ASLI GİBİDİR
Erdal KORKMAZ

Muğla KTVKK'nun 01.03.2003/2283 sayılı kararı ekidir.

GÖLTÜRKBÜKÜ (MUĞLA) KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ VE UYGULAMA KOŞULLARI

1.Genel Hükümler :

1.1.Bu plan hükümleri ve uygulama koşullarının amacı;Göltürkbükü Beldesinin koruma amaçlı imar planı sınırları içerisinde yer alan, kentsel yerleşme alanı ile 1.,3. derece arkeolojik ,1.,3.derece doğal sit alanlarının 3194, 2863 ve 3386 sayılı kanunlar ile bu kanunlar gereği hazırlanan yönetmelikler GEEAYK, KTVKYK, İzmir II numaralı ve Muğla KTVKK kararları doğrultusunda korunması,düzenlenmesi ve koruma kullanma dengesi gözetilerek geliştirilmesidir.

1.2.Kapsam; 1988 yılında Bodrum Belediye meclisi kararıyla onaylanan kuzey ilave planları içindeki Gölköy-Türkbükü Uygulama imar planları sınırları ile ilave 80ha.lık 1.derece doğal sit, 1.85 ha.lık öneri 1.derece arkeolojik sit, 42.2 ha.lık 3.derece doğal sit 20 ha.lık sosyal donatı alanı ve 18.5 ha.lık yeşil alanı kapsamaktadır.

1.3.Onama ve yasal çerçeve:plan hükümleri ve uygulama koşulları MKTVKK' nun olumlu kararı alınıp Göltürkbükü Belediye Meclisi tarafından onaylanmasıyla yürürlüğe girer.

Göltürkbükü Beldesi yerleşim alanı ile gelişme alanları içinde uygulanan 1/1000-1/5000 ölçekli tüm imar planları ile plan hüküm ve kararları, yönetmelikler ve bu planlarla ilgili kurul ve yüksek kurul kararları bu planın onanması ile yürürlükten kalkar.

1.4. Göltürkbükü Koruma Amaçlı İmar Planı, lejant ve plan notlarında söz konusu olabilecek her türlü değişiklik için plan müellifinin olumlu görüşü ile belediye meclisinin ve Muğla KTVKK' nun onayının alınması zorunludur. Bu planın hüküm ve uygulama koşullarında belirtilmeyen hususlarda karar yetkisi belediye meclisi ve Muğla KTVKK'na aittir.

1.5.Göltürkbükü Koruma Amaçlı İmar Planı, temel arazi kullanım kararlarının belirlendiği 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ve üzerine mevcut kadastral durum ve öneri planların işlendiği plan hükümleri,uygulama koşulları ve plan raporu ile bir bütündür. Uygulamaya yönelik her karar bu bütüne uygunluk göstermek zorundadır.

1.6.Planda 3.derece arkeolojik sit alanı içerisinde KTVKYK'nun 05.11.1999/658 sayılı ilke kararına uyularak, mevcut konumda korunarak yeniden yapılaşacak ya da yeni yapılaşacak tüm parsellerde sondaj kazısı dahil her türlü temel kazısı kontrolü vs. kazı işlemi Müze Müdürlüğü uzmanları denetiminde yapılması zorunludur. Temel kazısı sırasında her hangi bir buluntuya rastlanması durumunda durum raporlu tutanakla tespit edilir ve uygulama durdurulur ve Muğla KTVKK'nun vereceği karara göre işlem yapılır.

1.7.Göltürkbükü Koruma Amaçlı İmar Planı alanı içinde plan kararları doğrultusunda plan koşullarına uyularak yapılacak her yapı, fen ve sağlık koşulları ile ilgili tüzük ve yönetmelik hükümlerine uymak zorundadır. Ayrıca tüm yapılarda "Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik" hükümlerine uyulmak zorundadır. Bu yönetmeliğin tescilli kültür varlığı olan yapılardaki özgün mimari ve taşıyıcı sistemlerin

çekme katların tam kata çıkarılması ile ilgili yönetmelik " bu alanda uygulanmaz. Otopark,ısı yalıtım ve sığınak yönetmelikleri yeterli alanı olmayan tescilli binalarda

uygulanmaz.Bunların dışındaki her türlü binada otopark,ısı yalıtım ve sığınak yönetmeliği geçerlidir.

1.8.15 nisan 1998 tarih ve 23314 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "sulak alanlar tebliği,tebliğ no:3" 'ün ikinci paragrafında tanımlanan hükümler gereğince, çevre kirliliğine neden olan koşulların ortadan kaldırılmasına yönelik olarak, evsel ve fabrika atıklarının arıtılmasına yönelik alt yapı faaliyetlerinin,Çevre Bakanlığı tarafından hazırlanan koruma ve kullanma esaslarına uygun olarak ilgili kuruluşlarca yapılması zorunludur.

1.9.Göltürkbükü Koruma Amaçlı İmar Planında önerilen resmi kurum, sağlık ocağı ve sosyal-kültürel tesis alanlarında yapılacak yapılar ile tüm kentsel yerleşim alanı içindeki konutlarda tip proje (aynı plan tipinin aynı yön ve doğrultuda tekrarlanması) uygulanamaz.

1.10.Kıyılarda Muğla Valiliğin görüşü ve Muğla KTVKK'nun izni olmadan dolgu ve kazı (boşaltma) yapılamaz.

1.11.Turizm ve ticaret alanlarında emsal ile ortaya çıkan yapı hakları 120 m^2 den fazla olması halinde bu birimler birbirine zemin katta farklı ölçü, malzeme(cam-ahşap-metal vb.) ve dokuda yapılmak ve emsale dahil edilmek kaydı ile eni 1.50 m 'yi geçmeyen kapalı geçitlerle (mekanlarla) birbirine bağlanabilirler.Mevcut tesislerin rehabitilasyonuna da yukarıda şartları belirtilen kapalı geçitler kullanılabilir.

1.12.Bu planın onama tarihinden önce yürürlükte bulunan mevzuata göre inşaat ruhsatı ve subasman vizesi almış yapılara ruhsat adlıkları tarihte yürürlükte olan plan ve yapılaşma koşullarına göre yapı kullanma izni verilir.

1.13.Göltürkbükü KAİP'da yeralan 10000 m^2 ve daha büyük konut alanları otopark vb. ihtiyaçları kendi parselinde çözülmek koşulu ile, plan müellifi ve Belediyenin olumlu görüşü,M.K.T.V.K.K. nun izniyle aynı yoğunlukta kalmâk koşuluyla özel eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesisler ile turizm tesislerine dönüştürülebilir.

1.14. Özel mülkiyette de olsa derelerin üzeri DSİ'nin belirlediği yerler dışında kapatılamaz. Özel mülkiyetindeki derelerin kamu mülkiyetine geçmesi esastır. Özel mülkiyetteki derelerin kamuya terki yapılmadan ilgili parsele inşaat izni verilemez. Derelerin ıslahında Plan Raporunun ilgili bölümündeki kurallara uyulur. Dere ıslah projeleri Kurul görüşüne sunulur.

1.15.Jeolojik açıdan önlem gerektiren olası fay hatları, önlemli alanlar (ÖA) ve jeoteknik etüd gerektiren alanlar(JEGA)da plan raporunun ilgili bölümünde açıklanan tedbirler alınmadan yapılaşmaya gidilemez.

1.16.Jeolojik rapor ve istenecek çevre düzenleme projesinin gerektirdiği düzenlemeler (bitkilendirme,tahkimat,vb.) yapılmadan iskan izni verilemez.

1.17.Planın öngördüğü yapı hakları (TAKS/KAKS 0.15/0.30, E=0.30 gibi) toplamını ve her bir yapı taban alanı 120 m^2'yi geçmemek kaydı ile emsalin %55'i zemin katta (TAKS'ta) kullanılabilir.

ASLI GİBİDİR

Muğla KTVKK'nun 01.03.2003/2283 sayılı kararı ekidir.

1.18. Köy yerleşmesi iken veya 1988 planına göre inşa edilmiş tescilli olmayan yapılara yapılacak her türlü müdahaleye Belediyece karar verilir.Köy yerleşme döneminde yapılan yapılar ruhsatlı sayılırlar.

1.19. Göltürkbükü kentsel yerleşim alanındaki tescilli yapılar dışındaki bütün binalar beyaz yada malzemenin kendi doğal rengiyle (taş, pişmiş toprak, vb.) renklendirilebilir.

1.20. Göltürkbükü kentsel yerleşim alanında yol kenarlarına ve 5m.' lik yapı yaklaşma mesafesi içine her 20m2 ye 1 ağaç (turunç, zeytin, incir, selvi gibi) dikilmesi zorunludur. Bu tür ağaçlandırma yapılmadan iskan ruhsatı verilemez.

1.21. Bu planın yürürlüğe girmesinden sonra, planlama alanı içinde izinsiz ağaç kesilemez. Kentsel yerleşim alanındaki tarımsal karakterli konut alanlarında (zeytin ve mandalin bahçeleri, ağaçlık alanlar) bulunan parsellerde tüm ağaçların belediyece onaylı röleveleri ile bu rölöveye dayalı düzenlenmiş yerleşim planı Kurulca onaylanmadan uygulama yapılamaz. Uygulama öncesi ve sonrasında Kuruldan onay alınmadan ağaç kesilemez. Kesilen her ağaç için 5 ağaç dikilecektir. Parselde ağaç dikimi için yeterli alan olmadığı durumlarda, bu ağaçlar belediye tarafından belirlenecek alanlara dikilecektir. Her şekilde kesilen her ağaç için ilgili parsele en az bir ağaç dikilmesi zorunludur.

1.22. Gölköy ve Türkbükü'nde tarımsal karakterli konut alanlarında (zeytin ve mandalin bahçeleri, ağaçlık alanlar) parsel sınırlarına bahçe duvarı yerine yerleşimini görsel karakterini gösteren çöğür (kızılcık, patlangaç, böğürtlen) dikilecektir.

2.Çevre Ölçeğinde Korunacak Doğal ve Yapısal Değerler :

2.1.Göltürkbükü kentsel yerleşim alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında tescil no'ları ile belirtilen sivil mimarlık örneklerinin arsa,bahçe duvarları,ağaçlar,avlular,avlu kaplamaları, ocak, havuz, kuyu, ayazlık ve sarnıç gibi temel doku elemanları ile birlikte korunması esastır. Bu konuda MKTVKK kararı alınmadan bu elemanlar ortadan kaldırılamaz.

2.2. Kamu ya da özel mülkiyetteki parsellerde yer alan yetişmiş tek ya da toplu zeytin, hurma, sakız, melengiç, pınar,meşe, defne ve keçiboynuzu gibi uzun ömürlü ağaçların; sabırlık, Frenk inciri gibi yöresel peyzaj oluşturan bitkilerin ve yörenin geleneksel karakterini oluşturan narenciye (Bodrum Mandalinası) bahçelerinin korunması esastır. Yaya bölgeleri KTA peyzaj projelerine göre gölge için ağaçlandırılmalıdır.

2.3.Planda ağaç gösterilen parsellerde mevcut ağaçların ve korunması gerekli kaya gibi özelliği olan unsurların rölövesi çıkarıldıktan sonra parseldeki yapı yeri belirlenir. Böyle hallerde yapı yaklaşma sınırları belediyece 2.5 m.ye kadar indirilebilir.

2.4. Kentsel Tasarım Alanları (KTA) Koruma Amaçlı İmar Planının ruhuna uygun,bütüncül olarak projelendirilmeli, projelendirmede ilgili Koruma Kurul kararları dikkate alınmalıdır.
Göltürkbükü kentsel yerleşim alanının denizle buluştuğu kıyı alanları ile doğal kaynak olarak kente sağlayacağı rekreatif özellikleri nedeniyle, planlama süreci öncesi III. Derece Doğal Sit Alanı olarak belirlenen ve bu planda I. Derece Doğal sit alanı olarak önerilen Kesire Burnu ilke kararlarına uygun düzenlemelerle korunarak halkın

2.5. Kentsel yerleşim alanı içerisindeki kıyı alanlarında ulaşımda yaya hareketi esastır. Ulaşım sistemi oluşturulurken taşınmaz kültür varlıklarının zarar görmemesi ve korunmasında gerekli titizlik gösterilmelidir. Kentsel yerleşim alanında gösterilen yaya yolları gereğinde ağır tonajlı araçlar dışındaki araçların kullanabileceği denetimli olarak servis amaçlı (Cankurtaran,itfaiye,çöp,iş yeri mal servisi vb.) hizmet verecek servis yolu olarak planlanmışlardır. Bu yolların mevsimlere ve günün saatlerine göre yol kullanma rejimleri Belediyece belirlenecektir.

Asfalt ve beton gibi yapay malzemelerle kaplanmaması gereken bu yollar altyapısı tamamlandıktan sonra ,ortaya eğimli olarak doğal taşla(kayrak,doğal taş parke) kaplanmalıdır.

2.6.Göltürkbükü yerleşme alanı içerisinde mevcutta var olan ancak yapılaşma koşullarına uymayan(yatay ve düşey boyut,emsal vb.) ve yapılaşma karakterini bozan tüm yapılar (esas yapı ve/veya ekler) ruhsatlı olsalar dahi esaslı tamir ve tadiller ile yenilenmeleri halinde yapılaşma koşullarına uygun hale getirilecektir.

2.7.Kentsel yerleşme alanı içinde planda ve plan kararlarında belirlenenler dışında belediye'den izin alınmadan geçici, taşınabilir ve sökülebilir nitelikte dahi olsa büfe,satış yeri, taksi durağı ve benzeri tesisler yapılamaz. Bu tesislerin III.Derece Arkeolojik ve III. Derece Doğal Sit Alanlarında yapılması halinde ayrıca M.K.T.V.K.K.'nun görüşü alınacaktır.

2.8.Elektrik trafoları büyük tesislerin kendi bünyesinde, genel trafolar ise eğimli arazilerde bir yüzü açık ve eğime gömülü olarak, düz alanlarda ise (tip proje olmadan) hazırlanacak projelerin Belediye öngörüşü ile M.K.T.V.K.K.'unca onaylanması ile inşai edilebilirler.

2.9.Yerleşim alanı içinde enerji nakil hatları, PTT hatları vb. gibi kentin görünümünü olumsuz etkileyen havai hatların yer altına alınması esastır. Arkeolojik Sit alanlarındaki kazılarda kurul izni ve müze denetimi gerekir.

Ayrıca kentin geleneksel görünümünü olumsuz etkileyen, tescilli her türlü kültür varlığı ile ağaç gibi doğal varlıklara fiziksel zarar veren her türlü tabela, afiş,reklam panosu gibi elemanlar kaldırılmalı, yerine mimari proje müellifinin ön göreceği ve Belediyece uygun görülen biçim,ölçü ve nitelikte hazırlanan elemanlar konulmalıdır.

2.10.Görsel kirliliğe neden olan su deposu,anten,güneş enerji kolektörleri vb. tesisat elemanları gibi ekipmanların yaya ölçeğinde yoldan görünmemesi esastır.

2.11.Göltürkbükü kentsel yerleşim alanı içerisinde sanayi, depolama, imalathane gibi çevreyi sağlık, görsel ve gürültü vb. yönden olumsuz etkileyen işlevler yer alamaz. Bu koşul mevcut işletmeler için de geçerlidir.

2.12.Planda "ticaret" alanı olarak gösterilen alanlarda zemin üstü katlar konut ve konaklama olarak kullanılabilir.

3.Yapılaşma Hükümleri;

3.a.Yapılaşmada uyulacak genel hususlar :

3.a.1. İfraz ve tevhid koşulları :

Bir parsele birden fazla yapı yapılabileceğinden. kentsel kaliteyi arttırmak için ifrazla arsa üretimi yoluna gidilmemesi; bunun yerine kat mülkiyeti hakkının kullanılması önerilmektedir. Ancak zorunlu hallerde aşağıdaki kurallara uyulmalıdır. Kurulca onanan planın uygulanması sırasında ortaya çıkacak ifraz ve tevhidler (yola terk, parka isabet eden parsellerin tevhidi vb.) için ayrıca kurul kararı gerekmez.

3.a.1.1.Konut Ve Kentsel Merkez Alanlarında;

Kentsel yerleşim alanı içerisinde, ifraza esas minimum parsel cepheleri ve minimum parsel alanları aşağıdaki gibidir;

	Min. Parsel cephesi	Min. Parsel Alanı
Ticaret Alanlarında	= 15m.	– 300 m^2
Parselasyon (özel)	= 12m.	– 150 m^2
Tarım ve Köy İşleri	= 12m.	– 200 m^2
Köy Yerleşik Alanları	= 15m.	– 300 m^2
Konut Alanları	= 20m.	–2000m^2
Turizm II. Konut	= 20m.	–2000m^2
Tarımsal karakterli konut Alanları (mandalin ve zeytin bah.)	= 40m.	–4000m^2
Turizm alanları	= 40m.	– 4000 m^2

ASLI GİBİDİR

Akdeniz Gölünün güneybatısında Yer alan ve "Doğal peyzajla uyumlu Bağ-bahçe nizamında konut alanı"olarak Tanımlanan III. derece doğal sit alanlarında = 25m. – 10000 m^2

Min. parsel büyüklükleri tespit edilirken parselde minimum yapı taban alanı koşulu da dikkate alınmalıdır. Belirlenen ifraz koşullarına uymayan mevcut küçük parsellere emsal değerlerine göre zeminde minimum 30 m^2 yapı yapılabiliyorsa bir daha bölünmemek koşulu ile o parsellere yapılaşma izni verilebilir.

İfraz nedeniyle oluşan parsellerden her birinin alanında ± %10 kullanılabilir.

Tescilli yapı ve komşuluğundaki parseller dışındaki tüm parsellerin ifraz tevhit ve cins tashihi işlemlerinde belediye yetkilidir.

3.a.1.2.Turizm alanları:İfrazla oluşturulacak parsel cephesi 40m. -minimum parsel alanı 4000m^2,

3.a.1.3.Diğer alanlar:KAİP'da belirlenen sosyal donatı alanlarından ve ilgili standartlardan küçük donatı alanı ifrazı yapılamaz.

3.a.1.4.Tescilli yapı ve etkileme alanlarında (karşı ve komşu parseller) yapılacak parselasyon planları ile her türlü ifraz ve tevhid işlemleri M.K.T.V.K.K.'nun onayından sonra yürürlüğe girer.

3.a.2. Parsellerde yapılaşma koşulları:

3.a.2.1. Konut alanlarında;

TAKS, KAKS değerleri bölge (zon) bazında planda belirtilmiştir. Bina yüksekliği ve kat

(30 m^2) taban alanı altına düşmemek, çatı katı ve çekme kat yapmamak kaydı ile bir parsele birden fazla yapı yapılabilir".
Mevcut parsellerde minimum 30 m^2 taban alanlı yapı değerinden küçük yapı değeri veren parseller yapılaşamaz.

3.a.2.2.Turizm alanlarında;

Turizm alanı ve merkezlerindeki tesislerin projelendirme ve ruhsat işlerinde 2634 sayılı T.T kanunu ve TYİ yönetmeliğine uyma zorunluluğu yoktur. Tesisler belediye belgeli de işletilebilecektir. Turizm tesisleri başka amaçla kullanılamaz. Bodrum kat yapılabilir. Bodrum katlarda yatak üniteleri olarak iskan edilmeyen alanlar emsale dahil edilmez.

Turizm alanı konaklama birimlerinin tasarımında konutların büyüklükleri ile ilgili koşullar; diğer mekanların (restaurant, toplantı salonu, vb.) tasarımında ise 120m^2 koşulu plan müellifi ve Belediyenin olumlu görüşü ve Muğla K.T.V.K.K onayı olmadan aşılamaz.

Turizm alanlarında sadece tesis dışına hizmet veren ticari üniteler yapılamaz.

3.a.2.3. Ticaret alanlarında :

Ticaret alanlarında ticaret, planda beliritlen yoğunlukta ve hiçbir zaman bitişik dizi oluşturmadan ayrık yapılaşma ile çözümlenecektir.

Kent yerleşik alanı içinde hiçbir yerde toptan ticaret, yapı malzemeleri (tuğla, kiremit, çakıl, demir vb.) ile odun, kömür ve çevre kirliliğine (görüntü, gürültü, toz vb.) sebep olan imalathaneler ile parlayıcı ve patlayıcı madde satış yerleri yapılamaz.

3.a.3.En az çekme mesafeleri:

Henüz yapılaşmamış adalarda planda gösterildiği gibi, gösterilmemiş parsellerde ise yol ve kamu alanlarından en az 5m, yan ve arka bahçe sınırlarından ise en az 3.5m çekilir. Korunması gereken bir diğer değerden dolayı (korunması gerekli ağaç,kaya vb.) bu ölçü belediyece 2.5 m.ye indirilebilir. Birden çok ayrık yapı yapılan parsellerde iki bina arası 6m'den az olamaz. Birden fazla bina yapılabilecek %20 ve daha fazla eğimli parsellerde yapı kütleleri eğime dik bir hat üzerinde ve tip tekrarı şeklinde yer alamazlar.Böyle durumlarda yapılar min. 1.5 m şaşırtılmalı ve plan düzleminde aralarında yeşil alanlar oluşturulmalıdır.

Mevzuata uygun kısmen yapılaşmış (teşekküllü) adalarda, oluşan yapı konum, istikamet ve yaklaşımları esas alınarak , yoğunluğa uygun olarak yapılarak , yapıların konum,çekme ve cephe hattı imar durum belgesinde Belediyece belirlenir.

Plan kararı getirilmemiş III. Derece doğal sit alanlarında karayolundan 25 m, diğer yollardan ise 10 m. çekilmesi zorunludur. Yan ve arka bahçe mesafeleri de 5 m.' den az olamaz.

Bir parselde; imar durumuna aykırı olmamak, birbirlerine olan minimum mesafeleri aşmamak, imar planı ve yönetmelikte belirlenen bahçe çekme mesafelerine uymak, zeminde her birinin alanı 120m²'yi geçmemek, tip proje (aynı plan tipinin aynı yön ve doğrultuda tekrarlamamak-tam tekrar) uygulamamak koşulları ile birden fazla bina

sayili karari ekidir.

yapılabilir. 120m² koşulu resmi kurum, dini yapılar ile spor tesisleri için geçerli değildir. Ancak, inşaat ruhsatı almazdan önce avan proje ile Kurulun olumlu görüşü alınır.

Kentsel yerleşim alanı içinde belirtilenler dışında esas kütlesi 120m²'den büyük hiçbir yapı yapılamaz.
Birden fazla 120m²'lik yapı yapılabilecek parsellerdeki binalar zemin katta cephe hatları ile aynı doğrultuda olmamak üzere esas kütleden farklı malzeme, renk ve doku kullanılarak ayrılan eni 1.50 m.'yi geçmeyen kapalı veya yarı açık mekanlarla bağlanabilir. Bağlantı elamanları yarı açık yapılmaları halinde emsale dahil edilmezler.

3.a.4.Bina yol cephe hatları ve derinlikler

Yeni yapılarda her yönde en dar ve en geniş bina cephesi 4m/16m 'dir. Devamlılık en fazla 8m'dir. Bu mesafeden sonra cephede cephe hattına dik olarak en az 50cm'lik hareket sağlanacaktır.

Kamunun hizmetine dönük özel ve resmi, sosyal kültürel spor tesisleri, resmi ve dini yapılarda tip proje uygulamamak, 8 m de min. 50 cm cephe hareketliliğine uymak kaydı ve Kurul onayı ile bu uygulamanın dışına çıkılabilir.

3.a.5.Bölge Yapılaşma Koşulları Dışında Yapı Yapılabilme Halleri

Mülk sahiplerinin toplu talepleri halinde kat ve toplam yapı emsalini geçmemek kaydıyla farklı yapı nizamında yapı yapma talebi plan müellifi ve Belediyenin olumlu görüşü ile M.K.T.V.K.K.'unca karara bağlanır.

3.a.6 Binalara kot verilmesi:

Yapılar yola bitişik veya (yola bitişik farklı kota oturan) ayrık, konumlarına göre kotlandırılır. Ön bahçesiz (yoldan girilen) binalarda kot Belediyesince belirlenecek tretuvar üst kotundan (tretuarların yüksekliği 10cm tutulacaktır)
, yola bitişik ancak bahçeden girilen yapılara kot; arazi eğimli ise yapı oturum alanı ortasından, arazi düz(yol ile aynı kotta) ise tretuvar üst kotundan verilir.

Ön bahçeli nizamda binalara kot, binanın oturacağı alanın ortalama kotundan verilir.Kottan kat kazanılamaz. Parselin yoldan düşük olması halinde binaya giriş üst kattan verilebilir.Her halde binaların kat görünüşü arazi doğal görüntüsü üzerinde ikiden fazla(h=6.5) oluşturulamaz; binaların tüm cephelerden görünen kat sayısı 2 katı geçemez. Yoldan yüksek arsalarda bodrum önü ön bahçeler harfedilemez. Bu hallerde de özürlülerle ilgili hükümlere uyulur.

Yapı Yüksekliği: Yapılacak yeni konut, turizm, resmi ve ticari yapılarda görünen tüm cephelerden yapı yüksekliği 2 kattır. h=6.50m'yi geçemez. Ayrık konut yapılarında su basman kotu 0.50m'dir. Eğimli, ön bahçeli ve yoldan farklı kotlarda bulunan arsalarda bu kot yapı oturma alanının ortasındaki tabii zeminden alınır.Ticaret ve resmi yapı gibi kamu kullanışlı yapılarda su basman kotu tamamlanmış kaldırım kotundan 15cm'dir. Bu yapıların tanziminde özürlülerin hareketine ilişkin esaslar dikkate alınmalıdır, 35cm kot farkı zemin kattaki toplu kullanım mekanlarına verilir.
Su basman ve saçak kotları sabit kalmak kaydı ile bina içindeki döşemelerde kademelenme yapılabilir. Belirtilen yüksekliğin üstünde çatı katı ve çekme kat oluşturulamaz.

ASLI GİBİDİR

3.a.7. Çıkmalar

Her tür çıkmada tabii ve düzeltilmiş zeminlerle çıkma arasındaki düşey mesafe 2.40 m.den az olmamalıdır.1.5m'yi geçmeyen üzeri ve altı kapatılmamış giriş köprüleri ile saçaklar ,çıkmadan sayılmazlar.

Açık ve Kapalı çıkmalar: Köşelerden en az 0.60m çekmek, derinliği 0.50m ve alanı $0.75m^2$'yi geçmemek ve 8m de birden fazla olmamak üzere yapılabilir.

Ayazlıklar: 2.5 x 2.5 m.' yi geçmeyen, köşelerinde ahşap, kagir veya b.a. taşıyıcı bulunan üzeri kapatılmamış (yatay pergoleli) geleneksel mimarideki ayazlık benzeri düzenlemeler her iki katta da bir binada en fazla iki adet olmak üzere, yerleşim alanının tamamında yapılabilir. Bu alanlar emsale dahil edilmezler.

3.a.8.Bodrumlar

III.derece arkeolojik sit alanlarında M.K.T.V.K.K'.unun genel izni ve Bodrum Müze Müdürlüğü denetiminde , çekme sınırları içinde , yapı taban alanları toplamı kadar bodrum kat yapılabilir. III. Derece Arkeolojik Alanlar dışında ise yapı yaklaşma sınırları içinde, belediye denetiminde, yetişmiş ağaçlar korunarak yapı yaklaşma sınırına kadar bodrum kat yapılabilir. Bodrum katlarda ortak kullanım alanları (sığınak, otopark,depo vb.) emsale dahil değildir. Bodrum katlarda düzenlenecek kamunun kullanımına açık sosyal kültürel amaçlı tesisler emsale dahil edilmezler.

Üzeri yapılaşmayacak bodrum katların üzerinde bahçe kotundan 1 m. aşağıya, kalınlığı 1 m'den az olmayan toprak dolgu ile bahçe yapılması gerekir.

Ticari alanlarda bodrumların bağımsız ticaret olarak kullanılmaları halinde emsale dahil edilirler.

3.a.9.Çatılar

Tescilli yapı ve bu yapıların etkilediği parsellerdeki yapılar (bu yapılarda çatı yapımına kurulca karar verilir) dışındaki yeni yapılacak yapılar ile esaslı tamir ve tadil edilecek mevcut yapılarda aşağıdaki koşullara uyularak çatı yapılabilir;

Bitişik yapı nizamında saçaksız ve 90cm'lik parapetli teras çatı yapılabilir.

Ayrık yapı nizamında ve esas yapı boyutları geleneksel yapı boyutlarını aşmayan (max. 5.5 x 11 m.) yeni yapı düzenlemeleri ile esaslı tamir ve tadillerde ; 20cm kabul edilen 'profil saçak' genişliğine dayalı maksimum %30 eğimli , mahya yüksekliği 0.90 m.'yi geçmeyen , alaturka veya marsilya kiremit kaplı kırma çatı veya bu çatının tariflediği sınırlar içerisinde kalan farklı form ve malzemeden çatılar yapılabilir. Bu halde çatının görsel bütünlüğünün sağlanması esastır. Geleneksel boyutları aşan binalarda ise esas yapı kütlesinin çatısı teras olmak, eğimli çatı oranı toplam yapı çatı oranının %30' unu geçmemek koşulları ile yardımcı mekanlarda (geçit, balkon üstü, gölgelik, yüksekliği ana yapıdan az servis hacimleri, vs...) eğimli ahşap çatı yapılabilir. Ahşap çatı üzerinde güvercinlik ,çatı penceresi vb. yapılamaz. Çatı örtü malzemesi olarak parlak metal örtüler kullanılamaz.
Teras çatılarda, üst kat merdiveni çatı üzerine çıkabilir. Böyle hallerde çatıya çıkış düzeneğinin yüksekliği 90 cm. parapet yüksekliğini geçemez. Görsel kirliliğe neden olan su deposu,anten,güneş enerjisi kollektörleri gibi tesisat elemanları ve ekipmanların yoldan -yaya ölçeğinde- görülmemesi esastır.Kırma çatılı binalarda bu gibi ekipmanlar ya çatı ile aynı yüzeyde ya da çatı içinde çözümlenmelidir.

ASLI GİBİDİR
Emel KORKMAZ
Müdür

Muğla KTVKK'nun 01.03.2003/2283 sayılı kararı ekidir.

Türbe,cami,şapel, tiyatro gibi yapıların kubbe, tonoz, minare ve kule gibi özel yapı kısımlarının çatı örtüsü bu hükümlere tabi değildir.

3.a.10.Kapılar ve Pencereler

Göltürkbükü yerleşim alanında; pencere oranları 3/5 oranında olup, ticari alanlarda yola bakan cephenin boşluklarında (vitrinlerde) her cephenin % 75'ini geçemez. Pencereli yüzeylerde açıklık oranı bulunulan cephenin % 25'ini geçemez.

3.a.11. Bahçe duvarları

Kagir bahçe duvarları Göltürkbükü'nün kentsel dokusunun bir parçası olarak kabul edilmiştir.

Göltürkbükü yerleşim alanında mevcut ve özgün (eskiden kalma) kagir duvarlar korunmalıdır. Yol genişlemesi-yapısal durumdaki bozulma gibi nedenlerle yıkılması zorunlu olan duvarlar yeni yerlerinde aynı yükseklik, görünüm ve malzeme ile inşa edilmelidir.

Yeni yapılacak bahçe duvarlarında ön bahçe duvar yüksekliği 1,60 m'yi geçmemek, kaydı ile üzerleri parlatılmamış malzemeler ile (doğal taş, sırlanmamış tuğla , veya üzeri sıvalı kagir) yapılabilir. Yeşil çit (bitkilendirme) yapılabilir. Yeni yapılan ön bahçe duvarlarında girintisi bahçe içinde olmak kaydı ile çöp konteynerleri ve elektrik, su sayaç nişleri yapılmalıdır. Yan ve arka bahçe duvar yükseklikleri belediyece belirlenir. Bahçe duvarı veya bahçe düzenlemesi için yapılacak istinad duvarı yüksekliği bir defada 3m. yüksekliği geçemez. İkincisi ile yeşillendirilmiş ara , 5m.den az olamaz.

3.a.12.Otoparklar

Otopark ihtiyacının parsel içinde çözümlenmesi esastır. Otopark alanlarının hesaplanmasında ve uygulanmasında 1.7.1993 / 21624 sayılı otopark yönetmeliğine uyulur. Sadece üzerine oturduğu parselde yeterli alan bulunmayan tescilli yapıların bulunduğu parsellerde bu hüküm aranmaz.

3.a.13.Sığınaklar

Tescilli yapılar dışında 25.8.1988/19910 sayılı sığınak yönetmeliği uygulanacaktır.

3.a.14.Isı yalıtımı

Tescilli yapılar dışındaki binalarda 19.11.1989 tarih ve 18580 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ısı yalıtım yönetmeliğine uyulacaktır.

3.a.15.Yapı ruhsatı müracaatı

Yapı ruhsatı müracaatında Tip imar yönetmeliği 57.maddesi uygulanır. Kentsel yerleşim alanı içindeki tescilli yapılar ile bu yapıların etkilediği alan içindeki (komşu ve karşı) parsellerde M.K.T.V.K.K.'undan izin alındıktan sonra Belediyece ruhsat verilir. Tescilli yapı ve etkilediği parsellerde ruhsata esas uygulama projesi hazırlanmadan

Muğla KTVKK'nun 01.03.2003/2283 sayılı kararı ekidir.

3.a.16.Proje tanzim esasları:

Koruma Kurulu'ndan izin alınarak ruhsat verilecek yapıların projelerinin yapımında K.T.V.K.Y.K.'nun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararında belirtilen "Rölöve-Restitüsyon-Restorasyon Projesi Hazırlama Esaslarına uyulur Diğer yapılarda Tip İmar Yönetmeliği Md. 57 geçerlidir.

3.a.17.Ruhsat ve Eklerine Uymayan Yapı Bölümleri

Ruhsat ve eklerine uymayan yapı bölümlerine 3194 sayılı İmar Kanunun 32.maddesine göre, tescilli yapı ve etkileme alanı ile sit alanlarında K.T.V.K.Y.K.'unun 19.04.1996 tarih ve 419 no'lu ilke kararına göre işlem yapılır.

3.a.18.Yapı Denetimi :

Projesi kurulca onaylanan yapıların Belediyenin denetimi yanında, KTVKYK'nun 19.04.1996 tarih ve 419 sayılı ,22.03.2001 tarih ve 680 sayılı ilke kararları gereği fenni mesul ve müellif mimarca da yapılacak,fenni mesuliyet sicilleri Tip imar yönetmeliği 58 maddesi gereğince meslek odasınca tutulacaktır.

3.a.19.Resmi Yapılar

Kentsel yerleşme alanında üstlendikleri işlev nedeniyle mekansal nitelikleri bu yapılaşma hükümlerine uymayan ve bu durum Bayındırlık ve iskan Bakanlığınca saptanan resmi yapılar bu yapılaşma koşullarının yöre mimarisini belirleyen maddeleri dışındaki hükümlerine uymak zorunda değildir. Bu yapılarda tip proje uygulaması yapılamaz. Ruhsattan önce avan proje ile de olsa kurulun olumlu görüşü alınır.

3.a.20.Yapıların Biten Bölümlerine Kullanma İzni Verilmesi

Projeleri M.K.T.V.K.K.'unca onaylanan ve yapı ruhsatlarına uygun yapılanmış yapıların kullanma izinleri K.T.V.K.Y.K. ' unun 19.4.1996 tarih ve 419, ile 22.3.2001 tarih ve 680 sayılı ilke kararları gereği M.K.T.V.K.K. Müdürlüğünün uygun görüşü ile belediyece, yine ruhsat ve eklentilerine uygun tamamlanmış diğer yapılara belediyesince yapı kullanma izni verilir. Yapıların çevreleri, çevre düzenleme projelerine göre düzenlenmedikçe yapı kullanım izni verilmez.

Projeleri kurulca onaylanan yapılarda ruhsat ve eklerine aykırı uygulama yapılmış olması halinde, yine aynı ilke kararı gereği, ilgili yapıya ilişkin mimari proje müellifi ve Belediyesince hazırlanacak teknik rapor ve fotoğrafların koruma kurulunca değerlendirilmedikçe yapıya iskan izni verilemez. Yapının geleceğine ilişkin karar Koruma Kurulu'nca alınır. Mevzuata aykırı uygulamaların sorumluları hakkında İmar Kanunu ile 2863 sayılı yasadaki yaptırımlar uygulanır.
Tescilli yapı parselleri ile bu parseller bitişiği ve karşısındaki yapılaşmalar kısmi iskan iznine bağlanamazlar.

3.b.Kentsel yerleşim alanı içerisinde tescilli yapı parselleri ile bitişik ve karşı parseller ve bitişik olmayan parsellerde yapılaşma koşulları

3.b.1. Anıtsal ve sivil mimarlık örnekleri tescilli yapılar

3.b.1.1 KTVKYK 'nun 5/11/1999 tarihli ve 660 no' lu "Taşınmaz kültür varlıklarının

ASLI GİBİDİR
Erdal KÖKLMAZ
Müdür

Muğla KTVKK'nun 01.03.2003/2283 sayılı kararı ekidir.

3.b.1.2. Bakımı yapılarak korunacak tescilli yapıların,çatı aktarımı, oluk onarımı, boya, badana vb. gibi bakımlarına ilişkin karar Bodrum Su Altı Arkeoloji Müze Müdürlüğü denetiminde kurulca verilir. Uygulama öncesi ve sonrası görüntülü malzeme ile birlikte rapor (fotoğraf, video film, CD kaydı) Kurulca değerlendirilip sonuçlandırılır.Uygun görülmemesi halinde yapılan bakım yenilenir.

3.b.1.3 Basit onarım yapılarak korunacak I ve II. grup tescilli yapılardaki basit onarımlar (yapının ahşap, maden, taş gibi çürüyen ya da bozulan mimari öğelerinin özgün biçimine uygun olarak aynen yenilenmesi) için Muğla Koruma Kurulundan izin alınarak Müze müdürlüğü denetiminde yapılır. Uygulamaya ilişkin rapor ve görüntülü belgeler Koruma Kurulu Müdürlüğüne iletilerek uygun görülmeyen basit onarım uygulamalarının yenilenmesine Muğla Koruma kurulunca karar verilir.

3.b.1.4. Esaslı Onarımları yapılarak korunacak tescilli anıtsal yapılar;

a-) Esaslı onarımları K.T.V.K.Y.K.'.nun 5/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı eki " Rölöve, restorasyon, restitüsyon projesi hazırlama esaslarına" göre hazırlanmış rölöveye dayanan restorasyon ve/veya restitüsyon projesi ile Kurula başvurularak koruma türü (sağlamlaştırma, temizleme, bütünleme, yenileme, yeniden yapma, taşıma) Kurulca belirlenir.

b-)Yapının günümüze ulaşmış sosyal, kültürel ve tarihi kimliğini oluşturan mekansal, yapısal, biçimsel özellikleri ve çevre içindeki özgün konumu korunacaktır. Yapıların yıkılmadan korunmaları esastır. Yapıların tarihsel ve sosyal, kültürel değer taşıyan ekleri korunmalıdır.

c-)Tehlike yaratacak şekilde maili-inhidam olan tescilli kültür varlıkları bu gerekçe ile yıkılamazlar. Bu yapılar için Belediye denetiminde mal sahipleri gerekli önlemi alır.Maili-inhidam durumu 05/11/1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararının " II. Esaslı onarım ilkeleri" 'nin b. Maddesince Kurulca karara bağlanır.

d-)Yeni işlev verilecek veya nitelikleri değiştirilecek (konfor şartları değiştirilecek) yapılarda yapılacak eklerin niteliği ve korunması gerekli kültür varlığı ile bütünleşmesi için mimari proje müellifince avan proje ile ön izin alınabilir.

e-)Esaslı onarım yapılacak yapının restorasyona temel olacak restorasyon çalışması, sıva raspası, kısmi söküm, sondaj, belgeler üzerinde çalışma ve karşılaştırmalı araştırmalar sonucuna dayanır. Onarımdan önce bu çalışma olanaksız ise projenin Kurulca onayından sonra ortaya çıkan yeni veriler ışığında restorasyon tadilat projesi Kurula sunulur.

f-)Kültür Bakanlığı'nca yapılacak onarımlar ile kazı alanlarında yapılacak onarımlardan önce de hazırlanacak rölöve restorasyon projeleri ile Muğla K.T.V.K.K.'.undan izin alınır.

3.b.1.5.Yeniden Yapılacak (Rekonstrüksiyon) binalar K.T.V.K.Y.K.'unun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararının 1/3.maddesi tescilli veya tescile değer olmasına rağmen elde olmayan sebeplerle tescili yapılmamış ve/ veya herhangi bir nedenle yitirilmiş yapının mevcut belgelerden (yapı kalıntısını, fotoğraf, rölöve vb.)

parsellerde inşaat ve fiziki müdahale yapılamaz. Açık ve kapalı mekan düzenlenerek herhangi bir işlev verilemez. Kuruldan izinsiz bu tür işlem yapanlar hakkında yasal soruşturma açılacaktır.

3.b.2. II. Gurup tescilli yapıların (Sivil Mimarlık Eserleri) bulunduğu parsellerde ek yapılaşma koşulları;

3.b.2.1.Tescilli yapıların bulunduğu parsellerdeki her türlü fiziki müdahale için Belediye ön görüşü ile M.K.T.V.K.K.'undan izin alınması gerekir.

3.b.2.2.Planın getirdiği yapı hakkı tescilli yapı ile dolmuş tescilli yapıların bulunduğu parsellerde yeni yapı izni verilmez. Ancak zorunlu konfor şartlarının gerektirdiği wc, banyo ve mutfak tek katta h max. 2.60m ve yeni yapı toplam alanı 10 $m^{2)}$ yi geçmeyecek, bitişik yoldan veya yollardan görünüm bölgesini etkilemeyecek şekilde yapı hakkı ile çözümlenebilir.

3.b.2.3. II. Gurup tescilli yapıların bulunduğu ancak planın öngördüğü yapı hakkın doldurmamış parsellerde, ek yapı hakkı öncelikle tek katta. tescilli binadan ayrı, tescilli binanın yoldan görünümünü olumsuz etkilemeden ve dar kenarı yola gelecek şekilde çözülmesi esastır. Yapı hakkının tek katla doldurulamaması veya iki katta çözümlenmesinin istenmesi halinde tescilli yapıdan tek kat ile en az 2m, uzaklaşmak, kat yüksekliği 2.60 m' yi aşmamak, tescilli yapının yoldan görünümünü olumsuz etkilememek, tescilli yapıya bitişik kısım hariç alt kat ile üst kat plan düzleminin de aynı olması kaydı ile(çıkmasız) cephe malzemesi, doku ve renk olarak tescilli yapıdan ayrılabilecek ve ona fon oluşturacak şekilde kullanılabilir .

3.b.2.4. II. Gurup tescilli yapıların bulunduğu, yapı hakkının tescilli yapı ve sonradan yapılan yapı ile birlikte doldurulduğu hallerde bu ek yapılar kurulca onaylı ise yapıların yıkılıp yeniden yapılmasına "3.b.2.3 " maddesindeki kurallara uyularak kurulca onay verilebilir.

3.b.2.5. II. Gurup tescilli yapıların bulunduğu parsellerde tescilli yapı haricinde Belediyesince ve ilgili koruma kurulundan izinsiz yapılaşan parsellerde yapı hakkı olsa bile bunlar mevzuata uygun hale getirilmeden yeni yapı hakkı verilmez, tescilli yapı dışındaki mevcut yapılara basitte olsa bakım/onarım izni verilmez. İlk İmar Planının onaylandığı .....1988 tarihinden önce ve köy döneminde yapılan yapılar bu hüküm dışındadır(ruhsat veya basitte olsa onarım izninde mevzuata uygunluk Belediyece kontrol edilir).

3.b.2.6.Yapı hakkını mevzuata aykırı olarak aşmış olan tescilli yapıların bulunduğu parsellerde, bu yapılar yapıldıkları yıldaki mevzuata uygun hale getirilmedikçe, basitte olsa tamir tadil ve bakım izni verilmez.

3.b.3 Tescilli Yapıların Bulunduğu Parsellere Bitişik ve Karşı Parsellerde Yapılaşma Koşulları :

3.b.3.1. Tescilli yapıların bulunduğu parsellerin bitişiğindeki parsellerde her türlü fiziki müdahale için Belediye öngörüşü ile M.K.T.V.K.K.'undan izin alınması gerekir.

3.b.3.2. Boş parsellerde komşu parsellerdeki tescilli yapı/yapıların dikkate alınarak onunla ardışık ya da parsel sınırına bitişik tescilli yapıya dar kenarından mümkünse tek katla yaklaşacak ve madde "3.b.2.3 "'de belirtilen özellikler taşıyacak

ASLI GİBİDİR

belirtilen yapı hakkını bitişik parseldeki tescilli bina dikkate alınarak ön bahçeli, ön bahçesiz, yan bahçeli, yan bahçesiz kullanılabilir.

3.b.3.3. Mevzuata uygun yapı bulunan ve yapı hakkı dolmamış parsellerde 3.b.3.2' de ki koşullara uyularak ek yapı hakkı kullanabilir.

3.b.3.4. Mevzuata uygun yapı hakkı dolu parsellerde yenileme 3.b.3.2. ve genel hükümlere uyularak yapılabilir.

3.b.3.5.Mevzuata aykırı ancak yapı hakkı bulunan parsellerde mevcut mevzuata aykırı yapılar "3.b.3.2." ve genel hükümlere göre mevzuata uygun hale getirilmedikçe basitte olsa tamir, bakım ve onarım izni ile yeni yapıya izin verilemez. Mevzuata aykırılık Belediyece belirlenir.

3.b.3.6. Mevzuata aykırı, yapı hakkı tam dolu ve yapı hakkı aşılmış parsellerde "3.b.3.1" ve genel hükümlere göre mevzuata uygun hale getirilene kadar mevcut binalara da basit de olsa bakım ve onarım izni verilemez.

3.b.3.7. Tescilli yapıya bitişik ve karşı parsellerde yapılaşma iznine Belediyenin ön izni ile Muğla Koruma Kurulunca karar verilecektir.

3.b.3.8. Yapılaşmada bitişik veya karşı parseldeki tescilli yapı yüksekliği (saçak kotu) aşılamaz.

3.b.4. Tescili Yapıların Bulunduğu Parsele Cephe Vermeyen Ve Bu Parsellere Bitişik Olmayan Parsellerde Yapılaşma Koşulları :

3.b.4.1. Bu parsellerde yapılaşma ve iskan izni KAİP'e uygun olarak Belediyece verilir. Yeni yapı konumu, yön ve yaklaşımları, içinde yapı olan parsellerde mevcut (teşekkülat) dikkate alınarak Belediyece belirlenir.

3.b.4.2. Yapılaşmamış parsellerde ;

a-) Birden çok yapı yapılabilecek geniş parsellerde ayrık bahçeli yapı düzeni uygulanır.

b-) Hiçbir karakteristik de yol boyu bitişik sıra yapılar oluşturulamaz.

3.b.4.3. Üzerinde mevzuata uygun yapı bulunan ve ek yapı hakkı bulunan parsellerde de "3.b.4.2." ve genel hükümlere uyularak yapı hakkı kullanılabilir .

3.b.4.4. Üzerinde mevzuata aykırı yapı bulunan ve yapı hakkı bulunan parsellerde, aykırı yapılar "3.b.4.2." ve genel hükümlere göre mevzuata uygun hale getirilmedikçe mevcut yapılara basitte olsa bakım, onarım ile ek yeni yapı yapılmasına izin verilemez. Mevzuata aykırılık Belediyece tesbit edilir.

3.b.4.5. Mevzuata aykırı yapı ile tam dolu ve yapı hakkını geçmiş parsellerde yapılar "3.b.4.2. "ve genel hükümlere göre mevzuata uygun hale getirilmedikçe mevcut yapılara yenileme, bakım ve onarım izni verilemez.

3.b.4.6. Mevzuata uygun yapı hakkı dolu parsellerde yapılar "3.b.4.2." ve genel

Kentsel yerleşim alanında "ticaret" olarak belirtilen alanlarda yapılar; belirtilen yoğunluklar ayrık olarak maksimum 2 kat (h=6.50m.) ve bir katta120m2.yi geçmeyecek şekilde, istenmesi halinde 1.5m.lik kapalı, yarı açık veya açık geçitlerle birbirine bağlanmış kütleler halinde çözümlenebilirler.

Zemin katlarda yollara bakan vitrin ve kapı boşlukları bulundukları cephe alanlarının %75'inden, üst kat pencereleri ise %15 inden fazla yapılamazlar. Ticaret faaliyetleri izinsiz kamu alanlarına taşamazlar. Vitrin ve kapı üzerlerine daimi gölgelik yapılamaz. Bu bölgedeki doğramalar ahşap ya da ahşap görünümlü malzeme ile veya doğramasız kalın camdan yapılabilir. Vitrin gölgelikleri tek renk (beyaz) bez veya membrandan ve kaldırım kotundan 2.40 m'den az olmamalıdır.

Ticaret alanlarında her türlü perakende ticaret faaliyetleriyle ofis,konaklama ile üst katlar konut olarak kullanılabilir.

Bu alanda toptan ticaret ve depolama yapılamaz..Çevreyi olumsuz etkileyecek ticari faaliyetler (lpg satışı,patlayıcı veya parlayıcı madde satışı vb.) ile bu maddelerin depolanması yapılamaz.

3.c. III.Derece Arkeolojik Sit Alanlarında Yapılanma Koşulları:

Her türlü yapıda zemin yapı taban alanı 120m^2 yi aşamaz. Turizm tesislerinin konaklama birimleri ve eğitim yapılarında binalar eni maksimum 1.5m. ,aynı doğrultuda 8m.de bir 50 cm. kırıklığı sağlayacak maksimum 16m.yi geçmeyen tek katlı bağlantı elemanları ile birbirlerine bağlanabilir.Aynı doğrultuda 16m.yi geçmesi halinde doğrultu en az 3m. kaydırılır.
Binaların ayrık nizam yapılması esastır. Eğimli arazilerde eğime dik diziler oluşturulamaz. Eğime dik gelen yapılar birbirinden en az 1.5 m kaydırılırlar. Eğimli arazilerde şaşırtmayı sağlamak amacıyla yan ve arka bahçe mesafeleri belediye tarafından 2,5 m.ye kadar indirilebilir.

Eski Türkbükü ve Gölköy köy yerleşmelerinin büyük bölümleri ile I. Derece arkeoljik sit alanı olan adaları içine alan III. Derece arkeolojik sit alanının (nekropol) büyük bölümü yerleşim alanı durumundadır. Bir kısım alanlarda kentsel gelişme alanı olarak belirlenmiştir. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları planda (yoğunluk,kat vb.) ve yapılanma koşullarında belirtilmiştir.Bu alan içindeki her türlü yeni yapılaşma faaliyetinde genel bir Kurul kararı alındıktan sonra Müze denetiminde kazı yapılabilir.

3.d. Üçüncü Derece Doğal Sit Alanları

Göltürkbükü kentsel yerleşim alanında; Gölköy'de (Yalı Mah.) Akdeniz Gölü kuzeyi ile güneyinde iki adet III. Derece Doğal Sit Alanı yer almaktadır. Bunlardan Akdeniz Gölü kuzeyi ve güneyi bölümün doğusu düşük yoğunluklu (0.10/0.20) turizm alanı olarak, yine güneyin batısındaki alan önceki planda olduğu gibi düşük yoğunluklu konut alanı olarak öngörülmüştür. Akdeniz Gölünün Güneybatısında yer alan III. Derece Doğal Sit Alanı: "Doğal Peyzajla Uyumlu, Bağ-bahçe Nizamında Konut Alanıdır". Bu alana ilişkin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

- Min. İfraz 10 000m^2 dir. İfrazdan sonra mevcut yola cephe en az 25 m. olacaktır.
- E= 0.05 ve toplam inşaat alanı 250 m2, max. yapı taban alanı ise 80 m2' dir.
- KTVKK' dan izinsiz hiçbir şekilde inşai ve fiziki müdahelede bulunulamaz.

ASLI GİBİDİR

Muğla KTVKK'nun 01.03.2003/2283 sayılı kararı ekidir.

- Hiçbir şekilde ağaç kesimi yapılamaz, ağaç kesiminin zorunlu olduğu durumlarda KTVKK' dan izin alınması gerekir.
- Eğimden kat kazanılamaz. Bodrum katı, çatı ve çekme kat yapılamaz. Müştemilatlar inşaat alanına dahildir.
- Hiçbir yönden görünen kat yüksekliği 2 katı geçemez.

3.e. Sit Alanı Dışındaki Alanlarda Yapılaşma Koşulları:

Yapı taban alanı,konut,ticaret ve turizmin konaklama ile ticari ünitelerinde 120m^2'yi geçemez.
Bu bölgedeki yapılaşmada ayrık nizam esastır.
Turizmin toplu kullanım mekanları (restoran,toplantı salonu vb.)120m^2'lik sınırlamasını taşması müellif ve Belediyenin olumlu görüşü ile Kurul iznine bağlıdır.

Bu alanlarda 8m.de bir 0.50cm.cephe hareketliliği sağlamak kaydı ile aynı doğrultudaki cephe uzunluğu 16m.yi geçemez.

Sit alanları dışındaki alanları diğer alanlardan ayıran yapılaşma koşullarındaki farklar ;

a) III. derece arkeolojik sit alanında arkeolojik sitlere bağlı belirlenecek etkileme geçiş alanlarında, müze denetiminde arkeolojik sondaj yapılmadan ve kazı raporuna dayalı Kurul izni olmadan uygulama yapılamaz.

b) III. derece arkeolojik sit alanında pencere, dış kapı boyutları kesin ölçülere bağlanırken diğer alanlarda tasarımcıya bırakılmaktadır.

3.f. Kentsel Özel Kullanım Alanlarında (Resmi kurum,açık yeşil alanlar, eğitim,sağlık,Belediye hizmet alanı, spor,eğitim,sağlık,kültür vb. alanlarda)

Resmi kurum binalarında tip proje uygulanamaz, iki kattan fazla yapılaşmalar fonksiyonunun gerektirdiği zorunlu teknik şartlara (taban alanı ve yükseklik)göre biçimlenebilir,120m^2 koşulu aranmaz, cephe ve üçüncü boyutta 8m de 50 cm.lik hareketlilik aranır.

Bu yapılara Belediyece ruhsat verilmeden önce avan proje (ön proje) ile M.K.T.V.K.K.'undan izin alınır. Resmi kurumların barınma,konaklama yapılarında bu koşullar geçersizdir, genel kurallara uyulur.

3.f.1. Açık yeşil alanlarda ;

Sit alanı dışında kentsel yerleşim alanı içindeki yeşil alanlarda 1kat (h=3.50m) alanı 15m^2'yi ve E=0.015'i aşmayan çay ocağı, büfe ve wc gibi rekreasyon amaçlı bina yapılabilir.Pergole gibi yarı açık mekanlar bu alanın dışındadır.Kentsel yerleşim alanı içindeki bu tür düzenlemelerin projeleri(çevre düzenleme,peyzaj,yapı vb.)M.K.T.V.K.K.'unun onayından sonra uygulanır.

3.f.2.Pasif Yeşil Alanlar(Mezarlıklar,Ağaçlandırılacak Alanlar)

Bu alanlarda maksimum taban alanı 10 m²'yi, bina yüksekliği 2.50m. yi geçmeyen güvenlik mekanı veya malzeme deposu için bir bina yapılabilir.

3.g.Yerleşmeye Açılmayan Sit Alanlarında Yapılaşma Koşulları

3.g.1.Doğal Sit Alanları

3.g.1.1.Birinci Derece Doğal Sit Alanları

5.11.1999 tarih ve 659 sayılı ilke kararı gereğince halka açık rekreasyon amaçlı günübirlik tesisler (lokanta, büfe, kafeterya, wc, gezi yolu, açık otopark vb.) maksimum 0.015 emsal ile zeminde her biri 120 m^2'yi geçmeyen binalar kurul izini alınarak yapılabilir.Kentsel yerleşim alanı içindeki Roma yapı kalıntısı bitişiği ile yine Türkbükü kesimi Palmira Oteli kuzeyindeki alanların detaylı incelemeleri yapılarak bu amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

Gölköy'de Akdeniz Gölü ve Kayalıdere, Türkbükü'nde ise doğal kayaların nitelikleri korunarak geliştirilmesi gereken doğal alanlar olarak görülmektedir.

Ağaçlandırılacak doğal sit alanlarında ağaçlandırma yapılmadan önce Orman Genel Müdürlüğü'nün olumlu görüşü alınacaktır.

3.g.2.Arkeolojik Sit Alanları

3.g.2.1.Birinci Derece Arkeolojik Sit Alanları

Göltürkbükü kent yerleşim ve gelişme alanlarında bulunan birinci derece arkeolojik sit alanlarında KTVKYK'nun 05.11.1999/658 sayılı ilke kararına uyulacaktır. (kent yerleşim alanındaki yirmi adet) Bu alanlarda yapılaşmaya gidilemez, kazı yapılamaz. Bu alanlar ağaçlandırılamaz, taş,kum alınamaz.Bu alanlara taş,kum,moloz ve benzeri atıklar dökülemez. Resmi ve özel kuruluşlarca yapılacak uygulamalar için Müze Müdürlüğü ve varsa kazı başkanının görüşü ile kuruldan izin alınır.

Birinci derece arkeolojik sit alanlarındaki mülkiyet sorunları takas yolu ile (KAİP'de belirtilen alanlarla) çözümlenmeli, bu alanların mülkiyeti kamuya ait olmalıdır. Kamu eline geçmesi için gerekli ifraz; ifraz sonucu ortaya çıkan parçaların diğer parsellerle birleştirilmesi dışında tevhit ve ifraz işlemlerine izin verilmez.

3.h. Kentsel Tasarım Alanları'nda (K.T.A.) Yapılaşma Koşulları:

Kentsel yerleşim alanı içinde kalan bu alanlar nitelikleri gereği özel projelerine göre düzenlenerek toplumun doğal ve kültürel değerlerle bütünleşmesinde önemli katkıları olacak, özellikleri nedeniyle özel proje bünyesinde değerlendirilmesi gereken alanlardır.

1.Gölköy Kıyısı, 2.Türkbükü Kıyısı, 3. Kesire Yarımadası, 4. II Konut kıyısı, 5. Roma Yapısı Tepesi doğal+ark., 6.Palmira Oteli kuzeyi doğal+ark., 7. Geleneksel köy merkezi olmak üzere yedi adet alandan oluşan K.T.A ları (Bkz.harita:11.2) projelendirilirken mekan üç boyutu ile ele alınmalıdır. Herbiri ayrı no'landırılmış bu alanlar projelendirilirken alanın kent ile ilişkisi göz önünde bulundurularak bütüncül (herbiri bir defada) tasarlanmalıdır.Bu bölge için hazırlanacak her biri ulaşım (araç-yaya) fonksiyonel mekan düzenleme, altyapı (tlf.,elektrik,kanalizasyon,vb.), peyzaj ve benzeri çözümleri içeren projeler müellif ile belediyenin olumlu görüşü ve kurul onayı ile uygulamaya konulur.

ASLI GIBIDIR
Erdal KORKMAZ
Müdür

KTA.1:Gölköy Kıyı Düzenlemeleri;

Gölköy yerleşim alanında kentin denize ulaştığı (Akdeniz Gölü'nün denizle buluştuğu noktadan başlayarak günümüzde çekek yeri olarak kullanılan alana kadar) kıyılarda kıyı kenar çizgisinden kara yönüne ~20 m'lik ~3.2 ha'lık bir alanın gezinti yolları, dinlenme, güneşlenme ve manzara terasları olarak düzenlenerek halkın günübirlik kullanımına açılması amaçlanmaktadır. Bir kısım arazi maliklerince kapatılan kıyı alanları da açılarak bu kullanıma tahsis edilecektir. Kıyı boyunca araları 200 m den az olmayan ve alanı 16 m^2'yi geçmeyen yöre mimarisi ile uyumlu büfeler düzenlenebilir(hmax=2.50).

Ancak bu kıyı alanının doğal yapısının, dokusunun ve peyzajının korunmasına özen gösterilmesi ve yapılacak düzenlemelerin dar yaya yolları ve patikalar şeklinde tasarlanması esastır. Doğal morfolojiyi bozacak rıhtım vb. özellikte alanların tasarlanmaması esastır.

KTA.2:Türkbükü Kıyı Düzenlemesi;

Kentin kuzey bölümünde ince bir şerit oluşturan ve kıyı kenar çizgisinden 20 m'lik çekme ile oluşturulan ~4.4 ha'lık kıyı alanı ; kamunun hizmetine sunulmak üzere düzenlenecektir. KTA.1'deki kıyılar gibi kentlinin günübirlik ihtiyaçları için tahsis edilecektir. Gezi yolları, dinlenme, güneşlenme ve bakı terasları açık spor alanları (voleybol , mini futbol, tenis v.b.) düzenlenecek alanda yer yer wc, duş, soyunma kabini ile araları 200 m'den az , alanı 16 m^2 den fazla olmamak üzere büfeler düzenlenecektir. Türkbükü kıyı alanında Güllük Limanı yapımı sırasında boşaltılan deniz tabanı alanı etüd edilerek sağlıklaştırılacak,kıyı kumsal alanları oluşturulacaktır.

KTA.3: Kesire Yarımadası Kent Parkı Düzenlemesi:

Göltürkbükü daimi yerleşim alanının kuzeyinde II. konut bölgesinin güneyinde denize yarımada şeklinde uzanan ve III. Derece Doğal Sit Alanı olan 44,5 ha.'lık yarımada; nitelikleri yönüyle kentin önemli bir potansiyel rekreasyon alanı durumundadır. Büyük Adem Adası ile arasında kalan deniz bölümü rüzgardan korunmuş doğal bir yat sığınma alanı niteliğindedir. Bu alan , kirliliği önlemek için yüzer iskelelerle düzenlenerek geçici yat sığınma alanı olarak düzenlenebilecektir.
Kesire Yarımadası'nın üzerinde kente yönelik açık spor alanları, kafeterya, restaurant, büfe, soyunma, wc, duş, gezi yolları, dinlenme ve güneşlenme terasları düzenlenecektir. Kapalı yapılarda E=0.005'i geçemez.

KTA.4: II. Konut Kıyı Bölgesi Düzenlemesi

KTA 1 ve KTA 2 de olduğu gibi kentin yazlık kullanımına ayrılan ikinci konut kıyılarıda düzenlenerek rekreasyon amaçlı kamu yararına tahsis edilecektir. 18,8 ha.'lık alandaki düzenlemeler içinde kurul onayı alınmalıdır.

KTA.5: Roma Yapısı ve Çevresi Doğal Sit Alanı Düzenlemesi:

Antik Roma yapısı kalıntı alanı kazısı yapılarak restore/restitüe edilmeli ve çevresindeki yetişmiş ağaçların bulunduğu alanlar ve kaya mezarları ile birlikte toplam4,5 ha.'lık alan "kent parkı" olarak düzenlenecektir. Alanın batı yamacında halkın kullanımına açık

Muğla KTVKK'nun 01.03.2003/2[illegible]
sayılı kararı ekidir.

E=0.015'i geçmeyen bir restoran, wc, lavabo düzenlenmelidir. Uygulamaya dönük her türlü detayı içeren projelerle kuruldan izin alınacaktır.

KTA.6: Palmira Oteli Kuzeyi Doğal+Arkeolojik Sit Alanı Düzenlemesi:

Alanın kuzeyini sınırlayan doğal kaya oluşumu ve Kaya Mezarları korunarak aydınlatılıp izlenecek şekilde düzenlenmeli, güneydeki ağaçlık alanda ise toplam 30 m2 yi geçmeyecek büfe,wc,lavabo, pergoleli oturma alanları düzenlenmelidir.1,9 ha.'lık alanı kapsayan düzenlemelerde doğal malzemeler kullanılmalıdır.

KTA.7: Geleneksel Köy Merkezi Düzenlemesi

Türkbükü köyünün kuruluş ve gelişmesine ait izler taşıyan ,doğal yapı (kayalık) ile entegre olmuş geleneksel yapı grubundan oluşan 1 ha.lık alan üzerindeki cami,kahvehane ,köy odası ve geleneksel evler restore edilerek sosyal amaçlı kullanılmaları (kahvehane,kütüphane,muhtarlık vb.)sağlanacaktır.Düzenlemede mevcut izlere sadık kalınarak ,doğal yapının korunmasına özen gösterilecektir.

3.i. Örgütlenme Ve Uygulamaya Yönelik Öneriler:

Göltürkbükü kenti yerleşim ve gelişme alanlarındaki uygulamanın etkin denetim ve yönlendirilebilmesi için Göltürkbükü Belediyesi bünyesinde doğrudan Belediye Başkanına bağlı, konusunda deneyimli bir mimarın veya şehir plancısının bulunduğu Çevre Değerlerini Koruma Müdürlüğü oluşturulmalıdır. İmar ve Fen İşleri Müdürlüklerini de bünyesine alacak bu müdürlük, uygulamaları projelendirme ve yapımı denetlemek üzere bünyesinde konu ile ilgili uzman (mimar,şehir plancısı,arkeolog vb.) çalıştırmak ya da ilgili meslek odalarından da danışmanlık hizmeti alarak denetim görevini yürütecektir. Belediye bu müdürlük aracılığı ile uluslararası ve ulusal düzeyde ilgili kurum ve kuruluşlardan bağış, kredi, yardım gibi kaynakların sağlanması ve bu tür projelerin uygulamalarında ve denetlenmelerinde görev alacaktır. Ayrıca kentte korumanın sürdürülebilmesi ve koruma bilincinin geliştirilebilmesi için Belediye Başkanlığının koordinasyonunda Kaymakamlığın İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünce temsil edildiği , Müze ve ilgili odaların (mimarlar odası, şehir plancıları odası gibi) katılacağı izleme ve bilgilendirme komisyonu oluşturulması uygun olacaktır.

3.j. Yürürlük Ve Uygulama

Belediye Meclisince uygun görülerek kurulca uygun görülmesi halinde askıya asılmak üzere kurula gönderilen 1/1000 ölçekli Göltürkbükü Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan Raporu ile bu planın ekleri M.K.T.V.K.K. onay kararının dağıtımından sonra 30 gün süre ile ilan edilir. İtiraz olmazsa yürürlüğe girer. Olası itirazlar, müellif ve Belediye temsilcisinin katıldığı Kurul (Muğla) toplantısında değerlendirilir. Kurulca son şekliyle uygun görülen planlar onaylanmak üzere Belediye Meclisine gönderilir. İlgili mevzuata göre hazırlanmış planların (ilave, revizyon vb.) onaylanmasında da aynı süreç izlenir. Bakanlar Kurulu kararı ile turizm bölge, merkez ve alanları ilan edilen yerlerin nazım planları ile plan değişiklikleri koruma kurulu izninden sonra Turizm Bakanlığınca onaylanır.Göltürkbükü kentsel yerleşim alanında tüm uygulamalar 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ve plan hükümleri ve uygulama koşullarına göre yapılacaktır.