BODRUM (MUĞLA)
GÜNDOĞAN-FARİLYA-KÜÇÜKBÜK MAHALLELERİ
REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

K

ÖLÇEK : 1/1.000

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI

KIYI KENAR ÇİZGİSİ

REZERV YAPI ALANI SINIRI

DİĞER ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

E: EMSAL

Yençok: BİNA YÜKSEKLİĞİ

Z ZEYTİNLİK ALAN

K KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞİK KONUT ALANI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ

DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

KONUT ALANLARI

YERLEŞİK KONUT ALANI

GELİŞME KONUT ALANI

Z GELİŞME KONUT ALANI (ZEYTİNLİK)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

T TİCARET ALANI

T1 T1 TİCARET ALANI

T2 T2 TİCARET ALANI

T3 T3 TİCARET ALANI

T4 T4 TİCARET ALANI

TİCK TİCARET-KONUT ALANI

BHA BELEDİYE HİZMET ALANI

RESMİ KURUM ALANI

AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

KSA KÜÇÜK SANAYİ ALANI

P PAZAR ALANI

TURİZM ALANLARI

KTTA KONAKLAMALI TURİZM TESİS ALANI

G GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

KORUNACAK ALANLAR

ANIT TESCİLLİ ANIT YAPI
(1. GRUP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI)

TESCİLLİ BİNA
(2. GRUP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI)

TESCİLLİ YAPI KORUNMA ALANI SINIRI

TESCİLLİ PARSEL

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN

1-8 nolu nokta arasındaki kıyıkenar çizgisi onaylı 1/1000 ölçekli 5XU-IVD nolu halihazır harita alanında Valiliğimizce 15.04.1998tarihinde onaylı kıyıkenar çizgisinden aynen aktarılmıştır.

MERA ALANI

DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN

KIYI KENAR ÇİZGİSİ TESPİT KOMİSYONU

Başkan
Mehmet AYHAN
Harita Mühendisi

Üye
Jeoloji Mühendisi

Üye
Hülya GÖLPINAR
Şehir Plancısı

Üye
Mesut DURMUŞ
Ziraat Yüksek Mühendisi

Üye
Işık ÇAKAN
İnşaat Mühendisi

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

ANA ANAOKULU ALANI

İLK İLKOKUL ALANI

ORTA ORTAOKUL ALANI

LİSE LİSE ALANI

MESLEK MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

S SAĞLIK TESİSİ ALANI

Ahmet ALBAYRAK
Vali Yardımcısı

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

Ö ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI

KÜLTÜREL TESİS ALANI

KAPALI SPOR TESİSİ ALANI

İBADET ALANLARI

CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK PARK

PASİF YEŞİL ALAN

REKREASYON ALANI

RA REKREAKTİF ALAN

MEYDAN

AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

MEZARLIK ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

AMB AFETE MARUZ BÖLGE

2.3 UOA JEOLOJİK AÇIDAN UYGUN OLMAYAN ALANLAR

2.3 5.1 ÖA ÖA JEOLOJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALANLAR

KARAYOLLARI

30.00 TAŞIT YOLU

15.00 TAŞIT YOLU

12.00 TAŞIT YOLU

10.00 TAŞIT YOLU

7.00 YAYA YOLU

TERMİNAL (OTOGAR)

P GENEL OTOPARK

D TOPLU TAŞIM İNDİ-BİNDİ NOKTALARI

BİSİKLET PARKI

BİSİKLET YOLU

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

TRAFO ALANI

ENERJİ NAKİL HATTI

ENH ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

TA TEKNİK ALTYAPI ALANI

İÇMESUYU TESİSLERİ ALANI
(DEPOLAMA-ARITMA-TERFİ MERKEZİ)

SU YÜZEYİ (KANAL)

SU KUYUSU

ATIKSU TESİSLERİ ALANI
(ARITMA-TERFİ MERKEZİ)

KATI ATIK TESİSLERİ ALANI
(BOŞALTMA, BERTARAF, İŞLETME, TRANSFER VE DEPOLAMA)

BODRUM (MUĞLA)
GÜNDOĞAN – FARİLYA – KÜÇÜKBÜK MAHALLELERİ
REVİZYON ve İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1

KAPSAM:

BU UYGULAMA İMAR PLANI, BODRUM İLÇESİ GÜNDOĞAN, FARİLYA VE KÜÇÜKBÜK MAHALLELERİNİN DOĞAL VE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI DIŞINDA VE 28.05.2009 TARİH VE 27241 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN "MUĞLA-BODRUM YALIKAVAK–GÜNDOĞAN–GÖLTÜRKBÜKÜ TURİZM MERKEZİ" İÇİNDE KALAN KISIMLARINI KAPSAMAKTADIR.

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU İMAR PLANI, PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, İLGİSİNE GÖRE;

- 3194 SAYILI "İMAR KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 5216 SAYILI "BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLKE KARARLARINA,
- 3621 SAYILI "KIYI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİNDE VE TURİZM MERKEZLERİNDE PLANLAMAYA VE UYGULAMAYA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ,
- 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 3573 SAYILI "ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUNUN BAZI HÜKÜMLERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ VE YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILMASI HAKKINDAKİ 4086 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 4342 SAYILI "MERA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 7269 SAYILI "UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE,
- 1593 SAYILI "UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
- "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE,
- "SIĞINAK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
- "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
- "BİSİKLET YOLLLARI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
- 5627 SAYILI "ENERJİ VERİMLİLİĞİ KANUNU" İLE "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
- "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
- 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE,
- 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİNE,

VE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİNE (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) UYULACAKTIR.

1.3. BU PLAN KAPSAMINDAKİ KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI İÇİN, MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN TESCİLLİ ARKEOLOJİK SİT VE TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI HAKKINDAKİ HUSUSLARA UYULACAKTIR. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN ÇALIŞMALAR SIRASINDA 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALAN BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE ÇALIŞMALAR DURDURULARAK KURUL MÜDÜRLÜĞÜNE VE/VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

1.4. BU UYGULAMA İMAR PLANI KAPSAMINDAKİ, KANALLAR, DERELER VE KURUDERE YATAKLARINDA, T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 21.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 30.04.2018 TARİHLİ GÖRÜŞÜ İLE BİRLİKTE KURUMUN ÖNCEKİ GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

AYRICA 3 MAYIS 2019 TARİH, 30763 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 'TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ' İLE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT (2006/27 SAYILI 'DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR' İLE 2010/5 SAYILI 'AKARSU VE DERE YATAKLARININ ISLAHI' KONULU MÜLGA BAŞBAKANLIK GENELGELERİ) HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL MÜLKİYETTE OLSA DAHİ DSİ'NİN BELİRLEDİĞİ YERLER DIŞINDA DERELERİN ÜZERİ KAPATILAMAZ.

ÖZEL MÜLKİYETTEKİ DERELERİN KAMU MÜLKİYETİNE GEÇMESİ ESASTIR. ÖZEL MÜLKİYETTEKİ DERELERİN KAMUYA TERKİ YAPILMADAN İLGİLİ PARSELE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

1.5. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLAR İÇİN TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 22.07.2022 TARİHLİ BAKANLIK OLURU İLE KESİNLEŞEN KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.

1.6. JEOLOJİK ETÜT: BU UYGULAMA İMAR PLANI KAPSAMINDAKİ ALANLAR, ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 04.09.2024 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU, ZEMİN ETÜT RAPORU OLARAK KULLANILAMAZ. HER TÜRLÜ UYGULAMADA JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN, BU PLAN HÜKÜMLERİNDE "AFET TEHLİKELİ ALANLAR" BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN KOŞULLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. BU DOĞRULTUDA GEREKLİ KOŞULLAR SAĞLANMADAN VE ZEMİN ETÜT RAPORU YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

1.7. KARAYOLLARI BAKIM AĞI DIŞINDA, MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YETKİSİNDEKİ ULAŞIM GÜZERGÂHLARINDA, "MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK (KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN BAKIM AĞI DIŞINDA KALAN KARAYOLLARINDA) TESİSLERE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ DÜZENLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.8. PLANLAMA ALANI İÇİNDE, YOL, OTOPARK, MEYDAN, YEŞİL ALANLAR VE DİĞER KAMUSAL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN YAPILAŞMA İZNİ VERİLEMEZ. ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI UYGULAMALARI HARİÇ, BU ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

1.9. KADASTRAL MÜLKİYET SINIRLARININ, İMAR PLANI İLE ÇAKIŞMAMASI DURUMUNDA ±1 METREYE KADAR OLAN SAPMALARDA, PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE VE ONAYINA GEREK KALMAKSIZIN, YOL GENİŞLİKLERİ DEĞİŞTİRİLMEDEN ADAKENARLARINDA DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1.10. KAMU KULLANIMINA AÇIK ALANLARDA YAPILACAK TÜM YAPI, TESİS VE AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİNİN, ENGELLİLERİN KOLAY ULAŞMASINI VE KULLANMASINI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN ERİŞİLEBİLİRLİKLE İLGİLİ YAYIMLADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILMASI ZORUNLUDUR.

1.11. PLANLAMA ALANINDAKİ UYGULAMA PROJELERİNİN "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ"NİN "EK-1 VE EK-2" LİSTELERİ KAPSAMINDA KALMASI DURUMUNDA, "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU" KARARI VEYA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ GEREKLİ DEĞİLDİR" KARARI ALINMADIKÇA, BU PROJELERE İLGİLİ TEŞVİK, ONAY, İZİN, YAPI VE KULLANIM RUHSATI VERİLEMEZ, PROJE İÇİN YATIRIMA BAŞLANAMAZ VE İHALE EDİLEMEZ. ANCAK BU DURUM SÖZ KONUSU TEŞVİK, ONAY, İZİN VE RUHSAT SÜREÇLERİNE BAŞVURULMASINA ENGEL TEŞKİL ETMEZ.

1.12. ÇEVRE KİRLİLİĞİNİN ÖNLENMESİ AMACIYLA, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ TEKNİK USULLER TEBLİĞİ KAPSAMINDA ATIK SULAR, AKARSULARA BOŞALTILAMAZ. BU ÇERÇEVEDE, YAPI VE TESİSLER İÇİN TEKNİK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN KANALİZASYON ŞEBEKESİ YAPILACAK VE YAPILARIN PİS SU KANALLARI BU ŞEBEKEYE BAĞLANACAKTIR. TURİZM TESİSLERİNDE SU ARITMA SİSTEMLERİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

KANALİZASYON ŞEBEKESİ BULUNMAYAN ALANLARDA, "LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK"TE BELİRTİLEN KOŞULLARA UYGUN BİÇİMDE GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU ÇUKURU YAPILMASI ZORUNLUDUR.

1.13. KAMU YA DA ÖZEL MÜLKİYETE AİT PARSELLERDE YER ALAN YETİŞMİŞ TEK YA DA TOPLU HALDE BULUNAN ZEYTİN, MEŞE, HURMA, SAKIZ, MELENGİÇ, PINAR, DEFNE VE KEÇİBOYNUZU GİBİ UZUN ÖMÜRLÜ AĞAÇLARIN; SABIRLIK, FRENK İNCİRİ GİBİ YÖRESEL PEYZAJ OLUŞTURAN BİTKİLERİN VE YÖRENİN GELENEKSEL KARAKTERİNİ OLUŞTURAN NARENCİYE (BODRUM MANDALİNASI) BAHÇELERİNİN KORUNMASI ESASTIR.

1.14. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE "Z" NOTASYONU İLE GÖSTERİLMİŞ YAPI ADALARINDA, 3573 SAYILI "ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN" HÜKÜMLERİ İLE TOPRAK KORUMA KURULU KARARLARI GEÇERLİ OLUP, BU ALANDA YER ALACAK TESİSLERİN YAPIMI VE İŞLETİLMESİ T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN İZNİNE TABİDİR.

1.15. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE ONAYLI İMAR PLANLARINA GÖRE YAPI RUHSATI ALMIŞ VE İNŞAATINA BAŞLANMIŞ YAPILARIN HAKLARI SAKLI OLUP, TALEP HALİNDE BU PLANLA BELİRLENEN YAPI ADASI İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA BU PLAN VE YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUATA GÖRE DE TADİLATLI OLARAK YAPI RUHSATI DÜZENLENEBİLİR.

1.16. TİCARET-KONUT ALANLARI, TİCARET ALANLARI VE TURİZM TESİS ALANLARINDA BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINCA BELGELENDİRİLEN TESİSLERİN BELGELERİNDE YER ALAN YATAK KAPASİTELERİ GEÇERLİDİR.

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI VE KORUMA ALANI SINIRLARI DIŞINDA HER TÜRLÜ İNŞAAT FAALİYETLERİ, YIKIM, BASİT VE ESASLI ONARIM, İŞLEV DEĞİŞİKLİĞİ, İLAVE İNŞAAT, YENİ YAPILANMA, İMAR UYGULAMASI (TEVHİD, İFRAZ, CİNS DEĞİŞİKLİĞİ VB) GİBİ KONULARDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

BU PLAN KAPSAMINDA TÜM KULLANIM ALANLARINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA İLGİLİSİNE GÖRE, BU BÖLÜMDE YER ALAN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

2.1. YAPI HAKLARI ve YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ

2.1.1. EMSAL (KAT ALANI KATSAYISI), NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

2.1.2. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİYLE UYGULANIR. KONUT, TİCARET VE TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARINDA ARKA VE YAN BAHÇE MESAFELERİ 3 METRE OLARAK UYGULANIR. MESKÛN KONUT ALANLARINDA ARKA VE YAN BAHÇE MESAFELERİNİ MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE 2 METREYE KADAR DÜŞÜRMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ TANIMLANMAMIŞ **"T2"** VE **"T4"** SEMBOLLÜ TİCARET ALANLARINDA VE **"K"** SEMBOLLÜ KONUT ALANLARINDA, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN (ÖN, ARKA VE YAN) MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE TAYİNİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU ALANLARDA İKİ BİNA ARASI MESAFE 4 METREDEN AZ OLAMAZ.

2.1.3. BİRDEN ÇOK YAPI YAPILAN PARSELLERDE İKİ BİNA ARASI 6 METREDEN AZ OLAMAZ. ANCAK YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ TESCİLLİ VEYA KORUNACAK AĞAÇ, KAYA, ARK, İRMELER, KUYU, OCAK, SARNIÇ VB. KORUNMASI GEREKLİ ÇEVRESEL DEĞERLER GÖZETİLEREK 4 METREYE KADAR DÜŞÜRMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

2.2. ÇATILAR VE BACALAR

2.2.1. ÇATILAR, DÜZ DAM (TERAS ÇATI) YA DA KİREMİT ÖRTÜLÜ OLARAK YAPILABİLİR. KİREMİT ÇATI YAPILMASI DURUMUNDA ÇATININ ALANI 80 m²'Yİ GEÇEMEZ.

2.2.2. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YER ALAN TÜM YAPILARDA PARAPET YÜKSEKLİĞİ 90 CM'Yİ GEÇEMEZ.

2.2.3. TERAS ÇATILARDA ÜST KAT MERDİVENİ ÇATI ÜZERİNE ÇIKABİLİR. BU DURUMDA MERDİVEN KULESİ 90 CM PARAPET YÜKSEKLİĞİNİ GEÇEMEZ.

2.2.4. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YER ALAN TÜM FONKSİYON ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARDA ÇATI KATI, ÇEKME KAT VE MERDİVEN KULESİ YAPILAMAZ. TÜRBE, CAMİ, ŞAPEL, TİYATRO GİBİ ÖZEL YAPILAR İLE TARİHİ VE MİMARİ DEĞERİ OLAN YAPILARDA; YAPI YÜKSEKLİĞİ VE ÇATI ÖRTÜSÜ BU HÜKÜMLERE TABİ DEĞİLDİR.

2.2.5. BACA YÜKSEKLİKLERİ, ÇATI PARAPET YÜKSEKLİĞİNİ MAKSİMUM 0,80 METRE AŞABİLİR.

2.2.6. ÇATILARDA SU DEPOSU, GÜNEŞ ENERJİSİ KOLLEKTÖRLERİ, ANTEN GİBİ TESİSAT ELEMANLARI VE EKİPMANLARININ GÖRSEL KİRLİLİK OLUŞTURMAMASI ZORUNLUDUR.

2.3. YAPI CEPHELERİ

2.3.1. YAPI CEPHELERİNDE, BEYAZ RENK, AHŞAP YAPI ELEMANI VE YÖRESEL TAŞ MALZEME KULLANILMASI ESASTIR. BUNLARIN DIŞINDA CEPHE BOYASI VE KAPLAMA MALZEMESİ KULLANILAMAZ.

2.3.2. YAPILARIN DIŞ CEPHESİNİN TAŞ DUVAR OLMASI DURUMUNDA DIŞ DUVARIN 50 CM'LİK KISMI EMSALE DAHİL EDİLMEZ.

2.4. BİNALARA KOT VERİLMESİ

2.4.1. BİNALARA KOT VERİLİRKEN DOĞAL ARAZİ YAPISININ KORUNMASI ESASTIR. BİNALARA 0.00 KOTU BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİNİN KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINDAN VERİLECEKTİR.

PARSELİN YOL SEVİYESİNİN ALTINDA OLMASI DURUMUNDA BİNAYA GİRİŞ ÜST KATTAN VERİLEBİLİR. BU DURUMDA ZEMİN KATTA ÖN BAHÇELER TAMAMEN HAFREDİLEMEZ. TOPRAK ALTINA OTOPARK DÜZENLENEBİLİR.

ARAZİNİN DOĞAL EĞİMİNE UYMAK VE DOĞAL YAPIYI BOZMAMAK MAKSADI İLE BİNALARIN TESPİT EDİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK, HER YÖNDEN GÖRÜNEN YÜKSEKLİK PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN YÜKSEKLİKLERİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA BELİRLİ PİYESLER İÇİN TAYİN OLUNAN ASGARİ KAT YÜKSEKLİKLERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİN DİĞER MADDELERİNE VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE AYKIRI OLMAMAK ŞARTI İLE KADEMELENDİRİLMESİ, PİYESLERİN VEYA BÖLÜMLERİN FARKLI TABAN VE TAVAN SEVİYELERİNDEN MÜTEŞEKKİL OLARAK TERTİPLENMESİ MÜMKÜNDÜR. ZEMİN KATLARIN KADEMELENDİRİLMESİNDE HER KADEME İÇİN KOT, KADEMENİN OTURDUĞU ARAZİ ORTALAMASINDAN VERİLİR.

2.4.2. 4708 SAYILI "YAPI DENETİM HAKKINDA KANUN"A TABİ OLMAYAN YAPILAR DIŞINDA, YAPILARIN İNŞAAT AŞAMASINDA SU BASMAN SEVİYESİNDE BELEDİYESİNCE KONTROL EDİLEREK İLGİLİ MEVZUATA UYGUNLUĞUNUN BELİRLENMESİ VE SU BASMAN VİZESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. SU BASMAN VİZESİ OLMAYAN YAPILARIN İNŞASINA DEVAM EDİLEMEZ.

2.5. KAT YÜKSEKLİKLERİ

2.5.1. TÜM KULLANIM ALANLARINDA EMSALİN İKİ KATTA KULLANILMAK İSTENİLMESİ DURUMUNDA EMSAL DEĞERİNİN EN FAZLA %60'I ZEMİN KATTA KULLANILABİLİR.

2.5.2. TÜM KULLANIM ALANLARINDA BİNA OTURUM EĞİMİ %20'Yİ AŞMAYAN PARSELLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN MAKSİMUM YAPI TABAN ALANLARINA UYMAK VE YAPIYI TEK KAT YAPMAK KAYDIYLA PARSELİN KAKS DEĞERİNİN TAMAMI YAPILACAK TEK KATTA KULLANILABİLİR. BU DURUMDA MAKS. BİNA YÜKSEKLİĞİY $_{ENÇOK}$ =4,50 METRE OLACAKTIR.

TÜM KULLANIM ALANLARINDA; BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ % 20 VE ÜZERİNDE İSE, ARAZİNİN DOĞAL EĞİMİNE UYMAK VE DOĞAL YAPIYI BOZMAMAK MAKSADI İLE YAPININ, HER YÖNDEN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİNİN PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN YÜKSEKLİKLERİ GEÇMEMEK, İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNDE BELİRLİ PİYESLER İÇİN TAYİN OLUNAN ASGARİ KOŞULLARA AYKIRI OLMAMAK ŞARTLARIYLA BİNA KİTLESİNİN PİYESLERİNİN VEYA BÖLÜMLERİNİN FARKLI TABAN VE TAVAN SEVİYELERİNDEN MÜTEŞEKKİL OLARAK TERTİPLENMESİ MÜMKÜNDÜR.BU DURUMDA PARSELİN KAKS DEĞERİNİN TAMAMI TEK KATTA KULLANILABİLİR. ANCAK BİNANIN EĞİM YÖNÜNDEKİ CEPHE BOYUNUN 12 METREYİ AŞMAMASI VE KADEMELENDİRME YAPILMASI ESASTIR.

2.5.3. İSKÂN EDİLEN KATLARIN TABAN DÖŞEME KAPLAMASINDAN TAVAN ALTINA KADAR OLAN MESAFESİ 2.60 METREDEN AZ OLAMAZ. PLANDA VERİLEN YÜKSEKLİKLER SU BASMAN KOTUNA GÖRE SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUDUR.

2.5.4. TÜM YAPILARDA SU BASMAN KOTU +0.00 KOTU İLE +1.00 METRE KOTU ARASINDA İNŞA EDİLEBİLİR. SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİLDİR.

2.6. BODRUM KAT

2.6.1. TÜM KULLANIM ALANLARINDA DÖRT TARAFI TOPRAK ALTINDA KALMAK KOŞULUYLA 1 (BİR) BODRUM KAT YAPILABİLİR.

2.6.2. KONUT KULLANIMLARINDA YAPI TABAN ALANI KADAR 1 (BİR) BODRUM KAT YAPILABİLİR. DİĞER KULLANIM ALANLARINDA YAPILACAK BODRUM KATLAR HAZIRLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE BELEDİYE TARAFINDAN DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

2.6.3. BU ALANLAR İSKÂN EDİLEMEZ VE AYRI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.

2.7. AÇIK KAPALI ÇIKMALAR, TERASLAR, SAÇAKLAR, AYAZLIKLAR

TÜM KULLANIM ALANLARINDA AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. UZUN KENARI BULUNDUĞU PENCERE GENİŞLİĞİNİ 50 CM DEN FAZLA GEÇMEYEN AÇIK ÇIKMA, KAT ALANI EMSALİNİN %20 SİNİ VE HER BİRİ 20 M2 Yİ GEÇMEYEN HER İKİ KATTA DA YAPILABİLEN, DAR KENARI 1.20 DEN AZ OLMAYAN TERAS BALKON VERANDA İLE KÖŞELERİNDE AHŞAP, KAGİR VEYA BETONARME TAŞIYICI BULUNAN İKİ KATLI YAPILMASI DURUMUNDA ARA DÖŞEMESİ BETONERME OLABİLEN ÜZERİ AHŞAP PERGOLELİ, GELENEKSEL MİMARİDEKİ AYAZLIK VB AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

2.8. BİNA CEPHE UZUNLUĞU

2.8.1. AYRIK NİZAM VERİLMİŞ KONUT VE TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARINDAKİ YAPILAR İÇİN BİNA CEPHE UZUNLUĞU MAKSİMUM 25 METREDİR.

2.8.2. 1.000 M^2 ÜZERİNDEKİ KONUT KULLANIMLI PARSELLERDE CEPHE DEVAMLILIĞININ 8 METREYİ AŞMASI DURUMUNDA, CEPHE HATTINA DİK EN AZ 50 CM'LİK YAPI HAREKETLERİ SAĞLANACAKTIR.

2.9. PARSELDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLENMESİ

2.9.1. YAPI İNŞAAT ALANI 1000 M^2'DEN FAZLA OLAN KONUT, TİCARET, TURİZM TESİSİ VEYA GÜNÜBİRLİK KULLANIMLI PARSELLERDE İSKÂN ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇERİSİNDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLENME VE BİTKİLENDİRME İŞLEMLERİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR.

BİR PARSELDE ZORUNLU OLARAK KESİLECEK HER AĞAÇ İÇİN EN AZ 2 (İKİ) ADET YÖRESEL AĞAÇ DİKİLMESİ ZORUNLUDUR.

2.9.2. BAHÇE DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 1.50 M. OLABİLİR.

2.9.3. BETONARME İSTİNAT DUVARLARININ YAPILMASI GEREKTİĞİ DURUMLARDA KADEMELENDİRME ESASTIR. İSTİNAT DUVARLARI YÜKSEKLİĞİ BİR DEFADA 3 METREYİ GEÇEMEZ. İKİ İSTİNAT DUVARI ARASINDAKİ MESAFE, YAPILAN EN YÜKSEK İSTİNAT DUVARININ YÜKSEKLİĞİNİN YARISINDAN AZ OLAMAZ.

2.9.4. İSTİNAT DUVARLARININ YAPILMASINDA DOĞAL TAŞ MALZEME KULLANILMASI ESASTIR. İSTİNAT DUVARLARININ BETONARME YAPILMASI HALİNDE DOĞAL TAŞ MALZEME İLE KAPLANMASI ZORUNLUDUR.

2.9.5. İSTİNAT DUVARLARININ RUHSAT AŞAMASINDA PROJELENDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

2.10. YAPI TİPİ TEKRARI

2.10.1. PLANLAMA ALANI İÇİNDE; RESMİ KURUM VE SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARDA TİP PROJE UYGULAMASI YAPILAMAZ.

2.10.2. BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLECEK %20 VE DAHA FAZLA EĞİMLİ PARSELLERDE YAPI KÜTLELERİ EĞİME DİK BİR HAT ÜZERİNDE VE TİP TEKRARI ŞEKLİNDE OLAMAZ. YAPILAR MİNİMUM 3 METRE ŞAŞIRTMALI VE PLAN DÜZLEMİNDE ARALARINDA YEŞİL HATLAR OLUŞTURULMALIDIR.

3. KENTSEL ALAN KULLANIMLARI

3.1. KONUT ALANLARI

3.1.1. BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;

- %20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)}$ = 6,50 M (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- %20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)}$ = 3,50 M (1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DÂHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6,50 M OLACAKTIR.

3.1.2. KONUT ALANLARINDA MAKSİMUM EMSAL DEĞERİ PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLMİŞTİR. DİĞER YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİ OLACAKTIR.

0.40 EMSALLİ KONUT ALANLARINDA (K RUMUZLU).

- MİNİMUM İFRAZ = 600 M^2
- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(EN ÇOK)}$ = 6,50 M (2 KAT)
- MAKSİMUM TABAN ALANI = 150 M^2

0.20 VE 0.30 EMSALLİ KONUT ALANLARINDA.

- MİNİMUM İFRAZ = 1000 M^2
- MAX. BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(EN ÇOK)}$ = 6,50 M (2 KAT)
- MAKSİMUM TABAN ALANI = 150 M^2

0.15 EMSALLİ KONUT ALANLARINDA.

- MİNİMUM İFRAZ = 1000 M^2
- MAX. BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(EN ÇOK)}$ = 6,50 M (2 KAT)
- MAKSİMUM TABAN ALANI = 150 M^2
- BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA, YAPI ADEDİ BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA 1000 M^2 KABULÜNDEN HESAPLANACAKTIR.

3.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.2.1. TİCARET ALANLARI

3.2.1.1. BU ALANLARDA, İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ; SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER; SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR.

3.2.1.2. TAŞIT YOLUNDAN CEPHE ALAMAYAN TİCARET ALANLARINDA YALNICA KASAP, MANAV, MARKET VE BAKKAL GİBİ TAŞIT GİRİŞİNE İHTİYAÇ DUYULMAYACAK İKİNCİ DERECE TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR.

3.2.1.3. "T", "T1", "T3" VE "T4" SEMBOLLÜ TİCARET ALANLARINDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;

- **"T", "T1", "T3" VE "T4" SEMBOLLÜ** TİCARET ALANLARINDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;
- %20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)}$= 6,50 M (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- %20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)}$= 3,50 M (1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6,50 M OLACAKTIR.
- TİCARET ALANLARINDA BİNA YÜKSEKLİĞİ 1 METRE ARTIRILABİLİR.

3.2.1.4. TİCARET ALANLARINDA MAKSİMUM EMSAL DEĞERLERİ PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLMİŞTİR. DİĞER YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİ OLACAKTIR.

- **"T", "T2", "T3" VE "T4"** SEMBOLLÜ TİCARET ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ KOŞULU = 1.000 M^{2}DİR.
- "T1" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN VE BU PLANLA YAPILAŞMAYA AÇILAN TİCARET ALANLARINDA (30 M YOL GÜZERGAHI) YAPI YAPILACAK MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 2000 M^2 DİR.
- "T2" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN KIYIDAKİ TİCARET ALANLARINDA; LOKANTA, GAZİNO V.B. TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(EN ÇOK)}$ = 4,50 M (1 KAT) 'DİR.
- "T3" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARINDA PLAN ÜZERİNDE VERİLEN ÖLÇÜLERE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.2.2. TİCARET-KONUT ALANLARI (TİCK)

3.2.2.1. TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET VE KONUT KULLANIMLARININ BİRLİKTE VEYA TEK BAŞINA TİCARET KULLANIMININ YER ALDIĞI ALANLARDIR.

3.2.2.2. PARSELİN TOPLAM EMSALİNİN MAKSİMUM %80'İ KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.

3.2.2.3. BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;

- %20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)}$ = 6,50 M (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- %20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)}$ = 3,50 M (1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6,50 M OLACAKTIR.
- TİCARET VE KONUTUN BİRLİKTE OLDUĞU VEYA TEK BAŞINA TİCARET OLARAK KULLANILAN YAPILARDA, BİNA YÜKSEKLİĞİ 1 (BİR) METRE ARTIRILABİLİR.
- BU ALANLARDA; E= 0,40 MİNİMUM İFRAZ KOŞULU = 1.000 M^2 DİR.

3.2.3. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

3.2.3.1. BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

3.2.3.2. BU ALANLARDA PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINACAKTIR. YAPI BOYUTLARI, BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ VE BODRUM KAT, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE BELEDİYESİNCE AVAN PROJEYLE BELİRLENİR.

3.2.3.3. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:

- MAKSİMUM EMSAL = 0.50
- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)}$ = 7,50 M OLACAKTIR.

3.2.3.4. BU ALANLARDA BÖLGENİN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

3.2.4. RESMİ KURUM ALANLARI

3.2.4.1. GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

3.2.4.2. BU ALANLARDA PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINACAKTIR. YAPI BOYUTLARI, BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ VE BODRUM KAT, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE BELEDİYESİNCE AVAN PROJEYLE BELİRLENİR. BU ALANLARDA TİP PROJE UYGULANAMAZ.

3.2.4.3. KAMU HİZMETİ İÇİN KULLANILAN RESMİ BİNALARDA ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK VE İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KAYDI İLE CEPHE BOYU ŞARTI ARANMAZ.

3.2.4.4. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:

- MAKSİMUM EMSAL = 0.50
- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)}$ = 7,50 M OLACAKTIR.

3.2.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

3.2.5.1. BU ALANLARDA İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE, İSTASYONLAR ARASI MESAFE VE DİĞER KRİTERLERLE İLGİLİ STANDARTLARA UYULMASI ŞARTIYLA; AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR.

3.2.5.2. YAPI YÜKSEKLİĞİ 2 KATI GEÇMEMEK ŞARTIYLA; İSTASYONLARIN BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, TUVALET, MESCİT, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA FONKSİYONLARI YER ALABİLİR.

3.2.5.3. YAKIT TANKI VE BORULAMA SİSTEMLERİNİN BAKIM, TADİLAT VEYA ONARIMLARININ, TSE STANDARTLARI VE İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI ZORUNLUDUR.

3.2.5.4. ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN ŞARJ EDİLMELERİ İÇİN, İLGİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE OTOPARKLAR, AKARYAKIT İSTASYONLARI VEYA DİĞER UYGUN YERLERDE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ YERİ YAPILABİLİR.

3.2.5.5. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE İLGİLİ KANUN, YÖNETMELİK VE TEBLİĞLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

- YAPI YAPILABİLECEK MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 2.000 M^2 OLACAKTIR.

3.2.6. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

3.2.6.1. ŞEHİRDE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLARIN YERLEŞMELERE YAKIN VEYA KOLAY ULAŞILABİLİR YERLERİNDE YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

3.2.6.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:

- MAKSİMUM EMSAL = 1.00
- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)}$ = 7,50 M (2 KAT)
- MİNİMUM İFRAZ KOŞULU = 500 M^2 OLACAKTIR.

3.2.7. PAZAR ALANLARI

3.2.7.1. BU ALANLAR KAPALI YA DA AÇIK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

3.2.7.2. PAZAR ALANINDA YAPILACAK BODRUM KAT, DEPO VEYA OTOPARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

3.2.7.3. KAPALI PAZAR YAPILMASI DURUMUNDA PLAN ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

3.3. TURİZM ALANLARI

3.3.1. KONAKLAMALI TURİZM TESİS ALANLARI

3.3.1.1. PLANLAMA ALANINDA YER ALAN KONAKLAMALI TURİZM TESİS ALANLARINDA 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.3.1.2. BU ALANLARDA "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"TE TANIMLANAN TESİSLER YAPILABİLİR.

3.3.1.3. KONAKLAMALI TURİZM TESİS ALANI OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUNLUĞU ZORUNLUDUR.

3.3.1.4. "KONAKLAMALI TURİZM TESİS ALANI OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE TURİZM YATIRIMI BELGESİ VERİLMEYEN TESİSLER HARİÇ OLMAK ÜZERE DİĞER TESİSLER İÇİN TURİZM YATIRIMI BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. TURİZM YATIRIMI BELGESİ DÜZENLENMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. TÜM TESİSLER İÇİN TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. TESİSLER, "TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ" ALINMADAN İŞLETMEYE AÇILAMAZ.

3.3.1.5. KONAKLAMALI TURİZM TESİS ALANLARI İÇERİSİNDE TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE BELGELENDİRİLEN, TURİZM YATIRIMI KAPSAMINDA BULUNAN VEYA TURİZM İŞLETMESİ FAALİYETİNİN YAPILDIĞI DÖRT VE BEŞ YILDIZLI OTELLERDE KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİNDE VE TURİZM MERKEZLERİNDE PLANLAMAYA VE UYGULAMAYA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.3.1.6. PLANDA KONAKLAMALI TURİZM TESİS ALANI OLARAK BELİRLENEN YAPI ADALARININ İÇİNDE "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE GÖRE VAZİYET PLANINDA AYRILMASI GEREKEN YEŞİL, YOL VE OTOPARK GİBİ ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇMESİ ŞARTI ARANMAZ.

3.3.1.7. İNŞAAT ALANI NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

3.3.1.8. BU ALANLARDA "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR VE SADECE BU YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN ASLİ KONAKLAMA TESİSLERİ YAPILABİLİR.

3.3.1.9. TESİSLER SONRADAN HİÇBİR ŞEKİLDE BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. TESİSLERİN TAPU KÜTÜKLERİNİN BEYANLAR HANESİNE TURİZM TESİSİ OLDUĞU, TURİZM TESİSİ DIŞINDA KULLANILAMAYACAĞI, TESİSİN BULUNDUĞU TAŞINMAZIN ÜZERİNDE KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ TESİS EDİLEMEYECEĞİ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAYACAĞI YÖNÜNDE BELİRTME YAPILIR. BU BELİRTMELER YAPILMADAN YAPI RUHSATI VERİLMEZ.

3.3.1.10. "*" SEMBOLÜ BULUNAN VE DÖNEMİN MEVZUATINA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ TURİZM TESİSLERİNİN KULLANIM HAKLARI YAPILAR EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAYINCAYA KADAR GEÇERLİDİR. BU TESİSLERİN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA BU PLAN İLE GETİRİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

3.3.1.11. TURİZM TESİS ALANLARINDA PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINMALIDIR. YAPI BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE AVAN PROJEYLE BELİRLENEREK BELEDİYE ONAYINA SUNULUR.

BODRUM (MUĞLA)
GÜNDOĞAN – FARİLYA – KÜÇÜKBÜK MAHALLELERİ
REVİZYON ve İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ
2

3.3.1.1. PLAN ÜZERİNDE TURİZM TESİSLERİNİN MAKSİMUM YATAK SAYISI BELİRTİLMİŞ OLUP BELİRLENEN SAYI AŞILAMAZ. TURİZM ALANLARINDA İMAR UYGULAMASI YAPILMASI DURUMUNDA İSE; MAKSİMUM YATAK SAYISI, PLAN PAFTASI ÜZERİNDEKİ SAYININ, İMAR PARSELLERİNİN BÜYÜKLÜKLERİ ORANINA GÖRE DAĞITILMASI İLE BELİRLENİR.

3.3.1.2. KONAKLAMALI TURİZM TESİS ALANLARINDA KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINCA BELGELENEDİRİLEN TAŞINMAZLARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALAN PROJEKSİYON YATAK KAPASİTESİNE UYULACAKTIR.

3.3.1.3. TURİZM TESİS ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;
MAKSİMUM İNŞAAT ALANI KATSAYISI E=0.30 OLACAKTIR.

3.3.1.4. KONAKLAMALI TURİZM TESİS ALANLARINDA;
OTEL VE BUTİK OTEL YAPILMASI DURUMUNDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;

- %20 'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)}$=10,50 M. (3 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- %20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)}$=7,50 M (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 10,50 M OLACAKTIR. BODRUM VE ZEMİN KATLARDA BLOKLARI BİRBİRİNE BAĞLAYAN GEÇİTLER YAPILABİLİR.

TATİL KÖYÜ, APART OTEL VE PANSİYON YAPILMASI DURUMUNDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ,

- %20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)}$ = 6,50 M (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- %20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)}$ = 3,50 M (1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6,50 M OLACAKTIR.

3.3.1. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

3.3.3.1. BU ALANLARDA, YEME-İÇME, DİNLENME, EĞLENCE VE SPOR İMKÂNLARINDAN BİRKAÇINI GÜNÜBİRLİK OLARAK SAĞLAYAN, KONAKLAMA YAPILMAYAN TESİSLER YER ALABİLİR.

3.3.3.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARININ MİMARİ PROJELERİNDE, BODRUM MİMARİ KARAKTERİ İLE TOPOĞRAFYA VE BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN ÇÖZÜMLER GETİRİLECEKTİR.

3.3.3.3. BU ALANLARDA DOĞAL KARAKTERİN KORUNMASI ESASTIR. ZORUNLU OLAN TEKNİK ALTYAPI HİZMETLERİ UYGULAMALARI DIŞINDA, DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜ, TOPOĞRAFYA VE SİLUET ETKİSİNİ BOZACAK YA DA ÇEVRE TAHRİBATINA SEBEP OLABİLECEK HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMAZ. DOĞAL YAPIYI VE BİTKİ ÖRTÜSÜNÜ KORUMAYI ESAS ALAN PEYZAJ UYGULAMA PROJESİ İNŞAAT RUHSATI AŞAMASINDA DÜZENLENECEKTİR.

3.3.3.4. MAKSİMUM İNŞAAT ALANI KATSAYISI E=0.20

3.3.3.5. BU BÖLÜMDE YAPILACAK YAPILARDA MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ HMAKS= 4.50M. (1 KAT) / ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE HMAKS=5.50 (1 KAT)'DIR VE ASMA KAT EMSALE DAHİLDİR.

3.1. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

3.3.1. TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLAR

3.3.1.1. BU ALANLARDA, 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA, YAPILACAK İFRAZLARDA 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.3.1.2. BU ALANLARDA 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" KAPSAMINDA TARIMSAL AMAÇLI YAPI YAPILMASI DURUMUNDA MUĞLA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

3.3.1.3. TARIM ARAZİLERİNDE YER ALACAK TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR, TOPRAK KORUMA VE SULAMAYA YÖNELİK ALTYAPI TESİSLERİ, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN HAYVANCILIK VE SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE MUHAFAZA TESİSLERİ İLE ZORUNLU OLARAK TESİS EDİLMESİ GEREKLİ OLAN MÜŞTEMİLATI, MANDIRALAR, ÜRETİCİNİN BİTKİSEL ÜRETİME BAĞLI OLARAK ELDE ETTİĞİ ÜRÜNÜ İÇİN İHTİYAÇ DUYACAĞI YETERLİ BOYUT VE HACİMDE DEPOLAR, UN DEĞİRMENİ, TARIM ALET VE MAKİNELERİNİN MUHAFAZASINDA KULLANILAN SUNDURMA VE ÇİFTLİK ATÖLYELERİ, SERALAR, TARIMSAL İŞLETMEDE ÜRETİLEN ÜRÜNÜN ÖZELLİĞİ İTİBARIYLA HASATTAN SONRA İKİ SAAT İÇİNDE İŞLENMEDİĞİ TAKDİRDE ÜRÜNÜN KALİTE VE BESİN DEĞERİ KAYBOLMASI SÖZ KONUSU İSE BU ÜRÜNLERİN İŞLENMESİ İÇİN KURULAN TESİSLER İLE T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI TARAFINDAN TARIMSAL AMAÇLI OLDUĞU KABUL EDİLEN, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN DİĞER TESİSLERDİR.

3.3.1.4. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR, AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. TESİS SAHİPLERİNCE, BODRUM BELEDİYESİNE, BU TESİSLERİN BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞINA DAİR YAZILI TAAHHÜT VERİLMESİ ZORUNLUDUR. KURULMAK İSTENEN TARIMSAL AMAÇLI YAPI İÇİN HAZIRLATILAN TEKNİK PROJESİNE UYULMASI, İŞLETMENİN KURULACAĞI PARSELİN İFRAZ EDİLMEMESİ, CİNSİNİN ARSA OLARAK DEĞİL, KURULACAK TARIMSAL İŞLETMENİN NİTELİĞİ VE TARLA OLARAK TAPU KAYDINA İŞLENMESİNİN SAĞLANMASI GEREKMEKTEDİR.

3.3.1.5. TARIM ALANLARINDA KADASTRAL YOLA CEPHESİ BULUNAN PARSELLERE YAPI RUHSATI DÜZENLENEBİLİR. TARIM ALANLARINDA YER ALAN KADASTRAL YOLLAR İHDAS EDİLEMEZ.

3.6.1.1. BU ALANLARDA, MUĞLA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK OLAN TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR İÇİN EMSAL;

- MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE = 0,20
- MARJİNAL TARIM ARAZİLERİNDE = 0,30
- DİKİLİ TARIM ARAZİLERİNDE İSE = 0,10'DUR.

3.3.1.6. TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLARDA, MUĞLA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI (BAĞ EVİ) İÇİN İNŞAAT ALANI MÜŞTEMİLAT DAHİL 75 M²' Yİ, BİNA YÜKSEKLİĞİ 4 M'Yİ (1 KAT) GEÇMEYEN BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR.

3.3.1.7. TARIM ALANLARINDA YAPILAŞMA GELENEKSEL MİMARİ VE YAPI KARAKTERİ DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

3.3.2. ZEYTİNLİK ALANLAR

3.3.2.1. 3573 SAYILI "ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN" KAPSAMINDA KALAN ALANLARDIR.

3.3.2.2. PLANDA ZEYTİNLİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN ZEYTİNLİKLER İLE "Z" SEMBOLÜ BULUNAN VE/VEYA TAPU VASFINDA ZEYTİNLİK İFADESİ YER ALAN TÜM KULLANIM ALANLARDA, 3573 SAYILI "ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU ALANLARDA, ALTYAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL TOPLAM YAPILAŞMA, ZEYTİNLİK ALANININ %10'UNU GEÇEMEZ. BU SAHALARDAKİ ZEYTİN AĞAÇLARININ SÖKÜLMESİ T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞININ FENNİ İZNİNE TABİDİR. BU İZNİN VERİLMESİNDE T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINA BAĞLI ARAŞTIRMA ENSTİTÜLERİ VE MAHALLİNDE ZİRAAT ODASINDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINIR. BU HALDE DAHİ KESİN ZARURET GÖRÜLMEYEN ZEYTİN AĞACI KESİLEMEZ VE SÖKÜLEMEZ.

3.3.2.3. BU ALANLARDA, YUKARIDAKİ MADDEDE YER ALAN 3573 SAYILI "ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN" KAPSAMINDA, ALTYAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL OLMAK ÜZERE BELİRLENMİŞ OLAN ZEYTİNLİK ALANIN MAKSİMUM %10'LUK TOPLAM YAPILAŞMA HAKKINA, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NDE TANIMLANMIŞ OLAN "KATLAR ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEYEN KULLANIMLAR" İLE TOPRAK ZEMİNE YAPILACAK OLAN HER TÜRLÜ MÜDAHALE (YAPI, DUVAR, YÜRÜME YOLLARI, TERAS, AYAZLIK, VERANDA VB.) DE DAHİLDİR.

3.3.2.4. MUĞLA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI (BAĞ EVİ) İÇİN, YAPI TABAN ALANI 75 M2'Yİ, BİNA YÜKSEKLİĞİ 6.5 M'Yİ (2 KAT) GEÇMEYEN BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR.

3.3.3. MERA ALANLARI

3.3.3.1. 4342 SAYILI "MERA KANUNU" KAPSAMINDA, HAYVANLARIN OTLATILMASI VE OTUNDAN YARARLANILMASI İÇİN TAHSİS EDİLEN VEYA KADİMDEN BERİ BU AMAÇLA KULLANILAN ALANLARDIR.

3.3.3.2. PLANDA MERA ALANLARINDA ÖNERİLEN TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI KULLANIMLARI İÇİN T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI'NDAN "MERA KANUNU" KAPSAMINDA GEREKLİ İZİNLER ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

3.3.4. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR

TESCİLLİ ANITSAL YAPILARIN YER ALDIĞI BU ALANDA DOĞAL KARAKTERİN KORUNMASI ESAS OLUP, HERHANGİ BİR AMAÇLA YAPI YAPILAMAZ. ANCAK, AHŞAP YA DA TAŞ ELEMANLARININ KULLANILDIĞI PATİKALAR, GÖZLEM NOKTALARI YAPILABİLECEK VE MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU ONAYINA SUNULACAKTIR.

3.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

3.4.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI

3.4.1.1. OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEKÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR.

3.4.1.2. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

3.4.1.3. EĞİTİM TESİS ALANLARINDA KAMUSAL ALANLARIN BEDELSİZ TERK EDİLMESİ KOŞULUYLA PARSEL ÖLÇEĞİNDE UYGULAMA YAPILABİLİR.

3.4.1.4. BU ALANLARDA PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINACAKTIR. YAPI BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE AVAN PROJEYLE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

3.4.1.5. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:

- MAKSİMUM EMSAL = 0,50
- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(EN ÇOK)}$ = 7.50 M OLACAKTIR.

3.4.2. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

3.4.2.1. HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR.

3.4.2.2. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN SAĞLIK BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

3.4.2.3. SAĞLIK TESİS ALANLARINDA KAMUSAL ALANLARIN BEDELSİZ TERK EDİLMESİ KOŞULUYLA PARSEL ÖLÇEĞİNDE UYGULAMA YAPILABİLİR.

3.4.2.4. BU ALANLARDA PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINACAKTIR. YAPI BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE BELEDİYESİNCE AVAN PROJEYLE BELİRLENİR.

3.4.2.5. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:

- MAKSİMUM EMSAL = 0,50
- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(EN ÇOK)}$ = 7.50 M OLACAKTIR.

3.4.3. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

3.4.4. TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

3.4.5. BU ALANLARDA PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINACAKTIR. YAPI BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE BELEDİYESİNCE AVAN PROJEYLE BELİRLENİR. BU ALANLARDA TİP PROJE UYGULANAMAZ.

3.4.6. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:

- MAKSİMUM EMSAL = 0,50
- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(EN ÇOK)}$ = 7.50 M OLACAKTIR.

3.4.4. SOSYAL TESİS ALANLARI

3.4.4.1. SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER YER ALABİLİR.

3.4.4.2. BU ALANLARDA PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINACAKTIR. YAPI BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE BELEDİYESİNCE AVAN PROJEYLE BELİRLENİR. BU ALANLARDA TİP PROJE UYGULANAMAZ.

3.4.4.3. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:

- MAKSİMUM EMSAL = 0,50
- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(EN ÇOK)}$ = 7.50 M OLACAKTIR.

3.4.5. KAPALI SPOR TESİSİ ALANLARI

3.4.5.1. SPOR VE OYUN İHTİYACININ KARŞILANMASI, SPOR FALİYETLERİ YAPILMASI AMACIYLA İMAR PLANI KARARI İLE KENT, BÖLGE VEYA SEMT ÖLÇEĞİNDE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR.

3.4.5.2. BU ALANLARDA, AÇIK VEYA TABİİ VEYA TESFİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA OLMAK ÜZERE KAPALI OTOPARKLAR, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLMEKSİZİN VE TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAM ALANI, SPOR TESİSİ ALANININ %20'SİNİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

3.4.5.3. BU ALANLARDA SPOR TESİSLERİ DIŞINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BİNA YÜKSEKLİĞİ İKİ KATI GEÇEMEZ. AÇIK SPOR TESİSLERİ EMSALE DAHİL EDİLMEZ.

3.4.5.4. YAPI BÜYÜKLÜKLERİ, YÜKSEKLİKLERİ VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE BELEDİYESİNCE AVAN PROJEYLE BELİRLENİR.

3.4.5.5. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:

- MAKSİMUM EMSAL = 0,50
- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(EN ÇOK)}$ = 10.50 M. OLACAKTIR.

3.4.6. İBADET YERİ

3.4.6.1. İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNÎ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNÎ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKLARIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

3.4.6.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:

- MAKSİMUM EMSAL = 0,50 OLACAKTIR.

3.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

3.5.1. PARK ALANLARI

KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILABİLİR.

3.5.2. REKREASYON ALANLARI

3.5.2.1. KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLDİĞİ, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK OLARAK, KAMU VE ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

3.5.2.2. BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILABİLİR.

3.5.2.3. REKREASYON ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:

- MAKSİMUM EMSAL = 0,05
- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(ENÇOK)}$ = 4,50 M
- MİNİMUM İFRAZ KOŞULU = 5.000 M^2 OLACAKTIR.

3.5.3. REKREAKTİF ALANLAR

3.5.3.1. "KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK"TE TANIMLANDIĞI ŞEKİLDE, HALKIN EĞLENCE VE DİNLENME GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA DÖNÜK, AÇIK OLARAK DÜZENLENEN OTURMA VE YEMEK YERLERİ, YEMEK PİŞİRME YERLERİ, ÇEŞMELER, AÇIK HAVUZLAR, OYUN VE AÇIK SPOR ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ ALANLARI, YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ VE KIYI YAPISININ ELVERDİĞİ YERLERDE DENİZE İNİŞ RAMPALARI BULUNAN KAMU YA DA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

3.5.3.2. BU ALANLARDA AÇIK ALAN OLARAK TOPLUMUN KULLANIMINI SAĞLAMAK ÜZERE SÖZ KONUSU ÖZEL MÜLKİYETE İLİŞKİN TAPUYA 'TOPLUMUN KULLANMASINA AÇIK BIRAKILACAK ALAN' ŞERHİNİN KONULMASI, HİÇBİR ŞEKİLDE GİRİŞİN ÇIKIŞIN ENGELLENMEMESİ VE TOPLUMUN YARARLANMASINA AÇIK OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENMESİ KAYDIYLA 3.5.3.1 MADDESİNDE YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

3.5.4. MEZARLIK ALANLARI

CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİ, DEFİN İŞLEMLERİNİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASİLHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, TUVALET İLE OTOPARK KULLANIMININ YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.BU ALANLARDA, "MEZARLIK YERLERİNİN İNŞAASI İLE CENAZE NAKİL VE DEFİN İŞLEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK" DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.5.5. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

AĞAÇLANDIRILMASI ESAS OLAN DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFUNDAKİ BU ALANLAR KESİNLİKLE SATIŞA, TAHSİSE, TAKASA, İZNE, İRTİFAK VE ÜST (İNŞAAT) HAKKINA KONU EDİLEMEZ.

3.6. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

3.6.1. BU ALANLARDA KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARKLAR YAPILABİLİR.

3.6.2. YALIKAVAK-GÜNDOĞAN-GÖLTÜRKBÜKÜ TURİZM MERKEZİ İÇİNDE KALAN PLANLAMA ALANININ İÇME-KULLANMA SUYU VE ATIKSU ALTYAPISI, 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU'NUN 9.MADDESİ UYARINCA KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN DESTEKLENECEKTİR.

3.6.3. 2560 SAYILI KANUNU'NUN 18. MADDESİ UYARINCA SU VE KANALİZASYON İDARESİ TARAFINDAN DÜZENLENEN SU VE KANALİZASYON DURUM BELGESİNDE İÇME-KULLANMA SUYU VE/VEYA ATIKSU HİZMETİ SUNULAMAYACAĞI ÖNGÖRÜLEN PARSELLERE YAPI RUHSATI VEYA İZNİ VERİLEMEZ.

3.6.4. SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDE BELİRTİLDİĞİ GİBİ, ATIK SULAR AKARSULARA BOŞALTILAMAZ. BU ÇERÇEVEDE, YAPI VE TESİSLER İÇİN TEKNİK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN KANALİZASYON ŞEBEKESİ YAPILACAK VE YAPILARIN PİS SU KANALLARI BU ŞEBEKEYE BAĞLANACAKTIR. KONUT ALANLARI, KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA SU ARITMA SİSTEMLERİ YAPILARAK İŞLETİLECEKTİR.

3.6.5. KANALİZASYON ŞEBEKESİ BULUNMAYAN ALANLARDA, "LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK"TE BELİRTİLEN KOŞULLARA UYGUN BİÇİMDE GENEL, YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU ÇUKURU YAPILMASI ZORUNLUDUR.

3.6.6. BU ALANLARDA, YAPI BÜYÜKLÜKLERİ, BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE AVAN PROJE İLE BELİRLENİR.

3.6.7. TRAFO ALANLARI

- TRAFO BİNALARININ DIŞ CEPHE VE ÇATI GÖRÜNÜMÜ, BELEDİYE TARAFINDAN BELİRLENECEK OLAN BODRUM MİMARİ KARAKTERİNE UYGUN CEPHE ÖZELLİKLERİNİ TAŞIYACAK NİTELİKTE TESİS EDİLECEKTİR.
- TRAFO BİNALARININ GÜVENLİK TEDBİRLERİNDEN YATIRIMCI KURULUŞ SORUMLUDUR.
- YENİ YAPILACAK TRAFO BİNALARI YOL CEPHESİNDE 3,00 M., DİĞER CEPHELERDE PARSEL SINIRINA MİNİMUM 1,00 M. MESAFEDE OLACAK ŞEKİLDE TESİS EDİLECEKTİR.

3.6.8. KATI ATIK TESİSLERİ ALANI (BOŞALTMA, BERTARAF, İŞLETME, TRANSFER VE DEPOLAMA)

PLANDA ÖNERİLEN KATI ATIK TESİSLERİ ALANININ MÜLKİYETİ MERA VASFINDA OLUP, T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI'NDAN "MERA KANUNU" KAPSAMINDA GEREKLİ İZİNLER ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

3.6.9. ULAŞIM – KARAYOLLARI

3.6.9.1. OTOPARK İHTİYACININ İLGİLİ KULLANIMIN PARSELİNDE KARŞILANMASI VE PARSELASYON PLANLARINDA İMAR PARSELLERİNİN BÜYÜKLÜKLERİNİN OTOPARK YAPIMINI MÜMKÜN KILACAK ŞEKİLDE BELİRLENMESİ ESASTIR.

3.6.9.2. GENEL OTOPARK ALANLARINDA, BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA İHTİYACA GÖRE VE ZEMİN KOŞULLARI ELVERMESİ ŞARTI İLE KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

3.6.10. TERMİNAL (OTOGAR) ALANLARI

3.6.10.1. BU ALANLAR, İNSAN VEYA EŞYA TAŞIMALARINDA, ARAÇLARIN İNDİRME, BİNDİRME, YÜKLEME, BOŞALTMA AKTARMA YAPTIKLARI VE AYRICA BİLET SATIŞI İLE BEKLEME, HABERLEŞME, ŞEHİR ULAŞIMININ SAĞLANDIĞI İLGİLİ FİRMALARIN BÜROLARI, TOPLU TAŞIMA MERKEZİ, YOLCULARIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ ÜNİTELER, ARAÇ PARKI, BAKIM VE SERVİS FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ İLE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAYAN ALANLARDIR.

3.6.10.2. BU ALANLARDA PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINMALIDIR. PLAN BÜTÜNÜ VE ÇEVRE İLE UYUM ESASI DOĞRULTUSUNDA MİMARİ AVAN PROJE İLE BELİRLENEREK BELEDİYE ONAYINA SUNULUR.

3.6.10.3. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİ OLACAKTIR.

- MAKSİMUM EMSAL = 0,60
- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{(EN ÇOK)}$ = 10.50 M.

4. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

4.1. JEOLOJİK AÇIDAN ÖNLEM GEREKTİREN ALANLAR

4.1.1. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 04.09.2024 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT KAPSAMINDA BELİRLENEN ÖNLEMLİ ALANLAR; Ö.A-2.3, Ö.A-5.1, U-O-A 2.3 ve A.M.B. OLUP BU ALANLARDAKİ UYGULAMALARDA AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA UYULACAKTIR.

ÖNLEMLİ ALANLAR 2.3 (ÖA-2.3) ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ (KOMPLEKS HAREKET) SORUNLU ALANLAR

İNCELEME ALANINDA JEOLOJİSİNİ MİYOSEN YAŞLI TÜF-AGLOMERAYA AİT ANDEZİT-ANDEZİTİK AGLOMERA SEVİYELERİNİN OLUŞTURDUĞU VE GENEL EĞİM DEĞERİNİN %10-60 OLDUĞU ALANLARDIR. BU ALANLAR DOĞAL AFET TEHLİKESİ AÇISINDAN ÜST KOTLARDA YERALAN SERBEST ASILI BLOKLARDAN GEREK STATİK GEREKSE DİNAMİK KOŞULLARDA ETKİLENMESİ MÜMKÜN GÖZÜKMEKTEDİR. AYRICA BU ALANLARDA YAPILACAK DERİN VE KONTROLSÜZ KAZILARDA VE TEMEL AÇMA ÇALIŞMALARINDA KAYA NİTELİĞİNDEKİ KISIMLARINDA VE REZİDÜEL ZONDA DURAYSIZLIK OLUŞTURABİLECEK STABİLİTE PROBLEMLERİ GELİŞEBİLECEKTİR.SÖZ KONUSU KÜTLE HAREKETLERİNİN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ İLE ISLAH EDİLEBİLECEĞİ KANATİNE VARILDIĞINDAN BU ALANLAR, YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN "ÖNLEMLİ ALAN-2.3 OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ VE EKLİ HARİTALARDA "ÖA-2.3" SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR. BU ALANLARDA, İNCELEME ALANINDA VE DIŞINDA BU ALANLARI TEHDİT EDEN VE TEPE KESİMLERDE GÖZLENEN SERBEST, ASKIDA, YARI GÖMÜLÜ KONUMDAKİ KAYALARIN TEMİZLENMESİ İLE İLGİLİ ISLAH PROJESİ HAYATA GEÇİRİLMELİ VE ISLAH PROJESİ UZMAN YERBİLİMCİ VE İNŞAAT MÜHENDİSLERİNDEN OLUŞAN TEKNİK EKİP DENETİMİNDE YAPILMALIDIR.

ÖNLEMLİ ALANLAR-5.1. (ÖA-5.1) ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR

İNCELEME ALANINDA JEOLOJİSİNİ KUVATERNER YAŞLI ALÜVYON BİRİMİN OLUŞTURDUĞU VE EĞİM DEĞERİNİN <%10 OLDUĞU ALANLAR ÖNLEMLİ ALANLAR-5.1. (ÖA-5.1) ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR OLARAK DEĞELENDİRİLMİŞTİR. BU ALANLARDA GÖZLENEN BİRİMLERE AİT KİLLERİN ŞİŞME DERECESİ, "DÜŞÜK-ORTA-YÜKSEK", OTURMA DEĞERİ GENEL OLARAK KABUL EDİLEBİLİR DEĞERLER ARALIĞINDA KALMAKTA OLUP BU ALANLARDA DENİZ SUYU GİRİŞLERİ GÖZLENMİŞTİR. BU ALANLARDA DENİZ SUYU GİRİŞİMİ, ANİ OTURMA, FARKLI OTURMA VB. MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİNİN BEKLENMESİ NEDENİYLE BU ALANLAR, YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINDA ÖA-5.1. SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR.

UYGUN OLMAYAN ALAN 2.3 (UOA 2.3) KOMPLEKS HAREKET RİSKLİ ALANLAR

MİYOSEN YAŞLI TÜF-AGLOMERAYA AİT ANDEZİT-ANDEZİTİK AGLOMERA SEVİYELERİNİN OLUŞTURDUĞU VE GENEL EĞİM DEĞERİNİN GENEL OLARAK>%50 OLDUĞU ALANLARDA, KOPARAK DÜŞME RİSKİNE SAHİP KAYA BLOKLARI YER ALDIĞI VE AYRICA YÜKSEK EĞİME BAĞLI OLARAK KAYA ÜZERİNDE YER ALAN ALTERE SEVİEYLERDE BİRÇOK LOKAL ALANDA YÜZEYSEL AKMALARIN GELİŞTİĞİ GÖZLENMİŞTİR. DOLYISIYLA BU ALANLAR YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİNDE "KOMPLEKS HAREKET RİSKLİ ALANLAR" OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ VE "UYGUN OLMAYAN ALANLAR-2.3" OLARAK TANIMLANMIŞTIR. EKTE VERİLEN YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARDA BU ALAN UOA-2.3 SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR.

AFETE MARUZ BÖLGE (A.M.B.)

MUĞLA İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 28.08.2024 TARİH VE 1060622 SAYLI YAZISINA İSTİNADEN İNCELEME ALANINDA KAYA DÜŞMESİ TEHLİKESİNDEN DOLAYI 18.06.2019 TARİH VE 2019/1152 SAYILI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARINA GÖRE ALINMIŞ AFETE MARUZ BÖLGE KARARI BULUNMAKTA OLUP BU ALAN SINIRLARI AYNEN KORUNMUŞ VE EKTE VERİLEN YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINDA AMB SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR.

5. TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI PARSELLERİ İLE BİTİŞİK VE KARŞI PARSELLERDE YAPILAŞMA KOŞULLARI

5.1. KTVKYK'NUN 05.11.1999 TARİH VE 660 NUMARALI TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ GRUPLANDIRILMASI, BAKIM VE ONARILMASINA YÖNELİK İLKE KARARINA UYULACAKTIR.

5.2. I. VE II. GRUP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI PARSELLERİ VE KORUNMA ALANLARINDA KALAN PARSELLERDEKİ HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİ VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İÇİN MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

5.3. TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI PARSELLERİ VE KORUNMA ALANLARINDA KALAN PARSELLERDEKİ HER TÜRLÜ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR, BAKIM, BASİT ONARIM YA DA ESASLI ONARIM İÇİN BAŞVURULAR BELEDİYEYE YAPILACAKTIR.

5.4. BU BAŞVURULAR BELEDİYE TARAFINDAN, İLGİLİ İLKE KARARI DOĞRULTUSUNDA, BAKIM VE BASİT ONARIM KAPSAMINDA İSE KUDEB'E, ESASLI ONARIM KAPSAMINDA İSE KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLECEK OLUP, ALINACAK KARARLAR DOĞRULTUSUNDA İŞLEM TESİS EDİLECEKTİR.

5.5. PLANDA YAPILAŞMA HAKKI VERİLMİŞ OLAN KULLANIMLARDA KALAN I VE II. GRUP TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI PARSELLERİ VE KORUNMA ALANLARINDA KALAN PARSELLERDEKİ YENİ YAPILANMA BAŞVURULARI, YENİ YAPININ TESCİLLİ YAPI İLE İLİŞKİSİNİ GÖSTEREN VAZİYET PLANI VE SİLUET ETÜTLERİNİ DE İÇERECEK BİÇİMDE HAZIRLANACAK MİMARİ PROJE İLE BELEDİYEYE YAPILACAKTIR.

5.6. PROJELER, BU İMAR PLANINA VE DİĞER İLGİLİ MEVZUATA UYGUNLUĞU HAKKINDAKİ BELEDİYE GÖRÜŞÜ İLE BİRLİKTE KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLECEK OLUP, UYGULAMA KORUMA BÖLGE KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

5.7. I.GRUP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞ OLAN ANITSAL NİTELİKTEKİ YAPILAR VE II. GRUP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞ OLAN SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILARA (KONUTLAR, TİCARİ YAPILAR VE DİĞER SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR) İLİŞKİN İŞLEV DEĞİŞİKLİĞİNDE KORUMA BÖLGE KURULU KARARI ALINMASI ZORUNLUDUR.

5.8. TESCİLLİ YAPILARDA İŞLEV DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN BAŞVURULAR, DEĞİŞİKLİK ÖNERİLECEK GELENEKSEL YAPININ RÖLÖVE, RESTİTÜSYON VE RESTORASYON PROJELERİ, "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUNLUĞUNDA DAİR İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ VE YAPININ FEN VE SAĞLIK KOŞULLARI İLE ASGARİ STANDARTLAR AÇISINDAN TALEP EDİLEN ÖNERİ YENİ KULLANIMA YETERLİLİĞİNİ GÖSTEREN İŞLEV DEĞİŞİKLİĞİ PROJELERİYLE BELEDİYEYE YAPILACAK OLUP, SÖZ KONUSU PROJELER KURUL TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

5.9. SEÇİLECEK İŞLEVİN YAPININ POTANSİYELLERİNE UYGUN OLMASI, ÇEVRESEL DEĞERLERİ ETKİLEMEMESİ, YAPININ KONUMU, BOYUTLARI, FORMU, MİMARİ ÖGELERİ, MALZEME KULLANIMI VE YAPIM TEKNİĞİ GİBİ ÖZGÜN ÖZELLİKLERİNE ZARAR VERMEYECEK NİTELİKTE OLMASI ZORUNLUDUR.