ORTAKENT-YAHŞİ BELEDİYESİ

REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

ÖLÇEK:1/1000

LEJAND

- PLAN ONAMA SINIRI
- I.DERECE DOĞAL SİT ALANI SINIRI
- III.DERECE DOĞAL SİT ALANI SINIRI
- I.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRI
- KURU ZEYTİN DİKİLİ TARIM ARAZİSİ SINIRI
- YAPIYAKLAŞMA SINIRI
- YAYA YOLU
- TAŞIT YOLU
- DERE
- T1 TİCARET ALANI (E:2.0)
- T2 TİCARET ALANI (E:0.80)
- T3 TİCARET ALANI (E:0.40)
- T4 KARAYOLUNA HİZMET VEREN TESİS ALANI (E:0.30)
- T5 KARAYOLUNA HİZMET VEREN TESİS ALANI (E:0.10)
- KDKCA 1 KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
- A PG AKARYAKIT-LPG İSTASYONU

- A KONUT ALANI E:0.40
- B KONUT ALANI E:0.30
- C KONUT ALANI E:0.20
- D KONUT ALANI E:0.15
- E KONUT ALANI E:0.10
- R REKREASYON ALANI
- TTA TURİZM TESİS ALANI
- T+K TURİZM + 2.KONUT ALANI
- G GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI
- I.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- EĞİTİM TESİS ALANI
- İLKÖĞRETİM TESİS ALANI
- ORTAÖĞRETİM TESİS ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- BELEDİYE TEKNİK HİZMET ALANI
- BELEDİYE SERGİ ALANI VE EKOLOJİK PAZAR ALANI

- DİNİ TESİS ALANI
- RESMİ KURUM ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI
- TEKNİK ALTYAPI ALANI
- SAĞLIK TESİS ALANI
- SPOR TESİS ALANI
- TERMİNAL ALANI
- TRF TRAFO ALANI
- PARK
- KUMSAL
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN (MEZARLIK)
- Z KURU ZEYTİN DİKİLİ TARIM ARAZİSİ
- A123 TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARI
- 123 TESCİLLİ SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR

UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1 ORTAKENT YAHŞİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI, ORTAKENT YAHŞİ BELDESİNDE SİT DIŞINDA KALAN ALANLAR İÇİNDE YER ALACAK YAPILAŞMALARIN PLAN, FEN, SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARINA (DOĞAL DOKUSUNA) UYGUN OLUŞUMUNUN SAĞLANMASIDIR.

1.2. ORTAKENT YAHŞİ BELEDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE SİT DIŞI ALANLARDA Kİ; KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR, KIRSAL YERLEŞME ALANLARI, KENTSEL GELİŞME VE TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI, TURİZM ALANLARI İLE TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINI KAPSAMAKTADIR.

1.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ ORTAKENT YAHŞİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

1.4. ORTAKENT YAHŞİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ, ORTAKENT YAHŞİ BELEDİYE MECLİSİNİN ONAYI İLE YÜRÜRLÜĞE GİRER.

1.5. ORTAKENT YAHŞİ BELDESİ BÜTÜNÜNDE DAHA ÖNCE ONAYLANMIŞ VE UYGULANAN İMAR PLANLARI İLE PLAN HÜKÜMLERİ, BU PLANIN ONAYLANMASI İLE YÜRÜRLÜKTEN KALKAR. ANCAK, BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE HAKLARINDA DAVA AÇILMIŞ DURUMDA OLAN PARSELLERİN İFRAZ KOŞULLARI AYNEN GEÇERLİDİR.

1.6. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE, BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİNE (KANUN,TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) UYULUR.

1.7. ORTAKENT YAHŞİ REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANININ LEJAND VE PLAN HÜKÜMLERİNDE OLABİLECEK HER TÜRLÜ DEĞİŞİKLİK İÇİN PLAN MÜELLİFİNİN GÖRÜŞÜ İLE BELEDİYENİN ONAYININ ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.8. ORTAKENT YAHŞİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI, İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 04.06.2010 TARİH VE B.02.1.1.AAD.01.48/755.01-452 SAYILI, 30.12.2010 TARİH VE B.02.1.1.AAD.5.48.00.01-/310.01-1187 SAYILI, MUĞLA VALİLİĞİ İL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 04.01.2012 TARİH VE B.09.4.İLM.0.48.01.00.399-93 SAYI; 21.05.2012 TARİH VE B.09.4.İLM.0.48.01.00.305.07 SAYI İLE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ZEMİN ETÜT RAPORU OLARAK KULLANILAMAZ.

1.9. BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN PLANA VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPI RUHSATI ALMIŞ YAPILARA, YASAL SÜRELERİ İÇİNDE OLMAK KOŞULU İLE RUHSAT ALDIKLARI TARİHTE YÜRÜRLÜKTE OLAN PLAN VE YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE YAPI KULLANMA İZNİ VERİLİR.

1.10. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YOL, MEYDAN, KENTSEL AÇIK ALAN, KENTSEL TEKNİK ALTYAPI, TRAFO ALANI, DİNİ TESİS ALANI, RESMİ KURUM ALANI, EĞİTİM TESİS ALANI, SPOR TESİS ALANI, SAĞLIK TESİS ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI, PAZAR YERİ, BELEDİYE HİZMET ALANI GİBİ KAMUSAL HİZMETLERE AYRILAN FONKSİYONLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN PARSELİNDE YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ. BU ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

1.11. TÜM KULLANIM ALANLARINDA İFRAZ İŞLEMİNDE ZORUNLULUK DURUMUNDA YALNIZCA BİR PARSELDE, PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ VE PARSEL YOL CEPHESİ BOYU % 10 ORANINDA EKSİK

UYGULANABİLİR. KADASTRAL MÜLKİYET SINIRININ (İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞ VE İMAR PARSEL NİTELİĞİ KAZANMIŞ) İMAR PLANI İLE ÇAKIŞMAMASI DURUMUNDA, ± 2 METREYE KADAR OLAN SAPMALARDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE VE ONAYINA GEREK KALMAKSIZIN BELEDİYECE UYGULAMA YAPILABİLİR.

1.12. PLANLAMA ALANINDA İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ VE 2981/3290 SAYILI KANUNUN EK-1 MADDESİ ŞARTLARINA GÖRE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ YAPILACAKTIR.

1.13. İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ UYGULANACAK ALAN BÜTÜNÜNDE; KANUNUN İMAR PARSELLERİNİN OLUŞTURULMASI VE DAĞITIMINDAKİ ESASLAR ÇERÇEVESİNDE DÜZENLEME İLE OLUŞACAK İMAR PARSELLERİNİN HİSSELENDİRİLMESİ AMACI DOĞRULTUSUNDA, YAPI YAPILABİLECEK BOYUTLARDA OLMASI KOŞULU İLE ZORUNLULUK HALİNDE MİNİMUM 250 M^2 İMAR PARSELİ OLUŞTURULABİLİR. ANCAK, BU PARSELLERİN TOPLAM ALANI UYGULAMA YAPILAN ALANIN % 2 SİNİ GEÇEMEZ.

1.14. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA BELİRTİLMEYEN KONULARDA İLGİSİNE GÖRE;

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE
- 05.07.2011 TARİH ONANLI 1/100000 ÖLÇEKLİ AYDIN MUĞLA DENİZLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN REVİZYONU VE PLAN HÜKÜMLERİNE
- KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE
- 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE
- 5491 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE
- 4957/2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE
- 5578/5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE
- ÖZÜRLÜLER KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE
- 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE
- 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE
- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE
- TÜM YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE

UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.15. "A" İLE TANIMLI KONUT ALANLARI İLE TİCARET ALANLARINDA; İŞLEVİNE UYGUN STANDARTLARIN YERİNE GETİRİLMESİ KOŞULU İLE İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ (KARAYOLUNA CEPHELİ KONUT VEYA TİCARET ALANLARINDA KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İLGİLİ BİRİMİNDEN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.) VE BELEDİYE MECLİSİNİN ONAYI DOĞRULTUSUNDA ÖZEL EĞİTİM, KÜLTÜR, SAĞLIK FAALİYETLERİ GERÇEKLEŞTİRİLEBİLİR. İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE MÜELLİFİN UYGUN GÖRÜŞÜ VE BELEDİYE'NİN ONAYI İLE PLANDA

BELİRLENEN MEVCUT EMSALİN MAKSİMUM % 50 Sİ ORANINDA EMSAL ARTIŞI UYGULANABİLİR.

1.16. KONUT VE TİCARET ALANLARINDA; 5.3. PLAN HÜKMÜNDE TANIMLANAN KOŞULLARIN SAĞLANMASI HALİNDE TURİZM TESİSLERİ YAPILABİLİR.

1.17. PLAN ÜZERİNDE MUĞLA VALİLİĞİ TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA "Z" RUMUZU GÖSTERİLEN TÜM YAPILANMA ALANLARINDA, 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE EMSAL: 0.10 OLARAK UYGULANACAKTIR. BU ALANLARDA 5000 M^2 DEN AZ İFRAZ YAPILAMAZ.

1.18. KARAYOLUNA CEPHELİ KONUT ALANLARINDA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE BULUNDUKLARI ALANA AİT EMSAL DEĞERLERİNE UYMAK ŞARTIYLA, ZEMİN KATLARDA TİCARİ FAALİYETLER YAPILABİLİR.

1.19. PLANLAMA ALANINDA ENERJİ NAKİL HATTI GEÇEN PARSELLERDE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.20. PLANLAMA ALANINDA YENİ YAPILACAK YAPILARDA, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ANCAK KÖY STATÜSÜNDE İKEN YAPILMIŞ OLAN GELENEKSEL DOKUDAKİ TAŞ YAPILARIN STATİK YAPISININ UYGUNLUĞUNUN İLGİLİ TEKNİK ODA TARAFINDAN RAPOR İLE BELGELENMESİ DURUMUNDA BELEDİYE TARAFINDAN İSKAN İZNİ VERİLEBİLİR.

1.21. PLANLAMA ALANI İÇİNDE TOTEM, LEVHA V.B. TANITIM ELEMANLARININ ÖLÇÜ, RENK, MALZEME, ŞEKİL VE KULLANIM ŞARTLARI BELEDİYE TARAFINDAN OLUŞTURULACAK KOMİSYON TARAFINDAN AŞAĞIDA BELİRTİLEN ESASLAR DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.

YOL, DERE, PARK, OKUL, DİNİ TESİS, RESMİ KURUM ALANLARI GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARDA VE BU ALANLARA ÇIKINTI VE SARKMA YAPACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILAMAZ. ANCAK BELEDİYE TARAFINDAN TOPLU OLARAK YAPILACAK TANITIM VE BİLGİLENDİRME LEVHA DÜZENLEMELERİ, YOL VE YEŞİL ALANLARDA YAPILABİLİR.

KARAYOLU ÇEVRESİNDE, KARAYOLU GÜVENLİĞİNİ TEHLİKEYE SOKACAK ÖLÇÜ, RENK VE ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILAMAZ.

İŞYERLERİNDEKİ TANITIM VE LEVHA DÜZENLEMELERİNDE LEVHA BÜYÜKLÜĞÜ YAPININ ÖN CEPHESİNİN %5 İNİ VE 2 M^2 Yİ GEÇEMEZ. BİR CEPHEDE BİRDEN FAZLA LEVHA KULLANILABİLİR. CAM KAPI, PENCERE VE VİTRİN ÜZERİNDE YAPILAN UYGULAMALAR ÖNGÖRÜLEN UYGULAMALAR İÇİNDE DEĞERLENDİRİLİR.

TOTEM UYGULAMALARI EN AZ 10 KİŞİ ÇALIŞTIRAN VE 500 M^2 DEN BÜYÜK İŞYERLERİNDE YAPILABİLİR.

2. DOĞAL VE YAPISAL DEĞERLER

2.1. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE DSİ TARAFINDAN BELİRLENMİŞ VE İMAR PLANINDA DÜZENLENEN DERELERİN KAMUYA TERKİNİ YAPILMADAN İLGİLİ PARSELE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ. DSİ'NİN ONAYI DIŞINDA ÖZEL MÜLKİYETTE DAHİ OLSA DERELERİN ÜZERİ KAPATILAMAZ.

2.2. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE; DEĞİRMEN, SULAMA HAVUZU, SU KUYUSU, SU KANALI, TAŞ FIRIN, ÇEŞME, OCAK, DUVAR, ARK, İRME, SARNIÇ VB. YÖRESEL DOKU UNSURLARININ KORUNMASI ESASTIR.

2.3. KAMU YA DA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ PARSELLERDE YER ALAN YETİŞMİŞ TEK YA DA TOPLU ZEYTİN**,** MEŞE, HURMA, SAKIZ, MELENGEÇ, PİNAR, 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.

2.4. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE DÜZENLENEN YOLLARA İSABET EDEN AĞAÇLAR KESİLMEYECEKTİR. YOL BÜTÜNÜ İÇİNDE KORUNMAYA DEĞER AĞAÇLARIN (PALAMUT, PİNAR, ÇAM, KARASELVİ, ZEYTİN, OKALİPTUS, VB.) RÖLEVESİ ALINARAK YOL GEÇİŞİ BUNA GÖRE DÜZENLENECEKTİR.

2.5. PLANLAMA BÜTÜNÜNDEKİ TÜM ALANLARDA; İMAR UYGULAMASI, YOL VE YEŞİL ALAN DÜZENLENMESİ İLE İNŞAAT RUHSATI AŞAMASINDA, AĞAÇ RÖLEVESİ ALINARAK ÇEVRE AĞAÇLARIN CİNSİ, TAÇ VE GÖVDE ÇAPI VAZİYET PLANINA İŞLENECEK, UYGULAMA AĞAÇ DOKUSUNU KORUYACAK ŞEKİLDE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. AĞAÇ RÖLEVELERİ BELEDİYESİNCE İNCELENİP ONAYLANACAKTIR. ONAYLI AĞAÇ RÖLEVESİNE DAYALI VAZİYET PLANI BELEDİYESİNCE ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

2.6. PLANLAMA ALANI İÇİNDEKİ DERE YOLLARI VE İRMELER KORUNACAKTIR. BU DERELER İÇİNDE YER ALAN MORFOLOJİK YAPI, TAŞ DUVAR, AĞAÇ, BİTKİ ÖRTÜSÜ V.B DOĞAL UNSURLARIN KORUNMASI ESASTIR. BU ALANLARDA, DOĞAL KOTUN DEĞİŞTİRİLMESİNE NEDEN OLACAK DOLGU, ASFALT, BETON VB. ZEMİN GEÇİRGENLİĞİNİ VE SUYUN AKIŞINI ENGELLEYECEK MÜDAHALELER YAPILAMAZ. BU ALANLARDA YAPILACAK UYGULAMALARDA EKOLOJİK DOĞAL DRENAJI BOZMAMA İLKELERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULACAKTIR. BU DERELERDEN PARSELLERE YOL CEPHESİ VERİLEMEZ VE İMAR YOLU OLARAK KULLANILAMAZ. BU ALANLARDA ÇEVRESİ İLE BİRLİKTE PEYZAJ VE ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİ HAZIRLANARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3. YAPI

3.1. PLAN SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN TÜM FONKSİYON ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI, NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN GEÇERLİDİR.

3.2. İNŞAAT RUHSATI AŞAMASINDA HER PARSEL İÇİN BAKANLIĞIN YÖNETMELİK VE GENELGELERDE BELİRLEDİĞİ ZEMİN ARAŞTIRMALARI VE DEĞERLENDİRMELERİ YAPILACAKTIR. JEOLOJİK VE JEOFİZİK ETÜTLERDE İNŞAAT YAPIMINA UYGUNLUK ARANACAKTIR.

3.3. PLANLAMA ALANI İÇİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM (KONUT) YAPI İNŞAAT ALANI BÜYÜKLÜĞÜ:

A İLE TANIMLANAN ALANLARDA 60 M^2 DEN

B İLE TANIMLANAN ALANLARDA 75 M^2 DEN

C İLE TANIMLANAN ALANLARDA 75 M^2 DEN

D İLE TANIMLANAN ALANLARDA 100 M^2 DEN AZ OLAMAZ.

ANCAK ZORUNLULUK DURUMUNDA PARSEL İÇERİSİNDE YALNIZCA BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM BÜYÜKLÜĞÜ %10 ORANINDA EKSİK UYGULANABİLİR.

TÜM YAPILANMA ALANLARINDA 35 M^2 TABAN ALANINDAN KÜÇÜK İSKAN EDİLEN YAPI YAPILAMAZ

3.4. KARAYOLUNA CEPHELİ OLAN PARSELLER İÇİN KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. PLAN ÜZERİNDE DÜZENLENEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI HALİNDE GEÇERLİDİR.

KARAYOLUNA CEPHELİ OLMAYAN PARSELLER İÇİN PLAN ÜZERİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNİN BELİRTİLMEDİĞİ DURUMLARDA, YAPININ CEPHE ALDIĞI YOLDAN ÖN BAHÇE MESAFESİ MİNİMUM 5

METRE OLUP, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ MİNİMUM 3 METREDİR. ANCAK KÖŞE BAŞINA RASTLAYAN PARSELLERDE BİNA DERİNLİĞİNİN 10 METREDEN AZ OLMASI HALİNDE, CEPHE ALINAN GENİŞ YOLDAN 5.00 METRE ÇEKİLDİKTEN SONRA ARKA YOLDAN EN AZ 3 METRE ÇEKME MESAFESİ UYGULANARAK BİNA DERİNLİĞİ 10 METREYE KADAR ÇIKARTILABİLİR. UYGULAMA İMAR PLANINDA TEŞEKKÜL ETMİŞ MEVCUT ÇIKMAZ SOKAKLARA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE ÇEKME MESAFESİ 3 METRE OLARAK UYGULANABİLİR.

BİRDEN FAZLA YAPI YAPILAN PARSELLERDE İKİ BİNA ARASI 6 METREDEN AZ OLAMAZ. ANCAK DOĞAL VE YAPISAL DEĞERLERİN (TESCİLLİ VEYA KORUNACAK AĞAÇ, KAYA, ARK, İRMELER, KUYU, OCAK, SARNIÇ VB.) KORUNMASI ÇERÇEVESİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ ÇEVRE TEŞEKKÜLLER GÖZETİLEREK BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

3.5. BİNA CEPHELERİNDE DOLULUK-BOŞLUK ORANLARI, PENCERE GENİŞLİK VE EN-BOY ORANLARINDA YÖRESEL KARAKTER GÖZETİLİR. PENCERE BOYUTLARI 3/5 ORANINDA VE HER BİRİ 1 M² Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE DÜZENLENİR. ANCAK HER YAPININ YALNIZCA BİR CEPHESİNDE BELİRLENEN ŞARTLARDA BU KOŞUL ARANMAZ. BİNALARDA KAPI VE PENCERE BOŞLUKLARI; KONUT YAPILARINDA BULUNDUĞU DUVAR ALANININ %15'İNİ, TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KATLARDA YOLA BAKAN CEPHELERDE BULUNDUĞU DUVAR ALANININ %75'İNİ, TURİZM YAPILARINDA BULUNDUĞU DUVAR ALANININ %25'İNİ GEÇEMEZ. ANCAK KONUT KULLANIMLARINDA KAMUSAL ALANLARDAN VE PARSEL SINIRINDAN MİN. 5 METRE MESAFE SAĞLANMASI KOŞULU İLE YALNIZCA BİR CEPHEDE PENCERE EN-BOY ORANI VE BÜYÜKLÜK KOŞULU ARANMAKSIZIN DOLULUK BOŞLUK ORANI %30 OLARAK KULLANILABİLİR. CEPHELERDE 20 CM'Yİ GEÇMEYEN MOTİF ÇIKMALAR YAPILABİLİR. KONUT ALANLARINDA CEPHE DEVAMLILIĞI 8 METREDİR. BU MESAFEDEN SONRA CEPHE HATTINA DİK EN AZ 50 CM. LİK YAPI HAREKETLERİ SAĞLANACAKTIR.

3.6. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILAR DÜZ DAM YA DA ÇATILI OLABİLİR.

DÜZ DAM ÇATILARDA PARAPET YÜKSEKLİĞİ 60 CM. Yİ GEÇEMEZ. ÇATI ALANI İÇİNDE YER ALAN SU DEPOSU, ANTEN, GÜNEŞ ENERJİSİ KOLLEKTÖRÜ VB. TESİSAT ELEMANLARI PARAPET YÜKSEKLİĞİNİ AŞAMAZ.

ÇATI YAPILMASI DURUMUNDA BODRUM YARIMADASINDAKİ YÖRESEL KARAKTERİ KORUMAK AMACIYLA SİLME TÜRÜ TAŞ VEYA KÂGİR SAÇAKLA SONLANMIŞ, SAÇAK ÇIKINTISI OLMAYAN KİREMİT KAPLI ÇATI YAPILABİLİR. ESASLI TAMİR VE TADİLLERDE 20 CM 'PROFİL SAÇAK' GENİŞLİĞİNE DAYALI MAKSİMUM %30 EĞİMLİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 0.90 METREYİ GEÇMEYEN ALATURKA VEYA MARSİLYA KİREMİT KAPLI KIRMA ÇATI VEYA BU ÇATININ TARİFLEDİĞİ SINIRLAR İÇERİSİNDE KALAN FARKLI FORM VE MALZEMEDEN ÇATILAR YAPILABİLİR. BU HALDE ÇATININ GÖRSEL BÜTÜNLÜĞÜNÜN SAĞLANMASI ESASTIR. GELENEKSEL BOYUTLARI AŞAN BİNALARDA İSE ESAS YAPI KÜTLESİNİN ÇATISI TERAS OLMAK, EĞİMLİ ÇATI ORANI TOPLAM YAPI ÇATI ORANININ %30' UNU GEÇMEMEK KOŞULLARI İLE YARDIMCI MEKANLARDA (GEÇİT, BALKON ÜSTÜ, GÖLGELİK, YÜKSEKLİĞİ ANA YAPIDAN AZ SERVİS HACİMLERİ, VB) EĞİMLİ AHŞAP ÇATI YAPILABİLİR.

3.7. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YER ALAN TÜM FONKSİYON ALANLARINDA YAPILACAK YAPILAR İKİ KATI GEÇEMEZ. ASMA KAT, ÇATI KATI, ÇEKME KAT VE MERDİVEN KULESİ YAPILAMAZ. MEYİLDEN DOLAYI KAT KAZANILAMAZ.

3.8. PLANLAMA ALANI İÇİNDE AYNI PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

3.9. PLANLAMA ALANI İÇİNDEKİ TÜM KULLANIMLARDA YÖRESEL MALZEMENİN ÖZENDİRİLMESİ İÇİN DOĞAL TAŞ YAPILAR TERCİH EDİLİR. ANCAK, PLAN KAPSAMINDA "A" İLE TANIMLANAN ALANLARDA YAPI CEPHELERİNİN MİNİMUM % 50 Sİ ORANINDA, "T1" İLE TANIMLANAN ALANLARDA YAPI CEPHELERİNİN TAMAMINDA DOĞAL TAŞ KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

DIŞ CEPHENİN TAŞ DUVAR OLMASI DURUMUNDA DIŞ DUVARIN 50 CM LİK KISMI EMSALE DÂHİL EDİLMEZ. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE YAPI CEPHELERİNDE, BEYAZ RENK BOYA VE YÖRESEL TAŞ MALZEME DIŞINDA CEPHE BOYASI VE KAPLAMA MALZEMESİ KULLANILAMAZ.

3.10. TÜM FONKSİYON ALANLARINDA MİMARİ AVAN PROJE HAZIRLANIP, BELEDİYE ONAYI ALINMADAN RUHSAT PROJESİ HAZIRLANAMAZ.

3.11. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE RUHSAT PROJELERİ KAPSAMINDA DÜZENLENEN MİMARİ PROJELERDE VAZİYET PLANLARINA PLANKOTE VE RÖLEVEDEKİ DEĞERLERİN İŞLENMESİ ZORUNLUDUR.

3.12. BİNALARA KOT VERİLMESİNDE DOĞAL ARAZİ YAPISININ KORUNMASI ESASTIR. BİNALARA KOT, BİNANIN TABİİ ZEMİNE OTURDUĞU KÖŞE NOKTALARININ ORTALAMA KOTUNDAN VERİLİR.

3.13. PLANLAMA ALANINDA KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI OLARAK (KDKÇA) TANIMLANMIŞ ALANLARDA, KARAYOLUNDAN 3 METRE VEYA 3 METREDEN DAHA FAZLA YÜKSEKLİKTE OLAN PARSELLERDE, KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİĞE UYGUN OLARAK YAPILACAK TİCARİ BİNALARIN KOTUNUN BELİRLENMESİNDE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.14. YAPININ SU BASMAN KOTU; OTURDUĞU TABİİ ZEMİNİN HİÇBİR NOKTASINDAN 0.80 METREYİ GEÇEMEZ. ANCAK SEL BASKININA MARUZ KALABİLECEK TABAN ARAZİLERDE İDARENİN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA SUBASMAN KOTU 1.20 METRE OLARAK UYGULANABİLİR.

3.15. PLANLAMA ALANINDA, BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;

- % 20 YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN BİNA YÜKSEKLİĞİ H:6.50 METRE (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- % 20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ H:3.50 METRE (1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA H:6.50 METRE OLACAKTIR.
- TİCARET VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA BİNA YÜKSEKLİĞİ 1 METRE ARTIRILABİLİR.

3.16. BU PLAN KAPSAMINDA YAPILACAK TÜM YAPILARDA, DÖRT TARAFI ZEMİNİN ALTINDA KALMAK VE BİNANIN OTURUM ALANINI AŞMAMAK KAYDIYLA EN FAZLA 1 (BİR) BODRUM KATI YAPILABİLİR. BODRUM KAT İÇİN BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ. BU ALANLAR İSKAN EDİLEMEZ.

BODRUM KATTA YAPILACAK ORTAK KULLANIM ALANLARI (OTOPARK, SIĞINAK, ODUNLUK, TESİSAT, MAKİNE DAİRESİ VB) İLE TİCARET VE TURİZM TESİS ALANLARINDA KAMUNUN KULLANIMINA AÇIK OLMAK KOŞULU İLE YAPILACAK İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL AMAÇLI TESİSLER EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

3.17. BODRUM GELENEKSEL MİMARİ KARAKTERİ DOĞRULTUSUNDA GÖLGELİKLİ AÇIK ALANLAR (BALKON, TERAS, VERANDA, AYAZLIK) DÜZENLENEBİLİR. KAT ALANININ % 30 UNU AŞMAMAK KOŞULU İLE YAPILAN DÜZENLEMELER EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BU ORANI AŞAN DÜZENLEMELER VE EN AZ ÜÇ TARAFI KAPALI, AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİ EMSALE DAHİL EDİLİR.

AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİ ZEMİN KATTA ÜZERİ KAPALI, ÜST KATTA PERGOLELİ VEYA KİREMİT ÖRTÜLÜ OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLEBİLİR.

AYAZLIKLAR: MAKSİMUM $3.^{00} * 3.^{00}$ M ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN KÖŞELERİNDE AHŞAP, KAGİR VEYA

BETONARME TAŞIYICI BULUNAN GELENEKSEL MİMARİDEKİ AYAZLIK DÜZENLEMELERİ HER İKİ KATTA KULLANILABİLECEK ŞEKİLDE HER BAĞIMSIZ BÖLÜMDE EN FAZLA İKİ ADET OLMAK ÜZERE YAPILABİLİR.

3.18. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN KONUT, PANSİYON, APART YAPIM ALANLARINDA YAPI HAKKININ İKİ KATTA KULLANILMASI DURUMUNDA YAPI HAKLARI TOPLAMININ %60'I ZEMİN KATTA KULLANILABİLİR. TİCARET ALANLARINDA YAPI HAKLARININ TAMAMI TEK KATTA KULLANILABİLİR.

D VE E RUMUZLU KONUT ALANLARI İLE T+K TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINDA KONUT YAPILMASI DURUMUNDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ %20'Yİ AŞMAYAN PARSELLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE, 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 YÜKSEKLİĞİ Y(ENÇOK)=4,50 M OLACAKTIR. *(BODRUM BELEDİYE MECLİSİ'NİN 05.07.2022 TARİH VE 2022-132 SAYILI KARARI VE MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 08.09.2022 TARİH VE 197 SAYILI MECLİS KARARI)*

3.19. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLEN VEYA EDİLECEK 75 M^2 Yİ GEÇMEYEN SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR, RUHSAT PROJESİ AŞAMASINDA EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEZ.

3.20. BAHÇE DUVARLARI; BİNA YAPILANMA ÇEŞİTLİLİĞİ, YÖRESEL KARAKTER VE SOKAK DOKUSU GÖZETİLEREK DÜZENLENMELİDİR. BAHÇE DUVARI YÜKSEKLİĞİ 1.50 METREYİ GEÇEMEZ. BAHÇE DUVARLARININ YAPILMASINDA AHŞAP, TAŞ V.B. YÖRESEL MALZEME KULLANILMASI ZORUNLUDUR. BETON PERDE DUVAR KULLANILAMAZ. İSTİNAT DUVARI YAPILMASI ZORUNLU OLAN DURUMLARDA, YÜKSEKLİĞİ BİR DEFADA 3 METREYİ GEÇEMEZ. İKİ İSTİNAT DUVARI ARASI MESAFE 5 METREDEN AZ OLAMAZ.

3.21. ÇATILARDA GÖRSEL KİRLİLİĞE YOL AÇAN VE YERLEŞME SİLÜETİNİ ETKİLEYEN SU DEPOSU, GÜNEŞ ENERJİSİ KOLLEKTÖRLERİ, ANTEN GİBİ TESİSAT ELEMANLARI VE EKİPMANLARININ YOLDAN, YAYA ÖLÇEĞİNDE GÖRÜLMEMESİ ESASTIR. KIRMA ÇATILI BİNALARDA BU GİBİ EKİPMANLAR YA ÇATI İLE AYNI YÜZEYDE YA DA ÇATI İÇİNDE ÇÖZÜMLENMELİDİR.

3.22. PLANLAMA ALANI İÇİNDE; RESMİ KURUM, EĞİTİM, SAĞLIK, SOSYAL, KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARDA TİP PROJE UYGULAMASI YAPILAMAZ. KONUT ALANLARINDA, TİP PROJE UYGULAMASI ASGARİ AŞAĞIDAKİ GİBİ UYGULANABİLİR.

- 1-10 YAPI ADEDİNE KADAR 1 TİP PROJE
- 10 DAN FAZLA YAPILARDA 2 TİP PROJE

3.23. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA PARSEL ALANI İÇERİSİNDE;

MESKENLERDE HER BAĞIMSIZ BÖLÜM ÜNİTESİ,

TİCARİ AMAÇLI YAPILARDA 25 M^2 YAPI ALANI,

TURİZM TESİS ALANLARINDA 40 M^2 YAPI ALANI,

REKREASYON ALANLARINDA 25 M^2 YAPI ALANI,

EĞİTİM TESİSLERİNDE 50 M^2 YAPI ALANI,

DİNİ TESİSLERDE 25 M^2 YAPI ALANI,

KAMU KURUM ALANLARINDA 100 M^2 YAPI ALANI,

SAĞLIK TESİSLERİNDE 100 M^2 YAPI ALANI,

KÜLTÜREL TESİSLERDE HER 10 KİŞİLİK KAPASİTE İÇİN

1 OTOPARK YERİNİN AYRILMASI ZORUNLUDUR.

YUKARIDA BELİRTİLEN FONKSİYON ALANLARINDA, YAPI RUHSATINA ESAS PROJELERDE OTOPARKLARA AİT KISTASLAR YERİNE GETİRİLMEDEN YAPI RUHSATI, OTOPARK UYGULAMASI YERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ. ANCAK, PARSELİNDE OTOPARK İHTİYACININ KARŞILANAMADIĞI DURUMLARDA OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

3.24. BU PLANDAN ÖNCE UYGULAMA İMAR PLANINA VAZİYET PLANI İŞLENMİŞ VE YAPI RUHSATI VE/ VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ BU VAZİYET PLANINA GÖRE DÜZENLENMİŞ OLAN PARSELLERDE, RUHSAT YENİLENMESİ VEYA TADİLAT RUHSATI DÜZENLENMESİ İSTENİLDİĞİNDE, PARSEL HİSSEDARLARININ TAMAMININ MUVAFAKATININ VEYA YÖNETİM PLANI OLAN YERLERDE TÜM ÜYELERİNİN MUVAFAKATININ BULUNDUĞU YÖNDE ALINMIŞ GENEL KURUL KARARI OLMASI KAYDI İLE BU PLANDAN ÖNCEKİ UYGULAMA İMAR PLANINA İŞLENMİŞ VAZİYET PLANI (YAPI BÜYÜKLÜKLERİ, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VB.) ESAS ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.25. KARAYOLUNA CEPHELİ OLAN TİCARET ALANI PARSELLERİNDE, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KAYDIYLA YAPILARIN ÜST KATLARINDA KONUT VEYA KONUT-OFİS KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

4. UYGULAMA

4.1. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDEKİ TÜM ALANLARDA; İMAR UYGULAMASI, YOL GÜZERGAHI VE YEŞİL ALAN DÜZENLEMELERİ İLE İNŞAAT RUHSATI AŞAMASINDA; HAVA FOTOĞRAFLARI İLE BELİRLENEN AĞAÇ, BİTKİ TOPLULUĞU, KAYA OLUŞUMLARI VE YÖRESEL DOKU UNSURLARININ (SU KUYUSU, TAŞ FIRIN, ÇEŞME, OCAK, DUVAR, ARK, İRME, SARNIÇ VB.) RÖLÖVESİ ALINARAK PLANKOTESİ HAZIRLANACAK OLUP, AĞAÇLARIN CİNSİ, TAÇ VE GÖVDE ÇAPI PLANKOTEYE İŞLENECEKTİR. UYGULAMA: HAVA FOTOĞRAFLARI İLE BELİRLENEN AĞAÇ, BİTKİ TOPLULUĞU VE YÖRESEL DOKU UNSURLARINI KORUYACAK ŞEKİLDE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. AĞAÇ RÖLÖVELERİ VE PLANKOTELER BELEDİYESİNCE İNCELENİP ONAYLANACAKTIR. ONAYLI AĞAÇ RÖLÖVESİ VE PLANKOTEYE DAYALI YERLEŞİM PLANI BELEDİYESİNCE ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

4.2. AĞAÇ, BİTKİ TOPLULUĞU, MORFOLOJİK YAPI VE YÖRESEL DOKU UNSURLARININ (SU KUYUSU, TAŞ FIRIN, OCAK, DUVAR, ARK, İRME, SARNIÇ VB.) KORUNMASI DOĞRULTUSUNDA PLANDA BELİRLENEN HER YOL GÜZERGAHI UYGULAMASI MADDE 5.2. DE BELİRTİLEN ESASLAR ÇERÇEVESİNDE YERİNDE KESİNLEŞTİRİLECEKTİR. BU ESASLAR ÇERÇEVESİNDE VE PLAN MÜELLİFİNİN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YOLLAR GEREKTİĞİNDE ± 2 METREYE KADAR KAYDIRILABİLİR, DARALTILIP GENİŞLETİLEBİLİR. YERİNDE KESİNLEŞTİRİLEN YOL GÜZERGAHININ SAYISAL ALIMI YAPILARAK UYGULAMA DOSYASI HAZIRLANIR.

4.3. PLANLAMA BÜTÜNÜNDE TESCİLLİ VE TESCİLLİ YAPILAR DIŞINDAKİ TÜM TAŞINMAZLARDA, BOŞ VE BOŞALACAK PARSELLERDE HER TÜRLÜ İNŞAAT FAALİYETLERİ, YIKIM, BASİT VE ESASLI ONARIM; KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ, İLAVE İNŞAAT, YENİ YAPILANMA GİBİ KONULAR, BU PLAN HÜKÜMLERİNİN YAPILANMA KOŞULLARINA UYULMASI KOŞULLARIYLA İDARENİN YETKİ VE DENETİMİNDEDİR.

4.4. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE MEVCUTTA VAR OLAN ANCAK BU PLAN İLE BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYMAYAN (YATAY VE DÜŞEY BOYUT, EMSAL VB.) VE YAPILAŞMA KARAKTERİNİ BOZAN TÜM YAPILAR RUHSATLI OLSALAR DAHİ TAŞIYICI SİSTEME MÜDAHALE GEREKTİREN ESASLI ONARIMLAR İLE YENİLENMELERİ HALİNDE, YAPILANMA KOŞULLARINDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYGUN HALE GETİRİLECEKTİR.

5. İŞLEVLER

5.1. KONUT ALANLARI

5.1.1. A KONUT ALANLARI

- TAKS / KAKS : 0. 20 / 0. 40
- $H_{MAKSİMUM}$: 6.50 M (2 KAT)
- MAKSİMUM YAPI TABAN ALANI : 150 M²
- MİNİMUM İFRAZ : 600 M²

A İLE TANIMLANAN KONUT ALANLARINDA;

TÜM YAPILARIN DIŞ CEPHELERİNDE MİNİMUM %50'Sİ ORANINDA DOĞAL TAŞ KULLANILACAKTIR. MEVCUT YAPILANMA VE ÇEVRE TEŞEKKÜLLERİ (MEVCUT YAPILAR VE GELENEKSEL TAŞ BİNA ÖRNEKLERİ) ESAS ALINARAK UYGULAMA YAPILIR. BU ALANLARDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN ESASLAR DOĞRULTUSUNDA BİNALARIN ÖN, ARKA VE YAN BAHÇE MESAFELERİ BELEDİYESİ'NCE BELİRLENEREK İMAR DURUMU VERİLİR.

KORUNMASI GEREKEN GELENEKSEL TAŞ YAPILARA BİTİŞİK OLARAK YAPILAN BİNALAR TAŞ BİNA OLARAK TASARLANACAKTIR.

MEVCUT GELENEKSEL TAŞ YAPILAR İNŞAAT HAKLARINI TAMAMLAMIŞ OLSALAR BİLE YAPININ MUTFAK, WC VE BANYO İHTİYAÇLARI İÇİN MEVCUT YAPIYA UYUMLU, MEVCUT YAPININ KARAKTERİ VE DOKUSU BOZULMADAN BELEDİYENİN UYGUN GÖRÜŞÜYLE 12 M² YE KADAR İLAVE YAPI YAPILABİLİR.

YUKARIDA BELİRTİLEN KOŞULLARA GÖRE İNŞAAT ALANINI KULLANAMAYAN PARSELLER KOMŞU PARSELLERLE TEVHİD EDİLEREK UYGULAMA YAPILIR. ANCAK ÇEVRE KOŞULLARINDAN DOLAYI İHDAS, TEVHİT VE SATIN ALMA YAPILAMAYAN MEVCUT KADASTRAL PARSELLERDE PLANDA ÖN GÖRÜLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE TOPLAM YAPI ALANININ 60 M² NİN ALTINDA KALMASI DURUMUNDA YAPI 60 M² YE TAMAMLANABİLİR.

A KONUT ALANLARI İÇİNDE "**K1**" RUMUZU İLE TANIMLANAN ALANLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE İMAR UYGULAMASI YAPILACAKTIR. YAPILACAK 18. MADDE UYGULAMASINDA İFRAZ KOŞULLARI MEVCUT TEŞEKKÜL DOĞRULTUSUNDA UYGULANIR.

ÖN BAHÇE : MEVCUT YAPILAŞMA VE ÇEVRE TEŞEKKÜLLERİ DOĞRULTUSUNDA SIFIR OLARAK UYGULANABİLİR.

YAN BAHÇE : MEVCUT KOMŞU BİNANIN BİTİŞİK OLMASI DURUMUNDA BİTİŞİK UYGULAMA YAPILABİLİR. ANCAK BİTİŞİK BİNANIN KORUNMASI GEREKEN GELENEKSEL TAŞ BİNA OLMASI VE PENCERE AÇMIŞ OLMASI DURUMUNDA 1.50 METRE ÇEKİLEREK UYGULAMA YAPILIR. KOMŞU PARSELLERİN YAN BAHÇE BIRAKARAK UYGULAMA YAPMIŞ OLMASI DURUMUNDA EN AZ KOMŞU PARSELDEKİ BAHÇE MESAFESİ KADAR MESAFE BIRAKILARAK UYGULAMA YAPILIR. BU MESAFE HİÇBİR ŞARTTA 1.50 METREDEN AZ OLAMAZ.

ARKA BAHÇE : ARKA PARSELDEKİ MEVCUT YAPININ ARKA BAHÇESİNİN BİTİŞİK YADA H/2 NİN ALTINDA OLMASI DURUMUNDA 1 METREYE KADAR YAKLAŞILABİLİR. AYRICA PARSEL DERİNLİĞİNDEN DOLAYI BİNA DERİNLİĞİNİN 4 METRENİN ALTINA DÜŞMESİ DURUMUNDA ARKA BAHÇE MESAFESİ 1 METREYE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.

YAN VE ARKA BAHÇELERDE YAKLAŞMA MESAFELERİNİN 1.50 METRENİN ALTINA DÜŞMESİ DURUMUNDA KAPI VE PENCERE AÇILAMAZ.

BİR PARSELDE BİR DEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. BİR DEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA BİNALAR ARASI MESAFE MİNIMUM 3 METRE OLABİLİR. ANCAK BİNALAR ARASI MESAFENİN 4 METRENİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ CEPHELERDE KAPI VE PENCERE AÇILAMAZ.

PARK VEYA YEŞİL ALANLAR İÇİN ÇEKME MESAFESİ; (A) KONUT ALANLARINDA, MEVCUT YAPILAŞMA VE ÇEVRE TEŞEKKÜLERİ DOĞRULTUSUNDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE İMAR UGULAMASI VE İFRAZ İŞLEMLERİ YAPILMIŞ OLMASI VEYA KOMŞU PARSELLERDE BÜYÜK ÖLÇÜDE YAPILAŞMANIN TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDA EN AZ 1,50 METRE, BUNLARIN DIŞINDA İSE, EN AZ 3 METRE ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR

5.1.2. B KONUT ALANLARI

- TAKS /KAKS : 0. 15 / 0. 30
- $H_{MAKSİMUM}$: 6.50 M (2 KAT)
- MAKSİMUM YAPI TABAN ALANI : 150 M²
- MİNİMUM İFRAZ : 1000 M²

B KONUT ALANLARINDA YAPILARIN ZEMİN KATLARI, İMALATA YÖNELİK GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK YARATACAK TESİSLER DIŞINDA HAFİF TİCARETE UYGUN OLARAK OFİS, BÜRO, CAFE, RESTAURANT, BÜFE, VB, TİCARİ AMAÇLI KULLANILABİLİR.

GÜRECE KÖYÜ YERLEŞİK ALANINDA KALAN B KONUT ALANLARINDA İFRAZ ŞARTI 600 M^2 OLARAK UYGULANIR.

5.1.3. C KONUT ALANLARI

- TAKS / KAKS : 0. 10 / 0. 20
- $H_{MAKSİMUM}$: 6.50 M (2 KAT)
- MAKSİMUM YAPI TABAN ALANI : 150 M²
- MİNİMUM İFRAZ : 1000 M²

5.1.4. D KONUT ALANLARI

- TAKS / KAKS : 0. 075 / 0. 15
- $H_{MAKSİMUM}$: 6.50 M (2 KAT)
- MAKSİMUM YAPI TABAN ALANI : 150 M²
- MİNİMUM İFRAZ : 1000 M²

5.1.5. E KONUT ALANLARI

- E : 0. 10
- $H_{MAKSİMUM}$: 6.50 M (2 KAT)
- MAKSİMUM YAPI TABAN ALANI : 120 M²
- MİNİMUM İFRAZ : 5000 M²

5.2. TTA TURİZM TESİS ALANLARI

- EMSAL : 0.30
- $H_{MAKSİMUM}$: 6.50 M (2 KAT)

- TURİZM TESİS ALANLARINDA, OTEL, BUTİK OTEL, TATİL KÖYÜ, APART OTEL VEYA PANSİYON YAPILABİLİR.
- TURİZM TESİS ALANLARINDA, PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN EMSAL DEĞERLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. APART OTEL VE PANSİYON YAPILMASI DURUMUNDA TAKS/ KAKS: 0.075/ 0.15 OLARAK UYGULANIR.
- OTEL VE TATİL KÖYÜ YAPILMASI DURUMUNDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 7500 M^2, BUTİK OTEL YAPILMASI DURUMUNDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500 M^2 DİR.
- EMSAL: 0.45 OLARAK DÜZENLENEN TURİZM TESİS ALANLARINDA; OTEL, BUTİK OTEL YAPILMASI DURUMUNDA $H_{MAKSİMUM}$: 10. 50 OLARAK UYGULANIR.
- TURİZM TESİSLERİ BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. (TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE, TOPLUMUN YARARLANMASINA AİT YAPI VE TURİZM TESİSİ DIŞINDA YAPI YAPILAMAZ ŞERHİ DÜŞÜLECEKTİR)
- TURİZM TESİS ALANLARINDA BODRUM KAT YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA YAPILACAK HAMAM, YÜZME HAVUZU, TOPLANTI SALONU, JİMNASTİK SALONU, MUTFAK, MAKİNE DAİRESİ, ÇAMAŞIRHANE, OTOPARK GİBİ SERVİS AMAÇLI KULLANIMLAR EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEZ.
- TURİZM TESİS ALANLARINDA BELEDİYENİN UYGUN GÖRDÜĞÜ GÜZERGÂHLARDA PLAN MÜELLİFİNİN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KOŞULU İLE RUHSAT VE PROJELERDE BELİRTİLEREK TOPLAM İNŞAAT ALANININ % 10' U TİCARİ AMAÇLI OLARAK KULLANILABİLİR.
- TURİZM TESİS ALANLARINDA BİRDEN FAZLA BİNA UYGULAMASI GERÇEKLEŞTİRİLEN ALANLARDA; BİNALARIN CEPHE HATLARI AYNI AKSDA OLMAMAK KOŞULU İLE ANA KÜTLEDEN FARKLI MALZEME RENK VE DOKU KULLANILARAK, ENİ NET 1.50 M Yİ GEÇMEYEN ŞEFFAF MEKANLARLA BİNALAR BİRBİRİNE BAĞLANABİLİR.
- TURİZM TESİS ALANLARINDA ORTAKENT'E AİT GELENEKSEL MİMARİ KARAKTERİSTİK ÖZELLİKLER TAŞIYAN KULE EV VEYA KULELİ EVLERİN TERCİH EDİLMESİ DURUMUNDA; HAZIRLANAN MİMARİ AVAN PROJELERİN BELEDİYE TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE, İNŞAAT EMSALİNE DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA KAT YÜKSEKLİĞİ H:10.50 METRE (3 KAT) OLARAK UYGULANABİLİR.
- TURİZM TESİS ALANLARINDA BÜFE, RESTAURANT, CAFE VB. YAPILAR İNŞAAT EMSALİNE DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA TEK KATLI OLARAK YAPILABİLİR. BU UYGULAMA 5.3. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARININ 5.3.1. VE 5.3.2. SAYILI PLAN NOTLARINDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR İÇİN DE GEÇERLİDİR.
- SAHİL ŞERİDİNDE YER ALAN MEVCUT TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPILANMANIN YENİLENMESİ VE SAHİL ŞERİDİNİN GENİŞLETİLMESİ AMACI DOĞRULTUSUNDA, KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN MİNİMUM 30 METRE GERİSİNDE YENİ TURİSTİK TESİS YAPILMASI DURUMUNDA YAN BAHÇE MESAFE ŞARTI ARANMAZ. ANCAK BU DURUMDA BİTİŞİK KOMŞU PARSEL MALİKLERİNİN MUVAFAKATI GEREKİR.

5.3. T+K TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI

TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINDA, OTEL, BUTİK OTEL, TATİL KÖYÜ, BUTİK TATİL VİLLASI, APART OTEL, PANSİYON VE KONUT YAPILABİLİR.

BU ALANLAR İÇİNDE "**K**" RUMUZU İLE TANIMLANAN ALANLAR, ONANLI İMAR PLANLARI

DOĞRULTUSUNDA YAPILANMIŞ ALANLAR OLUP, ÜZERİNDE YAZILI EMSAL DEĞERLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

BU ALANLAR İÇİNDE "**K1**" RUMUZU İLE TANIMLANAN ALANLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE İMAR UYGULAMASI YAPILACAKTIR. YAPILACAK 18. MADDE UYGULAMASINDA İFRAZ KOŞULLARI MEVCUT TEŞEKKÜL DOĞRULTUSUNDA UYGULANIR.

ANCAK ''K1'' RUMUZU İLE TANIMLANAN ALANLRDA KALMASINA RAĞMEN, PARSELİNDE VEYA KÖK PARSELİNDE DAHA ÖNCE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18.MADDESİNE GÖRE İMAR UYGULAMA İMKANI BULUNMAYAN PARSELLERDE, ZORUNLU OLARAK 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 16.MADDESİNE GÖRE YAPILACAK İMAR UYGULAMALARINDA, İFRAZ KOŞULLARININ MEVCUT TEŞEKKÜL DOĞRULTUSUNDA UYGULANMASINDA BELEDİYE YETKİLİDİR.

''K1'' RUMUZU İLE TANIMLANAN BU ALANLARDA, MEVCUT TEŞEKKÜL ESAS ALINARAK 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE İMAR UYGULAMASI VE BUNA DAYALI İFRAZ İŞLEMLERİNDEN SONRA OLUŞMUŞ VEYA OLUŞACAK İMAR PARSELLERİNDE, ÖN BAHÇE MESAFESİ 5 METREDEN AZ OLMAMAK VE KOMŞU PARSELLERE 2 METREDEN FAZLA YAKLAŞILMAMAK KAYDI İLE MEVCUT YAPILAŞMA VE ÇEVRE TEŞEKKÜLLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILABİLİR.

5.3.1. OTEL, BUTİK OTEL VEYA TATİL KÖYÜ YAPILMASI DURUMUNDA;

- EMSAL : 0.30
- $H_{MAKSİMUM}$: 6.50 M (2 KAT)
- OTEL VE TATİL KÖYÜ YAPILMASI DURUMUNDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 7500 M^2; BUTİK OTEL YAPILMASI DURUMUNDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500 M^2 DİR.
- TURİZM TESİS YAPILARI BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. (TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE, TOPLUMUN YARARLANMASINA AİT YAPI VE TURİZM TESİSİ DIŞINDA YAPI YAPILAMAZ ŞERHİ DÜŞÜLECEKTİR.)
- TURİZM TESİS ALANLARINDA BİRDEN FAZLA BİNA UYGULAMASI GERÇEKLEŞTİRİLECEK ALANLARDA; BİNALARIN CEPHE HATLARI AYNI AKSDA OLMAMAK KOŞULU İLE ANA KÜTLEDEN FARKLI MALZEME, RENK VE DOKU KULLANILARAK ENİ NET 1.50 M Yİ GEÇMEYEN ŞEFFAF MEKANLARLA BİNALAR BİRBİRİNE BAĞLANABİLİR.

5.3.2. 09.03.2011 TARİH ONANLANAN AYDIN MUĞLA DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAN ÖNCE ONANLI İMAR PLANI BULUNAN VE ONANLI İMAR PLANINDA T+K TERCİHLİ KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ OLAN PARSELLERDE, APART OTEL, BUTİK TATİL VİLLASI, PANSİYON YAPILMASI DURUMUNDA;

- TAKS /KAKS : 0. 15/0.30
- $H_{MAKSİMUM}$: 6.50 M (2 KAT)
- MAKSİMUM YAPI TABAN ALANI : 150 M^2
- MİNİMUM İFRAZ : 1000 M^2

5.3.3. 09.03.2011 TARİHİNDE ONANLANAN AYDIN MUĞLA DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI ONAY TARİHİNDEN ÖNCE ONANLI İMAR PLANI BULUNMAYAN VEYA ONANLI İMAR PLANINDA T+K TERCİHLİ KULLANIM KARARI GETİRİLMEMİŞ OLAN PARSELLERDE (YAHŞİ MAHALLESİ, KARGI MEVKİİ N18C22C1D PAFTA 699 PARSEL, N18C22C1D-4A PAFTA 1 PARSEL,

N18C22D-22C PAFTA 157 PARSEL, HORTMA MEVKİİ N18C22C2A PAFTA 99 PARSEL, N18C22C1B PAFTA 29, 30, 33, 34, 577 PARSELLER) APART OTEL, BUTİK TATİL VİLLASI, PANSİYON YAPILMASI DURUMUNDA;

- TAKS /KAKS : 0. 075/0.15
- $H_{MAKSİMUM}$: 6.50 M (2 KAT)
- MAKSİMUM YAPI TABAN ALANI : 150 M²
- MİNİMUM İFRAZ : 1000 M²

5.3.4. T+K TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINDA, KONUT YAPILMASI DURUMUNDA;

- TAKS /KAKS : 0. 075/0.15
- $H_{MAKSİMUM}$: 6.50 M (2 KAT)
- MAKSİMUM YAPI TABAN ALANI : 150 M²
- MİNİMUM İFRAZ : 1000 M²

T+K (TURİZM+ II. KONUT) TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINDAKİ MİNİMUM 7500 M²'DEN BÜYÜK PARSELLERDE BUTİK OTEL, APART OTEL VE PANSİYON DIŞINDA YAPILMAK İSTENİLEN TURİZM TESİSLERİ İÇİN '' 5.2 TTA TURİZM TESİS ALANLARI'' PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

5.4. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA KONAKLAMA TESİSLERİ YAPILAMAZ.

- EMSAL : 0.20
- $H_{MAKSİMUM}$: 4.50 M

5.5. ÇALIŞMA ALANLARI

5.5.1. RESMİ KURUM ALANLARI

RESMİ KURUM 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.

5.5.2. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

BELEDİYE HİZMETLERİ İLE İLGİLİ HER TÜRLÜ YAPILAR (BELEDİYE HİZMET BİNASI, GARAJ, ARAÇ BAKIM MERKEZİ, OTOPARK, TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ) İLE İHTİYAÇ DUYULAN SOSYAL, KÜLTÜREL, SAĞLIK, KONAKLAMA VE TİCARİ YAPILAR BU ALANLAR İÇİNDE YER ALABİLİR.

BELEDİYE HİZMET 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.

5.5.4. TİCARET ALANLARI

5.5.4.1. T1 GELENEKSEL DOKU TİCARET ALANLARI

KÖY YERLEŞİK ALANI İÇİNDE GELENEKSEL DOKUDA GELİŞMİŞ TİCARET ALANLARINI KAPSAMAKTADIR. BU ALANLARDA MEVCUT DOKU GÖZETİLEREK YOLA VE PARSELE SIFIR BİTİŞİK NİZAMDA E: 2.00, MAX. H: 6.50 YAPI YAPILABİLİR. PARSEL BÜTÜNÜNDE FARKLI İŞLEVLER DIŞINDA İFRAZ YAPILAMAZ. T1 İLE TANIMLANAN ALANLARDAKİ TÜM YAPILARIN DIŞ CEPHELERİNDE DOĞAL TAŞ KULLANILACAKTIR.

5.5.4.2. T2 TİCARET ALANI

- EMSAL : 0. 80
- $H_{MAKSİMUM}$: 6.50 M (2 KAT)
- MİNİMUM İFRAZ : 1000 M²

BU ALANLARDA KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

PLAN ÜZERİNDE DÜZENLENEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI HALİNDE GEÇERLİDİR.

5.5.4.3. T3 TİCARET ALANI

- EMSAL : 0. 40
- $H_{MAKSİMUM}$: 6.50 M (2 KAT)
- MİNİMUM İFRAZ : 1000 M²

T3 TİCARET ALANLARINDA, KARAYOLUNA CEPHELİ OLAN PARSELLERDE, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KAYDIYLA, TEMEL KULLANIM AMACI MESKEN OLMAKLA BİRLİKTE MESKENLER BÜNYESİNDE YER ALAN PERAKENDE TİCARETE YÖNELİK, YEME, İÇME, GIDA, KAFETERYA, BÜRO, OFİS, RESTAURANT V.B. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. KARAYOLUNA CEPHESİ BULUNMAYAN PARSELLERDE ÜST KATLAR KONUT OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI VE PARSELİN KARAYOLUNA CEPHESİNİN 40 METRENİN ALTINDA OLMAMASI KOŞULU İLE KONUT DIŞINDA ÇARŞI VB. BÜYÜK ÖLÇEKLİ TİCARİ YAPILAR YAPILABİLİR.

BU DURUMDA;

- EMSAL : 0. 50
- $H_{MAKSİMUM}$: 6.50 M (2 KAT)
- MİNİMUM İFRAZ : 2000 M^2

5.5.4.4. T4 TİCARET ALANLARI

- EMSAL : 0.30
- H MAKSİMUM : 6.50 M (2 KAT)
- MİNİMUM İFRAZ : 2000 M^2

KARAYOLUNA CEPHELİ T4 İLE TANIMLI ALANLARDA, KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. PLAN ÜZERİNDE DÜZENLENEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI HALİNDE GEÇERLİDİR.

5.5.5. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

5.5.5.1. KDKÇA1 KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- EMSAL : 0. 50
- H MAKSİMUM : 6.50 M (2 KAT)
- MİNİMUM İFRAZ : 2000 M^2

KARAYOLUNA CEPHELİ KDKÇA1 İLE TANIMLI ALANLARDA, KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

PLAN ÜZERİNDE DÜZENLENEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI HALİNDE GEÇERLİDİR.

5.5.6. T5 KARAYOLUNA HİZMET VEREN TESİS ALANLARI

PLAN BÜTÜNÜNDE KARAYOLUNA HİZMET VEREN TESİS ALANLARI OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA; KARAYOLUNA HİZMET VERECEK TESİSLER İLE TEŞHİRE VE TİCARETE YÖNELİK MAĞAZALAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA KONUT YAPILAMAZ.

KARAYOLUNA CEPHELİ T5 İLE TANIMLI ALANLARDA, KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

PLAN ÜZERİNDE DÜZENLENEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI HALİNDE GEÇERLİDİR.

- EMSAL : 0.10
- H MAKSİMUM : 6.50 M (2 KAT)
- MİNİMUM İFRAZ : 2000 M

5.5.7. A + LPG AKARYAKIT VE LPG SATIŞ İSTASYONU

BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN EMSAL DEĞERLERİNE GÖRE İLGİLİ YÖNETMELİK VE TEBLİĞLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

5.5.8. AÇIK PAZAR ALANI

BU ALANLARDA; RESTAURANT, CAFE, WC, GÜVENLİK BİNASI, OTOPARK, SERGİ ALANLARI YER ALABİLİR. E: 0.05, $H_{MAKSİMUM}$: 4.50 DİR

AÇIK PAZAR 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

5.6. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

5.6.1. EĞİTİM TESİS ALANLARI

EĞİTİM TESİS ALANLARI İÇERİSİNDE; OKUL ÖNCESİ ÖĞRETİM, İLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM TESİS ALANLARI YER ALABİLİR.

OKUL ÖNCESİ ÖĞRETİM, İLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM TESİS ALANLARINDA EMSAL: 0.40 OLUP, KAT YÜKSEKLİĞİ 10.50 METREDİR.

EĞİTİM 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. BU ALANLARDA TİP PROJE UYGULANAMAZ.

5.6.2. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA HER TÜRLÜ SOSYAL, KÜLTÜREL AMAÇLI YAPILAR İLE TİCARİ AMAÇLI OLMAYAN SAĞLIK, KONAKLAMA VE YÖRESEL ÜRÜNLERİN PAZARLANDIĞI YAPILAR YER ALABİLİR.

PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINMALIDIR. PROJE KAPSAMINDA KULE EV VEYA KULELİ EV TİPİNİN TERCİH EDİLMESİ DURUMUNDA; İNŞAAT EMSALİNE DAHİL EDİLMESİ KAYDIYLA H: 10.50 METRE OLARAK UYGULANABİLİR.

KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA YAPI BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE AVAN PROJEYLE BELİRLENEREK BELEDİYE ONAYINA SUNULUR. BU ALANLARDA TİP PROJE UYGULANAMAZ.

5.6.3. SAĞLIK TESİS ALANLARI

SAĞLIK TESİS ALANLARINDA HASTAHANE, DİSPANSER, YAŞLILAR VE ÇOCUK BAKIM EVLERİ YERALABİLİR. BU ALANLARDA TİP PROJE UYGULANAMAZ.

SAĞLIK 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

5.6.4. DİNİ TESİS ALANLARI

DİNİ TESİS ALANLARINDA TİP PROJE UYGULANAMAZ. YÖRENİN MİMARİ KARAKTERİ İLE UYUM ESASTIR. İNŞAAT EMSALİ, YAPI YÜKSEKLİĞİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI, PLAN BÜTÜNÜ VE ÇEVRE İLE UYUM ESASI DOĞRULTUSUNDA MİMARİ AVAN PROJE İLE BELİRLENEREK BELEDİYE ONAYINA SUNULUR.

5.6.5. SPOR TESİS ALANLARI

BU ALANLAR SPOR İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN ALANLAR OLUP, BU ALANLARDA FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ VB. GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İHTİVA EDEN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLAR YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILACAK SPOR TESİSLERİNE YÖNELİK UYGULAMALAR ÖNCESİNDE,

TESİSLERİNİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE HAZIRLANACAK AVAN PROJELER, BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ. BU ALANLARDA YAPILACAK AÇIK VE KAPALI TESİS ALANI DÜZENLEMELERİNİN ÖZÜRLÜLERİN DE ULAŞIMINI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ STANDARTLARINA UYGUN OLARAK YAPILMASI ZORUNLUDUR.

PLAN ÜZERİNDE ÖZEL SPOR TESİSİ OLARAK DÜZENLENEN ALANLARDA YUKARIDA BELİRTİLEN UYGULAMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

5.7. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

5.7.1. AKTİF YEŞİL ALANLAR (PARK, ÇOCUK PARKI)

BU ALANLARDA ZORUNLULUK OLMADIKÇA MEVCUT AĞAÇLAR KORUNACAK OLUP, ÇEVRESİNİN DOKUSUNA UYGUN OLARAK YAPIMI, KORUNMASI VE BAKIMI PEYZAJ PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA BELEDİYESİNCE GERÇEKLEŞTİRİLİR.

BU ALANLARDA H: 4.50 METREYİ GEÇMEYEN BÜFE, KAFETERYA, ÇAY BAHÇESİ, WC, TEKNİK ALTYAPI AMAÇLI TESİSLER İLE AÇIK SPOR TESİSLERİ VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

"Z" RUMUZU GÖSTERİLEN PARK ALANLARINDA MUTLAK SURETLE ZEYTİN AĞAÇLARI KORUNACAKTIR.

5.7.2. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR (MEZARLIKLAR)

19 OCAK 2010 TARİH VE 27467 SAYILI MEZARLIK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

5.8. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

BU ALANLARDA KENTSEL ALTYAPI İLE İLGİLİ HER TÜRLÜ YAPILAR VE TESİSLER (SU DEPOSU, TERFİ İSTASYONLARI, ARITMA, TRAFO V.B) YAPILABİLİR. YAPI BÜYÜKLÜKLERİ, BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE AVAN PROJEYLE BELİRLENEREK UYGULAMA YAPILIR.