BODRUM (MUĞLA)
YALIÇİFTLİĞİ TURİZM MERKEZİ
YALI-KIZILAĞAÇ MAHALLESİ
305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

PLANLAMA EKİBİ		
ÜNVAN	ADI-SOYADI	İMZA
ŞEHİR PLANCISI	AHMET KAYA	
Y. ŞEHİR PLANCISI	MENEKŞE TAŞTAN	
RESTORATÖR MİMAR	PROF.DR. RAFET KIŞTIR	
ARKEOLOG	PROF.DR. ABDULLAH ŞEVKİ DUYMAZ	
SOSYOLOG	PROF. DR. ÜMİT AKÇA	
PEYZAJ MİMARI	NEŞE KAYA	

MODÜL PLANLAMA
...NİTA İNGAAT VE TİCARET LTD. ŞTİ.
... Mah. 1243. Sok. No:1 Çankaya Ankara
06520 Çankaya / Çankaya / ANKARA
Tel: (312) 472 25 61 Fax: 0(312) 472 25 64
Vergi Dairesi: No: 022 011 5563
Ahmet Kayı
Şehir Plancısı
Dip.No: 05 Oda Sic.No: 954

YALIÇİFTLİĞİ TURİZM MERKEZİ, MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, KIZILAĞAÇ MAHALLESİ, 3.DERECE DOĞAL SİT ALANI DAHİLİNDE 305 ADA 1 NOLU PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

Emre BULBUL
Şehir Plancısı

Plan İşlem No: KUIP-481026158
Kurum Arşiv No: 137 /2023
Ölçek: 1/1000

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kızılağaç Mahallesi 305 ada 1 nolu Parsel ve Yakın Çevresine İlişkin - 3 - paftalık 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı incelendi Bakanlık Makamının 29.08.2023 tarihli ve 72602608 sayılı Olur'u ile 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onandı.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Sinem DENİZBAŞI
3.Bölge Planlama Şube Müdürü

Şuhan KEMAL ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı

BODRUM (MUĞLA) YALI –KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1. AMAÇ VE KAPSAM

MUĞLA-BODRUM-YALIÇİFTLİĞİ TURİZM MERKEZİ KAPSAMINDA KALAN YALI-KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ KORUMA AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI; MUĞLA-BODRUM-YALIÇİFTLİĞİ TURİZM MERKEZİ 1/25000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE HÜKÜMLERİ İLE YALI-KIZILAĞAÇ MAHALLESİ 305 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE YAKIN ÇEVRESİ KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLERİN YOĞUN OLARAK YER ALDIĞI VE TURİZM POTANSİYELİNİN YÜKSEK OLDUĞU BÖLGENİN; MEKÂNSAL, YÖNETSEL VE İŞLEVSEL BİR BÜTÜNLÜK İÇİNDE; DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLER İLE KENTSEL GELİŞMELER ARASINDAKİ KORUMA-KULLANMA DENGESİNİN OLUŞTURULMASI VE SEKTÖREL GELİŞİMİN PLANLI BİR ŞEKİLDE SÜRDÜRÜLMESİNİN SAĞLANMASIDIR.

2. GENEL HÜKÜMLER

2.1. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK İLE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, CUMHURBAŞKANLIĞI 1 NOLU KARARNAMESİ, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU, 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 3621 SAYILI KIYI KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUNMA KANUNU, 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

2.2. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE, BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ GEÇERLİDİR.

2.3. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI; PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK ETÜT RAPORLARI ZEMİN ETÜT RAPORU OLARAK KULLANILAMAZ.

2.4. KIYILAR DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDADIR. KIYI VE SAHİL ŞERİTLERİNDEN YARARLANMADA ÖNCELİKLE KAMU YARARI GÖZETİLİR. KIYI VE SAHİL ŞERİTLERİNİN EKOLOJİK, SİLÜET, PEYZAJ VB. DOĞAL ÖZELLİKLERİNİN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

2.5. YERALTI VE YERÜSTÜ SU KAYNAKLARINI KİRLETİCİ FAALİYETLERE İZİN VERİLEMEZ.

2.6. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ÇEVREYİ BOZACAK VE ZARAR VERECEK ATIK TASVİYE İŞLEMLERİ YASAKTIR.

2.7. KATI ATIKLARIN DÜZENLİ TOPLANMASI VE DEPOLANMASI ESAS OLUP BU ALANLARDA KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNDE BELİRLENEN KRİTERLER ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.8. ARITMA TESİSİ ZORUNLULUĞU OLMAYAN TESİS VE YAPILAR ÇEVRESİNDE GEREKSİNİMİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU KANALLARI (KANALİZASYON) AĞI;

- VARSA YAPI VE TESİSLERİN PİSSU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR.
- YOKSA "LAĞIM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK"TE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİSSU ÇUKURU YAPILIR. PİSSU ÇUKURLARI DENİZ VE DERELERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ.

2.9. TURİSTİK TESİSLERİN, BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TESİSLERİN PİSSULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR. ATIK SU %90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJ YAPILAMAZ VE SÖZ KONUSU ARITMA SİSTEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ. ARITILAN SUYUN ÖNCELİKLE SULAMADA KULLANILMASI ESASTIR.

2.10. BU PLAN KAPSAMINDA ATIKLARIN USULÜNE VE TEKNİĞİNE UYGUN BERTARAF EDİLMESİ, SAĞLIKLI İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİNİ, ATIK SU İLE İÇME VE KULLANMA SUYU ALTYAPISININ OLUŞTURULMASI İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VEREN ETMENLERİN ORTADAN KALDIRILMASI GİBİ HUSUSLARDA GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI İLGİLİ İDARECE SAĞLANIR. İLGİLİ İDARELERCE;

- SAĞLIKLI VE YETERLİ İÇME VE KULLANMA SUYUNUN TEMİNİ; BU SULARIN DEZENFEKSİYONUNUN SAĞLANMASI VE BUNA İLİŞKİN YENİ ALTYAPILARIN OLUŞTURULMASI,
- KANALİZASYON VE ATIK SU, İZALE VE BERTARAF ALTYAPISININ USUL VE TEKNİĞİNE UYGUN OLARAK GEREKLİ SIHHİ ŞARTLARA HAİZ OLACAK ŞEKİLDE İNŞAA EDİLEREK KULLANIMA VERİLMESİ,
- İNSAN SAĞLIĞI AÇISINDAN ÖNEM ARZ EDEN KEMİRİCİ NİTELİKTEKİ HAŞERE KONTROLÜNÜN VE MÜCADELESİNİN SAĞLANMASI VE ÜREMELERİ İÇİN UYGUN OLAN FİZİKİ ORTAMLARIN YOK EDİLMESİ VEYA EN AZA İNDİRİLMESİ,
- MUHTEMEL YANGINLARA KARŞI GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI,
- HALKIN YEME İÇME, DİNLENCE, EĞLENCE VE KONAKLAMA ALANLARINDAKİ TESİSLERİN GEREKLİ SIHHİ HİJYENİK VE TEKNİK ŞARTALARA HAİZ OLACAK ŞEKİLDE FAALİYET GÖSTERMELERİNİN TEMİNİ, RUTİN VE PERİYODİK KONTROLLERİNİN YAPILMASI, KONTROL SONUÇLARINA GÖRE GEREKLİ İŞLEMLERİN UYGULANMASI GEREKMEKTEDİR.

2.11. MUĞLA VALİLİĞİNİN (İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ) 09.05.2022 TARİH VE 5516779 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA ZEYTİNLİ TARLA VASIFLI VE PLANDA (Z) KODLAMASI İLE BELİRTİLEN ALANLARDA 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU SAHALARDAKİ ZEYTİN AĞAÇLARININ SÖKÜLMESİ TARIM VE ORMAN BAKANLIĞININ FENNİ İZNİNE TABİDİR. BU İZNİN VERİLMESİNDE TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINA BAĞLI ARAŞTIRMA ENSTİTÜLERİNİN VE MAHALLİNDE ZİRAAT ODASININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR. BU HALDE DAHİ KESİN ZARURET GÖRÜLMEYEN ZEYTİN AĞACI KESİLEMEZ VE SÖKÜLEMEZ.

2.12. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ENERJİ NAKİL HATLARI, PTT HATLARI VE YERLEŞİMİN GÖRÜNÜMÜNÜ OLUMSUZ ETKİLEYEN HAVAİ HATLARIN YERALTINA ALINMASI ESASTIR. KÜLTÜREL, DOĞAL VE ARKEOLOJİK VARLIKLAR İLE UYUŞMAYAN HER TÜRLÜ TABELA, AFİŞ, REKLAM PANOSU GİBİ ELEMANLAR KALDIRILMALIDIR.

2.13. GÖRSEL KİRLİLİĞE NEDEN OLAN SU DEPOSU, ANTEN, GÜNEŞ ENERJİ KOLEKTÖRLERİ, BENZERİ TESİSAT ELEMANLARI VE DONANIMLARIN YAYA ÖLÇEĞİNDE YOLDAN GÖRÜNMEMESİ ESASTIR. BU ELEMANLARIN ÇATILI YAPILARDA ÇATI İÇİNDE KONUMLANDIRILMASI, ÇATISIZ YAPILARDA İSE YOLDAN GÖRÜNMEYECEK ŞEKİLDE YERLEŞTİRİLMESİ İÇİN BELEDİYESİNCE GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

2.14. YAPILARDA YÖRE MİMARİ ÖGELERİNE UYULACAKTIR. PROJE ÖNCELİĞİNE GÖRE YÖRESEL MİMARİ VE İKLİM KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK GELENEKSEL ÇATI TİPLERİ ÖNERİLEBİLİR. ÇATI KATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ. DIŞ CEPHE MALZEMESİ OLARAK SIVANIN HER ÇEŞİDİ İLE BEYAZ BADANA VE TAŞ KULLANILACAKTIR. GELENEKSEL MALZEME YA DA TAŞ KULLANILMAMASI DURUMUNDA İNŞAATLARDA HAZIR BETON KULLANILACAKTIR. KARAKTERİSTİK YÖRE MİMARİSİNİ YANSITAN BACA TİPİNDEN BAŞKA BACA TİPİ KULLANILAMAZ. BAHÇE DUVARLARININ YÖRESEL TAŞ MALZEMEDEN YAPILMASI ESASTIR. BETONARME İHTA DUVARLARININ YAPILMASI ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE BETONARME YAPILAN İHATA DUVARLARININ TAŞ KAPLANMASI ZORUNLUDUR. BİNA DIŞ DUVARLARININ TAŞ KULLANILARAK YAPILMASI DURUMUNDA DIŞ TAŞ DUVAR KALINLIĞI EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

2.15. AÇIK ALAN DÜZENLEMESİ YAPILACAK ALANLARDA; EĞİMDEN DOLAYI İSTİNAT DUVARININ YAPILMASININ ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE İSTİNAT DUVARLARININ TOPRAK ÜSTÜ GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ 1.5 METREYİ GEÇEMEZ. BU YÜKSEKLİĞİN 1.5 METREDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA KADEMELENME YAPILMASI ESASTIR.

2.16. MÜLKİYET SINIRLARI İLE İMAR PLANI HATLARININ ÇAKIŞMAMASI VE YÖRESEL AĞAÇLARIN YOLA İSABET ETMESİ DURUMUNDA; YOLLARIN GÜZERGÂHI DEĞİŞTİRİLMEDEN VE GENİŞLİĞİNİ DARALTMADAN 1 METREYE KADAR OLAN KAYDIRMALAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMADAN BELEDİYESİNCE DÜZELTİLEBİLİR.

2.17. PLAN KAPSAMINDA İNŞAAT ALANI NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR. PLAN BÜTÜNÜNDEKİ TÜM YAPILARIN EMSAL HESABINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDEKİ EMSAL TANIMINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.18. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YER ALAN PARSELLERDEKİ YETİŞMİŞ TEK YA DA TOPLU ZEYTİN, NARENCİYE, MEŞE, AKDENİZ HURMASI, SAKIZ, MELENGİÇ, PİNAR, DEFNE VE KEÇİBOYNUZU GİBİ UZUN ÖMÜRLÜ AĞAÇLARIN; SABIRLIK, FRENK İNCİRİ GİBİ YÖRESEL PEYZAJ OLUŞTURAN BİTKİLER İLE ÖZELLİĞİ OLAN KAYA OLUŞUMLARININ VE DİĞER YÖRESEL DOKU UNSURLARININ (SU KUYUSU, SARNIÇ, OCAK VB.) KORUNMASI ESASTIR. BUNUN SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA ZORUNLU DURUMLARDA YOL GÜZERGÂHLARI, YAPILAŞMA KOŞULLARI VE BENZERİ KONULARDA YETKİLİ İDARELERİN DENETİMİNDE DÜZENLEME YAPILACAKTIR.

2.19. HER PARSEL İÇİN AĞAÇ RÖLÖVELERİ HAZIRLANARAK BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK; YAPILARIN PARSEL İÇİNDEKİ KONUMLARI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYARAK BU AĞAÇ RÖLÖVELERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR. AĞAÇ KESİLMEMESİ ESASTIR. GEREKLİ DURUMLARDA AĞAÇLARIN AYNI PARSEL İÇİNDE PLANTASYONU YAPILABİLİR. ZORUNLU OLARAK AĞAÇ KESİLMESİ DURUMUNDA İSE KESİLEN HER AĞAÇ İÇİN AYNI PARSEL İÇERİSİNE EN AZ İKİ ADET YÖRESEL AĞAÇ DİKİLMESİ ŞARTTIR. PARSELDE UYGUN YER OLMAMASI DURUMUNDA AĞAÇLAR BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK ALANLARA DİKİLECEK VEYA BEDELLENDİRİLEREK OLUŞACAK FON, AKTİF YEŞİL ALAN DÜZENLEMELERİNDE KULLANILACAKTIR.

2.20. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YOL, YEŞİL ALAN, OTOPARK, KENTSEL AÇIK ALANLAR VE DİĞER KAMU ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN YAPILAŞMA İZNİ VERİLEMEZ. BU ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

2.21. BU PLAN KAPSAMINDAKİ TÜM YAPILARA KOT; BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİNİN KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINDAN VERİLİR. YAPILAŞMALARDA BİTKİ VARLIĞININ BOZULMAMASINA ÖZEN GÖSTERİLECEKTİR. YAPILANMA İÇİN PARSEL VE ÇEVRESİNİN PLANKOTE VE RÖLÖVESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMADAN ARAZİ TOPOGRAFYASI HAFRİYAT İLE DOLDURULARAK DEĞİŞTİRİLEMEZ. MİMARİ PROJELERDEKİ VAZİYET PLANLARINA PLANKOTE VE RÖLÖVEDEKİ DEĞERLERİN İŞLENMESİ ZORUNLUDUR.

2.22. BÜTÜN TESİS VE YAPILARDA İSKÂN ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇERİSİNDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLEME VE BİTKİLENDİRME İŞLEMLERİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR. AÇIK ALAN DÜZENLENMESİNDE, PARSEL TOPLAMININ EN AZ %40'I KADAR ALAN HİÇBİR YAPAY MALZEME İLE KAPLANMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ ÜZERİNE BİTKİLENDİRME VE DÜZENLEME YAPILARAK KORUNACAKTIR. BİTKİLENDİRME YÖREYE UYGUN AĞAÇ TÜRLERİ İLE BİNAYI SAKLAYICI AMAÇLI DÜZENLEME ESASTIR. SÖZ KONUSU TOPRAK SAHANIN HER 20 M²SİNİ İÇİN YÖRESEL BİTKİ ÖRTÜSÜNE VE PEYZAJINA UYGUN BİR AĞAÇ DİKİLMESİ ZORUNLUDUR. EĞER PARSELDE MEVCUT AĞAÇLAR VARSA BUNLAR BİNANIN YERLEŞTİRİLMESİNDE GÖZ ÖNÜNE ALINIR VE GEREKLİ OLAN AĞAÇ SAYISINDAN DÜŞÜLÜR. BU KAPSAMDA HAZIRLANAN PEYZAJ PROJELERİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMADAN İNŞAAT, PEYZAJ UYGULAMALARI TAMAMLANMADAN İSKÂN RUHSATI VERİLEMEZ.

2.23. BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLECEK %20 VE DAHA FAZLA EĞİMLİ PARSELLERDE YAPI KÜTLELERİ EĞİME DİK BİR HAT ÜZERİNDE VE TİP TEKRARI ŞEKLİNDE YER ALAMAZLAR. YAPILAR MİN. 3 METRE ŞAŞIRTMALI VE PLAN DÜZLEMİNDE ARALARINDA YEŞİL ALANLAR OLUŞTURULMALIDIR.

2.24. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ-21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 10.09.2021 TARİH VE 1551496 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. BU KAPSAMDA DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ-21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN VERİLEN TİP KESİTLERE GÖRE YERİNDE UYGULAMA YAPILMADAN TAŞKIN ALANI İÇERİSİNDEKİ YERLER İSKÂNA AÇILAMAZ.

2.25. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN HER TÜRLÜ YAPIYA İLİŞKİN MİMARİ PROJELERDE (TADİLATLAR DÂHİL OLMAK ÜZERE) "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLU OLUP BU KONUDA BELEDİYESİ SORUMLUDUR.

2.26. 07.09.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE EKLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

2.27. ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

2.28. ÖZELLİKLE ZEMİN KATLARDA YER KAZANMAK AMACIYLA TAŞIYICI BÖLME DUVAR VE BETONARME PERDE DUVARLARI KALDIRICI VE ZARAR VERİCİ NİTELİKTE TADİLATLAR YAPILAMAZ.

2.29. PLANLAMA ALANI DÂHİLİNDE YER ALAN TESİSLERE İLİŞKİN MİMARİ PROJELER İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU ONAYINA SUNULUR. KOMİSYON UYGUN GÖRÜŞÜ OLMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2.30. PLANLAMA ALANINDA KANALİZASYON (ATIKSU) HATTI GÜZERGÂHININ KORUMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE HERHANGİ BİR İNŞAİ FAALİYETTE BULUNULMAYACAK OLUP BU ALANLARDA UZUN ÖMÜRLÜ, DERİN KÖKLÜ BİTKİLENDİRME YAPILAMAZ.

3. OTEL ALANLARI

3.1. PLANDA OTEL ALANI OLARAK BELİRTİLEN TURİZM ALANLARINDA 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE TANIMLANAN OTEL, TATİL KÖYÜ, BUTİK OTEL GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN KULLANIMLARIN MÜSTAKİL KULLANIMA UYGUN BÖLÜMLERİ TAPUYA AYRI AYRI TESCİL ETTİRİLEBİLİR. TURİZM YATIRIM BELGESİ ALINMASI ZORUNLULUĞU ARANMAZ. BU ALANLARDAKİ KULLANIMLARA AYRI AYRI İŞLETME BELGESİ VERİLEBİLİR.

3.2. OTEL ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI VE AVAN PROJELERİ HAZIRLANARAK MUĞLA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

3.3. TESİSLERİN MİMARİ PROJELERİNDE TOPOGRAFYA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYGUN ÇÖZÜMLER GETİRİLECEKTİR.

3.4. ASMA KAT, KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. EMSALE VE BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİLDİR.

3.5. TESİSAT KATI YAPILMASI HALİNDE YÜKSEKLİĞİ 1.80 METREDİR. TESİSAT KATI KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. ANCAK BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİLDİR.

3.6. EMSAL HESABINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDEKİ EMSAL TANIMINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

3.7. BODRUM KAT YAPILABİLİR. AÇIK ÇIKMALAR KAPALI ALANA DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.

3.8. BİR PARSELDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. İNŞAAT CEPHESİ VE İNŞAAT DERİNLİĞİ HAZIRLANACAK OLAN VAZİYET PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN İKİ BİNA ARASI MESAFELERE UYULACAKTIR.

3.9. PLANDA OTEL 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 GEÇME ŞARTI ARANMAZ.

3.10. YAPILAŞMA KOŞULU;

- KOT ALDIĞI NOKTADAN İTİBAREN BİNA YÜKSEKLİĞİ OTELLERDE YENÇOK=10.50 METREDİR (2 KAT). DİĞER OTEL ALANI OLARAK TANIMLANAN TURİZM ALANLARINDA BİNA YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=8.50 METREDİR (2 KAT).
- PLANDA OTEL ALANI OLARAK BELİRLENEN ORMAN ALANLARINDA HER KOŞULDA TOPLAM İNŞAAT ALANI –EMSAL (E) =0.30'U GEÇEMEZ.
- MUĞLA VALİLİĞİ (İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ) 09.05.2022 TARİH VE 5516779 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA ZEYTİNLİ TARLA VASIFLI VE PLANDA (Z) KODLAMASI İLE BELİRTİLEN OTEL ALANLARINDA 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ALTYAPI VE SOSYAL TESİSLER DÂHİL TOPLAM YAPILAŞMA, ZEYTİNLİK ALANININ %10'UNU GEÇEMEZ. BU SAHALARDAKİ ZEYTİN AĞAÇLARININ SÖKÜLMESİ TARIM VE ORMAN BAKANLIĞININ FENNİ İZNİNE TABİDİR. BU İZNİN VERİLMESİNDE TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINA BAĞLI ARAŞTIRMA ENSTİTÜLERİNİN VE MAHALLİNDE ZİRAAT ODASININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR. BU HALDE DAHİ KESİN ZARURET GÖRÜLMEYEN ZEYTİN AĞACI KESİLEMEZ VE SÖKÜLEMEZ.

4. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

4.1. PLANDA (G) OLARAK İŞARETLENEN VE SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ 50M.LİK BÖLÜMÜNDE KALAN (Z) KODLAMASI İLE BELİRTİLEN GÜNÜBİRLİK TESİS ALANINDA 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ALTYAPI VE SOSYAL TESİSLER DÂHİL TOPLAM YAPILAŞMA, ZEYTİNLİK ALANININ %10'UNU GEÇEMEZ. BU SAHALARDAKİ ZEYTİN AĞAÇLARININ SÖKÜLMESİ TARIM VE ORMAN BAKANLIĞININ FENNİ İZNİNE TABİDİR. BU İZNİN VERİLMESİNDE TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINA BAĞLI ARAŞTIRMA ENSTİTÜLERİNİN VE MAHALLİNDE ZİRAAT ODASININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR. BU HALDE DAHİ KESİN ZARURET GÖRÜLMEYEN ZEYTİN AĞACI KESİLEMEZ VE SÖKÜLEMEZ.

4.2. BU ALANLARDA 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMEYEN DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, AÇIK GÖSTERİ EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR, SU OYUNLARI PARKI VE ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN 20M²'Yİ GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ YER ALABİLİR. BU BÖLÜMDE YAPILACAK YAPILARDA BİNA YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=4.50M. (1 KAT)/ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE YENÇOK=5.50 M. (1 KAT)'DIR VE ASMA KAT EMSALE DAHİLDİR.

5. REKREAKTİF ALAN

5.1. PLANDA SAHİL ŞERİDİNİN BİRİNCİ BÖLÜMÜNDE (İLK 50 METRE) KALAN VE REKREAKTİF ALAN OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA 3621 SAYILI KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

6. TEKNİK ALTYAPI ALANI

6.1. PLANDA GÖSTERİLEN KANALİZASYON (ATIKSU) HATTI ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPILAŞMA YAPILMASI YASAKTIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ ARASINDA KALAN ALANDA TESİSLER İÇİN HAZIRLANACAK OLAN MİMARİ PROJE VE VAZİYET PLANLARINDA BU ALANLARIN YOL YA DA HATTIN BAKIM VE ONARIMINI ENGELLEMEYECEK ŞEKİLDE AÇIK ALAN OLARAK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR. BU HAT ÜZERİNDE GEREKLİ OLACAK HER TÜRLÜ BAKIM VE ONARIM ÇALIŞMALARINA İZİN VERİLECEĞİNE DAİR TAAHHÜTNAME VERİLMEDEN TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR.

6.2. TRAFOLAR PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA, İLGİLİ KURUM/KURULUŞ TARAFINDAN BELİRLENEN ŞARTLARA UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

7. SİT ALANLARI-KORUNAN ALANLAR- KORUMA ALANLARI

7.1. BU ALANLARDA MERKEZ KOMİSYONU KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

7.2. TAŞINMAZLARDA YAPILACAK UYGULAMALAR SIRASINDA KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA EN YAKIN İLGİLİ BİRİMLERE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.