ODAK ŞEHİRCİLİK PLANLAMA İNŞAAT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK LİMİTED ŞİRKETİ
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No: 159
Daire 8 BİNİSTANBUL
Tel: (0212) 274 70 73
Zincirlikuyu VD.: 470 063 1504

Hüseyin HANER
Şehir Plancısı-TÜ
Diploma No: 61-20164
Kamu Onay No:0898
Oda Sicil No: 774

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ,
YALIKAVAK MAHALLESİ 645 ADA 33 VE 39
PARSELLER REZERV YAPI ALANI VE
ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI

PAFTA NO: N18-C-17-A-1-B (PLAN NOTU)

**Dosya No : 483732001**
**Plan No : UİP-481015181**
**Ölçek : 1/1.000**

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi 645 Ada 33 ve 39 Parseller Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Karamarnesi'nin 97. Maddesi, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. Maddesi hükümleri uyarınca re'sen onaylandı.

Hatice AYKAN
Şehir Plancısı

16 Mayıs 2023
.../2023

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

AYDIN

N18-c-17-a-1-b

N18-c-12-d-4-c

4 107 652.77 — 4 107 654.60 — 527 224.12 — 527 779.72

4 107 600 — 4 107 500 — 4 107 400 — 4 107 300 — 4 107 200 — 4 107 100 — 4 107 000

N18-c-17-a-1-a — N18-c-17-a-2-a

4 106 959.15 — 4 106 960.98 — 527 226.35 — 527 782.00

527 300 — 527 400 — N18-c-17-a-1-c — 527 500 — 527 600 — 527 700

1:1000

ITRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005.0 EPOĞUNDA MODÜL PLANLAMA HARITA İNŞAAT VE TİCARET LTD. ŞTİ. İLE BİRLİK HARITA İMAR İNŞAAT VE TİCARET LTD. ŞTİ. TARAFINDAN YAPILAN 188 ADET HALİHAZIR HARİTA ONANDI.

29 MAY 2009
Mustafa SARUHAN
Yalıkavak Belediye Başkanı

## MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, YALIKAVAK MAHALLESİ 645 ADA 33 VE 39 PARSELLER REZERV YAPI ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

**A. GENEL HÜKÜMLER**

**1.** PLAN ONAMA SINIRI; MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, YALIKAVAK MAHALLESİ 645 ADA 33 VE 39 PARSELLER REZERV YAPI ALANI VE ÇEVRESİNİ KAPSAMAKTADIR.

**2.** PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

**3.** BU PLAN KAPSAMINDA; TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, SIĞINAK YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNUNA BAĞLI SU ÜRÜNLERİ YÖNETMELİĞİ VB. İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**4.** HALİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL SINIRLAR ARASINDA UYUŞMAZLIK OLMASI DURUMUNDA, İMAR UYGULAMASI RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR. İMAR PLANI İLE MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI DURUMLARDA UYGULAMADA MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINACAKTIR.

**5.** AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN 18.08.2009 TARİHİNDE ONAYLANAN YALIKAVAK BELEDİYESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.

**6.** PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ YAPILAŞMA İÇİN AYRINTILI JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMADAN İNŞAİ UYGULAMA YAPILAMAZ.

**7.** PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE İHDASA KONU ALANLAR İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN İHDASA KONU EDİLEREK TESCİL EDİLEMEZ. BU ALANLAR 18. MADDE UYGULAMASINDA KAMU YARARI KAPSAMINDA DOP'DA KULLANILACAKTIR. PLANLAMA ALANINDA GEREKMESİ HALİNDE YAPILACAK 18.MADDE UYGULAMALARI BİR BÜTÜN OLARAK VEYA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. UYGULAMA ETAPLARINI VE DÜZENLEME SINIRLARINI BELİRLEMEYE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI YETKİLİDİR.

**8.** KONUT ALANLARINDA YAPILACAK OLAN, YAPILARDA KAPICILIK VB. HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLECEK YÖNETİM BİRİMLERİNDE ÇÖZÜLMESİ VE GENEL YÖNETİM PLANI İLE TANIMLANMASI HALİNDE BU YAPILARDA KAPICI DAİRESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

**9.** BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BÜYÜTLARI, ÇEKME MESAFELERİ VE BLOKLAR ARASI MESAFELER SERBESTTİR. TÜM ALANLARDAKİ YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.

**10.** PLANLAMA ALANINDA YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA EN YÜKSEK KOTUNDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.

**11.** PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.

**12.** PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN ALANLARDA, ÖZELLİKLE SAĞLIK, İTFAİYE, İLETİŞİM, HABERLEŞME, VB. TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARIN ÇİVARINDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN, YEŞİL ALAN, PARK GİBİ YERLERİN UYGUN NOKTALARI İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK VE HELİPORT ALANI YÖNETMELİĞİ'NE UYMAK ŞARTI İLE KAMUYA AİT HELİKOPTER İNİŞ-KALKIŞ PİSTİ (HELİPORT ALANI) OLARAK KULLANILABİLİR.

**13.** TÜM YAPI ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN 25 M²'Yİ GEÇMEYEN BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ YAPILABİLİR. EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

**14.** PLAN ÜZERİNDE YAZILMIŞ OLAN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR. ANCAK PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİ SİMGEDE YAZILAN YOL GENİŞLİĞİNDEN FARKLI İSE PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİNE UYULACAKTIR. PLANDA BELİRTİLMEYEN YOL GENİŞLİKLERİ İÇİN PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.

**15.** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, TÜM İMAR ADA/PARSELLERİ VE PARK ALANLARI İÇERİSİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR. TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA TRAFO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ VE İHDAS EDİLEBİLİR, İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ İSE KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.

**16.** PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL OLUP DONATI ALANLARI HARİÇ FONKSİYON ALANLARINDA GÖRÜNEN TOPLAM KAT ADEDİ 2 KATI GEÇEMEZ.

**17.** TÜM ALANLARDA PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

**18.** YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK, ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINACAKTIR. PLAN BÜTÜNÜNDEKİ BÜTÜN FONKSİYONLARA AİT YAPILARIN YAĞMUR SULARINA AİT SİSTEMLERİ PARK ALANLARINDA DEPOLANABİLİR. GEREKMESİ HALİNDE DİĞER PARSELLERİN SULAMA İHTİYACI DA BU DEPODAN KARŞILANABİLİR.

**19.** BODRUM GELENEKSEL MİMARİ KARAKTERİ DOĞRULTUSUNDA BİNANIN KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR; TERAS, ÇATI BAHÇESİ, ZEMİN TERASLARI, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE İKLİM KOŞULLARI VE RÜZGÂR YÜKLERİ SEBEBİYLE, BALKON VE KAT BAHÇELERİNİN CEPHELERİNDE SABİT KANATLI VE AÇILABİLİR DOĞRAMA YAPILABİLİR. MİMARİ TASARIMIN ZENGİNLEŞTİRİLMESİNE OLANAK TANIMAK AMACIYLA ÇATI, SAÇAK FORM VE GENİŞLİKLERİ SERBESTTİR.

**20.** PLANLAMA ALANLARINDA BULUNAN PARK ALANLARINDAN VE YEŞİL BANTLARDAN PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TÜM FONKSİYON ALANLARINA TEK NOKTADAN ARAÇ VE YAYA GİRİŞ ÇIKIŞI YAPILABİLİR VE BU ALANLARDA YER ALTI VE YER ÜSTÜ OTOPARK DÜZENLENMESİ YAPILABİLİR. YEŞİL ALANLARIN ALTINDAN VEYA ÜSTÜNDEN, ZEMİN ALTI VEYA ZEMİN ÜSTÜ, YAYA GİRİŞ-ÇIKIŞI, ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI VE BUNA İLİŞKİN RAMPA DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.

**21.** BU PLAN, PLAN NOTLARI VE AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA VE BUNUNLA BİRLİKTE BU PLANLARDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLARIN BELİRLENMESİNDE; 6306 SAYILI KANUN 6. MADDESİNİN 6 NOLU BENDİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ OLAN MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN AÇIKLAMALAR KISMININ 11. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAK OLUP, BELİRTİLEN AÇIKLAMALAR DOĞRULTUSUNDA PLANDAKİ STANDARTLA BELİRLENECEKTİR VE ESAS ALINACAKTIR. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARININ DIŞINDAKİ KONULARDA YİNE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE DİĞER KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

**B. ÖZEL HÜKÜMLER**

**B.1. KONUT ALANLARI**

**B.1.1. GELİŞME KONUT ALANLARI**

**1.** GELİŞME KONUT ALANINDA ADA YA DA PARSEL İÇİN BELİRLENEN EMSAL DEĞERİ İÇERİSİNDE KALMAK VE EMSAL ALANININ MAKSİMUM %5'İNİ AŞMAMAK KAYDIYLA TİCARET YAPILARI YAPILABİLİR. BU YAPILAR BAĞIMSIZ BLOK OLARAK VE/VEYA KONUT BLOKLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA PROJELENDİRİLEBİLİR. UYGULAMA ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE YAPILACAK OLUP TİCARİ YAPILAR VAZİYET PLANIN GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.

**2.** GELİŞME KONUT ALANINDA EMSAL:0.20 VE YENÇOK:Z+1 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**B.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

**B.2.1. ASKERİ ALAN**

**1.** BU ALANDA; 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU İLE 30.04.1983 TARİH VE 18033 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**B.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

**B.3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI**

**B.3.1.1. ANAOKULU ALANI**

**1.** ANAOKULU ALANINDA KAKS:0.40 VE YENÇOK:10.50 M OLUP, AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

**2.** BU ALANDA BODRUM GELENEKSEL MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINACAK OLUP, İHTİYAÇ DAHİLİNDE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜNE UYGUN OLMASI KAYDIYLA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK KRES DE YAPILABİLİR.

**B.3.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI**

**B.3.2.1. SAĞLIK TESİSİ ALANI**

**1.** SAĞLIK TESİSİ ALANINDA KAKS: 0.50 VE YENÇOK:Z+2 KAT OLUP, AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR..

**2.** BU ALANDA BODRUM GELENEKSEL MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINACAK OLUP, HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, VEREM SAVAŞ MERKEZİ, KAN BANKASI, AMBULANS SERVİSLERİ VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

**B.3.3. İBADET ALANLARI**

**B.3.3.1. CAMİ ALANI**

**1.** CAMİ ALANINDA KAKS:0.40 OLUP, AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

**2.** BU ALANDA; CAMİ VE KÜLLİYESİ, CAMİNİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA CAMİYE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİL HANE, SADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARI, AÇIK VEYA ZEMİN ALTI KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

**B.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

**B.4.1. PARK ALANLARI**

**1.** PARK ALANLARI, AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR. BÖLGENİN YEŞİL ALAN VE PARK GEREKSİNİMİNİ KARŞILAYACAK BU ALANLARDA ÇEVREYLE UYUMLU, DOĞAL DEĞERLERİ ORTAYA ÇIKARACAK UYGUN KENTSEL TASARIM VE PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**B.5. ENERJİ ÜRETİM- DAĞITIM VE DEPOLAMA.**

**B.5.1. SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ**

**B.5.1.1. TRAFO ALANI**

**1.** TRAFO ALANINDA YENÇOK: 6.50M. OLUP, "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

**B.5.1.2. TEKNİK ALTYAPI ALANI (MUSKİ)**

**1.** TEKNİK ALTYAPI ALANINDA KAKS:0.40 VE YENÇOK:10.50 M. OLUP, AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

**2.** TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN ÇME VE KULLANMA SUYU İLE YERALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

KONTROL EDEN
Süleyman BAYKAL
Harita ve Kadastro Müh.
Oda Sicil No: 1554
Diploma No: 04/0135

MÜTEAHHİT : MODÜL PLANLAMA HARİTA İNŞAAT VE TİCARET LTD. ŞTİ.
BİRLİK HARİTA İMAR İNŞAAT VE TİCARET LTD. ŞTİ.
TERSİMAT : MODÜL PLANLAMA HARİTA İNŞAAT VE TİCARET LTD. ŞTİ.
BİRLİK HARİTA İMAR İNŞAAT VE TİCARET LTD. ŞTİ.

AYDIN - N18-c-17-a-1-b