MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ADALIYALI TURİZM MERKEZİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000	PAFTA NO: O19-a-03-b-3-a

O19-a-03-b-3-a

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ADALIYALI TURİZM MERKEZİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan İşlem No: UİP: 35390
Kurum Arşiv No: 147/2018
Ölçek : 1/1000

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Adalıyalı Turizm Merkezine ait -1 paftalık- 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği incelendi. Bakanlık Makamının 18.10.2018 tarihli ve 187095 sayılı Olur'u ile 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onandı.

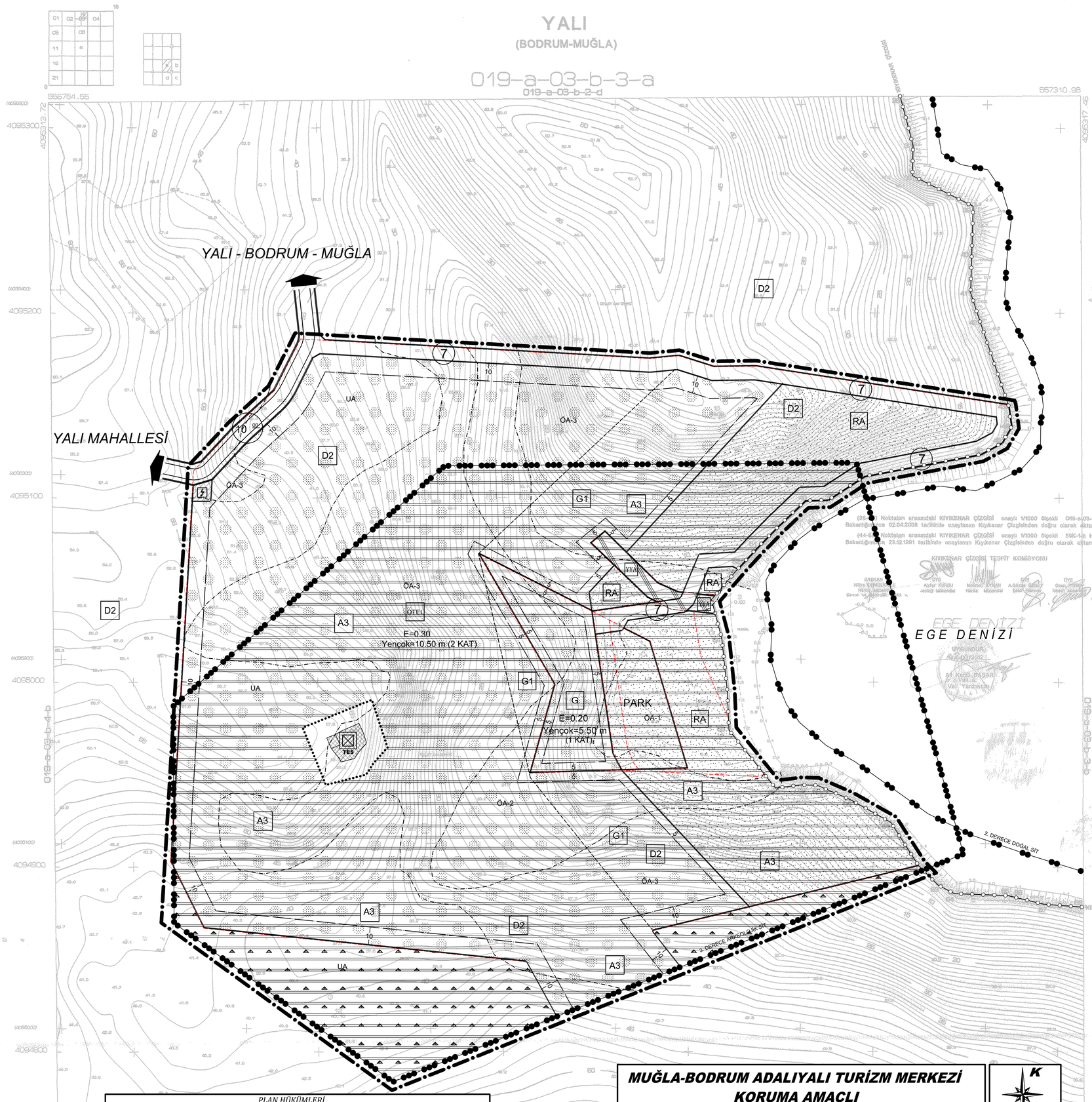
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürü

Sinan PINARBAŞI
Şehir Plancısı

Umut MÜFTÜOĞLU
3. Bölge Şube Müdürü V.

Murat DEMİRCİOĞLU
Daire Başkanı

Celalettin ALKAN
Genel Müdür Yardımcısı V.



PLAN HÜKÜMLERİ

1-GENEL HÜKÜMLER

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

1.2 - PİSSUALAR İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR.

1.3-BU PLAN KAPSAMINDAKİ TÜM YAPILARA KOT; DOĞAL ZEMİNİN DÜZEYLİLİKLERİNİ ÖNLEYECEK ŞEKİLDE BİNANIN DÖRT KÖŞESİNİN OTURDUĞU TAHİ ZEMİNİN KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINDAN VERİLİR.

1.4-PLANLAMA ALANI 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN HER TÜRLÜ YAPIYA İLİŞKİN MİMARİ PROJELERİNİ DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.5-BAŞBAKANLIK AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN 30.01.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLİJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE EKLERİNDİ BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. İMAR PLANINA ESAS JEOLİJİK ETÜT RAPORLARI ZEMİN ETÜT RAPORU OLARAK KULLANILAMAZ.

1.6. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 24.04.2015 TARİH 25885Z SAYILI GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.7. KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN 05.11.1999 TARİH VE 658 SAYILI İLİŞ KARARI GEREĞİ PLANLAMA ALANI İÇİNDE MÜZE DENETİMİNDE SONDAJ KAZISI YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ

1.8.PLANLAMA ALANI İÇİNDE BULUNAN TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞININ (Helenistik Kule) KORUMA ALANI SINIRI İÇİNDE HER TÜRLÜ İNŞAAT FAALİYETİ VE FİZİKİ MÜDAHALE ÖNCESİ İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

2-OTEL ALANLARI

2.1-BU ALANLARDA, 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"E UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.2- PLANLAMA ALANINDA YER ALAN OTEL ALANLARI İÇİN VAZİFET PLANI VE AVAN PROJELERİ İÇİN MUĞLA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

2.3- BU ALANLARDA OTEL, TATİL KÖYÜ, BUTİK OTEL, GİBİ "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"TE TANIMLANAN ASLI KONAKLAMA TESİSLERİ YAPILABİLİR. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NDAN "TURİZM YATIRIM BELGESİ" ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ. TURİZM İŞLETME BELGESİ ALINMADAN İŞLETMEYE AÇILAMAZ.

2.4-OTEL ALANINDA YAPILANMA KOŞULLARI;

* MAKSİMUM İNŞAAT ALANI KAT SAYISI E=0.30
* MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ Yençok=10.50 M'DİR. (2 KAT)

2-5-TESİS GİRİŞLERİNDE YER ALACAK ANA GİRİŞ KAPISI YAPILARI, ANITSAL YAPILAR, REKÜ KULÜBESİ VE KONTROL BİRİMLERİ MÜLKİYET SINIRI İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARASINDA YER ALABİLİR.

2-6-B)MİN KAT TEMİZ İÇ YÜKSEKLİĞİ EN AZ 3.50 METRE EN FAZLA 5.50 METRE OLABİLİR. ASMA KAT, KAT ADEDİNİDEN SAYILMAZ.

2-7-REKREATİF ALAN OLARAK TANIMLANAN SAHİL ŞERİDİNİN BİRİNCİ (İLK 50 M.) BÖLÜMÜ EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEYECEK VE TOPLUMUN KULLANIMINA AÇIK OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR. BU BÖLÜMDE 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE KIYI KANUNU'NUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİĞİN 4. MADDESİNDE TANIMLANAN REKREATİF AMAÇLI KULLANIMLAR (AÇIK OLARAK DÜZENLENMİN OTURMA VE YEMEK YERLERİ, YEMEK PİŞİRME YERLERİ, ÇEŞMELER, AÇIK HAVUZLAR, OYUN VE AÇIK SPOR ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ ALANLARI, YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ VB) İLE AYNI YÖNETMELİĞİN 13 ÜNCÜ MADDESİNDE BELİRLENEN YAPI VE TESİSLERDEN DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ ARALARINDA EN AZ 150 METRE MESAFE OLMAK KAYDI İLE 6 M2 YI GEÇMİYEN BÜFE VE KİRLETİCİ ETKİSİ OLMAYAN FOSSEPTİK YAPIMINI GERİKTİRMİYEN SEYYAR TUVALET YER ALABİLİR.

3-GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI (G1)

3-1- AYNI PARSEL VE TESİS BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE KALMAKLA BİRLİKTE KADEME HATTI İLE AYRILAN VE SAHİL ŞERİDİNİN (İKİNCİ 50 M.) BÖLÜMÜNDE KALAN **(G1)** İLE İŞARETLİ KISIMLARDA TESİSLERİN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE KONAKLAMA ÜNİTELERİ İÇERMEYEN SADECE GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLAN, DUŞ GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, BÜFE, MUTFAK, RESTORAN, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE, AÇIK SPOR VE EĞLENCE ALANLARI, ARİTMA TESİSİ, DİSCO, ANFİTİYATRO, GÜNEŞLENME TERASI, SEYİR TERASI, YÜZME HAVUZU VE BENZERİ TESİSLER YAPILABİLİR. BU PARSELLERDE (G1) İLE İŞARETLİ KISMDA YAPILAŞMA OLMASI DURUMUNDA YAPILACAK TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI G1 İLE GÖSTERİLEN ALANIN EN FAZLA %5 İ KADAR OLABİLİR. KALAN YAPILANMA HAKKI 100 MLİK SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ KISMDA KULLANILABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILARDA EN ÇOK BİNA YÜKSEKLİĞİ: 4.50M. (1 KAT) ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE Yençok =5.50M. (1 KAT)

4-GÜNÜBİRLİK ALAN (G)

4.1- PLANDA GÜNÜBİRLİK ALAN (G) OLARAK İŞARETLENEN ALANLARDA KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİ İÇERMEYEN, YEME-İÇMİE, DİNLENME VE EĞLENCE VE SPOR İMKANLARından BİREKAÇINI GÜNÜBİRLİK OLARAK SAĞLAYAN; DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR ESİNLERİ, GÖSTERİ VE EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR, SU OYUNLARI PARKI, DİSCO, ANFİTİYATRO, GÜNEŞLENME TERASI, SEYİR TERASI, YÜZME HAVUZU VE BENZERİ TESİSLER YAPILABİLİR. SAHİL ŞERİDİNDE KALAN BU TÜRDEKİ KULLANIMLAR İÇİN 3621 SAYILI 'KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULUR.

GÜNÜBİRLİK ALAN OLARAK TANIMLANAN KISIMDA YAPILAŞMA DURUMUNDA; YAPILACAK TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI E: 0.20, Yençok =4.50M. (1 KAT) ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE Yençok =5.50M. (1 KAT)

5-TRAFO ALANI

5.1- TRAFO İLGİLİ KURUM TARAFINDAN BELİRLENEN ŞARTLARA UYGUN OLARAK YAPILACAK OLUP ÇEVRE GÜVENLİĞİ İLGİLİ KURUM TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR. TRFOLARIN DIŞ CEPHESİ ÇEVRESİYLE UYUMLU, GÖRESE AÇIDAN ESTETİK OLMAK ÜZERE DUVAR VEYA TEL ÇİTLE ÇEVRİLECEK YADA YER ALTINA ALINACAKTIR.

6-YAPI YASAKLI ALANLAR (Kuru Dere Yatağı)

6.1- BU ALANLARDA DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 24.04.2015 TARİH 25885Z SAYILI YAZISINDAKİ "KURUMUMUZA AİT SULAMA SAHASI İÇERİSİNDE YER ALMAYAN KURU DERE YATAĞI İÇİN 10 M. GENŞİLİĞİNDE ŞERİTVARİ ALANIN TESİCİL HARİCİ BIRAKILMASI ŞARTIYLA GERİ KALAN ALANIN TESİCİL EDİLMESİNDE VE SATLMASINDA SAKINCA YOKTUR" ŞEKİNDEKİ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA İLİŞİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE OLAN MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE İST OLGİSLİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇİRİLİR.

MUĞLA-BODRUM ADALIYALI TURİZM MERKEZİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

K
1/1000

GÖSTERİM

SINIRLAR

- KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- 3. DERECE ARKEOLOJİK SIT ALANI SINIRI
- KORUMA ALANI SINIRI
- 2. DERECE DOĞAL SİT ALANI SINIRI
- KIYI KENAR ÇİZGİSİ
- JEOLOJİK ÖNLEM GEREKTİREN ALAN SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

- KADEME HATTI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- E= ..... KAT ALANI KAT SAYISI (EMSAL/KAKS)
- Yençok= ... BİNA YÜKSEKLİĞİ

TURİZM ALANLARI

- OTEL — OTEL ALANI
- G1 — GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI
- G — GÜNÜBİRLİK ALAN

KORUNACAK ALANLAR

- D2 — 2. DERECE DOĞAL SIT ALANI
- A3 — 3. DERECE ARKEOLOJİK SIT ALANI
- TES — TESCİLLİ YAPI

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

- ORMAN ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK — PARK ALANI
- RA — REKREATİF ALAN

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- UA — JEOLOJİK AÇIDAN UYGUN ALANLAR
- OA-1 — JEOLOJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALAN-1 (SIVILAŞMA RİSKİ TAŞIYAN ALANLAR)
- OA-2 — JEOLOJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALAN-2 (ZAYİF-HETEROJEN ZEMİNLER)
- OA-3 — JEOLOJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALAN-3 (% 40 DAN YÜKSEK EĞİMLİ ALANLAR)
- YYA — YAPI YASAKLI ALAN (Kuru Dere Yatağı)

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

ULAŞIM

- 10 — TAŞIT YOLU
- 7 — YAYA YOLU

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

- TRAFO ALANI

1:1000

ELİPSOİD : GRS80
DATUM : ITRF96
BAŞLEPOK : 2006,0
PROJEKSİYON : UTM27 0-0,3
TRALİK YAZILI GRİDLER ED50 DATUMUNDADIR.

YALI O19-a-03-b-3-a
(BODRUM-MUĞLA)