Gökçen YILDIRIM
Şehir Plancısı

MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ, KARABAĞLAR YAYLASI KENTSEL VE III. DERECE DOĞAL SİT ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI KISMİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

Gökçen KASAPOĞLU
Şube Müdürü V.

N20-C-08-A-2-B	N20-C-08-A-2-C	N20-C-08-A-3-B	N20-C-08-A-3-C
N20-C-08-B-1-A (LEJANT)	N20-C-08-B-1-B (PLAN HÜKÜMLERİ)	N20-C-08-B-1-D	N20-C-08-B-4-A
N20-C-08-B-4-D			

Emin MADRAN
Daire Başkanı

MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ, KARABAĞLAR YAYLASI, III. DERECE DOĞAL VE KENTSEL SİT ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

Sıla ÖZDEMİR
Şehir Plancısı

Umut MÜFTÜOĞLU
3. Bölge Şube Müdürü V.

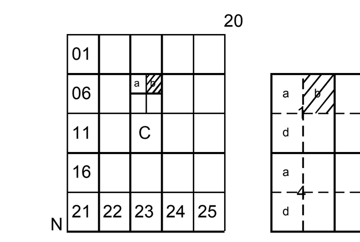
Murat DEMİRCİOĞLU
Daire Başkanı

Plan İşlem No: UİP-36933
Kurum Arşiv No: :6/2019
Ölçek: **1/1000**

Muğla İli, Menteşe İlçesi, Karabağlar Yaylası, III. Derece Doğal Sit ve Kentsel Sit Alanına ilişkin -9- paftalık 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı incelendi. Bakanlık Makamının 18.02.2019 tarihli ve 40667 sayılı Olur'u ile 1 no.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onandı.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Celalettin ALKAN
Genel Müdür Yardımcısı V.



MUĞLA

N20-c-08-b-1-b

N20-c-03-c-4-c

4 119 600.65

4 119 608.75

622 627.83

623 182.74

MUĞLA-KARABAĞLAR KENTSEL VE 3.DERECE DOĞAL SİT ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI KISMİ REVİZYON İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1. TANIMLAR

1.1. İrim: İrim olarak adlandırılan oluşumlar, kış dönemindeki yağışları drene ederek düdenlere aktaran su kanalları olarak görev gören kadastral yollardır.

1.2. Kesik-Kabalık: Parsel sınırlarında ve irimlerin her iki yanında izlenen böğürtlen, kızılcık doğal yaban eriği gibi maki elemanlarından ve otsu bitki türlerinden oluşan doğal duvarlardır. Bazı yerlerde Karaselvi, kavak ağacı vb. ağaç türlerinin de içerisinde yer aldığı durumlara rastlanmaktadır. Karabağlar Yaylası için ekolojik koridor niteliğindeki bu oluşumlar kuş, arı, böcek, küçük memeliler ve diğer omurgasız canlılar için bir doğal yaşam alanı niteliği taşımaktadır. Ekolojik faydasının yanı sıra rekreasyonel ve estetik potansiyeline katkı sağlamakta, su akışlarını yönlendirmekte, taşkın ve erozyonu önlemekte insan yaşam konforunu arttıracak biyoklimatik ortama katkı sağlamaktadır.

1.3. Düden: Kış dönemlerindeki yağışın drene edilmesini sağlayan yer altı su kanallarıdır.

1.4. Sarnıç: içinde su biriktirmek için yer altında yapılan su depolarıdır.

1.5. Yaz kahveleri: Yayladaki semtleri tanımlayan, yol kavşaklarında bulunan yüksek çınar ağaçlarının, mescit ve semt sakinlerine hizmet veren fırın, bakkal, kasap, demirci vb. dükkânları da içeren yapıların yer aldığı, geniş açık alanlara sahip ve geleneksel yaşam düzeninin önemli bir parçası olan ortak kullanım alanlarıdır.

1.6. Yurt: Geleneksel yaşam düzeninde üretim faaliyetlerinin sürdürüldüğü toprak parçaları/parsellere verilen isimdir. Genellikle iki, üç dönümlük mülkiyetlerdir ve ait oldukları ailelerin lakapları ile anılırlar. Evler yurtların köşelerinde yer alırlar. Böylece hem tarlanın kontrol altına alınması hem de en geniş şekilde ekili alan elde edilmesi sağlanmış olur.

2. GENEL HÜKÜMLER

2.1. Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı, Plan Hükümleri ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.

2.2. Planın onay tarihinden önce yürürlükte bulunan Muğla-Karabağlar Kentsel ve 3. Derece Doğal Sit Alanı 1/2000 ölçekli Muğla-Karabağlar Koruma Amaçlı İmar Planı ve plan hükümleri bu planın onayı ile sadece bu planın kapsadığı alanda yürürlükten kalkar.

2.3. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi (i) bendinde belirtilen "İdarelerce onaylanmış; mevcut durumu gösteren hâlihazır haritalar, parselasyon planları ile teknik ve idari düzenlemeleri içeren bu kanun kapsamındaki planların değişiklik ve revizyonlarında ilk müellifin görüşü veya izni aranmaz" hükmü uygulamaya esas olacaktır.

2.4. Bu plan içerisinde inşa edilecek turistik tesisler, kamu kurum ve kuruluşlarına ait tesisler, kamu hizmet binaları vb. yapılara ait mimari ve peyzaj projeleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü olmadan onaylanamaz. Yapılara ruhsat vermeye yetkili idareler projelerin uygulama imar planı ve hükümlerine uygunluğundan ve yerinde uygulamasından doğrudan sorumludur.

2.5. Muğla-Karabağlar Kentsel ve 3.Derece Doğal Sit Alanı içinde kısmi revizyon imar planı yapılan bölgede tescilli taşınmaz kültür varlığı yapılarının bulunduğu parseller dışında, plan notları doğrultusunda, yol güzergahlarını 1 metreye kadar düzeltmede ilgili belediyesi yetkilidir.

2.6. Muğla-Karabağlar Kentsel ve 3.Derece Doğal Sit Alanı içinde kısmi revizyon imar planı yapılan bölge içinde tescilli taşınmaz kültür varlığı yapılarının bulunduğu parseller dışında, plan notları doğrultusunda mülkiyet sorunlarını çözmeye belediyesi yetkilidir.

2.7. Karamuğla Deresi boyunca imar uygulaması yapılırken kamulaştırma sınırı ve DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün 12.09.2012 tarihli ve 425263 sayılı yazısındaki görüşler esas alınacaktır.

2.8. Plan notlarında bulunmayan hususlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine, Otopark Yönetmeliği hükümlerine, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Hükümlerine, Sığınak Yönetmeliği hükümlerine, Enerji Verimliliği Kanunu ile Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.

2.9. Planlama alanı mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 19.06.2003 tarihinde onaylanan Düğerek - Karabağlar - Ortaköy Mevkii Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından "Önlemli Alan 1 (Ö.A.1) olarak belirlenmiş olup alanda raporda belirtilen kararlara uyulması ve gerekli önlemlerin alınması zorunludur. Parsel bazlı zemin etüdü yapılmadan uygulamaya geçilmez.

2.10. "Teknoloji Geliştirme Alanı" olarak tanımlı alan ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 15.02.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından "Önlemli Alan 5.1. (Ö.A.-5.1)" ve "Önlemli Alan 5.2. (Ö.A.-5.2)" olarak belirlenmiş olup bu alanda söz konusu raporda belirtilen kararlara uyulması ve gerekli önlemlerin alınması zorunludur.

2.11. Planlama alanında "TGB" ve "BHA" kullanımlarının yer aldığı imar adası dışında kalan alanlarda imar uygulaması İmar Kanununun 18'inci maddesine göre yapılacaktır. İmar uygulaması sonucu oluşacak imar parsellerinden her bir imar adasında en fazla bir tanesinin büyüklüğü minimum parsel büyüklüğünün %20'si kadar eksik düzenlenebilir.

3. KORUNACAK DOĞAL VE YAPISAL DEĞERLER:

3.1. Bu plan kapsamındaki alanlarda hassas olan ekosistemler ile flora ve fauna açısından zengin alanlar korunacaktır.

3.2. Korunması Gerekli Taşınmaz ve Kültür Varlığı olarak tescil edilen yapıların herhangi bir şekilde yıkılmaları, yanmaları, Koruma Kurulu'nun izni alınmadan yıktırılmaları v.b. durumunda Kültür ve Tabiat

Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararının "Yeniden Yapma (rekonstrüksiyon)" bölümü uygulanır.

3.3. Tescil edilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile dokunun özgün bahçe duvarı veya irimi, ağaçlar, ocak, kuyu vb. elemanları ile birlikte korunur.

3.4. Yeni yapılacak ya da onarılacak yapılarda binanın işlevine uygun yapılacak cephe düzenlemesinde Muğla ve Karabağlar geleneksel yapılarında görülen yapı öğelerinin (duvar, çatı, saçak, baca, sofa vb.) ve özelliklerinin (cephede doluluk/boşluk oranları, pencere ve kapıların oranları, boyut, malzeme, renk, doku özellikleri) korunması esastır.

3.5. Tüm yapıların (konut, ticari, konaklama vb.) konumları ve cephe özelliklerinin saptanmasında, plan notları ile tutarlı olacak biçimde yöresel kimliğin korunması ve sürdürülmesi sağlanacaktır. Muğla geleneksel yapı karakterine uyumu sağlamak üzere Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin Koruma, Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB) ile ilgili idaresinin eşgüdüm içinde çalışılması uygun görülmektedir.

3.6. Görüntü kirliliğine neden olan depo, güneş enerjisi kolektörleri, anten, tesisat elemanları, tanıtım levhaları ve benzeri unsurlar için ilgili belediyesince düzenleyici esaslar ve uygulama prensipleri hazırlanacaktır ve bununla ilgili hususlarda ilgili belediyesi ve KUDEB yetkili olacaktır.

YOLLAR

3.7. Planlama alanının doğu yönündeki sınırı olan 10 m'lik yol başta olmak üzere, planlama alanında önerilmiş tüm diğer yolların uygulamasında, mevcut yapı ve bitki toplulukları dikkate alınarak 1m'ye kadar kayma veya daraltmalar Belediyesince yapılabilir.

AĞAÇLAR VE AĞAÇ TOPLULUKLARI

3.8. Bu alanda gerek kamuya ait yerlerde gerekse de özel mülkiyete konu olan parsellerde yer alan tek ya da toplu ağaçlar ve doğal bitki örtüsü kesinlikle korunacaktır. Ağaç kesimleri için Belediyesinden, anıt ağaçlara yapılacak müdahalelerde ise Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu'ndan izin alınacaktır. Doğal yol mülkiyet sınırı örtüsü kabalık-kesik ve irimler korunacak ve geliştirilecek, irimler genişletilmeyecektir. Mülkiyet sınırlarına ağaç dikilecekse ağacın olası taç mesafesinin yarısı kadar mesafe içeriden dikilmesi gereklidir.

3.9. Planlama alanı içinde yer alan parsellerdeki yetişmiş tek ya da toplu zeytin, narenciye gibi uzun ömürlü ağaçların, yöresel peyzajı oluşturan bitkiler ile yöresel doku unsurlarının (sarnıç, irimler, su kuyusu, taş duvar, ocak vd.) korunması esastır. Bunun sağlanabilmesi amacıyla zorunlu durumlarda yol güzergâhları, yapılanma koşulları ve benzeri konularda yetkili idarenin denetiminde düzenleme yapılacaktır. Bir parsel içinde zorunlu olarak kesilecek her ağaç için en az 2 (iki) adet yöresel ağaç dikilmesi şarttır.

TESCİLLİ SARNIÇ, KUYULAR, HAVUZLAR, DÜDENLER

3.10. Bu alanda yer alan tescilli sarnıcın koruma alan sınırı içerisinde yapılacak her türlü uygulama öncesi Muğla Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'nun izni alınacaktır.

3.11. Bu alanda yer alan, tarihi ve doğal dokunun ayrılmaz bir parçası niteliğindeki tescilli sarnıcın yanı sıra obruklar (düdenler), havuzlar, çeşmeler ve kuyular korunacaktır. Bu tür öğelerin onarımları ya da yenilenmeleri gerektiğinde Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu ve DSİ'nin bilgi ve denetimi zorunludur.

TAŞ DUVARLAR

3.12. Planlama alandaki mevcut dolu ve boş parsellerde yer alan sağlam durumdaki tüm taş bahçe ve set duvarları korunacaktır. Planda öngörülmediği halde müdahale gerekiyorsa, ilgili Koruma Kurulundan görüş alınacaktır. Onarılması ya da yıkılması durumunda aslına uygun olarak onarılacak / yeniden inşa edilecektir. Yükseklik, malzeme ve örgü biçimlerinde değişiklik yapılamaz. Geleneksel yöntemlere uygun biçimde örülecek taş duvarlar Muğla'nın geleneksel dokusu gereği beyaz dışında bir renge boyanamaz. Mevcut duvarlara ekleme yapmak gerektiğinde aynı malzeme ve aynı teknik kullanılacaktır.

4. YAPILANMA KOŞULLARI:

TESCİLLİ PARSELLERDE:

4.1. Bu alanda "Korunması Gerekli Kültür Varlığı" olarak tescil edilmiş olan taşınmazlara ilişkin her türlü basit ve esaslı onarım, değişiklik, ilave yapı, yeni yapılanma, restorasyon v.b. uygulamalar için genel hükümler bölümünde de ifade edildiği gibi Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun onayının alınması zorunludur. Söz konusu taşınmazlardaki yapılanma istemlerine ilişkin uygulama projelerinin, içinde yer aldıkları bölge itibariyle belirlenmiş olan yapılanma koşullarına uygun olması gerekmektedir.

TESCİLLİ BİTİŞİĞİ PARSELLERDE:

4.2. Bu alanda "Korunması Gerekli Kültür Varlığı" olarak tescil edilmiş olan yapıların bitişiğinde bulunan ve aralarından yol geçse dahi, tescilli parsellere cephe veren parsellerdeki ilave yapı ve yeni yapılanma uygulamaları için, genel hükümler bölümünde de ifade edildiği gibi, parselde öngörülen yeni oluşuma ait vaziyet planı ve aynı ölçekte araziyi de içeren kesitler ve cephe çizimleri Kurulca uygun görüldükten sonra bu plan ve çizimlerle uyumlu uygulama projeleri Belediyesince incelenip onaylanacaktır. Söz konusu taşınmazlardaki yapılanma istemlerine ilişkin uygulama projelerinin, içinde yer aldıkları bölge itibariyle belirlenmiş olan yapılanma koşullarına uygun olması gerekmektedir. Bu yapılardaki her türlü basit ve esaslı onarım işlemleri için Belediye onayı aranacaktır.

BOŞ VE YENİDEN YAPILAŞACAK PARSELLERDE:

4.3. Boş ve boşalacak parsellerde yapılacak binalar cephe düzeni, cephe kaplaması, mimari öğeler açısından, korunması istenen dokuyu oluşturan mimariye uygun, Karabağlar Yaylasındaki korunan yapılarla uyum sağlayacak nitelikte olacaktır.

4.4. Planlama Alanında mevcut parsel büyüklükleri dikkate alınarak en küçük ifraz koşulu 5000 m2 olarak belirlenmiştir.

4.5. Halen ada ortasında yer alıp, servis almayan parsellerin yeniden yapılaşma talepleri ancak tevhit koşulu ile gerçekleşebilir. 20 m'den daha dar cepheli olup, halen yoldan ya da irimden servis almayan parseller için tevhit işlemi yapılacaktır. Bu parsellerde tevhit koşuluna uyulmaksızın yeni yapı yapılamaz. Tevhit sonucu oluşan parselin minimum cephe koşulunun sağlaması gereklidir.

4.6. Su basman kotu ve kot verme işlemleri ile ilgili olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirlenen hükümler geçerlidir.

4.7. Binanın yığma sistemli ve duvarlarının taş malzemeden yapılması durumunda, baca çıkıntıları ile 50 cm taş duvar kalınlığı bina inşaat alanı hesabına dâhil edilir, ancak emsal hesabı dışında bırakılır.

MÜŞTEMİLAT

4.8. Planlama alanındaki parsellerde 40 m²'yi aşmayacak büyüklükte, 1 katlı ve hmax: 3.00 m müştemilat binası inşa edilebilir. Müştemilat binası ana binaya bitişik ya da ayrık konumda yer alabilir. Ancak ana binanın tek katlı olması durumunda müştemilat binasının bu binaya en az 3 m uzaklıkta yer alması zorunludur. Söz konusu müştemilatlarda ise derinlik 5 m'yi geçemez.

ÇATILAR VE SAÇAKLAR:

4.9. Yapılar alaturka kiremit örtülü beşik veya kırma çatılı olacaktır. Saçak çıkmaları bina yüzeyinden itibaren minimum 0.60 m, maksimum 1.20 m olacak ve saçak altı ahşap malzeme ile kaplanacaktır. Saçaktan sonra 1 m'ye kadar teneke tura yapılabilir. Yola bitişik cephelerde saçaklar taş saçak altı silme ile bitirilecektir. Saçakların izdüşümü hiçbir şekilde parsel sınırı dışında yer alamaz. Çatı örtüsü üzerinde, baca ve çatı havalandırma pencereleri ışıklıklar dışında çıkıntı yaratacak öğeler yapılamaz. Güneş enerjisi panelleri ise, ancak çatı örtüsü üzerinde çatıya teğet ve paralel olarak konumlandırılabilir. Su depoları çatı örtüsü üzerinde yer alamaz.

BACALAR:

4.10. Bacalar, Yöresel Muğla bacası tipinde alaturka kiremit ile örülü baca olarak düzenlenecektir.

SOFALAR:

4.11. Yapının bahçeye yönlenen cephesinde cephe boyunca düz veya cephenin 2/3'ünü geçmemek koşulu ve ahşap malzeme ile dikdörtgen ve çokgen formlarda açık sofa yapılabilir. Sofa ve verandalar (açık ev önleri) her katta en çok 3.00 metre genişliğinde olabilir. Sofa dışında balkon, açık ya da kapalı çıkma yapılamaz.

4.12. Açık sofalar toplam inşaat alanı hesabı içerisine dâhildir, emsal alanına dâhil edilmez, kapalı sofalar dâhil edilir. Yapılardaki sofalar, Karabağlar Yaylasında korunan yapılarda görülen mimari geleneğe uygun olarak yapılacak ya da yenilenebileceklerdir.

4.13. Sofaları kış mevsimindeki iklim şartlarından koruyabilmek üzere kullanılacak sistem ya da malzemenin cephe özelliklerini bozucu ve kalıcı hale gelerek m2'yi arttırıcı bir nitelik taşımaması gerekmektedir. Bu sebeple sabit sistemleri olan elemanlar kapatma işlemi için kullanılmamalıdır. Yapıyı korumak üzere yapılacak uygulamalarda sökülüp takılabilen şeffaf malzeme kullanılması ve görüntüde bozulma meydana getirmemesi gereklidir.

CEPHE DOLULUK BOŞLUK ORANLARI:

4.14. Açık sofa cephesinde doluluk boşluk oranı serbest olup, diğer cephelerde 1/3 oranında düzenlenecektir.

PENCERELER VE KAPILAR:

4.15. Pencereler, düşey dikdörtgen olarak 1/2 veya 1/3 oranında ve genişliği en az 0,60 m ve en fazla 0,85 m olmak ve zeminden en az 0,50 m yükseklikten başlamak üzere düzenlenirler. Pencereler yatay ve dikey ara kayıtlı olmalıdır. Pencere doğramaları ahşap malzeme ile ya da ahşap görünümlü malzeme ile yapılacaktır. Panjur veya kepenk varsa ahşap malzeme ile yapılacaktır.

4.16. Kapılar 0.90 ila 1.20 m genişliğinde minimum yüksekliği 2.10 m olacaktır. Yeni yapılacak bahçe kapıları yörenin geleneksel yapı özelliklerine uygun olarak ve ahşap malzeme kullanılarak yapılacaktır.

4.17. Turizm amaçlı yapılarda yapılacak bodrum katlardaki pencereler küçük açıklıklar biçiminde veya mazgal biçiminde yapılacaktır. Subasman nedeniyle buna olanak bulunmuyorsa kuranglez yapılabilir.

AVLU VE DIŞ DUVARLAR:

4.18. Mülkiyet sınırlarında oluşturulan bitki örtüsü (kesik-kabalık-irim) kesinlikle korunmalıdır ve geliştirilmelidir. Sınırında bitki örtüsü olmayan ve yurt evinin konumlandırıldığı parsel cepheleri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği doğrultusunda kot verilmek suretiyle h:1.80 m'yi geçmeyen taş duvarla kapatılıp ahşap bahçe kapısı düzenlenebilir. Yapılacak uygulamalarda yol ve parsel kotu dikkate alınarak yükseklik kademeli olarak azaltılmalıdır.

4.19. Kesikler bozularak taş duvar yapılamaz. Sınırların taş duvar olarak düzenlenmesi istendiğinde ise, duvar boyu parsel çevresinin yarısını geçemez. Kalan parsel sınırında ise, mevcut irim ve kabalıkların sağlıklaştırılması ve yeni irim ve kabalıkların düzenlenmesi gereklidir. Ayrıca;
- Kesik ile bütünleşmiş ve bitki örtüsü ile sarılmış kafes tel uygulaması yapılabilir.
- Moloz taş duvar örgüsü üzerine istenirse beyaz kireç badana sürülebilir.
- Parselde yola sıfır bir bina yapılıyorsa, bina duvarının taş malzeme ile yapılması zorunludur. Yapılarda kullanılan tüm taş duvarlarda dış cephede, duvar üzerine sıva yapılamaz.
- Çevre ile uyumsuz renklerdeki tüm badanaların beyaza veya beyaz tonlarına çevrilmesi zorunludur.
- Cephelerde taş kaplama yapılamaz.
- Parsel sınırında ahşap, metal veya beton profil direkli kafes tel kullanılması durumunda yöresel çit bitkilendirilmesi yapılacaktır. Planlama alanının hiçbir bölgesinde dikenli tel, briket ya da çıplak tuğla duvar uygulanamaz.

RENK:

4.20. Yapıların dış cepheleri doğal taş hali ile kalabilir. Sıvalı cephelerde beyaz badana yapılacaktır. Ahşap elemanlar ya cila ile doğal renginde korunur ya da yağlıboya yapılabilir. Yağlıboya rengini belirlemede ilgili belediyesi yetkilidir.

OCAK VE ÇARDAK:

4.21. Yapı başına bir adetten fazla olmamak üzere bahçede ahşap taşıyıcı ve yalnız üstü örtülü biçimde ocağı da bulunan yeme içme mekânı inşa edilebilir. Yer kaplaması yapılacaksa doğal taş olacaktır. Ocak ve çardak'ın yer aldığı bu alan maksimum 20 m² büyüklükte olabilir. Çardak veya pergolaların saçak altı yüksekliği en fazla 2.50 metre olmalıdır.

SU DİNLENDİRME HAVUZU:

4.22. Su dinlendirmek üzere bahçenin gereksinimine göre alanı maximum 10 m² ve kare, dikdörtgen, daire veya çokgen formunda ve kenar parapeti hmax 1.20 m yüksekliğinde su dinlendirme ve / veya bahçe sulama havuzu yapılabilir.

ALTYAPI ÖGELERİ:

4.23. Sit alanı içindeki telefon, elektrik gibi açıktan geçen alt yapı öğeleri ait oldukları kuruluşlarca zaman içinde yer altına alınacak, planın temel ilkelerine uygun olarak Belediyesinin uygun görüşü alınarak düzenlenecektir. Yeni tesisler yeraltında yapılacaktır.

4.24. Sokak kaplamalarının malzemelerinde plan kararları dikkate alınacaktır. Planda 10 m olarak belirtilen trafik yolları dışında, yeni asfalt, beton, çakıl vb. kaplama yapılamaz. 10 metreden daha dar yollarda doğal zemin sıkıştırılmış toprak, geçirgenliği yüksek taş kaplama, Arnavut kaldırımı vb. malzemeler kullanılabilir.

SOKAK MOBİLYALARI:

4.25. Duraklar ve çöp toplama alanları plan üzerinde işaretlenen noktalarda düzenlenecektir.

4.26. Planlama alanı içinde geleneksel dokuyu yansıtan sokak mobilyalarının seçimi ve kullanımı sağlanacaktır. Çeşme, durak, aydınlatma elemanları, oturma elemanları, çöp kutuları, telefon kulübeleri, yönlendirmeyi sağlayacak işaret levhaları gibi donanımların seçiminde malzeme ve form bütünlüğünün sağlanması esastır.

5. BÖLGELER İTİBARIYLA ÖZEL HÜKÜMLER

Planlama alanı Ticaret-Turizm Alanı (TİCT) ile Tercihli Konut Alanı (TKA) olarak iki farklı bölge biçiminde ele alınmış ve her bölgenin yapılanma koşulları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir. Bu alanların kamu yararı gözetilerek, yörede yapılan tarımsal faaliyetlere zarar vermeyecek tedbirlerin alınması şartıyla, tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü de Muğla Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 11.09.2012 tarihli ve 8343 sayılı yazısı ile belirtilmekte olduğundan, bölgede kamu yararına bağlı tesislerin (Açık ve Yeşil Alanlar, Spor tesisleri, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Tesisi, Otopark Alanları) yapımına olanak sağlayan yola bitişik bir bant tarif edilmiştir.

5.1. TİCARET-TURİZM ALANLARINDA (TİCT)

5.1.1. TİCT notasyonu, bölgede turistik tesislere ve ticari tesislere tercihli olarak yer verilebileceğini göstermektedir. Üzerinde (TİCT) notasyonu bulunan alanlarda aşağıda sayılan kullanımlar yer alabilir.
Konaklama Tesisleri: Motel, pansiyon, kamping, hostel,
Sağlık, rehabilitasyon ve yaşlılara yönelik bakım tesisleri
Yeme İçme Eğlence Tesisleri: Lokanta, Kafeterya, Kahvehane, Düğün Salonu vb.
Ticari Tesisler: Kapalı ve Açık Alışveriş ve Hizmet Birimleri

YAPILANMA KOŞULLARI
TİCT notasyonu olan alanlarda, tüm kullanımlar için aşağıdaki yapılanma koşulları geçerlidir.

5.1.2. İfraz sonucu elde edilebilecek Minimum Parsel Büyüklüğü 5000 m² ve parsel cephesi en az 40.00 (kırk) metredir.

5.1.3. Bu alanlarda Emsal: 0,10 ve Maksimum Bina Yüksekliği: 7.50 metredir (2 Kat). Maksimum bina yüksekliği iki katlı kullanımda 7.50 metre, tek katlı kullanımda 4.50 metre olarak düzenlenebilir.

5.1.4. Yapılacak tüm tesislerde kat adedi 2 katı aşamaz (Zemin Kat, Birinci Kat), Sadece ana tesis binasında emsale dâhil olmak koşulu ile içeride asma kat ve galerili çözümler yapılabilir.

5.1.5. Bu alanlarda plan üzerindeki emsal değerlerine göre yapılaşma hakları hesaplanır. Buna göre toplam inşaat alanı birden fazla bina kütlesi ile sağlanabilir.

5.1.6. Parselde yer alan yapılar bir katlı, iki katlı ya da her ikisinin bir arada kullanıldığı çözümlerle sağlanabilir.

5.1.7. Bu alanlarda yapılacak tesislerde Ana Tesis Binası emsale esas inşaat alanı maksimum 400 m2, minimum büyüklüğü ise 100 m2'dir. Tesis bütününde sadece 1 adet Ana Tesis Binası yer almalıdır.

5.1.8. Tesis içinde yer alan Ana Tesis Binası dışındaki diğer her bir yapının emsale esas inşaat alanı maksimum 250 m2, minimum ise 60 m2'dir.

5.1.9. Uygulamalarda binaların en boy oranları dikkate alınır. Tek katlı yapılaşmada En 1 ise Boy oranının 4 olması (1x4) tercih edilir. Bu oran 1x3.5 ile 1x4.5 oranları arasında değişkenlik gösterebilir.

5.1.10. Ana Tesis Binası dışındaki yapılarda, iki katlı yapılaşmada taban alanı maksimum 125 m2'yi, iki kat toplamında 250 m2'yi geçemez. İki katlı yapılaşmada En 1 ise Boy oranı 1.5 ile 2.5 arasında değişkenlik gösterebilir.

5.1.11. Binalar dikdörtgen formların yanı sıra L veya U formları ile 5.1.9 ve 5.1.10 plan hükümlerinde belirtilen oranların sağlanması koşuluyla uygulanabilir. Bu oranlarla getirilen sınırlamalar geleneksel doku ile uyumlu olmayacak büyüklük ve formdaki kitlelerin oluşmasını engellemek üzere ve Karabağlar yaylası genelindeki tescilli yapılar dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda cephelerde hareketlilik sağlamak amacıyla yer yer bölüntülerin, girinti ve çıkıntıların ya da renk ve doku ile masif kütle algılamasını engelleyecek müdahalelerin yapılması da uygun olacaktır.

5.1.12. Binaların minimum cephe genişliği 6 metredir.

5.1.13. Bir parselde birbirinden bağımsız olarak inşa edilen yapıların arasındaki mesafe minimum 10 metredir.

5.1.14. Turistik ve ticari tesisler ile konaklama ve yeme içme, eğlence tesislerinde özel projelerine göre sadece zorunlu teknik hizmetler ve depolama için su yalıtımına ilişkin gerekli önlemler alınmak koşuluyla bodrum katı yapımına olanak sağlanabilir. Bu durumda toplam inşaat alanı hesabında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen koşullar dikkate alınır.

5.1.15. Plan özelliği: Yeni inşa edilecek konaklama birimlerinin ve ticari tesislerin plan tipleri ve cephe özellikleri, geleneksel Karabağlar yurt evi ve Muğla evi cephe özelliklerine uygun olarak projelendirilecektir. Mimari Projelerin uygunluğu ilgili Belediyesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi KUDEB birimi ve Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun uygun görüşü ile onaylanacaktır.

5.1.16. Yapılar projelendirildikleri ve ruhsatlandırıldıkları amaç dışında başka bir kullanım amacı içeremezler.

5.1.17. Tesislerin konumlandırılmasında ve mimari projelerinde doğal bitki örtüsü ile çevre karakteristiklerine uygun çözümler getirilecektir.

5.1.18. Tesislerde alanı 150 metrekareyi geçmeyen açık havuz yapılabilir.

5.1.19. Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, en az bir tarafı açık sundurmalar, açık büfeler,

pergolalar ve kameriyeler emsale dâhil değildir.

5.1.20. Turizm Tesislerinde 4957/234 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

5.2. TERCİHLİ KONUT ALANI (TKA)

5.2.1. Tercihli konut alanı olarak belirlenmiş yapı adalarında alanın özgün nitelikleri (yayla kullanımı) ve gereksinimler göz önüne alınarak aşağıda belirtilen kullanımlar öngörülmüştür.
Konut: Konut yapıları
Kırsal Turizm Tesisleri: Bu tesislerin belgelendirilmesi ve niteliklerine ilişkin yönetmelik uyarınca T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığından Turizm İşletme Belgesi alınmak kaydıyla Eko Turizme Yönelik "Kırsal Turizm Tesisleri", "Pansiyonlar", "Sağlıklı Yaşam Tesisleri" ile "Günübirlik Tesisler" yapılabilir.

YAPILANMA KOŞULLARI
Tercihli konut alanı olarak belirlenmiş yapı adalarında aşağıdaki yapılanma koşulları geçerlidir.

5.2.2. İfraz sonucu elde edilebilecek minimum parsel büyüklüğü 5000 m² ve minimum parsel cephe genişliği 25.00 (yirmi beş) metredir.

5.2.3. Bu alanlarda Emsal: 0,10 ve Maksimum Bina Yüksekliği: 7,50 metredir (2 Kat).

5.2.4. Yapılacak tüm tesislerde kat adedi 2 katı aşamaz (Zemin Kat, Birinci Kat)

5.2.5. Yapılar geleneksel düzende olduğu şekliyle yola ve komşu parsele bitiştirilmek istendiği durumda bitişik nizam uygulanabilir. Yine geleneksel dokuda izlenen biçimde ayrık yapı nizamı da uygulanabilecektir. Yapılaşma nizamı ve yapılaşma nizamına göre bahçe mesafeleri belediyesince mevcut geleneksel doku özellikleri etüt edilerek en az yapı adası bütününde belirlenecek olup bu konuda ilgili belediyenin mimari estetik komisyonu yetkilidir.
Bitişik nizam uygulamalarında komşu parsele yapışacak yapılarda sağır cephe uygulaması yapılacaktır.

5.2.6. Bir bina için maksimum emsale esas inşaat alanı 150 m2, minimum inşaat alanı 60 m²'dir.

5.2.7. Bu alanlarda büyüklüğü 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde tek yapı yapılabilir. Büyüklüğü 2501-5000 m² arasındaki parsellerde en fazla 2 adet bağımsız bina, 5001-7500 m² arasındaki parsellerde en fazla 3, 7501-10000 m² arasında parsellerde ise en fazla 4 bağımsız bina inşa edilebilir. 10000 m²'den büyük parsellerde de bağımsız bina adedi 4'ü geçemez.

5.2.8. Bir yapıda birden fazla bağımsız birim yapılamaz.

5.2.9. Binaların minimum cephe genişliği 6 metredir.

5.2.10. Bir parselde birden fazla yapının inşa edilmesi durumunda binalar arası mesafe minimum 15 m olmalıdır.

5.2.11. Uygulamalarda binaların en boy oranları dikkate alınır. Tek katlı yapılaşmada En 1 ise Boy oranının 4 olması (1x4) tercih edilir. Bu oran 1x3.5 ile 1x4.5 oranları arasında değişkenlik gösterebilir.

5.2.12. İki katlı yapılaşmada taban alanı maksimum 75 m²'yi, iki kat toplamında 150 m²'yi geçemez. Tek katlı yapılaşma olması durumunda taban alanı maksimum 150 m²'dir. İki katlı yapılaşmada En 1 ise Boy oranı 1.5 ile 2.5 arasında değişkenlik gösterebilir.

5.2.13. Binalar dikdörtgen formaların yanı sıra L veya U formları ile 5.2.11 ve 5.2.12 plan hükümlerinde belirtilen oranların sağlanması koşuluyla uygulanabilir.

5.2.14. Plan özelliği: Yeni inşa edilecek yapılar plan tipleri ve cephe özellikleri, geleneksel Karabağlar yurt evi ve Muğla evi cephe özelliklerine uygun olarak projelendirilecektir. Mimari Projelerin uygunluğu Muğla Büyükşehir Belediyesi KUDEB birimi tarafından denetlenecektir.

5.2.15. Yapılar projelendirildikleri ve ruhsatlandırıldıkları amaç dışında başka bir kullanım amacı içeremezler.

5.2.16. Yapıların Mimari Projelerinde doğal bitki örtüsü ile çevre karakteristiklerine uygun çözümler getirilecektir.

5.2.17. Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, en az bir tarafı açık sundurmalar, açık büfeler, pergolalar ve kameriyeler emsale dâhil değildir.

5.3. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ ALANINDA

5.3.1. Özel Eğitim Tesisi Alanında Emsal: 0,10 ve Maksimum Bina Yüksekliği: 8.30 metredir.

5.3.2. Yapılacak tesislerde kat adedi 2 katı aşamaz (Zemin Kat, Birinci Kat).

5.3.3. Maksimum emsale esas bina inşaat alanı 500m²'dir. Yapılaşma birden fazla yapı ile sağlanabilir. Her bir binada emsale esas maksimum inşaat alanı 500 m²'yi geçemez. Birden fazla bina yapılması halinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara uyulur.

5.3.4. Özel eğitim tesislerinde özel projelerine göre sadece zorunlu teknik hizmetler ve depolama için su yalıtımına ilişkin gerekli önlemler alınmak koşuluyla bodrum katı yapımına olanak sağlanabilir. Bu durumda toplam inşaat alanı hesabında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen koşullar dikkate alınır.

5.3.5. İnşa edilecek yapılarda bina kütle formu, gabari, cephe özellikleri ve mimari detaylar geleneksel Muğla ve Karabağlar yapı tipolojisi ve cephe özelliklerinin çağdaş yorumları biçiminde ele alınmalıdır. Mimari Projelerin uygunluğu ilgili Belediyesi ve Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma

Bölge Komisyonu tarafından denetlenecektir.

5.3.6. Özel Eğitim Tesisi Alanı tek bir imar parseli oluşturularak tesis edilecektir.

5.4. PARK ALANLARINDA

5.4.1. Tüm park alanlarında mevcut ağaçlar korunacak ve ilgili Belediyesi tarafından peyzaj planları yaptırılacaktır. Peyzaj planları olmadan uygulama yapılamaz.

5.4.2. Peyzaj planları hazırlanırken Karamuğla Deresinin kuzey sahili boyunca devam eden park alanları içerisinde DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün 12.09.2012 tarihli ve 425263 sayılı yazısı gereği dere kenarında sürekliliği olan ve en az 5 m genişlikte yol düzenlenmesi zorunludur.

5.4.3. Park alanlarında "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" geçerlidir.

5.5. AÇIK SPOR TESİSİ ALANLARINDA

5.5.1. Bu alanlar açık olarak inşa edilecek semt spor alanlarıdır. Seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik olarak inşa edilebilecek soyunma kabini, duş, umumi hela gibi tesisler maksimum inşaat alanı tek katlı yapılaşma için Emsal: 0.03, maksimum bina büyüklüğü 150 m²'dir.

5.6. TEKNOPARK ALANINDA

5.6.1. Bu alanda 11.11.2015 tarihli ve 29529 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi" sınırı esastır.

5.6.2. Planda belirtilmeyen hususlarda 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri kanunu ile Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

5.6.3. Bu alanda yapılacak her türlü uygulama Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun uygun görüşü doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

5.7. KAHVE ve MESCİT ALANINDA

5.7.1. Bu alanda Karabağlar Yaylasında geleneksel olarak kullanıldığı şekilde köy kahvesi ile mescit birlikte yapılacaktır.

5.7.2. Emsal: 0,10 ve Maksimum Bina Yüksekliği: 5.50 metredir (1 Kat).

5.7.3. Köy kahvesi ve mescit ayrı yapılar olarak tesis edilecektir. Yapılar geleneksel düzende olduğu şekliyle parselin bir ya da birden çok kenarına bitişik yapılabilir ancak yapılar arasındaki mesafe minimum 10 metredir.

5.7.4. Emsalin tamamı tek bir kullanım için kullanılamaz. Tek bir kullanım için emsale esas inşaat alanının %25'sinin altına düşülmemek koşuluyla her iki tesisin ihtiyacı ayrı ayrı ele alınarak emsal oranı projesinde belirlenecektir.

5.7.5. Bir bina için maksimum emsale esas inşaat alanı 180 m², minimum inşaat alanı 60 m²'dir.

5.7.6. İnşa edilecek yapılarda bina kütle formu, gabari, cephe özellikleri ve mimari detaylar geleneksel Muğla ve Karabağlar yapı tipolojisi ve cephe özelliklerinin çağdaş yorumları biçiminde ele alınmalıdır. Mimari Projelerin uygunluğu ilgili Belediyesi ve Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu tarafından denetlenecektir.

5.7.7. Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, en az bir tarafı açık sundurmalar, açık büfeler, pergolalar ve kameriyeler emsale dâhil değildir.

5.8. TRAFO ALANLARINDA

5.8.1. Trafo binası yol cephesinde 3.00 m, diğer cephelerde parsel sınırına 1.00 m mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.

4 119 600 · 4 119 500 · 4 119 400 · 4 119 300 · 4 119 200 · 4 119 100 · 4 119 000

N20-c-08-b-1-a

622 637.94

4 118 906.96

N20-c-08-b-1-c

622 700 · 622 800 · 622 900 · 623 000 · 623 100

623 192.89

4 118 915.06

1/1000

-N20-c-08-b-1-b
()