



**MUĞLA KARABAĞLAR YAYLASI  
KENTSEL VE III. DERECE DOĞAL SİT ALANI**

*1/5000 ve 1/1000 ÖLÇEKLİ  
KORUMA AMAÇLI  
KISMİ REVİZYON İMAR PLANI*

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**ŞUBAT - 2019**

## 1. GİRİŞ

Muğla Karabağlar Yaylası olarak anılan ve Kentsel ve 3.Derece Doğal Sit Alanı olarak korumaya alınmış bölgede, DEÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama öğretim elemanlarından oluşan çalışma ekibi tarafından yürütülmüş olan planlanma çalışmaları 2002 yılında tamamlanmış ve hazırlanan planlar Muğla Belediye'sinin 20.08.2002 tarih ve 42 sayılı kararı ile ve Muğla Koruma Kurulu'nun da 18.12.2002 tarih ve 2041 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bugüne değin geçen sürede, gerek Muğla kentinin değişen gelişme eğilimleri ve gerekse de imar planının ön görülerinin yaşama geçmemiş bulunması nedenleri ile "Muğla Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı 1/2000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı"nda Muğla-Marmaris yoluna bitişik 2. No'lu Planlama Bölgesi içinde kalan ve yaklaşık 100 ha'luk bir bölgenin kısmi bir çalışmayla yeniden ele alınarak planlanması gerekliliği açığa çıkmıştır.

Bu çerçevede Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesinin 28.03.2013 tarihli protokol çerçevesinde müellif olarak yapımını üstlendiği Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı Kısmi Revizyon Planı çalışmalarına, yörenin korunarak geliştirilmesi yönündeki çabaların bir uzantısı olarak başlanmıştır. Anılan protokol ile çalışma iki aşamalı olarak tarif edilmiştir. İlk aşamada, plan için gerekli verilerin toplanması, analiz ve sentezlerinin gerçekleştirilmesi, ikinci aşamada ise, elde edilen veriler ve değerlendirmeler doğrultusunda 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planının, plan açıklama raporunun ve plan notlarının hazırlanarak onay için Belediye Meclisine ve Koruma Kurullarına sunulması olarak taahhüt edilmiştir.

Protokolde yer alan ilk aşama işler kapsamında iki tür çalışma yapılmıştır. Öncelikle yerinde gerçekleştirilen arazi çalışmaları ve incelemelerle elde edilmiş olan bulgular mekânsallaştırılmış, önceki plan çalışmasına ait analiz ve sentezlerle bütünleştirerek güncel bir veri altlığı haline getirilmiştir. İkinci olarak da plana temel teşkil edecek verilerin oluşturulması amacıyla ilgili kurumların görüşleri alınmış ve değerlendirilmiştir.

### 1.1. Kurum Görüşleri

Bölgedeki toprak niteliği, yer altı ve yer üstü sularının durumu planlama çalışması için büyük önem arz etmekte olduğundan, İl Tarım Müdürlüğü ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşleri alınmıştır.

İl Tarım Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu Tarımsal Etüt Raporunda planlamaya konu olan alan, tarım alanı olarak tanımlanmakta ve bölgede genelde kuru tarım yapıldığı ve tütün ve buğday tarımının yapıldığı belirtilmektedir. Toprak derinliği sığ olarak (35-45 cm) tanımlanmakta, sulama olanaklarının yetersizliği nedeniyle bölgede tütün, buğday ve zeytin dışında tarımsal faaliyetlerin gerçekleştirilmesinin ekonomik olmadığı belirtilmektedir. 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 belirtilmektedir.

DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nden alınan planlamaya esas görüş yazısına göre, revizyona konu olan alanda göllenme alanı ve düden bulunmamaktadır. Yine aynı yazıda planlama alanında herhangi bir taşkın sahasının bulunmadığı da ifade edilmektedir. Planlama alanının kuzeyinde yer alan Değirmen Deresi (Karamuğla Deresi) için ise dere yatağına müdahalede bulunulmaması gerekliliği ve bakım ve onarım çalışmalarında kullanılmak üzere her iki sahilde sürekliliği olan 5.00 m genişliğinde yol ayrılmasının zorunluluğu belirtilmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 07.03.2013 tarih ve 47267 sayılı yazısında Revizyon çalışmanın yapıldığı bölgenin İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 08.07.1992 gün ve 2783 sayılı ve Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarının 18.12.2002 gün ve 2041 sayılı Kararı ile tescil edilmiş Kentsel ve 3.Derece Doğal Sit Alanı içerisinde yer aldığı, Planlama alanında Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 17.10.200 gün ve 142 sayılı kararı ile tescillenen 65 pafta, 328 ada, 8 parseldeki sarnıcın bulunduğu ve plana tescilli sarnıcın da işlenmesi gerektiği, yerinde yapılan incelemelerde tescilli sarnıç dışında 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanmamış olduğu, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Kısmi Revizyon İmar Planı hazırlandıktan sonra görüş alınmak üzere Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne iletilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Çalışma bu veriler ışığında ve uzman raporları eşliğinde tamamlanarak Şubat 2014 tarihinde Muğla Belediyesine teslim edilmiştir.

Muğla Belediyesi'nin bu süreçte Büyükşehir statüsü kazanmasının ardından, yapılmış olan değerlendirmeler ve Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun görüşü ışığında yeniden düzeltilmesi talep edilen hususlar ele alınmak suretiyle Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesinin 28.03.2013 tarihli protokol çerçevesinde müellif olarak yapımını üstlendiği Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı Kısmi Revizyon Planı çalışmalarına paralel olarak Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 07.11.2014 günlü ve 2902 sayılı kararı uyarınca 1/5000 ölçekli Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı çalışmaları Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yürütülmüştür.

Böylece koruma amaçlı kısmi revizyon imar planı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.02.2016-4069 sayılı kararı ile uygun bulunduğu şekilde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne iletilmiş; İl Müdürlüğünce gerekli görülen düzeltme ve düzenlemeler yapıldıktan sonra plan dosyası Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 12.01.2017-125 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilmiş ve Bakanlıkça yapılan düzeltmeler doğrultusunda plan dosyası yeniden düzenlenerek Bakanlığa sunulduktan sonra Bakanlık Makamının 09.05.2017 tarihli, 5091 sayılı Oluru ile Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı onaylanmış; 1/2000 ölçekli Koruma Amaçlı Kısmi Revizyon İmar Planı ise iptal edilmiştir.

Onaylanan Koruma Amaçlı Kısmi Revizyon İmar Planları Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 07.06.2017-06.07.2017 tarihleri arasında askıya çıkarılarak ilan edilmiş; askı süresi içerisinde başvurusu yapılan 28 adet itirazın değerlendirilmesi aşamasında Bakanlık Makamının 22.08.2017 tarihli, 9895 sayılı Oluru ile planın itiraz bulunmayan Teknoloji Geliştirme Bölgesine ilişkin kısmın kesinleştirilmesine; bu alan dışında kalan kısımda ise itirazların Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının görüşü alındıktan sonra değerlendirilmesine karar verilmiştir.

Bu aşamada Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dekanlığınca 28.03.2013 tarihli protokol çerçevesinde müellifliğini üstlenerek proje ekibince hazırlanan planın teslim ve onay sürecinin tamamlanmış olması nedeniyle itirazların proje ekibince değerlendirilmesinin mümkün olmadığı bildirilmiş ve plan çalışması Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığınca sürdürülmüştür.

## 1.2. Planlama Süreci ve Üst Kademe Plan Kararları

Üst ölçekli planlar açısından dikkate alınan ilk ölçek 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planıdır. İlk olarak 09.03.2011 tarihinde ve değişiklikleri ile birlikte, 25.03.2015 tarihinde onaylanan **Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu** Plan Hükümleri'nin 7. Maddesindeki Genel Hükümler bölümünde ve **7.28. maddesinde**, *“bu plan kapsamındaki tüm sit alanlarında (planda gösterilmiş ya da gösterilememiş) alınmış kurul kararları ile bu planın onanmasından önce onaylanmış koruma amaçlı imar planları yürürlüktedir”* ifadesine yer verilmiştir. Buna göre bu süreçten önce Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanmış olan “1/5000 ölçekli Karabağlar Yaylası Koruma Stratejisi Planı” ve “1/2000 ölçekli Karabağlar Yaylası Koruma Amaçlı İmar Planı”nın karar ve hükümlerinin geçerli olacağı kabul edilmiştir.

2002 Yılında yürürlüğe giren Muğla Karabağlar Yaylası Kentsel ve 3. Derece Doğal Sit Alanına ilişkin olarak “1/5000 ölçekli Karabağlar Yaylası Koruma Stratejisi Planı” ve “1/2000 ölçekli Karabağlar Yaylası Koruma Amaçlı İmar Planı” olarak iki kademe hazırlanmış olan planlar halen geçerli olup, bölgede yürütülen ayrıntılı inceleme ve analizler sonucunda belirlenmiş 7 farklı analitik bölgeye dayalı strateji ve kararlar üretmiştir. Muğla / Karabağlar Yaylası, Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı, Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Açıklama Raporu içerisinde yer aldığı biçimi ile söz konusu bölgeler Karabağlar Yaylası'nın doğal ve yapay verileri dikkate alınarak ve çalışma alanındaki kendine özgü sınırlandırma kriterlerine göre; *“mevcut kadastral ada sınırları, mevcut kadastral parsel sınırları, mevcut kadastral parsel büyüklüklerinin dağılımları, geleneksel yayla konutları, kahveler, işçi evleri; tipleri ve yapı özellikleri, Doğal Peyzaj Unsurları, yürütülmekte olan tarımsal faaliyet türleri, drenaj ve göllenme özellikleri, DSİ tarafından tespit edilen dere taşkın alanları, DSİ tarafından öngörülen altyapı tesisleri (kanal ve menfezler), tescilli öngörülen Anıtsal Ağaçlar, Ağaç Grupları, köy tapulama, tasdikli imar planı gibi yönetimsel ve yasal sınırlar ve alanın çevresi ile olan ilişkileri temel alınarak”* oluşturulmuştur.

7 farklı bölgenin 4 planlama bölgesi (koruma-uygulama-denetleme bölgeleri) olarak tanımlandığı çalışmada, revizyon çalışmasına konu II. No'lu analitik alan; *“Bu bölge, alanın en batı ucunda yer alan, gerek parsel büyüklüğü ve gerekse de geleneksel yapılaşma özellikleri açısından sit alanının genel özelliklerinden önemli ölçüde farklılaşmaktadır. Yapı yoğunluğu açısından düşük yoğunluklu bir bölgedir. Genellikle büyük ve orta büyüklükte parsellerin yer aldığı bu bölgede yeni yapılaşma eğilimlerinin yüksek olduğu, bu nedenle de büyük parsellerin sıklıkla ifraz edilerek parçalanmış oldukları gözlenmektedir. Bitki örtüsü açısından zayıf olan bölgede, kısmen de olsa tarım ve hayvancılık faaliyetlerine rastlanmaktadır.”* biçiminde ele alınmıştır.

1/5000 Ölçekli Karabağlar Yaylası Koruma Stratejisi Planının temel ilkesi **“doğanın ve kültürel sistemin sürdürülmesi”** olarak tanımlanmıştır. Plan kapsamında yapılaşmaların korunması ve denetlenmesinde ilişkin uygulama önerileri geliştirilirken bu ilke göz önünde bulundurulmuş, yapı yoğunlukları, yapı düzeni, parsel – yapı ilişkilerinin tasarımıyla aynı ilke belirleyici olmuştur. Yayla konutlarının geleneksel anlayışla sürdürülmesinin ayrıca yayla kahvelerinin, bazı geleneksel yayla evleri ile işçi evlerinin, turizm konaklama ve günübirlik rekreasyon kullanışlarıyla canlandırılmasının da bu anlayışla ele alınmasının gerektiği düşünülmüştür.



## 2. KORUMA AMAÇLI KISMİ REVİZYON İMAR PLANINA İLİŞKİN BELİRLEYİCİLER VE PLAN HEDEFLERİ

Planlama çalışmasına konu bölge Kentsel ve III. Derece Doğal Sit alanı içerisinde yer almakta ve bu özellikleri ile alanın doğal ve kültürel değerlere duyarlı bir anlayışla geliştirilmesi zorunluluğu bulunmaktadır. Anılan bölge her ne kadar yaylanın genel karakteristik özelliklerinden farklılaşıyor olsa da, onun tamamlayıcısı konumundadır. Diğer yandan bu bölge Muğla kent merkeziyle bağlantılı gelişmeler ile yayla dokusu arasında bir geçiş alanı niteliği de taşımaktadır. Bu nitelik, yaylanın toplumsal ve ekonomik açılardan yeniden canlandırılması yönündeki hedefler için önemli bir potansiyel oluşturmaktadır.

Karabağlar yaylası son dönemlerde, kırsal yaşam niteliklerini kaybetmeye başlaması sebebiyle önemli sosyal ve ekonomik sorunlarla karşı karşıya kalmıştır. Söz konusu sorunlar, uzun vadede bölgenin yöresel, doğal ve kültürel karakterini olumsuz yönde etkileyebilecek özellikler taşımaktadır. Bir taraftan köhneleşme, terk edilme ve yayladaki yurtların ve kahvelerin eski işlevlerini sürdürememesi sorunu yaşanırken, diğer taraftan da üst gelir gruplarının bölgeyi ikinci konut olarak değerlendirme istekleriyle açığa çıkmış emlak piyasası aracılığıyla geleneksel yapının dönüştürüldüğü izlenmektedir. Bu durum bölgede yayla karakteriyle uyumlu olmayan yapılaşma biçimleriyle de ifade bulmaktadır.

Planlama alanı bu tür sorunların yaşandığı bir süreçte çok daha kritik nitelikler kazanmıştır. Planlama çalışması, Muğla kenti ve yayla arasındaki bağlantıların sağlıklı bir biçimde güçlendirilebilmesi, bunun yanı sıra bölgede koruma kullanma dengesi içerisinde yeni gelişmelerin yönlendirilebilmesi için önemli bir fırsattır. Değişen şartlar kent merkezi ve yayla arasındaki ilişkiyi mevsimlik olmaktan çıkararak, gündelik yaşam içerisine de taşımıştır. Nitekim yaylanın içerisindeki iki kahvenin kış aylarında da kullanıldığı görülmektedir. Bunun yanı sıra Muğla Üniversitesinin yaylaya bitişik bir konumda yer almasıyla, Muğla kenti ve bu bölge arasındaki ilişkinin niteliği de değişim göstermiştir. Yaylanın batı aksında yer alan Muğla-Marmaris yolu üzerinde gününbirlik gidiş ve gelişlerle trafik yoğunluğu artmıştır. Bu güzergâh son dönemde alışveriş merkezlerinin gelişme alanı haline gelmiştir. Bunun yanı sıra aynı aks öğrenciler ve Muğla yerel halkı tarafından yürüyüş ve spor amacıyla da kullanılmaya başlanmıştır.

Bütün bu gelişmeler ve bu aksa yönelik kullanım taleplerinin artmış olması yaylaya eski canlılığının kazandırılmasında bir potansiyel teşkil etmektedir. Yaylanın batı bölümünde ve göllenmenin gerçekleşmediği alanlarda böyle bir potansiyel, yaya ve bisiklet yolları aracılığıyla ve hassas doğal dengeler gözetilerek kullanılabilir ve yörenin yeniden canlandırılması mümkün olabilecektir. Ne var ki yörenin canlandırılması, yaylanın korunarak yaşatılmasına aracılık etme potansiyelinin yanı sıra, hassas dengeler üzerine kurulu doğal nitelik açısından önemli riskleri de içermektedir. Nitekim son süreçte bölgede artmış olan sürekli yaşama talepleri Karabağlar yaylasında bir canlanma yaratmış olmakla birlikte, yöreye ait geleneksel yaşam özelliklerinin ve dolayısıyla da mimari niteliklerin sürdürülebilmesi konusunda belirgin sorunları da beraberinde getirmiştir. Diğer yandan yaylanın çevresinde giderek artan yoğun yapılaşma deseni de yayla açısından belirgin olumsuzluklar ortaya çıkarmıştır. Doğal ve yapılı çevre arasındaki uyumsuzluk temelinde açıkça izlenebilir hale gelmiş olan olumsuzlukların ilerleyen aşamalarda artan yoğunluk ve altyapı talepleri çerçevesinde daha da artması riski bulunmaktadır. Bu çerçevede Muğla-Karabağlar yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içerisinde yer alan planlama alanındaki çalışmaların, Karabağlar yaylasındaki doğal özelliklerin ve geleneksel yaşam düzeninin sürdürülmesine aracılık edecek özellikler taşıyacak biçimde, dolayısıyla potansiyelleri ve riskleri birlikte dikkate alarak gerçekleştirilmesi ve çevredeki yeni gelişmelere uyumlanmak yerine, yayla karakterinin sürdürülmesine aracılık edecek nitelikler taşıması gerekliliği bulunmaktadır.

## 2.1. Koruma Amaçlı Kısmi Revizyon İmar Planı Çalışmasının Hedefleri

Planlama alanına yönelik yukarıda ortaya konan gelişme eğilimleri ve sınırlayıcılar dikkate alınarak Koruma Amaçlı Kısmi Revizyon İmar Planı Çalışmasının Hedefleri;

-Karabağlar yaylasının yeniden canlandırılma süreçlerine katkıda bulunacak planlama kararları geliştirmek,

-Planlama çalışması çerçevesinde Karabağlar yaylasının batı kesimindeki gelişme eğilimlerini ve talepleri koruma ve kullanma dengesini dikkate alacak biçimde plan stratejilerine taşımak,

-Planlama bölgesini, Karabağlar yaylası için belirlenmiş gelişme hedefleri ile uyumlu bir biçimde geliştirmek,

-Yaylanın batı kesimindeki sürekli yerleşme taleplerini değerlendirirken, yörenin mevcut ekonomik faaliyeti olan tarımsal üretimin sürdürülebilirliğini olanaklı kılmak ve mevcut bitki örtüsünü korumak,

-Muğla'nın güney gelişme aksında, yayla'nın batı sınırını oluşturan kesimindeki ticari gelişmelerin, yaylanın iç bölgelerine doğru yönelmesi riski karşısında gerekli önlemleri almak, bu çerçevede yaylanın yöresel sosyal, ekonomik ve mekânsal özelliklerini koruyan, ancak yaylanın yeniden canlandırılmasına katkı sağlayacak gelişmeleri olanaklı kılmak ve bunların yer alabileceği bölgeleri sınırlamak,

-Yaylanın batı kesiminde, ana yol güzergâhında (yaya yolu ve bisiklet yolu düzenlemeleri gibi) yapılacak mekânsal düzenlemeler ile Üniversite-Muğla ve Karabağlar Yaylası arasındaki etkileşimin güçlendirilmesine katkıda bulunmak,

-Batı kesimde, Muğla-Marmaris yolu güzergâhında oluşan yürüyüş ve bisiklet kullanım taleplerini yaylanın odaklarına ve işlevini yitirmiş yayla kahvelerine doğru çekerek, bölgenin yeniden canlandırılmasına katkıda bulunmak olarak belirlenmiştir.

Ülkemizde doğal ve tarihsel değerlerin bulunduğu yörelerde gerçekleştirilmiş olan çalışmalar, koruma alanında başarı sağlamada plan belgelerinin tek başına yeterli olmadığını ortaya koymuştur. Bu konuda var olan bilimsel tartışmalar yerel ekonominin önemli bir belirleyici olduğuna vurgu yaparken aynı zamanda bu tür bölgelerde yaratılacak ekonominin yerel topluluklarla paylaşımının önemine dikkat çekmektedir. Bu noktada planlama ile eş zamanlı olarak yerel halkın katılımını destekleyici sosyal projelerin varlığı önem kazanmaktadır. Planlama sürecine katılım, alınan kararların uygulanabilirliği kadar, koruma bilincinin geliştirilmesi açısından da son derece önemlidir. Böyle bir noktadan hareketle çalışmaların yürütüldüğü bölgede, fiziksel biçimlenişin sağlıklı bir biçimde sürdürülmesine aracılık edecek imar kararlarının oluşturulmasının yanı sıra, toplumsal örgütlenmeler, bilinçlendirme çalışmaları ve elbette piyasa mekanizmalarına tutsak olmayı engelleyecek bir yerel ekonominin nasıl yaratılabileceğine ilişkin destekleyici araştırmalara gereksinim olduğu da anlaşılmaktadır.

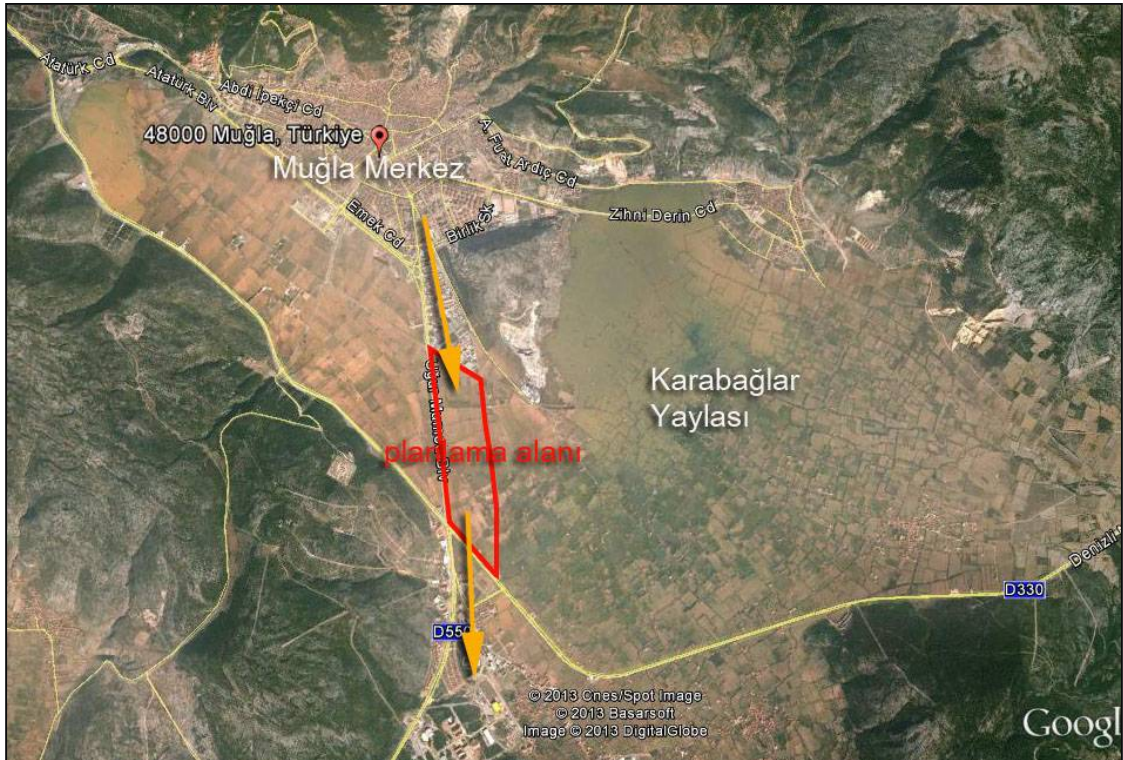
## 3. KORUMA AMAÇLI KISMİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Revizyon İmar Planı Çalışmasına konu alan, Muğla Karabağlar Yaylası olarak anılan, Kentsel ve 3.Derece Doğal Sit Alanı statülerine sahip ve bu doğrultuda planlaması yapılmış bir bölge içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan, kullanım eğilimleri, doğal yapı ve bitki örtüsü, parsel düzeni ve yapı nitelikleri açısından yayla genelinden ayrılan özellikler göstermektedir. Planlama çalışması farklılaşan nitelikleri dikkate alarak;

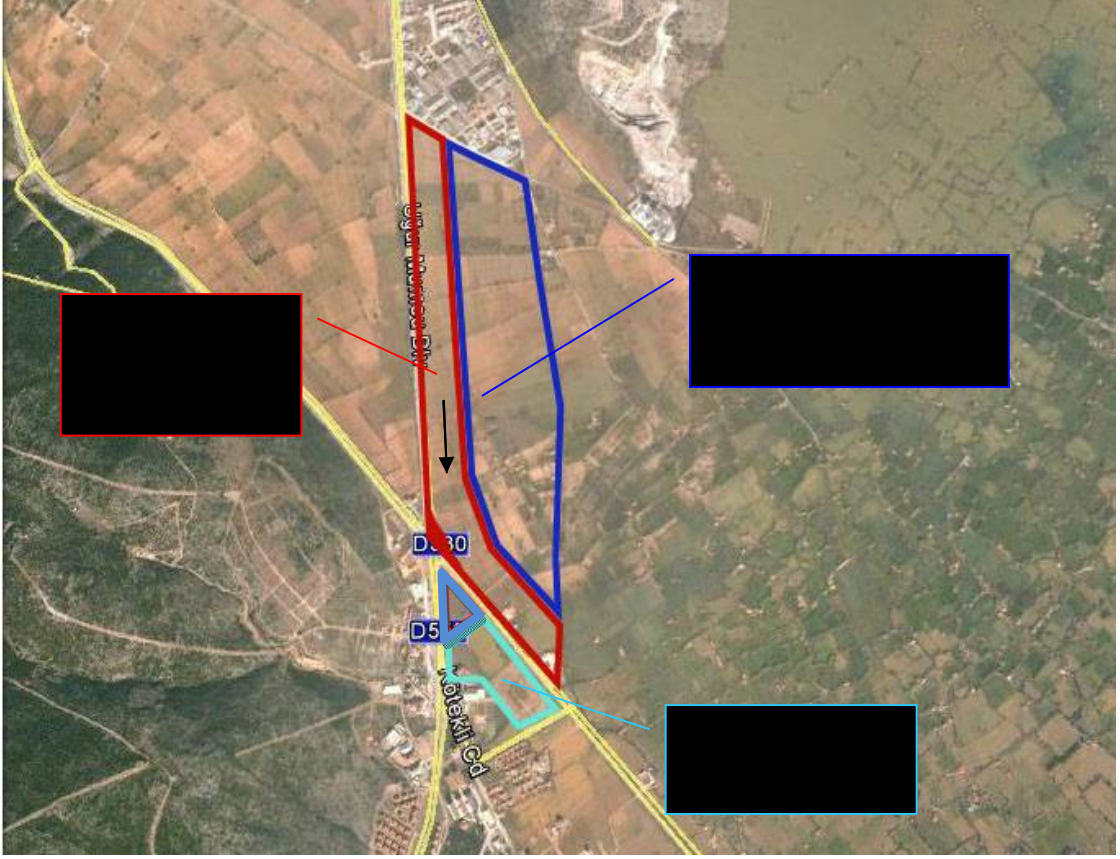
- 1- Sürdürülebilir ve yaşanabilir bir çevre yaratılması,
- 2- Doğal, tarımsal ve kültürel değerlerin korunması,
- 3- Bölgede sektörel gelişme hedeflerini dikkate alan planlı bir gelişmenin ortaya çıkması amaçlarına temellendirilmiştir.

Söz konusu amaçlara bağlı olarak çalışma alanı bütünleşmekte olduğu Karabağlar Yaylası'nın özel değerlerinin korunmasına ve bölgenin yeniden canlanmasına katkı sağlayacak biçimde ele alınmıştır. Böyle bir çalışma öncelikle alanın sorunları ve potansiyelleri temelinde bir irdeleme yapmayı gerektirmiştir. Sorunlar açısından ön plana çıkan, bölgede genel yayla karakterinin sürdürülmesini engelleyen, kırsal yaşam niteliklerinin daha az izlenebildiği belirsiz bir yapının açığa çıkmış olmasıdır. Böyle bir yapının ortaya çıkmasında bölgenin Muğla Marmaris karayoluna bitişik konumunun ve yine Muğla kent merkezi ile bütünleşen gelişmelerle temas kuran bir alanda yer almasının önemli etkileri bulunmaktadır. Planlama alanı Muğla merkez yerleşmesi ile Üniversite alanı arasında bir geçiş bölgesidir (Harita 1). Böyle bir konumlanmanın alan açısından aynı zamanda bir potansiyel olarak da değerlendirilmesi mümkündür. Plan ana kararları bölgenin bu niteliğini dikkate alacak biçimde ve ortaya çıkmış olan belirsiz yapıyı daha tanımlı hale getirmek üzere iki kapsamda yapılandırılmıştır. Alanın yeniden canlandırılmasını sağlayacak kullanımların ağırlıkla Muğla-Marmaris yolu ile temas eden lineer bir aks boyunca yer verilmiş ve yolla bütünleşen bu alan ile söz konusu aksın gerisinde kırsal yaşam niteliklerini desteklemesi beklenen alan iki ayrı bölge haline getirilmiştir (Harita 2).

Planlama çalışması Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı için daha önce belirlenmiş plan hedefleri ve ana plan kararlarını dikkate alacak ve üst ölçekli planlara uyum gösterecek biçimde gerçekleştirilmiştir. Bu doğrultuda plan 3194 sayılı imar kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Koruma Amaçlı İmar Planlarının Hazırlanmasına Dair Yönetmelik ile Teknik Şartname hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.



**Harita 1:** Planlama alanının güney aksındaki bağlayıcı konumu



**Harita 2:** İmar planı kararlarına konu olan plan bölgeleri

### 3.1. Genel Planlama Yaklaşımı

Çalışma bölgesinin Karabağlar Yaylasının batı ucunda ve Muğla Marmaris Karayoluna bitişik bir konumda yer alması bölgede üretilen arazi kullanım kararları üzerinde belirleyici olmuştur. Karayolunun alan sınırı dışında kalan diğer yönünde ticari kullanımların, üniversite ve ilgili kullanımların planlanmış ve uygulanmış olması, yapılan bölgelemede ve plan kararlarının yapılandırılmasında dikkate alınmıştır. Çalışma alanı söz konusu gelişmelerle Muğla Merkez dokusu arasında bir geçiş bölgesi olma niteliği taşımakla birlikte, Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Statülerine de sahiptir. Ayrıca bu bölgenin 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 sağlayacak bir planlama anlayışı benimsenmiştir. Tüm bu özellikler dikkate alınarak geliştirilen kararlarla birlikte karayoluna paralel ve 15 m'lik bir yeşil bandın arkasında kalacak biçimde turistik tesislere ve ticari tesislere tercihli olarak yer verilecek şekilde bir planlama bölgesi oluşturulmuştur. Bu bölgede;

**Turizm Tesisleri:** Motel, pansiyon, kamping, hostel,

**Sağlık, rehabilitasyon ve bakım tesisleri**

**Yeme İçme Eğlence Tesisleri:** Lokanta, Kafeterya, Kahvehane, Düğün Salonu vb.

**Ticari Tesisler:** Kapalı ve Açık Alışveriş ve Hizmet Birimleri yer alabilecektir.

10 m'lik bir ulaşım aksı ile sınırlandırılan bu bölgenin geriye doğru Yayla ile bütünleştiği alanlardaki kullanım kararı ise tercihli konut olarak tanımlanmıştır. Bu bölgede de;



**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”, “Pansiyon”, “Sağlıklı Yaşam Tesisleri” ve “Günübirlik Tesisler” yapılabilecektir.

### 3.2. Ulaşım Altyapısı

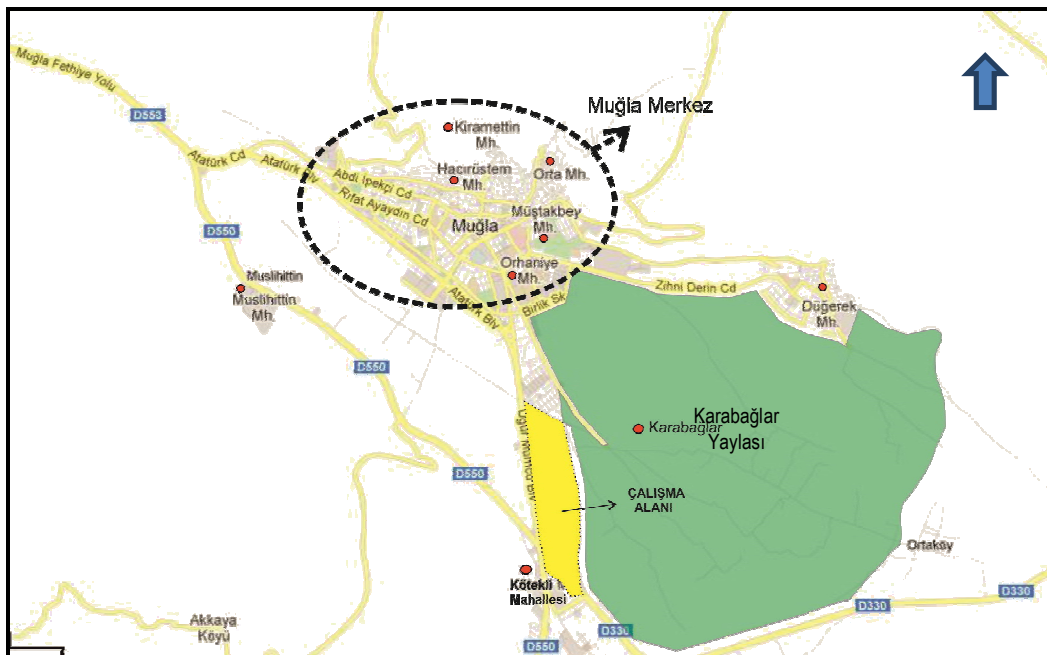
Bu aşamada Çalışma Alanı'nın mevcut ulaşım sistemi, çevresiyle bağlantıları ve mevcut yapısal özellikleriyle tanımlanmaya çalışılacaktır. Temelde Karabağlar Yaylası'nın arazi kullanışları, doğal yapısı ve yol sistemi ile benzerlikler taşıyan ve geçiş karakterlerine sahip olan alanın bu özelliklerinin, yol ağı oluşturulurken de korunmasının gerekmekte olduğu kabul edilmiştir. Bu nedenle revizyon planla birlikte önerilen ulaşım ağının oluşturulmasında bu durumun dikkate alınması gerekmektedir.

#### 3.2.1. Mevcut Yol Ağının Özellikleri

Karabağlar Yaylası özgün doğal yapısı çerçevesinde, kış aylarında su kanalı haline dönüşen dar ve toprak zeminli yollarla örülüdür. Özgün bir bitki örtüsü ile sarmalanmış ve **İRİM** olarak adlandırılan bu yollar, yeryüzü sularının bölgeden drene edilmesini sağlayan ve bu özellikleri ile de yörenin ekolojik sürdürülebilirliği açısından hayati öneme sahip unsurlarıdır. İrimlerden oluşan **organik ulaşım ve yol sistemi** yaylanın kıyı kesimlerinde nitelik değiştirmekte ve yaylanın çevreyle bağlantısını sağlayan toprak yollara dönüşmektedir. “Çalışma Alanı” olarak tanımlanmış olan “Revizyon Planlama Alanı” ile Muğla'nın merkez yerleşme alanı ve Karabağlar Yaylası ile mevcut kara yolu bağlantısı verilmektedir.

Alan Muğla merkez yerleşmesini çevre yolu niteliği de taşımakta olan İzmir – Fethiye Karayolu'na bağlayan ana güzergâh niteliğinde ve Uğur Mumcu Bulvarı olarak adlandırılmış bölünmüş yola paralel yer almaktadır. Çalışma Alanı'nın, bu yolun yanı sıra zaman içinde gelişmiş biçimiyle, merkez yerleşme ile tarihsel, kültürel ve bir bakıma da doğal birlikteliği olan Karabağlar Yaylası'nın organik yol ağı ile bütünleşmesini sağlayan erişebilirlik olanaklarına sahip olduğu görülmektedir.

Bu durumuyla yayla ile tamamlayıcı yapısal nitelikleri bulunmaktadır. Dolayısıyla alanın gelişmesi sürecinde halen var olan yaylaya geçiş karakterinin korunmasının bir planlama ilkesi olarak kabul edilmesi gerekmektedir. Bu hususun yol ağı önerisinde dikkate alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. (Şekil No 3)

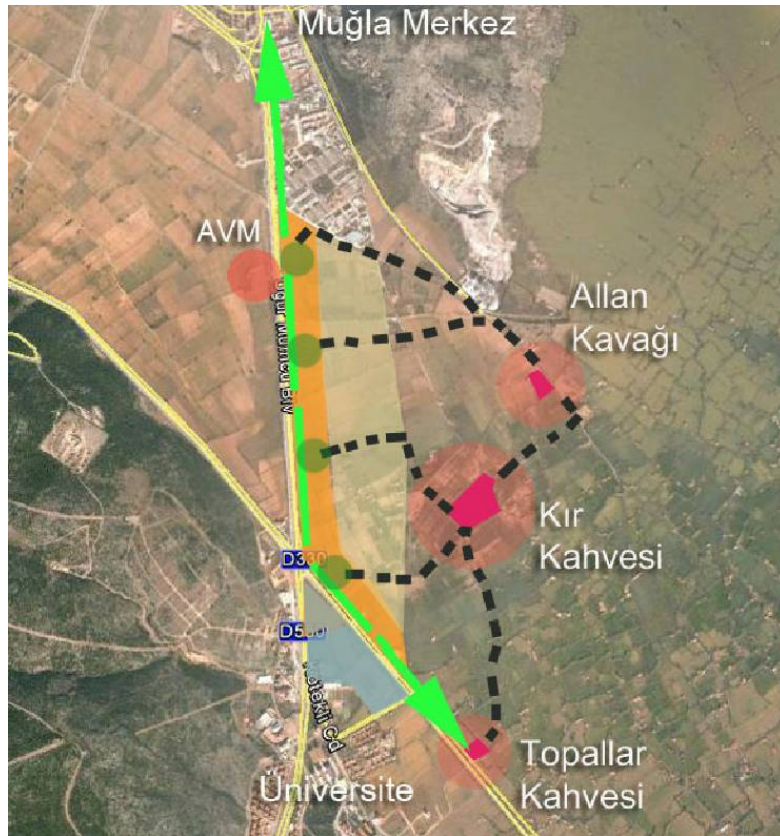


Şekil No 3: Çalışma Alanının Konumu ve Mevcut Çevresel Durumu

Yukarıda da belirtildiği gibi “Revizyon Planlama Alanı” Karabağlar Yaylası’nın batı yönündeki sınırında ve ulaşım ağı açısından yaylanın nitelik değiştirmeye başlayan bölümünde bulunmaktadır. Düz bir arazi yapısına sahiptir ve alan içinde irim karakteri gösteren kanallar yer almamaktadır. Bununla birlikte alanı doğu yönünde sınırlayan en geniş bağlantı yolu bile kışın göllenmekte ve ulaşımı güçleştirmektedir. Alan, kuzeyde Karamuğla Deresi ve güneyde ise, yaylanın yerüstü sularını Marmaris yolunun karşı tarafına taşıyan ve kışın yoğun su akışının izlendiği bir dere hattı ile sınırlanmaktadır.

Batıdaki Muğla-Marmaris yolu, teknik özelliklerine, taşıdığı trafik yüküne uygun olarak ama aynı zamanda büyük bir dolgu üzerinde yapılandırılmıştır. Bu nedenle söz konusu ulaşım altyapısı kuzeyden güneye doğru yayla kotundan yavaş yavaş yükselerek alanın orta bölümlerine gelindiğinde yaklaşık dört beş metre bir yüksekliğe ulaşmakta ve güneyde yeniden azalarak yayla kotu ile bütünleşmektedir. Böyle bir yapı alanın doğal sistemi üzerinde önemli etkiler açığa çıkarmış, suyun drene edilmesini zorlaştırmakta ve yerel **göllenme alanlarının** oluşmasına yol açmaktadır. Bu durum güneydeki dere hattının drenajını sürekli kılacak önlemlerin alınması gerekliliğini açıkça ortaya çıkarmaktadır.

Karabağlar Yaylası’nın tarihsel, kültürel ve doğal niteliklerinin yanı sıra YAYLA KİMLİĞİ açısından önem taşıyan bir başka unsur ise geleneksel kahvelerdir. Bu nedenle revizyon imar plan çalışmasındaki öneri yol ağının kurulmasında, söz konusu kahvelere erişimin sağlanması planlama ilkesi olarak belirlenmiştir. (Şekil No 4)



Şekil No 4: Planlama (Çalışma) Alanı’nın Genel Ulaşım ilişkileri

### 3.2.2. Planla Birlikte Önerilen Ulaşım Şeması

Bölgede özel doğal nitelikler dikkate alınarak geniş asfalt yollara yer verilmemiştir. Alanın kuzey sınırını oluşturan ve planlama alanının en önemli aksı üst ölçekli planda önerilmiş olan şekliyle 10 m’lik bir yol bağlantısı olarak ele alınmıştır. Bu yol ile birlikte planlama alanında Muğla-Marmaris yolu yönünde lineer bir hat oluşturan Turizm ve Ticaret

Tercihli alanlar ile bu hattın gerisinde kalan Tercihli Tarımsal Konut Alanları'nı birbirinden ayıran ikinci bir 10 m'lik toplayıcı yol daha önerilmiştir. Yollar tasarlanırken alandaki mülkiyet dokusuna dikkat edilmiştir. Tüm parsellere hizmet ve erişim sağlayacak biçimde konumlandırılan ulaşım güzergâhlarında Karabağlar Yaylasının genel yol sistemine benzeyecek bir sistematik oluşturulmaya çalışılmıştır. Bu çerçevede lineer ve alanın organik mekânsal yapılanmasını dönüştürecek bir yol sisteminden kaçınılmaya çalışılmıştır.

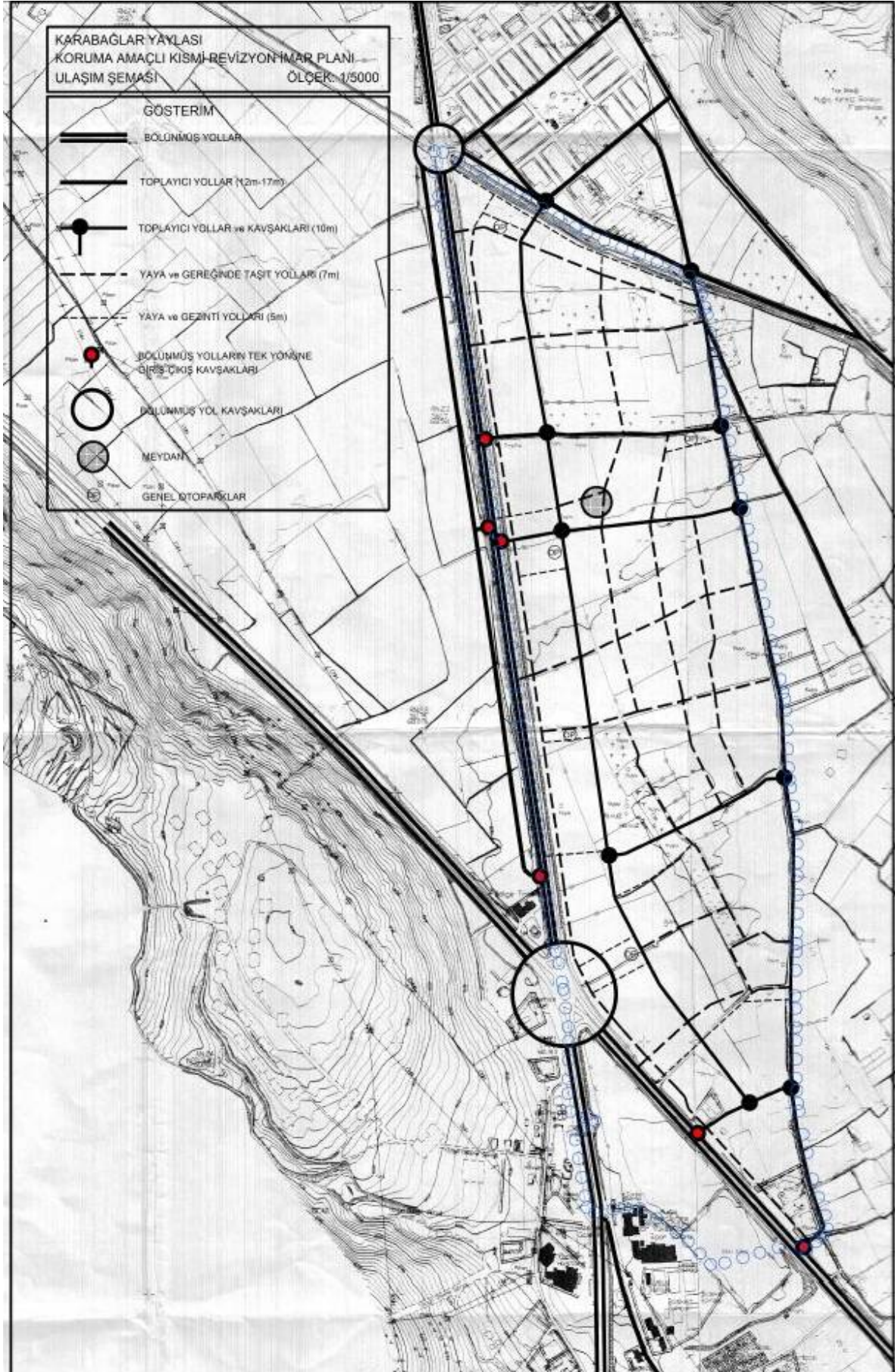
Çalışma alanı içindeki iki önemli aks düşey bağlantılar ile güçlendirilerek alan içindeki dolaşım sistemi rahatlatılmaya çalışılmıştır. Söz konusu düşey bağlantılardan ikisi, Muğla-Marmaris karayoluna tek yönlü katılım sağlayacak biçimde planlanmıştır. Alanın içinden geçen 10 m'lik bağlantı Turizm ve Ticaret Tercihli alanların getireceği trafik yükü düşünülerek ve ağırlıkla bu alanlara servis vermek üzere tasarlanmıştır. Bu nedenle söz konusu aks yer yer açık otopark alanları ve otobüs cepleri ile de desteklenmiştir. Yine I. bölgenin batısında (TİCT) notasyonu ile işaretlenen yapı adaları ile Muğla-Marmaris yolu arasında 7 m'lik gereğinde taşıtların girmesine de imkân verilebilecek bir servis yolu önerilmiştir. Alanın diğer bölümlerinde de gereğinde taşıtlar tarafından da kullanılabilir süreklilik arz eden yaya yolları oluşturulmuştur. Önerilen 10 m'lik taşıt yolları kaldırımlı ve geçirgenliği olan taş kaplama ile yapılandırılabilir yollardır. 7 m'lik yollar gereğinde trafik amaçlı da kullanılabilir en alt kademedeki taşıt yolları olarak ele alınmış ve zemin kaplamalarında doğal zemin ve geçirgenliği olan doğal malzemeler önerilmiştir. 7 m'den daha dar yaya yollarının zemin kaplamalarında da doğal toprak zemin ve geçirgenliği olan doğal malzemelerin kullanılması uygun görülmektedir.

Çalışma alanını Muğla'ya ve Karabağlar Yaylası'nın iç kesimlerine bağlayacak taşıt yolları dışında güçlü yaya bağlantıları da oluşturulmaya çalışılmıştır. Yaya erişiminin hem düşey hem de yatay bağlantılarla sağlanmaya çalışıldığı alanda, güzergâhların tasarımında Muğla merkeze, Karabağlar Yaylasının iç kesimlerine ve özellikle de çevrede yer alan geleneksel kahvelere erişimin sağlanması temel çıkış noktalarını oluşturmuştur. Alanın doğusundaki "Allan Kavağı ve Kır Kahvesi" ile güneydeki "Topallar Kahvesi"ne yönelen yaya aksları ile söz konusu kahvelerin birer odak olarak yeniden canlandırılması öngörüsünü desteklenmeye çalışılmıştır. Zira bölgede yeni gelişme alanları yaratılırken bu alanları geleneksel dokunun özgün ve geleneksel unsurları ile bütünleştirmek ve böylece bu unsurların yeniden canlandırılmasını ve bölgeyle bütünleştirilmesini sağlamak bir plan stratejisi olarak benimsenmiştir. Bu strateji çerçevesinde Muğla yönünden gelen ve Muğla-Marmaris karayoluna paralel bir biçimde alanın tüm batı sınırında yer alan yeşil bandın hem yaya hem de bisiklet yolu ile bütünleşik bir biçimde planlama alanının güneyinde yer alan Topallar Kahvesi'ne bağlanması öngörülmüş ve üç ayrı noktadan söz konusu yeşil aksların yayla ile bütünleşmesi sağlanmıştır.

Bu noktada söz konusu yeşil bandın bir üst geçitle üniversite alanına bağlanmasının ulaşım sistemini geliştirici önemli bir yatırım kararı olacağı düşünülmektedir.

Güneydeki derenin drenajının sürekliliğinin sağlanması gerektiği hususu üzerinde yukarıda da durulmuş bulunmaktadır. Planlama kararlarında bu duruma dikkat edilmiş ve söz konusu dere hattı üzerinde herhangi bir ulaşım bağlantısının tesis edilmesinden kaçınılmıştır. Kuzeydeki Karamuğla Deresi'nin yatağı da korunarak üzerinden kontrollü köprülü geçişler öngörülmüştür. Diğer yandan DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nden alınan planlamaya esas görüş yazısına uygun olarak derenin güney sahilinde 5 m'lik yaya yolları oluşturulmuş ancak kısmen plan onama sınırı dışında kalan kuzey sahilinde uygulama aşamasında hazırlanacak peyzaj planları ile park alanlarının içerisinde servis yolları düzenlenmesi öngörülmüştür.





Şekil No 5: Revizyon İmar Planı ile Önerilen Ulaşım Şeması



MERİ PLAN HÜKÜMLERİ	REVİZYON PLAN HÜKÜMLERİ (5000)
<p><b>2. GENEL HÜKÜMLER:</b></p> <p>2.1. Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı, 1/5000 ölçekli Koruma Stratejisi Planı, 1/2000 ölçekli üzerine kadastral durumu işlenmiş olan Koruma Amaçlı İmar Planı ve plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Uygulamaya yönelik her türlü karar bu bütün doğrultusunda verilir. Uygulama alanı, kentsel ve doğal sit alanı sınırları içinde kalan alandır.</p> <p>2.2. Sit alanı içinde daha önce geçici dönem koruma ve yapılanma koşulları olarak belirlenmiş koşullara göre yapılaşmış kitlelerin yıkılarak yeniden yapılanmaları durumunda, yeni Koruma Amaçlı İmar Planı kararları ve uygulama koşullarına uygun olarak yapılanmaları gerekmektedir.</p> <p>2.3. Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içinde plan kararları doğrultusunda plan notlarına uyularak yapılacak her yapı, fen ve sağlık koşullarına ve ilgili tüzük ve yönetmelik hükümlerine uymak zorundadır. Ayrıca tescilli yapıların mimari özellikleri korunmak koşulu ile tüm yapılarda yürürlükte olan en son "Deprem ve Afetlerle İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.</p> <p>2.4. Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı'na ilişkin olan bu plan notları ile, Koruma Amaçlı İmar Planı'nda söz konusu olabilecek her türlü değişiklik için, müellif görüşü ve Belediye Meclis Kararı alındıktan sonra, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun onayının alınması gereklidir.</p> <p>2.5. Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içinde "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 KTKVKYK'nun ilke kararları doğrultusunda hazırlanacak projelerde Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun onayının alınması zorunludur. Söz konusu taşınmazlardaki yapılanma istemlerine ilişkin uygulama projelerinin, yapılanma koşullarının uygun olması gerekmektedir.</p> <p>2.6. Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içinde "Korunması Gerekli Kültür Varlığı" olarak tescil edilmiş olan yapıların bitişiğinde bulunur ve aralarından yol geçse dahi tescilli parsellere cephe veren parsellerdeki ilave yapı ve yeni yapılanma uygulamaları için parselde öngörülen yeni oluşuma ait vaziyet planı ve vaziyet planı ölçeğinde cepheler, araziden ve binalardan geçirilecek kesitler Kurulca uygun görüldükten sonra bu plan ve çizimlerle uyumlu uygulama projeleri Belediyesince incelenip onaylanacaktır. Söz konusu taşınmazlardaki yapılanma istemlerine ilişkin uygulama projelerinin, yapılanma koşullarına uygun olması gerekmektedir.</p> <p>2.7. Uygulama projeleri Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu tarafından onaylanan taşınmazların uygulaması konusunda, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu'nun 22.03.2001 tarih ve 680 sayılı ilke kararı gereği olarak "Koruma Kurullarınca onaylanan her ölçek ve nitelikteki plan ve projelerin uygulamada zamanlanınca denetlenmesi gerekmektedir. Bu anlamda, imar ve koruma mevzuatında,</p>	<p><b>1. GENEL HÜKÜMLER</b></p> <p><b>1.1.</b> Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı, Plan Hükümleri ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.</p> <p><b>1.2.</b> Planın onay tarihinden önce yürürlükte bulunan Muğla-Karabağlar Kentsel ve 3. Derece Doğal Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Stratejisi Planı ve plan hükümleri bu planın onayı ile sadece bu planın kapsadığı alanda yürürlükten kalkar.</p> <p><b>1.3.</b> 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.</p>

belediyelere ve valiliklere verilen denetim yükümlülüğünün yanı sıra, uygulamanın müellif mimar tarafından denetimi de yasal ve mesleki bir sorumluluktur.

Uygulamanın kurul kararlarına uygun olması için gerekli mesleki denetim sorumluluğu, aynı şekilde serbest mesleki hizmet yetki ve koşulları taşıdığı mimarlar odasıca belirlenen müellif mimar tarafından üstlenilir. Söz konusu mesleki denetim sorumluluğu, müellif mimarın isteği ile aynı koşulları taşıyan bir başka mimara devredilebilir. İskan izni için denetimden sorumlu mimar, uygulamanın kurul kararına uygun olarak sonuçlandırıldığına dair raporu Koruma Kuruluna iletir. Uygulama bittikten sonra müellif mimarın isminin yazıldığı bir tabela, yapının uygun bir yerine asılır.”

**2.8. Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içinde tescilli ve tescilli yapıların bitişiği dışındaki tüm taşınmazlarda, boş ve boşalacak parsellerde her türlü inşaat faaliyetleri, yıkım, basit ve esaslı onarım, kullanım değişikliği, ilave inşaat, yeni yapılanma gibi konular, bu plan notlarının “Yapılanma Koşulları”na uyulması koşullarıyla, ilgili Belediyesinin yetki ve denetimindedir. Ayrıca tescilli bitişiği parsellerdeki ilave ve yeni yapılanma dışındaki onarım vb. taleplerinin plan koşullarına uygunluğu Belediyesince denetlenir.**

**2.9. Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içinde bulunan korunması gerekli kültür varlıklarına ilişkin, İzmir 2 no’lu Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu’nca onaylı ve plan notları ekinde verilen tescil listesi geçerlidir.**

**2.10. Plan notlarında yer almayan konularda, yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ve 2863 no’lu yasanın hükümleri geçerlidir. Tereddütlü durumlarda plan müellifinin görüşü ile ve Kurul kararına göre uygulama yapılır.**

**2.11. Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içinde tescilli taşınmaz kültür varlığı yapılarının bulunduğu parseller dışında, plan notları doğrultusunda, mülkiyet sorunlarını çözmeye Belediyesi yetkilidir.**

#### A- TESCİLLİ PARSELLERDE:

Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içinde “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 ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu’nun onayının alınması zorunludur. Söz konusu taşınmazlardaki yapılanma istemlerine ilişkin uygulama projelerinin, içinde yer aldıkları bölge itibarıyla belirlenmiş olan yapılanma koşullarına uygun olması gerekmektedir.

#### B. TESCİLLİ BİTİŞİĞİ PARSELLERDE:

Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içinde “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 araziye 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 itibarıyla belirlenmiş olan yapılanma koşullarına uygun olması gerekmektedir. Bu yapılardaki her türlü basit ve esaslı onarım işlemleri için Belediye onayı aranacaktır.

#### D. BOŞ VE YENİDEN YAPILAŞACAK PARSELLERDE:

Boş ve boşalacak parsellerde yapılacak binalar, korunması istenen dokuyu oluşturan mimariye uygun, çağdaş teknik ve malzeme ile yapılmakla beraber cephe düzeni, cephe kaplaması, mimari öğeler açısından çevresindeki korunan yapılarla uyum sağlayacak nitelikte olacaktır.

## 2. YAPILANMA KOŞULLARI:

### TESCİLLİ PARSELLERDE:

**2.1.** 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.

### TESCİLLİ BİTİŞİĞİ PARSELLERDE:

**2.2.** 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 araziye de içeren kesitler ve cephe çizimleri Kurulca uygun görüldükten sonra bu plan ve çizimlerle uyumlu uygulama projeleri Belediyesince incelenip onaylanacaktır.

	<p>BOŞ VE YENİDEN YAPILAŞACAK PARSELLERDE:</p> <p>2.3. 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.</p> <p>Planlama Alanında mevcut parsel büyüklükleri dikkate alınarak en küçük ifraz koşulu 5000 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.</p>
<p><b>E. BÖLGELER İTİBARIYLA ARAZİ KULLANIM KOŞULLARI</b></p> <p>Muğla İli, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanındaki arazi kullanım biçimleri, 1/5000 ölçekli Koruma Stratejisi Planında Belirlenmiş olan farklı bölgeler itibarıyla değişiklik gösterecektir. Bölgelerin gerek konum, ada, parsel ve yapısal karakteristikleri ve gerekse de doğal yapı özellikleri böyle bir farklılaşmanın gerçekleştirilmesini beraberinde getirmiştir. Buna göre;</p> <p><b>II. Bölge;</b> Alanın en batısında yer alan ve parsel büyüklükleri açısından da büyük parsellerin yoğunlaştığı ve tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin de değişen bitki örtüsüne karşın halen devam etmekte olduğu bu bölge ise, alanın doğal yapı özelliklerinin yeniden gelişimine olanak tanıyacak biçimde geliştirilecektir. Bu nedenle de bu bölge içerisinde bugünkü eğilimler doğrultusunda parçalanmakta olan mülkiyet deseninin daha fazla parçalanmasına neden olacak uygulamalardan kaçınılacaktır. Alanın Muğla Merkez yerleşmesi yönünde dışa açılmasını sağlayan bu bölgede konut gelişmelerinin yanısıra günübirlik ya da konaklamalı turistik tesislere ve sergileme ya da satış ünitelerine olanak tanınacaktır.</p>	<p><b>3. BÖLGELER İTİBARIYLA ÖZEL HÜKÜMLER</b></p> <p>Planlama alanı <u>Ticaret-Turizm Alanı (TİCT)</u> ile <u>Tercihli Konut Alanı (TKA)</u> olarak iki farklı bölge biçiminde ele alınmış ve her bölgenin yapılanma koşulları aşağıdaki biçimde 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.</p>
<p><b>Özel Koşullu Alanlar1 (ÖK1) olarak belirtilen alanlarda,</b></p> <p><b>H.1. Turistik tesisler kapsamında aşağıda sayılan kullanımlar yer alabilir.</b> Konaklama Tesisleri: Moteller, pansiyon, kamping, hosteller, Yeme İçme Eğlence Tesisleri</p> <p><b>H.2. İfraz:</b> En küçük ifraz koşulu 5000 m<sup>2</sup> ve minimum cephe genişliği 40.00 (kırk) metredir.</p> <p><b>H.3.Çekme mesafeleri:</b> Plan üzerinde gösterildiği biçimdedir. Bunun dışında planda belirtilmeyen durumlarda yapılar, proje müellifince mevcut doku etüt edilerek yapılanma koşullarına uygun biçimde konumlandırılır.</p> <p><b>H.4. Turistik Tesis Alanlarında plan üzerindeki emsal değerlerine göre yapılaşma hakları hesaplanır.</b> Buna göre toplam inşaat alanı birden fazla bina kütlesi ile sağlanabilir. Ancak bir binanın taban alanı 120 metrekareden büyük olamaz.</p> <p><b>H.5. Turistik tesislerde özel projelerine göre sadece zorunlu teknik hizmetler ve depolama için bodrum katı yapımına olanak sağlanabilir.</b> Bu durumda toplam inşaat alanı hesabında tip imar yönetmeliğinde belirtilen koşullar dikkate alınır.</p> <p><b>H.6. Plan özelliği:</b> Yeni inşa edilecek konaklama birimlerinin plan tipleri ve cephe özellikleri, geleneksel Karabağlar yurt evi ve Muğla evi cephe özelliklerine uygun olarak projelendirilecektir.</p>	<p><b>3.1. TİCARET-TURİZMALANLARINDA (TİCT)</b></p> <p><b>3.1.1. TİCT notasyonu, bölgede turistik tesislere ve ticari tesislere tercihli olarak yer verilebileceğini göstermektedir.</b> Üzerinde TİCT notasyonu bulunan alanlarda aşağıda sayılan kullanımlar yer alabilir.</p> <p><b>Konaklama Tesisleri:</b> Motel, pansiyon, kamping, hostel, <b>Sağlık, Rehabilitasyon ve Yaşlılara Yönelik Bakım Tesisleri</b> <b>Yeme İçme Eğlence Tesisleri:</b> Lokanta, Kafeterya, Kahvehane, Düğün Salonu vb. <b>Ticari Tesisler:</b> Kapalı ve Açık Alışveriş ve Hizmet Birimleri</p> <p><b>YAPILANMA KOŞULLARI</b></p> <p><b>3.1.2. Yapılacak tüm tesislerde kat adedi 2 katı aşamaz (Zemin Kat, Birinci Kat)</b></p> <p><b>3.1.3. İfraz sonucu elde edilebilecek Minimum Parsel Büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup> dir.</b></p> <p><b>3.1.4. Yapılar projelendirildikleri ve ruhsatlandırıldıkları amaç dışında başka bir kullanım amacı içeremezler.</b></p>

	<p><b>3.1.5.</b> Tesislerin konumlandırılmasında ve mimari projelerinde doğal bitki örtüsü ile çevre karakteristiklerine uygun çözümler getirilecektir.</p> <p><b>3.1.6.</b> Turizm Tesislerinde 4957/234 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.</p>
<p><b>Özel Koşullu Alanlar<sup>2</sup> (ÖK2)</b> olarak belirtilen alanlarda Alanın batsında, plan gösteriminde ÖK2 olarak belirtilen alanlarda, konut yansra aşağıda belirtilen türde turistik tesisler yapılmasına olanak sağlanacaktır.</p> <p><b>J.1.</b> Bu tesisler kapsamında aşağıda sayılan kullanımlar yer alabilir.</p> <p>Konaklama Tesisleri: Pansiyonlar, kampingler, hosteller</p> <p>Yeme İçme Eğlence Tesisleri</p> <p>Sağlık ve Spor Tesisleri: Sağlık, rehabilitasyon ve bakım tesisleri</p> <p>Rekreasyon Tesisleri: Günübirlik tesisler</p> <p>Kırsal Turizm Tesisleri</p> <p><b>J.2.</b> İfraz: En küçük ifraz koşulu 5000 m<sup>2</sup> ve minimum cephe genişliği 40.00 (kırk) metredir.</p> <p><b>J.3.</b> Bu alanlarda Turistik Tesis yapılacak ise yukarıda ("H" maddesi ile) belirtilen koşullar geçerlidir.</p> <p><b>J.4.</b> Bu bölgelerde konut yapımına da olanak sağlanacaktır. Bu durumda "D" maddesi ile konutlar için belirtilen yapılanma koşulları geçerlidir.</p>	<p><b>3.2. TERCİHLİ KONUT ALANLARINDA (TKA)</b></p> <p><b>3.2.1.</b> TKA notasyonu olan bölge, <u>tercihli konut</u> olarak tanımlanmaktadır. Üzerinde TKA notasyonu bulunan alanlarda aşağıda belirtilen kullanımlar yer alabilir.</p> <p><b>Konut:</b> Konut yapıları</p> <p><b>Kırsal Turizm Tesisleri:</b> Bu tesislerin belgelendirilmesi ve niteliklerine ilişkin yönetmelik uyarınca T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığında Turizm İşletme Belgesi alınmak kaydıyla Eko Turizme Yönelik "Kırsal Turizm Tesisleri", "Pansiyon", "Sağlıklı Yaşam Tesisleri" ve "Günübirlik Tesisler" yapılabilir.</p> <p><b>YAPILANMA KOŞULLAR</b></p> <p><b>3.2.2.</b> Yapılacak tüm tesislerde kat adedi 2 katı aşamaz (Zemin Kat, Birinci Kat)</p> <p><b>3.2.3.</b> İfraz sonucu elde edilebilecek Minimum Parsel Büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>'dir.</p> <p><b>3.2.4.</b> Yapılar projelendirildikleri ve ruhsatlandırıldıkları amaç dışında başka bir kullanım amacı içeremezler.</p> <p><b>3.2.5.</b> Yapıların Mimari Projelerinde doğal bitki örtüsü ile çevre karakteristiklerine uygun çözümler getirilecektir.</p>
	<p><b>3.3. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ ALANINDA</b></p> <p><b>3.3.1.</b> Yapılacak tesislerde kat adedi 2 katı aşamaz. (Zemin Kat, Birinci Kat)</p> <p><b>3.4. PARK ALANLARINDA</b></p> <p><b>3.4.1.</b> Tüm park alanlarında mevcut ağaçlar korunacak ve ilgili Belediyesi tarafından peyzaj planları yaptırılacaktır. Peyzaj planları olmadan uygulama yapılamaz.</p> <p><b>3.4.2.</b> Peyzaj planları hazırlanırken Karamuğla Deresinin kuzey sahili boyunca devam eden park alanları içerisinde dere kenarında sürekliliği olan ve en az 5 m genişlikte yol düzenlenmesi zorunludur.</p> <p><b>3.4.3.</b> Park alanlarında "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" geçerlidir.</p>



	<p><b>3.5. AÇIK SPOR TESİSİ ALANLARINDA</b> <b>3.5.1.</b> Bu alanlar açık olarak inşa edilecek semt spor alanlarıdır.</p> <p><b>3.6. TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ</b> <b>3.6.1.</b> Bu alanda, 11.11.2015 tarihli ve 29529 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi” sınırı esastır. <b>3.6.2.</b> Planda belirtilmeyen hususlarda 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu ile Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.</p> <p><b>3.7. KAHVE ve MESCİT ALANINDA</b> <b>3.7.1.</b> Bu alanda Karabağlar Yaylasında geleneksel olarak kullanıldığı şekilde köy kahvesi ile mescit birlikte yapılacaktır. <b>3.7.2.</b> Yapıların Mimari Projelerinde doğal bitki örtüsü ile çevre karakteristiklerine uygun çözümler getirilecektir.</p>
--	---

#### 4. KORUMA AMAÇLI KISMİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

##### 4.1. Genel Planlama Yaklaşımı

Koruma amaçlı imar planında TİCT notasyonu ile belirlenmiş olan, karayoluna paralel ve 15 metrelik bir yeşil bandın arkasında kalacak biçimde turistik tesislere ve ticari tesislere tercihli olarak yer verilebilecek ilk planlama bölgesinde 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

Söz konusu tesislerin mevcut parseller üzerindeki yapılaşma biçimlerinin yörenin yapılaşma özelliklerine göre ve yayla karakteri ile uyumlu olarak gerçekleşebilmesi için plan hükümleri ile bazı sınırlamalar getirilmiştir. Sınırlamalar temel olarak ticari ya da turistik kullanımların büyük ve yaylanın doğal özellikleri ile çelişecek biçimde masif kütleler aracılığıyla hayata geçmesini önleyecek esaslara bağlı olarak biçimlendirilmiştir. Buna göre;

İfraz sonucu elde edilebilecek Minimum Parsel Büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup> ve minimum cephe genişliği 40.00 (kırk) metredir. Bu alanlarda Emsal: 0,10 ve Maksimum Bina Yüksekliği: metredir (2 Kat). Sadece Ana tesis binasında maksimum bina yüksekliği iki katlı kullanımda 7.50 metre, tek katlı kullanımda 4.50 metre olarak düzenlenebilecektir. Yapılacak tüm tesislerde kat sayısı 2 katı ile sınırlandırılmıştır. Sadece ana tesis binasında emsale dahil olmak koşulu ile içeride asma kat ve galerili çözümler yapılmasına olanak tanınmıştır. Bu alanlarda plan üzerindeki emsal değerlerine göre yapılaşma hakları hesaplanır. Buna göre toplam inşaat alanı birden fazla bina kütlesi ile sağlanabilir. Parselde yer alan yapılar bir katlı, iki katlı ya da her ikisinin bir arada kullanıldığı çözümlerle sağlanabilir.

Bu alanlarda yapılacak tesislerde Ana Tesis Binası emsale esas inşaat alanı maksimum 400 m<sup>2</sup>, minimum büyüklüğü ise 100 m<sup>2</sup>'dir. Tesis bütününde sadece 1 adet Ana Tesis Binası yer almalıdır. Tesis içinde yer alan Ana Tesis Binası dışındaki diğer her bir yapının emsale esas inşaat alanı maksimum 250 m<sup>2</sup>, minimum ise 60 m<sup>2</sup>'dir.

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.

Ana Tesis Binası dışındaki yapılarda, iki katlı yapılaşmada taban alanı maksimum 125 m<sup>2</sup>'yi, iki kat toplamında 250 m<sup>2</sup>'yi geçemez. İki katlı yapılaşmada En 1 ise Boy oranı 1.5 ile 2.5 arasında değişkenlik gösterebilir.

Binalar dikdörtgen formların yanı sıra L veya U formları ile 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 çıkıntılarının ya da renk ve doku ile masif kütle algılamasını engelleyecek müdahalelerin yapılması da uygun olacaktır.

Binaların minimum cephe genişliği 6 metredir. Bir parselde birbirinden bağımsız olarak inşa edilen yapıların arasındaki mesafe minimum 10 metredir.

Turistik ve ticari tesisler ile konaklama ve yeme içme, eğlence tesislerinde, 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.

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 Komisyonunun uygun tarafından denetlenecektir.

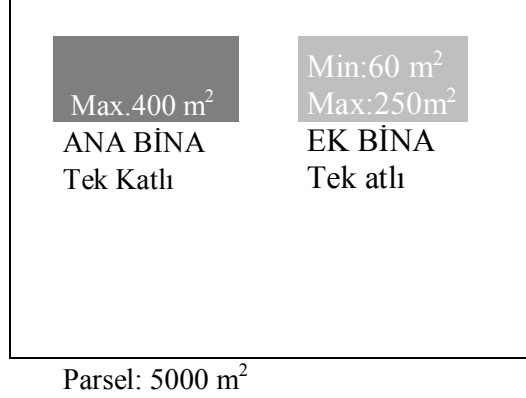
Yapılar projelendirildikleri ve ruhsatlandırıldıkları amaç dışında başka bir kullanım amacı içeremezler. Tesislerin konumlandırılmasında ve mimari projelerinde doğal bitki örtüsü ile çevre karakteristiklerine uygun çözümler getirilecektir. Tesislerde alanı 150 metrekareyi geçmeyen açık havuz yapılabilir. Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgar kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, en az bir tarafı açık sundurmalar, açık büfeler, pergolalar ve kameriyeler emsale dahil değildir.

Turizm Tesislerinde 4957/234 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Bahçe mesafelerinin plan üzerinde gösterildiği bölgede, emsal değerine göre belirlenecek toplam inşaat alanının birden fazla bina kütlesi ile sağlanabilmesine olanak bulunmaktadır.

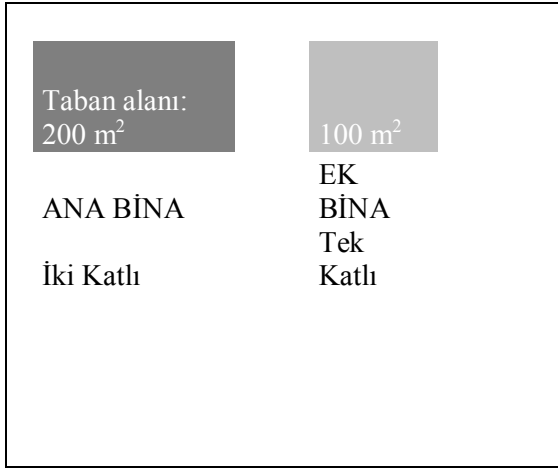
Yapılaşma koşullarındaki sınırlamalara bağlı olarak ortaya çıkacak kütlelerde mimari olarak farklı çözüm arayışlarının geleneksel özellikler çerçevesinde ortaya konması da temel hedeflerden biridir. Geleneksel yayla yapılaşmasında izlenebilen mimari çeşitliliğin yeni yapılaşmalara da yansıtılması amacıyla var olan geleneksel yayla evleri üzerinden yapılan değerlendirmelerin bulguları temelinde uygulamaların en ve boy oranlarına yönelik bazı öngörülerde bulunulmuştur. Buna göre;

Tek katlı yapılaşmada En 1 ise Boy oranının 4 olması (1x4) tercih edilirken, bu oranın 1x3.5 ile 1x4.5 oranları arasında değişkenlik gösterebilmesine olanak tanınmıştır. Ana Tesis Binası dışındaki yapılarda, iki katlı yapılaşmada taban alanı maksimum 125 m<sup>2</sup>'yi, iki kat toplamında 250 m<sup>2</sup>'yi geçemeyecektir. İki katlı yapılaşmada En 1 ise Boy oranı 1.5 ile 2.5 arasında değişkenlik gösterebilmesine olanak sağlanmıştır. Binaların dikdörtgen formların

yanı sıra L veya U formlarda tasarlanması da beklenmektedir. Yine cephelerde hareketlilik sağlamak amacıyla yer yer bölüntülerin, girinti ve çıkıntıların ya da renk ve doku ile masif kütle algılamasını engelleyecek müdahalelerin yapılması da önerilmiştir. Öngörüler çok sayıda alternatif yapılaşma biçiminin ortaya çıkmasına aracılık edecek niteliktedir. Bununla birlikte yapılaşma biçimleri ile ilgili yol gösterici örnek çözümlerden bazıları aşağıda sunulmaktadır.

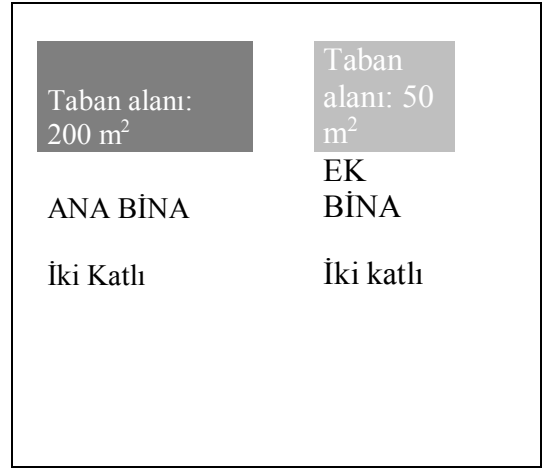


#### ÖRNEK



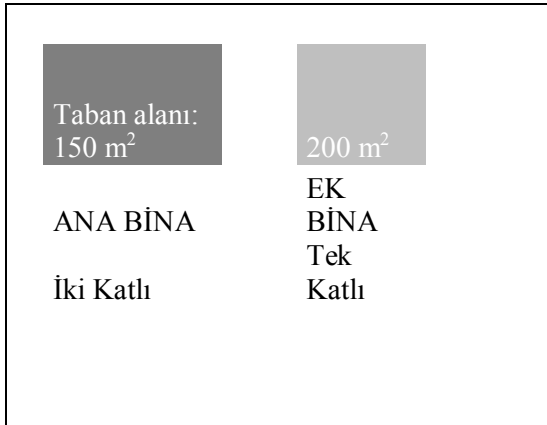
Parsel: 5000 m<sup>2</sup>

#### ÖRNEK



Parsel: 5000 m<sup>2</sup>

#### ÖRNEK



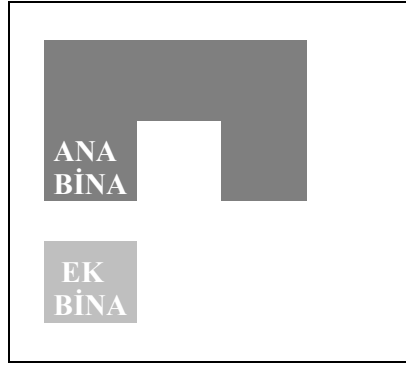
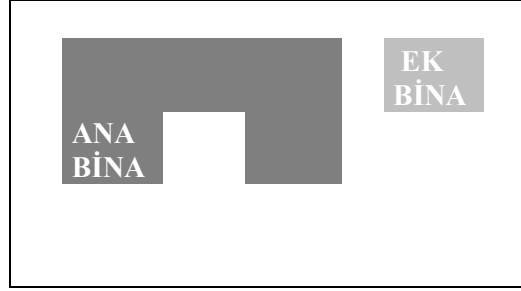
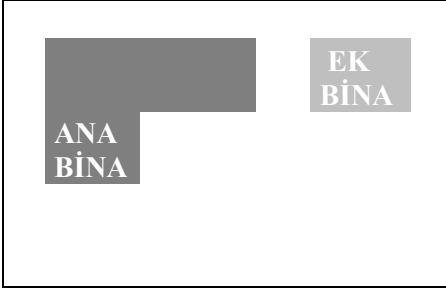
Parsel: 5000 m<sup>2</sup>

#### ÖRNEK

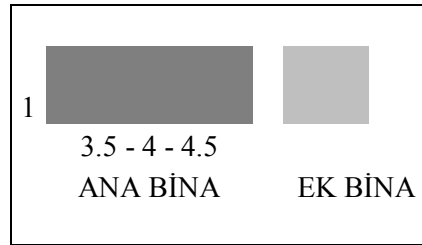


Parsel: 5000 m<sup>2</sup>

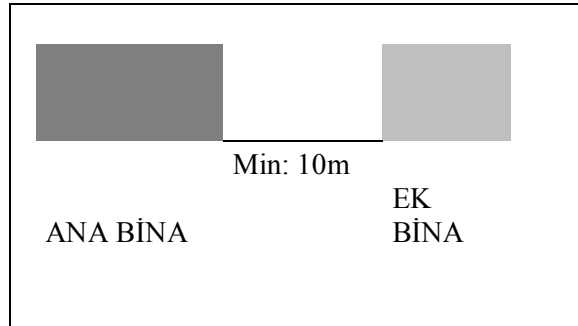
## BİNA FORMLARI –ÖRNEKLER



## BİNA EN - BOY ORANLARI

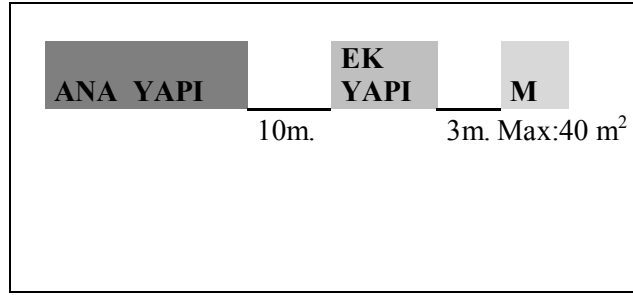
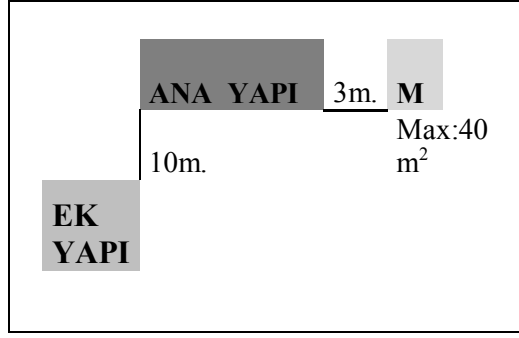


## BİNALAR ARASI MESAFE





## MÜŞTEMİLAT- BİNA İLİŞKİSİ



Yukarıda ortaya konan çözümlerin yer alabileceği, turistik tesislere ve ticari tesislere tercihli olarak yer verilen ve 10 m'lik bir ulaşım aksı ile sınırlandırılan bölgenin doğusunda yayla ile bütünleşen tercihli konut alanı (TKA) olarak tanımlanmış yapı adalarında ise 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 TC. Kültür ve Turizm Bakanlığında Turizm İşletme Belgesi alınmak kaydıyla Eko Turizme Yönelik “Kırsal Turizm Tesisleri”, “Pansiyonlar”, “Sağlıklı Yaşam Tesisleri” ile “Günübirlik Tesisler” yapılabilir.

Tercihli Konut Alanı kararı, ticaret ve turizm aktivitelerine yer verilen bölgeden başlayarak Karabağlar yaylası ile bütünleşen doğu hattında kırsal yaşam niteliklerini sürdürme amacı ile geliştirilmiştir. Büyük parsellerin ağırlıklı olarak yer aldığı bölgede bugün halen tarımsal üretim faaliyetlerinin yer yer sürdürülüyor olması ve yayla konutuna benzer özellikler gösteren yapılaşmaların bulunması alınan kararın başlıca sebepleridir. Bölgede kırsal yaşamla birlikte, kırsal yaşamın potansiyellerinden faydalanan bazı kullanım türlerinin de yörenin doğal ve fiziksel özelliklerine uygun biçimde gelişim göstermesi beklenmektedir. Böyle bir gelişimin bölgenin doğal ve yaşam niteliklerini tehdit etmemesi için plan hükümleri ile bazı sınırlamalar getirilmiştir. Buna göre;

İfraz sonucu elde edilebilecek minimum parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup> ve minimum parsel cephe genişliği 25.00 (yirmi beş) metredir. Bu alanlarda Emsal: 0,10 ve Maksimum Bina Yüksekliği: 7,50 metredir (2 Kat). Yapılacak tüm tesislerde kat adedi 2 kat ile sınırlandırılmıştır. Yapılar geleneksel düzende olduğu şekliyle yola ve komşu parsel bitişirilmek istendiği durumda bitişik nizam uygulaması yapılacak, yine geleneksel dokuda izlenen biçimde ayırık yapı nizamı da uygulanabilecektir. Yapılaşma nizamına göre bahçe mesafeleri tüm yapılarda mevcut geleneksel doku özelliklerine göre belirlenecek ve yapıların konumlanmasında da geleneksel doku özellikleri dikkate alınacaktır. Bir bina için maksimum emsale esas inşaat alanı 150 m<sup>2</sup>, minimum inşaat alanı 60 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda büyüklüğü 0-2500 m<sup>2</sup>'ye kadar olan parsellerde tek yapı yapılabilecek, büyüklüğü 2501 m<sup>2</sup> ve 5000m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde en fazla 2 adet bağımsız bina, 5001-7501m<sup>2</sup>

arasındaki parsellerde en fazla 3, 7501-10000 m<sup>2</sup> arasında parsellerde ise en fazla 4 bağımsız bina inşa edilebilecektir. 10000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde de bağımsız bina adedi 4'ü geçemeyecektir. Bir yapıda birden fazla bağımsız birim yapılmasına imkan verilmemiştir. Binaların minimum cephe genişliği 6 metre ve bir parselde birden fazla yapının inşa edilmesi durumunda binalar arası mesafe minimum 15 m olarak belirlenmiştir.

Yapılaşma koşullarındaki sınırlamalara bağlı olarak mimari çözümlerin tıpkı turistik ve ticari kullanımların yer alacağı bölgede olduğu şekliyle geleneksel özellikler çerçevesinde ortaya konması planın temel hedeflerinden biridir. Geleneksel yayla yapılaşmasında izlenebilen mimari çeşitliliğin yeni yayla konutlarında da izlenebilmesi amacıyla var olan geleneksel yayla evleri üzerinden yapılan değerlendirmelerin bulguları temelinde uygulamaların en ve boy oranlarına yönelik bazı öngörülerde bulunulmuştur. Buna göre;

Tek katlı yapılaşmada En 1 ise Boy oranının 4 olması (1x4) tercih edilirken, bu oranın 1x3.5 ile 1x4.5 oranları arasında değişkenlik gösterebilmesine olanak tanınmıştır. İki katlı yapılaşmada taban alanı maksimum 75 m<sup>2</sup>'yi, iki kat toplamında 150 m<sup>2</sup>'yi geçemeyecektir. Tek katlı yapılaşma olması durumunda taban alanı maksimum 150 m<sup>2</sup> ile sınırlandırılmıştır. İki katlı yapılaşmada En 1 ise Boy oranı 1.5 ile 2.5 arasında değişkenlik gösterebilecektir. Binaların mimarilerinde dikdörtgen formaların yanı sıra L veya U formlarının da tercih edilmesi mümkün olabilecektir. Temel amaç yeni inşa edilecek yapıların plan tipleri ve cephe özelliklerinin, geleneksel Karabağlar yurt evi ve Muğla evlerine uygun olarak projelendirilmesidir. Bu noktada dikkate alınacak tipolojik özellikler;

**Geleneksel Yayla Evi;** Geleneksel yayla evleri içinde barındırdığı birçok plan şeması ile yaylada Muğla evlerinin bir yansıması konumundadır. Muğla evleriyle aralarındaki en belirgin farklılık, yayla evlerinin daha küçük, daha basit ve subasmanlı evler oluşudur. Muğla Kentsel Sit alanındaki evlerin yayla yaşantısına uyarlanmış görüntüleridir. Yayla evleri iki katlı, önden, yandan veya ortadan sofalıdır. Yurt parselinin bir cephesine (genelde yola bakan cepheye) oturdukları için evlerin arka cepheleri sağırdır. Arka duvarlar yığma sistemde taş duvar olup, ön cephe duvarları ahşap karkas sistemindedir. Yayla evlerinin ön cephelerinde yer alan sofalar ahşap dikmeler tarafından taşınırlar. Çatı ise çıkıntılı saçaklıdır. Binanın iç düzenlemesinde mutfak, wc gibi ıslak mekanlar yer almamaktadır. Yemek pişirme, binaya genelde bitişik ya da ayırık, içinde bir ocağı bulunan ahşap parmaklıklı bir yapıyı barındırmaktadır. WC ise binadan ayırık konumlandırılmıştır. Genelde tüm yayla evlerinin ön cephelerinde sofa önü bahçe olarak kullanılmakta ve asmalarla ve meyve ağaçlarıyla gölgelendirilen hayatı oluşturmaktadır.

**Geleneksel Köy Evi;** Geleneksel köy evi olarak nitelenen konutlar, tek katlı, bir veya iki odalı, geleneksel konutlardır. Bu konutların tek odalı plan tiplerinde üstü oda çatısının devamı olarak kapatılmış yarı açık ve halihazırda tütün damı olarak kullanılan depolardan oluşur. İki odalı tiplerinde ise bu depo kısmı tam ortada yer almaktadır. Bu ahşap karkas yapının ön kısmı hayat olarak kullanılmaktadır. Üstü, genelde asmalarla kapatılmıştır. Bu tip konutta da hayatın önü meyve bahçesi olarak kullanılmaktadır.

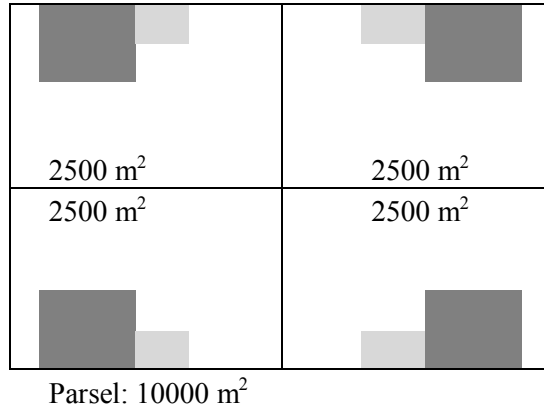
**Ula Evi;** Ula evleri olarak isimlendirdiğimiz ev tipi Ula'da izlenen konut tiplerinin yayla yaşantısına uyarlanmış daha basit bir biçimdir. Ula kentsel yaşamı düzlükte olduğu için evlerin dört cephesi de gösterişli durumdadır. Dört cephede de geniş ahşap saçak bulunur. "Evler genelde tek katlıdır. Toprağa bağlı bir yaşamı olan her Ula'nın evinin önünde sebze yetiştirmek için yeterli büyüklükte bahçesi vardır. Bu tek katlı evler; tam cephe açık sofalı, yerden elli santim veya bir metre yükseklikte ki su basman üzerinde oturan iki odalı plan tipleridir. (Muğla'daki yayla evlerinin benzeri)"(Aladağ, 1991, s.45) Subasmanın yüksekliği, bu ev tipini geleneksel yayla evlerinden ayıran önemli bir özelliğidir. İki odalı, çoğunlukla, çokgen sofalıdırlar.

**Taş Ev;** Taş evler, Karabağlar yaylasında yaygın olarak görülebilen konut tiplerinden biri değildir. Taşıyıcı sistem yığma taş duvarlardan oluştuğu için alt ve üst kat genişlikleri aynıdır. Genelde dikdörtgen planlıdır. Arka cepheleri sağırdır. Ön cephede açık sofa yer almamaktadır. Genellikle iki katlı olup, alt katta iki ve üst katta da iki oda yer almaktadır.

**İşçi Evleri;** Karabağlar yerleşim alanının daha çok güneybatısında yer almaktadırlar. Hasat zamanı gelen işçilerin kalmaları için taş duvarlı, tek odadan oluşan bitişik sıra evler biçiminde inşa edilmişlerdir. Oda boyutu yaklaşık 4 / 5 m. dir. Her oda (ev) ayrı bir bacaya sahip olduğundan görüntüsü tipiktir. İşçi evleri, ağa evi olarak nitelenebilecek, çoğunlukla geleneksel yayla evi özelliğindeki yurt konutuna ve depolama birimlerine bitişik biçimde yer almaktadır.

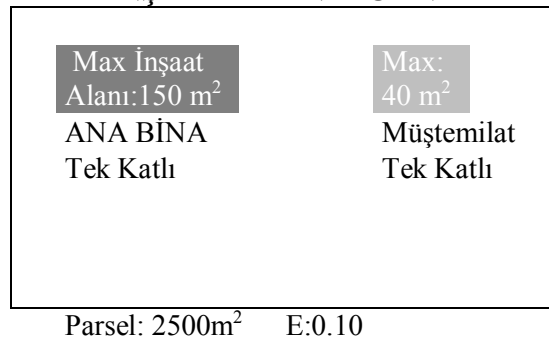
Ortaya konan öngörüler çok sayıda alternatif yapılaşma biçiminin ortaya çıkmasına aracılık edecek niteliktedir. Bununla birlikte yapılaşma biçimleri ile ilgili yol gösterici örnek çözümlerden bazıları aşağıda sunulmaktadır.

### PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ – YAPI ADEDİ İLİŞKİSİ



0-2500 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parselde en fazla bir adet bağımsız birim/yapı yapılabilir.  
2501-5000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parselde en fazla 2 adet bağımsız birim/yapı yapılabilir.  
5001-7500 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parselde en fazla 3 adet bağımsız birim/yapı yapılabilir.  
7501- + büyüklüğündeki parselde en fazla 4 adet bağımsız birim/yapı yapılabilir.  
Bir parselde birden fazla yapı varsa, iki yapı arası mesafe minimum 15 m. olmalıdır.

### İNŞAAT ALANI - ÖRNEK



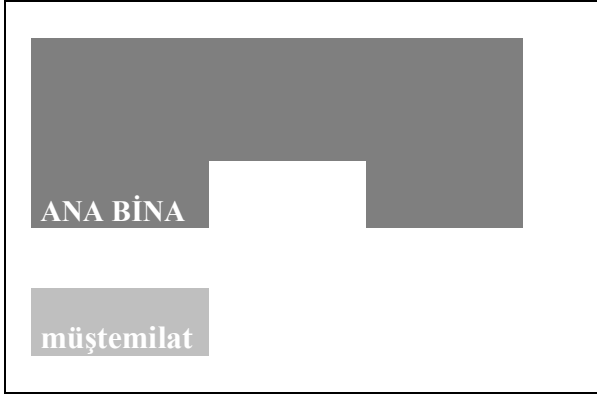
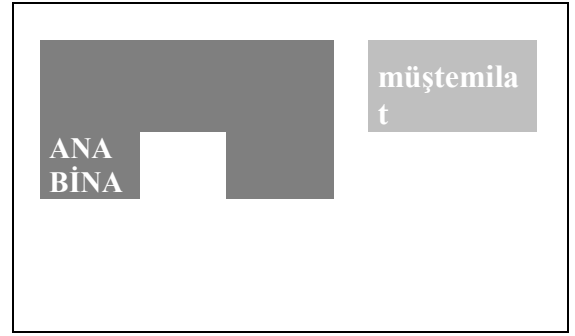
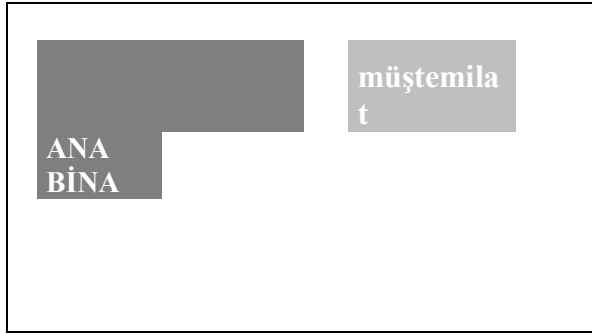
Tüm parsellerde maksimum inşaat alanı 150 m<sup>2</sup>, minimum ise 60 m<sup>2</sup>.dir. Emsal değeri 0.10'dur.

## İNŞAAT ALANI -ÖRNEK

Taban alanı: 75 m <sup>2</sup>	Max:40 m <sup>2</sup>
ANA BİNA	Müştemilat
İki Katlı	Tek Katlı

Parsel: 3000 m<sup>2</sup>

## BİNA FORMLARI - ÖRNEKLER



- Ana bina 2 katlı olduğunda müştemilat ana binaya bitişik olarak inşa edilebilir.
- Ana bina tek katlı olduğunda ana bina ile müştemilat arasındaki mesafe 6m. olmalıdır.
- Tek katlı yapılarda bina en-boy oranları 1-4, 1-3,5 veya 1-4,5'dir.
- İki katlı yapılarda en- boy oranları 1-1,5, 1-2,5'dir.
- 2 katlı yapılarda taban alanı maksimum 75 m<sup>2</sup>, toplam alan 150 m<sup>2</sup>'dir.
- Tek katlı yapılarda taban alanı maksimum 150 m<sup>2</sup>'dir.

Planlama alanında önerilen arazi kullanım kararları için bölgenin özel nitelikleri ve koruma statülerine bağlı olarak özel notasyonlar geliştirilmiştir. Söz konusu notasyonlar ve planlama dili bu nedenle "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin temel gösterim dilinden belirli ölçüde farklılaşmaktadır.

Karabağlar Yaylasında yer alan yapıların cephe özelliklerine ilişkin olarak yapılan incelemelerde açık sofa cephesinde doluluk boşluk oranının değişkenlik göstermektedir. Diğer cephelerde ise doluluk boşluk oranının 1/3 oranında düzenlendiği tespit edilmiştir.

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 düzenlenmektedir. Pencereler yatay ve dikey ara kayıtlıdır. Pencere doğramalarında geleneksel olarak ahşap malzeme kullanıldığı görülmüştür. Panjur veya kepenkler için de yine ahşap malzeme kullanılmıştır. Yayla evlerinde kapılar 0.90 ila 1.20 m genişliğinde olup, minimum yüksekliği 2.10 metredir.

#### **4.2. Konut Alanları**

Planlama alanında gelişmeleri yönlendirecek kullanım kararları temel olarak iki farklı kapsamda yer almaktadır. Bunlardan ilki Muğla Marmaris yolu boyunca öngörülen ve TİCT notasyonu ile işaretlenmiş Turizm ve Ticaret tercihli bölgedir. Lineer bir bant şeklinde planlanmış olan bölgede konut kullanımına yer verilmemiştir. Bu bölgede uygulamanın İmar Kanununun 18. Maddesi doğrultusunda yapılması ve kamusal kullanımların Düzenleme Ortaklık payları (DOP) ile elde edilmesi öngörülmektedir. Bu bandın hemen gerisinde yer alan II. Bölgede ise, konut kullanımlarının Tercihli Konut Alanı lejantına bağlı olarak “Kırsal Turizm Tesisleri”, “Pansiyonlar”, “Sağlıklı Yaşam Tesisleri”, “Günübirlik Tesisler” ile birlikte gelişim gösterebilmesine olanak tanınmıştır. Bölgenin kırsal niteliklerinin, geleneksel yaşam düzeninin sürdürülmesini sağlamak amacıyla bölge için özel yapılanma koşulları tarif edilmiştir. Bu bölgede de uygulamanın İmar Kanununun 18’inci maddesi uyarınca yapılması öngörülmektedir.

Bölgede kırsal yaşam niteliklerinin olabildiği ölçüde sürdürülebilmesini sağlayacak bir yapılanmanın ve parsel kullanımının ortaya çıkması hedeflenmektedir. Bu nedenle binaların parsel içerisindeki konumlanmalarının ve mimari özelliklerinin Karabağlar yaylasındaki benzer nitelikler taşımaya özen gösterilmesi gerekmektedir. Plan notlarında bu hususlarla ilgili bağlayıcı koşullara yer verilmiştir. Bu hususlara dikkat edilmesi, planlamaya konu olan alanın aynı zamanda Karabağlar yaylasının Muğla-Marmaris karayolu üzerinden algılanabilen tek bölgesi oluşu nedeniyle de önemlidir. Bu alandaki yapılaşma biçimi, ard alanındaki yaylanın mimari nitelikleri ve peyzajına ile ilgili bir ön bilgi oluşturacak ve bölgenin çekim gücünü arttıracaktır.

#### **4.3. Açık ve Yeşil Alanlar**

Planda Muğla-Marmaris yoluna cephe veren ve TİCT notasyonu ile belirlenmiş bölgede yapı adaları arasında farklı noktalarda park alanları ayrılmış ve bu alanlar yeşil bantlarla bir yeşil ağ sistemi olarak planlanmıştır. Bu alanlar ticari ve turistik kullanımları birbirinden dengeli bir biçimde ayırmak, yoğunluğu dengelemek ve bölgeye Muğla istikametinden gelen yeşil aksı güçlendirmek üzere oluşturulmuştur. Bu alanlar aynı zamanda Yayladan gelen ana yaya bağlantılarının da varış noktası olarak düşünülmüştür. Söz konusu alanların dinlenme amaçlı kullanımı dışında ayrıca Muğla kentinden yürüyüş ve bisiklet yollarını kullanarak gelen ve spor yapan kitleler için spor imkânı sağlayacağı da düşünülmüştür. Öndeki TİCT bandında gerçekleştirilen bu uygulama dışında TKA notasyonlu arka bölgede bu bölgenin kırsal nitelikleri ve düşük yoğunluğu dikkate alınarak sosyal ve teknik altyapı alanları için sınırlı düzeyde düzenleme yapılmıştır. Arkadaki bu bantta yeşil ağ sisteminin bir parçası olarak Muğla-Marmaris karayolu kenarındaki yeşil bant ile yayla arasında bir koridor oluşturacak şekilde doğu-batı aksında yeşil bantlar düzenlenmiştir. Bunlardan biri Karamuğla Deresinin kenarında DSİ’nin görüşüne uygun olarak oluşturulan yaya yolları ve beraberindeki yeşil bantlardır. Diğerleri planlama alanının güneyinde, Teknoloji Geliştirme Bölgesi ile yayla arasında kalan hatta önerilen yeşil aksıdır. Sonuncusu ise büyük

park alanları, meydan ve kahve-mescit alanından oluşan bölgesel bir sosyal merkez olarak tasarlanmıştır. Bölgesel sosyal merkez olarak tasarlanan bu bandın konumu planlama alanı ile yayla arasındaki bağlantıyı sağlayan ana taşıt yolu üzerinde seçilmiş ve bu bandın güneyinde başka bir taşıt yolu daha önerilmiştir. Böylece söz konusu bölgesel sosyal merkezin çevresinde hem yaya hem de taşıt dolaşımı güçlendirilerek Muğla merkez yerleşmesine de hizmet verecek bir cazibe noktası oluşturulmuştur.

Alan bütününde var olan peyzajın korunarak sürdürülmesi planlamanın temel hedeflerinden biridir. Bu noktada özellikle ağaçlıklı yollarda yapılacak düzenlemeler önemli hale gelmektedir. Uygulamalar ağaçların köklerini dikkate alarak gerektiği takdirde uygun kaydırmalarla gerçekleştirilmelidir. Aynı dikkat parsel sınırlarındaki bitki örtüsü ve ağaçlar için de geçerlidir. Tüm park alanlarında mevcut ağaçlar korunacak ve peyzaj planları yaptırılacaktır. Peyzaj planları olmadan uygulamaya geçilemeyeceği gibi, özellikle Muğla-Marmaris yolu üzerindeki, ana yaya ve bisiklet güzergahını park alanları ve diğer kullanımlarla ilişkilendirmek üzere kentsel tasarım projelerinin geliştirilmesi uygun olacaktır. Böyle bir çalışma ile bisiklet yolunun Muğla bütünü için belirlenmiş, bisiklet güzergahları ile entegre edilmesi sağlanmalıdır. Aynı şekilde kent merkezi ile yaya erişimini mümkün kılacak bir yaya güzergahı tasarımına da yer verilmelidir.

#### **4.4. Sosyal Teknik Altyapı**

Planlama alanı dâhilinde bir özel eğitim tesisi talebi değerlendirilmiş ve planlanmıştır. Özel Eğitim Tesisi Alanında Emsal: 0,10 ve maksimum Bina Yüksekliği:7,00 metredir. Yapılacak tesislerde kat adedi 2 katı aşamaz (Zemin Kat, Birinci Kat). Maksimum bina büyüklüğü ise 400 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Yapılaşma birden fazla yapı ile sağlanabilecektir. İnşa edilecek yapılar plan tipleri ve cephe özellikleri açısından geleneksel Karabağlar yapı tipolojisi ve cephe özelliklerine uygun olarak projelendirilecektir. Mimari projelerin uygunluğu ilgili Belediyesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi KUDEB birimi ve Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu tarafından denetlenecektir.

Bölgede açık spor faaliyetlerine imkan tanıyan iki adet “Açık Semt Spor Alanı” oluşturulmuştur. Söz konusu spor alanları Muğla-Marmaris karayolu üzerinde belirlenen I. Bölge içerisinde yer almaktadır. Böyle bir konumlanmada ise söz konusu yol üzerinde yer alan ana yaya ve bisiklet yolu belirleyici olmuştur. Böylece Muğla Merkezden gelenlerin de böyle bir alanı kullanabilmelerine olanak sağlanmıştır. Bu işlevler bölgenin canlanmasına ve Muğla merkez yerleşmesi ile daha etkin bir ilişki kurabilmesine olanak sağlayacaktır. Bu alanda spor tesislerinin açık olarak inşa edilmesi öngörülmüştür. 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 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

Ayrıca yine ana yaya ve bisiklet yolu ile yayla arasında önerilen bölgesel sosyal merkez kapsamında park alanları ve meydan ile bağlantılı ve Karabağlar yaylasında geleneksel olarak kullanılageldiği şekilde kahve ve mescit alanı planlanmıştır. Bu alanda kahve ve mescit yapılarının ayrı ayrı inşa edilmesi öngörülmüştür. Kahve-mescit alanında yapılaşma koşulları Emsal: 0.10, maksimum bina büyüklüğü 180 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Yapılacak tesislerde kat adedi 1 kat ve maksimum bina yüksekliği 5.50 m olarak öngörülmüştür.

Plan bütününde getirilen arazi kullanım kararları büyüklük olarak değerlendirildiğinde aşağıdaki tabloda yer alan sonuçlara ulaşılmıştır.

<b>PLAN ADI</b>	KARABAĞLAR KORUMA AMAÇLI KISMİ REVİZYON İMAR PLANI					
<b>ÖLÇEĞİ</b>	1/1000					
<b>İLİ / İLÇESİ</b>	MUĞLA / MENTEŞE					
<b>PLANLAMA ALANI</b>	980921.2 m <sup>2</sup>					
<b>PLAN NÜFUSU</b>	549 kişi					
<b>KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI</b>	50 m <sup>2</sup>					
<b>Alan Adı</b>	<b>Adet</b>	<b>Oran (%)</b>	<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kişi Başı Alan (m<sup>2</sup>/kişi)</b>	<b>Emsal (KAKS)</b>	<b>İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>
AÇIK SPOR TESİSİ	2	0.83	8153.04	14.85	0.03	244
BHA	1	0.55	5408.89	9.85	0.60	3245
DERE	2	0.93	9097.53	16.57	-	-
ÖZEL EĞİTİM	1	2.04	20082.7	36.58	0.10	2008
PARK	23	8.13	79778.77	145.32	-	-
PASİF YEŞİL	21	0.12	1193.66	2.17	-	-
TRAFO	9	0.05	450.89	0.82	-	-
KAHVE-MESCİT	1	0.24	2390.85	4.35	0.10	239
TESCİLLİ	1	0.08	802.61	1.46	-	-
TGB	1	6.56	64358.39	117.23	1.00	64358
TİCT	10	15.19	148962.53	271.33	0.10	14913
TKA	24	46.45	455635.09	829.94	0.10	45636
MEYDAN	1	0.24	2389.07	4.35	-	-
OTOPARK	5	0.66	6437.07	11.73	-	-
YOL	-	17.9	175780.11	320.18	-	-

**Tablo 1:** Arazi Kullanım, Alan Standartları ve Yapılaşma Yoğunluğu Tablosu

- Minimum ifraz 5000 m<sup>2</sup> ve 5000 m<sup>2</sup>'ye kadar 2 bağımsız bölüm -2 hane- ise  
456367/2500=182,5 hane
- 183x3= 549 kişi nüfus
- Hane (bağımsız bölüm) başına 150 m<sup>2</sup> inşaat alanı; 150/3= 50 m<sup>2</sup> kişi başı inşaat alanı

<b>PLAN ADI</b>	KARABAĞLAR KORUMA AMAÇLI KISMİ REVİZYON						
<b>ÖLÇEĞİ</b>	1/1000						
<b>İLİ</b>	MUĞLA						
<b>İLÇESİ</b>	MENTEŞE						
<b>PLANLAMA ALANI</b>	980921.2						
<b>ONAYLI REVİZYON</b>				<b>İTİRAZ SONRASI</b>			
<b>Alan Adı</b>	<b>Adet</b>	<b>Durum (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Emsal</b>	<b>Alan Adı</b>	<b>Adet</b>	<b>Durum (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Emsal</b>
AÇIK SPOR TESİSİ	2	9137.63	-	AÇIK SPOR TESİSİ	2	8153.04	-
BHA	1	5408.89	-	BHA	1	5408.89	0.60
DERE	1	1072.79	-	DERE	2	9097.53	-
ÖZEL EĞİTİM	1	20082.7	-	ÖZEL EĞİTİM	1	20082.7	0.10
PARK	27	88595.02	-	PARK	23	79778.77	-
PASİF YEŞİL	24	1743.92	-	PASİF YEŞİL	21	1193.66	-
-	-	-	-	TRAFO	9	450.89	-
-	-	-	-	KAHVE-MESCİT	1	2390.85	0.10
TESCİLLİ	1	802.61	-	TESCİLLİ	1	802.61	-
TGB	1	64358.39	-	TGB	1	64358.39	1.00
TİCT	10	134611	0.15/0.10	TİCT	10	148962.53	0.10
TKA	22	471787.85	0.10	TKA	24	455635.09	0.10
-	-	-	-	MEYDAN	1	2389.07	-
OTOPARK	4	*	-	OTOPARK	5	6437.07	-
YOL + OP		183103.71		YOL		175780.11	-

**Tablo 2:** Onaylı Revizyon-İtiraz Sonrası Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu

	Alan Adı	Emsal	Min İfraz (m <sup>2</sup> )	Min Parsel Cephesi (m)	Max Yapı Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Min Yapı Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Y <sub>ençok</sub> (m)	Kat Adedi	Binalar Arası Min Mesafe (m)
<b>ONAYLI REVİZYON</b>	TİCT	0.10	5000	40	120	-	7.50	2	10
	TKA	0.10	5000	40	120	-	7.50	2	15
<b>İTİRAZ SONRASI</b>	TİCT	0.10	5000	40	Ana Bina 400 Diğer 250	Ana Bina 100 Diğer 60	7.50	2	10
	TKA	0.10	5000	25	150	60	7.50	2	15

**Tablo 3:** Onaylı Revizyon-İtiraz Sonrası Yapılaşma Koşulları Karşılaştırma Tablosu

**TİCT:** Konaklama Tesisleri

Yeme-İçme Eğlence Tesisleri

Sağlık, Rehabilitasyon ve Yaşlılara Yönelik Bakım Evleri

Ticari Tesisler

**TKA:** Konut

Kırsal Turizm Tesisleri

Bir yapıda birden fazla bağımsız birim yapılamayacaktır. Buna göre;

0-2500 m<sup>2</sup> arası parsellerde 1 adet

2501-5000 m<sup>2</sup> arası parsellerde 2 adet

5001-7500 m<sup>2</sup> arası parsellerde 3 adet

7501-10000 m<sup>2</sup> arası ve 10000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde 4 adet yapı yapılabilir.



## 4.5. Plan Hükümleri Karşılaştırması

MERİ PLAN HÜKÜMLERİ	REVİZYON PLAN HÜKÜMLERİ (1000)
<p><b>I. GENEL BÖLGELEME:</b></p> <p>Muğla Karabağlar Yaylası doğal ve kentsel sit alanı içerisindeki doğal ve mekansal özelliklerin farklılıklar içermesi bir bölgeleme yapılması gerekliliğini beraberinde getirmiştir. Söz konusu farklı bölgelerin tariflenmesinde, öncelikle mülkiyet dokusu, yapılaşma özellikleri dikkate alınmıştır. Ardından da,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>*Drenaj ve göllenme alanları,</li><li>*Mevcut kadastral ada sınırları,</li><li>*Mevcut kadastral parsel sınırları,</li><li>*DSİ tarafından tespit edilmiş dere taşkın alanları,</li><li>*DSİ tarafından öngörülen altyapı tesisleri,</li><li>*Yürütülmekte olan tarımsal faaliyet türleri,</li><li>*Mevcut doğal peyzaj unsurları,</li><li>*Alanın çevresi ile olan ilişkileri,</li></ul> <p>dikkate alınarak aşağıda belirtilen plan notları geliştirilmiştir.</p> <p>Buna göre Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içerisinde altbölgeler belirlenmiştir.</p> <p><b>II. BÖLGE:</b> 1/ 5000 ölçekli Koruma Stratejisi Planında "II" olarak işaretlenmiş olan bu bölge, alanın en batı ucunda yer alan, gerek parsel büyüklüğü ve gerekse de geleneksel yapılaşma özellikleri açısından sit alanının genel özelliklerinden önemli ölçüde farklılaşmaktadır. Yapı yoğunluğu açısından düşük yoğunluklu bir bölgedir. Genellikle büyük ve orta büyüklükte parsellerin yer aldığı bu bölgede yeni yapılaşma eğilimlerinin yüksek olduğu, bu nedenle de büyük parsellerin sıklıkla ifraz edilerek parçalanmış oldukları gözlenmektedir. Bitki örtüsü açısından zayıf olan bölgede, kısmen de olsa tarım ve hayvancılık faaliyetlerine rastlanmaktadır.</p>	<p><b>1. TANIMLAR</b></p> <p><b>1.1. İrim:</b> İrim olarak adlandırılan oluşumlar, kış dönemindeki yağışları drene ederek düdenlere aktaran su kanalları olarak görev gören kadastral yollardır.</p> <p><b>1.2. Kesik-Kabalık:</b> Parsel sınırlarında ve irimlerin her iki yanında izlenen böğürtlen, kızılçık 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.</p> <p><b>1.3. Düden:</b> Kış dönemlerindeki yağışın drene edilmesini sağlayan yer altı su kanallarıdır.</p> <p><b>1.4. Sarnıç:</b> içinde su biriktirmek için yer altında yapılan su depolarıdır.</p> <p><b>1.5. Yaz kahveleri:</b> 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.</p> <p><b>1.6. Yurt:</b> 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.</p>
<p><b>2. GENEL HÜKÜMLER:</b></p> <p><b>2.1.</b> Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı, 1/ 5000 ölçekli Koruma Stratejisi Planı, 1/2000 ölçekli üzerine kadastral durumu işlenmiş olan Koruma Amaçlı İmar Planı ve plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Uygulamaya yönelik her türlü karar bu bütün doğrultusunda verilir. Uygulama alanı, kentsel ve doğal sit alanı sınırları içinde kalan alandır.</p> <p><b>2.2.</b> Sit alanı içinde daha önce geçici dönem koruma ve yapılanma koşulları olarak belirlenmiş koşullara göre yapılaşmış kitlelerin yıkılarak yeniden yapılanmaları durumunda, yeni Koruma Amaçlı İmar Planı kararları ve uygulama koşullarına uygun olarak yapılanmaları gerekmektedir.</p>	<p><b>2. GENEL HÜKÜMLER</b></p> <p><b>2.1.</b> Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı, Plan Hükümleri ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.</p> <p><b>2.2.</b> Planın onay tarihinden önce yürürlükte bulunan Muğla-Karabağlar Kentsel ve 3. Derece Doğal Sit Alanı 1/2000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ve plan hükümleri bu planın onayı ile sadece bu planın kapsadığı alanda yürürlükten kalkar.</p> <p><b>2.3.</b> 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.</p>

2.3. Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içinde plan kararları doğrultusunda plan notlarına uyularak yapılacak her yapı, fen ve sağlık koşullarına ve ilgili tüzük ve yönetmelik hükümlerine uymak zorundadır. Ayrıca tescilli yapıların mimari özellikleri korunmak koşulu ile tüm yapılarda yürürlükte olan en son "Deprem ve Afetlerle İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

2.4. Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı'na ilişkin olan bu plan notları ile, Koruma Amaçlı İmar Planı'nda söz konusu olabilecek her türlü değişiklik için, müellif görüşü ve Belediye Meclis Kararı alındıktan sonra, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun onayının alınması gereklidir.

2.5. Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içinde "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 KTKVKYK'nun ilke kararları doğrultusunda hazırlanacak projelerde Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun onayının alınması zorunludur. Söz konusu taşınmazlardaki yapılanma istemlerine ilişkin uygulama projelerinin, yapılanma koşullarının uygun olması gerekmektedir.

2.6. Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içinde "Korunması Gerekli Kültür Varlığı" olarak tescil edilmiş olan yapıların bitişğinde bulunur ve aralarından yol geçse dahi tescilli parsellere cephe veren parsellerdeki ilave yapı ve yeni yapılanma uygulamaları için parselde öngörülen yeni oluşuma ait vaziyet planı ve vaziyet planı ölçeğinde cephe, araziden ve binalardan geçirilecek kesitler Kurulca uygun görüldükten sonra bu plan ve çizimlerle uyumlu uygulama projeleri Belediyesince incelenip onaylanacaktır. Söz konusu taşınmazlardaki yapılanma istemlerine ilişkin uygulama projelerinin, yapılanma koşullarına uygun olması gerekmektedir.

2.7. Uygulama projeleri Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu tarafından onaylanan taşınmazların uygulaması konusunda, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu'nun 22.03.2001 tarih ve 680 sayılı ilke kararı gereği olarak "Koruma Kurullarınca onaylanan her ölçek ve nitelikteki plan ve projelerin uygulamada uzmanlarınca denetlenmesi gerekmektedir. Bu anlamda, imar ve koruma mevzuatında, belediyelere ve valiliklere verilen denetim yükümlülüğünün yanı sıra, uygulamanın müellif mimar tarafından denetimi de yasal ve mesleki bir sorumluluktur.

Uygulamanın kurul kararlarına uygun olması için gerekli mesleki denetim sorumluluğu, aynı şekilde serbest mesleki hizmet yetki ve koşulları taşıdığı mimarlar odasına belirlenen müellif mimar tarafından üstlenilir. Söz konusu mesleki denetim sorumluluğu, müellif mimarın isteği ile aynı koşulları taşıyan bir başka mimara devredilebilir. İskan izni için denetimden sorumlu mimar, uygulamanın kurul kararına uygun olarak sonuçlandırıldığı dair raporu Koruma Kuruluna iletir. Uygulama bittikten sonra müellif mimarın isminin yazıldığı bir tabela, yapının uygun bir yerine asılır."

2.8. Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içinde tescilli ve tescilli yapıların bitişği dışındaki tüm taşınmazlarda, boş ve boşalacak parsellerde her türlü inşaat faaliyetleri, yıkım, basit ve esaslı onarım, kullanım değişikliği, ilave inşaat, yeni yapılanma gibi konular, bu plan notlarının "Yapılanma Koşulları"na uyulması koşullarıyla, ilgili Belediyesinin yetki ve denetimindedir. Ayrıca tescilli bitişği parsellerdeki ilave ve yeni yapılanma dışındaki onarım v.b. taleplerinin plan koşullarına uygunluğu Belediyesince denetlenir.

2.9. Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içinde bulunan korunması gerekli kültür varlıklarına ilişkin, İzmir 2 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'na onaylı ve plan notları ekinde verilen tescil listesi geçerlidir.

2.10. Plan notlarında yer almayan konularda, yürürlükte 3194 sayılı İmar Kanunu ve 2863 no'lu yasanın hükümleri geçerlidir. Tereddütlü durumlarda plan müellifinin görüşü ile ve Kurul kararına göre uygulama yapılır.

2.11. Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içinde tescilli taşınmaz kültür varlığı yapılarının bulunduğu parseller dışında, plan notları doğrultusunda, mülkiyet sorunlarını çözmeye Belediye yetkilidir.

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 onaylı ıslah projesi, 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 İskan Bakanlığınca 19.06.2003 tarihinde onaylanan Dügerek - Karabağlar - Ortaköy Mevkii Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından "Önlemler Alan 1 (Ö.A.1) olarak belirlenmiş olup alanda raporda belirtilen kararlara uyulması ve gerekli önlemlerin alınması zorunludur. Parsel bazlı zemin etüdü yapılmadan uygulamaya geçilemez.

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 "Önlemler Alan 5.1. (Ö.A.-5.1)" ve "Önlemler Alan 5.2. (Ö.A.-5.2)" olarak belirlenmiş olup bu alanda söz konusu raporda belirtilen kararlara uyulması ve gerekli önlemlerin alınması zorunludur.

	<p>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.</p>
<p><b>3. KORUNACAK DOĞAL VE YAPISAL DEĞERLER:</b></p> <p>3.1. Karabağlar Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve edilecek olan tüm taşınmazların cephe elemanları, planları, yapı malzemeleri renk ve ebat olarak korunur ve değişiklik yapılmaksızın görünümüleri değiştirilmeden, orijinal durumları korunarak ve basit onarımları Muğla Belediyesi ortak denetiminde ve sorumluluğunda Koruma Kurulu'na onarım öncesi ve sonrasında ayrı ayrı detaylı fotoğraf ve raporla bilgi verilmesi koşuluyla yapılır.</p> <p>Doğal yapısı, ölçüleri, konumu ve diğer özellikleri açısından anıtsal nitelik taşıyan "Anıt Ağaç"larla ilgili işlemlerde Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 666 sayılı ilke kararına uyulacaktır.</p> <p>3.2. Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içinde olup, 1/2000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında "Korunacak Doğal Toplayıcı Su Kanalları" olarak gösterilen yollar, alanın doğal, ekolojik dengeleri dikkate alınarak, doğal taban özellikleri, kesik ve kabaklıları ile birlikte ve kot'ları ile korunacaktır. Bu yollarda doğal kotu geçen dolgu ve asfalt, beton vb. gibi zemin geçirgenliğini ve suyun akışını engelleyecek müdahaleler yapılamaz. Söz konusu yollarda yapılacak uygulamalar için ekolojik doğal drenajı bozmama ilkeleri gözönünde bulundurulacak DSİ onayı aranacaktır.</p> <p>3.3. Evsel pisu atıklarının toplanması fenni şartnameye uygun olarak foseptikle yapılacaktır. Bu foseptiklerin mevcut kuyulara göre konumları Belediyesince tespit edilir. Bu tesbitte, yeraltı suyunun değerlendirilmesi ve yerel bitki örtüsünün korunması öncelikli olarak dikkate alınır. Yeraltı suyunu etkileyen tarım ilaçlarının Tanım İl Müdürlüğü ve Belediyesince kontrol edilmesi gereklidir. Derinliği 24 metreye kadar olan keson veya sondaj kuyularının denetiminden Belediye sorumludur. 24 metreden daha derin her türlü kuyu açılması talebi için DSİ ve Belediyesince onay gereklidir.</p> <p>Halen mevcut olan ve yer altı su seviyesini olumsuz etkileyen nitelikteki derin kuyuların kontrol edilmesi ve gerekirse doldurularak kapatılmaları DSİ ile işbirliği içinde ve Belediyesince yapılacaktır.</p> <p style="text-align: center;"><b>ASLİ GİBİDİR</b></p>	<p><b>3. KORUNACAK DOĞAL VE YAPISAL DEĞERLER:</b></p> <p>3.1. Bu plan kapsamındaki alanlarda hassas olan ekosistemler ile flora ve fauna açısından zengin alanlar korunacaktır.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 eşgüdümünde çalışılması uygun görülmektedir.</p> <p>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.</p> <p><b>YOLLAR</b></p> <p>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.</p>



3.4. Karabağlar Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içerisinde bulunan mülkiyet Belediye'ye ait mevcut kuyular korunacaktır. Bu kuyulara erişim planla öngörülen yollardan sağlanacaktır.

3.5. Sit Alanı içindeki yol ve irimlerde, özel ve kamu kuruluşları ve belediyesi tarafından, yol, elektrik v.b. her türlü altyapı çalışmaları nedeniyle ya da başka herhangi bir amaçla yapılacak her türlü kazı, sondaj v.b. işler için, DSI ve Belediyesinden onay alınacaktır. Mevcut doğal, kültürel ve peyzajla ilgili dokulara müdahale edilmesi durumunda Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun izni alınacaktır.

3.6. Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içinde gerek kamuya ait yerlerde gerekse de özel mülkiyete konu olan parsellerde yer alan tek ya da toplu ağaçlar korunacaktır. Bu koşul, ticari amaçla dikilmiş meyveli ve meyvesiz ağaçları kapsamamaktadır. Doğal bitki, ağaç dokusu kesinlikle korunacaktır. Ağaç kesimleri için Belediyesinden, anıt ağaçlara yapılacak müdahalelerde ise Koruma Kurulu'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 içerden dikilmesi gereklidir.

Karabağlar Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içinde kalan obruklar (düdenler) üzeri kapatılmadan kesinlikle korunacaktır.

Halen trafiğe açık ana trafik akslarında "cep"ler yapılarak trafik rahatlatılabilecektir. Ancak bunun dışında planda öngörülmemiş herhangi bir yol genişletilmesi yapılmayacaktır.

Tescil edilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile diğer yaşıt veya aynı nitelikteki taşınmazlar parsel, bahçe, bahçe duvarı veya irimi, ağaçları, ocak, kuyu vb. elemanlarıyla birlikte korunur.

3.7. 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.

3.8. Korunması gerekli eski eser olarak tescil edilen sivil mimarlık örneği yapıların mimarisinde sadece yapının sağlıklılaştırılması için gerekli her türlü basit onarım ve bakım (çatı aktarımı, oluk onarımı, boya, badana vb.) işlerinin denetlenmesinde Belediye ve Kurul Müdürlüğü yetkilidir. Bu kuruluşların izni olmadan korunması gerekli kültür varlığı yapılarında bakım işlemi yapılamaz.

3.9. Tüm binaların konumları ve cephe özelliklerinin saptanmasında, plan notları ile tutarlı olacak biçimde yöresel kimliğin korunması ve sürdürülmesi sağlanmalıdır.

#### 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 içerden 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 DSI'nin bilgi ve denetimi zorunludur.

	<p style="text-align: center;"><b>TAŞ DUVARLAR</b></p> <p><b>3.12.</b> 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.</p>
<p><b>A- TESCİLLİ PARSELLERDE:</b> Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içinde "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 ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun onayının alınması zorunludur. Söz konusu taşınmazlardaki yapılanma istemlerine ilişkin uygulama projelerinin, içinde yer aldıkları bölge itibarıyla belirlenmiş olan yapılanma koşullarına uygun olması gerekmektedir.</p> <p><b>B. TESCİLLİ BİTİŞİĞİ PARSELLERDE:</b> Muğla İli Merkez, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanı içinde "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 araziye de içeren kesitler ve cephe çizimleri Kurulca uygun görüldükten sonra bu plan ve çizimlerle uyumlu uygulama projeleri Belediyesine incelenip onaylanacaktır. Söz konusu taşınmazlardaki yapılanma istemlerine ilişkin uygulama projelerinin, içinde yer aldıkları bölge itibarıyla belirlenmiş olan yapılanma koşullarına uygun olması gerekmektedir. Bu yapılardaki her türlü basit ve esaslı onarım işlemleri için Belediye onayı aranacaktır.</p> <p><b>D. BOŞ VE YENİDEN YAPILAŞACAK PARSELLERDE:</b> Boş ve boşalacak parsellerde yapılacak binalar, korunması istenen dokuyu oluşturan mimariye uygun, çağdaş teknik ve malzeme ile yapılmakla beraber cephe düzeni, cephe kaplaması, mimari öğeler açısından çevresindeki korunan yapılarla uyum sağlayacak nitelikte olacaktır.</p> <p><b>D.1.</b> Konut olarak gelişecek tüm parseller 1/2000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı'nda gösterilen yapılaşma düzenine ilişkin gösterimlere uygun olarak, serbest nizamda ve alanın tarımsal amaçlı kullanımına uygun biçimde mümkün olduğunca parsel kenarında yer alacak biçimde konumlandırılarak yapılacaktır.</p> <p><b>D.2.</b> Bu bölge içinde maksimum kat adedi 2 kat ve h max: 6,50 m ile sınırlandırılmaktadır. Su basman yüksekliği tabii zeminden itibaren h:1,00 m'den daha fazla olamaz.</p> <p>Göllenme alanı içinde veya dışında, zeminden yüksekliği, DSI tarafından tespit edilmiş su yükselme seviyesine göre veya 1,80 m'yi geçmeyecek şekilde gerçekleştirilecek ev altı katı uygulamalarında, bina kat adedi 1 katla sınırlandırılır. 1/5000 ölçekli Koruma Stratejisi Planında göllenme alanı veya taşkın alanı olarak gösterilen bölgelerde yer alan parseller içerisinde inşa edilecek olan yeni yapılarda ise su yükselme seviyesine kadar yükselen ev altı katı yapılması zorunludur.</p> <p><b>D.3.</b> Konut amaçlı olarak gelişecek her müstakil parselde yalnızca bir <u>bağımsız ünite</u> yapılabilir. 1600m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde KAKS: 0,05 olup toplam inşaat alanı 120</p>	<p><b>4. YAPILANMA KOŞULLARI:</b></p> <p><b>TESCİLLİ PARSELLERDE:</b></p> <p><b>4.1.</b> Bu alanda "Korunması Gerekli Kültür Varlığı" olarak tescil edilmiş olan taşınmazlara ilişkin her türlü basit ve esaslı onarım, değişiklik, ilave yapı, yeni yapılanma, restorasyon vb. 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 itibarıyla belirlenmiş olan yapılanma koşullarına uygun olması gerekmektedir.</p> <p><b>TESCİLLİ BİTİŞİĞİ PARSELLERDE:</b></p> <p><b>4.2.</b> 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 araziye de içeren kesitler ve cephe çizimleri Kurulca uygun görüldükten sonra bu plan ve çizimlerle uyumlu uygulama projeleri Belediyesine incelenip onaylanacaktır. Söz konusu taşınmazlardaki yapılanma istemlerine ilişkin uygulama projelerinin, içinde yer aldıkları bölge itibarıyla belirlenmiş olan yapılanma koşullarına uygun olması gerekmektedir. Bu yapılardaki her türlü basit ve esaslı onarım işlemleri için Belediye onayı aranacaktır.</p> <p><b>BOŞ VE YENİDEN YAPILAŞACAK PARSELLERDE:</b></p> <p><b>4.3.</b> 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.</p>

(yüz yirmi) m<sup>2</sup>'yi geçemez. Eğer yapı tek katlı olursa o takdirde taban alanı 80 m<sup>2</sup> ile sınırlanır. 1600 m<sup>2</sup>'den daha küçük parsellerde de, toplam inşaat alanı 80 m<sup>2</sup>'yi geçmeyecek biçimde bina yapılabilir.

**D.4.** Yapı toplam inşaat alanının üçte birini aşmayacak kadar büyüklükte, 1 katlı ve hmax: 3.00 m. müstemilat binası inşa edilebilir. Bu müstemilat binası ana binaya bitişik ya da ayrı konumda yer alabilir. Ancak ana binanın tek katlı olması durumunda müstemilat binasının bu binaya en az 3 m. uzaklıkta yer alması zorunludur. Söz konusu müstemilatlarda ise derinlik 5 m'yi geçemez. Ayrıca parsel içinde yapılmak istenilen tarım amaçlı daha büyük ek yapılar için Tarım İl Müdürlüklerinden alınacak uygun görüş yazısının ve bu kurumca onaylı projelerin, değerlendirilmek üzere Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'na iletilmesi gereklidir. Parselde yapılacak bu tür ek yapılar ve her türlü müstemilatın toplam taban alanı 100 metrekareyi geçemez. Bu yapılarda bina yüksekliği en fazla 3 metredir.

**D.5.** Bir parselde yer alan mevcut yapılaşma oranı, belirlenmiş olan KAKS değerinden daha büyük ise, toplam inşaat alanı 120 m<sup>2</sup>'yi aşmamak koşulu ile, yine aynı büyüklükte yapılaşabilir. Bu koşul yapının parselin tamamına oturması halinde de uygulanabilir.

Ancak eğer mevcut yapı / yapılar bugünkü haliyle 120 m<sup>2</sup>'yi aşıyorsa, ve o parsel için önerilen KAKS değeri gereği 120 m<sup>2</sup>'nin altında bir yapılaşma hakkı varsa, bina / binalar yeniden inşa edilirken toplam inşaat alanının 120 m<sup>2</sup> sınırına çekilmesi zorunludur.

**D.6.** Binanın yığma sistemli ve duvarlarının taş malzemeden yapılması durumunda, baca çıkıntıları ile 50 cm'lik taş duvar kalınlığının, 30 cm'si bina inşaat alanı hesabında dışarıda bırakılır.

**ASLI GİBİDİR**

#### 4.2. BİNALARA KOT VERİLMESİ:

Binaların giriş yeri ve kotların belirlenmesinde yerinde ölçüm yapılacaktır.

Sit alanı içindeki her bir parseldeki bina yapımında kotlar, binanın oturduğu tabii zeminin kotundan alınacaktır.

**ASLI GİBİDİR**

Mevcut binanın zemin kat kotu, öneri kitlenin de zemin kat kotu kabul edilir. Binanın önceki zemin kat kotu tespit edilemiyorsa, maksimum 1.00 m. su basman kotu Belediyesince tespit edilir.

**4.4.** Planlama Alanında mevcut parsel büyüklükleri dikkate alınarak en küçük ifraz koşulu 5000 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

**4.5.** Halen ada ortasında yer alıp, servis almayan parsellerin yeniden yapılaşma talepleri ancak tevhit koşulu ile gerçekleştirilebilir. 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 sağlanması gereklidir.

**4.6.** Su basman kotu ve kot verme işlemleri ile ilgili olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde 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 m<sup>2</sup>'yi aşmayacak büyüklükte, 1 katlı ve hmax: 3.00 m müstemilat binası inşa edilebilir. Müstemilat binası ana binaya bitişik ya da ayrı konumda yer alabilir. Ancak ana binanın tek katlı olması durumunda müstemilat binasının bu binaya en az 3 m uzaklıkta yer alması zorunludur. Söz konusu müstemilatlarda ise derinlik 5 m'yi geçemez.

#### ÇATILAR VE SAÇAKLAR:

**4.9.** Yapılar alaturka kiremit örtülü beşik veya kırma çatılı olacaktır. Saçak çıkıntıları 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 tenek 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 yönelen 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



#### 4.3. GABARI:

Göllenme ve taşkın alanı dışındaki alanlarda yapılar bahçeyle aynı kotta düzenlenebilir. Su basman yapılar ise, yüksekliği 1.00 m den fazla olamaz. Göllenme ve taşkın alanı dışında ev altı katı yüksekliği 1.80 metreyi geçemez. Ev altı katı uygulamalarında ikinci kat izni verilmez. Bu taktirde D.3 koşulunda belirtildiği gibi bina inşaat alanı ev altı katı dışında en fazla 80 metrekaare ile sınırlanır.

Yapı gabarisi saçak altından tabii zemin kotuna kadar olan yüksekliktir. Bu da h max: 6.50 m'dir. Yeni yapılacak olan yapılarda kat yüksekliği 2.60 m.den az olamaz. Tescilli yapılarda yıkılıp yeniden yapıma durumunda, gereksinimler doğrultusunda 2.60 m.den az olan katların normal kat yüksekliğine çıkarılması sağlanabilir.

#### 4.4. EV ALTI KATI:

Geleneksel Yayla evi ve tahta dam örneklerinde görülen biçimde, yüksekliği su basma seviyesine göre değişen ve yaz için serin depolama olanağı sunan ev altı katı uygulamalarının özellikle göllenme ve taşkın alanları içerisinde yapılması zorunludur. Evaltı katları dışardan bağlantılı olarak kullanılır. % 50 si emsale dahildir.

Konut amaçlı yapılarda ev altı katı dışında bodrum kat yapılamaz. Ancak 2. bölgede yapılacak turistik tesislerde özel projelerine göre ve sadece teknik hizmetler için bodrum katı yapımına olanak sağlanabilir.

#### 4.5. PARSEL İÇİNDEKİ EK YAPILAR:

Yukarıda D.4.maddesinde sözü edilen müstemilat ve ek yapılar dışında parsel içerisinde ikinci bir ek yapı yapılamaz. Ancak geleneksel yayla konutlarında tuvalet ihtiyacı için, max: 3.00 m<sup>2</sup>'yi ve h.max 2.00 m'yi aşmayan bahçe tuvaleti inşasına izin verilebilir. Bahçe tuvaleti toplam inşaat alanına dahil edilmez.

#### 4.6. ÇATILAR VE SAÇAKLAR:

Yapılar alaturka kiremit örtülü beşik veya kırma çatılı olacaktır. Saçak çıkmaları bina yüzeyinden itibaren minimum 0.60 (60 cm) 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.

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 depolan çatı örtüsü üzerinde yer alamaz.

#### 4.7. BACALAR:

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

#### 4.8. SOFALAR:

Yapının bahçeye yönelen 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.

Açık sofalar toplam inşaat alanı hesabı içerisine dahil edilmez, kapalı sofalar dahil edilir.

Yapılardaki sofalar, sit alanındaki korunan yapılarda görülen mimari geleneğe uygun olarak yapılacak ya da yenilenebileceklerdir. Tescilli yapılarda ve görünüşleri ve cephe özellikleri ile korunarak yenilenecek olan yapıların yer aldığı parsellerde, binanın yenilenmesi halinde mevcut yapının sofa biçimine uyulacaktır.

ASLİ GİBİDİR

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 m<sup>2</sup>'yi artırıcı bir nitelik taşıması 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 yöre 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. Sınırdaki 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 sağlaştırılması 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

#### 4.9. İÇ PLAN DÜZENLEMESİ:

"Korunması Gerekli Kültür Varlığı" olarak tescil edilmiş yapılarda ilke kararlarına uygun olarak iç düzenlemeler değiştirilebilir. Yeni düzenleme ile, banyo, WC, mutfak, mutfak, geleneksel dokuda ana yapı dışında, bahçede çözülmüş bulunan servis hacimleri ana yapıya içine alınabilir.

Yeni inşa edilecek yapıların cephe özellikleri, Plan Açıklama Raporu ekinde verilen geleneksel Karabağlar yurt evi cephe özelliklerine uygun olarak projelendirilecektir.

#### 4.10. CEPHE DOLULUK BOŞLUK ORANLARI:

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

#### 4.11. PENCERELER VE KAPILAR:

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 yapılacaktır. Panjur veya kepenk varsa yine ahşap malzeme ile yapılacaktır.

Turizm amaçlı yapılarda yapılacak bodrum katlardaki pencereler lumboz veya mazgal biçiminde yapılacaktır. Subasman nedeniyle buna olanak bulunmuyorsa kuranglez yapılabilir. Ev altı katı pencereleri de lumboz veya mazgal biçiminde yapılabilir.

Kapılar 0,90 ila 1,20 m genişliğinde minimum yüksekliği 2,10 m olacaktır. Yeni yapılacak bahçe kapıları yöre nin geleneksel yapı özelliklerine uygun olarak ve ahşap malzeme kullanılarak yapılacaktır.

**ASLI GİBİDİR**

#### 4.12. AVLU VE DIŞ DUVARLAR:

Mülkiyet sınırlarında oluşturulan bitki örtüsü (kesik-kabahk-irrim) kesinlikle korunmalıdır ve geliştirilmelidir. Sınırdaki bitki örtüsü olmayan ve yurt evinin konumlandığı parsel cepheleri h:2,20 m yi geçmeyen taş duvarla kapatılıp ahşap bahçe kapısı düzenlenebilir.

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 sağlanmasını ve yeni irim ve kabalıkların düzenlenmesi gereklidir. Ayrıca kesik ile bütünleşmiş ve bitki örtüsü ile sarılmış kafes tel uygulaması yapılabilir.

- Çıplak 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.
- Tescilli olan yapıların hiç biri, dış cephesinde görüntüyü değiştirecek, ilave bir yapı ve veya herhangi bir yabancı elemanla kapatılmayacaktır.
- Cephelerde taş kaplama yapılamaz.
- Parsel sınırında ahşap, metal veya beton profil direkli kafes tel kullanılması durumunda yöresel çit bitkilendirilmesi yapılacaktır. Karabağlar yaylasının hiçbir bölgesinde dikenli tel, briket ya da çıplak tuğla duvar uygulanamaz.

#### 4.13. RENK:

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 rengi geleneksel renklere uygun beyaz, sarı, mavi, yeşil ya da pastel renk tonlarında olabilir.

**ASLI GİBİDİR**

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 m<sup>2</sup> 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 maksimum 10 m<sup>2</sup> 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.



<p>4.14. SU DİNLENDİRME HAVUZU:</p> <p>Su dinlendirmek üzere bahçenin gereksinimine göre alanı maximum 10 m2 ve kare, dikdörtgen, daire veya çokgen formunda ve kenar paraseti h max 1.20 m yüksekliğinde su dinlendirme ve / veya bahçe sulama havuzu yapılabilir. ÖK 1 ve ÖK 2 ile belirtilen bölgeler dışında yüzme havuzu yapılamaz.</p> <p>4.15. OCAK VE ÇARDAK:</p> <p>Bahçede ahşap taşıyıcı ve yalnız üstü örtülü biçimde ocağı da bulunan yeme içme mekanı inşa edilebilir. Yer kaplaması yapılacaksa doğal taş olacaktır. Ocak ve çardak'ın yer aldığı bu alan maksimum 20 m<sup>2</sup> büyüklükte olacaktır.</p> <p>5. ALTYAPI ÖGELERİ:</p> <p>5.1. 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.</p> <p>5.2. Televizyon antenleri çatı dışında uygun yerlere sokaklardan en az görülecek ve sokak görüntüsünü bozmayacak biçimde monte edilebilir. Belediyesince lüzum görüldüğü takdirde, belirlenen diğer yerlere taşınırlar.</p> <p>5.3. Sokak kaplama malzemeleri planda gösterildiği biçimde uygulanacaktır. Planda belirtilen yol kaplaması dışında, yeni asfalt, beton, taş, çakıl v.b. kaplama yapılamaz.</p> <p>6. SOKAK MOBİLYALARI:</p> <p>6.1. Sit alanı içinde geleneksel dokuyu yansıtan sokak mobilyalarının seçimi ve kullanımı sağlanacaktır. Çeşme, durak, aydınlatma elemanları, oturma elemanları, çöp kutuları, telefon kulübeleri gibi donanımların seçiminde malzeme ve form bütünlüğünün sağlanması esastır.</p> <p>6.2. Turistik çekim merkezlerinin bulunduğu alanlarda yönlendirmeyi sağlayacak işaret levhaları alanın yöresel özelliklerine uyumlu bir biçimde yer alacaktır.</p>	<p>SOKAK MOBİLYALARI:</p> <p>4.25. Duraklar ve çöp toplama alanları plan üzerinde işaretlenen noktalarda düzenlenecektir.</p> <p>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.</p>
<p>E. BÖLGELER İTİBARIYLA ARAZİ KULLANIM KOŞULLARI</p> <p>Muğla İli, Karabağlar Yaylası Kentsel ve III. Derece Doğal Sit Alanındaki arazi kullanım biçimleri, 1/5000 ölçekli Koruma Stratejisi Planında Belirlenmiş olan farklı bölgeler itibarıyla değişiklik gösterecektir. Bölgelerin gerek konum, ada, parsel ve yapısal karakteristikleri ve gerekse de doğal yapı özellikleri böyle bir farklılaşmanın gerçekleştirilmesini beraberinde getirmiştir. Buna göre;</p> <p>II. Bölge; Alanın en batısında yer alan ve parsel büyüklükleri açısından da büyük parsellerin yoğunlaştığı ve tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin de değişen bitki örtüsüne karşın halen devam etmekte olduğu bu bölge ise, alanın doğal yapı özelliklerinin yeniden gelişimine olanak tanıyacak biçimde geliştirilecektir. Bu nedenle de bu bölge içerisinde bugünkü eğilimler doğrultusunda parçalanmakta olan mülkiyet deseninin daha fazla parçalanmasına neden olacak uygulamalardan kaçınılacaktır. Alanın Muğla Merkez yerleşmesi yönünde dışa açılmasını sağlayan bu bölgede konut gelişmelerinin yanısıra günübirlik ya da konaklamalı turistik tesislere ve sergileme ya da satış ünitelerine olanak tanınacaktır.</p>	<p>5. BÖLGELER İTİBARIYLA ÖZEL HÜKÜMLER</p> <p>Planlama alanı <u>Ticaret-Turizm Alanı</u> (TİCT) ile <u>Tercihli Konut Alanı</u> (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.</p>

**Özel Koşullu Alanlar1 (ÖK1) olarak belirtilen alanlarda,**

**H.1.** Turistik tesisler kapsamında aşağıda sayılan kullanımlar yer alabilir.

**Konaklama Tesisleri:** Moteller, pansiyon, kamping, hosteller,

**Yeme İçme Eğlence Tesisleri**

**H.2.** İfraz: En küçük ifraz koşulu 5000 m<sup>2</sup> ve minimum cephe genişliği 40.00 (kırk) metredir.

**H.3.**Çekme mesafeleri: Plan üzerinde gösterildiği biçimdedir. Bunun dışında planda belirtilmeyen durumlarda yapılar, proje müellifince mevcut doku etüt edilerek yapılanma koşullarına uygun biçimde konumlandırılır.

**H.4.** Turistik Tesis Alanlarında plan üzerindeki emsal değerlerine göre yapılaşma hakları hesaplanır. Buna göre toplam inşaat alanı birden fazla bina kütlesi ile sağlanabilir. Ancak bir binanın taban alanı 120 metrekareden büyük olamaz.

**H.5.** Turistik tesislerde özel projelerine göre sadece zorunlu teknik hizmetler ve depolama için bodrum katı yapılmına olanak sağlanabilir. Bu durumda toplam inşaat alanı hesabında tip imar yönetmeliğinde belirtilen koşullar dikkate alınır.

**H.6.** Plan özelliği: Yeni inşa edilecek konaklama birimlerinin plan tipleri ve cephe özellikleri, geleneksel Karabağlar yurt evi ve Muğla evi cephe özelliklerine uygun olarak projelendirilecektir.

#### 4.1. İFRAZ VE TEVHİD KOŞULLARI:

4.1.1. 1/2000 ölçekli Muğla İli Karabağlar Yaylası Kentsel ve III.Derece Doğal Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı'nda önerilen ifrazlar, her planlama bölgesinin kendine özgü parsel büyüklükleri esas alınarak belirlenmiştir.

#### **İFRAZLAR:**

I. Bölgede en küçük ifraz koşulu 3000 m<sup>2</sup>

II. Bölgede en küçük ifraz koşulu 5000 m<sup>2</sup>

III. Bölgede en küçük ifraz koşulu 5000 m<sup>2</sup>

IV. Bölgede 1/1000 ölçekli Dügerek Uygulama İmar Planının yapılanma koşulları uygulanacaktır.

4.1.2. Karabağlar mevcut kadastral dokusunu korumak amacıyla ifraz işlemlerinde yeni yol açılmaz ancak yeni oluşturulan parselde başka erişim yolu bulunmaması durumunda, 1/2000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında önerilmiş olan servis amaçlı çıkamaz yollar, en çok 3 m genişliğinde ve parsel sınırında kesik oluşturulması koşulu ile açılabilir. Kesik en az 100 cm genişliğinde ve 70 cm yüksekliğinde olmalıdır.

**ASLİ GİBİDİR**

## 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 m<sup>2</sup> 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 içerisinde 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 m<sup>2</sup>, minimum büyüklüğü ise 100 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>, minimum ise 60 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'yi, iki kat toplamında 250 m<sup>2</sup>'yi geçemez. İki katlı yapılaşmada En 1 ise Boy oranı 1.5 ile 2.5 arasında değişkenlik gösterebilir.

5.1.11. Binalar dikkörtgen formların yanı sıra

4.1.3. Planlama alanı içerisinde, çıkmaz yol üzerinde dahi olsa, 40 metre cephe ve minimum ifraz büyüklüğü koşullarını sağlayan parsellerde ifraz yapılabilir.

4.1.4. 1/2000 ölçekli Muğla İli Karabağlar Yaylası Kentsel ve III.Derece Doğal Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı'nda tevhidler planlama alanının kendine özgü parsel büyüklükleri ve formları esas alınarak belirlenmiştir.

**TEVHİDLER:**

En büyük parsel alanı 12.000 m<sup>2</sup> olacak biçimde tevhid işlemi yapılabilir. 20 m'den daha dar cepheli olup, halen yoldan ya da irimden servis almayan parseller için tevhid işlemi yapılacaktır. Bu parsellerde tevhid koşuluna uyulmaksızın yeni yapı yapılamaz.

4.1.5 Planın özgün yapısını ve bütünlüğünü bozmayacak şekilde, kamu yaran gereğince ve zorunlu durumlarda planda önerilen ifraz ve tevhid koşullarından farklı bir uygulama yapılmak istenir ise, Belediye Meclisi ve Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun ve plan müellifinin onayının alınması gereklidir.

4.1.6. Halen ada ortasında yer alıp, hiçbir şekilde servis almayan ve 400 m<sup>2</sup>'den daha küçük olan parsellerin yeniden yapılaşma talepleri ancak tevhid koşulu ile gerçekleşebilir. Tevhit işlemi planda işaretlenmiş parsellerin yanlarında yer alan parsellerden herhangi biri ile anlaşmaları çerçevesinde uygulanır.

4.1.7. Bir parselin genişliği 20 m'den daha dar ise ve aynı zamanda bu parselin genişlik/derinlik oranı 1/3'ü aşıyorsa (1/4, 1/5 gibi), bu parsellerde tevhid edilmedikçe yapı yapılamaz. Tevhid sonucu oluşan parselin minimum cephe ya da cephe/genişlik oranından herhangi birini sağlaması yeterlidir.

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.



**Özel Koşullu Alanlar2 (ÖK2) olarak belirtilen alanlarda**

Alanın batısında, plan gösteriminde ÖK2 olarak belirtilen alanlarda, konut yanısıra aşağıda belirtilen türde turistik tesisler yapılmasına olanak sağlanacaktır.

**J.1. Bu tesisler kapsamında aşağıda sayılan kullanımlar yer alabilir.**

- Konaklama Tesisleri: Pansiyonlar, kampingler, hosteller  
Yeme İçme Eğlence Tesisleri  
Sağlık ve Spor Tesisleri: Sağlık, rehabilitasyon ve bakım tesisleri  
Rekreasyon Tesisleri: Günlük tesisler  
Kırsal Turizm Tesisleri

**J.2. İfraz:** En küçük ifraz koşulu 5000 m<sup>2</sup> ve minimum cephe genişliği 40.00 (kırk) metredir.

**J.3. Bu alanlarda Turistik Tesis yapılacak ise yukarıda ("H" maddesi ile) belirtilen koşullar geçerlidir.**

**J.4. Bu bölgelerde konut yapımına da olanak sağlanacaktır. Bu durumda "D" maddesi ile konutlar için belirtilen yapılanma koşulları geçerlidir.**

**4.1. İFRAZ VE TEVHİD KOŞULLARI:**

**4.1.1. 1/2000 ölçekli Muğla İli Karabağlar Yaylası Kentsel ve III.Derece Doğal Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı'nda önerilen ifrazlar, her planlama bölgesinin kendine özgü parsel büyüklükleri esas alınarak belirlenmiştir.**

**İFRAZLAR:**

- I. Bölgede en küçük ifraz koşulu 3000 m<sup>2</sup>  
II. Bölgede en küçük ifraz koşulu 5000 m<sup>2</sup>  
III. Bölgede en küçük ifraz koşulu 5000 m<sup>2</sup>  
IV. Bölgede 1/1000 ölçekli Düzgerek Uygulama İmar Planının yapılanma koşulları uygulanacaktır.

**4.1.2. Karabağlar mevcut kadastral dokusunu korumak amacıyla ifraz işlemlerinde yeni yol açılmaz ancak yeni oluşturulan parselde başka erişim yolu bulunmaması durumunda, 1/2000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı'nda önerilmiş olan servis amaçlı çıkmaz yollar, en çok 3 m genişliğinde ve parsel sınırında kesik oluşturulması koşulu ile açılabilir. Kesik en az 100 cm genişliğinde ve 70 cm yüksekliğinde olmalıdır.**

**4.1.3. Planlama alanı içerisinde, çıkmaz yol üzerinde dahi olsa, 40 metre cephe ve minimum ifraz büyüklüğü koşullarını sağlayan parsellerde ifraz yapılabilir.**

**4.1.4. 1/2000 ölçekli Muğla İli Karabağlar Yaylası Kentsel ve III.Derece Doğal Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı'nda tevhidler planlama alanının kendine özgü parsel büyüklükleri ve formları esas alınarak belirlenmiştir.**

**TEVHİDLER:**

En büyük parsel alanı 12.000 m<sup>2</sup> olacak biçimde tevhid işlemi yapılabilir. 20 m'den daha dar cepheli olup, halen yoldan ya da ırmıdan servis almayan parseller için tevhid işlemi yapılacaktır. Bu parsellerde tevhid koşuluna uyulmaksızın yeni yapı yapılamaz.

**4.1.5. Planın özgün yapısını ve bütünlüğünü bozmayacak şekilde, kamu yarar gereğince ve zorunlu durumlarda planda önerilen ifraz ve tevhid koşullarından farklı bir uygulama yapılmak istenir ise, Belediye Meclisi ve Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun ve plan müellifinin onayının alınması gereklidir.**

**4.1.6. Halen ada ortasında yer alıp, hiçbir şekilde servis almayan ve 400 m<sup>2</sup>'den daha küçük olan parsellerin yeniden yapılaşma talepleri ancak tevhid koşulu ile gerçekleştirilebilir. Tevhit işlemi planda işaretlenmiş parsellerin yanlarında yer alan parsellerden herhangi biri ile anlaşmaları çerçevesinde uygulanır.**

**4.1.7. Bir parselin genişliği 20 m'den daha dar ise ve aynı zamanda bu parselin genişlik/derinlik oranı 1/3'ü aşarsa (1/4, 1/5 gibi), bu parsellerde tevhid edilmedikçe yapı yapılamaz. Tevhid sonucu oluşan parselin minimum cephe ya da cephe/genişlik oranından herhangi birini sağlaması yeterlidir.**

**5.2. TERCİHLİ KONUT ALANI (TKA)**

**5.2.1. Tercihli konut alanı olarak belirlenmiş yapı adalarında alanın özgün nitelikleri (yayla kullanımını) 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 "Günlük 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 m<sup>2</sup> 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 parselde bitiştirilmek istendiği durumda bitişik nizam uygulanabilir. Yine geleneksel dokuda izlenen biçimde ayırık 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 parselde yapılacak yapılarda sağır cephe uygulaması yapılacaktır.**

**5.2.6. Bir bina için maksimum emsale esas inşaat alanı 150 m<sup>2</sup>, minimum inşaat alanı 60 m<sup>2</sup> dir.**

**5.2.7. Bu alanlarda büyüklüğü 0-2500 m<sup>2</sup>'ye kadar olan parsellerde tek yapı yapılabilir. Büyüklüğü 2501-5000 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde en fazla 2 adet bağımsız bina, 5001-7500 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde en fazla 3, 7501-10000 m<sup>2</sup> arasında parsellerde ise en fazla 4 bağımsız bina inşa edilebilir. 10000 m<sup>2</sup>'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.**

	<p>5.2.12. İki katlı yapılaşmada taban alanı maksimum 75 m<sup>2</sup>'yi, iki kat toplamında 150 m<sup>2</sup>'yi geçemez. Tek katlı yapılaşma olması durumunda taban alanı maksimum 150 m<sup>2</sup>'dir. İki katlı yapılaşmada En 1 ise Boy oranı 1.5 ile 2.5 arasında değişkenlik gösterebilir.</p> <p>5.2.13. Binalar dikdörtgen formların yanı sıra L veya U formları ile 5.2.11 ve 5.2.12 plan hükümlerinde belirtilen oranların sağlanması koşuluyla uygulanabilir.</p> <p>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.</p> <p>5.2.15. Yapılar projelendirildikleri ve ruhsatlandırıldıkları amaç dışında başka bir kullanım amacı içeremezler.</p> <p>5.2.16. Yapıların Mimari Projelerinde doğal bitki örtüsü ile çevre karakteristiklerine uygun çözümler getirilecektir.</p> <p>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.</p>
	<p><b>5.3. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ ALANINDA</b></p> <p>5.3.1. Özel Eğitim Tesisi Alanında Emsal: 0,10 ve Maksimum Bina Yüksekliği: 8,30 metredir.</p> <p>5.3.2. Yapılacak tesislerde kat adedi 2 katı aşamaz (Zemin Kat, Birinci Kat).</p> <p>5.3.3. Maksimum emsale esas bina inşaat alanı 500m<sup>2</sup>'dir. Yapılaşma birden fazla yapı ile sağlanabilir. Her bir binada emsale esas maksimum inşaat alanı 500 m<sup>2</sup>'yi geçemez. Birden fazla bina yapılması halinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara uyulur.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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 Müdürlüğü'nün 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 m<sup>2</sup>'dir.

#### **5.6. TEKNOPARK ALANINDA**

5.6.1. Bu alanda 11.11.2015 tarihli ve 29529 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 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 düşmemek koşuluyla her iki

	<p>tesisin ihtiyacı ayrı ayrı ele alınarak emsal oranı projesinde belirlenecektir.</p> <p>5.7.5. Bir bina için maksimum emsale esas inşaat alanı 180 m<sup>2</sup>, minimum inşaat alanı 60 m<sup>2</sup>'dir.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>5.8. TRAFİK ALANLARINDA</b></p> <p>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.</p>
--	--