

01					
06					
11		C			
16					
21	22	23	24	25	

N20-C-21-D

(N20-C-21-D)

N20-c-08-c

Gökçen YILDIRIM
Şehir Plancısı

MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ, KARABAĞLAR YAYLASI
KENTSEL VE III. DERECE DOĞAL SİT ALANI
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI KISMİ REVİZYON
NAZIM İMAR PLANI

Gökçen KASAPOĞLU
Şube Müdürü V.

N20-C-08-A (LEJANT) N20-C-08-B N20-C-08-C (PLAN HÜKÜMLERİ)

Emin MADRAN
Daire Başkanı

4 116 817.83
622 113.18

N20-c-08-b

4 116 850.33

624 393.54

MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ, KARABAĞLAR YAYLASI, III. DERECE DOĞAL VE KENTSEL SİT ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI

Sıla ÖZDEMİR
Şehir Plancısı

PIN Kodu: NIP-36932
Plan No:6/2019
Ölçek: 1/5000

Umut MÜFTÜOĞLU
3. Bölge Şube Müdürü V.

Muğla İli, Menteşe İlçesi, Karabağlar Yaylası, III. Derece Doğal Sit ve Kentsel Sit Alanına ilişkin -3- paftalık 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı incelendi. Bakanlık Makamının 18.02.2019 tarihli ve 40667 sayılı Olur'u ile 1 no.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onandı.

Murat DEMİRCİOĞLU
Daire Başkanı

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Celalettin ALKAN
Genel Müdür Yardımcısı V.

4 116 500

4 116 000

4 115 500

4 115 000

4 114 500

622 153.41

4 114 043.10

622 500

623 000

N20-c-13-b

623 500

624 000

4 114 075.59

624 374.50

**MUĞLA-KARABAĞLAR KENTSEL VE 3.DERECE DOĞAL SİT ALANI
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI KISMİ REVİZYON İMAR PLANI HÜKÜMLERİ**

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1.** Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı, Plan Hükümleri ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.
- 1.2.** Planın onay tarihinden önce yürürlükte bulunan Muğla-Karabağlar Kentsel ve 3. Derece Doğal Sit Alanı 1/5000 ölçekli Muğla-Karabağlar Koruma Stratejisi Planı ve plan hükümleri bu planın onayı ile sadece bu planın kapsadığı alanda yürürlükten kalkar.
- 1.3.** 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. 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 bitişliğinde 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 görülükten sonra bu plan ve çizimlerle uyumlu uygulama projeleri Beledyesince incelenip onaylanacaktır.

BOŞ VE YENİDEN YAPILASAK PARSELLERDE:

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

3. BÖLGELER İTİBARIYLA ÖZEL HÜKÜMLER

Planlama alanı Ticaret-Turizm Alanı (TİCT) ile Tercihli Konut Alanı (TKA) olarak iki farklı bölge biçiminde ele alınmış ve her bölgenin yapılanma koşulları aşağıdaki 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 Tesisleri, Otopark Alanları) yapımına olanak sağlayan yola bitişik bir bant tarif edilmiştir.

3.1. TİCARET-TURİZM ALANLARINDA (TİCT)

- 3.1.1.**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

- 3.1.2.**Yapılacak tüm tesislerde kat adedi 2 katı aşamaz (Zemin Kat, Birinci Kat)
- 3.1.3.**İfraz sonucu elde edilebilecek Minimum Parsel Büyüklüğü 5000 m²'dir.
- 3.1.4.**Yapılar projelendirildikleri ve ruhsatlandırıldıkları amaç dışında başka bir kullanım amacı içeremezler.
- 3.1.5.**Tesislerin konumlandırılmasında ve mimari projelerinde doğal bitki örtüsü ile çevre karakteristiklerine uygun çözümler getirilecektir.
- 3.1.6.**Turizm Tesislerinde 4957/234 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3.2. TERCİHLİ KONUT ALANLARINDA (TKA)

- 3.2.1.**TKA notasyonu olan bölge, tercihli konut olarak tanımlanmaktadır. Üzerinde TKA notasyonu bulunan alanlarda aşağıda belirtilen kullanımlar yer alabilir.

Konut: Konut yapıları
Kırsal Turizm Tesisleri: 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.

YAPILANMA KOŞULLAR

- 3.2.2.**Yapılacak tüm tesislerde kat adedi 2 katı aşamaz (Zemin Kat, Birinci Kat)
- 3.2.3.**İfraz sonucu elde edilebilecek Minimum Parsel Büyüklüğü 5000 m²'dir.
- 3.2.4.**Yapılar projelendirildikleri ve ruhsatlandırıldıkları amaç dışında başka bir kullanım amacı içeremezler.
- 3.2.5.**Yapıların Mimari Projelerinde doğal bitki örtüsü ile çevre karakteristiklerine uygun çözümler getirilecektir.

3.3. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ ALANINDA

- 3.3.1.**Yapılacak tesislerde kat adedi 2 katı aşamaz. (Zemin Kat, Birinci Kat)

3.4. PARK ALANLARINDA

- 3.4.1.**Tüm park alanlarında mevcut ağaçlar korunacak ve ilgili Belediyesi tarafından peyzaj planları yaptırılacaktır. Peyzaj planları olmadan uygulama yapılamaz.
- 3.4.2.**Peyzaj planları hazırlanırken Karamuğla Deresinin kuzey sahilı boyunca devam eden park alanları içerisinde dere kenarında sürekliliği olan ve en az 5 m genişlikte yol düzenlenmesi zorunludur.
- 3.4.3.**Park alanlarında "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" geçerlidir.

3.5. AÇIK SPOR TESİSİ ALANLARINDA

- 3.5.1.**Bu alanlar açık olarak inşa edilecek sent spor alanlarıdır.

3.6. TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ

- 3.6.1.**Bu alanda, 11.11.2015 tarihli ve 29529 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi" sınırı esastır.
- 3.6.2.**Planda belirtilmeyen hususlarda 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu ile Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

3.7. KAHVE ve MESCİT ALANINDA

- 3.7.1.**Bu alanda Karabağlar Yaylasında geleneksel olarak kullanıldığı şekilde köy kahvesi ile mescit birlikte yapılacaktır.
- 3.7.2.**Yapıların Mimari Projelerinde doğal bitki örtüsü ile çevre karakteristiklerine uygun çözümler getirilecektir.

1/5000

N20-C-21-D-N20-c-08-c
(N20-C-21-D)