MUĞLA İLİ, ORTACA İLÇESİ, SARIGERME MAHALLESİ, BABADAĞ MEVKİİ (179Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller) TURİZM TESİS ALANINA AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

PAFTA NO: O21d-05d-2a

FETHIYE

O21-d-05-d-2-a

MUĞLA- ORTACA- SARIGERME MAHALLESİ- BABADAĞ MEVKİİ (179ADA-1,2,3,4,5,6,7PARSELLER) KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

LEJANT

- PLAN ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- ÖNLEMLİ ALAN SINIRI (OA-5.1, OA-5.3)
- OTEL ALANI
- PARK
- ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANI
- TRAFO ALANI
- ENERJİ NAKİL HATTI VE KORUMA KUŞAĞI (ENH)
- 2.DERECE DOĞAL SİT SINIRI VE ALANI (D2)
- TAŞIT YOLU (15.00)
- REFÜJLÜ YAYA YOLU (15.00)
- YAYA YOLU (7.00)
- OTOPARK ALANI (P)

ÖLÇEK 1/1000

MUĞLA

PLAN HÜKÜMLERİ

A.GENEL HÜKÜMLER:

1. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA, KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE;
- 644 SAYILI " ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME;
- 3194 SAYILI "İMAR KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU",
- 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 6831 SAYILI "ORMAN KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN",
- 3572 SAYILI " İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK",
- "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" İLE YÜRÜRLÜKTEKİ DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- MİKRANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.

2.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ÇEVREYİ BOZACAK VE ZARAR VERECEK ATIK TASFİYE İŞLEMLERİ YASAKTIR. PİS SU KANALLARI HİÇBİR ŞEKİLDE DENİZ, GÖL, AKARSU VEYA TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLMEYECEK; MUHAKKAK SURETLE KANALİZASYON SİSTEMİNE BAĞLANACAK; BUNUN MÜMKÜN OLMAMASI HALİNDE ARITMA TESİSİ YAPILACAK VE TEKNİK ALTYAPI TÜMÜYLE GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN İSKAN RUHSATI VERİLMEYECEKTİR.

3. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARIN MİMARİ PROJELERİNDE, 04.04.1991 GÜN VE TS.911 SAYILI TSE TEKNİK KURULU KARARI İLE YAYINLANAN "ENGELLİ VE SÜREÇSİZ İNSANLARIN YARARLANMALARININ DÜZENLENMESİ KURALLARI"NA 5.ISKEN İÇ MEKANLARDA STANDARTLARA GÖZ ÖNÜNE ALINMAK SURETİYLE, BEDENSEL ÖZÜRLÜ İNSANLARIN YARARI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ MECBURİDİR.

4. OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NE VE SIĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

5. İNŞAAT EMSALLERİ, NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.

6. İMAR PLANI İLE KADASTRO PLANLARI ARASINDAKİ 1:00 MT'YE VARAN KAYMALAR TECVİZ DAHİLİNDE KABUL EDİLEREK İLGİLİ İDARESİNCE DÜZELTİLEBİLİR.

7. PLANLAMA ALANI TESİS BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK- BOŞLUK ORANLARI İLE AÇIK ÇIKMALARIN CEPHE SÜTUN,LA ORANI, BİNA CEPHE VE DERİNLİK ÖLÇÜLERİ YÖRE MİMARİSİNE DE UYGUN OLACAK VE DOĞAL TOPOĞRAFYAYI ETKİLEMEYECEK ŞEKİLDE VAZİYET PLANLARINDA BELİRLENİR.

8. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 27.03.2014 TARİH VE 64019405-754-185266 SAYILI GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BÖLGEDEKİ TAŞKIN ETKİSİ DE DİKKATE ALINARAK YAPILAŞMALARDA SU BASMAN KOTLARI AŞAĞIDAKİ GİBİ BELİRLENECEKTİR.

a) YAPILACAK BİNANIN ORTALAMA KOTU HALİHAZIR HARİTA KOTUNA GÖRE (+1.5)MİNİN ÜSTÜNDE OLAN YAPILAŞMALARDA . KOT HERBİR KÜTLESİ İÇİN BİNA KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINDAN (+0.50)M VERİLECEKTİR.

b) YAPILACAK BİNANIN ORTALAMA KOTU HALİHAZIR HARİTA KOTUNA GÖRE (+1.5)MİNİN ALTINDA OLAN PARSELLERDE, SUBASMAN KOTU (±0.00) (+1.5)M OLARAK BELİRLENECEKTİR.

c) SUBASMAN KOTUNA YAPILAN İLAVELER BİNA SAÇAK KOTUNA EKLENİR.

9. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 27.03.2014 TARİH VE 64019405-754-185266 SAYILI GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA SARISU ÇAYININ TAŞKIN ETKİSİ ALTINDA BULUNAN PLANLAMA ALANINDA BELİRLENECEK KRET KOTUNA 1.50 M İLAVE EDİLEREK TESPİT EDİLEN KOTUN ALTI İSKAN EDİLEMEZ. HİÇBİR ŞEKİLDE BU SEVİYENİN ALTINDA OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞI, KAPI VE PENCERE GİBİ HERHANGİ BİR BOŞLUK BIRAKILAMAZ VE AÇILAMAZ.

B. AFETE YÖNELİK HÜKÜMLER:

1. "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU YÖNETMELİK KOŞULLARININ YERİNE GETİRİLMESİNİ İLGİLİ İDARE SAĞLAMAKLA YÜKÜMLÜDÜR.
2. PLANLAMA ALANI, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 01.08.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLOJİK- JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNA GÖRE YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKLE İŞARE, OTURMA VE TAŞIMA GÜCÜ AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR (OA-5.1), **YÜKSEK YERALTISU SEVİYESİ NEDENİYLE SORUNLU ALANLAR (OA-5.3), SU BASKINI AÇISINDAN ÖNLİE ALINABİLECEK ALANLAR (OA-3)** OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.

OTURMA VE TAŞIMA GÜCÜ AÇISINDAN SORUNLU ALANLARDA (OA-5.1)DA ALINACAK ÖNLEMLER

- NİSBİ İÇERİKLİ AYRIK İNCE TANELİ SİLTLİ NİSBİ TOPRAĞIN VE ALTINDAKİ ZEMİNİN ALINIP ATILMASI, TABANA KENDİ AĞIRLIĞINI VE ÜZERİNE GELECEK OLAN YÜKLERİ TAŞIMA KAPASİTESİNE SAHİP, KALİKER KÖKENLİ HETEROJEN BOYUTLU KIRILMIŞ KİLLE KARIŞIK, ARA BÖLÜMLARI ETABLİZE MALZEMİ İLE DOLDURULUP SIKIŞTIRILMALI, ÖMÜRLÜ OLMALIDIR.

YÜKSEK YERALTISU SEVİYESİ NEDENİYLE SORUNLU ALANLARI (OA-5.3)NDA ALINACAK ÖNLEMLER

- YERALTI SU SEVİYESİNİN BİNA TEMELİNİ ETKİLEYECEK DERİNLİKTE OLMASI NEDENİYLE, YÜZEY SULARININ DRENAJ SİSTEMİ İLE ALANDAN UZAKLAŞTIRILMASI VE YAPI TEMELLERİNİN ETKİLEMESİNİN ÖNLENMESİ GEREKMEKTEDİR.

SU BASKINI AÇISINDAN ÖNLEM ALINABİLECEK ALANLAR (OA-3)DA ALINACAK ÖNLEMLER

- DOĞAL DRENAJ KANALININ YATAĞI KORUNMALIDIR.
- 741 BİN ÇEVRE DRENAJI SAĞLANMALI VE UYGUN KANALİZASYON SİSTEMİ YAPILARAK YER ALTI, YÜZEY VE ATIK SULARIN TEMEL ORTAMLA TEMAS ETMESİ ÖNLENMELİ VE ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMALIDIR.
3. PLANLAMA ALANI, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 27.03.2014 TARİH VE 64019405-754-185266 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN SARISU ÇAYININ TAŞKINLARINA KARŞI GENEKLİ ÖNLEMLERİN İŞLETİMİCİ TARAFINDAN ALINMASI, AYRICA YERALTISUYU VE DRENAJ PROBLEMİNE KARŞI SUBASMAN YÜKSEKLİKLERİNİN 1.5 METREDEN DAHA DÜŞÜK TUTULMAMASI HUSUSLARINA UYULACAKTIR.

C.DOĞAL SİT ALANLARI:

1. DOĞAL SİT KORUMA ALANLARIYLA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA MERKEZ KOMİSYONU VE MUĞLA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU KARARLARINA VE İLGİLİ TÜM İLKE KARARLARINA UYULACAKTIR.
2. MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNCA 19.06.2007 TARİHLİ TOPLANTIDA KARAR VERİLEN (728 NOLU İLKE KARARI-740 SAYILI KARARI İLE DEĞİŞTİRİLMİŞTİR) DOĞAL (TABİİ) SİTLER, KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARI İLE İLGİLİ İLKE KARARINA UYULACAKTIR.

D.TURİZM ALANLARI

1. YAPILACAK TURİSTİK TESİSLERİN "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUNLUĞU ZORUNLUDUR. OTELLER İÇİN KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN YATIRIM BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. TATİL SİTELERİNE, BUTİK TATİL VİLLALARINA, MÜSTAKİL APART OTELLERE VE PANSİYONLARA TURİZM YATIRIM BELGESİ VERİLEMEZ.
2. TURİSTİK TESİS YIAN ADALARININ İÇİNDE "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİ VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE GÖRE YAZIYET PLANINDA AYRILMASI GEREKEN YEŞİL, YOL VE OTOPARK GİBİ ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇMESİ ŞARTI ARANMAZ.
3. YAPILACAK TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ, TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU YAZILACAKTIR.
4. BU ALANLARDA "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"TE TANIMLANAN OTEL (KONAKLAMA) TESİSLERİ İLE BU TESİSLERİN BÜTÜNLEYİCİ VE TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE İDARİ, EĞLENCE, SOSYAL BİRİMLER VE KONGRE BİRİMLERİ İLE GÜNDÜRLÜK TESİSLER YAPILABİLİR.
5. **OTEL ALANINDA MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M², MAX E:0.30 , Yençok=10.50 M.'DİR.**
6. TURİZM TESİSİ YAPILACAK ALANLARDA EMSAL VE YÜKSEKLİK DEĞERLERİ OLUP BU DEĞERLERİN DAHA ALT DEĞERLERDE KULLANILABİLİR.
7. BU PLAN İÇERİSİNDE İNŞA EDİLECEK TURİZM TESİS ALANLARI YAPILARINA AİT MİMARİ VE PEYZAJ PROJELERİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ OLMADAN ONAYLANMAZ. YAPILARIN RUHSAT VERMEYE YETKİLİ İDARELER PROJELERİN UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYGUNLUĞUNDAN VE YERİNDE UYGULAMASINDAN DOĞRUDAN SORUMLUDURLAR.
8. AŞMA KAT, KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. TOPLAM İNŞAAT ALANINA VE EN ÇOK BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİLDİR.
9. TESİS GİRİŞLERİNDE YER ALACAK ANA GİRİŞ KAPISI YAPILARI, AİT ANTEN, YAPILAR, BEKÇİ KULUBESİ VE KONTROL BİRİMLERİ PARSEL SINIRI İLE BİNA YAKLAŞMA SINIRI ARASINDA KALAN BÖLÜMDE YER ALABİLİR.
10. PLANLAMA ALANINDA YAPILAŞMALARDA ÇATI EĞİMİ EN FAZLA %33'DÜR. ÇATILAR SAÇAKLI OLMALIDIR. ÇATI KATI VE ÇEKME KATI YAPILAMAZ.
11. PLANLAMA İÇERİSİNDE İNŞA EDİLECEK TURİZM TESİS ALANLARI (OTEL, PANSİYON VS.) YAPILARINA AİT MİMARİ VE PEYZAJ PROJELERİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜ OLMADAN ONAYLANMAZ. YAPILARIN RUHSAT VERMEYE YETKİLİ İDARELER PROJELERİN UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYGUNLUĞUNDAN VE YERİNDE UYGULAMASINDAN DOĞRUDAN SORUMLUDURLAR.
12. BİR PARSELDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. ANCAK PARSELLERDE TESİS BÜTÜNÜ İÇİN KAT MÜLKİYETİ KURULMASI ZORUNLU OLUP YAPILAR İÇİN AYRI AYRI (BAĞIMSIZ OLARAK) KAT MÜLKİYETİ KURULAMAZ.

E. ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

1. BU ALANDA BİREY VE TOPLUMUN KÜLTÜREL, SOSYAL VE REKREATİF İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI VE SAĞLIKLI BİR ÇEVRE İLE YAŞAM KALİTELERİNİN ARTTIRILMASINA YÖNELİK YATIRIMCI TARAFINDAN YAPILACAK AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ İLE PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANI, MEYDAN, REKREASYON ALANI GİBİ AÇIK VE YEŞİL ALANLAR YER ALACAKTIR.
2. YAPILAMA KOŞULLARI E: 0.30 Yençok: 7.00 MTDİR. BU ALANDA İNŞA EDİLECEK YAPILAR İLE İLGİLİ OLARAK DİĞER HUSUSLARDA TURİZM ALANLARINDA BELİRTİLEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.

F. TRAFO ALANLARI VE ENERJİ NAKİL-DAĞITIM HATLARI

1. YAPILACAK TRAFOLAR İLGİLİ KURUM TARAFINDAN BELİRLENEN ŞARTLARA UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.
2. TRAFO ALANLARI DIŞINDA YER ALAN TRAFOLARIN ÇEVRE GÜVENLİĞİ İLGİLİ KURUMU KURULUŞ TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR.
3. TRAFOLARIN DIŞ CEPHESİ ÇEVRESİYLE UYUMLU, GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMAK ÜZERE DUVAR VEYA TEL ÇİTLE ÇEVRİLECEK YADA YER ALTINA ALINACAKTIR.
4. PLANLAMA ALANI İÇİNDE KALAN ENERJİ NAKİL- DAĞITIM HATLARIYLA İLGİLİ AYDEM MUĞLA İL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. GEREKLİ DURUMLARDA BU HATLARIN YER DEĞİŞİKLİĞİ YER ALTINA ALINMASI VB. İŞLEMLER AYDEM MUĞLA İL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILABİLİR.

Plan İşlem No:KAUİP-38242
Korunm Arşiv No:54/2019
Ölçek: 1/1000

"Muğla İli, Ortaca İlçesi, Babadağ Mevkii (179 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller) Turizm Tesis Alanına ait 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" (2 pafta) incelendi. Bakanlık Makamı'nın 26.06.2019 tarih ve 150171 sayılı Olur'a ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109 uncu maddesi uyarınca onandı.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Kübra Ayşegül UÇAÇAN
Şehir Plancısı

Umut MÜFTÜOĞLU
3. Bölge Şube Müdürü V.

Cem DEDEŞ
Daire Başkanı

Mehmet Alaattin NALCIOĞLU
Genel Müdür Yardımcısı V.

OTEL
Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 11.09.2015 tarih ve 10877 sayılı onayı ile onaylı plan

Elipsoid: GRS80
Datum: ITRF96
Başlangıç Epoku: 2005.0
Projeksiyon: UTM -33
Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Yapım Yönetmeliği Madde 102 ye Tabidir

1/1000

FETHIYE O21-d-05-d-2-a