

01	06	11	C	16	21	22	23	24	25
N									

N18-c-23-d

4 099 409 59

4 099 418 07

031 145 32

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

4 098 000

## MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ ORTAKENT MAHALLESİ 353 ADA 15, 60, 61, 62, 64, 116, 134, 135, 137 NO.LU PARSELLER KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI

### GÖSTERİM SINIRLAR

○ PLAN ONAMA SINIRI  
○ MÜLVİYET SINIRI

### KONUT ALANLARI

■ GELİŞME KONUT ALANI  
■ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

■ TİCARET ALANI  
■ TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI (TİCTK)

■ PAZAR ALANI  
■ TURİZM ALANLARI

■ OTEL ALANI  
■ GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

### SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

■ EĞİTİM ALANI  
■ SAĞLIK ALANI

### İBADET ALANLARI

■ İBADET ALANI

### AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

■ PARK  
■ REKREYATIF ALAN  
■ AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

### SİT VE KORUNACAK ALANLAR

■ 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI  
■ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI  
■ 3. DERECE DOĞAL SİT ALANI

■ TESİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARI  
■ TESİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA ALANI SINIRI

### YAPI YASAĞI YADA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR

■ ONLEMLİ ALANLAR

### KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

■ ULAŞIM  
■ TAŞIT YOLU

### SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

■ İÇME SUYU TESİSLERİ ALANI  
■ DEPOLAMA, ARITMA, TERFİ MERKEZİ  
■ ATIKSU TESİSLERİ ALANI  
■ ARITMA, TERFİ MERKEZİ

### PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ORTAKENT MAHALLESİ, 353 ADA 15, 60, 61, 62, 64, 116, 134, 135 ve 137 NO.LU PARSELLERİ KAPSAR.

2. 1:5000 ÖLÇEKLİ MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ORTAKENT MAHALLESİ, 353 ADA 15, 60, 61, 62, 64, 116, 134, 135 ve 137 NO.LU PARSELLERE AİT NAZİM İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3. 1:5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINDA ÇİZİLEN SINIRLAR SEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDE PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ VE UYGULAMA YAPILAMAZ.

4. **TURİZM ALANINDA** YAPILAMA KOŞULLARI: EMSAL=0,30, YENÇOK=10,50 METRE (3 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ UYULACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN İÇİ TAMAMEN KULLANILABİLİR.

OTEL ALANINDA \*TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN ŞARTLARA UYGUN OLARAK YAPILAN TESİSLERE TURİZM İŞLETME/YATIRIM BELGESİ ALINACAKTIR.

5. **TİCARET ALANI** İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOYOL, OTOYOL, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KASINI VE MUYAYNEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR ALANLARDIR.

BU ALANLARDA YAPILAMA KOŞULLARI: EMSAL=0,30 YENÇOK=6,50 (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ UYULACAKTIR.

6. **GELİŞME KONUT ALANLARINDA** YAPILAMA KOŞULLARI: EMSAL=0,15 YENÇOK=6,50 (2 KAT) OLACAKTIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ UYULACAKTIR. ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILABİLİR.

7. **TURİZM-TİCARET-KONUT TİCTK ALANLARINDA** İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ VE TURİZM TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜR TESİSLERİ, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE GİBİ TİCARET FONKSİYONLARI İLE KONUT VE YÜKSEK NİTELİKLI KONUT (REZİDANS) YAPILABİLİR. KONUT, TİCARET VE/VEYA TURİZM AYNI YAPIDA YER ALMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET KULLANIMINDA OLMASI VE KONUT VE TURİZM İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ANARIR.

TİCTK ALANLARINDA YAPILAMA KOŞULLARI: EMSAL=0,30 OLUP KONUT VE TİCARET YAPILMASI HALİNDE YENÇOK 2 KAT, TURİZM YAPILMASI HALİNDE 3 KATTIR. TİCTK ALANLARINDA KONUT ALANI %90I GEÇEMEZ.

8. **GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA** KONAKLAMA ÜNİTELERİ İÇERMEYEN: LOKANTA, KAFETERYA, ÇAY BAHÇESİ, OTOYOL, WC, SPOR TESİSLERİ, SERGİ VE FUAR ETKİNLİKLERİ, DOĞA ETKİNLİKLERİ, SİNEMA, PLATOLARI, GELENİKSEL ETKİNLİKLER İLE GÜNÜBİRLİK TESİSLER YAPILABİLİR. YAPILAMA KOŞULLARI: EMSAL=0,05, YENÇOK=4,50M'DİR. ASMA KAT DÄHİL EDİLMESİ HALİNDE YENÇOK=5,50 M OLACAKTIR.

BU ALANLARDA, PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINACAKTIR. YAPI BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVINİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE AVAN PROJEYLE BELİRLENECEKTİR.

9. **REKREASYON ALANLARINDA** DOĞAL KARAKTERİN KORUNMASI ESASTIR. HER TÜRLÜ YAPILAMA, DOĞAL KARAKTER KORUNARAK YAPILACAKTIR. BİTKİ ÖRTÜSÜNÜ KORUMAYI VE UYGUN YERLERİN BİTKİLENDİRİLMESİNİ ESAS ALAN PEYZAJ UYGULAMA PROJESİ İNŞAAT RUHSATI AŞAMASINDA DÜZENLENECEKTİR.

BU ALANLARDA, ENCÜMEN KARARILAR:

1) BODRUM KATLAR DÄHİL, YAPI İNŞAAT ALANI TOPLAMDA %51, HER BİRİ İÇİN MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN ÇOK AMAÇLI SALON, MESCİT, LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE,

2) AÇIK OTOYOL İLE TABİLİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI VE REKREASYON ALANI İHTİYACI İÇİN OTOYOL YÖNETMELİĞİ EKİNDE EN AZ OTOYOL MİKTARLARI TABLOSU DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOYOL,

3) TOPLAM KULLANIM ALANI, REKREASYON ALANININ %51İNİ GEÇMEMEK ÜZERE GÜREŞ, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS, GOKART VE BENZERİ SPOR ALANLARI VE ÇOCUK OYUN PARKLARI,

4) TUVALET, ÇEŞME, PERGOLA, KAMERİYE, MANGAL, PİKNİK MASASI YER ALABİLİR.

### 10. PARKLAR, BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARILAR:

10.1. AÇIK HAVUZSÜS, HAVUZLU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,

10.2. 1000 M<sup>2</sup>VE ÜZERİ PARKLARA AŞAĞI YA HAFAF YAPI MALZEMELERİNDE YAPILMAK, KAT ADIYLA 11 YÜKSEKLİĞİ 4,50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÄHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M<sup>2</sup>Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KÜLLÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDA OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARI ÖLÇÜLERDEKİ TRAFİK,

10.3. TABİLİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOYOL YÖNETMELİĞİ EKİNDE EN AZ OTOYOL MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOYOL YAPILABİLİR.

11. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR, PLANDA, JEOMORFOLOJİK VE TOPOGRAFIK YAPI NEDENİYLE (PARÇALI TOPOGRAFYA, KAYA, EĞİM, VB. NEDENLERLE) İSKANA MÜSAİT OLMAYAN ALANLAR AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK TANIMLANMIŞTIR. BU ALANLARDA, HERHANGİ BİR YAPILAMA MÜSADE EDİLMEZ. BU ALANLARIN AĞAÇLANDIRILMASI ESASTIR.

12. **ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ ALANI** HASTANE, SAĞLIK ÇOKUĞU, AILE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUM VE/VEYA POLIKLINİK GİBİ FONKSİYONLARA HİZMET VEREN GEREKÇE VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT TESİSLER İÇİN İMAR PLANINDA AYRILAN ALANLARDIR.

SAĞLIK TESİSLERİ ALANINDA PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINACAKTIR. YAPILAMA KOŞULLARI, YAPI BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVINİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE AVAN PROJEYLE BELİRLENECEKTİR. AVAN PROJEYE İLİŞKİN MUĞLA TVYBKNN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

13. **EĞİTİM ALANI:** OKUL ÖNCESİ, İLK, ORTA VE YÜKSEKÖĞRETİM FONKSİYONLARINDA HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT OKUL VE TESİSLER İÇİN İMAR PLANINDA AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR İÇİN MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

EĞİTİM TESİS ALANLARINDA PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINACAKTIR. YAPILAMA KOŞULLARI, YAPI BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVINİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE AVAN PROJEYLE BELİRLENECEKTİR. AVAN PROJEYE İLİŞKİN MUĞLA TVYBKNN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

14. **İBADET YERİ** İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANININ TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS VE KULLANIMINA DİNİ TESSİS MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİS AİT, LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASHLANE, SAĞIRMAN VE HELA GİBİ MÜSTEMELERİN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOYOL DA YAPILABİLİR ALANLARDIR.

İBADET ALANLARINDA PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINACAKTIR. İNŞAAT EMSAL, YAPI YÜKSEKLİĞİ VE YAPILAMA KOŞULLARI, PLAN BÜTÜNÜ VE ÇEVRE İLE UYUM ESASI DOĞRULTUSUNDA MİMARİ AVAN PROJE İLE BELİRLENECEKTİR. AVAN PROJEYE İLİŞKİN MUĞLA TVYBKNN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

15. **1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA** KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN 05.11.1999 GÜN VE 658 SAYILI İLKE KARARINA UYULACAKTIR. BU ALANLARDA MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİN ALINMADAN HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMAZ.

16. **1. VE 3. DERECE ARKEOLOJİK VE 3. DERECE DOĞAL SİT ALANLARINDA** KORUMA YÜKSEK KURULU İLKE KARARLARINA VE İLGİLİ BÖLGE KORUMA KURULU KARARLARINA UYULACAKTIR.

17. **3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA** KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN 05.11.1999 GÜN VE 658 SAYILI İLKE KARARI GEREĞİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE YAPILACAK SONDAJ KAZISI SONUÇU HAZIRLANACAK BELGELER KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLİP DEĞERLENDİRİLMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. MÜZEİNCE YERLEŞEN SONDAJ KAZISI MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDA DEĞERLENDİRİLDİKTEN SONRA KURULUN KARARI DOĞRULTUSUNDA YENİ YAPILAMA İZİN KAPSAMINDAKİ İŞLEMLER İLGİLİ İDARECE SONUÇLANDIRILACAKTIR.

18. **TESİLLİ KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI PARSELLERİ VE KORUMA ALANLARI** DIŞINDA KALAN ALANLARDAN PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA TÜM İMAR UYGULAMASI (TEVHİD, İFRAZ, YOLA VE KAMUYA TERK, ÇİNS DEĞİŞİKLİKLERİ VB.) İŞLEMLERİNDE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

19. **17.08.2011 TARİHİNDE ONAYLANAN "İMAR PLANLARINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA** BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLÖJİK AÇIDAN ÖNEMLİ ALANLAR (0A-2.1, 0A-2.2, 0A-2.3) İÇİN BELİRLENEN YAPILAMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDA ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.

20. **PLANLAMA ALANINDAKİ TÜM DERE DÜZERGÄHLERİ** KORUNACAK OLUP, UYGULAMA ÖNCESİNDE DSİ DEN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

21. **PLANLAMA ALANINDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA** YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

22. **PLANDA AYRILAN OTOYOLLARIN DIŞINDAKİ OTOYOL İHTİYACI,** "MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOYOL YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA, PLANDA GETİRİLEN HER KULLANIM İÇİN ADA YA DA PARSEL BAZINDA ÇÖZÜMLENECEKTİR.

23. **BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA,** "1314 SAYILI İMAR KANUNU", "2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU", "3621 SAYILI KYİ KANUNU", "3226 SAYILI KANUN İLE DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU", "2372 SAYILI ÇEVRE KANUNU", "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK", "ÇEVRESSEL ETKİ DEĞERLENDİRME (ÇED) YÖNETMELİĞİ", "1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK", "OTOPARK YÖNETMELİĞİ, 23 MART 2012 TARİH VE 2842 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN KORUNAN ALANLARDA YAPILAN PLANLARA DAİR YÖNETMELİK" VE İLGİLİ DİĞER KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



ITRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005.0 PROJEYİNDE SAĞLIKLI HARİTA ÜZERİNDE 1:5000 ÖLÇEĞİNDE ÇİZİLMİŞ HARİTA VE 1:5000 ÖLÇEĞİNDE ÇİZİLMİŞ HARİTA ÜZERİNDE 1:5000 ÖLÇEĞİNDE ÇİZİLMİŞ HARİTA ÜZERİNDE 1:5000 ÖLÇEĞİNDE ÇİZİLMİŞ HARİTA ÜZERİNDE 1:5000 ÖLÇEĞİNDE ÇİZİLMİŞ HARİTA ÜZERİNDE 1:5