MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, BİTEZ MAHALLESİNİ KAPSAYAN ALANA İLİŞKİN HAZIRLANAN BİTEZ KORUMA AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Nagihan GÖRGÜLÜ KOYUNCU
Şehir Plancısı

Nilüfer ÇABALAR BAYRAK
3. Bölge Şube Müdürü

Plan İşlem No: KUİP-48746388
Kurum Arşiv No: 13/2021
Ölçek: 1/1000

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Bitez Mahallesini Kapsayan Alana İlişkin Hazırlanan Bitez Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği incelendi. **Bakanlık Makamının 04.02.2021 tarih ve 231736 sayılı Olur'u** ile 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca onandı.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Cem DEDEŞ
İmar Planlama Daire Başkanı

BİTEZ KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BİTEZ KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNİN AMACI, BİTEZ BELDESİNDE KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN ARKEOLOJİK VE DOĞAL SİT ALANLARININ, 644 VE 648 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2863/5226/3386 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE BU KANUNLAR GEREĞİ HAZIRLANAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE 23.03.2012 TARİH 28242 SAYILI R.G. DE YAYINLANAN KORUNAN ALANLARDA YAPILACAK PLANLARA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA, GEEAYK, KTVKYK, İZMİR İl NOLU VE MUĞLA KVKBK (KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU) VE MUĞLA TVKBK (TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU) KARARLARI DOĞRULTUSUNDA KORUNMASI, DÜZENLENMESİ VE TARİHSEL DOĞAL ÇEVRE İLE UYUMLU İLÇE ÖLÇEKİNDE GELİŞTİRİLMESİDİR.

1.2. BİTEZ BELDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE; DOĞAL VE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINI KAPSAYAN PLANLAMA ALANI; YERLEŞİK ALANLAR, GELİŞME ALANLARI, KIYI TURİZM VE İKİNCİ KONUT ALANLARI İLE ÇEVRESİNDEKİ TARIM ALANLARINI KAPSAMAKTADIR.

1.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ BİTEZ KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI, ARAŞTIRMA DEĞERLENDİRME RAPORU, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.4. BİTEZ KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI KAPSAMINDA, DAHA ÖNCE ONAYLANMIŞ VE UYGULANAN İMAR PLANLARI İLE PLAN HÜKÜMLERİ, BU PLANIN ONAYLANMASI İLE YÜRÜRLÜKTEN KALKAR.

1.5. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜGE GİRECEK OLAN MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİNİ KAPSAYAN DİĞER TARIM ALANLARINI KAPSAMAKTADIR.

1.6. BİTEZ KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI KAPSAMINDA KALAN ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA VE TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUMA BANDI İÇERİSİNDE OLABİLECEK HER TÜRLÜ DEĞİŞİKLİK İÇİN MUĞLA KVKBK'NUN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.7. BİTEZ KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 07.09.2011 TARİH VE B.09.MPG.0.14.00.00-101907 SAYI, 15.10.2008 TARİH VE B.09.4.İLM.4.48.00.230.013085 SAYI İLE 18.03.2008 TARİH VE B.09.4.İLM.4.48.00.230.01/850 SAYI İLE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU, ZEMİN ETÜT RAPORU OLARAK KULLANILAMAZ. UYGULAMA AŞAMASINDA JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.8. BİTEZ KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANININ ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE, YÜRÜRLÜKTE BULUNAN PLANA VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPI RUHSATI ALINMIŞ YAPILARA, YÜRÜRLÜKTEN KALKAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE İMAR PLANI DIŞI KALAN TARİHTE YÜRÜRLÜKTE OLAN PLAN VE YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE YAPI KULLANMA İZNİ VERİLİR.

1.9. PLANLAMA ALANI İÇİNDE DEPOLAMA VE İMALATA YÖNELİK KULLANIMLAR İLE HER TÜRLÜ GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK YARATICI TESİSLER YAPILAMAZ.

1.10. PLANLAMA ALANINDA, TARIM ARAZİLERİNİN YER ALDIĞI İMAR ADALARI DIŞINDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ YAPILMASI ESASTIR. MÜLKİYET DÜZENİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK PARSELASYON DÜZENİNİ TANZİME İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

1.11. TRAFİK ALANLARI VE ÇEVRESİNDE KIRLILIK TESPİTİ İLE ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILARAK EKOLOJİK YAPIYA OLUMSUZ ETKİLERİN ÖNLENMESİ İÇİN TEDBİRLERİN ALINMASI MECBURİDİR. BÖLGEDEKİ YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARIYLA KİŞİ VE KURULUŞLARIN, PROJELERİNİN BELİRTİLEN VE GEREK ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA KALAN KULLANIMLAR İÇİN, GEREKSE KURUMCA ÜZUMLU GÖRÜLEN DİĞER HALLERDE, YATIRIMLARDAN ÖNCE ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME ÇED) YÖNETMELİĞİNE UYGUN RAPOR HAZIRLAMASI VE BU KONUDA İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜNÜ ALMASI ZORUNLUDUR.
HASTANE, FABRİKA, SANAYİ TESİSLERİ VE TIBBİ VE KİMYEVİ KATI ATIK ÜRETEBİLECEK ALANLARDAN KAYNAKLANAN ATIKLARIN BERTARAFINDA TEHLİKELİ ATIKLAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

1.12. BU PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA BELİRTİLMEYEN KONULARDA İLÇİLERİNİZ GÖRE;
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 644 VE 648 SAYILI KHK, 2863/3386/5226 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLKE VE PRENSİPLERİ, 26.07.2005-TARİH VE 25897 SAYILI R.G. YAYIMLANAN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI VE ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİNİN HAZIRLANMASI, GÖSTERİMİ, UYGULAMASI, DENETİMİ VE MÜELLİFLERİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 23.03.2012-TARİH VE 28242 SAYILI R.G. YAYIMLANAN KORUNAN ALANLARDA YAPILACAK PLANLARA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE
- I. DERECE ARKEOLOJİK, III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA 658 NOLU İLKE KARARLARINA, DOĞAL (TABİİ) SİT ALANLARINDA 740 VE 728 SAYILI İLKE KARARLARINA, 05.07.2011-TARİH VE ONANI / 110000 SAYILI AÇIKLI AYDIN MUĞLA DENİZLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN REVİZYONU VE PLAN HÜKÜMLERİNE
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE
- 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE
- 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE
- 5491 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE
- 4957/2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE
- 5578/5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE
- 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE
- 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN VE BU KANUNUN BAZI HÜKÜMLERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ VE YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILMASI HAKKINDAKİ 4086 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE
- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE
- TÜM YAPILARDA 14.07.2007 TARİH VE 26582 SAYILI R.G.DE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE
- TÜM YAPILARDA 06.03.2007 TARİH VE 26454 SAYILI R.G.DE YAYIMLANAN "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE
- TÜM YAPILARDA 19/12/2007 TARİH VE 26735 SAYILI R.G.DE YAYIMLANAN "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE
- TÜM YAPILARDA 25.08.1988- TARİH VE 19910 SAYILI R.G.DE YAYIMLANAN "SIĞINAK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE
- TÜM YAPILARDA 5627 SAYILI "ENERJİ VERİMLİLİĞİ KANUNU" İLE 05/12/2008 TARİH VE 27075 SAYILI R.G. DE YAYIMLANAN "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.13. BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE, 04.04.1991 GÜN VE TS.911 SAYILI TSE TEKNİK KURULU KARARI İLE BELİRLENEN "ÖZÜRLÜ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLENMESİ KURALLARINA İLİŞKİN İÇ MEKAN, MİMARİ STANDARTLARI" GÖZ ÖNÜNE ALINMAK SURETİYLE BEDENSEL ÖZÜRLÜ İNSANLARIN YENİ YAPILACAK TURİZM YAPILARINI, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT YAPILARI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ MECBURİDİR.

1.14. TİCARET ALANLARINDA; İŞLEVİNE UYGUN STANDARTLARIN YERINE GETİRİLMESİ KOŞULU İLE İLGİLİ KURUMLARIN VE MUĞLA TVKBK'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA EĞİTİM, KÜLTÜR, SAĞLIK FAALİYETLERİ GERÇEKLEŞTİRİLEBİLİR.

1.15. PLAN ÜZERİNDE "Z" RUMUZU İLE GÖSTERİLEN TÜM YAPILANMA ALANLARINDA, 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN VE BU KANUNUN BAZI HÜKÜMLERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ VE YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILMASI HAKKINDAKİ 4086 SAYILI KANUN'A EKLENEN 2. BENDİNDE BELİRTİLEN "ZEYTİNLİK SAHALARI" DARALTILAMAZ. ANCAK, BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN ZEYTİNLİK SAHALARININ İMAR HUDUTLARI KAPSAMINDA ALINMASI HALİNDE ALT YAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL TOPLAM YAPILAŞMA, ZEYTİNLİK ALANIN % 10'UNUNU GEÇEMEZ. BU SAHALARDAKİ ZEYTİN AĞAÇLARININ SÖKÜLMESİ TARIM VE KÖY İŞLERİ BAKANLIĞININ FENNİ GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ŞARTIYLA, BELGESİZ SU KUYUSU, TRAFO VB. PLANDA BELİRLENEN VEYA UYGUN OLAN YERLERDE İNŞA EDİLMEDEN İMAR UYGULAMASI VE RUHSAT İŞLEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLEMEZ.

1.19. KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN DENİZ TARAFINDA YER ALACAK TÜM YAPI VE TESİSLERİNİN PLAN VE PROJELERİ, İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

1.20. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YOL, OTOPARK, KENTSEL AÇIK ALANLAR, MEYDAN, YEŞİL ALANLAR VE DİĞER KAMUSAL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN YAPILAŞMA İZNİ VERİLEMEZ. BU ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. TÜM KULLANIM ALANLARINDA İFRAZ İŞLEMİNDE ZORUNLULUK OLMASI DURUMUNDA OLUŞACAK PARSELLERİN YALNIZCA BİRİNDE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ %10 ORANINDA EKSİK UYGULANABİLİR.

2. DOĞAL VE KÜLTÜREL KORUMA

2.1. DOĞAL SİT ALANLARINDA; 644 VE 648 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLKE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.2. DOĞAL YAPISI, ÖLÇÜLERİ, KONUMU VE DİĞER ÖZELLİKLERİ AÇISINDAN ANITSAL NİTELİK TAŞIYAN "ANIT AĞAÇ" VE PLAN KARARI İLE BELİRLENEN VE BELİRLENECEK KORUNACAK AĞAÇ'LARLA İLGİLİ İŞLEMLERDE, MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NUN İLKE KARARLARI İLE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN BELİRLENEN VEYA BELİRLENECEK KORUMA ESASLARINA UYULACAKTIR.

2.3. I.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI, KESİN YAPI YASAKLI ALANLARDIR. BU ALANLARDA MUĞLA KVKBK 'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMAZ. BİLİMSEL ARAŞTIRMA AMAÇLI KAZI DIŞINDA HER TÜRLÜ KAZI VE HAFRİYAT YAPILMASI, ALANDAN TAŞ VE TOPRAK ALINMASI, ENKAZ KALDIRILMASI YASAKTIR.

2.4. I.DERECE VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA 658 NOLU İLKE KARARLARINA; DOĞAL (TABİİ) SİT ALANLARINDA, 728 SAYILI İLKE KARARI İLE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN BELİRLENEN VEYA BELİRLENECEK KORUMA ESASLARINA UYULACAKTIR.

2.5. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA; BELEDİYESİNCE İNŞAAT İZNİ VERİLMEDEN ÖNCE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ UZMANLARI TARAFINDAN SONDAJ KAZISI GERÇEKLEŞTİRİLEREK SONDAJ SONUÇLARI; BU ALANLARLA İLGİLİ VARSA KÜLTÜR BAŞKANININ GÖRÜŞLERİYLE BİRLİKTE İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NCE KORUMA KURULUNA İLETİLİP, KURUL KARARI ALINDIKTAN SONRA UYGULAMAYA GEÇİLEBİLİR.

2.6. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA ALT YAPI UYGULAMALARINDA; ZEMİNE YAPILACAK MÜDAHALELER, İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARINA BİLİMSEL ARAŞTIRMA AMAÇLI KAZI DIŞINDA HER TÜRLÜ KAZI VE HAFRİYAT YAPILMASI, ALANDAN TAŞ VE TOPRAK ALINMASI, ENKAZ KALDIRILMASI YASAKTIR.

2.7. TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUNMASI ESASTIR. BU YAPILARA YAPILACAK MÜDAHALELERDE, İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARINA TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIĞI PARSELLERİNDE KORUMA ALANLARI İÇERİSİNDE YAPILACAK MÜDAHALELER İLE İLGİLİ OLARAK PROJELERİ İLE BİRLİKTE MUĞLA KVKBK'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIĞI BULUNAN PARSELLER VE KOMŞU PARSELLERİNDE MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU GÖRÜŞÜ ALINMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ.

2.8. MEVCUT VE İLERİDEKİ YAPILARA PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE BAKILMAKSIZIN MEVZUATA AYKIRI OLMAMASI VE STATİK YAPISININ UYGUNLUĞUNUN TEKNİK BİR RAPOR İLE BELGELENMESİ KOŞULU İLE RUHSAT DÜZENLENEBİLİR. ANCAK, DERE GÜZERGAHLARI ÇEVRESİNDE DÜZENLENEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.9. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE KORUMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLEN SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILARIN MİMARİSİNDE SADECE, YAPININ SAĞLIKLAŞTIRILMASI İÇİN GEREKLİ HER TÜRLÜ BASIT ONARIM VE BAKIM ÇATI AKTARIMI, OLUK ONARIMI, BOYA, BADANA VB.) İŞLERİNİN DENETLENMESİNDE, İLGİLİ BELEDİYESİ İLE MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR. BU KURULUŞLARIN İZNİ OLMADAN KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI YAPILARDA BAKIM İŞLEMİ YAPILAMAZ.

2.10. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE YAPI RUHSATI AŞAMASINDA KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLEN VEYA EDİLECEK SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILARIN VS-MİMARİ BÖLÜMÜ EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEZ. ANCAK SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILARIN RESTORASYONU TAMAMLANMADAN PARSELE İLİŞKİN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

3. DOĞAL VE YAPISAL DEĞERLER

3.1. KAMU YA DA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ PARSELLERDE YER ALAN YETİŞMİŞ TEK YA DA TOPLU ZEYTİN, MEŞE, HURMA, SAKIZ, MELENGEÇ, PINAR DEFNE VE KEÇİBOYNUZU GİBİ UZUN ÖMÜRLÜ AĞAÇLARIN, SABİRLİK, FRENK İNCİRİ GİBİ YÖRESEL PEYZAJ OLUŞTURAN BİTKİLERİN VE YÖRENİN GELENEKSEL KARAKTERİNİ OLUŞTURAN NARENGİYE (BODRUM MANDALİNASI) BAHÇELERİNİN KORUNMASI ESASTIR.

3.2. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE DEĞİRMEN, SULAMA HAVUZU, SU KUYUSU, SU KANALI, TAŞ FIRIN, ÇEŞME, OCAK, DUVAR, ARK, İRME, SARNIÇ VB. YÖRESEL DOKU UNSURLARININ KORUNMASI ESASTIR.

3.3. TAŞ BÜTÜNÜNDE TESCİLLİ ANIT AĞAÇ VE KORUNACAK AĞAÇ OLARAK BELİRLENEN AĞAÇLAR İLE MORFOLOJİK YAPI, KAYA VB DOĞAL UNSURLAR, SU KUYUSU, TAŞ FIRIN, ÇEŞME, OCAK, DUVAR, ARK, İRME, SARNIÇ VB. YÖRESEL DOKU UNSURLARI PLANKOTE ÜZERİNDE BELİRLENİR VE BELEDİYE TARAFINDAN ONAYLANIR, PARSELDEKİ YAPI YERLERİ (VAZİYET PLANI), MORFOLOJİK YAPI, KAYA VB DOĞAL UNSURLAR, SU KUYUSU, TAŞ FIRIN, ÇEŞME, OCAK, DUVAR, ARK, İRME, SARNIÇ VB. YÖRESEL DOKU UNSURLARI KORUMAK, PLANDA BELİRLENEN ANIT AĞAÇ VE KORUNACAK AĞAÇ GÖVDESİNE 5 METREDEN AZ YAKLAŞMAMAK VE AĞAÇ İZDÜŞÜMÜNÜN DIŞINDA KALMAK KOŞULU DOĞRULTUSUNDA BELİRLENİR. PLAN BÜTÜNÜNDE TESCİLLİ ANIT AĞAÇ VE KORUNACAK AĞAÇ OLARAK BELİRLENEN AĞAÇLAR HİÇBİR ŞEKİLDE KESİLEMEZ. ANCAK, PLAN DIŞINDA ZORUNLU DURUMLARDA KESİLECEK HER AĞAÇ İÇİN PARSELE BİR AĞAÇ DİKİLMESİ ZORUNLUDUR. PLANDA BELİRLENEN TESCİLLİ ANIT AĞAÇ VE KORUNACAK AĞAÇLARIN BAKIMINDAN VE KORUMASINDAN BELEDİYESİ SORUMLUDUR.

3.4. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE DSİ'NİN ONAYI DIŞINDA, DERELERİN ÜZERİ KAPATILAMAZ. ÖZEL MÜLKİYETTEKİ DERELERİN KAMUYA TERKİNİ YAPILMADAN İLGİLİ PARSELE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ. DERE ISLAHI PROJELERİ İÇİN DSİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN VE MUĞLA TVKBK'NUN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ESASTIR.

3.5. BİTEZ KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANINDA DOĞAL DOKUSU VE MORFOLOJİK YAPISI KORUNACAK DERELER OLARAK TANIMLANAN DERE ALANI İÇİNDEKİ MORFOLOJİK YAPI, TAŞ DUVAR, AĞAÇ, BİTKİ ÖRTÜSÜ VB DOĞAL UNSURLARIN KORUNMASI ESASTIR. BU ALANLARDA, DOĞAL KOTUN DEĞİŞTİRİLMESİNE NEDEN OLACAK DOLGU, ASFALT, BETON VB. ZEMİN GEÇİRGENLİĞİNİ VE SUYUN AKŞINI ENGELLEYECEK MÜDAHALELER YAPILAMAZ. BU ALANLARDA YAPILACAK UYGULAMALARDA EKOLOJİK DOĞAL DRENAJI BOZMAMA İLKELERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULACAKTIR. BU DERELERDEN PARSELLERE YOL CEPHESİ VERİLEMEZ VE İMAR YOLU OLARAK KULLANILAMAZ. BU ALANLARDA ÇEVRESİ İLE BİRLİKTE PEYZAJ VE ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİ HAZIRLANARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. YAPILACAK DÜZENLEMELERDE PLANLAMA ALANI İÇİNDEKİ DERELER BOYUNCA D.S.İ. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNCE BELİRLENEN TİP KESİTLERDEKİ AŞAĞRI ŞARTLARIN SAĞLANMASI VE GEREKTİĞİNDE TEMİZLİK, BAKIM VE ONARIM İÇİN EN AZ 5 METRELİK YOL ŞERİDİ BIRAKILMASI ZORUNLUDUR.

4. YAPI

4.1. PLAN SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN TÜM FONKSİYON ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI, NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN GEÇERLİDİR.

4.2. PLANLAMA ALANI İÇİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI; PARSEL ALANININ MİNİMUM İFRAZ ŞARTI OLARAK VERİLEN METREKareYE BÖLÜNMESİ İLE BULUNUR. MİNİMUM İFRAZ ŞARTINDAN KÜÇÜK PARSELLERDE PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMAYA ESAS DİĞER TÜM ŞARTLARI SAĞLAMAK KAYDIYLA EN FAZLA 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILIR.
PLANLAMA ALANI İÇİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM (KONUT) BÜYÜKLÜĞÜ, A İLE TANIMLANAN ALANLARDA 60 M² DEN, DİĞER ALANLARDA 75 M² DEN AZ OLAMAZ. ANCAK ZORUNLULUK DURUMUNDA PARSEL İÇERİSİNDE YALNIZCA BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM BÜYÜKLÜĞÜ % 10 ORANINDA EKSİK UYGULANABİLİR.
TÜM YAPILANMA ALANLARINDA 35 M² TABAN ALANINDAN KÜÇÜK İSKAN EDİLEN YAPI YAPILAMAZ.
TESCİLLİ PARSELLERDE PLANIN GETİRDİĞİ YAPI HAKKI TESCİLLİ YAPI İLE TAMAMLANMIŞ İSE, YENİ YAPI İZNİ SADECE YÜKSEKLİĞİ TESCİLLİ YAPI YÜKSEKLİĞİNİ MÜŞTEMİLAT İÇİN VERİLEN 2.60 M.'Yİ AŞMAYAN VE TOPLAM ALANI 12 M2 GEÇMEYECEK BİTİŞİK YOLLARDAN, TESCİLLİ YAPININ GÖRÜNÜMÜNÜ ETKİLEMEYECEK ŞEKİLDE ZORUNLU KONFOR ŞARTLARININ GEREKTİRDİĞİ WC, BANYO VE MUTFAK (KİN YAPI HAKKI VERİLEBİLİR.

4.3. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ
YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLYLE UYGULANIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BELİRTİLMEYEN DURUMLARDA YOLLARDAN 5 METRE, YAN VE ARKA BAHÇE SINIRLARINDAN EN AZ 3 METRE ÇEKİLEREK UYGULAMA YAPILIR. BİRDEN ÇOK YAPI YAPILAN PARSELLERDE İKİ BİNA ARASI 6 METREDEN AZ OLAMAZ. ANCAK DOĞAL VE YAPISAL DEĞERLERİN (TESCİLLİ VEYA KORUNACAK AĞAÇ, KAYA, ARK, İRMELER, KUYU, OCAK, SARNIÇ VB.) KORUNMASI ÇERÇEVESİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ ÇEVRE TEŞEKKÜLLERİ GÖZETİLEREK BELEDİYESİNCE BELİRLENİR. A İLE TANIMLANAN PARSELLERİN, A İLE TANIMLANAN ALANLARINDA, TARIM ALANLARINDA VE MEVCUT GELENEKSEL YAPILARDA YUKARIDA BELİRLENEN ÇEKME KOŞULLARINA UYULMAZ. A KONUT ALANLARI VE TARIM ALANLARI İLE İLGİLİ ÇEKME KOŞULLARI İŞLEVLER BÖLÜMÜNDE TANIMLANMIŞTIR.

4.4. DOLULUK-BOŞLUK
BİNA CEPHELERİNDE DOLULUK-BOŞLUK ORANLARI, PENCERE GENİŞLİK EN-BOY ORANLARINDA YÖRESEL KARAKTER GÖZETİLİR. PENCERE BOYUTLARI 3/5 ORANINDA VE HER BİRİ 1 M² Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE DÜZENLENİR. SADECE KAMUSAL MEKANLARDAN ALGILANMAYAN İÇ AVLULARA BAKAN ZEMİN KAT PENCERE VE KAPILARINDA 3/5 ORANI KOŞULU ARANMAZ.
BİNALARDA KAPI VE PENCERE BOŞLUKLARI; KONUT YAPILARINDA BULUNDUĞU DUVAR ALANININ % 15'İNİ, TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KATLARDA YOLA BAKAN CEPHELERDE BULUNDUĞU DUVAR ALANININ, % 75'İNİ, TURİZM YAPILARINDA BULUNDUĞU DUVAR ALANININ % 25'İNİ GEÇEMEZ.

4.5. ÇATILAR
PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILAR DÜZ DAM (TERAS ÇATI) YA DA ÇATILI OLABİLİR.
TESCİLLİ YAPI VE BU YAPININ ETKİLEDİĞİ PARSELLERDEKİ YAPILARDA, ÇATI YAPIMINA İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU TARAFINDAN KARAR VERİLİR.
PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPI BOYUTLARI GELENEKSEL YAPI BOYUTLARINI AŞMAYAN (MAKSİMUM 5.50*11.00 M) YAPILARDA; 20 CM PROFİL SAÇAK GENİŞLİĞİNE DAYALI MAKSİMUM % 30 EĞİMLİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 0.80 M.Yİ GEÇMEYEN ALATURKA VEYA MARSİLYA KİREMİT KAPLI KİRİŞ VEYA BEŞİK ÇATI YAPILABİLİR.
GELENEKSEL BOYUTLARI AŞAN YAPILARDA İSE ESAS YAPI KÜTLESİNİN ÇATISI TERAS OLMAK, EĞİMLİ ÇATI ORANI TOPLAM ÇATI ORANININ % 30 UNU GEÇMEMEK KOŞULU İLE YARDIMCI MEKANLARDA (GEÇİT, BALKON ÜSTÜ, GÖLGELİK, YÜKSEKLİĞİ ANA YAPIDAN AZ SERVİS HACİMLERİ, VB) KİREMİT KAPLI EĞİMLİ AHŞAP ÇATI YAPILABİLİR. ÇATI ÜZERİNDE GÜVERCİNLİK, ÇATI PENCERESİ YAPILAMAZ.
TERAS ÇATILARDA ÜST KAT MERDİVENİ ÇATI ÜZERİNE ÇIKABİLİR. BÖYLE HALLERDE ÇATIYA ÇIKIŞ DÜZENİNİN YÜKSEKLİĞİ 90 CM. PARAPET YÜKSEKLİĞİ DEĞİŞEMEZ. ÇATILARDA GÖRSEL İRİLİĞİ YAPMAMAK NEDEN OLAN VE YERLEŞME SİLUETİNİ ETKİLEYEN SU DEPOSU, GÜNEŞ ENERJİSİ KOLLEKTÖRLERİ, ANTEN GİBİ TESİSAT ELEMANLARI VE EKİPMANLARININ YOLDAN, YAYA ÖLÇEĞİNDE GÖRÜNMESİ AMACIYLA ANA YOL CEPHESİNE MİNİMUM 3 METRE UZAKLIKTA TERAS ÇATI MİMARİSİNDE KONUMLANDIRILMASI VE SU DEPOLARININ GÜNEŞ KOLLEKTÖRLERİNİN ALTINA YERLEŞTİRİLMESİ SAĞLANACAK OLUP MÜMKÜN OLMAMASI HALİNDE BAHÇEDE KONUMLANDIRILMASI SAĞLANACAKTIR.
PLANLAMA ALANI İÇİNDE