MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, BİTEZ MAHALLESİNİ KAPSAYAN ALANA İLİŞKİN HAZIRLANAN BİTEZ KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Nagihan GÖRGÜLÜ KOYUNCU
Şehir Plancısı

Plan İşlem No: KNİP-48656343
Kurum Arşiv No: 13/2021
Ölçek: 1/5000

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Bitez Mahallesini Kapsayan Alana İlişkin Hazırlanan Bitez Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Değişikliği incelendi. **Bakanlık Makamının 04.02.2021 tarih ve 231736 sayılı Olur'u** ile 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca onandı.

Nilüfer ÇABALAR BAYRAK
3. Bölge Şube Müdürü

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Cem DEDEŞ
İmar Planlama Daire Başkanı

18
01 a a 22 c
06
11 B
16
21 22 23 24 25
0

BİTEZ
(BODRUM - MUĞLA)
01 8-b-03-b

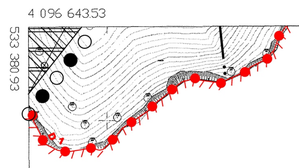
ITRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 1/9980 ÖLÇEKLİ ESKİ HALİHAZIR PAFTALARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİYLE ELDE EDİLEN 9 ADET HALİHAZIR HARİTA ONANDI.
04.04.2011

KONTROL
ARİF EDİZ ÖZFEN
HARİTA MÜHENDİSİ

T.C. BODRUM BİTEZ BELDİYESİ BİTEZ-BELEDİYE BAŞKANI İBRAHİM ÖMEZ

N: 8-c-23-c

4 096 643.53 — 4 096 652.59 — 533 380.33 — 535 406.33



BİTEZ KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

PLAN HÜKÜMLERİ

1. BİTEZ KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİNİN AMACI, BİTEZ BELDESİNDE, KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE NAZIM 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 II 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 BİÇİMDE GELİŞTİRİLMESİDİR.

2. BİTEZ BELEDİYESİ 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.

3. 1/5000 ÖLÇEKLİ BİTEZ KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI, ARAŞTIRMA DEĞERLENDİRME RAPORU, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.

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

5. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİNE (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) UYULUR.

6. BİTEZ KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE NAZIM 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.

7. BİTEZ KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE NAZIM 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.4.48.00.230.01 -3085 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 ETÜT RAPORU ZEMİN ETÜT RAPORU OLARAK KULLANILAMAZ. UYGULAMA AŞAMASINDA JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

8. ~~PLANLAMA ALANINDA, TARIM ARAZİLERİ 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.

9. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA BELİRTİLMEYEN KONULARDA İLGİSİNE 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 KARARLARI İLE 26.07.2005 TARİH VE 25887 SAYILI R.G. DE 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.DE 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 ONANLI 1/100.000 ÖLÇEKLİ AYDIN MUĞLA DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 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 SATILI R.G. DE YAYIMLANAN "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

10. 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 KANUNUN 5. MADDESİNİN 2. BENDİNDE BELİRTİLEN "ZEYTİNCİLİK SAHALARI DARALTILAMAZ. ANCAK, BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN ZEYTİNLİK SAHALARININ İMAR HUDUTLARI KAPSAMI İÇİNE ALINMASI HALİNDE ALT YAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL TOPLAM YAPILAŞMA, ZEYTİNLİK ALANIN % 10 UNUNU GEÇEMEZ. BU SAHALARDAKİ ZEYTİN AĞAÇLARININ SÖKÜLMESİ TARIM VE KÖY İŞLERİ BAKANLIĞI'NIN FENNİ GEREKÇEYE DAYALI İZNİNE TABİDİR. BU İZNİN VERİLMESİNDE, TARIM VE KÖY İŞLERİ BAKANLIĞI'NA BAĞLI ARAŞTIRMA ENSTİTÜLERİNİN VE MAHALLİNDE VARSA ZİRAAT ODASININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR. BU HALDE DAHİ KESİN ZARURET GÖRÜLMEYEN ZEYTİN AĞACI KESİLEMEZ VE SÖKÜLEMEZ." HÜKMÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMALAR YAPILACAKTIR. BU ARAZİLERDE YAPILACAK İFRAZ İŞLEMLERİNDE 5578 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNE UYULACAK OLUP, TAPU VASIFLARI DEĞİŞTİRİLEMEZ.

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

12. PLANLAMA ALANINDA ENERJİ NAKİL HATTI GEÇEN PARSELLERDE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

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

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

15. I. DERECE VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA 658 NOLU İLKE KARARLARINA; DOĞAL (TABİİ) SİT ALANLARINDA, 644 VE 648 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,728 SAYILI İLKE KARARI İLE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN BELİRLENEN VEYA BELİRLENECEK KORUMA ESASLARINA UYULACAKTIR.

16. ~~TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUNMASI ESASTIR. BU YAPILARA YAPILACAK MÜDAHALELERDE, İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARINA UYULACAKTIR.~~ TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIĞI BULUNAN PARSELLER VE KOMŞU PARSELLERİNDE MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU GÖRÜŞÜ ALINMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ.

17. PLANLAMA ALANI İÇİNDEKİ TÜM YAPILANMALARDA BODRUM GELENEKSEL YAPI KARAKTERİNE UYULMASI ESASTIR.

18. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YER ALAN TÜM YÖRESEL AĞAÇLAR İLE DOĞAL UNSURLAR, TAŞ FIRIN ÇEŞME, OCAK, ARK, İRME, SU KUYUSU VB. YÖRESEL DOKU UNSURLARININ KORUNMASI ESASTIR.

19. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE DSİ'NİN ONAYI DIŞINDA, DERELERİN ÜZERİ KAPATILAMAZ. DERE ISLAHI PROJELERİ İÇİN DSİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN VE MUĞLA TVKBK'NUN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ESASTIR.

20. TÜM YAPILANMA ALANLARINDA, DÖRT TARAFI TOPRAK ALTINDA KALMAK KOŞULUYLA 1 (BİR) BODRUM KAT YAPILABİLİR. BU ALANLAR, İSKAN EDİLEMEZ. BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.

21. ~~PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE YAPI RUHSATI AŞAMASINDA KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLEN VEYA EDİLECEK SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILARIN 75 M2 LİK BÖLÜMÜ EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEZ.~~

22. İŞLEVLER

A KONUT ALANLARI	K.A.K.S: 1.20
B KONUT ALANLARI	K.A.K.S: 0.30
B1 KONUT ALANLARI	K.A.K.S: 0.40
C KONUT ALANLARI	K.A.K.S: 0.20
D KONUT ALANLARI	K.A.K.S: 0.15
E KONUT ALANLARI	K.A.K.S: 0.15
F KONUT ALANLARI	K.A.K.S: 0.10
TT TURİZM TESİS ALANLARI	K.A.K.S: 0.30
TTA TURİZM TESİS ALANLARI	K.A.K.S: 0.30

23. DOĞAL VE EKOLOJİK YAPISI KORUNACAK ALANLAR, GÜNÜBİRLİK KULLANIM İZNİ ~~VERİLENLER~~ VERİLMİŞ OLANLAR HARİÇ YAPILAŞMAYA AÇILAMAZ.

24. YAPILAŞMAYA VE UYGULAMAYA İLİŞKİN DİĞER HÜKÜMLER, 1/1.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

4 096 500 — 4 096 000 — 4 095 500 — 4 095 000 — 4 094 500 — 4 094 000

533 391.85 — 535 617.99

4 093 869.01 — 01 8-b-03-c — 4 093 878.06

533 500 — 534 000 — 534 500 — 535 000 — 535 500

1/5000

BİTEZ 01 8-b-03-b
(BODRUM - MUĞLA)