



MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ
TEPECİK (KARAOVA) MAHALLESİ
132 ADA 199-201-202 VE 204 PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
GÖSTERİMLER

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI
YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KONUT ALANLARI

E=0.90
Yençok = 4 Kat

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI

İLKOKUL ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK KORUMA ALANI
İÇME SUYU ANA İLETİM HATTI KORUMA KUŞAĞI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNLEMLİ ALAN SINIRI
ÖNLEMLİ ALAN 2.1

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM
TAŞIT YOLU

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA
TRAFO ALANI

SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ
İÇME SUYU ANA HATTI

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

- PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- İNSAAT AŞAMASINDA VE İSLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADE ÇIKARILAN "SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ", "HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ", "SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK USULLER TEBLİĞİ", "KATI ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİ", "ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ", "ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROL YÖNETMELİĞİ", "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ YÖNETMELİĞİ", "TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROL YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 2873 SAYILI MİLLİ PARKLAR KANUNU, 4915 SAYILI KARA AÇILIĞI KANUNU VE İLGİLİ TÜM YÖNETMELİKLER İLE SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ TESİSLERİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN KARŞILANMASI HALİNDE; 183 SAYILI "YASA GEREĞİ ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI'NDAN DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE İZİN ALINACAKTIR.
- ATIK SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE AKARSULARA BAĞLANMAZ. "LAGİM MECRASI HAKKINDA YÖNETİM GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAYINLANAN "BİSKİLET YOLU KILAVUZUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK", "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ", "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNİ MÜHÜR ZORUNLUDUR.
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİĞİN 21. VE 22. MADDELERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN HER TÜRLÜ HAFRİYAT ALIMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUN GEREĞİ İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA VE 1 NUMARALI ÇEVRE BAKANLIĞI KARARNAME Sİ HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA BÖLGE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KOMİSYONUNA BİLGİ VERMESİ ZORUNLUDUR.
- BİSKİLET KULLANIMININ YAYGINLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA PLANLAMA BÜTÜNÜNDE DİZENLENENK BİSKİLET YOLLARINA İLİŞKİN OLARAK ÇEVRE VE SEHİRCİLİK BAKANLIĞI, ÇEVRE YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAYINLANAN "BİSKİLET YOLU KILAVUZUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 5378 SAYILI "ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKÜMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA PLANLAMA ALANINDA HER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTUSUNUN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULMASI ZORUNLU OLAN UYGULAMA AŞAMASINDA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DÖRÜLTÜSÜNDE ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNİ VE TSE TARAFINDAN BELİRLENEN STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA "YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE DEPREM YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
- MUĞLA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ NDEN 09.06.2022 TARİHLİ VE 6340 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAK OLAN "İÇME SUYU, ATIKSU VE YAĞMURSUYU ALT VE ÜST YAPI TESİSLERİNİN PROJELENDİRME VE YAPIM İŞLERİ HER AŞAMASINDA GEREKLİ İZİN VE GÖRÜŞLER ALINMAK KAYDI İLE İLGİLİSİNCE YAPILARAK MUSKI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE ŞARTSIZ OLARAK DEVREDİLECEKTİR.
- UYGULAMA PROJELERİNİN YÜRÜRLÜKTE OLAN ÇED YÖNETMELİĞİNİN EK-1 VE EK-2 LİSTELERİ KAPSAMINDA OLMASI DURUMUNDA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ ÖLÜMLÜ" VEYA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ GEREKLİ DEĞİLDİR" KARARI ALINMADUKÇA BU PROJELERE HİÇBİR TEŞVİK, ÖNAK İZİN VE KULLANIM RUHSATI VERİLEMEZ, PROJE İÇİN YATIRIMA BAŞLANMAZ.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

- ÇEVRE, SEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 27.09.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN "MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ, TEPECİK MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN 71 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN İMAR PLANI ESASIS. JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILMAZ. YAPILAMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELLE HÜKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ UYARILAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- İÇME SUYU, ATIKSU VE YAĞMURSUYU ALT VE ÜST YAPI TESİSLERİNİN PROJELENDİRME VE YAPIM İŞLERİ HER AŞAMASINDA GEREKLİ İZİN VE GÖRÜŞLER ALINMAK KAYDI İLE İLGİLİSİNCE YAPILARAK MUSKI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE ŞARTSIZ OLARAK DEVREDİLECEKTİR.
- KONUT ALANLARINDA BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR. YAPILAR GENELİLEK TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAKTIR. ANÇAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDE OKULAY YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE, BİR OLUŞ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN, TESİSLEME YAPILABİLİR VE BİNALAR BU TESPİTE EDİLEN ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR. FARKLI KOTLARDAN BİNA GİRİŞLERİ DÜZENLENİR. BİRDEN FAZLA BİNA GİRİŞİ OLMASI DURUMUNDA 0.00 KOTU VAZİYET PLANI İLE BELİRLENEN DAĞI YOLLARINDAN DA TEŞVİK ETİTİRİLERİR.
- PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAK EMİSALİBAHİDİR.
- ALAN BÜTÜNÜNDE OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLARAK AÇIKKAPALI VE ZEMİN ALTINDA OTOPARK YAPILABİLİR.
- TÜM YAPI ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA YAPININ EKLENTİLİ NİTELİĞİNDE OLAN OTOPARK RAMPASI, İSTİNAT DUVARI, MERDİVEN VS. İMALATI YAPILABİLİR.
- AYRICA PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE TÜM İMAR ADAPARSELLERİ VE PARK ALANLARI İÇERİSİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLİR. BU KAPSAMDA YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA TRAFİK, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALAR, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR. İMAR ADAPARSELLERİNİN YOLA ÇERÇİSİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ İSE KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BAĞIMSIZ BİRLİK OLARAK BELİRLENİR.
- İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 3 MYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK KOSULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DEĞİŞTİRME BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI, ÇEVRE, SEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI İLE TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.