MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, BİTEZ MAHALLESİ
162 ADA 36, 37, 105, 106 PARSELLER
162 ADA 34, 104 PARSELLERİN BİR KISMINA İLİŞKİN
KORUMA AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

N18C23A1B | N18C23A2A
N18C23A1C | N18C23A2D

ÖLÇEK: 1/1000

DAMLA PLANLAMA ve DAN. LTD. ŞTİ.
Moment Beşevler Mah. 32. Sokak No: 2/B Beşevler Mahallesi / Yıldırım/BURSA
Tel: (0.505) 124 10 34 - E-posta: damlaplanlama@gmail.com
Mahkeme Vergi No: 769 005 3558 - Mersis No: 0769 0053 5580 0001
Umran MUFTUOĞLU - Şehir Plancısı (A Grubu)
Diploma Ref. No: 1343 - Oda Sicil No: 3520

Sinan HINARBAŞI
Şehir Plancısı

Burhan ÖZDEMİR
3. Bölge Planlama Şube Müdürü V.

Şule DERGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, BİTEZ MAHALLESİ, 162 ADA 36, 37, 105, 106 PARSELLER VE 162 ADA 34, 104 PARSELLERİN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

Plan İşlem No: KUİP-481102499
Kurum Arşiv No: 89 /2025
Ölçek: 1/1000

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Bitez Mahallesi, 162 ada 36, 37, 105, 105 parseller ve 162 ada 34, 104 parsellerin bir kısmına ilişkin paftalık 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı incelendi. Bakanlık Makamının 12.08.2025 tarihli ve 13274148 sayılı Olur'u ile 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca tadilen onandı.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

BİTEZ
(BODRUM - MUĞLA)
N18-c-23-a-1-b

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, BİTEZ MAHALLESİ
162 ADA 36-37-105-106 PARSELLER ve 162 ADA 34-104 PARSELLERİN BİR KISMINA İLİŞKİN KORUMA AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI
- PLAN ONAMA SINIRI
- I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- III. DERECE DOĞAL SİT ALANI
- ÖNLEMLİ ALAN SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI

TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARI
- TESCİLLİ YAPI
- TESCİLLİ YAPI KORUMA SINIRI

KONUT ALANLARI
- GELİŞME KONUT ALANI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI
- İLKOKUL ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
- SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

İBADET ALANLARI
- CAMİ ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI
- KAPALI SPOR ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- REKREASYON ALANI
- PARK ALANI

TEKNİK ALTYAPI
- TEKNİK ALTYAPI ALANI
- TRAFO ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR
- ÖNLEMLİ ALAN 2.1 (ÖA-2.1)

ÖLÇEK : 1/1000

1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BİTEZ KORUMA AMAÇLI İLAVE UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI, İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN ARKEOLOJİK VE DOĞAL SİT ALANLARININ, 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE BU KANUNLAR GEREĞİ ÇIKARILAN YÖNETMELİKLER İLE 23.03.2012 TARİHİ 28242 SAYILI R.G. DE YAYINLANAN KORUNAN ALANLARDA YAPILACAK PLANLARA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA, GEEAYK, KTVKYK, İZMİR İİ 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 HİÇİMDE GELİŞTİRİLMESİDİR.

1.2.BU PLAN, ARAŞTIRMA DEĞERLENDİRME RAPORU, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.3.BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN BU PLANLA İLİŞKİLİ MERİ HER ÖLÇEKTEKİ PLAN, MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİNE (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) UYULUR.

1.4.BU İMAR PLANI, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 07.09.2011 TARİHİ VE B.09.MPG.0.14.00.00-101907 SAYI İLE ONAYLANAN İMAR PLANI'NA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR. ETÜD RAPORUNA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU, ZEMİN ETÜT RAPORU OLARAK KULLANILAMAZ. UYGULAMA AŞAMASINDA JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

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

1.6. BU PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA BELİRTİLMEYEN KONULARDA İLGİSİNE GÖRE:
•3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE
•1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLKE KARARLARI İLE İLGİLİYÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE
• 23.03.2012 TARİH VE 28242 SAYILI R.G. YAYIMLANAN KORUNAN ALANLARDA YAPILACAK PLANLARA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE
•MERİ 1/100000 ÖLÇEKLİ AYDIN MUĞLA DENİZLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN REVİZYONU VE PLAN HÜKÜMLERİNE
• 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ MEVZUAT 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 HÜKÜMLERİNİ
•3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN VE BU KANUNUN BAZI HÜKÜMLERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ VE YÜRÜLÜKTEN KALDIRILMASI HAKKINDAKİ 4086 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNİ
•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 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.

1.7. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 05.04.2024 TARİH VE 4523479 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.8. 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.

1.9.OTOPARK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA ESASLARI ÇERÇEVESİNDE, PARSELE HİZMET VERECEK OTOPARK SAYISININ HESAPLANARAK PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI ZORUNLUDUR.

1.10. PLANLAMA ALANI BODRUM BAĞLAR STRATEJİK BÖLGESİ İÇİNDEDİR. BU BÖLGE YABANCI UYRUKLU GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNEMEYECEKLERİ VE KİRALAYAMAYACAKLARI ALANLARDANDIR.

1.11. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ, İZİN VE DENETİM GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 25.03.2024 TARİH VE 9127518 SAYILI YAZISI GEREĞİ, ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ (ÇED) YÖNETMELİĞİ UYARINCA "ÇED OLUMLU" YA DA "ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR" KARARI ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

2. DOĞAL VE KÜLTÜREL KORUMA

2.1. DOĞAL SİT ALANLARINDA; 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLKE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.2. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRİLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

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, PİNAR, DEFNE VE KEÇİBOYNUZU GİBİ ÜZÜN ÖMÜRLÜ AĞAÇLARIN; SABİRLİK, FRENK İNCİRİ GİBİ YÖRESEL PEYZAJ OLUŞTURAN BİTKİLERİN VE YÖRENİN GELENEKSEL KARAKTERİNİ OLUŞTURAN NARENCİYE (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. MUSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12.06.2024 TARİH VE 161078 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA;
ALANDA ALTYAPI HİZMETLERİNİ (İÇME-KULLANMA SUYU, ATIKSU VE YAĞMURSUYU ÖNLEMLERİNE) İLİŞKİN PROJELER MUSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANMADAN İNŞAAT FAALİYETTE BULUNULAMAZ.
İÇME-KULLANMA SUYU, ATIKSULARIN BERTARAFI VE YAĞMURSUYU ÖNLEMLERİ İÇİN HAZIRLANACAK/YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJELENDİRME, YAPIM, İZİN VB. TÜM İŞ VE İŞLEMLERİN MUSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRDÜĞÜ ŞEKİLDE YATIRIMCI KURUM/KURULUŞ VEYA İLGİLİSİ/İLGİLİLERİ TARAFINDAN YAPILARAK MUSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE ŞARTSIZ, BEDELSİZ VE SORUNSUZ OLARAK DEVREDİLECEKTİR.
2560 SAYILI KANUN'UN 11'İNCİ MADDESİ UYARINCA, DÜZENLENEN "SU VE KANALİZASYON DURUM BELGESİNDE" İÇME-KULLANMA SUYU VE/VEYA ATIKSU HİZMETİ SUNULAMAYACAĞI GÖRÜLEN PARSELLERE YAPI RUHSATI VEYA İZNİ VERİLMEZ."

4. YAPI

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

4.2.MİNİMUM İFRAZ VE YAPILAŞMA KOŞULLARININ AŞILMASI ŞARTIYLA BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. TÜM YAPILANMA ALANLARINDA 35 M2 TABAN ALANINDAN KÜÇÜK İSKÂN EDİLEN YAPI YAPILAMAZ. ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILABİLİR

4.3.YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ
YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİYLE UYGULANIR. BİRİDEN 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 TEŞEKKÜLLER GÖZETİLEREK BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

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 MEKÂNLARDAN ALGILANMAYAN İÇ AVLULARA BAKAN ZEMİN KAT PENCERE VE KAPILARINDA 3/5 ORAN KOŞULU ARANMAZ.
BİNALARDA KAPI VE PENCERE BOŞLUKLARI; KONUT YAPILARINDA BULUNDUĞU DUVAR ALANININ % 15'İNİ, GEÇEMEZ.

4.5.ÇATILAR
PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILAR DÜZ DAM (TERAS ÇATI) YA DA ÇATILI OLABİLİR.
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 0.90 M.YI GEÇMEYEN ALATURKA VEYA MARSİLYA KİREMİT KAPLI KIRMA VEYA BEŞİK ÇATI YAPILABİLİR.
GELİŞİ EKSEL BOYUTLARI AŞAN YAPILARDA İSE ESAS YAPI KÜTLESİNİN ÇATISI TERAS OLMAK, EĞİMLİ ÇATI ORANI TOPLAM (ÇATI ORANININ % 30 UNU GEÇMEMEK KOŞULU İLE YARDIMCI MEKÂNLARDA (GEÇİT, BALKON ÜSTÜ, GÖLGELİK, YÜKSEKLİĞİ ANA YAPININ 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 DÜZENEĞİNİN YÜKSEKLİĞİ 90 CM. PARAPET YÜKSEKLİĞİNİ GEÇEMEZ. ÇATILARDA GÖRSEL KİRLİLİĞE NEDEN OLAN VE YERLEŞME SİLÜETİNİ ETKİLEYEN SU DEPOSU, GÜNEŞ ENERJİSİ KOLLEKTÖRLERİ, ANTEN GİBİ TESİSAT ELEMANLARI VE EKİPMANLARININ YOLDAN, YAYA ÖLÇEĞİNDE GÖRÜLMEMESİ AMACIYLA ANA YOL CEPHESİNE MİNİMUM 3 METRE UZAKLIKTA TERAS ÇATI MERKEZİNE KONUMLANDIRILMASI VE SU DEPOLARININ GÜNEŞ KOLLEKTÖRLERİNİN ALTINA YERLEŞTİRİLMESİ SAĞLANACAK OLUP MÜMKÜN OLMAMASI HALİNDE BAHÇEDE KONUMLANDIRILMASI SAĞLANACAKTIR.
PLANLAMA ALANI İÇİNDE YER ALAN TÜM FONKSİYON ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARDA ÇATI KATI, ÇEKME KAT VE MERDİVEN KULESİ YAPILAMAZ.

4.6.BACALAR
BACALAR YÖRENİN MİMARİ KARAKTERİNİ YANSITACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR. BACA YÜKSEKLİKLERİ, ÇATI PARAPET YÜKSEKLİĞİNİ MAKSİMUM 0.80 METRE AŞABİLİR.

4.7.YAPI CEPHE KAPLAMALARI
PLANLAMA ALANI İÇİNDEKİ TÜM KULLANIMLARDA YÖRESEL MALZEMENİN ÖZENDİRİLMESİ İÇİN DOĞAL TAŞ YAPILAR TERCİH EDİLİR. YAPILARDA DIŞ CEPHENİN TAŞ DUVAR OLMASI DURUMUNDA DIŞ DUVARIN 50 CM LİK KISMI EMSALE DÂHİL EDİLMEZ. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE YAPI CEPHELERİNDE, BEYAZ RENK BOYA VE YÖRESEL TAŞ MALZEME DIŞINDA CEPHE BOYASI VE KAPLAMA MALZEMESİ KULLANILAMAZ

4.8.BİNALARA KOT VERİLMESİ
DOĞAL ARAZİ YAPISININ KORUNMASI ESASTIR.
TÜM YAPILARA KOT, BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİNİN KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINDAN VERİLECEKTİR. ARAZİNİN EĞİMİ, BİNALARIN EĞİM YÖNÜNDEKİ KÖŞE NOKTALARI BAZ ALINARAK HESAPLANIR.
ARAZİNİN DOĞAL EĞİMİNE UYMAK VE DOĞAL YAPIYI BOZMAMAK MAKSADI İLE BİNA YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE AYKIRI OLMAMAK ŞARTI İLE;
KADEMELENDİRİLMESİ, PİYESLERİN VEYA BÖLÜMLERİN FARKLI TABAN VE TAVANLARIN SEVİYELERİNDEN MÜTEŞEKKİL OLARAK TERTİPLENMESİ MÜMKÜNDÜR. ZEMİN KATLARIN KADEMELENDİRİLMESİNDE HER KADEMİ İÇİN KOT, KADEMENİN OTURDUĞU ARAZİ ORTALAMASINDAN VERİLİR.
PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ARAZİ EĞİMİNİN % 50 'Yİ AŞTIĞI İMAR PARSELLERİNDEKİ HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİNDE, UYGULAMANIN YAPILACAĞI PARSELE AİT VAZİYET PLANINA VE YERLEŞİM KESİTLERİNE İLİŞKİN MUĞLA TVKBK'NUN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
YAPILARIN İNŞAAT AŞAMASINDA SU BASMAN SEVİYESİNDE BELEDİYESİNCE KONTROL EDİLEREK İLGİLİ MEVZUATA UYGUNLUĞUNUN BELİRLENMESİ VE SU BASMAN VİZESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. SU BASMAN VİZESİ OLMAYAN YAPILARIN İNŞAASINA DEVAM EDİLEMEZ.

4.9.KATLARIN DÜZENLENMESİ VE YÜKSEKLİKLER
İSKÂN EDİLEN KATLARIN TABAN DÖŞEME KAPLAMASINDAN TAVAN ALTINA KADAR OLAN MESAFESİ 2.60 METREDEN AZ OLAMAZ.
PLANDA VERİLEN YÜKSEKLİKLER +0.00 KOTUNA GÖRE SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUDUR.
TÜM YAPILARDA SU BASMAN KOTU +0.00 KOTU İLE +1.00 METRE KOTU ARASINDA İNŞAA EDİLEBİLİR.

4.10.BODRUM KAT
BİNA ZEMİN DÖŞEMESİNİN ÜST KOTU İLE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE YAPI TABAN ALANLARI TOPLAMI KADAR, YÜKSEKLİĞİ NET 2.60 METREYİ GEÇMEYEN VE ZEMİN İLE İÇTEN BAĞLANTILI 1 (BİR) BODRUM KAT YAPILABİLİR. BU ALANLAR İSKÂN EDİLEMEZ.
EĞİTİM VE SAĞLIK YAPILARININ BODRUM KATLARINDA, YAPININ AMACINA YARDIMCI FONKSİYON OLARAK NİTELENDİRİLEBİLECEK YEMEKHANE, ÇOK AMAÇLI SALON, ÇAMAŞIRHANE, TOPLANTI SALONU, SOĞUK HAVA DEPOSU, KAPALI YÜZME HAVUZU, SPOR SALONU, SOSYAL MEKÂNLAR, VB. DÜZENLENEBİLİR. BODRUM KATLARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.

4.11.AÇIK KAPALI ÇIKMALAR, TERASLAR, SAÇAKLAR, MERDİVENLER, AVAZLIKLAR
PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HİÇBİR NOKTADA 2.40 METREDEN AZ OLMAMAK, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK, BİNA KÖŞELERİNDEN EN AZ 0.50 M ÇEKMEK, DERİNLİĞİ 0.50 METREYİ VE ALANI 1 M2 'Yİ GEÇMEMEK VE 8 METREDE BİRDEN FAZLA OLMAMAK ŞARTIYLA AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. KAPALI ÇIKMALAR EMSAL HESABINA DÂHİLDİR.
BİNA CEPHELERİNDE AÇIK MERDİVEN YAPILAMAZ.
KAPALI ÇIKMALAR, MERDİVENLER, KORİDORLAR İLE BALKON PROFİL VE KORKULUKLARINDA YÖRENİN MİMARİ ÖZELLİKLERİNİN DİKKATE ALINMASI ZORUNLUDUR.
MAKSİMUM 3.00*3.00 M ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN KÖŞELERİNDE AHŞAP, KAĞIR VEYA BETONARME TAŞIYICI BULUNAN GELENEKSEL MİMARİDEKİ AYAZLIK BENZERİ DÜZENLEMELER, HER İKİ KATTA KULLANILABİLECEK ŞEKİLDE BİR BİNADA EN FAZLA BİR ADET OLMAK ÜZERE YAPILABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL EDİLMEZ.

4.12.YAPILARDA CEPHE UZUNLUĞU
KAMU HİZMETİ İÇİN KULLANILAN RESMİ BİNALAR İLE İBADET YERLERİ, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KONFERANS SALONU GİBİ KÜLTÜREL BİNALAR, KAPALI SPOR TESİSLERİNDE, ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK VE İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KAYDI İLE CEPHE BOYU ŞARTI ARANMAZ. BUNLARIN DIŞINDA, BİTİŞİK NİZAM YERLEŞMİŞ ALANLARDAKİ YAPILAR İÇİN BİNA CEPHE UZUNLUĞU MAKSİMUM 25 METREDİR.
BİNALAR ARASI MEKÂNSAL İLİŞKİLERİN KURULABİLMESİ VE FONKSİYONLARIN DAHA SAĞLIKLI ÇÖZÜLEBİLMESİ AMACIYLA, ANA KİTLELERİN MAKSİMUM 25 METRE BİNA CEPHE BOYUNU, KİTLELER ARASI EN AZ 6 METRE MESAFENİN SAĞLANMASI VE YÖRE MİMARİ ÖZELLİKLERİNİN YORUMLANMASI KAYDIYLA, SADECE ZEMİN KATTA OLMAK ÜZERE ENİ 1.50 METREYİ GEÇMEYEN BİNALAR ARASI KORİDOR BAĞLANTISI YAPILABİLİR. BU BAĞLANTILAR EMSALE DÂHİLDİR.
KONUT ALANLARINDA CEPHE DEVAMLILIĞI 8 METREDİR. BU MESAFEDEN SONRA CEPHE HATTINA DİK EN AZ 50 CM. LİK YAPI HAREKETLERİ SAĞLANACAKTIR.

4.13.PARSELDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLENMESİ
BÜTÜN TESİS VE YAPILARDA İSKÂN ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇERİSİNDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLENME VE BİTKİLENDİRME İŞLEMLERİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR.
BAHÇE DUVARLARI; BİNA YAPILANMA ÇEŞİTLİLİĞİ, YÖRESEL KARAKTER VE SOKAK DOKUSU GÖZETİLEREK DÜZENLENMELİDİR. BAHÇE DUVARI YÜKSEKLİĞİ 1.50 METREYİ GEÇEMEZ.
BAHÇE DUVARLARININ YAPILMASINDA AHŞAP, TAŞ VB. YÖRESEL MALZEME KULLANILMASI ZORUNLUDUR.
BETONARME İSTİNAT DUVARLARININ YAPILMASI GEREKTİĞİ DURUMLARDA KADEMELENDİRME ESASTIR. İSTİNAT DUVARI YÜKSEKLİĞİ BİR DEFADA 3 METREYİ GEÇEMEZ. İKİ İSTİNAT DUVARI ARASINDAKİ MESAFE YAPILAN İSTİNAT DUVARININ YÜKSEKLİĞİ KADAR BELİRLENEBİLİR. BETONARME YAPILAN İSTİNAT DUVARLARININ EN AZ 30 CM. KALINLIKTA DOĞAL TAŞ KAPLANMASI ZORUNLUDUR. İSTİNAT DUVARLARININ RUHSAT AŞAMASINDA PROJELENDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
12 YŞ ÜSTÜ BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇEREN KONUT PROJELERİ, TURİSTİK TESİSLER, KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT TESİSLER, KAMU HİZMET BİNALARI VB. YAPILANMALAR İÇİN PARSEL İÇİNDE VARSA MEVCUT BULUNAN KAYALARA AİT KAYAÇ RÖLÖVESİ VE AĞAÇLARA AİT TAÇ, YAŞ, ÇAP, CİNS VE X,Y,Z KOORDİNATLARININ GÖSTERİLDİĞİ AĞAÇ RÖLÖVESİ YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. AĞAÇ VE KAYAÇ RÖLÖVELERİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK OLAN ÇEVRE DÜZENLEME (PEYZAJ) PROJELERİNİN YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. AĞAÇ RÖLÖVESİ, KAYAÇ RÖLÖVESİ VE ÇEVRE DÜZENLEME (PEYZAJ) PROJELERİNE İLİŞKİN MUĞLA TVKBK'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ, PEYZAJ UYGULAMASI BİTİRİLMEDEN DE TESİSLERE İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

5.UYGULAMA

5.1.KADASTRAL MÜLKİYET SINIRLARININ, İMAR PLANI İLE ÇAKIŞMAMASI DURUMUNDA ± 3 METREYE KADAR OLAN SAPMALARDA, PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE VE ONAYINA GEREK KALMAKSIZIN, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

5.2. KONUT ALANLARINDA YER ALAN TÜM TAŞINMAZLARDA, HER TÜRLÜ İNŞAAT FAALİYETLERİ, YIKIM, BASİT VE ESASLI ONARIM, KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ, İLAVE İNŞAAT, TENİ YAPILANMA GİBİ KONULAR, BU PLAN HÜKÜMLERİNE UYULMASI KOŞULUYLA İLGİLİ BELEDİYESİNİN YETKİ VE DENETİMİNDEDİR. BU ALANLARIN DIŞINDA Kİ YAPILANMALARDA MUĞLA TVKBK'NUN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

6. İŞLEVLER

6.1.KONUT ALANLARI
KONUT ALANLARI
•T.A.K.S. :0.10
•K.A.K.S. :0.20
•Y.E(ÇOK.: 6.50 M
•MİNİMUM İFRAZ: 1000 M²
KONUT ALANLARINDA %20 EĞİMİN ALTINDAKİ PARSELLERDE ÇEKME MESAFELERİNE PEYZAJ HÜKÜMLERİNE UYMAK VE YAPIYI TEK KATTA YAPMAK KAYDIYLA PARSELİN KAKS DEĞERİNİN TAMAMI YAPILACAK TEK KATTA KULLANILABİLİNİR.

6.2. REKREASYON ALANLARI
BU ALANLARDA; EĞLENCE, DİNLENCE VE PİKNİK İHTİYAÇLARININ KULLANILABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME, MİNİGOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜR SPORTİF FAALİYETLER YER ALABİLİR.
•EMSAL :0.05
•Y.E(ÇOK.: 4.50 M
•MAKSİMUM YAPI TABAN ALANI: 100 M²
•MİNİMUM İFRAZ : 5000 M²
•MİNİMUM PARSEL CEPHESİ :50 M

6.3.SPOR TESİSİ ALANLARI
BU ALANLARDA AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR. SPOR TESİSLERİNİN YANISIRA DİNLENME VE GEZİNTİ ALANLARI, RESTORAN, KAFE, DUŞ, TUVALET VB. İŞLEVLER YER ALABİLİR. YAPI BÜYÜKLÜKLERİ, YÜKSEKLİKLERİ VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE AVAN PROJEYLE BELİRLENEBİLİR, MUĞLA TVKBK'NUN ONAYINA SUNULUR.
BU ALANLARDA SPOR TESİSLERİ DIŞINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BİNA YÜKSEKLİĞİ İKİ KATI GEÇEMEZ. AÇIK SPOR TESİSLERİ