MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ ESKİÇEŞME MAHALLESİ 934 ADA 4 PARSELE İLİŞKİN 1/5.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI

N18-C-23-C

ASYA - TEK
PLANLAMA MİMARLIK MÜH. İNŞ. TAAH. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.
Üniversiteler Mah. İhsan Doğramacı Bulv. No:11/149 Kat:3 Jovan 41 Plaza Çankaya/ANKARA
Doğanbey V.D. 091 047 3291

Rıza Tolga TATLI
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 2686

Ergün ERGANİ
Şehir Plancısı ODTÜ
Dip.No.8917 Oda Sic. No:120

Osman SADIKOĞLU
Mimar
Oda Sicil No:9253

Alper VENEDİK
Peyzaj Mimarı
Oda Sicil No: 1936

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ESKİÇEŞME MAHALLESİ, 934 ADA 4 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI

Plan İşlem No: KNİP-481133996
Kurum Arşiv No: 80 /2026
Ölçek: 1/5000

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 934 Ada 4 Parsele ilişkin - 1 - paftalık 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı incelendi. Bakanlık Makamının 07.05.2026 tarihli ve 15619047 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

Sinan PINARBAŞI
Şehir Plancısı

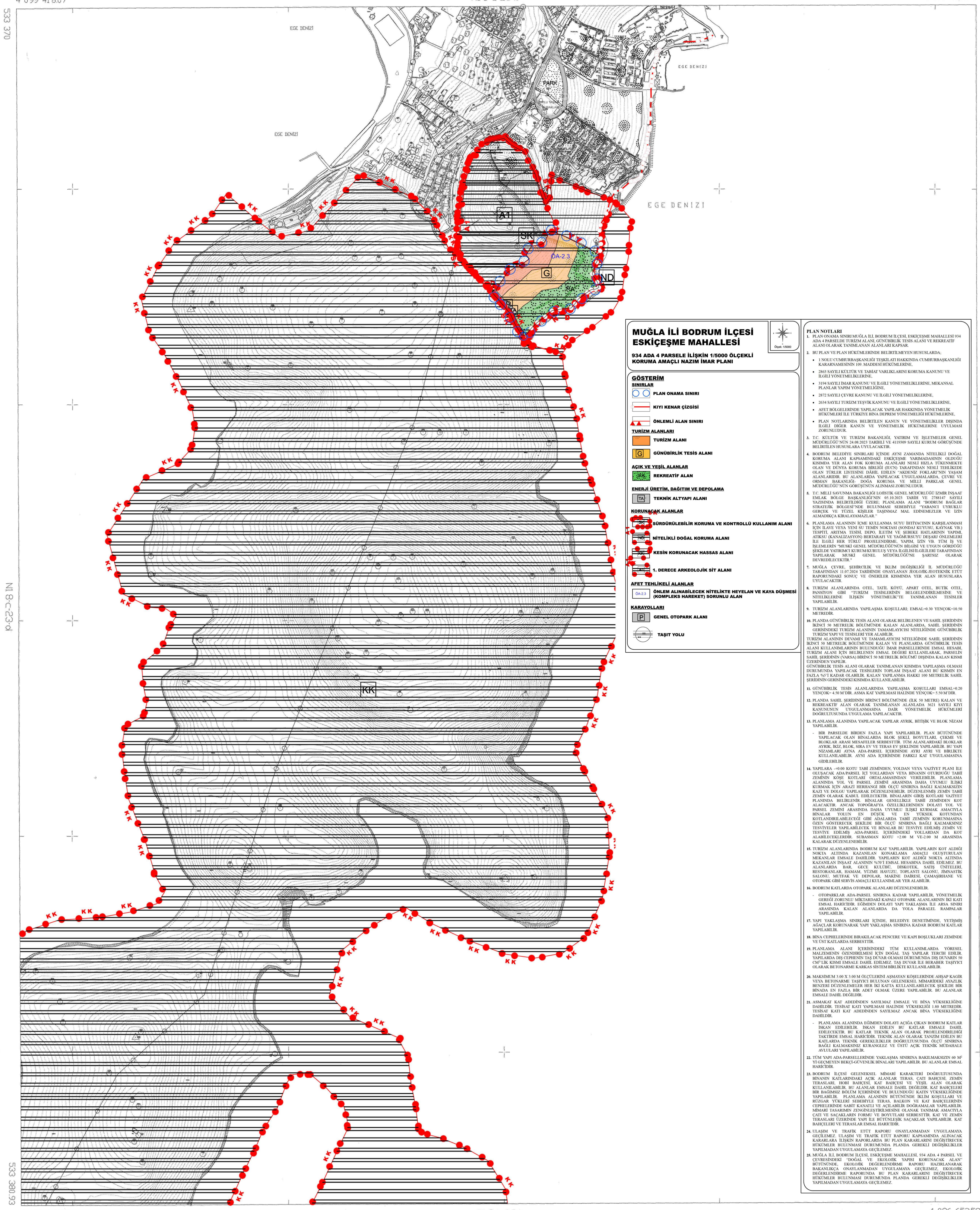
Burhan ÖZDEMİR
3.Bölge Planlama Şube Müdürü V.

Şule DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı

ITRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 1998.0 EPOĞUNDA ESKİ HALİHAZIR PAFTALARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİYLE ELDE EDİLEN 9 ADET HALİHAZIR HARİTA ONANDI.
04.04.2011

KONTROL
ARİF EDİZ ÖZFEN
HARİTA MÜHENDİSİ

BİTEZ BELEDİYESİ
İBRAHİM ÇÖMEZ
BİTEZ BELEDİYE BAŞKANI



MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ ESKİÇEŞME MAHALLESİ

934 ADA 4 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI

Ölçek: 1/5000

GÖSTERİM

SINIRLAR
- PLAN ONAMA SINIRI
- KIYI KENAR ÇİZGİSİ
- ÖNLEMLİ ALAN SINIRI

TURİZM ALANLARI
- TURİZM ALANI
- G — GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- RA — REKREATİF ALAN

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA
- TA — TEKNİK ALTYAPI ALANI

KORUNACAK ALANLAR
- SK — SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI
- ND — NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI
- KK — KESİN KORUNACAK HASSAS ALANI
- A1 — 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR
- ÖA-2.3 — ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ (KOMPLEKS HAREKET) SORUNLU ALAN

KARAYOLLARI
- P — GENEL OTOPARK ALANI
- TAŞIT YOLU

PLAN NOTLARI

1. PLAN ONAMA SINIRI MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ESKİÇEŞME MAHALLESİ 934 ADA 4 PARSELDE TURİZM ALANI, GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI VE REKREATİF ALANI OLARAK TANIMLANAN ALANLARI KAPSAR.
2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA;
   - 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİNİN 109. MADDESİ HÜKÜMLERİNE,
   - 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE,
   - 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE,
   - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE,
   - 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE,
   - AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,
   - PLAN NOTLARINDA BELİRTİLEN KANUN VE YÖNETMELİKLER DIŞINDA İLGİLİ DİĞER KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI, YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 24.08.2023 TARİHLİ VE 4119309 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
4. BODRUM BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE AYNI ZAMANDA NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI KAPSAMINDAKİ ESKİÇEŞME YARIMADASININ OLDUĞU KISIMDA YER ALAN FOK KORUMA ALANLARI NESLİ HIZLA TÜKENMEKTE OLAN VE DÜNYA KORUMA BİRLİĞİ (IUCN) TARAFINDAN NESLİ TEHLİKEDE OLAN TÜRLER LİSTESİNE DAHİL EDİLEN "AKDENİZ FOKLARI"NIN YAŞAM ALANLARIDIR. BU ALANLARDA YAPILACAK UYGULAMALARDA, ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI- DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.
5. T.C. MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI LOJİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İZMİR İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI'NIN 05.10.2023 TARİH VE 2788147 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE; PLANLAMA ALANI "BODRUM BAĞLAR STRATEJİK BÖLGESİ"NDE BULUNMASI SEBEBİYLE "YABANCI UYRUKLU GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLER TAŞINMAZ MAL EDİNEMEZLER VE İZİN ALMADIKÇA KİRALAYAMAZLAR."
6. PLANLAMA ALANININ İÇME KULLANMA SUYU İHTİYACININ KARŞILANMASI İÇİN İLAVE VEYA YENİ SU TEMİN NOKTASI (SONDAJ KUYUSU, KAYNAK VB.) TESPİTİ, ARITMA TESİSİ, DEPO, İLETİM VE ŞEBEKE HATLARININ YAPIMI, ATIKSU (KANALİZASYON) BERTARAFI VE YAĞMURSUYU DEŞARJ ÖNLEMLERİ İLE İLGİLİ HER TÜRLÜ PROJELENDİRME, YAPIM, İZİN VB. TÜM İŞ VE İŞLEMLERİN "MUSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN BİLGİSİ VE UYGUN GÖRDÜĞÜ ŞEKİLDE YATIRIMCI KURUM/KURULUŞ VEYA İLGİLİSİ/İLGİLİLERİ TARAFINDAN YAPILARAK MUSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE ŞARTSIZ OLARAK DEVREDİLECEKTİR."
7. MUĞLA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 11.07.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDAKİ SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA YER ALAN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
8. TURİZM ALANLARINDA OTEL, TATİL KÖYÜ, APART OTEL, BUTİK OTEL, PANSİYON GİBİ "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"TE TANIMLANAN TESİSLER YAPILABİLİR.
9. TURİZM ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL=0.30 YENÇOK=10.50 METREDİR.
10. PLANDA GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI OLARAK BELİRLENEN VE SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ 50 METRELİK BÖLÜMÜNDE KALAN ALANLARDA, SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ TURİZM ALANININ TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ YER ALABİLİR.
TURİZM ALANININ DEVAMI VE TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ 50 METRELİK BÖLÜMÜNDE KALAN VE PLANLARDA GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI KULLANIMLARININ BULUNDUĞU İMAR PARSELLERİNDE EMSAL HESABI, TURİZM ALANI İÇİN BELİRLENEN EMSAL DEĞERİ KULLANILARAK, PARSELİN SAHİL ŞERİDİNİN (VARSA) BİRİNCİ 50 METRELİK BÖLÜMÜ DIŞINDA KALAN KISMI ÜZERİNDEN YAPILIR.
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI OLARAK TANIMLANAN KISIMDA YAPILAŞMA OLMASI DURUMUNDA YAPILACAK TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI BU KISMIN EN FAZLA %5'İ KADAR OLABİLİR. KALAN YAPILANMA HAKKI 100 METRELİK SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ KISIMDA KULLANILABİLİR.
11. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL=0.20 YENÇOK= 4.50 M'DİR. ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE YENÇOK= 5.50 M'DİR.
12. PLANDA SAHİL ŞERİDİNİN BİRİNCİ BÖLÜMÜNDE (İLK 50 METRE) KALAN VE REKREATİF ALAN OLARAK TANIMLANAN ALANLADA 3621 SAYILI KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
13. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILAR AYRIK, BİTİŞİK VE BLOK NİZAM YAPILABİLİR.
    - BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYUTLARI, ÇEKME VE BLOKLAR ARASI MESAFELER SERBESTTİR. TÜM ALANLARDAKİ BLOKLAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNA ADA-PARSEL İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.
14. YAPILARA ±0.00 KOTU TABİİ ZEMİNDEN, YOLDAN VEYA VAZİYET PLANI İLE OLUŞACAK ADA/PARSEL İÇİ YOLLARDAN VEYA BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİNİN KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINDAN VERİLEBİLİR. PLANLAMA ALANINDA YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK İÇİN ARAZİ HERHANGİ BİR ÖLÇÜ SINIRINA BAĞLI KALMAKSIZIN KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOĞRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLUN EN DÜŞÜK VE EN YÜKSEK KOTUNDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRINA BAĞLI KALMAKSIZIN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN VE TESVİYE EDİLMİŞ ADA-PARSEL İÇERİSİNDEKİ YOLLARDAN DA KOT ALABİLECEKLERDİR. SUBASMAN KOTU +2.00 M VE-2.00 M ARASINDA KALARAK DÜZENLENEBİLİR.
15. TURİZM ALANLARINDA BODRUM KAT YAPILABİLİR. YAPILARIN KOT ALDIĞI NOKTA ALTINDA KAZANILAN KONAKLAMA AMAÇLI OLUŞTURULAN MEKANLAR EMSALE DAHİLDİR. YAPILARIN KOT ALDIĞI NOKTA ALTINDA KAZANILAN İNŞAAT ALANININ %70'İ EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEZ. BU ALANLARDA BAR, GECE KULÜBÜ, DİSKOTEK, SATIŞ ÜNİTELERİ, RESTORANLAR, HAMAM, YÜZME HAVUZU, TOPLANTI SALONU, JİMNASTİK SALONU, MUTFAK VE DEPOLAR, MAKİNE DAİRESİ, ÇAMAŞIRHANE VE OTOPARK GİBİ SERVİS AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
16. BODRUM KATLARDA OTOPARK ALANLARI DÜZENLENEBİLİR.
    - OTOPARKLAR ADA-PARSEL SINIRINA KADAR YAPILABİLİR, YÖNETMELİK GEREĞİ ZORUNLU MİKTARDAKİ KAPALI OTOPARK ALANLARININ İKİ KATI EMSAL HARİCİDİR. EĞİMDEN DOLAYI YAPI YAKLAŞMA İLE ARSA SINIRI ARASINDA KALAN ALANLARDA DA YOLA PARALEL RAMPALAR YAPILABİLİR.
17. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE, BELEDİYE DENETİMİNDE, YETİŞMİŞ AĞAÇLAR KORUNARAK YAPI YAKLAŞMA SINIRINA KADAR BODRUM KATLAR YAPILABİLİR.
18. BİNA CEPHELERİNDE BIRAKILACAK PENCERE VE KAPI BOŞLUKLARI ZEMİNDE VE ÜST KATLARDA SERBESTTİR.
19. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ 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 DAHİL EDİLMEZ. TAŞ DUVAR İLE BERABER TAŞIYICI OLARAK BETONARME KARKAS SİSTEM BİRLİKTE KULLANILABİLİR.
20. MAKSİMUM 3.00 X 3.00 M ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN KÖŞELERİNDE AHŞAP KAGİR 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 DEĞİLDİR.
21. ASMAKAT KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ EMSALE VE BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİLDİR. TESİSAT KATI YAPILMASI HALİNDE YÜKSEKLİĞİ 1.80 METREDİR. TESİSAT KATI KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ ANCAK BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİLDİR.
    - PLANLAMA ALANINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BU KATLAR EMSALE DAHİL EDİLECEKTİR. BU KATLAR TEKNİK ALAN OLARAK PROJELENDİRİLDİĞİ TAKTİRDE EMSAL HARİCİDİR. TEKNİK ALAN OLARAK TANZİM EDİLEN BU KATLARDA TEKNİK GEREKLİLİKLER DOĞRULTUSUNDA ÖLÇÜ SINIRINA BAĞLI KALMAKSIZIN KURANGLEZ VE ÜSTÜ AÇIK TEKNİK MÜDAHALE AVLULARI YAPILABİLİR.
22. TÜM YAPI ADA-PARSELLERİNDE YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN 60 M² Yİ GEÇMEYEN BEKÇİ-GÜVENLİK BİNALARI YAPILABİLİR. BU ALANLAR EMSAL HARİCİDİR.
23. BODRUM İLÇESİ GELENEKSEL MİMARİ KARAKTERİ DOĞRULTUSUNDA BİNANIN KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR TERAS, ÇATI BAHÇESİ, ZEMİN TERASLARI, HOBİ BAHÇESİ, KAT BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. KAT BAHÇELERİ BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇERİSİNDE VE BULUNDUĞU KATIN YÜKSEKLİĞİNDE YAPILABİLİR. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE İKLİM KOŞULLARI VE RÜZGAR YÜKLERİ SEBEBİYLE TERAS, BALKON VE KAT BAHÇELERİNİN CEPHELERİNDE SABİT KANATLI VE AÇILABİLİR DOĞRAMALAR YAPILABİLİR. MİMARİ TASARIMIN ZENGİNLEŞTİRİLMESİNE OLANAK TANIMAK AMACIYLA ÇATI VE SAÇAKLARIN FORMU VE BOYUTLARI SERBESTTİR. KAT VE ZEMİN TERASLARI ÜZERİNDE YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK SAÇAKLAR YAPILABİLİR. KAT BAHÇELERİ VE TERASLAR EMSAL HARİCİDİR.
24. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU KAPSAMINDA ALINACAK KARARLARA İLİŞKİN RAPORLARDA BU PLAN KARARLARINI DEĞİŞTİRECEK HÜKÜMLER BULUNMASI DURUMUNDA PLANDA GEREKLİ DEĞİŞİKLİKLER YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
25. MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ESKİÇEŞME MAHALLESİ, 934 ADA 4 PARSEL VE ÇEVRESİNDEKİ "DOĞAL VE EKOLOJİK YAPISI KORUNACAK ALAN" BÜTÜNÜNDE, EKOLOJİK DEĞERLENDİRME RAPORU HAZIRLANARAK BAKANLIKÇA ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ, EKOLOJİK DEĞERLENDİRME RAPORUNDA BU PLAN KARARLARINI DEĞİŞTİRECEK HÜKÜMLER BULUNMASI DURUMUNDA PLANDA GEREKLİ DEĞİŞİKLİKLER YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

BİTEZ N18-c-23-c
(BODRUM - MUĞLA)