

MÜGLA BODRUM TORBA VE ÇEVRESİ KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ TORBA MAHALLESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI (KİTİ KEŞİSİM) 362 / MÜĞLA BODRUM TORBA VE ÇEVRESİ KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ	
PLAN ADI:	N18C2DA
TM NO/AĞI:	PLAN HÜKÜMLERİ
ÖLÇEK:	
PAFTA SAYISI:	
PAFTA ADI:	
PIN:	

EMNE SİTE : "MUKATTA'AT" LUKAT'A GİRİŞE İZİN PLANI

YERİ : Bodrum, 15000 Çarşılar 45

Coğrafik konumu : 37° 1 A Aralık - 36° 00 A

Telefon : 405 20 17 Faks : 405 427 31 80

E-posta : y.guray@mu.gov.tr Tel : 405 166 1668

BELEDİYESİNCE HAZIRLANAN 2 (İKİ) PAFTADAN İBARET 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI BAKANLIĞIMIZ PLAN İNCELEME VE DEĞERLENDİRME KURULUNUN 25.03.2020 TARİHLİ VE 2020-64 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLEREK 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNUNUN 7 NCI MADDESİ UYARINCA ONANDIL.

21 Mayıs 2020

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

YATIRIM VE İŞLETME GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



Özgür ALMAÇ

Bakanlık V.

Dışişleri Bakanlığı
Grup Sorumlusu

**MUĞLA BODRUM TORBA VE ÇEVRESİ
KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ
TORBA MAHALLESİ
REVİZYON NAZIM İMAR PLANI (KIYI KESİMİ)
HÜKÜMLERİ**

1. AMAC:

MÜĞLA BODRUM TORBA VE ÇEVRESİ KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ, TORBA MAHALLESİ REVİZYON İMAR PLANI (KİTİ KESİMİNİN AMACI, "TORBA İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI" KAPSAMINDAKİ KİTİ ALANLARINDA; UYGULAMADA YAŞANILAN SORUNLARIN ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK PLAN REVİZYONLARININ YAPILMASI VE PLANLAMA ALANININ, 3194 SAYILI "İMAR KANUNU", "MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ", "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ", DEĞİŞEN KURUM GÖRÜŞLERİ, YENİLENEN 22A KADASTRO VERİLERİ DOĞRULTUSUNDA- MEVZUATA UYGUN PLAN BİR YAPILARA KAVUŞTURULMASIDIR.

2. KAPSAM:

BU NAZIM İMAR PLANI, BODRUM İLÇESİ TORBA MAHALLESİNİN, "TORBA İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI" KAPSAMINDA PLANLI, DOĞAL VE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI DIŞINDA KALAN, 22.10.2019 TARİH VE 30926 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN "MUĞLA BODRUM TORBA VE ÇEVRESİ KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ" OLARAK TESPİT EDİLEN ALANIN TORBA YERLEŞİK ALANI KIYI KESİMİNİ KAPSAMAKTADIR.

3. GENEL HÜKÜMLER

- 3.1. BU NAZIM İMAR PLANI, PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BUTÜNDÜR.
- 3.2. BU PLANDAN ÖLÇÜ ALINAMAZ. NAZIM İMAR PLANINDA YER ALAN KULLANIMLARA İLİŞKİN EMSAL KARARLARI BELİRTİLMİŞ OLUŞ DİĞER YAPILANMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
- 3.3. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, İLGİSİNE GÖRE;
- 3194 SAYILI "İMAR KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU", İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLKE KARARLARINA,
 - 3621 SAYILI "KIYI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - 2634 SAYILI "TÜRİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - 7269 SAYILI "UMUMİ HAYATA MUĞESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK UYUMLARA DAİR KANUN" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - 1593 SAYILI "UMUMİ HİFZISSİHHA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE,
 - "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
 - "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE,
 - "SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
 - 5627 SAYILI "ENERJİ VERİMLİLİĞİ KANUNU" İLE "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
 - "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
 - "OTOPARK YOLUNDA" HÜKÜMLERİNE (TESCİLLİ YAPİ PARSELLERİ HARİCİ),
 - 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE,

VE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, Tüzük, YöNETMELİK, TEBLİĞ) İLE "AYDIN-UGLUĞA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI" KARARLARINA UYULACAKTIR.

- 3.4. BU NAZIM İMAR PLANI KAPSAMINDAKİ KANALLAR, DERELER VE KURUDERE YATAKLARINDA, ORMAN VE SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, DŞİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 21.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 05.09.2018 TARİHLİ GÖRÜŞÜ İLE BİRLİKTE KURUMUN ÖNCEKİ GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 3.5. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLAR İÇİN TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 05.07.2019 TARİH VE 1939935 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.
- 3.6. BU PLAN KAPSAMINDAKİ KURUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI İÇİN, MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 18.03.2020 TARİH VE 260018 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN ÇALIŞMALAR SİRASINDA 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALAN BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE KURUL MÜDÜRLÜĞÜNE VE/YEA VE YAKIN MUZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 3.7. KAMU KÜLTÜRLERİNİN AÇIK ALANLARDA YAPILACAK TÜM YAPI, TESİS VE AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİNİN, ENGELLİLERİN KOLAY OLMASINI VE KULLANMASINI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN ERİŞİLEBİLİRLİK İLGİLİ YAYIMLADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILMASI ZORUNLUDUR.

- 3.8. PLANLAMA ALANINDAKİ UYGULAMA PROJELERİNİN “ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ”NİN “EK-1 VE EK-2” LİSTELERİ KAPSAMINDA KALMASI DURUMUNDA, “ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU” VEYA “ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ GEREKLİ DEĞİLDİR” KARARI ALINMADIKÇA, BU PROJELERE HİÇBİR TEŞVİK, ONAY, İZİN, YAPI VE KULLANIM RUHSATI VERİLEMEZ. PROJE İÇİN YATIRIMA BAŞLANAMAZ.

- 3.9. ÇEVRE KİRLİLİĞİNİN ÖNLENMESİ AMACIYLA, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ TEKNİK USULLERİ TEBLİĞİ KAPSAMINDA, ATIK SULAR AKARSULARA BOŞALTILAMAZ. BU ÇERÇEVEDE, YAPI VE TESİSLER İÇİN TEKNİK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN KANALİZASYON ŞEBEKESİ YAPILACAK VE YAPILIRIN PİS SU KANALLARI BU ŞEBEKEYE BAĞLANACAKTIR. TURİZM TESİSLERİNDE SU ARITMA SİSTEMLERİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

KANALİZASYON ŞEBEKESİ BULUNMAYAN ALANLARDA, “LAĞİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AIT YÖNETMELİK’TE BELİRTİLEN KOŞULLARA UYGUN BİÇİMDE GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU ÇUKURU YAPILMASI ZORUNLUDUR.

- 3.10. BU NAZIM İMAR PLANI KAPSAMINDAKİ ALANLAR, MUĞLA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 04.12.2017 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN İL PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. UYGULAMA AŞAMASINDA JEOLojİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

4. KENTSEL ALAN KULLANIMLARI

4.1. KONUT ALANLARI

KONUT ALANLARINDA 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA TEMEL OLUŞTURACAK BRÜT YOĞUNLUKLAR AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDE OLACAKTIR.

MEVCUT KONUT ALANLARI

SEYREK YOĞUNLUK = 50 KİŞİ/HA ALTINDA
(E:015, E:0.30)

4.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

4.1.1. TİCARET ALANLARI

İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SINEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRLİMLER, SAĞLIK KABİNE VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR. **E:0.40 OLACAKTIR.**

4.1.2. KAMU HİZMET ALANLARI

GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

4.3. TURİZM ALANLARI

BU ALANLARDA “TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN, TURİZM YATIRIMI KAPSAMINDA BULUNAN VEYA TURİZM İŞLETMESİ FAALİYETİNİN YAPILDIĞI TESİSLER VE BUNLARIN AYRINTILARI İLE TAMAMLAYICI UNSURLARI YER ALABİLİR.

TURİZM TESİSLERİ MİMARİ PROJELERİNDE BODRUM MİMARİ KARAKTERİ İLE TOPOGRAFYA VE BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN ÇÖZÜMLER GETİRİLECEKTİR.

TURİZM TESİSLERİ SONRADAN HİÇBİR ŞEKİLDE BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILMAZ. TESİSLERİN TAPU KÜTÜKLERİNİN BEYANLAR HANESİNE TURİZM TESİSİ OLDUĞU, TURİZM TESİSİ DIŞINDA KULLANILAMAYACAĞI, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ TESİS EDİLEMEYECEĞİ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAYACAĞI BELİRTİLİR.

E:0.30 OLACAKTIR.

4.4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

4.4.1. ORMAN ALANLARI

6831 SAYILI "ORMAN KANUNU" KAPSAMINDA KALAN ALANLARDIR

4.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.5.1. PARK VE YEŞİL ALAN

YERLEŞMENİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACINA YÖNELİK DÜZENLEMELERİN YAPILACAKI ALANLARDIR. BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ 19. MADDESİNDEKİ HÜKÜMLERDE BELİRTİLENLER YER ALABİLİR.

4.6. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME SUYU VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİK, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVISLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOYOL, KULLANIMLARININ YER ALABİLDİĞİ ALANLARDIR.

4.7. ULAŞIM

KARAYOLLARI BAKIM AĞI DIŞINDA, MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YETKİSİNDEKİ ULAŞIM GÜZERGAHLARINDA, "MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK (KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN BAKIM AĞI DIŞINDA KALAN KARAYOLLARINDA) TESİSLERE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ DÜZENLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.