

PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, GÖKÇEBEL MAHALLESİ, 626 ADA 8, 9, 40 VE 42 NO.LU PARSELLERİ KAPSAR.

2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, GÖKÇEBEL MAHALLESİ, 626 ADA 8, 9, 40 VE 42 NO.LU PARSELLERE AİT NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÇİZİLEN SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ VE UYGULAMA YAPILAMAZ.

4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

5. GELİŞME KONUT ALANLARINDA:

5.1. YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL=0.15 YENÇOK=6.50 M (2 KAT) OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

5.2. MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 1000 M², EN AZ YOL CEPHESİ 20 M'DİR.

5.3. BU ALANLARDA PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BU DURUMDA YAPI ADEDİ, HER BİR YAPI BAŞINA 1000 M² ARSA PAYI KABULÜNDEN HESAPLANACAKTIR.

5.4. TÜM YAPILARA KOT, BINANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİNİN KOŞE KÖTLERİ ORTALAMASINDAN VERİLECEKTİR.

5.5. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

6. **TİCARET ALANINDA:** 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 BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0.50 VE YENÇOK=2 KATTIR.

7. TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARI:

7.1. 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 BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR İLE KONUT YAPILABİLEN ALANLARDIR.

7.2. BU ALANLARDA PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK KONUT VEYA TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI VE KONUT VEYA TURİZM TESİSİ İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANIR.

7.3. KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0.15 YENÇOK=6.50 M (2 KAT) OLARAK BELİRLENMİŞTİR. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M² OLUP KONUT KULLANIMLARI ALANDAKİ PARSEL VEYA PARSELLERİN TOPLAM EMSALININ %80'İNİ AŞMAZ.

7.4. TİCARET ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL=0.30 YENÇOK=6.50 M (2 KAT) OLUP MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²'DİR.

7.5. TURİZM ALANLARINDA 2634 SAYILI "TURİZM TEŞVİK KANUNU" İLE İLGİLİ YÖNETMELİK DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. TURİZM ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:

- OTEL, BUTİK OTEL VE TATİL KÖYÜ YAPILMASI DURUMUNDA E=0.30 YENÇOK=6.50 M (2 KAT), MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 7500 M²'DİR.
- APART OTEL VE PANİSYON YAPILMASI DURUMUNDA İSE E=0.15 YENÇOK=6.50 M (2 KAT), MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 7500 M²'DİR.

8. **SAĞLIK ALANLARI:** HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPUSU GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0.50 YENÇOK=10.50 M (3 KAT) OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

9. **KÜLTÜREL TESİSİ ALANLARI** OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0.50 YENÇOK=10.50 M (3 KAT) OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

10. PARKLARDA: ENCÜMEN KARARIYLA:

- 1) AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,
- 2) 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 11, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %30, HER BİRİN ALANI 15 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ,
- 3) TABİİ VEYA TEŞVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ORTUSUNUN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DIKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

11. REKREASYON ALANINDA ENCÜMEN KARARIYLA:

- 1) BODRUM KATLAR DÂHİL YAPI İNŞAAT ALANI TOPLAMDA %51, HER BİRİ İÇİN MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN ÇOK AMAÇLI SALON, MESCİT, LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE,
- 2) TUVALET, ÇEŞME, PERGOLA, KAMERİYE, MANGAL, PİKNİK MASASI YER ALABİLİR.

12. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI:

12. 18.08.2009 TARİHİNDE BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, YALIKAVAK BELEDİYESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLJİK AÇIDAN ÖNEMLİ ALANLAR 2 (ÖA-2) VE ÖNEMLİ ALANLAR 1 (ÖA-1) İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDA ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.

- ÖNEMLİ ALANLAR 1
 - PLANLAMA AŞAMASINDA ÖA-1 İLE GÖSTERİLEN BU ALANLARDA GÖZLENEN BİRİM, JEOTEKNİK ÖZELLİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINDIĞINDA DÜŞÜK YOĞUNLUKLU YAPILAŞMAYA GİDİLMESİ ÖNERİLMEKLE BİRLİKTE YÜKSEK KATLI YAPILAŞMAYA GİDİLMESİ DURUMUNDA UYGUN İNŞAAT, ZEMİN PERİYODU DEĞİŞİMİ VE ZEMİN İYİLEŞTİRME TEKNİKLERİ KULLANILARAK DOĞACAK RİSKLERE KARŞI TEDBİRLER ALINMALIDIR.
 - PARSEL BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA; YAPILAŞMA ÖNCESİNDE PARSEL BAZINDA SONDAJLI VE JEOFİZİK ÇALIŞMALI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMALI, ZEMİN ETÜT RAPOR İÇERİĞİNDE ETÜD DERİNLİĞİ BOYUNCA ZEMİNİN OTURMA, ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ, BÜYÜTME, PERİYOT VE DİĞER JEOTEKNİK HESAPLAMALAR İLE BERABER ZEMİN PARAMETRELERİ BELİRLENMELİ, BUNLARIN YANI SIRA TEMEL DERİNLİĞİ ÖNERİLMELİ VE TAKİBİ YAPILMALIDIR.
 - AYNI ZAMANDA ZEMİN TANIMLAMALARI AYRINTILI OLARAK YAPILMALI, MEVCUT VE KAZI SONRASI OLUŞACAK ŞEVLER İLE DİĞER ZEMİN ÖZELLİKLERİNDEN KAYNAKLANABİLECEK PROBLEMLERİN BELİRLENMESİ, ÖNLEMLERİN YAPILAŞMA ÖNCESİ ALINMASI GEREKLİDİR.
 - GEREKLİ ÇEVRE, YÜZEY VE TEMEL ALTI DRENAJI YAPILMALI VE YAPILAŞMALARDA UYGUN KANALİZASYON SİSTEMİ YAPILARAK YER ALTI, YÜZEY VE ATIK SULARIN TEMEL ORTAMIYLA TEMAS ETMESİ ÖNLENMELİ VE ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMALIDIR.

- BU ÇALIŞMADA SIVILAŞMA RİSKİ DÜŞÜK-ORTA DERECEDE OLARAK BULUNMUŞTUR. BU DURUM, PARSEL BAZLI ZEMİN ETÜTLERİNDE DETAYLI OLARAK İRDELENMELİDİR. PARSEL BAZINDAKİ ZEMİN ETÜT RAPORLARINDA GÜVENLİ TEMEL DERİNLİĞİ BELİRTİLMELİ VE TAKİBİ YAPILMALIDIR.

- ÖNEMLİ ALANLAR 2
 - PLANLAMA AŞAMASINDA ÖA-2 İLE GÖSTERİLEN BU ALANLARDA GÖZLENEN KAYAÇLARIN JEOTEKNİK ÖZELLİKLERİ VE EĞİMLİ TOPOGRAFYASI GÖZ ÖNÜNE ALINDIĞINDA DÜŞÜK YOĞUNLUKLU YAPILAŞMAYA GİDİLMESİ ÖNERİLMEKLE BİRLİKTE YÜKSEK KATLI YAPILAŞMAYA GİDİLMESİ DURUMUNDA UYGUN İNŞAAT, ZEMİN PERİYODU DEĞİŞİMİ VE ZEMİN İYİLEŞTİRME TEKNİKLERİ KULLANILARAK DOĞACAK RİSKLERE KARŞI TEDBİRLER ALINMALIDIR.
 - PARSEL BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA, BU ALANDA ÖNCESİNDE AYRISMIŞ ZONLAR KALDIRILMALI, PARSEL BAZINDA SONDAJLI ETÜTLER VE JEOFİZİK ÇALIŞMALAR YAPILIP, KAYAÇLARIN JEOTEKNİK ÖZELLİKLERİ AYRINTILI OLARAK ORTAYA KONULMALIDIR. ŞEV DUYARLILIĞINA YÖNELİK UYGUN ANALİZLER YAPILARAK, SONUÇLARIN YAPILAŞMA ÖNCESİNDE DEĞERLENDİRİLİP SAĞLAM KAYAYA SOKETLENMİŞ KAZIKLAR, BETONARME İSTİPAT DUVARLARI VE BU YAPILARIN ANKRAJLI-DESTEK KİRİŞLERİ İLE DESTEKLENMESİ GİBİ ÖNLEMLERİN ALINMASI GEREKLİDİR.
 - YAPILAŞMALARDA ÖNCE PARSEL BAZINDAKİ SONDAJLI ETÜTLERDE VE JEOFİZİK ÇALIŞMALARDA, ŞEV ÜSTÜNE GELECEK İLAVE YÜKÜN DOĞAL VEYA YAPAY SEVE ETKİSİ İLE ŞEV KENARINA OLAN MESAFESİNİN ETKİLERİ, İLAVE YÜKÜN ŞEV STABİLİTESİNİ BOZMAYACAK ŞEV KENARINA OLAN GÜVENLİ MESAFESİNİN BELİRLENMESİ, KAYA VE SEVİN JEOTEKNİK PARAMETRELERİNDEN DOĞABİLECEK PROBLEMLERİN AYRINTILI ÇALIŞILARAK, JEOTEKNİK PROBLEMİN NİTELİĞİNE GÖRE YUKARIDAKİ ÖNLEMLERDEN BİR VEYA BİRKACININ ALINMASI GEREKİR. YAPILAŞMALARDA UYGUN KANALİZASYON SİSTEMİ YAPILARAK YER ALTI, YÜZEY VE ATIK SULARIN TEMEL ORTAMIYLA TEMAS ETMESİ ÖNLENMELİ VE ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMALIDIR. PARSEL BAZINDAKİ ZEMİN ETÜT RAPORLARINDA GÜVENLİ TEMEL DERİNLİĞİ BELİRTİLMELİ VE TAKİBİ YAPILMALIDIR.
 - DOĞAL VE KAZILAR SONRASI OLUŞAN ŞEVLER, DAYANIMA YAPILARI VE BENZERİ ÖNLEMLERLE DAHA GÜVENLİ HALE GETİRİLMELİ, KOMŞU PARSELLERDE OLUŞABİLECEK STABİLİTE BOZULMALARINA KARŞI TEDBİRLER (DAYANIMA YAPILARI VB.) ÖNCEDEN ALINMALI, YAĞMURLU MEVSİMLERDE OLUŞAN YÜZEY SULARI, SIZINTI SULARI, KAYNAK SULARI VE YAPILARIN ATIK SULARI KAYA HENDEKLERİ VE BENZERİ YÖNTEMLERLE ETKİSİZLEŞENE KADAR UZAKLAŞTIRILMALIDIR. BU ALANLARDA YAPILAN ŞEV STABİLİTE ANALİZLERİNDE STABİLİTE PROBLEMİ GÖZLENMEMİŞTİR. ANCAK YAPILAN DEĞERLENDİRİMENİN BÖLGESEL OLMASI NEDENİYLE PARSEL BAZI ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA DETAYLI BELİRLENMESİ VE GEREKEN MEVCUT VE KAZI ŞEVLERİ İLE GEREKLİ ZEMİN PARAMETRELERİNDEN KAYNAKLANABİLECEK PROBLEMLERE YÖNELİK ÖNLEMLERİN YAPILAŞMA ÖNCESİ ALINARAK EĞİMLİ ARAZİLERDEKİ İNŞAAT TEKNİKLERİNE UYULMASI ÖNERİLİR.

14. TÜM YAPILAŞMALARDA, GELENEKSEL YÖRE MİMARISINI VE YÖRESEL YERLEŞME DOKULARINI YANSITAN UYGULAMALAR YAPILMASI ZORUNLUDUR. YAPI MALZEMESİ OLARAK, SIVANIN HER ÇEŞİDİ İLE BEYAZ BADANA VE TAŞ KULLANILACAKTIR. YÖREİN GELENEKSEL YAPI TARZINI YANSITAN DÜZ VEYA SİLME SAKAĞI, EĞİMLİ, KİREMIT KAPLAMALI ÇATI YAPILABİLİR. ÇATI KATI YAPILAMAZ.

15. KULLANIM ALANLARINDA OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLACAK ŞEKLİNDE YAPI ADALARI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

16. PLANLAMA ALANINDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

17. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA MEVCUT 1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ GÖKÇEBEL MAHALLESİ 626 ADA 8, 9, 40 VE 42 NO.LU PARSELLER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM SINIRLAR

--- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

--- MÜLKİYET SINIRI

KONUT ALANLARI

--- DÜŞÜK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI (51-120 kişi/ha)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

--- TİCARET ALANI

--- TİCARET TURİZM KONUT ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

--- KÜLTÜREL TESİS ALANI

--- SAĞLIK ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

--- PARK

--- REKREASYON ALANI

YAPI YASAĞI YADA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR

--- FORMASYON SINIRI

ÖA-1 --- ÖNEMLİ ALANLAR 1

ÖA-2 --- ÖNEMLİ ALANLAR 2

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ULAŞIM

10 --- TAŞIT YOLU

7 --- YAYA YOLU

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

TA --- TEKNİK ALTYAPI ALANI



