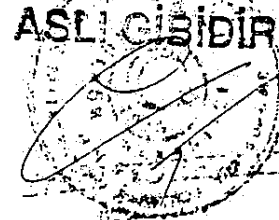


GÜMÜŞLÜK KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER:

- 1.1. Gümüşlük Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında düzenlenen plan hükümleri ve uygulama koşullarının amacı; Gümüşlük içinde yer alan ve TKTVYK, İzmir II No' lu KTVKK ile Muğla KTVKK kararları ile tescii edilen sit alanları içerisinde kalan yerleşmelerin koruma amaçlı kullanımlarının gözetilerek, yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına (doğal ve tarihsel dokuya) uygun oluşumunun belirlenerek gerçekleşmesini sağlamaktır.
- 1.2. Gümüşlük Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Gümüşlük yerleşmesi içerisinde yer alan Arkeolojik-Kentsel ve Doğal Sit Alanları ile etkileme geçiş bölgelerini kapsamaktadır.
- 1.3. Plan hükümleri ve imar uygulama koşulları 3194 sayılı İmar Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 ve 3386 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3830 ve 3621 sayılı Kıy: Kanunu gereğince hazırlanmıştır.
- 1.4. Gümüşlük Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve plan notları, uygulama koşulları, Muğla KTVKK' nun uygun görüşü ve Gümüşlük Belediye Meclisi'nin onaylamasıyla yürürlüğe girer. Planın yürürlüğe girmesi ile eski onaylanmış plan ve plana ilişkin hüküm ve karar yürürlükten kalkar.
- 1.5. Gümüşlük Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı kapsamında hazırlanan plan notları ve uygulama koşullarında, Belediye'ce tereddütte düşülen konularda; müellif ve Muğla KTVKK' nun görüşü alınır. Kurul onayı olmaksızın Belediye'nin hiçbir organı tarafından plan ve plan hükümlerine aykırı olarak tadilat yapılamaz, prensip kararı ve benzeri kararlar alınıp uygulama yapılamaz.

Muğla Kültür ve Tabiat
Varlıklarını Koruma Kurulunun
23.03.2004 gün ve 3225 sayılı
kararı ile



2

1.6 Gümüslük Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalan alanlarda tescilli korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı parselleri ve koruma alanları dışında, plan hükümlerinde aksi hüküm bulunmadıkça plan ve plan hükümleri doğrultusunda tüm imar uygulaması işlemlerinde Belediyesi yetkilidir.

1.7 Gümüslük Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında yapılaşmaya açık olan III. Derece Arkeolojik Sit alanlarında (mevcut ve gelişme) K.T.V.K.Y.K.'nin 5.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararı gereği Müze Müdürlüğünce yapılacak sondaj sonucu hazırlanacak rapor koruma kuruluna iletilip, değerlendirilmeden inşaat ruhsatı verilemez. Muğla KTVKK'nun izni ile her türlü kazı işlemleri Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır. Kazı esnasında herhangi bir bulguya rastlanması halinde kazı işlemi durdurularak, Müze Müdürlüğü uzmanlarınca hazırlanacak rapor Muğla KTVKK'na iletildikten sonra, Muğla KTVKK'nun vereceği karar doğrultusunda işlem yapılacaktır.

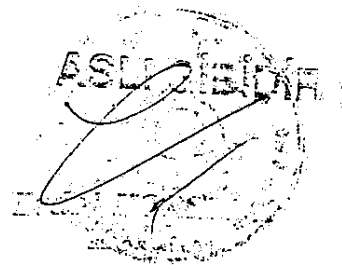
1.8 Gümüslük Koruma Amaçlı İmar Planının uygulanmasında estetik kurul oluşturulacaktır. Estetik kurul Belediye başkanı yada seçeceği bir kişinin başkanlığında Bodrum Mimariyat Odası, Şehir Plancıları Odası, Peyzaj Mimarları Odası Temsilciliikleri tarafından seçilen uzmanlardan (bire-) oluşur.

1.9 Planlama alanında yeniden yapılacak yapılarda, afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Ancak bu yönetmeliğin uygulanmasında tescilli kültür varlığı yapıların özgün mimari ve taşıyıcı sistemleri bozulmayacaktır.

1.10 İnşaat ruhsatı aşamasında, her parsel için bakanlığın yönetmelik ve genelgelerde belirlediği zemin araştırmaları ve değerlendirmeleri yapılacaktır. Jeolojik ve Jeofizik Etüdlere inşaat yapımına uygunluk aranacaktır.

1.11 Pissu çukurları hiçbir şekilde göi ve akarsulara boşalamaz, 19.03.1979 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan "Lağım mecrası

Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 27.03.2004 gün ve 3225 sayılı kararı ile...



mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik” hükümleri geçerlidir.

1.12 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Yasası ile 26.10.1983 gün ve 18203 sayılı “Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği’ ne” uyulacaktır.

1.13 Enerji nakil hattı geçen parseller (mevcut) için ilgili kuruluşlardan görüş alınacaktır.

1.14 Planlama alanı içinde depolama ve imalata yönelik kullanımlar ile her türlü gürültü ve kirlilik yaratıcı tesisler yapılmaz.

2 KÜLTÜREL KORUMA

2.1 I. Derece Arkeolojik Sit Alanları

Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. KTVKYK’nun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararları geçerlidir.

2.2 II. Derece Arkeolojik Sit Alanları

Korunması gereken, ancak koruma kullanma koşulları Koruma Kurulları tarafından belirlenecek, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. KTVKYK’nun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararı geçerlidir.

Muğla KTVKK’nun 11.07.2002/1581 sayılı kararı kapsamında, II Derece Arkeolojik Sit alanları içinde, Gümüşlük sahil dokusunu oluşturan mevcut yapılaşma, 1/1000 Uygulama İmar Planı bölge sınırı içinde belirlenmiş olup, geleneksel kimliğini koruyan yapılar ve oluşturduğu yerleşme dokusu koruma amaçlı kentsel tasarım kriterleri içinde çözümlenecektir. Tasarım 1/1000- 1/500 ölçeğinde hazırlanarak kurul onayına sunulacaktır.

2.3 III. Derece Arkeolojik ve Doğal Sit Alanları

Bu alanlar içinde geleneksel kimliği korunacak yapı örnekleri 1/1000 Uygulama İmar Planında belirlenmiştir. Tescilli yapıların bulunduğu parsellerde tescilli yapıların korunması esastır. Tescilli yapıların

(4)

dışında ada için geçerli olan yapı yoğunluğuna ulaşıncaya kadar inşaat yapılabilir. Ancak, yeni yapıların tescilli yapılar ile yarışmayacak biçimde tasarlanması ve konumlandırılması esastır. Yeni yapıların tescilli yapılarla uyumu Kurul onayına sunulacaktır.

2.4 Etkileme Geçiş Bölgesinde Kalan Alanlar

Bu alanlarda tespit edilen tescilli yapılara komşu ve aralarından yol geçse dahi tescilli yapı parseline cephe veren taşınmazlardaki her türlü uygulama öncesi Muğla K.T.V.K.Kurulundan izin alınacaktır. Ancak 1 / 1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Tescilli Yapının Koruma Alanı sınırı saptanmış ise yukarıda tanımlanan koşullar yalnızca sınır içinde kalan alanlar için geçerlidir.

Etkileme-geçiş bölgelerinde Muğla KTVKK'nun onayı olmaksızın planda ve plan hükümlerinde hiçbir değişiklik yapılamaz.

3. ÇEVRE KORUMA:

- 3.1. Planlama alanı içinde yer alan derelerin (geçiş köprüleri dışında) üstü kapatılamaz. DSİ raporunda belirtilen ve kamu mülkiyetinde olmayan dereler korunacaktır.
- 3.2. Planlama alanı içinde (III Derece Arkeolojik ve III. Derece Doğal Sit, Doğal Dokusu Korunacak Narenciye Bahçeleri) yer alan ve hava fotoğrafı ile tespit edilen özel ve kamu mülkiyetindeki ağaçlar koruma ilkeleri bağlamında projenin eki olarak kayda alınacaktır. Frenk inciri gibi yöresel peyzaj oluşturan bitkilerin ve yörenin geleneksel karakterini oluşturan narenciye (Bodrum Mandalinası) bahçeleri ile zeytin, keçiboynuzu, defne vb ağaçların korunması esastır.
- 3.3. Planlama alanı bütününde yer alan tüm sarnıç ve su kuyuları korunacaktır.
- 3.4. Planda önerilen yollara isabet eden ağaçlar kesilmeyecektir. Yol bütünü içinde korunmaya değer ağaçların (palamut, pınar, çam, defne, karaselvi, zeytin, okalıptüs, ... vb) rölövesi alınarak yol geçişi buna göre düzenlenecektir.

3.5. Planlama alanı içindeki dere yolları ve irmeler korunacaktır. Bu dereler içinde yer alan morfolojik yapı, taş duvar, bitki örtüleri (defne, sakız, dırak,... vb.) korunacaktır. Derelerden çekme mesafeleri, çevre dokuları gözetilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenmiştir. Tüm yapılaşmada bu çekme mesafelerine uyulması zorunludur.

3.6. Planlama bütünündeki tüm alanlarda; imar uygulaması, yol ve yeşil alan düzenlenmesi ile inşaat ruhsatı aşamasında, ağaç rölövesi alınarak çevre ağaçların cinsi, taç ve gövde çapı vaziyet planına işlenecek, uygulama ağaç dokusunu koruyacak şekilde gerçekleştirilecektir. Ağaç rölöveleri belediyesince incelenip, onaylanacaktır. Onaylı ağaç rölövesine dayalı yerleşim planı Belediyesince onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

3.7. Planlama alanı içindeki tüm fonksiyon alanlarında 2500 m²' nin üzerindeki parsellerde gerçekleştirilen mekansal tasarım ve ifraz işlemleri Estetik Kurul onayına sunulacaktır. Bu alanlarda belediyesince onaylı ağaç rölövesine dayalı yerleşim planı Estetik Kurulca onaylanmadan inşaat ruhsatı verilemez, uygulamaya geçilemez.

4. YAPI:

4.1. Tüm planlama alanı içinde yapılar düz dam ya da çatılı olabilir. Çatı yapılması durumunda Bodrum yarımadasındaki yöresel karakteri korumak amacıyla silme türü taş veya kagir saçakla sonlanmış, saçak çıkıntısı olmayan kiremit kaplı çatı yapılabilir.

Bu tür çatı yapıların tabanı 80 m² yi geçemez. Çatı türü kırma ya da beşik çatı olabilir. Çatı eğimi % 30' dan fazla olamaz. Düz dam çatılarda parapet yüksekliği 40 cm' yi geçemez.

4.2. Bina cephelerinde doluluk- boşluk oranları ve pencere max. genişlik ve en- boy oranlarında yöresel karakter gözetilir. Binalarda maksimum pencere boşlukları toplam cephenin % 15' ini geçemez. Ticaret yapılarının zemin kat yol cephelerinde bu oran % 50' dir. Cephelerde

20 cm' yi geçmeyen motif çıkmalara izin verilir Konut alanlarında cephe devamlılığı 8 m' dir. Bu mesafeden sonra cephe hattına dik en az 50 cm'lik yapı hareketleri sağlanacaktır.

(T)

4.3. Aynı parselde birden fazla yapı yapılabilir.

4.4. Planda yer alan fonksiyonlardaki yapılanma koşulları, net imar parseli üzerinden hesaplanır.

4.5. Planlama alanı içinde yer alan tüm fonksiyonlarda (konut, turizm, ticaret vb.) her yönden görünen kat sayısı 2' yi, max. h: 6.50 m' yi geçemez. Asma kat, çatı katı, çekme kat yapılamaz. Çatı arası pencere açılmadan kullanılabilir. Ancak, çatı arasında iskan edilebilir mekanlar oluşturulamaz.

4.6. Planlama alanı içindeki tüm kullanımlarda yöresel malzemenin özendirilmesi için doğal taş yapılar tercih edilir. Yığma taş yapılarda dış cephenin taş duvar olması durumunda 50 cm.' e kadar olan dış taş duvarın sadece 20 cm.lik kısmı emsale dahil edilir.

4.7. Açık alanlar (balkon, teras, veranda) üzeri pergole ile kapatılabilir. Gölgeleikli açık alanlar düzenlenebilir. Açık alanların üzeri betonarme döşeme ile kapatılması halinde emsal hesabına dahil edilir.

4.8. Binalara kot; binanın tabii zemine oturduğu köşe noktalarının ortalama kotundan verilir. Ancak; yapının arazi eğimi yönündeki cephe teras tabii zeminden maksimum 1 (bir) m yüksekliği geçemez. Eğimden ötürü kat kazanılmaz, Her yönden görünen kat adedi 2. katı geçemez

4.9. Bahçe taş duvarları, bina yapılanma çeşitliliği, yöresel karakter ve sokak dokusu gözetilerek düzenlenmelidir. Bahçe duvarı yüksekliği 1.80 m' yi geçemez bahçe duvarlarının yapılmasında ahşap, taş v.b. doğal malzeme kullanılması zorunludur. Beton perde duvar kullanılmaz. Turizm, ticaret, turizm+ II. konut yerleşmelerinde sert ve bitkisel peyzaj projeleri hazırlanarak, belediyenin onayı sonrası uygulama yapılacaktır. Peyzaj uygulaması gerçekleşmeden iskan ruhsatı verilemez.

Muğla Kültür ve Tabii
Varlıklarını Koruma Kurulunun
27.03.2004. gün ve 3225 sayılı
kararı ile ekidir.

ASLI GİBİDİR
ETİK FORMLAZ
F. 101

10. Çatılarda yerleşme silüetini etkileyen su deposu, güneş enerjisi,.... vb unsurlar yer alamaz.

(7)

4.11. III. Derece Arkeolojik Sit alanlarında köy statüsünde eskiden yapılmış ve mevzuata aykırı olamayan yapılara, belediyece uygun görülmesi halinde iskan izin verilebilir. Mevzuata ve plan hükümlerine aykırı yapıların plan hükümleri doğrultusunda uygun hale getirilmesi zorunludur.

5. İŞLEVLER:

5.1.KONUT ALANLARI:

5.1.1. 0,30 Yoğunluklu Konut Alanları **K1**

Köy yerleşik alanı içindeki meskun ve gelişme konut alanlarını içermektedir.

Max.TAKS: 0,20 KAKS: 0,30

Max. h: 6,50 m

Max yapı taban alanı: 120 m²

Min ifraz: 1000 m²

Min parsel cephesi: 20 m.

5.1.2. 0.20 Yoğunluklu Konut Alanları **K2**

Max. TAKS:0,15 KAKS: 0,20

Max. h: 6,50 m

Max yapı taban alanı: 120 m²

Min ifraz: 1000 m²

Min parsel cephesi: 20 m

1/1000 uygulama imar planında yapı yaklaşma ve çekme mesafelerinin belirtilmediği durumlarda yapılar çevre yapılanma biçimleri, sokak, bina ve doğal bitki dokusu gözetilerek ilgili belediyesince belirlenecektir.

Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 27.08.2004 gün ve 3225 sayılı kararı ektedir.

ASLI GIBİDİR

İsmail FORUMAZ

5.1.3. Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar **A**

Makilik Fundalık Alanlar **MF**

KAKS: 0,05

Max. h: 6,50 m

Max yapı taban alanı: 120 m²

Min ifraz: 5000 m²

Min parsel cephesi: 50 m

Konut ve turizm amaçlı pansiyon, restaurant vb. yapılabilir.

1/1000 uygulama imar planında yapı yaklaşma ve çekme mesafelerinin belirtilmediği durumlarda yapılar çevre yapılanma biçimleri, sokak, bina ve doğal bitki dokusu gözetilerek ilgili belediyesince belirlenecektir.

Bu alanlardaki tüm yapıların dış cepheleri doğal taş olacaktır.

5.2.KÖY MERKEZİ:

Köy merkezi ile tanımlanan alan kentsel tasarım alanı kapsamında değerlendirilerek düzenlemesi yapılacaktır.

Bu alan içinde;

- Köy Meydanı
- Belediye Hizmet Tesisleri
- PTT
- Güvenlik
- Sağlık vb Kamusal Hizmetler
- Kültür
- Ticaret (Perakende ticaret, restoran, cafe, bar, ... vb)
- Açık Pazar
- Konaklama- Rekreasyon
- Büro Hizmetleri

Muğla Kültür ve Tabiat
varlıklarını koruma kurulunun
27.03.2004 gün ve 3225 sayılı
kararı ekinde

ASLI GIBİDİR

Erdal GÖREMAZ
Müdür

- Konut (Üst katlarda)

Yer alabilir. E:0,65, max. h: 6.50 m' dir. Yapı taban alanları, yaklaşma mesafeleri, bina cephe ve derinlikleri, fonksiyonel dağılımları, mimari avan projesine göre düzenlenerek Kurul onayına sunulacaktır.

5.3.TURİZM TESİS ALANLARI:

5.3.1. 0.30 Yoğunluklu Turizm Tesis Alanları **T1 - T2**

Max. TAKS:0,20 KAKS: 0,30

Max. h: 6,50 m

Min ifraz: 4000 m²

Min parsel cephesi: 40 m

5.3.2 0.20 Yoğunluklu Turizm Tesis Alanları **T3 - T4**

TAKS: 0,10 KAKS: 0,20

Max. h:6,50 m

Min ifraz: 4000 m²

Min parsel cephesi: 40 m

Madde 5.3.1. ve 5.3.2.' deki alanlarda inşaat emsali net imar parseli üzerinden hesaplanır.

Aynı parsel bütününde kalan G ile işaretli alanlardaki Günübirlik Turizm Tesisleri parsel bütününde yapılacak turizm tesislerinin tamamlayıcısı olabilir. Ancak günübirlik tesis alanlarında kalan inşaat alanı toplam inşaat alanının % 20' sini geçemez.

Turizm tesisleri tapu kütüğünün beyanları hanesine, toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olarak yazılacak, ayrıca tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.

Yapı yaklaşma ve çekme mesafeleri mimari avan projesine göre belirlenecektir.

Muğla Kültür ve Tabiat
Varlıklarını Koruma Kurulunun
27.03.2004.gün ve 2225. sayılı



III. Derece Arkeolojik sit alanı içindeki turizm tesis alanlarında yapı yoğunlukları, kat adedi ve yüksekliği sabit kalmak koşuluyla tasarlanan avan proje, Muğla Koruma Kurulunun onayına sunulacaktır. Sit Alanları dışındaki uygulamalarda Estetik Kurul onayı alınacaktır.

5.3.3 0.15 Yoğunluklu Turizm Tesis Alanları **TK**

Gümüşlük Yalı

KAKS: 0,15

Max. h: 6,50 m

Kıyı Yasası ve 18.Madde kapsamında; kentsel tasarım kriterleri içinde çözümlenerek Kurul onayına sunulacaktır.

5.4.TURİZM+ KONUT ALANLARI:

5.4.1. 0.30 Yoğunluklu Turizm+ Konut Alanları **TK1**

Max. TAKS: 0,20 KAKS: 0,30

Max. h: 6,50 m

Max Yapı Taban Alanı: 120 m²

Min ifraz: 1000 m²

Min parsel cephesi: 20 m

5.4.2. 0.20 Yoğunluklu Turizm+ Konut Alanları **TK2**

Max. TAKS: 0,15 KAKS: 0,20

Max. h: 6,50 m

Max Yapı Taban Alanı: 120 m²

Min ifraz: 1000 m²

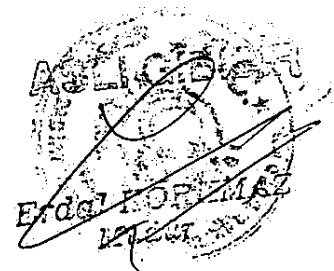
Min parsel cephesi: 20 m

5.4.3 0.15 Yoğunluklu Turizm+ Konut Alanları **TK3**

Max. TAKS: 0,10 KAKS: 0,15

Max. Yapı Taban Alanı: 120 m²

Max. h: 6,50 m



Min ifraz: 2000 m²
Min parsel cephesi: 25 m

5.4.4 0.10 Yoğunluklu Turizm + Konut Alanları **TK4**

Max. TAKS: 0,05 KAKS: 0,10

Max. Yapı Taban Alanı: 120 m²

Max. h: 6,50 m

Min ifraz: 2500 m²

Min parsel cephesi: 25 m

Yapı yaklaşma, ve çekme mesafeleri Mimari avan projesine göre belirlenecektir.

5.5.GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI:

G ile işaretli alanlarda 3830 sayılı kanunla değişik 3621 sayılı Kıyı Kanununun ilgili yönetmeliğinin 4. maddesinde belirtilen koşullar çerçevesinde Günübirlük Tesisler yapılabilir. Bu tesislerde KAKS: 0.05, max. kat sayısı: 1, max. h: 4.00 m'yi geçemez.

5.6.PARK VE SPOR ALANLARI:

Rekreatif ve (çay bahçesi, büfe, eğlence, ... vb) spor amaçlı kapalı tesisler yapılabilir. Bu alanlarda maksimum KAKS: 0.02' dir. Avan projesine göre düzenleme yapılarak sit alanlarında KTVKK onayına, sit dışı alanlarda ise Estetik Kurul onayına sunulacaktır.

5.7.TİCARET ALANLARI :

Perakende ticarete yönelik, yeme, içme, gıda, cafe, restaurant, büro, ofis kullanımları dışında (LPG, Akaryakıt istasyonu, imalata yönelik kullanımlar, kirlilik yaratıcı iş yerleri v.b.) çevreyi olumsuz etkileyici kullanışlar yer alamaz.

12

İnşaat Emsali 1 / 1000 ölçekli planlarda belirlenmiştir. Yapı yoğunluğu kat adedi ve yüksekliği sabit kalmak koşuluyla tasarlanan avan proje Estetik Kurul onayına sunulacaktır.

Minimum ifraz 2000 m²' yi minimum parsel cephesi 25 metredir.

5.8.DİNİ TESİS ALANI

EĞİTİM TESİS ALANI

SAĞLIK TESİS ALANI

Okul ve Sağlık Tesislerinde kat adedi 2 max. h: 6.50 m'dir. Tip proje uygulanamaz. Yörenin mimari karakteri ile uyum esastır. İnşaat emsali ve binalar arası çekme mesafeleri düzenlenecek avan projeye belirlenerek, Sit alanı içinde KTVKK onayına , Sit alanı dışında Estetik Kurul onayına sunulacaktır.

Muğla Kültür ve Tabiat
varlıklarını koruma kurulunun
27.03.2004.gün ve...3225...sayılı
kararı ile...

