

## YALIKAVAK UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. Bu plan hükümlerinin amacı, Yalıkavak yerleşim ve gelişim alanlarının, turizm ve turizme dayalı ticaret ekonomik temelinde, sahip olduğu doğal, kentsel, arkeolojik değerleri sürdürülebilirlik genel ilkesi koşutunda, koruma-kullanma dengesi gözeterek geliştirilmesidir.
2. Plan planına sınırları içinde uygulanan 1/1000 ve 1/5000 Ölçekli tüm imar planları ile plan hüküm ve kararları, yönetmelikler bu planın onanması ile yürürlükten kalkar.
3. 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Yalıkavak Nazım ve Uygulama İmar Planı'nın lejant, plan kararları ve plan notlarında söz konusu olabilecek her türlü değişiklik için plan müellifinin görüşü alınır.
4. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, "Belediyeler Tip İmar yönetmeliği", 3830 sayılı Kanunla değişik 3621 sayılı Kıyı Kanunu" ve uygulama yönetmeliği, 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" ve ve "Turizm Tesisleri Yönetmeliği", 2863/3386 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Yönetmeliği" 2872 sayılı "Çevre Kanunu ve Yönetmelikleri", 6831 sayılı "Orman Kanunu", 4342 sayılı "Mera Kanunu", "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği", Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 1/25.000 Ölçekli Bodrum Yarımadası Çevre Düzeni Nazım İmar Planı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.
5. Yalıkavak Nazım ve Uygulama İmar planı sınırları içerisinde plan kararları doğrultusunda yapılacak her yapı, fen ve sağlık koşulları ile ilgili tüzük ve yönetmelik hükümlerine uymak zorundadır.
6. Planda D.S.İ Görüşü doğrultusunda taşkın alanı işaretlenen ve kanal önerilen alanlarda; D.S.İ'nin belirttiği kesitler doğrultusunda kanal inşası yapıp dere Islahı yapılarak taşkın tehlikesi giderildikten sonra inşaat ruhsatı verilebilir.

Özel mülkiyetteki derelerin kamu mülkiyetine geçmesi esastır. Özel mülkiyetteki derelerin kamuya terki yapılmadan ilgili parselde inşaat izni verilemez.

7. Pissu çukurları hiçbir şekilde akarsulara bağlanamaz. 19.03.1979 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Lağım Mecrası İnşası mümkün olmayan yerlerde yapılacak Çukurlara Ait yönetmelik" hükümleri geçerlidir.
8. 1593 Sayılı Umumi Hıfzısıhha Yasası ile 26.10.1983 tarih ve 18203 sayılı "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır. Turistik tesislerin, kamu eğitim ve dinlenme tesislerinin, toplu olarak gerçekleştirilecek konut yerleşmelerinin pissuları için atık su arıtma tesisi kurulacak ve işletilecektir. Atık su %90 oranında arıtılmadan deşarj yapılamaz ve söz konusu arıtma sistemleri gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.
9. Eski plan kararlarına göre ruhsat alıp en az subasman çıkmış yapıların hakları saklıdır.
10. Plan onama tarihinden önce turizm tesis alanı olarak faaliyet gösteren parseller bu plan ile kullanım kararı değiştirilmiş olsa dahi her türlü hakları saklıdır. Ruhsat aldıkları tarihteki mevzuata uygun olarak basit ve esaslı onarımları yapılabilir.
11. Planlama alanında inşaat emsali terkler yapıldıktan sonra net imar adası ve/veya imar parseli üzerinden hesaplanır.
12. Planlama alanı içerisinde yol, park, otopark, kentsel açık alanlar, kıyı, eğitim tesis alanları, sağlık tesis alanları, idari tesis alanları, sosyo-kültürel tesis alanları, B.H.A, dini tesis alanları gibi kamusal kullanım için ayrılan alanlar bedelsiz olarak (toplam parsel alanının %40'ına kadar) kamu eline geçmeden yapılaşmaya izin verilemez. Bu alanlar amacı dışında kullanılamaz ve plan tadilatıyla küçültülemez, kullanım kararı değiştirilemez. Zorunlu hallerde değişiklik yapılması durumunda;3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in "İmar Planı Değişikliklerinde Uyulması

Gereken Esaslar" Bölümü ile 02.09.1999 tarih ve 23804 Sayılı resmi Gazetede yayımlanan Ek 4. Bendine göre plan müellifinin gerekçeli uygun görüşünün alınması zorunludur.

13. Planlama alanında 3194 Sayılı İmar kanununa dayanılarak hazırlanan "Otopark Yönetmeliği"ndeki standartlara uyulacaktır.

14. Planlama alanında yöre mimarisi öğelerine uyulacaktır. Düz çatı dışında başka çatı türleri kullanılamaz. Binalarda yöre dokusunu yansıtan doğal malzeme kullanılması, taş bina yapımının özendirilmesi esastır.

15. Yasalarda belirtildiği şekliyle jeolojik rapor ve gerekli emniyet-güvenlik tedbirleri alınmadan inşaat izni verilemez.

16. Enerji nakil hattı altındaki yapılarda TEDAŞ'ın ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.

17. Karayolu Kenarında yapılacak yapı ve tesislerde Karayolları ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

18. Kadastral mülkiyet sınırlarının (imar uygulaması yapılmış ve imar parseli niteliği kazanmış) imar planı ile çakışmaması durumunda  $\pm 2m$ . Ye kadar olan sapmalarda plan değişikliğine ve onayına gerek kalmadan düzenleme yapmaya belediye yetkilidir.

19. Planlama alanında yapı uygulamalarında her türlü mimarlık ve mühendislik faaliyetleri için teknik uygulama sorumluluğu aranır.

20. Kamu yada özel mülkiyetteki parsellerde yer alan yetişmiş tek ya da toplu zeytin, meşe, hurma, sakız, melengeç, pınar, defne, keçiboynuzu gibi uzun ömürlü ağaçların; sabırlık, Frenk inciri gibi yöresel peyzaj oluşturan bitkilerin ve yörenin geleneksel karakterini oluşturan narenciye bahçelerinin korunması esastır.

21. Parseldeki yapı, yer eni mevcut tüm ağaçların ve korunması gerekir. Kaya gibi özelliği olan doğal unsurların tespit edildiği belediyece onaylı rolövesine dayalı olarak düzenlenmiş yerleşim planına göre belirlenir. Korunması gerekli ağaç ve diğer doğal unsurların bulunduğu parsellerde, yapı yaklaşma sınırı belediyece 2.5 m.'ye kadar indirilebilir. Planlama alanı içinde izinsiz ağaç kesilemez. Zorunlu durumlarda kesilen her ağaç için parselde bir ağaç dikilmesi zorunludur.

22. Yalıkavak planlama alanı içerisinde mevcutta var olan ancak bu plan ile belirlenen yapılaşma koşullarına uymayan (yatay ve düşey boyut, emsal vb.) ve yapılaşma karakterini bozan tüm yapılar ruhsatlı olsalar dahi yıkıp yeniden inşaat ruhsatı talep etmeleri halinde bu plan ile belirlenen yapılaşma koşullarına uygun hale getirilecektir.

23. Elektrik trafoları büyük tesislerin kendi bünyesinde, genel trafolarda eğimli arazilerde bir yüzü açık eğime gömülü olarak, düz alanlarda ise (tip proje olmadan) hazırlanacak projelerin Belediyece onaylanması ile inşa edilebilirler.

24. Yalıkavak planlama alanı içerisinde enerji nakil hatları, PTT hatları vb. yerleşimin görünümünü olumsuz etkileyen havai hatların yer altına alınması esastır.

25. Yerleşmenin geleneksel görünümünü olumsuz etkileyen, kültürel, doğal ve arkeolojik varlıklar ile uyuşmayan her türlü tabela, afiş, reklam panosu gibi elemanlara izin verilemez.

26. Görsel kirliliğe neden olan su deposu, anten, güneş enerji kolektörleri vb. tesisat elemanları vb. ekipmanlarının yaya ölçeğinden yoldan görünmemesi esastır.

27. Bir parselde birden fazla yapı yapılabileceğinden, kentsel kaliteyi arttırmak için ifrazla arsa üretimi yoluna gidilmemesi, bunun yerine kat mülkiyeti hakkının kullanılması önerilmektedir.

28. İfraz nedeniyle oluşan parsellerin birinde  $\pm$ %10 tolerans kullanılabilir.

29. Binalara kot; binanın tabii zemine oturum alanının ortalamasından verilecektir.

Su basman kotu en çok 0.50 m'dir. Kırmızı kot oluşmamış alanlarda bina toplam yüksekliği 7,00 m'yi geçmemek kaydı ile su basman kotu 1.00m. yapılabilir. Kot verilen nokta altında kazanılan katlar ne şekilde kullanılırsa kullanılsın emsale dahildir.

### 30. TİCARET ALANLARI

"A-2: AYRIK NİZAM TİCARET ALANI" : Bu alanlarda Büro, İş Hanı, Gazino, Lokanta, Çarşı, otel, mağaza, banka vb. ticaret ve hizmet birimlerinin yanı sıra sinema, tiyatro gibi sosyal-kültürel tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri vb. yapılar yapılabilir. Özel Eğitim ve özel sağlık tesisi yapılması durumunda, ilgili kurumların uygun görüşü yapılacaktır. Bu alanlarda planda aksine bir yapılaşma yoksa yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

- Max. KAKS:0,40, Max-h:6,50m. ve max 2 kattır.
- Bu alanlarda ifraz koşulu 500 m<sup>2</sup>'dir. Yapı yaklaşma mesafeleri karayolundan 10m., diğer yollardan ve komşu parsel sınırlarından 5m.dir.

"B-2: GELENEKSEL MERKEZ TİCARET ALANI: Bu alanlarda bitişik nizam yapı yapılabilir. TAKS/KAKS: 1.00/2.00 , h-max:6,50m, max:2 kattır.

31. (TTA) TURİZM TESİS ALANI: Planda (TTA) Turizm tesis alanı olarak ayrılan alanlarda otel, tatil köyü, motel, pansiyon gibi tesisler yapılabilir. Bu alanlarda

- Tesislerin "Turizm Tesisleri Yönetmeliği"ne uygunluğu zorunludur.
- Turizm Tesis Alanı olarak planlanmış alanlarda yapılan turizm tesisi ve yapıları sonradan hiçbir biçimde başka amaç için kullanılamaz. Tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh düşülür.

- Bu alanların emsal hesaplarında, kıyı kapsamına giren alanlar dışında kalan imar parseli yüzölçümü esas alınacaktır.

Turizm Tesis Alanlarında plan üzerinde aksine bir hüküm bulunmuyorsa yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

- E:0,30, max yükseklik:6,50mt, max:2 kattır.
- Bu alanlarda otel yapılması durumunda E:0,45, max yükseklik (h-max): 9,50mt'dir.
- yapı yaklaşma mesafeleri karayolundan 10 m., diğer yollardan ve komşu parsel sınırlarından 5 m.'dir.
- Turizm Tesis Alanlarında yapılara kot verilen nokta altında kalan ve konaklama dışında, servis üniteleri olarak kullanılan alanlar emsale dahil değildir.

### 32. KONUT ALANLARINDA;

- min. İfraz 1000m<sup>2</sup>dir. Max.h:6,50m. ve 2 katı geçemez. Çatı ve çekme katı yapılamaz.
- Yapı yaklaşma mesafeleri; karayolundan 10m. ön bahçelerde 5 m., arka ve yan bahçelerde 3m.dir
- İfraz yapılacak parsellerde bina mevcut ise ifraz sonucunda bu binaya ayrılacak parselin büyüklüğü binanın toplam inşaat alanının 0,20 emsal değerine bölünmesinden çıkacak büyüklükten az olamayacağı gibi hiçbir şekilde 1000 m<sup>2</sup>'nin altına düşürülmeyecektir.
- Ada bazında ifraz yapılan alanlarda; net imar adasının 1000'e bölümünden elde edilen miktar kadar yapı yapılabilir. Ayrıca bu alanlarda vaziyet planları ve peyzaj projeleri belediyece onanmadan inşaat, peyzaj uygulaması tamamlanmadan iskan ruhsatı verilemez.
- Konut alanlarında planda aksine bir hüküm yoksa yapılaşmalar ayırık nizamda olacaktır. Yapı yaklaşma sınırı içinde kalmak ve inşaat hakkını aşmamak, iki bina

arası mesafe 6.00 m'den az olmamak koşulu ile bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.

- 1/1000 Ölçekli Yalıkavak Uygulama İmar Planı içerisindeki konut adalarında tip proje uygulaması (aynı plan tipinin aynı yön ve doğrultuda tekrarlanması) toplam yapı adedinin  $\frac{1}{4}$ 'ünden az olamaz.

- Konut alanlarında, planın öngördüğü yapı hakları (TAKS/KAKS=0,10/0,20 vb.) toplamını geçmemek kaydı ile emsalin %60'ı zemin katta (TAKS) kullanılabilir.

- Birden fazla bina yapılabilecek % 20 ve daha fazla eğimli parsellerde yapı kütleleri eğime dik bir hat üzerinde ve tip tekrarı şeklinde yer alamazlar. Yapılar min. 3 m şaşırtmalı ve plan düzleminde aralarında yeşil alanlar oluşturulmalıdır.

- Yan ve arka çekmelerde 2. mt. nin altındaki uygulamalarda komşuya bakan cephelerde kapı ve pencere açılmaz. Bu durumda komşuya yaklaşma mesafesi 1,5mt'den az olamaz.

- Bahçeli ayırık nizam yapı adalarında yüksekliği 2.50 m.yi, toplam alanı 30 m<sup>2</sup>'yi aşmayan müstemilat yapılabilir. Bu alanlar iskan edilmemesi halinde emsale dahil değildir.

- "S-2 YAPI NIZAMI KONUT ALANLARI" :Bu alanlarda yapılar ayırık nizamda olabileceği gibi ön, arka ve yan çekme koşullarına bakılmaksızın;

-Taks: 0,40, Kaks: 0,80 h-max:6,50, max 2 kattır.

- parselin en fazla iki kenarına bitişik olarak yapılabilir.

- üçüncü kenara en fazla 2 m. yaklaşılabilir.

- bitişik yapıldığı komşu parsel tarafına pencere açılmaz.

33. "K-2:KIRSAL YERLEŐME KONUT ALANLARI"

- Bu alanlarda Taks:0,40, Kaks:0,80, min. İfraz:500 m<sup>2</sup>.dir. h-max:6,50 ve max. 2 kattır.
- Ada bazında ifraz yapılan alanlarda; net imar adasının 500'e bölümünden elde edilen miktar kadar yapı yapılabilir.
- Yapı yaklaşma mesafeleri ada bazındaki yapılaşma karakterine göre belediyesince imar durumu belgesinde belirlenir.
- Yan ve arka çekmelerde 2. mt. nin altındaki uygulamalarda komşuya bakan cephelerde kapı ve pencere açılmaz.

34. SİT ALANLARI: Bu alanlarda Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun kararlarına uyulacaktır. Koruma Amaçlı İmar Planı Sınırları İçerisinde Koruma Amaçlı İmar Planı hükümleri geçerlidir.

35. EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, DİNİ TESİSLER, BELEDİYE HİZMET ALANLARI, İDARİ TESİSLER, SPOR ALANLARI

Bu alanlarda E: 0,30, hmax: 9.50 olacaktır.

36. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI: Bu alanlarda günübürlük kullanıma dönük lokanta, gazino, çay bahçesi, kafeterya, plaj birimleri gibi tesisler yer alabilir.

- E: 0,05 Max. h-max:4,50 m. Ve tek kat olacaktır.
- Asma Kat yapılması halinde E:0,05 h-max:5,50 m. olacaktır.

37. REKREASYON ALANLARI: Bu alanlarda Halkın eğlence ve dinlenme gereksinmelerini karşılamaya dönük oturma ve yemek yeme yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, çocuk oyun alanları, kafeterya, W.C, spor ve su oyunu alanları, yürüyüş-koşu-bisiklet parkurları vb. tesisler yapılabilir. E: 0,05 max h:4,50 m. Ve tek kat olacaktır.

38. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR: Bu alanlar konumları nedeniyle ağaçlandırılmaları yapılacak alanlardır. Bu alanlar ağaçlandırılmaları halinde mezarlık alanı olarak kullanılabilir.

### 39. AKARYAKIT ve BAKIM İSTASYONU+LPG İKMAL İSTASYONU

- Akaryakıt ve Bakım İstasyonu+LPG ikmal istasyonu olarak işaretli alanlarda karayolları kenarında yapılacak olanlarda 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu'nun 18.maddesi gereğince hazırlanan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" koşulları ile Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın ilgili tebliğlerinde belirtilen hükümler geçerlidir.

- Bu alanlarda Akaryakıt ve Bakım İstasyonu, LPG İkmal İstasyonu, Servis Birimleri, Market, Lokanta, Çay Salonu vb. tesisler yapılabilir. Konaklama tesisleri yapılamaz. Bu alanlarda Max. E:0,30 ve hmax:6,50mt. olacaktır.

40. ORMAN ALANLARI: 6831/3373 sayılı Orman Kanunu'na göre orman sayılan alanların doğal karakterinin korunarak geliştirilmesi esastır.

41. TARIM ALANLARI: Tarım alanlarında çiftçi ailesine ait tarımsal işletmenin ekonomik olarak yürütülmesini sağlamak için gerekli hacim ve vasıfta 250 m<sup>2</sup>'yi geçmeyecek bir bağımsız bölüm yapılabilir. Bu alanlarda E=0.05,hmax.6.50mt. min ifraz 5000 m<sup>2</sup>'dir. Yapı yaklaşma mesafesi karayolundan: 10 mt, taşıt ve yaya yollarından:5 mt, komşu parsellerden 5 mt.den az olamaz. Parsel bazında ağaç rölövesi ve peyzaj projesi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez. Parsel büyüklüğünün % 80'lik alanında tarımsal amaçlı ağaçlandırma yapılması zorunludur. Peyzaj projesi uygulanmadan ve tarımsal ağaçlandırma çalışması yapılmadan iskan ruhsatı verilmez.

### 42. MAKİLİK, FUNDALIK ALANLAR,

Bu alanlar içerisinde özel mülkiyet bulunması halinde, min ifraz 5000 m<sup>2</sup>,E:0.05,h.max:6.50mt, bina toplam alanı 250 m<sup>2</sup> olmak kaydı ile bir ev yapılabilir. Yapı yaklaşma mesafesi karayolundan: 10 mt, taşıt ve yaya yollarından:5 mt, komşu parsellerden 5 mt.den az olamaz.

#### 43. TERMINAL ALANI

Bu alanlarda KAKS:0,15, h-max:4,50m.'dir.

#### 44. SANAYİ SİTESİ

Bu alanlarda KAKS:1,20 h-max:7,50m.dir

45. TERSANE ALANI: Yat yapım ve bakım atölyeleri kıyı kenar çizgisine 20 m. den fazla yaklaşamaz. Bu alanlarda E:0,40, h-max:12,50m'yi geçemez. Atölye binaları içindeki hacimler katlara bölünemez. En büyük bina alanı 800 m<sup>2</sup>'den fazla olamaz.