

# BELCEĞİZ PLAN HÜKÜMLERİ

## 1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1** PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE UYGULAMA BU PLAN KARARLARINA GÖRE YAPICALACAKTIR.
- 1.2** PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE PLANDA GÖSTERİLEN AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZ.
- 1.3** ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI'NIN (Ö.Ç.K.K.B.) GÖRÜŞÜ ALINMADAN HİÇBİR KAMU ARAZİSİ HİÇBİR AMAÇLA BİR DİĞER KURULUŞU VEYA ÖZEL KİŞİ VE KURUŞLARA TAHSİS EDİLEMEZ.
- 1.4** BU PLAN KAPSAMINDA Ö.Ç.K.K.B'CA ÖNGÖRÜLEN YERLERDE 18.MADDE UYGULAMASI YAPILACAKTIR. UYGULAMA SINIRLARININ TESPİTE Ö.Ç.K.K.B YETKİLİDİR.
- 1.5** YAPI İNŞAAT ALANI HESABI İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ ÜZERİNDEN YAPILIR.
- 1.6** PARSEL İÇERİSİNDE OTOPARK ZORUNLUDUR. OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 1.7** TÜM CEPHELERDE  $\pm 1.00$  SU BASMAN SEVİYESİNİ İHLAL ETMEMEK VE GÖRÜNEN KAT SAYISININ 2 KATI GEÇMEMESİ KOŞULUYLA; ARAZİNİN TABİİ EĞİMİNDEN DOLAYI AZAMİ BİR BODRUM KAT YAPILABİLİR.
- 1.8** KIYIDA, TOPLUMUN YARARLANMASINA AÇIK BİLE OLSA HİÇBİR İSKELE+LİMAN RIHTIM, DAYANMA DUVARI, TERSANE, ÇEKEK YERİ, SU KLÜBESİ, GÖLGELİK, TUZLA, DALYAN, TEKNİK ALT YAPI TESİSLERİ; DENİZ, GÖL, VE AKARSU KIYILARININ KAMU YARARINA KULLANILMASINI SAĞLAMAK VE KORUMAK AMACINA YÖNELİK KAMU YAPILARI VE TESİSLER, HER TÜRLÜ SÖKÜLEBİLİR KULÜBELER, PLAJ KABİNLERİ, Ö.Ç.K.K.B'NİN GÖRÜŞÜ ALINMADAN TESİS EDİLEMEZ.
- 1.9** Ö.Ç.K.K.B.'NİN ONAYI ALINMADAN KANAL KIYISINDA DOĞAL KIYI ÇİZGİSİNİ DEĞİŞTİRECEK HİÇBİR KAZI-DOLGU YAPILAMAZ. MADEN OCAĞI KURULAMAZ, KU, ÇAKIL, SAZ, YOSUN ÇEKİLEMEZ.
- 1.10.** PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNDE KİRLİLİK TESBİTİ İLE ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILARAK EKOLOJİK YAPIYA OLUMUSUZ ETKİDE BULUNACAK ÇIKTILARIN ÖNLENMESİ İÇİN TEDBİRLERİN ALINMASI MECBURİDİR. BU KONUDA BÖLGEDEKİ YATIRIMCI, KAMU KURUM VE KURULUŞLARLA, ÖZEL KİŞİ VE KURULUŞLARIN Ö.Ç.K.K.B'NİN TALEP ETTİĞİ DETAYDA ÇEVRESEL ETKİ RAPORU HAZIRLANMALARI GEREKTEKTEDİR.
- 1.11.** PLANLAMA ALANINDA GEREKLİ KAPASİTE VE SAĞLIK NORNMLARINDA UYGUN PİS SU ŞEBEKESİ VE ARITMA TESİSLERİ UYGULAMASI MECBURİDİR. PİS SU, MOLOZ, CURUF VE ÇÖP HİÇBİR ŞEKİLDE DENİZ, GÖL, AKARSU, KANAL, DERE VE TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ.

BUNA GÖRE;

- a)** HALİHAZIRDA PİS SU STEMİ VARSA KAPASİTESİNİN ELVERDİĞİ ÖLÇÜDE TÜM YAPI VE TESİSLER BU SİSTEMDE BAĞLANACAKTIR.
- b)** PİS SU SİSTEMİ YOKSA TESİSLERDE ATIK SU VEYA KANALİZASYONM SİSTEMİNİN ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYACAK ŞEKİLDE PROJELENDİRİLDİĞİ BELGELENDİRİLMEDKÇE İNŞAAT RUHSATI, SİSTEM FAALİYETE GEÇMEDEN DE YAPIYA KULLANMA RUHSATI VERİLMEZ.

GEREKTİĞİ TAKDİRDE ARITMA TESİSLERİNE İLİŞKİN YENİ STANDARTLAR Ö.Ç.K.K.B TARAFINDAN BELİRLENEREK UYGULAMAYA KONULUR.

**1.12.** BU PLAN KAPSAMINDAKİ YAPILAR AŞAĞIDAKİ ŞARTLARA UYGUN İNŞAA EDİLECEKLERDİR:

- a)** YAPILARIN YÜKSEKLİKLERİ 1 KATLILARDA HMAX: 3.50 M. 2 KATLILARDA HMAX:6.50 M.'Yİ GEÇEMEZ.  $\pm 0.00$  KOTUNA GÖRE YUKARIDA VERİLEN h YÜKSEKLİKLERİ SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUDUR. ZEMİN KAT TABAN KOTU EN FAZLA  $\pm 1.00$  M.'DİR.

**b) BİNALARDA SAÇAK GENİŞLİĞİ 0.0-1.00 M. ARASINDA YAPILABİLİR. GEREK GENİŞ SAÇAKLI GEREKSE 0.0 M. SAÇAKLI ÇATI KENARLARI YÖRENİN MİMARİ ÖZELLİKLERİ GÖZÖNÜNE ALINARAK DETAYLANDIRILACAKTIR. SAÇAK ÖNÜNE PARAPET VE YAĞMUR OLUĞU YAPILAMAZ.**

**c) ÇATILAR OTURTMA ŞEKLİNDE, BEŞİK YA DA ÇATI TÜRÜNDE VE MİNİMUM %30, MAKSİMUM %35, EĞİMLE İNŞA EDİLECEK, ALATURKA KİREMİT İLE ÖRTÜLECEK, ZORUNLULUK HALİNDE MARSİLYA KİREMİT İLE KAPLANACAKTIR. YAPILARDA TERAS KAT, ÇEKME KAT YAPILAMAZ.**

GÜNEŞ ENERJİSİNDEN YARARLANILAN ISITICI AYGITLAR ÇATI ÖRTÜSÜ SİLÜETİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE MÜMKÜN OLDUĞUNCA EĞİME UYARAK DİĞER SU DEPOLARI VS. ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINA GİZLENMEK OŞULU İLE YAPILABİLİRLER. MERDİVEN İŞKLIKLARI ÇATI GABARİSİNİ AŞAMAZ.

**d) YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERSİNDE KALMAK, GENİŞLİĞİ 1.00 M 'Yİ AŞMAMAK, YAN VE ARKA KOMŞU PARSEL SINIRINA 5.00 M'DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK VE ÖNCELİKLE ÖM CEPHEDE UYGULANMAK ÜZERE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. ÇIKMA ALANI CEPHE ALANININ %50'SİNİ GEÇEMEZ. BİNA CEPHE BOYUNUNUN %40'INI GEÇMEMEK VE GENİŞLİĞİ 1.25 M.'Yİ AŞMAMAK ÜZERE ÇIKMA BALKON YAPILABİLİR.KAPALI ÇIKMALAR, BALKON PROFİL VE KORKULUKLARINDA MUĞLA YÖRESİNİN MİMARİ ÖZELLİKLERİNİN DİKKATE ALINMASI MECBURİDİR. AÇIK MERDİVEN YAPILAMAZ.**

**e) İSKAN EDİLEN KATLARIN TABAN DÖŞEME KAPLAMASINDAN TAVAN ALTINA KADAR OLAN YÜKSEKLİK 2.50 M.'DEN AZ OLAMAZ. BUNA GÖRE, BİNALARDA ZEMİN KAT İÇ YÜKSEKLİKLERİ ÜST KATTAN FAZLA TUTULABİLİR.**

**f) CEPHE BOYUNUNUN YÜKSEKLİĞİ ORANI 2.00'A ERIŞTİĞİ YA DA GEREKTİĞİ YAPILARDA CEPHE UZUNLUĞU ÇIKMA, BALKON, PENCERE, V.B. MİMARİ ELEMANLARLA KIRILARAK CEPHEYE HAREKETLİLİK GETİRELECEKTİR. BU UYGULAMADA YEREL MİMARİ TARZ VE ÖZELLİKLERİ İLE CEPHE ORANLARININ GÖZÖNÜNE TUTULMASI MECBURİDİR.**

CEPHELERDEKİ KAPI-PENCERE BOŞLUKLARI TOPLAM CEPHE ALANININ '30'UNU GEÇEMEZ. ANCAK BU ORAN ZEMİN KATLARI TİCARET OLARAK KULLANILAN VE TEK KAT TİCARET KULLANIMINA AYRILAN YAPILARDA YALNIZCA BİNA ÖN CEPHELERİ İÇİN UTGULANMAZ.

PENCERELERDE YÜKSEKLİĞİN GENİŞLİĞE ORANI EN AZ 1.50, EN FAZLA 2.00 OLACAK VE UZUN KENAR DÜŞEY OLMAK ÜZERE UYGULANACAKTIR.

**g) DIŞ CEPHE MALZEMESİ OLARAK DÜZ SIVA+BADANA VEYA AHŞAP MALZEME VEYA TAŞ KULLANILABİLİR.**

**h) BACALAR MUĞLA YÖRESİNİN MİMARİ KARAKTERİNİ YANSITACAK ŞEKİLDE VE KİREMİT ŞAPKALI OLARAK YAPILACAKTIR.**

**İ) PARSEL SINIRININ BİNANIN BULUNMADIĞI BÖLÜMLERİNİN TÜMÜ BAHÇE DUVARIYLA ÇEVİRİLECEKTİR. DUVAR; SIVALI, TAŞTAN, BİTKİ VEYA AHŞAPLA YAPILABİLİR.**

**j) PARSEL İÇERİSİNDE BİNA ÇEVRESİNDEKİ AÇIK ALANLAR DÜZENLENİP YEŞİLLENDİRİLMEDEN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.**

**1.13 PARSELİN ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ 0.00 M. OLAN YAPILARA, ARSANIN CEPHE ALDIĞI YOLUN KIRMIZI KOTUNA GÖRE, YOLUN YÜKSEK TARAFINA RASTLAYAN BİNA KENARI HİZASINDAKİ TRETUVAR ÜST SEVİYESİNDEN KOT VERİLİR. BUNUN DIŞINDAKİ HALLERDE VE TABİİ ZAMİNİ YOL KOTU ÜZERİNDE VEYA ALTINDAN KALAN PARSELLERDE, BİNALARA VERİLECEK AZAMİ KOT BİNA KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASIDIR. YOL YA DA ARAZİNİN EĞİMİ NEDENİYLE VERİLEN KOT İLE BİNA CEPHESİNDE KOT FARK 2.00 M'.Yİ GEÇTİĞİ TAKDİRDE YAPININ BUNA GÖRE KADEMELENDİRİLMESİ MECBURİDİR.**

**1.14** BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE, YOLDAN MAHREÇ ALAN VE PARSEL ÖN CEPHESİNE EN YAKIN OLAN BİNA (VEYA BİNALAR) 1.13. MADDESİNE GÖRE, DİĞER BİNALAR İSE TABİİ ZEMİNE RASTLAYAN KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINDAN KOT ALIRLAR.

**1.15** BİR PARSELİN İFRAZ EDİLMESİ HALİNDE KOMŞU PARSEL ÇEKME MESAFESİ EN AZ 5.30 M.'DİR.

**1.16** YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**1.17** BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**1.18** GAYRİMENKUL ESKİ ESERLER VE ANITLAR YÜKSEK KURULU'NUN 13.11.1982 GÜN VE A- 4020 SAYILI KARARI GEÇERLİDİR.

## **2. ÖZEL HÜKÜMLER**

### **2.1. TURİZİM TESİS ALANLARI**

**2.1.1.** TURİZİM TESİS ALANLARINDA OTEL, TATİL KÖYÜ VE TURİSTİK PANSİYON VE KAMPİNG OLARAK YALNIZCA TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI NİTELİĞİNDEKİ TESİSLER YAPILABİLİR. BU TESİSLERDE İNŞAAT RUHSATI VERİBİLMESİ İÇİN YAPILACAK YAPININ BU NİTELİKTE OLACAĞININ TAPU KÜTÜĞÜNÜ BEYANLAR HANESİNE YAZDIRILMASI MECRUBİRİDİR. AYRICA BU ALANLARDA "TURİZİM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" NDE BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULMASI, YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

**2.1.2.** TURİZİM ALANLARINDA ;  $\pm$  1.00 SU BASMAN SEVİYESİNİ İHLAL ETMEYEN BİNALARIN BODRUM KATLARINDAKİ; GARAJ, ISITMA-SOĞUTMA DAİRELERİ, MUTFAK, SOĞUK, DEPO, MAKİNE DAİRELERİ, ELEKTRİK SANTRALİ, ÇAMAŞIRHANE, TAMİR VE BAKIM ATÖLYELERİNİN TAMAMI; PERSONEL SOYUNMA, DİNLENME, YIKANMA YERLERİ GİBİ HİZMET BİRİMLERİNİN 60 M<sup>2</sup> 'Sİ YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR. BUNLARIN DIŞINDA KALAN VE BODRUM KATINDA YAPILAN; KONAKLAMA HARİCİ, TURİZME YÖNELİK İŞYERİ, EĞLENCE, SERVİS HİZMETLERİ VE DONANIM HİZMETLERİ İLE BU HİZMET PERSONELİNE YÖNELİK ZORUNLU MEKANSAL GEREKSİNİMLERİ KARŞILAMAL ÜZERE, İKAMETE AYRILAN VE İSKANI MÜMKÜN OLAN YERLER İÇİN EN FAZLA 0.05 İLAVE İNŞAAT ALANI VERİLEBİLİR.

**2.1.3.** TURİZİM TESİSİ PROJELERİNDE ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

**2.1.4** BU ALANLARDA MİNİMUM İFRAZ 3000 M<sup>2</sup> 'DİR. PARSELİN YOLA CEPHESİ EN AZ 40 M. OLACAKTIR. ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ 10 M., YAN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ 5M.'DİR.

**2.1.5** AÇIK HAVUZLAR PARSEL SINIRINA EN FAZLA 3 M. YAKLAŞABİLİR.

**2.1.6** TURİZİM TESİS ALANLARINDA E: 0.28 VE H: 6.50 M. (2 KAT)'DIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK BİNALAR İÇİN BİNA BOYU MAKSİMUM 30 M.'DİR. İMAR PLANINDA VERİLEN YAPI YOĞUNLUĞU (EMSAL) VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI AŞMAMAKKOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BİNALAR ARASINDAKİ MESAFE EN AZ 6 M. OLACAKTIR.

### **2.2 NOKTASAL GÜNÜBİRLİK KULLANIM ALANLARI**

**2.2.1.** BU ALANLARDA KONAKLAMA TESİSLERİ YAPILAMAZ. YALNIZ GÜNÜBİRLİK KULLANMA DÖNÜK TİCARİ FONKSİYONLAR, YEME-İÇME BİRİMLERİ İLE WC, DUŞ, SOYUNMA KABİNLERİ, GÖLGELİK YER ALABİLİR.

**2.2.2** BU ALANLARDA E:0.10 h:3.50 1 KAT YAPILABİLİR.

### **2.3. TİCARET**

**2.3.1** TİCARET AKSINA CEPHELİ PARSELLERİN BU CEPHELERİNDE TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR. ANCAK, TİCARET, BU PARSELLERDEKİ TESİSLERİN ÖNCELİKLE ZEMİN KATLARINDA VE YÖREDE KONAKLAYANLARIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK AMACINA YÖNELİK YA DA TURSİTİK NİTELİKTE OLACAKTIR.

**2.3.2** BU FONKSİYONLARI İÇEREN YAPILARIN ÖN ÇEKME MESAFELERİ 0.00 M.'DİR. CEPHE ALDIKLARI ANA YAYA AKSINDAN ÇEKME MESAFELERİ 0.00 M.'DİR. YAPILAR BULUNDUKLARI PARSEL İÇİN VERİLMİŞ OLAN YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYGUN VE EMSAL HESABINA DAHİL OLARAK DÜZENLENECEKTİR. BU CEPHELERDE BLOK BOYU EN FAZLA 50 M.'DİR. AYNI PARSEL CEPHESİNDE 2 BLOK ARASINDAKİ MESAFE EN AZ 100 M.'DİR.

**2.4** “BÜYÜK ÖLÇEKTE KENTSEL VE AÇIK ALAN DÜZENLENMESİ YAPILACAK BÖLGE” OLARAK TANIMLANAN KESMDE, REKREATİF AÇIK ALANLAR, KIYI KULLANIMLARI, TUVALETLER VE KENT MOBİLYALARI AYDINLATMA ARMATÜRLERİ, OTURMA DİNLENME GRUPLARI, BANKLAR, İLAN PANOLARI, TABLOLAR, ÇÖP KUTULARI, ÇÖP TOPLAMA ÜNİTELERİ, ÇEŞMELER, HEYKELLER, V.B. BÖYLECE BİTKİLENDİRMEYE YÖNELİK ÖZEL DÜZENLEMELER Ö.Ç.K.K.B. TARAFINDAN PROJELENDİRİLECEKTİR.

PLANDA ÖZEL İŞARETLERLEGÖSTERİLEN ALANLAR, İMAR UYGULAMALARINA ENGEL DEĞİLDİR.