1. TANIMLAR:

**(Tanımlar Maddesi Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’ne göre düzenlenmelidir**)

* 1. Yapı İnşaat Alanı:

Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanıdır

* 1. Bina Yüksekliği:

Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan yüksekliktir.

* 1. Taban Alanı:

Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alandır

* 1. Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS):

Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. (Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır.)

* 1. Katlar Alanı Katsayısı (KAKS) (Emsal)(İAKS):

Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranıDIR.

1. GENEL HÜKÜMLER:

**(Genel Hükümler’in Yapılaşma Şartlarına kadar olan kısmı olduğu gibi kalabilir. Sadece 1 yerine 2 bodrum yapılması önerilir. Yapılaşma Şartları Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’ne göre düzenlenmelidir.)**

* 1. İMAR PLANI ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE UYGULAMA BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
	2. İMAR PLANINDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILAN TESİSLER SONRADAN PLANDA GÖSTERİLEN AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZ.
	3. İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRLENEN YAPI YOĞUNLUKLARI ARTTIRILAMAZ. BELEDİYE MECLİSİNİN ONAYI ALINMADAN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ YAPILAMAZ.
	4. İMAR UYGULAMASI EN AZ BİR YAPI ADASI ÖLÇEĞİNDE VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ MADDELERİNE GÖRE YAPILMADAN PARSELLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. UYGULAMA SINIRLARINI TESBİTE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

KADASTRAL PARSELLERDEN DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (D.O.P) ALINDIKTAN SONRA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNDE VERİLEN MİNİMUM İFRAZ ŞARTINA GÖRE OLUŞTURULAN PARSELLERDEN EN SON PARSELİN DAĞITIMINDA MİNUMUM İFRAZDAN DAHA KÜÇÜK KALAN HİSSELER, İMAR PLANINDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN YAPI YAPILABİLİR NİTELİKTE İSE İMAR PARSELİ OLARAK TESCİL EDİLEBİLİR. BİR YAPI ADASINDA EN FAZLA BİR ADET BU ÖZELLİKLERİ İÇEREN PARSEL OLABİLİR.

* 1. YAPI İNŞAAT ALANI İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ ÜZERİNDEN YAPILIR.???(BURADA İNŞAAT ALANI YERİNE EMSAL ALAN DENMELİ SANIRIM)
	2. PARSEL İÇERİSİNDE OTOPARK ZORUNLUDUR. OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. VAZİYET PLANLARINDA BU ALANLAR AYRILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. OTOPARK YÖNETMELİĞİNİN 2. MADDESİNDE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE, 5. MADDE (A) FIKRASINDAKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARINA UYULARAK OTOPARK AYRILMASI MECBURİDİR. PARSELLERDE YOLDAN TEK GİRİŞ - ÇIKIŞ YAPILMAK SURETİ İLE PARSEL SINIRI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI ARASINDA OTOPARK ALANI AYRILABİLİR.
	3. AÇIK HAVUZLAR VE PERGOLELER PARSEL SINIRINA KADAR YAKLAŞABİLİR. BU KULLANIŞLAR İÇİN İLGİLİ İDAREDEN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
	4. ARAZİNİN TABİİ EĞİMİNDEN DOLAYI AZAMİ İKİ BODRUM KATI YAPILABİLİR.
	5. YAPILARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK ÇATI KATI VE ÇEKME KATI YAPILAMAZ.
	6. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNDE KİRLİLİK TESBİTİ İLE ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILARAK EKOLOJİK YAPIYA OLUMSUZ ETKİSİ BULUNACAK ÇIKTILARIN ÖNLENMESİ İÇİN TEDBİRLERİN ALINMASI MECBURİDİR. BU KONUDA BÖLGEDEKİ YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARI İLE ÖZEL KİŞİ VE KURULUŞLARIN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME (ÇED) YÖNETMELİĞİNE UYGUN ÇEVRESEL ETKİ RAPORU HAZIRLAMALARI VE İLGİLİ BAKANLIĞA ONAYLATMALARI GEREKLİDİR.
	7. HALİHAZIRDA PİS SU SİSTEMİ VARSA KAPASİTESİNİN ELVERDİĞİ ÖLÇÜDE TÜM YAPI VE TESİSLER BU SİSTEME BAĞLANACAKTIR.

PİS SU SİSTEMİ YOKSA KONUTLARDA, 19.03.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "LAĞIM MECRAASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE PİS SU ÇUKURLARI YAPILARAK, PİS SU BORULARI BURAYA BAĞLANACAKTIR.

PİS SU HİÇBİR ŞEKİLDE AKARSU, KANAL, DERE VE TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ.

PLANLAMA ALANINDAKİ UYGULAMALARDA 04.09.1989 TARİH VE 19919 SAYI İLE RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ" İLE 03.04.1991 TARİH VE 20934 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "KATI ATIK KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNE VE İLGİLİ DİĞER YASALARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

* 1. KADASTRO, HALİHAZIR HARİTA, KAMULAŞTIRMA HATTI İLE İMAR PLANI HATTININ UYUŞMAZLIĞINDAN KAYNAKLANAN UYUMSUZLUKLARI YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. PLAN UYGULAMALARI SIRASINDA ORTAYA ÇIKACAK KÜÇÜK İHDAS VE ŞUYULANMALARI GİDERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
	2. PLAN ÜZERİNDE ADA BÖLÜNME ÇİZGİLERİ ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMEKTEDİR. ÇİZGİLER YAPILARIN CEPHE ALACAĞI YÖNÜ GÖSTERİR.
	3. YAPILACAK YAPILARDA 1.DERECE DEPREM BÖLGELERİNDE UYULMASI GEREKEN KURALLARA, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
	4. PLANDA İLLER BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE HAZIRLANAN 10.04.2006 TARİHİNDE ONAYLANAN "İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK ETÜD RAPORU" VE İLLER BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 15.08.2008 TARİHİNDE ONAYLANAN "İMAR PLANINA ESAS JEOTEKNİK ETÜD GEREKTİREN ALANLARIN (JEGA) JEOLOJİK - JEOTEKNİK ETÜD RAPORU" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU RAPORLAR UYARINCA UYGUN ALAN (UA) VE ÖNLEMLİ ALAN (ÖA) İLE TANIMLI ALANLARDA YAPILAŞMA ESNASINDA PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
	5. BU PLAN KAPSAMINDA YAPILAR AŞAĞIDAKİ ŞARTLARA UYGUN OLARAK İNŞAA EDİLECEKTİR.

**A-B MADDELERİ BİRLEŞTİRİLDİ**: KOT VERİLMESİ:

BU PLAN KAPSAMINDAKİ YAPILARA KOT VERİLMESİNDE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

C) YAPILARIN İNŞAAT AŞAMASINDA SU BASMAN SEVİYESİNDE BELEDİYESİNCE KONTROL EDİLEREK İLGİLİ MEVZUATA UYGUNLUĞUNUN BELİRLENMESİ VE SU BASMAN VİZESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. SU BASMAN VİZESİ OLMAYAN YAPILAR İNŞAATA DEVAM EDEMEZ.

D) İSKAN EDİLEN KATLARIN TABAN DÖŞEME KAPLAMASINDAN TAVAN ALTINA KADAR OLAN YÜKSEKLİĞİ 2.60 M.DEN AZ OLAMAZ. BUNA GÖRE ALT KATI TİCARİ FONKSİYONLARLA DEĞERLENDİRİLEN YAPILARDA PLANDA VERİLEN BİNA YÜKSEKLİK ÖLÇÜSÜNÜ AŞMAMAK ŞARTI İLE ALT KAT İÇ YÜKSEKLİKLERİ ÜST KATTAN FAZLA TUTULABİLİR.

YAPILARIN YÜKSEKLİKLERİ:

BU PLAN KAPSAMINDAKİ YAPILARIN YÜKSEKLİKLERİ VE KAT DÜZENLEMELERİNDE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

E)YAPILARDA ÇIKMALAR:

**AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARA AİT TÜM DÜZENLEMELER PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE YAPILACAKTIR.**

F)BİNA BOYLARI:

RESMİ BİNALAR İLE İBADET YERLERİ, ÖZEL EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KONFERANS SALONU GİBİ KÜLTÜREL BİNALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KAPALI SPOR TESİSLERİ İLE ENTEGRE OLMAYAN TARIM VE HAYVANCILIK TESİSLERİ, ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK VE İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KAYDI İLE BİNA BOYU ARANMAZ. SÖZ KONUSU YAPILARDA Y EN ÇOK DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA; GİRİŞ KATI DİĞER KATLARDAN YÜKSEK TUTULABİLİR. **(O MADDESİNİ BURAYA ALDIK)**

YUKARIDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR DIŞINDA KALAN VE BİTİŞİK NİZAM VERİLMEMİŞ ALANLARDA, YAPILAR İÇİN EN FAZLA BİNA BOYU 30 M. DİR.

MİNİMUM BİNA CEPHESİ 6 M’DİR

PARSELİN KONUMU, ŞEKLİ VE YAPININ PARSEL İÇERİSİNDEKİ OTURMA ALANI NEDENİYLE; BİNALAR EN FAZLA 110 DERECELİK AÇI YAPACAK ŞEKİLDE ÇİFT KOLLU OLARAK DÜZENLENEBİLİR. BU DURUMLARDA; HER İKİ KOLDA AYRI CEPHELER OLARAK KABUL EDİLECEK VE HER KOL İÇİN BİNANIN KIRILDIĞI DIŞ KÖŞEDEN İTİBAREN AYRI AYRI BİNA BOYU SINIRLAMASI HESAPLANACAKTIR.

AÇININ 110 DERECEDEN FAZLA OLMASI HALİNDE; HER İKİ KOL TEK CEPHE OLARAK KABUL EDİLECEK VE BUNA GÖRE CEPHE BOYU HESAPLANACAKTIR.

BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE BİNALAR ARASI MESAFE EN AZ 6 M.DİR.

**G)ÇATILAR:**

**(FETHİYE PLAN HÜKÜMLERİNDEN ALINMIŞTIR. BU MADDEDE ALTI ÇİZİLİ BÖLÜMLER FETHİYE PLAN HÜKÜMLERİ İÇİN HAZIRLANAN ÖNERİ MADDELERDİR)**

G.1) KONUTLARDA ÇATILAR OTURTMA ŞEKLİNDE, BEŞİK YA DA KIRMA ÇATI TÜRÜNDE VE MİNİMUM %20, MAKSİMUM %40 EĞİMLE İNŞA EDİLEREK ALATURKA KİREMİT VEYA MARSİLYA KİREMİT İLE KAPLANACAKTIR. KONUTLARDA TERAS KAT, ÇEKME KAT YA DA ÇATI KATI YAPILAMAZ. KONUTLARDA SON KAT ÇATI TABLİYE ALANININ %20’SİNİ GEÇMEMEK VE SAÇAK UCUNDAN EN AZ **1** METRE İÇERİ ÇEKİLMEK KAYDIYLA ÇATI ARASI PİYESLER ÖNÜNE TERAS YAPILABİLİR. AYRICA BEŞİK ÇATI ÇÖZÜMLERİNDE TERASLAR, KALKAN DUVARINA BİTİŞİK OLARAK DA DÜZENLENEBİLİR.

G.2)KONUT KULLANIMI DIŞINDAKİ TÜM YAPILARDA ÇATI ÖRTÜSÜ, MALZEMESİ VE BİÇİMİ SERBESTTİR. ÇATI YAPILMASI HALİNDE ÇATININ EĞİMİ %40’I AŞAMAZ

G.3) GÜNEŞ ENERJİSİNDEN YARARLANILAN ISITICI AYGITLAR ÇATI ÖRTÜSÜ SİLÜETİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE MÜMKÜN OLDUĞUNCA EĞİME UYARAK, ÇATI DÜZLEMİ ÜZERİNE YATIRILARAK VEYA ÇATI İÇERİSİNE GÖMÜLEREK, DİĞER SU DEPOLARI V.S. İSE ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINA GİZLENMEK ŞARTI İLE YAPILABİLİRLER.

G.4) YAPILARDA SAÇAK ZORUNLULUĞU YOKTUR. ANCAK, SAÇAK YAPILDIĞINDA GENİŞLİĞİ 1.00 M’Yİ GEÇEMEZ. SAÇAKLAR YÖRENİN MİMARİ ÖZELLİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK DETAYLANDIRILACAKTIR **YAPILARDA SAÇAK ÜST KOTU SABİT KALMAK ÜZERE SON KAT DÖŞEMESİ EN FAZLA 60 CM DÜŞÜRÜLEBİLİR.** SAÇAK ÖNÜNE YÜKSEKLİĞİ 60CM GEÇMEYECEK ŞEKİLDE PARAPET YAPILABİLİR. **ÇATILAR PARAPET ÜZERİNE OTURTULABİLİR**. TERS KİRİŞ UYGULAMASI İLE SAÇAK KOTU YÜKSELTİLEMEZ.

G.5) YAPILARDA ÇATI DÜZLEMİ ÜZERİNDE; TSE STANDARTLARINA GÖRE YAPILACAK ASANSÖR KULESİ VE DUMAN BACALARI İLE ÇATI EĞİMİNE PARALEL GÖRSEL ETKİYİ BOZMAYAN HAVALANDIRMA BACALARI VE **İSKAN EDİLEN YA DA EDİLMEYEN ÇATI ARALARINI** AYDINLATMAK YA DA HAVALANDIRMAK AMACI İLE CEPHEDE YAPILMAMAK VE SAÇAK UCUNDAN EN AZ 2.00 METRE İÇERİDE ÇATI DÜZLEMİ ÜZERİNDE OLMAK ŞARTI İLE ÜÇGEN ALINLI DEKORATİF OLARAK ÇÖZÜLMÜŞ EN FAZLA **2/1 METRE** ÖLÇÜSÜNDE **GÜVERCİNLİKLER,** MAX %40 LIK ÇATI EĞİMİNİN GETİRDİĞİ MAHYA KOTUNU AŞMAYAN VE ÇATI ALANININ 1/5 İNİ GEÇMEYEN PROJESİ İLE UYUMLU “CİHANNÜMA” KARAKTERİNDEKİ HAVALANDIRMALAR YAPILABİLİR.

G.6)KALKAN DUVARDA PENCERE YAPILABİLİR

H) KAPALI ÇIKMALAR, BALKON PROFİL VE KORKULUKLARINDA MUĞLA YÖRESİNİN MİMARİ ÖZELLİKLERİNİN DİKKATE ALINMASI MECBURİDİR.

**I) D MADDESİYLE AYNI OLDUĞU İÇİN TEKRAR YAZMAYA GEREK YOK**

**J)CEPHE ÖZELLİKLERİ: (J-K-L MADDELERİ BİRLEŞTİRİLDİ, KAPI PENCERE ORANLARI KALDIRILDI)**

J.1) CEPHE BOYUNUN YÜKSEKLİĞİNE ORANI 2.00’A ERİŞTİĞİ YA DA GEÇTİĞİ YAPILARDA CEPHE UZUNLUĞU ÇIKMA, BALKON, PENCERE VB. MİMARİ ELEMANLARLA KIRILARAK CEPHEYE HAREKETİLİK GETİRİLECEKTİR.

J.2) CEPHELERDEKİ KAPI - PENCERE BOŞLUKLARI TOPLAM CEPHE ALANININ %50'SİNİ GEÇEMEZ. ANCAK BU ORAN, ZEMİN KATLARI TİCARET OLARAK KULLANILAN VE TEK KAT TİCARET KULLANIMINA AYRILAN YAPILARDA YALNIZCA BİNA ÖN CEPHELERİ İÇİN UYGULANMAZ.

J.3) TİCARİ KULLANIMLARIN YER ALDIĞI YAPILARIN ALT KATLARINA CEPHE BOYUNCA GÖLGELİK, SAÇAK YAPILABİLİR. SAÇAKLARIN BİNAYA BAĞLANDIĞI KENARI, AİT OLDUĞU KATIN TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUNU GEÇEMEZ VE YÜKSEKLİĞİ EN ALÇAK NOKTADA 2.20 M.DEN AZ OLAMAZ.

J.4) YEREL MİMARİ TARZ VE ÖZELLİKLERİ İLE CEPHE ORANLARININ GÖZÖNÜNDE TUTULMASI MECBURİDİR. CEPHELER TUĞLA, BRİKET VEYA DİĞER GÜNÜMÜZ MALZEMELERİNDEN İSE SIVALI VE BADANALI, AHŞAP VEYA TAŞ DUVAR ŞEKLİNDE İSE SIVASIZ BIRAKILABİLİR. AYRICA CEPHELERLE SIVA, AHŞAP, TAŞ DIŞINDA BULUNDUĞU CEPHE ALANININ 1/5 İNİ GEÇMEMEK ÜZERE MİMARİ BÜTÜNLÜĞÜ KORUMAK KAYDIYLA SABUN TUĞLA VE /VEYA CAM TUĞLA KULLANILABİLİR.

 **KONUT DIŞI TÜM YAPILARDA CEPHE BİÇİMİ, ORANI VE MALZEMESİ SERBESTTİR.(BU MADDE EKLENSİN Mİ?)**

J.5) YÖRE MİMARİSİNDE ÖNEMLİ YERİ OLAN ÇIPLAK (SIVASIZ) TAŞ DUVAR KULLANILMASINI TEŞVİK ETMEK, TAŞ DUVARIN TEKNİĞİ İTİBARİYLE İNŞAAT ALANI KAYIPLARINA NEDEN OLMAMAK ÜZERE, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK ŞARTI İLE DIŞ CEPHEDEKİ TAŞ DUVAR KALINLIĞININ 20CM’DEN SONRAKİ KISMI İNŞAAT ALANI HESABINA KATILMAZ. NORMAL İNŞAATLARIN İNCE TAŞ PLAKALAR İLE KAPLANMASI DURUMUNDA BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.

**M) BACALAR (ESKİ PLAN HÜKMÜNDE KİREMİT ŞAPKALI BACA YOKMUŞ, YİNE KALDIRABİLİR MİYİZ?)**

BACALAR YÖRENİN MİMARİ KARAKTERİNİ YANSITACAK ŞEKİLDE VE MODERN MİMARİ TARZA GÖRE YORUMLANARAK MAHYA KOTUNU 0.50 M. AŞABİLİR.

N) PARSEL SINIRININ BİNANIN BULUNMADIĞI BÖLÜMLERİNİN TÜMÜ BAHÇE DUVARIYLA ÇEVRİLECEKTİR.

O) BİNA BOYLARI MADDESİNDE YAZILDI

P)YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İSKAN) AŞAMASINDAN ÖNCE ZEMİNDE YAPILAN İNŞAAT ALANININ HER 25 M2’Sİ İÇİN 1 AĞAÇ DİKTİRİLECEKTİR. **(AĞAÇ SAYISININ ZEMİNDEKİ İNŞAAT ALANINA GÖRE HESAPLAMAK DOĞRU MU?)**

R)TERASLAR

TERASLARA AİT DÜZENLEMELER PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE YAPILACAKTIR

TERASLARIN ÜST ÖRTÜSÜ YAPILMAK İSTENDİĞİ TAKDİRDE SÖKÜLÜR TAKILIR MALZEMEDEN YAPILACAKTIR. **ÜST KATLARDA YER ALAN AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR ÜST ÖRTÜ OLARAK KABUL EDİLMEZ.**

BİNA CEPHELERİNDE ZEMİN KAT GİRİŞ MERDİVENİ HARİÇ AÇIK MERDİVEN YAPILAMAZ SADECE TURİZM TESİSLERİNDEKİ BİNALARDA CEPHE İLE BÜTÜNLEŞMEK KAYDIYLA AÇIK MERDİVENLER YAPILABİLİR.

3 ÖZEL HÜKÜMLER

3.1 KONUT ALANLARI

3.1.1 YERLEŞİK ALANLAR

( A - 2 ) VE ( A - 3 ) YAPILANMA KOŞULU İLE TANIMLANAN ALANLAR YERLEŞİK ALANLARDIR. BU ALANLARDA KONUT VEYA TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR. YERLEŞİK ALANDA YENİ YAPILACAK BİNANIN YERLEŞİMİNE BELEDİYE YETKİLİDİR.

A) KOMŞU PARSELDEKİ YAPILAŞMANIN BİTİŞİK OLMASI HALİNDE BİTİŞİK,

B)KOMŞU PARSELDEKİ YAPILAŞMANIN AYRIK OLMASI HALİNDE AYRIK NİZAM YAPILACAKTIR.

C) YENİ YAPILACAK BİNALARDA, HER İKİ YAN KOMŞU PARSELDEKİ YAPILARIN YAN SINIRLARINA BİTİŞİK YAPILMIŞ VE PENCERE AÇILMAMIŞ OLMASI HALİNDE YENİ YAPILACAK YAPIDA TAKS VE İAKS DEĞERLERİNİ AŞMAMAK KAYDI İLE BİTİŞİK NİZAM UYGULAMAYA, GEREKTİĞİNDE ÇEKME MESAFESİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

( A - 2 ) İLE TANIMLANMIŞ YAPI ADALARINDA,

EN FAZLA TAKS = 0.30

EN FAZLA İAKS = 0.60

YAPI YÜKSEKLİĞİ ( h ) : 6.50 M OLACAKTIR.

( A - 3 ) İLE TANIMLANMIŞ YAPI ADALARINDA,

EN FAZLA TAKS = 0.30

EN FAZLA İAKS = 0.90

YAPI YÜKSEKLİĞİ ( h ) : 9.50 M OLACAKTIR.

BU ALANLARDA YENİDEN İFRAZ YAPILMASI HALİNDE

EN KÜÇÜK İFRAZ : 400 M2 OLACAKTIR.

D) A,B VE C FIKRALARINDA BELİRTİLEN PARSELLER İLE KOMŞU PARSELLERİN BOŞ OLDUĞU PARSELLERDE YAPI NİZAMI YAPI ADASI BÜTÜNÜNDE ETÜD EDİLEREK BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENİR. ADA BÜTÜNÜ ETÜD EDİLEREK YAPI ADASI ÖLÇEĞİNDE YAPI NİZAMI BELİRLENMEDEN PARSELLERDE PLANDA BELİRLENEN YAPI NİZAMI DIŞINDA BİR YAPI NİZAMI UYGULANAMAZ.(**BU MADDE PLAN HÜKÜMLERİNDEN ALINDI. SİZCE ANLAŞILIYOR MU?)**

E)YAPI NİZAMI VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN BELİRLENMESİNDE, MEVCUT YAPILARIN YASAL DURUMU VE EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAYIP TAMAMLANDIĞI GÖZÖNÜNE ALINACAKTIR.

3.1.2 YIKILIP YENİDEN YAPILACAK YAPILARDA,

( A - 2 ) VE ( A - 3 ) YAPILANMA KOŞULU VERİLEN YAPI ADALARINDA TAKS VE İAKS DEĞERLERİ 3.1.1 MADDESİ KOŞULLARINDA BELİRTİLEN DEĞERLERDEN BÜYÜK İSE;

TABAN ALANI VE KAT ALANI KATSAYISI ESKİ YAPININ AYNI KALACAK, YENİ YAPILACAK YAPI AYNI KÖŞE NOKTALARI ÜZERİNE OTURTULACAKTIR.

EĞER YIKILACAK YAPI İMAR PLANINDA BELİRLENEN KAT ADEDİNDEN AZ İSE, YIKILAN BİNANIN KÖŞE KOORDİNATLARINA BAĞLI KALINARAK İMAR PLANINDA VERİLEN TAKS VE İAKS DEĞERLERİNE BAKILMAKSIZIN İMAR PLANINDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNDE YENİ BİNA YAPILABİLİR.

TAKS VE İAKS DEĞERLERİ 3.1.1 MADDESİ KOŞULLARINDA BELİRTİLEN DEĞERDEN KÜÇÜK İSE;

3.1.1 MADDESİ KOŞULLARINDA BELİRTİLEN DEĞERLERİ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE BÜYÜTÜLEREK YENİDEN YAPILABİLİR. BU DURUMDA YENİ YAPILACAK BİNANIN YER SEÇİMİNE 3.1.1'İN A VE B MADDELERİNE UYULMAK ÜZERE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

HALİHAZIR PARSELİN TAKS : 0.40 ORANI İLE İKAMETE UYGUN YAPI BÜYÜKLÜĞÜ SAĞLAYAMAMASI HALİNDE YAPI TABAN ALANINI YENİDEN BELİRLEMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR. BU DURUMDA BELİRLENEN TABAN ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ.

3.1.3 GELİŞME KONUT ALANLARI

3.1.3.1 TAKS: 0.25, İAKS : 0.50 İLE BELİRLENEN KONUT GELİŞME ALANLARINDA

EN KÜÇÜK İFRAZ = 500 M²

ÖN BAHÇE MESAFESİ = 5M.

YAN BAHÇE MESAFESİ = 3M. ŞARTLARINA UYULACAKTIR.

EN AZ PARSEL CEPHESİ = 14M.

3.1.3.2 TAKS : 0.20, İAKS : 0.40 İLE BELİRLENEN KONUT GELİŞME ALANLARINDA

EN KÜÇÜK İFRAZ = 500 M²

ÖN BAHÇE MESAFESİ = 5M.

YAN BAHÇE MESAFESİ = 3M. ŞARTLARINA UYULACAKTIR.

EN AZ PARSEL CEPHESİ = 14M.

3.1.3.3 TAKS: 0.25, İAKS: 0.75 İLE BELİRLENEN KONUT GELİŞME ALANLARINDA

EN KÜÇÜK İFRAZ = 500 M²

ÖN BAHÇE MESAFESİ = 5M.

YAN BAHÇE MESAFESİ = 3M. ŞARTLARINA UYULACAKTIR.

EN AZ PARSEL CEPHESİ = 14M.

3.2 TİCARET ALANLARI

3.2.1 TİCARET ALANI OLARAK BELİRLENEN KISIMLARDA KENTSEL TİCARET AKTİVİTELERİ YER ALABİLİR. ATEŞLİ, GÜRÜLTÜLÜ, YANICI VE PATLAYICI ÖZELLİK İÇEREN TİCARET AKTİVİTELERİ İLE KÜÇÜK SANAYİ FAALİYETLERİ BU ALANLARDA YER ALAMAZ.

3.2.2 TİCARET ALANLARININ ZEMİN KATLAR ÜZERİNDEKİ KATLARDA KULLANIM SERBESTTİR. TİCARET VEYA KONUT AMAÇLI KULLANILABİLİR.

3.2.3 TİCARET ALANLARINDAKİ YAPI NİZAMI PLANDAKİ GİBİDİR. PLAN ÜZERİNDE TABAN ALANI KATSAYISI BELİRTİLMEMİŞ B-2, B-3 VEYA B-4 YAPI NİZAMLI ALANLARDA TAKS:0.40’DIR. YİNE ÜZERİNDE TABAN ALANI KATSAYISI BELİRTİLMEMİŞ YAPI NİZAMI A-2, A-3 İLE BELİRLENMİŞ VE PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN AKSLARDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE YOL BOYU TİCARET TARAMASI İLE ZEMİN KATTA TİCARET KULLANIMI VERİLEN KONUT ALANLARINDA TAKS:0.30’DUR.

İMAR PLANI İÇERİSİNDE BİTİŞİK NİZAM OLARAK TANIMLI ADALARIN DIŞINDA KALAN YOL BOYU TİCARET TARAMASI İLE PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KONUT ALANLARINDA BULUNAN VE PLAN ÜZERİNDE BELİRLENENAKSLARDAN CEPHE ALAN PARSELLERİN ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE KONUT YA DA TİCARET KULLANIMLARI YER ALABİLİR. BU MEKANLARDA GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN GAYRİSIHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARIN ÜST KATLARINDA KONUT YAPILMASI ZORUNLUDUR. ANCAK BİNANIN BİRİNCİ KATINDA YA DA BODRUM KATINDA ZEMİN KATTA YER ALAN MEKANLA İÇTEN BAĞLANTILI OLAN VE BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİYLE İLİŞKİLENDİRİLMEYEN KONUT DIŞI PİYESLER YAPILABİLİR. ÜST KATTA ALT KATLA BAĞLANTILI TİCARET KULLANIMI GETİRİLMESİ HALİNDE ÜST KAT KULLANIM ALANI ZEMİN KAT KULLANIM ALANINDAN FAZLA OLAMAZ.

3.2.4 BİTİŞİK VE AYRIK NİZAM OLARAK TANIMLANAN TİCARET ALANLARDA BİNA DERİNLİĞİ 7 METREDEN AZ CIKTIGI DURUMLARDA EMSAL (İAKS) DEĞERLERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA ARKA BAHÇE MESAFESİ EN AZ 2.00 METREDEN AZ OLMAYACAK ŞEKİLDE BİNA DERİNLİĞİNİ 7 METREYE ÇIKARMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR

3.2.5 MESKUN TİCARET ALANI OLARAK BELİRTİLMİŞ YAPI ADALARINDA YIKILAN BİNANIN YERİNE AYNI TABAN ALANI VE İNŞAAT ALANI KATSAYISINA BAĞLI KALINARAK, AYNI KÖŞE NOKTALARINA OTURAN YENİ BİNA YAPILABİLİR. BU YAPI ADALARINDA BULUNAN VE PLANDA BELİRLENEN KAT ADEDİNDEN DAHA AZ KATLI MEVCUT YAPILARA, MEVCUT NİZAM AYNI KALMAK ŞARTI İLE İLAVE KAT YAPILABİLİR.

3.2.6 TİCARET ALANLARINDA YAPILACAK İFRAZLARDA;

3.2.6.1 BİTİŞİK NİZAM İLE TANIMLANMIŞ YAPI ADALARINDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.

3.2.6.2 YERLEŞİK ALAN İLE GÖSTERİLEN AYRIK NİZAMLI TİCARET ALANLARINDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.

3.2.6.3 GELİŞME ALANI İLE GÖSTERİLEN AYRIK NİZAMLI TİCARET ALANLARINDA ;

EN KÜÇÜK İFRAZ = 500 M²

EN AZ PARSEL CEPHESİ = **12M.** ŞARTLARINA UYULACAKTIR.

3.2.7 TAMAMI TİCARİ KULLANIM OLARAK BELİRLENEN YAPI ADALARINDA İÇ MEKANIN KULLANILMASI AMACI İLE GEÇİŞLER YAPILARAK İÇ AVLU DÜZENLEMELERİNE GİDİLEBİLİR. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN VEYA İLGİLİ MAKAMCA VERİLEN GEÇİŞLERİN GENİŞLİĞİ 4 M'DEN, YÜKSEKLİĞİ 3 M'DEN AZ OLAMAZ.

ÖN ÇEKME MESAFESİ VERİLMEMİŞ TİCARİ ALANLARDA, YENİ YAPILACAK BİNANIN ÇEKME MESAFESİNDE, O ADADA OLUŞMUŞ CEPHE HATTINA UYULACAKTIR.

3.2.8 TİCARET ALANLARINDA ÖN CEPHEDE AÇIK ÇIKMA YAPILAMAZ. BİRİNCİ KATTAKİ CEPHE ALANININ %50'SİNİ GEÇMEMEK VE 1 M'Yİ AŞMAMAK ŞARTI İLE ÖN CEPHEDE **PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 22. MADDESİ KAPSAMINDA**, İAKS'A DAHİL OLMAYAN KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

3.2.9 SEYDİKEMER İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİ 15. CADDE 16. CADDE VE BELEN MAHALLESİ MİMAR SİNAN CADDESİNE AİT MÜLGA KEMER BELEDİYESİ 05.06.2013 TARİH VE 28 NO’LU MECLİS KARARI VE MÜLGA MUĞLA BELEDİYESİ 03.09.2013 TARİH VE 113 SAYILI MECLİS KARARI İLE ONAYLANAN, AYRICA SEYDİKEMER İLÇESİ MENEKŞE MAHALLESİ 10. CADDESİNE AİT MÜLGA KEMER BELEDİYESİ 04.12.2013 TARİH VE 12. NO’LU MECLİS KARARI VE MÜLGA MUĞLA BELEDİYESİ 07.01.2014 TARİH VE 9 SAYILI MECLİS KARARI İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALANLARDA YOL GÜZERGAHINDA BULUNAN PARSELLERDE OLUŞAN YOLA TERK İŞLEMLERİ MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 450 M2 OLACAK ŞEKİLDE YAPILABİLECEKTİR.

3.3 TURİSTİK TESİS YAPILABİLECEK ALANLAR,

3.3.1 PLANDA KONUT ALANI VEYA TİCARET ALANI TANIMLANAN ALANLARDA TURİSTİK TESİS, OTEL, MOTEL, PANSİYON YAPILABİLİR. BU AMAÇLI YAPILACAK YAPILAR, YALNIZCA TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI NİTELİĞİNDEKİ TESİSLERİ İÇERİR. BU TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEBİLMESİ İÇİN YAPILACAK YAPININ BU NİTELİKTE OLACAĞININ TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE YAZDIRILMASI ZORUNLUDUR. TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

3.3.2 BU TÜR TESİSLERDE, TURİZM TESİSLER YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. PROJEDE BELİRTİLEN ARITMA TESİSİ FAALİYETE GEÇMEDEN YAPIYA İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

3.3.3 TURİZM TESİSİ YAPILACAK ALANLARDA,

EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 1500 M²

EN AZ PARSEL CEPHESİ = 25 M

EN AZ YAN BAHÇE MESAFESİ = 5 M

EN AZ ÖN BAHÇE MESAFESİ = 10 M ŞARTLARINA UYULACAKTIR.

BU ALANLARDA DİĞER YAPILAŞMA KOŞULLARINDA KONUT ALANI VEYA TİCARET ALANLARINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

3.4 PARK - REKREASYON ALANLARI;

BU ALANLARDA, KULLANIMA ÖZGÜ DÜZENLEMELER VE TUVALETLER DIŞINDA YAPI YAPILAMAZ.

3.5 SOSYAL - KÜLTÜREL TESİS ALANLARI;

BU ALANLARDA, PLANDA BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULMAK ÜZERE, TİYATRO, KÜTÜPHANE, SİNEMA, TOPLANTI VE DÜĞÜN SALONU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.

3.6 RESMİ KURUM, BELEDİYE HİZMET ALANI, SAĞLIK ALANLARI, ASKERİ ALAN, EĞİTİM TESİSLERİ, DİNİ TESİS ALANLARI;

BU ALANLARDA, YAPILAŞMA ŞARTLARINA BAĞLI KALINARAK KULLANIM AMACI DOĞRULTUSUNDA YAPI YAPILABİLİR.

3.7 TAŞKIN ALANLARI

PLANDA, EŞEN ÇAYI TAŞKIN ALANI OLARAK BELİRLENEN KISIMLARDA, EŞEN ÇAYI ISLAHI YAPILIP, YENİDEN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILARAK NE TÜR KULLANIMLARIN YER ALACAĞI BELİRLENMEDEN HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.

3.8 TARIM ALANLARI

BU ALANLARDA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VEARAZİ KULLANIM KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.

3.8.1 MUTLAK TARIM ALANLARI

BU ALANLARDA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP TOPLAM İNŞAAT ALANI 75 M² Yİ GEÇEMEZ. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR DAHİL TOPLAM MAKSİMUM İNŞAAT ALANI E=0.20 DİR.

İMAR PLANI İÇERİSİNDE KALAN KADASTRO PARSELLERİNDE KAMU ALANLARINA RASTLAYAN KISIMLAR TERK EDİLDİKTEN SONRA 5000 M²'DEN KÜÇÜK KALANLAR TESCİL EDİLEBİLİR. ANCAK YENİ İFRAZLARDA, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ KOŞULUNA UYULUR.

İFRAZDAN SONRA EN KÜÇÜK PARSEL = 20 000 M²

EN AZ PARSEL CEPHESİ = 25 M

ÇEKME MESAFELERİ; YOL CEPHELERİNDEN EN AZ 10M, YAN VE KOMŞU PARSELDEN 5M.

3.8.2 ZEYTİNLİK ALANLAR ( TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ÖZEL MAHSUL ALANLARI)

BU ALANLARDA 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA ZEYTİNYAĞI FABRİKASI İLE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ TARIMSAL SANAYİ İŞLETMELERİ YAPIMI VE İŞLETİLMESİ TARIM , GIDA VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI' NIN İZNİNE TABİDİR.

4086 SAYILI KANUNUN 5. MADDESİ, 2. PARAGRAFI GEREĞİNCE "ZEYTİNCİLİK SAHALARI DARALTILAMAZ. ANCAK BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN ZEYTİNLİK SAHALARININ İMAR HUDUTLARI KAPSAMI İÇİNE ALINMASI HALİNDE ALT YAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL TOPLAM YAPILAŞMA, ZEYTİNLİK ALANININ %10'NU GEÇEMEZ. BU SAHALARDAKİ ZEYTİN AĞAÇLARININ SÖKÜLMESİ, TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞININ FENNİ İZNİNE TABİDİR.

BU İZNİN VERİLMESİNDE, TARIM ,GIDA VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI' NA BAĞLI ARAŞTIRMA ENSTİTÜLERİNİN VE MAHALLİNDE ZİRAAT ODASININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR. BU HALDE DAHİ KESİN ZARURET GÖRÜLMEYEN ZEYTİN AĞACI KESİLEMEZ VE SÖKÜLEMEZ" HÜKMÜ DOĞRULTUSUNDA İŞLEME TABİİDİR.

**3.8.3 İPTAL**

3.9 KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI - KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

3.9.1 KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI VE KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

3.9.2 PLANDA "M" KOŞULU İLE TANIMLI ZEYTİNYAĞI VE UN ÜRETİM TESİSLERİ İLE UN ÜRETİM VE DEPOLAMA TESİSLERİ OLARAK PLANLANAN ALAN İÇERİSİNDE BULUNAN YAPILAR MEVCUT HALİ İLE RUHSATLANDIRILABİLİR. ANCAK MEVCUT TESİSLERİN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULARAK YAPILAŞACAKTIR.

3.10 AKARYAKIT - LPG SATIŞ VE BAKIM İSTASYONLARI

3.10.1 DEVLET KARAYOLU KENARINDA BULUNAN AKARYAKIT - LPG SATIŞ VE BAKIM İSTASYONLARINDA "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ İLE 5015 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.

3.10.2 AKARYAKIT - LPG SATIŞ VE BAKIM İSTASYONLARI' NDA 20.05.2007 TARİH, 22527 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZI (LPG) İLE ÇALIŞAN MOTORLU TAŞITLAR İÇİN İKMAL İSTASYONLARININ KURULUŞ, EMNİYET VE RUHSATLANDIRMA İŞLEMLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ İLE 10.08.2005 TARİH, 25902 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) İLE ÇALIŞAN MOTORLU TAŞITLAR İÇİN İKMAL İSTASYONLARININ KURULUŞ, DENETİM, EMNİYET VE RUHSATLANDIRMA İŞLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.