

DALYAN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

PLAN NOTLARI

1-TANIMLAR

1.1. Yapı İnşaat Alanı: Bodrumlarda iskan edilen katların %50 si ile asma kat, çekme kat çatıları dahil, iskanı mümkün olan bütün katların ışıkları çıktıktan sonraki alanların toplamıdır.

Kapalı çıkmalar, açık ve kapalı merdivenler veya yapıya mahreç veren zemin kat dışındaki açık koridorlar yapı inşaat alanına dâhildir.

Açık çıkmalar ve iç yüksekliği (1.80) metreyi geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ve yangın merdivenleri ile müştemilat (garaj, kalorifer dairesi, kömürlük, kapıcı dairesi, sığınak v.b.) bu alana dâhil değildir.

İskânı mümkün katlar ifadesi ile konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi ikamete, çalışmaya ve eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan katlar kastedilmektedir.

1.2. Bina Yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan yüksekliktir. %40 meyilli çatı gabarisi içinde kalan çatılar, bacalar, merdiven geççeri, asansör kuleleri, lüzumlu su depoları v.b elemanlar bina yüksekliğine dâhil değildir.

1.3. Taban (Bina) Alanı: Yapının parsel oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı azami alandır. Bahçede yapılan eklentiler (müştemilat) taban alanı içinde sayılır.

1.4. Taban Alanı Kot Sayısı: Taban alanının imar parseli oranına oranıdır

1.5. İnşaat Alanı Kat Sayısı: İnşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.

1.6. Turizm Tesisi: Turizm Bakanlığı'nın Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygun Turizm Bakanlığında işletme belgesi almış yapılardır.

2.GENEL HÜKÜMLER

PLAN UYGULAMALARI:

2.1. Planda belirtilen sınırlar içerisinde uygulama bu plan kararlarına göre yapılacaktır.

2.2. Planda belirtilen kullanım alanlarında, kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz. Yapılacak tesisler sonradan hiçbir şekilde planda gösterilen amaçlar dışında kullanılamaz.

2.3. Plan üzerinde ada bölünme çizgileri şematik olarak gösterilmektedir. Çizgiler yapıların cephe alacağı yönü gösterir.

2.4. Kadastro, hâlihazır harita, kamulaştırma hattı ile imar planı hattının uyumsuzluğundan kaynaklanan uyumsuzlukları yolun genişliği ve güzergâhı değişmemek kaydıyla düzeltmeye belediyesi yetkilidir.

2.5. Plan uygulaması sırasında ortaya çıkacak küçük ihdas ve şuyulandırmaları gidermeye veya kadastro artılarını yola katmaya belediyesi yetkilidir.

2.6. İmar planı üzerinde gösterilen yoğunluk hiçbir şekilde arttırılamaz ve Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nın (Ö.Ç.K.K.B) onayı alınmadan plan değişikliği ve ilavesi yapılamaz .

2.7. Gelişme alanlarında İmar Kanununun 18.maddesine göre imar uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı verilmez. İmar uygulaması plan bütünündeki D.O.P. (Düzenleme Ortaklık Payı) oranı dikkate alınarak Belediyesince etaplar halinde yapılabilir.

2.8. Yapı inşaat alanı hesabı imar parseli büyüklüğü üzerinden yapılır.

2.9. Zemin katlar planda gösterilen kat adedine ve inşaat alanı hesabına dâhildir.

2.10. Bu plan kapsamında yapılan yapılar birinci derecede deprem özelliklerine ve jeoteknik etüd sonuçlarına uygun olarak inşa edileceklerdir.

2.11. Meskûn yapı adalarında mahreç almayan parsellere mehreç vermek amacıyla Belediyesince yol açılabilir.

2.12. Onaylandığı tarihten itibaren Kurumumuzca onaylı bütün planlarda iş bu plan hükümleri geçerlidir. Bu plan hükümlerine aykırı olan yürürlükteki plan hükümleri bu doğrultuda revize edilir.

2.13. Bu plan hükümlerinde yer almayan konular hakkında Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesine ait 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri ile "İmar Kanunu" ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.

2.14. Üzerinde ruhsatlı yapı bulunan ve en az ifraz şartlarına uygun olarak ifraz edilebilecek olan imar parselleri, ancak üzerinde bulunan yapının T.A.K.S. ve İ.A.K.S. hesabına ve çekme mesafelerine göre gerekli olan parsel büyüklüğü ayrıldıktan sonra ifraz edilebilir. Bu durumda yeni ihdas edilen boş imar parselinin de hükümlerinde belirtilen asgari büyüklük ve diğer şartları sağlanmış olması mecburidir.

2.15. Bu plan kapsamında kalan devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlar orman, hazine, Köy tüzel kişiliği 2762 sayılı vakıflar kanunu 8.maddesinde belirtilen vakıf malları ile ilgili işlemlerde aşağıda yer alan hükümler uyulacaktır.

1-a) Özel Çevre Koruma Bölgesi ilanından sonra daha önceki planlarla verilen kullanım kararları her ne olursa olsun Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı tarafından onaylanan planlar ile mutlak koruma alanları olarak tanımlanan alanlar:

Bu alanlar planda yapılaşma izni verilmeden doğal karakterinin korunması, devamını ve geliştirilmesi şeklinde tanımlanmış olan ağaçlandırılacak alan, yeşil alan, park, sulak alan, sazlık, bataklık, orman alanı, hassas alan, habitat bio genetik rezerv alanı gibi koruma alanları niteliğindeki araziler kesinlikle yapılaşmaya açılmaz satışa ve başka bir amaçla diğer bir kamu kuruluşuna dahi tahsise, takasa, devire, kiralanmaya, irtifak hakkı ve üst hakkı tesisine konu olamaz.

1-b) Bu alanlar planlarda belirtilmemesine rağmen kamu yararına yönelik ihtiyaç duyulabilecek kamu hizmetleri altyapı tesis alanları(yol geçişi, enerji nakil ve telefon hattı, gölet, baraj, sulama kanalı, kuyu yeri, su deposu) ile taş, çakıl, kum ve kum ocağı ilgili plan hükümlerine uygun olmak ve Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nın olumlu görüşü alınmak kaydıyla tahsis, takas, devir, kiralamaya, irtifak hakkı ve üst hakkı tesisine konu edilebilir. Ancak hiçbir suretle kamu ya da özel kişi ve/veya kurumlara satışı yapılamaz.

2) Bu planla kamuya açık fonksiyonların (Spor tesisleri, Doğa parkı, Bölge parkı, Rekreasyon alanları ve günübirlik alanlar) yer alacağı, sınırlı yapılaşma izni verilen kullanım kararlarının getirilmiş olduğu kamu arazileri sadece hizmetleri gerçekleştirebilecek bir başka yapı kurumuna tahsis veya kiralamaya konu edilebilir. Gerçek, özel hukuk ve tüzel kişilerine satış, takas, irtifak hakkı, üst hakkı tesisine, tahsis kiralama, devir ve temlik işlemlerine konu olamaz.

3) Bu plan ve plan hükümlerindeki kullanım kararlarına uygun olmak şartıyla 1. maddede sözü edilen araziler dışındaki tapulu kamu arazileri ile hazine arazileri, Özel Çevre Kurumu Başkanlığının uygun görüşü alınmak kaydıyla bir başka kurum ve kuruluşu ile gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine satış, tahsis, kiralama ve takas işlemlerine konu edilebilirler.

2.16. Tahsis İşlemleri:

a) Özel Çevre Koruma Bölgesi ilanından önce tahsis izni alınmış olup, Özel Çevre Koruma Bölgesi ilanı sonrası, ÖÇKKB tarafından onaylanan planlarda tahsis amacı ile aynı kullanım kararı belirlenmiş kamu arazileri, plan kararlarının gerçekleştirilmesine yönelik yapılanma koşullarının ÖÇKK Başkanlığı tarafından açıkça belirlenmesi kaydıyla tahsise konu edilebilir.

b) ÖÇKK Başkanlığı tarafından plan kararlarından farklı amaçla tahsis izni alınmış/alınacak kamu arazilerinde ; tahsis gerekçesini gerçekleştirmek amacı ile ÖÇKKB'na iletilen plan değişikliği tekliflerinde;

- ÖÇKKB tarafından onaylanan üst ölçek planlardaki genel yaklaşım, ilkeler ve plan hedeflerine uygun olması,

- Plan kararları ile plan değişikliğinde teklif edilen kullanım kararı arasında sektörel uygunluğunun bulunması,

- Yapılacak tesisin niteliği açısından uygunluğun bulunması gerekmektedir.

c)Ancak, ÖÇKKB tarafından uygun görüş alarak tahsis konusu edilmiş veya edilecek kamu arazilerinde her türlü kullanım kararı için bölgenin çevre düzeni planında öngörülen sınırlan dâhilin de alt ölçek planlarla verilmiş azami yapılaşma koşulları hiçbir suretle aşılamaz.

2.17. Kıyı Kullanımı:

-Kanal kıyısında toplumun yararlanmasına açık bile olsa hiçbir iskele, liman, rıhtım, dayanma duvarı, tersane, çekek yeri, su taşkınları, bakımevi ve servis istasyonu, köprü, menfez, bekçi kulübesi, gölgelik, tuzla, dalyan, teknik altyapı tesisleri;deniz, göl ve akarsu kıyılarının kamu yararına kullanılmasını sağlamak ve korumak amacıyla yönelik kamu yapıları ve tesisler, her türlü sökülebilir olsa bile kulübeler, plaj kabinleri, çayhane, kahvehane, lokanta vb. yapılar ve kullanımlar ÖÇKKB'nın uygun görüşü alınmadan ve uygun görüşü üzerine imar planları ve diğer projeleri kurumca onaylanmadan tesis edilemez.

-ÖÇKK'nın onayı alınmadan kıyılarda, doğal kıyı çizgisini değiştirecek hiçbir kazı ve dolgu yapılamaz, maden ocağı kurulamaz, kum, çakıl, saz, yosun çekilemez. Gerek kıyılarda, gerekse iç kesimlerde moloz, cüruf, çöp vs. atılamaz.

2.18. Altyapı:

A) Planlama alanında gerekli kapasite ve sağlık normlarına uygun atık su sistemi ve arıtma tesisleri uygulaması mecburidir. Tüm yapı ve tesisler bu atık su sistemine bağlanacaktır.

2.19. YAPILAŞMA ŞARTLARI:

Bu plan kapsamındaki yapılar aşağıdaki şartlar ile inşa edilecektir.

A)Kot verilmesi:

- Yapı nizamı yola bitişik (ön çekme mesafesi ' 'sıfır' ' olan binalara kot, bina cephesinin orta noktasının yol tretuvarının üst seviyesinden verilir.

- Bahçeli yapı nizamında olan yapılara kot;binanın tabii zemine oturduğu köşe kotları ortalamasından verilir. Her durumda eğimden kat kazanılmaz.

- Yol ya da arazinin eğimi nedeniyle binanın oturduğu alanda verilen kot ile arazinin tabii kotları arasındaki yükseklik farkının iki metreyi geçmesi durumunda yapının kademelendirilmesi mecburidir.

- Hmax değeri aşılmamak kaydıyla yapılacak tüm yapılarda su basman kotu + 1.00'm:ye kadar arttırılabilir.

B) Katların düzenlenmesi ve yükseklikleri:

- Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde her bina için yukarıdaki hükümler geçerlidir.

- Yapıların yükseklikleri, bir katlılarda h=3.50 metre, iki katlılarda h=6.50 metre, 3 katlılarda h=9.50 metreyi geçemez. +0.00kotuna göre yukarıda verilen h yükseklikleri son kat saçak döşeme üst kotudur. Turizm tesislerinde resepsiyon ya da lobinin yer aldığı binada 1.00 m ilave yükseklik verilebilir.

-Binaların saçak genişliği 0.00-1.00 metre arasında yapılabilir. Gerek geniş saçaklı gerekse 0 metre saçaklı yapılarda çatı kenarları Muğla yöresinin geleneksel mimari özellikleri (kıyı kesimlerde yaygın taş evler veya iç kesimlerde yaygın ahşap, bağdadi Türk evleri) göz önüne alınarak ve/veya bu özelliklerden esinlenerek yapılacak yorumlara detaylandırılacaktır. Saçak yönünde parapet ve yağmur oluğu yapılamaz.

- İskan edilen katların taban döşeme kaplamasından tavan altına kadar olan yüksekliği 2.50 metreden az olamaz. Buna göre; alt katı ticari fonksiyonlarla değerlendirilen yapılarda alt kat iç yükseklikleri üst kattan fazla tutulabilir.

- Entegre olmayan tarım ve hayvancılık tesislerinde yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak inşaat emsali aşılmamak kaydıyla bina boyu aranmaz. Söz konusu yapılarda hmax değeri aşılmamak kaydıyla;planla belirlenen yapı yüksekliği tek katta kullanılabilir veya giriş katı diğer katlardan yüksek tutulabilir.

C) Bina Boyları:

Bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde binalar arasındaki mesafe en az 6.00m'dir. İki kattan fazla olan yapılarda binalar arasındaki mesafe bina yüksekliği (h) kadardır. Bu uygulamada yüksek olan bina esas alınır. Bitişik nizam verilmemiş yapılar için en fazla bina boyu 25.00 m'dir. Toplam bina boyu aşılmamak kaydı ile bloklar arası mesafelere bakılmaksızın düzenleme yapılabilir.

D) Çatılar:

* Çatılar oturtma şeklinde, beşik ya da kırma çatı türünde minimum %30, maksimum %40 eğimle inşa edilerek alaturka kiremit veya alaturka türünde kiremit ile kaplanacaktır.

Yapılarda teras kat, çekme kat yapılamaz. Çatı eğimi dar kenardan hesaplanacaktır.

* Çatılar doğrudan doğruya saçak üst konumuna oturtulacaktır. Saçak üst kotunda hiçbir suretle yükseltme, parapet yapılamaz.

* Çatı arasında bağımsız bölüm yapılamaz. Ancak, çatı örtüsü altında su deposu, asansör kulesi ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı emsal hesabına dahil edilmeyen bölümler düzenlenebilir. Yapılarda saçak üst kotu sabit kalmak üzere son kat döşemesi en fazla 50 cm. düşürülebilir. Bu hüküm hmax:4,50 m olan turizm tesis adaları ve tercihli kullanım adalarında 120 cm.ye kadar uygulanabilir. Bu durumda çatı arası kullanımlarında yapı mimarisine uygun olarak ön ve arka duvarlarda pencere yapılabilir.

* Planda Turizm Tesis Alanları ve Tercihli Kullanım Alanları olarak tanımlı yapı adalarında; yapılarda saçak ucundan en az 1.50m. içeri de çatı düzlemi üzerinde olmak şartıyla projesine uyumlu olarak çözülmüş ve genişliği 160 cm geçmeyen pencereler ve kapılar ile emsal hesabına dahil edilmeyen, tesise ait mekanlar, odalar veya son kattaki odalarla irtibatlı süit odalar düzenlenebilir. Çatı düzleminin içinde kalmak kaydıyla derinliği 1.00 metreyi eni de 1.60 metreyi aşmayan açık mekân oluşturulabilir. Konutlarda ise çatı örtüsü üzerinde açık mekân oluşturulamaz Ayrıca max. %40'lık çatı eğiminin getirdiği mahya kotunu aşmayan ve çatı alanlarının 1/5'ini geçmeyen projesi ile uyumlu "cihannuma" karakterindeki havalandırmalar yapılabilir.

Ayrıca güneş enerjisinden yararlanılan ısıtıcı aygıtlar çatı örtüsü silüetini bozmayacak şekilde mümkün olduğunca eğime uyarak diğer su depoları vsç çatı örtüsü altına gizlenmek koşulu ile yapılabilir.

* Teras çatı yapılamaz, merdiven ışıklıkları çatı gabarisini aşamaz

E) Bacalar:

Bacalar Muğla yöresinin mimari karakterini yansıtacak şekilde ve kiremit şapkalı olarak yapılacaktır.

"Kapalı çıkmalar"

* Genişliği 1 metreyi aşamaz.

* Bulduğu cephe alanının %50'sini aşmamak ve ön cephede yapı yaklaşma sınırları dışında, yan ve arka cephelerde planda belirtilen yapı yaklaşma sınırları içerisinde, çekme mesafelerinin en az 5 mt. Olduğu yan ve arka cephelerinde ise yapı yaklaşma sınırları dışında 1,00 m genişliğinde kapalı çıkma yapılabilir.

* Planda ön bahçe mesafesi 0.00m verilen alanlarda kapalı çıkmalar tabii veya tesviye edilmiş zeminle çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada 2,50 m'den az olmamak koşuluyla ön cephede parsel sınırı dışında 1,00 m taşabilir.

* Kapalı çıkma ve balkon profil ve korkuluklarında Muğla yöresinin geleneksel mimari özelliklerinin dikkate alınması mecburidir. Cephelerde açık merdiven yapılamaz.

"Açık çıkmalar"

* Yapı yaklaşma sınırını en fazla 1.25 metre aşabilir.

* Genişlikleri 1.25 metreyi, boyları ise bina boyunun %50'ini geçemez. Turizm tesislerinde bu oran %60'a kadar arttırılabilir. Bu alanlar emsale dâhil değildir.

* 1.25 metre olarak kullanılan açık çıkmalar istenildiği takdirde bina içine çekilmek suretiyle genişletilebilir. Ancak bu genişletilen alanların 0.50 mt'lik kısmı emsale dahil değildir.

* Ticaret alanlarında ön cephede açık çıkma yapılamaz. Cephe alanının %50'sini geçmemek ve 1.00 m'yi aşmamak şartı ile ön cephede, tabii veya tesviye edilmiş zeminle çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada 2.50 m.'den az olmamak koşuluyla emsal hesabına dahil olmayan kapalı çıkma yapılabilir.

* Birden fazla yol cephesi olan parsellerdeki bütün yol cepheleri ön cephe gibi değerlendirilir.
G)Kapı ve Pencereleler

- Pencereleler dikdörtgen formlu, yüksekliğe genişliğe oranı en az 1.50,en fazla 2.00 olacak ve uzun kenar düşey olmak üzere uygulanacaktır.
- Turizm tesislerinde çatı arasındaki kapı ve pencere genişliği toplam oda cephe genişliğinin 2/3'ünü konutlarda ise 1.50 metreyi geçemez.

H) Cephe Özellikleri

- Cephe boyunun yüksekliğe oranı 2.00'a eriştiği ya da geçtiği yapılarda cephe uzunluğu "çıkma,balkon,pencere vb. mimari elemanlarla kırılarak cepheye hareketlilik getirilecektir. Bu uygulamada yerel mimari tarz ve özellikleri ile oranlarının göz önünde tutulması mecburidir.

- Cephelerde kapı-pencere boşlukları toplam cephe alanının %30'unu geçemez. Ancak bu oran, alt katlarına ticaret kullanımı getirilen yapılarda yalnızca bina ön cephesi için değişik olabilir. Bu tür yapılarda diğer katlar ve cephelerde %30 kısıtlamasına uyulmak koşulu ile birinci kat döşemesi üst kotu ile zemin kat taban kotu çizgilerinin sınırlandırıldığı alt kat ön cephesinde max. %40 olarak uygulanabilir.

- Tek katlı ticari yapılarda doluluk-boşluk oranı max %40'dır. Ticari fonksiyonların yer aldığı yapıların alt kat ön cephelerindeki doluluk-boşluk oranının yukarıda belirtilen değere yükseltilmesinde yöresel mimari özelliklerinin göz önünde bulundurulması ve bu konuda ilgili mahalli idarenin onayının alınması mecburidir.

- Ticari kullanımların yer aldığı yapıların alt katlarında cephe boyunca gölgelik saçak yapılabilir. Saçakların binaya bağlandığı kenarlara ait olduğu kalın tavan döşemesi üst kotunu geçemez ve yüksekliği en alçak noktada 2.40 metreden az olamaz. Saçak genişliği kaldırım genişliğinden her halde 1.50 metreden fazla olamaz.

- Cephelerde uygulanacak kapılarda ise bu oran en az 2.00, en fazla 2.50 olacaktır.

- Alt katı ticaret olarak değerlendirilen yapılarda en fazla vitrin açıklığı olarak yukarıdaki kapı ölçülerine uyulur. Bu oran geçilemez.

- Cepheler tuğla, briket veya günümüz diğer malzemelerinden ise sıvalı ve badanalı, taş duvar şeklinde ise sıvasız bırakılabilir.

- Yöre mimarisinde en önemli yeri olan bina dış cephesinde çıplak (sıvasız) taş duvar kullanmasını sağlamak ve taş duvarın tekniği itibariyle inşaat kayıplarına sebep olmamak üzere, ekme sınırları hükmüne uymak şartı ile dış cephedeki taş duvar kalınlığının 20 cm'lik kısmı normal inşaat şartlarında kabul edilerek inşaat alanına dahil edilir.

- İç mekanda düzenlenerek dış cepheye yansıyan ocak+bacanın her yapı birimi için 1 adedi emsale katılmaz ve çelme hattını en fazla 30 cm aşabilir.

I) Otoparklar:

Yerleşme içinde ya da dışında olan turizm alanlarında, otel ve tatil köylerinde:

Her (4) oda için (1),

Apart otel ve kampinglerde her (1) ünite için (1),

Diğer tesislerde de her (4) birim içinde (1) otopark ayrılacaktır.

Parsellerde yoldan tek giriş çıkış yapmak üzere parsel sınırı ve yapı yaklaşma sınırı arasında otopark alanı ayrılabilir.

İ) Yapı Yaklaşma Mesafeleri:

Bu alan kapsamında Turizm tesisi yapılabilir alanlarda; açık havuzlar parsel sınırına en fazla 3 metre yaklaşabilir.

3) KENTSEL YERLEŞME VE GELİŞME ALANLARI:

3.1 MESKUN KONUT ALANLARI:

- Sadece (A-1),(A-2), ve (B-2),(B-3) ile tanımlanarak TAKS ve İAKS oranları ile yaklaşma verilmemiş yerleşik adalarda;
- En küçük ifraz 500 m²'dir.
- Alanı 350 m²'den büyük olan parsellerde ise imar şartı o adanın halihazır durumu halihazır taban alanları ortalamaları göz önüne alınarak mahalli idare ve ÖÇKKB tarafından tespit edilir. Her durumda TAKS:0,35'i geçemez Bu parsellerde İAKS tespit edilen (TAKS)x(kat adedi)'dir.

-“Ö” harfi ile gösterilen adalarda yapılaşma 1 kattan fazla olamaz.

Bu alanlarda, yapı yaklaşım mesafeleri içinde kalmak ve bahçe duvar yüksekliğini geçmemek şartıyla, bahçe duvar malzemesi ile bütünleşen ahşap veya taş yapı özelliğinde 6 m²'yi geçmeyen müstemilat binaları yapılabilir. Müstemilat binaları emsal hesabına dahil edilemez.

Meskun konut alanlarında turizm tesisi yapılması halinde

Bu alanlarda; otel, tatil köyü, pansiyon, apart otel gibi konaklama tesisleri yer alabilir. Otel, apart otel ve pansiyon yapılması halinde konut alanlarına ilişkin plan hükümlerine uyulur. Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 1500 m²'dir.

3.2 GELİŞME KONUT ALANLARI

Bu alanlarda bir parselde yapılacak bina veya binaların taban alanları 75 m²'den az olamaz.

Bu alanlarda bağımsız bölüm sayısı bir parselde yapılacak olan yapıların toplam alanının 75m²'ye bölümünden çıkan sayıdan fazla olamaz. Bu bölümden çıkan sayının ondalık kısmı tam sayıya tamamlanamaz.

Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 500m² minimum parsel cephesi 16 metreden az olamaz.

Bu alanlarda, yapı yaklaşım mesafeleri içinde kalmak ve bahçe duvarı yüksekliğini geçmemek şartıyla, bahçe duvarı malzemesi ile bütünleşen ahşap veya taş yapı özelliğinde 6 m²'yi geçmeyen müstemilat binaları yapılabilir. Müstemilat binaları emsal hesabına dahil edilemez.

a) Az yoğunluklu konut alanları:

En fazla TAKS: 0,15

En fazla KAKS: 0,30

En fazla yükseklik: 6,50 metre

En az parsel: 500 m²

En az parsel cephesi: 16 metre

Ön bahçe mesafesi: 5 metre

Yan bahçe mesafesi: 3 metre

Bu alanlarda turizm tesisi yapılması halinde:

Bu alanlarda; otel, tatil köyü, pansiyon, apart otel gibi konaklama tesisleri yer alabilir. Apart otel ve pansiyon yapılması halinde konut alanlarına ilişkin yapılaşma koşullarına uyulur. Az yoğunluklu gelişme konut alanlarında otel, tatil köyü yapılması halinde TAKS: 0,15 KAKS:0,30 olarak uygulanır. Otel, tatil köyü yapılmak istenmesi halinde minimum parsel büyüklüğü 1500 m²'dir.

b) Orta yoğunluklu konut alanları:

En fazla TAKS: 0,20

En fazla KAKS: 0,40

En fazla yükseklik: 6,50 metre

En az parsel: 500 m²

En az parsel cephesi: 16 metre

Ön bahçe mesafesi: 5 metre

Yan bahçe mesafesi: 3 metre

Bu alanlarda; otel, tatil köyü, pansiyon, apart otel gibi konaklama tesisleri yer alabilir. Apart otel ve pansiyon yapılması halinde konut alanlarına ilişkin yapılaşma koşullarına uyulur. Minimum parsel büyüklüğü 1500 m²'dir.

c) Yüksek yoğunluklu konut alanları:

En fazla TAKS: 0,30

En fazla KAKS: 0,60

En fazla yükseklik: 6,50 metre

En az parsel: 500 m²

En az parsel cephesi: 16 metre

Ön bahçe mesafesi: 5 metre

Yan bahçe mesafesi: 3 metre

Bu alanlarda turizm tesisi yapılması halinde:

Bu alanlarda; otel, tatil köyü, pansiyon, apart otel gibi konaklama tesisleri yer alabilir. Apart otel ve pansiyon yapılması halinde konut alanlarına ilişkin yapılaşma koşullarına uyulur. Az yoğunluklu gelişme konut alanlarında otel, tatil köyü yapılması halinde TAKS: 0,15 KAKS:0,30 olarak uygulanır. Otel, tatil köyü yapılmak istenmesi halinde minimum parsel büyüklüğü 1500 m²'dir.

3.3 MESKUN VE GELİŞME TİCARET ALANLARI

Ticaret alanlarında ateşli ve gürültülü olmayan, ancak ticari amaca yönelik yapılar ile turizm tesisleri yapılabilir. Ticari amaca yönelik yapılarda üst katlar konut olarak kullanılabilir.

Meskun ticaret alanları (B-1)-(B-2)-(B-3)-(BL-1)-(BL-2)-(A-1) olarak gösterilen alanlardır. Bu alanlardan (B-2)-(B-3)-(BL-2) kullanımlarında toplam inşaat alanı 0,60'ı (B-1)-(BL-1) ve (A-1) olarak gösterilen alanlarda ise toplam inşaat alanı 0,30'u geçemez. Parsel cephesi, derinlikleri ve büyüklükleri mevcut oluşumlar dikkate alınmak kaydıyla belediyesi tarafından belirlenecektir.(B-1)-(B-2)-(B-3)-(BL-1)-(BL-2) yapı nizamında ve kitle olarak önerilmiş adalarda aynı zamanda turistik tesis yapılabilir.

Ancak, kadastral boyut ve şekil olarak en fazla TAKS: 0,30 yapılaşma koşulu uygulandığında, 3194 sayılı imar kanununun tip imar yönetmeliği hükümlerine göre bina cephe veya derinliği sağlanmayan parsellerde, ada bazındaki mevcut yapılaşma dikkate alınarak, TAKS ve KAKS'a bağlı kalmadan uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.

10.04.2008 Tarihli Değişiklik Sınırı

b) Gelişme Ticaret Alanları:

Planlarda gelişme ticaret alanlarında;

Yapı nizamı: Ayrık 2 kat

En fazla TAKS: 0,20

En fazla KAKS: 0,40

En fazla yükseklik: 6,50 metre

En az parsel: 500 m²

En az parsel cephesi: 15 metre

Ön bahçe mesafesi: 5 metre

Yan bahçe mesafesi: 3 metre olarak belirlenmiştir.

Ticaret alanlarında, ön cephede açık çıkma yapılamaz, 2.Kat cephe alanının %50'sini geçmemek ve genişliği 1 metreyi aşmamak kaydı ile ön cephede KAKS'a dahil olmayan kapalı çıkma yapılabilir. Bu durumda kapalı çıkma taban döşemesi ait kotu yol kotuna göre en alçak noktada 2.40 metreden az olamaz.

Ticaret olarak tanımlanan alanlarda ticaret gösterimi şematik olup, ticaretin cephe aldığı yönü gösterir.

Gelişme ticaret alanı olarak gösterilen alanlarda konut yapılması halinde gelişme konut alanları için getirilen hükümler geçerlidir.

Meskun ve gelişme ticaret alanlarında turizm tesisleri yapılması halinde:

Bu alanlarda; otel, tatil köyü, pansiyon, apart otel gibi konaklama tesisleri yer alabilir. Otel, apart otel ve pansiyon yapılması halinde konut alanlarına ilişkin plan hükümlerine uyulur. Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 1500 m²'dir.

12.02.2008 Tarihli Değişiklik Sınırı

3.4. TURİZM TESİS ALANI

A) Planda "Turizm Tesis Alanı", "Günöbirlik Kullanım Alanı", "Otel" ve "Pansiyon" olarak gösterilen alanlarda yalnızca toplumun yararlanmasına ayrılan yapı niteliğindeki konaklama tesisleri yapılabilir. Bu tesislere inşaat ruhsatı verilebilmesi için yapılacak yapının bu nitelikte olacağı tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazdırılması zorunludur. Ayrıca bu tür tesislerde 2884 sayılı "Turizm Teşvik Kanunu"na dayanılarak çıkarılan "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerle İlişkini Yönetmelik" hükümlerinde belirtilen şartlara uyulması gerekmektedir. Ancak bu tesislerdeki otopark şartları için bu hükümlerin 2.20.(I) maddesine uyulması mecburidir.

Yapı nizamı: Ayrık 1 kat

En fazla inşaat emsali: 0,20

En fazla yükseklik: 4,50 metre

En az parsel: 2500 m²

En az parsel cephesi: 30 metre

Ön bahçe mesafesi: 5 metre

Yan bahçe mesafesi: 3 metre

Turizm tesisleri ve resmi kurum ve kuruluşların mimari projeleri hakkında Özel Çevre Koruma Kurumu Bakanlığı'nın uygun görüşü alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3.5. PAZAR ALANI

Açık Pazar alanında WC ihtiyaçları için 50 m²'yi ve hmax:3,50 metreyi geçmeyen yapı yapılabilir.

3.6.KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ

Küçük Sanayi Sitesi alanında E=0,30 hmax=6,50 metre olacaktır. Bu alanda Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'ndan izin alınmak şartıyla uygulama yapılacaktır. Minimum parsel büyüklüğü 3000 m²'den az olamaz.

3.7. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI

Planda tercihli kullanım alanları olarak tanımlanan alanlarda Ticaret veya Turizm tesisleri yapılabilir. Bu durumda planda yazılı inşaat emsalleri aynen kullanılır.

a) Ticaret yapılması halinde:

Minimum parsel:500 m²

Emsal (Toplam inşaat alanı): 0,30

b) Turizm tesisi yapılması halinde

Minimum parsel 2500 m²

Emsal(Toplam inşaat alanı): 0,30

Hmax: 4,50 metre olacaktır.

Bu alanlardaki yapılaşmalarda yapının yola uzaklığı en az 5 metre ve yan komşulara uzaklığı en az 3 metre olacaktır.

3.8. SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI:

Bu alanlarda sinema, tiyatro, sergi salonu, gazino, lokanta, kafeterya, büfe gibi kültürel ve sosyal tesisler yapılabilir. En fazla İAKS:0,40 Hmax:6,50 metredir. Resmi kurum ve kuruluşlara ait olan ve planda yapılaşma şartları belirtilmemiş olan parsellerdeki yapılaşmalar ve ilave yapılaşmalar için ÖÇKKB görüşüne göre izin verilebilir.

3.9. BELEDİYE HİZMET VE RESMİ KURUM ALANLARI, İBADET YERLERİ:

Belediye hizmet alanlarında belediye hizmetlerinin yürütülmesine yönelik olarak mezbaha, su deposu, vc gibi yapı ve tesisler yapılabilir. En fazla İAKS 0,40 Hmax:6,50 metredir. Resmi kurum ve kuruluşlara ait olan ve planda yapılaşma şartları belirtilmemiş olan parsellerdeki yapılaşmalar ve ilave yapılaşmalar için ÖÇKKB görüşüne göre izin verilebilir.

3.10. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında özel ve kamu kuruluşları, ticaret ve iş merkezleri, turizm tesisleri, eğitim ve sağlık tesisleri, depolama alanları, akaryakıt satış-bakım ve oto servis istasyonları, sosyal ve kültürel tesisleri, eğlence ve dinlenme tesisleri yapılabilir. Bu alanlarda Emsal:0,30, Hmax:6,50 ve minimum parsel büyüklüğü 3000 m²'dir.

3.11. AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARI

Bu alanlarda Sağlık Grup Başkanlığı tarafından sağlık koruma bandı belirlenmeden uygulama yapılamaz. Plan üzerindeki yapılaşma koşullarına uyulur.

3.12. OTOTERMİNAL

Bu alanlarda yapılaşma nizamı E=0,50 ve Hmax=6,50'dir.

3.13. REKREASYON ALANI

Bu bölgede rekreatif amaçlı açık alanlar ve kıyı kullanımları ile yapı cephesi ve kent mobilyalarına yönelik düzenlemeler ÖÇKKB onayı alınmadan yapılamaz. Bu alanlarda Emsal:0,01 ve Hmax:3,50'dir.

3.14. PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANLARI:

Bu alanlar içerisinde oyun alanı vb açık alanları içeren kullanımlardır. Bu alanlara kullanıma özgü düzenlemeler ve we'ler dışında hiçbir yapı yapılamaz.

3.15. SPOR ALANLARI:

Bu alanlarda plan üzerinde yapılaşma nizamı verilmemiş ise E=0,01 ve Hmax=3,50'dir.

3.16. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI:

Bu alanlarda sadece günübirlik kullanımına dönük su ve kara sporlarına ilişkin tesisle ile lokanta, çay bahçesi, çöp toplama vb tesisler yapılabilir. Bu alanlarda yapılar ve yollar ağaç kesmeden uygulanacaktır. Günübirlik tesis alanlarında plan üzerinde yapılaşma nizamı verilmemişse, bu alanlarda yapılaşma şartları

En fazla inşaat emsali:0,08

En fazla yükseklik:4,50 metre olacaktır.

3.17. BAĞ-BAHÇE ALANLARI

Bu alanlar kırsal konut kullanım yoğunluğunun fazla olduğu yerleşik alanlar çevresindeki tarım alanlarıdır. Yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel 5000 m²'den küçük olamaz. Bu parsellerin ifrazdan sonra tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan bir yola en az 30 m cephesi olmaz zorunludur.

Ayrıca bu alanlarda ifraz yapılmaksızın mevcut parselde yapı yapılması halinde parselin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan bir yola en az 25 m cephesi olması zorunludur.

Bu alanlar içerisindeki arazilerde, sazlık , bataklık, alanlara yapı yaklaşma mesafesi en az 50 m'dir.

Bu alanlarda;

En fazla KAKS:0,05

En fazla inşaat alanı 250 m²

En fazla yükseklik:2 kat, H:6,50 metredir.Çekme mesafeleri yol cephesinden en az 10 metre, yan parsellerden en az 5 metredir.