

1-TANIMLAR

PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARININ UYGULANMASINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.

2-GENEL HÜKÜMLER

2.1 İMAR PLANI ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE UYGULAMA BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.2 İMAR PLANINDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ.PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILAN TESİSİLER SONRADAN PLANDA GÖSTERİLEN AMAÇ DIŞI KULLANILAMAZ.

2.3 İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YOĞUNLUKLARI ARTTIRILAMAZ.BELEDİYE MECLİSİN ONAYI ALINMADAN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ YAPILAMAZ.

2.4 İMAR UYGULAMASI EN AZ BİR YAPI ADASI ÖLÇEĞİNDE VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUN İLGİLİ MADDELERİNE GÖRE YAPILMADAN PARSELLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ.UYGULAMA SINIRLARINI TESBİTE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

KADASTRAL PARSELLERDEN DÜZENLEME ORTALIK PAYI (D.O.P) ALINDIKTAN SONRA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNDE VERİLEN MİNİMUM İFRAZ ŞARTINA GÖRE OLUŞTURULAN PARSELLERDEN EN SON PARSELİN DAĞITIMINDA MİNİMUM 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.

2.5 TABAN ALANI VE MESAL HESABI NET İMAR PARSELİ ALANI ÜZERİNDEN YAPILIR.

2.6 PARSELDE YAPILACAK YAPILARDA GEREKLİ OLAN OTOPARKLAR İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA ESASLARINA UYULACAKTIR.

2.7 AÇIK HAVUZLAR BE PERGOLALAR İLE İLGİLİ UYGULAMALARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.

2.8 BODRUM KATLARLA İLGİLİ TÜM UYGULAMALARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.

2.9 YAPILARDA BAĞIMSIZ OLARAK ÇATI VE ÇEKME ÇATI YAPILMAZ.

2.10 PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNDE KİRLİLİK TESBİTİ İLE ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILARAK EKOLAJİK YAPIYA OLUMSUZ ETKİS 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.

2.11 HALİHAZIR PİS SU SİSTEMİ VARSA KAPASİTESİNİN EL VERDİĞİ ÖLÇÜDE TÜM YAPI VE TESİSLERİN BU SİSTEME BAĞLANACAKTIR.

PİS SU SİSTEMİ YOKSA KONUTLARDA 19.03.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETE YAYIMLANAN LAĞİM MACERASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK "HÜKMÜMDE " BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE PİS SU ÇUKURLARI YAPILARAK PİS SU BOTULARI BURAYA BAĞLANACAKTIR.

PİS SU HİÇBİR ŞEKİLDE AKARSU, KANAL, DERE VE TABİ ARAZİYE DERAJ EDİLEMEZ.

PLANLAMA ALANDAKİ UYGULAMALARDA 04.09.1989 TARİH VE 19919 SAYI İLE RESMİ GAZETELERDE YAYINLANAN "SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ " İLE 03.03.1991 TARİH VE 20934 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "KATI ATIK KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" VE İLGİLİ DİĞER YASALARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.12 KADASTRO HALİHAZIR HARİTA KAMULAŞTIRMA HATTI İLE İMAR PLANI HATTININ UYUŞMAZLIĞINDAN KAYNAKLANAN UYUMSUZLUKLARI YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEKKAYDIYLA DÜZELTMEME BELEDİYESİ YETKİLİDİR. PLAN UYGULAMARI SIRASINDA ORTAYA ÇIKACAK KÜÇÜK İHDAS VE ŞUYULANMALARİ GİDERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR

2.13 PLAN ÜZERİNDE ADA BÖLÜNME ÇİZGİLERİ ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMEKTEDİR.ÇİZGİLER YAPILARIN CEPHE ALACAĞI YÖNÜ GÖSTERMEKTEDİR.

2.14 YAPILACAK YAPILARDA 1.DERECE DEPREM BÖLGELERİNDE UYULMASI GEREKEN KURALLARA, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

2.15 PLANDA İLLER BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE HAZIRLANAN 10.04.2006 TARİHİNDE ONAYLANAN " İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK ETÜD RAPORLARI" VE İLLER BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 15.03.2006 TARİHİNDE ONAYLANAN " İMAR PLANINA ESAS JEOLOTEKNİK ETÜD GEREKTİREN ALANLAR (JEGA) JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU " HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.BU RAPORLAR UYARINCA UYGUN ALANLAR (UA) VE ÖNEMLİ ALAN (ÖA)İLE TANIMLI ALANLARDA YAPILAŞMA ESNASINDA PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ ZORUNLUDUR.

2.16 BU PLAN KAPSAMINDA YAPILAR AŞAĞIDAKİ ŞARTLARA UYGUN OLARAK İNŞAA EDİLECEKTİR.

A) PARSELİN YOL CEPHESİNE BİTİŞİK OLARAK YAPILAN YAPILARA ARSANIN CEPHE ALDIĞI YOLUN KIRMIZI KOTUNA GÖRE, YOLUN YÜKSEK TARAFINA RASTLAYAN BİNA KENARI HİZASINDAKİ TRETUVAR ÜST SEVİYESİNDEN KOT VERİLİR.BUNUN DIŞINDAKİ HALLERDE VE TBİİ ZEMİNİ YOL KOTU ÜZERİNDE VEYA ALTINDA KALAN PARSELLERDE, BİNALARA VERİLECEK +0.00 BİNA KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASIDIR. YOL YA DA ARAZİNİN EĞİMİ NEDENİYLE VERİLEN KOT İLE BİNA CEPHESİNDEKİ KOT FARKI 2.00 M. Yİ GEÇTİĞİ TAKDİRDE YAPININ BUANA GÖRE KADELENDİRİLMEDE HER KADEME İÇİN KOT KADEMENİN OTURDUĞU ARAZİ ORTALAMASINDAN VERİLİR.

B) BİR PARSELE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILAMSI HALİNDE, TABİİ ZEMİNE RASTLAYAN BİNA KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINDAN KOT ALIRLAR.

C) YAPILAN İNŞAAT AŞAMASINDA SU BASMAN SEVİYESİNDE BELEDİYECE KONTROL EDİLEREK İLGİLİ, MEVZUATA UYGUNLUĞU 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 2.50M. DEN AZ OLAMAZ BUNA GÖRE ALT KATI TİCARET FONKSİYONLARLA DEĞERLENDİRİLEN YAPILARDA PLANDA VERİLEN BİNA YÜKSEKLİK ÖLÇÜSÜNÜ AÇMAMAK ŞARTI İLE ALT KAT İÇ YÜKSEKLİKLERİ ÜST KATTAN FAZLA TUTULABİLİR.

YAPILARIN YÜKSEKLİKLERİ

1 KATLILARDA H:3.50 M. 2 KATLILARDA H:6.50 M. 'Yİ GEÇEMEZ. +0.00 KOTUNA GÖRE YUKARIDA VERİLEN H YÜKSEKLİKLERİ SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ KOTUDUR.ZEMİN KAT TABAN KOTU (BİNA

GİRİŞ KOTU) EN FAZLA +1.00 M.'DİR. KONUT, TURİSTLİK TESİSLERDE VE DİĞER TESİSLERDE YAPILACAK AÇIK VE KAPALI YÜZME HAVUZLARI TERAS KOTU EN FAZLA +1 M'DİR.

E) ÇIKMALAR:

ÇIKMALARLA İLGİLİ TÜM UYGULAMALAR PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE YAPILACAKTIR.

ZEMİN KATTA VE DİĞER KATLARDA KENDİ PARSEL HUDUD DIŞINA TAŞMAYAN, KULLANIM ALANINA DAHİL EDİLMİYEN PLANLI ALANLA İMAR YÖNETMELİĞİ'NDEKİ ÖLÇÜLERDE MOTİF ÇIKMALAR YAPILABİLİR. BU MOTİF ÇIKMALAR ÇEKME SINIRLARI İÇİNE TAŞABİLİR.

BİNA BOYU:

BİTİŞİK NİZAM VERİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE DİĞER YAPI ALANLARINDA YAPILAR İÇİN EN FAZLA BİNA BOYU 30 METREDİR. PARSELİN KONUMU, ŞEKLİ VE YAPININ PARSELE OTURMA ALANI NEDENİYLE;BİNALAR EN FAZLA 110 DERECELİK AÇI YAPACAK ŞEKİLDE ÇİFT KOLLU OLARAK DÜZENLENEBİLİR.BU DURUMDA; HER İKİ KOLDA AYRI CEPHELER OLARAK KABUL EDİLECEK VE HER İKİ KOL İÇİN BİNANIN KIRILDIĞI DIŞ KÖŞEDEN İTİBAREN AYRI AYRI BİNA BOYU HESAPLAMASI YAPILACAKTIR.

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

BİR PARSELE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE NİNALAR ARASI MESAFE AN AZ 6 M'DİR.

F) BİNALARDA SAÇAK GENİŞLİĞİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ÖLÇÜLERDE YAPILABİLİR.

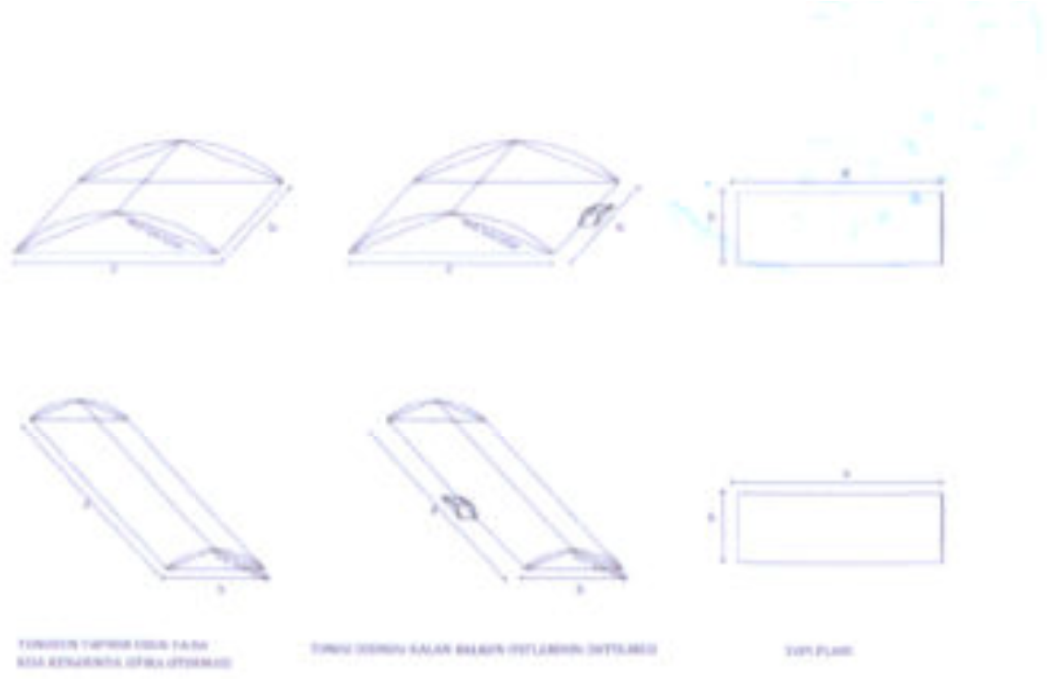
G) ÇATILAR:

ÇATILAR, ÇATI EĞİMİ SAÇAK UCUNDAN BAŞLAYARAK,MİNİMUM %30, MAKSİMUM %40 EĞİMLE VE MAHYA (GENİŞ YA DA DAR CEPHEDEDEN ALINARAK)YÜKSEKLİĞİ 5.00M.'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA BEŞİK, KIRMA, TONOZ YA DA FENERLİ ÇATI TÜRÜNDE İNŞA EDİLECEKTİR.ÇATILAR YÖRE MİMARİSİNİ YANSITAN KİREMİT VE KİREMİT GÖRÜNÜMÜNE SAHİP MODERN YAPI ELEMANI İLE KAPLANACAKTIR. ÇATI EĞİMİ SAÇAK UCUNDAN HESAPLANACAKTIR. TERAS KAT YA DA ÇATI KATI YAPILAMAZ.

TONOZ ÇATI :

ÇATI ÖRTÜSÜ UZUN YA DA KISA KENARA OTURAN MAX %40 EĞİMİN OLUŞTURDUĞU MAHYA YÜKSEKLİĞİNİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE TONOZ ÇATI YAPILABİLİR, TONOZ ÇATI TEK MERKEZLİ YAYDAN (YAY DERESESİNİN TAMAMINDA SABİT KALMASI KOŞULUYLA) OLUŞMALIDIR. ÇATI ÇÖZÜMÜ "TEK YÖNDE" TONOZ OLARAK YAPILABİLİR.ÇATI PLANI ÇÖZÜMÜ AÇISINDAN TONOZUN OTURACAĞI TABLİYENİN DIŞINDA KALAN BALKON ÜZERİ KISIMLAR SAÇAK SEVİYESİNE(KOTUNA) OTURAN TONOZ ÇATIYA KIRMA ÇATIDA OLDUĞU GİBİ TERS TONOZ OLARAK SAPLANARAK YAPILABİLİR(ŞEKİL 1).

ÇATI MALZEMESİ ÇÖZÜMÜNE UYGUN TEKNOLOJİK MALZEMELER KULLANILABİLİR.



ÇATI ARASI VE ÇATI TERASLARI:

ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.BU KISIMLARDA ANCAK SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ VE ORTAK ALAN NİTELİĞİNDE OLMAYAN ÇATI ARALARINDA SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLE KENDİ İÇİNDEN İRTİBATLANDIRMAK, DİĞER BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SINIRLARINA TAŞMAMAK ÜZERE PİYESLER YAPILABİLİR.BU PİYESLERE AİT MİNİMUM MERDİVEN ÖLÇÜSÜ GENİŞLİĞİ 0.90 M'DİR. ÇATI ARASININ YUKARIDAKİ ŞEKİLDE DÜZENLENMESİ DURUMUNDA DİĞER BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SINIRLARINA TAŞMAMAK KAYDIYLA PİYES ÖNLERİ NİN HERHANGİ BİR YERİ TERAS OLARAK KULLANILABİLİR. ÇATIDA BİRDE FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT BİRRDEN FAZLA TERAS OLMASI HALİNDE BİRBİRLERİ ARASINDA EN AZ 3.00 MESAFE BIRAKILMAK ZORUNDADIR. ANCAK, BU TERASLARIN TOPLAMI HİÇ BİR KOŞULDA ÇATI ALANININ %30' UNU GEÇEMEZ.BU TERASLARIN ÜSTÜ İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE, ÇATI İLE AYNI EĞİMDE SÖKÜLÜR TAKILIR YAPI MALZEMESİ KULLANILARAK, MAHYA KOTU ANA MAHYA KOTUNU AŞMAYACAK ŞEKİLDE ÖRTÜLENEBİLECEKTİR. AYRICA BEŞİK, TONOZ YA DA FENERLİ ÇATI ÇÖZÜMLERİNDE TERASLAR, KALKAN DUVARINA BİTİŞİK OLARAK DA DÜZENLENEBİLİR. ORTAK TERAS DÜZENLENMESİ DURUMUNDA CEPHENİN EN AZ 1/3 ÇARI ÖRTUSU İLE KAPATILMALIDIR.

GÜVERCİNLİK:

ÇATI EĞİMİNE PARALEL GÖRSEL ETKİYİ BOZMAYAN HAVALANDIRMA BACALARI VE ÇATI ARASI MEKANLARI AYDINLATMAK YA DA HAVALANDIRMAK AMACI İLE ÇATI ARASI KULLANILAN YA DA KULLANILMAYAN YAPILARDA CEPHEDE YAPILMAMAK VE SAÇAK UCUNDAN EN AZ 2.00 METRE İÇERİDE ÇATI DÜZLEMİ ÜZERİNDE OLMAK ŞARTI İLE ÜÇGEN ALINLI DEKORATİF OLARAK ÇÖZÜLMÜŞ EN FAZLA 2.00/1.00 METRE ÖLÇÜSÜNDE PENCERELER, MAKSİMUM %40 LİK ÇATI EĞİMİNİN GETİRDİĞİ MAHYA KOTUNU AŞMAYAN VE ÇATI PLANINDA ÇATI ALANININ 1/3 ÜNÜ GEÇMEYEN PROJESİ İLE UYUMLU "BEŞİK ÇATILI GÜVERCİNLİK" (ŞEKİL 1) KARAKTERİNDEKİ HAVALANDIRMALAR YAPILABİLİR.KALKAN DUVARDA PENCERE YAPILABİLİR. TONOZ ÇATI UYGULAMALARINDA BEŞİK ÇATILI GÜVERCİNLİK DEĞİL, ÇATI EĞİMİNE UYGUN "TONOZ ÇATILI GÜVERCİNLİKLER" (ŞEKİL III) YAPILACAKTIR.



EKSİK KATLI YAPILARDA ÇATI YAPMA ZORUNLULUĞU ARANMAZ, ANCAK BU YAPILARDA 1.10M YÜKSEKLİĞİNDE PARAPET YAPILACAKTIR. RESMİ KURUM YA DA KURULUŞLARA AİT BİNALAR, EĞİTİM, SAĞLIK, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI VE SPOR SALONLARI GİBİ ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILARDA ÇATI ŞEKLİ VE YÜKSEKLİĞİ TEKNOLOJİK MİMARİ GEREKLERE GÖRE KURUM YA DA KURULUŞUNCA HAZIRLANAN PROJEYE GÖRE UYGULANIR. ÇATILARLA İLGİLİ DİĞER UYGULAMALARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞNE UYULACAKTIR.

H) KAPALI ÇIKMALAR, BALKON PROFİL VE KORKULUKLARINDA MODERN MİMARİ YA DA YÖRESEL MİMARİ ÖZELLİKLERİNDE YAPILABİLİR.

I) İSKAN EDİLEN KATLARIN TABAN DÖŞEME KAPLAMASINDAN TAVAN ALTINA KADAR OLAN YÜKSEKLİK 2.50 M. DEN AZ OLAMAZ. PLANDA VERİLEN TOPLAM YÜKSEKLİKLERE GÖRE ALT KATI TİCARİ FONKSİYONLARLA DEĞERLENDİRİLEN YAPILARDA ALT KAT İÇ YÜKSEKLİKLERİ ÜST KATTAN FAZLA TUTULABİLİR.

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

K) TİCARİ KULLANIMLARIN YER ALDIĞI YAPILARIN ALT KATLARINDA CEPHE BOYUNCA GÖLGELİK SAÇAK YAPILABİLİR. SAÇAKLARIN BİNAYA BAĞŞANDIĞI KENARI, AİT OLDUĞU KATIN TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOYUNU GEÇEMEZ VE YÜKSEKLİĞİ EN ALÇAK NOKTADA 2.40 M. DEN AZ OLAMAZ.

L) YAPI MALZEMELERİ: CEPHE ÇÖZÜMLERİNDE MODERN, DEKORATİF VE YÖRESEL MİMARİ YAPI ELEMANLARI KULLANILABİLECEK OLUP, BU MALZEMELERİN SEÇİMİNDE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

CEPHELERDE: TUĞLA BRİKET VEYA DİĞER FABRİKASYON MALZEMELERDEN İSE SIVALI VE BADANALI OLACAKTIR. AHŞAP YA DA TAŞ DUVAR ŞEKLİNDE İSE SIVASIZ BIRAKILABİLİR. AYRICA CEPHELERDE SIVAI AHŞAP VEYA TAŞ DIŞINDA BULUNDUĞU CEPHE ALANININ 1/5'İNİ GEÇMEMEK ÜZERE MİMARİ BÜTÜNLÜĞÜ KORUMAK KAYDIYLA SABUN TUĞLA VE /VEYA CAM TUĞLA KULLANILABİLİR. **CEPHE ÇÖZÜMLERİNDE GÖRSEL YÜKSEK TEKNOLOJİK VE YÖRESEL MİMARİ ELEMANLAR KULLANILABİLİR.** YÖRE MİMARİSİNDE ÖNEMLİ YER TUTAN ÇIPLAK (SIVASIZ) TAŞ DUVARIN TEKNIĞI İTİBARIYLA İNŞAAT KAYIPLARINA SEBEB OLMAMAK ÜZERE, YAPI YAKLAŞMA SINIRINA UYMAK ŞARTI İLE DİŞ CEPHEDEKİ TAŞ DUVAR KALINLIĞININ 30 CM'LİK KISMI EMSAL HESABINA DAHİL EDİLEMEZ. NORMAL DUVARLARIN İNCE TAŞ PLAKALAR İLE KAPLANMASI DURUMUNDA BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.

AYRICA KONUT DIŞI YAPILARIN ÖN CEPHELERİNDE YAPI MALZEMELERİ VE CEPHE KAPLAMA MALZEMELERİ SERBESTTİR.

M) BACALAR YÖRENİN MODERN MİMARİSİNİ YA DA YÖRE MİMARİSİNİN KARAKTERİNİ YANSITACAK ŞEKİLDE YAPILABİLİR. BACALAR MAHYA KOTUNU 0.50 M. AŞABİLİR.

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

O) KAMU HİZMETİ İÇİN KULLANILAN 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, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK VE AŞILMAMAK KAYDIYLA; GİRİŞ KATI DİĞER KATLARDAN YÜKSEK TUTULABİLİR.YUKARIDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR DIŞINDA KALAN VE BİTİŞİK NİZAM VERİLMEMİŞ ALANLARDAKİ YAPILAR İÇİN İSE FAZLA BİNA BOYU 30 METREDİR.

MİNİMUM BİNA CEPHESİ 6,00 METREDİR.

YAPILACAK TÜM YAPILARDA SU BASMAN KOTU +-0.00 KOTU İLE +1.00 M. KOTU ARASINDA İNŞA EDİLEBİLİR.

BİR PARSELİN KONUMU, ŞEKLİ VE YAPININ PARSELİN İÇERİSİNDEKİ OTURMA ALANI NEDENİYLE ZORUNLU DURUMLARDA; BİNALAR EN FAZLA 110 DERECELİK AÇI YAPACAK ŞEKİLDE ÇİFT KOLLU OLARAK DÜZENLENEBİLİRLER.BU DURUMDA; 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.

EN AZ 10.000 M2 ÜZERİNDE YAPI İNŞAAT ALANINA SAHİP TURİZM TESİSLERİNDE, RESTORAN + MUTFAK + KAHVALTI SALONU VB. GİBİ ORTAK KULLANIM ÜNİTELERİNİN MEKANSAL İLİŞKİLERİNİN KURULABİLMESİ VE FONKSİYONUNUN DAHA SAĞLIKLI ÇÖZÜLEBİLMESİ AMACIYLA ANA KÜTLELERİN BİNA BOYU EN FAZLA 30 METRE, EN AZ 6 METRE ARALIĞININ SAĞLANMASI VE YÖRE MİMARİ ÖZELLİKLERİNİN YORUMLANMASI KAYDIYLA VE SADECE ZEMİN KATTA OLMAK ÜZERE ÜNİTELER ARASI KORİDOR BAĞLANTISI YAPILABİLİR. BU BAĞLANTILAR EMSALE DAHİLDİR.

P) KONUT, KONUT+TİCARET, TURİZM, EĞİTİM, İBADET, SAĞLIK VE SPOR TESİSİ ALANLARININ BAHÇE MESAFELERİNDE, BİNANIN ZEMİNE OTURDUĞU ALANIN DIŞINDA KALAN ALANIN HER 30.00 M'İ

İÇİN BİR AĞAÇ DİKİLİR.PARSELİN AĞAÇ DİKİMİNE UYGUN OLMAMASI HALİNDE BU FIKRADA BELİRTİLEN ŞARTA GÖRE HESAPLANAN SAYIDA AĞAÇ, İLGİLİ İDARENİN UYGUN GÖRECEĞİ, İMAR PLANLARINDA KAMUNUN KULLANIMINA AYRILMIŞ BİR ALANA DİKİLİR.

R) TERAS:

TERASLARA AİT TÜM DÜZENLEMELER PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE YAPILACAKTIR.~~TERASLARIN ÜST ÖRTÜSÜ YAPILMAK İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE SÖKÜLÜR TAKILIR MALZEMEDEN OLACAKTIR.AÇIK ÇIKMA VE TERAS ÖNLERİNE TAŞIYICI NİTELİĞİ OLMAYAN 0.25 M + 0.25 M BOYUTLARINDA DİKMELER YAPILABİLİR.~~

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

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 VE TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR.YERLEŞİK ALANDA YENİ YAPILACAK BİNANIN YERLEŐİMİNE BELEDİYE YETKİLİDİR.

- A) KOMŞU PARSELDEKİ YAPILAŐMANIN BİTİŞİK OLMASI HALİNDE BİTİŞİK
- B) KOMŞU PARSELDEKİ YAPILAŐMANIN AYRIK OLMASI HALİNDE AYRIK NİZAM YAPILACAKTIR.
- C) YENİ YAPILACAK BİNALARDA, HER İKİ YAN KOMŞU PARSELDEKİ YAPILARIN YAN SINIRLARINA BİTİŞİK YAPILMIŐ VE PENCERE AÇILMAMIŐ OLAMASI HALİNDE YENİ YAPILACAK OLAN YAPIDA TAKS VE İAKS DEŐERLERİNİN AÇMAMAK KAYDI İLE BİTİŞİK NİZAM UYGULAMAYA. GEREKTİŐİNDE ÇEKME MESAFESİ BELİRLEMEDE BELEDİYE YETKİLİDİR.

(A-2) İLE TANIMLANMIŞ YAPI ADALARINDA,

EN FAZLA TAKS= 0.30

EN FAZLA İAKS = 0.60

YAPI YÜKSEKLİŐİ (h) : 6.50M. OLACAKTIR.

(A-3) İLE TANIMLANMIŞ YAPI ADALARINDA,

EN FAZLA TAKS = 0.30

EN FAZLA İAKS = 0.90

YAPI YÜKSEKLİŐİ (h) = 9.50 M. OLACAKTIR.

BU ALANLARDA YENİDEN İFRAZ YAPILMASI HALİNDE EN KÜÇÜK İFRAZ 400 M2 OLACAKTIR.

3.1.2 YIKILP YENİDEN YAPILACAK YAPILARDA

(A-2) VE (A-3) YAPILANMA KOŞULU VERİLEN YAPI ADALARINDA TAKS VE İASK DEŐERLERİ 3.1.1 MADESİ KOŞULLARINDA BELİRTİLEN DEŐERLERDEN BÜYÜK İSE

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

EŐER YIKILACAK YAPI İMAR PLANINDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNDEN AZ İSE, YIKILAN BİNANIN KÖŞE KOORDİNATLARINA BAŐLI KALINARAK İMAR PLANINDA VERİLEN TAKS VE İAKS DEŐERLERİNE BAKILMAKSIZIN İMAR PLANINDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNDE YENİ BİNA YAPILABİLİR.

TAKS VE İASK DEŐERLERİ 3.1.1 MADDESİ KOŞULLARINDA BELİRTİLEN DEŐERDEN KÜÇÜK İSE,

3.1.1 MADDESİ KOŞULLARINDA BELİRTİLEN DEŐERLERİ SAŐLAYACAK ŞEKİLDE BÜYÜTÜLEREK YENİDEN YAPILABİLİR.BU DURUMDA YENİ YAPI BİNANIN YER SEÇİMİNE 3.1.1 'İN A VE B MADDELERİNE UYULMA ÜZERE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

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

3.13 GELİŞME KONUT ALANLARI

3.1.3.1 TASK: 0.25, İASK: 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 ŞARTINA UYULACAKTIR.

EN AZ PARSEL CEPHESİ =14M.

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

EN KÜÇÜK İFRAZ =500M²

ÖN BAHÇE MESAFESİ = 5 M.

YAN BAHÇE MESAFESİ = 3 M. ŞARTINA UYULACAKTIR.

EN AZ PARSEL CEPHESİ = 14M.

3.2 TİCARET ALANLARI

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

3.2.2 TİCARET ALANLARININ ZEMİN AKATLAR ÜZERİNDE KATLARDA KULLANIM SERBESTİR. TİCARET VEYA KONUT AMAÇLI KULLANILABİLİR.

3.2.3 TİCARET ALANLARDAKİ YAPI NİZAMI PLANDAKİ GİBİDİR. PLAN ÜZERİNDE TABAN ALANI KAT SAYISI BELİRTİLMEMİŞ B-2, B-3 VEYA B-4 YAPI NİZAMLI VEYA A-2, A-3 YAPI NİZAMLI TANIMLANAN TİCARET ALANLARI TAKS:0.40'TIR.

3.2.4 PLANDA BİTİŞİK VE AYRIK NİZAM İLE TANIMLANAN TİCARET ALANLARINDA BİNA DERİNLİĞİ 10M.'DEN AZ ÇIKTIĞI DURUMLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİ 2M.'DEN AZ OLMAMAK ŞARTI İLE BİNA DERİNLİĞİNİ 10 M.'YE ÇIKARMAYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.2.5 MESKUN TİCARET ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ YAPI ADALARINDA YIKILAN BİNANIN YERİNE YANI TABAN ALANI VE İNŞAAT ALANI KAT SAYISINA BAĞLI KALINARAK, AYNI KÖŞE NOKTALARINA OTURAN YENİ BİR BİNA YAPILABİLİR. BU YAPI ADALARINDA BULUNAN VE PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNDEN DAHA AZ KATLI MEVCUT YAPILARA, MEVCUT NİZAMI AYNI KALMAK ŞARTI İLE İLAVE KAT YAPILABİLİR.

3.2.6 TİCARET ALANLARINDA YAPILACAK İFRAZLARDA

3.2.6.1 BİTİŞİK NİZAMLA TANIMLANMIŞ YAPI ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.

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

GELİŞME ALANI İLE GÖSTERİLEN AYRIK NİZAMLI TİCARET ALANLARINDA

EN KÜÇÜK İFRAZ =500M²

EN AZ PARSEL CEPHESİ =14M. ŞARTINA UYULACAKTIR.

3.2.7 TAMAMI TACARİ KULLANIM OLARAK BELİRLENEN YAPI ADALARINDA İÇ MEKANIN KULLANILMASI AMACI İLE ARKADLI GEÇİŞLER YAPILARAK İÇ HAVLU DÜZENLEMELERİ GİDİLEBİLİR.

PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN VEYA İLGİLİ MAKAMCA VERİLEN ARKADLI GEÇİŞLERİN GENİŞLİĞİ 4 M.'DEN, YÜKSEKLİĞİ 3M.'DEN AZ OLAMAZ. ÖN ÇEKME MESAFESİ VERİLMEMİŞ TİCARİ ALANLARDA, YENİ YAPILACAK BİNA ÇEKME MESAFESİNDE. O ADADA OLUŞMUŞ CEPHE HATTINA UYGULANACAKTIR.

3.2.8 TİCARET ALANLARINDA ÖN CEPHEDE YAPILACAK ÇIKMALARLA İLGİLİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.

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 YAPILABİLECEK YAPILAR, YANLIZCA TOPLUMUN RUHSATI VEREBİLMESİ İÇİN YAPILACAK YAPININ BU NİTELİKTE OLACAĞININ TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYHANLAR HANESİNE YAZDIRILMASI ZORUNLUDUR.TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ.

3.3.2 BU TÜR TESİSLERDE, TURİZM TESİSİLER YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.PROJEDE BELİRTİLEN ARTIMA TESİSİ FAALİYETE GEÇMEDEN YAPIYA İSKAN RUHSATI VERİLMEZ.

3.3.3 TURİZM TESİSİ YAPILACAK ALANLARDA

EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 1500M²

EN AZ PARSEL CEPHESİ= 25M

EN AZ YAN BAHÇE MESAFESİ =5M

EN AZ ÖN BAHÇE MESAFESİ = 10M ŞARTLARINA UYULACAKTIR.

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

3.4 PARK-REKREASYON ALANLARI;

BU ALANLARDAKİ UYGULAMALARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.

3.5 SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

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

3.6 RESMİ KURUM, BELEDİYE HİZMET ALANI, SAĞLIK ALANLARI, ASKERİ ALAN, EĞİTİM TESİSİLERİ, DİNİ TESİSİ ALANLARI;

BU ALANLAR YAPILAŞMA KOŞULLARINA BAĞLI KALINARAK KULLANIM AMACI DOĞRULTUSUNDA YAPI YAPILABİLİR.

3.7 TAŞKIN ALANLARI

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

3.8 TARIM ALANLARI

BU ALANDA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARZİ KULLANIM KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.

3.8.1 MUTLAK TARIM ALANLARI

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

İMAR PLANI İÇERİSİNDE KALAN KADOSTRO PARSELİNDE 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 CEPHESİNDEN EN AZ 10M, YAN VE KOMŞU PARSELLERDEN 5M.

3.8.2 ZEYTİNLİK ALANLAR(TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ÖZEL MAHSUL ALANLAR)

BU ALANLARDA 3573 SAYILI ZENCİNCİLİĞİN İSLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILAŞTIRILMASI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA ZEYTİNYAĞI FABRİKASI İLE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ TARIMSAL SANAYİ İŞLETMELERİ YAPIMI VE İŞLETİLMESİ TARIM GIDA VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI'NIN İZİNİNE TABİDİR.

4086 SAYILI KANUNU 5. MADDESİ, 2 PARAGRAFI GEREĞİNCE 'ZEYTİNLİK SAHALARI DARALTILAMAZ.ANCAK BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN ZEYTİNLİK SAHALARININ İMAR HUDUTLARI KAPSAMI İÇİNE ALINMASI HALİNDE ALT YAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL TOPLAM YAPILAŞMA, ZEYTİNLİK ALANIN %10'NU GEÇEMEZ. BU SAHALARDAKİ ZEYTİN AĞAÇLARININ SÖKÜLMESİ, TARIM VE KÖY İŞLERİ BAKANLIĞININ FENNİ İZİNİNE TABİDİR. BU İZİN VE MAHALİNDE ZİRAAT ODASININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.BU HALDE DAHİ KESİN ZARURET GÖRÜLMİYEN ZEYTİN AĞACI KESİLEMEZ VE SÖKÜLEMEZ' HÜKMÜ DOĞRULTUSUNDA İŞLEME TABİDİR.

3.8.3 PLANDA BELİRTİLEN TARIM ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARIN HEPSİ TEK RUHSATA BAĞLANMAK KOŞULU İLE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.BU ALANDA YAPILACAK YAPILAR KAT İRTİFAKINA VE KAT MÜLKİTETİNE KONU EDİLEBİLİR.

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 YÖNETMELİKLERİ UYULACAKTIR.

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

3.10 AKARYAKIT-LPG SATIŐ VE BAKIM İSTASYONLARI

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

3.10.2 AKARYAKIT-LPG SATIŐ VE BAKIM İSTASYONLARI'NDA 20.05.2007 TARİH, 22527 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN 'SIVILAŐTIRILMIŐ PETROL GAZI (LPG) İLE ÇALIŐAN MOTORLU TAŐITLAR İÇİN İKMAL İSTASYONLARININ KURULUŐ, EMNİYET VE RUHSATLANDIRMA İŐLEMLERİNE İLİŐKİN YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİ İLE 10.08.2005 TARİH 25902 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "SIVILAŐTIRILMIŐ PETROL GAZLARI (LPG) İLE ÇALIŐAN MOTORLU TAŐITLAR İÇİN İKMAL İSTASYONLARININ KURULUŐ, DENETİM, EMNİYET VE RUHSATLANDIRMA İŐLERİNE İLİŐKİN YÖNETMELİKTE DEĐIŐİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

SEYDİKEMER (MUĞLA)

**KEMER REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ DEĐIŐİKLİĐİ**