

**ÇİFTLİK (FETHİYE – MUĞLA)
UYGULAMA İMAR REVİZYONU
PLANI HÜKÜMLERİ**

Sayfa No:1/11

1. TANIMLAR

1.1. YAPI İNŞAAT ALANI : BODRUM KATINDA İSKAN EDİLEN ALANIN % 50'Sİ İLE, ASMA KAT, ÇEKME KAT VE ÇATI KATLARI DAHİL İSKANI MÜMKÜN OLAN BÜTÜN KATLARIN İŞIKLIKLARI ÇIKTIKTAN SONRAKİ ALANLARI TOPLAMIDIR.

KAPALI ÇIKMALAR, AÇIK VE KAPALI MERDİVENLER VEYA YAPIYA MAHREÇ VEREN ZEMİN KAT DIŞINDAKİ AÇIK KORİDORLAR YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR. AÇIK ÇIKMALAR VE İÇ YÜKSEKLİĞİ 1.80M'Yİ GEÇMEYEN VE SADECE TESİSATIN GEÇİRİLDİĞİ TESİSAT GALERİLERİ VE KATLARI İLE YANGIN MERDİVENLERİ VE BODRUM KATTAKİ; GARAJ ISITMA-SOĞUTMA DAİRELERİ, MUTFAK DEPO, SOĞUK DEPO, MAKİNA DAİRELERİ, ELEKTRİK SANTRALİ, ÇAMAŞIRHANE, TAMİR VE BAKIM ATÖLYELERİNİN TAMAMI PERSONEL SOYUNMA, DİNLENME, YIKANMA YERLERİ GİBİ HİZMET BİRİMLERİNİN 60M²Sİ YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR. BUNLARIN DIŞINDA KALAN VE BODRUMDA YAPILAN İŞYERİ, EĞLENCE GİBİ İKAMETE AYRILAN İSKANI MÜMKÜN OLAN YERLERİN YARISI, (%50'Sİ) BELİRLENEN YAPI EMSALİNE DAHİLDİR.

İSKANI MÜMKÜN KATLAR İFADESİ; KONUT, İŞYERİ, EĞLENCE VE DİNLENME YERLERİ GİBİ İKAMETE, ÇALIŞMAYA VEYA EĞLENMEYE TAHSİS EDİLMEK ÜZERE YAPILAN KATLARI İÇERMEKTEDİR.

1.2. YAPI YÜKSEKLİĞİ : BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTADAN SAÇAK SEVİYESİNE KADAR OLAN YÜKSEKLİKTİR. % 40 MEYİLLİ ÇATI GABARİSİ İÇİNDE KALAN ÇATILAR, BACALAR, ASANSÖR KULELERİ YAPI İÇİN SU DEPOLARI VB. ELEMANLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİL DEĞİLDİR.

1.3. TABAN (BİNA) ALANI: YAPININ PARSELE OTURACAK BÖLÜMÜNÜN YATAY İZDÜŞÜMÜNDE KAPLAYACAĞI AZAMİ ALANDIR. BAHÇEDE YAPILAN EKLENTİLER (MÜŞTEMİLAT) TABAN ALANI İÇİNDE SAYILIR.

1.4. TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS) : BİNA TABAN ALANININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR.

1.5. İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (İAKS), (E) : İNŞAAT ALANININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR.

1.6. TURİZM TESİSİ : KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NIN TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NDAN TURİZM İŞLETME BELGESİ ALMIŞ OLAN YAPILARDIR.

1.7. KIYI ÇİZGİSİ : DENİZ TABİİ VE SUNİ GÖL VE AKARSULARDA TAŞKIN DURUMLARI DIŞINDA SUYUN KARAYA DEYDİĞİ NOKTALARIN BİRLEŞMESİNDEN OLUŞAN ÇİZGİDİR.

1.8. KIYI KENAR ÇİZGİSİ : DENİZ, TABİİ VE SUNİ GÖL VE AKARSULARDA KIYI ÇİZGİSİNDEN SONRAKİ KARA YÖNÜNDE SU HAREKETLERİNİN OLUŞTURDUĞU KUMLUK, ÇAKILLIK, KAYALIK, TAŞLIK, SAZLIK, BATAKLIK VB. ALANLARIN DOĞAL SINIRIDIR.

2. GENEL HÜKÜMLER:

2.1. ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI (Ö.Ç.K.K.B.) TARAFINDAN ONAYLANAN PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE UYGULAMA, BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.2. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILAN TESİSLER SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE PLANDA GÖSTERİLEN AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZ. *TAPU SİCİLİNE ' TURİZM TESİSİ, TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK ONAYLANMIŞTIR, KAT İRTİFAKINA VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLEMEZ' ŞERHİ DÜŞÜLMEDEN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.*

2.3. ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI'NIN (Ö.Ç.K.K.B.) GÖRÜŞÜ ALINMADAN HİÇBİR KAMU ARAZİSİ, HİÇBİR AMAÇLA BİR DİĞER KAMU KURULUŞU VEYA ÖZEL KİŞİ VE KURULUŞLARA TAHSİS EDİLEMEZ.

2.4. İMAR PLANI ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YOĞUNLUK HİÇBİR ŞEKİLDE ARTTIRILAMAZ
Ö.Ç.K.K.B.'NİN ONAYI ALINMADAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ YAPILAMAZ.

2.5. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE; BİR BÜTÜN OLARAK YADA DOP ORANI DİKKATE ALINARAK OLUŞTURULACAK ETAPLARA GÖRE 18. MADDE UYGULAMASI YAPILACAKTIR.
UYGULAMA SINIRLARINI TESPİTE Ö.Ç.K.K.B. VE İLGİLİ İDARE BİRLİKTE VEYA MÜNFERİDEN YETKİLİDİR. İMAR UYGULAMASI SIRASINDA YAPI ADALARINDA (KONUT) MİNİMUM İFRAZ ŞARTINA UYMAYAN,

.../...

Sayfa No:2/11

ANCAKYAPILANMA KOŞULLARI İLE EN AZ BİR YAPI YAPILMASINA OLANAK SAĞLAYAN, YAPI ADASINDA EN FAZLA BİR ADET OLMAK ŞARTI İLE ARTIK PARÇA (PARSEL) OLUŞTURULABİLİR. BU UYGULAMA TARIM ALANLARINDA YAPILAMAZ.

2.6. YAPI İNŞAAT ALANI HESABI İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ ÜZERİNDEN YAPILIR.

2.7. PARSEL İÇERİSİNDE OTOPARK ZORUNLUDUR. OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

VAZİYET PLANLARINDA BU ALANLAR AYRILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

A. TURİZM DIŞI ALANLARDAKİ PARSELLERDE OTOPARK YÖNETMELİĞİNİN 2. MADDESİNDE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE, 5. MADDE (A) FIKRASINDAKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARINA UYULARAK OTOPARK ALANI AYRILMASI MECBURİDİR.

B. YERLEŞME ALANI İÇERİSİNDE VEYA DIŞINDA OLAN TURİZM ALANLARINDA;
OTEL VE TATİL KÖYLERİNDE : 4 ODA İÇİN 1 ADET,
APART OTEL VE KAMPİNGLERDE : 1 ÜNİTE İÇİN 1 ADET,
DİĞER TURİSTİK TESİSLERDE : 4 BİRİM (ÜNİTE) İÇİN 1 ADET OTOPARK
PLANLANACAKTIR. PARSELLERDE YOLDAN TEK GİRİŞ-ÇIKIŞ YAPILMAK ÜZERE,
PARSEL
SINIRI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARASINDA OTOPARK ALANI AYRILABİLİR.

2.8. AÇIK HAVUZLAR VE PERGOLELER PARSEL SINIRINA EN FAZLA 3M. YAKLAŞABİLİR. BU KULLANIŞLAR İÇİN İLGİLİ İDAREDEDEN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

2.9. ARAZİNİN TABİİ EĞİMİNDEN DOLAYI SADECE BİR BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKABİLİR. HER DURUMDA AZAMI BİR BODRUM KAT YAPILABİLİR.

2.10. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNDE KİRLİLİK TESPİTİ İLE ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILARAK EKOLOJİK YAPIYA OLUMSUZ 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 HAZIRLAMALARI GEREKMEKTEDİR.

2.11. PLANLANA ALANIDA GEREKLİ KAPASİTE VE SAĞLIK NORMLARINA UYGUN PİS SU ŞEBEKESİ VE ARITMA TESİSİ UYGULAMASI MECBURİDİR. GEREKTİĞİ TAKDİRDE YENİ STANDARTLARIN Ö.Ç.K.K.B. TARAFINDAN BELİRLENEREK UYGULAMAYA KONULMASINA KADAR;

A. HALİHAZIRDA PİS SU SİSTEMİ VARSA KAPASİTENİN ELVERDİĞİ ÖLÇÜDE TÜM YAPI VE TESİSLER BU SİSTEME BAĞLANACAKTIR.

B. PİS SU SİSTEMİ YOKSA, KONUTLARDA 19.3.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE PİSSU ÇUKURLARI YAPILARAK, PİS SU BORULARI BURAYA BAĞLANACAKTIR.

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

TURİSTİK TESİSLERDE ATIK SU ARITMA TESİSLERİ KURULMASI MECBURİDİR. ATIK SU ARITMA SİSTEMİNİN ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYACAK ŞEKİLDE

HAZIRLANDIĞI MAHALLİ İDARE TARAFINDAN BELGELENMEDİKÇE VE Ö.Ç.K.K.B.'NİN GÖRÜŞÜ ALINMADIKÇA İNŞAAT İZİNİ, PROJEDE BELİRTİLEN ARITMA TESİSİ FAALİYETE GEÇMEDEN DE YAPIYA İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ.

2.12. BU PLAN KAPSAMINDAKİ YAPILAR AŞAĞIDAKİ ŞARTLARA UYGUN İNŞAA EDİLECEKTİR.

A. KOT VERİLMESİ:

PARSELLER YOLDAN KOTLANDIRILIR. ANCAK YOL KOTU (BORDÜR ÜSTÜ ±0.00 KOTU) İLE BİNANIN TABİ ZEMİNE OTURDUĞU EN DÜŞÜK KÖŞE KOTU İLE ARASINDAKİ KOT FARKI 2.00 M. GEÇMESİ DURUMUNDA BİNA TABİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILIR.

B. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE, HER BİNA AYRIK NİZAM KABUL EDİLEREK YOLA BAKAN CEPHESİNİN ORTA HİZASINA KARŞILIK GELEN YOL HİZASINDAN KOT ALIR.

SUBASMAN KOTU İLE BİNANIN TABİ ZEMİNE OTURDUĞU EN DÜŞÜK KÖŞE KOTU ARASINDAKİ FARK 3.00 M. GEÇEMEZ.

C. YAPILARIN İNŞAAT AŞAMASINDA SUBASMAN SEVİYESİNDE BELEDİYESİNCE KONTROL EDİLEREK İLGİLİ MEVZUATA UYGUNLUĞUNUN BELİRLENMESİ VE SUBASMAN VİZESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. SUBASMAN VİZESİ OLMAYAN BİNALAR İNŞAATA DEVAM EDEMEZ.

.../...

Sayfa No:3/11

D. İSKAN EDİLEN KATLARIN TABAN DÖŞEME KAPLAMASINDAN TAVAN ALTINA KADAR OLAN YÜKSEKLİĞİ 2.50 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.

SUBASMAN KOTU EN FAZLA +1.00 M OLARAK UYGULANIR. ANCAK DSİ'NİN 20 EKİM 2009 TARİH VE 10240 SAYILI GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA 50METRE GENİŞLİĞİNDEKİ MEVCUT KARAYOLUNUN GÜNEYİNDE KALAN ALANLARDAKİ BİNALAR İÇİN SUBASMAN KOTU +1.50M. OLARAK UYGULANIR.

YAPILARIN YÜKSEKLİKLERİ; PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ TÜM KULLANIM ALANLARINDA, 1 KATLILARDA H=3.50M., 2 KATLILARDA H= 6.50 M., 3 KATLILARDA H=9.50 M.'Yİ GEÇEMEZ.0.00 KOTUNA GÖRE YUKARIDA VERİLEN H YÜKSEKLİKLERİ SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ KOTUDUR.

KAMU HİZMETİ İÇİN KULLANILAN BİNALARLA, İBADET YERLERİ, ÖZEL EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, TİYATRO, MÜZE, KONFERANS SALONU, GİBİ KÜLTÜREL BİNALAR, TERMAL OTELLER VE KÜR TESİSLERİ, KAPALI SPOR TESİSLERİ İLE ENTEGRE OLMAYAN TARIM VE HAYVANCILIK TESİSLERİNDE ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALMAK VE İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KAYDIYLA PLANDA BELİRLENEN YAPI YÜKSEKLİĞİ TEK KATTA KULLANILABİLİR VEYA GİRİŞ KATI DİĞER KATLARDAN YÜKSEK TUTULABİLİR.

E) YAPILARDA ÇIKMALAR:

TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HİÇBİR NOKTADA 2.40M.DEN AŞAĞI DÜŞMEMEK ŞARTIYLA BİNANIN HER CEPHESİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.

1- AÇIK ÇIKMALAR: YAPI YAKLAŞMA SINIRINI EN FAZLA 1.50 M. AŞABİLİR. 1.50M.DEN GENİŞ AÇIK ÇIKMALAR YAPILMASI İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BİNA İÇİNE ÇEKİLMEK SURETİYLE GENİŞLETİLEBİLİR. GENİŞLETİLEN BU ALANLARIN 0.50 M.'Sİ İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR. ZEMİN KATTA YAPILAN AÇIK ÇIKMALARDA ÇIKMA ALTI MESAFE ARANMAZ.

2- KAPALI ÇIKMALAR: BULUNDUĞU CEPHENİN TAMAMINDA VE HER DURUMDA GENİŞLİKLERİ 1.50 M.'Yİ GEÇMEYEN KAPALI ÇIKMALAR; ÖN CEPHEDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA, YAN VE ARKA CEPHELERDE PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE, ÇEKME MESAFELERİNİN EN AZ 5.00M. OLDUĞU YAN VE ARKA CEPHELERDE İSE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA YAPILABİLİR.

PLANDA ÖN ÇEKME MESAFESİ 0.00 M. VERİLEN ALANLARDA KAPALI ÇIKMALAR, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HİÇBİR NOKTADA 3.00 M. DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA ÖN CEPHEDE PARSEL SINIRI DIŞINA 1.00 M. TAŞABİLİRLER.TİCARET ALANLARINDA; ÇEKME MESAFESİNİN 0.00M OLDUĞU ÖN CEPHEDE AÇIK ÇIKMA YAPILAMAZ. AÇIK ÇIKMA YAPILABİLMESİ İÇİN ÇEKME MESAFESİNİN EN AZ 5.00M OLMASI ZORUNLUDUR. ÖN CEPHEDE, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HİÇBİR NOKTADA 3.00 M. DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

BİRDEN FAZLA YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERDEKİ BÜTÜN YOL CEPHELERİ ÖN CEPHE GİBİ DEĞERLENDİRİLİR.

F. BİNA BOYU :

KAMU HİZMETİ İÇİN KULLANILAN RESMİ BİNALARLA, İBADET YERLERİ, ÖZEL EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KONFERANS SALONU GİBİ KÜLTÜREL BİNALAR, TERMAL OTELLER VE KÜR TESİSLERİ, KAPALI SPOR TESİSLERİ İLE ENTEGRE OLMAYAN TARIM VE HAYVANCILIK TESİSLERİNDE, ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALMAK VE İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KAYDIYLA BİNA BOYU ARANMAZ. SÖZ KONUSU YAPILARDA Hmax DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA; GİRİŞ KATI DİĞER KATLARDAN YÜKSEK TUTULABİLİR.

YUKARIDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR DIŞINDA KALAN VE BİTİŞİK NİZAM VERİLMEMİŞ ALANLARDAKİ YAPILAR İÇİN İSE EN FAZLA BİNA BOYU 25M. DİR.

G) BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE BİNALAR ARASINDAKİ MESAFE EN AZ 6.00M.'DİR. BİNALAR ARASI MESAFE BİNALARIN MAHREÇ CEPHELERİNİN BU CEPHEYE PARALEL İZ DÜŞÜMÜNDEN ÖLÇÜLÜR. ANCAK HİÇBİR

ŞEKİLDE BİRBİRLERİ ARASINDAKİ MESAFE 6M. DEN AZ OLAMAZ. YANGIN MERDİVEN KOVALARI İKİ BİNA ARASINA VE YAN BAHÇEYE YAPILAMAZ. H. BİNALARDA SAÇAK GENİŞLİĞİ 0.00-1.00 M. ARASINDA YAPILABİLİR. GEREK GENİŞ SAÇAKLI, GEREKSE 0.00 M. SAÇAKLI ÇATI KENARLARI YÖRENİN MİMARİ ÖZELLİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK DETAYLANDIRILACAKTIR. SAÇAK ÖNÜNE PARAPET VE YAĞMUR OLUĞU YAPILAMAZ.

.../...

Sayfa No:4/11

I. ÇATILAR OTURMA ŞEKLİNDE, BEŞİK YA DA KIRMA ÇATI TÜRÜNDE VE MİNİMUM % 30, MAKSİMUM % 40 EĞİMLE İNŞA EDİLECEK, ALATURKA KİREMİT İLE ÖRTÜLECEK, ZORUNLULUK HALİNDE MARSİLYA TİPİ KİREMİT İLE KAPLANACAKTIR.

YAPILARDA TERAS KAT, ÇEKME KAT VE ÇATI ARALARINA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ANCAK, ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA SU DEPOSU ASANSÖR KULESİ İLE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEYEN BÖLÜMLER DÜZENLENEBİLİR.

ÇATI DÜZLEMİ ÜZERİNDE; TSE STANDARTLARIN GÖRE YAPILACAK ASANSÖR KULESİ VE BACALAR İLE ÇATI EĞİMİNE PARALEL GÖRSEL ETKİYİ BOZMAYAN HAVALANDIRMA BACALARI VE ÇATI ARASI MEKANLARINI AYDINLATMAK AMACIYLA CEPHEDE YAPILMAMAK VE SAÇAK UCUNDAN EN AZ 2.00 METRE İÇERİDE VE ÇATI DÜZLEMİNDE OLMAK ŞARTI İLE ÜÇGEN ALINLI DEKORATİF AMAÇLI ÇÖZÜLMÜŞ PENCERELER, MAKSİMUM % 40'LİK ÇATI EĞİMİNİN GETİRDİĞİ MAHYA KOTUNU AŞMAYAN VE ÇATI ALANININ 1/5'İNİ GEÇMEYEN PROJESİ İLE UYUMLU CİHANNÜMA KARAKTERİNDEKİ HAVALANDIRMALAR YAPILABİLİR.

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 VS. ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINA GİZLENMEMEK KOŞULU İLE YAPILABİLİRLER. MERDİVEN VE İŞIKLIKLAR ÇATI GABARİSİNİ AŞAMAZ.

MERDİVEN KOVALARI SON KAT BİNA TABAN DÖŞEME KOTUNU GEÇEMEZ.

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

K. 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.

L. CEPHE BOYUNUN YÜKSEKLİĞE ORANI 2.00'A ERİŞTİĞİ YA DA GEÇTİĞİ YAPILARDA CEPHE UZUNLUĞU ÇIKMA, BALKON, PENCERE VB. MİMARİ ELEMANLARLA KIRILARAK CEPHEYE HAREKETLİLİK GETİRİLECEKTİR. BU UYGULAMADA, YEREL MİMARİ TARZ VE ÖZELLİKLERİ İLE CEPHE ORANLARININ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMASI MECBURİDİR.

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. TURİSTİK TESİSLERİN YATAK ÜNİTESİ HARİÇ ZEMİN KATINDA DOLULUK VE BOŞLUK ORANI ARANMAZ.

PENCERELERDE YÜKSEKLİĞİN GENİŞLİĞE ORANI EN AZ 1.50, EN FAZLA 2.00 OLACAK VE UZUN KENAR DÜŞEY OLMAK ÜZERE UYGULANACAKTIR. CEPHELERDE UYGULANACAK KAPILARDA İSE BU ORAN EN AZ 1.50, EN FAZLA 2.50 OLACAKTIR.

M. 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 2.40 METREDEN AZ OLAMAZ. SAÇAK GENİŞLİĞİ KALDIRIM GENİŞLİĞİNDEN VEYA HER DURUMDA 1.50 METREDEN FAZLA OLAMAZ.

N. CEPHELER: TUĞLA, BRİKET VEYA DİĞER FABRİKASYON MALZEMELERDEN İSE SIVALI VE BADANALI OLACAKTIR. AHŞAP VEYA TAŞ DUVAR ŞEKLİNDE İSE SIVASIZ BIRAKILABİLİR. AYRICA CEPHELERDE SIVA, AHŞAP VE TAŞ DIŞINDA BULUNDUĞU CEPHE ALANININ 1/5'İNİ GEÇMEMEK ÜZERE MİMARİ BÜTÜNLÜĞÜ KORUMAK KAYDIYLA BLOK TUĞLA VE/VEYA CAM TUĞLA KULLANILANBİLİR.

YÖRE MİMARİSİNDE ÖNEMLİ YERİ OLAN ÇIPLAK (SIVASIZ) TAŞ DUVARIN TEKNİĞİ İTİBARIYLA İNŞAAT KAYIPLARINA SEBEP OLMAMAK ÜZERE, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINA UYMAK ŞARTI İLE DIŞ CEPHEDEKİ TAŞ DUVAR KALINLIĞININ 50 CM 'LİK KISMI İNŞAAT ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEZ. NORMAL DUVARLARIN TAŞ PLAKALAR İLE KAPLANMASI DURUMUNDA BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.

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

P. PARSEL SINIRININ BİNANIN BULUNMADIĞI BÖLÜMLERİNİN TÜMÜ BAHÇE DUVARIYLA ÇEVİRİLECEKTİR. DUVAR; SIVALI, TAŞTAN, BİTKİ VEYA AHŞAPLA YAPILABİLİR. DUVAR YÜKSEKLİĞİ YOL CEPHESİNDE 50 CM Yİ, DİĞER CEPHELERDE 1.00 M Yİ GEÇEMEZ.BU DUVAR YÜKSEKLİĞİNİN ÜZERİNE KORKULUK ÇİT PARMAKLIK YAPILABİLİR.TÜM BU YAPILARIN YÜKSEKLİĞİ YOL CEPHESİNDE 1.00 M Yİ DİĞER CEPHELERDE 1.50 M Yİ

.../...

Sayfa No:5/11

GEÇEMEZ.TİCARET ALANLARI VE ÖZEL GÜVENLİK GEREKTİREN ALANLARDA DUVAR YÜKSEKLİKLERİ 3.00 M Yİ GEÇEMEZ.PARSEL SINIRININ TEL ÇİTLE ÇEVİRİLMESİ DURUMUNDA İSE SARILICI BİTKİLERLE KAPLANMASI GEREKMEKTEDİR.

-YÜRÜYÜŞ YOLLARI OTOPARKLAR VE SÜS HAVUZLARI HARİÇ, PERGOLE ÇARDAK KAMELYA VB YAPILAR DAHİL HİÇBİR YAPI YAPI YAKLAŞMA SINIRI VE PARSEL SINIRI ARASINDA YAPILAMAZ. ANCAK BU SÜS HAVUZLARININ DERİNLİĞİ 30 CM Yİ GEÇEMEZ. AYRICA SÜS HAVUZUNA AİT MAKİNA DAİRESİ VE TEKNİK YAPILAR YAPI YAKLAŞMA SINIRI İLE PARSEL SINIRI ARASINDA OLAMAZ.

-BİTKİLENDİRMEDE % 10 DAN FAZLA EGZOTİK BİTKİ KULLANILAMAZ.

R. PARSEL İÇERİSİNDE BİNA ÇEVRESİNDEKİ YEŞİL ALANLAR DÜZENLENİP YEŞİLLENDİRİLMEYEN İSKAN RUHSAT VERİLEMEZ. PARSEL İÇİNDEKİ AÇIK ALANLARDAN, PARSEL TOPLAMININ EN AZ % 40'I KADAR ALAN HİÇBİR YAPAY MALZEME İLE KAPLANMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ ÜZERİNE BİTKİLENDİRME VE DÜZENLEME YAPILARAK KORUNACAKTIR. BİTKİLENDİRMEDE; YÖREYE UYGUN (AĞAÇ TÜRLERİ İLE) BİNAYI SAKLAYICI AMAÇLI DÜZENLEME ESASTIR.

S. BU PLAN İÇERİSİNDE İNŞAA EDİLECEK, TÜM TURİSTİK NİTELİKLİ OLAN TESİSLER, SANAYİ VE ALTYAPI TESİSLERİ, HER TÜRLÜ RESMİ KURUM VE UMUMİ YAPILAR, AYRICA ÖZEL OLARAK Ö.Ç.K.K.B.'NİN TALEP EDECEĞİDİĞER YAPILARIN İMAR DURUMLARI İLE BUNA UYGUN OLARAK YAPILAN, VAZİYET PLANLARI VE MİMARİ PROJELERİ İNCELENEREK UYGUN GÖRÜŞ ALINMAK ÜZERE Ö.Ç.K.K.B.'NA GÖNDERİLİR. BU DURUMLARDA ANCAK UYGUN GÖRÜŞTEN SONRA İNŞAAT RUHSATI VERİLİR.

TOPLU KONUT KOOPERATİFLERİ, TURİSTİK TESİSLER, KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT TESİSLER, DEPOLAMA TESİSLERİ, ASKERİ ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR, KAMU HİZMET BİNALARI V.B. YAPILANMALAR İÇİN PEYZAJ PROJESİ YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. PEYZAJ PROJESİ OLMAYAN TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI, PEYZAJ UYGULAMASI BİTİRİLMEYEN DE TESİSLERE İSKAN RUHSATI VERİLMEZ.

2.13. YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.14. İMAR PLANI ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE PAFTALARDA BELİRLENEN; MUĞLA VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 16.04.2010 TARİH, 331 SAYILI YAZI EKİNDEKİ JEOLojİK ETÜT RAPORU VE HARİTALARDA BELİRLENEN ÖNLEMLER ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2.15. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 20.09.2009 TARİH, 10240 SAYILI YAZISI, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 03.03.2010 TARİH, 22220 SAYILI YAZILARI VE EKİ HARİTALARDA BELİRTİLEN ÖNLEMLER ALINMALIDIR. YAZILARDA BELİRLENEN TEDBİRLER ALINMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

2.16. KADASTRO - HALİHAZIR HARİTA, KAMULAŞTIRMA HATTI İLE İMAR PLANI HATTININ UYUŞMAZLIĞINDAN KAYNAKLANAN SORUNLARI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDI İLE DÜZELTMEME İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

2.17. PLAN UYGULAMALARI SIRASINDA ORTAYA ÇIKACAK KÜÇÜK İHDAS VE ŞUYULANMALARİ GİDERMEYE VEYA KADASTRAL ARTIKLARI YOLA KATMAYA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

2.18. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARLARI, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU GEÇERLİDİR. İDERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 05.11.1999 TARİH VE 658 SAYILI İLKE KARARI GEÇERLİDİR.

2.19. İMAR PLANINDA YAPI ADASI İÇERİSİNDE, İMAR PARSELLERİNDE MEVCUT OLAN VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA KALAN YAPILAR; PARSELE AİT YAPI NİZAMI, YAPI YOĞUNLUĞU VE BİNA YÜKSEKLİĞİNE UYGUN OLMASI HALİNDE RUHSATLANDIRILABİLİR. YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA KALAN YAPININ, YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA PARSELE AİT KULLANIŞ TÜRÜ PLAN HÜKÜMLERİ KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

2.20. SAHİL ŞERİDİNDE YER ALAN BİNALARIN KIYI KANUNUNDAN GELEN MÜKTESEP HAKLAR SAKLIDIR.

2.21. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULAR HAKKINDA, YÜRÜRLÜKTEKİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER, KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

.../...

Sayfa No:6/11

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. TTA (TURİZM TESİS ALANLARI)

TURİZM TESİS ALANLARINDA; OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, EĞLENCE MERKEZLERİ VE KAMPİNG OLARAK YALNIZCA TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI NİTELİĞİNDEKİ TESİSLER YAPILABİLİR. BU TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEBİLMESİ İÇİN YAPILACAK YAPININ BU NİTELİKTE OLACAĞININ TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE YAZDIRILMASI MECBURİDİR. *TAPU SİCİLİNE 'TURİZM TESİSİ, TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK ONAYLANMIŞTIR, KAT İRTİFAKINA VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLEMEZ' ŞERHİ DÜŞÜLMEDEN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.* AYRICA BU ALANLARDA TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULMASI, TURİZM İŞLETME BELGESİ ALINMASI GEREKMEKTEDİR. BU ALANLARDA APART OTEL YAPILAMAZ.

TURİZM TESİS ALANLARINDA;

- EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ =2500 M²
- İAKS (E)=0.50
- h=6.50M
- BİNA BOYU EN FAZLA, = 25 M.
- EN AZ PARSEL CEPHESİ, = 25 M.

TURİZM TESİSİ ALANLARINDA, İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİNE YENİ YAPILACAK YAPILARDA ÖNCELİKLE UYULACAKTIR. İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRLENMEMİŞSE, 15M. VE ÜZERİ GENİŞLİĞİNDEKİ YOLLARDAN ÇEKME MESAFESİ 10M. GENİŞLİĞİ 15M'NİN ALTINDAKİ YOLLARDAN VE KOMŞU PARSELDEN ÇEKME 5M.DİR.

A. OTEL, MOTEL, PANSİYON VE TATİL KÖYLERİ İÇİN

LOBİ VEYA RESEPSİYONUN YÜKSEK YAPILMASI HALİNDE SAÇAK KOTUNA 1M. İLAVE EDİLEBİLİR. 100 VE ÜZERİNDE YATAK KAPASİTELİ TURİZM İŞLETME

BELGELİ OTELLERDE, PLANDA BELİRLENEN BİNA YÜKSEKLİĞİNE 1 KAT İLAVE EDİLEBİLİR.

KIYI KESİMİNDE, 3621/3830 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEREĞİNCE TURİZM TESİS ALANLARINA BİTİŞİK OLARAK BELİRLENEN GÜNÜBİRLİK KULLANIM ALANLARINDA; İMAR UYGULAMASI (PARSELASYON) SONUCUNDA OLUŞAN İMAR PARSELİNİN HER İKİ KULLANIMIDA İLGİLENDİRECEK ŞEKİLDE (BİRBİRİNİN DEVAMI NİTELİĞİNDEKİ TESİS NİTELİĞİNDE) TESCİL EDİLMESİ HALİNDE, YAPI ADALARI ÜZERİNDE BELİRLENEN $E=0.50$ YAPI YOĞUNLUĞUNA GÖRE YAPILAŞACAKTIR. BU DURUMDA GÜNÜBİRLİK ALANA İSABET EDEN İNŞAAT ALANI HER KOŞULDA %20'Yİ GEÇEMEZ. GÜNÜBİRLİK KISIMLARA AİT TOPLAM İNŞAAT MİKTARININ KULLANILMAYAN KISIMLARI EMSAL AYIRMA ÇİZGİSİ DIŞINDA (SAHİL ŞERİDİNİN 2. KISMINDAN SONRAKİ ALAN) VE GÜNÜBİRLİK TESİSİN DEVAMI NİTELİĞİNDEKİ TURİZM ALANINDA KULLANILABİLİR.

B. KAMPİNG YAPILMASI HALİNDE :

- KAPASİTE 7 ÜNİTE/DÖNÜM
 - EN FAZLA İ.A.K.S. = 0.08
 - EN FAZLA YÜKSEKLİK, H = 3.50 M. (1 KAT)
- ŞARTLARI UYGULANIR.

3.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

PLANDA GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI OLARAK TANIMLI MÜNFERİT YAPI ADALARI VE PARSELLERDE, GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK SU VE KARA SPORLARINA İLİŞKİN TESİSLER İLE LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PLAJ KABİNİ, ÇADIRLI VE KARAVANLI KAMP ÜNİTELERİ, DUŞ, TUVALET, GÖLGELİK YAPILABİLİR.

- EN KÜÇÜK PARSEL=2500M²
- H=4.50M
- İAKS (E)=0.20

3.3. KONUT ALANLARI

3.3.1.YERLEŞİK KONUT ALANLARI

.../...

Sayfa No:7/11

(A-2) YAPI NİZAMI İLE TANIMLANAN ALANLAR YERLEŞİK ALANLARDIR.

T.A.K.S =0.20

K.A.K.S =0.40

YAPI YÜKSEKLİĞİ, H=6.50M.

EN KÜÇÜK İFRAZ = 400M²

EN AZ PARSEL CEPHESİ 16 METRE ŞARTLARI UYGULANIR.

BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE, YENİ YAPILACAK BİNALAR ARASINDAKİ MESAFE EN AZ 6M.'DİR.

BU ALANLARDA KONUT, BELGELİ TURİZM TESİSİ VE APART OTELLER YAPILABİLİR .

TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE ;

E=0.50, H=6.50 (2 KAT)

EN KÜÇÜK İMAR PARSELİ 1500 M²

EN AZ PARSEL CEPHESİ 25 METRE

ÖN VE KOMŞU PARSEL SINIRINDAN ÇEKME MESAFESİ EN AZ 5 METRE,

LOBİ VEYA RESEPSİYONUN YÜKSEK YAPILMASI HALİNDE SAÇAK KOTUNA 1M. İLAVE EDİLİR.

100 VE ÜZERİNDE YATAK KAPASİTELİ TURİZM İŞLETME BELGELİ OTELLERDE, PLANDA BELİRLENEN BİNA YÜKSEKLİĞİNE 1 KAT İLAVE EDİLEBİLİR.

-20 M'LİK YOLA CEPHELİ TİCARET + KONUT TANIMLI YAPI ADALARINDA;

T.A.K.S =0.40

K.A.K.S =0.80

H=6.50 (2 KAT)

EN KÜÇÜK İFRAZ = 300M²

HALİHAZIR (MEVCUT) PARSELİN TAKS=0.40 ORANI İLE İKAMETE UYGUN YAPI BÜYÜKLÜĞÜ SAĞLAMAMASI HALİNDE YAPI TABAN ALANINI YENİDEN BELİRLEMeye BELEDİYE YETKİLİDİR. BU DURUMDA BELİRLENEN TABAN ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ.

3.3.1. GELİŞME KONUT ALANLARI

T.A.K.S.=0.15, K.A.K.S =0.30 OLARAK TANIMLI YAPI ADALARINDA :

H=6.50 (2 KAT)

EN KÜÇÜK İMAR PARSELİ 400 M²

EN AZ PARSEL CEPHESİ 16 METRE,

BİNA YÜKSEKLİKLERİ, H=6.50 (2 KAT)

ŞARTLARI UYGULANIR.

T.A.K.S. =0.10, K.A.K.S =0.20, OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA;

EN KÜÇÜK İMAR PARSELİ 600 M²

EN AZ PARSEL CEPHESİ 20 METRE,

BİNA YÜKSEKLİKLERİ, H=6.50 (2 KAT)

ŞARTLARI UYGULANIR.

BU ALANLARDA TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE ;

E=0.50, H=6.50 (2 KAT)

EN KÜÇÜK İMAR PARSELİ 1500 M²

EN AZ PARSEL CEPHESİ 25 METRE

ÖN VE KOMŞU PARSEL SINIRINDAN ÇEKME MESAFESİ EN AZ 5 METRE, LOBİ VEYA RESEPSİYONUN YÜKSEK YAPILMASI HALİNDE SAÇAK KOTUNA 1M. İLAVE EDİLİR.

100 VE ÜZERİNDE YATAK KAPASİTELİ TURİZM İŞLETME BELGELİ OTELLERDE, PLANDA BELİRLENEN BİNA YÜKSEKLİĞİNE 1 KAT İLAVE EDİLEBİLİR.

3.4. TİCARET ALANLARI

3.4.1. TİCARET KULLANIMI BELİRLENEN ALANLARINDA ATEŞLİ VE GÜRÜLTÜLÜ OLMAYAN, ANCAK TİCARİ AMACA YÖNELİK YAPILAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, YAPILACAK TİCARİ YAPILARDA YAPI ADALARI ÜZERİNDEKİ YAPILANMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

.../...

Sayfa No:8/11

TİCARET ALANLARINDA;

- EN FAZLA YÜKSEKLİK $H_{maks} = 6.50$ M. (2 KAT)
- EN AZ PARSEL CEPHESİ = 10 M.
- EN AZ PARSEL DERİNLİĞİ = 25 M.
- ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ EN AZ 5 M.'DİR.

3.4.2. 3.4.1. MADDESİNDEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE BİNA DERİNLİĞİNİN 10 M'DEN AZ ÇIKTIĞI DURUMLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 M'DEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE BİNA DERİNLİĞİNİ 10 M. OLARAK UYGULAMAYA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

3.4.3. TAMAMI TİCARİ KULLANIM OLARAK BELİRLENEN ADALARDA İÇ MEKANIN KULLANILMASI AMACIYLA ARKADLI GEÇİŞLER YAPILARAK İÇ AVLU DÜZENLEMELERİNE GİDİLEBİLİR. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN VEYA İLGİLİ MAKAMCA VERİLEN ARKADLI GEÇİŞLERİN GENİŞLİĞİ 4M'DEN, YÜKSEKLİĞİ 3M.'DEN FAZLA OLAMAZ.

3.4.4. TİCARET ALANLARINDA, ÖN CEPHEDE AÇIK ÇIKMA YAPILAMAZ. BİRİNCİ KATTA CEPHE ALANININ % 50'SİNİ GEÇMEMEK VE 1 METREYİ AŞMAMAK ŞARTI İLE ÖN CEPHEDE İ.A.K.S.'A DAHİL OLMAYAN KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

3.5. MERKEZİ İŞ ALANI (İPTAL EDİLMİŞ)

PLANDA ADA ÖLÇEĞİNDE TİCARET ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANDA ATEŞLİ VE GÜRÜLTÜLÜ OLMAYAN YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI MADDELER İMALATHANE VE DEPOLARI İÇERMİYEN TİCARİ AMACA YÖNELİK ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, SATIŞ VE SERGİLEME ÜNİTELERİ, DEPOLAMA ALANLARI, İŞ MERKEZLERİ VB. GİBİ YAPILAR YAPILABİLİR. UYGULAMA PROJESİ ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLMEDEN RUHSAT VERİLEMEZ.

TİCARET ALANINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTI İLE YAPILARDA BİNA BOYU SERBESTTİR. AYRICA CEPHELERDE HAREKETLİLİK ŞARTI

YOKTUR VE KAPLAMA MALZEMESİ SERBESTTİR. YAPILARDA TERAS, ÇATI YAPILABİLİR, ÇATI MALZEMESİ SERBESTTİR. CEPHELERDE UYGULANACAK KAPI VE PENCERE ÖLÇÜLERİ SERBESTTİR.

PLANDA GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA BİNA YAPILAMAZ. ANCAK PARSEL CEPHESİ İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARASINDA KALAN ALANDA OTOPARK, RAMPA, TAŞIT VE YAYA GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İÇİN DÜZENLEME YAPILABİLİR. TİCARET ALANINDA ZEMİN VE BODRUM KATLARDA YAPILACAK KAPALI VE/VEYA AÇIK OTOPARK ALANLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

HMAKS DEĞERİ AŞILMAMAK KOŞULU İLE PLANDA BELİRTİLEN YAPI YÜKSEKLİĞİ TEK KATTA KULLANILABİLİR, VEYA GİRİŞ KAT DIĞER KATLARDAN YÜKSEK TUTULABİLİR.

3.6. İDARİ, RESMİ, SAĞLIK, EĞİTİM KURUMU VE SOSYAL TESİS ALANLARI;

BU ALANLAR KAMU HİZMETİNE YÖNELİK İDARİ, RESMİ VE SOSYAL KURUMLAR İÇİN AYRILMIŞLARDIR.

BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYULUR. SOSYAL KÜLTÜREL TESİS (ÖĞRENCİ YURDU) OLARAK TANIMLI ALANDA TOPRAK KORUMA KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

KAMU HİZMETİ İÇİN KULLANILACAK RESMİ BİNALARDA, İBADET YERLERİ, ÖZEL EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KONFERANS SALONU GİBİ KÜLTÜREL BİNALAR, TERMAL OTELLER VE KÜR TESİSLERİ, KAPALI SPOR ESİSLERİ İLE ENTEGRE OLMAYAN TARIM VE HAYVANCILIK TESİSLERİNDE, ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK VE İNŞAAT EMSALİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA BİNA BOYU ARANMAZ. SÖZ KONUSU ALANLARDA H_{Max} DEĞERİ AŞILMAMAK KOŞULU İLE PLANDA BELİRTİLEN YAPI YÜKSEKLİĞİ TEK KATTA KULLANILABİLİR VEYA GİRİŞ KATI DIĞER KATLARDAN YÜKSEK TUTULABİLİR.

3.7. ÖRTÜ ALTI TARIM ALANLARI

BU ALANLARDA, TARIMSAL KONUT, GÜNÜBİRLİK TESİSLER VE KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR.

3.7.1. TARIMSAL KONUT VE GÜNÜBİRLİK TESİSLER YAPILMASI HALİNDE

EN AZ İFRAZ =3000 M²,
EN FAZLA EMSAL = 0.10,
H = 6.50 M (2KAT)

.../...

İFRAZ SONUCU OLUŞAN PARSELİN İMAR YOLUNA EN AZ 25 METRE CEPHESİNİN BULUNMASI GEREKLİDİR.

EN FAZLA YAPI İNŞAAT ALANI : 250 M²'DİR VE AYRICA EN FAZLA 50 M²'YE KADAR MÜŞTEMİLAT

YAPILABİLİR. TOPLAM İNŞAAT ALANI 300 M²'Yİ GEÇEMEZ.

BU ALANLARDA YAPI ÇEKME MESAFESİ YOLDAN 10 METRE, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ 5'ER

METRE OLACAKTIR.

3.7.2. KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE ;

MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ, = 10.000 M²

EN FAZLA İNŞAAT ALANI, =1000 M²

H = 6.50 M. (2 KAT)

MÜŞTEMİLATLAR İÇİN YÜKSEKLİK, H= 3.50 M.(BİR KAT)

YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLDAN 10 M, YAN VE ARKA BAHÇELERDEN 5 M. OLACAKTIR.

10000M² VE DAHA BÜYÜK PARSELLERDE KAMU ALANLARI TERKİ SONRASI 10000M²'NİN %10'UNU GEÇMEYEN

EKSİLMELERDEDE BU TESİSLER YAPILABİLİR. KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM YAPILARI İLE BİRLİKTE

EKOTURİZME YÖNELİK TARIMSAL ÜRETİM TESİSLERİ VE HAYVANCILIK TESİSLERİ YAPILMAK İSTENMESİ

HALİNDE KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM YAPILARI VE DİĞER KULLANIMLARA (TARIMSAL ÜRETİM, TURİZM

TESİS ALANI, MÜŞTEMİLATLAR, VB) AİT TOPLAM İNŞAAT ALANI 1000M²'Yİ AŞAMAZ.

BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR, TOPOĞRAFYA, BİTKİ ÖRTÜSÜ VE YÖRE MİMARİSİNE UYGUN

PROJELENDİRİLECEKTİR. MEVCUT AĞAÇLARIN RÖLEVESİ ALINARAK DÜZENLEMELERDE MEVCUT AĞAÇLAR

KORUNACAKTIR. BİTKİLENDİRMEDE YÖREYE ÖZGÜ AĞAÇ TÜRLERİ İLE GÖRSEL OLARAK YAPIYI SAKLAMAYA

YÖNELİK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.

YAPILARIN TABANDA KAPLADIĞI ALAN İLE OTOPARK, YEŞİL ALAN, YAYA YOLU, HAVUZ, VB. AÇIK ALAN

DÜZENLEMELERİ PARSELİN %20'Nİ GEÇEMEZ. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 10.000 M²'DEN DAHA BÜYÜK OLMASI

DURUMUNDA İSE YUKARIDA BAHSEDİLEN KULLANIMLARIN TOPLAM ALANI 1000 M²'Yİ AŞAMAZ. PARSELİN

KALAN BÖLÜMLERİNDE BU PLAN KARARLARINA UYULUR.

BU YAPILARIN HEPSİ TEK RUHSATA BAĞLANMAK VE BAĞIMSIZ BİRİM OLARAK MÜTALA EDİLMEMEK ŞARTI

İLE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. ANCAK BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR KAT İRTİFAKINA VE

KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLEMEZ. BU KOŞULLARDA YAPILACAK BİNALAR ARASINDAKİ MESAFELER H/2 OLARAK BELİRLENİR. BU ŞEKİLDE KULLANILACAK ARAZİLER İÇİN İNŞAAT RUHSATINDAN ÖNCE TAPUNUN BEYANLAR HANESİNE BUNDAN SONRA İFRAZ EDİLMEMEYECEĞİNE DAİR ŞERH DÜŞÜLMESİ ZORUNLUDUR.

3.8. PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANI: BU ALANLARDA KULLANIMA ÖZGÜ DÜZENLEMELER, WC'LER VE TRAFOLAR DIŞINDA HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.

3.9. Ö.Ç.K.K.B. TARAFINDAN GEREKLİ GÖRÜLEN YEŞİL ALANLARDA BÜYÜK ÖLÇEKTE KENTSEL VE AÇIK ALAN DÜZENLEMESİ YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, REKREATİF AMAÇLI AÇIK ALANLAR, YAPI CEPHESİ VE KENTSEL MOBİLYALARA YÖNELİK DÜZENLEMELER Ö.Ç.K.K.B.'NCA PROJELENDİRİLECEKTİR. AÇIK ALANLARIN DÜZENLENMESİNDE SATIŞ ÜNİTELERİ, ÇAY BAHÇELERİ, LOKANTALAR VE BÜFELER YER ALABİLECEKTİR.

3.10. BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE, 04.4.1994 GÜN VE TS. 911 SAYILI TSE TAKNİK KURULU KARARI İLE BELİRTİLEN "ÖZÜRLÜ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ ALANLARIN DÜZENLENMESİ KURALINA" İLİŞKİN İÇ MEKAN MİMARİ STANDARTLARI GÖZ ÖNÜNE ALINMAK SURETİYLE BEDENSEL ÖZÜRLÜ İNSANLARIN, YENİ YAPILACAK TURİZM YAPILARINI, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT YAPILARI VE UMUMİ BİNALARINI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ MECBURİDİR.

3.11. ORMAN ALANLARI

3.11.1. ORMAN ALANLARI

BU ALANLAR ORMAN KANUNUNDA BELİRTİLEN ORMANLARIN BAKIMI, KORUNMASI, GELİŞTİRİLMESİ VE İŞLETİLMESİ AMAÇLI TESİSLER DIŞINDA HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ. ORMAN ARAZİLERİ ÜZERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ ÜST VE ALTYAPI TESİSLERİ (ORMAN YOLU, YANGIN EMNİYET BANDI, BEKÇİ KULÜBESİ, GÖZETLEME KULESİ, SU ELEKTRİK, ARAÇ PARKI DEPO ALANI) İÇİN Ö.Ç.K.K.B.'NDAN GÖRÜŞ ALINMASI MECBURİDİR.

BU ALANLARDAKİ ÖZEL MÜLKİYETE KONU PARSELLERDE, KONUT VEYA KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM TESİSLERİ YAPILABİLİR.

.../.../

Sayfa No:10/11

ORMAN ALANLARINDA KONUT VE GÜNÜBİRLİK TESİS YAPILMASI HALİNDE

MEVCUT KADASTRO PARSELLERİ, ORMAN TAHDİT SINIRI, KAMULAŞTIRMA, VB. ZORUNLULUKLAR

DIŞINDA İFRAZ EDİLEMEZ.

YAPI YOĞUNLUĞU

$$E = 0.05$$

EN FAZLA İNŞAAT ALANI

$$= 250 M^2$$

EN FAZLA YÜKSEKLİK,

$$(H) = 6.50M (2 KAT)$$

YAPI YAKLAŞMA SINIRI YOL CEPHESİNDEN EN AZ 10M, DİĞER CEPHELERDEN 5M.'DİR.

ORMAN ALANLARINDA KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE;

ORMAN TAHDİT SINIRLARI DIŞINDA KALAN PARSELLERDE BUTİK OTELLER TARZDA TURİSTİK TESİS

YAPILMASI DURUMUNDA MEVCUT KADASTRO PARSELLERİ, ORMAN TAHDİT SINIRI, KAMULAŞTIRMA, VB.

ZORUNLULUKLAR DIŞINDA İFRAZ EDİLEMEZ.

BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI;

EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 20.000 M²

EN FAZLA İNŞAAT ALANI, = 1500 M²

EN FAZLA YÜKSEKLİK, H = 6,50 M (2 KAT)

LOBİ VEYA RESEPSİYONUN YÜKSEK YAPILMASI HALİNDE SAÇAK KOTUNA 1M. İLAVE EDİLİR.

YAPI YAKLAŞMA SINIRI YOL CEPHESİNDEN EN AZ 10M, DİĞER CEPHELERDEN 5 M'DİR.

3.11.2. 2/B ALANLARI

PLANDA 2/B ALAN SINIRI TANIMLI ALANLARA DAHA ÖNCE ONAYLANAN PLAN KARARLARI AKTARILMIŞ

OLUP, BU ALANLAR HAZİNE ADINA TESCİL EDİLMEYEN HERHANGİ BİR UYGULAMAYA KONU OLAMAZ.

3.12. KAPLUMBAĞA ETKİ ALANLARI

BİRİNCİ DERECE KORUMA BÖLGESİ:

1- BU ALANDA_ 3621 SAYILI KIYI KANUNU'NUN 6.MADDESİ İLE KIYI KANUNU UYGULAMA

YÖNETMELİĞİNİN 13. VE 14. MADDESİNDE TANIMLANAN KULLANIMLARA İLİŞKİN OLARAK ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

7. MADDE KAPSAMINDAKİ DOLGU VE KURUTMA YOLUYLA ARAZİ KAZANILAMAZ.

2- KUM ÇIKARTILAMAZ VE KUMULLARIN ŞEKLİ DEĞİŞTİRİLEMEZ.

3- BU ALANDA ARAÇ VE BİNEK HAYVANI İLE DOLAŞILAMAZ.

4- DENİZ KAPLUMBAĞALARININ ÇİFTLEŞME ZONUNDA VE ÜREME MEVSİMİNDE (1 MAYIS - 31 EYLÜL) DENİZ KAPLUMBAĞALARININ YAŞAMLARINI, KIYIYA ÇIKMIŞ VE DENİZE DÖNÜŞLERİNİ ETKİLEYECEK ŞEKİLDE BALIKÇI AĞLARI KURULMAMASI İÇİN GEREKLİ TEDBİRLER TARIM VE KÖYİŞLERİ İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ALINACAKTIR.

İKİNCİ DERECEDE KORUMA BÖLGESİ :

1- BU ALANDA: BİRİNCİ DERECE KORUMA BÖLGESİNDEKİ ŞARTLAR GEÇERLİ OLUP, SADECE SABİT OLMAYAN VE KUMA ÇAKILMAYAN GÖLGELİK KULLANILABİLİR.
2- BU ALANDA YAPILACAK UYGULAMALARLA İLGİLİ OLARAK ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

TAMPON BÖLGE:

BU ALANDA 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

1- İNŞAAT ÇALIŞMALARI ÜREME MEVSİMİ (1 MAYIS – 31 EYLÜL) BOYUNCA SADECE GÜN İŞİĞİNDE YAPILACAK, GECELERİ İNŞAAT ÇALIŞMALARI YAPILAMAZ.

2- YUMURTLAMA ALANINDA GÖRÜLECEK KARAYOLU KENARINDA VE OTOPARKLARDA MOTORLU ARAÇLARIN FARLARINDAN ÇIKAN IŞIKLARI ENGELLEMEK ÜZERE GEREKEN PEYZAJ DÜZENLEMESİ SURETİYLE IŞIKLARIN PERDELENMESİ SAĞLANACAKTIR.

.../...

Sayfa No:11/11

3- BU ALAN İÇERİSİNDEKİ YAPILAŞMALARDA IŞIKLANDIRMA ASGARİ SEVİYEDE TUTULACAK, IŞIK KAYNAĞININ KUMSALDAN GÖRÜLMEMESİNİ SAĞLAMAK VE KUMSALIN AYDINLANMASINI ÖNLEMELİK İÇİN, DIŞ IŞIKLARIN YERDEN İTİBAREN YÜKSEKLİĞİ 1.5M'DEN FAZLA OLMAYACAKTIR.

ANCAK, CAN VE MAL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN ZORUNLU HALLERDE MAHALLİ İDARENİN İZİNİNE BAĞLI VE GEÇİCİ OLARAK YÜKSELTİLEBİLİR. BU DURUMLARDA GEREKLİ IŞIK PERDELEME

İŞLEMLERİNİN YAPILMASI ZORUNLUDUR. İÇ IŞIKLANDIRMA İSE, MEVCUT VEYA YAPILACAK TÜM

YAPILAŞMALARDA YAPILARIN KUMSALDAN GÖRÜLEBİLEN BÖLÜMLERİNDE İŞİĞİN SIZMASINI ÖNLEYİCİ

TEDBİRLER ALINACAKTIR. (PERDE, PANJUR, JALUZİ, RENKLİ CAM VB.

3.13. ÖZEL PROJE ALANI

(ÖZEL ŞARTLI YAT ÇEKEK VE İMAL YERİ)

- A) BALIKÇI TEKNELERİ, KÜÇÜK TONAJLI TEKNELER VEYA YATLARIN BAKIM VE ONARIMLARININ YAPILMASI İÇİN KARAYA ALINMALARINA İMKAN SAĞLAYACAK KIYI DÜZENLEMELERİDİR. ÇEKEK YERİNDE GİRİŞ VE ÇIKIŞ KONTROLÜ İLE TEKNELERİN EMNİYETİNİN SAĞLANMASI, KARADA VE DENİZDE ÇEVRE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLERİN ALINMASI GEREKİR. TEKNE (YAT) ÇEKEK YERLERİNDE Ö.Ç.K.K.'NCA KIYI KANUNU DOĞRULTUSUNDA ONAYLI İMAR PLANI VE Ö.Ç.K.K.B. CA UYGUN GÖRÜLEN VAZİYET PLANLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- B) “3.13.A” MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA İLAVE OLARAK, BU ALANDA TEKNE İMALATI DA YAPILABİLİR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARININ ONAYLANABİLMESİ İÇİN ALANA İLİŞKİN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI VE ÇED SÜRESİNİN TAMAMLANMASI GEREKMEKTEDİR.

-SON-