

1. TANIMLAR

1.1. YAPI İNŞAAT ALANI: BODRURLARDA İSKAN EDİLEN KATLARIN % 50'Sİ İLE ASMA KAT, ÇEKME KAT VE ÇATI KATLARI DAHİL İSKANI MÜMKÜN OLAN BÜTÜN KATLARIN İŞİKLİKLERİ 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 180. M.'Yİ GEÇMEYEN VE SADECE TESİSATIN GEÇİRİLDİĞİ TESİSAT GALERİLERİ VE KATLARI İLE YANGIN MERDİVENLERİ VE BODRUM KATTAKİ; GARAJ ISITMA-SOĞUTMA DAİRELERİ, MUTFAK DEPO, SOĞUK DEPO, MAKİNE DAİRELERİ, ELEKTRİK SANTRALİ, ÇAMAŞIRHANE, TAMİR VE BAKIM ATÖLYELERİNİN TAMAMI PERSONEL SOYUNMA, DİNLENME, YIKANMA YERLERİ GİBİ HİZMET BİRİMLERİNİN 60M²'Sİ 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. BİNA YÜKSEKLİĞİ : BINANIN KOT ALDIĞI NOKTADAN SAÇAK SEVİYESİNE KADAR OLAN YÜKSEKLİKTİR. % 40 MEYİLLİ ÇATI GABARİSİ İÇİNDE KALAN ÇATILAR, BACALAR, MERDİVEN GEREÇLERİ, ASANSÖR KULELERİ YAPI İÇİN SU DEPOLARI VB. ELEMANLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL 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.

2. GENEL HÜKÜMLER:

2.1. 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.

2.4. İMAR PLANI ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YOĞUNLUK HİÇBİR ŞEKİLDE ARTIRILAMAZ BELEDİYE MECLİSİ VE İLGİLİ KURULUŞLARIN ONAYI ALINMADAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ YAPILAMAZ.

2.5. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE 3194 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE GÖRE İMAR UYGULAMASI YAPILACAKTIR. UYGULAMA SINIRLARINI TESPİTE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR. İMAR UYGULAMASI SIRASINDA YAPI ADALARINDA (KONUT) MİNİMUM İFRAZ ŞARTINA UYmayan, ANCAK YAPILANMA 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. TURİZM DIŞI ALANLARDAKİ PARSELLERDE OTOPARK YÖNETMELİĞİNİN 2. MADDESİNDE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE, 5. MADDE (A) FIKRASINDAKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARINA UYULARAK OTOPARK ALANI AYRILMASI MECBURDİR. PARSELLERDE YOLDAN TEK GİRİŞ-ÇIKIŞ YAPILMAK ÜZERE, PARSEL SINIRI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARASINDA OTOPARK ALANI AYRILABİLİR.

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

2.9. ARAZİNİN TABLİ EĞİMİNDEN DOLAYI, AZAMİ BİR BODRUM KAT YAPILABİLİR.

2.10. BİRDEN FAZLA YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE YOL CEPHELERİNİN TÜMÜNDE, İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRLENMEMİŞSE, 15M. VE ÜZERİ GENİŞLİĞİNDEKİ YOLLARDAN ÇEKME MESAFESİ 10M., GENİŞLİĞİ 15M.'NİN ALTINDAKİ YOLLARDAN ÇEKME 5M.DİR.

2.11. PLANLAMA ALANINDA GEREKLİ KAPASİTE VE SAĞLIK NORMLARINA UYGUN PİS SU ŞEBEKESİ VE ARITMA TESİSİ UYGULAMASI MECBURDİR. GEREKTİĞİ TAKDİRDE YENİ STANDARTLARIN BELİRLENEREK UYGULAMAYA KONULMASINA KADAR;

A. HALİHAZIRDA PİS SU SİTEMİ 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 "LAĞİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AIT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE PİSSU ÇUKURLARI YAPILARAK, PİS SU BÖRULARI BURAYA BAĞLANACAKTIR. PİS SU HİÇBİR ŞEKİLDE DENİZ, GÖL, AKARSU, KANAL, DERE VE TABLİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ. TURİSTİK TESİSLERDE ATIK SU ARITMA TESİSLERİ KURULMASI MECBURDİR. ATIK SU ARITMA SİSTEMİNİN ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYACAK ŞEKİLDE HAZIRLANDIĞI MAHALLİ İDARE TARAFINDAN BELGELENMEDİKÇE İNŞAAT İZİNİ, PROJEDE BELİRTİLEN ARITMA TESİSİ FAALİYETE GEÇMEDEN DE YAPIYA İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ.

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

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

A. PARSELİN YOL CEPHESİ SINIRINA 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 TABİİ ZEMİNİ YOL KOTU ÜZERİNDE VEYA ALTINDA KALAN PARSELLERDE, BİNALARA VERİLECEK + 0.00 KOTU BİNA KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASIDIR.

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

C. 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. 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, TURİSTİK TESİSLER VE DİĞER TESİSLERDE YAPILACAK AÇIK VE KAPALI YÜZME HAVUZLARI TERAS KOTU EN FAZLA + 1.00 M'DİR.

D. YAPILARDA ÇIKMALAR:

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

1. AÇIK ÇIKMALAR:

AÇIK ÇIKMALAR YAPI YAKLAŞMA SINIRINI EN FAZLA 1.25M. AŞABİLİR. GENİŞLİKLERİ 1.25 M'Yİ BOYLARI İSE BİNA BOYUNUN % 50'SİNİ GEÇEMEZ. TURİZM TESİSLERİNDE BU ORAN % 60'A KADAR ARTTIRILABİLİR. ÇIKMA ALANLARI EMSAL HESABINA DAHİL DEĞİLDİR. 1.25 M'DEN GENİŞ AÇIK ÇIKMALAR YAPILMASI İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BİNA İÇİNE ÇEKİLMEK SURETİYLE GENİŞLETİLEBİLİR. GENİŞLETİLEN BU ALANLARIN 1.00 M GENİŞLİĞE KADARI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR. AÇIK KORİDORLAR ZEMİN KAT DIŞINDA TÜMÜYLE EMSALE DAHİLDİR.

2. KAPALI ÇIKMALAR:

BULUNDUĞU CEPHE ALANININ % 50'SİNİ AŞMAMAK VE ÖN CEPHEDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA, YAN VE ARKA CEPHELERDE PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE, ÇEKME MESAFELERİNİN EN AZ 5.00 METRE OLDUĞU YAN VE ARKA CEPHELERDE İSE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA 1.00 METRE GENİŞLİĞİNDE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

TİCARET ALANLARINDA ÖN CEPHEDE KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ. ANCAK ÖN ÇEKME MESAFESİNİN EN AZ 5 METRE OLDUĞU YERLERDE ÖN CEPHEDE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR. CEPHE ALANININ % 50'SİNİ GEÇMEMEK VE 1.00 M'Yİ AŞMAMAK ŞARTI İLE ÖNE CEPHEDE, TABİİ VEYA TASFİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HİÇBİR NOKTADA 3.00 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE EMSAL HESABINA DAHİL OLMAYAN KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

BİTİŞİK NİZAM VERİLMEMİŞ ALANLARDA, YAPILAR İÇİN EN FAZLA BİNA BOYU 30M.'DİR.

E. 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 YAPILAMAZ.

F. 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 BÖLÜMDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMİYEN BÖLÜMLER (MEKANLAR) DÜZENLENEBİLİR.

TURİZM TESİSLERİNDE; ÇATI ARALARINDA EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMİYEN, TESİSE AIT ORTAK MEKANLAR, ODALAR VE SON KATTAKİ ODALARLA İRTİBATLI SÜİT ODALAR DÜZENLENEBİLİR. BU ODALARLA İLGİLİ ÇATIDA BALKON VE TERAS YAPILAMAZ. TURİZM TESİSLERİNDE MAHYA KOTU; İMAR DURUMUNDA VERİLEN SAÇAK ÜST KOTUNA, ÇATI YÜKSEKLİĞİ İLAVE EDİLMEK SURETİ İLE BULUNUR.

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 YAPILABİLİR.

GÜNEŞ ENERJİSİNDEN YARARLANILAN ISITICI AYGITLAR, ÇATI ÖRTÜSÜ SILUETİNİ 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.

G. 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.

H. 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.

I. TİCARİ KULLANIMLARIN YER ALDIĞI YAPILARIN ALT KATLARINA CEPHE BOYUNCA GÖLGELİK, SAÇAK YAPILABİLİR. SAÇAKLARIN BİNAYA BAĞLANDIĞI KENARI, AIT 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.

J. CEPHELER: TUĞLA, BRİKET VEYA DİĞER FABRİKASYON MALZEMELERDEN İSE SIVALI VE BADANALI OLACAKTIR. AHSAP VEYA TAS DUVAR SEKLİNDE İSE SIVASIZ BIRAKILABİLİR.

G. 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.

H. 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.

I. TİCARİ KULLANIMLARIN YER ALDIĞI YAPILARIN ALT KATLARINA CEPHE BOYUNCA GÖLGELİK, SAÇAK YAPILABİLİR. SAÇAKLARIN BİNAYA BAĞLANDIĞI KENARI, AIT 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.

J. 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 KULLANILABİLİR.

K. YÖRE MİMARİSİNDE ÖNEMLİ YERİ OLAN ÇIPLAK (SIVASIZ) TAŞ DUVARIN, İNŞAAT KAYIPLARINA SEBEP OLMAMAK ÜZERE, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINA UYMAK ŞARTI İLE DIŞ CEPHEDEKİ TAŞ DUVAR KALINLIĞININ TAMAMI İNŞAAT ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEZ. NORMAL DUVARLARIN 20 CM'LİK KISMI İNŞAAT ALANI HESABINA DAHİL EDİLİR. NORMAL DUVARLARIN TAŞ PLAKALAR İLE KAPLANMASI DURUMUNDA DUVARLARIN 20CM'LİK KISMI İNŞAAT ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEZ.

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

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

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

2.14. İMAR PLANI ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE, KABAPIYNAR, KARADERE BOĞAZI VE BAĞLICA MEVKİLERİNDE MUĞLA BAYINDIRLIK VE İSKAN MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN JEOLJİK ETÜT RAPORU VE HARİTALARDA BELİRTİLEN ÖNLEMLER ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

GAVURAGAĞI MEVKİNDE, BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN AYRINTILI JEOLJİK ETÜT RAPORUNDA BELİRLENEN VE İMAR PLANLARINDA YERLEŞİME AÇILAN ÖNEMLİ ALANLARDA GEREKLİ ÖNLEMLER ALINARAK YAPILAŞMAYA GİDİLMELİDİR.

YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR, BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN AYRINTILI JEOLJİK ETÜDE RAPORU SONUCUNA GÖRE YÜKSEK EĞİM, HEYELAN TEHLİKESİ, KAYA DÜŞMESİ RISKİ OLAN VE FAY KIRIĞI TESPİT EDİLEN ALANLAR İLE DOĞAL ŞEVLERİN GÖZLENDİĞİ ALANLARI KAPSAMAKTA OLUP YERLEŞİM BAKIMINDAN UYGUN OLMAYAN ALANLAR OLARAK TANIMLANMIŞTIR.

2.15. KADASTRO - HALİHAZIR HARİTA, KAMLAŞTIRMA HATTI, ORMAN TAHDİT SINIRLARI İLE İMAR PLANI HATTININ UYUŞMAZLIĞINDAN KAYNAKLANAN SORUNLARI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDI İLE DÜZELTMEME İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

2.16. PLAN UYGULAMALARI SIRASINDA ORTAYA ÇIKACAK KÜÇÜK İHDAS VE ŞUYULANMALARINI İDARMEYE VEYA KADASTRAL ARTIKLARI YOLA KATMAYA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

2.17. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARLARI, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU GEÇERLİDİR.

2.18. 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.

2.19. BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE VE AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİNDE, 04.4.1994 GÜN VE TS. 911 SAYILI TSE TEKNİK 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 BİNALARI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ MECBURİDİR.

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

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. KONUT ALANLARI

A. ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI

- KONUT YAPILMASI HALİNDE;
- EN FAZLA TAKS : 0.15
- EN FAZLA İAKS : 0.30
- EN FAZLA YÜKSEKLİK, H : 6.50 M. (2 KAT)
- EN AZ İFRAZ : 500 M²
- EN AZ PARSEL CEPHESİ : 16 M.
- BİNALAR ARASI EN AZ MESAFE : 6 M.'DİR.
- ÖN ÇEKME MESAFESİ 5 M., ARKA BAHÇE MESAFELERİ H/2, YAN BAHÇE ÇEKME MESAFELERİ EN AZ 3 M. ŞARTLARI UYGULANIR.

B. AZ YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI

- KONUT YAPILANMA KOŞULLARI;
- İMAR PLANINDA YAPI ADALARI ÜZERİNDE BELİRLENEN YAPI YOĞUNLUĞU, BİNA YÜKSEKLİĞİ VE EN KÜÇÜK İFRAZ ŞARTLARINA UYULACAKTIR. ANCAK MEVCUT KADASTRO PARSELLERİNDE, KAMU ALANI (YOL, OTOPARK, PARK, VB.) TERKİ YAPILDIKTAN SONRA, YAPI ADASINDA EN KÜÇÜK İFRAZ ŞARTINDAN AZ KALAN PARSELLER EN AZ 75 M² İNŞAAT YAPILABİLİR NİTELİKTE İSE TESCİL EDİLEBİLİR.
- EN FAZLA BİNA YÜKSEKLİĞİ, H : 6.50 M. (2 KAT)
- BİR PARSELDE BİR DEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE, BİNALAR ARASI EN AZ MESAFE : 6 M.'DİR.
- ÖN ÇEKME MESAFESİ 5 M. ARKA BAHÇE MESAFELERİ H/2, YAN BAHÇE ÇEKME MESAFELERİ EN AZ 3 M.
- EN AZ İFRAZ : 1000 M²
- EMSAL : 0.20
- ŞARTLARI UYGULANIR.

C. KONUT ALANLARINDA TURİZM TESİSLERİ YAPILMASI HALİNDE;

YAPI YOĞUNLUKLARI FARKLI KONUT ALANLARININ TÜMÜNDE, OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ VE KAMPING ALANI 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. AYRICA BU ALANLARDA TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULMASI, YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

BU ALANLARDA;

- EN AZ İFRAZ : 1500 M²
- EN AZ PARSEL CEPHESİ : 30 M.
- ÖN ÇEKME MESAFESİ 5 M., ARKA BAHÇE MESAFELERİ H/2, YAN BAHÇE ÇEKME MESAFELERİ EN AZ 3 M. ŞARTLARI UYGULANIR.
- EMSAL, E : 0.45
- EN FAZLA YÜKSEKLİK, H : 10.50M (3 KAT)
- BİNALAR ARASI MESAFE EN AZ, 6 M.'DİR.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN TURİZM TESİS ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ VE YAPI YOĞUNLUĞUNU AŞMAMAK KAYDI İLE BİNA BOYU SERBESTTİR.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN TURİZM TESİS ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ VE YAPI YOĞUNLUĞUNU AŞMAMAK KAYDI İLEBİNA BOYU SERBESTTİR. AÇIK ÇIKMA VE BALKON BOYLARI SERBESTTİR. BALKONLAR BİNA BOYUNCA YAPILABİLİR.

3.2. GÜNÜBİRLİK KULLANIM ALANLARI

BU ALANLARDA GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK SU VE KARA SPORLARINA İLİŞKİN TESİSLER İLE LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PLAĞ KABİNİ, ÇADIRLI VE KARAVANLI KAMP ÜNİTELERİ, DUŞ, TUVALET, ÇÖP TOPLAMA YERİ, GÖLGELİK YAPILABİLİR.

YAPILACAK TESİS VE KULLANIŞLAR İÇİN:

EN FAZLA EMSAL : 0.08

EN FAZLA YÜKSEKLİK, (H) 1 KAT : 4.50 M.

BU ALANLARDA KALAN PARSELLERDE İFRAZ YAPILAMAZ.

BU DEĞERLERE KUMSAL ÜZERİNDE YAPILACAK HAFİF VE SÖKÜLEBİLİR YAPILARDAN OLUŞAN SOYUNMA KABİNİ, DUŞ, GİBİ ELEMANLAR İLE EN FAZLA 3X2 EBADINDA EN AZ 250 M. ARALIKLI OLMAK KAYDIYLA KONUMLANDIRILACAK BÜFELEER DAHİL DEĞİLDİR. ANCAK

3.3. ÖZEL MAHSUL ALANLARI

ÖZEL MAHSUL ALANLARI (ZEYTİNLİK ALANLARDA) YAPILAŞMA ŞARTLARI:

4086 SAYILI KANUNUN 5. MADDESİ 2. PARAGRAFI GEREĞİNCE "ZEYTİNCİLİK SAHALARI DARALTILAMAZ. ANCAK BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN ZEYTİNLİK SAHALARININ İMAR HUDUTLARI KAPSAMINA ALINMASI HALİNDE ALT YAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL TOPLAM YAPILAŞMA, ZEYTİNLİK ALANININ % 10'UNU GEÇEMEZ. BU SAHALARDAKİ ZEYTİN AĞAÇLARININ SÖKÜLMESİ, TARIM VE KÖY İŞLERİ BAKANLIĞI'NIN FENNİ İZİNİNE TABİDİR. BU İZİNİN VERİLMESİNDE, TARIM VE KÖY İŞLERİ BAĞLI ARAŞTIRMA ENSTİTÜLERİNİN VE MAHALLİNDE ZİRAAT ODASI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR. BU HALDE DAHI KESİN ZARURET GÖRÜLMİYEN ZEYTİN AĞACI KESİLEMEZ VE SÖKÜLEMEZ" HÜKMÜ DOĞRULTUSUNDA İŞLEME TABİDİR.

YAPILANMA VE İFRAZ KOŞULLARI :

ZEYTİNLİK ALANLARDA PARSELLER İFRAZ EDİLEMEZ.

EN FAZLA YÜKSEKLİK, (H) : 6.50M (2 KAT)

YAPI YAKLAŞMA SINIRI; YOLLARDAN 10 METRE, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ 5'ER METRE OLACAKTIR.

3.4. TİCARET ALANLARI

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

TİCARET ALANLARINDA;

- EN AZ İFRAZ : 500 M²

- EN FAZLA YÜKSEKLİK H MAKS : 6.50 M. (2 KAT)

- EN AZ PARSEL CEPHESİ : 10 M.

- EN AZ PARSEL DERİNLİĞİ : 30 M.

- ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ EN AZ 5 M.'DİR.

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 AZ OLAMAZ.

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.

TİCARET ALANLARINDA, TURİZM BELGELİ TESİSLER YAPILABİLİR. YAPILACAK TURİZM TESİSLERİNDE YAPILAŞMA NİZAMI, TİCARET ALANLARINDA VERİLEN YAPI NİZAMIDIR. ANCAK PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ EN AZ 1500 M²'DİR.

3.4. İDARİ, RESMİ, SAĞLIK VE EĞİTİM KURUMU, SOSYAL TESİS ALANLARI

BU ALANLAR KAMU HİZMETİNE YÖNELİK İDARİ, RESMİ VE SOSYAL KURUMLAR İÇİN AYRILMIŞLARDIR. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYULACAKTIR.

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

3. 5. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR OLARAK PLANLI YERLERDEKİ ÖZEL MÜLKİYETE KONU OLAN PARSELLERDE AŞAĞIDA BELİRLENEN KULLANIŞLAR YER ALABİLİR.

3.5.-1. KONUT YAPILANMA VE İFRAZ KOŞULLARI;

BU ALANLARINDA KADASTRO PARSELLERİNDE, KAMU ALANI (YOL, OTOYOL, PARK, VB.) TERKİ YAPILDIKTAN SONRA, 5000 M²'DEN AZ KALANLAR İNŞAAT YAPILABİLİR NİTELİKTE İSE TESCİL EDİLEBİLİR.

MEVCUT KADASTRO PARSELLERİNİN, İFRAZ EDİLMESİ HALİNDE EN KÜÇÜK İFRAZ 5000 M²'DİR.

EN FAZLA İ.A.K.S : 0.05

EN FAZLA İNŞAAT ALANI : 250 M²

EN FAZLA YÜKSEKLİK, (H) : 6.50M (2 KAT)

YAPI YAKLAŞMA SINIRI; YOLLARDAN 10 METRE, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ 5'ER METRE OLACAKTIR.

3.5.2 . TARIMSAL KONUT VE GÜNÜBİRLİK TESİSLER YAPILMASI HALİNDE;

AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARDA TARIMSAL KONUT, GÜNÜBİRLİK TESİSLER (LOKANTA, ÇAY BAHÇESİ, GAZİNO, VB.) VE KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR. BU ALANLARINDA KADASTRO PARSELLERİNDE, KAMU ALANLARINDA KALAN ALANLAR TERK EDİLDİKTEN SONRA 5000 M²DEN KÜÇÜK KALANLAR İNŞAAT YAPILABİLİR NİTELİKTE İŞE TESCİL EDİLEBİLİR. İFRAZ EDİLMESİ DURUMUNDA İFRAZ SONUCU OLUŞAN PARSELİN İMAR YOLUNA EN AZ 25 METRE CEPHESİNİN BULUNMASI GEREKLİDİR.
EN AZ İFRAZ : 5000 M²,
EN FAZLA EMSAL : 0.05,
HMAKS : 6.50 M (2KAT)
EN FAZLA YAPI İNŞAAT ALANI : 250 M²DİR VE AYRICA EN FAZLA 50 M²YE KADAR MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR. TOPLAM İNŞAAT ALANI 300 M²Yİ GEÇEMEZ. BU ALANLARDA YAPI ÇEKME MESAFESİ YOLDAN 10 METRE, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ 5'ER METRE OLACAKTIR.

3.5.3. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARDA, KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE;

MINİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ : 5.000 M²
EN FAZLA İNŞAAT EMSALI, : 0.15 (EN FAZLA İNŞAAT ALANI 750M²)
EN FAZLA YÜKSEKLİK, H: 7.50 M.(İKİ KAT)
MÜŞTEMİLATLAR İÇİN EN FAZLA YÜKSEKLİK, H: 3.50 M.(BİR KAT)
YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLDAN 10 M, YAN VE ARKA BAHÇELERDEN 5 M. OLACAKTIR. 5000 M²DEN KÜÇÜK KADASTRO PARSELLERİNDE BU TESİSLER YAPILAMAZ. ANCAK 5000 M² VE DAHA BÜYÜK PARSELLERDE KAMU ALANLARI TERKİ SONRASI 5000M²NİN %10'UNU GEÇMEYEN EKİLMELERDE DE BU TESİSLER YAPILABİLİR. KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM YAPILARI İLE BİRLİKTE EKO TURİZME YÖNELİK TARIMSAL ÜRETİM TESİSLERİ VE HAYVANCILIK VE TESİSLERİ YAPILMAK İSTENMESİ HALİNDE KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM YAPILARI VE DİĞER KULLANIMLARA (TARIMSAL ÜRETİM, TURİZM TESİS ALANI, MÜŞTEMİLATLAR, VB) AİT TOPLAM İNŞAAT ALANI 1000 M²Yİ AŞAMAZ.
BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR, TOPOGRAFYA, BİTKİ ÖRTÜSÜ VE YÖRE MİMARİSİNE UYGUN PROJELENDİRİLECEKTİR. MEVCUT AĞAÇLARIN RÖLEVESİ ALINARAK DÜZENLEMELERDE MEVCUT AĞAÇLAR KORUNACAKTIR. BİTKİLENDİRMEDE YÖREYE ÖZGÜ AĞAÇ TÜRLERİ İLE GÖRSEL OLARAK YAPİYİ 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 5000 M²DEN DAHA BÜYÜK OLMASI DURUMUNDA İŞE YUKARIDA BAHSEDİLEN KULLANIMLARIN TOPLAM ALANI 1000 M²Yİ AŞAMAZ. PARSELİN KALAN BÖLÜMLERİNDE BU PLAN KARARLARINA UYULUR.

3.6. JEOLJİK NEDENLERLE YAPI YAPILAMAYACAK ALANLAR

BU ALANLAR YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLARDIR, BU NEDENLE HİÇBİR YAPI VE TESİS YAPILAMAZ. BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN AYRINTILI JEOLJİK ETÜT RAPORU SONUCUNA GÖRE YÜKSEK EĞİM, HEYELAN TEHLİKESİ, KAYA DÜŞMESİ RİSKİ OLAN VE FAY KIRIĞI TESPİT EDİLEN ALANLAR İLE DOĞAL ŞEVLERİN GÖZLENDİĞİ ALANLARI KAPSAMAKTA OLUP YERLEŞİM BAKIMINDAN UYGUN OLMAYAN ALANLAR OLARAK TANIMLANMIŞTIR.

3.7. PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANI

BU ALANLARDA KULLANIMA ÖZGÜ DÜZENLEMELER, WC'LER VE TRAFOLAR DIŞINDA HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ. AÇIK ALANLARIN DÜZENLENMESİNDE SATIŞ ÜNİTELERİ, ÇAY BAHÇELERİ, LOKANTALAR VE BÜFELER YER ALABİLECEKTİR.

3.8. ORMAN ALANLARI

BU ALANLAR ORMAN KANUNUNDA BELİRTİLEN ORMANLARIN BAKIMI, KORUNMASI, GELİŞTİRİLMESİ VE İŞLETİLMESİ AMAÇLI TESİSLER DIŞINDA HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.