

GÖCEK BUCAK MAHALLESİ (İNLİCE KIYI KESİMİ) UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1. T A N I M L A R:

1.1.YAPI İNŞAAT ALANI (BRÜT İNŞAAT ALANI) : BODRUMLARDA İSKAN EDİLEN KATLARIN %50'Sİ İLE KAT VE ÇATI ARASINDAKİ PİYESLER DAHİL YAPININ İNŞA EDİLEN TÜM KATLARININ TOPLAM ALANIDIR. İSKANI MÜMKÜN OLMAYAN İŞIKLIKLAR BU ALANA DAHİL DEĞİLDİR.

KAPALI ÇIKMALAR, AÇIK VE KAPALI MERDİVENLER VEYA YAPIYA MAHREÇ VEREN ZEMİN KAT DIŞINDAKİ AÇIK KORİDORLAR YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR.

AÇIK ÇIKMALAR VE İÇ YÜKSEKLİĞİ 1.80 M.'Yİ GEÇMEYEN VE SADECE TESİSATIN GEÇİRİLDİĞİ TESİSAT GALERİLERİ VE KATLARI, YANGIN MERDİVENLERİ İLE MÜŞTEMİLAT (GARAJ, KALORİFER DAİRESİ, KÖMÜRLÜK, KAPICI DAİRESİ, SİĞINAK V.B.) BU ALANA DAHİL DEĞİLDİR. BODRUMLARDA DEPO KULLANIMLARI TOPLAN İNŞAAT ALANININ % 15'İNİ GEÇEMEZ. GEÇMESİ HALİNDE FAZLA KISIM İ.A.K.S.'NA DAHİLDİR.

İSKANI MÜMKÜN OLAN KATLAR İFADESİ İLE KONUT, EĞLENCE VE DİNLENME YERLERİ GİBİ İKAMETE, ÇALIŞMAYA VE EĞLENMEYE TAHSİS EDİLMEK ÜZERE YAPILAN KATLAR KASTEDİLMEKTEDİR.

1.2. BİNA YÜKSEKLİĞİ: BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTADAN İTİBAREN EN FAZLA SU BASMAN SEVİYESİ 0.00 M – 1.00 M. DAHİL OLMAK ÜZERE SAÇAK SEVİYESİNE KADAR OLAN YÜKSEKLİKTİR. % 35 MEYİLLİ ÇATI GABARİSİ İÇİNDE KALAN ÇATILAR, BACALAR, MERDİVEN GEREÇLERİ, ASANSÖR KULELERİ, LÜZUMLU SU DEPOLARI VB. ELEMANLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR.

1.3. TABAN (BİNA) ALANI: YAPININ İŞIKLIKLAR, YANGIN MERDİVENLERİ VE ÇYKMALAR HARIÇ İZDÜŞÜMÜN ZEMİNDE KAPLAYACAĞI EN FAZLA ALAN OLARAK UYGULANACAKTIR. BAHÇEDE YAPILAN EKLENTİLER (MÜŞTEMİLAT) TABAN ALANI İÇERSİNDE SAYILIR.

1.4. TABAN ALANI KATSAYISI (T.A.K.S.) : TABAN ALANININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR.

1.5. İNŞAAT ALANI KATSAYISI (İ.A.K.S.) : İNŞAAT ALANININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR.

1.6. TURİZM TESİSİ : TURİZM BAKANLIĞININ TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİ NİTELİKLERİ YÖNETMELİĞİNE UYGUN, TURİZM BAKANLIĞIN'DAN TURİZM MÜESSESESİ BELGESİ ALMIŞ OLAN YAPILARDIR.

2. GENEL HÜKÜMLER:

2.1. BU PLAN HÜKÜMLERİ PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERSİNDEKİ PLANLAMA ALANI İÇİN GEÇERLİDİR.

2.2. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA, KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE PLANDA GÖSTERİLEN AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZ.

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 VE Ö.Ç.K.K.B.'NİN ONAYI ALINMADAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ YAPILAMAZ.

- 2.5. GELİŞME ALANLARINDA EN AZ BİR YAPI ADASI ÖLÇEĞİNDE İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN, O ADADAKİ PARSELLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 2.6. MESKUN YAPI ADALARINDA MAHREÇ ALMAYAN PARSELLERE MAHREÇ VERMEK AMACIYLA YOL AÇMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.
- 2.7. KADASTRO, HALİ HAZIR HARİTA KAMULAŞTIRMA HATTI İLE İMAR PLANI HATTININ UYUŞMAZLIĞINDAN KAYNAKLANAN UYUMSUZLUKLARI GİDERMEYE, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA BELEDİYE YETKİLİDİR.
- 2.8. YAPI İNŞAAT ALANI HESABI İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ ÜZERİNDEN YAPILIR.
- 2.8.1.a) TURİZM ALANLARDAKİ PARSELLERDE OTOPARK YÖNETMELİĞİNİN 5. MADDE (a) FIKRASINDAKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARINDAN; 2. MADDEDE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE 100.000-300.000 NÜFUSU DURUMUNA GÖRE HAZIRLANMIŞ OTOPARK MİKTARI TESPİTİNE UYULARAK OTOPARK AYRILMASI MECBURİDİR. VAZİYET PLANLARINDA BU ALANLAR AYRILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 2.8.1.b) YERLEŞME İÇİNDE YA DA DIŞINDA OLSUN, TURİZM ALANLARINDAKİ PARSELLERDE TURİZM İŞLETMELERİ YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN “KENT DIŞINDA” BULUNAN TESİSLERDE UYGULANMASI GEREKEN MİKTARLARA UYGUN OLARAK OTOPARK AYRILACAKTIR. VAZİYET PLANLARINDA BU ALANLAR AYRILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 2.9. MEYİLDEN DOLAYI KAT KAZANILAMAZ.
- 2.10. KIYIDA TOPLUMUN YARARLANMASINA AÇIK BİLE OLSA HİÇBİR İSKELE+LİMAN+RIHTIM, DAYANMA DUVARI, TERSANE, ÇEKEK YERİ, SU TAŞKINLARI BAKIM EVİ VE SERVİS İSTASYONU, KÖPRÜ, MENFEZ, BEKÇİ KULÜBESİ, GÖLGELİK, TUZLA DALYAN, TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ; DENİZ, GÖL VE AKARSU KIYILARININ KAMU YARARINA KULLANILMASINI SAĞLAMAK VE KORUMAK AMACINA YÖNELİK KAMU YAPILARI VE TESİSLER, HER TÜRLÜ SÖKÜLEBİLİR BİLE OLSA KULÜBELER, PLAJ KABİNLERİ, ÇAYHANE, KAHVEHANE, LOKANTA VE BENZER YAPILAR VE KULLANIMLAR Ö.Ç.K.K.B.’NİN GÖRÜŞÜ ALINMADAN TESİS EDİLEMEZ.
- 2.11. Ö.Ç.K.K.B.’NİN ONAYI ALINMADAN KANAL KIYISINDA, DOĞAL KIYI ÇİZGİSİNİ DEĞİŞTİRECEK HİÇBİR KAZI-DOLGU YAPILAMAZ. MADEN OCAĞI KURULAMAZ, KUM ÇAKIL, SAZ, YOSUN ÇEKİLEMEZ, GEREK KIYILARDA, GEREKSE İÇ KESİMLERDE MOLOZ, CÜRUF, ÇÖP VS. ATILAMAZ.
- 2.12. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNDE KİRLİLİK TESPİTİ İLE ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILARAK EKOLOJİK YAPIYA OLUMSUZ ETKİDE BULUNACAK ÇİLTİLLERİN ÖNLENMESİ İÇİN GEREKLİ 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.
- 2.13. PLANLAMA ALANINDA GEREKLİ KAPASİTE SAĞLIK NORMLARINA UYGUN PİS SU ŞEBEKESİ VE ARITMA TESİSLERİ UYGULAMASI MECBURİDİR. GEREKTİĞİ TAKDİRDE YENİ STANDARDLARIN Ö.Ç.K.K.B. TARAFINDAN BELİRLENEREK UYGULAMAYA KONULMASINA KADAR;
- a) HALİ HAZIRDA PİS SU SİSTEMİ VARSA KAPASİTENİN ELVERDİĞİ ÖLÇÜDE TÜM YAPI VE TESİSLER BU SİSTEME BAĞLANACAKTIR.
- b) PİS SU SİSTEMİ YOKSA, KONUTLARDA, 19.03.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN “LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNDE

BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE PİS SU ÇUKURLARI YAPILARAK, KANALLAR BURAYA BAĞLANACAKTIR. PİS SU HİÇBİR BİÇİMDE DENİZ, GÖL, AKARSU, KANAL, DERE VE TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ.

TURİSTİK TESİSLERDE ATIK SU ARITMA TESİSİ KURULMASI MECBURİDİR. ATIKSU 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.

2.14. BU PLAN KAPSAMINDA YAPILACAK YAPILARDA 1. DERECE DEPREM BÖLGELERİNDE UYULMASI GEREKEN KURALLARA, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, DEPREM YÖNETMELİĞİNE VE 12.03.2003 TARİHİNDE AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.

2.15. BU PLAN KAPSAMINDAKİ YAPILAR AŞAĞIDAKİ ŞARTLARA UYGUN OLARAK İNŞAA EDİLECEKLERDİR.

a) PARSELİN YOL CEPHESİ SINIRINA BİTİŞİK OLARAK YAPILAN YAPILARA, ARSANIN CEPHE ALDIĞI YOLUN KIRMIZI KOTUNA GÖRE, YOLUN YÜKSEK TARAFINA RASTLAYAN BİNA KENARI HİZASINDAKİ TRETUAR ÜST SEVİYESİNDEN KOT VERİLİR. BUNUN DIŞINDAKİ HALLERDE VE TABİİ ZEMİN YOL KOTU ÜZERİNDE VEYA ALTINDA KALAN PARSELLERDE, BİNALARA VERİLECEK AZAMI KOT BİNA KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASIDIR. YOL YA DA ARAZİNİN EĞİMİ NEDENİYLE VERİLEN KOT İLE BİNA CEPHESİNDE KOT FARKI 2.00 M.'Yİ GEÇTİĞİ TAKDİRDE YAPININ BUNA GÖRE KADEMELENDİRİLMESİ MECBURİDİR. HER KADEME İÇİN KOT, KADEMENİN OTURDUĞU ARAZİ ORTALAMASINDAN VERİLİR. MEYİLDEN DOLAYI KAT KAZANILAMAZ.

BODRUM KATLARIN ÖN CEPHESİ AÇILAMAZ. MEYİLLİ ARAZİLERDE ZEMİN KATTA OLUŞTURULACAK TERAS GENİŞLİKLERİ MAKSİMUM MEYİLİN % 20 OLDUĞU HALLERDE 3.00 METREYİ GEÇEMEZ. BU TERASLARIN ALTLARI BODRUM ALANINA DAHİL EDİLEMEZ.

b) BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE, YOLDAN MAHREÇ ALAN VE PARSEL ÖN CEPHESİNE EN YAKIN OLAN BİNA (VEYA BİNALAR) 2.16.a. MADDESİNE GÖRE DİĞER BİNALAR İSE TABİİ ZEMİNE RASTLAYAN BİNA KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINDAN KOT ALIRLAR.

UYGULAMA AŞAMASINDA İNŞAAT ALANI BELİRLENİRKEN PLANKOTE VE AĞAÇ RÖLÖVESİ HAZIRLANARAK DOĞA TAHRİBATININ EN AZA İNDİRİLMESİ SAĞLANACAKTIR.

c) 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 ÜST KOTUDUR. SU BASMAN KOTU MAKSİMUM +/- 0.50 M.'DİR.

d) YAPILARDA ÇIKMALAR:

1) **AÇIK ÇIKMALAR:** GENİŞLİĞİ 1.25 M.'Yİ AŞMAMAK, BİNA BOYUNUNUN %40'INI GEÇMEMEK ÜZERE,

2) **KAPALI ÇIKMALAR:** GENİŞLİĞİ 1.00 M.'Yİ AŞMAMAK, BULUNDUĞU CEPHE ALANININ %50'SİNİ AŞMAMAK VE PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK ÜZERE YAPILABİLİR.

PLANDA ÖN ÇEKME MESAFESİ 0.00 M. VERİLEN ALANLARDA ÇIKMALAR ÖN CEPHE YAPI YAKLAŞMA SINIRININ DIŞINA TAŞABİLİRLER. ANCAK BU DURUMDA SADECE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

e) BİTİŞİK NİZAM VERİLMEMİŞ ALANLARDA YAPILAR İÇİN EN FAZLA BİNA BOYU 25 M.'DİR.

f) BİR PARSELDE BİR DEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE BİNALAR ARASINDAKİ MESAFE EN AZ 6 M.'DİR.

g) BİNALARDA SAÇAK GENİŞLİĞİ 0.00-1.00 M. ARASINDA YAPILABİLİR. GEREK GENİŞ SAÇAKLI GEREKSE 0.00 M. SAÇAKLI YAPILARDA ÇATI KENARLARI YÖRENİN MİMARİ ÖZELLİKLERİ GÖZÖNÜNE ALINARAK DETAYLANDIRILACAKTIR. SAÇAK ÖNÜNE PARAPET VE YAĞMUR OLUĞU YAPILAMAZ.

h) ÇATILAR OTURMA ŞEKLİNDE, KIRMA ÇATI TÜRÜNDE VE MİNİMUM % 30, MAKSİMUM % 35 EĞİMLE İNŞA EDİLECEK, ALATURKA KİREMİT İLE ÖRTÜLECEK, ZORUNLULUK HALİNDE MARSİLYA KİREMİT İLE KAPLANACAKTIR. YAPILARDA TERAS KAT, ÇEKME KAT YA DA ÇATI KATI YAPILAMAZ.

GÜNEŞ ENERJİSİNDEN YARARLANILAN ISITICI AYGITLAR ÇATI ÖRTÜ SİLÜETİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE MÜMKÜN OLDUĞUNCA EĞİME UYARAK ÇATI DÜZLEMİ ÜZERİNE YATIRILARAK VEYA ÇATI ÇATI İÇERSİNE GÖMÜLEREK, DİĞER SU DEPOLARI VS. ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINA GİZLENMEK KOŞULU İLE YAPILABİLİR. MERDİVEN VE İŞKLIKLAR ÇATI GABARİSİNİ AŞAMAZ.

i) KAPALI ÇIKMALAR, BALKON PROFİL VE KORKULUKLARINDA MUĞLA YÖRESİNİN MİMARİ ÖZELLİKLERİNİN DİKKATE ALINMASI MECBURİDİR. AÇIK MERDİVEN YAPILAMAZ.

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

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

DIŞ CEPHE MALZEMESİ OLARAK DÜZ SIVA BADANA AHŞAP MALZEME VEYA DOĞAL TAŞ KULLANILABİLİR. TAŞ DUVAR YAPILMASI HALİNDE 20 CM.'Sİ EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

CEPHELERDEKİ KAPI-PENCERE BOŞLUKLARI TOPLAM CEPHE ALANININ % 30'UNU GEÇEMEZ. ANCAK BU ORAN, ALT KATLARINA TİCARİ KULLANIM GETİRİLEN YAPILARDA YALNIZCA BİNA ÖN CEPHESİ İÇİN DEĞİŞİK OLABİLİR. BU TÜR YAPILARDA, DİĞER KATLAR VE CEPHELERDE % 30 KISITLAMASINA UYULMAK KOŞULU İLE, BİRİNCİ KAT DÖŞEMESİ ÜST KOTU İLE ZEMİN KAT TABAN KOTU ÇİZGİLERİNİN SINIRLANDIĞI ALT KAT ÖN CEPHESİNDE MAX. % 40 OLARAK UYGULANABİLİR.

TEK KATLI TİCARİ YAPILARDA DOLULUK-BOŞLUK ORANI MAX. % 40'DIR. TİCARİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI YAPILARIN ALT KAT ÖN CEPHELERİNDEKİ DOLULUK-BOŞLUK ORANLARININ YUKARIDA BELİRTİLEN DEĞERE YÜKSELTİLMESİNDE YÖRESEL MİMARİ ÖZELLİKLERİNİN GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMASI VE BU KONUDA İLGİLİ MAHALLİ İDARENİN ONAYININ ALINMASI MECBURİDİR.

PENCERELER Ö.Ç.K.K.B.'NCA BELİRLENECEK ÖZEL DURUMLAR DIŞINDA DİKDÖRTGEN FORMLU, 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 2.00, EN FAZLA 2.50'DİR. KAPI VE PENCERE UYGULAMALARINDA VE GENEL CEPHE DÜZENLEMESİNDE ALT KATI TİCARET OLARAK DEĞERLENDİRİLEN YAPILARDA EN FAZLA VİTRİN AÇIKLIĞI OLARAK YUKARIDAKİ KAPI ÖLÇÜLERİNE UYULUR, BU ORAN GEÇİLEMEZ.

- l) TİCARİ KULLANIMLARIN YER ALDIĞI YAPILARIN ALT KATLARINDA CEPHE BOYUNCA GÖLGELİK SAÇAK YAPILABİLİR. SAÇAKLARIN BİNAYA BAĞLANDIĞI KENARI AİT OLDUĞU KATIN TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUNU GEÇEMEZ VE YÜKSEKLİĞİ EN ALÇAK NOKTADA 2.40 M.'DEN AZ OLAMAZ. SAÇAK GENİŞLİĞİ KALDIRIM GENİŞLİĞİNDEN VEYA HER HALDE 1.50 M.'DEN FAZLA OLAMAZ.
- m) DIŞ CEPHE MALZEMESİ OLARAK DÜZ SIVA+BADANA, AHŞAP MALZEME VE TAŞ KULLANILABİLİR.
- n) BACALAR MUĞLA MİMARİ YÖRESİNİN MİMARİ KARAKTERİNİ YANSITACAK ŞEKİLDE VE KİREMİT ŞAPKALI VE YAPININ GENEL KARAKTERİNE UYUMLU MUĞLA BACALARI FORMUNA UYGUN OLARAK İNŞA EDİLECEKTİR.
- o) PARSEL SINIRININ BİNANIN BULUNMADIĞI BÖLÜMLERİNİN TÜMÜ BAHÇE DUVARIYLA ÇEVİRİLECEKTİR. DUVAR SIVALI VE MOLOZ TAŞTAN ÖRÜLECEKTİR. BAHÇENİN VE PARSEL SINIRININ NE ŞEKİLDE DÜZENLENECEĞİ İMAR KANUNUNA GÖRE PROJESİNDE GÖSTERİLECEKTİR. HAVUZ YAKLAŞMA SINIRI İÇİNDE PROJESİNDE GÖSTERİLEREK YAPILACAKTIR.
- p) PARSEL İÇERSİNDE BİNA ÇEVRESİNDEKİ AÇIK ALANLAR DÜZENLENİP YEŞİLLENDİRİLMEYEN İSKAN RUHSATI 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. BİTKİLENDİRME YÖREYE UYGUN (AĞAÇ TÜRLERİ İLE) BİNAYI SAKLAYICI AMAÇLI DÜZENLEME ESASTIR. TERAS ALANLARI T.A.K.S.'İ GEÇEMEZ. TERASLARIN ÜSTÜ PERGOLE VEYA KİREMİT SAÇAKLA BİNA KARAKTERİNE UYGUN AHŞAP DİKME VEYA KAĞGİR OLARAK YAPILABİLİR.
- r)BU PLAN İÇERSİNDE İNŞA EDİLECEK OLAN TÜM TURİSTİK NİTELİKLİ TESİSLER , SANAYİ VE ALT YAPI TESİSLERİ, HER TÜRLÜ RESMİ YAPILAR İLE AYRICA ÖZEL OLARAK Ö.Ç.K.K.B.'NİN TALEP EDECEĞİ DİĞER 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 YAPILARA ANCAK UYGUN GÖRÜŞTEN SONRA İNŞAAT RUHSATI VERİLİR.
- 2.17. İLKÖĞRETİM OKULU, KÜLTÜR TESİSİ, SAĞLIK TESİSİ, KREŞ VE ANA OKULU, BELEDİYE HİZMET ALANI VE İDARİ TESİS ALANI YAPI ADALARINDA HER YÖNDE 10 M. ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR.

1. ÖZEL HÜKÜMLER:

1.1. YERLEŞİK ALANLAR

1.1.1. (K-1) İLE TANIMLANAN ALANLAR YERLEŞİK ALANLARDIR. BU ALANLARDA KONUT VEYA BELGELİ TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR.

1.1.2. YENİ YAPILACAK BİNANIN SEÇİMİNE BELEDİYE YETKİLİDİR. BUNA GÖRE YAPILAR:

a) KOMŞU PARSELDEKİ YAPILAŞMANIN BİTİŞİK OLMASI HALİNDE “BİTİŞİK”,

b) KOMŞU PARSELDEKİ YAPILAŞMANIN AYRIK OLMASI HAALİNDE “AYRIK” NİZAM OLACAKTIR.

c) YENİ YAPILACAK BİNALARDA T.A.K.S.=0.15, İ.A.K.S.=0.30, h=6.50 M.OLACAKTIR.

1.1.3. YIKILIP YAPILACAK YAPILARDA T.A.K.S.=0.15, İ.A.K.S.=0.30’DAN BÜYÜK İSE YAPILANMA YENİ PLAN ŞARTLARINA GÖRE DÜZENLENECEKTİR.

T.A.K.S.=0.15, İ.A.K.S.=0.30’DAN KÜÇÜK YAPILAR T.A.K.S.=0.15, İ.A.K.S.=0.30’A KADAR BÜYÜTÜLEREK YENİDEN VEYA İLAVE OLARAK YAPILABİLİRLER. YENİ YAPILACAK BİNANIN YER SEÇİMİNE VEYA İLAVELERİN YER SEÇİMİNE BELEDİYE YETKİLİDİR. SADECE ÜST KAT İLAVELERİNDE ESKİ YAPININ CEPHE HİZASINA UYULACAKTIR. EN AZ İFRAZ 400 M2, EN AZ PARSEL CEPHESİ 10 M.’DİR.

1.1.4. (K-1) NİZAM VERİLEN KONUT ALANLARINDA, HİSSELİ ARSA VE ARAZİLERE VEYA ÖZEL PARSELASYONA DAYALI ARAZİLERDE, İMAR PLANI HÜKÜMLERİNDE BELİRLENEN YAPILAŞMA ŞARTLARINI SAĞLAYAN İMAR PARSELİ OLUŞTURMAK KAYDIYLA;

*** BİNALI VE BİNASIZ ARSA VE ARAZİLERİ BİRBİRLERİYLE VE YOL FAZLALARIYLA BİRLEŞTİRMEYE,**

*** BİRLEŞEN PARSELLERİ YENİDEN AYIRMAYA,**

*** YAPILARI YENİ OLUŞAN İMAR ADA VE PARSELİ İÇİNDE KALANLARI YAPI SAHİPLERİNE MÜSTAKİL VEYA HİSSEYE VEYA KAT MALİKLERİ ESASLARINA GÖRE VERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.**

BELEDİYECE HAZIRLANAN YENİ ADA DÜZENLEMELERİNDE Ö.Ç.K.K.B. GÖRÜŞÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILABİLİR.

1.2. GELİŞME ALANLARI

K-2 (2. KADEME KONUT ALANI)

***T.A.K.S. = 0.10**

*** İ.A.K.S. = 0.20**

*** EN AZ İFRAZ = 750 M2**

*** EN AZ PARSEL CEPHESİ = 15 M.**

*** H. MAX. = 6.50 M.**

1.3 K-3 ÖZEL ŞARTLI BAĞ-BAHÇE ALANLARI

(İNŞAAT TABAN ALANI 120 M.’Yİ GEÇEMEZ. YAPILAR GEREKTİĞİNDE BİRBİRİNE BAĞLANABİLİR. KAPALI GEÇİŞLER EMSALE DAHİLDİR.BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE:

HER 1500 M.’YE BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR.

*** İ.A.K.S. = 0.10**

*** EN AZ İFRAZ = 1500 M2**

*** EN AZ PARSEL CEPHESİ = 20 M.**

1.3.1. K-3 ALANLARINDA KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM TESİSİ TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR. BU DURUMDA:

(İNŞAAT TABAN ALANI 120 M2.’Yİ GEÇEMEZ. GEREKTİĞİNDE KAPALI VEYA AÇIK GEÇİŞLERLE BİRBİRİNE BAĞLANABİLİR. KAPALI GEÇİŞLER EMSALE DAHİLDİR.)

*** İ.A.K.S. = 0.20**

*** EN AZ İFRAZ = 3000 M2**

*** EN AZ PARSEL CEPHESİ = 20 M.**

1.4. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR (D.K.K.A.-2B ALANLARI)

6831 SAYILI ORMAN KANUNUNUN 2.B. MADDESİNE UYGUN OLARAK BELİRTİLEN ORMAN NİTELİĞİNİ KAYBETMİŞ ARAZİLER “DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN” OLARAK KABUL EDİLİR.

1.5. TİCARET ALANLARI (T)

TİCARET ALANLARINDA, ATEŞLİ VE GÜRÜLTÜLÜ OLMAYAN, ANCAK TİCARİ AMACA YÖNELİK YAPILAR YAPILABİLİR.

- * **T.A.K.S.** = **0.15**
- * **İ.A.K.S.** = **0.30**
- * **EN AZ İFRAZ** = **500 M2**
- * **EN AZ PARSEL CEPHESİ** = **15 M.**
- * **H. MAX.** = **6.50 M.**

1.6. İDARİ, RESMİ VE EĞİTİM KURUMU ALANLARI

1.7. BU ALANLAR KAMU HİZMETİNE YÖNELİK İDARİ, RESMİ VE SOSYAL KURUMLAR İÇİN AYRILMIŞLARDIR. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARI UYGULANIR. BU ALANLARDA, İMAR DURUMLARINA UYGUN OLARAK YAPILAN VAZİYET PLANLARI VE MİMARİ PROJELERİ İNCELENEREK UYGUN GÖRÜŞ ALINMAK ÜZERE Ö.Ç.K.K.B.'NA GÖNDERİLİR. BU YAPILARA ANCAK UYGUN GÖRÜŞ VERİLDİKTEN SONRA İNŞAAT RUHSATI VERİLİR.

1.8. ENERJİ NAKİL HATLARI

BU ALANLAR ENERJİ NAKİL HATTI EMNİYET SAHASI OLARAK TANIMLANAN ALANDIR. BU ALANLARDA YENİ YAPI YAPILAMAZ. HALİHAZIR YAPILARDAN ARINDIRILACAK ALANDA ANCAK TARIM AMAÇLI KULLANIM DEVAM ETTİRİLEBİLİR.

1.9. PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANI VE REKREASYON ALANLARI

BU ALANLARDA KULLANIMA ÖZGÜ DÜZENLEMELER VE WC'LER DIŞINDA HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.

1.10. ARKEOLOJİK VE DOĞAL SİT ALANLARINA KOMŞU PARSELLERDE SİT SINIRLARINA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 20 M.'DİR.

1.11. KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK YAPILARDA "KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.12. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA 383 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.13. 1 DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDAKİ HALİHAZIR YOL; HERHANGİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPMAMAK, YOL KAPLAMASI YAPMAMAK KOŞULU İLE KULLANILABİLECEKTİR.

1.14. SİT ALANLARINDA VE SİTELERİ ETKİLEYECEK ALANLARDA KORUMA KURULUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

1.15. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULAR HAKKINDA GÖCEK 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.