

KARADERE(Fethiye-PATARA)

1/5000 ve 1/ 1000 ÖLÇEKLİ

İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1-TANIMLAR

1.1. Yapı inşaat alanı: Bodrumlarda iskan edilen katların %50' si ile, asma kat, çekme kat ve çatı katları dahil, iskanı mümkün olan bütün katların ışıklıkları çıktıktan sonraki alanların toplamıdır.

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

Açık çıkmalar ve iç yüksekliği (1.80) m'yi geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ve yangın merdivenleri ile bodrum katta yer alan müştemilat (garaj, kalorifer dairesi, kömürlük, kapıcı dairesi, sığınak vb.) bu alana dahil değildir.İskana mümkün katlar ifadesi ile konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi ikamete, çalışmaya ve eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan katlar kastedilmektedir.

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

1.3.Taban (Bina) Alanı : Yapının ışıklılar, yangın merdivenleri ve çıkmalar hariç yatay izdüşümünün arsa zemininde kaplayacağı azami alandır. Bahçede yapılan eklentiler (müştemilat) taban alanı içinde sayılır.

A)-Konut ve ticaret yapılarında müştemilat: Garaj(ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için kullanılan garaj), sığınak, kalorifer dairesi, kömürlük, kapıcı dairesi, kaloriferci dairesi, kapıcı bölmesi, kaloriferci ve yeri, su deposu, yangın su deposu.

B)-Tarım alanlarındaki yapılarda müştemilat: Entegre olmayan ahır, ağıl, kümes, garaj, samanlık, odunluk, kömürlük, arıhane, ticari amaçlı olmayan kiler, su ve yem deposu vb. Anlaşılır.

Tarım alanlarındaki müştemilatlar parsel büyüklüğünün %25'ini, yükseklikler ise h=4.50 metreyi geçemez. Bu tesislerin başka bir amaçla kullanılmayacağına dair tesis sahiplerince ilgili mahalli idareye yazılı taahhütte bulunulması zorunludur.Seralar emsale dahil değildir. Müştemilatlarının %25'i aşması durumda emsal hesabına dahil edilmesi zorunludur.

1.4. Saçak Seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.

1.5. Taban Alanı Kat Sayısı: (TAKS) bina taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

1.6. İnşaat Alanı Kat Sayısı: (İAKS) İnşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.

1.7. Turizm Tesisi: turizm Bakanlığı'nın Turizm Yatırım Ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliğine uygun,

Turizm Bakanlığı'ndan turizm müessesesi belgesi almış olan yapılardır.

2-GENEL HÜKÜMLERİ

2.1. Özel Çevre Koruma Kurumu tarafından onaylanan (ÖÇKK) plan onama sınırları içerisinde uygulama bu plan kararlarına göre yapılacaktır.

2.2. Planda belirtilen kullanım alanlarında, kullanım amacı dışında hiç bir tesis yapılamaz. Yapılacak tesisler sonradan hiçbir biçimde planda gösterilen amaç dışında kullanılamaz.

2.3. Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığının (ÖÇKKB) görüşü alınmadan hiçbir kamu arazisi hiçbir amaçla bir diğer kamu kuruluşu veya özel kişi ve kuruluşlara tahsis edilemez.

2.4. İmar planı üzerinde gösterilen yoğunluk hiçbir şekilde arttırılmaz ve ÖÇKKB'nın onayı alınmadan plan değişikliği ve ilavesi yapılamaz.

2.5. İmar uygulamaları:

A)- Bu plan sınırları içerisinde ,Ö.Ç.K.K.B. tarafından onaylanmış uygulama imar planları esas alınarak hazırlanacak parselasyon planları yapılmadan mimari projeler onaylanamaz, inşaat ruhsatı verilemez.

B)- Tarım alanları dışında yapılacak imar uygulamalarında ,3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereği imar uygulaması yapılacaktır. İmar uygulama sınırlarını ve etaplarını belirlemeye Ö.Ç.K.K.B. yetkilidir.

C)- Uygulama imar planlarına göre en az bir ada ölçeğinde imar uygulaması yapılmadan ve ada içerisinde planın gerektirdiği koşulları sağlayan imar parselleri oluşturularak tescil edilmeden , mimari projeler onaylanamaz, inşaat ruhsatı verilemez. İmar uygulaması aşamasında , bu planda ayrılmış yol, meydan, otopark, yeşil alan, karakol, dini tesis ve ilköğretim tesis alanları gibi toplumun yararlanmasına açık kullanımların kamuya terk edilmiş olması gereklidir.

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

2.7. Otoparklar:

A)- Turizm dışı alanlardaki parsellerde Otopark yönetmeliğinin 2. maddesinde belirtilen esaslar dahilinde, aynı yönetmeliğin 5. maddesinde (a) fıkrasındaki nüfus durumuna göre hazırlanmış en az otopark miktarlarına uyularak otopark ayrılması mecburidir. Vaziyet planlarında bu alanlar ayrılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

B)-Yerleşme içinde ya da dışında olsun, turizm alanlarındaki parsellerde Turizm Yatırım ve İşletmeleri Yönetmeliğinin ilgili hükümlerinde belirtilen “kent dışında” bulunan tesislerde uygulanması gereken miktarlara uygun olarak otopark ayrılacaktır. Vaziyet planlarında bu alanlar ayrılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

2.8. Meyilden dolayı kat kazanılmaz.

2.9. Kıyıda, toplumun yararlanmasına açık bile olsa hiçbir iskele, liman, rıhtım, dayanma duvarı, tersane, çekek yeri, su taşkınları bakımevi ve servis istasyonu, köprü, menfez, bekçi kulübesi, gölgelik, dalyan, teknik altyapı tesisleri; deniz, göl ve akarsu kıyılarının kamu yararına kullanılmasını sağlamak ve korumak amacıyla yönelik kamu yapıları ve tesisler, her türlü sökülebilir olsa kulübeler, plaj kabinleri, çayhane, kahvehane, lokanta ve benzeri yapılar ve kullanımlar ÖÇKKB'nin görüşü alınmadan tesis edilemez.

2.10. ÖÇKKB'nin onayı alınmadan kıyılarda, doğal kıyı çizgisini değiştirecek hiçbir kazı-dolgu yapılamaz, maden ocağı kurulamaz, kum, çakıl, saz, yosun çekilemez, gerek kıyılarda, gerekse iç kesimlerde moloz, curuf, çöp vs. atılamaz.

2.11. Planlama alanı ve çevresinde kirlilik tesbiti ile çevresel etki değerlendirme çalışmaları yapılarak ekolojik yapıya olumsuz etkide bulunacak çıktıların önlenmesi için tedbirlerin alınması mecburidir. Bu konuda bölgedeki yatırımcı, kamu kurum ve kuruluşlarla, özel kişi ve kuruluşların ÖÇKKB'nin talep ettiği detayda çevresel etki raporu hazırlamaları gerekmektedir.

2.12. Planlama alanında gerekli kapasite ve sağlık normlarına uygun pis su şebekesi ve arıtma tesisi uygulaması mecburidir.

Gerektiği takdirde yeni standartların ÖÇKKB. tarafından belirlenerek uygulamaya konulmasına kadar;

A)- Halihazırda pis su sistemi varsa kapasitelerinin elverdiği ölçüde mevcut yapı ve tesisler bu sisteme bağlanacaktır.

B)- Pis su sistemi yoksa, konutlarda, 19.3.1971 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Lağım Mecrası İnşası Mümkün olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerinde belirtilen boyut, nitelik ve şartlara uygun olacak biçimde pis su çukurları yapılarak kanallar buraya bağlanacaktır.

Pis su hiçbir şekilde deniz, göl, akarsu, kanal, dere ve tabii araziye deşaj edilemez. Turistik tesislerde atık su arıtma tesisi kurulması mecburidir. Atık su sisteminin çevre kirliliği yaratmayacak şekilde hazırlandığı mahalli idare tarafından belgelenmedikçe inşaat izni, projede belirtilen arıtma tesisi faaliyete geçmeden de yapıya iskan izni verilmez.

2.13. Bu plan kapsamındaki yapılar aşağıdaki şartlara uygun inşaa edilecektir.

A) Parselin yol cephesi sınırına bitişik olarak yapılan yapılara, arsanın cephe aldığı yolun kırmızı kotuna göre, yolun yüksek tarafına rastlayan bina kenarı hizasındaki tretuar üst seviyesinden kot verilir.

Bunun dışındaki hallerde ve tabii zemini yol kotu üzerinde veya altında kalan parsellerde, binalara verilecek azami kot bina köşe kotlarının ortalamasıdır. Yol ya da arazinin eğimi nedeniyle, verilen kot ile bina cephesinde kot farkı 2.00m'yi geçtiği takdirde yapının buna göre kademelendirilmesi mecburidir.

B)- Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde, yoldan mahreç alan ve parsel ön cephesine en yakın olan bina (veya binalar) 2.13 a maddesine göre, diğer binalar ise tabii zemine rastlayan köşe kotları ortalamasından kot alırlar.

C)- Yapılarda yükseklikleri 1 katlılarda h: 3.50 m., 2 katlılarda h: 6.50m.yi geçemez +0.00 kotuna göre

yukarıda verilen h yükseklikleri son kat tavan döşemesi üst kotudur. Zemin kat taban kotu en fazla +0.50m'dir.

D)- Yapılarda çıkmalar:

1) Açık Çıkmalar

açık çıkmalar yapı yaklaşma sınırını en fazla 1.25 m aşabilir. Genişlikleri 1.25m'yi, boyları ise bina boyunun %40'ını geçemez. Bu alanlar emsale dahil değildir. 1.25m olarak kullanılan açık çıkmalar istenildiği takdirde bina içine çekilmek suretiyle genişletilebilir. Ancak bu genişletilen alan emsale dahildir. Açık koridorlar tümüyle emsale dahildir.

2) Kapalı Çıkmalar

genişliği 1.00m' yi aşamaz bulunduğu cephe alanının %50'sini aşmamak ve bu planda belirtilen yapı yaklama sınırları içinde kalmak üzere yapılabilirler.

E)- Bitişik nizam verilmiş alanlarda yapılar için en fazla bina boyu 25m'dir

F)- Bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde binalar arasındaki mesafe en az 6 m'dir

G)- Binalarda saçak genişliği 0.00 – 1.00 m arasında yapılabilir. Gerek geniş saçaklı gerekse 0.00 m. saçaklı yapılarda çatı kenarları yöresinin mimari özellikleri göz önüne alınarak detaylandırılacaktır. Saçak önüne parapet ve yağmur oluğu yapılamaz.

H)- Çatılar oturtma şeklinde beşik ya da kırma çatı türünde ve minimum % 30, maksimum % 40 eğimle inşa edilecek alaturka kiremit ile kaplanacaktır. Yapılarda teras kat, çekme kat ya da çatı katı ve piyes yapılamaz.

Güneş enerjisinden yararlanılan ısıtıcı aygıtlar çatı örtüsü silüetini bozmayacak şekilde mümkün olduğunca eğime uyarak, çatı düzlemi üzerine yatırılarak veya çatı içerisinde gömülerek, diğer su depoları v.s. Çatı örtüsü altına gizlenmek koşulu ile yapılabilir. Merdiven ve ışıklar çatı gabarisini aşamaz.

I)- Kapalı çıkmalar, balkon profi ve korkuluklarında Muğla yöresinin mimari özelliklerinin dikkate alınması mecburidir. Açık merdiven yapılamaz.

J)- İskan edilen katların taban döşeme kaplamasından tavan altına kadar olan yükseklik 2.50 m'den az olamaz. Planda verilen toplam yüksekliklere göre altı ticari fonksiyonlarla değerlendirilen yapılarda alt kat iç yükseklikleri üst kattan fazla tutulabilir.

K)- Cephe boyunun yüksekliğe oranı 2.00'a eriştiği ya da geçtiği yapılarda cephe uzunluğu çıkma, balkon, pencere v.b. Mimari elemanlarla kırılarak cepheye hareketlilik getirilecektir. Bu uygulamada yerel mimari tarz ve özellikleri ile cephe oranlarının gözönünde tutulması mecburidir.

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

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

Pencereler ÖÇKKB' de belirlenecek özel durumlar dışında dikdörtgen formlu, yüksekliğin genişliğe oranı en az 1.50, en fazla 2.00 olacak ve uzun kenar düşey olmak üzere uygulanacaktır.

Cephelerde uygulanacak kapılarda ise bu oran en az 2.00, en fazla 2.5'dir.Kapı pencere uygulamalarında ve genel cephe düzenlemesinde alt katı ticaret olarak değerlendirilen yapılarda en fazla vitrin açıklığı olarak yukarıdaki kapı ölçülerine uyulur, bu oran geçilemez.

L)-Ticari kullanımların yer aldığı yapıların alt katlarında cephe boyunca gölgelik saçak yapılabilir. Saçakların binaya bağlandığı kenarı ait olduğu katın tavan döşemesi üst kotunu geçemez ve yüksekliği en alçak noktada 2.40m'den az olamaz. Saçak genişliği kaldırım genişliğinden veta her durumda 1.50 m'den fazla olamaz.

M)- Dış cephe malzemesi olarak düz sıva+badana, ahşap malzeme veya taş kullanılabilir.

N)- Bacalar, yöresinin mimari karakterini yansıtacak şekilde yapılacaktır.

O)- Parsel sınırının binanın bulunmadığı bölümlerinin tümü bahçe duvarıyla çevrilecektir. Duvar, sıvalı veya moloz taştan örülecektir.

P)-Parsel içerisinde bina çevresindeki aşık alanlar düzenlenip yeşillendirilmeden iskan ruhsatı verilmez. Parsel içindeki açık alanlardan, parsel toplamının en az % 40'ı kadar alan bir yapay malzeme ile kaplanmadan doğal toprak örtüsü üzerine bitkilendirme ve düzenleme yapılarak korunacaktır. Bitkilendirmede yöreye uygun ağaç türleri ile binayı saklayıcı amaçlı düzenleme esastır.

R)- Bu plan içerisinde inşa edilecek olan tüm turistik nitelikli tesisler, sanayi ve altyapı tesisleri, her türlü resmi ve umumi yapılar ile ayrıca özel olarak ÖÇKKB'nin talep edeceği diğer yapıların imar durumları ile buna uygun olarak yapılan vaziyet planları ve mimari projeler incelenerek uygun görüş alınmak üzere ÖÇKKB'ye gönderilir. Bu yapılara ancak uygun görüşten sonra inşaata ruhsatı verilir.

2.14.Bu planla belirlenen tarımsal amaçlı kullanım kararlarına yönelik uygulamalar ve ruhsat işlemleri öncesinde , özellikle sulama ve taşkın kapsamında kalan tarım alanlarında DSİ'nin uygun görüşü alınmaksızın yapılaşmaya gidilemez.

2.15. Bu plan kapsamında yapılacak yapılar bölge deprem özelliklerine ve zemin etüdüleri sonuçlarına uygun olarak inşa edileceklerdir. Planlarda detajlı jeolojik etüd gerektiren alanlarda (JEGA) parsel bazında sondajlı etüd yapılmadan mimari projeler onaylanamaz, inşaat ruhsatı verilemez.

2.16. Turistik tesisler ile resmi kurum ve kuruluşların mimari projeleri hakkında Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nın uygun görüşü alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.

2.17. Meskun yapı adalarında, mahreç almayan parsellere mahreç vermek amacıyla yol açmaya ilgili idare yetkilidir.

2.18. Kadastro- halihazır harita uyuşmazlığından kaynaklanan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzeltmeye ilgili idare yetkilidir.

2.19. Plan uygulamaları sırasında ortaya çıkacak kadastral artıkları yola katmaya ilgili idare yetkilidir.

2.20. Bu plan hükümlerinde yer almayan konular hakkında 1/25.000 ölçekli Patara Çevre Düzeni Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat geçerlidir.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. Yerleşik Alanlar

A)- (A-2) ile tanımlanan alanlar yerleşik alanlardır. Bu alanlarda konut veya belgeli turizm tesisi yapılabilir.

B)- Yeni yapılacak binanın yer seçiminde ilgili idare yetkilidir. Yeni oluşturulacak parsellerde minimum ifraz 350 m² dir.

1- komşu parselde ki yapılaşmanın bitişik olması halinde "bitişik"

2- komşu parseldeki yapılaşmanın ayrıık olması halinde "ayrık" nizam yapılacaktır

3- yeni yapılacak binalarda TAKS= 0.20, İAKS= 0.40, h= 6.50m (2 kat) olacaktır.

C)- Yıkılıp yeniden yapılacak yapılarda TAKS= 0.20, İAKS= 0.40'dan büyük ise yapı taban alanı ve inşaat alanı katsayısı eski yapının aynı kalacak, yeni yapılacak yapı aynı köşe noktaları içine oturtulacaktır.

TAKS= 0.20, İAKS= 0.40'dan küçük yapılar, TAKS= 0.20, İAKS= 0.40'a kadar büyütülerek yeniden veya ilave olarak yapılabilir. Yeni yapılacak binanın yer seçiminde veya ilavelerin yer seçimine ilgili idare yetkilidir. Sadece üst kat ilavelerinde eski yapının cephe hizasına uyulacaktır. Halihazır parselin %20 oranı ile ikamete uygun yapı büyüklüğü sağlaması halinde yapı taban alanını yeniden belirlemeye belediye yetkilidir. Bu durumda belirlenen taban alanı 75m²'yi geçemez. Bu yapılara verilen imar durumları ile inşaat ruhsatları ÖÇKKB'ye gönderilir.

3.2. Gelişme Alanları

A)- Konut gelişme alanlarında konut veya (belgeli) turizm tesisi yapılabilir.

B)- Bu alanlarda konut yapılması halinde;

1- TAKS= 0.15, İAKS= 0.30 ve h=6.50m (2 kat) olarak ,

- En az ifraz 1000 m²,
- En az parsel cephesi 16m şartları uygulanır

2- TAKS= 0.15, İAKS= 0.30 olan konut alanlarında turizm tesisi yapılması halinde;

İAKS= 0.40, h= 6.50 olarak, (2 kat) değerleri uygulanır. En az ifraz 3000m². En az parsel sınırından çekme mesafesi en az=h (bina yüksekliği) meskun adalarda yapılacak turizm tesislerinin çekme mesafelerinde, ada içindeki yapıların çekme mesafelerine uyulacaktır.

3.3 Günübürlük ve Kamping Alanları

A)- Günübürlük

Bu alanlarda sadece günübürlük kullanıma dönük su ve kara sporlarına ilişkin tesisler ile lokanta, gazino, çay bahçesi, kabin, çöp toplama, iskele v.b. Tesisler yapılabilir.

Bu alanlarda yapılacak yapıların konumu , arazi üzerinde kaplayacağı alan ve yükseklikleri , arazinin

topoğrafik yapısı , bitki örtüsü ve ekolojik nitelikleri göz önüne alınarak vaziyet planları ile belirlenecektir. Ancak her durumda aşağıdaki değerler geçilemez:

- İAKS= 0.08 ve h=4.50m (1 kat) olarak ,
- En az ifraz 5000 m²,minimum parsel büyüklüğü 3000m²
- Maksimum inşaat alanı 250m².
- En az parsel cephesi 16m şartları uygulanır.Komşu parsel sınırından çekme mesafesi en az 5m şartları uygulanır.

B)-Kamping

Bu alanlarda sadece kamping kullanıma sabit ortak tesisler yapılabilir.

Kamping yollar ve diğer imalatlar ağaç kesmeden ve doğal arazi yapısı bozulmadan uygulanacaktır. Bu alanlarda yapılacak yapıların konumu , arazi üzerinde kaplayacağı alan ve yükseklikleri , arazinin topoğrafik yapısı , bitki örtüsü ve ekolojik nitelikleri göz önüne alınarak vaziyet planları ile belirlenecektir. Ancak her durumda aşağıdaki değerler geçilemez:

- İAKS= 0.10 ve h=4.50m (1 kat) olarak ,
- En az ifraz 5000 m²,minimum parsel büyüklüğü 3000m²
- Maksimum inşaat alanı 500m².
- En az parsel cephesi 16m şartları uygulanır. Komşu parsel sınırından çekme mesafesi en az 5m şartları uygulanır.

3.4. Ticaret Alanları

A)- Ticaret alanlarında ateşli ve gürültülü olmayan, ancak ticari amaca yönelik yapılar yapılabilir.

B-2 olarak tanımlanan, yapı emsali verilmemiş ticaret kullanımının yer aldığı parsellerde yapılar bitişik nizamda yapılacaktır.H=7.00m dir.

B)- Yoldan cephe alan ticari yapıların, bina derinliği en fazla 12m olacaktır.

İki yoldan çekme alan ve bir cephesi ticari kullanım olan parseller ticari kullanım verilen cephedeki yapının arka bahçe mesafesi en az h olacak şekilde ifraz edilebilir.

C)- Tamamı ticari kullanım olarak belirlenen adalarda iç mekanın kullanılması amacıyla arkadlı geçişler yapılarak iç avlu düzenlemelerine gidilebilir. Plan üzerinde gösterilen veya ilgili makamca verilen arkadşlı geçişlerin genişliği 4m'den yüksekliği 3m'den az olamaz. Ön çekme mesafesi verilmemiş ticari alanlarda, yeni yapılacak binanın çekme mesafesindeki, o adada oluşmuş cephe hattına uyulacaktır.

D)- Ticaret alanlarında, ön cephede açık çıkma yapılamaz. 2. kat cephe alanının %50'sini geçmemek ve 1m'yi aşmamak şartı ile ön cephede İAKS'a dahil olmayan kapalı çıkma yapılabilir.

E)- Ticaret alanlarında (belgeli) turizm tesisleri yapılabilir. Yapılacak turizm tesislerinde yapılaşma nizamı, ticaret alanlarında verilen nizamdır.

3.5. İdari, Resmi, Sağlık ve Eğitim Kurum Alanları

Bu alanlar kamu hizmetine yönelik idari, resmi ve sosyal kurumlar için ayrılmıştır. Bu alanlarda plan üzerinde belirtilen yapılaşma şartları uygulanır.Yapılaşma şartları belirtilmemiş adalarda ÖÇKKB'nin görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

3.6. Park, çocuk bahçesi, oyun alanı ve rekreasyon alanlarında;

Bu alanlarda kullanıma özgü düzenlemeler ve WC'ler dışında hiçbir yapı yapılamaz.

ÖÇKKB tarafından gerekli görülen alanlarda büyük ölçüde kentsel ve açık alan düzenlemesi yapılabilir. Bu alanlarda, rekreatif amaçlı açık alanlar, kıyı kullanımları ile yapı cephesi ve kentsel mobilyalara yönelik düzenlemeler ÖÇKKB'ce projelendirilecektir.

Açık alanların düzenlenmesinde satış üniteleri, çay bahçeleri, lokantalar, büfeler ve deniz kullanımına yönelik gerekli yapılar yerelabilecektir.

3.7. Bu plan kapsamındaki mimari projelerde, 4.4.1991 gün ve TS: 9111 sayılı TSE Teknik Kurulu Kararı ile belirlenen “ Özürlü insanların ikamet edeceği binaların düzenlenmesi kurallarına” ilişkin iç mekan mimari standartları göz önüne alınmak suretiyle, bedensel özürlü insanların yeni yapılacak turizm yapılarını, resmi kurum ve kuruluşlara ait yapıları ve umumi binaları kullanabilmelerini sağlayacak düzenlemelerin getirilmesi mecburidir.

3.8. İmar uygulama etabı olarak bu üzerinde belirlenen 3194 sayılı İmar Kanunu 18. madde uygulaması yapılacak alanlarda, 18. madde uygulaması ayrı etaplar halinde planda tanımlı bu sınırlar içinde yapılacaktır.

3.9. Sit Alanları

Karadere İmar Planı Sit alanlarında koruma kurullarınca alınmış kararlar saklıdır. Plan sınırları içinde yer alan ruhsatsız ve koruma kurullarından izin alınmadan yapılmış (kaçak) yapılar hakkında kanuni soruşturmalar tamamlanmadan uygulama yapılamaz. Her türlü kazı işlemleri Müze Müdürlüğü denetiminde yapılır. Herhangi bir parselde arkeolojik kalıntı bulunması durumunda o parseldeki yapılaşma kararları koruma kurulları tarafından yeniden değerlendirilir. ÖÇKKB'nin ve Muğla Koruma Kurulunun onayı alınmadan plan değişikliği ve ilavesi yapılamaz.

A)- Plan sınırları içinde ana taşıt yolları dışındaki yol ve alanlarda (yaya yolu, meydan vb.) asfalt veya beton olarak komple satıh malzemesi kullanılmayacaktır. Planlama alanının 3. derece Arkeolojik Sit Alanı olduğu gözönünde bulundurularak bu gibi yerlerde olası kalıntı ihtimaline karşı gerektiğinde sökülebilecek parke taş, stabilize, vb. Türdeki parça kaplama malzemeleri kullanılacaktır.

B)- Plan genelinde, taşıt yollarında, trafik şeridinde rastlayan ve trafik akışı sırasında tehlike yaratacağına kesin kanaat getirilen ağaçlar dışında, yol açımı meydan ve açık alan düzenlemelerinde mevcut ağaçlar korunacaktır.

3.10. Tarım alanları (T.N.K.A.)

A)- Bu alanlarda sadece tarımsal faaliyetlere yönelik tarımsal nitelikli konut ile tarım ve hayvancılık üretimine yönelik üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre olmayan balık üretim havuzları , kümes, ahır ağıl,su , tarımsal ürün ve yem depoları, gübre ve silaj çukurları vb. Yapılabilir.

B)- Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Bu durumda , bütün yapılar aynı ruhsata tabi olacak ve tapunun beyanlar hanesine ifraz edilemeyeceğine dair şerh düşülmeden iskan ruhsatı verilmeyecektir.Bu alanlarda binalar arası mesafe h/2 olarak uygulanacaktır.

C)- Bu alanlarda ifrazdan sonra elde edilecek her parsel 10.000m² den az olamaz.Ayrıca bu parsellerin tapu haritasında bulunan , var olan veya bu imar planları ile oluşturulan bir yola en az 50m cephesi bulunması gerekir.Bu planlarda imar planı dışında yol ihdas suretiyle ayırma yapılamaz. Bu alanlarda yer alan seralar emsal hesabına dahil edilmeyecek , ancak izne tabi olacaktır.

D)- Çekme mesafeleri: 10 m ve üzeri yollardan 10m , diğer yol , komşu parsel ve parsel içi sulama kanallarından en az 5m olarak uygulanır. İ.A.K.S.=0.05, h=6.50m (2 kat) olacaktır.Özellikli tarımsal yapılarda yapı yüksekliği ayrıca ÖÇKKB'nin görüşü alınarak değiştirilebilir.

Mevcut büyüklüğü 5000m²'ye kadar olan parsellerde ; Toplam inşaat alanı maksimum 250m² yi geçmeyen tarımsal amaçlı konutlar yer alabilir.

Mevcut büyüklüğü 5001m²-10.000m² arası olan parsellerde ; Toplam inşaat alanı maksimum 500m² ve konut kullanımı azami 250 yi geçmeyen tarımsal amaçlı yapılaşmalar (konut, sera, entegre olmayan balık üretim havuzları ,kümes ahır, ağıl,su ve yem depoları, gübre ve silaj çukurları vb.) yer alabilir.

Mevcut büyüklüğü 10.000m² den büyük parsellerde ; Toplam inşaat alanı maksimum 1000m² ve konut kullanımı azami 250 yi geçmeyen tarımsal amaçlı yapılaşmalar (konut, sera, entegre olmayan balık üretim havuzları ,kümes ahır, ağıl,su , tarımsal ürün ve yem depoları, gübre ve silaj çukurları vb.) yer alabilir.

3.11. Doğal karakteri Korunacak alanlar (D.K.K.A.)

Bu alanlar topoğrafyası,flora ve faunasıyla bugünkü arazi kullanımı devam ettirilecek alanlardır.Bu alanlarda kesin koruma yasağı getirilmiş olup Ö.Ç.K.K.B'ndan olumlu görüş ve izin almadan hiçbir uygulama ve düzenleme yapılamaz,arazinin mevcut dokusuna müdahalede bulunulamaz.

3.12. Özel Şartlı Bağ-Bahçe Alanları:

Bu alanlar tarımsal niteliklerini korumaya yönelik düşük yoğunluklu yapılaşma da öngörülen bağ- bahçe alanlarıdır. Minimum ifraz 5000m² ve İ.A.K.S.=0.10 , maksimum inşaat alanı 350m² ve h=6.50m (2 kat) dır. Çekme mesafeleri 10 m ve üzeri yollardan 10m , diğer yol , komşu parsel ve parsel içi sulama kanallarından en az 5m olarak uygulanır.

3.13. Özel mahsul Alanı:

Özel mahsul alanlarında ifrazdan sonra elde edilecek her parsel 20.000m² den az olamaz.Ayrıca bu parsellerin tapu haritasında bulunan , var olan veya bu imar planları ile oluşturulan bir yola en az 50m cephesi bulunması gerekir.Bu planlarda imar planı dışında yol ihdas suretiyle ayırma yapılamaz.İ.A.K.S.=0.05, toplam inşaat alanı maksimum 250m² ve h=6.50m yi geçemez. Çekme mesafeleri; 10 m ve üzeri yollardan 10m , diğer yol , komşu parsel ve parsel içi sulama kanallarından en az 5m olarak uygulanır.

3.14. Ağaçlandırma Alanları:

Bu alanlarda yer alan özel mülklerdeki yapılaşmalarda ifrazdan sonra elde edilecek her parsel 20.000m² den az olamaz.Ayrıca bu parsellerin tapu haritasında bulunan , var olan veya bu imar planları ile oluşturulan bir yola en az 50m cephesi bulunması gerekir.Bu planlarda imar planı dışında yol ihdas suretiyle ayırma yapılamaz.İ.A.K.S.=0.05, toplam inşaat alanı maksimum 250m² ve h=6.50m yi

geçemez.Çekme mesafeleri tüm cephelerinden ve parsel içi sulama kanallarından en az 5m olarak uygulanır.

3.15. Orman alanları

Bu alanlarda 6831 sayılı Orman Kanunu'nda belirtilen ormanların bakımı,korunması, geliştirilmesi ve işletilmesi amaçlı tesisler dışında hiçbir tesis yapılamaz.Orman arazileri üzerinde yapılacak her türlü üst ve altyapı(orman yolu,yangın emniyet bandı,bekçi klübesi,su,elektrik hatları vb..) için Ö.Ç.K.K.B'ndan görüş alınması mecburidir.Orman alanları içinde yer alan şahıs arazilerinde ifrazdan sonra elde edilecek her parsel 20.000m² den az olamaz.Ayrıca bu parsellerin tapu haritasında bulunan , var olan veya bu imar planları ile oluşturulan bir yola en az 50m cephesi bulunması gerekir.Bu planlarda imar planı dışında yol ihdas suretiyle ayırma yapılamaz.İ.A.K.S.=0.05, toplam inşaat alanı maksimum 250m² ve h=6.50m yi geçemez.Çekme mesafeleri tüm cephelerinden ve parsel içi sulama kanallarından en az 5m olarak uygulanır.