

YANIKLAR UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1. TANIMLAR

1.1.YAPI İNŞAAT ALANI: TURİZM TESİS ALANI, GÜNÜBİRLİK KULLANIM ALANI, İŞYERİ, EĞLENCE GİBİ, İKAMETE, ÇALIŞMAYA VE EĞLENMEYE AYRILAN İSKANI MÜMKÜN OLAN YERLERİN İŞIKLIK VE HAVALANDIRMALAR ÇIKTIKTAN SONRA BODRUM KATLARDA %50' Sİ İLE KAPALI ÇIKMALAR, AÇIK VE KAPALI MERDİVENLER VE/VEYA YAPIYA MAHREÇ VEREN ZEMİN KAT DIŞINDAKİ AÇIK KORİDORLAR YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR. AYRICA AÇIK ÇIKMALARIN BİNA İÇİNE ÇEKİLMK SURETİYLE GENİŞLETİLEN İLAVE ALANLARININ 1.00 M DERİNLİĞİNDEKİ KISMI HARIÇ YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR. YAPILARDA TERAS KAT ,ÇEKME KAT YADA ÇATI KATI İLE ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ANCAK,ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA SU DEPOSU,ASANSÖR KULESİ İLE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI DÜZENLENEN BÖLÜMLER (MEKANLAR) EMSAL HESABINA DAHİL DEĞİLDİR.

1.2. BİNA YÜKSEKLİĞİ: BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTADAN İTİBAREN EN FAZLA SUBASMAN SEVİYESİ 0.00M- +1.00 M DAHİL OLMAK ÜZERE SAÇAK SEVİYESİNE KADAR OLAN YÜKSEKLİKTİR. % 40 MEYİLLİ ÇATI GABARASI İÇİNDE KALAN ÇATILAR, MERDİVEN GEREÇLERİ, ASANSÖR KULELERİ, LÜZUMLU SU DEPOLARI V.B. ELEMANLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR.

1.3. TABAN (BİNA) ALANI: YAPININ İŞIKLIKLAR,YANGIN MERDİVENLERİ VE ÇIKMALAR HARIÇ YATAY İZDÜŞÜMÜNÜN ARSA ZEMİNDE KAPLAYACAĞI AZAMI ALAN OLARAK UYGULANACAKTIR. BAHÇEDE YAPILAN EKLENTİLER (MÜŞTEMİLAT) TABAN ALANI İÇİNDE SAYILIR. TURİZM TESİS YAPILARINDA MÜŞTEMİLAT:GARAJ,SİĞİNAK, İSITMA-SOĞUTMA DAİRELERİ, JENERATÖR YERİ,SU DEPOSU, YANGIN SU DEPOSU, YAKIT DEPOSU, ELEKTRİK SANTRALİ, TELEFON SANTRALLERİ, MUTFAK VE DEPOLARI, SOĞUK HAVA DEPOSU, ÇAMAŞIRHANE VE KURU TEMİZLEME, TAMİR VE BAKIM ATÖLYELERİ,TESİSAT-EŞYA DEKOR DEPOLARI, PERSONEL SOYUNMA YIKANMA DİNLENME YERLERİ,

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

1.5. İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (İ.A.K.S.): İNŞAAT ALANININ İMAR PARSEL ALANINA ORANIDIR.

1.6. TURİZM TESİSİ: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞININ TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİYÖNETMELİĞİNE UYGUN KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN TURİZM İŞLETME BELGESİ ALMIŞ OLAN YAPILARDIR.

2. GENEL HÜKÜMLER

PLAN UYGULAMALARI

2.1. BU PLAN HÜKÜMLERİ PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ PLANLAMA ALANI ÇİN GEÇERLİDİR.

2.2 DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 24.05.2004 TARİHLİ YAZISINDA BELİRTİĞİ GİBİ ;

1-"EŞEN-KONAK-FETHİYE PROJESİ YANIKLAR SULAMASI" KAPSAMINDA KALAN ALANLARDA DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN PLANIN İLGİLİ KISIMLARININ UYGULANMASINA BAŞLANAMAZ.

2-PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN YANIKLAR (KARGI) ÇAYI TAŞKIN ETKİ ALANLARINDA DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN TİP KEŞİT DETAYI

VERİLEN TAŞKIN KONTROL TESİSİ İLGİLİ KURULUŞ TARAINDAN İNŞAA EDİLMEYEN DERENİN AKIŞINA GÖRE SAĞ SAHİLİNDEKİ TAŞKIN ALANLARI İSKANA AÇILMAMALIDIR.

2.3 PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA, KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ

2.4 PLANLAMA ALANINDA İMAR UYGULAMASI, Ö.Ç.K.K TARAFINDAN BELİRLENECEK ETAPLAR HALİNDE 3194 SAYILI MAR KANUNUNUN 18. MADDE HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.ORTAK KULLANIM ALANLARI (YOL, PARK, OTOPARK VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN O ADADAKİ PARSELLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2.5 KADASTRO, HALİHAZIR HARİTA, KAMULAŞTIRMA HATTI İLE İMAR PLANI HATTININ UYUŞMAZLIĞINDAN KAYNAKLANAN UYUMSUZLUKLARI YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEME İL BAYINDIRLIK VE İSKAN MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

2.6 PLAN UYGULAMASI SIRASINDA ORTAYA ÇIKACAK KÜÇÜK İHDAS VE ŞUYULANMALARI GİDERMEYE VEYA KADASTRO ARTIKLARINI YOLA KATMAYA İL BAYINDIRLIK VE İSKAN MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

2.7 YAPI İNŞAAT ALANI HESABI, İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ ÜZERİNDEN YAPILIR.

2.8 SİT KARARLARI, KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ SAKLIDIR.

2.9 BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE, 04.04.1991 GÜN VE TS.911 SAYILI TSE TEKNİK KURULU KARARI İLE BELİRLENEN ÖZÜRLÜ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLENMESİ KURALLARINA 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.

2.10 BU PLAN KAPSAMINDA YAPILACAK YAPILARDA 1. DERECE DEPREM BÖLGELERİNDE UYULMASI GEREKEN KURALLARA,AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE 10.10.2005 TARİHİNDE MUĞLA VALİLİĞİ, İL BAYINDIRLIK VE İSKAN MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK -JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.

2.11 BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULAR HAKKINDA YÜRÜRLÜKTEKİ 1/25000 ÖLÇEKLİ FETHİYE-DALAMAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

KİRLİLİK

3. KATI ATIKLAR VE SU KİRLİLİĞİ:

PLANLAMA ALANINDAKİ UYGULAMALARDA 04.09.1989 TARİH VE 19919 SAYIYLA RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANAN SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ İLE 14.03.1991 TARİH VE DEĞİŞİK 03.04.1991 TARİH VE 20934 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANAN KATI ATIK KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNE VE DİĞER İLGİLİ YASALARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

4. ÇED:

YERLEŞME ALANLARI VE ÇEVRELERİNDE KİRLİLİK TESPİTİ İLE ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILARAK EKOLOJİK YAPIYA OLUMSUZ ETKİLERİN

ÖNLENMESİ İÇİN TEDBİRLERİN ALINMASI İÇİN MECBURİDİR. BÖLGEDEKİ YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARIYLA ÖZEL KİŞİ VE KURULUŞLARIN, PLANDA BELİRTİLEN VE GEREK ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA KALAN KULLANIMLAR İÇİN, GEREKSE KURUMCA LÜZUMLU GÖRÜLEN DİĞER HALLERDE, YATIRIMLARDAN ÖNCE ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME (ÇED) YÖNETMELİĞİNE UYGUN RAPOR HAZIRLANMASI VE BU KONUDA KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

KIYININ KULLANIMI

5. KIYIDA YAPILAŞMA: DENİZ KIYISINDA TOPLUMUN YARARLANMASINA AÇIK BİLE OLSA HİÇBİR İSKELE ,RIHTIM,LİMAN,DAYANMA DUVARI,TERSANE,ÇEKEK YERİ, SU TAŞKINLARI BAKİMEVİ VE SERVİS İSTASYONU, KÖPRÜ, MENFEZ, BEKÇİ KULÜBESİ,GÖLGELİK, TUZLA, DALYAN, TEKNİK ALT YAPI TESİSLERİ; DENİZ,GÖL VE AKARSU KIYILARIN KAMU YARARINA KULLANILMASINI SAĞLAMAK VE KORUMAK AMACINA YÖNELİK KAMU YAPILARI VE TESİSLER, HER TÜRLÜ SÖKÜLEBİLİR BİLE OLSA KULÜBELER, PLAJ KABİNLERİ, BÜFE, ÇAYHANE, KAHVEHANE, LOKANTA VE BENZERİ YAPILAR VE KULLANIMLAR HAKKINDA Ö.Ç.K.K.'NİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGUN GÖRÜŞÜ ÜZERİNE İMAR PLANLARI VE DİĞER PROJELERİ KURUMCA ONAYLANMADAN TESİS EDİLEMEZ.

Ö.Ç.K.K.'NİN ONAYI ALINMADAN KIYILARDA,DOĞAL KIYI ÇİZGİSİNİ DEĞİŞTİRECEK HİÇ BİR KAZI DOLGU YAPILAMAZ,MADEN OCAĞI KURULAMAZ, KUM ,ÇAKIL, SAZ, YOSUN ÇEKİLEMEZ. GEREK KIYILARDA, GEREKSE İÇ KESİMLERDE MOLOZ, CÜRUF, ÇÖP V.S. ATILAMAZ.

6. ALTYAPI PİS SULARIN DEJARJI: PİS SU HİÇBİR ŞEKİLDE DENİZ, GÖL, AKARSU, KANAL, DERE VEYA TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ.PLANLAMA ALANINDA GEREKLİ KAPASİTE VE SAĞLIK NORMLARINA UYGUN PİS SU ŞEBEKESİ VE ARITMA TESİSLERİ UYGULAMASI MECBURİDİR. GEREKTİĞİ TAKDİRDE YENİ STANDARTLARIN Ö.Ç.K.K.B. TARAFINDAN BELİRLENEREK UYGULAMAYA KONULMASINA KADAR.

6.1. HALİHAZIRDA PİSSU SİSTEMİ VARSA KAPASİTESİNİN ELVERDİĞİ ÖLÇÜDE TÜM YAPI VE TESİSLER BU SİSTEME BAĞLANACAKTIR. TURİSTİK TESİSLER (MERKEZİ KANALİZASYON TESİSİ KURULUNCAYA KADAR)

6.2.TURİSTİK TESİSLERDE, ATIK SU ARITMA TESİSİ KURULMASI MECBURİDİR.ATIK SU ARITMA TESİSİNİN 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. HENÜZ YAPILAŞMAMIŞ OLAN ARITMA TESİSLERİ İLE BUNDAN SONRA YAPILAŞACAK OLANLARI, TOPRAK ALTINDA VEYA ÜSTÜNDE YAPILMASI DURUMUNDA YOL CEPHELERİ HARİÇ PARSEL SINIRINDAN EN AZ 3 METRE ÇEKİLEREK YAPILABİLİR.

YAPILAŞMA ŞARTLARI:

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

7.1. KOT VERİLMESİ:

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. TRETUVAR SEVİYESİ YOL SEVİYESİNİN 20 SANTİMETRE ÜSTÜ KABUL EDİLİR. BUNUN DIŞINDAKİ HALLERDE BİNALARA VERİLECEK AZAMI KOT BİNA KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASIDIR. YOL YADA ARAZİNİN EĞİMİ NEDENİYLE VERİLEN KOT İLE BİNA CEPHELERİNDEKİ KOT FARKI 2.00 METREYİ GEÇTİĞİ TAKDİRDE YAPININ BUNA GÖRE KADEMELENDİRMEŞİ MECBURİDİR. KADEMELENDİRMEDE HER KADEME İÇİN KOT, KADEMENİN OTURDUĞU ARAZİ ORTALAMASINDAN VERİLİR.BİNALARDA SON KADEMENİN 6 METREDEN AZ OLMASI DURUMUNDA BİR ÖNCEKİ KADEME SEVİYESİNE UYULABİLİR.

B) ARAZİNİN DOĞAL EĞİMİNE UYMAK VE DOĞAL YAPIYI BOZMAMAK MAKSADI İLE BİNALAR BLOKUNUN , BİR BİNANIN VEYA MÜSTAKİL BİR DAİRENİN, TESPİT EDİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK, BELİRLİ PİYESLER İÇİN TAYİN OLUNAN ASGARİ KAT YÜKSEKLİKLERİ İLE HÜKÜMLERİN DİĞER MADDELERİNE VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE AYKIRI OLMAMAK ŞARTI İLE KADEMELENDİRİLMESİ, PİYESLERİN VEYA BÖLÜMLERİN FARKLI TABAN VEYA TAVANLARIN SEVİYELERİNDEN MÜTEŞEKKİL OLARAK TERTİPLENMESİ MÜMKÜNDÜR. ZEMİN AZ KATLARIN KADEMELENDİRİLMESİNDE HER KADEME İÇİN KOT, KADEMENİN OTURDUĞU ARAZİ ORTALAMASINDAN VERİLİR.

C) BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE, YOLDAN MAHREÇ ALAN VE PARSEL ÖN CEPHESİNE BİTİŞİ OLAN BİNA (VEYA BİNALAR) 7. MADDE İLK PARAGRAFA GÖRE, DİĞER BİNALAR İSE TABİİ ZEMİNE RASTLAYAN BİNA KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINDAN KOT ALIRLAR.

D) İNŞAAT AŞAMASINDA YAPILAN SU BASMAN SEVİYESİNDE KONTROL EDİLEREK İLGİLİ MEVZUATA UYGULUĞUNUN BELİRLENMESİ VE SU BASMAN VİZESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. SU BASMAN VİZESİ OLMAYAN YAPILAR İNŞAATA DEVAM EDEMEZ.

7.2. KATLARIN DÜZENLENMESİ VE YÜKSEKLİKLER:

A) İSKAN EDİLEN KATLARIN TABAN DÖŞEME KAPLAMASINDAN TAVAN ALTINA KADAR OLAN YÜKSEKLİĞİ 2.50 METREDEN AZ OLAMAZ. BUNA GÖRE, ALT KATI TİCARİ FONKSİYONLARLA DEĞERLENDİRİLEN YAPILARDA, PLANDA VERİLEN BİNA YÜKSEKLİK ÖLÇÜSÜNÜ AŞMAMAK KAYDIYLA ALT KAT İÇ YÜKSEKLİKLERİ ÜST KATTAN FAZLA TUTULABİLİR.

B) İMAR PLANINDA AKSİ BELİRTİLMEDİĞİ TAKDİRDE; PLANDA VERİLEN YÜKSEKLİKLER ± 0.00 KOTUNA GÖRE SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUDUR. YAPILARIN YÜKSEKLİKLERİ 1 KATLILARDA H=3.50 METRE, 2 KATLILARDA H=6.50 METREYİ GEÇEMEZ. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA, Ö.Ç.K.K. TARAFINDAN ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRTİLEN KAT ADETLERİ VE HMAX DEĞERLERİNE UYULMAK KAYDI İLE; ARAZİ EĞİMİ:

-%0-5 ARALIĞINDA OLAN PARSELLERDE ZEMİN KAT KOTU (SUBASMAN KOTU) EN AZ ± 0.00 M, EN FAZLA +1.00 M.

-%6-12 ARALIĞINDA OLAN PARSELLERDE ZEMİN KAT KOTU (SUBASMAN KOTU) EN AZ ± 0.00 M, EN FAZLA +0.50 M.

-%13 VE ÜZERİ EĞİMDE ZEMİN KAT KOTU (SUBASMAN KOTU) ± 0.00 M.'DİR. YAPILARDA HER DURUMDA AZAMI BİR BODRUM KAT YAPILABİLİR.

7.3. BİNA BOYLARI:

A) KAMU HİZMETİ İÇİN KULLANILAN RESMİ BİNALAR İLE 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 İÇİNDE KALMAK VE İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KAYDI İLE BİNA BOYU ARANMAZ. BUNLARIN DIŞINDAKİ BİTİŞİK NİZAM VERİLMEMİŞ ALANLARDAKİ YAPILAR İÇİN BİNA BOYU 30 M.'DİR. SÖZ KONUSU YAPILARDA HMAX DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDI İLE PLANLA BELİRLENEN YAPI YÜKSEKLİĞİ TEK KATTA KULLANILABİLİR. VEYA GİRİŞ KATI DİĞER KATLARDAN YÜKSEK TUTULABİLİR. HMAX DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA YAPILACAK TÜM YAPILARDA SUBASMAN KOTU ± 0.00 KOTU İLE +1.00 M. KOTU ARASINDA İNŞA EDİLEBİLİR.

B) PLANDA VERİLEN YAPILANMA ŞARTINI AŞMAMAK KAYDI İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BİR PARSELDE BİRDEN YAPI YAPILMASI HALİNDE BİNALAR ARASI MESAFE EN AZ 6 METREDİR.

C) PARSELİN KONUMU , ŞEKLİ VE YAPININ PARSEL İÇERİSİNDEKİ OTURMA ALANI NEDENİYLE ZORUNLU DURUMLARDA ; BİNALAR EN FAZLA 110 DERECELİK AÇI YAPACAK ŞEKİLDE ÇİFT KOLLU OLARAK DÜZENLENEBİLİRLER. BU DURUMUNDA ; HER İKİ KOLDA AYRI CEPHELER OLARAK KABUL EDİLECEK VE HER KOL İÇİN BİNANIN KIRILDIĞI DIŞ KÖŞEDEN İTİBAREN AYRI AYRI BİNA BOYU SINIRLAMASI HESAPLANACAKTIR. AÇININ 110 DERECEDEDEN FAZLA OLMASI HALİNDE ; HER İKİ KOL TEK CEPHE OLARAK KABUL EDİLECEK VE BUNA GÖRE CEPHE BOYU HESAPLANACAKTIR.

D) EN AZ 10.000 M2 ÜZERİNDE YAPILAŞAN TURİZM TESİSLERİNDE, RESTORAN + MUTFAK + KAHVALTI SALONU VB. GİBİ ORTAK KULLANIM ÜNİTELERİNİN MEKANSAL İLİŞKİLERİNİN KURULABİLMESİ VE FONKSİYONUN DAHA SAĞLIKLI ÇÖZÜLEBİLMESİ AMACIYLA ANA KÜTLELERİN MAKSİMUM 30 METRE BİNA BOYUNU, EN AZ 6 METRE ARALIĞI SAĞLANMASI VE YÖRE MİMARİ ÖZELLİKLERİNİN YORUMLANMASI KAYDIYLA VE SADECE ZEMİN AZ KATTA OLMAK ÜZERE ÜNİTELER ARASINDA KORİDOR BAĞLANTISI YAPILABİLİR. BU BAĞLANTILAR EMSALE DAHİLDİR.

7.4. ÇATILAR : BİNALARDA YÖRENİN ÖZGÜN MİMARİ ÖZELLİKLERİNE UYGUN OLARAK EĞİMLİ ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. ÇATILAR KIRMA VEYA BEŞİK ŞEKLİNDE, EN AZ %30, EN FAZLA %40 ARASI EĞİMLİ VE KİREMİT KAPLAMALI OLARAK YAPILACAKTIR. ÇATILARDA MAHYA KOTU: SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUNA ÇATI YÜKSEKLİĞİ İLAVE EDİLMEK SURETİYLE BULUNUR.EN FAZLA ÇATI YÜKSEKLİĞİ HESAP EDİLİRKEN; AYRIK BİNALARDA KIRMA, BİTİŞİK- İKİZ VE BLOK NİZAM VERİLMİŞ YAPI ADALARINDA İSE BLOKLARI İLE MÜŞTEREK KIRMA OLACAĞI VARSAYILARAK HESAP EDİLİR. MAKSİMUM MAHYA KOTU SABİT KALMAK ŞARTI İLE; KIRMA VEYA BEŞİK ÇATI YAPILABİLİR.

A) ÇATI KAPLAMASI OLARAK ALATURKA KİREMİT KULLANILACAK, ZORUNLULUK HALİNDE MARSİLYA KİREMİT İLE KAPLANACAKTIR.

B) BİNALARDA SAÇAK GENİŞLİĞİ 0.00-1.00 METRE ARASINDA YAPILABİLİR. GEREK GENİŞ SAÇAKLI GEREKSE SAÇAKSIZ YAPILARDA ÇATI KENARLARI İLE ÇIKMA VB. MİMARİ ELEMANLARIN BİÇİMLERİNDE VE YAĞMUR OLUĞU YAPILMASI HALİNDE YÖRENİN MİMARİ ÖZELLİKLERİNİN GÖZÖNÜNE ALINARAK DETAYLANDIRILACAKTIR. ANCAK SAÇAK ÖNÜNE PARAPET YAPILAMAZ.

C) YAPILARDA TERAS KAT, ÇEKME KAT, YADA ÇATI KATI İLE ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.ANCAK, ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ İLE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMİYEN BÖLÜMLER (MEKANLAR)DÜZENLENEBİLİR. ANA MERDİVEN KOVASI VE KOVALARI SAÇAK KOTUNA ÇIKABİLİR. ÇATI ARASI PİYESLERİ YAPILMASI HALİNDE, SON KATIN HANGİ BÖLÜMÜ İLE BİRLEŞİYOR İSE BU BÖLÜMLE BİRLEŞEN PİYES BAĞLANTISININ SAĞLANMASI ZORUNLUDUR. TURİZM TESİSLERİNE AİT ÇATI ARALARINDA İSE; EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMİYEN TESİSE AİT ORTAK MEKANLAR, ODALAR VE SON KATTAKİ ODALARLA İRTİBATLI SÜİT ODALAR DÜZENLENEBİLİR. BU MEKANLARLA İLGİLİ ÇATIDA BALKON VE TERAS YAPILAMAZ.TURİZM TESİSLERİNDE MAHYA KOTU;İMAR DURUMUNDA VERİLEN SAÇAK ÜST KOTUNA ÇATI YÜKSEKLİĞİ İLAVE EDİLMEK SURETİYLE BULUNUR.

D) ÇATI DÜZLEMİ ÜZERİNDE; TSE STANDARTLARINA GÖRE YAPILACAK ASANSÖR KULESİ VE DUMAN BACALARI İLE ÇATI EĞİMİNE PARALEL GÖRSEL ETKİYİ BOZMAYAN HAVALANDIRMA BACALARI VE ÇATI ARASI MEKANLARI AYDINLATMAK YADA HAVALANDIRMAK AMACI İLE CEPHEDE YAPILMAMAK VE SAÇAK UCUNDAN EN AZ 2.00M İÇERDE ÇATI DÜZLEMİ ÜZERİNDE OLMAK ŞARTI İLE ÜÇGEN ALINLI DEKORATİF OLARAK ÇÖZÜLMÜŞ EN FAZLA 1.50/0.75 METRE ÖLÇÜSÜNDE PENCERELER, MAKSİMUM %40 LIK ÇATI EĞİMİNİN GETİRDİĞİ MAHYA KOTUNU AŞMAYAN VE ÇATI ALANININ 1/5 İNİ GEÇMEYEN PROJESİ İLE UYUMLU 'CİHANNÜMA' KARAKTERİNDEKİ HAVALANDIRMALAR YAPILABİLİR.

E) GÜNEŞ KOLLEKTÖRÜ KULLANILMASI HALİNDE SU DEPOLARI ÇATI İÇERİSİNE PANELLERİ İSE ÇATI SİLÜETİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE EĞİME PARALEL OLARAK YERLEŞTİRİLECEKTİR.

7.5. BACALAR: BACALAR YÖRENİN MİMARİ KARAKTERİNİ YANSITACAK ŞEKİLDE VE/VEYA MODERN MİMARİ TARZA GÖRE YORUMLANIP MAHYA KOTUNU 0.50 METRE AŞABİLİR.

7.6. ÇIKMALAR VE TERASLAR :

A)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.

AÇIK ÇIKMALAR: YAPI YAKLAŞMA SINIRINI EN FAZLA 1.25M AŞABİLİR. GENİŞLİKLERİ 1.25M Yİ BOYLARI İSE BİNA BOYUNUNUN %50 Yİ GEÇEMEZ. TURİZM TESİSLERİNDE BU ORAN %60 A KADAR ARTTIRILABİLİR. BU ALANLAR EMSAL HESABINA DAHİL DEĞİLDİR.1.25M DEN GENİŞ AÇIK ÇIKMALAR YAPILMASI İSTENİLDİĞİ TAKTİRDE BİNA İÇİNE ÇEKİLMEK SURETİYLE GENİŞLETİLEBİLİR. GENİŞLETİLEN BU ALANLARIN 1.00M LİK KISMI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

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 5.00M OLDUĞU YAN VE ARKA CEPHELERDE İSE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA 1.00M GENİŞLİĞİNDE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. TİCARET ALANLARINDA ÖN ÇEKME MESAFESİNİN EN AZ 5.00M OLDUĞU YERLERDE ÖN CEPHEDE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR. CEPHE ALANININ %50 SİNİ GEÇMEMEK VE 1.00M Yİ AŞMAMAK ŞARTI İLE ÖN CEPHEDE TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HİÇBİR NOKTADA 3.00M DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA EMSAL HESABINA DAHİL OLMAYAN KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. BİR DEN FAZLA YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERDEKİ BÜTÜN YOL CEPHELERİ ÖN CEPHE GİBİ DEĞERLENDİRİLİR.

B) BİNA CEPHELERİNDE AÇIK MERDİVEN YAPILAMAZ. SADECE TURİZM TESİSLERİNDE CEPHELERDE BİNA İLE BÜTÜNLEŞMEK KAYDIYLA AÇIK MERDİVENLER YAPILABİLİR. ANCAK BU MERDİVENLER DE EMSALE DAHİLDİR.

C) KAPALI ÇIKMALAR MERDİVENLER, KORİDORLAR İLE BALKON PROFİL VE KORKULUKLARINDA YÖRENİN MİMARİ ÖZELLİKLERİNİN DİKKATE ALINMASI VE/VEYA YORUMLANMASI MECBURİDİR.

7.7. KAPI VE PENCERELER : CEPHELERİNDEKİ KAPI - PENCERE BOŞLUKLARI, TOPLAM CEPHE ALANININ %50'SİNİ GEÇEMEZ. ANCAK, ZEMİN KATLARINDA TİCARET KULLANIMI GETİRİLEN ALANLARDA ZEMİN KATTA (BİRİNCİ KAT DÖŞEMESİ ÜST KOTU İLE ZEMİN AZ KAT TABAN KOTU ÇİZGİLERİNİN SINIRLADIĞI ALANDA) VE TURİSTİK TESİSLERİN YATAK ÜNİTELERİ HARİÇ ZEMİN KATINDA DOLULUK VE BOŞLUK ORANI ARANMAZ. PENCERELER Ö.Ç.K.K.B.'CA BELİRLENECEK ÖZEL DURUMLAR DIŞINDA; DİKDÖRTGEN FORMLU, YÜKSEKLİĞİN GENİŞLİĞE ORANI EN AZ 1.5 , EZ FAZLA 2 (UZUN KENAR DÜŞEY OLMAK ÜZERE) OLACAKTIR. CEPHELERDEKİ KAPILARDA İSE BU ORAN EN AZ 1.5 ENFAZLA 2.5 TUR.

7.8. CEPHE ÖZELLİKLERİ:

A)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 CEPHEDE SABUN TUĞLA, CAM TUĞLA KULLANILABİLİR

B)YÖRE MİMARİSİNDE ÖNEMLİ YERİ OLAN ÇIPLAK (SIVASIZ) TAŞ DUVAR KULLANILMASINI TEŞVİK ETMEK, ANCAK TAŞ DUVARIN TEKNİĞİ İTİBARIYLA İNŞAAT

KAYIPLARINA SEBEP OLMAMAK ÜZERE, ÇEKME SINIRLARI HÜKMÜNE UYMAK ŞARTI İLE DIŞ CEPHEDEKİ TAŞ DUVAR KALINLIĞININ 30 SANTİMETRELİK KISMI NORMAL ŞARTLARINDA KABUL EDİLEREK İNŞAAT ALANINA DAHİL EDİLİR. GERİ KALAN DUVAR KALINLIKLARI İNŞAAT ALANI HESABINA KATILMAZ. NORMAL İNŞAATLARIN İNCE TAŞ PLAKALAR İLE KAPLANMASI DURUMUNDA BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.

C) ALT KATINDA TİCARİ KULLANIMLARIN YER ALDIĞI YAPILARIN CEPHE BOYUNCA YÜKSEK KENARI BİNA CEPHESİNE BAĞLI OLMAK CEPHE TASARIMINA ENTEGRE EDİLMEK ÜZERE AHŞAP KONSTRÜKSİYONU, ÜSTÜ KİREMİT ÇATILI SABİT GÖLGELİK SAÇAK YAPILABİLİR.SAÇAK YÜKSEKLİĞİ EN ALÇAK NOKTADA 2.20 METREDEN AZ OLAMAZ. ÖN ÇEKME MESAFESİ 0.00 METRE OLAN YAPILARDA BU SAÇAK GENİŞLİĞİ KALDIRIM GENİŞLİĞİNDEN VEYA HER DURUMDA 2.00 METREDEN FAZLA OLAMAZ.

D) CEPHE BOYUNUN YÜKSEKLİĞİNE ORANI 2.00'A ERİŞTİĞİ YADA GEÇTİĞİ YAPILARDA CEPHE UZUNLUĞU ÇIKMA, BALKON, PENCERE V.B. MİMARİ ELEMANLARLA KIRILARAK CEPHEYE HAREKETLİLİK GETİRİLECEKTİR. BU UYGULAMADA YEREL MİMARİ TARZ (İÇ KESİMLERDE SAÇAKLI, CUMBALI, AHŞAP AKSAMLı BAĞDADI YAPILAR, KIYI KESİMLERİNDE İSE SAÇAKSIZ ALINLIKLI,SÖVELİ TAŞ YAPILAR) GİBİ) VE ÖZELLİKLERİ VE/VEYA YORUMLANMASI İLE CEPHE ORANLARININ GÖZÖNÜNDE TUTULMASI MECBURİDİR.

E) DİĞER ŞARTLARA AYKIRI OLMAMAK, TOPOĞRAFİK YAPI GÖZÖNÜNE ALINMAK VE TEHLİKE ANINDA (YANGIN, İLK YARDIM V.S.) PARSEL İÇİNDE ARAÇ ULAŞIMINI AKSATMAMAK VE AÇIK ÇIKMA HİZALARINI GEÇMEMEK KAYDIYLA İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA SUBASMAN KOTUNDA TERAS YAPILABİLİR.

7.9. PARSELDEKİ AÇIK ALANLARI: BÜTÜN TESİS VE YAPILARDA İSKAN ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇERİSİNDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLEME VE BİTKİLENDİRME İŞLEMLERİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR.

A) AÇIK ALAN DÜZENLEMESİNDE, PARSEL TOPLAMININ EN AZ %40'I KADAR ALAN HİÇBİR YAPAY MALZEME İLE KAPLANMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ ÜZERİNE BİTKİLENDİRME VE DÜZENLEME YAPILARAK KORUNACAKTIR. BİTKİLENDİRME DE YÖREYE UYGUN AĞAÇ TÜRLERİ İLE BİNAYI SAKLAYICI AMAÇLI DÜZENLEME ESASTIR.

B) SÖZKONUSU TOPRAK SAHANIN HER 20 m²'Sİ İÇİN YÖRESEL BİTKİ ÖRTÜSÜNE VE PEYZAJINA UYGUN BİR AĞAÇ DİKİLMESİ ZORUNLUDUR. EĞER PARSELDE MEVCUT AĞAÇLAR VARSA BUNLAR BİNANIN YERLEŞTİRİLMESİNDE GÖZ ÖNÜNE ALINIR VE GEREKLİ OLAN AĞAÇ SAYISINDAN DÜŞÜLÜR.

C) PARSEL SINIRININ BİNANIN BULUNMADIĞI BÖLÜMLERİNİN TÜMÜ ÖNCELİKLE BAHÇE DUVARLARIYLA ÇEVİRİLECEKTİR. DUVAR SIVALI, VEYA MOLOZ TAŞTAN, ÖRÜLECEKTİR. BİTKİLENDİRME VEYA AHŞAP ÇİT İLE DE BAHÇE SINIRLAMASI YAPILABİLİR.

D)KONUT KOOPERATİFLERİ, TURİSTİK TESİSLER, KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AIT TESİSLER, KAMU HİZMET BİNALARI V.B. YAPILANMALAR İÇİN PEYZAJ PROJESİ YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. PEYZAJ PROJESİ OLMAYAN TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI, PEYZAJ UYGULAMASI BİTİRİLMEYEN DE TESİSLERE İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

7.10. OTOPARKLAR :

A) TURİZM ALANLARINDA;OTEL VE TATİL KÖYLERİNDE: HER (4) ODA İÇİN BİR (1), APART OTEL VE KAMPİNGLERDE HER (1) ÜNİTE İÇİN BİR (1), DİĞER TESİSLERDE HER (4) BİRİM İÇİN BİR (1) OTOPARK AYRILACAKTIR. PARSELLERDE YOLDAN TEK GİRİŞ-ÇIKIŞ YAPILMAK ÜZERE, PARSEL SINIRI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARASINDA OTOPARK ALANI AYRILABİLİR. VAZİYET PLANLARINDA BU ALANLAR AYRILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

8. ÖZEL HÜKÜMLER

8.1.TURİZM TESİS ALANLARI:

A-)PLANDA TURİZM TESİS ALANI, GÜNÜBİRLİK KULLANIM ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA YALNIZCA TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI NİTELĞİNDEKİ TESİSLER YAPILABİLİR.BU TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEBİLMESİ İÇİN YAPILACAK YAPININ BU NİTELİKTE OLACAĞININ TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE YAZDIRILMASI ZORUNLUDUR.TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. BU TÜR TESİSLERDE,TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİ NTELİKLERİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.YATIRIM AŞAMASINDA YATIRIM BELGESİ ALMAYAN PROJELERE İNŞAAT RUHSATI PROJEDE BELRTİLEN ARITMA TESİSİ FAALİYETE GEÇMEDEN DE YAPIYA İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ. GERÇEKLEŞTİRİLECEK TURİSTİK TESİSLERİNDE ATIK SU VEYA KANALİZASYON SİSTEMİ PROJESİNİN ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYACAK ŞEKİLDE HAZIRLANDIĞI BELGELENMEDİKÇE İNŞAAT RUHSATI, PROJEDE BELİRTİLEN ARITMA TESİSİ FAALİYETE GEÇMEDEN DE YAPIYA İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

8.1.1. TURİZM TESİS ALANLARINDA (T.T.A)

* İNŞAAT ALANI E= 0.30

*EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ (H)= 6.50M

*EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5.000M2 OLACAKTIR.

8.2. GÜNÜBİRLİK ALANLAR:

GÜNÜBİRLİK ALANLARDA SADECE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK SU VE KARA SPORLARINA İLİŞKİN TESİSLERLE LOKANTA, ÇAY BAHÇESİ, PLAJ, KABİN, ÇÖP TOPLAMA, İSKELE VB. TESİSLER YAPILABİLİR.BU ALANLARDA YAPILAR VE YOLLAR AĞAÇ KESMEDEN UYGULANACAKTIR.

GÜNÜBİRLİK KULLANIM ALANLARINDA;

EN KÜÇÜK PARSEL: 1.000M2

EN FAZLA İ.A.K.S: 0.10

EN FAZLA YÜKSEKLİK (H) : 4.50 M.

BU ALANLARDA KONAKLAMA ÜNİTELERİ KESİNLİKLE YER ALAMAZ.

8.3. GELİŞME TİCARET ALANLARI

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

B) TİCARET ALANLARINDA EN AZ İFRAZ 400 M2 VE EN AZ PARSEL CEPHESİ 10 METRE OLARAK UYGULANACAKTIR.

C) TAMAMI TİCARİ KULLANIM OLARAK BELİRLENEN YAPI ADALARINDA, İÇ MEKANDA KULLANILMASI AMACIYLA ARKAD GEÇİŞLER YAPILARAK İÇ AVLU DÜZENLEMELERİNE GİDİLEBİLİR. ARKAD GEÇİŞLERİNİN GENİŞLİĞİ 4 METREDEN, YÜKSEKLİĞİ 3 METREDEN AZ OLAMAZ. ÖN ÇEKME MESAFESİ VERİLMEMİŞ TİCARİ ALANLARDA;YENİ YAPILACAK BİNANIN ÇEKME MESAFESİ İÇİN , O ADADA OLUŞMUŞ CEPHE HATTINA UYULACAKTIR.

8.4. SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA BU ALANLARDA PLANDA BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULMAK ÜZERE TİYATRO, KÜTÜPHANE, SİNEMA,TOPLANTI VE DÜĞÜN SALONU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. PROJELERİN Ö.Ç.K.K.B'NCA UYGUN GÖRÜLMESİ ZORUNLUDUR.

8.5. İDARİ, RESMİ VE SAĞLIK ALANLARINDA; BU ALANLARDA PLANDA BELRTİLEN ŞARTLARA UYULMAK ÜZERE İDARİ TESİS, SAĞLIK TESİSİ GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. PROJELERN Ö.Ç.K.K.B'NCA UYGUN GÖRÜLMESİ ZORUNLUDUR.

8.6. SİT ALANLARINDA; 2863 SAYILI (5226 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN İLE DEĞİŞİK) KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU TARAFINDAN ALINAN İLKE KARARLARI MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN ALINACAK KARARLAR DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.