

DATÇA BURGAZ MEVKİİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA İMAR PLANI

HÜKÜMLERİ

1.TANIMLAR

1.1 YAPI İNŞAAT ALANI: İskanı mümkün olan bodrum katların %50 'si ile, asma kat, çekme kat dâhil, iskanı mümkün olan bütün katların ışıklıkları çıktıktan sonraki alanlarının toplamıdır.

İskânı mümkün katlar ifadesi ile konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi ikamete, çalışmaya ve eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan katlar ile bunlara hizmet veren depo vb alanlar kastedilmektedir.

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

Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, yangın merdivenleri ile bodrum katta yer alan müştemilatlar bu alana dâhil değildir.

1.2 TABAN (BİNA) ALANI: Yapının parselde oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı azami alandır. Bahçede yapılan eklentiler (müştemilat) taban alanı içinde sayılır.

1.3. TABAN ALANI KAT SAYISI (T.A.K.S): Bina taban alanının imar parseli alanına oranıdır. Bu değer maksimum olup, yapı alanı daha az olabilir.

1.4. İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (İ.A.K.S): Toplam inşaat alanının imar parseli alanına oranıdır. Bu değer maksimum olup, inşaat alanı daha az olabilir.

1.5. GÜNÜBİRLİK KULLANIM ALANI: Günübirlik alan tesisleri tarihi ve doğal güzelliği olan yerler ile yayla ve kırsal kesimlerin turizm potansiyeli yüksek olan yörelerinde, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor imkânlarından birkaçını günübirlik olarak sağlayan, konaklama yapılmayan tesislerdir.

1.6. REKREASYON ALANLARI: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf gibi sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır.

1.7. TURİZM TESİSİ: Turizm Bakanlığının Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği'ne uygun Turizm Bakanlığı'ndan turizm yatırım belgesi almış olan yapılardır.

1.8. PANSİYONLAR: Pansiyonlar, konaklama tesisi olarak planlanıp, inşa edilmiş olan, yönetimi basit, müşteriye yeme-içme hizmeti veren veya müşterilerin kendi yemeklerini bizzat hazırlayabilmeleri imkânı olan en az 5 odalı konaklama tesisleridir.

1.9. APART OTEL: Apart oteller, belgeli bir otel veya tatil köyü yatırım ve/veya işletmesi bütünü içinde yer alan müşterinin kendi yeme içme ihtiyacını karşılayabilmesi için gerekli teçhizat ile donatılmış bağımsız apartman veya villa tipinde konut olarak inşa ve tefriş edilmiş fakat otel olarak işletilen en az 10 üniteden oluşan konaklama tesisleridir. Bu yağılar herhangi bir şekilde müstakil kat irtifakına ve müstakil kat mülkiyetine konu edilemez, hisseli satış yapılamaz.

1.10.BİNA YÜKSEKLİĞİ: Binanın arazide kot aldığı noktadan tavan döşemesi üst kotuna kadar olan yüksekliktir. %40 meyilli çatı gabarisi içinde kalan çatılar, bacalar, merdiven gereçleri, asansör kuleleri, lüzumlu su depoları vb. elemanlar bina yüksekliğine dâhil değildir.

1.11. SAÇAK SEVİYESİ: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.

2.GENEL HÜKÜMLER

2.1. Plan onama sınırları içerisinde uygulama bu plan kararlarına göre yapılacaktır.

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

2.3. Bu plan sınırları içinde bulunan hiçbir kamu arazisi (devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlar, orman, hazine, köy tüzel kişiliği, 2762 sayılı vakıflar kanununun 8. Maddesindeki belirtilen vakıf malları) gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine kiralamaya, tahsise, irtifak, intifak ve üst hakkı tesisine konu edilemez. Plan ile kullanım kararı getirilmiş olan bahse konu kamu arazilerinin plan kararlarına uygun olarak kullanılmasına ilişkin diğer işlemler arazinin ait olduğu kurumun veya kuruluşun ilgili mevzuatına göre yapılır. Kamu arazileri bu planda ve hükümlerinde belirtilen kullanım kararları dışında kesinlikle kullanılamaz.

2.4. Plan değişikliği yapılmadan, imar planı üzerinde gösterilen TAKS, İAKS, EMSAL, KAT YÜKSEKLİĞİ gibi yoğunluk değerleri hiçbir şekilde artırılmaz ve Ö.Ç.K.K.B ile Muğla K.T.V.K.K.'nın onayı alınmadan plan değişikliği ve ilavesi yapılamaz.

2.5. Plan onama sınırı içerisinde 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi gereği uygulama yapılacaktır. Plan onama sınır içerisinde düzenleme ortaklık payı oranları eşit olmak koşulu ile düzenleme bölgeleri tespit edilebilir. Ancak düzenleme bölgesi imar adalarını bölemez ve ada bazından küçük olamaz. Bölge sınır tespitine Özel Çevre Koruma Kurumu'nun görüşü alınarak ilgili belediyesi yetkilidir. Uygulama planlarına göre en az bir ada ölçeğinde imar uygulaması yapılmadan ve inşaat uygulaması yapılacak alanda birden çok kadastro parseli varsa bu parseller tapuda tek imar haline getirilmeden proje onayı, inşaat ruhsatı vb. hiçbir uygulama yapılamaz. Ortak kullanım alanları (yol, park, otopark vb.) kamu eline geçmeden o alandaki parsellere inşaat ruhsatı verilemez.

2.6. Turistik tesislerin, resmi kurumların ve umumi binaların mimari projeleri ve gerekli görülen durumlarda belirlenecek diğer projeler hakkında Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı ile Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu 'nun uygun görüşü alınmadan inşaat ruhsatı verilmez. Kurum görüşü alınacak projelerin imar parseli üzerinde hazırlanması gerekir.

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

2.8. Bodrum kat yapılamaz.

2.9. A) Turizm dışı alanlardaki parsellerde otopark yönetmeliğinin 5. madde (a) fıkrasındaki en az otopark miktarlarından; 2. maddede belirtilen esaslara göre, 200.000'den fazla nüfusu olan yerleşmelere göre hazırlanmış otopark miktarı tespitine uyularak otopark ayrılması mecburidir. Vaziyet planlarında bu alanlar ayrılmadan inşaat ruhsatı verilmez.

B) Turizm alanlarındaki parsellerde, Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerinde belirtilen kent dışında bulunan tesislerde uygulanması gereken miktarlara uygun olarak otopark yeri ayrılacaktır. Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği'nde ilgili hüküm bulunmaması halinde otopark yönetmeliğine uyulacaktır. Vaziyet planlarında bu alanlar ayrılmadan inşaat ruhsatı verilmez.

2.10. Kamu kullanımına açık alanlarda istinat duvarı, su taşkınları, bakımevi ve servis istasyonu, köprü, menfez, bekçi kulübesi, gölgelik, teknik altyapı tesisleri; deniz, göl ve akarsu kıyılarının kamu yararına kullanılmasını sağlamak ve korumak amacıyla yönelik kamu yapıları ve tesisler, her türlü sökülebilir bile olsa kulübeler, wc, çayhane, kahvehane, lokanta vb. yapılar ve kullanımlar Ö.Ç.K.K.B' nın ve M.K.T.V.K.K. ' nın görüşü alınmadan tesis edilemez.

2.11. İller Bankasının 10.12.1999 tarihli imar planına esas olacak jeolojik inceleme raporuna göre;

A- Datça 1. Derece deprem bölgesinde kaldığından "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

B- Planda Al (alüvyon) olarak gösterilen alanda alüvyonu oluşturan birimler pekişmedikleri için ayrıca yer altı suyunun derinliği ile litolojik birimlerin özellikleri zemin sıvılaşması ile doğrudan ilişkili olduğundan, zemin sıvılaşmasını açığa kavuşturacak jeoteknik etüdler yapıp oluşacak sonuca göre yerleşim durumu belirlenmelidir.

2.12. Muğla K.T.V.K.B.K. ile Ö.Ç.K.K.B'nın uygun görüşü ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın onayı alınmadan deniz, göl, dere ve kanal kıyısında, kıyı çizgisini veya kıyı kenar çizgisini, kıyının doğal yapısını değiştirecek hiçbir kazı-dolgu yapılamaz. Kum, çakıl, saz, yosun çekilemez. Gerek kıyılarda, gerekse iç kesimlerde moloz, cüruf, çöp vs. atılamaz. Taş ve maden ocağı kurulamaz.

2.13. Planlama alanı ve çevresinde kirlilik tespiti ile çevresel etki değerlendirme çalışmaları yapılarak ekolojik yapıya olumsuz etkide bulunacak çıktıların önlenmesi için tedbirlerin alınması mecburidir. Bölge yatırımcı, kamu kurum ve kuruluşlarla, özel kişi ve kuruluşlarının Muğla K.T.V.K.B.K. ile Ö.Ç.K.K.B' nın talep ettiği detayda yatırımlardan önce çevre ve orman bakanlığınca hazırlanan çevresel etki değerlendirme(ÇED) yönetmeliğine raporu hazırlaması zorunludur.

2.14. Planlama alanında gerekli kapasite ve sağlık normlarına uygun pis su şebekesi ve/veya arıtma tesisleri uygulanması mecburidir.

A) Pissu şebekesi varsa kapasitenin el verdiği ölçüde tüm yapı ve tesisler bu sisteme bağlanacaktır.

B) Pissu sistemi yoksa konutlarda, 19.3.1971 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerinde belirtilen boyut, nitelik ve şartlara uygun olacak biçimde pissu çukurları yapılarak kanallar buraya bağlanacaktır.

Pissu hiçbir şekilde deniz, göl, akarsu, kanal, dere ve tabii araziye deşarj edilemez.

Turizm tesislerinde atık su arıtma tesisi kurulması mecburidir. Atık su sisteminin çevre kirliliği yaratmayacak şekilde hazırlandığı mahalli idare tarafından belgelenmedikçe ve

Ö.Ç.K.K.B. nın görüşü alınmadıkça yapı (inşaat) izni projede belirtilen arıtma tesisi faaliyete geçmeden de yapıya kullanma (iskân) izni verilmez.

2.15. İmar uygulaması tamamlanan parsellerde kadastro hâlihazır harita uyumsuzluğundan kaynaklanan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergâhı değişmemek kaydıyla düzeltmeye belediyesi yetkilidir.

2.16. Plan uygulamaları sırasında ortaya çıkacak kadastral artıkları yola katmaya belediyesi yetkilidir. Planda kadastral mülkiyetin korunduğu kesimlerde, koruma imar hattı ile kadastral sınır arasındaki kaymalarda, kadastral sınır esas alınarak uygulama yapılır.

2.17. Bu plan kapsamında yapılacak yapılar, bölge deprem özelliklerine ve 3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan belediyeler Tip İmar Yönetmeliği gereğince jeolojik raporlara göre yapılacak zemin etüdüleri sonuçlarına uygun olarak inşa edileceklerdir.

2.18. Koruma İmar Planı sınırları içinde kamuya ait hâlihazır yerler (yollar, yeşil alanlar, okul bahçeleri, resmi yapı vb.) ve özel mülkiyette bulunan bütün anıt niteliğindeki ağaçlar ile özellikle kent dokusunu ve yörenin özgün bitki örtüsünü belirleyen ağaçlar korunacaktır.

2.19. Yeni yapılanma talepleri olan parsellerde, yapı yapılırken mevcut ağaçlar ve imar uygulaması ile terkin yapılmış alanlarda bulunan ağaçlar korunacaktır.

2.20. Parsel toplamının en az %40'ı kadar bir alan hiçbir yapay malzeme kullanmadan doğal toprak örtüsü olarak bırakılacak ve bu alanda bitkiler ile düzenleme yapılacaktır. Bitkilendirmede yöreye özgü ağaç türleri ile yapıyı saklayarak yeşili ön plana çıkaracak düzenleme esastır. Buna göre toprak sahasının her 20 m²'si için yöresel bitki örtüsüne uygun bir ağaç dikilmesi zorunludur. Eğer parselde mevcut ağaçlar varsa, bunlar gerekli olan ağaç sayısından düşülür.

2.21. Bu plan hükümlerinin 2.6. maddesinde açıklanan ve kurumca mimari projeleri incelemeye alınacak bütün tesis ve yapılarda (turistik tesisler, kamu kurum ve kuruluşlarına ait tesisler, askeri alanlarda yapılacak yapılar, umumi binalar vb. yapılanmalarda) çevre düzenlemesi (peyzaj) projesi yaptırılması zorunludur. Bu projeler de (bu hükümlerin 2.6. maddesinde belirtilen projelerle birlikte) uygun görüş alınmak üzere Ö.Ç.K.K.B'na gönderilir. Çevre düzenleme (peyzaj) projesinin uygulanması bitirilmeden tesise iskân ruhsatı verilmez.

2.22. Yerleşik yapı adalarında mahreç almayan parsellere mahreç vermek amacıyla belediyesince yol açılabilir.

2.23. Kıyı boyunca teklif edilecek ahşap veya yüzer iskelelerin yeri belediyesince belirlenecek, Muğla K.T.V.K.B.K. ile Ö.Ç.K.K.B. nca onaylandıktan sonra yapılabilecektir. Münferit iskele talepleri değerlendirilmeyecektir.

2.24. Bu plan hükümlerinde yer almayan konular hakkında Ö.Ç.K.K.B. tarafından onaylanan 1/25000 ölçekli "Datça Çevre Düzeni Nazım İmar Planı Revizyonu" hükümleri ile "İmar Kanunu" ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.

2.25. Yürürlükteki Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.

2.26. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ALANI

Koruma Amaçlı İmar Planı sınırı içerisinde kalan alanlar ilgili kurul kararınca I. ve III. derece arkeolojik sit olarak belirlenmiş alanlardır. Bu alanda yürürlükteki 3386 sayılı yasa ile değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararlarına uyulacaktır.

I.derece arkeolojik sit alanlarında hiçbir yapı yapılamaz.

III.derece arkeolojik sit alanlarında belediyesince inşaat izni verilmeden ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilecek, sondaj sonuçlarının bu alanlarla ilgili, varsa kazı başkanının görüşleri birlikte müze müdürlüğünce koruma kuruluna iletip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilebilecektir.

2.27. YAPILARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.27.1. Eğimli olan parsellerde binaya kot aşağıdaki gibi verilecektir.

A) Yol boyunca eğimli olan parsellerde yolun eğiminden dolayı kat adeti eksiltiilip, artırılmaz. Bunu sağlamak amacıyla yoldaki kat düzeninin korumak için bina cephesi boyunca binada kademeler yapmaya ve her kademenin ön cephe ortası hizasından kot vermeye belediye yetkilidir.

B) Yola dik olacak şekilde eğimli olan ve tabii zemine ortalaması yol kotu üzerinde veya altında kalan parsellerde binalara verilecek azami kot, bina köşe noktalarının ortalaması olacaktır. Yol veya arazinin eğimi nedeniyle verilen kot ile bina cephesindeki kot farkı 2.00 m yi geçtiği taktirde yapının buna göre kademelendirilmesi mecburidir.

Arazi harfedilmek suretiyle meyilden kat kazanılamaz.

2.27.2. Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde,

- Yoldan mahreç alan ve parsel ön cephesine en yakın olan bina (veya binalar) 2.27.1. maddesine göre, diğer binalar ise tabii zemine rastlayan bina köşe kotları ortalamasından kot alırlar.

-Binalar arasındaki mesafe en az 6 metre olacaktır.

2.27.3. Planda ticaret kullanımı getirilen alan hariç yapıların yükseklikleri 1 katlılarda $h= 3.50$ m, 2 katlılarda $h= 6.50$ m yi geçemez. Binaya verilen ± 0.00 kotuna göre yukarıda verilen h yükseklikleri sın kat tavan döşeme üst kotudur. Zemin kat taban kotu en fazla $+0.50$ m. dir.

2.27.4. İskân edilen katların taban döşeme kaplamasından tavan altına kadar olan yüksekliği 2.50 m. den az olamaz. Planda verilen toplam yükseklikleri aşmamak üzere alt katı ticari fonksiyon olan yapılarda iç yükseklikleri üst katlardan fazla tutulabilir.

2.27.5. Parsel sınırı, bahçe duvarı, ahşap çit veya doğal bitki örtüsünden oluşan bir çitle belirlenecektir. Bahçe duvarı yapılması halinde, duvar sıvalı olacak veya moloz taştan örülecektir.

2.27.6. Bahçede yapılacak müştemilatlar taban ve inşaat alanı içinde hesaba katılır. Bu tür müştemilat, Arka bahçede, esas yapıya en az 3 m uzaklıkta ve en fazla 2.20 bina yüksekliğinde olacaktır. Arka bahçe duvarına bitişik olabilir. Müştemilatın yerini tespitite belediyesi yetkilidir.

2.27.7. Yapılarda dış cephede sıva+badana veya taş malzeme veya taş+yassı tuğla kullanılması mecburidir.

~~Yöre mimarisinde önemli yeri olan çıplak (sıvasız) taş duvar kullanılmasını teşvik etmek, taş duvarın tekniği itibarıyla inşaat kayıplarına sebep olmamak üzere, yapı yaklaşma sınırlarına uymak şartı ile dış cephede en az 50 cm kalınlığında yapılan taş duvar inşaat alanı hesabına katılmaz. Normal inşaatların ince taş plakalar ile kaplanması durumunda bu hükümler geçerli değildir.~~

Yöre mimarisinde önemli yeri olan çıplak (sıvasız) taş duvar kullanılmasını teşvik etmek, taş duvarın tekniği itibarıyla inşaat kayıplarına sebep olmamak üzere, yapı yaklaşma sınırlarına uymak şartı ile dış cephede en az 50 cm kalınlığında yapılan taş duvar inşaat alanı hesabına katılmaz.

Bu kapsamda yapılacak kompozit taş duvarların en fazla 20 cm'lik kısmı günümüz ısı, su ve su izolasyon şartlarını sağlamak ve yapının elektrik, sıhhi ve iklimlendirme tesisatlarının gizlenebilmesine olanak vermek amacıyla yöre mimarisiyle uyumlu olmak kaydıyla dolgu duvar olarak imal edilebilir. En fazla 20 cm'lik kısmı dolgu duvar olarak imal edilen toplam 50 cm kalınlığında yapılacak kompozit taş duvarlar inşaat alanı hesabına katılmaz.

Normal inşaatların ince taş plakalar ile kaplanması durumunda bu hükümler geçerli değildir.

29/08/2025 tarihli plan hükmü değişikliği

2.27.8. Bina boyunun yüksekliğe oranı 2.00 a eriştiği ya da geçtiği yapılarda cephe uzunluğu mimari elemanlarla kırılacaktır. Cepheye hareketlilik getirilecektir. Bu uygulamada yerel mimari tarz ve özellikleri ilke cephe oranları göz önünde tutulacaktır.

2.27.9. Cephelerdeki kapı pencere boşlukları toplam cephe oranının % 30 unu geçemez. Ancak bu oran alt katlarının ticari kullanımı getirilen yapılarda yalnızca bina ön cephesi için değişik olabilir. Bu tür yapılarda diğer kat ve cephelerde %30 kısıtlamasına uyulmak koşuluyla 1.kat döşemesi üst kotu ile zemin kat taban kotu çizgilerinin sınırladığı alt kat ön cephesinde maksimum % 50 olarak uygulanabilir.

Tek katlı ticari yapılarda doluluk boşluk oranı %50 dir. Ticari fonksiyonların yer aldığı yapıların alt kat ön cephelerindeki doluluk boşluk oranının yukarıda belirtilen değere yükseltilmesinde yöresel mimari özelliklerin göz önünde bulundurulması ve bu konuda belediyenin onayının alınması mecburidir.

Plan onama sınırı içinde yapılacak turizm tesislerinde de yukarıdaki şartlar uygulanır.

Pencereler Ö.Ç.K.K.B.'nce belirlenecek özel durumlar dışında;

Dikdörtgen formlu, yüksekliğin genişliğe oranı en az 1.50 m, en fazla 2.00 m (uzun kenar düşey olmak üzere) olacaktır. Cephelerdeki kapılarda ise bu oran en az 2 m, en fazla 2.5 m olacaktır.

Giriş kapılarında kısa kenar en az 1.00 m dir. Kapı, pencere uygulamalarında ve genel cephe düzenlemesinde alt katı ticari olarak değerlendirilen yapılarda en fazla vitrin açıklığı olarak yukarıdaki kapı ölçülerine uyulur, bu oran geçilemez. Pencere ve kapı doğramalarında yöresel mimari özelliklerin dikkate alınması mecburidir.

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

2.27.10.YAPILARDA ÇIKMALAR

Yapılarda yapılacak çıkmlar aşağıdaki koşullara uygun olarak gerçekleştirilecektir.

Açık çıkmlar, yapı yaklaşma sınırını en fazla 1.25 m aşabilir. Genişlikleri 1.25 m'yi, boyları ise bina cephesinin %50 'sini geçemez.

1.25 m olarak kullanılan açık çıkmlar istenildiği takdirde bina çekilmek suretiyle genişletilebilir. Ancak bu genişletilen alan 1.00 m'den fazla olması halinde bu fazla kısım inşaat emsaline dâhil edilecektir.

2.27.11. Yapılarda çekme kat, teras, çatı katı ve çatı arasına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi ile son kattaki bağımsız bölümlerle ilgili piyesler yapılabilir. Ancak bu alanlar yapı inşaat alanına dâhildir. Merdiven kovanı çatı arası piyesleriyle bağlantılı olamaz. Duman bacaları ile %33 lük çatı eğiminin getirdiği mahya kotunu aşmayan ve döşeme kotunu aşmayan ve döşeme kotu bulunmayan havalandırmalar hariç olmak üzere çatı örtüsünün üstünde hiçbir çıkma ya da çıkıntı yapılamaz.

Çatılarda, oturma şeklinde, %33 eğim dahilinde kalmak şartıyla inşa edilecek, tercihen alaturka tipte veya Marsilya kiremit örtülü ve yine tercihen beşik şeklinde veya kırma çatı olarak yapılacaktır.

En üst kotlarda oluşturulacak açık çıkma ve gölgelik saçak ya da çatı uzantısı ile örtülebilir.

Bacalar yörenin mimari karakterine uygun şekilde yapılacaktır. Güneş enerjisinden yararlanılan ısıtıcı aygıtlar çatı örtüsü silüetini bozmayacak şekilde eğime uyarak, çatı düzlemi üzerine yatırılarak veya çatı içerisine gömülerek diğer su deposu vs çatı örtüsü altına gizlenmek koşulu ile yapılabilirler. Merdivenler ve ışıklıklar çatı gabarisini aşamaz.

Yapılarda saçak genişliği= 0.00-0.50

Yapılarda çatı kenarları ve yağmur olukları yörenin mimari özellikleri göz önüne alınarak detaylandırılacaktır.

Saçaklarda tercihen ahşap malzeme kullanılacaktır.

Saçak altında silme yapılabilir.

Saçak önüne parapet yapılamaz.

2.28. Bu plan kapsamındaki mimari projelerde, 4.4.1991 gün ve TS 9111 sayılı TSE teknik kurulu kararı ile belirlenen “Özürlü İnsanların İkamet Edeceği Binaların Düzenlenmesi Kuralları” na ilişkin iç mekân 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.ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI

3.1.1. “(A-2)-(M) tanımlı alanlarda mevcut imar durum imar durumudur.” Ancak; yapılacak esaslı tamir ve tadilatlarda T.A.K.S.= 0.15, K.A.K.S.= 0.30 koşulları geçerlidir.

3.1.2. Bir parselde ruhsatlı bir yapının bulunması durumunda, inşaat alanı hesabını geçmemek kaydıyla yeni yapılacak binanın yer seçimine belediye yetkilidir. Buna göre yapılar ayrık nizamda olacak ve ifraz edilmesi halinde en az 400 m2 ifraz şartına uyulacaktır.

3.1.3 (A-2) yapı nizamlı mevcut konutların bulunduğu sitelerin yer aldığı adalarda inşaat ruhsatlarında belirtildiği halde henüz yapılmamış yapılar hariç ilave bağımsız yapı yapılamaz. Ancak mevcut yapılarda yapılacak eklentiler ada ölçeğinde yapılaşma emsalini geçmeyecek şekilde ve kooperatif veya site yönetimince önerilecek mimari tadilat ve/veya ilave projelerinin belediyece uygun görülmesinden sonra yeniden verilecek inşaat ruhsatına yapılabilir.

3.1.4. Yerleşik konut alanlarında plan onay tarihine kadar inşaat iznini almamış parsellerde gelişme konut alanlarındaki yapı nizamı, yani T.A.K.S.= 0.15, İ.A.K.S.= 0.30 değerlerine göre uygulama yapılacaktır.

3.2. GELİŞME KONUT ALANLARI

Konut gelişme alanlarında konut veya belgeli turistik tesis yapılabilir.

Bu alanlarda konut yapılması halinde;

- Taban alanı katsayısı T.A.K.S.=0.15
- İnşaat alanı İ.A.K.S.=0.30
- En fazla yapı yüksekliği h=6.50 m
- En küçük parsel büyüklüğü 500 m2
- En az parsel cephesi 16 m'dir.

Konut gelişme alanlarında turizm tesisi yapılması halinde;

- İnşaat alanı E=0.30
- En fazla yapı yüksekliği h=6.50 m
- En küçük parsel büyüklüğü 1500 m2
- En az parsel cephesi 30 m olacaktır.

3.3. TURİZM TESİS ALANLARI

Turizm tesis alanları olarak tanımlanan alanlarda otel, tatil köyü, kamping günübirlik gibi yalnızca toplumun yararlanmasına açık nitelikteki tesisler yapılabilir. Bu tesislere inşaat ruhsatı verilebilmesi için yapılacak yapının bu nitelikte olacağının tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazdırılması bu hükümlerin 2.6. maddesine uyulması ve “Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği”nde belirtilen şartlara uyularak, yatırım ve işletme belgesi alınması mecburidir.

-En az parsel cephesi 30 cm

-Komşu parsel sınırından çekme mesafesi en az 5 m dir.

-Turizm tesis yapılarında iskân alınmadan önce parsel içindeki açık alanların düzenleme ve bitkilendirme işleminin tamamlanması zorunludur.

3.3.1. TURİZM TESİS ALANLARINDA (T.T.A);

Bu alanlarda belgeli turizm tesisi yapılabilir. Turistik tesis alanı ile günübirlik alanın aynı parsel içinde yer alması halinde; minimum parsel büyüklüğü turistik tesis alanı ve günübirlik alan için belirtilmiş bulunan parsel büyüklüklerinin toplamından daha az olamaz.

Ayrıca bu alanlarda parsele ait toplam inşaat alanı planda belirtilen fonksiyon ayırım çizgisine göre ayrı hesap edilen inşaat alanlarının toplamıdır.

Belgeli turizm tesislerinde aşağıdaki hükümlere uyulacaktır.

İnşaat alanı $E= 0.40$

En fazla yapı yüksekliği $H= 6.50$ m. (2 kat)

En küçük parsel büyüklüğü 3000 m² olacaktır.

Bina taban alanı her halukarda inşaat alanının (E) %25 ini geçemez.

3.3.2. GÜNÜBİRLİK ALANLAR:

Bu alanlarda sadece günübirlik kullanıma dönük su ve kara sporlarına ilişkin tesisler ile çay bahçesi, plaj, kabin, lokanta, gazino vb. tesisler yapılabilir. Bu alanlarda yapılar ve yollar ağaç kesilmeyecek şekilde projelendirilecek ve uygulanacaktır.

Günübirlik tesis alanlarında;

İnşaat alanı $E= 0.08$

En fazla yapı yüksekliği $(H)= 3.50$ m

En küçük parsel büyüklüğü 3000 m² olacaktır.

Bir parselde toplam inşaat alanı 3000 m² yi geçemez.

Bu alanlarda konaklama üniteleri kesinlikle yer almaz.

3.4.TİCARET ALANLARI:

Bu alanlarda bölgenin ihtiyacına cevap verebilecek nitelikte turizme yönelik eğlence ile günübirlik ağırlıklı ünitelerin yer alacakları birim olup, aşağıdaki hükümlere uyulacaktır.

İnşaat alanı $E=0.60$

En fazla yapı yüksekliği $h=5.50$ (1kat) olacaktır.

Bu alanda konaklama ünitesi yer alamaz, ifraz yapılamaz.

Tamamı ticari kullanım olarak belirlenen ticaret adalarında ve günübirlik alanlarda, imar adalarının iç mekân kullanımını sağlamak amacıyla arkatlı geçişler yapılarak iç avlu

düzenlemelerine gidilebilir. Plan üzerinde gösterilen veya belediyece önerilen arkatlı geçişlerin genişliği 4 m den az, yüksekliği 3 m'den az olamaz.

3.5. SAĞLIK ALANLARI

Bu alanlar kamu hizmetine sağlık kurumları için ayrılmıştır. Bu alanlarda plan üzerinde belirtilen yapılaşma şartları uygulanır. Yapılaşma şartları belirtilmemiş adalarda Ö.Ç.K.K.B. nin görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Bu alanlarda hiçbir şekilde lojman yapılamaz.

3.6. PARK, ÇOCUK BAHÇESİ

Bu alanlarda kullanıma özgü düzenlemeler ile büfe ve wc'ler dışında hiçbir yapı yapılamaz.

3.7. Sit alanı olarak tanımlanan yerlerde ilgili koruma kurulu (Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu- M.K.T.V.K.K.) kararları geçerlidir.

3.8. İmar parseli içinde, yürürlükteki otopark yönetmeliğine uygun sayıda otopark yeri yapılacaktır.

3.9.KÜLTÜR TESİS ALANLARI

Bu alanlarda tiyatro, kütüphane, sinema, toplantı salonu gibi kültür tesisleri yer alabilir.

Yapılaşma şartı belirtilmemiş adalarda Ö.Ç.K.K.B.'nin görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

Bu alanlarda hiçbir şekilde lojman yapılamaz.