

# DATÇA İSKELE MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ REVİZYONU

## 1. TANIMLAR

**1.1. YAPI İNŞAAT ALANI:** İSKANI MÜMKÜN OLAN BODRUM KATLARIN %50'Sİ İLE, ASMA KAT, ÇEKME KAT DAHİL, İSKÂNİ MÜMKÜN OLAN BÜTÜN KATLARIN İŞİKLİKLER ÇIKTIKTAN SONRAKİ ALANLARININ TOPLAMIDIR.

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 BODRUM KATTA YER ALAN MÜŞTEMİLATLAR BU ALANA DAHİL DEĞİLDİR.

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

**1.2. TABAN (BİNA) ALANI:** YAPININ PARSELE OTURACAK BÖLÜMÜNÜN YATAY İZDÜŞÜMÜNDE KAPLAYACAĞI AZAMİ ALANDIR. BAHÇEDE YAPILAN EKLENTİLER (MÜŞTEMİLAT) TABAN ALANI İÇİNDE SAYILIR.

KONUT VE TİCARET YAPILARINDA MÜŞTEMİLAT: GARAJ (TİCARİ AMACI OLMAYAN VE YAPININ KENDİ İHTİYACI İÇİN KULLANILAN GARAJ), SİĞINAK, KALORİFER DAİRESİ, KÖMÜRLÜK, KAPICI DAİRESİ, KALORİFERCİ DAİRESİ, KAPICI BÖLMESİ, KALORİFERCİ YERİ, SU DEPOSU, YANGIN SU DEPOSU,

TURİZM TESİS YAPILARINDA MÜŞTEMİLAT: GARAJ, SİĞINAK, ISITMA-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 YERLERİDİR.

**1.3.TABAN ALANI KAT SAYISI :** (T.A.K.S.) BİNA TABAN ALANININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR. BU EN FAZLA DEĞER OLUP, YAPI ALANI DAHA AZ OLABİLİR.

**1.4.İNŞAAT ALANI KAT SAYISI :** (İ.A.K.S.) TOPLAM İNŞAAT ALANININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR. BU EN FAZLA DEĞER OLUP, İNŞAAT ALANI DAHA AZ OLABİLİR.

**1.5.TURİZM TESİSİ :** KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞININ TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞİ'NE UYGUN TURİZM İŞLETME BELGESİ ALMIŞ OLAN YAPILARDIR.

**1.6.BODRUM KAT:** ZEMİN KATIN ALTINDAKİ KATTIR.

**1.7.ZEMİN KAT:** İMAR PLANI VE YÖNETMELİKTE ÖNGÖRÜLEN KAT ADEDİNE GÖRE ALTTAKİ KATTIR. ZEMİN KAT TABAN KOTU. (SUBASMAN KOTU) EN AZ  $\pm 0.00$  KOTU İLE EN FAZLA +1.00 M KOTU ARASINDA İNŞAA EDİLEBİLİR.

**1.8.NORMAL KAT:** ZEMİN VE BODRUM KATLARIN DIŞINDA KALAN KAT VEYA KATLARDIR.

**1.9.SON KAT:** ÇATI ALTINDA BULUNAN NORMAL KATLARIN EN ÜSTTE OLAN KATIDIR.

**1.10.BİNA YÜKSEKLİĞİ :** BİNANIN ARAZİDE KOT ALDIĞI NOKTADAN SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUNA KADAR OLAN YÜKSEKLİKTİR. %40 MEYİLLİ ÇATI GABARİSİ İÇİNDE KALAN ÇATILAR, BACALAR, MERDİVEN GEREÇLERİ, ASANSÖR KULELERİ, SU DEPOLARI VB. ELEMANLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR.

**1.11.SAÇAK SEVİYESİ :** BİNALARIN SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUDUR.

## **2. GENEL HÜKÜMLER**

**2.1.PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE UYGULAMA BU PLAN KARARLARINA GÖRE YAPILACAKTIR.**

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

**2.3.KURUMUMUZCA ONAYLI “ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGELERİNDEKİ KAMU ARAZİLERİNE İLİŞKİN PLAN HÜKÜMLERİ” GEÇERLİDİR.**

**2.4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN, İMAR PLANI ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KAT YÜKSEKLİĞİ, TAKS, KAKS, İAKS, EMSAL GİBİ YOĞUNLUK DEĞERLERİ HİÇBİR ŞEKİLDE ARTTIRILAMAZ VE Ö.Ç.K.K.B.’NİN ONAYI ALINMADAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ YAPILAMAZ.**

**2.5.GELİŞME ALANLARINDA İMAR UYGULAMASI EN AZ BİR YAPI ADASI ÖLÇEĞİNDE YAPILMADAN VE ORTAK KULLANIM ALANLARI (YOL, PARK, OTOPARK VB. ) KAMU ELİNE GEÇMEDEN O ADADAKİ PARSELLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.**

**2.6.TURİZM TESİSLERİ, ASKERİ TESİSLER, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT YAPILAR İLE UMUMİ BİNALARIN MİMARİ PROJELERİ VE GEREKLİ GÖRÜLEN DURUMLARDA BELİRLENECEK DİĞER PROJELER HAKKINDA ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI’NIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ. KURUM GÖRÜŞÜ ALINACAK PROJELERİN İMAR PARSELİ ÜZERİNDE HAZIRLANMASI GEREKİR.**

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

**2.8.ARAZİ EĞİMİNDEN YARARLANILARAK İLAVE KAT KAZANILAMAZ. EĞİMİN FAZLA OLDUĞU ALANLARDA, SU BASMAN KOTU ALTINDA ÇIKAN İSKAN EDİLEBİLİR BODRUM KAT İÇİN BU HÜKÜMLERİN 2.24.1. MADDESİNE UYULACAKTIR. HER DURUMDA AZAMI 1 (BİR) BODRUM KAT YAPILABİLİR.**

**2.9.A) TURİZM TESİS ALANI DIŞINDAKİ PARSELLERDE OTOPARK YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE OTOPARK AYRILMASI MECBURİDİR.**

**B)YERLEŞME İÇİNDE YA DA DIŞINDA OLSUN 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.

BU PARSELLERDE YOLDAN TEK GİRİŞ-ÇIKIŞ YAPILMAK ÜZERE, PARSEL SINIRI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARASINDA AÇIK OTOPARK YAPILABİLİR.

**2.10.KAMU KULLANIMINA AÇIK ALANLARDA İSTİNAT DUVARI, SU TAŞKINLARI BAKİMEVİ VE SERVİS İSTASYONU, KÖPRÜ, MENFEZ, BEKÇİ KULÜBESİ, GÖLGELİK, 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, WC, ÇAYHANE, KAHVEHANE, LOKANTA VE BENZERİ YAPILAR VE KULLANIMLAR Ö.Ç.K.K.B.’NİN GÖRÜŞÜ ALINMADAN TESİS EDİLEMEZ.**

**2.11.DENİZ, GÖL, DERE VE KANAL KİYİSİNDE, KİYİ ÇİZGİSİNİ VEYA KİYİ KENAR ÇİZGİSİNİ, KİYİNİN DOĞAL YAPISINI DEĞİŞTİRECEK HİÇBİR KAZI-DOLGU YAPILAMAZ. BU ALANLARDA KUM, ÇAKIL, SAZ, YOSUN ÇEKİLEMEZ, MOLOZ, CURUF, ÇÖP VS. ATILAMAZ. TAŞ VE MADEN OCAĞI KURULAMAZ.**

**2.12.PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNDE KİRLİLİK TESPİTİ İLE ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILARAK EKOLOJİK YAPIYA OLUMSUZ ETKİDE BULUNACAK ÇIKTILARIN ÖNLENMESİ İÇİN TEDBİRLERİN ALINMASI MECBURİDİR. BU KONUDA BÖLGEDEKİ YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARI İLE ÖZEL KİŞİ VE KURULUŞLARIN Ö.Ç.K.K.B.'NİN TALEP ETTİĞİ DETAYDA ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU HAZIRLAMALARI GEREKMEKTEDİR.**

**2.13.PLANLAMA ALANINDA GEREKLİ KAPASİTE VE SAĞLIK NÖRMLARINA UYGUN PİS SU ŞEBEKESİ VE ARITMA TESİSLERİ YAPILMASI MECBURİDİR.**

**A) HALİHAZIRDA PİSSU SİSTEMİ VARSA KAPASİTESİNİN ELVERDİĞİ ÖLÇÜDE TÖM YAPI VE TESİSLER BU SİSTEME BAĞLANACAKTIR.**

**B) PİSSU SİSTEMİ YOKSA;**

KONUTLARDA, 19.3.1971 GÖN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN "LAĞİM MECRASI İNŞASI MÖMKÖN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÖKÖMLERİNDE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE PİSSU ÇUKURLARI YAPILARAK KANALLAR BURAYA BAĞLANACAKTIR.

TURİZM TESİSLERİNDE İSE, ATIK SU ARITMA TESİSİ KURULMASI MECBURİDİR. ATIK SU SİSTEMİNİN ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYACAK ŞEKİLDE HAZIRLANDIĞI MAHALLİ İDARE TARAFINDAN BELGELENMEDİKÇE YAPI (İNŞAAT) RUHSATI, PROJEDE BELİRTİLEN ARITMA TESİSİ FAALİYETE GEÇMEDEN DE YAPIYA YAPI KULLANMA (İSKAN) İZNİ VERİLMEZ.

PİSSU HİÇ BİR ŞEKİLDE DENİZ, GÖL, AKARSU, KANAL, DERE VE TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ.

**2.14.MESKÖN YAPI ADALARINDA, MAHREÇ ALMAYAN PARSELLERE MAHREÇ VERMEK AMACIYLA BELEDİYESİNCE YOL AÇILABİLİR.**

**2.15.İMAR UYGULAMASI TAMAMLANAN PARSELLERDE KADASTRO HALİHAZIR HARİTA UYUŞMAZLIĞINDAN KAYNAKLANAN UYUMSUZLUKLARI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÖZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÖZELTMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

**2.16.PLAN UYGULAMALARI SIRASINDA ORTAYA ÇIKACAK KADASTRAL ARTIKLARI YOLA KATMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. PLANDA KADASTRAL MÖLKİYETİN KORUNDUĞU KESİMLERDE, KORUMA İMAR HATTI İLE KADASTRAL SINIR ARASINDAKİ KAYMALARDA, KADASTRAL SINIR ESAS ALINARAK UYGULAMA YAPILIR.**

**2.17.BU PLAN KAPSAMINDA YAPILACAK YAPILAR BÖLGENİN DEPREM ÖZELLİKLERİNE VE ZEMİN ETÖDLERİ SONUÇLARINA UYGUN OLARAK İNŞA EDİLECEKLERDİR.**

**2.18.DATÇA İSKELE MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARI İÇİNDE KAMUYA AİT HALİHAZIR YERLER (YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, OKUL BAHÇELERİ, RESMİ YAPI VB.) VE ÖZEL MÖLKİYETTE BULUNAN BÖTÖN ANIT NİTELİĞİNDEKİ AĞAÇLAR İLE ÖZELLİKLE KENT DOKUSUNU VE YÖRENİN ÖZGÖN BİTKİ ÖRTÖSÖNÖ BELİRLEYEN AĞAÇLAR KORUNACAKTIR.**

**2.19.YENİ YAPILANMA TALEPLERİ OLAN PARSELLERDE, YAPI YAPILIRKEN MEVCUT AĞAÇLAR VE İMAR UYGULAMASI İLE TERKİNİ YAPILMIŞ ALANLARDA BULUNAN AĞAÇLAR KORUNACAKTIR.**

**2.20.PARSEL TOPLAMININ EN AZ % 40'I KADAR BİR ALAN HIÇ BİR YAPAY MALZEME KULLANMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ OLARAK BIRAKILACAK VE BU ALANDA BİTKİLER İLE DÜZENLEME YAPILACAKTIR. BİTKİLENDİRMEDE YÖREYE ÖZGÜ AĞAÇ TÜRLERİ İLE YAPIYI SAKLAYARAK YEŞİLİ ÖN PLANA ÇIKARACAK DÜZENLEME ESASTIR.**

BUNA GÖRE TOPRAK SAHANIN HER 20 M<sup>2</sup>'Sİ İÇİN YÖRESEL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN BİR AĞAÇ DİKİLMESİ ZORUNLUDUR. EĞER PARSELDE MEVCUT AĞAÇLAR VARSA, BUNLAR GEREKLİ OLAN AĞAÇ SAYISINDAN DÜŞÜLÜR.

**2.21. BU PLAN HÜKÜMLERİNİN 2.6. MADDESİNDE AÇIKLANAN VE KURUMCA MİMARİ PROJELERİ İNCELEMeye ALINACAK BÜTÜN TESİS VE YAPILARDA (TURİZM TESİSLERİ, KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT TESİSLER, ASKERİ ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR, UMUMİ BİNALAR, V.B. YAPILANMALARDA) ÇEVRE DÜZENLEMESİ (PEYZAJ) PROJESİ YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. BU PROJELERDE (BU HÜKÜMLERİN 2.6. MADDESİNDE BELİRTİLEN PROJELER İLE BİRLİKTE) UYGUN GÖRÜŞ ALINMAK ÜZERE Ö.Ç.K.K.B.'YE GÖNDERİLİR. ÇEVRE DÜZENLEME (PEYZAJ) PROJESİNİN UYGULAMASI BİTİRİLMEYEN TESİSE YAPI KULLANMA (İSKAN) İZNİ VERİLMEZ.**

**2.22.BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULAR HAKKINDA Ö.Ç.K.K.B. TARAFINDAN ONAYLANAN YÜRÜRLÜKTEKİ "1/25000 ÖLÇEKLİ DATÇA BOZBURUN ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ" İLE "İMAR KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.**

**2.23.YÜRÜRLÜKTEKİ KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.**

**2.24.YAPILARA İLİŞKİN HÜKÜMLER;**

**2.24.1.KOT VERİLMESİ:**

A) PARSELİN YOL CEPHESİ SINIRINA BİTİŞİK OLARAK YAPILAN YAPILARA, ARSANIN CEPHE ALDIĞI YOLUN KIRMIZI KOTUNA GÖRE, YOLUN YÜKSEK TARAFINA RASTLAYAN BİNA KENARI HIZASINDAKİ TRETUVAR ÜST SEVİYESİNDEN KOT VERİLİR. TRETUVAR SEVİYESİ YOL SEVİYESİNİN 20 CM ÜSTÜ KABUL EDİLİR,

B) YOL SEVİYESİNİN ÜZERİNDE KALAN PARSELLERDE +0.00 KOTU BİNA KÖŞE KOTLARINA RAST GELEN TABİ ZEMİN KOTLARININ ORTALAMASIDIR.

C)BUNUN DIŞINDAKİ HALLERDE ±0.00 KOTU BİNA KÖŞE KOTLARINA RAST GELEN TABİ ZEMİN KOTLARININ EN YÜKSEK KOTUDUR.

D)BİRDEN FAZLA YAPININ YAPILBİLECEĞİ PARSELLERDE HER BİNA İÇİN YUKARIDAKİ ESASLARA GÖRE AYRI AYRI ±0.00 KOTU BELİRLENİR.

E) ZEMİN KAT SU BASMAN KOTU İLE TABİ ZEMİN KOTU ARASINDAKİ FARK 3.00 M. Yİ GEÇTİĞİ TAKDİRDE YAPININ BUNA GÖRE KADEMELENDİRİLMESİ MECBURİDİR. KADEMELENDİRMEDE HER KADEME İÇİN KOT, ZEMİN KAT SU BASMAN KOTU BELİRLEME ESASLARINA GÖRE YENİDEN ±0.00 KOTU VERİLEREK BELİRLENİR. BİNALARDA SON KADEMENİN 6 METREDEN AZ OLMASI DURUMUNDA BİR ÖNCEKİ KADEME SEVİYESİNE EĞİM NEDENİ İLE KAT AÇIĞA ÇIKMAMASI KOŞULU İLE UYULABİLİR.

F) ARAZİNİN DOĞAL EĞİMİNE UYMAK VE DOĞAL YAPIYI BOZMAMAK MAKSADI İLE BİNALARIN, TESPİT EDİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK, BELİRLİ PİYESLER İÇİN TAYİN OLUNAN ASGARI KAT YÜKSEKLİKLERİ İLE HÜKÜMLERİN DİĞER MADDELERİNE VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE AYKIRI OLMAMAK ŞARTI İLE KADEMELENDİRİLMESİ, PİYESLERİN VEYA BÖLÜMLERİN FARKLI TABAN VEYA TAVAN SEVİYELERİNDEN MÜTEŞEKKİL OLARAK TERTİPLENMESİ MÜMKÜNDÜR. ZEMİN KATLARIN KADEMELENDİRİLMESİNDE YUKARIDAKİ ESASLARA UYULUR.

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

H) KONUT ALANLARINDAKİ HER TÜRLÜ YAPI NİZAMINDA YAPILACAK BİNALARIN İSKAN ŞARTLARINI SAĞLAYAN BODRUM KATINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR. BUNLARDAN BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK DÜZENLENENLER %50 ORANINDA İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR. PROJEDE, BODRUM KATINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM DIŞINDA KALAN ALANLARIN KULLANIM AMACI PROJESİNDE BELİRTİLİR.

İ)YOLUN YA DA ARAZİNİN EĞİMİNDEN DOLAYI KAT ADETİ ARTTIRILAMAZ. HER DURUMDA EN FAZLA BİR BODRUM KAT YAPILABİLİR. BUNU SAĞLAMAK AMACI İLE YOLDAKİ KAT DÜZENİNİ KORUMAK İÇİN BİNA CEPHESİ BOYUNCA YAPILARDA KADEMELER YAPMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.

İ) ARAZİ HAFREDİLMEK SURETİYLE MEYİLDEN KAT KAZANILAMAZ.

J) YAPILARA KOT VERİLMESİ SIRASINDA, VERİLECEK KOT NEDENİYLE MEVCUT DOKU İLE UYUŞMAZLIK GÖSTERECEK PROJELERE İLİŞKİN BELEDİYESİNCE YAPI VE YAKIN ÇEVRESİNİ İÇİNE ALAN KENTSEL TASARIM PROJESİ İSTENİR VE Ö.Ç.K.K.B.' NİN GÖRÜŞÜNÜ ALDIKTAN SONRA YAPIYA BU PROJE DOĞRULTUSUNDA KOT VERİLİR.

#### **2.24.2. 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 ALANLARDA YAPILAR İÇİN BİNA BOYU 25 METRE, TURİZM TESİSLERİNDEKİ YAPILAR İÇİNDE EN FAZLA BİNA BOYU 30 METREDİR. SÖZ KONUSU YAPILARDA H DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDI İLE PLANLA BELİRLENEN YAPI YÜKSEKLİĞİ TEK KATTA KULLANILABİLİR VEYA GİRİŞ KATI DİĞER KATLARDAN YÜKSEK TUTULABİLİR.

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 DURUMDA; 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 DERECEDEN FAZLA OLMASI HALİNDE; HER İKİ KOL TEK CEPHE OLARAK KABUL EDİLECEK VE BUNA GÖRE CEPHE BOYU HESAPLANACAKTIR.

D) 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, YAPILAR ARASI EN AZ 6 METRE MESAFENİN SAĞLANMASI VE YÖRE MİMARİ ÖZELLİKLERİNİN YORUMLANMASI KAYDIYLA VE SADECE ZEMİN KATTA OLMAK ÜZERE ÜNİTELER ARASINDA KORİDOR BAĞLANTISI YAPILABİLİR. BU BAĞLANTILAR EMSALE DAHİLDİR.

**2.24.3.** KONUT ALANLARINDA YAPI YÜKSEKLİĞİ 1 KATLILARDA H=3.50 M. 2 KATLILARDA H=6.50 M.'Yİ, 3 KATLILARDA H=9.50 M.'Yİ GEÇEMEZ. KONUT DIŞI KULLANIMLARDA YAPI YÜKSEKLİKLERİ 1 KATLILARDA H=4.50 M. 2 KATLILARDA H=7.50 M.'Yİ, 3 KATLILARDA H=10.50 M. Yİ GEÇEMEZ.

YUKARIDA VERİLEN H YÜKSEKLİKLERİ, BİNAYA VERİLEN +0.000 KOTUNA GÖRE KULLANILABİLECEK EN FAZLA DEĞERLERDİR İSTENİLMESİ HALİNDE İSKAN ŞARTLARINI SAĞLAMAK KOŞULUYLA DAHA AZ YAPILABİLİR.

H DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA YAPILACAK TÜM YAPILARDA SUBASMAN KOTU (ZEMİN KAT TABAN KOTU) EN AZ  $\pm 0.00$  KOTU İLE EN FAZLA +1.00 M KOTU ARASINDA İNŞAA EDİLEBİLİR.

EĞİTİM TESİSLERİNDE İSE İMAR PLANINDA VERİLEN KAT SAYISINA UYULMAK ŞARTI İLE; ZEMİN KAT TABAN KOTU (SUBASMAN KOTU)  $\pm 0.00$  KOTU İLE  $\pm 1.50$  KOTU ARASINA İNŞAA EDİLEBİLİR. HER KAT İÇİN TABAN KOTU İLE TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTU ARASI ORTALAMA 3.50 M.'DEN HESAP EDİLEREK YAPI YÜKSEKLİĞİ VERİLİR.

**2.24.4.** İSKAN EDİLEN KATLARIN TABAN DÖŞEME KAPLAMASINDAN TAVAN ALTINA KADAR OLAN TEMİZ İÇ YÜKSEKLİK 2.50 M'DEN AZ OLAMAZ. PLANDA VERİLEN TOPLAM YÜKSEKLİKLERİ AŞMAMAK ÜZERE ALT KAT TİCARİ FONKSİYONLARLA DEĞERLENDİRİLEN YAPILARDA ALT KAT İÇ YÜKSEKLİKLERİ ÜST KATLARDAN FAZLA TUTULABİLİR.

**2.24.5.** PARSEL SINIRI, BAHÇE DUVARI VEYA DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNDEN OLUŞAN BİR ÇİTLE BELİRLENEBİLİR. BAHÇE DUVARI YAPILMASI HALİNDE, DUVAR SIVALI OLACAK VEYA MOLOZ TAŞTAN ÖRÜLECEKTİR. BAHÇE DUVARININ YÜKSEKLİKLERİ İLE İLGİLİ HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**2.24.6.** MÜŞTEMİLAT MÜMKÜNSE YAPININ BODRUMUNDA YAPILACAKTIR. BAHÇEDE YAPILACAK MÜŞTEMİLATLAR TABAN VE İNŞAAT ALANI HESABA KATILIR. BU TÜR MÜŞTEMİLAT, ARKA BAHÇEDE, ESAS YAPIYA EN AZ 3 M. UZAKLIKTAKI, EN FAZLA 15 M<sup>2</sup> BÜYÜKLÜKTE VE EN FAZLA 2.20 M. YÜKSEKLİĞİNDE OLACAKTIR. MÜŞTEMİLATIN YERİNİ TESBİTE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**2.24.7. CEPHE ÖZELLİKLERİ:**

A) CEPHELER; TUĞLA, BRİKET VEYA DİĞER FABRİKASYON PERGOLELERDEN İSE SIVALI VE BADANALI OLACAKTIR. YASSI TUĞLA VEYA TAŞ KULLANILMIŞ İSE SIVASIZ BIRAKILABİLİR. AYRICA, CEPHELERDE YASSI TUĞLA VE TAŞ DIŞINDA, SIVA+ BADANA KULLANILCAKSA ANA RENK BEYAZ OLACAKTIR; KAPI VE PENCERE KENARLARI, BALKON GİRİNTİLERİ VEYA BALKON PARAPETLERİ GİBİ YERLER BULUNDUĞU CEPHE ALANININ 1/5'İNİ GEÇMEMEK ÜZERE FARKLI RENKTE YAPILABİLİR.

B) YÖRE MİMARİSİNDE ÖNEMLİ YERİ OLAN ÇIPLAK (SIVASIZ) TAŞ DUVAR KULLANILMASINI TEŞVİK ETMEK, TAŞ DUVARIN TEKNİĞİ İTİBARIYLA İNŞAAT KAYIPLARINA SEBEP OLMAMAK ÜZERE, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINA UYMAK ŞARTI İLE CEPHEDE EN AZ 50 CM KALINLIĞINDA YAPILAN TAŞ DUVAR İNŞAAT ALANI HESABINA KATILMAZ.

BU KAPSAMDA YAPILACAK KOMPOZİT TAŞ DUVARLARIN EN FAZLA 20 CM'LİK KISMI GÜNÜMÜZ ISI, SU VE SU İZOLASYON ŞARTLARINI SAĞLAMAK VE YAPININ ELEKTRİK, SİHHİ VE İKLİMLENDİRME TESİSATLARININ GİZLENEBİLMESİNE OLANAK VERMEK AMACIYLA YÖRE MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KAYDIYLA DOLGU DUVAR OLARAK İMAL EDİLEBİLİR. EN FAZLA 20 CM'LİK KISMI DOLGU DUVAR OLARAK İMAL EDİLEN TOPLAM 50 CM KALINLIĞINDA YAPILACAK KOMPOZİT TAŞ DUVARLAR İNŞAAT ALANI HESABINA KATILMAZ.

NORMAL İNŞAATLARIN İNCE TAŞ PLAKALAR İLE KAPLANMASI DURUMUNDA BU HÜKÜMLER GEÇERLİ DEĞİLDİR.

C) CEPHE BOYUNUN YÜKSEKLİĞE ORANI 2.00'A ERİŞTİĞİ YA DA GEÇTİĞİ YAPILARDA CEPHE UZUNLUĞU ÇIKMA, BALKON, PENCERE VB. MİMARİ ELEMANLARLA KIRILARAK CEPHEYE HAREKETLİLİK GETİRİLECEKTİR. BU UYGULAMADA YEREL MİMARİ TARZ (İÇ KESİMLERDE SAÇAKLI, CUMBALI, AHŞAP AKSAMLİ BAĞDADI YAPILAR, KIYI KESİMLERDE İSE SAÇAKSIZ ALINLIKLI, SÖVELİ TAŞ YAPILAR GİBİ) VE YORUMU İLE CEPHE ORANLARININ GÖZÖNÜNDE TUTULMASI MECBURİDİR.

#### **2.24.8.BİNADA KAPI VE PENCERE ORANLARI :**

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 KAT TABAN KOTU ÇİZGİLERİNİN SINIRLANDIĞI ALANDA) VE TURİZM TESİSLERİNİN YATAK ÜNİTELERİ HARİÇ ZEMİN KATINDA DOLULUK VE BOŞLUK ORANI ARANMAZ.

PENCERELER Ö.Ç.K.K.B.'CE BELİRLENECEK ÖZEL DURUMLAR DIŞINDA; DİKDÖRTGEN FORMLU, YÜKSEKLİĞİN GENİŞLİĞE ORANI EN AZ 1,50, EN FAZLA 2,00 (UZUN KENAR DÜŞEY OLMAK ÜZERE) OLACAKTIR. CEPHELERDEKİ KAPILARDA İSE BU ORAN EN AZ 1,5 EN FAZLA 2,5 OLACAKTIR.

ALT KATINDA TİCARİ KULLANIMLARIN YER ALDIĞI YAPILARIN CEPHE BOYUNCA YÜKSEK KENARI BİNA CEPHESİNE BAĞLI OLMAK VE CEPHE TASARIMINA ENTEGRE EDİLMEK ÜZERE AHŞAP KONSTÜRÜKSİYONLU, 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.

PENCERE VE KAPI DOĞRAMALARINDA YÖRESEL MİMARİ ÖZELLİKLERİN DİKKATE ALINMASI MECBURİDİR.

#### **2.24.9.YAPILARDA ÇIKMALAR VE TERASLAR :**

A) YAPILARDA ÇIKMALAR: TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HİÇBİR NOKTADA 2.40 M. DEN AŞAĞI DÜŞMEMEK ŞARTIYLA BİNANIN HER CEPHESİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.

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

KAPALI ÇIKMALAR: GENİŞLİĞİ 1 M. Yİ GEÇMEMEK VE BULUNDUĞU CEPHE ALANININ % 50 SİNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE ÖN CEPHEDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA, YAN VE ARKA CEPHELERDE PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE, ÇEKME MESAFELERİNİN EN AZ 5.00 M. OLDUĞU YAN VE ARKA CEPHELERDE İSE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

PLANDA ÖN ÇEKME MESAFESİ 0.00 M. VERİLEN ALANLARDA KAPALI ÇIKMALAR, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HİÇBİR NOKTADA 3.00M. DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA ÖN CEPHEDE PARSEL SINIRI DIŞINA 1.00M. TAŞABİLİRLER.

TİCARET ALANLARINDA BİNA ÖN CEPHE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 M VE DAHA FAZLA OLAN PARSELLERDE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR. CEPHE ALANININ % 50 SİNİ GEÇMEMEK VE 1.00 M. Yİ AŞMAMAK ŞARTI İLE ÖN CEPHEDE TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HİÇBİR NOKTADA 3.00 M. DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA EMSAL HESABINA DAHİL OLMAYAN KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. ANCAK TİCARET ALANLARINDA ÜST KATLARIN KONUT OLARAK KULLANILMASI HALİNDE YUKARIDA AÇIKLANAN ÇIKMALARA İLİŞKİN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

BİRDEN FAZLA YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERDEKİ BÜTÜN YOL CEPHELERİ ÖN CEPHE GİBİ DEĞERLENDİRİLİR.

B) DİĞER ŞARTLARA AYKIRI OLMAMAK, TOPOĞRAFİK YAPI GÖZÖNÜNE ALINMAK VE TEHLİKE ANINDA (YANGIN, İLK YARDIM VS.) PARSEL İÇİNDE ARAÇ ULAŞIMINI AKSATMAMAK KOŞULU İLE İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA AÇIK ÇIKMA HİZALARINI GEÇMEMEK KAYDIYLA TERAS YAPILABİLİR.

C) BİNA CEPHELERİNDE AÇIK MERDİVEN YAPILMAZ. SADECE TURİZM TESİSLERİNDEKİ BİNALARDA, CEPHE İLE BÜTÜNLEŞMEK KAYDIYLA AÇIK MERDİVENLER YAPILABİLİR. ANCAK BU MERDİVENLER DE EMSALE DAHİLDİR.

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

**2.24.10. AÇIK KORİDORLAR TÜMÜYLE İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR.**

#### **2.24.11. 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.

İBADET YERLERİ İLE TARİHİ VE MİMARİ DEĞERİ OLAN ESKİ ESERLERDE YENİ YAPILACAK VEYA TADİL EDİLECEK ÇATI ÖRTÜLERİ BU KAYITLARA TABİ DEĞİLDİR.

ÇATILARDA MAHYA KOTU: SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUNA ÇATI YÜKSEKLİĞİ İLAVE EDİLMEK SURETİYLE BULUNUR. EN FAZLA ÇATI YÜKSEKLİĞİ HESAP EDİLİRKEN; SAÇAK GENİŞLİĞİ HESABA KATILMADAN 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. BALKON ÜSTLERİNDE ÇATI GENELİNDEN AYRI KIRILMAK VE HERHANGİ BİR ŞEKİLDE ÇATI VE MAHYA KOTU YÜKSELMESİNE NEDEN OLMAMAK KAYDI İLE 1.25 M. LİK AÇIK ÇIKMA HİZASINI EN FAZLA 1.00 M. GEÇECEK ŞEKİLDE SAÇAK OLUŞTURULABİLİR. GEREK GENİŞ SAÇAKLI GEREKSE SAÇAKSIZ YAPILARDA ÇATI KENARLARI İLE ÇIKMA VB. MİMARİ ELEMANLARIN BİÇİMLERİNDE VE YAĞMUR OLUĞU YAPILMASI HALİNDE YÖRENİN MİMARİ ÖZELLİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK DETAYLANDIRILACAKTIR. SAÇAKLARDA AHŞAP MALZEME KULLANILABİLİR VE SAÇAK ALTINDA SİLME YAPILABİLİR. ANCAK SAÇAK ÖNÜNE PARAPET YAPILAMAZ.

C)YAPILARDA TERAS KAT, ÇEKME KAT YADA ÇATI KATI İLE ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ İLE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEYEN BÖLÜMLER (MEKANLAR) DÜZENLENEBİLİR. ANCAK BAĞIMSIZ BÖLÜM



OLUŞTURULAMAZ ANA MERDİVEN KOVASI VE KOVALARI SAÇAK KOTUNA ÇIKAMAZ. ÇATIDA BALKON VE TERAS YAPILAMAZ.

TURİZM TESİSLERİNE AİT ÇATI ARALARINDA İSE; EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMİYEN TESİSE AİT ORTAK MEKANLAR, ODALAR VE SON KATTAKİ ODALARLA İRTİBATLI SUİT 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 UCUNDA EN AZ 2.00M. İÇERDE ÇATI DÜZLEMİ ÜZERİNDE OLMAK ŞARTI İLE ÇATI ÖRTÜSÜ YIRTIILARAK ÇATI EĞİMİNE PARALLEL EN FAZLA 1,00 M X 1,00 M BOYUTLARINDA YADA CEPHEDE YAPILMAMAK VE SAÇAK UCUNDAN EN AZ 2.00M İÇERİDE ÇATI DÜZLEMİ ÜZERİNDE OLMAK, ÜÇGEN ALINLI DEKORATİF OLARAK ÇÖZÜLMÜŞ EN FAZLA 1.50 M ENİNDE 0.75 M YÜKSEKLİĞİNDE PENCERELER, EN FAZLA %40 LIK ÇATI EĞİMİNİN GETİRDİĞİ MAHYA KOTUNU AŞMAYAN VE ÇATI ALANININ 1/5 İNİ GEÇMEYEN PROJESİ İLE UYUMLU HAVALANDIRMALAR ÇATIDA BALKON VE TERAS YAPILMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR.

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

#### **2.24.12.BACALAR:**

BACALAR YÖRENİN MİMARİ KARAKTERİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE YAPILACAKTIR.

2.25.BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE, 4.4.1991 GÜN VE TS: 9111 SAYILI TSE TEKNİK KURULU KARARI İLE BELİRLENEN “ÖZÜRLÜ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLENMESİ KURALLARINA” İLİŞKİN İÇ MEKAN MİMARİ STANDARTLARI GÖZÖNÜNE ALINMAK SURETİYLE, BEDENSEL ÖZÜRLÜ İNSANLARIN YENİ YAPILACAK TURİZM YAPILARINI, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT YAPILARI VE UMUMİ BİNALARI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ MECBURİDİR.

2.26.“BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK” VE “BİNALARDA ISI YALITIMI YÖNETMELİĞİ”NE UYULMASI ZORUNLUDUR.

### **3.ÖZEL HÜKÜMLER**

#### **3.1.YERLEŞİK ALANLAR**

3.1.1.( A-2 ), ( A-3 ), ( B-2, B-3 )VE ( B-4 ) İLE TANIMLANAN ALANLAR YERLEŞİK ALANLARDIR. BU ALANLARDA KONUT VEYA BELGELİ TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR.

3.1.2.BİR PARSELDE RUHSATLI BİR YAPININ BULUNMASI DURUMUNDA, İNŞAAT ALANI HESABINI GEÇMEMEK KAYDIYLA YENİ YAPILACAK BİNANIN YER SEÇİMİNE BELEDİYE YETKİLİDİR.

BUNA GÖRE YAPILAR;

A)KOMŞU PARSELDEKİ YAPILAŞMANIN BİTİŞİK OLMASI HALİNDE “BİTİŞİK”

B)KOMŞU PARSELDEKİ YAPILAŞMANIN AYRIK OLMASI HALİNDE “AYRIK”

C)PARSELİN İFRAZ EDİLMESİ HALİNDE EN AZ İFRAZ 400 M2 OLACAKTIR.

D) (A-2) NİZAMLI YAPI ADALARINDA, YENİ YAPILACAK BİNALARDA İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULUR. BİNA YÜKSEKLİĞİ (H) 6.50 M. TAKS =0,30 İAKS= 0,60 OLACAKTIR.

E) (A-3) NİZAMLI YAPI ADALARINDA, YENİ YAPILACAK BİNALARDA İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULUR. BİNA YÜKSEKLİĞİ (H) =9,50 M. TAKS=0,30 İAKS= 0,90 OLACAKTIR.

**3.1.3.(A-2) VE (A-3) YAPI NİZAMLI ADALARDA YENİ YAPILACAK BİNANIN VEYA İLAVELERİN YER SEÇİMİNDE BELEDİYE YETKİLİDİR. SADECE ÜST KAT İLAVELERİNDE CEPHE HİZASINA UYULACAKTIR.**

**3.1.4.(B-2), (B-3) VE (B-4) OLARAK BELİRLENEN YAPI ADALARINDA ÖN CEPHE HATTINDA MEVCUT OLUŞAN İMAR HATTINA UYULUR. YAPI ADASINDA ESKİ BİNALARIN YIKILMASI HALİNDE PARSEL GENİŞLİĞİNİN MÜSAİT OLMASI DURUMUNDA YENİ YAPILACAK YAPI YOLDAN EN AZ 3 M. ÇEKİLECEKTİR.**

YERLEŞİK ALANLARDA BELGELİ TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE EN KÜÇÜK İFRAZIN 1500 M<sup>2</sup> OLMASI VE EMSALİN SABİT KALMASI KAYDIYLA PLANDA BELİRLENEN KAT YÜKSEKLİĞİNE 1 KAT İLAVE YAPILABİLİR.

### **3.2. GELİŞME ALANLARI**

**3.2.1. KONUT GELİŞME ALANLARINDA KONUT VEYA (BELGELİ) TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR.**

#### **3.2.2.BU ALANLARDA KONUT YAPILMASI HALİNDE;**

**3.2.2.1.TAKS = 0,25, İAKS = 0,50 VE TAKS = 0,20, İAKS=0,40 OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA,**

\* H = 6.50 m ( 2 Kat )

\* EN AZ İFRAZ 400 M<sup>2</sup>

\*EN AZ PARSEL CEPHESİ 16M. ŞARTLARI UYGULANIR.

**3.2.2.2. TAKS=0,15, İAKS= 0,30 OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA ;**

\*H = 6.50 m ( 2 Kat )

\*EN AZ İFRAZ 500 M<sup>2</sup>.

\*EN AZ PARSEL CEPHESİ 16 M. OLACAKTIR.

#### **3.2.3. KONUT GELİŞME ALANLARINDA TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE ;**

\*EMSAL AYNI KALMAK KAYDIYLA 1 KAT İLAVE YAPI YAPILABİLİR.

\*KONUT İÇİN VERİLEN YAPILAŞMA DEĞERLERİNİN AYNISI UYGULANIR.

\*EN AZ İFRAZ 1500 M<sup>2</sup>'DİR.

\*~~KOMŞU PARSELDEN ÇEKME MESAFESİ BİNA YÜKSEKLİĞİ KADARDIR. (24/05/2017 PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ İLE KALDIRILMIŞTIR)~~

\*EN AZ PARSEL CEPHESİ 25 M.'DİR.

### **3.3. TURİZM TESİS ALANLARI (T.T.A.)**

TURİZM TESİS ALANLARI OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA OTEL, TATİL KÖYÜ, KAMPİNG GİBİ YALNIZCA TOPLUMUN YARARLANMASINA AÇIK NİTELİKTEKİ TESİSLER YAPILABİLİR. BU TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEBİLMESİ İÇİN YAPILACAK YAPININ BU NİTELİKTE OLACAĞININ TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE

YAZDIRILMASI BU HÜKÜMLERİN 2.6. MADDESİNE UYULMASI VE “TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK” ‘DE BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULARAK, İŞLETME BELGESİ ALINMASI MECBURİDİR

### **3.3.2.BU ALANLARDA ;**

\*İAKS = 0,50

\*H= 9,50 ( 3 Kat )

\*PARSELİN İFRAZ EDİLMESİ HALİNDE EN AZ İFRAZ 3000 M<sup>2</sup>.

\*EN AZ PARSEL CEPHESİ 25 M.

\*KOMŞU PARSEL SINIRINDAN ÇEKME MESAFESİ EN AZ 5 M. ŞARTLARI UYGULANIR.

\*TURİZM TESİS YAPILARINDA İSKAN ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇİNDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLEME VE BİTKİLENDİRME İŞLEMİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR.

### **3.4. GÜNÜBİRLİK ALANLAR :**

BU ALANLARDA SADECE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK SU VE KARA SPORLARINA İLİŞKİN TESİSLER İLE ÇAY BAHÇESİ, PLAJ, KABİN, LOKANTA, GAZİNO ÇÖP VB. TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAR VE YOLLAR AĞAÇ KESİLMEYEN UYGULANACAKTIR BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARI UYGULANIR.

### **3.5. REKREASYON ALANI :**

BU ALANLAR KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK VE İMAR PLANI KARARI İLE BELİRLENMİŞ ; EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜR SPORİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARI UYGULANIR.

### **3.6. TİCARET ALANLARI :**

**3.6.1.** TİCARET ALANLARINDA ATEŞLİ VE GÜRÜLTÜLÜ OLMAYAN, TİCARİ AMACA YÖNELİK YAPILAR YAPILABİLİR. ANCAK ZEMİN VE BODRUM KAT HARİCİNDEKİ KATLAR, İSTENİLMESİ HALİNDE KONUT OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

**3.6.2.**B-2 B-3 B-4 OLARAK TANIMLANAN YAPI EMSALİ BELİRTİLMEMİŞ KULLANIMLARIN YER ALDIĞI PARSELLERDE YAPILAR BİTİŞİK NİZAMDA YAPILACAKTIR.

BU ADALARDA;

\*ÖN ÇEKME MESAFESİ VERİLMEMİŞ TİCARİ ALANLARDA, YENİ YAPILACAK BİNALARIN ÇEKME MESAFELERİNDE, O ADADA OLUŞMUŞ CEPHE HATTINA UYULACAKTIR.

\*İKİ YOLDAN CEPHE ALAN VE BİR CEPHESİ TİCARİ KULLANIM OLAN PARSELLER, TİCARİ KULLANIM VERİLEN CEPHEDEKİ YAPININ ARKA BAHÇE MESAFESİ EN AZ (h) M. OLMASI KAYDIYLA İFRAZ EDİLEBİLİR. TİCARİ PARSELİN İFRAZINDAN SONRA KALAN PARSELDE, PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN YAPILAŞMA EMSALİ VE NİZAMINA İLİŞKİN PLAN HÜKÜMLERİNDE ÖNGÖRÜLEN EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN SAĞLANMASI VE İMAR YOLUNDAN CEPHE ALMASI KAYDIYLA YAPI YAPILABİLİR.

PLANDA B 5 3 OLARAK GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARINDA ZEMİN ÜZERİNDEKİ KATLARDA YAN PARSELDEN ENAZ 3 M ÇEKİLECEKTİR

\*PLAN UYGULAMASI SIRASINDA ORTAYA ÇIKACAK KÜÇÜK İFRAZ VE ŞUYULANMALARI GİDERMEYE VEYA KADASTRO ATIKLARINI YOLA KATMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**3.6.3.** B-2 VE B-3 OLARAK TANIMLANAN TİCARİ PARSELLERDE YIKILIP YENİDEN YAPILACAK HALİHAZIR YAPILARDA, BİNA DERİNLİĞİ 12 M.'DEN FAZLA İSE YAPI TABAN ALANI VE KAT ALANI KATSAYISI ESKİ YAPININ AYNISI KALACAK, YENİ YAPILACAK YAPI AYNI KÖŞE NOKTALARI İÇİNE OTURTULACAKTIR. YAPI ADASINDA ESKİ BİNALARIN YIKILMASI HALİNDE PARSEL GENİŞLİĞİNİN MÜSAİT OLMASI DURUMUNDA YENİ YAPILACAK YAPI YOLDAN ENAZ 3 M ÇEKİLECEKTİR.

**3.6.4.** TAMAMI TİCARİ KULLANIM OLARAK BELİRLENEN ADALARDA İÇ MEKANIN KULLANILMASI AMACIYLA ARKADLI GEÇİŞLER YAPILARAK İÇ AVLU DÜZENLEMELERİNE GİDİLEBİLİR. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN VEYA İLGİLİ MAKAMCA ÖNERİLEN ARKADLI GEÇİŞLERİN GENİŞLİĞİ 4 M.'DEN, YÜKSEKLİĞİ 3 M.'DEN AZ OLAMAZ.

**3.6.5.** TİCARET ALANLARINDA (BELGELİ) TURİZM TESİSLERİ YAPILABİLİR. YAPILACAK TURİZM TESİSLERİNDE YAPILAŞMA NİZAMI, TİCARET ALANLARINDA VERİLEN NİZAMDIR.

**3.6.6.** TİCARET ALANLARINDA YAPILAR PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOLUN KIRMIZI KOTUNA GÖRE, YOLUN YÜKSEK TARAFINA RASTLAYAN BİNA KENARI TRETUVAR ORTA SEVİYESİNDEN KOT VERİLİR. YAPILARIN YOLA BAKAN CEPHELERİNDE, PARSEL SINIRI İLE BİNA CEPHESİ ARASINDA KALAN KISIMLAR, KOMŞU PARSEL SINIRINA KADAR YOLUN EĞİMİNE UYGUN OLARAK TRETUVAR SEVİYESİNDE DÜZENLENİR.

**3.6.7.** TİCARET ALANLARINDA HER DURUMDA EN FAZLA BİR BODRUM KAT YIPILABİLİR.

### **3.7. İDARİ, RESMİ, SAĞLIK, EĞİTİM KURUM ALANLARI, SOSYAL TESİS ALANLARI, İBADET YERLERİ, BELEDİYE HİZMET ALANLARI, BELEDİYE KÜLTÜR VE EĞLENCE MERKEZLERİ**

#### **3.7.1. İDARİ, RESMİ, SAĞLIK, EĞİTİM KURUM ALANLARI, SOSYAL TESİS ALANLARI VE İBADET YERLERİ:**

YAPILAŞMA KOŞULLARININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BELİRLENMEDİĞİ DURUMLARDA ÇEKME MESAFELERİNİ AŞMAMAMK KOŞULUYLA E:0,60 YENÇOK: 10,50 METRE (3 KAT)'TIR. İBADET YERLERİ İÇİN YENÇOK: SERBEST OLACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEDİĞİ DURUMLARDA İSE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.

#### **3.7.2. BELEDİYE HİZMET ALANLARI VE “BELEDİYE KÜLTÜR VE EĞLENCE MERKEZLERİ:**

YAPILAŞMA KOŞULLARININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BELİRLENMEDİĞİ DURUMLARDA ÇEKME MESAFELERİNİ AŞMAMAK KOŞULUYLA E:0,30 YENÇOK:10,50 METRE (3 KAT)'TIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEDİĞİ DURUMLARDA İSE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.

**3.7.3.** PLANDA “AÇIK PAZAR YERİ” OLARAK AYRILAN ALANDA E:0.10, YENÇOK 4,50 METREDİR. ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE YENÇOK:5,50 METRE OLMAK ÜZERE SABİT SATIŞ ÜNİTELERİ YER ALABİLİR. BU ALANDA GİRİŞ VE ÇIKIŞ NOKTALARI VAZİYET PLANI İLE BELİRLENMEK KOŞULUYLA ZEMİN ALTI ÇOK KATLI OTOYOL YAPILABİLİR.

**3.7.4.** PLANDA BU KULLANIMLARA AYRILAN ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE LOJMAN YAPILAMAZ.

### **3.8. DEPOLAMA ALANLARI:**

PLANDA DEPOLAMA ALANI OLARAK TANIMLANAN ALANLAR “İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK” TE YER ALAN “ÜÇÜNCÜ SINIF GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER” OLARAK TANIMLANAN FAALİYETLERİN (İMALATHANELER HARİÇ) KAPALI DEPOLAMA, STOK ALANI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARIDIR. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARI UYGULANIR.

### **3.9. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:**

PLANDA KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI OLARAK TANIMLANAN ALANLAR İÇERİSİNDE MOTEL VE LOKANTA DA BULUNABİLEN AKARYAKIT SATIŞ VE BAKIM İSTASYONLARI, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER, DUMANSIZ, KOKUSUZ ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE ARZETMEYEN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLARIN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARI UYGULANIR

### **3.10. PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANLARI:**

BU ALANLARDA KULLANIMA ÖZGÜ DÜZENLEMELER İLE BÜFE, WC.’LER VE TRAFİĞİ DİŞİNDE HİÇ BİR YAPI YAPILAMAZ. TRAFİK İLİŞKİN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI ŞARTI İLE YERLERİNİN BELİRLENMESİNE BELEDİYE YETKİLİDİR.

**3.11. “AĞAÇLANDIRILACAK ALAN” OLARAK TANIMLANAN ALANLAR İÇİNDE BULUNAN ÖZEL MÜLKİYETLER’DE TOPLAM İ.A.K.S.=0.05, EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ, (h) 6.50 M. OLMAK KAYDIYLA YAPI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA MİNİMUM İFRAZ 5000 M<sup>2</sup>’DİR.**

**3.12. SİT ALANI OLARAK TANIMLANAN YERLERDE, İLGİLİ KORUMA KURULU KARARLARINA UYULUR.**

I.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA, HİÇ BİR YAPI YAPILAMAZ.

**3.13. İMAR KANUNU 18.’NCİ MADDE UYGULAMASI YAPILACAK OLAN GELİŞME ALANLARINDA;**

DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ALINMIŞ KADASTRAL PARSELLERDEN DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ALINDIKTAN SONRA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNDE VERİLEN MİNİMUM İFRAZ KOŞULLARINDAN DAHA KÜÇÜK PARSELLER OLUŞTUĞUNDA İMAR PLANINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN YAPI YAPILABİLİR NİTELİKTE İŞE İMAR PARSELİ OLARAK TESCİL EDİLİR.

### **3.14. MEYDANLAR**

BU ALANLARDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. MEYDAN ALANI İÇERİSİNDE TOPLAM ALANIN %5’İNİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE SÖKÜLÜP TAKILABİLİR TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR. ALANIN ZEMİN ALTINDA, PEYZAJ PROJESİNDE YER ALACAK BİTKİLENDİRME PROJESİNE GÖRE AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ YETERLİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE DOĞAL KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEMEYİCEK BİÇİMDE, OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.

### **3.15. AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONU;**

PLANDA AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONU OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA;

-10.8.2005 TARİH VE 25902 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYIMLANAN ‘İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK’ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

-SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI İLE ÇALIŞAN MOTORLU TAŞITLAR İÇİN İKMAL İSTASYONLARININ KURULUŞ, DENETİM, EMNİYET VE RUHSATLANDIRMA İŞLEMLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

-KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

-SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) İKMAL İSTASYONU- KARAYOLLARI TAŞITLARI İÇİN EMNİYET KURALLARI STANDARTLARINA UYULACAKTIR.

-5015 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU VE PETROL PİYASASI LİSANS YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARI UYGULANIR.

### **3.16. YAT LİMANI**

BU ALANDA KURUMUMUZCA 31.05.2007 TARİHİNDE ONAYLANAN DATÇA-İSKELE MAHALLESİ YAT LİMANINA İLİŞKİN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.