

DATÇA-EMECİK (KARAINCİR) 1/1000 ÖLÇEKLİ

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI HÜKÜMLERİ:

1.TANIMLAR

1.1 YAPI İNŞAAT ALANI: İskânı 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 ile yapıya mahreç veren, zemin kat dışındaki açık koridorlar ve ortak alanlar yapı inşaat alanına dâhildir.

Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, yangın merdivenleri 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. TURİZM TESİSİ: Kültür ve Turizm Bakanlığının Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliği hükümlerine uygun Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan turizm işletme belgesi almış olan yapıdır.

1.7. 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.

1.8. 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.

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

1.10. 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 sınırı içinde kalan kamu arazilerinde, kurumumuzca onaylanan “Özel Çevre Koruma Bölgelerindeki Kamu Arazilerine İlişkin Plan Hükümleri” geçerlidir.

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

2.5. Plan onama sınırı içinde imar uygulaması plan bütünündeki düzenleme ortaklık payı oranı gözetilerek belediyenin belirleyeceği etaplar halinde 3194 sayılı imar kanunun 18.maddesi doğrultusunda yapılacaktır. Ancak düzenleme bölgesi imar adalarını bölemez ve ada bazından küçük olamaz. İmar uygulaması yapılmadan ve inşaat uygulaması yapılacak alanda birden çok kadastro parseli varsa bu parseller tapuda tek imar parseli 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 tesisler, askeri tesisler, resmi kurum ve kuruluşlara ait yapılar ile umumi binaların mimari projeleri ve gerekli görülen durumlarda belirlenecek diğer projeler hakkında Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı ile Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 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. Parsel içinde otopark zorunludur. Otopark yönetmeliğine uyulacaktır. Vaziyet planlarında bu alanlar ayrılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

A) Turizm dışı alanlardaki parsellerde otopark yönetmeliğinin 2. maddesinde belirtilen esaslara göre, 5. madde A fıkrasındaki en az otopark miktarlarına uyularak otopark ayrılması mecburidir.

B) Yerleşme içinde ya da dışında olsun turizm alanlarında;

Otel ve tatil köylerinde: Her 4 oda için 1,

Apart otel ve kampinglerde: Her 1 ünite için 1,

Diğer tesislerde her 4 birim için 1 otopark ayrılacaktır. Parsellerde yoldan tek giriş-çıkış yapılmak üzere, parsel sınırı ve yapı yaklaşma sınırı arasında otopark alanı ayrılabilir.

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 amacına 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 Muğla K.T.V.K.B.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 A1 (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.

C) Bu plan kapsamında yapılacak yapılar, 3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan belediyeler tip imar yönetmeliği gereğince jeolojik raporlara göre yapılacak zemin etüdləri sonuçlarına uygun olarak inşa edileceklerdir.

2.12. Muğla K.T.V.K.B.K. ile Ö.Ç.K.K.B'nın uygun görüşü ve 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. Bu konuda bölgedeki 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 uygun rapor hazırlaması zorunludur.

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

A) Gerektiği takdirde yeni standartların Ö.Ç.K.K.B. tarafından belirlenerek uygulamaya konulmasına kadar; hâlihazırda pissu sistemi varsa kapasitesinin 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.

Turistik tesislerde 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 inşaat izni, projede belirtilen arıtma tesisi faaliyete geçmeden de yapıya iskan izni verilmez.

2.15. İmar uygulaması tamamlanan parsellerde kadastro hâlihazır harita uyuşmazlığından 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. Emecik Köyü Karaincir Mevkii 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde kamuya ait hâlihazır yerler (yollar, yeşil alanlar) ve özel mülkiyette halihazır bulunan bütün anıt niteliğindeki ağaçlar ile özellikle kent dokusunu ve yörenin özgün bitki örtüsünü belirleyen ağaçlar korunacaktır.

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

2.19. Parsel içerisinde bina çevresindeki yeşil alanlar düzenlenip yeşillendirilmeden iskan ruhsatı verilemez.

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.

2.20. 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.

2.21. Belediyesince hızlı gelişme görülen alanlarda yapılaşmayı kontrol etmek ve silueti korumak amacıyla, özel proje alanları tespit edilebilir. Bu alanların tespit edilmesi aşamasında ve bu alanlara hazırlanacak projelerde Ö.Ç.K.K. ile Muğla K.T.V.K.B.K. dan görüş alınması zorunludur.

2.22. 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.

2.23. Koruma amaçlı imar planı sınırı içerisinde kalan alanlar ilgili kurul kararınca 1.derece doğal sit alanı, 1. Derece arkeolojik sit alanı ve/veya 3.derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenmiş alanlardır. Bu alanda yürürlükteki 3386 sayılı yasa ile değişik 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma yasası, yönetmelikleri ve ilgili 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 ile birlikte müze müdürlüğünce koruma kuruluna iletip, kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçebilecektir.

2.24. Yürürlükteki Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.

2.25. Bu plan hükümlerinde yer almayan konular hakkında Ö.Ç.K.K.B tarafından onaylanan “Datça- Bozburun Özel Çevre Bölgesine ait 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Plan hükümleri” ile “İmar Kanunu” ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.

2.26. YAPILARA İLİŞKİN HÜKÜMLER;

2.26.1. KOT VERİLMESİ

A) Parselin yol cephesi sınırına bitişik olarak yapılan yapılara, arsanın cephe aldığı yolun kırmızı kotuna göre, yolun yüksek tarafına rastlayan bina kenarı hizasındaki tretuvar üst seviyesinden kot verilir. Tretuvar seviyesi yol seviyesinin 20 cm üstü kabul edilir.

Yolun eğiminden dolayı kat adeti artırılmaz. Bunu sağlamak amacı ile yoldaki kat düzenini korumak için bina cephesi boyunca binada kademeler yapmaya belediye yetkilidir.

B) Bunun dışındaki hallerde binalara verilecek azami kot bina köşe kotlarının ortalamasıdır. Zemin kat su basman kotu ile bahçe kotu arasındaki fark 2.00 m’yi geçtiği takdirde, yapının buna göre kademelendirilmesi mecburidir. Kademelendirmede her kademe için kot, kademenin oturduğu arazi ortalamasından verilir. Binalarda son kademenin 6 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine eğim nedeni ile kat açığa çıkmaması koşulu ile uyulabilir.

C) Arazinin doğal eğimine uymak ve doğal yapıyı bozmamak maksadı ile binaların, tespit edilen bina yüksekliğini aşmamak, belirli piyesler için tayin olunan asgari kat yükseklikleri ile hükümlerin diğer maddelerine ve ilgili mevzuat hükümlerine aykırı olmamak şartı ile kademelendirilmesi, piyeslerin veya bölümlerin farklı taban veya tavanların seviyelerinden müteşekkil olarak tertiplenmesi mümkündür. Zemin katların kademelendirilmesinde her kademe için kot, kademenin oturduğu arazi ortalamasından verilir.

D) Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde, yoldan mahreç alan ve parsel ön cephesine bitişik olan bina (veya binalar) 2.26.1A maddesine göre, diğer binalar ise tabii zemine rastlayan bina köşe kotları ortalamasından kot alırlar.

E) Yapıların inşaat aşamasında su basman seviyesinde belediyesince kontrol edilerek ilgili mevzuata uygunluğunun belirlenmesi ve su basman vizesi alınması zorunludur. Su basman vizesi olmayan yapılar inşaatı devam edemez.

F) Arazi hafredilmek suretiyle meyilden kat kazanılamaz.

2.26.2. BİNA BOYLARI

A) Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalar ile ibadet yerleri, özel eğitim ve sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, müze, konferans salonu gibi kültürel binalar, termal oteller ve kür tesisleri, kapalı spor tesisleri ile entegre olmayan tarım ve hayvancılık tesislerinde çekme mesafeleri içinde kalmak ve inşaat emsali aşılmamak kaydı ile bina boyu aranmaz. Bunların dışındaki bitişik nizam verilmemiş alanlarda yapılar için bina boyu 25 metre, turizm tesislerindeki yapılar için de en fazla bina boyu 30 metredir. Söz konusu yapılarda h max değeri aşılmamak kaydı ile planla belirlenen yapı yüksekliği tek katta kullanılabilir veya giriş katı diğer katlardan yüksek tutulabilir.

B) Planda verilen yapılanma şartını aşmamak kaydı ile bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde binalar arası mesafe en az 6 metredir.

C) Parselin konumu, şekli ve yapının parsel içerisindeki oturma alanı nedeniyle zorunlu durumlarda; binalar en fazla 110 derecelik açı yapacak şekilde çift kollu olarak düzenlenebilirler. Bu durumda; her iki kol da ayrı cepheler olarak kabul edilecek ve her kol için binanın kırıldığı dış köşeden itibaren ayrı ayrı bina boyu sınırlaması hesaplanacaktır.

Açının 110 dereceden fazla olması halinde; her iki kol tek cephe olarak kabul edilecek ve buna göre cephe boyu hesaplanacaktır.

D) Turizm tesislerinde, restaurant+mutfak+kahvaltı salonu vb. ortak kullanım ünitelerinin mekansal ilişkilerinin kurulabilmesi ve fonksiyonun daha sağlıklı çözülebilmesi amacıyla ana kütlelerin maksimum 30 metre bina boyunu, en az 6 metre aralığın sağlanması ve yöre mimari özelliklerinin yorumlanması kaydıyla ve sadece zemin katta olmak üzere üniteler arasında koridor bağlantısı yapılabilir. Bu bağlantılar emsale dâhildir.

2.26.3 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 son kat tavan döşemesi üst kotudur.

H max değeri aşılmamak kaydıyla yapılacak tüm yapılarda su basman kotu ± 0.00 kotu ile +1.00 m kotu arasında inşa edilebilir.

2.26.4. İskân edilen katların taban döşeme kaplamasından tavan altına kadar olan yüksekliği 2.50 m'den az olamaz. Planda verilen toplam yükseklikleri aşmamak üzere alt kat ticari fonksiyonlarla değerlendirilen yapılarda alt kat iç yükseklikleri üst katlardan fazla tutulabilir.

2.26.5 Parsel sınırı, bahçe duvarı veya doğal bitki örtüsünden oluşan bir çitle belirlenecektir. Bahçe duvarı yapılması halinde, duvar sıvalı olacak veya moloz taştan rlecektir.

2.26.6. Bahçede yapılacak mştemilatlar taban ve inşaat alanı içinde hesaba katılır. Bu tür müştemilat, arka bahçede, esas yapıya en az 3 m uzaklıkta, en fazla 15 m² büyüklükte ve en fazla 2.20 bina yüksekliğinde olacaktır. Arka bahçe duvarına bitişik olabilir. Mştemilatın yerini tespiti belediyesi yetkilidir.

2.26.7 CEPHE ÖZELLİKLERİ:

A) Cepheler; tuğla, briket veya diğer fabrikasyon malzemelerden ise sıvalı ve badanalı olacaktır. Yassı tuğla veya taş kullanılmış ise sıvasız bırakılabilir. Ayrıca, cephelerde yassı tuğla ve taş dışında, sıva+badana kullanılacaksa ana renk beyaz olacaktır; kapı ve pencere kenarları, balkon girintileri veya balkon parapetleri gibi yerler bulunduğu cephe alanının 1/5'ini geçmemek üzere farklı renkte yapılabilir.

B) Yre mimarisinde önemli yeri olan çıplak(sıvasız) taş duvar kullanılmasını teşvik etmek, taş duvarın tekniği itibarıyla inşaat kayıplarına sebep olmamak üzere, çekme sınırları hükümlerine uymak şartı ile dış cephede en az 50 cm kalınlığında yapılan taş duvar inşaat alanı hesabına katılmaz. Normal inşaatların taş plakalar ile kaplanması durumunda bu hükümler geçerli değildir.

C) Cephe boyunun yüksekliğe oranı 2.00 m'ye eriştiği ya da geçtiği yapılarda cephe uzunluğu çıkma, balkon, pencere vb. mimari elemanlarla kırılarak cepheye hareketlilik getirilecektir. Bu uygulamada yerel mimari tarz (iç kesimlerde saçaklı, cumbalı, ahşap aksamlı bağdadi yapılar, kıyı kesimlerde ise saçaksız alınlıklı, sveli taş yapılar gibi) ve yorumu ile cephe oranlarının göz önünde tutulması mecburidir.

2.26.8. BİNADA KAPI VE PENCERE ORANLARI:

Cephelerindeki kapı pencere boşlukları, toplam cephe alanının %50'sini geçemez. Ancak, zemin katlarında ticaret kullanımı getirilen alanlarda zemin katta (birinci kat döşemesi st kotu ile zemin kat taban kotu çizgilerinin sınırladığı alanda) ve turistik tesislerin yatak üniteleri hariç zemin katında doluluk boşluk oranı aranmaz.

Pencereler ..K.K.B.'nca belirlenecek özel durumlar dışında;

Dikdörtgen formu, 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 1.5m, en fazla 2.5 m olacaktır.

Alt katında ticari kullanımların yer aldığı yapıların cephe boyunca yüksek kenarı bina cephesine bağlı olmak ve cephe tasarımına entegre edilmek üzere ahşap konstrüksiyonlu, üstü

kiremit çatılı sabit gölgelik saçak yapılabilir. Saçak yüksekliği en alçak noktada 2.20 metreden az olamaz. (Ön çekme mesafesi 0.00 m olan yapılarda bu saçak genişliği kaldırım genişliğinden veya her durumda 2.00 metreden fazla olamaz.

Pencere ve kapı doğramalarında yöresel mimari özelliklerin dikkate alınması mecburidir.

2.26.9. YAPILARDA ÇIKMALAR VE TERASLAR

A) YAPILARDA ÇIKMALAR: Tabii veya tesviye edilmiş zeminle çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada 2.40 m'den aşağı düşmemek şartıyla binanın her cephesinde kapalı ve açık çıkma yapılabilir.

ACIK ÇIKMALAR: Yapı yaklaşma sınırını en fazla 1.25 m aşabilir. Genişlikleri 1.25 m'yi, boyları ise bina boyunun %50 'sini geçemez. Turizm tesislerinde bu oran % 60'a kadar artırılabilir. Bu alanlar emsal hesabına dahil değildir. 1.25 m'den geniş açık çıkmalar yapılması istenildiği takdirde bina içine çekilmek suretiyle genişletilebilir. Genişletilen bu alanların 1.00 m'lik kısmı inşaat alanına dâhil değildir.

KAPALI ÇIKMALAR: Genişliği 1 m'yi geçmemek ve bulunduğu cephe alanının % 50'sini aşmamak koşulu ile ön cephede yapı yaklaşma sınırları dışında, yan ve arka cephelerde planda belirtilen yapı yaklaşma sınırları içerisinde, çekme mesafelerinin en az 5.00 m olduğu yan ve arka cephelerde ise yapı yaklaşma sınırları dışında kapalı çıkma yapılabilir.

Planda ön çekme mesafesi 0.00 m verilen alanlarda kapalı çıkmalar, tabii veya tesviye edilmiş zeminle çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada 3.00 m'den az olmamak koşuluyla ön cephede parsel sınırı dışına 1.00 m taşabilirler.

Ticaret alanlarında ön cephede açık çıkma yapılamaz. Ancak ön çekme mesafesinin en az 5.00 m olduğu yerlerde ön cephede açık çıkma yapılabilir. Cephe alanının % 50'sini geçmemek ve 1.00 m'yi aşmamak şartı ile ön cephede tabii veya tesviye edilmiş zeminle çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada 3.00 m'den az olmamak koşulu ile emsal hesabına dâhil olmayan kapalı çıkma yapılabilir.

Birden fazla yola cephesi olan parsellerdeki bütün yol cepheleri ön cephe gibi değerlendirilir.

B) Diğer şartlara aykırı olmamak, topoğrafik yapı göz önüne alınmak ve tehlike anında (yangın, ilk yardım vs.) parsel içinde araç ulaşımını aksatmamak koşulu ile inşaat yaklaşma sınırı dışında açık çıkma hizalarını geçmemek kaydıyla teras yapılabilir.

C) Bina cephelerinde açık merdiven yapılmaz. Sadece turizm tesislerindeki binalarda cephe ile bütünleşmek kaydıyla açık merdivenler yapılabilir. Ancak bu merdivenler de emsale dâhildir.

D) Kapalı çıkımlar, merdivenler, koridorlar ile balkon profil ve korkuluklarında yörenin mimari özelliklerinin dikkate alınması ve/veya yorumlanması mecburidir.

2.26.10. Açık koridorlar tümüyle inşaat alanına dâhildir.

2.26.11 ÇATILAR:

Binalarda yörenin özgün mimari özelliklerine uygun olarak eğimli çatı yapılması zorunludur. Çatılar kırma veya beşik şeklinde, en az %30, en fazla %40 arası eğimli ve kiremit kaplamalı olarak yapılacaktır.

İbadet yerleri ile tarihi ve mimari değeri olan eski eserlerde yeni yapılacak veya tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.

ÇATILARDA MAHYA KOTU: Son kat tavan döşemesi üst kotuna çatı yüksekliği ilave edilmek suretiyle bulunur. En fazla çatı yüksekliği hesap edilirken; saçak genişliği hesaba katılmadan ayırık binalarda kırma, bitişik-ikiz ve blok nizam verilmiş yapı adalarında ise blokları ile müşterek kırma olacağı varsayılarak hesap edilir. Maksimum mahya kotu sabit kalmak şartı ile kırma veya beşik çatı yapılabilir.

A) Çatı kaplaması olarak alaturka kiremit kullanılacak, zorunluluk halinde Marsilya kiremit ile kaplanacaktır.

B) Binalarda saçak genişliği 0.00- 1.00 m arasında yapılabilir. Balkon üstlerinde çatı genelinde ayrı kırılmak ve herhangi bir şekilde çatı ve mahya kotu yükselmesine neden olmamak kaydı ile 1.25 m'lik açık çıkma hizasını en fazla 1.00 metre geçecek şekilde saçak oluşturulabilir. Gerek geniş saçaklı gerekse saçaksız yapılarda çatı kenarları ile çıkma vb. mimari elemanların biçimlerinde ve yağmur oluğu yapılması halinde yörenin mimari özellikleri göz önüne alınarak detaylandırılacaktır. Saçaklarda ahşap malzeme kullanılabilir ve saçak altında silme yapılabilir. Ancak saçak önüne parapet yapılamaz.

C) Yapılarda teras kat, çekme kat, ya da çatı katı ile çatı aralarında bağımsız bölüm yapılamaz. Ancak, çatı örtüsü altında su deposu, asansör kulesi ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı emsal hesabına dâhil edilmeyen bölümler (mekanlar) düzenlenebilir. Ana merdiven kovanı ve kovaları saçak kotuna çıkabilir. Ancak bağımsız bölüm oluşturulamaz ve çatıda balkon ve teras yapılamaz. Turizm tesislerine ait çatı aralarında ise; emsal hesabına dâhil edilmeyen tesise ait ortak mekânlar, odalar ve son kattaki odalarla irtibatlı suit odalar düzenlenebilir. Bu mekânlarla ilgili çatıda balkon ve teras yapılamaz. Turizm tesislerinde mahya kotu; imar durumunda verilen saçak üst kotuna çatı yüksekliği ilave edilmek suretiyle bulunur.

D) Çatı düzlemi üzerinde; TSE standartlarına göre yapılacak asansör kulesi ve duman bacaları ile çatı eğimine paralel görsel etkiyi bozmayan havalandırma bacaları ve çatı arası mekânları aydınlatmak ya da havalandırmak amacıyla cephede yapılmamak ve saçak ucunda en az 2.00

m içerde çatı düzlemi üzerinde olmak şartı ile üçgen alınlık içinde dekoratif olarak çözülmüş en fazla 2.00m/1.00m ölçüsünde pencereler, max. % 40 lık çatı eğiminin getirdiği mahya kotunu amayan ve çatı alanının 1/5 ini geçmeyen projesi ile uyumlu ‘cihannüma’ karakterindeki havalandırmalar yapılabilir.

E) Gne kolektörü kullanılması halinde su depoları çatı içerisine panelleri ise çatı siluetini bozmayacak şekilde eğime paralel olarak yerleştirilecektir.

2.26.12. BACALAR:

Bacalar yörenin mimari karakterine uygun olacak şekilde yapılacaktır.

2.27. Bu plan kapsamındaki mimari projelerde, 4.4.1991 gün ve TS 9111 sayılı TSE teknik kurulu kararı ile belirlenen “zrl İnsanların İkamet Edeceği Binaların Düzenlenmesi Kuralları” na ilişkin i mekn mimari standartları göz önüne alınmak suretiyle, bedensel zrl insanların yeni yapılacak turizm yapılarını, resmi kurum ve kuruluşlara ait yapıları ve umumi binaları kullanabilmelerini sağlayacak düzenlemelerin getirilmesi mecburidir.

3.ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. YERLEŐİK KONUT ALANLARI

~~A-2 ile tanımlı konut alanlarında mevcut yapılar dışında yapı yapılamaz.~~

~~A-2 konut alanlarında;~~

~~TAKS:0.20 KAKS: 0.40 H:6.50 yapılaşma koşulları uygulanacaktır.~~

~~Bu alanlarda mevcutta bulunan ruhsatlı yapıların emsale ilişkin hakları saklıdır.~~

~~Bu yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda binanın izdüşümü esas alınır.~~

~~3621 sayılı kıyı kanununun sahil şeridi bölümünde kalan alanlarda herhangi bir yapılaşmaya izin verilmez. 01/09/2022 onanlı plan hükmü değişikliği (İPTAL)~~

~~A-2 konut alanlarında;~~

~~TAKS:0.20 KAKS: 0.40 H:6.50 yapılaşma koşulları uygulanacaktır.~~

~~Bu alanlarda mevcutta bulunan ruhsatlı yapıların emsale ilişkin hakları saklıdır.~~

~~Bu yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda binanın izdüşümü esas alınır.~~

~~3621 sayılı kıyı kanununun sahil şeridi bölümünde kalan alanlarda herhangi bir yapılaşmaya izin verilmez. 08/11/2024 onanlı plan hükmü değişikliği (İPTAL)~~

3.2. GELİŞME KONUT ALANLARI

Bu alanlarda;

-T.A.K.S.= 0.20, İ.A.K.S.= 0.40 VE

-H= 6.50 M (2 KAT)

-En az ifraz 500 m²

-En az parsel cephesi 16 m. şartları uygulanır.

3.3. TURİZM TESİS ALANLARI (T.T.A.)

Turizm tesis alanları olarak tanımlanan alanlarda otel, tatil köyü, kamping 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 Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” de belirtilen şartlara uyularak, işletme belgesi alınması mecburidir.

-En az parsel cephesi 30 cm

-Komşu parsel sınırından çekme mesafesi en az 5 m şartları uygulanır.

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

3.3.1. TURİZM TESİS ALANLARINDA;

Bu alanlarda apart veya devremülk yapılamaz.

A)Tatil köyü ve beş yıldızlı otel yapılmak istenmesi halinde;

-İnşaat alanı= 0.40

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

-En küçük parsel büyüklüğü 15.000 m² olacaktır.

B) Diğer belgeli turizm tesislerinde ;

A Maddesi dışında yapılacak belgeli turizm tesislerinde aşağıdaki hükümlere uyulacaktır:

-İnşaat alanı= 0.30

-En fazla yapı yüksekliği=6.50 m

-En küçük parsel büyüklüğü 3.000 m2 olacaktır.

M olarak belirtilen turizm tesis alanında onaylı imar planına veya varsa ruhsatlarına göre işlem yapılacaktır. Ancak ruhsat alınmasına rağmen, ruhsat tarihinden itibaren 5 yıl süre içerisinde tamamlanmamış olan yapıların ruhsat yenilenmesi aşamasında yürürlükteki plan koşullarına uyulacaktır.

3.3.2. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI:

Planda TKA olarak belirlenen alanlardır. Bu alanlarda pansiyon, apart otel veya devremülk tesisleri yapılması durumunda;

-İnşaat alanı= 0.30

-En fazla yapı yüksekliği=6.50 m(2 kat)

-En küçük parsel büyüklüğü 1.500 m2 olacaktır.

-Belgeli turizm tesisi yapılmak istenilmesi halinde 3.3.1. maddesi hükümlerine uyulur.

3.4.TİCARET ALANLARI:

Bu alanlarda bölgenin ihtiyacına cevap verebilecek nitelikte büyük ticari yapılar ve alışveriş üniteleri yer alabilir. Üzerinde yapılaşma koşulları olmayan ticari yapı adalarında;

-E= 0.40

-H= 6.50 M.

-Bu alanlarda ifrazdan sonra elde edilebilecek her parsel 2000 m2 den küçük olamaz.

-Bu alanlarda konaklama ünitesi yapılamaz.

3.4.1. Tamamı ticari kullanım olarak belirlenen ticaret alanlarına imar adalarının iç mekan kullanımını sağlamak amacıyla arkadlı geçişler yapılarak iç avlu düzenlemelerine gidilebilir. Plan üzerinde gösterilen veya belediyece önerilen arkadlı geçişlerin genişliği 4 m. den az, yüksekliği 3 m. den az olamaz.

3.4.2. Ticaret alanlarında üst kat kullanımlarında belgeli turizm tesisleri yapılabilir. Yapılacak turizm tesislerinde yapılaşma nizamı, ticaret alanlarında verilen nizamdır. Ancak parsel büyüklükleri en az 3000 m2 dir.

3.5. İDARİ, RESMİ, SAĞLIK, EĞİTİM KURUM ALANLARI:

Bu alanlar kamu hizmetine yönelik idari, resmi ve sosyal kurumlar için ayrılmışlardır. Bu alanlarda plan üzerinde belirtilen yapılaşma şartları uygulanır. Yapılaşma şartları

belirtilmemiş adalarda Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nın görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Bu alanlarda hiçbir şekilde lojman yapılamaz.

3.6. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI:

Bu alanlarda planda belirtilen şartlara uyulmak üzere; tiyatro, kütüphane, sinema, toplantı ve düğün salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler yer alabilir. Yapılaşma şartları belirtilmemiş adalarda Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nın görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

3.7. AÇIK PAZAR ALANI:

Bu alanlar ürünlerin getirilip satıldığı haftanın bir veya birkaç gününde ya da sürekli olarak kurulu ve açık bulundurulmuş alım satım yerleridir. Bu alanlar imar uygulaması aşamasında K.O.P. alanından karşılanacaktır.

3.8. PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANLARI:

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

3.9. Sit alanı olarak tanımlanan yerlerde ilgili koruma kurulu kararları geçerlidir.

3.10. Planlama alanı içindeki kıyıdaki ahşap iskele plan üzerinde şematik olarak gösterilmiş olup, iskele onama işlemi kıyı kanunu kapsamında yapılacaktır.