

BOZCAADA

Çanakkale

KORUMA İMAR PLANI

YAPILANMA KOŞULLARI

ONANDI

B.K.T.V.K. Kurulunun
17.4.1993 gün ve 3129 sayılı
kararı Ektedir

002041 07.06.1993

İller Bankası İmar Planlama Dalı Bşk. 93

İÇİNDEKİLER

1- TANIMLAR

- 1.1- Yapı Taban Alanı
- 1.2- İnşaat Alanı
- 1.3- Taban Alanı Katsayısı (TAKS)
- 1.4- Kat Alanı Katsayısı (KAKS)
- 1.5- Bina Derinliği
- 1.6- Saçak Seviyesi
- 1.7- Bina Yüksekliği
- 1.8- Zemin Kat
- 1.9- Bodrum Kat
- 1.10- Resmi Binalar
- 1.11- Ayrık Düzendeki Yapı (A)
- 1.12- Bitişik Düzendeki Yapı (B)
- 1.13- Serbest Düzendeki Yapı (S)
- 1.14- Blokbaşı Yapı
- 1.15- Yan Bahçe Mesafesi
- 1.16- Ön Bahçe Mesafesi
- 1.17- Parsel Genişliği
- 1.18- Parsel Derinliği

2 - PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE ORTAK HÜKÜMLER

3- KENTSEL SİT ALANI

- 3.1- Ortak Hükümler
- 3.2- Kentsel Sit Alanı İçinde Yapılaşma Koşulları

4- KONUT GELİŞME ALANLARI (Planları ile birlikte aşağıdaki hükümler senarodan dağıtılacaktır.)

- 4.1- Yapı Düzeni
- 4.2- Yapı Elemanları

5- TURİZM ALANLARI

6- TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI (?)

7- GÜNÜBİRLİK KULLANIMLAR

8- KAMPİNG ALANLARI

9- TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ve BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEBİLİR DOĞAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

9.1- Yapılaşma Koşulları

9.2.- İfraz Koşulları

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

1. TANIMLAR

1.1.Yapı Taban Alanı: Yapının parselde oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı alandır. Bahçede yapılan eklentiler (müstemilat) yapı taban alanı içinde sayılır.

1.2.İnşaat Alanı; Bodrumlarda iskan edilen katların % 50 si ile iskan mümkün olan bütün katların ışıklıklar (aydınlıklar) çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

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

Açık çıkmlar ve iç yüksekliği 1.80 m.yi geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galeri ve katları, yangın merdivenleri ile müstemilat (garaj, kalorifer dairesi, kömürlük, kapıcı dairesi, sığınak, vb. gibi) bu alana dahil değildir. İskanı mümkün katlar ifadesi ile konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi ikamete, çalışmaya ve eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan katlar kastedilmektedir.

1.3.Taban Alanı Katsayısı (TAKS) imar planı üzerindeki yazılı taban alanı katsayısı o imar adasındaki imar parseline yapılacak inşaatın toprak üzerinde kaplayacağı en büyük bina sahasının (kıyı kapsamına giren alanlar hariç) imar parseli alanına oranıdır.

Bu değer max. olup yapı taban alanı daha az olabilir.

1.4.Kat Alanı Katsayısı: İmar planı üzerinde yazılı kat alanı katsayısı o imar adasındaki imar parselinde yapılacak binanın inşaat alanları toplamının imar parseli alanına (kıyı kapsamına giren alanlar hariç) oranıdır. Bu değer max. olup, inşaat alanı daha az olabilir.

1.5.Bina derinliği : Binanın ön cephe hattı ile arka cephelinin en uzak noktası arasındaki dik uzaklıktır.

1.6.Saçak seviyesi : Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.

1.7.Bina Yüksekliği : Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafedir.

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

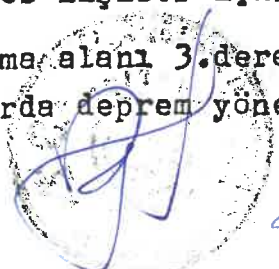


- 1.8. Zemin kat : Döşeme üst seviyesi binanın kot aldığı noktadan en çok 1.00 m. yükseklikte olan kattır.
- 1.9. Bodrum kat : Taban döşemesi yoldan veya oturduğu tabii zeminden aşağı seviyede olan kattır.
- 1.10. Resmi Binalar : Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, İl Özel İdaresi ve Belediyeye ya da bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlasına iştirak edilen kuruluşlara ait olup bir kamu hizmeti için kullanılan binalardır.
- 1.11. Ayrık düzende yapı (A): Komşu parsel sınırlarının hiçbirine bitişik olmayan yapıdır.
- 1.12. Bitişik düzende yapı (B): İki tarafı komşu parsel sınırına bitişik yapıdır.
- 1.13. Serbest düzende yapı (S): Ayrık ve bitişik düzenin birlikte uygulandığı yapılardır.
- 1.14. Blok başı yapı: Bir tarafı yan komşu parsel hududuna bitişik yapıdır.
- 1.15. Yan bahçe mesafesi : Yapının yan cephesinin kendi parsel hududuna en yakın mesafesidir.
- 1.16. Ön bahçe mesafesi : Yapının öncephesinin kendi parsel hududuna en yakın mesafesidir.
- 1.17. Parsel genişliği : Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephe genişliğidir. (Köşe başına rastlayan parsellerde dar kenar parsel genişliği olarak kabul edilir)
- 1.18. Parsel derinliği : Parselin arka çizgisi ile ön çizgisi arasındaki ortalama dikey mesafedir.

2. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE ORTAK HÜKÜMLER

- 2.1. 1/25000 , 1/5000 ölçekli Bozcaada Nazım İmar Planları ve onların tamamlayıcısı olan plan notları ile 1/1000 ölçekli Bozcaada uygulama imar planı ve bu planda sınırları belirlenen kentsel sit alanı için hazırlanan koruma planının tamamlayıcısı olan plan notları ve yapılanma koşulları hükümlerine uyulacaktır. Ve bu hükümler tüm özel ve tüzel kişiler için (belediye dahil) bağlayıcıdır.
- 2.2. Planlama alanı 3. derece deprem bölgesinde olduğundan tüm yapılarda deprem yönetmeliğine uyulacaktır.

7.



2.10. 7.

./..

- 2.3. 3830 sayılı kanunda değişik 3621 sayılı kıyı kanunu kapsamında kalan alanlarda aynı kanun ve uygulama yönetmeliği tanım ve hükümleri geçerlidir.
- 2.4. Yapılacak binaların iç kısımlarındaki düzenlemelerde ve bu yönetmelikte belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanununun "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- 2.5. 7.1.1991 gün ve 20748 sayılı resmi gazetede yayınlanan su kirliliği kontrolü yönetmeliği teknik usuller tebliğinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

- . Atık su arıtma tesisi kurulacak ve işletilecektir. Atık su % 90 oranında arıtılmadan deşarjı yapılamaz ve söz konusu arıtma sistemi gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.
- . Yapılması gereken su kaptajları topoğrafyayı aşmayacak şekilde doğal zemin altına gömülerek açılacaktır.

2.6. I. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında ;

Bu alan sınırları içinde; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 4.3.1988 tarih ve 6 sayılı kararınca,

- . Hiçbir yapılaşmaya izin verilemez.
- . Korunması gerekli taşınmaz Kültür Varlığı yapılar dışındaki mevcut yapılar hazine arazilerine taşınır. Bu konuda ortaya çıkacak sorunlar için Bursa KTVKK'nun kararı alınır.
- . Her türlü kazı yapmak yasaktır. (Bilimsel amaçlı olanlar dışında) Toprak, taş alınmaz.
Kireç taş, tuğla, mermer v.s. gibi ocaklar açılmaz.
- . Zorunlu durumlarda ilgili resmi ve özel kuruluşlarca dikilecek direkler açılacak su kanalları boru hatları, karayolu yapımı v.b. gibi uygulamalar için Bursa KTVKK nun izni alınacaktır.

2.7. II. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında ;

- . Yeni yapılaşmaya izin verilemez.
- . Ancak, mevcut yapılarda, Kültür Bakanlığı KTVK Yüksek Kurulunun 10 sayılı ilke kararında belirtilen türdeki

adi onarımlar müze denetiminde yapılabilir.

- . Her türlü kazı yapmak (bilimsel amaçlı planlar dışında) toprak, taş almak, ocak açmak yasaktır.

2.8. III.Derece Arkeolojik Sit Alanlarında ;

- . Bu alan sınırları içinde yapılacak yapıların temel kazıları müze denetiminde yapılacaktır. Herhangi bir buluntuya rastlanması durumunda inşaat durdurularak Kurul'a bildirilecektir. Her türlü yeni inşaat istemi için Bursa KTVKK nun izni alınır.

2.9. I.Derece Doğal Sit Alanlarında ;

- . Bitki örtüsü, topoğrafya, silüet etkisini bozabilecek tahribata yönelik hiçbir eylemde bulunulamaz.
- . Yol, iskele, otopark, lokanta, kafeterya gibi donatmalar hazırlanacak projesine göre Bursa KTVKK'ndan izin alınmak koşuluyla yapılabilir. Bunların dışındaki yapılaşmalara izin verilemez.

2.10.Çatı katı ve çekme kat yapılamaz. Mevcutlar tamamlanamaz. Bu konuyla ilgili yasa ve yönetmeliklerin ilgili hükümleri uygulanamaz.

2.11.Zemin eğiminden yararlanılarak 1'den fazla kat kazanılmaz. Kazanılan bodrum katların iskan amacıyla kullanılması durumunda bu alanın % 50 si emsale dahil edilir.Yeni inşaatların su baskın yüksekliği binanın hiçbir noktasında tabii zeminden itibaren 1.00 m.yi aşamaz.

2.12.Birden fazla bodrum kat yapılamaz.

2.13.Müştemilatlar mümkünse yapının bodrumuna yapılmalıdır. Bodrumdaki müştemilat en çok 2.40 m. yüksekliğinde olacaktır.

2.14. Kullanılacak yapı malzemesi;Yapıların dış duvarları ve bahçe duvarları taş örgüden yapılmış ise sıvanması isteğe bağlıdır. Ancak diğer yapı malzemeleri kullanılır ise sıvanacaktır. (Tuğla, beton,yapay taş, briket gibi) Sıvalı duvarlar beyaza boyanacaktır.

2.15. Bozcaada sit alanları içinde (kentsel ve doğal sit alanlarında) kamuya ait yerlerdeki (yeşil alanlar, resmi yapı ve okul bahçeleri gibi) tüm yetişmiş ağaçlar korunacaktır.

2.10.2. 28..

- 2.16. Taşkın alanlarında D.S.İ ce gerekli önlemler alınmadan yapılaşmaya izin verilemez.
- 2.17. Kamu kuruluşlarına ait tüm hizmet ve lojman binalarında tip proje uygulanamaz.
- 2.18. Parselasyon ana hatlarını gösteren çizgiler ve esaslar aynı kalmak koşuluyla kadastro sınırlarına göre düzeltilerilebilir.
- 2.19. Binalara kot verilirken ;
- % 15 eğime kadar olan araziler "düz", % 15'den fazla eğimli araziler "eğimli" olarak kabul edilirler.
 - Arazi düz ise; bina yüksekliği parselin cephe aldığı yolun parsel önündeki en yüksek noktasından son kat tavan üstüne kadardır.
 - Arazi eğimli ise; binanın parsel zemininde oturduğu tabanın orta noktasından son kat tavanı üstüne kadar olan yüksekliktir.
 - Binalara kot verilirken, imar planının aplikasyonundan sonra belirlenecek kırmızı yol kotu esas alınacaktır. Ancak kırmızı yol kotu oluşmamış ise mevcut yol, tretuar-sız yollarda ise mevcut yol kaplaması esas alınır.
- 2.20. Ağaçlandırılacak alanlarda topoğrafik sakinçalar ve silüet etkisi nedeniyle yapılaşmaya izin verilemez.

3. KENTSEL SİT ALANI

3.1. Ortak Hükümler

3.1.1. Korunması gerekli Resmi, Dini ve Askeri binalara yapılacak her türlü inşai müdahaleden önce binanın 1/50 veya 1/100 ölçekli tekniğine uygun tam rölövesi, yeterince tanıtıcı iç ve dış fotoğrafları, vaziyet planı, onarım, değişikliğe veya restorasyonuna ait 1/50 veya 1/100 ölçekli projesi eklenmek suretiyle Koruma Kurulundan karar alınması ve bu karara göre işlem yapılması zorunludur.

3.1.2. Kentsel sit alanı içinde yapılmış altyapı tesisleri projelerinin tatbik edilmesi ve daha sonra hazırlanacak alt yapı projeleri için koruma kurulundan izin alınması gerekmektedir

Altyapı unsurları ile ilgili herhangi bir değişiklik sözkonusu olduğunda Koruma Kurulu'nun onayı istenir. (Yeterli fotoğraf ve değişiklik önerisinin 1/500 ölçekte gösterilmesi ile)

3.1.3.Kentsel sit alanında tescilli parseller ve bu parsellere bitişik parseller dışındaki parsellerde her türlü yapılaşma (yeniden yapma, eklenti yapımı, mevcut yapılarıdaki basit onarım yıkım ve kazım (hafriyat) yanı sıra taşınmazların kullanımlarının ve yapıların cephe ve dış görünülerinin (malzeme; açıklık, renk v.b) değiştirilmesinde Belediye yetkilidir. Ancak, yeni yapılanmada temel kazıları müze denetiminde yapılarak herhangi bir kalıntıya rastlanması durumunda konu Koruma Kuruluna iletilecektir.

3.1.4.Yeni inşa edilecek tüm yapılarda yükseklik, su basman yüksekliği (max. 1 m.) dahil h= 6,50 m.yi geçemez. Bu yüksekliğin uygulanmasında sıfır kotu, oluşacak binanın en yüksek cephesi h= 6,50 m'yi geçmeyecek şekilde Bozcaada Belediyesince saptanacaktır.

3.1.5.Yapılacak binalarda % 30 eğime uymak koşuluyla her çeşit kiremit örtülü kırma çatı yapılabilir. (tercihan alaturka kiremit) Ancak çatı üzerinde baca dışında hiçbir çıkıntı yapılamaz.

3.1.6.Kentsel Sit Alanı içinde 1 parselde 1'den fazla yapı yapılamaz,

3.1.7.Tescilli yapılar

Bozcaada Kentsel Sit Alanı ve planlama sınırı içinde bulunan her türlü tescilli yapı ile bunların parsellerine bitişik parsellerdeki yapılarla ilgili KYK'nın 4.3.1988/10 ilke kararında belirtilen basit onarımlar dışında her türlü işlem Bursa KTVKK'nun onayından sonra yürürlüğe girebilecektir.

3.1.8.Diğer Kentsel Unsurlar,

3.1.8.1.Kentsel Sit Alanı içinde özgün döşemesi iyileştirilerek korunacak sokaklarda yapılacak onarım çalışmalarında özgün yapımında, kullanılmış olan yöresel malzeme (andezit) kullanılacaktır.

Taşların döşenmesi ortadan eğim oluşturacak (ortadan akarlı) biçimde yapılacak ve kaldırımsız olacaktır.

3.1.8.2.Kentsel Sit Alanı içinde yeniden döşenecek yollar ile yeni açılan yollarda özgün sokak yapısına uyulacak ve malzeme olarak yöresel malzeme olan andezitler veya granit parke taşlar kullanılacaktır.

3.1.8.3.Kentsel Sit Alanında görsel karmaşıklığa yol açabilecek elektrik direkleri ve hatları, telefon kabloları gibi alt yapı unsurları yeraltına alınacaktır. Çeşitli amaçlarla kullanılan tabelalarda, kentsel mobilyada (telefon kulübeleri, oturma grupları, çöp kutuları, aydınlatma elemanlar gibi) Bozcaada'nın özgün kimliği ile bütünleşebilecek bir ortak formun ve standardın kullanılması Bozcaada Belediyesi tarafından sağlanacaktır.

3.2.Kentsel Sit Alanı İçinde Yapılaşma Koşulları :

3.2.1.Yapı Düzeni

.Serbest Düzen (S) Ayrık ve bitişik düzenin birlikte uygulandığı yapılaşma düzenidir.

a)Bitişik düzen 2 kat (S-2)

- Parsel genişliği : Enaz 5 m. en fazla 10 m.
(% 50 veya daha fazlası yapılaşmış olan yapı adalarında yapılacak yeni yapılarda bu değer aranmaz)
- Parsel derinliği : Enaz 10 m. (% 50 veya daha fazlası yapılaşmış olan yapı adalarında yapılacak yeni yapılarda bu değer 8 m'ye kadar indirilebilir)
- Yapı derinliği : En az 6 m. en fazla 12 m.dir.
- Yapı yüksekliği: En fazla 6,50 m.dir.
- Ön bahçe mesafesi = 0 m,
- Köşe başlarında, yapı yan cephesi yola gelen parsellerde yan bahçe yapılabilir.
- Arka bahçe mesafesi = Enaz 3 m.dir. Ancak taban alanı 60 m²'yi yapı derinliği 12 m'yi aşmamak ve bu derinliği sağlamak amacıyla arka bahçe mesafesi 2 m'ye indirilebilir.

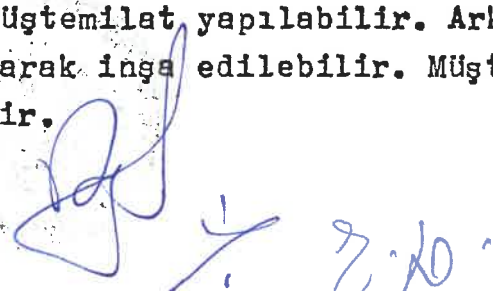
- Dar cephesi 3,5 m - 10 m (dahil) arasında uzun cephesi 12 m.den (dahil) küçük olan köşe parsellerin tamamında normal aydınlık yapmak suretiyle bitişik nizam inşaata izin verilir.

b) Ayrık Düzen 2 kat (S-2)

- Parsel genişliği; en az yan bahçe mesafeleri toplamı + 7 m.dir.
- Parsel derinliği : En az 10 m.dir.
- Yapı genişliği En fazla 12 m.dir.
- Yapı derinliği : En az 7 m.dir. Yapı taban alanı 120 m²'yi geçmemek koşuluyla en fazla 15 m.dir.
- Yapı yüksekliği: En fazla 6,50 m.dir.
- Ön bahçe mesafesi : 0 m.dir.
- Yan bahçe mesafesi : Yan bahçe mesafelerinin birine mesafe bırakılmaksızın inşaat yapılabilir. Komşu parsellere 3 m.den fazla yaklaşıldığı hallerde yan cephelere pencere açılmaz.
- Köşe başlarında yapı yan cephesi yola gelen parsellerde, yola yan bahçe mesafesi bırakılması zorunlu değildir.
- Arka bahçe mesafesi en az 3 m.dir. Ancak taban alanı 60 m² yi yapı derinliği 12 m.yi aşmamak ve bu derinliği sağlamak amacıyla arka bahçe mesafesi 2 m'ye kadar indirilebilir.
- Serbest düzen verilen yapı adalarında yapıların bitişik veya ayrık düzende mi yapılacağına ilişkin karar vermekte yapı adasındaki mevcut oluşum dikkate alınmak koşuluyla, Bozcaada belediyesi yetkilidir.

3.2.2. Yapı Elemanları

- 3.2.2.1. Müstemilatlar: Arka bahçe mesafesi içinde esas yapıya en az 3 m. mesafede 3.00 x 6.00 m. boyutlarını ve 15 m² yapı taban alanını aşmayan 2.40 m. yüksekliği geçmeyen bir adet müstemilat yapılabilir. Arka bahçe duvarına bitişik olarak inşa edilebilir. Müstemilat alanı emsale dahil edilir.

 2.10.

3.2.2.2. Çıkmalar : Maximum inşaat alanı dışında ;

- Zeminden çıkma altına kadar olan düşey mesafe 2.40 m. den aşağı olmamak,
- Bitişik düzen yapıların ön cephesinde zemin kat üzerindeki birinci katta, genişliği cephe genişliğinin $\frac{2}{3}$ ünü geçmemek, komşuların herbirinden 1'er m. çekmek, ve çıkmanın en derin yeri 0,60 m'yi aşmamak koşuluyla düz veya verrev çıkmalar kapalı çıkma olarak yapılabilir.
- Arka cephede de aynı ölçüler ve koşullara uygun kapalı veya açık çıkma yapılabilir. Ancak arka bahçe mesafesinin 3 m.nin altına düşmesi durumunda çıkma yapılamaz.
- Blokbaşı yapılarda, yapının serbest uç cephesinde, bu uç cephenin genişlikleri toplamının $\frac{1}{2}$ sinive her bir cephe genişliğinin $\frac{2}{3}$ geçmemek, ön cephede komşularından en az 1 m. çekmek ve çıkma derinliği 0,60 m'yi aşmayacak biçimde, ön, ve yan cephelerde kapalı arka cephede ise kapalı veya açık düz veya verrev çıkma yapılabilir. Ancak yan bahçe mesafesinin 3 m.nin altına düşmesi durumunda çıkma yapılamaz.
- Ayrık nizam yapıların birinci katında, genişliği cephe genişlikleri toplamının $\frac{1}{3}$ 'ünü geçmemek, çıkma derinliği 0.60 m'yi aşmamak koşuluyla ön ve yan cephede kapalı, arka cephede kapalı veya açık düz veya verrev çıkma yapılabilir.

Ancak arka ve yan bahçe mesafelerinin 3 m. nin altına düşmesi durumunda yan ve arka cephede çıkma yapılamaz.

3.2.2.3. Saçaklar : Çevrede bulunan yapıların genel görünümüne uyacak biçimde yeni inşaa edilecek yapılar saçaklı veya saçaksız olabilir.

Saçak yapılmaması durumunda ise çatılarda "silme" yapılacaktır.

3.2.2.4. Ön Bahçe Duvarları :

- Bahçe duvarlarının yükseklikleri harpuşta dahil ençok 2.00 m. olabilir. Meyilli yerlerde yoldan itibaren 2.00 m'yi aşmamak üzere kademelendirilir.

- Bahçe duvarlarının yol üzerine rastlayan kısımlarında harpuştta yapılması zorunludur. (Yüksek duvarlarda alaturka kiremitle yapılan harpuştalar tercih edilir),

3.2.2.5. Bitişik karakterli serbest duvarlar :

- Bitişik düzen koşullarına göre inşa edilecek binaların komşunun ayırık düzen bina yapması halinde parsel sınırında açıkta kalan yan duvarlarına "bitişik karakterli serbest duvar" denir.
- Bitişik karakterli serbest duvarların dış yüzleri tabii taş olarak bırakıldığı taktirde sıvanması isteğe bağlıdır.
- Bu duvarlara sürülecek izolasyon amaçlı malzemeler sıva veya kaplamanın altında kalacaktır.
- Bitişik karakterli serbest duvar tarafında aydınlık yapılmak istenirse, bu aydınlığın önü mutlaka duvarla kapatılacaktır.

3.2.2.6. Pencereler - Kapılar

- Yapıların dış cephelerinde pencere ve kapı alanları toplam tüm cephe alanının en fazla % 30'u olabilir. Pencereler cephelere uzun kenar düşey olacak biçimde yerleştirilecektir. Pencerelerde kısa kenarın uzun kenara oranı $2/3$ olacaktır. Pencerelerde kısa kenar en fazla 0,90 m.dir.
- Yapıların giriş kapılarında kısa kenarın uzun kenara oranı en az $1/2$ en fazla $1/1,5$ olacaktır. Giriş kapılarında kısa kenar en az 0,90 m.dir.
- Pencerelerin geleneksel olarak tahta kepenkli olması önerilir.
- Pencere ve kapı tasarımlarında tescilli mimarlık yapılarındaki yöresel pencere ve kapı detaylarından yararlanılabilir.
- Yapıların giriş kapılarında kısa kenarın uzun kenara oranı en az $1/2$ en fazla $1/1,5$ olacaktır. Giriş kapılarında kısa kenar en az 0,90 m.dir.



2.10

./..

3.2.3. İfraz Koşulları

Kentsel Sıt alanı içinde Bozosaada'nın genel konut dokusunu korumak ve sürdürmek amacıyla birbirlerinden farklı fiziksel özellikler gösteren iki mahallede farklı ifraz koşulları getirilmiştir.

Buna göre ;

a) Cumhuriyet Mahallesi ;

İfraz sonucu oluşacak parsellerin her birinin alanı 100 m2 den küçük olamaz. Zorunlu hallerde Bozosaada Belediyesi 5 m2 lik azaltma yapmaya yetkilidir.

b) Alaybey Mahallesi ;

İfraz sonucu oluşacak parsellerin her birinin alanı 150 m2 den küçük olamaz. Zorunlu hallerde Bozosaada Belediyesi 5 m2 lik azaltma yapmaya yetkilidir.

- Her iki mahallede de ifrazdan sonra elde edilecek parselin boyutlarının yukarıda belirtilen yapı düzeyine ilişkin koşulları sağlayabilmesi zorunludur.
- Bu ölçülere uymakla beraber üzerinde korunması gerekli tescilli yapı bulunan parsellerin ifrazı ve tevhid için Koruma Kurulunun kararı gereklidir.

3.2.4. Ticaret :

- Kentsel sit alanı içinde yeni yapılacak ticari amaçlı binalarda 3.2.1. ve 3.2.2. de belirtilen koşullara uyulacaktır.
- Tüm bina cephelerinde boşluk oranı % 30 dur. Ancak ticaret olarak kullanılan binaların yalnızca zemin katında boşluk oranı % 40'a çıkabilir.

3.2.6. Resmi Kurum, Sağlık, Eğitim, Kültür, Askeri ve Belediye Tesisleri :

- Kentsel sit alanı içinde yapılacak bu tür yapılarda 3.2.1 ve 3.2.2. de belirtilen koşullar geçerlidir.
- Kentsel sit alanı içinde veya dışında yapılacak her türlü kamu tesis ve lojman yapıları için tip proje uygulanamaz.

3.2.6. Askeri Alanlarda 22.12.1981 tarih ve 17552 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerli olup, uygulama, ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun uygun görüşü ile Belediyesince onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır.

3.2.7. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 27/A maddesi kapsamında 04.04.1990 tarih ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun kıyıları, sahil şeritleri, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan arazilere ilişkin yapı ve yapılaşmaya dair sınırlayıcı hükümleri, Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde veya ülke güvenliği ile doğrudan ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine veya Sahil Güvenlik Komutanlığına tahsisli ve fiilen kullanımında olan araziler, harekât ve savunma amaçlı yerlerdeki tesislerde uygulanmaz.

4. KONUT GELİŞME ALANLARI

4.1. Yapı Düzeni

• Serbest Düzen S-2 ~~ve bitişik düzenin birlikte uygulan-
dığı yapılaşma düzenidir.~~

- Parsel Genişliği = ^{Min} En az 9 m.dir. Min 9 m' dir
- Parsel Derinliği = ^{Min} En az 30 m.dir.
- Yapı Genişliği = ^{Min} En az 9 m.dir, Max : 18 m
- Yapı Derinliği = ^{Min} En az 9 m.dir.
- Yapı Yüksekliği = Su basman dahil en fazla 6.50 m.dir.
- ~~max bin yüksekliği 18 m dir~~
- Ön bahçe mesafesi = 0 m.dir.
- Özgün kentsel dokuyla uyum yapabilecek bir sokak dokusu oluş-
turabilmek amacıyla oluşturulacak dizi evlerde;

Aynı cephe çizgisi üzerinde 45 m.den uzun cephe oluşturulamaz.
Dizinin 45 m. nin üzerinde cephe vermesi durumunda dizinin
cephe çizgisinde kaydırmalar yapılabilir. Ayrıca ev dizileri
yan bahçeler ortak yeşil alanlar veya trafik yollarıyla
parçalanabilir.

Bu durumda ;

Yan bahçe mesafesi : En az 3 m.dir.

4.2. Yapı Elemanları :

4.2.1. Müstemilatlar : Müstemilat yapımında yönetmeliğin 3.2.2.1. bölü-
mündeki ^{Yapılama koşullarına} koşullara uyulacaktır. ^{Yapılama koşullarına}

4.2.2. Döşemeler : ^{K.S.A.K.A.P'nin Yapılama Koşullarına} Yönetmeliğin 3.2.2.2. bölümündeki ^{Yapılama koşullarına} koşullara uyula-
caktır.

4.2.3. Saçaklar : Yapılar saçaklı veya saçaksız olabilir. Saçak yapıl-
maması durumunda "silme" yapılacaktır.

Kentsel sit alanında Resmi Kurum alanlarında
70'lik yükseklik ne demektir?

Kaçer parsel ?

2.0

1..

4.2.4. Pencereler - Kapılar ^{yapılanma} Yönetmeliğinin 3.2.2.6. bölümündeki koşullara ^{uyulacaktır.}

4.2.5. ~~Katılar~~ ^{Yapılanma} Katılar : Yönetmeliğinin 3.1.5. bölümündeki koşullarına ^{uyulacaktır.}

2. TURİZM ALANLARI :

Bu alanlarda yer alacak tesislerde yapılanma koşulları :

- Otel ve motellerde ; TAKS: 0,30 KAKS: 0,60 dir.
Max kat 2 dir. Ve max kat yüksekliği su basman dahil (h): 6, 50 m. yi geçemez.

- Tatil köylerinde ; TAKS: 0,20 KAKS: 0,40 dir.

Max kat 2 dir ve max. kat yüksekliği su basman dahil (h)= 6,50 m. yi geçemez.

- Turistik tesislere ayrılan alanlarda yapılar hiçbir biçimde başka amaç için kullanılamaz Tapu kütüğünün beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu yazılacak, ayrıca tescil işlemi yapılmadan ruhsat verilmeyecektir.

Max. bina cephe uzunluğu 15 m.dir. Cephenin 15 m.yi aşması durumunda cephenin parçalanması sağlanmalıdır.

- Mimari projelendirilmede, Bozcaada'nın doğal ve kentsel özellikleri gözönünde tutulmalı ve doğal çevre ile bütünleşecek bir yapılaşmaya gidilmelidir.

- 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine ilişkin yönetmelik tanım ve hükümleri geçerlidir.

3. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI :

3.1. Turistik Tesis Yapılması durumunda; ^{Yapılanma} Yönetmeliğinin 4. bölümünde belirlenen koşulları geçerlidir.

3.2. İkinci konut yapılması durumunda ;

- TAKS : 0,15

KAKS : 0,30 dur.

Yapı nizamı A-2 dir.

max yükseklik (h) su basman dahil 6,50 m.dir.

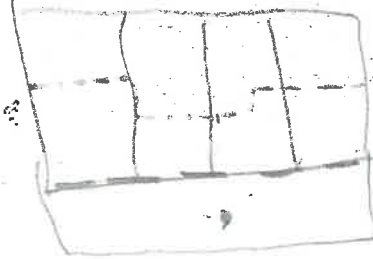
- Bu alanlarda minimum ifraz şartı 300 m² dir. İfraz işlemlerinde kolaylık sağlanabilmesi amacıyla en fazla 10 m² lik azaltmalar yapılabilir.
- Çatılar, düz veya kiremit kaplamalı kırma çatı olacaktır.
- Saçaklar için ~~bin 2.4.2.3.~~ ^{yapılma} de anılan koşullar geçerlidir. _{toplam kat 1-2-3}

4. GÜNÜBİRLİK KULLANIMLAR

- Günübirlik kullanım alanlarında yapılacak yapılarda (toplum yararına açık olmak şartıyla konaklama hariç günübirlik turizm yapı ve tesisleri)

Yapılaşma oranı en fazla ;

KAKS-E = 0,08
h = 4,50 m.
max kat = 1'dir.



5.8. KAMPİNG ALANLARI

- Bu alanlarda yoğunluk 50 çadır/ha.dir.
- Ortak kullanıma dönük sabit tesisler için ;

KAKS = 0,08
h = 4,50 m.
max kat 1 dir.

6. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK VE BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK DOĞAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR :

6.1. Yapılaşma koşulları

- Bu alanlarda olası gelişmelerin tarım arazisi ve tarım potansiyeli aleyhine bir sonuç vermeyecek şekilde düzenlenmesi amacıyla bir ailenin oturmasına mahsus "bağevi" tarımsal tesis ve bu tesislerin müstemilat yapılarının ihtiyacına cevap verebilecek nitelikte yapılaşmaya izin verilebilir.
- Yapılacak yapı yol ve parsel sınırına 5 m.den fazla yaklaşamaz.
- Yapılara kot binanın oturacağı tabii zemin ortalaması üzerinden verilir.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the number '2' and '10'.

- Parsel genişliğinin yan bahçe mesafesi sağlanamaması durumunda ikiz yapı nizamına gidilebilir. Bu durumda her iki parseldeki yapı ikiz bina oluşturabileceği gibi komşu parsel bitişik tek yapı halinde inşa edilebilir.
- Dar kenarları 9 m.nin altında olan parsellerde inşaat yapılamaz.
- Parsel büyüklüğü ne olursa olsun toplam inşaat alanı parsel büyüklüğünün % 5'ini geçemez ve 100 m2 den büyük olamaz.
- Bina yüksekliği (h) 6,00 m.yi geçemez.
- Parsel üzerinde mevcut olarak 100 m2 taban alanını geçen (bağevi) türünde yapı kalıntısı var ise; bu kalıntı orijinal gabariye bağlı kalınmak koşulu ile restore edilebilir. Ancak ilave yapı yapılamaz.
- Parsel üzerinde mevcut olarak 100 m2 taban alanının altında (bağevi) türünde yapı kalıntısı var ise, bu yapı kalıntısını 100 m2 yi tamamlayacak şekilde gerekli ilavesi h= 6.00 m'yi aşmayacak şekilde tamamlanabilir..
- Çatılar, düz veya dört eğimli kiremit kaplamalı olacaktır.
- Pencere ve kapı ölçüleri için ^{K.S.A.K.A-İ.P.m. yapılıncaya kadar} bölüm 3.2.2.6 da anılan koşulları geçerlidir.
- Saçaklar için ^{K.S.A.K.A-İ.P.m. yapılıncaya kadar} bölüm 3.2.2.3. de anılan koşulları geçerlidir.
- Yukarıda belirtilen koşullar dahilinde yenilenecek mevcut bağevlerinden Koruma Kurulundan izin alınmadan uygulamaya geçilemez.
- Bu alanlarda çit elemanı olarak ahşap veya taş malzeme kullanılacaktır. Çit yüksekliği olarak h= 1,30 m.yi geçemez.

6.2.İfraz koşulları :

- Yapılacak ifraz sonucu elde edilecek parsel alanı 5.000 m2 den küçük olamaz.
- Parselin ifraz durumunda bir kadastral yola cephesi en az 25 m. olacaktır.

2.10
