PLAN ADI:	**İZMİR ALAÇATI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**	**PLAN HÜKÜMLERİ**
T.M.NO/ADI:	İZMİR ALAÇATI TURİZM MERKEZİ	
ÖLÇEK:	1/1000	
PAFTA SAYISI:	1/1	
PAFTA ADI:	-	
PİN NO:		

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1 BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; ''3194 SAYILI İMAR KANUNU'' VE BU KANUNUN BELİDİYE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDA PLANI BULUNMAYAN ALANLARDA UYGULANACAK İMAR YÖNETMELİĞİ'' İLE ''3030 SAYILI KANUN KAPSAMI DIŞINDA KALAN BELEDİYELER TİP İMAR YÖNETMELİĞİ'', ''3830 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ'', ''2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'' , '' 26863/3386 SAYILI KÜLTÜR TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE YÖNETMELİĞİ'', ''6331/ 3373 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ'', ''2873 SAYILI MİLLİ PARKLAR KANUNU'', 26.09.1995 GÜN VE 22416 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN ''GAYRI SIHHİ MÜESSELER YÖNETMELİĞİ'', 07.01.1991 GÜN VE 20748 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN ''SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ'', ''SIĞINAK YÖNETMELİĞİ'' VE ''AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPAILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞİ'' TANIM VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2 PLANLAMA ALANINDA YER ALAN SİT ALANLARINDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN İLKE KARARLARINA VE İLGİLİ BÖLGE KURULU KARARLARINA UYULACAKTIR.

1.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLAMA AŞAMASINDA JEOLOJİK RAPOR VE TAŞKINLA İLGİLİ GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.4. ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA YOL=OTOPARK+YEŞİL ALAN KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. ALT'YAPI PROJESİ TAMAMLANMADAN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

1.5. "KIYILAR" DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDADIR. DENİZ, GÖL VE AKARSU KIYILARI İLE DENİZ VE GÖLLERİN KIYILARINI ÇEVRELEYEN SAHİL, ŞERİTLERİNDEN YARARLANMADA ÖNCELİKLE, "KAMU YARARI" GÖZETİLİR. KIYILARIN EKKOLOJİK ÖZELLİĞİNİN KORUNMASI ZORUNLUDUR.

1.6. BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU UYARINCA ÇIKARILAN ''TURİZM TESİSLER YÖNETMELİĞİ''NE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.7. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN TURİZM TESİS VE YAPILARI, SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZLAR. TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE BUNLARIN TOPLUMUN YARALANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİM TESİSİ OLDUĞU YAZILACAK, AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

1.8. TÜM KONAKLAMA TESİS ALANLARINDA ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ EN AZ 10 METREDİR.

1.9. TAŞKIN TEHLİKESİ BULUNAN YERLERDE YAPILACAK DOLGU YÜKSEKLİĞİ BELEDİYELERCE BELİRLENECEKTİR. SUBASMAN YÜKSEKLİĞİ DOLGU YÜKSEKLİĞİNDEN İTİBAREN 0.50M.DİR.

1.10. ARAZİNİN EĞİMİNDEN DOLAYI KAZANILACAK İSKAN EDİLEBİLİR KATLAR İNŞAAT EMSALİNE DAHİLDİR.

1.11. BÜTÜN BİNALARDA BODRUM BİR KAT'TAN FAZLA YAPILAMAZ. KÖMÜRLÜK, SIĞINAK, DEPO, KALORİFER DAİRESİ, ODUNLUK GİBİ MÜŞTEMİLATIN BODRUM KATINA YAPILMASI ZORUNLUDUR.

BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEMEZ. ANCAK TURİSTİK TESİSLERDE BODRUM KATLARINDA TURİSTİK YATAK ÜNİTELERİ DIŞINDA İSKANA YÖNELİK DİĞER KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

BODRUM KATLARINDA YER ALACAK MEKANLARIN PROJELENDİRİLMELERİNDE YER ALTI SUYUNA KARŞI TEDBİR ALMAK VE ALT YAPI SİSTEM KOTUNUN ALTINA DÜŞÜLDÜĞÜNDE YINE KARŞI TEDBİR ALMAK KAYDI İLE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINCA UYGUN GÖRÜLMESİNDEN SONRA UYULAMA YAPILIR.

BİNALARDA BODRUMLAR ÖN VE YAN ÇEKMELERİ İLE ARKA BAHÇELER (H2)ALTINA TAŞAMAZ.

2. TANIMLAR

2.1. YAPI İNŞAAT ALANI: 02.09.1999 GÜN VE 23804 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN BELEDİYELER TİP YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ TANIMA UYULACAKTIR.

2.2. TABAN ALANI: YAPININ PARSELE OTURACAK BÖLÜMÜNÜN YATAY İZDÜŞÜMÜNDE KAPLADIĞI ALANDIR. BAHÇEDE YAPILAN EKLENTİLER (MÜŞTEMİLAT) TABAN ALANI İÇİNDE SAYILIR. AÇIK TERASLAR ZEMİN KATTA ANA YAPIDAN KOPUK OLARAK TEMEL YAPIMINI GEREKTİRMEYECEK NİTELİKTE VE TAŞIYICI ÖZELLİĞİ BULUNMAYACK MAKSİMUM SUBASMAN SEVİYESİNDE İNŞA EDİLMEK ÜSTÜ AÇIK OLMAK VE BİNANIN BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KOŞULU İLE İNŞA EDİLDİĞİ TAKDİRDE BAHÇE DÜZENLEMESİ İÇİNDE DEĞERLENDİRİLEREK TABAN ALANINA DAHİL EDİLEMEZ.

2.3. TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS): İMAR PLANI VE MEVZUATA GÖRE OLUŞTURULAN İMAR PARSELİNDE YAPILACAK İNŞAATIN ZEMİNDE KAPLAYACAĞI EN BÜYÜK BİNA SAHASININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR. AZAMİ BİNA SAHASI İMAR PLANI ÜZERİNDE YAZILI TABAN ALANI KATSAYISI İLE BELİRTİLMİŞ MİKTARDAN BÜYÜK OLAMAZ. KIYI KANUNU KAPSAMINA GİREN ALANLARDA HESAPLAMA SAHİL SERİDİNİN BİRİNCİ VE İKİNCİ BÖLÜMÜ İLE SAHİL SERİDİ GERİSİNDE KALAN ALANLAR ÜZERİNDEN AYRI AYRI YAPILIR. KIYI ALANLARI HESAPLAMADA DİKKATE ALINMAZ.

2.4. KAT ALANLARI KAT SAYISI (KAKS/K=EMSAL): İMAR PLANI VE MEVZUATA GÖRE OLUŞTURULAN İMAR PARSELİNDE YAPILACAK BİNANIN İNŞAAT ALANLARI TOPLAMININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR. BİNA İNŞAAT ALANI İMAR PLANI ÜZERİNDE YAZILI KAT ALANI KAT SAYISI İLE BELİRTİLMİŞ MİKTARDAN BÜYÜK OLAMAZ.

2.5. YAPI (BİNA) YÜKSEKLİĞİ: BİNANIN OTURDUĞU ALANIN ÜST VE ALT KOTUNUN ORTA NOKTASINDAN ALINIR.

2.6. BİNALARA KOT VERİLMESİ: 02.09.1999/23804 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN YÖNETMELİĞİN TANIMINA UYULACAKTIR.

2.7. KIYI KENAR ÇİZGİSİ: DENİZ, TABİİ VE SUNİ GÖL VE AKARSULARDA, TAŞKIN DURUMLARI DIŞINDA SUYUN KARAYA DEĞDİĞİ NOKTALARIN BİRLEŞMESİNDEN OLUŞMUŞ ÇİZGİDİR.

2.8. SİT ALANLARI

2.8.1. BİRİNCİ DERECE DOĞAL SİT ALANI: İLGİNÇ ÖZELLİK VE GÜZELLİKLERİ SAHİP OLMASI VE ENDİR BULUNMASI NEDENİ İLE MUTLAK KORUNMASI GEREKLİ ALAN VE KORUMAYA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMALAR DIŞINDA AYNEN KORUNACAK SİT ALANLARIDIR.

2.8.2. İKİNCİ DERECE DOĞAL SİT ALANI: İLGİNÇ ÖZELLİKLER VE GÜZELLİKLERE SAHİP OLMASI NEDENİ İLE SADECE TURİZM MİTELİKLİ KULLANILMLARA MÜSAADE EDİLEN ALANLARDIR.

2.8.3. ÜÇÜNCÜ DERECE DOĞAL SİT ALANI: GÖRÜNÜM, ÖZEL ÇEVRESEL YAPILANMANIN DURUMU VE YOĞUNLUĞU, ARAZİNİN TOPOGRAFİK DURUMU VE BİTKİ ÖZELLİKLERİ AÇISINDAN ÖNEM ARZ EDEN ALANLARDIR.

3. ARAZİ KULLANIMI:

3.1. TURİZM TESİS ALANLARI

3.1.1. BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERDE 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU UYARINCA ÇIKARILAN ''TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK'' HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. PANSİYON VE APART OTELLER HARİÇ TURİZM YATIRIMI BELGESİ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. TÜM TESİSLER İÇİN TURİZM İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

3.1.2. TURİZM TESİS ALANLARI OLARAK PLANLANMIŞ VE İLGİLİ İDARECE PLANI ONANMIŞ ALANLARDA YAPILAN TURİZM TESİS VE YAPILARI, SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZLAR. TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNDE, TOPLUMUN YARALANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU YAZILACAK, AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEYECEKTİR.

3.1.3. TURİZM TESİS ALANLARI VE BU ALANLARDA YER ALINACAK TESİSLERDE YAPILANMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİDİR;

I. OTELLERDE: MİN İMAR PARSELİ: 10000 M2, MİN İFRAZ KOŞULU: 10000 M2

K=0.10 VE MAKS YÜKSEKLİK=9.50 M. OLACAKTIR.

2. MOTELLERDE, DİĞER TURİSTİK TESİSLERDE VE TATİL KÖYLERİNDE:

MAKS TAKS=0.15 VE YÜKSEKLİK=6.50 M.
MAKS KAKS= 0.30. MİN İMAR PARSELİ= 10000 M2, MİN İFRAZ KOŞULU=10000 M2

3. PANSİYON ALANLARINDA (III DERECE DOĞAL SİT ALANLARINDA GEÇERLİDİR.)

TAKS=0.15, KAKS= 0.9, AYRIK NİZAM 2 KAT, ÖN ÇEKME MESAFESİ=5 M.
YAN ÇEKME MESAFESİ=3 M
TÜM TURİZM TESİS ALANLARINDA
MİNİMUM İMAR PARSELİ= 10000 M2
MİNİMUM İFRAZ KOŞULU= 10000 M2

TURİZM TESİS ALANLARI DA, GÜNÜBİRLİK TESİS AYAPILMASI HALİNDE PLAN HÜKÜMLERİNİN 3.2. MADDESİNDE YER ALAN JÜNİBİRLİK TURİZM TESİSLERİ YAPILANMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

3.1.4 TURİSTİK TESİSLERDE RENK, ÇATI KAPLAMA, CEPHEDE DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARI VE BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİNDE ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULACAKTIR.

4. İNŞAAT EMSALİ (İMAR PARSELİ BÜTÜNÜ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

3.1.5. TURİSTİK TESİSLERDE:

İSİSAT KATI YAPILMASI HALİNDE, YÜKSEKLİĞİ MAKS=1.80 M'DİR. (TESİSAT KATI KAT ADEDİNDEN AYILMAZ.)
İMİN KAT YÜKSEKLİĞİ MİN=3.50 M. ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE MAKS=5.50 M'DİR. (ASMA KAT, AT ADEDİNDEN SAYILMAZ.)
İMİN SUYU YÜKSEK OLAN YERLERDE (+0.50M) SU BASMAN KOTU 1.00 M'YE KADAR ÇIKARTILABİLİR.

3.1.6 TURİZM TESİS ALANLARINDA İFRAZ SONRASINDA 10.000 M² ALTINDA PARSEL OLUŞTURULAMAZ. ANCAK BU ALANLARDA MEVCUT HALİYLE 10.000 M²'NİN ALTINDA BÜYÜKLÜĞE SAHİP OLAN PARSELLERDE MİNİMUM 5.000 M² BÜYÜKLÜĞÜN SAĞLANMASI KOŞULUYLA TURİZM TESİS ALANLARINA İLİŞKİN YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

3.2. GÜNÜBİRLİK ALAN:

3.2.1. BU ALANLARDA KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİN İÇERMEYEN, DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ-MİNİGOLF ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ VE EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR, SU OYUNLARI PARKI VE ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN 20 M2'YI GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTİLERİNİ İÇEREN YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR.(EMSALE DAHİLDİR.)

MAKS KAKS=0.05, H=4.50 (1 KA'), MİN İMAR PARSELİ: 5000 M2, MİN İFRAZ KOŞULU:5000 M2

3.2.2. TURİZM TESİS ALANLARIYLA AYNI PARSEL BÜTÜNÜNDE KALAN "G" İLE İŞARETLİ ALANDAKİ GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİSLERİ, KONAKLAMA TESİSİNİN DEVAMI NİTELİĞİNDEKİ GÜNÜBİRLİK ALANLARDA YER ALACAK KULLANIMLARIN TOPLAM İNŞAAT ALANI, TÜM PARSELLERİN "G" İŞARETLİ KISMININ %10'UNU GEÇEMEZ.

3.3. PARK VE DİNLENME ALANI:

BU ALANLARDA YALNIZCA YEŞİL ALAN DÜZENLEMESİ, OYUN ALANLARI, OTOPARK VE SU KANALLARI VB. YER ALABİLİR.

3.4. SPOR ALANLARI:

KENTİN BÜTÜNLÜĞÜNE HİTAP EDEN SPOR AMAÇLI KULLANIMLARIN YAPILACAĞI ALANLARDIR. K=0.15, HMAX=6.50 M

3.5. TİCARET ALANI:

BU BÖLGEDE KONAKLAYANLARIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI SAĞLAYACAK SATIŞ ÜNİTELERİ İLE BUTİK, HEDİYELİK EŞYA SATIŞ YERİ, ECZANE VB. TÜRÜ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. K=0.20 HMAX=4.50 M (1 KAT)'DİR.

3.6. MERKEZ (KONUT + TİCARET + TURİZM + KÜLTÜR) ALANLARI:

BU ALANLARDA TERCİHE BAĞLI OLARAK KÜLTÜR, TİCARET, KONUT VE KONAKLAMA TESİSİ YAPILABİLİR. YAPI ADASINDAKİ KONUT KULLANIMI TOPLAM İNŞAATIN %50'SİNDEN FAZLA OLAMAZ.

YAPILAŞMA EMSALİ E= 0.40'DAN FAZLA OLAMAZ.

BU ALANLARDA MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ H=7.50M'DİR. ANCAK NİREMGİ NOKTALARI (LAND-MARK) OLUŞTURMAK AMACIYLA VE EMSALİ AŞMAMAK KOŞULUYLA BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISININ EN ÇOK %2'Sİ H=15.50M., %35'İ DE H=9.50 M. YÜKSEKLİKTE OLABİLİR.

BU ALANLARDA YUKARIDA SÖZÜ EDİLEN KULLANIMLARA EK OLARAK GENEL OTOPARKLAR, YEŞİL ALAN DÜZENLEMELERİ VE SU KANALLARI YER ALABİLİR.

3.7. SOSYAL TESİS ALANI:

BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLER TURİZM TESİSLERİNE HİZMET VERECEK NİTELİKTE YAPILAR OLUP YAPILANMA KOŞULLARI TİP PROJELERİNDE BELİRLENECEKTİR. K=0.20, HMAX=6.50 (2 KAT)

3.8. KONUT ALANI

TAKS=0.15, KAKS=0.30, AYRIK NİZAM 2 KAT, ÖN ÇEKME MESAFESİ=5 M, YAN ÇEKME MESAFESİ=3 M.(III. DERECE DOĞAL SİT ALANLARINDA GEÇERLİDİR.)

3.9. YAT LİMANI:

YAT LİMANI GÖSTERİMLERİ ŞEMATİK OLUP 3621/3830 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.