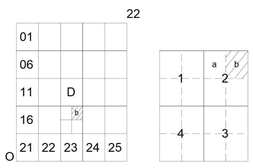

FETHİYE

(MUĞLA)

O22-d-18-b-2-b

O22-d-13-c-3-c

4 052 528.43

4 052 523.46

423 382.15

423 941.41

PLAN HÜKÜMLERİ II

ÇATI DÜZLEMİ ÜZERİNDE; TSE STANDARTLARIN GÖRE YAPILACAK ASANSÖR KULESİ VE BACALAR İLE ÇATI EGİMİNE PARALEL GÖRSEL ETKİYİ BOZMAYAN HAVALANDIRMA BACALARI VE ÇATI ARASI MEKANLARINI AYDINLATMAK AMACIYLA CEPHEDE YAPILMAMAK VE ŞAÇAK UCUNDAN EN AZ 2.00 METRE İÇERİDE VE ÇATI DÜZLEMİNDE OLMM ŞARTI İLE ÜÇGEN ALINLI DEKORATİF AMAÇLI ÇÖZÜLMÜŞ PENCERELER, MAKSİMUM % 40'LIK ÇATI EGİMİNİN GETİRDİĞİ MAHYA KOTUNU AŞMAYAN VE ÇATI ALANININ 1/5'İNI GEÇMEYN PROJESİ İLE UYUMLU CİHANNÜMA KARAKTERİNDEKİ HAVALANDIRMALAR YAPILABİLİR.

GÜNEŞ ENERJİSİNDEN YARARLANILAN ISITICI AYGITLAR, ÇATI ÖRTÜSÜ SİLÜETİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE MÜMKÜN OLDUĞUNCA EGİME UYARAK ÇATI DÜZLEMİ ÜZERİNE YAPTIRILARAK VEYA ÇATI İÇERİSİNE GÖMÜLEREK, DİĞER SU DEPOLARI VS. ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINA GİZLENMEMEK KOŞULU İLE YAPILABİLİRLER. MERDİVEN VE IŞIKLIKLAR ÇATI GABARİSİNİ AŞAMAZ.

H. KAPALI ÇIKMALAR, BALKON PROFİL VE KORKULUKLARINDA MUĞLA YÖRESİNİN MİMARİ ÖZELLİKLERİNİN DİKKATE ALINMASI MECBURİDİR.

I. İSKAN EDİLEN KATLARIN TABAN DÖŞEME KAPLAMASINDAN TAVAN ALTINA KADAR OLAN
YÜKSEKLİK 2.50 M'DEN AZ OLAMAZ. PLANDA VERİLEN TOPLAM YÜKSEKLİKLERE GÖRE ALT KATI TİCARİ FONKSİYONLARLA DEĞERLENDİRİLEN YAPILARDA ALT KAT İÇ YÜKSEKLİKLERİ ÜST KATTAN FAZLA TUTULABİLİR. j

J. 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 VE ÖZELLİKLERİ İLE CEPHE ORANLARININ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMASI MECBURİDİR.
CEPHELERDEKİ KAPI-PENCERE BOŞLUKLARI TOPLAM CEPHE ALANININ % 50'SİNİ GEÇEMEZ ANCAK BU ORAN, ZEMİN KATLARI TİCARET OLARAK KULLANILAN VE TEK KAT TİCARET KULLANIMINA AYRILAN YAPILARDA YALNIZCA BİNA ÖN CEPHELERİ İÇİN UYGULANMAZ TURİSTİK TESİSLERİN YATAK ÜNİTESİ HARİÇ ZEMİN KATINDA DOLULUK VE BOŞLUK ORANI ARANMAZ. :

PENCERELERDE YÜKSEKLİĞİN GENİŞLİĞE ORANI EN AZ 1.50, EN FAZLA 2.00 OLACAK VE UZUN KENAR DÜŞEY OLMAK ÜZERE UYGULANACAKTIR. CEPHELERDE UYGULANACAK KAPILARDA İSE BU ORAN EN AZ 1.50, EN FAZLA .50 OLACAKTIR.,'

K. TİCARİ KULLANIMLARIN YER ALDIĞI YAPILARIN ALT KATLARINA CEPHE BOYUNCA GÖLGELİK, SAÇAK YAPILABİLİR. SAÇAKLARIN BİNAYA BAĞLANDIĞI KENARI, AİT OLDUĞU KATIN TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUNU GEÇEMEZ VE YÜKSEKLİĞİ EN ALÇAK NOKTADA 2.40 METREDEN AZ OLAMAZ. SAÇAK GENİŞLİĞİ KALDIRIM GENİŞLİĞİNDEN VEYA HER DURUMDA 1 50 METREDEN FAZLA OLAMAZ.

L. CEPHELER: TUĞLA, BRİKET VEYA DİĞER FABRİKASYON MALZEMELERDEN İSE SIVALI VE BADANALI OLACAKTIR. AHŞAP VEYA TAŞ DUVAR ŞEKLİNDE İSE SIVASIZ BIRAKILABİLİR.
AYRICA CEPHELERDE SIVA AHŞAP VE TAŞ DIŞINDA BULUNDUĞU CEPHE ALANININ 1/5'İNİ GEÇMEMEK ÜZERE **MİMARİ BÜTÜNLÜĞÜ KORUMAK KAYGIYLA BLOK TUĞLA VEYA/VEYA CAM TUĞLA KULLANILABİLİR.**

YÖRE MİMARİSİNDE ÖNEMLİ YERİ OLAN ÇIPLAK(SIVASIZ)TAŞ DUVARIN TEKNİĞİ İTİBARIYLA İNŞAAT KAYIPLARINA SEBEP OLMAMAK ÜZERE, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINA UYMAK ŞARTI İLE DIŞ CEPHEDEKİ TAŞ DUVAR KALINLIĞININ 20 CM'LİK KISMI İNŞAAT ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEZ. NORMAL DUVARLARIN TAŞ PLAKALARI İLE KAPLANMASI DURUMUNDA BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.

M. BACALAR YÖRENİN MİMARİ KARAKTERİNİ YANSITACAK ŞEKİLDE VE MODERN MİMARİ TARZA GÖRE YORUMLANARAK MAHYA KOTUNU 0.50 M. AŞABİLİR.

N. PARSEL SINIRININ BİNANIN BULUNMADIĞI BÖLÜMLERİNİN TÜMÜ BAHÇE DUVARIYLAÇEVRİLECEKTİR.DUVAR;SIVAL,TAŞTAN,BİTKİ VEYA AHŞAPLA YAPILARBİLİR.

O. PARSEL İÇERİSİNDE BİNA ÇEVRESİNDEKİ YEŞİL ALANLAR DÜZENLENİP YEŞİLLENDİRİLMEDEN İSKAN RUHSAT VERİLEMEZ. PARSEL İÇİNDEKİ AÇIK ALANLARDAN,PARSEL TOPLAMININ EN AZ % 40'I KADAR ALAN HİÇBİR "YAPAY MALZEME İLE KAPLANMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ ÜZERİNE BİTKİLENDİRME VE DÜZENLEME YAPILARAK KORUNACAKTIR. BİTKİLENDİRMEDE; YÖREYE UYGUN (AĞAÇ TÜRLERİ İLE). BİNAYI SAKLAYICI AMAÇLI DÜZENLEME ESASTIR.

P. BU PLAN İÇERİSİNDE İNŞAA EDİLECEK, TÜM TURİSTİK NİTELİKLİ OLAN TESİSLER SANAYİ VE ALTYAPI TESİSLERİ, HER TÜRLÜ RESMİ KURUM VE UMUMİ YAPILAR, AYRICA ÖZEL OLARAK Ö.Ç.K.K.B.'NİN TALEP EDECEĞİ DİĞER YAPILARIN İMAR DURUMLARI İLE BUNA UYGUN OLARAK YAPILAN, VAZİYET PLANLARI VE MİMARİ PROJELERİ İNCELENEREK UYGUN GÖRÜŞ ALINMAK ÜZERE Ö.Ç.K.K.B.'NA GÖNDERİLİR. BU DURUMLARDA ANCAK UYGUN GÖRÜŞTEN SONRA İNŞAAT RUHSATI VERİLİR.

2.14. YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2.15. İMAR PLANI ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE PAFTALARDA BELİRLENEN; BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI'NCA ONAYLANAN VE MUĞLA BAYINDIRLIK VE İSKAN MÜDÜRLÜĞÜNÜN 11.8.2003 TARİH, 4721 SAYILI YAZI EKİNDEKİ JEOLOJİK'ETÜT RAPORU VE HARİTALARDA, KAYA DÜŞMESİ TEHLİKESİ BULUNAN ALANLARDA, RAPORUN SONUÇ VE ÖNERİ KISMINDA BELİRTİLEN ÖNLEMLER ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
2.16. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 09.9.2003 TARİH, 3895 SAYILI YAZISI VE EKİ HALİHAZIR HARİTALARDA VE İMAR PLANLARI ÜZERİNDE BELİRLİ, YOL DERESİ, AHIRLI DERESİ, TEHNELLİ DERE, KIZILKAYA DERESİ, DİREKLİ DERESİ, BOĞAZLI DERESİ, TAVŞANCIL 1 VE 2 DERELERİ İLE 1,2,3, NOLU KURU DERE YATAKLARI İÇİN TAŞKIN ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR. TAŞKIN ETKİ ALANINDA KALAN PARSELLERDE YAZIDA BELİRLENEN TEDBİRLER ALINMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

2.17 KADASTRO-HALİHAZIR HARİTA, KAMLAŞTIRMA HATTI[1] İLE İMAR PLANI HATTININ UYUŞMAZLIĞINDAN KAYNAKLANAN SORUNLARI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDI İLE DÜZELTMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

2.18 PLAN UYGULAMALARI SIRASINDA ORTAYA ÇIKACAK' KÜÇÜK İHDAS VE ŞUYULANMALARI GİDERMEYE VEYA KADASTRAL ARTIKLARI YOLA KATMAYA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

2.19 PLANONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARLARI, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU GEÇERLİDİR.

I.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 05.11.1999 TARİH VE 658 SAYILI İLKE KARARI GEÇERLİDİR.

TESPİTLİ VE TESCİLLİ ANIT AĞAÇLAR VE TABİAT VARLIKLARINDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 05.11.1999 TARİH, 666 SAYILI İLKE KARARI GEÇERLİDİR.

2.20 İMAR PLANINDA YAPI ADASI İÇERİSİNDEJMAR PANELLERİNDE MEVCUT OLAN VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA KALAN YAPILAR; PARSELE_YAPI NİZAMI YAPI YOĞUNLUĞU V£ BİNA YÜKSEKLİĞİNE 'UYGUM OLMASI" HALİNDE RUHSATLANDIRILABİLİR YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA KALAN YAPININ, YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA PARSELE Alt KULLANIŞ TÜRÜ PLAN HÜKÜMLERİ KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

2.21. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULAR HAKKINDA, YÜTÜRLÜKTEKİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1 TTA (TURİZM TESİS ALANLARI)

TURİZM TESİS ALANI OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA; OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ VE KAMPİNG OLARAK YALNIZCA TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI NİTELİĞİNDEKİ TESİSLER YAPILABİLİR. BU TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI

VERİLEBİLMESİ İÇİN YAPILACAK YAPININ BU NİTELİKTE OLACAĞININ TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE YAZDIRILMASI MECBURİDİR. AYRICA BU ALANLARDA TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULMASI, TURİZM İŞLETME BELGESİ ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

BU ALANLARDA APART OTEL YAPILAMAZ.

TURİZM TESİS ALANLARINDA;

- EN AZ İFRAZ 2500 M²

TURİZM TESİSİ ALANLARINDA, İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİNE YENİ YAPILACAK YAPILARDA ÖNCELİKLE UYULACAKTIR
- BİNA BOYU EN FAZLA, = 30M.
- EN AZ PARSEL CEPHESİ= 30M.

A. OTEL, MOTEL, PANSİYON VE TATİL KÖYLERİ İÇİN EMSAL, YAPI ADALARI ÜZERİNDEKİ YAPI EMSALİ GEÇERLİDİR EN FAZLA YÜKSEKLİK,
H : 6.50M. (2KAT)
LOBİ VEYA RESEPSİYONUN YÜKSEK YAPILMASI HALİNDE SAÇAK KOTUNA 1M İLAVE EDİLİR.

B. KAMPİNGLER İÇİN KAPASİTE 7 ÜNİTE/DÖNÜM EN FAZLA I.A.K.S. : 0.08
EN FAZLA YÜKSEKLİK, H : 4.50 M. (1 KAT)
ŞARTLARI UYGULANIR

3.2. KONUT ALANLARI
KONUT YAPILANMA KOŞULLARI İLE APART OTELLER YAPILABİLİR.

3.2.1. GT GELİŞME TERCİHLİ ALANLAR

3.2.1.1. KONUT VEYA APART OTEL YAPILMASI HALİNDE;

- EN FAZLA TAKS : 0.10
- EN FAZLA İAKS : 0.20
- EN FAZLA YÜKSEKLİK, H : 6.50 M. (2 KAT)
- EN AZ İFRAZ : 700 M²
- EN AZ PARSEL CEPHESİ : 16 M.
- BİNALAR ARASI EN AZ MESAFE : 6 M.'DİR.
- BİNA BOYU EN FAZLA : 30 M
- ÖN ÇEKME MESAFESİ 5 M., ARKA BAHÇE MESAFELERİ h/2, YAN BAHÇE ÇEKME MESAFELERİ EN AZ 3 M. ŞARTLARI UYGULANIR.

3.2.1.2. TURİZM TESİSLERİ YAPILMASI HALİNDE;

OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ VE KAMPİNG ALANI OLARAK YALNIZCA TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI NİTELİĞİNDEKİ TESİSLER YAPILABİLİR. BU TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEBİLMESİ İÇİN YAPILACAK YAPININ BU NİTELİKTE OLACAĞININ TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE YAZDIRILMASI MECBURİDİR. AYRICA BU ALANLARDA TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULMASI, YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

BU ALANLARDA;

- EN AZ İFRAZ : 2500 M²
- EN AZ PARSEL CEPHESİ : 30 M.
- BİNA BOYU EN FAZLA: 30 M
- 15M. VE ÜZERİ GENİŞLİĞİNDEKİ YOLLARDAN ÇEKME MESAFESİ 10M., GENİŞLİĞİ 15M'NİN ALTINDAKİ YOLLARDAN VE KOMŞU PARSELDEN ÇEKME 5M.DİR.

A. OTEL, MOTEL, PANSİYON VE TATİL KÖYLERİ İÇİN;

EMSAL, E : 0.30

- EN FAZLA YÜKSEKLİK, H : 6.50 M (2 KAT)
- BİNALAR ARASI MESAFE EN AZ, 6 M.'DİR.
- LOBİ VEYA RESEPSİYONUN YÜKSEK YAPILMASI HALİNDE SAÇAK KOTUNA 1M. İLAVE EDİLİR.

B. KAMPİNGLER İÇİN;

- KAPASİTE 7 ÜNİTE / DÖNÜM
- EN FAZLA I.A.K.S. : 0.08

- EN FAZLA YÜKSEKLİK, H : 4.50 M (1 KAT) ŞARTLARI UYGULANIR.

3.2.2. YT YERLEŞİK TERCİHLİ ALANLAR

YERLEŞİK TERCİHLİ ALANLARDA YENİ YAPILACAK BİNANIN YER SEÇİMİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.2.2.1. KONUT VEYA APART OTEL YAPILMASI HALİNDE

- EN FAZLA TAKS : 0.20
- EN FAZLA İAKS : 0.40
- EN FAZLA YÜKSEKLİK H : 6.50 M. (2 KAT)
- EN AZ İFRAZ : 500 M²
- EN AZ PARSEL CEPHESİ : 16 M.
- BİNALAR ARASI MESAFE EN AZ = 6 M.'DİR.
- BİNA BOYU EN FAZLA : 30 M.

ŞARTLARI UYGULANIR.
- YENİ YAPILACAK BİNALAR İÇİN, ÖN BAHÇE MESAFESİ 5M., ARKABAHÇE ÇEKME MESAFELERİ H/2, YAN BAHÇE ÇEKME MESAFELERİ EN AZ 3M. ŞARTLARI UYGULANIR.

3.2.2.2. TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE;

OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ VE KAMPİNG ALANI OLARAK YALNIZCA TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI NİTELİĞİNDEKİ TESİSLER YAPILABİLİR. BU TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEBİLMESİ İÇİN YAPILACAK YAPININ BU NİTELİKTE OLACAĞININ TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE YAZDIRILMASI MECBURİDİR. AYRICA BU ALANLARDA TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULMASI, YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
- EN AZ İFRAZ : 2500 M²
- 15M. VE ÜZERİ GENİŞLİĞİNDEKİ YOLLARDAN ÇEKME MESAFESİ 10M., GENİŞLİĞİ 15M'NİN ALTINDAKİ YOLLARDAN VE KOMŞU PARSELDEN ÇEKME 5M.DİR.
- EN AZ PARSEL CEPHESİ : 30 M.
- BİNA BOYU EN FAZLA = 30M.

A. OTEL, MOTEL, PANSİYON VE TATİL KÖYLERİ İÇİN;
EMSAL, E : 0.40
EN FAZLA YÜKSEKLİK, H : 6.50 M. (2 KAT)

B. KAMPİNGLER İÇİN;
- KAPASİTE 7 ÜNİTE / DÖNÜM
- EN FAZLA İAKS : 0.08
- EN FAZLA YÜKSEKLİK, H : 4.50 M. (1 KAT)

ŞARTLARI UYGULANIR.

3.3 TİCARET ALANLARI

3.3.1 TİCARET ALANLARINDA ATEŞLİ VE GÜRÜLTÜLÜ OLAMAYAN, ANCAK TİCARİ AMACA YÖNELİK YAPILAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, YAPILACAK TİCARİ YAPILARDA YAPI ADALARI ÜZERİNDEKİ YAPILANMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.
TİCARET ALANLARINDA;
- EN AZ İFRAZ : 500 M²
- EN FAZLA YÜKSEKLİK H Maks : 7.50 M. (2 KAT)
- EN AZ PARSEL CEPHESİ : 10 M.
- EN AZ PARSEL DERİNLİĞİ : 30 M.
- ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ EN AZ 5 M.'DİR.

3.3.2. MADDESİNDEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE BİNA DERİNLİĞİNİN 10 M'DEN AZ ÇIKTIĞI DURUMLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİ 2 M'DEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE BİNA DERİNLİĞİNİ 10 M. OLARAK UYGULAMAYA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

3.3.3. TAMAMI TİCARİ KULLANIM OLARAK BELİRLENEN ADALARDA İÇ MEKANIN KULLANILMASI AMACIYLA ARKADLI GEÇİŞLER YAPILARAK İÇ AVLU DÜZENLEMELERİNE GİDİLEBİLİR. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN VEYA İLGİLİ MAKAMCA VERİLEN ARKADLI GEÇİŞLERİN GENİŞLİĞİ 4M'DEN, YÜKSEKLİĞİ 3M.'DEN AZ OLAMAZ. ÖN ÇEKME MESAFESİ VERİLMEMİŞ TİCARİ ALANLARDA YENİ YAPILACAK BİNANIN ÇEKME MESAFESİNDE, O ADADA OLUŞMUŞ CEPHE HAT'TINA UYULACAKTIR.

3.3.3.1. TİCARET ALANLARINDA, ÖN CEPHEDE AÇIK ÇIKMA YAPILAMAZ. BİRİNCİ KAT'TA CEPHE ALANININ % 50'SİNİ GEÇMEMEK VE 1 METREYİ AŞMAMAK ŞARTI İLE ÖN CEPHEDE İ.A.K.S.'A DAHİL OLMAYAN KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

3.3.4. TİCARET ALANLARINDA, TURİZM BELGELİ TESİSLER YAPILABİLİR. YAPILACAK

TURİZM TESİSLERİNDE YAPILAŞMA NİZAMI, TİCARET ALANLARINDA VERİLEN YAPI NİZAMIDIR ANCAK PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ EN AZ 2500 M2'DİR.

3.4 İDARİ, RESMİ, SAĞLIK VE EĞİTİM KURUMU, SOSYAL TESİS ALANLARI;

BU ALANLAR KAMU HİZMETİNE YÖNELİK İDARİ, RESMİ VE SOSYAL KURUMLAR İÇİN AYRILMIŞLARDIR. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA ŞARTLARI BELİRTİLMEMİŞ ADALARDA Ö.Ç.K.B.'NİN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

KAMU HİZMETİ İÇİN KULLANILACAK RESMİ BİNALARDA, 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 EMSALİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA BİNA BOYU ARANMAZ. SÖZ KONUSU ALANLARDA HMax DEĞERİ AŞILMAMAK KOŞULU İLE PLANDA BELİRTİLEN YAPI YÜKSEKLİĞİ TEK KATTA KULLANILABİLİR VEYA GİRİŞ KATI DİĞER KATLARDAN YÜKSEK TUTULABİLİR.

H Max DEĞERİ AŞILMAMAK KOŞULU İLE YAPILACAK TÜM YAPILARDA SU BASMAN KOTU +1.00 M'YE KADAR ARTIRILABİLİR.

3.5 TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR VE TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ÖZEL MAHSÜL ALANLARI TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLARDA; TARIMSAL KONUT, GÜNÜBİRLİK TESİSLER VE KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR.

3.5.1. TARIMSAL KONUT VE GÜNÜBİRLIK TESİSLER YAPMASI HALİNDE

PLANDA TARIM ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA TARIMSAL KONUT, GÜNÜBİRLİK TESİSLER (LOKANTA, ÇAY BAHÇESİ, GAZİNO,VB.) VE KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR.
BU ALANLARINDA KADASTRO PARSELLERİNDE, KAMU ALANLARINDA KALAN ALANLAR TERK EDİLDİKTEN SONRA 5000 M²DEN KÜÇÜK KALANLAR İNŞAAT YAPILABİLİR NİTELİKTE İSE TESCİL EDİLEBİLİR. İFRAZ EDİLMESİ DURUMUNDA İFRAZ SONUCU OLUŞAN PARSELİN İMAR YOLUNA EN AZ 25 METRE CEPHESİNİN BULUNMASI GEREKLİDİR.

EN AZ İFRAZ : 5000 M²,
EN FAZLA EMSAL : 0.05,
HM AKS : 6.50 M (2KAT)
EN FAZLA YAPI İNŞAAT ALANI : 250 M²DİR VE AYRICA EN FAZLA 50 M²YE KADAR MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR. TOPLAM İNŞAAT ALANI 300 M²Yİ GEÇEMEZ. BU ALANLARDA YAPI ÇEKME MESAFESİ YOLDAN 10 METRE, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ 5'ER METRE OLACAKTIR.

3.5.2. TARIM ALANLARINDA, KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE;

MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ, : 10.000 M²
EN FAZLA İNŞAAT ALANI, : 1000 M²
EN FAZLA YÜKSEKLİK, H: 6.50 M.(İKİKAT)
- LOBİ VEYA RESEPSİYONUN YÜKSEK YAPILMASI HALİNDE SAÇAK KOTUNA 1M. İLAVE EDİLİR.
MÜŞTEMİLATLAR İÇİN EN FAZLA YÜKSEKLİK, H: 3.50 M.(BİR KAT)
YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLDAN 10 M, YAN VE ARKA BAHÇELERDEN 5 M. OLACAKTIR.
10000 M²DEN KÜÇÜK KADASTRO PARSELLERİNDE BU TESİSLER YAPILAMAZ. ANCAK 10000 M² VE DAHA BÜYÜK PARSELLERDE KAMU ALANLARI TERKİ SONRASI 10000M²NİN %10'UNU GEÇMEYEN EKSİLMELERDEDE BU TESİSLER YAPILABİLİR. KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM YAPILARI İLE BİRLİKTE EKOTURİZME YÖNELİK TARIMSAL ÜRETİM TESİSLERİ VE HAYVANCILIK VE TESİSLERİ YAPILMAK İSTENMESİ HALİNDE KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM YAPILARI VE DİĞER KULLANIMLARA (TARIMSAL ÜRETİM, TURİZM TESİS ALANI,
MÜŞTEMİLATLAR, VB) AİT TOPLAM İNŞAAT ALANI 1000 M²'Yİ AŞAMAZ.
BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR, TOPOĞRAFYA, BİTKİ ÖRTÜSÜ VE YÖRE MİMARİSİNE UYGUN PROJELENDİRİLECEKTİR. MEVCUT AĞAÇLARIN RÖLEVESİ ALINARAK DÜZENLEMELERDE MEVCUT AĞAÇLAR KORUNACAKTIR. BİTKİLENDİRMEDE YÖREYE ÖZGÜ AĞAÇ TÜRLERİ İLE GÖRSEL OLARAK YAPIYI SAKLAMAYA YÖNELİK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.

YAPILARIN TABANDA KAPLADIĞI ALAN İLE OTOPARK, YEŞİL ALAN, YAYA YOLU, HAVUZ, VB.AÇIK'ALAN DÜZENLEMELERİ PARSELİN -%20'Nİ GEÇEMEZ. PARSEL-BÜYÜKLÜĞÜNÜN -10 000 M²DEN DAHA BÜYÜK OLMASI DURUMUNDA İSE YUKARIDA BAHSEDİLEN KULLANIMLARIN TOPLAM ALANI 1000 M²Yİ AŞAMAZ. PARSELİN KALAN BÖLÜMLERİNDE BU PLAN KARARLARINA UYULUR.
BU YAPILARIN HEPSİ TEK RUHSATA BAĞLANMAK VE BAĞIMSIZ BİRİM OLARAK MÜTALAA EDİLMEK ŞARTI İLE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. ANCAK BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR KAT İRTİFAKINA VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLEMEZ. BU KOŞULLARDA YAPILACAK BİNALAR ARASINDAKİ MESAFELER H/2 OLARAK BELİRLENİR. BU ŞEKİLDE KULLANILACAK ARAZİLER İÇİN İNŞAAT RUHSATINDAN ÖNCE TAPUNUN BEYANLAR HANESİNE BUNDAN SONRA İFRAZ EDİLMEYECEĞİNE DAİR ŞERH DÜŞÜLMESİ ZORUNLUDUR.
3.5.3. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ÖZEL MAHSÜL ALANLARI (ZEYTİNLİK ALANLARDA)
YAPILAŞMA ŞARTLARI:

4086 SAYILI KANUNUN 5. MADDESİ 2. PARAGRAFI GEREĞİNCE "ZEYTİNCİLK SAHALARI DARALTILAMAZ. ANCAK BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN ZEYTİNLİK SAHALARININ İMAR HUDUTLARI KAPSAMINA ALINMASI HALİNDE ALT YAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL TOPLAM YAPILAŞMA , ZEYTİNLİK ALANININ % 10'UNU GEÇEMEZ. BU SAHALARDAKİ ZEYTİN AĞAÇLARININ SÖKÜLMESİ, TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞI'NİN FENNİ İZNİNE TABİDİR. BU İZNİN VERİLMESİNDE, TARIM VE KÖYİŞLERİ'NE BAĞLI ARAŞTIRMA ENSTİTÜLERİNİN VE MAHALLİNDE ZİRAAT ODASI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR. BU HALDE DAHİ KESİN ZARURET GÖRÜLMEYEN ZEYTİN AĞACI KESİLEMEZ VE SÖKÜLEMEZ" HÜKMÜ DOĞRULTUSUNDA İŞLEME TABİDİR.

3.6. PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANI: BU ALANLARDA KULLANIMA ÖZGÜ DÜZENLEMELER, WC'LER VE TRAFOLAR DIŞINDA HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.
3.7. Ö.Ç.K.K.B. TARAFINDAN GEREKLİ GÖRÜLEN ALANLARDA BÜYÜK ÖLÇEKTE KENT'SEL VE AÇIK ALAN DÜZENLEMESİ YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, REKREATİF AMAÇLI AÇIK ALANLAR, YAPI CEPHESİ VE KENTSEL MOBİLYALARA YÖNELİK DÜZENLEMELER Ö.Ç.K.K.B.'NCA PROJELENDİRİLECEKTİR. AÇIK ALANLARIN DÜZENLENMESİNDE SATIŞ ÜNİTELERİ, ÇAY BAHÇELERİ, LOKANTALAR VE BÜFELER YER ALABİLECEKTİR.
3.8. BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE, 04.4.1994 GÜN VE TS. 911 SAYILI TSE TAKNİK KURULU KARARI İLE BELİRTİLEN "ÖZÜRLÜ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ ALANLARIN DÜZENLENMESİ KURALINA" İLİŞKİN İÇ MEKAN MİMARİ STANDARTLARI GÖZ ÖNÜNE ALINMAK SURETİYLE BEDENSEL ÖZÜRLÜ İNSANLARIN, YENİ YAPILACAK TURİZM YAPILARINI, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT YAPILARI VE UMUMİ BİNALARI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ MECBURİDİR.

3.9.ORMAN ALANLARI

3.9.1. ORMAN ARAZİLERİ ÜZERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ ÜST VE ALTYAPI (MESİRE YERİ, KAMPİNG, ORMAN YOLU, YANGIN EMNİYET BANDI, BEKÇİ KULÜBESİ, GÖZETLEME KULESİ, SU, ELEKTRİK, ARAÇ PARKI, DEPO ALANI VB.) İÇİN ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI'NDAN GÖRÜŞ ALINMASI MECBURİDİR. BU ALANLARDA 6831 SAYILI ORMAN KANUNUNDA BELİRTİLEN TESİSLER DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ.

3.9.2. PLANDA ORMAN ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ÖZEL MÜLKİYETE KONU ARAZİLERDE;

A. BAŞKA BİR SINIRLAMA VE KORUMA KARARI YOKSA, KADASTRAL YOLA CEPHESİ

OLMASI KOŞULUYLA, E=0.05 DAHİLİNDE TOPLAM İNŞAAT ALANI 150 M²Yİ, YÜKSEKLİĞİ 6.50 M'Yİ (İKİ KAT) GEÇMEYEN, TABAN ALANI 45 M² DEN KÜÇÜK 75 M²'DEN BÜYÜK OLMAYAN, BARINMA AMAÇLI TEK YAPI VE TARIM, HAYVANCILIKLA İLGİLİ YAPILAR YAPILABİLİR. BİR PARSEL ÜZERİNDE MÜŞTEMİLAT VE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR HARİÇ, BİRDEN FAZLA YAPI YAPILAMAZ. MÜŞTEMİLATLAR İNŞAAT ALANINA DAHİL EDİLİR. BU ALANLARDA, İFRAZDAN SONRA ELDE EDİLECEK HER PARSEL 20.000 M²'DEN KÜÇÜK OLAMAZ. YAPILACAK İFRAZLARDA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA İŞLEM YAPILACAKTIR.

B.TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN PARSEL ÖZELİNDE TARIM ARAZİLERİNİN SINIFLAMASINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMESİ SONUCU MARJİNAL TARIM ALANI OLARAK BELİRLENEN YA DA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU'NUN TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANIMA İZİN VERİLMİŞ SAHALARDA KIRSAL TURİZM FAALİYETLERİNİ DESTEKLEMEK AMACIYLA AŞAĞIDA BELİRLENEN YAP