DATÇA-BOZBURUN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ

MUĞLA İLİ, DATÇA İLÇESİ, İSKELE MAHALLESİ,

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN ÖRGÜSÜ

Ölçek: 1/1000

Kübra Nur ÇAÇAL POLAT
Mimar

Mustafa GÖRE
Peyzaj Mimarı

Özgür ÖZCAN
Şehir Plancısı

Burhan ÖZDEMİR
3. Bölge Planlama Şube Müdürü V.

DATÇA-BOZBURUN ÖZEL CEVRE KORUMA BÖLGESİ MUĞLA İLİ, DATÇA İLÇESİ, İSKELE MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ

Plan İşlem No: DTC-48110437
Kurum Arşiv No: 2025/107
Ölçek: 1/1000

Datça-Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesi, Muğla ili, Datça ilçesi, İskele Mahallesine ait -1- paftalık 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Hükmü Değişikliği incelendi. Bakanlık Makamının 29.08.2025 tarih ve 13420492 sayılı Olur'u ile 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onandı.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü

Şule DURGUN OZTÜRK
Daire Başkanı

PLAN HÜKÜMLERİ
DATÇA (İSKELE MAH.) 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1. TANIMLAR

1.1. YAPI İNŞAAT ALANI : İSKANI MÜMKÜN OLAN BODRUM KATLARIN %50 SI ILE, ASMA KAT, ÇEKME KAT DAHİL, İSKÂNI MÜMKÜN OLAN BÜTÜN KATLARIN IŞIKLIKLARI 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 BÖLÜMÜN 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), SIĞINAK, KALORİFER DAİRESİ, KÖMÜRLÜK, KAPICI DAİRESİ, KALORİFERCİ DAİRESİ, KAPICI BÖLMESİ, KALORİFERCİ YERİ, SU DEPOSU, YANGIN SU DEPOSU,

TURİZM TESİS YAPILARINDA MÜŞTEMİLAT:GARAJ, SIĞINAK, 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 YERLERİ,

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

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

1.5. TURİZM TESİSİ : KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞININ TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NE UYGUN TURİZM İŞLETME BELGESİ ALMIŞ OLAN YAPILARDIR.

1.6. BİNA YÜKSEKLİĞİ : BİNANIN ARAZİDE KOT ALDIĞI NOKTADAN TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUNA KADAR OLAN YÜKSEKLİKTİR. %40 MEYİLLİ ÇATI GABARİSİ İÇİNDE KALAN ÇATILAR, BACALAR, MERDİVEN GEREÇLERİ, ASANSÖR KULELERİ, LÜZUMLU SU DEPOLARI VB. ELEMANLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR.
1.7. 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. ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGELERINDE KURUMUMUZCA ONAYLANAN "ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGELERINDEKI KAMU ARAZILERINE İLIŞKIN PLAN HÜKÜMLERI" GEÇERLİDİR.

2.4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN, İMAR PLANI ÜZERİNDE GÖSTERİLEN TAKS, İAKS, EMSAL, KAT YÜKSEKLİĞİ 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. TURİSTİK TESİSLER, 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. ANCAK, EĞİMİN FAZLA OLDUĞU ALANLARDA, SU BASMAN KOTU ALTINDA ÇIKAN İSKAN EDİLEBİLİR KATLAR İÇİN BU HÜKÜMLERİN 2.24.1. MADDESİNE UYULACAKTIR.

2.9. A) TURİZM DIŞI ALANLARDAKİ PARSELLERDE OTOPARK YÖNETMELİĞİNİN 2. MADDESİNDE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE, 5. MADDE A) FIKRASINDAKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARINA UYULARAK 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) ÜNİT İÇİN BİR (1),
DİĞER TESİSLERDE HER (4) BİRİ,M İÇİN BİR (1) OTOPARK AYRILACAKTIR. BU PARSELLERDE

YOLDAN TEK GİRİŞ-ÇIKIŞ YAPILMAK ÜZERE, PARSEL SINIRI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARASINDA OTOPARK ALANI AYRILABİLİR.

2.10. KAMU KULLANIMINA AÇIK ALANLARDA İSTİNAT DUVARI, SU TAŞKINLARI BAKIMEVİ 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.'NIN GÖRÜŞÜ ALINMADAN TESİS EDİLEMEZ.

2.11. Ö.Ç.K.K.B. 'NIN UYGUN GÖRÜŞÜ VE BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞININ ONAYI ALINMADAN DENİZ, GÖL, DERE VE KANAL KIYISINDA, KIYI ÇİZGİSİNİ VEYA KIYI KENAR ÇİZGİSİNİ KIYININ DOĞAL YAPISINI DEĞİŞTİRECEK HİÇBİR KAZI-DOLGU YAPILAMAZ. KUM, ÇAKIL SAZ, YOSUN ÇEKİLEMEZ, GEREK KIYILARDA, GEREKSE İÇ KESİMLERDE 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 KURULUŞLARLA, ÖZEL KİŞİ VE KURULUŞLARININ Ö.Ç.K.K.B.'NIN TALEP ETTİĞİ DETAYDA ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU HAZIRLAMALARI GEREKMEKTEDİR.

2.13. PLANLAMA ALANINDA GEREKLİ KAPASİTE VE SAĞLIK NORMLARINA UYGUN PİS SU ŞEBEKESİ VE ARITMA TESİSLERİ UYGULANMASI MECBURİDİR.
A) GEREKTİĞİ TAKDİRDE YENİ STANDARTLARIN Ö.Ç.K.K.B. TARAFINDAN BELİRLENEREK UYGULAMAYA KONULMASINA KADAR; HALİHAZIRDA PİSSU SİSTEMİ VARSA KAPASİTESİNİN ELVERDİĞİ ÖLÇÜDE TÜM YAPI VE TESİSLER BU SİSTEME BAĞLANACAKTIR.

B) PİSSU SİSTEMİ YOKSA, KONUTLARDA, 19.3.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN " LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE PİSSU ÇUKURLARI YAPILARAK KANALLAR BURAYA BAĞLANACAKTIR.

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

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

2.14. MESKUN 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 GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

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

2.17. BU PLAN KAPSAMINDA YAPILACAK BÖLGE DEPREM ÖZELLİKLERİNE VE ZEMİN ETÜDLERİ SONUÇLARINA UYGUN OLARAK İNŞA EDİLECEKLERDİR.

2.18. DATÇA 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI SINIRLARI İÇİNDE KAMUYA AİT HALİHAZIR YERLER (YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, OKUL BAHÇELERİ, RESMİ YAPI VB.) VE ÖZEL MÜLKİYETTE BULUNAN BÜTÜN ANIT NİTELİĞİNDEKİ AĞAÇLAR İLE ÖZELLİKLERİ KENT DOKUSUNU VE YÖRENİN ÖZGÜN BİTKİ ÖRTÜSÜNÜ 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 HİÇ 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 M2'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 (TURİSTİK TESİSLER, 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. 'NA GÖNDERİLİR. ÇEVRE DÜZENLEME (PEYZAJ) PROJESİNİN UYGULAMASI BİTİRİLMEDEN TESİSE İSKAN RUHSATI VERİLMEZ.

2.22. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULAR HAKKINDA Ö.Ç.K.K.B. TARAFINDAN ONAYLANAN 1/25000 ÖLÇEKLİ "DATÇA ÇEVRE DÜZENİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU " 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 HİZASINDAKİ TRETUVAR ÜST SEVİYESİNDEN KOT VERİLİR. TRETUVAR SEVİYESİ YOL SEVİYESİNİN 20 CM ÜSTÜ KABUL EDİLİR.

YOLUN EĞİMİNDEN DOLAYI KAT ADETİ ARTTIRILAMAZ. BUNU SAĞLAMAK AMACI İLE YOLDAKİ KAT DÜZENİNİ KORUMAK İÇİN BİNA CEPHESİ BOYUNCA BİNADA KADEMELER YAPMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.

B) BUNUN DIŞINDAKİ HALLERDE BİNALARA VERİLECEK AZAMİ KOT BİNA KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASIDIR. ZEMİN KAT SU BASMAN KOTU İLE BAHÇE KOTU ARASINDAKİ FARK 2.00 M. Yİ GEÇTİĞİ TAKDİRDE YAPININ BUNA GÖRE KADEMELENDİRİLMESİ MECBURİDİR. KADEMELENDİRMEDE HER KADEME İÇİN KOT, KADEMENİN OTURDUĞU ARAZİ ORTALAMASINDAN VERİLİR. BİNALARDA SON KADEMENİN 6 METREDEN AZ OLMASI DURUMUNDA BİR ÖNCEKİ KADEME SEVİYESİNE EĞİM NEDENİ İLE KAT AÇIĞA ÇIKMAMASI KOŞULU İLE UYULABİLİR.

C) ARAZİNİN DOĞAL EĞİMİNE UYMAK VE DOĞAL YAPIYI BOZMAMAK MAKSADI İLE BİNALARIN, TESPİT EDİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK, BELİRLİ PİYESLER İÇİN TAYİN OLUNAN ASGARİ KAT YÜKSEKLİKLERİ İLE HÜKÜMLERİN DİĞER MADDELERİNE VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE AYKIRI OLMAMAK ŞARTI İLE KADEMELENDİRİLMESİ, PİYESLERİN VEYA BÖLÜMLERİN FARKLI TABAN VEYA TAVANLARIN SEVİYELERİNDEN MÜTEŞEKKİL OLARAK TERTİPLENMESİ MÜMKÜNDÜR. ZEMİN KATLARIN KADEMELENDİRİLMESİNDE HER KADEME İÇİN KOT, KADEMENİN OTURDUĞU ARAZİ ORTALAMASINDAN VERİLİR.

D) BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE, YOLDAN MAHREÇ ALAN VE PARSEL ÖN CEPHESİNE BİTİŞİK OLAN BİNA (VEYA BİNALAR) 2.24.1A) MADDESİNE GÖRE, DİĞER BİNALAR İSE TABİİ ZEMİNE RASTLAYAN BİNA KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINDAN KOT ALIRLAR.

E) 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

F) KONUT ALANLARINDAKİ HER TÜRLÜ YAPI NİZAMINDA YAPILACAK YAPILARIN BODRUM KATLARINDA İSKÂN ŞARTLARINI SAĞLAYAN ALANLARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA EKLENTİ YAPILABİLİR. BUNLARDAN İSKAN EDİLENLER %50 ORANINDA TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL OLUP TABİİ ZEMİNE 0,50M.'DEN FAZLA GÖMÜLEMEZLER. PROJEDE, BODRUM KATLARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM DIŞINDA KALAN ALANLARIN ORTAK BİR KULLANIMA TAHSİS EDİLDİĞİNİN BELİRTİLMESİ GEREKİR.

G) ARAZİ HAFREDİLMEK SURETİYLE MEYİLDEN KAT KAZANILAMAZ.

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 HMAX 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, EN AZ 6 METRE ARALIĞIN 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. YAPILARIN YÜKSEKLİKLERİ 1 KATLILARDA H:3.50 M. 2 KATLILARDA H:6.50 M.'Yİ, 3 KATLILARDA H:9.50 M.'Yİ GEÇEMEZ.

BİNAYA VERİLEN +0.000 KOTUNA GÖRE YUKARIDA VERİLEN H YÜKSEKLİKLERİ SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUDUR.

HMAX DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA YAPILACAK TÜM YAPILARDA SUBASMAN KOTU ±0.00 KOTU İLE +1.00 M KOTU ARASINDA İNŞAA EDİLEBİLİR.

2.24.4. İSKAN EDİLEN KATLARIN TABAN DÖŞEME KAPLAMASINDAN TAVAN ALTINA KADAR OLAN YÜKSEKLİĞİ 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 BELİRLENECEKTİR. BAHÇE DUVARI YAPILMASI HALİNDE, DUVAR SIVALI OLACAK VEYA MOLOZ TAŞTAN ÖRÜLECEKTİR.

2.24.6. MÜŞTEMİLAT MÜMKÜNSE YAPININ BODRUMUNA YAPILABİLİR. BAHÇEDE YAPILACAK MÜŞTEMİLATLAR TABAN VE İNŞAAT ALANI İÇİNDE HESABA KATILIR. BU TÜR MÜŞTEMİLAT, ARKA BAHÇEDE, ESAS YAPIYA EN AZ 3 M. UZAKLIKTA, EN FAZLA 15 M2 BÜYÜKLÜKTE VE EN FAZLA 2.20 M. BİNA YÜKSEKLİĞİNDE OLACAKTIR. ARKA BAHÇE DUVARINA BİTİŞİK OLABİLİR. MÜŞTEMİLATIN YERİNİ TESBİTE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.24.7. CEPHE ÖZELLİKLERİ:

A) CEPHELER; TUĞLA, BRİKET VEYA DİĞER FABRİKASYON MALZEMELERDEN İSE SIVALI VE BADANALI OLACAKTIR. YASSI TUĞLA VEYA TAŞ KULLANILMIŞ İSE SIVASIZ BIRAKILABİLİR. AYRICA, CEPHELERDE YASSI TUĞLA VE TAŞ DIŞINDA, SIVA+ BADANA KULLANILACAKSA 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, ÇEKME SINIRLARI HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE DIŞ CEPHEDE EN AZ 50 CM KALINLIĞINDA YAPILAN TAŞ DUVAR 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 AKSAMLI BAĞDADİ 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. AYRICA, ZEMİN KATLARINDA, TİCARET KULLANIMI GETİRİLEN ALANLARDA ZEMİN KATTA (BİRİNCİ KAT DÖŞEMESİ ÜST KOTU İLE ZEMİN KAT TABAN KOTU ÇİZGİLERİNİN SINIRLADIĞI ALANDA) VE TURİSTİK TESİSLERİN YATAK ÜNİTELERİ HARİÇ ZEMİN KATINDA DOLULUK VE BOŞLUK ORANI ARANMAZ.

PENCERELER Ö.Ç.K.K.B.'NCA BELİRLENECEK ÖZEL DURUMLAR DIŞINDA; DİKDÖRTGEN FORMLU, YÜKSEKLİĞİN GENİŞLİĞE ORANI EN AZ 1.50 M. EN FAZLA 2.00 (UZUN KENAR DÜŞEY OLMAK ÜZERE) OLACAKTIR. CEPHELERDEKİ KAPILARDA İSE BU ORAN EN AZ 1.5, EN FAZLA 2.5 M. OLACAKTIR.

ALT KATINDA TİCARİ KULLANIMLARININ YER ALDIĞI YAPILARIN CEPHE BOYUNCA YÜKSEK KENARI BİNA CEPHESİNE BAĞLI OLMAK VE CEPHE TASARIMINA ENTEGRE EDİLMEK ÜZERE AHŞAP KONSTRÜKSİYONLU, 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 2.40M. DEN AŞAĞI DÜŞMEMEK ŞARTIYLA BİNANIN HER CEPHESİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.

AÇIK ÇIKMALAR: YAPI YAKLAŞMA SINIRI EN FAZLA 1.25 M. AŞABİLİR. GENİŞLİKLERİ 1.25M. 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 1.00M LİK KISMI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

KAPALI ÇIKMALAR: GENİŞLİĞİ 1M. 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 0.00M. 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 ÖN CEPHEDE AÇIK ÇIKMA YAPILAMAZ. ANCAK ÖN ÇEKME MESAFESİNİN