1/1000 ÖLÇEKLİ SELÇUK-PAMUCAK REVİZYON İMAR PLANI UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1- GENEL HÜKÜMLER:

1.1. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE;

3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 4957 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 3830 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ, VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.2. 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.3. AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

• AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 07.07.2003 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.4. PLANLAMAYA İLİŞKİN OLARAK UYULACAK İLKE VE KOŞULLAR:

• PLANLANAN NÜFUSA GÖRE AFET SONRASI ACİL YARDIM VE DESTEK MERKEZİ İLE YÖNETİM MERKEZİ OLARAK KULLANILABİLECEK YERLER İÇİN TOPLANMA VE GEÇİCİ İSKAN ALANI İLE DEPOLAR VE DAĞITIM İSTASYONLARI BELİRLENECEKTİR.

1.5. YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE GEREKSİNMEYİ KAPSAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ);

• VARSA YAPI TESİSLERİN PİSSU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR.

• YOKSA, "LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK"TE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİSSU ÇUKURU YAPILIR.

• PİSSU ÇUKURLARI KESİNLİKLE, DENİZ, GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ.

• TURİSTİK TESİSLERİN, KAMU EĞİTİM VE DİNLENME TESİSLERİNİN, TOPLU OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEK KONUT VE İ.İ. KONUT YERLEŞMELERİNİN PİSSULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR. ATIK SU %90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJI YAPILAMAZ VE SÖZ KONUSU ARITMA SİSTEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

1.6. PLAN SINIRLARI İÇİNDE YAPILACAK ADA BAZINDA PROJE DÜZENLEMELERİNDE, VAZİYET PLANI HAZIRLANMASI, SELÇUK BELEDİYESİ'NİN ÖN İZNİNİN ALINMASI, RUHSAT ALIMINA ESAS YAPI İNŞAAT ALANI BELİRLEMELERİNİN VAZİYET PLANI ÜZERİNDE GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR.

1.7. PLAN SINIRLARI İÇİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA, TERAS ÇATI YAPILAMAZ. ÇATI ÖRTÜSÜNÜN KİREMİT VB. MALZEMEYLE KAPATILMASI ZORUNLUDUR. ÇATI KAPATMA İŞLEMİ TAMAMLANMADAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLEMEZ.

1.8. PLAN SINIRLARI İÇİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA GÜNEŞ ENERJİSİ VE SU DEPOLARININ GÖRSEL KİRLİLİK YARATMASINI ENGELLEYECEK ÖNLEMLERİN ALINMASI, PROJELERDE ÇÖZÜM ÖNERİLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

1.9. YAPILARDA SU BASMAN KOTU AZAMİ +1.50M.DİR. ZEMİNE DOLGU YAPILMASI HALİNDE SU BASMAN KOTU, DOLGU ÜST KOTUNDAN İTİBAREN +0.50 M. OLACAKTIR.

1.10. PLAN SINIRLARI İÇİNDE YAPILARA KOT TABİİ ZEMİNDEN VERİLİR. KOT VERİLMESİ İŞLEMİ ADA BAZINDA YAPILACAK ETÜTLER DOĞRULTUSUNDA, HER BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASI ALINARAK VERİLİR. BELEDİYE İMAR BİRİMİNCE HAZIRLANAN YA DA İNCELENEN ETÜTLERİN BELEDİYE ENCÜMENİNCE KABUL EDİLMESİNDEN SONRA UYGULAMAYA GEÇİLİR.

1.11. İNŞAAT ALANI: BODRUM ASMA KAT DAHİL İSKANI MÜMKÜN OLAN BÜTÜN ALANLARIN IŞIKLIKLAR ÇIKTIKTAN SONRAKİ SAHALARIN TOPLAMIDIR. TESİSATIN GEÇİRİLDİĞİ TESİSAT GALERİ VE KATLARI, BODRUMDA YER ALMASI HALİNDE MÜŞTEMİLAT (YAPININ İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE YAPILACAK GARAJ, KALORİFER, SIĞINAK, DEPO, ODUNLUK, ÇAMAŞIRHANE GİBİ.) VE MUTFAK, HAMAM, SAUNA, GECE KULÜBÜ, BAR, DİSKOTEK, YÜZME HAVUZU, JİMNASTİK SALONU İLE YİNE TURİSTİK TESİSLERDE AÇIK ÇIKMA, AÇIK BALKON , YARI GÖMME BALKON VE GÖMME BALKONLARIN 1.5 M. YE KADAR OLAN KISIMLARI BU SAHAYA DAHİL DEĞİLDİR. BODRUM ALTINDA YER ALDIĞI YAPININ KAPLADIĞI ALAN DIŞINA TAŞAMAZ, BİRDEN FAZLA BODRUM KAT YAPILAMAZ.

1.12. İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR, EĞİMDEN VE KOT FARKINDAN DOLAYI KAT KAZANILAMAZ.

1.13. BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE 04/04/1991 GÜN VE TS:9111 SAYILI TSE TEKNİK KURULU KARARI İLE BELİRLENEN "ÖZÜRLÜ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLENMESİ KURALLARI"NA 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.

1.14. KADASTRAL PARSELLER İMAR PARSELİNE DÖNÜŞTÜRÜLMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.

1.15. UYGULAMA İMAR PLANINDA, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ. İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

1.16. KIYILAR DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDADIR. DENİZ VE AKARSU KIYILARIYLA, KIYILARI ÇEVRELEYEN SAHİL ŞERİTLERİNDEN

2. YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

2.1. TURİZM TESİS ALANLARI

2.1.1. BU ALANLARDA OTEL, TATİL KÖYÜ, MOTEL, PANSİYON GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.

2.1.2. TURİZM TESİS ALANI OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN "TURİZM TESİSLERİ VE NİTELİKLERİ YÖNETMELİĞİ"NE UYGUNLUĞU ZORUNLUDUR. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN "TURİZM YATIRIM BELGESİ" ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ.

2.1.3. TESİSLERİN MİMARİ PROJELERİNDE TOPOGRAFYA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN ÇÖZÜMLER GETİRİLECEKTİR.

2.1.4. TURİZM TESİS ALANI OLARAK PLANLANMIŞ VE İLGİLİ BAKANLIK VE İDARECE ONANMIŞ ALANLARDA YAPILAN TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HİÇ BİR BİÇİMDE BAŞKA AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZLAR. AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR VE TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNDE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ YAZILACAKTIR.

2.1.5. TURİSTİK TESİSLERİN PİSSULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULMASI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR. ATIK SU %90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJI YAPILAMAZ VE SÖZ KONUSU ARITMA SİSTEMİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLMEZ.

2.1.6. TURİSTİK TESİS YAPI ADALARININ İÇİNDE "TURİZM TESİSLERİ VE NİTELİKLERİ YÖNETMELİĞİ"NE GÖRE VAZİYET PLANINDA AYRILMASI GEREKEN YEŞİL/ YOL VE OTOPARK GİBİ ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇMESİ ŞARTI ARANMAZ.

2.1.7. TURİSTİK TESİSLERDE;

• YATAK KATLARI DÖŞEME ÜSTÜNDEN DÖŞEME ALTINA MİNİMUM 2.60 M DİR.

• TESİSAT KATI YAPILMASI HALİNDE YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 1.80 M.DİR.

• TESİSAT KATI KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.

• ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ MİNİMUM 3.50 M. DİR.

• ASMA KAT, KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. ASMA KAT İNŞAAT EMSALİNE DAHİLDİR.

• TURİSTİK TESİSLERDE YAPILABİLECEK OLAN VE TESİSLERİ BİRBİRİNE BAĞLAYAN GEÇİTLER, AÇIK TERASLAR, AÇIK OYUN ALANLARI, AÇIK YÜZME HAVUZU VE SABİT OLMAYAN TESİSLER İNŞAAT EMSALİNE DAHİL DEĞİLDİR.

• PLANDA AKSİNE BİR DÜZENLEME YOKSA TÜM KONAKLAMA TESİS ALANLARINDA, ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ EN AZ 10 METREDİR.

• BİR PARSELDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. İNŞAAT CEPHESİ VE İNŞAAT DERİNLİĞİ HERHANGİ BİR ÖLÇÜ İLE SINIRLI DEĞİLDİR.

• TURİZM TESİS ALANLARINDA TOPLAMI 30 m² BÜYÜKLÜK VE 3.50 M. YÜKSEKLİĞİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA YAPILACAK DANIŞMA, GİRİŞ VE GÜVENLİK ÜNİTELERİ EMSALE DAHİLDİR. BU YAPILARDA ÇEKME MESAFELERİ SINIRLAMASI ARANMAZ.

• 3000 m² DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

3194 SAYILI İMAR KANUNU UYARINCA ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİNE DAYALI PARSELASYON YAPILMADAN VE İMAR PARSELLERİ OLUŞMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2.1.8. TURİZM TESİS ALANLARINDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN YAPILANMA KOŞULLARI UYGULANACAKTIR.

- OTELLERDE; E: 0.45, MAKSİMUM KAT ADEDİ 3 KATTIR.

- DİĞER TURİSTİK TESİSLERDE; E:0.25, MAKSİMUM KAT ADEDİ 2 KATTIR.

- Z LEJANTI VERİLEN TURİZM TESİSİ ALANLARINDA OTEL YAPILMASI HALİNDE E:0.25, MAKSİMUM KAT ADEDİ 3 KATTIR. TATİL KÖYÜ YAPILMASI HALİNDE E.0.25, MAKSİMUM KAT ADEDİ 2 KATTIR.

2.1.9. 12.02.2002 TARİHİ ONANLI 1/25.000 ÖLÇEKLİ SEFERİHİSAR DİLEK YARİMADASI ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİNİN 4.3. MADDESİ UYARINCA, (X) LEJANTI VERİLEN TURİZM TESİS ALANLARINDA 14.08.2002 TARİHİNDE ONAYLANAN SELÇUK PAMUCAK KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI REVİZYONUNDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA YAPILARIN EKONOMİK ÖMÜRLERİNİN TÜKENMESİ VE/VEYA YENİ YAPI YAPILMASI HALİNDE BU PLAN İLE BELİRLENMİŞ OLAN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

2.2. TURİZM + İ.İ. KONUT ALANLARI

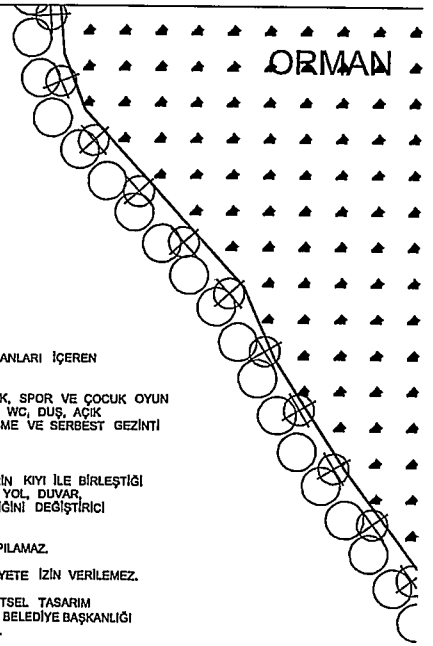
BU ALANLARDA KONUT VEYA TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR.

• KONUT YAPILMASI DURUMUNDA; AYRIK NİZAM 2 KAT (A-2) , TAKS=0.15, KAKS=0.30 VE HMAX=6.50 (2 KAT) OLACAKTIR.

• BU ALANLARDA TURİZM TESİSİ YAPILMAK İSTENİLMESİ HALİNDE 2.1. MADDESİNDE BELİRLENMİŞ OLAN TURİZM TESİS KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

2.3. GÜNÜBİRLİK KULLANIM ALANLARI

• BU ALANLARDA KONAKLAMA VE KAMPİNG ÜNİTELERİ İÇERMEYEN, SADECE GÜNLÜK ZORUNLU İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLAN AÇIK KAHVE, KAHVEHANE, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAY BAHÇESİ, GAZİNO,



2.4. YEŞİL ALANLAR

• BU ALANLAR İÇERİSİNDE OYUN ALANI VB. AÇIK ALANLARI İÇEREN KULLANIMLARDIR.

• BU ALANLARDA PİKNİK MASASI, ÇÖP BİDONU, OCAK, SPOR VE ÇOCUK OYUN ALANI, SIZDIRMASIZ FOSSEPTİKLİ WC VEYA SEYYAR WC, DUŞ, AÇIK OTOPARK, BÜFE, KIR GAZİNOSU, ÇAY BAHÇESİ, ÇEŞME VE SERBEST GEZİNTİ ALANI YAPILABİLİR.

• BU ALANIN DENİZ TARAFINA YAPILACAK İSKELELERİN KIYI İLE BİRLEŞTİĞİ NOKTADA KIYININ DOĞAL YAPISINI BOZUCU RIHTIM, YOL, DUVAR, TAHKİMAT, DOLGU VB. YAPILAMAZ. KUMSALIN NİTELİĞİNİ DEĞİŞTİRİCİ KAPLAMA MALZEMESİ KULLANILAMAZ.

• DENİZ DİBİNİ DEĞİŞTİRECEK HİÇ BİR FAALİYET YAPILAMAZ.

• DOĞAL KIYI ÇİZGİSİNİ DEĞİŞTİRECEK HİÇBİR FAALİYETE İZİN VERİLEMEZ.

• 1/500 VE 1/200 ÖLÇEKLİ PLANKOTE ÜZERİNDE KENTSEL TASARIM UYGULAMA PROJELERİ HAZIRLANIP PROJELER SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞI TARAFINDAN ONANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

2.5. BELEDİYE HİZMET ALANI

• BU ALANLARDA TRAFO, PTT, KARAKOL, BELEDİYE HİZMET ALANI, YÖNETİM MERKEZİ VE LOJMAN İÇERMEMEK KAYDIYLA TURİZME YÖNELİK EĞİTİM ALANLARI GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. E.0.40, HMAX:7.50 M (2 KATTIR) OLACAKTIR.

2.6. DOLGU ALANI

• DOLGU ALANINDA; ARKASINDAKİ TESİS İLE BÜTÜNLÜĞÜ SAĞLAYACAK, TAMAMLAYICISI VE DEVAMI NİTELİĞİNDE OLACAK ŞEKİLDE, TOPLUMUN YARARLANMASINA AÇIK, YÜKSEKLİĞİ 4,50 M.'Yİ AŞMAYAN, TAKILIP SÖKÜLEBİLİR ELEMANLARLA İNŞAA EDİLEN LOKANTA, KAFETERYA, SERGİ ÜNİTELERİ, AÇIK SPOR ALANLARI VB. TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANDA TOPLAM İNŞAAT ALANI KATSAYISI E=0,03'Ü GEÇEMEZ.

• BU PLANA GÖRE YAPILACAK İSKELE VE GÜNEŞLENME TERASLARINDA KIYININ DOĞAL YAPISININ BOZULMAMASINA ÖZEN GÖSTERİLECEK, ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİNE AHŞAP KAPLANARAK İNŞAA EDİLECEKTİR.

• İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN 2872 SAYILI 'ÇEVRE KANUNU'NA İSTİNADEN ÇIKARILAN 'HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI', 'SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ', 'KATI ATIKLARIN KONTROLÜ' VE 'GÜRÜLTÜ KONTROLÜ' YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.

• ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ESASLARA UYULACAKTIR.

• YUKARIDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERİN GEREK İNŞAAT AŞAMASINDA GEREKSE UYGULAMA AŞAMASINDA YERİNE GETİRİLMEMESİ HALİNDE SORUMLULUK YATIRIMCI VE İLGİLİ İDAREYE (VALİLİK VE BELEDİYEYE) AİT OLACAKTIR.

• KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN DENİZ TARAFINDA MEVCUT VE YAPILMASI PLANLANAN KIYI YAPISINA AİT UYGULAMA PROJELERİ (GEREKLİ ETÜT, HESAP VE TÜM TEKNİK DETAYLARI İLE BİRLİKTE), 3348 SAYILI KANUNUN 9. MADDESİ UYARINCA ULAŞTIRMA BAKANLIĞI, DLH İNŞAATI GENEL MÜDÜRLÜNCE ONAYLANMAK ÜZERE VERİLECEK VE DLH İNŞAATI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLI UYGULAMA PROJESİ BULUNMAYAN DENİZ YAPILARININ İNŞAATINA KESİNLİKLE BAŞLANILMAYACAK OLUP GEREKMESİ HALİNDE MEVCUT KIYI YAPILARI ONAYLI PROJESİNE UYGUN HALE GETİRİLECEKTİR.