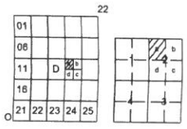


4 058 062.56

425 108.34

4 058 057.68

425 667.24

# PLAN HÜKÜMLERİ

KADIKÖY BELEDİYE SINIRLARI İÇERİSİNDE BU PLAN KARARLARI VE PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

## 1.TANIMLAR

1.1 YAPI İNŞAAT ALANI: İSKANI MÜMKÜN OLAN BODRUM KATLARININ %50'Sİ İLE BÜTÜN KATLARIN IŞIKLIKLAR ÇIKTIKTAN SONRAKİ ALANLARIN TOPLAMIDIR.

1.2. İSKANI MÜMKÜN KATLAR İFADESİ İLE KONUT, İŞYERİ, EĞLENCE VE DİNLENME YERLERİ GİBİ İKAMETE ÇALIŞMAYA VE EĞLENMEYE TAHSİS EDİLMEK ÜZERE YAPILAN KATLAR İLE BUNLARA HİZMET VEREN DEPO VE BENZERİ ALANLAR KASDEDİLMEKTEDİR.

1.3. KAPALI ÇIKMALAR: AÇIK VE KAPALI MERDİVENLER İLE YAPIYA MAHREÇ VEREN ZEMİN KAT DIŞINDAKİ AÇIK KORİDORLAR YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR.

4 058 000

1.4 AÇIK ÇIKMALAR: İÇ YÜKSEKLİĞİ (1.80) M.Yİ GEÇMEYEN SADECE TESİSATIN GEÇİRİLDİĞİ TESİSAT GALERİLERİ VE KATLARI, YANGIN MERDİVENLERİ İLE MÜŞTEMİLAT BU ALANA DAHİL DEĞİLDİR.

1.5. BİNA YÜKSEKLİĞİ: BİNANIN ARAZİDE KOT ALDIĞI NOKTADAN SAÇAK SEVİYESİNE KADAR OLAN YÜKSEKLİKTİR. MİNİMUM %30 MAKSİMUM % 40 MEYİLLİ ÇATI GABARİSİ İÇİNDE KALAN ÇATILAR, BACALAR, MERDİVEN GEREÇLERİ, ASANSÖR KULELERİ, LÜZUMLU SU DEPOLARI YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR.
İSKAN EDİLEN KATLARIN TABAN DÖŞEME KAPLAMASINDAN TAVAN ALTINA KADAR OLAN TEMİZ YÜKSEKLİĞİ 2.50 M'DEN AZ OLAMAZ.

1.6. SAÇAK SEVİYESİ: BİNALARIN SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUDUR.

1.7.TABAN ALANI: YAPININ, IŞIKLIKLAR, YANGIN MERDİVENLERİ VE ÇIKMALAR HARİÇ YATAY İZDÜŞÜMÜNÜN ARSA ZEMİNİNDE KAPLAYACAĞI AZAMİ ALANDIR. BAHÇEDE YAPILAN EKLENTİLERİN (MÜŞTEMİLAT) % 50'LİK KISMI TABAN ALANI İÇİNDE SAYILIR.

A) KONUT VE TİCARET YAPILARINDA MÜŞTEMİLAT: GARAJ (TİCARİ AMACI OLMAYAN VE YAPININ KENDİ HİTİYACI İÇİN KULLANILAN GARAJ), SIĞINAK, KALORİFER DAİRESİ, KÖMÜRLÜK, KAPICI DAİRESİ, KALORİFERCİ DAİRESİ, KAPICI BÖLMESİ, KALORİFERCİ VE YERİ, SU DEPOSU, YANGIN SU DEPOSU,

1.8.TABAN ALANI KAT SAYISI: TABAN ALANININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR.
1.9.KAT ALANI KAT SAYISI: KAT ALANI TOPLAMININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR.
1.10. İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (E) : İNŞAAT ALANI TOPLAMININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR.

## 2.GENEL HÜKÜMLER

2.1. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULAR HAKKINDA, 1/100.000 ÖLÇEKLİ AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İLE PLAN HÜKÜMLERİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.2.YERLEŞME ALANLARINDA GEREKLİ KAPASİDE VE SAĞLIK NORMLARINA UYGUN PİS SU ŞEBEKESİ VE ARITMA TESİSLERİ UYGULAMASI MECBURİDİR. GEREKTİĞİ TAKDİRDE YENİ STANDARTLARIN BELEDİYE TARAFINDAN BELİRLENEREK UYGULAMAYA KONULMASINA KADAR;

A) HALİHAZIRDA PİSSU SİSTEMİ VARSA KAPASİTESİNİN ELVERDİĞİ ÖLÇÜDE MEVCUT YAPI VE TESİSLER BU SİSTEME BAĞLANACAKTIR.

4 057 900

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

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

2.3. BU PLANLARA GÖRE TEKNİK ALTYAPI SİSTEMİ (YOL, İÇME VE KULLANMA SUYU, PİSSU SİSTEMİ ENERJİ SİSTEMİ, ÇÖP SİSTEMİ) YAPILMADAN YAPILARA İSKAN RUHSATI VERİLMEZ.

2.4. BU PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE; UYGULAMA İMAR PLANLARI ESAS ALINARAK İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2.5.YAPIYA İSKAN RUHSATI ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇERİSİNDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLEME VE BİTKİLENDİRİLMESİ İŞLEMİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR.

2.6.UYGULAMA SINIRLARINI VE ETAPLARINI BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.7. UYGULAMA İMAR PLANI YAPILIP BELEDİYESİNCE ONANMIŞ YERLERDE İFRAZ YAPILABİLMESİ İÇİN PLANDA ÖNGÖRÜLEN YOL, MEYDAN, YEŞİL ALAN, GENEL OTOPARK GİBİ TOPLUMUN YARARLANMASINA AÇIK OLAN ALANLARIN KAMUYA TERK EDİLMİŞ OLMASI MECBURİDİR.

2.8. BU PLAN İÇERİSİNDE NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE; TURİZM DIŞI ALANLARDAKİ PARSELLERDE OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NİN 5.MADDE, (A) FIKRASINDAKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARINDAN; 2.MADDEDE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE 200.000'DEN FAZLA NÜFUSU OLAN YERLEŞMELERE GÖRE HAZIRLANMIŞ OTOPARK MİKTARI TESBİTİNE UYULARAK OTOPARK AYRILMASI MECBURİDİR. VAZİYET PLANLARINDA BU ALANLAR AYRILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ.

A) YAPILARIN YÜKSEKLİKLERİ 1 KATLILARDA H:3.50 M.Yİ 2 KATLILARDA H:6.50 M.Yİ, 3 KATLILARDA H:9.50 M.Yİ GEÇEMEZ.

4 057 800

RESMİ KURUM ALANLARI İLE KAMU KULLANIMLARINA AYRILAN ALANLARDA ZEMİN KATLARIN YÜKSEK YAPILMASI HALİNDE SAÇAK KOTU 1 M. YÜKSELTİLEBİLİR. BU DURUMDA ARADAKİ FARK SAÇAK KOTLARINA İLAVEDİR.
(+0.00) KOTUNA GÖRE YUKARIDA VERİLEN H YÜKSEKLİKLERİ SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUDUR. ZEMİN KAT TABAN KOTU (SU BASMAN) EN AZ ( + 0.00) KOTU EN FAZLA ( + 1.00) KOTUNA İNŞAA EDİLEBİLİR. YUKARIDA BELİRTİLEN İSTİSNA DIŞINDAKİ DURUMLARDA VERİLEN SAÇAK KOTU GEÇİLEMEZ. HER DURUMDA VERİLEN SAÇAK KOTU GEÇİLEMEZ. ARAZİNİN YAPISI, ÇEVRE SİLUETLERİ VB. GİBİ SEBEPLERLE, GEREKLİ GÖRÜLEN HALLERDE, KURUM BU HÜKÜMLERDE BELİRTİLEN ALT VE ÜST SINIRLARI AŞMAMAK ÜZERE PROJE AŞAMASINDA KAT YÜKSEKLİKLERİNİ YENİDEN TAYİN EDEBİLİR.
EĞİTİM TESİSLERİNDE İSE: ZEMİN KAT TABAN KOTU ( SU BASMAN KOTU) EN AZ ( + 0.00) EN FAZLA ( + 1.50) KOTUNDA İNŞAA EDİLİR. HER KAT İÇİN TABAN KOTU İLE TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTU ARASI ORTALAMA 3.50 M.DEN HESAP EDİLEREK BİNA YÜKSEKLİĞİ VERİLİR.
İSKAN EDİLEN KATLARIN TABAN DÖŞEME KAPLAMASINDAN TAVAN ALTINA KADAR OLAN TEMİZ YÜKSEKLİĞİ 2.50 M'DEN AZ OLAMAZ.

B) BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.BİNALAR ARASINDAKİ MEZAFE H/2 KAMU KULLANIMLARINA AYRILMIŞ ALANLARDA EN AZ 6 M. DİR.
BİTİŞİK NİZAM VERİLMEMİŞ YAPILAR İÇİN EN FAZLA BİNA BOYU 30.00 M.DİR., KAMU YAPILARINDA (HASTANE, EĞİTİM TESİSİ, İDARİ TESİS) BİNA BOYU, YAPIDA DİLATASYON VE SONDAJLI JEOTEKNİK ETÜD YAPMAK VE BİNA CEPHESİNE MİMARİ ELEMANLARLA HAREKETLİLİK GETİRMEK ŞARTI İLE SERBESTTİR.

C) BİNALARDA SAÇAK ZORUNLULUĞU YOKTUR. ANCAK, SAÇAK YAPILDIĞINDA GENİŞLİĞİ 1.00 M.'Yİ GEÇEMEZ. SAÇAKLAR VE YAĞMUR OLUĞU YÖRENİN MİMARİ ÖZELLİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK DETAYLANDIRILACAKTIR. SAÇAK ÖNÜNE PARAPET YAPILAMAZ.

D) BİNALARDA ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. ÇATILAR, MİNİMUM % 30 MAKSİMUM % 40 EĞİMLE İNŞAA EDİLEREK ALATURKA KİREMIT VEYA BENZERİ BİR MALZEME İLE KAPLANACAKTIR. TİCARET ALANLARINDA GEÇERLİ OLMAK ÜZERE ÇATI YAPILMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

E) ÇATI EĞİMİ; BİNANIN DAR CEPHESİNDEN HESAPLANARAK OLUŞTURULUR. SAÇAKLAR HESABA KATILMAZ. ANCAK, ÜST KATINDA KAPALI ÇIKMA BULUNAN YAPILARDA ÇIKMANIN BİNA YÜKSEKLİĞİNCE DEVAM EDEN KISIMLARINDA ÇATI EĞİMİ ÇIKMA UCUNDAN HESAPLANIR.

F) ÇATILARDA MAHYA KOTU: İMAR DURUMUNDA VERİLEN SAÇAK ÜST KOTUNA ÇATI YÜKSEKLİĞİ İLAVE EDİLMEK SURETİYLE BULUNUR. EN FAZLA ÇATI YÜKSEKLİĞİ HESAP EDİLİRKEN; AYRIK BİNALARDA KIRMA, İKİLİ BLOK BİNALARDA BLOĞU İLE MÜŞTEREK KIRMA, BLOK BİNALARDA İSE ÖN VE ARKA CEPHEYE AKİNTILI BEŞİK ÇATI KURULACAĞI VARSAYILARAK HESAP EDİLİR.

G) KULE, KUBBE VE MİNARE GİBİ KISIMLARIN ÇATI ÖRTÜSÜ İLE TARİHİ VE MİMARİ DEĞERİ OLAN ESKİ ESERLERİN YENİ YAPILACAK VEYA TADİL EDİLECEK ÇATI ÖRTÜLERİ BU KAYITLARA TABİ DEĞİLDİR.

4 057 700

H) YAPILARDA TERAS KAT, ÇEKME KAT YA DA ÇATI KATI İLE ÇATI ARALIĞINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ANCAK, ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ İLE, SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI VE AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜM SINIRLARINI AŞMAYACAK ŞEKİLDE EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEYEN BÖLÜMLER (MEKANLAR) DÜZENLENEBİLİR.

I) ÇATI DÜZLEMİ ÜZERİNDE; TSE STANDARTLARINA GÖRE YAPILACAK ASANSÖR KULESİ VE DUMAN BACALARI İLE ÇATI EĞİMİNE PARALEL GÖRSEL ETKİYİ BOZMAYAN HAVALANDIRMA BACALARI VE ÇATI ARASI MEKANLARINI AYDINLATMAK YA DA HAVALANDIRMAK AMACIYLA CEPHEDE YAPILMAMAK VE SAÇAK UCUNDAN EN AZ 2.00 M. İÇERİDE ÇATI DÜZLEMİ ÜZERİNDE OLMAK ŞARTI İLE ÜÇGEN ALINLI, DEKORATİF OLARAK ÇÖZÜLMÜŞ PENCERELER, MAX%40'LIK ÇATI EĞİMİNİN GETİRDİĞİ MAHYA KOTUNU AŞMAYAN VE ÇATI ALANININ 1/5'İNİ GEÇMEYEN PROJESİ İLE UYUMLU "CİHANNÜMA" KARAKTERİNDEKİ HAVALANDIRMALAR YAPILABİLİR.

J) YAPILARDA ÇIKMALAR:
TABİİ VEYA TAVSİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HİÇBİR NOKTADA 2.40 M.DEN AŞAĞI DÜŞMEMEK ŞARTIYLA BİNANIN HER CEPHESİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.
AÇIK ÇIKMALAR: YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI EN FAZLA 1.25 M. AŞABİLİR. GENİŞLİKLERİ 1.25 M.'Yİ, BOYLARI İSE BİNA BOYUNUN % 50'Nİ GEÇEMEZ. BU ALANLAR EMSAL HESABINA DAHİL DEĞİLDİR. 1.25 M.DEN GENİŞ AÇIK ÇIKMALAR YAPILMASI İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BİNA İÇİNE ÇEKİLMEK SURETİYLE GENİŞLETİLEBİLİR. GENİŞLETİLEN BU ALANLARIN 50 CM.'LİK KISMI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR. ANCAK BU ALANLARIN ELDE EDİLEBİLMESİ İÇİN BİNA FORMUNDA YAPILACAK DEĞİŞİKLİK SONUCUNDA BİNA HİÇBİR CEPHE ALTINDA PLANLA VEYA BU PLAN HÜKÜMLERİ İLE VERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINA ÇIKLAMAZ.
KAPALI ÇIKMALAR: YAN VE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİNİN 5.M'DEN AZ OLDUĞU DURUMLARDA, YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE, 5 M. VE DAHA FAZLA OLDUĞU DURUMLARDA YAKLAŞMA MESAFESİ DIŞINDA KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. ÖN CEPHE ÇEKME MESAFESİ BELİRLENEN ALANLARDA 5 M. KISITI UYGULANAMAZ.
HER DURUMDA KAPALI ÇIKMALARIN GENİŞLİĞİ 1 M.'Yİ, BOYLARI İSE BİNA BOYUNUN % 50'Nİ GEÇEMEZ.
PLANDA ÖN ÇEKME MESAFESİ 0.00 M. VERİLEN ALANLARDA KAPALI ÇIKMALAR, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HİÇBİR NOKTADA 3.00 M.'DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA ÖN CEPHEDE PARSEL SINIRI DIŞINA TAŞABİLİRLER.
TİCARET ALANLARINDA ÖN CEPHEDE AÇIK ÇIKMA YAPILAMAZ. CEPHE ALANININ % 50'SİNİ GEÇEMEMEK VE 1.00 M.'Yİ AŞMAMAK ŞARTI İLE ÖN CEPHEDE, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HİÇBİR NOKTADA 3.00 M.DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA EMSALE DAHİL OLMAYAN KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.
BİRDEN FAZLA YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERDEKİ BÜTÜN YOL CEPHELERİ ÖN CEPHE GİBİ DEĞERLENDİRİLİR.

4 057 600

K) 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 ÖZELLİKLER İLE CEPHE ORANLARININ GÖZ ÖNÜNDE TUTULMASI MECBURİDİR.
CEPHELERDEKİ KAPI-PENCERE BOŞLUKLARI TOPLAMI, CEPHE ALANININ % 50'SİNİ GEÇEMEZ. ZEMİN KATLARI TİCARET OLARAK KULLANILAN VE TEK KAT TİCARET KULLANIMINA AYRILAN YAPILARIN YALNIZCA BİNA ÖN CEPHELERİNDE VE TURİZM TESİSLERİNDE BU ORAN UYGULANMAZ.

L) BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE 04.04.1991 GÜN VE TS 911 SAYILI TSE TEKNİK KURUL KARARI İLE BELİRLENEN "ÖZÜRLÜ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLENMESİ KURALLARINA" 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 ZORUNLUDUR.

2.9. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN YAPILARDA KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.10.KADASTRO VE İMAR PLANI HATTI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN 2 METREYE KADAR UYUMSUZLUKLARI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KOŞULU İLE DÜZELTMEYE YADA YAPILAŞMANIN BİÇİMİNE GÖRE ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE TAŞIT VE TRAFİK YOLLARINI 1-2 METREYE KADAR GENİŞLETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.11.AYRIK YAPI DÜZENİNDE, PLANDA VERİLEN TAKS-KAKS DEĞERLERİNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE İKİZ YAPI YAPILABİLİR.

2.12. GELİŞME KONUT ADALARINDA ADA ARA ÇİZGİLERİ ŞEMATİK OLUP, BU ÇİZGİLER ESAS ALINMAK KAYDIYLA, MÜLKİYET DÜZENİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK PARSELASYON DÜZENİNİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.13. BÜTÜN BİNALARDA BODRUM BİR KATTAN FAZLA YAPILAMAZ. BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEMEZ. BİNALARDA BODRUMLAR ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELER (H/2) ALTINA TAŞAMAZ.

2.14. PAFTA ÜZERİNDE YER ALAN MÜLKİYETİ GÖSTERİR ÇİZGİLER ONAMA DIŞI OLUP YOL GÖSTERİCİ NİTELİKTEDİR.

2.15. PARSELASYON ANA HATLARINI ADA BÖLÜNME ÇİZGİLERİ, ESASLARI AYNI KALMAK ŞARTIYLA KADASTRAL HUDUTLARA GÖRE DÜZENLENEBİLİR.

4 057 500

2.16. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNUN 14.12.2001 GÜN VE 41 SAYILI KARARI İLE MUĞLA İLİ FETHİYE İLÇESİ KADIKÖY BELDESİ'NDE 6 PAFTA 716 PARSELİNDE BULUNAN CAMİİNİN DÖNEMİNİN ÖZELLİKLERİNİ YANSITAN KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLMASI NEDENİYLE 2863/3386 YASALAR DOĞRULTUSUNDA KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI ANITSAL YAPI OLARAK TESCİL EDİLMİŞ OLUP 2863/3386 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE 20.12.2005 TARİH711 SAYILI İLKE KARARLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

## 3.JEOLOJİK KOŞULLAR

3.1. BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI, TEKNİK ARAŞTIRMA VE UYGULAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ÇIKARTILAN 31.01.2000 GÜN VE 2023 SAYILI GENELGE UYARINCA;
YERLEŞME TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINDA 1. DERECE TEHLİKELİ DEPREM KUŞAĞINDADIR. BU NEDENLE YAPILACAK TÜM YAPILARDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE TİTİZLİKLE UYULACAKTIR.

3.2. BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞININ 04.04.2004 TARİH VE 4256 SAYILI GENELGESİNE GÖRE İLLER BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ MAKİNA SONDAJ DAİRESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN HAZIRLANIP 07.06.2004 TARİHİNDE İLLER BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONANAN JEOLOJİK VE JEO-TEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA TİTİZLİKLE UYULACAKTIR.

## 4. KONUT ALANLARI

### 4.1. MEVCUT KONUT ALANLARI

4 057 400

| İKİ KAT YAPILAŞMA İZNİ OLAN ALANLARDA | | |
|---|---|---|
| -EN FAZLA T.A.K.S | = | 0.40 |
| -EN FAZLA KAKS | = | 0.80 |
| -EN FAZLA YÜKSEKLİK | = | 6.50 M. (2 KAT) |
| -EN AZ İFRAZ | = | 400 M² DİR. |

| ÜÇ KAT YAPILAŞMA İZNİ OLAN ALANLARDA | | |
|---|---|---|
| -EN FAZLA T.A.K.S | = | 0.40 |
| -EN FAZLA KAKS | = | 1.20 |
| -EN FAZLA YÜKSEKLİK | = | 9.50 M. (3KAT) |
| -EN AZ İFRAZ | = | 400 M² DİR. |

MAKSİMUM İNŞAAT ALANI, TABAN ALANI KOŞULLARININ BELİRLENMESİ, YIKILIP YENİDEN YAPILANMALARDA YIKILAN BİNANIN İZDÜŞÜMÜNÜN ALINMASI VE MEVCUT YAPILAŞMAYA GÖRE ÇEKME MESAFESİ BELİRLENMESİ DURUMLARINDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4.2. MESKUN YAPI ALANLARINDA MAHREÇ ALAMAYAN PARSELLERE GEÇİŞ HAKKI VERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR

4.3. PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ AYRICA BELİRTİLMEMİŞ İSE ,ÖN BAHÇE MESAFESİNİN (YERLEŞMENİN YERLEŞİK DOKUSUNUN KORUNMASI AMACI İLE ,OLUŞMUŞ CEPHE HATTI DİKKATE ALINARAK BELİRLENMESİNE BELEDİYE YETKİLİDİR

### 5. GELİŞME KONUT ALANLARI

| İKİ KAT YAPILAŞMA İZNİ OLAN ALANLARDA | | |
|---|---|---|
| EN FAZLA T.A.K.S | = | 0.25 |
| EN FAZLA K.A.K.S | = | 0.50 |
| EN FAZLA YÜKSEKLİK | = | 6.50 M (2 KAT) |
| EN AZ İFRAZ | = | 500 M2 DİR. |

| ÜÇ KAT YAPILAŞMA İZNİ OLAN ALANLARDA | | |
|---|---|---|
| EN FAZLA T.A.K.S | = | 0.25 |
| EN FAZLA K.A.K.S | = | 0.75 |
| EN FAZLA YÜKSEKLİK | = | 9.50 M (3 KAT) |
| EN AZ İFRAZ | = | 500 M2 DİR. |

KONUT ALANLARINDA YAPILACAK İFRAZLARDAN SONRA HER PARSELİN KAMUYA AİT BİR YOLA EN AZ 15M CEPHESİNİN OLMASI GEREKİR. ÇIKMAZ SOKLARDA CEPHESİ OLAN ARSALAR İFRAZ EDİLEMEZ İFRAZ SURETİYLE ÇIKMAZ SOKAK İHDAS EDİLEMEZ. BU ALANLARDA YAPILARIN İNŞA ŞARTLARI İÇİN GENEL HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.ANCAK ÖN VE YAN BAHÇENİN ÇEKME MESAFELERİNİN TAYİNİ ESNASINDA MEVCUT TEŞEKKÜLE UYMA ZORUNLULUĞU ORTAYA ÇIKTIĞINDA SÖZÜ EDİLEN HÜKÜMLER YERİNE MEVCUT TEŞEKKÜLE UYULABİLİR.
BU KOŞULLAR İÇERİSİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

5.1. BU ALANLARDA BELGELİ TURİZM TESİSİ, OTEL, MOTEL VE PANSİYON YAPILABİLİR.
YAPILAŞMA ŞARTLARI KONUT ALANLARINDA BELİRTİDİĞİ ŞEKİLDEDİR.

5.2. MESKUN KONUT ALANLARINDA (A-2) PARSELİN EN FAZLA İKİ KENARINA BİTİŞİK OLARAK YAPI YAPILABİLİR. ÜÇÜNCÜ KENARA MAKSİMUM 2 M. YAKLAŞABİLİR. BİTİŞİK YAPILDIĞI KOMŞU PARSELE PENCERE AÇILAMAZ, ÇATI MEYİLİ VERİLEMEZ.
PARSELDE YAPI ORANI % 40'I AŞAMAZ.

5.3. GELİŞME KONUT ADALARINDA ,ADA BÖLÜNME ÇİZGİLERİ ŞEMATİK OLUP ,BU ÇİZGİLER ESAS ALINMAK KAYDIYLA ,MÜLKİYET DÜZENİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK PARSELASYON DÜZENİNİ TANZİME BELEDİYESİ YETKİLİDİR

5.4. YAPI PARSEL SINIRI İÇİNDE ÇEKME MESAFELERİNE TAŞMAMAK KAYDI İLE PARSEL ALANININ % 10'UNU GEÇMEYEN MÜŞTEMİLAT, AHIR, SAMANLIK VE SUNDURMA GİBİ KONUT DIŞI YAPILAR İNŞA EDİLEBİLİR. ANCAK BU YAPILAR PARSEL ALANININ % 10'UNU GEÇTİĞİ TAKDİRDE EMSALE DAHİL EDİLİR.

### 6. TİCARET ALANLARI

6.1. TİCARET ALANLARINDA ATEŞLİ VE GÜRÜLTÜLÜ OLMAYAN, ANCAK TİCARİ AMACA YÖNELİK YAPILAR YAPILABİLİR.

6.2. TAMAMI TİCARET KULLANIMI OLARAK BELİRLENEN YAPI ADALARINDA İÇ MEKANDA KULANILMASI AMACIYLA ARKAD GEÇİŞ YAPILARAK İÇ AVLU DÜZENLEMELERİNE GİDİLEBİLİR. ARKAD GEÇİŞLERİNİN GENİŞLİĞİ 4M DEN YÜKSEKLİĞİ 3M DEN AZ OLAMAZ. ÖN ÇEKME MESAFESİ VERİLMEMİŞ TİCARİ ALANLARDA,YENİ YAPILACAK BİNANIN ÇEKME MESAFESİ İÇİN O ADADA OLUŞMUŞ CEPHE HATTINA UYULACAKTIR. TİCARET ALANLARINDA ÖN CEPHEDE ÇIKMA YAPILAMAZ.TİCARET ALANLARINA BELGELİ TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR. BU KULLANIMLAR İÇİN YAPILAŞMA PLANDA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.

6.3. TİCARET GÖSTERİLEN YAPI ALANLARINDA ;PLANLA GETİRİLEN YAPILANMA KOŞULLARI AŞILMAMAK KAYDI İLE PARLAYICI, PATLAYICI ,GÜRÜLTÜ ,HAVA ,V.B. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLECEKTİR

6.4. YOL BOYU TİCARET GÖSTERİLEN YAPI ADALARINDA ;ZEMİN KAT TİCARET ,ÜST KATLAR İSE KONUT KULLANIMINDA OLABİLİR.

6.5. KONUT ADALARINDA ÇEVRENİN İHTİYACINI KARŞILAMAK AMACI İLE BULUNDUĞU YAPI ADASININ YAPILANMA KOŞULLARI İÇERİSİNDE KALMAK VE PARLAYICI , PATLAYICI, GÜRÜLTÜ , HAVA V.B. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR OLMAMAK KOŞULU İLE ALT KATLARDA TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR .

### 7. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

7.1. BU ALANLARDA, AKARYAKIT-LPG İSTASYONLARI, TİCARİ İŞMERKEZİ İLE RESMİ GAZETENİN 26.05.1991 GÜN VE 20882 GRUPLARDA YAYINLANAN BAKANLAR KURULUNUN 12.05.1991 GÜN VE 91/1551 SAYILI "ÇEVRE KİRLİLİĞİNE YOL AÇAN İMALATHANELER, FAALİYET KOLLARI İTİBARİYLE GRUPLANDIRILMASI HAKKINDAKİ KARARI" NDA BELİRTİLEN GRUPLARDAN 3.,4.,5. PARLAYICI, YER ALAN DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN BULUNAN MAMÜL VEYA İŞLENMİŞ MALZEMEDEN EŞYA ÜRETENLER, MONTAJ, TAMİR'HANE, PAKETLEME, AMBALAJLAMA YAPANLAR,MOTEL-OTEL,LOKANTA PATLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN TESİSLER İLE DEPOLAR VE YÜKSEK TEKNOLOJİYE DAYALI FAALİYETTE ŞEBEKESİ İŞLETMELER YER ALABİLECEKTİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI: BİTİŞİK NİZAM, E = 1.00 HMAX = 6.50 M' DİR.

BU ALANLARDA ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. GEREKLİ KAPASİTE VE SAĞLIK NORMLARINA UYGUN PİS SU VE ARITMA TESİSLERİ UYGULAMASI MECBURİDİR. BU ÇALIŞMALAR TAMAMLANMADAN, İSKAN VE İŞLETME RUHSATI VB. VERİLEMEZ.

7.2. BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL DERİNLİĞİ VE MİNİMUM PARSEL CEPHESİ 40 M. DEN AZ OLAMAZ.
YAPILAŞMA KOŞULLARI:
PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ VE İFRAZ KOŞULU: 2000 M 2
E = 0.40,
Hmax = 7.50 M.DİR.

ÇEKME MESAFELERİ: ÖN CEPHELERDE KARAYOLU SINIRINDAN İTİBAREN 10 M., DİĞER CEPHELERDE 5 M.,DİĞER CEPHELEREDE İMAR PLANIDA BELİRLENEN

YAPI NİTELİĞİNDE OLMAYAN ZORUNLU ÜNİTELER İÇİN H SERBESTTİR.

### 8.KAMU KURUM ALANLARI (EĞİTİM,SAĞLIK, BELEDİYE HİZMET ALANI V.B.)

8.1. BU ALANLARDA E =0.40, H MAX = 6.50 M. PLANDA YAPI ADALARI ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR. OTOPARK İHTİYACI İLE AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİ İÇEREN PROJELER / VAZİYET PLANLARI BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLMEDEN İNŞAAT, ÇEVRE DÜZENLEMESİ YAPILMADAN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

### 9. KÜÇÜK SANATLAR

9.1.İŞLETMELERİNİN YER ALDIĞI, DAHA ÇOK DOĞRUDAN KENTLİYE YÖNELİK HİZMET ÜRETEN, 1593 SAYILI "UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ"NE UYGUN OLARAK,ÇEVRE VE SAĞLIK KOŞULLARI AÇISINDAN AYRILMALARI VE GRUPLAŞMALARI GEREKLİ GÖRÜLEN İŞ ÜNİTELERİNİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

BU ALANLARDA MEVCUT NÜFU