

# PLAN HÜKÜMLERİ

KARAÇULHA BELEDİYESİ VE MÜCAVİR ALANLARI İÇİNDE Ö.Ç.K.K. SINIRLARI DIŞINDA KALAN PLANLI ALANLARDA 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 İŞIKLIKLER 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 KASTEDİLMEKTEDİR.
- 1.3. KAPALI ÇIKMALAR: AÇIK VE KAPALI MERDİVENLER İLE YAPIYA MAHREÇ VEREN ZEMİN KAT DIŞINDAKİ AÇIK KORİDORLAR YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR.
- 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, İŞIKLIKLER, YANGIN MERDİVENLERİ VE ÇIKMALAR HARİÇ YATAY İZDÜŞÜMÜNÜN ARSA ZEMİNİNDE KAPLAYACAĞI AZAMI ALANDIR. BAHÇEDE YAPILAN EKLENTİLERİN (MÜŞTEMİLAT) % 50'LİK KISMI TABAN ALANI İÇİNDE SAYILIR.
- 1.8 KONUT VE TİCARET YAPILARINDA MÜŞTEMİLAT: GARAJ (TİCARİ AMACI OLMAYAN VE YAPININ KENDİ İHTİYACI İÇİN KULLANILAN GARAJ), SİĞİNAK, KALORİFER DAİRESİ, KÖMÜRLÜK, KAPICI DAİRESİ, KALORİFERCİ DAİRESİ, KAPICI BÖLMESİ, KALORİFERCİ VE YERİ, SU DEPOSU, YANGIN SU DEPOSU,
- 1.9. TABAN ALANI KAT SAYISI: TABAN ALANININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR,
- 1.10. KAT ALANI KAT SAYISI: KAT ALANI TOPLAMININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR.
- 1.11. 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.** PLANDA ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE ÖNGÖRÜLEN YOL, MEYDAN, YEŞİL ALANLAR VE OTOPARK GİBİ KAMU YARARINA AYRILAN YERLER BEDELSİZ OLARAK TAPUDA TERK EDİLMEYEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA MÜLKİYET APLİKASYON KROKİSİNDEKİ KOORDİNAT DEĞERLERİ İLE RAPOR EKİNDE VERİLEN SAYISAL ORTAMDA HAZIRLANMIŞ OLAN DEĞERLER ESAS ALINACAKTIR.

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

**2.3.A** HÂLİHAZIRDA PİS SU SİSTEMİ VARSA KAPASİTESİNİN ELVERDİĞİ ÖLÇÜDE MEVCUT YAPI VE TESİSLER BU SİSTEME BAĞLANACAKTIR.

**2.3.B** PİSSU SİSTEMİ YOKSA, KONUTLARDA, 19.03.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETE DE YAYIMLANAN "LAĞİM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN BOYUT NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE PİS SU ÇUKURLARI YAPILARAK KANALLAR BURAYA BAĞLANACAKTIR." PİS SU HİÇBİR ŞEKİLDE DENİZ, GÖL AKARSU, KANAL, DERE VE TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ.

**2.4.** BU PLANLARA GÖRE TEKNİK ALTYAPI SİSTEMİ (YOL, İÇME VE KULLANMA SUYU, PİS SU SİSTEMİ ENERJİ SİSTEMİ, ÇÖP SİSTEMİ) YAPILMADAN YAPILARA İSKAN RUHSATI VERİLMEZ.

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

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

**2.7.** UYGULAMA SINIRLARINI VE ETAPLARINI BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

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

**2.9.** BU PLAN İÇERİSİNDE NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE; TURİZM DIŞI ALANLARDAKİ PARSELLERDE OTOPARK YÖNETMELİĞİNİN 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.

**2.10.** YAPILARIN YÜKSEKLİKLERİ AKSİNE BİR HÜKÜM YOK İSE TEK KATLI YAPILARDA H:3.50 M.'Yİ 2 KATLI YAPILARDA H:6.50 M.'Yİ, 3 KATLI YAPILARDA H:9.50 M.'Yİ, 4 KATLILARDA H:12.50 M.'Yİ GEÇEMEZ.

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. ARAZİNİN YAPISI, ÇEVRE SİLÜETLERİ VB. GİBİ SEBEPLERLE, GEREKLİ GÖRÜLEN HALLERDE, KURUM BU HÜKÜMLERDE BELİRTİLEN ALT VE ÜST SINIRLARI AŞMAMAK ÜZERE PROJE AŞAMASINDA KAT YÜKSEKLİKLERİNİ YENİDEN BELEDİYESİ TAYİN EDEBİLİR. EĞİTİM TESİSLERİNDE İSE; ZEMİN KAT TABAN KOTU ( SU BASMAN KOTU) EN AZ ( + 0.00) EN FAZLA ( +1.50) KOTUNDA İNŞAA EDİLEBİLİR. 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 2.60 M'DEN AZ OLAMAZ.

**2.11.** BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BİNALAR ARASINDAKİ MESAFE 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.

### **3.ÇATILAR**

**3.1.** BİNALARDA SAÇAK ZORUNLULUĞU YOKTUR. ANCAK, SAÇAK YAPILDIĞINDA GENİŞLİĞİ 1.00 M.'Yİ GEÇEMEZ. KAPALI ÇIKMA YAPILAN CEPHELERDE İSE SAÇAK GENİŞLİĞİ MAX. 0.30 M'Yİ GEÇEMEZ. SAÇAKLAR VE YAĞMUR OLUĞU YÖRENİN MİMARİ ÖZELLİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK DETAYLANDIRILACAKTIR.

**3.2.** BİNALARDA ÇATI YAPILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR. ANCAK; ÇATI YAPILMASI HALİNDE, ÇATI MEYİLİ MİNİMUM % 33 MAKSİMUM % 40 EĞİMLE İNŞAA EDİLEREK KİREMİT VEYA BENZERİ BİR MALZEME İLE KAPLANACAKTIR. ANCAK ÇATI YAPILMADIĞI TAKDİRDE ÜSTLERİ 90 CM PARAPET DUVAR İLE ÇEVİRİLECEKTİR. ÇATILARDA ÜSTÜ AÇIK TERAS YAPILABİLİR. MERDİVEN KOVALARININ ÜZERİ ÇATI ÖRTÜ MALZEMESİ İLE KAPATILACAKIR. MERDİVEN EVİ VE İŞIKLIKLAR, ÇATI GABARİSİNİ 0.50 M. AŞABİLİR.

**3.3.** ÇATI EĞİMİ; BİNANIN DAR CEPHESİNDEN, ÇIKMA HARİÇ BİNA ANA HATTINDAN HESAPLANARAK OLUŞTURULUR, SAÇAKLAR HESABA KATILMAZ. ANCAK, ÜST KATTA KAPALI ÇIKMA BULUNAN YAPILARDA ÇIKMANIN BİNA YÜKSEKLİĞİNCE DEVAM EDEN KISIMLARINDA ÇATI EĞİMİ ÇIKMA UCUNDAN HESAPLANIR.

**3.4.** YAPI TEŞEKKÜLÜ OLUŞMUŞ BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARDA ÇATI MAHYA YÜKSEKLİĞİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR

**3.5.** BİTİŞİK YAPI NİZAMINDA DEPREM ESNASINDA YAPILARIN BİRBİRİNE ÇARPMASIYLA KOMŞU KOLONLARINDA OLUŞAN HASAR ÇEKİÇLEME YA DA DARBELEME HASARIDIR. OLUŞABİLECEK BU TÜR HASARLARIN ENGELLENMESİ İÇİN ASGARİ DİLATASYON DERZLERİNE TÜM YAPILARDA UYULMASI ZORUNLUDUR. DİLATASYON DERZİ ÖLÇÜLERİ STATİK PROJE BAŞLIĞINDA VE İMAR FORMÜLÜ İNŞAAT İSTİKAMET RÖLEVESİNDE YER ALACAKTIR. STATİK HESAPLARDA DAHA BÜYÜK

DEĞERLER ÇIKMASI DURUMUNDA UYGULAMA BU HESAP SONUÇLARINA GÖRE YAPILACAKTIR. BİTİŞİK KOMŞU YAPILAR ARASINDA BIRAKILACAK ASGARİ DİLATASYON DERZİ 2.5 CM DİR.

**3.6. ÇATI TABLİYELERİNDE KAT YÜKSEKLİĞİNİN AŞILMAMASI KAYDI İLE 0.35 M TERS KİRİŞ YAPILABİLİR**

**3.7. ÇATI ARALARINA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. BU KISIMLARDA, ANCAK; SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ VE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI PİYES YAPILABİLİR. ANCAK, ÜST KAT TAVAN DÖŞEMESİ İLE ÇATI ÖRTÜSÜ ARASINDAKİ KALAN BU HACİMLER İLAVE KAT DÖŞEMELERİ YAPILMAK SURETİYLE BÖLÜNEMEZLER.**

**3.8. MERDİVENLERİN ÇATIYA VE BODRUMA ULAŞTIRILMASI ZORUNLUDUR. ÇATILARDA ÇATI GABARİSİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE TERAS DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR. ÇATI ARASINDA İNŞA EDİLEN PİYESİN KAPSADIĞI BÜRÜT ALANIN %20'Sİ KADAR TERAS AÇILABİLİR. TERASLAR HİÇ BİR ŞEKİLDE KAPATILAMAZ VE İSKÂN AMAÇLI KULLANILAMAZ. BİTİŞİK NİZAM OLAN YERLERDE AÇIK TERASLAR YAN KOMŞU ÇATILARINA 2 M.'DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.**

**3.9. 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**

**3.10. 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'LİK ÇATI EĞİMİNİN GETİRDİĞİ MAHYA KOTUNU AŞMAYAN VE ÇATI ALANININ 1/5'İNİ GEÇMEYEN PROJESİ İLE UYUMLU "CİHANNÜMA" KARAKTERİNDEKİ HAVALANDIRMALAR YAPILABİLİR.**

**3.11. PROJESİNDE; ÇATI, ÇATI ARASI VE TERAS DÜZENLEMELERİNİ GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR VE BELEDİYESİ YETKİLİDİR**

#### **4.YAPILARDA ÇIKMALAR:**

**4.1 TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HİÇBİR NOKTADA 2.40 M.DEN AZ OLAMAZ.**

**4.2 BİNALARDA TABAN ALANI DIŞINDA KENDİ BAHÇE HUDUTLARI DIŞINA TAŞMAMAK ŞARTI İLE İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMAK KAYDIYLA AÇIK VEYA KAPALI ÇIKMA YAPILMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

#### **5.AÇIK ÇIKMALAR:**

**5.1. PARSEL SINIRLARINA 2.00 M.'DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDI İLE ARKA VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE 1.00 M TAŞABİLİR. ÖN BAHÇELERDE PARSELİN YOL SINIRINA 3.50 M'DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.**

**5.2.** BİTİŞİK NİZAMDA YAN KOMŞU SINIRINA 2.00 M'DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

**5.3.** MESKÛN (YERLEŞİK) KONUT ADALARINDA İSE ÇEKMELERİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU ALANLARDA AÇIK ÇIKMALAR HİÇBİR SURETTE PARSEL HUDUDU DIŞINA TAŞAMAZ. YAPI TEŞEKKÛLÜ OLUŞMUŞ ADALARDA İSE YAPI NİZAMINA UYULUR.

**5.4.** ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KAYDIYLA İNŞAA EDİLEN VE DİKEY TAŞIYICI SİSTEM İLE DESTEKLENMEK ŞARTI İLE YAPILAN AÇIK ÇIKMALARIN BOYU SERBESTTİR. ANCAK, BU ALANLAR TAKS/KAKS VE EMSAL ALANINA DÂHİLDİR.

**5.5.** ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KAYDIYLA EN AZ 2 CEPHESİ AÇIK OLARAK İNŞAA EDİLEN VE DİKEY TAŞIYICI SİSTEM İLE DESTEKLENMEYEN AÇIK ÇIKMALARIN BOYU SERBESTTİR. BU ALANLAR TAKS/KAKS ALANINA DÂHİL DEĞİLDİR. ANCAK, BU ÇIKMA DETAYLARI PROJESİNDE GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR VE ETRAFI HİÇ BİR ŞEKİLDE KAPATILAMAZ.

**5.6.** TAŞIYICI ÖZELLİĞİ BULUNMAYAN DEKORATİF AMAÇLI SÛS KOLONU DEKORATİF AHŞAP VEYA ÇELİK MAZEME İLE YAPILABİLİR. İNŞAA EDİLEN BU SİSTEMLER PROJELERİNDE DETAYLANDIRILARAK GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR.

## **6. MOTİF ÇIKMALAR**

**6.1** ZEMİN KATTA KENDİ PARSEL SINIRI DIŞINA TAŞMAMAK, İNŞAAT ALANINI ARTTIRMAMAK, HANGİ KATTA YAPILIRSA YAPILSIN 0.20 M.' Yİ GEÇMEMEK ÜZERE MOTİF ÇIKMA YAPILABİLİR.

**6.2** MOTİF ÇIKMALAR (FRANSIZ BALKON, SÖVE, NİŞLER VE DEKORATİF HAREKETLİLİK) CEPHE ESTETİĞİNİN SAĞLANMASI AMACIYLA YAPILABİLİR.

## **7.KAPALI ÇIKMALAR:**

**7.1.** PLAN VE YÖNETMELİKTE VERİLEN YAN VE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFELERİ İÇİNE TAŞAMAZ. ANCAK, ARKA BAHÇELERDE ÇIKMALI OLARAK OLUŞMUŞ BİNALARIN BULUNDUĞU YAPI ADALARINDA YENİ BİNALARDA KAPALI ÇIKMALAR EN ÇOK 1.5 M OLMAMAK PARSELİN ARKA HUDUDUNA 3.00 M'DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDI İLE YAPILABİLİR. MESKUN (YERLEŞİK) KONUT ADALARINDA İSE ÇEKMELERİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**7.2.** 5.00 M'YE KADAR OLAN ÖN BAHÇELERDE PARSELİN YOL SINIRINA 3.50 M'DEN FAZLA YAKLAŞILAMAZ. 5.00 M'DEN FAZLA OLAN ÖN BAHÇELERDE BU MESAFE CİVARDAKİ MİMARİ VE YAPILAŞMA DURUMUNA GÖRE BELEDİYESİNCE TAYİN EDİLİR. ANCAK, HER HALÛKARDA PARSELİN YOL SINIRINA 3.50 M'DEN FAZLA YAKLAŞILAMAZ. BİNA TABANI ZEMİNDE ÇEKME MESAFESİ İÇİNE ÇEKİLEREK YUKARDA BAHSEDİLEN ÇEKMELERE UYMAK ŞARTI İLE CEPHE BOYUNCA İSTENİLEN ÖLÇÜDE YAPILABİLİR. BU ALANLAR TAKS/KAKS VE EMSALE DAHİLDİR.

**7.3. TİCARET ALANLARINDA:** ÖN CEPHEDE AÇIK ÇIKMA YAPILAMAZ CEPHE ALANININ 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 OLAN KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. BİR DEN FAZLA YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERDEKİ BÜTÜN YOL CEPHELERİ ÖN CEPHE GİBİ DEĞERLENDİRİLİR.

## **8.PERGOLE- SUNDURMA- ÇARDAK**

**PERGOLE :** BAHÇELERDE, ÖN BAHÇE MESAFESİ İÇERİSİNDE PARSEL SINIRINA 3.50 M' DEN FAZLA, YAN VE ARKA PARSEL SINIRINA 2.00 M' DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULU İLE EN FAZLA 2.80 M NET İÇ YÜKSEKLİĞİNDE, GÖLGE VERMEK, BİTKİ SARDIRMAK AMACIYLA HAFİF MALZEMEDEN YANLARI AÇIK, ÜSTÜ ARALIKLI GÜNEŞ KESİCİLERLE BOŞLUKLU OLARAK DÜZENLENEN MEKÂNLARDIR.

**SUNDURMA:** YAĞMUR VE GÜNEŞTEN KORUNMAK İÇİN BİR DUVAR ÖNÜNE BİTİŞİK VEYA MÜSTAKİL OLARAK YAPILAN VE BİTİŞİK OLDUĞU BİNA İLE BİRLİKTE KULLANILAN ÖRTÜ ELEMANIDIR. SUNDURMA BİNANIN CEPHESİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ İÇERİSİNDE PARSEL SINIRINA 3.50 M' DEN FAZLA, YAN VE ARKA PARSEL SINIRINA 2.00 M' DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULU İLE TAŞIYICI ELEMAN (HAFİF MALZEME) ÜZERİNE, ÇATIYLA ÖRTÜLÜ EN AZ İKİ TARAFI AÇIK OLMAK ŞARTIYLA ÇEKME PROBLEMİ BULUNMAYAN PARSELLERDE YAPILABİLİR. SUNDURMALAR, DUVAR VB. ELEMANLARLA BÖLÜNEMEZ VE ETRAFI KAPATILAMAZ. GENİŞLİĞİ 5.00 M' DEN FAZLA OLAMAZ. HER HALÜKARDA AİT OLDUĞU BİNANIN TABAN ALANINI GEÇEMEZ. ANCAK ASGARİ 2 CEPHESİ AÇIK OLMAK ZORUNDADIR.

**8.B.1.ÇEKME MESAFESİ BULUNMAYAN PARSELLERDE GENEL OLARAK SUNDURMA GENİŞLİKLERİ MAX 1.20 M' Yİ VE YAYA KALDIRIM GENİŞLİĞİNİ GEÇEMEZ.**

**8.B.2.YAYA YOLLARINA CEPHELİ OLAN KISIMLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE SUNDURMA YAPILAMAZ.**

**8.B.3.SUNDURMALARIN EĞİMİ VEYA DERELERİ HİÇBİR ŞEKİLDE BİTİŞİK KOMŞU PARSELLERE AKINTI OLACAK ŞEKİLDE YAPILAMAZ.**

**KAMERİYE (ÇARDAK):** YAN VE ARKA BAHÇELERDE, PARSEL SINIRINA 2.00 M' DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULU İLE EN FAZLA 2.80 M. NET İÇ YÜKSEKLİĞİNDE, KÜÇÜK KÖŞK BİÇİMİNDE YAPILAN, ÜSTÜ KAPALI, YANLARI AÇIK VEYA KISMEN KAFESLERLE ÖRÜLÜ, YEŞİLLİKLERLE SARILAN SÜSLÜ YAPIDIR.

**8.1. YAPI KULLANMA İZİNİ BULUNAN BİNALARDA PERGOLE, SUNDURMA VE ÇARDAK YAPILMAK İSTENİLMESİ HALİNDE İLGİLİ BELEDİYESİNDEN YAZILI İZİN ALINMASI VE PROJESİNDE GÖSTERİLMESİ KAYDI İLE YUKARIDAKİ HÜKÜMLER ÇEÇEVESİNDE YAPILABİLİR.**

**8.2. ÇEKME SORUNU BULUNMAYAN BÜYÜK PARSELLERDE ÇEKME MESAFELERİNİ İHLAL ETMEMEK KAYDIYLA YUKARIDA BAHSEDİEN PERGOLE-SUNDURMA-ÇARDAK İNŞAA EDİLEBİLİR. ANCAK, BU HUSUSLARDA BELİRTİLMİYEN KONULARDA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

## **9.TERASLAR**

### **9.1.ZEMİN TERASI:**

**9.1.1. ZEMİN KATTA BAHÇE KULLANIMI İÇİNDE, KALAN DÜZ VEYA KADEMELİ OLARAK İNŞAA EDİLEN EĞİK ÇATI UYGULAMASI YAPILAN VEYA YAPILMAYAN ÜZERİ AÇIK VEYA KİREMİT V.B MALZEME İLE ÖRTÜLÜ KISMİN ALTINDA KALAN İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK, ÇIKMA ALTINA GİREN (PERGOLA YAPIMI HARİÇ) ÜSTLERİ AÇIK VEYA KAPALI OLARAK TERTİPLENEN VE MÜŞTEREK VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜME BAĞLI KULLANILABİLEN ALANLARDIR.**

**9.1.2. ÖN BAHÇE MESAFESİ İÇERİSİNDE PARSEL SINIRINA 3.50 M' DEN , YAN VE ARKA PARSEL SINIRINA 2.00 M' DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.**

### **9.2.KAT TERASI:**

**9.2.1. BİNADA, DEĞİŞİK BÜYÜKLÜKLERDE ÇATI DÜZENLENMESİ YAPILMAYAN EN ÜST KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜZERİNDEKİ AÇIK ALANLARDIR.**

**9.3. BU ALANLAR HIÇ BİR ŞEKİLDE KAPATILAMAZ. ZEMİN, KAT TERASI VE KADEME TERASLAR TAŞIYICI SİSTEM İLE YAPILDIĞI TAKTİRDE TAKS, KAKS VE EMSAL DAHİLDİR.**

**9.4. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA; İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, TERAS YAPILMASINDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

## **10.KADEMELER**

**10.1. PARSELİN YOL CEPHESİNDEKİ EĞİMİNİN %3' TEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA; YAPILAR ARASINDA SUBASMAN SEVİYESİ, KAT DÖŞEME SEVİYELERİ VE SAÇAK KOTU SEVİYELERİNİN EŞİT OLMASI ŞARTI ARANMAZ VE ARAZİ EĞİMİ NEDENİYLE, YENİ YAPILACAK BİNANIN SU BASMAN SEVİYESİNİN 2.00 METREYİ AŞMASI VEYA NET KAT YÜKSEKLİĞİNİN**



İMAR KANUNU VE İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ASGARİ YÜKSEKLİĞİN ALTINA DÜŞMESİ HALİNDE BİNALAR ARASINDA KADEME OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLEME YAPILMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR

## **11.SET ALTI GARAJI**

**11.1.**TABİİ ZEMİNİ YOLA NAZARAN SET TEŞKİL EDEN ARSALARDAN YOLDAN YÜKSEK OLANLARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ İÇİNDE İÇ YÜKSEKLİĞİ 2.20 M'Yİ AŞMAYAN VE UYGUN OLDUĞU HALLERDE ESAS BİNA İLE İRTİBATI BURADAN SAĞLANAN, CİVAR TEŞEKKÜLÜ YOL VE ARAZİ DURUMU İNCELENEREK ESAS BİNAYA AİT KAPALI OTOPARK YAPILMASINA İZİN VERİLİR.

**11.2.** BU OTOPARKLAR BİNA SAHASI EMSALİNE DÂHİL EDİLMEZ. BU ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. BU ALANLAR PROJESİNDE OTOPARK OLARAK GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR.

**11.3.**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

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

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

**11.6.** BELEDİYE UYGUN GÖRDÜĞÜ YERLERDE YAPILARIN ESTETİĞİ İLE İLGİLİ KURALLAR GETİRMEME YETKİLİDİR.

**11.7.**BİNA DERİNLİĞİ 10 M'DEN AZ ÇIKTIĞI DURUMLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİ EN AZ 2 M'DEN AZ OLMAYACAK ŞEKİLDE BİNA DERİNLİĞİNİ 10 M. OLARAK UYGULAMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**11.8.** GELİŞME KONUT ADALARINDA ADA ARA ÇİZGİLERİ ŞEMATİK OLUP, BU ÇİZGİLER ESAS ALINMAK KAYDIYLA, MÜLKİYET DÜZENİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK PARSELASYON DÜZENİNİ BELİRLEMEME YETKİLİDİR.

**11.9.**BÜTÜN BİNALARDA BODRUM BİR KATTAN FAZLA YAPILAMAZ. BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ ANCAK, ÜST KATLARLA İRTİBATLI PİYES YAPILABİLİR. BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEMEZ. BİNALARDA BODRUMLAR ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELER (H/2) ALTINA TAŞAMAZ. ÖN CEPHEDEN BODRUMA GİRİŞ YAPILAMAZ. ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ H/2 İHLAL EDİLEMEZ.

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

**11.11.** PARSELASYON ANA HATLARINADA BÖLÜNME ÇİZGİLERİ, ESASLARI AYNI KALMAK ŞARTIYLA KADASTRAL HUDUDLARA GÖRE DÜZENLENEBİLİR.

**11.12.** BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN SULAMA AMAÇLI MEVCUT VEYA YENİ İNŞAA EDİLECEK ÇİFTÇİ ARKI, KANAL VE KANALET VB. YAPILARIN GÜZERGAHI, YERLERİNİN KAYDIRILMASI, GENİŞLİĞİ, DERİNLİĞİ GİBİ



KONULARDA 08.03.2011 TARİH VE 6172 SAYILI “SULAMA BİRLİĞİ KANUNU” DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR VE İLGİLİ BELEDİYESİNİNDE GÖRÜŞÜ ALINIR.

**11.13.** SİĞINAK YÖNETMELİĞİ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BİNALARA DIŞARIDAN MERDİVEN YAPILAMAZ.

**11.14.** YAPILACAK TOPLU YADA KOOPERATİF İNŞAATLARINDA ARITMA TESİSİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ARITMA TESİSİ İLE BİRLİKTE TÜM ALT YAPI TESİSLERİ TAMAMLANMADAN VE MAHALLİ ÇEVRE KURULUNDAN DEŞARJ İZİN BELGESİ ALINMADAN YAPIYA KULLANMA RUHSATI VERİLEMEZ. PARSELASYON YAPILARAK MÜNFERİT KONUT YAPILMASI HALİNDE SIZDIRMASIZ FOSSEPTİK YAPILACAKTIR. HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**11.15.** YAPILARDA”AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE, İLLER BANKASINCA HAZIRLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE HARİTALARDA BELİRLENEN ÖNLEMLER VE GEREKLİ TEDBİRLER ALINMADAN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

**11.16.** KONUT ALANLARINDA BİNALARA KOT BİNANIN OTURACAĞI TABİİ ZEMİN KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINDAN VERİLECEKTİR.

GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILACAK İFRAZLARDAN SONRA HER PARSELİN KAMUYA AİT BİR YOLA EN AZ 15M CEPHESİNİN OLMASI GEREKİR. ÇIKMAZ SOKAKLARDA 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. İKİ YAPI ARASINDAKİ MİN. MESAFE 6 M. DİR.

**11.17.**DERİNLİĞİ YETERSİZ VEYA ÖN CEPHELERİ ÇOĞUNLUKLA OLUŞMUŞ YAPI ADALARINDA PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ VERİLMEMİŞ KESİMLERDE CEPHE HATTI OLUŞMUŞ BİNA CEPHE HATLARI DİKKATE ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENİR

**11.18.**MESKUN KONUT ALANLARINDA (A-2) (A-3) 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.

ANCAK, GEREKLİ YAPI ŞARTLARINI SAĞLAMAYAN MEVCUT YAPI ADALARINDA YAZILI MUVAFAKATNAMELER ALINARAK, İKİZ YAPI NİZAMI UYGULANABİLİR. ANCAK İKİZ VE BLOK YAPI DÜZENİNDE ÇIKMA KOŞULLARI BELİRLENİRKEN KOMŞU TEŞEKKÜL YAPILARI DİKKATE ALINIR.

## **12. PİKNİK, EĞLENCE VE REKREASYON ALANLARI**

**12.1.** KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜ BİRLİK KULLANIMA YÖNELİK VE İMAR PLANI KARARI İLE BELİRLENMİŞ, EĞLENCE, DİNLENME PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS MİNİ GOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜR SPOR FAALİYETLERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

**12.2.** BU ALANDA YAPILACAK YAPILARIN İMAR PLANINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOK İSE EMSALİ (0.05)'İ GEÇEMEZ.YAPILACAK OLAN BİNALAR SÖKÜLEBİLİR PORTATİF AHŞAP VEYA BENZERİ MALZEMEDEN YAPILACAKTIR.

**12.3.**BU ALANLARDA BELEDİYE MECLİSİ KARARI İLE YAPILACAK UYGULAMA PROJELERİNİN YAPILMASI ZORUNLUDUR. GEREKLİ FENNİ PROJELER HAZIRLANDIKTAN SONRA UYGULAMAYA GEÇİLİR.

### **13.SPOR VE OYUN SAHALARI**

**13.1.**SPOR VE OYUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA KENT ÖLÇEĞİ HİYERARŞİSİNE GÖRE GEREKLİ SPOR VE OYUN ALANLARI BULUNUR. BUNLAR FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ VBG. GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İÇEREN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR. BU ALANLARDA İMAR PLANLARINDA AKSİNE BİR HÜKÜM BULUNMADIĞI TAKDİRDE, TESİSİN KULLANIMINI TAMAMLAYICI NİTELİKTE PORTATİF (PREFABRİK, AHŞAP VB. ) YAPILACAK OLAN BİNALAR SÖKÜLEBİLİR PORTATİF AHŞAP VEYA BENZERİ MALZEMEDEN YAPILACAKTIR. SOYUNMA, HAKEM VE İDARECİ ODASI, WC-DUŞ, LOKAL, KANTİN, KAFETERYA VB. TESİSLER H=(4.50) M (1 KAT), KAKS: 0.05'İ AŞMAMAK KAYDI İLE YAPILABİLİR.

**13.2.**BU ALANLARDA BELEDİYE MECLİSİ KARARI İLE YAPILACAK UYGULAMA PROJELERİNİN YAPILMASI ZORUNLUDUR. GEREKLİ FENNİ PROJELER HAZIRLANDIKTAN SONRA UYGULAMAYA GEÇİLİR.

### **14.YERLEŞİK KONUT ALANLARI:**

**14.1.** BU ALANLARDA İFRAZ ŞARTI KONUSUNDA İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**14.2.** BU ALANLARDA ÇEKME MESAFELERİ BELİRLENMİŞ İSE BU HÜKÜMLERE BELİRTİLMEMİŞ İSEDE ÇEKME MESAFELERİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

### **15.KONUT VEYA KONUT ALTI TİCARET ALANLARI**

**15.1.**YAPI TEŞEKKÜLÜ OLUŞMUŞ ÖN BAHÇE MESAFESİ OLMAYAN ALANLARDA AÇIK VEYA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ ANCAK, KOMŞU PARSEL SINIRINA 2 M'DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK VE CEPHE HATTINI KORUMAK KAYDIYLA 1.5 M DERİNLİĞİNDE BİNA İÇİNE GÖMME BALKON YAPILABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DÂHİLDİR.

**15.2.**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.

**15.3.** BİNALARIN ZEMİN SEVİYESİ ALTINDA KOT KAZANMAK MAKSADIYLA BİNA ÖNCEPHE HATTINDAN YOLA KADAR OLAN KISMINDA TABİ ZEMİNİN KAZILARAK YAYA KALDIRIMININ SEVİYESİNİN ALTINA DÜŞÜRÜLMESİNE İZİN VERİLMEZ HER NE SEBEPLE OLURSA OLSUN ÖN BAHÇELERİ YAYA KALDIRIMI SEVİYESİNDEN 0.50 M'DEN DAHA AŞŞAĞIDA TEŞSEKKÜL ETMİŞ BİNALARIN YOL KENARINA BAHÇE DUVARI VEYA PARMAKLIK YAPILMASI ZORUNLUDUR. ÖN BAHÇELERİN YAYA KALDIRIMININ SEVİYESİ ALTINDA TEŞSEKKÜL BİNA GİRİŞLERİ AŞAĞIDAKİ GİBİ DÜZENLENİR.

**15.3.A.** YOLA NAZARAN ÖN BAHÇELERİ PARSEL KENARINDA SET TEŞKİL EDEN TABİİ ZEMİNİ DÜŞÜK PARSELLERDE CİVAR TEŞSEKKÜLÜNE BAKILMAKSIZIN İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE YENİ İNŞAA EDİLECEK YAPILARDA KÖPRÜLÜ GİRİŞİN YAPILMASI HUSUSUNDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

KÖPRÜLÜ GİRİŞLER, YOL KOTUNDA BİNA UMUMİ GİRİŞİ GENİŞLİĞİNDEN FAZLA YAPILAMAZ. HİÇ BİR ŞEKİLDE BU KISIMLARIN ALTLARI KULLANILAMAZ. YAPILMASI HALİNDE MERDİVENLERİN BİNAYLA BİRLEŞTİĞİ NOKTALARDA TERTİPLENİR.

## **16.İÇKİLİ YERLER:**

**16.1** “UMUMA AÇIK YERLER VE İÇKİLİ YERLER İLE RESMİ VEYA ÖZEL ÖĞRETİM KURUMLARI ARASINDAKİ UZAKLIKLARIN BELİRLENMESİNE DAİR YÖNETMELİK” İLE “İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

## **17.GELİŞME KONUT ALANLARI**

**17.1** UYGULAMA GÖRMEMİŞ, MEVCUT YAPILAŞMA TEŞSEKKÜLÜ OLUŞMAMIŞ İMAR ADALARINDA MİN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ: 400 M2 DİR.

**17.2.** BU ALANLARDA ÇEKME MESAFELERİ BELİRTİLMEMİŞ İSE ÇEKME MESAFELERİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

## **18. KONUT ALTI TİCARET ALANLARI**

**18.1.** KONUT ALTI TİCARET GÖSTERİLEN YAPI ALANLARINDA. PLANLA GETİRİLEN YAPILANMA KOŞULLARI AŞILMAMAK KAYDI İLE PARLAYICI PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA, V.B, ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR

**18.2.** TAMAMI TİCARET KULLANIMI OLARAK BELİRLENEN YAPI ADALARINDA İÇ MEKANDA KULLANILMASI AMACIYLA ARKAD GEÇİŞ YAPILARAK İÇ AVLU DÜZENLEMELERİNE GİDİLEBİLİR. ARKAD GEÇİŞLERİNİN GENİŞLİĞİ 4M DEN YÜKSEKLİĞİ 3M DEN AZ OLAMAZ. BU ALANLAR EMSALE DAHİLDİR ÖN ÇEKME MESAFESİ VERİLMEMİŞ TİCARİ ALANLARDA: YENİ

YAPILACAK BİNANIN ÇEKME MESAFESİ İÇİN O ADADA OLUŞMUŞ CEPHE HATTINA UYULACAKTIR. TİCARET ALANLARINDA ÖN CEPHEDE AÇIK ÇIKMA YAPILAMAZ. TİCARET ALANLARINA BELGELİ TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR. BU KULLANIMLAR İÇİN YAPILAŞMA PLANDA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR BU ALANLARIN AMACI DIŞINDA KULLANILMAYACAĞINA DAİR İLGİLİ İDAREYE TAAHHÜT VERİLMESİ ZORUNLUDUR

**18.3.** TİCARET+KONUT ALANLARINDA TAMAMEN KONUT. TAMAMEN TİCARET FONKSİYONU OLABİLECEĞİ GİBİ KONUT VE TİCARET BİR ARADA YAPILANABİLİR.

TİCARET+KONUT ALANLARI İÇİNDE PLANIN GETİRDİĞİ YAPILAŞMA KOŞULLARINI GEÇMEMEK. PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİKTEKİ STANDARTLARA UYGUN OLMAK ŞARTIYLA ÖZEL SAĞLIK VE ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ (YÜKSEK ÖĞRENİM TESİSLERİ HARİÇ) YAPILABİLİR.

**18.4.**TİCARET+KONUT ALANLARI İÇERİSİNDE TİYATRO, SİNEMA, SERGİ SALONU VB. GİBİ KÜLTÜREL ETKİNLİKLERE YÖNELİK FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. TİCARET+KONUT ALANLARI İÇERİSİNDE PLANIN GETİRDİĞİ YAPILANMA KOŞULLARINI GEÇMEMEK KOŞULU İLE KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

**18.5.** KONUT ALTI TİCARET ALANLARINDA; ÖN CEPHEDE AÇIK ÇIKMA YAPILMASI HALİNDE, BİTİŞİK KOMŞU PARSELE 2 M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, ÖN CEPHE ÇEKME MESAFESİ SINIRLARINI TAŞMAMAK KAYDIYLA, 1 M. GÖMME ŞEKLİNDE VE 1.25 M, BİNA KÜTLESİ DIŞINA TAŞAN AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR. GÖMME YAPILAN BU KISIMLAR EMSALE/TAKS VE KAKS DÂHİLDİR.

## **19.TİCARET ALANLARI İŞ MERKEZİ ALANI (AVM) YAPILMASI HALİNDE.**

**19.1.**İMAR PLANLARINDA YÖNETİM, SOSYO - KÜLTÜREL VE TİCARİ AMAÇLI YAPILAR İÇİN AYRILMIŞ BÖLGELERDİR. BU BÖLGELERDE BÜRO, İŞ HANI, RESTAURANT, LOKANTA, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, BANKA, OTEL, SİNEMA, TİYATRO GİBİ SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER; YÖNETİMİLE İLGİLİ TESİSLER. ÖZEL / RESMİ EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

**19.2.**TİCARET ALANINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTI İLE BİNA BOYU SERBESTTİR. AYRICA. CEPHEDE HAREKETLİLİK ŞARTI YOKTUR VE KAPLAMA MALZEMESİ SERBESTTİR. YAPILARDA TERAS ÇATI YAPILABİLİR ÇATI MALZEMESİ SERBESTTİR. CEPHEDE UYGULANACAK KAPI VE PENCERE ÖLÇÜLERİ SERBESTTİR. MAKSİMUM MAHYA KOTU %40'I AŞMAMAK KAYDIYLA ÇATI EĞİMİ VE FORMU SERBESTTİR. ÇATI ALTINDA ALT KATLA BAĞLANTILI PİYESLER OLUŞTURULABİLİR.

**19.3.** PLANDA GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA BİNA YAPILAMAZ. ANCAK,PARSEL CEPHESİ İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARASINDA KALAN ALANDA OTOPARK,RAMPA, TAŞIT VE YAYA GİRİŞ ÇIKIŞLARI İÇİN DÜZENLEME YAPILABİLİR. TİCARET ALANINDA ZEMİN VE BODRUM KATLARDAN YAPILACAK KAPALI VE/VEYA AÇIK OTOPARK ALANI EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR HMAX DEĞERİ AŞILMAMAK KOŞULU İLE PLANDA BELİRTİLEN YAPI YÜKSEKLİĞİ TEK KATTA KULLANILABİLİR VEYA GİRİŞ KATI DİĞER KATLARDAN YÜKSEK TUTULABİLİR.

## 20.EKMEK FABRİKALARI VE EKMEK FIRINLARI

**20.1.** İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE TABİDİR.

**20.2.** İMAR PLANLARINDA AKSİNE BİR AÇIKLAMA BULUNMADIĞA FIRINLAR: BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR. AYRICA, BİNANIN TAŞIYICI SİSTEMİNİN ISI DEĞİŞİMİNDEN ETKİLENMEMESİ İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

**20.3.** BÜTÜN BÖLÜMLERİN ZEMİNİ KOLAY TEMİZLENEBİLİR SERAMİK, DÖKME MOZAİK VEYA KARO MOZAİK VE BUNUN GİBİ MALZEMELER İLE KAPLANMIŞ VE KİRLİ SULARIN KENDİLİĞİNDEN AKMASINA İMKAN SAĞLAYACAK ŞEKİLDE KANALİZASYON SEVİYESİNDEN YUKARIDA İNŞA EDİLECEKTİR.

**20.4.** PROJELERİNDE PASTANE, LOKANTA, SİMİT, KEBAP VE PİDE FIRINI VB. OLARAK GÖSTERİLEN YERLERDE HACMİN KULLANILIŞINI TEHDİT EDECEK TARZDA OLMAMAK ÜZERE, ANCAK KENDİ İHTİYACINI KARŞILAMAK AMACIYLA PASTA, SİMİT, PİDE VE KEBAP FIRINLARI YAPILABİLİR. MEVCUT BİNALARDA YAPILACAK FIRINLAR İÇİN KAT MALİKLERİNİN MUVAFAKATI ARANACAKTIR. BU FIRINLARIN BACA HESAP VE DETAYLARININ MİMARİ PROJE İLE BİRLİKTE DETAYLANDIRILARAK UYGULANMASI ESASTIR. MEVCUT BİNALARDA VEYA YENİ YAPILARDA YAPILACAK OLAN HER TÜRLÜ FIRINLARIN DUMAN VEYA HAVALANDIRMA BACALARININ CEPHE YÜZEYLERİNDEN GEÇMESİ DURUMUNDA GÖRÜNTÜ VE ÇEVRE KİRLİLİĞİ OLUŞTURMAYACAK ŞEKİLDE ÇEVREYE UYUMLU STANDARTLARA UYGUN BACA YAPILMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

## 21. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

**21.1.** 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 İTİBARIYLA 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 MAMUL VEYA İŞLENMİŞ MALZEMEDEN EŞYA ÜRETEENLER. MONTAJ. TAMİR PAKETLEME AMBALAJLAMA YAPANLAR. MOTEL-OTEL, LOKANTA PATLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN TESİSLER İLE DEPOLAR VE YÜKSEK TEKNOLOJİYE DAYALI FAALİYETTE ŞEBEKESİ İŞLETMELER YER ALABİLECEKTİR. 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.

**21.2.** 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.

**21.3.ÇEKME MESAFELERİ:** ÖN CEPHELERDE KARAYOLU SINIRINDAN İTİBAREN 10 M, DİĞER CEPHELERDE 5 M. DİĞER CEPHELERDE İMAR PLANIDA BELİRLENEN YAPI NİTELİĞİNDE OLMAYAN ZORUNLU ÜNİTELER İÇİN H SERBESTTİR,

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

BU ALANLARDA. 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.

## **23. KÜÇÜK SANATLAR**

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

**23.2.**BU ALANLARDA MEVCUT NÜFUSUN İHTİYAÇLARINA CEVAP VERECEK DUMANSIZ. KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER, MAMÜL VEYA İŞLENMİŞ MALZEMEDEN EŞYA ÜRETEKLER, MONTAJ. TAMİRHANE, PAKETLEME. AMBALAJLAMA YAPANLAR. PARLAYICI. PATLAYICI. YANICI MADDELER İÇERMİYEN ATÖLYELER YER ALABİLECEKTİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI: BİTİŞİK NİZAM, E = 1.00 HMAX = 6.50 M' DİR.

## **24.DÜĞÜN SALONLARI VE EĞLENCE YERLERİ**

İMAR PLANLARINDA TAMAMI TİCARET, KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI VE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI OLAN ADA VE PARSELLERDE GİRİŞ KATINDA VEYA GİRİŞ KATI İLE İRTİBATLI EN FAZLA BİR KAT AŞAĞIDA YAPILABİLİR. ÜST KATLARDA YAPILMASI DURUMUNDA BİTİŞİK KISIMLARDA KONUT, HASTANE, YURT GİBİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER VARSA BU KISIMLARDA YETERLİ SES YALITIMI YAPILMALIDIR.SOSYOKÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA YAPILDIĞINDA BİNANIN TAMAMI BU FOKSİYONA AYRILABİLİR.SALON ALANI EN AZ 300 M<sup>2</sup> OLACAKTIR.MEKAN ÖLÇÜLENDİRME HESAPLARINDA, YOĞUNLUK OLARAK 1.5 M<sup>2</sup>/KİŞİ VE 5.25 M<sup>3</sup>/KİŞİ ESASI UYGULANACAKTIR. ÖLÇÜLERİ VE DİĞER ÖZELLİKLERİ KONUSUNDA T.S.E. NORMLARI VE DİĞER İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULUR.



## 25.TARIM ARAZİLERİ

**25.1.**BU PLANDA GÖSTERİLEN TARIM ARAZİLERİ, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN TARIM ARAZİLERİ SINIFLARINA AYRILMAMIŞ OLUP TARIM ARAZİLERİNİN SINIFLAMASI, İLGİLİ KURUM YA DA KURULUŞLARCA YAPILACAKTIR.

**25.2.**TARIM ARAZİLERİ İLE FİİLEN SULANAN VEYA SULAMA PROJELERİ İLGİLİ KURULUŞLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ VE YATIRIM PROGRAMINA ALINMIŞ / ALINACAK TARIM ARAZİLERİNİN TARIMSAL ÜRETİM AMAÇLI KORUNMASI ESASTIR.

**25.3.**TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK İFRAZLARDA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA İŞLEM YAPILACAKTIR.

**25.4.**TARIM ARAZİLERİNİN AMAÇ DIŞI KULLANIMI TALEPLERİNDE, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE TARIM VE KÖY İŞLERİ BAKANLIĞI'NIN İZİNİ ÇERÇEVESİNDE BU PLAN KARAR VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

**25.5.**TARIM ARAZİLERİNDE, BELİRLENMİŞ/BELİRLENECEK TARIM ARAZİLERİ SINIFLAMALARINA GÖRE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAŞMALAR AŞAĞIDA BELİRLENEN KOŞULLARA GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

**25.6.**BU PLANDA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU KAPSAMINDAKİ TARIM ARAZİLERİNDE (ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ, ÖRTÜ ALTI TARIM ALANLARI, FİİLEN SULANAN VEYA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA SULAMA PROJESİ KAPSAMINDA OLAN ALANLAR HARIÇ) YAPILACAK OLAN TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR İÇİN;

**25.7.**MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE EMSAL (E) = 0,20'Yİ, MARJİNAL TARIM ARAZİLERİNDE EMSAL (E) = 0,30'U GEÇMEMEK, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNE UYULMAK KAYDI İLE İLGİLİ İDARESİNCE, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK OLMASIZIN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU KAPSAMINDA İŞLEM TESİS EDİLİR YAPILAN İŞLEMLERE İLİŞKİN VERİLER SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.

**25.8.**BAŞBAKANLIK, TARIM VE KÖY İŞLERİ BAKANLIĞI, İLGİLİ BAKANLIKLAR VE BUNLARIN BAĞLI KURULUŞLARI TARAFINDAN DESTEKLENEN PROJEYE DAYALI TARIMSAL FAALİYETLER KAPSAMINDA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR (TARIMSAL KALKINMA KOOPERATİFLERİNCE UYGULANAN PROJELER, ÜRETİCİ BİRLİKLERİ / KOOPERATİFLERİ TARAFINDAN UYGULANAN PROJELER, AVRUPA BİRLİĞİ KAYNAKLI PROJELER, DÜNYA BANKASI DESTEKLİ PROJELER, SOSYAL RİSKİ AZALTMA PROJESİ KAPSAMINDA UYGULANACAK PROJELER GİBİ) İLE DESTEKLEME PROJELERİ İLE EN AZ 100 BÜYÜKBAŞ, 200 KÜÇÜKBAŞ VE ÜZERİ KAPASİTELİ HAYVANCILIK VEYA 50.000 ADET VE ÜZERİ KAPASİTELİ KANATLI HAYVANCILIK YATIRIMLARINDA YUKARIDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA EMSALİ (E) %50 ORANINDA ARTTIRILABİLİR.

**25.9.**BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT UYARINCA İNŞAAT RUHSATI VEYA YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLMİŞ OLAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARA İLİŞKİN HAKLAR SAKLIDIR.

**25.10.**TARIM ALANLARINDA YAPILACAK TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BU PLAN İLE VERİLMİŞ OLAN YAPILANMA KOŞULLARI AŞILMAMAK KAYDIYLA. 3194 SAYILI İMAR KANUNU "PLANSIZ ALANLARYÖNETMELİĞİ"NİN 6. BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ESASLARA UYULUR.



**25.11.5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU'NUN GEÇİCİ 1. MADDESİ VE GEÇİCİ 4. MADDESİ KAPSAMINDA TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANIMA AÇILMIŐ ALANLARDA TARIM VE KÖY İŞLERİ BAKANLIĞI VEYA İL TARIM MÜDÜRLÜĞÜNÜN 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU KAPSAMINDA GÖRÜŐ VEREMEDİĞİ ALANLARDA, BU PLANIN MARJİNAL TARIM ARAZİLERİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİ UYGULANIR. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ VE DÖNÜŐTÜRÜLEMEZ.**

**25.12.İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİN EDİLEN KITA İÇİ YÜZEYSEL SU KAYNAKLARININ BULUNDUĞU HAVZALARDA, KISA MESAFELİ KORUMA KUŐAKLARINDA YAPILAN TARIMSAL FAALİYETLERDE, ORGANİK TARIM ÖZENDİRİLECEKTİR**

**25.13.TARIM ARAZİLERİNDE ÖRTÜ ALTI TARIM YAPILMASI DURUMUNDA SERALAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ VE BAŐKA BİR KULLANIMA DÖNÜŐTÜRÜLEMEZ.**

**25.14.BU PLANDA TARIM ARAZİSİ OLARAK GÖSTERİLMİŐ ALANLARDA MERA VASIFLI ALANLAR BULUNMASI DURUMUNDA,BU ALANLARDA 4342 SAYILI MERA KANUN VE KANUNA BAĞLI ÇIKARITILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.**

## **26.MUTLAK TARIM ARAZİLERİ**

**26.1.BU ALANLARDA; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP, İNŞAAT ALANI 75 M2'Yİ GEÇEMEZ. EMSAL (E) = 0,20'DİR.**

**26.2.ÖRTÜ ALTI TARIMIN YAPILDIĞI, FİİLEN SULANAN VEYA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA SULAMA PROJESİ KAPSAMINDA OLAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA KALAN HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR HARIÇ, HAYVANCILIK TESİŐİ YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ.**

## **27. ÖZEL MAHSÛL ALANLARI**

**27.1.MUTLAK TARIM ARAZİLERİ DIŞINDA KALAN; TOPRAK VE TOPOGRAFIK SINIRLAMALARI NEDENİYLE YÖREYE ADAPTE OLMUŐ BİTKİ TÜRLERİNİN TAMAMININ TARIMININ YAPILAMADIĞI, ANCAK ÖZEL BİTKİSEL ÜRÜNLERİN YETİŐTİRİCİLİĐİ İLE SU ÜRÜNLERİ YETİŐTİRİCİLİĐİNİN VE AVCILIĞININ YAPILABİLDİĞİ: ÜLKESEL. BÖLGESEL VEYA YEREL ÖNEMİ BULUNAN ARAZİLERDİR.**

**27.2.ZEYTİNLİK ALANLARDA, 3573 SAYILI "ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŐILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**

**ZEYTİNLİK SAHALARI İÇİNDE VE BU SAHALARA EN AZ 3 KİLOMETRE MESAFEDE ZEYTİNYAĞI FABRİKASI HARIÇ ZEYTİNLİKLERİN VE GATATİF VE GENERATİF GELİŐMESİNE MANİ OLACAK KİMYEVİ ATIK BIRAKAN, TOZ VE DUMAN ÇIKARAN TESİŐ YAPILAMAZ VE İŐLETİLEMEZ BU ALANLARDA YAPILACAK ZEYTİNYAĞI FABRİKALARI İLE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ TARIMSAL SANAYİ İŞLETMELERİ YAPIMI VE İŞLETİLMESİ TARIM VE KÖY İŞLERİ BAKANLIĞININ İZİNİNE BAĞLIDIR,**

**27.3.**ZEYTİNCİLİK SAHALARI DARALTILAMAZ ANCAK. BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN ZEYTİNLİK SAHALARININ İMAR HUDUTLARI KAPSAMI İÇİNE ALINMASI HALİNDE ALTYAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL TOPLAM YAPILAŞMA. ZEYTİNLİK ALANININ % 10'UNU GEÇEMEZ. BU SAHALARDAKİ ZEYTİN AĞAÇLARININ SÖKÜLMESİ TARIM VE KÖY İŞLERİ BAKANLIĞININ FENNİ GEREKÇEYE DAYALI İZİNİNE TABİDİR, BU İZİNİN VERİLMESİNDE, TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞINA BAĞLI ARAŞTIRMA ENSTİTÜLERİNİN VE MAHALLİNDE VARSA ZİRAAT ODASININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN ZEYTİN AĞACI KESİLEMEZ VE SÖKÜLEMEZ.

**27.4.** PLANDA İZİN VERİLEN ALANLAR İÇİN YAPILAŞMA KOŞULU. E:0.10. HMAX: 6.50 ÇEKME MESAFELERİ DİĞER CEPHE VE YOLLARDAN EN AZ 10 M DİR.

**27.5.** BU ALANLARDA. ZEYTİNYAĞI FABRİKALARI İLE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ TARIMSAL SANAYİ İŞLETMELERİ YAPIMI VE İŞLETİLMESİ T.C. TARIM VE KÖY İŞLERİ BAKANLIĞININ İZİNİNE TABİDİR.

## **28. AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARI**

PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE "12.02.2002 TARİH 24699 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZI (LPG) İLE ÇALIŞAN MOTORLU TAŞITLAR İÇİN ÇALIŞAN İKMAL İSTASYONLARININ KURULUŞ, EMNİYET VE RUHSATLANDIRMA İŞLEMLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE 07.08.2003 TARİH 25192 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) İLE ÇALIŞAN MOTORLU TAŞITLAR İÇİN İKMAL İSTASYONLARININ KURULUŞ. DENETİM EMNİYET VE RUHSATLANDIRMA İŞLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

## **29. KARAÇULHA ÇEVRE VE HAL YOLU PLAN NOTLARI**

**29.1.**BU PLAN HÜKÜMLERİ KARAÇULHA ÇEVRE YOLU VE HAL YOLU GÜZERGAHLARI İÇİN GEÇERLİDİR.

**29.2.** HALİHAZIRDA PİS SU SİSTEMİ VARSA KAPASİTESİNİN ELVERDİĞİ ÖLÇÜDE MEVCUT YAPI VE TESİSLER BU SİSTEME BAĞLANACAKTIR

**29.3.** PİS SU SİSTEMİ YOKSA KONUTLARDA, 19.3.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "LAĞİM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN BOYUT NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE PİS SU ÇUKURLARI YAPILARAK KANALLAR BURAYA BAĞLANACAKTIR. PİS SU HİÇBİR ŞEKİLDE DENİZ, GÖL AKARSU, KANAL, DERE VE TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ

**29.4.** AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU, GENEL OTOPARK GİBİ GENİŞ KAPLAMALIZEMİN KULLANIMI GEREKTİREN ALANLARDA ZORUNLU ALANLAR KARŞILANDIKTAN SONRA KALAN ALANIN YEŞİL ALAN OLARAK AYRILMASI, BUNUN DIŞINDAKİ ALANLARDA PARSEL TOPLAMININ EN AZ %40'İ KADAR, GÜNÜBİRLİK ALANLARDA İSE %60'İ KADAR BİR ALAN HİÇBİR YAPAY MALZEME KULLANILMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ OLARAK BIRAKILACAK VE BU ALANDA BİTKİSEL DÜZENLEME

YAPILACAKTIR. BİTKİLENDİRMEDE YÖREYE ÖZGÜ AĞAÇ TÜRLERİ İLE GÖRSEL OLARAK YAPIYI SAKLAYICI AMAÇLI DÜZENLEME ESASTIR. BUNA GÖRE TOPRAK SAHANIN HER 20 M<sup>2</sup> Sİ İÇİN YÖRESEL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN BİR AĞAÇ DİKİLMESİ ZORUNLUDUR. EĞER PARSELDE MEVCUT AĞAÇLAR VARSA BUNLAR GEREKLİ OLAN AĞAÇ SAYISINDAN DÜŞÜLÜR.

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

**29.6** 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.(+000)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 SİLÜETLERİ VB. GİBİ SEBEPLERLE, GEREKLİ GÖRÜLEN HALLERDE, BELEDİYESİ BU HÜKÜMLERDE BELİRTİLEN ALT VE ÜST SINIRLARI AŞMAMAK ÜZERE PROJE AŞAMASINDA KAT YÜKSEKLİKLERİNİ YENİDEN TAYİN EDEBİLİR. BİNA CEPHESİNE MİMARİ ELEMANLARLA HAREKETLİLİK GETİRMEK ŞARTI İLE BİNA BOYLARI SERBESTTİR.

**29.7.** YAPILARDA ARKA BAHÇE YAKLAŞMA SINIRI KOMŞU PARSEL SINIRINDAN EN AZ H/2 M. OLARAK UYGULANIR. ÖN CEPHEDE ÇEVRE YOLU İSTİMLAK SINIRINDAN YAPI YAKLAŞMA SINIRI 25 M. YAN CEPHEDE YOL VAR İSE EN AZ 5M. DİR.

**29.8.** ÇEVRE YOLU KENARI BOYUNCA KARA YOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 16.05.2011 TARİH VE 13015 SAYILI YAZISI EKLERİNDE BELİRTİLEN KIRMIZI KOT DEĞELERİNE GÖRE BİNA SUBASMAN KOTUNU BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK, HER KOŞULDA AZAMİ BİNA YÜKSEKLİĞİ AŞILAMAZ. BİNALARIN OTURACAĞI KOT YÜKSEKLİĞİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**29.9.** 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.

**29.10.** BİNALARDA ÇATI YAPILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR. ANCAK YAPILMASI HALİNDE; ÇATILAR, MİNİMUM %30 MAKSİMUM %40 EĞİMLE İNŞAA EDİLEREK KİREMİT VEYA BENZERİ BİR MALZEME İLE KAPLANACAKTIR. ÇATI EĞİMİ; BİNANIN ANA HATTI DAHİL EDİLEREK DAR CEPHESİNDEN HESAPLANARAK OLUŞTURULUR, SAÇAKLAR HESABA KATILAMAZ. ANCAK, ÜST KATINDA KAPALI ÇIKMA BULUNAN YAPILARDA ÇIKMANIN BİNA YÜKSEKLİĞİNCE DEVAM EDEN KISIMLARINDA ÇATI EĞİMİ ÇIKMA UCUNDAN HESAPLANIR. 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 AKINTILI BEŞİK ÇATI KURULACAĞI VARSAYILARAK HESAP EDİLİR. 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. 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

EDİLMİYEN BÖLÜMLER (MEKANLAR) DÜZENLENEBİLİR. 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. GÜNEŞ KOLEKTÖRÜ YAPILABİLİR.

**29.11.** 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 İNSANLAR YENİ YAPILACAK TURİZM YAPILARINI, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT YAPILARI VE UMUMİ BİNALARI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

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

**29.13.** BİNALARA DIŞARIDAN MERDİVEN YAPILAMAZ. MERDİVENLERİN BODRUMA VE ÇATIYA ULAŞTIRILMASI ZORUNLUDUR.

**29.14.** CEPHE BOYUNUN YÜKSEKLİĞE ORANI 2.00 ERİŞTİĞİ VEYA FAZLA OLDUĞU DURUMDA CEPHE UZUNLUĞU, PENCERE VB MİMARİ ELEMANLARLA KIRILARAK CEPHEYE HAREKETLİLİK GETİRİLECEKTİR.

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

**29.16.** BU PLAN KAPSAMINDA 2918 SAYILI "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**29.17.** PLANLAMA ALANI KAPSAMINDAKİ DERE YATAKLARINDA DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 30.03.2006 TARİH VE 2729 SAYILI EKLİ YAZISI İLE BELİRTİLEN PROTOKOL HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. AYRICA, ZEMİNDEKİ ÇİFTÇİ ARIKLARI KORUNACAKTIR. MEVCUT ARAZİ KULLANIMA GÖRE ARKLARIN YENİ GÜZERGAHINI BELİRLEMEME BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**29.18.** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**29.19.** "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

#### **29.20. BODRUM KATLAR;**

PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA TİCARET ALANLARI, K.K.Ç.A. ALANLARI VE DİĞER KAMU KULLANIM AMACI İLE PLANLANMIŞ ALANLARDA GÖSTERİLEN BLOK, BİTİŞİK VE DİĞER YAPI NİZAMLI YAPI ADALARINDA BİNALARIN GECE VE GÜNDÜZ İKAMETE AYRILMAYAN, SADECE İŞYERİ OLARAK KULLANILAN ALANLARDA İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE ZEMİN

KAT İLE İLİŞKİLENDİRİLMİŞ 1 BODRUM KAT YAPILABİLİR. ANCAK, BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİLDİR. BİTİŞİK NİZAM TİCARET ALANLARI, K.K.Ç.A. ALANLARI VE DİĞER KAMU KULLANIM AMACI İLE PLANLANMIŞ ALANLARDA; 4 KATA KADAR OLAN BİNALARIN BODRUM KATLARINDA, ARKA BAHÇEYAPI YAKLAŞMA MESAFESİ H/2 M. DİR. DİĞER TALİ YOLLARA VE ÇEVRE YOLUNA PARALEL ŞEHİR İÇİ SERVİS YOLUNA BAKAN CEPHELER DÖŞEME ZEMİN ALTI BODRUM KATLARIN EN AZ YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 M DİR. BU MESAFELERİ (ÇEKMELELERİ) BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**29.21.** TOPRAĞA DAYALI TÜM BODRUM KATLARDA, DIŞ ETKİLERE KARŞI ISI VE SU YALITIMI YAPILMASI ZORUNLUDUR. BODRUM KATLARDA MİN YÜKSEKLİK +/-0.00 M. KOTUNDAN (-2.20)M. DEN AZ OLMAMAK ÜZERE İNDİRİLEBİLİR. YAPILACAK BİNALARDA ANAYOL CEPHESİNDEN BODRUM GİRİŞİ YAPILAMAZ. BODRUM KATLARDA SUNİ HAVALANDIRMANIN SAĞLANMASI İLE ÖZÜRLÜLERİN DOLAŞIMINA OLANAK SAĞLAYAN RAMPALAR, YÜRÜYEN BANT VE BUNA BENZER ÖNLEMLER ALINIR. AYRICA, ÇATIYA VE BODRUM KATLARA ULAŞAN ORTAK MERDİVENLER İLE ORTAK SERVİS MERDİVENLERİNDE SAHANLIK GENİŞLİKLERİ (1.50) M DEN AZ VE AHŞAP OLAMAZ.

### **29.A.KAMU ARAZİLERİ**

PLAN İLE KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ OLAN VEYA YUKARIDA SÖZÜ EDİLEN İHTİYAÇ GEREKÇELERİ İLE KULLANILMASI UYGUN GÖRÜLEN BAHSE KONU KAMU ARAZİLERİNİN PLAN KARARLARINA UYGUN OLARAK KULLANILMASINA İLİŞKİN, SATIŞ, TAHSİS VE KİRALAMA DIŞINDAKİ DİĞER İŞLEMLER; ARAZİNİN AİT OLDUĞU KURUMUN VEYA KURULUŞUN İLGİLİ MEVZUATINA GÖRE YAPILIR. KAMU ARAZİLERİ BU PLANDA VE HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIM KARARLARI DIŞINDA KESİNLİKLE KULLANILAMAZ

### **29.B.KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

**29.B.1** BU ALANLARDA, AKARYAKIT - LPG SATIŞ İSTASYONLARI, TİCARİ İŞMERKEZİ İLE RESMİ GAZETENİN 26.05.1991 GÜN VE 20882 SAYISINDA YAYINLANAN BAKANLAR KURULUNUN 12.05.1991 GÜN VE 91/1551 SAYILI "ÇEVRE KİRLİLİĞİNE YOL AÇAN İŞLETMELERİN FAALİYET KOLLARI İTİBARIYLA GRUPLANDIRILMASI HAKKINDA KARARINDA BELİRTİLEN GRUPLARDAN 3.4.5.GRUPLARDA YER ALAN DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER, MAMUL VEYA İŞLENMİŞ MALZEMEDEN EŞYA ÜRETEENLER, MONTAJ, TAMİR PAKETLEME, AMBALAJLAMA YAPANLAR, PARLAYICI, PATLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN TESİSLER İLE DEPOLAR VE YÜKSEK TEKNOLOJİYE DAYALI FAALİYETTE BULUNAN İŞLETMELER YER ALABİLECEKTİR.

**29.B.2.** BU ALANLARDA ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. GEREKLİ KAPASİTE VE SAĞLIK NORMLARINA UYGUN PİS SU ŞEBEKESİ VE ARITMA TESİSLERİ UYGULAMASI MECBURİDİR. BU ÇALIŞMALAR TAMAMLANMADAN, İSKAN VE İŞLETME RUHSATI V.B. VERİLEMEZ.

**29.B.3.** BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL DERİNLİĞİ VE MİNİMUM PARSEL CEPHESİ 40 M. DEN AZ OLAMAZ

**29.B.4.** YAPILAŞMA KOŞULLARI;

- MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ VE İFRAZ KOŞULU: 1600 M2

- E : 1.50

- H. MAX:9.50 M.DİR.

- ÇEKME MESAFELERİ ÇEVRE YOLUNA CEPHELERDE, ÇEVRE YOLU İSTİMLAK SINIRINDAN 25 M. DİĞER YOLA CEPHELERDE EN AZ 5. M DİR. YAPI NİTELİĞİNDE OLMAYAN ZORUNLU ÜNİTELER İÇİN H SERBESTTİR. BİTİŞİK NİZAM VERİLMEMİŞ YAPILAR İÇİN EN FAZLA BİNA BOYU 25.00 M.DİR.

### **29.C. KAMU KURUM ALANLARI(EĞİTİM,SAĞLIK. B.H.A. VB.)**

**29.C.1** KAMU HİZMETİ İÇİN KULLANILAN RESMİ BİNALARLA İBADET YERİ, 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 İÇERİSİNDE KALMAK VE İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KAYDIYLA BİNA BOYU ARANMAZ. SÖZ KONUSU YAPILARDA HMAX DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA GİRİŞ KATI DİĞER KATLARDAN YÜKSEK TUTULABİLİR.

### **29.D. TİCARET ALANLARI;**

**29.D.1.**TİCARET ALANLARINDA ATEŞLİ VE GÜRÜLTÜLÜ OLMAYAN, ANCAK TİCARİ AMACA YÖNELİK YAPILAR YAPILABİLİR, BU ALANDAKİ TİCARET VE HİZMET ALANLARINDA APART OTEL VE RESİDANCE, YÖNETİM MERKEZLERİ, BÜYÜK ALISVERİS MERKEZLERİ, MALİ KURULUSLAR, AVM (ALİŞ VERİŞ MERKEZLERİ), (BÜYÜK BANKA MERKEZLERİ, FİNANS KURULUSLARI, SİGORTA KURUMLARI VB.), TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, SOSYAL VE KÜLTÜREL KURULUSLAR (OTEL, LOKANTA, PAKETLEME TESİSİ, KAFETERYA, SİNEMA, TYATRO VB.) TURZM VE DİĞER HZMETLER (MESLEK ODALARI, TEKNİK BÜROLAR, ULUSLAR ARASI ORGANİZASYON BÜROLARI, SENDİKA VE DERNEKLER, REKLAM BÜROLARI, TİCARİ VE MALİ BÜROLAR, AVUKATLIK BÜROLARI, MUAYENEHANELER VB.) İLE KİRLETİCİ OLMAYAN, İLERİ TEKNOLOJİ KULLANAN HİZMET AĞIRLIKLI SANAYİ YER ALABİLECEKTİR. BU ALAN İÇERSİNDE PLANIN GETİRDİĞİ YAPILASMA KOSULLARINI GEÇMEMEK SARTIYLA ÖZEL SAĞLIK VE ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ (YÜKSEK ÖĞRENİM TESİSLERİ HARİÇ) YAPILABİLİR. BİNA ORTAK ALANLARI HARİÇ (SİĞINAK, ISITMA-SOĞUTMA, OTOPARK, KAPICI DAİRESİ) BODRUM KATLAR EMSALE DAHİLDİR.

**29.D.2.**TİCARİ KULLANIMLARIN YER ALDIĞI YAPILARIN ALT KATLARINA CEPHE BOYUNCA GÖLGELİK, SAÇAK YAPILABİLİR. SAÇAKLARIN BİNAYA BAĞLANDIĞI KENARLARI AİT OLDUĞU KATIN TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUNU GEÇEMEZ VE YÜKSEKLİĞİ EN ALÇAK NOKTADA 2.40 M. DEN AZ OLAMAZ. SAÇAK GENİŞLİĞİ KALDIRIM GENİŞLİĞİNDEN VEYA HER DURUMDA 1.50 M.DEN FAZLA OLMAZ.

TİCARET ALANLARINDA HMAX DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA GİRİŞ KATI DİĞER KATLARDAN YÜKSEK TUTULABİLİR.

### **29.D.3.YAPILAŞMA KOŞULLARI;**

- MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ VE İFRAZ KOŞULU 500 M2 DİR.

- H MAKS: 9.50 M. DİR.

- EN AZ BİNA DERİNLİĞİ 10 M.DİR.

**29.D.4.**TİCARET ALANLARINDA, ÖN CEPHEDE AÇIK ÇIKMA YAPILAMAZ. 2. KATTA 1 M. Yİ AŞMAMAK ŞARTIYLA ÖN CEPHEDE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. TİCARET ALANLARINDA; ARKA CEPHEDE AÇIK ÇIKMA YAPILMASI HALİNDE, BİTİŞİK

KOMŞU PARSELE 2 M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, 1 M. GÖMME ŞEKLİNDE VE 1.25 M. BİNA KÜTLESİ DIŞINA TAŞAN AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.

**29.D.5** .BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULAR HAKKINDA, ONAYLI 1/100.000 ÖLÇEKLİ AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI,1/5000 ÖLÇEKLİ KARAÇULHA NAZIM İMAR PLANI 1/1 000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.