

1. TANIMLAR

1.1.YAPI İNŞAAT ALANI:

KONUT , İŞYERİ, EĞLENCE GİBİ, İKAMETE, ÇALIŞMAYA VE EĞLENMEYE AYRILAN İSKANI MÜMKÜN OLAN YERLERİN İŞIKLIK VE HAVALANDIRMALARI ÇIKTIKTAN SONRA ALANLARI TOPLAMIDIR.BODRUMDA İSKAN EDİLEN KATLARIN %50'Sİ İLE KAPALI ÇIKMALAR, AÇIK VE KAPALI MERDİVENLER VE/VEYA YAPIYA MAHREÇ VEREN ZEMİN KAT DIŞINDAKİ AÇIK KORİDORLAR YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR.

AYRICA AÇIK ÇIKMALARIN BİNA İÇİNE ÇEKİLMEK SURETİYLE GENİŞLETİLEN İLAVE ALANLARI (1.00 M DERİNLİĞİNDEKİ KISMI HARIÇ) YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR.

YAPILARDA TERAS KAT, ÇEKME KAT YADA ÇATI KATI İLE ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ANCAK, ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA SU DEPOSU ASANSÖR KULESİ EMSAL HESABINA DAHİL DEĞİLDİR.

ÇIPLAK (SIVASIZ) TAŞ DUVAR KULLANILMASINI TEŞVİK ETMEK, TAŞ DUVARIN TEKNİĞİ İTİBARIYLA İNŞAAT KAYIPLARINA SEBEP OLMAMAK ÜZERE, ÇEKME SINIRLARI HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE DIŞ CEPHEDEKİ TAŞ DUVAR KALINLIĞININ 30 CM'LİK KISMI EMSAL ALANI HESABINA KATILMAZ. NORMAL İNŞAATLARIN İNCE TAŞ PLAKALAR İLE KAPLANMASI DURUMUNDA BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.

MERDİVEN BOŞLIĞU 1. KATTA İNŞAAT ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEZ.

MERDİVEN ÇATI ARASINA ÇIKARTILAMAZ.

1.2.BİNA YÜKSEKLİĞİ:

BİNANIN ARAZİDE KOT ALDIĞI ±0.00 KOTUNDAN SAÇAK SEVİYESİNE KADAR OLAN YÜKSEKLİKTİR. %40 MEYİLLİ ÇATI GABARİSİ İÇİNDE KALAN ÇATILAR , MERDİVEN GEREÇLERİ, ASANSÖR KULELERİ, LÜZUMLU SU DEPOLARI VB. ELEMANLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR.

1.3.TABAN (BİNA) ALANI:

YAPININ İŞIKLIKLAR , YANGIN MERDİVENLERİ VE ÇIKMALAR HARIÇ YATAY İZDÜŞÜMÜNÜN ARSA ZEMİNİN KAPLAYACAĞI AZAMI ALAN OLARAK UYGULANACAKTIR. 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.

4000 M2'YE KADAR OLAN TARIM ALANLARINDAKİ YAPILARDA MÜŞTEMİLAT: ENTEGRE OLMAYAN AHIR, AĞIL, KÜMES, GARAJ, SAMANLIK, ODUNLUK, KÖMÜRLÜK, ARIHANE, TİCARİ AMAÇLI OLMAYAN KİLER, SU VE YEM DEPOSU, VB. TARIM ALANLARINDAKİ MÜŞTEMİLATLAR BİNA ALANININ %20 SİNİ, YÜKSEKLİKLER İSE H=4.50 M'Yİ GEÇEMEZ. BU TESİSLERİN BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞINA DAİR TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ MAHALLİ İDAREYE YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ZORUNLUDUR. 4000 M2'NİN ÜZERİNDEKİ ALANLARDAKİ MÜŞTEMİLATLARDA İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1.4. TABAN ALANI KAT SAYISI (T.A.K.S.):

BİNA TABAN ALANININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR.

1.5. İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (K.A.K.S.):

İNŞAAT ALANININ İMAR PARSELİNE ORANIDIR.

1.6. TURİZM TESİSİ:

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

2 . GENEL HÜKÜMLER

PLAN UYGULAMALARI

2.1. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERSİNDE UYGULAMA BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.2. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA , KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILAN TESİSLER SONRADAN PLANDA GÖSRETİLEN AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZ.

2.3. İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRLENEN YAPI YOĞUNLUKLARI ARTTIRILAMAZ. BELEDİYE MECLİSİNİN ONAYI ALINMADAN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ YAPILAMAZ.

2.4. İMAR UYGULAMASI 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ MADDELERİNE GÖRE YAPILMADAN PARSELLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. UYGULAMA SINIRLARINI TESBİTE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

KADASTRAL PARSELLERDEN DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (D.O.P.) ALINDIKTAN SONRA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNDE VERİLEN MİNİMUM İFRAZ ŞARTINA GÖRE OLUŞTURULAN PARSELLERDEN EN SON PARSELİN DAĞITIMINDA MİNİMUM İFRAZDAN DAHA KÜÇÜK KALAN HİSSELER, İMAR PLANINDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN YAPI YAPILABİLİR NİTELİKTE İSE İMAR PARSELİ OLARAK TESCİL EDİLEBİLİR. BİR YAPI ADASINDA EN FAZLA 1 ADET BU ÖZELLİKLERİ İÇEREN PARSEL OLABİLİR.

2.5. PLAN ÜZERİNDE ADA BÖLÜNME ÇİZGİLERİ ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMEKTEDİR. ÇİZGİLER, YAPILARIN CEPHE ALACAĞI YÖNÜ GÖSTERİR.

2.6. KADASTRO, HALİHAZIR HARİTA, KAMULAŞTIRMA HATTI İLE İMAR PLANI HATTININ UYUŞMAZLIĞINDAN KAYNAKLANAN UYUMSUZLUKLARI YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.7. PLAN UYGULAMASI SIRASINDA ORTAYA ÇIKACAK KÜÇÜK İHDAS VE ŞUYULANMALARI GİDERMEYE VEYA KADASTRO ARTIKLARINI YOLA KATMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.8. İMAR PLANI ARAZİ UYGULAMASI YAPILIP, TAPU TESCİL İŞLEMİ TAMAMLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2.9. YAPI İNŞAAT ALANI HESABI, İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ ÜZERİNDEN YAPILIR.

2.10 SİT KARARLARI VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ SAKLIDIR.

2.11. BU PLAN İÇERSİNDE İNŞAA EDİLECEK OLAN TÜM KAMU KURUM VE KURULUŞLARA AİT TESİSLER, TURİSTİK NİTELİKLİ TESİSLER, SANAYİ VE ALT YAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER BELEDİYESİNCE ONAYLANIR VE İNŞAAT RUHSATI VERİLİR.

2.12. BU PLAN KAPSAMINDA YAPILACAK YAPILARDA 1. DERECE DEPREM BÖLGELERİNDE UYULMASI GEREKEN KURALLARA, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

2.13. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRELERİNDE KİRLİLİK TESPİTİ İLE ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILARAK EKOLOJİK YAPIYA OLUMSUZ ETKİLERİN ÖNLENMESİ İÇİN TEDBİRLERİN ALINMASI MECBURİDİR. BU KONUDA BÖLGEDEKİ YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARIYLA ÖZEL KİŞİ VE KURULUŞLARIN, YATIRIMLARDAN ÖNCE ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME (ÇED) YÖNETMELİĞİNE UYGUN RAPOR HAZIRLAMALARI VE İLGİLİ BAKANLIĞA ONAYLATMALARI GEREKLİDİR.

2.14. AÇIK HAVUZLAR VE PERGOLELER PARSEL SINIRINA KADAR YAKLAŞABİLİR. BU KULLANIŞLAR İÇİN İLGİLİ İDAREDEDEN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

2.15. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULAR HAKKINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

3. ALTYAPI

PİSSULARIN DEŞARJI:PİS SU HIÇBİR ŞEKİLDE DENİZ, GÖL, AKARSU, KANAL, DERE VEYA TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ. PLANLAMA ALANINDA GEREKLİ KAPASİTE VE SAĞLIK NORNLARINA UYGUN PİS SU ŞEBEKESİ VE ARITMA TESİSLERİ UYGULAMASI MECBURİDİR.

3.1. HALİHAZIRDA PİSSU SİSTEMİ VARSA KAPASİTESİNİN ELVERDİĞİ ÖLÇÜDE TÜM YAPI VE TESİSLER BU SİSTEME BAĞLANACAKTIR.

3.2. PİSSU SİSTEMİ YOKSA, KONUTLARDA, 19.03.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN LAĞİM MECRASİ İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE PİSSU ÇUKURLARI YAPILARAK KANALLAR BURAYA BAĞLANACAKTIR.

PİS SU HIÇ BİR ŞEKİLDE AKARSU, KANAL, DERE VE TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ.

PLANLAMA ALANINDAKİ UYGULAMALARDA 04.09.1989 TARİH VE 19919 SAYI İLE RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN “ SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ” İLE 03.04.1991 TARİH VE 20934 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “ KATI ATIK KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNE” VE İLGİLİ DİĞER YASALARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

4. YAPILAŞMA ŞARTLARI:

BU PLAN KAPSAMINDAKİ YAPILAR AŞAĞIDAKİ ŞARTLARA UYGUN İNŞAA EDİLECEKTİR.

4.1. YAPILARA KOT VERİLMESİ

4.1.1. YERLEŞİK KONUT ALANI OLARAK TANIMLI ALANLARDA

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.

BİTİŞİK PARSELLERDE YAPILAŞMA OLMASI DURUMUNDA MEVCUT YAPILARIN SUBASMAN KOTU ORTALAMASI ALINIR.

BUNUN DIŞINDAKİ HALLERDE BİNALARA VERİLECEK AZAMİ KOT BİNA KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASIDIR.

B) BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE, YOLDAN MAHREÇ ALAN VE PARSEL ÖN CEPHESİNE BİTİŞİK OLAN BİNA (VEYA BİNALAR) 3.MADDE İLK PARAGRAFA GÖRE, DİĞER BİNALAR İSE TABİİ ZEMİNE RASTLAYAN BİNA KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINDAN KOT ALIRLAR.

C)BU PLAN KAPSAMINDAKİ BELİRTİLEN KAT ADETLERİ VE HMAX DEĞERLERİNE UYULMAK KAYDI İLE;

ARAZİ EĞİMİ:

%0-5 ARALIĞINDA OLAN PARSELLERDE ZEMİN KAT KOTU (SUBASMAN KOTU) EN AZ ± 0.00 M ,EN FAZLA +1.00 M.

%6-12 ARALIĞINDA OLAN PARSELLERDE ZEMİN KAT KOTU (SUBASMAN KOTU) EN AZ ± 0.00 M,EN FAZLA +0.50 M.

%13 VE ÜZERİ EĞİMDE ZEMİN KAT KOTU (SUBASMAN KOTU) ± 0.00 M.'DİR.

YAPILARDA HER DURUMDA AZAMİ BİR BODRUM KAT YAPILABİLİR.

D)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

4.1.2. GELİŞME KONUT ALANI OLARAK TANIMLI ALANLARDA

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.

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 TAKTİRDE 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 BİRLEŞTİRİLEBİLİR.ANCAK, ARAZİNİN ÇOK MEĞİLLİ OLDUĞU DURUMLARDA, 4.2 B MADDESİNDE VERİLEN SUBASMAN KOTLARINA UYDUĞU HALDE AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KAT, % 50'Sİ EMSALE KATILMAK ŞARTI İLE İSKAN EDİLEBİLİR. AÇIĞA ÇIKAN KISIMLAR İSKAN EDİLMEDİĞİ TAKTİRDE DUVARLAR DOĞAL MALZEMELER İLE (AHŞAP, TAŞ) KAPLANARAK DOĞA İLE UYUMLU HALE GETİRİLMELİDİR. HER KOŞULDA EN FAZLA 1 BODRUM KAT YAPILABİLİR.

B) 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.

C) 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.

4.2. KATLARIN DÜZENLENMESİ VE YÜKSEKLİKLER

BU PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ YAPI ADALARINDA;

A) İSKAN EDİLEN KATLARIN TABAN DÖŞEME KAPLAMASINDAN TAVAN ALTINA KADAR OLAN TEMİZ YÜKSEKLİĞİ 2.50 M'DEN AZ OLAMAZ. BUNA GÖRE, ALT KATI TİCARİ FONKSİYONLARLA DEĞERLENDİRİLEN YAPILARDA, PLANDA VERİLEN BİNA YÜKSEKLİK ÖLÇÜSÜNÜ AŞMAMAK KAYDIYLA ALT KAT İÇ YÜKSEKLİKLERİ ÜST KATTAN FAZLA TUTULABİLİR.

B) İMAR PLANINDA AKSİ BELİRTİLMEDİĞİ TAKDİRDE; PLANDA VERİLEN YÜKSEKLİKLER ± 0.00 KOTUNA GÖRE SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUDUR. YAPILARIN YÜKSEKLİKLERİ 1 KATLILARDA H=3.50 M. ,2 KATLILARDA H=6.50 M.'Yİ GEÇEMEZ.

C) EĞİTİM TESİSLERİNDE İSE İMAR PLANINDA VERİLEN KAT SAYISINA UYULMAK ŞARTI İLE;ZEMİN KAT TABAN KOTU (SUBASMAN KOTU) ± 0.00 KOTU İLE ± 1.50 KOTU ARASINA İNŞAA EDİLEBİLİR.HER KAT İÇİN TABAN KOTU İLE TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTU ARASI ORTALAMA 3.50M.'DEN HESAP EDİLEREK BİNA YÜKSEKLİĞİ VERİLİR.

GELİŞME KONUT ALANLARI'NDA

BU PLAN KAPSAMINDAKİ BELİRTİLEN KAT ADETLERİ VE HMAX DEĞERLERİNE UYULMAK KAYDI İLE;

ARAZİ EĞİMİ:

%0-5 ARALIĞINDA OLAN PARSELLERDE ZEMİN KAT KOTU (SUBASMAN KOTU) EN AZ ± 0.00 M ,EN FAZLA +1.00 M.

%6-12 ARALIĞINDA OLAN PARSELLERDE ZEMİN KAT KOTU (SUBASMAN KOTU) EN AZ ± 0.00 M,EN FAZLA +0.50 M.

%13 VE ÜZERİ EĞİMDE ZEMİN KAT KOTU (SUBASMAN KOTU) ± 0.00 M.'DİR.

YAPILARDA HER DURUMDA AZAMİ BİR BODRUM KAT YAPILABİLİR.

4.3. 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 ALANLARDAKİ YAPILAR İÇİN BİNA BOYU ENÇOK 12 M.DİR.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 YAPILAŞMA ŞARTINI AŞMAMAK KAYDI İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE BİNALAR ARASI MESAFE EN AZ 6 M.DİR

BUNUN YANI SIRA GELİŞME KONUT ALANLARI'NDA

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 ALANLARDAKİ YAPILAR İÇİN BİNA BOYU 25 M.DİR. 15 M.'NİN ÜZERİNDEKİ BOYLARDA CEPHE HAREKETLERİ YAPILMASI GEREKMEKTEDİR. SÖZ KONUSU YAPILARDA HMAX DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDI İLE PLANLA BELİRLENEN YAPI YÜKSEKLİĞİ TEK KATTA KULLANILABİLİR VEYA GİRİŞ KATI DİĞER KATLARDAN YÜKSEK TUTULABİLİR.

PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA ŞARTINI AŞMAMAK KAYDI İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE BİNALAR ARASI MESAFE EN AZ 6 M.'DİR.

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 DURUMUNDA;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 DERECEDEDEN FAZLA OLMASI HALİNDE;HER İKİ KOL TEK CEPHE OLARAK KABUL EDİLECEK VE BUNA GÖRE CEPHE BOYU HESAPLANACAKTIR.

EN AZ 10.000 M2 ÜZERİNDE YAPILAŞAN TURİZM TESİSLERİNDE, RESTORAN+ MUTFAK + KAHVALTI SALONU VB. GİBİ ORTAK KULLANIM ÜNİTELERİNİN MEKANSAL İLİŞKİLERİNİN KURULABİLMESİ VE FONKSİYONUNUN DAHA SAĞLIKLI ÇÖZÜLEBİLMESİ AMACIYLA ANA KÜTLELERİN MAKSİMUM 30 METRE BİNA BOYUNU, EN AZ 6 METRE ARALIĞI SAĞLANMASI VE YÖRE MİMARİ ÖZELLİKLERİNİN YORUMLANMASI KAYDIYLA VE SADECE ZEMİN KATTA OLMAK ÜZERE ÜNİTELER ARASINDA KORİDOR BAĞLANTISI YAPILABİLİR. BU BAĞLANTILAR EMSALE DAHİLDİR.

4.4. ÇATILAR

4.4.1. YERLEŞİK KONUT ALANI OLARAK TANIMLI ALANLARDA;

YÖRESEL MİMARİ GELENEĞE UYAN ENAZ %30 ENÇOK %40 MEYİLLİ VE KİREMİT KAPLAMALI BEŞİK VEYA TOPUZ ÇATI YAPILABİLİR.

A)ÇATILARDA MAHYA KOTU SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUNA ÇATI YÜKSEKLİĞİ İLAVE EDİLMEK SURETİYLE BULUNUR.

B)BİNALARDA SAÇAK GENİŞLİĞİ ENÇOK 0.50 M.YAPILABİLİR.SAÇAKLAR AHŞAP YAPILACAK,DEMİR-BETON-VB.MALZEME İLE YAPILMAK İSTENİRSE AHŞAP KAPLANACAKTIR.

GEREK SAÇAKLI GEREKSE SAÇAKSIZ YAPILARDA ÇATI KENARLARI İLE ÇIKMA VB.MİMARİ ELEMANLAR VE YAĞMUR OLUĞU YAPILMASI HALİNDE YÖRESEL MİMARİ ÖZELLİKLER GÖZÖNÜNE ALINARAK DETAYLANDIRILACAKTIR.ANCAK SAÇAK ÖNÜNE PARAPET YAPILAMAZ.

C)YAPILARDA HİÇ BİR ŞEKİLDE TERAS KAT,ÇEKME KAT, YA DA ÇATI KATI YAPILAMAZ.ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA ANCAK SU DEPOLARI YAPILABİLİR.EĞİMLİ ÇATILARDA BALKON VE TERAS YAPILAMAZ.

D)GÜNEŞ KOLLEKTÖRÜ KULLANILMASI HALİNDE SU DEPOLARI ÇATI İÇERİSİNE,PANELLER İSE ÇATI SİLÜETİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE ÇATI MEYİLİNE PARALEL OLARAK YERLEŞTİRİLECEKTİR.

4.4.2. GELİŞME KONUT ALANI OLARAK TANIMLI ALANLARDA

BİNALARDA ÇATILAR KIRMA, BEŞİK, KARMA YADA TERAS ÇATI ŞEKLİNDE YAPILABİLİR.EĞİMLİ ÇATILAR; EN AZ %30,EN FAZLA %40 ARASI EĞİMLİ VE KİREMİT KAPLAMALI OLARAK YAPILACAKTIR. TERAS ÇATILAR; PARAPET YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 60 CM OLARAK YAPILACAKTIR.

HİÇ BİR ÇEŞİT MEDİVEN ÇATIYA ÇIKAMAZ.

İBADET YERLERİ İLE TARİHİ VE MİMARİ DEĞERİ OLAN ESKİ ESERLERDE YENİ YAPILACAK VEYA TADİL EDİLECEK ÇATI ÖRTÜLERİ BU KAYITLARA TABİ DEĞİLDİR.

ÇATILARDA MAHYA KOTU:SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUNA ÇATI YÜKSEKLİĞİ İLAVE EDİLMEK SURETİYLE BULUNUR.EN FAZLA ÇATI YÜKSEKLİĞİ HESAP EDİLİRKEN; SAÇAK GENİŞLİĞİ HESABA KATILARAK AYRIK BİNALARDA KIRMA, BİTİŞİK-İKİZ VE BLOK NİZAM VERİLMİŞ YAPI ADALARINDA İSE BLOKLARI İLE MÜŞTEREK KIRMA OLACAĞI VARSAYILARAK HESAP EDİLİR.MAKSİMUM MAHYA KOTU SABİT KALMAK ŞARTI İLE; KIRMA, BEŞİK VEYA KARMA ÇATI YAPILABİLİR.

A) ÇATI KAPLAMASI OLARAK TOPRAK KİREMİT KULLANILACAKTIR.

B) BİNALARDA SAÇAK GENİŞLİĞİ 0.00-1.00METRE ARASINDA YAPILABİLİR. BALKON ÜSTLERİNDE ÇATI GENELİNDEN AYRI KIRILMAK VE HERHANGİ BİR ŞEKİLDE ÇATI VE MAHYA KOTU YÜKSELMESİNE NEDEN OLMAMAK KAYDI İLE 1.50 MLİK AÇIK ÇIKMA

HİZASINI EN FAZLA 1.00 M. GEÇECEK ŞEKİLDE SAÇAK OLUŞTURULABİLİR. GEREK GENİŞ SAÇAKLI GEREKSE SAÇAKSIZ YAPILARDA ÇATI KENARLARI İLE ÇIKMA VB. MİMARİ ELEMANLARIN BİÇİMLENDİRME VE YAĞMUR OLUĞU YAPILMASI HALİNDE YÖRENİN MİMARİ ÖZELLİKLERİ GÖZÖNÜNE ALINARAK DETAYLANDIRILACAKTIR. ANCAK SAÇAK ÖNÜNE PARAPET YAPILAMAZ.

C) YAPILARDA TERAS KAT, ÇEKME KAT, YADA ÇATI KATI İLE ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ANCAK ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA SU DEPOSU, AŞANSÖR KULESİ YAPILABİLİR. EĞİMLİ ÇATILARDA BALKON VE TERAS YAPILAMAZ.

D) GÜNEŞ KOLLEKTÖRÜ KULLANILMASI HALİNDE SU DEPOLARI ÇATI İÇERİSİNE PANELLERİ İSE ÇATI SİLÜETİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE EĞİME PARALEL OLARAK YERLEŞTİRİLECEKTİR.

4.5. BACALAR

4.5.1. YERLEŞİK KONUT ALANI OLARAK TANIMLI ALANLARDA;

YÖRESEL MİMARİ GELENEĞE UYARAK YAPILACAKTIR.

BACALAR MAHYA KOTUNU ENÇOK 0.50 M. AŞABİLİR.

YÖRE MİMARİSİNİ KORUMAK AMACIYLA İÇ MEKANDA DÜZENLENEREK DIŞ CEPHEYE YANSIYAN "OCAK BACALARI". EMSALE KATILMAZ VE YAPI YAKLAŞMA SINIRINI 0.50 M. AŞABİLİR.

4.5.2. GELİŞME KONUT ALANI OLARAK TANIMLI ALANLARDA;

BACALAR YÖRENİN MİMARİ KAREKTERİNİ YANSITACAK ŞEKİLDE VE/VEYA MODERN MİMARİ TARZA GÖRE YORUMLANARAK MAHYA KOTUNU 0.50 METRE AŞABİLİR.

YÖRE MİMARİSİNİ KORUMAK AMACIYLA, İÇ MEKANDA DÜZENLENEREK DIŞ CEPHEYE YANSIYAN "OCAK BACA" LARI, EMSALE KATILMAZ VE YAKLAŞMA SINIRINI 50 CM AŞABİLİR.

HER BİNA İÇİN, SALON VE MUTFAKTA OLMAK ÜZERE, 2 ADET BACA YAPILMASI ZORUNLUDUR

4.6. ÇIKMALAR VE TERASLAR

4.6.1. YERLEŞİK KONUT ALANI OLARAK TANIMLI ALANLARDA;

A) TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HİÇBİR NOKTADA 2.40 METREDEN AŞAĞI DÜŞMEMEK ŞARTIYLA BİNANIN HER CEPHESİNDE KAPALI VE

AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR. ZEMİN KATTAKİ TERASLAR YOL CEPHESİNDE OLMAMAK KAYDIYLA YAPI SINIRINDAN 4 MT. YE KADAR YAPILABİLİR.

B) AÇIK ÇIKMALAR PARSEL SINIRINA 2.0 M. DEN FAZLA YANAŞAMAZ.

GENİŞLİKLERİ 1.50 M. Yİ BOYLARI İSE BULUNDUKLARI CEPHE UZUNLUĞUNUN %50 SİNİ GEÇEMEZ.

YÖRESEL MİMARİ GELENEĞİ SÜRDÜRMEK AMACIYLA, YAPININ SADECE BİR CEPHESİNDE AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA UYULARAK ENÇOK CEPHE BOYUNUN TAMAMI KADAR BALKON YAPILABİLİR:

TAŞ YA DA AHŞAP TAŞIYICILAR ÜZERİNE OTURTULARAK VEYA AHŞAP "ELİBELİNDE" LERLE DESTEKLENEREK YA DA 1.50 M. Yİ AŞAN KISMI İÇERİ ÇEKİLEREK GENİŞLİĞİ ENAZ 1.50 M. EN ÇOK 2.50 M. GENİŞLİĞİNDE OLABİLİR.

ÜZERİ MUTLAKA AHŞAP ÇATI VE KİREMİT KAPLAMA İLE KAPATILACAKTIR.

KORKULUKLAR AHŞAP VEYA DEMİR MALZEME KULLANILARAK YÖRESEL MOTİFLERLE UYUMLU OLARAK DETAYLANDIRILACAKTIR.

C)KAPALI ÇIKMALAR: GENİŞLİĞİ 1.MYİ GEÇMEMEK VE BULUNDUĞU CEPHE UZUNLUĞUNUN

1/3 ÜNÜ AŞMAMAK VE 3.00 m.Yİ GEÇMEMEK KOŞULU İLE ÖN CEPHEDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA, YAN VE ARKA CEPHELERDE PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERSİNDE, ÇEKME MESAFELERİNİN EN AZ 5.00M OLDUĞU YAN VE ARKA CEPHELERDE İSE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA GELENEKSEL CUMBA KARAKTERİNDE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.BU ÇIKMALAR EMSALE DAHİL EDİLMEZ.

PLANDA ÖN ÇEKME MESAFESİ 0.00M VERİLEN ALANLARDAAHŞAP MALZEME İLE GELENEKSEL CUMBA KARAKTERİNDE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

4.6.2. GELİŞME KONUT ALANI OLARAK TANIMLI ALANLARDA;

A) TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HİÇBİR NOKTADA 2.40 METREDEN AŞAĞI DÜŞMEMEK ŞARTIYLA BİNANIN HER CEPHESİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.

AÇIK ÇIKMALAR: PARSEL SINIRINA EN FAZLA 2 M. YAKLAŞABİLİR. GENİŞLİKLERİ 1.50M Yİ BOYLARI İSE BİNA TÜM CEPHE BOYLARININ TOPLAMININ 1/3'ÜNÜ GEÇEMEZ. BU ALANLAR EMSAL HESABINA DAHİL DEĞİLDİR. 1.50 M DEN GENİŞ AÇIK ÇIKMALAR YAPILMASI İSTENİLDİĞİ TAKTİRDE BİNA İÇİNE ÇEKİLMEK SURETİYLE GENİŞLETİLEBİLİR. GENİŞLETİLEN BU ALANLARIN 1.00M LİK KISMI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

ÇIKMALARIN YAPIDAKİ YERLERİ VE BİÇİMLERİ YÖRENİN MİMARİ ÖZELLİKLERİ İLE MİMARİ GEREK VE GEREKSİNMELERE GÖRE BEİRLENİR. ÇIKMALAR AHŞAP YAPILDIĞI TAKTİRDE CEPHE ORANI ARANMAZ. AHŞAP KAPLAMALAR BU KAPSAMDA DEĞERLENDİRİLMEZ.

VERANDA VE PERGOLELER: YAPILARIN ZEMİN KATLARINDA, OTOPARK İÇİN AYRILAN YER DIŞINDA KALAN ALANDA, TEHLİKE ANLARINDA YANGIN VE İLK YARDIM TRAFİĞİNİ AKSATMAYACAK BİÇİMDE, TOPOGRAFYAYA UYGUN OLARAK,ARKA VE YANLARDA PARSEL SINIRINA 2M YE KADAR, ÖN CEPHEDE 2.5 M YE KADAR YANAŞABİLİRLER. HİÇBİR YERDE YAPI SINIRINDAN 4 MT. GEÇEMEZ. BETONARME OLMAMAK KAYDI İLE YAĞMUR VE GÜNEŞTEN KORUNMAK İÇİN KISMEN YA DA TAMAMEN KİREMİT VB. İLE ÖRTÜLEBİLİR. YÜKSEKLİKLERİ 1. KAT BALKON VEYA PENCERE PARAPET YÜKSEKLİKLERİNİ GEÇEMEZ.

AÇIK HAVUZLAR PARSEL SINIRINA YAN VE ARKA CEPHELERDE EN FAZLA 2 M , ÖN CEPHELERDE İSE EN FAZLA 2.5 M'YE KADAR YAKLAŞABİLİR. BAZI ÖZEL DURUMLARDA İLGİLİ İDAREDEN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

KAPALI ÇIKMALAR: GENİŞLİĞİ 1.MYİ GEÇMEMEK VE BULUNDUĞU CEPHE ALANIN %50 SİNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE ÖN CEPHEDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA, YAN VE ARKA CEPHELERDE PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERSİNDE, ÇEKME MESAFELERİNİN EN AZ 5.00M OLDUĞU YAN VE ARKA CEPHELERDE İSE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

TİCARET ALANLARINDA ÖN CEPHEDE AÇIK ÇIKMA YAPILAMAZ.ANCAK ÖN ÇEKME MESAFESİNİN EN AZ 5.00M OLDUĞU YERLERDE ÖN CEPHEDE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR. CEPHE ALANININ %50SİNİ GEÇMEMEK 1.00MYİ AŞMAMAK ŞARTIYLA ÖN CEPHEDE TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HİÇBİR NOKTADA 3.00MDEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA EMSAL HESABINA DAHİL OLMAYAN KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

BİR DEN FAZLA YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERDEKİ BÜTÜN YOL CEPHELERİ ÖN CEPHE GİBİ DEĞERLENDİRİLİR.

B) BİNA CEPHELERİNDE AÇIK MERDİVEN YAPILAMAZ .

C) KAPALI ÇIKMALAR , MERDİVENLER. KORİDORLAR İLE BALKON PROFİL VE KORKULUKLARINDA YÖRENİN MİMARİ ÖZELLİKLERİNİN DİKKATE ALINMASI VE/VEYA YORUMLANMASI MECBURİDİR.

4.7. MERDİVENLER

İKİDEN FAZLA KONUT BULUNAN YAPILARDA BİRLİKTE KULLANILAN İÇ MERDİVENLER AHŞAP OLAMAZ.

YÖRESEL MİMARİ GELENEĞİ SÜRDÜRMEK AMACIYLA VE BİNA CEPHESİYLE BÜTÜNLEŞMEK VE TAŞ YA DA AHŞAP İLE İNŞA EDİLMEK KAYDIYLA EN FAZLA 1.20M. GENİŞLİKTE AÇIK MERDİVEN YAPILABİLİR. ANCAK BU MERDİVENLER DE EMSALE DAHİLDİR.

4.8. KAPI VE PENCERELER

4.8.1. YERLEŞİK KONUT ALANI OLARAK TANIMLI ALANLARDA;

CEPHELERDEKİ KAPI VE PENCERE BOŞLUKLARI TOPLAM CEPHE ALANININ %30 UNU GEÇEMEZ. ANCAK ZEMİN KATLARDA TİCARİ KULLANIM GETİRİLEN ALANLARDA BU ORAN %50 OLARAK UYGULANABİLİR.

PENCERELERDE DAR KENAR ENAZ 0.70M. ENÇOK 0.80M. OLMAK ÜZERE EN-BOY ORANI 1-1 İLE 1-2 ARASINDA,

KAPILARDA DAR KENAR ENAZ 0.90M. ENÇOK 2.20M. OLMAK ÜZERE EN-BOY ORANI 1-1 İLE 1-2 ARASINDA OLACAKTIR.

KAPI-PENCERE BOŞLUKLARI ARASINDAKİ MESAFE 0.40M. DEN DAHA AZ OLAMAZ.

TÜM DOĞRAMALAR AHŞAP VEYA AHŞAP GÖRÜNÜMLÜ ÇAĞDAŞ MALZEMELERLE YAPILACAKTIR.

SERVİS PENCERELERİ ENAZ 0.30 X 0.60M. BOYUTLARINDA OLACAKTIR.

SOKAK CEPHELERİNDE SERVİS PENCERESİ YERALAMAZ.

4.8.2. GELİŞME KONUT ALANI OLARAK TANIMLI ALANLARDA

CEPHELERİNDEKİ KAPI-PENCERE BOŞLUKLARI, TOPLAM CEPHE ALANININ %50SİNİ GEÇEMEZ. ANCAK 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.

4.9. CEPHE ÖZELLİKLERİ

A) CEPHELER; TUĞLA, BRİKET VEYA DİĞER FABRİKASYON MALZEMELERDEN İSE SIVALI VE BADANALI OLACAKTIR. SIVA ÜZERİNE YAPILACAK BOYA VEYA BADANA BEYAZ RENKTE VEYA GELENEKSEL YAPILARDA GÖRÜLEN TOPRAK KÖKENLİ RENK TONLARINDA OLACAKTIR. MİMARİ PROJELERDE CEPHE RENKLERİNİN BELİRTİLMESİ ZORUNLUDUR.

AHŞAP VEYA TAŞ DUVAR ŞEKLİNDE İSE SIVASIZ BIRAKILABİLİR.

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 CEPHEDEKİ TAŞ DUVAR KALINLIĞININ 30 CM'LİK KISMI İNŞAAT ALANI HESABINA KATILMAZ.

C) ALT KATINDA TİCARİ KULLANIMLARIN YER ALDIĞI YAPILARIN CEPHE BOYUNCA YÜKSEK KENARI BİNA CEPHESİNE BAĞLI OLMAK VE CEPHE TASARIMINA ENTEGRE EDİLMEK ÜZERE AHŞAP KONSTÜRÜKSİYONLU, ÜSTÜ KİREMİT ÇATILI SABİT GÖLGELİK-SAÇAK YAPILABİLİR. SAÇAK YÜKSEKLİĞİ EN ALÇAK NOKTADA 2.20 METREDEN AZ OLAMAZ. ÖN ÇEKME MESAFESİ 0.00M OLAN YAPILARDA BU SAÇAK

GENİŞLİĞİ KALDIRIM GENİŞLİĞİNDEN VEYA HER DURUMDA 2.00 METREDEN FAZLA OLAMAZ.

D)CEPHE BOYUNUN YÜKSEKLİĞİNE ORANI 2.00'A ERİŞTİĞİ YADA GEÇTİĞİ YAPILARDA CEPHE UZUNLUĞU ÇIKMA, BALKON,PENCERE VB. MİMARİ ELEMANLARLA KIRILARAK CEPHEYE HAREKETLİLİK GETİRİLECEKTİR. BU UYGULAMADA YEREL MİMARİ TARZ (SAÇAKLI, CUMBALI,AHŞAP AKSAMLİ BAĞDADİ YAPILAR) VEYA YORUMU İLE CEPHE ORANLARININ GÖZÖNÜNDE TUTULMASI MECBURİDİR.

E)SAĞIR CEPHELER:

BİTİŞİK NİZAM YAPILARDA VEYA AYRIK NİZAMDA İKİZ YAPI YAPILMASI DURUMUNDA AÇIKTA KALAN YAN DUVARLARIN ENAZ 0.20M.KALINLIĞINDA YAPILMASI ZORUNLUDUR.BU DUVARLARIN DIŞ YÜZEYLERİ SIVALI VE DİĞER CEPHELERİN RENGİNDE BOYALI OLACAKTIR.

F)BAHÇE DUVARLARI:

BAHÇE DUVARLARININ SOKAK ÜZERİNE GELEN KENARLARI ENAZ 0.70M. ENÇOK 1.50M. OLACAK,TAŞ DIŞINDA MALZEME KULLANILDIĞINDA SIVANACAK VE YAPIDAKİ RENK DÜZENLEMESİNE UYGUN ŞEKİLDE BOYANACAKTIR.

4.10. HER BAĞIMSIZ KONUTTA ENAZ BİR ODA,BİR YATAK ODASI,BİR MUTFAK VEYA MUTFAK NİŞİ,BİR BANYO İLE TUVALET BULUNACAKTIR.BANYO İLE TUVALET AYNI MEKANDA YERALABİLİR.

4.11. AÇIK ALANLAR

4.11.1. PARSELDE AÇIK ALANLAR

BÜTÜN TESİS VE YAPILARDA İSKAN ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇERİSİNDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLEME VE BİTKİLENDİRME İŞLEMLERİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR.

YAPININ OTURMA ALANI DIŞINDA KALAN TABİİ ZEMİN HAFREDİLEMEZ ANCAK KOT FARKI 1.5 M'Yİ GEÇMEMEK ÜZERE KADEMELENDİRİLEREK DÜZENLENEBİLİR.

ÖN BAHÇELERİN TESVİYESİ

YOLDAN KOT ALAN PARSELLERDE; AZ EĞİMLİ BİR YOLA CEPHESİ BULUNAN PARSELLERİN YOL CEPHESİNDE , PARSEL SINIRI İLE BİNA CEPHESİ ARASINDA KALAN KISIMLAR KOMŞU PARSEL SINIRINA KADAR YOL EĞİMİNE GÖRE KALDIRIM SEVİYESİNDE TESVİYE EDİLİR.

FAZLA EĞİMLİ, MERDİVENLİ VEYA KADEMELİ BİR YOLA CEPHESİ BULUNAN PARSELLERDE, PARSEL SINIRI İLE BİNA CEPHESİ ARASINDA KALAN KISIM, KALDIRIM EĞİMİ VE KALDIRIMDAN BİNA ÖN CEPHESİNE OLAN ARAZİ EĞİMİ İLE VE MİMARİ GEREKSİNİMLERE UYUMLU KADEMELİ YA DA EĞİMLİ OLARAK DÜZENLENİR.

BİNA YOL CEPHESİ İLE YOLLAR ARASINDA KALAN BAHÇELER YOLDAN YÜKSEKSE YOLA DOĞRU MEYİL VERİLEREK, YOLDAN ALÇAKSA DRENAJ ÖNLEMLERİ ALINARAK TESVİYE EDİLİR.

ARKA BAHÇELERİN TESVİYESİ

AZ EĞİMLİ ARSALARDA, MİMARİ GEREKSİNME OLURSA , 0.00 KOTUNA KADAR KAZI YA DA DOLGU YAPILABİLİR

DOĞAL ZEMİNİ 0.50 KOTUNUN ÜSTÜNDE YA DA 0.00 KOTUNUN ALTINDA OLAN ARKA BAHÇE ZEMİNLERİ İSTENİRSE YAPININ ARKA KÖŞELERİNDEKİ DOĞAL ZEMİN KOTLARININ ORTALAMASINA KADAR (KOTUN ÜSTÜNDE İSE) KAZILARAK YA DA (KOTUN ALTINDA İSE) DOLDURULARAK TESVİYE EDİLEBİLİR.

KAYALIK ZEMİNLERDE VEYA YAPI ARKA SINIRINDAKİ ORTALAMA DOĞAL ZEMİNİN VERİLEN 0.00 KOTUNDAN 2 M ALÇAK YA DA YÜKSEK OLMASI HALİNDE, GEREKLİ

İSTİNAT ÖNLEMLERİ ALINARAK YAPININ ARKA KÖŞELERİNDEKİ DOĞAL ZEMİN KOTLARININ ORTALAMASINA KADAR BİNA ARKA CEPHESİNDEN İTİBAREN 3 M LİK ŞERİDİN (KOTUN ÜSTÜNDE İSE) KAZILARAK YA DA (KOTUN ALTINDA İSE) DOLDURULARAK TESVİYESİ İLE YETİNİLİR.

YAN BAHÇELERİN TESVİYESİ

YAN BAHÇELER, ÖN BAHÇE İLE ARKA BAHÇE, KÖŞE PARSEL İSE YOL ARASINDA UYUMU SAĞLAYACAK ŞEKİLDE GEREKLİ İSTİNAT ÖNLEMLERİ ALINARAK, (KOTUN ÜSTÜNDE İSE) KAZI YA DA (KOTUN ALTINDA İSE) DOLGU İLE TESVİYE EDİLİP DÜZENLENECEKTİR.

A) AÇIK ALAN DÜZENLEMESİNDE, PARSEL TOPLAMININ EN AZ %40'I KADAR ALAN HİÇBİR YAPAY MALZEME İLE KAPLANMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ ÜZERİNE BİTKİLENDİRME VE DÜZENLEME YAPILARAK KORUNACAKTIR.BİTKİLENDİRME DE YÖREYE UYGUN AĞAÇ TÜRLERİ İLE DÜZENLEME ESASTIR.

B) SÖZKONUSU TOPRAK SAHANIN HER 20 M2'Sİ İÇİN YÖRESEL BİTKİ ÖRTÜSÜNE VE PEYZAJINA UYGUN BİR AĞAÇ DİKİLMESİ ZORUNLUDUR. EĞER PARSELDE MEVCUT AĞAÇLAR VARSA BUNLAR BİNANIN YERLEŞTİRİLMESİNDE GÖZ ÖNÜNE ALINIR VE GEREKLİ OLAN AĞAÇ SAYISINDAN DÜŞÜLÜR.

C) PARSEL SINIRININ BİNANIN BULUNMADIĞI BÖLÜMLERİNİN TÜMÜ ÖNCELİKLE BAHÇE DUVARLARIYLA ÇEVİRİLECEKTİR.DUVAR SIVALI VEYA MOLOZ TAŞTAN ÖRÜLECEKTİR.BİTKİLENDİRME VEYA AHŞAP ÇİT İLE DE BAHÇE SINIRLAMASI YAPILABİLİR.

4.11.2. KAMUSAL AÇIK ALANLAR

A)YERLEŞİK ALAN SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN TÜM CADDE VE SOKAKLAR KADASTRAL YÖNLERİ,EĞİMLERİ VE KALMIŞSA ÖZGÜN KAPLAMA MALZEMELERİ İLE KORUNACAKTIR.

B)TÜM YEŞİL ALANLARDA VE DİĞER KAMUSAL MEKANLARDAKİ MEVCUT AĞAÇLAR ÖZENLE KORUNACAKTIR.

C)ANITSAL YAPILARIN ÇEVRESİNDEKİ YEŞİL ALANLARDA HİÇBİR YENİ YAPI,EKLENTİ YAPILAMAZ. KULLANIMA AÇILAMAZ.

D)MERDİVENLİ SOKAKLAR DÜZ DURUMA GETİRİLEMEZ.

E)YOL,SOKAK VE MEYDANLARDA PROJELERİNE GÖRE YERLEŞTİRİLECEK DÖŞEME,İŞARETLEME VE AYDINLATMA SİSTEMLERİ DIŞINDA YAPI ÖGESİ KULLANILAMAZ.

F)YERLEŞİK ALAN SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN SARNIÇ,ÇEŞME,KUYU,DİBEK TAŞI VB. GELENEKSEL KENTSEL ELEMANLAR KORUNACAKTIR.

G)REKLAM PANOLARI: YERLERİ, BOYUTLARI VE MALZEMELERİ KONUSUNDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4.12. OTOPARKLAR

PARSEL İÇERİSİNDE OTOPARK ZORUNLUDUR. PARSELLERDE OTOPARK YÖNETMELİĞİNİN 2. MADDESİNDE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE, 5.MADDE (A) FIKRASINDAKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARINA UYULARAK OTOPARK AYRILMASI MECBURİDİR.

VAZİYET PLANLARINDA BU ALANLAR AYRILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

5. ÖZEL HÜKÜMLER

5.1. YERLEŞİK ALANLAR

(A-2), (B-2) İLE TANIMLANAN VE YAPILAŞMA EMSALİ VERİLMEMİŞ ALANLAR, YERLEŞİK ALANLARDIR. BU ALANLARDA KONUT VEYA BELGELİ TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR . YAPI NİZAMI PLAN PAFTALARINDA BELİRTİLMİŞTİR.

5.1.1. YERLEŞİK ALANLARDA BASİT ONARIM TADİLAT İŞLERİ İÇİN;

BELEDİYENİN ONARIM TUTANAĞI HAZIRLAMASI VE ONARIMDAN ÖNCE VE SONRA OLMAK ÜZERE TÜM CEPHELERİN FOTOĞRAFLARINI TEMİN EDEREK TUTANAĞA EKLEMESİ YETERLİDİR.

5.1.2. ESASLI ONARIM VE TADİLATLARDA

HER TÜR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILABİLİR. YAPILARIN ÖZGÜN CEPHE ÖZELLİKLERİ KORUNACAKTIR.CEPHELERDE YAPILMIŞ BULUNAN NİTELİKSİZ DEĞİŞİKLİKLER VE EKLENTİLER ÖZGÜN YAPI İLE UYUMLU BİR BİÇİMDE YENİDEN DÜZENLENECEKTİR.BU TÜR ONARIM ÖZGÜN YAPI MALZEMESİ VE TEKNİĞİ İLE YAPILABİLECEĞİ GİBİ ÖZGÜN YAPI İLE UYUMLU OLMASI KOŞULU İLE ÇAĞDAŞ MALZEME DE KULLANILABİLİR.STATİK AÇIDAN SORUNLU YAPILARDA GELENEKSEL VE/VEYA ÇAĞDAŞ TEKNİK VE MALZEME KULLANILARAK STRÜKTÜREL MÜDAHALELER YAPILABİLİR.

5.1.3. YIKILIP YENİDEN YAPILACAK RUHSATLI YAPILAR:

YIKILIP YENİDEN YAPILACAK RUHSATLI YAPILAR: TAKS VE İAKS DEĞERLERİ İMAR PLANINDA BELİRTİLEN DEĞERLERDEN BÜYÜK İSE : TABAN ALANI AYNI KALACAK ,İMAR PLANINDA VERİLEN KAT ALANLARI TOPLAMI UYGULANACAK VE YENİ YAPILACAK YAPI AYNI KÖŞE NOKTALARI İÇİNDE OTURTULACAKTIR.

EĞER YIKILACAK YAPI TEK KATLI İSE; YIKILAN BİNANIN KÖŞE KOORDİNATLARINA BAĞLI KALINARAK İMAR PLANINDA VERİLEN İAKS DEĞERİNE UYGUN OLARAK İMAR PLANINDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNDE YENİ BİNA YAPILABİLİR.

TAKS VE İAKS DEĞERLERİ PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN DEĞERLERDEN KÜÇÜK İSE; PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN DEĞERLERİ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE BÜYÜTÜLEREK YENİDEN YAPILABİLİR. BU DURUMDA, YENİ YAPILACAK BİNANIN YER SEÇİMİNE VERİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYULMAK KAYDIYLA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

5.1.4. YENİ YAPILACAK YAPILAR

YERLEŞİK ALANDA YENİ YAPILACAK BİNANIN YER SEÇİMİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.YER SEÇİMİ YENİ YAPININ BULUNDUĞU YOL VE SOKAĞIN AYNI SIRASINDAKİ MEVCUT YAPILARIN KONUMLARI İLE UYUMLU OLMAK ZORUNDADIR.

KOMŞU PARSELDEKİ YAPILAŞMANIN BİTİŞİK OLMASI HALİNDE “BİTİŞİK” KOMŞU PARSELDEKİ YAPILAŞMANIN AYRIK OLMASI HALİNDE “AYRIK” NİZAM YAPILACAKTIR.ANCAK;

YAPILAŞMIŞ KONUT ALANLARINDA YAN KOMŞU PARSELDEKİ YAPI PARSEL SINIRINA BİTİŞİK YAPILMIŞ VE PENCERE AÇILMAMIŞ İSE YENİ YAPILACAK YAPI O PARSEL SINIRINA BİTİŞİK YAPILARAK TAKS VE İAKS DEĞERLERİNİ AŞMAMAK KAYDI İLE İKİZ NİZAM UYGULAMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

MESKUN ALANLARDAKİ RUHSATLI BİNAYA İMAR PLANINDA VERİLEN TAKS VE İAKS DEĞERLERİ DİKKATE ALINARAK RUHSATLI BİNANIN AYNI KÖŞE KOORDİNATLARINA GÖRE İMAR PLANINDA İZİN VERİLEN SAYIDA KAT İLAVESİ YAPILABİLECEKTİR.

HALİHAZIR PARSELİN TAKS:0.30 ORANI İLE İKAMETE UYGUN YAPI BÜYÜKLÜĞÜ SAĞLAMAMASI HALİNDE YAPI TABAN ALANINI YENİDEN BELİRLEMeye BELEDİYE YETKİLİDİR. BU DURUMDA BELİRLENEN TABAN ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ.

HER İKİ YAN KOMŞU PARSELDEKİ YAPILARIN PARSELİN YAN SINIRLARINA BİTİŞİK YAPILMIŞ VE PENCERE AÇILMAMIŞ OLMASI HALİNDE YENİ YAPILACAK YAPIDA TAKS VE İAKS DEĞERLERİNİ AŞMAMAK KAYDI İLE BİTİŞİK NİZAMI UYGULAMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

PLANDA BİTİŞİK NİZAM OLARAK TANIMLANMIŞ ADALARDA KOMŞU PARSELDE MEVCUT YAPININ AYRIK NİZAMA GÖRE OLUŞMASI DURUMUNDA AYRIK VEYA BLOK NİZAM UYGULAMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

AYRIK NİZAM OLARAK TANIMLANAN YAPI ADALARINDA AYRIK NİZAMA UYGUN OLMAYAN PARSELLERDE ÇEKME MESAFELERİ TAKS VE İAKS DEĞERLERİNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE İKİZ NİZAM UYGULAMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

5.1.5.(A-2),(B-2) İLE TANIMLANMIŞ YAPI ADALARINDA

EN FAZLA T.A.K.S.:0.30,

EN FAZLA K.A.K.S.:0.60,

EN FAZLA YÜKSEKLİK (H):6.50 METRE

EN KÜÇÜK İMAR PARSELİ 400M²

EN AZ PARSEL CEPHESİ 10 M OLACAKTIR.

BU ALANLARDA BİNA DERİNLİĞİNİN 10M DEN AZ ÇIKTIĞI DURUMLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİ EN AZ 2.00M DEN AZ OLMAYACAK ŞEKİLDE BİNA DERİNLİĞİNİ 10M OLARAK UYGULAMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

MESKUN KONUT ALANLARINDA TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR. TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİ YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLMAK VE BELGE ALMAK ŞARTIYLA PANSİYON VE OTEL GİBİ TURİZM TESİSLERİ YER ALABİLİR. BU DURUMDA AYRIK NİZAM YAPILAŞMA ŞARTI VERİLEN ALANLARDA KOMŞU PARSEL SINIRINDAN ÇEKME MESAFESİ EN AZ 5 M. OLARAK 5.1.MADDESİ ŞARTLARINA GÖRE UYGULANACAKTIR. BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA ŞARTI VERİLEN ALANLARDA TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE PLAN ÜZERİNDE O ADA İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA ŞARTLARA UYULUR.

5.2. KONUT GELİŞME ALANLARI

5.2.1.TAKS : 0.15 KAKS : 0.30, T.A.K.S. :0.20, K.A.K.S. :0.40, T.A.K.S.:0.25, K.A.K.S.:0.50 VE T.A.K.S.:0.30, K.A.K.S.:0.60 OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA;

EN KÜÇÜK İMAR PARSELİ 500M²

EN AZ PARSEL CEPHESİ 16 METRE,

5.2.2. T.A.K.S.:0.10, K.A.K.S.:0.20 VE E : 0.20 OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA :

EN KÜÇÜK İMAR PARSELİ 750M²

EN AZ PARSEL CEPHESİ 16 METRE, ŞARTLARINA UYULACAKTIR.

5.3. TİCARET ALANLARI

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

5.3.1. TİCARET ALANLARININ ZEMİN KATLAR ÜZERİNDEKİ KULLANIM SERBESTTİR.TİCARET VEYA KONUT AMAÇLI KULLANILABİLİR.

5.3.2.TİCARET ALANINDAKİ YAPI NİZAMI PLANDAKİ GİBİDİR.(A-2) VE (B-2) İLE TANIMLANMIŞ VE YAPILAŞMA EMSALİ VERİLMEMİŞ YAPI ADALARINDA, PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN ŞARTLARA VE KULLANIŞLARA UYULMAK ŞARTIYL, TAKS : 0.30 TIR.

5.3.3.YAN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ;

AYRIK NİZAMDA, MEVCUT OLUŞUMUNA GÖRE BİTİŞİK NİZAMDA ÖN BAHÇE 0 VEYA 5 METRE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ:H/2 OLACAKTIR.

5.3.4.BU ALANLARDA YENİDEN İFRAZ YAPILMASI HALİNDE

5.3.4.1.BİTİŞİK NİZAM İLE TANIMLANMIŞ YAPI ALANLARINDA

EN KÜÇÜK İMAR PARSELİ:400 M²'DİR.

EN AZ PARSEL CEPHESİ 10 METREDİR.

5.3.4.2.AYRIK NİZAM İLE TANIMLANMIŞ YAPI ALANLARINDA

EN KÜÇÜK İMAR PARSELİ:400 M²'DİR.

EN AZ PARSEL CEPHESİ 16 METREDİR.

5.3.4.3.GELİŞME ALANI İLE GÖSTERİLEN AYRIK NİZAMLI TİCARET ALANLARINDA

EN KÜÇÜK İMAR PARSELİ:500 M²'DİR.

EN AZ PARSEL CEPHESİ 16 METREDİR.

5.3.5. BU ALANLARDA BİNA DERİNLİĞİ 10M DEN AZ ÇIKTIĞI DURUMLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİ EN AZ 2.00M DEN AZ OLMAYACAK ŞEKİLDE BİNA DERİNLİĞİNİ 10M OLARAK UYGULAMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

5.3.6.MESKUN TİCARET ALANI OLARAK BELİRTİLMİŞ YAPI ADALARINDA, YIKILAN BİNANIN YERİNE AYNI TABAN ALANI VE İNŞAAT ALANI KATSAYISINA BAĞLI KALINARAK AYNI KÖŞE NOKTALARINA OTURAN YENİ BİNA YAPILABİLİR. BU YAPI ADALARINDA BULUNAN VE PLANDA BELİRLENEN KAT ADEDİNDEN DAHA AZ KATLI MEVCUT YAPILARA , MEVCUT NİZAM AYNI KALMAK KAYDI İLE İLAVE KAT YAPILABİLİR.

5.3.7.TAMAMI TİCARİ KULLANIM OLARAK BELİRLENEN YAPI ADALARINDA, İÇ MEKANDA KULLANILMASI AMACIYLA ARKAD GEÇİŞLER YAPILARAK İÇ AVLU DÜZENLEMESİNE GİDİLEBİLİR.ARKAD GEÇİŞLERİNİN GENİŞLİĞİ 4 METREDEN, YÜKSEKLİĞİ 3 METREDEN AZ OLAMAZ. ÖN ÇEKME MESAFESİ VERİLMEMİŞ TİCARİ ALANLARDA; YENİ YAPILACAK BİNANIN ÇEKME MESAFESİ İÇİN, O ADADA OLUŞMUŞ CEPHE HATTINA UYULACAKTIR.

5.3.8.TİCARET ALANLARINDA BELGELİ TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR. BU KULLANIMLAR İÇİN YAPILAŞMA ŞARTLARI PLANDA TİCARET ALANLARINDA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.

5.3.9.KONUT ALTI TİCARET ALANI OLARAK TANIMLI ALANLARDA EN ALT KATLARIN KONUT OLARAK KULLANILMASI MİMARİ PROJESİNE UYULMAK KAYDIYLA BELEDİYENİN YETKİSİNDEDİR.

5.4.TURİSTİK TESİS YAPILABİLECEK ALANLAR.

5.4.1. PLANDA KONUT ALANI VEYA TİCARET ALANI OLARAK TANIMLI ALANLARDA TURİSTİK TESİS ,OTEL,MOTEL,PANSİYON YAPILABİLİR. YALNIZCA TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI NİTELİĞİNDEKİ TESİSLER YAPILABİLİR. BU TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEBİLMESİ İÇİN YAPILACAK YAPININ BU NİTELİKTE OLACAĞININ TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE YAZDIRILMASI ZORUNLUDUR.TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

5.4.2. BU TÜR TESİSLERDE TURİZM TESİSLER YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.PROJEDE BELİRTİLEN ARITMA TESİSİ FAALİYETE GEÇMEDEN YAPIYA İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

5.5.PARK,ÇOCUK BAHÇESİ,OYUN ALANLARINDA;

BU ALANLARDA KULLANIMA ÖZGÜ DÜZENLEMELER VE WCLER DIŞINDA UYGULAMA PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMADAN YAPI YAPILAMAZ.

5.6. SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA

BU ALANLARDA PLANDA BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULMAK ÜZERE TİYATRO KÜTÜPHANE, SİNEMA, TOPLANTI, VE DÜĞÜN SALONU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.

5.7.RESMİ KURUM, BELEDİYE HİZMET ALANI, SAĞLIK ALANI, ASKERİ ALAN, EĞİTİM TESİSLERİ, DİNİ TESİS ALANLARI ;

BU ALANLARDA YAPILAŞMA ŞARTLARINA BAĞLI KALINARAK KULLANIM AMACI DOĞRULTUSUNDA YAPI YAPILABİLİR.

5.8.TAŞKIN ALANLAR

İMAR PLANINDA TAŞKIN ALANI OLARAK BELİRTİLEN KISIMLARDA, ISLAH ÇALIŞMASI YAPILMADAN, HIÇ BİR YAPI YAPILAMAZ.

5.9.TARIM ALANLARI

5.9.1.TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNARAK KONUTA ÇILACAK TARIM ALANLARI

BU ALANLARDA İFRAZDAN SONRA ELDE EDİLECEK HER PARSEL 2.000 M²DEN KÜÇÜK OLAMAZ.

AYRICA BU PARSELLERİN KADASTRO PAFTASINDA BULUNAN YA DA VAR OLAN BİR YOLA EN AZ 16 METRE CEPHESİNİN BULUNMASI GEREKLİDİR.BU ALANLARDA YOL İHDAS SURETİYLE İFRAZ YAPILAMAZ.

5.9.1.1. EN FAZLA T.A.K.S.:0.10

EN FAZLA K.A.K.S.:0.20

EN FAZLA İNŞAAT ALANI:250M²

EN FAZLA YÜKSEKLİK (H):6.50 M.

EN AZ PARSEL CEPHESİ 16 M DİR.

ÖN BAHÇE MESAFESİ : 5M

YAN BAHÇE MESAFESİ : 3M

MÜŞTEMİLAT EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

5.9.2. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK İFRAZLARDA 5578/5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA İŞLEM YAPILACAKTIR.

TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ VE BAŞKA BİR KULLANIMA DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.

TARIM ALANINDA YAPILACAK OLAN YAPILARIN YAPILAŞMA ŞARTLARI İL GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN BELİRTİLEN TOPRAK SINIFINA GÖRE BELİRLENECEKTİR

5.9.3.ZEYTİNLİK ALANLAR(TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ÖZEL MAHSUL ALANLARI)

4086 SAYILI KANUNUN 5. MADDESİ 2. PARAGRAFI GEREİNCE " ZEYTİN SAHALARI DARALTILAMAZ.ANCAK BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN ZEYTİNLİK SAHALARININ İMAR HUDUTLARI KAPSAMI İÇİNE ALINMASI HALİNDE ALT YAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL TOPLAM YAPILAŞMA ZEYTİNLİK ALANIN % 10 UNUN GEÇEMEZ.BU SAHALARDAKİ ZEYTİN AĞAÇLARININ SÖKÜLMESİ, TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞI'NIN FENNİ İZİNİNE TABİDİR. BU İZİNİN VERİLMESİN DE TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞI'NIN FENNİ İZİNİNE TABİDİR..ARAŞTIRMA ENSTİTÜLERİNİN VE MAHALLİNDE ZİRAAT ODASININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.BU HALDE DAHİ KESİN ZARURET GÖRÜLMİYEN ZEYTİN AĞACI KESİLEMEZ VE SÖKÜLEMEZ DOĞRULTUSUNDA İŞLEME TABİDİR.

5.9.4.TARIM ALANLARINDA YAPILACAK İFRAZLARDA VE TARIM ARAZİLERİNİN AMAÇ DIŞI KULLANIMI TALEPLERİNDE 5578/5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA İŞLEM YAPILACAKTIR.

5.10.ORMAN ALANLARI

BU ALANLARDA ORMAN KANUNUNDA BELİRTİLEN ORMANLARIN BAKIMININ KORUNMASI GELİŞTİRİLMESİ VE İŞLETİLMESİ AMAÇLI TESİSLER DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ.

ORMAN ALANLARINDA ÖZEL MÜLKİYETE KONU OLAN PARSELLERDE ;BU PLAN HÜKÜMLERİNİN 5.9.2. MADDESİNDEKİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

6. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN JEOLÖJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINA UYGUN OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

6.1. PLANLARDA ÖA - 5.1. SİMGESİYLE TANIMLI ALANLARDAHER TÜRLÜ YAPILAŞMALARDA, PARSEL BAZI SONDAJLI ZEMİN ETÜTLERİNDE, HETEROJEN ZEMİN KOŞULLARINDAN KAYNAKLANABİLECEK, ŞİŞME, FARKLI OTURMA VE TAŞIMA GÜCÜ PROBLEMLERİ AYRINTILI OLARAK ARAŞTIRILMALIDIR. ARAŞTIRMA SONUÇLARINA GÖRE GEREKLİ ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ PROJELENDİRİLEREK OLASI JEOTEKNİK PROBLEMLER MUTLAK SURETLE ÖNLENMELİDİR. BU ALANLARDA YER ALTI SU SEVİYESİ 6.0 İLE 10.0 METRE ARASINDA OLMASI NEDENİYLE ÇEVRE DRENAJININ (ATIK SULAR, YERALTI SUYU VE YERÜSTÜ SULARI AÇISINDAN) SAĞLANMASI GEREKMEKTEDİR.

6.2. PLANLARDA ÖA - 2.1. OLARAK TANIMLI ALANLARDA HAVZA KENARLARINDA, TEPELİK ALANLARIN DÜŞÜK EĞİMLİ YAMAÇLARI VE DEĞİRMEN DERESİ VADİSİNİN HER İKİ YAMACININ OLDUĞU KARŞILIK GELMEKTEDİR. YAPILAN STABİLİTE ANALİZLERİ, İNCELEME ALANINDAKİ YAMAÇLARIN GENEL OLARAK DURAYLI OLDUĞUNU GÖSTERMEKTEDİR. ANCAK KESİT-7 VE KESİT-8 HATTI BOYUNCA YER ALAN YAMAÇLARIN DEPREMLİ KOŞULLARDA KRİTİK OLDUĞU GÖRÜLMEKTEDİR. İNCELEME ALANINDA DEPREMLİ KOŞULLARDA VE YÜKSEK KATLI YAPILAŞMA SIRASINDA OLUŞTURULACAK YÜKSEK ŞEVLERDE, ÜSTTE YER ALAN ORTALAMA 5.0 M KALINLIKTAKİ YAMAÇ MOLOZU ÇÖKELLERİNDE GELİŞEBİLECEK OLASI YÜZEYSEL DEFORMASYONLARI ÖNLEYİCİ VE YAPILAŞMA SIRASINDA YÜKSEK KATLI YAPILAR İÇİN AÇILACAK YÜKSEK KAZI ŞEVLERİNİN GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYICI GEREKLİ İKSA (KAZIKLAR VE İSTİNATLARLA DESTEKLENMESİ) ÖNLEMLERİNİN ALINMASI UYGUN OLACAKTIR. ANCAK BÖLGENİN 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMASI NEDENİYLE, YAPILAŞMA ÖNCESİ DEPREM BÖLGELERİ BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ 2007 YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN KURALLARA TİTİZLİKLE

UYULMASI, EĞİMİN KADEMELİ OLARAK DÜŞÜRÜLMESİ, YÜKSEK ŞEVLER OLUŞTURULMASINDAN KAÇINILMASI PARSEL BAZINDA YAPILACAK ETÜTLERDE AYRINTILI ŞEV ANALİZLERİ YAPILMASI, ÇEVRE DRENAJININ (ATIK SULAR, YERALTI SUYU VE YERÜSTÜ SULARI AÇISINDAN) MUTLAKA SAĞLANMASI, GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINMASI VE UZMAN MÜHENDİSLERCE PROJELENDİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

6.3. İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE JEOLÖJİK AÇIDAN SAKINCALI ALAN OLARAK TANIMLI ALANLAR KAPALI HAVZA NİTELİĞİNDE OLDUĞUNDAN MEVCUT AKIŞLAR GÖLLENMELER MEYDANA GETİRMEKTE OLUP, BU GÖLLENMELER GECİKMELİ OLARAK DÜDENLER İLE TAHLİYE OLMAKTADIR. BU NEDENLE, HARİTALARDA İŞARETLİ GÖLLENME ALANLARI PLAN ÇALIŞMALARI SIRASINDA İSKAN DIŞI TUTULMALIDIR VE BUNUN YANINDA HAYIRLI DERE, DEĞİRMEN DERE VE KARANLIK DERENİN KAPASİTE OLARAK YETERLİ KESİMLERİNDE İŞARETLENEN MEVCUT YATAKLARI PLAN ÇALIŞMALARI SIRASINDA AYNE MUHAFAZA EDİLMELİDİR. DEĞİRMEN DERE VE KARANLIK DERENİN BİRLEŞİMİ İLE OLUŞAN GÜZERGAHTA

TAŞKIN ETKİSİNDEKİ ALANLAR KIRMIZI RENKTE TARANARAK İŞARETLENMİŞ OLUP, SÖZ KONUSU KESİMDE EKTE TİP KESİT DETAYI VERİLEN TAŞKIN KONTROL TESİSİ BELEDİYENİZCE UYGULANMADAN BU ALANLAR İSKANA AÇILMAMALIDIR DİYE BELİRTİLMİŞTİR. DSİ DEN ALINAN BU GÖRÜŞ KAPSAMINDA GÖLLENME ALANLARI UYGUN OLMAYAN ALAN OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.

7.ÖZEL PROJE ALANI (ÖPA) İÇERİSİNDE KİRLETİCİ NİTELİĞİ (TOZ, KOKU,DUMAN VB.) OLMAYAN İMALATHANELER, PANSİYON, MEVCUT YAPININ ANA KÜTLESİ KORUNARAK YAPILACAK BUTİK OTEL VB. KONAKLAMA BİRİMLERİ, KAFE, LOKANTA, PASTAHANE,TUHAFİYE, KAHVEHANE, BAKKAL, MANAV, KASAP VB. GÜNLÜK TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

8.KONUT ALTI TİCARET KULLANIMI VERİLEN PARSELLERİN ZEMİN KATI KONUT OLARAK DA KULLANILABİLİR.

9. BU PLAN SINIRLARI DAHİLİNDE, BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA,3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ, 1/100000 ÖLÇEKLİ AYDIN - MUĞLA - DENİZLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU VE ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.