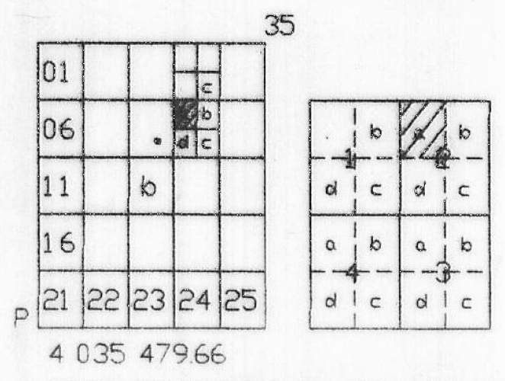
HATAY İLİ ARSUZ İLÇESİ
KIYI KESİMİ

GÖKMEYDAN MAHALLESİ - GÜLCİHAN MAHALLESİ

2. ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

P35-B-05-D-1-D
P35-B-05-D-1-C
P35-B-09-A-2-A
P35-B-09-A-2-B
P35-B-09-A-2-D

P35-B-09-A-2-A



GÖKMEYDAN
(HATAY)
P35-b-09-a-2-a

P35-b-04-d-3-d

PLAN NOTLARI

1. TANIMLAR

BELEDİYE: ARSUZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'DIR
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ: HATAY BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'DİR.
PLAN: HATAY İLİ ARSUZ İLÇESİ KIYI KESİMİ GÖKMEYDAN MAHALLESİ – GÜLCİHAN MAHALLESİ 2. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

2. GENEL HÜKÜMLER

2.1. PLANLAMA ALANI SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA VE YAPILAŞMADA, 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE BU KANUNA BAĞLI ÇIKARILAN KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ ESASTIR.

2.2. PLANLAMA ALANI GENELİNDE YÜRÜTÜLECEK İNŞAAT VE İŞLETME FAALİYETLERİNİN TÜM AŞAMALARINDA, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUN UYARINCA YÜRÜRLÜKTE OLAN; *ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ (ÇED) YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, SIFIR ATIK YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜ KONTROL YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ* HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.3. BU PLAN NOTLARINDA, PLAN RAPORUNDA VEYA İMAR PLANI PAFTALARINDA AÇIKÇA BELİRTİLMEYEN, TÜM HUSUSLARDA ,3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ TÜM YÖNETMELİKLERİ, YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ, HATAY BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANMIŞ YÜRÜRLÜKTEKİ ÜST ÖLÇEK (1/5000 VE 1/25.000) İMAR PLANI NOTLARI VE KARARLARI, KONUSUNA GÖRE İLGİLİ BAKANLIKLARIN VE KAMU KURUMLARININ (ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, DSİ, KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI VB.) MERİ MEVZUAT VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.4. YOLLAR VE YEŞİL ALANLAR KAMUYA TERK EDİLMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" VE "AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN" İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN KONULARDA; HATAY BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİSİNCE ONAYLANMIŞ OLAN ÜST ÖLÇEK İMAR PLANLARINA İLE BİRLİKTE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.7. T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI (MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN 19.04.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN; HATAY İLİ ARSUZ İLÇESİ 12802 HA ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİCROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA, YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİNE İLİŞKİN BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

2.7.1. ARAZİ GÖZLEMLERİ, SONDAJ ÇALIŞMALARI, JEOFİZİK ÖLÇÜMLER, PALEOSİSMOLOJİK ÇALIŞMALAR LABORATUVAR VERİLERİYLE YAPILAN ANALİZ VE HESAPLAMALAR SONUCU "İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT" ÇALIŞMASI KAPSAMINDA İNCELEME ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN
- ÖNLEMLİ ALANLAR 5.1 (Ö.A.-5.1) VE ÖNLEMLİ ALANLAR 2.1 (Ö.A.-2.1)

ÖNLEMLİ ALANLAR 5.1 (ÖA-5.1): ÖNLEM ALINABİLECEK ŞİŞME, OTURMA VB. SORUNLU ALANLAR

- İNCELEME ALANINDA EĞİMİN % 0-10 ARASINDA DÜZ VE DÜZE YAKIN OLDUĞU VE JEOLOJİSİNİ GENELLİKLE ALÜVYON VE YER YER SAMANDAĞ FORMASYONU VE TEPEHAN FORMASYONU REZİDÜEL BİRİMLERİN OLUŞTURDUĞU ALANLARDIR.
- YAPILAN ÇALIŞMALAR SONUCUNDA ALÜVYONUN HAKİM OLDUĞU ALANLARDA SIVILAŞMA BEKLENMEMEKTEDİR. YAPILAN OTURMA HESAPLARINDA ELDE EDİLEN OTURMA MİKTARI KABUL EDİLEBİLİR SINIRLAR İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. ANCAK ALÜVYON, SAMANDAĞ FORMASYONU VE TEPEHAN FORMASYONU REZİDÜEL BİRİMLER YANAL VE DÜŞEY ÖNDE HETEROJEN ÖZELLİĞE SAHİP OLDUKLARINDAN FARKLI VE ANİ OTURMA GİBİ MÜHENDİSLİK SORUNUYLA KARŞILAŞILABİRİ AYRICA "DÜŞÜK-ORTA-YÜKSEK-ÇOK YÜKSEK" ŞİŞME DERECESİNE SAHİP KİLLERDE ŞİŞMEDEN KAYNAKLANACAK MÜHENDİSLİK SORUNLARI NEDENİYLE BU ALANLAR YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN
- "ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA V.B. SORUNLU ALANLAR" OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ VE RAPOR EKİNDE, YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA ***"ÖA -5.1"*** SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR.

BU ALANLARDA;

- ZEMİN-TEMEL ETÜTLERİNDE TEMEL ETKİ DERİNLİĞİ BOYUNCA ŞİŞME, OTURMA, FARKLI OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ, SIVILAŞMA, ZEMİN BÜYÜTMESİ, HAKİM PERYOTİRDELENEREK GEREKMESİ HALİNDE ALINACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- ALÜVYON, SAMANDAĞ FORMASYONU VE TEPEHAN FORMASYONU REZİDÜEL BİRİMLERDE BELİRLENEN ŞİŞME PROBLEMİNE YÖNELİK AYRINTILI ÇALIŞMALARIN YAPILARAK ŞİŞME PROBLEMLERİNE YÖNELİK ALINABİLECEK ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- ALÜVYON BİRİMLER HETEROJEN ÖZELLİKTE OLUP, YANAL VE DÜŞEY YÖNDE FARKLILIKLAR GÖSTERECEĞİNDEN YAPI TEMLERİNDE FARKLI VE ANİ OTURMALAR SEBEP VEREBİLECEĞİ HESAP EDİLEREK OTURMA PROBLEMİNE KARŞI UYGUN TEMEL TİPİ GELİŞTİRİLMELİDİR.
- İNCELEME ALANINDAKİ SÜREKLİ AKAR VE MEVSİMSEL AKIŞ GÖSTEREN TÜM ANA VE TALİ DERELER İÇİN SELLENME VE TAŞKIN RİSKİ AÇISINDAN PLANLAMA ÖNCESİ GÜNCEL DSİ GÖRÜŞ ALINMALI VE BU GÖRÜŞE BAĞLI KALINARAK PLANLAMAYA GİDİLMELİDİR.
- MEVCUT VE KAZILARDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARIYLA DESTEKLENMELİDİR.
- YERALTISUYU, YÜZEY VE ATIK SULARIN ORTAMDAN UZAKLAŞMASINI SAĞLAYACAK DRENAJ SİSTEMLERİ UYGULANMALIDIR.
- YAPI TEMELLERİ AYNI JEOLOJİK, LİTOLOJİK VE JEOTEKNİK ÖZELLİKTEKİ HOMOJEN BİRİMLER ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.
- YOL, ALT YAPI, KOMŞU PARSEL VE BİNA GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN KAZI İŞLEMİ YAPILMAMALIDIR.
- ALÜVYON BİRİMLERDE YERALTISUYU YÜZEYE YAKIN OLDUĞUNDAN DERİN TEMEL VE YAPILACAK BODRUMLU YAPILARDA YERALTISUYUNA KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.
- ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ İLE YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) İLE ALÜVYONDA SIVILAŞMA RİSKİ İRDELENEREK OLASI PROBLEMLERE KARŞI ALINABİLECEK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- ALÜVYON BİRİMLERDE YERALTISUYU İLK 10 M. OLDUĞUNDAN VE HETEROJEN ZEMİNLER OLDUĞUNDAN GEVŞEK-ORTA KUMLU SEVİYELERDE SIVILAŞMA GELİŞEBİLECEĞİNDEN ZEMİN ETÜTLERİNDE İRDELENEREK GEREKMESİ HALİNDE ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.

ÖNLEMLİ ALANLAR 2.1 (ÖA-2.1): ÖNLEM ALINABİLECEK ŞİŞME, OTURMA VB. SORUNLU ALANLAR

- EĞİMİN %10'DAN FAZLA OLDUĞU VE JEOLOJİSİNİ SAMANDAĞ FORMASYONU VE TEPEHAN FORMASYONU İLE HATAY OFİYOLİTLERİNİN OLUŞTURDUĞU ALANLARDIR. ARAZİ GÖZLEMLERİNDE BU ALANLARDA KAYA DÜŞMESİ, HEYELAN, AKMA VB. KÜTLE HAREKETLERİ GÖZLEMLENMEMİŞTİR. EĞİMLİ ALANLARDA YAMAÇ DUYARLILIĞINA YÖNELİK BEŞ HAY BOYUNCA STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMIŞ ANALİZ SONUÇLARINA GÖRE YAMAÇLAR DUYARLI ÇIKMIŞTIR. ANCAK EĞİMİN %10'DAN FAZLA OLDUĞU ALANLARDA KAZI YAPILMASI DURUMUNDA OFİYOLİTLERDE AYRIŞMA ZONU KALINLIĞI, KAYA ORTAMLARIN KIRIKLI ÇATAKLI OLMASI, YÜZEY SULARI VE EĞİME BAĞLI OLARAK STABİLİTE SORUNLARIYLA KARŞILAŞILABİLECEĞİ HESAP EDİLDİĞİNDE MUHTEMEL STABİLİTE SORUNLARININ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİYLE ORTADAN KALDIRILABİLECEĞİ KANAATİNE VARILDIĞINDAN BU ALANLAR ''ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR" ALANLAR OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ VE RAPOR EKİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINDA ''ÖA-2.1'' SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR. BU ALANLARDA;
- ZEMİN VE TEMEL ETÜTLERİNDE YAPILACAK KAZILAR, PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ VE DIŞ YÜKLER HESAP EDİLEREK YAMAÇ BOYUNCA STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- MEVCUT VE KAZILARDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARIYLA DESTEKLENMELİDİR.
- YÜZEY VE ATIK SULARIN STABİLİTE SORUNLARINA VE ZEMİNDE GÖÇMEYE NEDEN OLACAĞINDAN ORTAMDAN UZAKLAŞMASINI SAĞLAYACAK DRENAJ SİSTEMLERİ UYGULANMALIDIR.
- YAPI TEMELLERİ AYNI JEOLOJİK, JEOTEKNİK VE LİTOLOJİK ÖZELLİKTEKİ HOMOJEN BİRİMLER ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.
- REZİDÜEL KESİMLERİ OLUŞTURAN LİTOLOJİK BİRİMLER YANAL VE DÜŞEY YÖNDE FARKLILIK GÖSTERDİĞİNDEN YAPILARDA FARKLI VE ANİ OTURMA GİBİ SORUNLAR GELİŞEBİLECEĞİNDEN ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA UYGUN TEMEL TİPİ BELİRLENMELİDİR.
- REZİDÜEL KESİMDE YER ALAN KİLLİ SEVİYELERDEKİ ŞİŞME PROBLEMLERİNE KARŞI ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- YOL, ALTYAPI, KOMŞU PARSEL VE BİNA GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN KAZI İŞLEMİ YAPILMAMALIDIR.
- PARSEL BAZINDA ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA AYRIŞMA ZON KALINLIĞI VE YAYILIMI, TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ İLE YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) BELİRLENMELİ, STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI VE OLASI PROBLEMLERE KARŞI ALINABİLECEK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.

2.8. YÜKSEK GERİLİM HATTI VEYA ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN ALANLARDA "KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ" GEÇERLİ OLUP, BU PARSELLER DE YAPILACAK YAPILAŞMALARDAN ÖNCE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

2.9. UYGULAMAYA GEÇİLMEDEN ÖNCE MUTLAKA KAT DURUMUNA BAKILMAKSIZIN HER PARSEL İÇİN PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜTLERİNİN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

2.10. BİSİKLET KULLANIMININ YAYGINLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA PLAN BÜTÜNÜNDE DÜZENLENECEK BİSİKLET YOLLARINA İLİŞKİN OLARAK, BİSİKLET YOLLARI VE OTOPARK TASARIMLARINDA, "ŞEHİR İÇİ YOLLARDA BİSİKLET YOLLARI YÖNETMELİĞİ" İLE YÜRÜRLÜKTEKİ "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" STANDARTLARINA UYULACAKTIR.

2.11. TAŞKIN ALANLARINDA, DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ÖNERİLEN TAŞKIN ÖNLEME TESİSLERİ İNŞA EDİLMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ. AYRICA, MEVCUT YA DA PLANLANAN YOLLAR NEDENİYLE DERE-KANALLAR ÜZERİNDE GEÇİŞ SAĞLAMAK AMACIYLA İNŞA EDİLMESİ GEREKLİ SANAT YAPILARI İÇİN DE DSİ GÖRÜŞÜ ALINMALIDIR.

2.12. DERE KENARINDA YAPILACAK YAPILAR İÇİN İMAR ÇAPI BAŞVURUSUNDAN SONRA İMAR ÇAPI VERİLMEDEN İLGİLİ KURUM OLAN D.S.İ DEN ALINAN İMAR PLANINA ESAS GÖRÜŞLER DEĞERLENDİRİLEREK YAPILAŞMA VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BELİRLENCEKTİR.

2.13. UYGULAMA İMAR PLANINDA MEYDAN, PARK VE YEŞİL ALAN KULLANIMI VERİLEN ALANLARDA, ZEMİN ALTINDA OTOPARK KULLANIM AMACIYLA YAPI YAPILABİLİR.

2.14. PLANLAMA ALANINDA KENTSEL MEKÂNLARIN DÜZENLENMESİNDE ENGELLİLER İLE İLGİLİ HER TÜRLÜ YASAL MEVZUAT VE STANDARTLARA UYULACAKTIR.

2.15. BU PLAN KAPSAMINDA YERLEŞİM ALANLARINDA SAĞLIKLI BARINMA ŞARTLARININ SAĞLANMASI, ATIKLARIN USULÜNE VE TEKNİĞİNE UYGUN BERTARAF EDİLMESİ, SAĞLIKLI İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİNİ, HER TÜRLÜ ATIK VE SU İLE İÇME VE KULLANMA SUYU ALTYAPISININ OLUŞTURULMASI, İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VEREN ETMENLERİN ORTADAN KALDIRILMASI GİBİ HUSUSLARDA İLGİLİ İDARELERCE GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

2.16. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK HER YAPI FEN VE SAĞLIK KOŞULLARIYLA İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİKLER HÜKÜMLERİNE UYMA ZORUNLULUĞUNU SAĞLAMA VE DENETLEME GÖREVİ DE YEREL İDARELERE AİTTİR.

2.17. PARSELLERİN YAN VE ARKA SINIRLARINA KADAR, ÖN BAHÇE MESAFESİNDE İSE 3,00 METRENİN ALTINA DÜŞMEMEK VE 0,00 KOTUNUN ÜSTÜNDE OLMAMAK KOŞULU İLE KAT MALİKLERİNİN MUVAFAKATI İLE ORTAK ALAN OLARAK TAPUYA KONU OLMAYAN HAVUZ YAPILABİLİR.

2.18. KADASTRO İLE İMAR PLANI HATLARI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN (+,-) 3 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, CEPHE HATTI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGÂHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTİLEBİLİR.

2.19. UYGULAMA İMAR PLANINDA YER ALAN (U) İŞARETLİ ALANLARDA UYGULAMA YAPILMADAN VE KAMUYA TERKLİ ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İMAR ÇAPI VE YAPI RUHSATI VERİLEMEZ. ANCAK UYGULAMA YAPILACAK ALAN, İDARENİN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA DOP MİKTARINDAN AZ OLMAMAK ÜZERE KAMUYA TERK YA DA BAĞIŞ İŞLEMİ YAPARAK İMAR ÇAPI VE YAPI RUHSATI VERİLİR. UYGULAMA ŞERHİ (U) VERİLMEMİŞ YAPI ADALARINDA 18. MADDE UYGULAMASI YAPILABİLİR.

2.20. HERHANGİ BİR İMAR PARSELİNDE UYGULAMA İMAR PLANINDA GÖSTERİLMEMİŞ OLSA BİLE YERİNDE HERHANGİ BİR ALTYAPI TESİSİ (SU TESİSATI, KANAL, TRAFO, DOĞALGAZ VB.) BULUNMASI HALİNDE, İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN VE ALT YAPI TESİSİNİN DEPLASESİ YAPILMADAN İNŞAAT YAPILAMAZ.

2.21. ADA BÖLÜNME ÇİZGİLERİ ŞEMATİK OLUP, OLUŞMUŞ İMAR PARSELLERİNDE MÜLKİYET SINIRLARINA VE MEVCUT YAPILAŞMAYA UYGUN, HAVA KORİDORUNU ENGELLEMEYECEK ŞEKİLDE DÜZENLENEBİLİR.

2.22. BU PLAN NOTLARININ ONAY TARİHİNDEN ÖNCE MEVCUT İMAR PLANINA VE PLAN NOTLARINA GÖRE RUHSAT ALMIŞ VE İNŞAATA BAŞLAMIŞ ALANLARDA HER TÜRLÜ MÜKTESEP HAKLAR KORUNACAK OLUP, VERİLEN HAKLAR DOĞRULTUSUNDA İŞLEMLER DEVAM ETTİRİLECEKTİR.

2.23. RUHSATINI ALMIŞ VE İNŞAATI DEVAM EDEN YAPILARDA, RUHSATIN VERİLMİŞ OLDUĞU YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

2.24. ÖLÇÜ VERİLMEMİŞ YAPI ADALARINDAKİ UYGULAMALARDA BAHÇE MESAFELERİNDE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

2.25. AYRIK NİZAM KOŞULLARINI SAĞLAMAYAN PARSELLERDE, ÖN BAHÇE

2.26. İŞYERLERİNİN İMAR ÇAPI VE YAPI RUHSATI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALAN, ZEMİN TERASLARININ YOLA BAKAN CEPHELERİNDE KAT MALİKLERİNİN OY BİRLİĞİ İLE VERECEĞİ KARAR VE İDAREDEN YAZILI İZİN ALINMASI İLE TAMAMEN AÇILIR SİSTEMLE ÖN BAHÇEDEN 3 METREYİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇATI, SUNDURMA, PERGOLE, CAM BALKON YA DA KIŞ BAHÇESİ VB. UYGULAMALAR YAPILABİLİR.

2.27. İNŞAAT ALANI HESABI (EMSAL-KAKS), NET İMAR ADASI VEYA PARSELİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR. HER FONKSİYON ALANI KENDİ İÇİNDE DEĞERLENDİRİLİR. BURADA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA MEVZUATLA BELİRLENEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

2.28. ÇATILAR

- ÇATI KATI VEYA ÇEKME KAT YAPILAMAZ. SON KATIN İÇERDEN BAĞLANTILI OLMAK VE ÇATI PİYESİNDE OLUŞAN ODANIN YÖNETMELİKTEKİ MİNİMUM ODA ÖLÇÜLERİNİ SAĞLAMASI VE ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA ÇATI PİYESİNE İZİN VERİLİR. ÇATI PİYESİ % 33 EĞİMLİ OLMALIDIR. ÇATILARDA 1.20 METRE PARAPET YAPILIR VE ÇATI EĞİMİ BU PARAPET ÜZERİNDEN BAŞLATILARAK EĞİMLER YOLA DOĞRU OLMALIDIR. ÇATI TERASLARI KOMŞU PARSELE VE DİĞER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TERASINA BİTİŞİK OLAMAZ. KOMŞU PARSELDEN EN AZ 2.00 METRE, DİĞER BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞLANGICINDAN 1.50 METRE UZAK OLARAK VE BAŞKA BİR BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÜZERİNE GELMEYECEK ŞEKİLDE ÇATI PİYESİ TANIMINDA YER ALAN ŞARTLARI SAĞLAMAK KAYDIYLA; ÇATI PİYESLERİNDE ÇATI ALANININ %25'İNİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT TERAS ALANLARI DÜZENLENEBİLİR. ÇATI PİYESİNDEKİ TERAS ÜZERİNE PERGOLE YA DA SUNDURMA YAPILABİLİR. ÇATI TERASI VE DE BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT ISLAK HACİMLER BAŞKA BİR BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÜZERİNE GELEMEZ. ÇATI EĞİMİ ALTINDA KALMAK VE İLAVE KAT KAZANMAMAK KOŞULU İLE GÜNEŞ ENERJİSİ PLATFORMU VB. ALANLAR OLUŞTURMAK ÜZERE BETONARME DÖŞEME YAPILABİLİR.
- TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNALAR VE KAT MÜLKİYETİ KANUNU UYARINCA YATAY KAT İRTİFAKI KURULAN BİNALAR İLE KAT MALİKLERİNİN OY BİRLİĞİ İLE KABUL EDİLEN BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNALARDA; ETRAFI AÇIK KALMAK VE EN YÜKSEK MAHYA YÜKSEKLİĞİ 3.50 OLMAK KOŞULU İLE EMSAL HESABINA KONU EDİLMEYEN VE İDARENİN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE ETRAFI AÇIK ÇATI YAPILABİLİR. BU DÜZENLEMEDEN FAYDALANABİLMEK İÇİN KAT MALİKLERİNİN OY BİRLİĞİ İLE ALACAĞI KARAR VE FENNİ MESULİYETİN BİR MÜHENDİS YA DA MİMAR TARAFINDAN ALINMASI İLE BİRLİKTE İDAREYE BAŞVURU YAPILMASI VE İDAREDEN YAZILI İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR. İDARE İHTİYAÇ DUYMASI HALİNDE GEREKLİ GÖRDÜĞÜ PROJE VE İLAVE BİLGİ BELGE TALEP EDEBİLİR. ÇATI PİYESİ YAPILAN BİNALARDA BU HÜKÜM UYGULANMAZ.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. KONUT ALANLARI

- YERLEŞİK KONUT ALANI VE GELİŞME KONUT ALANLARINDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE VERİLMİŞTİR.
- AYRIK(A) VEYA İKİZ NİZAMDA: AZAMİ BİNA CEPHESİ MAX 30 METREDİR. ÖLÇÜ VERİLMEMİŞ BLOK NİZAMDA: BLOK UZUNLUĞU 45 METREDEN BLOK DERİNLİĞİ İSE 30 METREDEN FAZLA OLAMAZ.
- " KONUT ALANLARINDA GÜNLÜK İHTİYACA CEVAP VERECEK MAMÜLLERİN SATIŞ ÜNİTELERİ KREŞ, SPOR ÜNİTELERİ, YÖNETİM BİRİMLERİ, BAKKAL, MANAV, KASAP, LOKANTA, OTOPARK VB. TİCARİ KULLANIMLAR YAPILABİLİR. ZEMİN KATTA BULUNAN İŞ YERLERİNE BACA VE TUVALET YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- BÖLGENİN TURİZM POTANSİYELİNDEN DOLAYI, KONUT ALANLARINDA UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARINDA HERHANGİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILMADAN, İMAR PLANINDAKİ MEVCUT YAPILAŞMA KOŞULLARI DAHİLİNDE EV PANSİYONCULUĞU YAPILABİLİR.
- BAĞIMSIZ BÖLÜM EMSAL ALANI 40 M2 DEN KÜÇÜK KONUT YAPILAMAZ.
- KONUT BÖLGELERİNDE İMALATA DÖNÜK OLMAYAN GÜNLÜK KÜÇÜK PERAKENDE TİCARET KULLANIŞLARI (BAKKAL, MANAV, KASAP, LOKANTA VB) YAPILMASINA İZİN VERİLEBİLİR.
- KONUT ALANLARINDA TAKS %40'I GEÇMEMEK ŞARTIYLA; TAKS'IN %20 Sİ KADAR VE EMSAL HESABINA KONU EDİLMEYEN AÇIK ZEMİN TERASI YAPILABİLİR. KAPALI ALAN OLUŞTURULAMAZ.

3.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
3.2.1. TİCARET ALANLARI

- İŞ MERKEZLERİ OFİS, BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ VE OTEL GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜREL TESİSLERİ, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, TİCARİ KATLI OTOPARK, BANKA VE FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS DERSHANE, TİCARET VE HİZMET FONKSİYONLARINA İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLEN ALANLARDIR. BAĞLI BULUNDUĞU İŞYERİNİN BRÜT ALANINI GEÇMEYEN, BAĞLANTILI BODRUM KATINDA BULUNAN EKLENTİ, DEPO EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- SUBASMAN SEVİYESİ KALDIRIM BORDÜR ÜST KOTUNDAN 20 CM OLACAKTIR.
- TİCARET BÖLGELERİNDE; BOŞ ALANLARIN DÖŞEME KAPLAMASININ MÜLK SAHİPLERİ TARAFINDAN ÇEVRESİNE UYUM SAĞLAYACAK VE BELEDİYENİN UYGUN GÖRDÜĞÜ ŞEKİLDE YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- ZEMİN ALTINDAKİ TİCARİ KULLANIŞLAR BİR KATI GEÇEMEZ.
- EMSAL VERİLEN TİCARİ ALANLARDA OTOPARK İHTİYACINI KENDİ PARSELİ VE/VEYA BİNA BÜNYESİNDE YAPACAKTIR.
- ZEMİN KATTA BULUNAN İŞYERLERİNE BACA VE TUVALET YAPILMASI ZORUNLUDUR.

3.2.2. ASKERİ ALAN

- BU ALANLARDA, 22/12/1991 TARİH VE 17552 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2565 SAYILI "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. PLANLAMA KAPSAMINDA KALAN ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİ, ASKERİ YASAK BÖLGELER VE ASKERİ HİZMETLER "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" İÇİN KAMULAŞTIRILACAK SAHALARDA YAPILANMA KOŞULLARI İÇİN İLGİLİ KOMUTANLIĞIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

3.3. TURİZM ALANLARI
3.3.1. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

- BU ALANLARDA PLAJ-SOYUNMA KABİNLERİ, SPOR TESİSLERİ, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ, KÜÇÜK SATIŞ ÜNİTELERİ, LOKANTA GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE KONAKLAMAYA YÖNELİK TESİS YAPILAMAZ. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİ OLUP BELİRTİLMEYEN YERLERDE EMSAL (KAKS): 0.20 VE YENÇOK:4.50 METRE UYGULANACAKTIR.
- GÜNÜBİRLİK ALAN İLE TURİZM TESİSİ ARALARINDA İMAR PLANINDA YOL GEÇMESİ DURUMUNDA TURİZM TESİSİ İLE BAĞLI BULUNDUĞU GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI ARASINDA İLGİLİ İDARENİN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ÜST YA DA ALT GEÇİT YAPILABİLİR.

3.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
3.4.1. RESMİ KURUM ALANI

GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE VE BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİYLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.
İMAR PLANINDA YAPILAŞMA KOŞULU BELİRTİLMEYEN RESMİ KURUM ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.00 OLUP, Y ENÇOK=3 KAT'TIR.

3.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
3.5.1. PARK

- KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHYİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.

BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARI İLE;

- 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4,50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DAHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULUBESİ, PARKIN İHTİYACINI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDE TRAFO,
- TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞIN PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK,
- 10.000 M² ÜZERİNDEKİ PARKLARDA, AÇIK ALANLAR DAHİL TABAN ALANLARI, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULUBESİ, PARKIN İHTİYACINI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDE TRAFO ALANLARI DAHİL %3'Ü GEÇMEMEK ÜZERE MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN MESCİT İLE TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU, YAPILABİLİR.

ITRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE DORUK HRT. İNŞ. MUH. VE TİC. LTD. ŞTİ. TARAFINDAN YAPILAN 30 ADET HALİHAZIR HARİTA ONANDI
7 / 12 /2005

İLLER BANKASI
A. SERDAR TIRYAKİ
HARİTA DAİRESİ BAŞKAN V

M-N nolu noktalar arasındaki kıyı kenar çizgisi 1/1000 ölçekli 30K-Ib nolu pafta üzerinden 07/04/1977 tarihinde onaylanan kıyı kenar çizgisinden doğru olarak aktarılmıştır.

7/12/2010
Nihat EKİNCİOĞLU
Bayındırlık ve İskan Müdür Yrd.

(N-T) no.lu noktalar arasında

HATAY Valiliğince oluşturulan komisyonca tesbit edilen ve valilikçe uygun görülen kıyı kenar çizgisi, 3621 sayılı Kıyı Kanununun 9. Maddesi Uyarınca onaylandı.
22.02.2011
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik araştırma ve Uygulama Gn. Md. a.

Hakan HAZNEDAR
Harita ve Kıyı Kenar Dairesi Başkanı

AKTARMA İSLEMİ UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR
22.02.2011
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik araştırma ve Uygulama Gn. Md. a.

Hakan HAZNEDAR
Harita ve Kıyı Kenar Dairesi Başkanı

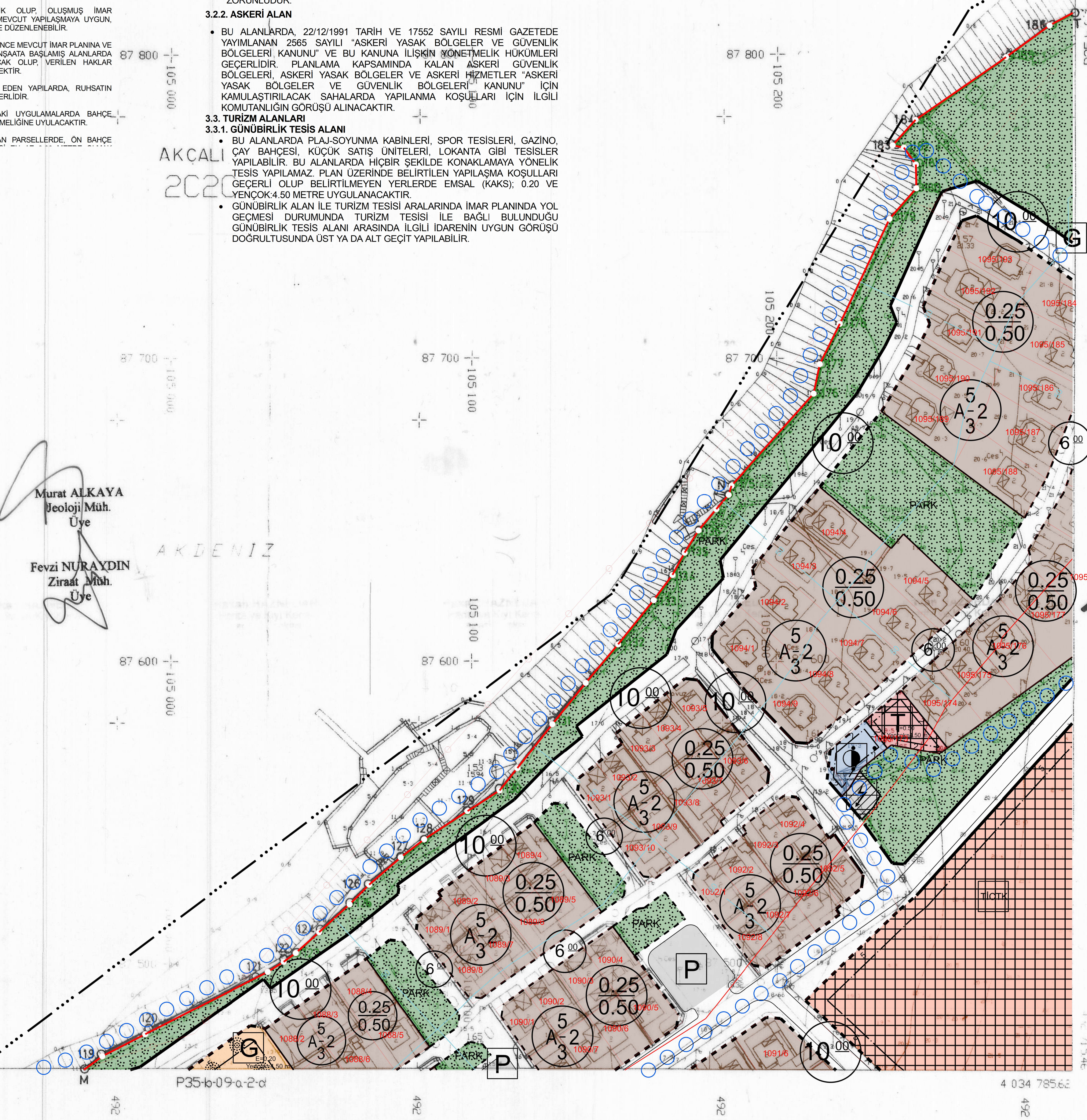
Mehmet UZUNAY
İmar ve Afet İşl.Şb.Md.V.
Komisyon Başkanı
Harita Mühendisi

Yeliz ETE
Mimar
Üye

Murat ALKAYA
Jeoloji Müh.
Üye

Ayşen ÇAKIROĞLU
İnşaat Müh.
Üye

Fevzi NURAYDIN
Ziraat Müh.
Üye



1/1000

GÖKMEYDAN
(HATAY)
P35-b-09-a

MUTEAHHİT : DORUK. HRT. İNŞ. MUH. VE TİC. LTD. ŞTİ
SORUMLU MUH. : VEDAT GÖKTÜRK
TERSİMAT : DORUK HRT. İNŞ. MUH. VE TİC. LTD. ŞTİ