HATAY İLİ ARSUZ İLÇESİ
KIYI KESİMİ

AŞAĞI KEPİRCE MAHALLESİ – HELVALI MAHALLESİ
PİRİNÇLİK MAHALLESİ

5. ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

036-D-21-D-4-C

MADENLİ
(HATAY)
036-d-21 -d-4-c

036-d-21 -d-4-b

4 041 718.06

4 041 718.12

500 559.90

500 511.96

4 041 700

4 041 600

4 041 500

4 041 400

4 041 300

4 041 200

4 041 100

4 041 024.51

4 041 024.57

500 559.94

500 511.989

500 600

500 700

500 800

500 900

501 000

501 100

PLAN NOTLARI

1. TANIMLAR

BELEDİYE: ARSUZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'DIR
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ: HATAY BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'DİR.
PLAN: HATAY İLİ ARSUZ İLÇESİ KIŞI KESİMİ AŞAĞI KEPİRCE MAHALLESİ – HELVALI MAHALLESİ – PİRİNÇLİK MAHALLESİ 5. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'DIR.

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 UYGULAMASINA 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 İZİT 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 BELİRTİLMEDİKİ KONULARDA; HATAY BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİSİNCE ONAYLANMIŞ OLAN İZİT ÖLÇEK İMAR PLANLARINA İLE BİRLİKTE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLİK HÜKÜMLERİNİ UYULACAKTIR.

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

2.7.1. ARAZİ BÖZÜLMESİ, JEOLOJİ ÇALIŞMALARI, JEOFİZİK ÖLÇÜMLER, PALEOSISMOLOJİK ÇALIŞMALAR LABORATUVAR VERİLERİYLE YAPILAN ANALİZ VE HESAPLAMALAR SONUCU İMAR PLANINA ESAS MİKROBİYOLOJİ ETÜT ÇALIŞMASI KAPSAMINDA İNCELEME ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN; ÖNLEMLİ ALANLAR 5.1 (ÖA-5.1) VE ÖNLEMLİ ALANLAR 2.1 (ÖA-2.1)

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

- İNCELEME ALANINDA; EĞİMİN % 0-10 ARASINDA DÜZ VE DÜZE YAKIN OLDUĞU VE JEOLOJİSİNİN GENELLİKLE ALUVYON VE YER YER SAMANDAĞ FORMASYONU VE TEPEHAN FORMASYONU REZİDUEL BİRİMLERİN OLUŞTURDUĞU ALANLARDIR.
- YAPILAN ÇALIŞMALAR SONUCUNDA ALUVYONUN HAKİM OLDUĞU ALANLARDA; SIVILAŞMA, BEKLENMEMEKTEDİR. YAPILAN OTURMA HESAPLARINDA ELDE EDİLEN OTURMA MİKTARI KABUL EDİLEBİLİR SINIRLAR İÇERİSİNDE KALMAKTADIR ANCAK ALUVYON, SAMANDAĞ FORMASYONU VE TEPEHAN FORMASYONU REZİDUEL BİRİMLER YANAL VE DÜŞEY ÖNDE HETEROJEN ÖZELLİĞE SAHIP OLDUKLARINDAN FARKLI VE ANİ OTURMA GİBİ MÜHENDİSLİK SORUNUYLA KARŞILAŞILABİLİR AYRICA "DÜŞÜK-ORTA-YÜKSEK-ÇOK YÜKSEK" İŞŞİME DERECESİNİ SAHİP KİLLERDE İŞŞİMEDEN - KAYNAKLANACAK MÜHENDİSLİK SORUNLARI KARŞINIYLE BU ALANLAR YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN
- "ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE İŞŞİME, OTURMA VB. SORUNLU ALANLAR" OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ VE RAPOR EKİNDE YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA "ÖA -5.1" İMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR.

BU ALANLARDA;

- ZEMİN-TEMEL ETÜTLERİNDE TEMEL ETKİ DERİNLİĞİ BOYUNCA İŞŞİME, OTURMA, FARKLI OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ, SIVILAŞMA, ZEMİN BÜYÜTMESİ, HAKİM PERYOTRDELENEREK, GEREKMESİ HALİNDE ALINACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- ALUVYON, SAMANDAĞ FORMASYONU VE TEPEHAN FORMASYONU REZİDUEL BİRİMLERİDE BELİRLENEN İŞŞİME PROBLEMİNE YÖNELİK AYRINTILI ÇALIŞMALARIN YAPILARAK İŞŞİME PROBLEMLERİNE YÖNELİK ALINABİLECEK ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- ALUVYON BİRİMLER HETERGİEN ÖZELLİKTE OLUP; YANAL VE DÜŞEY YÖNDE FARKLILIKLAR GÖSTERECEĞİNDEN YAPI TEMİLİRİNDE FARKLI VE ANİ OTURMALAR SEBEP VEREBİLECEĞİ HESAP EDİLEREK OTURMA PROBLEMİNE KARŞI UYGUN YÖNTEMLER TİP GELİŞTİRİLMELİDİR.
- İNCELEME ALANINDAKİ SÜREKLİ AKAR VE MEVSİMSEL AKIŞ GÖSTEREN TÜM ANA VE TALİ DERİLER İÇİN SELLEMME 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 TEMİLLERİ AYRI JEOLOJİK LİTOLOJİK VE JEOTEKNİK ÖZELLİKTEKİ HOMOJEN BİRİMLER ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.
- YOL, ALT YAPI, KONSÜL PARSEL VE BINA GÜVENLİĞİ SAĞLANMAGAN KAZI İŞLEMİ YAPILMAMALIDIR.
- ALUVYON 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 (İŞŞİME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) BELİRLENMELİ, STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILARAK İŞŞİME OLASI PROBLEMLERE KARŞI ALINABİLECEK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- ALUVYON 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 İŞŞİME, OTURMA VB. SORUNLU ALANLAR

- EĞİMİN %10'DAN FAZLA OLDUĞU VE JEOLOJİSİNİ SAMANDAĞ FORMASYONU VE TEPEHAN FORMASYONU İLE HATAY OFYOLİTLERİNİN OLUŞTURDUĞU ALANLARDIR. ARAZİ GÖZLEMLERİNDE BU ALANLARDA KAYA DÜŞMESİ, HEYELAN, AKMA VB. KÜTLE HAREKETLERİ GÖZLEMLENMEMİŞTİR. EĞİMLİ ALANLARDA YAMAÇ DURAYLILIĞINA YÖNELİK BİŞ HAY BOYUNCA STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMIŞ ANALİZ SONUÇLARINA GÖRE YAMAÇLAR DUYARLI ÇIKMIŞTIR ANCAK EĞİMİN %10'DAN FAZLA OLDUĞU ALANLARDA KAZI YAPILMASI DURUMUNDA OFYOLİTLERDE AYRIŞMA ZONU KALINLIĞI, KAYA ORTAMLARIN KIRIKLI ÇATKALI 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 İŞŞİLİTE SORUNLU ALANLAR" ALANLAR OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ VE RAPOR EKİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINDA "ÖA-2.1" İMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR BU ALANLARDA.
- ZEMİN VE TEMEL ETÜTLERİNDE YAPILACAK KAZILAR; PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ VE DIŞ YÜKLERİ 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 TEMİLLERİ AYRI JEOLOJİK, JEOTEKNİK VE LİTOLOJİK ÖZELLİKTEKİ HOMOJEN BİRİMLER ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.
- REZİDUEL KİŞİMLER BİLİNMEDİĞİNDEN YAPI TEMİLİRİNDE FARKLI VE ANİ OTURMA GİBİ SORUNLAR GÖSTERECEĞİNDEN ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA UYGUN TEMEL TİPİ BELİRLENMELİDİR.
- REZİDUEL KİŞİMLER, YAPI ALANLARI, ŞEVLİ ALANLARDA İŞŞİME PROBLEMLERİNE YÖNELİK ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- YOL, ALTYAPI, KONSÜL PARSEL VE BİNA GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN KAZI İŞLEMİ YAPILMAMALIDIR.
- PARSEL BAZINDA ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA AYRIŞMA ZON KALINLIĞI VE YAYILIMI, TEMİLİRİNDE TEMEL DERİNLİĞİ İLE YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (İŞŞİME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) BELİRLENMELİ, STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILARAK İŞŞİME 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 BAĞLANMASIZIN 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 ÖNLEMİ TESİSLERİ İNŞA EDİLMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ. AYRICA, MEVCUT YA DA PLANLANAN YOLLARI 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 CAPI BAŞVURUSUNDAN SONRA İMAR CAPI VERİLMEDEN İLGİLİ KURUM OLAN D.S.İ DEN ALINAN İMAR PLANINA ESAS GÖRÜŞLER DEĞERLENDİRİLEREK YAPILAŞMA VE YAPI YANLAŞMA MESAFELERİ BELİRLENECEKTİR.

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 UBULUNÜ 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 FİN 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 METREDEN AZ OLMAMAK ÜZERE, KAT MALİKLERİNİN MUVAFAKATI İLE ORTAK ALAN OLARAK TAPUYA KONULMAK ŞARTIYLA AVLUZ 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 KANU 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) VERİLMİŞ YAPI ADALARINDA 18. MADDE UYGULAMASI YAPILABİLİR.

2.20. HERHANGİ BİR İMAR PARSELİNDE UYGULAMA İMAR PLANINDA GÖSTERİLMİMİŞ 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 ÖZGİLERİ 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 MESAFELERİNİZ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

2.25. AYRIK NİZAM KOŞULLARINI SAĞLAMAYAN PARSELLERDE, ÖN BAHÇE MESAFESİ 5,00 METRE, YAN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 3,00 METRE OLMAK KAYDIYLA İKİZ NİZAM UYGULAMASINA İZİN VERİLİR YAPI ADASINDA İKİZ BLOKLARIN OLUŞTURULMASI DURUMU SONUCU KÖŞE BAŞI PARSEL TEK KALMASI DURUMUNDA İKİZ YAPI NİZAMI UÇLU BLOĞA DÖNÜŞTÜRÜLEBİLİR.

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, ÇAMLI 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 SAĞLAMAK 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 KONŞU PARSELE VE DİĞER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TERASINA BİTİŞİK OLAMAZ. KONŞU 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 KAZANAMAMAK 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 İDAREMİN 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 PANSYONCULUĞU YAPILABİLİR.
- BAĞIMSIZ BÖLÜM EMSAL ALANI 40 M2 DEN KÜÇÜK KONUT YAPILAMAZ.
- KONUT BİLGELERİNDE İMALATA DÖNÜK OLMAYAN GÜNLÜK KÜÇÜK PERAKENDE TİCARET KULLANIŞLARI (BAKKAL, MANAV, KASAP, LOKANTA VB) YAPILMASINA İZİN VERİLEBİLİR.
- KONUT ALANLARINDA TAKS %401 GEÇMEMEK ŞARTTIYLA, TAKS'İN %20 Sİ KADAR VE EMSAL HESABINA KONU EDİLMEYEN AÇIK ZEMİN TERASI YAPILABİLİR. KAPALI ALAN OLUŞTURULAMAZ.

3.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
3.2.1. BELEDİYE HİZMET ALANI

- MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNDE YER ALAN TANIMA GÖRE; BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRAYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLERİ İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- İMAR PLANINDA YAPILAŞMA KOŞULU BELİRTİLMEYEN BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.50 OLUP, Y ENÇOK=5 KAT'TIR.

3.2.2. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

- BU ALANLARDA AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR. YAPI YÜKSEKLİĞİ 2 KATI GEÇMEMEK ŞARTIYLA, BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, TUVALET, MESCİT, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.
- ONAYLI İMAR BULUNAN AKARYAKIT, AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARININ ONAYLI PLANLARLA BELİRLENMİŞ İMAR HAKLARI SAKLIDIR. ONAYLI İMAR PLANLARINA UYGUN OLARAK YAPILMIŞ VE DAHA ÖNCE AÇMA RUHSATI, GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ VE GAYRİSİHHİ MÜESSESE RUHSATI ALMIŞ İSTASYONLAR MEVCUT HALLERİYLE KORUNUR. KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN ALANLARDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR ;
- BU PARSELLERDE, E:0.50 VE Y ENÇOK: 7.40 M , MİNİMUM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ 2.000 M2 HER YÖNDEN CEPHE DERİNLİĞİ EN AZ 40 M, VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ ÖN 25 METRE, YAN VE ARKA 10 METREDİR. BU PARSELLERDEKİ YAPILARA, 2918 SAYILI "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU", "KARAYOLLARI TRAFİK YÖNETMELİĞİ" İLE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE VE TSE NORMLARINA UYULMASI ŞARTI İLE İNŞAAT İZNİ VERİLECEKTİR.
- ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULUNCA YAYINLANAN PETROL PİYASASI LİSANS YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.
- ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULUNCA YAYINLANAN SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) LİSANS YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.
- AKARYAKIT VE LPG SATIŞ VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA TS 12663, "S12820 VE AKARYAKIT İSTASYONLARI EMNİYET KURALLARINI BELİRLEYEN "TS 11939 SAYILI TÜRK STANDARTLARINA UYULMASI ŞARTTIR.

- TS 11939 SAYILI TÜRK STANDARTLADI KAPSAMINDA ÇİZELGE 2 DEKİ "LPG İKMAL İSTASYONLARINDA UYULMASI GEREKEN ASGARİ EMNİYET MESAFELERİ" TABLOSU NOT 3'DE BELİRLENEN ÖNLEMLERİN ALINMASI ŞARTTIR.

3.3. TURİZM ALANLARI...
3.3.1. GÜNÜBİRLİK TESİŞİ ALANI

- BU ALANLARDA; PLAJ-SOYUNMA KABİNLERİ, SPOR