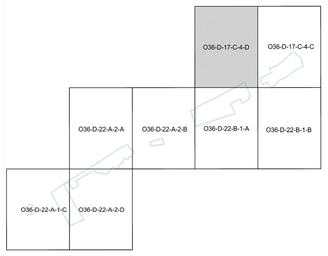
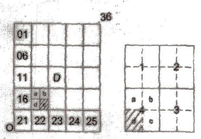
HATAY İLİ ARSUZ İLÇESİ
KIYI KESİMİ

ARPADERESİ MAHALLESİ
KARAHÜSEYİNLİ MAHALLESİ

6. ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



O36-D-17-C-4-D



İSKENDERUN
(HATAY)
O36-D-17-C-4-D

4 047 289.11 — O36-d-17-c-4-a — 4 047 289.56

506 714.47 — 507 274.01

ARSUZ (HATAY) KIYI KESİMİ

ARPADERESİ MAHALLESİ - KARAHÜSEYİNLİ MAHALLESİ

6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

K
1/1000

GÖSTERİMLER

SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- KIYI KENAR ÇİZGİSİ
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI

JEOLOJİK YAPI

- JEOLOJİK ETÜT VE FORMASYON SINIRI
- ÖA.5.1 — ÖNLEMLİ ALAN 5.1
- ÖA:2.1 — ÖNLEMLİ ALAN 2.1

KENTSEL ALAN KULLANIMI

KONUT YERLEŞME ALANLARI

MESKUN KONUT ALANLARI

- A 5 3 — 0,25 0,75 — MESKUN KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- T — TİCARET ALANI
- T-G-TK — TİCARET - TURİZM - KONUT ALANI

TURİZM ALANLARI

- G — GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI
- OTEL — OTEL ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK — PARK ALANI

ULAŞIM

- 35.00 — BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU
- 15.00 — TAŞIT YOLU
- 10.00 — TAŞIT YOLU
- 7.00 — YAYA YOLU

(277-280) nolu noktalar arasındaki kıyı kenar çizgisi ise 1/1000 ölçekli 7H-IVb nolu pafta üzerinden 08.12.1978 tarihinde onaylanan kıyı kenar çizgisinden ,(280-289) nolu noktalar arası kıyı kenar çizgisi ise 1/1000 ölçekli 7H-IIIa nolu pafta üzerinden 08.12.1978 tarihinde onaylanan kıyı kenar çizgisinden doğru olarak aktarılmıştır.

20/12/2013
Yavuz GÖRDÜK
Çevre ve Şehircilik İl Müdür V.

(277-279) ve (280-282) nolu noktalar arasındaki KKÇ iptal edilerek; (328-279) ve (280-329-282) nolu noktalar arasında.

HATAY Valiliğince oluşturulan komisyonca tesbit edilen ve valiliğce uygun görülen kıyı kenar çizgisi, 3621 sayılı kıyı Kanununun 9.maddesi Uyarınca onaylandı.
02.ıı/2014
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

A.Hakan AYBER
Daire Başkanı V.

AKTARMA İŞLEMİ UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.
02./01/2014
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

A.Hakan AYBER
Daire Başkanı V.

PLAN NOTLARI

1. TANIMLAR
BELEDİYE: ARSUZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'DIR
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ: HATAY BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'DİR.
PLAN: HATAY İLİ ARSUZ İLÇESİ KIYI KESİMİ ARPADERESİ MAHALLESİ – KARAHÜSEYİNLİ MAHALLESİ 6.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 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 İZİ 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 BINA 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 İZİ ÖLÇEK İMAR PLANLARINA İLE BİRLİKTE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.7. T.C. ÇEVRE VE SEHİRCİLİK BAKANLIĞI (MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN 19.04.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN; HATAY İLİ ARSUZ İLÇESİ 12802 HA ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİCROBOLGELEME 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 SONUÇU İMAR PLANINA ESAS MİKROBOLGELEME 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 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 OLDUĞLARINDAN FARKLI VE ANİ OTURMA GİBİ MÜHENDİSLİK SORUNLUYA 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 VB. 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 HAKİMİ PERYOTİDELENEREK 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 TEMELİNDE 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 DERİ FİLİ İÇİN SFI İ ENİMF VE TAŞKIN RİSKİ AÇISINDAN
- MEVCUT VE KAZILARDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI. UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARIYLA DESTEKLENMELİDİR.
- YERALTISUYU, YÜZEY VE ATIK SULARIN ORTAMDAN UZAKLAŞMASINI SAĞLAYACAK DRENAJ SİSTEMLERİ UYGULANMALIDIR.
- YAPI TEMELİ AYNI JEOLOJİK LİTOLOJİK VE JEOTEKNİK ÖZELLİKTEKİ HOMOJEN BİRİMLER ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.
- YÜZ, ALÇ VEYA KONSU PARSEL VE BİNA GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN KAZI İŞLEMİ YAPILMAMALIDIR.
- ALÜVYON BİRİMLERDE YERALTISUYU YÜZEYE YAKIN OLDUĞUNDAN DERİN TEMEL VE YAPILARDA BODRUMLU YAPILARDA YERALTISUYUNA KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.
- ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ İLE İLİŞKİ YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) İLE YAPI YÜKLERİNİN SIVILAŞMA VE ZEMİN DEĞİŞİMİ GİBİ PROBLEMLERE KARŞI ALINABİLECEK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- ALÜVYON BİRİMLERDE YERALTISUYU İLK 10 M OLDUĞUNDAN VE HETEROJEN ZEMİNLER OLDUĞUNDAN DEVİŞİK-ORTA KUMLU SEVİYELERDE SIVILAŞMA GELİŞEBİLECEĞİNDEN ZEMİN ETÜTLERİNDE PROBLEMLERİN GÖRÜLMESİ 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 GÖZLEMLERİNE BU ALANLARDA KAYA DOŞMESİ, HEYELAN, AKMA, VS. KİTLE HAREKETLERİ GÖZLEMLENMEMİŞTİR. EĞİMLİ ALANLARDA YAMAÇ DURAYLILIĞINA YÖNELİK BEŞ HAY BOYUNCA STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMIŞ ANALİZ SONUÇLARINA GÖRE YAMAÇLAR EN DUYARLI ÇIKMIŞTIR ANCAK EĞİMİN %10'DAN FAZLA OLDUĞU ALANLARDA KAZI YAPMASI DURUMUNDA OFİYOLİTLERİNİN AYRIŞMA ZONU KALINLIĞI, KAYA ORTAMLARIN KIRIKLI ÇATAKLI OLMASI, YÜZEY SULARI VE EĞİMİ BAĞLI OLARAK STABİLİTE SORUNLARIYLA KARŞILAŞILABİLECEĞİ HESAP EDİLİNDİĞİ BAKANLIĞI DSİ, STABİLİTE SORUNLARININ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİYLE ORTADAN KALDIRILABİLECEĞİ KANAATİNE VARILDIĞından 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.
- YÜL, ALTYAPI, KONSU 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 (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) BELİRLENMİŞ STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI VE OLASI PROBLEMLERE KARŞI ALINABİLECEK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNİN UYULMALIDIR.

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

2.8.1 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, "SEHİR İÇİ YOLLARINDA BİSİKLET YOLLARI YÖNETMELİĞİ" İLE YURDULKTEKİ "OTOPARK , YÖNETMELİĞİ" STANDARTLARINA UYULMALIDIR.

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

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

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

2.14. PLANLAMA ALANINDA KENTSEL, MEKÂNLARIN DÜZENLEMESİNDE 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 TKPI İÇİN VE SAĞLIK KOŞULLARIYLA İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİKLER HÜKÜMLERİNE UYMA ZORUNLULUĞUNU SAĞLAMA VE DENETLEME GÖREVİ İLGİLİ 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 MUMFAKATI 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 GÜZERGAH DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTİLEBİLİR.

2.19. UYGULAMA İMAR PLANINDA YER ALAN (U) İŞARETLİ ALANLARDA UYGULAMA YAPILMADAN VE KAMUYA TERKİ ALANLARI KAMU ELINE GEÇMEDEN İMAR CAPI VE YAPI RUHSATI VERİLEMEZ. ANCAK UYGULAMA YAPILACAK ALAN, İDARENİN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA DOP MIKTARINCAN AZ OLMAMAK ÜZERE KAMUYA TERK YA DA BAĞIŞ İŞLEMİ YAPARAK İMAR CAPI VE YAPI RUHSATI VERİLİR. UYGULAMA ŞEHİR (U) VERİLMEMİŞ YAPI ALANLARINDA 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 İLİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN VE ALT YAPI TESİSİNİN DEPLASESİ YAPILMADAN İNŞAAT YAPILAMAZ.

2.21. ADA BÖLÜNMÜŞ 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. RUHSATNA ALMIŞ VE İNŞAATI DEVAM EDEN YAPILARDA, RUHSATIN VERİLMİŞ OLDUĞU YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

2.24. ÖLÇÜ VERİLMEMİŞ YAPI ADALARINDAKİ UYGULAMALARDA - BAHÇE MESAFELERİNE 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 SONUCU KÖŞE BAŞI PARSEL TEK KALMASI DURUMUNDA İKİZ YAPI NİZAM UYGULAMASI İÇİN ODA DÖNÜŞTÜRÜLEBİLİR.

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

2.27. İNŞAAT ALANI HESABI (EMSAL-KAKS), NET İMAR ADASI VEYA PARSELİ İÇERİNDEN YAPILACAKTIR. HER FONKSİYON ALAN KİŞİ İÇİNDE DEĞERLENDİRİLİR. BURADA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA MEVZUATLA BERLİKENDİ HÜKÜMLERİ UYULACAKTIR.

2.28. ÇATILAR

- ÇATI KATI VEYA ÇEKME KAT YAPILAMAZ. SON KATTA İÇERİSEN BAĞLANTILI OLMAK VE ÇATI PİYESİNDE OLUŞAN ODANIN YÖNETMELİKTEKİ MİNİMUM ODA ÖLÇÜLERİNİ SAĞLAMASI VE ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA ÇATI PİYESİNİZ İZİN VERİLİR. ÇATI PİYESİ % 33 EĞİMLİ OLMALIDIR. ÇATILARDA 1.20 METRE PARAPET YAPILIR VE ÇATI EĞİMİ BU PARAPET İÇERİNDEN 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 OLMAK VE BAŞKA BİR BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÜZERİNE GELMEYECEK ŞEKİLDE ÇATI PİYESİ TANIMINDA YER ALAN ŞARTLARI SAĞLAMAK KAYDIYLA; ÇATI PİYESİLERİNDE ÇATI ALANININ %25'İNİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT TERAS ALANLARI DÜZENLENEBİLİR. ÇATI PİYESİNDEKİ TERAS ÜZERİNE PERGOLE YA DA SUNDURMA YAPILABİLİR. ÇATI TERASI VE DİĞER BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT ISLAK HACİMLER BAŞKA BİR BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÜZERİNE GELEMEZ. ÇATI EĞİMİ ALTINDA KALMAK VE ILAVE KAT KAZANMAMAK KOŞULU İLE GÜNEŞ ENERJİSİ PLATFORMU VE 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 ÇATI KATI İÇERİSİNDE ÇATI PİYESİ TANIMINDA YER ALAN YÜKSEKLİĞİ %50 OLMAK KOŞULU İLE ÇATI ALANI HESABINA KONU EDİLMEYEN VE İDARENİN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE İTİRAFI AÇIK ÇATI YAPILABİLİR. BU DÜZENLEMEDEN , FAYDALANABİLMEK İÇİN KAT-MALIKLERİNİN OY BİRLİĞİ İLE ALACAĞI KARAR VE FİENİ MESULİYETİN BİR MÜHENDİS YA DA MİMAR TARAFINDAN ALINMASI İLE BİRLİKTE İDAREYE BAŞVURU YAPILMASI VE İDARECE YAZILI İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR. İDARE İHTİYAÇ DUYMASI HALİNDE GEREKLİ GÖRÜŞÜ 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 GELİŞİME KONUT ALANLARINDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN LİZERİNDE VERİLMİŞTİR.
- AYRIKLAI VEYA İKİZ NİZAMDA: AZAMİ BINA 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 İŞYERLERİNE 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 İFV PANSİYONCİLİĞİ YAPILABİLİR.
- BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ EMSAL ALANI 40 M2 DEN KÜÇÜK KONUT YAPILAMAZ.
- KONUT BÖLGELERİNDE İMALATA DÖNÜK OLMAYAN GÜNLÜK KÜÇÜK PERAKNDİZE TİCARET KULLANIŞLARI (BAKKAL, MANAV, KASAP, LOKANTA VB) YAPILMASINA İZİN VERİLEBİLİR.
- KONUT ALANLARINDA TAKS %40'I GEÇMEMEK ŞARTIYLA; TAKSİN %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, ÇARŞİ, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE OTEL GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, KONGRE MERKEZİ, SERGİ MERKEZİ GİBİ TİCARİ TESİSLER, TEMİZLİK, LOKANTA, BİLİM, KÜLTÜR, SANAT, DİNİ, SOSYAL, SPOR GİBİ İŞLEMLERİYLE İLİŞKİLİ VE İŞYERLERİNİ İLGİLİ KURUMLARA BİLDİRMEKLE YÖNETİM BİRİMLERİ, TİCARİ KATLI OTOPARK, BANKA VE FİNANS KURUMLARI, TURİZM BÜROLARI, TİCARİ ÜRÜNLERİ VE HİZMET FONKSİYONLARINA İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLEN ALANLARDIR. BAĞLI BULUNDUĞU İŞYERİNİN BİRİŞT ALANIN GEÇMİYEN BAĞLANTILI BODRUM KATINDA BULUNAN EKLENTİ, DEPO EVİSALE DAHİL DEĞİLDİR.

- SUBASMAN SEVİYESİ KALDIRIM BORDUR (İST POTMANDAN 20 CM OLAÇAKTIR.
- TİCARİ ALANLARDA İÇİ ALANLARIN DÖŞEME KAPLAMASININ MLAK SAHİPLERİ TARAFINDAN GÜVEREME UYGN SAĞLANMASI VE BİLEDİYENİN UYGUN GÖRÜDÜĞÜ ŞEKİLDE YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- ZEMİN ALTINDAKİ TİCARİ KULLANIŞLAR BİRKATI GEÇEMEZ.
- EMSAL VERİLEN TİCARİ ALANLARDA OTOPARK İHTİYACINI KENDİ PARSELİ VEYEVEA BİNA BÜNYESİNDE YAPACAKTIR.
- ZEMİN KATTA BULUNAN İŞYERLERİNE BACA