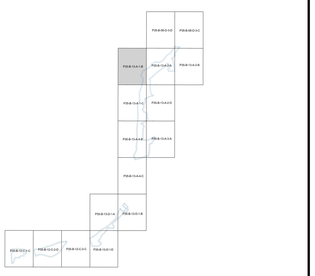
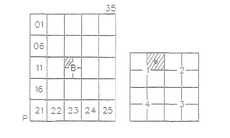
HATAY İLİ ARSUZ İLÇESİ
KIYI KESİMİ

TÜLEK MAHALLESİ – ARPA ÇİFTLİK MAHALLESİ
AVCILARSUYU MAHALLESİ –
HAYMASEKİ MAHALLESİ

4. ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



P35-B-13-A-1-B



HATAY
(ARSUZ)
P35-b-13-a-1-b

P35-b-08-d-4-c

4 029 937.36 — 4 029 936.54 — 487 104.73 — 487 665.40

PLAN NOTLARI
1. TANIMLAR
BELEDİYE: ARSUZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'DIR
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ: HATAY BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'DİR.
PLAN: HATAY İLİ ARSUZ İLÇESİ KIYI KESİMİ TÜLEK MAHALLESİ – ARPA ÇİFTLİK MAHALLESİ AVCILARSUYU MAHALLESİ – HAYMASEKİ MAHALLESİ 4. 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 (İST 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 DONUŞTURULMESİ HAKKINDA KANUN" İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNİN 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 İST 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 1260 HA ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİCROBOLGLEEME 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 MİKROBOLGLEEME ETÜT ÇALIŞMASI KAPSAMINDA İNCELEME ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN ÖNLEMLİ ALANLAR 5.1 (OA-5.1) VE ÖNLEMSİZ ALANLAR 2.1 (OA-2.1).
ÖNLEMLİ ALANLAR 5.1 (OA-5.1) ÖNLEM ALINABİLECEK ŞİŞME, OTURMA VB. SORUNLU ALANLAR:
- İNCELEME ALANINDA EĞİMİ % 0-10 ARASINDA DÜZ VE DÜZE YAKIN OLDUĞU VE JEOLOJİSİNİ GENELLİKLE ALUVYON VE YER YER SAMANDAĞ FORMASYONU VE TEPEHAN FORMASYONU REZİDÜEL 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 REZİDÜEL BİRİMLER YANAL VE DÜŞEY ÖNDE HETEROJEN ÖZELLİĞE SAHİP OLDUKLARINDAN FARKLI VE ANİ OTURMA GİBİ MÜHENDİSLİK SORUNUYLA KARŞILAŞILABİLİR 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 "OA -5.1" SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR.

BU ALANLARDA;
- ZEMİN-TEMEL ETÜTLERİNDE TEMEL ETKİ DERİNLİĞİ BOYUNCA ŞİŞME, OTURMA, FARKLI OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ, SIVILAŞMA, ZEMİN BÜVÜTMESİ, HAKİM PERYOTRİDELENEREK GEREKMESİ HALİNDE ALINACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- ALÜVYON, SAMANDAĞ FORMASYONU VE TEPEHAN FORMASYONU REZİDÜEL BİRİMLERİDİR. ZEMİNİN 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 SELLEMİNE VE TAŞKIN RİSKİ AÇISINDAN PLANLAMA ÖNCESİ GÜNCEL DSİ GÖRÜŞ ALINMALI VE BU GÖRÜŞE BAĞLI KALINARAK PLANLAMANA GİDİLMELİDİR.
- MEVCUT VE KAZILARDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARIYLA DESTEKLENMELİDİR.
- YERALTISUYU, YÜZEY VE ATIK SULARIN ORTAMDAN UZAKLAŞMASININ 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 BİRİMLERİDİR. 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 BİRİMLERİDİR. 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 (OA-2.1): ÖNLEM ALINABİLECEK ŞİŞME, OTURMA VB. SORUNLU ALANLAR:
- EĞİMİN %10'DAN FAZLA OLDUĞU VE JEOLOJİSİNİ SAMANDAĞ FORMASYONU VE TEPEHAN FORMASYONU İLE HATAY ORTOİLTİLERİNİN 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 ORTİYOLTİLERDE AYRIŞMA ZONU KALINLIĞI, KAYA ORTAMLARIN KIRIKLI ÇATKALI OLMASI, YÜZEY SULARI VE EĞİME BAĞLI OLARAK STABİLİTE SORUNLARIYLA KARŞILAŞILABİLECEĞİ HESAP EDİLİĞİNDE MUHTEMEL STABİLİTE SORUNLARININ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİYLE ORTADAN KALDIRILABİLECEĞİ KANAATİNE VARILDIĞINDAN BU ALANLAR "ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR" ALANLARI OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ VE RAPOR EKİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINDA "OA-2.1" SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR BU ALANLARDA;
- ZEMİN VE TEMEL ETÜTLERİNDE YAPILACAK KAZILAR, PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ VE DİŞ 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 GÖDMEYE NEDEN OLACAĞINDAN ORTAMDAN UZAKLAŞMASININ 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 YAVILIM, TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ İLE YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, 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 GÜZERGÂH DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTİLEBİLİR.

2.19. UYGULAMA İMAR PLANINDA YER ALAN (U) İŞARETLİ ALANLARDA UYGULAMA YAPILMADAN VE KAMUYA TERKİ İLE 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) VERİLMİŞ 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 MESAFESİ 5.00 METRE, YAN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 3.00 METRE OLMAK KAYDIYLA İKİZ NİZAM UYGULAMASINA İZİN VERİLİR. YAPI ADASINDA İKİZ BLOKLARIN OLUŞTURULMASI SONUÇU KÖŞE BAŞI PARSEL TEK KALMASI DURUMUNDA İKİZ YAPI NİZAMI ÜÇLÜ 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, 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 ÇİMAK VE ÇATI PİYESİNDE OLUŞAN ODANIN YÖNETMELİKTEKİ MİNİMUM CİSA ÖLÇÜLERİNİ SAĞLAYAN 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 BÖLÜM ÜZERİNE GELMEYECEK ŞEKİLDE ÇATI PİYESİ TANIMINDA YER ALAN ŞARTLARI SAĞLAMAK KAYDIYLA; ÇATI PİYESLERİNDE ÇATI ALANININ %25'İNİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE BAĞIMSIZ TERAS VE DİĞER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÜZERİNE GELMEYECEK ŞEKİLDE 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 AZANMAMAK 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. İMAR KANTA 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 ALANını GEÇMEYEN, BAĞLANTILI BODRUM KATINDA BULUNAN EKLENTİ, DEPO EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- SUBASMAN SEVİYESİ KALDIRIM BORDUR 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. TİCARET – TURİZM – KONUT ALANI

TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULU İLE TİCARET, TURİZM, TURİZM-TİCARET, TİCARET-KONUT VEYA TİCARET-TURİZM-KONUT KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİ VEYA İKİSİ VEYA TAMAMI BİRLİKTE YERALABİLİR.
- BU ALANLARDA, KONUT YAPILARINDA MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİ 3 KAT OLUP, KONUT KULLANIMLARI %50 DEN FAZLA OLAMAZ.
- BU ALANLARDA, TİCARİ YAPILARINDA MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİ 5 KAT OLUP , TİCARİ KULLANIMLARI %30 DAN FAZLA OLAMAZ.
- BU ALANLARDA, TİCARET-TURİZM-KONUT, TİCARET-TURİZM VE TURİZM-KONUT KARMA KULLANIMLARDA TURİZM TESİSİ KULLANIMI % 50 DEN AZ OLAMAZ.
- BU ALANLARDA SADECE TURİZM TESİSLERİN YAPILMASI DURUMUNDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KAT ADEDİNE, KAKS ORANINA VE BU ALANLARDA YAPILACAK TURİZM TESİSLERİNDE "TURİZM ALANLARI" HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULUR.
- BU ALANLARDA KONUT KULLANIMI İLE BİRLİKTE TİCARET VEYA TURİZM KULLANIMLARININ TEK YAPIDA PLANLANMASI DURUMUNDA SÖZ KONUSU YAPININ KAT YÜKSEKLİĞİ 3 KATI GEÇEMEZ.
- BU ALANLARDA TOPLAM TAKS ORANI 0.25 OLARAK UYGULAMA YAPILIR.

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