

1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON+İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1** BU PLAN, 1/1.000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANA ESAS ONAMA SINIRI 3621 SAYILI KANUN (KIYI KENAR ÇİZGİSİ) VE 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA (KENTSEL SİT ALANI) DIŞINDAKİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALANLARI KAPSAMAKTADIR.
- 1.2** KARAYOLLARI KENARINDA AÇILACAK VE YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.3** İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN; - HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ - SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ - SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK USULLER TEBLİĞİ - KATI ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİ - ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİM YÖNETMELİĞİ - ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROL YÖNETMELİĞİ - ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ - TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.4** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ TESİSLERİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN KARŞILANMASI HALİNDE, 167 SAYILI YASA GEREĞİ, ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI'NDAN (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) İZİN ALINACAKTIR.
- 1.5** "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK", "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ", "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.6** İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.7** TSE 12820 VE 11939 SAYILI STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- 1.8** PİS SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE AKARSULARA BAĞLANAMAZ."LAĞİM MECRASı HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR."
- 1.9** 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA YASASI" GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR.
- 1.10** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA" AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.11** PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTE BULUNAN, ASANSÖR, DEPREM, SİĞİNAK, OTOPARK VE PLANLI ALANLAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.12** 16.05.2016 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLI "ALTINORDU-GÜLYALI BELEDİYELERİ İMAR PLANLARINA ESAS OLARAK HAZIRLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU" İLE İLLER BANKASI A.Ş., YERALTI ETÜDLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN, BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI)'NİN 19.08.2008 TARİH VE 10337 SAYILI GENELGELERİNE GÖRE, 26.12.2011 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR. BU RAPORUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRLENEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.

- 1.13** KAMU HİZMETİ İÇİN KULLANILAN RESMİ BINALAR İLE İBADET YERLERİ, ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, SINEMA, TİYATRO, OPERA, MÜZE, KÜTÜPHANE, KONFERANS SALONU GIBI KÜLTÜREL BINALAR İLE GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GIBI EĞLENCE YAPILARI, OTEL, ÖZEL YURT, İŞ HANI, BÜRO, PASAJ, ÇARŞI, ALIŞVERİŞ MERKEZİ GIBI TİCARİ YAPILAR, SPOR TESİSLERİ, YÜZME HAVUZU, GENEL OTOYOL VE BUNA BENZER UMUMA AİT BINALARIN TAMAMINDA PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELERİN 20 TEMMUZ 2013 TARİH VE 28713 SAYI İLE YAYINLANAN ERİŞİLEBİLİRLİK VE İZLEME VE DENETLEME YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK PROJELENDİRİLMESİ VE GEREKLİ DÜZENLEMELERİN YAPILMASI ZORUNLUDUR. MEVCUT YAPILARDA YUKARIDA BELİRTİLEN EKSİKLİKLERİN BULUNMASI HALİNDE 1 YIL İÇERİSİNDE TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR.
- 1.14** PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN VE ULAŞIM ALANLARI YAKININDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN VE YEŞİL ALANLARIN UYGUN NOKTALARINDA KAMU BİNALARININ BAĞÇE VE ÇATILARINDA HELİPORT YÖNETMELİĞİNE UYULMAK KOŞULU İLE KAMUYA AİT “HELİKOPTER İNİŞ-KALKIŞ PİSTLERİ” DÜZENLENEBİLİR.
- 1.15** İMAR PLANINDA BELİRLENEN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE KENTSEL YEŞİL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 1.16** YOL ÖLÇÜSÜ VERİLMİYEN YERLERDE PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.
- 1.17** KAMU VEYA ÖZEL TÜM YAPILARDA İNŞAAT RUHSATINA ESAS AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. ZEMİN ETÜDÜ RAPORUNDA İNŞAAT BAŞLAMADAN ÖNCE ALINMASI ZORUNLU OLARAK BELİRLENEN TEDBİR VEYA İSTİNAD DUVARI VB. ÖNERİLERİN OLMASI HALİNDE RAPORDA BELİRTİLEN ÖNERİLERE UYULMASI VE GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLU OLUP, RAPORDA BELİRTİLEN TEDBİRLER ALINMADAN İNŞAATIN BAŞLAMASINA İZİN VERİLEMEZ.
- 1.18** BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALARAK RUHSATINA UYGUN OLARAK YAPILAŞMASINI TAMAMLAYAN PARSELLERDE VEYA İNŞAİ FAALİYETİ DEVAM EDEN PARSELLERDE RUHSAT ALDIKLARI TARİHTEKİ PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE TALEP EDİLEN TADİLAT RUHSATI, RUHSAT YENİLEME VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İŞLEMLERİNDE YAPI RUHSATINDA YER ALAN İSKÂN EDİLEBİLİR İNŞAAT ALANININ AŞILMAMASI VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE GEREKEN İŞLEMLERİN YAPILMASI VE İSKAN İŞLEMLERİNİN SONUÇLANDIRILMASI ESASTIR. BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. ANCAK YENİ PLANA GÖRE BİNANIN KAMUSAL ALANA TECAVÜZLÜ OLMASI HALİNDE BU HÜKÜM UYGULANMAZ.
- 1.19** İMAR PLANINDA İLKOKUL, ORTAOKUL, MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM VB. EĞİTİM FONKSİYONU VERİLEN ALANLARDA İLÇE MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILABİLİR
- 1.20** MEYDAN, PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI, OYUN ALANLARI, ÇOCUK BAĞÇELERİ, KAVŞAK VE YOL ALANLARININ TABİİ ZEMİN KOTU ALTINDA KALAN KISIMLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE VERİLEN GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA, AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE TABİİ ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEMEYİŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA DA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI OTOYOL YAPILABİLİR.
- 1.21** ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KUŞAKLARINDA “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” NE UYULACAKTIR. E.N.H. (ENERJİ NAKİL HATTI) ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİNİN 44. VE 46. MADDELERİNDE BELİRTİLEN MESAFELER DİKKATE ALINMALIDIR. YAPILAŞMA ÖNCESİNDE TEDAŞ/ TEİAŞ'IN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

PLANLAMA ALANINDA HÂLİHAZIRDA MEVCUT BULUNAN TRAFO (TR), DAĞITIM MERKEZİ (DM), KESİCİ ÖLÇÜ KABİNİ (KÖK), ENERJİ NAKİL HATTI (ENH) VB. TESİSLERİN ÖLÇÜLEREK YERİNDE KORUNMASI, MÜLKİYET İRTİFAK HAKLARININ KORUNMASI ESASTIR. ANCAK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ NEDENİYLE BU HATLARIN VE TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARIN YERİNDE KORUNMASININ MÜMKÜN OLMADIĞI VE DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE, YEDAŞ ELEKTRİK DAĞITIM AŞ. UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. DEPLASE İŞLKEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE, DEPLASE EDİLMEYEN YAPI (İNŞAAT) RUHSATI ALINAMAZ.

PLANLAMA ALANINDA MEVCUT DOĞALGAZ BORU HATLARININ VE SERVİS HATLARININ KORUNMASI ESASTIR. ANCAK DOĞALGAZ HATLARININ VE TESİSLERİNİN BULUNDUĞU ALANLARIN YERİNDE KORUNMASININ MÜMKÜN OLMADIĞI VE DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE, AKSA DOĞALGAZ DAĞITIM AŞ. UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. DEPLASE İŞLKEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE, DEPLASE EDİLMEYEN YAPI (İNŞAAT) RUHSATI ALINAMAZ.

1.22 DERE YATAKLARI MEVCUT HALİ İLE KORUNMASI ESASTIR. DSİ'NİN BELİRLEMİŞ OLDUĞU DERE YATAĞI VE GÜZERGAHINA İZİN VE ONAY ALINMADAN DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ. YAPILACAK PROJELENDİRMELERDE VE DEĞİŞİKLİKLERDE D.S.İ'DEN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR. TAŞKIN ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA, PROJESİNE UYGUN OLARAK DERE ISLAHI YAPILMADAN İSTİNAD DUVARI TAMAMLANMADAN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

1.23 GÖRE KORUMA BÖLGE KURULU'NCA BELİRLENİR. PLANLAMA ALANINDA KÜLTÜR VARLIĞI TESPİTİ HALİNDE İLGİLİ KURUL KARARI GEREĞİ PLAN YÜRÜRLÜĞÜ ORTADAN KALKAR. ALANA ESAS DEĞERLENDİRME KORUMA BÖLGE KURULU KARARI UYARINCA YAPILIR.

PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA PLANLAMA ALANINDA TESCİLLİ TAŞIMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ YAPI VE İLGİLİ KORUMA ALANI SINIRLARINDA KALAN PARSELLERDE UYGULAMA İLGİLİ K.V.K.B. K'NUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILIR. BU ALANLARDA GABARİ, CEPHE, MALZEME ALANIN KARAKTERİSTİĞİNE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE İSE 644 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

1.24. FEN İŞLERİ İLE PARK VE BAĞÇELER MÜDÜRLÜĞÜ ORGANİZE OLARAK TSE ENGELSİZ TASARIM KRİTERLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASI ŞARTTIR. AYRICA BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE TSE TEKNİK KURULUNCA BÜTÜN YOL DUVAR MERDİVEN, KENT PARKI, ÇOCUK BAĞÇESİ, VB KAMUSAL ALANLARIN TAMAMINDA BELİRLENEN ENGELLİ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLENMESİ KURALLARINA İLİŞKİN İÇ MEKÂN MİMARİ STANDARTLARI GÖZ ÖNÜNE ALINMAK SURETİYLE BEDENSEL ENGELLİ İNSANLARIN YENİ YAPILACAK TURİZM YAPILARINI, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT YAPILARI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ MECBURİDİR. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ OLARAK TANIMLANIR.

- 1.24** BELEDİYESİ'NCE UGULANACAK ATIFLARDA İLGİLİ BİRİM
- 1.25** BOTAŞ BORU HATTI KAMULAŞTIRMA ŞERİDİ ÜZERİNDE YAPILAŞMAYA KESİNLİKLE İZİN VERİLMEYECEKTİR. BORU HATTI GÜZERGAHINDAKİ İMAR PARSELLERİ YOL GEÇİŞLERİ VE ALTYAPI ÇALIŞMALARINDA BOTAŞ'TAN GÖRÜŞ ALINMADAN HiÇ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ. BOTAŞ BORU HATTI KAMULAŞTIRMA ŞERİDİ YANLIZCA YEŞİL ALAN OLARAK KULLANILABİLECEK OLUP DESTEK ÜNİTELERİ (JENERATÖR LPG TANKI YANGIN SUYU DEPOSU ARITMA TESİSİ TRAFİĞİ VB) İLE AÇIK DEPOLAMAYA YER VE İZİN VERİLEMEZ.
- 1.26** PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, NAZİM PLANIN ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINDA OLUMSUZLUKLAR İÇEREN VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.
- 1.27** BU İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3621 SAYILI KIYI KANUNU, 2863 SAYILI KANUN, İLGİLİ MEVZUAT, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU İLKE KARARLARI, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 3348 SAYILI ULAŞTIRMA BAKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNİN 2863 SAYILI KANUN İLE ÇELİŞMEYEN HÜKÜMLERİ AYRICA; 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI VE 1/100000 ÖLÇEKLİ ORDU-GİRESUN-RİZE-GÜMÜŞHANE-TRABZON-ARTVİN PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE GENEL HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1.28** HERHANGİ BİR YAPILAŞMANIN BULUNMADIĞI İMAR ADALARINDA YER ALAN PARSELLERDE, KULLANIM FONKSİYONUNA UYGUN BİR YAPI RUHSATI MÜRACAAT AŞAMASINDA YIKILARAK TASFİYE EDİLMEK VE TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDI İLE ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARIMSAL AMAÇLI SERALARA VE YAPILARA 61 NCİ MADDE UYARINCA MUVAKKAT YAPI İZİNİ VERİLEBİLİR. BU YAPILARDA 61 NCİ MADDEYİNİN ON ALTINCI FIKRASINDA BELİRTİLEN 250 M² DEN FAZLA OLMAMA KOŞULU ARANMAZ. YAPI VE YAPININ KULLANIM NİTELİĞİNİ BELİRLEMeye VE KABULE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR. MÜLKİYETİ MALİKE AİT OLMASI, SÖZ KONUSU YAPILACAK YAPININ YOL, PARK, MEYDAN VE KAMUSAL ALANDA KALMASI ZORUNLUDUR.
- 1.29** TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, TRAFİĞİ, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, ARITMA TESİSLERİ, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR PLANLAMA ALANINDA GEREKMEŞİ DURUMUNDA İMAR ADASININ YOLA CEPHELİ BÖLÜMLERİNDE, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI AYRILABİLİR.
TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.
ADALARIN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE, KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI GEREKLİ ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.
- 1.30** BİSİKLET KULLANIMININ YAYGINLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE DÜZENLENECEK BİSİKLET YOLLARINA İLİŞKİN OLARAK, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, ÇEVRE YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAYINLANAN "BİSİKLET YOLU KILAVUZU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.31** PLANDA ADALAR ÜZERİNDE YAZILI T.A.K.S.- K.A.K.S VE KAT ADEDİ DEĞERLERİ EN YÜKSEK DEĞERİ, ÇEKME MESAFELERİ İŞE MİNİMUM DEĞERLERİ GÖSTERİR.
- 1.32** ÜZERİNDE () İŞARETİ BULUNAN ADALAR TEK CEPHELİ KONUT ADASI OLUP İŞARETLİ YOLDAN CEPHE ALACAKTIR.,
- 1.33** YAYA YOLLARI; YANGIN, SAĞLIK, ÇÖP, TAŞIMA VB. SERVİS KULLANIMLARI VE KONUT OTOYOL GİRİŞLERİ İÇİN GEREĞİNDE TRAFİĞE AÇIK OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

1.34 YAPI YAKLAŞMA SINIRI İLE PARSEL SINIRI ARASINDA, SU DEPOSU, TRAFO, BEKÇİ KULÜBESİ, 40 M2"Yİ GEÇMEYEN GİRİŞ RESEPSİYON BİNASI, NİZAMİYE, GÜVENLİK TESİSLERİ, ÇÖP DEPOLAMA YERLERİ, TOTEMLER, PERGOLELER, AÇIK/KAPALI OTOPARK GİRİŞ VE ÇIKIŞ RAMPALARI, OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞ KÖPRÜLERİ VB YAPILAR YAPILABİLİR. BU YAPILAR EMSALE DÂHİL EDİLMEZ

2. ÖZEL HÜKÜMLER

- 2-1.** KONUT, KONUT+TİCARET, KONUT+TİCARET+TURİZM TESİS ALANLANIDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLERİNE UYULACAKTIR. UYGULAMAYI KOLAYLAŞTIRMAYA, MODERN YAPILAŞMANIN TEŞVİK EDİLMESİ ÖZGÜN MİMARİ PROJE ORTAYA ÇIKARMAK AMACIYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASINA İHTİYAÇ OLMASI VE İLGİLİ İDARELERİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE TİCARET, KONUT+TİCARET, VE KONUT+TİCARET+TURİZM ALANLARINDA **KAT SAYISI DEĞİŞTİRİLMEYEN** MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ Yençok: 35.50 M'DİR. (ASMA KATLAR YAPI YÜKSEKLİĞİNE DÂHİL OLUP YAPI YÜSEKLİĞİ BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTADAN SON KAT TAVAN DÖŞEMESİNE KADAR OLAN MESAFEYİ İFADE ETMEKTEDİR
KONUT ALANLARINDA İSE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ Yençok=30.50 M'DİR. (YAPI YÜKSEKLİĞİ KOT ALDIĞI NOKTADAN SON KAT TAVAN ÜST KOTUNA KADAR OLAN MESAFE OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.) PLAN TADİLATI İLE YUKARIDA BELİRTİLEN YÜKSEKLİKLER HİÇBİR ŞEKİLDE AŞILAMAZ.
- 2-2.** İMAR PARSELLERİNDE YOL GENİŞLETİLMESİ NEDENİYLE KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ DURUMUNDA İNŞAAT ALANLARI (E VE TAKS) KAMUYA TERKİNDEN ÖNCEKİ TAPU ALANI ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR. YOL GENİŞLEMESİNDEN KAYNAKLI BEDELSİZ TERK YAPILMAMASI HALİNDE (KAMULAŞTIRMA YAPILMASI VEYA HAKKININ VERİLMESİ HALİNDE) İMAR HAKKI YENİ OLUŞAN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ÜZERİNDEN VERİLECEKTİR.
- 2-3.** MEVCUT BİNA YAPILDIĞI TARİHDEKİ PLAN HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPI RUHSATI ALAN YAPILAR İÇİN; İMAR ADASI İÇİNDE KALMASI VE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNE TECAVÜZÜ BULUNMAMASI KAYDI İLE PLANDAKİ KAT ADEDİNE KADAR KAT YAPILABİLİR. BU BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILANMALARINDA İSE ADA ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR. İLAVE KAT YAPILABİMESİ İÇİN PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YENİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE KAT İLAVESİ YAPILMASI HALİNDE, MEVCUT AÇIK YA DA KAPALI ÇIKMA ÖLÇÜLERİ İLAVE KATLAR İÇİN DE AYNEN UYGULANACAKTIR ANCAK HİÇBİR ŞEKİLDE PARSEL SINIRI DIŞINA TAŞAN AÇIK VEYA KAPALI ÇIKMALAR İZİN VERİLMEYECEKTİR. YETERİNCE KAROT ALINMAK SURETİYLE LABORATUVAR DENEYLERİNİN YAPILMASI, İLAVE KATIN YAPILABİLECEĞİNİN RAPOR İLE BELGELENMESİ ZORUNLUDUR
- 2-4.** PLANDA YAPILAŞMASI AYRIK NİZAM İLE BELİRTİLEN HER TÜRLÜ FONKSİYONA SAHİP YAPI ADALARINDA GEREKLİ BAHÇE MESAFELERİ BIRAKILARAK, FONKSİYON ALANLARINA UYGUN NİTELİKTE EKSİK KATLI YAPI YAPILABİLİR. ANCAK KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA DÜĞÜN SALONU, OTO YIKAMA, HALI YIKAMA, MOBİLYA ATÖLYESİ ...VB GİBİ GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YAPILAMAZ.
- 2-5.** ADA BÜTÜNÜNDE %50 TAMAMLANMIŞ RUHSATLI MEVCUT YAPILAŞMALARIN EMSAL TEŞKİL ETTİĞİ YAPI ADALARINDA YAPILAŞMA DEĞERLERİNE BAKILMAKSIZIN OLUŞMUŞ ÖN VE ARKA BAHÇE MESAFESİNE UYGUN OLARAK ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ VE AYNI ŞEKİLDE ÖN, YAN VE ARKA ÇIKMALAR (AÇIK VEYA KAPALI) İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENİR. PARSEL SINIRINI GEÇEN AÇIK VE/VEYA KAPALI ÇIKMA UYGULAMALARI YAPILAMAZ.
- 2-6.** İMAR PLANINDA 7.00 MLİK YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE; ÖN BAHÇE DUVARI ÇEKME MESAFESİ, BİNANIN ÇEKME MESAFESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR. ÖN ÇEKME MESAFESİ 3.00 M'DEN AZ OLAN PARSELLERDE ÖN BAHÇE DUVARI YAPILAMAZ. ÖN ÇEKME MESAFESİ 5.00 M OLAN PARSELLERDE BAHÇE DUVARI YAPILMASI HALİNDE MÜLKİYET SINIRINDAN 1.50 M GERİ ÇEKİLEREK YAPILACAKTIR.
- 2-7.** PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİNE DAİR HÜKÜM BULUNMAYAN VE ADADA YAPILAŞMA OLMAYAN DURUMLARDA ÖN BAHÇE MESAFESİNİN TAYİNİ, BELEDİYESİNİN İMAR DURUMU DÜZENLEYEN İLGİLİ BİRİMİNCE, MEVCUT GÜZERGAH DEĞERLENDİRİLEREK BELİRLENECEKTİR.
- 2-8.** ŞEHİR İMAR PLANINDA Yençok BELİRTİLMİYEN YERLERDE KAT YÜKSEKLİKLERİ: ASMA KATLAR 5.50 METREDEN AZ 6,50 MT.DEN FAZLA, KONUT ALANLARINDA NORMAL KAT YÜKSEKLİĞİ 3.00 METREDEN, TİCARET VE TURİZM ALANLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ 3.50 METREDEN AZ OLAMAZ. KONUT, KONUT+TİCARET ALANLARINDA

ZEMİN KATLARIN TİCARET OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 3,50 MT'DEN AZ OLAMAZ. GELİŞME ALANLARINDAKİ İMAR ADALARINDA İSE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİ UYGULANABİLİR. KLASİK PARSELLERİN OLDUĞU VE YAPILAŞMASININ %50 SEVİYESİNİ GEÇEN YERLERDE GÖRSEL UYUMSUZLUK OLMAMASI, SİLÜETİN KORUNMASI İÇİN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULMAZ. İKİ KAT ARASINDA YÜKSEKLİKLERİNİ BELİRLEMeye İLGİLİ İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

- 2-9.** 5 VE 6 KATLI: KLASİK PARSELLERİN OLDUĞU EMSAL TANIMLANMAYAN, TİCARET, TİCARET+KONUT YAPI PARSELLERİNDE ASMA KATIN YAPILMASI HALİNDE, YAPI YÜKSEKLİĞİ KAT SAYISI ARTIRILMADAN, BÖLGEDE OLUŞAN YAPILARIN GABARİSİ DİKKATE ALINARAK 2.00 METREYE KADAR ARTIRILABİLİR. BU HÜKÜM BİTİŞİK VE BLOK NİZAMLARDA UYGULANACAK OLUP, AYRIK NİZAMLARDA YÖNETMEİKTE BELİRLenen HÜKÜMLERE GÖRE İŞLEM TESİS EDİLECEKTİR. **BU HÜKÜM BİTİŞİK VE BLOK NİZAMLARDA UYGULANACAK OLUP, AYRIK NİZAMLARDA YÖNETMELİKTE BELİRLenen HÜKÜMLERE GÖRE İŞLEM TESİS EDİLECEKTİR.**
- 2-10.** AYRIK/BLOK NİZAM YAPILAŞMAYA TABİ OLAN YERLERDE, MEVCUT PARSEL CEPHELERİNİN YETERSİZ GELME DURUMLARINDA KOMŞU PARSELLERİN MUVAFAKATLARI ARANMAKSIZIN RE'SEN İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK OLUŞTURMAYA, PARSELLERİ BİRLEŞTİRMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.
- 2-11.** İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞ YAPI ALANLARINDA ADA ÜZERİNDE VERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE YAPI YAPILAMAYAN PARSELLERDE; ZEMİNDE YAPILACAK TESPİTE GÖRE PARSELLERİN BÜYÜMESİNE İMKAN OLMAMASI HALİNDE KOMŞU PARSELLERİN MUVAFAKATLARI ARANMAKSIZIN RE'SEN İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK OLUŞTURMAYA, PARSELLERİ BİRLEŞTİRMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.
- 2-12.** İMAR DURUMU VERİLDİKTEN SONRA, YAPI RUHSATI ALMADAN ÖNCE PARSELİN TOPOGRAFYASINI DEĞİŞTİRMEK AMACIYLA DOLGU, HAFRİYAT, İSTİNAT DUVARI, PERDE, SETLER V.B İŞLEMLER YAPILAMAZ. BU TARZ PARSELLERDE İMAR DURUM BELGESİ DÜZENLENDİKTEN SONRA MÜELLİF TARAFINDAN HAZIRLANACAK PLANKOTE-KESİTLERİNİN BELEDİYENİN İLGİLİ BİRİMİ TARAFINDAN KONTROLÜ VE ONAYI ZORUNLUDUR.
- 2-13.** YOL GENİŞLİK VE GÜZERGÂHI SABİT KALMAK KAYDI İLE İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA 2,00 M'YE KADAR KADASTRAL KAYMALAR İÇİN YAPILACAK DÜZELTMELERDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK DUYULMAYACAKTIR.
- 2-14.** KAMU ALANLARI İÇİN TOPLAM % 1' İNİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE ADA KENARLARINI DÜZELTMeye BELEDİYENİN İLGİLİ BİRİMİ YETKİLİDİR.
- 2-15.** İMAR PLANINDA YOL GENİŞLİĞİ BELİRTİLMEYEN ALANLARDA:
- 2-15.1. İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ YERLERDE MÜLKİYET SINIRLARI ESAS YAPILABİLİR.
- 2-15.2. İMAR UYGULAMASI GÖRMEMİŞ ALANLARDA İSE, PLANDAKİ YOL İSTİKAMETİ DEĞİŞTİRİLMEDEN (PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN) 2 METREYE KADAR MÜLKİYET VE MEVCUT CEPHE HATTI İLE İMAR HATTI ARASINDA UYUMUN ALINACAKTIR. (PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN) 2 METREYE KADAR YOLA TERK YA DA İHDAS GÖZÜKEN ALANLARDA, YOLU DARALTMAMAK VE İSTİKAMETİNİ DEĞİŞTİRMEK ŞARTI İLE BİNA İSTİKAMETİ VE OLUŞAN YOLA GÖRE İŞLEM SAĞLANMASINDA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.
- 2-15.3. 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMAMIŞ PARSELLERDE AYNI KANUNUN 15. VE 16. MADDE UYGULAMALARI İLGİLİ YÖNETMELİK ESASLARINA GÖRE YAPILACAKTIR.
- 2-16.** BİTİŞİK NİZAM PARSELLERDE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BAKILMAKSIZIN KONUT OTO PARKLARI BODRUM KATTA DÜZENLENECEKTİR. **TİCARİ AMAÇLI BİNALARDA**

YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYGUN OLARAK OTOPARK AYRILMASI ZORUNLUDUR.

- 2-17.** EMSAL UYGULAMASI İLE YAPILACAK PARSELLERDE OTOPARK İHTİYACININ TAMAMI YER ALTINDA ÇÖZÜMLENECEKTİR. EMSAL VERİLMİŞ KONUT ALANLARINDA YER ALTINDA YAPILACAK OTOPARKIN YETERLİ OLMADIĞI DURUMLARDA KALAN OTOPARK BİNA YERLEŞİMLERİNİN DIŞINDA KALAN BAHÇE ALANININ %50 SİNİ AŞMAMAK ŞARTI İLE ZEMİNDE DÜZENLENEBİLİR. “MİSAFİR OTOPARKI” YAPMAK İSTEYENLER, PARSEL SINIRI İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA YÜZEYDE DÜZENLEYEBİLİR. MİSAFİR OTOPARKI PLAN NOTLARI VE YÖNETMELİKLE BELİRLENEN PROJE İHTİYACINA DAHİL EDİLEMEZ. ANCAK ZEMİN KATI TİCARET OLARAK DÜZENLENEN PROJELERDE, TİCARET MEKANLARINDA HER 40M² İÇİN 1 ADET OTOPARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR. BU OTOPARKLAR PROJELERDE ZEMİNDE (ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE) NET OLARAK GÖSTERİLECEK VE BELEDİYENİN ONAYI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMASI TAMAMLANACAKTIR. OTOPARKLARIN DIŞINDA KALAN ALANLAR VAZİYET PLANINA UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR. TİCARET, TİCARET+KONUT, TİCARET+KONUT+TURİZM VE ZEMİN KATTA TİCARET YAPILAŞMASI OLAN YERLERDE CEPHE ALDIĞI YOLDAN ÇEKME MESAFESİ ASGARİ 10 MT. OLARAK UYGULANACAKTIR.
- 2-18.** ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ HARİCİNDE ZEMİN KAT TİCARET KULLANIM ALANLARINDA SÜPERMARKET YAPILMASI DURUMUNDA KAT YÜKSEKLİĞİ 5,50 MT YE KADAR ÇIKARILABİLİR. SÜPERMARKET OLARAK YAPILAN DÜZENLEME BAŞKA AMAÇ İLE KULLANILAMAZ. SÜPERMARKET'LER İÇİN HER 25 M² İÇİN 1 OTOPARK ZORUNLUDUR. TRAFİĞİ AKSATMAYACAK ŞEKİLDE ARAÇ GİRİŞ ÇIKIŞ DÜZENLEMESİ PROJELENDİRİLECEK VE İDARECE ONAYLANDIKTAN SONRA KALDIRIM DAHİL YAPILACAKTIR.
- 2-19.** SÜPERMARKETLER İÇİN HVAC PROJELENDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 2-20.** HER TÜRLÜ KULLANIM ALANLARINDA ZEMİN KAT TİCARET OLMASI DURUMUNDA MEVCUT ÇEKME MESAFELERİ HİÇBİR ŞEKİLDE **KALICI OLARAK KAPATILAMAZ. İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATINDA CAFE, RESTORAN, LOKANTA GİBİ İŞLETMELERİN BULUNDĞU PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİ İÇERİSİNE PERGOLE VE SUNDURMA YAPILMASI TALEP EDİLMESİ HİLANDE KULLANIM AMACI MİMARİ PORJESİ, 3 BOYUTLU GÖRÜNÜŞLERİ VE SİLÜETLERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KENT ESTETİK KOMİSYONUNA SUNULMASI VE ONAYLANMASINA MÜTEAKİP İLÇE BELEDİYESİNCE İZİN VERİLECEKTİR. BAHSE KONU SUNDURMA VE PEROLE AÇILIR KAPANIR NİTELKİTE OLACAK VE AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.**
- 2-21.** TİCARET ALANLARINDA RESTAURANT, LOKANTA, KEBAPÇI, KIRAATHANE VE KAFELER İÇİN DUMAN VE HAVALANDIRMA BACALARI İLE HVAC TESİSATLARI İNŞAAT RUHSAT AŞAMASINDA PROJELENDİRİLECEKTİR. **HER ZEMİN KAT VE BODRUM KATA OLUŞTURULAN TİCARİ BAĞIMSIZ BİRİM İÇİN ASGARİ 0,50*0,50 BACA ALANI OLUŞTURULMASI ZORUNLUDUR.** BU KULLANIM AMACININ DIŞINDA **KULLANILAMAZ** İNŞAATI TAMAMLANAN ANCAK DAHA SONRA BU SAYILAN İŞLEVLER İÇİN TADİLATI İSTENEN ALANLARDA GEÇERLİ ŞARTLAR OLUŞTURULMADAN RUHSAT VERİLEMEZ. **SONRADAN YAPILACAK BACA DÜZENLEMESİ BİNA İÇERİSİNDEN YAPILACAKTIR.**
- 2-22.** HER TÜRLÜ KULLANIM ALANLARINDA DIŞ CEPHEDE BİNA YÜKSEKLİĞİNCE UZANAN HAVALANDIRMA YA DA DUMAN BACALARINA MÜSAADE EDİLEMEZ.
- 2-23.** YOL KOTUNUN ALTINDA VE/VEYA ÜZERİNDE OLAN, YAPININ ÖN İLE ARKA CEPHESİ ARASINDA 3M'DEN FAZLA KOT FARKI BULUNAN ALANLARDA, İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNCE TALEP EDİLMESİ HALİNDE; HAZIRLATILACAK JEOLJİK ETÜT PROJESİNDE, ŞEV STABİLİTESİNE (ZEMİN MEKANİĞİNE) GÖRE İSTİNAT DUVARI PROJESİ RUHSATLANDIRILMADAN VE UYGULAMASI TAMAMLANMADAN İNŞAAT RUHSATINA İZİN VERİLMEZ, İSTİNAD DUVARI İLE İNŞAAT RUHSATININ EŞ ZAMANLI ALINMASI HALİNDE, İSTİNAD DUVARI TAMAMLANMADAN İNŞAATIN BAŞLANMASINA İZİN VERİLEMEZ.
- 2-24.** EĞİMLİ ARAZİLERDE BODRUM KATLARIN TAMAMINI TOPRAK ALTINDA BIRAKMAK KAYDIYLA OLUŞAN İSTİNAT DUVARLARI YÜKSEKLİĞİ SERT ZEMİNDEN SONRA 5.00.METREYİ GEÇEMEZ. GEÇMESİ HALİNDE KADEMELENDİRME YAPILMASI ZORUNLUDUR.

- 2-25.** DOĞAL ZEMİN KOTUNDAN KİRİŞ ALT KOTUNDAN NET 3.00 MT YÜKSEKLİK OLMASI DURUMUNDA AÇIK VEYA KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. BU MESAFENİN SAĞLANABİLMESİ İÇİN DOĞAL ZEMİNDE HİÇBİR ŞEKİLDE TESVİYE VE HAFRİYAT YAPILAMAZ. PLANKOTEDEKİ KOTLAR ESAS ALINACAKTIR.
- 2-26.** SUBASMAN KOTUNA GÖRE BODRUM OLUŞTUĞU ŞARTLARDA EMSAL VERİLEN ALANLARDA BODRUM KATTA İSKAN EDİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER EMSALE DAHİLDİR. TÜM UYGULAMA ALANLARINDA SADECE BİR BODRUM KAT İSKÂN EDİLEBİLİR. BİRİNCİ BODRUM KAT BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİYLE BAĞLANTILI İKİNCİ BODRUM KATTA MEKÂNLAR OLUŞTURULAMAZ. İKİNCİ VE ÜÇÜNCÜ BODRUM KATLAR İSKAN EDİLMEMEK ŞARTI İLE BİNANIN ORTAK KULLANIMINA AİT, SİTE YÖNETİM ODASI, OYUN ALANLARI, FİTNES SALONLARI, HAVUZ, DEPO, SİĞİNAK VB. KULLANIMLAR EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEYEN RUHSATLANDIRILACAKTIR.
- 03.04.2010 TARİHİNDEN ÖNCE ARAZİ MEYLİNDEN KAYNAKLANAN, BİR DEN FAZLA BODRUM KAT OLUŞMUŞ VE FİİLEN MESKEN VEYA İŞYERİ OLARAK KULLANILAN RUHSAT VE PARSELİN KOT ALDIĞI CEPHE ÖN CEPHE OLARAK KABUL EDİLİR VE KOTLANDIRMA YAPARKEN BÜTÜN NİZAMLARDA EKLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMIŞ OLMASI ŞARTI İLE RUHSATLI BİNALARIN MÜŞTEMİLAT HARİCİ BODRUM KATLARINA; DSİ VEYA OSKİ'DEN UYGUN GÖRÜŞ ALMAK, İMAR YOLUNA CEPHELİ OLMAK VE DİĞER İSKÂN ŞARTLARINI TAŞIMAK KAYDI İLE İSKÂN VERİLEBİLİR.
- 2-27.** BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR. EMSAL UYGULAMASI VERİLEN ADALAR İLE ÇEKME MESAFESİ 10 VE ÜZERİ OLAN ADALARDA SUBASMAN KOTU; VAZİYET PLANINDAKİ BİNA KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASINA +0,50 CM EKLENEREK BULUNACAKTIR. ANCAK TOPOĞRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL SEVİYESİNİN ALTINDA KALMASI DURUMUNDA YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN YOL KOTUNUN ÜSTÜNDE KALMASI HALİNDE TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR. FARKLI KOTLARDAN BİNA GİRİŞLERİ DÜZENLENEBİLİR. BİR DEN FAZLA BİNA GİRİŞİ OLMASI DURUMUNDA ± 0.00 KOTU VAZİYET PLANI İLE BELİRLENEN ADA İÇİ YOLLARDAN DA TEŞEKKÜL ETTİRİLEBİLİR. SUBASMAN KOTU EN ÇOK 1,20 MT.'YE ÇIKARILABİLİR. VAZİYET PLANINDAKİ HER BİNA İÇİN AYRI AYRI SUBASMAN KOTU BELİRLENECEKTİR. BU PLAN ONAYINDAN ÖNCE YAPILAN YAPILARDA BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL EDİLMEZ. ANCAK YIKILIP YAPILDIĞINDA İSKAN EDİLEN TÜM ALANLAR EMSAL HESABINA DAHİLDİR.
- 2-28.** BİNALARIN YOLA BAKAN CEPHELERİ "ÖN CEPHE" OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. DİĞER BÜTÜN ÇEKME MESAFELERİ BUNA GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- 2-29.** KOMŞU PARSELLERE TECAVÜZLÜ BİNALARDAKİ TECAVÜZÜN ORTADAN KALKMASI İÇİN PLAN GEREĞİ ADADAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE BİNANIN KONUMU VE YAPILAŞMAYAN PARSELLERİN HANGİ PARSELLER İLE TEVHİD EDİLECEĞİ UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ İDARECE TEVHİT VE İFRAZ İŞLEMLERİ YAPILABİLİR. İLGİLİ MÜDÜRLÜKÇE UYGUN GÖRÜLEN PARSELLERDE MEVCUT KADASTRAL PARSELİN ŞEKLİNİ DÜZENLEMeye YÖNELİK TEVHİDEN İFRAZ İŞLEMLERİNDE MİNİMUM PARSEL VE CEPHE/DERİNLİK ŞARTLARI ARANMAZ. KOMŞU PARSELLERDE CEPHE VE DERİNLİĞİ SAĞLAMAK AMACIYLA İFRAZEN ARTIK PARSEL OLUŞTURMAYA VE SINIR İHLALİ YAPAN PARSEL İLE ŞUYULANDIRMAYA İLGİLİ BİRİM YETKİLİDİR. PARSELLERDEKİ TEVHİT UYGULAMALARINDA İLGİLİ BİRİMİN GÖRÜŞÜNE GÖRE İŞLEM TESİS EDİLEBİLİR.
- 2-30.** DOĞAL ZEMİNİ YOL KOTU İLE AYNI VEYA YOL KOTUNUN ALTINDA OLAN YOLA CEPHELİ PARSELLERDE DÜZ ALANLARDA TAMAMI DOĞAL ZEMİNİN ALTINDA KALMAK KAYDI İLE MÜLKİYET SINIRINA 2 METREYE, İMAR YOLUNA 3 METREYE, KARAYOLUNA İSE 5 METREYE KADAR BODRUM KAT YAPILABİLİR. EĞİMLİ ARAZİLERDE KOT ALDIĞI YOLA CEPHELİ PARSELLERDE YALNIZCA BİNA CEPHESİ BOYUNCA PARSEL SINIRINA 3 METREYE, KARAYOLUNA CEPHELİ İSE 5 METREYE KADAR BODRUM KATLAR YAPILABİLİR. BU KATLAR İSKÂN EDİLEMEZ. OLUŞAN BODRUM KAT EMSALE DAHİL EDİLEMEZ, HER BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN BİR ADET OTOYOL AYRILDIKTAN SONRA MÜŞTEMİLAT OLARAK KULLANILABİLİR.

- 2-31.** BÜTÜN YAPILARDA ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. ÇATININ AÇIK YÜZEYLERİNEĞİMLİ OLARAK DÜZENLENECEKTİR.YAPI KULLANMA İZİNİNDE ÖN KOŞUL OLARAK ARANACAKTIR. ÇATI EĞİMİ VE MAHYA YÜKSEKLİĞİ ARASINDA ÇIKACAK PİYESLER BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURAMAZ.BİR ALT KATLA BAĞLANTILI OLARAK ÇATIDA PİYESLER OLUŞTURULABİLİR. ÇATI EĞİMİ VE MAHYA YÜKSEKLİĞİNİN OLUŞTURDUĞU ZAHİRİ HACİM SINIRLARI İÇİNDE 1/3 ORANINDA TERAS KULLANIMI YAPILABİLİR BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN BİR TERAS YAPILABİLİR, KÖŞE TERAS YAPILAMAZ, BİTİŞİK NİZAMLI YAPILARDA TEMAS ETTİĞİ YAPIYA ASGARİ 100 CM YAKLAŞILABİLİR, BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI ARTTIĞINDA İKİ TERAS ARASI ASGARİ 300 CM OLACAKTIR.
- ÇATI EĞİMİ SAÇAK UCUNDAN HESAPLANIR. ÇATILAR PARAPET ÜZERİNE OTURTULAMAZ.
 - MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4,50 METREYİ VE ÇATI EĞİMİ (KADEME YAPILMADAN) %40 I GEÇMEMEK KAYDIYLA; ÇATI FORMU AYRIK BİNALARDA HER YÖNE KIRMA, İKİLİ BLOK BİNALARDA BLOĞU İLE MÜŞTEREK HER YÖNE KIRMA, İKİ TARAFTAN DA BİTİŞİK BİNALARDA İSE ÖN VE ARKA CEPHEYE AKINTILI BEŞİK ÇATI ŞEKLİNDE YAPILACAKTIR. ASANSÖR KULESİ VE MERDİVEN EVİNDE MAHYA KOTU SEVİYESİ ŞARTI ARANMAZ.
 - ÇATI ZAHİRİ HACMİ İÇERİSİNDE PİYES YAPILMASI DURUMUNDA TAVAN YÜKSEKLİĞİ EN AZ 1.90 MT'DİR. TERASLARA ÇIKIŞ KAPI YÜKSEKLİĞİ 1,90 MT.DEN AZ OLAMAZ.
 - KONUT KULLANIMLARINDA ÇATI TERASLARININ ÜZERİ PROJESİNDE GÖSTERİLMEK VE ÜÇ TARAFA KIRMA ÇATI YAPMAK ŞARTIYLA KAPATILABİLİR. MAHYA YÜKSEKLİĞİ 2.50 METREYİ GEÇMEZ
 - AYDINLATMA İÇİN KULLANILACAK PENCERELER ÇATI YÜZEYİ PENCERELERİDİR.
 - ÇATI ARASINDA ORTAK KULLANIM HARİCİ, EKLENTİ KÖMÜRLÜK VS TAPUYA TESCİL EDİLEN KISIMLAR DAİRE SAYISI KADAR YAPILACAKTIR, İŞYERLERİ İÇİN ÇATI ARASINDA EKLENTİ ZORUNLULUĞU YOKTUR
- 2-32.** PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 20. MADDESİNİN 8. BENDİ (TABAN ALANINA DAHİL EDİLEMeyecek KULLANIMLARDA) BELİRTİLEN HUSUSLARA EK OLARAK: PARSEL SINIRINA 2.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAYAN AÇIK YÜZME HAVUZU; BAĞLANTILI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN VEYA BULUNDUĞU KATIN BRÜT ALANININ %10'UNU AŞMAYAN, PARSEL SINIRINA 2.00 METRE DEN FAZLA YAKLAŞMAYAN ÜSTÜ AÇIK VEYA SÖKÜLÜR-TAKILIR HAFİF MALZEME BAHSE KONU İLE ÖRTÜLÜ ZEMİN TERASLARI; TAKS ALANINA DAHİL EDİLMeyecektir. İKİ KATLI YAPILAŞMALARIN OLDUĞU PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE ZEMİN TERASI YAPILMASINDA %10 SINIRLAMASI UYGULANMAZ.
- 2-33.** PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 22. MADDESİNDE KATLAR ALANINA DÂHİL EDİLMeyen KULLANIMLARDA VE PLAN NOTU İLE GETİRİLEN EMSAL HARİCİ TÜM ALANLARIN TOPLAMI, PARSELİN TOPLAM EMSAL ALANININ %30' UNU AŞAMAZ. İMAR PLANINDA EMSAL DEĞERİ YAZAN PARSEL ALANLARINDA GEÇERLİ OLMAK ÜZERE;
- BAHÇE ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYEN; KAMERİYE, PERGOLA, SUNDURMA, SÜS HAVUZU VE PARSEL SINIRINA 2.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAYAN AÇIK YÜZME HAVUZU,
 - PARSEL HUDUDU DIŞINA TAŞMAYAN, HANGİ KATTA YAPILIRSA YAPILSIN 0.20 METREYİ GEÇMEYEN, BALKON VE PENCERE ALTLARI İLE SINIRLI OLAN MOTİF ÇIKMALAR BU HESABA DAHİL EDİLMeksizin EMSAL HARİCİDİR.
- 2-34.** 15 ADET BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI İÇEREN TOPLU YAPILANMALARDA VE/VEYA ADA BAZINDA KONUT UYGULAMALARINDA ÖNCELİKLE KENDİ PARSELİNDE KARŞILANMAK KAYDI İLE (KARŞILANMADIĞI DURUMLARDA İSE BELEDİYESİNİN GÖSTERDİĞİ LOKASYONDA) YER ALTI ÇÖP KONTEYNİRİ VE GERİ DÖNÜŞÜM KONTEYNİRİ UYGULAMASI YAPILMADAN İSKÂN VERİLMEZ.
- 2-35.** KAMUSAL YAPILANMALAR HARİÇ HER TÜRLÜ YAPILANMALARDA, YAPILAŞMALAR DAN SONRA KALAN ALANIN HER 25 M2 İÇİN NİTELİĞİ VE MİKTARI ONAYLI PEYZAJ PROJESİNDE BELİRTİLEN SAYIDAN AZ OLMAMAK ŞARTI İLE YETİŞMİŞ AĞAÇ DİKİLMEDEN ÇEVRE DÜZENLEMESİ YAPILMADIN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

2-36. İMAR UYGULAMA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. ETAP SINIRINI BELİRLEMeye İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR. EN KÜÇÜK ETAP SINIRI BİR ADA ÖLÇEĞİNDE OLACAKTIR. ADANIN İÇERİSİNDE GEÇMİŞTE 15-16 MADDEYE GÖRE TERK İŞLEMİ YAPILMIŞ PARSELLER OLMASI HALİNDE BUNLAR UYGULAMA SINIRI DIŞINDA BIRAKILARAK İMAR UYGULAMASI YAPILABİLİR.

2-37. İMAR DURUMU ALINIP PROJELENDİRİLECEK YENİ YAPILARIN BODRUM KATLARINDA YA DA BAHÇE MESAFESİ İÇERİSİNDE TOPRAĞA GÖMÜLÜ OLACAK ŞEKİLDE BETONARME VEYA POLİETİLEN MALZEMEDEN İMAL EDİLMİŞ YAĞMURSUYU DEPOLAMA TANKLARI YAPI RUHSATI EKİNDEKİ MİMARİ PROJESİNDE GÖSTERİLECEKTİR. YAPI RUHSATI EKİ MEKANİK TESİSAT PROJESİNDE YAĞMUR SUYUNUN SIHHİ TESİSAT İLE BAĞLANTILARI VE YAĞMURSUYU HASADI İLE İLGİLİ DİĞER MEKANİK DETAYLAR BELİRTİLECEKTİR. MEVCUT YAPILARDA YAĞMURSUYU HASAT SİSTEMİNİN KONULMAK İSTENMESİ HALİNDE TADİLAT RUHSAT AŞAMASINDA İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN HARÇ TAHAKKUK ETTİRİLMEMEYECİKTİR. AYRICA MEVCUT YAPILARDA ÖN BAHÇE MESAFESİ İÇERİSİNDE TOPRAĞA GÖMÜLÜ OLARAK YİNE BETONARME VEYA POLİETİLEN MALZEMEDEN İMAL EDİLMİŞ OLAN YAĞMURSUYU DEPOLAMA TANKI YERLEŞTİRİLECEKTİR. YERLEŞTİRİLECEK OLAN TANKLARA ÇATIDAN YAĞMUR OLUĞU VE İNİŞ BORULARI VASITASIYLA TOPLANAN ÇATI YÜZEYİ SULARI BAĞLANACAKTIR. DEPODA TOPLANAN YAĞMURSUYU MEKANİK POMPA VB. SİSTEMLERLE FİLTRE EDİLDİKTEN SONRA YEŞİL ALAN SULAMA, ARAÇ YIKAMA, REZERVUAR SUYU VE YANGIN SÖNDÜRME AMAÇLI SU OLARAK KULLANILABİLİR.

REZERVUARLARDA KULLANILMASI AMACIYLA İÇ TESİSATA ENTEGRE EDİLECEK YAĞMURSUYU HASADI SİSTEMİ, 3 VE DAHA AZ KATLI YAPILAR İÇİN YAPI RUHSATI AŞAMASINDA MİMARİ VE MEKANİK PROJELERDE ARANACAKTIR.

YAPI RUHSATI EKİ MİMARİ VE MEKANİK PROJELERİNDE GÖSTERİLMİŞ OLAN YAĞMURSUYU TOPLAMA SİSTEMİNİN; YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DÜZENLENİRKEN YERİNDE YAPILAN İNCELEMEDE PROJEYE UYGUN YAPILDIĞININ FİZİKİ TESPİTİ İLE OSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAĞMURSUYU MEKANİK SİSTEMİNİN SIHHİ TESİSAT SİSTEMİNE ENTEGRE EDİLDİĞİNİN VE DEVAMLILIK OLARAK KULLANILDIĞININ

YAĞMUR HASAT SİSTEMİ İÇİN KURULACAK SİSTEM HAKKINDA (ÖLÇÜ, EBAT, KRİTERLER VB.) DENETLEME VE KARAR VERME YETKİSİ İLÇE BELEDİYESİNE AİTTİR.”

2-38. MEVCUT BİNALARDA ASANSÖR MONTAJI ve ASANSÖR TESCİL TALEBİ: BİNA/YAPI KISITLAMALARI NEDENİ İLE UYGULAMAYA YENİ GİREN (01.09.2018 TARİHLİ TS EN 81-20/50 UYGULAMASI) SINIRLAMALAR SEBEBİ İLE MEVCUT BİNALARDA MONTAJI TAMAMLANMIŞ VEYA YENİ MONTAJ YAPILACAK İNSAN VE/VEYA YÜK TAŞIYAN ASANSÖRLERİN İLGİLİ STANDARTLARIN BAZI GEREKLİLİKLERİNİ KARŞILAMADIĞI GÖRÜLMEKTEDİR.

➤ 30.03.2014 TARİHİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALMIŞ OLAN BİNALARDA, BİNA/YAPI KISITLAMALARI NEDENİ İLE MONTAJI TAMAMLANMIŞ VEYA YENİ MONTAJ YAPILACAK, İNSAN VE/VEYA YÜK TAŞIYAN ASANSÖRLERİN, İLGİLİ STANDARTLARI KARŞILAMADIĞI DURUMLARDA, 03.07.2017 TARİHLİ, 30113 SAYILI PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ “MADDE 34 - (3) MADDESİ GEREĞİNCE ASANSÖR TESCİL İŞLEMİ MÜRACAATLARINDA ONAYLI MİMARİ VE/VEYA KAT İRTİFAK PROJESİNDE ASANSÖR KUYUSU BELİRTİLMİŞ OLMASI ŞARTI İLE ASANSÖR MONTAJINA BAŞLANMADAN VEYA TESCİL MUAYENESİ ÖNCESİNDE ASANSÖR UYGULAMA PROJESİNİN YAPILABİLECEK EN ÜST STANDARTTA ONAYLATILMASI ZORUNLUDUR. ONAYLI MİMARİ VE ASANSÖR AVAN PROJELERİNE UYMADIĞI TAKDİRDE (KUYU ÖLÇÜSÜ, BODRUM KAT DURAK İPTALİ, ASANSÖR KAPASİTESİ VB.) GEREKÇE İLE TEKNİK HEYET RAPORU SUNULMASI VE ASANSÖR TESCİL MUAYENESİ YAPTIRILARAK YEŞİL ETİKET ALMASI ZORUNLUDUR.

➤ 06.04.2019 TARİHLİ, 30737 SAYILI RESMİ GAZETE’ DE YAYIMLANAN ASANSÖR İŞLETME VE BAKIM YÖNETMELİĞİ GEÇİCİ MADDE 1-(B) 15.08.2004-24.06.2015 TARİHLERİ ARASINDA PİYASAYA ARZ EDİLMESİNE RAĞMEN KAYIT ALTINA ALINMAMIŞ OLAN ASANSÖRE AİT YEŞİL VEYA MAVİ RENKLİ BİLGİ ETİKETİNE ESAS PERİYODİK KONTROL RAPORUYLA İLGİLİ İDAREYE BAŞVURMASI VE YAPILAN ASANSÖR

MONTAJLARININ İLGİLİ YÖNETMELİK (27.01.2016 TARİHLİ, 29606 SAYILI RESMİ GAZETE ASANSÖR PİYASA GÖZETİMİ VE DENETİMİ YÖNETMELİĞİ) GEREĞİ İSTENEN BELGELER İLE İSPATLANMASI VE İLGİLİ İDARECE İSTENECEK GEREKLİ BELGELERİN DE HAZIRLANARAK TESCİL MÜRACAATI YAPILMASI.

- 03.07.2017 TARİHLİ, 30113 SAYILI RESMİ GAZETE' DE YAYIMLANAN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ MADDE 23. (7) “MEVZUAT DEĞİŞİKLİĞİ VEYA YAPIDAKİ KAT VEYA ALAN ARTIŞLARI NEDENİYLE ASANSÖR YAPILMASI ZORUNLU HALE GELEN MEVCUT YAPILARA İLİŞKİN İLAVE VEYA TADİLAT RUHSATI TALEPLERİNDE; BİNA İÇİNDE YAPILACAK TADİLATLARLA ASANSÖR TESİS EDİLEMESİ HALİNDE, ENGELLİLERİN DE ERİŞİMİNİN SAĞLANABİLMESİ İÇİN ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE PARSEL SINIRINA EN AZ 1.50 METRE MESAFE BIRAKILMAK KAYDIYLA ASGARİ ÖLÇÜLERDE PANORAMİK ASANSÖR VEYA ULAŞILACAK KATIN YÜKSEKLİĞİNİN UYGUN OLMASI HALİNDE 634 SAYILI KANUN UYARINCA MUVAFAKAT ALINARAK MEKANİK KALDIRMA İLETME PLATFORMU YAPILABİLİR.” DENİLMEKTE OLUP,
- MEVCUT YAPILARA İLİŞKİN İLAVE VEYA TADİLAT RUHSATI TALEPLERİNDE; YAPININ RUHSAT ALDIĞI TARİHİN 01.01.2011 TARİHİ REFERANS ALINARAK SONRAKİ TARİHLERDE BİNAYA İLGİLİ STANDART VE YÖNETMELİKLERE UYGUN ASANSÖR İLAVE EDİLMESİ, VAR İSE MEVCUT ASANSÖR KUYUSUNUN VE/VEYA ASANSÖRÜN İLAVE KATA KADAR (PİYASA ARZ EDİLEN ASANSÖRÜN SAHİP OLDUĞU STANDARTA UYGUN) DEVAM ETTİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
- YÖNETMELİK GEREĞİ İKİ ASANSÖR ZORUNLULUĞU BULUNAN BİNALARDA ASGARİ BİR TANESİNİN YÜK/SEDYE ASANSÖRÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR. (MİMARİ PROJE ASANSÖR KUYU ÖLÇÜSÜ ASGARİ; GENİŞLİK:240 CM, DERİNLİK:270 VE KABİN GENİŞLİĞİ 1.20 METREDEN ALANI 2,52 M² DEN, KAPI GENİŞLİĞİ İSE NET 110 CM DEN AZ OLMAYACAK ŞEKİLDE TASARLANIR.)
- KAT SAYISI OLARAK ASANSÖRÜN ZORUNLU OLDUĞU YAPILARDA TABAN ALANINDA YAPILAŞMA HAKKI 120 M² NİN ALTINDA OLAN PARSELLER VE İSTEĞE BAĞLI OLARAK TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ MÜSTAKİL KONUT BİNALARINDA EN AZ 450 KG KAPASİTELİ ASANSÖR YAPILABİLİR. ASANSÖRLERİN; KABİN ÖLÇÜLERİ EN AZ 1000 MM X 1300 MM, OTOMATİK KAPI BOYUTUNUN EN AZ 800 MM, KUYU ÖLÇÜLERİ EN AZ 1800 MM X 1800 MM OLMASI ZORUNLUDUR. (BODRUM KATLARA İNDİRİLMESİ HUSUSUNDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HUSUSLARI GEÇERLİDİR)
- İLK ÜÇ MADDEDE BELİRTİLEN BU TÜR MEVCUT YAPILARDA BELEDİYECE ONAYLI MİMARİ, STATİK VE ONAYLI ASANSÖR AVAN/UYGULAMA PROJELERİ OLSA DAHI İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN ÖLÇÜLERE UYGUN YAPILMAMIŞ OLAN HER TÜR ASANSÖR İÇİN TESCİL İŞLEMİNİN YILLIK FİYAT TARİFESİ ÜZERİNDEN 2 (İKİ) KATI ALINARAK ASANSÖR TESCİL İŞLEMİ GERÇEKLEŞTİRİLEBİLECEKTİR.

2.39. **BİTİŞİK NİZAM PARSELLERDE, KÖR CEPHELERDE BIRAKILMASI GEREKEN DEPREM DERZLERİ PROJESİNDE GÖSTERİLECEK VE İMALATLAR BUNA UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.**

3. KENTSEL BÖLGE TANIMLARI VE ALAN YAPILAŞMA ŞARTLARI

3.1. KONUT ALANLARI:

- 3.1.1** KLASİK PARSEL OLAN KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN ASGARİ CEPHE VE DERİNLİK MESAFELERİNİN ALTINDA KALMAYACAK ŞEKİLDE İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENECEKTİR.
- 3.1.2** EMSAL UYGULAMASI VERİLEN ALANLARDA ASIL ARZULANAN ADANIN TAMAMININ 1 (BİR) PARSEL OLMASIDIR. BUNUNLA BİRLİKTE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M² OLACAKTIR. ANCAK DAHA ÖNCEDEN İMAR PARSELİ OLUŞMUŞ ADALARDA BU BÜYÜKLÜK 1000 M² OLARAK DÜZENLENEBİLİR. **YENİ OLUŞAN DURUMA GÖRE 1000 M² DEN KÜÇÜK PARSEL OLMAYACAK ŞEKİLDE İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN, SÖZ KONUSU DAAYA İMAR DURUMU VERİLEMEZ. ANCAK YENİ TARİHLİ YAPILMIŞ BİNA OLMASI DURUMUNDA YOLA CEPHESİ VAR İSE SADECE BİNAYI KORUMAYA YÖNELİK 1000 M² NİN ALTINDA PARSEL OLUŞTURMAYA, YOLA CEPHESİ YOK İSE ADA VEYA PARSEL İÇİNDE VAZİYET PLANI İLE BİNAYI KORUYACAK ŞEKİLDE DÜZENLEME YAPMAYA, HİSSELİ PARSEL İÇİNDE KAT İRTİFAKI, KAT MÜLKİYETİ KURMAYA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.**
- 3.1.3** KENTSEL DÖNÜŞÜM KARARI ALINAN KONUT ADALARINDA VE ESKİ YAPI KONUT STOĞUNUN BULUNDUĞU ALANLARDA 1.000 METREKARE VE ÜZERİ BİRLEŞTİRİLEN YERLERDE UYGULAMAYI KOLAYLAŞTIRMAK VE DÖNÜŞÜMÜ TEŞVİK AMACI İLE 0,30 İLAVE İNŞAAT ALANI HAKKI VERİLECEKTİR.
- 3.1.4** KONUT ALANLARINDA BALKON VE TERAS KULLANIMLARI İÇİN KATLANIR CAM KAPATMALAR PROJE AŞAMASINDA ÇÖZÜMLENECEK, PROJEDE GÖSTERİLECEK **TEK TİP VE TEK RENK MALZEME KULLANILACAKTIR.**
- 3.1.5** KONUTLARDA ORTAK KULLANIM ALANLARI, BİNA GİRİŞ HOL VE KORİDORLARI, BALKONLAR, KAT BAHÇELERİ, MERDİVENLER, KAT HOLLERİ, TESHİN ODALARI, TEKNİK ODALAR, TESİSAT ŞAFTLARI, ÇÖP TOPLAMA ODALARI, SAYAÇ ODALARI EMSAL HESABINA DÂHİL EDİLMEZ. BU KULLANIMLAR TOPLAM İNŞAAT ALANININ %30' NU GEÇEMEZ
- 3.1.6** KONUT ALANLARINDA, İLGİLİ İDARE MECLİSİNCE YOL BOYU TİCARET OLARAK TEŞEKKÜL ETTİĞİ KARAR ALTINA ALINMIŞ VEYA ALINACAK OLAN GÜZERGAHLAR İLE 15 MT. VE ÜZERİNDE YOLA CEPHESİ OLAN KONUT PARSELLERİNDE ZEMİN KAT VE YOL OLAN VE BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMİYEN, SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARIN YOLDAN CEPHE ALAN MEKANLARINDA YADA BİNANIN BİRİNCİ KATINDA VEYA BODRUM KATLARINDA ZEMİN KATTA YER ALAN MEKANLARLA İÇTEN BAĞLANTILI OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAMA KAYDIYLA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK, DÜKKAN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, SAĞLIK BAKANLIĞINCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNÜBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNULAN SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE, LOKANTA, PASTANE GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VERİLEBİLİR.
- 3.1.7** YÜRÜRLÜKTEKİ SİĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYGUNOLMAK KAYDIYLA, PLANLAMA ALANINDAKİ ADA/PARSELLERDE, İSTENDİĞİNDE ADA/PARSELLERDE TÜM KONUTLARIN/YAPILARIN SİĞINAK İHTİYAÇLARI BİNALARIN BİR VEYA BİRKAÇININ ALTINDA VEYA BAHÇE KOTLARI ALTINDA, TOPLULAŞTIRMAK SURETİYLE ÇÖZÜLEBİLİR, SİĞINAKLARA ULAŞIMIN BİNA İÇLERİNDEN DİREK VEYA PARSEL İÇİ YAYA YOLLARINDA YAPILABİLİR.
- 3.1.8** BLOK NİZAMLARDA PLAN ŞARTLARINA UYGUN OLARAK HANGİ PARSELİN HANGİ PARSEL İLE BİRLEŞECEĞİ İLGİLİ İDARE TARAFINDAN ADA ÖLÇEĞİNDE YAPILACAK ÇALIŞMA İLE BELİRLENECEK OLUP, BU İŞLEM TAMAMLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR.

3.2. TİCARET ALANLARI:

- 3.2.1.** TİCARET ALANLARINDA, ADANIN TAMAMINDA VEYA EMSAL DEĞERİ VERİLEN ALANLAR HARİCİNDEKİ BÖLGELERDE EMSAL DEĞERİNİ, PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNİ VE MAX GABARİYİ AŞMAMAK KAYDIYLA KATLARIN İÇ YÜKSEKLİĞİ ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE SOSYAL SERBEST OLARAK UYGULANABİLİR. ADANIN TAMAMININ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU ALANLARDA; BÖLGESEL TİCARİ FAALİYETLER, İŞ MERKEZLERİ, SHOWROOMLAR, BANKA VE FİNANS KURUMLARI, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİRİMLERİ, OFİS, BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, DÜĞÜN SALONU GİBİ, EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, ETÜD MERKEZİ, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE, BUNLARI DESTEKLEYİCİ TİCARİ NİTELİKLİ YAPILAR YER ALABİLİR.
- 3.2.2.** TİCARET GÖSTERİLEN YAPI ADALARINDA; PLANDA GETİRİLEN YAPILANMA KOŞULLARI AŞILMAMAK KAYDI İLE PARLAYICI, PATLAYICI MADDE İÇERMİYEN GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ OLUŞTURMAYAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
- 3.2.3.** DEVLET KARAYOLUNA CEPHESİ OLAN YAPI ADALARINDA **4 KAT VE ÜZERİ** ZEMİN KAT YÜKSEKLİKLERİ ASMA KAT OLUŞTURMAK KOŞULU İLE H=6.50 METRE OLARAK YAPILABİLİR. ASMA KATLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.
- 3.2.4.** ZEMİN KAT TİCARET OLMAK KOŞULU İLE TAMAMI KONUT VEYA TAMAMI TİCARET YAPILABİLİR. BU HÜKÜM HİÇ YAPILAŞMAMIŞ TİCARET ADALARINDA UYGULANMAYACAK OLUP, YAPININ TAMAMI TİCARET OLARAK KULLANILMASI ZORUNLUDUR.
- 3.2.5.** TİCARET ALANLARINDA BALKON VE TERAS KULLANIMLARI İÇİN KATLANIR CAM KAPATMALAR PROJE AŞAMASINDA ÇÖZÜMLENECEK, PROJEDE GÖSTERİLECEK VE ISICAM KULLANILACAKTIR.

3.3. TİCARET + KONUT ALANLARI:

- 3.3.1.** TİCARET + KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATIN TİCARET OLARAK KULLANILMASI ZORUNLUDUR.;
- 3.3.2.** TİCARET + KONUT YAPI ADALARINDA PLANDA KLASİK PARSELLERDE VE EMSAL OLAN YERLERDE PLANDA ORAN BELİRTİLMEMİŞSE ASIL ARZULANAN YAPININ TİCARET OLMASIDIR. ZEMİN KAT TİCARET OLMAK ŞARTI İLE ORAN ARANMAYACAK OLUP, MİMARIN TASARIMINA VE BÖLGENİN İHTİYACINA GÖRE BELİRLENECEKTİR. DEVLET KARAYOLUNA CEPHESİ OLAN KONUT+TİCARET VERİLEN YAPI ADALARINDA (4 KAT VE ÜZERİ) ZEMİN KAT YÜKSEKLİKLERİ ASMA KAT OLUŞTURMAK KOŞULU İLE 6,50 METRE OLARAK YAPILABİLİR. ASMA KATLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

3.4. TURİZM+TİCARET+KONUT ALANLARI:

- 3.4.1.** TURİZM + TİCARET + KONUT KARMA KULLANIM ALANLARINDA, EMSAL ALANIN %50'DEN FAZLASI KONUT OLARAK KULLANIMINA İZİN VERİLMEZ. TURİZM TESİS ALANLARINDA (OTEL), TALEBE BAĞLI OLARAK AMACA DÖNÜK İŞLETMELER, RESTORANLAR, SPORTİF ALANLAR YAPILABİLİR. ADA BAZINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ %5'İNİ GEÇMEYEN GÜNÜBİRLİK AMACA DÖNÜK OLARAK TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.
- 3.4.2.** TURİZM+TİCARET+KONUT ALANLARINDA; OTEL, İŞ MERKEZİ, REZİDANS, İŞ MERKEZLERİ, SHOWROOMLAR, BANKA VE FİNANS KURUMLARI, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİRİMLERİ, OFİS,-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, , DÜĞÜN SALONU GİBİ, EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, EĞİTİM TESİSLERİ,

YURT, DERSHANE, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE, BUNLARI DESTEKLEYİCİ TİCARİ NİTELİKLİ YAPILAR YER ALABİLİR.

3.4.3. TURİZM+TİCARET+KONUT ALANLARINDA TURİZM AMAÇLI YAPILARDA, TAMAMI KONUT OLMAMAK ŞARTI İLE İKİ KULLANIM VE 3 KULLANIM BİR ARADA YAPILABİLİR. KONUT YAPILMASI HALİNDE MAKSİMUM %50'Sİ KONUT YAPILABİLİR. KONUT İLE TİCARET VE TURİZM TESİSLERİNİN GİRİŞ ÇIKIŞLARININ AYRI YAPILMASI ZORUNLUDUR. KARMA PROJE YAPILSA DAHI BLOKUN TAMAMININ KONAKLAMA TESİSİ YAPILMASI, HER ODA İÇİN BİR ADET OTOPARK İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI KAYDIYLA; GÖMÜDE OLAN VE PARSEL SINIRLARINA 2.00 METREYE (KARAYOLU KENARINDA 5 METRE) KADAR YAPILABİLEN 1. VE 2. BODRUM KATLARDA, TURİZM TESİSİNE HİZMET EDECEK SİNEMA, KONFERANS SALONU, TİYATRO, MÜZE, SANAT GALERİSİ, FİTNESS, SPOR MERKEZİ, YÜZME HAVUZU, SPA MERKEZİ, TERMAL TESİS, KÜTÜPHANE, YEMEK SALONU, BALO SALONU, SERGİ SALONU, KÜLTÜREL VE SOSYAL BİRİMLER, PERSONEL SOYUNMA ODALARI, TEKNİK ODALAR, TESİS YÖNETİMİ VE İDARİ BİRİMLER, MESCİT, TEMİZLİK ODALARI OLARAK KULLANILMAK KOŞULU İLE BİRİMLER YAPILABİLİR, BU BİRİMLER EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR. BU ALANLARDA DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ. TURİZM TESİSLERİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDI İLE TESİSE HİZMET EDECEK ŞEKİLDE TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR. TURİZM TEŞVİK BELGESİ ALINMASI KOŞULU İLE EMSAL DEĞERİ %50 ARTIRILABİLİR. BU İLAVE HİÇBİR ŞEKİLDE 2 EMSALİ GEÇEMEZ. BU YAPILARDA ASMA KAT VEYA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 7,00 MT'Yİ VE 2,00 EMSALİ GEÇEMEZ. ZEMİNDE YAPILMASI DURUMUNDA YAPI YÜKSEKLİĞİ KAT SAYISI ARTIRILMADAN BÖLGENİN YAPILAŞMA DURUMUNA GÖRE 3.00 M'YE KADAR ARTIRILABİLİR.

3.4.4. TURİZM ALANLARINDA BALKON VE TERAS KULLANIMLARI İÇİN KATLANIR CAM KAPATMALAR PROJE AŞAMASINDA ÇÖZÜMLENECEK, PROJEDE GÖSTERİLECEK VE ISICAM KULLANILACAKTIR.

3.5. İDARİ TESİS ALANLARI:

3.5.1. KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLMESİ, TOPLUMUN İHTİYAÇLARININ GİDERİLMESİ AMACIYLA AYRILMIŞ VE KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA TAHSİS EDİLMİŞ VE EDİLECEK ALANLARDIR. BU ALANLARDA; YÖNETİM MERKEZLERİ, TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, PTT ALANI, EMNİYET HİZMET ALANI, İTFAİYE, KARAKOL, MUHTARLIK, KAYMAKAMLIK, AİLE SAĞLIĞI MERKEZLERİ, ALTYAPI HİZMETLERİNE YÖNELİK TESİSLER VB. KAMU HİZMET ALANLARI YAPILABİLİR.

3.5.2. BELEDİYE HİZMET ALANLARI; PLANDA BELEDİYE HİZMET ALANI FONKSİYONU VERİLEN ALANLARDA BELEDİYEYE AİT KÜLTÜR MERKEZLERİ (KÜTÜPHANE, MÜZE, KONSER, SERGİ VE KONFERANS SALONLARI), SOSYAL TESİSLER (AŞEVİ, HALK EĞİTİM MERKEZİ), İDARİ BİRİM BİNALARI (MUHTARLIK, TAZİYE EVİ, SEMT KONAĞI), AİLE SAĞLIĞI MERKEZLERİ, SEMT ÖLÇEĞİNDE KÜÇÜK SAĞLIK TESİSLERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ, DEPOLAMA VE BAKIM AMAÇLI BİNALAR, SEMT PAZARI, İTFAİYE VE OTOPARKLAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDA KAMU KULLANIMI DIŞINDA KULLANIM GETİRİLEMEZ.

3.5.3. BELEDİYE HİZMET ALANI RESMİ KURUM ALANLARINDA PLAN ÜZERİNE EMSAL VE KAT YÜKSEKLİĞİ BELİRLENMEMİŞ İSE MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE E:1.50 VE BÜTÜN AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR İNŞAAT EMSALİNE DAHİL OLMAK ÜZERE YAPI YAPILABİLİR. (Yençok= 15.50 M OLACAKTIR.)

3.6. AKARYAKIT – BAKIM İSTASYONU ALANLARI:

BU ALANLARDA UYGULAMA PLANDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE UYGULAMA YAPILIR. BAKIM AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU; BU ALANLARDA, MARKET, YIKAMA-YAĞLAMA BİRİMLERİDE BULUNABİLEN BAKIM VE AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONU YER ALABİLİR. PLANDA BELİRTİLEN AKARYAKIT+LPG İSTASYONU DÂHİLİNDE SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞINCA YAYINLANAN MECBURİ STANDART TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ DOĞRULTUSUNDA TS

12820"AKARYAKIT İSTASYONLARI-EMNİYET KURALLARI" STANDARTLARINA, TS 11939 "SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) İKMAL İSTASYONU-KARAYOLLARI TAŞITLARI İÇİN-EMNİYET KURALLARINA (MECBURİ STANDART TEBLİĞİ)'NE 16.12.2004 GÜN VE 25672 SAYILI RESMİ GAZETEDA YAYIMLANAN "ÇED YÖNETMELİĞİNE" 06.01.1998 TARİH VE 23222 SAYILI RESMİ GAZETEDA YAYINLANAN "KARAYOLLARI KENARLARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞİ"NE VE 25495 SAYILI RESMİ GAZETEDA YAYINLANAN "PETROL PİYASASI LİSANS YÖNETMELİĞİ"NE, YAPILARDA DEPREM YÖNETMELİĞİNE, AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU İLE İLGİLİ TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNCE HAZIRLANAN TS STANDARTLARINDAKİ KURALLARINA UYULACAKTIR AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARINDA E=0.50 DEĞERİNİ VE H=6.50 M (2 KATI) GEÇEMEZ.

3.7. EĞİTİM TESİS ALANLARI:

3.7.1. İLKOKUL ALANI: BU ALANLARDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU VE/VEYA KREŞ YER ALABİLİR.

3.7.2. ORTAOKUL – LİSE ALANI: BU ALANLARDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA MESLEK LİSESİ VEYA ÇOK PROGRAMLI LİSELERDE YER ALABİLİR.

3.7.3. MESLEK VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI: BU ALANLARDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA EĞİTİM TESİS ALANINA AİT ÖĞRENCİ YURDU YER ALABİLİR. İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜNÜN TALEBİ DOĞRULTUSUNDA EĞİTİM ALANLARINDA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ YAPILABİLİR.

EĞİTİM TESİS ALANLARINDA MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE E:1.50 VE BÜTÜN AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL OLMAK ÜZERE YAPI YAPILABİLİR. (YEnçok: 15.50 M OLACAKTIR.)

3.8. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI:

3.8.1. SOSYAL TESİS ALANLARI: SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, NİKAH SALONU, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

YAPILAŞMA KARARI VERİLMEMİŞ İLGİLİ ALANLARDA UYGULAMA MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE E:1.50 VE BÜTÜN AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL OLMAK ÜZERE YAPI YAPILABİLİR. (YEnçok: 15.50 M OLACAKTIR.)

3.8.2. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI: TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

YAPILAŞMA KARARI VERİLMEMİŞ İLGİLİ ALANLARDA UYGULAMA MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE E:1.50 VE BÜTÜN AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL OLMAK ÜZERE YAPI YAPILABİLİR. (Yençok:15.50 M. OLACAKTIR.)

3.8.3. ÖZEL SOSYAL TESİS ALANLARI: SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ, LOKAL, DÜĞÜN SALONU, TİYATRO, KÜLTÜR EVİ, GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR. YAPILAŞMA KARARI VERİLMEMİŞ İLGİLİ ALANLARDA UYGULAMA MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE E:1.00 VE BÜTÜN AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL OLMAK ÜZERE YAPI YAPILABİLİR. (Yençok: 9.50 M OLACAKTIR.)

3.9. SANAYİ ALANLARI

İÇERİSİNDE SANAYİ TESİSLERİ İLE SANAYİYE HİZMET VERMEK ÜZERE DİĞER YAPI VE TESİSLERİN DE YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA NAKLİYAT AMBARI, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI OLMAK ÜZERE YAPI YAPILABİLİR. SANAYİ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULU BELİRTİLMİYEN ADALARDA 4 M³/M² VE KAKS = 1.00 AŞMAMAK KOŞULU İLE TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİKTE YAPI YAPILABİLİR. ANCAK TAKS =0.60 AŞAMAZ. GEÇMİŞTE SANAYİ RUHSATLI OLMAKLA BİRLİKTE FONKSİYON DEĞİŞİKİĞİ YAPILAN ALANLARDA GEÇMİŞ TARİHTE VERİLEN RUHSATLAR GEÇERLİ OLUP, İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE TADİLAT VE YETERLİ ALANI OLMASI HALİNDE MEVCUT TESİSİN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE EKLENTİ YAPILABİLİR. BİTİŞİK PARSELİN AYNI MALİKE AİT OLMASI HALİNDE MEVCUT TESİSİN EKLENTİSİ ŞEKLİNDE DEPO YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE YENÇOK:6,50 MT. Yİ GEÇEMEZ. MEVCUT TESİSİN YIKILMASI HALİNDE SÖZ KONUSU EKLENTİNİN DE YIKILACAĞINA, YIKILMAMASI HALİNDE İLGİLİ İDARECE YIKILARAK BEDELİNİN MALİK TARAFINDAN KARŞILANACAĞINA İLİŞKİN NOTER TASDİKLİ TAAHHÜTNAMENİN DOSYAYA İBRA EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

3.10. KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI:

ŞEHİRDE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLARIN YERLEŞMELERE YAKIN VEYA KOLAY ULAŞILABİLİR YERLERİNDE YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA BETONARME VE PREFABRİK YAPILAR İÇİN E=0.75 Yençok=7.50M, ANCAK SİLO, BACA VB. YAPILARDA Yençok YAPININ TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR. ÖN CEPHEDE BİNA CEPHESİ BOYUNCA 3.00 M. Yİ GEÇMEMEK KOŞULU İLE DİREKLİ SUNDURMA YAPILABİLİR. ADA BÜTÜNLÜĞÜ BOZULMADAN TEK TİP YAPILACAKTIR.

3.11. SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI

SAĞLIK TESİS ALANLARINDA, HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, DOĞUMEVİ, DISPANSER, POLİKLİNİK AİLE SAĞLIK MERKEZLERİ VB. FONKSİYONLARDA HİZMET VERECEK TESİSLER YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KARARI VERİLMEMİŞ İLGİLİ ALANLARDA UYGULAMA MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE E:1.50 VE BÜTÜN AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL OLMAK ÜZERE YAPI YAPILABİLİR. (Yençok:15.50 M OLACAKTIR.)

3.12. İBADET YERİ:

DİNİ HİZMET YERLERİ, LOJMAN VE MÜŞTEMİLATLARINA AYRILAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA KAMUYA AİT YURT VE KURS BİNALARI YER ALABİLİR. İBADET YERLERİNDE CAMİ/MESCİT GÖRÜNÜŞÜNÜN ÖNÜNE GEÇMEMEK GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAMAK, İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAMAK, GAYRİ SİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAMAK VE GİRİŞ ÇIKIŞLARI İBADET YERLERİNİN GİRİŞLERİNDEN AYRI OLMAK KAYDIYLA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA BELİRLENECEK USUL VE ESASLARA GÖRE DİNİ TESİSE HİZMET VEREN TİCARİ MEKANLAR YAPILABİLİR. BU MEKANLARIN, ARAZİNİN DURUMUNA GÖRE EN FAZLA BİR CEPHESİNİN AÇIĞA ÇIKMASI VE DİNİ TESİSİN TABAN ALANINI GEÇMEMESİ ESASTIR.

3.13. KAPALI VE AÇIK SPOR TESİS ALANLARI:

KAPALI VE AÇIK SPOR ALANLARINDA, PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, BÖLGE İHTİYACINA GÖRE KAPALI VE AÇIK ALAN GEREKTİREN SPOR TİF FAALİYETLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA KAMU KULLANIMI DIŞINDA KULLANIM GETİRİLEMEZ. AÇIK VEYA TABİİ TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA OLMAK ÜZERE KAPALI OTOPARKLAR, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLMEKSİZİN TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAMI SPOR TESİSİ ALANININ %20 SİNİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA, SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK BÜFE, LOKANTA, PASTAHANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

3.14. STADYUM ALANLARI:

SPORA VE SPORCULARA İLİŞKİN TESİSLERİN YANI SIRA, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLMEKSİZİN, MESCİT, AÇIK VE KAPALI OTOPARK, SPOR TESİSİ ALANININ %20'SİNİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, ÇOK AMAÇLI SALON, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE, ALIŞVERİŞ BİRİMLERİ, BÜFE VE BENZERİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, KENT İHTİYACINA GÖRE KAPALI VE AÇIK ALAN GEREKTİREN SPOR FAALİYETLERİ YER ALABİLİR. AYRICA BU ALANDA SPORCULARA YÖNELİK KONAKLAMA TESİSİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİDE YER ALABİLİR.

3.15. ASKERİ ALANLAR:

BU ALANLARDA 2565 SAYILI YASA HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR.

3.16. YÜKSEK ÖĞRETİM TESİS ALANLARI:

PLANDA GÖSTERİLEN ALANLARDA YÜKSEKÖĞRENİME DÖNÜK OLARAK YAPILAR YER ALACAKTIR. UYGULAMA PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA ŞARTLARINA GÖRE OLACAKTIR. ÜNİVERSİTE YERLEŞKE ALANI İÇERİSİNDE; ÜNİVERSİTEYE AİT EĞİTİM BİNASI, YURT, SOSYALKÜLTÜREL TESİSLER, İDARİ BİNALAR, AÇIK-KAPALI SPOR ALANLARI, LOJMAN, MİSAFİRHANE, ÜNİVERSİTE YÖNETİMİNİN GEREKLİ GÖRDÜĞÜ TESİSLER YAPILABİLİR. ÜNİVERSİTE ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILAR, VAZİYET PLANI DOĞRULULTUSUNDA ÜNİVERSİTESİ TARAFINDAN HAZIRLANACAK VE İLGİLİ İDARE TARAFINDAN AVAN PROJEYE GÖRE RUHSATLANDIRILACAKTIR.

3.17. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI:

GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI OLARAK PLANLANAN ALANLARDA AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK EĞLENME, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA YÖNETMELİĞİNİN GETİRDİĞİ KOŞULLARA UYGUN OLMAK ŞARTIYLA GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİSLERİNE İZİN VERİLEBİLİR VE YÖNETMELİĞİN GETİRDİĞİ KOŞULLARA UYGUN OLMAK ŞARTIYLA BU ALANLARDA HAYVANAT BAHÇESİ, DOĞAL HAYATI GÖZLEM EVLERİ YAPILABİLİR. İMAR PLANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEMİŞ ALANLARDA EMSAL 0,05'İ VE TOPLAM İNŞAAT ALANI 1000 M²'Yİ GEÇEMEZ. MAKSİMUM YÜKSEKLİĞİ TEK KATI GEÇMEYEN (4.50 METRE) SÖKÜLÜP TAKILABİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN DEMONTABL (BÜFE, WC, ÇAY BAHÇESİ VB.) YAPILAR VE AÇIK OTOPARK ALANLARI YER ALABİLİR.

3.18. OTEL VE PANSİYON ALANLARI:

PLANDA OTEL VE PANSİYON OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA YALNIZCA TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI NİTELİĞİNDEKİ KONAKLAMA TESİSLERİ YAPILABİLİR. BU TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEBİLMESİ İÇİN YAPILACAK YAPININ BU NİTELİKTE OLACAĞININ TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE YAZDIRILMASI ZORUNLUDUR. HER ODA İÇİN BİR ADET OTOPARK YERİ GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR. BU OTOPARK ALANI PARSEL İÇİNDE GÖSTERİLEMEZSE BELİRLENEN ALANIN BU AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZ ŞERHİ KONULARAK TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE YAZILMASI ZORUNLUDUR

OTEL ALANLARINDA TALEBE BAĞLI OLARAK AMACA DÖNÜK İŞLETMELER, RESTORANLAR VE SPORTİF ALANLAR YAPILABİLİR. ADA BAZINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ %5'İNİ GEÇMEYEN GÜNÜBİRLİK AMACA DÖNÜK OLARAK TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

3.19. DEPOLAMA ALANLARI:

PLANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEMİŞ ALANLARDA, TAKS: 0,50 – KAKS: 1.00 OLUP, Yençok: 9,50 MT'DİR. DEPOLAMA ALANLARINDA, PLANDA GETİRİLEN YAPILANMA KOŞULLARI AŞILMAMAK KAYDI İLE PARLAYICI, PATLAYICI MADDE İÇERMİYEN GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ OLUŞTURMAYAN 3. SINIF GAYRİSİHHİ MÜESSESELER YER ALACAKTIR.

3.20. TOPLU İŞYERİ – TOPTAN TİCARET ALANLARI:

BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, İNŞAAT MALZEMESİ, OTO GALERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, NAKLİYAT AMBARI, TOPTANCI HALI, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI, TIR VE KAMYON PARKI VE BENZERİ TESİSLER İLE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN GEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK KAYDIYLA MERMER, HURDA, TENKE, KÂĞIT, PLASTİK GİBİ MADDELERİN ORGANİZE BİR ŞEKİLDE DEPOLANMASI VE İŞLENMESİNE YÖNELİK FAALİYETLER İLE BUNLARA İLİŞKİN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN DE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA UYGULAMA YAPILAŞMA NİZAMI VERİLMEMİŞ ALANLARDA E=1.00 VE Yençok=7.50M'DİR. ÇEKME MESAFESİ VERİLMİYEN YERLERDE TAŞIT YOLLARINDAN 10M. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ UYGULANIR.

3.21. PARK ALANLARI:

PARK ALANLARINDA, TOPLUMUN YARARLANMASI AMACIYLA İLGİLİ İDARESİNCE OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, YÜRÜYÜŞ VE SERVİS YOLU, KOŞU VE BİSİKLET PARKURU, AÇIK SPOR ALANI, PİKNİK VE EĞLENCE ALANLARI DÜZENLENEBİLİR. BU ALANLARDA; E:0.03 VE Yençok: 4,50 M'Yİ GEÇMEYEN, KALICI OLMAYAN SÖKÜLÜP TAKILABİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN YAPILAR (BÜFE, KAFETERYA, AÇIK ÇAYHANE, SU DEPOSU, SARNIÇ, TRAFİKO MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN MESCİT İLE TRAFİK GÜVENİLGİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU YAPILABİLİR. PLANDA KIYI ŞERİDİ İÇERİSİNDE KALAN PARK ALANLARINDA KIYI KANUNU HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

3.22. REKREASYON ALANLARI;

REKREASYON ALANLARINDA DİNLENME, REKREASYON, SPOR, EĞLENCE VE SOSYO-KÜLTÜREL FAALİYET ALANI, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENÇLİK MERKEZLERİ, PİKNİK YERLERİ, KAFE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, GEZİNTİ ALANI, TİYATRO, SİNEMA, MİNİ GOLF, YAŞLILAR BAKİMEVİ VB. ÖZEL AMAÇLI KULLANIMLAR İLE OTOPARK, TUVALET VB. ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR. KAKS: 0.05, Yençok: 2 KAT'TIR.

3.23. PAZAR ALANLARI

PAZAR ALANLARINDA AÇIK VEYA ÜSTÜ KAPALI OLARAK YAPILABİLİR. KAPALI PAZAR YAPILMASI DURUMUNDA 5'ER METRE ÇEKME MESAFESİ BIRAKILIR. PAZAR ALANI, HAFTANIN PAZAR KURULMAYAN DİĞER GÜNLERİNDE OTOPARK ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN STANDARTLARA UYGUN OLMAK KOŞULU İLE YER ALTI OTOPARKI VE TİCARİ BİRİMLER YAPILABİLİR.

3.24. TIR VE KAMYON PARKLARI ALANLARI:

3.24.1. YÜK TAŞIMAK ÜZERE KULLANILAN KAMYON, RÖMORKÖR, DORSE VB. ARAÇLARIN PARK ETMESİ VE SERVİS ALMASI İÇİN OLUŞTURULMUŞ ALANLARDIR. SÖZ KONUSU ALANDA ALANI KULLANACAK ARAÇLARIN YIKAMA YAĞLAMA VB. İHTİYAÇLARININ KARŞILANACAĞI ÜNİTELER VE BU ARAÇLARI KULLANAN PERSONELİN KONAĞI VB. İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ÜNİTELER İLE ALANDA GÖRÜLEN HİZMETLERE YÖNELİK İDARİ TESİS, YAZIHA NE VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

3.24.2. BU ALANLARDA İMAR PLANLARINDA AYRICA DÜZENLEME YAPILMADI İSE ALANIN %5 İNDEN FAZLA YAPI YAPILAMAZ. YAPILACAK YAPILARIN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 7.50M. DİR.

3.25. MEZARLIK ALANI:

MEZARLIK ALANLARINDAKİ MEVCUT AĞAÇLAR KORUNARAK GEREKTİĞİNDE AĞAÇLANDIRMA ÇALIŞMASI YAPILACAKTIR.

3.26. TRAFİKO ALANLARI:

TRAFİKO ALANLARINDA BÖLGESEL TRAFİKO GEREKSİNİMİNİ KARŞILAMAK ÜZERE TRAFİKO YAPILARI, DONATI ALANLARI İÇİNDE, İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA, BELEDİYESİNCE SAPTANACAK UYGUN ALANLARDA YER ALABİLİR. PARSEL BÜNYESİNDE YAN KOMŞUYA MAKSİMUM 3 M' YE KADAR YAKLAŞARAK YAPILMASI ŞARTIYLA 40 M² YE KADAR TAKS VE KAKS'A DÂHİL OLMADAN YAPILABİLİR.

3.27. OTOPARK ALANLARI:

- 3.27.1.** BU ALANLARDA; İLGİLİ YÖNETMELİKLERDEKİ STANDARTLARA UYGUN OLMAK KOŞULU İLE KAMUYA AİT OTO PARK YAPILACAK OLUP, KATLI OTO PARK YAPILMASI DURUMUNDA İLGİLİ KURUMLARDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR. ENERJİ NAKİL HATLARI GÜZERGÂHINDA KALAN PARSELLERDE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3.27.2.** İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA BU ALANLARDA PARKLAR, AÇIK OTO PARKLAR VE AÇIK SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.
- 3.27.3.** TÜM RESMİ KURUM, BELEDİYE HİZMET ALANLARI, İBADET ALANLARI, EĞİTİM TESİSİ ALANLARI, SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER, SAĞLIK TESİSLERİ VB. KULLANIMLARIN ZEMİN KATLARI OTO PARK OLARAK KULLANILABİLİR İNŞAAT ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEZ.
- 3.28. TELEFERİK HAVAİ HATTI VE HAVAİ HAT İSTASYON ALANI:**
- 3.28.1.** UYGULAMA ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 3.28.2.** HAVAİ HAT GÜZERGÂHI VE HAVAİ HAT İSTASYON ALANLARI MUTLAK KORUMA SINIRI İÇİNDE KALAN ALANLARDA YAPILACAK TÜM UYGULAMALARDA ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- 3.28.3.** TELEFERİK HATTI MUTLAK KORUMA SINIRI ALTINDA KALAN KORİDOR BOYUNCA MER'İ İMAR PLANINDAKİ YAPI YOĞUNLUKLARI YÜKSEKLİKLERİNE İLAVE ARTIŞLAR GETİRECEK TALEPLERE AİT DÜZENLEMELERDE ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM TESİS EDİLECEKTİR.
- 3.28.4.** UYGULAMA PROJESİNDE VE HAVAİ HAT İSTASYON ALANI OLARAK BELİRLENEN BÖLGELERDE UYGULAMA PROJESİ TAMAMLANDIKTAN SONRA ORTAYA ÇIKACAK BİNA ALANI "HAVAİ HAT İSTASYONU ALANI" OLARAK KULLANILACAKTIR. BU YAPILARA ESAS OLARAK SEYİR TERASI, RESTORAN, KAFE, WC, HEDİYELİK EŞYA SATIŞ ÜNİTELERİ, EL SANATLARI TEŞHİR VE SATIŞ ALANLARI YER ALABİLİR. AYRICA HAVAİ HAT İSTASYON ALANI OLARAK BELİRLENECEK ALANLARDA İSTASYON BİNASI İLE İLİŞKİLİ TEKNİK DESTEK VE HİZMET ÜNİTELERİ YER ALABİLİR.
- 3.28.5.** PLANDA BELİRTİLEN TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, HAVAİ HATTA İLİŞKİN TELEFERİK DİREKLERİ YER ALABİLİR. UYGULAMA PROJELERİ SONUCUNDA KESİN DİREK YERLERİ BELİRLENECEK OLUP, BU YERLER ALTINDA ÇIKABİLECEK ALTYAPI TESİSLERİ İÇİN AYKOME GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.