



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

65

Tarih:14.11.2019

BİRİM	KENT ESTETİĞİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MANAVGAT BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2019 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 131 maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisi'nin 04.11.2019 tarih ve 133 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ilıca (Manavgat-Antalya) Oymapınar Ktkgb-Ilıca Kesimi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisi'nin 04.11.2019 tarih ve 133 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ilıca (Manavgat-Antalya) Oymapınar Ktkgb-Ilıca Kesimi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Mevcut Plan Notlarında Değişiklikler ve İlaveler içeren şekliyle; Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları Komisyonumuzca incelenmiş, ekte yer aldığı şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

İLİCA (MANAVGAT-ANTALYA) OYMAPINAR KTKGB-İLİCA KESİMİ

1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

1. KAPSAM

REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRLARI DÂHİLİNDE KALAN ALANLARDA BU PLAN NOTLARINA UYULUR.

2. GENEL HÜKÜMLER

2.1. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA;

“3194 SAYILI İMAR KANUNU”,

“2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU”,

“2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU”,

“5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU”,

“2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU”,

“6831 SAYILI ORMAN KANUNU”,

“7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN”,

“4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU”,

“1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU”

VE BU KANUNLARLA İLGİLİ UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ İLE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ/MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, YÖNETMELİK, GENELGE, TÜZÜK, TEBLİĞ) GEÇERLİDİR.

2.2. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN YAPIM VE BAKIMINDAN SORUMLU OLDUĞU KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLERDE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.3. “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE VE “İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

2.4. YAPI RUHSATI VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BULUNAN MEVCUT YAPILAŞMIŞ ALANLARDA ENGELLİLER-YAŞILILAR İÇİN; BİNA YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ İÇERİSİNDE, ASGARİ ÖLÇÜLERE VE TEKNİK ŞARTLARA UYGUN, İLGİLİ MÜELLİFİN GÖRÜŞÜ-RAPORU VE BÜTÜN KAT MALİKLERİNİN OLURU ALINMAK KOŞULU İLE BİNA ESTETİĞİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE, ORTAK YA DA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜME HİZMET EDEN ENGELLİ-YAŞLI ASANSÖRÜ YAPILABİLİR.

DİĞER HUSUSLAR

2.5. PLANDA GÖSTERİLEN MÜLKİYET HATLARI BİLGİ AMAÇLIDIR. UYGULAMADA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VERİLERİ DİKKATE ALINACAKTIR.

KADASTRO VE İMAR PLANI HATLARI ARASINDA 2.00 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, YOLLARI DARALTMAK VE GÜZERGAHINI DEĞİŞTİRMEMEK KAYDIYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, YOLA TERK YA DA YOLDAN İHDAS İŞLEMİNE GEREK KALMADAN DÜZELTMEME, GEREKTİĞİNDE TAŞIT VEYA YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 2.00 METREYE KADAR GENİŞLETMEYE VE BU DOĞRULTUDA UYGULAMA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.6. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLEN ÖLÇÜLER KABA İNŞAAT ÖLÇÜLERİDİR.

2.7. UYGULAMA AŞAMASINDA MİMARİ PROJENİN TEMEL APLİKASYONU İLE YAPININ YATAY VE DÜŞEY KONUMUNUN BELİRLENMESİNDE 20 CM'YE KADAR OLAN KAYMALAR TECVİZ DÂHİLİNDEDİR.

2.8. BİNA CEPHESİ VE BİNA DERİNLİĞİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA HERHANGİ BİR ÖLÇÜ İLE SINIRLI DEĞİLDİR.

2.9. BİNALARDAKİ İŞIKLIK, ŞAFT VB. GALERİ BOŞLUKLARININ BULUNDUĞU KATTAKİ BOŞLUK ALANI, O KATTAKİ

İNŞAAT ALANINDAN FAZLA OLAMAZ.

2.10. PLANLAMA ALANINDA, ORTAK KULLANIM OLMAYAN, BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇERİSİNDE YER ALAN MERDİVENLERİN GENİŞLİKLERİ 1.00 METREDEN AZ OLAMAZ. BASAMAK GENİŞLİĞİ $2A+B=60$ İLE 64 FORMÜLÜNE GÖRE HESAPLANIR. FORMÜLDE A= YÜKSEKLİK, B= GENİŞLİKTİR.

2.11. PLANLAMA ALANINDA, YOL CEPHELERİ HARIÇ YAN VE ARKA BAHÇELERE KOMŞU PARSELLERDEKİ YAPILAR İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMAK KOŞULU İLE OTOPARK VE SERVİS RAMPASI YAPILABİLİR. ZEMİN KATLARI TİCARİ OLARAK KULLANILAN PARSELLER HARIÇ YAPILACAK RAMPALAR PARSEL SINIRINDAN İTİBAREN BAŞLATILABİLİR. OTOPARK RAMPALARI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDE ÖN BAHÇE BOYUNCA YOLA PARALEL YAPILAMAZ.

2.12. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BAHÇE DÜZENLEMELERİ VE AÇIK HAVUZLARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.

2.13. EN FAZLA KAT ADEDİ İLE PLAN VEYA İLGİLİ YÖNETMELİĞE GÖRE BELİRLENECEK EN FAZLA SAÇAK SEVİYESİNİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA KAT YÜKSEKLİKLERİ; TEKNOLOJİK, MİMARİ GEREKLERE VE FONKSİYONA GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

EĞİTİM, SAĞLIK, SANAYİ YAPILARI İLE SİNEMA, TİYATRO VE KONFERANS SALONLARI, KATLI OTOPARKLAR, DÜĞÜN SALONU, RESMİ KURUM VE KURUŞLARA AİT BİNALAR VE SPOR SALONLARI GİBİ ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILARDA İÇ YÜKSEKLİKLER İLE BİNA YÜKSEKLİKLERİ TEKNOLOJİK VE MİMARİ GEREKLERE VE FONKSİYONA GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

2.14. BİNALARDA, DIŞ CEPHELERDE OLUŞACAK GÖRÜNTÜ KİRLİLİĞİNİ ENGELLEMELİK İÇİN İKLİMLENDİRME VE KLİMA MOTOR ÜNİTELERİ CEPHEDE AHŞAP, METAL VB. IZGARA BİÇİMLİ HAFİF PANELLERLE GİZLENECEKTİR.

GÖRSEL KİRLİLİĞE NEDEN OLAN SU DEPOSU, ANTEN, GÜNEŞ ENERJİ KOLEKTÖRLERİ BENZERİ TESİSAT ELEMANLARI VE DONANIMLARIN YAYA ÖLÇEĞİNDE YOLDAN GÖRÜNMEMESİNE YÖNELİK DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.15. 2000 M²'NİN ÜZERİNDEKİ PARSELLERDE PEYZAJ PROJESİ YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. PROJESİNDE BELİRTİLEN PEYZAJ DÜZENLEMELERİ GERÇEKLEŞMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

2.16. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA KALAN YOLLARDA YAYA ALT VE ÜST GEÇİDİ YAPIMINDA, UKOME KARARI ALINMAK SURETİYLE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.17. PLANDA KAVŞAK GÖSTERİMLERİ ŞEMATİK OLUP HAZIRLANACAK KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA DÜZENLEME YAPILACAKTIR.

2.18. 3573 SAYILI KANUN KAPSAMI (ZEYTİNLİK) DIŞINDA KALAN BÖLGELERDE, İMAR UYGULAMASI ETAPLAR HALİNDE YAPILACAKTIR. ETAP SINIRINI BELİRLEMELİK BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

PLANDA TANIMLANAN ETAPLAMA (İMAR UYGULAMA) SINIRLARI ESAS ALINIR. ANCAK KADASTRAL MÜLKİYET SINIRLARI DOĞRULTUSUNDA İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN BELEDİYESİNCE DÜZENLEME YAPILABİLİR.

2.19. İKİ VEYA DAHA ÇOK PARSELİN TEVHİDİ HALİNDE PARSEL AYRIM ÇİZGİSİ İLE BİRLİKTE ARADAKİ YAPI YAKLAŞMA SINIR ÇİZGİLERİ KALKAR.

2.20. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE OLUŞMUŞ İMAR PARSELLERİNDE EN AZ CEPHE, DERİNLİK VE BÜYÜKLÜK ŞARTI ARANMAZ. BU PARSELLERİN TEVHİT EDİLMESİ İLE OLUŞACAK YENİ PARSELLER İÇİN DE BU HÜKÜM GEÇERLİDİR.

2.21. BACALAR, MERDİVEN GEREÇLERİ, ASANSÖR KULELERİ, LÜZUMLU SU DEPOLARI, PARAPET VB. ELEMANLAR, %33 MEYİLLİ ÇATI GABARİSİ İÇİNDE KALAN ÇATILAR İLE ÇATI ARASI MEKANLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİL DEĞİLDİR.

2.22. KATI YAKIT KULLANAN VE BODRUM KATI BULUNAN SOBALI BİNALARIN BODRUM KATLARINDA HER DAİRE İÇİN EKLENTİ OLARAK GÖSTERİLMELİK SURETİYLE ODUNLUK YERİ AYRILIR.

2.23. İNŞASINA BAŞLANMIŞ OLUP EN AZ TEMEL VİZESİ YAPILMIŞ SEVİYEDE OLAN VE SÜRE NEDENİYLE RUHSATI HÜKÜMSÜZ HALE GELEN YAPILARDA İLK RUHSAT ALINDIĞI TARİHTEKİ İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA YENİDEN RUHSAT DÜZENLENMESİ MÜMKÜNDÜR. BİR PARSELDE RUHSATA ESAS BİRDEN FAZLA BLOK VAR İSE, İNŞASINA BAŞLANMIŞ BLOK VEYA BLOKLAR OLMASI HALİNDE DE BU HÜKÜMLERE UYULUR. TALEP EDİLMESİ HALİNDE BU KAPSAMDA TADILAT VEYA İLAVE RUHSAT DÜZENLENEBİLİR.

2.24. PLANDA VEYA PLAN NOTLARINDA ARKA BAHÇESİ BELİRTİLMEMİŞ ALANLARDA EN AZ ARKA BAHÇE MESAFESİ; 2

KATLI BİNALARDA 3.25 M, 3 KATLI BİNALARDA 4.75 METREDİR. ARKA BAHÇE MESAFESİ HESABINDA BODRUM KATLAR KAT ADEDİNE DAHİL DEĞİLDİR. ARKA BAHÇELERDE İLGİLİ MEVZUATA UYGUN ÇIKMA YAPILABİLİR.

2.25. ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARININ ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ ALANLARI EMSALE DAHİL EDİLMEZ.

2.26. BİR ADADA BULUNAN PARSELLERİN EN AZ DÖRTTE ÜÇÜNÜN YAPILAŞMIŞ OLMASI VE MEVCUT TEŞEKKÜLÜN KAT YÜKSEKLİKLERİNİN 3.20 METRENİN ALTINDA OLMASI DURUMUNDA; YENİ YAPILAŞMALARDA KAT YÜKSEKLİKLERİ 3.20 METRE OLABİLİR.

ÇIKMALAR

2.27. 1.50 METREYE KADAR DERİNLİKTEKİ AÇIK ÇIKMA VE BALKONLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR. ZEMİN VE ÇATI TERASLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

2.28. BİNA CEPHESİNDEN DIŞARI EN FAZLA 1.50 M TAŞAN VE BİNA CEPHESİNDEN EN FAZLA 1.50 M İÇERİ ÇEKİLEREK OLUŞTURULAN AÇIK ÇIKMA VE BALKON DÜZENLEMELERİ EMSAL HESABINA DÂHİL DEĞİLDİR. BU TÜRDEKİ DÜZENLEME HER KATTA BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA BİR TANE OLMASI KAYDIYLA BULUNDUĞU CEPHENİN %50'SİNİ GEÇEMEZ.

2.29. AÇIK ÇIKMALARDA 30X30 CM ÖLÇÜSÜNDEN DAHA BÜYÜK SÜS KOLONU, 120 CM'DEN YÜKSEK DUVAR VB. SABİT ELEMANLAR KULLANILAMAZ. ANCAK İKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BALKONLARINI BİRBİRİNDEN AYIRMAK İÇİN ÇIKMALARI AŞMAMAK KOŞULU İLE BİNA CEPHESİNE PARALEL 150 CM GENİŞLİĞE KADAR AYIRICI DUVAR YAPILABİLİR.

2.30. YANGIN MERDİVENLERİ HARİCİNDEKİ DİĞER MERDİVENLERDE MERDİVEN KOLU YA DA SAHANLIĞI AÇIK ÇIKMA OLARAK YAPILAMAZ.

ÇATILAR

2.31. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BİNALARDA TOPLAM EMSAL ALANI, ÇATI PİYESLERİNİN ALANI KADAR ARTTIRILABİLİR. BU ARTIŞ ÇATI HARİCİNDE KULLANILAMAZ. ÇATI ARASINDA ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

2.32. BİNALARDA ÇATI YAPILMASI DURUMUNDA ÇATI MEYİLİ %33'TEN FAZLA OLAMAZ. ÇATILARDA MAHYA KOTU HESAP EDİLİRKEN İMAR DURUMUNDA VERİLEN SAÇAK ÜST KOTU ESAS ALINIR. AÇIK YA DA KAPALI ÇIKMA HİZASINDA SON KAT DÖŞEME ÜST KOTU İLE SAÇAK ÜST KOTU ARASINDA EN FAZLA 1.20 METRE FARK OLABİLİR. SON KAT DÖŞEMESİNDEN EN FAZLA MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.00 METREDİR. ÇATILAR KIRMA, BEŞİK VEYA EĞİMLİ ÇATI YÜZEYİNİ 50 CM'DEN FAZLA TAŞMAMAK, ÇATI BAŞLANGIÇ VE BİTİŞ NOKTALARINI DEĞİŞTİRMEK KAYDI İLE TONOZ ÇATI ŞEKLİNDE OLABİLİR.

2.33. PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNDEN DAHA DÜŞÜK KAT ADEDİNE GÖRE YAPILAŞMALARDA SON KATIN ÇATI ARASI OLARAK KULLANILMASI HALİNDE %33 EĞİM SINIRLAMASI ARANMAZ. BU TARZ UYGULAMALARDA, KULLANILMAYAN ÇATI ARALARINDA EN FAZLA YÜKSEKLİK 2.00 METREDİR.

2.34. ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. BU KISIMLARDA SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ, TESİSAT ODASI VE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI PİYESLER YAPILABİLİR. ANCAK ÜST KAT TAVAN DÖŞEMESİ İLE ÇATI TAVANI ARASINDA KALAN BU HACİMLER İLAVE KAT DÖŞEMELERİ YAPILMAK SURETİYLE BÖLÜNEMEZLER.

2.35. ÇATI ARASINDA KALAN PİYESLERDE ASGARİ YÜKSEKLİK ŞARTI ARANMAZ. ÇATI ARASINDA KULLANILAN PİYESLER, BAĞLI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ALANININ %20'SİNDEN AZ, BU BÖLÜMÜN ALANINDAN FAZLA OLAMAZ.

2.36. ÇATI TERASLARINA YAPILACAK EN ÇOK 120 CM YÜKSEKLİĞİNDE KÂĞIR KORKULUKLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİL DEĞİLDİR. BİNA ÇATI ÇEVRESİ BOYUNCA AÇIK TERAS YAPILABİLİR. ÇATI TERASLARINA ÖRTÜ YAPILMASI HALİNDE SON KAT DÖŞEMESİNDEN İTİBAREN EN FAZLA 2.40 M YÜKSEKLİKTE DÜZENLENEBİLİR. TERAS CEPHELERİ BOŞ BIRAKILACAK, TAŞIYICI ELEMANLARI SÖKÜLEBİLİR AHŞAP VEYA METAL OLACAK VE ÜST ÖRTÜSÜ SIK KİRİŞLEME İLE BOŞLUKLU OLARAK ÖRTÜLEBİLECEK, ÇATI MAHYA KOTUNU AŞMAYACAKTIR.

2.37. EĞİMLİ ÇATI YÜZEYİ İÇİNDE KALKAN DUVARLARLA GİZLENMEK ŞARTI İLE GÜNEŞ ENERJİSİ PANELLERİNİ YERLEŞTİRMEK AMACIYLA, YÜKSEKLİĞİ 3.00 METREYİ AŞMAYAN DÜZ DÖŞEME YAPILABİLİR.

2.38. TESİSATLA İLGİLİ HACİMLER İLE ÇATI PENCERELERİNİN ÇATI ÖRTÜSÜNÜ AŞMASINA BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLECEK ÖLÇÜ VE ŞEKİLDE İZİN VERİLEBİLİR.

2.39. ÇATI SAÇAK GENİŞLİKLERİ PARSEL SINIRINA 1.5 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA EN FAZLA 1.5

METRE YAPILABİLİR.

2.40. İSTENİLMESİ HALİNDE MAKİNE DAİRELİ OLMAMAK ŞARTIYLA ASANSÖRLER ÇATI ARASINA HİZMET VEREBİLİR. TSE STANDARTLARINA GÖRE PROJELENDİRİLECEK ASANSÖR KULELERİNİN VE BU BÖLÜMLERLE BİRLİKTE DÜZENLENEN MERDİVEN EVLERİNİN, ÇATI ÖRTÜSÜNÜ AŞMASINA İZİN VERİLİR.

2.41. TESCİLLİ YAPILAR, ANITLAR VE KAMUSAL YAPILAR, KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI İLE İBADET AMAÇLI YAPILARIN ÇATI ÖRTÜLERİNİN TAMİRİ VE BUNLARDA YAPILACAK ÇATI ÖRTÜLERİ BU PLAN KOŞULLARINA TABİ DEĞİLDİR.

BİNALARA KOT VERİLMESİ

2.42. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BELİRLENİR VE SUBASMAN KOTU EN FAZLA +1.20 METREDİR. YAPININ SUBASMAN KOTUNU BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.43. BİNANIN OTURACAĞI ARAZİ KOTU ORTALAMASI YOL KOTUNDAN 2.00 METREDEN YÜKSEKTE İSE SUBASMAN KOTUNU BELİRLEMeye BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR. BU ALANLARDAKİ BAHÇE KOTLARI BELEDİYE ENCÜMENİ TARAFINDAN BELİRLENMİŞ SUBASMAN KOTU DİKKATE ALINARAK DEĞERLENDİRİLİR. SÖZ KONUSU UYGULAMALARDA, BAHÇELER YOL KOTUNUN ALTINDA KALMAMAK KAYDIYLA TABİİ ZEMİNDEN 2.00 METREYE KADAR TESVİYE EDİLEBİLİR. ±0.00 KOTUNU AŞMAMAK KAYDIYLA 2.00 METREYE KADAR DOLGU YAPILABİLİR.

2.44. BİRDEN FAZLA YOLA CEPHESİ BULUNAN PARSELLERDE, YOLDAN KOT VERİLMESİ VE YOLLAR ARASI KOT FARKININ 2.00 METREDEN FAZLA OLMASI HALİNDE KOT VERİLECEK YOLUN TESPİTİNDE BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.

2.45. TABİİ ZEMİNİ YOLA NAZARAN EN AZ 2.00 M SET TEŞKİL EDEN YOLDAN YÜKSEK PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİ İÇİNDE İÇ YÜKSEKLİĞİ 2.20 METREYİ AŞMAYAN VE UYGUN OLDUĞU HALLERDE ESAS BİNA İLE İRTİBATI BURADAN SAĞLANAN, CİVAR TEŞEKKÜLÜ, YOL VE ARAZİ DURUMU İNCELENEREK ESAS BİNAYA AİT KAPALI OTOPARK YAPILMASINA İZİN VERİLİR. BU OTOPARKLAR EMSALE DÂHİL EDİLMEZ, KAPILARI PARSEL DIŞINA AÇILACAK ŞEKİLDE TERTİPLENEMEZ.

3. KONUT YERLEŞME ALANLARI

3.1. BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE "KONUT ALANI" TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

3.2. KONUT ALANLARINDA KAPICI DAİRESİ YAPILMASI ŞARTI ARANMAZ.

3.3. KONUT YERLEŞME ALANLARINDA YAPI DÜZENİ AYRIK NİZAM OLUP KOMŞU PARSELLERDE, MALİKLERİN KARŞILIKLI MUVAFAKAT ETMESİ VE BELEDİYESİ TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLMESİ KOŞULUYLA İKİZ NİZAM YAPILAŞMA OLABİLİR. BİNA TABAN ALANI PARSELİN %40'INI GEÇEMEZ.

3.4. BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN SONRA İFRAZ EDİLECEK MÜLKİYETLERDE MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 500 M²'DİR.

3.5. PLANDA EMSAL (E): 0.50 Y ENÇOK: 2 KAT GÖSTERİLEN GELİŞME KONUT ALANLARINDA, ADA BAZINDA TEK PARSEL ŞEKLİNDE VEYA 5000 M² VE ÜZERİ BÜYÜKLÜĞÜ SAĞLAYAN PARSELLERDE Y ENÇOK:3 KAT OLABİLİR.

3.6. KONUT ALANLARINDA 7500 M² BÜYÜKLÜĞÜ SAĞLAYAN PARSELLERDE, NİTELİKLİ YAPILAŞMALARI TEŞVİK AMACIYLA MEVCUT EMSALİN %10'U KADAR İLAVE EMSAL HAKKI VERİLİR. BU TÜR UYGULAMALARDA OTOPARK İHTİYACININ PARSELİNDE KARŞILANMASI ZORUNLUDUR.

3.7. KONUT ALANLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN AZ 3.00 METREDİR.

3.8. KONUT ALANLARINDA EĞİMDEN DOLAYI BİRDEN FAZLA BODRUM KAT ÇIKMASI HALİNDE BUNLARDAN EN FAZLA BİRİ İSKÂN EDİLEBİLİR.

3.9. KONUT ALANLARINDA TOPLAM EMSALİN %20'SİNİ, Y ENÇOK: 4.50 METREYİ VE TOPLAM İNŞAAT ALANI 500 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA SOSYAL TESİS VE SPOR AMAÇLI BİNALAR YAPILABİLİR. BAHÇEDE YAPILACAK AÇIK SPOR VE AÇIK SOSYAL TESİS ALANLARI EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR. BU YAPILAR KONUT KULLANIMLARI BULUNMADAN YAPILAMAZ. AYRICA DIŞA DÖNÜK HİZMET VEREMEZ. BU YAPILAR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TESCİL EDİLEMEZ.

3.10. ZEYTİNLİK ALANLARINDA;

3573 SAYILI "ZEYTİNCİLİĞİN İSLAHİ VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN" VE "ZEYTİNCİLİĞİN İSLAHİ

VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

BU SAHALARDAKİ ZEYTİN AĞAÇLARININ SÖKÜLMESİ, BAKANLIĞIN FENNİ GEREKÇEYE DAYALI İZNİNE TABİDİR. BU İZNİN VERİLMESİNDE BAKANLIĞA BAĞLI MÜDÜRLÜKLERİN, ENSTİTÜLERİN VE VARSA ZİRAAT ODALARININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR. BU HALDE DAHI KESİN ZARURET GÖRÜLMİYEN ZEYTİN AĞACI KESİLEMEZ VE SÖKÜLEMEZ.

ZEYTİNLİK ALANLARDA İNŞAAT ALANI KADASTRAL MÜLKİYET ÜZERİNDEN HESAPLANIR. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI, UYGULAMA İMAR PLANINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE UYGULANACAKTIR. BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI=0.10'U, Y ENÇOK: 2 KAT'I GEÇEMEZ.

4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

4.1. TİCARET ALANLARI (T) VE TİCARET+KONUT ALANLARI (TİCK)

4.1.1 BU ALANLARDA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE "TİCARET ALANI" TANIMINDA YER ALAN (ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ HARİÇ) KULLANIMLAR YAPILABİLİR. TİCARET+KONUT ALANLARINDA ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMLARI YAPILABİLİR. BU DURUMDA TOPLAM EMSALIN EN FAZLA % 80'İ KONUT KULLANIMINA AYRILABİLİR.

4.1.2 BU ALANLARDA ASMA KATLI ZEMİN KAT YAPILABİLİR. ASMA KAT, BULUNDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GİRİŞ CEPHESİNE 3.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ VE KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. YAPILACAK ASMA KAT DERİNLİĞİ BULUNDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜM DERİNLİĞİNİN YARISINDAN AZ OLAMAZ. ANCAK BAĞIMSIZ BÖLÜM DERİNLİĞİNİN 6.00 METREDEN AZ OLDUĞU DURUMLARDA BU HÜKÜM UYGULANMAZ. ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE ZEMİN KAT TEMİZ İÇ YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6.00 M OLABİLİR.

4.1.3 TAMAMI TİCARET KULLANIMLI YAPILAŞMALARDA KAT İÇ YÜKSEKLİĞİ TİCARET KULLANIM TÜRÜNE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENEBİLİR.

4.1.4 TAMAMI TİCARET KULLANIMLI PARSELLERDE TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS) ŞARTI ARANMAZ.

4.1.5 BU ALANLARDA YAPILACAK BİNALARDA, ZEMİN KAT VE ÜSTÜNDEKİ DİĞER KATLARDA (ÇATI HARİÇ); ORTAK ALAN OLARAK KULLANILACAK EMSAL HARİCİ KAPALI MEKÂNLARIN, BULUNDUĞU KATTAKİ DİĞER KISIMLARIN EMSAL ALANININ %10'UNUNU GEÇEN KISIMLARI EMSALE DÂHİL EDİLİR.

4.1.6 BU ALANLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİ EN AZ 4.75 M OLABİLİR.

4.1.7 BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN SONRA İFRAZ EDİLECEK MÜLKİYETLERDE MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 500 M²'DİR.

4.2. TİCARET+TURİZM ALANLARI

4.2.1. BU ALANLARDA KENTE VE BÖLGEYE HİZMET VEREN TURİZM VE TİCARET AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

4.2.2. BU ALANLARDA KONUT, İMALAT-SANAYİ-DEPOLAMA TESİSLERİ YER ALAMAZ. AÇIKTA DEPOLAMA YAPILAMAZ.

4.2.3. "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

4.2.4. BU ALANLARDA TOPLAM EMSAL-İNŞAAT ALANI HAKKININ EN FAZLA 1/2'Sİ ÇARŞI, MAĞAZA, OFİS-BÜRO VB. TİCARET AMAÇLI FONKSİYONLAR İÇİN KULLANILABİLİR. KALAN EMSAL-İNŞAAT ALANI HAKKI TURİZM VE BAĞLANTILI FONKSİYONLAR (OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SPOR-HAVUZ-AQUAPARK TESİSLERİ, HAMAM-SPA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, KONFERANS-SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, CAFE, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ YEME-İÇME VE EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER) İÇİN KULLANILABİLİR.

ANCAK OTEL VE KONAKLAMA TESİSİ OLARAK BELİRLENEN ALAN OLUŞACAK TİCARET+TURİZM PARSELİ TOPLAM İNŞAAT ALANININ 1/3'ÜNDEN DAHA AZ OLAMAZ. AYRICA OLUŞACAK TİCARET+TURİZM ADASININ TABAN ALANININ EN AZ %65'İNİ KAPSAYACAK ŞEKİLDE ADA BAZINDA KULLANIMLARI BİRBİRLERİ İLE BAĞLANTILI HALE GETİRECEK YÜRÜYÜŞ YOLLARI, OTOPARK VE HAVUZLAR, MEYDAN DÜZENLEMELERİ VE DİĞER AÇIK ALAN KULLANIMLARINA YER VERİLECEKTİR.

4.2.5. MİMARİ TASARIMDA ZEMİN ÜSTÜNDE BÜYÜK KÜTLE ETKİSİ YARATAN YAPILARDAN KAÇINILMALIDIR. ZEMİN ÜSTÜNDE BİNA BOYLARI 80 M.Yİ GEÇEMEZ.

4.2.6. BU ALANLARDA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 10000 M²'DİR.

4.3. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

BU ALANLARDA, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ'NDE "BELEDİYE HİZMET ALANI" TANIMINDA YER ALAN

KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

YAPILAŞMA KOŞULU;

- EMSAL (E): 0.60
- Y ENÇOK: 3 KAT

4.4. RESMİ KURUM ALANLARI

BU ALANLARDA, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ'NDE "RESMİ KURUM ALANI" TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

YAPILAŞMA KOŞULU;

- EMSAL (E): 0.60
- Y ENÇOK: 3 KAT

4.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

BU ALANLARDA, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE "AKARYAKIT ~~ŞARJ~~ VE SERVİS İSTASYONLARI" TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR VE YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

4.6. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

KÜÇÜK ÖLÇEKTE SANAYİ İŞLETMELERİNİN YER ALDIĞI, DAHA ÇOK DOĞRUDAN KENTLİYE YÖNELİK HİZMET ÜRETEN, 1593 SAYILI "UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ" İLE İŞYERİ AÇMA ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK, ÇEVRE VE SAĞLIK KOŞULLARI AÇISINDAN AYRILMALARI VE GRUPLAŞMALARI GEREKLİ GÖRÜLEN İŞ ÜNİTELERİNİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

BU ALANLARDA İNŞAAT MALZEMELERİ DEPO VE SATIŞ YERLERİ, KERESTE, KATI YAKIT DEPOLAMA VE SATIŞ YERLERİ, İŞLENMİŞ DEMİR DEPOLAMA VE SATIŞ YERLERİ, TOPTAN GIDA DEPOLAMA VE SATIŞ YERLERİ, KULLANILMAMIŞ VE İKİNCİ EL EŞYA ALIM, SATIM, ONARIM YERLERİ, KULLANILMAMIŞ VE İKİNCİ EL MOTORLU TAŞIT ALIM, SATIM, BAKIM-ONARIM YERLERİ, YANGIN TÜPÜ DOLUM-SATIŞ YERLERİ, MADENİ EŞYA İMAL, İŞLEME, MONTAJ VE TAMİR ATÖLYELERİ, YAPI YALITIM, DÖŞEME VB. MALZEME İMAL YERLERİ, HALK SAĞLIĞINI KORUMA AMAÇLI HAŞERE İLE MÜCADELE İÇİN KURULAN TİCARİ İŞYERLERİ, FİLM HALİNDEKİ PLASTİKTEN NAYLON TORBA VE BENZERİ EŞYA YAPAN YERLER, BEZ VE BENZERİ DOKUMAYA BASKI YAPILAN YERLERİ, MAMUL SÜNGERDEN EŞYA İMAL YERLERİ, KÂĞITTAN ÇEŞİTLİ KIRTASIYE MALZEMESİNİN YAPILDIĞI YERLER, HALI, ELBİSE VE ÇAMAŞIR YIKAMA VE TEMİZLEME YERLERİ, OTO EKSPERTİZ, YIKAMA VB. TESİSLERİ İLE BUNLARA HİZMET EDEN İDARİ, SOSYAL TESİSLER YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILARDA ASMA KAT YAPILABİLİR, ASMA KAT İNŞAAT EMSALİNE DÂHİLDİR.

4.7. PAZAR ALANLARI

HAFTANIN BELİRLİ GÜNLERİNDE VE/VEYA KALICI OLMAK ÜZERE KURULAN KAPALI-AÇIK PAZAR YERLERİNİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA, SERGİ-SATIŞ ÜNİTELERİ, ZABITA VE/VEYA MUHTARLIK HİZMET BİNASI İLE WC YAPILABİLİR. PAZAR ALANLARI GEREKTİĞİNDE OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR.

YAPILAŞMA KOŞULU;

- EMSAL (E): 0.10, Y ENÇOK: 4.50 M (1 KAT)
- BU ALANLARDA, PAZAR YERİNİN ÜST ÖRTÜSÜ YÜKSEKLİK SINIRLAMASINA VE EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

5. KENTSEL-SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

5.1. EĞİTİM TESİS ALANLARI

BU ALANLARDA, PLANDA GETİRİLEN KULLANIM KARARLARI DOĞRULTUSUNDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE TANIMLANAN EĞİTİM TESİSLERİ YAPILABİLİR.

YAPILAŞMA KOŞULU;

- EMSAL (E): 0.60
- Y ENÇOK: 3 KAT

5.2. SOSYAL - KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

BU ALANLARDA MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNDE SOSYAL TESİS ALANI VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

TANIMINLARINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

YAPILAŞMA KOŞULU;

- EMSAL (E): 0.60
- Y ENÇOK: 3 KAT

5.3. KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ ALANLARI

BU ALANLARDA KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ KULLANIMLARI YAPILABİLİR.

YAPILAŞMA KOŞULU;

- EMSAL (E): 0.60
- Y ENÇOK: 3 KAT

5.4. İBADET YERLERİ

BU ALANLARDA; İBADET AMAÇLI YAPILAR VE MÜŞTEMİLATLARI YER ALABİLİR. BUNLARIN DIŞINDA KONUT, TİCARET VB. YAPI YAPILAMAZ.

5.5. AÇIK SPOR TESİSİ ALANLARI

BU ALANLARDA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE "SPOR VE OYUN ALANLARI" TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

YAPILAŞMA KOŞULU;

- EMSAL (E): 0.10
- Y ENÇOK: FONKSİYONA GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

6.1. PARK ALANLARI

BU ALANLARDA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE "YEŞİL ALANLAR-PARKLAR" TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

6.2. REKREASYON ALANLARI

BU ALANLARDA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE "YEŞİL ALANLAR-PİKNİK VE EĞLENCE (REKREASYON)" TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

YAPILAŞMA KOŞULU;

- EMSAL (E): 0.05
- Y ENÇOK: 2 KAT

6.3. PASİF YEŞİL ALANLAR

BU ALANLARDA, AKARSU ISLAHI VE KANAL PROJELERİ KAPSAMINDA YAPILACAK TESİSLER İLE SERVİS YOLU VE YEŞİL ALAN DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA, SÖZ KONUSU DÜZENLEMELERİN GEREĞİ PROJE YAPILARI DIŞINDA YAPI YAPILAMAZ.

7. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

7.1. ORMAN ALANLARI

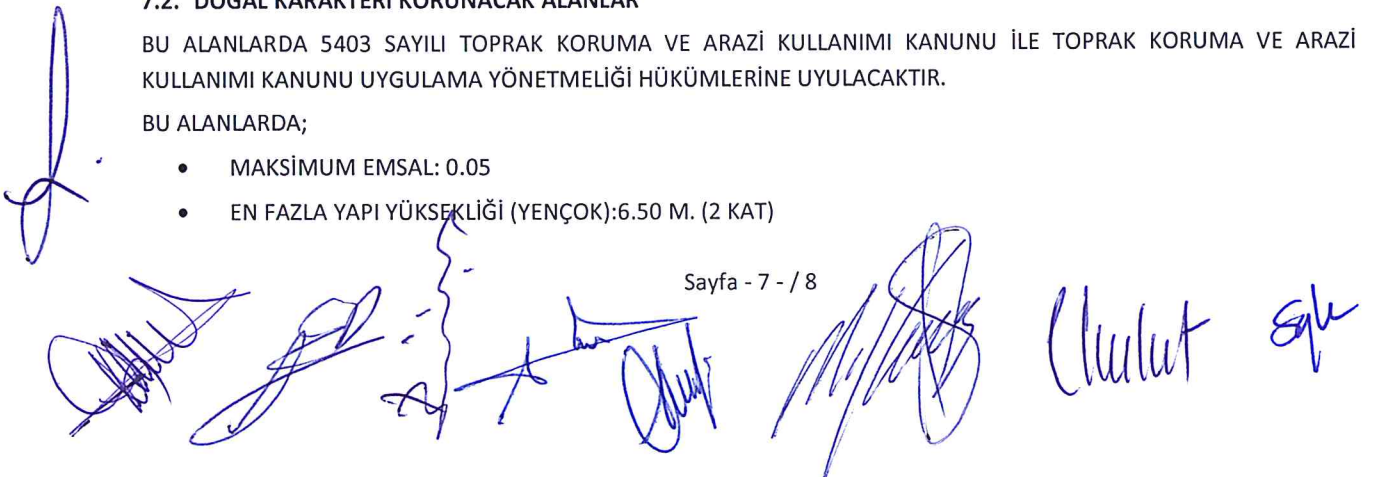
PLANDA ORMAN ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ ALANLARDA 6831 SAYILI ORMAN KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

7.2. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR

BU ALANLARDA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU İLE TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

BU ALANLARDA;

- MAKSİMUM EMSAL: 0.05
- EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK):6.50 M. (2 KAT)



- TOPLAM İNŞAAT ALANI 250 M²'Yİ GEÇEMEZ.

8. SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

8.1. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

BU ALANLARDA, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ'NDE "TEKNİK ALTYAPI ALANLARI" TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

9. ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANLARI

9.1. ENERJİ NAKİL HATTI VE KORUMA KUŞAKLARI

ENERJİ NAKİL HATLARIYLA İLGİLİ "ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

9.2. TRAFO ALANLARI

TRAFOLAR PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA, İLGİLİ KURUM TARAFINDAN BELİRLENEN ŞARTLARA UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.