

KEMER(ANTALYA) I, II VE III. BÖLGELER GÖYNÜK UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1-GENEL HÜKÜMLER

1.1 BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER, 2873 SAYILI MİLLİ PARKLAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA, MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 1593 SAYILI UMUMİ HİFZİSSİHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZI KULLANIMI KANUNU VE ARAZI KULLANIMI UYGULAMA YÖNETMELİĞİ, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE YÜRÜRLÜKTEKİ İLGİLİ DİĞER MEVZUATİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.2 YAPI ADALARI İÇERİSİNDE KALAN DOĞAL SU YOLLARI; DUVAR, ÇİT VE BİNA GİBİ YAPILARA KESİLMEMEYECKTİR. DOĞAL SU AKIŞI KONTROLLÜ OLARAK, SERBEST AKIŞINA DEVAM EDEBİLECEK NİTELİKTE DİRENE EDİLECEKTİR.

1.3 29.11.2004 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.4 BU PLANDAN ÖNCE İNŞAA EDİLMİŞ OLAN MEVCUT YAPILAR "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK BELEDİYE DENETİMİNDE BİR PROGRAM DAHİLİNDE, JEOLOJİK, JEOFİZİK VE JEOTEKNİK ETÜDLER SONUCU (İLGİLİ İDARE TARAFINDAN ONAYLANARAK) GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE TAKVİYE EDİLECEKTİR.

1.5 BÖLGESEL OLARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK OLAN ENERJİ, İLETİŞİM, ULAŞIM VB. ALTYAPININ YER VE GÜZERGAH SEÇİMİNDE VE DOĞAL GAZ BORU HATLARI VE TESİSLERİNDE İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAK JEOLOJİK VE GEREKTİĞİNDE YAPILACAK JEOTEKNİK VE JEOFİZİK ETÜT RAPORLARINA UYULARAK GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

1.6 ÖZELLİKLE ZEMİN KATLARDA YER KAZANMAK AMACIYLA TAŞIYICI BÖLME DUVAR VE BETONARME PERDE DUVARLARI KALDIRICI VE ZARAR VERİCİ NİTELİKTE TADİLAT YAPILAMAZ.

1.7 YAPILARDA DÜZENSİZ KÜTLE FORMUNUN (İ.T.U.H.VB.) KULLANILMASININ GEREKLİ OLDUĞU DURUMLARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.8 İNŞAATI TAMAMLANAN VEYA HALEN KULLANILAN BİNALARDA TADİLAT YAPILMASI HALİNDE TAŞIYICI SİSTEM ÜZERİNDE HİÇBİR ŞEKİLDE DEĞİŞİKLİK YAPILMAYACAKTIR.

1.9 PROJE VE İNŞAAT AŞAMASINDA BODRUM KATLARDA YAPILACAK PENCERE VB. AÇIKLIKLAR BİNA RÜTİLİĞİNİ BOZACAK NİTELİKTE OLMAYACAK VE BU HUSUSLARDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TITIZLIKLE UYULACAKTIR.

1.10 BİNALARDAKİ DÖŞEMELERDE GİZLİ KİRİŞ VE ASMÖLEN DÖŞEME KULLANILMAYACAKTIR.

1.11 BETON KALİTESİNİN TITIZLIKLE DENETLENMESİ HUSUSUNDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAK, İNŞAATLARDA HAZİR BETON KULLANILACAK OLUP, BUNILARA İLGİLİ HUSUSLARDA İLGİLİ İDARE SORUMLU OLACAKTIR.

1.12 İNŞAAT AŞAMASINDA DONATILARDA YERLEŞTİRME HATALARI (ETRİYE VE BAĞLANTI VB.) ÖNLENECEK, BU KÖNUDA DENETİM İLGİLİ İDARELERCE TITIZLIKLE YÜRÜTÜLECEKTİR.

1.13 İNŞAAT SİRASINDA TUĞLA ÖRME HATALARI (SANDVIÇ DUVARLARDA BAĞLANTI HATILARININ YAPILMAMASI, KANAN DUVARLARDA BAĞLANTI HATILARININ YAPILMAMASI VB.) DENETİMİN ARTTIRILMASI YOLUYLA ÖNLENECEKTİR

1.14 YAPIDA KOLONDAN TESİSAT GEÇİRİLMESİ GİBİ TAŞIYICI SİSTEMİ ZAYIFLATICI DÜZENLEMELERDEN KAÇINILACAKTIR.

1.15 YAPIM AŞAMASINDA KULLANILACAK TÜM YAPI MALZEMELERİNİN TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNCE BELİRLENEN STANDARTLARA UYGUN VE BELGELİ OLMASI ZORUNLUDUR.

1.16 AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK KOŞULLARININ YERİNE GETİRİLMESİNEN BELEDİYESİ YÜKÜMLÜDÜR.

1.17 BU PLANDAN ÖNCE İNŞAA EDİLMİŞ OLAN MEVCUT YAPILAR " AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK BELEDİYE DENETİMİNDE BİR PROGRAM DAHİLİNDE, 29.11.2004 TARİHİNDE MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYGUN OLARAK DEĞERLENDİRİMEYİ TABİ TUTULACAKTIR. BU KAPSAMDA; ETÜT RAPORUNDA BELİRLENMİŞ BİNA KAT ADETLERİNİ AŞAN YAPILARDAN 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK RUHSAT ALINARAK VE RUHSAT ESASLARINA UYGUN OLARAK YAPILMIŞ BİNALARIN BELEDİYE DENETİMİNDE GÜÇLENDİRİLMESİ; İMAR MEVZUATINA VE YAPI RUHSATINA KAT ADEDİ, ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ, YAPI YOĞUNLUĞU BAKIMINDAN UYUMAYAN, GEREKLİ YAPI TEKNOLOJİSİNE SAHİP OLMAYAN BİNALARIN BELEDİYE SORUMLULUĞUNDA YIKILMASI SAĞLANIR.

1.18 ÖNLEMİLİ ALAN-1'DE (ÖA-1): BU FORMASYONLAR ÜZERİNDE YAPILACAK YERLEŞİMLERDE ALTERE YÜZEYLER KALDIRILDIKTAN SONRA ELDE EDİLEN ZEMİNLER UYGUN ALANLARI OLUŞTURMAKTADIR. EĞİMDEN %30'U FAZLA OLUŞUĞU LOKAL YERLERDE YAPILMASI AYRICA YEREL ZEMİN ÖZELLİKLERİNE GÖRE, BİNA İZDÜŞÜMÜ EN AZ 1 METRE TAŞARAK ŞERBETLİ GROBETON ATILMASI ÖNERİLİR. BURADA YAPILACAK YAPILARDA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULMASI HALİNDE YERLEŞİMDİ SORUN YOKTUR.

ÖNLEMİLİ ALAN-2'DE (ÖA-2): BU ALANDA YAPILACAK YAPILARIN ŞARTLAR ELVERDİĞİ ÖLÇÜDE BODRUM KATLI YAPILMASI 2 KAT YÜKSEKLİĞİ KADAR OLAN YAPILARDA TEMEL TİPİNİN SÜREKLİ TEMEL OLARAK SEÇİLMESİ ÖNERİLİR.

ÖNLEMİLİ ALAN-3'DE (ÖA-3): YERLEŞİM ALANININ BÜYÜK BİR KISIMINI OLUŞTURAN ALDÜYONEL ALANDA YAPILACAK YAPILARIN İMKANLAR ÖLÇÜSÜNDE BODRUM KATLI YAPILMASI, ÖNERİLEN KAT YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI TEMEL TİPİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR. ÖNERİLEN KAT YÜKSEKLİĞİNİN ARTTIRILMASI GEREKİ DURUMLARDA (OKUL, HASTANE, GİBİ KAMU BİNALARI VE TURİZM YATIRIMLARI) İLGİLİ BAKANLIKLARDAN YÖNETMELİKLERE BAĞLI OLARAK ALINACAK İZİNLERDEN SONRA, BİNALARDA YAPILACAK PARSEL BAZINDAKİ ETÜT ÇALIŞMA SONUÇLARI DA DIKKATE ALINARAK, BU ETÜTLERDEKİ ÖNERİLER DOĞRULTUSUNDA, YAPI TEMELİ ALTINDA, ZEMİN İYİLEŞTİRME PROJELERİ UYGULANMALIDIR. BU ALANLARDA YEREL ZEMİN ÖZELLİKLERİNE BAĞLI OLARAK ZEMİN ENJEKSİYONU, KAZIKLI TEMEL, GİBİ YÖNTEMLER UYGULANABİLİR. AYRICA YÜZEY SUYU VE YERALTİ SUYU DİRENÇLİ SAĞLANMALIDIR. ANCAK BÖLGENİN BİR KISMI YAPILAŞMIŞTIR. ARTAN PARSELLERDE BUNLAR UYGULANMALIDIR. BÖLGEDE YAPILAN DA YENİ DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKI TABİDİR. YAPILAŞMA İÇİN PARSEL BAZINDA AYRINTILI ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARI YAPILMASI ZORUNLUDUR. DRENAJ PROBLEMİ OLAN ALANLARDA GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR. YER ALTI SU SEVİYESİNİN YÜKSEK OLMASI BUNUNDA DEPREM ŞİDDETİNİ ARTTIRDIĞI UNUTULMAMALIDIR. ARAZI VE LABORATUAR DENEBY BULGULARINDAN YARARLANILARAK VE İST YAPI PARAMETRELERİ DE (TEMEL TİPİ, BİNA YÜKSEKLİĞİ, BİNA TİPİ VB) DIKKATE ALINARAK UYGUN TEMEL TİPİ, TAŞIMA GÜCÜ, OTURMA KOŞULLARININ YANINDA BÖLGEDEKİ SIVILAŞMA RİSKİ DE GÖZ ÖNÜNE ALINARAK HESAPLANMALIDIR. İNCELEME ALANINDA; RAPORDA ÖNERİLENDEN FAZLA KAT ADEDİNE SAHİP YAPILARIN EKONOMİK ÖMÜRLERİNİ DOLDURUNCAYA KADAR KORUNMASI, MEVZUATA UYGUN İYİLEŞTİRMELERİNİN YAPILMASI ÖNERİLİR.

1.19 PLANLAMA ALANI MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞINCA 1986 YILI İÇERİSİNDE YAYINLANAN VE BAKANLAR KURULUNUN 18 NISAN 1986 TARİH VE 96/8109 SAYILI KARARI İLE YÜRÜRLÜĞE GİREN TÜRKİYE DEPREM HARİTASINDA 1. DERECE DEPREM KUŞAĞI İÇERİSİNDE YER ALMAKTADIR. DOLAYIYLA YAPILARDA DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİKDE BELİRTİLEN ŞARTLAR UYGULANMALIDIR.

1.20 BU PLANDAN ÖNCEKİ YAPILAŞMA UYGULAMALARINDAN İLGİLİ İDARE (BELEDİYESİ) SORUMLUDUR.

1.21BODRUM

1. BÜTÜN BİNALARDA BODRUM BİR KATTAN FAZLA YAPILAMAZ. KÖMÜRLÜK, SİĞİNAK, DEPO, KALORİFER DAİRESİ, ODUNLUK GİBİ MÜŞTEMLATIN BİNA BODRUM KATINDA YAPILMASI ŞARTTIR.

2. BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEMEZ. ANCAK TURİSTİK TESİSLERDE BODRUM KATLARINDA TURİSTİK YATAK ÜNİTELERİ DİŞİNDA İSKANA YÖNELİK DİĞER KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

3. BİNALARDA BODRUMLAR ÖN VE YAN BAHÇELER İLE ARKA BAHÇELER (H/2) ALTINA TAŞAMAZ.

1.22 PLANDA BAŞKA ŞEKLİDE BELİRTİLMEDİĞİ TAKDİRDE BİNALARDA SU BASMAN KOTU +0.50 M 'DIR.

1.23.BİNALARDA KOT:

* İMAR PARSELİNE BİR YAPI YAPILMASI DURUMUNDA VEYA AYNI YOLA CEPHELİ PARSELLERİN TEVHİT EDİLMESİ DURUMUNDA OLUŞACAK PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE, YAPILARA MAHRËÇ ALDIĞI YOLUN KIRMIZI KOTUNDAN KOT VERİLİR.

* ADA ÖLÇĞİNDE UYGULAMA YAPILMASI DURUMUNDA VEYA RESMİ KURUM, TATİL KÖYLERİ, KAMPING VE GÜNÜBÜRLÜK KULLANIM ALANLARINDA, YAPILARA BİNANIN OTURACAĞI TABİL ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT VERİLİR.

1.24. SU KIRILTIĞI KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ TEKNİK USÜLLER TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE GEREKŞİNMEYİ KARŞILAYACAK ÖLÇEKTE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ)

* VARSA, YAPI VE TESİSLERİN PİS SU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR.

* YOKSA, "LAĞİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AYT YÖNETMELİK" TE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL YADA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU ÇUKURU YAPILMASI ZORUNLUDUR.

* PİS SU ÇUKURLARI KESİNLİKLE, DENİZ VE NEHİRLERE BAĞLANMAZ VE BOŞALTILAMAZ.

* TURİSTİK TESİSLERİN VE TOPLU OLARAK GERÇEKLEŞİLECEK KONUT YERLEŞİMLERİNİN PİS SULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR. ATIK SU % 99 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJİ YAPILAMAZ VE SOZ KONUSU ARITMA SİSTEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEYEN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.

1.25 PLAN KAPSAMINDA YERLEŞİM ALANLARINDA SAĞLIKLİ BARINMA ŞARTLARININ SAĞLANMASI ATIKLARIN USULÜNE VE TEKNİĞİNE UYGUN BERTARAF EDİLMESİ, SAĞLIKLİ İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİNİ, HER TÜRLÜ ATIK SU İLE İÇME VE KULLANMA SUYU ALTYAPISININ OLUŞTURULMASI, İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VEREN ETMENLERİN ORTADAN KALDIRILMASI GİBİ HUSUSLARDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINMASI ZORUNLUDUR.

KENTSEL GELİŞME ALANLARINDA İLGİLİ İDARELERCE;

* SAĞLIKLİ VE YETERLİ İÇME KULLANMA SUYUNUN TEMİNİ, BU SULARIN DEZENFEKSİYONUNUN SAĞLANMASI VE BUNA İLİŞKİN YENİ ALTYAPI OLUŞTURULMASI,

* KANALİZASYON VE ATIKSU, İZALE VE BERTARAF ALTYAPISININ USÜL VE TEKNİĞİNE UYGUN OLARAK GEREKLİ SİHHİ ŞARTLARA HAİZ OLACAK ŞEKLİDE İNŞAA EDİLEREK KULLANIMA VERİLMESİ,

* İNSAN SAĞLIĞI AÇISINDAN ÖNEM ARZ EDEN KEMİRİCİ NİTELİKTEKİ HAŞERE KONTROLÜNÜN VE MÜCADELESİNİN SAĞLANMASI VE ÜREMELERİ İÇİN UYGUN OLAN FİZİKİ ORTAMLARIN YOK EDİLMESİ VEYA EN AZA İNDİRİLMESİ,

* MUHTEMEL YANGINLARA KARŞI GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI,

* HALKIN YEME, İÇME, DİNLENCE, EĞLENCE VE KONAKLAMA ALANLARINDAKİ TESİSLERİN GEREKLİ SİHHİ HÜYENİK VE TEKNİK ŞARTLARA HAİZ OLACAK ŞEKLİDE FAALİYET GÖSTERMELERİNİN TEMİNİ, RUTİN VE PERİYODİK KONTROLLERİN YAPILMASI, KONTROL SONUÇLARINA GÖRE GEREKLİ İŞLEMLERİN UYGULANMASI GEREKMEKTEDİR.

* PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA KANALİZASYON VE İÇME SUYU ŞEBEKELERİ BULUNMAYAN ALANLARA İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

1.26İMAR PLANINDA, ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 18.MADDESİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

1.27.KADASTRAL PARSELLER İMAR PARSELİNE DÖNÜŞTÜRÜLMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.

1.28 UYGULAMA İMAR PLANINDA, SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

1.29BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELER 04/04/1991 GÜN VE TS:9111 SAYILI TSE TEKNİK KURULU KARARI İLE BELİRLENEN "ÖZÜRLÜ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLENMESİ KURALLARI" NA İLİŞKİN İÇ MEKAN MİMARİ STANDARTLARI GÖZ ÖNÜNE ALINMAK SURETİYLE, BEDENSEL ÖZÜRLÜ İNSANLARIN YENİ YAPILACAK TURİZM YAPILARINI, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT YAPILARI VE UMUMİ BİNALARI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ MECBURDİR.

1.30KIYILAR DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDADIR. DENİZ KIYILARIYLA, DENİZ KIYILARINI ÇEVRELEYEN SAHİL ŞERİTLERİNDE YARARLANMADA ÖNCELİKLE KAMU YARARI GÖZETİLİR. KIYILARIN EKOLOJİK ÖZELLİKLERİ KORUNACAKTIR.

1.31İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR. EĞİMDEN VE KOT FARKINDAN DOLAYI KAT KAZANILAMAZ. TOPOGRAFİYADAN KAYNAKLANAN ZORUNLULUKLARDAN DOLAYI ZEMİN KOTU ALTINDA KAT YAPILMASI HALİNDE BU KAT EMSALE DAHİLDİR.

1.32,KONAKLAMA, KAMPING, GÜNÜBÜRLİK VE AĞAÇLANDIRMA ALANLARINDA KESİNLİKLE KONUT YAPILAMAZ.

1.33TAŞKIN ALANLARI İLE İLGİLİ 29.11.2004 TARİHİ ONAYLI JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.34,TARIM ALANLARINDA KADASTRO YOLLARINA VEYA MÜLKİYET SINIRLARINA YAKLAŞMA MESAFESİ 10 METREDEN AZ OLMAMAZ.

1.35PLAN ÜZERİNDEKİ YAPI KOŞULLARINDA İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRLARI İLE AÇIKLIK GETİRİLMEDİKÇE MİNİMUM BİNA DERİNLİĞİ KOŞULUNA UYMAK KAYDI İLE BÜTÜN PARSELLERDE EN AZ BİNA YÜKSEKLİĞİNİN YARISI KADAR (H/2) ARKA BAHÇE MESAFESİ BIRAKILIR.

1.36,ARKA BAHÇEYE MÜŞTEMLAT YAPILAMAZ. ARKA BAHÇEYE YALNIZCA HAFİF MALZEMEDEN EN FAZLA DERİNLİĞİ 5 M YI GEÇMEYEN SADECE USTU KAPALI OTOPARK, GARAJ SUNURMASI YAPILABİLİR.

1.37İMAR PLANI İLE OLUŞTURULMUŞ OLAN İMAR ADALARINDA VE İMAR PARSELLERİNDE İNŞAAT YAPILAN ALAN DİŞİNDKİ BÖLÜMLERDE (İMAR PARSELİ İÇİNDE) ALANIN OTOPARK İHTİYACININ KARŞILANAMAMASI DURUMUNDA BİNA İÇİNDE BODRUM KATINDA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR. BU KAPALI OTOPARK ALANLARI EMSALE DAHİLİDİR.

1.38OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE YAPILARDA GÖSTERİLEN OTOPARK ALANLARININ,YALNIZCA M² OLARAK YETERLİ BÜYÜKLÜĞÜ SAĞLANMASI YANINDA, OTOPARK ALANLARININ GİRİŞLİYERİ, ÇIKIŞLARI, GİRİŞ VE ÇIKIŞ ALANI MEYDANLARI, OTOPARK İÇİNDE KONUMLARI VE BUNLARIN MANEVRA ALANLARI VE BİNALARIN OTOPARK KATINA RASTLAYAN KOLONLARININ KONUMLARININ OTONUN GİRİŞİNE ÇIKIŞINA VE DE PARK ETMESİNE İMKAN VERECEK ŞEKLİDE DÜZENLENMESİ KOŞULU DA ARANACAKTIR. YAPI PROJESİNDE BU KOŞULLAR SAĞLANMADIĞI SÜRECE PROJESİNİN RUHSAT VERİLEMEZ. BU YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE EK OLARAK, KONUT ALANLARINDA, HER KONUT İÇİN, TİCARET ALANLARINDA 70 M² KAPALI ALAN İÇİN, PANSİYON ALANLARINDA İSE HER 4 YATAK İÇİN 1 ADET AÇIK OTOPARK ALANI DÜZENLEMESİ ZORUNLUDUR.

1.39KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDA GERÇEKLEŞTİRİLECEK İDARİ HİZMET BİNASI, SAĞLIK MERKEZİ, DEPOLAMA V.S. GİBİ TESİSLER İÇİN GEREKLİ OTOPARK ALANI BU TESİSLER İÇİN PLANDA ÖN GÖRÜLEN ADALAR İÇİNDE DÜZENLENECEKTİR.

1.40YAPININ OTURDUĞU ZEMİN DİŞİNDA KALAN AÇIK ALANLARA (BAHÇE VE İÇ AVLULAR) TABİL ZEMİN HAFREDİLİREK FARKLI BAHÇE KOTU KAZANILAMAZ.

1.41PLANDA GÖSTERİLEN ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİ YAPININ YOLA VE PARSEL SINIRINA YAKLAŞABİLECEĞİ MAKSİMUM SINIRLARI GÖSTERİR BU ÖLÇÜLER PLANDA GÖSTERİLENDEN DAHA AZ OLMAMAZ, ANCAK DAHA FAZLASI OLABİLİR.

1.42BİR İMAR ADASINDA VEYA ADASININ BİR BÖLÜMÜNDE YAPI KOŞULLU OLARAK HEM EMSAL HEM DE YAPI NİZAMI YERLİRMİŞSE YAPILACAK YAPININ VERİLEN BU İKİ KOŞULU DA YERİNE GETİRMESİ GEREKMEKTEDİR. BU BİR ÇİFT SINIRLAMADIR.

1.43 ÇIKMALAR

1. ÖN BAHÇELİ NİZAMDA ZEMİN KAT DİŞİNDA ÖN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 5 M DEN AZ OLMAYAN BİNALARDA ÖN VE ARKA BAHÇELERDE GENİŞLİĞİ 1.5 M YI AŞMAMAK KOŞULU İLE KAPALI VEYA AÇIK, YAN BAHÇE MESAFESİ 3 M DEN AZ OLMAYAN BİNALARDA YAN BAHÇELERDE GENİŞLİĞİ 1 M YI AŞMAMAK KOŞULU İLE YALNIZ AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR. BU ÇIKMALAR BİNA OTOPARK GİRİŞİNİ İNGELLEYEMEZ.

2. İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRI VERİLEN PARSELDE ZEMİN KAT DİŞİNDA, ÇIKMA KOŞULUNA UYMAK KAYDI İLE ÇIKMA YAPILABİLİR.

3. AÇIK VE KAPALI ÇIKIMLARIN TABİL ZEMİNDEN ÇIKMA ALTINA KADAR EN YAKIN ŞAKULI MESAFESİ EN AZ 2.40 M OLACAKTIR.

1.44,KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK KAPSAMINDA GETİRİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

1.45,KARAYOLLARINA CEPHELİ İMAR ADALARINDA, YALNIZ KARAYOLUNA CEPHELİ PARSELLER OLUŞTURULAMAZ. KARAYOLUNA DA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE CEPHE DAR YOLDAN VERİLİR.

1.46,YAPILAŞMA VE İFRAZ KOŞULLARINA İLİŞKİN HUSUSLARDA; BU PLAN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ VE İFRAZI YAPILMIŞ ALANLARDA BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE VERİLEN HAKLAR GEÇERLİDİR.

BU ALANLARDA, YAPILARIN EKONOMİK ÖMÜRLERİNİN TÜKENMESİ VE / VEYA YENİ YAPI YAPILMASI HALİNDE BU PLAN İLE BELİRLENMİŞ OLAN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

1.47 ÇATILAR

1.47.1 TÜM YAPILARDA ÇATI YAPILACAKTIR. ÇATI YAPILMADAN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

1.47.2 ÇATI ARASI KULLANIM HAKKI BULUNAN BİNALARDA 120 CM PARAPET YAPILABİLİR VE ÇATILAR PARAPET ÜZERİNE OTURTULABİLİR.

1.47.3 KONUT ALANLARINDA İNŞAAT ALANLARI MEVCUT EMSAL KARARINA GÖRE OLUŞAN İNŞAAT ALANININ % 20 SİNİ GEÇMEMEK

ÜZERE ARTTIRILABİLİR. ANCAK BU ARTIŞ ÇATI KATI OLARAK KULLANILACAKTIR. BU KAPSAMDA ÇATI ARALARINA YAPILACAK PİYESLER AYRI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURAMAZ. ALT KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İRTİBATLI OLMASI ZORUNLUDUR. ÇATI ÖRTÜSÜ ÜZERİNDE ALTAKİ PİYESLERİ AYDINLATMAK AMAÇI İLE GÜVERCİNLİKLER YAPILABİLİR.

2. KONUT YERLEŞME ALANLARI

2.1KONUT ALANLARI

* KONUT ALANLARINA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLUP YENÇÖK: 6.50 M 'DIR.

* DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARINDA (E:0.40) MİNİMUM İFRAZ 400 M² DİR.

* SEYREK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARINDA (E:0.20) MİNİMUM İFRAZ 400 M² DİR.

* MEVCUT YAPILAR İNŞAAT EMSALINE DAHİL EDİLİR. YOLA TERKİ OLAN PARSELLERDE PARSELİN BULUNDUĞU İMAR ADASI İÇERİSİNDE, AYNI YOL CEPHESİNDEKİ YAPILAŞMA ORANI %50 YI GEÇMİŞ İSE, ÖN BAHÇE MESAFESİ MEVCUT YAPILAŞMAYA UYGUN OLARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK, BUNUN DİŞİNDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 5 M OLARAK UYGULANACAKTIR.

* KONUT ADALARINDA EN FAZLA ÜÇ PARSEL TEVHİD EDİLEREK İNŞAAT CEPHESİ 30 MYI GEÇMEYEN, PLAN HÜKÜMLERİNE VE TURİZM TESİSLERİNİN BELİRENLİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN PANSİYON YAPILABİLİR. BU AMAÇLA TEVHİD EDİLEN PARSELLER SONRADAN HİÇBİR ŞEKLİDE İFRAZ EDİLEMEZ.

3 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.1TİCARET ALANLARI

BU ALANLARDA; TİCARİ AMAÇLI YAPILAR, BÜROLAR, İŞHANLARI, GAZİNO, LOKANTA, ÇARŞI, MAĞAZALAR, BANKALAR, OTELLER, SİNEMA, TİYATRO GİBİ KÜLTÜREL, SOSYAL TESİSLER VE YÖNETİMLE İLGİLİ TESİSLER VE BENZERİ YAPILAR YAPILABİLİR.

* TİCARET ALANLARINDA: E=0.40 YENÇÖK :7.50 M 'DİR.

* TİCK LEJANTİ GETİRİLMİŞ KONUT ALTI TİCARET OLARAK BELİRLENEN ADALARDA YAPILAR YOLDAN CEPHE ALAN PARSEL SINIRINDAN 5 M ÇEKİLEREK YAPILAŞACAKTIR.

* TİCARET ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ 400 M² DİR.

* TİCK LEJANTİ BULUNAN İMAR ADALARINDA, CEPHE ALDIĞI YOL BOYUNCA, ZEMİN KATLARDA TİCARİ KULLANIMA İZİN VERİLEBİLİR. ANCAK, İMALATA DONÜK VE OTO TAMİRHANESİ, ELEKTRİKÇİSİ, BOYAHANE VB. İŞ YERİ YAPILAMAZ.

* KARAYOLUNA CEPHELİ TİCARET ADALARI İÇERİSİNDE YER ALAN TİCARET PARSELLERİNDE E=0.40 HÜKMÜ SABİT KALIMAK KAYDIYLA EMSAL 1 VEYA 2 KAT TA KULLANILABİLİR. 1 KATTA KULLANILMASI DURUMUNDA YENÇÖK= 5.50 M (1 KAT) 2 KATTA KULLANILMASI HALİNDE YENÇÖK 7.50 M (2 KAT) VEYA 6.50 M (2 KAT) OLARAK UYGULANACAKTIR. BU KONUDA MAHALHİ İDARESİ YETKİLİDİR. ASMA KAT YAPILMASI DURUMUNDA ASMA KAT EMSALE DAHİL EDİLECEKTİR.

* BİNANIN İHTİYACI OLAN OTOPARKIN BODRUM KATLARDA ÇÖZÜMLENMESİ HALİNDE OTOPARK DİŞİNDA BAŞKA AMAÇLA KULLANILMAMAK VE İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRINI AŞM