

ILICA (MANAVGAT-ANTALYA) ŞİDE TURİZM ALANI-KUMKÖY BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

- 1. KAPSAM**
UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRLARI DAHİLİNDE 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”,
 - “3621 SAYILI KMY KANUNU”,
 - “5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU”,
 - “2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU”,
 - “2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARUKLARINI KORUMA 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 HİFZISIHHA KANUNU”
- VE BU KANUNLARLA İLGİLİ UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ İLE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ/MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, YÖNETMELİK, GENELGE, TÜZÜK, TEBLİĞ) GEÇERLİDİR.
- 2.2. KENTSEL MEKANLARIN DÜZENLENMESİNDE ENGELLERLE İLGİLİ HER TÜRÜL YASAL MEVZUAT VE STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- 2.3. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN YAPIM VE BAKIMINDAN SORUMLU OLDUĞU KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLERDE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2.4. İMAR PLANI; PLAN NOTLARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE “İMAR PLANINIA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU” İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2.5. PLANDA KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN DENİZ TARAFINDA GÖSTERİLEN KULLANIMARI ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OUP BU ALANLARDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ İLE 3621 SAYILI KMY KANUNU VE EKİ YÖNETMELİKLERE GÖRE İŞLEM YAPILMASI GEREKLİDİR.

DİĞER HUSUSLAR

- 2.6. EĞİTİM, SAĞLIK, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA TOPRAĞA DAYALI BODRUM KATLARDA BULUNAN SINIF, YATKİHANE, MÜLİYET ODALARI VE OFİS KULLANIMI ALANLARINDA TABAN DÖŞEMESİNİN ÜST SEVİYESİNİN TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİ GÖMÜLÜ OLMAMASI, KAPI VEYA PENCERE AÇILMAK SURETİYLE, DOĞAL AYDINLATMAYA VE HAVALANDIRILMASININ SAĞLANMASI, ŞEL, TAŞKIN VE SU BASKINLARA KARŞI TEDBİRLERİN ALINMIS OLMASI ZORUNLUDUR. BU MEKANLARIN TOPRAĞA GÖMÜLÜ DUVARLARINDA KURANGLEZ YAPMAK SURETİYLE KAPI VE PENCERE AÇILAMAYACAĞI GİBİ, BU DUVARLARDA PENCERE AÇILABİLMESİ İÇİN PENCERE DENİZLİĞİNİN TABİİ ZEMİNİDEN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİDEN EN AZ 0,90 METRE YUKARIDA KONUMLANMASI GEREKİR.
- 2.7. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLEN ÖLÇÜLER KABA İNŞAAT ÖLÇÜLERİDİR.
- 2.8. BU PLAN NOTLARININ ONAY TARİHİNDEN ÖNCE; YAPILDIĞI TARİHTE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN PLAN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNŞAAT RUHSATINA BAĞLANARAK RUHSAT SÜRESİNDE YAPI KULLANMA İZİN ALINMIS VEYA YAPI KULLANMA İZİN ALINMAMIŞ YAPILARIN YAŞAL SÜRESİ İÇERİSİNDE RUHSAT VE EKLERİNE UYGUN OLARAK TAMAMLANDIĞININ BELGENİLMİŞ OLMASI HALİNDE, MANAVGAT BELEDİYESİNCE İLK RUHSAT TARİHİNDE MEVZUAT UYARINCA VERİLEN RUHSAT DÜZENLEMESİNİ MÜMKÜNDÜR. İLGİLİSİNİN TALEBİ HALİNDE CAN VE MAL GÜVENLİĞİ İLE ENERJİ VERİMLİLİĞİNE İLİŞKİN TEDBİRLER ALINMIS OLMAK KOŞULUYLA BU PLAN NOTLARININ LEHTE OLAN HÜKÜMLERİ UYGUNLIR. AYRICA MEVZUATTA UYGUN OLARAK YAPIMINA BAŞLANMIS ANCAK HUKUKİ GEREKÇELERLE İNŞAATI DURMUŞ VE RUHSAT SÜRESİ İÇERİSİNDE TAMAMLANAMAMIŞ YAPILARIN RUHSAT İŞLEMLERİ DE BU KAPSAMDA DEĞERLENDİRİLEBİLİR.
- 2.9. 4708 SAYILI KANUNIA TABİ OLMAK ÜZERE, PARSELDE RUHSATA ESAS BİRDEN FAZLA BLOK VARSA BLOKLARDAN EN AZ BİRİNİN YAŞAL SÜRESİ İÇERİSİNDE TAMAMLANMIS OLMASI HALİNDE YUKARIDA AÇIKLANAN HÜKÜMLER DİĞER BLOKLAR İÇİN UYGUNLIR.
- 2.10. PLANDA GÖSTERİLEN MÜLİYET HATLARI BİLGİ AMAÇLIDIR. UYGULAMADA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VERİLERİ DİKKATE ALINACAKTIR.
- KADASTRO VE İMAR PLANI HATLARI ARASINDA 2 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, YOLLARI DARALTMAK VE GÜZERGAHINI DEĞİŞTİRMEK KAYDIYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, YOLA TERK YA DA YOLDAN İHDAS İŞLEMİNE GEREK KALMADAN DÜZELTMEYE, GEREKTEĞİNDE TAŞIT VEYA YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 2 METREYE KADAR GENİŞLETMEYE VE BU DOĞRULTUDA UYGULAMA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 2.11. YAPILACAK İMAR UYGULAMALARI/PARSELASYONLARDA ZORUNLU HALLERDE YAPI ADALARI İÇİNDE İFRAZ SONUCU OLUŞACAK PARSELLERİN SADECE BİR TANESİ İÇİN EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNDE- %10 TOLERANS KULLANILABİLİR.
- 2.12. UYGULAMA AŞAMASINDA MİMARİ PROJENİN TEMEL APLİKASYONU İLE YAPININ TEMEL VE DÜŞEY KOMUNUMUN BELİRLENMESİNDE ±15 CM’YE KADAR OLAN KAYMALAR TEVCİZ DAHİLDİR.
- 2.13. BİNA YÜKSEKLİĞİ, BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTADAN ŞAĞAK SEVİYESİNE KADAR OLAN YÜKSEKLİKTİR. ÇATI GABARİSİ İÇİNDE KALAN ÇATILAR, KACALAR, MERDVENLER GEÇERLİR, ASANSÖR VE SÖS KULELERİ, LÜZÜMLÜ SU DEPOLARI VB. ELEMANLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR.
- 2.14. YAPILARDA EKSKİ KAT YAPILIMASI HALİNDE KAT YÜKSEKLİKLERİ; FONKSİYONA GÖRE EN FAZLA ŞAĞAK SEVİYESİNİ GEÇMEKLE ŞARTIYLA BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.
- 2.15. KONUT KULLANIMLARI HARICİNDE BİNA CEPHESİ VE BİNA DERİNLİĞİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA HERHANGİ BİR ÖLÇÜ İLE SINIRLI DEĞİLDİR.
- 2.16. PLANDA ÖN BAĞÇE MESAFESİ BELİRTİLMİYEN YERLER PARSELLERİNDE, ÖN BAĞÇE MESAFESİ 5,00 METREDİR. ANCAK MEVCUT YAPILAMALARA GÖRE TESEKÜL ETMİŞ BÖLGELERDE ÖN CEPHE HATTI 5,00 METRE ÇEKMEYE OLANAK SAĞLAYMYORSA MEVCUT DURUMA UYULUR. TESEKÜL ETMİŞ BÖLGE ŞARTI YER YAPI ADASI KENARI İÇİN AYRI ANARIR.
- 2.17. 20,00 M²’NİN ÜZERİNDEKİ PARSELLERDE PEYJAZ PROJESİ YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. PROJESİNDE BELİRTİLEN PEYJAZ DÜZENLEMELERİ GERÇEKLEŞMEDEN YAPI KULLANIMA İZİN VERİLEMİZ.
- 2.18. PLANLAMA ALANINDA, PARSELİN YOL CEPHELERİ HARİÇ YAN VE ARKA BAĞÇELERİNE KOVSU PARSELLERDEKİ YAPILAR İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLERİ ALINMAK KOŞULU İLE OTOPARK VE SERVİS RAMPASI YAPILABİLİR.
- 2.19. KONUT YERLEŞME ALANLARI VE KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇERİSİNDE YER ALAN ORTAK KULLANIM OLMAYAN MERDVENLERİN GENİŞLİKLERİ 0,90 METREDEN AZ OLMAMAZ. BASAMAK GENİŞLİĞİ 2A+B=60 İLE 64 FORMÜLÖNE GÖRE HESAPLANIR. FORMÜLE A= YÜKSEKLİK, B= GENİŞLİKTİR.
- 2.20. BAĞÇE MESAFELERİ İÇERİSİNDE AÇIK HAVUZ YAPILABİLİR.
- 2.21. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA KALAN YOLLARDA YAYA ALT VE ÜST GEÇİDİ YAPIMINDA, UKOME KARARI ALINMAK SURETİYLE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 2.22. PLANDA GÖSTERİLEN BİSKİET YOLLARI ŞEMATİKTİR. PLANDAKİ ANA GÜZERGAHLARI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA UYGULAMADA VE PROJELENDİRMEDE; KESİN YERLERİ, GENİŞLİKLERİ VE GÜZERGAHLARI İLE İLGİLİ DÜZENLEMİE YAPMAYA MANAVGAT BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 2.23. PLANLAMA SINIRLARI DAHİLİNDE 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 18. MADDESİ UYARINCA UYGULAMA YAPILMASI ESASTIR. UYGULAMA ETAPLARI BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

ÇEVRE SAĞLIĞI

- 2.24. PLANLAMA ALANINDA ÇEVREYİ BOZACAK VE ZARAR VEREEK ATICI TAŞIYIŞ İŞLEMLERİ YASAKTIR.
- 2.25. KATI ATIKLARIN DÜZENLİ TOPLANMASI VE DEPOLANMASI ESAS OLUP BU ALANLARDA “KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNDE BELİRLENEN KRİTERLER GERÇEKLEŞME UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 2.26. PLANLAMA ALANINDA “SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ” TEKNİK USULER TEBLİĞİ’NDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. SU KAYNAKLARININ KORUNMASI VE SUYUN DEĞİKLİ VE VERİMLİ KULLANIMI SAĞLANACAKTIR. YERALTI VE YERÜSTÜ SU KAYNAKLARINI KİRLİTİCİ FAALİYETLERE KESİNLİKLE İZİN VERİLEMEECEKTİR.
- 2.27. PLANLAMA ALANINDA HER TÜRÜL SIVI ATIKLARIN İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN STANDARTLARI SAĞLAYACAK ŞEKLİDE ARITILMASI VEYA BERTARAF EDİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 2.28. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ARITMA SİSTEMLERİNE GEÇİLMESİ KONUSUNDA ENTEGRE PROJELERE AĞIRLIK VERİLECEKTİR.
- BU KAPSAMDA;
 - MERKEZİ ARITMA TESİSLERİ DEVREYE GİRENE KADAR ARITMA TESİSİ ZORUNLULUĞU OLMAYAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE, İHTİYACA CEYAP VEREEK ÖLÇÜDE VE SAĞLIK KOŞULLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI (KANALİZASYON) AĞI;
 - VARSA YAPI VE TESİSLERİN PİS SU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR.
 - YOKSA “LAĞİM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK”TE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU ÇUKURU YAPILIR. PİS SU ÇUKURLARI KESİNLİKLE DENİZ, GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANMAYA VE BOŞALTILAMAZ.
- 2.29. BU PLAN KAPSAMINDA YERLEŞİM ALANLARINDA SAĞLIĞI BAKIMINA ŞARTLARININ SAĞLANMASI, ATIKLARIN USULÜNE VE TEKNİĞİNE UYGUN BERTARAF EDİLMESİ, SAĞLIĞI İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİNİ, EVSEL ATICI SU İLE İÇME VE KULLANMA SUYU ALTIPYASININ OLUŞTURULMASI İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VEREN ETMENLERİN ORTADAN KALDIRILMASI GİBİ HUSUSLARDA GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI İLE İLİİ İDARECE SAĞLANIR.

ÇEVRE ESTETİĞİ

- 2.30. KENT VE ÇEVRE ESTETİĞİ AÇISINDAN PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ DE GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK MANAVGAT BELEDİYESİ TARAFINDAN KENTSEL TASARIM PROJELERİ DE DAHİL BELLİ DÜZENLEMELER, İKELER VE KURALLAR GETİRİLEBİLİR.
- 2.31. PLANLAMA ALANINDA ENERJİ NAKİL HATLARI, TELEFON, İNTERNET GİBİ YERLEŞİMLİN GÖRÜNÜMÜNÜ OLUMSUZ ETKİLEYEN HATLARIN YER ALTINA ALINMASI ESASTIR.
- 2.32. KENT VE ÇEVRE ESTETİĞİ AÇISINDAN HER TÜRÜL TABELA, AFİŞ, REKLAM PANOSU GİBİ ELEMANLARA YÖNELİK DÜZENLEMİE YAPMAYA MANAVGAT BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 2.33. KENT VE ÇEVRE ESTETİĞİ AÇISINDAN MAHALHİNDE VE ÇEVRENİN ÖZELLİKLERİNE GÖRE YAPILAR ARASINDA UYUM SAĞLAMAK VE GÜZEL BİR GÖRÜNÜM ELDE ETMEK AMACIYLA DİŞ CEPHENİN BOYA VE KAPLAMALARI İLE ÇATININ ÖRTÜ MALZEMESİNİ VE RENGİNİ TAVİN ETMEYE, MEVCUT VEYA YENİ YAPILARDA RENK, CEPHE, PEYJAZ VB. KUNULARDA DÜZENLEMİE YAPMAYA, YAPTIRMAYA, DEĞİTLEMİYE MANAVGAT BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU YETKİ MEVCUT YAPILAR İÇİN DE KULLANILABİLİR.
- 2.34. YAPILACAK TÜM BİNALARDA DİŞ CEPHELERDE OLUŞACAK GÖRÜNTÜ KİRLİLİĞİNİ ENGELLEMİK İÇİN İKİMLENDİRME VE KLİMA MOTOR ÜNİTELERİ, CEPHEDE AHAŞP, METAL VB. İZGARAA BİÇİMLİ HAFFİF PANELELERE GİZLENECEKTİR. BU UYGULANALARDA, HER BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA KONAKLAMA TESİSLERİNE AIT HER ODA İÇİN EN FAZLA 2,00 M² TESİSAT SARTI GİBİ DEĞERLENDİRİLİR. MİMARİ PROJESİDE YERLERİ BELİRTİLECEK VE TESİSAT PROJELERİ DE BUNA GÖRE DÜZENLENEBİLİR.
- 2.35. GÖRSEL KİRLİLİĞE NEDEN OLAN SU DEPOSU, ANTEN, GÜNEŞ ENERJİ KOLEKTÖRLERİ, BENZERİ TESİSAT ELEMANLARI VE DONANIMLARIN YAYA ÖLÇĞİNDE YOLDAN GÖRÜNMEMESİNE YÖNELİK DÜZENLEMİE YAPMAYA MANAVGAT BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

JEOLÖJİK YAPI VE AFETE YÖNELİK HÜKÜMLER

- 2.36. PLANLAMA ALANI 2. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN HER TÜRÜL YAPIYA İLİŞKİN MİMARİ PROJELERDE (TADİLATLAR DAHİL OLMAK ÜZERE) “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK” İLE “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 2.37. “İMAR PLANINIA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 2.38. İLGİLİ MEVZUAT GEREĞİ PARSEL BAZINDA YAPILAŞMAYA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI VE PROJELENDİRMEDE DİKKATE ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 2.39. İNŞAAT TEMELLERİNİN YÜZEY SULARINDAN KORUNMASI İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER İNŞAAT AŞAMASINDA ALINACAKTIR.

ÇIKIMALAR

- 2.40. AÇIK ÇIKMA VE BALKONLAR 1,50 METREDEN FAZLASI EMİSALE DAHİL OLMAK KAYDIYLA DAHA GENİŞ (DERİNLİK) YAPILABİLİR.
- 2.41. MİMARİ KÜTLEDE HAREKETLİLİK VE YÖRENİN İKLİM ŞARTLARINDAN DOLAYI BİNA CEPHESİNDE DİŞARI EN FAZLA 1,50 METRE TAŞAN VE BİNA CEPHESİNDE EN FAZLA 1,20 METRE İÇERİ ÇEKİLEREK OLUŞTURULACAK AÇIK ÇIKMA, BALKON VE TERAS DÜZENLEMELERİ TOPLAM 2,70 METREDEN FAZLASI EMİSALE DAHİL OLMAK KAYDIYLA DAHA GENİŞ (DERİNLİK) YAPILABİLİR. BU TÜRDEKİ DÜZENLEMİE HER KATTA BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA BİR TANE OLMASI KAYDIYLA BULUNDUĞU CEPHENİN %50’SİNİ GEÇMEZ.
- 2.42. AÇIK ÇIKMALARDA 30X30 CM ÖLÇÜSÜNDEN DAHA BÜYÜK SÖS KOLONU, 120 CM’DEN YÜKSEK DUVAR VB. SABİT ELEMANLAR KULLANILAMAZ. ANCAK İKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ OLAN BALKONLARI BİRBİRLERİN AYRIMAK İÇİN ÇIKMALARİ AŞMAMAK KOŞULU İLE BİNA CEPHESİNE PARALEL 150 CM GENİŞLİĞE KADAR AYIRICI DUVAR YAPILABİLİR.

BİNALARDA KOT VERİMLERİ

- 2.43. BİNALARDA VERİLECEK KOT PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ’NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BELİRLENİR VE SUBSASMAN KOTU EN FAZLA +1,00 METREDİR.
- 2.44. ZEMİN SUYU SEVİYESİ YÜKSEK OLAN YERLERDE İSE SUBSASMAN KOTU +1,50 METREYE KADAR ÇIKARTILABİLİR. YAPININ SUBSASMAN KOTUNU BELİRLEMİYE MANAVGAT BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 2.45. BİRDEN FAZLA YOLA CEPHE BULANAN PARSELLERDE, YOLDAN KOT VERİLMESİ VE YOLLAR ARASI KOT FARKININ 2,00 METREDEN FAZLA OLMASI HALİNDE KOT VERİLECEK YOLUN TESPİTİNDE MANAVGAT BELEDİYESİ ENCÜMENİ YETKİLİDİR.
- 2.46. BİNANIN OTURACAĞI ARAZİ KOTU ORTALAMASI YOL KOTUNDAN 2,00 METREDEN YÜKSEKTE İSE YAPININ KOTUNU BELİRLEMİYE MANAVGAT BELEDİYESİ ENCÜMENİ YETKİLİDİR.

ÇATILAR

- 2.47. KONUT VE TİCARET ALANLARINDA BİNALARDA ÇATI YAPILIMASI DURUMUNDA ÇATI MEYİLİ %33’TEN FAZLA OLMAMAZ. ÇATILARDA MAHYA KOTU HESAP EDİLİRKEN İMAR DURUMUNDA VERİLEN ŞAÇAK ÜST KOTU ESAS ALINIR. AÇIK YA DA KAPALI ÇIKMA HİZASINDA SON KAT DÖŞEME ÜST KOTU İLE ŞAÇAK ÜST KOTU ARASINDA EN FAZLA 1,20 METRE FARK OLABİLİR. SON KAT DÖŞEMESİNDEN EN FAZLA MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4,00 METREDİR. BU EĞİM VE YÜKSEKLİK SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KOŞULU İLE YAPILACAK ÇATILAR KIRMA ÇATI, BEŞİK ÇATI VEYA TONÖZ ÇATI ŞEKLİNDE OLABİLİR.
- 2.48. BİNALARDA TERAS ÇATI UYGUNLABİLİR. TERAS ÇATILARDA ÇATI BAĞÇESİ OLARAK DÜZENLEMİE YAPILABİLİR. BAĞÇE DÜZENLEMESİ YAPILABİLMESİ İÇİN GEREKLİ OLAN 0,50 METRE TOPRAK DOLGU, PARAPET YÜKSEKLİĞİNE DAHİL EDİLMİZ.
- 2.49. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILARDA 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.
- 2.50. ÇATI TERASLARINDA YAPILACAK EN FAZLA 120 CM YÜKSEKLİĞİNDE KAGIR KORKULUKLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR. ÇATI TERASLARINDA ÖRTÜ YAPILMASI HALİNDE AÇIK YA DA KAPALI ÇIKMA HİZASINDAN İTİBAREN EN FAZLA 2,40 METRE YÜKSEKLİKİ. MAX %10 EĞİMLİ VE MAHYA KOTUNU AŞMAYACAK ŞEKLİDE DÜZENLENECEKTİR. TERAS CEPHELERİ BOŞ BIRAKILACAK, TAŞIYICI ELEMANLARI VE İSKELETİ SÖKÜLEBİLİR AHAŞP VEYA METAL OLACAK VE ÇATISI BETON KULLANILMADAN ÖRTÜLEBİLECEK ÇATI MAHYA KOTUNU AŞMAYACAKTIR. ÇATIDA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT TERASLAR OLMASI HALİNDE ARALARINDA EN AZ 2,00 METRE MESAFE BIRAKILMAK ZORUNDADIR.
- 2.51. EĞİMLİ ÇATI YÜZEYİ İÇİNDE KALKAN DUVARLARLA GİZLENMEK SARTI İLE GÖNEŞ ENERJİSİ PANELELERİNİ YERLEŞTİRMEK İÇİN SON KAT DÖŞEMESİNİN İTİBAREN YÜKSEKLİĞİ 3,00 METREYİ AŞMAYAN DÜZ DÖŞEME YAPILABİLİR.
- 2.52. PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNDEN DAHA DÜŞÜK KAT ADEDİNE GÖRE YAPILAŞMALARDA SON KATIN ÇATI ARASI OLUŞACAK KALMAK HALİNDE %33 EĞİM SINIRLAMASI ANRANMAZ. BU TATIZ UYGULAMALARDA, KULLANILMAYAN ÇATI ARALARINDA EN FAZLA YÜKSEKLİK 2,00 METREDİR.
- 2.53. TESİLLİ YAPILAR, ANIYAR VE KAMUSAL YAPILAR, KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI İLE İBADET AMAÇLI YAPILARIN MEVCUT ÇATI ÖRTÜLERİNİ TAMİRİ VE BUNLARDA YAPILACAK ÇATI ÖRTÜLERİ BU PLAN KOŞULLARINA TABİ DEĞİLDİR.

3. KENTSEL ALAN KULLANIMLARI

3.1. KONUT YERLEŞME ALANLARI

- 3.1.1. BU ALANLARDA KONUT YAPILIMASI HALİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİDİR:
- EMSAL (E): 0,40
 - EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT, Y ENÇOK: 8,50 M, YOL BOYU TİCARET KULLANIMI BULUNAN ALANLARDA; ASMA KATLI ZEMİN KAT YAPILMASI HALİNDE Y ENÇOK:10,40 METREDİR.
 - PLAN HÜKÜMLERİ İLE UYGULAMA İMAR PLANI PAFTASI ARASINDA FARKKILIK OLAN HUSUSLARDA PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3.1.2. YAPILACAK İFRAZLARDA EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ: 700 M² VE EN AZ CEPHE UZUNLUĞU 20 METREDİR.
- 3.1.3. BU ALANLARDA PERSONEL LOJMANI YAPILIMASI HALİNDE, TURİZM TESİS ALANLARI TANIMINDAKİ DİĞER TURİZM TESİSLERİ’NİN YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
- 3.1.4. KONUT ALANLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN AZ 3,00 METREDİR.
- 3.1.5. KONUT ALANLARINDA EĞİMDEN DOLAYI BİRDEN FAZLA BODRUM KAT ÇIKMASI HALİNDE BUNLARDAN EN FAZLA BİRİ İSKÂN EDİLEBİLİR.
- 3.1.6. TEK ADA, TEK PARSEL ŞEKLİNDE OLUŞ 5000 M² VE ÜZERİ BÜYÜKLÜKTEKİ KONUT ALANLARINDA VE/VEYA EN AZ 7500 M² BÜYÜKLÜĞÜ SAĞLAYAN PARSELLERDE MEVCUT EMSALIN % 10’U KADAR İLAVE EMSAL HAKKI VERİLİR. %10 İLAVE EMSAL HAKKI VERİLDİKTEN SONRA SÖZ KONUSU PARSELLERİN İFRAZ EDİLMESİNE VE KULLANIM KARARININ DEĞİŞTİRİLMESİNE İZİN VERİLMİZ.
- ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILIRKEN AYNI ADA BİÇİNE İMAR HATTI İLE KONUT ALANINDAN AYRILMIŞ TİCARET, PARK VB. KULLANIMLI KİSİMLER OLSA BİLE YUKARIDA BELİRTİLEN ŞARTLARI SAĞLAYAN KONUT KULLANIMLI KİSİMLARDA BU UYGULAMA YAPILABİLİR.
- BU TÜR UYGULAMALARDA OTOPARK İHTİYACI ADA VEYA PARSEL İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.
- 3.1.7. KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA AYRIK NİZAM ŞEKLİNDE UYGUNLIR. BU ALANLARDA, PLANDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BELİRTİLMİYEN YERLERDE ÖN BAĞÇE MESAFESİ EN AZ 5,00 METRE UYGULANACAKTIR. YAN BAĞÇE MESAFESİ EN AZ 3 METRE OLACAKTIR. ARKA BAĞÇE MESAFESİ, BİNA YÜKSEKLİĞİNİN EN AZ YARISI KADAR (H/2) OLACAKTIR.
- 3.1.8. KONUT ALANLARINDA TOPLAM EMSALE DAHİL OLMAK, EMSALIN % 20’SİNİ, Y ENÇOK: 4,50 METREYİ VE TOPLAMDA İNŞAAT ALANI 500 M²’Yİ GEÇMEKME KAYDIYLA SPOR VE SOSYAL TESİS AMAÇLI BİNALAR YAPILABİLİR.
- 3.1.9. KONUT ALANLARINDA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 7.500 M² VE ÜZERİ OLAN, PARSELLERDE VE İMAR ADALARINDA “TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYGUN TURİZM-KONAKLAMA TESİSİ YAPILABİLİR. BU TÜRDEKİ UYGULAMALARDA BU PLAN NOTLARININ “TURİZM TESİS ALANLARI” İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- BU PARSELLERİN ÜZERİNE TURİZM TESİSİ YAPILDIKTAN SONRA SÖZ KONUSU PARSELLERİN İFRAZ EDİLMESİNE VE KULLANIM KARARININ DEĞİŞTİRİLMESİNE İZİN VERİLMİZ.

3.2. TURİZM TESİS ALANLARI

- 3.2.1. BU ALANLARDA 2634 SAYILI “TURİZMİ TEŞVİK KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLANAN TURİZM TESİS VE KULLANIMLARI YER ALABİLİR.
- 3.2.2. TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HİÇBİR ŞEKLİDE BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HAMESİNDE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRIYAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU ŞERHİ DÜŞÖLECEKTİR.
- 3.2.3. TURİZM TESİS ALANLARINDA 2634 SAYILI “TURİZMİ TEŞVİK KANUNU” VE “TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK” E UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 3.2.4. TURİZM TESİSLERİNİN YER ALACAĞI YAPI ADALARININ İÇİNDE “TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE GÖRE YAZİVET PLANINDA AYRILMASI GEREKEN YEŞİL ALAN, YOL VE OTOPARK GİBİ ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇMESİ ŞARTI ANRANMAZ.
- 3.2.5. TURİZM TESİSLERİNDE; TÜM ELEKTRİK, MEKANİK VB. TEKNİK HACİMLERİNİ TOPLAMDA BULUNDUĞU KAT ALANININ % 20’SİNİ AŞMAYAN KİSİMLARI VE ÜNİTELERİ BİRBİRİNE BAĞLAYAN GEÇİTLER-KORİDORLAR, 2 METREYE KADAR GENİŞLİKTEKİ BALKONLAR İLE AÇIK KORİDORLAR, 6 METREYE KADAR GENİŞLİKTEKİ ARKATLAR, AÇIK TERASLAR, AÇIK MERDVENLER, AÇIK OYUN ALANLARI, AÇIK YÜZME HAVUZU VE SABİT OLMAYAN TESİSLER, PERGOLALAR EMİSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- 3.2.6. TURİZM TESİS ALANLARINDA EN FAZLA 2 BODRUM KAT YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA TURİSTİK TESİSLERİN TURİSTİK YATAK ÜNİTELERİ DİŞINDA TESİSE YÖNELİK DİĞER KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BODRUM KATLARINDA EĞLENCE ÜNİTELERİ (BAR, DİSKO, GEC KLUBÜ), RESTORAN, YÜZME HAVUZLARI, HAMAM, SAUNA, MASAJ, GÖPLANTI SALONU, SPOR, İMNASTİK SALONU, OTOPARK, İŞÜK, MUTFAK GİBİ ÜRETİM ALANI VE DEPO, SOYUNMA VE GİYİNME ÜNİTELERİ, SAĞLIK ÜNİTELERİ, WC VB. SERVİS AMAÇLI TURİZM TESİSİNİN TAMAMLAYICIŞ TÜRDEKİ KULLANIMLARI YAPILMASI HALİNDE BU ALANLAR EMİSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- 3.2.7. TESİS GİRİŞLERİNDE YER ALACAK ANA GİRİŞ KAPISI YAPILARI, ANITSAL YAPILAR, BEKÇİ KÜLÜBESİ (MAX: 12,00 M²) VE KONTROL BİRİMLERİ (MAX: 12,00 M²) MÜLKYET SINIRI İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARASINDA YER ALABİLİR.
- 3.2.8. ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ EN AZ 3,50 METREDİR. ZEMİN KAT TEMİZ (NET) İÇ YÜKSEKLİĞİ 5,50 METREYİ GEÇMEZ. ZEMİN KATTA ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE TEMİZ İÇ YÜKSEKLİK EN FAZLA 7,50 METRE OLABİLİR. ASMA KAT, KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.
- 3.2.9. TURİZM TESİSLERİNDE TESİSAT KATI YAPILMASI HALİNDE, TESİSAT KATI KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ VE BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİLİDİR.
- 3.2.10. TURİZM TESİSLERİNDE NORMAL YATAK KATLARININ YÜKSEKLİĞİ EN AZ 3,00 METREDİR.
- 3.2.11. TURİZM TESİS ALANLARINDA TOPLAM EMSAL ALANI, MEVCUT EMSAL KARARINA GÖRE OLUŞACAK İNŞAAT ALANININ % 20’Sİ ORANINDA ARTIRILABİLİR. ANCAK BU ARTIŞ SADECE KATI ARASINDA KULLANILABİLİR.
- 3.2.12. TURİZM TESİSLERİNDE ÇATI EĞİMİ EN FAZLA % 40 OLABİLİR. ÇATILARDA MAHYA KOTU HESAP EDİLİRKEN İMAR DURUMUNDA VERİLEN ŞAÇAK ÜST KOTU ESAS ALINIR. AÇIK YA DA KAPALI ÇIKMA HİZASINDA SON KAT DÖŞEME ÜST KOTU İLE ŞAÇAK ÜST KOTU ARASINDA EN FAZLA 1,20 METRE FARK OLABİLİR.
- 3.2.13. EĞİMLİ ÇATI MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4,00 METREYİ GEÇMEZ. GEREKLİ HALLERDE ÇATI MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4,00 METREDE BİTİRİLMER DEVAMINDA TERAS ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- 3.2.14. ÇATILAR KIRMA, BEŞİK VEYA EĞİMLİ ÇATI YÜZEYİNİ 50 CM’DEN FAZLA TAŞMAMAK, ÇATI BAŞLANGIÇ VE BİTİŞ NOKTALARINI DEĞİŞTİRMEK KAYDI İLE TONÖZ ÇATI ŞEKLİNDE OLABİLİR.
- 3.2.15. ÇATI ARALARINDA TESİSE AİT ORTAK MEKANLAR, ODALAR VE SON KATTAKİ ODALARLA İRTİBATLI SUİT ODALAR DÜZENLENEBİLİR.
- 3.2.16. ÇATI ARASINDAKİ MEKANLARDA, MAHYA YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK VE ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA ASGARİ YÜKSEKLİK ŞARTI ANRANMAZ.
- 3.2.17. OTELLERDE EN ÜST ÇATI GABARİSİNDEN SONRA KULLANILABİLİR BİR ALAN OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA SİMGESEL ÖĞELER YAPILABİLİR.
- 3.2.18. PLANDA TURİZM TESİS ALANLARI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA PLAN HÜKÜMLERİNİN “GÜNÜBÜRLİK TESİS ALANLARI” MADDESİNDE TANIMLANAN KOŞULLARA UYGUN OLARAK GÜNÜBÜRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ YAPILABİLİR.
- 3.2.19. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;
- EMSAL (E): 0,50,
 - EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ: 5 KAT, Y ENÇOK: 20,90 M VEYA ZEMİN KAT ASMA KATLI İSE (Y ENÇOK): 22,90 M TATİL KÖYLERİNDE;
 - EMSAL (E): 0,50
 - EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ: 2 KAT, Y ENÇOK: 10,50 M VEYA ZEMİN KAT ASMA KATLI İSE (Y ENÇOK): 12,50 M DİĞER TURİZM TESİSLERİNDE;
 - EMSAL (E): 0,40
 - EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ: 3 KAT, Y ENÇOK: 14,00 M VEYA ZEMİN KAT ASMA KATLI İSE (Y ENÇOK): 16,00 M
- 3.2.20. TURİZM TESİS ALANLARINDA EN AZ İFRAZ KOŞULU 10.000 M² DİR. TURİZM TESİS ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ BU BÜYÜKLÜĞÜN ALTINDA BÜYÜKÖĞÜ SAHİP İMAR ADALARINDA BU SART ANRANMAZ. ANCAK BU ADALARDA TEK ADA TEK PARSEL OLARAK UYGULANAMA YAPILABİLİR, İFRAZ YAPILAMAZ.
- 3.2.21. PLANDA T2 İŞARETLİ TURİZM TESİS ALANLARINDA OTEL YAPILIMASI DURUMUNDA İMAR ADASI İÇİNDE T2 SEMBOLÜNÜN OLDUĞU YOLA CEPHELİ BÖLÜMDE GEREK TESİSE, GEREKSE DİŞA YÖNELİK SATIŞ ÜNİTESİ-TİCARİ BİRİMLER YAPILABİLİR. BU TÜR KULLANIMLARDA EMSAL İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA TOPLAM EMSALIN EN FAZLA % 10’U KULLANILABİLİR.
- 3