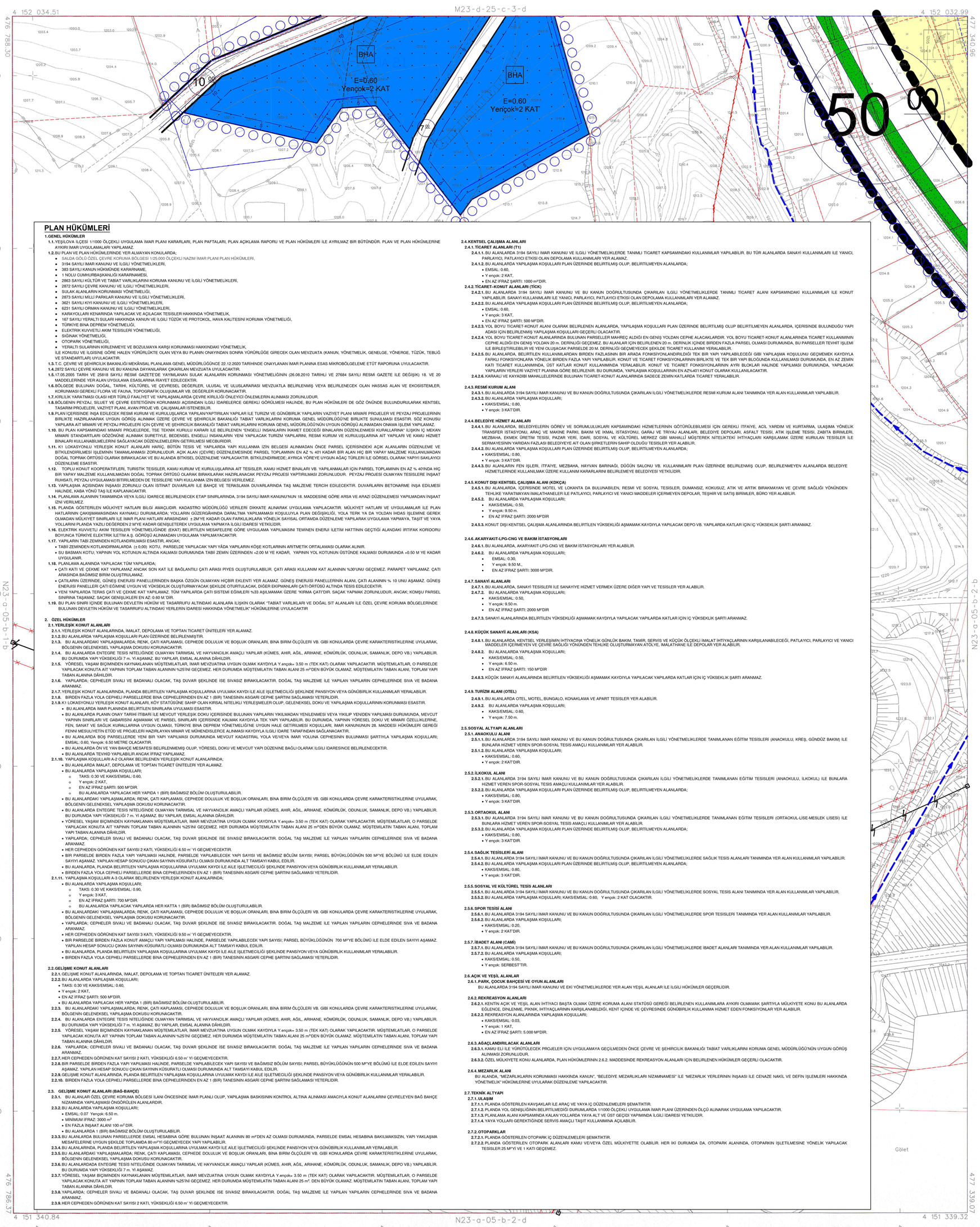
YEŞİLOVA
(BURDUR)
N23-a-05-b-2-a



NİL PROJE MÜH. İNŞ. TUR. MAD. DIS. TİC. LTD. ŞTİ. TARAFINDAN BURDUR İLİ YEŞİLOVA İLÇESİ SAYISAL FOTOGRAMETRİK HALİHAZIR HARİTA ALIMI İŞİ KAPSAMINDA ÜRETİLEN 73 ADET 1/1000 VE 10 ADET 1/5000 ÖLÇEKLİ PAFTADAN İBARET HALİHAZIR HARİTA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 7/A MADDESİ GEREĞİNCE İNCELENDİ VE ONANDI.

Mümtaz ŞENEL
Yeşilova Belediye Başkanı

ONAY
04/12/2019

PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1. YEŞİLOVA İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI, PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI İMAR UYGULAMALARI YAPILAMAZ.

1.2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;
- SALDA GÖLÜ ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ,
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 383 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME,
- 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ,
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ,
- 2873 SAYILI MİLLİ PARKLAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 6231 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK,
- 167 SAYILI YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ TÜZÜK VE PROTOKOL, HAVA KALİTESİNİ KORUMA YÖNETMELİĞİ,
- TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ,
- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ,
- SIĞINAK YÖNETMELİĞİ,
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
- YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK,

İLE KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE HALEN YÜRÜRLÜKTE OLAN VEYA BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN MEVZUATA (KANUN, YÖNETMELİK, GENELGE, YÖNERGE, TÜZÜK, TEBLİĞ VE STANDARTLARI) UYULACAKTIR.

1.3. T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 22.12.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.

1.4. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA DAYANILARAK ÇIKARILAN MEVZUATA UYULACAKTIR.

1.5. 17.05.2005 TARİH VE 25818 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİNİN (26.08.2010 TARİHLİ VE 27684 SAYILI RESMİ GAZETE İLE DEĞİŞİK) 18. VE 20 MADDELERİNDE YER ALAN UYGULAMA ESASLARINA RIAYET EDİLECEKTİR.

1.6. BÖLGEDE BULUNAN DOĞAL, TARİHİ, KÜLTÜREL VE ÇEVRESEL DEĞERLER, ULUSAL VE ULUSLARARASI MEVZUATLA BELİRLENMİŞ VEYA BELİRLENECEK OLAN HASSAS ALAN VE EKOSİSTEMLER, KORUNMASI GEREKLİ FLORA VE FAUNA, TOPOGRAFİK OLUŞUMLAR VB. DEĞERLER KORUNACAKTIR.

1.7. KİRLİLİK YARATMASI OLASI HER TÜRLÜ FAALİYET VE YAPILAŞMALARDA ÇEVRE KİRLİLİĞİ ÖNLEYİCİ ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.8. BÖLGENİN PEYZAJ, SİLUET VE ÇEVRE ESTETİĞİNİN KORUNMASI AÇISINDAN İLGİLİ İDARELERCE GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE, BU PLAN HÜKÜMLERİ DE GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK KENTSEL TASARIM PROJELERİ, VAZİYET PLANI, AVAN PROJE VB. ÇALIŞMALAR İSTENEBİLİR.

1.9. PLAN İÇERİSİNDE İNŞA EDİLECEK RESMİ KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILAN/YAPTIRILAN YAPILARI İLE TURİZM VE GÜNÜBİRLİK YAPILARIN VAZİYET PLANI İMAR PROJELER VE PEYZAJ PROJELERİNİN BİRLİKTE HAZIRLANARAK UYGUN GÖRÜŞ ALINMAK ÜZERE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE BİRLİKTE SUNULMASI ESASTIR. SÖZ KONUSU YAPILARA AİT MİMARİ VE PEYZAJ PROJELERİ İÇİN ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN ONAMA İŞLEMİ YAPILAMAZ.

1.10. BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE, TSE TEKNİK KURULU KARARI İLE BELİRLENEN "ENGELLİ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLENMESİ KURALLARINA" İLİŞKİN İÇ MEKAN MİMARİ STANDARTLARI GÖZÖNÜNE ALINMAK SURETİYLE, BEDENSEL ENGELLİ İNSANLARIN YENİ YAPILACAK TURİZM YAPILARINI, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YAPILARI VE KAMU İKMET BİNALARI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ MECBURİDİR.

1.11. K1 LOKASYONLU YERLEŞİK KONUT ALANLARI HARİÇ, BÜTÜN TESİS VE YAPILARDA YAPI RUHSATI VERİLEBİLİR. YAPILARDA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇERİSİNDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLEME VE BİTKİLENDİRİLMESİ İŞLEMİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR. AÇIK ALAN (ÇEVRE) DÜZENLEMESİNDE PARSEL TOPLAMININ EN AZ % 40'I KADAR BİR ALAN HİÇ BİR YAPAY MALZEME KULLANILMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ OLARAK BIRAKILACAK VE BU ALANDA BİTKİSEL DÜZENLEME YAPILACAKTIR. BİTKİLENDİRMEDE; AYRICA YÖREYE UYGUN AĞAÇ TÜRLERİ İLE GÖRSEL OLARAK YAPIYI SAKLAYICI DÜZENLEME ESASTIR.

1.12. TOPLU KONUT KOOPERATİFLERİ, TURİSTİK TESİSLER, KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT TESİSLER, KAMU HİZMET BİNALARI VB. YAPILANMALAR İÇİN PARSEL TOPLAMININ EN AZ % 40'INDA HİÇ BİR YAPAY MALZEME KULLANILMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ OLARAK BIRAKILARAK HAZIRLANACAK PEYZAJ PROJESİ YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. PEYZAJ PROJESİ OLMAYAN TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI, PEYZAJ UYGULAMASI BİTİRİLMEDEN DE TESİSLERE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLEMEZ.

1.13. YAPILAŞMA AÇISINDAN İNŞAASI ZORUNLU OLAN İSTİNAT DUVARLARI İLE BAHÇE VE TERASLARA DUVARLARINDA TAŞ MALZEME TERCİH EDİLECEKTİR. DUVARLARIN BETONARME İNŞA EDİLMESİ HALİNDE, KABA YÜNÜ TAŞ İLE KAPLANACAKTIR.

1.14. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA VEYA İLGİLİ İDARECE BELİRLENECEK ETAP SINIRLARINDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ YAPILMADAN İNŞAAT İZNİ VERİLMEZ.

1.15. PLANDA GÖSTERİLEN MÜLKİYET HATLARI BİLGİ AMAÇLIDIR. KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VERİLERİ DİKKATE ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. MÜLKİYET HATLARI VE UYGULAMALAR İLE PLAN HATLARININ ÇAKışMAMASINDAN KAYNAKLI DURUMLARDA; YOLLARIN GÖZERGÂHINDA DARALTMA YAPILMAMASI KOŞULUYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, YOLA TERK YA DA YOLDAN İHDAS İŞLEMİNE GEREK OLMADAN MÜLKİYET SINIRLARI İLE İMAR PLANI HATLARI ARASINDAKİ ±2M'YE KADAR OLAN FARKLILIKLARA YÖNELİK SAYISAL ORTAMDA DÜZENLEME YAPILARAK UYGULAMA YAPMAYA, TAŞIT VE YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 2 M'YE KADAR GENİŞLETEREK UYGULAMA YAPMAYA İLİLİ İDAREYİ YETKİLİDİR.

1.16. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE (EKAT) BELİRTİLEN MESAFELERE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINI TEMİNEN ENERJİ İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.

1.17. YAPILARIN TABİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILMASI ESASTIR, ANCAK;
- TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMALARDA (±0,00) KOTU, PARSELDE YAPILACAK YAPI YÂDA YAPILARIN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASI OLARAK ALINIR.
- SU BASMAN KOTU; YAPININ YOL KOTUNUN ALTINDA KALMASI DURUMUNDA TABİİ ZEMİN ÜZERİNDEN +2.00 M'YE KADAR, YAPININ YOL KOTUNUN ÜSTÜNDE KALMASI DURUMUNDA +0.50 M'YE KADAR UYGULANIR.

1.18. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TÜM YAPILARDA;
- ÇATI KATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ ANCAK SON KAT İLE BAĞLANTILI ÇATI ARASI PİYES OLUŞTURULABİLİR. ÇATI ARASI KULLANIM KAT ALANININ %30'UNU GEÇEMEZ. PARAPET YAPILAMAZ. ÇATI ARASINDA BAĞIMSIZ BİRİM OLUŞTRULAMAZ.
- ÇATILARIN ÜZERİNDE, GÜNEŞ ENERJİSİ PANELLERİNDEN BAŞKA ÖZGÜN OLMAYAN HİÇBİR EKLENTİ YER ALAMAZ. GÜNEŞ ENERJİSİ PANELLERİNİN ALANI, ÇATI ALANININ % 10 UNU AŞAMAZ. GÜNEŞ ENERJİSİ PANELLERİ ÇATI EĞİMİNE UYGUN VE YÜKSEKLİK OLUŞTURMAYACAK ŞEKİLDE OTURTULACAK, DİĞER EKİPMANLARI ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA TESİS EDİLECEKTİR.
- YENİ YAPILARDA TERAS ÇATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ. TÜM YAPILARDA ÇATI SİSTEMİ EĞİMLERİ %33 AŞILAMAMAK ÜZERE "KIRMA ÇATI"DIR. SAÇAK YAPMAK ZORUNLUDUR, ANCAK; KOMŞU PARSEL SINIRINA TAŞAMAZ. SAÇAK GENİŞLİKLERİ EN AZ: 0.60 M.'DIR.

1.19. BU PLAN SINIRI İÇİNDE BULUNAN DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ ALANLARA İLİŞKİN OLARAK "TABİAT VARLIKLARI VE DOĞAL SİT ALANLARI İLE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGELERİNDE BULUNAN DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ YERLERİN İDARESİ HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI

2.1.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA, İMALAT, DEPOLAMA VE TOPTAN TİCARET ÜNİTELERİ YER ALAMAZ.

2.1.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞTİR.

2.1.3. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA; RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARI, BINA BİRİM ÖLÇÜLERİ VB. GİBİ KONULARDA ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK, BÖLGENİN GELENEKSEL YAPILAŞMA DOKUSU KORUNACAKTIR.

2.1.4. BU ALANLARDA ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARIMSAL VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR (KÜMES, AHIR, AĞIL, ARIHANE, KÖMÜRLÜK, ODUNLUK, SAMANLIK, DEPO VB.) YAPILABİLİR. BU DURUMDA YAPI YÜKSEKLİĞİ 7 m. YI AŞAMAZ. BU YAPILAR, EMSAL ALANINA DÂHİLDİR.

2.1.5. YÖRESEL YAŞAM BIÇİMİNDEN KAYNAKLANAN MÜŞTEMİLATLAR, İMAR MEVZUATINA UYGUN OLMAK KAYDIYLA Y.ençok= 3,50 m (TEK KAT) OLARAK YAPILACAKTIR. MÜŞTEMİLATLAR, O PARSELDE YAPILACAK KONUTA AİT YAPININ TOPLAM TABAN ALANININ %25'İNİ GEÇEMEZ. HER DURUMDA MÜŞTEMİLATIN TABAN ALANI 25 m^2'DEN BÜYÜK OLAMAZ. MÜŞTEMİLATIN TABAN ALANI, TOPLAM YAPI TABAN ALANINA DÂHİLDİR.

2.1.6. YAPILARDA; CEPHELER SIVALI VE BADANALI OLACAK, TAŞ DUVAR ŞEKLİNDE İSE SIVASIZ BIRAKILACAKTIR. DOĞAL TAŞ MALZEME İLE YAPILAN YAPILARIN CEPHELERİNDE SIVA VE BADANA ARANMAZ.

2.1.7. YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA, PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULMAK KAYDI İLE AİLE İŞLETMECİLİĞİ ŞEKLİNDE PANSİYON VEYA GÜNÜBİRLİK KULLANILMAR YERALABİLİR.

2.1.8. BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE BİNA CEPHELERİNDEN EN AZ 1 (BİR) TANESİNİN ASGARİ CEPHE ŞARTINI SAĞLAMASI YETERLİDİR.

2.1.9. K1 LOKASYONLU YERLEŞİK KONUT ALANLARI, KÖY STATÜSÜNE SAHİP OLAN KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞMELER OLUP, GELENEKSEL DOKU VE YAPILAŞMA KOŞULLARININ KORUNMASI ESASTIR.
- BU ALANLARDA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN SINIRLARA UYULMASI ESASTIR.
- BU ALANLARDA PLANIN ONAY TARİHİ İTİBARİ İLE MEVCUT YERLEŞİK DOKU İÇERİSİNDE BULUNAN YAPILARIN YIKILMADAN YENİLENMESİ VEYA YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA, MEVCUT YAPININ SINIRLARI VE GABARİSİNİ AŞMAMAK VE PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA TEK YAPI YAPILABİLİR. BU DURUMDA, YAPININ YÖRESEL DOKU VE MİMARİ ÖZELLİKLERİNE, FEN, SANAT VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN OLMASI, TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ'NE UYGUN HALE GETİRİLMESİ KOŞULLARI, İMAR KANUNUNUN 28. MADDESİ HÜKÜMLERİ GEREĞİ FENNİ MESULİYETİN ETÜD VE PROJELERİ HAZIRLAYAN MİMAR VE MÜHENDİSLERCE ALINMASI KAYDIYLA İLGİLİ İDARE TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR.
- BU ALANLARDA BOŞ PARSELLERDE YENİ BİR YAPI YAPILMASI DURUMUNDA MEVCUT KADASTRAL YOLA VE/VEYA İMAR YOLUNA CEPHESİNİN BULUNMASI ŞARTIYLA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL: 0,60, Yençok: 6.50 METRE OLACAKTIR.
- BU ALANLARDA ÖN VE YAN BAHÇE MESAFESİ BELİRLENMEMİŞ OLUP, YÖRESEL DOKU VE MEVCUT YAPI DÜZENİNE BAĞLI OLARAK İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENECEKTİR.
- BU ALANLARDA TEVHİD YAPILABİLİR ANCAK İFRAZ YAPILAMAZ.

2.1.10. YAPILAŞMA KOŞULLARI A-2 OLARAK BELİRLENEN YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA;
- BU ALANLARDA İMALAT, DEPOLAMA VE TOPTAN TİCARET ÜNİTELERİ YER ALAMAZ.
- BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;
  - TAKS: 0.30 VE KAKS/EMSAL: 0.60,
  - Y ençok: 2 KAT,
  - EN AZ İFRAZ ŞARTI: 500 M²DİR.
  - BU ALANLARDA YAPILACAK HER YAPIDA 1 (BİR) BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULABİLİR.
- BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA; RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARI, BINA BİRİM ÖLÇÜLERİ VB. GİBİ KONULARDA ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK, BÖLGENİN GELENEKSEL YAPILAŞMA DOKUSU KORUNACAKTIR.
- BU ALANLARDA ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARIMSAL VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR (KÜMES, AHIR, AĞIL, ARIHANE, KÖMÜRLÜK, ODUNLUK, SAMANLIK, DEPO VB.) YAPILABİLİR. BU DURUMDA YAPI YÜKSEKLİĞİ 7 m. YI AŞAMAZ. BU YAPILAR, EMSAL ALANINA DÂHİLDİR.
- YÖRESEL YAŞAM BIÇİMİNDEN KAYNAKLANAN MÜŞTEMİLATLAR, İMAR MEVZUATINA UYGUN OLMAK KAYDIYLA Y.ençok= 3,50 m (TEK KAT) OLARAK YAPILACAKTIR. MÜŞTEMİLATLAR, O PARSELDE YAPILACAK KONUTA AİT YAPININ TOPLAM TABAN ALANININ %25'İNİ GEÇEMEZ. HER DURUMDA MÜŞTEMİLATIN TABAN ALANI 25 m^2'DEN BÜYÜK OLAMAZ. MÜŞTEMİLATIN TABAN ALANI, TOPLAM YAPI TABAN ALANINA DÂHİLDİR.
- YAPILARDA; CEPHELER SIVALI VE BADANALI OLACAK, TAŞ DUVAR ŞEKLİNDE İSE SIVASIZ BIRAKILACAKTIR. DOĞAL TAŞ MALZEME İLE YAPILAN YAPILARIN CEPHELERİNDE SIVA VE BADANA ARANMAZ.
- HER CEPHEDEN GÖRÜNEN KAT SAYISI 3 KATI, YÜKSEKLİĞİ 9.50 m' YI GEÇMEYECEKTİR.
- BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE, PARSELDE YAPILABİLECEK YAPI SAYISI; PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 700 M²YE BÖLÜMÜ İLE ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ. YAPILAN HESAP SONUCU ÇIKAN SAYININ KÜSURATLI OLMASI DURUMUNDA ALT TAMSAYI KABUL EDİLİR.
- BU ALANLARDA, PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULMAK KAYDI İLE AİLE İŞLETMECİLİĞİ ŞEKLİNDE PANSİYON VEYA GÜNÜBİRLİK KULLANILMAR YERALABİLİR.
- BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE BİNA CEPHELERİNDEN EN AZ 1 (BİR) TANESİNİN ASGARİ CEPHE ŞARTINI SAĞLAMASI YETERLİDİR.

2.2. GELİŞME KONUT ALANLARI

2.2.1. GELİŞME KONUT ALANLARINDA, İMALAT, DEPOLAMA VE TOPTAN TİCARET ÜNİTELERİ YER ALAMAZ.

2.2.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;
- TAKS: 0.30 VE KAKS/EMSAL: 0.60,
- Y ençok: 2 KAT,
- EN AZ İFRAZ ŞARTI: 500 M²DİR.
- BU ALANLARDA YAPILACAK HER YAPIDA 1 (BİR) BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULABİLİR.

2.2.3. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA; RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARI, BINA BİRİM ÖLÇÜLERİ VB. GİBİ KONULARDA ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK, BÖLGENİN GELENEKSEL YAPILAŞMA DOKUSU KORUNACAKTIR.

2.2.4. BU ALANLARDA ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARIMSAL VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR (KÜMES, AHIR, AĞIL, ARIHANE, KÖMÜRLÜK, ODUNLUK, SAMANLIK, DEPO VB.) YAPILABİLİR. BU DURUMDA YAPI YÜKSEKLİĞİ 7 m. YI AŞAMAZ. BU YAPILAR, EMSAL ALANINA DÂHİLDİR.

2.2.5. YÖRESEL YAŞAM BIÇİMİNDEN KAYNAKLANAN MÜŞTEMİLATLAR, İMAR MEVZUATINA UYGUN OLMAK KAYDIYLA Y.ençok= 3.50 m (TEK KAT) OLARAK YAPILACAKTIR. MÜŞTEMİLATLAR, O PARSELDE YAPILACAK KONUTA AİT YAPININ TOPLAM TABAN ALANININ %25'İNİ GEÇEMEZ. HER DURUMDA MÜŞTEMİLATIN TABAN ALANI 25 m^2'DEN BÜYÜK OLAMAZ. MÜŞTEMİLATIN TABAN ALANI, TOPLAM YAPI TABAN ALANINA DÂHİLDİR.

2.2.6. YAPILARDA; CEPHELER SIVALI VE BADANALI OLACAK, TAŞ DUVAR ŞEKLİNDE İSE SIVASIZ BIRAKILACAKTIR. DOĞAL TAŞ MALZEME İLE YAPILAN YAPILARIN CEPHELERİNDE SIVA VE BADANA ARANMAZ.

2.2.7. HER CEPHEDEN GÖRÜNEN KAT SAYISI 2 KATI, YÜKSEKLİĞİ 6,50 m' YI GEÇMEYECEKTİR.

2.2.8. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE, PARSELDE YAPILABİLECEK YAPI SAYISI VE BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI; PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 500 M²YE BÖLÜMÜ İLE ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ. YAPILAN HESAP SONUCU ÇIKAN SAYININ KÜSURATLI OLMASI DURUMUNDA ALT TAMSAYI KABUL EDİLİR.

2.2.9. GELİŞME KONUT ALANLARINDA, PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULMAK KAYDI İLE AİLE İŞLETMECİLİĞİ ŞEKLİNDE PANSİYON VEYA GÜNÜBİRLİK KULLANILMAR YERALABİLİR.

2.2.10. BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE BİNA CEPHELERİNDEN EN AZ 1 (BİR) TANESİNİN ASGARİ CEPHE ŞARTINI SAĞLAMASI YETERLİDİR.

2.3. GELİŞME KONUT ALANLARI (BAĞ-BAHÇE)

2.3.1. BU ALANLAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ İLANI ÖNCESİNDE İMAR PLANLI OLUP, YAPILAŞMA BASKISININ KONTROL ALTINA ALINMASI AMACIYLA KONUT ALANLARINI ÇEVRELEYEN BAĞ BAHÇE NİZAMINDA YAPILAŞMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDIR.

2.3.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;
- EMSAL: 0.07 Yençok: 6.50 m.
- MİNİMUM İFRAZ: 3000 m^2
- EN FAZLA İNŞAAT ALANI 100 m^2 DİR.
- BU ALANLARDA 1 (BİR) BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULABİLİR.

2.3.3. BU ALANLARDA BULUNAN PARSELLERDE EMSAL HESABINA GÖRE BULUNAN İNŞAAT ALANININ 80 m^2'DEN AZ OLMASI DURUMUNDA, PARSELDE EMSAL HESABINA BAKILMAKSIZIN, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYGUN ŞEKİLDE TOPLAMDA 80 m^2'Yİ GEÇMEYECEK YAPI YAPILABİLİR.

2.3.4. BU ALANLARINDA, PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULMAK KAYDI İLE AİLE İŞLETMECİLİĞİ ŞEKLİNDE PANSİYON VEYA GÜNÜBİRLİK KULLANILMAR YERALABİLİR.

2.3.5. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA; RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARI, BINA BİRİM ÖLÇÜLERİ VB. GİBİ KONULARDA ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK, BÖLGENİN GELENEKSEL YAPILAŞMA DOKUSU KORUNACAKTIR.

2.3.6. BU ALANLARDADA ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARIMSAL VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR (KÜMES, AHIR, AĞIL, ARIHANE, KÖMÜRLÜK, ODUNLUK, SAMANLIK, DEPO VB.) YAPILABİLİR. BU DURUMDA YAPI YÜKSEKLİĞİ 7 m. YI AŞAMAZ.

2.3.7. YÖRESEL YAŞAM BIÇİMİNDEN KAYNAKLANAN MÜŞTEMİLATLAR, İMAR MEVZUATINA UYGUN OLMAK KAYDIYLA Y.ençok= 3.50 m (TEK KAT) OLARAK YAPILACAKTIR. MÜŞTEMİLATLAR, O PARSELDE YAPILACAK KONUTA AİT YAPININ TOPLAM TABAN ALANININ %25'İNİ GEÇEMEZ. HER DURUMDA MÜŞTEMİLATIN TABAN ALANI 25 m^2. DEN BÜYÜK OLAMAZ. MÜŞTEMİLATIN TABAN ALANI, TOPLAM YAPI TABAN ALANINA DÂHİLDİR.

2.3.8. YAPILARDA; CEPHELER SIVALI VE BADANALI OLACAK, TAŞ DUVAR ŞEKLİNDE İSE SIVASIZ BIRAKILACAKTIR. DOĞAL TAŞ MALZEME İLE YAPILAN YAPILARIN CEPHELERİNDE SIVA VE BADANA ARANMAZ.

2.3.9. HER CEPHEDEN GÖRÜNEN KAT SAYISI 2 KATI, YÜKSEKLİĞİ 6.50 m' YI GEÇMEYECEKTİR.

2.4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.4.1. TİCARET ALANLARI (T1)

2.4.1.1. BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLI TİCARET KAPSAMINDAKİ KULLANIMLAR YAPILABİLİR. BU TÜR ALANLARDA SANAYİ KULLANIMLARI İLE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI ETKİSİ OLAN DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

2.4.1.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİŞ OLUP, BELİRTİLMEYEN ALANLARDA;
- EMSAL: 0.60,
- Y ençok: 2 KAT,
- EN AZ İFRAZ ŞARTI: 1000 m^2'DİR.

2.4.2. TİCARET-KONUT ALANLARI (TİCK)

2.4.2.1. BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLI TİCARET ALANI KAPSAMINDAKİ KULLANIMLAR İLE KONUT YAPILABİLİR. SANAYİ KULLANIMLARI İLE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI ETKİSİ OLAN DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

2.4.2.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİŞ OLUP, BELİRTİLMEYEN ALANLARDA;
- EMSAL: 0.60,
- Y ençok: 3 KAT,
- EN AZ İFRAZ ŞARTI: 500 M²DİR.

2.4.2.3. YOL BOYU TİCARET-KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİŞ OLUP BELİRTİLMEYEN ALANLARDA, İÇERİSİNDE BULUNDUĞU YAPI ADASI İÇİN BELİRLENMİŞ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.

2.4.2.4. YOL BOYU TİCARET-KONUT ALANLARINDA BULUNAN PARSELLER MAHREÇ ALDIĞI EN GENİŞ YOLDAN CEPHE ALACAKLARDIR. YOL BOYU TİCARET-KONUT ALANLARINDA TİCARET KULLANIMININ CEPHE ALDIĞI EN GENİŞ YOLDAN 20 m. DERİNLİĞİ GEÇEMEZ. BU ALANLAR İÇİN BELİRLENEN 20 m. DERİNLİK İÇİNDE BİRDEN FAZLA PARSEL OLMASI DURUMUNDA, BU PARSELLER TEVHİT İŞLEMİ İLE BİRLEŞTİRİLEBİLİR VE YENİ OLUŞACAK PARSELDE 20 M. DERİNLİĞİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE TİCARET KULLANIMI YERALABİLİR.

2.4.2.5. BU ALANLARDA, BELİRTİLEN KULLANIMLARDAN BİRDEN FAZLASININ BİR ARADA FONKSİYONLANDIRILDIĞI TEK BİR YAPI YAPILABİLECEĞİ GİBİ YAPILAŞMA KOŞULUNU GEÇMEMEK KAYDIYLA FARKLI FONKSİYONLARA YÖNELİK BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. KONUT VE TİCARET FONKSİYONLARININ BİRLİKTE VE TEK BİR YAPI BLOĞUNDA KULLANILMASI DURUMUNDA, EN AZ ZEMİN KATI TİCARET KULLANIMINDA, ÜST KATLAR KONUT KULLANIMINDA YERALABİLİR. KONUT VE TİCARET FONKSİYONLARININ AYRI BLOKLARI HALİNDE YAPILMASI DURUMUNDA, YAPILACAK YAPILARIN YERLERİ VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR. BU DURUMDA, YAPILAŞMA KOŞULLARININ EN AZ%401 KONUT OLARAK KULLANILACAKTIR.

2.4.2.6. KARAALI VE KAYADİBİ MAHALLELERİNDE BULUNAN TİCARET-KONUT ALANLARINDA SADECE ZEMİN KATLARDA TİCARET YERALABİLİR.

2.4.3. RESMİ KURUM ALANI

2.4.3.1. BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE RESMİ KURUM ALANI TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

2.4.3.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;
- KAKS/EMSAL: 0.80,
- Y