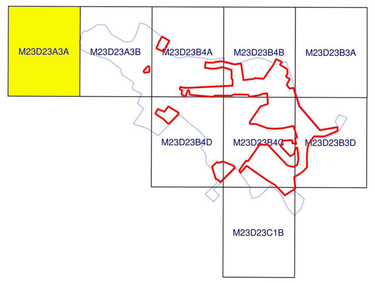
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

SALDA GÖLÜ ÖÇKB, BURDUR İLİ, SALDA KÖYÜ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK 1/1000

MİA PLANLAMA İMİM. MÜH. MÜŞ. ve SAN. LTD. ŞTİ.

Mustafa Kemal Mah. 2156 Sok. No:4/10 Çankaya/ANKARA
Tel: 0(312) 219 56 63 Faks: 0(312) 219 49 02

SALDA GÖLÜ ÖÇKB, BURDUR İLİ, SALDA KÖYÜNE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Ufuk ERDEMİR
Şehir Plancısı

Yüksel ATASOY ÖZDEMİR
1. Bölge Şube Müdürü

Plan İşlem No: SLD-00223008
Plan Arşiv No: 59/2022

Salda Gölü ÖÇKB, Burdur ili, Salda Köyüne ait 9 paftalık 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelendi. Bakanlık Makamının 07/06/2022 tarih ve 3828585 sayılı Olur'u ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesi uyarınca onandı.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Şube DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı

YEŞİLOVA
(BURDUR)
M23-d-23-a-3-a

BURDUR İLİ
SALDA GÖLÜ ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ
SALDA KÖYÜ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

K

GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI
- PLAN ONAMA SINIRI
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI
- AYRIK DÜZEN
- TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS)
- KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS/EMSAL)
- KAT ADETİ
- Yençok: .... BİNA YÜKSEKLİĞİ
- ÖN BAHÇE MESAFESİ
- YAN BAHÇE MESAFESİ
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

JEOLOJİK YAPI
- JEOLOJİK YAPI SINIRI
- ÖA-2.1 / ÖA-5.1 ÖNLEMLİ ALANLAR

KONUT ALANLARI
- K1 YERLEŞİK KONUT ALANI (K1)
- YERLEŞİK KONUT ALANI
- BB GELİŞME KONUT ALANI (BAĞ-BAHÇE)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- T1 TİCARET ALANI
- TICK TİCARET-KONUT ALANI
- RESMİ KURUM ALANI
- P PAZAR ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
- İLK İLKOKUL ALANI
- ORTA ORTAOKUL ALANI
- SAĞLIK TESİSİ ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- CAMİ
- AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK PARK
- REKREASYON ALANI
- MESİRE ALANI
- MEZARLIK ALANI

TEKNİK ALTYAPI
- 25m 15m 12m 10m TAŞIT YOLU
- 7m 5m YAYA YOLU
- BİSİKLET YOLU
- P GENEL OTOPARK ALANI
- TRAFO ALANI
- ATIKSU ARITMA MERKEZİ

ÖLÇEK 1/1000

PLAN HÜKÜMLERİ

PLAN HÜKÜMLERİ
1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. SALDA KÖYÜ 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,
- 2873 SAYILI MILLÎ PARLAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ 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 BINA DEPREM YÖNETMELİĞİ,
- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ,
- SİGİNAK YÖNETMELİĞİ,
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
- YERALTI SULARININ KİRLENMİYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK,

İVE KONULU VE İLGİSİNE GÖRE HALEN YÜRÜRLÜKTE OLAN VEYA BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜGE GİRECEK OLAN MEVZUATA (KANUN, YÖNETMELİK, GENELGE, YÖNERGE, TÜZÜK, TEBLİĞ VE STANDARTLARI UYULACAKTIR.

1.3. T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MİMARİSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 13.12.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS MIKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.

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

1.5. SULAK ALANLARININ KORUNMASI YÖNETMELİĞİNE RAYİET EDİLECEKTİR.

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

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

1.8. BU PLAN KAPSAMINDA KALAN ALANLAR İÇERİSİNDE YER ALACAK YÜKSEK GERİLİM HATLARI, ENERJİ NAKİL HATLARI, BORU HATLARI, TRAFO MERKEZLERİ, SULAMA, DEŞARJ VE KANAL PROJELERİ, KARAYOLLARI VE KÖY YOLLARI PROJELERİ GİBİ KAMU YATIRIMLARI VE KENTSEL ALTYAPI (ÇİME VE KULLANMA SUYU, KANALİZASYON, ARITMA, DÜZENLİ KATI ATIK DEPOLAMA TESİSİ VB.) PROJELERİ İÇİN UYGULAMANIN GEÇİLMESİNDE ÖNCE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.9. BU PLAN KAPSAMINDA İÇERİSİNDE YER ALACAK DİĞER YATIRIMLARDAN GEREKLİ GÖRÜLEN HALLERDE, BAKANLIĞIN TALEP EDECEĞİ HER TÜRLÜ YAPI VEYA TESİSE AİT PROJELER İNCELENEREK UYGUN GÖRÜŞ VERİLMEDEN, SÖZ KONUSU ALANLARDA UYGULAMA YAPILAMAZ. İMZALI ZİNİ VERİLEMEZ.

1.10. 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 VS ÇALIŞMALAR İSTENEBİLİR.

1.11. PLAN İÇERİSİNDE İNŞA EDİLECEK RESMİ KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILAN/YAPTIRILAN YAPILAR İLE GÖNÜLBİRLİK YAPILARIN VAZİYET PLANI MİMARİ PROJELER VE PEYZAJ PROJELERİNİN BİRLİKTE HAZIRLANARAK UYGUN GÖRÜŞ ALINMAK ÜZERE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TABİAT VARLIKLARI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE MÜRACAATLARI GEREKMEKTEDİR. SÖZKONUSU YAPILAR AİT MİMARİ VE PEYZAJ PROJELERİ İÇİN ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN ONAMA İŞLEMİ YAPILAMAZ.

1.12. BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERİNİZ, TİİZ TEKNİK KURULU KARARI İLE BELİRLENEN İŞNİGELLİ İNSANLARIN KAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLEMESİ KURALLARINA İLİŞKİN İÇ MEKAN MİMARİ STANDARTLARI GÖZÖNÜNE ALINMAK SURETİYLE, BEDENSEL ENGELLİ İNSANLARIN YENİ YAPILACAK TURİZM YAPILARINI, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YAPILARI VE KAMU HİZMET BİNALARI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMLERİN GETİRİLMESİ MECBURİDİR.

1.13. KI LOKASYONLU YERLEŞİK KONUT ALANLARI HARİÇ, BÜTÜN TESİS VE YAPILARDA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALINMADAN ÖNCE PERSONEL İÇERİSİNDEKİ AÇIK ALANARIN DÜZENLEME VE BİTKİLENDİRMESİ İŞLEMİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR. AÇIK ALAN ÇEVRESİ DÜZENLEMESİNDE PERSEL TOPLAMININ EN AZ % 40'I KADAR BİR ALANI YAPAY MİZELME KULLANILMADAN DOĞAL TORPAK ÖRTÜSÜ OLARAK BIRAKILACAK VE BU ALANDA BİTKİSEL DÜZENLEME YAPILACAKTIR. BİTKİLENDİRMEDE; AYRICA YÖREYE UYGUN AŞAĞ TÜRLERİ İLE GÖRSEL OLARAK YAPIY SAKLAYICI DÜZENLEME ESASTIR.

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

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

1.16. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA VEYA İLGİLİ İDARECE BELİRLENİCEK ETAP SINIRLARINDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18 MADDESİ GÖRE ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ YAPILMADAN İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

1.17. PLANDA GÖSTERİLEN MÜLKİYET HATLARI BİLİ AMAÇLIDIR. KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VERİLERİ ESKİMİŞ İSE ALANARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. MÜLKİYET HATLARI VE UYGULAMALAR İLE PLAN HATLARININ ÇAKIŞMAMASINDAN KAYNAKLI DURUMLARDA YOLLARIN GÜZERGÂHINDA DARALTMA YAPILMAMası KOŞULUYLA PLAN DEĞİŞİLİDİ. YOLA TERK YA DA YOLDAN İHDAS İŞLEMİNE GERİK OLMADAN MÜLKİYET SINIRLARI İLE İMAR PLANI HATLARI KAYNAKLI DURUMLARDA YOLLARIN GÜZERGÂHINDA DARALTMA YAPILMAMası KOŞULUYLA PLAN DEĞİŞİLİDİ. YOLA TERK YA DA YOLDAN İHDAS İŞLEMİNİ GERİK OLMADAN MÜLKİYET SINIRLARI İLE İMAR PLANI HATLARI ARASINDAKİ ± 200'YE KADAR OLAN FARKLILIKLARA YÖNELİK SAYISAL ORTAMDA GÜZENLEME YAPILARAK UYGULAMA YAPMAYA, TAŞIT VE YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 2'Yİ KADAR GENİŞLETEREK UYGULAMA YAPMAYA İLİŞKİN İDARE YETKİLİDİR.

1.18. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YÖNETMELİĞİNDE (EKİ) BELİRTİLEN MESAFELERE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINI TEMİNEN ENERJİ İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAYACAKTIR.

1.19. YAPILARIN TAB ZEMİNDEN KOTLANDIRILMASI ESASTIR, ANCAK;
- TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILMALARDA (± 0.00) KOTU, PARSELDE YAPILACAK YAPI VÂZA YAPILARIN KÖŞE KOTLARININ ARITMETİK ORTALAMASI OLARAK ALINIR.
- SU BASMAN KOTU; YAPININ YOL KOTUNUN ALTINDA KALMASI DURUMUNDA TABİİ ZEMİN ÜZERİNDEN ±0.00 Mİ KADAR, YAPININ YOL KOTUNUN ÜSTÜNDE KALMASI DURUMUNDA ±0.50 Mİ KADAR UYGULANIR.

1.20. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TÜM YAPILARDA;
- ÇATI KATI VE ÇİÇİME KAT YAPILAMAZ ANCAK SON KAT İLE BAĞLANTILI ÇATI ARASI PİYES OLUŞTURULABİLİR. ÇATI ARASI KULLANIM KAT ALANININ %20'UNU GEÇEMEZ. PARAPET YAPILAMAZ. ÇATI ARASINDA BAĞIMSIZ BİRİM OLUŞTURULAMAZ.
- ÇATILARIN ÜZERİNDE, GÜNEŞ ENERJİSİ PANELLERİNİNDEN BAŞKA ÖZGÜN OLMAYAN HİÇBİR EKLENTİ YER ALAMAZ. GÜNEŞ ENERJİSİ PANELLERİNİN ALANI, ÇATI ALANININ % 10 UNU AŞAMAZ. GÜNEŞ ENERJİSİ PANELLERİ ÇATI EĞİMİNE UYGUN VE YÖNSELİK OLUŞTURMAYACAK ŞEKİLDE OTURTULACAK. DİĞER EKİPMANLARI ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA TESİS EDİLECEKTİR.
- YENİ YAPILARDA TERAS ÇATI VE ÇİMME KAT YAPILAMAZ. TÜM YAPILARDA ÇATI İSTİSNA EDİMLERİ HİÇ AŞILAMMAK ÜZERE %RMA ÇATIDIR. SAÇAK YAPMAK ZORUNLUDUR, ANCAK; KOMŞU PARSEL SINIRINA TAŞMAZ. SAÇAK GENİŞLİĞİ EN AZ 0.60 M DİR.

1.21. BU PLAN SINIRI İÇİNDE BULUNAN DEVLETİN HİÇKİM VE TASARRUFU ALTINDAKİ ALANARA İLİŞKİN OLARAK "TABİAT VARLIKLARI VE DOĞAL SIT ALANLARI İLE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGELERİNDE BULUNAN DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ YERLERİN İDAREİ HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNİ UYULACAKTIR

1.22. PLAN SINIRLARI DAHİLİNDE İMAR KANUNU UYARINCA PARSELASYON İŞLEMİ İFAPLAR HALİNDE, PARSELASYON PLANI ETAP SINIRLARINI BELİRLEMEK VE MÜLKİYET DÜZENİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK PARSELASYON DÜZENİNİ TANZİME İLİŞİ İDARE YETKİLİDİR

1.23. KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ VE TESCİLLİ YAPI BULUNDUĞU ALANLAR VE KORUMA ALANLARINDA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN HİÇBİRİNİN İŞİ UYGULAMA YAPILAMAZ.

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;
- 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.

2.1.3. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA; RENK, ÇATI KAPLAMASI; ÇEPHEDE DÖLÜLÜK 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 TARİMSAL VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR (KÖMES, AHIR, AS&L, ARIHANE, KÖMÜRLÜK, ODUNLUK, SAMANLIK, DEPO VB.) YAPILABİLİR. BU DURUMDA YAPI YÜKSEKLİĞİ 7 m. İ AŞAMAZ.

2.1.5. YÖNSEL, YAŞAM İÇİMİNDEN 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 m²'DEN BÖYÜK OLMAMAZ. MÜŞTEMİLATIN TABAN ALANI, TOPLAM YAPI TABAN ALANINA DAHİLDİR.

2.1.6. YAPILARDA; ÇEPHELER SIVALI VE BADANALI OLACAK, TAŞ DUVAR ŞEKLİNDE İSE SIVASIZ BIRAKILACAKTIR. DOĞAL TAŞ MALZEME İLE YAPILAN YAPILARIN ÇEPHELERİNDE ERAV İLE BADANA ARANMAZ.

2.1.7. HER ÇEPHEDEKİ GÖRÜNEN KAT SAYISI 2 KATI, YÖNSEKLİĞİ 6.50 m' Yİ GEÇEMEYECEKTİR.

2.1.8. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA KONUT AMAÇLI YAPI YAPILMASI HALİNDE, PARSELDE YAPILABİLECEK YAPI SAYISI VE BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI; PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 500 M²'YE BÖLÜNÜ İLE ELDE EDİLEN SAYISI AŞAMAZ. YAPILAN HESAP SONUCU ÇIKAN SAYININ KÜSURATLI OLMASI DURUMUNDA ALT TAMSAYI KABUL EDİLİR.

2.1.9. YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA, PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULMAK KAYDI İLE ALE İŞLETMECİLİĞİ ŞEKLİNDE PANSİYON VEYA GÜNÜBİRLİK KULLANILAR YERALABİLİR.

2.1.10. YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA MAHREŞ ALANIYAN PARSELLERE GEÇİŞ HAKKI VERMEYE İ. İZİN İDAREİ YETKİLİDİR.

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

2.1.12. KI LOKASYONLU YERLEŞİK KONUT ALANARI, KÖY ETATÖGNE SAHİP OLAN KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞMELER OLUP, GELENEKSEL DOKU VE YAPILAŞMA KOŞULLARINI KORUNMASI ESASTIR.
- BU ALANLARDA MİMİ PLANINDA BELİRTİLEN SINIRLARA UYULAMASI ESASTIR.
- BU ALANLARDA PLANNI ONAY TARİHİ TİBARİ İLE MEVCUT YERLEŞİK DOKU İÇERİSİNDE BULUNAN YAPILARIN YIKIMASINA YENİLENMESİ VEYA YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA, YAPININ MEVCUT SINIRLARI VE GABARİSİNE UYGUN ŞEKİLDE, MEVCUT PARSELİNDE YAPILABİLİR. BU DURUMDA, YAPININ YÖNSEL DOKU VE MİMARİ ÖZELLİKLERİNE, FEN, SANAT VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN OLMASI, TÜRKİYE BINA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN HALDE GETİRİLMESİ KOŞULLARI; İMAR KANUNUNUN 28. MADDESİ HÜKÜMLERİ GEREĞİ FENNİ MESULYETİN ETÜD VE PROJELERİ HAZIRLAYAN MİMAR VE MÜHENDİSLERİNCE ALINMASI KAYDIYLA İLGİLİ İDARE TAMAMİNDAN SAĞLANACAKTIR.
- BU ALANLARDA BOŞ PARSELLERDE YENİ BİR YAPI YAPILMASI DURUMUNDA MEVCUT KADASTRAL YOLA VEYA/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 TEKNİD YAPILABİLİR ANCAK İFRAZ YAPILAMAZ.

2.2. GELİŞME KONUT ALANLARI (BAĞ-BAHÇE)

2.2.1. BU ALANLAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ İLANI ÖNCESİNDE İMAR PLANLI OLUP, YAPILAŞMA BASKISININ KONTROL ALTINA ALINMASI AMACIYLA KONUT ALANLARINI ÇEVRELEYEN VE 25 K(İŞ)NA YOĞUNLUKLU BAĞ BAHÇE NİZAMINDA YAPILAŞMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDIR.

2.2.2. BU ALANLARDA;
- MİNİMUM İFRAZ: 1000 m²
- TAKS:0.20, KAKS:0.40, Yençok:6.50 m
- EN AZ İFRAZ ŞARTI: 1000 m²DİR
- BU ALANDA İRİTİA YAPIY AÇAK MİR YAPIYA 1 (BİRİ) BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULABİLİR.

2.2.3. BU ALANLARINDA, PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULMAK KAYDI İLE ALE İŞLETMECİLİĞİ ŞEKLİNDE PANSİYON VEYA GÜNÜBİRLİK KULLANILMA YERALABİLİR.

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

2.2.5. BU ALANLARDA ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARİMSAL VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR (KÖMES, AHIR, AS&L, ARIHANE, KÖMÜRLÜK, ODUNLUK, SAMANLIK, DEPO VB.) YAPILABİLİR. BU DURUMDA YAPI YÜKSEKLİĞİ 7m. İ AŞAMAZ.

2.2.6. YÖNSEL, YAŞAM İÇİMİNDEN 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 m²'DEN BÖYÜK OLMAMAZ. MÜŞTEMİLATIN TABAN ALANI, TOPLAM YAPI TABAN ALANINA DAHİLDİR.

2.2.7. YAPILARDA; ÇEPHELER SIVALI VE BADANALI OLACAK, TAŞ DUVAR ŞEKLİNDE İSE SIVASIZ BIRAKILACAKTIR. DOĞAL TAŞ MALZEME İLE YAPILAN YAPILARIN ÇEPHELERİNDE ERAV İLE BADANA ARANMAZ.

2.2.8. HER ÇEPHEDEN GÖRÜNEN KAT SAYISI 2 KATI, YÖNSEKLİĞİ 6.50 m' Yİ GEÇEMEYECEKTİR.

2.3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.3.1. TİCARET ALANLARI (T1)

2.3.1.1. 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.

2.3.1.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;
- TAKS: 0.20 VE KAKS/EMSAL: 0.40,
- Y.ençok: 2 KAT,
- EN AZ İFRAZ ŞARTI: 1000 m²DİR

2.3.4. TİCARET-KONUT ALANLARI (TICK)

2.3.4.1. 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.

2.3.4.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;
- TAKS: 0.30 VE KAKS/EMSAL: 0.60,
- Y.ençok: 3 KAT,
- EN AZ İFRAZ ŞARTI: 500 M²DİR.

2.3.4.3. BU ALANLARDA, TİCARET KULLANIM ÇEPHE ALDIĞI YOLDAN 20 m. DERİNLİĞİ GEÇEMEZ. BU ALANLAR İÇİN BELİRLENEN 20 m. DERİNLİĞİ İÇİNDE BİRDEN FAZLA PARSEL OLMASI DURUMUNDA, BU PARSELLER TEVHİT İŞLEMİ İLE BİRLEŞTİRİLEBİLİR VE YENİ OLUŞACAK PARSELDE 20 M. DERİNLİĞİ GEÇEMİYECEK ŞEKİLDE TİCARET KULLANIMI YERALABİLİR.

2.3.4.4. BU ALANLARDA, BİDA, BELİRTİLEN KULLANIMLARDAN BİR VEYA BİRDEN FAZLASININ BİR ARADA FONKSİYONLANDIRILDIĞI TEK BİR YAPI YAPILABİLECEĞİ GİBİ YAPILAŞMA KOŞULUNU GEÇMEMİŞ ŞEKİLDE KAYDIYLA FARKLI FONKSİYONLARA YÖNELİK BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPILACAK YAPILARIN YERLERİ VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR VE İFRAZ EDİLEBİLİR.

2.3.4.5. BU ALANLARDA, KONUT VE TİCARET FONKSİYONLARININ BİRLİKTE VE TEK BİR YAPIDA BİLİŞİKLİ KULLANIMINDA, DİST KATLAR KONUT KULLANIMINDA YERALABİLİR.

2.3.5. RESMİ KURUM ALANI

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

2.3.5.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;
- KAKS/EMSAL: 0.50,
- Y.ençok: 2 KATDIR.

2.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.4.1. İLKOKUL ALANI (İLK)

2.4.1.1. BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLANAN EĞİTİM TESİSLERİ (ANAOKULU, İLKOKUL) İLE BUNLARA HİZMET VEREN SPOR-SOSYAL TESİS AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

2.4.1.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;
- KAKS/EMSAL: 0.80,
- Y.ençok: 3 KATDIR.

2.4.4. ORTAOKUL ALANI

2.4.4.1. BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLANAN EĞİTİM TESİSLERİ (ORTAOKUL-LİSE-MESLEK LİSESİ) İLE BUNLARA HİZMET VEREN SPOR-SOSYAL TESİS AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

2.4.4.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;
- KAKS/EMSAL: 0.80,
- Y.ençok: 3 KATDIR.

2.4.5. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

2.4.5.1. BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE SAĞLIK TESİSİ ALANLARI TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

2.4.5.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;
- KAKS/EMSAL: 0.50,
- Y.ençok: 2 KATDIR.

2.4.6. SOSYAL TESİS ALANI

2.4.6.1. BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE SOSYAL TESİS ALANI TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

2.4.6.2. BU ALANLARIN KAMU MÜLKİYETİNDE OLMASI HALİNDE YAPI YAPILAŞMA SINIRLARINA UYULMASI KOŞULUYLA TESİSLERİN KAPASİTE VE GEREKSİNİMLERİNE GÖRE İLGİLİ İDAREİNCE HAZIRLANACAK/HAZIRLATILACAK MİMARİ AVAN PROJENİN ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA UYGUN GÖRÜLMESİNİ MÜTEAKİBEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILIR.

2.4.6.3. BU ALANLARIN ÖZEL MÜLKİYETTE OLMASI HALİNDE İSE; KAKS/EMSAL: 0.50, Y.ençok: 2 KAT OLACAKTIR.

2.4.7. AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

2.4.7.1. BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞR