

# SİLİFKE (İÇELİ)

18.0-IVd

## ARKUM (SİLİFKE) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

### PLAN HÜKÜMLERİ

#### 1. TANIMLAR :

1.1. YAPI İNŞAAT ALANI : İSKANI MÜMKÜN OLAN BUTÜN KATLARIN İŞİKLİKLERİ ÇIKTIKTAN SONRAKİ ALANLARI TOPLAMIDIR.

KAPALI ÇIKMALAR, AÇIK VE KAPALI MERDİVENLER VEYA YAPIYA MAHREÇ VEREN ZEMİN KAT DIŞINDAKİ AÇIK KORIDORLAR YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR.

AÇIK ÇIKMALAR VE İÇ YÜKSEKLİĞİ (180) METREYİ GEÇMEYEN İLE SADECE TESİSATIN GEÇİRLİDİĞİ TESİSAT GALERİLERİ VE KATLARI YANGIN MERDİVENLERİ BU ALANA DAHİL DEĞİLDİR.

İSKANI MÜMKÜN KATLAR İFADESİ İLE KONUT İŞYERİ EĞLENCE VE DİNLENME YERLERİ GİBİ İKAMETE, ÇALIŞMAYA VE EĞLENMEYE TAHSİS EDİLMEK ÜZERE YAPILAN KATLAR KASDEDİLMEKTEDİR.

1.2. BİNA YÜKSEKLİĞİ : BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTADAN SAÇAK SEVİYESİNE KADAR OLAN YÜKSEKLİKTİR. %40 MEYILLI ÇATI GABARİSİ İÇİNDE KALAN ÇATILAR, BACALAR, MERDİVEN GEREÇLERİ, ASANSÖR KULELERİ, LÜZÜMLÜ SU DEPOLARI VB. ELEMANLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR.

1.3. BİNA TABAN ALANI : YAPININ PARSELE OTURACAK BÖLÜMÜNÜN YATAY İZDÜŞÜMÜNDE KAPLAYACAĞI AZAMI ALANDIR. BAHÇEDE YAPILAN EKLENTİLER (MÜSTEMİLAT) TABAN ALANI İÇİNDE SAYILIR.

1.4. TABAN ALANI KAT SAYISI (T.A.K.S.) : BİNA TABAN ALANININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR.

1.5. İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (İ.A.K.S.) : İNŞAAT ALANININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR.

#### 2. GENEL HÜKÜMLER :

2.1. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE UYGULAMA BU PLAN KARARLARINA GÖRE YAPILACAKTIR.

2.2. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMAÇI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE PLANDA GÖSTERİLEN AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZ.

2.3. ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞININ (Ö.Ç.K.K.B.) GÖRÜŞÜ ALINMADAN HİÇBİR KAMU ARAZİSİ HİÇBİR AMAÇLA BİR DİĞER KAMU KURULUŞU VEYA ÖZEL KİŞİ VE KURULUŞLARA TAHSİS EDİLEMEZ.

2.4. İMAR PLANI ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YOĞUNLUK HİÇBİR ŞEKİLDE ARTTIRILAMAZ VE Ö.Ç.K.K.B.'NİN ONAYI ALINMADAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVEŞİ YAPILAMAZ.

2.5. GELİŞME ALANLARINDA İMAR UYGULAMASI EN AZ BİR YAPI ADASI ÖLÇEĞİNDE YAPILMADAN VE ORTAK KULLANIM ALANLARI YOL, PARK, OTOPARK VB. KAMU ELİNE GEÇMEDEN O ADADAKİ PARSELLER İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2.6. YAPI İNŞAAT ALANI HESABI İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ ÜZERİNDEN YAPILIR.

2.7. PLANLAMA ALANINDA GEREKLİ KAPASİTE VE SAĞLIK NÖRMLERİNE UYGUN PİS SU SEBİKESİ VE ARITMA TESİSLERİ UYGULAMASI MECBURDUR. ATIK SU SİSTEMİNİN ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYACAK ŞEKİLDE HAZIRLANDIĞI MAHALLİ İDARE TARAFINDAN BELGELENMEDİKÇE VE Ö.Ç.K.K.B.'NİN GÖRÜŞÜ ALINMADIKÇA İNŞAAT İZİN PROJEDE BELİRTİLEN ARITMA TESİSİ FAALİYETE GEÇMEDEN DE YAPIYA İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ.

2.8. BU PLAN KAPSAMINDAKİ YAPILAR AŞAĞIDAKİ ŞARTLARA UYGUN İNŞAA EDİLECEKTİR.

A) PARSELİN YOL CEPHESİNE BİTİŞİK OLARAK YAPILAN YAPILARA ARSANIN CEPHE ALDIĞI YOLUN KIRMIZI KOTUNA GÖRE YOLUN YÜKSEK TARAFINA RASTLAYAN BİNA BENARİ HİZASINDAKİ TRETUVAR ÜST SEVİYESİNDE KOT VERİLİR. BUNUN DIŞINDAKİ HALLERDE VE TABİİ ZEMİN YOL KOTU ÜZERİNDE VEYA ALTINDA KALAN PARSELLERDE BİNALARA VERİLECEK AZAMI KOT BİNA KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASIDIR.

B) BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN VE PARSEL ÖN CEPHESİNE BİTİŞİK OLAN BİNA (VEYA BİNALAR) 2.8.(A) MADDESİNİN İLK PARAGRAFINA GÖRE DİĞER BİNALAR İSE TABİİ ZEMİNE RASTLAYAN KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINDAKİ KOT ALIRLAR.

C) YAPILARIN YÜKSEKLİKLERİ 1 KATLILARDA H=3.50 M. 2 KATLILARDA H=6.50 M. 2 DİR. BELİRTİLEN YÜKSEKLİKLER +0.00 KOTUNA GÖRE VERİLEN SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUDUR. ZEMİN KAT TABAN KOTU +0.00 KOTU EN FAZLA +1.00 KOTU OLARAK ALINIR. ANCAK HER DURUMDA PLANDA VERİLEN SAÇAK KOTU GEÇİLEMEZ.

D) YAPILARDA ÇIKMALAR İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE TABİDİR. KAPALI ÇIKMALAR EMSALİ DAHİLDİR.

E) BİTİŞİK NİZAM VERİLEMİŞ ALANLARDA YAPILAR İÇİN EN FAZLA BİNA BOYU 25 M. DİR.

F) BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE YAPILAR ARASINDAKİ MESAFE EN AZ 6 METREDİR.

G) BİNALARDA ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. ÇATILAR MINİMUM %30 MAKSİMUM %40 EĞİMLİ İNŞAA EDİLEREK KİREMIT VEYA BENZERİ BİR MALZEME İLE KAPLANACAKTIR. YAPILARDA TERAS KAT, ÇEKME KAT YA DA ÇATI KAT VE ÇATI KATINDA PİYESLER YAPILAMAZ.

H) GÜNEŞ ENERJİSİNDEN YARARLANILAN İSTİTİCİ AYGITLAR ÇATI ÖRTÜSÜ SİLÜETİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE MÜMKÜN OLDUĞUNCA EĞİME UYARAK ÇATI DÜZLEMİ ÜZERİNE YATIRILARAK VEYA ÇATI İÇERİSİNDE GÖMÜLEREK DİĞER SU DEPOLARI VS. ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINA GİZLENMEK KOŞULU İLE YAPILABİLİR. MERDİVEN VE İŞİKLİKLER ÇATI GABARİSİNİ AŞAMAZ. ANCAK YÖRESEL İHTİYAÇLAR GÖZÖNÜNE ALINARAK SADECE KIRSAL YERLEŞİK VE GELİŞME ALANLARI İLE TARIM ALANLARINDA ÇATI SAÇAKLARI YÖRESEL MİMARİ ÖZELLİKLERE GÖRE YORUMLANMAK KAYDIYLA DÜZ DAM OLARAK YAPILABİLİR.

I) SAÇAK ÖNÜNE PARAPET YAKILDIĞI DURUMLARDA, PARAPET YÜKSEKLİĞİ SAÇAK SEVİYESİNDE 0.50 M. DEN FAZLA OLMAMAZ.

J) İSKAN EDİLEN KATLARIN TABAN DÖŞEME KARLAŞIMINDAN TAVAN ALTINA KADAR OLAN YÜKSEKLİK 2.50 M. DEN AZ OLMAMAZ. PLANDA VERİLEN TOPLAM YÜKSEKLİKLERE GÖRE ALT KATI TİCARİ FUNKSYONLARLA DEĞERLENDİRİLEN YAPILARDA ALT KATI İÇ YÜKSEKLİKLERİ ÜST KATTAN FAZLA BİTİLEBİLİR.

K) CEPHE BOYUNUN YÜKSEKLİĞİ ORANI 2.00 YE ERİŞTİĞİ YA DA GEÇTİĞİ YAPILARDA CEPHE ÜZÜMLÜĞÜ KIRILARAK DÜZLENEBİLİR. VB. MİMARİ ELEMANLARLA KIRILARAK CEPHEYE HAREKETLİLİK GETİRİLECEKTİR.

L) TİCARİ KULLANIMLARIN YER ALDIĞI YAPILARIN ALT KATLARINDA CEPHE BOYUNCA GÖLGELİK SAÇAK YAPILABİLİR. SAÇAKLARIN BİNAYA BAĞLANDIĞI KENARI AIT OLDUĞU KATIN TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTU GEÇMEZ VE YÜKSEKLİĞİ EN ALÇAK NOKTADA 2.40 METREDEN AZ OLMAMAZ. SAÇAK GENİŞLİĞİ KALDIRIM GENİŞLİĞİNDEN VEYA HER DURUMDA 1.50 METREDEN FAZLA OLMAMAZ.

M) DİŞ CEPHE MALZEMESİ OLARAK DÜZ SIVA+ BADANA, AHŞAP MALZEME VEYA TAŞ KULLANILABİLİR.

N) DİŞ CEPHELERDE AÇIK MERDİVEN YAPILAMAZ.

O) PARSEL İÇERİSİNDE BİNA ÇEVRESİNDEKİ AÇIK ALANLAR DÜZENLENİP YEŞİLENDİRİLMEDEN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ. PARSEL İÇİNDEKİ AÇIK ALANLARDAN PARSEL TOPLAMININ EN AZ %40'I KADAR ALAN HİÇBİR YAPAY MALZEME İLE KAPLANMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ ÜZERİNE BİTKİLENDİRME VE DÜZENLEME YAPILARAK KORUNACAKTIR. BİTKİLENDİRMEDE YÖREYE UYGUN (AĞAÇ TÜRLERİ İLE) BİNAİY SAKLAYICI AMAÇLI DÜZENLEME ESASTIR.

2.9. BU PLAN KAPSAMINDA YAPILACAK YAPILAR BÖLGENİN YER ALDIĞI DEPREM KUŞAĞI ÖZELLİKLERİ VE ZEMİN ETÜTLERİ SONUÇLARINA UYGUN OLARAK İNŞA EDİLECEKLERDİR.

2.10. BU PLAN İÇERİSİNDE İNŞA EDİLECEK OLAN HER TÜRLÜ RESMİ YAPILAR İLE ÖZELLİK TAŞIYAN YAPILARIN İMAR DURUMLARI İLE BUNA UYGUN OLARAK YAPILAN VAZİYET PLANLARI VE MİMARİ PROJELERİ İNCELENEREK UYGUN GÖRÜŞ ALINMAK ÜZERE Ö.Ç.K.K.B.'NA 516 GÖNDERİLİR. BU YAPILARA ANCAK UYGUN GÖRÜŞTEN SONRA İNŞAAT RUHSATI VERİLİR.

2.11. MESKUN YAPI ADALARINDA MAHREÇ ALMAYAN PARSELLERE MAHREÇ VERMEK AMACIYLA YOL AÇMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.12. KADASTRO-HALİHAZİR HARİTA UYUŞMAZLIĞINDAN KAYNAKLANAN UYUMSUZLUKLARI YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞTİRMEK KAYDIYLA DÜZELTMEME BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.13. PLAN UYGULAMALARI SİRASINDA ORTAYA ÇIKACAK KADASTRAL ARTIKLARI YOLA KATMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.14. BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE 4.4.1991 GÜN VE TS.9111 SAYILI TSE TEKNİK KURULU KARARI İLE BELİRLENEN ÖZÜRLÜ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLENMESİ KURALLARINA İLİŞKİN İÇ MEKAN MİMARİ STANDARTLARI GÖZÖNÜNE ALINMAK SURETİYLE BEDENSEL ÖZÜRLÜ İNSANLARIN YENİ YAPILACAK RESMİ KURUM VE KURULUŞLARA AIT YAPILARI VE UMUMİ BİNALARI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ MECBURDUR.

2.15. DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDA BULUNAN KENTSEL ALAN KULLANIMI GEREKSİNİMİ NEDENİYLE ZORUNLU OLARAK İSKANA AÇILAN MERA VASIFI ALANLARDA İLGİLİ BAKANLIKTAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN VE VASIF DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ.

2.16. PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULAR HAKKINDA 3194 SAYILI KANUN ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

#### 3. ÖZEL HÜKÜMLER

##### 3.1. YERLEŞİK ALANLAR

3.1.1. (A-2) VE (B-2) İLE TANIMLANAN ALANLAR YERLEŞİK ALANLARDIR. BU ALANLARDA KONUT YAPILABİLİR.

3.1.2. YENİ YAPILACAK BİNANIN YER YER SEÇİMİNDE BELEDİYE YETKİLİDİR. BUNA GÖRE YAPILAR:

A) KÖMÜŞÜ PARSELDEKİ YAPILASMANIN BİTİŞİK OLMASI HALİNDE "BİTİŞİK" BİKOMŞU PARSELDEKİ YAPILASMANIN AYRIK OLMASI HALİNDE "AYRIK" NİZAM YAPILACAKTIR. ÇİYENİ YAPILACAK BİNALARDA T.A.K.S.=0.20, İ.A.K.S.=0.40, H=6.50 M. OLACAKTIR.

3.1.3. YIKILIP YENİDEN YAPILACAK YAPILARDA T.A.K.S.=0.20, İ.A.K.S.=0.40'DAN BÜYÜK İSE YAPI TABAN ALANI VE İNŞAAT ALANI KATSAYISI ESKİ YAPININ AYNI KALACAK. YENİ YAPILACAK YAPI AYNI KÖŞE NOKTALARI İÇİNE OTURTULACAKTIR. T.A.K.S.=0.20, İ.A.K.S.=0.40'DAN KÜÇÜK YAPILAR T.A.K.S.=0.20, İ.A.K.S.=0.40'A KADAR BÜYÜTÜLEREK YENİDEN VEYA İLAVE OLARAK YAPILABİLİR. YENİ YAPILACAK BİNANIN YER SEÇİMİNDE VEYA İLAVELERİN YER SEÇİMİNDE BELEDİYE YETKİLİDİR. SADECE ÜST KAT İLAVELERİNDE ESKİ YAPININ CEPHE HİZASINA UYULACAKTIR. HALİHAZİR PARSELİN % 25 ORANI İLE İKAMETE UYGUN YAPI BÜYÜKLÜĞÜ SAĞLANAMAMASI HALİNDE YAPI TABAN ALANINI YENİDEN BELİRLEMEME BELEDİYE YETKİLİDİR. BU DURUMDA BELİRLENEN TABAN ALANI 75 M'Yİ GEÇMEZ. BU YAPILARA VERİLEN İMAR DURUMLARI İLE İNŞAAT RUHSATLARI Ö.Ç.K.K.B.'NA GÖNDERİLİR.

##### 3.2. GELİŞME ALANLARI

3.2.1. BU ALANLARDA AYEN AZ İFRAZ 500 M. AYEN AZ PARSEL CEPHESİ 20M. AYEN FAZLA BİNA YÜKSEKLİĞİ H=6.50 METRE ŞARTLARI UYGULANIR.

##### 3.3. TARIM ALANLARI

3.3.1. BU ALANLARDA SADECE TARIMSAL FAALİYETLERİ YÜRÜTEN KIRSAL NİTELİKLİ KONUTLAR İLE KÜMES AHIR AĞIL SERA, SU VE YEM DEPOLARI, GÜBRE VE SİLA ÇUKURLARI GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA İFRAZDAN SONRA ELDE EDİLECEK HER PARSEL 20000 M2'DEN KÜÇÜK OLMAMAZ. AYRICA BU PARSELLERİN TAPU HARİTASINDA BULUNAN YA DA KAMUYA AIT BİR YOLA EN AZ 50 METRE CEPHESİNİN BULUNMASI ZORUNLUDUR.

##### 3.3.2. TARIM ALANLARINDA YAPILAMA ŞARTLARI:

A) EN KÜÇÜK PARSEL = 20.000 M2.  
B) EN FAZLA İ.A.K.S. = 0.05  
C) EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ = 2 KAT = 6.50 METRE  
D) YAPI YAPILAMA MESAFELERİ YOLDAN EN AZ 10 METRE, YAN VE ARKA BAĞÇELERDEN EN AZ 5 METREDİR.

##### 3.4. TİCARİ ALANLARI

3.4.1. TİCARİ ALANLARINDA ATEŞLİ VE GÜRÜLTÜLÜ OLMAYAN, ANCAK TİCARİ AMAÇA YÖNELİK YAPILAR YAPILABİLİR.

B) ÖZARAK TANIMLANAN YAPI EMSALI VERİLMEMİŞ TİCARİ KULLANIMININ YER ALDIĞI PARSELLERDE YAPILAR BİTİŞİK NİZAMDA YAPILACAKTIR.

3.4.2. YOLDAN CEPHE ALAN TİCARİ YAPILARIN BİNA DERİNLİĞİ EN FAZLA 12 M. OLACAKTIR.

3.4.3. YOLDAN ÇEKME ALAN VE BİR CEPHESİ TİCARİ KULLANIM OLAN PARSELLER TİCARİ KULLANIM VERİLEN CEPHEDEKİ YAPININ ARKA BAĞÇE MESAFESİ EN AZ H. OLACAK ŞEKİLDE İFRAZ EDİLEBİLİR.

3.4.4. ÇEKME MESAFESİ VERİLMEMİŞ TİCARİ ALANLARDA YENİ YAPILACAK BİNANIN ÇEKME MESAFESİNDE O ADADA OLUŞMUS CEPHE HATTINA UYULACAKTIR.

##### 3.4.4. TİCARİ ALANLARINDA ÖN CEPHEDE AÇIK ÇIKMA YAPILAMAZ. 2 KATLILARDA 2 KAT CEPHE ALANININ % 50'SİNİ GEÇMEK VE 1 M.Y. AŞMAMAK ŞARTI İLE ÖN CEPHEDE TAHSİS ALINMAYAN KAPALI ÇIKMALAR YAPILABİLİR.

3.4.5. KONUT BİTİŞİK KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA İÇERİSİNDE MOTEL VE LOKANTA DA BULUNABİLEN AKARYAKIT VE BAKIM İSTASYONLARI, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER, DUMANSIZ, KOKUSUZ ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

3.6. İDARİ, RESMİ, SAĞLIK VE EĞİTİM KURUM ALANLARI:

3.6.1. BU ALANLAR KAMU HİZMETİNE YÖNELİK İDARİ, RESMİ VE SOSYAL KURUMLAR İÇİN AYRILMIŞLARDIR. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAMA ŞARTLARI UYGULANIR. YAPILAMA ŞARTLARI BELİRTİLMEMİŞ ADALARDA Ö.Ç.K.K.B.'NİN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

3.7. PARK, ÇOCUK BAĞÇESİ VE OYUN ALANLARI

3.7.1. BU ALANLARDA KULLANIMA ÖZGÜ DÜZENLEMELER VE WC'LER DIŞINDA HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.

3.8. BU PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ TÜM ALANLARDA JEOLojİK-JEOTEKNİK RAPORLAR HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1:1000

Ölçü: Harita ve Fotoğrafik İstik  
Harita: Doi Bekimçioğlu Yapı mst.  
İLER BARSAK  
Mehmet KIZILKAYA Hüseyin F.ERÖĞLÜ  
Sub: Md Sub: Md