

ATAYURT (SİLİFKE)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. Plan onama sınırları içinde uygulama bu plan kararlarına göre yapılacaktır.
- 1.2. Planda belirtilen kullanım alanlarında, kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz. Yapılacak tesisler sonradan hiçbir biçimde planda gösterilen amaç dışında kullanılamaz.
- 1.3. Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nın (Ö.C.K.K.B.) görüşü alınmadan hiçbir kamu arazisi hiçbir amaçla diğer bir kamu kuruluşu veya özel kişi ve kuruluşa tahsis edilemez.
- 1.4. İmar planı üzerinde gösterilen yoğunluk hiçbir şekilde artırılamaz ve Ö.C.K.K.B. nin onayı alınmadan plan değişikliği ve ilave yapılamaz.
- 1.5.a) 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılmadan uygulamaya geçilemez.
- Uygulama imar planlarının kapsayacağı alan nazım imar planında belirtilen bir yapı adasından daha küçük olamaz. Bu planlar Ö.C.K.K.B. Başkanlığın'na onaylanmadan inSaati ruhsatı verilemez.
- b) Nazım imar planına uygun olmayan onaylı imar planları nazım planına uygun hale getirilip, Başkanlık tarafından onaylanmadan inSaati ruhsatı verilemez.
- 1.6. Gelişme alanlarında imar uygulaması 1/1000 ölçekli imar planında belirtilen en az bir yapı adası ölçeğinde yapılmadan, o adadaki parsellere inSaati ruhsatı verilemez.
- 1.7. Yapı inSaati alanı hesabı imar parseli büyüklüğü üzerinden yapılır.
- 1.8. Tesislerde parsel içerisinde otopark zorunludur. Gerekli otopark miktarının hesaplanması için otopark Yönetmeliğinde belirtilen değerlere uyulacaktır.
- 1.9. Meyilden dolayı kat kazanılamaz.
- 1.10. Planlama alanı ve çevresinde kirlilik tesbiti ile çevresel etki değerlendirme çalışmaları yapılarak ekolojik yapıya olumsuz etkide bulunacak çıktılarının önlenmesi için tedbirlerin alınması mecburidir. Bu konuda yatırımcı, kamu kurum ve kuruluşları Ö.C.K.K.B. nin talep ettiği detayda çevresel etki değerlendirme raporu (C.E.D.) hazırlamaları gerekmektedir.
- 1.11. Planlama alanında gerekli kapasite ve sağlık normlarına uygun pis su Sebekesi ve arıtma tesisleri uygulaması mecburidir.
- Pis su, moloz, çürük ve çöp hiçbir şekilde deniz, göl, akarsu, kanal, dere veya tabii araziye deŞarj edilemez.
- Buna göre:
- a) Halihazır pis su sistemi varsa kapasitesinin elverdiği ölçüde tüm yapı ve tesisler bu sisteme bağlanacaktır.
- b) Pis su sistemi yoksa tesislerde atık su veya kanalizasyon sisteminin çevre kirliliği yaratmayacak şekilde projelendirildiği belgelendirilmedikçe inSaati ruhsatı, sistem faaliyete geçmeden de yapıya kullanma ruhsatı verilemez.
- Gerektiği takdirde arıtma tesislerine ilİşkin yeni standartlar Ö.C.K.K.B. tarafından uygulamaya konulabilir.
- 1.12. Kıyıda, toplumun yararlanmasına açık bile olsa hiçbir iskele, liman, rıhtım, dayanma duvarı, tersane, çekek yeri, köprü, menfez, beki, kulübesi, göçel, tuzla, dalyan, teknik altyapı tesisleri; deniz, göl ve akarsu kıyılarının kamu yararına kullanımlarını sağlamak ve korumak amacıyla yönelik kamu yapıları ve tesisler, her türlü sökülebilir bile olsa kulübe, plaj kabinleri, cayhane, kahvehane, lokanta ve benzeri yapılar ve kullanımlar Ö.C.K.K.B. nin uygun görüşü alınmadan tesis edilemez.
- 1.13. Bu plan kapsamındaki yapılar aşağıdaki şartlara uygun inSaati edilecektir.
- a) Yapıların yükseklikleri 1 katlılarda h: 4,00 m ve 2 katlılarda h: 7,00 m'yi geçemez. +0,00 kotuna göre yukarıda verilen h yükseklikleri son kat tavan döşemesi üst kotudur. Zemin kat taban kotu en fazla +1,00 m'dir.
- b) Bitişik nizam verilmemiş adalarda için en fazla bina boyu 25 metredir.
- c) Yapılarda çıkıntılar imar kanunu ve ilgili yönetmeliklere tabiidir.
- d) Bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde:
- Bir ve iki katlı yapılarda binalar arasındaki mesafe en az 6 metredir.
- İki kattan daha fazla yapılarda binalar arasındaki mesafe bina yüksekliği (h) kadardır. Bu uygulamada yüksek olan bina esas alınır.
- PLAN HÜKÜM DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
- e) Çatı yapılmaz, zorunludur. Çatılar oturma Seğinde, beşik, yada kırma çatı türünde ve en az %30, en çok %40 eğimde inSaati edilecektir. Yapılarda teras kat, çatı katı yada çekme kat ve çatı katında piyester yapılamaz.
- f) Saçak önüne parapet yapıldığı durumlarda, parapet yüksekliği saçak seviyesinden 0,50m'den fazla olamaz.
- g) Güneş enerjisinden yararlanılan ısıtıcı aygıtlar çatı örtüsü silüetini bozmayacak şekilde mümkün olduğunca eğime uyularak, çatı düzlemi üzerine yatırılarak veya çatı içerisine gömülerek, diğer su depoları vs. çatı örtüsü altına gizlenmek koşulu ile yapılabilirler. Merdiven ve iŞikliklar çatı gabarısını aşamaz.
- h) İskan edilen katların taban döşeme kaplamasından tavan altına kadar olan yükseklik 2,50 m. den az olamaz. Planda verilen toplam yüksekliklere göre alt katı ticari fonksiyonlarla değerlendirilen yapılarda alt kat iç yükseklikleri üst kattan fazla tutulabilir.
- i) Cephe boyunun yüksekliğe oranı 2,00 m. 'ye eriştiği yada geçtiği yapılarda cephe uzunluğu çıkma, balkon, pencere vb. mimari elemanlarla kırdırarak cepheye hareketlilik getirilecektir.

- 1.14. Bu plan kapsamında yapılacak yapılar bölgenin yer aldığı deprem kuşağı özelliklerine ve zemin etüdüleri sonuçlarına uygun olarak inSaati edilecektir.
- 1.15. Bu plan içerisinde inSaati edilecek olan turistik nitelikli tesisler, sanayiye ait yapı tesisleri, her türlü resmi yapılar ile özellik taşıyan yapıların imar durumları ile buna uygun olarak yapılan vaziyet planı ve mimari projeleri incelenerek uygun görüş alınmak üzere Ö.C.K.K.B. 'na gönderilir. Bu yapılara ancak uygun görüşten sonra inSaati ruhsatı verilir.
- 1.16. Meskun yapı adalarında, mahreç almayan parsellere mahreç vermek amacıyla yol açmaya belediyesi yetkilidir.
- 1.17. Kadastro ve halihazır harita uyuşmazlığından kaynaklanan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzeltmeye belediyesi yetkilidir.
- 1.18. Plan uygulamaları sırasında ortaya çıkacak kadastral artıkları yola katmaya belediyesi yetkilidir.
- 1.19. Bu plan hükümlerinde yer almayan konular hakkında 3194 sayılı imar kanunu, Göksu Deltaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Çevre Düzeni Planı hükümleri ve ilgili mevzuat geçerlidir.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

- 2.1. Yerleşik ve gelişme konut alanlarında 2.konut ve turizm tesisi yapılabilir.
- 2.2. Yerleşik Konut Alanları:
- 2.2.1. K ile tanımlanan yapı düzeni konunacak adalar yerleşik konut alanlarıdır.
- 2.2.2. Yeni yapılacak binanın yer seçiminde belediye yetkilidir. Buna göre yapılar:
- a) Komşu parseldeki yapılaşmanın bitişik olması halinde 'bitişik'.
- b) Komşu parseldeki yapılaşmanın ayrık olması halinde 'ayrık' nizam yapılacaktır.
- c) Yeni yapılacak binalarda T.A.K.S.=0,25, İ.A.K.S.=0,50 h=6,50 m. olacaktır.
- 2.2.3. Yıkılıp yeniden yapılacak yapılarda T.A.K.S.=0,25, İ.A.K.S.=0,50'den büyük ise yapı taaban alanı ve inSaati alanı katsayısı eski yapının aynı kalacak, yeni yapılacak yapı aynı köşe noktaları içine oturtulacaktır.
- T.A.K.S.=0,25, İ.A.K.S.=0,50'den daha küçük yapılarda inSaatiatlar bu değerlere kadar büyütülerek yeniden veya ilave olarak yapılabilir. Yeni yapılacak yapı veya ilavenin yer seçiminde belediye yetkilidir. Sadece üst kat ilavelerinde eski yapının cephe hizasına uyulacaktır.
- 2.2.4. Yerleşik alanlarda yapılacak turizm tesislerinin çekme mesafelerinde ada içindeki yapıların çekme mesafelerine uyulacaktır.
- 2.3. Gelişme konut alanları:
- 2.3.1. Bu alanlarda konut yapılması halinde:
- a) Net yoğunluğu 225 kişi/hektar olan ve yapı nizamı T.A.K.S.=0,25, İ.A.K.S.=0,50 olarak uygulanacak ayrık nizam alanlarda:
- * En az parsel 400 m².
- * En az parsel cephesi 16 m.
- Sartları uygulanır.
- b) Net yoğunluğu 180 kişi/hektar olan ve yapı nizamı T.A.K.S.=0,20, İ.A.K.S.=0,40 olarak uygulanacak ayrık nizam alanlarda:
- * En az parsel 500 m².
- * En az parsel cephesi 20 m.
- Sartları uygulanır.
- 2.3.2. Bu alanlarda turizm tesisi yapılması halinde:
- a) Net yoğunluğu 225 kişi/hektar olan alanlarda:
- * İ.A.K.S.=0,60.
- * h=10,00 m., 3 kat.
- * En az parsel 1500 m².
- * En az parsel cephesi 25 m.
- * Parsel sınırından çekme mesafeleri en az h(bina yüksekliği) olarak uygulanır.
- b) Net yoğunluğu 180 kişi/hektar olan alanlarda:
- * İ.A.K.S.=0,50.
- * h=7,00 m., 2 kat.
- * En az parsel 1500 m².
- * En az parsel cephesi 25 m.
- * Parsel sınırından çekme mesafeleri en az h(bina yüksekliği) olarak uygulanır.

2.4. Ticaret alanları:

- 2.4.1. Bu alanlarda ateşli ve gürültülü olmayan, ancak ticari amaca yönelik yapılar yapılabilir.
- 2.4.2. Üst katlar konut olarak kullanılabilir.
- 2.4.3. Ticaret alanlarında (belgeli) turizm tesisleri yapılabilir. Yapılacak turizm tesislerinde yapılaşma nizamı, ticaret alanlarında verilen nizamdır.

2.5. Günübirlik alanlar:

- 2.5.1. Planda noktasal günübirlik alanlar olarak tanımlanan, kıyıda kalan alanlarda, yürürlükte bulunan kıyı kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde, günübirlik plaj kullanımına yönelik yapılar yer alabilir.
- 2.5.2. Sahil bandında yer alan günübirlik tesis alanlarında, sadece günübirlik kullanıma dönük su ve kara sporlarına ilİşkin tesisler ile lokanta, cay bahçesi, kabin, çöp toplama vb. gibi konaklama içermeyen tesisler yapılabilir.

2.6. Doğal Karakteri Korunacak Kıyı alanları:

Kıyı kumul oluşumları ile endemik kumul bitki türlerinin yer aldığı ve Deltaanın doğusunda özelliğini kaybetmeden kalabilmiş kıyı alanlarıdır.

Bu alanlarda plaj kullanımına yönelik faaliyetler de dahil olmak üzere hiçbir kullanım türü yer alamaz ve yapılaşmaya gidilemez. Alanların doğal yapısını bozucu, bitki varlığını tehdit edici hiç bir faaliyette bulunulamaz. Kentsel yerleşim ile kumsal arasında kalan söz konusu alanlarda transit geçiş amaçlı yaya patikaları oluşturulabilir. Bu patikaların, güzergah, adet ve yapılanma şekilleri Ö.C.K.K.B'nce belirlenir.

2.7. Botanik Parkı:

Göksu Deltaşı'na has endemik bitki türlerini içeren ve sınırları bu planla belirlenmiş olan Park kapsamı içerisindeki Biogenetik rezerv alanında bilimsel ve eğitim amaçlı kontrollü teknik gezi, araştırma ve inceleme çalışmaları dışında her hangi bir faaliyette bulunulamaz, yapı yapılamaz.

Oluşturulacak işletme programı çerçevesinde, alanın doğal yapı ve değerlerine zarar vermeyecek şekilde tanzim edilecek botanik bahçeleri ve işletme tesisleri hazırlanacak vaziyet planları ve detay projelere göre yapılabilir. Ancak, bu planla ayrılan alanda yapılabilecek tesislerde her durumda inSaati alanı İ.A.K.S.=0,05'den fazla olamaz.

2.8. Kamu Eğitim ve Dinlenme Tesisleri Alanı:

Atayurt Belediye ve mücavir alanları içinde kıyı kenar çizgisi ile kıyı çizgisi arasında kalan ve 02.03.1990 tarihinden önce yapılaşmış mevcut bu tesisler, 17.04.1990 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan 3021 sayılı kıyı kanunu'na göre yapılaşmanın mümkün olamayacağı kıyı alanında kalan tesislerdir. Bu tesislere adı onarım dışında tadilat ve ilave yapılamaz, yıkılması halinde yenilenmez.

2.9. Kumsal Alanları:

Bu alanlarda günübirlik deniz aktivitelerine (büfe, soyunma kabini, vb..) ile bilimsel araştırmacılara hizmet verecek, tekne trafiğini düzenleyecek ve kumsalın kontrolü ile güvenliğini sağlayacak, doğal çevreye uygun hafif elemanlardan oluşan yapılar dışında yapı yapılamaz. Bu yapılar için Ö.C.K.K.B. nin olumlu görüşünün alınması zorunludur.

