

UZUNGÖL ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ

1. HEDEF

HARİTASINDA BELİRLENMİŞ SINIRLARI İÇERİSİNDE HAZIRLANAN BU ÇEVRE DÜZENİ PLANININ HEDEFİ;

1.1. BU ALANLARIN VE ÇEVRESİNİN DOĞAL GÜZELLİKLERİNİN, EKOLOJİK DENGESİNİN, TARİH VE TABİAT KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUNMASINI VE BUNLARIN GELECEK NESİLLERE İNTİKALİNİ SAĞLAMAK;

1.2. 1.1. MADDESİNDEKİ HEDEFLERE ULAŞMAK SURETİYLE BÖLGESİNDEKİ DOĞAL KAYNAKLAR İLE DOĞAL SİTLERİN KORUNMASI,

1.3. YUKARIDAKİ 1.1. HEDEFİNE UYGUN OLARAK PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN VE DOĞAL YAPILARI İLE EKOLOJİK ÖZELLİKLERİ AÇISINDAN ÖNEM ARZ EDEN KESİMLERİN KORUMA AĞIRLIKLIL KULLANIM DENGELERİNİN KURULMASINI SAĞLAMAK;

1.4. KISITLI VE KIYMETLİ NİTELİKTEKİ ÖZEL MAHSUL ALANLARINI KORUMAK;

1.5. ÜLKE ÖLÇEĞİNDE ÖNEMİ OLAN VE DOĞAL NİTELİKLERİ SEBEBİYLE TURİSTİK POTANSİYELE SAHİP BULUNAN ALANLARDA HEDEFTE SÖZÜ EDİLEN DENGELER GÖZÖNÜNDE BULUNDURULARAK PLANLI BİR BİÇİMDE TURİZM AMAÇLI KULLANIMLARI DESTEKLEMELİK, BÖLGE İNSANININ ÇAĞDAŞ YAŞAM KOŞULLARINDA YAŞAMALARINI SAĞLAMAK, YÖRE İNSANININ EKONOMİK GELİRLERİNİN ÇEŞİTLENMESİNİ SAĞLAMAK;

1.6.KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNCA BU PLANDAN ÖNCE TESPİT VE İLAN EDİLMİŞ BULUNAN VE EDİLECEK DOĞAL SİT ALANLARINI 383 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMENİN 19.MADDESİNE GÖRE VE KURULCA TESPİT EDİLEN ŞARTLARI KAPSAYACAK ŞEKİLDE KORUMAK;

1.7. YÖRENİN KÜLTÜREL MİRASI VE MİMARİ TARZININ MODERN VE ÇAĞDAŞ DÜZEYDE SÜRDÜRÜLMESİNİ SAĞLAYICI KARARLARLA, BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERLEŞMELER VE DİĞER GELİŞME ALANLARINDA ÇEVREYE UYUMLU YERLEŞME DOKUSU VE ÖZGÜN SİLÜETLERİN OLUŞMASINI TEMİN ETMEK;

1.8.DÜZENSİZ YAPILAŞMAYI ÖNLEMELİK.

2. KAPSAM

BU PLAN BAKANLAR KURULUNCA 25.12.2003 TARİH VE 2003/6692 SAYILI KARARI İLE 07.01.2004 TARİH 25339 SAYILI RESMİ GAZETEDE İLAN EDİLMİŞ OLAN “UZUNGÖL ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ”Nİ KAPSAMAKTADIR.

3. TANIMLAR

3.1. YAPI İNŞAAT ALANI: İŞIKLIKLAR HARİÇ, İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLARIN % 50'sİ İLE ASMA KAT VE ÇATI ARASINDA YER ALAN MEKANLAR VE ORTAK ALANLAR DÂHİL, YAPININ İNŞA EDİLEN TÜM KATLARININ TOPLAMIDIR

3.2.BİNA YÜKSEKLİĞİ: YAPILARIN TABİİ ZEMİN İLE KESİŞTİĞİ EN DÜŞÜK KOTU İLE SAÇAK ÜST KOTU ARASINDAKİ MESAFEDİR.%33-%40 MEYİLLİ ÇATI GABARİSİ İÇİNDE KALAN ÇATILAR, MERDİVEN GEREÇLERİ, ASANSÖR KULELERİ, LÜZUMLU SU DEPOLARI V.B. ELEMANLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR.

3.3. TABAN (BİNA) ALANI: YAPININ PARSELE OTURACAK BÖLÜMÜNÜN, YATAY İZDÜŞÜMÜNDE, ARSA ZEMİNİNDE KAPLAYACAĞI ALANDIR. BAHÇEDE YAPILAN EKLENTİ VE MÜŞTEMİLAT TABAN ALANI İÇİNDE SAYILIR

3.4. TABAN ALANI KAT SAYISI: BİNA TABAN ALANININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR.

3.5. İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (İAKS=EMSAL): YAPININ BÜTÜN KATLARDAKİ ALANLARI TOPLAMININ PARSEL ALANINA ORANIDIR. KATLAR ALANI; İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLARIN % 50'sİ İLE ASMA KAT, ÇEKME KAT, ÇATI KATI VE KAPALI ÇIKMALAR DÂHİL, KULLANILABİLEN BÜTÜN KATLARIN İŞIKLIKLAR ÇIKTIKTAN SONRAKİ ALANLARI TOPLAMIDIR. AÇIK ÇIKMALAR, İÇ YÜKSEKLİĞİ 1.80 M'Yİ AŞMAYAN VE YALNIZCA TESİSATIN GEÇİRİLDİĞİ TESİSAT GALERİLERİ VE KATLARI, TİCARİ AMAÇI OLMAYAN VE YAPININ KENDİ İHTİYACI İÇİN OTOPARK ALANI OLARAK KULLANILAN BÖLÜM VE KATLAR, YANGIN MERDİVENLERİ, ASANSÖRLER, KALORİFER DAİRESİ, KÖMÜRLÜK, SİĞİNAK, SU DEPOSU VE HİDROFOR BU ALANA KATILMAZLAR. KULLANILABİLEN KATLAR DEYİMİNDEN KONUT, İŞYERİ, EĞLENME VE DİNLENME YERLERİ GİBİ OTURMAYA, ÇALIŞMAYA, EĞLENMEYE VE DİNLENMEYE AYRILMAK ÜZERE YAPILAN BÖLÜMLER İLE BUNLARA HİZMET VEREN DEPO VB. ALANLAR ANLAŞILIR.

3.6. TOPLUMUN YARARLANMASINA AÇIK YAPI : MEVZUATA GÖRE TESPİT YADA TASDİK EDİLMİŞ KURAL VE ÜCRET TARİFELERİNE UYGUN BİÇİMDE, GETİRDİĞİ KULLANIMDAN BELİRLİ KİŞİ YA DA TOPLULUKLARA AYRICALIKLI KULLANIM HAKKI TANIMAKSIZIN YARARLANMAK İSTEYEN HERKESE EŞİT VE SERBEST OLARAK AÇIK BULUNDURULAN VE KONUT DOKUNULMAZLIĞI OLMAYAN YAPILARDIR.

A) KIYI ÇİZGİSİ: DENİZ, TABİİ VE SUNİ GÖL VE AKARSULARDA, TAŞKIN DURUMLARI DIŞINDA SUYUN KARAYA DEĞDİĞİ NOKTALARIN BİRLEŞMESİNDEN OLUŞAN ÇİZGİDİR.

B) KIYI KENAR ÇİZGİSİ: DENİZ, TABİİ VE SUNİ GÖL VE AKARSULARDA, KIYI ÇİZGİSİNDEN SONRAKİ KARA YÖNÜNDE SU HAREKETİNİN OLUŞTURDUĞU KUMLUK, ÇAKILLIK, KAYALIK, TAŞLIK, SAZLIK, BATAKLIK VE BENZERİ ALANLARIN DOĞAL SINIRIDIR.

C) SAHİL ŞERİDİ: KIYI KENAR ÇİZGİSİNDEN İTİBAREN KARA YÖNÜNDE;

I) UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALANLARDA YATAY OLARAK EN AZ 100 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ ALANI,

II) UYGULAMA İMAR PLANI BULUNMAYAN BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE VEYA DIŞINDAKİ YERLEŞİK ALANLARDA, ÇEVRE DÜZENİ VE/VEYA NAZIM İMAR PLANI BULUNSUN VEYA BULUNMASIN, YATAY OLARAK EN AZ 100 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ ALANI,

III) BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDAKİ İSKAN DIŞI ALANLARDA ÇEVRE DÜZENİ VE/VEYA NAZIM İMAR PLANI BULUNSUN VEYA BULUNMASIN YATAY OLARAK EN AZ 100 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ ALANI, İFADE EDER.

D) DAR KIYI: KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN, KIYI ÇİZGİSİ İLE ÇAKIŞMASIDIR.

E) KIYI : KIYI ÇİZGİSİ İLE KIYI KENAR ÇİZGİSİ ARASINDAKİ ALANDIR.

3.7. EVSEL ATIKSU: KONUTLARDAN VE OKUL, HASTANE, OTEL GİBİ KÜÇÜK İŞLETMELERDEN KAYNAKLANAN, İNSANLARIN GÜNLÜK NORMAL YAŞAM FAALİYETLERİNDEKİ İHTİYAÇ VE KULLANIMLARI NEDENİYLE OLUŞAN ATIKSULARDIR.

3.8.TURİZM TESİSİ: OTEL, MOTEL, PANSİYON GİBİ KONAKLAMALI TURİZM TESİSLERİ İLE LOKANTA, KAFE GİBİ GÜNÜBİRLİK TESİSLERDİR.

3.9. SİT ALANI : 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNA DAYANILARAK KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NCA TESCİLİ YAPILMIŞ ALANLARDIR.

3.10. TABİAT PARKI : MİLLİ PARKLAR KANUNU DOĞRULTUSUNDA BELİRLENEN BU ALANLAR; BİTKİ ÖRTÜSÜ VE YABAN HAYATI ÖZELLİĞİNE SAHİP, MANZARA BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE HALKIN DİNLENME VE EĞLENMESİNE UYGUN TABİAT PARÇALARIDIR.

3.11. BİNA YAKLAŞMA SINIRI: İMAR PLANI ÜZERİNDE VE/VEYA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN İMAR PARSELİ İÇİNDEKİ BİNANIN PARSEL SINIRINA OLAN EN FAZLA YANAŞMA MESAFESİDİR.

4. GENEL HÜKÜMLER

4.1.PLANDA BELİRTİLEN SINIRLAR İÇİNDE UYGULAMA BU PLAN KARARLARINA GÖRE YAPILACAKTIR. KULLANIM ALANLARINA İLİŞKİN VAROLAN NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE BU PLAN KARARLARI ARASINDA BÖLGESEL ÖZELLİKLERE GÖRE FARKLILIKLAR OLABİLİR. BU DURUMDA UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULUR.

BUNA GÖRE;

08.11.2006 TARİH VE 11266 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN KARARA GÖRE BU TARİHTE SUBASMAN SEVİYESİNİ GEÇMİŞ YAPILAR, RUHSAT VE RUHSAT EKLERİNE UYGUN OLMAK ŞARTI İLE TAMAMLANIRLAR. ANCAK BU YAPILARIN İÇİNDE YER ALDIĞI MEVZİİ İMAR PLANLARINDA, DAHA ÖNCE ALINAN RUHSATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMA ALANLARI BELİRLENMİŞ VE BU ALANLARDA İNŞAATA BAŞLANILAMAMIŞ İSE, SÖZ KONUSU PLANLAR YENİ HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA DEĞİŞTİRİLECEK VE PLANDAKİ BOŞ ALANLAR ANCAK YENİ HÜKÜMLERE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKLERDİR.

4.2.BU PLANA UYGUN BİLE OLSALAR, DAHA ÖNCE ONANMIŞ FAKAT UYGULANMAMIŞ TÜM MEVZİİ PLANLARI İÇİN ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞINDAN (Ö.Ç.K.K.B.) GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR. AKSİ HALDE BU PLANLARDA YER ALAN KULLANIMLAR İÇİN İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ.

4.3. PLANLA YENİ ARAZİ KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA DAYALI OLARAK HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI'NCA (Ö.Ç.K.K.B.) ONAYLANMADAN İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ.

4.4. KAMU ARAZİLERİ : ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGELERİNDE YER ALAN DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ ALANLAR, ORMAN, HAZİNE, KÖY TÜZEL KİŞİLİĞİ, MERA, 2762 SAYILI VAKIFLAR KANUNUNUN 8. MADDESİNDE BELİRTİLEN VAKIF MALLARINI KAPSAMAKTADIR.

4.4.1. ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ İLANINDAN SONRA DAHA ÖNCEKİ PLANLAR İLE VERİLEN KULLANIM KARARLARI HER NE OLURSA OLSUN ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN PLANLAR İLE ‘ÖZGÜN SİLÜETİ KORUNACAK ALAN (ÖSKA)’ OLARAK TANIMLANAN ALANLAR: YAPILAŞMA İZİNİ VERİLMEYEN DOĞAL KARAKTERİNİN KORUNMASI, DEVAMI VE GELİŞTİRİLMESİ ŞEKLİNDE TANIMLANMIŞ OLAN AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, YEŞİL ALAN, PARK, SULAK ALAN, SAZLIK BATAKLIK, ORMAN ALANI ,HASSAS ALAN, HABİTAT VE BİOGENETİK REZERV ALANI GİBİ KORUMA ALANLARI NİTELİĞİNDEKİ ARAZİLER KESİNLİKLE YAPILAŞMAYA AÇILAMAZ, SATIŞA VE BAŞKA BİR AMAÇLA DİĞER BİR KAMU KURULUŞUNA DAHİ TAHSİSE, TAKASA, DEVİRE, KİRALAMAYA, İRTİFAK HAKKI VE ÜST HAKKI TESİSİNE KONU EDİLEMEZ. DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ ALANLAR HAZİNE ADINA TESCİL EDİLEMEZ.

BU ALANLARDA PLANDA BELİRTİLMEMESİNE RAĞMEN KAMU YARARINA YÖNELİK İHTİYAÇ DUYULABİLECEK KAMU HİZMETLERİ ALT YAPI TESİS ALANLARI (YOL GEÇİŞİ, ENERJİ NAKİL VE TELEFON HATTI, GÖLET, BARAJ, SULAMA KANALI, KUYU YERİ SU DEPOSU) İLE TAŞ, ÇAKIL VE KUM OCAĞI, İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİNE UYGUN OLMAK VE ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞININ OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA TAHSİS, TAKAS, DEVİR, KİRALAMAYA, İRTİFAK HAKKI VE ÜST HAKKI TESİSİNE KONU EDİLEBİLİR. ANCAK HİÇBİR SURETLE KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ VE/VEYA KURUMLARA SATIŞI YAPILAMAZ.

PLANDA DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN VE ORMAN ALANLARI OLARAK TANIMLANMIŞ ALANLAR, BÖLGE ÖZELİNDE NADİR, HASSAS, DOĞALLIK VE BİYOLOJİK ÇEŞİTLİLİK AÇILARINDAN ÖZEL ÖNEM ARZ ETMEMESİ, FLORADA BİYOLOJİK ÇEŞİTLİLİK KAYBINA YOL AÇILMAMASI AMACIYLA İSTİLACI AĞAÇ TÜRLERİNİN AĞAÇLANDIRMADA KULLANILMAMASI; AĞAÇLANDIRMADA MUTLAKA BÖLGENİN COĞRAFİ VE İKLİM ŞARTLARINA UYGUN YÖREYE HAS YERLİ TÜRLERİN KULLANILMASI VE ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞININ OLUMLU GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KOŞULLARIYLA TARIM AMAÇLI AĞAÇLANDIRMA ÇALIŞMALARI YAPILMAK ÜZERE TAHSİS, VE KİRALAMAYA KONU EDİLEBİLİR. ANCAK HİÇBİR SURETLE KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ VE/VEYA KURUMLARA SATIŞI YAPILAMAZ.

4.4.2. BU PLANLA KAMUYA AÇIK FONKSİYONLARIN (SPOR TESİSLERİ, DOĞA PARKI, BÖLGE PARKI, REKREASYON ALANLARI VE GÜNÜBİRLİK ALANLAR) YER ALACAĞI, SINIRLI YAPILAŞMA İZİNİ VERİLEN KULLANIM KARARLARININ GETİRİLMİŞ OLDUĞU KAMU ARAZİLERİ SADECE BU HİZMETLERİ GERÇEKLEŞTİRECEK BİR BAŞKA KAMU KURUMUNA TAHSİS VEYA KİRALAMAYA KONU EDİLEBİLİR. GERÇEK VE ÖZEL HUKUK TÜZEL KİŞİLERİNE SATIŞ, TAKAS, İRTİFAK HAKKI VE ÜST HAKKI TESİSİNE, TAHSİS, KİRALAMA, DEVİR VE TEMLİK İŞLEMLERİNE KONU OLAMAZ.

4.4.3. BU PLAN VEYA PLAN HÜKÜMLERİNDEKİ KULLANIM KARARLARINA UYGUN OLMAK ŞARTIYLA, I. MADDEDE SÖZÜ EDİLEN ARAZİLER DIŞINDAKİ TAPULU KAMU ARAZİLERİ İLE HAZİNE ARAZİLERİ, ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA BİR BAŞKA KAMU KURUM VE KURULUŞU İLE GERÇEK VE ÖZEL HUKUK TÜZEL KİŞİLERİNE SATIŞ, TAHSİS, KİRALAMA VE TAKAS İŞLEMLERİNE KONU EDİLEBİLİRLER.

4.4.4. YARGITAY 14. HUKUK DAİRESİ'NİN 30.03.2001 TARİH 2068 SAYILI KARARI GEREĞİ, PLANDA “ORMAN ALANI” OLARAK BELİRLENMİŞ İSE PLAN KARARI İLE YOL GÜZERGAHI BELİRLENMEMİŞ ALANLARDA KİRALAMA YOLU İLE ORMAN YOLU İZİNİ VERİLEMEZ. SÖZ KONUSU ALANLARDA YANGIN YOLLARI AÇILABİLİR, ANCAK HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA KONU EDİLEMEZ. TAHSİS İŞLEMLERİ:

1. ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ İLANINDAN ÖNCE TAHSİS ALINMIŞ OLUP ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ İLANI SONRASI BAŞKANLIĞIMIZCA ONAYLANAN PLANLAR İLE TAHSİS AMACI İLE AYNI KULLANIM KARARI BELİRLENMİŞ KAMU ARAZİLERİ, PLAN KARARLARININ GERÇEKLEŞTİRİLMESİNE YÖNELİK, YAPILANMA KOŞULLARININ ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI TARAFINDAN AÇIĞÇA BELİRLENMESİ KAYDI İLE TAHSİSE KONU EDİLEBİLİR.

2. ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN PLAN KARARLARINDAN FARKLI AMAÇLA TAHSİS İZİNİ ALINMIŞ/ALINACAK KAMU ARAZİLERİNDE; TAHSİS GEREKÇESİNİ GERÇEKLEŞTİRMEK AMACIYLA KURUMUMUZA İLETİLEN “PLAN DEĞİŞİKLİĞİ” TEKLİFLERİNDE;

- ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN ÜST ÖLÇEK PLANDAKİ GENEL YAKLAŞIM, İLKELER VE PLAN HEDEFLERİNE UYGUN OLMASI,

- PLAN KARARLARI İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE TEKLİF EDİLEN KULLANIM KARARI ARASINDA UYUM BULUNMASI,

YAPILACAK TESİSİN NİTELİĞİ AÇISINDAN UYGUNLUĞUN BULUNMASI GEREKMEKTEDİR.

3. ANCAK ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI TARAFINDAN UYGUN GÖRÜŞ ALARAK TAHSİS KONUSU EDİLMİŞ VEYA EDİLECEK TÜM KAMU ARAZİLERİNDE HER TÜR KULLANIM KARARI İÇİN, İLGİLİ BÖLGENİN ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA ÖNGÖRÜLEN SINIRLAR DAHİLİNDE ALT ÖLÇEK PLANLARLA VERİLMİŞ AZAMI YAPILAŞMA KOŞULLARI HİÇBİR SURETLE AŞILAMAZ.

4.5. YERLEŞME ALANLARI VE ÇEVRELERİNDE KİRLİLİK TESPİTİ İLE ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILARAK EKOLOJİK YAPIYA OLUMSUZ ETKİLERİN ÖNLENMESİ İÇİN TEDBİRLERİN ALINMASI MECBURİDİR. BÖLGEDEKİ YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARIYLA ÖZEL KİŞİ VE KURULUŞLARININ, KURUMCA GEREKLİ GÖRÜLEN HALLERDE, YATIRIMLARDAN ÖNCE ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI'NCA HAZIRLANARAK 16.12.2003 TARİH VE 25318 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME (ÇED) YÖNETMELİĞİNE UYGUN RAPOR HAZIRLANMASI VE KURUMA SORULARAK UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

4.6.BU PLAN İÇERİSİNDEKİ KENTSEL YERLEŞME VE GELİŞME ALANLARINDA HAZIRLANACAK PLANLARIN UYGULANMASINDAN ÖNCE BU PLANLARIN TABİKİ İLE, PLANLANMIŞ BÖLGELERİN ŞARTLARINA GÖRE YOLLARIN, PİS VE İÇME SUYU ŞEBEKELERİ KATI ATIKLARIN BERTARAFI İLE İLGİLİ TEKNİK ALT YAPININ OLUŞTURULMASINI SAĞLAMAK ÜZERE İMAR PROGRAMLARININ HAZIRLANMASI GEREKLİDİR.

4.7.BU PLAN İÇERİSİNDEKİ ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA PLAN KARARLARINA VE YAPILACAK İMAR PROGRAMLARINA GÖRE BU HÜKÜMLERİN 4.16. MADDESİNDE BELİRTİLEN TEKNİK ALT YAPI SİSTEMİ YAPILMADAN VE BU SİSTEM BÖLGESEL ÖLÇEKLİ BİR ŞEBEKEME BAĞLANMADAN YAPILAŞMALARA İZİN VERİLEMEZ.

BUNA GÖRE;

A) PLANLAMA ALANLARINDA GEREKLİ KAPASİTE VE SAĞLIK NORMLARINA UYGUN İÇME SUYU, PİS SU ŞEBEKESİ VE ARITMA TESİSLERİNİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.

B) PİS SU (EVSEL ATIK SU) HİÇBİR ŞEKİLDE GÖL, AKARSU, KANAL, DERE VE TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ.

C) KANALİZASYON ŞEBEKELERİ VE ATIK SU ARITMA SİSTEMİNİN ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYACAK ŞEKİLDE VE İMAR PLANLARINA UYGUN OLARAK HAZIRLANDIĞI MAHALLİ İDARE TARAFINDAN BELİRLENMEDİKÇE O PROGRAM BÖLGESİ İÇERİSİNDE YAPI İNŞAAT İZİNİ, SİSTEM FAALİYETE GEÇMEDEN DE YAPILARA KULLANMA (İSKAN) İZİNİ VERİLEMEZ.

4.8. UYGULAMA İMAR PLANI Ö.Ç.K.K.B.'NCA ONANMIŞ YERLERDE İFRAZ YAPILABİLMESİ İÇİN PLANDA ÖNGÖRÜLEN YOL, MEYDAN, YEŞİL ALAN, GENEL OTOPARK GİBİ TOPLUMUN YARARLANMASINA AÇIK ALANLARIN KAMUYA TERK EDİLMİŞ OLMASI MECBURİDİR.

4.9. BU PLAN İÇERİSİNDE HAZIRLANACAK NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE; OTOPARK YÖNETMELİĞİNİN 2.MADDESİNDE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE, 5.MADDE (A) FIKRASINDAKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARINA UYULARAK OTOPARK AYRILMASI MECBURİDİR.

4.10. UYGULAMA İMAR PLANLARININ HAZIRLANIŞINDA BU PLAN NOTLARININ ÖZEL HÜKÜMLERİNDE İFADE EDİLMİYEN HUSUSLARDA;

A) ASGARİ AKTİF YEŞİL ALAN MİKTARI PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİĞİN EK-1'DEKİ STANDARTLARA GÖRE BELİRLENECEKTİR.

UZUNGÖL ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ

B) UYGULAMA İMAR PLANLARININ HAZIRLANIŞINDA YEŞİL ALANLARIN PLAN İÇERİSİNDEKİ BÜTÜNLÜĞÜ GÖZETİLİRKEN DENGELİ VE FONKSİYONEL OLARAK DAĞILMIŞ OLMASI SAĞLANACAKTIR.

4.11.UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BİR BÜTÜN OLARAK YA DA İLGİLİ YEREL İDARENİN PLAN BÜTÜNÜNDEKİ DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI GÖZETİLEREK BELİRLEYECEĞİ ETAPLAR HALİNDE PARSELASYON PLANI YAPILMADAN İNŞAAT İZİNİ VERİLMEZ.

4.12. BU PLAN ALANI İÇERİSİNDE YER ALABİLECEK YÜKSEK GERİLİM HATLARI, ENERJİ NAKİL HATLARI, BORU HATLARI,TRAFÖ MERKEZLERİ, SULAMA, DEŞARJ VE KANAL PROJELERİ, KARAYOLLARI VE KÖY YOLLARI PROJELERİ GİBİ KAMUALTYAPI YATIRIMLARI İLE KENTSEL ALTYAPI (İÇME VE KULLANMA SUYU, KANALİZASYON, ARITMA, ÇÖP DEPONİ)PROJELERİNE, UYGULAMAYA GEÇİLMEYEN ÖNCE Ö.Ç.K.K.B'NDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

4.13. BU PLAN İÇERİSİNDE HER TÜRLÜ RUHSATA TABİ YAPILARA AİT PROJELER, BELEDİYE SINIRLARI İÇERİSİNDE BELEDİYE, BELEDİYE SINIRLARI DIŞINDA İŞE VALİLİKÇE ONAYLANIR. YAPILARA RUHSAT VERMEYE YETKİLİ İDARELER (VALİLİK, BELEDİYE) PROJELERİN PLAN VE HÜKÜMLERİNE UYGUNLUĞUNDAN VE YERİNDE UYGULAMASINDAN DOĞRUDAN SORUMLUDUR. İLGİLİ İDARELER HER HUSUSTA GEREKEN TÜM TEDBİRLERİ ALMAK ZORUNDADIR.

4.14. BU PLAN İÇERİSİNDE YER ALACAK ALT YAPI TESİSLERİ İLE KURUMCA BELİRLENECEK ÖZELLİKTEKİ DİĞER YATIRIMLARDAN Ö.Ç.K.K.B'NİN TALEP EDECEĞİ YAPILARA AİT PROJELER İNCELENEREK UYGUN GÖRÜŞ VERİLMEYEN SÖZ KONUSU ALANLARDA UYGULAMA YAPILAMAZ.

4.15. BÜTÜN TESİS VE YAPILARDA İSKAN 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 HIÇ BİR YAPAY MALZEME KULLANILMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ OLARAK BIRAKILACAK VE BU ALANDA BİTKİSEL DÜZENLEME YAPILACAKTIR. BİTKİLENDİRMEDE YÖREYE ÖZGÜ AĞAÇ TÜRLERİ İLE GÖRSEL OLARAK YAPIYI SAKLAYICI AMAÇLI DÜZENLEME ESASTIR. BUNA GÖRE;

KONUT PARSELLERİNDE SÖZKONUSU TOPRAK SAHANIN HER 40 M2'Sİ İÇİN YÖRESEL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN BİR AĞAÇ VE BİR SÜS ÇALISI DİKİLMESİ ZORUNLUDUR. EĞER PARSELDE MEVCUT AĞAÇ VEYA SÜS ÇALISI VAR İSE BUNLAR GEREKLİ OLAN AĞAÇ VE SÜS ÇALISI SAYISINDAN DÜŞÜLÜR.

TOPLU KONUT KOOPERATİFLERİ, TURİSTİK TESİSLER. KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT TESİSLER, ASKERİ ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR, KAMU HİZMET BİNALARI VB. YAPILANMALAR İÇİN PEYZAJ PROJESİ YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. PEYZAJ PROJESİ OLMAYAN TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI, PEYZAJ UYGULAMASI BİTİRİLMEDEN DE TESİSLERE İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

4.16. UYGULAMA İMAR PLANI OLMAYAN (KÖY YERLEŞİK, KÖY GELİŞME VB.) YA DA UYGULAMA İMAR PLANI VEYA MEVZİ İMAR PLANIYLA İLAVE ŞARTLAR GETİRİLMEMİŞ VE PLANIN ÖZEL HÜKÜMLERİNDE SÖZÜ EDİLMEYEN DURUMLARDA YAPILAR GENEL OLARAK AŞAĞIDAKİ ŞARTLARLA İNŞAA EDİLİRLER:

4.16.1. KONUT YAPILMAK İSTENİLMESİ HALİNDE;

YAPILARIN TABİİ ZEMİN İLE KESİŞTİĞİ EN DÜŞÜK KOT İLE SAÇAK ÜST KOTU ARASINDAKİ MESAFE, HER DURUMDA, BODRUM KAT DAHİL, 6,50 M'Yİ GEÇMEZ. AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARIN İSKAN EDİLMESİ HALİNDE %50'Sİ EMSALA DAHİLDİR. ÇATI ARASI İŞKÂN AMAÇLI KULLANILAMAZ. BİRDEN FAZLA BODRUM KAT KAZANILAMAZ. YAPILARDA MAKSİMUM TABAN ALANI 140 M2'DİR.

4.16.2. TURİZM TESİSİ YAPILMAK İSTENMESİ HALİNDE;

BİNALARA, CEPHE ALDIĞI YOLUN ORTA NOKTASINDAN 0,0 KOTU VERİLİR. BİNA GİRİŞ KOTU, EN FAZLA +1.00 M'DİR.

4.16.3. DİĞER YAPILARDA;

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KOT, EĞİM DURUMUNA GÖRE, BİNANIN OTURACAĞI TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLİR. ANCAK YOLA GÖRE YÜKSEK KALAN PARSELLERDE, ÖN BAHİÇE BIRAKILMASI DURUMUNDA, TABİİ ZEMİN KOTU, O PARSEL İÇİN YOL ORTA NOKTASINDAN VERİLECEK KOTU 3 M'DEN FAZLA GEÇMEZ. HER HALÜKARDA BİR (1) KATTAN FAZLA BODRUM KAT KAZANILAMAZ. BU KATA GİRİŞ, YAN CEPHEDE SAĞLANACAKTIR.

TABİİ ZEMİN ORTALAMASI YOL KOTUNUN ALTINDA KALAN TESİSLERDE GİRİŞ KOTU YOL KOTU OLARAK ALINIR. ANCAK HER DURUMDA EN FAZLA 1 BODRUM KAT AÇIKTA BIRAKILACAKTIR. ZORUNLU OLARAK DAHA FAZLA BODRUM KAT ÇIKMASI HALİNDE ARAZİ TERASLANACAK VE YAPININ BİR KATTAN DAHA FAZLA BODRUM KATI AÇIKTA KALMAYACAKTIR.

D) YAPILARDA ÇIKMALAR:

TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HIÇBİR NOKTADA 2.40 M.DEN AŞAĞI DÜŞMEMEK ŞARTIYLA BİNANIN HER CEPHESİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.

1-AÇIK ÇIKMALAR: YAPI UZUNLUĞUNCA 2M'Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE YADA YAPI ORTA EKSENİNDE GÖMME DERİNLİĞİ 2M'Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE YAPILABİLİR.YAKLAŞMA SINIRINI EN FAZLA 2.00 M. AŞABİLİR. İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINA TAŞMAYAN AÇIK ÇIKMALARDA ÇIKMA ALTI MESAFESİ ARANMAZ.

2-KAPALI ÇIKMALAR: BULUNDUĞU CEPHENİN TAMAMINDA KAPALI ÇIKMALAR; ÖN CEPHEDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA, YAN VE ARKA CEPHELERDE PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE, ÇEKME MESAFELERİNİN EN AZ 5.00M. OLDUĞU YAN VE ARKA CEPHELERDE İSE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA YAPILABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİLDİR.

PLANDA ÖN ÇEKME MESAFESİ 0.00 M. VERİLEN ALANLARDA KAPALI ÇIKMALAR, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HIÇBİR NOKTADA 3.00 M. DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA ÖN CEPHEDE PARSEL SINIRI DIŞINA 1.00 M. TAŞABİLİRLER.

TİCARET ALANLARINDA; ÇEKME MESAFESİNİN 0.00M OLDUĞU ÖN CEPHEDE AÇIK ÇIKMA YAPILAMAZ. AÇIK ÇIKMA YAPILABİLMESİ İÇİN ÇEKME MESAFESİNİN EN AZ 5.00M OLMASI ZORUNLUDUR. ÖN CEPHEDE, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HIÇBİR NOKTADA 3.00 M. DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

BİRDEN FAZLA YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERDEKİ BÜTÜN YOL CEPHELERİ ÖN CEPHE GİBİ DEĞERLENDİRİLİR.

E) KAMU HİZMETİ İÇİN KULLANILAN RESMİ BİNALARLA, İBADET YERLERİ, ÖZEL EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KONFERANS SALONU GİBİ KÜLTÜREL BİNALAR, TERMAL OTELLER VE KÜR TESİSLERİ, KAPALI SPOR TESİSLERİ İLE ENTEGRE OLMAYAN TARIM VE HAYVANCILIK TESİSLERİNDE, ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALMAK VE İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KAYDIYLA BİNA BOYU ARANMAZ. SÖZ KONUSU YAPILARDA H_{max} DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA; GİRİŞ KATI DİĞER KATLARDAN YÜKSEK TUTULABİLİR.

YUKARIDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR DIŞINDA KALAN VE BİTİŞİK NİZAM VERİLMEMİŞ ALANLARDAKİ YAPILAR İÇİN İSE EN FAZLA BİNA BOYU 40M. DİR.

F) BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE BİNALAR ARASINDAKİ MESAFE EN AZ 6.00M.'DİR. BİNALAR ARASI MESAFE BİNALARIN MAHREÇ CEPHELERİNİN BU CEPHEYE PARALEL İZ DÜŞÜMÜNDEN ÖLÇÜLÜR.ANCAK HIÇBİR ŞEKİLDE BİRBİRLERİ ARASINDAKİ MESAFE 4 M. DEN AZ OLAMAZ.

G) BİNALARDA SAÇAK ZORUNLUDUR. SAÇAK GENİŞLİĞİ 0.50-1.00 M. ARASINDA YAPILIR.

H) BİNALARDA ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. ÇATILAR, ÜÇGEN ALIN DAR CEPHEYE GELECEK ŞEKİLDE, İKİ YANA EĞİMLİ BEŞİK ÇATI OLACAKTIR. ÇATI EĞİMİ EN AZ %33, EN FAZLA %40 ARASINDA YAPILABİLİR. ALATURKA KİREMİT VEYA BENZERİ ÖRTÜ MALZEMESİ KULLANILMALIDIR. RENK PİŞMİŞ TOPRAK RENGİNDE OLACAKTIR.

YAPILARDA, TERAS KAT, ÇEKME KAT YA DA ÇATI KATI İLE ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ANCAK, ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA, SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ İLE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI, EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEYEN, BÖLÜMLER DÜZENLENEBİLİR

GÜNEŞ ENERJİSİNDEN YARARLANILAN ISITICI AYGITLAR ÇATI ÖRTÜSÜ SİLÜETİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE MÜMKÜN OLDUĞUNCA EĞİME UYARAK, ÇATI DÜZLEMİ ÜZERİNE YATIRILARAK VEYA ÇATI İÇERİSİNE GÖMÜLEREK, DİĞER SU DEPOLARI V.S. İSE ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINA GİZLENMEK ŞARTI İLE YAPILABİLİRLER.

ASANSÖR KULESİ, MERDİVEN VE İŞIKLIK LARI ÇATI GABARİSİNİ AŞAMAZ.

I) İSKAN EDİLEN KATLARIN TABAN DÖŞEME KAPLAMASINDAN TAVAN ALTINA KADAR OLAN YÜKSEKLİĞİ 2.40M'DEN AZ OLAMAZ. BUNA GÖRE, ALTI TİCARİ FONKSİYONLARLA DEĞERLENDİRİLEN YAPILARDA ALT KAT İÇ YÜKSEKLİKLERİ ÜST KATTAN FAZLA TUTULABİLİR.

J) CEPHE BOYUNUN YÜKSEKLİĞE ORANI 2.00'A ERİŞTİĞİ YA DA GEÇTİĞİ YAPILARDA CEPHE UZUNLUĞU ÇIKMA, BALKON, PENCERE VB. MİMARİ ELEMANLARLA KIRILARAK CEPHEYE HAREKETLİLİK GETİRİLECEKTİR. BU UYGULAMADA YEREL MİMARİ TARZ VE ÖZELLİKLER İLE CEPHE ORANLARININ GÖZÖNÜNDE TUTULMASI MECBURDİR.

CEPHELERDEKİ KAPI VE PENCERE BOŞLUKLARI, TOPLAM CEPHE ALANININ %50'SİNİ GEÇEMEZ. ANCAK, ZEMİNLERDE TİCARET KULLANIMI GETİRİLEN ALANLARDAKİ YAPILARIN ZEMİN KATLARINDA (ZEMİN KAT DÖŞEMESİ ÜST KOTU İLE TAVAN KOTUNUN SINIRLADIĞI ALANDA), GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK YAPILARDA VE TURİZM YAPILARININ, YATAK ÜNİTELERİ HARİÇ, ZEMİN KATLARINDA, DOLULUK-BOŞLUK ORANI ARANMAZ.

İLGİLİ KÜLTÜR TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU VEYA ÖÇKKB'NCA BELİRLENECEK ÖZEL DURUMLAR DIŞINDA, PENCERE GENİŞLİĞİ; EN AZ 0,60, EN ÇOK 0,90 M, YÜKSEKLİĞİ; EN AZ 1,20, EN ÇOK 1,60 M, YAN YANA GELEN İKİ PENCERE ARASINDAKİ MESAFE; EN AZ 0,40 M OLACAKTIR. BALKON PENCERELERİ, YERE KADAR VE EN ÇOK 0,90 M GENİŞLİK TEKRARLANARAK BÖLÜMLENEBİLECEKTİR.

K- DOĞAL SİT ALANLARI İÇERİSİNDEKİ MEVCUT TÜM BİNALAR (KONUT, İDARİ, TURİZM VB.), CEPHE UYUMUNUN SAĞLANMASI AMACIYLA EN AZ 15 CM OLACAK ŞEKİLDE AHŞAP VE TAŞ MALZEMEYLE KAPLANACAKTIR.

L-YAPIYA İSKAN RUHSATI ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇERİSİNDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLEME VE BİTKİLENDİRİLMESİ İŞLEMİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR.

4.17. BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE, 04.04.1991 GÜN VE TS: 9111 SAYILI TSE TEKNİK KURULU KARARI İLEBELİRLENEN "ÖZÜRLÜ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLENMESİ KU RALLARINA" İLİŞKİN İÇ MEKAN MİMARİ STANDARTLARI GÖZÖNÜNE ALINMAK SURETİYLE, BEDENSEL ÖZÜRLÜ İNSANLARIN YENİ YAPILACAK TURİZM YAPILARINI, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YAPILARI VE KAMU HİZMET BİNALARI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ MECBURDİR.

4.18. TABİİ AFETLER YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. YOĞUN MOLOZ AKMALARININ GÖZLENDİĞİ ÇİĞ PATİKALARI; "ÇİĞ TEHLİKESİ VE MOLOZ AKMASI (HEYELAN BÖLGESİ)" NİTELENDİRMESİYLE, YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR (YUO) OLARAK YAPILAŞMAYA AÇILAMAZ.

4.19. 31.12.2004 TARİH VE 25687 SAYI İLE RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4.20. 30.11.2000 TARİH VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4.21. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN MEVCUT, KENTSEL VE TARIMSAL GELİŞME ALANLARINDAKİ BÜYÜK ÖLÇEKLİ PLANLAMA, HER TÜRLÜ PROJELENDİRME VE YAPILANMA ÇALIŞMALARINDA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4.21. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN MEVCUT, KENTSEL VE TARIMSAL GELİŞME ALANLARINDAKİ BÜYÜK ÖLÇEKLİ PLANLAMA, HER TÜRLÜ PROJELENDİRME VE YAPILANMA ÇALIŞMALARINDA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

YER BİLİMLERİ YÖNÜNDEN SAKINCALI OLDUĞU VEYA TEDBİR ALINMASI GEREKTİĞİ YETKİLİ KURULUŞLARCA BELİRLENEN YA DA YAPILACAK ETÜDLERDE SAKINCA ÇIKACAK ALANLARDA JEOLojİK RAPOR DOĞRULTUSUNDA Ö.Ç.K.K.B'NCA BELİRLENECEK İNŞAAT YASAĞI VE DİĞER ÖZEL ŞARTLAR GEÇERLİ OLACAKTIR.

4.22. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULAR HAKKINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4.23. MERA KANUNU VE YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4.24. 02/10/1990 TARİHLİ VE 90/1117 SAYILI KARARNAMENİN EKİ KARARIN 3.MADDESİNE GÖRE; "... ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ TESPİT VE İLANINA İLİŞKİN KARARLARIN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE MAHALİNDE UYGULANMASINDAN VE TAKİBİNDEN, BELEDİYE SINIRLARI VE MÜCAVİR ALANLAR İÇİNDE BELEDİYE BAŞKANI, KÖY YERLEŞİK ALANLARINDA MUHTAR, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU HÜKÜMLERİNE TABİ ALANLARDA ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜKLERİ, BELEDİYE SINIRLARI VE MÜCAVİR ALANLARI İLE ORMAN ALANI DIŞINDA İŞE VALİLİKLER SORUMLUDUR.

4.25. 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA BELİRTİLEN KULLANIM KARARI İLE ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARININ FARKLILIK GÖSTERMESİ HALİNDE ; Ö.Ç.K.K.B. LİĞİNCA ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI GEÇERLİDİR.

4.26. BU PLAN ÜZERİNDE ÖLÇÜ ALINARAK UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. BU PLANLA BELİRLENEN TÜM KULLANIM KARARLARI GENEL ARAZİ KULLANIM KARARLARI OLUP, GÖSTERİLEN ALANLARIN SINIRLARI, KONUM VE ÖLÇÜLERİ ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA (NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARINDA) İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ İLE DOĞAL, YAPAY VE YASAL EŞİKLER VE DETAYLI ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA BELİRLENİR.

4.27 BU PLAN KAPSAMINDAKİ MUTLAK KORUMA ALANLARI DIŞINDA KALAN ALANLARDA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE GÜVENLİK, SAĞLIK, İLK VE ORTA DERECELİ EĞİTİM TESİSLERİ, BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR VB. GİBİ SOSYAL DONATI ALANLARI; ÇED YÖNETMELİĞİNİN EK-1 LİSTESİNDE YER ALMAYAN HER TÜRLÜ ARITMA TESİSLERİ, ULAŞIM ALTYAPISI GİBİ TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARI, YENİLENEBİLİR ENERJİ (GÜNEŞ, JEOTERMAL, BİYOGAZ VB.) ÜRETİM ALANLARINA İLİŞKİN İMAR PLANLARI İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMAKSIZIN YAPILABİLİR.

5. ÖZEL HÜKÜMLER

5.1. İMAR PLANI ONAYLI ALANLAR:

BU ALANLARDA Ö.Ç.K.K. TARAFINDAN ONAYLANMIŞ NAZIM İMAR PLANLARI VE UYGULAMA İMAR PLANLARI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

5.2. KIRSAL YERLEŞİM VE KIRSAL GELİŞME ALANLARI:

BU ALANLARDA YAPILACAK TÜM BİNA VE TESİSLER İÇİN İLGİLİ YEREL İDAREDEN İNŞAAT VE İSKAN RUHSATLARI ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.BU ALANLARDA,KONUT, TURİZM TESİSİ, KIRSAL PANSİYON, GÜNÜBİRLİK TESİS, TİCARET GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU YAPILAR SİT ALANLARININ İÇİNDE OLMASI HALİNDE K.T.V.K.B.K. NUN GÖRÜŞÜ ALINARAK BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE İLGİLİ BELEDİYESİNCE BU ALANLAR DIŞINDA VALİLİK TARAFINDAN RUHSATLANDIRILIR.

2.OKUL, SAĞLIK OCAĞI, İBADET YERİ, KARAKOL, KÖY KONAĞI GİBİ KAMU HİZMETİNE YÖNELİK YAPILARIN YER SEÇİMİ Ö.Ç.K.K.B. NİN VE SİT ALANLARININ İÇİNDE OLMASI HALİNDE, K.T.V.K.B.K. NUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE İLGİLİ BELEDİYESİNCE BU ALANLAR DIŞINDA VALİLİK TARAFINDAN RUHSATLANDIRILIR.

3.BU ALANLARDA YAPILAŞMA ŞARTLARI;

KONUT, PANSİYON VE GÜNÜBİRLİK KULLANIMLARINDA;

EN FAZLA T.A.K.S.= 0.20

EN FAZLA K.A.K.S.= 0.40

EN KÜÇÜK İFRAZ= 400M²

EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ=6.50 M. DİR (2 KAT)

PARSEL; 200 M2 -400 M2 ARASINDA İŞE YAPI TABAN ALANI = 80M2 Yİ

400 M2- 600 M2 ARASINDA İŞE YAPI TABAN ALANI =120 M2 Yİ

600 M2 VE ÜZERİNDE İŞE TAKS:0.20 Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE UYGULANIR.ANCAK PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMAK İSTENMESİ HALİNDE PARSEL ALANININ 400 M2 VE BÖLÜNMESİNDEN ELDE EDİLECEK TAM SAYI KADAR YAPI YAPILABİLİR VE HER BİR YAPININ TABAN ALANI HER DURUMDA 140M2 Yİ GEÇEMEZ.

TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE;

İMAR PLANI YAPILMASI ZORUNLUDUR. BU PLANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI AŞAĞIDA VERİLEN DEĞERLERİ GEÇEMEZ.

EMSAL=0.60

EN KÜÇÜK PARSEL=2000 M²

EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ=10.50 M.(3 KAT) DİR.

4.UYGULAMALAR BU KURALLAR ÇERÇEVESİNDE BELEDİYE MÜCAVİR ALAN SINIRI İÇİNDE İLGİLİ BELEDİYESİ, BU ALANLAR DIŞINDA TRABZON VALİLİĞİNCE GEREKLİ RUHSAT İŞLEMLERİ TAMAMLANARAK VE YASAL DENETİMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLEREK YAPILABİLECEK, TEREDDÜDE DÜŞÜLEN DURUMLARDA Ö.Ç.K.K. VE SİT ALANINDA KALMASI HALİNDE İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

UZUNGÖL ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ

5.3. NOKTA GÜNÜBİRLİK ALANLAR:

BU ALANLARDA 6 M² Yİ GEÇMEYEN BÜFE VE KİRLLETİCİ ETKİSİ OLMAYAN FOSSEPTİK YAPIMINI GEREKTİRMEYEN SEYYAR TUVALET YAPILABİLİR. BU KULLANIMLAR YALNIZ KAMU ARAZİLERİNDE YER ALABİLİR, ÖZEL MÜLKİYETE KONU EDİLEMEZ. SÖZ KONUSU KULLANIMLARA İLİŞKİN VAZİYET PLANI ÖÇKK BAŞKANLIĞINCA UYGUN GÖRÜLMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

5.4. SİT ALANLARI:

KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARI İLE İLAN EDİLEN DOĞAL ALANLARDIR. BU ALANLARDA SİT KARARLARININ KORUNMASI, GELİŞTİRİLMESİ VE BAKIMI İÇİN GEREKLİ OLAN YAPILAR (WC, İŞÇİ BARAKASI, BEKÇİ KULÜBESİ, V.S.) ANCAK Ö.Ç.K.K.B.'NİN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINARAK YAPILABİLİR. BUNUN DIŞINDA HALİHAZIR ARAZİ KULLANIMI SÜRDÜRÜLÜR. YENİ TARIM ALANLARI AÇILAMAZ.

BU ALANLARDA HER TÜRLÜ KAZI YAPIMI ÖNLENECEK (KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NCA VERİLEN İZİNLER DIŞINDA) TOPRAK, TAŞ ALINMAYACAK, KUM, KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER GİBİ OCAKLAR AÇILMAYACAKTIR

BU ALANLARDA BU HÜKÜMLERİN 4.12. MADDESİNDE BELİRTİLEN YATIRIMLARIN TALEBİ HALİNDE Ö.Ç.K.K.'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE BİRLİKTE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI MECBURDİR.

383 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMENİN 19.MADDESİNE GÖRE YERLEŞİK ALANLAR İÇİNDE VEYA DIŞINDAKİ TARIM YA DA DİĞER ALANLARDA BULUNUP, İLAN EDİLMİŞ SİT ALANLARI İÇERİSİNDE KALAN YAPILAŞMALARDA, O SİT KARARI İLE BİRLİKTE BELİRLENMİŞ OLAN YAPILAŞMA ŞARTLARI AŞILAMAZ. ANCAK BU ALANLARDA BU PLAN VEYA BU PLANA GÖRE YAPILACAK UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE GETİRİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARININ DAHA DÜŞÜK OLMASI HALİNDE BU PLAN HÜKÜMLERİNE UYULUR. YAPILARIN DIŞ ÖZELLİKLERİ İLE İLGİLİ MADDELERİ İÇİN SÖZÜ EDİLEN KONULARDA YİNE SİT KARARLARINA; SÖZÜ EDİLMİYEN KONULARDA İSE BU PLAN HÜKÜMLERİNİN 4.16.MADDESİNE UYULACAKTIR.

5.5. MERA ALANLARI:

BU ALANLARDA: 4342 SAYILI MERA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GECERLİDİR. YAYLAK VE KIŞLAKLARDA, 442 SAYILI KÖY KANUNUNDA ÖNGÖRÜLEN İNŞAATLAR İLE VALİLİKLERDEN İZİN ALINMAK SURETİYLE İMAR MEVZUATINA GÖRE YAPILACAK KULLANMA AMACINA UYGUN MANDIRA, SULUK, SUNDURMA VE SÜREKLİLİK GÖSTERMEYEN BARINA , AĞIL, AHIR DIŞINDA EV VE BENZERİ YAPILAR YAPILAMAZ.

5.6. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR (DAĞ ÇAYIRI):

BU ALANLAR TOPOGRAFYASI, FLORA VE FAUNASIYLA VE BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMLARININ (FUNDA, ÇALILIK,ÇAYIR, SAZLIK VE BATAKLIK VB.) DEVAM ETTİRİLECEĞİ ALANLARDIR.

BU ALAN İÇİNDE KALAN ÖZEL MÜLKİYETLERDE İFRAZDAN SONRA ELDE EDİLECEK HER PARSEL 5.000M2 DEN KÜÇÜK OLAMAZ. AYRICA PARSELLERİN TAPU HARİTASINDA BULUNAN BİR YOLA YAPILAN İFRAZDAN SONRA 25 M. CEPHESİNİN BULUNMASI GEREKLİDİR.

BU ALANLARDA;

EN FAZLA İAKS=0.05

EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ=6.50 M. (2 KAT) 'DİR.

EN FAZLA YAPI İNŞAAT ALANI=250M2'DİR.

YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLDAN 10M, YAN VE ARKA BAHÇALERDEN 5 M OLACAKTIR.

5.7. ORMAN ALANLARI:

BU ALANLARDA 6831 SAYILI ORMAN KANUNUNDA BELİRTİLEN ORMANLARIN BAKIMI, KORUNMASI, GELİŞTİRİLMESİ VE İŞLETİLMESİ AMAÇLI TESİSLER DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. PLANDA ORMAN ARAZİSİ OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDAKİ ÖZEL ARAZİLERDE YAPILAŞMA ŞARTLARI 5.6. MADDESİNDEKİ GİBİDİR.

ORMAN ARAZİLERİ ÜZERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ ÜST VE ALTYAPI (ORMAN YOLU, YANGIN EMNİYET BANDI, BEKÇİ KULÜBESİ, GÖZETLEME KULESİ, SU, ELEKTRİK, ARAÇ PARKI, DEPO ALANI) İÇİN Ö.Ç.K.K.'NDAN GÖRÜŞ ALINMASI MECBURDİR.

BU ALANLARDA MESİRE YERİ VE KAMPİNG ALANINA YÖNELİK TALEPLER Ö.Ç.K.K.B TARAFINDAN DEĞERLENDİRİLİR. DENİZ İLE BAĞLANTISI OLAN ALANLARDA İSE BU TALEPLER Ö.Ç.K.K.B VE ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNCE OLUŞTURULACAK PROTOKOL DOĞRULTUSUNDA SONUÇLANDIRILACAKTIR

5.8. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR :

BU ALANLARDAMEVCUT ORMAN ALANLARI İÇERİSİNDE OLUP, ORMAN NİTELİĞİNİ KAYBETMİŞ AÇIKLIKLAR OLMASI NEDENİ İLE AĞAÇLANDIRILMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDIR. BU ALANLARDA GÜNÜBİRLİK TESİSLER VE KAMPİNG ALANLARI DÜZENLENEBİLİR. ÖZEL MÜLKİYETLERDE 5.6. NOLU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNE VE YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULUR.

5.9. SU ÜRÜNLERİ:

YERLEŞİK ALAN SINIRI DIŞINDAKİ, GÖL, DALYAN, AKARSU İLE İRTİBATLI OLAN VEYA OLMAYAN ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDA SU ÜRÜNLERİ YETİŞTİRİCİLİĞİNE YÖNELİK FAALİYETLERİ İÇEREN SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE YETİŞTİRME TESİSİ YAPILAMAZ. BÖLGE İÇERİSİNDE GEÇMİŞTEN BUGÜNE YÖRE BALIKÇISI TARAFINDAN İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYGUN, ÇEVREYE VE BALIK STOKLARINA ZARAR VERMEDEN KULLANILAN YÖRESEL ARAÇ-GEREÇLERİYLE BALIKÇILIK YAPILABİLİR. SÜRÜTME AĞLARIYLA AVCILIK YAPILAMAZ. BU PLAN ONAYINDAN ÖNCE İZİN ALMIŞ RUHSATLI BALIK ÜRETİM ÇİFLİKLERİ RUHSAT SÜRESİ BİTİMİNE KADAR FALİYETLERİNE DEVAM EDEBİLİR ANCAK ;

ATIK SU ARITIM TESİSİNİN YAPILARAK, ÇİFTLİK ÇIKIŞI SU KALİTESİNİN, SU ÜRÜNLERİ KONTROL VE YÖNETMELİĞİNİN EK-5'DE YER ALAN "İÇ SULARA VE DENİZLERDEKİ İSTİHSAL YERLERİNE DÖKÜLMESİ YASAK OLAN ZARARLI MADDELER VE ALICI ORTAMA AİT KABUL EDİLEBİLİR DEĞERLER LİSTESİ" NDE YER ALAN PARAMETRE DEĞERLERİ SINIRLARI İÇİNDE OLMASI, ÇİFTLİK VE ÇEVRESİNDE SIVI VE KATI ATIK KİRLİLİĞİNE NEDEN OLACAK FAALİYETLERE VE DEŞARJA SEBEBİYET VERİLMEMESİ, DOĞAL VEJETASYONUN TAHRİP EDİLMEMESİ GEREKMEKTEDİR.

5.10. MADEN OCAKLARI :

D) BU PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YENİ MADEN OCAĞI TAŞ, KİREÇ, MERMER, ÇAKIL, TUĞLA OCAKLARI AÇILAMAZ.

II) HALEN OCAK İŞLETENLER İLE BU PLAN HÜKÜMLERİNİN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN SONRA MEVCUT OCAKLARI HER NE ŞEKİLDE OLURSA OLSUN DEVİR VE TEMLİK ALANLAR BU PLAN HÜKÜMLERİNE 31.12.1993 TARİHİNE KADAR ÇED FORMUNA UYGUN OLARAK BİYOLOG, JELOG, ORMAN MÜHENDİSİ, İNŞAAT MÜHENDİSİ, ÇEVRE MÜHENDİSİ İLE ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISININ İMZALARINI TAŞIYAN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ RAPORUNU HAZIRLATTIRARAK Ö.Ç.K.K.'NA GÖNDERİR. BU RAPORA VE KURUM GÖRÜŞÜNE UYGUN OLARAK ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYACAK TARZDAGEREKLİ TEDBİRLERİ ALIR. İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYMAYANLAR İLE GENEL HÜKÜMLERE GÖRE İLGİLİMERCIERCE YAPILACAK İKAZA RAĞMEN BİR AY İÇERİSİNDE TEDBİR ALMAYAN OCAKLARIN İZİN İŞLEMİ İPTALEDİLİR. DAHA ÖNCE RUHSAT ALMIŞ OLANLARDAN OCAK OLARAK ÇALIŞMASI UYGUN GÖRÜLMİYENLERİN İZİN VEİŞLETME SÜRESİNİN BİTİMİNDE İKİNCİ BİR İŞLEME GEREK KALMAKSIZIN FAALİYETİ İPTAL EDİLMİŞ SAYILIR. SÖZ KONUSU OCAKLAR YENİ KİRALAMAYA VE İŞLETMEYE KONU EDİLEMEZ.

5.11. TELEFERİK HATTI:

TELEFERİK HATTININ, BAŞLANGIÇ VE BİTİŞ NOKTALARINI İÇİNE ALAN, BÖLGENİN REKREATİF-SPORTİF VE TURİZM AMAÇLI FAALİYETLERİNE YÖNELİK İHTİYAÇ VE TEDBİRLERİ ALT ÖLÇEKLİ PLANLARLA BELİRLENİR.

3.12. TABİAT PARKI :

TABİAT PARKLARI; BİTKİ ÖRTÜSÜ VE YABAN HAYATI ÖZELLİĞİNE SAHİP, MANZARA BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE HALKIN DİNLENME VE EĞLENMESİNE UYGUN TABİAT PARÇALASI ALANLARDIR. BU ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KURUMCA ONAYLI ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİNE UYULUR. UZUN DEVRELİ GELİŞME PLANI YAPILMALMASI DURUMUNDA VERİLECEK OLAN FARKLI KULLANIM KARARLARI HUSUSUNDA ÖÇKKB NİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR VE BU GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA ONAY AŞAMASINA GEÇİLİR.

5.13. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA, KONU VE İLGİSİNE GÖRE, ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞININ KURULMASINA DAİR 383 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU (5491 SAYILI ÇEVRE KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUNLA DEĞİŞİK), 2873 SAYILI MİLLİ PARKLAR KANUNU, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU, 3621 SAYILI KIYI KANUNU, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU (5226 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK) VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNLARIN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ İLE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULUR.