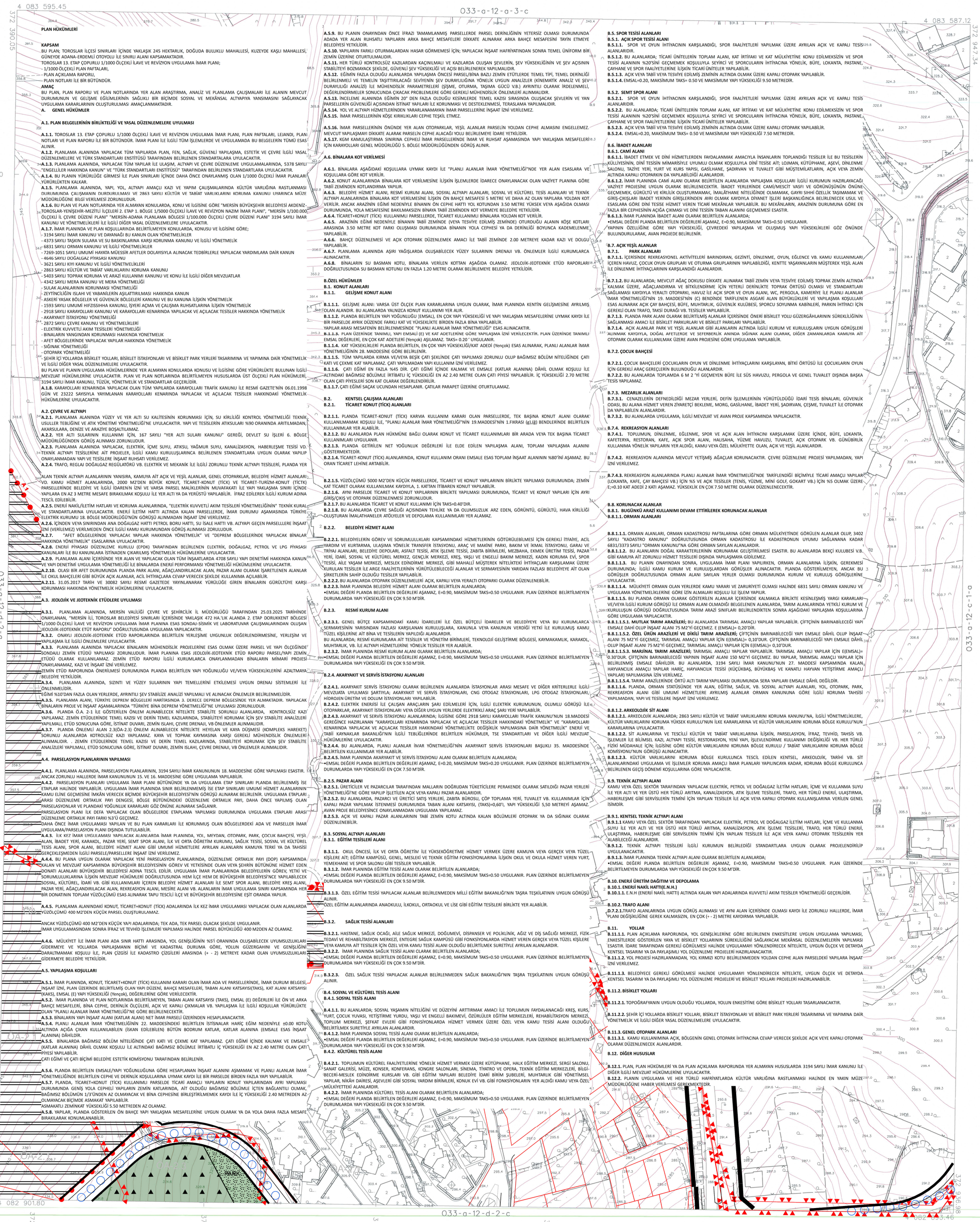
MERSİN
(TOROSLAR)
033-a-12-d-2-b



PLAN HÜKÜMLERİ

KAPSAM

BU PLAN; TOROSLAR İLÇESİ SINIRLARI İÇİNDE YAKLAŞIK 245 HEKTARLIK, DOĞUDA BULUKLU MAHALLESİ, KUZEYDE KAŞLI MAHALLESİ, GÜNEYDE ADANA-ERDEMLİ OTOYOLU İLE SINIRLI ALANI KAPSAMAKTADIR.

TOROSLAR 13. ETAP ÇOPURLU 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI;

- 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTALARI,
- PLAN AÇIKLAMA RAPORU,
- PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.

AMAÇ

BU PLAN, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARINDA YER ALAN ARAŞTIRMA, ANALİZ VE PLANLAMA ÇALIŞMALARI İLE ALANIN MEVCUT DURUMUNUN VE GELİŞME EĞİLİMLERİNİN SAĞLIKLI BİR BİÇİMDE SOSYAL VE MEKÂNSAL ALTYAPIYA YANSIMASINI SAĞLAYACAK UYGULAMA KARARLARININ OLUŞTURULMASI AMAÇLANMAKTADIR.

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. PLAN BELGELERİNİN BİRLİKTELİĞİ VE YASAL DÜZENLEMELERE UYULMASI

A.1.1. TOROSLAR 13. ETAP ÇOPURLU 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, LEJANDI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. İMAR PLANI İLE İLGİLİ TÜM İŞLEMLERDE VE UYGULAMADA BU BELGELERİN TÜMÜ ESAS ALINIR.

A.1.2. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TÜM YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TARAFINDAN BELİRLENEN STANDARTLARA UYULACAKTIR.

A.1.3. PLANLAMA ALANINDA, YAPILACAK TÜM YAPILAR İLE ULAŞIM, ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME UYGULAMALARINDA, 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE "TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ" TARAFINDAN BELİRLENEN STANDARTLARA UYULACAKTIR.

A.1.4. BU PLANIN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ İLE PLAN SINIRLARI İÇİNDE DAHA ÖNCE ONAYLANMIŞ OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEN KALKAR.

A.1.5. PLANLAMA ALANINDA, YAPI, YOL, ALTYAPI AMAÇLI KAZI VE YAPIM ÇALIŞMALARINDA KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA ÇALIŞMANIN DURDURULMASI VE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU UYARINCA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

A.1.6. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA, KONU VE İLGİSİNE GÖRE "MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ AKDENİZ-TOROSLAR-YENİŞEHİR-MEZİTLİ İLÇELERİ 2. ETAP 1. BÖLGE 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI", "MERSİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI" "MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI" 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

A.1.7. İMAR PLANINDA VE PLAN KOŞULLARINDA BELİRTİLMEYEN KONULARDA, KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE DAYANAĞI BU KANUN OLAN YÖNETMELİKLER
- 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUNMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK
- 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER
- 7269-1051 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN
- 4646 SAYILI DOĞALGAZ PİYASASI KANUNU
- 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU
- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE KONU İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUATLAR
- 4342 SAYILI MERA KANUNU VE MERA YÖNETMELİĞİ
- SULAK ALANLARININ KORUNMASI YÖNETMELİĞİ
- ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN
- ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK
- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU, İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK
- 2918 SAYILI KARAYOLLARI KANUNU VE KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK
- AKARYAKIT İSTASYONU YÖNETMELİĞİ
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ
- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YONETMELİK
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK
- SIĞINAK YÖNETMELİĞİ
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ
- ŞEHİR İÇİ YOLLARDA BİSİKLET YOLLARI, BİSİKLET İSTASYONLARI VE BİSİKLET PARK YERLERİ TASARIMINA VE YAPIMINA DAİR YÖNETMELİK VE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA ÜST ÖLÇEKLİ PLAN HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, TÜZÜK, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR GEÇERLİDİR.

A.1.8. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK OLAN TÜM YAPILARDA KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU İLE RESMİ GAZETE'NİN 06.01.1998 GÜN VE 23222 SAYISIYLA YAYIMLANAN KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.2. ÇEVRE VE ALTYAPI

A.2.1. PLANLAMA ALANINDA YÜZEY VE YER ALTI SU KALİTESİNİN KORUNMASI İÇİN, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNE VE ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR. YAPI VE TESİSLERİN ATIKSULARI %90 ORANINDA ARITILMADAN, AKARSULARA, DENİZE VE ARAZİYE BOŞALTILAMAZ.

A.2.2. YER ALTI SULARININ KULLANIMI İÇİN, 167 SAYILI "YER ALTI SULARI KANUNU" GEREĞİ, DEVLET SU İŞLERİ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

A.2.3. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK, ELEKTRİK, İÇME SUYU, ATIKSU, YAĞMUR SUYU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VD. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER, İLGİLİ KAMU KURULUŞLARINCA BELİRLENEN STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN YAPI VE TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

A.2.4. TRAFO, REGLAJ DOĞALGAZ REGÜLATÖRÜ VB. ELEKTRİK VE MEKANİK İLE İLGİLİ ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ, PLANDA YER ALAN TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ YANISIRA, KAMUYA AİT AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOPARKLAR, BELEDİYE HİZMET ALANLARI VD. KAMU HİZMET ALANLARINDA, 2000 M2'DEN BÜYÜK KONUT, TİCARET-KONUT (TİCK) VE TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) PARSELLERİNDE BELEDİYE VE İLGİLİ İDAREN'N İZNİ VE VARSA PARSEL MALİKLERİNİN MUVAFAKATI İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇİNDE YAPILARA EN AZ 3 METRE MESAFE BIRAKILMAK KOŞULU İLE YER ALTI YA DA YERÜSTÜ YAPILABİLİR. İFRAZ EDİLEREK İLGİLİ KURUM ADINA TESCİL EDİLEBİLİR.

A.2.5. ENERJİ NAKİL/İLETİM HATLARI VE KORUMA ALANLARINDA, "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNİN" TEKNİK KURAL VE STANDARTLARINA UYULACAKTIR. ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDA KALAN PARSELLERDE, İMAR DURUMU AŞAMASINDA TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU 18. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

A.2.6. İÇİNDEN VEYA SINIRINDAN ANA DOĞALGAZ HATTI PETROL BORU HATTI, SU İSALE HATTI VB. ALTYAPI GEÇEN PARSELLERE İNŞAAT İZNİ (VERİLEMEZ) VERİLMEDEN ÖNCE İLGİLİ KAMU KURUMUNDAN GÖRÜŞ ALINMASI ZORULUDUR.

A.2.7. "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR.

A.2.8. ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULU (EPDK) TARAFINDAN BELİRLENEN ELEKTRİK, DOĞALGAZ, PETROL VE LPG PİYASASI KANUNLARI İLE BU KANUNLARA İSTİNADEN ÇIKARILMIŞ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.2.9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN VE YAPILACAK OLAN TÜM İNŞAATLARDA 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN VE YAPI DENETİMİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ İLE BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.2.10. OLASI BİR AFET DURUMUNDA PLANDA PARK ALANI, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, PAZAR ALANI OLARAK İŞARETLENEN ALANLAR İLE OKUL BAHÇELERİ GİBİ BÜYÜK AÇIK ALANLAR, ACİL İHTİYAÇLARA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE KULLANILMASINA AÇILABİLİR.

A.2.11. 31.05.2017 TARİH VE 30082 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜLÜĞE GİREN BİNALARIN GÜRÜLTÜYE KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.3. JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜDLERE UYULMASI

A.3.1. PLANLAMA ALANINDA, MERSİN VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 25.03.2025 TARİHİNDE ONAYLANAN, "MERSİN İLİ, TOROSLAR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YAKLAŞIK 472 HA.'LIK ALANDA 2. ETAP DORUKKENT BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS SONDAJ-SİSMİK VE LABORATUVAR ÇALIŞMALARINDAN OLUŞAN JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.3.2. ONAYLI JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINDA BELİRTİLEN YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİNE, YERLEŞİM VE YAPILAŞMA İLE İLGİLİ ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.

A.3.3. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BİNALARIN MÜHENDİSLİK PROJELERİNE ESAS OLMAK ÜZERE PARSEL VE YAPI ÖLÇEĞİNDE/ SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU PARSEL/YAPI ZEMİN ETÜDÜ OLARAK KULLANILAMAZ. ZEMİN ETÜD RAPORU İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANMADAN BİNALARIN MİMARİ PROJESİ ONAYLANAMAZ, KAZI VE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

ZEMİN ETÜD RAPORUNDA ÖNERİLMESİ DURUMUNDA PLANDA BELİRTİLEN YAPI YOĞUNLUĞU VE/VEYA YÜKSEKLİKLERİNİ AZALTMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.

A.3.4. PLANLAMA ALANINDA, SIZINTI VE YÜZEY SULARININ YAPI TEMELLERİNİ ETKİLEMESİ UYGUN DRENAJ SİSTEMLERİ İLE ÖNLENMELİDİR.

EĞİMİ %10'DAN FAZLA OLAN YERLERDE, AYRINTILI ŞEV STABİLİZE ANALİZİ YAPILMALI VE ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.

A.3.5. PLANLAMA ALANI, TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINDA 3. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. YAPILACAK BİNALARIN PROJE VE İNŞAAT AŞAMALARINDA "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ"NE UYULMASI ZORUNLUDUR.

A.3.6. PLANDA Ö.A. 2-1 İLE GÖSTERİLEN ÖLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLARDA, KONTROLSÜZ KAZI YAPILAMAZ. ZEMİN ETÜDLERİNDE TEMEL KAZISI VE DERİN TEMEL KAZILARINDA, STABİLİTEYİ KORUMAK İÇİN ŞEV STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI, ETÜD SONUCUNA GÖRE, İSTİNAT DUVARI, ZEMİN ISLAHI, ÇEVRE DRENAJI, VB ÖNLEMLER ALINMALIDIR.

A.3.7. PLANDA ÖNLEMLİ ALAN 2.3(ÖA-2.3) ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ (KOMPLEKS HAREKET) SORUNLU ALANLARDA KONTROLSÜZ KAZI YAPILAMAZ. KAYA VE TOPRAK KAYMASINA KARŞI GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR. . ZEMİN ETÜDLERİNDE TEMEL KAZISI VE DERİN TEMEL KAZILARINDA, STABİLİTEYİ KORUMAK İÇİN ŞEV STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI, ETÜD SONUCUNA GÖRE, İSTİNAT DUVARI, ZEMİN ISLAHI, ÇEVRE DRENAJI, VB ÖNLEMLER ALINMALIDIR.

A.4. PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI

A.4.1. PLANLAMA ALANINDA, PARSELASYON PLANLARININ, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE YAPILMASI ESASTIR. ANCAK ZORUNLU HALLERDE İMAR KANUNUNUN 15. VE 16. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

A.4.2. PARSELASYON PLANLARI UYGULAMA İMAR PLANI BÜTÜNÜNDE YA DA UYGULAMA ETAP SINIRLARI PLANDA BELİRLENMİŞ İSE ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. UYGULAMA İMAR PLANINDA SINIR BELİRLENMEMİŞ İSE ETAP SINIRLARI UMUMİ HİZMET ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇMESİNE İMKÂN VERECEK BİÇİMDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN GÖRÜŞÜ ALINARAK BELİRLENİR. UYGULAMA ETAPLARI ARASI DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI DENGESİ, BÖLGE BÜTÜNÜNDEKİ DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI, DAHA ÖNCE YAPILMIŞ OLAN PARSELASYONLAR VE PLANDAKİ YOĞUNLUK KARARLARI GÖZ ÖNÜNE ALINARAK SAĞLANIR.

PARSELASYON PLANI İLK DEFA YAPILACAK OLAN BÖLGELERDE ETAPLAMA YAPILMASI DURUMUNDA UYGULAMA ETAPLARI ARASI DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI FARKI %3'Ü GEÇEMEZ.

DAHA ÖNCE İMAR UYGULAMASI YAPILAN VE BU PLAN KARARLARI İLE KORUNMUŞ OLAN BÖLGELERDEKİ ADA VE PARSELLER İMAR UYGULAMA/PARSELASYON PLANI DIŞINDA TUTULABİLİR.

A.4.3. İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK ALANLARDA İMAR PLANINDA, YOL, MEYDAN, OTOPARK, PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, YEŞİL ALAN, İBADET YERİ, KARAKOL, PAZAR YERİ, SEMT SPOR ALANI, İLK VE ORTA ÖĞRETİM KURUMU, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI, SPOR ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI GİBİ UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN ALANLARIN KAMUYA TERKİ YA DA TAHSİSİ GERÇEKLEŞMEDEN İLGİLİ PARSELE/PARSELLERE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

A.4.4. BU PLANA UYGUN OLARAK YAPILACAK YENİ PARSELASYON PLANLARINDA, DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP) KAPSAMINDA KALAN VE MEVZUAT KAPSAMINDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN GÖREV VE YETKİSİNDE OLAN VEYA ŞEHRİN BÜTÜNÜNE HİZMET EDEN DONATI ALANLARI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ADINA TESCİL EDİLİR. UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELEDİYELERİN GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARINA İLİŞKİN MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA HEM İLÇE HEM DE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE YAPILABİLECEK SOSYAL, KÜLTÜREL, İDARİ VB. GİBİ KULLANIMLARI İÇEREN BELEDİYE HİZMET ALANLARI İLE SEMT SPOR ALANI, BELEDİYE KREŞ ALANI, PAZAR YERİ, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, REKREASYON ALANI, MESİRE ALANI VB. ALANLARIN İMAR UYGULAMA SINIRI KAPSAMINDA HER BİR DONATININ TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK TAPU TESCİLİ İLÇE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE EŞİT ORANDA YAPILIR.

A.4.5. PLANLAMA ALANINDAKİ KONUT, TİCARET+KONUT (TİCK) ADALARINDA İLK KEZ İMAR UYGULAMASI YAPILACAK OLAN ALANLARDA YÜZÖLÇÜMÜ 400 M2'DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

ANCAK YÜZÖLÇÜMÜ 400 M2'DEN KÜÇÜK YAPI ADALARINDA; TEK ADA, TEK PARSEL OLACAK ŞEKİLDE UYGULANIR.
İMAR UYGULAMASINDAN SONRA İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMLERİ YAPILMASI HALİNDE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 400 M2DEN AZ OLAMAZ.

A.4.6. MÜLKİYET İLE İMAR PLANI ADA SINIR HATTI ARASINDA, YOL GENİŞLİĞİNİN %5'I ORANINDA OLUŞABİLECEK UYUMSUZLUKLARI GİDERMEYE VE YOLLARDA YAPILAŞMANIN BİÇİMİ VE KADASTRAL DURUMA GÖRE, YOLUN GÜZERGAHINI VE GENİŞLİĞİNİ DARALTMAMAK KOŞULU İLE, PLAN ÇİZGİSİ İLE KADASTRO ÇİZGİLERİ ARASINDA (+ - 2) METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI GİDERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

A.5. YAPILAŞMA KOŞULLARI

A.5.1. İMAR PLANINDA, KONUT, TİCARET+KONUT (TİCK) KULLANIM KARARI OLAN İMAR ADA VE PARSELLERİNDE, İMAR DURUM BELGESİ, İNŞAAT İZNİ, PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİŞ OLAN YAPI DÜZENİ, BAHÇE MESAFELERİ, TABAN ALANI KATSAYISI(TAKS), KAT ALANI KATSAYISI (KAKS), EMSAL (E) YAPI YÜKSEKLİĞİ (Yençok), DEĞERLERİNE GÖRE VERİLECEKTİR.

A.5.2. İMAR PLANINDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN, TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS), EMSAL (E) DEĞERLERİ İLE ÖN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ, BİNA CEPHE, DERİNLİK ÖLÇÜLERİ, AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR VB. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KOŞULLAR YÜRÜRLÜKTE OLAN "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

A.5.3. BİNALARIN YAPI İNŞAAT ALANI (KATLAR ALANI) NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.

A.5.4. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 22. MADDESİNDEKİ BELİRTİLEN İSTİSNALAR HARİÇ EĞİM NEDENİYLE ±0.00 KOTU ALTINDA AÇIĞA ÇIKAN KULLANILABİLEN (İSKAN EDİLEBİLEN) BÜTÜN BODRUM KATLAR, KATLAR ALANINA (EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA) DÂHİLDİR.

A.5.5. BİNALARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİNDE ÇATI KATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ. ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALMAK VE EMSALE (KATLAR ALANINA) DÂHİL OLMAK KOŞULU İLE ALTINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İRTİBATLI İÇ YÜKSEKLİĞİ EN AZ 2.40 METRE OLAN ÇATI PİYESİ YAPILABİLİR.

ÇATI EĞİMİ VE ÇATI BİÇİMİ BELEDİYE ESTETİK KOMİSYONU TARAFINDAN BELİRLENİR.

A.5.6. PLANDA BELİRTİLEN EMSALE/YAPI YOĞUNLUĞUNA GÖRE HESAPLANAN İNŞAAT ALANINI AŞMAMAK VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN CEPHE VE DERİNLİK KOŞULLARINA UYMAK KAYDI İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

A.5.7. PLANDA, TİCARET+KONUT (TİCK) KULLANIMLI PARSELDE TİCARİ AMAÇLI YAPILARIN KONUT YAPILARINDAN AYRI YAPILMASI DURUMUNDA GENİŞ YOLA CEPHELİ YAPILARIN ZEMİN KATLARINDA, AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İÇTEN BAĞLANTILI OLMAK, BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN 1/3'ÜNDEN AZ OLMAYACAK VE BİNA CEPHESİNE BİRLEŞTİRİLMEMEK KAYDI İLE İÇ YÜKSEKLİĞİ 2.40 METREDEN AZ OLMAYACAK BİÇİMDE ASMAKAT YAPILABİLİR.

ASMAKATLI ZEMİNKAT YÜKSEKLİĞİ 5.50 METREDEN AZ OLAMAZ.

A.5.8. YAPILAR, PLANDA GÖSTERİLEN ÖN BAHÇE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYGUN OLARAK YA DA YOLA DAHA FAZLA MESAFE BIRAKILARAK KONUMLANABİLİR.

A.5.9. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE İFRAZI TAMAMLANMIŞ PARSELLERDE PARSEL DERİNLİĞİNİN YETERSİZ OLMASI DURUMUNDA ADADA YER ALAN RUHSATLI YAPILARIN ARKA BAHÇE MESAFELERİ DİKKATE ALINARAK ARKA BAHÇE MESAFESİNİ TAYİN ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

A.5.10. YAPILARIN FARKLI OTURMALARDAN HASAR GÖRMEMESİ İÇİN; YAPILACAK İNŞAAT HAFRİYATINDAN SONRA TEMEL ÜNİFORM BİR ZEMİN ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.

A.5.11. HER TÜRLÜ KONTROLSÜZ KAZILARDAN KAÇINILMALI VE KAZILARDA OLUŞAN ŞEVLERİN, ŞEV YÜKSEKLİĞİNİN VE ŞEV AÇISININ STABİLİTEYİ BOZMAYACK ŞEKİLDE, GÜVENLİ ŞEV YÜKSEKLİĞİ VE AÇISI BELİRLENEREK YAPILMALIDIR.

A.5.12. EĞİMİN FAZLA OLDUĞU ALANLARDA YAPILAŞMA ÖNCESİ PARSEL/BİNA BAZLI ZEMİN ETÜTLERDE TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENMELİ VE TEMELİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYENİN ŞEV DURAYLILIĞINA YÖNELİK UYGUN ANALİZLER (KİNEMATİK ANALİZ VE ŞEV DURAYLIĞI ANALİZİ) İLE MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ V.B.) AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİ, DEĞERLENDİRMELER SONUCUNDA ÇIKACAK PROBLEMLERE GÖRE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.

A.5.13. İNCELEME ALANINDA EĞİMİN 20° DEN FAZLA OLDUĞU KESİMLERDE TEMEL KAZISI SIRASINDA OLUŞACAK ŞEVLERİN VE YAN PARSELLERİN GÜVENLİĞİ AÇISINDAN İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMASI VE DESTEKLENMESİ, TERASLAMA YAPILMALIDIR.

A.5.14. YOL VE ALTYAPI HİZMETLERİNDEN YARARLANAMAYAN İMAR PARSELLERİNE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

A.5.15. İMAR PARSELLERİNİN KÖŞE KIRIKLIKLARI CEPHE TEŞKİL ETMEZ.

A.5.16. İMAR PARSELLERİNİN ÖNÜNDE YER ALAN OTOPARKLAR, YEŞİL ALANLAR PARSELİN YOLDAN CEPHE ALMASINI ENGELLEMEZ. MEVCUT YAPILAŞMAYI DİKKATE ALARAK PARSELİN CEPHE ALACAĞI YOLU BELİRLEMEYE İDARE YETKİLİDİR.

A.5.17. KGM KAMULAŞTIRMA SINIRINA CEPHELİ İMAR PARSELLERİNDE İMAR VE RUHSAT AŞAMASINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİN KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINIR.

A.6. BİNALARA KOT VERİLMESİ

A.6.1. BİNALARA AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA UYMAK KAYDI İLE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NDE YER ALAN ESASLARA VE KOŞULLARA GÖRE KOT VERİLİR.

A.6.2. KONUT ALANLARINDA BİNALARA KOT VERİLMESİNE İLİŞKİN İŞLEMLERDE İDARECE ONAYLANACAK OLAN VAZİYET PLANINA GÖRE TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA YAPILIR.

A.6.3. BELEDİYE HİZMET ALANI, RESMİ KURUM ALANI, SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA BİNALARA KOT VERİLMESİNE İLİŞKİN ÖN BAHÇE MESAFESİ 5 METRE VE DAHA AZ OLAN YAPILARA YOLDAN KOT VERİLİR. ANCAK ARAZİNİN EĞİMİ NEDENİYLE BİNANIN ÖN CEPHE HATTI YOL KOTUNDAN 3.50 METRE YÜKSEK VEYA AŞAĞIDA OLMASI DURUMUNDA, YOLA MESAFESİNE BAKILMAKSIZIN BİNAYA TABİİ ZEMİNDEN KOT VERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

A.6.4. TİCARET+KONUT (TİCK) KULLANIMLI PARSELLERDE, TİCARET KULLANIMLI BİNALARA YOLDAN KOT VERİLİR.

A.6.5. ARAZİNİN EĞİMİ NEDENİYLE BİNANIN TABİİ ZEMİNDE (VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDE) OTURDUĞU ALANIN KÖŞE KOTLARI ARASINDA 3.50 METRE KOT FARKI OLUŞMASI DURUMUNDA BİNANIN YOLA CEPHESİ YA DA DERİNLİĞİ BOYUNCA KADEMELENME YAPILABİLİR.

A.6.6. BAHÇE DÜZENLEMESİ VE AÇIK OTOPARK DÜZENLEMEK AMACI İLE TABİİ ZEMİNDE 2.00 METREYE KADAR KAZI VE DOLGU YAPILABİLİR.

A.6.7. PLANLAMA ALANINDA AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK YÜZEY SULARININ DRENAJI VB. ÖNLEMLER İLGİLİ KURUMLARCA ALINACAKTIR.

A.6.8. BİNALARIN SU BASMAN KOTU, BİNALARA VERİLEN KOTTAN AŞAĞIDA OLAMAZ. JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA SU BASMAN KOTUNU EN FAZLA 1.20 METRE OLARAK BELİRLEMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

B.ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI

B.1.1. GELİŞME KONUT ALANI

B.1.1.1. GELİŞME ALANI: VARSA ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARINA UYGUN OLARAK, İMAR PLANINDA KENTİN GELİŞMESİNE AYRILMIŞ OLAN ALANDIR. BU ALANLARDA YALNIZCA KONUT KULLANIMI YER ALIR.

B.1.1.2. PLANDA BELİRTİLEN YAPI YOĞUNLUĞU (EMSAL), EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE BİR PARSELDE AYRIK DÜZENDE FARKLI KAT VE YÜKSEKLİKTE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR.

YAPILAR ARASI MESAFENİN BELİRLENMESİNDE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" ESAS ALINACAKTIR.

B.1.1.3. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI, YAPI EMSALİ (E) VE KAT ADETLERİNE GÖRE YAPILAŞMA İZNİ VERİLECEKTİR. PLAN ÜZERİNDE TANIMLI EMSAL DEĞERLERİ, EN ÇOK KAT ADETLERİ (Yençok) AŞILAMAZ. TAKS= 0.20 ' UYGULANIR.

B.1.1.4. KAT YÜKSEKLİKLERİ PLANDA BELİRTİLEN, EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ/KAT ADEDİ (