

01					
06					
11					
16					
21					
22					
23					
24					
25					

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26

RİZE-PAZAR

(HAMİDİYE)

F45-C-09-B-3-B

F45-c-09-b-2-c

PLAN NOTLARI

1. KAPSAM

İMAR PLANI ONAMA SINIRLARI DÂHİLİNDE KALAN ALANLARDA BU PLAN NOTLARINA UYULUR.

2. GENEL HÜKÜMLER

2.1. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;

3194 SAYILI İMAR KANUNU,

5761-4957/2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU,

2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,

3830-3621 SAYILI KIYI KANUNU,

5578 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZI KULLANIMI KANUNU,

81-2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU,

5226-2863 KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU,

6831-3373 SAYILI ORMAN KANUNU,

5178-4342 SAYILI MERA KANUNU,

7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN,

5442 SAYILI İL İDARESİ KANUNU,

4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU,

1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU,

1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU VE BU KANUNLARLA İLGİLİ UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ İLE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ/MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, YÖNETMELİK, GENELGE, Tüzük, TEBLİĞ) GEÇERLİDİR.

2.2. İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE RİZE İL ÖZEL İDARESİ TARAFINDAN YAPITIRILAN VE 2017 TARİHİNDE ONAYLANAN "PAZAR-HAMİDİYE KOYU İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2.3. 06.01.1998 GÜN VE 23222 SAYILI RESMİ GAZETE YAYINLANAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.4. ENERJİ NAKİL VE İLETİM HATTI ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ"NDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI VE ENERJİ NAKİL VE İLETİM HATLARININ GEÇTİĞİ ALANLARDAKİ İRTİFAK KORIDORU BOYUNCA YAPILAŞMA ÖNCESİNDE TEAŞ VE TEDAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.

2.5. TÖM PLANLAMA ALANINDA "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" VE "SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.6. KENTSEL MEKANLARIN DÜZENLENMESİNDE ÖZÜRLÜLERLE İLGİLİ HER TÜRLÜ YASAL MEVZUAT VE STANDARTLARA UYULACAKTIR.

2.7. PLAN SINIRLARI İÇERİNDE PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK HER YAPI FEN VE SAĞLIK KOŞULLARINA İLGİLİ Tüzük VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYUMAK ZORUNDADIR.

2.8. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (YOL, SU, ELEKTRİK, KANALİZASYON VS.) İLGİLİ KAMU KURULUŞLARINCA ARANAN TEKNİK STANDARTLARINA UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

2.9. PLANLAMA ALANI İÇERİNDE KENTSEL AÇIK ALANLAR, YEŞİL ALAN, YOL, PARK, OTOYOL, KIYI, EĞİTİM TESİS ALANLARI, SAĞLIK TESİS ALANLARI, İDARİ TESİS ALANLARI, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, İBADET ALANLARI GİBİ KAMUSAL KULLANIM İÇİN AYRILAN ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZLAR.

2.10. 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ UYARINCA; PARSELYASYON PLANLARI ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2.11. KADASTRO İLE İMAR PLANI HATLARI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN 1 (BİR) METREYE KADAR OLAN UYUŞSUZLUKLARI, YOLUN GÜZERGAHI DEĞİŞTİRMEK KAYDIYLA DÜZELTİMEYE YA DA YAPILAŞMANIN BİÇİMİNE GÖRE ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEK KOŞULU İLE TAŞIT VE YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 1 (BİR) METREYE KADAR GENİŞLETMEYE YA DA PARSELYASYON PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPMAYA İDARESİ YETKİLİDİR.

2.12. İNŞAAT EMSALLERİ NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.

2.13. PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNDEN DAHA DÜŞÜK KAT ADEDİNE GÖRE YAPILAŞMA OLABİLİR. BU DURUMDA PROJELERİN VE UYGULAMALARIN ONAYLI PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILMASI ZORUNLUDUR.

2.14. BİNA YÜKSEKLİĞİ: BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTADAN SAÇAK SEVİYESİNE KADAR OLAN YÜKSEKLİKTİR. ÇATI GABARİSİ İÇİNDE KALAN ÇATILAR, BACALAR, MERDİVENLER, GEÇİMLER, AŞANSOR KULELERİ, LÜZÜMLÜ SU DEPOLARI VB. ELEMANLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR.

2.15. 3000 MZ'NİN ÜZERİNDEKİ KONUT-TİCARET-TURİZM TESİS KULLANIMI PARSELLERDE PEYJAJ PROJESİ YAPITIRILMASI ZORUNLUDUR. PROJESİNDE BELİRTİLEN PEYJAJ DÜZENLEMELERİ GERÇEKLEŞMEDEN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.

2.16. İMAR PLANI İLE OLUŞTURULMUŞ OLAN İMAR ADALARINDA VE İMAR PARSELLERİNDE İNŞAAT YAPILAN ALAN DIŞINDAKİ BÖLÜMLERDE ÖN BAĞÇE VE YAN BAĞÇE HARİCİ (İMAR PARSELİ İÇİNDE) AÇIK OTOYOL YAPILABİLİR. TAMAMEN TOPRAK ALTINDA ÖN BAĞÇE HARİCİ DİĞER YÖNLERDE PARSEL SINIRINDA KAPALI OTOYOL YAPILABİLİR. BODRUM KATINDA YAPILAN OTOYOL ALANLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

2.17. PARSEL SINIRI İÇERİNDE MİMARİ VE PEYJAJ DÜZENLEMESİNE YÖNELİK AŞAĞI AKARAK ÇÖZÜMLEMLERİ VE KAPALI MEKAN TANIMLAMAYAN MİMARİ ÇUBUKSAL ELEMANLAR EMSAL HESABINA DAHİL DEĞİLDİR.

2.18. EĞİMLİ ALANLARDA KOTTAN DOLAYI OLUŞAN BODRUM KATLARDA 1(BİR) KAT İSKANLANDIRILABİLİR.

2.19. ZEMİN KATTA KENDİ PARSEL HÜDUDU DIŞINA TAŞMAYAN, HANGİ KATTA YAPILIRSA YAPILSIN 0,20 METREYİ GEÇMEYEN MOTİF ÇIKMALAR YAPILABİLİR. BAĞÇE İÇİNDE YAPILACAK TERAS VE ZEMİN KAT GİRİŞ MERDİVENLERİ İLE BİNA CEPHESİNİN İTİBAREN GENİŞLİĞİ 2,50 METREYİ GEÇMEYEN, TRETUAR DIŞINA TAŞMAMAK VE EN ALÇAK NOKTASI TRETUAR KOTUNDAN EN AZ 2,50 METRE YÜKSEKLİKTE YAPILACAK GİRİŞ SAÇAKLARI ÇIKMA DEĞİLDİR.

ÇATI YAPILMASI

2.20. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILARDA ÇATI KATI VE ÇEKME KATI YAPILAMAZ. ANCAK ÇATI EĞİMİ OLACAK ŞEKİLDE ÇATI İÇİNDE ALT KATLA BAĞLANTILI MEKAN OLUŞUMUNA GİDİLEBİLİR.

2.21. ÇATI EĞİMİ İÇİNDE YAPILACAK İSKAN EDİLEBİLİR ALANLAR EMSALE DAHİLDİR. BU ALANLARA AİT TERASLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

ÇATI EĞİMİ

2.22. ÇATI EĞİMİ BİNANIN SAÇAK UCUNDAN HESAPLANIR. YÜKSEKLİK SINIRLARI İÇİNDE KALMAK İLE YAPILACAK ÇATILAR KIRMA VE BEŞİK ÇATI ŞEKLİNDE OLACAKTIR. KONUT, TİCARET İLE KONUT VE TİCARET KULLANIMI YAPILARINDA TONUZ ÇATI YAPILAMAZ.

ÇATI ARASINI KULLANMA

2.23. KONUT, TİCARET İLE KONUT VE TİCARET KULLANIMLI YAPILARDA ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. BU KISIMLARDA SU DEPOSU, AŞANSOR KULESİ VE SON KATTA OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE BAĞLANTILI PİYESLER YAPILABİLİR. BU PİYESLER EN AZ 2,70 METRE, ENÇOK PİYESİN BAĞLANTISI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KAT YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK KAYDI İLE İLAVE KAT DÖŞEMESİ İLE BÖLÜNEBİLİR. SON KATTA OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE BAĞLANTILI PİYES OLUŞTURULABİLMESİ İÇİN SAÇAK UCUNDAN MİNİMUM 3 METRE ÇEKİLMELİDİR.

2.24. ÇATI TERASLARINDA YAPILACAK EN ÇOK 115 CM YÜKSEKLİĞİNDE KAĞIR KORKULUKLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR. TERAS CEPHESİNİN EN FAZLA ½ (%50) ORANINDA YAPILABİLİR. TERASLARA ORTU YAPILMASI HALİNDE AÇIK YA DA KAPALI ÇIKMA HIZASINDAN İTİBAREN 2,40 METRE YÜKSEKLİĞİNDE BAŞLAYACAK VE MAHYA KOTUNU HİÇBİR SÜRETTİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR. TERAS CEPHELERİ HİÇBİR YAPI MALZEMESİ İLE KAPATILMAYACAK, TERAS ÜSTÜ ORTU MALZEMESİ MEVCUT ÇATI ORTU MALZEMESİNİN AYNISİ OLMAK ŞARTIYLA TAŞIYICI ELEMANLARI VE İSKELETTİ SOKULUR TAKILABİLİR YAPIM SİSTEMİ İLE CEPHE ESTETİĞİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE AŞAĞI VE METAL MALZEMELERDEN YAPILABİLİR. TERAS ÜSTÜ ORTUSU TAŞIYICI ELEMANLAR, İSKELETTİ VE ORTUSU HİÇBİR ŞEKİLDE BETON MALZEMESİ KULLANILMADAN ÖRÜLEBİLECEK ÇATI MAHYA KOTUNU AŞMAYACAKTIR.

2.25. ÇATI PİYESLERİNDE FENER PANCİRE UYGULAMALARI: PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 35. MADDESİNE EK OLARAK AYNI CEPHE HATTINDA BULUNAN FENER GENİŞLİKLERİ TOPLAMI BULUNDUĞU CEPHE UZUNLUĞUNUN %40'INI AŞMAMAK KOŞULU İLE BİR FENER GENİŞLİĞİ MAKSİMUM 2,50 METRE, FENERLER ARASI MESAFE MİNİMUM 2,00 METRE, YAPININ SAÇAK KOTU İLE ÇATI FENER ÜST KOTU ARASINDAKİ YÜKSEKLİK MAKSİMUM 2,50 METRE OLACAK ŞEKİLDE KARE VEYA ÜÇGEN ŞEKİLDE ÇATI FENERİ UYGULANMASI YAPILABİLİR. HİÇBİR SÜRETTİ ÇATI FENERİ ÜZERİNDE SEKİM DEĞİŞTİRECEK İLAVE ÇATI DÜZENLENMEZ.

ÇATI DIŞINA ÇIKMA

2.26. MERDİVEN EVİ, İŞIKLIKLAR, HAVALIKLAR, HAYA BACALARI, KALKAN DUVARLARI ÇATI ORTUSUNUN 0,20 METRE AŞABİLİR. AYRICA ZORUNLU OLAN TESİSLAT İLGİLİ HACİMLER İLE ÇATI PENCERELERİNİN DE ÇATI ORTUSUNU AŞMAMASINA YETKİLİ İDARESİNCE UYGUN GÖRÜLECEK ÖLÇÜ VE ŞEKİLDE İZİN VERİLEBİLİR.

ÇATI ARASINA ÇIKMA

2.27. ÇATILI BİNALARDA ÇATI ARASINA, ÇATIYA ÇIKMAK İÇİN EN AZ 0,80x0,80 METRE BOYLARINDAKİ KAPAKLI BİR DELİK BULUNDURULUR VEYA GENEL MERDİVENLER ÇATIYA KADAR GEREKLİ TEDBİRLER ALMAK ŞARTIYLA DEVAMI ETTİRİLİR.

EN YÜKSEK MAHYA KOTU

2.28. SAÇAK ÜST KOTUNA ÇATI YÜKSEKLİĞİ İLAVE EDİLMEK SÜRETTİLE BULUNUR.

ÇATI HÜKÜMNE BAĞLI OLMAYAN YAPILAR

2.29. TESCİLLİ YAPILAR, ANITLAR VE KAMU YAPARLI YAPILAR, İBADET AMAÇLI YAPILAR İLE TURİZM TESİS ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARDA ÇATI ÖRTÜLERİ VE BUNLARIN YAPILACAK YA DA TAMİR EDİLECEK ÇATI ÖRTÜLERİ BU KAYITLARA TABİİ DEĞİLDİR.

ÇEVRE SAĞLIĞI

2.30. PLANLAMA ALANI İÇERİNDE ÇEVREYİ BOZACAK VE ZARAR VERECEK ATIK TAŞIYICI İŞLEMLERİ YASAKTIR.

2.31. KATI ATIKLARIN DÜZENLİ TOPLANMASI VE DEPOLANMASI ESAS OLUP BU ALANLARDA "KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNDE BELİRLENEN KRİTERLER CERCEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.32. 31.12.2004 GÜN VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" TEKNİK USULLER TEBLİĞİ'NDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. SU KAYNAKLARININ KORUNMASI VE SUYUN DENGELİ VE VERİMLİ KULLANIMI SAĞLANACAKTIR. YERALTI VE YERÜSTÜ SU KAYNAKLARININ KİRLİLETTİLERE KESİNİLMELİ İZİN VERİLMEYECEKTİR.

CEVRESSEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİNİN (2002/49/EC) İLGİLİ MADDELERİNE GÖRE İMAR PLANI OLUŞTURULMASI, GÜRÜLTÜ AZALTICI ÖNLEMLER İLGİLİ İDARE TARAFINDAN ALINMASI GEREKLİDİR.

ÇEVRE ESTETİĞİ

2.33. YERLEŞMENİN GÖRÜNÜMÜNÜ OLUMSUZ ETKİLEYEN HER TÜRLÜ TABELA, AFİŞ, REKLAM PANOSU GİBİ ELEMANLARIN KALDIRILMASINA YÖNELİK DÜZENLEME YAPMAYA İDARESİ YETKİLİDİR.

2.34. KENT ESTETİĞİ AÇISINDAN İDARE MAHALİNDE VE ÇEVRENİN ÖZELLİKLERİNE GÖRE YAPILAR ARASINDA UYUM SAĞLAMAK, GÜZEL BİR GÖRÜNÜM ELDE ETMEK AMACIYLA DIŞ CEPHENİN BOYA VE KAPLAMALARI İLE ÇATININ ORTU MALZEMESİNİ VE RENGİNİ TAYİN ETMEYE, MEVCUT VEYA YENİ YAPILARDA RENK, CEPHE, PEYJAJ VB. KONULARDA DÜZENLEME YAPMAYAYAPITIRMAYADENETLEMEDEN İDARESİ YETKİLİDİR. EVVELCE YAPILMIŞ OLAN YAPILAR İÇİN DE BU YETKİ KULLANILABİLİR.

2.35. GÖRSEL KİRLİLİĞE NEDEN OLAN SU DEPOSU, ANTEN, GÜNEŞ ENERJİ KOLEKTÖRLERİ, BENZERİ TESİSAT ELEMANLARI VE DONANIMLARIN YAYA ÖLÇÜĞÜNDE YOLDAN GÖRÜNMESESİNE YÖNELİK DÜZENLEME YAPMAYA İDARE YETKİLİDİR. AYRICA PLAN SINIRLARI İÇERİNDE ANTEN V.B. HİÇBİR UYDU SİSTEMİ ELEMANLARI SADECE YAPILARIN ÇATI ÖRTÜSÜ ÜZERİNDE KOYULACAKTIR. BÜTÜN YAPILARDA 2 (İKİ) ADET MERKEZİ UYDU SİSTEMİ VE İNTERNET SİSTEMİ KURULMASI ZORUNLUDUR.

JEOLOJİK YAPI VE AFETE YÖNELİK HÜKÜMLER

2.36. PLANLAMA ALANI 4. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. PLANLAMA ALANI İÇERİNDE KALAN HER TÜRLÜ YAPIYA İLİŞKİN MİMARİ PROJELERDE (TADİTLARDA DAHİL OLMAK ÜZERE) "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" İLE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.37. KATLARDA YER KAZANMAK AMACIYLA TAŞIYICI BÖLME DUVAR VE BETONARME PERDE DUVARLARI KALDIRICI VE ZARAR VERİCİ NİTELİKTE TADİTLAR YAPILAMAZ.

YAPILARDA, İNŞAAT TEMELLERİNİN YÜZEY SULARINDAN KORUNMASI İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER İNŞAAT AŞAMASINDA ALINACAKTIR.

2.38. KAYA BİRİMLER ÜZERİNDEKİ YAPI TEMELLERİNİN BOZUŞMA ZONUNUN KALDIRILARAK, KAYA ZEMİNE OTURTULMASI GEREKMEKTEDİR.

2.39. RİZE İL ÖZEL İDARESİ TARAFINDAN YAPITIRILAN VE 2017 TARİHİNDE ONAYLANAN "HAMİDİYE PAZAR) KOYU İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. KONUT ALANLARI

3.1.1. İDARE, PLAN ÇİZGİLERİ İLE MÜLKİYET ÇİZGİLERİNİN UYUŞMADIĞI YERLERDE, YOLUN YÖNÜNÜ, YAPILAŞMANIN BİÇİMİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULUYLA PLAN HATLARI İLE KADASTRAL ÇİZGİLER (MÜLKİYET ÇİZGİLERİ) ARASINDAKİ 1 (BİR) METREYE KADAR OLAN FARKLILIKLARI GİDERMEYE YETKİLİDİR.

3.1.2. BU PLAN İLE GETİRİLEN KULLANIM KARARLARI VE YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA MEKANSAI KARAFINDAN 1/500 VEYA 1/200 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJESİ VE/VEYA PEYJAJ PROJESİ İSTENEBİLİR.

3.1.3. KAZAN DAİRESİ, SİĞİNAK V.B. EMSALE KONU OLMAYAN ALANLARA AİT GÜVENLİK HOLLERİ İLE ENERJİ ODASI, AŞANSOR MAKİNA DAİRESİ, GENLEŞME DEPOSU GİBİ TESİSAT ALANLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

3.1.4. BU PLAN UYARINCA YAPILACAK TÜM TESİS VE YAPILARDA ÇEVRE DÜZENLEMESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. KONUT PARSELLERİNİN YAPI TABAN ALANI DIŞINDA KALAN KESİMLERİNİN EN AZ %35İ KADARI HİÇBİR YAPAY MALZEME KULLANILMADAN DOĞAL TOPRAK ORTUSU OLARAK BIRAKILACAK VE BU ALANDA BİTKİSEL DÜZENLEME YAPILACAKTIR. BU ALANDA HER 25 M2 ALAN İÇİN BİR ADET AĞAÇ DİKİLECEKTİR.

3.1.5. İMAR PLANININ KESİNLEŞMESİNDE ÖNCEKİ İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİNE, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KOŞULLARINA VE İMAR YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK YAPI RUHSATI ALINARAK YAPILMIŞ VEYA YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLMİŞ YAPILARIN, BU İMAR PLANI KARAR VE HÜKÜMLERİNE UYMASALAR DA RUHSATLA KAZANDIKLARI MÜKTESEF HAKLARI SAKLIDIR. BU YAPILARDAN ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ ONAY VERDİĞİ KURULUŞLAR TARAFINDAN SAĞLAM OLDUĞUNA DAİR ONAYLI PERFORMANS RAPORU BULUNANLAR VARLIKLARININ SÜRDÜRECEKLERDİR. BU YAPILARDAN YAPI KULLANMA İZİNİ BULUNMAYANLARA, ALDIKLARI RUHSAT VE EKLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMAK KAYDIYLA YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEBİLİR. HASARLI OLANLARA İSE GÜÇLENDİRME RUHSATI ŞARTLARINI SAĞLAMALARI DURUMUNDA GÜÇLENDİRME RUHSATI VERİLEBİLİR. MEVCUT RUHSATLI YAPILARIN YIKILIP YENİLENMESİ DURUMUNDA PLAN ÜZERİNDE VE PLAN NOTLARINDA VERİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

3.1.6. İMAR PLANININ KESİNLEŞMESİNDE ÖNCEKİ İMAR PLANI VE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KOŞULLARINA UYGUN OLARAK YAPI RUHSATI ALIP, EN AZ SU BASMAN DÜZEYİNE GELMİŞ OLAN YAPILAR, YAPI RUHSAT SÜRESİ İÇİNDE TAMAMLANABİLECEKTİR.

3.1.7. BULUNDUĞU TARİHTEKİ YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANINA UYGUN OLUŞTURULMUŞ İMAR PARSELLERİNDE PLAN GEREĞİ GENİŞLETME YOLLARINA CEPHELİ YOLA GİDEN KISIMIN BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE, PLANDA VE YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YAN VE ARKA BAĞÇE MESAFELERİNE UYUMAK KAYDI İLE TABAN ALANI VE/VEYA TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI YOL GENİŞLETİLMEDEN ÖNCEKİ İMAR PARSELİ YÜZÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK YAPILABİLİR. AKSİ DURUMDA İNŞAAT ALANI YENİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDE HESAPLANACAKTIR. BU HÜKÜM İMAR PARSELİ HALİNE GELMEMİŞ KADASTRAL PARSELLERDE UYGULANMAZ.

3.1.8. EMSAL VE YENÇOK UYGULAMASI ÖNGÖRÜLMÜŞ OLAN KONUT ALANLARINDA, YAPILAR AYRIK NİZAM ŞEKLİNDE OLACAKTIR. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYENLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARDAN 5 METRE OLACAKTIR.

3.1.9. PLAN ÜZERİNDE YÜKSEKLİK DEĞERİ "Y ENÇOK" VERİLEN KONUT, TİCARET İLE KONUT VE TİCARET KARMA KULLANIMLI ALANLARDA YAPILAN MAKSİMUM KAT SAYISI VERİLEN Y ENÇOK DEĞERİNİN 3,00 METRE BÖLÜNMESİ HALİNDE BULUNULUR. BU YAPILAŞMA KOŞULUNUN OLDUĞU ALANLARDA KAT YÜKSEKLİKLERİ TİCARET BÖLGELERİNDE VE ZEMİN KAT TİCARET OLARAK BELİRLENEN YERLERDE ZEMİN KATLARDA 4,50 M., ASMA KATLI ZEMİN KATLARDA ZEMİN KAT TEMİZ İÇ (NET) YÜKSEKLİĞİ EN AZ 6,00 METRE EN FAZLA 7,00 METRE; DİĞER KATLARDA 3,80 M., KONUT BÖLGELERİNDE İSE ZEMİN KATLARDA 4,00 M., ASMA KATLI ZEMİN KATLARDA ZEMİN KAT TEMİZ İÇ (NET) YÜKSEKLİĞİ EN AZ 6,00 METRE EN FAZLA 7,00 METRE, DİĞER KATLARDA 3,50 M. KABUL EDİLECEK UYGULAMA YAPILABİLİR. KAT YÜKSEKLİĞİ DAHA FAZLA YAPILACAKI YAPILARDA MAKSİMUM KAT ADEDİ AŞILMAMAK KAYDIYLA PLAN ÜZERİNDE YÜKSEKLİK DEĞERİ OLAN "Y ENÇOK" DEĞERİ DİKKATE ALINMAZ KARMA KULLANIM OLAN İMAR ADALARINDA FONKSİYONLARIN KULLANIM ORANLARI AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

3.1.10. PLANDA AKSI BELİRTİLMESİ DAHI AYNI ADADA CEPHE ALAN PARSELLERDE MEVCUT TEŞEKKÜL ETMİŞ BİNA HATLARINA UYUM SAĞLAMAK VE YERLEŞİK DOKUYU KORUMAK AMACI İLE OLUŞMUŞ TEŞEKKÜLE GÖRE ÖN BAĞÇE MESAFELERİ YENİDEN TAYİN ETMEYE İDARESİ YETKİLİDİR.

3.1.11. PLANDA AYRIK NİZAM YAPILAŞMA ŞARTI OLAN VE YAPILAŞMASININ % ORANINDA TAMAMLANMIŞ ADALARDA PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17. MADDESİ GEREĞİ CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLERDE; DIŞ CEPHELERİ AYNI OLMAK ŞARTIYLA KIZ AYRIK NİZAM OLARAK YAPILAŞMA YAPILABİLİR.

3.1.12. YÖNETMELİK GEREĞİ MİNİMUM CEPHE ŞARTI SAĞLAMAYAN PARSELLERDE, CEPHE ŞARTININ SAĞLANMASI İÇİN YOL CEPHESİNİN ÇEKME MESAFESİNİ BELİRLEMELİ İDARESİ YETKİLİDİR.

3.2. TİCARET + TURİZM + KONUT ALANLARI

3.2.1. BU ALANLARDA, 4957/2634 SAYILI "TURİZM TEŞVİK KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER DE TANIMLANAN TURİZM TESİS VE KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

3.2.2. TİCARET + TURİZM + KONUT ALANLARINDA 4957/2634 SAYILI "TURİZM TEŞVİK KANUNU" VE "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" UYULMASI ZORUNLUDUR.

3.2.3. TURİZM TESİSLERİNİN MİMARİ PROJELERİNDE TOPOGRAFYA VE BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN ÇÖZÜMLER GETİRİLECEKTİR.

3.2.4. TURİZM TESİSLERİNİN, PİSSULLARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULMASI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR. ATIK SU %90 ORANINDA ARTIRILMADAN DESAR YAPILAMAZ VE SOZ KONUSU ARTITMA SİSTEMİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.

3.2.5. TİCARET + TURİZM + KONUT ALANLARINDAKİ TURİZM TESİSLERİNİN YER ALACAĞI YAPI ADALARININ İÇİNDE "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE GÖRE VAZİYET PLANINDA AYRILMASI GEREKEN YEŞİL ALAN, YOL VE OTOYOL GİBİ ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇMESİ ŞARTI ARANMAZ.

3.2.6. B