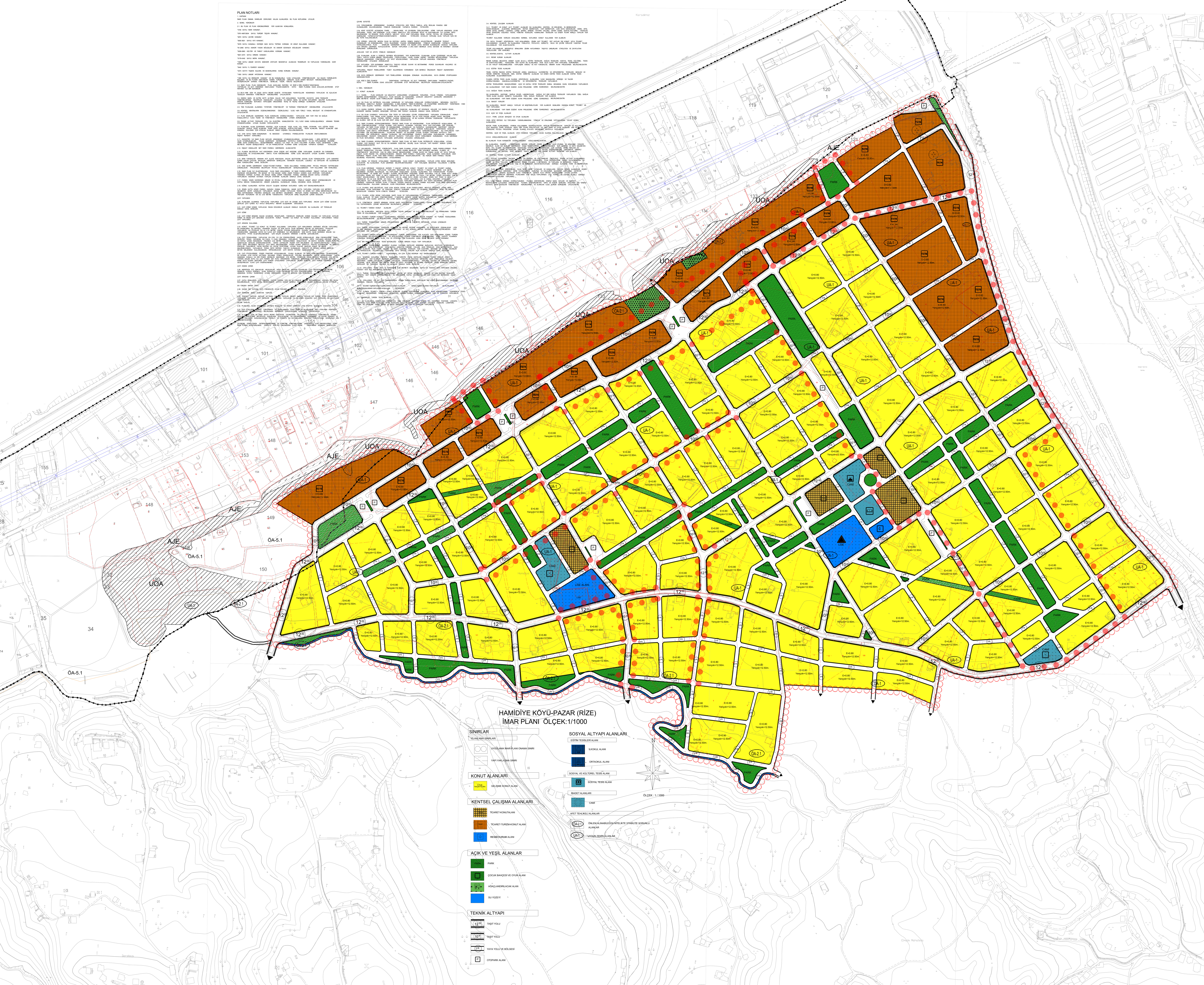
HAMİDİYE KÖYÜ-PAZAR (RİZE)
İMAR PLANI ÖLÇEK:1/1000
PLAN NOTLARI
1. KAPSAM
İMAR PLANI ONAMA SINIRLARI DÂHİLİNDE KALAN ALANLARDA BU PLAN NOTLARINA UYULUR.
2. GENEL HÜKÜMLER
2.1. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;
"3194 SAYILI İMAR KANUNU",
"5761-4957/2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU",
"2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU",
"3830-3621 SAYILI KIYI KANUNU",
"5578 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ 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 SAYIYI 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 YAPTIRILAN VE 2017 TARİHİNDE ONAYLANAN "PAZAR-HAMİDİYE KÖYÜ 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 UYULACAKTIR VE ENERJİ NAKİL VE İLETİM HATLARININ GEÇTİĞİ ALANLARDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA YAPILAŞMA ÖNCESİNDE TEİAŞ VE EDAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAYACAKTIR.
2.5. TÜM PLANLAMA ALANINDA "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" VE "SIĞINAK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2.6. KENTSEL MEKÂNLARIN DÜZENLENMESİNDE ÖZÜRLÜLERLE İLGİLİ HER TÜRLÜ YASAL MEVZUAT VE STANDARTLARA UYULACAKTIR.
2.7. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK HER YAPI FEN VE SAĞLIK KOŞULLARIYLA İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYMAK ZORUNDADIR.
2.8. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (YOL, SU, ELEKTRİK, KANALİZASYON VS.) İLGİLİ KAMU KURULUŞLARINCA ARANAN TEKNİK STANDARTLARINA UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.
2.9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KENTSEL AÇIK ALANLAR, YEŞİL ALAN, YOL, PARK, OTOPARK, KIYI, EĞİTİM TESİS ALANLARI, SAĞLIK TESİS ALANLARI, İDARE 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; PARSELASYON PLANLARI ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
2.11. KADASTRO İLE İMAR PLANI HATLARI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN 1 (BİR) METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, YOLUN GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEYE VE YA YAPILAŞMANIN BİÇİMİNE GÖRE ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE TAŞIT VE YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 1 (BİR) METREYE KADAR GENİŞLETMEYE YA DA PARSELASYON 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, MERDİVEN GEREÇLERİ, ASANSÖR KULELERİ, SU DEPOLARI VB. ELEMANLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR.
2.15. 3000 M2'NİN ÜZERİNDEKİ KONUT-TİCARET-TURİZM TESİS KULLANIMLI PARSELLERDE PEYZAJ PROJESİ YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. PROJESİNDE BELİRTİLEN PEYZAJ DÜZENLEMELERİ GERÇEKLEŞMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.
2.16. İMAR PLANI İLE OLUŞTURULMUŞ OLAN İMAR ADALARINDA VE İMAR PARSELLERİNDE İNŞAAT YAPILAN ALAN DIŞINDAKİ BÖLÜMLERDE ÖN BAHÇE VE YAN BAHÇE HARİÇ (İMAR PARSELİ İÇİNDE) AÇIK OTOPARK YAPILABİLİR. TAMAMEN TOPRAK ALTINDA ÖN BAHÇE HARİÇ DİĞER YÖNLERDE PARSEL SINIRINA KADAR KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR. BODRUM KATINDA YAPILAN OTOPARK ALANLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
2.17. PARSEL SINIRI İÇERİSİNDE MİMARİ VE PEYZAJ DÜZENLEMESİNE YÖNELİK AHŞAP ARKAT ÇÖZÜMLEMELERİ 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 HUDUDU DIŞINA TAŞMAYAN, HANGİ KATTA YAPILIRSA YAPILSIN 0.20 METREYİ GEÇMEYEN MOTİF ÇIKMALAR YAPILABİLİR. BAHÇE İÇİNDE YAPILACAK TERAS VE ZEMİN KAT GİRİŞ MERDİVENLERİ İLE BİNA CEPHESİNDEN İTİBAREN GENİŞLİĞİ 2.50 METREYİ GEÇMEMEK, 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 KULLANIMLI YAPILARINDA TONOZ ÇATI YAPILAMAZ.
ÇATI ARASINI KULLANMA
2.23. KONUT, TİCARET İLE KONUT VE TİCARET KULLANIMLI YAPILARDA ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. BU KISIMLARDA SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ VE SON KATTA OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE BAĞLANTILI PİYESLER YAPILABİLİR. BU PİYESLER EN AZ 2.70 METRE, ENÇOK PİYESİN BAĞLANTISI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜM 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 TERASLARINA YAPILACAK EN ÇOK 115 CM YÜKSEKLİĞİNDE KAGİR KORKULUKLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR. TERAS, CEPHENİN EN FAZLA ½ (%50) ORANINDA YAPILABİLİR. TERASLARA ÖRTÜ YAPILMASI HALİNDE AÇIK YA DA KAPALI ÇIKMA HİZASINDAN İTİBAREN 2.40 METRE YÜKSEKLİĞİNDE BAŞLAYACAK VE MAHYA KOTUNU HİÇBİR SURETTE AŞMAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR. TERAS CEPHELERİ HİÇBİR YAPI MALZEMESİ İLE KAPATILAMAYACAK, TERAS ÜSTÜ ÖRTÜ MALZEMESİ MEVCUT ÇATI ÖRTÜ MALZEMESİNİN AYNISI OLMAK ŞARTIYLA ELEMANLARI VE İSKELETİ SÖKÜLÜR TAKILABİLİR YAPIM SİSTEMİ İLE CEPHE ESTETİĞİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE AHŞAP VE METAL MALZEMELERDEN YAPILABİLİR. TERAS ÜSTÜ ÖRTÜSÜ TAŞIYICI ELEMANLAR, İSKELETİ VE ÖRTÜSÜ HİÇBİR ŞEKİLDE BETON MALZEMESİ KULLANILMADAN OLUŞTURULACAKTIR.
2.25. ÇATI PİYESLERİNDE FENER PENCERE UYGULAMALARI; PLANLI ALANLAR TİP 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 FENERİ ÜST KOTU ARASINDAKİ YÜKSEKLİK MAKSİMUM 2.50 METRE OLACAK ŞEKİLDE KARE VEYA OCÇEN ŞEKLİNDE ÇATI FENERİ UYGULAMASI YAPILABİLİR. HİÇBİR SURETTE ÇATI FENERİ ÜZERİNDE ŞEKLİNİ DEĞİŞTİRECEK İLAVE ÇATI DÜZENLENEMEZ.
ÇATI DIŞINA ÇIKMA
2.26. MERDİVEN EVİ, IŞIKLIKLAR, HAVALIKLAR, HAVA BACALARI, KALKAN DUVARLARI ÇATI ÖRTÜSÜNÜ 0.50 METRE AŞABİLİR. AYRICA ZORUNLU OLAN TESİSATLA İLGİLİ HACİMLER İLE ÇATI PENCERELERİNİN DE ÇATI ÖRTÜSÜNÜ AŞMASINA YETKİLİ İDARESİNCE UYGUN GÖRÜLECEK ÖLÇÜ VE ŞEKİLDE İZİN VERİLEBİLİR.
ÇATI ARASINA ÇIKMA
2.27. ÇATI ARALARINDA ÇATI ARASINA ÇATIYA ÇIKMAK İÇİN EN AZ 0.60x0.80 METRE BOYLARINDAKİ KAPAKLI BİR DELİK BULUNDURULUR. VEYA GEREKLİ MERDİVENLER ÇATIYA KADAR GEREKLİ TEDBİRLER ALMAK ŞARTIYLA DEVAM ETTİRİLİR.
EN YÜKSEK MAHYA KOTU
2.28. SAÇAK ÜST KOTUNA ÇATI YÜKSEKLİĞİ İLAVE EDİLMEK SURETİYLE BULUNUR.
ÇATI HÜKMÜNE BAĞLI OLMAYAN YAPILAR
2.29. TESCİLLİ YAPILAR, ANITLAR VE KAMU YAPILARI YAPILAR, İBADET AMAÇLI YAPILAR İLE TURİZM TESİS ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARDA ÇATI ÖRTÜLERİ VE SONLARIN YAPILACAK YA DA TAMİR EDİLECEK ÇATI ÖRTÜLERİ BU KAYITLARA TABİ DEĞİLDİR.
ÇEVRE SAĞLIĞI
2.30. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ÇEVREYİ BOZACAK VE ZARAR VERECEK ATIK-TASFİYE İŞLEMLERİ YASAKTIR.
2.31. KATI ATIKLARIN DÜZENLİ TOPLANMASI VE DEPOLANMASI ESAS OLUP BU ALANLARDA "KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNDE BELİRLENEN KRİTERLER ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
2.32. 31.12.2004 GÜN VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETEDE 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 KİRLETİCİ FAALİYETLERE KESİNLİKLE İZİN VERİLMEYECEKTİR.
ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ'NİN (2002/49/EC) İLGİLİ MADDELERİNE GÖRE İMAR PLANIN OLUŞTURULMASI, GÜRÜLTÜ AZALTICI ÖNLEMLERİN 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, MAHALLİNDE VE ÇEVRENİN ÖZELLİKLERİNE UYGUN OLARAK YAPILAR ARASINDA UYUM SAĞLAMAK, GÜZEL BİR GÖRÜNÜM ELDE ETMEK AMACIYLA DIŞ CEPHENİN BOYA VE KAPLAMALARI İLE ÇATININ ÖRTÜ MALZEMESİNİ VE RENGİNİ TAYİN ETMEYE, MEVCUT VEYA YENİ YAPILARDA RENK, CEPHE, PEYZAJ VB. KONULARDA DÜZENLEME YAPMAYA/YAPTIRMAYA/DENETLEMEYE 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 ÖLÇEĞİNDE YOLDAN GÖRÜNMEMESİNE YÖNELİK DÜZENLEME YAPMAYA İDARE YETKİLİDİR.AYRICA PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE 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 İÇERİSİNDE KALAN HER TÜRLÜ YAPIYA İLİŞKİN MİMARİ PROJELERDE (TADİLATLARDA 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 TADİLATLAR 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 YAPTIRILAN VE 2017 TARİHİNDE ONAYLANAN "HAMİDİYE (PAZAR) KÖYÜ 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 DEĞİŞTİRMEMEK 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 MEKANSAL KALİTEYİ ARTTIRMAK AMACIYLA RUHSAT AŞAMASINDA İL ÖZEL İDARESİ "İMAR VE KENTSEL VE İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ" TARAFINDAN 1/500 VEYA 1/200 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJESİ VE/VEYA PEYZAJ PROJESİ İSTENEBİLİR.
3.1.3. KAZAN DAİRESİ, SIĞINAK V.B. EMSALE KONU OLMAYAN ALANLARA AİT GÜVENLİK HOLLERİ İLE ENERJİ ODASI, ASANSÖR 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 %35'İ KADARI HİÇBİR YAPAY MALZEME KULLANILMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ OLARAK BIRAKILACAK VE BU ALANDA BİTKİSEL DÜZENLEME YAPILACAKTIR. BU ALANDA HER 25 M2 ALAN İÇİN BİR ADET AĞAÇ DİKİLECEKTİR.
3.1.5. İMAR PLANININ KESİNLEŞMESİNDEN ÖNCEKİ İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİNE, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KOŞULLARINA VE İMAR YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK YAPI RUHSATI ALINARAK YAPILMIŞ VEYA YAPI KULLANMA İZNİ VERİLMİŞ YAPILARIN, BU İMAR PLANI KARAR VE HÜKÜMLERİNE UYMASALAR DA RUHSATLA KAZANDIKLARI MÜKTESEP HAKLARI SAKLIDIR. BU YAPILARDAN ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ ONAY VERDİĞİ KURULUŞLAR TARAFINDAN SAĞLAM OLDUĞUNA DAİR ONAYLI PERFORMANS RAPORU BULUNANLAR VARLIKLARINI SÜRDÜRECEKLERDİR. BU YAPILARDAN YAPI KULLANMA İZNİ BULUNMAYANLARA, ALDIKLARI RUHSAT VE EKLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMAK KAYDIYLA YAPI KULLANMA İZNİ 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 KESİNLEŞMESİNDEN 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 GENİŞLEYEN YOLLARA CEPHELİ YOLA GİDEN KISMIN BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE, PLANDA VE YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK 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 ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR. BU HÜKÜM İMAR PARSELİ HALİNE GELMEMİŞ KADASTRAL PARSELLERDE UYGULANAMAZ.
3.1.8. EMSAL VE YENÇOK UYGULAMASI ÖNGÖRÜLMÜŞ OLAN KONUT ALANLARINDA, YAPILAR AYRIK NİZAM ŞEKLİNDE OLACAKTIR. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEYENLERDE 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 YAPILACAK YAPILARIN 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 EDİLEREK UYGULAMA YAPILABİLİR. KAT YÜKSEKLİĞİ DAHA FAZLA YAPILACAĞI YAPILARDA MAKSİMUM KAT ADETİ 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 AKSİ BELİRTİLSE DAHİ AYNI ADADA CEPHE ALAN PARSELLERDE MEVCUT TEŞEKKÜL ETMİŞ BİNA HATLARINA UYUM SAĞLAMAK VE YERLEŞİK DOKUYU KORUMAK AMACI İLE OLUŞMUŞ TEŞEKKÜLE GÖRE ÖN BAHÇE MESAFELERİ YENİDEN TAYİN ETMEYE İDARESİ YETKİLİDİR.
3.1.11. PLANDA AYRIK NİZAM YAPILAŞMA ŞARTI OLAN VE YAPILAŞMASININ ¾ ORANINDA TAMAMLANMIŞ ADALARDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİ GEREĞİ CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLERDE, DIŞ CEPHELERİ AYNI OLMAK ŞARTIYLA İKİZ AYRIK NİZAM OLARAK YAPILAŞMA YAPILABİLİR.
3.1.12. YÖNETMELİK GEREĞİ MİNİMUM CEPHE ŞARTI SAĞLAMAYAN PARSELLERDE, CEPHE ŞARTININ SAĞLANMASI İÇİN YOL CEPHESİNDEN ÇEKME MESAFESİNİ BELİRLEMEYE 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, PİSSULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULMASI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR. ATIK SU %90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJ YAPILAMAZ VE SÖZ KONUSU ARITMA SİSTEMİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLMEZ.
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 OTOPARK GİBİ ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇMESİ ŞARTI ARANMAZ.
3.2.6. BİR İMAR PARSELİNDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
3.2.7. TURİZM TESİSLERİNDE; BAĞIMSIZ OLARAK YAPILMIŞ ÜNİTELERİ BİRBİRİNE BAĞLAYAN GEÇİTLER- KORİDORLAR, BALKONLAR, AÇIK KORİDORLAR, ÜSTÜ KAPALI (ARKATLI) YÜRÜME YOLLARI, AÇIK TERASLAR, AÇIK MERDİVENLER, AÇIK OYUN ALANLARI, AÇIK YÜZME HAVUZU VE SABİT OLMAYAN TESİSLER, TÜM ELEKTRİK, MEKANİK VB. TEKNİK HACİMLER İLE PERGOLALAR, KOLONATLAR, YAPILARDA ÜSTÜ ÖRTÜLÜ YANLARI AÇIK ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
3.2.8. TİCARET + TURİZM + KONUT ALANLARINDA EN ÇOK 2 (İKİ) BODRUM KAT İSKANLANABİLİR.
3.2.9. BODRUM KATLARDA TURİSTİK TESİSLERİN TURİSTİK YATAK ÜNİTELERİ DIŞINDA TESİSE YÖNELİK DİĞER KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BODRUM KATLARINDA YAPILACAK EĞLENCE ÜNİTELERİ (BAR- DİSKO-GECE KULUBÜ), RESTORAN, YÜZME HAVUZLARI, TERMAL HAVUZLAR, HAMAM-SAUNA-MASAJ, TOPLANTI SALONU VE JİMNASTİK SALONU, OTOPARK, IŞLİK, MUTFAK GİBİ ÜRETİM ALANI VE DEPO, SOYUNMA VE GİYİNME ÜNİTELERİ, SATIŞ BİRİMLERİ, SAĞLIK ÜNİTELERİ VB. YAPILMASI HALİNDE BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
3.2.10. OTELLERDE TEMİZ (NET) İÇ YÜKSEKLİĞİ 1.80 METREYİ GEÇMEMEK KAYDI İLE TESİSAT KATI YAPILMASI HALİNDE, TESİSAT KATI KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.
3.2.11. TURİZM TESİSLERİNDE ÇATI ARALARINDA TESİSE AİT ORTAK MEKANLAR, ODALAR VE SON KATTAKİ ODALARLA İRTİBATLI SUİT ODALAR DÜZENLENEBİLİR. BU BÖLÜMDEKİ KAPALI HACİMLERİN EN DAR KISMI 2.40 METREDEN AŞAĞI OLAMAZ.
3.2.12. OTELLERDE EN ÜST ÇATI GABARİSİNDEN SONRA KAPALI-İSKAN EDİLEBİLİR BİR ALAN OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA SİMGESEL ÖGELER YAPILABİLİR.
3.2.13. TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARINDA KONUT ALANLARI İKİNCİL KONUT OLARAK YAPILABİLİR. BU ALANLARDA KONUT ALANLARININ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
3.2.14. PLANDA TİCARET + TURİZM + KONUT ALANLARI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA PLAN HÜKÜMLERİNİN "GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI" MADDESİNDE TANIMLANAN KOŞULLARA UYGUN OLARAK GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ YAPILABİLİR.
3.3. GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİS ALANLARI
3.3.1. BU ALANLARDA, KONAKLAMA İÇERMEYEN, DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, GOLF ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR, SU OYUNLARI PARKI, SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ VB. YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR.
3.4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
3.4.1. TİCARET VE KONUT ALTI TİCARET ALANLARI BU ALANLARDA KENTSEL VE BÖLGESEL İŞ MERKEZLERİ, SHOW-ROOMLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, BÜYÜK MARKETLER, YAPI MARKETLER, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BÜRO, OFİS, SERGİ SATIŞ, GAZİNO, LOKANTA, ÇARŞI, BANKA, SİNEMA, TİYATRO SALONU, APART DAİRE, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER, SPOR TESİSLERİ, EĞLENCE TESİSİ, YÖNETİM TESİSLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ İLE DİĞER TİCARİ AMAÇLI YAPILAR YER ALABİLİR.
TİCARET KULLANIMI VERİLEN ADALARDA NORMAL KATLARDA KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR.
YOL BOYU TİCARET GÖSTERİLEN YAPI ADALARINDA; ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR İSE KONUT VEYA TİCARET KULLANIMINDA OLABİLİR. BU ALANLARDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALMAYACAKTIR.
TİCARİ KULLANIMLAR NEDENİYLE BİNALARIN ZEMİN KATLARINDA TAŞIYICI UNSURLARI ETKİLEYEN VE ZAYIFLATAN TADİLATLARA İZİN VERİLMEZ.
3.5. KENTSEL-SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
3.5.1. RESMİ KURUM ALANLARI
RESMİ KURUM, BELEDİYE HİZMET ALANI (B.H.A.), EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS VE SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLERİN YER ALDIĞI BU ALANLARDA YENİ VEYA İLAVE YAPI YAPILMASI DURUMUNDA YA DA YIKILIP YENİLENMELERDE YAPILAŞMA EMSALİ VE KAT YÜKSEKLİKLERİ, MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.
3.5.2. EĞİTİM TESİS ALANLARI
TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM TESİSLERİ (KREŞ- ANAOKULU), İLKÖĞRETİM VE ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ, MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ, ÖZEL EĞİTİM ÖĞRETİM ALANLARI İLE DİĞER EĞİTİM TESİS ALANLARI EĞİTİM TESİS ALANLARINI OLUŞTURMAKTADIR.
PLANDA EĞİTİM TESİS ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA İLGİLİ BAKANLIĞIN GÖRÜŞÜ VE TALEBİ DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU-İLKÖĞRETİM VE ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ YAPILABİLİR.
EĞİTİM TESİSLERİNİN BAHÇELERİNDE AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEDEN YAPILABİLİR.
BU ALANLARDAKİ YAPI İMAR DÜZENİ AVAN PROJESİNE GÖRE İDARESİNCE BELİRLENECEKTİR.
3.5.3. SAĞLIK TESİS ALANLARI
BU ALANLARDA; HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, LABORATUVAR, SAĞLIK EVİ GİBİ SAĞLIK TESİSLERİ YAPILABİLİR. ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI OLARAK İŞARETLİ OLANLARDA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ YER ALABİLİR.
BU ALANLARDAKİ YAPI İMAR DÜZENİ AVAN PROJESİNE GÖRE İDARESİNCE BELİRLENECEKTİR.
3.5.4. İBADET YERLERİ
BU ALANLARDA; İBADET AMAÇLI YAPILAR VE MÜŞTEMİLATLARI YER ALABİLİR. BUNLARIN DIŞINDA KONUT, TİCARET VB. YAPI YAPILAMAZ.
BU ALANLARDAKİ YAPI İMAR DÜZENİ AVAN PROJESİNE GÖRE İDARESİNCE BELİRLENECEKTİR.
3.5.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
3.5.5.1. PARK, ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANLARI
YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE TOPLUMUN YARARLANMASINA YÖNELİK VE DİNLENME İHTİYAÇLARINA CEVAP VEREN ALANLARDIR.
BÜYÜK PARK ALANLARINDA, PARKIN KULLANIMINI DESTEKLEYECEK NİTELİK KAZANDIRACAK YAPILAR VE KULLANIMLAR (ÇAY BAHÇESİ, İDARİ TESİSLER, BÜFE GİBİ TİCARİ FAALİYETLER, İLE HALI SAHA VE OYUN ALANLARI GİBİ SPOR TESİSLERİ) PEYZAJ PROJESİNE UYGUN OLARAK E=0.03'Ü GEÇMEMEK KAYDIYLA YAPILABİLİR.
KENTSEL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, AFET SONRASI TOPLANMA ALANI OLARAK KULLANILACAK ALANLARDIR.
3.5.5.2. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR
BU ALANLAR PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA AĞAÇLANDIRILACAKTIR.
BU ALANLARDA; İDARESİ TARAFINDAN MESİRE YERLERİ, PİKNİK ALANLARI, AÇIK OTURMA VE DİNLENME YERLERİ, MEZARLIK ALANI İLE BUNLAR ÜZERİNDEKİ KAMU HİZMETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ 10 M2'Yİ GEÇMEYEN BÜFE, W.C, ULAŞIM VE HABERLEŞME NOKTALARI, AYDINLATMA ELEMANLARI, ÇÖP KUTUSU, BANK, REKLAM VE BİLGİLENDİRME LEVHA VE PANOLARI GİBİ KENT MOBİLYALARI İLE PEYZAJ DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR. GEREKLİ DURUMLARDA SU DEPOSU, TERFİ MERKEZİ, TRAFO MERKEZİ GİBİ TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR.
3.6. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI
3.6.1. İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE TRAFO, SU DEPOSU VB KULLANIMLAR ÖNCELİKLE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA KARŞILANACAKTIR. BU ALANLARIN YETERLİ OLMAMASI DURUMUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK DUYULMAKSIZIN 20 METRE VE ÜSTÜ YOLLARA 10 METREDEN, DİĞER YOLLARA 5 METREDEN VE YAPILARA 20 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULUYLA İLGİLİ KİŞİ YA DA KURUMUN MUVAFAKATI/UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK PARK VE REKREASYON ALANLARINDA YAPILABİLİR.
3.6.2. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLMİŞ OLAN DERE, DERE YATAKLARI VE KANALLARA DSİ'DEN GÖRÜŞ ALINMADAN HİÇBİR ŞEKİLDE MÜDAHALE EDİLEMEZ. DERE YATAKLARINDA KURUTMA VE DOLDURMA İŞLEMLERİ YAPILAMAZ. HAFRİYAT DEPOLANAMAZ, DEŞARJ İŞLEMLERİ İLGİLİ YÖNETMELİK GEREĞİ ALICI ORTAM DEĞERLERİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR. DERELER ÜZERİNDE PLANLANAN TÜM GEÇİŞ YAPILARINDA (YOL, KÖPRÜ VB.) DSİ'NİN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
3.6.3. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA PLANDA GÖSTERİLMİŞ ENERJİ NAKİL HATLARI VE EMNİYET MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. PLANDA GÖSTERİLMEYEN ORTA VE DÜŞÜK GERİLİMLİ HATLARDA İSE "ENERJİ KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE VE ALINACAK İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.
Karadeniz
SINIRLAR
PLANLAMA SINIRLARI
UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI
YAPI YAKLAŞMA SINIRI
KONUT ALANLARI
GELİŞME KONUT ALANI
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
TİCARET-KONUTALANI
TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI
RESMİ KURUM ALANI
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
PARK
ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
SU YÜZEYİ
TEKNİK ALTYAPI
TAŞIT YOLU
TAŞIT YOLU
YAYA YOLU VE BÖLGESİ
OTOPARK ALANI
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI
İLKOKUL ALANI
ORTAOKUL ALANI
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI
SOSYAL TESİS ALANI
İBADET ALANLARI
CAMİ
AFET TEHLİKELİ ALANLAR
ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR
UYGUN ZEMİN ALANLAR
ÖLÇEK : 1 / 1000
N
E=0.80
Yençok=12.50m.
PARK
CAMİ
LİSE ALANI
LİSE
UA-1
ÖA-2.1
ÖA-5.1
UOA
AJE
YOL
Elmalık Mahallesi