(ANTALYA)

O26-a-08-c-3-a

O26-a-08-c-2-d

4 087 404.89

4 087 411.55

601 368.55

601 925.54

Qal

GENEL HÜKÜMLER

MADDE 1. KAPSAM

3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine dayanılarak hazırlanmış bulunan bu plan hükümleri; Serik Belediyesinin belediye sınırları içinde yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içinde kalan alanlarda uygulanır.

MADDE 2. İMAR PLANI KAYIT VE HÜKÜMLERİNİN ÖNCELİĞİ

2.1. Bu plan hükümlerinde yer alan hususlar imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır.

2.2. İmar planlarında parselasyon durumları ve bina kitleleri bilhassa bu maksatla etüt edilerek ölçüleri verilmediği takdirde sadece ayrık ve bitişik bina yapılacağını ön bahçeli ve ön bahçesiz nizamın kabul olunacağını binaların tertip şeklini ve yüz alacakları cepheyi tespit maksadı ile şematik olarak gösterildiğinden bunlara ait ifadeler imar planının kayıtlarından sayılmazlar.

MADDE 3. İSTİSNALAR:

3.1. Bu Plan Hükümlerinin; 3621 Sayılı Kıyı Kanunu, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu,775 Sayılı Gecekondu Kanunu, 6831 Sayılı Orman Kanunu ve bağlı Yönetmelikleri ile Tarım Alanlarının Tarım Dışı Gaye ile Kullanımına Dair Yönetmelik, Gayrisıhhi Müesseseler Yönetmeliği, Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği Hükümlerine aykırı hükümleri ilave olarak da 3194 Sayılı İmar Kanununa göre istisna edilen diğer yasa ve yönetmeliklere aykırı hükümleri adı geçen kanun ve yönetmelikler kapsamına giren bölgelerde uygulanmaz.

3.2. Resmi kurumlarca hazırlanacak ve onaylanacak yapı projelerinin belediyesince incelenmesi sırasında bu plan hükümlerinin iç ölçülere ilişkin hükümlerine bağlı kalınması mecburiyeti yoktur.

3.3. Umumi binalar ile sanayi tesisleri kendileri ile ilgili bu plan hükümlerinde verilenler dışında kalan iç ölçülere tabi değildir. Ayrıca ayrık nizamda olmak toplam inşaat alanını aşmamak ve en az bahçe mesafelerine uyulmak şartları ile resmi, umumi binalar ve sanayi tesisleri, bu plan hükümlerinin iç yüksekliğe ve derinlikler hakkındaki kayıtlarına bağlı değildir. Ancak engellilerin yaşamını kolaylaştırmak amacı ile TSE Standartlarına uyulması zorunludur.

Bu maddenin tatbikinde Belediyece tereddüde düşülmesi halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılır.

MADDE 4 . DİĞER İLGİLİ MEVZUATIN GEÇERLİLİĞİ

4.1. Bu plan hükümlerine göre yapılacak tüm yapılarda ve bu plan hükümlerinde belirtilmemiş hususlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu imar planı, fen, sağlık ve çevre ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

4.2. Enerji nakil hatları altındaki yapılarda kuvvetli akımlar yönetmeliğine uyulacaktır. Enerji nakil hatları güzergahında yapılacak binalar, ayrık veya bitişik nizamda olsun, ilgili idarenin görüşünün alınması ve her halukarda enerji nakil hatlarından en az 3 m çekilmesi gerekmektedir. Bu mesafeye kapalı çıkma yapılamaz 1 m açık çıkma yapılabilir.

MADDE 5. RUHSAT ZORUNLULUĞU VE RUHSATSİZ VEYA EKLERİNE AYKIRI YAPILAR

Bu plan hükümleri kapsamındaki alanlarda;

5.1. 3194 sayılı kanun kapsamına giren bütün yapılar için 3194 sayılı İmar Kanunun 27. maddesinde belirtilen istisnalar dışında belediyeden yapı ruhsatiyesi alınması zorunludur. Ruhsat işlemleri 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine göre yapılır.

5.2. Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde; kuruluş veya kişilerce tapusu bulunmamakla birlikte Kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile; imar planı-plan hükümleri, ilgili kanun ve yönetmelikler ile ruhsat ve eklerine uygun olarak yapı yapılabilir.

5.3. Yapılacak bir yapıda bağımsız bölümlerden herhangi birinde plan-plan hükümleri ve/veya ilgili yönetmelik hükümleri ve ruhsat ve eki projelerdeki aykırılıklar giderilmedikçe yapının inşasına devam edilemez, iskan edilen diğer bağımsız bölümlerde tamir, tadil veya ilave inşaat işlemleri yapılamaz.

5.4. Bir parselde birden fazla yapı varsa bu yapılardan herhangi birisinin plan-plan hükümleri ve/veya ilgili yönetmelik hükümlerine aykırı olması, bunlara aykırı olmayan diğer yapıların tamir, tadil veya ilave inşaat işlemlerini durdurmaz.

MADDE 6. BELEDİYENİN TASARRUFUNDAKİ YERLER ÜZERİNDE İNŞAAT

6.1. Belediye;tasarruf altındaki yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli büfe, hela, trafo merkezi gibi tesisleri, ulaşım ve haberleşme noktaları, sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklam ve bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyaları ile peyzaj elemanlarını TSE standartlarına da uymak koşuluyla yapar ve yaptırır. Ticari amaçlı (büfe vb.) yapılar en az 5.00 m çekme mesafesine uymak koşuluyla yapılabilir. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekli olmayıp encümen kararı onaylı vaziyet planına müteakip yapı yapılabilir.

6.2. Bunların ve her türlü altyapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya sirkülasyonunun engellenmemesi can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur.

6.3. Belediye; uygun gördüğü yerlere yapıların estetiği ile ilgili kurallar getirerek, mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe şeklini, boya ve kaplamaları ile çatısının malzemesini ve rengini belirlemeye yetkilidir. Evvelce yapılmış yapılar içinde bu yetki kullanılır. Ancak bu kurallar engellilerin ulaşabilirliğini engelleyemez.

MADDE 7. BELEDİYENİN YETKİLERİ

7.1. İmar planlarında açıklanmamış ve bu plan hükümlerinde yer almamış hususlarda lüzum ve ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdirine Belediye yetkilidir.

7.2. Bu plan hükümleri ile belediyeye bırakılmış olan takdir yetkileri ve sorumlulukları Belediye Başkanına aittir.

MADDE 8. DEVAM EDEN VE BİTMİŞ YAPILARA MEVZUATIN UYGULANMASI

Bu plan - plan hükümlerinin yürürlüğe girmesinden önce yapımına başlanmış veya bitirilmiş yapılarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği"nin 12. maddesi (Değişik 2.9.1999 - 23804 sayılı Resmi Gazete) hükümleri uygulanır.

MADDE 9.

Planda belirtilen kullanım alanlarında, kullanım amacı dışında hiç bir tesis yapılamaz. Yapılacak tesisler sonradan hiçbir biçimde planda gösterilen amaç dışında kullanılamaz.

MADDE 10. JEOLOJİK SAKINCALI ALANLAR-ÖNLEMLİ ALANLAR

Jeolojik sakıncalı alanlar ve önlemli alanlarda aşağıda yazılı maddelerdeki hükümler ile 05.05.2011-18.11.2011 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Antalya İli Serik İlçesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda" belirtilen diğer hükümlere uyulacaktır. Bu hükümlere uyulmadan hiçbir surette yapı izni verilemez.

10.1. Jeolojik Sakıncalı Alanlar :

10.1.1. Plan üzerinde taranarak "jeolojik sakıncalı alan" olarak gösterilen aktif ve muhtemel heyelana maruz kesimler plan değişikliği dahil hiçbir şekilde yapılaşmaya açılamaz.

10.1.2. Ancak planda Toplu Konut Alanı olarak gösterilen alanın bir kısmına isabet edeg jeolojik sakıncalı kesiminde; parsel bazında ayrıntılı jeoteknik etütler (zemin etütleri) yaptırılarak, bu etüt sonuçlarına göre yerleşime uygunluk kararı alınırsa Toplu Konut Alanının jeolojik sakıncalı alan kesiminde yapılaşmaya izin verilebilir.

10.2. Önlemli Alan 1(ÖA1)

10.2.1. Plan üzerinde önlemli alan 1 (ÖA1) sınırları içerisinde kalan sahalarda; ada veya parsel bazında yapılacak sondaj ve laboratuar deneylerine dayalı detaylı jeoteknik etütler sonucu gerekli önlemler veya dayanma yapıları planlanmak kaydı ile yapılaşmaya izin verilebilir.

10.2.2. Plan sınırları içerisindeki alanların tümünde temel hafriyatları sırasında çıkabilecek durumlara göre ve önemli ağır yapılarda (okul, hastane, fabrika, cami vb.) temel projesini belirlemeye yönelik lokal ve sondajlı zemin etütleri yapılacaktır.

10.2.3. Planda ÖA1 olarak gösterilen sınırlar içerisindeki sahalarda yapılacak yapılarda en az bir bodrum kat yapılarak temellerin altta bulunan nispeten sağlam veya az ayrışmış zeminlere oturtulması sağlanacaktır.

10.3. Önlemli Alan 2(ÖA2)

10.3.1. Plan üzerinde önlemli alan 2 (ÖA2) sınırları içerisinde kalan sahalarda üst seviyelerde yer alan konsolide olmayan ince taneli birimlerde oturma ve taşıma gücü problemi olasılığına karşı gerekli önlemler alınacaktır. Temel derinlikleri 4.00 metreden az olamaz. Açılacak temel tabanları su sızmalarına karşı tamamen izole edilecek ve yer üstü sularına karşı kalıcı drenaj sistemleri oluşturulacaktır.

10.3.2. Ada ve parsel bazında yapılacak sondaj ve laboratuar deneylerine dayalı zemin etüt çalışmaları sonucu temel kazısı sırasında çıkabilecek stabilite artırıcı önlemler planlanacaktır.

10.4. Deprem Durumu

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Deprem Araştırma Enstitüsü tarafından hazırlanan "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" na göre II.derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmakta olup yapılaşma sırasında yine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayımlamış olduğu "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlak surette uyulacaktır.

10.5. Zemin Etütleri

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili genelgeleri gereği her parselin sondaj araştırmalarına ve laboratuar deneylerine dayalı jeolojik-jeoteknik parametreleri ayrı ayrı belirlenerek zemin etüt raporları hazırlanacaktır. İmar Planı üzerinde aksi belirtilse dahi ilgili parsele verilecek kat yüksekliği zemin etüt raporuna göre belirlenecektir.

MADDE 11.

Parsel, yapılanma ve diğer hükümlerle ilgili bu plan hükümlerinde belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili Yönetmeliklerine uyulacaktır.

MADDE 12. BİNA ÇATILARI

Çatı yapılması; çatıların civarındaki cadde ve sokakların karakterlerine göre yapılacak binanın durum ve ihtiyacına uygun olması şarttır.

12.1. Çatı eğimi; çatı yapılabilecek binalarda çatı meyili % 33'ten fazla olamaz. Bu meyil binanın cephe hatlarından hesaplanır. Saçaklar hesaba katılmaz. Ancak; kapalı çıkma bulunan ve bu çıkma bina yüksekliğince devam eden kısımlarda çatı meyili kapalı çıkma ucundan hesap edilir. Merdiven kovalarının tabliyeleri gün ısı vb. şeyler yapılması için uzatılamaz, ihtiyaç olması halinde çatı örtüsü üzerinde çözüm yapılır.

12.2. En yüksek mahya kotunu aşmamak üzere 1 ve 2 katlı tek ailenin oturmasına mahsus konutlarda ve eksik katlı yapılan binalarda çatı eğimi % 33 kaydına dahil değildir.

12.3. Duman ve havadacaları ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin aydınlatılması amacıyla yapılacak pencereler hariç olmak üzere çatı örtüsü üstünde hiçbir çıkma ve çıkıntı yapılamaz. Çatıda çift eğim veya kademe yapılamaz. Tonoz çatı yapılması durumunda %33 meyilli çatı yapılıyormuş gibi mahya kotu hesaplanır ve tonoz çatının mahya kotu bu değeri geçemez. Güvercinlik (kuşgözü) tüm çatı cephesinin 1/3'ünü geçmeyecek ve mahya kotunu aşmayacak şekilde yapılabilir.

12.4. Çatı arasını kullanma; çatı aralarında (çatı ve çekme kat) bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak; su deposu, asansör kulesi ve son katta olan bağımsız bölüm ile bağlantılı piyesler düzenlenebilir. (son kat ile bağlantılı bölümün en az % 20'si en fazla % 50 si kadar) Ayrıca çatı üst kat döşeme kotundan en fazla 0.90 m yükseltilebilir. Çatı arasında kullanılan bu alanlar emsale dahil değildir. Kullanılmayan çatı aralarına hiçbir şekilde kapı, pencere veya ışıklık yapılamaz.

12.5. Teras; çatıda teras bağımsız bölüm cephesinin herhangi bir yerinin en fazla 1/2 oranında teras örtüsü meyili yönünde düzenlenebilir. Teras cepheleri; boş bırakılacak, taşıyıcı elemanları ve iskeleti sökülebilir ahşap veya metal olacak ve çatısı beton kullanılmadan örtülebilecek, çatı mahya kotunu aşmayacaktır. Çatı arasında yapılacak en çok 0.90 m yüksekliğinde kargir korkuluk bina yüksekliğine dahil değildir.

12.6. Binalarda çatı mahya kotu son tabliyeden itibaren 3.80m'yi geçemez.

12.7. Resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar, eğitim, sağlık, sosyal-kültürel tesis alanları ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda çatı şekli ve yüksekliği teknolojik ve mimari gereklere göre kurumunca hazırlanan projesine göre uygulanır.

MADDE 13. BİNA ÇIKMALARI

13.1. Arka bahçesi mesafesi içerisine, komşu çekme mesafesinden fazla yaklaşmamak kaydıyla 1,5 m açık veya kapalı çıkma yapılabilir.

13.2. Bir parsel içerisine birden fazla bina yapılması halinde, iki bina arasında yatay mesafe 6 m'den (yan bahçe çekme mesafeleri toplamı) az olamaz. İki bina arası 6 m'den fazla olması halinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir, iki bina arası 6 m'den fazla bırakılması halinde fazlalık açık ve kapalı çıkmalara ilave edilir. Kapalı ve açık çıkmaların tabii zeminden çıkma altına kadar en yakın şakuli mesafe 2.40 m'den az olamaz. Parsel içerisine tek yapı yapılması halinde ilçe merkezindeki açık teras uygulaması yapılır.

13.3. Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen motif çıkmalar yapılabilir. Bu motif çıkmalar çekme mesafesine taşabilir.

MADDE 14.

H/2 mesafesinin uygulanmasından sonra 10.00m'den az çıkan bina derinliklerinde arka bahçe mesafesi 3.00m olmak kaydı ile bina derinliği 10.00 m ve tamamlanabilir. Parkların arka bahçeye gelmesi durumunda çekme mesafesi arka bahçe olarak değerlendirilir. Parkların yan bahçeye gelmesi durumunda çekme mesafesi yan bahçe olarak değerlendirilir.

MADDE 15.

Asansör makine dairesi:15 m2, Kazan dairesi:50 m2, Elektrik-pano odası:10 m2'yi, geçemez. Nitelikli projelerde teknik alanların (asansör, makine dairesi, kazan dairesi, elektrik pano odası) ebatlarının belirlenmesinde belediye yetkilidir.

MADDE 16.

16.1. Kat ilavesi verilmesi durumunda kat ilavesi ruhsatının alındığı tarihteki mevzuat hükümlerine (Sığınak, yangın, otopark, enerji performansı, ısı yalıtım vb. yönetmeliklere) uyulur.

16.2. Bu planın onama tarihinden önce ruhsat alan yapılar için kat ilavesi verilmesi durumunda, yapı yaklaşma mesafelerinde mevcut çekme mesafelerine uyulur. Kat ilavesinden dolayı, mevcut ruhsattaki çekme mesafelerinde(yan bahçe, arka bahçe(H/2)) değişiklik yapılmaz. Bu tür yapılarda çekme mesafesi sınırları içerisine asansör yapılabilir. İlave kat ile birlikte 3 katı geçmeyen binalarda asansör boşluğu şartı aranmaz.

MADDE 17.

Müsait olması durumunda yan ve arka bahçeye yalnız hafif malzemeden yapılması koşulu ile derinliği 5.00 m'yi, yüksekliği max h=2.50 m'yi geçmeyen komşu parsele 0.50 m'den fazla yaklaşmamak, arka bahçeye bitişik olmak üzere üstü kapalı otopark, garaj sundurması yapılabilir ve bu sundurmalar bağımsız bölüm olmayıp yapının müştemilatıdır.

MADDE 18.

Tesisatın geçirildiği yer ve net yüksekliği 1.80 m'yi geçmeyen tesisat galerileri ve tesisat katları ile yangın merdivenleri, bodrumlarda yer alan müştemilat birimleri (yapının ihtiyacını karşılamak üzere yapılan garaj, kalorifer dairesi, sığınak, su deposu, kömürlük, odunluk, çamaşırhane vb.) emsal alanına dahil değildir. 1.80m olan tesisat katı yüksekliği bina yüksekliğine dahil değildir.

MADDE 19.

Yapılar; imar planına göre ruhsat alınan projede belirlenen ortak kullanım alanlarının (sığınak, otopark alanı, garaj, müştemilat) tamamı yapılmadan yapı içindeki hiçbir müstakil birime yapı kullanım izin belgesi (iskan) verilemez. Kapıcı dairesi çatı arasında yapılabilir. Bağımsız bölüm olamaz. Teras çatıda yapılması durumunda ilave kat görünümüne sebebiyet vermemek için bina cephe hattından en az 2.00 m çekilmek suretiyle yapılabilir.

MADDE 20.

Engelliler: Umuma açık binaların tamamında engellilere yönelik imkânlarının projede gösterilmesi ve uygulamasının yapılması zorunludur. Ayrıca binalardaki genel asansörlerin ölçüleri engelli standartları ve ilgili yönetmeliklerine uygun olması gerekmektedir.

MADDE 21. KOT VERİLMESİ

21.1. Yapı adalarında su basman kotu tretuvar üst kotundan itibaren;konut alanlarında 0.50m, ticaret alanlarında 0.00m'dir. İdare tarafından kırmızı kot belirlenen yerlerde kot tretuvar üst kotundan itibaren; kırmızı kotun üzerinden konut alanlarında 0.50m, ticaret alanlarında 0.00m olacaktır. Yalnız bir imar adasındaki cephe üzerinde mevcut binalara göre çevreye uygunluk sağlama durumunda subasman kotunun tespitinde belediye yetkilidir.

21.2. Yola göre düşük veya yüksek kota sahip olan parsellerde yapılacak olan yapılarda zemin katı hariç bina kademelendirme şartları aranmaz.

MADDE22. OTOPARK

Otopark: Antalya Büyükşehir Belediye meclisinin 07.11.2016 tarih ve 1181 sayılı kararı ile onaylanan Türkiye Cumhuriyeti Antalya Büyükşehir Belediyesi Sınırları dahilinde Karayolu üzeri park yerleri, parkmetre, parkomatlı park yerleri, bina otoparkları, genel ve bölge otoparkları ile güvenli/trafikten men edilen araçların depolandığı Otoparklar Hakkında Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır. Bu yönetmelikle ilgili yapılacak olan değişikliklere de uyulacaktır.

22.1. "5 m ve daha fazla ön bahçe mesafesi olup, otopark ihtiyacının yan ve arka bahçelerde karşılanamadığı parsellerde; bina cephesinden itibaren olan kısım otopark alanı olarak düzenlenebilir."

MADDE 23. PARSELLERLE İLGİLİ TANIMLAR VE BAHÇE MESAFELERİ

23.1. "Parsel cephesi; parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Köşe başına rastlayan parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde dar kenar parsel cephesidir. Bu parsellerde iki yol üzerinde farklı yapı nizamı ve kullanım var ise cephe aldığı yolun yapılanma koşullarına tabiidir. Ancak yolların eşit olması durumunda; yol boyu ticaret alanı olarak planda gösterilen alanlarda ticaret aksının devamlılığının sağlanması amacıyla yapı kullanma koşullarında " ticaret alanı" esaslarına uyulacak olup parsel cephesi de ticaret olan taraftan alınacaktır.

İmar Planı üzerinde belirtilmemiş ise parsellerde ön bahçe mesafesi 5.00m'den, yan bahçe mesafesi 3.00m'den ve arka bahçe mesafesi de H/2'den (H=bina yüksekliği) az olamaz. Yan bahçe mesafesi; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dahil, 4'ten fazla katlı binalarda 4' katın üzerindeki her kat için 0.50m artırılır.

Parselin birden fazla yola cephesi olması durumunda ön bahçe çekme mesafesi cephe aldığı yoldan uygulanıp parselin cephesi dışındaki yollarda 5.00m çekme mesafesi uygulanacaktır.

En az iki yola cepheli parsellerde(ticaret alanları hariç) ve köşe başı parsellerde, hiçbir şekilde H/2 (H=bina yüksekliği) uygulanmayacaktır.

Ada bazında arka bahçe (H/2) uygulamalarında oluşacak bahçe boşlukları dikkate alınmak koşulu ile parselin ön bahçeye komşuluğu bulunmayan arka bahçe dışındaki kenarları da yan bahçe olarak değerlendirilecektir."

23.2. Bodrum katlar; 2 kattan fazla yapılamaz. Bodrum katlar kömürlük, sığınak, depo, garaj, odunluk vb. müştemilatlar olarak kullanılır. 1. Bodrum kat gerekli fiziki şartları sağladığı takdirde iskan edilebilir fakat bağımsız bölüm numarası verilemez. Bodrum katta yapılacak olan depolar bağımsız bölüm numarası alamaz. Zemin katta bağlantılı kullanılanlar hariç bodrum katlar emsale dahil değildir.

23.3. Bahçe duvarı; bahçe duvarının yüksekliği yol cephe hatlarının önünde 0.50 m'yi diğer taraflarda 1.25' m'yi geçemez, ayrıca üzerine yüksekliklerı 0.75 m'yi aşmayan demir parmaklık veya tel kafes yapılabilir, fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak bahçe duvarının takdiri belediyeye aittir. Resmî binalar gibi özellik arz eden bina veya tesislerin bahçe duvarları bu hükme tabii değildir.

23.4. İnşaat, yaklaşma sınırı; imar planı üzerinde gösterilen inşaat yaklaşma sınırı parselde taban alanı ve kat alanı katsayılarını sağlamak kaydı ile binanın zemin katta parsel hudutlarına en fazla yaklaşabileceği hattı gösterir. İmar planında kat artışından dolayı ve ruhsatlı binaların inşaat yaklaşma sınırı yan ve arka bahçe H/2 mesafesini sağlamadığı takdirde (fen ve sağlık yönünden tehlike arz etmeyen yapılar için) yapı aynen muhafaza edilerek yapılacak katlara komşu parsele tecavüz etmemek suretiyle müsaade edilir.

23.5. Resmi tesis alanı, sağlık tesis alanı, belediye hizmet alanı, eğitim tesis alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı ve ibadet alanına komşu olan parsellerden bitişik nizama tabii olanlarda en az 3.00m çekme mesafesi bırakılacaktır.

23.6. Bir parseldeki sosyal donatım alanı kamu eline geçmeden o parsele inşaat izni verilemez.

MADDE 24. İNŞAAT NİZAMI AYRIK NİZAM OLARAK BELİRLENEN ALANLAR

24.1. İnşaat nizamı ayrık nizam olarak belirlenmiş konut ve ticaret alanlarında kat serbestisi uygulanacak alanlarla ilgili olarak; bu plan notu yürürlüğe girdiği tarihten itibaren yapılacak; uygulama imar planlarında serbest kat verilecek alanlarda uygulanacaktır.

24.2. Bu Plan Notu yürürlüğe girdiği tarihten önce planlanan alanlarda ada ölçeğinde yapılan uygulamalar ile 2.000 m2 ye ve daha büyük parsellerde serbest kat uygulaması yapılabilir. 2.000 m2 ve daha büyük olma koşulu sağlayan parsellerde; konşu parseller ve / veya yapılarla ilişkisini de kapsayan vaziyet planı onayı almak koşulu ile kat serbestliğinde kat yüksekliği 7 kat olarak sınırlandırılmıştır.

Ancak bunun dışında;

- 500m2 ile 1.500 m2 arasında olan imar parsellerinde kat adedi, imar planında verilmiş olan kendi kat adedinin en fazla yarısı kadar arttırılarak küsuratları yukarıya tamamlanarak uygulama yapılabilir.
- 1.501 m2 ile 1.999 m2 arasında olan imar parsellerinde kat adedi, imar planında verilmiş olan kendi kat adedi kadar artırılarak uygulama yapılabilir.

Ada ölçeğinde yapılan uygulamalar ile 2.000 m2 ye ve daha büyük parsellerde serbest kat uygulaması 7 kat olarak sınırlandırılmıştır.

24.3. İMA İmar planındaki parsellerin yoğunlukları üzerinden hesaplanan emsale tabi olan alanların toplamıdır.

24.4. Karadayı-Gedik, Cumalı, Gedik Köyleri Kürüşve Kürüş 2 Mahalleleri revizyonlarındaki plan notlarının iptal edilerek planda emsal olarak belirlenen alanlarda kat yükseklikleri;

- 0-500 m² arasında olan imar parsellerinde 3 kata kadar,
- 501-1500 m² arasında olan imar parsellerinde 5 kata kadar,
- 1501-1999 m² arasında olan imar parsellerinde 6 kata kadar,
- 2000 m² ve üstü olan imar parsellerinde 7 kata kadar uygulanabilir.

MADDE25.

Planda belirtilen kullanım alanlarında, kullanım amacı dışında hiç bir tesis yapılamaz. Yapılacak tesisler sonradan hiçbir biçimde planda gösterilen amaç dışında kullanılamaz.

MADDE 26. YAPILAŞMA ŞARTLARI

26.1. Konut Alanları(Yerleşik ve Gelişme Konut Alanları)

26.1.1. Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususları ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanununun, ilgili Yönetmeliklerine uyulacaktır.

26.1.2. Konut alanlarında imar planı değişikliği yapılmak koşulu ile tevhid edilerek birleştirilen parsellerde toplam inşaat alanı; 2.000-5.000m2 arası parsellerde %10, 5.001-10.000m2 arası parsellerde %20, 10.001m2 ve üstü parsellerde %30 arttırılabilir.

26.1.3. İmar planında ticari saha olarak belirlenmeyen ayrık nizamlarda (konut bölgelerinde) yürürlükteki yönetmelik hükümleri uyarınca mevcut yapı konturları dahilinde kalmak şartıyla zemin katta küçük çapta ticari ihtiyacı karşılayacak depo yapılabilir. Bu yapılara yapı ruhsatı ve iş yeri açma ruhsatı vermeye belediye yetkilidir.

26.1.4. Yerleşik (mevcut) konut alanlarında parsellerde planın onay tarihinden önce planda gösterilen yapılaşma şartlarından farklı bir yapılaşma oluşmuş ise; bu plan hükümlerinin 10. maddesinde belirtilen hükümlerle imar mevzuatında belirtilen diğer hükümlere uyulmak koşulu ile mevcut teşekküle göre imar durumu vermeye Belediyesi yetkilidir. Mevcut yapılaşmanın yıkılıp yeniden yapılması durumunda plan üzeginde belirtilen yapılaşma şartlarına uyulacaktır.

26.1.5. Adadaki mevcut yapılaşma oranına bakılmaksızın kat yüksekliklerı Yönetmelik Hükümlerine göre hesaplanacaktır. Kat yüksekliği 3. m'den az olamaz.

26.2. Ticaret ve Pazarlama Alanları:

Ticaret Alanı: İmar Planlarında ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan ve iş merkezi, ofis, büro, iş hanı, lokanta çarşı, çok katlı mağazalar, kamu ve özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik, birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs, derslane, etüt merkezi gibi fonksiyonların yer alabildiği alanlardır. Ticaret bölgelerinde asma katlı zemin katlarda maksimum 7.30 metre kabul edilerek uygulama yapılabilir."

Yol Boyu Ticaret Alanı (konut altı ticaret): İmar planlarında konut altındaki ticaret kullanımına yönelik alanlardır.

26.2.1. Ticaret Alanlarında Ateşli ve Gürültülü Olmayan Ticari Amaca Yönelik Yapılar yapılabilir.

26.2.2. Yerleşik (Meskun) ve gelişme konut alanlarında mahalle ölçeğinde dar kapsamlı ticari işletme yapılabilir. Bu ticari işletmelerle ilgili gerekli inşaat ve işletme izinleri belediye tarafından yürürlükteki kanun, yönetmelik ve tüzük hükümlerine göre verilir.

26.2.3. Tüm ticaret alanlarında üst katlar isteğe bağlı konut olarak kullanılabilir.

26.2.4. Ticaret alanı olarak belirtilen yerlerde zemin katta konut yapılamaz.

26.2.5. Bitişik nizamlarda iki yola cepheli ara parsellerde sadece yol cephelerinde; bina cephe ve derinlikleri ile ilgili şartları sağlayarak inşaat yapılabilir. Ayrıca üçüncü bir blok yapılamaz.

26.2.6. Ticaret alanlarında asma kat yapılabilir. Bu alanlarda kesinlikle bağımsız bölüm oluşturulamaz ve idari amaç dışında kullanım getirilemez.

26.2.7. İmar planında konut altı ticaret (yol boyu ticaret) taranmış 2978 bulunan 15.00 m ve üzeri yollara cepheli parsellerde isteğe bağlı olarak tüm katlar, 15 metrenin altındaki yollara cepheli parsellerde sadece zemin katlar ticaret amaçlı kullanılabilir.

26.2.8. Tamamı ticari olan adalarda parsellerin zeminde arka bahçeden 0.00 çekme yaparak üst katlarda h/2 çekme mesafesine uyması zorunludur.

26.2.9. Yola cephesi ticaret olarak tanımlanan adalarda arka bahçelerden en az 3.00 m çekme mesafesine uyularak üst katlarda h/2 çekme mesafesine uyması zorunludur. Ayrık nizama cephesi olan bitişik nizam parsellerde ayrık nizama denk gelen cephelerden en az 3.00 m (yan ve arka bahçe mesafesi) çekme yapılması zorunludur. 4 kattan sonra yapılacak olan her kat için yan ve arka bahçe çekme mesafelerine 0.50 m eklenecektir.

26.2.10. Bitişik nizamda yapılan binalarda, bitişik olan kısımdan çekilmesi durumunda; belediyenin izinne müteakip ayrık nizam şartlarına tabi olunur. Binaların bitişik olması gereken komşu tarafında boydan boya ışıklık yapılması halinde, sokak cephesince bina yüksekliğince kapatılması mecburidir.

26.2.11. Planda pazarlama alanı olarak gösterilen alanlarda; açık ve kapalı pazar alanı olarak düzenleme yapılabilir. Kapalı Pazar alanı düzenlemesinde yapılaşma şartları Emsal(E):0.50 Maksimum Yapı Yüksekliği: 6,50m.

26.2.12. Adadaki mevcut yapılaşma oranına bakılmaksızın kat yüksekliklerı Yönetmelik Hükümlerine göre hesaplanacaktır. Kat yüksekliği 3. m'den az olamaz.

26.2.13. Ticari sahalarda asma katlar için, parselin cephe aldığı yol tarafından bina cephesinden itibaren minimum 3.00m çekme mesafesi bırakılacak ve diğer yollardan çekme mesafesi uygulanmayacaktır.

26.2.14. Yol Boyu Ticaret Alanı (Konutaltı Ticaret) tanımı yapılan parsellerin planda ticaret taraması ile gösterilen hat boyunca cephe alan blokta ticari kullanım zorunludur. Diğer bloklarda zeminde isteğe bağlı konut ya da ticaret yapılabilir.

26.3. İdari,Resmi, Eğitim, Sağlık, Sosyo-Kültürel Tesisler ve Belediye Hizmet Alanları:

26.3.1. Bu alanlarda plan üzerinde belirtilen yapılaşma şartlarına uyulacaktır. Yapılaşma şartı belirtilmeyen alanlarda yatırımcı kuruluş tarafından hazırlanacak tip projelere göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda yapı yaklaşma mesafelerini en az 5.00m olmak kaydıyla belirlemeye belediye yetkilidir. Planda kültürel tesis alanı olarak gösterilen alanlarda ihtiyaca göre Sosyal Tesisler de yapılabilecektir. Belediye Hizmet Alanlarında (BHA), kamu yararına uygun olmak şartıyla Pazar Yeri, Otopark alanı, her türlü hizmet yapıları, sosyal ve kültürel faaliyetler yapılabilir."

26.3.2. İmar planında resmi kamu alanı olarak belirlenen yerlerde yapı yaklaşma sınırları dikkate alınarak kurumun projelerine göre ruhsat verilir.

26.3.3 "Parsel sınırı ile ada kenarı arasındaki 2 m' ye kadar olan uyuşmazlıkları düzeltmeye belediye yetkilidir."

26.4. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

İçerisinde motel ve lokanta da bulunabilen resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneleri ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır. Bu alanlarda aşağıdaki yaplaşma şartları geçerlidir.

26.5. Küçük Sanayi Sitesi Alanları

26.5.1. İmar planında küçük sanayi kuruluşları, imalathaneler için ayrılmış alanlardır. Bu bölge içerisinde daha çok kentliye yönelik hizmetler üreten yapı ve tesisler ile organize yapıda olmayan sanayi tesisleri ile depolama alanları yapılabilir.

26.5.2. Küçük sanayi sitesi alanlarında yapılacak binaların cephesi minimum 3.50m'den az olamaz. Yapılacak olan yapılarda mevcut yapı nizamına uyulacaktır.

26.6. Ototerminal Alanı

Bu alan şehirlerarası ulaşım ile çevre yerleşmelere de hizmet veren otobüs ve minibüslerin terminal ihtiyacı için ayrılan alanlardır. Bu alan içinde kitle etüdü vb. belirtilmesi koşuluyla ticari yapılar yer alabilir. Yapılaşma şartları plan üzerinde belirtilmiştir.

Yapılaşma Şartları;

Emsal (E) : 0.40

Maksimum Yapı Yüksekliği: 6.50 m.

26.7. Katlı Otopark Alanı

Bu alanda projesinde belirtilmek koşuluyla katlı otopark alanları ile ticari işletmeler birlikte yer alabilir.

Bu alanlarda yapılacak yapılar da Emsal (E) : 1.50

Maksimum Yapı Yüksekliği: 15.50 m.dir.

26.8. Açık ve Yeşil Alanlar

Parklar:

Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. Bu alanlarda alt ölçek planlarda belirtilmek şartıyla oyun alanları, çocuk b