MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAOVA (KÖY) UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA NO: N20C01B2A ÖLÇEK: 1/1000

PAFTA ANAHTARI

PLAN MÜELLİFİ

Sami TOMURCUKLU
Şehir Plancısı

Kontrol Eden

Hazal KEMİKSİZ
Şehir Plancısı

Şube Müdürü

Sinem GÜMÜŞSOY
İmar Planlama Şube Müdür V.

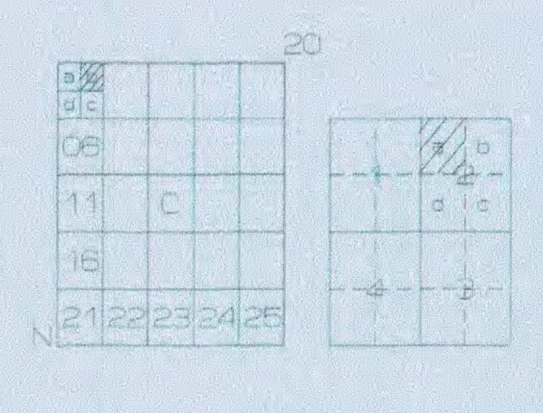
İmar ve Şehircilik Dairesi Dosya No :
Plan İşlem Numarası (PİN) : UİP- 481138717
(TEKLİF-481125477)
Ölçek : 1/1000

Muğla İli, Menteşe İlçesi, 1/1000 Ölçekli Akçaova (Köy) Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine yönelik hazırlanan 1 (bir) adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Menteşe Belediye Meclisi'nin 03.03.2026 tarih ve 37 sayılı kararı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile birlikte eş zamanlı onaylanmak üzere uygun bulunmuş, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/06/2026 tarihli ve 231 sayılı Kararı ile aynen/~~değiştirilerek~~ onaylanmıştır.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Onur DEMİRTAŞ
Muğla Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

T.C. 1923



AKÇAOVA
(MUĞLA)

N20-c-01-b-2-a

N20-b-21-c-3-d

PLAN NOTLARI

1.TANIMLAR

1.1- YAPI İNŞAAT ALANI IŞIKLIKLAR HARİÇ, İSKAN EDİLEN BODRUM KATLARIN %50 'Sİ İLE ASMA KAT VE ÇATI KATI ARASINDA YER ALAN MEKANLAR VE ORTAK ALANLAR DAHİL YAPININ İNŞAA EDİLEN TÜM KATLARININ TOPLAMIDIR.

1.2- TABAN (BİNA) ALANI YAPININ PARSELE OTURACAK BÖLÜMÜNÜN YATAY İZDÜŞÜMÜNDE KAPLAYACAĞI AZAMİ ALANDIR, BAHÇEDE YAPILACAK EKLENTİLER (MÜŞTEMİLAT) TABAN ALANI İÇİNDE SAYILIR.

1.3- TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS)TABAN ALANIN İMAR PARSELİNE ORANIDIR.

1.4- KAT ALANI KATSAYISI (KAKS = EMSAL) YAPININ BÜTÜN KATLARDAKİ ALANLARI TOPLAMININ PARSEL ALANINA ORANINDAN ELDE EDİLEN SAYIDIR. KATLAR ALANI, İSKAN EDİLEN BODRUM KATLARIN %50'Sİ İLE ASMA KAT, ÇEKME VE ÇATI KATI VE KAPALI ÇIKMALAR DAHİL, KULLANILABİLEN BÜTÜN KATLARIN IŞIKLIKLAR ÇIKTIKTAN SONRAKİ ALANLARI TOPLAMIDIR, AÇIK ÇIKMALAR, İÇ YÜKSEKLİĞİ 1,80 M'Yİ ASMAYAN VE YALNIZCA TESİSATIN GEÇİRİLDİĞİ TESİSAT GALERİLERİ VE KATLARI, TİCARİ AMACI OLMAYAN VE YAPININ KENDİ İHTACI İÇİN OTOPARK ALANI OLARAK KULLANILAN BÖLÜM VE KATLAR, YANGIN MERDİVENLERİ, ASANSÖRLER, KALORİFER DAİRESİ, KÖMÜRLÜK, SIĞINAK, SU DEPOSU VE HİDOFOR BU ALANA KATILMAZLAR. KULLANILABİLEN KATLAR DEYİMİNDEN KONUT, İŞYERİ, EĞLENME VE DİNLENME YERLERİ GİBİ OTURMAYA, ÇALIŞMAYA, EĞLENME VE DİNLENMEYE AYRILMAK ÜZERE YAPILAN BÖLÜMLERİ İLE BUNLARA HİZMET VEREN DEPO VB. ALANLAR ANLAŞILIR.

1.5- BİNA YÜKSEKLİĞİ BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTADAN SAÇAK SEVİYESİNE KADAR OLAN YÜKSEKLİKTİR. % 33.40 MEYİLLİ ÇATI GABARİSİ İÇİNDE KALAN ÇATILAR, BACALAR, MERDİVEN GEREÇLERİ, LÜZUMLU SU DEPOLARI VB. ELEMANLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR.

1.6- SAÇAK SEVİYESİ BİNALARIN SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUDUR.

1.7- TARIM ARAZİLERİ TOPRAK, TOPOĞRAFYA VE DİĞER İKLİMSEL ÖZELLİKLERİ TARIMSAL ÜRETİM İÇİN UYGUN OLUP HALİHAZIRDA TARIMSAL ÜRETİM YAPILAN VEYA YAPILMAYA UYGUN OLAN ALANLARDIR.

1.8- MUTLAK TARIM ARAZİLERİ BİTKİSEL ÜRETİMDE TOPRAĞIN FİZİKSEL, KİMYASAL VE BİYOLOJİK ÖZELLLİKLERİNİN KOMBİNASYONU YÖRE ORTALAMASINDA ÜRÜN ALINABİLMESİ İÇİN SINIRLAYICI OLMAYAN, TOPOĞRAFİK SINIRLAMALARI YOK VEYA ÇOK AZ OLAN, ÜLKESEL, BÖLGESEL VEYA YEREL ÖNEMİ BULUNAN, HALİHAZIRDA TARIMSAL ÜRETİMDE KULLANILAN VEYA BU AMAÇLA KULLANIMA ELVERİŞLİ OLAN ARAZİLERDİR.

1.9- ÖZEL MAHSÜL ALANLARI MUĞLA İL TARIM MÜDÜRLÜĞÜ'NCE TESPİT EDİLEREK 11.10.2007 TARİH VE 7260 SAYILI YAZISI İLE BELİRTİLEN KURU DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE KURU ZEYTİN DİKİLİ TARIM ARAZİLERİNDEN OLUŞMAKTADIR. BU ALANLAR; ÜZERİNDE YÖRE EKOLOJİSİNE UYGUN ÇOK YILLIK AĞAÇ, AĞAÇÇIK VE ÇALI FORMUNDAKİ BİTKİLERİN TARIMI YAPILAN, ÜLKESEL, BÖLGESEL VEYA YEREL ÖNEMİ BULUNAN ARAZİLERDİR.

1.10- TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK TARIM ALANLARI MUĞLA İL TARIM MÜDÜRLÜĞÜ'NCE TESPİT EDİLEREK 11.10.2007 TARİH VE 7260 SAYILI YAZISI İLE BELİRTİLEN KURU MARJİNAL TARIM ARAZİLERİNDEN OLUŞMAKTADIR. BU ALANLAR MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL MAHSÜL ALANI DIŞINDA KALAN TOPRAK VE TOPOGRAFİK SINIRLAMALAR NEDENİYLE ÜZERİNDE SADECE GELENEKSEL TOPRAK İŞLEMELİ TARIMIN YAPILDIĞI ARAZİLERDİR.

1.11- TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR TOPRAK KORUMA VE SULAMAYA YÖNELİK ALTYAPI TESİSLERİ, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN HAYVANCILIK VE SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE NUHAFAZA TESİSLERİ İLE ZORUNLU OLARAK TESİS EDİLMESİ GEREKLİ OLAN MÜŞTEMİLATI, MANDIRALAR, ÜRETİCİNİN BİTKİSEL ÜRETİME BAĞLI OLARAK ELDE ETTİĞİ ÜRÜNÜ İÇİN İHTİYAÇ DUYACAĞIYETERLİ BOYUT VE HACİMDE DEPOLAR, UN DEĞİRMENİ, TARIM ALET VE MAKİNELERİNİN MUHAFAZASINDA KULLANILAN SUNDURMA VE ÇİFTLİK ATÖLYELERİ, SERALAR, TARIMSAL İŞLETMEDEÜRETİLEN ÜRÜNÜN ÖZELLİĞİ İTİBARIYLA HASATTAN SONRA İKİ SAAT İÇİNDE İŞLENMEDİĞİ TAKTİRDE ÜRÜNÜN KALİTE VE BESİN DEĞERİ KAYBOLMASI SÖZ KONUSU İSE BU ÜRÜNLERİN İŞLENMESİ İÇİN KURULAN TESİSLER İLE T.C TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞI TARAFINDAN TARIMSAL AMAÇLI OLDUĞU KABUL EDİLEN, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN DİĞER TESİSLERDİR.

1.12- BOTAŞ BORU HATTI İLE İLGİLİ OLARAK AŞAĞIDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
1.12.a- BOTAŞ DOĞAL GAZ BORU HATTI GÜVENLİK ŞERİDİ ÜZERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ KAZI, TESVİYE, YOL, ALTYAPI VB. İŞLEM İÇİN BOTAŞ İLGİLİ İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İZNİ ALINMALIDIR.
1.12.b- İMAR PLANI UYGULAMASI AŞAMASINDA BOTAŞ DOĞAL GAZ BORU HATTI İRTİFAK HAKLARI AYNI YERİNDE KORUNMALIDIR.
1.12.c- KAMULAŞTIRILARAK BOTAŞ ADINA MÜLKİYET YÂDA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞ OLAN GÜZERGÂH ŞERİDİ ÜZERİNDE YAPILAŞMAYA KESİNLİKLE İZİN VERİLMEMELİDİR.
1.12.d- PLANLAMA ALANINDA; ANSI 31,8 STANDARTINA GÖRE İNŞA EDİLMİŞ DOĞAL GAZ ANA İLETİM HATLARI (ORTALAMA İŞLETME BASINCI:75 BARG) İÇİN, BORU HATTI EKSENİ İLE KONUT VEYA KONUT TÜRÜ BİNALAR, İDARİ/SOSYAL TESİSLER, ATÖLYELER, İMALATHANELER VB. YAPILAR ARASI EMNİYET MESAFESİ: (20 M.+1,0 X BİNA KAT SAYISI) FORMÜLÜ İLE HESAP EDİLEN DEĞERDEN AZ OLAMAZ.
1.12.e- PLANLAMA ALANINDA, ANSI 31,8 STANDARTINA GÖRE İNŞA EDİLMİŞ DOĞAL GAZ DAĞITIM HATLARI(ORTALAMA İŞLETME BASINCI:20-35 BARG) İÇİN, BORU HATTI EKSENİ İLE KONUT VEYA KONUT TÜRÜ BİNALAR, İDARİ/SOSYAL TESİSLER, ATÖLYELER, İMALATHANELER VB. YAPILAR ARASI EMNİYET MESAFESİ: "(TEORİK HAT BASINCI X 0.5 M.) " FORMÜLÜ İLE HESAP EDİLEN DEĞERDEN AZ OLAMAZ.
1.12.f- PATLAYICI, PARLAYICI, YANICI YAKICI, AŞINDIRICI MADDE BULUNDURAN, İMAL EDEN, KULLANAN ATELYE, DEPO, ARDİYE, İMALATHANE, FABRİKA GİBİ TESİSLER BORU HATTINA EN FAZLA 200 M YAKINDA YAPILABİLİR.
1.12.g- BASINÇ DÜŞÜRME VE KOMPRESÖR İSTASYONLARINA 400 M MESAFEDEN DAHA YAKINA PATLAYICI, PARLAYICI, YANICI YAKICI, AŞINDIRICI MADDE BULUNDURAN, İMAL EDEN, KULLANAN ATELYE, DEPO, ARDİYE, İMALATHANE, FABRİKA GİBİ TESİSLER YAPILAMAZ.
1.12.h- DOĞAL GAZ BORU HATLARI VE BASINÇ DÜŞÜRME İSTASYONLARI İLE LPG İKMAL İSTASYONLARI ARASINDAKİ EMNİYET MESAFELERİNİN; 50 M OLMASI GEREKMEKTEDİR. (REF: TS11939)
1.12.ı- DOĞAL GAZ BORU HATLARI VE BASINÇ DÜŞÜRME İSTASYONLARI İLE AKARYAKIT İSTASYONLARI ARASINDAKİ EMNİYET MESAFELERİNİN; 50 M OLMASI GEREKMEKTEDİR. (REF: TS12820)
1.12.i- DOĞAL GAZ BORU HATLARI GÜZERGÂHLARINDA YAPILABİLECEK HER TÜRLÜ DİNAMİT PATLATMALARININ DOĞAL GAZ BORU HATTINA OLAN EMNİYET MESAFESİ 200 M DEN AZ OLMAMAK ÜZERE; M > 50√Q (Q=KG OLARAK DİNAMİT MİKTARI) İLE HESAP EDİLİR. (REF: BOTAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 15.08.1989 TARİH VE 621 SAYILI OLUR 'U İLE OLUŞTURULAN KOMİSYON TARAFINDAN HAZIRLANAN RAPOR)
1.12.j- DOĞAL GAZ BORU HATLARININ DENİZ İÇERSİNDEN GEÇEN KISIMLARINDA BORU HATTININ 400 M. SAĞ VE 400 M. SOL TARAFINDA GEMİLERİN DEMİRLEMESİ, HER TÜRLÜ BALIK AVCILIĞI YAPILMASI, DENİZ DİBİNDE HER TÜRLÜ ARAŞTIRMA YAPILMASI, DENİZDEN VEYA KIYIDAN KUM ALINMASI, YÜK BOŞALTILMASI, GEMİ TRAFİĞİNE AÇIK HER TÜRLÜ İSKELE VE BENZERİ TESİS YAPILMASI YASAKTIR (REF: DENİZ HİDROGRAFİ VE OŞİNOGRAFİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN SÖZ KONUSU BÖLGELERE AİT HARİTALAR ÜZERİNDE YAPILAN 4 NOLU UYARISI).
1.12.k- BORU HATTININ GEÇTİĞİ AKARSULARDA, BORU HATTINA 400 M. MESAFE İÇİNDE KUM ALINMASI, KUM OCAĞI AÇILMASI BOTAŞ İZNİNE TABİDİR.
1.12.l- TRAFOLAR KAMULAŞTIRMA ŞERİDİNE 30-120 KV İÇİN EN AZ 20 M 120-380 KV İÇİN 40 M DEN DAHA YAKINA YAPILAMAZ. ENERJİ NAKİL HATLARI İLE DOĞAL GAZ BORU HATLARI ARASINDAKİ EMNİYET MESAFELERİ; T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI-ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ ÇİZELGE-6 DA BELİRTİLEN MESAFELER MİNİMUM EMNİYET MESAFELERİ OLARAK KULLANILACAKTIR.
BORU HATTI KAMULAŞTIRMA ŞERİDİ ÜZERİNDE YAPI NİTELİĞİ TAŞIMAYAN YAYA VE TRAFİK YOLLARI GEÇİŞLERİ VE BORU EKSENİ ÜZERİNDE SÜREKLİLİK ARZ ETMEYECEK YOL, SU, ELEKTRİK VS. GİBİ TEKNİK ALT YAPI PROJELERİ İÇİN BOTAŞ İZNİNİN ALINMASI GEREKLİDİR.
1.12.m- DOĞAL GAZ BORU HATLARININ PARALEL OLARAK DÖŞENMESİ HALİNDE HATLAR ARASI MİNUMUM MESAFELERİN :

DIŞ ÇAP Ø	ARA MESAFE
150 MM	4 M
151-400 MM	6 M
401-600 MM	8 M
>601 MM	10 M OLMASI GEREKMEKTEDİR(REF:TRSB 301).

1.12.n- KAMULAŞTIRMA ŞERİDİ ÜZERİNDE YEŞİL ALAN, BİNA NİTELİĞİ TAŞIMAYAN AÇIK TESİSLER PROJELERİNİN BOTAŞ 'CA UYGUN BULUNMASINDAN SONRA YAPILABİLİR. BU KONUDA YAPILACAK PROTOKOLLERDE BOTAŞ BAKIM EKİPLERİNİN HER ZAMAN BORU HATTI BAKIM/ONARIM, KONTROL İÇİN DÜZENLEME SAHALARINA GİREBİLECEĞİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMALIDIR.
1.12.o- AĞAÇ CİNSLERİ VE BORU HATTINA YAKLAŞMA MESAFELERİ BOTAŞ'CA ONAYLANMAK KOŞULU İLE, EKİM VE BENZERİ TARIMSAL FAALİYETLER KAMULAŞTIRMA ŞERİDİ ÜZERİNDE YER ALABİLİR. BORU HATTININ GEÇTİĞİ TARIMSAL ALANLARDA ANIZ YAKILMASI YASAKTIR.

2. GENEL HÜKÜMLER

2.1- BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE İLGİLİ İDARE TARAFINDAN ONANAN MEVZİİ PLANLAR VE PLAN HÜKÜMLERİ AYNEN GEÇERLİDİR. ANCAK, YENİ YAPILACAK YAPILAR İLE MEVCUT BİNALARDA GERÇEKLEŞTİRİLECEK TADİLATLARDA, YAPILARIN CEPHE, ÇIKMA, ÇATI VE SAÇAK TASARIMLARININ MİMARİ PROJELERİNDE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.
2.2- BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULAR HAKKINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.3- İL BAYINDIRLIK VE İSKAN MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 24.07.2008 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLOJİK ETÜT RAPORUNA UYULMALIDIR .BU ANLAMDA,

2.3.a- İNCELEME ALANI, TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINDA 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. BU NEDENLE YAPILACAK BİNALARDA BU BÖLGELER İÇİN HAZIRLANMIŞ DEPREM İNŞAAT YÖNETMELİĞİNE MUTLAKA UYULMALIDIR.
2.3.b- PLANLAMA ALANINDA YAPILAN JEOLOJİK-JEOTEKNİK ÇALIŞMALAR SONUCUNDA YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLDİĞİNDE, TÜM ALANIN **ÖNLEMLİ ALAN (ÖA)** OLARAK AYIRTLANMIŞTIR. TÜM İNCELEME ALANININ **ÖNLEMLİ ALAN (ÖA)** OLARAK İMARA AÇILMASI, YÜKSEK EĞİMLİ KESİMLERDE ŞEV STABİLİTESİNİ SAĞLAYICI ÖNLEMLER ALINMASI, SAHA GENELİNDE İSE YAPI TEMELLERİNİN DEĞİŞİK ZEMİNLERDE OTURMA RİSKİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK YAPILAŞMA ÇALIŞMALARINDA AYRINTILI ZEMİN ETÜTLERİNİN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
2.3.c- İNCELEME ALANINDA DEPREM DIŞINDA İKİNCİ DERECEDE AFET TEHLİKESİNİ KAYA DÜŞMESİ RİSKİ OLUŞTURMAKTADIR. BU ALANLARDA İNCELEME ALANINI ETKİLEYEBİLECEK YÜKSEK EĞİMLİ DOĞAL ŞEVLERİN VE YAPILAŞMA SIRASINDA OLUŞMASI MUHTEMEL YAPAY ŞEVLERİN OLUŞMASI MUHTEMEL OLAN ALANLARDA ÖNLEMLİ OLUNMASI GEREKMEKTEDİR.BU ALANLARDA YAPILAŞMAYA GIDILMEDEN EĞIMIN KADEMELI OLARAK DÜŞÜRÜLMESI VE PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK OLAN ZEMIN ETÜT RAPORLARINDA YAMAÇ DURAYLILIĞI PROBLEMLERININ ÇÖZÜMLENMESI GEREKLI OLAN ALANLARDIR.
2.3.d-YAPILAŞMA SIRASINDA BAYINDIRLIK BAKANLIĞININ ZEMİN ETUDLERİ İLE İLGİLİ GENELGELERİNE UYULMALIDIR.

2.4. ENERJİ NAKİL HATTI (ENH) ALTINDA KALAN KESİMLERDE, 'KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ' HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.5- HALİ HAZIRDA PİS SU SİSTEMİ VARSA KAPASİTELERİNİN ELVERDİĞİ ÖLÇÜDE MEVCUT YAPI VE TESİSLER BU SİSTEME BAĞLANACAKTIR. PİS SU SİSTEMİ YOKSA KONUTLARDA, 19.03.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN 'LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE PİS SU ÇUKURLARI YAPILARAK, KANALLAR BURAYA BAĞLANACAKTIR. PİS SU, H,Ç BİR ŞEKİLDE GÖL, AKARSU, KANAL, DERE VE TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ. ATIK SU SİSTEMİNİN ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYACAK ŞEKİLDE HAZIRLANDIĞI İLGİLİ İDARE TARAFINDAN BELGELENMEDİKÇE VE ARITMA TESİSİ FAALİYETE GEÇMEDEN YAPIYA İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ.

2.6- UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE, PLAN BÜTÜNÜNDE YA DA BULUNDUĞU İMAR UYGULAMA ETABI DAHİLİNDE BELİRLENEN D.O.P ORANLARI GÖZETİLEREK EN AZ BİR ADA ÖLÇEĞİNDE İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILACAK ALANDA BİRDEN ÇOK KADASTRO PARSELİ VARSA BU PARSELLER TAPUDA TEK İMAR PARSELİ HALİNE GETİRİLMEDEN İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

2.7- BİNA YÜKSEKLİKLERİ 1 KATLILAR DA H=4.50 M.'Yİ, 2 KATLILARDA H=6.50 M'Yİ GEÇEMEZ. BELİRLENEN AZAMİ YÜKSEKLİKLER SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUDUR. BU DEĞERLER HİÇBİR SURETLE AŞILAMAZ.

2.8- YAPILARDA ÇIKMALAR TABİİ VEYA TEVSİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DUŞEY MESAFE HİÇ BİR NOKTADA 2.40 M.DEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE BİNANIN HER CEPHESİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR. AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARIN TABİİ ZEMİNDEN ÇIKMA ALTINDA KADAR EN YAKIN ŞAKULİ MESAFESİ 2.40 M.DİR.

2.9- YAPILARDA ÇATI KATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ.

2.10-.SIĞINAK YÖNETMELİĞİ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.11-. KONUT ALANLARINDA BİNALARA KOT PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE VERİLECEKTİR.

2.12- YAPILACAK TOPLU VEYA KOOPERATİF İNŞAATLARINDAN ARITMA TESİSİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ARITMA TESİSİ İLE BİRLİKTE TÜM ALTYAPI TESİSLERİ TAMAMLANMADAN VE MAHALLİ ÇEVRE KURULUNDANDEŞARJ İZİN BELGESİ ALINMADAN YAPI KULLANMA RUHSATI VERİLEMEZ. PARSELASYON YAPILARAK. MÜNFERİT KONUT YAPILMASI HALİNDE SIZDIRMASIZ FOSSEPTİK YAPILACAKTIR.

2.13- YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK"HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.14-KAMU HİZMETİ İÇİN KULLANILAN RESMİ BİNALARLA, İBADET YERLERİ, SAĞLIK, EĞİTİM, KÜLTÜR, SPOR TESİSLERİNDE, ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA BİNA BOYU SERBESTTİR. SÖZ KONUSU YAPILARDA H MAX DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA, GİRİŞ KATI DİĞER KATLARDA YÜKSEK TUTULABİLİR.

2.15- YOLLARIN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞTİRİLMEMEK KAYDIYLA, KADASTRO VE HALİHAZIR HARİTA UYUŞMAZLIĞINDAN KAYNAKLANAN 2 M.YE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI DÜZELTMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

2.16- MESKUN YAPI ADALARINDA, MAHREÇ ALAMAYAN PARSELLERE GEÇİŞ HAKKI VERMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

2.17- TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARIN DA (YOL, YEŞİL ALAN..VB.) KALAN KUYULARIN İMAR UYGULAMASI YAPILIP ANILAN KULLANIM GERÇEKLEŞİNCEYE KADAR KULLANIM HAKKI DEVAM EDECEKTİR.

2.18- KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK YAPILAR İÇİN 2918 SAYILI KARAYOLLARI VE TRAFİK KANUNU VE BELEDİYE SINIRLARI DIŞINDA KARAYOLU KENARINDA AÇILACAK TESİSLERE AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU YAPILARA KARAYOLUNDAN KOT VERİLECEKTİR. İNŞAAT İZNİ ALINMADAN ÖNCE GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

3.UYGULAMA HÜKÜMLERİ

3.1- MESKUN KONUT ALANLARI

3.1.a- PLANDA A-2 OLARAK TANIMLANMIŞ VE İMAR ADASININ %50'SİNDEN FAZLASINDA YAPILAŞMANIN TAMAMLANMIŞ OLDUĞU ALANLARDIR.
3.1.b- AYRIK NİZAM VERİLEN PARSELLERDE YAN BAHÇE VE DİĞER TÜM PARSELLERDE ARKA BAHÇE YAKLAŞMA MESAFELERİ 3.M DEN AZ OLAMAZ. BİRDEN FAZLA YOLA CEPHESİ BULUNAN PARSELLERDE BU CEPHELERİN TAMAMI ÖN CEPHE GİBİ DEĞERLENDİRİLİR.
MESKUN KONUT ALANINDA 50-250 M2 ARASINDAKİ BÜYÜKLÜĞE SAHİP PARSELLERDE BİNA TABAN ALANINI EN FAZLA 100 M2 YE KADAR BÜYÜTMEYE, İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

- MİNİMUM İFRAZ BÜYÜKLÜĞÜ 300 M2
- MAKSİMUM KAKS (EMSAL) =0.40 (2KAT)
- EN AZ PARSEL CEPHESİ: 16 M

3.1.c- BU ALANLARDA YOL VE YEŞİL ALAN TERKLERİ YAPILARAK KÖY NÜFUSUNA KAYITLI VE SÜREKLİ KÖYDE İKAMET EDENLERE KONUT VE MÜŞTEMİLAT İÇİN İNŞAAT İZNİ VERİLEBİLİR.
3.1.d- MEVCUT YAPILAŞMA BU PLANLA BELİRLENEN KOŞULLARIN ÜZERİNDE İSE İLGİLİ ALANDA İLAVE YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ. YIKILIP YENİDEN YAPILANMALARI HALİNDE PLAN HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK PROJELENDİRİLEREK YAPILAŞABİLİRLER VE MÜKTESEP HAK İDDİA EDİLEMEZ.
3.1.e- FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ OLMADAN YIKILIP YENİDEN YAPILACAK YAPILARDA DA EMSAL DEĞERLERİ UYGULANIR. MEVCUT İNŞAAT TABAN ALANI PLANDA BELİRTİLEN TOPLAM İNŞAAT ALANINDAN KÜÇÜK YAPILAR, NİZAMİ ÇEKME MESAFELERİNE UYGUN OLMAK KAYDIYLA TABAN ALANLARINI, PLANDA VERİLEN EMSAL DEĞERLERİNE KADAR GENİŞLETİLEBİLİR.
3.1.f- MESKUN KONUT ALANLARINDA 300 M2'DEN BÜYÜK PARSELLERDE; BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI VE BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR. TABAN ALANINA YAPILAN MÜŞTEMİLATLAR EMSALE DAHİL OLUP 75 M2 'Yİ GEÇEMEZ.
3.1.g- GÜNEŞ ENERJİSİ SİSTEMİ ÇATI ÖRTÜSÜ SİLUETİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE EĞİME UYARAK ÇATI DÜZLEMİ ÜZERİNE YATIRILARAK VEYA ÇATI İÇERİSİNDE GÖMÜLEREK YAPILACAKTIR
3.1.h- BİNALARA DIŞARDAN MERDİVEN YAPILAMAZ.
3.1.ı- CEPHE BOYUNUN YÜKSEKLİĞE ORANI 2.00 M. ERİŞTİĞİ VEYA FAZLA OLDUĞU DURUMLARDA CEPHE UZUNLUĞU BALKON, PENCERE VB. MİMARİ ELEMANLARLA KIRILARAK CEPHEYE HAREKETLİLİK GETİRİLİCEKTİR.
3.1.i- CEPHELER TUĞLA, BRİKET VEYA GÜNÜMÜZ MALZEMELERİNDEN İSE SIVALI VE BADANALI AHŞAP VEYA TAŞ DUVAR ŞEKLİNDE İSE SIVASIZ YAPILABİLİR.
3.1.k- YAPI KULLANMA İZNİ ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇİNDEKİ AÇIK ALANLAR BİTKİLENDİRİLECEKTİR.

3.2. TİCARET ALANLARI

3.2.a- BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI MADDELER İÇEREN VE HAVA-GÜRÜLTÜ-ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN İŞLETMELER AÇILAMAZ. BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR BİTİŞİK NİZAMDA YAPILACAKTIR. FAALİYETE BAŞLANMADAN ÖNCE İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALINMASI ZORUNLUDUR. 15 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE GÜNÜBİRLİK İHTİYAÇLARA YÖNELİK TİCARİ KULLANIM VERİLEBİLİR.
3.2.b- ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.
3.2.c-BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDEDİR.
3.2.d- KİTLE OLARAK GÖSTERİLEN TİCARET ADALARINDA, YAPILAR ADA BAZINDA BİR DEFADA YAPILABİLECEĞİ GİBİ, PARSEL BAZINDA AYRI AYRI DA YAPILABİLİR. ANCAK UYGULANACAK MİMARİ PROJELER, HER HALUKARDA ADA BAZINDA BİRLİKTELİK ARZ EDECEK ŞEKİLDE HAZIRLANMAK DURUMDADIR.

3.3. GELİŞME KONUT ALANLARI

BU ALANLARDA DA MÜŞTEMİLATLAR EMSALE DAHİL OLUP 75 M2'Yİ GEÇEMEZ.

A TANIMLI DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANLARI:
- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M2
- TAKS=0.10 KAKS= 0.20 (2 KAT), HMAX=6.50M.DİR.

B TANIMLI ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANLARI:
- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M2
- TAKS=0.15 KAKS= 0.30 (2 KAT), HMAX=6.50M.DIR

C TANIMLI ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANLARI:
- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 600 M2
- TAKS=0.15 KAKS= 0.30 (2 KAT), HMAX=6.50M.DIR

D TANIMLI YÜKSEK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANLARI:
- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 400 M2
- TAKS=0.20 KAKS= 0.40 (2 KAT), HMAX=6.50M.DIR

3.4. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI (KDKÇA)

3.4.a- İÇERİSİNDE MOTEL VE LOKANTA DA BULUNABİLEN AKARYAKIT VE BAKIM İSTASYONLARI, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER, DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYE DEPOLARIN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI,
- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M2
- MAX E=0.30
- HMAX=ASMA KAT YAPILABİLECEK ŞEKİLDE 7,50 M,1 KAT VE PARSELDE İDARİ VE SOSYAL TESİS YAPILMASI HALİNDE BU BİNANIN YÜKSEKLİĞİ 6,50 M.2 KAT OLABİLİR.

3.4.b- ONAYLI MEVZİİ İMAR PLANI BULUNAN VE 40 MT.'LİK KARAYOLUNA CEPHESİ BULUNAN KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA MAX E:0,40 OLACAKTIR.

3.5- İDARİ, RESMİ, SAĞLIK, EĞİTİM VE SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI BU ALANLAR KAMU HİZMETLERİNE YÖNELİK İDARİ, RESMİ VE SOSYAL KULLANIMLAR İÇİN AYRILMIŞTIR.BU ALANLARDA, GELENEKSEL TİPOLOJİNİN VE ÖZGÜN DOKUNUN SÜRDÜRÜLMESİ İLKESİ ÇERÇEVESİNDE, TİP PROJELER YERİNE ÖZGÜN TASARIMLI PROJELERUYGULANMALIDIR. BU ALANLARDA; MAX E=0.40 MAX H:7.50 M. OLACAKTIR.

3.6- PARK, ÇOCUK BAHÇESİ

BU ALANLARDA BU KULLANIMLARA ÖZGÜ DÜZENLEMELER İLE GEREKLİ BÜFELER, HAVUZ, PERGOLE, WC'LER DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ.

3.7-OYUN ALANLARI

BU ALANLARDA SPOR AKTİVİLERİNE YÖNELİK AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİ YAPILACAKTIR. SOYUNMA ODASI, WC, BÜFE GİBİ KULLANIMLAR İÇİN E= 0.05'İ GEÇMEMEK KAYDIYLA KAPALI YAPILAR YAPILABİLİR.

3.8-SPOR VE OYUN ALANLARI

BU ALANLAR SPOR VE OYUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA KENT ÖLÇEKLERİ HİYERARŞİSİNE GÖRE GEREKLİ SPOR VE OYUN ALANLARI BULUNUR. BUNLAR FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ VB. GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İHTİVA EDEN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR.

3.9-REKREASYON (PİKNİK VE EĞLENCE) ALANLARI

KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK VE İMAR PLANI KARARI İLE BELİRLENMİŞ EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜR SPORTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
BU ALANDA MAX E:0.05 MAX H:5.50 OLACAKTIR.

3.10- ORMAN ALANLARI:

3.10.a- BU PLANDA ORMAN ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR DEVLET ORMANLARI, HÜKMİ ŞAHSİYETİ HAİZ AMME MÜESSESELERİNE AİT ORMANLAR, ÖZEL ORMANLAR, MUHAFAZA ORMANLARI OLUP, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU HÜKÜMLERİNE TABİ ALANLARDIR.
3.10.b- PLANLAMA BÖLGESİ İÇİNDEKİ ORMAN ALANLARININ SINIRLARI, ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 31.12.2008 TARİH VE 7087-17218 SAYILI YAZISI İLE ALINAN ORMAN AMENAJMAN PLANI ESAS ALINARAK BU PLANA İŞLENMİŞTİR.
3.10.c- ORMAN SINIRLARI KONUSUNDA TEREDDÜT OLUŞMASI VEYA İMAR PLANINDA ORMANA SINIR PARSELLERİN İMAR UYGULAMA SÜRECİ SIRASINDA ORMAN KADASTRO SINIRLARI ESAS ALINACAK OLUP İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ŞARTTIR.

3.11-AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR:

AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK BELİRLENMİŞ, ANCAK ÖZEL MÜLKİYETE TABİİ OLUP MÜLKİYETİ KESİNLEŞMİŞ VE TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ PARSELLERDE KADASTRAL BİR YOLA CEPHESİ BULUNMAK ŞARTI İLE SADECE KONUT VE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULU:

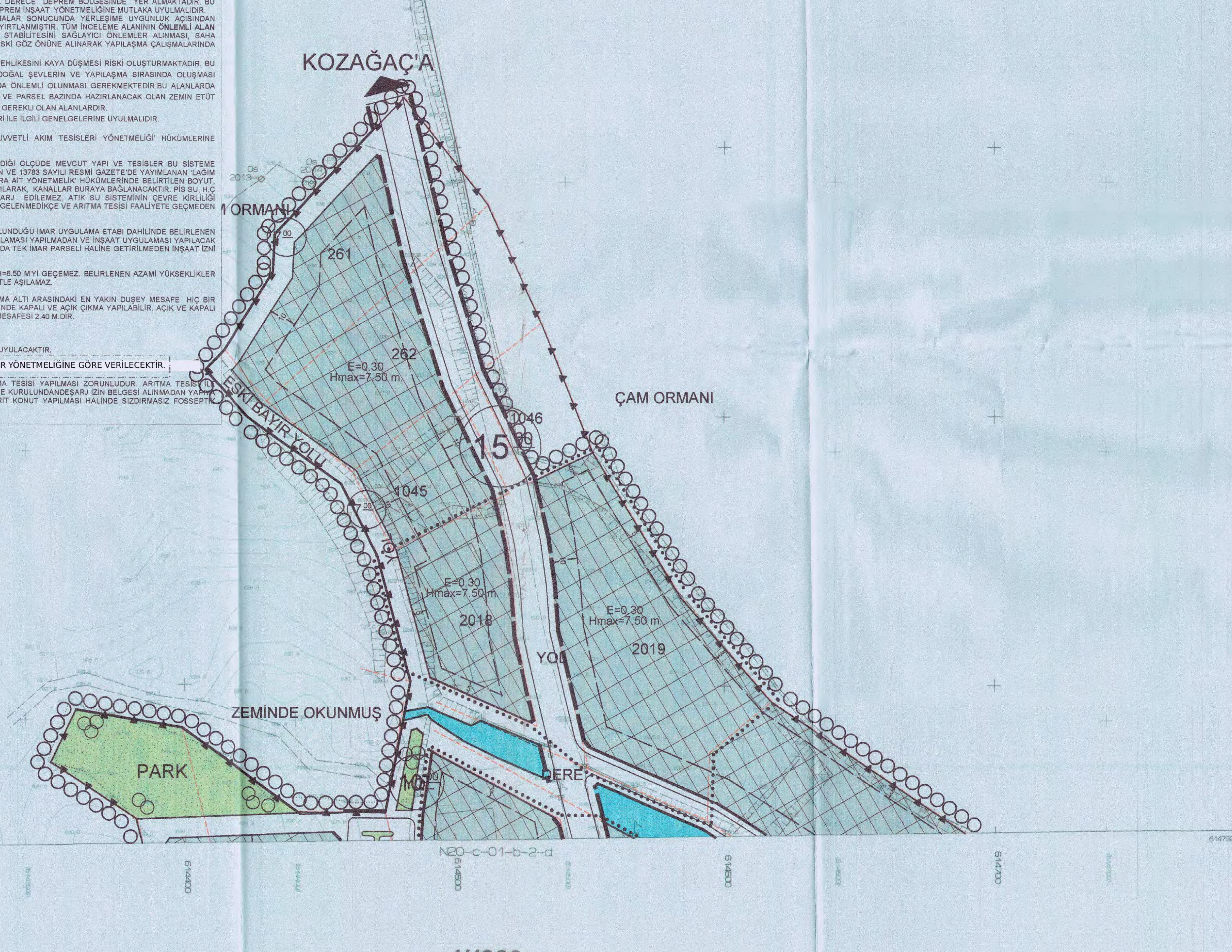
MİN. İFRAZ = 5000 M^2
EMSAL = 0.05
MAX. İNŞAAT ALANI = 250 M^2
MAX. BİNA YÜKSEKLİĞİ = 6.50 M. (2 KAT) OLACAKTIR.

3.12- TARIMSAL ALANLAR.
3.12.a- TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ÖZEL MAHSÜL ALANLARI
3.12.a.a- DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ
BU ALANLARIN TARIM FAALİYETİ AMAÇLI KULLANILMASI ESASTIR. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILMASI DURUMUNDA, EMSAL (E) 0.05TİR.ÇİFTÇİNİN BARINMA İHTİYAÇINI KARŞILAYACAK YAPI YAPILMASI DURUMUNDA MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 75 M2.Yİ GEÇEMEZ. BU YAPILAR TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ EMSAL DEĞERİNE DAHİLDİR.
3.12.a.b- ZEYTİNLİK ALANLARI
3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA, ZEYTİNYAĞI FABRİKALARI İLE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ TARIMSAL SANAYİ İŞLETMELERİ YAPIMI VE İŞLETİLMESİ T.C. TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞININ İZNİNE TABİDİR. BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN ZEYTİNLİK SAHALARIN İMAR HUDUTLARI KAPSAMI İÇİNE ALINMASI HALİNDE, ÇİFTÇİNİN BARINMA İHTİYACINI KARŞILAYACAK YAPI İLE ALTYAPI VE SOSYAL TESİSLERİ DAHİL TOPLAM YAPILAŞMA ALANI, ZEYTİNLİK ALANIN %10 UNU GEÇEMEZ.
3.12.b- MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ
BU ALANLARDA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILMASI DURUMUNDA, EMSAL (E) 0,30'DUR ÇİFTÇİNİN BARINMA İHTİYACINI KARŞILAYACAK YAPI YAPILMASI DURUMUNDA MAKSİMUM İNŞAT ALANI 150 M2.Yİ GEÇEMEZ. BU YAPILAR TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ EMSAL DEĞERİNE DAHİLDİR.
3.12.c- MUTLAK TARIM ARAZİLERİ
3.12.c.a- BU ALANLARIN TARIM FAALİYETİ AMAÇLI KULLANILMASI ESASTIR. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILMASI DURUMUNDA;
EMSAL (E) 0.05'TİR. MAX. BİNA YÜKSEKLİĞİ = 6.50 M. (2 KAT) OLACAKTIR.
3.12.c.b-ÇİFTÇİNİN BARINMA İHTİYACINI KARŞILAYACAK YAPI YAPILMASI DURUMUNDA MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 75M^2.Yİ GEÇEMEZ. BU YAPILAR TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ EMSAL DEĞERİNE DAHİLDİR.

3.13- 18. MADDE UYGULAMA SINIRLARI İLGİLİ İDARE TARAFINDAN BELİRLENİR.

3.14- SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İL ÖZEL İDARESİNE TERK EDİLECEKTİR.

3.15. BU PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BUNA BAĞLI OLARAK ÇIKARTILAN 3030 SAYILI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.



MÜT. TUNA MÜH.TİC.LTD.ŞTİ. TARAFINDAN YAPILAN 24 ADET HALİHAZIR HARİTA ONANDI.

Harita Mühendisi

İsmet ŞAHİN
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürü

Genel Sekreter Yrd.

1/1000

ELİPSOİD : GRS80
DATUM : ITRF96
BAŞLANGIÇ EPOKU : 2005.00
PROJEKSİYON : UTM(3)

Not : Yüklenici Tuna Mühendislik Tic.Ltd.Şti tarafından üretilmiştir

Yüklenici Tuna Mühendislik Tic.Ltd.Şti