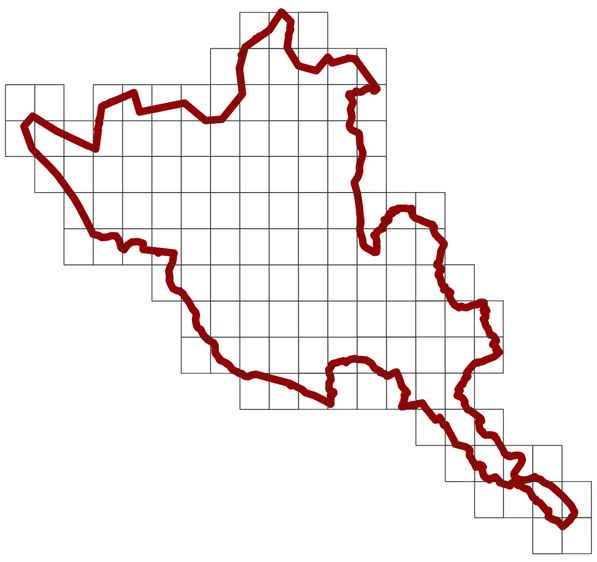
PLAN ADI

SAMANDAĞ (HATAY) TURİZM BÖLGESİ DIŞI 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

## PAFTA İNDEKSİ



ÖLÇEK : 1/1000

Plan İşlem Numarası: UİP - .....

# SAMANDAĞ (HATAY) TURİZM BÖLGESİ DIŞI 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

## GÖSTERİM

### SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MAHALLE SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- İFRAZ HATTI
- FONKSİYON AYRIM SINIRI
- KADASTRO SINIRI

K

1/1000

### YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

ÖN BAHÇE MESAFESİ
KAT ADEDİ
YAN BAHÇE MESAFESİ
YAPI NİZAMI

(TAKS) TABAN ALANI KAT SAYISI
(KAKS) KAT ALANI KAT SAYISI

E=..... E=(EMSAL) MAKSİMUM İNŞAAT ALANI
Yençok=.... Yençok=MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİ

### KORUNACAK ALANLAR

- 1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

### ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR

- ASKERİ ALAN

### KONUT ALANLARI

- YERLEŞİK KONUT ALANI
- GELİŞME KONUT ALANI

### KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET ALANI
- TİCARET+KONUT ALANI
- TOPTAN TİCARET ALANI
- PAZAR ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- İDARİ HİZMET ALANI
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU
- DEPOLAMA ALANI
- TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI

### TURİZM ALANLARI

- GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI
- OTEL ALANI

### BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

- TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN
- ZEYTİNLİK ALAN
- DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN
- ORMAN ALANI

### EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- ANAOKULU ALANI
- İLKOKUL ALANI
- ORTAOKUL ALANI
- LİSE ALANI

### SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

- SAĞLIK TESİSİ ALANI

### SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- AÇIK SPOR TESİS ALANI
- KAPALI SPOR TESİS ALANI

### İBADET ALANLARI

- CAMİ

### AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK
- PASİF YEŞİL ALAN
- REKREASYON ALANI
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
- MEZARLIK ALANI

### SU-ATIKSU VE ATIK İSTEMLERİ

- TEKNİK ALTYAPI ALANI
- İÇME SUYU TESİSİ ALANI
- SU YÜZEYİ

### ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

- TRAFO ALANI
- ENERJİ NAKİL HATTI

### YAPI SINIRLANDIRILMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

- KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRI
- ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

### ULAŞIM

- GENEL OTOPARK ALANI
- 1. DERECE YOLLAR
- 2. DERECE YOLLAR
- 3. DERECE YOLLAR
- YAYA YOLLARI

## PLAN NOTLARI

**A. GENEL HÜKÜMLER**

1. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, İLGİSİNE GÖRE;
   - 3194 SAYILI "İMAR KANUNU", "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ", "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
   - 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
   - 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
   - 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU"VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
   - 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
   - 4342 SAYILI "MERA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
   - 7269 SAYILI "UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
   - 3573 SAYILI "ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUNUN BAZI HÜKÜMLERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ VE YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILMASI HAKKINDAKİ 4086 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
   - 6831 SAYILI "ORMAN KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
   - 1593 SAYILI "UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
   - "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE,
   - KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE,
   - "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
   - "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
   - 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE,
   - "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. ASKERİ ALAN, YASAK, GÜVENLİK VE STRATEJİK BÖLGELERDE 2565 SAYILI "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" KAPSAMINDA İLKE KARARLARINDA BELİRTİLEN KORUMA ESASLARI GEÇERLİDİR.

**B. YÜZEY, YERALTI SULARI VE ÇEVRESEL TEDBİRLERE İLİŞKİN HÜKÜMLER**

4. OLASI AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK ÇEVRE YÜZEY SULARINA KARŞI TÜM TEDBİRLER ALINACAK, YAPILAR SU BASMAN KOTUNUN DOĞAL ZEMİN KOTUNDAN YETERLİ YÜKSEKLİKTE UYGULANACAK, TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMADAN DOLAYI 3. KIŞİLERİN GÖREBİLECEĞİ ZARAR ZIYAN HUSUSUNDA DSİ'DEN ZARAR ZIYAN TALEP EDİLMEYECEK, TAŞKIN ZARARLARINDAN DSİ SORUMLU TUTULMAYACAKTIR.
5. SU İHTIYACININ YERALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMEK İSTENMESİ HALİNDE 167 SAYILI YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN GEREĞİ DSİ'DEN İZİN ALINACAK, YERALTI VE YER ÜSTÜ SULARININ KALİTESİNİN ETKİLENMEMESİ İÇİN ATIKLAR KONUSUNDA YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ ESASLARINA UYULACAKTIR.
6. MEVCUT VE YAPILACAK YAPILAŞMA VE FAALİYETLERİN SULAMA ŞEBEKESİNİ VE TARIMSAL FAALİYETLERİ OLUMSUZ ETKİLEMEMESİ İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAK, INŞAAT VE İŞLETME AŞAMALARINDA KAYNAKLANACAK OLAN ATIKLAR ARITILDIKTAN SONRA DAHİ, DSİ SULAMA VE DRENAJ KANALLARINA DEŞARJ EDİLMEYECEKTIR.
7. 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU İLE TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. YENİ KÖPRÜ YAPIMI VEYA MEVCUT KÖPRÜLERİN REHABİLİTASYONU GEREKTİĞİ TAKDİRDE, DERE GEÇİŞ PROJELERİ YAPILARAK DSİ'YE ONAYLATILACAK VE DSİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KONTROLÜNDE İNŞAATININ GERÇEKLEŞTİRİLMESİ SAĞLANACAKTIR.
9. KENTE İÇME SUYU TAŞIYAN ANA BORU HATTININ GEÇTİĞİ ALANLARDA HATAY BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, SU VE KANALİZASYON İDARESİNİN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
10. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA, HER TÜRLÜ SIVI ATIKLARIN İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN STANDARTLARI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE ARITILMASI VEYA BERTARAF EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

**C. ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

11. MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 19.04.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN "HATAY İLİ SAMANDAĞ İLÇESİ 13513 HEKTARLIK ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU"NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
12. İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU PARSEL BAZINDA BİNA VE BİNA TÜRÜ YAPILAR İÇİN ZEMİN ETÜT RAPORU YERİNE HİÇBİR ŞEKİLDE KULLANILAMAZ. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA UYULACAKTIR.

**ÖNLEMLİ ALAN–5.1 (ÖA–5.1),** MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ AÇISINDAN (ŞİŞME-OTURMA-TAŞIMA GÜCÜ VB) ÖNLEM ALINABİLECEK ALANLARDIR. BU ALANLARDA;

- ZEMİN PROFİLİNDEKİ BİRİMLERİN NEDEN OLABİLECEĞİ TAŞIMA GÜCÜ, OTURMA, FARKLI OTURMA, ŞİŞME VB. RİSKLER ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA BELİRLENEREK YAPI-ZEMİN ETKİLEŞİMİNE UYGUN OLARAK TEMEL SİSTEMİ GELİŞTİRİLMELİ VE GEREKMESİ HALİNDE ZEMİN DEFORMASYONLARINA KARŞI YAPI VE TEMEL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN GEREKLİ ÖNLEMLER VE ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ UYGULANMALIDIR.
- YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI ZEMİN TÜRÜ JEOLOJİK BİRİMLERDEKİ ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ TAHKİKLERİ İLE SIVILAŞMA TAHKİKLERİ, PARSEL/BİNA BAZI ZEMİN ETÜTLERİNDE AYRINTILI OLARAK YAPILMALIDIR.
- YAPI YÜKLERİ, ŞİŞME-OTURMA-TAŞIMA GÜCÜ-SIVILAŞMA VB. SORUNLARIN YAŞANMAYACAĞI VEYA BU SORUNLARA YÖNELİK GEREKLİÖNLEMLERİN ALINDIĞI JEOLOJİK BİRİMLERE TAŞITTIRILMALIDIR.
- YAPI TEMELLERİNİ OLUMSUZ ETKİLEYECEK YÜZEY VE YERALTI SULARININ UZAKLAŞTIRMASINA YÖNELİK UYGUN DRENAJ SİSTEMLERİ YAPILMALIDIR.
- PARSELDE OLUŞTURULACAK HER TÜRLÜ KAZI ŞEVİ, KOMŞU PARSELLERİ VE YAPILAŞMAYI TEHDİT ETMEYECEK ŞEKİLDE AÇILMALI VE UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMALIDIR.
- YAPILAŞMAYI ETKİLEYECEK MÜHENDİSLİK SORUNLARINA YÖNELİK ÖNLEMLER, UZMAN MÜHENDİSLER TARAFINDAN PROJELENDİRİLEREK BELEDİYESİ KONTROLÜNDE YERİNE GETİRİLDİKTEN SONRA YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMELİDİR.
- TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ İLE TEMELİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ, OTURMA, FARKLI OTURMA, ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ, SIVILAŞMA, ZEMİN GRUBU, ZEMİN SINIFI, ZEMİN HAKİM TİTREŞİM PERİYODU, ZEMİN BÜYÜTMESİ VB. RİSKLER ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA BELİRLENEREK YAPI-ZEMİN ETKİLEŞİMİNE UYGUN OLARAK TEMEL SİSTEMİ GELİŞTİRİLMELİ VE GEREKMESİ HALİNDE ZEMİN DEFORMASYONLARINA KARŞI YAPI VE TEMEL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN GEREKLİ ÖNLEMLER VE ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ YÖNTEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- SIĞ TEMEL DERİNLİĞİNE SAHİP HAFİF YAPILAR VE ALT YAPI UNSURLARI İÇİN ŞİŞME POTANSİYELİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMALI VE BU ALANLARDA ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ KULLANILARAK ZEMİN DAYANIM PARAMETRELERİ ARTTIRILMALIDIR.
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.

**ÖNLEMLİ ALAN–2.1 (ÖA–2.1),** ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLARDIR. BU ALANLARDA;

- YAPI PARSELİNİN ETKİLENECEĞİ STABİLİTE SORUNLARI, PARSEL/BİNA BAZI ZEMİN ETÜTLERİNDE YAPILACAK YAMAÇ BOYU AYRINTILI STABİLİTE ANALİZLERİYLE ORTAYA KONMALIDIR.
- PARSELİ ETKİLEYECEK HER TÜRLÜ STABİLİTE SORUNUNA YÖNELİK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ, YAPILAŞMA ÖNCESİ ALINMALIDIR.
- BU ALANLARDA YAPILACAK OLAN KAZILARDA VE ÖZELLİKLE DERİN KAZILARDA, KENDİ VE KOMŞU PARSELLER İLE ÇEVREDEKİ YOLLARIN GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE, STABİLİTE PROBLEMLERİNE KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER MUTLAKA ALINMALIDIR.
- YAPI YÜKLERİ, STABİLİTE SORUNUNA NEDEN OLACAK ZEMİN SEVİYELERİ ALTINDAKİ STABİL JEOLOJİK BİRİMLERE TAŞITTIRILMALIDIR.
- YAPI PARSELİNİ VEYA KOMŞU PARSELLERİ TEHDİT EDECEK KAZI ŞEVLERİ UYGUN PROJELENDİRİLİMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMALIDIR.
- PARSELDE STABİLİTE SORUNUNA NEDEN OLACAK VE YAPI TEMELLERİNİ OLUMSUZ ETKİLEYECEK YÜZEY VE YERALTI SULARININ UZAKLAŞTIRMASINA YÖNELİK UYGUN DRENAJ SİSTEMLERİ YAPILMALIDIR.
- OLASI STABİLİTE PROBLEMLERİNİN ÖNÜNE GEÇİLMESİ AÇISINDAN TERASLAMA, EĞİM DÜŞÜRME GİBİ UYGUN PROJELENDİRME YÖNTEMLERİNİN UYGULANMASI ÖNERİLİR.
- ÇEVRE DRENAJI SAĞLANMALI VE YAĞMURLU MEVSİMLERDE OLUŞAN YÜZEY SULARI, SIZINTI SULARI, KAYNAK SULARI VE YAPILARIN ATIK SULARI KAFA HENDEKLERİ VE BENZERİ YÖNTEMLERLE ETKİSİZLEŞECEK KADAR UZAKLAŞMALI, TEMEL KAZILARINDA YER ALTI SUYUNA RASTLANAN KESİMLERDE DRENAJININ SAĞLANMASI GEREKLİDİR.
- DOĞAL VE KAZILAR SONRASI OLUŞAN ŞEVLER, AÇIKTA BIRAKILMADAN DAYANMA YAPILARI VE BENZERİ ÖNLEMLERLE DAHA GÜVENLİ HALE GETİRİLMELİDİR.
- YAPILAŞMAYI ETKİLEYECEK HER TÜRLÜ STABİLİTE SORUNU İLE ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB. SORUNA YÖNELİK ÖNLEMLER, PARSEL/BİNA BAZI ZEMİN ETÜTLERİNDEN ELDE EDİLECEK SONUÇLARA GÖRE UZMAN MÜHENDİSLERCE PROJELENDİRİLMELİ VE BELEDİYESİ KONTROLÜNDE UYGULANDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMELİDİR.
- EĞİMLİ ALANLARDA ÜSTTEKİ GEVŞEK ZON KALINLIĞI BELİRLENMELİDİR.
- BİNALARDAKİ FARKLI OTURMALARDAN KAYNAKLI HASARLARI ÖNLEMEK İÇİN, TEMELLERİN AYNI BİRİMLERİN ÜZERİNE OTURTTURULMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR. FARKLI BİRİMLERE OTURMASI GEREKEN TEMELLER İÇİN UYGUN PROJELENDİRİLMEYE GİDİLMELİDİR.
- BU İTİBARLA YAPILAŞMA ÖNCESİ HAZIRLANACAK ZEMİN VE TEMEL ETÜTLERİNDE ZEMİNİN OTURMA, ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ ÖZELLİKLERİ VE DİĞER JEOTEKNİK HESAPLAMALAR İLE UYGUN TEMEL DERİNLİĞİ VE TEMEL TİPİ ÖNERİLMELİ VE ALINACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.

**UYGUN OLMAYAN ALAN 2.3 (UOA-2.3),** HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ (KOMPLEKS HAREKET) RİSKLİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILAŞMAYA GİDİLMEMELİDİR.

**D. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER**

**13. TARIM ALANLARI**

1) TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK UYGULAMALAR, İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN BELİRLENEN TARIM ARAZİ SINIFINA GÖRE, SÖZ KONUSU MÜDÜRLÜK GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA, BU PLANDA BELİRLENEN KOŞULLARA UYGUN OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
2) TARIM ARAZİLERİNDE Emsal= 0.05' TEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇ BİR KOŞULDA 250 $m^2$' Yİ GEÇMEMEK, KADASTRAL VEYA İMAR YOLUNA EN AZ 15 M. CEPHELİ OLMAK, SAÇAK SEVİYELERİNİN TABİİ ZEMİNDEN YÜKSEKLİĞİ 6.50 m.' Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLA VE PARSEL SINIRLARINA 5.00 m.' DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE BİR AİLENİN OTURMASINA MAHSUS BARINMA KONUTU, BAĞ VEYA SAYFİYE EVİ VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARI YAPILABİLİR.
3) BU ALANLARDA TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA (İMALATHANELER VE TAMİRHANELER, ZİRAİ ALET VE MAKİNE TAMİRHANESİ, OTO LASTİK TAMİRHANESİ, ELEKTRİK MAKİNA VE CİHAZ TAMİRHANESİ, DEMİRCİ, UN VE BULGUR DEĞİRMENİ; GÜNLÜK OLARAK 500 LİTREDEN DAHA AZ SÜT İŞLEYEN PEYNİR VE YOĞURT İMALATHANELERİ VE DEPOLARI; 5 HP GÜCÜNDEN AZ MOTOR GÜCÜ KULLANAN VEYA MOTOR KULLANMAKSIZIN ÇALIŞAN HER NEVİ AĞAÇ EŞYA İMAL, İŞLEME VE TAMİR YERLERİ; SULU SUSUZ ÇANAK ÇÖMLEK, TUĞLA VE BİRİNİN TOPRAK MAMULLERİ İMALATHANELERİ; ÇAKIL, KUM, CÜRUF, ÇİMENTO VE BENZERİ MADDELERDEN MOTOR GÜCÜ KULLANMAKSIZIN YAPI, YALITIM, DÖŞEME VE BENZERİ MALZEME İMAL YERLERİ; EKMEK, SİMİT VE BENZERİ FIRINLARIN TÜM OĞÜTME YERLERİ; GÜNLÜK 250 kg' DAN AZ ŞEKER İŞLEYEN HER NEVİ ŞEKERLEME İMALATHANELERİ; 10 HP GÜCÜNE KADAR MOTOR KULLANAN SOĞUK HAVA DEPOLARI İLE HİÇ BİR ŞEKİLDE ÜST YAPI OLMAMAK, ZİRAİ AMAÇLA KULLANILAN (ÜZERİNE BİR AKARYAKIT DEPOSUNDAN OLUŞAN YAPILARI) KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILAN KONUT DIŞI YAPILAR; MAHREÇ ALDIĞI YOLA 10 m. DEN PARSEL SINIRLARINA 5 m. DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, PARSELDE BULUNAN BÜTÜN YAPILARA AİT İNŞAAT ALANI 3.000 $m^2$ VE PARSEL ALANININ %40' INI GEÇMEMEK VE YAPI YÜKSEKLİĞİ 6.50 m.' Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN KONUTLA BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE DE İNŞAAT ALANI KATSAYISI %40' I VE MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 3.000 $m^2$' Yİ GEÇEMEZ.
4) BU TÜR ALANLARDA TOPLAM İNŞAAT ALANI 3.000 $m^2$' Yİ AŞAN TARIMSAL VE HAYVANCILIK AMAÇLI TESİSLERİN YAPILMAK İSTENMESİ HALİNDE İMAR PLANI YAPILMASI ZORUNLUDUR.
5) BU TESİSLER YAPILIRKEN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAK OLUP, BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ.

**14. ZEYTİNLİK ALANLAR**

1) ZEYTİNLİK ALANLARDA, 3573 SAYILI "ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA, ZEYTİNYAĞI FABRİKALARI İLE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ TARIMSAL SANAYİ İŞLETMELERİ YAPIMI VE İŞLETİLMESİ TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN İZNİNE TABİDİR.
2) BU ALANLARDA, ÇİFÇİNİN BARINMA İHTİYACINI KARŞILAYACAK YAPI İLE ALTYAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL TOPLAM YAPILAŞMA ALANI ZEYTİNLİK ALANININ % 10' UNU GEÇEMEZ.
3) ZEYTİNLİK ARAZİLERDE Emsal= 0.05' DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇ BİR KOŞULDA 200 $m^2$' Yİ GEÇMEMEK, KADASTRAL VEYA İMAR YOLUNA EN AZ 15 m. CEPHELİ OLMAK, SAÇAK SEVİYELERİNİN TABİİ ZEMİNDEN YÜKSEKLİĞİ 6.50 m.' Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLA VE PARSEL SINIRLARINA 5 m.' DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE BİR AİLENİN OTURMASINA MAHSUS BARINMA KONUTU, BAĞ VEYA SAYFİYE EVİ VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARI YAPILABİLİR.
4) BU ALANLARDA ZEYTİNCİLİK ÜRETİMİNİ KORUMAK VE DESTEKLEMEK AMACI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILARI KONUT DIŞI YAPILAR; MAHREÇ ALDIĞI YOLA 10 M. DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, PARSELDE BULUNAN BÜTÜN YAPILARA AİT İNŞAAT ALANI 2.000 $m^2$ VE PARSEL ALANININ %40' INI GEÇMEMEK VE YAPI YÜKSEKLİĞİ 6.50 m.' Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN KONUTLA BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE DE İNŞAAT ALANI KATSAYISI %40' I VE MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 2.000 $m^2$' Yİ GEÇEMEZ.
5) BU TÜR ALANLARDA TOPLAM İNŞAAT ALANI 2.000 $m^2$' Yİ AŞAN TESİSLER YAPILMAK İSTENMESİ HALİNDE İMAR PLANI YAPILMASI ZORUNLUDUR.
6) BU TESİSLER YAPILIRKEN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAK OLUP, BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ.

**15. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR**

BU ALANLARDA DOĞAL KARAKTERİN KORUNMASI ESAS OLUP, YOL VE ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ DIŞINDA HERHANGİ BİR AMAÇLA YAPI YAPILAMAZ.

**E. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER**

16. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ DERE TAŞKIN ALANLARINDA BULUNAN PARSELLERDE, İLGİLİ KURULUŞ (DSİ) TARAFINDAN TAŞKIN ÖNLEME TESİSLERİ YAPILMADAN VEYA YAPILAŞMAYA YÖNELİK İLGİLİ KURULUŞUN(DSİ) OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
17. PLANDA BELİRLENEN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE KENTSEL YEŞİL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
18. ADA BÜTÜNÜNDE KADASTRAL PARSELLER İMAR PLANINDAKİ KOŞULLARA UYGUN OLARAK İMAR PARSELİNE DÖNÜŞTÜRÜLMEDEN İMAR DURUMU VERİLEMEZ.
19. ADA AYIRMA ÇİZGİSİ ŞEMATİKTİR. BİRDEN FAZLA NİZAMA SAHİP OLAN İMAR ADALARINDA, BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE YAPILMIŞ İFRAZLARDAN KAYNAKLANAN NİZAM BELİRSİZLİĞİNİ ÖNLEMEK AMACIYLA PARSELİN YAPILAŞMA ŞARTLARI, PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOL REFERANS ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.
20. İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN YOLUN GENİŞLİĞİNİN AZALTILMAMASI VE GÜZERGÂHININ DEĞİŞTİRİLMEMESİ KAYDIYLA KADASTRO VE İMAR HATTI ARASINDAKİ MAKSIMUM 2 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI DÜZELTMEYE VE İMAR ADALARINDA TRAFİK GÜVENLİĞİ AÇISINDAN ADA KÖŞELERİNİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN 3 METREYE KADAR DÜZELTMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.
21. İMAR PARSELLERİNE CEPHE, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE VERİLECEKTİR. KÖŞE BAŞINA RASTLAYAN VE BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE İFRAZ İŞLEMİ YAPILMIŞ PARSELLERDE, PARSEL GENİŞ YOLDAN CEPHE ALDIĞINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPI YAPMAYA UYGUN ALAN KALMIYOR İSE CEPHE YÖNÜNÜN TAYİNİNE, BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK ŞARTIYLA BELEDİYE YETKİLİDİR. ANCAK, BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE İFRAZ İŞLEMİ YAPILMIŞ KÖŞE BAŞINA RASTLAYAN PARSELİN, PARKLI NİZAM VE KAT YÜKSEKLİKLERİNE SAHİP ADADA OLMASI DURUMUNDA, PARSELİN NİZAM DURUMU VE KAT YÜKSEKLİĞİ PARSELE CEPHE VERİLECEK YOLA GÖRE BELİRLENECEKTİR. KAT YÜKSEKLİĞİ, YAPI NİZAMI VE EMSAL DEĞERİ ARTMAYACAK ŞEKİLDE YAPILABİLİR.
YOLA CEPHESİ OLMAYAN VEYA YAPILAŞMAYA UYGUN OLMAYAN PARSELLERDE, BELEDİYE RESEN İMAR UYGULAMASI, İFRAZ VE TEVHİD YAPABİLİR.
22. PLANLA BELİRLENEN KAT ADEDİNE VEYA BİNA YÜKSEKLİĞİNE UYGUN OLARAK BAHÇE MESAFESİ BIRAKILMASI VE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MADDE 25, ÜÇÜNCÜ VE DÖRDÜNCÜ FIKRALARDA" BELİRTİLEN KOŞULLAR SAĞLANMAKSIZIN İLAVE KAT YAPILAMAYACAĞININ İLGİLİSİNE TEBLİĞ EDİLMESİ KAYDIYLA DAHA AZ KATLI BİNA YAPILABİLİR.
23. PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ EN AZ DEĞERLER OLUP, BUNUN ÜZERİNDE MESAFE BIRAKILABİLİR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YENİ YAPILACAK YAPILAR İÇİN GEÇERLİDİR. MEVCUT RUHSATLI YAPILARDA YAPILACAK TAMİRAT, TADİLAT VE FONKSİYON DEĞİŞİKLİKLERİNE ENGEL TEŞKİL ETMEZ.
24. ÖN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 5 METRE OLACAKTIR. ANCAK RUHSATLI BİNALARIN BULUNDUĞU ADALARDA, ÖN BAHÇE MESAFESİ MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLENECEKTİR. FARKLI MESAFELER VARSA AYNI ADADAKİ ÇOĞUNLUĞA UYULMALIDIR.

**F. KENTSEL KULLANIM ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER**

**25. KONUT ALANLARI**

BU ALANLARDA;
1) İMAR PLANINDA BELİRLENMİŞ YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.
2) 10 METRE VE ÜZERİ GENİŞLİKTEKİ İMAR YOLLARINDAN CEPHE ALAN KONUT KULLANIMINA AYRILAN PARSELLERİN; ZEMİN KAT VE BİRİNCİ KATLARINDA VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA, ZEMİN KATLA İÇTEN BAĞLANTILI OLAN VE BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİYLE İLİŞKİLENDİRİLMEYEN BODRUM KATLARDA; GETİRİLECEK KULLANIMA İLİŞKİN OTOPARK İHTİYACININ KARŞILAMAK KAYDIYLA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSIHHİ MÜESSESE OLMAMAK KAYDIYLA SADECE GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.
3) AYRIK NİZAM ÖNERİLMİŞ ADALARDA, PARSEL GENİŞLİĞİNİN YAPILAŞMAYA UYGUN OLMAMASI DURUMUNDA, KOMŞU İKİ PARSELDE PLAN