

4.1 KONAKLAMA TESİS ALANI (OTEL - TATİL KÖYÜ)

* PLANDA "KONAKLAMA TESİS ALANI" OLARAK TANIMLANMIŞ OLAN BU ALANLARDA OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ YAPILABİLİR.

• KONAKLAMA TESİS ALANLARINDA BİR PARSELDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

* KONAKLAMA TESİS ALANLARINDA OTEL YAPILMASI HALİNDE YENÇOK: 13.50 M TATİL KÖYÜ YAPILMASI HALİNDE YENÇOK: 10.50 M OLACAKTIR.

* KONUT ADALARINDA KONAKLAMA TESİSİ YAPILMASI HALİNDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN BULUNDUĞU KONUT ADASININ EMSAL KARARI UYGULANIR. TURİSTİK TESİSLERDE YENÇOK: 7.50 M OLARAK UYGULANACAKTIR. ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI GEÇERLİDİR.

* E=0.40 [B] LEJANDI VERİLEN KONAKLAMA TESİS ALANLARINDA (KİRİŞ KIYI BANDINDA) ANA YOLA CEPHELİ TESİSLE AYNI İMAR PARSELİ İÇERİSİNDE PLANLA VERİLEN İNŞAAT EMSALI İÇERİSİNDE KALINMAK KOŞULU İLE (YOL BOYU) TESİS BÜTÜNÜ İÇİNDE TESİSİ TAMAMLAYAN NİTELİKTE TİCARİ YAPI YAPILABİLİR. BU YAPILARDA TİCARET YAPILMASI HALİNDE ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ YENÇOK:5.50 M Yİ GEÇEMEZ. TESİS GİRİŞİ ENGELLENEMEZ. KONAKLAMA TESİSİ İLE TİCARET ÜNİTELERİNİN GİRİŞLERİ AYRI ÇÖZÜMLENİR.

* PLANDA İMAR PARSELİ OLARAK BELİRTİLEN ALANLAR İÇERİSİNDE KALMASI KAYDIYLA, PARSELE İÇERİSİNDE YER ALABİLECEK ÖZEL MÜLKİYET İLE TAHSİSİ YAPILAN HAZINE VEYA ORMAN ARAZISININ TEVHİDİ ŞARTI ARANMAKSIZIN RUHSAT VERİLİR.

* DAHA ÖNCE ONAYLANMIŞ İMAR PLANLARI İLE BELİRLENMİŞ OLAN MİNİMUM İFRAZ KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILMIŞ PARSELASYON PLANLARI GEÇERLİ OLUP BU PLANIN ONAYINI TAKİBEN BU ALANLARDA MİNİMUM İFRAZ 5000 M² MİNİMUM CEPHE GENİŞLİĞİ 50 M'DİR.

4.2 GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

* G LEJANDI VERİLEN GÜNÜBİRLİK TESİSLERİ; KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMİYEN, DÜŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, AÇIK GÖSTERİ EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, SU OYUNLARI PARKI VE ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN 20 M² Yİ GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN YAPI VE TESİSLERDİR. YAN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ 5 METREDİR.

* EMSAL E: 0.05 DİR. BU KESİMDE YAPILAR 1 KATLI YENÇOK: 4.50 M ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE 5.50 M Yİ GEÇEMEZ.

• GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI İÇİNDE YER ALABİLECEK SU OYUNLARI PARKI (AQUAPARK VB) İLE İLGİLİ TESİSLERDE, BU YAPILARIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ NEDENİYLE YAPI YÜKSEKLİĞİ ŞARTI ARANMAZ VE BU KULLANIMLAR EMSAL HESABINA DAHİL DEĞİLDİR.

* KULLANIM AYRIM ÇİZGİSİ İLE KONAKLAMA TESİSLERİNDEN AYRILAN G1 İLE İŞARETLİ GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI, KONAKLAMA TESİSİNİN DEVAMI NİTELİĞİNDE OLUP AYNI PARSEL BÜTÜNÜNDE KALAN G1 İLE İŞARETLİ ALANLARDAKİ GÜNÜBİRLİK TESİSLER PARSEL İÇERİSİNDE YAPILACAK TESİSLERİN TAMAMLAYICISI OLABİLİR. BU ALANLARDA "GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI" İÇİN BELİRLENEN KULLANIMLAR YER ALACAKTIR.

* İNŞAAT EMSALI İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR. ANCAK; G1 İLE İŞARETLİ ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI, G1 İLE BELİRLENEN ALANIN % 20 SİNİ GEÇEMEZ.

4.3 TERCİHLİ TURİZM ALANLARI

• TERCİHLİ TURİZM ALANLARINDA E=0.40, [A] KARARI BULUNAN TERCİHLİ TURİZM ALANLARINDA E=0.30 DUR. BU ALANLARDA OTEL, TATİL KÖYÜ, PANSİYON, YEME İÇME TESİSLERİ, EĞLENCE YERLERİ BUTİK TATİL VİLLASI VE KONUT YAPILABİLİR. İMAR ADALARINDA CEPHE GENİŞLİĞİ 30 METREDEN KÜÇÜK İMAR PARSELİ OLUŞTURULAMAZ. YAN BAHÇE MESAFESİ 5 METREDEN AZ OLAMAZ.

• TERCİHLİ TURİZM ALANLARINDA YENÇOK: 6.50 METREDİR.

• BU ALANLARDA KONUT, BUTİK TATİL VİLLASI YAPILMASI HALİNDE MİNİMUM İFRAZ 1000 M², DİĞER TURİZM KULLANIMLARI YAPILMASI HALİNDE 5000 M², CEPHE GENİŞLİĞİ 50 METREDİR.

5. KORUMA ALANLARI

5.1 BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

5.1.1 TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLARDA TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACIYLA VE GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU KAPSAMINDA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. YAPILANMA KOŞULLARI GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞINCA BELİRLENEN KOŞULLAR DOĞRULTUSUNDA UYGULANIR. BU ALANLARDA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 5000 M² DEN AZ OLMASI HALİNDE ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAZ. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU KAPSAMINDA YAYINLANAN "UYGULAMA TALİMATI" HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA TABAN ALANI 75 M² İNŞAAT ALANI (MÜŞTEMLAT DAHİL) 150 M² Yİ GEÇMEYECEK BAĞ EVİ YAPILABİLİR. YENÇOK=6.50 M Yİ (2 KAT) GEÇEMEZ.

6. SOSYAL VE KÜLTÜREL ALTYAPI ALANLARI

6.1 YEŞİL ALANLAR

TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNİK, EĞLENCE REKREASYON VE KIYI ALANLARI TOPLAMIDIR. METROPOL ÖLÇEKTEKİ FUAR, BOTANİK VE HAYVAN BAHÇELERİ İLE BÖLGESEL PARKLAR BU ALANLAR KAPSAMINDADIR.

* 1/500 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM UYGULAMA PROJELERİ HAZIRLANIP ONANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

6.1.1. ÇOCUK BAHÇELERİ

ÇOCUKLARIN OYUN VE DİNLENME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ALANLARDIR. BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE ÇOCUKLARIN OYUN İÇİN GEREKLİ ARAÇ GEREÇLERİNDEN BÜFE, HAVUZ, PERGOLE VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ.

6.1.2 PARKLAR

İMAR PLANI İLE BELİRLENMEK VE MEVCUT AÇAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİL ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE. AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA OTOYOL VE HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, UMUMİ HELA, BİR KATI, H=4.50 M Yİ VE TABAN ALANI KAT SAYISI TOPLAMDA 0.03 Ü GEÇMEK, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA; AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORÇU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFİKO GİBİ TESİSLERİN YAPILABİLDİĞİ KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.

6.2 SPOR VE OYUN ALANLARI

SPOR VE OYUN İHTİYACI KARŞILANMAK, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE İMAR PLANI KARARI İLE KENT, BÖLGE VEYA SEMT ÖLÇEĞİNDE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR. BU ALANLARDA AÇIK VEYA KAPALI OTOYOLKAR İLE SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR.

6.3. İBADET YERİ

İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS VE KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AIT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOYOLKAR DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

6.4 MEZARLIK ALANI

CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİ, DEFIN İZİNİ VE DİĞER İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASİLHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, HELA İLE OTOYOLKAR DA YAPILABİLEN ALANLARDIR.

7. ORMAN ALANLARI

* BU ALANLARDA 3373 SAYILI ORMAN KANUNUNDA BELİRTİLEN ORMANLARIN BAKIMI, KORUNMASI, GELİŞTİRİLMESİ VE İŞLETİLMESİ AMAÇLI TESİSLER DİŞİNDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ.

7.1. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

• BU ALANLAR MEVCUT ORMAN VEYA KAMU MÜLKİYETİ İÇERİSİNDE BUGÜN İÇİN ORMAN NİTELİĞİNDE OLMAYAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPI YAPILAMAZ. 7. MADDE "ORMAN ALANLARI" İÇİN BELİRLENEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

• NOTASYONU BULUNAN AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARDA, YAPILACAK UYGULAMA SONUCUNDA OLUŞAN PARSELLER MAHKEME KARARI NEDENİYLE 2B OLARAK TESCİL EDİLECEKTİR.

8. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

8.1 EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEK ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AIT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN İMLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR. PLANDA İLKÖĞRETİM VE ORTAÖĞRETİM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA TOPLAM İNŞAAT ALANI E=0.50'Yİ GEÇEMEZ. İLKÖĞRETİM TESİSLERİNDE KAT YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=7.50 M. (2 KAT), ORTAÖĞRETİM TESİSLERİNDE YENÇOK= 10.50 M. (3 KAT) Yİ GEÇEMEZ. PARSEL ALANININ EN AZ % 75'İNİN BAHÇE ALANI OLARAK KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

8.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AIT TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN SAĞLIK BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

* SAĞLIK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANMIŞ PROJESİ OLAN TESİSLER BU PROJE KOŞULLARINA GÖRE BUNUN DIŞINDAKİ TESİSLER İSE E=0.50, YENÇOK= 2 KAT KOŞULLARINA UYACAKTIR.

* SAĞLIK TESİSLERİ ALANINDA TURİSTİK TESİSLERE HİZMET VERECEK NİTELİKTE SAĞLIK TESİSİ VE HELİKOPTER PİSTİ YAPILABİLİR

* TURİZM AMAÇLI SAĞLIK TESİS ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ ŞEKLİDEDİR.

8.3 SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, MÜZE, SİNEMA VE TİYATRO, KREŞ, ANAOKULU, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KADIN VE ÇOCUK SİĞIRMA EVİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KULLANIMLARA AYRILAN KAMUYA VEYA ÖZEL SAHİSLARA AIT TESİSLERİN TEK BAŞINA VEYA BİR KAÇININ BİR ARADA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR. E: 0.60 YENÇOK: 2 KAT OLACAKTIR.

9. YÖNETİM MERKEZLERİ

KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLDÜĞÜ ALANLAR OLUP, PLANDA HERHANGİ BİR KARAR YOKSA E=0.50 YENÇOK=2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILIR.

10. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

10.1 AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARI

* BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILMAK İSTENİLEN TESİSLER İLE KENT İÇİNDE GARAJ, BELEDİYE HİZMET ALANI VEYA KAMU HİZMET ALANLARINDA ALT ÖLÇEKTE PLANLANACAK TESİSLERDE 2918 SAYILI "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU" NUN 18. MADDESİ GEREĞİNCE ÇIKARTILAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE 5576/5015 SAYILI "PETROL PİYASASI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK KOŞULLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

* AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARI 5000 M² DEN BÜYÜK PARSELLERDE PLANLANAMAZ VE İÇERİSİNDE KONAKLAMA TESİSİ YAPILAMAZ.

11. ASKERİ ALANLAR

TÜRK SİLAHLI KUVVETLERİNİ OLUŞTURAN KARA, DENİZ, HAVA KUVVETLERİ KOMUTANLIKLARI İLE JANDARMA GENEL KOMUTANLIĞI VE SAHİL GÜVENLİK KOMUTANLIĞININ SAVUNMA, HAREKAT, HUDUT VE SAHİL GÜVENLİĞİNE YÖNELİK YAPILARI, KIŞLA, ORDUGAH, KARARGAH, BİRLİK, KARAKOL, ASKERLİK ŞUBESİ, ASKERİ HAVAAALANLARI, SOSYAL TEKNİK VE LOJİSTİK GİBİ ASKERİ VEYA GÜVENLİK AMAÇLI İHTİYAÇLARA YÖNELİK TESİSLER İLE TÜRK SİLAHLI KUVVETLERİNİN İHTİYACINA YÖNELİK İDARİ, EĞİTİM, SAĞLIK, LOJMAN, ORDU EVİ GİBİ DİĞER SOSYAL TESİSLERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

* BU ALANLARDA 2565 SAYILI "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" İLE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

* PLANLAMA KAPSAMINDA KALAN ASKERİ SAHALARDA 1. VE 2. DERECE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİNDE, ASKERİ YASAK BÖLGELERDE VE ASKERİ HİZMETLER İÇİN KAMULAŞTIRILACAK SAHALARDA YAPILANMA KOŞULLARI İÇİN İLGİLİ KOMUTANLIĞIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.