



T.C.
FİNİKE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-10280929-754-10869
Konu : İlave Plan Notları Hk.

01.07.2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlçemiz, Finike Merkez, Sahilkent, Hasyurt, Yeşilyurt ve Turunçova Mahallelerini kapsayan alanda 1/1000 ölçekli Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarına ek olarak ilave imar planı notlarının meclis gündemine alınması hususunu;
O'lur emirlerinize arz ederim.

Çiğdem ÇETİNKAYA
İmar ve Şehircilik Müd. V.

Uygun görüşle arz ederim.
Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

OLUR
Mustafa GEYİKÇİ
Belediye Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 1ZZVdB-wvwyTR-o92Xj7-5RRfg0-/q72hkbt Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Eski Mah. 109. Sokak No:1 Finike / Antalya
Telefon No: (242)855 11 02 Dahili: 131 - 130 Faks No: (242)855 32 25
e-Posta: imar.sehircilik@finike.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.finike.bel.tr>
Kep Adresi: finikebelediyebakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Adem ÖZKENT
Tekniker
Telefon No:



PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Bu plan, "Plan Hükümleri" ve "Plan Açıklama Raporu" ile bir bütündür.

1.2. 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

1.3. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1.4. 1/5000 Ölçekli İlave + Revizyon Nazım İmar Planı ve Plan hükümleri geçerlidir.

1.5. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan Kanun, Tüzük, Yönetmelik, Tebliğ ve Standartlar geçerlidir.

1.6. Yapı temelleri, farklı oturmaları önlemek için aynı cins zeminlere oturtulmalıdır. Aksi durumlarda binanın oturacağı zeminin durumuna göre projelendirme yapılmalıdır.

1.7. Alüvyon sahalardaki yapılaşmalarda, bodrum katlı binaların temelleri yer altı suyu içerisinde kalması durumunda çevre drenajı ile yapı temellerinin sudan korunması için gerekli önlemler alınmalıdır.

1.8. Planlama alanında; Finike imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda yer alan 'sonuç ve öneriler' bölümündeki hükümler geçerlidir. Özellikle önlemlenilen alanlar olarak belirlenen alanlarda;

-Eğimin %0-10 arasına düşürülmesi, sekiler(taraçalar) oluşturulması,

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde ihtiyaç duyulan yerlerde, özellikle elmalı ve karakuş tepe formasyonunun kapladığı bölgelerde yapılaşmadan önce ve yol yarma çalışmalarında tomografik eğime dik yönde istinat duvarları, ankraj, bulon ve püskürtme beton uygulaması ile güçlendirme ve destekleme yapılması,

-Yüzey sularına karşı mevcut sisteme ilave drenaj kanalları inşa edilmesi,

-Gereken bölgelerde kaya bloklarla ve istinat duvarları ile desteklenmesi vb. Önlemlerin alınması şarttır.

Planlama alanı, bakanlar Kurulu'nun 18.04.1996 gün ve 96/8109 sayılı kararı ile kabul edilen Türkiye deprem bölgeleri haritasında 1. Derece deprem bölgesi sınırları içinde yer almaktadır. Dolayısıyla yapılarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile ilgili mühendislik tedbirlerinin uygulanması gerekmektedir.

1.9. Onaylı İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları geçerlidir.

1.10. Finike İlçesi Hasyurt Mahallesiinde yer alan afete maruz bölgede, imara esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu onaylanmadan uygulama yapılamaz.

1.11. Planlama alanında sanayi adalarında ve diğer yapı adalarında 2 kata kadar bodrum kat yapılabilir.

1.12. ENH hattı boyunca yapılaşma sırasında, güzergâha isabet eden yapı ve tesisler için TEİAŞ 19. Bölge Müdürlüğü(Antalya) görüşü alınması zorunludur.

1.13. ENH güzergâhının geçtiği sahalarda uygulama yapılmadan önce TEİAŞ 19. Bölge Müdürlüğü(Antalya) görüşü alınması zorunludur.

1.14. Karayolu güzergâhı ve etkileşim sahasında yapılacak yapılan Karayolları 13. Bölge Müdürlüğünden görüş alması zorunludur.

2. ARSA VE YAPILAR İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

2.1. Δ işareti yapının cephe ve mahreç aldığı yönü gösterir.

2.2. Parselasyon planı tamamlanmış veya oluşmuş adalarda imar planı şartlarına göre yapılaşma koşullarını sağlamayan parsellerde yapılanma düzeni (blok nizam) belediyesi tarafından belirlenir.

2.3. Tüm imar adalarında (ticaret bölgeleri hariç) maksimum bina yükseklikleri ve yoğunlukları belirtilmiş olup, bu yüksekliği kullanmayacak parsellerde yoğunluk sabit kalmak ve “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde belirtilen taban alanı katsayısı sınırını aşmamak kaydıyla bina yapılabilir.

2.4. Yapılaşması %50’yi geçmiş yapı adalarında emsalin fazla geldiği durumlarda katsayısı 5’i geçmiyorsa arka bahçe çekme mesafesi 3.5 metreye kadar düşebilir.

2.5. Eski ve Kale Mahallelerinde yapılaşma şartları (TAKS-KAKS) belirtilmeyen bitişik nizam yapı adalarında taban alanı %50 yi geçemez. Yoldan çekme mesafesi 0 m’dir.

2.6. Eski ve Kale Mahallelerinde plan üzerinde belirtilen sınır içerisinde yapılaşma şartları bitişik nizam 4 kat ve 5 kat olan yerlerde yapı adalarının taban alanı %80’i geçemez. Yoldan çekme mesafesi 0 m’dir.

2.7. Kızılcıca, Karşıyaka, Kale ve Eski Mahallelerinde bina cephesinin 7 metreyi sağlamadığı parsellerde, mevcut teşekkülün %50’yi geçtiği yapı adalarında veya yan parselinde bitişik nizam yapılaşma olan parsellerde yapılaşmalar blok nizam yapılabilir.

2.8. Yol üstünde bulunan eğimli alanlarda kalan parsellerde subasman kotu verilirken, parselin ön bahçe sınırından yapılan 5 m çekme sınırının doğal eğimle çakıştığı nokta altında oluşan alan kat otopark, odunluk ve ortak alan olarak kullanılacaktır. Yükseklik (subasman yüksekliği dâhil) 3 m’yi geçemez. Burada oluşan kat imar planında belirtilen kattan sayılmaz.

Yolun altındaki eğimli alanlarda kalan parsellerde imar planında belirtilen kat adedi haricinde birden fazla açığa çıkan bodrum kat oluşturulamaz. Bu doğrultuda kotlandırma eğimin durumuna göre belirlenecektir.

2.9. Daha önce imar uygulaması yapılmış yerlerde, ada kenarı ile parsel kenarı arasındaki uyumsuzluklarda, imar planına göre 1 metreye kadar ihdas veya yola terk işlemi yapmaya belediyenin aleyhine olmamak kaydıyla belediye yetkilidir.

Kadastro ve imar planı hatları arasında 2.00 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolları daraltmamak ve güzergâhı değiştirmemek kaydıyla plan değişikliği, yola terk ya da yoldan ihdas işlemine gerek kalmadan düzeltmeye, gerektiğinde taşıt veya yaya yollarını planda yazılı değerden 2.00 metreye kadar genişletmeye ve bu doğrultuda uygulama yapmaya belediye yetkilidir.

2.10. Subasman kotu tam ticari ve konut altı ticari alanlarda en fazla 0.50 m dir. Konut alanlarında ise subasman kotunun farklı uygulanacağı bölgeler imar planında topoğrafik yapı, taşkın sahalar vb. Hususlar göz önünde bulundurularak belirlenmiş ve planda subasman kotu en fazla +2.80 m olarak uygulanacak alan sınırı gösterilmiştir. Söz konusu sınır içinde kalan konut alanlarında subasman kotu en fazla +2.80 m, sınır dışında kalan konut alanlarında subasman kotu en fazla 1 m olarak uygulanır.

Zemin su seviyesi yüksek olan, Kum Mahallesi, Sahilkent Mahallesi, Hasyurt Mahallesi ve acı-tatlı çaylar arasında kalan Yenimahalle, İskele Mahallesi ve imar planında sınırı gösterilen alanda subasman kotu tretuvarın üst kotundan itibaren 2.80 metredir. 0 ve +2.80 metre kotu altında kalan katta ortak alanlar, sığınak, kapıcı dairesi, eklenti odunluk ve/veya kömürlük yapılabilir.

+2.80 metre subasman kotu verilecek bölgede kalan; müstemilat, bir, iki, üç katlı tek bağımsız bölüme sahip yapılar ile resmi kurum, eğitim kurumu, sağlık kurumu, otel vb. Özellikteki mimari yapılarda, 1 metre subasman kotu uygulamasına belediye yetkilidir.

2.11. İmar planı genelinde 18. Madde uygulaması gören parsellerde yeni kamusal alanlar yaratılabilmesi amacı ile (yol genişlemesi vb.) yeniden terk oluşturan parseller, bedelsiz rıza-i terk vermesi şartı ile terkten önceki brüt parsel oranına göre inşaat alanı hesaplanacak ve ruhsatlandırılacaktır. Ayrıca uygulama gören parsellerin sayılan imar planları ile yeniden rıza-i terk yapması sonucu 2000 m²'nin altına düşmesi durumunda da brüt parsel oranına göre emsal oranları hesaplanacak ve ruhsatlandırılacaktır.

2.12. Kum ve Sahilkent Mahallelerinde kalan konut alanlarındaki 12 metre ve üstü taşıt yollarına cephesi bulunan parsellerin zemin katlarında; gayrisihhi özellik taşımayan ticaret amaçlı kullanımlar yapılabilir.

2.13. Ön bahçe mesafesi 10 metre olan TİCK alanlarında, 5 metreye kadar sundurma yaptırmaya belediye yetkilidir.

2.14. Ada içerisinde %50'si yapılaşmış adalarda kalan diğer parsellerde çekme mesafelerinde mevcut teşekküle uyulacaktır.

2.15. Sosyal tesis alanlarında ticari faaliyetlerin %25 oranında kullanılması encümen kararıyla belirlenir. 300 m² yi geçmeyen yapılar yapılabilir.

2.16. Bina derinliğinin 7 m' nin altına düştüğü parsellerde, arka bahçe mesafesi 2 m'ye kadar düzenlemeye Belediye yetkilidir.

2.17. Mevcut İmar Planı sınırları içerisindeki Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlarda tarım ve hayvancılık amaçlı tesisler yapılabilir. Antalya-Isparta-Burdur 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planları hükümleri 9.5 Tarım arazisi başlıklı maddesinin 9.5.2.1, 9.5.2.2, 9.5.2.3, 9.5.2.4, 9.5.2.5 maddelerinde belirtilen yapılaşma şartları geçerlidir. Alanların toprak sınıfını belirlemek amaçlı Tarım ve Gıda Hayvancılık İl Müdürlüğünün görüşü alınacaktır.

2.18. Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar ile kent fonksiyonları birbirinden ayıran 5 metrelik yollardan çekme mesafeleri 2 metredir.

2.19. Antalya –Isparta-Burdur 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 9.5.1 maddesince Başbakanlık Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, ilgili Bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında her tür gerçek ve tüzel kişiliklerin yapacağı entegre olmayan tarımsal amaçlı yatırımlarda belirtilen yapılaşma Emsali (E) %50 oranında arttırılabilir.

2.20. Planda ÖPA olarak gösterilen bölgelerde yapılaşma şartları paftalarda gösterildiği gibi olup bina tasarımlarında çatı, çıkma vb. gibi unsurlar Finike Belediye Meclisinin belirlemiş olduğu tasarım standartlarına göre yapılacaktır.

2.21. Ticaret alanlarında; parsel sınırını aşmamak, binanın ihtiyacı olan otopark alanı ile araç ve yaya geçiş yolunu kapatmamak, her türlü emniyet tedbirini almak, kenarları açık, takılır-sökülür malzemedan yapılması ve kat maliklerinin tamamının muvafakatının alınması şartıyla ön ve/veya yan bahçede, Belediyeden izin almak şartı ile gölgelik yapılabilir.

2.22. Ticaret ve Konut altı Ticaret alanlarında asma kat yapılması durumunda dükkân yüksekliği en fazla 6.30 m'dir. İmar planda yükseklik belirtildiği parsellerde, dükkan

yüksekliğinin 6.30 m uygulanması sonucunda yüksekliğin yetersiz kaldığı durumlarda Yençok 1.50 m'ye kadar arttırılabilir. Ticaret ve Konut altı Ticaret alanlarında bulunan yapı adalarındaki parsellerin %50'sinden fazlasında yapılaşmanın olması durumunda dükkân yüksekliği 5.80 m olarak uygulanacaktır.

2.23. Yoldan çekme mesafesi 0 (sıfır) olan parsellerde bina köşelerinde, köşe parsellerde ise bahçe duvarlarında; hazırlanan mimari projelerde plan değişikliğine gerek kalmaksızın, re'sen, gerektiği kadar kırım yaptırmaya belediye yetkilidir.

2.24. 2 ve 3 katlı arsalar hariç olmak üzere, 2000 m²'yi geçen parsellerde emsalin sabit kalması, arsa zemininin jeolojik ve jeoteknik raporlarda uygun çıkması ve otoparkının parselinde karşılanması şartıyla, yençok:6 katı geçmemek üzere yapı yapılabilir. 6 katlı yapılaşma durumunda yapı yaklaşma mesafeleri planda belirtilmemişse 5 metre olarak uygulanır.

2.25. Zemin katında ticaret hakkı bulunan imar parsellerinde emsal aynı kalmak ve otopark alanının arsasında karşılanması şartıyla taban alanı %40'a kadar kullanılabilir.

2.26. Kum ve Sahilkent Mahallelerinde emsal uygulaması olan adalarda komşu parsel çekme mesafesi 4 metre olarak uygulanacaktır.

2.27. Açık yüzme havuzu taban alanına, toplam emsale ve emsal harici %30 alana dahil edilemez. Bu alanlarda yan bahçeye 2 metreye, ön bahçede 3 metreye kadar yaklaşılabilir.

2.28. 5 metre ve daha fazla ön bahçe mesafesi olup, otopark ihtiyacının yan ve arka bahçelerde karşılanamadığı parsellerde, bina cephesinden itibaren olan kısım otopark alanı olarak düzenlenebilir.

2.29. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ve ortak alan niteliğinde olan, binaya ait elektronik haberleşme sistem odası ve elektrik pano odasının asgari ölçülerdeki alanı emsal ve taban alanı hesabına konu edilmez.

2.30. Parsel büyüklüğü ve yapı sayısı şartı aranmaksızın parsellerde yapılacak kontrol kulübeleri hiçbir şartta parsel sınırını aşmamak kaydıyla bahçe mesafeleri içinde yapılabilir.

2.31. Açık veya kapalı otopark rampa eğimleri parselin ihtiyacına göre belirlemeye ilgili belediye yetkilidir.

2.32. %30 hesabına dahil edilmeksizin tamamen emsal harici olan alanlar:

- Katlar alanı kapsamında değerlendirilebilecek bir kullanımı olmayan giriş saçakları (markizler)
- Asansör boşlukları

- Bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bağımsız bölüm net alanının % 50'sini geçmeyen depo amaçlı ek ve eklentiler
- Trafolar
- Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, çatı terasları, çatı bahçeleri ve katların farklı büyüklüklerde tertiplenmesi ile oluşan kat terasları
- Açık yüzme havuzu
- Bodrum katlarda yapılan, taban alanına dahil olmayan ve asgari ölçüleri geçmemek kaydıyla yapılacak olan ortak alan niteliğindeki alanlar (asansör boşlukları ve asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evi, kat holleri, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, enerji odası, kömürlükler, bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, trafolar, jeneratör, eşanjör ve hidrofor bölümleri, yağmur suyu toplama havuzu vb.)
- Bodrum katlarda yapılan zorunlu otopark alanları
- Bodrum katlarda yer alan, bina için gerekli sığınak alanları
- Mevzuat gereği yapılması zorunlu olan yağmur suyu toplama havuzu
- Ortak alandan ulaşılmak kaydıyla asgari ölçülerdeki klima dış üniteleri için düzenlenen alan
- Bahçe ve istinat duvarları, süs havuzları ve açık yüzme havuzları, bir ana kütle üzerinde yükselen bloklardan arta kalan kısımların (baza) üzerinde yer alan, gezilemeyen ve herhangi bir kullanıma konu olmayan çatılı, teras çatı veya yeşil çatı olarak düzenlenebilen alanlar.

2.33. Parselin toplam emsale esas alanının %30'unu aşmaması şartı ile katlar alanına dâhil edilmeyen kullanımlar:

- Çatı katında düzenlenen merdiven evi ve asansör kulesi
- Katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkımlar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları.
- Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri

- Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu geçmemek şartı ile üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları.

2.34. Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar:

- Açık yüzme havuzu
- Yağmur suyu toplama havuzu
- Sistem odası
- Elektronik haberleşme sistem odası
- Elektrik pano odası
- Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu geçmemek şartı ile üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları.

2.35. Karma kullanım (Ticaret+Turizm+Konut TİCTK) alanlarında %80 oranına kadar konut yapılabilir.

2.36. Kale mahallesinde bulunan karma kullanım (Ticaret+Turizm+Konut TİCTK) alanlarında parsel büyüklüğü minimum 1200 m² ve bloklar arası mesafe Y/2 olacaktır.

2.37. Doğal eğime göre tevhit ve kotlandırma ilgili belediyesince belirlenir.

3. BÖLÜM KENTSEL KULLANIM ALANLARI

3.1 Ticaret:

1- Bölgemizde zemin etüdü raporunda sınıvlaşma riski olan parsellerde, yapılacak bina temelleri altındaki zemin tabakalarında, zemin iyileştirme metotları kullanılması zorunlu olup Zemin iyileştirmenin müellif denetiminde yapılması, yine müellif tarafından zemin iyileştirme metodu neticesinde işlem resimlerini, sıklık testi sonuçlarını ve zemin iyileştirme sonuçlarını içeren uygunluk raporunun hazırlanması ve idareye sunulması gereklidir. Rapor içeriğindeki zorunlu bilgiler idarece belirlenebilir.

2- Sınıvlaşma riski bulunan ve tabi zeminden itibaren saçak yüksekliği 21m den yüksek binaların yapılacağı parsellerde; dolgu harici zemin iyileştirme metotları (örneğin kazık temel vb) uygulanması zorunludur.

3.2.Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanları:

1- Dini tesis alanları: ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacı ile insanların toplandığı, dini tesis ve külliyesinin dini tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşulu ile dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı

ile gasil hane, şadırvan ve helâ gibi müstemilatların açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabilirdiği alanlardır.

2- Resmi Kurum Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Kültürel Tesis Alanlarında planda belirtilmediği durumlarda Emsal=0.40'ı Yençok=12.50 m'yi geçemez.

3.3. Depolama Alanları:

1- Bu alanlarda kullanılacak olan emsal ve yükseklik değerleri plan üzerinde belirtilmiştir.

2- Soğuk Hava Depoları ve Paketleme Tesisleri alanlarda subasman kotu 1.50 m'ye kadar yapılabilir.

3.4. Lojistik Tesis Alanı:

1- Bu alanlar kara, demir, deniz ve hava yollarıyla taşımacılık faaliyetlerine yönelik tüm depolama, dağıtım ve destek hizmetlerinin yürütüldüğü alanlardır. Bu alanlarda; konteynır alanları, antrepo ve depo, yükleme ve boşaltma gibi tüm lojistik ve taşımacılık ile ilgili kuruluşların yönetim birimleri ile konaklamayı da içeren lojistik faaliyetleri destekleyici hizmetler yer alabilir.

2-Lojistik tesis alanının yapılaşma şartı E:0.50 yükseklik:6.50 m'dir.

3.5. Toptan Ticaret Alanı:

1-Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kâğıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır.

2-Bu alanlarda uygulanacak olan yapılaşma şartları plan üzerinde belirtilmiştir.

3.6. Akaryakıt - Lpg Bakım Ve Servis İstasyonları:

1- Bu alanlarda; 18.06.1995 tarihinde yürürlüğe giren 2918 sayılı "karayolları trafik kanunu"nun 18. Maddesi uyarınca çıkartılan ve 19.06.1996 gün ve 22754 sayılı "karayolları kenarında yapılacak tesisler hakkında yönetmelik" koşulları ile 11.09.1996 gün ve 22754 sayılı "enerji ve tabii kaynaklar bakanlığı tebliği" geçerlidir.

2- Ts 11939 sayılı sınıflandırılmış petrol gazları(lpg)-ikmal istasyonu-karayolu taşıtları için- emniyet kuralları hükümlerine uyulacaktır.

3- Sıvılaştırılmış petrol gazları(lpg) ile çalışan motorlu taşıtlar için ikmal istasyonlarının kuruluş, denetim, emniyet ve ruhsatlandırılma işlemlerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

3.7.Küçük Sanayi ve Toplu İşyerleri Alanı

1-Yapı yüksekliği Yençok = 10.50 m'dir.

2- Bu alanlarda Yençok= 10.50 m aşılmamak kaydıyla kat iç yüksekliği vaziyet planına göre belirlenir.

3- En fazla yapı yüksekliği içinde kalmak ve emsali aşmamak kaydıyla asma kat veya ara kat yapılabilir.

4- Yapı nizamı, plan üzerinde belirlenmiş olan ölçülerde blok nizam olacaktır.

5- Bu alanlardaki çatı şekli ve uygulaması, blok nizamda belirlenmiş kütle dikkate alınarak Belediyesinde belirlenir.

6- Bu alanlarda kalan adalarda blok başlarına kapı açılmaz.

7- Yapılara binanın oturduğu tabii zemin ortalamasından kot verilecektir

8- Bu alanlarda kalan adalarda, bütüncül vaziyet planı ve projesine uygun olmak kaydıyla dükkân tipleri belirlenebilir ve sektör bölgelemesi yapılabilir.

10- Küçük sanayi ve toplu işyerleri alanlarındaki bina kitleleri dışındaki alanlar sundurmalı olarak kullanılacaktır. Sundurmaların komşu sınırlarına rastlayan kesimlerine 1 m yüksekliğinde duvar örülebilir.

11- Toplu işyerleri alanında subasman kotu 1.50 m'ye kadar yapılabilir.

12- Yapılacak olan zemin terasları, planda belirtilen çekme mesafe içine yapılamaz.

3.8.Yeşil alanlar:

1- Park alanlarının Belediyece uygun görülen kısımlarında azami 50 m²'yi geçmeyen ticari üniteler yapılabilir.

4.İFRAZ VE TEVHİT KOŞULLARI:

Bir parselde birden fazla yapı yapılabileceğinden kentsel kaliteyi artırmak için ifrazla ada üretimi yoluna gidilmemesi; bunun yerine kat mülkiyeti hakkının kullanılması önerilmektedir. Ancak zorunlu hallerde aşağıdaki kurallara uyulur. Kentsel yerleşim karakterini bozucu tevhit yapılamaz. İfraz ve tevhit işlemlerinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

5.YAPILARLA ALAKALI ESASLAR

5.1.Çatılar, Dış Görünüm

•Tüm çatı tiplerinde gizli dere uygulaması yapılabilir.

•Beşik ve kırma çatı yapılabilir.

- Çatı eğimi %40'a kadar yapılabilir ancak, çatı mahyası 3.20 m'yi geçemez.
- Tonoz çatı yapılamaz.
- Parapet duvar üzerine ayrıca saçak yapılamaz. Gizli çatı yapılan yerlerde 40 cm parapet yapılabilir.
- Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz.
- Çatı yapılması durumunda, üzerine yapılacak güneş kolektörlerinin depoları çatı altına monte edilecek. Güneş panelleri ise çatı üstüne çatı eğimine paralel şekilde yerleştirilecektir.
- Teras çatı yapılan binalarda, güneş kolektörlerinin ve depolarının yerleri mimari projede çatı planında gösterilecek ve numaralandırılacaktır. Yükseklik 1.5 metreyi geçmeyecektir.
- Klima dış üniteleri bina cephelerinde kamufle edilecek şekilde yapılacaktır.

5.2.Çatı Arası Kullanımı

- Çatı piyesi yapılabilir.
- Bu piyeslerden iskân edilenlerinde iç yükseklik 2.00 m' den az olamaz.
- Farklı bağımsız bölümlere ait çatı arası piyeslerin kullanılabilir terasların birbirine olan uzaklığı 3 m olacaktır.
- Çatı piyeslerine bağlı olan teraslar her bağımsız bölüm için 5 m² yi geçmeyecektir.
- Güvercinlik yapılamaz.
- Kullanılmayan çatı aralarına ve çatıya 0,80 m x 0,80 m ebatlarında çatı çıkış kapağı ile ulaşılabilir.