**İKİZDERE (RİZE) İMAR PLANI**

**PLAN HÜKÜMLERİNİN DÜZENLENMESİNE DAİR**

**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**MEVCUT DURUM:**

İmar planı değişikliğine konu olan alan, Rize ili İkizdere İlçesi’nde İkizdere Belediyesi’nin onaylı imar planının tümünü kapsamaktadır. İkizdere imar planı yakın dönemde ilave alanlar dahil edilerek revizyonu yapılmış güncel bir plandır. Ancak plan onaylandıktan sonraki dönem içerisinde planlı alanlar imar yönetmeliğinde ve ruhsat düzenlemelerinde uygulanan diğer yönetmelik hükümlerinde değişiklikler yapıldığı ve Resmî gazetelerde yayımlanmıştır. Bu bağlamda İkizdere revizyon uygulama imar planı notlarının söz konusu değişiklikler sonrasında ihtiyaca cevap vermediği durumlar oluşmaktadır. Bu durumda İkizdere uygulama imar plan notlarının, planlı alanlar imar yönetmeliğine ve diğer yönetmelik değişikliklerine uygun olarak yenilenmesi ve plan hükümlerinin uygulama kısmında kolaylaştırıcı nitelikte olmasına ihtiyaç duyulmuştur.

**KONU:**

İkizdere revizyon imar planı hükümlerinin yürürlükte olan planlı alanlar imar yönetmeliği ve diğer yönetmelikler göz önüne alınarak revize edilmesi imar planı değişiklik teklifinin konusudur.

***İKİZDERE BELEDİYESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON+İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI;***

1. ***GENEL HÜKÜMLER***
2. BU PLAN HÜKÜMLERİ İKİZDERE İLÇESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON + İLAVE NAZIM İMAR PLANI ALANINDA HAZIRLANAN İKİZDERE İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON + İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI’NA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ KAPSAR. İMAR PLANLARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. BU PLAN HÜKÜMLERİ İKİZDERE BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ KAPSAR. İMAR PLANLARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
4. İKİZDERE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA; KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR İLE “1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANLARI” VE PLAN HÜKÜMLERİ, 1/5000 ÖLÇEKLİ İKİZDERE NAZIM İMAR PLANI VE BU PLANLARIN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
5. ***JEOLOJİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ, AFET ETKİLERİ***
   1. YAPILAŞMA ESNASINDA İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİNE GÖRE İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDAKİ UYARILAR DA DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN ETÜTLERİNİN İLGİLİ KURUMUN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE VARSA FORMATINA UYGUN OLARAK HAZIRLANACAK VE STATİK PROJELER ZEMİN VE TEMEL ETÜD SONUÇLARINA GÖRE HAZIRLANACAKTIR. “İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİKJEOTEKNİK ETÜT RAPORU” HİÇBİR ŞEKİLDE BİNA BAZINDAKİ ÇALIŞMALARIN YERİNE GEÇMEZ.
   2. İMAR PLANINDA JEOLOJİK ETÜDE GÖRE BİR KISMI “YERLEŞİME UYGUN”, BİR KISMI “ÖNLEMLİ ALANLARA” GİREN PARSELLERDE; ÖNCELİKLE ÇEKMELERDEN SONRA YAPI KİTLESİ HANGİ ALANA GİRİYOR İSE İLGİLİ ALANDAKİ YAPI NİZAMINA GÖRE YAPILIR. ÇEKMELER DAHİLİNDE YAPININ HEM “ÖNLEMLİ (ÖA1, ÖA1B ÖA2)” HEM DE “UYGUN” ALANDA KALIYOR İSE DAHA DÜŞÜK KATLI YAPI NİZAMINA UYULACAKTIR. BU HÜKÜM PARSELLERİN JEOLOJİK ETÜDE GÖRE BÖLÜNDÜĞÜ VE KAT NİZAMININ FARKLILAŞTIĞI ALANLARDA DA AYNEN UYGULANIR.
   3. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; KENTSEL PARKLARIN, BÖLGESEL SPOR ALANI, SAĞLIK, EĞİTİM TESİSLERİ ALANI GİBİ BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURUM ALANLARININ, OLASI AFET ETKİLERİ DİKKATE ALINARAK AFET SONRASI GEÇİCİ KULLANIMLARI DA KAPSAYACAK ŞEKİLDE PROJELENDİRİLMESİ VE İNŞASI ESASTIR.
   4. . AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI (AFAD) TARAFINDAN HAZIRLANIRKEN TÜRKİYE DEPREM TEHLİKESİ HARİTASINA GÖRE YER İVMESİ DEĞERLERİ BELİRLENMİŞ OLUP, YAPILACAK YAPILARA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
   5. YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRİLMESİ OLMAYAN YERLERDE, ZEMİN VE TEMEL ETÜD RAPORU HAZIRLANMASI İÇİN AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ YAZISI ALINMASI ZORUNLUDUR.
   6. KATLARDA YER KAZANMAK AMACIYLA TAŞIYICI BÖLME DUVAR VE BETONARME PERDE DUVARLARI KALDIRICI VE ZARAR VERİCİ NİTELİKTE TADİLATLAR YAPILAMAZ.
   7. İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ TARAFINDAN YAPTIRILAN VE 2014 TARİHİNDE ONAYLANAN "İKİZDERE (RİZE) BELEDİYESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORU"NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
   8. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, YÖNETMELİK, GENELGE, TÜZÜK, TEBLİĞ GEÇERLİDİR.
   9. KENTSEL MEKÂNLARIN DÜZENLENMESİNDE ERİŞİLEBİLİRLİK İLE İLGİLİ HER TÜRLÜ YASAL MEVZUAT VE STANDARTLARA UYULACAKTIR.
   10. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KENTSEL AÇIK ALANLAR, YEŞİL ALAN, YOL, PARK, OTOPARK, KIYI EĞİTİM TESİS ALANLARI, SAĞLIK TESİS ALANLARI, İDARİ TESİS ALANLARI, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, İBADET ALANLARI GİBİ KAMUSAL KULLANIM İÇİN AYRILAN ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZLAR.
6. ***İMAR UYGULAMASI, İFRAZ VE TEVHİT***
   1. 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 15.16. VE 18. MADDELERİ UYARINCA; PARSELASYON PLANLARI ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
   2. KADASTRAL PARSELLERE, İMAR PLANI GEREĞİ YOL, MEYDAN, PARK, OTOPARK, ÇOCUK BAHÇESİ, YEŞİL SAHA, İBADET YERİ VE KARAKOL, MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞINA BAĞLI ÖĞRETİME YÖNELİK EĞİTİM TESİS ALANLARI, SAĞLIK BAKANLIĞINA BAĞLI SAĞLIK TESİS ALANLARI, PAZAR YERİ, SEMT SPOR ALANI, TOPLU TAŞIMA İSTASYONLARI VE DURAKLARI, OTOYOL HARİÇ ERİŞME KONTROLÜNÜN UYGULANDIĞI YOL, SU YOLU, RESMÎ KURUM ALANI, MEZARLIK ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI, ÖZEL TESİS YAPILMASINA KONU OLMAYAN AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, REKREASYON ALANI GİBİ ORTAK KULLANIM ALANLARININ KAMUYA TERKİ SAĞLANMADAN, İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
   3. 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18 MADDE UYGULAMALARI, BELİRLİ BÜTÜNLÜK TAŞIYACAK ŞEKİLDE VE BELEDİYENİN UYGUN GÖRDÜĞÜ BÜYÜKLÜKTE VE ALANDA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.
   4. 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞ ALANLARDA, PLANIN DEĞİŞMESİ, ZORUNLU OLARAK YENİDEN TERK GEREKMESİ VE BU TERKİN BEDELSİZ YA DA HİBE ŞEKLİNDE OLMASI DURUMLARINDA İNŞAAT EMSALİNİ 18. MADDE UYGULAMASI SONUCU OLUŞMUŞ PARSEL ÜZERİNDEN VERMEYE İKİZDERE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
   5. İMAR PLANINA GÖRE ADA İÇERİSİNDE KALAN TEKNİK ALTYAPI ALANLARI (AÇIK VE KAPALI OTOPARK HARİÇ), TRAFO, ÇEŞME, PİLON YERİ VB. GİBİ MEVCUT PARSELLERDE, TEVHİT ŞARTI ARANMAZ.”
   6. KADASTRO İLE İMAR PLANI HATLARI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN 1 (BİR) METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI YOLUN GÜZERGÂHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEYE YA DA YAPILAŞMANIN BİÇİMİNE GÖRE ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE TAŞIT VE YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEGERDEN 1 (BİR) METREYE KADAR GENİŞLETMEYE YA DA PARSELASYON PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPMAYA İKİZDERE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
   7. PARSELLERİN İFRAZ HATTI KOMŞU PARSELLER BAZ ALINARAK TESPİT EDİLECEK YA DA ADANIN ORTA NOKTASI OLARAK BELİRLENECEKTİR.
   8. KAKS (EMSAL) 0.20 VE ALTINDA OLAN KONUT ADALARINDA MİNUMUM İFRAZ KOŞULU 1000 M²'DİR.
7. ***KOTLANDIRMA, BODRUM VE ZEMİN KATLAR*** 
   1. KOT ALINAN NOKTANIN (0.00 KOTU) TESPİTİNDE, KENT, BÖLGE VE SOKAK SİLÜETİ, TOPOĞRAFİK YAPI VE BİNALARIN BİRBİRİYLE UYUMU DEĞERLENDİRİLİP DİKKATE ALINACAKTIR. İMAR PLANINDA CEPHE ALINACAK KOT NOKTASI İŞARETLENMİŞSE, BU NOKTAYA KESİNLİKLE UYULACAKTIR.
   2. TABİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA, HİÇBİR ŞEKİLDE KOTTAN KAT KAZANMAK AMACIYLA UYGULANAMAZ. BU ALANLARDA TABİ ZEMİN AÇILARAK PARSELİN TABİ ZEMİNİNİ BOZMAYA YÖNELİK TESVİYELERE İZİN VERİLMEZ. ANCAK ZEMİN KATIN GÖMÜLMEMESİ ESASTIR.
   3. TOPOĞRAFİK YAPIDAN DOLAYI KAZANILABİLECEK OLAN 1. BODRUM KAT DIŞINDAKİ BODRUM KATLAR EMSALE DAHİLDİR. EĞİMDEN KAZANILAN BODRUM KAT SAYISI İMAR PLANINDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNİN ½ ‘SİNİ GEÇEMEZ. ANCAK HER DURUMDA AÇIĞA ÇIKAN (GÖRÜNEN)ÜÇTEN FAZLA BODRUM KAT YAPILAMAZ. YARIM KATLAR ÜST SAYIYA TAMAMLANIR. MESKUN ALANLARDA KOTLANDIRMA; MEVCUT YAPILAŞMALAR DEĞERLENDİRİLEREK FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN DÜZENLENECEK RAPOR DOĞRULTUSUNDA BELEDİYE ENCÜMENİNCE BELİRLENİR.
   4. İMAR PLANINDA GENİŞLİĞİ SABİT OLMAYAN YOLLARDA İLGİLİ MEVZUATA GÖRE KOT ALINACAK CEPHE HATTI BELİRLENMİŞ PARSELLERDE, YOL GENİŞLEMESİNE VE DARALMASINA BAKILMAKSIZIN O CEPHE HATTINDA KURULACAK BİNANIN KARŞISINA RASTLAYAN EN YÜKSEK YOL TRETUAR SEVİYESİNDEN 0.00 KOTU BELİRLENİR. BU MADDE HÜKÜMLERİ, BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ YA DA KÖŞE BAŞINA RASTLAYAN PARSELLERDE UYGULANIRKEN, SÜREKLİLİĞİ OLAN GENİŞ YOL CEPHESİ DİKKATE ALINARAK KOT ALINACAK NOKTA BELİRLENİR. DİĞER YOLLARDAKİ GENİŞLEME VE DARALMA (CEP, OTOPARK, YOL GEOMETRİSİNDEKİ DEĞİŞİM VS.) DİKKATE ALINARAK UYGULAMA YAPILMAZ.
   5. İMAR PLANINDA YOLDAN KOTLANDIRILAN PARSELLERDE OLUŞACAK BİNALARIN ZEMİN KATLARININ GÖMÜLMEMESİ ESASTIR. İMAR PLANI İÇERİSİNDE YOLDAN KOTLANDIRILAN PARSELLER, YOL TARAFINA RASTLAYAN CEPHELERİ HARİÇ, İÇERİSİNDE YAPILACAK HER BİNA KENDİ EN DÜŞÜK KOTUNA GÖRE TESVİYE EDİLEBİLİR. ANCAK ARAZİNİN TOPOĞRAFİK DURUMUNDAN KAYNAKLANAN ZEMİN KATIN BİR KISMININ DOĞAL ZEMİN ALTINDA KALMASI DURUMUNDA, ZEMİN KATIN DOĞAL ZEMİN ALTINDA KALMAYACAĞI TESVİYELERE İZİN VERİLEBİLİR.
   6. ADA BAZINDAKİ TİCARET VE KONUT PARSELLERİNDEKİ YAPILANMALARDA KOTLANDIRMA; TALEP EDİLMESİ HALİNDE VE MEVCUT YÖNETMELİK ŞARTLARINA UYGUN OLARAK, KENT SİLÜETİ, BÖLGE SİLÜETİ VE TOPOĞRAFİK YAPİ, İLGİLİ MÜDÜRLÜK TARAFİNDAN OLUŞTURULACAK KOMİSYON TARAFİNDAN ETÜT EDİLİP, DEĞERLENDİRİLEREK BİNALARİN GİRİŞ KOTLARİ BELİRLENECEKTİR. BU ETÜT VE DEĞERLENDİRME SONUCUNDA KOTLANDIRMA; HER BİNANİN AYRI AYRI OTURDUĞU TABİ ZEMİNİN EN YÜKSEK NOKTASİ 0.00 KOTU ŞEKLİNDE OLABİLECEĞİ GİBİ, BAZİ ADALARIN TOPOĞRAFİK ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASİNDA DAHA UYUMLU BİR İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR ADA ETRAFINDAKİ VEYA ADA İÇİNDEKİ YOLLARDAN DA KOTLANDİRILABİLECEKTİR. AYRICA BİNANIN TABİ ZEMİNE OTURDUĞU NOKTALARIN ORTALAMASI (0.00 KOTU OLABİLECEK ŞEKİLDE DE) 0.00 KOTU DÜZENLENEBİLECEK VEYA ETRAFTAKİ BİNA SİLÜETLERİ VE GABARİLERİ İLGİLİ ADANIN TABİ ZEMİNİ VE TOPOĞRAFİK YAPISI DİKKATE ALINARAK TESVİYELER YAPİLABİLECEK VE OLUŞTURULACAK BİNALAR TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN DE KOT ALABİLECEKLERDİR.
   7. ***PARSEL BAZINDA YAPILANMALARDA KOTLANDIRMA;***
      1. PARSEL BAZINDA UYGULAMALARDA BİNALARA KOT, BİNA KARŞISINA RASTLAYAN EN YÜKSEK YOL TRETUAR SEVİYESİNDEN VERİLECEKTİR. SU BASMAN KOTU +1.00 METREDE TESİS EDİLEBİLİR. TRETUAR’ IN OLUŞMADIĞI ALANDA SU BASMAN KOTUNA 0,18 M. İLAVE EDİLEBİLİR.
      2. TEK YOLA CEPHELİ PARSELLERDE, KOT ALINAN CEPHE İLE YAPILACAK BİNALAR ARASINDA 10 M. DEN FAZLA MESAFE OLMASI DURUMUNDA, OLUŞTURULACAK BİNA YA DA BİNALAR HER BLOK OTURDUĞU ALANIN TABİİ ZEMİNİN EN YÜKSEK NOKTASI +0.00 KOTU KABUL EDİLEREK KOTLANDIRILACAKTIR. BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE KOT ALINAN CEPHE İLE YAPILACAK BİNALAR ARASINDA 10.00 M.DEN FAZLA MESAFE OLMASI DURUMUNDA, DİĞER GENİŞ OLAN YOLDAN 0.00 KOTU DÜZENLENEBİLİR. BU GİBİ DURUMLARDA, ARAZİNİN TOPOĞRAFİK YAPISI VE BÖLGE SİLÜETİ DİKKATE ALINARAK, KOT ALINAN CEPHE HATTI BOYUNCA ÖN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMEYE FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN DÜZENLENECEK RAPOR DOĞRULTUSUNDA BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.
      3. YOLA NAZARAN 3.00 METRE VEYA DAHA YÜKSEK OLAN (YOLDAN KOT ALABİLECEĞİ NOKTA İLE OLUŞABİLECEK BİNANIN KÖŞE KOTLARI ORTALAMASI ARASINDA 3 METRE VEYA DAHA FAZLA FARK BULUNAN) VE ÖN BAHÇE MESAFESİ-MESAFELERİ 5 METRE VEYA DAHA FAZLA OLAN PARSELLERDE, BİNA YA DA BİNALARIN KOTU PARSELE OTURDUĞU-OTURDUKLARI TABİ ZEMİN ORTALAMASINDAN ALINABİLİR.ANCAK ARAZİNİN TOPOĞRAFİK YAPISINDAN DOLAYI OLUŞMASI MUHTEMEL BİNA YA DA BİNALARIN TOPRAK ALTINDA KALMASI DURUMUNDA ; BÖLGE SİLÜETİ VE YAPI ADASININ TAMAMININ BU MADDE HÜKÜMLERİ İÇERİSİNDE ETÜDÜ İLE KOTLANDIRMAYA (O.OO KOTUNUN BELİRLENMESİNE); FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN DÜZENLENECEK RAPOR DOĞRULTUSUNDA BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.
      4. İKİLİ, ÜÇLÜ VEYA ÇOKLU BLOK TEŞKİL EDEN BİNALARIN KOTU, HER BLOK İÇİN AYRI ALINACAKTIR.
   8. ***YAPI NİZAMI BİTİŞİK OLAN YERLERDE KOTLANDIRMA;***
      1. BİNALARA KOT, BİNA KARŞISINA RASTLAYAN EN YÜKSEK YOL TRETUVAR SEVİYESİNDEN VERİLECEKTİR. SU BASMAN KOTU 0.00 İLE 1.00 METRE ARASINDA TESİS EDİLEBİLİR. TRETUVARIN OLUŞMADIĞI YA DA OLUŞMAYACAĞI YOLLARDAN KOT ALAN BİNALARDA SU BASMAN KOTUNA 0.18 METRE İLAVE EDİLEBİLİR.
      2. YOL CEPHESİNDE YOLUN MEYİLDEN DOLAYI ZEMİN KAT TABAN KOTU TRETUVARDAN EN FAZLA TİCARET VE KARMA KULLANIM ALANLARINDA 4.50 METRE, KONUT ALANLARINDA 3.50 METRE YÜKSELDİĞİ NOKTALARDA BİNALARDA KADEME YAPILMASI MECBURİDİR. BU DURUMDA HER KADEMENİN ÜST NOKTASI 0.00 KOTU KABUL EDİLİR.
      3. YUKARIDAKİ MADDELERDE İFADE EDİLEN UYGULAMALAR DIŞINDA; AYNI YOL CEPHESİNDEN KOT ALAN PARSELLERİN BULUNDUĞU YAPI ADASININ ETÜDÜ YAPILARAK TABİ ZEMİNDEN KOT VERMEYE FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN DÜZENLENECEK RAPOR DOĞRULTUSUNDA BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.
   9. ***BİTİŞİK NİZAM OLAN MESKûN ALANLARDA KOTLANDIRMA;***
      1. BÜTÜNLÜK OLUŞTURACAK ŞEKİLDE, CEPHE HATTI BOYUNCA (PARSEL SAYISI VE PARSEL BOYU OLARAK) EN AZ %50 ORANINDA YAPILAŞMIŞ ALANLARDA OLUŞMUŞ MEVCUT CEPHE, GABARİ VE SİLUET DİKKATE ALINARAK KOTLANDIRMAYLA İLGİLİ DİĞER DURUMLAR DA DEĞERLENDİRİLEREK MEVCUT YAPILAR İLE DAHA UYUMLU BİR KOTLANDIRMA ŞEKLİ BELİRLEMEYE FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN DÜZENLENECEK RAPOR DOĞRULTUSUNDA BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.
      2. BU ALANLARDA KOTLANDIRMAYA BAĞLI AÇIĞA ÇIKAN 1., 2. VE 3. BODRUM KATLARDAKİ EMSAL HESABI CEPHE HATTI BOYUNCA EN AZ %50 ORANINDAKİ YAPILAŞMA, SİLUET VE GABARİLER İNCELENEREK BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENEBİLİR.
   10. ***AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARDA KOTLANDIRMA;*** 
       1. HER BİNA OTURDUĞU ALANIN TABİ ZEMİNİN EN YÜKSEK NOKTASI 0.00 KOTU KABUL EDİLEREK KOTLANDIRILACAKTIR. ANCAK TOPOĞRAFİK YAPI NEDENİYLE PARSELE GİRİŞ ÇIKIŞIN İMKANSIZ OLDUĞU ALANLARDA, TOPOĞRAFİK YAPI VE BÖLGE SİLÜETİ ETÜT EDİLDİKTEN SONRA GENİŞ YOL CEPHESİNE GÖRE KOTLANDIRMAYA FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN DÜZENLENECEK RAPOR DOĞRULTUSUNDA BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR. ANCAK YOLDAN KOTLANDIRILAN, YOLDAN YÜKSEK PARSELLERDE 3 METRENİN DIŞINDAKİ ARKA BAHÇE BÖLÜMÜ TESVİYE EDİLEMEZ.
   11. ***BODRUM VE ZEMIN KATLAR;***
       1. İMAR PLANINDA 20 M. VE DAHA GENİŞ YOLLARDA VE ÖN BAHÇESİ 10 METREYE KADAR OLAN PARSELLERDE, ZEMİN VE BODRUM KATLARI TAMAMEN TİCARET KULLANIMINDA OLAN VE KÖPRÜLÜ GEÇİŞ YAPILMASI GEREKEN DURUMLARDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK BLOK BOYUNCA KÖPRÜLÜ GEÇİŞ YAPILABİLİR. ZEMİN KATI TİCARET KULLANIMINDA OLUP BODRUM KATLARI KONUT OLAN PARSELLERDE BLOK BOYUNCA YAPILAN KÖPRÜLÜ GEÇİŞLERDE GEREKLİ IŞIKLIK BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. IŞIKLIKLAR PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ KOŞULLARINA UYGUN OLARAK DÜZENLENECEK OLUP ÜZERLERİ GEÇİŞİ VE HAVA SİRKÜLASYONUNU SAĞLAYACAK ŞEKİLDE IZGARA SİSTEMLE KAPATILACAKTIR.”
       2. ÖN YOLDAN GİRİŞ ALAN TİCARİ KULLANIMLARDA ZEMİN KAT TİCARİ ALAN GİRİŞLERİ 0.00 KOTUNUN ALTINDA BİRDEN FARKLI SEVİYEDE DÜZENLENEBİLİR.
   12. ***ÖN BAHÇE VE DUVAR OLUŞUMU;***
8. YOLDAN YÜKSEK PARSELLERDE, ADANIN CEPHE HATTI VE ARAZİNİN TOPOĞRAFİK YAPISI FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ETÜT EDİLEREK, HAZIRLANACAK RAPOR DOĞRULTUSUNDA YOLA RASTLAYAN KISIMLARA 2 (İKİ) METRE YÜKSEKLİĞİNE KADAR DUVAR YAPILABİLİR.

***4.YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI, ÇEKMELER – ÇIKMALAR, BİNA YÜKSEKLİKLERİ***

***4.1.*** ***YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI VE ÇEKMELER;***

* + 1. PLAN GENELİNDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI MESAFELERİ MİNİMUM OLUP, YOL GÜZERGAHI VE İSTİKAMET GÖZETİLMEKSİZİN PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLENDEN DAHA FAZLA YOLDAN YAKLAŞMA BIRAKILABİLİR. ANCAK İKİZ, BLOK VE BİTİŞİK NİZAMDA, ÇEKME MESAFELERİNİN DAHA FAZLA BIRAKILMASI BELEDİYESİNCE UYGUN BULUNMASI DURUMUNDA YAPILABİLİR.
    2. İMAR PLANINDA ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİ BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE AKSİ BİR HÜKÜM YOKSA YÖNETMELİĞE GÖRE BELİRLENİR. MESKûN KONUT ADALARINDA MEVCUTTA PLANINA GÖRE YAPILMIŞ YAPILAR ADANIN BİR YOLA CEPHELİ KESİMİNDE % 50 ORANINDA YAPILANMASINI TAMAMLAMIŞ İSE YOLLARA BAKAN CEPHE HATTINI, ÇEKMELERİ, ÇIKMALARI İLGİLİ CEPHEDEKİ RUHSATLI YAPILARA UYGUN OLARAK BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU ALANLARDA; YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ YÖNETMELİK ŞARTLARINA- PLAN NOTLARINA UYGUN OLARAK ÇEKİLDİKTEN SONRA KALAN ALAN %40’I GEÇMEMEK KOŞULU İLE İNŞAAT TABAN ALANIDIR.
    3. BİTİŞİK NİZAMLI YAPI ADALARINDA TABAN ALANI %40 SINIRLAMASINA TABİ DEĞİLDİR. ÇEKME, MESAFELERİNİ, MEVCUTTA MER’İ PLANLARDA VERİLEN HAKLARA GÖRE YAPILAŞMIŞ RUHSATLI KOMŞU YAPILARLA UYUMLU DÜZEN OLUŞTURMAK ÜZERE VE MEVCUT YAPILARA UYGUN OLARAK BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
    4. İMAR PLANINDA Y. ENÇOK ÖNERİLEN YAPI ADALARI İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN BİR VE BİRDEN FAZLA BİNALAR ARASINDAKİ YAN VE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFELERİ YAPILACAK KAT ADEDİNE GÖRE BELİRLENEBİLİR.
  1. ***ÇIKMALAR;***

YAPILACAK TÜM YAPILARDA DIŞ CEPHE MALZEMELERİ VE KALINLIKLARI NEDENİYLE BAHÇE MESAFELERİNDE OLUŞACAK DARALMALARINI (KULLANILABİLİR MEKAN GENİŞLEMESİ OLMAYIP ESTETİK VE YALITIM MALZEMESİ NEDENİYLE) BELİRLEMEYE VE MEVCUT HALİYLE BU KAPSAM DAHİLİNDE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLMESİ HUSUSUNDA İKİZDERE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

* 1. ***BLOK BOYU;***

EMSAL VERİLMİŞ, ANCAK YAPI NİZAMI BELİRTİLMEMİŞ KONUT KULLANIM ALANLARINDA BLOK BOYU EN FAZLA 40 METREDİR. DİĞER KULLANIMLARDA ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA BLOK BOYU ŞARTI ARANMAZ. ANCAK BLOK BOYU 40 METREYİ AŞAN YAPILARDA ESTETİK KOMİSYON KARARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

* 1. ***BINA YÜKSEKLIKLERI;***

1. BİNA YÜKSEKLİĞİ, BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTADAN SAÇAK SEVİYESİNE KADAR OLAN MESAFEDİR. İMAR PLANLARINDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNDEN FAZLA KAT YAPILAMAZ. KAT ADETLERİNİ VE YAPI YOĞUNLUĞUNU ARTTIRICI NİTELİKTEKİ DEĞİŞİKLİKLER KENTSEL TASARIM PROJESİ, VAZİYET PLANLARI VE BENZERİ UYGULAMALAR MARİFETİ İLE YAPILAMAZ. KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE 4 KATA KADAR (4 KAT DAHİL) ÖN BAHÇE MESAFELERİNE UYULACAKTIR. MEVCUT İMAR PLANINDA KAT ADEDİNDEN SONRA İLAVE EDİLECEK HER KAT İÇİN ÖN BAHÇE MESAFESİNE EN AZ 1,5 METRE EKLENECEKTİR. (7 M’LİK YOLA CEPHELİ OLAN PARSELLERDE KAT İLAVESİ TALEP EDİLDİĞİ DURUMLARDA İLK KAT İÇİN 3M, SONRAKİ HER KAT İÇİN 1,5 M ÖN BAHÇE MESAFESİNE EKLENECEKTİR.)
2. YAPI İÇİNDEKİ İÇ YÜKSEKLİKLER YÖNETMELİKTE BELİRTİLENDEN AZ OLMAMAK, BİNA YÜKSEKLİĞİNİ (YENÇOK) GEÇMEMEK KOŞULU İLE BELEDİYESİNCE DÜZENLENEBİLİR. İÇ YÜKSEKLİKLERİN AZALTILMASI MARİFETİ İLE DAHA FAZLA KAT YAPILAMAZ. ANCAK İÇ YÜKSEKLİKLER ARTIRILARAK DAHA AZ KAT ADETLİ BİNA YAPILABİLİR.
3. ***ÇATILAR;*** 
   1. TÜM BİNALARA ÇATI YAPILMASI MECBURİDİR. ÇATILAR, BEŞİK, KIRMA VEYA KONUT KULLANIMLI YAPILAR HARİÇ TONOZ ÇATI YAPILABİLİR. BLOK, İKİZ VE BİTİŞİK NİZAMLI ALANLARDA ÇATI EĞİMİ KOMŞU PARSELLERE DOĞRU VERİLEMEZ, ÇATI ŞEKLİ KOMŞU PARSEL İLE UYUMLU OLACAK ŞEKİLDE YOLA, ARKA BAHÇELERE VE BOŞ OLAN YAN BAHÇEYE MEYİLLİ OLARAK VE DİK MAHYA OLMAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENİR. TERAS ÇATI YAPILAMAZ ANCAK YEŞİL ÇATI, GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİMİNE İLİŞKİN UYGULAMALAR VB. GİBİ TEKNOLOJİNİN DE GEREKTİRDİĞİ ÇATI ÇÖZÜMLERİ PROJESİ KAPSAMINDA BELEDİYE ESTETİK KOMİSYONUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK UYGULANABİLİR.
   2. ***ÇATI ARASINI KULLANMA;***

KONUT, TİCARET İLE KONUT VE TİCARET KULLANIMLI YAPILARDA ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. BU KISIMLARDA SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ VE SON KATTA OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE BAĞLANTILI PİYESLER YAPILABİLİR. BU PİYESLER EN AZ 2.70 METRE, EN ÇOK PİYESİN BAĞLANTISI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KAT YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK KAYDI İLE İLAVE KAT DÖŞEMESİ İLE BÖLÜNEBİLİR. SON KATTA OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE BAĞLANTILI PİYES OLUŞTURULABİLMESİ İÇİN SAÇAK UCUNDAN MİNİMUM 3 METRE ÇEKİLMELİDİR.

* 1. ÇATI TERASLARINA YAPILACAK EN ÇOK 115CM YÜKSEKLİĞİNDE KÂGİR KORKULUKLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİL DEĞİLDİR. TERAS, CEPHENİN EN FAZLA ½ (%50) ORANINDA YAPILABİLİR. TERASLARA ÖRTÜ YAPILMASI HALİNDE AÇIK YA DA KAPALI ÇIKMA HİZASINDAN İTİBAREN 2.40 METRE YÜKSEKLİĞİNDE BAŞLAYACAK VE MAHYA KOTUNU HİÇBİR SURETTE AŞMAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR. TERAS CEPHELERİ HİÇBİR YAPI MALZEMESİ İLE KAPATILAMAYACAK, TERAS ÜSTÜ ÖRTÜ MALZEMESİ MEVCUT ÇATI ÖRTÜ MALZEMESİNİN AYNISI OLMAK ŞARTIYLA TAŞIYICI ELEMANLAR! VE İSKELETİ SÖKÜLÜR TAKILABİLİR YAPIM SİSTEMİ İLE CEPHE ESTETİĞİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE AHŞAP VE METAL MALZEMELERDEN YAPILABİLİR. TERAS ÜSTÜ ÖRTÜSÜ TAŞIYICI ELEMANLAR, İSKELETİ VE ÖRTÜSÜ HİÇBİR ŞEKİLDE BETON MALZEMESİ KULLANILMADAN ÖRTÜLEBİLECEK ÇATI MAHYA KOTUNU AŞMAYACAKTIR.
  2. ***ÇATI PİYESLERİNDE FENER PENCERE UYGULAMALARI;*** PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 35.MADDESİNE EK OLARAK AYNI CEPHE HATTINDA BULUNAN FENER GENİŞLİKLERİ TOPLAMI BULUNDUĞU CEPHE UZUNLUĞUNUN %40'INI AŞMAMAK KOŞULU İLE BİR FENER GENİŞLİĞİ MAKSİMUM 2.50 METRE, FENERLER ARASI MESAFE MİNUMUM 2.00. METRE, YAPININ SAÇAK KOTU İLE ÇATI FENERİ ÜST KOTU ARASINDAKİ YÜKSEKLİK MAKSİMUM 2.50 METRE OLACAK ŞEKİLDE KARE VEYA ÜÇGEN ŞEKLİNDE ÇATI FENERİ UYGULAMASI YAPILABİLİR. HİÇBİR SURETTE ÇATI FENERİ ÜZERİNDE ŞEKLİNİ DEGİŞTİRECEK İLAVE ÇATI DÜZENLENEMEZ.
  3. ***ÇATI DIŞINA ÇIKMA;***

MERDİVEN EVİ, IŞIKLIKLAR, HAVALIKLAR, HAVA BACALARI, KALKAN DUVARLARI ÇATI ÖRTÜSÜNÜ 0.50 METRE AŞABİLİR. AYRICA ZORUNLU OLAN TESİSATLA İLGİLİ HACİMLER İLE ÇATI PENCERELERİNİN DE ÇATI ÖRTÜSÜNÜ AŞMASINA BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜNCE UYGUN GÖRÜLECEK ÖLÇÜ VE ŞEKİLDE İZİN VERİLEBİLİR.

* 1. ***ÇATI ARASINA ÇIKMA;***

ÇATILI BİNALARDA ÇATI ARASINA, ÇATIYA ÇIKMAK İÇİN EN AZ 0.80x0.80 METRE BOYLARINDAKİ KAPAKLI BİR DELİK BULUNDURULUR VEYA GENEL MERDİVENLER ÇATIYA KADAR GEREKLİ TEDBİRLERİ ALMAK ŞARTIYLA DEVAM ETTİRİLİR.

* 1. İMAR PLANINDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNDEN AZ KAT YAPILMASI, YA DA SON KATIN ÇATI OLARAK PROJELENDİRİLMESİ DURUMUNDA YENÇOK’ GEÇMEMEK, ÇATI İÇİN BELİRLENEN MAKSİMUM ÖLÇÜLER İÇERİSİNDE KALMAK VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK KOŞULUYLA YAPILACAK ÇATILARDA İSTENİLEN ÖLÇÜLER KULLANILABİLİR.
  2. ENERJİ ÜRETİM PANELLERİ ÇATI ÖRTÜSÜ OLARAK KULLANILABİLİR. BU PLAN NOTU HÜKÜMLERİNE GÖRE HAZIRLANAN ÇATI PROJELERİ İLE ÇATI ÖRTÜSÜ HARİCİNDEKİ BACALAR, ASANSÖR KULELERİ, AYDINLIK VE HAVALANDIRMA BACALARI GİBİ ZORUNLU YAPILAR DIŞINDAKİ, BAZ İSTASYONU, GÜNEŞ PANELİ, SU ISITICI DEPOLARI GİBİ EKLENTİLERE PROJESİ KAPSAMINDA BELEDİYE ESTETİK KOMİSYONUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.
  3. ÇATI YÜKSEKLİĞİ, SON KAT TABLİYE BETONU ÜZERİNDEN EN YÜKSEK MAHYA KOTU ARASINDAKİ MESAFEDİR. ÇATI EĞİMİ %35 DEN MAHYA YÜKSEKLİĞİ 5.00 MDEN FAZLA OLAMAZ. ÇATI EĞİMİ SAÇAK UCUNDAN HESAPLANIR. SAÇAK GENİŞLİĞİ EN FAZLA 1.50 M OLABİLİR ANCAK, YAN BAHÇE MESAFESİNE MAX 1M TAŞABİLİR. SAÇAK YAPILMAYAN BİNALARDA PARAPET İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA ÇATI, BU ÖLÇÜLER VE EĞİM ESAS ALINARAK YAPILACAKTIR. SAÇAK UCUNDA 40 CM. KONSOL VE HMAX 1.15 M. OLACAK ŞEKİLDE PARAPET YAPILABİLİR.
  4. AYRIK NİZAM OLUP, YAPILAŞMA OLMAYAN KONUT DIŞI YAPI ADALARINDA ÇATIYA İLİŞKİN PLAN NOTU HÜKÜMLERİNE UYULMAK KOŞULUYLA ÇATI ŞEKLİ SERBEST OLUP, YAPILANMA OLAN YERLERDE İSE MEVCUT YAPILAŞMA ŞARTLARI DİKKATE ALINARAK ÇATI ŞEKLİNİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1. ***DİĞER YAPILAŞMA KOŞULLARI***
   1. BU PLAN İLE YERLEŞMEDE KULLANIM KARARLARİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA MEKANSAL KALİTEYİ ARTTIRMAK AMACIYLA BİNA YÜKSEKLİĞİ 24.50 METREDEN FAZLA OLAN VEYA PARSEL CEPHESİ 30 METREDEN FAZLA OLAN PARSELLERDE RUHSAT AŞAMASINDA İKİZDERE BELEDİYESİ TARAFINDAN 1/500 VEYA 1/200 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJESİ İSTENECEKTİR. KENTSEL TASARİM PROJELERİ MİMAR, PEYZAJ MİMARI, ŞEHİR PLANCISI VE HARİTA MÜHENDİSİ TARAFINDAN MÜŞTEREKEN HAZIRLANACAKTIR.
   2. BU İMAR PLANINDAN ÖNCEKİ İMAR PLANI VE NOTLARINA, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KOŞULLARINA VE İMAR YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK YAPI RUHSATI ALINARAK YAPILMIŞ VEYA YAPI KULLANMA İZNİ VERİLMİŞ YAPILARIN, BU İMAR PLANI KARAR VE NOTLARINA UYMASALAR DA RUHSATLA KAZANDIKLARİ YAPI ÖMRÜ SÜRESİNCE MÜKTESEP HAKLARİ SAKLIDIR. YAPI KULLANMA İZNİ BULUNMAYAN YAPILARA, BU PLANDAN ÖNCEKİ ALDIKLARI RUHSAT VE EKLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMIŞ OLMAK KAYDIYLA YAPI KULLANMA İZNİ VERİLİR. HASARLI OLANLARA İSE GÜÇLENDİRME RUHSATI ŞARTLARINI SAĞLAMALARI DURUMUNDA GÜÇLENDİRME RUHSATI VERİLEBİLİR. MEVCUT RUHSATLI YAPILARIN YIKILIP YENİLENMESİ DURUMUNDA BU PLANDAKİ YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPI RUHSATI ALINMIŞ VE İNŞAAT FAALİYETİNE BAŞLANMIŞ ANCAK YAPI RUHSATI SÜRECİ İÇERİSİNDE TAMAMLANAMAYAN VE YAPI RUHSATI YENİLEMESİ YAPILMAMIŞ OLAN YAPILARDA, YAPI RUHSATININ YENİLENMESİ VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN DÜZENLENMESİ İŞLEMLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR MEVZUATI VE İMAR PLANİ HÜKÜMLERİNE GÖRE OLACAKTIR.
2. ***ÖZEL HÜKÜMLER***
3. ***KONUT ALANLARI***
   1. KONUT ALANLARINDA ZEMIN KATLAR (ZEMIN KAT ALTINDA, PLAN HÜKÜMLERI VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELIĞI’NİN KONUT ALANLARI BAŞLIĞI ALTINDAKİ BELIRTILEN DIĞER ŞARTLARI SAĞLAMAK KOŞULU ILE BODRUM KATLAR DA TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR) EN AZ 10 M.LIK YOLDAN CEPHE ALAN PARSELLER VEYA PARSELIN BULUNDUĞU SOKAĞIN ETÜD EDİLEREK VE FİİLEN TICARET OLARAK KULLANILDIĞI DURUMLARDA BAĞIMSIZ GIRIŞ OLUŞTURMAK, GEREKLI OTOPARK ALANI BULUNDURMAK KOŞULU İLE YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN KONUT BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN TICARI KULLANIMLARI RUHSATLANDIRMAYA BELEDIYESI YETKILIDIR. ANCAK BU ALANLARDA HIÇBIR ŞEKILDE YANICI PARLAYICI, PATLAYICI VB. GIBI ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN OLUMSUZ FAALIYET GÖSTERECEK TICARI TESIS DEPOLAMA VE IMALATHANELER YER ALAMAZ.
   2. BİTİŞİK NİZAM DIŞINDA KALAN KONUT YERLEŞIM ALANLARINDA INŞAAT RUHSATI AŞAMASINDA TAPU ALANINA GÖRE 3000 M² VE DAHA BÜYÜK PARSELLERDE PEYZAJ PROJESI YAPILIP ONANMADAN RUHSAT, BU PROJELER UYGULANMADAN YAPI KULLANMA IZNI VERILEMEZ.
   3. AYRIK, NİZAMLI YAPI ADALARINDA İKİZ YAPILAR YAPILABİLİR. KÖŞE PARSEL TEK KALDIĞINDA YA DA PARSELLER DAR OLDUĞUNDA İKİZ ÜÇLÜ BLOĞA DÖNÜŞEBİLİR. AYRIK, İKİZ, BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA; BİNA CEPHESİ 40 M.DEN FAZLA OLAMAZ. 40 METREDEN FAZLA CEPHE GENİŞLİKLERİNDE ESTETİK KOMİSYONU KARARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
   4. ***PARSEL BAZI UYGULAMALARDA;***
      1. MEVCUTTA PLANA GÖRE YAPILMIŞ YAPILARDA BİR YOLA CEPHELİ KESİMİNDE YAPILAŞMASINI (CEPHE HATTI BOYUNCA) %50 TAMAMLAMIŞ VEYA PARSELİN YOLA CEPHELİ İKİ TARAFINDA RUHSATLI MEVCUT BİNA VARSA BU İMAR ADALARINDA ÖN CEPHE HATTINI İLGİLİ CEPHEDEKİ RUHSATLI YAPILARA UYGUN OLARAK BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU ALANLARDA YENİ YAPILAŞMALARDA ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ DİĞER YAPILARA UYGUN BELİRLENİR. TOPLAM EMSAL ALANI, TABAN ALANININ İMAR PLANINDA ÖNERİLEN KAT SAYISI İLE ÇARPIMI İLE ELDE EDİLEN ALANDIR.

BİTİŞİK NİZAMLI YAPI ADALARINDA BELİRLENEN BAHÇE MESAFELERİNİN DIŞINDA KALAN ALAN İNŞAAT TABAN ALANIDIR.

MEVCUT YAPILAŞMA OLMAYAN BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA ADA DERİNLİĞİ 30 M.DEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA YÖNETMELİĞE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. İMAR PLANINDA ADA DERİNLİĞİ 24 METREDEN AZ OLAN PARSELLERDE YASAL AYDINLIKLAR BIRAKMAK, ÇEVRENİN KARAKTERİNE UYMAK KOŞULU İLE YAPILAR PARSEL SINIRINA KADAR YAKLAŞTIRILABİLİR.

* + 1. PARSEL DERİNLİĞİ VE GENİŞLİĞİ AÇISINDAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYMAYAN İMAR PARSELLERİNDE, PARSELLERİN BİRLEŞTİRME OLANAĞI BULUNMADIĞI DURUMLARDA, ADADA ÖN CEPHE HATTI VARSA MEVCUT YAPILAŞMAYA UYDURMAYA, YOKSA BAHÇE MESAFELERİNİ 3 M.YE KADAR DÜŞÜRMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU DURUMDA PARSEL YAPILAŞMAYA UYGUN HALE GELMEZ İSE AYRIK, BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA PARSEL CEPHESİ DEĞERLENDİRİLEREK İKİZAYRIK NİZAM OLARAK RUHSATLANDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
    2. İMAR PLANI GEREĞİ OLUŞACAK YENİ YAPILAŞMALARDA BİNA DERİNLİĞİNİN 10 M. NİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ DURUMLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİ MİNİMUM 3.00 OLMASI ŞARTIYLA, BİNA DERİNLİĞİ 10.00M. YE TAMAMLANACAK ŞEKİLDE İMAR DURUMU TANZİM EDİLEBİLİR. ANCAK BİNA DERİNLİĞİNİN 10.00 M.DEN AZ OLMASI RUHSAT DÜZENLENMESİNE ENGEL DEĞİLDİR.
    3. NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANINDA YERLEŞİK ALANDA YER ALAN AYRIK VE BLOK NİZAMLI TEVHİD İMKANI BULUNMAYAN YAPI PARSELLERİNDE YAPI KİTLESİ, ÇEKME MESAFELERİNDEN SONRA 80 M2'NİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ YERLERDE, MİNİMUM YAPI BÜYÜKLÜĞÜ OLAN 80 M2'YE GÖRE YAPI YAPILABİLİR. BU GİBİ PARSELLERDE EMSAL, BİNANIN TABANA OTURDUĞU ALAN İLE İMAR PLANINDA BELİRTİLEN KAT ADEDİ ÇARPILMASI İLE BULUNUR. TEVHİD ŞARTI GEREKTİRMEYEN VE YAPILAŞMASINI %50 TAMAMLAMIŞ AYRIK VE BLOK YAPI NİZAMLI YAPI ADALARINDA PARSEL ÜZERİNDE YAPILACAK BİNADA, BODRUM KATLARDA 80 M2. NİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ DURUMLARDA İSKâN EDİLEN KATLAR İÇİN AYRICA 0.50 M. ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ. BİTİŞİK YAPI NİZAMLARDA İSE BİNA DERİNLİĞİ 7.00 M. NİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ DURUMLARDA DA 0.50 M. ÇEKME ŞARTI ARANMAZ.

1. ***KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI***
   1. ***TICARET ALANI;***

BU ALANLARDA İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL, PANSİYON, YURT, KURS, DERSHANE, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE, GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

* 1. ***TICARET+ KONUT, TURIZM+TICARET, TURIZM+TICARET+KONUT, GIBI KARMA KULLANIM ALANLARI;***

TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM+TİCARET, TİCARET+KONUT, TURİZM+TİCARET+KONUT KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYAHUTTA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK KONUT VEYA TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI VE KONUT VEYA TURİZM TESİSİ İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANIR.

* + 1. BU ALANLARDA AYRICA PLAN KARARI GEREKMEDEN GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT; YURT, KURS, DERSHANE, TİCARİ KATLI OTOPARK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR. ANCAK BU ALANLARDA ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILARAK KARMA KULLANIMDAN ÇIKARILMASI GEREKİR.
    2. TİCARİ ALANLAR İLE KARMA KULLANIM ALANLARINDA HİÇBİR ŞEKİLDE YANICI PARLAYICI, PATLAYICI, DUMAN VB. GİBİ ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN OLUMSUZ FAALİYET GÖSTERECEK DEPOLAR İLE İMALATHANELER YER ALAMAZ.
    3. TİCK ALANLARINDA ZEMİN KATLAR HARİÇ, NORMAL ÜST KATLAR VE İSKÂNA MÜSAİT BODRUM KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.
    4. ADA BAZI UYGULAMALARDA VE BİRDEN FAZLA YAPININ OLDUĞU PARSELLERDEKİ KARMA KULLANIMLI UYGULAMALARDA TİCARETİ PARSEL İÇİNDE AYRI BİR BİNADA TOPLAYARAK KONUT AMAÇLI BİNALAR DA TİCARET OLMAKSINIZIN KULLANILABİLİR. ANCAK TİCARET OLARAK KULLANILACAK YAPININ TİCARETİN OLUŞTUĞU CADDEYE TİCARET OLUŞMAMIŞ İSE GENİŞ YOLA CEPHELİ KISIMDA İNŞA EDİLMESİ ESASTIR.
    5. 20 M LİK VEYA DAHA GENİŞ YOLLARA CEPHELİ VE BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M² VE DAHA BÜYÜK TİCARET VE KARMA KULLANIM PARSELLERİNDE; TOPLAM EMSAL ALANINI, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI AŞMAMAK KOŞULU İLE SADECE ZEMİN, GALERİ VE ALTINDAKİ KATLARDA; BİNA DERİNLİK, BİNA CEPHE VE T.A.K.S. SINIRLARINA BAĞLI OLMAKSIZIN TİCARET AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. İNŞAAT ALANININ GERİ KALAN K.A.K.S.’INI NORMAL KATLARDA ÇEKME MESAFELERİNİ SAĞLAMAK KOŞULU İLE İNŞA EDEBİLİR.
    6. PLANDA 20 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT KULLANIMLI PARSELLERDE YAPILAŞMA KOŞULLARI AYNI KALMAK KAYDI İLE TİCARET YAPILABİLİR.
  1. ***TURİZM VE GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI;*** 
     1. BU ALANLARDA, 4957/2634 SAYILI "TURİZM TEŞVİK KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER DE TANIMLANAN TURİZM TESİS VE KULLANIMLARI YER ALABİLİR.
     2. TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZLAR. SÖZ KONUSU YAPILARA RUHSAT DÜZENLENMEDEN ÖNCE TAPU KÜTÜGÜNÜN BEYANLAR HANESİNDE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUGU ŞERH DÜŞÜLECEKTİR. TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN TURİZM AMACI DIŞINA ÇIKARTILMASI TALEP EDİLEN YAPILAR; TALEP EDİLEN KULLANIM AMACINA ÖZDEŞ OLAN YAPILARIN HÜKÜMLERİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
     3. TURİZM TESİS ALANLARINDA 4957/2634 SAYILI "TURİZM TEŞVİK KANUNU" VE "TURİZM TESİSLERİNİN (BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"E UYULMASI ZORUNLUDUR.
     4. TURİZM TESİSLERİNİN MİMARİ PROJELERİNDE TOPOĞRAFYA VE BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN ÇÖZÜMLE GETİRİLECEKTİR.
     5. TURİZM TESİSLERİNİN, PİS SULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULMASI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR. ATIK SU %90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJ YAPILAMAZ VE SÖZ KONUSU ARITMA SİSTEMİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLMEZ.
     6. TURİZM TESİS ALANLARINDAKİ TURİZM TESİSLERİNİN YER ALACAGI YAPI ADALARININ İÇİNDE "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE GÖRE VAZİYET PLANINDA AYRILMASI GEREKEN YEŞİL ALAN, YOL VE OTOPARK GİBİ ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇMESİ ŞARTI ARANMAZ.
     7. BİR İMAR PARSELİNDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
     8. TURİZM TESİSLERİNDE; BAĞIMSIZ OLARAK YAPILMIŞ ÜNİTELERİ BİRBİRİNE BAĞLAYAN GEÇİTLER-KORİDORLAR, BALKONLAR, AÇIK KORİDORLAR, ÜSTÜ KAPALI (ARKATLI) YÜRÜME YOLLARI, AÇIK TERASLAR, AÇIK MERDİVENLER, AÇIK OYUN ALANLARI, AÇIK YÜZME HAVUZU VE SABİT OLMAYAN TESİSLER, TÜM ELEKTRİK, MEKANİK VB. TEKNİK HACİMLER İLE PERGOLALAR, KOLONATLAR, YAPILARDA ÜSTÜ ÖRTÜLÜ YANLARI AÇIK ALANLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.
     9. TURİZM TESİS ALANLARINDA EN ÇOK 2 (İKİ) BODRUM KAT İSKANLANABİLİR.
     10. BODRUM KATLARDA TURİSTİK TESİSLERİN TURİSTİK YATAK ÜNİTELERİ DIŞINDA TESİSE YÖNELİK DİĞER KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BODRUM KATLARINDA YAPILACAK EĞLENCE ÜNİTELERİ (BAR- DİSKO-GECE KULUBÜ), RESTORAN, YÜZME HAVUZLARI, TERMAL HAVUZLAR, HAMAM-SAUNA-MASAJ, TOPLANTI SALONU VE JİMNASTİK SALONU, OTOPARK, İŞLİK, MUTFAK GİBİ ÜRETİM ALANI VE DEPO, SOYUNMA VE GİYİNME ÜNİTELERİ, SATIŞ BİRİMLERİ, SAĞLIK ÜNİTELERİ VB. YAPILMASI HALİNDE BU ALANLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.
     11. OTELLERDE TEMİZ (NET) İÇ YÜKSEKLİGİ 1.80 METREYİ GEÇMEMEK KAYDI İLE TESİSAT KATI YAPILMASI HALİNDE, TESİSAT KATI KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.
     12. TURİZM TESİSLERİDE ÇATI ARALARINDA TESİSE AİT ORTAK MEKÂNLAR, ODALAR VE SON KATTAKİ ODALARLA İRTİBATLI SUİT ODALAR DÜZENLENEBİLİR. BU BÖLÜMDEKİ KAPALI HACİMLERİN EN DAR KISMI 2.40 METREDEN AŞAĞI OLAMAZ.
     13. OTELLERDE EN ÜST ÇATI GABARİSİNDEN SONRA KAPALI-İSKÂN EDİLEBİLİR BİR ALAN OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA SİMGESEL ÖGELER YAPILABİLİR.
     14. PLANDA TURİZM TESİS ALANLARI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA PLAN HÜKÜMLERİNİN "GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI" MADDESİNDE TANIMLANAN KOŞULLARA UYGUN OLARAK GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ YAPILABİLİR.
  2. ***PANSİYON ALANLARI;***
     1. YÖRENİN ÖZGÜN MİMARİSİNE UYGUN İNŞAA EDİLMİŞ MİNİMUM 5 ODALI, MÜŞTERİLERİ KENDİ YEMEKLERİNİ HAZIRLAYABİLECEKLERİ İMKÂNLARI BULABİLECEĞİ KONAKLAMA TESİSLERİDİR. ORTAK KULLANIMA AYRILMIŞ GİRİŞ HOLÜ, OTURMA VE YEMEK, KAHVALTI İHTİYAÇLARINI KARŞILAYABİLECEK YAZLIK TESİSLERDE KISMEN AÇIK DA OLABİLEN YETERLİ KAPASİTEDE BİR SALONU OLMASI MİNİMUM ŞARTLARDIR. BELEDİYESİNCE İLAVE ŞARTLAR BELİRLENEBİLİR.
     2. PANSİYON ALANI OLARAK PLANLANMIŞ ALANLARDA BULUNAN KONUTLAR MİNİMUM ŞARTLARI SAĞLAMASI HALİNDE PANSİYON KULLANIMINA DÖNÜŞTÜRÜLEBİLİR. YENİ YAPILACAK YAPILARIN YÖRE MİMARİSİNE UYGUN OLMASI ŞARTI ARANIR. İKİZDERE BELEDİYESİNCE YÖRE MİMARİSİNE UYGUN YAPI TİPLERİ BELİRLENİR VE YENİ YAPILACAK YAPILARIN BU YAPI TİPLERİNE UYMASI DENETLENİR.
  3. ***GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİS ALANLARI;***

a. BU ALANLARDA KONAKLAMA İÇERMEYEN, DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, GOLF ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR, SU OYUNLARI PARKI, SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ VB. YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR.

b. GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ İÇİN EMSAL 0.90'1, H=9.50 METREYİ, ASMA KATLI YAPILMASI HALİNDE H=10.50 METREYİ GEÇEMEZ.

* 1. ***SANAYI VE DEPOLAMA ALANI;***
     1. İMAR PLANLARINDA AKSİ BELİRTİLMEDİ İSE MAKSİMUM KAKS: 1,00 OLACAK VE YENÇOK YAPININ TÜRÜNE, TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
     2. SANAYİ, DEPOLAMA, ALANLARINDA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (KAKS) UYGULAMADAN SONRA YAPILAN TERKLER NETİCESİNDE KALAN NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN VERİLECEKTİR.
     3. BU ALANLARDA SANAYİ, DEPOLAMA AMAÇLI YENİ OLUŞTURULACAK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (1500) M²’DEN CEPHESİ 30 M'DEN, DERİNLİĞİ 30 M.DEN AZ OLAMAZ.
     4. İMAR PLANINDA İKİ FARKLI KULLANIM ÖNERİLEN YAPI ADALARINDA OLUŞACAK BİR İMAR PARSELİNDE EN FAZLA İNŞAAT ALANI (KAKS) DAHİLİNDE TERCİHE GÖRE SANAYİ VE/VEYA DEPOLAMA TESİSLERİ YAPILABİLECEKTİR. BU ALANLARDA KİRLETİCİ SANAYİ KOLLARI YER ALAMAZ VE SANAYİ KULLANIMLARI İÇİN ARITMA TESİSİ OLUŞTURULMASI ZORUNLUDUR.
     5. BU FONKSİYONLAR İÇİN YAPILACAK YAPILARDA TOPLAM İNŞAAT ALANI DAHİLİNDE TOPLAM İNŞAAT ALANININ MAKSİMUM 1/3’Ü ORANINDA İDARİ VE SERVİS MEKANLARI OLUŞTURULABİLİR.
  2. ***KÜÇÜK SANAYİ ALANI;***

ŞEHİRDE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLARIN YERLEŞMELERE YAKIN VEYA KOLAY ULAŞILABİLİR YERLERİNDE YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

YAPILAR ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALMAK, MEVCUT YAPILAŞMIŞ ALANDA YER ALIYOR İSE MEVCUT YAPILAŞMA KRİTERLERİNE UYMAK KOŞULU İLE YAPILAŞACAKLARDIR. BU ALANLARDA SANAYİ, DEPOLAMA AMAÇLI YENİ OLUŞTURULACAK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (1500) M²’DEN CEPHESİ 30 M'DEN, DERİNLİĞİ 30 M.DEN AZ OLAMAZ.

* 1. AKARYAKIT İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA EMSAL DAHİLİNDE KALMAK KOŞULU İLE AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR. YAPI YÜKSEKLİĞİ 2 KATI GEÇMEMEK ŞARTIYLA; BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

YAKIT TANKI VE BORULAMA SİSTEMLERİNİN BAKIM, TADİLAT VEYA ONARIMLARININ, TSE STANDARTLARI VE İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI ZORUNLUDUR.

ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN ŞARJ EDİLMELERİ İÇİN, İLGİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN, OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE OTOPARKLAR, AKARYAKIT İSTASYONLARI VEYA DİĞER UYGUN YERLERDE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ YERİ YAPILABİLİR. BU ALANLARDA İMAR PLANINDA AKSİ BELİRTİLMEDİ İSE YAPI YÜKSEKLİĞİ 7.00 M. EMSAL İSE 0.30 OLACAKTIR. MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 2000 M2 DİR.

1. ***BELEDİYE HİZMET ALANLARI, İDARİ HİZMET ALANLARI, KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI;***

BU ALANLARDA RESMİ KURUM’LAR, SAĞLIK, EĞİTİM, SOSYO KÜLTÜREL TESİSLER, DİNİ VE SPOR TESİSLERİ İLE KENTİN İHTİYACI OLAN DİĞER KAMU TESİSLERİ, SOSYAL TESİSLER İLE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLİR. KAMU KULLANIM VE KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA EMSAL VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) BELİRTİLMEMİŞ İSE EN FAZLA OLMAK ÜZERE EMSAL:1.00, YAPI YÜKSEKLİĞİ İÇİN İMAR PLANINDA KOMŞU PARSELLERE ÖNERİLEN EKSERİ YAPI YÜKSEKLİĞİ DİKKATE ALINIRAK BELİRLENİR, ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE TABAN ALANINDA %40 VE BLOK BOYU ŞARTI ARANMAZ. EMSAL ALANININ %10’UNU GEÇMEMEK KOŞULU İLE LOJMAN YAPILABİLİR.

* 1. ***SAĞLIK TESISLERI ALANI;***

HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER 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 AİT 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. BU PLANDA BELİRTİLMEYEN DURUMLARDA E:1.00 OLARAK UYGULAMA YAPILIR.

* 1. ***EĞITIM TESİSLERİ ALANLARI;***

ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE ALANLARI, MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI, YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSİ ALANLARI İLE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; 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 ALANLARDA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. BU PLANDA BELİRTİLMEYEN DURUMLARDA E:1.00 OLARAK UYGULAMA YAPILIR.

* 1. ***SOSYAL TESIS ALANI;***
     1. SOSYAL TESİS ALANI, SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.
     2. BU PLANDA BELİRTİLMEYEN DURUMLARDA E:1.00 OLARAK UYGULAMA YAPILIR.
  2. ***KÜLTÜREL TESIS ALANI;***
     1. KÜLTÜREL TESİS ALANI, TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.
     2. BU PLANDA BELİRTİLMEYEN DURUMLARDA E:1.00 OLARAK UYGULAMA YAPILIR.
  3. ***İBADET ALANLARI;*** 
     1. DINÎ TESIS VE KÜLLIYESININ, DINÎ TESISIN MIMARISI ILE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DINÎ TESISE AIT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVI, DINLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI ILE GASILHANE, ŞADIRVAN VE HELA GIBI MÜŞTEMILATLARIN, AÇIK VEYA ZEMIN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABILDIĞI ALANLARDIR.
     2. BU PLANDA BELIRTILMEYEN DURUMLARDA E:1.00 OLARAK UYGULAMA YAPILIR.
  4. ***AÇIK SPOR TESİSİ ALANLARI;*** 
     1. SPOR VE OYUN İHTİYACI KARŞILAMAK, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE İMAR PLANI KARARI İLE KENT, BÖLGE VEYA SEMT ÖLÇEĞİNDE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR. BU ALANLARDA ULUSLARARASI, ULUSAL VE KENTSEL İHTİYACA YÖNELİK KONUMU VE ÖZELLİĞİNE GÖRE; SU SPORLARI, FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ VB. GİBİ HER TÜRLÜ AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.
     2. BU ALANLARDA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, AÇIK VEYA KAPALI OTOPARKLAR İLE BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR.
     3. YAPILANMA KOŞULLARI YÜRÜRLÜKTEKİ SOSYAL ALTYAPI STANDARTLARINA GÖRE BELİRTİLMEYEN DURUMLARDA E:0.50 OLARAK UYGULAMA YAPILIR.
  5. ***PARK VE YEŞIL ALANLAR;*** 
     1. ÇOCUK BAHÇELERİ; BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE ÇOCUKLARIN OYUN İÇİN GEREKLİ ARAÇ-GEREÇLERİNDEN BÜFE, HAVUZ, PERGOLA VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİS YAPILAMAYAN 0-5 YAŞ GRUBUNUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ALANLARDIR.
     2. PARKLAR: İMAR PLANINDA BELİRLENMİŞ VE MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VE TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA OTOPARK VE HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, UMUMİ HELA, 1 KATI , H:4.50 M'Yİ VE TABAN ALANI KAT SAYISI TOPLAMDA 0.03'Ü GEÇMEMEK, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA, AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLA, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFO GİBİ TESİSLERİN YAPILABİLDİĞİ, KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.
     3. PİKNİK VE EĞLENCE (REKREASYON) ALANLARI: YERLEŞMENİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, YERLEŞMENİN İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK VE İMAR PLANINDA 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 VE EMSALİN VERİLMEDİĞİ YERLERDE YAPI EMSALİNİN 0.05, YAPI YÜKSEKLİĞİNİN İSE 5.50 METRE OLDUĞU ALANLARDIR.
  6. ***AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR;***
     1. ŞEHİR YERLEŞİMİ İÇİNDE YA DA ÇEPERİNDE, KENTSEL ALTYAPININ OLUŞTURULMASININ ZOR OLDUĞU ALANLARDIR. BU ALANLAR YÖRESEL TARIMSAL ÜRETİMİN YAPILDIĞI, YANINDA KISMİ YAPILAŞMANIN DA OLUŞACAĞI BÖLGELERDİR.
     2. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARDA BİR AİLENİN OTURMASINA MAHSUS BAĞ VE SAYFİYE EVLERİ, KONUT ALTI TİCARET, TİCARET, TURİSTİK TESİS, GÜNÜBİRLİK TESİSLER VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLATLARI YAPILABİLİR.
     3. PLAN ÜZERİNDE AKSİ BELİRTİLMEDİ İSE YAPILAR KOMŞU PARSELE 5 M.DEN, YOLA İSE 10 M.DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ. YENÇOK 7.00 M AŞAMAZ. KAT ALANI KAT SAYISI E=0,10 DUR. BU ALANDA YAPILACAK EN FAZLA YAPI ADEDİ EMSAL ALANININ 150’YE BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLEN RAKAMIN ALT TAMSAYISIDIR. EN KÜÇÜK PARSEL ALANI 1500 M2.DİR. BİNA CEPHE UZUNLUĞU 20M’Yİ GEÇEMEZ.
     4. MEZARLIK OLARAK KULLANILAN VE PLANDA AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK GÖSTERİLEN PARSELLERDE MEZARLIK KULLANIMININ GEREKTİRDİĞİ YAPILAR DIŞINDA YAPI YAPILAMAZ.
  7. ***TARIM ALANLARI;***
     1. BU ALANLAR KARADENİZ BÖLGESİNİN GELENEKSEL TARIMSAL ÜRETİM YAPILAŞMA TARZINI YANSITAN 5403 SAYILI KANUNA TABİİ ALANLARDIR.
     2. BU ALANLARDA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILACAKTIR. YAPI YAPILABİLMESİ İÇİN EN KÜÇÜK PARSEL ALANI ÖLÇÜSÜ BELİRLENMEMİŞ OLUP, İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ’NCE UYGUN GÖRÜLEN TARIMSAL KONUT, SERA, AHIR VB. GİBİ TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR.
  8. ***DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR;***
     1. BU ALANLARDA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 1000 m2’DİR.
     2. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLARDA YAPILACAK OLAN YAPILARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI, E=0.10 YENÇOK=6.50 m. OLACAKTIR.
     3. BU ALANLARDA PARSELİN İMAR YOLLARIYLA BİRDEN FAZLA KISMA BÖLÜNDÜĞÜ HALLERDE, YAPILAŞMA KOŞULLARINDAN KAZANILAN TÜM İNŞAAT HAKKI BÖLÜNEN HERHANGİ BİR KISIMDA KULLANILABİLİR.
     4. BU ALANLARDA PARSELİN İMAR YOLLARIYLA BİRDEN FAZLA KISMA BÖLÜNDÜĞÜ HALLERDE, YAPILAŞMA KOŞULLARINDAN KAZANILAN TÜM İNŞAAT HAKKI BÖLÜNEN HERHANGİ BİR KISIMDA KULLANILABİLİR.

1. ***KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI;***
   1. İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE TRAFO, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR ÖNCELİKLE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA KARŞILANACAKTIR. BU ALANLARIN YETERLİ OLMAMASI DURUMUNDA PLAN DEGİŞİKLİGİNE GEREK DUYULMAKSIZIN 20 METRE VE ÜSTÜ YOLLARA 10 METREDEN, DİĞER YOLLARA 5 METREDEN VE YAPILARA 20 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULUYLA İLGİLİ KİŞİ YA DA KURUMUN MUVAFAKATİ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK PARK VE REKREASYON ALANLARINDA YAPILABİLİR.
   2. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLMİŞ OLAN DERE, DERE YATAKLARI VE KANALLARA DSİ'DEN GÖRÜŞ ALINMADAN HİÇBİR ŞEKİLDE MÜDAHALE EDİ􀂘EMEZ. DERE YATAKLARINDA KURUTMA VE DOLDURMA İŞLEMLERİ YAPILAMAZ. HAFRİYAT DEPOLANAMAZ. DERELER ÜZERİNDE PLANLANAN TÜM GEÇİŞ YAPILARINDA (YOL, KÖPRÜ, VB.) DSİ'NİN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
   3. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA PLANDA GÖSTERİLMİŞ ENERJİ NAKİL HATLARI VE EMNİYET MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. PLANDA GÖSTERİLMEYEN ORTA VE DÜŞÜK GERİLİMLİ HATLARDA İSE "ENERJİ KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE VE ALINACAK İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.
2. ***ULAŞIM, OTOPARK VE TERMİNAL ALANLARI;***
   1. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE “KARAYOLU TRAFİK KANUNU” VE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” VE BU KONUDAKİ YAPILANMAYA İLİŞKİN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
   2. OTOPARK ALANLARI;
      1. KATLI OTOPARK YAPILARI YOL CEPHESİNE BAKAN KISIMLARINDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ %40’İNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
      2. OTOPARK UYGULAMALARINDA RESMİ GAZETEDE YER ALAN SON TARİHLİ “OTOPARK YÖNETMELİĞİ” GEÇERLİDİR.
      3. İMAR PLANINDA İMAR HATTINDAN 5 METRE VEYA DAHA ÜZERİNDE ÇEKME MESAFESİ BULUNAN PARSELLERİN ARKA BAHÇELERİ VE YAN BAHÇELERİNİN TAMAMI İLE ÖN BAHÇELERİNİN İMAR HATTINDAN İTİBAREN 5 METRELİK DİLİMLERİ DIŞINDA KALAN ALANLARI, TABİİ ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TOPOGRAFİK NEDENLERDEN DOLAYI BİR CEPHESİ BİR METREYE KADAR AÇIK OLABİLİR, BU OTOPARKLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE TİCARİ FONKSİYON YER ALAMAZ.”
   3. TERMİNAL ALANLARI ULAŞIMA DÖNÜK TESİS VE YAPILARIN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA GEREKSİNİM DUYULMASI HALİNDE KAMUYA AÇIK SOSYAL AMAÇLI KULLANIMLAR, LOKANTA, CAFE, BAR, ÇAY BAHÇESİ, MAGAZA, SERGİ, SATIŞ, KONAKLAMA GİBİ TİCARİ AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU; EMSAL=1.50 YAPILACAK TESİSİN ÖZELLİĞİ VE PROJESİ DE DİKKATE ALINARAK YAPI YÜKSEKLİĞİNİ, YAPI CEPHE VE DERİNLİĞİNİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1. ***ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANLARI;***
   1. İMAR PLANINDA TRAFO İSABET EDEN KONUT ADALARINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. PLAN ALANININ TAMAMINDA BELİRTİLEN TRAFO ALANLARI VE ÖNGÖRÜLECEK TRAFO ALANLARI İÇİN DE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ ESASLARA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.
   2. İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE; TRAFO, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA VE YAPILARA 5 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA, YAPI ADALARI VE PARK KULLANIMLARI İÇİNDE YAPILABİLİR.
   3. YAPI ADALARI İÇERİSİNDE YAPILAN BU TÜR TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İNŞAAT EMSALİNİ ETKİLEMEYECEKTİR. ÇEVRE GÜVENLİĞİ İLGİLİ KURUM TARAFINDAN SAĞLANACAK, DIŞ CEPHESİ GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMAK ÜZERE DUVAR VE TEL ÇİT İLE ÇEVRİLECEK YA DA YER ALTINA ALINACAKTIR.

***C.DİĞER HÜKÜMLER***

1. ***KENTSEL DÖNÜŞÜM VE KENTSEL TASARIM PROJE ALANLARI;*** 
   1. İLÇE BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANACAK YÜKSEK KATLI YAPILARIN YER ALACAĞI BÖLGELERDE (5393 SAYILI BELEDİYE KANUNUN 73. MADDESİ VE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNDA BELİRLENEN KOŞULLAR İLE MEVCUT TİPOLOJİ, SOKAK SİLUETİ, MEVCUT MAHALLE VE KENT DOKUSU DİKKATE ALINARAK), MEVCUT DOKUNUN YENİLENMESİNE YÖNELİK OLARAK TEŞVİK İÇEREN DEĞİŞİKLİKLER YAPILABİLİR.
   2. MEVCUT KENTSEL DOKUNUN YENİLENMESİ GEREKEN ALANLAR

UYGULAMA İMAR PLANINDA “KENTSEL TASARIM PROJESİ SINIRI” OLARAK GÖSTERİLEN ALAN, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN NOTLARINDA BELİRTİLEN MEVCUT KENTSEL DOKUNUN YENİLENMESİNE YÖNELİK TEŞVİKLERİN VERİLEBİLECEĞİ ALANLARDIR.

BU ALANLARDA; MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN NOTLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

ANCAK 2.000 M2 BÜYÜKLÜĞÜNDE ADA VEYA PARSEL OLUŞTURULMASI HALİNDE MEVCUT DOKUNUN YENİLENMESİNE YÖNELİK OLARAK; YAPILAŞMIŞ RUHSATLI BİNALARIN İNŞAAT ALANLARI DA DİKKATE ALINARAK MEVCUT DOKUNUN YENİLENMESİNE YÖNELİK OLARAK TEŞVİK İÇEREN DEĞİŞİKLİKLER YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 5 (BEŞ) METREDEN AZ OLMAMAK, OTOPARK İHTİYACINI PARSELİNDE KARŞILAMAK ŞARTI İLE MEVCUT TİPOLOJİ, SOKAK SİLÜETİ, KENT DOKUSU DİKKATE ALINARAK UYGUN ÖLÇEKTE HAZIRLANAN KENTSEL TASARIM PROJELERİ BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANACAKTIR.

* 1. DAHA ÖNCE BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANARAK ÇALIŞMALARI DEVAM EDEN KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA; ONAYLI PLANLAR, PLAN NOTLARI VE BELEDİYE MECLİS KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1. ***KORUMA ALANLARI (TESCİLLİ YAPILAR):***
   1. TESCİLLİ MEZARLIK ALANI: TAŞ, TOPRAK, KUM VB. ALINAMAZ. KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM, MADEN VB. OCAKLAR AÇILAMAZ. BU ALANA TOPRAK, CÜRUF, ÇÖP, SANAYİ ATIĞI DÖKÜLEMEZ.
   2. TESCİLLİ YAPILAR: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI’NIN 664 NOLU İLKE KARARI DOĞRULTUSUNDA, KORUMA ALANI BELİRLENMİŞ SİT ALANI DIŞINDAKİ TESCİLLİ PARSELLERDE, BU PARSELE KOMŞU OLAN VEYA ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHİ BU PARSELE CEPHE VEREN PARSELLER KORUMA ALANI OLARAK KABUL EDİLİR. BU ALANLARDA GELECEKTE YAPILACAK UYGULAMALARDA AKSAKLIKLARA NEDEN OLUNMAMASI İÇİN KORUMA BÖLGE KURULUNUN KARARI OLMADAN HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMAZ.
   3. TESCİLLİ YAPILARDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLKE KARARLARI GEÇERLİDİR.
   4. TESCİL EDİLEN KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUNMA ALANLARININ TESPİTİ VE BU ALANLAR İÇİNDE İNŞAAT, TESİSAT YAPILIP YAPILAMAYACAĞI KONUSUNDA KARAR ALMA YETKİSİ "KORUMA BÖLGE KURULLARINA" AİTTİR.

