

T.C.

HATAY

DEFNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

(DEFNE / HATAY)

DAPHNE ANTİK KENTİ VE NEKROPOL ALANI

I. II. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT

ALANLARINI KAPSAYAN

1/1.000 ÖLÇEKLİ

KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

2024

HATAY KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU ONAYI	
Başkan	
Başkan Yard.	
Üye	
Üye	
Üye	
Üye	
Üye	
Üye	
Üye	
Üye	



Binevler mahallesi, 81070. sokak Eser apartmanı No. 6/1 Şahinbey – Gaziantep

Tel: 0 342 360 66 02

HAZIRLAYAN: İRFAN DOĞAN

ŞEHİR PLANCISI



10

BD

14

1. AMAÇ

DAPHNE ANTİK KENTİ VE NEKROPOL ALANI 1/1.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI'NIN AMACI, 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" VE "KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI VE ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİNİN HAZIRLANMASI, GÖSTERİMİ, UYGULAMASI, DENETİMİ VE MÜELLİFLERİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLARA AİT YÖNETMELİK" ÇERÇEVESİNDE DAPHNE ANTİK KENTİ VE NEKROPOL ALANI ARKEOLOJİK SİTLERİNİN, PLANLANMASI VE KÜLTÜR VARLIKLARININ SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKESİ DOĞRULTUSUNDA KORUNMASIDIR.

2. KAPSAM

BU PLAN, DEFNE İLÇESİNE BAĞLI HARBIYE, GÜMÜŞGÖZE VE YEŞİLPINAR MAHALLELERİ SINIRLARINDAKİ I., II. VE III. DERECE STATÜLÜ ARKEOLOJİK SİTLERDEN OLUŞAN, YAKLAŞIK OLARAK 316,1 HEKTAR ALANI KAPSAMAKTADIR.

3. GENEL HÜKÜMLER

- 3.1. BU KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİYLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 3.2. YOLLAR VE YEŞİL ALANLAR KAMUYA TERK EDİLMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
- 3.3. 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,
 - 5216 SAYILI "BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU" NA,
 - 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" VE İLKE KARARLARI İLE "KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI VE ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİNİN HAZIRLANMASI, GÖSTERİMİ, UYGULAMASI, DENETİMİ VE MÜELLİFLERİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE,
 - 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - 7269 SAYILI "UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - 1593 SAYILI "UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE,
 - "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
 - "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE,
 - "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE,
 - 5627 SAYILI "ENERJİ VERİMLİLİĞİ KANUNU" İLE "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
 - "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
 - 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE,
 - "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE
- VE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİNİN (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİYLE ÇELİŞMEYEN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 3.4. BU PLAN, MEVZUATA AYKIRI OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPILAR İÇİN HERHANGİ BİR HAK OLUŞTURMAZ. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE MEVZUATA AYKIRI OLARAK OLUŞMUŞ YAPILAŞMALAR İÇİN MEVZUAT UYARINCA İLGİLİ İDARESİNCE İŞLEM YAPILACAKTIR.
- 3.5. BU PLAN KAPSAMINDAKİ, KANALLAR, DERELER VE KURUDERE YATAKLARINDA; DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 02.09.2016 TARİHLİ GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLAR İLE 09.09.2006 TARİH, 26284 SAYILI RESMİ

- GAZETEDDE YAYINLANAN 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 3.6. SU İHTİYACININ YER ALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMEK İSTENMESİ HALİNDE 167 SAYILI "YER ALTI SULARI HAKKINDA KANUN" GEREĞİ DSİ'DEN İZİN ALINACAK, YER ALTI VE YER ÜSTÜ SULARININ KALİTESİNİN ETKİLENMEMESİ İÇİN ATIKLAR KONUSUNDA "YER ALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" VE "ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ" ESASLARINA UYULACAKTIR.
- 3.7. I. VE II. GRUP TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI 660 SAYILI İLKE KARARI DOĞRULTUSUNDA KORUNACAKTIR.
- 3.8. İFRAZ, TEVHİT, YOLA TERK, CİNS DEĞİŞİKLİĞİ VE KAT İRTİFAKLARI GİBİ UYGULAMALARDA DEFNE BELEDİYESİ VE KÜLTÜR VARLILARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİ KURUMLARDIR.
- 3.9. İFRAZ VE TEVHİD SONUCU OLACAK PARSELLER PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMENLİĞİNDE BELİRTİLEN CEPHE ŞARTLARINI SAĞLAMAK KOŞULU İLE, AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 250 METREKARE, MAKSİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 METREKARE, BİTŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 100 METREKARE, MAKSİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 METREKARE OLACAKTIR.
- 3.10. ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA, 658 SAYILI İLKE KARARLARINDA BELİRTİLEN KORUMA ESASLARI GEÇERLİDİR.

I. DERECE ARKEOLOJİK SİT: KORUMAYA YÖNELİK BİLİMSSEL ÇALIŞMALAR DIŞINDA AYNEN KORUNACAK SİT ALANLARIDIR.

BU ALANLARDA, KESİNLİKLE HİÇBİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ; İMAR PLANLARINDA AYNEN KORUNACAK SİT ALANI OLARAK BELİRLENİR, BİLİMSSEL AMAÇLI KAZILARIN DIŞINDA HİÇBİR KAZI YAPILAMAZ. ANCAK;

- RESMİ VE ÖZEL KURULUŞLARCA ZORUNLU DURUMLARDA YAPILACAK ALT YAPI UYGULAMALARI, MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN VE VARSA KAZI BAŞKANININ GÖRÜŞÜYLE KORUMA KURULUNDA DEĞERLENDİRİLİR.
- YENİ TARIMSAL ALANLAR AÇILAMAZ, YALNIZCA SINIRLI MEVSİMLİK TARIMSAL FAALİYETLERE VE KORUMA KURULLARINCA UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE SERACILIĞA DEVAM EDİLEBİLİR.
- HÖYÜK VE TÜMÜLÜSLERDE TOPRAĞIN SÜRÜLMESİNE DAYANAN TARIMSAL FAALİYETLER KESİNLİKLE YASAKTIR; AĞAÇLANDIRMAYA GİDİLEMEZ, YALNIZCA MEVCUT AĞAÇLARDAN ÜRÜN ALINABİLİR.
- TAŞ, TOPRAK, KUM VB. ALINAMAZ; KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM, MADEN VB. OCAKLAR AÇILAMAZ; TOPRAK, CURUF, ÇÖP, SANAYİ ATIĞI VE BENZERİ MALZEME DÖKÜLEMEZ.
- BU ALANLAR İÇERİSİNDE YER ALAN ÖREN YERLERİNDE GEZİ YOLU DÜZENLEMESİ, MEYDAN TANZİMİ, AÇIK OTOPARK, WC, BİLET GİŞESİ, BEKÇİ KULÜBESİ GİBİ ÜNİTELER KORUMA KURULUNDAN İZİN ALINARAK YAPILABİLİR.
- BU ALANLAR İÇERİSİNDE BULUNAN VE GÜNÜMÜZDE HALEN KULLANILAN UMUMA AÇIK MEZARLIKLARDA SADECE DEFİN İŞLEMLERİ YAPILABİLİR.
- TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ MAHİYETİNE TESİR ETMEYECEK ŞEKİLDE İLGİLİ KORUMA KURULUNDAN İZİN ALMAK KOŞULUYLA BİRLEŞTİRME (TEVHİT) VE AYIRMA (İFRAZ) YAPILABİLİR.

II. DERECE ARKEOLOJİK SİT: KORUNMASI GEREKEN, ANCAK KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARI KORUMA KURULLARI TARAFINDAN BELİRLENECEK, KORUMAYA YÖNELİK BİLİMSSEL ÇALIŞMALAR DIŞINDA AYNEN KORUNACAK SİT ALANLARIDIR. BU ALANLARDA; YENİ YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ. ANCAK;

- GÜNÜMÜZDE KULLANILMAKTA OLAN TESCİLSİZ YAPILARIN BASİT ONARIMLARI YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARI DOĞRULTUSUNDA YAPILABİLİR.
- I. DERECE ARKEOLOJİK SİT KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARININ A, B, C, Ç, D, E, F MADDELERİ GEÇERLİDİR.

III. DERECE ARKEOLOJİK SİT: KORUMA - KULLANMA KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YENİ DÜZENLEMELERE İZİN VERİLEBİLECEK SİT ALANLARIDIR. BU ALANLARDA;

- BELEDİYESİNCE İNŞAAT İZNİ VERİLMEYEN ÖNCE, İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ

UZMANLARI TARAFINDAN SONDAJ KAZISI GERÇEKLEŞTİRİLEREK, SONDAJ SONUÇLARININ BU ALANLARLA İLGİLİ, VARSA KAZI BAŞKANININ GÖRÜŞLERİYLE BİRLİKTE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE KORUMA KURULUNA İLETİLİP KURUL KARARI ALINDIKTAN SONRA UYGULAMAYA GEÇİLEBİLİR.

- b) KORUMA KURULLARI, SONDAJ KAZISI YAPILACAK ALANLARA İLİŞKİN GENEL SONDAJ KARARI ALABİLİR.
 - c) TAŞ, TOPRAK, KUM VB. ALINAMAZ; KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM, MADEN VB. OCAKLAR AÇILAMAZ; TOPRAK, CURUF, ÇÖP, SANAYİ ATIĞI VE BENZERİ MALZEME DÖKÜLEMEZ.
 - d) TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ MAHİYETİNE TESİR ETMEYECEK ŞEKİLDE İLGİLİ KORUMA KURULUNDAN İZİN ALMAK KOŞULUYLA BİRLEŞTİRME (TEVHİT) VE AYIRMA (İFRAZ) YAPILABİLİR.
- 3.11. BU PLAN KAPSAMINDA, "HATAY İLİ, DEFNE İLÇESİ 11.221 HEKTARLIK ALANIN 1/5.000 VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU ETÜT RAPORU; PARSEL BAZINDA BİNA VE BİNA TÜRÜ YAPILAR İÇİN ZEMİN ETÜT RAPORU YERİNE HİÇBİR ŞEKİLDE KULLANILAMAZ.

3.11.1.ÖNLEMLİ ALANLAR (ÖA)

3.12.1.1. ÖNLEMLİ ALAN-2.1 (ÖA-2.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE SORUNLU ALANLAR

- YAPI PARSELİNİN ETKİLENECEĞİ STABİLİTE SORUNLARI, PARSEL/BİNA BAZLI 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 JEOLÖJİK BİRİMLERE TAŞITTIRILMALIDIR.
- YAPI PARSELİNİ VEYA KOMŞU PARSELLERİ TEHDİT EDECEK KAZI ŞEVLERİ UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMALIDIR.
- PARSELDE STABİLİTE SORUNUNA NEDEN OLACAK VE YAPI TEMELLERİNİ OLUMSUZ ETKİLEYECEK YÜZEY VE YER ALTI SULARININ UZAKLAŞTIRMASINA YÖNELİK UYGUN DRENAJ SİSTEMLERİ YAPILMALIDIR.
- EĞİMİN YÜKSEK OLDUĞU YERLERDE OLASI STABİLİTE PROBLEMLERİNİN ÖNÜNE GEÇİLMESİ AÇISINDAN TERASLAMA, EĞİM DÜŞÜRME, KADEMELENDİRME VB. UYGUN PROJELENDİRME YÖNTEMLERİNİN UYGULANMASI ÖNERİLİR.
- ÇEVRE DRENAJ 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.
- İNCELEME ALANI İÇERİSİNDEKİ KİREÇTAŞI VE KİLLİ KİREÇTAŞI BİRİMİNDE KARSTİK BOŞLUK GÖZLENMEMEKLE BİRLİKTE, BU BİRİMLER KIRIK-ÇATLAKLAR BOYUNCA SU ALINCA ERİME ÖZELLİĞİNDEN DOLAYI ZEMİN-TEMEL ETÜTLERİNDE DETAYLI OLARAK İRDELENMELİ GEREKMEŞİ HALİNDE ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.
- YAPILAŞMAYI ETKİLEYECEK HER TÜRLÜ STABİLİTE SORUNU İLE ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB. SORUNA YÖNELİK ÖNLEMLER, PARSEL/BİNA BAZLI ZEMİN

ETÜTLERİNDEN ELDE EDİLECEK SONUÇLARA GÖRE UZMAN MÜHENDİSLERCE PROJELENDİRİLMELİ VE BELEDİYESİ KONTROLÜNDE UYGULANDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMELİDİR.

- EĞİMLİ ALANLARDA ÜSTTEKİ GEVŞEK ZON KALINLIĞI BELİRLENMELİDİR. TEMEL KAZISI İLE HARFEDİLECEK KADAR İNCE İSE KALDIRILMALI, BİNA TEMELLERİ REZİDÜEL ALTINDAKİ KAYA BİRİMLERE TAŞITTIRILMALIDIR.
 - BİNALARDAKİ FARKLI OTURMALARDAN KAYNAKLI HASARLARI ÖNLEMELİK İÇİN, TEMELLERİN AYNI JEOLÖJİK, LİTOLOJİK, JEOTEKNİK ÖZELLİKTEKİ BİRİMLERİN ÜZERİNE OTURTTURULMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR. FARKLI BİRİMLERE OTURMASI GEREKEN TEMELLER İÇİN UYGUN PROJELENDİRİLMEME 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.
 - BU ALAN İÇERİSİNDEKİ TÜM AKAR VE KURU DERELER İÇİN PLANLAMA ÖNCESİ DSİ'DEN GÜNCEL GÖRÜŞ ALINMALI VE BU GÖRÜŞE BAĞLI KALINARAK PLANLAMAYA GİDİLMELİDİR.
 - "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.
- 3.12. PLANDA GÖSTERİLMİYEN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA BU KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANININ ONAYINDAN ÖNCE DEĞİŞİK KURULLAR TARAFINDAN ALINMIŞ KARARLARIN OLUŞTURACAĞI ÇELİŞKİLİ DURUMLARDA KORUMA BÖLGE KURULUNUN UYGULAMAYA ESAS GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- 3.13. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YOL, OTOYOL, MEYDAN, YEŞİL ALAN VE DİĞER KAMUSAL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN YAPILAŞMA İZNİ VERİLEMEZ. ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI UYGULAMALARI HARİÇ, BU ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
- 3.14. KAMU KULLANIMINA AÇIK ALANLARDA YAPILACAK TÜM YAPI, TESİS VE AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİNİN, ENGELLİLERİN KOLAY ULAŞMASINI VE KULLANMASINI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN ERİŞİLEBİLİRLİKLE İLGİLİ YAYIMLADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- 3.15. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ÖNCESİ İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ VE SUBASMAN KOTUNA KADAR İNŞAATI TAMAMLANMIŞ YAPILAR, ALINMIŞ RUHSATA GÖRE TAMAMLANIR VE KULLANMA İZNİ VERİLİR.
- 3.16. BU PLAN KAPSAMINDA YER ALAN TİCARET VE KONUT-TİCARET (TICK) ALANLARINDA GÖSTERİM ŞEMATİK OLUP YOLDAN CEPHE ALAN PARSELLERİN TİCARİ KULLANIMLI YAPILAŞABİLECEĞİNİ GÖSTERİR.

4. KORUMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

- 4.1. PLANLAMA ALANI İÇİNDEKİ TÜM YAPILAŞMALARIN BÖLGENİN YÖRESEL KİMLİĞİNE VE ÇEVREYE UYGUNLUĞU ESASTIR.
- 4.2. BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA PROJELENDİRME AŞAMASINDA YÖRESEL ÖZELLİKLER ESAS ALINMALIDIR. BU ALANLARDA TİP PROJE UYGULANAMAZ.
- 4.3. KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI AŞAMASINDA ÇEVREYE UYUMLU NİTELİKLİ YAPILARIN BELİRLENMESİ VE VARSA ÖZGÜN KISIMLARININ KORUNMASI ESASTIR.
- 4.4. YENİ YAPILAR KENTSEL SİLÜETİ OLUMSUZ ETKİLEMEYECEK KONUM VE YÜKSEKLİKTE YAPILACAKTIR.
- 4.5. SİT ALANI İÇİNDE ÇEŞİTLİ KİRLİTİCİ KAYNAKLARIN YOL AÇTIĞI VİBRASYON, SES, KOKU, TOZ, DUMAN VB. ATIKLAR GİBİ ÇEVRE SAĞLIĞINI BOZAN NEDENLERİN ORTADAN KALDIRILMASI İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.
- 4.6. SİT ALANI İÇİNDE SİT ALANINI TAHRİP EDECEK, ÇEVREYİ SAĞLIK, KİRLİLİK, GÜRÜLTÜ VE GÖRSEL YÖNDEN RAHATSIZ EDECEK KÜÇÜK SANAYİ, SANAYİ, DEPOLAMA VE GAYRİ SİHHİ TİCARET ÜNİTELERİ YER ALAMAZ.
- 4.7. I. DERECE ARKEOLOJİK SİT STATÜLÜ ALANLAR, MEVZUAT KAPSAMINDA KAZI ALANI OLARAK KORUNMALIDIR.
- 4.8. ALANDA AZ SAYIDA KALAN KIRSAL NİTELİK TAŞIYAN GELENEKSEL KONUT YAPILARI YÖRE MİMARİSİNİN GELİŞİMİNE İŞİK TUTMASI AÇISINDAN UYGUN OLANLAR KORUNARAK MUHAFAZA EDİLMELİ VE ARKEOLOJİK BULUNTULARININ SERGİLENMESİ, DEPOLANMASI, KAZI EVİ VE BENZERİ OLARAK İŞLEVLENDİRİLMESİ ESASTIR.

- 4.9. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARDA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

5. KENTSEL ALAN KULLANIMLARI

5.1. KONUT ALANLARI

5.1.1. YERLEŞİK KONUT ALANI YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE VERİLMİŞTİR.

5.1.2. PLAN ONAYINDAN ÖNCE RUHSATA BAĞLANMIŞ YAPILARIN KAZANILMIŞ HAKLARI SAKLIDIR.

5.1.3. ÇATILARIN, CİVARINDAKİ CADDE VE SOKAKLARIN MİMARİ KARAKTERİNE, YAPILACAK BİNANIN NİTELİK VE İHTİYACINA UYGUN OLMASI ŞARTTIR.

5.2. GELİŞME KONUT ALANLARI

5.2.1. YERLEŞİK KONUT ALANI YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE VERİLMİŞTİR.

5.2.2. ÇATILARIN, CİVARINDAKİ CADDE VE SOKAKLARIN MİMARİ KARAKTERİNE, YAPILACAK BİNANIN NİTELİK VE İHTİYACINA UYGUN OLMASI ŞARTTIR

5.3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

5.3.1. TİCARET ALANLARI

5.3.1.1. BU ALANLARDA;

- İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTO PARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, 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.

5.3.2. TİCARET-KONUT ALANLARI (TİCK)

5.3.2.1. BU ALANLARDA, TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET VE KONUT KULLANIMLARININ BİRLİKTE VEYA TEK BAŞINA KONAKLAMA, TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR.

5.3.2.2. BU ALANLARDA YAPILACAK UYGULAMALARDA, PARSELİN TOPLAM EMSALİNİN MAKSİMUM %80'İ KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.

5.3.2.3. BU ALANLARDA GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT; YURT, KURS, TİCARİ KATLI OTO PARK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR.

5.3.3. TİCARET-TURİZM ALANLARI (TİCT)

5.3.3.1. BU ALANLARDA TURİZM TESİSLERİ VE TİCARET ÜNİTELERİ BİRLİKTE VEYA TEK BAŞINA YER ALABİLİR.

5.3.3.2. BU ALANLARDA GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT; YURT, KURS, TİCARİ KATLI OTO PARK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR.

5.3.3.3. BU ALANLARDA YAPILACAK TURİZM TESİSLERİNDE, "TURİZM ALANLARI" HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN KOŞULLARA DA UYULACAKTIR.

- TİCARET TURİZM ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL=1.20, YENÇOK=15.50 M'DİR.

5.3.4. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

5.3.4.1. BU ALANLARDA, BELEDİYE HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE

KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YER ALABİLİR.

- BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL=0.90, YENÇOK=12.50 M'DİR.

5.3.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

5.3.5.1. BU ALANLARDA 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, TUVALET, MESCİT, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

5.3.6. TURİZM ALANLARI

5.3.6.1. BU ALANLARDA, TURİZM YATIRIMI KAPSAMINDA BULUNAN VEYA TURİZM İŞLETMESİ FAALİYETLERİNİN YAPILABİLECEĞİ OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, PANSİYON, KAMPİNG, APART OTEL, HOSTEL GİBİ ASLİ KONAKLAMA TESİSLERİ, YEME-İÇME VE EĞLENCE TESİSLERİ, SAĞLIK VE SPOR TESİSLERİ, KONGRE VE SERGİ MERKEZLERİ İLE GÜNÜBİRLİK REKREASYON TESİSLERİ VE BUNLARIN AYRINTILARI İLE TAMAMLAYICI UNSURLARI YER ALABİLİR.

5.3.6.2. TURİZM TESİSLERİNİN İMAR PLANLARI İLE BU BÖLGELERDE YER ALACAK TURİZM TESİSLERİNİN MİMARİ PROJELERİ TOPOGRAFYA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK HAZIRLANACAKTIR.

5.3.6.3. TESİSLERDE, RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARI, BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİ VB. GİBİ KONULARDA ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK, BÖLGENİN TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİ KORUNACAKTIR.

- TERMAL TURİZM ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL=1.20, YENÇOK=15.50 M'DİR.

5.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

5.4.1. EĞİTİM ALANLARI

5.4.1.1. BU ALANLARDA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT EĞİTİM TESİSLERİ İLE BİRLİKTE BU TESİSLERE HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.

- EĞİTİM ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL=1.20, YENÇOK=15 M'DİR.

5.4.2. SAĞLIK ALANLARI

5.4.2.1. BU ALANLARDA, 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 YER ALABİLİR.

- SAĞLIK ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL=0.60, YENÇOK=6.50 M'DİR.

5.4.3. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

5.4.3.1. BU ALANLARDA 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 FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER YER ALABİLİR.

- KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL=0.60, YENÇOK=6.50 M'DİR.

5.4.4. SOSYAL TESİS ALANLARI

5.4.4.1. BU ALANLARDA 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 VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER YER ALABİLİR.

- SOSYAL TESİS ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL=0.60, YENÇOK=6.50 M'DİR.

5.4.5. İBADET ALANLARI

- 5.4.5.1. BU ALANLARDA İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLAR, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTO PARKLAR YER ALABİLİR.

- İBADET ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL=0.60, YENÇOK=6.50 M'DİR.

5.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

5.5.1. PARK VE YEŞİL ALANLAR

- 5.5.1.1. BU ALANLAR YERLEŞMENİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACINA YÖNELİK DÜZENLEMELERİN YAPILACAĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİNDEKİ HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILABİLİR.

5.5.2. REKREASYON ALANLARI

- 5.5.2.1. BU ALANLARDA, KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ ÇOK AMAÇLI SALON, MESCİT, LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTO PARK GİBİ KULLANIMLAR İLE, ÇOCUK OYUN PARKI, GÜREŞ, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS, GOKART VB. SPOR TİF FAALİYETLERDE HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER YER ALABİLİR.

5.5.3. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

- 5.5.3.1. AĞAÇLANDIRILMASI ESAS OLAN BU ALANLAR İÇİNDE, VARSA ÖZEL MÜLKİYET OLARAK TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ PARSELLERDE 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

5.5.4. MEZARLIK ALANLARI

- 5.5.4.1. BU ALANLARDA, CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİ, DEFİN İŞLEMLERİNİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASİLHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, TUVALET İLE OTO PARK YER ALABİLİR.
- 5.5.4.2. BU ALANLARDA, "MEZARLIK YERLERİNİN İNŞAASI İLE CENAZE NAKİL VE DEFİN İŞLEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK" DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5.6. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

5.6.1. TAŞKIN ALANLARI

- 5.6.1.1. 4373 SAYILI "TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUNMA KANUNU" KAPSAMINDA, AKARSU TAŞKINLARININ YARATACAĞI TEHDİTLERE ÖNLEM OLARAK DOĞAL DERE GÜZERGAHLARI KORUNARAK, DERE ŞEV ÜSTLERİNDEN İTİBAREN AKAR DERELERDE 10 METRE, KURU DERELERDE 5 METRE ŞERİTVARİ SAHALAR YAPILAŞMA VE FAALİYET DIŞI BIRAKILACAKTIR. BU ALANLARDA İLGİLİ KURUMDAN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 5.6.1.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINDA, DOĞAL DERE YATAKLARINDA YUKARIDAKİ KOŞULA; ISLAHI YAPILMIŞ AKARSULARDA İSE, DEVLET SU İŞLERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANMIŞ OLAN ISLAH PROJESİNE UYGUN OLARAK PLANLAMA YAPILACAKTIR.

5.6. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

5.6.1. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

- 5.6.1.1. BU ALANLARDA, ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTO PARKLAR YAPILABİLİR.

- 5.7. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM OLARAK PLAN KARARI VERİLEN VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINI