HATAY DEFNE İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI İLAVE PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİ AÇIKLAMAR RAPORU

2025

HAYRETTİN CAMUZ

Mabeyn Şehir Planlama Taahhüt Mimarlık İnşaat ve Ticaret Limited Şirketi

0533 392 01 16

**AMAÇ VE HEDEFLER**

6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli ve 20 Şubat 2023 tarihinde Defne merkezli yaşanan depremler sebebi ile mevcut uygulama imar planının plan hükümleri hâlihazırda yaşanan yapılaşmaya ilişkin sorunları gideremediğinden ilave plan hükümleri eklenmesi mecburiyetinin doğduğu belirtilmiştir. Önceki planlarda yapılan imar uygulamaları vatandaşların anayasa ile korunmuş olan müktesep haklarının korunması amaçlanmıştır. Mevcut sorunların tespiti ve getirilecek çözüm önerileri ile yerleşmenin gelecek dönemdeki gelişiminin düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda olması, çevrenin ve dokunun sağlıklaştırılmasına olanak sağlayacak, mevcut sorunlara çözüm getirecek bir bütünlük ve kurgu içerisinde, yasal, yönetsel ve teknik yönlerden uygulanabilir bir imar planı elde edilmesi hedeflenmektedir.

**KAPSAM**

Bu İlave plan notları Hatay Büyükşehir Belediyesi'nin 08.03.2019 tarih ve 68 sayılı Meclis kararı ile onaylanıp, 14.01.202, 2020 tarih ve 31 sayılı Meclis Kararı ile kesinleşen Defne İlçe Merkezi ve Yakın Çevresini Kapsayan 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar planı kararları doğrultusunda hazırlanan "Defne İlçesi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Defne Belediye Meclisimizin 15.12.2021 tarih ve 95 sayılı kararı ve Hatay Büyükşehir Belediye Meclisince 09.09.2022 tarih ve 247 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planın plan sınırını kapsamaktadır.

**İLAVE PLAN KARARLARI**

Defne ilçesini kapsayan 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planın Plan Notları

6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli ve 20 Şubat 2023 tarihinde Defne merkezli yaşanan depremler sebebi ile mevcut uygulama imar planının plan hükümleri hâlihazırda yaşanan yapılaşmaya ilişkin sorunları gideremediğinden 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planın uygulanabilirliğini aksatmaktadır.

Önceki planlarda yapılan imar uygulamaları vatandaşların anayasa ile korunmuş olan müktesep haklarının korunması, mevcut sorunların tespiti ve getirilecek çözüm önerileri ile yerleşmenin gelecek dönemdeki gelişiminin düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda olması, çevrenin ve dokunun sağlıklaştırılmasına olanak sağlayacak, mevcut sorunlara çözüm getirecek bir bütünlük ve kurgu içerisinde, yasal, yönetsel ve teknik yönlerden uygulanabilir bir imar planı elde edilmesi amaçlanmıştır.

Defne ilçesi 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planın Plan Notlarına ilave edilen plan notlarına istinaden; Bu İmar planı onayından önce meri Uygulama İmar planı ve yönetmenliğe uygun olarak oluşturulan imar parsellerde inşaat ruhsatı alabilecek ve vatandaşların Anayasa ile korunmuş olan müktesep hakları korunmuş olacaktır. Bu sebeple Defne ilçesine ait 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planın Plan Notlarına aşağıdaki şekilde ilave plan notları eklenmiştir.

Mevcut Plan Notları ve Hükümleri

**DEFNE (HATAY) 1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI**

**GENEL HÜKÜMLER**

1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER KANUN, KARARNAME, YÖNETMELİK, TEBLİĞ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. BU PLAN HÜKÜMLERİ; DEFNE İLÇESİ REVİZYON-İLAVE İMAR PLANI VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR, AYRI DEĞERLENDİRİLEMEZ.
3. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN “İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU” VE EKLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
   1. **ÖNLEMLİ ALANLAR 5.1 (ÖA-5.1): MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ AÇISINDAN (SİSMEOTURMA-TAŞIMA GÜCLİ VB.) ÖNLEM ALABİLECEK ALANLARINDA UYULACAK HUSUSLAR;**

* ZEMIN PROFILINDEKI BIRIMLERIN NEDEN OLABILECEĞI OTURMA, FARKLI OTURMA, ŞİŞME VB. RİSKLER ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA BELİRLENEREK YAPI-ZEMİN ETKİLEŞIMİNE UYGUN OLARAK TEMEL SİSTEMİ GELİŞTIRİLMELİ VE ZEMİN DEFORMASYONLARINA KARŞI YAPI VE TEMEL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN GEREKLİ ÖNLEMLER VE ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ UYGULANMALIDIR.
* YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI ZEMİN TÜRÜ JEOLOJİK BİRİMLERDEKİ ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ TAHKİKLERİ İLE SIVILAŞMA TAHKİKLERİ, PARSEL/BİNA BAZI ZEMİN ETÜTLERİNDE AYRINTILI OLARAK YAPILMALIDIR.
* YAPI YÜKLERİ, ŞİŞME-OTURMA-TAŞIMA GÜCÜ-SIVILAŞMA VB. SORUNLARIN YAŞANMAYACAĞI VEYA BU SORUNLARA YÖNELİK GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINDIĞI JEOLOJİK BİRİMLERE TAŞITTIRILMALIDIR.
* YAPI TEMELLERİNİ OLUMSUZ ETKİLEYECEK YÜZEY VE YERALTI SULARININ UZAKLAŞTIRMASINA YÖNELİK UYGUN DRENAJ SİSTEMLERİ YAPILMALIDIR.
* PARSELDE OLUŞTURULACAK HER TÜRLÜ KAZI SEVİ, KOMŞU PARSELLERİ VE YAPILAŞMAYI TEHDİT ETMEYECEK ŞEKİLDE AÇILMALI VE UYGUN İSTİNAT YAPILAN İLE KORUNMALIDIR.
* YAPILAŞMAYI ETKİLEYECEK MÜHENDİSLİK SORUNLARINA YÖNELİK ÖNLEMLER, UZMAN MÜHENDİSLER TARAFINDAN PROJELENDİRİLEREK BELEDİYESİ KONTROLÜNDE YERİNE GETİRİLDİKTEN SONRA YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMELİDİR.
* TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ İLE TEMELİN TAŞITTIRACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ, OTURMA, FARKLI OTURMA, ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ, SIVILAŞMA, ZEMİN GRUBU, ZEMİN SINIF, ZEMİN HÂKİM TİTREŞİM PERİYODU, ZEMİN BÜYÜTMESİ VB. RİSKLER ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA BELİRLENEREK YAPI-ZEMİN ETKİLEŞİMİNE UYGUN OLARAK TEMEL SİSTEMİ GELİŞTİRİLMELİ VE ZEMİN DEFORMASYONLARINA KARŞI YAPI VE TEMEL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN GEREKLİ ÖNLEMLER VE ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ YÖNTEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
* SIĞ TEMEL DERİNLİĞİNE SAHİP HAFİF YAPILAR VE ALT YAPI UNSURLARI İÇİN ŞİŞME POTANSİYELİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMALI VE BU ALANLARDA ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ KULLANILARAK ZEMİN DAYANIM PARAMETRELERİ ARTTIRMALIDIR.
* BU ALAN İÇERİSİNDEKİ TÜM AKAR VE KURU DERELER İÇİN PLANLAMA ÖNCESİ DSI DEN GÜNCEL GÖRÜŞ ALINMALI VE BU GÖRÜŞE BAĞLI KALINARAK PLANLAMAYA GİDİLMELİDİR.
  1. **ÖNLEMLİ ALAN 2.1 (ÖA-2.1): ÖNLEM ALİNABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLARINDA UYULACAK HUSUSLAR;**
* YAPI PARSELİNİN ETKİLENECEĞİ STABİLİTE SORUNLAR, PARSEL BİNA BAZI ZEMİN ETÜTLERİNDE YAPILACAK YAMAÇ BOYU AYRINTILI STABİLİTE ANALİZLERİYLE ORTAYA KONMALIDIR.
* PARSELİ ETKİLEYECEK HER TÜRLÜ STABİLİTE SORUNUNA YÖNELİK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ, YAPILAŞMA ÖNCESİ ALINMALIDIR.
* BU ALANLARDA YAPILACAK OLAN KAZILARDA VE ÖZELLİKLE DERİN KAZILARDA, KENDİ VE KOMŞU PARSELLER İLE ÇEVREDEKİ YOLLARIN GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE, STABİLİTE PROBLEMLERİNE KARSİ GEREKLİ ÖNLEMLER MUTLAKA ALINMALIDIR.
* YAPI YÜKLERİ, STABİLİTE SORUNUNA NEDEN OLACAK ZEMİN SEVİYELERİ ALTINDAKİ STABİL JEOLOJİK BİRİMLERE TAŞITTIRILMALIDIR.
* YAPI PARSELİNİ VEYA KOMSU PARSELLERİ TEHDİT EDECEK KAZI ŞEVLERİ UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMALIDIR.
* PARSELDE STABİLİTE SORUNUNA NEDEN OLACAK VE YAPI TEMELLERİNİ OLUMSUZ ETKİLEYECEK YÜZEY VE YERALTI 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 DRENAJI SAĞLANMALI VE YAĞMURLU MEVSİMLERDE OLUŞAN YÜZEY SULAN, 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 SEVLER, 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 KİNK-ÇATLAKLAR BOYUNCA SU ALINCA ERİME ÖZELLİĞİNDEN DOLAYI ZEMİN TEMEL ETLERİNDE DETAYLI OLARAK İRDELENMELİ GEREKMESİ HALİNDE ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.
* YAPILAŞMAYI ETKİLEYECEK HER TÜRLÜ STABİLİTE SORUNU İLE ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB. SORUNA YÖNELİK ÖNLEMLER, PARSEL/BİNA BAZI ZEMİN ETÜTLERİNDEN ELDE EDİLECEK SONUÇLARA GÖRE UZMAN MÜHENDİSLERCE PROJELENDİRİLMELİ VE BELEDİYESİ KONTROLÜNDE UYGULANDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMELİDİR.
* EĞİMLİ ALANLARDA ÜSTTEKİ GEVŞEK ZON KALINLIĞI BELİRLENMELİDİR. TEMEL KAZISI İLE HARFEDİLECEK KADAR İNCE İSE KALDIRILMALI BİNA TEMELLERİ REZİDİEL ALTINDAKİ KAYA BİRİMLERE TAŞITTIRMALIDIR.
* BİNALARDAKİ FARKLI OTURMALARDAN KAYNAKLI HASARLAR ÖNLEMEK İÇİN, TEMELLERİN AYNI JEOLOJİK, LİTOLOJİK, JEOTEKNİK ÖZELLİKTEKİ BİRİMLERİN ÜZERİNE OTURTTURULMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR. FARKLI BİRİMLERE OTURMASI GEREKEN TEMELLER İÇİN UYGUN PROJELENDİRİLMEYE GİDİLMELİDİR.
* BU İTİBARLA YAPILAŞMA ÖNCESİ HAZIRLANACAK ZEMİN VE TEMEL ETÜTLERİNDE ZEMİNİN OTURMA, ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ ÖZELLİKLERİ VE DİĞER JEOTEKNİK HESAPLAMALAR İLE UYGUN TEMEL DERİNLİĞİ VE TEMEL TİPİ ÖNERİLMELİ VE ALINACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
* BU ALAN İÇERİSİNDEKİ TÜM AKAR VE KURU DERELER İÇİN PLANLAMA ÖNCESİ DSİ'DEN GÜNCEL GÖRÜŞ ALINMALI VE BU GÖRÜŞE BAĞLI KALINARAK PLANLAMAYA GİDİLMELİDİR.
  1. **ÖNLEMLİ ALAN 2.3 (OA-2.3): ÖNLEM ALNABİLECEK NİTELİKTE HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ (KOMPLEKS HAREKET) SORUNLU ALANLARINDA UYULACAK HUSUSLAR;**
* BU ALANDA SAMANDAĞ TEPEHAN VE OKÇULAR FORMASYONU KİLTASI, KİLLİ KİREÇASI VE ÇÖRTLÜ KİREÇTAŞI BİRİMLERİ AŞIN DERECEDE KIRIKLI-ÇATLAKLI OLDUĞUNDAN ASKIDA YARI GÖMÜLÜ BULUNAN BLOKLAR KAYA DÜŞMESİ RİSKİ OLUŞTURDUĞUNDAN YAMAÇ BOYUNCA DÜŞEBİLECEK OLAN BÜTÜN KAYA BLOKLAR TESPİT EDİLEREK YERİNDE KIRILARAK, DÜŞÜRÜLEREK VB. YÖNTEMLERLE ISLAH EDİLEREK MUHTEMEL KAYA DÜŞMESİ ÖNLENMELİDİR.
* BÜTÜN KAYA ISLAH ÇALIŞMALARI BİR PROJE DÂHİLİNDE BELEDİYESİ KONTROLÜNDE YAPILMALIDIR. OLABİLECEK CAN VE MAL KAYBINI ÖNLEMEK İÇİN İLGİLİ BELEDİYESİNCE ISLAH ÇALIŞMASI AMACNA ULAŞILDIĞI KANAATİ OLUŞTUKTAN SONRA PLAN UYGULAMASINA GEÇİLMELİDİR.
* KAYA ISLAHI TÜM YAMAÇ BOYUNCA YAPILARAK KAYA DÜŞMESİ TEHLİKESİ BERTARAF EDİLDİKTEN SONRA PLAN UYGULAMASINA GİDİLMELİDİR.
* YAPI PARSELİNİN ETKİLENECEĞİ STABİLİTE SORUNLARI, PARSEL/BİNA BAZI ZEMİN ETÜTLERİNDE YAPILACAK YAMAÇ BOYU AYRINTILI STABİLİTE ANALİZLERİYLE ORTAYA KONMALIDIR.
* PARSELİ ETKİLEYECEK HER TÜRLÜ STABİLİTE SORUNUNA YÖNELİK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ, YAPILAŞMA ÖNCESİ ALINMALIDIR.
* BU ALANLARDA YAPILACAK OLAN KAZILARDA VE ÖZELLİKLE DERİN KAZILARDA, KENDİ VE KOMŞU PARSELLER İLE ÇEVREDEKİ YOLLARIN GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE, STABİLİTE PROBLEMLERİNE KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER MUTLAKA ALINMALIDIR
* YAPI YÜKLERİ, STABİLİTE SORUNUNA NEDEN OLACAK ZEMİN SEVİYELERİ ALTINDAKİ STABİL JEOLOJİK BİRİMLERE TAŞTIRILMALIDIR.
* YAPI PARSELİNİ VEYA KOMŞU PARSELLERİ TEHDİT EDECEK KAZI ŞEVLERİ UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILAN İLE KORUNMALIDIR.
* PARSELDE STABİLİTE SORUNUNA NEDEN OLACAK VE YAPI TEMELLERİNİ OLUMSUZ ETKİLEYECEK YÜZEY VE YERALTI 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 DRENAJI SAĞLANMALI VE YAĞMURLU MEVSİMLERDE OLUŞAN YÜZEY SULAN, SIZINTI SULARI, KAYNAK SULARI VE YAPILARIN ATIK SULAN KAFA HENDEKLERİ VE BENZERİ YÖNTEMLERLE ETKİSİZLEŞECEK KADAR UZAKLAŞMALI, TEMEL KAZILARINDA YER ALTI SUYUNA RASTLANAN KESİMLERDE DRENAJININ SAĞLANMASI GEREKLİDİR
* DOĞAL VE KAZALAR 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 GEREKMESİ HALİNDE ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.
* YAPILAŞMAYI ETKİLEYECEK HER TÜRLÜ STABİLİTE SORUNU İLE ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB. SORUNA YÖNELİK ÖNLEMLER, PARSEL/BİNA BAZI ZEMİN ETÜTLERİNDEN ELDE EDİLECEK SONUÇLARA GÖRE UZMAN MÜHENDİSLERCE PROJELENDİRİLMELİ VE BELEDİYESİ KONTROLÜNDE UYGULANDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMELİDİR.
* EĞİMLİ ALANLARDA ÜSTTEKİ GEVŞEK ZON KALINLI BELİRLENMELİDİR. TEMEL KAZISI İLE HARFEDİLECEK KADAR İNCE İSE KALDIRILMALI BİNA TEMELLERİ REZİDAL ALTINDAKİ KAYA BİRİMLERE TAŞITTIRMALIDIR.
* BİNALARDAKİ FARKLI OTURMALARDAN KAYNAKLI HASARLARI ÖNLEMEK İÇİN, TEMELLERİN AYNİ JEOLOJİK, LİTOLOJİK, JEOTEKNİK ÖZELLİKTEKİ BİRİMLERİN ÜZERİNE OTURTTURULMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR. FARKLI BİRİMLERE OTURMASI GEREKEN TEMELLER İÇİN UYGUN PROJELENDİRİLMEYE GİDİLMELİDİR..
* BU İTİBARLA YAPILAŞMA ÖNCESİ HAZIRLANACAK ZEMİN VE TEMEL ETÜTLERİNDE ZEMİNİN OTURMA, ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ ÖZELLİKLERİ VE DİĞER JEOTEKNİK HESAPLAMALAR İLE UYGUN TEMEL DERİNLİĞİ VE TEMEL TİPİ ÖNERİLMELİ VE ALACAK 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.
  1. **UYGUN OLMAYAN ALANLAR 2.3 (UOA-2.3); HEYELAN YE KAYA DÜŞMESI (KOMPLEKS HAREKET) RISKLI BÖLGELERDE UYULACAK HUSUSLAR;**
* İNCELEME ALANININ GÜNEY VE DOĞUSUNDA YÜKSEK EĞİMLİ HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ OLAN ALANLAR UYGUN OLMAYAN ALANLAR 23 (UOA-2.3) OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. SAMANDAĞ FORMASYONU, TEPEHAN FORMASYONU, SOFULAR FORMASYONU, BALYATAĞI FORMASYONU, OKÇULAR FORMASYONU VE HATAY OFİYOLİTLERİNİN OLDUĞU YÜKSEK EĞİMLİ BU KESİMLERDE HEYELAN VE KAYA DÜŞMELERİ GÖZLENMEKTEDİR. YAĞIŞLARIN BOL OLDUĞU MEVSİMLERDE YAMAÇLAR ÜZERİNDE ZEMİNİN DAYANIM, BOZUNMA, GEÇİRGENLİK GİBİ ÖZELLİKLERİ SIKLIKLA DEGİŞİM GÖSTERMEKTEDİR. BU DURUM EĞİMİN YÜKSEK OLDUĞU YERLERDE STABİLİTE VE KAYA DÜŞMESİ SORUNU YARATMAKTADIR. BU NEDENLE BU ALANLAR UYGUN OLAMAYAN ALANLAR OLARAK DEĞERLENDIRILMIŞTIR.

1. İMAR PLANLARINDA KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ OLSA DAHİ 6831 SAYILI “ORMAN KANUNU” UYARINCA ORMAN SAYILAN ALANLARDA ORMAN KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. 6831 SAYILI ORMAN KANUNUNA GÖRE ORMAN SAYILAN ALANLARDA; İMAR PLANINDA KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ BÖLGELERDE, ORMAN KANUNUN 17. MADDESİ VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER UYARINCA GEREKLİ İZİN VE GÖRÜŞLER ALINMADAN İFRAZ, TEVHİD, TERK, RUHSAT, İSKÂN V.B. GİBİ HİÇBİR DÜZENLEME YAPILAMAZ. 17. MADDEYE KONU KULLANIMLARIN HARİCİNDE BU ALANLARDA UYGULAMA YAPILAMAZ.

**YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER**

1. PLANLAMA ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 18. MADDE UYGULAMASI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. UYGULAMA ETAPLARINI DEFNE BELEDİYE MECLİSİ BELİRLEMEYE YETKİLİDİR.
2. YOL, OTOPARK VE DİĞER KAMU YARARI İÇİN AYRILAN ALANLARIN İSABET ETTİĞİ PARSELLERDE TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
3. PLANDA MÜLKİYET-KADASTRAL DURUMUN YOLLARLA UYUŞMADIĞI VE ADA AYRIM ÇİZGİLERİ İLE MÜLKİYET HATLARININ UYUŞMADIĞI YERLERDE: YOLLARDA YAPILAŞMANIN BİÇİMİ VE KADASTRAL DURUMA GÖRE, ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEMEK VE YOL GENİŞLİKLERİNİ DARALTMAMAK KOŞULUYLA PLAN HATLARI İLE MÜLKİYET ÇİZGİLERİ ARASINDAKİ 3 METREYE KADAR OLAN ÇELİŞKİLERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPMADAN GİDERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
4. ÖZEL MÜLKE KONU OLUP İMAR PLANINDA TAŞKINA MARUZ ALANLAR, JEOLOJİK AÇIDAN SAKINCALI ALANLAR VE AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR OLARAK PLANLANAN ALANLAR, TARIMSAL AMAÇLI OLARAK KULLANILABİLİR.
5. İMAR PLANINDA YER ALAN VE ARK OLAN KADASTRAL BOŞLUKLARIN İHDAS İŞLEMLERİ SIRASINDA DEVLET SU İŞLERİ TARAFINDAN İHDAS İŞLEMLERİNİN YAPILMASI HUSUSUNDA OLUMSUZ GÖRÜŞ ALINMASI DURUMUNDA İLGİLİ BELEDİYE TARAFINDAN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINARAK PROJESİNİN BELEDİYE TARAFINDAN ONAYLANDIKTAN SONRA RUHSAT İŞLEMLERİ DEVAM ETTİRİLİR.
6. BAHÇEKÖY, SİNANLI, KARŞIYAKA, BALIKLIDERE, DEĞİRMENYOLU, BÜYÜKÇAT VE YENİÇAĞ MAHALLELERİNİN ASİ NEHRİNE KOMŞU OLAN VE TAŞKINA MARUZ ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN ALANLARDA ASİ NEHRİ İLE KARAÇAY KIYI KENAR ÇİZGİSİ İÇERİNDEKİ PARSELLERDE DSİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
7. BU PLAN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTEKİ PLANA GÖRE YAPILMIŞ VE BU PLAN İLE İMAR DURUMUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILAN PARSELLERDE; PLANDA BELİRTİLEN TOPLAM İNŞAAT ALANI VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMASI, MEVCUT YAPIYA STATİK AÇIDAN İLAVE YAPILMASINDA SAKINCA OLMADIĞINA DAİR YAPI DENETİM OFİSLERİNDEN VEYA ÜNİVERSİTELERİN İLGİLİ BÖLÜMLERİNDEN UYGUNLUK RAPORU ALINMASI ŞARTIYLA PLAN KOŞULLARINA GÖRE İLAVE YAPILABİLİR.
8. İMAR PLANININ KESİNLEŞMESİNDEN ÖNCEKİ İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİNE, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KOŞULLARINA VE İMAR YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK YAPI RUHSATI ALINARAK YAPILMIŞ VEYA YAPI KULLANMA İZNİ VERİLMİŞ YAPILARIN, BU İMAR PLANI KARAR VE HÜKÜMLERİNE UYMASALAR DA RUHSATLA KAZANDIKLARI MÜKTESEP HAKLARI SAKLIDIR. BU YAPILARDAN 6306 SAYILI KANUNA GÖRE RİSKLİ YAPI SINIFINDA OLMAYANLAR VE SAĞLAM OLDUĞUNA DAİR ONAYLI PERFORMANS RAPORU BULUNANLAR VARLIKLARINI SÜRDÜRECEKLERDİR. BU YAPILARDAN YAPI KULLANMA İZNİ BULUNMAYANLARA, ALDIKLARI RUHSAT VE EKLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMAK KAYDIYLA YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEBİLİR. HASARLI OLANLARA İSE GÜÇLENDİRME RUHSATI ŞARTLARINI SAĞLAMALARI DURUMUNDA GÜÇLENDİRME RUHSATI VERİLEBİLİR. MEVCUT RUHSATLI YAPILARIN YIKILIP YENİLENMESİ DURUMUNDA PLAN ÜZERİNDE VE PLAN NOTLARINDA VERİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
9. EKİM 2017 YILINDAN ÖNCE RUHSAT ALMIŞ VE 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILMIŞ BİNALARDA YAPI ÇEKME MESAFELERİ İLE TAKS KULLANIM ALANINI AŞMAMAK ŞARTI İLE EMSAL HESABI DİKKATE ALINMADAN RUHSAT ALINABİLİR.
10. İMAR PLANININ KESİNLEŞMESİNDEN ÖNCEKİ İMAR PLANI VE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KOŞULLARINA UYGUN OLARAK YAPI RUHSATI ALIP, EN AZ SUBASMAN DÜZEYİNE GELMİŞ OLAN YAPILAR, YAPI RUHSAT SÜRESİ İÇİNDE TAMAMLANABİLECEKTİR.
11. AYRIK NİZAM KONUT ALANLARINDA BİNALARIN TOPLAM CEPHESİ 40 METREYİ GEÇEMEZ. ZEMİN KATLARIN TİCARİ OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA, TAKS VE KAKS YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYMAK KOŞULU İLE ZEMİN KATLAR İÇİN BUŞART ARANMAZ.
12. ASMA KAT, KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. EMSALE VE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİLDİR.
13. BİNA GİRİŞLERİ TABİ VEYA TASVİYE EDİLEREK AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDAN YAPILABİLİR.
14. ÇATI ARASI PİYESİ YAPILMASI HALİNDE, İDARENİN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ASANSÖRÜN ÇATI ARASI PİYESİNE HİZMET VERMESİNE İZİN VERİLEBİLİR.
15. PLANDA ÖN BAHÇE MESAFELERİ BELİRTİLMEMİŞ ALANLARDA; PARSELİN BULUNDUĞU İMAR ADASININ AYNI YOLDAN CEPHE ALAN RUHSATLI MEVCUT YAPILARIN İSTİKAMETLERİ DİKKATE ALINARAK TOPLAM İNŞAAT ALANI DEĞİŞTİRİLMEDEN ÇEKME MESAFELERİ BELİRLENİR. AYNI YOL ÜZERİNDE YER ALAN DİĞER ADALARDAKİ İSTİKAMET HATLARININ BELEDİYESİNCE BELİRLENMESİNDEN SONRA UYGULAMA YAPILABİLİR.
16. İMAR PLANINDA, KIRSAL ALAN İÇERİSİNDE YER ALAN VE YOĞUN YAPILAŞAN İMAR ADALARINDA BULUNAN 300 M2’DEN KÜÇÜK MEVCUT PARSELLERİN YAPILAŞMASI DURUMUNDA ASGARİ BİNA ÖLÇÜLERİNİ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE ÇEKME MESAFELERİ, DEFNE BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENİR.
17. İMAR PLANINDA BİTİŞİK YAPI NİZAMI İLE SERBEST YAPI NİZAMINDAN AYRIK YAPI NİZAMINA DÖNÜŞEN YAPI ADALARINDA, BİR ÖNCEKİ İMAR PLANI KARARLARINA GÖRE RUHSATLANDIRILMIŞ PARSELLERİN OLMASI DURUMUNDA, İLGİLİ PARSELDE YAPILACAK YAPININ BİR TARAFI, RUHSATLANDIRILMIŞ PARSELE BİTİŞİK VERİLEBİLİR. ANCAK HER KOŞULDA TAKS:0.40’I GEÇEMEZ.
18. MERİ İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM OLARAK PLAN KARARI VERİLEN VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINI SAĞLAMAYAN PARSELLERDE, AYRIK İKİZ NİZAM YAPILAŞMA KARARINI ALMAYA DEFNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**ARAZİ KULLANIM KARARLARI**

**KONUT ALANLARI**

1. PLANDA 10 METRE VE ÜZERİNDEKİ TRAFİK YOLLARINDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE, PARSELLERİN ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSIHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLARAK; DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, MUAYENEHANE, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, LOKANTA, PASTANE, ANAOKULU, KREŞ GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER YER ALABİLİR. BİNANIN BİRİNCİ KATINDA VEYA BODRUM KATLARINDA ZEMİN KATTA YER ALAN MEKANLA İÇTEN BAĞLANTILI OLAN VE BİNANIN İZDÜŞÜMÜNÜ AŞMAYAN, ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMEYEN KONUT DIŞI PİYESLER YAPILABİLİR.

**KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

**TİCARET ALANLARI**

1. BU ALANLARDA; YÖNETİMLE İLGİLİ İDARİ TESİS ALANLARI, İŞ HANI, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, BANKA GİBİ TİCARET VE FİNANS TESİS ALANLARI, TURİZM TESİS ALANLARI, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, İBADET YERLERİ, PARK VE BENZERİ YEŞİL ALANLAR, SPOR ALANLARI KAMUYA VE ÖZEL SEKTÖRE AİT EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI, KAMUYA VE ÖZEL SEKTÖRE AİT TEKNİK ALTYAPI TESİS ALANLARI İLE BU ALANLARA HİZMET VERECEK BENZERİ ALANLAR YAPILABİLİR.
2. BU ALANLARDA GECE VEYA GÜNDÜZ İKAMET AMAÇLI YAPI YAPILAMAZ, YAPILARIN HERHANGİ BİR KATI İKAMET AMAÇLI KULLANILAMAZ.

**KONUT+TİCARET ALANLARI**

1. PLAN HÜKÜMLERİNE BAĞLI OLARAK KONUT VE TİCARET KULLANIMLARI BİR ARADA YER ALABİLİR.
2. TİCK ADALARINDA/PARSELLERİNDE TOPLAM İNŞAAT EMSALİNİN EN FAZLA %70'İ KONUT KULLANIMINA AYRILABİLİR.

**BELEDİYE HİZMET ALANLARI**

1. BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ; İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONLARI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ZABITA BİRİMLERİ, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZLER, TAZİYE VE AŞ EVİ GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA ZEMİN KAT ALTINDA KALAN ALANLARIN TAMAMI OTOPARK ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.
2. PLANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEYEN ALANLARDA TOPLAM İNŞAAT ALANI(EMSAL)1.20, MAX TAKS 0.50 OLUP, AYNI ADADA FARKLI KAT YÜKSEKLİKLERİ UYGULANABİLİR, MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ 5 KATI GEÇEMEZ.

**RESMİ KURUM ALANLARI**

1. İMAR PLANLARI ÜZERİNDE HANGİ KURUMA AİT OLDUĞU BELİRTİLMEYEN RESMİ KURUM ALANLARINDA; GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT MERKEZ/BÖLGE/TAŞRA TEŞKİLATLARINA AİT BİNA VE TESİSLER YER ALABİLİR.
2. PLANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEYEN RESMİ KURUM ALANLARINDA İNŞAAT ALANI( EMSAL)1.20, MAX TAKS 0.50 OLUP, AYNI ADADA FARKLI KAT YÜKSEKLİKLERİ UYGULANABİLİR, MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ 5 KATI GEÇEMEZ.

**AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI**

1. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA; İLGİSİNE GÖRE 2918 SAYILI “KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU’NUN 18.MADDESİ GEREĞİNCE HAZIRLANAN “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” VE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK” ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI’NIN İLGİLİ TEBLİĞLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER, TSE STANDARTLARI VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. BU ALANLARDA, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR. BİNA YÜKSEKLİĞİ 2 KATI GEÇMEMEK ŞARTIYLA; BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.
3. YAKIT TANKI VE BORULAMA SİSTEMLERİNİN BAKIM, TADİLAT VEYA ONARIMLARININ, TSE STANDARTLARI VE İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI ZORUNLUDUR.
4. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALMIŞ OLAN AKARYAKIT SATIŞ BAKIM VE/VEYA LPG İKMAL İSTASYONLARI GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİNE ESAS PROJELERDE BELİRTİLEN YOL DIŞINDA BAŞKA BİR YOLDAN CEPHE ALAMAZ. İMAR PLANI ÜZERİNDE AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINA GİRİŞ VE ÇIKIŞLAR GÖSTERİLMEMİŞ OLSA DAHİ MEVCUT GEÇİŞ YOLU İZİN BELGELERİNDEKİ GİRİŞ VE ÇIKIŞLAR GEÇERLİDİR.
5. PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI TANIMLANMAYAN ALANLARDA; EMSAL (TOPLAM İNŞAAT ALANI):1.00, YENÇOK: 2 KAT OLARAK UYGULANIR.

**KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI**

1. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA; GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASINA YÖNELİK; PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA;
2. 11.07.1999 TARİH VE 21634 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”NE UYULACAKTIR.
3. 61.2.11.1986 TARİH VE 19269 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. 11.12.1986 TARİH VE 19308 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “GÜRÜLTÜ KONTROL YÖNETMELİĞİ”NE UYULACAKTIR.
5. 14.03.1991 TARİH VE 20814 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**SANAYİ ALANLARI**

1. BU ALANLARDA BİNA YÜKSEKLİĞİ YAPILAN TESİSİN TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE GÖRE BELİRLENİR.

**DEPOLAMA ALANLARI**

1. BU ALANLARDA PATLAYICI VE PARLAYICI MADDE İÇERMEYEN HALK SAĞLIĞI YÖNÜNDEN KOKU ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN HER TÜRLÜ HAM VE MAMUL MADDENİN; DEPOLANMASINA, SAKLANMASINA VE PAKETLENMESİNE YÖNELİK YAPILAR YER ALABİLİR.

**İMALATHANE**

1. KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASINA YÖNELİK; PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLAR YER ALABİLİR.

**PAZAR ALANLARI**

1. PAZAR ALANLARI KAPALI YA DA AÇIK PAZAR OLARAK YAPILABİLİR. AÇIK VE KAPALI PAZAR ALANLARININ TABİ ZEMİN KOTU ALTINDA KALAN BÖLÜMLERİ OTOPARK YA DA SIĞINAK OLARAK DÜZENLENEBİLİR. BU ALANLARDA TİCARİ FAALİYETLERE YÖNELİK FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. KAPALI PAZAR YAPILMASI DURUMUNDA İNŞAAT EMSALİ E=1.00 OLARAK UYGULANACAKTIR. KAPALI PAZARLARDA YAPILACAK OLAN TESİSLER YOLLARA 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ VE YAPI 1 KAT, YÜKSEKLİK İSE YAPILACAK OLAN YAPININ TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

**ASKERİ ALANLAR**

1. PLANLAMA ALANINDA 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU İLE 30.04.1983 TARİH VE 18033 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**TURİZM TESİS ALANLARI**

**OTEL ALANLARI**

1. OTEL, TATİL KÖYÜ, BUTİK OTEL, PANSİYON GİBİ “TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK”TE TANIMLANAN TESİSLER YAPILABİLİR.
2. TESİSAT KATI YAPILMASI HALİNDE MAKSİMUM YÜKSEKLİĞİ 1.80 METREDİR. TESİSAT KATI KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. ANCAK MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİLDİR.

**BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR**

**TARIM ALANLARI**

1. TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK UYGULAMALAR, İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN BELİRLENEN TARIM ARAZİ SINIFINA GÖRE, SÖZ KONUSU MÜDÜRLÜK GÖRÜŞÜ DOĞRULTUNDA BU PLANDA BELİRLENEN KOŞULLARA UYGUN OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
2. TARIM ARAZİLERİNDE EMSAL=0.05’TEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA 250 M2’Yİ GEÇMEMEK, KADASTRAL VEYA İMAR YOLUNA EN AZ 15M CEPHELİ OLMAK, SAÇAK SEVİYELERİNİN TABİİ ZEMİNDEN YÜKSEKLİĞİ 6.50 M’Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLA VE PARSEL SINIRLARINA 5.00’DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE BİR AİLENİN OTURMASINA MAHSUS BARINMA KONUTU, BAĞ VEYA SAYFİYE EVİ VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA (İMALATHANELER VE TAMİRHANELER, ZİRAİ ALET VE MAKİNE TAMİRHANESİ, OTO LASTİK TAMİRHANESİ, ELEKTRİK MAKİNE VE CİHAZ TAMİRHANESİ, DEMİRCİ, UN VE BULGUR DEĞİRMENİ, GÜNLÜK OLARAK 500 LİTREDEN DAHA AZ SÜT İŞLEYEN PEYNİR VE YOĞURT İMALATHANELERİ VE DEPOLARI, 5 HP GÜCÜNDEN AZ MOTOR GÜCÜ KULLANAN VEYA MOTOR KULLANMAKSIZIN ÇALIŞAN HER NEVİ AĞAÇ EŞYA İMAL, İŞLEME VE TAMİR YERLERİ, SULU, SUSUZ, ÇANAK, ÇÖMLEK, TÜP VE BENZERİ TOPRAK MAMÜLLERİ İMALATHANELERİ, ÇAKIL, KUM CÜRUF, ÇİMENTO VE BENZERİ MADDELERDEN MOTOR GÜCÜ KULLANMAKSIZIN YAPI, YALITIM, DÖŞEME VE BENZERİ MALZEME İMAL YERLERİ, EKMEK, SİMİT VE BENZERİ FIRINLARIN TÜM ÖĞÜTME YERLERİ, GÜNLÜK 250 KG’DAN AZ ŞEKER İŞYELEN HER NEVİ ŞEKERLEME İMALATHANELERİ, 12 HP GÜCÜNE KADAR MOTOR KULLANAN SOĞUK HAVA DEPOLARI İLE HİÇBİR ŞEKİLDE ÜST YAPI OLMAMAK, ZİRAAİ AMAÇLA KULLANILMAK ÜZERE BİR AKARYAKIT POMPASI İLE YER ALTINDA BİR AKARYAKIT DEPOSUNDAN OLUŞAN YAPILARI) KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILAN KONUT DIŞI YAPILAR, MAHREÇ ALDIĞI YOLA 10 METREDEN, PARSEL HUDUTLARINA 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, PARSELDE BULUNAN BÜTÜN YAPILARA AİT İNŞAAT ALANI, 3.000 M2 VE PARSEL ALANININ %40’INI GEÇMEMEK VE YAPI YÜKSEKLİĞİ 6.50 M’Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN KONUTLA BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE DE İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.40’I VE MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 3.000 M’Yİ GEÇEMEZ. BU TÜR ALANLARDA TOPLAM İNŞAAT ALANI 3.000 M’Yİ AŞAN TARIMSAL VE HAYVANCILIK AMAÇLI TESİSLERİN YAPILMASI HALİNDE İMAR PLANI YAPILMASI ZORUNLUDUR. BU TESİSLER YAPILIRKEN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAK OLUP BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ.

**ZEYTİNLİK ALANLARI**

1. ZEYTİNLİK ALANLARDA, 3573 SAYILI ‘‘ ZEYTİNLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTRILMASI HAKKINDA KANUN’’ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA, ZEYTİN YAĞI FABRİKALARI İLE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ TARIMSAL SANAYİ İŞLETMERİ YAPIMI VE İŞLETİLMESİ TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI’NIN İZNİNE TABİDİR. BU ALANLARDA, ÇİFÇİNİN BARINMA İHTİYACINI KARŞILAYACAK YAPI İLE ALTYAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL TOPLAM YAPILAŞMA ALANI, ZEYTİNLİK ALANININ %10’UNU GEÇEMEZ.
2. ZEYTİNLİK ARAZİLERDE EMSAL=0.05’TEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA 200 M2’Yİ GEÇMEMEK, KADASTRAL VEYA İMAR YOLUNA EN AZ 15 M CEPHELİ OLMAK, SAÇAK SEVİYELERİNİN TABİİ ZEMİNDEN YÜKSEKLİĞİ 6.50 M’Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLA VE PARSEL SINIRLARINA 5.00’DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE BİR AİLENİN OTURMASINA MAHSUS BARINMA KONUTU, BAĞ VEYA SAYFİYE EVİ VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA ZEYTİNCİLİK ÜRETİMİ KORUMAK VE DESTEKLEMEK AMACI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILAN KONUT DIŞI YAPILAR, MAHREÇ ALDIĞI YOLA 10 METREDEN, PARSEL HUDUTLARINA 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, PARSELDE BULUNAN BÜTÜN YAPILARA AİT İNŞAAT ALANI, 2000 M2 VE PARSEL ALANININ %40’INI GEÇMEMEK VE YAPI YÜKSEKLİĞİ 6.50 M’Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN KONUTLA BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE DE İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.40’I VE MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 2000 M’Yİ GEÇEMEZ. BU TÜR ALANLARDA TOPLAM İNŞAAT ALANI 2.000 M’Yİ AŞAN TESİSLERİN YAPILMASI HALİNDE İMAR PLANI YAPILMASI ZORUNLUDUR. BU TESİSLER YAPILIRKEN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAK OLUP BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ.

**SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

**EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI**

1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARINDA; ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI, YÜKSEKÖĞRETİM TESİSİ ALANI, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ İLE BU TESİSLERE HİZMET VEREN; YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA;
2. ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE GİBİ EĞİTİM TESİSLERİ BİRLİKTE YER ALABİLİR.
3. İMAR PLANLARI ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEYEN EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARINDA, E=1.20, BİNA YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 4 KAT OLARAK UYGULANACAKTIR. BU ALANLARDA İMAR PLANLARI ÜZERİNDE İŞARETLENMEMİŞ İSE YAPILACAK OLAN YAPILAR YOLLARA VE KOMŞU PARSEL SINIRLARINA 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

**SAĞLIK TESİSLERİ ALANI**

1. SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARINDA; 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 TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA;
2. İMAR PLANLARI ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEMESİ DURUMUNDA, E=1.20, MAX TAKS=0.50 VE BİNA YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5 KAT OLARAK UYGULANACAKTIR. BU ALANLARDA İMAR PLANLARI ÜZERİNDE İŞARETLENMEMİŞ İSE YAPILACAK OLAN YAPILAR YOLLARA 10 METRE KOMŞU PARSEL SINIRLARINA İSE 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.
3. PLANDA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ OLARAK İŞARETLİ ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE YAPILANMA KOŞULLARININ BELİRTİLMEMESİ DURUMUNDA (A) FIKRASINDA BELİRTİLEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.

**SPOR TESİSİ ALANLARI**

1. SPOR TESİSLERİ İÇERİSİNDE FUTBOL, BASKETBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ, ATIŞ POLİGONU GİBİ SPORTİF FAALİYETLERE YÖNELİK TESİSLER İLE BU TESİSLERİN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK, İDARİ, SOSYAL, TİCARİ FAALİYETLER YER ALABİLİR. TESİSLERİN TABAN ALANI KATSAYISI TAKS=0,80’İ AŞAMAZ. YAPILACAK OLAN TESİSLERİN YOLLARA VE KOMŞU PARSEL SINIRLARINA YAKLAŞMA MESAFESİ MİNİMUM 5 METREDİR. TESİSLERİN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK OLARAK YAPILACAK OLAN İDARİ, SOSYAL, TİCARİ ÜNİTELERE BODRUM KAT YAPILABİLİR. BİNA YÜKSEKLİĞİ İSE YAPILACAK OLAN TESİSİN TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE GÖRE VAZİYET PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR. BU ALANLARDA İNŞAAT EMSALİ E=1.00 OLARAK UYGULANIR.

**SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI**

1. BU ALANLARDA; KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, MÜZE, SİNEMA VE TİYATRO, KREŞ, ANAOKULU, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KADIN VE ÇOCUK SIĞINMA EVİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KULLANIMLAR AYRI AYRI YA DA BİR ARADA YER ALABİLİR. İMAR PLANLARI ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEYEN SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA, E=1.20, MAX TAKS=0.50 VE BİNA YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5 KAT OLARAK UYGULANACAKTIR. BU ALANLARDA İMAR PLANLARI ÜZERİNDE İŞARETLENMEMİŞ İSE YAPILACAK OLAN YAPILAR YOLLARA 10 METRE KOMŞU PARSEL SINIRLARINA İSE 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.
2. ÖZEL YURT ALANLARINDA YURT VE EĞİTİM TESİSLERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARIN ZEMİN KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN KONUT DIŞI HİZMETLER YER ALABİLİR.

**İBADET ALANLARI**

1. BU ALANLARDA DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA DİNÎ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLAR YAPILABİLİR. İBADET ALANLARINDA AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKLAR YER ALABİLİR. TOPLAM İNŞAAT ALANI VE BİNA YÜKSEKLİĞİ PARSEL SINIRLARINA 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULU İLE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

**AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

**MEZARLIK ALANLARI**

1. MEZARLIK ALANLARINDA, DEFİN İZNİ VE DİĞER İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASİLHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, HELA İLE OTOPARK YAPILABİLİR. 19.01.2010 TARİH VE 27467 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “MEZARLIK YERLERİNİN İNŞAASI İLE CENAZE NAKİL VE DEFİN İŞLEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK” İLE BELEDİYE MEZARLIKLARI NİZAMNAMESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR**

1. KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARINA CEVAP VEREN ALANLARDIR. BU ALANLARDA; TEK KATLI, H=4,50 METREYİ VE TABAN ALANI KAT SAYISI TOPLAMDA 0,03’Ü GEÇMEMEK, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA; AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇMESİ ŞARTI ARANMAZ.
2. PLANDA KENTSEL TASARIM ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA ONAYLI PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA BÜTÜNCÜL OLARAK YAPI, YOL, YAYA/TRAFİK İLİŞKİLERİNİ, SOKAK MOBİLYALARINI İÇEREN KENTSEL TASARIM PROJELERİ HAZIRLANIP BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

**ALTYAPI ALANLARI**

1. TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA KAMU HİZMETLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİ AMACI İLE BU ALANLARDA; İÇME-KULLANMA SUYU, ELEKTRİK-DOĞALGAZ, ULAŞTIRMA VE KANALİZASYON VE ARITMA İLE İLGİLİ TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILARIN TABAN ALANI KULLANIMI VE YÜKSEKLİĞİ PLANDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.
2. İMAR PLANINDA BELİRLENEN ALANLAR DIŞINDA İLGİLİ KURUMLARIN TALEBİ HALİNDE, TEKNİK ZORUNLULUK NEDENİ İLE YERLERİ DEĞİŞTİRİLECEK TRAFO ALANLARININ YERLERİNİN BELİRLENMESİ VE DEĞİŞTİRİLMESİNDE,YERLERİ BOŞALAN TRAFO ALANLARININ YERLERİNE KAMUYA AÇIK DÜZENLEMELER GETİRİLMESİNE DEFNE BELEDİYESİ TARAFINDAN ALINACAK ENCÜMEN KARARI İLE YAPILABİLİR.
3. İHTİYAÇ OLMASI NEDENİ İLE PARK YEŞİL ALAN VE AÇIK OTOPARK ALANLARINDA BÜYÜKLÜĞÜ 50M’Yİ GEÇMEYEN TRAFO ALANLARININ AYRILMASINA DEFNE BELEDİYESİ TARAFINDAN ALINACAK ENCÜMEN KARARI İLE YAPILABİLİR.
4. İMAR PLANI KARARLARI İLE BİTİŞİK NİZAMDAN AYRIK NİZAMA DÖNÜŞEN YAPI ADALARINDA BİR TARAFI BİTİŞİK NİZAMA GÖRE RUHSAT ALMIŞ PARSELLERİN BİTİŞİĞİNDEKİ PARSELLERE BİR TARAFTAN BİTİŞİK NİZAM, İKİ TARAFI BİTİŞİK NİZAMA GÖRE RUHSAT ALMIŞ PARSELLERİN ARASINDA ALAN PARSELLERE İKİ TARAFTAN BİTİŞİK NİZAMA GÖRE İNŞAAT RUHSATI VERİLEBİLİR.

|  |  |
| --- | --- |
| 1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI İLE GENİŞLEYEN YOLLARDAN CEPHE ALAN KÖŞE PARSELLERDE, YOL GENİŞLEMESİ NEDENİYLE PARSELİN NAKISA DÜŞMESİ DURUMUNDA ÖN CEPHE DAR YOLDAN VERİLEBİLİR. 2. SERBEST NİZAMDAN AYRIK NİZAMA DÖNÜŞEN YAPI ADALARINDA PARSELİN GENİŞLİKTEN NAKISA DÜŞMESİ DURUMUNDA YAN BAHÇE MESAFESİ 2 METREYE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR, YAN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE VERİLDİĞİ HALDE İÇERİSİNDE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN YAPI YAPILAMAYAN PARSELLERDE MEVCUT TEŞEKKÜL GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK KOMŞU PARSEL İLE BİTİŞİK YAPI İZNİ VERMEYE DEFNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. 3. 06.02.2023 TARİHLİ KAHRAMANMARAŞ DEPREMİ VE SONRASINDA GERÇEKLEŞEN DEPREMLER NETİCESİNDE ORTA HASARLI OLARAK BELİRLENMİŞ BİNALARDA YENİ VERİLECEK RUHSATLARDA DUBLEKS KATLAR İÇİN ÇATI ARA PİYESİ ALANI BELİRLENİRKEN SON KAT DÖŞEMESİNDEN BAŞLAYACAK ŞEKİLDE NET KAPALI ALAN HESAPLANDIKTAN SONRA GERİ KALAN KISIMLAR TERAS OLARAK KULLANILABİLİR. OLUŞAN TERASLARIN ÜZERİ ÇATI MAX. 220 CM’DEN BAŞLAYACAK ŞEKİLDE ÜZERİ KAPATILABİLİR HUSUSLARINA UYULMASI ŞARTIYLA KAZANILMIŞ HAKLARIN GEÇERLİ OLACAĞI, 4. YATAYDA YAPILAŞMAYI ÖZENDİRMEK VE DEPRREME DAHA DAYANIKLI BİNA ÜRETİLMESİ AMACIYLA “İLGİLİ KANNUN VE YÖNETMELİKLER İLE MERİ PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULARAK EMSAL DEĞERİNİN AŞILMAMASI KAYDIYLA TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS) 0.60 A KADAR UYGULANABİLİR. 5. (K) İLE GÖSTERİLEN BU ALANLARDA KONUT YAPILMASI HALİNDE TAKS :0,30 VE KAKS:0,90 ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE UYULMAK KAYDIYLA AYRIK NİZAM (A-3) OLARAK YAPILABİLİR.   İLAVE PLAN NOTLARI   |  | | --- | | 75. 6 ŞUBAT 2023 TARİHİNDE KAHRAMANMARAŞ MERKEZLİ VE 20 ŞUBAT 2023 TARİHİNDE DEFNE MERKEZLİ YAŞANAN DEPREMLERDEN ÖNCE, MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE RUHSAT ALMIŞ VE YAŞANAN DEPREMLERDEN DOLAYI HASAR GÖRÜP YIKILAN BİNALARDA;   * 1. ÇATI ARA PİYESİ İLE EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA DEPREMDEN ÖNCEKİ KAT İRTİFAKI PROJESİNDE TAPUYA KONU ALANLAR EMSAL HESABINA DÂHİL EDİLMEZ VE ÇATI ARA PİYESİNDEKİ ÇEKME ŞARTLARI ONAYLI MİMARİ PROJESİNDEKİ HALİYLE UYGULANABİLİR.   2. ÇATI ARASI PİYESİ ALANI BELİRLENİRKEN, SON KAT DÖŞEMESİNDEN BAŞLAYACAK ŞEKİLDE NET KAPALI ALAN HESAPLANDIKTAN SONRA GERİ KALAN KISIMLAR TERAS OLARAK KULLANILABİLİR. OLUŞAN TERASLARIN ÜZERİ ÇATI MAX. 220 CM DEN BAŞLAYACAK ŞEKİLDE ÜZERİ KAPATILABİLİR. OLUŞAN TERASLAR KAPALI ALAN VE BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİNE GETİRİLMEMESİ VEYA HERHANGİ BİR BAĞIMSIZ BÖLÜME DAHİL EDİLMEMESİ KOŞULUYLA EMSAL HESABINA DÂHİL EDİLMEZ.   76. SAMANDAĞ CADDESİ VE ÇEKMECE CADDESİ’NDEN CEPHE ALAN BİTİŞİK NİZAMLI KÖŞE PARSELLERİN YAN YOLDAN ÇEKME MESAFESİ 3 METRE OLARAK UYGULANACAKTIR.  77. BİTİŞİK NİZAMLI KÖŞE PARSELLERDE, PARSELLERİN NAKISA DÜŞMESİ DURUMUNDA YAN YOLDAN ÇEKME MESAFESİ 3 METRE OLARAK UYGULANACAKTIR.  78. İMAR PLANINDA KAMUSAL ALANLARA KOMŞU; KONUT ALANI VEYA TİCARET + KONUT ALANI OLARAK PLANLI PARSELLERDE YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ 4 KATA KADAR 3 METRE, 4 KATTAN SONRA HER KAT İÇİN 0.50 M. ARTTIRILARAK UYGULANACAKTIR.  79. AYRIK YAPI NİZAMINDA PLANDA BELİRLENMİŞ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BIRAKILDIKTAN SONRA TAKS DEĞERİNİ SAĞLAMAYAN PARSELLERDE İKİ TARAFIN MUVAFAKATI ALINARAK İKİZ YAPI NİZAMI VERİLEBİLİR.  80. BU PLAN ONAYINDAN ÖNCE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YÜZDE ELLİDEN FAZLA YAPILAŞMASI TEŞEKKÜL ETMİŞ İMAR ADALARINDA AYNI YOLDAN CEPHE ALAN AYNI ADA İÇERİSİNDEKİ PARSELLERDE; ÖN BAHÇE MESAFESİ İMAR PLANINDA BELİRTİLMİŞ OLSA DAHİ PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOL HATTINA GÖRE BELİRLEMEYE DEFNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. | |

Bu plan notu dışında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.