

URLA REVİZYON İMAR PLANI

LEJAND ve YAPILANMA KOŞULLARI

TH & IDİL MİM. ŞEH. LTD. ŞTİ.

Baran İDİL - Hasan ÖZBAY - Tamer BASBUĞ

LEJAND

SINIRLAR ve ULAŞIM

- 1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI SINIRI
- DOĞAL SİT ALANLARI SINIRI
- ORMAN ALANI
- VİSTA ALANLARI
- KORUMA AMAÇLI İMAR PLAN SINIRI
- TOPLU KONUT ALAN SINIRI

- OTO YOLU
- KARAYOLLARI
- K.Y.S Karayolları bina yaklaşma sınırı
- MOTORLU TAŞIT YOLLARI
- YAYA YOLLARI ve MEYDANLAR (Geçiş aracı gerektirir)
- TAŞIYICI DÜŞÜK YOLU
- KİMYA BANDI (gezerik, dışarıdan)
- LİMAN ve ÇEKİR ALANLARI
- ÇOK AMAÇLI MEYDANLAR
- PASAJLAR ve ARKADLAR (uslu yapı)
- SAKAKLAR

- SEL ve DRENAJ KANALLARI (H) işaretli alanlar sele maruz alanlardır
- ENERJİ NAKLİ HATTI - YAPI KONTROL BANDI

- TİRAFO
- POMPA İSTASYONLARI

- ARIYMA MERKEZİ

- HÜTLE DİZENİ (Gösterilmes veya okutulmaması için gösterilir, her cinsi kullanım için geçerlidir)

KONUT ALANLARI

- (A) MESKUN ALANLAR (A, B, BL gösterimi)
- (B) GELİŞME ALANLARI (A, B, BL gösterimi)
- TE TERAS EV ALANLARI
- (T) TOPLU KONUT ALANLARI
- (TR) TERCİHLİ TURİSTİK ALANLAR (konut amaçlı turistik kullanım)
- (O) ÖZEL TARIM KONUTU ALANLARI

İŞ ALANLARI

- (T) TİCARET ALANLARI
- (CM) ÇOK İŞLEVİLİ MERKEZLER (çok amaçlı kullanım)
- (D) DEPOLAMA ALANLARI
- (R) DEPOLAMA REZERV ALANI
- (K) KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI
- (Dİ) KONUT DIŞI KENTSEL GELİŞME ALANLARI
- (T) OTOBÜS TERMINALI
- (P) PAZAR YERLERİ ve HAL ALANI
- (B) BENZİN İSTASYONLARI

ÖZEL KARAKTERLİ KORUMA ve GELİŞTİRME ALANLARI

- (K) MİMARİ KARAKTERİ KORUNACAK YAPILAR
- (K) MİMARİ ve ÇOKUSAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR
- (K) ÖZEL KARAKTERLİ KONUT ALANLARI
- (K) ÖZEL FAYDANIM GEREKTİREN ALANLAR

YÖNETİM HİZMETLERİ

- (R) İDARİ ve RESMİ KURUM ALANLARI
- (B) BELEDİYE HİZMET ALANLARI
- (A) ASKERİ ALANLAR

EĞLENCE, DİNLENCE, TURİZM ve SPOR ALANLARI

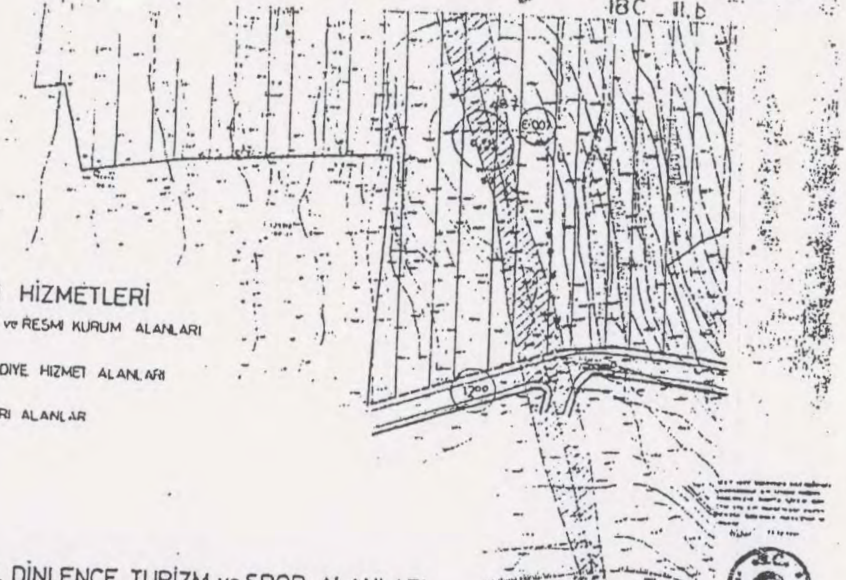
- (K) KİMYA KENAR ÇİZGİSİ
- (I) İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRI
- (Y) YEŞİL ALANLAR
- (T) TURİSTİK TESİS ALANLARI (konaklama)
- (S) SPOR ALANLARI
- (K) KAMU (Dinlenme ve Konaklama) ALANLARI
- (A) AĞAÇLIK ve AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR
- (B) KENTSEL ve BÖLGESEL KİMYA REKREASYON ve TURİZM ÖZEL BÖLGESİ
- (G) GÜNEŞİMLİK KULLANIMI ALANLARI
- (T) TURİSTİK veya TİCARİ AMAÇLI YEŞİL ALAN
- (T) TARIM ALANLARI

EĞİTİM KÜLTÜR ve SAĞLIK

- (E) EĞİTİM ALANLARI (Kres, temel eğitim, orta öğretim mesleki eğitim)
- (Y) YÜKSEK ÖĞRETİM ALANLARI
- (S) SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİS ALANLARI
- (S) SAĞLIK ALANLARI
- (D) DİNİ TESİS ALANLARI

NOT: Bu planda yer almayan kullanımlara ait açıklamalar ait olduğu planda gösterilir ya da adası üzerinde veya alanın uygun verimlidir.

20.04.1998 tarih - 167 sayılı U.B.M. Kararı



NOT: Yapılanma koşulları için 18 C-11'e başvurunuz.

TH & IDİL

Mimarlık, Dekorasyon, Mühendislik
Mühendislik, İnşaat ve Tic. Ltd. Şti.
Sermayesi (1.500.000.000) Tic. Sic. No: 150000
Hizmetler D. 150.000.1429

meskende → 1000 - 1000 - 1000
epizone → 1000 - 1000 - 1000

URLA İMAR PLANI

İMAR VE YAPILANMA KOŞULLARI

A- KENTSEL KULLANIM ALANLARINDAKİ KOŞULLAR

1. KONUT VE TİCARET ALANLARINDAKİ İMAR NİZAMLARI

0.25
0.50

— TABAN ALANI KAT SAYISI (Maksimum) T.A.K.S
— KAT ALANI KAT SAYISI (Maksimum) K.A.K.S

0.50

— YALNIZ KAT ALANI KAT SAYISI (Max) K.A.K.S (İNŞAAT EMSALİ)

5

— ÖN BAHÇE MESAFESİ (Min)

A - 2

— KAT ADEDİ (Max)

3

— YAN BAHÇE (Min)

A - AYRIK NİZAM (1 VE 2 Lİ BLOK)

BL - BLOK NİZAM (Max 40 m)

B - BİTİŞİK NİZAM

MESAFELERİ, KAT YÜKSEKLİKLERİ VE YAPIYA VERİLECEK KOT'UN TAYİNİNDE BELEDİYE YETKİLİDİR.

3. **İMAR -İSLAH İŞLEMLERİNE AİT PLAN, TADİLAT VE İLAVELER İLGİLİ İMAR PLANI PAFTALARI ÜZERİNDE YAPILIR.**
4. **AYRIK DÜZENDEKİ HER ÇEŞİT YAPI İLE SİTE ŞEKLİNDEKİ KULLANIMLARA AİT DÜZENLEMELERDE BAHÇE TANZİMİ PROJESİ, MİMARİ PROJELERİN EKİDİR. BAHÇE DÜZENİNDE Kİ BİTKİ DIŞINDAKİ TEMEL ÖĞELER (DUVAR, YOL, SET, PLATFORM, DOLGU vb.) YAPILMADIKÇA YAPIYA KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.**
5. **MEYİLDEN DOLAYI BODRUM KAT ÇIKAN DURUMLARDA; BİNANIN GÖRÜNEN VE EN YÜKSEK CEPHESİ BODRUM DAHİL 8 m. Yİ GEÇEMEZ. (Cephe Orta Noktasındaki Tabii Zemin Kotu ile saçak arası) HER ÇEŞİT BİNADA MEYİLDEN DOLAYI BODRUM KAT DAHİL 1'den FAZLA KAT KAZANILAMAZ. MEYİLDEN KAZANILAN KAT İSKAN OLARAK DÜZENLENECEK İSE, TÜMÜYLE PARSEL'E VERİLEN TOPLAM İNŞAAT HAKKINA DAHİLDİR. BİNANIN GÖRÜNEN EN YÜKSEK CEPHESİ BODRUM DAHİL, VERİLEN KAT ADEDİNİ BİRDEN FAZLA AŞAMAZ.**
6. **ÇATI MEKANININ KULLANIMINDA ÇATI ARASINDAKİ İSKAN KULLANIMININ 2 m.yi AŞAN KISMINA AİT DÖŞEME ALANI İNŞAAT EMSALİNE DAHİLDİR.** (emsal e dahil değildir olarak değiştirilmiştir. 05/10/2000 Tarihli Meclis Kararı ile)
7. **BİNA ÇEPERİNDE OLUŞTURULAN TERAS ALTLARINDA BODRUM YAPILABİLİR. ANCAK BU TÜR BODRUM ALANLARININ TOPLAMI (BİNA VE TERAS ALTI) BİNANIN ZEMİNİNE OTURAN ALANININ %30'UNDAN FAZLA OLAMAZ.**

8. TİP PROJE : RESMİ BİNALARDA GENEL TİP PROJE UYGULAMASI YAPILAMAZ. SİTE ŞEKLİNDEKİ YERLEŞİMLERDE İSE BİR KONUT TİPİ 5 KEREDEN ÇOK UYGULANAMAZ.

9. İMAR PLANINDA MEVCUT (KORUNMUŞ) OLARAK BELİRTİLEN YADA MİMARİ VE DOKUSAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR DIŞINDA DÜZENLENMİŞ 7. m. DEN DAR YAYA YOLLARINDAN MAHREÇ VE NİZAM VERİLEMEZ. ÖZEL DÜZENLEMELER İLE OLUŞUMUNU TAMAMLAMIŞ VE TEVHİD - İFRAZ İŞLEMLERİNİN YAPILMAYACAĞI DURUMLAR, BU KOŞULA TABİ DEĞİLİDİR.

10.SEL'E MARUZ ALANLARDA (H) D.S.İ'CE ÖNERİLEN TEDBİRLER ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. BU ALANLARDAKİ, RUHSAT PROJELERİ İÇİN D.S.İ'DEN VİZE (UYGUN GÖRÜŞ) ALMALARI ŞARTTIR.

11.PLANDA AKSİNE BİR KARAR OLMADIĞI SÜRECE YÖNETİM SAĞLIK, BELEDİYE HİZMET ALANI, TURİSTİK ALANLAR DA, BİNA NİN YOLA YAKLAŞMA UZAKLIĞI min. 5 METREDİR. AYRICA YAPI ADALARINDA NİZAM VERİLMEDİĞİ DURUMLARDA, KAT ADEDİ ve Max. KAKS DEĞERLERİ AŞAĞIDA BELİRTİLMİŞTİR.

a.BELEDİYE HİZMET ALANI, RESMİ ve İDARİ TESİS, OKUL, SAĞLIK VE SOSYO KÜLTÜREL TESİSLERDE : AZAMİ YÜKSEKLİK = 8 m.

AZAMİ K.A.K.S = 0.50

b.TURİSTİK VE TİCARİ AMAÇLI YEŞİL ALANLARDA :

AZAMİ YÜKSEKLİK = 5 m.

AZAMİ KAKS = 0.10

c.BENZİN İSTASYONLARINDA :

AZAMI YÜKSEKLİK = 6.50 m.
AZAMI KAKS = 0.20

d.K.SANAYİ ALANLARINDA :

AZAMI YÜKSEKLİK = 5.50 m.
AZAMI KAKS = 0.30

12. NİZAM YÖNÜ (V.V) : YAPILAR YALNIZ OK İŞARETİNİN GÖSTERDİĞİ YOLLARDAN MAHREÇ VE NİZAM ALACAKTIR.

13. KARAYOLUNDAN ÇEVRESİNDEKİ KULLANIMLARA MAHREÇ VE NİZAM VERİLEMEZ VE PLANDA AKSİNE BİR GÖSTERİM YOK İSE, BİNALAR KARAYOLUNA 15 m. DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

14. YÜKSEK GERİLİM HATTI YÜKSEK GERİLİM HATTI ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA; TEDAŞ'IN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAK VE İMAR DURUMU İÇİN TEDAŞ'IN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

15. AĞAÇLA İLGİLİ KOŞULLAR : ÇAM, PALMIYE, ZEYTİN, ÇINAR AĞAÇLARIYLA ÇAPI 15 cm. DEN BÜYÜK HİÇ BİR AĞAÇ BELEDİYENİN İZNİ OLMADAN KESİLEMEZ. MEVCUT AĞAÇ DOKUSUNA UYMAK ÜZERE, PARSELDE YER ALAN YAPININ "YERİ ve ŞEKLİ" O YAPI ADASI İÇİN GEÇERLİ SINIRLAMALARA TABİ OLMADAN DEĞİŞTİRİLEBİLİR. ANCAK BU HUSUS İMAR DURUMU TESBİTİ AŞAMASINDA, BELEDİYENİN GÖRÜŞ VE ONAYI İLE YERİNE GETİRİLİR. AĞAÇLI PARSELLERDE, AĞAÇ RÖLEVESİ YAPILMADAN İMAR DURUMU VERİLMEZ.

16. BİNALARDA MÜŞTEMİLAT

a) MESKUN ve KONUT GELİŞME ALANLARINDA :

a1) BİTİŞİK NİZAMLI YAPI ADALARINDA MÜŞTEMİLAT YAPILAMAZ.

a2) 250 m2 DEN KÜÇÜK HİÇ BİR PARSELDE MÜŞTEMİLAT YAPILAMAZ.

a3) AYRIK VE BLOK DÜZENDE ve 250 m2 DEN BÜYÜK PARSELLERDE VE BİNAYA BODRUM YAPILAMADIĞI, DURUMLARDA; YAPI ALANI 30 m2 yi ve PARSELİN BİNASIZ (Bahçe Alanının) 0.10'unu GEÇMEMEK ÜZERE MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR.

a4) TİCARET KULLANIMLARINDA MÜŞTEMİLAT YAPILAMAZ.

b.) SİTE ŞEKLİNDEKİ DÜZENLERDE (TOPLU KONUT VE TARIM KONUTLARI)

b1) SİTEDEKİ KONUT SAYISI 10 DAN FAZLA İSE TEK KAT VE 40 m2 Yİ GEÇMEYEN BEKÇİ YADA BAKICI EVİ YAPILABİLİR. EVİN BÜYÜKLÜĞÜ (10 dan fazla her ev için 1 m2) + 40 m2 ŞEKLİNDE HESAPLANIR.

b2) SİTE YAPILARINDA BODRUM YAPILAMADIĞI DURUMLARDA; HER EVE 5 m2, HESABIYLA MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR. ANCAK MÜŞTEMİLAT BİNASI SAYISI 10 EVE 1 YAPI OLARAK BELİRLENİR.

b3) TARIM KONUTLARI ALANINDA VE BİNA BODRUM KATI YAPILAMADIĞI DURUMLARDA, DOĞAL ZEMİN ALTINDA GARAJ YAPILABİLİR. ANCAK, BU TÜR BİR KULLANIMDA YAPININ ÜSTÜ BAHÇE OLARAK DÜZENLENECEK VE YAPININ DIŞARIYA BİRDEN ÇOK CEPHESİ OLMAYACAKTIR.

b4) MÜŞTEMİLAT BİNASININ NET TAVAN YÜKSEKLİĞİ 2.20 AŞAMAZ.

17. **18.03.1979 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETE DE YAYINLANAN LAĞIM MECRASI** İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK KOŞULLARI GEÇERLİDİR. PİS SU ÇUKURLARI DENİZ, GÖL VE AKARSULARA BAĞLANAMAZ. ÇEVRE VE SU KAYNAKLARININ PİS SULARLA KİRLENMESİNİ ÖNLEMELİK AMACIYLA İLGİLİ KURULUŞLARIN ÖNERECEĞİ HER TÜRLÜ ÖNLEM ALINACAKTIR.
18. **KIYI KENAR ÇİZGİSİ DIŞINDA KALAN ALANLARDA** İLGİLİ KIYI YÖNETMELİĞİNİN 1.06 VE 1.07 MADDELERİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
19. **YAPILAR 1. SINIF DEPREM YÖNETMELİĞİ KOŞULLARINA TABİDİR.**

C- AÇIKLAMALAR ve EK KOŞULLAR

1.ÖZEL PLANLAMA VE ÇİM (ÇOK İŞLEVİLİ MERKEZ)ALANLARI

- a. HER İKİ ALAN DA; KENT BÜTÜNÜ İÇİN GEREK KONUMSAL ÖZELLİĞİ, , GEREK İÇERDİĞİ ÖZEL DEĞERLER VE POTANSİYELLER AÇISINDAN AYRICALIKLI ALANLARDIR.
- b. ÇOK İŞLEVİLİ ALANLAR AĞIRLIKLI OLARAK EKONOMİK, SOSYAL VE ULAŞIMLA İLGİLİ POTANSİYELLERİ İÇERMEKTEDİR. BU POTANSİYELLERE YASLI OLARAK HAZIRLANACAK "AYRINTILI PROGRAM SONUCU, BİR KENTSEL PROJE ALANI OLARAK DEĞERLENDİRİLMELİDİR. KENTSEL ODAK ALANLARI VE ÇEKİM

MERKEZLERİ OLARAK PROJELENDİRİLMELİDİRLER. KUŞKUSUZ BÖYLE BİR ODAK ALANININ TASARIMI DA ÖZEL VE NİTELİKLİ OLMAK ZORUNDADIR.

- c. ÖZEL PLANLAMA ALANLARI, KENTSEL MEKANDAKİ DOĞAL, KÜLTÜREL VE MİMARİ AÇIDAN ÖZELLİK GÖSTEREN "KENTSEL PROJE" ALANLARIDIR.
- d. HER İKİ ALANDA DA EN AZ 1/500 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM VE MİMARİ AVAN PROJELER BELEDİYECE ONANMADAN, UYGULAMA PROJESİ YA DA İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ.

2. **İMAR PLANI SINIRI** : URLA BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE Kİ TÜM ALANA, KARAR ve KONTROL GETİRİLDİĞİNDEN, PLAN SINIRI-NAZIM PLAN SINIR (BELEDİYE SINIRI) OLARAK KABÜL EDİLMİŞTİR. BU NEDENLE SINIR İÇİNDE KALAN BOŞ ALANLARIN (İSKAN DIŞI ALANLAR), GELECEKTE İSKANA AÇILACAK ALANLARMİŞ GİBİ ALGILANMAMASI GEREKİR.

3. **TARIM KONUTLARI** : GEÇMİŞTE, BÖLGEDEN (İZMİR'DEN) GELEN BASKILARA KARŞI "TARIMSAL ALANIN KEMİRİLMESİNİ ÖNLEMEK" AMACIYLA DÜZENLENEN "ÖZEL MAHSÜL ALANI KOŞULLARI" SON YILLARDAKİ TALEPLERLE, BU AMAÇTAN SAPMIŞTIR. ÖZELLİKLE BİRDEN ÇOK YAPININ YER ALDIĞI T.K.2 ALANLARINDA MEVCUT AĞAÇLARIN KORUNMASI YANINDA, TARIMSAL OLARAK KULLANILABİLECEK OLANAKLARIN GELECEĞE TAŞINMASI İÇİN, YERLEŞİM DÜZENLERİNİN BUNA GÖRE YÖNLENDİRİLMESİ GÖZETİLMELİDİR.

4. **TARIM ve HAYVANCILIK TESİSLERİ** :

- a. PLANDAKİ TÜM BOŞ ALANLARDA YAPILABİLİR. YALNIZCA ÇEVREDEKİ İNSAN SAĞLIĞINI TEHDİT EDEN TÜRDE KULLANIMLAR DIŞINDA HER ÇEŞİT TESİS YER ALABİLİR.
- (b) KONUT İÇİN "İSKAN DIŞI KOŞULLAR " GEÇERLİ OLMAKLA BERABER, YAPILACAK TARIM VE HAYVANCILIK TESİSLERİ İÇİN AŞAĞIDAKİ KOŞULLAR GEÇERLİDİR.

- HAYVANCILIK TESİSLERİ E= 0.30
- SERA TESİSLERİ E= 0.90
- TARIM ÜRÜNLERİ DEPOLAMA E = 0.10
- TARIM ÜRÜNLERİ İMALATHANESİ: İMALAT TÜRÜNE GÖRE ve PLAN TADİLATI İLE SAPTANACAKTIR.

5. **SU BASKINI İLE İLGİLİ HUSUSLAR :** GEREK ALANIN BÜTÜNÜNE AİT AYRINTILI BİR "SU AKIMLARI" VE ZEMİN SUYU ARAŞTIRMASININ YAPILMAMIŞ OLMASI, GEREKSE OTO YOL SONRASI, SATIŞ SUYU HAREKTELERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER NEDENİYLE ZEMİN SUYUNUN YÜKSEK OLDUĞU DÜZLÜKLERLE, MEVCUT SEL YATAKLARI BİTİŞİĞİNDEKİ PLANLI (H) YADA PLANSIZ ALANLARDA Kİ TESİS YAPMA BAŞVURULARININDA BAŞVURUCULAR İLGİLİ ARAŞTIRMAYI YAPTIRMAK ZORUNDADIR.
6. **PLANDA YOL İÇİNDE KALAN AĞAÇLAR** YA KORUNUR, YA TAŞINIR. BU İŞLEMLER OLANAKSIZ İSE YOL PROFİLİ YA DA ŞEKLİ DEĞİŞTİRİLMEK ZORUNDADIR.
7. **PLANDA VE ÖZELLİKLE BOŞ ALANLARDA TAMAMLANMAYAN YOL VE SU KANALLARI,** SEL GÜZERGAHLARINA AİT BİLGİLER SAĞLANDIKÇA VE ZAMAN İÇİNDE TAMAMLANACAKTIR. HİDROLOJİK ARAŞTIRMALAR YAPILMAMIŞSA, MEVCUT SEL YATAKLARI KORUNACAK ŞEKİLDE İŞLEM YAPILIR.

8.KONUT YAPILARININ "KONUT DIŞI HİZMETLER" İÇİN KULLANIMI:

- a) GÜRÜLTÜ, YANGIN DUMAN VB. GİBİ ÇEVRE SORUNLARI YARATMAYAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. (BAKKAL, MANAV, BÜRO, ACENTE, RESTORAN, EL SANATLARI VB.)
- b) BU KULLANIMLAR İÇİN AYNI PARSEL YADA BİNADAKİ KAT MALİKLERİNİN İZNI ŞARTTIR.
- c) KULLANIMIN GEREK PROJESİ, GEREKSE TEKNİK VE İŞLETME KOŞULLARI BELEDİYE'CE RUHSAT'A BAĞLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- d) BAHÇELİEVLERDE, BAHÇE BU AMAÇLA SERVİS YADA DEPOLAMA ALANI ŞEKLİNE DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ. ANCAK SERVİS İÇİN BİR ARAÇLIK PARK YERİ YAPILMASI GEREKİR.
- e) KULLANIMIN TÜRÜ İLE İLGİLİ OLARAK BİNA DIŐ CEPHESİNDE TADİLAT VE İLAVE YAPILAMAZ.

9. MEVCUT YOL HATLARININ GÖSTERİMİ : YOL SINIRINI TAYİN EDEN FİZİKİ ÖĞELER (MEVCUT BİNA CEPHESİ VE BAHÇE DUVARI) İLE MEVCUT KADASTRAL YOLLAR, PLANDA " KÜÇÜK VE KESİK" ÇİZGİLERLE GÖSTERİLMİŐTİR. BU ÖĞELERİN (KADASTROL HAT VE MEVCUT DUVAR) BİRİ BİRİLERİNE ÇOK YAKIN OLDUĞU DURUMLARDA, FİZİKİ ÖĞELER'E ÖNCELİKLE UYULMASI GEREKİR.

10. ÖZEL PLANLAMA ALANI, ÇOK İŞLEVİLİ MERKEZLERLE, KENTSEL VE BÖLGESEL KIYI REKREASYON VE TURİZM ÖZEL BÖLGESİ, ALANLARINDA YAPILMIŞ KENTSEL TASARIM PROJELERİ İMAR PLANI DİLİNE DÖNÜŐTÜRÜLEREK, PLANA İŐLENDİĐİNDE, LEJANT VE İMAR KOŞULLARINA AİT GÖSTERİMLER, ALANA EN YAKIN PAFTA BOŐLUĐUNDA GÖSTERİLMELİDİR.

28.TARIM KONUTLARI (TK1, TK 2) ve BOŞ ALANLAR :

a. T.K I ALANLARINDA : (Nazım Planda)

- ASGARİ İFRAZ BÜYÜKLÜĞÜ 3000 m² DİR.
- PARSELDE BİRDEN ÇOK KONUT YAPISI YAPILAMAZ.
- AZAMİ K.A.K.S = 0.07 OLUP , TARIM TOPRAĞININ SINIFI VE KORUNACAK AĞAÇLIK DOKU'YA GÖRE, BU DEĞER KAKS= 0.05'E KADAR İNDİRİLEBİLİR.

b. T.K II ALANLARINDA : (Nazım Planda)

- ASGARİ İFRAZ BÜYÜKLÜĞÜ 2500 m² DİR.
- PARSELDE 1 DEN ÇOK KONUT YAPISI YAPILABİLİR. ANCAK BİNA SAYISI; PARSEL ALANI BÜYÜKLÜĞÜ m² / 2500 m² HESABIYLA BULUNAN SAYIYI GEÇEMEZ. BU İŞLEMDE TAM SAYIYA İLAVE ONDALIK DEĞER İÇİN 1 BİNA HAKKI VERİLEBİLİR.
- AZAMİ K.A.K.S = 0.07 DİR. ANCAK, TOPRAK KALİTESİNİN YÜKSEK OLDUĞU HALLER İÇİN BU DEĞER K.A.K.S = 0.05 OLARAK UYGULANIR.
- BU ALANLARDA, YAPI TEK KAT OLARAK YAPILMAK İSTENDİĞİNDE, MAKSİMUM BİNA CEPHEŞİ =24 m.Yİ.MAKSİMUM BİNA DERİNLİĞİ 25.m.Yİ AŞAMAZ.

c. HER İKİ ALAN İÇİN ORTAK KOŞULLAR

- ÇEŞME OTO YOL'UNUN GÜNEYİNDE KALAN ALANLARLA, ORMAN İÇİNDE KALMIŞ ÖZEL MÜLKİYETE AİT PARSELLERDE (Parselin en az bir kenarının orman alanına bitişik olduğu durumlarda) İNŞAAT EMSALİ E= 0.05'İ GEÇEMEZ.
- ALANA AİT BİTKİ ÖRTÜSÜ 1/500 ÖLÇEKLİ AĞAÇ RÖLEVESİ YAPILARAK TÜRLERİYLE BİRLİKTE SAPTANMADAN PLANLAMA YAPILAMAZ.
- AĞAÇLARIN TAŞINMASINA DAİR İŞLEM, ORMAN BAKANLIĞI VE BELEDİYENİN İZNI OLMADAN YAPILAMAZ.
- ALANA AİT JEOLojİK RAPOR VE TAŞKIN RAPORU OLMADAN İŞLEM YAPILAMAZ.

25. **KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA** : DUMAN, GÜRÜLTÜ GİBİ ÇEVRE SORUNU YARATAÇAK TESİSLER YER ALAMAZ. K.SANAYİ SİTESİ ŞEKLİNDEKİ UYGULAMALARDA EN AZ 1/500 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANI BELEDİYECE ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

26. **KONUT DIŞI KENTSEL GELİŞME ALANLARI** : K.SANAYİ,DEPOLAMA, vb. HİZMETLERİN GELEBİLECEKLERİ ALANLAR OLUP Ö.P ÖZEL PLANLAMA KOŞULLARINA TABİ ALANLARDIR.

27. **AÇIK DEPOLAMA ALANLARI** :

- a. ÜSTÜ ÖRTÜLÜ DEPOLAMA ANCAK SAÇAK VEYA SUNDURMA OLARAK YAPILABİLİR VE KAPLADIĞI ALAN, PARSEL ALANININ %20'SİNİ AŞAMAZ.
- b. KAPALI KULLANIMLAR : (İDARE, BÜRO VB.) 50 m² VE TEK KATTAN (h= 3 m) ÇOK OLAMAZ.
- c. AÇIK YADA KAPALI KULLANIMLAR YOLA YAKLAŞMA KUŞAĞI (EN AZ 10 m.) İÇİNDE YER ALAMAZ. BU KUŞAKLAR AĞAÇLANDIRILMAK ZORUNDADIR. AĞAÇLANDIRMA (FİDE DİKİMİ) YAPILMADAN KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.
- d. BU ALANLARA KOMŞU PARSELLERLE TEVHİD (BİRLEŞTİRME) YAPILIP KULLANIM ALANI GENİŞLETİLEMEZ.
- e. DEPOLAMA ALANLARININ PARSEL SAYISI İTİBARIYLA %50 DEN FAZLASI KULLANIMA AÇILMADIKÇA REZERV (GELİŞME) DEPOLAMA ALANLARINDA UYGULAMA YAPILAMAZ.

- TOPRAK YAPISINA AİT İLGİLİ RESMİ KURUMLARIN (TARIM BAKANLIĞI vb.) UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İŞLEM YAPILAMAZ.
- BU ALANLARA BELEDİYENİN YOL ve ALT YAPI GETİRME ZORUNLULUĞU YOKTUR.
- HER İKİ ALANDA TURİSTİK KONAKLAMA TESİSİ YAPILABİLİR. BU DURUMDA Max. İNŞAAT EMSALİ = 0.105 OLUP, Max. YÜKSEKLİK = 8 m. DİR.

d.YUKARIDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BAHÇELİ EVLER VE SİTELER İÇİN BELİRTİLEN DİĞER KOŞULLARLA, NAZIM PLAN KOŞULLARI GEÇERLİDİR. AYRICA, BELEDİYE BU ALANLARDAKİ UYGULAMAYI AĞAÇLIK DOKUNUN KORUNMASI, SİLÜET VE ÇEVRE SORUNLARI NEDENİYLE, BELİRLLEDİĞİ KOŞUL VE ESASLAR ÇERÇEVESİNDE ŞEKİLLENDİRMEYE YETKİLİDİR.

B-GENEL TEKNİK ve İDARİ KOŞULLAR

- 1. KENTSEL SİT VE ETKİLEŞİM ALANI :** BU ALAN SINIRLARI İÇİNDEKİ İMAR İŞLEMLERİ VE UYGULAMALAR KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI KOŞULLARINA GÖRE YAPILIR.
- 2. İMAR NİZAMLARI VE YAPILANMA KOŞULLARINDA** VERİLEN SINIRLAMALAR Min. ve Max. DEĞERLERDİR. GABARİ VE SİLÜETTEKİ AHENK, YEŞİL PEYZAJIN GELİŞTİRİLMESİ, ÇOK MEYİLDEN DOLAYI ÇIKAN OLUMSUZLUKLARI GİDERMEK, VB. GİBİ NEDENLERLE ÇEKME

e.BU ALANLARI ÇEVRELEYEN YOL, MEYDAN VB., ÇEVRE ÖĞELERİNİN PARSELİN PAYINA DÜŞEN BÖLÜMLERİ BELEDİYESİNCE İMAR DURUMLARI VERİLİRKEN SAPTANIR. ÇEVREYE AİT BU ÖĞELER İNŞA EDİLMEDİKÇE YAPIYA KULLANMA İZNİ VERİLMEZ.

13.KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI SINIRLARI DIŞINDAKİ MİMARİ VE DOKUSAL KARAKTERİ KORUNACAK YAPI ADALARINDA: KR

a.AYRIK DÜZENDE; ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ KOMŞU PARSELLERİN ÇEKME MESAFELERİNDEN AZ OLAMAZ. ANCAK ARKA BAHÇE YAKLAŞMA SINIRI YAPILAŞMA İMKANI OLMADIĞI HALLERDE 2 METREYE KADAR AZALTILABİLİR.

b.BİTİŞİK NİZAMDA; YENİ YAPILACAK BİNANIN YÜKSEKLİĞİ HİÇBİR ŞEKİLDE YAPININ BİTİŞİĞİNDEKİ KOMŞU PARSELDE YER ALAN MİMARİ KARAKTERİ KORUNACAK YAPILARIN YÜKSEKLİĞİNİ GEÇMEMELİDİR.

c.GENEL NİZAM : (AYRIK VEYA BİTİŞİK)

c.1.YAPI YÜKSEKLİĞİ; YAPI ADASI İÇİNDE BULUNAN PARSELLERDE VARSA KOMŞU YAN PARSELLERDE BULUNAN KORUMAYA ALINMIŞ BİNA, YOKSA, KOMŞU PARSELLERDE BULUNAN EN YÜKSEK BİNA GABARİSİNİ GEÇMEYECEK BİÇİMDE YAPILMALIDIR. ANCAK EN DÜŞÜK DÖŞEME KOTU İLE SAÇAK ALTI KOTU ARASI 7.00 m.Yİ AŞMAMALI VE BİNANIN GÖRÜLEN EN YÜKSEK CEPHESİ BODRUM DAHİL 8.50 m.Yİ GEÇMEMELİDİR.

(CEPHE ORTASINDAKİ TROTUVAR YADA DOĞAL ZEMİN KOTU VE SAÇAK KOTU ARASI)

c.2.PARSEL CEPHESİ : MEVCUT YAPILAŞMADAN DOLAYI MİNİMUM BİNA EBATLARI KOŞULLARININ SAĞLANMADIĞI DURUMLARDA, BİNA CEPHESİNİ 5. m.YE KADAR AZALTMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.

✓c.3.ÇATI VE KAPLAMASI : %25'İN ALTINDA ÇATI MEYLİ YAPILAMAZ. ÇATI ÖRTÜSÜ ALATURKA KİREMİT OLACAKTIR.

✓c.4.RENK : BİNA CEPHELERİNİN SIVA ÖRTÜLÜ KISIMLARI BEYAZ YA DA BEYAZIN TONLARI OLACAKTIR.

✓c.5.CEPHEDE BOŞLUK ORANI: BİNALARIN YOL CEPHELERİNDEKİ PENCERE VE KAPI BOŞLUKLARI ALANI CEPHE ALANININ %25'İNDEN FAZLA OLAMAZ.

c.6.PENCERE : PENCERE ENİNİN BOYUNA ORANI ½ OLACAKTIR.

d.YOL KAPLAMALARI : BU YAPI ADALARINA MAHREÇ VEREN YAYA YOLLARI VE MEYDANLARIN ÖRTÜSÜ TAŞ VEYA (TAŞ - BETON) ALMAŞIK KAPLAMA OLACAKTIR.

✓e.BAHÇE DUVARLARI EN AZ 1 m. EN ÇOK 1.50 m. YÜKSEKLİKTE OLACAKTIR.

f. MİMARİ KARAKTERİ KORUNACAK YAPILAR :

f.1.BUNLARDAN TESCİLLİ OLANLARI ÜZERİNDE YAPILACAK OLAN İŞLEMLER "KÜLTÜR BAKANLIĞI, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI BÖLGE KORUMA KURULUNUN" İZİN VE ONAYINA GÖRE YAPILIR.

f.2.TESCİLSİZ OLANLAR ÜZERİNDE YAPILACAK İŞLEMLER URLA BELEDİYESİNCE BELİRLENEN USULLERE GÖRE VE YETKİLENDİRECEĞİ DANIŞMAN, UZMAN KURUL YADA KURULUŞLARIN GÖRÜŞ VE KARARLARINA UYGUN OLARAK BELEDİYE CE YÜRÜTÜLÜR.

g.TİCARİ VE GENEL YAPILAR: MİMARİ VE DOKUSAL KARAKTERİ KORUNACAK YAPI ADALARINDAKİ TİCARİ YADA GENEL YAPILAR f2'de BELİRTİLEN USULLERE GÖRE İŞLEM GÖRECEKTİR.

h. MİMARİ DOKUSAL KARAKTERİ KORUNACAK YAPI ADALARINDA, MEVCUT YAPILAŞMA NEDENİYLE (TEVHİD - İFRAZ) İMAR UYGULAMASI YAPILAMADIĞI HALLERDE MEVCUT ÇIKMAZ SOKAKLARA GÖRE MAHREÇ VE NİZAM VERİLEBİLİR.

i. YUKARDAKİ MADDELERDE YER ALMAYAN HUSUSLAR İÇİN MESKÜN ALAN YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

14. **SOSYAL YA DA UCUZ TOPLU KONUT ALANLARI** : BU ALANLARDA YAPILMIŞ İMAR UYGULAMALARINDAN SONRA OLUŞAN PARSELLERDE, BİNA'YI BÜYÜTMEME YÖNELİK TADİLAT YADA UYGULAMA YAPILAMAZ. ONANLI TOPLU KONUT PROJESİ KOŞULLARI, PEYZAJ DIŞINDA AYNEN UYGULANIR.

15. **GELİŞME ALANLARI** : İMAR KANUNUN 18. MD. KOŞULLARINA TABİ OLUP, KAMUYA AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN KADASTRAL PARSEL ÖLÇEĞİNDE UYGULAMA YAPILAMAZ. ANCAK YAPILAN PLANDA DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI %35 TEN BÜYÜK OLAN KADASTRAL PARSELLER YAPI ADASINDAKİ KONUMU UYGUN İSE, BU HÜKMÜN DIŞINDADIR.

16. **MESKÜN ALANLARDA (A, BL, B GÖSTERİMLİ)** : YAPILAŞMASINI BÜYÜK ÖLÇÜDE TAMAMLAMIŞ YAPI ADASI İÇİNDE KALIP DA, İMAR UYGULAMASI İLE "İMAR YOLLARINDAN MAHREÇ ALIR HALE" GETİRİLEMİYEN KADASTRAL PARSELLERE ULAŞAN KADASTRAL YOLLAR "ÇIKMAZ YOL OLARAK" KORUNABİLİR. ANCAK BU PARSELLERDE YALNIZCA A-2 VE AZAMI E= 0.80 İNŞAAT EMSALİ DIŞINDA UYGULAMA YAPILAMAZ.

17. **TİCARET İŞARETLİ YAPI ALANLARINDA** : YAPILARIN ÜST KATLARI KONUT OLABİLİR. ÜST KATLARIN ÖLÇÜLERİ İLE ÇEKME MESAFELERİNİN TAYİNİNDE 1,2,3,4,5,6,7,8,9

MADDELERDEKİ KOŞULLARA UYULUR. K.A.K.S DEĞERLERİNİN GÖSTERİLMEDİĞİ DURUMLARDA AZAMİ
KAKS = 2. 00 DİR.

18. **ÇOK İŞLEVİLİ MERKEZLER** : TİCARİ TURİSTİK, İDARİ, KÜLTÜREL, SAĞLIK VB. HİZMETLERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLAR OLUP, BU ALANLAR'IN KENTSEL TASARIM VE MİMARİ AVAN PROJELERİ BELEDİYECE ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

19. **AKARYAKIT İSTASYONLARI** : BU KULLANIM ALANLARINDA TRAFİK DÜZENİNİ AYRINTILARIYLA İÇEREN EN AZ 1/500 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

B.Ş.B Meclisinin 12.7.2013 ve 03.10.10 sayılı Kararı
(otel, motel, hostel vb) konaklama yapılarında Turizm Tesislerinin belgelenmesi ve buna ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

20. **TURİSTİK TESİS ALANLARI:** (~~OTEL, MOTEL VB.~~) ~~KONAKLAMA YAPILARINDA~~ ~~TURİZM~~ BAKANLIĞININ YASAKLAR KÖNETMELİK KOŞULLARINA UYULACAKTIR. Max. T.A.K.S 0.45 Max. K.A.K.S= 0.90 OLUP Max h: 10.50 m. ve Max. KAT ADEDİ 3 TÜR. BU ALANLARDA APART OTEL YAPILAMAZ. HİDRO-JEOLOJİK SORUNLAR NEDENİYLE BODRUM YAPILAMAYACAK TURİSTİK OTEL ALANLARINDA, MİMARİ PROJELERİ BELEDİYECE UYGUN BULUNDUĞU TAKDİRDE, İNŞ. EMSALİ (K.A.K.S) %30 ARTTIRILABİLİR VE 4 KATA KADAR OLANAK VERİLEBİLİR.

21. **TERCİHLİ TURİSTİK ALANLAR**

a. TURİSTİK TESİS YAPILMAK İSTENDİĞİNDE (OTEL. MOTEL vb.) otel için Max. h= 10.50 m. MOTEL İÇİN Max. h= 7.50 m.DİR. YAPILAN TURİSTİK TESİS DAHA SONRA DEĞİŞTİRİLEMEZ VE PARSEL DE GERİ KALAN ALANIN İFRAZ EDİLEMİYECEĞİ TAPU YA ŞERH EDİLİR.

b.TURİSTİK TESİS RUHSATI ALINMIŞ BİNA PROJELERİNDE GELECEKTE HİÇ BİR ŞEKİLDE KONUT KULLANIMI İÇİN TADİLAT YAPILAMAZ. ANCAK APART - OTEL OLARAK KULLANILABİLİR.

1R c.KONUT YA DA APART OTEL YAPILMAK İSTENDİĞİNDE Max. h= 6.50 m. VE Max. K.A.K.S= 0.50 DİR.

d.KONUT YAPI ALANLARINDA, YAPI ADASI İÇİN VERİLEN İMAR NİZAMINA TABİ OLARAK TURİSTİK TESİS YAPILABİLİR. BU TAKDİRDE K.A.K.S (İnş. Emsali) DEĞERLERİ 0.10 ARTTIRILIR. ANCAK, TESİS DAHA SONRA KONUTA DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ. APART OTEL OLARAK KULLANILABİLİR.

22. **TURİSTİK VE TİCARİ AMAÇLI YEŞİL ALANLAR** : KIRKAHVESİ, LOKANTA VB. TESİSLER YER ALABİLİR. YAPI ADASI ÜZERİNDE K.A.K.S VERİLMEDİĞİ HALLERDE, Max K.A.K.S= 0.10 VE Max h= 5.00 m. DİR.

23. **KENTSEL VE BÖLGESEL KIYI REKREASYON VE TURİZM ÖZEL BÖLGESİ** : BU BÖLGEDE YAPILAŞMANIN TÜRÜ, BÜYÜKLÜĞÜ, KONUMLANDIRILMASI, BELEDİYECE ONANAN DAHA ALT ÖLÇEKTE (1/500 - 1/200) KENTSEL TASARIM VE MİMARİ PROJELERE GÖRE SAPTANIR.

24. **ÖZEL PLANLAMA ALANLARI** : BU GÖSTERİMİN YER ALDIĞI YAPI ADALARINDA KULLANIMIN TÜRÜ NE OLURSA OLSUN (KONUT, TİCARET, TERMİNAL VB.) ALANIN EN AZ 1/500 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM VE MİMARİ AVAN PROJELERİ BELEDİYECE ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. (A-18,23,26 'CI MADDELER BU KOŞULLARA TABİDİR.

NİZAM ÖĞELERİNDEN (ÖN BAHÇE - YAN BAHÇE MESAFESİ) VERİLMİYENLERİNİ TAYİNE BELEDİYE YETKİLİDİR. ANCAK BU NİZAM YAPI ADASININ EN AZ BİR YOL CEPHESİNİN İMAR DURUMUNUN SAPTANMASI ŞEKLİNDE BELİRLENİR.

2. **TABAN ALANI - KAT ALANI (İNŞAAT ALANI)** : BİNANIN "KAPALI ZEMİN KAT BÖLÜMLERİNİN" ZEMİNDE İŞGAL ETTİĞİ ALANDIR. (ÇIKMA, KONSOL, ARKAD VB. ALTINDA KALAN KISIMLAR TABAN ALANINA DAHİL EDİLMEZ.) İNŞAAT ALANI; BODRUM, ASMA KAT, ÇEKME KAT VE ÇATIKATLARI DAHİL İSKANI MÜMKÜN BÜTÜN KATLARIN İŞIKLIKLARI ÇIKTIKTAN SONRAKİ SAHALARIN TOPLAMIDIR. KAPALI ÇIKMALAR, AÇIK VE KAPALI MERDİVENLER VE YAPIYA MAHREÇ VEREN ZEMİNKAT DIŞINDAKİ AÇIK KORİDORLAR YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR.
3. **KÜTLE DÜZENİ** : BİNANIN ZEMİNDE İŞGAL EDECEĞİ AZAMİ (Maxsimum) ALANI İFADE EDER. ÜZERİNE YAZILAN SAÇAK YÜKSEKLİĞİ (h), VE KÜTLE EBATLARIYLA BELİRTİLİR .KÜTLENİN YOL VE ÇEVREDEKİ FİZİKİ UNSURLARA OLAN MESAFELERİ BELİRTİLMEDİĞİ DURUMLARDA, HARİTA ÖLÇÜMLEMESİYLE KÜTLENİN APLİKASYONU YAPILIR.
4. **BİNALARIN CEPHE GENİŞLİKLERİ** : GELİŞME ALANLARINDA EN AZ 7 m. MESKUN ALANLARDA 6 m. DİR. ASGARİ İFRAZ BOYUTLARI EN AZ BU ÖLÇEKLERE VE DİĞER YAPI NİZAMLARINA GÖRE SAPTANIR.
5. **BİNA DERİNLİKLERİ** : EN AZ 7 m. EN ÇOK 20 m.DİR. ANCAK SİTE ŞEKLİNDEKİ İNŞAATLARDA (PARSEL'DE 1'DEN FAZLA YAPI) 20 m. SINIRI AŞILABİLİR. (ANCAK, TURİSTİK TESİS ALANLARINDA YAPILABİLECEK BUNGALOW TÜRÜ YAPILAR BU KOŞULLARA TABİ DEĞİLDİR.)

... 838 nın 14.03.2016 tarih ve 05.223 sayılı kararı ve 11.01.2016 tarih 05.53 sayılı kararı
6. BİNA YÜKSEKLİĞİ: BİNA YÜKSEKLİKLERİ İÇİN YÜRÜRLÜKTEKİ HÜKÜMLER
GEÇERLİDİR.

3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ

BİNA YÜKSEKLİĞİ : KAT YÜKSEKLİĞİ 3 m. KABUL EDİLEREK BİNA YÜKSEKLİĞİ SAPTANIR. NET KAT YÜKSEKLİĞİ MİNİMUM 2.40 m.DİR. SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ MİNİMUM 0.50 m.DİR. ANCAK YAPILAŞMA OLAN ADALARDA, KAT YÜKSEKLİKLERİ VERİLEN KAT ADEDİNE UYGUN OLARAK VE ÇEVRE YAPILARLA AHENK, TEŞKİL EDECEK ŞEKİLDE, BELEDİYESİNCE TAYİN EDİLİR.

ARKA BAHÇE MESAFESİ : BİNA YÜKSEKLİĞİNİN YARISIDIR. ($h/2$). ANCAK YAPILAŞMASINI TAMAMLAMIŞ YAPI ADALARINDA PARSEL BOYU $h/2$ Yİ UYGULAMAYA EL VERMEZ İSE 2. m'DEN AZ OLMAMAK ÜZERE ARKA BAHÇE BIRAKILARAK NİZAM VERMEĞE BELEDİYE YETKİLİDİR.

8. İKİ YADA DAHA ÇOK YOLA CEPHELİ VE BİTİŞİK DÜZEN MESKUN ALANLARDAKİ PARSELLERDE : ANCAK BİR YOL CEPHESİNDEN MAHREÇ VE NİZAM ALINIR. ARKA YOLDAN $h/2$ KADAR ÇEKİLEREK İMAR DURUMU SAPTANIR. KÖŞE PARSELLERİNDE PARSEL BOYUTLARININ HER İKİ YOLDAN ÇEKME KOŞULLARINI SAĞLAMADIĞI DURUMLARDA ÇEKME MESAFELERİNDEN BİRİNİ, ASGARİ CEPHE GENİŞLİĞİ SAĞLANACAK ŞEKİLDE UYARLAMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR. UYARLAMADA ÖN CEPHE TERCİHİ TALİ YOL YA DA YAYA YOLUNDAN OLMALIDIR.

9. AYRIK NİZAM VE İKİ KATLI GELİŞME ALANLARINDA : T.A.K.S DEĞERİNİ AŞMADAN TEK KATLI YAPI YAPILABİLİR. AYRICA, MEVCUT YAPILAŞMA VE İFRAZ NEDENİYLE TEK YADA İKİZ BİNA YAPILAMADIĞI DURUMLARDA BOYU 24. m AŞMAMAK ÜZERE 3 LÜ BLOK UYGULAMAĞA BELEDİYE YETKİLİDİR.

10. BİTİŞİK NİZAMLI MESKUN BÖLGELERDE (T.A.K.S - K.A.K.S DEĞERLERİ KULLANILMAYAN)

a.BİNA DERİNLİĞİ AZAMI 15 m. DİR.

b.BİTİŞİK DÜZEN UYGULAMALARDA, KOMŞU PARSELDE PENCERELİ YAPI VAR İSE KOMŞU PARSELDEN 3.m.YE KADAR ÇEKTİRİLEREK BLOK BAŞI TESİS ETMEĞE BELEDİYE YETKİLİDİR.

c.BLOK DÜZEN UYGULAMALARDA, BİNANIN ZEMİN KATININ PARSELDE İŞGAL ETTİĞİ ORAN %40'I AŞAMAZ ANCAK, 150 m² DEN KÜÇÜK PARSELLERDE MEVCUT YAPILAŞMA NEDENİYLE TEVHİD VE İFRAZIN YAPILAMADIĞI DURUMLARDA; DİĞER ÇEKME MESAFELERİ DİKKATE ALINARAK UYGULAMA YAPMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.

11.**TERAS EVLER'DE** : ASGARİ İFRAZ BÜYÜKLÜĞÜ 150 m² DİR. AZAMI KAT ADEDİ 2 OLUP, ZEMİN KAT DÖŞEME KOTU İLE EN ÜST MAHYA KOTU ARASINDAKİ YÜKSEKLİK 7.50.m. Yİ AŞAMAZ.

a.BİNALAR İFRAZLI TEK PARSELDE YAPILDIĞINDA max. K.A.K.S = 0.75 DİR. VE YAPI MEYİL DOĞRULTUSUNDAKİ KOMŞU PARSEL'E 3.m DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

b.YAPI ADASININ TÜMÜ İFRAZ EDİLMEDEN (TEK ELDEN) İNŞA EDİLDİĞİNDE max. K.A.K.S = 0.90 OLUP YAPILAR BLOK ŞEKLİNDE (KESİNTİSİZ) DÜZENLENEBİLİRLER. ANCAK, BU DURUMDA DAHİ EN DÜŞÜK DÖŞEME KOTU İLE EN ÜST ÇATI KOTU ARASINDAKİ YÜKSEKLİK 10 METREYİ AŞAMAZ.

c.BİNANIN İKİ KATI TAM ÜST ÜSTE GELEMEZ. ÜST ÜSTE GELEN KISMI BİNANIN MEYİL DOĞRULTUSUNDAKİ DÖŞEME ALANININ 2/3 ÜNÜ GEÇEMEZ.

d.ARAZİ MEYLİNİN %30'U AŞTIĞI DURUMLARDA, BİNA 3 KATLI OLABİLİR. ANCAK, BU DURUMDA BODRUM KAT, EN DÜŞÜK KATIN ALTINDA YER ALAMAZ VE BİNANIN EN ALT

DÖŞEME ÜSTÜ KOTU İLE EN YÜKSEK (MAHYA) KOTU ARASINDAKİ MESAFE 10 m. Yİ AŞAMAZ.

e.BLOK BOYLARI Max. 40 m DİR.

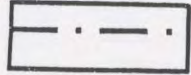
2.ÖZEL KONUT BÖLGELERİNDE (Ö.K)

- a.YAPILAR AYRIK VEYA İKİZ OLABİLİR. Max. K.A.K.S = 0.50 OLUP, YAPI ADASINDA İFRAZ YAPILMAZ İSE K.A.K.S = 0.60 OLARAK UYGULANIR. AZAMİ KAT ADEDİ 2, h= 6.50 m.dir. 5 m. DEN BÜYÜK YOLLARDA YOL'A 1 m.Yİ AŞMAYAN KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. BU ÇIKMALAR K.A.K.S'A DAHİL EDİLMEZ.ANCAK,KAPALI ÇIKMALAR TOPLAMI, CEPHE BOYUNUN 2/3 ÜNÜ AŞAMAZ.
- b.YAPILAR YOL'DAN İTİBAREN 11 m.LİK KÜŞAK İÇİNDE İNŞA EDİLECEKTİR.
- c.BU BÖLGELERİN İÇİNDE KALAN ÇARŞI MERKEZLERİNDE (TİCARİ, SOSYAL, KÜLTÜREL, EĞİTİM TESİSLERİ DAHİL) BİNALARIN RENGİ BEYAZ VE TONLARI OLACAKTIR
- d.(Ö.K) ALANLARINDA YAKLAŞMA SINIRLARI VERİLMEDİĞİ DURUMLARDA İMAR DURUMU BELEDİYESİNCE SAPTANIR. BU YAPI ADALARINDA DUVAR YÜKSEKLİKLERİ Min. 1.10 m. ve Max. 1.50 m. OLACAKTIR.

~~İMAR 2. Acıkanmayan hususlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir.~~

~~2. TABAN ALANI, TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS), KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS) (EMSAL), YAPI İNŞAAT ALANINA İLİŞKİN YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİNDEKİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.~~

GÖSTERİM



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

İzmir BSB Meclis'inin 17.02.2017 tarih ve 05.223 sayılı Kararı

B.S.B'nin 18.4.14 05/392 sayılı Kararı

4. BİNALARIN CEPHE GENİŞLİKLERİ: MESKUN VE GELİŞME ALANLARINDA EN AZ 6 M DİR. ASGARİ İFRAZ BOYUTLARI EN AZ BU ÖLÇEKLERE VE DİĞER YAPI NİZAMLARINA GÖRE SAPTANIR".

İmar planları veya yönetmelik ile belirlenen minimum bahçe mesafelerinin altına düşmemek kaydıyla

B.Ş. Binâleclikm 16.10.2019 tarih 05.1053 sayılı Kararı

5. MEYİLDEN DOLAYI BODRUM KAT ÇIKAN DURUMLARDA; HER ÇEŞİT BİNADA MEYİLDEN DOLAYI BODRUM KAT DAHİL 1'DEN FAZLA KAT KAZANILMAZ. ~~MEYİLDEN KAZANILACAK KAT İKİ KAT OLARAK DÜZENLENECEK İSE TÜMÜLE PARSELE VERİLEN TOPLAM İNŞAAT İLAKKINA DAHİLDİR. BİNANIN GÖRÜNEN EN YÜKSEK CEPHESİ BODRUM DAHİL VERİLEN KAT ADEDİNİ BİR DEN FAZLA AŞAMAZ.~~

1/1000 ÖLÇEKLİ ÇEŞMEALII REVİZYON İMAR PLANI

PLAN NOTU

20.04.1998 TARİH VE 167 SAYILI URLA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI İLE ONANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ URLA
REVİZYON İMAR PLANININ LEJANTİ - İMAR VE
YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

PLAN NOTU:

PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE; 20.04.1998 TARİH VE 167 SAYILI
URLA BELEDİYE MECLİS KARARI İLE ONANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ
URLA REVİZYON İMAR PLANININ LEJANTİ- İMAR VE
YAPILANMA KOŞULLARI(28.MADDESİNDEKİ TARIM
KONUTLARI(TK 1, TK 2) VE BOŞ ALANLAR HÜKMÜNDE YER
ALAN "BOŞ ALANLAR" İFADESİ VE "C" FIKRASI HARIÇ
OLMAK ÜZERE) GEÇERLİDİR.

B.Ş.B'nin 25/10.2013 tarih ve 1311 sayılı Meclis Kararı

Du pafçada yapılan değişik-
likler işin 3- sayıda
...hür basılmıştır.

Dr. S. Sirri AYDOĞAN
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili

Dr. S. Sirri AYDOĞAN
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili

Mühür
Tersimal

68200

Mühür
Tersimal

Dursun
Orhan K

217
FEYZİ ÇAKMAK-BUL VARI

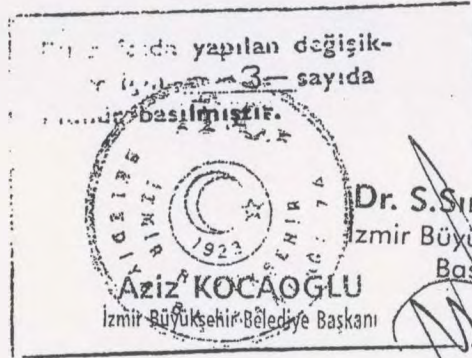
URLA REVİZYON İMAR PLANININ İMAR VE
YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

MUT.GUNKAMUHHRT.TIC
TARAFINDAN YAPILAN
HALİHAZIR HARİTA ON

PLAN NOTU:

PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE; 20.04.1998 TARİH VE 167 SAYILI
URLA BELEDİYE MECLİS KARARI İLE ONANAN 1/1000 ÖLÇE KLİ
URLA REVİZYON İMAR PLANININ İMAR VE YAPILANMA KOŞULLARI
(28.MADDE SİNDEKİ TARIM KONUTLARI(TK1,TK2) VE BOŞ ALANLAR
HÜKMÜNDE YER ALAN"BOŞ ALANLAR" İFADESİ VE "C" FIKRASI
HARİÇ OLMAK ÜZERE) GEÇERLİDİR.

B.S.B Meclisinin 25.10.2013 tarih ve 05.1313 sayılı Kararı



İLLER BANK
VEYSEL CE
HARİTA DAİRE

4 246 430.38

486 341.04

486 300

486 200

486 100

MUTEAHHİT GUNKAMUHHRT.TIC LTD.ŞTİ

VEYSEL CE GÜNER AKINCI

PLAN NOTU:

PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE; 20.04.1998 TARİH VE 167 SAYILI URLA-BELEDİYE MECLİS KARARI İLE ONANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ URLA REVİZYON İMAR PLANININ LEJANTI- İMAR VE YAPILANMA KOŞULLARI(28.MADDESİNDEKİ TARIM KONUTLARI(TK 1, TK 2) VE BOŞ ALANLAR HÜKMÜNDE YER ALAN "BOŞ ALANLAR" İFADESİ VE "C" FIKRASI HARİÇ OLMAK ÜZERE) GEÇERLİDİR.

Ş.B'nin 17.04.2015 tarih ve 05.446 sayılı Kararı

"İmar Kanunu'nun 18. maddesinin uygulanmasının mümkün olmadığı hallerde veya uygulaması tamamlanmış alanlarda, meri imar planındaki belediye hizmet alanı, Resmi kurum alanı gibi kullanımlar ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 Tablosunda yer alan kamu tarafından hizmet sağlanan sosyal ve teknik altyapı alanlarında birden fazla parsel bulunması ve her parselin ayrı ayrı yörenin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları ile parsellerin bahçe mesafeleri de dikkate alınarak müstakil inşaatı elverişli yapılanma şartlarını sağlamanın halinde, yatırımı gerçekleştirecek ilgili bakanlığın ve/veya kurumun yatırım programında olması ve /veya ilgili yatırımcı kurumun da uygun görüşünün alınması şartıyla tevhid yapılmadan parsel bazında uygulama yapılabilir."

LEJANT

Genelkurum Revizyon İmar Planı

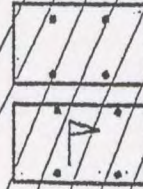
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

C. MÜHÜRÜ KEİM KEİM *Keim*
S. YERİNDİ O. HON KAT. HON KAT. *Keim*

68 200

Müteahhid
Yerimot

Aziz KOCAOĞLU
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı



KÜLTÜREL TESİSLER ALANI

SPOR ALANLARI

TK23
6215
1344

İmar Kanunu'nun 18. maddesinin uygulanmasının mümkün olmadığı hallerde veya uygulaması tamamlanmış alanlarda, meri imar planındaki Belediye hizmet alanı, Resmi kurum alanı gibi kullarımlar ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 Tablosunda yer alan kamu tarafından hizmet sağlanan sosyal ve teknik altyapı alanlarında birden fazla parsel bulunması ve her parselin ayrı ayrı yörenin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları ile parsellerin bahçe mesafeleri de dikkate alınarak müstakıl inşaat elverişli yapılanma şartlarını sağlaması halinde, yatırımı gerçekleştirecek ilgili bakanlığın ve/veya kurumun yatırım programında olması ve/veya ilgili yatırımcı kurumun da uygun görüşünün alınması şartıyla tevhid yapılmadan parsel bazında uygulama yapılabilir.

~~KAMUSAL EĞİTİM~~
~~ALANLARI" VB. Dİ~~
~~FAZLA PARSEL Bİ~~
~~YAPILANMA ŞAR~~
~~YAPILMADAN PAR~~

63.B Meclis'in 12.01.2015 tarih ve 05.445 sayılı Kararı
Zaten (2. Etap)

485 794.69

485 800

485 900

486 000

L17-

1/

4 246 431 35

17. "KAMUSAL EĞİTİM ALANLARI", "KAMUSAL SAĞLIK TESİSİ ALANLARI" VB. DİĞER KAMUSAL YAPILAŞMALARDA BİRDEN FAZLA PARSEL BULUNMASI VE HER PARSELİN AYRI AYRI YAPILANMA ŞARTLARINI SAĞLAMASININ HALİNDE TEVHİD YAPILMADAN PARSEL BAZINDA UYGULAMA YAPILABİLİR.

PLAN MÜELLİFİ
TH&İDİL LTD.ŞTİ.
C.BARAN İDİL

İmar Kanunu'nun 18. maddesinin uygulanmasının mümkün olmadığı hallerde veya uygulaması tamamlanmış alanlarda, meri imar planındaki Belediye hizmet alanı, Resmi kurum alanı gibi kullanımlar ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 Tablosunda yeralan kamu tarafından hizmet sağlanan sosyal ve teknik altyapı alanlarında birden fazla parsel bulunması ve her parselin ayrı ayrı yörenin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları ile parsellerin bahçe mesafeleri de dikkate alınarak müstakil inşaata elverişli yapılanma şartlarını sağlaması halinde, yatırımı gerçekleştirecek, ilgili bakanlığın ve/veya kurumun yatırım programında olması ve/veya ilgili yatırımcı kurumun da uygun görüşünün alınması şartıyla tevhid yapılmadan parsel bazında uygulama yapılabilir.

B.Ş.B Meclisinin 17.04.2015 tarih ve 03.444 Sayılı Kararı

2.TABAN ALANI – EMSAL ALANI (İNŞAAT ALANI) : TABAN ALANI, EMSAL ALANI VE İNŞAAT ALANINA DAHİL OLAN YAPILARIN ALAN BÜYÜKLÜKLERİ YÜRÜRLÜKTE BULUNAN İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE HESAPLANIR.

BSB 25.10.2013 Tarih ve 05.1310 sayılı karar

2.TABAN ALANI, TABAN ALANI KAT SAYISI (T.AKS), KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS) (EMSAL), YAPI İNŞAAT ALANINA İLİŞKİN YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDEKİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

2.TABAN ALANI – EMSAL ALANI (İNŞAAT ALANI) : TABAN ALANI, EMSAL ALANI VE İNŞAAT ALANINA DAHİL OLAN YAPILARIN ALAN BÜYÜKLÜKLERİ YÜRÜRLÜKTE BULUNAN İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE HESAPLANIR.

BSB 25.10.2013 Tarih ve 05.1310 sayılı karar

2. TABAN ALANI, TABAN ALANI KAT SAYISI (T.AKS), KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS) (EMSAL), YAPI İNŞAAT ALANINA İLİŞKİN YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDEKİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

8
9
1
1

"a.ÖZEL EĞİTİM ALANLARI, KAMUSAL EĞİTİM ALANLARI, SAĞLIK
TESİSLERİ VB. DİĞER KAMUSAL YAPILAŞMALARDA" $\rightarrow$ B.28 Mec: 12.12.2016 tarih 05.12593a

E=1.00
MAKSİMUM ~~E=1.50~~ OLMAK ÜZERE $\overline{H=3 \text{ KATI}}$ (1.1) SMAMAK KAYDI İLE
AVAN PROJENİN ON ONAYI YAPILARAK UYGULAMA YAPILMASI
GEREKMEKTEDİR." B.28 Meclisinin 09.07.2012 tarih ve 05.676 Sayılı Kararı

11. **YOL VE KAVŞAKLAR** : PLANDA Kİ OTOPARKLARLA, MOTORLU TAŞIT YOLLARINDAKİ KAVŞAK VE TROTUVAR ÇİZİMLERİ KESİN (UYGULANACAK) PROJE GÖSTERİMLERİ DEĞİLDİR. BU NEDENLE, ALT ÖLÇEKLERDEKİ PROJE ÇALIŞMALARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. TARIM ALANLARINDA Kİ MOTORLU TAŞIT YOLLARINDA İSE; TROTUVAR GÖSTERİMİ SEMBOLİK OLUP, TAŞIT YOLU BU PROFİLLER İÇİNDE ÖNCELİKLE VARSA, AĞAÇLARI KORUYACAK, SU VE SEL KANALLARINI İÇERECEK BİÇİMDE ŞEKİLLENDİRİLİR. GERİ KALAN ALANDA EN AZ BİR YÖNDE VE GENİŞLİĞİ min. 1.5 m.LİK TROTUVAR DÜZENLENEBİLİR.
12. **7 METRE VE DAHA DAR YAYA YOLLARINDA** Kİ DETAY DÜZENLEMELERİNDE, EĞER BU YOLDAN MAHREÇ ALAN PARSEL VAR İSE, EN AZ 4 METRELİK BİR KISIM, GEREĞİNDE MOTORLU TAŞIT SERVİSİ İÇİN AYRILACAKTIR. BU 'YOLLAR'A TAŞIT GİRİŞİ TEK YÖNLÜ OLACAK VE 50 METRE UZAKLIKTA OTOPARK OLAN KESİMLERDE YOLA PARK YAPILMAYACAKTIR. AYRICA BU YOLLARDA TROTUVAR YAPILMAYACAK, ANCAK ÇEVRE YAPILARA SU BASKINI (SEL) VARSA 75 cm.'İ AŞMAYAN TROTUVAR YAPILABİLECEKTİR.
13. **10 METRE VE DAHA GENİŞ YAYA YOLLARININ** PEYZAJINDA EĞER BU YOLDAN MAHREÇ ALAN PARSELLER VAR İSE, DÜZENLEME İLGİLİ PARSELE GEREĞİNDE SERVİS OLANAĞI SAĞLIYACAK ŞEKİLDE YAPILACAKTIR.
14. **KIYI REKREASYON BANDI OLARAK** GÖSTERİLEN YAYA ŞERİTLERİ PLANDA SEMBOLİK OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BU ALANLAR "PEYZAJ UYGULAMA PROJELERİNE" GÖRE ŞEKİLLENECEKTİR.

15. **ÇOK AMAÇLI MEYDANLAR**, DAHA ALT ÖLÇEKTEKİ (1/500, 1/200 VB.) PROJELERE GÖRE YAPILACAK OLUP, GEREKTİĞİNDE OTOPARK, ÇOCUK OYUN ALANI VE KALICI TESİS İÇERMİYEN PAZAR YERİ OLARAK KULLANILABİLİR.
16. **AĞAÇLIK VE AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR**, AĞAÇLIK VE AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR, ORMAN MÜLKİYETİNDE OLMAYAN KAMU VE BELEDİYE ALANLARIDIR. BU ALANLARDA, REKREASYON VE BAKIM HİZMETİ İÇİN AZAMI $E= 0.05$ 'İ VE AZAMI YÜKSEKLİĞİ $h= 5$ METRE'Yİ GEÇMEYEN HİZMET TESİSLERİ YER ALABİLİR.

PLAN MÜELLİFİ
TH&İDİL LTD.ŞTİ.
C.BARAN İDİL

