ÇİFTLİKKÖY (YALOVA) SAHİL MAHALLESİ 1. VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI
1/1.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

MÜLKİYET HATTI

KORUNACAK ALANLAR

A1 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

A3 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

ANIT TESCİLLİ ANIT YAPI (KARA KİLİSE)

KORUMA ALANI (DUVAR KALINTISI)

CEPHE ÇİZGİLERİ

KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ

DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

ALAN KULLANIMLARI

KONUT ALANLARI

YERLEŞİK KONUT ALANLARI

YAPI DÜZENİ

A 5/4/3: ÖN BAHÇE MESAFESİ, KAT ADEDİ, YAN BAHÇE MESAFESİ

0.40 / 1.60: TABAN ALANI KATSAYISI, KAT ALANI KATSAYISI

YAPI DÜZENİ
A - AYRIK NİZAM

E:........: YAPI EMSALİ
Yençok: ....: MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ / KATI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCK TİCARET - KONUT ALANI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR

KIYI KENAR ÇİZGİSİ

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

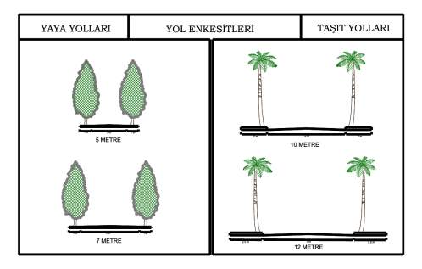
ÖNLEMLİ ALAN / FORMASYON SINIRI

ÖA.1.1 ÖNLEMLİ ALAN 1.1

KARAYOLLARI

15⁰⁰ 12⁰⁰ 10⁰⁰ TAŞIT YOLU

7⁰⁰ 5⁰⁰ YAYA YOLU



Çiftlikköy (Yalova) Sahil Mahallesi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Hükümleri

1. Amaç

Planlama Alanı Sınırları İçinde Kalan Ve 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Uyarınca Belirlenmiş Olan;

- 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Yer Alan Kültür Varlıklarının Ve Geleneksel Dokunun Sürdürülebilirlik İlkesi Doğrultusunda Korunması, Yaşatılması Ve Gelecek Nesillere Aktarılması,
- Planlama Alanının Tarihi, Kültürel Ve Arkeolojik Özellikleri Dolayısıyla Sahip Olduğu Potansiyellerin Değerlendirilerek Yerleşimin Sosyo-Ekonomik Durumu Ve Fiziksel Yapısının İyileştirilmesi,
- 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında Dokuya Uyumlu Yapısal Ve Mekânsal Gelişmeyi Sağlayacak Kararların Üretilmesi; Alanın Öneminin Ortaya Konulması Amaçlanmıştır.

2. Kapsam

Koruma Amaçlı İmar Planı (KAİP), Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Tarafından 12.10.2016 tarih ve 2692 sayılı kararı ile nihai şekline ulaşan 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nın kıyı kenar çizgisinin kara tarafında kalan kısmı, 25.08.2022 tarih ve 6024 sayılı kararı ile belirlenen 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve 21.08.2024 tarih ve 7340 sayılı kararı ile belirlenen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanını Kapsamaktadır.

3. Tanımlar

3.1. Belediye
Çiftlikköy Belediye Başkanlığıdır.

3.2. Koruma Bölge Kurulu
Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'dur.

3.3. Koruma Uygulama Ve Denetim Bürosu (KUDEB)
"Koruma, Uygulama Ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul Ve Esaslarına Dair Yönetmelik" Hükümleri Çerçevesinde Çiftlikköy Belediyesi Veya Yalova İl Özel İdaresi Bünyesinde Kurulabilecek Olan, İlgili Mevzuatta Yetki Ve Görevleri Tanımlanmış Olan Birimdir.

3.4. Plan
1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanını Kapsayan Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'dır.

3.5. Arkeolojik Sit
İnsanlığın Varoluşundan Günümüze Kadar Ulaşan Eski Uygarlıkların Yer Altında, Yer Üstünde Ve Su Altındaki Ürünlerini, Yaşadıkları Devirlerin Sosyal, Ekonomik Ve Kültürel Özelliklerini Yansıtan Her Türlü Kültür Varlığının Yer Aldığı Yerleşmeler Ve Alanlardır.

3.6. Korunma Alanı
Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Muhafazaları Veya Tarihi Çevre İçinde Korunmalarında Etkinlik Taşıyan Korunması Zorunlu Olan Alandır.

3.7. Tescilli Yapı
Taşınmaz Kültür Varlıklarından Korunması Gerekli Olanların Koruma Kurulu Kararıyla Tescillenmiş Olan Yapılardır.

3.8. Tescilli Parsel
2863 Sayılı Kanun Kapsamında Koruma Bölge Kurulu Kararıyla Tescillenmiş Taşınmaz Kültür Varlığı Yapının Yer Aldığı Parseldir.

3.9. Taşınmaz Kültür Varlığı Yapılar
Yapılar, Kendi Başlarına Bir Tarihi Ve Estetik Değer Taşımaları Ya Da Kentlerin Tarihi Kimliğini Oluşturan Kentsel Sitler, Sokaklar Ve Siluetlerin Ögeleri Olarak İki Gruba Ayrılmıştır:

1.Grup Yapılar (Anıtsal Yapılar): Toplumun Maddi Tarihini Oluşturan Kültür Verileri İçinde Tarihsel, Simgesel, Anı Ve Estetik Nitelikleriyle Korunması Zorunlu Yapılardır.

2.Grup Yapılar (Sivil Mimarlık Örnekleri): Kent Ve Çevre Kimliğine Katkıda Bulunan Kültür Varlığı Niteliğindeki Yöresel Yaşam Biçimini Yansıtan Yapılardır.

3.10. İlke Kararları
Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu (KTVKYK) Tarafından Alınmış Olan Ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu (KVKYK) Tarafından Alınacak Olan, Uygulamayı Yönlendirici Ve Bağlayıcı Nitelikte Olan Kararlardır.

3.11. Tescilli Yapı Ve Parsel Müdahale Biçimleri
Korunacak Yapılarda Her Yapının Kendine Özgü Koşullarına Göre Saptanacak Müdahalelerdir.

3.11.1. Tadilat Ve Tamirat

Yapıların Yaşamını Sürdürmeyi Amaçlayan;

a) 3/5/1985 Tarihli Ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Uyarınca Ruhsata Tabi Olmayan: Derz, İç Ve Dış Sıva, Boya, Badana, Oluk, Dere, Doğrama, Döşeme İle Mimari Öge Olarak Ve Sanat Tarihi Açısından Özellik Arz Etmeyen Tavan Kaplamaları, Elektrik Ve Sıhhi Tesisat Tamirleri İle Çatı Onarımı Ve Kiremit Aktarılması Ve Yörenin Özelliğine Göre Belediyelerce Hazırlanacak İmar Yönetmeliklerinde Belirtilecek Taşıyıcı Unsuru Etkilemeyen Müdahaleleri,

b) (A) Bendinde Belirtilen Müdahaleler Sırasında Yapıdaki Ahşap, Madeni, Pişmiş Toprak, Taş Gibi Çürüyen Ya Da Bozularak Eksilen Mimari Öğelerin Özgün Biçimlerine Uygun Olarak Aynı Malzeme İle Değiştirilmesini, Bozulan İç Ve Dış Sıvaların, Kaplamaların, Renk Ve Malzeme Uyumu Sağlanarak Özgün Biçimlerine Uygun Olarak Yenilenmesini, Kapsar.

3.11.2. Esaslı Onarım (Restorasyon)

Tadilat Ve Tamirat Dışında Kalan Ve Bilimsel Esaslara Göre Hazırlanmış Rölöve, Restitüsyon Ve Restorasyon Projelerine Dayalı Uygulamalardır.

3.11.3. Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon)

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı Olarak Tescil Edilen Ve Tescil Edilmesine İlişkin Gerekli Özellikleri Taşımasına Rağmen Elde Olmayan Sebeplerle Tescili Yapılmamış Ve /Veya Herhangi Bir Nedenle Yitirilmiş Olan Yapının, Gerek Kültür Varlığı Niteliği, Gerekse Kültürel Çevreye Olan Tarihsel Katkıları Açısından, Eldeki Mevcut Belgelerden (Yapı Kalıntısı, Rölöve, Fotoğraf, Her Türlü Özgün Yazılı - Sözlü, Görsel Arşiv Belgesi Vb.) Yararlanmak Yoluyla Kendi Parseli İçinde Ve Daha Önce Bulunduğu Yapı Oturum Alanında, Eski Cephe Özelliğinde, Aynı Kütle Ve Gabaride, Özgün Plan Şeması, Malzeme Ve Yapım Tekniği Kullanılarak, Kapsamlı Restitüsyon Etüdüne Dayalı Olarak Yeniden Yapılmasıdır.

3.12. Rölöve
Yapının Ya Da Yapı Grubunun Tümünün Ya Da Bir Bölümünün Mevcut Durumunun Belli Ölçeklerde Anlatılması İçin Hazırlanan Ve Herhangi Bir Yorum Ya Da Değerlendirme İçermeyen Çizimsel Belgelerdir.

Rölöve Raporu: Yapının Mevcut Durumunu Yazınsal Olarak Anlatan Belgedir.

Rölöve Analizi: Yapıda Kullanılan Malzeme, Yapım Tekniği, Strüktürel Özellikler, Strüktür Ve Malzemeye Yönelik Bozulma Ve Deformasyonların, Rölöve Projeleri Üzerinde Ayrı Ayrı Ve Haritalama Yöntemi İle Gösterildiği Çizimsel Belgelerdir.

Rölöve Analiz Raporu: Yapıda Kullanılan Malzeme, Yapım Tekniği, Strüktürel Özellikler, Strüktür Ve Malzemeye Yönelik Bozulma Ve Deformasyonların Yazınsal Olarak Anlatan Ve Rölöve Analiz Projelerine Gerekli Referansları Veren Belgedir.

3.13. Restitüsyon
Bir Taşınmaz Kültür Varlığının Zaman İçinde Geçirdiği Müdahaleleri Dönemleyen Ve İlk Yapıldığı Ya Da Belli Bir Dönemdeki Durumunun Belirlenmesi İçin Gerçekleştirilen; Tarihi Araştırma Ve Karşılaştırmalı Çalışma Tekniklerinin Kullanıldığı Yazılı, Çizili Ve Görsel Belge İçeren Etütlerdir.

3.14. Restorasyon Projesi
Yapının Mevcut Durumunun Belgelenmesinden Sonra, Sorunların Saptanarak Potansiyel Ve Yeni Kullanım Olanaklarının Araştırılması, Onarıma Yönelik Temel Yaklaşım Ve Müdahale Biçimlerinin Belirlenmesi İle Yeni Kullanımın Gerektirdiği Müdahalelerin Rapor, Ölçülü Ve Ölçekli Çizimlerle Anlatımıdır.

3.15. Taban Alanı Kat Sayısı (Taks)
Taban Alanının İmar Parseli Alanına Oranıdır.

3.16. Kat Alanı Kat Sayısı (Kaks)
Yapının Katlar Alanı Toplamının İmar Parseli Alanına Oranından Elde Edilen Sayıdır.

4. Genel Hükümler

4.1. Çiftlikköy (Yalova) Sahil Mahallesi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan Hükümleri, Plan Açıklama Raporu Bir Bütündür.

4.2. Plan Ve Plan Hükümlerinde Belirtilmeyen Hususlarda; 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Ve İlgili Yönetmelikler, Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Cumhurbaşkanlığı 1 Nolu Kararnamesi Ve Bu Kanunlara Dayanılarak Çıkarılan Yönetmelikler İle İlgili Diğer Mevzuat Hükümleri Geçerlidir.

4.3. Plan Ve Plan Uygulama Hükümleri İle Planın Uygulanması Esnasında Yürürlükte Bulunan İlke Kararları, Kanun Ve Yönetmelik Hükümlerine Aykırı Uygulama Yapılamaz.

4.4. Planda Gösterilen Korunması Gerekli Kültür Varlığı Parsellerde İlgili Koruma Kurulu Kararı İle Uygulama Yapılır.

4.5. Planlama Alanı 1. Derece Deprem Bölgesinde Yer Aldığından, Bu Alanda Yapılacak Yapılarda 14.07.2007 Tarih Ve 26582 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanarak Yürürlüğe Giren "Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" Hükümlerine Uyulacaktır.

4.6. 11.07.1992 Tarih Ve 21281 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanarak Yürürlüğe Giren 3621 Sayılı "Kıyı Kanunu" Ve İlgili Mevzuat Hükümlerine Uyulacaktır.

4.7. 26.07.2005 Tarih Ve 25887 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanarak Yürürlüğe Giren "Koruma Amaçlı İmar Planları Ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelik" İn 6. Maddesi G Bendinde Belirtiği Üzere; Koruma Amaçlı İmar Planının Sit Alanının Bütününü Kapsayacak Şekilde Hazırlanması Zorunludur. Planlamaya Konu 3. Derece Arkeolojik Sit Alanının, Kıyı Kenar Çizgisinin Deniz Tarafında Kalan Kısımlarının Değerlendirilmek Üzere İlgili Kuruma Gönderilmesi Gerekmektedir.

4.8. 15.05.1997 Tarih Ve 22990 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanarak Yürürlüğe Giren "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" Hükümlerine Uyulacaktır.

4.9. Planlama Alanını Kapsayan Ve Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.

5. Korumaya İlişkin Hükümleri

5.1. 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanındaki Uygulamalarda 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Ve İlgili Yönetmelikleri Geçerli Olup; Bahse Konu Alanda Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun Görüşü Alınmadan Uygulama Yapılamaz.

5.2. 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Bilimsel Çalışmalar Dışında Aynen Korunacaktır. Bu Alanlarda Kesinlikle Hiçbir Yapı Yapılamaz, Bilimsel Amaçlı Kazılar Dışında Hiçbir Kazı Yapılamaz. Ancak Resmi Ve Özel Kuruluşlarca Zorunlu Durumlarda Yapılacak Altyapı Uygulamaları Müze Müdürlüğü'nün Ve Varsa Kazı Başkanının Görüşü Doğrultusunda, Yapılacak Altyapı Çalışmasına İlişkin Koruma Kurulu'nun Uygun Görüşü İle Yapılabilir.

5.3. 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı İçinde Toprağın Sürülmesine Dayanan Tarımsal Faaliyetler Kesinlikle Yapılamaz, Ağaçlandırmaya Gidilemez, Sadece Mevcut Ağaçlardan Ürün Alınabilir.

5.4. 1. Derece Arkeolojik Sit Alanında Taş, Toprak, Kum Vb. Alınamaz, Kireç, Taş, Mermer, Kum, Maden Ocakları Açılamaz. Toprak, Cüruf, Çöp, Sanayi Atığı Vb. Malzeme Dökülemez.

5.5. 1. Derece Arkeolojik Sit Alanının Korunmasını Sağlamak Amacıyla Her Türlü Bilgi Verici Uyarı Levhasının Konulması, Koruma Önlemlerinin Koruma Kurulu'nun Görüşleri Doğrultusunda İlgili Kuruluş Ve Yerel Yönetimlerce Alınması Sağlanacaktır.

5.6. 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında Belediyesinden Yıkım İzni İstenen Yapıların Kurul İzni Alındıktan Sonra Müze Müdürlüğü Nezaretinde Olmak Kaydıyla Yıkımı Yapılabilir.

5.7. 3. Derece Arkeolojik Sit Sınırları İçinde Çiftlikköy Belediyesi Tarafından Tescilli Yapılar Ve Cephe Alan Parseller Hariç, İnşaat İzni Verilmeden Önce, Yalova Müze Müdürlüğü Uzmanları Tarafından Sondaj Kazısı Gerçekleştirilir, Sondaj Sonuçları Varsa Kazı Başkanının Görüşüyle Birlikte, Yoksa Yalova Müze Müdürlüğünce Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna İletilip Kurul Kararı Alındıktan Sonra Uygulamaya Geçilir.

5.8. Temel Kazısı Sırasında Herhangi Bir Kalıntıya Rastlanılması Halinde; Kazı Müze Müdürlüğü'nce Durdurularak Bilimsel Çalışma Yapılması Gerekli Görülüyorsa, Kazının Bilimsel Çalışma Niteliğinde Devam Etmesi Sağlanarak Kazı Sonucu Ortaya Çıkacak Yeni Veriler Işığında Söz Konusu Alanla İlgili Kararlar Koruma Kurulunca Değerlendirilecektir.

5.9. 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında, Koruma Amaçlı İmar Planının Onayından Önce Ruhsatı Almış Olan Her Türlü Yapının, Ruhsat Ve Eklerine Uygun Olarak Tamamlanmış Kısımları İskân İzni Alınabilir. Karkası Bitmemiş Kısımların Yeni Kat Düzeni Dikkate Alınarak Ruhsat Düzenlemesi Yapılıp Yapı Tamamlanarak İskân İzni Alınabilir.

5.10. 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı İçinde, Koruma Planından Önce Tamamlanan Ruhsatlı Yapıların Basit Ve Esaslı Onarımları İle İç Tadilatları Belediyesinin İzni İle Yapılabilir.

5.11. 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kalan Yalova İli Çiftlikköy İlçesi Çiftlikköy Mahallesi 280 Ada 3 Parselde Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 10.04.2012 Tarih ve 37 Sayılı İlke Kararı Kapsamında Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.01.2024 Tarih ve 6964 Sayılı Kararı doğrultunda uygulama yapılacaktır.

6. Yapılaşma Koşulları

6.1. 3. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında Taşınmaz Kültür Varlıklarının Mahiyetine Tesir Etmeyecek Şekilde İlgili Koruma Kurulundan İzin Almak Koşuluyla Birleştirme (Tevhit) Ve Ayırma (İfraz) Yapılabilir.

6.2. Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulamasına Esas Yoldan İhdas Ve Yola Terk İşlemlerinde Çiftlikköy Belediyesi Yetkilidir.

6.3. 3. Arkeolojik Sit Alanlarında Belediyesinden Yıkım İzni İstenen Yapıların, Müze Müdürlüğü Nezaretinde Olmak Kaydıyla Yıkımı Yapılabilir.

6.4. 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırları İçerisinde Müze Müdürlüğü Nezaretinde Mevcut Yapıların Yıkılarak Yeni Yapı Yapılması Veya İlave Yapı Yapılması Durumunda İnşaat İzni Verilmeden Önce Yalova Müze Müdürlüğü Uzmanları Tarafından Sondaj Kazısı Gerçekleştirilecek, Sondaj Sonuçları Bahse Konu Müze Müdürlüğünce Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna İletilip Bu Konuda Kurul Kararı Alındıktan Sonra Uygulamaya Geçilecektir.

6.5. Plan Onama Sınırları İçerisinde Yer Alan Parsellerde Kamu Adına Terk Edilmesi Gereken Alanların Kamuya Terk İşlemleri Gerçekleştirilmeden Söz Konusu Parsellerde İnşaii Ve Fiziki Hiçbir Uygulama Yapılamaz.

6.6. 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı İçinde Kadastral Mülkiyet Sınırının İmar Planı İle Çakışmaması Durumunda, Yol Güzergâhlarını Ve Genişliğini Değiştirmemek Koşuluyla, 2 Metreye Kadar Olan Sapmalar, Plan Değişikliğine Gerek Kalmaksızın Çiftlikköy Belediyesi Tarafından Düzeltilebilir.

6.7. Planlama Alanında Binalara, Binaların Cephe Aldığı Yolun Tretuvar Seviyesinden (Bordür Taşı Üst Seviyesinden) Kot Verilir. Tabii Zemin Kotu Yol Kotu Altında Olan Parsellerde, Binalara Verilecek Azami Kot Parselin Cephe Aldığı Yol Hizasındaki En Yüksek Tretuvar Seviyesidir. Kot Alma Biçimini Değiştirmek Amacıyla Kazı Dolgu Ve Yarma Yapılamaz.

6.8. Planda Belirlenen Taks/Kaks Değerlerine Uyulacaktır. Kapalı Çıkmalar Emsal Değerine Dahil Edilir.

6.9. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine Göre Ayrık Nizam Cephe Şartlarını Sağlamayan Parsellerde, Koruma Kurulu Görüşü İle İkili-Üçlü Blok Düzenlemesi Yapılabilir.

6.10. 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında Ruhsata Esas Olmak Üzere, Parsel Bazında Belediyenin Uygun Göreceği 15 M. İle 20 M. Derinliğinde Sondaj, Sismik Ve Resistivite Çalışmalarını Kapsayan Zemin Etüdü Yapılmadan Ruhsatlandırma Ve Uygulama Yapılamaz.

6.11. Bu Planın Onay Tarihinden Önce Ruhsat Almış, Ancak Süresi İçinde İnşaatına Başlanmamış Ya Da Ruhsatını Yasal Süre İçinde Yenilememiş Parsellerde, Ruhsatlandırma Çalışmaları Yeni Plan Şartları Doğrultusunda Yeniden Düzenlenecektir.

6.12. Planlama Alanında Yapılacak Yapılarda Çatı Biçimi Kırma Çatı Olup, Zorunlu Hallerde Farklı Çatı Biçimi Koruma Kurulu Onayı İle Yapılabilir.

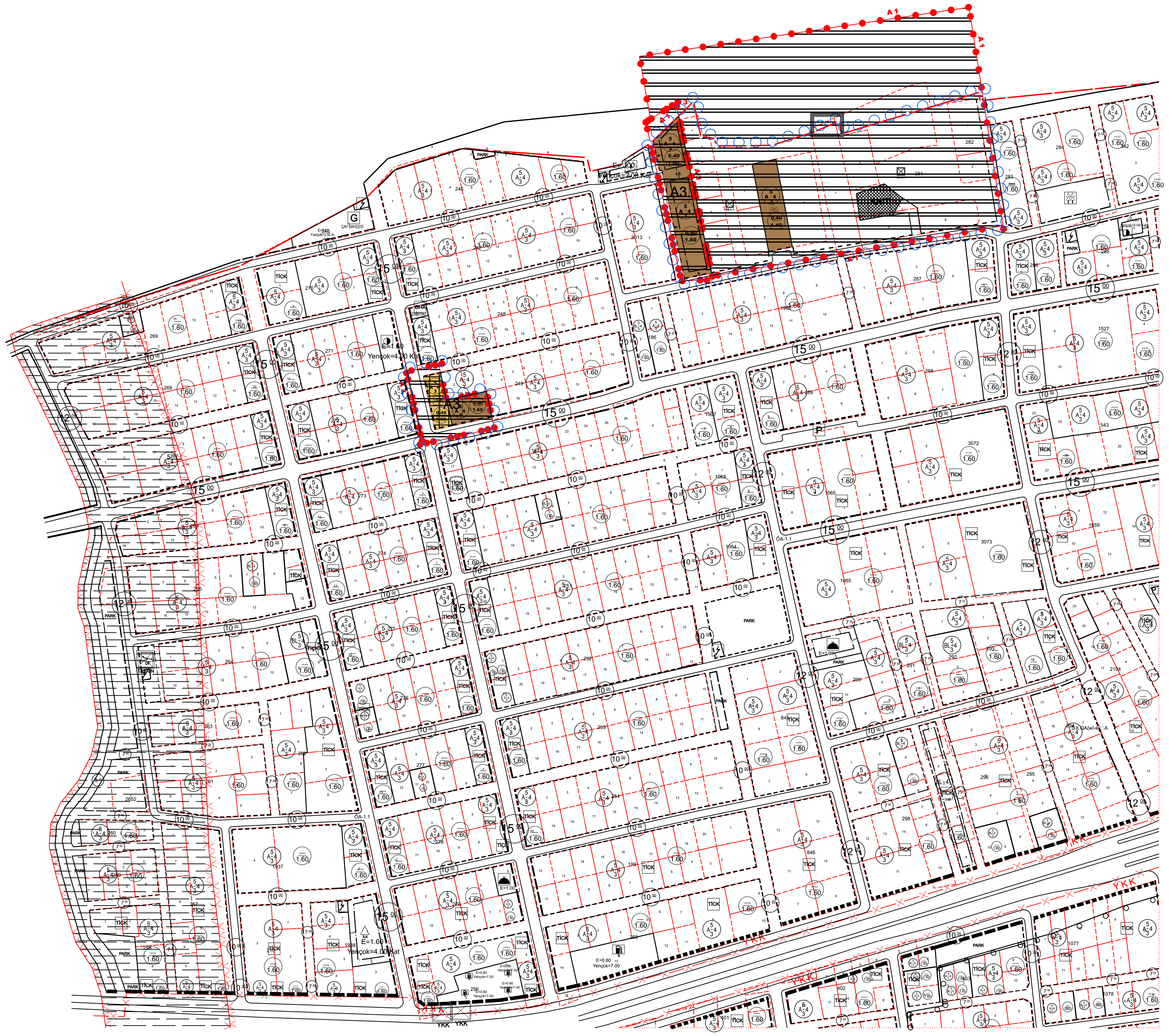
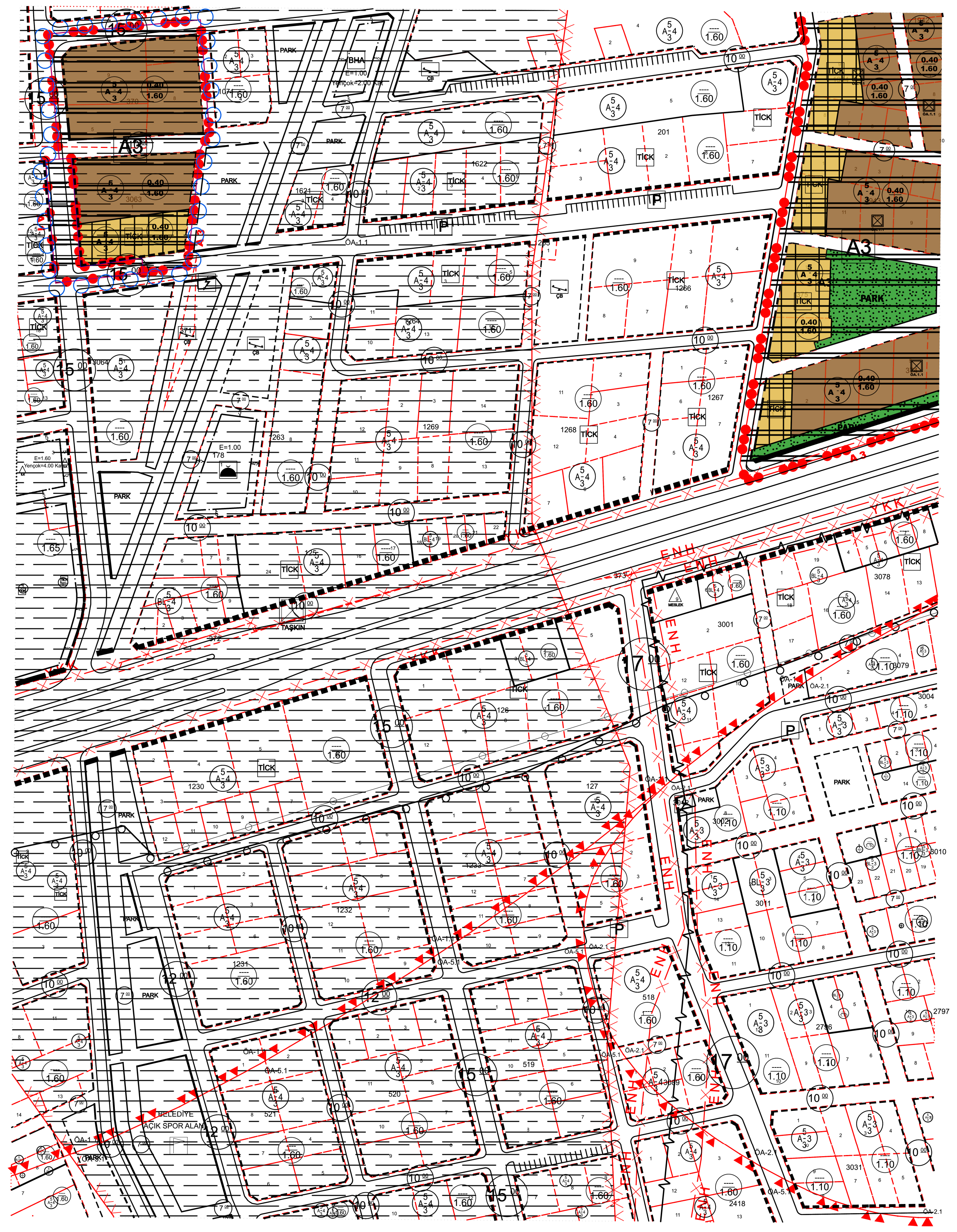
6.13. Yapılaşmada Hiçbir Surette Tekil Temel Kullanılamaz.

6.14. Ada Bazındaki Mevcut Oluşuma Göre Arka Bahçe Mesafelerinin Belirlenmesinde Belediye Yetkilidir. Arka Bahçe Mesafesi Yerleşik Konut Alanlarında 2 Metrenin, Gelişme Konut Alanlarında Da 3 Metrenin Altına Düşemez. Mevcut Yapılaşmanın Olmadığı Adalarda Uygulama Yönetmelik Şartlarına Göre Yapılacaktır.

6.15. İmar Adalarında Köşe Parsellerde Arka Bahçe Mesafesi Aranmaz. Yol Cepheleri Haricinde Komşu Parseller İçin Belirlenen Yan Bahçe Mesafelerine Göre Uygulama Yapılır.

6.16. Ön Bahçe Mesafesine Uyularak 1.50 Metreyi Geçmeyen Kapalı Çıkma, Açık Çıkma Ve Tabii Zemin Terası Yapılabilir.

6.17. 1.5 Metre Kapalı Çıkmalardan Sonra Kesinlikle Açık Çıkma Teşkili Yapılamaz, Sadece Son Katta Saçak Çıkması Yapılabilir.

6.18. Yapı Emsali Ve/Veya Yüksekliği Belirtilmeyen Kamu Kurumlarına Ait Alanlarda Yapı Yüksekliği Ve Kullanım Alanına Ait Değerler Avan Projesinde Belirlenecek Ve Belediyesinin Uygun Bulunması Halinde Uygulama Projeleri Hazırlanacaktır.