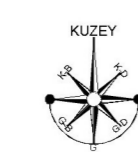
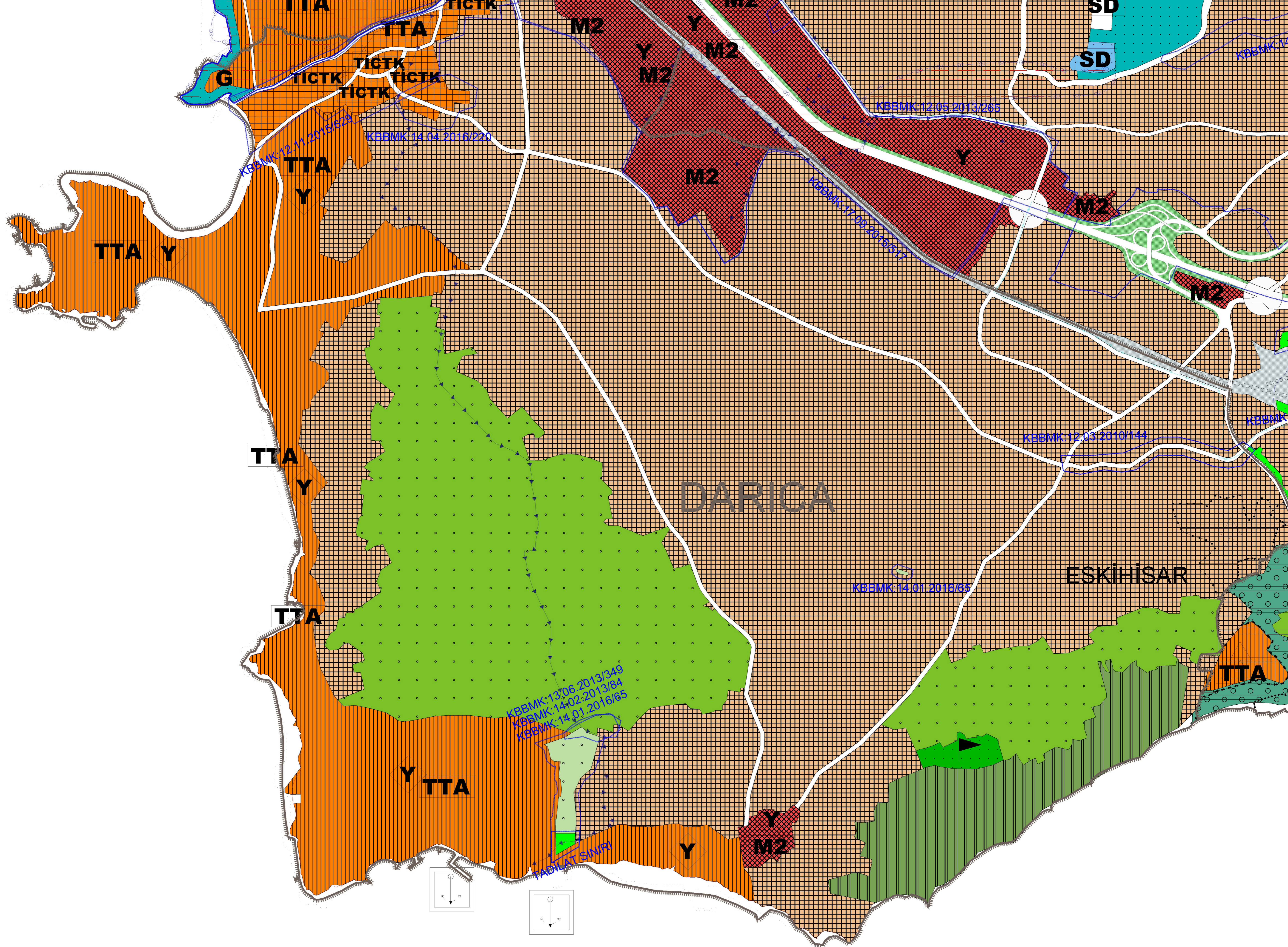


KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI GÖSTERİMİ

İDARİ SINIRLAR	MANİA PLANI
• İLÇE SINIRI	— BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI
— BELEDİYE SINIRI	— DEMİRYOLLARI KORUMA KUŞAĞI
PLANLAMA SINIRLARI	SOSYAL ALTYAPYI ALANLARI
○ PLAN ONAMA SINIRI	— EĞİTİM ALANI
— ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR	— SAĞLIK ALANI
— KİYYİ KENAR ÇİZGİSİ	— SOSYAL TESİS ALANI
KONUT ALANLARI	— KÜLTÜREL TESİS ALANI
— MEVCUT KONUT ALANI YÜKSEK	— SPOR ALANI
— MEVCUT KONUT ALANI ORTA	— İBADET ALANI
— MEVCUT KONUT ALANI DÜŞÜK	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	— PARK VE YEŞİL ALAN
— KAMU HİZMET ALANI	— REKREASYON ALANI
— BELEDİYE HİZMET ALANI	— REKREATİF ALAN
— KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	— MEZARLIK ALANI
— AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	AFET TEHLİKELİ ALANLAR
— KÜÇÜK SANAYİ ALANI	— YAPI YASAKLI ALAN
— ASKERİ ALAN	— TAŞKIN MARIJUS ALANI
— TİCARET ALANI T2	— ÖNEMLİ ALAN
— TİCARET ALANI T3	— UYGUN ALANLAR (UA)
TURİZM ALANLARI	KARAYOLLARI
— TURİZM ALANI	— 1. DERECE KENTSEL VE BÖLGESEL OTUYOLLAR (25-40)
— GÜNÜBÜRLÜK TESİS ALANI	— 2. VE 3. DERECE KENTİÇİ OTUYOLLAR (15-20)

— TÖNEL
— GENEL OTOPARK
DENİZYOLLARI
— LİMAN
ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA
— BORU HATTI (BOTAŞ)
— ENERJİ NAKİL HATTI
SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ
— KOLEKTÖR HATTI
— TEKNİK ALTYAPYI ALANI
— SU YÜZEYİ





TTA Y

TTA Y

TTA

Y TTA

DARICA

ESKIHİSAR

TTA

KBEMK:13.06.2013/349
KBEMK:14.02.2013/84
KBEMK:14.01.2016/65

KBEMK:14.01.2016/65

KBEMK:12.03.2010/144

KBEMK:12.09.2013/517

KBEMK:14.04.2016/220

KBEMK:12.11.2015/629

SD

G

TTA

Y

Y

Y

Y

M2

M2

M2

M2

Y

M2

M2

TİCTK

TİCTK

TİCTK

TİCTK

TİCTK

TİCTK

LABİLAT SINIRI

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
DARICA PLANLAMA BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1.BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLARLAR İLE KOCAELİ 2025 YILI 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.1.BU PLANDA “UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ALANIN TAMAMINDA BİR DEFADA HAZIRLANIR. PLANDA SINIRLARI ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ OLAN “UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI” AYNI ZAMANDA ALANDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASINDA DA SINIR OLARAK KULLANILIR. ANCAK UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE YAPILAŞMIŞ KIRSAL KARAKTERLİ ALANLARIN BULUNMASI DURUMUNDA ALANDA YAPILACAK OLAN 18. MADDE UYGULAMA SINIRI BELEDİYESİNCE BU DURUM GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE BELİRLENİR.

1.2.2.BU PLANDA “UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PARSEL BAZINDA MEVZİ İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.3.BU PLANDA “UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; MERİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BU PLANIN ONAYI ÖNCESİ HAZIRLANMIŞ VE ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILIP ONAYLANINCAYA KADAR GEÇERLİDİR.

1.2.4.BU PLANDA “UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMESİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.2.5.BU PLANDA “UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR. ANCAK BU PLANDA “UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALAN İÇİN ÖNERİLEN NÜFUSUN AŞILMAMASI, GELİŞME KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARİÇ, ESASTIR.

1.2.6.BU PLANDA “ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA BU PLAN İLE GETİRİLEN KULLANIM KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONLARI GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. SÖZ KONUSU ALANLARDA UYGULAMA. “YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALANLAR” PLAN HÜKMÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

1.2.7.BU PLANDA “ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA, PLANDA YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI AYNE KORUNACEKTİR. ANCAK PLAN ÜZERİNDE SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI ÇİZİLMEYİP İFADELENDİRİLEN ALANLARDA, ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMESİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.2.8.BU PLANDA “UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI” VE “ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLANDA GETİRİLMİŞ YOĞUNLUK DEĞERİ, MESKÜN KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARİÇ, ESAS ALINMAK SURETİYLE UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR.

1.2.9.BU PLANDA “UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI” VE “ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLAN ÜZERİNDE YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ YERİ VE BÜYÜKLÜĞÜ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA AYNE MUHAFAZA EDİLECEKTİR.

1.3.ÖZEL KANUNLAR İLE PLANLAMA YETKİSİ VERİLMİŞ ALANLAR, BU PLANIN PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDA TUTULMUŞTUR. SÖZ KONUSU ALANLARDA İLGİLİ KANUN HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.4.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA; PLANLAMA ALANININ AFETE UĞRAMA OLASILIĞI VE DOĞAL AFETİN BU ALANLARDA HÂLİHAZIR, DOĞAL YAPI, YATIRIM VE DEĞER DÜZEYLERİ ÜZERİNDEKİ YARATACAĞI ETKİLERİ ARAŞTIRILARAK ANILAN

BÖLGENİN RİSK DEĞERLENDİRMESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ADA DÜZENLEMELERİ VE YAPI TİPOLOJİSİ; SONDAJLI JEOLJİK ETÜTLER, AFET VE RİSK DEĞERLENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, PLANLAMA İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELERE İLAVE OLARAK YÖREYE İLİŞKİN JEOLJİK VE SİSMİK DEĞERLENDİRMELERİN, DOĞAL YAPIYA İLİŞKİN ANALİZLERİN VE GEREKLİ DİĞER DOĞAL AFET (DEPREM, YANGIN, SEL, HEYELAN,VB...) VERİLERİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

BU PLAN KAPSAMINDA KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA İLGİLİ İDARELERCE, İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU HAZIRLATILACAK VE İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAKTIR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI BU ETÜTLERE GÖRE HAZIRLANACAKTIR.

1.5.BÖLGESEL OLARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK OLAN ENERJİ, İLETİŞİM, ULAŞIM VE BENZERİ ALT YAPININ YER VE GÜZERGAH SEÇİMİNDE VE DOĞALGAZ BORU HATLARI VE TESİSLERİNDE İLGİLİ KURUMUNCA ONAYLANACAK JEOLJİK VE GEREKTİĞİNDE HAZIRLANACAK JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINA UYULARAK GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

1.6.BU PLAN ESAS ALINARAK HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA YOL GENİŞLİKLERİ AFET SONRASI TRAFİK AKIŞINI ENGELLEMeyecek BİÇİM VE GENİŞLİKTE BELİRLENECEKTİR. PLAN YAPIMINDA OLUŞTURULACAK İMAR YOLLARINDA VE YAPI YÜKSEKLİĞİ İLE İLGİLİ OLARAK YAPILACAK DEĞİŞİKLİKLERDE BİNALAR ARASINDAKİ MESAFE HİÇ BİR KOŞULDA “ $K=(H1+H2)/2+7$ “ (K:KARŞILIKLI BİNA CEPHELERİ ARASINDAKİ MESAFE (M), H1:YOLUN BİR CEPHESİNDE ÖNERİLECEK YAPININ İRTİFAI, H2:YOLUN DİĞER CEPHESİNDE ÖNERİLECEK YAPININ İRTİFAIDIR.) FORMÜLÜNDE HESAPLANACAK DEĞERİN ALTINDA OLUŞTURULAMAZ. ANCAK “UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA KIRSAL KARAKTERLİ MESKUN ALANLAR HARİÇ YAPILACAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA 10.00 M NİN ALTINDA İMAR YOLU OLUŞTURULAMAZ.

1.7.BU PLANDA GÖSTERİLEN BÖLGE PARKLARI, KENTSEL PARKLAR, FUAR ALANLARI, SPOR ALANLARI VE BENZERİ ALANLAR AFET VE KRİZ DURUMUNDA ÖNCELİKLE KENTİN YÖNETİM VE TOPLANMA İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI AMACI İLE KULLANILABİLİR, PROJELENDİRİLMESİNDE BU HUSUSLAR DİKKATE ALINACAKTIR.

1.8.TAŞKIN İHTİMALİ OLAN ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ YAPILIŞ AŞAMASINDA DEVLET SU İŞLERİNDEN TAŞKINLA İLGİLİ GÖRÜŞ ALINMASI VE BU GÖRÜŞE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.9. BU PLANDA YER ALAN ENERJİ NAKİL HATLARINDA İRTİFA HAKLARINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAKLARI İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA AYRILACAKTIR.

1.10.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULU GETİRİLMEMİŞ İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAKLARI; İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLARAK BELİRLENMİŞ BARAJ, GÖL VE GÖLETLERİN KULLANIMI VE BUNLARIN ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMALARLA İLGİLİ OLARAK, 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARIN HAZIRLANMA AŞAMASINDA “SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ” İLE YETKİ VE SORUMLULUK ALANLARINA GÖRE İSKİ “İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ”, “ATIKSULARIN KANILAZASYONA DEŞARJ YÖNETMELİĞİ” VE İSU SU HAVZALARI KORUMA YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN KOŞULLARA UYULACAKTIR. YİNE İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLAN BARAJ, GÖL VE GÖLETLERİN ÇEVRESİNDEN GEÇİRİLMİŞ KORUMA KUŞAKLARI VE BU KUŞAKLAR İÇİNDE TANIMLANACAK KULLANIMLARLA İLGİLİ OLARAK ADI GEÇEN YÖNETMELİK MADDELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.11.KARMA ALAN KULLANIMLARI: (TİCK) TİCARET-KONUT ALANI, (TİCT) TİCARET-TURİZM ALANI, (TİCTK) TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARI: TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM+TİCARET, TİCARET+KONUT, TURİZM+TİCARET+KONUT KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYAHUTTA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. TİCARET+KONUT, TURİZM+TİCARET+KONUT GİBİ KONUT DA YAPILABİLEN KARMA KULLANIM ALANLARINDA KONUT VEYA YÜKSEK NİTELİKLİ KONUT YAPILABİLMESİ İÇİN KONUTUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI VE DONATI ALANLARININ KONUT KULLANIMININ GETİRECEĞİ NÜFUS YOĞUNLUĞU ÜZERİNDEN HESAP EDİLEREK BU ALANA HİZMET VERECEK ŞEKİLDE AYRILMIŞ OLMASI ŞARTTIR. BU ALANLARDA AYRICA PLAN KARARI GEREKMEDEN GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT; YURT, KURS, DERSHANE, TİCARİ KATLI OTOYOL, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR. ANCAK BU ALANLARDA KATLI OTOYOL, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILARAK KARMA KULLANIMDAN ÇIKARILMASI GEREKİR. İMAR PLANLARINDA KONUTUN YER ALDIĞI KARMA KULLANIMLARDA KONUT KULLANIM ORANININ BELİRTİLMEDİĞİ HALLERDE EN FAZLA % 30 KONUT KULLANABİLECEĞİ VARSAYILIR.

KBBMK:12.11.2015/629

2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

2.1.KONUT ALANLARI

BU PLANDA KONUT YAPIMI İÇİN AYRILAN MESKÛN KONUT ALANLARI VE KENTİN GELİSMESİ İÇİN AYRILAN GELİŞME KONUT ALANLARINDAN OLUŞAN İSKÂN ALANLARIDIR.

2.1.1.MESKÜN KONUT ALANLARI

BU PLANDA DÜŞÜK, ORTA VE YÜKSEK YOĞUNLUKTA OLMAK ÜZERE ÜÇ YOĞUNLUK DEĞERİ İÇERSİNDE GÖSTERİLEN MESKÜN KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE YER ALAN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA GEÇERLİDİR. YER ALAN YOĞUNLUK KONUT ALANLARINDA YOĞUNLUĞU ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ/REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA ANCAK SÖZ KONUSU YOĞUNLUK İLE ALANA GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLARDA AYRILMASI İLE MÜMKÜNDÜR.

MESKÜN KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YAPI YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

~~ANCAK TOPLU YAPILAŞMAYI TESHİK ETMEK AMACIYLA, AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ SEKİLİLE EMSAL ALANI ARTISINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAK SURETİYLE;~~

- ~~A) 0.50 İLE 1.00 HA ARASINDA YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 3 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~
- ~~B) 1.00 HA ÜSTÜNDE YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 5 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~YUKARIDA İFADE EDİLEN PLAN HÜKÜMLERİNE DAYANILARAK HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK TEKLİFLERİNDE UYGULAMADA DİKKATE ALINMAK ÜZERE;~~

~~i) A PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 0.50 HA, B PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 1.00 HA OLACAĞI,~~

~~ii) UYGULAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARIN OTOPARK İHTİYACININ KENDİ ALANLARI İÇERİNDE KARŞILANACAĞI HUSUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANI NOTU DÜZENLENECEKTİR.~~

~~BUNUN YANINDA A VE B PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN ALANLARI ELDE ETME ADINA İMAR YOLLARININ KALDIRILMASI SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA, SÖZ KONUSU YOLUN TERKE KONU OLUP OLMADIĞINA BAKILMAKSIZIN, KALDIRILMAK İSTENEN MİKTARI KADAR ALANIN TERKE KONU BİR KULLANIM OLARAK ÖNERİLMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK; İNŞAAT FAALİYETLERİ HENÜZ BAŞLAMIS VE EN AZ SUBASMAN SEVİYESİNE ULAŞMIŞ BİR YA DA DAHA FAZLA YAPI BULUNAN ALANLARIN TAMAMINDA HİÇBİR ŞEKİLDE A VE B PARAGRAFLARI İLE YAPILAN DÜZENLEMELER UYGULANAMAZ.~~

~~AYRICA TOPLU YAPILAŞMANIN TESHİK EDİLMESİNİN YANI SIRA RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE YIPRANMIŞ ESKİ KENT DOKULARININ MEVCUT PLAN KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE YENİLENMESİNİ TESHİK ETMEK AMACIYLA AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKİLİLE EMSAL ALANI ARTISINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DOĞRUDAN UYGULAMA (İNŞAAT RUHSATI) AŞAMASINDA KULLANILMAK ÜZERE;~~

- ~~C) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %30'U KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.10 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~
- ~~D) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %50'Sİ KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.20 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 2 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~
- ~~i) C VE D PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN UYGULAMALARA ESAS OLMAK ÜZERE İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNCE MEVCUT YAPILARIN TESPİTİ VE DEĞERLENDİRİLMESİNE YÖNELİK İSTENECEK TESPİT HARİTASI VE RAPORUNUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESPİT HARİTASI VE RAPORU İLE İLGİLİ ŞEKİL BÜYÜKŞEHİR~~

~~BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK OLUP ÇALIŞMALAR BU DOĞRULTUDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.~~

~~II) PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜ TEMİN AMAÇLI TEVHİTLERDE TEVHİT SONRASI OLUŞACAK PARSEL İÇERİSİNDE 17.08.1999 TARİHİNDEN SONRA YAPILMIŞ RUHSATLI VE İSKANLI YAPILARIN BULUNMASI DURUMUNDA YIKILMASI GEREKEN YAPI MİKTARINDAN SAYILMAMAK SURETİYLE KORUNMASINDA BİR SAKINCA BULUNMAMAKTADIR.~~

~~III) C VE D PARAGRAFINDA YAPILACAK DÜZENLEMELER 17.07.2014 TARİHİNDEN ÖNCE YAPILAN ADALAR İÇİN GEÇERLİDİR. AYRICA SÖZ KONUSU PARAGRAFLARDA YAPILAN DÜZENLEME SONRASI ARTTIRILAN KAT YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENDİĞİ ŞEKLİYLE ARTTIRILIR.~~

MESKÛN KONUT ALANLARINDA GENİŞLİĞİ 10.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN ÜSTÜ KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA DÜKKÂN, KUAFÖR, MUAYENEHANE, LOKANTA VE SİHHİ MÜESSESELER YAPILABİLİR. BU FONKSİYONLAR VERİLİRKEN SES, GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEMESİ VE İMALATHANE FONKSİYONU İÇERMESİ ÖN KOSULU ARANACAKTIR. KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 10.00 M NİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARIDA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR

KBBMK:16.02.2012/88

KBBMK:14.06.2012/351

KBBMK:17.07.2014/456

KBBMK:14.07.2015/419

2.1.2.GELİŞME KONUT ALANLARI

BU PLANDA GELİŞME KONUT ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA, AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA PLAN GÖSTERİMİNDE YER ALAN NÜFUS MİKTARI ESAS ALINMAK SURETİYLE UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOGRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR.

GELİŞME KONUT ALANLARINDA PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMESİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOGRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

GELİŞME KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

ANCAK TOPLU YAPILAŞMAYI TESVİK ETMEK AMACIYLA EN AZ 1 HA LIK ALANDA UYGULAMA YAPMAK KOSULUYLA İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAK SURETİYLE EMSAL DEĞERİ 0.10 ARTIRILABİLİR.

GELİŞME KONUT ALANLARINDA GENİŞLİĞİ 15.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN ÜSTÜ KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA DÜKKÂN, KUAFÖR, MUAYENEHANE, LOKANTA VE SİHHİ MÜESSESELER YAPILABİLİR. BU FONKSİYONLAR VERİLİRKEN SES, GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEMESİ VE İMALATHANE FONKSİYONU İÇERMESİ ÖN KOSULU ARANACAKTIR. KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 15.00 M NİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARIDA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

KBBMK:16.02.2012/88

2.2. YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALANLAR (Y)

BU PLAN KAPSAMINDA YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALANLAR, ÖNCELİKLE PLANLANMASI YAPILACAK ALANLAR OLUP, (Y) GÖSTERİMİ İLE İFADELENDİRİLMİŞTİR. (Y) GÖSTERİMİ İLE İFADELENDİRİLMİYEN ANCAK BU PLAN İLE MERİ İMAR PLANLARINDAN FARKLI KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALAN KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLECEKTİR. YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALANLARDA;

A) BU PLAN İLE GETİRİLEN KULLANIM KARARI İLE OLUŞACAK YAPILAŞMAYA FONKSİYON, GÖRÜNTÜ, ÜRETİM TÜRÜ VB. ÖZELLİKLERİ İLE AYKIRI VE BU YAPILAŞMA İLE BÜTÜNLEŞME İMKANI BULAMAYAN TESİSLERİN/KULLANIMLARIN BULUNDUĞU ALANDAN TASFİYE EDİLMESİ/DÖNÜŞTÜRÜLMESİ ESASTIR. BU DURUMDA YER ALAN YAPILARIN TASFİYE EDİLME/DÖNÜŞTÜRÜLME ŞEKLİ VE ŞARTI UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI İLE BELİRLENECEKTİR.

B) BU PLAN KAPSAMINDA YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALAN OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA NAZIM İMAR PLANLARINA UYGUN

UYGULAMA İMAR PLANLARI HAZIRLANIP ONAYLANMADAN HİÇBİR ŞEKİLDE YENİ YAPI YAPILMASINA MÜSAADE EDİLMEMEYECİKTİR.

C) HİÇBİR KOŞULDA PLAN İLE GETİRİLEN KULLANIM İLE BÜTÜNLEŞME İMKANI BULUNMAYAN TESİSLERİN/KULLANIMLARIN BULUNDUĞU ALANDA FAALİYETLERİNİ SÜRDÜRMESİ KONUSUNDA ÖZELLİKLE YAPILAŞMA KOŞULLARI AÇISINDAN TEŞVİK EDİCİ DÜZENLEME YAPILMAYACAKTIR. ANCAK MEVCUT TESİSİN ÇEVRESEL AÇIDAN GEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK SURETİYLE TEKNOLOJİK OLARAK YENİLENMESİNE MÜSAADE EDİLEBİLECEKTİR.

D) BU PLAN İLE GETİRİLEN KULLANIM KARARI İLE OLUŞACAK YAPILAŞMAYA FONKSİYON, GÖRÜNTÜ, ÜRETİM TÜRÜ VB. ÖZELLİKLERİ İLE AYKIRI VE BU YAPILAŞMA İLE BÜTÜNLEŞME İMKANI BULAMAYAN TESİSLERİN/KULLANIMLARIN BULUNDUĞU ALANDAN TASFİYE EDİLMESİ/DÖNÜŞTÜRÜLMESİ ADINA YAPILACAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BU SÜRECİ HIZLANDIRACAK/TEŞVİK EDECEK DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR. AYRICA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ UYGULANMIŞ ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ DIŞINDA YENİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İMKANLAR ÖLÇÜSÜNDE BELİRLENECEK/ARANACAKTIR.

KBBMK:16.02.2012/88
KBBMK:11.07.2013/408

2.3.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.3.1.YÖNETİM MERKEZLERİ

~~KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLMESİ, TOPLUMUN İHTİYAÇLARININ GİDERİLMESİ AMACIYLA AYRILMIŞ VE KAMU KURUM VE KURULUSLARINA TAHSİS EDİLMİŞ ALANLARDIR. BU PLANDA YÖNETİM MERKEZİ OLARAK KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ ALANLARDA KAMU YÖNETİMİ HİZMETİ GÖREN KURUMLARA (VALİLİK, KAYMAKAMLIK, BELEDİYE VB.) AİT YAPI VE TESİSLERİN YER ALACAĞI ALANLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TANIMLANARAK BELİRLENECEKTİR.~~

~~BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.~~

2.3.1. BELEDİYE HİZMET ALANI

BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

2.3.2.BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARI

2.3.2. KAMU HİZMET ALANI

KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLMESİ, TOPLUMUN İHTİYAÇLARININ GİDERİLMESİ AMACIYLA AYRILMIŞ VE KAMU KURUM VE KURULUSLARINA TAHSİS EDİLMİŞ ALANLARDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.3.3.ASKERİ ALANLAR

ASKERİ ALANLARDA, 22.12.1991 TARİH VE 17552 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA KALAN ASKERİ SAHALARDA, ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİNDE, ASKERİ YASAK BÖLGELERDE VE ASKERİ HİZMETLER İÇİN KAMULAŞTIRILACAK SAHALARDA YAPILANMA KOŞULLARI İÇİN İLGİLİ KOMUTANLIĞIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

YOĞUN KENT ALANI İÇİNDE KALAN ASKERİ ALANLARDA SÜRE GELEN İŞLEVLERİN, MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN PROGRAMI DÂHİLİNDE KENT DIŞINA ÇIKARILMASI HALİNDE, BOŞALAN ALANLAR ÖNCELİKLE, SOSYAL DONATI ALAN GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAK ÜZERE KULLANILACAKTIR.

2.3.4.TALİ İŞ MERKEZLERİ (2. DERECE MERKEZLER)

2.3.4. 2. DERECE TİCARET ALANI

PLANLAMANIN DESANTRİLİZASYONU İÇİN ÖNERİLEN ~~2. DERECE TİCARET MERKEZLERİ~~ **2. DERECE TİCARET ALANLARI** HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN YOĞUNLAŞTIĞI, BÖLGESEL GEREKSİNİMLERİN KARŞILANDIĞI ALT MERKEZLERDİR.

BU MERKEZLER, BÖLGESİNDE ÖNCELİKLE KONUT, SANAYİ VE DİĞER KENTSEL KULLANIMLARA HİZMET VEREN ALANLARDIR.

BU ALANLARDA HER TÜRLÜ TİCARİ YAPILAR, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, ÜST KATLARDA KONUT ALANLARI YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

PLANDA YER ALAN TALİ İŞ MERKEZLERİ ÜZERİNDE İFADE EDİLEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ, ALANDA YER ALACAK KONUTTAN KAYNAKLANACAK OLAN YOĞUNLUĞUNUN %60 KARŞILIĞINI İFADE EDEN DEĞERDİR.

2.3.5. TALİ İŞ MERKEZLERİ (3. DERECE MERKEZLER)

2.3.5. 3. DERECE TİCARET ALANI

BU **MERKEZLER ALANLAR**, BÖLGESİNDE ÖNCELİKLE KONUT, SANAYİ VE DİĞER KENTSEL KULLANIMLARA HİZMET VEREN ALANLARDIR.

BU ALANLARDA HER TÜRLÜ TİCARİ YAPILAR, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, ÜST KATLARDA KONUT ALANLARI YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.3.6. TOPTAN TİCARET ALANLARI

BU ALANLAR ÖNCELİKLE BÖLGESİNE HİZMET GÖTÜRMEK AMACIYLA OLUŞTURULMUŞ VE İÇERİSİNDE TOPTAN SATIŞ YAPAN İŞYERLERİ İLE SEBZE-MEYVA HALLERİ, BALIK HALLERİ VB. İŞYERLERİNİN BULUNACAĞI ALANLARDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.3.7. PAZARLAMA ALANLARI

BU ALANLAR ÖNCELİKLE BÖLGESİNE HİZMET GÖTÜRMEK AMACIYLA OLUŞTURULMUŞ VE İÇERİSİNDE PERAKENDE SATIŞ YAPILAN SEMT PAZARLARININ BULUNACAĞI ALANLARDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

PLANLAMA ALANINDA CADDELER ÜZERİNDE KURULU OLAN SEMT PAZARLARI PLANDA BELİRLENEN ALANLARDA TOPLANACAKTIR. PAZARLARIN CADDE VE SOKAKLAR ÜZERİNDEN SABİT BÖLGELERE TAŞINMASI SAĞLANACAKTIR. .

2.3.8. DEPOLAMA ALANLARI (TİCARİ/SANAYİ)

SANAYİ ÜRETİMİ VE TİCARİ FAALİYET İLE İLİŞKİLİ HER TÜRLÜ ARA VE ANA MALİ DEPOLAMAK AMACIYLA AYRILAN VE DÜZENLENEN ALANLARDIR. BU ALANLARDA DEPOLAMA TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE “SAĞLIK KORUMA BANDI” BIRAKILACAKTIR.

BU ALANLARDA AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA VE STOK ALANI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI, AÇIK VE KAPALI OTOPARKLAR, GARAJLAR, ALTYAPI TESİSLERİ İLE DEPOLAMA İLE İRTİBATLI OLAN PAKETLEME VB İŞLEMLERE YÖNELİK İMALATLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN ÇEVRESİNİN AĞAÇLANDIRILMASI ZORUNLUDUR. DEPOLAMA TESİSLERİ TÜRÜ (SANAYİ VEYA TİCARİ) BULUNACAĞI ALANIN KULLANIM TÜRÜNE VE İHTİYACA GÖRE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

BU ALANLARDA 29.09.1987 GÜN VE 19589 SAYILI RESMİ GAZETE’DE YAYIMLANAN “TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELER VE AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİM, İTHAL, TAŞINMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, SATIŞI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ USUL ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜĞÜ”NDE BELİRTİLEN HER TÜRDE VE ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN MALZEMELER İÇİN DEPOLAMA TESİS BİNASI YAPILAMAZ.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.3.9. SANAYİ ALANLARI

BU PLANDA HER TÜRLÜ SANAYİ TESİSLERİ İÇİN AYRILMIŞ OLAN ALANLARDIR. BU ALAN İÇERİSİNDE AMACA GÖRE HİZMET GÖRECEK DİĞER YAPI VE TESİSLERDE YER ALABİLİR. BU ALANLARDA BENZER NİTELİKTE FAALİYET GÖSTEREN TESİSLERİN BİRARADA FAALİYET GÖSTERMESİ İÇİN ÇABA SARFEDİLECEKTİR. PLANDA YER ALAN SANAYİ ALANLARINDA, SANAYİ TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE “SAĞLIK KORUMA BANDI” BIRAKILACAKTIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN ÇEVRESİNİN AĞAÇLANDIRILMASI ZORUNLUDUR. ARITMA TESİSİ YAPILMASI YASA VE YÖNETMELİKLERDE ZORUNLU OLAN SANAYİ TESİSLERİNDE ARITMA YAPILIP DEVREYE GİRMEYEN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.3.10.KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

KÜÇÜK ÖLÇEKTE BENZER NİTELİK TAŞIYAN İMALATLAR (MARANGOZ, DEMİRCİ, OTOTAMİRCİSİ VB.) ZARARLI YAN ETKİLERİ OLMAYAN FAALİYETLER İLE EL SANATLARI BİÇİMİNDE İMALAT YAPAN İŞLETMELERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILACAK KÜÇÜK SANAYİ **SİTELERİNİN ALANLARININ** PLANLARI SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞININ KRİTERLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.3.11.KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI (KDKÇA)

BU ALANLARDA, SERVİS İSTASYONLARI (YOL GEÇİŞ İZİN BELGESİ ALINMASI, SAĞLIK KORUMA BANTLARININ SAĞLANMASI VE DİĞER FONKSİYONLARDAN AYRILMASI HALİNDE), ŞEHİRLERARASI, ULUSLARARASI TAŞIMACILIK İLE İLGİLİ KARGO, LOJİSTİK FİRMALARINA AİT TESİSLER, YANICI PARLAYICI PATLAYICI MAL İÇERMİYEN DEPOLAR, BETON SANTRALLERİ, KİRLİTİCİ ETKİSİ VE ATIĞI OLMAYAN İMALATHANELER, ÇOK KATLI MAĞAZALAR İLE BU KULLANIMLARI DESTEKLEYEN TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALACAKTIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.3.12. KENTSEL ÇALIŞMA ALANI (KÇA)

BU ALANLARDA HER TÜRLÜ TİCARİ YAPILAR, KONAKLAMA TESİSLERİ, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR VE SOSYAL TESİSLER İLE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

KBBMK:14.01.2011/36

2.4.TURİZM YERLEŞME ALANLARI

2.4.1.TURİZM TESİS ALANI

GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERCE BİRLİKTE VEYA AYRI AYRI GERÇEKLEŞTİRİLEN VE TURİZM SEKTÖRÜNDE FAALİYET GÖSTEREN TİCARİ İŞLETMELERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI CİVARIN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.4.2.GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI ALANLARI

KONAKLAMA İÇERMİYEN, KALICI OLMAYAN, TAŞINABİLİR MALZEMELERDEN YAPILMIŞ VE SADECE TURİZM AMAÇLI GEÇİCİ NİTELİKLİ GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ, EĞLENCE ALANLARI İLE ELSANATLARI VE YÖRESEL ÜRÜNLERİN SATILDIĞI TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.5.KORUMA ALANLARI

2.5.1.SİT KORUMA ALANLARI

2863/5226 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLGİLİ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ KURUL KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAK ALANLARDIR.

SİT ALANLARINDA KULLANIM KARARLARI, İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANACAK OLAN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINMAK VE BU PLANIN İLKE VE STRATEJİLERİNE AYKIRI OLMAMAK ÜZERE, BAKANLIĞIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK, KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEK VE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA KESİNLEŞECEKTİR.

2.6.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

2.6.1.TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 1. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİ KAPSAMAKTA OLUP TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

“TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN” OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA TARIM DIŞI KULLANIM AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMA, İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR İÇERİSİNDE İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDIKLI YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA, HMAX 6,50 MT (2 KAT), E:0.30 DEĞERİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 2.6.2 MADDESİNDE TANIMLANAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE “TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ” İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESİSLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BU PLANIN PLAN HÜKÜMLERİNDEN 2.6.2'DE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN DEĞERİN ALTINDA BELİRLENEMEZ.

KBBMK:15.10.2010/563

KBBMK:16.02.2012/88

2.6.2.DİĞER TARIM ALANLARI

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 3. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİN DIŞINDA KALAN “MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ” OLUP DİĞER TARIM ALANLARI OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

BU ALANDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMA, İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI (E) %5'DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA (250) M² Yİ GEÇMEMEK, SAÇAK SEVİYELERİNİN TABİİ ZEMİNDEN YÜKSEKLİĞİ (6.50) M.Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLDAN (10.00) M VE PARSEL SINIRLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ, KIR KAHVESİ, LOKANTA VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARI YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDIKLI YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA, KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILAN, KÜMES, AHIR, AĞIL, SU DEPOLARI, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI, ARI HANELER, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ VE UN DEĞİRMENLERİ GİBİ KONUT DIŞI YAPILAR, MAHREÇ ALDIĞI YOLA (10.00) M.DEN, PARSEL HUDUTLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, PARSELDE BULUNAN BÜTÜN YAPILARA AİT İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0,30'U VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (6.50) M.Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN BİRİNCİ FIKRA KOŞULLARINA UYULMAK ÜZERE YAPILACAK KONUTLA BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE DE İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.35 İ GEÇEMEZ. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE “TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ” İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR.

BU MADDEDE ANILAN YAPILAR İLGİLİ BAKANLIK VE KURULUŞLARCA HAZIRLANMIŞ BULUNAN 1/50 VEYA 1/100 ÖLÇEKLİ TİP PROJELER ÜZERİNDEN YAPILABİLİR.

DİĞER TARIM ALANLARINDA YAPILACAK İFRAZ İŞLEMLERİNDE İFRAZ SONRASI OLUŞACAK PARSELLERİN KADASTRO YOLUNA VEYA KAMU ELİNE GEÇMİŞ BİR YOLA EN AZ (25.00) M. CEPHESİ BULUNMASI ZORUNLUDUR. YENİ YERLEŞME ALANI OLUŞTURMA AMAÇLI İFRAZ İŞLEMİ YAPILAMAZ.

“2510 SAYILI İSKÂN KANUNU UYARINCA HAZIRLANAN TARIMSAL İSKAN PROJELERİ KAPSAMINDA YAPILAŞMA AMACI TAŞIMAYAN TARIMSAL AMAÇLI İFRAZLARDA YOLA CEPHE KOŞULU ARANMAZ.” TEVHİT İŞLEMLERİNDE ASGARİ BÜYÜKLÜK ŞARTI ARANMAZ.

BETON TEMEL VE ÇELİK ÇATILI SERALAR İNŞAAT ALANI KATSAYISINA TABİDİR. ANCAK BETON TEMEL VE ÇELİK ÇATILI SERALAR HİÇ BİR KOŞULDA HMAX:2.50 M YÜKSEKLİĞİ GEÇEMEZ. AYRICA SÖZ KONUSU SERALARIN YAPIMINDA PARSEL İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

BETON TEMEL VE ÇELİK ÇATI DIŞINDAKİ BASİT ÖRTÜ MAHİYETİNDEKİ SERALAR İSE YUKARIDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİ VE İNŞAAT ALANI KAT SAYISINA TABİ DEĞİLDİR.

DİĞER TARIM ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA KAMPİNG, YAYLA TURİZMİ VE İKİNCİ KONUT ALANLARI YAPIMINA YÖNELİK TALEPLERDE; KADASTRO YOLUNA CEPHE SAĞLAMAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİ ALMAK, PLANA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI HAZIRLANMAK VE ONAYLANMAK SURETİYLE, 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

DEĞİŞİKLİĞİ İLE 1/25.000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANLARI YAPILMADAN, AŞAĞIDAKİ ŞART VE KOŞULLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILABİLİR.

KAMPİNG ALANLARI: BU ALANLARDA KONAĞAMA İHTİYACININ TAŞINABİLİR YAPILARLA (ÇADIR, KARAVAN VB) SAĞLAYAN TURİZM AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR. AŞAĞIDA VERİLEN İNŞAAT ALANI KAT SAYISI DÂHİLİNDE SADECE ORTAK KULLANIMA AYRILAN; DUŞ, TUVALET, ÇAMAŞIR YIKAMA, MUTFAK, DEPO, SERVİS ÜNİTESİ, RESEPSİYON GİBİ ÜNİTELER YAPILABİLİR. BUNA GÖRE;

EN FAZLA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (E=EMSAL) :0.02
EN FAZLA İNŞAAT ALANI :100 M²
EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX) :4.50M

YAYLA TURİZMİ ALANLARI: YAYLA TURİZMİNE HİZMET EDECEK TESİSLERİN, DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN ÇÖZÜMLERLE HAZIRLANMIŞ 1/500 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANLARI, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARECE UYGUN GÖRÜLMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. YAYLA TURİZM ALANLARINDA MÜLKİYET DESENİNİN VE GELENEKSEL YAPININ KORUNMASI ESASTIR.

YAYLA ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARDA YAPILAŞMA KOŞULU;

EN FAZLA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (E=EMSAL) : 0.04
EN FAZLA İNŞAAT ALANI : 400 M²
EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX) : 6,50 M

İKİNCİ KONUT ALANLARI: İKİNCİ KONUT ALANLARINDA HAZIRLANACAK PLANLAR İLE ALANA GETİRİLECEK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN HER TÜRLÜ SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KAPSAMINDA AYRILMASI GEREKMEKTEDİR. 50 (ELLİ) HA LİK ALANDAN DAHA FAZLA BİR ALANDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENDİĞİNDE 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE 1/25.000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANLARI YAPILMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA

İMAR PLANLARI YAPILAMAZ. YAPILACAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA 5000 M² LİK ALANA 1 (BİR) KONUT GELECEK ŞEKİLDE DÜZENLEMeye GİDİLECEK OLUP, PARSELİN TÜM CEPHE HATLARINDAN 15.00 M YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ AYRILMASI ZORUNLUDUR.

EN FAZLA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (E=EMSAL) : 0.04
EN FAZLA KAT ADEDİ : 2 KAT (6.50 M)

ANCAK PLANDA İSKİ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN SU HAVZALARI İÇERİSİNDE KALAN DİĞER TARIM ALANLARINDA, YUKARIDA İFADE EDİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINDAN, İSKİ YÖNETMELİĞİNDE SU HAVZALARI İLE İLGİLİ OLARAK GETİRİLMİŞ YAPILAŞMA KOŞULLARINA AYKIRI OLAN HÜKÜMLERİ UYGULANAMAZ.

KBBMK:15.10.2010/563

KBBMK:16.02.2012/88

2.6.3.MERA ALANLARI

BU ALANLARDA 4342 SAYILI MERA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

BU PLANDA MERA ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR İÇERİSİNDE KALMAKLA BİRLİKTE KESİNLEŞMİŞ YARGI KARARLARI VE/VEYA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ İLE MERA ALANI OLMADIĞI BELGELENEN ALANLARDA, KONUMUNA GÖRE BULUNDUĞU ALANIN KULLANIM VE YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE DEĞERLENDİRME YAPILACAKTIR.

2.7.YAPI YASAĞI YA DA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR

2.7.1 JEOLJİK /JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUCUNA GÖRE BELİRLENEN ALANLAR

PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRLARI, BU PLAN İÇİN YAPTIRILAN VE AFETİŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLI GÖZLEMSEL JEOLJİK ETÜT RAPORU İLE DAHA ÖNCE FARKLI ZAMANLARDA YERLEŞİM ALANLARI İÇİN YAPTIRILMIŞ VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANMIŞ OLAN JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARININ SONUÇLARINA GÖRE BELİRLENMİŞTİR.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINA ESAS GÖZLEMSEL JEOLJİK ETÜDLER HAZIRLANIRKEN DAHA ÖNCE HAZIRLANAN VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONANMIŞ ETÜT RAPORLARININ ÇALIŞMA SINIRLARI İLE KORALE EDİLEREK, BU RAPORLARA DAYALI OLARAK YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ YAPILMIŞ SAHALAR, İNCELEME ALANI DIŞINA ALINMIŞ VE DEĞERLENDİRME DİŞİNDA TUTULMUŞTUR.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPIMI ESNASINDA ALANDA DAHA ÖNCE AYRINTILI OLARAK ETÜT YAPILMIŞ ALANLARIN DİŞİNDA KALAN ALANLARDA, AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLERİNİN YAPILMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU RAPORLAR HAZIRLANMADAN VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

DAHA ÖNCE HAZIRLANARAK İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONANMIŞ RAPORLARIN SONUÇLARI İLE İNCELEME ALANININ GÖZLEMSEL YÖNTEM KULLANILARAK ELDE EDİLEN JEOLJİK ETÜT RAPORU VERİLERİNE DAYALI OLARAK BELİRLENEN YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU 3 BAŞLIK ALTINDA DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.

AYERLEŞİME UYGUN ALANLAR: 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINA ESAS GÖZLEMSEL JEOLJİK ETÜD VE DAHA ÖNCE ONAYLI JEOLJİK ETÜD SONUÇLARINA GÖRE YERLEŞİME UYGUN OLARAK BELİRLENEN ALANLARDIR.

B)ÖNLEMLİ ALANLAR:

B) AFETE MARUZ BÖLGE: 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS GÖZLEMSEL JEOLJİK ETÜD VE DAHA ÖNCE ONAYLI JEOLJİK ETÜD SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLEREK ~~ÖNLEMLİ ALAN~~ AFETE MARUZ BÖLGE OLARAK BELİRLENEN ALANLARDIR.

C)YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR:

C) YAPI YASAKLI ALAN: /5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS GÖZLEMSEL JEOLJİK ETÜD VE DAHA ÖNCE ONAYLI JEOLJİK ETÜD SONUÇLARINA GÖRE ~~YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALAN~~ YAPI YASAKLI ALAN OLARAK BELİRLENEN ALANLARDIR.

2.7.2.İÇME SUYU HAVZALARI, YER ALTI SU KAYNAKLARI

HAVZADA YER ALAN SUYUN KONTROLÜ VE KORUNMASI AMACI İLE YÜRÜTÜLECEK FAALİYETLERDE YETKİ ALANINA GÖRE DSİ, İSKİ VE/YA İSU YETKİLİ OLACAKTIR.

YERALTI SU KAYNAKLARININ BULUNDUĞU ALANIN 50.00 M. ÇEVRESİNDE YOL DÂHİL HİÇBİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ. YERALTI SU KAYNAKLARININ BULUNDUĞU ALANIN 50.00 M. SINIRI DIŞINDA YER ALTI SU KAYNAKLARI KULLANAN TESİS TALEBİ OLMASI HALİNDE İSU, İSKİ VE/YA DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE VARSA İLGİLİ DİĞER İDARELERDEN İZİN ALINMAK VE BU KURUMLARIN TALEP EDECEĞİ İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK TESİSE AİT FİZİBİLİTE RAPORU VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI YAPTIRMAK KOŞULU İLE İZİN VERİLECEKTİR. BU ALANLARIN KULLANIMINA DÖNÜK İHTİYAÇ, İLGİLİ İDARE LERCE BELİRLENECEKTİR.

BÖLGENİN EN ÖNEMLİ EKOLJİK DEĞERLERİNİ OLUŞTURAN YER ALTI SUYU REZERVLERİ KİRLİLİK DURUMLARI İSU TARAFINDAN TAKİP EDİLEREK SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİNİN SAĞLANABİLMESİ İÇİN ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER RAPOR EDİLECEKTİR.

KBBMK:17.09.2010/500

KBBMK:15.09.2011/527

2.7.3. İSU KOLEKTÖR HATTI

SÖZ KONUSU KOLEKTÖR HATTI BOYUNCA GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENEN HER TÜRLÜ YAPILAŞMA İLE İLGİLİ OLARAK İSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR. İSU KOLEKTÖR HATTI GÜZERGAHININ 3M. ÇEVRESİNDE BELİRLENEN KORUMA HATTI BOYUNCA VE TÜNEL GİRİŞ ÇIKIŞLARINDA İSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN GÖRÜŞ ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

2.8. MADEN OCAĞI, TAŞOCAĞI YERİ, TABİ MALZEME ALANLARI

SÖZ KONUSU SAHALARDA 3213/5177 SAYILI MADEN KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ ÇERÇEVESİNDE İŞLEM GERÇEKLEŞTİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

2.9.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.9.1.AKTİF YEŞİL ALANLAR

PLANLAMA ALANINDA BİRBİRİNDEN KOPUK FONKSİYONEL OLMAYAN YAPIMI VE BAKIMI MALİYET YARATACAK YEŞİL ALANLARIN TEK BİR ALANDA TOPLANMASINA YÖNELİK KARARLAR DESTEKELENECEKTİR.

PLANLAMADA 12.M VE ÜZERİNDEKİ AKSLARDA YOL KENARI VE/YA REFÜJ AĞAÇLANDIRMASI YAPILARAK YEŞİL KORİDORLAR OLUŞTURULACAKTIR.

2.9.1.1.PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI

2.9.1.1. PARK VE YEŞİL ALAN

KENTTE YASAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARINA CEVAP VEREN ALANLARDIR. İMAR PLANINDA PARK ALANLARININ İÇERSİNDE PARK İÇİN GEREKLİ BASKA TESİSLER GÖSTERİLMEMİŞSE, BU ALANLARDA KALICI OLMAYAN, TEMELSİZ, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMELER KULLANILMASI VE BELEDİYE MECLİS KARARI ALINMASI KOSULU İLE BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLALAR, AÇIK ÇAYHANE VE WC DEN BASKA TESİS YAPILAMAZ. KALICI OLMAYAN BU YAPILARDAKİ MAKSİMUM YÜKSEKLİK H=3.00 M.Yİ VE MAKSİMUM EMSAL E=0,04'Ü ANCAK HİÇ BİR KOŞULDA TOPLAM YAPI ALANI 200 M²'Yİ GEÇEMEZ.

YAPI YASAKLI ALAN KAPSAMINDA YER ALMAYAN 5000 M² VE ÜSTÜ PARK ALANLARININ ALTI KAPALI OTOPARK ALANI OLARAK DEĞERLEDİRİLEBİLİR.

2.9.2.DİĞER YEŞİL ALANLAR

2.9.2.1. ORMAN ALANLARI

BU PLAN İLE ORMAN ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA TÜM UYGULAMALAR 6831/3373 SAYILI "ORMAN KANUNU" VE BU KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ ÇERÇEVESİNDE YAPILACAKTIR.

PLANDA HANGİ KULLANIMDA KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN ORMAN MÜLKİYETİNDE OLAN VE ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE TAHSİSİ YAPILAN ALANLAR, ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDI İLE 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ VE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN TAHSİS SÜRESİ DÂHİLİNDE TAHSİS AMACINA UYGUN OLARAK KULLANILABİLİR.

ORMAN ALANLARINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKTİRECEK FAALİYETLER İÇİN İLGİLİ BAKANLIĞIN ONAYI ALINACAKTIR.

MADEN OCAĞI İŞLETMESİ TALEPLERİNDE 2.8. MADDE DE BELİRTİLEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.

BU PLANDA ORMAN OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR İÇERİSİNDE KALMAKLA BİRLİKTE KESİNLEŞMİŞ YARGI KARARLARI VE/VEYA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ İLE ORMAN ALANI OLMADIĞI BELGELENEN ALANLARDA, TARIM VE KÖYİŞLERİ İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINMAK SURETİYLE "2.6.2.DİĞER TARIM ALANLARI" NDA İFADE EDİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

ORMAN KANUNU'NUN 2.MADDESİNİN (B) BENDİNE KONU OLAN ALANLARDA, YERLEŞİM ALANI NİTELİĞİNDEKİ ALANLAR HUKUKİ DURUMDA OLABİLECEK DEĞİŞİKLİKLERİN SONUCUNA GÖRE, ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞLERİ ALINARAK, BU PLANIN NÜFUS KABULLERİ, İLKE VE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA İNCELENEREK, BU ALANLARDA MAHKEME KARARLARI SONUCU DOĞACAK HAKLAR SAKLI KALMAK VE GEREKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN YAPILMASI KAYDIYLA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DEĞERLENDİRİLEBİLİR. TARIMSAL NİTELİK KAZANMIŞ OLAN KISIMLARDA İSE ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASINA GEREK DUYULMAKSIZIN BU PLANIN İLGİLİ HÜKÜMLERİ UYARINCA İŞLEM YAPILIR.

2.9.2.2.AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

TARIMSAL AÇIDAN MEYVELİK ALANLARI, FİDECİLİK ALANLARI İLE JEOLJİK SEBEPLER NEDENİYLE PLAN HÜKÜMLERİNDE AĞAÇLANDIRILMASI ÖNERİLEN ALANLARI KAPSAR.

JEOLJİK AÇIDAN YAPILAŞMADA SAKINCA BULUNMAYAN, **MESKÛN VE GELİŞME KONUT ALANLARI İÇERİSİNDE KALMAYAN** ALANLARDA 2.6.2. MADDEDE BELİRTİLEN PLAN HÜKÜMLERİ UYGULANIR. ANCAK **MESKÛN VE GELİŞME KONUT ALANLARI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDA 2.6.2. MADDE DE TANIMLI BARINMA AMAÇLI YAPI DIŞINDA BASKA BİR YAPI YAPILAMAZ.**

KBBMK:16.02.2012/88

2.9.2.4.FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANLARI

ULUSAL YA DA ULUSLARARASI NİTELİKTE TİCARİ MADDELERİN YA DA HİZMETLERİN PERİYODİK SÜRELİ YADA SÜRESİZ SERGİLENDİĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA KONUMLARI VE BÜYÜKLÜKLERİ VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEK PRESTİJ YAPILARI, GÖSTERİ VE SERGİ YAPILARI İLE GENİŞ SERVİS MEKÂNLARI, KONAĞLAMA TESİSLERİ, İBATDET TESİSLERİ İLE ALANDA YER ALACAK FAALİYETLERİN İHTİYACI OLAN TİCARİ FAALİYETLER YER ALABİLİR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.9.2.5. MEZARLIKLAR

İLGİLİ YASA VE YÖNETMELİKLER İLE DÜZENLEMELER ÇERÇEVESİNDE OLUŞTURULAN, İÇERİSİNDE KULLANIMIN TAMALAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN GASILHANE, MORG, İDARİ TESİS VB. TESİSLERİNDE YER ALDIĞI ALANLARDIR. SÖZ KONUSU KULLANIMIN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN TESİSLERE İLİŞKİN YAPILAR ALANIN %2 SİNDEN FAZLA OLAMAZ. YAPILACAK YAPILARIN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6.50M DİR.

2.10.KENTSEL SOSYAL ALT YAPI ALANLARI

2.10.1.İLKÖĞRETİM TESİS ALANI

~~KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YA DA KURUMLARA AİT OKUL ÖNCESİ EĞİTİM TESİSLERİ VE İLKÖĞRETİM TESİSLERİNİN YAPILACAĞI ALANLARDIR. PLANDA YERLERİ TANIMLANANLARIN DIŞINDA PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN İLKÖĞRETİM TESİS ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMESİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.~~

~~İLGİLİ ALANLARIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ YAPILMASI VE VARSAN PLANLARIN DEĞİŞTİRİLMESİ ESNASINDA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI GEREKMEKTEDİR. BU ALANLARDA YURT BİNALARI İLE KAMPUS İÇİ ZORUNLU KONAĞLAMAYA YÖNELİK LOJMAN YAPILARI DIŞINDA KONUT AMACINA YÖNELİK YAPI YAPILAMAZ.~~

~~BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.~~

2.10.2.ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI

~~KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YADA KURUMLARA AİT ORTAÖĞRETİM TESİSLERİNİN YAPILACAĞI ALANLARDIR. PLANDA YERLERİ TANIMLANANLARIN DIŞINDA PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN İLKÖĞRETİM TESİS ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.~~

~~İLGİLİ ALANLARIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ YAPILMASI VE VARSAN PLANLARIN DEĞİŞTİRİLMESİ ESNASINDA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI GEREKMEKTEDİR. BU ALANLARDA YURT BİNALARI İLE KAMPUS İÇİ ZORUNLU KONAĞLAMAYA YÖNELİK LOJMAN YAPILARI DIŞINDA KONUT AMACINA YÖNELİK YAPI YAPILAMAZ.~~

~~BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.~~

2.10.1.YÜKSEK EĞİTİM TESİSLERİ VE KAMPUS ALANLARI

2547 SAYILI YÜKSEK ÖĞRETİM KANUNU KAPSAMINDA KURULMUŞ, ALANI BELİRLENMİŞ VE BU PLAN KAPSAMINDA GÖSTERİLEN YADA HENÜZ KURULMAMIŞ VE ALANI BELLİ OLMAYAN ANCAK PLANIN HEDEF YILI İÇİN VE PLANLAMA KARARLARI AÇISINDAN KURULMASI ÖNERİLEN YÜKSEK ÖĞRETİM KURUMU ALANLARIDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.10.4.MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI

~~MESLEKİ EĞİTİM VEREN EĞİTİM TESİSLERİNE AİT YAPILARIN YER ALACAĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA YURT BİNALARI İLE KAMPUS İÇİ ZORUNLU KONAKLAMAYA YÖNELİK LOJMAN YAPILARI DIŞINDA KONUT AMACINA YÖNELİK YAPI YAPILAMAZ.~~

~~BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.~~

2.10.2. EĞİTİM ALANI

KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YA DA KURUMLARA AİT OKUL ÖNCESİ EĞİTİM TESİSLERİ, İLKÖĞRETİM TESİSLERİ, ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ VE MESLEKİ EĞİTİM VEREN EĞİTİM TESİSLERİNİN YAPILACAĞI ALANLARDIR. PLANDA YERLERİ TANIMLANANLARIN DIŞINDA PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN EĞİTİM TESİSLERİNİN OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

İLGİLİ ALANLARIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ YAPILMASI VE VARSA PLANLARIN DEĞİŞTİRİLMESİ ESNASINDA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI GEREKMEKTEDİR. BU ALANLARDA YURT BİNALARI İLE KAMPUS İÇİ ZORUNLU KONAKLAMAYA YÖNELİK LOJMAN YAPILARI DIŞINDA KONUT AMACINA YÖNELİK YAPI YAPILAMAZ.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.10.5.SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLER

~~KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YA DA KURUMLARA AİT KÜLTÜREL HİZMET BİNALARI, YURTLAR, ÇOCUK YUVALARI, YAŞLILAR BAKİMEVİ, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, KÜTÜPHANE, SİNEMA, TİYATRO, SOSYAL TESİSLER (HALI SAHA, DÜĞÜN SALONU VB.) VB. TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.~~

~~BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.~~

2.10.3. KÜLTÜREL TESİS ALANI

TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.10.4. SOSYAL TESİS ALANI

SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.10.6.SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

2.10.6. SAĞLIK ALANI

KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YA DA KURUMLARA AİT SAĞLIK OCAGI, DOĞUMEVİ, DISPANSER, POLİKLİNİK HASTAHANE VB. FONKSİYONLARDA HİZMET VERECEK TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.10.7.DİNİ TESİSLER ALANI

2.10.7. İBADET ALANI

DİNİ HİZMET YERLERİ VE MÜSTEMİLATLARINA AYRILAN ALANLARDIR. BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.10.8.KENTSEL BÖLGESEL BÜYÜK SPOR ALANLARI

~~KENTİN VE BÖLGENİN SPOR VE OYUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA KENT ÖLÇEKLERİ HİYERARSİSİNE GÖRE GEREKLİ SPOR VE OYUN ALANLARI BULUNUR. BUNLAR FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ VB. GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İHTİVA EDEN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR.~~

~~BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.~~

2.10.9.KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR ALANLARI

~~SEMT ÖLÇEĞİNDE SPOR VE OYUN ALANLARINI BARINDIRAN ALANLARDIR. SEMTİN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA 2.10.8. MADDE DE İFADE EDİLEN FAALİYETLERDEN BİRİ YADA BİR KAÇI AYNI ALAN İÇERİSİNDE YER ALIR.~~

~~BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.~~

2.10.8. SPOR ALANI

KENTİN VE BÖLGENİN SPOR VE OYUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA KENT ÖLÇEKLERİ HİYERARSİSİNE GÖRE GEREKLİ SPOR VE OYUN ALANLARI BULUNUR. BUNLAR FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ VB. GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İHTİVA EDEN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.11.KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

2.11.1.GENEL OTOPARKLAR (KAPALI VE AÇIK)

DÜZENLENDİĞİ ALANIN MEVCUT VE GELECEKTEKİ ŞARTLARI VE İHTİYAÇLARI GÖZÖNÜNDE BULUNDURULARAK OLUŞTURULAN. İHTİYACA GÖRE AÇIK, KAPALI YA DA KATLI OLARAK BELEDİYELER VEYA DİĞER KAMU KURULUŞLARI VE ÖZEL KİŞİLER TARAFINDAN YAPILAN VE İŞLETİLEN TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.11.2.TIR VE KAMYON PARKLARI

YÜK TAŞIMAK ÜZERE KULLANILAN KAMYON, RÖMARKÖR, DORSE VB. ARAÇLARIN PARK ETMESİ VE SERVİS ALMASI İÇİN OLUŞTURULMUŞ ALANLARDIR. SÖZ KONUSU ALANDA ALANI KULLANACAK ARAÇLARIN YIKAMA-YAĞLAMA VB. İHTİYAÇLARININ KARŞILANACAĞI ÜNİTELER VE BU ARAÇLARI KULLANAN PERSONELİN KONAKLAMA VB. İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ÜNİTELER İLE ALANDA GÖRÜLEN HİZMETLERE YÖNELİK İDARİ TESİS, YAZIHANE VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA ALANIN %2 SİNDEN FAZLA YAPI YAPILAMAZ. YAPILACAK YAPILARIN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6.50M DİR.

2.11.3.OTOTERMİNALLER

ŞEHİRLER ARASI YADA KIRSAL YOLCU TAŞIYAN OTOBÜS, MİDÜBÜS VB. ARAÇLARIN SEVK VE İDARE EDİLDİĞİ, YOLCU İNDİRME VE BİNDİRME HİZMETLERİNİN GÖRÜLDÜĞÜ VE BU HİZMETLERE YÖNELİK BEKLEME SALONLARI, YAZIHANELER, İDARİ TESİS, LOKANTA VB. TAMAMLAYICI TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.11.4.BAKIM, AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARI

2.11.4. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

BU PLANDA YAPILMAK İSTENECEK AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARI İLE İLGİLİ OLARAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA İZİN VERİLEMEZ.

AKARYAKIT İSTASYONLARI MEVCUT PLANLI VE RUHSATLI OLANLAR DIŞINDA ORMAN ALANLARI, ORGANİZE SANAYİ ALANLARI, KENTSEL SOSYAL TEKNİK ALANLARI DIŞINDA KALAN ALANLARDA; YER VE KONUMUNUN ÖZELLİĞİNE VE KONUSU VE İLGİ ALANINA GİREN KANUNLAR KAPSAMINDA ÖNERİLECEKTİR.

KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE “KARAYOLU TRAFİK KANUNU” VE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” VE BU KONUDAKİ YAPILANMAYA İLİŞKİN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

BELEDİYELERİN YAPIM VE BAKIM AĞINDAKİ YOLLARIN KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNDEN “GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ” ALINACAKTIR.

ALANDA EMSAL VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DÂHİLİNDE KALMAK ŞARTI İLE; BENZİN İSTASYONU, LPG İKMAL İSTASYONU, MOTEL, KAMPİNG, LOKANTA GİBİ TESİSLER İLE TEŞHİRE VE TİCARETE YÖNELİK MAĞAZALAR, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER İLE SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR. ANCAK ALANDA “LPG İKMAL İSTASYONU” İLE KALABALIK GRUPLARIN YARARLANMASINA YÖNELİK SOSYAL VE TİCARİ TESİSLER (DÜĞÜN SALONU, ÇOK AMAÇLI SALONLAR, BÜYÜK MARKETLER VB TESİSLER) HER İKİSİ BİRDEN YER ALAMAZ.

BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI;

EN FAZLA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (E=EMSAL) : 0,30

EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX) : 7.00 METRE’ DİR

KBBMK:18.02.2011/123

2.12. ÖZEL PROJE ALANI: GEREK BULUNDUĞU KONUM, GEREKSE GELİŞME VE GELİŞTİRME POTANSİYELİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK 2014-2033-2037-2038-2039-2040-2041-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049 VE 2359 NOLU İMAR ADALARINI KAPSAYACAK ŞEKİLDE SINIRLARI BELİRLENEN (KARMA KULLANIM) TURİZM+TİCARET+KONUT KULLANIMI GETİRİLEN ALANDIR. SÖZ KONUSU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI PLAN GÖSTERİMİNDE İFADE EDİLEN ALAN KULLANIM/YAPILAŞMA ORANI TABLOSUNDA VERİLEN YAPI İNŞAAT ALANLARINI GEÇMEYECEK ŞEKİLDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR. ALAN KULLANIM/YAPILAŞMA ORANI TABLOSUNDA GÖSTERİLEN SOSYAL/TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ YERLERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR. BU ALANLARDAN İMAR KANUNUNUN 18.MADDESİ ÇERÇEVESİNDE DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINDAN ELDE EDİLMESİ GEREKENLER TERK EDİLMEYEN ALANDA YAPILAŞMAYA YÖNELİK UYGULAMA YAPILAMAZ. ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINI DESTEKLEMELİK AMACIYLA BU PLAN İLE AYNI ANDA İLGİLİ BELEDİYE MECLİSİNDE KARARA BAĞLANMAK ÜZERE KENTSEL TASARIM REHBERİ VE PLANI HAZIRLANABİLİR.”

	YAPI İNŞAAT ALANI	SOSYAL ALT YAPI ALANLARI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ
TURİZM	10000m ²	ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI	23500m ²
TİCARET	86000m ²	ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI	7500m ²
KONUT	480000m ²	ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI	4000m ²
		TEKNİK ALTYAPI ALANI	2000m ²
		DİNİ TESİS ALANI	3000m ²
		PARK ALANI	53200 m ²
		SPOR TESİS ALANI	9300 m ²
TOPLAM	576000m²		102500m²

KBBMK:12.11.2015/629

KBBMK:14.04.2016/222