

BEŐIKDÜZÜ (TRABZON) İLÇE MERKEZİ ÇEŐMEÖNÜ – ADACIK MAHALLELERİ (II. ETAP) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. PLANIN KAPSAMI

A.1.1.BEŐIKDÜZÜ İLÇE MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, ÇEŐMEÖNÜ, ADACIK MAHALLELERİNİN KENTSEL YERLEŐME ALANLARINI KAPSAR.

A.1.2. BEŐIKDÜZÜ İLÇESİ II. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, GÖSTERİMİ, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR, PLANIN UYGULANMASINDA VE İMAR PLANI İLE İLGİLİ İŐLEMLERDE BU BELGELERİN TÜMÜ ESAS ALINIR.

A.1.3. BU PLANIN YÜRÜRLÜŐE GİRMESİNDEN ÖNCE BEŐIKDÜZÜ İLÇE MERKEZİNİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KAPSAMINDA OLAN, ANCAK, BU PLANDA PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDA BIRAKILAN ALANLARDA, ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARINA UYGUN İMAR PLANLARI HAZIRLANIP ONAYLANINCAYA KADAR, 1/25.000 ÖLÇEKLİ, NAZIM İMAR PLANININ “**KIRSAL YERLEŐİK ALANLAR**”A İLİŞKİN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

A.2. YASAL DÜZENLEMELER VE STANDARTLARA UYULMASI

A.2.1. BU PLAN VE NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN KONULARDA, KONU VE İLGİSİNE GÖRE; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNE, MEKANSAL PLANLAMA, İMAR, YAPILAŞMA, KIYI, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ KORUNMASI, AFETLERİN ÖNLENMESİNE İLİŞKİN İLKE VE ESASLARA, KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE KANUN, KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME, TÜZÜK, YÖNETMELİK, GENELGE, STANDART VE DİŐER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILIR.

A.2.2. PLAN ALANINDA YAPILACAK TÜM YAPILARDA, ULAŞIM, ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME UYGULAMALARINDA, PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK, ÇEVRE VE ENGELLİLER İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TARAFINDAN BELİRLENEN STANDARTLARA UYULACAKTIR.

A.2.3. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEMİŞ İSE, YAPI PROJELERİNİN HAZIRLANMASI, İNŞAAT İZİNİ YAPI KULLANMA BELGESİ VE İFRAZ-TEVHİD İŞLEMLERİ YAPILAŞMAYA İLİŞKİN PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEMEYEN İŞLEMLER VE UYGULAMALAR “PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ”NE GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLİR.

A.2.4. “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK” İLE “BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.2.5. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE 2918 SAYILI “KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU” VE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİĞE” UYULACAKTIR.

A.2.6. PLAN ALANINDA YERALAN BORU HATLARI, ENERJİ İLETİM, SU KANALLARI, KARAYOLU, DEMİRYOLU VB HATLARIN KORUMA ALANLARINDA YA DA İRTİFAK TESİS EDİLEN PARSELLERDE, BOTAŞ, TEDAŞ, DSİ, TCK, TCDA GİBİ İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN BU PARSELLERDE İNŞAAT İZİNİ VERİLMEZ.

A.2.7. BÖLGE VE BİNA OTOPARKLARI, OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.

A.2.8. KONUT, KONUT-TİCARET, TİCARET, TURİZM VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA, BİNA TABAN ALANI DIŞINDA, BAHÇE ALANLARININ HER 30 M²’Sİ İÇİN, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE BELİRLENEN STANDARTLARA UYGUN OLARAK BİR AĞAÇ DİKİLMESİ ZORUNLUDUR. PARSELİN AĞAÇ DİKİMİNE UYGUN OLMAMASI DURUMUNDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE BELİRLENEN ALANA AĞAÇ DİKİLMESİ YA DA AĞAÇ BEDELİ ÖDENMESİ ESASTIR.

A.2.9. TOPLU KONUT YERLEŞMELERİ VE ADA ÖLÇEĞİNDE YAPILAN KONUT PARSELLERİ İÇİNDE, İMAR YA DA ADA İÇİ YOLA CEPHELİ TRAFİKOYU YAPILABİLİR.

PLAN ONAMA SINIRI/ BEŞİKDÜZÜ BELEDİYESİNİN 06.05.2024 OTURUMLU VE TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 15.05.2024 TARİH VE 212 SAYILI KARARI

A.2.10 PLANDA DEMİRYOLU OLARAK DÜZENLENEN HAT ŞEMATİK OLUP, ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞINCA PROJELER HAZIRLANIP KESİNLEŞİNCESİNE KADAR PLANDA VERİLEN MEKÂNSAL KARARLAR DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.3. KÜLTÜR VARLIKLARI VE TESCİLLİ YAPILAR

A.3.1 PLAN ALANINDA YAPI, YOL, ALTYAPI VB AMAÇLI KAZI VE YAPIM ÇALIŞMALARINDA KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA, ÇALIŞMANIN DURDURULMASI VE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU UYARINCA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

PLAN ONAMA SINIRI/ BEŞİKDÜZÜ BELEDİYESİNİN 06.05.2024 OTURUMLU VE TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 15.05.2024 TARİH VE 213 SAYILI KARARI

A.3.2. PLAN KAPSAMINDA YER ALAN TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARI VE KORUMA ALANLARINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ FİZİKİ VE YAPISAL MÜDAHALE VE FİZİKİ UYGULAMADAN ÖNCE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİN ALINMASI GEREKLİDİR.

A.3.3. PLAN ALANINDA YAPI, YOL, ALTYAPI VB AMAÇLI KAZI VE YAPIM ÇALIŞMALARINDA KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA, ÇALIŞMANIN DURDURULMASI VE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU UYARINCA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR

A.4. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜDLER, ZEMİN ETÜDLERİ VE AFET ÖNLEMLERİ

A.4.1. PLAN KAPSAMINDA İMAR PLANINA ESAS OLAN ONAYLI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARININ YERLEŞİME UYGUNLUK BÖLGELERİNE GÖRE BELİRLENEN ÖNLEM VE ÖNERİLERİNE UYULACAKTIR.

A.4.2. BU PLAN İLE ARAZİ KULLANIM KARARI GETİRİLEN VE PLANLAMAYA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA, AJE (AYRINTILI JEOLJİK ETÜT GEREKTİREN ALAN) VE JESA (JEOLJİK ETÜT ŞARTLI ALAN) OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA, PARSEL BAZINDA YAPILACAK AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.4.3. “İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU” PARSEL VE BİNA BAZINDAKİ ZEMİN ETÜD RAPORU OLARAK KULLANILMAZ. PLAN KAPSAMINDA PARSEL VE BİNA BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN ETÜTLERİ YÜRÜRLÜKTE BULUNAN MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE VARSA FORMATINA UYGUN OLARAK DÜZENLENECEK VE YAPILARIN STATİK PROJELERİ ZEMİN ETÜDÜNE GÖRE HAZIRLANACAKTIR.

A.4.4. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK OLAN; ENERJİ, İLETİŞİM, ULAŞIM VE BENZERİ ALTYAPININ YER VE GÜZERGAH SEÇİMİNDE VE DOĞALGAZ BORU HATLARI İLE TESİSLERİNDE İLGİLİ KURUMCA ONAYLANAN JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA GÖRE GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

A.4.5. PLANLAMA ALANI 4. DERECE DEPREM KUŞAĞINDA YER ALMAKTADIR. TÜM YAPILARDA BAKANLAR KURULU'NUN 22.01.2018 TARİH VE 2018/11275 SAYILI KARAR EKİ OLAN "TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI" VE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE EK1 "DEPREM ETKİSİ ALTINDA BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLAR" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.4.6. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜNCE YER TESPİTLERİ YAPILINCAYA KADAR, AÇIK ALANLARIN, KENTSEL PARKLARIN, KENT ORMANLARI BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURUM ALANLARI, SPOR KOMPLEKSLERİ, KÜLTÜREL TESİS ALANLARI İLE BÖLGESEL SAĞLIK TESİSLERİ ALANI VB. KULLANIM ALANLARI, AFET DURUMU VE SONRASINDA AÇIK ALAN ORGANİZASYONU, ALTYAPI TESİSLERİ VE ULAŞIM KURGUSUNA UYMAK KOŞULUYLA AFET ACİL MÜDAHALE TOPLANMA ALANI VE DESTEK HİZMETLERİ AMACI İLE KULLANILABİLİR. YER TESPİTİ ÇALIŞMASI TAMAMLANDIĞINDA BU ALANLAR KENT VERİ TABANINA İŞLENİR.

A.5. AKARSULAR VE TAŞKIN ÖNLEME TESİSLERİ

A.5.1. PLAN ALANINDA, AKARSU YATAKLARI İLE TAŞKIN VE SELLENME ALANLARINDA TAŞKIN KORUMA TESİSLERİNİN YAPILMASINDA DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VE TRABZON SU VE KANALİZASYON İDARESİNİN (TİSKİ) GÖRÜŞ VE ÖNERİLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.5.2. TAŞKIN ALANLARINDA, TAŞKIN KORUMA VE DERE ISLAH PROJESİ KAPSAMINDA KALAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT İZİNİ VERİLMEZ.

A.5.3. AKARSU YATAKLARINDA YAPILMIŞ OLAN YA DA DSİ TARAFINDAN ÖNERİLEN TAŞKIN KORUMA BENDLERİNİN SU TOPLAMA HAVZASI VE TAŞKIN ALANI, YEŞİL ALAN OLARAK PLANLANMIŞ OLUP, PEYZAJ VE ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİ DIŞINDA BU ALANLARDA YAPI YAPILAMAZ, BU ALANLAR YERLEŞMEYE AÇILAMAZ.

A.5.4. PLANDA YER ALAN DERE YATAKLARINDA ÖNERİLEN TAŞKIN KORUMA KANALLARI VE TESİSLERİ DSİ'NİN ÖNGÖRDÜĞÜ KESİTE UYGUN OLARAK YAPILMADAN VE PLANDA YER ALAN KANAL BAKIM YOLLARI GERÇEKLEŞMEDEN

ÇEVRESİNDEKİ TAŞKIN ALANLARINDA YER ALAN PARSELLERE İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

A.5.5. İÇME VE KULLANMA SUYU AMAÇLI SONDAJ KUYULARININ (SK I VE II) 50 METRE ÇEVRESİNDE YERLEŞİM VE YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ. YERALTI SULARINI KİRLETİCİ FAALİYETLER YAPILMAZ.

A.5.6. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ TESİSLERİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN KARŞILANMASI HALİNDE, 167 SAYILI YASA GEREĞİ ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI'NDAN (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN) İZİN ALACAKTIR.

A.5.7. DSİ 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NCE SINIRLARI BELİRLENEN AKİFER ALANLARI “YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK” VE “İÇMESUYU TEMİN EDİLEN AKİFER VE KAYNAKLARIN KORUMA ALANLARININ BELİRLENMESİ HAKKINDA TEBLİĞ” UYARINCA KORUNACAKTIR.

A.6. ATIKSULAR VE YERALTI SU KAYNAKLARININ KORUNMASI

A.6.1. PLAN ALANINDA SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNE UYULACAKTIR.

ATIKSULAR GÖL, AKARSU, KANAL, DERE VE TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ.

YAPI VE TESİSLERİN ATIKSULARI ÇEVRESİNDE İHTİYACI KARŞILAYACAK ÖLÇÜDE VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN YAPILAN PİS SU KANALINA BAĞLANACAKTIR.

A.6.2. PİS SU SİSTEMİ OLMAYAN ALANLARDA; “LAĞIM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE YAPILAN PİS SU ÇUKURLARINA BAĞLANACAKTIR.

A.6.3. ATIKSU ARITMA TESİSİ KURULMASININ ZORUNLU OLDUĞU YAPILARDA, ATIKSU SİSTEMİNİN, ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYACAK ŞEKİLDE HAZIRLANDIĞI, İLGİLİ KURUM (TİSKİ, BELEDİYE, BAKANLIKLAR VB.) TARAFINDAN BELGELENMEDEN VE ARITMA TESİSİ FAALİYETE GEÇMEDEN, YAPIYA KULLANMA İZİNİ VERİLMEZ.

A.7. PARSELASYON İFRAZ VE TEVHİD

A.7.1. PLANDA GELİŞME ALANI OLARAK BELİRLENEN BÖLGELERDE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE PARSELASYON PLANLARI YAPILIP İMAR PARSELLERİ TAPUYA TESCİL EDİLMEDEN VE PLANDA YOL, MEYDAN, OTOPARK, PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, YEŞİL ALAN, İBADET YERİ, KARAKOL, PAZAR YERİ, SEMT SPOR ALANI, İLK VE ORTA ÖĞRETİM KURUMU, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS

ALANI, SPOR ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI GİBİ UMUMİ HİZMETLERE AYRILMIŞ OLAN YERLERİN KAMUYA TERKİ YA DA TAHSİSİ GERÇEKLEŞMEDEN İLGİLİ PARSELLERE İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

DAHA ÖNCE İMAR VEYA İSLAH İMAR UYGULAMASI YAPILAN VE BU PLAN KARARLARI İLE PARSELASYON PLANLARI UYUMLU OLAN (VEYA KORUNAN) BÖLGELER 18. MADDE UYGULAMASI DIŞINDA TUTULABİLİR.

A.7.2. PARSELASYON PLANLARI UMUMİ HİZMET ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇMESİNE İMKAN VERECEK BİÇİMDE ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. YENİ YAPILACAK UYGULAMALARDA ETAP SINIRLARI, ETAPLAR ARASI DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI DENGESİ VE PLANDAKİ YOĞUNLUK KARARLARI BİRLİKTE DEĞERLENDİRİLEREK BELİRLENİR. BİTİŞİK UYGULAMA BÖLGELERİ ARASINDAKİ DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANININ FARKI %5'TEN FAZLA OLAMAZ.

A.7.3. BU İMAR PLANI KARARLARINA GÖRE PARSELASYON PLANININ DEĞİŞMESİ GEREKEN BÖLGELERDE, PARSELASYON PLANLARININ 18. MADDE UYGULAMASI İLE YENİLENMESİ ESASTIR. ANCAK 18. MADDEYE GÖRE PARSELASYON PLANLARININ YENİLENMESİ MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE, UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇMESİNE İLİŞKİN PARSELASYON İFRAZ, TEVHİD, TESCİL VB. İŞLEMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 15. VE 16. MADDESİNE GÖRE YAPILABİLİR.

A.7.4. PLANDA MEVCUT İMAR PARSellerİNİN BİRLEŞTİRİLMESİ ÖNERİLEN İMAR ADALARINDA, TEVHİD İŞLEMİ YAPILMADAN YENİ İNŞAAT İZİNİ VERİLMEZ.

A.7.5. MÜLKİYET İLE İMAR PLANI ADA SINIR HATTI ARASINDA, UYUMSUZLUKLARI GİDERMEYE VE YOLLARDA YAPILAŞMANIN BİÇİMİ VE KADASTRAL DURUMA GÖRE, YOLUN GÜZERGAHINI VE GENİŞLİĞİNİ, DARALTMAMAK KOŞULU İLE, PLAN ÇİZGİSİ İLE KADASTRO ÇİZGİLERİ ARASINDA 3 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI GİDERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

A.8. YAPILAŞMA KOŞULLARI

A.8.1. BİNALARA KOT VERİLMESİ

A.8.1.1. BİNALARA KOT, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK YOLDAN VEYA TABİİ ZEMİNDEN VERİLİR. KOT ALINAN NOKTANIN TESPİTİNDE SOKAK SİLÜETİNİN KORUNMASI İLE BİNALARIN BİRBİRİ İLE UYUM SAĞLAMASI ESASTIR.

A.8.1.2. TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA HİÇBİR ŞEKİLDE KOTTAN KAT KAZANMAK AMACIYLA UYGULANMAZ. BU ALANLARDA TABİİ ZEMİN AÇILARAK KAT KAZANMAYA YÖNELİK HAFRİYAT YAPILMAZ.

ANCAK İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLARDA, BİRİNCİ BODRUM KAT EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. EĞİMDEN KAZANILAN BODRUM KAT SAYISI İMAR PLANINDA BELİRTİLEN KAT ADETİNİN ½'SİNİ GEÇEMEZ. ANCAK HER DURUMDA AÇIĞA ÇIKAN (GÖRÜNEN) ÜÇTEN FAZLA BODRUM KAT YAPILAMAZ. YARIM KATLAR ÜST SAYIYA TAMAMLANIR.

A.8.2. YAPI İNŞAAT ALANI (KATLAR ALANI) HESABI

A.8.2.1. YAPI İNŞAAT ALANI (KATLAR ALANI),E (EMSAL), TAKS (TABAN ALANI KATSAYISI), KAKS (KAT ALANI KATSAYISI), KAT ADETİ, YAPI YÜKSEKLİĞİ VE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ GİBİ PLAN ÜSTÜNDE VE PLAN NOTLARINDA YER ALAN KARARLAR ESAS ALINARAK, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE HESAPLANIR.

A.8.2.2. YAPILARIN İNŞAAT ALANI (KATLAR ALANI) NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

DAHA ÖNCE İMAR PARSELİ OLARAK TESCİL EDİLMİŞ OLAN VE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE KONU OLUP YOL, OTOPARK, YEŞİL ALAN VB. AMAÇLA YENİDEN KAMUYA TERKİ GEREKEN PARSELLERDE; ÖNCELİKLE MEVZUATTA TARİFLENEN KOŞUL VE YÖNTEMLERLE İMAR UYGULAMASININ YENİLENMESİ VE PARSELİN KAMUYA TERKİ GEREKEN ALANIN KAMU ELİNE GEÇMESİ ESASTIR. ANCAK, İMAR UYGULAMASININ YENİLENEMEMESİ VE PARSELİN KAMUYA TERKİ GEREKEN KISMININ BEDELSİZ OLARAK KAMUYA TERK EDİLMESİ HALİNDE, İLGİLİ PARSELİN TABAN ALANI VE YAPI İNŞAAT ALANI %20'Yİ AŞMAMAK KAYDI İLE, TERK YAPILMADAN ÖNCEKİ PARSEL YÜZÖLÇÜMÜNE GÖRE HESAPLANABİLİR.

A.8.2.3. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDEKİ ESASLARA GÖRE, YAPININ EMSALE ESAS ORANININ %30'UNU AŞMAMAK ŞARTI İLE KAT BAHÇESİ, TESİSAT ALANI, YANGIN GÜVENLİK KORİDORU, BİNA GİRİŞ HOLLERİ KAT HOLLERİ, ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARI, KAT VE ARA SAHANLIKLARI DAHİL AÇIK VEYA KAPALI MERDİVENLER İLE BULUNDUĞU KATIN EMSALE DAHİL ALANININ TOPLAM %20'SİNİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA; SÖKÜLÜR-TAKILIR-KATLANIR CAM PANELLERLE KAPATILMIŞ OLANLAR DAHİL OLMAK ÜZERE BALKONLAR, AÇIK ÇIKMALAR, TERASLAR VE ZEMİN TERASLARI YAPILABİLİR. TEMELE KADAR İNEN ASANSÖR BOŞLUKLARI, IŞIKLIKLAR, ÇÖP VE ATIK AYRIŞTIRMA BACALARI, HAVA BACALARI, ŞAFTLARIN ASGARİ ÖLÇÜDEKİ ALANLARI, BAHÇE VE İSTİNAT DUVARLARI, AÇIK YÜZME HAVUZU VE ASGARİ ÖLÇÜDEKİ TRAFOLAR %30 EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEYEN YAPILABİLİR.

A.8.3. ÖN BAHÇE, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ, KAT ADEDİ VE TABAN ALANI

A.8.3.1. PLANDA EMSAL (E) VE BİNA YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) BELİRTİLEN GELİŞME İMAR ADALARINDA İMAR YOLUNA CEPHELİ YAPILARIN ÖN BAHÇE MESAFESİ 5 METREDEN AZ OLAMAZ.

A.8.3.2. İMAR PLANINDA ÖN BAHÇE YA DA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ OLAN İMAR ADALARININ, BİR YOLA CEPHELİ BÖLÜMÜNDE, PLAN VE RUHSATA GÖRE YAPILMIŞ OLAN MEVCUT YAPILAR %50 VE DAHA YÜKSEK ORANINDA İSE ÖN BAHÇE MESAFESİ MEVCUT YAPILARIN CEPHE HATLARI ESAS ALINARAK PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE BELEDİYECE BELİRLENİR.

A.8.3.3. PLANDA YER ALAN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI EN AZ MESAFE OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BİNALAR, YAPI YÜKSEKLİĞİNE, EMSAL VE KAKS DEĞERİNE GÖRE BU SINIRIN GERİSİNDE YAPILABİLİR.

A.8.3.4. BİR PARSELDE BİRDEN ÇOK YAPI YAPILMASI DURUMUNDA YAPILAR ARASI MESAFE, BİNANIN GENİŞ CEPHESİ ÖN, DAR CEPHESİ, YAN BAHÇE KABULÜ İLE BİNA YÜKSEKLİĞİNE VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDEKİ ESASLARA GÖRE BELİRLENİR.

A.8.4. MEVCUT YAPILAR

A.8.4.1. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE, ÖNCEKİ İMAR PLANINA GÖRE RUHSATLANARAK YAPILMIŞ OLAN YAPILARIN HAKLARI SAKLIDIR. ANCAK, YIKILIP YENİDEN YAPILMALARI DURUMUNDA İNŞAAT İZİNİ BU PLAN KARARLARINA GÖRE VERİLİR. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE HERHANGİ BİR KARARLA RUHSAT İPTALİ OLMAYAN VE RUHSAT İPTALİ OLSA DAHİ YAPILAŞMASINDA KUSUR BULUNMAYAN VE YAPI KULLANMA AŞAMASINDA BULUNAN YAPILAR İLK RUHSAT TARİHİNDE GEÇERLİ OLAN İMAR DURUMUNA GÖRE TAMAMLATILIR VEYA İLK RUHSAT TARİHİNE GÖRE YENİDEN RUHSATLANDIRILABİLİR.

A.8.4.2. BU PLANDA KAT ARTIŞI GETİRİLEN ADA VE PARSELLER DAHİL, YIKILIP YENİDEN YAPILMADIKÇA MEVCUT YAPILARA İLAVE KAT İZİNİ VERİLEMEZ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN YAPI RUHSATINA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ SAKLIDIR.

A.8.5. ÇIKMALAR, ÇATILAR, KAT YÜKSEKLİKLERİ

A.8.5.1. 4 VE DAHA FAZLA KATLI BİNALARDA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ. 3 VE DAHA AZ KATLI BİNALARDA YAPILACAK KAPALI ÇIKMALAR PARSEL SINIRI DIŞINA YOLA VE UMUMİ HİZMET ALANLARINA VE BİTİŞİK PARSELE TAŞACAK BİÇİMDE ÇIKMA

YAPILAMAZ. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK AÇIK ÇIKMA, MOTİF ÇIKMA YAPILABİLİR.

A.8.5.2. TÜM BİNALARDA %33 ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALMAK, SON KAT İLE BAĞLANTILI OLMAK VE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDI İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK ÇATI ARASI PİYESİ YAPILABİLİR.

A.8.5.3. KAT YÜKSEKLİKLERİ, KONUT PARSELLERİNDE 3 METRE, TİCARET KULLANIMLI ZEMİN KATTA VE KONUT DIŞI ALANLARDA 4,50 METRE, ASMA KAT YAPILABİLEN ZEMİN KATLARDA 5,50 METRE OLARAK UYGULANIR. PLANDA YAPI YÜKSEKLİĞİ BELİRLENEN PARSELLERDE, PLAN NOTLARI VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE ÖLÇÜLERİ BELİRLENMİŞ OLAN KAT YÜKSEKLİĞİ AZALTIYARAK FAZLA KAT YAPILAMAZ.

A.8.6. PLANDA BELİRTİLEN TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS), E/KAKS VE $Y_{ENÇOK}$ /KAT ADEDİ AŞILMAMAK KAYDI İLE, PLAN ÜSTÜNDE BELİRTİLEN YAPI YÜKSEKLİĞİNDEN DAHA DÜŞÜK AZ YÜKSEKLİKTE YA DA KAT ADEDİNDEN DAHA AZ KATLI YAPI YAPILABİLİR.

A.9. PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ

A.9.1. İMAR PLANINDA YAPILACAK PARSELASYONLARDA KULLANIM VE YAPI YOĞUNLUĞUNA GÖRE EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ AŞAĞIDA VERİLMEKTEDİR. YENİ PARSELASYON VEYA İFRAZ, TEVHİD, TERK İŞLEMLERİ İLE EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ SAĞLANMADIKÇA MEVCUT İMAR PARSELLERİNE İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ. ANCAK MEVCUT PARSELLERDE SINIR DÜZELTMELERİNE YÖNELİK İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMLERİNDE AŞAĞIDA BELİRTİLEN ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ŞARTI ARANMAZ.

A.9.1.1. KONUT ALANLARINDA

- Yapı yoğunluğu, $KAKS/E=0,90$ 'a kadar olan, ayırık düzende 4 kata kadar yapı yapmaya elverişli gelişme konut adalarında en az parsel büyüklüğü $400 m^2$,
- Yapı yoğunluğu, $KAKS/E=1,00-1,25$ olan, ayırık ya da blok düzende 6 kata ya da, $Y_{ençok}$ 18,50 metreye kadar olan gelişme konut adalarında en az parsel büyüklüğü $500m^2$,
- Yapı yoğunluğu $KAKS/E=1,25-2,40$ arasında olan, ayırık-blok düzende 7 kat ve daha fazla ya da $Y_{ençok}$ 21,50 metre ve daha fazla olan gelişme konut adalarında en az parsel büyüklüğü $1000 m^2$ dir.

A.9.1.2. TİCARET-KONUT (TİCK) ADALARINDA

- Yapı yoğunluğu, KAKS/E=0,90'a kadar olan 4. Kata ya da $y_{\text{ençok}}$ 14,50 metreye kadar olan imar adasında, en az parsel büyüklüğü 400 m²,
- Yapı yoğunluğu, KAKS/E=1,25'e kadar olan 6 kata ya da, $y_{\text{ençok}}$ 17,50 metreye kadar olan imar adalarında en az parsel büyüklüğü 500m²,
- Yapı yoğunluğu KAKS/E=1,25'den çok olan, ayırık-blok 10 kata kadar olan imar adalarında en az parsel büyüklüğü 1000 m²'dir
- **A.9.1.3. TURİZM TESİS ALANLARI**
 - Konaklama/otel alanlarında, en az parsel büyüklüğü 3000 m² den küçük olamaz.

A.9.2. YAPILACAK PARSELASYON PLANLARINDA VE PARSELASYON PLANLARININ YENİLENMESİNDE İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMLERİNDE EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ KOŞULUNA UYULACAKTIR.

A.9.3. YAPILARA İNŞAAT İZİNİ VERİLMEYEN ÖNCE, MEVCUT İMAR PARSELLERİNİN TEVHİDİ VE VARSA KAMUYA TERKLERİ YAPILARAK MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ SAĞLANACAKTIR. ANCAK, BELEDİYE ZORUNLU DURUMDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ %10 ORANINDA AZALTBİLİR. İMAR ADASININ TEK PARSEL OLARAK TEVHİD EDİLMESİ DURUMUNDA ENAZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ KOŞULU ARANMAKSIZIN İNŞAAT İZİNİ VERİLİR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI

B.1.1. PLANDA MESKUN KONUT ALANI OLARAK BELİRTİLEN ADA VE PARSELLER BU PLANDAN ÖNCE MEVZUATINA UYGUN OLARAK KISMEN VEYA TAMAMEN KONUT KULLANIMLI OLARAK YAPILAŞMIŞ ADALARDIR.

MESKÛN KONUT ADA VE PARSELLERİNDE, VARSA YOL TERKLERİNİN YAPILMASI KAYDI İLE İMAR PLANINDA BELİRTİLMEMİŞ İSE, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, ÖN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ, KOTLANDIRMA, ARKA BAHÇELERİN TESVİYESİ, AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR İLE İLGİLİ İMAR DURUMUNU PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK UYMAK KAYDI İLE MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLEMeye BELEDİYE YETKİLİDİR.

B.1.2. PLANDA GELİŞME KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN İMAR ADA VE PARSELLERİNDE BİNA İNŞAAT ALANI (KATLAR ALANI) PLANDA BELİRTİLEN (E) EMSAL, TAKS (TABAN ALANI KAT SAYISI), KAKS (KAT ALANI KATSAYISI), KAT ADEDİ, VD KOŞULLARA GÖRE HESAPLANIR

YAPI İNŞAAT İZİNİ İMARA İLİŞKİN UYGULAMALARDA, PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN KONULARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE İŞLEM YAPILIR. VERİLİR

B.1.3. GELİŞME KONUT ALANLARINDA, ADA BÜTÜNÜNDE YA DA YÜZÖLÇÜMÜ 2000 M²'DEN BÜYÜK PARSELLERE, KONUTLARIN İHTİYACI İÇİN TOPLAM İNŞAAT ALANININ %10'U VE Y_{ENÇOK}: 6,50 METREYİ GEÇMEMEK VE VAZİYET PLANINDA GÖSTERMEK KAYDI İLE YAPI İNŞAAT ALANI DIŞINDA İÇERİSİNDE TİCARİ AMAÇ İÇERMİYEN, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN, ORTAK KULLANIM ALANI NİTELİĞİNDE SPORTİF FAALİYETLERİ, YAŞAM MERKEZİ, ÇAMAŞIRHANE-KURU TEMİZLEME GİBİ SANİTER ÜNİTELERİ, KREŞ, TOPLANTI ODASI, YÖNETİM BİRİMLERİ VB. FONKSİYONLARI KAPSAYAN SOSYAL TESİS ALANLARI YAPILABİLİR.

B.1.4. BELEDİYE MECLİSİNCE YOL BOYU TİCARET OLARAK TEŞEKKÜL ETTİĞİ KARAR ALTINA ALINAN GENİŞLİĞİ 12 METRE VE DAHA GENİŞ YOL GÜZERGAHLARI BOYUNCA PLANLI KONUT PARSELLERDE; YAPILARIN ZEMİN KATLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİNİN F BENDİNİN 1. FIKRASINDA BELİRTİLEN TİCARİ KULLANIMLARA İZİN VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

PLAN ONAMA SINIRI/ BEŞİKDÜZÜ BELEDİYESİNİN 06.05.2024 OTURUMLU VE TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 15.05.2024 TARİH VE 212 SAYILI KARARI

B.2. TİCARET-KONUT KARMA KULLANIM ALANLARI

B.2.1 TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA TİCARET VEYA TİCARET+KONUT, KULLANIMLARI YER ALABİLİR. TİCARET+KONUT ALANLARINDA PARSELİN TAMAMI TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA, KONUT YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET KULLANIMINDA OLMASI VE KONUT İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE BULUNMASI ŞARTI ARANIR.

B.2.2.YOL GENİŞLİĞİ 10 METRE VE DAHA GENİŞ YOLDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE AYRI GİRİŞ VE OTOPARK ALANI DÜZENLEMELERİ KAYDI İLE TURİZM KONAKLAMA TESİSİNE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE İZİN VERİLEBİLİR.

B.2.3.BU ALANLARDA AYRICA PLAN KARARI GEREKMEDEN GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT; YURT, KURS, DERSHANE, TİCARİ KATLI OTOPARK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR. ANCAK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKİR.

B.2.4. TİCARET+KONUT KARMA KULLANIM ALANLARINDA YANICI PARLAYICI, PATLAYICI, HAVAYI KİRLETİCİ, ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN OLUMSUZ ETKİLERİ OLAN FAALİYET YAPILAMAZ. DEPOLAR İLE İMALATHANELER YER ALAMAZ.

B.3. TİCARET ALANLARI

B.3.1. TİCARET ALANLARINDA;

İŞ MERKEZLERİ, OFİS, BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANELER VE İLGİLİ KAMU KURUMUNUN BELİRLEDİĞİ STANDARTLARI SAĞLAMAK VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA, KURSLAR, ETÜT MERKEZLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLEN ALANLARDIR.

B.3.2. TİCARET ALANLARINDA ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI ZORUNLUDUR.

B.3.3. TİCARET ALANINDA YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI, HAVAYI KİRLETİCİ ÇEVRE SAĞLIĞI ÜSTÜNDE OLUMSUZ ETKİLERİ OLAN FAALİYETLER YAPILAMAZ, DEPO VE İMALATHANELER YER ALAMAZ.

B.3.4. TİCARET KULLANIMLI İMAR ADA VE PARSELLERİNDE, PLAN ÜSTÜNDE YER ALAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE, YAPI DÜZENİ VE YÜKSEKLİKLERE (YENÇOK) VE PLANDA BELİRTİLMİŞ İSE YAPI YOĞUNLUĞUNA (E/KAKS) UYMAK KAYDI VE TAKS=0.60'İ GEÇMEYECEK BİÇİMDE TAMAMI TİCARET KULLANIMLI YAPI YAPILABİLİR.

B.3.5. TİCARET ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK ZEMİN KATTA YENÇOK 5,50 METREYİ GEÇMEYECEK BİÇİMDE ASMAKAT YAPILABİLİR.

ZEMİN KAT ÜSTÜNDE KONUTA İZİN VERİLEN BİNALARDA ASMAKAT YAPILMAZ.

B.3.6. TİCARET ALANLARINDA YAPILARA İNŞAAT İZİNİ PLANA GÖRE YOL VE KAMUYA TERKLER YAPILDIKTAN SONRA VERİLİR.

B.4. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

B.4.1. BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA 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 TESİSLER YER ALABİLİR.

B.4.2. İMAR PLANINDA BELİRTİLMEMİŞ İSE; EMSAL: 2,00 YAPI YÜKSEKLİĞİ 4 KAT 16.50 METREYİ TAKS=0,50'Yİ GEÇMEYECEK BİÇİMDE YAPI YAPILABİLİR.

B.5. RESMİ KURUM ALANI

B.5.1. RESMİ KURUM ALANLARINDA GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLER YER ALABİLİR.

B.5.2. İMAR PLANINDA BELİRTİLMEMİŞ İSE YAPILAR; EMSAL: 2.00, YAPI YÜKSEKLİĞİ 5 KAT, 19.50 METREYİ TAKS=0,50'Yİ AŞMAYACAK BİÇİMDE YAPILABİLİR. PLANLA BELİRLENMİŞ İNŞAAT ALANININ %10'UNU GEÇMEMEK KOŞULU İLE LOJMAN YAPILABİLİR.

B.6. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI

B.6.1. PLANDA AKARYAKIT İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA İSTASYONLAR ARASI MESAFE VE İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI VE EMSAL DAHİLİNDE KALMAK KOŞULU İLE AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR. YAPI YÜKSEKLİĞİ 2 KATI GEÇEMEZ.

B.6.2. SAĞLIK KORUMA BANDI BELİRLENMEDEN İNŞAAT İZİNİ VERİLMEZ.

B.6.3. AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARINDA PLANDA BELİRLENEN KOŞULLARA KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİĞİNE UYMAK KAYDI İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA VE KULLANIM KOŞULLARINA GÖRE İŞLEM YAPILIR.

B.7. TURİZM TESİS ALANLARI

BU ALANLARDA, KONAKLAMA AMACIYLA KULLANILAN, OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, PANSİYON, KAMPİNG, APART OTEL VE HOSTEL GİBİ TURİZM TESİSLERİ YAPILABİLİR.

TURİZM TESİS ALANLARINDA “TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK” TE BELİRTİLMİŞ OLAN KOŞULLARA UYULUR. “TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK” GEREKLERİNİ YERİNE GETİREBİLMESİ MAKSADıyla EMSALİN %20’SİNE KADAR TEŞVİK VERİLEBİLİR. TEŞVİK İÇEREN KENTSEL TASARIM PROJELERİ İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİ VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

B.8. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

B.8.1. EĞİTİM TESİSİ ALANLARI

B.8.1.1. EĞİTİM TESİSİ ALANLARINDA KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT ANAOKULU, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEKÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM OKULLU VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.

B.8.1.2. İMAR PLANINDA BELİRTİLMEMİŞ İSE; EMSAL: 2,00, YAPI YÜKSEKLİĞİ 4 KAT 16.50 METREYİ GEÇEMEZ. TABAN ALANI KAT SAYISI ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA %50’YE KADAR YAPILABİLİR.

ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLARDA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

B.8.2. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

B.8.2.1. SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER YER ALABİLİR.

B.8.2.2. İMAR PLANINDA BELİRTİLMEMİŞ İSE EMSAL: 2,00, YAPI YÜKSEKLİĞİ 4 KAT 16.50 METREYİ GEÇEMEZ. TABAN ALANI KAT SAYISI ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA %50’YE KADAR YAPILABİLİR.

ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN SAĞLIK BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

B.8.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

B.8.3.1. SOSYAL TESİS ALANLARINDA KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ SOSYAL FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ TESİSLER YER ALABİLİR.

B.8.3.2.KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ TESİSLER YER ALABİLİR.

B.8.3.3.İMAR PLANINDA BELİRTİLMEMİŞ İSE; EMSAL: 2,00, YAPI YÜKSEKLİĞİ 5 KAT, 19.50 METREYİ GEÇEMEZ. TABAN ALANI KAT SAYISI ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA %50'YE KADAR YAPILABİLİR.

B.8.3.4.ÖZEL SOSYAL TESİS YAPILACAK ALANLARDA KULLANIM TÜRÜ İLE YAPILAŞMA VE KAT YÜKSEKLİK KOŞULLARI BU PLANIN ÖNGÖRDÜĞÜ KOŞULLARI GEÇEMEZ.

B.8.4. AÇIK SPOR TESİSİ ALANLARI

BU ALANLARDA SPOR VE OYUN İHTİYACINI KARŞILAMAK, HER TÜRLÜ SPOR FAALİYETLERİ YAPMAK ÜZERE AÇIK VEYA TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA OLMAK ÜZERE KAPALI OTOYAPARKLAR, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLMEKSİZİN VE TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAM ALANI, SPOR TESİSİ ALANININ % 20'SİNİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER İLE BUNLARA DÖNÜK İDARİ BİRİMLERİ İÇEREN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ TESİSLER YER ALABİLİR.

KAPALI SPOR TESİSLERİNİN YÜKSEKLİĞİ GENÇLİK VE SPOR BAKANLIĞI STANDARTLARINA GÖRE BELİRLENİR. İDARİ, SOSYAL VE TİCARİ BİNALARIN YÜKSEKLİĞİ 7,50 METREYİ GEÇEMEZ

B.8.5. İBADET ALANLARI

B.8.5.1. İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOYAPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

B.8.5.2. İBADET ALANLARINDA EMSAL = 0.90'DIR. YAPININ ÖZELLİĞİNE GÖRE YAPI YÜKSEKLİĞİ, ÇEVREDEKİ YAPILAŞMA VE OLUŞMUŞ YAPI YÜKSEKLİKLERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, AVAN PROJEDE BELİRLENEBİLİR.

B.9. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.9.1. PARK ALANLARI

B.9.1.1. KENTTE YAŞAYANLARIN BOŞ VAKİT DEĞERLENDİRME, DİNLENME VE EĞLENME İHTİYAÇLARINA HİZMET VEREN ALANLARDIR. BU ALANLARDA; AÇIK SPOR VE OYUN ALANLARI, UMUMİ HELA, 1 KATI, H=4,50 METREYİ VE TABAN ALANI KAT SAYISI TOPLAMDA 0,03'Ü GEÇMEMEK, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA; AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFİKO GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.

B.9.1.2. PARK ALANLARINDA AYRICA; MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN 1 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA YERALTI OTOYUKLARI VE HAVUZ YAPILABİLİR. YAPILCAK OLAN YERALTI OTOYUKLARI VE HAVUZLAR YOL VE PARSEL SINIRLARINA 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

B.9.2. ÇOCUK OYUN ALANLARI

BU ALANLARDA ÇOCUKLARIN OYUN DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI VE YAKIN ÇEVRESİNİN BİTKİ ÖRTÜSÜ İHTİYACININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA ÇOCUKLARIN OYUN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK ELEMANLARIN DIŞINDA TOPLAM TABAN ALANI 6 M² 'Yİ GEÇMEYECEK KOŞULU İLE BÜFE, HAVUZ, PERGOLA, GENEL WC YAPILABİLİR.

B.9.3. REKREASYON ALANI

B.9.3.1. KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLDİĞİ, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE AÇIK, KİSMEN KAPALI OLARAK DÜZENLENEN GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK OLARAK İMAR PLANI İLE BELİRLENMİŞ YERLERİ İFADE EDER.

B.9.3.2. BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA;

-HER BİRİ İÇİN MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN ÇOK AMAÇLI SALON, MESCİT, LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE,

-AÇIK OTOYUK İLE TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI KAYDIYLA KAPALI OTOYUK,

- GÜREŞ, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS, GOKART VE BENZERİ SPOR ALANLARI VE ÇOCUK OYUN PARKLARI,
- TUVALET, ÇEŞME, PERGOLA, KAMERİYE, MANGAL, PİKNİK MASASI, YER ALABİLİR.
- BU ALANLARDA E=0.05, YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5.50 M' DİR.

B.9.4. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

B.9.4.1 PLANDA “AĞAÇLANDIRILACAK ALAN (A.A.)” OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLUP FİİLEN MEZARLIK OLARAK KULLANILAN ALANLARDA MEZARLIK KULLANIMININ GEREKTİRDİĞİ CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİ, DEFİN İZİNİ VE DİĞER İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASİLHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, HELA İLE OTOPARK YAPILAR DIŞINDA YAPI YAPILAMAZ.

B.9.4.2. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARDA; BAĞ VE SAYFIYE EVİ İLE BU YAPILARA AİT MÜŞTEMİLAT BİNALARI İLE BİRLİKTE MEVCUT AĞAÇ DOKUSUNU KORUMAK VE AĞAÇLANDIRMA YAPMAK KAYDIYLA BUNGALOV, BUTİK OTEL VB. GİBİ DÜŞÜK YOĞUNLUKLU TURİZM YAPILARI İLE BUNLARIN HİZMETİNİN SAĞLANMASI AMACIYLA YEME-İÇME VE YÖRESEL ÜRÜNLERİN SATIŞINA DÖNÜK TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E:0,10 Y_{ENÇOK}:6.50 METRE OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İSE PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEMİŞ İSE YOLLARDAN EN AZ 10 METRE, BİTİŞİK PARSELLERDEN İSE 5 METRE OLARAK BELİRLENMİŞTİR. DAHA ÖNCE UYGULAMA GÖRMÜŞ PARSELLERDE İSE PARSEL DERİNLİĞİ/CEPHESİNİN 10 METRENİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ DURUMLARDA ÖN BAHÇE MESAFESİNİ 5 METRE, YAN BAHÇE MESAFESİNİ 3 METRE OLARAK BELİRLEMeye İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

B.9.4.3.BU ALANLARDA ENTEGRE HAYVANCILIK FAALİYETLERİ DIŞINDA TARIMSAL AMAÇLI YAPI YAPILABİLİR. BU DURUMDA YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL:0.10 YENÇOK:7.50 METRE OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILIR. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN ÇEKME MESAFELERİ YOLLARDAN EN AZ 10 METRE, KOMŞU PARSELLERDEN İSE 5 METRE OLARAK BELİRLENMİŞTİR. TARIMSAL AMAÇLI KULLANIM HALİNDE PARSELASYON YAPILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR. MEVCUT KADASTRAL PARSELLER ÜZERİNDEN PLAN KARARI GEREĞİ İMAR UYGULAMALARI YAPILARAK RUHSAT DÜZENLENİR.

B.9.4.4.BU ALANLARDA MEVCUT KADASTRO PARSELLERİNDE BU İMAR PLANI GEREĞİ TERKLER YAPILDIKTAN SONRA UYGULAMAYA GİDİLİR. PARSELASYON YAPILMASI DURUMUNDA İSE EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2.000 METREKAREDİR. ANCAK

İMAR ADASININ TEK PARSEL OLARAK TEVHİD EDİLMESİ DURUMUNDA ENAZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ KOŞULU ARANMAKSIZIN İNŞAAT İZİNİ VERİLİR.

B.8.4.5. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA “UYGUN OLMAYAN ALAN (UOA)” KAPSAMINDA KALAN, SANAYİ TESİSLERİ ÇEVRESİNDE OLUŞTURULAN YEŞİL KUŞAK ALANLARINDA KALAN VEYA MÜLKİYETİ KAMUYA AİT YA DA KAMUYA TERKİ YAPILMIŞ OLAN AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARDA YAPILAŞMA HAKLARI KULLANILAMAZ.

B.10. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

B.10.1. OTOPARKLAR

B.10.1.1.KATLI OTOPARK YAPILARININ YOL CEPHESİNE BAKAN KISIMLARINDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ %40'İNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.10.1.2.PARK, YEŞİL ALAN, YOL VE MEYDAN DÜZENLEMESİ YAPILAN ALANLARIN ZEMİN ALTI, PLANDA BELİRTİLMEK KOŞULU İLE OTOPARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

B.10.2. ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANLARI

B.10.2.1.İMAR PLANINDA TRAFİKO İSABET EDEN KONUT ADALARINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. PLAN ALANININ TAMAMINDA BELİRTİLEN TRAFİKO ALANLARI VE ÖNGÖRÜLECEK TRAFİKO ALANLARINDA BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ ESASLARA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

B.10.2.2.İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE REGLAJ İSTASYONU, TRAFİKO, SU DEPOSU VB. TEKNİK ALTYAPI KULLANIMLARI YATIRIMCI KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA 5 METRE, YAPI VE BİNALARA 15 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA PARK, REKREASYON VB. GİBİ AÇIK VE YEŞİL ALANLAR VE KONUT ADALARI İÇERİSİNDE YAPILABİLİR.