

NAZİLLİ(AYDIN)

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI İMAR UYGULAMALARI YAPILAMAZ.

1.3. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, 3194 SAYILI “İMAR KANUNU”, “PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ” VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİKLERİ,”5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU” İLE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİNDE (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ VB.)YER ALAN TANIMLAR VE HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

1.4. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA YAPILACAK TÜM YAPILARDA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” VE “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.5. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDEKİ YÜZEY SULARI VE KANALLARDA, DEVLET SU İŞLERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.6. ENERJİ NAKİL HATLARININ ALTINDA KALAN ALANLARDA “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” İLE “TEK YÜKSEK AKIM YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ENH HATLARININ BULUNDUĞU ALANLARDA KI YAPILAŞMALARDA RUHSAT AŞAMASINDA TELAŞ GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI GEREKMEKTEDİR

1.7. ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN PARSELLERDE TEDAŞ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA BİNA YÜKSEKLİĞİ BELİRLENECEKTİR.

1.8. KARAYOLUNDAN CEPHELİ ADALARDA, KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLERDE 2918 SAYILI “KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU”, “KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” İLE 5015 SAYILI “PETROL PİYASASI KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.9. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDEKİ ALANLARDA “OTOPARK YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.10. ASKERİ ALANLARDA 22.12.1981 GÜN VE 2565 SAYILI “ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU” İLE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.11. FİZİKSEL ÇEVRENİN YAŞANABİLİR KILINMASI İÇİN KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ANLTLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ’NÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.12. BU PLAN KAPSAMINDA KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR İÇİN; “JEOLOJİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN AYRINTILI JEOLOJİK İNCELEMELER UYGULAMA ÖNCESİ PARSEL BAZINDA OLACAK ŞEKİLDE MÜLK SAHİBİ TARAFINDAN YAPTIRILACAK, MİMARİ PROJE VE EKI DİĞER PROJELER (STATİK, ELEKTRİK VE MEKANİK TESİSAT VB.) BU İNCELEME SONUÇLARINA GÖRE HAZIRLANACAK, BELEDİYE PROJE ONAYINDA BU HUSUSI DİKKATE ALACAKTIR.

1.13. AYDIN İL AFET ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 01.12.2010 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN “NAZİLLİ İLÇESİ YERLEŞİM ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU” KAPSAMINDA KALAN ALANLARDA AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA UYULACAKTIR. AYRICA UYGULAMADA PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜTLERİ HAZIRLANACAKTIR.

1.13.1. PLANDA “ÖA-1.1” SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE SORUNLU ALANLARDA:

EN ÜST DÜZEYDE DEPREM GÜVENLİĞİ SAĞLANMALLI, YAPILAŞMA ÖNCESİ PARSEL BAZINDA AYRINTILI ETÜT YAPILARAK, RİSK TAŞIYAN BU ALANLARDA YAPI VE TESİSLER DEPREME DAYANIKLI YAPI TEKNİKLERİ İLE DESTEKLENMELİ, ZEMİN-TEMEL İYİLEŞTİRMELERİ GİBİ MÜHENDİSLİK TEDBİRLERİ ALINARAK MAKSİMUM SEVİYEDE YAPI GÜVENLİĞİ VE CAN GÜVENLİĞİ SAĞLANMALI VE RİSK MİNİMUMA İNDİRİLMELİDİR.

SAHANIN DÜZ BİR TOPOĞRAFYAYA SAHİP OLMASI GÖZ ÖNÜNDE TUTULARAK YAPI TEMELLERİ, HAZIRLANACAK BİR PROJE İLE TÜM SIVILAŞABİLİR ZEMİN KATMANLARINI DA TAŞIYACAK BİÇİMDE KAZIKLI TEMELLER ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.

HER TÜRLÜ YAPILAŞMALARDA PARSEL ÖLÇEĞİNDE SONDAJLI ZEMİN ETÜTLERİNDE, HETEROJEN ZEMİN KOŞULLARINDAN KAYNAKLANABİLECEK FARKLI OTURMA VE TAŞIMA GÜCÜ PROBLEMLERİ AYRINTILI OLARAK DEĞERLENDİRİLMELİ VE YAPILAN DEĞERLENDİRMELERİN SONUÇLARINA GÖRE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.

YER ALTI SU SEVİYESİNİN YÜZEYE ÇOK YAKIN OLMASI NEDENİYLE ÇEVRE DRENAJİ (ATIK SULAR, YERALTI SUYU VE YERÜSTÜ SULARI AÇISINDAN) SAĞLANMALIDIR.

1.13.2. PLANDA “ÖA-2.1” SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLARDA:

YAPILAŞMA ÖNCESİ, EĞİM KADEMELİ OLARAK DÜŞÜRÜLMELİ, YÜKSEK ŞEVLERİN OLUŞTURULMASINDAN KAÇINILMALIDIR.

PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK OLAN ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA SEV STABİLİTE ANALİZLERİNİN YAPILMASI, YAPILAŞMA ÖNCESİ OLUŞACAK KAZI SEVİYELERİNİN UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT DUVARLARIYLA DESTEKLENEREK ÇEVRE DRENAJ(ATIK SULAR, YERALTI SUYU VE YERÜSTÜ SULARI AÇISINDAN İMUTLAKA SAĞLANMALIDIR.

BİNA TEMELLERİ ARŞARTEPE FORMASYONUNUN ÇAKILTAŞI, SİLTTAŞI VE ÇAMURTAŞLARINDAN OLUŞAN ZEMİNLERE OTURTTURULMALIDIR.

1.13.3. PLANDA “ÖA-5.1” SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA VB. AÇIDAN SORUNLU ALANLARDA:

HER TÜRLÜ YAPILAŞMALARDA, PARSEL ÖLÇEĞİNDE SONDAJLI ZEMİN ETÜTLERİNDE, HETEROJEN ZEMİN KOŞULLARINDAN KAYNAKLANABİLECEK, ŞİŞME FARKLI OTURMA VE TAŞIMA GÜCÜ PROBLEMLERİ AYRINTILI OLARAK ARAŞTIRILMALIDIR. ARAŞTIRMA SONUÇLARINA GÖRE GEREKLİ ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ PROJELENDİRİLEREK OLASI JEOTEKNİK PROBLEMLER MUTLAK SÜRETLLE ÖNLENMELİDİR.

YERALTI SUYU SEVİYESİNİN 3,00 METRE İLE 16,00 METRE

ARASINDA OLMASI NEDENİYLE ÇEVRE DRENAJİ (ATIK SULAR, YERALTI SUYU VE YERÜSTÜ SULARI AÇISINDAN) SAĞLANMALIDIR.

1.14. PLANDA “E” SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA İSE, MEVZUATA UYGUN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.15. DÜZENLEME SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 18. MADDESİ UYARINCA ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ YAPILMASINDA BELEDİYE YETKİLİDİR. İMAR KANUNUNUN 18. VE 16.MADDE UYGULAMALARI UYGULANMIŞ ALANLARDA, PLANLA ÇEŞİKİ OLMASI DURUMUNDA; ONAYLANMIŞ UYGULAMA HATTI İMAR HATTI OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.

1.16. BİR KADASTRAL PARSELE İSABET EDEN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK BELİRLENEN YOL, MEYDAN, PARK, OTOPARK VB ORTAK KULLANIM ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN O PARSELDE YAPI İZİNİ VERİLEMEZ. İNŞAAT EMSALI İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

1.17. KADASTRO İLE İMAR HATTI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN 1-2 METRELİK UYUMSUZLUKLARI YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEYE YA DA YAPILAŞMANIN BİÇİMİNE GÖRE ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEK KOŞULU İLE TAŞIT VE YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERLERDEN 1- 3 METREYE KADAR DEĞİŞTİRMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1.18. TEK YÖNLÜ YAPI ADALARINDA TEK YÖN İŞARETİ VERİLEN YOLDAN KOT ALINMASI ZORUNLUDUR. BU ADALARDA DERİNLİK NE OLURSA OLSUN İKİ YÖNLÜ İFRAZ YAPILAMAZ.

1.19. KARŞILIKLI İKİ KENARI ÜÇ VE DÖRT TARAFI YOL OLAN PARSELLERİN BİNA DERİNLİĞİ VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ İÇİN KANUN VE YÖNETMELİKTE AÇIKLAYICI MADDENİN OLMAMASI NEDENİYLE PARSEL DERİNLİĞİ 25 M’YE KADAR OLAN PARSELLERDE %100 İNŞAAT İZİNİ VERİLECEKTİR.

1.20. TEK BİR İMAR PARSELİNDEN OLUŞAN İMAR ADALARINDA PARSEL MALIKININ TALEBİ DOĞRULTUSUNDA; KAKS ORANI BELİRTİLMİŞ İSE KAKS ORANI EMSAL OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR. KAKS ORANI BELİRTİLMEYEN İMAR ADALARINDA (EMSAL= MEVCUT KAT ADEDİ X MEVCUT ALANDA HESAPLANAN TAKS) OLARAK HESAPLANACAKTIR. İMAR ADASINDA BİRDEN FAZLA YAPILAŞMA ŞARTI VAR İSE MEVCUTTAKI HER BİR YAPILAŞMA ŞARTININ EMSAL MİKTARI HESAPLANIP ORTALAMASI ALINARAK TEK BİR EMSAL ORANI BELİRTİLECEKTİR. EMSAL UYGULANACAK İMAR ADALARINDA YAPILAŞMA ŞARTI AYRIK NİZAMA GÖRE VE YAPI KAT ADEDİ MAKSİMUM 10 KAT OLACAKTIR. EMSAL UYGULANAN PARSELLERDE TAKS SERBEST UYGULANIR.

-TEK BİR İMAR PARSELİNDEN OLUŞMAYAN İMAR ADALARINDA, İMAR PARSELİ BAZINDA PARSEL MALIKININ TALEBİ DOĞRULTUSUNDA; MEVCUT YAPILAŞMA ŞARTINA GÖRE DÖRT TARAFI BAHÇELİ OLACAK ŞEKİLDE YAPI YAPILABİLEN İMAR PARSELLERİNDE, KAKS ORANI BELİRTİLMİŞ İSE KAKS ORANI EMSAL OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

-KAKS ORANI BELİRTİLMEYEN İMAR ADALARINDA (EMSAL=MEVCUT KAT ADEDİ X MEVCUT PLANDA HESAPLANAN TAKS) OLARAK HESAPLANACAKTIR. İMAR ADASINDA BİRDEN FAZLA YAPILAŞMA ŞARTI VAR İSE MEVCUTTAKI HER BİR YAPILAŞMA ŞARTININ EMSAL MİKTARI HESAPLANIP ORTALAMASI ALINARAK TEK BİR EMSAL ORANI BELİRTİLECEKTİR. EMSAL UYGULANACAK İMAR ADALARINDA YAPILAŞMA ŞARTI AYRIK NİZAMA GÖRE VE YAPI ADEDİ MAX 10 KAT OLACAKTIR. EMSAL UYGULANAN PARSELLERDE TAKS SERBEST UYGULANIR.

-EMSAL UYGULANAN PARSELLERDE, ARKA VE YAN BAHÇE YERİ PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

1.21. BİR İMAR ADASINDAKİ BİTİŞİK NİZAM PARSELE KOMŞU PARSELİN YAPI NİZAMININ AYRIK VEYA BLOK OLMASI HALİNDE, BİTİŞİK NİZAM PARSELDE YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YAN BAHÇE ÇEKME MESAFESİNİ BIRAKACAKTIR.

1.22. PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ YAZILMAYAN YERLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİNİ MEVCUT TESEKÜLLE VE YAPILAŞMA OLMAYAN ADALARDA PARSEL DERİNLİĞİNE GÖRE 3M VEYA 5M VERİLMESİ ZORUNLUDUR. YOLDAN YÜZ ALAN BÜTÜN BAHÇELER ÖN BAHÇE STATÜSÜNDEDİR. BU NEDENLE KOŞE BAŞINA RASTLAYAN PARSELLERDE YOL TARAFINDAKİ YAN BAHÇE MESAFESİ YERİNE, O YOL İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN ÖN BAHÇE MESAFESİ ALINARAK UYGULAMA YAPILIR.

1.23. ADA BÖLÜM ÇİZGİLERİ SEMATİK OLUP UYGULAMADA MÜLKİYETLERE GÖRE BELEDİYE TARAFINDAN DEĞİŞTİRİLEBİLİR.

1.24. YENİ YAPILACAK İNŞAATLARDA ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. ÇATI EĞİMİ %33 OLACAKTIR. ÇATI ARASI PİYESİ OLMAYAN BİNALARDA, TERAS ALANI ÇATI ALANININ %30’NUNU GEÇEMEZ. YOLA SIFIR BİNALARDA SAÇAK UCU YOLA ÇIKAMAZ. YENİ YAPILACAK BİNALARDA MOTİF ÇIKMASI 20 CM’Yİ GEÇEMEZ. MOTİF UCUNA BALKON KENARI VE DUVAR OTURTULAMAZ.

BİTİŞİK KONUMDAKİ YAPILARDA; KOMŞU TARAFATAKİ BİNAYA ÇATI EĞİMİ VERİLEMEZ (İKİ BİNA ARASINDA TERAS BIRAKILSA DAHI).

ÇATI PROJELERİNİN; YAPININ CEPHE ALDIDI BÜTÜN YOL VE BAHÇE KENARLARINA EĞİM OLACAK ŞEKİLDE PROJELENDİRİLMESİNDE BELEDİYE YETKİLİDİR.

1.25. İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ OLMADIĞI TADBİRDE, İMAR DURUM BELGELERİ VERİLDİĞİ TARİHTEN İTİBAREN 1 SENE GEÇERLİDİR.

1.26. AYRIK YAPI NİZAMINDAKİ İMAR ADALARINDA; PARSELAYSON SONUCU OLUŞMUŞ PARSELLERDE AYRIK YAPILAŞMA TEŞKİL ETİRİLEMEMESİ VE KOMŞU PARSELE BİTİŞİK YAPI ZORUNLULUĞU BULUNAN HALLERDE, BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA OLUŞTURMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1.27. TEVHİD SONUCU OLUŞAN İMAR PARSELLERİNDE; İMAR DURUMUNDAKİ GÖSTERİLECEK ARKA BAHÇE ŞARTLARI; PARSELLERİN TEVHİDDEN ÖNCEKİ ARKA BAHÇE DURUMLARI DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEKTİR. TEVHİDLE ARKA BAHÇE ŞARTLARINDA; YAPILAŞMA ALANINI ARTTIRACAK YÖNDE YENİ BİR İMAR DURUMU OLUŞMAYACAKTIR.

1.28. YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ(OTURMA RUHSATLARI),YAPIYLA İLGİLİ İŞ BİTİRME BELGESİ ONAYLANDIKTAN SONRA (KISMI İNŞAAT RUHSATI ALARAK

BAŞLANAN YAPILAR VE ZEMİN KAT DÜKKANLARI HARIÇ) TEK SEFERDE BÜTÜN YAPI İÇİN YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ (OTURMA RUHSATLARI) DÜZENLENECEKTİR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI

2.1.1. YERLEŞME (MESKUN) VE GELİŞME ALANLARINDA KONUT KULLANIMINA YÖNELİK OLARAK PLANLANAN ALANLARDIR.

2.1.2. İMAR PLANINA GÖRE YAPI NIZAMI FARKLI OLUP ADA AYIRMA ÇİZGİSİ OLMAYAN İMAR ADALARINDAKİ BİNA DERİNLİKLERİ EN AZ 7M OLACAKTIR. (EKLENDİ)

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. YÖNETİM MERKEZİ, BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞU VE ASKERİ ALANLARDA YAPILANMA, PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KOŞULUYLA TESİSLERİN KAPASİTELERİNE VE GEREKSİNİMLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

2.2.2. BELEDİYE HİZMET (TESİS) ALANLARINDA, BELEDİYE HİZMET VE LOJMAN BİNALARI İLE BİRLİKTE BELEDİYE TARAFINDAN İŞLETİLECEK TOPLANTI, SERGİ SALONU, SINEMA, KÜTÜPHANE VB. GİBİ SOSYO- KÜLTÜREL GEREKSİNİMLERE HİZMET VERECEK KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILANMA, PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KOŞULUYLA TESİSLERİN KAPASİTELERİNE VE GEREKSİNİMLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

2.2.3. TİCARET ALANLARI

2.2.3.1. TİCARET ALANLARI BU PLANDA MERKEZİ İŞ ALANI SINIRI İLE TANIMLANMIŞ OLUP, BU ALANLARDA, İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SINEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DOĞUN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, KATLI OTOPARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR.

ANCAK BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI YAPILARAK TİCARET KULLANIMINDAN ÇIKARILMASI GEREKİR.

2.2.3.2. MERKEZİ İŞ ALANI SINIRI İÇİNDEKİ ALANLARDA CEPHE VE DERİNLİK ŞARTI ARANMAKSİZİN %100 İNŞAAT İZİNİ VERİLEBİLİR.

2.2.3.3. TİCARET KULLANIMI VERİLEN PARSELLERDE ZEMİN ALTI BODRUMDA OTOPARK OLARAK KULLANILMAK ŞARTIYLA EN AZ 10 M. ÖN BAHÇELİ YERLERDE PARSEL SINIRINA 3 M’ YE KADAR OTOPARK YAPILABİLİR.

2.2.3.4. MERKEZİ İŞ ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN YAPILARDA (3 KATA KADAR OLAN) ASANSOR YERİ BIRAKILMASI ŞARTI ARANMAZ.

2.2.4. KARMA KULLANIM ALANLARI

2.2.4.1. TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET; TURİZM VE TİCARET; TİCARET VE KONUT; TURİZM VE TİCARET VE KONUT KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYAHUT TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

2.2.4.2. BU ALANLARDA PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK KONUT VEYA TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI VE KONUT VEYA TURİZM TESİSİ İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANIR.

2.2.4.3. BU ALANLARDA AYRICA PLAN KARARI GEREKMEMEN GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AIT; YURT, KURS, DERSHANE, TİCARİ KATLI OTOPARK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR. ANCAK BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI YAPILARAK KARMA KULLANIMDAN ÇIKARILMASI GEREKİR.

2.2.4.4. İMAR PLANLARINDA KONUTUN YER ALDIDI KARMA KULLANIM VERİLEN İMAR ADALARINDA KONUT KULLANIM ORANI, İLGİLİ İMAR ADASINDAKİ PARSELLERİN TOPLAM EMSALININ %85’İNİ AŞAMAZ.

2.2.5. TOPTAN TİCARET ALANLARI

2.2.5.1. BU ALANLARDA KONUT KULLANIMINA İZİN VERİLMEZ.

2.2.5.2. YAPILANMA KOŞULLARI;

KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS)= 0,90

YENİ İFRAZLARDA MİNİMUM PARSEL=250 M²

MAKS. BİNA YÜKSEKLİĞİ=9,50 M OLACAKTIR.

2.2.6. PAZARLAMA ALANLARI

2.2.6.1. PAZARLAMA ALANLARINDA KALICI OLMAYAN, YAYA AKIŞINI BOZMAYACAK ŞEKİLDE VE SÖKÜLEBİLİR, GEÇİCİ NİTELİKTE YAPILAR YAPILABİLİR.

2.2.6.2. BU ALANLARIN ALTINDA KAPALI-GÖMME OTOPARKLAR İNŞA EDİLEBİLİR.

2.2.7. SANAYİ ALANLARI

2.2.7.1. YENİ İFRAZLARDA MİNİMUM PARSEL .BÜYÜKLÜĞÜ 900 M² DİR.

2.2.8. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA

2.2.8.1. MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 500 M² DİR.

2.2.8.2.YENİ SANAYİ MAHALLESİNDE KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİNE AIT İŞYERLERİNİN ÖN BAHÇELERİNİN DEMİR PROFİLLERLE ÇEVİRİLEREK ÜZERİNİN ATERMİT VS. MALZEME KULLANILMASI SURETİYLE PROJELENDİRİLEREK KAPATILABİLİR.

2.2.9. DEPOLAMA ALANLARI

2.2.9.1. BU ALANLARDA KONUT KULLANIMINA İZİN VERİLMEZ.

2.2.9.2.YAPILANMA KOŞULLARI;

KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS)= 0,90

YENİ İFRAZLARDA MİNİMUM PARSEL= 250 M²

MAKS. BİNA YÜKSEKLİĞİ=9,50 M OLACAKTIR.

2.2.10. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, İÇERİSİNDE KONAKLAMA TESİSLERİ, LOKANTA, RESMİ VE SOSYO KÜLTÜREL TESİSLER, ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKELİ OLUŞTURMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN DEPOLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YER ALACAK KAMU KURULUŞ ALANLARI İÇİNDE LOJMAN YAPILAMAZ.

BU ALANLARDA, KAKS:0,90 YENİ İFRAZLARDA MİN. PARSEL 1.000 M² DİR.

TERMİNAL ALANLARINDA KAKS:0,50’DİR.

2.2.11. AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARINDA, 5.000 M²’DEN KÜÇÜK ALANLARDA EMSAL =0,50, 5.000 M² VE DAHA BÜYÜK ALANLARDA İSE, EMSAL =1,00 OLARAK UYGULANACAKTIR.

AKARYAKIT İSTASYONU OLARAK BELİRLENMİŞ ALAN TEK BİR PARSELDEN MEYDANA GELECEKTİR.

BU ALANLARDA, İSTASYONLAR ARASI MESAFE VE DİĞER KRİTERLERLE İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ŞARTIYLA; AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, ELEKTRİK ŞARJ DOLUM İSTASYONU, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA, AYRICA, YAPI KAT ADEDİ İKİ KATI GEÇMEMEK ŞARTIYLA; BÜNİYELERİNDE KULLANILICILARIN ASGARI İHTİYAÇLARINI OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

BU ALANLAR İÇİNDE İMALAT, DEPOLAMA VB. FAALİYETLER YER ALMAYAN KONAKLAMA VE TİCARİ TESİSLER YER ALABİLİR.

2.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.3.1. PARK OLARAK AYRILAN ALANLARDA, MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALKMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA OTOPARK VE HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, UMUMİ HELA,1 KATLI, H=4,50 M’Yİ 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, TRAF0 GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.

2.3.2. ÇOCUK BAHÇELERİ OLARAK AYRILAN ALANLARDA, BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE ÇOCUKLARIN OYUN İÇİN GEREKLİ ARAÇ GEREÇLERİNDEN BÜFE, HAVUZ, PERGOLE VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ.

2.3.3. REKREASYON ALANLARINDA, BOTANİK BAHÇESİ, BİNİŞ PARKURU, MİNİ GOLF ALANLARI, PİKNIK SERBEST GEZİNTİ ALANI, OTOKROS ALANLARI GİBİ DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.

2.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA RESMİ VE İDARİ HİZMETLER, ÜNİVERSİTE, EĞİTİM, SAĞLIK, KÜLTÜR, SPOR VE BENZERİ KULLANILŞLAR YER ALACAKTIR.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA YAPILANMA, PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KOŞULUYLA TESİSLERİN KAPASİTELERİNE VE GEREKSİNİMLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

2.4.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARINDA, OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRENİM İLE YÜKSEKÖĞRENİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AIT EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞ