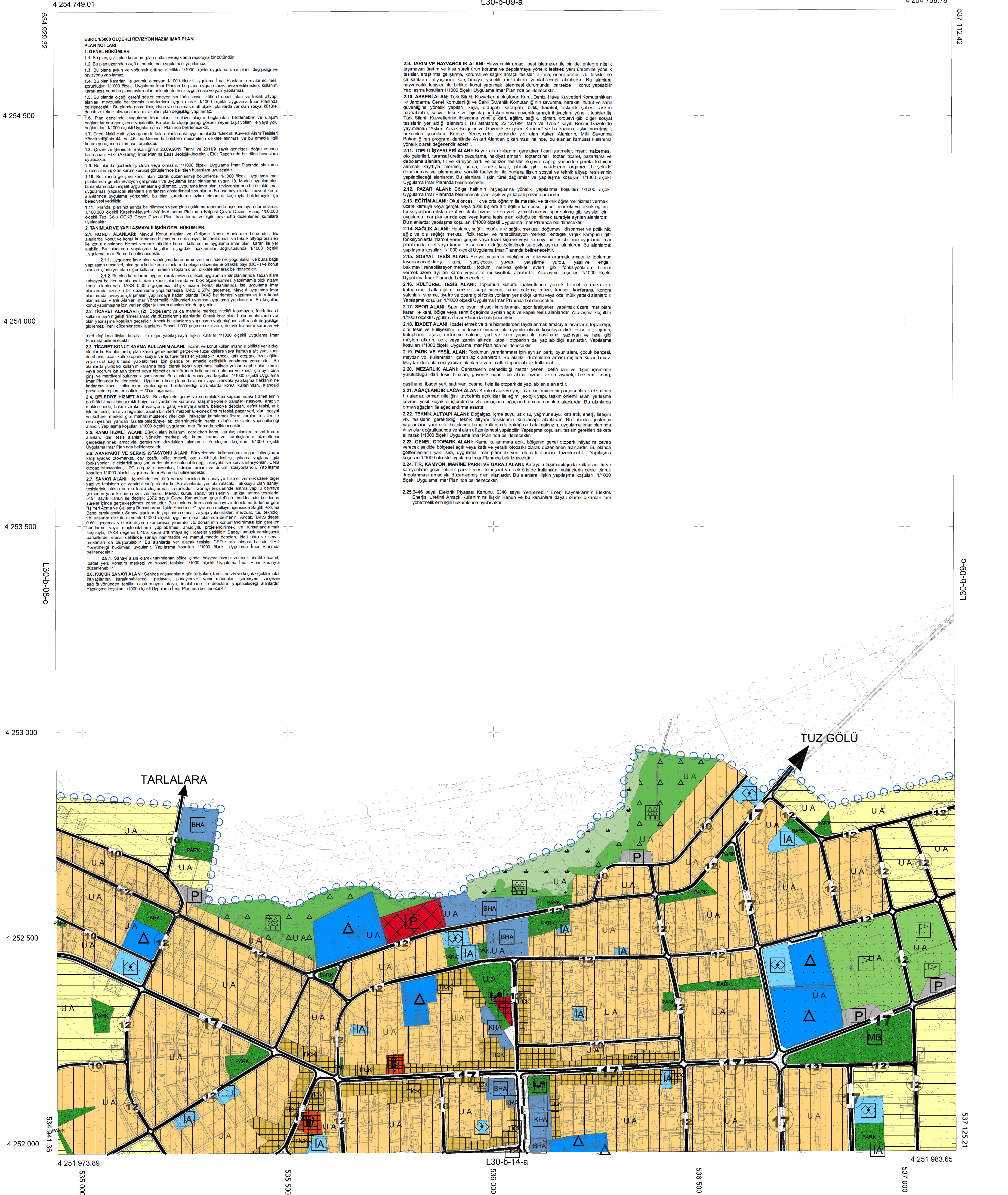


01					
06					
11					
16					
21	22	23	24	25	

ESKİL (AKSARAY) L30-b-09-d

L30-b-09-a



1/5000

**ESKİL 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
PLAN NOTLARI**

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. Bu plan, çizili plan kararları, plan notları ve açıklama raporuyla bir bütündür.
- 1.2. Bu plan üzerinden ölçü alınarak imar uygulamaları yapılır.
- 1.3. Bu plana aykırı ve yoğunluk arttırıcı nitelikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, değişikliği ve revizyonu yapılamaz.
- 1.4. Bu plan kararları ile uyumlu olmayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının revize edilmesi zorunludur. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bu plana uygun olarak revize edilmemiş, kullanım kararları açısından bu plana aykırı olan bölgelerde imar uygulanması ve yapı yapılamaz.
- 1.5. Bu planda ölçü gereği gösterilemeyen her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik atıyapı alanları, mevzuatta belirlenmiş standartlara uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş olan ve da dışındaki ölçekli alanlarda ve olan sosyal kültürel donatı ve teknik atıyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz.
- 1.6. Plan genelinde, uygulama imar planı ile ilave kullanım bağlanabilir ve kullanım bağlanılabilecek alanlar gösterilmiştir. Bu alanlarda ölçü gereği gösterilmediği takdirde, ilave yapı ve yapılar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.
- 1.7. Enerji Nakli Hattı güzergahında kalan alanlardaki uygulamalarda "Elektrik Kuvvetli Alım Tesisleri Yönetmeliği'nin 44. ve 45. maddelerinde belirtilen mesafelerin dikkate alınması ve bu alanları ilgili kurum görüşünün alınması zorunludur.
- 1.8. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 28.09.2011 Tarih ve 20119 sayılı genelgesi doğrultusunda hazırlanan, Eskişehir (Aksaray) İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.9. Bu planda gösterilmiş olan veya olmayan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında planlama öncesi alınmış olan kurum kuruluş görüşlerinde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.10. Bu planda gösterilmiş konut alanı olarak düzenlenmiş bölgelerde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında gerekli revizyon çalışmalarını ve uygulama imar planlarına uygun 18. Madde uygulamaları tamamlanmadan inşaat uygulamalarına geçilmez. Uygulama imar planı revizyonlarında bütünlüklü imar uygulaması yapılacak alanların sınırlarının gösterilmesi zorunludur. Bu sınırları, mevcut konut alanlarında uygulama yönetimini, bu plan kararlarına aykırı olmamak koşuluyla belirlenmeye ilçe belediyesi yetkilidir.
- 1.11. Planda, plan notlarında belirtilmeyen veya plan açıklama raporunda açıklanmayan durumlarda; 1/100.000 ölçekli Kurşehi-Neveşehi-Niğde-Aksaray Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, 1/50.000 ölçekli Tuz Gölü OÇKB Çevre Düzeni Planı kararlarına ve ilgili mevzuatta düzenlenen kurallara uyulacaktır.

2. TANIMLAR VE YAPILAMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI: Mevcut Konut Alanları ve Gelişim Konut Alanlarının bütünüdür. Bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik atıyapı tesisleri ile konut alanlarına hizmet verecek ticaret kullanımına uygun imar planı kararları ile yer alabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları aşağıdaki açıklama doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.1.1. Uygulama imar planı yapılaşma kararlarının verilmesinde net yoğunluklar ve buna bağlı yapılaşma emsalleri, plan genelinde konut alanlarında oluşan düzenleme ortaklık payı (DOP) ve konut alanları içinde yer alan diğer kullanım türlerinin toplam oranı dikkate alınarak belirlenecektir.

2.1.2. Bu plan kararlarına uygun olarak revize edilecek uygulama imar planlarında, taban alanı katsayısı belirlenmemiş ayrı nizam konut alanlarında ve blok ölçülendirmesi yapılmamış blok nizam konut alanlarında TAKS 0.30'lu geçememiş, Blok nizam konut alanlarında ise uygulama imar planlarında özellikle bir düzenleme yapılmamış TAKS 0.50'yi geçemez. Mevcut uygulama imar planlarında revizyon çalışmaları yapılmıyorsa, planda TAKS belirlenmiş yapılmamış tüm konut alanlarında Plan Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri uygulanır. Bu koşullar, konut yapılmasına izin verilen diğer kullanım alanları için de geçerlidir.

2.2. TİCARET ALANLARI (T2): Bölgesel ya da mahalle merkezi niteliği taşımayan, farklı ticaret kullanım türlerini kapsayan, ticaret ve hizmet amaçlı düzenlenmiş alanlardır. Oranları imar planı kararlarında belirtilen ölçüde, ancak bu alanlarda yapılaşma yoğunluğunu arttıracak şekilde değeri düşmez. Yeni düzenlenecek alanlarda Emsal 1.001 geçmemek üzere, detaylı kullanım kararları ve türleri dağılımı ilişkin kurullar ile diğer yapılaşmaya ilişkin kurullar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.3. TİCARET-KONUT KARMA KULLANIM ALANI: Ticaret ve konut kullanımının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plan kararları gerektirmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dershanes, ticari kafe, oturma, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak kafe, oturma, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için planda bu amaçla değişiklik yapılmaması zorunludur. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut yapılmasına halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katından ticaret veya hizmet sektörünün kullanımında olması ve konut için bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir. Uygulama imar planında alanın veya alanlardaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılmadığı belirlenmediği durumlarda konut kullanımını, alanındaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz.

2.4. BELEDİYE HİZMET ALANI: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamında hizmetlerinin yürütülmesi için gerekli araç, alet yardımı ve kurulum, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, arazi ve makine parkı, bakım ve kılal istasyonu, garaj ve triyatı alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, tufo ve regülör, zabta birimleri, medibahçe, etkinlik alanları, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.5. KAMU HİZMET ALANI: Büyük alan kullanımını gerektiren kamu kuruluş alanları, resmi kurum alanları, idari tesis alanları, yönetim merkezi vb. kamu kurum ve kuruluşlarının hizmetlerini gerçekleştirilmek amacıyla gerçekleştirilirdük alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.6. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI: Bünylelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, bufe, mesce, oto elektrikli, lastikçi, yıkama yağılama gibi fonksiyonları ile elektrikli araç şarj yerlerini de bulabileceği, akaryakıt ve servis istasyonları, ÇNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dağıtım istasyonlarıdır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.7. SANAYİ ALANI: İşlenir her türlü sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır. Bu alanlarda yer alan yapılar, atıksuyu olan sanayi tesislerinin atıksu arıtma tesisi olmalıdır. Sanayi tesislerinde arıtma yapıpı devreye girmeden yapı kullanma izni verilmemesi. Mevcut konut sanayi tesislerinin, atıksu arıtma tesisleri 5491 sayılı Kanun ile değişik 2872 sayılı Çevre Kanununun geçici 4'ncü maddesinde belirlenen sınırlar içinde gerçekleştirilmesi zorunludur. Bu alanlarda kurulacak sanayi ve depolama türlerine göre "İç Yer Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" uyarınca mülkiyet içerisinde Sağlık Koruma Bandı bulacaktır. Sanayi alanlarında yapılaşma emsali ve yapı yükseklikleri, mevzuat, tür, teknoloji vb. unsurlar dikkate alınarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenir. Ancak, TAKS değeri 0.60'ı geçmemek ve tesis dışında kompresör, jeneratör vb. donanımın konulmadığına ilişkin gereken sınırdır veya müdahalelerini yapılabilmemesi amacıyla, projelendirilmek ve ruhsatlandırılmak koşuluyla, TAKS değeri 0.10'a kadar artırıma izni verilebilir. Sanayi amaçlı yapılaşacak parsellerde, emsal dahilinde sanayi hammaddesi ve mamul madde depolanır, idari bürü ve servis mekânları da oluşturulabilir. Bu alanlarda yer alacak tesisler CEDE tabii olması halinde CEO Yönetmeliği hükümleri uygulanır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.8.1. Sanayi alan olarak tanımlanan bölge içinde, bölgeye hizmet verecek nitelikte ticaret, ibadet yeri, yönetim merkezi ve sosyal tesisler 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarıyla düzenlenir.

2.8. KÜÇÜK SANAYİ ALANI: Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarını karşılayabilecek, patlayıcı, parlayıcı ve yararlı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depolama yapılabileceği alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.9. TARIM VE HAYVANCILIK ALANI: Hayvancılık amaçlı besli işletmeleri ile birlikte, entegre nitelik taşıyan üretim ve kısa süreli ürün koruma ve depolanmaya yönelik tesisler, yem üretimine yönelik tesisler, araştırma geliştirme, koruma ve sağlık amaçlı tesisler, arıtma, enerji üretimi vb. tesisler ile çalışanların ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik mekânların yapılabileceği alanlardır. Bu alanlarda hayvancılık tesisleri ile birlikte konut yapılmak istenmesi durumunda, parselde 1 konut yapılabılır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.10. ASKERİ ALAN: Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz, Hava Kuvvetleri Komutanlıkları ile Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığının savunma, hareket, hudut ve sahil güvenliğine yönelik yapıları, işleri, ordugah, karargah, birlik, karakol, askerlik bübesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyaçlarına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduevi gibi diğer sosyal tesislerin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda 22.12.1991 tarih ve 17552 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir. Kentleşme Yönetmeliği kapsamında yer alan Askeri Alanların, Milli Savunma Bakanlığının programı dahilinde Askeri Alanların çıkarılması halinde, bu alanlar kamusal kullanıma yönelik olarak değerlendirilecektir.

2.11. TOPLU İŞYERLERİ ALANI: Büyük alan kullanımını gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galerileri, tarımsal üretim pazarlaması, nakliyat ambarı, toplancı halli, toplan ticaret, pazarlaması ve depolama alanları, tir ve kamyon park ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hunda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik atıyapı tesislerinin yapılabileceği alanlardır. Bu alanlara ilişkin türleri dağılım ve yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.12. PAZAR ALANI: Bölge halkının ihtiyaçlarına yönelik, yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecek olan, açık veya kapalı pazar alanlarıdır.

2.13. EĞİTİM ALANI: Okul öncesi, il ve orta öğretim ile mesleki ve teknik öğretim hizmeti vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planlarında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Bu alanlarda, yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.14. SAĞLIK ALANI: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi faaliyetleri kapsayan hastane, yurt, çocuk yuvası, yaşlılar yuvası, engelli bakım ve rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetli alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.15. SOSYAL TESİS ALANI: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini arttırmak amacıyla ile toplumun faydalanabileceği kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yaşlılar yuvası, engelli bakım ve rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetli alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.16. KÜLTÜREL TESİS ALANI: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetli alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.17. SPOR ALANI: Spor ve oyun ihtiyacı karşılamak, spor faaliyetleri yapmak üzere imar planı kararları ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.18. İBADET ALANI: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanın toplandığı, dini tesis ve kütüphanesi, dini tesis mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aspevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadıvan ve hela gibi müdahalelerini açık veya zemin altında kapalı otopark da yapılabileceği alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.19. PARK VE YEŞİL ALAN: Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi, meydan vb. kullanımını kapsayan açık alanlardır. Bu alanlar düzenleme amacı dışında kullanılmaz. Meydan düzenlemesi yapılan alanlarda zemin altı otopark olarak kullanılabilir.

2.20. MEZARLIK ALANI: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadıvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilecek alanlardır.

2.21. AĞAÇLANDIRILACAK ALAN: Kentleşme ve yeşil alan sisteminin bir parçası olarak ek alanın bu alanlar, orman niteliğini kaybetmiş ağaçlıklar ile eğitim, rekreasyon, sağlık, dinlenme, istirahat, yerleşme çevresi yeşil kapak oluşturulması vb. amaçlarla ağaçlandırılması önerilen alanlardır. Bu alanlarda orman ağaçları ile ağaçlandırma esasları.

2.22. TEKNİK ALTYAPI ALANI: Doğalgaz, içme suyu, atık su, yağmur suyu, katı atık, enerji, iletişim vb. tesislerin gerektirdiği teknik atıyapı tesislerinin kurulacağı alanlardır. Bu planda gösterimi yapılmamış yani sıra, bu planda hangi kullanımda kalacağına bakılmaksızın, uygulama imar planında ihtiyaçları doğrultusunda yeni alan düzenlemesi yapılabilir. Yapılaşma koşulları, tesisin gerektirdiği dikkate alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.23. GENEL OTOPARK ALANI: Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde bölgesel açık veya kapalı ve yeraltı otoparkı olarak düzenlenir alanlardır. Bu planda gösterilenler yani sıra, uygulama imar planı ile yeni otopark alanları düzenlenebilir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.24. TR, KAMYON, MAKİNE PARKI VE GARAJ ALANI: Karayolu taşımacılığında kullanılan, tir ve kamyonların geçici olarak park etmesi ile inşaat vb. sektörlerde kullanılan makinelerin geçici olarak depolanması amacıyla düzenlenmiş olan alanlardır. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.25.6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun ve bu kanunlara dayalı olarak çıkarılan tüm yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulacaktır.