

# **AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ 317 ADA 323 PARSELİN BİR KISMI, 293 PARSEL VE 166 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI**

## **A. GENEL HÜKÜMLER**

**A.1.** BU UYGULAMA İMAR PLANI, AYDIN KUŞADASI TÜRKMEN MAHALLESİ 317 ADA 323 PARSELİN BİR KISMI, 293 PARSEL VE 166 PARSELİ KAPSAMAKTADIR.

**A.2.** BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

**A.3.** BU PLAN KAPSAMINDA;

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
- SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ,
- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU VE BU KANUNUN 250. MADDESİNE GÖRE HAZIRLANAN, "MESKENLERİN HAİZ OLACAKLARI SAĞLIK ŞARTLARINA AİT TALİMATNAME,
- 19.03.1971 TARİH VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "LAĞİM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE AÇILACAK ÇUKURLARA AİT " YÖNETMELİK,
- İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK
- BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ,
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA BAĞLI OLARAK ÇIKARILAN KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK 37., 40. VE 41. MADDESİ

HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**A.4.** 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUN GEREĞİ YAPILACAK OLAN ÇALIŞMALAR SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE UYGULAMANIN DERHAL DURDURULARAK EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLECEKTİR.

**A.5.** 5378 SAYILI “ENGELLİLER HAKKINDA KANUN” VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.

**A.6.** PLANLAMA ALANI DÂHİLİNDEKİ TÜM TİCARET, KONUT, KAMU ALANLARINDA VE BİNALARINDA ENGELLİLER İÇİN İLGİLİ YASALAR ÇERÇEVESİNDE GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

**A.7.** İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ, KAT SAYISI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI AŞILMAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. İMAR ADALARINDA YAPI NİZAMI SERBEST OLUP, AYRIK, BİTİŞİK, BLOK, SIRA BLOK VE TERAS TİPİ YAPILAŞMA DÜZENLENEBİLİR. FARKLI YAPI NİZAMLARI AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE AYRI AYRI VEYA BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR

**A.8.** PLANDAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK MÜLKİYET SINIRLARI ARASINDA UYUŞMAZLIK OLMASI DURUMUNDA KADASTRO VERİLERİ ESAS ALINIR. BU DURUMDAN DOLAYI PLANDAKİ İMAR ADALARINDA KADASTRALE GÖRE HERHANGİ BİR KAYMA OLMASI HALİNDE YOL GENİŞLİĞİ KORUNARAK DÜZENLEME YAPMAYA VE GÜZERGÂHI DEĞİŞTİRMEYEN YOLLARI 3M. YE KADAR KAYDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**A.9.** TÜM PLAN ALANINDA YAPILACAK YAPILAR İÇİN ALINACAK ÖNLEMLERİN TÜRÜ, ŞEKLİ VE TAŞIMA DEĞERLERİ, UYGULAMA AŞAMASINDA PARSEL BAZINDA YAPILACAK OLAN SONDAJA DAYALI JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜTLER VE GEOTEKNİK RAPOR DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.

**A.10.** PLAN RAPORUNDA, PLAN NOTLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

•••••**A.11.** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE TÜM FONKSİYON ALANLARINDA İLGİLİ  
•••••KURUMUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA TRAFİ BENZERİ TEKNİK ALTYAPI  
•••••ALANLARI AYRILABİLİR. BELİRLENEN BU ALANLAR VAZİYET PLANI  
•••••ÜZERİNDEN İFRAZ EDİLEREK UYGULAMA YAPILABİLİR.  
•••••

## **B- ÖZEL HÜKÜMLER**

### **B.1. KONUT ALANLARI:**

-K1 RUMUZLU KONUT ALANLARINDA; KAKS:1.00 YENÇOK: 4 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

-K2 RUMUZLU KONUT ALANLARINDA; KAKS:0.75, YENÇOK: 3 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

-K3 RUMUZLU KONUT ALANLARINDA; KAKS:0.40, YENÇOK: 2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- K1 VE K2 RUMUZLU KONUT ALANLARINDA EMSALE DAHİL OLMAK VE EMSALİN %3'ÜNÜ AŞMAMAK KOŞULUYLA YAPILARIN ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

- K1 VE K2 RUMUZLU KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL VE İFRAZ ŞARTI 1000 M2'DİR.

- K3 RUMUZLU KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL VE İFRAZ ŞARTI 400 M2'DİR.

- KONUT ALANLARINDA TRAFİ, TELEKOM YAPILARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU, VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

-KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

## **B.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

### **B.2.1. TİCARET + KONUT ALANLARI**

-TİCARET + KONUT ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA

KAKS:1.00 YENÇOK: 4 KAT

OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- TİCARET+KONUT ALANINDA; KONUT, İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, KATLI OTOYOL, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR. BU İŞLEVLERDEN BİRİ VEYA BİRKAÇI ORANLARINA BAKILMAKSIZIN BİRARADA KULLANILABİLİR.

-TİCARET+KONUT ALANINDA MİNİMUM PARSEL VE İFRAZ ŞARTI 1000 M<sup>2</sup>'DİR.

-DEVLET YOLUNA CEPHELİ TİCARİ YAPILARIN ÖN CEPHE HATTI YOL KAMULAŞTIRMA SINIRINDAN EN AZ 25 M VE MESKEN AMAÇLI YAPILARIN ÖN CEPHE HATTININ YOL KAMULAŞTIRMA SINIRINDAN EN AZ 5 M UZAKLIKTA OLACAKTIR.

-DEVLET YOLU SINIRINA ELLİ METRE MESAFE İÇİNDE AÇILACAK VE YAPILACAK HER TÜRLÜ TESİS İÇİN YAPILAŞMAYA GİDİLMEYEN ÖNCE YİNE KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

- TİCARET + KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

## **B.3.SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

### **B.3.1. İLKOKUL ALANI**

- İLKOKUL ALANINDA, KAKS:1.00 YENÇOK: 4 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

### **B.3.2. ANAOKUL ALANI**

- ANAOKUL ALANINDA, KAKS:1.00 YENÇOK: 4 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

### **B.3.3. AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ ALANI**

- AİLE SAĞLIĞI MERKEZ ALANINDA, KAKS:1.00 YENÇOK: 4 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- AİLE SAĞLIĞI MERKEZ ALANINDA, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ VB. SAĞLIK TESİSLERİ YER ALABİLİR.

### **B.3.4. CAMİ ALANI**

-CAMİ ALANINDA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMALAR YAPILABİLİR

-CAMİ ALANINDA, DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA UYGUN GÖRÜLECEK MİMARİ PROJE VE VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR

### **B.3.5. KÜLTÜREL TESİS ALANI**

-KÜLTÜREL TESİS ALANINDA KAKS:1.00 YENÇOK: 4 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

## **B.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

### **B.4.1. PARK ALANI**

-PARK ALANLARINDA ENCÜMEN KARARIYLA;

1) AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,

2) 1000 M2 VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M2'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA TRAFİ,

YAPILABİLİR.

### **B.4.2. REKREASYON ALANI**

-REKREASYON ALANLARINDA ENCÜMEN KARARIYLA;

1) BODRUM KATLAR DÂHİL YAPI İNŞAAT ALANI TOPLAMDA %5'İ, HER BİRİ İÇİN MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN ÇOK AMAÇLI SALON, MESCİT, LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE,

2) GÜREŞ, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS, GOKART VE BENZERİ SPOR ALANLARI VE ÇOCUK OYUN PARKLARI,

3) TUVALET, ÇEŞME, PERGOLA, KAMERİYE, MANGAL, PİKNİK MASASI,

YER ALABİLİR.