



BURDUR İLİ MERKEZ İLÇESİ NECATİBEY MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI



1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN NOTLARI

Ağustos 2022

1/1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI SINIRI, BURDUR İLİ MERKEZ İLÇESİNDE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA, T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI'NIN 17.09.2020 TARİH VE 195522 SAYILI OLUR'U İLE “REZERV YAPI ALANI” İLAN EDİLEN NECATİBEY MAHALLESİNİ KAPSAMAKTADIR VE TOPLAM 12.34 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEDİR.
2. BU PLAN; PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA “3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ”, “2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK”, “DEPREM YÖNETMELİĞİ”, “SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ”, “OTOPARK YÖNETMELİĞİ”, “SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ”, “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK”, “YÜZEYSEL SULAR VE YERALTI SULARININ İZLENMESİNE DAİR YÖNETMELİK” VE İLGİLİ DİĞER TÜM KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. “5378 SAYILI ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN” VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA “TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ”NÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
4. BİSİKLET YOLLARINDA “ŞEHİR İÇİ YOLLARDA BİSİKLET YOLLARI, BİSİKLET İSTASYONLARI VE BİSİKLET PARK YERLERİ TASARIMINA VE YAPIMINA DAİR YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. PLANLAMA SINIRI İÇERİSİNDE GÖSTERİLEN KAVŞAK NOKTALARI ŞEMATİK OLUP UYGULAMA İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAK KAVŞAK UYGULAMA PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.
6. YAPILARDA VE AÇIK ALANLARDA ETKİN SIVI VE KATI ATIK YÖNETİMİ VB. YÖNTEMLERİN PLAN GENELİNE ENTEGRASYONU SAĞLANACAKTIR.
7. YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ GRİ SU ARITMA SİSTEMLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ İLE YAĞMUR HASADI; YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN

DEPOLANARAK, ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINACAKTIR.

8. YERLEŞİM ALANININ TÜMÜNE YÖNELİK OLARAK HAZIRLANAN 26.02.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLJİK ETÜT RAPORU'NUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. HER BİR PARSEL İÇİN DEPREM YÖNETMELİĞİ'NE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN TASDİK EDİLMEYEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
9. “KARAYOLLARI KENARINA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ TEK ETAP OLARAK YAPILABİLECEĞİ GİBİ ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR. SINIR DÂHİLİNDE İMAR KANUNU 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİ YAPILAMAZ, RUHSAT VERİLEMEZ.
11. 3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDESİNE GÖRE YAPILACAK UYGULAMA SONRASINDA D.O.P. (DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI) ALANLARINDA KALACAK YAPILAR MALİKLERİNCE BİLABEDEL YIKILMADAN DAĞITIM SONRASI OLUŞAN YENİ İMAR PARSELLERİ İÇİN RUHSAT DÜZENLENEMEZ. YENİ İMAR PARSELİNE İLİŞKİN İMAR DURUMU BELGELERİNDE BU HUSUS AYRICA BELİRTİLİR.
12. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDAKİ YAPILARDA “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN BU BÖLGEDE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
13. KAMUSAL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
14. UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN, KENTSEL TASARIM PROJELERİ UYGULANAMAZ.
15. PLANLAMA ALANINDA TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞERİ OLAN ESKİ ESERLERİN TESPİTİ HALİNDE İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜKLERİNE HABER VERİLECEK VE “2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ” UYARINCA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
16. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NUN 8. MADDESİ UYARINCA, KORUMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE KORUMA BÖLGE KURULU'NUN İZNİ OLMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

17. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN SADECE 1. BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. DİĞER BODRUM KATLAR ORTAK ALAN (SİĞİNAK, KÖMÜRLÜK, TESİSAT, DEPO OTOPARK VB.) OLARAK KULLANILACAKTIR. İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİLDİR. EMSALE DÂHİL OLMAYAN ALANLAR KONUSUNDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
18. YAPILAR, PARSEL EN ÜST KOTU AŞILMAMAK ŞARTI İLE TABİİ ZEMİN ÜST NOKTASINDAN KOT ALACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. **KONUT ALANLARI:** GELİŞME KONUT ALANLARINDAN OLUŞMAKTADIR. BU ALANLARDA, PARSEL BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. KONUT ALANLARINDA BULUNAN PARSELLERİN ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALATHANE NİTELİĞİ OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLARAK, KUAFÖR, TERZİ, MUAYENEHANE, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, LOKANTA, PASTANE, ANAOKULU, KREŞ VB. GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VERİLEBİLİR.
- BU ALANLARDA **EMSAL=1.20 YENÇOK=15.50M'DİR**. YAPI NİZAMI AYRIK, BİTİŞİK YA DA BLOK NİZAM OLABİLİR. BU ALANLAR KENDİ ARALARINDA EMSAL TRANSFERİ YAPABİLİR.
2. **TİCARET ALANLARI:** 1. BU ALANLARDA İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ (OTEL VB.) YER ALABİLİR. SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.
- **EMSAL:1.00 YENÇOK: 6.50 M DİR**. YAPI NİZAMI AYRIK, BİTİŞİK, BLOK NİZAM OLABİLİR.
3. **EĞİTİM ALANLARI:** BU ALANLARDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM'DIR.
- **İLKOKUL ALANI:** BU ALANLARDA **EMSAL:1.00 VE YENÇOK:12.50 M'DİR**.

4. **SOSYAL TESİS ALANLARI:** BU ALANLARDA KONFERANS, SERGİ VE SİNEMA SALONU, HALK EĞİTİM MERKEZİ, TOPLUMSAL EĞİTİM MERKEZİ, AİLE YAŞAM MERKEZİ, SPOR SALONU, KAPALI YÜZME HAVUZU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM **EMSAL: 1.00** VE **YENÇOK: 6.50** M DİR.

5. **KENTSEL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

- AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK EĞLENME, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ ALANLARDIR. TEMALİ PARK, MEYDAN, OYUN ALANI, YAYA YOLLARI VB. YER ALABİLİR. **EMSAL:0.03** DEĞERİNİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA TRAFO, VANA ODALARI VE SABİT OLMAYAN BÜFE, KAFETERYA VB. KAMU TESİSLERİ YER ALABİLİR. AYRICA YER ALTI OTOPARKLARININ GİRİŞ RAMPALARI YAPILABİLİR.
- İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE YEŞİL ALANLARIN, MEYDAN, KAVŞAK, YOL VE SPOR ALANLARI GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN TABİİ ZEMİNLERİNİN ALTINDA, (AĞAÇLANDIRMA YAPILMASINI ENGELLEMeyecek ŞEKİLDE) OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA AFET SONRASI TOPLANMA ALANI/SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK VE AVAN PROJESİ İDARESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE YERALTI OTOPARKI DÜZENLENEBİLİR.

6. TESCİLLİ MEZARLIK ALANINDA, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN 730 SAYILI İLKE KARARI GEÇERLİDİR.

7. PLANLAMA ALANINDA PARK ALANLARI AFET SONRASI 1.KADEME TOPLANMA ALANLARI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. EĞİTİM ALANLARININ BAHÇELERİDE 2.KADEME TOPLANMA ALANLARI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BELEDİYENİN YÖNLENDİRİCİ LEVHALARI İLE BU ALANLARDA İNSANLARIN AFET SONRASI TOPLANMASI SAĞLANACAKTIR.

8. GEREKSİNİM DUYULMASI HALİNDE, TRAFO, BAZ İSTASYONLARI REGÜLAJ İSTASYONU, VB. KULLANIMLAR, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA VE PARSEL SINIRLARINA 5 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE PARK ALANLARI VEYA YAPI ADALARI İÇERİSİNDE YAPILABİLİR. BU KULLANIMLARIN ETRAFINDA 1 METRE KORUMA BANDI BIRAKILARAK

DUVAR VEYA TEL ÇİT İLE ÇEVİRİLECEK YA DA YAPI YER ALTINA
ALINABİLECEKTİR.



EKON İMAR Planlama Kentsel Dönüşüm Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık
Bilişim İnşaat San. ve Tic. LTD. ŞTİ.

Akpınar Mah. 850 Cad. 852. Sok. No: 3/4 Çankaya/ANKARA

info@ekonimar.com | www.ekonimar.com

+90 545 549 68 43 - +90 538 547 71 85