BALIKESİR-I20-b-04-c-4-c

# BURSA İLİ MUSTAFAKEMALPAŞA İLÇESİ AKARCA MAHALLESİ NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI VE SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

## GÖSTERİM

### SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- AKARCA KÖY YERLEŞİK ALAN SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KADASTRO SINIRI

### KONUT ALANLARI

- GELİŞME KONUT ALANI

### TURİZM ALANLARI

- OTEL ALANI

### KORUNACAK ALANLAR

- TESCİLLİ BİNA
- TÜMBÜLDEK HAMAMI KORUNMA ALANI
- NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI
- SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI

### BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

- TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN
- ORMAN ALANI
- MERA ALANI

### YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

- 1. DERECE JEOTERMAL KAYNAK KORUMA SINIRI
- 2. DERECE JEOTERMAL KAYNAK KORUMA SINIRI

### SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- İLKOKUL ALANI
- SAĞLIK TESİS ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- CAMİ

### AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK
- ÖZEL REKREASYON ALANI
- PASİF YEŞİL ALAN
- MEZARLIK ALANI

### AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- ÖNLEMLİ ALAN 2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)
- TAŞKINA MARUZ ALAN

### ULAŞIM

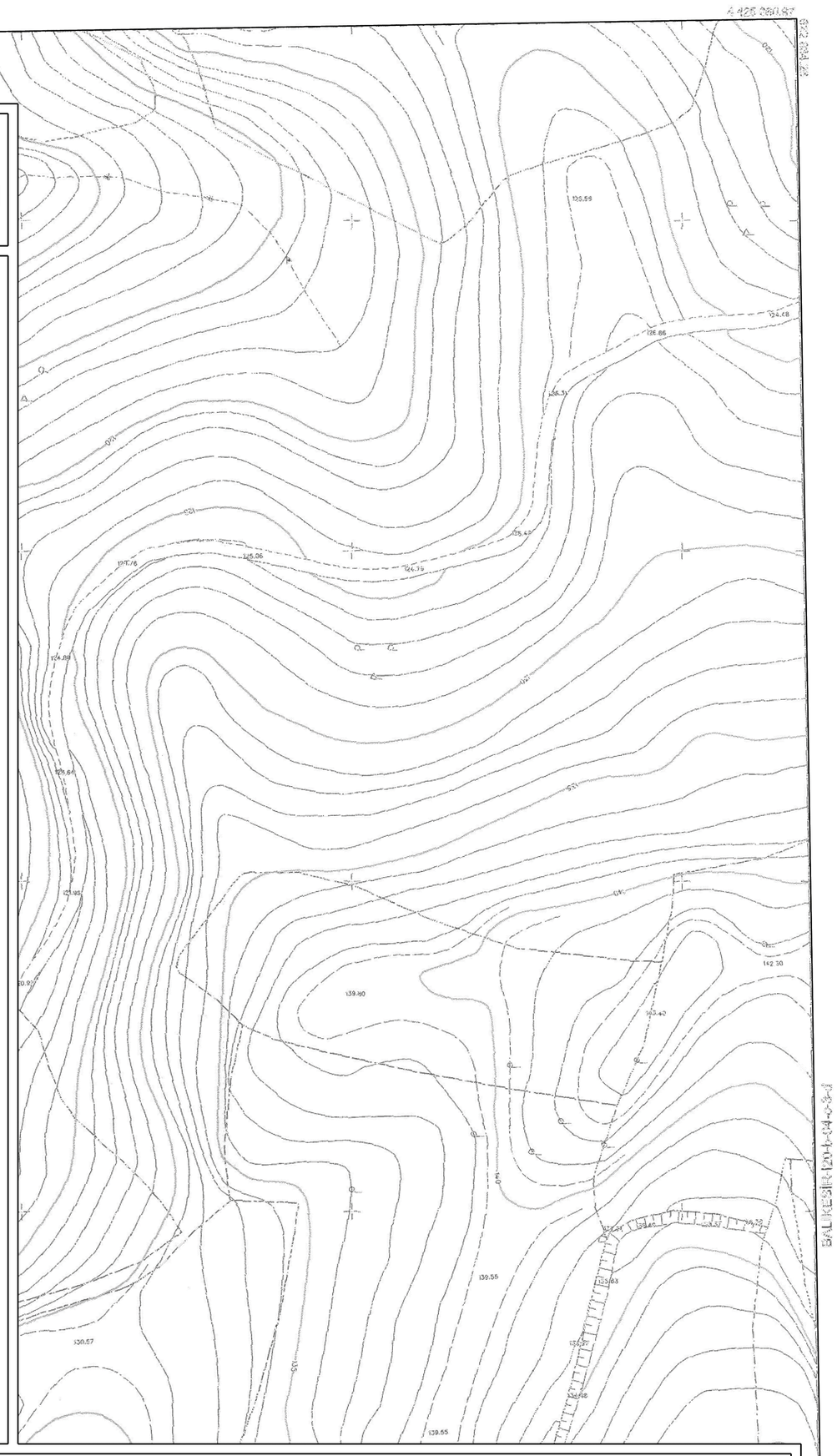
- TAŞIT YOLU
- YAYA YOLU
- KÖPRÜ

### ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

- ENERJİ NAKİL HATTI
- TRAFO ALANI

### SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- SU YÜZEYİ (DERELER)
- TEKNİK ALTYAPI ALANI



# PLAN NOTLARI

**1. GENEL HÜKÜMLER:**

**1.1.** 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

**1.2.** BU PLAN UYGULAMASINDA AŞAĞIDAKİ MEVZUATLAR UYGULANIR.

- ❖ 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİKLERİ
- ❖ 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- ❖ 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU, TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK, KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİNDE VE TURİZM MERKEZLERİNDE PLANLAMAYA VE UYGULAMAYA İLİŞKİN YÖNETMELİK İLE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİKLERİ
- ❖ 5686 SAYILI JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ
- ❖ 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK
- ❖ 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU
- – 4342 SAYILI MERA KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ
- – 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK
- – 6446 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU
- – KAPLICALAR YÖNETMELİĞİ
- – TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ
- – SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
- – YERALTISULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK
- – ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ

**2. ÖZEL HÜKÜMLER:**

**2.1.** "NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANLARI" VE "SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANLARI" KAPSAMINDA DOĞAL SİT ALANLARI KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARI İLKE KARARINA UYULACAKTIR.

**2.2.** TESCİLLİ YAPIDA VE TÜMBÜLDEK HAMAMI KORUNMA ALANINDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLKE KARARLARI GEÇERLİDİR.

**2.3.** "TÜMBÜLDEK HAMAMI KORUNMA ALANI" SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPI, FİZİKİ UYGULAMA, RUHSAT, PARSELASYON VB HER TÜRLÜ İŞLEM İÇİN İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

**2.4.** PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE, EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

**2.5.** AKARCA DERESİ TAŞKIN ALANI İÇERİSİNDE DERE ISLAHI YAPILMADAN VE DSİ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ VE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

**2.6.** AKARCA DERESİNE MANSAPLANAN İSİMSİZ DERELERİN TAŞKIN DEBİSİNİ GÜVENLİ ŞEKİLDE MANSABA AKTARACAK TAŞKIN KONTROLÜNE YÖNELİK ISLAH TEDBİRLERİNİN ALINMASI YADA SU TOPLAMA HAVZASININ KÜÇÜK OLMASI NEDENİYLE TEKNİK OLARAK MÜMKÜN OLMASI HALİNDE YAĞMURSUYU ALTYAPI TEDBİRLERİ KAPSAMINDA YÜZEYSEL SULARIN YAPILAŞMA İÇERİSİNDE CAN VE MAL KAYIPLARINA NEDEN OLMAMASI İÇİN UZAKLAŞTIRILMASI GEREKMEKTEDİR.

**2.7.** MÜLKİYET İLE İMAR PLANI ARASINDAKİ 2 METREYE KADAR OLAN FARKLILIKLARDA UYGULAMA YAPMAYA İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

**2.8.** PLAN KAPSAMINDAKİ TÜM KULLANIM ALANLARINDA, EĞİMDEN DOLAYI BİRDEN FAZLA BODRUM KAT KAZANILAMAZ. YAPILARA TABİ ZEMİNDEN KOT VERİLİR.

**2.9.** TOPLAM İNŞAAT ALANINI AŞMAMAK KAYDIYLA BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

**2.10.** ENGELLİLER İÇİN HER TÜRLÜ ÇEVRE DÜZENLEME KARARI VE YAPIDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINARAK İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

**2.11.** PLANLAMA ALANINDA YER ALAN UEDAŞ'A AİT ENERJİ NAKİL HATLARINDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

**2.12.** JEOTERMAL KAYNAK SULARI SADECE TURİZM TESİSLERİNDE KULLANILACAK OLUP KONUT ALANLARINDA ISITMA VE EVSEL VB. AMAÇLARLA KULLANILAMAZ.

**2.13.** BU PLANDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**2.14.** ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 03.11.2022 TARİHİNDE ONAYLANAN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.

**2.15.** BURSA VALİLİĞİNİN (YATIRIM İZLEME VE KOORDİNASYON BAŞKANLIĞI) 19.06.2020 TARİH VE 17120 SAYILI YAZISI İLE ONAYLANAN JEOTERMAL KAYNAK KORUMA ALANI ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

**3. YERLEŞİM VE KULLANIM ALANLARI**

**3.1. GELİŞME KONUT ALANI**

GELİŞME KONUT ALANLARINDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILANMA KOŞULLARI UYGULANIR.

MEVCUT YAPILAŞMA OLAN İMAR ADALARINDA YAPI NİZAMINI VE ÖN-YAN BAHÇE MESAFELERİNİ BELİRLEMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300 M²'DİR

**3.2. OTEL ALANLARI**

BU ALANLARDA TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN KONAKLAMA TESİSLERİ YAPILABİLİR.

E: 0.60, YENÇOK: 7,50 M'DİR. (2 KAT)

ANCAK 5.000 M² VE ÜZERİ PARSELLERDE E: 0.90, YENÇOK: 10,50 M'DİR. (3 KAT)

MEVCUT YAPILAŞMA OLAN İMAR ADALARINDA YAPI NİZAMINI VE BAHÇE MESAFELERİNİ BELİRLEMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

BU ALANLARDA DEVREMÜLK YAPILAMAZ.

**3.3. İLKOKUL ALANI**

İLKOKUL HİZMETİ VERMEK ÜZERE KAMUYA AİT OKUL VE OKULA HİZMET VEREN İDARİ VE SOSYAL TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

E: 0.90 YENÇOK:9.50 M

**3.4. SAĞLIK TESİS ALANI**

SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, SAĞLIK EVİ, POLİKLİNİK, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ VB. FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

E: 0.90 YENÇOK:9.50 M

**3.5. SOSYAL TESİS ALANI**

KREŞ, ANAOKULU, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, HUZUREVİ, ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KADIN VE ÇOCUK SIĞINMA EVİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KULLANIMLARA AYRILAN TESİSLERİN TEK BAŞINA VEYA BİRKAÇININ BİR ARADA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

E: 0.90 YENÇOK: 9.50 M

**3.6. KÜLTÜREL TESİS ALANI**

KÜLTÜR MERKEZLERİ, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, MESLEKİ-SOSYAL-KÜLTÜREL EĞİTİM MERKEZLERİ, KÜLTÜR EVLERİ, KÜTÜPHANE, ARAŞTIRMA MERKEZLERİ, MÜZE, SİNEMA-TİYATRO-SERGİ-KONSER-KONFERANS SALONLARI VB. GİBİ KÜLTÜREL YAPILARIN YER ALDIĞI TESİSLERİN TEK BAŞINA VEYA BİRKAÇININ BİR ARADA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

E: 0.90 YENÇOK: 9.50 M

**3.7. CAMİ**

İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS VE KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA YENÇOK PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

E: 0.90

**3.8. ÖZEL REKREASYON ALANI**

BU ALANLARDA ÇOK AMAÇLI SALON, RESTORAN, CAFE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, TENİS, MİNİ GOLF, GOKART VE BENZERİ SPOR ALANLARI VE ÇOCUK OYUN PARKLARI, YÜRÜYÜŞ VE KOŞU PARKURU, MESCİT VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

EMSAL: 0.05 YENÇOK: 5.50 M (1 KAT)'DİR.

**3.9. PARK VE YEŞİL ALAN**

TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ ALANLARIDIR.

**3.10. MEZARLIK ALANI**

CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİ, DEFİN İZNİ VE DİĞER İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASİLHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, HELA İLE OTOPARK DA YAPILABİLEN ALANLARDIR.

E: 0.05

**3.11. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI**

BU ALANLARDA KAMU VE ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL, DOĞALGAZİLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE JEOTERMAL SUYUN ÇIKARILMASI, DEPOLANMASI VE DAĞITILMASINA İLİŞKİN TESİSLER YAPILABİLİR.

E: 0.90 YENÇOK:9.50 M

**3.12. TRAFO ALANLARI**

BU ALANLAR TRAFO V.B. ALTYAPI KULLANIMLARI İÇİN AYRILMIŞ ALANLARDIR.

**3.13. TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN**

BU ALANLARDA TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

BU ALANLARDA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR HARİCİNDE YAPI YAPILAMAZ.

E:0.05 YENÇOK 7,50 M. (2 KAT)'DİR

PARSELİN TAMAMI İÇİN MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 500 M2'Yİ GEÇEMEZ. MİNİMUMU İFRAZ KOŞULU 5000 M2'DİR.

YAPILANMA İLE VERİLEN DEĞERLER EN YÜKSEK DEĞERLER OLUP YAPILAŞMA TALEPLERİNDE TARIM VE ORMAN İL MÜDÜRLÜĞÜNCE BELİRLENECEK KOŞULLARA UYULACAKTIR.

ANCAK NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANINDA KONUT YAPILAMAZ.

**3.14. ORMAN ALANLARI**

PLANDA ORMAN ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

BU ALANLARDA ORMAN VE DOĞAL KARAKTERİNİN KORUNMASI ESASTIR.

**3.15. MERA ALANLARI**

PLANDA MERA ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA 4342 SAYILI MERA KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

BALIKESİR-I20-b-04-c-4-c

İmar Kanunu'na Bakanlığınca 23/9/2003 tarihli ve 684 sayılı yazıda belirtilen Esaslar Kararı'nın 23/9/2003 tarih ve 2003/6370 sayılı kararı ile 15 Temmuz 2003 tarih, 25175 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Kara Gemiçiliği Ticaret Bakanlığınca ve tem gösterilmesi "UTM Kayıt Sağ 7003-3 projeksiyonu, ED50 elipsoidinde, Transverse Mercator (TM) izdüşümünde ve TSE95 datumunda" olarak belirlenmiştir.

Eylül 2005 tarihli 10 cm yer örneklemesi esaslı sayısal kamu arazi haritalarında ve 2011 yılı Eylül ayında yapılan hava fotoğrafı uçuşlarından üretilmiştir. Eş Yükseklik eğrileri arası 2 m'dir. Yapılar esaslı çizgiler ile gösterilmiştir. TSE95 Kartesyen sistemindeki 2005.0 Epoğu'nda hazırlanmıştır.

YÜZLÜ MÜKİ FİRMA
Mesciğin Müh. Mim. A.Ş.
Potomac Harita Ölç. İnş. A.Ş.

Ayhan Burak MESCİ
Proje Müdürü

KONTROL

Prof. Dr. Çağrı MİŞİR
Mağavir BSÜ Müh. Fak.

Ali AKKAR
Kontrol Müh.

Murat KARAOĞLU
Harita ve Kam. Müh. V.

İNCELEME

Mehmet Sait AYIK
Belediye ve İstimlak Daire Başkanı

Gökçe GÜLÜNÇ
BUSKİ Genel Müd. Yrd.

İsmail Hakkı ÇETİNAVCI
BUSKİ Genel Müdürü

Bilgi amaçlıdır. Bakanlıkca 19/9/2003 tarihli ve 684 sayılı yazıda belirtilen Esaslar Kararı'nın 23/9/2003 tarih ve 2003/6370 sayılı kararı ile 15 Temmuz 2003 tarih, 25175 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Kara Gemiçiliği Ticaret Bakanlığınca ve tem gösterilmesi "UTM Kayıt Sağ 7003-3 projeksiyonu, ED50 elipsoidinde, Transverse Mercator (TM) izdüşümünde ve TSE95 datumunda" olarak belirlenmiştir.

Bakanlıklar arası 15 Temmuz 2003 tarihli "Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritalar yapımınca :

Büyükşehir Belediye Başkanı

HİZMETE ÖZEL
17/03/2022 TARİH VE 955049 SAYILI TALEP İLE GEOTİME PROJE MÜH.MÜŞ.SONDAJ İNŞ.SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ. E VERİLMİŞTİR.
ÇOĞALTILAMAZ, KOPYALANAMAZ VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE VERİLEMEZ.
BUSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

1/1000