

**ÇANAKKALE İLİ, GELİBOLU İLÇESİ, CEVİZLİ, SÜTLÜCE, BURHANLI, PAZARLI VE ILGARDERE KÖYLERİ KIYI KESİMİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU**

**PLAN HÜKÜMLERİ**

**1. GENEL HÜKÜMLER**

**1.1. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI İMAR UYGULAMALARI YAPILAMAZ.**

**1.2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;**

- BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ,
- 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ,
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 21.06.2005 TARİH VE 25852 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİ VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK”,
- 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER,
- 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- KORUNAN ALANLARIN TESPİT, TESCİL VE ONAYINA İLİŞKİN USUL VE ESASLARA DAİR YÖNETMELİK,
- DOĞAL SİT ALANLARI KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARI İLKE KARARLARI,
- DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ,
- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ,
- BİSİKLET YOLLARI YÖNETMELİĞİ,
- 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ,
- 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK,
- ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ,
- SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK,
- İÇME SUYU TEMİN EDİLEN AKİFER VE KAYNAKLARIN KORUNMA ALANLARININ BELİRLENMESİ HAKKINDAKİ TEBLİĞ,
- MÜLGA BAŞBAKANLIĞIN 2006/27 SAYILI DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR KONULU GENELGESİ,

İLE KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE HALEN YÜRÜRLÜKTE OLAN VEYA BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN MEVZUATA (KANUN, YÖNETMELİK, GENELGE, YÖNERGE, TÜZÜK, TEBLİĞ VE STANDARTLAR) UYULACAKTIR.

- 1.3. “2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU”NUN 4. MADDESİ UYARINCA; PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE; TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE İLGİLİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 1.4. T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 28.02.2018 VE 19.04.2019 TARİHLERİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.
- 1.5. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE (EKAT) BELİRTİLEN MESAFELERE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINI TEMİNEN ENERJİ İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.
- 1.6. KARAYOLUNA CEPHELİ PARSELLERDE, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 1.7. T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET VE SU İŞLERİ 25. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 252. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN 03.10.2018 TARİH 679765 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.8. SAHİL ŞERİDİNDEKİ İLK 100 METRE İÇERİSİNDEKİ ALANLARDA 03.08.1990 TARİH 20594 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “KIYI KANUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK”İN 16. MADDESİ UYARINCA 11.07.1992 TARİHİNDEN ÖNCEKİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN VE/VEYA MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ VEYA İNŞAAT RUHSATI ALINARAK EN AZ SU BASMAN SEVİYESİNE KADAR İNŞAATI TAMAMLANMIŞ YAPILARDAKİ MÜKTESEP HAKLAR SAKLI OLUP ESASLI TADİLAT YAPILAMAZ. YAPILAR EKONOMİK ÖMÜRLERİNİ TAMAMLADIKTAN SONRA BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 1.9. İMAR UYGULAMASI SONUCU OLUŞACAK PARSELLERDEN EN FAZLA BİRİNİN ALANI MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE %10 ORANINDA EKSİK DÜZENLENEBİLİR.
- 1.10. ADA BAZLI KONUT ALANLARI İLE OTEL, GÜNÜBİRLİK TESİS VB. TURİZM KULLANIMLI PARSELLERDE YAPIYA İSKÂN RUHSATI ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇERİSİNDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLEME VE BİTKİLENDİRİLMESİ İŞLEMİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR.
  - AÇIK ALAN DÜZENLEMESİNDE, PARSEL TOPLAMININ EN AZ % 30’U KADAR ALAN HIÇ BİR YAPAY MALZEME İLE KAPLANMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ ÜZERİNE BİTKİLENDİRME VE DÜZENLEME YAPILARAK KORUNACAKTIR. BİTKİLENDİRMEDE YÖREYE UYGUN AĞAÇ TÜRLERİ İLE BİNAYI SAKLAYICI AMAÇLI DÜZENLEME ESASTIR.
  - SÖZ KONUSU TOPRAK SAHANIN HER 20 M<sup>2</sup>’Sİ İÇİN YÖRESEL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN BİR AĞAÇ DİKİLMESİ ZORUNLUDUR. EĞER PARSELDE MEVCUT AĞAÇLAR VARSA BUNLAR GEREKLİ OLAN AĞAÇ SAYISINDAN DÜŞÜLÜR.
- 1.11. MÜLKİYET DÜZENİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK PARSELASYON DÜZENİNİ TANZİME İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.
- 1.12. PLANDA GÖSTERİLEN MÜLKİYET HATLARI BİLGİ AMAÇLIDIR. KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VERİLERİ DİKKATE ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. MÜLKİYET HATLARI VE UYGULAMALAR İLE PLAN HATLARININ ÇAKIŞMAMASINDAN KAYNAKLI DURUMLARDA; YOLLARIN GÜZERGÂHINDA DARALTMA YAPILMAMASI KOŞULUYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, YOLA TERK YA DA YOLDAN İHDAS İŞLEMİNE GEREK OLMADAN MÜLKİYET SINIRLARI İLE İMAR PLANI

HATLARI ARASINDAKİ  $\pm 2M'$ 'YE KADAR OLAN FARKLILIKLARA YÖNELİK SAYISAL ORTAMDA DÜZENLEME YAPILARAK UYGULAMA YAPMAYA, TAŞIT VE YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 2 M'YE KADAR GENİŞLETEREK UYGULAMA YAPMAYA İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

**1.13.** KOTLANDIRMADA VE BELİRTİLMEYEN DİĞER HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**1.14.** MEVCUT VE İNŞAASI TAMAMLANAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE İHTİYACA CEVAP VEREBİLECEK ÖLÇEKTE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU (KANALİZASYON ŞEBEKESİ) KANALLARI AĞI VAR İSE, TESİSİN PİSSU KANALLARI BU AĞA BAĞLANACAKTIR. EĞER MEVCUT KANALİZASYON ŞEBEKESİ YOK İSE "LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" TE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ SIZDIRMASIZ PİSSU ÇUKURU(FOSEPTİK) YAPILIP, PİSSU KANALLARI BURAYA BAĞLANACAKTIR. SIZDIRMAZ NİTELİKTEKİ FOSEPTİKTE TOPLANAN ATIK SULAR VİDANJÖR VASITASI İLE ATIKSU ALTYAPI TESİSLERİNE VERİLECEKTİR.

## **2. ÖZEL HÜKÜMLER**

### **2.1. SİT/KORUMA ALANLARI**

**2.1.1.** SİT ALANLARININ SINIRLARI İLE İLGİLİ OLARAK PLANDAKİ GÖSTERİMLERDE FARKLILIK OLMASI HALİNDE SİT-TESCİL KARARI EKİ HARİTALAR ESAS ALINACAKTIR.

**2.1.2.** BU PLANDA GÖSTERİLMİŞ OLSUN VEYA OLMASIN TÜM SİT ALANLARI (DOĞAL, ARKEOLOJİK, KENTSEL, TARİHİ SİT), KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI VE KORUMA ALANLARINA YÖNELİK YAPILACAK PLAN, PROJE, UYGULAMA, İŞ VE İŞLEMLER İLGİLİ MEVZUAT, İLKE KARARLARI, KORUMA BÖLGE KURULU/KORUMA BÖLGE KOMİSYONU KARARLARI İLE BU PLANDA GETİRİLEN KARARLARA GÖRE YÜRÜTÜLÜR.

### **2.2. KONUT YERLEŞME ALANLARI (YERLEŞİK VE GELİŞME)**

**2.2.1.** KONUT YERLEŞME ALANLARINDA, İMALAT, DEPOLAMA VE TOPTAN TİCARET ÜNİTELERİ YER ALAMAZ.

**2.2.2.** KONUTLARDA BODRUM KAT HARIÇ EN FAZLA 2 (İKİ) KAT YAPILIR. KONUT KULLANIMLI İMAR ADALARINDA BİNANIN OTURUM ALANINI AŞMAMAK VE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA 1 (BİR) BODRUM KAT YAPILABİLİR.

**2.2.3.** BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA KONUT AMAÇLI YAPI YAPILMASI HALİNDE İKİ BİNA ARASI MESAFE 6 METREDEN AZ OLAMAZ.

**2.2.4.** KONUT KULLANIMLI ADALARDA ADA BAZINDA VEYA BİR KAÇ ADANIN BİRLİKTE PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE TOPLAM İNŞAAT ALANININ %5'İNİ AŞMAMAK KOŞULUYLA ADALARIN KULLANIMINA YÖNELİK SOSYAL TESİS, GÜNLÜK İHTİYACA CEVAP VEREN TİCARİ BİRİMLER, SU DEPOSU, TRAFİKO VB. TEKNİK ALTYAPI, SPORİF VE REKREATİF KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

**2.2.5.** KONUT ALANLARINDA HER DURUMDA GÖRÜNEN YÜKSEKLİK 7.80 METREYİ GEÇEMEZ.

**2.2.6.** KONUT ALANLARINDA EN AZ İFRAZ ŞARTI 500 (-/+5) M<sup>2</sup>'DİR. ANCAK ADADAKİ YAPILAŞMANIN %50'SİNİN TAMAMLANMIŞ OLMASI VEYA KOMŞU PARSELLERİN YAPILAŞMIŞ OLMASI DURUMUNDA ASGARİ BİNA BÜYÜKLÜĞÜ VE ÇEKME MESAFELERİNİN SAĞLANMASI ŞARTIYLA MEVCUT PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE RUHSATLANDIRMA YAPILABİLİR. KOMŞU PARSELDEKİ YAPI NİZAMI DİKKATE ALINARAK YAPI NİZAMINI BELİRLEMeye İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

**2.2.7.** BİR PARSELDE YAPILABİLECEK YAPI SAYISI VE BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI; PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 500 M<sup>2</sup>'YE BÖLÜMÜ İLE ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ. YAPILAN HESAP SONUCU ÇIKAN SAYININ KÜSURATININ 0.5'DEN AZ OLMASI HALİNDE BİR ALT

TAMSAYIYA, 0.5 VE DAHA FAZLA OLMASI HALİNDE İSE BİR ÜST TAMSAYIYA TAMAMLANIR.

**2.2.8.** 12 METRE VE ÜZERİNDEKİ TAŞIT YOLLARINA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE KONUT, AİLE İŞLETMECİLİĞİ ŞEKLİNDE PANSİYON VEYA GÜNÜBİRLİK İHTİYACA CEVAP VEREN TİCARET KULLANIMLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA VE ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.

**2.2.9.** BİR DEN FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE BİNA CEPHELERİNDEN EN AZ 1 TANESİNİN ASGARİ CEPHE ŞARTINI SAĞLAMASI YETERLİDİR.

### **2.3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

#### **2.3.1. TİCARET ALANLARI (T1 VE T2)**

**2.3.1.1.** BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLI TİCARET ALANI KAPSAMINDAKİ KULLANIMLAR İLE SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR. SANAYİ KULLANIMLARI İLE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI ETKİSİ OLAN DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

**2.3.1.2. (T1) ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;**

- E=0.40
- Y ENÇOK=8.50 METRE
- EN AZ İFRAZ ŞARTI: 7000 M<sup>2</sup> OLACAKTIR.

**2.3.1.3. (T2) ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;**

- E=0.40
- Y ENÇOK=2 KAT
- EN AZ İFRAZ ŞARTI: 500 M<sup>2</sup> OLACAKTIR.

#### **2.3.2. BELEDİYE HİZMET ALANI**

**2.3.2.1.** BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE BELEDİYE HİZMET ALANI TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

**2.3.2.2.** BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

- E=0.60,
- YENÇOK=2 KATTIR.

### **2.4. TURİZM ALANLARI**

#### **2.4.1. OTEL ALANI**

**2.4.1.1.** BU ALANLARDA OTEL TÜRÜNDE TURİZM TESİSLERİ İLE TAMAMLAYICI TESİSLER YER ALABİLİR.

**2.4.1.2.** BU ALANLARDA "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" E UYULMASI ZORUNLUDUR.

**2.4.1.3.** TURİZM TESİSLERİ VE YAPILARI SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA KULLANIM AMACINA DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ. BU AMAÇLA TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU YAZILACAK VE TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR.

#### **2.4.1.4. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;**

- EMSAL (E): 0.40,
- Y ENÇOK: 3 KAT,
- EN AZ İFRAZ ŞARTI: 1.000 M<sup>2</sup>'DİR.

#### **2.4.1.5. EĞİMDEN KAYNAKLI ZORUNLU AÇIĞA ÇIKAN EN FAZLA 2 BODRUM KAT YAPILABİLİR.**

### **2.4.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI**

#### **2.4.2.1. SAHİL ŞERİDİNDE KALAN BU TÜRDEKİ KULLANIMLAR İÇİN 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULUR.**

#### **2.4.2.2. BU ALANLARDA KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMEYEN DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, GOLF ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ VE EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR, SU OYUNLARI PARKI VE 20 M<sup>2</sup>'Yİ GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR.**

#### **2.4.2.3. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;**

- EMSAL (E): 0.20,
- Y ENÇOK: 1 KAT (4.50 M, ASMA KATLI YAPILMASI HALİNDE 5.50 M),
- EN AZ İFRAZ ŞARTI: 1000 M<sup>2</sup>'DİR.

#### **2.4.2.4. PLANDA TURİZM TESİSLERİNİN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDEKİ GÜNÜBİRLİK TESİS KULLANIMLARININ BULUNDUĞU ALANLARDA, YAPILACAK PARSELASYON/İMAR UYGULAMALARINDA PLANDA GÖSTERİLEN GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI VE OTEL ALANINI AYIRAN KADEME HATTI, KULLANIM AYRIM ÇİZGİSİDİR. İFRAZ HATTI OLARAK DEĞERLENDİRİLMEZ. AYNI PARSEL İÇİNDE KALAN BU KULLANIMLARDA EMSAL HESABI MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI'NIN 17.08.1993 TARİH VE 16523 SAYILI GENELGESİ DOĞRULTUSUNDA YAPILIR.**

### **2.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

#### **2.5.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI**

#### **2.5.1.1. BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLANAN EĞİTİM TESİSLERİ (ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE) İLE BUNLARA HİZMET VEREN SPOR-SOSYAL TESİS AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.**

#### **2.5.1.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;**

- BU ALANLARIN KAMU MÜLKİYETİNDE OLMASI HALİNDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINA UYULMAK KOŞULUYLA TESİSLERİN KAPASİTE VE GEREKSİNİMLERİNE GÖRE İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANACAK/HAZIRLATILACAK MİMARİ AVAN PROJENİN İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNCA UYGUN GÖRÜLMESİNİ MÜTEAKİBEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILIR.
- BU ALANLARIN ÖZEL MÜLKİYETTE OLMASI HALİNDE İSE; EMSAL (E): 0.60, Y ENÇOK: 2 KAT OLACAKTIR.

#### **2.5.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI**

#### **2.5.2.1. BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE SAĞLIK TESİS ALANLARI TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.**

#### **2.5.2.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;**

- BU ALANLARIN KAMU MÜLKİYETİNDE OLMASI HALİNDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINA UYULMAK KOŞULUYLA TESİSLERİN KAPASİTE VE GEREKSİNİMLERİNE GÖRE İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANACAK/HAZIRLATILACAK MİMARİ AVAN PROJENİN İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNCA UYGUN GÖRÜLMESİNİ MÜTEAKİBEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILIR.
- BU ALANLARIN ÖZEL MÜLKİYETTE OLMASI HALİNDE İSE; EMSAL (E): 0.60, Y ENÇOK: 2 KAT OLACAKTIR.

#### **2.5.3. SOSYAL TESİS ALANI**

**2.5.3.1.** BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE SOSYAL TESİS ALANI TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

#### **2.5.3.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;**

- EMSAL (E): 0.60,
- Y ENÇOK:2 KAT OLACAKTIR.

#### **2.5.4. KÜLTÜREL TESİS ALANI**

**2.5.4.1.** BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE KÜLTÜREL TESİS ALANI TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

#### **2.5.4.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;**

- EMSAL (E): 0.60,
- Y ENÇOK:2 KAT OLACAKTIR.

#### **2.5.5. KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ**

**2.5.5.1.** BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ ALANI TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

#### **2.5.5.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;**

- BU ALANLARIN KAMU MÜLKİYETİNDE OLMASI HALİNDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINA UYULMAK KOŞULUYLA TESİSLERİN KAPASİTE VE GEREKSİNİMLERİNE GÖRE İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANACAK/HAZIRLATILACAK MİMARİ AVAN PROJENİN İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNCA UYGUN GÖRÜLMESİNİ MÜTEAKİBEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILIR.
- BU ALANLARIN ÖZEL MÜLKİYETTE OLMASI HALİNDE İSE; EMSAL (E): 0.60, Y ENÇOK: 2 KAT OLACAKTIR.

#### **2.5.6. İBADET ALANLARI**

**2.5.6.1.** BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE İBADET ALANLARI TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

#### **2.5.6.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;**

- EMSAL (E):0.60,
- TESİSLERİN KAPASİTE VE GEREKSİNİMLERİNE GÖRE İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANACAK/HAZIRLATILACAK MİMARİ AVAN PROJENİN İLGİLİ TABİAT

VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNCA UYGUN GÖRÜLMESİNİ MÜTEAKİBEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILIR.

### **2.5.7. AÇIK+KAPALI SPOR TESİSLERİ ALANLARI**

**2.5.7.1.** BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE SPOR VE OYUN ALANLARI İLE STADYUM TANIMINDA YER ALAN AÇIK VE KAPALI KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

**2.5.7.2.** BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

- EMSAL (E): 0.60,
- TESİSLERİN KAPASİTE VE GEREKSİNİMLERİNE GÖRE İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANACAK/HAZIRLATILACAK MİMARİ AVAN PROJENİN İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNCA UYGUN GÖRÜLMESİNİ MÜTEAKİBEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILIR.

### **2.6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

#### **2.6.1. PARK, ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANLARI**

BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

### **2.7. TEKNİK ALTYAPI**

#### **2.7.1. ULAŞIM**

**2.7.1.1.** PLANDA GÖSTERİLEN KAVŞAKLAR İLE ARAÇ, YAYA VE BİSİKLET YOLLARININ İÇ DÜZENLEMELERİ ŞEMATİKTİR.

**2.7.1.2.** PLANDA YOL GENİŞLİĞİNİN BELİRTİLMEDİĞİ DURUMLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**2.7.1.3.** PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA KALAN YOLLARDA YAYA ALT VE ÜST GEÇİDİ YAPIMINDA İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

**2.7.1.4.** YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE SERVİS AMAÇLI TAŞIT KULLANIMINA AÇILABİLİR.

**2.7.1.5.** PLANDA GÖSTERİLEN BİSİKLET YOLLARINDA ANA GÜZERGÂH AYNI KALMAK KAYDIYLA BİSİKLET YOLLARI VE BİSİKLET İSTASYON VE PARK YERLERİNİN DÜZENLENMESİNDE İLGİLİ MEVZUAT DİKKATE ALINACAK VE UYGUN ZEMİN MALZEMESİ İLE KAPLANACAKTIR.

**2.7.1.6.** İLGİLİ MEVZUATA UYULMAK KAYDIYLA PLANDA GÖSTERİLEN BİSİKLET YOLLARI DIŞINDA UYGUN KESİMLERDE (KALDIRIMLAR, MEYDANLAR, YAYA YOLLARI, PARK, AÇIK-YEŞİL ALANLAR, SPOR ALANLARI VB. ALANLARDA) BİSİKLET YOLLARI, BİSİKLET PARKI, BİSİKLET İSTASYONU-KİRALAMA YERLERİ DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.

#### **2.7.2. TERSANE ALANI**

**2.7.2.1.** HER CİNS VE BOYUTLARDA GEMİ VE SU ARAÇLARININ İNŞASI, BAKIM-ONARIM VE TADİLATLARINDAN BİRİ VEYA BİRKAÇININ YAPILMASINA İMKÂN SAĞLAYAN, İÇERİSİNDE TEKNİK VE SOSYAL ALT YAPI, YÖNETİM, DESTEK, BAKIM, ONARIM VE DEPOLAMA BİRİMLERİNİ DE BULUNDURAN ALANLARDIR.

**2.7.2.2.** BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

- E:0.30,
- Y ENÇOK:15.50 METRE,
- BU ALANDA DÜZENLENECEK YAPILARDA KAT İÇİ YÜKSEKLİK YAPININ TEKNOLOJİSİ GEREĞİ İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNCA UYGUN GÖRÜLEN UYGULAMAYA ESAS PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

- VAZİYET PLANI İÇİNDE BULUNAN VE YAPI NİTELİĞİ TAŞIMAYAN (KULE, VİNC VB.) EKİPMANLARIN YÜKSEKLİĞİ PROJENİN İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNCA UYGUN GÖRÜLEN UYGULAMAYA ESAS PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

### **2.7.3. ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA**

#### **2.7.3.1. ENERJİ NAKİL HATTI**

ENERJİ NAKİL HATLARIYLA İLGİLİ “ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI-ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE VE BU YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

### **2.7.4. SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ**

#### **2.7.4.1. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI**

**2.7.4.1.1.** TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. TARAFINDAN KULLANILACAK/YAPILACAK ELEKTRİK İLETİM HATLARI, İNDİRGEME MERKEZLERİ, INTERFACE TESİSLERİ, TRAFÖ VE HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE SÖZ KONUSU TESİSLERİN TEKNİK BAKIM VE ONARIMLARININ İHTİYAÇ DUYDUĞU YAPILAR VE AÇIK-KAPALI OTOYOLLARIN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

**2.7.4.1.2.** BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİDİR;

- EMSAL(E)=1.00
- YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINA UYULMAK KOŞULUYLA TESİSLERİN KAPASİTE VE GEREKSİNİMLERİNE GÖRE İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANACAK/HAZIRLATILACAK MİMARİ AVAN PROJENİN İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNCA UYGUN GÖRÜLMESİNİ MÜTEAKİBEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILIR.

### **2.7.5. SU YÜZEYLERİ (AKARSU, DERE, KANAL VB.)**

**2.7.5.1.** PLANDA GÖSTERİLEN AKARSU, DERE VE KANALLAR İLGİLİ KURUM/KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ VE İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA MUHAFAZA EDİLECEK VEYA DÜZENLENECEKTİR.

**2.7.5.2.** PLANDA PARK, YEŞİL ALAN DÂHİLİNDE KALAN DERELER YAPILACAK PROJE VE DÜZENLEME ÇALIŞMALARINDA MEVCUT DOĞAL YATAK VEYA İSLAH PROJESİ VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DE DİKKATE ALINARAK DÜZENLENECEKTİR.