PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN: PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK BÜTÜN YAPILARDA FEN, SANAT VE SAĞLIK KURALLARINA VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.3. KONUT VE TİCARET ALANLARI İLE AÇIK VE KAPALI TÜM KAMU KULLANIMINA AYRILAN ALANLARDA (EĞİTİM, SAĞLIK, SOSYAL, PARK, YOL VB.) PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA YASALMEVZUAT VE STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

1.4. 17.07.2024 TARİHİNDE **ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI** TARAFINDAN ONAYLANAN **"DÜZCE İLİ AKÇAKOCA İLÇESİ MELENAĞZI MAHALLESİ İÇERİSİNDE KALAN ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGEME İLİŞKİN RAPORU"**NUN SONUÇ VE ÖNERİLER KOMİNDA BELİRTİLEN HUSUSLARDA UYULACAKTIR.

1.5. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE HER TÜRLÜ YAPILAŞMA (KAMU, ÖZEL VB.) İÇİN AYRINTILI JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI YAPILMADAN VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYULAMA YAPILAMAZ.

1.6. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN KATLARDA TOPLAM EMSAL ALANINA DAHİL OLMAK ÜZERE SADECE BİRİNCİ BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. DİĞER BODRUM KATLAR ORTAK ALAN (SIĞINAK, KÖMÜRLÜK, TESİSAT, DEPO, OTOPARK VB.) OLARAK KULLANILACAKTIR. EMSALE DAHİL OLMAYAN ALANLAR VE BİNALARDA KOT VERİLMESİNE AİT ESASLAR KONUSUNDA MİER'İ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.7. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARını KORUMA KANUNU'NUN 4. MADDESİ GEREĞİ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRİĞİNE VEYA MÜZESİNE VEYA İL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

1.8. TC. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ - 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 03.11.2023 TARİH VE 1350088 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNE GÖRE; TÜNEL HATTI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI "MÜSTAKİL NİTELİKTE 2 KATI GEÇMEYEN KONUTLARın YAPILACAĞı PROJE ALANında DERİN TEMEL VE KAZI ÇALIŞMALARı YAPILMAYACAĞı" KARARINA UYULMASI GEREKMEKTEDİR.

1.9. PLANLAMA ALANINDA TÜM İLETİM HATLARI (ELEKTRİK, TELEFON VB.) YER ALTINDAN GEÇİRİLECEK OLUP, HİÇBİR KOŞULDA İLETİM HATLARININ HAVAI HAT OLARAK GEÇİRİLMESİNE MÜSAADE EDİLMEYECEKTİR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALACAK YER, ALTI KABLO ŞEBEKELERİNİN GÜZERGÂH BELİRLEME VE UYGULAMASI İLGİLİ MEVZUAT VE KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

1.10. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÜRLÜ FONKSİYONDA KAMU YARARI İÇİN; İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSIZIN BELİRLENECEK OLAN TRAFO, TELEKOM YAPILARI, SANITAL BİNALARI, VB. KULLANILMAK ÜZERE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

1.11. PLANLAMA ALANINDA GEREKMESİ DURUMUNDA İMAR ADASININ YOLA CEPHELİ BÖLÜMLERİNDE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI AYRILABİLİR. İMAR ADALARININ YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE İSE TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MULKİYETİNE GÖRE BELİRLENEBİLİR.

1.12. ARAZİ, KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. YAPILARIN SUBASMAN KOTLARI ZEMİN KOTUNDAN YÜKSEK OLMAK ÜZERE; BİNA GİRİŞİ, BİNA ÖN VE YAN KOTLARI, BODRUM KATLARDAN GİRİŞ YAPILABİLİR. YAPILAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERİCİ ŞEKİLDE BİR ÜÇÜNCÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESİVYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESİVYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.

1.13. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)'a AİT ENERJİ İLETİM TESİSLERİ YAKININDA VE ÇEVRESİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

1.14. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRTİLEN EMNİYET MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASını TEMİN'EN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.

1.15. SOSYAL ALTYAPI ALANLARında İLGİLİ MEVZUATA GÖRE GEREKLİ OTOPARK İHTİYACI SÖZ KONUSU KULLANIMLARın KENDİ PARSELLERİNDE KARŞILANACAKTIR.

1.16. 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 15.16. YA DA 18. MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ TEK ETAP OLARAK YAPILABİLECEĞİ GİBİ ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR.

1.17. İMAR UYGULAMASINDA KARŞILAŞILAN SORUNLARın ÇÖZÜLEBİLMESİ İÇİN T.C. TÖRÜ KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI RESEN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNİ DEĞİŞTİREBİLİR.

1.18. İMAR UYGULAMALARında MEVCUT YAPILAŞMA VE KADASTRAL YAPIYA UYULMASI ZORUNLULUĞU DURUMUNDA VEYA UYGULAMA İMAR PLANI İLE MÜLKİYET HATLARI ARASINDA UYUŞMAZLIK BULUNMASI DURUMUNDA YOL AKSİNİ DEĞİŞTİRMEMEK VE YOL GENİŞLİĞİNİ DARALTMAMAK KOŞULU İLE 1 (BİR) METREYE KADAR DEĞİŞİKLİK VE DÜZENLEME YAPMAYA İLGİLİ İDAREYİ YETKİLİDİR.

1.19. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 VE 775 SAYILI KANUNLAR İLE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI

2.1.1. GELİŞME KONUT ALANI

2.1.1.1.K1 RUMUZLU GELİŞME KONUT ALANI

- **EMSAL=0.35** VE YÜKSEKLİK **Y$_{ençok}$=2 KAT** OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA İNŞA EDİLECEK KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN BRÜT KULLANIM ALANI 150 M²'Yİ GEÇEMEZ.
- PARSEL İÇERİSİNDE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYMAK VE TOPLAMDA 10 M²Yİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR.
- BU ALANLARDA KONUT DIŞI TİCARET VB. BİRİMLER YER ALAMAZ.

2.1.1.2.K2 RUMUZLU GELİŞME KONUT ALANI

- **EMSAL=0.75** VE YÜKSEKLİK **Y$_{ençok}$=4 KAT** OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA İNŞA EDİLECEK KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN BRÜT KULLANIM ALANI 150 M²'Yİ GEÇEMEZ.
- PARSEL İÇERİSİNDE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYMAK VE TOPLAMDA 10 M²Yİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR.
- BU ALANLARDA KONUT DIŞI TİCARET VB. BİRİMLER YER ALAMAZ.

2.1.1.3.K3 RUMUZLU GELİŞME KONUT ALANI

- **EMSAL=1.00** VE YÜKSEKLİK **Y$_{ençok}$=4 KAT** OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- GELİŞME KONUT ALANLARINDA ADA YA DA PARSEL İÇİN BELİRLENEN EMSAL DEĞERİ İÇERİSİNDE KALMAK VE EMSAL ALANININ %51'İNİ AŞMAMAK KAYDIYLA TİCARET YAPILARı YAPILABİLİR. BU YAPILAR BAĞIMSIZ BLOK OLARAK VEYA'YA KONUT BLOKLARININ SADECE ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA YAPILABİLİR.

PARSEL İÇERİSİNDE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYMAK VE TOPLAMDA 10 M²'Yİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA KONUT DIŞI TİCARET VB. BİRİMLER YER ALAMAZ.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. TİCARET ALANI

- GÜNDÜRLÜK İHTİYAÇLARın YANı SIRA HAFTALIK İHTİYAÇLARA CEVAP VERECEK NİTELİKTE BAKKAL, MARKET, KAHVEHANE, MANAV, KASAP, ECZANE, TERZİ, TUHAFİYE, BERBER, KUAFÖR, YÖRESEL ÜRÜN SATIŞ BİRİMLERİ VE MAHALLE KÜLTÜRÜNÜ YANSITAN KÜÇÜK ESNAF TÜRÜNDE YÖNELİK PARKLU BÜYÜKLÜKTE DÜKKÂNLARı İÇİREN MAHALLE ÇARSISI BİRİMLERİ YER ALACAKTIR.
- BU ALANLARDA KONUT KULLANIMINA YANı SIRA GÜRÜLTÜ, PATLAYICI ÖZELLİĞİ OLAN VE GÜRÜLTÜ, HAVA VE ÇEVRE KİRLİLİĞİNE NEDEN OLAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.
- BU ALANLARDA **E=0.80** VE YÜKSEKLİK **Y$_{ençok}$=2 KAT** İLE BİRİNCİ YÜKSEKLİK **Y$_{ençok}$=2 KAT** OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTır. TİCARET ALANLARında YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.2.2. BELEDİYE HİZMET ALANI

- BU ALANLARDA **E= 0.80** VE YÜKSEKLİK **Y$_{ençok}$= 2 KAT** OLACAK ŞEKİLDE İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

2.3.1.1.ANAOKULU ALANI

- **EMSAL= 0.80** VE **Y$_{ençok}$= 2 KAT** OLACAK ŞEKİLDE İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3.1.2.İLKOKUL ALANI

- **EMSAL= 1.00** VE **Y$_{ençok}$= 3 KAT** OLACAK ŞEKİLDE İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

2.3.2.1. AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ

- **EMSAL= 0.80** VE **Y$_{ençok}$= 2 KAT** OLACAK ŞEKİLDE İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

2.3.3.1. SOSYAL TESİS ALANI

- **EMSAL= 1.00** VE **Y$_{ençok}$= 3 KAT** OLACAK ŞEKİLDE İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3.4. İBADET ALANLARI

2.3.4.1. CAMİ

- CAMİNİN YANı SIRA DİNİ TESİS FONKSİYONUNU TAMAMLAYICI NİTELİKTEKİ DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA LOJMAN, KÜTÜPHANE, KURAN KURSU, TAZİYE EVİ, ASEVİ GİBİ BİRİMLER, GASİLHANE, SADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLAR BARINDIRAN İLE AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARK YER ALABİLİR.
- **EMSAL= 1.00** OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- CAMİ ALANINDA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA UYGUN GÖRÜLECEK MİMARİ PROJE VE VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.3.5.1.PARK

- PLANLAMA ALANINDA YAŞAYANLARın YEŞİL, BİTKİ ORTUSU İLE DİNLENME İHTİYAÇLARı İÇİN AYRILMIŞ ALANLAR OLUP AÇIK HAVUZ,SU HAVUZU, OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA VE KAMERİYE YAPILABİLİR.
- BU ALANLARDA YER ALTI OTOPARKI YAPILABİLİR.
- PLANLAMA ALANINDAKİ PARK ALANLARı AFET SONRASI TOPLANMA ALANLARı OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BELEDİYENİN YÖNLENDİRCİ LİNYALARı İLE BU ALANLARDA İNSANLARın AFET SONRASI TOPLANMASı SAĞLANACAKTIR.

2.3.5.2.ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI

- BU ALANLAR, YALNIZCA ÇOCUKLARın GÜVENLİ BİR ŞEKİLDE OYUN OYNAYABİLECEĞİ YEŞİL ALANLAR VE OYUN EKİPMANLARININ DAHİL MEKANLAR OLARAK DÜZENLENECEKTİR.
- BU ALANLAR BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ VE BU ALANLARA BAŞKA BİR FONKSİYON EKLENEMEZ.

2.4. TEKNİK ALTYAPI

2.4.1. ULAŞIM

2.4.1.1.KARAYOLLARI

ÜÇÜNCÜ DERECE TAŞIT YOLU (15 M)

- "ÜÇÜNCÜ DERECE TAŞIT YOLU" OLARAK GÖSTERİLEN YOLDAKİ YÖNTEM UYGULAMADA 15 METRE YOL GENİŞLİĞİ ESAS ALINACAKTIR.

DÖRDÜNCÜ DERECE TAŞIT YOLU (17 M - 10 M)

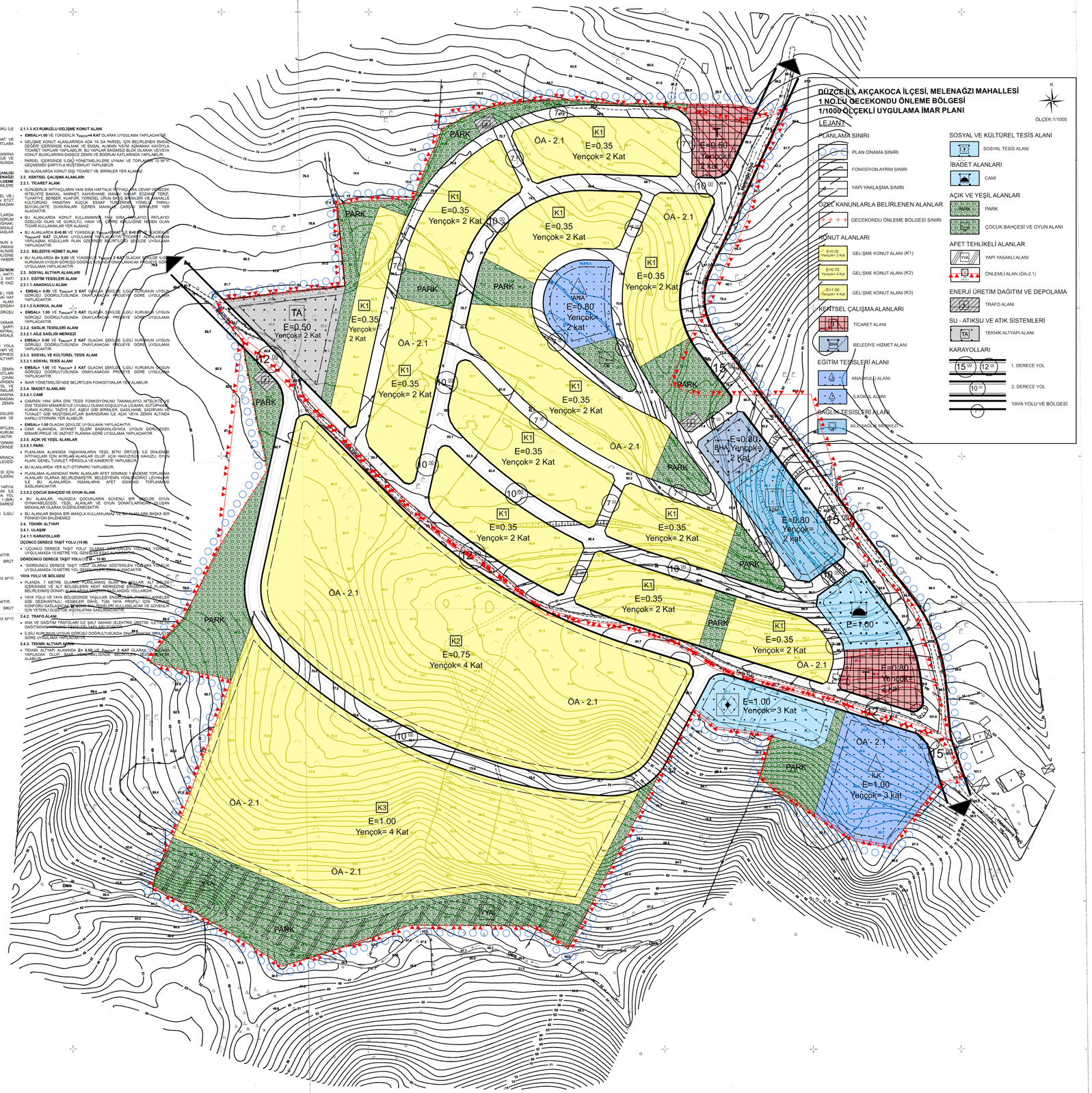
- "DÖRDÜNCÜ DERECE TAŞIT YOLU" OLARAK GÖSTERİLEN YOLDAKİ YÖNTEM UYGULAMADA 10 METRE YOL GENİŞLİĞİ ESAS ALINACAKTIR.

YAYA YOLU VE BÖLGESİ

- PLANDA 7 METRE OLARAK PLANLANMIŞ OLAN YAYA YOLLARI, ALT BÖLGELER İÇERİSİNDE VE ALT BÖLGELERİN KENT MERKEZİNE BİRİNCİL ULAŞIM YOLLARINA BELİRLENMİŞ DONATI ALANLARINA BAĞLANDIĞI YOLLARDIR.
- YAYA YOLU VE YAYA BÖLGESİNDE YAŞLILAR, ENGELLİLER, ÇOCUK ARABALARI GİBİ DEZAVANTAJLI KESİMLER DAHİL TÜM YAYA PROFİLİ İÇİN TÜMÜNE KONFORU SAĞLAYACAK BİÇİMDE ÇÖZÜMLERİN KULLANILACAK VE GÜVENLİK İÇİN YETERLİ DÜŞÜYÜZ AYDINLATMA UYGULANACAKTIR.

2.4.2. TRAFO ALANI

- ANA VE DAĞITIM TRAFOLARI İLE ŞALT SAHASI (ELEKTRİK İRETİM, İLETİM VE DAĞITIMININ YAPILDIĞI TESİSLER) YARI ÇUKURDA.
- İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK PROJELERE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.4.3. TEKNİK ALTYAPI ALANI

- TEKNİK ALTYAPI ALANINDA **E= 0.50** VE **Y$_{ençok}$= 2 KAT** OLARAK UYGULAMA YAPILACAK OLUŞ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ŞEKİLDE ALABİLİR.