



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

Hatay İli, Antakya İlçesi Emek ve Aksaray Mahalleleri
Sınırları Dâhilinde Bulunan Yaklaşık 35 Hektar Büyüklüğündeki Riskli Alan



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr





PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. HATAY İLİ, ANTAKYA İLÇESİ, EMEK – AKSARAY MAHALLELERİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN, 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA “RİSKLİ ALAN” İLAN EDİLEN 35 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ ALANIN;

- 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI, ÇİZİLİ PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 20.02.2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2010/5 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA, SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ "TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.3. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BUNA BAĞLI OLARAK YÜRÜRLÜKTE OLAN ÇED YÖNETMELİĞİ VE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAK OLUP, "ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR" KARARI ALINMADAN FAALİYETE BAŞLANAMAZ.

1.4. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK; MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANILMASI, KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILMAMASI, 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK ÇIKARILAN TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.5. PLANLANAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

1.6. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ

AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE İSE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

1.7. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK TESİSLERDE “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.8. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ”, 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” İLE “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.

1.9. “SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ” VE “OTOPARK YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.10. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.11. 5378 SAYILI “ENGELLİLER HAKKINDA KANUN” VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ’NÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.12. PROJE ALANINDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA 167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU, TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİ İLE 07.04.2012 TARİH VE 28257 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.13. BİSİKLET KULLANIMININ YAYGINLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA PLANLAMA BÜTÜNÜNDE DÜZENLENECEK BİSİKLET YOLLARINDA “BİSİKLET YOLLARI YÖNETMELİĞİ” VE “BİSİKLET YOLU KILAVUZU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.14. 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNUNA VE BU KANUNA DAYANILARAK ÇIKARTILAN İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.15. 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNUNA VE BU KANUNA DAYANILARAK ÇIKARTILAN İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.16. LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.17. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

2.1.1. KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI YAPI ADALARINDA BELİRLENMİŞ OLUP, KONUT ALANLARINDAKİ EMSAL DEĞERLERİ; E=1.10, E=1.30 E=1.40, E=1.50, E=1.60, E=1.70 VE YENÇOK=7 KATTIR.

2.1.2. PLANLAMA ALANINDA KALAN TİCARET FONKSİYONUNDA EMSAL:1.00, YENÇOK: 1 KATTIR.

2.1.3. TİCARET - KONUT ALANLARINDAKİ EMSAL DEĞERLERİ; E:1.60, E:2.50, E:2.30, E:2.40, E:3.10 VE YENÇOK=7 KATTIR. BU ALANLARDA, ALANDAKİ TOPLAM EMSALİNİN %10'U KADARI TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.

2.1.4. İLKOKUL VE ORTAOKUL ALANLARINDA E=1.20, YENÇOK=4 KATI AŞMAMAK KOŞULU İLE ÇEVRE YAPILAŞMA ŞARTLARI DA DİKKATE ALINARAK UYGULAMA MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.1.5. SOSYAL TESİS ALANINDA E=1.50, YENÇOK=2 KATI AŞMAMAK KOŞULU İLE ÇEVRE YAPILAŞMA ŞARTLARI DA DİKKATE ALINARAK UYGULAMA MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.1.6. SAĞLIK TESİS ALANINDA E=1.20, YENÇOK=2 KATI AŞMAMAK KOŞULU İLE ÇEVRE YAPILAŞMA ŞARTLARI DA DİKKATE ALINARAK UYGULAMA MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.1.7. CAMİ ALANLARINDA;

- YAPILAŞMA KOŞULU E=1.50 VE YENÇOK=15.50 OLMAK ÜZERE, CAMİ VE KÜLLİYESİ İLE CAMİNİN MİMARİSİNE VE ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARINA

UYGUN OLMAK KOŞULUYLA LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARI YAPILABİLİR.

- BU ALANLARDA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA UYGUN GÖRÜLECEK MİMARİ PROJE VE VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- CAMİ ALANLARIN KAMU MÜLKİYETİ OLARAK TAPUDA TESCİL EDİLMESİ VE CAMİ İÇİN AYRILAN ALANLARIN KAMUYA TAHSİSİ YAPILMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

2.1.8. TEKNİK ALTYAPI ALANINDA E= 1.00 YENÇOK= 2 KAT'I AŞMAMAK KOŞULU İLE UYGULAMA MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.1.9. KENT MEYDANINDA YER ALAN TİCARET ALANLARI İÇİN PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLAN, KÜTLE DÜZENİ İLE BELİRLENEN YAPI YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE UYGULAMAYA GİDİLECEKTİR. BUNA GÖRE; E: 1.90 VE YENÇOK: 1 KAT OLACAKTIR.

2.1.10. PAZAR ALANLARI, KAPALI YA DA AÇIK PAZAR OLARAK YAPILABİLİR. AÇIK VE KAPALI PAZAR ALANLARININ TABİ ZEMİN KOTU ALTINDA KALAN BÖLÜMLERİ OTOYOL YA DA SİĞİNAK OLARAK DÜZENLENEBİLİR. KAPALI PAZAR YAPILMASI DURUMUNDA EMSAL: 0.10 VE YENÇOK: 1 KAT OLARAK UYGULANACAKTIR.

2.1.11. SPOR TESİS ALANLARINDA AÇIK SPOR TESİSLERİ İLE BUNLARIN İHTİYACI OLAN EMSAL:0.02'Yİ GEÇMEYECEK VE YENÇOK: 1 KAT OLACAK ŞEKİLDE GİYİNME/SOYUNMA ODALARI YAPILABİLİR.

3. DİĞER HÜKÜMLER

3.1. 26.10.2015 TARİHİNDE HATAY ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN "EMEK-AKSARAY MAHALLESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" VE RAPOR EKİ "YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA" BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3.2. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ. YAPILAŞMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİĞİ VE GENELGE HÜKÜMLERİ İLE BU PLAN NOTLARINDAKİ UYARILAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA YAPILACAK TÜM YAPILARA AİT LABORATUVAR DENEYİNE DAYALI ZEMİN ETÜT RAPORU UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ PROJELENDİRME AŞAMASINDA ZEMİN ETÜDÜ RAPORUNDAKİ VERİLERE UYULACAKTIR.

3.3. SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 20.02.2020 TARİHLİ VE E.3833 SAYILI YAZISI UYARINCA; PROJE KAPSAMINDAKİ YAPILAŞMA PLANLAMALARINDA 24.07.2012 TARİHLİ VE 1421 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİNDE YAPILAŞMA KRİTERLERİ HAKKINDAKİ GENELGEYE UYULMASI ZORUNLU OLUP, ICAO ANNEX-14 CİLT 1 VE SHT-HES KRİTERLERİNİN İHLAL EDİLEMEZ.

3.4. DSİ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 26.02.2021 TARİHLİ VE 986430 SAYILI YAZISI UYARINCA OLASI AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK ÇEVRE YÜZEY SULARINA KARŞI TÜM TEDBİRLERİN ALINMASI, YAPILARIN SU BASMAN KOTU DOĞAL ZEMİN KOTUNDAN YETERLİ YÜKSEKLİKTE UYGULANMASI, SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMEK İSTENMESİ HALİNDE 167 SAYILI YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN GEREĞİ DSİ'DEN İZİN ALINMASI, YERALTI VE YER ÜSTÜ SULARININ KALİTESİNİN ETKİLENMEMESİ İÇİN ATIKLAR KONUSUNDA SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ ESASLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

3.5. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, 7. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 23.01.2020 TARİHLİ VE E.256951 SAYILI YAZISI UYARINCA; MERKEZ AV KOMİSYON KARARLARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI, DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE ZARAR VERİLMEMESİ, FAALİYET UYGULAMALARINDA OLUŞACAK TOZUMA VE GÜRÜLTÜ SEVİYESİNİN MİNİMUM DÜZEYE İNDİRGEYİCİ SİSTEMLERİN KULLANILMASI, FAALİYET ALANI VE YAKIN ÇEVRELERİN YABAN HAYVANLARININ YAŞAM ALANLARINI BARINDIRMASI SEBEBİYLE MEVCUT YABAN HAYATI VE BİTKİ ÖRTÜSÜNÜN TAHRİP EDİLMEMESİ, FAALİYET SAHASI İÇERİSİNDE VE DIŞINDAKİ YABAN HAYVANLARININ YAŞAMINI DEVAM ETTİRDİĞİ ALANLARDA OLUMSUZ MÜDAHALEDE BULUNULMAMASI, FAALİYETTE GÖREV ALACAK KİŞİ/KİŞİLERE YABAN HAYATI KONUSUNDA AVLATTIRILMAMASI İÇİN GEREKLİ VE ÖNLEYİCİ TEDBİRLERİN ALINMASI VE EKOLOJİK DENGİNİN KORUNMASI ZORUNLUDUR.

3.6. TOROSLAR ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN 30.01.2020 TARİHLİ VE TD-OUT-701-2020-344 SAYILI YAZISI UYARINCA SÖZ KONUSU ALANDA İMAR PLANI ÇALIŞMASI YAPILIRKEN ZEMİNDEKİ KURUMA AİT TESİSLERİN KORUNMASI ZORUNLU OLUP, ALT YAPININ GEÇECEĞİ GÜZERGAHLARA GALERİ YAPILACAKTIR.

3.7.ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ, İZİN VE DENETİM GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 20.01.2020 TARİHLİ VE E.16689 SAYILI YAZISI UYARINCA SÖZ KONUSU ALAN İÇERİSİNDE KONUT PROJESİ DIŞINDA ÇED YÖNETMELİĞİ'NİN EK-1 VE EK-2 LİSTELERİNDE YER ALAN DİĞER FAALİYETLERDEN HERHANGİ BİRİNİN YAPILMASININ PLANLANMASI DURUMUNDA “ÇED OLUMLU” VEYA “ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR” KARARI ALINMADAN FAALİYETE BAŞLANAMAZ.

3.8. MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI, LOJİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, ADANA İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI'NIN 09.03.2020 TARİHLİ VE E.170957 SAYILI YAZISI UYARINCA; ALANIN 2'NCİ DERECE AYGB'DE İÇERİSİNDE KALMASI SEBEBİYLE, 2565 SAYILI ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNUN KAPSAMINDA YABANCI SERMAYELİ ŞİRKET VE YABANCI UYRUKLU ŞAHİSLARA YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

3.9. DONATI ALANLARI KAMUNUN ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

3.10. TÜM YAPI ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN TOPLAMDA 25 M²'Yİ GEÇMEYEN TAKILIP SÖKÜLEBİLEN NİTELİKTE BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ YAPILABİLİR.

3.11. BU PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN YERLEŞİM ALANLARI MEVCUT POTANSİYELLERİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLECE OLUP, UYGULAMALAR ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.