TOKİ

MANİSA İLİ,KULA İLÇESİ,
BEY MAHALLESİ, TOKİ MÜLKİYETİNDEKİ
PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ

PAFTA İNDEKSİ:

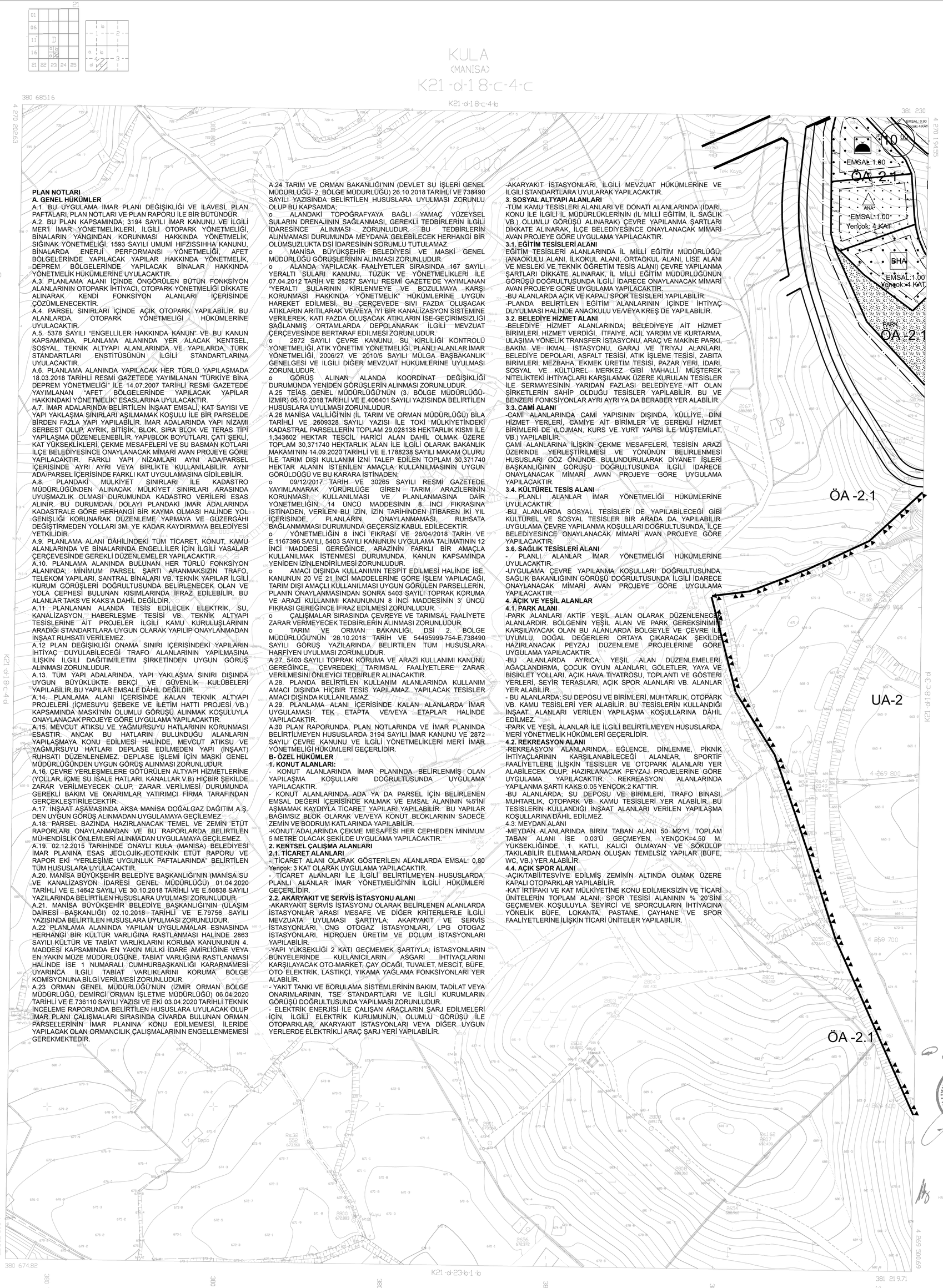
K21D18C4B GÖSTERİM	K21D18C3A
K21D18C4C PLAN NOTU	K21D18C3D

Dosya No	: 451532030
Plan No	: UİP-45658714
Ölçek	: 1/1.000

TOKİ tarafından hazırlanan, Manisa İli, Kula İlçesi, Bey Mahallesi, muhtelif taşınmazlara ilişkin -4- paftalık 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği ve İlavesi teklifi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi ve 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 nci maddesi uyarınca re'sen onaylandı.

--/--/---

T.C.
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürü a.



PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. BU UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

A.2. BU PLAN KAPSAMINDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ MER'İ İMAR YÖNETMELİKLERİ, İLGİLİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, SIĞINAK YÖNETMELİĞİ, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU, BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.3. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTOPARK İHTİYACI, OTOPARK YÖNETMELİĞİ DİKKATE ALINARAK KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

A.4. PARSEL SINIRLARI İÇİNDE AÇIK OTOPARK YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.5. 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.

A.6. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR.

A.7. İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ, KAT SAYISI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI AŞILMAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. İMAR ADALARINDA YAPI NİZAMI SERBEST OLUP, AYRIK, BİTİŞİK, BLOK, SIRA BLOK VE TERAS TİPİ YAPILAŞMA DÜZENELENEBİLİR. YAPI/BLOK BOYUTLARI, ÇATI ŞEKLİ, KAT YÜKSEKLİKLERİ, ÇEKME MESAFELERİ VE SU BASMAN KOTLARI İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. FARKLI YAPI NİZAMLARI AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE AYRI AYRI VEYA BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.

A.8. PLANDAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK MÜLKİYET SINIRLARI ARASINDA UYUŞMAZLIK OLMASI DURUMUNDA KADASTRO VERİLERİ ESAS ALINIR. BU DURUMDAN DOLAYI PLANDAKİ İMAR ADALARINDA KADASTRALE GÖRE HERHANGİ BİR KAYMA OLMASI HALİNDE YOL GENİŞLİĞİ KORUNARAK DÜZENLEME YAPMAYA VE GÜZERGÂHI DEĞİŞTİRMEDEN YOLLARI 3M. YE KADAR KAYDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

A.9. PLANLAMA ALANI DAHİLİNDEKİ TÜM TİCARET, KONUT, KAMU ALANLARINDA VE BİNALARINDA ENGELLİLER İÇİN İLGİLİ YASALAR ÇERÇEVESİNDE GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

A.10. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÜRLÜ FONKSİYON ALANINDA; MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSIZIN TRAFO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI VB. TEKNİK YAPILAR İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLAN VE YOLA CEPHESİ BULUNAN KISIMLARINDA İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR TAKS VE KAKS'A DAHİL DEĞİLDİR.

A.11 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.

A.12 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ YAPILARIN İHTİYAÇ DUYULABİLECEĞİ TRAFO ALANLARININ YAPILMASINA İLİŞKİN İLGİLİ DAĞITIM/İLETİM ŞİRKETİNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

A.13. TÜM YAPI ADALARINDA, YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA UYGUN BÜYÜKLÜKTE BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ YAPILABİLİR, BU YAPILAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

A.14. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN TEKNİK ALTYAPI PROJELERİ (İÇMESUYU ŞEBEKE VE İLETİM HATTI PROJESİ VB.) KAPSAMINDA MASKİ'NİN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULUYLA ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.15. MEVCUT ATIKSU VE YAĞMURSUYU HATLARININ KORUNMASI ESASTIR. ANCAK BU HATLARIN BULUNDUĞU ALANLARIN YAPILAŞMAYA KONU EDİLMESİ HALİNDE, MEVCUT ATIKSU VE YAĞMURSUYU HATLARI DEPLASE EDİLMEDEN YAPI (İNŞAAT) RUHSATI DÜZENLENEMEZ. DEPLASE İŞLEMİ İÇİN MASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

A.16. ÇEVRE YERLEŞMELERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİNE (YOLLAR, İÇME SU İSALE HATLARI, KANALLAR V.B) HİÇBİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEYECEK OLUP, ZARAR VERİLMESİ DURUMUNDA GEREKLİ BAKIM VE ONARIMLAR YATIRIMCI FİRMA TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

A.17. İNŞAAT AŞAMASINDA AKSA MANİSA DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş. DEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

A.18. PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARDA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

A.19. 02.12.2015 TARİHİNDE ONAYLI KULA (MANİSA) BELEDİYESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE RAPOR EKİ "YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA" BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.

A.20. MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NIN (MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) 01.04.2020 TARİHLİ VE E.14642 SAYILI VE 30.10.2018 TARİHLİ VE E.50838 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

A.21. MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NIN (ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI) 02.10.2018 TARİHLİ VE E.79756 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

A.22 PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

A.23 ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN (İZMİR ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ, DEMİRCİ ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ) 06.04.2020 TARİHLİ VE E.736110 SAYILI YAZISI VE EKİ 03.04.2020 TARİHLİ TEKNİK İNCELEME RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAK OLUP İMAR PLANI ÇALIŞMALARI SIRASINDA CİVARDA BULUNAN ORMAN PARSELLERİNİN İMAR PLANINA KONU EDİLMEMESİ, İLERİDE YAPILACAK OLAN ORMANCILIK ÇALIŞMALARININ ENGELLENMEMESİ GEREKMEKTEDİR.

A.24 TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ- 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ) 26.10.2018 TARİHLİ VE 738490 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLU OLUP BU KAPSAMDA;

o ALANDAKİ TOPOĞRAFYAYA BAĞLI YAMAÇ YÜZEYSEL SULARIN DRENAJININ SAĞLANMASI, GEREKLİ TEDBİRLERİN İLGİLİ İDARESİNCE ALINMASI ZORUNLUDUR. BU TEDBİRLERİN ALINMAMASI DURUMUNDA MEYDANA GELEBİLECEK HERHANGİ BİR OLUMSUZLUKTA DSİ İDARESİNİN SORUMLU TUTULAMAZ.

o MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE MASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

o ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER SIRASINDA 167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU, TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİ İLE 07.04.2012 TARİH VE 28257 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUN HAREKET EDİLMESİ, BU ÇERÇEVEDE SIVI FAZDA OLUŞACAK ATIKLARIN ARITILARAK VE/VEYA İYİ BİR KANALİZASYON SİSTEMİNE VERİLEREK, KATI FAZDA OLUŞACAK ATIKLARIN İSE-GEÇİRİMSİZLİĞİ SAĞLANMIŞ ORTAMLARDA DEPOLANARAK İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BERTARAF EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

o 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, 2006/27 VE 2010/5 SAYILI MÜLGA BAŞBAKANLIK GENELGESİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

o GÖRÜŞ ALINAN ALANDA KOORDİNAT DEĞİŞİKLİĞİ DURUMUNDA YENİDEN GÖRÜŞLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

A.25 TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN (3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ-İZMİR) 05.10.2018 TARİHLİ VE E.406401 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

A.26 MANİSA VALİLİĞİ'NİN (İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ) BİLA TARİHLİ VE 2609328 SAYILI YAZISI İLE TOKİ MÜLKİYETİNDEKİ KADASTRAL PARSELLERİN TOPLAM 29,028138 HEKTARLIK KISMI İLE 1,343602 HEKTAR TESCİL HARİCİ ALAN DAHİL OLMAK ÜZERE TOPLAM 30,371740 HEKTARLIK ALAN İLE İLGİLİ OLARAK BAKANLIK MAKAMI'NIN 14.09.2020 TARİHLİ VE E.1788238 SAYILI MAKAM OLURU İLE TARIM DIŞI KULLANIM İZNİ TALEP EDİLEN TOPLAM 30,371740 HEKTAR ALANIN İSTENİLEN AMAÇLA KULLANILMASININ UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ VE BU KARARA İSTİNADEN;

o 09/12/2017 TARİH VE 30265 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN TARIM ARAZİLERİNİN KORUNMASI, KULLANILMASI VE PLANLANMASINA DAİR YÖNETMELİĞİN, 14 ÜNCÜ MADDESİNİN 8 İNCİ FIKRASINA İSTİNADEN, VERİLEN BU İZİN, İZİN TARİHİNDEN İTİBAREN İKİ YIL İÇERİSİNDE, PLANLARIN ONAYLANMAMASI, RUHSATA BAĞLANMAMASI DURUMUNDA GEÇERSİZ KABUL EDİLECEKTİR.

o YÖNETMELİĞİN 8 İNCİ FIKRASI VE 26/04/2018 TARİH VE E.1167396 SAYILI, 5403 SAYILI KANUNUN UYGULAMA TALİMATININ 12 İNCİ MADDESİ GEREĞİNCE, ARAZİNİN FARKLI BİR AMAÇLA KULLANILMAK İSTENMESİ DURUMUNDA, KANUN KAPSAMINDA YENİDEN İZİNLENDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

o AMACI DIŞINDA KULLANIMIN TESPİT EDİLMESİ HALİNDE İSE, KANUNUN 20 VE 21 İNCİ MADDELERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAĞI, TARIM DIŞI AMAÇLI KULLANILMASI UYGUN GÖRÜLEN PARSELLERİN, PLANIN ONAYLANMASINDAN SONRA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNUN 8 İNCİ MADDESİNİN 3' ÜNCÜ FIKRASI GEREĞİNCE İFRAZ EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

o ÇALIŞMALAR SIRASINDA ÇEVREYE VE TARIMSAL FAALİYETE ZARAR VERMEYECEK TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

o TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 26.10.2018 TARİH VE 54495999-754-E.738490 SAYILI GÖRÜŞ YAZILARINDA BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA HARFİYEN UYULMASI ZORUNLUDUR.

A.27. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE, ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

A.28. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

A.29. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDA İMAR UYGULAMASI TEK ETAPTA VE/VEYA ETAPLAR HALİNDE YAPILACAKTIR.

A.30 PLAN RAPORUNDA, PLAN NOTLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B- ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARI:

- KONUT ALANLARINDA İMAR PLANINDA BELİRLENMİŞ OLAN YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- KONUT ALANLARINDA ADA YA DA PARSEL İÇİN BELİRLENEN EMSAL DEĞERİ İÇERİSİNDE KALMAK VE EMSAL ALANININ %5'İNİ AŞMAMAK KAYDIYLA TİCARET YAPILARI YAPILABİLİR. BU YAPILAR BAĞIMSIZ BLOK OLARAK VE/VEYA KONUT BLOKLARININ SADECE ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA YAPILABİLİR.

-KONUT ADALARINDA ÇEKME MESAFESİ HER CEPHEDEN MİNİMUM 5 METRE OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1. TİCARET ALANLARI

- TİCARET ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA EMSAL: 0,80 Yençok: 3 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- TİCARET ALANLARI İLE İLGİLİ BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.2. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

-AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA İSTASYONLAR ARASI MESAFE VE DİĞER KRİTERLERLE İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ŞARTIYLA; AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR.

-YAPI YÜKSEKLİĞİ 2 KATI GEÇMEMEK ŞARTIYLA; İSTASYONLARIN BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, TUVALET, MESCİT, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA FONKSİYONLARI YER ALABİLİR.

- YAKIT TANKI VE BORULAMA SİSTEMLERİNİN BAKIM, TADİLAT VEYA ONARIMLARININ, TSE STANDARTLARI VE İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN ŞARJ EDİLMELERİ İÇİN, İLGİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN, OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE OTOPARKLAR, AKARYAKIT İSTASYONLARI VEYA DİĞER UYGUN YERLERDE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ YERİ YAPILABİLİR.

-AKARYAKIT İSTASYONLARI, İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE İLGİLİ STANDARTLARA UYULARAK YAPILACAKTIR.

3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

-TÜM KAMU TESİSLERİ ALANLARI VE DONATI ALANLARINDA (İDARİ, KONU İLE İLGİLİ İL MÜDÜRLÜKLERİNİN (İL MİLLİ EĞİTİM, İL SAĞLIK VB.) OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINARAK) ÇEVRE YAPILANMA ŞARTLARI DİKKATE ALINARAK, İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ; (ANAOKULU ALANI, İLKOKUL ALANI, ORTAOKUL ALANI, LİSE ALANI VE MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANI) ÇEVRE YAPILANMA ŞARTLARI DİKKATE ALINARAK, İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR.

-PLANDA BELİRTİLEN EĞİTİM ALANLARININ İÇİNDE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE ANAOKULU VE/VEYA KREŞ DE YAPILABİLİR.

3.2. BELEDİYE HİZMET ALANI

-BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA; BELEDİYEYE AİT HİZMET BİRİMLERİ, HİZMET VERDİĞİ, İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR. BU VE BENZERİ FONKSİYONLAR AYRI AYRI YA DA BERABER YER ALABİLİR.

3.3. CAMİ ALANI

-CAMİ ALANLARINDA CAMİ YAPISININ DIŞINDA, KÜLLİYE, DİNİ HİZMET YERLERİ, CAMİYE AİT BİRİMLER VE GEREKLİ HİZMET BİRİMLERİ DE (LOJMAN, KURS VE YURT YAPISI İLE MÜŞTEMİLAT, VB.) YAPILABİLİR.

CAMİ ALANLARINA İLİŞKİN ÇEKME MESAFELERİ, TESİSİN ARAZİ ÜZERİNDE YERLEŞTİRİLMESİ VE YÖNÜNÜN BELİRLENMESİ HUSUSLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞININ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.4. KÜLTÜREL TESİS ALANI

- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

-BU ALANLARDA SOSYAL TESİSLER DE YAPILABİLECEĞİ GİBİ KÜLTÜREL VE SOSYAL TESİSLER BİR ARADA DA YAPILABİLİR. UYGULAMA ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA, İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

3.6. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

-UYGULAMA ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA, SAĞLIK BAKANLIĞININ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.1. PARK ALANI

-PARK ALANLARI AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR. BÖLGENİN YEŞİL ALAN VE PARK GEREKSİNİMİNİ KARŞILAYACAK OLAN BU ALANLARDA BÖLGEYLE VE ÇEVRE İLE UYUMLU, DOĞAL DEĞERLERİ ORTAYA ÇIKARACAK ŞEKİLDE HAZIRLANACAK PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA AYRICA; YEŞİL ALAN DÜZENLEMELERİ, AĞAÇLANDIRMA, ÇOCUK OYUN ALANLARI, GÖLETLER, YAYA VE BİSİKLET YOLLARI, AÇIK HAVA TİYATROSU, TOPLANTI VE GÖSTERİ YERLERİ, SEYİR TERASLARI, AÇIK SPOR ALANLARI VB. ALANLAR YER ALABİLİR.

- BU ALANLARDA; SU DEPOSU VE BİRİMLERİ, MUHTARLIK, OTOPARK VB. KAMU TESİSLERİ YER ALABİLİR. BU TESİSLERİN KULLANDIĞI İNŞAAT ALANLARI VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA DÂHİL EDİLMEZ.

-PARK VE YEŞİL ALANLAR İLE İLGİLİ BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA, MERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4.2. REKREASYON ALANI

-REKREASYON ALANLARINDA, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ ALANLAR, SPORTİF FAALİYETLERE İLİŞKİN TESİSLER VE OTOPARK ALANLARI YER ALABİLECEK OLUP, HAZIRLANACAK PEYZAJ PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. REKREASYON ALANLARINDA YAPILANMA ŞARTI KAKS:0.05 YENÇOK:2 KAT'TIR.

-BU ALANLARDA; SU DEPOSU VE BİRİMLERİ, TRAFO BİNASI, MUHTARLIK, OTOPARK VB. KAMU TESİSLERİ YER ALABİLİR. BU TESİSLERİN KULLANDIĞI İNŞAAT ALANLARI VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA DÂHİL EDİLMEZ.

4.3. MEYDAN ALANI

-MEYDAN ALANLARINDA BİRİM TABAN ALANI 50 M2'Yİ, TOPLAM TABAN ALANI İSE 0.03'Ü GEÇMEYEN, YENÇOK=4.50 M. YÜKSEKLİĞİNDE, 1 KATLI, KALICI OLMAYAN VE SÖKÜLÜP TAKILABİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN TEMELSİZ YAPILAR (BÜFE, WC, VB.) YER ALABİLİR.

4.4. AÇIK SPOR ALANI

-AÇIK/TABİİ/TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA OLMAK ÜZERE KAPALI OTOPARKLAR YAPILABİLİR.

-KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLMEKSİZİN VE TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAM ALANI, SPOR TESİSİ ALANININ % 20'SİNİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.