SİVAS İLİ, ULAŞ İLÇESİ, ULAŞ BELEDİYESİ (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ) 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

J38A01D3C	J38A01C4D	J38A01C4C	J38A01C3D	J38A01C3C		
J38A06A2B	J38A06B1A	J38A06B1B	J38A06B2A	J38A06B2B		
		J38A06B1C	J38A06B2D	J38A06B2C	J38A07A1D	J38A07A1C
			J38A06B3A	J38A06B3B	J38A07A4A	J38A07A4B

Oğuz EBETÜRK
Şehir Plancısı

Burhan ÖZDEMİR
Bölge Planlama Şube Müdürü

Şule DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı

Plan İşlem No: UİP-58883579
Kurum Arşiv No: 144/2022
Ölçek: 1/1000

Sivas İli, Ulaş İlçesi, Ulaş Belediyesi (Sulak Alan Tampon Bölge Sınırı İçi) 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planın ilişkin -19- paftalık teklif incelendi. Bakanlık Makamının 14.12.2022 tarihli ve 5265102 sayılı Olur'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca onaylandı.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

ULAŞ
(SİVAS)
J38-a-07-a-1-c

J38-a-07-a-1-b

4 368 307.81

590 925.87

591 463.90

4 368 300

4 368 301.49

4 368 200

4 368 100

4 368 000

4 367 900

4 367 800

4 367 700

J38-a-07-a-1-d

J38-a-07-a-2-d

590 933.99

4 367 607.57

J38-a-07-a-4-b

591 472.08

4 367 613.89

591 000

591 100

591 200

591 300

591 400

1:1000

ITRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005.0 EPOQUNDA PELİT MİM. MÜH. LTD.ŞTİ. TARAFINDAN YAPILAN 74 ADET HALİHAZIR HARİTA 644 SAYILI KHK.nın 7/K MADDESİNE GÖRE ONANMIŞTIR.

20 / 9 / 2016
Y.ERDAL KAYAPINAR
GENEL MÜDÜR

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ULAŞ (SİVAS) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1) BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2) YOZGAT-SİVAS-KAYSERİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3) PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA, NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN NAZIM PLANIN ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINDA OLUMSUZLUKLAR İÇEREN VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.
4) PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA;
- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ,
- 3194 İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 30.01.2002 TARİH VE 24656 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ,
- 23.03.2012 TARİH VE 28242 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN KORUNAN ALANLARDA YAPILACAK PLANLARA DAİR YÖNETMELİK,
- 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" VE "TARIM ARAZİLERİNİN KORUNMASI VE KULLANILMASINA DAİR YÖNETMELİK",
- 30.11.2000 TARİH VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ,
- 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI MÜKERRER RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ
- 15.05.1997 TARİH VE 22990 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK,
- 22.02.2018 TARİH VE 30340 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
- 25.08.1988 TARİH VE 19910 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN SIĞINAK YÖNETMELİĞİ,
- 04.06.2010 TARİH VE 27601 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ,
- 26.03.2010 TARİH VE 27533 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN ATIKLARIN DÜZENLİ DEPOLANMASINA DAİR YÖNETMELİK,
- 31.12.2004 TARİH VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- 28.10.2017 TARİH VE 30224 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK,
- 19.12.2007 TARİH VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,

HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5) PLANLAMA ALANINDA, AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN HAZIRLANAN VE 01.01.2019 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASINA GÖRE EN BÜYÜK YER İVMESİ 0.2 G OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BUNA GÖRE DÜŞÜK-ORTA TEHLİKE SINIFI İÇERİSİNDE YER ALMAKTADIR. BUNA GÖRE; RESMİ GAZETEDE 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYI İLE YAYINLANAN VE 01.01.2019 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE TİTİZLİKLE UYULACAKTIR.
6) ULAŞ GÖLLERİ SULAK ALANI; TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI-DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 10.06.2016 TARİH İLE "ULUSAL ÖNEME HAİZ SULAK ALAN" OLARAK TESCİL EDİLEN VE TAMPON BÖLGE ALANI, HASSAS KORUMA BÖLGESİ, SÜRDÜRÜLEBİLİR KULLANIM BÖLGESİ, KONTROLLÜ KULLANIM BÖLGESİNİ İÇEREN 7.994 HEKTARLIK ALANDIR. BU ALANLARDA SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
7) ULAŞ GÖLÜ VE ÇEVRESİ, TESCİLLİ ULUSAL ÖNLEME SAHİP SULAK ALANLAR ARASINDADIR. 2011 YILINDA SULAK ALAN ENVANTERİ EKOLOJİK RİSK ANALİZİ ÇALIŞMALARI YAPILARAK HAZIRLANAN 2013-2017 YILLARINA AİT YÖNETİM PLANI İLE TÖDÜRGE GÖLÜ VE ULAŞ GÖLLERİ SULAK ALAN REVİZE YÖNETİM PLANI 2019-2023 BULUNMAKTADIR. MEVCUT ULAŞ GÖLLERİ SULAK ALANI REVİZE YÖNETİM PLANI İLE SONRASINDA HAZIRLANACAK YÖNETİM PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8) KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI SİVAS KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ 18.04.2017 TARİH VE 790 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA; TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE YAPILACAK OLAN ÇALIŞMALAR SIRASINDA (HAFRİYAT VB.) VEYA HERHANGİ BİR İNŞA-İ VE FİZİKİ FAALİYETLER ESNASINDA ORTAYA ÇIKABİLECEK TAŞINIR YA DA TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞININ BULUNMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUN'UN 4. MADDESİ GEREĞİ ÇALIŞMALARIN DERHAL DURDURULARAK EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKİ İDARE AMİRİNE HABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
9) ULAŞ (SİVAS) İMAR PLANINA ESAS ALANLARININ JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT ÇALIŞMALARI İŞİ İLLER BANKASI TARAFINDAN PELİT MİMARLIK MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ'NİN ALT YÜKLENİCİSİ OLAN ARE JEOTEKNİK LTD. ŞTİ. TARAFINDAN HAZIRLANARAK, 31.03.2017 TARİHİNDE ONANMIŞTIR. HAZIRLANAN JEOLOJİK ETÜT RAPORUNA GÖRE PLANLAMA ALANI; ÖNLEMLİ ALANLAR-5.1 (ÖA-5.1) KATEGORİSİNDE YER ALMAKTADIR.
ÖNLEMLİ ALANLAR-5.1. (ÖA-5.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA VE TAŞIMA GÜCÜ AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR
-İNCELEME ALANINDA JEOLOJİSİNİ, ALÜVYON BİRİM VE GÜLENDERE FORMASYONU İLE SELİMİYE FORMASYONUNUN YAŞANDIĞI ÜYESİ AYRIŞMA ÜRÜNLERİNİN İNCELENDİĞİ ALANIN EĞİM DEĞERİ %0-10 ARALIĞINDA DEĞİŞMEKTEDİR. BU ALANLARDAKİ ZEMİNLERİN, "DÜŞÜK-ORTA-YÜKSEK-ÇOK YÜKSEK" ŞİŞME DERECESİNE SAHİP OLDUĞU BELİRLENMİŞTİR. AYRICA, İNCELEME ALANININ KUZEYDOĞU -SINIRINDA BULUNAN VE GÖLET İLE İÇ İÇE GEÇEN SAZLIK VE BATAKLIK ALANLARDA OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB. MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ BEKLENECEKTİR. BU NEDENLE İNCELEME ALANIN TAMAMI YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN, SORUNLU ALANLAR OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ, RAPORDA EK PAFTA "ÖA-5.1" SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR. BU ALANLARDA;
-İNCELEME ALANINDAKİ ZEMİNLERDE OTURMA, ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ VB. MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİNE YÖNELİK AYRINTILI ÇALIŞMA ZEMİN ETÜDLERİNDE YAPILARAK GEREK GÖRÜLMESİ HALİNDE YAPILACAK ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
-YAPI YÜKLERİ YERİNDE OLUŞMUŞ (REZİDÜEL) BİRİM ALTINDAKİ KAYA ORTAMINDAKİ KİLTAŞI-KUMTAŞI KESİMLERE VEYA ZEMİN İYİLEŞTİRMESİ YAPILAN MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ GÖZLENMEYEN SEVİYELERE TAŞITTIRILMALIDIR.
-YAPILAŞMALARDA, ÇEVRE DRENAJI SİSTEMİ YAPILARAK YÜZEY, YER ALTI VE AFAK SULARIN TEMEL ORTAMIYLA TEMAS ETMESİ ÖNLENMELİ VE ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMALIDIR.
-ALÜVYON VE YAĞBASAN FORMASYON FORMASYON REZİDÜELİNİN (YERİNDE OLUŞMUŞ) ŞİŞME DERECESİ "DÜŞÜK-ORTA-YÜKSEK VE ÇOK YÜKSEK" OLDUĞUNDAN, YAPILACAK HAFİF YAPILAR VE ALTYAPI TESİSLERİNDE OLABİLECEK HASARLARA KARŞI ALINACAK ÖNLEMLER ZEMİN-TEMEL ETÜTLERİNDE BELİRLENMELİDİR.
-İNCELEME ALANININ KUZEY KESİMİNDE KALAN, GÖLE'İN YAĞISLI DÖNEMLERDE TAŞMA RİSKİ İLE İLGİLİ OLARAK PLANLAMA ÖNCESİ DSİ GÖRÜŞÜ ALINMALI PLANLAMANIN DSİ'NİN GÜNCEL GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMALIDIR.
-GÖLET KENARINDA YER ALAN SAZLIK, BATAKLIK ALANLARDA YAPILAŞMAYA GİDİLMEDEN ÖNCE ALINACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ZEMİN-TEMEL ETÜTLERİNDE BELİRLENMELİDİR.
-BU ALANLARDA YER YER GÖZENEN DOLGU BİRİMLERİN, ZEMİN TEMEL ETÜTLERİNDE KALINLIĞI VE YAYILIMI BELİRLENEREK BİNA TEMELLERİ DOLGU ALTINDAKİ JEOLOJİK BİRİMLERİN MÜHENDİSLİK SORUNLARI İÇERMEYEN SEVİYELERİNE TAŞITTIRILMALIDIR.
-HER TÜRLÜ YAPILAŞMADAN, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.
-TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ VE YAPILARIN YAPILANI, TEMEL SEVİYESİNİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ, (ŞİŞME, OTURMA VE TAŞIMA GÜCÜ VB.) ZEMİN VE TEMEL ETÜD ÇALIŞMALARINDA BELİRTİLMELİDİR.
10) ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN MESAFELERE GÖRE UYGULAMA YAPILMASININ İZMİNEN ENERJİ İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.
11) DSİ TARAFINDAN ETÜT, PLANLAMA VE TAHSİSLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI 28.11.2016 TARİH VE 787357 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE; TEGER IRMAĞININ KM:0+000-4+400 İLE KM:5+835-9+375 ARASI DOĞAL DERE YATAĞI YETERSİZ OLUP, ISLAH TİP KESİTLERİ BELEDİYESİNCE UYGULANMADAN TAŞKIN ETKİ ALANLARINDA YERLEŞİME İZİN VERİLMEMELİDİR.
12) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 16. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 04.02.2020 TARİH VE E.31898 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE;
- KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI (ALANI) KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA SINIRI İÇİNDE KALAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINMADAN HİÇBİR YAPI VE UYGULAMA YAPILAMAZ.
- KAMULAŞTIRMA SINIRI İÇERİSİNDE YER ALAN YOL PROJESİ ŞEMATİK OLUP ÖLÇÜ ALINAMAZ.
- KARAYOLUNA CEPHELİ PARSEL ÜRETİLEMEZ.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

1. SINIRLAR VE İMAR UYGULAMALARI
1.1. İMAR UYGULAMALARINDA MEVCUT YAPILAŞMA VE KADASTRAL YAPIYA UYULMASI ZORUNLULUĞU DURUMUNDA; YOL AKSINI VE YOL GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE ±2 M'YE KADAR DEĞİŞİKLİK VE DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYEYİ YETKİLİDİR.
1.2. İMAR PARSELLERİ ELDE EDİLMEDEN YOL, YEŞİL ALAN, OTOPARK GİBİ ORTAK KULLANIM ALANLARININ KAMUYA TERKİ SAĞLANMADAN, İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
1.3. YAPILARIN İNŞAAT ALANI HESABI NET PARSEL (İMAR PARSELİ) ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR. İNŞAAT ALANI KAT SAYISI, (EMSAL, KAKS VB.) MEVZUATA GÖRE OLUŞTURULAN İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN VERİLECEKTİR.
1.4. BU PLANA İSTİNADEN OLUŞTURULACAK PARSELLERDE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ BULUNMASI HALİNDE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN OLUMLU GÖRÜŞ ALINMADAN YAPI (İNŞAAT) RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
1.5. PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ AYRICA BELİRTİLMEMİŞSE, ÖN BAHÇE MESAFESİNİ (YERLEŞMENİN YERLEŞİK DOKUSUNUN KORUNMASI AMACIYLA) OLUŞMUŞ CEPHE HATTINI DİKKATE ALARAK BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. İMAR ADALARINDA TEŞEKKÜL VARSA, TEŞEKKÜLE GÖRE ÖN BAHÇE MESAFELERİNİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIM DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR:
2.1. TARIM ALANLARI: TARIM ALANLARINDA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU İLİLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU ALANLARDA İFRAZ YAPILAMAZ.

3. GELİŞME VE MESKUN KONUT ALANLARI
3.1. KONUT KULLANIMINA YÖNELİK OLARAK PLANLANAN ALANLARDIR. AYRICA; İLGİLİ İDARE MECLİSİNCE YOL BOYU TİCARET OLARAK TEŞEKKÜL ETTİĞİ KARAR ALTINA ALINAN KONUT ALANLARINDA BULUNAN PARSELLERİN; ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA YA DA BİNANIN BİRİNCİ KATINDA VEYA BODRUM KATLARINDA ZEMİN KATTA YER ALAN MEKANLA İÇTEN BAĞLANTILI OLAN VE BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMEYEN, GETİRİLECEK KULLANIMA İLİŞKİN OTOPARK İHTİYACININ KARŞILAMAK KAYDIYLA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, ANAOKULU VE KREŞ İLE GELİŞME ALANLARI HARİÇ; SAĞLIK BAKANLIĞINCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNÜBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNULAN SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, DİYALİZ MERKEZİ, ACİL SERVİS İÇERMEYEN TIP MERKEZİ, PSİKOTEKNİK DEĞERLENDİRME MERKEZİ, ÜREMEYE YARDIMCI TEDAVİ MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ MÜESSESESİ, GENETİK HASTALIKLAR TANI MERKEZİ, EVDE BAKIM MERKEZİ, İŞİTME CİHAZI MERKEZİ, ISMARLAMA PROTEZ VE ORTEZ MERKEZİ VE LOKANTA, PASTANE GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VERİLEBİLİR.
3.2. TİCARET-KONUT KULLANIM ALANI OLARAK GÖSTERİLMEMİŞ OLAN KONUT ADALARINDA BELEDİYE MECLİS KARARI ALINMASI KOŞULU İLE ALANIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.
3.3. İFRAZ VE KADEME HATTI ŞEMATİK OLUP, BU ÇİZGİLER ESAS ALINMAK KAYDIYLA, MÜLKİYET DÜZENİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK EN ÇOK 3 METRE KAYDIRMA YAPILARAK PARSELASYON DÜZENİNİ TANZİME BELEDİYE YETKİLİDİR.
3.4. MESKUN YAPI ADALARINDA, TÜM PARSELLERİN YAPILAŞMASI NEDENİYLE MAHREÇ ALAMAYAN PARSELLERE GEÇİŞ HAKKI VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
3.5. ÖN BAHÇE MESAFESİ VERİLMEYEN ADALARDA, BAHÇE MESAFESİNİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENİR.
3.6. KONUT ALANLARINDA İFRAZ SONUCU OLUŞAN EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 METREKAREDİR.
3.7. "▼" SEMBOLÜ YAPININ CEPHE ALDIĞI YÖNÜ GÖSTERİR.

4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
4.1. TİCARET ALANI: PLANLA GETİRİLEN YAPILANMA KOŞULLARI AŞILMAMAK KAYDI İLE PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA, VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLECEKTİR.
4.2. TİCARET-KONUT ALANI: TİCK (TİCARET + KONUT) GÖSTERİLEN YAPI ADALARINDA; ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR İSE KONUT KULLANIMINDA OLABİLİR. BU ALANLARDA KONUT KULLANIM ORANI YÜZDE 70'İ GEÇEMEZ VE PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.
4.3. RESMİ KURUM ALANI: BU ALANDA, KAMU KURUM VE ALANLARINA AİT TESİSLER VE BUNLARA AİT SOSYAL TESİSLER, EMNİYET, HABERLEŞME VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (SU DAĞITIM, DEPOLAMA TESİSİ, VB.) YAPILABİLİR.
4.4. BELEDİYE HİZMET ALANI: BU ALANLARDA BELEDİYE HİZMETLERİNİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİNE YÖNELİK YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR.
4.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI: AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARINDA, İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE, STANDART VE SINIRLAMALARA UYULACAKTIR.
4.6. PAZAR ALANI: PAZARLAMAYA YÖNELİK ÜSTÜ KAPALI ALANLAR İLE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK İDARİ TESİS, GENEL TUVALET, VS. İLE OTOPARK GİBİ KULLANIMLARIN YER ALABİLİR.

5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
SOSYAL DONATI ALANLARINDA; BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI MEVCUT YAPILAR YENİLENİRKEN UYGULANACAKTIR.
5.1. EĞİTİM TESİS ALANI: BU ALANLARDA, ANAOKULU, İLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM VE MESLEKİ ÖĞRETİM TESİSLERİ YAPILABİLİR.
5.2. SAĞLIK TESİSİ ALANI: BU ALANLARDA HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, DİSPANSER, FİZİK TEDAVİ MERKEZİ, VB. TESİSLER YAPILABİLİR.
5.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI: YURTLAR, ÇOCUK YUVASI, YAŞLI BAKIM EVİ, VB. SOSYAL HİZMET AMAÇLI TESİSLER VE KÜLTÜR MERKEZLERİ, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, KÜTÜPHANE, SİNEMA, TİYATRO, VB. KÜLTÜREL TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.
5.4. SPOR TESİSİ ALANI: SPOR VE OYUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA KENT ÖLÇEKLERİ HİYERARŞİSİNE GÖRE GEREKLİ SPOR VE OYUN ALANLARI BULUNUR. BUNLAR FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ VB. GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İHTİVA EDEN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR. E=0.10, YENÇOK=6.50 M OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
5.6. İBADET YERİ: DİNİ KULLANIMLAR DIŞINDA BAŞKA KULLANIMLAR (KONUT, TİCARET. V.B) YER ALAMAZ.

6. SANAYİ VE KÜÇÜK SANAYİ TESİS ALANLARI
6.1. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI: KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ KAPSAMINDA İNŞA EDİLECEK YAPILARDA SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞININ YÜRÜRLÜKTEKİ ATÖLYE VE GENEL İDARİ HİZMET BİNALARINA AİT STANDARTLARA UYULACAKTIR. KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİNDE PARSEL BAZINDA MÜNFERİT YAPI YAPILAMAZ. E=0.50, YENÇOK= 5.50 METRE OLACAKTIR.

7. TURİZM ALANLARI:
7.1. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI: 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 ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN 20 M²'Yİ GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN YAPI VE TESİSLERDİR. BU ALANLARDA; E=0.20, YENÇOK=4.50 METREDİR. ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE YENÇOK=5.50 METRE OLABİLİR.

8. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR:
8.1. ÇOCUK BAHÇELERİ: ÇOCUKLARIN OYUN VE DİNLENME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ALANLARDIR. BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE ÇOCUKLARIN OYUN İÇİN GEREKLİ ARAÇ GEREÇLERİNDE 6 M²'Yİ GEÇMEYEN BÜFE, SUS HAVUZU, PERGOLA VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ.
8.2. PARKLAR: KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARINA CEVAP VEREN ALANLARDIR. İMAR PLANINDAKİ PARK ALANLARININ İÇERİSİNDE PARK İÇİN GEREKLİ BAŞKA TESİSLER GÖSTERİLMEMİŞSE, OTOPARK VE HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, UMUMİ HELA, 1 KATI, H=4,50 M'Yİ VE TABAN ALANI KAT SAYISI TOPLAMDA 0,03'Ü GEÇMEMEK, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA; AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLA, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, TRAFO GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.
8.3. MEYDAN: YOL, KAVŞAK, BİNA, PARK VS. MİMARİ VEYA DOĞAL ELEMANLARLA SINIRLARI BELİRLENMİŞ VE TOPLUMSAL İŞLEVLERE SAHİP OLAN ÜSTÜ KAPALI OLMAYAN, ALANIN ÖZELLİĞİ BOZULMADAN ALTI ÖZEL MÜLKİYETE KONU EDİLMEKSİZİN VE MEYDAN KULLANIMI ENGELLENMEKSİZİN OTOPARK VE DİĞER AMAÇLARLA KATLI OLARAK KULLANILABİLEN ALANLARDIR.
8.4. 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.
8.5. REKREATİF ALANLAR: HALKIN EĞLENCE VE DİNLENME GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA DÖNÜK, AÇIK OLARAK DÜZENLENEN OTURMA VE YEMEK YERLERİ, YEMEK PİŞİRME YERLERİ, ÇEŞMELER, AÇIK HAVUZLAR, OYUN VE AÇIK SPOR ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ ALANLARI, YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ VE KIYI YAPISININ ELVERDİĞİ YERLERDE DENİZE İNİŞ RAMPALARI BULUNAN KAMU YA DA ÖZEL ALANLARDIR.

9. ASKERİ ALANLAR
ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİNDE 22.12.1981 TARİH VE 17.552 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN 2.565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELERİ KANUNU İLE 30.04.1983 TARİH 18.033 SAYILI RESMİ GAZETE YAYINLANAN ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. AYRICA BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR İÇİN İLGİLİ KURULUŞUN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

10. TEKNİK ALTYAPI
10.1. TEKNİK ALTYAPI ALANI: ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM 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 AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK KULLANışLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA E=0.60, YENÇOK=6.50 METRE OLACAKTIR.
10.2. HAM PETROL BORU HATTI: BOTAŞ INTERNATIONAL 29.12.2017 TARİH VE 0857 SAYILI GÖRÜŞÜ EKİNDE GÖNDERİLEN ARAZİ KISITLAMALARI BİLGİ NOTUNDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE;
8 METRE KORİDORUNDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN İŞLER YASAKLANMIŞTIR.
- İŞLETMECİNİN, EKİPMANLARDAN HERHANGİ BİRİNİN GÜVENLİ BİÇİMDE İŞLETİLMESİNİ ENGELLEYEBİLECEK HER TÜRLÜ FAALİYET,
- TOPRAĞIN 30 CM'DEN DAHA DERİN SÜRÜLMESİ, SULAMA KANALLARI YAPILMASI,
- AĞAÇ VE ÇALI DİKİMİ,
- BARAJ KURULMASI VEYA BORU HATTININ SU ALTINDA BIRAKILMASI,
- HER TÜRDE ATEŞ YAKILMASI, ASINDIRICI VEYA ZARARLI MADDELERİN ATILMASI,
- BİNA TESİSAT VEYA DİĞER KALICI YAPILARIN İNŞAASI,
- BORU HATTI KORİDORUNDA EKİPMAN VE MAKİNELER İÇİN PARK YERİ VEYA HİZMET ALANLARININ İNŞASI,
- BORU HATTI KORİDORU ÜZERİNDEN TONAJLI ARAÇLARIN GEÇİŞİ İZNE TABİDİR.
- HER TÜRLÜ KAZI, DOLGU VE ÇALIŞMALARI,

50 METRE KORİDORU ARAZİ KULLANI