

ZONGULDAK

(MERKEZ)

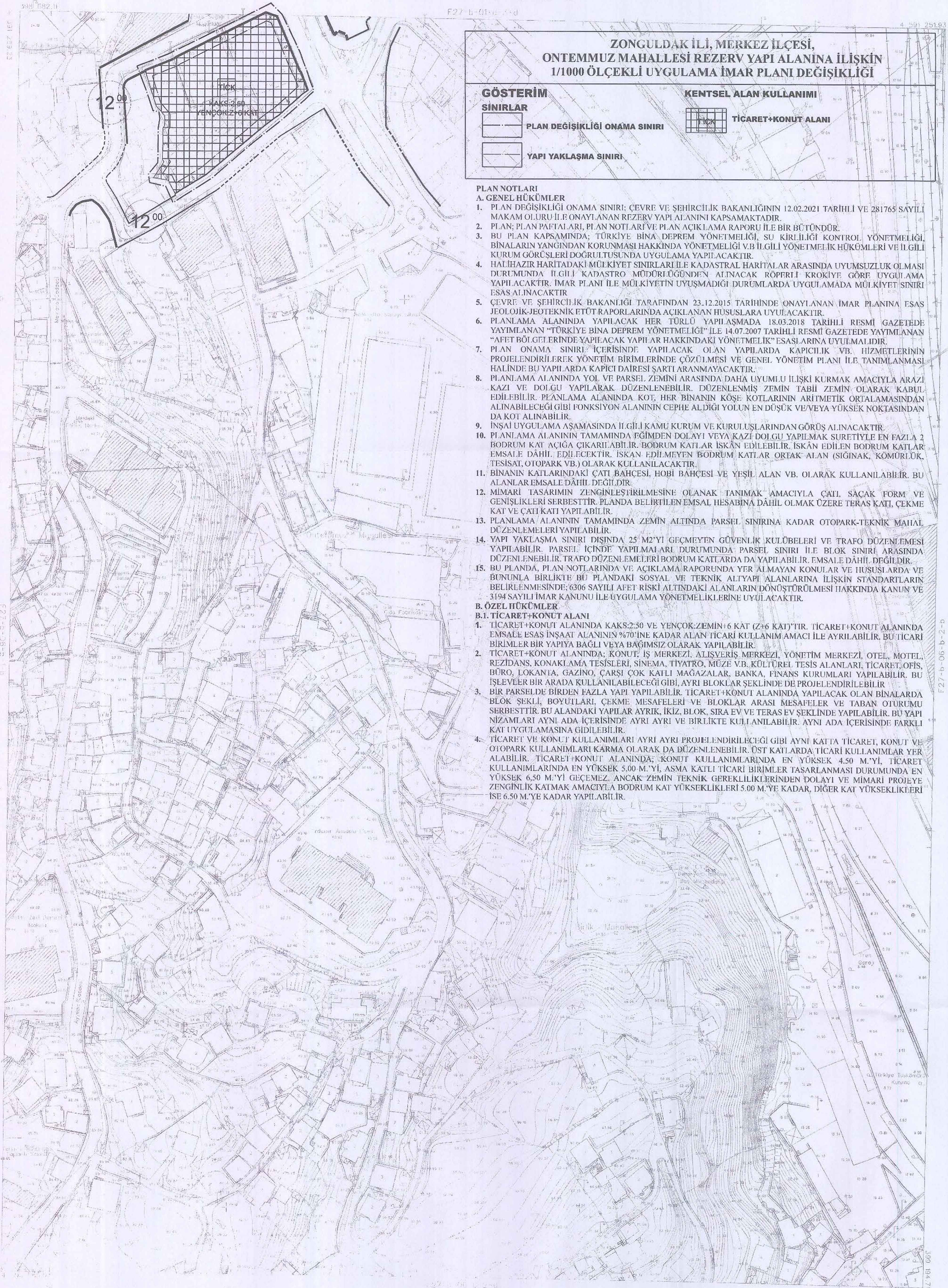
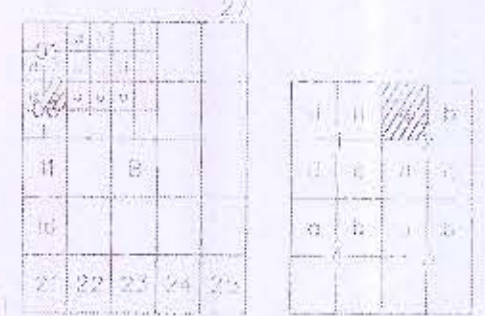
F27-b-06-b-2-a

F27-b-06-b-2-a

ZONGULDAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
ONTEMMUZ MAHALLESİ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA İNDEKSİ

-F27B06B2A-

Dosya No : 670132123
Plan No : U.P-67193042
Ölçek : 1/11.000Zonguldak İli, Merkez, Ontemmuz Mahallesi, Rezerv
Yapı Alanına İlişkin -F27B06B2A- paftalık 1/1.000 ölçekli
Uygulama İmar Planı Değişikliği 6306 sayılı Afet
Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında
Kanun, 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi
Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi
uyarınca re'sen onaylanmıştır.T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel MüdürlüğüZONGULDAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
ONTEMMUZ MAHALLESİ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

SINIRLAR

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

- TİCARET+KONUT ALANI

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI: ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 12.02.2021 TARİHLİ VE 281765 SAYILI MAKAM OLURU İLE ONAYLANAN REZERV YAPI ALANINI KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN: PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. BU PLAN KAPSAMINDA; TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ, SU KIRILGIL KONTROL YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
4. HALİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRÜ ÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPİRİ KROKİYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. İMAR PLANI İLE MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI DURUMLARDA UYGULAMADA MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINACAKTIR.
5. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 23.12.2015 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINDA AÇIKLANAN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
6. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILIMIN 15.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGE ERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASINA UYULACAKTIR.
7. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN YAPILARDA KAPILICILIK VE HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLEREK YÖNETİM BİRİMLERİNDE ÇÖZÜLMESİ VE GENEL YÖNETİM PLANI İLE TANIMLANMASI HALİNDE BU YAPILARDA KAPICI DAİRESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
8. PLANLAMA ALANINDA YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA ARAZI KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR, DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLEBİLİR. PLANLAMA ALANINDA KOT, HER BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASINDAN ALINABİLECEĞİ GİBİ FONKSİYON ALANININ CEPHE ALDIĞI YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA YÜKSEK NOKTASINDAN DA KOT ALINABİLİR.
9. İNŞAİ UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
10. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI VEYA KAZI DOLGU YAPILIMAK SURETİYLE EN FAZLA 2 BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKARILABİLİR. BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR, İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSAL DÄHİL EDİLECEKTİR, İSKAN EDİLMİYEN BODRUM KATLAR ÖRTAK ALAN (SİĞNAK, KÖMÜRÜK, TESİSAT, OTOPARK VB.) OLARAK KULLANILACAKTIR.
11. BİNANIN KATLARINDAKİ ÇATI BAHCESİ, HOBI BAHCESİ VE YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR EMSAL DÄHİL DEĞİLDİR.
12. MİMARİ TASARIMIN ZENGİNLEŞTİRİLMESİNE OLANAK TANIMAK AMACIYLA ÇATI, SAKAC FORM VE GENİŞLİKLERİ SERBESTTİR. PLANDA BELİRLİ EMSAL HESABINA DÄHİL OLMAK ÜZERE TERAS KATI, ÇEKME KAT VE ÇATI KATI YAPILABİLİR.
13. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA ZEMİN ALTINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTOPARK-TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
14. YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA 25 M²'Yİ GEÇMEYEN GÜVENLİK KÜLÜBELERİ VE TRAFİ DÜZENLEMESİ YAPILABİLİR. PARSEL İÇİNDE YAPILIMLARI DURUMUNDA PARSEL SINIRI İLE BLOK SINIRI ARASINDA DÜZENLENEBİLİR. TRAFİ DÜZENLEMELERİ BODRUM KATLARDA DA YAPILABİLİR. EMSAL DÄHİL DEĞİLDİR.
15. BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA VE BUNUNLA BİRLİKTE BU PLANDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPILARIN ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLARIN BELİRLENMESİNDE; 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE UYGULAMA YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. TİCARET+KONUT ALANI

1. TİCARET+KONUT ALANINDA KAKS:2.50 VE YENÇOK:ZEMİN:6 KAT (Z+6 KAT)'TİR. TİCARET+KONUT ALANINDA EMSAL ESAS İNŞAAT ALANININ %70'İNE KADAR ALAN TİCARİ KULLANIM AMACI İLE AYRILABİLİR. BU TİCARİ BİRİMLER BİR YAPIYA BAĞLI VEYA BAĞIMSIZ OLARAK YAPILABİLİR.
2. TİCARET+KONUT ALANINDA; KONUT, İŞ MERKEZİ, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, YÖNETİM MERKEZİ, OTEL, MOTEL, REZİDANS, KONAKLAMA TESİSLERİ, SINEMA, TİYATRO, MÜZE VB. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, TİCARET, OFİS, BÜRO, LOKANTA, GAZİNO, ÇARŞI ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKA, FİNANS KURUMLARI YAPILABİLİR. BU İŞLEVLER BİR ARADA KULLANILABİLECEĞİ GİBİ, AYRI BLOKLAR ŞEKLİNDE DE PROJELENDİRİLEBİLİR.
3. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. TİCARET+KONUT ALANINDA YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYUTLARI, ÇEKME MESAFELERİ VE BLOKLAR ARASI MESAFELER VE TABAN OTURUMU SERBESTTİR. BU ALANDAKİ YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.
4. TİCARET VE KONUT KULLANIMLARI AYRI AYRI PROJELENDİRİLECEĞİ GİBİ AYNI KATTA TİCARET, KONUT VE OTOPARK KULLANIMLARI KARMA OLARAK DA DÜZENLENEBİLİR. ÜST KATLARDA TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. TİCARET+KONUT ALANINDA; KONUT KULLANIMLARINDA EN YÜKSEK 4.50 M.'Yİ, TİCARET KULLANIMLARINDA EN YÜKSEK 5.00 M.'Yİ, ASMA KATLI TİCARİ BİRİMLER TASARLANMASI DURUMUNDA EN YÜKSEK 6.50 M.'Yİ GEÇMEZ. ANCAK ZEMİN TEKNİK GEREKLİLİKLERİNDEN DOLAYI VE MİMARİ PROJEYE ZENGİNLİK KATMAK AMACIYLA BODRUM KAT YÜKSEKLİKLERİ 5.00 M.'YE KADAR, DİĞER KAT YÜKSEKLİKLERİ İSE 6.50 M.'YE KADAR YAPILABİLİR.

1:1000

PROJE YÖNETMENİ

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

MÜHÜR

ZONGULDAK - F27-b-06-b-2-a
(MERKEZ)