

**ELAZIĞ (MERKEZ)**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**  
**PLAN HÜKÜMLERİ**

**1. KAPSAM**

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, 1/100.000 ÖLÇEKLİ MALATYA-ELAZIĞ-BİNGÖL-TUNCELİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇERİSİNDE KALAN (SİT ALANLARI – KORUMA ALANLARI – TURİZM BÖLGESİ İLANI OLAN ALANLAR – ÖZEL KANUNLARA TABİİ ALANLAR HARİÇ) 11.500 HEKTARLIK ALANI KAPSAMAKTADIR.

**2. AMAÇ-HEDEF VE İLKELER**

**ELAZIĞ MERKEZ İMAR PLANLARI VE PLAN HÜKÜMLERİNİN AMAÇ-HEDEF VE İLKELERİ ŞÖYLEDİR;**

- 2.1.** PLANLAMA KAPSAMINDA KALAN DOĞAL, TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞERLERE GELİŞTİRİLEREK KORUNMASI İLE BİRLİKTE; KORUMA-KULANMA DENGESİ İÇİNDE PLANLI, SAĞLIKLI, SÜRDÜRÜLEBİLİR KALKINMA VE GELİŞİMİ İLE PLAN KONTROL VE DENETİMİNİN SAĞLANMASI,
- 2.2.** PLANLAMA ALANININ DOĞAL, TARİHSEL, KÜLTÜREL, SOSYAL VE EKONOMİK DEĞERLERİNİN KATMA DEĞERLERİNİ ARTIRACAK KARARLARLA GELİŞTİRİLMESİ,
- 2.3.** 1/100.000 ÖLÇEKLİ MALATYA – ELAZIĞ – BİNGÖL – TUNCELİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI, PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YATIRIM KARARLARININ YÖNLENDİRİLMESİ,
- 2.4.** PLANLAMA KAPSAMINDA KALAN ALANLARDA MÜNFERİT UYGULAMALAR YERİNE MÜMKÜN OLDUĞUNCA BÜTÜNCÜL, BİRBİRİYLE ENTEGRE VE TAMAMLAYICI, EŞ ZAMANLI GERÇEKLEŞECEK PLAN KARARLARININ ÜRETİLMESİ,
- 2.5.** BÖLGENİN GELECEK DÖNEMDEKİ GELİŞİMİNİN DÜZENLİ, SAĞLIKLI VE PLANLI BİR YAPIDA OLMASINA İMKÂN SAĞLAYACAK, GELİŞME SEYRİNE YÖN VERECEK PLAN KARARLARININ OLUŞTURULMASI,
- 2.6.** PLANLAMA ALANININ SOSYAL, EKONOMİK, KÜLTÜREL VE MEKÂNSAL AÇIDAN KOORDİNELİ BİR ŞEKİLDE BÜYÜMESİ VE GELİŞMESİNİN SAĞLANMASI,
- 2.7.** MEKÂNSAL GELİŞME STRATEJİLERİNİN BELİRLENMESİ, KORUNMASI GEREKLİ DOĞAL, EKOLOJİK, KÜLTÜREL VE PEYZAJ ÖZELLİKLERİYLE UYUMSUZ VE BU NİTELİKLER ÜZERİNDE OLUMSUZ ETKİ YAPABİLECEK DÜZENSİZ YAPILAŞMANIN ÖNLENMESİ,
- 2.8.** PLANLAMA ALANINDA SEKTÖRLER ARASI EŞGÜDÜMÜN SAĞLANDIĞI BİR EKONOMİK GELİŞMENİN SAĞLANMASI,

- 2.9.** TÜRKİYE’NİN KALKINMA POLİTİKASI KAPSAMINDA, SEKTÖREL GELİŞME HEDEFLERİNE UYGUN PLANLAMA İLKELERİ ÇERÇEVESİNDE, GELİŞME HEDEFLERİNİN BELİRLENMESİ VE PLANLAMAYA YANSITILMASI, ARAZİ KULLANIM KARARLARININ VERİLMESİ,
- 2.10.** PLAN KAPSAMINDA KALAN ALANLARDA, ARAZİ KULLANIMI VE YAPILAŞMANIN PLAN, FEN, SANAT, SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARINA UYGUN OLARAK OLUŞMASININ TEMİN EDİLMESİ, AFET ETKİLERİNİN AZALTILMASI,
- 2.11.** PLANLAMA ALANINDA YAŞANABİLİR BİR ÇEVRENİN OLUŞUMUNA VE YERLEŞME ALANLARININ YAŞAM KALİTESİ YÜKSEK, GEREKLİ STANDARTLARA SAHİP BİR YAPIDA OLMASINA İMKÂN SAĞLAYACAK KARARLARIN ÜRETİLMESİ,
- 2.12.** PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TÜM GELİŞME ALANLARININ, VERİMİ YÜKSEK TARIM ARAZİLERİNE ZARAR VERMEYECEK BİÇİMDE GELİŞTİRİLMESİ,
- 2.13.** KENTSEL GELİŞME ALANLARININ, NÜFUS PROJEKSİYONLARI İLE BİRLİKTE, YERLEŞMEDEKİ OLASI GELİŞME POTANSİYELLERİNİN DE DİKKATE ALINARAK BELİRLENMESİ,
- 2.14.** MEKÂNSAL GELİŞME STRATEJİLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ VE DÜZENSİZ YAPILAŞMANIN ÖNLENMESİDİR.

### **3. GENEL HÜKÜMLER**

- 3.1.** BU PLAN HÜKÜMLERİ; ELAZIĞ MERKEZ NAZIM İMAR PLANI VE AÇIKLAMA RAPORU, ELAZIĞ MERKEZ UYGULAMA İMAR PLANI VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR VE AYRI DEĞERLENDİRİLEMEZ.
- 3.2.** MÜLGA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 27/07/2015 TARİHİNDE ONAYLANAN “ELAZIĞ BELEDİYESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU” VE 13/10/2020 TARİHİNDE ONAYLANAN “ELAZIĞ İLİ MERKEZ İLÇESİ ÇATALÇEŞME MAHALLESİ 93.40 HEKTARLIK TOPLU KONUT ALANININ İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELENDİRME ETÜT RAPORU” VE EKLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 3.3.** UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARIMIZ İÇERİSİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI, TOKİ TARAFINDAN DÜZENLENEN VEYA ONAYLANAN; ZAFRAN MAHALLESİ, ÇATALÇEŞME MAHALLESİ, YEMİŞLİK MAHALLESİ, RÜSTEMPAŞA MAHALLESİ, MUSTAFAPAŞA MAHALLESİ, ABDULLAHPAŞA MAHALLESİ, AŞAĞIHOPEK MAHALLESİ, SÜRSÜRÜ MAHALLESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ, SÜRSÜRÜ MAHALLESİ ADA:76 PARSEL:69 VE 68, SÜRSÜRÜ MAHALLESİ ADA:4532 PARSEL:8, SÜRSÜRÜ MAHALLESİ ADA:4668 PARSEL:2, VS. BÖLGELERDE YİNE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN DÜZENLENEN VEYA ONAYLANAN PLAN VE PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
- 3.4.** KARAYOLLARI KENARINDA YAPILMAK İSTENİLEN TESİSLERDE 2918 SAYILI” KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU”NUN 18. MADDESİ GEREĞİNCE ÇIKARTILAN “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” VE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK” KOŞULLARI İLE ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI’NIN İLGİLİ TEBLİĞLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.
- 3.5.** TÜM PLANLAMA ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NA DAYANILARAK ÇIKARILAN “OTOPARK YÖNETMELİĞİ” NDEKİ STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- 3.6.** YAYA YOLLARI YANGIN, ÇÖP, NAKLİYE VE BENZERİ SERVİS KULLANIMLARI İÇİN GEREKTİĞİNDE TRAFİĞE AÇILACAKTIR.
- 3.7.** 11.07.1999 TARİH VE 21634 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”NE UYULACAKTIR.

- 3.8.** 02.11.1986 TARİH VE 19269 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 3.9.** 1593 SAYILI “UMUMİ HIFZISIHA YASASI” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 3.10.** BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.
- 3.11.** ELAZIĞ BELEDİYESİ STRATEJİK GÜRÜLTÜ HARİTALARI RAPORU VE EKLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 3.12.** DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TCDD 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ(MALATYA) EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 333234 EVRAK SAYI NUMARASI İLE GÖNDERİLEN GÖRÜŞTE YER ALAN HÜKÜM VE KURALLARA UYULACAKTIR.
- 3.13.** TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ DSİ 9. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ HAVZA YÖNETİMİ İZLEME VE TAHSİSLER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 1813177 SAYILI GÖRÜŞÜNDE YER ALAN HÜKÜM VE KURALLARA UYULACAKTIR.
- 3.14.** AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK VE 26.09.1995 TARİH VE 22428 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYINLANAN GENELGE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 3.15.** 14.03.1991 TARİH VE 20814 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN KATI ATIK KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNCE UYULACAK VE GEREKEN ÖNLEMLER ALINACAKTIR.
- 3.16.** PİS SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE GÖL, AKARSUYA BAĞLANAMAZ, YAPILAN YAPI VE TESİSLERİN ÇEVRESİNDE İHTİYACA CEVAP VERECEK ÖLÇÜDE VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU KANALLARI VAR İSE BU AĞA BAĞLANIR; 19/03/1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYIMLANAN “LAĞIM MECRASİ İNŞAASI VE MÜMKÜN OLAMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 3.17.** 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 3.18.** 05/12/2008 TARİH VE 27075 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYIMLANAN “BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 3.19.** ADALAR ARASI VEYA PARSELLER ARASI EMSAL TRANSFERİ YAPILAMAZ.
- 3.20.** 25/02/1998 TARİH VE 4342 SAYILI MERA KANUNU HÜKÜMLERİ VE YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 3.21.** PLANLA MÜLKİYET-KADASTRAL DURUMUN UYUŞMADIĞI YERLERDE: YOLLARDA YAPILAŞMANIN BİÇİMİ VE KADASTRAL DURUMA GÖRE, ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEK VE YOL GENİŞLİKLERİNİ

DARALTMAMAK KOŞULUYLA PLAN HATLARI İLE KADASTRAL ÇİZGİLER-MÜLKİYET ÇİZGİLERİ ARASINDAKİ 3 METREYE KADAR OLAN ÇELİŞKİLERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPMADAN GİDERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

**3.22.** PLAN KAPSAMINDA İNŞAAT ALANI PLAN ÜZERİNDE VEYA PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

**3.23.** PLANDA VE PLAN HÜKÜMLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMİYEN ALANLARDA ÖN BAHÇE MESAFELERİ PARSELİN BULUNDUĞU İMAR ADASININ AYNI YOLDAN CEPHE ALAN 2007 YILI VE SONRASINDA RUHSATLANDIRILAN YAPILARIN YÖNLERİ DİKKATE ALINARAK ÇEKME MESAFESİNİN BELİRLENMESİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**3.24.** İFRAZ SONUCU OLUŞAN PARSELLERİN BİRİNDE (+,-) %10 TOLERANS KULLANILABİLİR. İFRAZ SONUCU OLUŞAN İLGİLİ PARSELLE İMAR ÇAP(DURUM) BELGESİ DÜZENLENİR.

**3.25.** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YOL, YEŞİL ALAN, OTOPARK, KENTSEL AÇIK ALANLAR VE DİĞER KAMU ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ.

**3.26.** İMAR PLANI GENELİNDE PARK ALANI, AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR, PAZAR ALANLARI VE BÜYÜK KAMU KULLANIMLARININ BAHÇELERİ OLASI BİR AFET DURUMUNDA ACİL İHTİYAÇLARA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE KULLANILABİLİR.

**3.27.** PLAN GENELİNDE AKSLARI BELİRTİLEN YOLLARIN İÇ DÜZENLEMELERİ (TRETUAR – KALDIRIM – REFÜJ. V.S.) ŞEMATİK OLUP, KARAYOLLARI AĞINA BAĞLI YOLLARDA KARAYOLLARI BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMAK KAYDI İLE YOLLARIN İÇ DÜZENLEMESİNİ YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**3.28.** ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA “KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ” NDE BELİRTİLEN HUSUSLAR UYGULANACAK, YAPI YAPILMADAN ÖNCE TEDAŞ İL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

**3.29.** 19.01.2010 TARİH VE 27467 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “MEZARLIK YERLERİNİN İNŞAASI İLE CENAZE NAKİL VE DEFİN İŞLEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK” İLE BELEDİYE MEZARLIKLARI NİZAMNAMESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**3.30.** EMSAL DEĞERİ KULLANILAN YAPI NİZAMI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA AYRIK NİZAM UYGULAMASI YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA MAKSİMUM TAKS DEĞERİ 0.40’I GEÇEMEZ.

**3.31.** AYRIK YAPI NİZAMLI ADALARDA İKİZ YAPI DA YAPILABİLİR.

**3.32.** ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ-ELAZIĞ ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ-KADASTRO VE MÜLKİYET ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 12.04.2016 TARİH VE 24968436-250(250)/-E.803479 SAYILI, 23.11.2015 TARİH VE 46845367-250/2524946 SAYILI GÖRÜŞLERİNDE VE EKLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. İMAR PLANLARINDA KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ OLSA DAHİ 6831 SAYILI "ORMAN KANUNU" UYARINCA ORMAN SAYILAN ALANLARDA ORMAN KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. 6831 SAYILI ORMAN KANUNUNA GÖRE ORMAN SAYILAN ALANLARDA; İMAR PLANINDA KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ BÖLGELERDE, ORMAN KANUNUNUN 17. MADDESİ VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER UYARINCA GEREKLİ İZİN VE GÖRÜŞLER ALINMADAN İFRAZ, TEVHİD, TERK, RUHSAT, İSKÂN V.B. GİBİ HİÇBİR DÜZENLEME YAPILAMAZ. 17. MADDEYE KONU KULLANIMLARIN HARİCİNDE BU ALANLARDA UYGULAMA YAPILAMAZ.

**3.33.** TURİZM TESİS ALANLARINDA "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUNLUĞU ZORUNLUDUR. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN "TURİZM YATIRIM BELGESİ" ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ. TURİZM İŞLETME BELGESİ ALINMADAN İŞLETMEYE AÇILAMAZ.

**3.34.** 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 1.MADDESİ VE 03.07.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 69.MADDESİNİN 2. VE 3. FIKRASI İLE 5.MADDESİNİN 15.FIKRASINA İSTİNADEN YÖRENİN İHTİYAÇLARI, İKLİM VE ÇEVRESEL ŞARTLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULDUĞUNDA; BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN BULUNDUĞU KAT SEVİYELERİNDE, BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PARÇASI OLARAK KULLANILAN, PARSEL SINIRLARINA EN FAZLA 3 METREYE, ÖN BAHÇELERDE EN FAZLA 3.5 METREYE KADAR YAKLAŞABİLEN, BAĞLI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANININ %20'SİNİ AŞMAYAN, EN AZ BİR KENARI AÇIK OLAN, BİNA KÜTLESİYLE BÜTÜNLEŞEN ZEMİN TERASI, AÇIK ÇIKMA VE KAT HOLLERİ EMSAL VE TAKS HESABINA KONU EDİLMEYEN YAPILABİLİR.

**3.35.** ZEMİN KATLARINDA TİCARET YAPILAN YAPILARDA KENDİ PARSELİ SINIRLARI İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA ÜST KATLARDAKİ AÇIK ÇIKMA İZDÜŞÜMÜNÜ AŞMAMAK VE BAĞLI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANININ %20 AŞMAMAK KAYDI İLE ZEMİN TERASI YAPILABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DÂHİL EDİLMEZ.

**3.36.** TEK ASANSÖRLÜ BİNALARDA; ASANSÖR KABİNİNİN DAR KENARI 1.10 METRE VE ALANI 1.54 M<sup>2</sup> DEN, KAPI NET GENİŞLİĞİ İSE 0.80 METREDEN AZ OLMAMAK ŞARTI UYGULANABİLİR. ASANSÖR KAPISININ AÇILDIĞI

SAHANLIKLARIN GENİŞLİĞİ, ASANSÖR KAPISI SÜRGÜLÜ İSE EN AZ 1.20 METRE ASANSÖR KAPISI DIŞA AÇILAN KAPI İSE EN AZ 1.50 METRE OLMAK ZORUNDADIR. BİRDEN FAZLA ASANSÖR BULUNAN BİNALARDA, ASANSÖR SAYISININ YARISI KADAR ASANSÖRÜN BU FIKRADA BELİRTİLEN ÖLÇÜLERDE YAPILMASI ŞARTTIR. TEK SAYIDA ASANSÖR BULUNMASI DURUMUNDA SAYI BİR ALT SAYIYA YUVARLANIR. TSE STANDARTLARININ BU FIKRADA BELİRTİLEN ÖLÇÜ VE MİKTARLARDAN KÜÇÜK OLMASI HALİNDE; TABAN ALANINDA YAPILAŞMA HAKKI 120 M<sup>2</sup> NİN ALTINDA OLAN PARSELLER İLE TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ MÜSTAKİL KONUT BİNALARINDA TSE STANDARTLARINA UYULMASINA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR

**3.37.** İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN TİCARİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖN BAHÇELERİNDE ÜSTÜ SÖKÜLÜR-TAKILIR HAFİF MALZEME İLE KENARLARI RÜZGÂR KESİCİ CAM PANELLERLE KAPATILMIŞ OTURMA VE ÜRÜN SERGİLEME ALANLARI YAPILABİLİR.

- OTURMA VE ÜRÜN SERGİLEME ALANLARI; İŞYERLERİNİN YOLA CEPHELİ ÖN BAHÇE MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALAN KISIMLARA YAPILABİLECEK VE TÜM MALİKLERE AİT ONAYLI NOTER MUVAFAKAT NAMESİ ALINACAKTIR. BU ALANLARIN CADDE/SOKAK DURUMLARINA, İMAR PLANINDAKİ KONUMUNA, KENT TASARIM İLE KALDIRIMA OLAN MESAFESİNE GÖRE BELEDİYEMİZCE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE YAPIMINA İZİN VERİLECEKTİR.
- AÇIK ÇIKMANIN KULLANILDIĞI ALANLAR KAPALI ALANLA AYNI AMAÇLA KULLANILACAKTIR.
- CADDE VE SOKAK İLE BİNALARA UYUMLU OLACAKTIR.
- AMAÇ DIŞINDA KULLANILMAYACAKTIR.
- YAPILAN ALANLARA BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALARI VERİLMEMEYECİKTİR.
- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ SAHİBİ TARAFINDAN; ÜSTÜ SÖKÜLÜR-TAKILIR HAFİF MALZEME İLE KENARLARI RÜZGÂR KESİCİ CAM PANELLERLE KAPATILMIŞ ŞEKİLDE HAZIRLANAN PROJELER ESTETİK KURULUNUN OLUMLU GÖRÜŞÜ DE ALINARAK İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE ONAYLATILACAKTIR.
- EKLENTİLER BOŞ ALAN VEYA MEVCUT BİNADAN AYRI OLARAK BAĞIMSIZ BİR ŞEKİLDE YAPILAMAYACAKTIR.
- EKLENTİ ALANLARININ YÜKSEKLİĞİ BAĞLANTILI OLDUĞU ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİNİ GEÇEMEYECİKTİR.
- BU UYGULAMALAR EMSAL VE TAKS HESABINA KONU EDİLMEMEYECİKTİR.

- ELAZIĞ BELEDİYESİNİN ÖNGÖRDÜĞÜ/GÖRECEĞİ ZAMANDA SÖZ KONUSU EKLENTİLERİ BİLA BEDEL SÖKÜLÜP KALDIRILACAĞINA, YAPILACAK OLAN EKLENTİLERDE ALKOLLÜ İÇKİ İÇTİRİLMEYECEĞİNE VE SATIŞINI YAPAMAYACAĞINA, ÇEVREYİ RAHATSIZ EDECEK OYUNLARI OYNATMAYACAĞINA VE DEVİR EDİLMESİ HALİNDE TAAHHÜTLERİ DEVİR EDECEĞİ KİŞİYE BİLDİRECEĞİNE DAİR NOTER ONAYLI TAAHHÜTNAME ALINACAKTIR.
- GEREKLİ DENETİM VE İŞLEMLER İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ İLE ZABITA MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
- İZİN ALINMADAN YAPILAN EKLENTİLER İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN TESPİT EDİLEREK ZABITA MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLECEK VE BU MÜDÜRLÜK TARAFINDAN VERİLEN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATI İPTAL EDİLECEKTİR.
- HİZMET BEDELLERİNİN İLK BAŞVURU BEDELİNDEN SONRAKİ HER YIL İÇİN YENİLECEK VE FİYATLAR TARİFE KOMİSYONUNCA BELİRLENECEKTİR.

**3.38.** BİTİŞİK NİZAM. ÖN BAHÇESİZ BLOK VE AYRIK NİZAMLARDA MEVCUT YAPI TEŞEKKÜLÜNE UYMAK ŞARTI İLE 7 VE 8 METRELİK YOLLARDA AZAMI 40 CM ÇIKMA, 9 VE 10 METRELİK YOLLARDA AZAMI 60 CM ÇIKMA, 10 METRE ÜZERİ YOLLARDA AZAMI 100 CM KAPALI VE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.

**3.39.** MESKÛN YAPI ADALARINDA, MAHREÇ ALMAYAN PARSELLERE GEÇİŞ HAKKI VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**3.40.** İMAR PLANI ÜZERİNDE YER ALAN TÜM ADA BÖLÜNME ÇİZGİLERİ ŞEMATİK OLUP, BU ÇİZGİLER ESAS ALINMAMAK KAYDIYLA, MÜLKİYET DÜZENİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK TEVHİD VE PARSELASYON DÜZENİNİ TANZİME BELEDİYE YETKİLİDİR.

**3.41.** PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN NAZİM PLANIN ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINDA OLUMSUZLUKLAR İÇEREN VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.

**3.42.** PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ YAPI YAKLAŞMA SINIRI İLE PARSEL SINIRLARI ARASINDA KALAN BÖLÜMLERDE ZORUNLU DURUMLAR HARİCİNDE HERHANGİ BİR YAPI VE YAPI BÖLÜMLERİ YAPILAMAZ.

### **KOT VERMEYE İLİŞKİN HÜKÜMLER**



**3.43.** YAPILARA KOT BİNANIN OTURDUĞU ALANIN KÖŞELERİNİN TABİİ ZEMİNİNİN ARİTMETİK ORTALAMASINDAN VERİLİR.

**3.44.** MAKSİMUM SUBASMAN KOTU +0.50M. DİR. YAPILANMA İÇİN PARSEL VE ÇEVRESİNİN PLANKOTE VE RÖLÖVESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMADAN ARAZİ TOPOGRAFYASI HAFRİYAT İLE DOLDURULARAK DEĞİŞTİRİLEMEZ. MİMARİ PROJELERDEKİ VAZİYET PLANLARINA PLANKOTE VE RÖLÖVEDEKİ DEĞERLERİN İŞLENMESİ ZORUNLUDUR.

**3.45.** PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLEN MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİKLERİNE SU BASMAN SEVİYELERİ DÂHİL DEĞİLDİR.

#### **AFETE YÖNELİK HÜKÜMLER**

**3.46.** PLANLAMA ALANI 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN HER TÜRLÜ YAPIYA İLİŞKİN MİMARİ PROJELERDE (TADİLATLAR DÂHİL OLMAK ÜZERE) “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK” İLE “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLU OLUP BU KONUDA BELEDİYESİ SORUMLUDUR.

**3.47.** JEOLJİK ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA PLANDA JEOLJİK AÇIDAN YAPILAŞMAYA UYGUN OLMAYAN ALANLAR OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA HERHANGİ BİR YAPI YAPILAMAZ. BU ALANLARDA AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.

**3.48.** KATLARDA YER KAZANMAK AMACIYLA TAŞIYICI BÖLME DUVAR VE BETONARME PERDE DUVARLARI KALDIRICI VE ZARAR VERİCİ NİTELİKTE TADİLATLAR YAPILAMAZ.

#### **SİT VE KORUMA ALANLARI – ÖZEL KANUNLARA TABİİ ALANLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER**

**3.49.** PLAN SINIRLARI DÂHİLİNDE GÖSTERİLEN VEYA GÖSTERİLMEYEN TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIĞI TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ OLARAK KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU’NUN 736 SAYILI İLKE KARARI DOĞRULTUSUNDA “TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI PARSELİNE KOMŞU OLAN VEYA ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHİ BU PARSELLERE CEPHE VEREN PARSELLERDEKİ HER TÜRLÜ İNŞAAİ VE FİZİKİ UYGULAMA İLE YENİ YAPILANMA İÇİN KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİN ALINMASI” GEREKMEKTEDİR. KORUMA BÖLGE KURULUNUN İZİNİ OLMADAN RUHSAT VERİLMEZ.

**3.50.** 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARI DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA “RİSKLİ ALAN” VEYA “REZERV YAPI

ALANI" İLAN EDİLEN BÖLGELERDE 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

- 3.51.** İNŞAAT YÂDA DİĞER FAALİYET SIRASINDA ALANDA KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK NİTELENDİRİLEBİLECEK BİR BULGUYA RASTLANILMASI DURUMUNDA 2863 SAYILI KANUN UYARINCA ÇALIŞMA DURDURULARAK EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA ELAZIĞ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE BİLGİ VERİLECEKTİR.
- 3.52.** 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNUNUN 73. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI İLAN EDİLEN BÖLGELERDE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 3.53.** KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖE KURULUNCA SİT ALANI İLAN EDİLEN ALARDA, İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI HAZIRLANIP ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

#### **YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER**

- 3.54.** KONUT, TİCARET VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA ARKA BAHÇE OLARAK TANIMLANAN BÖLÜMÜNÜN KOMŞULUĞUNDA, YAPILAŞMAYA KONU EDİLMEYEN KULLANIMLARIN (PARK – DERE – AĞAÇLANDIRILACAK ALAN – KANAL ) YER ALDIĞI PARSELLERDE PARSELİN İNŞAAT ALANI DEĞİŞTİRİLMEDEN ARKA BAHÇE MESAFESİ VEYA YAN BAHÇE MESAFESİ 3 METREYE KADAR İNDİRİLMESİNDE BELEDİYE YETKİLİDİR.
- 3.55.** İMAR PLANINDA YAPILAŞMAYA KONU OLACAK PARSELİN HİZASINDA YAPILDIĞI TARİHTEKİ PLAN KOSULLARINA UYULARAK AYNI YAPI NİZAMINDA RUHSATLANDIRILMIŞ YAPILARIN BULUNMASI DURUMUNDA ÖN BAHÇE MESAFELERİNİ KADASTRO VE PLAN UYUŞMAZLIKLARI BULUNAN BÖLGELERDE BU YAPILARI DİKKATE ALARAK MEVCUT TEŞEKKÜLE UYACAK ŞEKİLDE BELİRLEMeye BELEDİYE YETKİLİDİR.
- 3.56.** PLAN ÜZERİNDE EMSAL VE YAPI YÜKSEKLİĞİ BELİRTİLMİŞ, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ KONUT, TİCARET VE KONUT+TİCARET, ALANLARINDA TÜM YOLLARDAN EN AZ 5 METRE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ UYGULANIR.
- 3.57.** BU PLAN ONAYINDAN ÖNCE ESKİ PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE RUHSAT ALARAK RUHSAT VE EKLERİNE GÖRE YAPILMIŞ YAPILARIN HAKLARI SAKLIDIR. BU YAPILARIN EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAMALARI VE/VEYA YIKILIP YENİDEN YAPILMALARI DURUMUNDA BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. PLAN İLE İMAR DURUMUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILAN PARSELLER ÜZERİNDE RUHSAT VE EKLERİNE UYGUN YAPI BULUNUYOR İSE BU TÜR ALANLARDA İMAR ÇAPI

SÜRESİNE BAKILMAKSIZIN YAPIYA İLAVELER YAPILMADAN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE TADİLAT YAPILABİLİR.

- 3.58.** KONUT, TİCARET (T) VE KONUT+TİCARET (TİCK) KULLANIMINA TABİ ALANLARDA; ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI; YA DA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 5000 M<sup>2</sup> VE ÜZERİNDE OLMASI DURUMUNDA PLANDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİNİ %10 ARTTIRMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR. YÜZDE 10 ARTIŞ UYGULAMASI PLAN NOTUNDA AKSİ DURUM BELİRTİLMİŞ OLSA DAHİ TABAN ALANI (TAKS) ÜZERİNDE DE UYGULANACAKTIR.
- 3.59.** EKSİK KATLI RUHSAT TALEPLERİNDE PROJELERİN İMAR PLANINDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE GÖRE DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.
- 3.60.** UYGULAMA İMAR PLANINDA BİTİŞİK NİZAM OLARAK BELİRLENMİŞ KONUT VEYA TİCARET+KONUT ALANLARINDA KOMŞU PARSELDE 2007 YILI VE SONRASI RUHSATLANDIRILMIŞ VE CEPHESİ BULUNAN YAPI VARSA, ENAZ 3,00 METRE YAN BAHÇE MESAFESİ BIRAKARAK BLOK BAŞI TESİS EDİLİR. ANCAK, İLGİLİ PARSEL ENAZ 3,00 METRE YAN BAHÇE BIRAKILDIĞINDA YÖNETMELİKTE BELİRTİLMİŞ OLAN CEPHE ŞARTLARINI SAĞLAMİYORSA İLGİLİ PARSELDE MİN. PARSEL CEPHE ŞARTI ARANMAKSIZIN UYGULAMA YAPILIR. KOMŞU BİNANIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA ENAZ 3,00 METRE YAN BAHÇE MESAFESİ ÇEKTİRİLEREK UYGULAMA YAPILIR. ANCAK KOMŞU PARSELDE 2007 YILI ÖNCESİ RUHSATLANDIRILMIŞ YAPI BULUNUYORSA YAN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ BIRAKILMAKSIZIN UYGULAMA YAPILIR.
- 3.61.** PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILARDA ÇATI KATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ. ANCAK SAÇAK SEVİYESİ DEĞİŞTİRİLMEMEK KAYDIYLA ÇATI İÇİNDE ALT KAT İLE BAĞLANTILI MEKÂN YAPILABİLİR FAKAT TOPLAM İNŞAAT ALANINA DÂHİLDİR.
- 3.62.** PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE CEPHE VE DERİNLİK ŞARTINI SAĞLAYAMAYAN PARSELLERDE; PARSELİN HER İKİ TARAFINDA 2007 YILI VE SONRASI RUHSATLANDIRILMIŞ YAPI BULUNUYOR İSE İLGİLİ PARSELE; PARSELİN BİR TARAFINDA 2007 YILI VE SONRASI YAPILAŞMA TAMAMLANMIŞ DİĞER KOMŞULUĞUNDA İSE YAPILAŞMAYA KONU EDİLMİYEN BİR FONKSİYON YER ALIYOR İSE İLGİLİ PARSELE, CEPHE VE DERİNLİK ŞARTLARI DİKKATE ALINMADAN MEVCUT YAPILAŞMASI TAMAMLANMIŞ DOKUNUN YAPILAŞMA KOŞULLARI KAPSAMINDA İZİN VERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR
- 3.63.** PLAN ÜZERİNDE KAT ADETLERİ BELİRLENEN BÖLGELERDE, PLANDA İŞARETLENEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

**3.64.** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE TİCK VEYA KONUT FONKSİYONUNA SAHİP, ÜZERİNDE BİRDEN FAZLA BLOK YAPILAŞMANIN OLDUĞU ALANLARDA BLOKLAR ARASI YAPILAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER TOPLAM EMSAL HESABINA DÂHİLDİR.

**3.65.** YAPILAR, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KOŞULU İLE BELEDİYENİN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA CEPHE ALDIĞI YOL ÜZERİNDEKİ MEVCUT YAPILAŞMAYA UYGUN OLARAK PARSEL İÇERİSİNDE İSTENİLEN ŞEKİLDE YERLEŞTİRİLEBİLİR. TEK PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BU DURUMDA İKİ BİNA ARASINDAKİ MESAFE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRİTLEN MESAFELERİN ALTINDA OLAMAZ. BLOK VE BİTİŞİK NİZAM BİRLİKTE YER ALDIĞI ADALARDA BLOK NİZAM OLAN PARSELLERDE ÜZERİNDE ÇEKME MESAFESİ BELİRTİLMESİ HALİNDE DAHİ BİTİŞİK NİZAM ÇEKME MESAFELERİNE UYULARAK ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ BIRAKILMAYACAKTIR. DOLAYISI İLE BU TİP ALANLARDA ÖN ÇEKMESİZ BLOK NİZAM UYGULANIR.

#### **4. KULLANIM ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER**

##### **4.1. KONUT YERLEŞME ALANLARI**

**4.1.1.** PLANDA TRAFİK YOLLARINDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE, PARSELLERİN ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA,

GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLARAK; DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, MUAYENEHANE, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, LOKANTA, PASTANE, ANAOKULU, KREŞ, BANKA V.B GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER YER ALABİLİR. BİNANIN BİRİNCİ KATINDA VEYA BODRUM KATLARINDA ZEMİN KATTA YER ALAN MEKÂNLA İÇTEN BAĞLANTILI OLAN VE BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMEMEYEN KONUT DIŞI PİYESLER YAPILABİLİR.

**4.1.2.** BİTİŞİK NİZAM OLARAK BELİRTİLMİŞ KONUT ALANLARINDA ASGARİ BİNA DERİNLİĞİ 10,00 METREDEN AZ, AZAMI BİNA DERİNLİĞİ 30.00 METREDEN FAZLA OLMAYACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILIR.

**4.1.3.** BLOK NİZAM OLARAK BELİRTİLMİŞ KONUT ALANLARINDA; PARSELİN HER İKİ TARAFINDA 2007 YILI VE SONRASI RUHSATLANDIRILMIŞ BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE DÜZENLENMİŞ YAPI BULUNUYOR İSE İLGİLİ PARSELE YAN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ BIRAKILMADAN UYGULAMA YAPILMASINA BELEDİYE YETKİLİDİR.

**4.1.4.** BİTİŞİK NİZAM OLARAK BELİRTİLMİŞ KONUT ALANLARINDA ARKA BAHÇE MESAFESİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR ANCAK, BİNA DERİNLİĞİNİN 10.00 METREDEN AZ OLMASI HALİNDE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ MİN.3 METREYE KADAR İNDİRİLEBİLİR.

**4.1.5.** BİTİŞİK NİZAM OLARAK BELİRTİLMİŞ KONUT ALANLARINDA ARKA BAHÇE MESAFESİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR ANCAK, BİNA DERİNLİĞİNİN 30.00 METREDEN FAZLA KALMASI HALİNDE GERİ KALAN PARSEL DERİNLİĞİ ARKA BAHÇE OLARAK BELİRLENİR.

**4.1.6.** BLOK VE AYRIK NİZAM OLARAK BELİRTİLMİŞ KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ESASLARA UYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENİR. AKSİ BİR DURUM BELİRTİLMEMİŞSE TAKS:0.40 OLARAK UYGULANIR. TAKS KULLANIMINI SAĞLAMAYAN DURUMLARDA ÖN BAHÇE MESAFESİ AYNI KALMAK ŞARTIYLA ÇEKME MESAFELERİNİ 3.00 METREYE KADAR İNDİRMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR. TOPLAM EMSAL HESABI KAT ADEDİNİN TAKS İLE ÇARPIMINDAN BULUNUR.

**4.1.7.** İMAR PLANINDA E KODU İLE GÖSTERİLEN KONUT ALANLARINDA E=0,30 VE YENÇOK=6.50 METRE OLARAK YAPILAŞACAKTIR. BU BÖLGELERDE PARSEL ALANININ 750'E BÖLÜNMESİNDEN ELDE EDİLECEK TAM SAYI DEĞERİ KADAR BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILIR. PARSEL ALANININ 750'E BÖLÜMÜNDEN ELDE EDİLECEK OLAN DEĞERİN VİRGÜLDEN SONRAKİ

BÖLÜMÜNÜN 0.50 VE ÜZERİNDEKİ DEĞERLER YUKARI, ALTINDA OLAN DEĞERLER İSE AŞAĞI YUVARLANARAK BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ BULUNUR. BU ALANLARDA YAPILACAK OLAN YAPILAR YOLLARA VE KOMŞU PARSEL SINIRLARINA 5 METREDEN AZ YAKLAŞMAZ.

**4.1.8.** PLANDA F KODU İLE İŞARETLENEN ALANLARDA YAPILAR TABİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAKTIR. BU ALANLARDA YAPILACAK OLAN YAPILARIN; HİÇBİR KÖŞESİNDEN GÖZÜKEN YÜKSEKLİĞİ 12.50 METREYİ AŞAMAZ.

**4.1.9.** PLANDA KATLI OTOPARK ALANI OLARAK İŞARETLENEN BÖLGELERDE; ZEMİN KATLAR TİCARİ KULLANIMLAR İÇİN AYRILABİLİR

**4.2. KONUT + TİCARET ALANLARI (TİCK)**

**4.2.1.** BU ALANLARDA PLAN HÜKÜMLERİNE BAĞLI OLARAK KONUT VE TİCARET KULLANIMLARI BİR ARADA YER ALABİLİR. PLAN ÜZERİNDE AKSİ BİR DURUM BELİRTİLMEMİŞ İSE BU ALANLARDA ZEMİN KAT TİCARET ALANI OLMAK ZORUNDADIR. BUNUN HARİCİNDE KONUT VE TİCARET KULLANIM ORANLARI SERBESTTİR.

**4.2.2.** BLOK NİZAM TİCK ALANLARINDA ZEMİNDE GEREKLİ YAKLAŞMA MESAFELERİ DİKKATE ALINDIKTAN SONRA KALAN ALANDA EMSAL HESABI DÂHİLİNDE ZEMİNDE TAMAMINI KULLANABİLİR.

**4.2.3.** BLOK NİZAMA SAHİP TİCK ALANLARINDA TOPLAM İNŞAAT HESABI; YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALAN TİCARET BLOĞUNUN ZEMİN KULLANIM ALANI İLE ÜZERİNDE YER ALAN BLOKLARDAKİ KAT SAYISININ 0.40 DEĞERİ İLE ÇARPIMINDAN ELDE EDİLEN DEĞERİN TOPLANMASIYLA ELDE EDİLİR.

**4.2.4.** BLOK VE AYRIK NİZAM OLARAK BELİRTİLMİŞ TİCK ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ESASLARA UYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENİR. AKSİ BİR DURUM BELİRTİLMEMİŞSE TAKS:0.40 OLARAK UYGULANIR. TAKS KULLANIMINI SAĞLAMAYAN DURUMLARDA ÖN ÇEKME MESAFESİ AYNI KALMASI ŞARTIYLA ÇEKME MESAFELERİNİ 3.00 METREYE KADAR İNDİRMEME BELEDİYE YETKİLİDİR. TOPLAM EMSAL HESABI KAT ADEDİNİN TAKS İLE ÇARPIMINDAN BULUNUR.

**4.2.5.** BİTİŞİK NİZAM OLARAK BELİRTİLMİŞ TİCK ALANLARINDA ASGARİ BİNA DERİNLİĞİ 10,00 METREDEN AZ, AZAMİ BİNA DERİNLİĞİ 30.00 METREDEN FAZLA OLMAYACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILIR.

**4.2.6.** BİTİŞİK NİZAM OLARAK BELİRTİLMİŞ TİCK ALANLARINDA ARKA BAHÇE MESAFESİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR ANCAK, BİNA DERİNLİĞİNİN 10.00 METREDEN AZ OLMASI HALİNDE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ MİN.3 METREYE KADAR İNDİRİLEBİLİR.

**4.2.7.** BİTİŞİK NİZAM OLARAK BELİRTİLMİŞ TİCK ALANLARINDA ARKA BAHÇE MESAFESİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR ANCAK, BİNA DERİNLİĞİNİN 30.00 METREDEN FAZLA KALMASI HALİNDE GERİ KALAN PARSEL DERİNLİĞİ ARKA BAHÇE OLARAK BELİRLENİR.

**4.2.8.** EMSAL BELİRTİLMİŞ TİCK ALANLARINDA; YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ HARİCİNDE TABANDA KULLANIM SINIRI YOKTUR. BU KULLANIM TOPLAM EMSAL HESABI DÂHİLİNDE DEĞERLENDİRİLİR. ÜST KATLARDAKİ KULLANIM PROJEYE VE EMSAL SINIRINA BAĞLI OLARAK DEĞİŞEBİLİR.

**4.2.9.** BLOK VEYA BİTİŞİK NİZAMA SAHİP TİCK ALANLARINDA MİNİMUM CEPHE VE DERİNLİK ŞARTLARI İÇİN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ KURALLARI GEÇERLİDİR.

**4.2.10.** TİCK ALANLARINDA YOLA CEPHESİ BULUNMAYAN BLOKLARIN ZEMİN KATLARI KONUT YAPILABİLİR. AYRICA BİRDEN FAZLA YOLA CEPHESİ BULUNAN PARSELLERİN ANA YOLUN DIŞINDA DİĞER YOLLARA BAKAN ZEMİN KATLARI KONUT YAPILABİLİR.

**4.2.11.** BİTİŞİK NİZAM KONUT, TİCARET VE TİCK ALANLARINDA İNŞAAT UYGULAMASINDA “DEPREM DERZİ” (DİLATASYON BOŞLUĞU) ZORUNLUDUR. DEPREM YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE BIRAKILACAKTIR. BIRAKILMASI GEREKEN DİLATASYON BOŞLUKLARI AŞAĞIDAKİ GİBİ UYGULANACAKTIR.

DEPREM DERZİ BOŞUKLARI;

- Yençok:6.50'YE KADAR OLAN YERLERDE 40 MM
- Yençok:9.50'YE KADAR OLAN YERLERDE 50 MM
- Yençok:12.50'YE KADAR OLAN YERLERDE 60 MM
- Yençok:15.50'YE KADAR OLAN YERLERDE 70 MM
- Yençok:18.50'YE KADAR OLAN YERLERDE 80 MM
- Yençok:21.50'YE KADAR OLAN YERLERDE 90 MM
- Yençok:24.50'YE KADAR OLAN YERLERDE 100 MM

**4.2.12.** EMSAL BELİRTİLMİŞ AYRIK VE BLOK NİZAM TİCK ALANLARINDA:

- TİCARET BLOKLARI ÜZERİNDE KALAN YÜKSELEN BLOKLAR ARASI MESAFE, YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN İKİ BİNA ARASINDAKİ YAN BAHÇELERİN TOPLAMI KADAR MESAFE BIRAKMAK ZORUNDADIR.
- EMSAL BELİRTİLMİŞ TİCK ALANLARINDA; YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ HARİCİNDE TABANDA KULLANIM SINIRI YOKTUR. BU KULLANIM TOPLAM EMSAL HESABI DAHİLİNDE DEĞERLENDİRİLİR. ÜST KATLARDAKİ KULLANIM PROJEYE VE EMSAL SINIRINA BAĞLI OLARAK DEĞİŞEBİLİR.

### **4.3. RESMİ-İDARİ TESİS ALANLARI**

**4.3.1.** İMAR PLANLARI ÜZERİNDE HANGİ KURUMA AİT OLDUĞU BELİRTİLMİYEN RESMİ KURUM ALANLARINDA; GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT MERKEZ/BÖLGE/TAŞRA TEŞKİLATLARINA AİT BİNA VE TESİSLER YER ALABİLİR. SÖZ KONUSU PROJELER, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINMAK KOŞULUYLA BELEDİYESİNCE ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

**4.3.2.** BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENMEYEN ADALARDA YAPILAŞMA KOŞULU AŞAĞIDAKİ GİBİDİR;

- MAKSİMUM EMSAL (KAKS)= 1.20
- MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX) = 12.50 M.
- MAKSİMUM TAKS = 0.50

### **4.4. TİCARET ALANLARI**

**4.4.1.** BU ALANLARDA; İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR.

**4.4.2.** TİCARET ALANLARINDA YAYA VE TRAFİK SİRKÜLASYONUNU DÜZENLEMELERİ AMACIYLA YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE TERK ŞARTI ARANMAKSIZIN BELEDİYESİ GEREKLİ DÜZENLEMELERİ YAPMAYA YETKİLİDİR.

**4.4.3.** TİCARİ KULLANIMLAR NEDENİYLE BİNALARIN ZEMİN KATLARINDA TAŞIYICI UNSURLARI ETKİLEYEN VE ZAYIFLATAN TADİLATLARA İZİN VERİLMEZ.

**4.4.4.** TİCARET BÖLGELERİNDE ÖN VE YAN BAHÇELERDE (ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE) GEÇİŞİ ÖNLEYECEK ŞEKİLDE ÇİÇEKLİK, MERDİVEN, HAVUZ, REKLAM LEVHASI, TABELA, DEKORASYON VE SERVİS ELAMANLARI KONULAMAZ. BU ALANLARIN ZEMİN KAPLAMASININ BELEDİYENİN UYGUN GÖRDÜĞÜ VE ÇEVREYE UYUM SAĞLAYACAK ŞEKİLDE YAPILMASI ZORUNLUDUR.



**4.4.5.** ANA ULAŞIM ARTERLERİ ÜZERİNDEKİ TİCARİ AMAÇLI YAPILANMALARDA; PARSELİN YOL KOTUNUN ALTINDA KOT ALMASI DURUMUNDA BU PARSELLERDE BİNALARA KOT YOLDAN VERİLİR. BU DURUMDA BİNANIN HER CEPHEDE GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ BODRUM KATLAR DAHİL 10.50 M.Yİ GEÇEMEZ.

**4.4.6.** TİCARET ALANLARINDA KOT VERİLEN NOKTA ALTINDA DEPO, OTOPARK, MÜŞTEMİLAT, TEKNİK BİRİMLER VB. AMAÇLI KULLANILAN BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN 1 (BİR) BODRUM KAT YAPILABİLİR VE EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

**4.4.7.** BÖLGE HALKININ İHTİYACINI KARŞILAMAK AMACIYLA 3.SINIF GAYRİ SIHHİ MÜESSESELERDEN PERAKENDE SATIŞA YÖNELİK, BELEDİYECE UYGUN GÖRÜLEN YERLERDE GIDA İMALATHANESİ YAPILABİLİR.

**4.4.8.** ASMA KAT YAPILABİLİR. ASMA KAT İNŞAAT EMSALİNE DÂHİLDİR.

**4.4.9.** TİCARET ALANLARINDA PLANDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİNİ AŞMAMAK VE İKİ BİNA ARASI MESAFE 6.00MT'DEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

**T1 ALANLARINDA YAPILAŞMADA DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN KOŞULLAR AŞAĞIDAKİ GİBİDİR;**

- BU ALANLARDA YOLA TERKLER DIŞINDA PARSELLER İFRAZ EDİLEMEZ. YAPILAR PARSEL BÜTÜNLÜĞÜNCE YAPILABİLİR.

**T2 ALANLARINDA YAPILAŞMADA DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN KOŞULLAR AŞAĞIDAKİ GİBİDİR;**

- PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN ALTINA DÜŞÜLMEDEN TAKS=0.60 OLARAK UYGULANABİLİR. MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX) = 6.50 M. (2 KAT)

**T3 ALANLARINDA YAPILAŞMADA DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN KOŞULLAR AŞAĞIDAKİ GİBİDİR;**

- BU ALANLAR NAZIM İMAR PLANINDA KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI VE KENTSEL SERVİS ALANLARI OLARAK İŞARETLENEN BÖLGELERDİR. BU ALANLARDA KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK, KOMŞU PARSEL SINIRINA 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK VE BLOK BOYU 75 METREYİ AŞMAMAK KOŞULUYLA PARSEL ZEMİNİNİN TAMAMI KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M<sup>2</sup>'NİN, PARSEL CEPHESİ 30 METRENİN PARSEL DERİNLİĞİ İSE 30 METRENİN ALTINDA OLAMAZ.

**4.5. LOJİSTİK ALANLAR**

**4.5.1.** BU ALANLARDA; KARA, DEMİR VE HAVA YOLLARIYLA TAŞIMACILIK FAALİYETLERİNE YÖNELİK; DEPOLAMA, DAĞITIM VE DESTEK HİZMETLERİNİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ; KONTEYNİR ALANLARI, ANTREPO VE DEPO, YÜKLEME VE BOŞALTMA GİBİ TÜM LOJİSTİK VE TAŞIMACILIK İLE İLGİLİ ÖZEL VE KAMUYA AİT KURULUŞLARIN YÖNETİM BİRİMLERİ İLE KONAKLAMAYI DA İÇEREN LOJİSTİK FAALİYETLERİ DESTEKLEYİCİ HİZMETLER YER ALABİLİR.

**4.5.2.** BU ALANLARDA MİNİMUM CEPHE GENİŞLİĞİ 50 MERTENİN VE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500 M<sup>2</sup>'NİN ALTINA DÜŞÜLMEDEN İFRAZ YAPILABİLİR.

**4.5.3.** LOJİSTİK ALANLARDA; PLANDA İŞARETLENEN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK, KOMŞU PARSEL SINIRINA EN FAZLA 5 METRE YAKLAŞMAK ŞARTI İLE BLOK BOYU VE DERİNLİĞİ 50 METREYİ AŞMAYAN YAPILAR YAPILABİLİR.

#### **4.6. SANAYİ ALANLARI**

**4.6.1.** BU ALANLARDA MİNİMUM CEPHE GENİŞLİĞİ 50 MERTENİN VE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M<sup>2</sup>'NİN ALTINA DÜŞÜLMEDEN İFRAZ YAPILABİLİR.

**4.6.2.** PLANDA İŞARETLENEN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK, KOMŞU PARSEL SINIRINA EN FAZLA 5 METRE YAKLAŞMAK ŞARTI İLE BLOK BOYU VE DERİNLİĞİ 70 METREYİ AŞMAYAN YAPILAR YAPILABİLİR.

#### **4.7. DEPOLAMA ALANLARI**

**4.7.1.** DEPOLAMA ALANLARINDA HER TÜRLÜ HAM VE MAMUL MADDENİN; DEPOLANMASINA, SAKLANMASINA VE PAKETLENMESİNE YÖNELİK YAPILAR YER ALABİLİR.

#### **4.8. ASKERİ ALANLAR**

**4.8.1.** PLANLAMA ALANINDA 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU İLE 30.04.1983 TARİH VE 18033 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**4.8.2.** ASKERİ ALANLARDA, TÜRK SİLAHLI KUVVETLERİNİ OLUŞTURAN KARA, DENİZ, HAVA KUVVETLERİ KOMUTANLIKLARI İLE JANDARMA GENEL KOMUTANLIĞI VE SAHİL GÜVENLİK KOMUTANLIĞININ SAVUNMA, HAREKAT, HUDUT VE SAHİL GÜVENLİĞİNE YÖNELİK YAPILARI, KIŞLA, ORDUGAH, KARARGAH, BİRLİK, KARAKOL, ASKERLİK ŞUBESİ, ASKERİ HAVAALANLARI, SOSYAL, TEKNİK VE LOJİSTİK GİBİ ASKERİ VEYA GÜVENLİK AMAÇLI İHTİYAÇLARA YÖNELİK TESİSLERİ İLE TÜRK SİLAHLI KUVVETLERİNİN İHTİYACINA YÖNELİK İDARİ, EĞİTİM, SAĞLIK, LOJMAN, ORDUEVİ GİBİ DİĞER SOSYAL TESİSLER YER ALABİLİR.

**4.8.3.** ASKERİ ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE TRAFİKO BİNASI, NİZAMİYE BİNASI, NÖBETÇİ KULÜBELERİ GİBİ GÜVENLİK ARZ EDEN YAPILAR YER ALABİLİR.

**4.8.4.** PLANDA ASKERİ ALAN OLARAK BELİRTİLEN BÖLGELER İMAR UYGULAMASI İLE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞININ İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA FARKLI BİRLİK VE KULLANIMLARA TAHSİS EDİLMEK ÜZERE İFRAZ EDİLEBİLİR.

**4.8.5.** ASKERİ ALANLARDA YAPILACAK OLAN YAPILAR, ADA/PARSEL İÇERİSİNDE VAZİYET PLANI İLE AÇILACAK YAYA VE SERVİS YOLLARINDAN MAHREÇ ALABİLİR. VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEK YERLEŞİM DÜZENİNE GÖRE HERHANGİ BİR PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (METREKARE) SINIRLAMASINA BAĞLI KALINMAKSIZIN İFRAZ YAPILABİLİR. BU SURETLE OLUŞTURULACAK PARSELLERDE YAN PARSELDEN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 5.00 METRE OLACAKTIR. TOPLAM İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KAYDI İLE ADA VE PARSELLER ARASINDA İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.

#### **4.9. KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI**

**4.9.1.** KÜÇÜK ÖLÇEKTE SANAYİ İŞLETMELERİNİN YER ALDIĞI, DAHA ÇOK DOĞRUDAN KENTLİYE YÖNELİK HİZMET ÜRETEK, 1593 SAYILI “UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ”NE UYGUN OLARAK, ÇEVRE VE SAĞLIK KOŞULLARI AÇISINDAN AYRILMALARI VE GRUPLAŞMALARI GEREKLİ GÖRÜLEN İŞ ÜNİTELERİNİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

**4.9.2.** BU ALANLARDA İNŞAAT MALZEMELERİ DEPO VE SATIŞ YERLERİ, KERESTE DEPOLAMA VE SATIŞ YERLERİ, İŞLENMİŞ DEMİR DEPOLAMA VE SATIŞ YERLERİ, TOPTAN GIDA DEPOLAMA VE SATIŞ YERLERİ, MADENİ EŞYA İMAL, İŞLEME, MONTAJ VE TAMİR ATÖLYELERİ, YAPI YALITIM, DÖŞEME VB. MALZEME İMAL YERLER, HALK SAĞLIĞINI KORUMA AMAÇLI HAŞERE İLE MÜCADELE İÇİN KURULAN TİCARİ İŞYERLERİ, FİLM HALİNDEKİ PLASTİKTEN NAYLON TORBA VE BENZERİ EŞYA YAPAN YERLER, FIRIN, BEZ VE BENZERİ DOKUMAYA BASKI YAPILAN YERLER, MAMUL SÜNGERDEN EŞYA İMAL YERLERİ, KÂĞITTAN ÇEŞİTLİ KIRTASIYE MALZEMESİNİN YAPILDIĞI YERLER, HALI, ELBİSE VE ÇAMAŞIR YIKAMA VE TEMİZLEME YERLERİ, OTOMOBİL YIKAMA V.B TESİSLERİ YER ALABİLİR.

**4.9.3.** KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARINDA GEREKSİNİME YÖNELİK OLARAK YÖNETİM VE İDARİ MERKEZLER YER ALABİLİR.

**4.9.4.** BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENMEYEN ADALARDA YAPILAŞMA KOŞULU AŞAĞIDAKİ GİBİDİR;

- MAKSİMUM EMSAL (KAKS)= 0.60

- MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX) = 7.50 M.
- ASMA KAT YAPILABİLİR. ASMA KAT İNŞAAT EMSALİNE DÂHİLDİR.

#### **4.10. AKARYAKIT + LPG İKMAL İSTASYONLARI**

**4.10.1.** BU ALANLARDA, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR. YAPI YÜKSEKLİĞİ 2 KATI GEÇMEMEK ŞARTIYLA; BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. KONA KLAMA TESİSİ YAPILAMAZ.

**4.10.2.** AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARINDA, 5576/5015 SAYILI PETROL PIYASASI KANUNU UYARINCA ÇIKARTILAN 17.06.2004 GÜN VE 25495 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK 01.01.2005 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN "PETROL PIYASASI LİSANS YÖNETMELİĞİ"NE 09.03.2001 TARİH 24337 SAYILI RESMİ GAZETEDEN REVİZE EDİLMİŞ TS 11939 "SİVİLİLAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) İKMAL İSTASYONU-KARAYOLU TAŞITLARI İÇİN- EMNİYET KURALLARI STANDARDINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

**4.10.3.** YAKIT TANKI VE BORULAMA SİSTEMLERİNİN BAKIM, TADİLAT VEYA ONARIMLARININ, TSE STANDARTLARI VE İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI ZORUNLUDUR.

**4.10.4.** BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALMIŞ OLAN AKARYAKIT SATIŞ BAKIM VE/VEYA LPG İKMAL İSTASYONLARI GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİNE ESAS PROJELERDE BELİRTİLEN YOL DIŞINDA BAŞKA BİR YOLDAN CEPHE ALAMAZ. İMAR PLANI ÜZERİNDE AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINA GİRİŞ VE ÇIKIŞLAR GÖSTERİLMEMİŞ OLSA DAHİ MEVCUT GEÇİŞ YOLU İZİN BELGELERİNDEKİ GİRİŞ VE ÇIKIŞLAR GEÇERLİDİR.

**4.10.5.** AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU İLE BİRLİKTE FARKLI BİR KULLANIMIN BİR ARADA GÖSTERİLDİĞİ ALANLAR; BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE HER İKİ KULLANIMIDA KAPSAYACAK ŞEKİLDE PLAN TADİLATI YAPILAN BÖLGELERİ KAPSAMAKTADIR. BU ALANLARDA MEVCUT RUHSATLAR GEÇERLİDİR. BU TÜR BÖLGELERDE, ALAN BÜTÜNÜNDE VAZİYET PLANI HAZIRLANACAKTIR. VAZİYET PLANINDA; ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI'NIN İLGİLİ TEBLİĞLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER, TSE STANDARTLARI VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK FONKSİYONLAR ARASI MESAFE GÖSTERİLECEKTİR. BU TÜR ALANLARDA MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İFRAZ YAPILABİLİR.

**4.10.6.** BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENMEYEN ADALARDA YAPILAŞMA KOŞULU AŞAĞIDAKİ GİBİDİR;

- MAKSİMUM EMSAL (KAKS)= 1.00
- MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX) = 7.50 M.

#### **4.11. BELEDİYE HİZMET ALANLARI**

**4.11.1.** BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ; İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONLARI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ZABITA BİRİMLERİ, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZLER GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA ZEMİN KAT ALTINDA KALAN ALANLARIN TAMAMI OTOPARK ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

**4.11.2.** BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENMEYEN ADA/PARSELLERDE YAPILAŞMA KOŞULU AŞAĞIDAKİ GİBİDİR;

- MAKSİMUM EMSAL (KAKS)= 1.20
- MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX) = 12.50 M.
- MAKSİMUM TAKS = 0.50

#### **4.12. REKREASYON ALANLARI**

**4.12.1.** AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE YAŞAYANLARIN SPOR, DİNLENME, GEZİNTİ VE EĞLENME İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK AKTİF VE PASİF YEŞİL ALANLARDIR. BU ALANLARDA; AÇIK SERGİ ÜNİTELERİ, OYUN ALANLARI, KÜTÜPHANE, LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAYBAHÇESİ, BÜFE, AÇIK OLARAK DÜZENLENEN OTURMA VE YEMEK YERLERİ VE OTOPARK İLE BÖLGENİN DOĞAL NİTELİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK SPOR VE SU OYUNLARI ALANLARI, HAYVANAT BAHÇESİ VB. REKREATİF KULLANIMA YÖNELİK FAALİYETLER YER ALABİLİR.

**4.12.2.** REKREASYON ALANINDA ALAN BÜTÜNÜNDE HAZIRLANACAK OLAN VAZİYET PLANI İLE ALANDA YER ALACAK OLAN FONKSİYONLARIN TÜRÜ BELİRLENECEKTİR. REKREASYON ALANINDA TOPLAM İNŞAAT EMSALİ  $E=0,05$ 'İ, KAT ADEDİ 2 KATI AŞAMAZ. YAPI YÜKSEKLİĞİ İSE ASMA KATLI YAPILARDA  $YENÇOK=9,30$  METREYİ, ASMA KATI BULUNMAYAN YAPILARDA İSE  $YENÇOK=8,30$  METREYİ AŞAMAZ. REKREASYON ALANLARINDA YAPILACAK YAPILAR, ADA/PARSEL

İÇERİSİNDE VAZİYET PLANI İLE AÇILACAK YAYA VE SERVİS YOLLARINDAN MAHREÇ ALABİLİR.

**4.12.3.** REKREASYON ALANLARINDA AÇIK OTOPARKLARIN YANI SIRA YERALTI OTOPARKI DA YAPILABİLİR. BU DURUMDA MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINMALIDIR. YERALTI OTOPARKI YAPILMASI DURUMUNDA AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN TABİ ZEMİN KOTU İLE OTOPARK ÜST KOTU ARASINDA BİR METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ BIRAKILACAKTIR. YAPILCAK OLAN YERALTI OTOPARKLARI YOL VE PARSEL SINIRLARINA 10 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

#### **4.13. TURİZM TESİS ALANI**

**4.13.1.** BU ALANLARDA OTEL, TATİL KÖYÜ, BUTİK OTEL, PANSİYON GİBİ “TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK”TE TANIMLANAN TESİSLER YAPILABİLİR.

**4.13.2.** TESİSAT KATI YAPILMASI HALİNDE MAKSİMUM YÜKSEKLİĞİ 1.80 METREDİR. TESİSAT KATI KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. ANCAK MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİLDİR.

**4.13.3.** ASMA KAT, KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. EMSALE VE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİLDİR.

#### **4.14. TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLAR**

**4.14.1.** BU ALANLARDA, TOPRAK KORUMA VE SULAMAYA YÖNELİK ALTYAPI TESİSLERİ, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN HAYVANCILIK VE SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE MUHAFAZA TESİSLERİ İLE ZORUNLU OLARAK TESİS EDİLMESİ GEREKLİ OLAN MÜŞTEMİLATI, MANDIRALAR, ÜRETİCİNİN BİTKİSEL ÜRETİME BAĞLI OLARAK ELDE ETTİĞİ ÜRÜNÜ İÇİN İHTİYAÇ DUYACAĞI YETERLİ BOYUT VE HACİMDE DEPOLAR, UN DEĞİRMENİ, TARIM ALET VE MAKİNELERİNİN MUHAFAZASINDA KULLANILAN SUNDURMA VE ÇİFTLİK ATÖLYELERİ, SERALAR, TARIMSAL İŞLETMEDE ÜRETİLEN ÜRÜNÜN ÖZELLİĞİ İTİBARIYLA HASATTAN SONRA İKİ SAAT İÇİNDE İŞLENMEDİĞİ TAKDİRDE ÜRÜNÜN KALİTE VE BESİN DEĞERİ KAYBOLMASI SÖZ KONUSU İSE BU ÜRÜNLERİN İŞLENMESİ İÇİN KURULAN TESİSLER İLE T.C. GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARAFINDAN TARIMSAL AMAÇLI OLDUĞU KABUL EDİLEN, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN DİĞER TESİSLER İLE BİRLİKTE YALNIZCA BÖLGEYE ÖZEL TARIMSAL ÜRÜNLERE YÖNELİK OLARAK KÜÇÜK VE ORTA ÖLÇEKLİ TARIMA DAYALI SANAYİ TESİSLERİ YAPILABİLİR.

**4.14.2.** TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR VE BÖLGEYE ÖZEL TARIMSAL ÜRÜNLERE YÖNELİK OLARAK KÜÇÜK VE ORTA ÖLÇEKLİ TARIMA DAYALI SANAYİ TESİSLERİ İÇİN EN YÜKSEK EMSAL (E)=0.50'DİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ KONUT VE MÜŞTEMİLAT YAPILARI EMSALE DAHİ OLUP BU YAPILAR İÇİN AYRILAN İNŞAAT ALANI 150 M<sup>2</sup>'Yİ GEÇEMEZ. KONUT YAPILARI VE MÜŞTEMİLATLAR İÇİN EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=6.50 METREDİR.

**4.14.3.** BU ALANLARDAKİ TÜM YAPILAR İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNDEN GELEN KISITLAMALAR HARİÇ OLMAK ÜZERE YOLLARA 10 METREDEN KOMŞU PARSEL SINIRLARINA İSE 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

#### **4.15. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI**

**4.15.1.** EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARINDA; ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI, YÜKSEKÖĞRETİM TESİSİ ALANI, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ İLE BU TESİSLERE HİZMET VEREN; YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.

**4.15.2.** ÖZEL EĞİTİM ALANLARINDA, ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE GİBİ EĞİTİM TESİSLERİ BİRLİKTE YER ALABİLİR.

**4.15.3.** İMAR PLANLARI ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEMEYEN EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARINDA, E=1.20, YENÇOK=15.50 VE TAKS=0.50 OLARAK UYGULANACAKTIR. BU ALANLARDA İMAR PLANLARI ÜZERİNDE İŞARETLENMEMİŞ İSE YAPILACAK OLAN YAPILAR YOLLARA VE KOMŞU PARSEL SINIRLARINA 10 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

**4.15.4.** ÜNİVERSİTE ALANLARINDA YAPILACAK OLAN YAPILAR, ADA/PARSEL İÇERİSİNDE VAZİYET PLANI İLE AÇILACAK YAYA VE SERVİS YOLLARINDAN MAHREÇ ALABİLİR. VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEK YERLEŞİM DÜZENİNE GÖRE HERHANGİ BİR PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (METREKARE) SINIRLAMASINA BAĞLI KALINMAKSIZIN İFRAZ YAPILABİLİR. BU SURETLE OLUŞTURULACAK PARSELLERDE YAN PARSELDEN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 10 METRE OLACAKTIR. TOPLAM İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KAYDI İLE ADA VE PARSELLER ARASINDA İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE NİZAMİYE KULÜBELERİ GİBİ KONTROL VE GÜVENLİK ARZEDEN YAPILAR YER ALABİLİR.

#### **4.16. SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI**

**4.16.1.** BU ALANLARDA; KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, MÜZE, SİNEMA VE TİYATRO, KREŞ, ANAOKULU, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ,

KADIN VE ÇOCUK SİĞİNMA EVİ, ŞEFKAT EVLERİ V.S. GİBİ KULLANIMLAR AYRI AYRI YA DA BİR ARADA YER ALABİLİR.

**4.16.2.** BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENMEYEN ADALARDA YAPILAŞMA KOŞULU AŞAĞIDAKİ GİBİDİR;

- MAKSİMUM EMSAL (KAKS)= 1.20
- MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX) = 15.50 M.
- MAKSİMUM TAKS = 0.50
- YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA 10 METRE, YAN PARSELLERE 5 METRE OLACAKTIR.

#### **4.17. REKREASYON ALANLARI**

**4.17.1** KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK OLARAK; EĞLENME, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK, FUAR ALANI, SERGİ ALANLARI GİBİ KULLANIMLARLA TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, ARABA YARIŞI GİBİ HER TÜR AÇIK VE KAPALI SPORTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

**4.17.2.** REKREASYON ALANINDA ALAN BÜTÜNÜNDE HAZIRLANACAK OLAN VAZİYET PLANI İLE ALANDA YER ALACAK OLAN FONKSİYONLARIN TÜRÜ BELİRLENECEKTİR. REKREASYON ALANINDA TOPLAM İNŞAAT EMSALİ  $E=0,05'$ , KAT ADEDİ 2 KATI AŞAMAZ. YAPI YÜKSEKLİĞİ İSE ASMA KATLI YAPILARDA  $YENÇOK=9,30$  METREYİ, ASMA KATI BULUNMAYAN YAPILARDA İSE  $YENÇOK=8,30$  METREYİ AŞAMAZ. REKREASYON ALANLARINDA YAPILACAK YAPILAR, ADA/PARSEL İÇERİSİNDE VAZİYET PLANI İLE AÇILACAK YAYA VE SERVİS YOLLARINDAN MAHREÇ ALABİLİR.

**4.17.3.** REKREASYON ALANLARINDA AÇIK OTOPARKLARIN YANI SIRA YERALTI OTOPARKI DA YAPILABİLİR. BU DURUMDA MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINMALIDIR. YERALTI OTOPARKI YAPILMASI DURUMUNDA AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN TABİ ZEMİN KOTU İLE OTOPARK ÜST KOTU ARASINDA BİR METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ BIRAKILACAKTIR. YAPILCAK OLAN YERALTI OTOPARKLARI YOL VE PARSEL SINIRLARINA 10 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

#### **4.18. FUAR ALANI**

**4.18.1.** FUAR ALANINDA; KÜLTÜR MERKEZLERİ, KONGRE MERKEZLERİ, SERGİ SALONLARI, SANAT YAPILARI, BİLİM, ENDÜSTRİ VE TARIM ESERLERİNİN HALKA AÇILDIĞI BÜYÜK SERGİ ALANLARI, TANITIM VE PAZARLAMA STANDLARI YAPILABİLİR. BU ALANDA AYRICA BU



FONKSİYONLARA HİZMET VERMEK ÜZERE İDARİ, SOSYAL, KÜLTÜREL VE TİCARİ YAPILAR YER ALABİLİR.

**4.18.2.** BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENMEYEN ADALARDA YAPILAŞMA KOŞULU AŞAĞIDAKİ GİBİDİR;

- MAKSİMUM EMSAL (KAKS)= 1.50
- MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX) = 24.50 M.(BİNALARIN TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE GÖRE YÜKSELTİLEBİLİR.)
- YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA VE YAN PARSELLERE 5 METRE OLACAKTIR.

#### **4.19. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI**

**4.19.1.** SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARINDA; HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN TESİSLER YER ALABİLİR.

**4.19.2.** BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENMEYEN ADALARDA YAPILAŞMA KOŞULU AŞAĞIDAKİ GİBİDİR;

- MAKSİMUM EMSAL (KAKS)= 1.20
- MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX) = 15.50 M.
- MAKSİMUM TAKS = 0.50
- YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA 10 METRE, YAN PARSELLERE 5 METRE OLACAKTIR.

#### **4.20. İBADET ALANLARI**

**4.20.1** BU ALANLARDA DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ KAMU VE ÖZEL SEKTÖRLER TARAFINDAN MÜŞTEMİLATLAR YAPILABİLİR. İBADET ALANLARINDA AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKLAR YER ALABİLİR.

#### **4.21. PARK-YEŞİL ALANLAR**

**4.21.1.** YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE TOPLUMUN YARARLANMASINA YÖNELİK VE DİNLENME İHTİYAÇLARINA CEVAP VEREN ALANLARDIR. PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNİK, EĞLENCE ALANLARI BU KAPSAMDA DEĞERLENDİRİLİR VE BELEDİYE ENCÜMENİNCE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE TOPLAM İNŞAAT ALANI 25 M<sup>2</sup>'Yİ VE YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ GEÇMEYEN BÜFELER, AİLE ÇAY BAHÇESİ, SÜS HAVUZU, PERGOLELER, GENEL W.C, İLE GEREKLİ HALLERDE AÇIK SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR.

**4.21.2.** PARK ALANLARINDA AYRICA; MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN 1 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA YERALTI OTOPARKLARI VE HAVUZ YAPILABİLİR. YAPILCAK OLAN YERALTI OTOPARKLARI VE HAVUZLAR YOL VE PARSEL SINIRLARINA 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAZ.

**4.21.3.** PARK ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR, ADA/PARSEL İÇERİSİNDE VAZİYET PLANI İLE AÇILACAK YAYA VE SERVİS YOLLARINDAN MAHREÇ ALABİLİR.

#### **4.22. SPOR TESİS ALANLARI**

**4.22.1.** SPOR TESİSLERİ İÇERİSİNDE FUTBOL, BASKETBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ, ATIŞ POLİGONU GİBİ SPORTİF FAALİYETLERE YÖNELİK TESİSLER İLE BU TESİSLERİN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK, İDARİ, SOSYAL, KÜLTÜREL, TİCARİ FAALİYETLER YER ALABİLİR.

**4.22.2.** SPOR TESİSLERİ AÇIK YÂDA KAPALI OLARAK YAPILABİLİR. KAPALI TESİSLERE BODRUM KAT YAPILABİLİR.

**4.22.3.** BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENMEYEN ADALARDA YAPILAŞMA KOŞULU AŞAĞIDAKİ GİBİDİR;

- MAKSİMUM EMSAL (KAKS)= 1.00
- MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX) = VAZİYET PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.
- MAKSİMUM TAKS = 0.80
- YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA VE YAN PARSELLERE 5 METRE OLACAKTIR.

#### **4.23. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR**

**4.23.1.** BU ALANLAR TOPOĞRAFİK YAPISI VE KONUMLARI NEDENİYLE AĞAÇLANDIRILMALARI UYGUN GÖRÜLEN ALANLARDIR. BU ALANLARIN ÖZEL MÜLKİYETTE OLMASI DURUMUNDA E=0.05 VE YENÇOK=6.50 YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, BAĞIMSIZ KONUT AMAÇLI TEK BİR YAPI YAPILABİLİR. BU YAPININ TOPLAM İNŞAAT ALANI 250 M<sup>2</sup>'Yİ GEÇEMEZ. BU ALANLARDA MİNİMUM İFRAZ 5000 M<sup>2</sup>'NİN ALTINDA OLAMAZ. İMAR PLANININ ONAYLANDIĞI TARİHTE 3000-5000 M<sup>2</sup> ARASINDA OLAN OLUŞMUŞ, TAPU TESCİLİ YAPILMIŞ, BİR YOLDAN CEPHE ALAN KADASTRAL PARSELLERDE; KONUT AMAÇLI TEK YAPI YAPILABİLİR.

**4.23.2.** BU ALANLARDA; BELEDİYESİ TARAFINDAN MESİRE YERLERİ, PİKNİK ALANLARI, AÇIK OTURMA VE DİNLENME YERLERİ, MEZARLIK ALANI İLE BUNLAR ÜZERİNDEKİ KAMU HİZMETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLMESİ

İÇİN GEREKLİ BÜFE, HELÂ, SU DEPOSU, TERFİ MERKEZİ, TRAFİ MERKEZİ GİBİ TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ, ULAŞIM VE HABERLEŞME NOKTALARI, AYDINLATMA ELEMANLARI, ÇÖP KUTUSU, BANK, REKLAM VE BİLGİLENDİRME LEVHA VE PANOLARI GİBİ KENT MOBİLYALARI İLE PEYZAJ DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.

**4.23.3.** PLANDA AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA GEREKLİ DURUMLARDA TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR.

#### **4.24. MEZARLIK ALANLARI**

**4.23.4.** MEZARLIK ALANLARINDA, DEFİN İZİNİ VE DİĞER İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASİLHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, HELA İLE OTOPARK YAPILABİLİR.

**4.23.5.** 19.01.2010 TARİH VE 27467 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “MEZARLIK YERLERİNİN İNŞAASI İLE CENAZE NAKİL VE DEFİN İŞLEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK” İLE BELEDİYE MEZARLIKLARI NİZAMNAMESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**4.23.6.** BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENMEYEN ADALARDA YAPILAŞMA KOŞULU AŞAĞIDAKİ GİBİDİR;

- MAKSİMUM EMSAL (KAKS)= 1.20
- MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX) = 12.50 M.
- MAKSİMUM TAKS = 0.50
- YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA 10 METRE, YAN PARSELLERE 5 METRE OLACAKTIR.

#### **4.25. ORMAN ALANLARI**

**4.25.1.** 6831 SAYILI “ORMAN KANUNU” UYARINCA SAPTANMIŞ VE SAPTANACAK ALANLARDIR. BU PLANDA “ORMAN ALANI” OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR, DEVLET ORMANLARI, HÜKMÜ ŞAHSİYETİ HAİZ AMME MÜESSESELERİNE AİT ORMANLAR, ÖZEL ORMANLAR, MUHAFAZA ORMANLARI, AĞAÇLIK VEYA AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR OLUP 6831 SAYILI “ORMAN KANUNU” HÜKÜMLERİNE TABİ ALANLARDIR.

**4.25.2.** PLANDA ORMAN ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLSA DAHI, ÖZEL MÜLKİYETE TABİ OLUP MÜLKİYETİ KESİNLEŞMİŞ VE TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ PARSELLER 6831 SAYILI “ORMAN KANUNU” KAPSAMI DIŞINDADIR. BU TÜR PARSELLERDE MAKİLİK-FUNDALIK-ÇALILIK ALANLAR İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

#### **KENTSEL ULAŞIM-TEKNİK ALTYAPI ALANLARI**

#### **4.26. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI**

**4.26.1.** BU ALANLARDA; BELEDİYE ÇÖP AYRIŞTIRMA TESİSLERİ, KATI ATIK DEPOLAMA VE TASFİYE YERLERİ, HER TÜRLÜ SIVI ATIGIN İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN STANDARTLARI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE ARITILMASI VEYA BERTARAF EDİLMESİ İÇİN KURULAN ARITMA TESİSLERİ, TERFİ VE POMPAJ İSTASYONLARI, SU KUYULARI, SU DEPOSU, TRAFİKO BİNALARI, BAZ İSTASYONLARI VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR.

**4.26.2.** BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENMEYEN ADALARDA YAPILAŞMA KOŞULU AŞAĞIDAKİ GİBİDİR;

- MAKSİMUM EMSAL (KAKS)= 1.20
- MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX) = 12.50 M.
- MAKSİMUM TAKS = 0.50
- YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA 10 METRE, YAN PARSELLERE 5 METRE OLACAKTIR.

#### **4.27. TERMİNAL ALANLARI**

**4.27.1.** TERMİNAL ALANINDA İNSAN VE EŞYA TAŞINMASINA YÖNELİK OLARAK ARAÇLARIN; İNDİRME, BİNDİRME, YÜKLEME, BOŞALTMA, AKTARMA YAPTIKLARI BİRİMLER, BİLET SATIŞI İLE BEKLEME, HABERLEŞME, ŞEHİR ULAŞIMININ SAĞLANDIĞI ÜNİTELER, İLGİLİ FİRMALARIN BÜROLARI, TERMİNALİ KULLANACAK OLAN YOLCULARIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ ÜNİTELER VE ARAÇ PARKI, BAKIM, SERVİS İSTASYONLARI YER ALABİLİR. TERMİNAL ALANINDA KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ İLE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.

**4.27.2.** BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENMEYEN ADALARDA YAPILAŞMA KOŞULU AŞAĞIDAKİ GİBİDİR;

- MAKSİMUM EMSAL (KAKS)= 1.50
- MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX) = 15.50 M.
- MAKSİMUM TAKS = 0.50
- YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA 10 METRE, YAN PARSELLERE 5 METRE OLACAKTIR.

#### **4.28. PAZAR ALANLARI**

**4.28.1** 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. BU ALANLARDA TİCARİ FAALİYETLERE YÖNELİK FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

**4.28.2** KAPALI PAZAR YAPILMASI DURUMUNDA PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENMEYEN ADALARDA YAPILAŞMA KOŞULU AŞAĞIDAKİ GİBİDİR;

- MAKSİMUM EMSAL (KAKS)= 1.20
- MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX) = YAPININ GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİK
- MAKSİMUM TAKS = 0.50
- YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA VE YAN PARSELLERE 5 METRE OLACAKTIR.