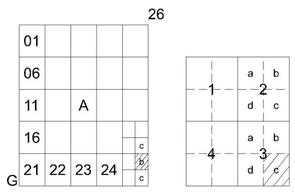


# KAYNAŞLI

(DÜZCE)

# G26-a-25-b-3-c

G26-a-25-b-3-b

4 517 025.09 — 4 517 032.59

604 989.56 — 605 517.16

4 517 000 — 4 516 900 — 4 516 800 — 4 516 700 — 4 516 600 — 4 516 500 — 4 516 400

G26-a-25-b-3-d

G26-b-21-a-4-d

KOORDİNAT S
EPOĞUNDA
TARAFINDAN YAPILAN
HARİTA ONANMIŞTIR.

604 999.41 — 605 527.05

4 516 331 — 4 516 338.50

G26-a-25-c-2-b

605 000 — 605 100 — 605 200 — 605 300 — 605 400 — 605 500

## PLANNOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. KAYNAŞLI (DÜZCE) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA

RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ.

2. BU PLAN KAPSAMINDA; '3194 SAYILI İMAR KANUNU' VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ, MELEN BARAJ GÖLÜ ÖZEL HÜKÜMLERİ 'BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK', 'SIĞINAK YÖNETMELİĞİ', 'OTOPARK YÖNETMELİĞİ', 'BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ'VE DİĞER İLGİLİ YASA/YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE, 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDAKİ KANUNA VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.
4. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
5. PLANLAMA ALANI İSTANBUL İLİNE İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİN EDİLEN MELEN BARAJI HAVZASINDA KALMAKTA OLUP; MELEN BARAJ GÖLÜ ÖZEL HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA KORUMA ALANLARI HARİTASINDA UZUN MESAFE KORUMA ALANI -2 SINIRLARI İÇİNDE KALDIĞINDAN ; PLANLAMA ALANINDA, TUZ İLE METAL SERTLEŞTİRİME, METAL KAPLAMA, ASİTLE YÜZEY TEMİZLEME, TEKSTİL BOYAMA- YIKAMA VE EMPRİME BASKI, MADENİN İŞLENMESİNE YÖNELİK AĞIR SANAYİ, LİFTLİ YIKAMA-YAĞLAMA, SELÜLOZ VE / VEYA SAMAN KULLANARAK KAĞIT İMAL TESİSLERİ , HAM DERİ İŞLEME, ASİT İMAL VE DOLUM YERLERİ , PİL, BATARYA, AKÜ İMAL YERLERİ, İLAÇ SENTEZ FABRİKALARI, KÖMÜR YIKAMA TESİSLERİ, AĞIR METAL TUZU ÜRETİMİ, DEMİR - ÇELİK ÜRETİMİ, PETRO KİMYA , KLOR-ALKALİ TESİSLERİNE YER VERİLEMEZ. PROSESTEN KAYNAKLI TEHLİKELİ ATIK VE TEHLİKELİ MADDE ÜRETMEYECEK, DEPOLAMAYACAK VE ENDÜSTRİYEL ATIKSU OLUŞTURMAYACAK FAALİYETLER YER ALABİLİR.
6. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN VE 26.05.2016 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANAN "JEOLOJİ-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" NDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU ÇALIŞMAYA GÖRE; YERLEŞİM , MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI TARAFINDAN 1996 YILINDA HAZIRLANAN TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINDA 1 . DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALMAKTADIR. ANCAK, TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASI, AFAD DEPREM DAİRESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN YENİLENMİŞ, 18 MART 2018 TARİH VE 30364 SAYILI (MÜKERRER) RESMİ GAZETE' DE YAYIMLANMIŞ VE 1 OCAK 2019 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİRMİŞ OLUP, PLANLAMA ALANI , 18 MART 2018 TARİH VE 30364 SAYILI (MÜKERRER) RESMİ GAZETE' DE YAYIMLANAN TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASINDA " YÜKSEK TEHLİKE BÖLGESİNDE" KALDIĞINDAN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.
7. İNŞAAT UYGULAMASINDAN ÖNCE ZEMİNE DAYALI PARSEL ÖLÇEĞİNDE JEOLOJİK ARAŞTIRMA YAPILMADAN VE İLGİLİ KURUMLARA ONAYLATILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

***ÖNLEMLİ ALANLAR 5.1 (Ö.A.-5.1) OLARAK TANIMLI ALANLARDA;***

- İNŞAAT AŞAMASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İKSA VE İSTİNAT YAPILARI İLE ŞEVLER DESTEKLENMELİDİR.
- YÜZEY SULARI, ATIK SULARI VE YER ALTI SULARI ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILARAK DRENAJ SİSTEMLERİ UYGULANMALIDIR.
- SIĞ TEMEL DERİNLİĞİNE SAHİP HAFİF YAPILAR VE ALT YAPI UNSURLARI İÇİN ŞİŞME POTANSİYELİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMALI VE BU ALANLARDA ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ KULLANILARAK ZEMİN DAYANIM PARAMETRELERİ ARTTIRILMALIDIR.
- ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA STATİK PROJEYE ESAS ÜST YAPININ TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ İLE TEMELİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) DETAYLI OLARAK İRDELENMELİ, GEREKMESİ HALİNDE ALINACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.

***ÖNLEMLİ ALANLAR 2.1 (Ö.A-2.1) OLARAK TANIMLI ALANLARDA;***

- BU ALANLARDA YAPILACAK OLAN KAZILARDA VE ÖZELLİKLE DERİN KAZILARDA, KENDİ VE KOMŞU PARSELLER İLE ÇEVREDEKİ YOLLARIN GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE, STABİLİTE PROBLEMLERİNE KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER MUTLAKA ALINACAKATIR.
- BU ALANLARDA OLASI STABİLİTE PROBLEMLERİNİN ÖNÜNE GEÇİLMESİ AÇISINDAN TERASLAMA, EĞİM DÜŞÜRME GİBİ UYGUN PROJELENDİRME YÖNTEMLERİNİN UYGULANMASI GEREKMEKTEDİR.
- BU ALANLARDA ÇEVRE DRENAJI SAĞLANMALI VE YAĞMURLU MEVSİMLERDE OLUŞAN YÜZEY SULARI, SIZINTI SULARI, KAYNAK SULARI VE YAPILARIN ATIK SULARI KAFA HENDEKLERİ VE BENZERİ YÖNTEMLERLE ETKİSİZLEŞECEK KADAR UZAKLAŞTIRILACAK, TEMEL KAZILARINDA YER ALTI SUYUNA RASTLANAN KESİMLERDE DRENAJININ SAĞLANACAKTIR.
- KAZI ŞEVLERİ, TEKNİĞİNE UYGUN İKSA (İSTİNAT, PERDE DUVAR, PÜSKÜRTME BETON VB.) TEDBİRLER İLE DESTEKLENECEKTİR.
- YAPILAŞMA ÖNCESİ PARSEL/BİNA BAZLI ZEMİN ETÜTLERDE TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ VE TEMELİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYENİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB) İLE ŞEV DURAYLILIĞINA YÖNELİK UYGUN ANALİZLER (KİNEMATİK ANALİZ VE ŞEV DURAYLILIĞI ANALİZİ) YAPILARAK, SONUÇLARIN YAPILAŞMA ÖNCESİNDE DEĞERLENDİRİLİP GEREKMESİ HALİNDE ALINACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.

***UYGUN OLMAYAN ALANLAR 1.1 (UOA-1.1): DİRİ FAY YÜZEY FAYLANMASI TEHLİKE BÖLGESİ OLARAK TANIMLI ALANLARDA;***

- BU ALANDA HİÇ BİR ŞEKİLDE YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.
- ŞİMŞİR MAHALLESİ'NDEN GEÇİP DOĞUYA DOĞRU UZANAN FAY ZONU İÇİN FAY ZONUNUN HER İKİ SINIRINDAN İTİBAREN (KUZEY VE GÜNEY SINIRLARI) 10'AR M BIRAKILARAK TOPLAM 30 M GENİŞLİĞİNDE FAY ZONU BOYUNCA GÜVENLİK KORİDORU BIRAKILACAKTIR.
- FAYIN KUZEY VE GÜNEY KOLLARI ARASINDA GELİŞEN TERS FAY İZİNİN YÜZEYDE GÖRÜLDÜĞÜ ZON BOYUNCA TOPLAM 25 M GENİŞLİĞİNDE GÜVENLİK KORİDORU BIRAKILACAKTIR.

8. KADASTRO VE İMAR HATTI ARASINDA UYUŞMAZLIK OLMASI HALİNDE, YOLUN GENİŞLİĞİNİ DARALTMAMAK VE DOĞRULTUSUNU DEĞİŞTİRMEMEK ŞARTI İLE İMAR HATTI VE KADASTRO ARASINDA 2 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ KONUSUNDA KAYNAŞLI BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
9. HÂLİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRO HARİTALARI ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI HALİNDE İMAR UYGULAMASI, İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN VEYA LİSANSLI HARİTA VE KADOSTRO MÜHENDİSLERİ VE BÜROLARINDAN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR.
10. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE TANIMLANAN MEKÂNSAL GELİŞİMİN GEREKTİRDİĞİ ULAŞIM, İÇME SUYU, ATIK SU, YAĞMUR SUYU GİBİ TEKNİK ALTYAPI DİLİÇENLERİNİN ORTAK DİR PROGRAM ÇERÇEVESİNDE UYGULANMASI ESASTIR.
11. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI İLE AÇIK VE YEŞİL ALANLAR DEPREM VE OLASI DİĞER AFET ETKİLERİ DİKKATE ALINARAK AFET SONRASI GEÇİCİ KULLANILMARI DA KAPSAYACAK ŞEKİLDE PROJELENDİRİLMESİ VE İNŞASI GEREKMEKTEDİR.
12. PLANDA BELİRLENEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI İLE AÇIK VE YEŞİL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
13. İMAR UYGULAMASI KADASTROSU TEKNİK OLARAK HAZIRLANMIŞ NET PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
14. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN MİNİMUM KOŞULLARIN SAĞLANAMADIĞI DURUMLARDA PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE PARSEL İÇERİSİNDE BİNANIN KONUMUNU VE YAPILAŞAMAYAN PARSELLERİN HANGİ PARSELLERLE TEVHİT EDİLECEĞİ ADA BAZINDA ETÜT EDİLEREK BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.
15. DAHA ÖNCE TEVHİT EDİLMİŞ PARSELLER HARİÇ TEVHİT SONUCU OLUŞAN PARSELİN YAPILANMA HAKLARI, TEVHİT ÖNCESİ PARSELLERİN YAPILANMA HAKLARI TOPLAMINDAN FAZLA OLAMAZ.
16. YENİ PARSEL OLUŞTURMAMAK KOŞULU İLE MEVCUT PARSELLERDE DAHA UYGUN ŞARTLAR SAĞLAMAK VE UYGULAMAYI KOLAYLAŞTIRMAK AMACI İLE YAPILACAK SINIR DÜZELTMESİNE YÖNELİK İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ VE MİNİMUM PARSEL CEPHESİ ŞARTI ARANMAZ.
17. TAŞKIN ALANLARINDA DSİ ETÜT PLANLAMA VE TAHSİSLER DAİRE BAŞKANLIĞI' NIN 18.02.2015 TARİH VE 32747660-140751 SAYILI GÖRÜŞ YAZISI VE EKİNDE YER ALAN KANAL KESİTLERİNDEKİ MESAFELERE UYGUN OLARAK TAŞKIN ÖNLEME TESİSLERİ İLGİLİ KURULUŞ (DSİ VEYA BELEDİYE) TARAFINDAN YAPILINCAYA KADAR DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINMADAN PLAN UYGULAMASI YAPILAMAZ.
18. PLANDA KAVŞAKLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLUP, İLGİLİ KURUMLAR VE BİRİMLER TARAFINDAN ONAYLANACAK UYGULAMA PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
19. PLANLAMA ALANINDA HER 100 M² İNŞAAT ALANINA KARŞILIK 1 ADET AĞAÇ DİKİLECEKTİR. PARSEL BÜNYESİNDE AĞAÇ DİKİLEMEMESİ DURUMUNDA BELEDİYENİN GÖSTERECEĞİ BİR ALANDA GEREKLİ AĞAÇLAR DİKİLECEKTİR.
20. KAMUSAL ALAN OLARAK AYRILMIŞ ALANLARDA BULUNAN MEVCUT AĞAÇLARIN KORUNMASI ESASTIR.
21. ÇATI EĞİMLERİ, KULLANILACAK ÇATI MALZEMESİ İLE YÖRENİN MİMARİ ÖZELLİĞİ VE İKLİM ŞARTLARI DİKKATE ALINARAK İLGİLİ İDARE TAFARINDAN BELİRLENİR.
22. ÇATI ARASINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YADA ALT KATLA BAĞIMLI BÖLÜM YAPILAMAZ.
23. ÇEKME KATI YAPILAMAZ.
24. ASMA KAT YAPILAMAZ.
25. YAPILAŞMA KAT SAYISINI AŞMAMAK ÜZERE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. BU DURUMDA İKİ BİNA ARASINDAKİ MESAFEDE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
26. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BİRİNCİ BODRUM KAT İSKÂN EDİLEBİLİR VE EMSALE DÂHİLDİR. BİRDEN FAZLA BODRUM KATIN AÇIĞA ÇIKMASI HALİNDE AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KAT ORTAK ALAN OLARAK KULLANILACAKTIR.
27. 3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDE UYGULAMASI YAPILAN ALANLARDA , İMAR YOLLARININ ENKESİTİ DARALTILMAMAK VE DOĞRULTUSU DEĞİŞTİRİLMEMEK KAYDIYLA, OLUŞACAK İMAR HATTIYLA MEVCUT İMAR PLANINDAKİ İMAR HATTI ARASINDAKİ BİR (1) METREYE KADAR OLAN KAYMALARDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASINA GEREK YOKTUR.

ÖZEL HÜKÜMLER

KONUT ALANLARI

28. BU ALANLARDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI İLE GETİRİLEN YOĞUNLUK İLE İLGİLİ HÜKÜMLER KESİNLİKLE AŞILAMAZ.
29. AYRIK NİZAM YAPILAŞMA ÖNERİLEN GELİŞME KONUT ALANLARINDA ÖN BAHÇE MESAFELERİ EN AZ 5.00 METREDİR.
30. İKİ YOLDAN MAHREÇ ALAN PARSELLERDE PLAN ÜZERİNDE AKSİ BELİRTİLMEMİŞSE ENKESİTİ GENİŞ YOLDAN CEPHE ALINIR.
31. YAN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 3.00 METREDİR. MİNİMUM BİNA BOYUTLARI SAĞLANAMADIĞI DURUMLARDA İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK OLUŞTURULABİLİR.
32. BİNA CEPHELERİNDE PENCERE VEYA KAPI AÇILABİLMESİ, AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLMESİ İÇİN MİNİMUM 3 METRE YAN BAHÇE MESAFESİNİN SAĞLANMASI ZORUNLUDUR.
33. KONUT ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI;
KAKS:0.50 OLAN KONUT ALANLARINDA 500 M²,
KAKS: 0.60 OLAN KONUT ALANLARINDA 400 M²,
KAKS: 0.70 OLAN KONUT ALANLARINDA 400 M²,
KAKS: 1.10 OLAN KONUT ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE BELİRLENİR.
KAKS: 2.00 OLAN KONUT ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE BELİRLENİR.
34. BU PLANIN ONAYLANMASINDAN ÖNCE YÜRÜLÜKTE BULUNAN İMAR PLANLARINA UYGUN OLARAK İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE GÖRE UYGULAMA GÖRMÜŞ KONUT ALANLARINDA, YAPILAŞMA İZNİ TALEP EDİLMESİ HALİNDE, BU PLANDA GETİRİLEN MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ŞARTI ARANMAZ.
35. PLANDA YERLEŞİK KONUT ALANI OLARAK BELİRTİLMİŞ İMAR ADALARINDA BULUNAN ANCAK UYGULAMA GÖRMEMİŞ PARSELLERDE; BU PLANDA BELİRLENMİŞ KAKS DEĞERİNE UYGUN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ VE MEVCUT YAPILAŞMALAR DİKKATE ALINARAK UYGULAMA YAPILIR.
36. KOMŞU PARSELLERİN MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ OLMASI NEDENİ İLE MÜSTAKİL KALAN VE ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNE UYMAYAN PARSELLERE; FEN, SANAT VE SAĞLIK KURALLARI İLE BU PLANIN DİĞER HÜKÜMLERİNE AYKIRI OLMAMAK KAYDI İLE YAPI YAPILMASINAİLİŞKİN KARAR VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
37. İMAR PLANINDA ÖN BAHÇE MESAFELERİ BELİRTİLMEYEN VEYA ÖNBAHÇESİZ YAPILAŞMIŞ PARSELLERİN BULUNDUĞU İMAR ADALARINDA, ÖN BAHÇE MESAFELERİ VE AÇIK/KAPALI ÇIKMALARI, MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLEMEYE , KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YOL TEŞEKKÜLÜNÜ YENİDEN OLUŞTURMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR. BU TÜR ALANLARDA RUHSAT BAŞVURU ÖNCESİNDE YAPI APLİKASYON PROJESİNİN ONAYLANMASI ZORUNLUDUR.
38. GELİŞME KONUT ALANLARINDA VERİLEN İFRAZ HATTI ŞEMATİK OLUP; BU ÇİZGİ ESAS ALINMAK KAYDIYLA MÜLKİYET DÜZENİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK PARSELASYON DÜZENİNİ TANZİM ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. FONKSİYON AYRIM ÇİZGİLERİNİN BULUNDUĞU İMAR ADALARINDA PARSELASYON PLANI YAPILIRKEN HİSSELERİ DENGELEMEK AMACIYLA FONKSİYON AYIRIM ÇİZGİLERİNİ 3 METREYE KADAR KAYDIRMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.

## KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANLARI

38. TİCARET ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI NET PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ ÜZERİNDEN BELİRLENİR. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M²'DİR.
- 1000 M² - 2.500 M² ARASI PARSELLERDE KAKS:0.90
- 2.501 M² - 5.000 M² ARASI PARSELLERDE KAKS: 1.00
- 5.001 M² ÜZERİ: KAKS: 1.20
39. BU ALANLARDA PLANDA AKSİ BELİRTİLMEDİĞİ DURUMLARDA Yençok: 3 KATTIR.
40. UYGULAMA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULACAKTIR.
41. TİCARET PARSELLERİNDE KOMŞU PARSEL SINIRINDAN ÇEKME MESAFELERİ;
- YOL CEPHELERİNDE PLAN ÜZERİNDE YAZILDIĞI ŞEKİLDEDİR
- YAN BAHÇELERDEN EN AZ 5.00M DİR
42. BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR,OTO GALERİ, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER; SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE,YAPILABİLİR.
43. BU ALANDA YER ALACAK KULLANIMLARIN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİK PLANDA VERİLEN MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİNİ AŞMASI DURUMUNA; YAPI YÜKSEKLİĞİ PLANDA VERİLMİŞ EMSAL DEĞERİ AŞILMADAN, RUHSAT AŞAMASINDA GEREKÇELERİ TEKNİK RAPORLA ( MEKANİK, TEKNİK, MİMARİ, ESTETİK) AÇIKLANMAK VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ'NİN %20' İNİGEÇMEMEK KAYDIYLA ARTTIRILABİLİR. BUNUN YETERLİ GELMEMESİ HALİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN YAPILAŞMAYA İZNİ VERİLEMEZ.
44. PLANDA ÖNERİ KÜTLE GÖSTERİLEN PARSELLERDE PLANDA TANIMLANAN YAPILAŞMA ŞARTLARI VEYA PLANDA YER ALAN ÖNERİ KÜTLE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILABİLİR.

KONUT VE TİCARET ALANLARI(TİCK)

45. KONUT VE TİCARET (TİCK) ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI;
KAKS:0.50 OLAN KONUT ALANLARINDA 500 M²,
KAKS: 0.60 OLAN KONUT ALANLARINDA 400 M²,
KAKS: 0.70 OLAN KONUT ALANLARINDA 400 M²,
KAKS:1.10 VE KAKS:1.60 OLAN KONUT ALANLARINDA 250 M²' DİR.
46. PLANDA YAPILAŞMANIN GÖRÜLDÜĞÜ ANCAK UYGULAMA GÖRMEMİŞ PARSELLERİN YER ALDIĞI KONUT VE TİCARET ALANLARINDA BU PLANDA BELİRLENMİŞ KAKS DEĞERİNE UYGUN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ VE MEVCUT YAPILAŞMALAR DİKKATE ALINARAK UYGULAMA YAPILIR.
47. KONUT VE TİCARET ALANLARINDA KONUT KULLANIM ORANI BÖLGE TOPLAMINDA;
- KAKS:1.60 OLAN KONUT VE TİCARET ALANLARINDA EN AZ %50,
- DİĞER KONUT VE TİCARET ALANLARINDA EN FAZLA %50'DİR.
48. AYRIK NİZAM YAPILAŞMA ÖNERİLEN KONUT VE TİCARET ALANLARINDA (TİCK) ÖN BAHÇE MESAFELERİ MEVCUT YAPILAŞMALAR VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ DİKKATE ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.
49. BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA ÖNERİLEN KONUT VE TİCARET ALANLARINDA (TİCK) ÖN BAHÇE MESAFELERİ MEVCUT YAPILAŞMALAR VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ DİKKATE ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.
50. BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA ÖNERİLEN KONUT VE TİCARET ALANLARINDA, PARSELASYON PLANINDA ÖNGÖRÜLEN PARSELLERİN ARKA BAHÇE MESAFELERİ, UYGULAMA İMAR PLANINDA AKSİ BİR HÜKÜM YOK İSE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNCE DÜZENLENİR.
51. BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA ÖNERİLEN KONUT VE TİCARET ALANLARINDA, PARSELASYON PLANINA GÖRE OLUŞAN İMAR PARSELLERİ BİRLEŞTİRİLEBİLİR. ANCAK KOT FARKINDAN DOLAYI İLAVE KAT KAZANDIRACAK BİRLEŞTİRME İŞLEMİ YAPILAMAZ.
52. BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA ÖNERİLEN KONUT VE TİCARET ALANLARINDA PARSELLERİN BİRLEŞTİRİLMESİ DURUMUNDA;
a) ZEMİN KATLARIN TAMAMI TİCARİ KULLANIMA AYRILMAK KAYDIYLA PARSELLERİN BİRLEŞTİRME İŞLEMİ ÖNCESİNDEKİ ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFELERİ YAPILAŞABİLİR.
b) BODRUM VE ZEMİN KATLAR HARİCİNDEKİ DİĞER KATLAR, PARSELLERİN BİRLEŞTİRME ÖNCESİ ARKA BAHÇE MESAFESİNE UYGUN OLARAK YAPILAŞABİLİR.
53. İKİ YOLDAN MAHREÇ ALAN PARSELLERDE PLAN ÜZERİNDE AKSİ BELİRTİLMEMİŞSE ENKESİTİ GENİŞ YOLDAN MAHREÇ ALINIR.
54. YAN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 3.00 METREDİR. MEVCUT TEŞEKKÜL OLAN ALANLARDA, YAN BAHÇE MESAFELERİ İLE AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN GEÇİCİ 2. MADDESİNE GÖRE BELİRLEMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

55. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA;
EMSAL, E: 0.80 Yençok: 9.50 METREDİR.
56. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULACAKTIR.
57. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARDA TOPLAM İNŞAAT ALANI DÂHİLİNDE TOPLAM İNŞAAT ALANININ MAKSİMUM %30'U ORANINDA İDARİ VE SERVİS MEKÂNLARI OLUŞTURULABİLİR.
58. BU ALANLARDA BÖLGENİN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK ÇEVREYE ARTIK VE GÜRÜLTÜ YAYMAYAN, KÜÇÜK SANATLAR (ATÖLYELER, İMALATHANELER, BAKIM – ONARIM BİRİMLERİ, OTO YEDEK PARÇA SATIŞI, GÜNLÜK BAKIM, TAMİR SERVİSLERİ, DEPOLAMA ALANLARI VB.) FONKSİYONLAR YER ALACAKTIR.

SANAYİ ALANLARI

59. SANAYİ ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²'DİR. 2000 M²BÜYÜKLÜĞÜN ALTINDAKİ PARSELLERDE İMAR DURUMU VERİLEMEZ. PLAN ÜZERİNDE AKSİ YAZILU OLMADIĞI DURUMLARDA :
- 2000 M² - 5000 M² ARASI PARSELLERDE KAKS:.0.80
- 5.001 M² - 10000 M² ARASI PARSELLERDE KAKS: 1.00
- 10.001 M² VE ÜZERİ PARSELLERDE KAKS: 1.20' DIR.
60. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULACAKTIR.
61. SANAYİ PARSELLERİNDE KOMŞU PARSEL SINIRINDAN ÇEKME MESAFELERİ EN AZ 5 METREDİR.
62. SANAYİ ALANLARINDA Yençok: 15.50 METREDİR. YAPILACAK SANAYİ TÜRÜNÜN TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİK PLANDA VERİLEN MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİNİ AŞMASI DURUMUNA; YAPI YÜKSEKLİĞİ, YAPILACAK YAPININ ÜRETİM TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİK DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEK OLUP RUHSAT AŞAMASINDA GEREKÇELERİ TEKNİK RAPORLA (MEKANİK, TEKNİK, MİMARİ, ESTETİK) AÇIKLANMAK VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ'NİN %40' INI GEÇMEMEK KAYDIYLA ARTTIRILABİLİR. BUNUN YETERLİ GELMEMESİ HALİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
63. YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK ŞARTIYLA SANAYİ ALANLARINDA; LOJİSTİK VE DEPOLAMA ALANLARI İLE ÜRETİLEN ÜRÜNLERİN TEŞHİRİNE YÖNELİK ÜNİTELER YER ALABİLİR. BU BİNALARDA; TOPLANTI SALONLARI, YÖNETİM BİRİMLERİ, OFİS, REVİR, KREŞ, KÜTÜPHANE, YEMEKHANE VB. FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.
64. BU ALANLARDA GAYRİSIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HER TÜRLÜ ÇEVREYİ KİRLETİCİ TESİSLER İLE YANICI, PATLIYICI – PARLAYICI, AŞINDIRICI ÜRÜNLER İMAL EDEN VE DEPOLAYAN TESİSLER YER ALAMAZ.
65. SANAYİ ALANLARI İÇİNDE ÖNERİLEN DEPOLAMA ALANLARINDA 29.9.1987 GÜN VE 19589 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELER VE AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİM, İTHAL, TAŞINMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, SATIŞI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ USUL ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜGÜ"NDE BELİRTİLEN HER TÜRDE VE ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN MALZEMELER İÇİN DEPOLAMA BİNASI YAPILAMAZ. SADECE SANAYİ HAMMADDE VE ÜRETİM MALZEMELERİ İÇİN AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA VE STOK ALANI, HAYVANSAL VE BİTKİSEL ÜRÜN DEPOLAMA VE STOK ALANLARI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI, BUNLARIN İHTİYACI OTOPARKLAR, ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR.

İMALATHANE ALANLARI

66. DUMANSIZ, KOKUSUZ ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN ÜRETİM YERLERİDİR.
67. YAPILAŞMA KOŞULLARI İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ ŞEKİLDE OLACAKTIR.

BELEDİYE HİZMET ALANLARI

68. BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, BELEDİYEYE AİT İDARİ BİRİM BİNALARI, KÜLTÜREL TESİS