

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. PLAN BELGELERİNİN BİRLİKTELİĞİ VE YASAL DÜZENLEMELERE UYULMASI

- A.1.1.** AYDINCIK İLÇESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, LEJANDI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN İLE İLGİLİ TÜM İŞLEMLERDE VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ YAPILMASINDA BU BELGELERİN BÜTÜNÜ ESAS ALINIR.
- A.1.2.** PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TÜM YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE VE “TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ” TARAFINDAN BELİRLENEN STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- A.1.3.** PLANLAMA ALANINDA, YAPILACAK TÜM YAPILAR İLE ULAŞIM, ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME UYGULAMALARINDA, 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE "TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ" TARAFINDAN BELİRLENEN STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- A.1.4.** BU PLANIN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ İLE PLAN SINIRLARI İÇİNDE DAHA ÖNCE ONAYLANMIŞ OLAN 1/5000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEN KALKAR.
- A.1.5.** PLANLAMA ALANINDA, YAPI, YOL, ALTYAPI AMAÇLI KAZI VE YAPIM ÇALIŞMALARINDA KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA ÇALIŞMANIN DURDURULMASI VE 2863 SAYILI “KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU” UYARINCA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ’NE BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
- A.1.6.** BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA, KONU VE İLGİSİNE GÖRE “MERSİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI”, "MERSİN-ADANA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI" 3194 SAYILI “İMAR KANUNU” VE

YÖNETMELİKLERİ İLE, İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

A.1.7. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN VE BU PLANA AYKIRI OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI, BU PLAN KARARLARINA GÖRE REVİZE EDİLECEKTİR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NIN BU PLAN KARARLARINA AYKIRI OLMAYAN KESİMLERİNDE İMARA İLİŞKİN İŞ VE İŞLEMLER MEVZUATTA TARİFLENEN SÜRELERİ AŞMAMAK KOŞULU İLE YÜRÜTÜLEBİLİR.

A.1.8. KIYI ALANLARINDA/KIYIDA YAPILACAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA 3621 SAYILI "KIYI KANUNU" VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.2. ÇEVRE VE ALTYAPI

A.2.1. PLANLAMA ALANINDA YÜZEY VE YER ALTI SU KALİTESİNİN KORUNMASI İÇİN, "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİ"NE VE "ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR. YAPI VE TESİSLERİN ATIKSULARI %90 ORANINDA ARITILMADAN, AKARSULARA, DENİZE VE ARAZİYE BOŞALTILAMAZ.

A.2.2. YER ALTI SULARININ KULLANIMI İÇİN, 167 SAYILI "YER ALTI SULARI HAKKINDA KANUN" GEREĞİ, DEVLET SU İŞLERİ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

A.2.3. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK, ELEKTRİK, İÇME SUYU, ATIKSU, YAĞMUR SUYU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VD. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER, İLGİLİ KAMU KURULUŞLARINCA BELİRLENEN STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN YAPI VE TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

A.2.4. TRAFİKO, REGLAJ DOĞALGAZ REGÜLATÖRÜ VB. ELEKTRİK VE MEKANİK İLE İLGİLİ ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ, PLANDA YER ALAN TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ YANISIRA, KAMUYA AİT AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOPARKLAR, BELEDİYE HİZMET ALANLARI VD. KAMU HİZMET ALANLARINDA, 2000 M²DEN BÜYÜK KONUT, TİCARET-TURİZM

(TİCT) VE TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) PARSELLERİNDE BELEDİYE VE İLGİLİ İDARENİN İZİNİ İLE TABİİ VEYA TESFİYE EDİLMİŞ ZEMİN ALTINDA KALMAK KOŞULU İLE İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK GEREKMEKSİZİN YAPILABİLİR. İFRAZ EDİLEREK İLGİLİ KURUM ADINA TESCİL EDİLEBİLİR.

- A.2.5.** ENERJİ NAKİL/İLETİM HATLARI VE KORUMA ALANLARINDA, "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" NİN TEKNİK KURAL VE STANDARTLARINA UYULACAKTIR. ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDA KALAN PARSELLERDE, TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU 18. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.
- A.2.6.** İÇİNDEN VEYA SINIRINDAN ANA DOĞALGAZ HATTI, PETROL BORU HATTI, SU İSALE HATTI VB. ALTYAPI GEÇEN PARSELLERE İNŞAAT İZİNİ VERİLMEDEN ÖNCE İLGİLİ KAMU KURUMUNDAN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.
- A.2.7.** "BOTAŞ HAM PETROL VE DOĞALGAZ BORU HATTI TESİSLERİNİN YAPIMI VE İŞLETİLMESİNE DAİR TEKNİK EMNİYET VE ÇEVRE YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- A.2.8.** PLANLAMA ALANI İÇİNDE HAFRİYAT DEĞERLENDİRME KURULU TARAFINDAN BELİRLENEN/BELİRLENECEK DOLGU ALANLARINDA, GEREKLİ TEDBİRLER ALINDIKTAN VE ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİNCE KONTROL VE DENETİMLER YAPILDIKTAN SONRA BU PLAN KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.
- A.2.9.** 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU", "SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ", "ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ", "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" VE 4915 SAYILI "KARA AVCILIK KANUNU" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- A.2.10.** "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.3. AKARSU YATAKLARI VE TAŞKIN ÖNLEMLERİ

- A.3.1.** TAŞKINA MARUZ ALANLARDA 4373 SAYILI "TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUNMA KANUNU"NA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR. YERLEŞME ALANI OLARAK PLANLANAN VE TAŞKIN ALANINDA KALAN PARSELLERE TAŞKIN KORUMA TESİSLERİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ, YAPILARA İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.
- A.3.2.** TAŞKINA MARUZ ALANLARDA, DERE ISLAH ÇALIŞMALARI, TAŞKIN KORUMA TESİSLERİ TAMAMLANMASI HALİNDE MEVCUT YAPILAŞMALAR VE MER'İ PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA İMAR DÜZENLEMELERİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA YAPILABİLİR. ANCAK, BU ALANLARDA DEVLET SU İŞLERİ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN VE MERSİN SU VE KANALİZASYON İDARESİ'NİN (MESKİ) UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İMAR DURUMU VE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. MEVCUT YAPILARA KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.
- A.3.3.** 4373 SAYILI "TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUNMA KANUNU"NA KAPSAMINDA OLAN DERE YATAĞI VE TAŞKIN KORUMA TESİSLERİNE YAPILACAK HER TÜRLÜ FİZİKİ MÜDAHALE VE ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİNDE, DEVLET SU İŞLERİ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN VE MERSİN SU VE KANALİZASYON İDARESİ'NİN (MESKİ) GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- A.3.4.** PLANDA YEŞİL ALANDA KALAN KURU DERE YATAKLARININ DOĞAL YAPISI KORUNACAKTIR. DEVLET SU İŞLERİ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN KURU DERE YATAKLARI KAPATILAMAZ, YOL OLARAK KULLANILAMAZ. BU ALANLARDA YAPILACAK PEYZAJ, ÇEVRE DÜZENLEME VE ALTYAPI PROJELERİNDE MERSİN SU VE KANALİZASYON İDARESİ'NİN (MESKİ) GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- A.3.5.** PLANDA GÖSTERİLEN DERE AKSLARI ŞEMATİK OLUP, İLGİLİ KURUM TARAFINDAN YAPILACAK/YAPTIRILACAK MÜHENDİSLİK PROJELERİ SONUCUNDA KESİNLEŞECEKTİR. BU

PLANDA GÖSTERİLMEMİŞ OLSA DAHİ DSİ PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA AÇIK KANAL HALİNE GETİRİLEN DERELER İÇİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, DSİ PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILABİLİR.

A.3.6. PLANLAMA ALANINDA AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK YÜZEY SULARININ DRENAJİ VB. ÖNLEMLER İLGİLİ KURUMLARCA ALINACAKTIR.

BİNALARIN SU BASMAN KOTU ± 0.50 METREDİR. ANCAK DÜŞÜK KOTLU VE YER ALTI SU SEVİYESİ YÜKSEK ALANLARDA JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA SU BASMAN KOTUNU EN FAZLA 1.00 METRE OLARAK BELİRTİLMEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

A.4. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLERE UYULMASI

A.4.1. PLANLAMA ALANINDA, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 25.01.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI İLE DAHA ÖNCE FARKLI ZAMANLARDA YAPILMIŞ VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANMIŞ OLAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİNE, YERLEŞİM VE YAPILAŞMA İLE İLGİLİ ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.

- UYGUN ALANLAR 2 (UA-2): KAYA ORTAMLAR: YERLEŞİME UYGUN OLARAK BELİRLENEN ALANLARDIR.
- ÖNLEMLİ ALANLAR 2.1 (Ö.A.-2.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLARDIR.
- ÖNLEMLİ ALANLAR 5.1 (Ö.A.-5.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLARDIR.

A.4.2. ÇALIŞMA SAHASINDA EĞİMİN %20 DEN DÜŞÜK OLDUĞU SAĞLAM KAYA BİRİMLERİ İLE TEMSİL EDİLEN ALANLAR UYGUN ALANLAR-2. (UA-2) KAYA ORTAMLAR OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. BU ALANLARDA;

- ATIK SULARIN SAHA DIŞINA ATILMASI GEREKMEKTEDİR.

YAĞIŞ VE KULLANIM SULARI İLE YÜZEYSEL KILCAL VE SIZINTI SULARIN YAPI TEMELLERİNE ZARAR VERMEMESİ İÇİN GEREKLİ DRENAJ ÇALIŞMALARININ YAPILARAK ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMASI SAĞLANMALIDIR.

- PLANLAMA AŞAMASINDA ALINACAK OLAN DSİ VB. TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.
- YAPILACAK OLAN BİNALARIN FARKLI OTURMALARDAN ZARAR GÖRMEMESİ İÇİN BİNA TEMELLERİNİN HOMOJEN ZEMİN ÜZERİNE OTURTULMASI, OTURTULAMAMASI DURUMUNDA İSE TEMEL SİSTEMİNİN FARKLI OTURMALARI ÖNLEYECEK ŞEKİLDE PROJELENDİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR. KAZI ESNASINDA OLUŞABİLECEK ŞEVLERİN İSTİNAT DUVARIYLA DESTEKLENMESİ ÖNERİLİR.
- İNCELEME ALANINDA YAPILAŞMA ESNASINDA BİTİŞİK PARSELLERDE KAZIDAN ETKİLENECEK YAPI VE TESİSLER İÇİN HER TÜRLÜ TEMEL VE YOL KAZISI YAPILMADAN ÖNCE İSTİNAT DUVARI VE İKSA SİSTEMLERİ UYGULANMASI ÖNERİLİR.
- YAPI YÜKLERİNİN TAŞITIRILACAĞI BİRİMLERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ PARSEL BAZI ZEMİN ETÜT RAPORLARINDA YAPI-TEMEL İLİŞKİSİNE GÖRE BELİRLENMELİDİR.

A.4.3. ÇALIŞMA SAHASINDA EĞİMİN %20 DEN YÜKSEK OLDUĞU ALANLAR ÖNLEMLİ ALAN-2.1 (ÖA-2.1) ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. BU ALANLARDA;

- ATIK SULARIN SAHA DIŞINA ATILMASI GEREKMEKTEDİR. YAĞIŞ VE KULLANIM SULARI İLE YÜZEYSEL KILCAL VE SIZINTI SULARIN YAPI TEMELLERİNE ZARAR VERMEMESİ İÇİN GEREKLİ DRENAJ ÇALIŞMALARININ YAPILARAK ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMASI SAĞLANMALIDIR.
- PLANLAMA AŞAMASINDA ALINACAK OLAN DSİ VB. TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.
- İNCELEME ALANINDA YAPILAŞMA ESNASINDA BİTİŞİK

PARSELLERDE KAZIDAN ETKİLENECEK YAPI VE TESİSLER İÇİN HER TÜRLÜ TEMEL VE YOL KAZISI YAPILMADAN ÖNCE İSTİNAT DUVARI VE İKSA SİSTEMLERİ UYGULANMALIDIR.

- TEMELLERİN AYNI BİRİMLER ÜZERİNE OTURTULMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR. FARKLI BİRİMLERE OTURACAK TEMELLER İÇİN UYGUN PROJELER GELİŞTİRİLMELİDİR.
- YAPI YÜKLERİNİN TAŞITIRILACAĞI BİRİMLERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ PARSEL BAZI ZEMİN ETÜT RAPORLARINDA YAPI-TEMEL İLİŞKİSİNE GÖRE BELİRLENMELİDİR.
- BU ALANLARDA OLASI STABİLİTE PROBLEMLERİNİN ÖNÜNE GEÇİLMESİ AÇISINDAN TERASLAMA, EĞİM DÜŞÜRME V.B.GİBİ UYGUN PROJELENDİRME YÖNTEMLERİ UYGULANMALIDIR.
- YAPILARIN FARKLI ORTAMLARDAN HASAR GÖRMEMESİ İÇİN; YAPILACAK İNŞAAT HAFRİYATINDAN SONRA TEMEL ÜNİFORM BİR ZEMİN ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.
- MEVSİMSSEL KOŞULLARA BAĞLI OLARAK YER ALTI SUYU STATİK SEVİYESİNDE DEĞİŞMELER OLABİLECEĞİNDEN DERİN KAZI KOŞULLARINDA YER ALTI SUYUNUN TEMEL KAZISI VE YAPI TEMELLERİNİN ETKİSİ İRDELENEREK GEREKLİ DRENAJ VE İZOLASYON ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.

A.4.4. ÇALIŞMA SAHASINDA GÖZLENEN KUVATARNER YAŞLI ALÜVYON (KUM-KİL-ÇAKIL) BİRİMLER İLE TEMSİL EDİLEN ALANLAR ÖNLEMLİ ALAN-5.1 (ÖA-5.1) ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME-OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB. AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ VE BU ALANLARDA;

- ALÜVYON BİRİMLERDEN ALINAN NUMUNELER ÜZERİNDE LABORATUARDA YAPILAN ATTERBERG LİMITLERİ DENEY SONUÇLARINA GÖRE, KIVAMLILIK İNDEKSİ YARI KATI (ÇOK SERT) OLARAK, PLASTISİTE İNDEKSİNE GÖRE KURU DAYANIMI ÇOK DÜŞÜK-DÜŞÜK-ORTA OLARAK, PLASTISİTE DERESESİ PLASTİK DEĞİL-AZ PLASTİK-PLASTİK OLARAK SIKIŞMA İNDEKSİ DEĞERİNE GÖRE ORTA-YÜKSEK DERECEDE

SIKIŞABILIR OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

- PLASTISİTE İNDİSİ $PI = \% 7.76 - \% 19.75$ ARALIĞINDA VE KİL FRAKSİYONU $\% 56.63 - \% 94.11$ ARALIĞINDA AKTİVİTE ABAĞINDA; 0,5 EĞRİSİNİN ALTINDA KALMAKTADIR. ŞİŞME AKTİVİTESİNİN "DÜŞÜK" OLDUĞU GÖRÜLMEKTEDİR.
- HAZIRLANACAK PARSEL BAZI ZEMİN ETÜDÜNDE, GERÇEK PROJE YÜKÜ (YAPI YÜKSEKLİĞİ, TEMEL DERİNLİĞİ, YAPI BOYUTLARI), TEMEL TİPİ (L,B,DF) DEĞERLERİNE GÖRE YAPILACAK KONSOLIDASYON OTURMA HESABI SONUCUNA BAĞLI OLARAK YAPI PROJELERİNİN YAPILMASI, SINIR DEĞERLERİN AŞILMASI HALİNDE DERİN TEMEL SİSTEMİ YA DA ZEMİN GÜÇLENDİRME PROJELERİNDEN UYGUN OLANININ SEÇİLMESİ GEREKEBİLİR.
- ATIK SULARIN SAHA DIŞINA ATILMASI GEREKMEKTEDİR. YAĞIŞ VE KULLANIM SULARININ YAPI TEMELLERİNE ZARAR VERMEMESİ İÇİN GEREKLİ DRENAJ ÇALIŞMALARININ YAPILARAK ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMASI SAĞLANMALIDIR.
- PLANLAMA AŞAMASINDA ALINACAK OLAN DSİ VB. TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.
- YAPILACAK OLAN BINALARIN FARKLI OTURMALARDAN ZARAR GÖRMEMESİ İÇİN BINA TEMELLERİNİN HOMOJEN ZEMİN ÜZERİNE OTURTULMASI, OTURTULAMAMASI DURUMUNDA İSE TEMEL SİSTEMİNİN FARKLI OTURMALARI ÖNLEYECEK ŞEKİLDE PROJELENDİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
- İNCELEME ALANINDA YAPILAŞMA ESNASINDA BİTİŞİK PARSELLERDE KAZIDAN ETKİLENECEK YAPI VE TESİSLER İÇİN HER TÜRLÜ TEMEL VE YOL KAZISI YAPILMADAN ÖNCE İSTİNAT DUVARI VE İKSA SİSTEMLERİ UYGULANMASI ÖNERİLİR.
- ŞİDDETLİ YAĞIŞLAR SONUCU OLUŞABİLECEK MUHTEMEL SU BİRİKİMİNDEN, BINANIN ZARAR GÖRMEMESİ İÇİN SU BASMAN KOTUNUN ASFALT YOL SEVİYESİ ÜSTÜNDE TUTULMASI ÖNERİLİR.

- KENDİ PARSELİN, KOMŞU PARSELİN VE YOL GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN İNŞAAT AŞAMASINA GEÇİLMEYELİDİR.
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK KURALLARINA UYULMALIDIR.

A.4.5. HAZIRLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU UYGULAMA İMAR PLANININ YAPIMINA ESAS OLARAK HAZIRLANMIŞ OLUP, ZEMİN ETÜT RAPORU YERİNE KULLANILAMAZ. YAPILAŞMA ÖNCESİNDE, YAPILMASI PLANLANAN YAPILARIN ÖZELLİĞİNE GÖRE PARSEL BAZINDA DAHA AYRINTILI SONDAJ ÇALIŞMALARI YAPILARAK ZEMİN ETÜT RAPORU HAZIRLANMALI, YAPILMASI GEREKLİ ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ BELİRLENECEK ZEMİN PARAMETRELERİNE GÖRE YAPILMALI VE YAPILARIN PLAN-PROJE ÇALIŞMALARINA BAŞLANMALIDIR.

A.4.6. ZEMİN ETÜD RAPORUNDA ÖNERİLMESİ DURUMUNDA PLANDA BELİRTİLEN YAPI YOĞUNLUĞU VE/VEYA YÜKSEKLİKLERİNİ AZALTMAYA BELEDİYE YEKİLİDİR.

A.4.7. PLANLAMA ALANI, TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINDA 5. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. YAPILACAK BİNALARIN PROJE VE İNŞAAT AŞAMALARINDA "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ"NE UYULMASI ZORUNLUDUR.

A.5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR VE KORUMA ALANLARI

A.5.1. ÖZEL KANUNLARLA PLANLAMA YETKİSİ VERİLMİŞ ALANLAR BU PLANDA ONAMA SINIRI DIŞINDA TUTULMUŞTUR. SÖZ KONUSU ALANLARDA İLGİLİ KANUN HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.5.2. KENTSEL VE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA; 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU"NA, İLGİLİ YÖNETMELİKLERE, KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN İLKE KARARLARINA VE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN KARARLARINA UYULACAKTIR.

- A.5.3.** SİT ALANLARINA VE TESCİLLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINA İLİŞKİN, PARSELASYON, İFRAZ, TEVHİD, TAHSİS VB. İŞLEMLER İLE BİLİMSEL KAZI, ALTYAPI TESİSİ, RESTORASYON, YENİ YAPI, İŞLEVLENDİRME KULLANIMI DEĞİŞİKLİĞİ VB. HER TÜRLÜ FİZİKİ MÜDAHALE İÇİN; İLGİSİNE GÖRE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU/TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU'NUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- A.5.4.** KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NCA TESCİL EDİLEN KENTSEL, ARKEOLOJİK, TARİHİ VB. SİT ALANLARINDAKİ UYGULAMA VE İŞLEMLER KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI YAPILINCAYA KADAR, KORUMA BÖLGE KURULU'NCA BELİRLENEN GEÇİŞ DÖNEMİ KOŞULLARINA GÖRE YAPILACAKTIR.
- A.5.5.** AYDINCIK İLÇESİ'NDE YER ALAN, "ARKEOLOJİK SİT ALANLARI"NDA, ADANA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA 31.01.2019 TARİH VE 2019-10690 SAYILI KARARINDA YER ALAN KORUMA KARARLARI GEÇERLİDİR.
- A.5.6.** PLAN ONAMA SINIRLARI DIŞINDA BULUNAN ANCAK KIYI BÖLGELERİNİ ETKİLEYEN AKDENİZ FOKU YAŞAM ALANLARINDA MEVSİMLİK VE DAİMİ AKARSULAR İLE DENİZ KIYILARINA İLİŞKİN KORUMA KULLANMA ESASLARI UYARINCA İŞLEM YAPILACAKTIR.

A.6. PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI

- A.6.1.** PLANLAMA ALANINDA, PARSELASYON PLANLARININ, 3194 SAYILI "İMAR KANUNU" NUN 18. MADDESİNE GÖRE YAPILMASI ESASTIR.
- ANCAK, NÜFUS YOĞUNLUĞU 40 KİŞİ/HA (E=0.20) VE ALTINDA OLAN KONUT BÖLGELERİNDE VE ZORUNLU HALLERDE "İMAR KANUNU" NUN 16. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

- A.6.2.** TARIM FAALİYETLERİNİN SÜRDÜRÜLMESİ AMACIYLA TARIMSAL KARAKTERLİ YERLEŞİM ALANI OLARAK PLANLANAN 40 K/HA YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARINDA; PARSELASYON, İFRAZ, TEVHİT, YOLA TERK VB. İŞLEMLER İMAR KANUNU'NUN 15, 16 VEYA 18. MADDESİNE GÖRE YAPILABİLİR. 40 K/HA ÜZERİNDE YOĞUNLUK KARARI GETİRİLEN ALANLARDA YAPILACAK PARSELASYON PLANLARI, UYGULAMA İMAR PLANI BÜTÜNÜNDE YA DA UYGULAMA ETAP SINIRLARI PLANDA BELİRLENMİŞ İSE ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. UYGULAMA İMAR PLANINDA SINIR BELİRLENMEMİŞ İSE ETAP SINIRLARI UMUMİ HİZMET ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇMESİNE İMKÂN VERECEK BİÇİMDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN GÖRÜŞÜ ALINARAK BELİRLENİR. UYGULAMA ETAPLARI ARASI DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI DENGESİ, BÖLGE BÜTÜNÜNDEKİ DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI, DAHA ÖNCE YAPILMIŞ OLAN PARSELASYONLAR VE PLANDAKİ YOĞUNLUK KARARLARI GÖZ ÖNÜNE ALINARAK SAĞLANIR. PARSELASYON PLANI İLK DEFA YAPILACAK OLAN BÖLGELERDE ETAPLAMA YAPILMASI DURUMUNDA UYGULAMA ETAPLARI ARASI DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI FARKI %3'Ü GEÇEMEZ.
- A.6.3.** DAHA ÖNCE, İMAR VEYA ISLAH İMAR UYGULAMASI YAPILAN VE BU PLAN KARARLARI İLE KORUNMUŞ OLAN BÖLGELERDEKİ ADA VE PARSELLER İMAR UYGULAMA/PARSELASYON PLANI DIŞINDA TUTULABİLİR.
- A.6.4.** İMAR PLANINDA, YOL, MEYDAN, OTOPARK, PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, YEŞİL ALAN, İBADET YERİ, KARAKOL, PAZAR YERİ, SEMT SPOR ALANI, İLK VE ORTA ÖĞRETİM KURUMU, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI, SPOR ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI GİBİ UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN ALANLARIN KAMUYA TERKİ YA DA TAHSİSİ GERÇEKLEŞMEDEN İLGİLİ PARSELE/PARSELLERE İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.
- A.6.5.** 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE YAPILACAK YENİ PARSELASYON PLANLARINDA, DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP) KAPSAMINDA KALAN VE MEVZUAT

KAPSAMINDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN GÖREV VE YETKİSİNDE OLAN VEYA ŞEHRİN BÜTÜNÜNE HİZMET EDEN DONATI ALANLARI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ADINA TESCİL EDİLİR.

UYGULAMA İMAR PLANINDA BELEDİYELERİN GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARINA İLİŞKİN MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA HEM İLÇE HEM DE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE YAPILABİLECEK SOSYAL, KÜLTÜREL, İDARİ VB. GİBİ KULLANIMLARI İÇEREN BELEDİYE HİZMET ALANLARI İLE SEMT SPOR ALANI, BELEDİYE KREŞ ALANI, PAZAR YERİ, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, REKREASYON ALANI, MESİRE ALANI VB. ALANLARIN İMAR UYGULAMA SINIRI KAPSAMINDA HER BİR DONATININ TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK TAPU TESCİLİ İLÇE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE EŞİT ORANDA YAPILIR.

- A.6.6.** MÜLKİYET İLE İMAR PLANI ADA SINIR HATTI ARASINDA, YOL GENİŞLİĞİNİN %5'İ ORANINDA OLUŞABİLECEK UYUMSUZLUKLARI GİDERMEYE VE YOLLARDA YAPILAŞMANIN BİÇİMİ VE KADASTRAL DURUMA GÖRE, YOLUN GÜZERGAHINI VE GENİŞLİĞİNİ DARALTMAMAK KOŞULU İLE, PLAN ÇİZGİSİ İLE KADASTRO ÇİZGİLERİ ARASINDA 2 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI GİDERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.
- A.6.7.** BU PLAN ÜZERİNDEN KESİN ÖLÇÜ ALINAMAZ. BU PLANA GÖRE İMAR UYGULAMASI VE PARSELASYON YAPILAMAZ. ÖLÇEK NEDENİYLE BU PLANDA GÖSTERİLMEMİŞ OLAN UMUMİ HİZMETLERE AYRILMIŞ ALANLARIN UYGULAMA İMAR PLANINDA GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR.

A.7. NÜFUS VE YAPI YOĞUNLUĞU

A.7.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ REVİZYONUNDA YAPI YOĞUNLUĞUNA İLİŞKİN KARARLAR, BU PLANDA BELİRTİLEN NET NÜFUS YOĞUNLUĞUNA KARŞILIK GELEN YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL DEĞERLERİ ESAS ALINARAK AŞAĞIDAKİ TABLOYA GÖRE BELİRLENECEKTİR.

NET NÜFUS YOĞUNLUĞU (kişi/ha)	YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL
40 kişi/ha.	0.20
110 kişi/ha.	0.50
170 kişi/ha.	0.75
220 kişi/ha.	1.00

A.7.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA YAPI YOĞUNLUĞU NET İMAR PARSELİNE GÖRE HESAPLANACAKTIR.

A.7.3. NAZIM İMAR PLANINDA BELİRLENEN YOĞUNLUKLAR MAKSİMUM DEĞERLER OLUP, UYGULAMA İMAR PLANI AŞAMASINDA BU EMSAL DEĞERLERİ AŞILMADAN BÖLGENİN KONUMU, PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ İLE MEVCUT YAPILAŞMA DURUMLARI DİKKATE ALINARAK DAHA DÜŞÜK EMSAL DEĞERLERİ BELİRLENEBİLİR.

- ANCAK, ÖNCEKİ İMAR PLANI KARARLARINA GÖRE, İNŞAAT İZİNİ ALINARAK YAPILAN VEYA YAPI KULLANIM İZİNİ ALINMIŞ OLAN BİNALARIN YASAL HAKLARI YIKILIP YENİDEN İNŞAAT İZİNİ ALININCAYA KADAR SAKLIDIR.

A.7.4. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BU PLANDAKİ YOĞUNLUK (EMSAL) DEĞERLERİNİN ALTINDA YOĞUNLUK KARARI GETİRİLMİŞ ALANLARDA; UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BU PLAN KARARLARINA UYGUN OLARAK YOL, OTOYOL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARININ AYRILMASI VE İMAR UYGULAMALARININ YENİLENMESİ KOŞULUYLA NAZIM İMAR PLANINDA BELİRLENEN YOĞUNLUK DEĞERLERİNE KADAR YOĞUNLUKLAR ARTIRILABİLİR.

A.7.5. PARSELASYON KOŞULLARI, PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ, UYGULAMAYA İLİŞKİN KARARLAR İLE YAPI YÜKSEKLİĞİ, KAT ADEDİ, YAPI DÜZENİ VB. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KARARLAR YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENİR.

A.8. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN GENEL KOŞULLAR

A.8.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI REVİZE EDİLİNCEYE KADAR PLAN BÜTÜNLÜĞÜNE AYKIRI OLMAYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ İLE KAMU KURUM VE KURULUŞ ALANLARINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ BU PLANIN ANA KARARLARINA UYGUN OLMAK KOŞULU İLE YAPILABİLİR.

A.8.2. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE YAPILAŞMIŞ PARSELLERDE KAZANILMIŞ HAKLAR GEÇERLİDİR. YIKILIP YENİDEN YAPILANMAK İSTENDİĞİ DURUMDA PLANDA BELİRLENEN TERKLERİN YAPILMASI KOŞULU İLE BU PLANDA VERİLEN İNŞAAT HAKLARI KULLANILIR.

A.8.3. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE İNŞAAT RUHSATI ALINMIŞ, PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILMIŞ ANCAK TAMAMLANMAMIŞ YAPI ADALARINDA MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

A.8.4. PLANDA BELİRTİLEN PARK, MEYDAN, REKREASYON ALANI, SPOR ALANI VB. KULLANIMLARIN ALTINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDA BELİRLENMEK KOŞULUYLA YERALTİ OTOPARK ALANLARI YER ALABİLİR.

A.8.5. BU PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNE GÖRE HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILIP ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI

- B.1.1.** KONUT ALANLARINDA, BU PLAN HÜKÜMLERİNİN NÜFUS VE YAPI YOĞUNLUĞU BAŞLIKLIL A.7. MADDESİNDE BELİRTİLEN KOŞULLAR İLE PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN NET NÜFUS YOĞUNLUK DEĞERLERİ GEÇERLİDİR.
- B.1.2.** BU PLANDA KONUT ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA, UYGULAMA İMAR PLANI HAZIRLANIRKEN KONUT VE KONUT KULLANIMLARINA HİZMET EDECEK YEŞİL ALAN, MEYDAN, OTOPARK, ARAÇ-YAYA YOLU VD. DONATI ALANLARI BU PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILMAKSIZIN AYRILABİLİR.
- B.1.3.** PLANDA 12 METRE VE DAHA GENİŞ YOLDAN CEPHE ALAN MESKÛN KONUT PARSELLERİNDE, YOLDAN CEPHE ALAN BİNALARIN ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA AYRI GİRİŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ KAYDI İLE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ' NİN 1.FIKRASI (f) BENDİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE OFİS-BÜRO BİNALARI YAPILABİLİR. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KOŞULLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
- B.1.4.** KONUT ALANLARINDA "İRTİFA DEĞERLERİ", KURUM GÖRÜŞLERİ, ZEMİN ETÜTLERİ VE YAKIN ÇEVRE YAPILAŞMA ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.
- B.1.5.** BU PLANDA NÜFUS YOĞUNLUĞU 40 K/HA OLAN KONUT ALANLARINDA, TARIMSAL FAALİYETLER SÜRDÜRÜLEBİLİR, ÖRTÜ ALTI TARIM YAPILABİLİR. SERA YAPILMASI HALİNDE YAPILACAK SERALARIN YOL VE PARSEL SINIRINA YAKLAŞMA MESAFELERİ İLÇE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

B.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

B.2.1. TİCARET-TURİZM (TİCT) ALANLARI

- B.2.1.1.** TİCARET-TURİZM (TİCT) KARMA KULLANIM ALANLARINDA, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ' NİN 1.FIKRASI (g), (ğ)

BENDLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE, OTEL, MOTEL, APART OTEL, PANSİYON VB. KONAKLAMA TESİSLERİ, YEME-İÇME, EĞLENCE TESİSLERİ, SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİ, YÜZME HAVUZU, KONGRE VE SERGİ MERKEZİ VB. TURİZM TESİSLERİ VE KONUT YAPILABİLİR. TURİZM TESİSLERİNİN "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMASI, YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

B.2.1.2. BU ALANLARDA YER ALACAK FONKSİYONLAR UYGULAMA İMAR PLANLARINDA AYRIŞTIRILABİLİR.

B.2.1.3. AYNI PARSELDE TİCARET VE TURİZM YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, TİCARET VE TURİZM YAPILARI İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

B.2.1.4. TİCARET-TURİZM (TİCT) KARMA KULLANIM ALANLARINDA YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL DEĞERLERİ YAKIN ÇEVRE YOĞUNLUĞU AŞMAMAK KOŞULU İLE "İRTİFA DEĞERLERİ", KURUM GÖRÜŞLERİ, ZEMİN ETÜTLERİ VE YAKIN ÇEVRE YAPILAŞMA ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

B.2.2. TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARI

B.2.2.1 TİCARET-TURİZM-KONUT KARMA KULLANIM ALANLARI, TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM, KONUT KULLANIMLARINDAN KONUT HARİÇ SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK KONUT YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA AYRILMASI ZORUNLUDUR.

B.2.2.2 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDA, TİCARET-TURİZM-KONUT BÖLGELERİNDE, BU PLAN HÜKÜMLERİNİN NÜFUS VE YAPI YOĞUNLUĞU BAŞLIKLARI A.7. MADDESİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER İLE PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN NET NÜFUS YOĞUNLUK DEĞERLERİ ESAS ALINIR.

B.2.2.3 TİCARET-TURİZM-KONUT KARMA KULLANIM KARARI OLAN PARSELLERDE, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN 19. MADDESİ'NİN 1.FIKRASI (g),(ğ) BENDLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE, OTEL, MOTEL, APART OTEL, PANSİYON VB. KONAKLAMA TESİSLERİ, YEME-İÇME, EĞLENCE TESİSLERİ, SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİ, YÜZME HAVUZU, KONGRE VE SERGİ MERKEZİ VB. TURİZM TESİSLERİ VE KONUT YAPILABİLİR.

TURİZM TESİSLERİNİN "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMASI, YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

B.2.2.4 BU PLANDA YOL BOYU SEMBOLİK VE/VEYA ALANSAL OLARAK GÖSTERİLEN TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) KARMA KULLANIM ALANLARINDA, KULLANIM VE YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ KARARLARA UYMAK KAYDI İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDA BELİRLENECEKTİR.

• TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARINDA, YÜZÖLÇÜMÜ 2000 M²' DEN BÜYÜK PARSELLERDE; KONUT KULLANIM ORANI EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %80'İNİ, YÜZÖLÇÜMÜ 2000 M²'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE; %90'I AŞAMAZ. BU ORAN TİCARET VE/VEYA TURİZM LEHİNE ARTABİLİR. PARSELDE, TİCARET VE/VEYA TURİZM YAPILARI KONUT YAPILARINDAN AYRI YAPILABİLİR.

•TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ CEPHE ALDIĞI YOLDAN İTİBAREN 50 METREYİ GEÇEMEZ.

•AYNI PARSELDE TİCARET, KONUT VE TURİZM YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, YAPILARIN HER BİRİ İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOPARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

B.2.2.5 BU PLANDA BELİRLENMİŞ ADALARDA YER ALAN PARSELİN BİR KISMININ TİCARET-TURİZM-KONUT, BİR KISMININ KONUT YA DA TİCARET-KONUT KULLANIMINDA KALMASI DURUMUNDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDA BELİRLENMESİ KOŞULUYLA PARSELİN TAMAMI TİCARET-TURİZM-KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.

B.2.2.6 BU ALANLARDA YER ALACAK FONKSİYONLAR UYGULAMA İMAR PLANLARINDA AYRIŞTIRILACAKTIR.

B.2.2.7 TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARINDA “İRTİFA DEĞERLERİ”, KURUM GÖRÜŞLERİ, ZEMİN ETÜTLERİ VE YAKIN ÇEVRE YAPILAŞMA ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

B.2.3. TOPLU İŞYERLERİ (Tİ)

B.2.3.1. "Tİ" ALANLARINDA BÜYÜK ALANI KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, OTO GALERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA ALANLARI İLE BUNLARA İLİŞKİN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR.

B.2.3.2. TOPTANCI HAL TESİSLERİ HARİÇ DİĞER TOPLU İŞYERLERİNDE YAPI YOĞUNLUĞU/EMSAL=0,75'İ AŞMAMAK KOŞULU İLE TOPLU İŞYERİ ALANLARINA AİT PARSELASYON KOŞULLARI, PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ, UYGULAMAYA İLİŞKİN KARARLAR İLE YAPI YÜKSEKLİĞİ, KAT ADEDİ, YAPI DÜZENİ VD.

YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KARARLAR YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENİR.

B.2.4. BELEDİYE HİZMET ALANI

B.2.4.1 “MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ”NİN 5. MADDESİ’NİN 1.FIKRASI (a) BENDİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR KAPSAMINDA; 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, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ, GENÇLİK MERKEZLERİ, SPOR MERKEZLERİ, AİLE YAŞAM MERKEZİ, MESLEK EDİNDİRME MERKEZİ, GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE AR-GE FAALİYETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLECEĞİ ALANLAR VE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

B.2.4.2 PLANDA GÖSTERİLEN BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA B.2.5.1. MADDESİNDE BELİRTİLEN TESİSLERİN HANGİLERİNİN YER ALABİLECEĞİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

B.2.4.3 BU ALANLARIN PARSELASYON KOŞULLARI, PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ, UYGULAMAYA İLİŞKİN KARARLAR İLE YAPI YÜKSEKLİĞİ, KAT ADEDİ, YAPI DÜZENİ VD. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KARARLAR YAKIN ÇEVRESİNDE

YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENİR.

B.2.5. KAMU HİZMET ALANI

B.2.5.1 KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLMESİ, TOPLUMUN İHTİYAÇLARININ GİDERİLMESİ AMACIYLA AYRILMIŞ VE KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA TAHSİS EDİLMİŞ ALANLARDIR. BU ALANLARDA KAMU YÖNETİMİ HİZMETİ GÖREN KURUMLARA (RESMİ KURUM ALANLARI, BELEDİYE HİZMET ALANLARI, VALİLİK, KAYMAKAMLIK, BELEDİYE VB.) AİT YAPI VE TESİSLERİN YER ALACAĞI ALANLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA TANIMLANARAK BELİRLENECEKTİR.

B.2.5.2 BU ALANLARIN PARSELASYON KOŞULLARI, PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ, UYGULAMAYA İLİŞKİN KARARLAR İLE YAPI YÜKSEKLİĞİ, KAT ADEDİ, YAPI DÜZENİ VD. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KARARLAR YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENİR.

B.2.6. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

B.2.6.1 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRTİLMESİ KOŞULUYLA, BU ALANLARDA, AKARYAKIT İSTASYONU, LPG İKMAL İSTASYONU, MOTEL, KAMPİNG, LOKANTA GİBİ TESİSLER İLE TEŞHİRE VE TİCARETE YÖNELİK MAĞAZALAR, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER İLE SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR. ANCAK ALANDA “LPG İKMAL İSTASYONU” İLE KALABALIK GRUPLARIN YARARLANMASINA YÖNELİK SOSYAL VE TİCARİ TESİSLER (DÜĞÜN SALONU, ÇOK AMAÇLI SALONLAR, BÜYÜK MARKETLER VB. TESİSLER) BİR ARADA YER ALAMAZ.

B.2.6.2 BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA İZİN VERİLEMEZ.

B.2.6.3 BU ALANLARDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE “KARAYOLU TRAFİK KANUNU” VE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” VE BU KONUDAKİ YAPILANMAYA İLİŞKİN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B.2.6.4 BELEDİYELERİN YAPIM VE BAKIM AĞINDAKİ YOLLARIN KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ’NİN İLGİLİ BİRİMLERİNDEN “GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ” ALINACAKTIR.

B.2.6.5 BU ALANLARDA, EMSAL=0.20’U, YAPI YÜKSEKLİĞİ 7.50 METREYİ GEÇEMEZ.

B.2.7. ASKERİ ALANLAR/ASKERİ YASAK BÖLGE VE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ

B.2.7.1 ASKERİ ALANLARDA, 22.12.1991 TARİH VE 17552 SAYILI RESMİ GAZETE’DE YAYIMLANAN 2565 SAYILI “ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU” VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA KALAN ASKERİ SAHALARDA, ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİNDE, ASKERİ YASAK BÖLGELERDE VE ASKERİ HİZMETLER İÇİN KAMULAŞTIRILACAK SAHALARDA YAPILANMA KOŞULLARI İÇİN İLGİLİ KOMUTANLIĞIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

B.2.7.2 YOĞUN KENT ALANI İÇİNDE KALAN ASKERİ ALANLARDA SÜRE GELEN İŞLEVLERİN, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞUN PROGRAMI DAHİLİNDE KENT DIŞINA ÇIKARILMASI HALİNDE, BOŞALAN ALANLAR ÖNCELİKLE, SOSYAL DONATI ALAN GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAK ÜZERE KULLANILACAKTIR.

B.3. TURİZM ALANLARI

B.3.1. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

B.3.1.1 BU ALANLARDA, KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMİYEN, KALICI OLMAYAN, TAŞINABİLİR MALZEMELERDEN YAPILMIŞ DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAY BAHÇESİ, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, GOLF ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ VE EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR, SU OYUNLARI PARKI VE EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN YAPI VE TESİSLER YER ALABİLİR.

B.3.1.2 BU ALANLARA AİT İRTİFA DEĞERLERİ İLE PARSELASYON KOŞULLARI, PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ, UYGULAMAYA İLİŞKİN KARARLAR İLE YAPI YÜKSEKLİĞİ, KAT ADEDİ, YAPI DÜZENİ VD. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KARARLAR YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENİR.

B.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

B.4.1. SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA (EĞİTİM TESİSİ, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, İBADET ALANI VB.) YER ALACAK YAPININ ÖZELLİĞİNE GÖRE YAPI YOĞUNLUĞU, YAPI YÜKSEKLİĞİ, YAPI DÜZENİ VD. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KARARLAR ÇEVREDEKİ YAPILAŞMA VE OLUŞMUŞ YAPI YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENECEKTİR.

ÖZEL MÜLKİYETTE KALAN SOSYAL ALTYAPI ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇİŞİNİN SAĞLANMASI ESASTIR. UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDA KAMU YARARI OLUŞTURACAK BİÇİMDE KOŞULLAR BELİRLENEBİLİR.

B.4.2. EĞİTİM ALANLARI

B.4.2.1 BU ALANLARDA OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEKÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM KULLANIMLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.

B.4.2.2 BU ALANLARDA YURT BİNALARI İLE KAMPUS İÇİ ZORUNLU KONAKLAMAYA YÖNELİK LOJMAN YAPILARI DIŞINDA KONUT AMAÇLI YAPI YAPILAMAZ.

B.4.2.3 İLGİLİ ALANLARIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NIN YAPILMASI VE VARSA PLANLARIN DEĞİŞTİRİLMESİ ESNASINDA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

B.4.3. YÜKSEKÖĞRETİM ALANLARI

B.4.3.1 BU ALANLARDA ÜNİVERSİTELERİN YÜKSEKOKUL, LİSANS, LİSANSÜSTÜ EĞİTİM TESİSLERİ, BU TESİSLERE İLİŞKİN TİCARİ VE SPORTİF TESİSLER, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER VE İDARİ KULLANIMLAR İLE TEKNOPARK, TEKNOKENT, TEKNOLOJİ GELİŞİM MERKEZLERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARDA ÖĞRENCİ YURTLARI, ÖĞRETİM ELEMANI VE İDARİ PERSONEL LOJMANLARI VE KAMPUS İÇİ KONAKLAMAYA YÖNELİK TESİSLER YAPILABİLİR.

B.4.4. SAĞLIK ALANLARI

B.4.4.1 BU ALANLARDA, KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YA DA KURUMLARA AİT HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.4.5. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

B.4.5.1 BU ALANLARDA; KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YA DA KURUMLARA AİT KÜLTÜR MERKEZLERİ, KÜTÜPHANE, MÜZE, SERGİ-KONSER- KONFERANS SALONLARI GİBİ KÜLTÜREL YAPILAR, TEKNİK EĞİTİM MERKEZLERİ, BİLGİ- BECERİ-MESLEK EDİNDİRME KURSLARI VB. GİBİ EĞİTİM YAPILARI BELEDİYE İDARİ BİRİM ŞUBELERİ, MUHTARLIK GİBİ YÖNETİMSEL YAPILAR, NİKÂH DAİRESİ, AŞEVLERİ GİBİ SOSYAL YARDIM BİRİMLERİ, KONUK EVİ VB. GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.4.6. SOSYAL TESİS ALANLARI

B.4.6.1 BU ALANLARDA; KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YA DA KURUMLARA AİT SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

B.4.7. SPOR ALANLARI

B.4.7.1. BU ALANLARDA, BÖLGENİN DOĞAL NİTELİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK, KULLANIM TÜRLERİ VE YAPILANMA KOŞULLARI UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENMEK ÜZERE, OYUN ALANLARI, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI YER ALABİLİR. SPOR ALANLARINDA KAMU MÜLKİYETİNDE KALAN PARSELLERDE, YAPILACAK PROJELERDE, MÜZE, TEMA PARK, AQUAPARK, BİLİM PARKI V.B. KULLANIMLAR AYRILABİLİR.

B.4.8. İBADET ALANLARI

B.4.8.1. İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ,

DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

B.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.5.1. PARKLAR, REKREASYON ALANLARI, MEYDANLAR İLE MEZARLIK ALANLARI BU BAŞLIK ALTINDA DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. PARKLAR, YEŞİL ALANLAR VE REKREASYON ALANLARDA YAPILACAK PEYZAJ DÜZENLEMELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASI VE BU DÜZENLEMELERDE ALANA ÖZGÜ YEREL VE ENDEMİK BİTKİ TÜRLERİNİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

B.5.2. PARK VE YEŞİL ALANLAR

B.5.2.1. BU ALANLARDA; MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA YERALTI OTOPARKI, HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, WC, PERGOLA, KAMERİYE İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİ'NİN (C) BENDİNDE TARİFLENEN ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI ESAS ALINARAK AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN TRAFİKO, TAKSİ DURAĞI VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

B.5.3. REKREASYON ALANLARI

B.5.3.1. BU ALANLAR, KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLDİĞİ, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK

OLARAK İMAR PLANI İLE BELİRLENMİŞ ALANLARDIR.
BU ALANLARDA

TOPLUMUN, DİNLENME, EĞLENME, SPOR VE AÇIK ALAN İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE İÇİNDE, BÜFE, LOKANTA, KAFETERYA, RESTORAN, KAFE, AÇIK SPOR ALANI, YÜZME HAVUZU, TUVALET, AÇIK OTOPARK VB. GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK YAPILARIN BULUNDUĞU AÇIK VE YEŞİL ALANLAR YER ALABİLİR. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİ'NİN (Ç) BENDİNDE TARİFLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

B.5.3.2. REKREASYON ALANINDA MEVCUT YETİŞMİŞ AĞAÇLAR KORUNACAKTIR. ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ YAPILMADAN, YAPI İZİNİ VERİLEMEZ.

B.5.4. MEZARLIK ALANLARI

B.5.4.1 BU ALANLARDA UYGULAMA, İLGİLİ MEVZUAT VE AVAN PROJE KAPSAMINDA YAPILACAKTIR.

B.5.5. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

B.5.5.1 BU ALANLAR, EROZYON TEHLİKESİ OLAN, JEOLJİK SAKINCALI ALANLAR, TOPOGRAFİK VE TOPRAK ÖZELLİKLERİ İLE PEYZAJ DEĞERLERİ GİBİ NEDENLERLE AĞAÇLANDIRILMASI ÖNERİLEN ALANLARDIR.

B.5.5.2 KAMU MÜLKİYETİNDE OLAN AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR İLGİLİ KAMU KURULUŞLARI TARAFINDAN AĞAÇLANDIRILACAKTIR.

B.5.5.3 ÖZEL MÜLKİYETTE OLAN, AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARDA "PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" NİN YERLEŞME ALANI DIŞINDA KALAN ALANLARDA UYGULANACAK ESASLARA GÖRE, İFRAZ VE YAPI YAPILABİLİR.

B.5.6. MİLLET BAHÇESİ

B.5.6.1. YAPISAL VE BİTKİSEL UNSURLARIN BULUNDUĞU VE BÖLGENİN COĞRAFYASINA ÖZGÜ DEĞERLERİ KAPSAYAN VE GELECEKTE ŞEHİRLERİN KÜLTÜREL PEYZAJ KİMLİĞİ İLE MARKASINI TEMSİL EDECEK ÖZGÜNLÜKTE DİNLENME VE EĞLENME ALANLARININ BULUNDUĞU ESTETİK VE EKOLOJİK DEĞERİ YÜKSEK AÇIK YEŞİL ALANLARDIR. BU ALAN İÇERİSİNDE MİLLET KIRAATHANESİ İLE İBADETHANE, KÜTÜPHANE, SERGİ ALANI, EL SANATLARI MERKEZİ, SANAT ATÖLYELERİ İLE ÇAY BAHÇESİ, YÜRÜYÜŞ, KOŞU VE BİSİKLET YOLLARI, HER YAŞ VE YETENEKTE BİREYLER İÇİN SPOR ALANLARI (OKÇULUK, TENİS, BASKETBOL, VOLEYBOL... VB.), AÇIK HAVA TARİH PARKI, SEBZE BAHÇELERİ (HOBİ), TEMATİK BAHÇELER, MEYDANLAR, TOPLANMA ALANLARI, ÇEŞMELER, AÇIK HAVA SİNEMA VE GÖSTERİ ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA EMSAL= 0,05'İ GEÇMEMEK ÜZERE YAPI YÜKSEKLİĞİ, KAT ADEDİ, YAPI DÜZENİ VB. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KOŞULLAR UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

B.6. TEKNİK ALTYAPI

B.6.1. ULAŞIM

B.6.1.1. UYGULAMA İMAR PLANI HAZIRLANMASI AŞAMASINDA BU PLANDA GÖSTERİLEN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR. BU YOLLAR DIŞINDA ALANIN İHTİYACI OLAN ARAÇ VE YAYA YOLLARI UYGULAMA İMAR PLANINDA DÜZENLENECEKTİR.

B.6.1.2. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE "PETROL PİYASASI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

- B.6.1.3.** KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE BELİRLENEN KAMULAŞTIRMA PLANLARINA UYULACAKTIR.
- B.6.1.4.** PLANDA GÖSTERİLEN KARAYOLLARI KAVŞAK ÇÖZÜMLERİ ŞEMATİKTİR. KARAYOLLARINDA, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, DİĞER ULAŞIM AKSLARINDA MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- B.6.1.5.** ÖLÇEĞİ GEREĞİ BU PLANDA GÖSTERİLEMİYEN BİSİKLET YOLLARI, YAYA YOLLARI, TRAFİK DÜZENLEMELERİ V.B. HUSUSLAR UYGULAMA İMAR PLANLARINDA GÖSTERİLECEKTİR.
- ŞEHİR İÇİ YOLLARDA BİSİKLET YOLLARI, BİSİKLET İSTASYONLARI VE BİSİKLET PARK YERLERİ TASARIMINA VE YAPIMINA DAİR YÖNETMELİK VE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.
- B.6.1.6.** OTOYOL PROJESİNDE TÜNEL İLE GEÇİLEBİLECEK KESİMLERDE HAZIRLANACAK OLAN VE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLECEK PARSELLERDE TÜNEL UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE BELİRLENECEK TÜNEL ÜSTÜ KULLANIM ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN ALINACAK İZİN DOĞRULTUSUNDA YAPILAŞMAYA GİDİLECEKTİR.
- B.6.1.7.** PLANDA "K" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA ÇOK DÜZLEMLİ VEYA HEMZEMİN KAVŞAK DÜZENLEMELERİ YAPILACAK VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.6.2. TEKNİK ALTYAPI/ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANLARI

B.6.2.1. BU ALANLARDA ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI TESİSLERİ VE 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 YAPILACAK TESİSLER YER ALABİLİR.

B.6.2.2. BU KULLANIMLAR, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR DOĞRULTUSUNDA AYRILACAKTIR.

B.6.2.3. BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

B.6.3. SU-ATIK SU VE ATIK SİSTEMLERİ ALANLARI

B.6.3.1. PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ SIVI ATIKLARIN İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN STANDARTLARI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE ARITILMASI VEYA BERTARAF EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

B.6.3.2. ARITMA TESİSİ ALANLARINDA UYGULAMA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK YAPILACAKTIR.

B.7. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK KORUNACAK ALANLAR

B.7.1. TARIM ALANLARI

B.7.1.1. BU ALANLAR TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANILAMAZ. BU ALANLARDA 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

B.7.1.2. BU ALANLARDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA TARIM ARAZİ SINIFLARI

BELİRLENDİKTEN SONRA AŞAĞIDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.7.1.3. MEVCUTTA ÖRTÜ ALTI TARIM YAPILAN ANCAK NAZIM İMAR PLANINDA PLAN KARARI GETİRİLEN BÖLGELERDE, TARIMSAL KULLANIMLAR EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAYANA KADAR VE/VEYA TARIMSAL HERHANGİ BİR ÜRETİM YAPILMAYANA KADAR İŞLEVİNİ SÜRDÜREBİLİR.

B.7.1.4. MUTLAK TARIM ARAZİLERİ

B.7.1.4.1. BU ALANLARDA; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİ OLUP İNŞAAT ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ. E(EMSAL)= 0,20'DİR.

B.7.1.4.2. ÖRTÜ ALTI TARIMIN YAPILDIĞI, FİİLEN SULANAN VEYA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA SULAMA PROJESİ KAPSAMINDA OLAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE, 3194 SAYILI "İMAR KANUNU" NUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA KALAN HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR HARİÇ, HAYVANCILIK TESİSİ YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ.

B.7.1.5. ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ

B.7.1.5.1. BU ALANLARDA, 3194 SAYILI "İMAR KANUNU" NUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA KALAN HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR HARİÇ, HAYVANCILIK TESİSİ YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP İNŞAAT ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN E (EMSAL)= 0,10'DUR.

B.7.1.6. DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ

B.7.1.6.1. BU ALANLARDA, 3194 SAYILI “İMAR KANUNU”NUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA KALAN HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR HARİÇ, HAYVANCILIK TESİSİ YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP İNŞAAT ALANI 75 M²Yİ GEÇEMEZ, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN E (EMSAL)= 0,10'DUR.

B.7.1.7. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ

B.7.1.7.1. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİNDE, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN E(EMSAL)= 0.30'DUR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPININ İNŞAAT ALANI 150 M²Yİ GEÇEMEZ. BU YAPILAR, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ EMSALE DAHİLDİR.

B.7.1.7.2. BU PLANDA TARIM ALANLARI İÇERİSİNDE GÖSTERİLEN İMAR YOLLARINDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE İMAR YOLUNDAN İTİBAREN EN AZ 10 METRE, DİĞER KADASTRAL YOLLARDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE İSE EN AZ 5 METRE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILMAK KOŞULU İLE TARIM ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARIN YER SEÇİMİ BELEDİYESİNDE BELİRLENİR. YAPILACAK YAPILARIN YER SEÇİMİ BELEDİYESİNCE BELİRLENMEDEN VE UYGUN GÖRÜLMEDEN RUHSAT DÜZENLENEMEZ.

B.7.1.7.3. TARIM ARAZİLERİNDE ÖRTÜ ALTI TARIM YAPILMASI DURUMUNDA SERA YAPILARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

B.7.1.7.4. TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK OLAN VE 3194 SAYILI “İMAR KANUNU”NUN 27. MADDESİ KAPSAMI DIŞINDA KALAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARIN (KÜÇÜKBAŞ, BÜYÜKBAŞ VE KANATLI HAYVAN YETİŞTİRME AMAÇLI YAPILAR), YERLEŞİM ALANLARINDAN EN AZ 500 METRE UZAKLIKTA YAPILMASI ZORUNLUDUR.

B.7.2. ORMAN ALANLARI

B.7.2.1. ORMAN ALANLARI, ORMAN KADASTROSU PAFTALARINA GÖRE ORMAN MÜLKİYETİNDE GÖRÜLEN ALANLAR OLUP, 3402 SAYILI "KADASTRO KANUNU" DOĞRULTUSUNDA ORMAN KADASTROSU İLE KADASTRONUN UYUMU SAĞLANANA KADAR 6831/3373 SAYILI "ORMAN KANUNU"NA GÖRE ORMAN SAYILAN ALANLARDIR.

B.7.2.2. BU ALANLARIN DOĞAL KARAKTERLERİNİN KORUNARAK GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR. BU ALANLARDA BEKÇİ KULUBESİ VB. GİBİ KAMUYA AİT ZORUNLU HİZMET TESİSLERİ DIŞINDA YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.

B.7.2.3. BU PLANIN ONAYINDAN SONRA, UYGULAMA İMAR PLANI YAPILIRKEN, ORMAN ALANLARINA İLİŞKİN, GEREKMEŞİ DURUMUNDA; İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARDAN GÖRÜŞLER ALINACAKTIR. PLANDA GÖSTERİLMİYEN, ANCAK BU GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA ORMAN ALANI SAYILAN YERLER OLMASI DURUMUNDA KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.

B.7.2.4. MÜLKİYETİ ORMAN OLAN YERLERDE KAMU YARARI VE ZARURİYETİ OLMASI HALİNDE 6831 SAYILI “ORMAN KANUNU” VE UYGULAMA YÖNETMELİKLERİNE GÖRE İZİN ALMALARI KOŞULU İLE İŞLEM YAPILIR.

B.7.2.5. BU PLANDA ORMAN OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR İÇERİSİNDE KALMAKLA BİRLİKTE KESİNLEŞMİŞ YARGI

KARARLARI VE/VEYA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ İLE ORMAN ALANI OLMADIĞI BELGELENEN ALANLARDA, TARIM ALANLARINDA YETKİLİ KURUM VE KURULUŞUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KOŞULUYLA “B.71.TARIM ALANLARI” MADDESİNDE İFADE EDİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

B.7.2.6. PLANDA, ORMAN STATÜSÜNDE YER ALAN, EĞİTİM, SAĞLIK, VB. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, YOL, OTOPARK, PARK, REKREASYON ALANI GİBİ UMUMİ HİZMETLERE AYRILMIŞ ALANLAR “ORMAN KANUNU”NA GÖRE İLGİLİ KORUMA TAHSİSİ YAPILMADAN, YAPI VE TESİSLERE İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.