

## MUŞ BELEDİYESİ

### 2021 REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

#### PLAN NOTLARI

**MADDE 1** : BU PLANDA BELİRTİLMEMİŞ HUSUSLARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE FEN SAĞLIK VE ÇEVRE İLE İLGİLİ DİĞER KANUN, TÜZÜK VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

**MADDE 2** : BU PLAN HÜKÜMLERİNİN; 3621 SAYILI KIYI KARUNU, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİKLERİ İLE TARIM ALANLARININ TARIM DIŞI GAYE İLE KULLANIMINA DAİR YÖNETMELİK GAYRİSİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ, BİNALARDA ISI YALITIMI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE AYKIRI HÜKÜMLERİ İLAVE OLARAK DA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA GÖRE İSTİSNA EDİLEN DİĞER YASA VE YÖNETMELİKLERE AYKIRI HÜKÜMLERİ ADI GEÇEN KANUN VE YÖNETMELİKLER KAPSAMINA GİREN BÖLGELERDE UYGULANMAZ.

**MADDE 3** :PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BULUNAN ÖZEL KANUNA TABİ ALAN SINIRI ÇEBRİLİ YAKLAŞIK 205 HEKTARLIK ALANI KAPSAYAN ŞEKER FABRİKASI ALANINDA ÖZELLEŞTİRME İDARESİ TARAFINDAN YAPILAN PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**MADDE 4** :OTOPARK GEREKSİNİMİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE HESAPLANAN ARAÇ SAYISINA UYGUN OLARAK BODRUM KATLARDA VE / VEYA YAPININ KENDİ PARSELİ İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.

PARSELDE YAPILACAK YAPILAŞMALARDA, OTOPARKIN KENDİ İÇİNDE ÇÖZÜLMESİ ESASTIR. ANCAK OTOPARK İHTİYACI KENDİ YAPISINDA VE / VEYA PARSELİNDE KARŞILANMAMASI DURUMUNDA, İLGİLİ BELEDİYESİNİN BELİRLEMİŞ OLDUĞU OTOPARK HARCİ ÖDENECEKTİR.

YAPILACAK YAPILAŞMALARDA, 7 ADET MESKENDEN SONRA OTOPARKIN KENDİ İÇİNDE ÇÖZÜLMESİ ZORUNLUDUR. 7 MESKENDEN SONRA YAPILACAK OTOPARKLARIN AÇIK VEYA KAPALI OLMA ZORUNLULUĞU YOKTUR. OTOPARKIN PARSELİN VE/VEYA YAPININ İÇİNDE ÇÖZÜLEMESİ DURUMUNDA, BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRTİLMİŞ OTOPARK HARCİ ÖDENECEKTİR.

YAPILACAK YAPILAŞMALARDA, 25 ADET MESKENDEN SONRA OTOPARKIN KENDİ İÇİNDE ÇÖZÜLMESİ ZORUNLUDUR. YAPILACAK OTOPARKLARIN KAPALI OTOPARK OLMASI ÖNCELİKLİDİR. ANCAK YAPILACAK YAPININ BODRUM KATINDA KAZAN DAİRESİ VE SİĞİNAK AYRILDIKTAN SONRA GEREKLİ OTOPARKIN PROJELENDİRİLMESİNE RAĞMEN OTOPARK İHTİYACININ KARŞILANMAMASI DURUMUNDA, KALAN OTOPARK ARAÇ SAYISINA GÖRE PARSELİN İÇİNDE AÇIK OTOPARK OLARAK PROJELENDİRİLEBİLİR. OTOPARKIN PARSELİN VE/VEYA YAPININ İÇİNDE ÇÖZÜLEMESİ DURUMUNDA, BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRTİLMİŞ OTOPARK HARCİ ÖDENECEKTİR.

PLANDA BELİRTİLMİŞ TİCARİ ALANLARDA BİRİNCİ ÖNCELİK OTOPARKIN PARSELİN VE/VEYA YAPININ İÇİNDE ÇÖZÜLMESİDİR. OTOPARKIN PARSELİN VE/VEYA YAPININ İÇİNDE ÇÖZÜLEMESİ DURUMUNDA, BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRTİLMİŞ OTOPARK HARCİ ÖDENECEKTİR. ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ HARİÇ.

YAPILACAK YAPILAR İÇİN HER 3 MESKEN İÇİN 1 ADET OTOPARK ALANI AYRILACAKTIR.

OTOPARK İLE İLGİLİ BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA OTOPARK YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ MADDELERİNE UYULACAKTIR.

**MADDE 5** : PLANLAMA ALANI, 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALDIĞINDAN ALAN İÇERİSİNDE KALAN HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK VE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

**MADDE 6** : ONAYLI İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE %30'DAN FAZLA EĞİME SAHİP KONUT ALANLARI İLE YAPI YAPILACAK (RESMİ KURUM, EĞİTİM TESİS ALANLARI, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI GİBİ) DİĞER ALANLARDA KAYMA TEHLİKESİNE KARŞI RUHSATLANDIRMADAN ÖNCE BU PARSELLERDE DETAYLI JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT YAPILACAKTIR. ETÜT SONUÇLARINDA BELİRTİLEN ÖNLEMLER ALINACAKTIR. ETÜT SONUÇLARI PLANLAMANIN AKSİ DAHİ OLSA ETÜT SONUÇLARININ GETİRDİĞİ KARARLARA UYULACAKTIR.

**MADDE 7** : DSİ TARAFINDAN TAŞKIN ALAN OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA YAPILACAK YAPILAŞMADAN ÖNCE DSİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINACAK OLUP, UYGULAMA BU GÖRÜŞE GÖRE YAPILACAKTIR. DSİ GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN ÖNLEMLER VARSA BU ÖNLEMLER ALINMADAN RUHSATLANDIRMA YAPILMAYACAKTIR.

**MADDE 8** : KORUNMASI GEREKLİ TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARI YAPI VE PARSELLERİNDE, KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER DİYARBAKIR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMAYA GİDİLEMEZ.

**MADDE 9** : KARAYOLU KENARINDA KALAN YAPILARDA, KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK ESASLARINA UYULACAKTIR.

**MADDE 10** : PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA, KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇ BİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE PLANDA GÖSTERİLEN AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZ.

**MADDE 11** : ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 15/03/2013 TARİHİNDE ONAYLANA, MUŞ BELEDİYESİ 1295 HEKTARLIK MUŞ-BİTLİS KARAYOLU GÜNEYİ JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU GEREĞİ İMAR PLANINDA “ÖA-2.1” VE “ÖA-5.1” OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA, JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN TEDBİRLER ALINMADAN YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.

***ÖNEMLİ ALANLAR-2.1.(ÖA-2.1)***

-İNCELEME ALANINDA TOPOGRAFİK EĞİMİN >%20 OLDUĞU VE ŞİŞT BİRİMLERİN AYRIŞMIŞ ZON KALINLIĞININ ORTALAMA 1-13 M ARASINDA OLDUĞU ALANLARDIR. AYRIŞMIŞ ZON KALINLIĞI VE ALTTAKİ KAYA BİRİMLERN MEKANİK ÖZELLİKLERİNE BAĞLI OLARAK OLUŞTURULACAK KAZI ŞEVLERİNDE STABİLİTE PROBLEMLERİYLE KARŞILAŞILACAĞINDAN DOLAYI BU ALANLAR ÖNEMLİ ALANLAR-2.1 OLARAK TANIMLANMIŞ OLUP EKLI HARİTALARDA ÖA-2.1 SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR.

HARİTA VE PLAN ÜZERİNDE ÖA-2.1 İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA;

-YAMAÇ EĞİMİNİN YÜKSEK OLDUĞU BU KESİMLERDE YAMAÇ STABİLİTE PROBLEMLERİNİN YAŞANMAMSI İÇİN YAMAÇLARIN BÜTÜNSELLİKLERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK YAPILAŞMA ÖNCESİ AYRINTILI JEOTEKNİK ÇALIŞMALAR İLE STABİLİTEYİ ÖNLEMeye YÖNELİK ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ BELİRLENMELİ VE YAPILAŞMA ÖNCESİ ARAZİYE UYGULANMALAIDIR. YAPILAŞMA ÖNCESİ JEOTEKNİK ÇALIŞMALARLA İKSA SİSTEMLERİ BELİRLENMELİ, DRENAJ, YAMAÇLARDA YÜK AZALTILMASINA YÖNELİK TARAÇALAMA, YAMAÇ EĞİMLERİNİN DÜŞÜRÜLMESİ VB. ÖNLEM YÖNTEMLERİNİN (ZEMİN

İYİLEŞTİRME UYGULAMALARI) YAPILAŞMA ÖNCESİ UYGULANLANMASI GEREKLİ ALANLARDIR.

-BU ALANLARDA KAZI YAPILMASI DURUMUNDA KOMŞU PARSEL GÜVENLİĞİ ALINARAK, UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İKSA YÖNTEMLERİYLE KORUNMALIDIR.

-YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI BİRİMLERE MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ PARSEL/BİNA BAZI ETÜTLERİNDE AYRICA HESAPLANMALIDIR.

-YAPILAŞMALAR DAN ÖNCE HAZIRLANACAK OLAN PARSEL/BİNA BAZINDA ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA, ŞEV ÜSTÜNE GELECEK İLAVE YÜKÜN DOĞAL VEYA YAPAY ŞEVE ETKİSİYLE ŞEV KENARINA OLAN MESAFESİNİN ETKİLERİ AYRINTILI BİR ŞEKİLDE İRDELENMELİDİR.

-TEMELLERİN AYN I BİRİM ÜZERİNE OTURTULMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR. FARKLI BİRİMLERE OTURACAK TEMELLER İÇİN UYGUN PROJELER GELİŞTİRİLMELİDİR. YAPI TEMELLERİ ÜSTTE YER ALAN VE ORTALAMA KALINLIĞI 1-13 M OLAN AYRIŞMIŞ ZON HAFREDİLEREK ALT TAKİ SAĞLAM ZEMİNE OTURTURULMALIDIR.

- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TİTİZLİKLE UYULMALIDIR.

### ***ÖNEMLİ ALANLAR-5.1. (ÖA-5.1)***

BU ALANLARIN JEOLJİSİNİ MUŞ FORMASYONU VE ŞİSTLERİN AYRIŞMA ZONU OLUŞTURMAKTADIR. YERALTI SUYU SEVİYESİ YER YER 7 METRE CİVARINDADIR. BU ALANLARDA DÜŞÜK-ORTA-YÜKSEK ŞİŞME, 1CM YE YAKIN OTURMA VE VE BİR KUYUDA DÜŞÜK DERECEDE SIVILAŞMA BEKLENMEKTEDİR. BU ALANLAR ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB. PROBLEMLERİN OLUŞTUMA RİSKLERİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMİŞ OLUP, ÖNEMLİ ALAN-5.1 OLARAK AYIRTLANARAK, RAPOR EKİ HARİTALARDA ÖA5.1 SİMGESİYLE GÖSTERİLİMİŞTİR. BU ALANLARDA

AŞAĞIDA BELİRTİLEN ÖNLEMLER ALINARAK YAPILAŞMAYA GİDİLMELİDİR.

-YAPILAŞMALARDA ÇOK İYİ BİR ÇEVRE DRENAJİ SİSTEMİ YAPILARAK YÜZEY, YERALTI VE ATIK SULARIN TEMEL ORTAMIYLA TEMAS ETMESİ ÖNLENMELİ VE ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMALIDIR. AYRICA FOSEPTİK UYGULAMASINA İZİN VERİLMEMELİDİR.

-BU ALANLAR İÇİN HAZIRLANACAK OLAN ZEMİN ETÜTLERİNDE, ETKİ DERİNLİĞİ BOYUNCA ZEMİNİN OTURMA, ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ, BÜYÜTME, PERİYOT VE DİĞER JEOTEKNİK HESAPLAMALAR İLE BERABER ZEMİN PARAMETRELERİ BELİRLENMELİ, BUNLARIN YANISIRA TEMEL DERİNLİĞİ ÖNERİLMELİ VE TAKİBİ YAPILMALIDIR.

- BU ALANLARDA GÖZLENEN KİLLERİN ŞİŞME DERESESİ " DÜŞÜK-ORTA-YÜKSEK" OLARAK BULUNMUŞTUR. BU ALANLARDA YERALTI SUYU VE YÜZEY SULARINDA BAĞLI OLARAK KİLLERDE MEYDANA GELMESİ MUHTEMEL ŞİŞME-BÜZÜLME OLAYI SONUCU BU ALANLARDA AÇIKTA BIRAKILAN TEMELLERDE GÖÇME GİBİ RİSKLERE KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER (İSTNAT, KAZIK VB.)ALINMALIDIR.

-BİTİŞİK PARSELLERDE KAZIDAN ETKİLENECEK YAPI VEYA TESİSLER VARSA PROJE SORUMLUSU MÜHENDİS TARAFINDAN YAPI VE TESİSLERİN KORUNMASI İÇİN GEREKİYORSA HERTÜRLÜ TEMEL VE YOL KAZISI YAPILMADAN ÖNCE MUTLAKA İSTİNAT DUVARLARI İKSA SİSTEMLERİ İLE DESTEKLENMELİDİR.

-TEMELLERİN AYNI BİRİMLER ÜZERİNE OTURULMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR. FARKLI BİRİMLERE OTURMASI GEREKEN TEMELLER İÇİN UYGUN PROJELENDİRİLMEMEYE GİDİLMELİDİR. ÖZELLİKLE TEMELLERİN DOLGU ÜZERİNE OTURTULMAMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR.

-AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TİTİZLİKLE UYULMALIDIR.

**MADDE 12** : ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 15/03/2013 TARİHİNDE ONAYLANAN, MUŞ BELEDİYESİ 980 HEKTARLIK MUŞ-BİTLİS KARAYOLU KUZEYİNİN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU GEREĞİ İMAR PLANINDA “ÖA-5.1” OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA, JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN TEDBİRLER ALINMADAN YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.

***ÖNEMLİ ALANLAR-5.1. (ÖA-5.1)***

BU ALANLARIN JEOLJİSİNİ MUŞ FORMASYONUNDAN OLUŞTURMAKTADIR. YERALTI SUYU SEVİYESİ YER YER 4.5 METRE CİVARINDADIR. BU ALANLARDA ORTA-YÜKSEK-ÇOK YÜKSEK ŞİŞME,1CM YE CİVARINDA OTURMA VE 15 NOLU KUYUNUN KUYUDA DÜŞÜK DERECEDE SIVILAŞMA BEKLENMEKTEDİR. BU ALANLAR ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB. PROBLEMLERİN OLUSTUMA RİSKLERİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMİŞ OLUP, ÖNEMLİ ALAN-5.1 OLARAK AYIRTLANARAK, RAPOR EKİ HARİTALARDA ÖA5.1 SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR. BU ALANLARDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN ÖNLEMLER ALINARAK YAPILAŞMAYA GİDİLMELİDİR.

-YAPILAŞMALARDA ÇOK İYİ BİR ÇEVRE DRENAJİ SİSTEMİ YAPILARAK YÜZEY, YERALTI VE ATIK SULARIN TEMEL ORTAMIYLA TEMAS ETMESİ ÖNLENMELİ VE ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMALIDIR. AYRICA FOSEPTİK UYGULAMASINA İZİN VERİLMEMELİDİR.

-BU ALANLAR İÇİN HAZIRLANACAK OLAN ZEMİN ETÜTLERİNDE, ETKİ DERİNLİĞİ BOYUNCA ZEMİNİN OTURMA, ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ, BÜYÜTME, PERİYOT VE DİĞER JEOTEKNİK HESAPLAMALAR İLE BERABER ZEMİN PARAMETRELERİ BELİRLENMELİ, BUNLARIN YANISIRA TEMEL DERİNLİĞİ ÖNERİLMELİ VE TAKİBİ YAPILMALIDIR.

- BU ALANLARDA GÖZLENEN KİLLERİN ŞİŞME DERESESİ “ ORTA-YÜKSEK-ÇOK YÜKSEK” OLARAK BULUNMUŞTUR. BU ALANLARDA YERALTI SUYU VE YÜZEY SULARINDA BAĞLI OLARAK KİLLERDE MEYDANA GELMESİ MUHTEMEL ŞİŞME-BÜZÜLME OLAYI SONUCU BU

ALANLARDA AÇIKTA BIRAKILAN TEMELLERDE GÖÇME GİBİ RİSKLERE KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER (İSTİNAT, KAZIK VB.) ALINMALIDIR.

-BİTİŞİK PARSELLERDE KAZIDAN ETKİLENECEK YAPI VEYA TESİSLER VARSA PROJE SORUMLUSU MÜHENDİS TARAFINDAN YAPI VE TESİSLERN KORUNMASI İÇİN GEREKİYORSA HERTÜRLÜ TEMEL VE YOL KAZISI YAPILMADAN ÖNCE MUTLAKA İSTİNAT DUVARLARI İKSA SİSTEMLERİ İLE DESTEKLENMELİDİR.

-TEMELLERİN AYNI BİRİMLER ÜZERİNE OTURULMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR. FARKLI BİRİMLERE OTURMASI GEREKEN TEMELLER İÇİN UYGUN PROJELENDİRİLMEME GİDİLMELİDİR. ÖZELLİKLE TEMELLERİN DOLGU ÜZERİNE OTURTULMAMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR.

-AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TİTİZLİKLE UYULMALIDIR.

**MADDE 13** : ÇOCUK BAHÇELERİ: ÇOCUKLARIN OYUN VE DİNLENME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ALANLARDIR. BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE ÇOCUKLARIN OYUN İÇİN GEREKLİ ARAÇ GEREÇLERİNDEN BÜFE, HAVUZ, PERGOLE VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ.

PARKLAR: İMAR PLANI İLE BELİRLENMEK VE 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 OTOYARK VE HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, UMUMİ HELA, 1 KAT, H=4,50 M.'Yİ VE TABAN ALANI KAT SAYISI TOPLAMDA 0,03'Ü GEÇMEMEK, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA; AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFÖ GİBİ TESİSLERİN YAPILABİLDİĞİ, KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.



**MADDE 14** : SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA  $E=1.00$ ,  $H_{max}$ =SERBESTİR. PLAN ÜZERİNDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI BELİRTİLMEMİŞ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA; MESKUN ALAN SINIRLARI İÇİRESİNDE KALAN SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA YOLLARDAN VE KOMŞU PARSELLERDEN EN AZ 5'ER METRE, GELİŞME ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA YOLLARDAN VE KOMŞU PARSELLERDEN EN AZ 10'AR METRE ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAK.

**MADDE 15** : AKARYAKIT İSTASYONLARINDA  $E=0.50$ ,  $H_{max}=6.50$ 'DİR. AKARYAKIT İSTASYONLARINDA; "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" ve "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" VE "PETROL PİYASASI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK" KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

**MADDE 16** : ASKERİ ALANLARDA  $E=0.50$ ,  $H_{max}$ =SERBESTTİR. PLAN ÜZERİNDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI BELİRTİLMEMİŞ, ASKERİ ALANLARDA; MESKUN ALAN SINIRLARI İÇİRESİNDE KALAN ASKERİ ALANLARDA, YOLLARDAN VE KOMŞU PARSELLERDEN EN AZ 5'ER METRE, GELİŞME ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN ASKERİ ALANLARDA YOLLARDAN VE KOMŞU PARSELLERDEN EN AZ 10'AR METRE ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAK.

**MADDE 17** : PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, NAZİM İMAR PLANININ ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINDA PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.

KADASTRO İLE İMAR HATTI ARASINDAKİ 1-2 METRELİK UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN SORUNLARIN GİDERİLMESİ İÇİN; YOLUN GENİŞLİĞİ VE DOĞRULTUSU DEĞİŞMEMEK KAYDI İLE GENİŞLETMEYE YA DA DÜZELTMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE YANGIN, ÇÖP V.B. KULLANIŞLAR VE BİNALARA OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞI İÇİN KULLANILABİLİR.

**MADDE 18** : KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI İÇERİSİNDE MOTEL VE OKANTA DA BULUNABİLEN RESMİ VE SOSYAL TESİSLER, DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELERİ İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLARIN YAPILABİLİR.

**MADDE 19** : KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ (KSS) İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILAŞMA İMAR PLANINDA PLANLANMIŞ OLAN 35 METRELİK TAŞIT YOLUNA GÖRE YAPILACAKTIR. YAPILACAK YAPILARDA, PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KARARI VARSA BU YAPILAŞMA KARARINA GÖRE YAPILAŞMA YAPILACAKTIR. ANCAK PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA ŞARTLARI BELİRTİLMEMİŞSE; KÜÇÜK SANAYİ ALANINDA TİP PROJELERİN UYGULANMASI ÖNCELİKLİDİR.

ÖN ÇEKME MASASEFSİ MEVCUT NİZAM, ARKA VE YANLAR SIFIR, Yençok=6.50 OLACAKTIR. KÖŞE BAŞI PARSELLERDE, YAN YOLLARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YAN YOLDAN MEVCUT NİZAM ALINACAKTIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILAŞMALARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BELİRLENDİKTEN SONRA KALAN ALAN TABAN ALANINI OLUŞTURUR. TOPLAM İNŞAAT ALANI TABAN ALANININ KAT ADEDİYLE ÇARPIMIYLA BULUNUR.

**MADDE 20** : İMAR PLANININ ONAYINDAN ÖNCEKİ İMAR PLANI VE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KOŞULLARINA UYGUN OLARAK YAPI İZİNİ ALIP, YAPIMA

BAŞLANMAMIŞ OLAN BOŞ PARSELLERDE, BU PLANDAKİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.

## **B. KONUT VE TİCARET ALANLARINDA ÖZEL YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ**

**MADDE 21** : İSTASYON CADDESİ-ATATÜRK BULVARI, HÜRRİYET, ESKİ ERZURUM YOLU (ŞEHİT AKİF AĞAOĞLU CAD. VE HÜKÜMET CAD.) CUMHURİYET CADDESİNDE YER ALAN TİCARET VE KONUT ALTI TİCARET İŞARETLİ ADALARDA YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ.

BİTİŞİK YAPI DÜZENİ İŞARETLİ BU ALANLARDA, YAPI BULUNMAYAN VEYA YAPILAR YIKILARAK YENİLENECEK PARSELLERDE; YAN BAHÇELER BİTİŞİK, ARKA BAHÇE MESAFESİ EN AZ 5 M. ÖN BAHÇE VE YAN YOL MESAFESİ MEVCUT YAPI NİZAMINA GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR. BU MESAFE TESPİTİNDE BELEDİYE ÖNCELİKLİ OLARAK RUHSATLI YAPILARI, DAHA SONRA BETONARME YAPILARI DİKKATE ALIR. YIĞMA VE KAGİR YAPILAR BAHÇE YAKLAŞMA MESAFESİ TESPİTİNDE DİKKATE ALINMAZ.

TİCARET VE KONUT ALTI TİCARET ALANLARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA, MAKSİMUM 3.00 M. YÜKSEKLİĞİNDE ASMA KAT YAPILABİLİR. ASMA KAT YAPILAN YAPILARDA BİNA YÜKSEKLİĞİ (H<sub>max</sub>:22.50 M.)'Yİ GEÇEMEZ. ZEMİN KAT İLE ASMA KATLARIN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6.50 METRE OLACAKTIR.

BU CADDELERDE TİCARET KULLANIMI DIŞINDAKİ KATLARDA İŞ YERİ AÇILMASINA İZİN VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

BU CADDELERDE 45 METRENİN ALTINDA DERİNLİĞE SAHİP ADALARDA ARKA ÇEKME MESAFESİ HER DURUMDA 5 METREDİR. ANCAK 45 METRENİN ÜSTÜNDEKİ PARSELLERDE TEVHİD YAPILMASI DURUMUNDA, TEVHİD EDİLEN PARSELLERİN MEVCUT İNŞAAT ALANLARI TOPLANARAK, TEK PARSELDE İNŞAAT EMSALİ BELİRLENİR VE ÇEKME MESAFELERİ ORTAYA ÇIKAN BU İNŞAAT EMSALİNE GÖRE HESAPLANIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILAŞMALARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BELİRLENDİKTEN SONRA KALAN ALAN TABAN ALANINI OLUŞTURUR. TABAN ALANININ KAT ADEDİ İLE ÇARPIMIYLA TOPLAM İNŞAAT ALANI BULUNUR.

**MADDE 22-** MERKEZİ İŞ ALANIDA İSE BİTİŞİK YAPI DÜZENİ İŞARETLİ BU ALANLARDA, YAPI BULUNMAYAN VEYA YAPILAR YIKILARAK YENİLENECEK PARSELLERDE; YAN BAHÇELER BİTİŞİK, ARKA BAHÇE MESAFESİ EN AZ 3 M. ÖN BAHÇE VE YAN YOL MESAFESİ MEVCUT YAPI NİZAMINA GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR. BU MESAFE TESPİTİNDE BELEDİYE ÖNCELİKLİ OLARAK RUHSATLI YAPILARI, DAHA SONRA BETONARME YAPILARI DİKKATE ALIR. YIĞMA VE KAGİR YAPILAR BAHÇE YAKLAŞMA MESAFESİ TESPİTİNDE DİKKATE ALINMAZ.

TİCARET VE KONUT ALTI TİCARET ALANLARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA, MAKSİMUM 3.00 M. YÜKSEKLİĞİNDE ASMA KAT YAPILABİLİR. ASMA KAT YAPILAN YAPILARDA BİNA YÜKSEKLİĞİ (Hmax:22.50 M.)'Yİ GEÇEMEZ. ZEMİN KAT İLE ASMA KATLARIN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6.50 METRE OLACAKTIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILAŞMALARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BELİRLENDİKTEN SONRA KALAN ALAN TABAN ALANINI OLUŞTURUR. TABAN ALANININ KAT ADEDİ İLE ÇARPIMIYLA TOPLAM İNŞAAT ALANI BULUNUR.

**MADDE 23** :PARSELLERİN %50'DEN FAZLASI YAPILAŞMIŞ YAPI ADASI CEPHELERİNDE, PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA NİZAMI İLE MEVCUT DURUM ARASINDA FARKLILIK OLMASI DURUMUNDA, EMSAL ARTIŞININ VE TABAN ALANININ (TAKS) DEĞİŞMEMESİ ŞARTI İLE; İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI KOŞULU İLE YAPILAŞMA NİZAMINI BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU DURUMUN TESPİTİNDE BELEDİYE ÖNCELİKLİ OLARAK RUHSATLI YAPILARI, DAHA SONRA BETONARME YAPILARI DİKKATE ALIR. YIĞMA VE KAGİR YAPILAR BAHÇE YAKLAŞMA MESAFESİ TESPİTİNDE DİKKATE ALINMAZ.

**MADDE 24** : PARSELLERİN %70'DEN FAZLASI PLANDA BELİRTİLEN KAT NİZAMINA AYKIRI YAPILAŞMIŞ YAPI ADALARINDA, İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI KOŞULU İLE PLANDA BELİRTİLEN KAT NİZAMI İLE MEVCUT DURUM ARASINDAKİ FARKLILIĞIN GİDERİLMESİNDE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BELEDİYE MEVCUT KAT NİZAMINI BELİRLERKEN KAGİR, YIĞMA VE RUHSATSIZ YAPILARI DİKKATE ALMAZ. BU MADDENİN UYGULANMASINDA MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

**MADDE 25** : MESKUN KONUT ALANLARINDA; İSKAN EDİLEN YAPI TABAN ALANI (TAKS) 0.40'I GEÇEMEZ. AYRIK NİZAM KONUT ALANLARINDA TAKS ORANI SAĞLANMAK KOŞULU İLE, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK DE BELİRTİLEN STANDARTLARA GÖRE BELİRLENİR.

PLAN ÜZERİNDE AYRIK NİZAM OLARAK BELİRTİLEN MESKUN KONUT ALANLARINDA; ÖN BAHÇE MESAFESİ VE YAN ÇEKME MESAFESİ MEVCUT NİZAM, YAN BAHÇE VE ARKA BAHÇE MESAFESİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ŞEKİLDE OLACAKTIR. BU BAHÇE ÇEKME MESAFESİ MEVCUT DURUMDA RUHSATLI VE BETONARMA YAPILAR GÖZÖNÜNDE BULUNDURULARAK BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. **BU YAPILARDA ÖN CEPHELERDE 1.5 METRE, ARKA VE YAN CEPHELERDE 1 METRE KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR YAPILABİLİR.** TABAN ALANI KULLANIMINDA İSKAN EDİLEN ALANLAR (TAKS0.40'I) GEÇEMEZ.

BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARINDA TAKS:0.50'İ GEÇMEMEK KOŞULU İLE ARKA BAHÇE MESAFELERİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK DE BELİRTİLEN STANDARTLARA GÖRE BELİRLENİR. YAN YOL VE ÖN CEPHE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDE MEVCUT NİZAM DİKKATE ALINIR.

GELİŞME KONUT ALANLARINDA BELİRLENCEK ÇEKME MESAFELERİNDE; PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİ, HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.

**MADDE 26** : BU PLAN SONRASINDA YAPILAŞMAMIŞ MESKUN KONUT ALANLARI DIŞINDAKİ KONUT ALANLARINDA YAPILACAK İMAR UYGULAMALARINDA, KONUT ALANLARINDA PARSEL BÖLÜNMELERİ;

2 KAT VE 3 KAT OLARAK BELİRLENMİŞ YAPI ADALARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M<sup>2</sup>;

4 KAT OLARAK BELİRLENMİŞ YAPI ADALARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 600 M<sup>2</sup>;

5 VE ÜZERİ OLARAK BELİRLENMİŞ YAPI ADALARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M<sup>2</sup>; OLACAKTIR.

**MADDE 27** : MERKEZİ İŞ ALANI DIŞINDAKİ KONUT ALTI TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KATLARDA ÇEKME MESAFESİ İÇERİSİNDE, ÜST KATLARDA İSE %40 TABAN ALANINI GEÇMEYECEK ŞEKİLDE YAPI YAPILABİLİR.

**MADDE 28** : BU PLAN ÖNCESİNDE PARSELASYONU TAMAMLANMIŞ ALANLARDA YOL GENİŞLETİLMESİ YAPILMASI YA DA YENİ YOL DÜZENLEMESİ YAPILMASI DURUMUNDA; İNŞAAT RUHSATI PLAN ÖNCEKİ İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ GÖZ ÖNÜNDE TUTULARAK PLAN ÜZERİNDEKİ TAKS VE KAKS DEĞERLERİNE GÖRE VERİLİR. BU ALANLARDA TABAN ALANI KATSAYISINI GEÇMEMEK KOŞULU İLE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ, YOLA BAKAN CEPHELERDE 3 METREDEN AZ, ARKA CEPHEDE 5 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU MADDENİN UYGULANMASINDA MEKANSAL

PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ASGARİ KRİTERLERE UYULACAKTIR.

**MADDE 29** : YAPILACAK YAPILAŞMA İÇİN; PLAN NOTLARININ 28. VE 29. MADDELERİNDE HERHANGİ BİR UYGULANACAK OLUP, HER İKİSİ BİR PARSEL İÇİN (HER İKİSİ BİR ARADA) KULLANILAMAZ. AYRILAN SOSYAL DONATI ALANI AYRICA İNŞAAT EMSALİ OLARAK KULLANDIRILAMAZ. PLANDA BELİRTİLEN KONUT ALTI TİCARETLER HARİÇ OLMAK ÜZERİ, PLANDA SADECE TİCARİ ALAN OLAN ALANLARDA 28. VE 29. MADDELER UYGULANAMAZ (28. VE 29. MADDELER SADECE TİCARİ OLAN ALANLARDA UYGULANAMAZ).

**MADDE 30** : 20 METREDEN KÜÇÜK CEPHESİ OLAN PARSELLERDE KOMŞU PARSELLERİN MUAFFAKATINI ALMAK KOŞULU İLE AYRIK İKİZ NİZAM YAPI YAPILABİLİR.

**MADDE 31** : PARSELİN ÜZERİNDE BULUNDUĞU YOLDAKİ CEPHESİDİR. BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLMEMİŞ İSE GENİŞ YOL ÜZERİNDEKİ KENAR, PARSEL ÖN CEPHESİDİR. YOLLARIN EŞİT OLMASI HALİNDE DAR KENAR PARSEL CEPHESİDİR.

**MADDE 32** : TEDAŞ İLETİM VE DAĞITIM HATLARI ALTINDA KALAN KONUT PARSELLERİNDE, TEDAŞ'DAN GÖRÜŞ ALMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

**MADDE 33** : KONUT VE TİCARET ALANLARINDA EMSAL ARTIŞI YAPILMAMASI KOŞULU İLE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILARAK KAT ARTIŞI

YAPILABİLİR. BU MADDENİN UYGULANMASINDA MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ASGARİ KRİTERLERE UYULACAKTIR.

**MADDE 34** : ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. YAPILAN BÖLÜMLER AİT OLDUĞU EN SON KATTA Kİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN %35'İNİ GEÇMEMEK KOŞULU İLE YAPILABİLİR. ÇATI ARALARI BU ŞEKİLDE DÜZENLENMESİ DURUMUNDA BU KATTAKİ BÖLÜM ÖNLERİ YAPILAN ÇATI EĞİMİNE UYGUN BİR ŞEKİLDE SADECE ÜZERİ KAPATILMAK ÜZERE TERAS KAT OLARAK KULLANILABİLİR. BU MADDENİN UYGULANMASINDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**MADDE 35** : BİNALARDAKİ ÇATI MEYİLLERİ %40'I GEÇEMEZ BU EĞİM BİNA CEPHESİNDEN HESAPLANIR. BU MADDENİN UYGULANMASINDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**MADDE 36** : MEVCUT RESMİ KURUM VE SOSYAL DONATI ALANLARINDA BİNALARININ YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA PLANDA VERİLEN ÇEKME MESAFELERİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI UYGULANIR.

**MADDE 37** : İMAR YOLUNA CEPHESİ BULUNMAYAN PARSELLERDE VARSA KADASTRO YOLUNDAN MAHREÇ ALARAK RUHSATLANDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK MEVCUT KADASTRO YOLUNUN AÇIK OLMASI VE BU YOLDA HERHANGİ BİR YAPILAŞMANIN OLMAMASI VE KADASTRO YOLUNUN GENİŞLİĞİNİN EN AZ 7 METRE OLMASI ŞARTI SAĞLAMASI ZORUNLUDUR.



**MADDE 38** : PLANDA SADECE KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATIN TİCARET OLARAK VERİLİP RUHSATLANDIRILMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK BU TÜR ALANLARDA ASMA KAT YAPILAMAZ.

**MADDE 39** : İNŞAAT EMSALİ NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR. DAHA ÖNCE PARSELASYONU YAPILMIŞ (İMAR UYGULAMASI, İFRAZ VB) VE İMAR PLANINDA YOL VE SOSYAL DONATI ALANLARINA DENK GELEN PARSELLERDE, İNŞAAT EMSALİ BRÜT PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANIR. HAM PARSELLERDE (KADASTRO PARSELLERİNDE) İNŞAAT EMSALİ İMAR PLANINA GÖRE İFRAZ, TEVHİD (İMAR UYGULAMASI) YAPILDIKTAN SONRA KALAN NET PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

**MADDE 40:** KADASTRO PARSELİ İMAR PARSELİNE DÖNÜŞTÜRÜLMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

**MADDE 41:** PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN KONULARDA VE PLAN İLE PLAN NOTLARININ ÇELİŞTİĞİ KONULARDA; MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.