HOPA
(ARTVİN)
F46-b-09-c-4-a

F46-b-09-c-1-d

4 586 544.25

4 586 540.80

DERE YATAKLARI VE TAŞKIN ALANLARINA YÖNELİK HÜKÜMLER

28.DERE YATAKLARI VE TAŞKIN ALANLARINDA 09.09.2006/26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİNE VE İLGİLİ DİGER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

29.DEVLET SU İŞLERİ 26. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 20.11.2014 TARİH VE 724362 SAYILI SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. BU DOĞRULTUDA SUNDURA DERESİ VE BALIKLI DERELERİ İLE BUNLARIN YAN KOLLARININ MEVCUT DERE YATAĞI KESİTLERİ HİÇ BİR ŞEKİLDE DARALTILAMAZ VE AKIŞ GÜZERGÂHLARI DEĞİŞTİRİLEMEZ. AYRICA DERE YATAKLARI ÜZERİ HER HANGİ BİR AMAÇ İÇİN KESİNLİKLE KAPATILAMAZ. ACİL MÜDAHALELER İÇİN DERELERİN SAĞ VE SOL SAHİLLERİNDE MİNİMUM 5 M GENİŞİLGİNDE SERVİS YOLU BIRAKILACAKTIR. AYRICA AKARSULARIN DENİZE ULAŞTIĞI KISIMLARI ÜSTÜ KAPATILMADAN DERENİN KENDİ YÖN VE GENİŞLİĞİNİ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE DOĞAL HALİYLE BIRAKILMALIDIR.

30.DERE YATAKLARINDA KURUTMA VE DOLDURMA İŞLEMLERİ YAPILAMAZ. HAFRİYAT DEPOLANAMAZ. DEŞARJ İŞLEMLERİ İLGİLİ YÖNETMELİK GEREĞİ ALICI ORTAM DEĞERLERİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR. DERELER ÜZERİNDE PLANLANAN TÜM GEÇİŞ YAPILARINDA (YOL, KÖPRÜ, VB.) DSİ'NİN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

31.DEVLET SU İŞLERİ 26. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 20.08.2020 TARİH VE 482430 SAYILI SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

32.DEVLET SU İŞLERİ 26. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 11.01.2021 TARİH VE 872657 SAYILI SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

33.DEVLET SU İŞLERİ 26. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 11.01.2021 TARİH VE 872657 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN SUNDURA DERESİ BOYUNCA DEVAM EDEN TADİLAT ÇALIŞMALARI NEDENİYE HER İKİ SAHİLE 30 METRE MESAFEDE NİHAİ GÖRÜŞ GELENE KADAR YAPI RUHSATI VERİLEMEZ VE İMARA ESAS HİÇBİR İŞLEM YAPILAMAZ.

ÖZEL HÜKÜMLER

KONUT ALANLARI

34.BULUNDUĞU TARİHTEKİ MEVZUATA UYGUN YAPILARAK YÜRÜRLÜĞE GİRMİŞ OLAN İMAR PLANINA UYGUN OLUŞTURULMUŞ İMAR PARSELLERİNDE PLAN GEREĞİ GENİŞLEYEN YOLLARA CEPHELİ YOLA GİDEN KISMIN BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE, PLANDA VE YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE TABAN ALANI VE/VEYA TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI YOL GENİŞLETİLMEDEN ÖNCEKİ İMAR PARSELİ YÜZÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK YAPILABİLİR. AKSİ DURUMDA İNŞAAT ALANI YENİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR. BU HÜKÜM İMAR PARSELİ HALİNE GELMEMİŞ KADASTRAL PARSELLERDE UYGULANAMAZ.

35.PLAN ÇİZGİLERİ İLE MÜLKİYET ÇİZGİLERİNİN UYUŞMADIĞI YERLERDE, YOLUN YÖNÜNÜ, YAPILAŞMANIN BİÇİMİNİ DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULUYLA PLAN HATLARI İLE KADASTRAL ÇİZGİLER (MÜLKİYET ÇİZGİLERİ) ARASINDAKİ 1 (BİR) METREYE KADAR OLAN FARKLILIKLARI GİDERMEYE HOPA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

36. GELİŞME KONUT ADALARINDA ADA İFRAZ HATTI ŞEMATİK OLUP YAPININ MAHREÇ ALACAĞI YÖNÜ GÖSTERMEKTEDİR.

37. MESKUN YAPI ALANLARINA MAHREÇ ALMAYAN PARSELLERE GEÇİŞ HAKKI VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

38. PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEYEN İMAR PARSELLERİNDE, ÖN BAHÇE MESAFESİ 5.00 METREDİR. ANCAK MEVCUT YAPILAŞMALARA GÖRE TEŞEKKÜL ETMİŞ BÖLGELERDE ÖN CEPHE HATTI 5.00 METRE ÇEKMEYE OLANAK SAĞLAMIYORSA CEPHE HATTINI BELİRLEMEYE HOPA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. TEŞEKKÜL ETMİŞ BÖLGE ŞARTLARI HER YAPI ADASI İÇİN AYRI DEĞERLENDİRİLİR.

39. AYRIK YAPI NİZAMLI ADALARDA İKİZ BİNA YAPILABİLİR. BOŞ BİR PARSELE İKİZ BİNA TEŞEKKÜLÜNE GÖRE ÇEKME MESAFELERİ UYGULANIP, YAPI İZNİ VERİLDİĞİNDE YAN PARSELİN ÇEKME MESAFELERİ DE BUNA GÖRE DÜZENLENİR VE İKİZ TEŞEKKÜL SAĞLANIR. PARSELLERDEN BİRİ ÜZERİNDE İKİZ YAPI TEŞEKKÜLÜNE GÖRE OLUŞMUŞ BİR YAPI VAR İSE BİTİŞİĞİNDEKİ PARSELE YAPILACAK YAPININ DA BUNA UYMASI ZORUNLUDUR.

40.04/11/2020 PLAN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE GÖRE RUHSAT ALMIŞ VE YAPILAŞMIŞ ALANLARDA BU İMAR PLANININ YÜRÜRLÜĞE GİRMESİYLE KAT ARTIŞI OLMASI VEYA YAPILAŞMA NİZAMI DEĞİŞMESİ DURUMUNDA, MEVCUT YAPININ YAPILAŞMA NİZAMI VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ KORUNARAK KAT ARTIŞI İŞLEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLEBİLİR.

41. İLE GÖSTERİLEN ÖN BAHÇE MESAFESİ; EĞİMDEN DOLAYI KOT FARKI FAZLA OLAN ALANLARDA 1 METRE İLE 5 METRE ARASINDA BELİRLEMEYE HOPA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

42.YAPININ SUBASMAN KOTUNU BELİRLEMEYE HOPA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

43.BİRDEN FAZLA YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERDEKİ BÜTÜN YOL CEPHELERİ ÖN CEPHE GİBİ DEĞERLENDİRİLİR.

44.TAKS VE KAKS VERİLMİŞ KONUT ADALARINDA EMSAL VE KAT ADEDİ AŞILMADAN ADA ÖLÇEĞİNDE YAPILAŞMAYA GİDİLEBİLİR. BU DURUMDA İMAR ADASININ % 60 ININ AÇIK ALAN OLARAK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

45.EĞİMDEN YARARLANILARAK KAZANILAN KATLAR YAPI İNŞAAT ALANI HESABINA DAHİLDİR.

46.KAKS(EMSAL)= 0.40 VE ALTINDA OLAN KONUT VEYA KONUT+TİCARET ADALARINDA MİNUMUM İFRAZ KOŞULU 1000 M2 , KAKS(EMSAL)= 0.41-0.99 ARASINDA OLAN KONUT VEYA KONUT+TİCARET ALANLARINDA MİNUMUM İFRAZ KOŞULU 800 M2'DİR.

47. SAĞLIKLAŞTIRILACAK VE YENİLENECEK ALANLAR (SYA)

HOPA BELEDİYESİ TARAFINDAN; SORUNLU BİR BÖLGENİN KENTE KAZANDIRILMASI, DAHA SAĞLIKLI VE MODERN BİR ÇEVRENİN OLUŞTURULMASI İÇİN BELİRLENEN BU ALANDA;

*EN YÜKSEK EMSAL DEĞER E=3.00 Ü VE BİNA KAT YÜKSEKLİĞİ 12 KATI GEÇEMEZ.

*SAĞLIKLAŞTIRILACAK VE YENİLENECEK ALAN SINIRI BÜTÜNÜNDE İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ. (ALAN BÜTÜNÜNDE TÜM PARSELLERİ KAPSAYACAK ŞEKİLDE İMAR UYGULAMASI YAPMAK ESASTIR)

48. KAT YÜKSEKLİKLERİ;

İMAR PLANI İÇERİSİNDE 1500 M^2 VE ÜZERİ İMAR PARSELLERİ YA DA BİRLEŞEREK 1500 M^2 VE ÜZERİ OLUŞACAK AYRIK NİZAM İMAR PARSELLERİNDE, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK ŞARTI İLE;

- YÜRÜLÜKTEKİ İMAR PLANINDA 2 KAT KONUT VEYA KONUT+TİCARET ALANLARI EN FAZLA 4 KAT; 3 KAT KONUT VEYA KONUT+TİCARET ALANLARI EN FAZLA 6 KAT YAPILABİLİR.
- 4 KAT VE ÜZERİ KAT YÜKSEKLİĞİ BELİRLENMİŞ KONUT VEYA KONUT+TİCARET ALANLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 12 KAT YAPILABİLİR.

İMAR PLANI İÇERİSİNDE 3000 M^2 VE ÜZERİ İMAR PARSELLERİ YA DA BİRLEŞEREK 3000 M^2 VE ÜZERİ OLUŞACAK AYRIK NİZAM İMAR PARSELLERİNDE, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK ŞARTI İLE; 4 KAT VE ÜZERİ KAT YÜKSEKLİĞİ BELİRLENMİŞ KONUT VEYA KONUT+TİCARET ALANLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 15 KAT YAPILABİLİR.

HİÇBİR KOŞULDA BELİRLENEN KAT SAYILARI GEÇİLEMEZ VE İLGİLİ PLAN NOTUNDAN YARARLANAN İNŞAATLARDA OTOPARK İHTİYACININ TAMAMI PARSEL İÇERİSİNDEN SAĞLANMASI ZORUNLUDUR.

49. EMSAL DEĞERLER;

- PLAN İÇERİSİNDE 1500 M2 VE ÜZERİ YA DA BİRLEŞEREK 1500 M2 VE ÜZERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜNE SAHİP KONUT YA DA KONUT+TİCARET ALANLARINDA EMSAL DEĞER %15 ARTTIRILABİLİR.
- PLAN İÇERİSİNDE 3000 M2 VE ÜZERİ YA DA BİRLEŞEREK 3000 M2 VE ÜZERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜNE SAHİP KONUT YA DA KONUT+TİCARET ALANLARINDA EMSAL DEĞER %30 ARTTIRILABİLİR.

EMSAL DEĞERİ ARTTIRILAN BU ALANLARDA;

TABAN ALANI HİÇBİR KOŞULDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRTİLEN ORANLARI AŞAMAZ.

OTOPARK İHTİYACININ TAMAMI PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANMAK ZORUNDADIR.

50.PLANDA BELİRLENMİŞ EMSAL VE KAT DEĞERLERİNİ AŞMAMAK, YÖNETMELİKTE BELİRLENMİŞ İKİ BİNA ARASINDAKİ ÇEKME MESAFELERİNİN SAĞLANMASI ŞARTI İLE BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

51.BİTİŞİK YAPI NİZAMI VERİLMİŞ OLAN YAPI ADALARINDA ARKA ÇEKME MESAFESİ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE BELİRLENİR. ANCAK HİÇ BİR ŞARTTA 3 METREYİN ALTINA DÜŞÜRÜLEMEZ.

52.ZEMİN KATTA KENDİ PARSEL HUDUDU DIŞINA TAŞMAYAN, HANGİ KATTA YAPILIRSA YAPILSIN 0.20 METREYİ GEÇMEYEN MOTİF ÇIKMALAR YAPILABİLİR. BAHÇE İÇİNDE YAPILACAK TERAS VE ZEMİN KAT GİRİŞ MERDİVENLERİ İLE BİNA CEPHESİNDEN İTİBAREN GENİŞLİĞİ 2.50 METREYİ GEÇMEMEK, TRETUAR DIŞINA TAŞMAMAK VE EN ALÇAK NOKTASI TRETUAR KOTUNDAN EN AZ 2.50 METRE YÜKSEKLİKTE YAPILACAK GİRİŞ SAÇAKLARI ÇIKMA DEĞİLDİR.

53.PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILARDA ÇATI KATI VE ÇEKME KATI YAPILAMAZ. ANCAK ÇATI İÇİNDE ALT KATLA BAĞLANTILI MEKAN OLUŞUMUNA GİDİLEBİLİR.

54.ÇATI ARASINDA YAPILACAK PİYESLERİN DUVAR YÜKSEKLİĞİ EN DÜŞÜK NOKTADA 1.5 METREDEN AZ OLAMAZ.

55.ÇATI ARASINADA YAPILACAK PİYESLERİN ISLAK HACİMLERİ ALT KATTA BULUNAN BAŞKA BİR BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÜSTÜNE GELMİYECEK ŞEKİLDE PROJELENDİRİLMELİDİR.

56.BÖLGENİN İKLİM KOŞULLARINDAN DOLAYI YAPILARDA TERAS ÇATI YAPILAMAZ

57. YAPILARDA ÇATI ÖRTÜSÜ ŞEKLİNİ BELİRLEMEYE HOPA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

58.ÇATI EĞİMİ İÇİNDE YAPILACAK İSKAN EDİLEBİLİR ALANLAR EMSALE DAHİLDİR. BU ALANLARA AİT AÇIK TERASLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

59. KONUT, TİCARET İLE KONUT VE TİCARET (TİCK) KULLANIMLI YAPILARDA ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. BU KISIMLARDA SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ VE SON KATTA OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE BAĞLANTILI PİYESLER YAPILABİLİR.

60. ÇATI DUBLEKSİ OLARAK TERAS CEPHELERİ HİÇBİR YAPI MALZEMESİ İLE KAPATILAMAYACAK, TERAS ÜSTÜ ÖRTÜ MALZEMESİ MEVCUT ÇATI ÖRTÜ MALZEMESİNİN AYNISI OLMAK ŞARTIYLA TAŞIYICI ELEMANLARI VE İSKELETİ SÖKÜLÜR TAKILABİLİR YAPIM SİSTEMİ İLE CEPHE ESTETİĞİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE AHŞAP VE METAL MALZEMELERDEN YAPILABİLİR. TERAS ÜSTÜ ÖRTÜSÜ TAŞIYICI ELEMANLAR, İSKELETİ VE ÖRTÜSÜ HİÇBİR ŞEKİLDE BETON MALZEMESİ KULLANILMADAN ÖRTÜLEBİLECEK ÇATI MAHYA KOTUNU AŞMAYACAKTIR.

61. MERDİVEN EVİ, IŞIKLIKLAR, HAVALIKLAR, HAVA BACALARI, KALKAN DUVARLARI ÇATI ÖRTÜSÜNÜ 0.50 METRE AŞABİLİR. AYRICA ZORUNLU OLAN TESİSATLA İLGİLİ HACİMLER İLE ÇATI PENCERELERİNİN DE ÇATI ÖRTÜSÜNÜ AŞMASINA BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜNCE UYGUN GÖRÜLECEK ÖLÇÜ VE ŞEKİLDE İZİN VERİLEBİLİR.

62. A1 SINIRI İLE GÖSTERİLEN ALANLARDAKİ TİCARET-KONUT ALANLARINDA; ASMA KAT YÜKSEKLİĞİNİ BELİRLEMEYE HOPA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

TURİZM TESİS ALANLARI

63.BU ALANLARDA, 4957/2634 SAYILI "TURİZM TEŞVİK KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER DE TANIMLANAN TURİZM TESİS VE KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

64.PLANDA TURİZM TESİS ALANLARI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA PLAN HÜKÜMLERİNİN "GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI" MADDESİNDE TANIMLANAN KOŞULLARA UYGUN OLARAK GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ YAPILABİLİR.

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

65.TİCARET VE TİCARET + KONUT VE KONUT ALTI TİCARET ALANLARI BU ALANLARDA KENTSEL VE BÖLGESEL İŞ MERKEZLERİ, SHOW-ROOMLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, BÜYÜK MARKETLER, YAPI MARKETLER, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BÜRO, OFİS, SERGİ SATIŞ, GAZİNO, LOKANTA, ÇARŞI, BANKA, SİNEMA, TİYATRO SALONU, APART DAİRE, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER, SPOR TESİSLERİ, EĞLENCE TESİSİ, YÖNETİM TESİSLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ İLE DİĞER TİCARİ AMAÇLI YAPILAR YER ALABİLİR.

66.TİCARET + KONUT (TİCK) OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA ZEMİN KAT TİCARET OLMAK ŞARTI İLE KONUT ALANLARI; TOPLAM ALANIN EN FAZLA %80'İ KADAR YAPILABİLİR. TALEP DOĞRULTUSUNDA ALANIN TAMAMI TİCARET OLARAKDA KULLANILABİLİR. BU ADALARDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA V.B. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.

SANAYİ VE KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI (K.S.S.)

67.SANAYİ ALANLARINDA, İMAR PLANLARINDA VERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULMAK KAYDIYLA PARSELİN TAMAMINDA YAPILAŞABİLİR. MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) SANAYİNİN TÜRÜNE VE YAPININ TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

68.SANAYİ ALANLARINDA YENİ OLUŞTURULACAK PARSELİN CEPHESİ 30 METREDEN, MİNUMUM DERİNLİĞİ 30 METREDEN AZ OLAMAZ.

69.SANAYİ VE KÜÇÜK SANAYİ ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA, BAKANLAR KURULU TARAFINDAN DÜZENLENEN "İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK" UYARINCA YAPILACAK FAALİYETE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILACAKTIR.

70.BU FONKSİYONLAR İÇİN YAPILACAK YAPILARDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ MAKSİMUM 1/4'Ü ORANINDA İDARİ BİRİMLER OLUŞTURULABİLİR.

DEPOLAMA ALANLARI

71.İMAR PLANLARINDA HER TÜRLÜ AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA ALANLARI, YÜKLEME-BOŞALTMA-NAKLİYE TESİSLERİ ILE DEPOLAMA TESISLERINE AYRILMIŞ ALANLARDIR. BU BÖLGELER İÇERİSİNDE AMACA UYGUN HIZMET GÖRECEK DİĞER YAPI VE TESISLER DE YAPILABILIR.

BAKIM VE AKARYAKIT-LPG İKMAL İSTASYONLARI

72.PLANDA AKARYAKIT İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA; AKARYAKIT İSTASYONU, SERVİS ALANLARI, DİNLENME TESİSLERİ İLE BUNLARLA BAĞLANTILI TİCARİ BİRİMLER; LOKANTA, CAFE, SHOWROOM VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARI İLE İLGİLİ TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE SINIRLANDIRMALAR İLE TSE 11939 VE TSE 12820 STANDARTLARINA UYULACAKTIR. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILMAK İSTENEN TESİSLERDE 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNUN 18. MADDESİ GEREĞİNCE ÇIKARTILAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" KOŞULLARI İLE ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞININ İLGİLİ TEBLİĞLERİNDE BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.

73.AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA 5015 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU'NA VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR. ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULU'NDAN (EPDK) GEREKLİ İZİNLER ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

74. AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARI İÇİNDE KONAKLAMA TESİSİ YAPILAMAZ. MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 2000 M2'DİR. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE EMSAL VE YÜKSEKLİK BELİRTİLMEMİŞ İSE KANOPİ HARİÇ OLMAK ÜZERE E=0.30 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) 7.50 (2 KAT) OLACAKTIR. KANOPİLERİN YÜKSEKLİĞİ PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

KENTSEL-SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

75.SOSYAL DONATI ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARDA BİNA CEPHESİ VE BİNA DERİNLİĞİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA HERHANGİ BİR ÖLÇÜ İLE SINIRLI DEĞİLDİR.

76.RESMİ KURUM ALANLARI RESMİ KURUM, BELEDİYE HİZMET ALANI (B.H.A.), EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS VE SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLERİN YER ALDIĞI BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE İŞARETLİ YAPILAŞMA YOĞUNLUK DEĞERLERİ GEÇERLİDİR. YOĞUNLUK DEĞERLERİ PLAN ÜZERİNDE İŞARETLİ OLMAYAN ALANLARDA VE İLAVE YAPI YAPILMASI DURUMUNDA YA DA YIKILIP YENİLENMELERDE YAPILAŞMA EMSALİ VE KAT YÜKSEKLİĞİ, MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

İBADET YERLERİ

77.BU ALANLARDA; İBADET AMAÇLI YAPILAR VE MÜŞTEMİLATLARI YER ALABİLİR. BUNLARIN DIŞINDA KONUT, TİCARET VB. YAPI YAPILAMAZ.

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

78.TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU ILE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESISLERI, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJI, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GIBI SERVISLERIN TEMINI IÇIN YAPILAN TESISLER YER ALABILIR.

79.İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE TRAFO, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR ÖNCELİKLE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA KARŞILANACAKTIR. BU ALANLARIN YETERLİ OLMAMASI DURUMUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK DUYULMAKSIZIN 20 METRE VE ÜSTÜ YOLLARA 10 METREDEN,

DİĞER YOLLARA 5 METREDEN VE YAPILARA 20 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULUYLA İLGİLİ KİŞİ YA DA KURUMUN MUVAFAKATI/UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK PARK VE REKREASYON ALANLARINDA YAPILABİLİR.

TERMİNAL ALANLARI

80.ULAŞIMA DÖNÜK TESİS VE YAPILARIN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA GEREKSİNİM DUYULMASI HALİNDE KAMUYA AÇIK SOSYAL AMAÇLI KULLANIMLAR, LOKANTA, CAFE, BAR, ÇAY BAHÇESİ, SERGİ, SATIŞ, KONAKLAMA GİBİ TİCARİ AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR. YAPILACAK TESİSİN ÖZELLİĞİ VE PROJESİ DE DİKKATE ALINARAK YAPI YÜKSEKLİĞİNİ, YAPI CEPHE VE DERİNLİĞİNİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

KORUMA ALANLARI (TESCİLLİ YAPILAR)

81.TESCİLLİ YAPILARDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLKE KARARLARI GEÇERLİDİR.

82.TESCİLLİ YAPILARIN PARSELİYLE BİRLİKTE KORUNMASI ESASTIR. YAPININ ÖZGÜN DEĞERİNİ BOZACAK HERHANGİ BİR MÜDAHALEDE BULUNULAMAZ.

83.TESCİLLİ MEZARLIK ALANINDAN TAŞ, TOPRAK, KUM VB. ALINAMAZ. KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM, MADEN VB. OCAKLAR AÇILAMAZ. BU ALANA TOPRAK, CURUF, ÇÖP, SANAYİ ATIĞI DÖKÜLEMEZ.

84.TESCİLLİ PARSELLERDE, BU PARSELE KOMŞU OLAN VEYA ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHİ BU PARSELE CEPHE VEREN PARSELLER İLE KORUMA ALAN SINIRI İÇİNDE KALAN PARSELLER İÇİN KORUMA BÖLGE KURULUNUN KARARI OLMADAN HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMAZ.

RİSKLİ YAPI BULUNAN PARSELLER İLE İMAR HAKKI TRANSFERİNE KONU ALANLARDA İLAVE KAT UYGULAMASI

85. 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA "RİSKLİ YAPI" VEYA "RİSKLİ ALAN" STATÜSÜNDE OLDUĞU İLGİLİ İDARECE BELGELENEN 1.500 M2 BÜYÜKLÜĞE SAHİP İMAR PARSELLERİNDE VE İMAR HAKKI TRANSFERİNE KONU EDİLEN ALANLARDA, KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA, YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINDA ÖNGÖRÜLEN YAPI YÜKSEKLİĞİNE KONTROLLÜ ŞEKİLDE KAT İLAVE EDİLEBİLİR. BU İLAVE KAT HAKKI, RİSKLİ YAPININ TAMAMEN YIKILARAK YENİDEN YAPILMASI VEYA İMAR HAKKI TRANSFERİNİN İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK SONUÇLANDIRILMASI ŞARTINA BAĞLI OLUP, GÜÇLENDİRME VE KISMİ YENİLEME UYGULAMALARINDA KULLANILMAZ.

86. İLAVE KAT UYGULAMASI; SİLUET BÜTÜNLÜĞÜNÜN KORUNMASI, YOĞUNLUK ARTIŞININ İMAR ADASI ÖLÇEĞİNDE KADEMELİ OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ, ÜST ÖLÇEKLİ NAZIM PLAN KARARLARINA UYGUNLUK VE MEVCUT SOSYAL VE TEKNİK DONATI KAPASİTESİ ANALİZ EDİLEREK ALTYAPI (OTOPARK, YOL V.B) YÜKÜNÜN AŞILMAMASI ŞARTLARIYLA İLGİLİ İDARECE YARILACAK "ADANIN YAPILAŞMA ANALİZ RAPORUNUN" UYGUN BULUNMASI DURUMUNDA UYGULANABİLİR. BU KAPSAMDA İLAVE KAT BELİRTİLEN ANALİZ RAPORUNA GÖRE ADA BAZINDA DEĞERLENDİRİLECEK OLUP HİÇBİR KOŞULDA İMAR ADASINDA 15 KAT YAPI YÜKSEKLİĞİNİ AŞAMAZ. İLAVE KAT HAKKI, PLANLA BELİRLENMİŞ TABAN ALANI (TAKS), YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI VE ÇEKME MESAFELERİNE UYULMAK SURETİYLE KULLANILACAK OLUP, ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ BİRİMLER (MERDİVEN, ASANSÖR, TESİSAT BOŞLUKLARI VB.) HARİÇ OLMAK ÜZERE YAPI OTURUM ALANI ARTIRILAMAZ.

87. UYGULAMAYA GEÇİLEBİLMESİ İÇİN İLGİLİ PARSELİN OTOPARK, ALTYAPI, YOL KAPASİTESİ, YEŞİL ALAN VE SOSYAL DONATI İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN TEKNİK RAPORLARIN İLGİLİ İDARECE UYGUN BULUNMASI ZORUNLUDUR. OTOPARK İHTİYACI ÖNCELİKLE PARSEL İÇİNDE KARŞILANIR; KARŞILANAMAMASI HALİNDE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞAMAZ.

88. BU PLAN NOTU, YERLEŞİM YOĞUNLUĞUNU ARTIRICI YENİ BİR YAPILAŞMA HAKKI OLUŞTURMAZ; YALNIZCA RİSKLİ YAPILARIN DÖNÜŞÜMÜNÜ VE İMAR HAKKI TRANSFERİ UYGULAMALARINI DESTEKLEMEK AMACIYLA, MEVCUT PLAN KARARLARINA BAĞLI KALARAK KULLANILABİLİR.

89. BU PLAN NOTU KAPSAMINDA İMAR ADASI SINIRLARI İLGİLİ İDARE TARAFINDAN BELİRLENECEK OLUP, ALAN İÇERİSİNDEKİ MEVCUT KAT YÜKSEKLİKLERİ DEĞERLENDİRİLECEKTİR. ADA İÇERİSİNDE YAPILAŞMA YÜZDESİ %60'IN ÜZERİNDE OLMASI DURUMUNDA KAT YÜKSEKLİĞİ/ADEDİ ADA İÇERİSİNDEKİ MEVCUT KAT YÜKSEKLİĞİNİ/ADEDİNİ AŞAMAYACAKTIR. ANCAK ADA İÇERİSİNDE KÖTÜ YAPI KALİTESİNE SAHİP YAPILAR VE RUHSATSIZ YAPILAR İMAR ADASINDAKİ YAPILAŞMA YÜZDESİNE DAHİL EDİLMEYECEKTİR.

90. BU PLAN NOTU KAPSAMINDA "ADANIN YAPILAŞMA ANALİZ RAPORU" İMAR PLANI HÜKÜMLERİNİN, MEVCUT VE OLASI YAPILAŞMA KOŞULLARININ, YOĞUNLUK ETKİLERİNİN, SİLUET VE DEĞER ARTIŞI ANALİZLERİNİN BÜTÜNCÜL ŞEKİLDE DEĞERLENDİRİLMESİNİ TEMİNEN, SPK LİSANSLI BİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI TARAFINDAN HAZIRLANACAKTIR.

91. BU PLAN NOTU KAPSAMINDA VERİLECEK İLAVE EMSAL HAKKI, YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI, PLAN NOTLARI, MECLİS KARARI VEYA İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ UYARINCA DAHA ÖNCE TANINMIŞ İLAVE EMSAL, İLAVE KAT VE BENZERİ YAPILAŞMA HAKLARINDAN BAĞIMSIZ OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

ETAPLAMA SINIRI

92. İMAR PLANINA ESAS OLARAK HAZIRLANAN İMAR UYGULAMA BÖLGESİ ETAPLAMA SINIRLARI, İMAR UYGULAMASI BİRLİKTE YAPILACAK YAPILACAK ALAN SINIRLARINI TANIMLAMAKTA OLUP, UYGULAMA ŞEKLİ (İMAR KANUNUN 18. MADDESİ VEYA 18. MADDESİ) BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

93. İMAR PLANINA ESAS OLARAK BELİRLENMİŞ OLAN İMAR UYGULAMASI BİRLİKTE YAPILACAK ALAN SINIRLARI İLE BÜTÜNDÜR VE İMAR UYGULAMALARI BU SINIRLAR DİKKATE ALINARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. ANCAK ETAPLAMA SINIRI BÜTÜNÜNDE HESAPLANAN ZAYİAT ORANININ ALTINDA KALMAMAK, İLGİLİ YÖNETMELİK VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLEN MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ