KAYSERİ İL BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

A. AMAÇ

KAYSERİ 1/25000 ÖLÇEKLİ İL BÜTÜNÜ NAZIM İMAR PLANI İLE 06.12.2012 TARİH VE 28489 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN ON DÖRT İLDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE YİRMİ YEDİ İLÇE KURULMASI İLE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDEKİ KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR 6360 SAYILI KANUN GEREĞİ 2040 YILI HEDEF ALINARAK SÜRDÜRÜLEBİLİR BİR ÇEVRE OLUŞTURULMASI, TARIMSAL, TURİSTİK VE TARİHSEL KİMLİĞİN KORUNMASI VE TÜRKİYE'NİN KALKINMA POLİTİKASI KAPSAMINDA SÜRDÜRÜLEBİLİR KALKINMAYI DESTEKLEMEK ÜZERE, YERLEŞME ALANLARI İLE SANAYİ, TARIM, TURİZM, ULAŞIM GİBİ SEKTÖREL GELİŞMELERİ YÖNLENDİRECEK ARAZİ KULLANIM KARARLARININ ÖLÇEĞİN GEREKTİRDİĞİ DETAYDA BELİRLENMESİ AMAÇLANMAKTADIR.

B. KAPSAM

KAYSERİ İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, KAYSERİ İL SINIRLARI DAHİLİNDE "KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN PLAN ONAYLAMA YETKİSİNDEKİ ALANLARI" KAPSAMAKTADIR.

C. PLANLAMA HEDEFLERİ

BU PLANLAMA İLE BUGÜNKÜ VE GELECEK KUŞAKLARIN SAĞLIK VE YAŞAM DÜZEYİNİN GELİŞTİRİLMESİ YÖNÜNDE VE SÜRDÜRÜLEBİLİR; YAŞAMA, ÇALIŞMA, DİNLENME, EYLEMLERİ İLE SANAYİ, HİZMETLER, TURİZM, TARIM SEKTÖRLERİ İLE BU FAALİYETLERİN TAMAMINDAKİ EYLEMLERİ İÇEREN MEKÂNIN SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARINA UYGUN OLUŞMASI, AYRICA, ALT ÖLÇEK PLANLARA DA ALTLIK OLUŞTURACAK ŞEKİLDE, KIRSAL VE KENTSEL ALANDA ARAZİNİN VE DOĞAL KAYNAKLARIN EN UYGUN ŞEKİLDE; KORUNMASI, KULLANILMASI, GELİŞTİRİLMESİ, HEDEFLENMEKTEDİR.

C.1 KORUMA HEDEFLERİ

C.1.1 SİT ALANLARI

BU ALANLAR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU GEREĞİ KORUMA KURULLARI TARAFINDAN SINIRLARI VE TÜRLERİ BELİRLENEN ALANLARDIR. KAYSERİ KENTİNDE PLANLAMAYA KONU ALAN KAPSAMINDA KALAN TARİHİ, KÜLTÜREL VE

DOĞAL MİRASIN KORUNMASI VE BUNUNLA İLGİLİ DEĞERLERİN GELECEK NESİLLERE AKTARILMASI AMACI İLE BELİRLENEN ALANLARIN KORUNMASI,

C.1.2 TARIM ALANLARI

PLANLAMA ALANINDA 5403 SAYILI KANUN KAPSAMINDA "TARIM ALANI" OLARAK İFADE EDİLEN ALANLAR, HALEN SULAMA YAPILAN VE SULAMA PROJESİ OLAN ALANLAR İLE 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU 14. MADDESİNCE BELİRLENEN BÜYÜK OVA ALANLARININ KORUNMASI,

C.1.3 ORMAN ALANLARI

PLANLAMA ALANINDA 6831 SAYILI ORMAN KANUNUNA GÖRE ORMAN SAYILAN ALANLARIN DOĞAL KARAKTERİNİN KORUNMASI,

C.1.4 EKOLOJİ

DOĞAL YAŞAM İLE İLGİLİ OLARAK, TARIM, ORMAN, SU VB. ALANLARI DA KAPSAYAN VE YAŞAMIN DEVAMLILIĞI İLE İLGİLİ EKOLOJİK DENGENİN KORUNMASI,

C.1.5 DOĞAL YAPI

SU HAVZALARI; İÇME SUYU BARAJI, SU TOPLAMA HAVZALARI, DOĞAL SU KAYNAKLARI, YER ALTI SU KAYNAKLARI, SICAK SU KAYNAK ALANLARI, DOĞAL SU YATAKLARI-DERE ISLAHI YAPILAN ALANLAR, DERE KENARINDA KALAN ALANLAR, VADİ ALANLARININ DOĞAL KARAKTERİNİN KORUNMASI,

C.1.6 DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR

KAYALIK, TAŞLIK, MAKİLİK- FUNDALIK-ÇALILIK, PLAJ-KUMSAL, SAZLIK-BATAKLIK, KANYON VE BENZERİ DOĞAL, EKOLOJİK, TOPOĞRAFİK, JEOLOJİK, YEREL BİTKİ ÖRTÜSÜ VE SİLÜET GİBİ ÖZELLİKLERE TARIMSAL DEĞERLERE SAHİP OLAN VE BU PLANIN İLKELERİ VE NÜFUS KABULLERİ DOĞRULTUSUNDA BU PLANLA YAPILAŞMAYA KAPATILARAK KORUNMASI,

BMK:14.11.2022/371

C.1.7 KAMUSAL BÖLGESEL YATIRIMLAR

MEVCUT VE PROJE HALİNDEKİ ENERJİ NAKİL HATLARI, PETROL BORU, DOĞALGAZ BORU, SULAMA, İÇME SUYU, KANALİZASYON HATLARI, KARAYOLU, DEMİRYOLU HATLARI KORİDOR ALANLARI GİBİ YATIRIM ALANLARININ KORUNMASI, HEDEFLENMEKTEDİR.

C.2 KULLANILMA HEDEFLERİ

KORUNMASI GEREKEN ALANLARIN KENTE KATILIMININ SAĞLANMASI İÇİN KULLANILMASI VE KULLANILMA İLKELERİNİN BELİRLENMESİ, KORUMANIN SÜREKLİLİĞİNİN SAĞLANMASI VE GELECEĞE İLETİLMESİ İÇİN KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; KULLANIMI, YOĞUNLUĞU, NİTELİĞİ VE SÜRECİNİN TANIMLANMASI HEDEFLENMİŞTİR.

HUKUKUNA UYGUN OLARAK TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPILAŞMALARIN, ÜLKE EKONOMİSİNE, KAMU VE TOPLUM YARARINA GETİRECEĞİ OLUMLU ETKİLER GÖZÖNÜNE ALINARAK SAĞLIKLI VE DÜZENLİ UYGULAMA YAPILMASI AMACI İLE KULLANILABİLMESİ HEDEFLENMEKTEDİR.

C.3 GELİŞTİRİLME HEDEFLERİ

MEVCUT VE ÖNERİ KENTSEL ALAN KULLANIMLARINDA SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİN SAĞLANMASI,

YAPILAŞMA VE ARAZİ KULLANIM KARARLARINDA, ÇAĞIN VE TEKNOLOJİNİN GEREĞİ FEN, SANAT, SAĞLIK VE ÇEVRE KOŞULLARINA UYGUN TEŞEKKÜLÜNÜN SAĞLANMASI,

MEKANSAL ÖZELLİĞİ-KONUMU GEREĞİ BAZI ALANLARIN ÖZEL PROJE ALANI OLARAK BELİRLENMESİ,

BÖLGENİN JEOLOJİK YAPISINA UYGUN YAPILAŞMANIN SAĞLANMASI,

DESANTRALİZASYON İLE KENTİN DAHA OPTİMUM YAPILANDIRILMASI, MERKEZİ İŞ ALANLARI İLE BU ALANLARIN KADEMELENDİRİLMESİ, ULAŞIM, KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA ALTERNATİF FARKLILIĞIN SAĞLANMASI,

BÖLGELERDE FARKLI KENTSEL AKTİVİTELER İLE MEKÂNIN HER ZAMAN RASYONEL

KULLANIMININ SAĞLANMASI,

KENTTE VADİ TABANLARI, AĞAÇLIK ALANLAR V.B. GİBİ OLUŞUMLARIN DOĞAL YAPIYA UYGUN YEŞİL ALANLAR OLARAK KENTSEL MEKANA KATILMASI, KORUMA ALANLARININ, DOĞAL YAPININ, HAVA KALİTESİNİN, SU KAYNAKLARININ KORUNMASININ SAĞLANMASI,

ÜÇÜNCÜ VE DÖRDÜNCÜ DERECE DEPREM BÖLGESİ'NDE KALAN PLANLAMA ALANINDA, JEOLOJİK YAPI, İNŞAAT VE YAPILAŞMALARLA İLE İLGİLİ KANUN, KARARNAME, YÖNETMELİK VE GENELGELER DOĞRULTUSUNDA YERLEŞİM ALANLARININ DAHA SAĞLIKLI YERSEÇİMİNİN YAPILMASI, GEREKİYORSA MEVCUT ALANLARDA YOĞUNLUĞUN AZALTILMASI YA DA ARAZİ KULLANIM KARARLARININ YENİDEN GÖZDEN GEÇİRİLMESİ,

PLANLAMA BÖLGESİNİN YÜKLENECEĞİ FONKSİYONLARIN BELİRLENMESİ, MEVCUT NÜFUSUN VE ARTACAK NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI İHTİYACININ KARŞILANMASI VE SEKTÖREL ANALİZLERİN FİZİKSEL PLANA YANSITILMASI,KENTİN GELİŞME EĞİLİMLERİNİN YÖNLENDİRİLMESİ, HEDEFLENMEKTEDİR.

D. GENEL HÜKÜMLER

D.1 BU NAZIM İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI HAZIRLANIRKEN BU BELGELERİN BÜTÜNÜ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULACAKTIR.

D.2 BU PLAN KARARLARININ UYGULANMASINA İLİŞKİN EŞGÜDÜM, İZLEME VE DENETİMDEN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE İLÇE BELEDİYELERİ SORUMLUDUR.

D.3 BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ VE 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR GEÇERLİDİR. BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN SONRA, KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ VE STANDARTLARDA OLACAK DEĞİŞİKLİKLER İLE YENİ HUKUKİ METİNLER PLAN VEYA PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN PLANLAMA ALANINDA

GEÇERLİ OLACAKTIR. PLANLAMA SINIRI İÇİNDE ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENMİŞ ALANLARIN BULUNMASI HALİNDE, BU ALANLARDA ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI DIŞINDA KALAN ALANLARDA BU PLANDA VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN DURUMLARDA PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

D.4 BU PLANDAN ÖLÇÜ ALINARAK UYGULAMA(İFRAZ, KAMULAŞTIRMA, APLİKASYON GİBİ ÖLÇÜYE DAYALI UYGULAMALAR) YAPILAMAZ. BU PLAN İLE BELİRLENEN TÜM KENTSEL KULLANIM ALANLARI BU ALANLARIN TAMAMININ YAPILAŞMAYA AÇILACAĞINI GÖSTERMEZ. BU SINIRLAR ÖLÇEĞİN GEREKTİRDİĞİ ÜZERE; MAKROFORMU/GELİŞME YÖNÜNÜ GÖSTERECEK ŞEKİLDE-ŞEMATİK OLUP, ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, DOĞAL, YAPAY VE YASAL EŞİKLER ÇERÇEVESİNDE, BU PLANIN NÜFUS KABULLERİNE GÖRE BELİRLENEN YAKLAŞIK ALANSAL BÜYÜKLÜKLER AŞILMAKSIZIN DÜZENLENİR. KESİN SINIRLARIN BELİRLENMESİNDE BU PLAN "HUKUKİ BELGE" OLARAK KULLANILAMAZ.

AYRICA TEVHİD İŞLEMLERİNDE GEREKLİ ŞARTLARIN UYGUNLUĞU DİKKATE ALINARAK YAPILMASINDA İLGİLİ İDARELER YETKİLİDİR.
BMK=15.12.2017/500

D.5 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILAMAZ.

D.6 BU PLANIN ONAYINDAN SONRA HAZIRLANARAK ONAYLANACAK HER TÜRLÜ ALT ÖLÇEKLİ PLAN; BU PLANIN VE ÜST ÖLÇEKLİ PLANLARIN KORUMA, GELİŞME, PLANLAMA HEDEFLERİNE/İLKELERİNE, PLAN KARARLARINA VE HÜKÜMLERİNE, AÇIKLAMA GEREKTİREN KONULARDA DA PLAN RAPORUNA UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARIN HAZIRLANMASI AŞAMASINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

D.7 PLANDA GÖSTERİLEN SINIRLARDA FARKLILIKLAR OLSA DAHİ, ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARDA YETKİLİ KURUMLARCA BELİRLENMİŞ OLAN SINIRLAR GEÇERLİDİR. BU SINIRLARDA DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA, KABUL EDİLEN YENİ SINIRLAR PLAN

DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK OLMAKSIZIN GEÇERLİ OLACAKTIR. SINIR DEĞİŞİKLİKLERİ PLANIN VERİ TABANINA İŞLENECEKTİR.

D.8 BU PLAN KAPSAMINDA KALAN ALANLARDA, ULUSAL VE ULUSLARARASI MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BELİRLENEN/BELİRLENECEK OLAN MİLLİ PARKLAR, TABİAT PARKLARI, SULAK ALANLAR VB. GİBİ KORUMA ALANLARI İÇİN ONAYLANMIŞ/ONAYLANACAK OLAN HER TÜR VE ÖLÇEKTEKİ PLANLAR, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN GEÇERLİ OLACAKTIR. SINIR DEĞİŞİKLİKLERİ PLANIN VERİ TABANINA İŞLENECEKTİR.

D.9 BU PLANA UYGUN ŞEKİLDE YAPILACAK OLAN YENİ ALT ÖLÇEK PLANLAR, BÖLGELERİN İHTİYAÇLARI VE TALEPLERİ DOĞRULTUSUNDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRDÜĞÜ ETAPLAR HALİNDE VEYA BİRLİKTE PLANLANABİLİR.

D.10 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI YAPILMADAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINI YAPIP ONAMASININ ARDINDAN İLÇE BELEDİYESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINI İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLERİN ÖNGÖRDÜĞÜ USULLER VE SÜRE İÇİNDE YAPIP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN ONAYINA SUNAR.

D.11 BU PLANA UYGUN OLARAK HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANIN ONAYINDAN SONRA YASAL SÜRE İÇERİSİNDE SUNULMAYAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ BULUNDUĞU ALANDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARINDAN BAŞLAMAK ÜZERE TÜM PLANLARI YENİDEN REVİZE VE/VEYA İPTAL EDEBİLİR.

D.12 YAPILAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANININ ONAYLANMASININ ARDINDAN İLÇE BELEDİYESİ İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLERİN ÖNGÖRDÜĞÜ USULLER VE SÜRE İÇİNDE İMAR UYGULAMALARI KAPSAMINDAKİ PLANLARIN TAMAMINI VEYA BİR KISMINI ETAPLAR HALİNDE, İMAR ADALARININ PARSELASYON PLANLARINI HAZIRLAYIP TAPUYA TESCİL EDEBİLİR. BU SÜRE İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞTİRİLMEYEN İMAR UYGULAMALARININ BULUNDUĞU ALANLARDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARINDAN BAŞLAMAK ÜZERE TÜM PLANLARI YENİDEN REVİZE VE/VEYA İPTAL EDEBİLİR.

D.13 BU PLAN, MEVZUATA AYKIRI OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPILAR İÇİN HERHANGİ BİR HAK OLUŞTURMAZ. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE MEVZUATA AYKIRI OLARAK OLUŞMUŞ YAPILAŞMALAR İÇİN DE İLGİLİ İDARESİNCE MEVZUAT UYARINCA İŞLEM YAPILIR.

D.14 BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. ONAYLI İMAR PLANLARINDA, UYUŞMAZLIK OLMASI DURUMUNDA BU PLANIN İLKELERİ VE NÜFUS KABULLERİ DOĞRULTUSUNDA ETAPLAR HALİNDE VE İLGİLİ İDARENİN PROGRAMI DÂHİLİNDE REVİZYON YAPILABİLİR.

D.15

BU PLANIN ONAYINDAN SONRA, PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULU GETİRİLMEMİŞ İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAKLARI; İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLARAK BELİRLENMİŞ BARAJ, GÖL VE GÖLETLERİN KULLANIMI VE BUNLARIN ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMALARLA İLGİLİ OLARAK, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARIN HAZIRLANMA AŞAMASINDA "SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ" İLE KONUMUNA GÖRE KASKİ SU HAVZALARI KORUMA YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN KOŞULLARA UYULACAKTIR. YİNE İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLAN BARAJ, GÖL VE GÖLETLERİN ÇEVRESİNDEN GEÇİRİLMİŞ KORUMA KUŞAKLARI VE BU KUŞAKLAR İÇİNDE TANIMLANACAK KULLANIMLARLA İLGİLİ OLARAK ADI GEÇEN YÖNETMELİK MADDELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. KORUMA KUŞAĞI BELİRLENMEMİŞ, 6306, 5393 SAYILI KANUNLAR İLE BELİRLENEN ALANLAR DIŞINDA VEYA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINMAMIŞ ALANLARDA MAKSİMUM SU SEVİYESİNDEN İTİBAREN 300 METRELİK ŞERİTTE KALAN ALANDA KIYI YAPILARI, KAMUYA AİT SOSYAL-TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ VB. YAPILAR DIŞINDA YAPILAŞMA YAPILAMAZ.

BMK:14.11.2022/371

D.16 YERLEŞİM ALANI OLARAK GÖSTERİLEN BÖLGELER DIŞINDA İHTİYAÇ DUYULAN İLGİLİ MEVZUATI GEREĞİ KURUM GÖRÜŞLERİ DE ALINARAK OLUŞTURULAN ANCAK PLAN ÖLÇEĞİ GEREĞİ BU PLANDA GÖSTERİLEMEYEN KULLANIMLAR KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA GÖSTERİLECEKTİR.

D.17 BU PLANDA GÖSTERİLMEYEN BARAJ İÇERİSİNDE OLUŞMUŞ ADALAR İLE BARAJ KENARINDAKİ KENTSEL YERLEŞİM YA DA GELİŞİM LEKESİ İÇERİSİNDE YER ALMAYAN KIRSAL YERLEŞİM ALANLARI İÇİN 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARINDA

DEĞİŞİKLİK YAPILMAKSIZIN İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KOŞULU İLE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILABİLİR.

D.18 İLGİLİ MEVZUATA GÖRE YAPILMIŞ, ONAYLANMIŞ VE İMAR UYGULAMASI (PARSELASYON) YAPILMIŞ ANCAK BU PLANDA GÖSTERİLMEYEN KIRSAL ALANLARA İLİŞKİN KÖY YERLEŞİM SINIRLARI, KÖY YERLEŞİM PLANLARI İLE KÖY GELİŞME PLANLARI GEÇERLİDİR.

D.19 BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN SONRA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, HER TÜRLÜ ATIK BERTARAF TESİSLERİ VE BUNLARLA ENTEGRE GERİ KAZANIM TESİSLERİ VE ARITMA TESİSLERİ GİBİ ÇEVRENİN KORUNMASINA YÖNELİK TESİSLER İÇİN YER SEÇİMİ İMAR PLANLARI İLE BELİRLENİR. BU DURUMDA İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA DA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI ZORUNLUDUR.

D.20 KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YETKİSİ DIŞINDA OLUP, BU PLANDA ÖNERİLEN KARA ULAŞIM GÜZERGÂHLARINDA, PLAN BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDEKİ ULAŞIM KADEMELENMESİNİ BOZMAMAK KOŞULU İLE KAYDIRMALAR YAPMAYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU PLANDA AYRICA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR.

D.21 BU PLANLA GETİRİLEN KULLANIM KARARLARI "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ","MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" VE "KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ" İLE TANIMLANAN KULLANIMLARIN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLAR ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARININ YAPIMI AŞAMASINDA, ÖLÇEĞİNİN GEREKTİRDİĞİ ŞEKİLDE VE AYRINTIDA SINIFLANDIRILIR.

D.22 SİT ALANLARINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA KORUM AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILABİLİR.

D.23 BU PLANDA GÖSTERİLEN TARIM ALANLARINA AİT SINIRLAR ŞEMATİK OLUP, KESİN SINIRLARI VE TOPRAĞIN SINIFI İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA VE TARIMSAL AMAÇLI ARAZİ

KULLANIM PLANLARINDA KESİNLEŞTİRİLECEKTİR. KESİN SINIRLARIN BELİRLENMESİNDE BU PLAN "HUKUKİ BELGE" OLARAK KULLANILAMAZ.

D.24 ORMAN KANUNU'NUN 2. MADDESİNİN (B) BENDİNE KONU OLAN ALANLARIN; TARIMSAL NİTELİK KAZANMIŞ OLAN KISIMLARINDA İSE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA GEREK DUYULMAKSIZIN BU PLANIN "TARIM ALANLARI" PLAN HÜKÜMLERİ UYARINCA İŞLEM YAPILIR. YERLEŞİK ALAN NİTELİĞİNDEKİ ALANLAR HUKUKİ DURUMDA OLABİLECEK DEĞİŞİKLİKLERİN SONUCUNA GÖRE, ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞLERİ ALINARAK, BU PLANIN NÜFUS KABULLERİ İLE İLKE VE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA İNCELENEREK, BU ALANLARDA MAHKEME KARARLARI SONUCU DOĞACAK HAKLAR SAKLI KALMAK KAYDIYLA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DEĞERLENDİRİLİR.

D.25 BU PLANDA ÖNERİLEN DEVLET YATIRIMLARINA (DEMİRYOLU, KARAYOLU, HAVAYOLU, LİMAN V.B.) İLİŞKİN GÜZERGÂHLAR ŞEMATİK OLUP, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞCA YAPILACAK FİZİBİLİTE ÇALIŞMALARINDAN, YATIRIM PROGRAMINA ALINMASINDAN SONRA KESİNLİK KAZANACAKTIR. BU PLANIN ONAYINDAN SONRA İLGİLİ KURUMLARCA KARARA BAĞLANMIŞ OLAN, SÖZ KONUSU KULLANIMLARA İLİŞKİN PROJELER BU PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILMAK ÜZERE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE GÖNDERİLİR.

D.26 BU PLAN İÇERİSİNDE YER ALAN HAVA MÂNİA KRİTERLERİNE UYULACAKTIR. HAVA MÂNİA KRİTERLERİ BELİRLENMEYEN ALANLAR İCERİSİNDE İSE DÜŞEY ENGEL NİTELİĞİNDE OLAN HER TÜRLÜ YAPI VE TESİSLERİN (ANTEN, TV VERİCİSİ, GSM KULESİ, BACA, CAMİ MİNARESİ, KULE, BİNA, VB. İLE ENERJİ İLETİM VE DAĞITIM HATLARI, TELEFERİK TELESİYEJ HATLARI), YERLEŞİK ALANLARDA 60 M DEN YERLEŞİK ALAN DIŞINDA 30M DEN FAZLA YÜKSEKLİKTE OLMASI DURUMUNDA, HARİTA GENEL KOMUTANLIĞI'NA (HGK) VEYA İLGİLİ DİĞER KURUMLARA, YAPI YÜKSEKLİĞİ BELİRLENDİĞİNDE İLÇE BELEDİYESİNCE BİLGİ VERİLECEKTİR.

D.27 BU PLANIN İÇERİSİNDE ALT ÖLÇEK PLANLARIN OLMADIĞI KÖYDEN MAHALLEYE DÖNÜŞEN YERLEŞİM ALANLARINDA 6360 SAYILI KANUNUN 3. MADDESİNE GÖRE "...İMAR MEVZUATI DOĞRULTUSUNDA YÖRENİN GELENEKSEL, KÜLTÜREL VE MİMARİ ÖZELLİKLERİNE UYGUN TİP MİMARİ PROJELER YAPAR VEYA YAPTIRIR. " HÜKMÜ GEREĞİ UYGULAMA YAPILABİLİR.

D.28 ONAYLI JEOLOJİK-JEOTEKNİK VEYA MİKRO BÖLGELEME ETÜT RAPORU BULUNMAYAN ALANLARDA İMAR PLANLARI HAZIRLANAMAZ. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARININ HAZIRLANMASINDA, YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, YÖNETMELİK, GENELGE, TEBLİĞ VE TÜZÜKLERE UYULACAKTIR.

D.29 MTA TARIFINDAN SAYISAL HARİTALARI OLUŞTURULAN TÜRKİYE HEYALAN VE DİRİFAY HARİTASINDA İL SINIRLARI DÂHİLİNDE HEYELAN VE DİRİFAYLARIN BULUNDUĞU ALANLARDA İMAR PLANLARI YAPILMADAN ÖNCE DİRİFAYLAR İÇİN PALEOSİSMOLOJİK ÇALIŞMA VE HEYELAN RİSKİ TEŞKİL EDEN ALANLAR İÇİN İSE HEYELAN TESPİTİ ÇALIŞMASI YAPILACAKTIR.

E. AFETE YÖNELİK GENEL HÜKÜMLER

E.1 AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, YAPILACAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA JEOLOJİK VE JEO-TEKNİK ETÜD HAZIRLANMASI ZORUNLUDUR. HAZIRLANACAK ETÜTLERDE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN GÖRÜŞLERE UYULACAKTIR.

E.2 BU ALANLARDA YÜRÜTÜLECEK ALT ÖLÇEKLİ (1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI) PLANLAMALARDA; ALANIN AFETE UĞRAMA OLASILIĞI VE DOĞAL AFETİN BU ALANLARDA DOĞAL YAPI İLE YAPILAŞMA - YATIRIM ÜZERİNDE OLUŞTURACAĞI ETKİLERİ ARAŞTIRILARAK PLANLAMAYA KONU ALANDA DEĞERLENDİRME YAPILMASI ZORUNLUDUR. ADA DÜZENLEMELERİ VE YAPI TİPOLOJİSİ; SONDAJLI JEOLOJİK ETÜTLER, AFET VE RİSK DEĞERLENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMALARDA, PLANLAMA İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELERE İLAVE OLARAK YÖREYE İLİŞKİN JEOLOJİK VE SİSMİK DEĞERLENDİRMELERİN, DOĞAL YAPIYA İLİŞKİN ANALİZLERİN VE GEREKLİ DİĞER DOĞAL AFET (DEPREM, YANGIN, SEL, HEYELAN, VB...) VERİLERİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

E.3 BÖLGESEL OLARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK OLAN ENERJİ, İLETİŞİM, ULAŞIM VE BENZERİ ALT YAPININ YER VE GÜZERGÂH SEÇİMİNDE VE DOĞALGAZ BORU HATLARI VE TESİSLERİNDE İLGİLİ KURUMUNCA ONAYLANACAK JEOLOJİK VE GEREKTİĞİNDE HAZIRLANACAK JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINA UYULARAK GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

E.4 AFET SONRASI ACİL YARDIM VE DESTEK MERKEZİ İLE YÖNETİM MERKEZİ OLARAK KULLANILABİLECEK ALANLAR, DEPOLAR VE DAĞITIM İSTASYONLARI OLUŞTURULACAK VE ALT ÖLÇEK PLANLARDA GEREKLİ BÖLGELERDE ÖNERİLECEKTİR.

E.5 BU PLANDA GÖSTERİLEN BÖLGE PARKLARI, KENTSEL PARKLAR, FUAR ALANLARI, SPOR ALANLARI VE BENZERİ ALANLAR ÖNCELİKLE AFET VE KRİZ DURUMUNDA KENTİN YÖNETİM VE TOPLANMA İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI AMACI İLE KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA PROJELENDİRİLECEK DİĞER FONKSİYONLAR BU KAPSAMDA TASARLANACAKTIR.

E.6 ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI 28.09.2011 TARİH VE 102732 SAYILI GENELGESİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANMIŞ KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE SINIRLARINI KAPSAYAN ARAZİ KULLANIMINA ESAS JEOLOJİK ETÜT RAPORUNA VE BU RAPORUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. ONAYLI JEOLOJİK-JEOTEKNİK VEYA MİKRO BÖLGELEME ETÜT RAPORU BULUNMAYAN ALANLARDA ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI HAZIRLANAMAZ.

F. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

F.1 YERLEŞME ALANLARI

YERLEŞME ALANI, BU PLANDA GÖSTERİLMİŞ VEYA ÖLÇEK GEREĞİ GÖSTERİLEMEMİŞ OLAN MESKÛN KONUT ALANLARI İLE GELİŞME KONUT ALANLARINI BİRLİKTE İFADE EDER.

BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANLARI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA; "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" VE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NDE YER ALAN TANIMLAR KAPSAMINDA KALMAK KOŞULU İLE KONUT ALANLARI, MERKEZİ İŞ ALANLARI, TİCARET ALANLARI, KARMA KULLANIM ALANLARI, TURİZM ALANLARI, RESMİ KURUM ALANLARI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI, SOSYAL VE KÜLTÜREL ALTYAPI ALANLARI, BELEDİYE HİZMET ALANLARI, TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, KONUT, TİCARET KULLANIMLARINA HİZMET VERECEK SOSYAL, KÜLTÜREL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ, ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDA TEHLİKE OLUŞTURMAYAN, YANICI PARLAYICI PATLAYICI MADDE İÇERMEYEN TİCARİ

DEPOLAMA ALANLARI, ENDÜSTRİYEL ATIKSU ÜRETMEYEN KÜÇÜK ÖLÇEKLİ ÜRETİM YERLERİ, KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR. İMAR PLANINDA YER ALACAK NÜFUS, O YERLEŞME İÇİN BU PLANLA GETİRİLEN TOPLAM NÜFUS KABULÜNÜ AŞAMAZ.

2040 YILI NÜFUS KABULÜNÜN, ONAYLI İMAR PLANI NÜFUS KABULÜ İLE ÖRTÜŞMEDİĞİ DURUMLARDA, İMAR PLANLARINDA YOĞUNLUK REVİZYONU YAPILACAKTIR.

İLÇELER		2014 MEVCUT NÜFUS	ALT ÖLÇEK İMAR PLANLARI KAPASİTE NÜFUSU	1/50.000 ÇDP NÜFUS KABULU (2040)	1/25.000 NİP NÜFUS KABULU (2040)
1. PLANLAMA ALT BÖLGESİ	HACILAR	12,290	59,225	1,848,000	1,848,000
	İNCESU	24,405	55,277		
	KOCASİNAN	384,203	756,828		
	MELİKGAZİ	537,035	820,042		
	TALAS	128,414	271,516		
	TOPLAM	1,086,347	1,969,888	1,848,000	1,848,000
2. PLANLAMA ALT BÖLGESİ	AKKIŞLA	6,234	20,429	15,900	15,900
	BÜNYAN	27,944	90,602	96,500	96,500
	FELAHİYE	6,451	38,918	15,500	15,500
	ÖZVATAN	3,934	14,247	11,100	11,100
	SARIOĞLAN	14,521	58,262	37,500	37,500
	TOPLAM	59,084	222,458	176,500	176,500
3. PLANLAMA ALT BÖLGESİ	DEVELİ	64,550	146,409	102,000	102,000
	YAHYALI	36,578	75,871	53,000	53,000
	YEŞİLHİSAR	15,864	30,471	25,000	25,000
	TOMARZA	24,131	49,324	44,500	44,500
	TOPLAM	141,123	302,075	224,500	224,500
4. PLANLAMA ALT BÖLGESİ	PINARBAŞI	25293	25505	46000	46000
	SARIZ	10529	20832	19000	19000
	TOPLAM	35,822	46,337	65,000	65,000
İL TOPLAMI	KAYSERİ	1,322,376	2,540,758	2,314,000	2,314,000

F.1.1 MESKÛN KONUT ALANLARI

BU PLANDA MESKÛN KONUT ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA ONAYLI NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARINDA YER ALAN YOĞUNLUK DEĞERLERİ GEÇERLİDİR.

SÖZ KONUSU MESKÛN KONUT ALANLARINDA YOĞUNLUĞU ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI ANCAK SÖZ KONUSU YOĞUNLUK İLE ALANA GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLARDA AYRILMASI İLE MÜMKÜNDÜR.

BUPLANDA MESKÛN KONUT ALANI OLARAK PLANLAMIŞ ANCAK ALT ÖLÇEK PLANLARI BULUNMAYAN ALANLARDA ALT ÖLÇEK PLANLARI YAPILMADAN YAPILAŞMA VEYA HERHANGİ BİR UYGULAMAYA İZİN VERİLEMEZ.

F.1.2 GELİŞME KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAŞAYACAK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN VE PLANDA GÖSTERİLENLER DIŞINDA, ÖLÇEK NEDENİ İLE GÖSTERİLEMEYEN YEŞİL ALANLAR İLE TİCARET, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN STANDARTLARA UYGUN OLARAK OLUŞTURULMASI, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM PLAN VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA DENGELİ VE FONKSİYONEL OLARAK DAĞITILMASI SAĞLANACAKTIR.

BU PLANDA GELİŞME KONUT ALANI OLARAK PLANLAMIŞ ANCAK ALT ÖLÇEK PLANLARI BULUNMAYAN ALANLARDA ALT ÖLÇEK PLANLARI YAPILMADAN YAPILAŞMA VEYA HERHANGİ BİR UYGULAMAYA İZİN VERİLEMEZ.

BMK=15.12.2017/500

ANCAK GELİŞME KONUT ALANI OLARAK PLANLANMIŞ BU ALANLARIN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA YAPIM İŞİ PROGRAMLANMAYAN KISIMLARINDA F.2.29.1.10 MADDESİNE GÖRE SADECE TARIMSAL AMAÇLI MÜKTESEP HAKKI OLAN YAPILAR İÇİN YİNE F.2.29.1.10 MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINDA İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

BMK=13.04.2018/184

F.1.3 KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

6360 SAYILI KANUN UYARINCA MAHALLE STATÜSÜ KAZANAN VE 3194 SAYILI KANUNUN 8. MADDESİNİN (Ğ) BENDİ KAPSAMINA GİREN KIRSAL KİMLİK TAŞIYAN,

3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ UYARINCA KÖY YERLEŞİK ALANI VE CİVARINA İLİŞKİN SINIR TESPİTİ YAPILMIŞ/YAPILMAMIŞ ALANLAR; 442 SAYILI KÖY KANUNU UYARINCA, KÖY YERLEŞME PLANLARI İLE BELİRLENMİŞ OLAN KÖY YERLEŞİK VE GELİŞME ALANI İLE PLAN ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMEMİŞ OLAN KÖY, MEZRA VE DİĞER YERLEŞME ALANLARINI BİRLİKTE İFADE EDER.

BU ALANLAR İÇİN HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ STANDARTLAR ÖLÇÜSÜNDE AYRILMASI ESASTIR.

BU YERLEŞMELER İÇİN DAHA ÖNCE KÖY YERLEŞİK ALANI TESPİTİ YAPILMAMIŞSA, YENİ YAPILACAK "KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞME ALANI SINIRI" TESPİTLERİ, İLGİLİ DİĞER KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞ ALINDIKTAN SONRA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YA DA İLÇE BELEDİYE MECLİSİNİN TEKLİFİ İLE YAPILACAK OLUP, BU SINIRLAR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN ONAYI İLE KESİNLEŞECEKTİR.

KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR, TURİZM TESİSLERİ, TİCARET ÜNİTELERİ, KAMU HİZMETİNE YÖNELİK YAPILAR, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR YER ALABİLİR. YENİLENEBİLİR ENERJİ TESİSLERİ, SANAYİ, DEPOLAMA TESİSLERİ İLE ENTEGRE NİTELİKTEKİ TARIMSAL YAPILAR İSE KIRSAL YERLEŞİK ALAN SINIRLARI İÇİNDE YER ALAMAZ.

KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞME VE GELİŞME ALANI SINIRLARI BELİRLENEN KÖY YERLEŞİK ALANLARINDA, PARSELLERİN BÖLÜNMESİ DURUMUNDA, BU SINIR 5403 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNE TABİ OLMAKSIZIN İFRAZ HATTI OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.

YERLEŞİK ALAN SINIRI BELİRLENMİŞ KIRSAL KONUT ALANLARINDA; KIRSAL YERLEŞME SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALANLAR İÇİN UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMASI ESASTIR. ANCAK, UYGULAMA İMAR PLANI YAPILINCAYA KADAR, TESPİTLİ YERLEŞİK ALANI SINIRLARI İÇİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI, BU MADDEDE BELİRTİLDİĞİ ŞEKİLDE UYGULANACAKTIR. BU ALANLARDA UYGULAMA İMAR PLANININ ONAYLANIP YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN İTİBAREN YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER, BU PLANDA PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN YÜRÜRLÜKTEN KALKAR. BU MADDEDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENMEYEN KULLANIMLARLA İLGİLİ UYGULAMALAR ANCAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR

PLANLARININ YAPILMASI İLE MÜMKÜNDÜR. İLGİLİ İLÇE BELEDİYELERİ; UYGULAMA İMAR PLANI BULUNMAYAN ALANLARDA UYGULAMA YAPMALARI DURUMUNDA BU ALANLARDA GELENEKSEL ÖZELLİKLER GÖSTEREN YAPI TİPOLOJİLERİNİN OLUP OLMADIĞINI ARAŞTIRMAK VE VAR İSE GELENEKSEL KARAKTERİ GÖSTEREN YAPI YAPILMASINI SAĞLAMAKLA SORUMLUDUR.

KÖY YERLEŞİK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE KALIP VASFI ARSA NİTELİĞİNDE OLAN PARSELLER DIŞINDA KALAN TAŞINMAZLARIN İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

KIRSAL YERLEŞİK ALAN İÇİNDEKİ BÖLGELERDE RUHSAT ALINMASI GEREKLİ HALLERDE YAPI RUHSATI İŞLEMLERİ, BU PLAN NOTLARINA AYKIRI OLMAMAK KAYDIYLA KONU HAKKINDA YENİ BİR YÖNETMELİK HAZIRLANINCAYA KADAR MEVCUT MEVZUATLARA GÖRE YAPILACAKTIR.

BMK=15.12.2017/500

MEVCUT YAPILAŞMANIN OLDUĞU VE YERLEŞİK ALAN İÇERİSİNDEKİ PARSELLERDE MEVCUT MEVZUATA GÖRE TANIMLANAN YAPININ CEPHE VE GABARİSİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE YENİDEN YAPILMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

KONUT, TURİZM TESİSLERİ, KAMU HİZMETİNE YÖNELİK YAPILAR, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE/VEYA TİCARET (YÖRE HALKININ GÜNÜBİRLİK İHTİYACINI KARŞILAYACAK OLAN BAKKAL, KASAP, KUAFÖR, TAMİRCİ, KAHVEHANE, DÜĞÜN SALONU, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK VB.) YAPILMASI DURUMUNDA:

MEVCUT KADASTRO PARSELLERİN BİR KADASTRO YOLUNA CEPHESİNİN OLMASI YETERLİDİR. KADASTRO YOLUNA CEPHESİ OLMAYAN PARSELLERDE YENİ BİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ. ANCAK TESCİL HARİCİ ALANLARA SINIRI OLAN PARSELLERİN BİR KADASTRO YOLUNA DİREK BAĞLANMASI DURUMUNDA YOL OLARAK KABULÜNDE İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

- MAKS. EMSAL = 0,50
- BİNA KAT ADEDİ = 2 KAT(YENÇOK:6,50m)
- TEK KAT YAPILMASI DURUMUNDA MAKS. TAKS = 0.40 (MAKS ALAN 250 M2)
- EMSALE ESAS MAKS. YAPI İNŞAAT ALANI = 250 M2'DİR.

YAN BAHÇE VE ÇEKME MESAFELERİ:

- ÖN VE YOL KENARINA RASTLAYAN YAN BAHÇE MESAFELERİNİ MİNİMUM (5.00) M.`DİR. ANCAK, MEVCUT TEŞEKKÜLDE BU MESAFELER (5.00) M.DEN FAZLA İSE BU TEŞEKKÜLE UYULUR.
- BİTİŞİK OLMAYAN YAN CEPLERDE, ÇELİK, KAGİR VE BENZERİ YAPILARDA MİNİMUM (3.00) METRE, DİĞER YAPILARDA İSE MİNİMUM (5.00) M. MESAFE BIRAKILMASI ŞARTTIR.
- ÖN BAHÇESİZ BİTİŞİK VEYA BLOK OLARAK TEŞEKKÜL ETMİŞ YERLERDE, MEVCUT TEŞEKKÜLE UYGUN OLARAK YAPILACAK UYGULAMAYI TAKDİRE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK BLOK UYGULAMALARINDA BLOK HER KOŞULDA (40.00) M. Yİ AŞAMAZ.

- ARKA BAHÇE MESAFESİ 5.00 METREDEN AZ OLAMAZ.
- **TEVHİD VE İFRAZ ŞARTLARI:**
- MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 500 M2
- MİNUMUM PARSEL CEPHESİ: 16 M.
- MİNUMUM PARSEL DERİNLİK: 20M.
- PARSELLER TEVHİD EDİLEBİLİR.
- İFRAZ İŞLEMLERİNDE EN FAZLA 5' E KADAR PARSEL ELDE EDİLEBİLİR.
- İFRAZ SURUETİ İLE ELDE EDİLEN PARSELLERDE İKİNCİ KERE İFRAZ YAPILAMAZ.

BMK:14.11.2022/371

MESKÛN ALAN İÇİNDE MEVCUT PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 500 M^2 NİN ALTINDA KALMASI DURUMUNDA MAKS. EMSALİN İZİN VERDİĞİ BÜYÜKLÜKTE YUKARIDA AÇIKLANAN KOŞULLARDA YAPI YAPABİLİR.

ANCAK HER DURUMDA AYNI PARSEL İÇİNDEKİ YENİ YAPILACAK OLAN BİNALARDA, BİNA CEPHESİ 6.00 M, BİNA DERİNLİĞİ 7.00 M, YOLA VE DİĞER YAPILARA YAKLAŞMA MESAFESİ 6.00 METRENİN ALTINA DÜŞEMEZ.

BMK:14.11.2022/371

KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞME ALANLARINDA TEK BAŞINA YA DA KONUTA EK OLARAK ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARIMSAL AMAÇLI YAPI YAPILMASI DURUMUNDA;

HİÇBİR ŞEKİLDE KONUT YAPI İNŞAAT ALANI 300 M^2 GEÇEMEZ. KONUT KULLANIMINDA TAKS:0.40 TIR. TABAN ALANINDA KULLANILAMAYAN 300 M^2 YE KADAR OLAN İNŞAAT ALANI 2. KATTA KULLANILABİLİR.

1000 M^2'NİN ALTINDAKİ PARSELLER İÇİN KONUT İLE BİRLİKTE TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR EMSAL=0.50 KULLANILARAK YAPILABİLİR.

1000 M^2 VE ÜZERİ PARSELLERDE TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPI İLE MÜŞTEMİLATLAR İÇİN; TOPLAM YAPI EMSAL=0.50 DÂHİLİNDE KALMAK VE TARIMSAL AMAÇLI YAPI 2000 M^2 Yİ GEÇMEMEK KOŞULU İLE PARSELİN %20'Sİ KADAR TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPI YAPILABİLİR.

KULLANILMAYAN KONUT İNŞAAT ALANI TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPI İNŞAAT ALANI İÇİN KULLANILABİLİR.

AŞAĞIDAKİ TABLODA ÖRNEK İNŞAAT ALANI HESABI OLUŞTURULMUŞTUR.

BMK=15.12.2017/500

TARIMSAL AMAÇLI, ÖZELLİKLİ YAPILAR (SİLO, AMBAR VB.) YAPILMASI DURUMUNDA, BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK, TEKNOLOJİK GEREKSİNİMLER DOĞRULTUSUNDA, YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) GENEL HÜKÜMLER D.27 MADDESİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

PARSEL ALANI	EMSAL=0.50		TAKS=0.40	TARIMSAL YAPI
	0.5	KONUT İÇİN TAKS:0.4 ORANI KULLANILDIKTAN SONRA İKİNCİ KATA ÇIKILACAK İSE YAPILABİLEN MAX İNŞ. ALANI VE 300 M2 LİK ALAN SINIRI	KONUTLAR İÇİN TABANDA YAPILABİLEN MAX İNŞ. ALANI	EK TARIMSAL ALAN
100	50	50	40	10
300	150	150	120	30
500	250	250	200	50
600	300	300	240	60
650	325	300	260	65
700	350	300	280	70
750	375	300	300	75
800	400	300	300	100
999	499.5	300	300	199.5
1000	500	300	300	200
1500	750	300	300	300
2000	1000	300	300	400
3000	1500	300	300	600
4000	2000	300	300	800
5000	2500	300	300	1000
6000	3000	300	300	1200
7000	3500	300	300	1400
8000	4000	300	300	1600
9000	4500	300	300	1800
10000	5000	300	300	2000
10100	5050	300	300	2000
20000	10000	300	300	2000

YUKARIDAKİ TABLODA BELİRLENEN ALANLAR M2 CİNSİNDEN HESAPLANMIŞ OLUP, KÖY YERLEŞİK ALAN CİVARI SINIRI İÇERİSİNDE, YALNIZ KONUT YAPILACAK İSE MAX İNŞ ALANI 300 M2 DİR. PARSEL ALANI SÜTUNU TAHMİNİ RAKAMLARDAN OLUŞMAKTADIR. FİİLİYATTA PARSELİN KÖY YERLEŞİK ALAN CİVARI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KISMI HESAPLAMADA KULLANILACAKTIR. 10000 M2 NİN ÜZERİNDEKİ PARSELLERDE TOPLAM İNŞAAT ALANI 2300 M2 DE SINIRLANDIRILMIŞTIR.

BMK=15.12.2017/500

YERLEŞİMİN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK KAMU TARAFINDAN YAPILACAK İLK VE ORTA ÖĞRETİM TESİSİ, SAĞLIK TESİSİ, İBADET YERİ VE GÜVENLİK TESİSİ VB. GİBİ TESİSLERİN YER SEÇİMİ YETKİLİ İDARELERCE YAPILACAK OLUP, BU YAPI VE TESİSLERE UYGULAMA YA DA AVAN PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA ÖZELLİK ARZ EDEN BİNALAR HARİÇ YAKIN ÇEVRESİNDEKİ YAPILARIN YÜKSEKLİĞİ AŞILMAMAK KAYDIYLA İŞLEM YAPILACAKTIR. PARSEL İÇERİSİNDEKİ YAPININ YERİNİN TESPİTİNE, İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLMAK KAYDIYLA RUHSAT VERMEYE İLGİLİ İDARELER YETKİLİDİR. BU ALANLARDA STANDARTLARA UYULMAK ŞARTI İLE YÜKSEKLİK VE İNŞAAT ALANINI BELİRLEMEYE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

BU PLANDA YERLEŞME ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA, "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" VE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NDE YER ALAN TANIMLAR KAPSAMINDA KALMAK KOŞULU İLE 25.000 M^2 'DEN KÜÇÜK, TİCARET ALANLARI, KARMA KULLANIM ALANLARI, TURİZM ALANLARI, RESMİ KURUM ALANLARI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI, SOSYAL VE KÜLTÜREL ALTYAPI ALANLARI, BELEDİYE HİZMET ALANLARI, TEKNİK ALTYAPI ALANLARI BİRLİKTE VEYA AYRI AYRI VEYA KISMEN, 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN, ALT ÖLÇEK PLANLARDA YER ALABİLİR. BU HÜKME ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK ALANLARI İLE YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANLARI DÂHİL DEĞİLDİR.

F.2 ÇALIŞMA ALANLARI

F.2.1 MERKEZİ İŞ ALANI (MİA)

MERKEZİ İŞ ALANINDA TİCARET, SOSYAL VE İDARİ TESİSLER (ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, ULUSAL VE ULUSLARARASI KONFERANS-KONGRE, SEMİNER MERKEZİ, FUAR, TOPLANTI VE ÇOK AMAÇLI SALONLAR) TURİSTİK TESİSLER, TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ İLE BU KULLANIMLARIN GEREKTİRDİĞİ DİĞER FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA YANICI, PARLAYICI PATLAYICI ETKİSİ OLAN DEPOLAMALAR, ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

BU ALANLARDAKİ YOĞUNLUK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR. BU ALANLARDAKİ YOĞUNLUK KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI YOĞUNLUĞU KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLİR. BU ALANDAKİ KULLANIM KARARLARI VE YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

F.2.2 TİCARET ALANI (T1)

BU ALANLAR; OFİS HİZMETLERİ İLE BİRLİKTE UZMANLAŞMIŞ TİCARİ VE HİZMETLER SEKTÖRLERİNİN YER ALDIĞI, ETKİLEDİĞİ ALAN, BULUNDUĞU BÖLGENİNDE DIŞINA TAŞAN YÖNETİM, TURİZM, SOSYAL KÜLTÜREL VE TİCARİ AMAÇLI YAPILAR İLE KONUT

KULLANIMLARININ DA YER ALDIĞI KENTİN MERKEZİNDE KALAN BÖLGELERDİR. BU BÖLGEDE KONUT İLE BİRLİKTE, İDARİ TESİS ALANLARI, İŞ HANI, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, BANKA GİBİ TİCARET VE FİNANS TESİS ALANLARI, TURİZM TESİS ALANLARI, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, İBADET YERLERİ, ULUSAL VE ULUSLARARASI KONFERANS-KONGRE, SEMİNER MERKEZİ, FUAR, TOPLANTI VE ÇOK AMAÇLI SALONLAR, TURİSTİK TESİSLER, PARK VE BENZERİ YEŞİL ALANLAR, MEYDANLAR, AÇIK YA DA KAPALI OTOPARK ALANLARI SPOR ALANLARI KAMUYA VE ÖZEL SEKTÖRE AİT EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI, KAMUYA VE ÖZEL SEKTÖRE AİT TEKNİK ALTYAPI TESİS ALANLARI İLE BU ALANLARA HİZMET VERECEK BENZERİ FONKSİYONLARIN YER ALABİLECEĞİ, ULAŞIM ODAĞI OLAN ALANDIR.

BU ALANLARDA YANICI, PARLAYICI VE PATLAYICI ETKİSİ OLAN DEPOLAMALAR İLE ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

BU PLANLA ÖNERİLEN ALANLARDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

F.2.3 TİCARET ALANI (T2)

BÖLGESEL TİCARİ İŞLEVLER İLE BİRLİKTE HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN YOĞUNLAŞTIĞI, KENTİN VE BÖLGESİNİN GÜNÜBİRLİK İHTİYAÇLARINDA KARŞILANDIĞI TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜ KULLANIMLARININ KONUT KULLANIMI İLE BİRLİKTE YER ALDIĞI ALT MERKEZLERDİR. BU MERKEZLER, BÖLGESİNDEKİ KONUT VE DİĞER KENTSEL İHTİYAÇLARA DA HİZMET VEREN ALANLARDIR.

BU ALANLAR İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI, MERKEZ GELİŞMELERİ, MEVCUT YAPILANMA KOŞULLARI VE KULLANIM DURUMLARI DİKKATE ALINARAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

F.2.4 TİCARET ALANI (T3)

KONUT KULLANIMLARI İLE BİRLİKTE, TİCARİ İŞLEVLER, HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN YOĞUNLAŞTIĞI, BÖLGESİNİN TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALT MERKEZLERDİR.

BU ALANLAR İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI, MERKEZ GELİŞMELERİ, MEVCUT YAPILANMA KOŞULLARI VE KULLANIM DURUMLARI DİKKATE ALINARAK ALT ÖLÇEKLİ

İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

F.2.5 TİCARET ALANI

BU ALANLAR, İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, KATLI OTOPARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLEN ALANLARDIR. ANCAK BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI YAPILARAK TİCARET KULLANIMINDAN ÇIKARILMASI GEREKİR.

BU ALANLAR İÇİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

F.2.6 TİCARET+KONUT(TİCK),TİCARET+TURİZM(TİCT), TURİZM+TİCARET+KONUT (TİCTK), KARMA KULLANIM ALANLARI

TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TURİZM+TİCARET, TİCARET+KONUT, TURİZM+TİCARET+KONUT KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN YA DA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE, MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ VE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANLARINDA "TERCİHLİ KULLANIM ALANI" OLARAK TANIMLANMIŞ OLAN ALANLAR BU PLANDA KARMA KULLANIM ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR.

BU PLANLA BELİRLENEN KARMA KULLANIM ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI BU PLANIN KESİNLEŞMESİNİ TAKİBEN BU PLAN VE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE ETÜT EDİLEREK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

F.2.7 BELEDİYE HİZMET ALANLARI

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 İLE İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER VE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

BU ALANLARA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

F.2.8 KAMU HİZMET ALANLARI

BU ALANLARDA, GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELER VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLER YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

F.2.9 KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALATHANELERİN, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN DEPOLARIN, TOPTAN TİCARET PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARININ, KONAKLAMA TESİSLERİNİN, LOKANTALARIN, HALI SAHA, TENİS KORTU GİBİ AÇIK SPOR TESİSLERİ VE DÜĞÜN SALONUNUN YAPILABİLECEĞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARIDIR. BU ALANLARDA KONAKLAMA TESİSLERİ YAPILABİLMESİ İÇİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILARAK KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA KULLANIMDAN ÇIKARILMASI GEREKİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

İNŞAAT ALANI KATSAYISI; YAKIN ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI, ZEMİN YAPISI, BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ VE GEREKSİNİMLER DE DİKKATE ALINARAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

YAPI YÜKSEKLİĞİ, İNŞAATIN TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI İÇİNDE KALIP, KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLER KARAYOLUNUN SÜREKLİ GİRİŞ VE ÇIKIŞLARLA BÖLÜNMEMESİ AMACIYLA ÖN CEPHELERİNDE SERVİS YOLU, ARKA CEPHELERİNDE DE TAMPON GÖREVİ GÖRECEK YEŞİL ALAN OLUŞTURMAK ZORUNDADIR. YİNE BU ALANLARDA GÖRSEL KİRLİLİĞİN ÖNLENMESİ AMACIYLA KENT PRESTİJİNE DEĞER KATACAK CEPHE DÜZENLEMELERİ YAPILACAKTIR.

F.2.10 AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

AKARYAKIT İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA İSTASYONLAR ARASI MESAFE VE DİĞER KRİTERLERLE İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ŞARTIYLA; AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI, BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

BU TESİSLERDE, KARAYOLU TRAFİK KANUNU, KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK, SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) PİYASASI KANUNU VE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BELEDİYELERİN YAPIM VE BAKIM AĞINDAKİ YOLLARIN KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN İLGİLİ BİRİMLERİNDEN "GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ" ALINACAKTIR.

F.2.11 ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ (OSB)

BU ALANLARDA 4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

F.2.12 SANAYİ ALANLARI

PLANLARDA HER TÜRLÜ SANAYİ TESİSLERİ İÇİN AYRILMIŞ ALANLARDIR. BU ALANLARDA SANAYİ BÖLGESİNE HİZMET VERECEK DİĞER YAPI VE TESİSLER DE YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA, "TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELERLE, AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİMİ, İTHALİ, TAŞINMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜK"TE TANIMLANAN MADDELERİN ÜRETİMİ, ATIK BERTARAFI VE DEPOLANMASINA YÖNELİK TESİSLER YER ALAMAZ.

BU TESİSLERİN İZİN VE RUHSATA İLİŞKİN HER TÜRLÜ İŞ VE İŞLEMLERİ, İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK OLUP, YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR. SÖZ KONUSU TESİS ALANLARI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

BU ALANLARDA YER ALACAK TESİSLERİN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİNE (ÇED) TABİ OLMASI HALİNDE, ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

BU ALANLARDA "İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK" UYARINCA SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. SAĞLIK KORUMA BANDI KENDİ MÜLKİYET SINIRLARI DIŞINDA BELİRLENEMEZ VE BU ALAN İÇİNDE MESKEN VEYA İNSAN İKAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ.

BU ALANLARDA ÇEVRE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEMEK AMACIYLA ALINACAK ÖNLEMLER İLE BİRLİKTE, ATIK SULARIN BERTARAFINDA "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ"NİN "TEKNİK USULLER TEBLİĞİ"NDE BELİRTİLEN KRİTERLER SAĞLANACAKTIR.

F.2.13 ENDÜSTRİYEL GELİŞME BÖLGESİ

ŞEHİR, BÖLGE VEYA ÜLKENİN EKONOMİK KALKINMASINI DESTEKLEMEK ÜZERE, HEM YEREL HEM KÜRESEL UNSURLAR DİKKATE ALINARAK, ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN

TEHLİKE OLUŞTURMAYAN VE YENİ ÜRETİM SİSTEMİNE DAYALI, YENİLENEBİLİR ENERJİ, SANAYİ, HİZMET İLE LOJİSTİĞİN BİR ARADA YA DA AYRI AYRI YER ALDIĞI, BU FAALİYETLERİN GEREKTİRDİĞİ TİCARİ ÜNİTELERİN BULUNDUĞU, GENEL OLARAK İHRACATA YÖNELİK VE GEREKTİĞİNDE GÜMRÜK İŞLEMLERİNİN DE YAPILDIĞI ALANLARDIR.

F.2.14 KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

ŞEHİRDE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLARIN YERLEŞMELERE YAKIN VEYA KOLAY ULAŞILABİLİR YERLERİNDE YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

F.2.15 DEPOLAMA ALANI

ENDÜSTRİYEL HAMMADDE VE MAMUL ÜRÜNLERİN VEYA BİTKİSEL VE HAYVANSAL ÜRÜNLERİN AÇIK YA DA KAPALI OLARAK DEPOLANABİLECEĞİ TESİSLERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

BU ALANLARDA, AYRICA, STOK ALANI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI İLE BUNLARIN İHTİYACI OLAN AÇIK VE KAPALI OTOPARKLAR, GARAJLAR VE DİĞER ALTYAPI TESİSLERİ DE YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

BU ALANLARDA, "TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELERLE, AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİMİ, İTHALİ, TAŞINMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜK"TE BELİRTİLEN HER TÜR ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN MALZEMELER İÇİN DEPOLAMA YAPILAMAZ.

BU ALANLARDA "İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK" UYARINCA SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. SAĞLIK KORUMA BANDI KENDİ MÜLKİYET SINIRLARI DIŞINDA BELİRLENEMEZ VE BU ALAN İÇİNDE MESKEN VEYA İNSAN İKAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ.

F.2.16 LOJİSTİK TESİS ALANI

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

BU ALANLARDA "TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELER VE AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİMİ, İTHALİ, TAŞINMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, SATIŞI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ USUL VE ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜK"TE BELİRTİLEN DEPOLAMALAR YAPILAMAZ.

LOJİSTİK ALANLARDA PAKETLEME VE MONTAJ DIŞINDA SANAYİ FAALİYETLERİ YER ALAMAZ.

YAPILAŞMA KOŞULLARI, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA VE BU ALANLARDA YER ALACAK FAALİYETLERE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE, İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINARAK, VALİLİK KOORDİNASYONUNDA LOJİSTİK BÖLGE YER SEÇİMİ YAPILABİLİR. YER SEÇİMİ YAPILAN ALANLARA İLİŞKİN PLANLAR, İL ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA DA DEĞİŞİKLİK YAPILMAK KOŞULU İLE İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANARAK ONAYLANABİLİR.

F.2.17 TOPLU İŞYERLERİ

BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, İNŞAAT MALZEMESİ, OTO GALERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, NAKLİYAT AMBARI, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI, TIR VE KAMYON PARKI VE BENZERİ TESİSLER İLE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN GEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK KAYDIYLA MERMER, HURDA, TENEKE, KÂĞIT, PLASTİK GİBİ MADDELERİN ORGANİZE BİR ŞEKİLDE DEPOLANMASI VE İŞLENMESİNE YÖNELİK FAALİYETLER İLE BUNLARA İLİŞKİN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN DE YER ALDIĞI ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

F.2.18 PAZAR ALANI

GELENEKSEL OLARAK HAFTANIN BELİRLİ GÜNLERİNDE KURULAN YA DA SÜREKLİ OLAN, YÖRESEL ÜRÜNLER İLE BİRLİKTE GENELLİKLE SEBZE, MEYVE, GİYECEK, YİYECEK OLMAK ÜZERE BİRÇOK GRUPTAN ÜRÜN SATIŞI YAPILAN ALANLARDIR.

BU ALANLAR İÇİN YAPILAŞMA KOŞULLARI, GELENEKSEL MERKEZ GELİŞMELERİ, MEVCUT YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KULLANIM DURUMLARI DİKKATE ALINARAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

F.2.19 TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANLARI

BU ALANLAR TARIM VE HAYVANCILIĞA YÖNELİK ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME BİRİMLERİ, ÜRÜN TOPLAMA, DEPOLAMA, SAKLAMA ALANLARI, ÜRÜN İŞLEME TESİSLERİ VE BESİCİLİKTE KULLANILACAK YEM ÜRETİM ALANLARI, TARIMSAL AMAÇLI YAPI VE TARIMSAL AMAÇLI ENTEGRE TESİSLER İLE ÇALIŞANLARIN İHTİYACINA YÖNELİK BARINMA, SOSYAL VE KÜLTÜREL DONATI ALANLARI, REKREASYON ALANLARI, SAĞLIK VE EĞİTİM TESİSLERİ, PLANLAMA İLKELERİNE UYGUN ŞEKİLDE, TOPLU OLARAK (ORGANİZE BESİ VE HAYVANCILIK ALANLARI) YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

BU ALANLARDA YER ALACAK İŞLETMELERİN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE NİTELİKLERİ ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR. ANCAK ORGANİZE BESİ VE HAYVANCILIK ALANLARI OLARAK BELİRLENMEMİŞ BÖLGELERDE TARIM VE HAYVANCILIK İL MÜDÜRLÜKLERİ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANCAK PROJELERE UYGUN OLARAK TARIMSAL YAPI YAPABİLİR.

BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN SONRA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE, EN AZ 20 HA. OLACAK ŞEKİLDE, İLGİLİ KURUM, KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE BAĞLI KALINARAK İL TOPRAK KORUMA KURULU MARİFETİYLE TARIMSAL AMAÇLI ENTEGRE TESİS ALANLARI İÇİN YER SEÇİMİ YAPILABİLİR. BU ALANLAR BU PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILARAK İŞLENİR.

BU ALANLAR İÇİN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARININ BÜTÜNCÜL YAPILMASI ESAS OLUP, GEREKMESİ HALİNDE ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR. BU ALANDA YER ALACAK İŞLETMELERİN YAPILAŞMA KOŞULLARI İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN

GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

BU ALANLARDA ÇEVRE SORUNLARINI ÖNLEMEYE YÖNELİK OLARAK HER TÜRDE ATIĞA İLİŞKİN TEKNİK ALTYAPI ÖNLEMLERİ, UYGULAMADAN SORUMLU İDARELERİN İSTEDİĞİ ŞARTLARDA VE DENETİMİNDE YATIRIMCILAR TARAFINDAN ALINMAK VE GERÇEKLEŞTİRİLMEK ZORUNDADIR.

BMK:14.11.2022/371

F.2.20 TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR

TOPRAK KORUMA VE SULAMAYA YÖNELİK ALTYAPI TESİSLERİ, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN; HAYVANCILIK VE SU ÜRÜNLERİ ÜRETİMİ VE MUHAFAZA TESİSLERİ İLE ZORUNLU OLARAK TESİS EDİLMESİ GEREKLİ OLAN MÜŞTEMİLATLAR, MANDIRALAR, ÜRETİCİNİN BİTKİSEL ÜRETİME BAĞLI OLARAK ELDE ETTİĞİ ÜRÜNÜ İÇİN İHTİYAÇ DUYACAĞI YETERLİ BOYUT VE HACİMDE DEPOLAR, UN DEĞİRMENİ, TARIM ALET VE MAKİNELERİNİN MUHAFAZASINDA KULLANILAN SUNDURMA VE ÇİFTLİK ATÖLYELERİ, SERALAR, TARIMSAL İŞLETMEDE ÜRETİLEN ÜRÜNÜN ÖZELLİĞİ İTİBARİYLE HASATTAN SONRA İKİ SAAT İÇİNDE İŞLENMEDİĞİ TAKDİRDE ÜRÜNÜN KALİTE VE BESİN DEĞERİ KAYBOLMASI SÖZ KONUSU İSE BU ÜRÜNLERİN İŞLENMESİ İÇİN KURULAN TESİSLER İLE İL GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARAFINDAN TARIMSAL AMAÇLI OLDUĞU KABUL EDİLEN YAPILARDIR.

BMK=15.12.2017/500

SÖZ KONUSU TESİSLER/TESİS ALANLARI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZLAR.

BU ALANLARDA ÇEVRE SORUNLARINI ÖNLEMEYE YÖNELİK OLARAK HER TÜRDE ATIĞA İLİŞKİN TEKNİK ALTYAPI ÖNLEMLERİ, UYGULAMADAN SORUMLU İDARELERİN İSTEDİĞİ ŞARTLARDA VE DENETİMİNDE YATIRIMCILAR TARAFINDAN ALINMAK VE GERÇEKLEŞTİRİLMEK ZORUNDADIR.

F.2.21 TARIMSAL AMAÇLI ENTEGRE TESİSLER

İLÇE, BELDE VEYA BİRDEN FAZLA KÖY SINIRLARI İÇERİSİNDE, BİRDEN FAZLA İŞLETMEDE ÜRETİLEN TARIMSAL ÜRÜNLERİN, ÜRETİMDEN SONRA İŞLENEREK, FİZİKSEL VEYA KİMYASAL ÖZELLİKLERİ DEĞİŞTİRİLİP, BİR VEYA BİRDEN FAZLA YENİ ÜRÜNE DÖNÜŞTÜRÜLMESİNİN YAPILDIĞI TESİSLERDİR.

F.2.22 SERBEST BÖLGELER

3218 SAYILI SERBEST BÖLGELER KANUNU UYARINCA TÜRKİYE GÜMRÜK BÖLGESİNİN PARÇALARI OLMAKLA BERABER SERBEST DOLAŞIMDA OLMAYAN EŞYANIN HERHANGİ BİR GÜMRÜK REJİMİNE TABİ TUTULMAKSIZIN VE SERBEST DOLAŞIMA SOKULMAKSIZIN, GÜMRÜK MEVZUATINDA ÖNGÖRÜLEN HALLER DIŞINDA KULLANILMAMAK YA DA TÜKETİLMEMEK KAYDIYLA KONULDUĞU İTHALAT VERGİLERİ İLE TİCARET POLİTİKASI ÖNLEMLERİNİN VE KAMBİYO MEVZUATININ UYGULANMASI BAKIMINDAN TÜRKİYE GÜMRÜK BÖLGESİ DIŞINDA OLDUĞU KABUL EDİLEN VE SERBEST DOLAŞIMDAKİ EŞYANIN BİR SERBEST BÖLGEYE KONULMASI NEDENİYLE NORMAL OLARAK EŞYANIN İHRACINA BAĞLI OLANAKLARDAN YARARLANDIĞI YERLERDİR.

BU ALANLARDA 3218 SAYILI SERBEST BÖLGELER KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

BU ALANLARDA YER SEÇECEK KULLANIMLAR VE YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENİR.

F.2.23 TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ

YÜKSEK / İLERİ TEKNOLOJİ KULLANAN YA DA YENİ TEKNOLOJİLERE YÖNELİK FİRMALARIN, BELİRLİ BİR ÜNİVERSİTE VEYA YÜKSEK TEKNOLOJİ ENSTİTÜSÜ YA DA AR-GE MERKEZ VEYA ENSTİTÜSÜNÜN OLANAKLARINDAN YARARLANARAK TEKNOLOJİ VEYA YAZILIM ÜRETTİKLERİ / GELİŞTİRDİKLERİ, TEKNOLOJİK BİR BULUŞU TİCARİ BİR ÜRÜN, YÖNTEM VEYA HİZMET HALİNE DÖNÜŞTÜRMEK İÇİN FAALİYET GÖSTERDİKLERİ VE BU YOLLA BÖLGENİN KALKINMASINA KATKIDA BULUNDUKLARI, AYNI ÜNİVERSİTE, YÜKSEK TEKNOLOJİ ENSTİTÜSÜ YA DA AR-GE MERKEZ VEYA ENSTİTÜSÜ ALANI İÇİNDE VEYA YAKININDA; AKADEMİK, EKONOMİK VE SOSYAL

YAPININ BÜTÜNLEŞTİĞİ SİTEYİ VEYA BU ÖZELLİKLERE SAHİP TEKNOPARKI İFADE EDER.

4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU, TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE İMAR PLANI HAZIRLANMASINDA UYULMASI GEREKEN USUL VE ESASLAR UYARINCA YAPILAŞMA YAPILABİLECEKTİR.

F.2.24 ASKERİ ALANLAR VE ASKERİ YASAK BÖLGELER

2565 SAYILI "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" KAPSAMINDA KALAN ALANLARDIR.

BU ALANLARDA, 2565 SAYILI "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

F.2.25 MADEN İŞLETME TESİSLERİ, GEÇİCİ TESİSLER, MADEN SAHALARI VE OCAKLARI

3213 SAYILI "MADEN KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TABİ OLAN VE GRUPLARA AYRILARAK TANIMLANMIŞ MADENLER, MADENLERİN İŞLETME TESİSLERİ İLE GEÇİCİ TESİSLER, MADEN SAHALARI VE OCAKLARININ YER ALDIĞI ALANLARDIR.

MADENCİLİK FAALİYETLERİNDE, 3213 SAYILI "MADEN KANUNU" İLE 6831 SAYILI "ORMAN KANUNU", "MADENCİLİK FAALİYETLERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ", "ORMAN KANUNUNUN 16'INCI MADDESİNİN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ", "5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU", "4342 SAYILI MERA KANUNU", "1380 SU ÜRÜNLERİ KANUNU", "3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI KANUNU", "ARICILIK FAALİYETLERİ" VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

MADEN RUHSAT SAHASINDA İHTİYAÇ DUYULAN GEÇİCİ TESİSLER, MADEN İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN VE GEÇİCİ TESİS OLDUĞUNA DAİR BELGE ALINMAK KAYDI İLE YAPILABİLİR.

GEÇİCİ TESİSLERİN KULLANIMI MADEN RUHSATININ VEYA MADEN REZERVİNİN İŞLETME SÜRESİ İLE SINIRLIDIR. BU TESİSLER, KULLANIM SÜRESİNİN BİTMESİ DURUMUNDA KALDIRILIR.

GEÇİCİ TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN VE "ÇED YÖNETMELİĞİ" KAPSAMINDA KALAN MADEN SANAYİLERİ, ÖNCELİKLE BU PLANDA YER ALAN SANAYİ ALANLARINA YÖNLENDİRİLECEKTİR. ANCAK, İŞLETME İZNİ ALINAN MADEN SAHALARINDA ÇIKARILAN MADENLERİN İŞLENMESİ AMACIYLA GEREK DUYULACAK SANAYİ TESİSLERİNİN ZORUNLU OLARAK MADEN SAHASI İÇİNDE YER ALMASININ GEREKTİĞİ DURUMLARDA, BU KULLANIMLAR, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE, GEREKLİ İZİN VE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ONAYLARI TAMAMLANARAK MADEN SAHASI İÇİNDE YAPILABİLİR.

MADEN İŞLETME RUHSATI ALINAN ALANLAR, MADEN İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE, BU NAZIM İMAR PLANININ VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE 1/25.000 ÖLÇEKLİ KOORDİNATLI HARİTALARA İŞLENEREK, SAYISAL OLARAK İDAREYE GÖNDERİLİR.

F.2.26 TURİZM ALANLARI

TURİZM YATIRIMI KAPSAMINDA BULUNAN VEYA TURİZM İŞLETMESİ FAALİYETLERİNİN YAPILABİLECEĞİ TESİSLERİN VE BUNLARIN AYRINTILARI İLE TAMAMLAYICI UNSURLARININ YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

TURİZM ALANLARINDA, 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BU PLANLA BELİRLENEN TURİZM ALANLARINDA OLUŞACAK TURİZM TESİSLERİ İÇİN YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN KOŞULLARA UYGUN OLMAK ŞARTIYLA ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

F.2.26.1 GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

YEME-İÇME, DİNLENME, EĞLENCE VE SPOR İMKÂNLARINDAN BİRKAÇINI GÜNÜBİRLİK OLARAK SAĞLAYAN, KONAKLAMA (GECELEME) YAPILMAYAN TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

BU ALANLARDA KONAKLAMA TESİSİ YAPILAMAZ.

BU PLANDA ALAN OLARAK TANIMLANMAMIŞ OLUP, "G" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLMİŞ OLAN ALANLARDA, SABİT OLMAYAN VE BÖLGENİN İHTİYACINA GÖRE HER BİRİ 25

M2'Yİ GEÇMEYEN BÜFE, KIR KAHVESİ, ÇAY BAHÇESİ İLE KİRLETİCİ ETKİSİ OLMAYAN, FOSSEPTİK YAPIMINI GEREKTİRMEYEN SEYYAR TUVALET YAPILABİLİR.

F.2.26.2 TERMAL TURİZM TESİS ALANLARI

TOPRAK, YER ALTI VE İKLİM KAYNAKLI DOĞAL TEDAVİ UNSURLARININ TEDAVİ EDİCİ FAKTÖR OLARAK KULLANILDIĞI KAPLICALAR, İÇMECE VE İKLİM KÜR MERKEZLERİ İLE BURALARDA KURULAN TEDAVİ VE REKREASYON AMAÇLI ÜNİTELERİ İÇEREN VE "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"TE YER ALAN TERMAL KONAKLAMA VE TERMAL KÜR TESİSLERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

TERMAL TURİZM TESİS ALANLARINDA, TERMAL KAYNAKLAR KORUNACAKTIR.

BU ALANLARLA İLGİLİ YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

F.2.26.3 EKO-TURİZM ALANLARI

DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLERİ KORUYARAK, BU ALANLARDA VE ÇEVRESİNDE YAŞAYAN NÜFUSUN SOSYO-EKONOMİK GELİŞİMİ İÇİN KAYNAK YARATABİLEN ALTERNATİF TURİZME DÖNÜK, DOĞAL YAŞAMA AKTİF KATILIMIN SAĞLANABİLDİĞİ, ÇEVREYE DUYARLI ALANLARDIR.

BU PLANA BAĞLI KALARAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEK OLAN BU ALANLARDA; TURİZME DÖNÜK EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK BUTİK OTELLER, PANSİYONLAR, KONUTLAR (ÇİFTLİK EVİ, DAĞ EVİ VB), GÜNÜBİRLİK TESİSLER, SAĞLIKLI YAŞAM TESİSLERİ, SPOR TESİSLERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR.

YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

F.2.26.4 SAĞLIK TURİZMİ ALANLARI

TEDAVİ VE TATİL AMAÇLI, ŞEHİRLERARASI YA DA ÜLKELER ARASI YAPILAN VE ULUSAL/ULUSLARARASI HASTA POTANSİYELİNİ KULLANARAK SAĞLIK KURULUŞLARININ BÜYÜMESİNE OLANAK SAĞLAYAN, TERMAL KAYNAKLI TEDAVİYİ DE KAPSAYABİLEN TURİZM ALANLARIDIR.

F.2.26.5 YAYLA TURİZM

İLGİLİ İDARELERCE SINIRLARI BELİRLENMİŞ, YAYLA OLARAK BİLİNEN VEYA KULLANILAN ALANLARDA, MERA, YAYLAK, KIŞLAK VE HAZİNEYE KAYITLI ALANLAR DIŞINDA KALAN, TARIM DIŞI VE MARJİNAL TARIM ARAZİLERİNDEKİ ÖZEL MÜLKİYETE TABİ OLAN PARSELLERDE, KADASTRAL BİR YOLA CEPHESİ BULUNMAK ŞARTIYLA, BU PLANDA TURİZM ALANI OLARAK GÖSTERİLMESEDE KONUT VE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İLE YAYLA VE EKO-TURİZM GELİŞİMİNİ DESTEKLEMEK AMACIYLA, "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"TE BELİRTİLEN ÇİFTLİK EVİ-KÖY EVİ, YAYLA EVİ VE DAĞ EVİ TÜRLERİNDEKİ KIRSAL TURİZM TESİSLERİ YAPILABİLİR.

YAPILMAK İSTENEN TURİZM TESİSLERİNİN GEREKLİLİĞİ VE İHTİYAÇ DUYULAN YAPILAŞMA KOŞULLARINI İÇEREN ÖN FİZİBİLİTE RAPORU, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KAYDIYLA, "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"TE TANIMLANAN TESİSLERE İLİŞKİN İMAR PLANLARI İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANIR.

YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

BU KULLANIMLARA İLİŞKİN ALTYAPI TESİSLERİ İLGİLİ KURUMLARIN İSTEDİĞİ ŞART VE KOŞULLARDA GİRİŞİMCİ TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:

- EN FAZLA İNŞAAT ALANI, (EMSAL) = 0.10,
- EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ =5.000 M2
- EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) = 2 KAT (YENÇOK=6,50 M)
- HER YÖNDEN GÖRÜNEN YAPI YÜKSEKLİĞİ 6.50 M'DEN YÜKSEK OLAMAZ.
- PARSEL SINIRLARINA VE DİĞER YAPILARA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 M'DEN AZ OLAMAZ.

F.2.26.6 KAMPİNG ALANLARI

KARAYOLLARI GÜZERGAHLARI VE YAKIN ÇEVRELERİNDE, DENİZ, GÖL, DAĞ GİBİ DOĞAL GÜZELLİĞİ OLAN YERLERDE KURULAN VE GENELLİKLE TURİSTLERİN KENDİ İMKÂNLARIYLA GECELEME, YEME-İÇME, DİNLENME, EĞLENCE VE SPOR İHTİYAÇLARINI KARŞILADIKLARI TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA GÜNLÜK İHTİYAÇLARA YÖNELİK SABİT OLMAYAN VE BÖLGENİN İHTİYACINA GÖRE HER BİRİ 25 M2'Yİ, YENÇOK=4,50M'YİGEÇMEYEN BÜFE, KIR KAHVESİ, ÇAY BAHÇESİ İLE KİRLETİCİ ETKİSİ OLMAYAN, FOSSEPTİK YAPIMINI GEREKTİRMEYEN SEYYAR TUVALET YAPILABİLİR.

F.2.26.7 TURİZM MERKEZİ

ERCİYES KIŞ SPORLARI TURİZM MERKEZİ'NDE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANMIŞ OLAN ÇEVRE DÜZENİ PLANI KOŞULLARI GEÇERLİDİR. YAPILACAK OLAN ALT ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE İLGİLİ BAKANLIĞIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

F.2.26.8 SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

BİREY VE TOPLUMUN KÜLTÜREL, SOSYAL VE REKREATİF İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI VE SAĞLIKLI BİR ÇEVRE İLE YAŞAM KALİTELERİNİN ARTIRILMASINA YÖNELİK KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILAN EĞİTİM, SAĞLIK, DİNİ, KÜLTÜREL VE İDARİ TESİSLER, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ İLE PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANI, MEYDAN, REKREASYON ALANI GİBİ AÇIK VE YEŞİL ALANLARA VERİLEN GENEL İSİMDİR.

BU PLANLA ÖNERİLEN YERLEŞME ALANLARINDA YER ALACAK BU KULLANIMLARIN BÜYÜKLÜKLERİ VE YER SEÇİMLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULLARI YÜRÜRLÜKTEKİ SOSYAL ALTYAPI STANDARTLARINA GÖRE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

F.2.27 AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

F.2.27.1 BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR

TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNİK, EĞLENCE, REKREASYON VE KIYI ALANLARI TOPLAMIDIR.

METROPOL ÖLÇEKTEKİ FUAR, BOTANİK VE HAYVAN BAHÇELERİ İLE BÖLGESEL PARKLAR BU ALANLAR KAPSAMINDADIR.

BU ALANLARDA BÖLGENİN DOĞAL NİTELİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK, KULLANIM TÜRLERİ ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENMEK ÜZERE, TEMALI PARKLAR, SPOR ALANLARI, FUAR VE REKREASYON ALANLARI VB. GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

F.2.27.2 FUAR, PANAYIR, FESTİVAL ALANLARI

BU ALANLARDA, GÖSTERİ VE SERGİ YAPILARI İLE GENİŞ SERVİS MEKANLARI VE ALANDA YER ALACAK KULLANIMLARIN TAMAMLAYICISI OLAN TİCARİ FAALİYETLER YER ALABİLİR.

BU ALANLARA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

F.2.27.3 MESİRE YERLERİ

6831 SAYILI "ORMAN KANUNU"NUN 25. MADDESİNE GÖRE TESPİT (TESCİL) EDİLMİŞ ALANLARDIR.

BU ALANLARDA, BU PLANDA HANGİ KULLANIMDA KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN "MESİRE YERLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

F.2.27.4 ORMAN ALANLARI

6831 SAYILI "ORMAN KANUNU" UYARINCA BELİRLENMİŞ ALANLARDIR. BU ALANLARDA, 6831 SAYILI "ORMAN KANUNU"NDA BELİRTİLEN ORMANLARIN BAKIMI, KORUNMASI, GELİŞTİRİLMESİ VE İŞLETİLMESİ AMAÇLI TESİSLER DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YENİLENEBİLİR ENERJİ TESİSLERİNİN YAPILABİLMESİ İÇİN O ALANIN ORMAN NİTELİĞİNİ KAYBETMİŞ OLMASI ESASTIR.

F.2.27.5 AĞAÇLANDIRILACAK ALAN VE REKREASYON ALANLARI

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

BU ALANLARDAN EROZYON TEHLİKESİ OLAN VEYA JEOLOJİK ACIDAN SAKINCALI ALANLAR DIŞINDA KALAN BÖLGELERDE, KADASTSRO YOLUNDAN CEPHE ALMAK KAYDI VE PARSELDE TEK YAPI YAPMAK KOŞULU ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR OLMAKSIZIN, YAPILAŞMA VE İFRAZ ŞARTI AŞAĞIDAKİ GİBİDİR:

- E= 0.05
- YENÇOK=2 KAT (HER YÖNDEN GÖRÜNEN YAPI YÜKSEKLİĞİ 7.50 M'DEN YÜKSEK OLAMAZ)
- MAKS. YAPI İNŞAAT ALANI = 250 M^2 YAPI YAPILABİLİR.
- YENİ OLUŞTURULACAK PARSELLERİN YOLA CEPHESİ 25 M'DEN VE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M^2 DEN KÜÇÜK OLAMAZ.
- YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ HER YÖNDEN EN AZ 5 M OLACAKTIR. ANCAK YAPILAŞMA İÇİN GEREKLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
- ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI BULUNMAYAN ALANLARDA İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

ANCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI YA DA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI BULUNMAYIP YALNIZCA 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK PLANLI ALİ DAĞI'NDA ÖZEL MÜLKİYETE KONU ALANLARDA F.2.28.5.2 MADDESİ UYGULANMAZ.

BMK=15.12.2017/500

F.2.27.6 MEZARLIK ALANLARI

BU PLAN KAPSAMINDA KALAN ALANLARDA, GÖSTERİLMEMİŞ OLSA DAHİ, MEVCUT MEZARLIK ALANLARI KORUNACAKTIR.

İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE, YENİ MEZARLIK ALANLARININ YER SEÇİMİ "MEZARLIK YERLERİNİN İNŞAASI İLE CENAZE NAKİL VE DEFİN İŞLEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

F.2.28 BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

F.2.28.1 TARIM ALANLARI (5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA TABİ ARAZİLER)

BU ALANLARDA 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

TARIM ARAZİLERİ, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN TARIM ARAZİLERİ SINIFLARINA AYRILMAMIŞ OLUP TARIM ARAZİLERİNİN SINIFLAMASI, İLGİLİ KURUM YA DA KURULUŞLARCA YAPILACAKTIR.

BU KAPSAMDAKİ TARIM ARAZİLERİ VE FİİLEN SULANAN VEYA SULAMA PROJELERİ İLGİLİ KURULUŞLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ VE YATIRIM PROGRAMINA ALINMIŞ / ALINACAK TARIM ARAZİLERİNİN TARIMSAL ÜRETİM AMAÇLI KORUNMASI ESASTIR.

YAPILACAK İFRAZLARDA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA İŞLEM YAPILACAKTIR. İFRAZ EDİLECEK PARSELLERİN BİR KADASTRO YOLUNA CEPHESİNİN OLMASI ŞARTTIR. ANCAK TESCİL HARİCİ ALANLARA SINIRI OLAN PARSELLERİN BİR KADASTRO YOLUNA DİREK BAĞLANMASI DURUMUNDA CEPHE OLARAK KABUL ETMEYE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. İFRAZ EDİLMİŞ PARSELİN YOLA CEPHESİ 15 METRE, DERİNLİĞİ 20 METREDEN AZ OLAMAZ.

TARIM ARAZİLERİNİN AMAÇ DIŞI KULLANIMI TALEPLERİNDE, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE T.C. GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI'NIN İZNİ ÇERÇEVESİNDE BU PLAN KARAR VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU UYARINCA BELİRLENMİŞ/BELİRLENECEK TARIM ARAZİLERİ SINIFLAMALARINA GÖRE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAŞMALAR BU PLANDA BELİRLENEN KOŞULLARA GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. YAPILAŞMA İÇİN KADASTRO YOLUNA GENİŞLİK ŞARTI ARANMAKSIZIN YOLA CEPHESİNİN OLMASI ŞARTTIR. ANCAK TESCİL HARİCİ

ALANLARA SINIRI OLAN PARSELLERİN BİR KADASTRO YOLUNA DİREK BAĞLANMASI DURUMUNDA CEPHE OLARAK KABUL ETMEYE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

TARIM ARAZİLERİ KAPSAMINDA KALAN MERA VASIFLI PARSELLERDE 4342 SAYILI "MERA KANUNU" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

TARIM ARAZİLERİ KAPSAMINDA KALAN SULAMA ALANLARINDA, 3083 SAYILI "SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLEMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNU" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

BAŞBAKANLIK, GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI, İLGİLİ BAKANLIKLAR VE BUNLARA BAĞLI KURULUŞLAR TARAFINDAN DESTEKLENEN PROJEYE DAYALI TARIMSAL FAALİYETLER KAPSAMINDA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR (TARIMSAL KALKINMA KOOPERATİFLERİNCE UYGULANAN PROJELER, ÜRETİCİ BİRLİKLERİ/KOOPERATİFLERİ TARAFINDAN UYGULANAN PROJELER, AVRUPA BİRLİĞİ KAYNAKLI PROJELER, DÜNYA BANKASI DESTEKLİ PROJELER, SOSYAL RİSKİ AZALTMA PROJESİ KAPSAMINDA UYGULANACAK PROJELER, KIRSAL KALKINMA VE DESTEKLEME PROJELERİ GİBİ) DESTEKLEME PROJELERİ İLE EN AZ 100 BÜYÜKBAŞ, 200 KÜÇÜKBAŞ VE ÜZERİ KAPASİTELİ HAYVANCILIK VEYA 50.000 ADET VE ÜZERİ KAPASİTELİ KANATLI HAYVANCILIK YATIRIMLARINDA, BU HÜKÜMLERDE BELİRLENEN İNŞAAT ALANI %50 ORANINDA ARTTIRILABİLİR.

BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT UYARINCA İNŞAAT RUHSATI VEYA YAPI KULLANMA İZNİ VERİLMİŞ OLAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARA İLİŞKİN HAKLAR SAKLIDIR. BU ALANLARDA RUHSAT ALINMASI GEREKLİ HALLERDE YAPI RUHSATI İŞLEMLERİ, BU PLAN NOTLARINA AYKIRI OLMAMAK KAYDIYLA KONU HAKKINDA YENİ BİR YÖNETMELİK HAZIRLANINCAYA KADAR MEVCUT MEVZUATLARA GÖRE YAPILACAKTIR.

BMK=15.12.2017/500

BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE; YUKARIDAKİ MADDELERDE BELİRTİLEN İLGİLİ KURUMLARCA İZİN VERİLMİŞ, DESTEK YADA PROJE KAPSAMINA ALINMIŞ, İLGİLİ BELEDİYESİNE MÜRACATTA BULUNULMUŞ, İMAR ÇAPI, İNŞAAT RUHSATI ALINMIŞ VEYA ZEMİNDE FİİLEN TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI KULLNILDIĞI BELGELENİP RUHSATI ALINMIŞ (TAPU CİNSİ, RESMİ TESPİT KROKİLERİ, UYDU/HAVA GÖRÜNTÜLERİ, NUMARATAJ VERİLERİ, ELEKTRİK/SU MAKBZLARI İLE BELGELENDİRLEN) YAPILARIN HAKLARI SAKLIDIR. YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT UYARINCA İNŞAAT RUHSATI VEYA YAPI KULLANMA İZNİ VERİLMİŞ OLAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARA İLİŞKİN HAKLAR SAKLIDIR.

BMK=13.04.2018/184

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU'NUN GEÇİCİ 1. MADDESİ VE GEÇİCİ 4. MADDESİ KAPSAMINDA TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANIMA AÇILMIŞ ALANLARDA VE T.C. GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI VEYA İL TARIM MÜDÜRLÜĞÜNÜN SÖZ KONUSU KANUN KAPSAMINDA GÖRÜŞ VERMEDİĞİ/VEREMEDİĞİ ALANLARDA, BU PLANIN MARJİNAL TARIM ARAZİLERİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİN EDİLEN KITA İÇİ YÜZEYSEL SU KAYNAKLARININ BULUNDUĞU HAVZALARDA, KISA MESAFELİ KORUMA KUŞAKLARINDA YAPILAN TARIMSAL FAALİYETLERDE, ORGANİK TARIM ÖZENDİRİLECEKTİR.

TARIM ARAZİLERİNDE ÖRTÜ ALTI TARIM YAPILMASI DURUMUNDA SERALAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

TARIM ARAZİLERİNDE MEVCUT KADASTRO PARSELLERİNİN BİR KADASTRO YOLUNA CEPHESİNİN OLMASI YETERLİDİR. KADASTRO YOLUNA CEPHESİ OLMAYAN PARSELLERDE YENİ BİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ. ANCAK TESCİL HARİCİ ALANLARA SINIRI OLAN PARSELLERİN BİR KADASTRO YOLUNA DİREK BAĞLANMASI DURUMUNDA YOL OLARAK KABULÜNDE İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. İFRAZ DURUMUNDA MİNİMUM PARSEL CEPHESİ 15 METRE, MİNİMUM PARSEL DERİNLİĞİ 20 METREDEN AZ OLAMAZ.

TARIM ARAZİLERİNDE, İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK İL MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMAK KAYDIYLA, TARIMSAL AMAÇLI, ÖZELLİKLİ YAPILAR (SİLO, AMBAR VB.) YAPILMASI DURUMUNDA, TEKNOLOJİK GEREKSİNİMLER DOĞRULTUSUNDA BU HÜKÜMLERDE AÇIKLANAN YAPILAŞMA KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) VE BLOK UZUNLUĞU İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

BMK=15.12.2017/500

F.2.28.1.1 MUTLAK TARIM ARAZİLERİ

BİTKİSEL ÜRETİMDE; TOPRAĞIN FİZİKSEL, KİMYASAL VE BİYOLOJİK ÖZELLİKLERİNİN KOMBİNASYONU YÖRE ORTALAMASINDA ÜRÜN ALINABİLMESİ İÇİN SINIRLAYICI OLMAYAN, TOPOĞRAFİK SINIRLAMALARI YOK VEYA ÇOK AZ OLAN; ÜLKESEL, BÖLGESEL VEYA YEREL ÖNEMİ BULUNAN, HALİ HAZIRDA TARIMSAL ÜRETİMDE KULLANILAN VEYA BU AMAÇLA KULLANIMA ELVERİŞLİ OLAN ARAZİLERDİR.

BU ALANLARDA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR DIŞINDA SADECE BAĞ EVİ İÇİN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 20000 M2 DEN AZ OLAMAMAK KAYDI İLE BU YAPININ İNŞAAT ALANI 75 M2'Yİ, MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ 1 KATI GEÇEMEZ. ANCAK, BU YAPI İÇİN İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

BU ALANLARDAKİ TARIMSAL AMAÇLI YAPILARDA YAPILAŞMA ŞARTI;

E= 0.10,

BAĞ EVİ İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR. ANCAK 20000M2 DEN KÜÇÜK PARSELLERDE TARIMSAL AMAÇLI BARINMA İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE TEK KATLI, TABAN ALANI 75 M2 GEÇMEYECEK ŞEKİLDE TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL OLMAK ÜZERE ÇOBAN EVİ-ÇİFTÇİ EVİ YAPILABİLİR.

YENÇOK= 7.50 M OLACAKTIR.

BMK=15.12.2017/500

F.2.28.1.2 ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ

MUTLAK TARIM ARAZİLERİ DIŞINDA KALAN; TOPRAK VE TOPOGRAFİK SINIRLAMALARI NEDENİYLE YÖREYE ADAPTE OLMUŞ BİTKİ TÜRLERİNİN TAMAMININ TARIMININ YAPILAMADIĞI, ANCAK ÖZEL BİTKİSEL ÜRÜNLERİN YETİŞTİRİCİLİĞİ İLE SU

ÜRÜNLERİ YETİŞTİRİCİLİĞİNİN VE AVCILIĞININ YAPILABİLDİĞİ; ÜLKESEL, BÖLGESEL VEYA YEREL ÖNEMİ BULUNAN ARAZİLERDİR.

BU ALANLARDA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ANCAK, ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLAN VE İMAR PLANI GEREKTİREN TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR HARİÇ, HAYVANCILIK TESİSİ YAPILMASINA İZİN VERİLİR. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR DIŞINDA SADECE BAĞ EVİ İÇİN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 20000 M2 DEN AZ OLAMAMAK KAYDI İLE BU YAPININ İNŞAAT ALANI 75 M2'Yİ, MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ 1 KATI GEÇEMEZ. ANCAK, BU YAPI İÇİN İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
BU ALANLARDAKİ TARIMSAL AMAÇLI YAPILARDA YAPILAŞMA ŞARTI;
E= 0.10,
BAĞ EVİ İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR. ANCAK 20000M2 DEN KÜÇÜK PARSELLERDE TARIMSAL AMAÇLI BARINMA İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE TEK KATLI, TABAN ALANI 75 M2 GEÇMEYECEK ŞEKİLDE TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL OLMAK ÜZERE ÇOBAN EVİ-ÇİFTÇİ EVİ YAPILABİLİR.
YENÇOK= 7.50 M OLACAKTIR.

BMK=15.12.2017/500

ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİNDE YAPILACAK OLAN SU ÜRÜNLERİNE AİT TESİSLERDE KAPALI ALANLAR İÇİN E=0,10 OLARAK, AÇIK HAVUZ VE DİĞER AÇIK YAPILAR İÇİN E=0,20 OLARAK KULLANILABİLİR. SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM TESİSLERİ İÇİN TOPLAMDA E=0,30'U GEÇEMEZ. ANCAK KAPALI ALANLAR İÇİN KULLANILMAYAN EMSAL DEĞERİ, AÇIK HAVUZ VE DİĞER AÇIK ALANLAR İÇİN KULLANILABİLİR.

BMK=10.09.2018/357

F.2.28.1.3 DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ

MUTLAK VE ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ DIŞINDA KALAN VE ÜZERİNDE YÖRE EKOLOJİSİNE UYGUN ÇOK YILLIK AĞAÇ VE ÇALI FORMUNDAKİ BİTKİLERİN TARIMI YAPILAN, ÜLKESEL, BÖLGESEL VEYA YEREL ÖNEMİ BULUNAN ARAZİLERDİR.

BU ALANLARDA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ANCAK, ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLAN VE İMAR PLANI GEREKTİREN TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI

YAPILAR HARİÇ, HAYVANCILIK TESİSİ YAPILMASINA İZİN VERİLİR. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR DIŞINDA SADECE BAĞ EVİ İÇİN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M2 DEN AZ OLAMAMAK KAYDI İLE BU YAPININ MAKSİMUM; TABAN ALANI 75 M2 Yİ, İNŞAAT ALANI 100 M2'Yİ, BİNA YÜKSEKLİĞİ 2 KATI (YENÇOK:7,50M) GEÇEMEZ. BU ALANLARDAKİ TARIMSAL AMAÇLI YAPILARDA YAPILAŞMA ŞARTI;

E= 0.10,

BAĞ EVİ İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR. ANCAK 5000M2 DEN KÜÇÜK PARSELLERDE TARIMSAL AMAÇLI BARINMA İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE TEK KATLI, TABAN ALANI 75 M2 GEÇMEYECEK ŞEKİLDE TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL OLMAK ÜZERE ÇOBAN EVİ-ÇİFTÇİ EVİ YAPILABİLİR.

YENÇOK= 7.50 M OLACAKTIR.

BMK=15.12.2017/500

F.2.28.1.4 MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ

MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ VE DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ DIŞINDA KALAN, TOPRAK VE TOPOĞRAFİK SINIRLAMALAR NEDENİYLE ÜZERİNDE SADECE GELENEKSEL TOPRAK İŞLEMELİ TARIMIN YAPILDIĞI ARAZİLERİDİR.

BU ALANLARDA; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR DIŞINDA SADECE BAĞ EVİ İÇİN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 20000 M2 DEN AZ OLAMAMAK KAYDI İLE BU YAPININ TABAN ALANI 75 M2 Yİ, MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 150 M2'Yİ, MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ 2 KATI (YENÇOK:7,50M) GEÇEMEZ. BU ALANLARDAKİ TARIMSAL AMAÇLI YAPILARDA YAPILAŞMA ŞARTI;

E= 0.30,

BAĞ EVİ İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR. ANCAK 20000M2 DEN KÜÇÜK PARSELLERDE TARIMSAL AMAÇLI BARINMA İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE TEK KATLI, TABAN ALANI 75 M2 GEÇMEYECEK ŞEKİLDE TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL OLMAK ÜZERE ÇOBAN EVİ-ÇİFTÇİ EVİ YAPILABİLİR.

YENÇOK= 7.50 M OLACAKTIR.

BMK=15.12.2017/500

F.2.28.1.5 ÖRTÜ ALTI TARIM ARAZİLERİ

İKLİM VE DİĞER DIŞ ETKİLERİN OLUMSUZLUKLARININ KALDIRILMASI VEYA AZALTILMASI İÇİN CAM, NAYLON VEYA BENZERİ MALZEME KULLANILARAK OLUŞTURULAN ÖRTÜLER ALTINDA İLERİ TARIM TEKNİKLERİ KULLANILARAK TARIM YAPILAN ARAZİLERİDİR.

BU ALANLARDA; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR DIŞINDA SADECE BAĞ EVİ İÇİN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M2 DEN AZ OLAMAMAK KAYDI İLE BU YAPININ TABAN ALANI 75 M2 Yİ, MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 150 M2'Yİ, MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ 2 KATI (YENÇOK:7,50M) GEÇEMEZ.
BU ALANLARDAKİ TARIMSAL AMAÇLI YAPILARDA YAPILAŞMA ŞARTI;
E= 0.05,
BAĞ EVİ İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR. ANCAK 3000M2 DEN KÜÇÜK PARSELLERDE TARIMSAL AMAÇLI BARINMA İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE TEK KATLI, TABAN ALANI 75 M2 GEÇMEYECEK ŞEKİLDE TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL OLMAK ÜZERE ÇOBAN EVİ-ÇİFTÇİ EVİ YAPILABİLİR.
YENÇOK= 7.50 M OLACAKTIR.

BMK=15.12.2017/500

F.2.28.2 SULAMA ALANLARI(3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLEMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNUNA TABİ ARAZİLER)

SULAMA ALANLARINDA 3083 SAYILI "SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLENMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILACAKTIR.

BU ARAZİLERİN TARIMSAL ÜRETİM AMAÇLI KORUNMASI ESASTIR. UYGULAMA ALANLARINDA, İMAR PLANLARI VE MÜCAVİR ALANLAR DIŞINDA KALAN VE "SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLENMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE GÖRE, SAHİBİNE BIRAKILAN, DAĞITILAN VEYA T.C. TARIM, GIDA VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI'NIN EMRİNE GEÇEN TARIM ARAZİSİ, TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANILAMAZ. YAPILAŞMA VE İFRAZA İLİŞKİN HÜKÜMLER TOPRAK SINIFINA GÖRE İLGİLİ KURUMLARIN (DSİ, İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VEDİĞER) GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.

3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLEMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNU KAPSAMI DIŞINA ÇIKARILMASI DURUMUNDA, BU ARAZİLERDE, "F.2.27.1.18 MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ" PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

	KONUT	TARIMSAL YAPI EMSALİ	BAĞ EVİ İÇİN MİN PARSEL ALANI	YAKLAŞMA MESAFESİ	
				KONUT	TARIMSAL YAPI
MUTLAK	1KAT-7.50M İNŞ. ALN:75M2	10%	20.000 M2	YOL 5 M KOMŞU PARSEL 5M-AYNI PARSEL İÇİNDEKİ YAPILARA 3M	YOL 10 M KOMŞU PARSEL 5M-AYNI PARSEL İÇİNDEKİ YAPILARA 3M
ÖZEL ÜRÜN	1KAT-7.50M İNŞ. ALN:75M2	10%	20.000 M2	YOL 5 M KOMŞU PARSEL 5M-AYNI PARSEL İÇİNDEKİ YAPILARA 3M	YOL 10 M KOMŞU PARSEL 5M-AYNI PARSEL İÇİNDEKİ YAPILARA 3M
DİKİLİ TARIM	TABAN:75 M2 2KAT-7.50M İNŞ. ALN:100M2	10%	5.000 M2	YOL 5 M KOMŞU PARSEL 5M-AYNI PARSEL İÇİNDEKİ YAPILARA 3M	YOL 10 M KOMŞU PARSEL 5M-AYNI PARSEL İÇİNDEKİ YAPILARA 3M
MARJİNAL	TABAN:75 M2 2KAT-7.50M İNŞ. ALN:150M2	30%	20.000M2	YOL 5 M KOMŞU PARSEL 5M-AYNI PARSEL İÇİNDEKİ YAPILARA 3M	YOL 10 M KOMŞU PARSEL 5M-AYNI PARSEL İÇİNDEKİ YAPILARA 3M
ÖRTÜ ALTI	TABAN:75 M2 2KAT-7.50M İNŞ. ALN:150M2	5%	3.000 M2	YOL 5 M KOMŞU PARSEL 5M-AYNI PARSEL İÇİNDEKİ YAPILARA 3M	YOL 10 M KOMŞU PARSEL 5M-AYNI PARSEL İÇİNDEKİ YAPILARA 3M

BMK=15.12.2017/500

F.2.28.3 MERA VE YAYLAK ALANLARI

4342 SAYILI MERA KANUNU UYARINCA SAPTANMIŞ/SAPTANACAK OLAN ÇAYIR, MERA VE YAYLAK ALANLARIDIR. ÇAYIR; TABAN SUYUNUN YÜKSEK BULUNDUĞU VEYA SULANABİLEN YERLERDE BİÇİLMEYE ELVERİŞLİ, YEM ÜRETİLEN VE GENELLİKLE KURU OT ÜRETİMİ İÇİN KULLANILAN YERİ, MERA; HAYVANLARIN OTLATILMASI VE OTUNDAN FAYDALANILMASI İÇİN TAHSİS EDİLEN VEYA KADİMDEN BERİ BU AMAÇLA KULLANILAN YERİ, YAYLAK İSE ÇİFTÇİLERİN HAYVANLARI İLE BİRLİKTE YAZ MEVSİMİNİ GEÇİRMELERİ, HAYVANLARINI OTLATMALARI VE OTUNDAN YARARLANMALARI İÇİN TAHSİS EDİLEN VEYA KADİMDEN BERİ BU AMAÇLA KULLANILAN YERİ, İFADE EDER.

BU ALANLARDAKİ ARAZİLERİNDE, 4342 SAYILI MERA KANUNU KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARLA ARAZİ KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ TESCİLLİ MERALARDA, MEVZUATA UYGUN OLARAK MERA VASFI KALDIRILMADAN İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ. İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

BU ALANLARDA, MERA YA DA YAYLAK DIŞINDA KALIP, ÖZEL MÜLKİYETE KONU OLAN ARAZİLERDEN, 5403 SAYILI KANUN KAPSAMINDAKİ ARAZİLERDE "TARIM ALANLARI" PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

F.2.29 ÖZEL KANUNLARLA TABİ ALANLAR

MİLLİ PARKLAR, TABİAT KORUMA ALANLARI, TABİAT PARKLARI, TABİAT ANITLARI, YABAN HAYATI GELİŞTİRME SAHALARI, TOKİ ALANLARI, ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ, BÜYÜK OVA KORUMA ALANLARI, TEKNO PARKLAR, ÜNİVERSİTE ALANLARI VB. ÖZEL KANUNLARA TABİ YA DA PLANLAMA YETKİLERİ FARKLI KURUMLARA AİT ALANLARDIR.

F.2.30 KORUMA ALANLARI

F.2.30.1 SİTLER

2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" UYARINCA İLAN EDİLEN ARKEOLOJİK, TARİHİ, KENTSEL VE KENTSEL-ARKEOLOJİK SİTLERDİR.

BU PLAN KAPSAMINDA GÖSTERİLEN VEYA ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMEYEN ARKEOLOJİK, TARİHİ, KENTSEL VE KENTSEL-ARKEOLOJİK SİTLERDE (PLANDA GÖSTERİLMİŞ YA DA GÖSTERİLEMEMİŞ), T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI VE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN ALINMIŞ KARARLAR İLE BU PLANDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEDİR.

BU PLANDA GÖSTERİLMİŞ VEYA ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMEMİŞ OLAN, ANCAK KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI BULUNMAYAN SİTLERDE, İLGİLİ MEVZUAT KARARLARI ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

F.2.30.2 BÜYÜK OVA KORUMA ALANLARI

TARIMSAL ÜRETİM POTANSİYELİ YÜKSEK, EROZYON, KİRLENME, AMAÇ DIŞI VEYA YANLIŞ KULLANIMLAR GİBİ ÇEŞİTLİ NEDENLERLE TOPRAK KAYBI VE ARAZİ BOZULMALARININ HIZLI GELİŞTİĞİ OVALAR; KURUL VEYA KURULLARIN GÖRÜŞÜ ALINARAK, BAKANLIĞIN TEKLİFİ VE BAKANLAR KURULU KARARI İLE BELİRLENEN ALANLARDIR.

F.2.30.3 AFET TEHLİKELİ ALANLAR

İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ

BU BÖLÜMDE ETÜT RAPORLARININ ÖNCEKİ KISIMLARINDA YAPILAN TÜM ÇALIŞMALAR VE ULAŞILAN SONUÇLARIN BİRLİKTE DEĞERLENDİRİLMESİ İLE ÇALIŞMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU BELİRLENMELİDİR. ÇALIŞMALAR DAHİLİNDE HAZIRLANMIŞ OLAN HAM VERİ HARİTALARI (JEOLOJİ, EĞİM, YERALTI SUYU HARİTALARI, VB.) ARA ÜRÜN HARİTALAR (YEREL ZEMİN SINIFLARI VB.) VE FİNAL TEHLİKE HARİTALARININ (SIVILAŞMA, ZEMİN BÜYÜTMESİ VB.) TAMAMI DEĞERLENDİRİLEREK, MÜHENDİSLİK YORUMLARI DA KATILARAK YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ YAPILIR VE FİNAL YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARI HAZIRLANIR.

F.2.30.3.1 UYGUN ALANLAR

ÇALIŞMA ALANI İÇİNDE, DEPREM KOŞULLARI HARİÇ, HİÇBİR DOĞAL AFET TEHLİKESİ POTANSİYELİ TAŞIMAYAN, JEOLOJİK- JEOTEKNİK ÖZELLİKLER AÇISINDAN YERLEŞİME UYGUNLUĞU ETKİLEYEBİLECEK HİÇBİR MÜHENDİSLİK PROBLEMİ BULUNMAYAN, HERHANGİ BİR ÖNLEM ALINMASINA GEREK OLMADAN YAPILAŞMAYA GİDİLEBİLECEK ALANLAR OLARAK DÜŞÜNÜLMELİ VE SÖZ KONUSU NEDENLER DETAYLI OLARAK VERİLMELİDİR. RAPOR İÇERİSİNDE VE YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA "UA" SİMGESİYLE GÖSTERİLMELİDİR.

F.2.30.3.2 ÖNLEMLİ ALAN

ÇALIŞMA ALANI İÇİNDE, DOĞAL AFET TEHLİKELERİ VE/VEYA JEOLOJİK-JEOTEKNİK ÖZELLİKLERİ NEDENİYLE YERLEŞİME UYGUNLUĞU ETKİLEYEBİLECEK, BELİRLİ ÖNLEMLERİ YAPILAŞMA ÖNCESİ VE/ VEYA ESNASINDA ALMAK ŞARTIYLA PLANLAMAYA VE YAPILAŞMAYA GİDİLEBİLECEK ALANLAR OLARAK DÜŞÜNÜLMELİ, ÖNLEM ALINMASI GEREKEN KONULAR, NEDENLERİ VE ALINMASI ÖNERİLEN ÖNLEMLER ALT BAŞLIKLARDA VERİLMELİDİR. TEMEL VE ZEMİN ETÜTLERİNE ATIFLARDA BULUNULMALIDIR. RAPOR İÇERİSİNDE VE YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA "ÖA" SİMGESİYLE GÖSTERİLMELİDİR. BU ALANLAR, FORMATLARA UYGUN ŞEKİLDE, KENDİ İÇLERİNDE SORUN VE ÖNLEMLERİ AÇISINDAN ALT BAŞLIKLARA AYRILMALIDIR.

F.2.30.3.3 AYRINTILI JEOTEKNİK ETÜT GEREKTİREN ALANLAR

ÇALIŞMA ALANI İÇİNDE DOĞAL AFET TEHLİKELERİ VE/VEYA JEOLOJİK-JEOTEKNİK ÖZELLİKLERİ NEDENİYLE VE YİNE ÇALIŞMA YÖNTEMLERİ, MİKTARLARI, ELDE EDİLEN VERİLER, AYRI UZMANLIK ALANI GEREKTİREN ÇALIŞMALAR GEREKTİRMESİ NEDENİYLE, HAKKINDA TAM VE GÜVENİLİR BİR SONUCA ULAŞILAMAYAN ALANLAR OLARAK DÜŞÜNÜLMELİDİR. ÇALIŞMA ALANINDA AYRINTILI JEOTEKNİK ETÜT GEREKLİ ALAN TANIMINDAN MÜMKÜN OLDUĞUNCA KAÇINMAK VE ALANLA İLGİLİ KARARI DAHA SONRAKİ ÇALIŞMALARA AKTARMAMAK İÇİN, RAPOR ÖNCESİ ÇALIŞMA PLANININ VE LİTERATÜR TARAMASININ ÇOK İYİ YAPILMASI VE ÖZELLİKLE VERİ YETERSİZLİĞİ NEDENİNİ ORTADAN KALDIRMAK İÇİN YETERLİ SAYIDA ARAZİ VE LABORATUVAR ÇALIŞMALARININ YAPILMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR. RAPOR İÇERİSİNDE VE YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA "AJE" SİMGESİYLE GÖSTERİLMELİDİR. BU ALANLAR GEREKLİ YENİ, DAHA FAZLA VERİ, SORUNLARI TAM OLARAK ORTAYA KOYAN VE ÇÖZÜMLERİNİ İÇEREN ÇALIŞMALAR YAPILMADAN PLANLANMAMASI GEREKEN ALANLARDIR. AJE OLARAK BELİRLENEN ALANLAR NEDENLERİ VE DAHA SONRA YAPILMASI GEREKEN ÇALIŞMALARI İLE BİRLİKTE AÇIK OLARAK ALT BAŞLIKLARDA VERİLMELİDİR.

F.2.30.3.4 JEOLOJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR

ÇALIŞMA ALANI İÇİNDE DOĞAL AFET TEHLİKELERİ VE/VEYA JEOTEKNİK PROBLEMLER, DİĞER KANUNLAR VB. NEDENLER VEYA TEKNİK VE EKONOMİK OLARAK ÖNLEM ALINMASI UYGUN BULUNMAMIŞ ALANLAR OLMASI NEDENİYLE, PLANLANMAMASI VE HERHANGİ BİR SEBEPTEN ÖTÜRÜ YAPILAŞMAYA GİDİLMEMESİ GEREKEN ALANLAR OLARAK DÜŞÜNÜLMELİDİR. RAPOR İÇERİSİNDE VE YERLEŞİME UYGUN PAFTALARINDA "UOA" SİMGESİYLE GÖSTERİLMELİDİR. UOA OLARAK BELİRLENEN ALANLAR NEDENLERİ İLE BİRLİKTE AÇIK OLARAK ALT BAŞLIKLARDA VERİLMELİDİR.

F.2.30.3.5 MİKRO BÖLGELEME ETÜTLERİ

MİKROBÖLGELEME ETÜTLERİ, PLANLAMA SÜRECİNDE ZARAR AZALTMA PLANLARI, KENTSEL RİSK YÖNETİMİ VB. ÇALIŞMALAR İLE EYLEM PLANLARINA VERİ OLUŞTURAN BELGELERDİR. MİKROBÖLGELEME HARİTALARI BAKANLIKÇA VEYA İDARECE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE YAPILIR. MİKROBÖLGELEME HARİTASI HAZIRLANMAMIŞ

YERLEŞMELERDE, PLANA ESAS JEOLOJİK-JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE EKLERİNE GÖRE UYGULAMAYA GİDİLİR.

F.2.30.3.6 TAŞKINA MARUZ ALANLAR

TAŞKIN ALANLARINDA 4373 SAYILI "TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILACAKTIR.

F.2.30.3.7 JEOLOJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARINDA GÖSTERİLEN ALANLARLA BİRLİKTE, YAPILACAK OLAN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENEN JEOLOJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR İLE HEYELAN BÖLGELERİ VE AFETE MARUZ BÖLGELERDİR.

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükmü değişikliği 14.11.2022 gün, 371 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile incelenmiş, 5216 sayılı kanunun 7. maddesine dayanılarak onanmıştır.

30/11/2022

Dr.Memduh BÜYÜKKILIÇ
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

Muammer KILIÇ