

PLAN NOTLARI:

1. UYGULANMASI GEREKEN YÖNETMELİK VE KARARLAR:

- 1.1. "2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU" VE BU KANUNA İSTİNADEN YÜRÜRLÜĞE GİREN İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE 5491 SAYILI "ÇEVRE KANUNU'NDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.2. TESİSİN İŞLETİLMESİNDEN DOĞAN KATI VE SIVI ATIKLAR 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU'NUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK ARITILDIKTAN SONRA DEŞARJI YAPILACAKTIR.
- 1.3. BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE, 04.04.1991 GÜN VE TS: 9111 SAYILI TSE TEKNİK KURULU KARARI İLE BELİRLENEN "ÖZÜRLÜ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLENMESİ KURALLARINA" İLİŞKİN İÇ MİMARİ STANDARTLARI GÖZ ÖNÜNE ALINMAK SURETİYLE BEDENSEL ÖZÜRLÜ İNSANLARIN YENİ YAPILACAK TURİZM YAPILARINA, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YAPILARI VE KAMU HİZMET BİNALARI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ MECBURİDİR.
- 1.4. 19.12.2007 TARİH VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 7126 SAYILI SİVİL SAVUNMA KANUNU'NUN EK 9. MADDESİNE GÖRE "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.
- 1.5. 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NA EK "SİĞİNAKLARLA İLGİLİ YÖNETMELİK" VE "OTOPARK YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.6. PLANLAMA ALANININ 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMASI NEDENİYLE, YAPILACAK BİNA VE TESİSLERİN PROJELENDİRİLMESİ VE YAPIMINDA "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.7. 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" KAPSAMINDA BİR KALINTI YA DA BULUNTU İLE KARŞILAŞILMASI HALİNDE EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİK VE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ İLE İRTİBATA GEÇİLECEKTİR.
- 1.8. YAPILANMA ALANLARINDAKİ KATI VE SIVI ATIKLAR 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU'NUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK ARITILDIKTAN SONRA DEŞARJI YAPILACAKTIR.
- 1.9. 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.10. 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" NUN 13. MADDESİ GEREĞİNCE TAŞINMAZIN ÇEVRESİNDE BULUNAN TARIM ARAZİLERİNE ZARAR VERİLMEMESİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.
- 1.11. 16.08.1995 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN VE 06.01.1998 GÜN VE 23222 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN DEĞİŞİKLİK DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN 2918 SAYILI "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU" NUN 17. VE 18. MADDESİNE DAYANILARAK HAZIRLANAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1.12. BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE ONANLI TÜM İMAR PLANLARI VE PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
- 1.13. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 1/5000 ÖLÇEKLİ EZİNE NAZIM İMAR PLANI İLE BALIKESİR-ÇANAĞKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN NOTLARI AYNEN GEÇERLİDİR.
- 1.14. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA "3194 SAYILI İMAR KANUNU" VE "PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. ÇEVREYE İLİŞKİN HÜKÜMLER:

- 2.1. PLANLAMA ALANINDA ZEMİN DENGESİNİ BOZACAK DERİN KAZILardan KAÇINILMALIDIR.
- 2.2. BAZI BİNALARDA, UYGUN DRENAJ SİSTEMLERİYLE, SIZINTI VE YÜZEY SULARININ YAPI TEMELLERİNİ ETKİLEMESİ ÖNLENMELİDİR.
- 2.3. RENK, ÇATI KAPLAMASI, ÇATIDA DOLULUK-BOŞLUK ORANLARI VE BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİNDE ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULACAKTIR.
- 2.4. YAPILARIN DIŞ CEPHELERİNDE DOĞAYA UYGUN TÜR VE RENKTE MALZEME KULLANILMASINA DİKKAT EDİLMELİDİR.
- 2.5. ÇEŞİTLİ AMAÇLARLA KULLANILAN TABELALARDA, KENTSEL MOBİLYALARDA (TELEFON KULÜBELERİ, OTURMA GRUPLARI, ÇÖP KUTULARI VB.) YÖRENİN ÖZGÜN KİMLİĞİ İLE BÜTÜNLEŞECEK ORTAK BİR FORMUN VEYA STANDARTIN KULLANILMASI SAĞLANACAKTIR.
- 2.6. TESİSLERİN MİMARİ PROJELERİNDE TOPOGRAFYAYA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN ÇÖZÜMLER GETİRİLECEKTİR.
- 2.7. MANDRA, AHİR, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI GİBİ TESİSLER VE ÇEVRE SAĞLIĞI SORUNU YARATAN ENTEGRE TESİSLER YAPILAMAZ.

3. YAPILANMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER:

- 3.1. UYGULAMADA PLAN KARARLARI İLE KADASTRAL DURUM ARASINDA 0,50 M'YE KADAR OLAN KAYMALAR, HATA KABUL EDİLEREK KADASTRAL İSTİKAMET ESAS ALINABİLİR.
- 3.2. İNŞAAT EMSAL DEĞERLERİ VEYA YÜKSEKLİKLERİ EN YÜKSEK DEĞERLER OLUP, BU DEĞERLER DAHA ALT DEĞERLERDE KULLANILABİLİR.
- 3.3. TURİSTİK TESİS-TOPLU KONUT-BELEDİYE HİZMET-RESMİ KURUM-İBADET YERİ-EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ VB. ALANLARDA YAPILANMA ŞATLARI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLUP, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA 5 M, KOMŞU PARSELLERE 3 M OLACAKTIR.

- 3.4.** TİCARET+KONUT ALANLARINDA BL (BLOKNİZAM) İNŞAAT NİZAMLI YAPI ADALARINDA İKİLİ VE ÜÇLÜ BLOK BOYLARI EZİNE BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR.
- 3.5.** TİCARET+KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN BLOK VE BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA BİNALARIN GECE VE GÜNDÜZ İKAMETE AYRILMAYAN, SADECE İŞYERİ OLARAK KULLANILAN ZEMİN KATLARI, BODRURLARI İLE BİRLİKTE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEK KAYDI İLE ARSA DERİNLİĞİNCE YAPILABİLİR.
- 3.6.** MESKÛN KONUT ALANLARINDA YAN BAHÇELER PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞSE; PLAN ÜZERİNDEKİ YAN BAHÇE MESAFELERİ AYNEN KORUNACAK, PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMEMİŞSE 3 M OLACAKTIR.
- 3.7.** İMAR PLANINDA YAPI NİZAMI BİTİŞİK NİZAM OLAN VE YOL GENİŞLİĞİ 10 M VE ÜZERİNDE OLAN YOLA CEPHELİ PARSELLERDE ADA KENARINDAN İTİBAREN 2,00 MT YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILACAKTIR.
- 3.8.** İMAR PLANINDA YOL GENİŞLİĞİ BELLİ OLMAYAN, YAPI NİZAMI BİTİŞİK NİZAM OLAN VE YOL GENİŞLİĞİ 6 M'YE KADAR OLAN İMAR YOLUNA CEPHELİ PARSELLERDE 6 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ (6 METRE GENİŞLİĞE DENGELENECEK) İMAR YOLU CEPHE HATTINDAN İTİBAREN 1,00 MT YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILACAKTIR.
- 3.9.** İMAR PLANINDA YOL GENİŞLİĞİ 7 METRE OLAN VE YAPI NİZAMI BİTİŞİK NİZAM OLAN İMAR ADALARININ ARASINDAKİ İMAR YOLLARINDA, İMAR YOLU CEPHE HATTINDAN İTİBAREN 0.50 MT YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILACAKTIR.
- 3.10.** FATMA MAİDE SUHİNDOL CADDESİ VE BARANSEL CADDESİ İLE İMAR PLANINDA YAPI NİZAMI BİTİŞİK NİZAM OLUP DA 3.7., 3.8. VE 3.9., MADDELERİ KAPSAMINDA OLMAYAN DURUMLARDA "BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA HÜKMÜ BULUNAN ADALARDA ÇEKME MESAFELERİNİN BELİRLENMESİNDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR" HÜKMÜ UYGULANACAKTIR. ÇEKME MESAFESİ UYGULAMA AŞAMASINDA YOL GÜZERGAHININ STANDARTLARA UYGUN DÜZ BİR HAT OLUŞTURACAK ŞEKİLDE UYGULANABİLMESİ İÇİN CEPHE HATTINDA DÜZ BİR HAT OLUŞTURACAK ŞEKİLDE ÇEKME MESAFESİNİN BELİRLENMESİNDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 3.11.** ÇEKME MESAFELERİNİ DÜZENLEYEN 3.7., 3.8., 3.9. VE 3.10. NOLU PLAN NOTLARINDAN DOLAYI PARSEL ALANININ YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINA GÖRE HESAPLANACAK YAPILAŞMA HAKKI (İNŞAAT ALANI HAKKI) AZALYORSA EĞER, AZALAN YAPILAŞMA ALANI KADAR ALAN, PARSELDE YAPILACAK YAPININ DİĞER KATLARINDA SAĞLANIR. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINA GÖRE AZALAN YAPILAŞMA HAKKI DİĞER KATLARDA SAĞLANMIYORSA EĞER KAT ADETİ 1 KAT ARTIRILARAK AZALAN YAPILAŞMA HAKKI (İNŞAAT ALANI) ARTIRILAN KATTA SAĞLANIR. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINA GÖRE HESAPLANACAK YAPILAŞMA HAKKI (İNŞAAT ALANI HAKKI) BU UYGULAMALARDAN (3.7., 3.8., 3.9. VE 3.10. NOLU PLAN NOTLARINDAN KAYNAKLANAN UYGULAMALAR) DOLAYI ARTIRILAMAZ KORUNARAK DİĞER KATLARA AKTARILIR. 3.7., 3.8., 3.9. VE 3.10. NOLU PLAN NOTLARINDAN KAYNAKLANAN UYGULAMALARDAN DOLAYI PARSEL ALANININ YAPILAŞMA ALANI KALMIYORSA EĞER PARSEL ALANININ YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINA GÖRE HESAPLANACAK İNŞAAT ALANI HAKKI TEVHİD EDİLECEĞİ PARSEL ALANINDA KULLANILABİLİR.
- 3.12.** BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA HÜKMÜ BULUNAN ADALAR İLE GEOMETRİK OLARAK DÜZENLİ PARSELLER OLUŞMUŞ ADALARDA AŞGARİ CEPHE GENİŞLİK VE PARSEL BÜYÜKLÜK ŞARTI ARANMAZ.
- 3.13.** % 33'E KADAR EĞİMLİ ÇATILAR VE/VEYA TERAS ÇATI YAPILABİLİR. ÇATI ARASINDA KALAN HACİMLER BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KULLANILMAMAK KAYDIYLA ÜST KAT İLE BAĞLANTILI OLACAK VE EMSALE DÂHİL OLMAYAN ÇATI ARASI PİYESLER OLUŞTURULARAK BU ALANLAR İSKÂN EDİLEBİLECEKTİR. ÇATI TERASLARININ BİNA KÖŞELERİNE BULUNDUĞU CEPHEYE EN FAZLA İKİ METRE YAKLAŞABİLİR.
- 3.14.** PLAN BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA BODRUM KAT YAPILABİLİR. ANCAK EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKACAK BİR BODRUM KAT EMSALE DÂHİL OLMAYIP İSKÂN EDİLEBİLİR.
- 3.15.** RUHSAT ALINMADAN İNŞAATA BAŞLANAMAZ.
- 3.16.** EMSAL HESAPLARI NET İMAR PARSELİ ALANI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
- 3.17.** BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
- 3.18.** YOĞUNLUK BELİRTİLMEMİŞ AYRIK VE BLOK NİZAM KONUT YAPILANMA ALANLARINDA MAKS. TAKS: 0.40'I AŞAMAZ.
- 3.19.** ADALARDA PARSELASYON YAPILABİLİR YA DA ADABAZINDA YAPILANMAYA GİDİLEBİLİR.
- 3.20.** BİNALARA KOT, BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLİR. BİRDEN FAZLA YAPI YAPILAN PARSELLERDE HER BİR BİNA KENDİ OTURDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALIR.
- 3.21.** ENERJİ NAKİL HATTI GEÇEN PARSELLERDE RUHSAT AŞAMASINDA, İLGİLİ KURUMDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
- 3.22.** BELEDİYE TARAFINDAN GEREKLİ GÖRÜLEN ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA ARSA VE ARAZİ DÜZENLENMESİNE DAYALI PARSELASYON YAPILABİLİR YA DA TAŞINMAZ SAHİPLERİNCE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 15. VE 16. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA MÜLKİYETLERİNİ KAPSAYAN PARSELASYON YAPILABİLİR, MÜSTAKİL İMAR PARSELLERİ OLUŞMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 3.23.** İLÇE MERKEZİNDEKİ YAPILAŞMIŞ ADALARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPMADAN, İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMLERİNİ GERÇEKLEŞTİRMEK, BELEDİYE ENCÜMENİ'NE SUNMAK, BU ADALARDA TEVHİD VE İFRAZ YAPARAK YA DA YAPTIRARAK NİTELİKLİ YAPILAŞMAYA ELVERİŞLİ PARSELLER OLUŞTURULMASINDA İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 3.24.** BİNALARDA; AÇIK BALKONLAR, HAVA BACALARI, İŞIKLIKLAR VE AÇIK MERDİVENLER YOĞUNLUK HESABINA DÂHİL EDİLMEMEYECİKTİR.
- 3.25.** DR. FATMA MAİDE SUHİNDOL CADDESİ'NE CEPHELİ İLK SIRA PARSELLERDE ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 6,5 METRE OLACAKTIR. YENİ BİR İMAR PLANI ONAYLANANA KADAR KAT ADETİ 3 KATTIR. PARSELDE YER ALACAK YAPILARIN DIŞ CEPHE UYGULAMASI İLÇE BELEDİYESİNİN ONAYI OLMADAN YAPILAMAZ.
- 3.26.** İFRAZLARDA EN FAZLA 10 M² AZALMA OLABİLİR.

- 3.27.** YOL-OTOPARK-YEŞİL ALAN VB. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 3.28.** BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARIMIZ İÇİNDE İMAR PLANINDA HANGİ ALANDA VEYA HANGİ YAPI NİZAMINDA KALIRSA KALSIN ARKA BAHÇE MESAFESİNİN H/2 OLARAK DEĞİL, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 23.MADDESİ DİKKATE ALINARAK 4 KATA KADAR İMAR DURUMLU OLAN PARSELLERDE, ZEMİN KATTA DÂHİL TÜM KATLARDA 3.00 METRE ARKA BAHÇE MESAFESİ BIRAKILMASI, İMAR DURUMU 5 KAT OLAN PARSELLERDE ZEMİN KATTA DÂHİL TÜM KATLARDA 3.50 METRE ARKA BAHÇE MESAFESİ BIRAKILMASI, İMAR DURUMU 6 KAT OLAN PARSELLERDE YİNE ZEMİN KATTA DÂHİL TÜM KATLARDA 4.00 METRE ARKA BAHÇE MESAFESİ BIRAKILMASI, ANCAK TAKS VE KAKS VERİLMİŞ İMAR ADALARINDA TAKS VE KAKS DEĞERİ İHLAL EDİLMEYEN YUKARIDA BELİRTİLEN ARKA BAHÇE MESAFELERİNE UYULMASI, YİNE YUKARIDA BELİRTİLEN BAHÇE MESAFELERİNE UYULMASI KAYDI İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 41. MADDESİNİN (A) VE (B) FIKRALARININ 2. BENTLERİ DİKKATE ALINARAK; PARSEL SINIRINA 3.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK VE 1.5 METREYİ GEÇMEMEK KAYDIYLA AÇIK- KAPALI-MOTİF ÇIKMA YAPILABİLECEKTİR.

4. KULLANIM ALANLARI:

4.1. MESKÛN KONUT ALANLARI:

4.1.1. MESKÛN KONUT ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI BİTİŞİK NİZAM, BLOK NİZAM VE AYRIK NİZAM OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

4.2. İNKİŞAF (GELİŞME) KONUT ALANLARI:

4.2.1. İNKİŞAF (GELİŞME) KONUT ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI BLOK NİZAM VE AYRIK NİZAM OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

4.2.2. İNKİŞAF (GELİŞME) KONUT ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI;
TAKS: 0.20,
KAKS: 0.40,
MİN. İFRAZ 300 M² OLACAKTIR.

4.3. TURİZM TESİS ALANLARI:

TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN TESİSLER YAPILABİLİR,

• OTEL-TERMAL OTEL TESİSLERİ:

E (EMSAL): 0.45, Y_{ENÇOK}:12.50 M VE 4 KAT OLACAKTIR.

4.4. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:

4.4.1. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI OLARAK PLANLANAN ALANDA DUMANSIZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE ARZ ETMEYEN İMALATHANE İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLAR VE SATIŞ ÜNİTELERİ, İŞYERİ-OTEL-ALİŞVERİŞ MERKEZİ-TEŞHİR SALONU-SATIŞ ÜNİTELERİ VB. TESİSLER YAPILABİLECEK OLUP, BU ALAN İÇİNDE ÖNERİLEN YOĞUNLUĞU AŞMAMAK ŞARTI İLE BU ALANIN İHTİYACINA YÖNELİK İDARİ VE SOSYAL TESİSLER DE (İDARİ BİNA, LOJMAN, GÜVENLİK, BEKÇİEVİ, TRAFİ, JENERATÖR TUVALET VB.) YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPILANMA MİMARİ AVAN PROJESİ (MAP) DOĞRULTUSUNDA OLUŞACAKTIR.

4.4.2. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA EN DÜŞÜK 5 M OLACAKTIR.

4.4.3. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI;

E (EMSAL) : 0.75,
Y_{ENÇOK} : 8.50 M VE 2 KAT,
MİN. İFRAZ : 500 M² OLACAKTIR.

4.5. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI:

4.5.1. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA EN DÜŞÜK 5 M OLACAKTIR.

4.5.2. BU ALANLARDA YAPILANMA MİMARİ AVAN PROJESİ (MAP) DOĞRULTUSUNDA OLUŞACAKTIR.

4.5.3. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI;

E (EMSAL) : 1.00,
Y_{ENÇOK} : 7.00 M VE 2 KAT OLACAKTIR.

4.6. TİCARET+KONUT ALANLARI:

4.6.1. ÜST KATLAR İSTEĞE BAĞLI OLARAK KONUT YA DA SERBEST MESLEK OFİSİ, MUAYENEHANE VB. TİCARİ İŞLETMELER OLARAK DA KULLANILABİLİR.

4.6.3. YAPILANMA KOŞULLARI BİTİŞİK NİZAM, BLOK NİZAM VE AYRIK NİZAM OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP, PLANDA ÖNERİLEN YOĞUNLUKLARA UYULACAKTIR.

4.7. TİCARET ALANLARI:

4.7.1. BU ALANLARDA YAPI DÜZENİ BİTİŞİK NİZAM, AYRIK NİZAM VE BLOK NİZAM OLACAK, YAPILANMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

4.8. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI:

BU ALANLARDA, KÜTÜPHANE, SİNEMA-TİYATRO-KONSER SALONU VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

E (EMSAL): 1.20, Y_{ENÇOK}:12.50 M VE 4 KAT OLACAKTIR.

4.9. TOPTANCI HALİ TESİS ALANI:

TOPTANCI HALİ ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA HAL BİNASI TESİSLERİ İLE BERABER SOSYAL VE İDARİ TESİSLER DE (GÜVENLİK-LOKANTA-KAFETERYA-BELEDİYE HİZMET BİNASI-İDARİ BİNA, LOJMAN, VB.) YAPILABİLECEKTİR.

E (EMSAL): 1.50, Y_{ENÇOK}:KURULACAK TESİSİN TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNİN GEREKTİRDİĞİ KADAR OLACAK,

BU ALAN İÇİNDE ÖNERİLEN YOĞUNLUĞU AŞMAMAK ŞARTI BU ALANIN İHTİYACINA YÖNELİK İDARİ VE SOSYAL TESİSLERDE İSE Y_{ENÇOK}:7.00 M VE 2 KAT OLACAKTIR.

4.10. AKARYAKIT SATIŞ+LPG İKMAL İSTASYONU ALANI:

AKARYAKIT SATIŞ+LPG İKMAL İSTASYONU TESİS ALANI İÇİNDE BU TESİSLER İLE BERABER TESİSİN İHTİYACINA YÖNELİK OLMAK ÜZERE SOSYAL TESİSLER (LOKANTA, LASTİK TAMİR-SATIŞ ÜNİTESİ İLE BUNLARA AİT SOSYAL VE İDARİ BİNALAR (İDARE BİNASI, LOKANTA, KAFETERYA, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ, WC VB. TESİSLER YAPILABİLECEKTİR.

E (EMSAL) : 0.50,

Y_{ENÇOK} : 7.00 M VE 2 KAT OLACAKTIR.

4.11. YÖNETİM MERKEZİ ALANLARI:

BU ALANLARDA BELEDİYE HİZMET ALANLARI, İDARİ TESİSLER, RESMİ KURUM BİRİMLERİ, PTT, TELEKOM, KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, KARAKOL, MÜFTÜLÜK, SU DEPOSU VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

E (EMSAL): 1.20, Y_{ENÇOK}:12.50 M VE 4 KAT OLACAKTIR.

4.12. İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI:

İLKÖĞRETİM TESİSLERİ İLE İDARİ VE SOSYAL TESİSLER YAPILABİLİR;

E (EMSAL): 1.20, Y_{ENÇOK}:12.50 M VE 4 KAT OLACAKTIR.

4.13. ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI:

ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ İLE İDARİ VE SOSYAL TESİSLER YAPILABİLİR;

E (EMSAL): 1.20, Y_{ENÇOK}:12.50 M VE 4 KAT OLACAKTIR.

4.14. JANDARMA HİZMET TESİSLERİ ALANI:

BU ALANLARDA YAPILANMA MİMARİ AVAN PROJESİ DOĞRULTUSUNDA OLUŞACAK OLUP;

E (EMSAL): 1.20, Y_{ENÇOK}:12.50 M VE 4 KAT OLACAKTIR.

4.15. ASKERİ ALANLAR:

BU ALANLARDA YAPILANMA MİMARİ AVAN PROJESİ DOĞRULTUSUNDA OLUŞACAK OLUP;

E (EMSAL): 1.20, Y_{ENÇOK}:12.50 M VE 4 KAT OLACAKTIR.

4.16. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI:

SAĞLIK TESİSLERİ İLE BERABER İDARİ VE SOSYAL TESİSLER DE YAPILABİLİR. YAPILANMA MİMARİ AVAN PROJESİ DOĞRULTUSUNDA OLUŞACAK OLUP, BU ALANLARDA;

E (EMSAL): 1.20, Y_{ENÇOK}:12.50 M VE 4 KAT OLACAKTIR.

4.17. İBADET YERİ ALANI:

BU ALANLARDA MİMARİ VAZİYET PLANINA GÖRE TESİSLER YAPILACAK OLUP;

E (EMSAL): 1.20, Y_{ENÇOK}:SERBEST OLACAKTIR.

4.18. ALTYAPI TESİS ALANLARI:

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPININ GEREKTİRDİĞİ PTT-TELEKOM-ELEKTRİK SANTRALİ, ÇÖP TOPLAMA VE İMHA TESİSLERİ, ARITMA TESİSLERİ, SU DEPOLARI, TRAFİKO VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

E (EMSAL): 1.20, Y_{ENÇOK}:12.50 M VE 4 KAT OLACAKTIR.

4.19. YEŞİL ALANLAR (PARKLAR-DİNLENME ALANLARI-ÇOCUK BAHÇELERİ):

TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNİK, EĞLENCE VE KIYI ALANLARI TOPLAMIDIR. BU ALANLARIN TAMAMI KAMU ELİNE GEÇECEK ŞEKİLDE UYGULAMALAR YAPILACAKTIR. MÜLKİYETİ KAMUDA KALMAK ŞARTIYLA BU ALANLARA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR SABİT OLMAYAN YAPI ELEMANLARI İLE BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLELER, AÇIK ÇAYHANE VE GENEL HELÂDAN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ, LÜZUMU HALİNDE AÇIK SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR.

E (EMSAL):0.05, Y_{ENÇOK}:3.50 VE 1 KAT OLACAKTIR.

4.20. SPOR ALANLARI:

SPOR VE OYUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA, FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, ATLETİZM, BUZ PATENİ VB. GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İHTİVA EDEN AÇIK VE KAPALI TESİSLER YAPILABİLİR. AÇIK TESİSLER YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNE TAŞABİLİR. KAPALI TESİSLER YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE OLUŞACAK OLUP,

E: 0.50, Y_{ENÇOK}:SERBEST OLACAKTIR.

BU ALAN İÇİNDE YAPILACAK İDARİ BİNA-KAFETERYA VB. YAPILAR AYNI YOĞUNLUK İÇİNDE KALARAK İNŞA EDİLEBİLECEK, Y_{ENÇOK}:6.50 M VE 2 KAT OLACAKTIR.

4.21. BELEDİYE HİZMET ALANLARI:

BU ALANLARDA BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, KONGRE MERKEZİ, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, KAMYON GARAJI, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, OTOGAR, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, DÜĞÜN SALONUEKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLECEK OLUP,E (EMSAL):1.20, Y_{ENÇOK}:SERBEST OLACAKTIR.