



T.C.
AKSARAY BELEDİYESİ

AKSARAY (MERKEZ)
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

Merkez İmar Planı-Plan Hükümleri
Koruma Amaçlı İmar Planı -Plan Hükümleri
Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı – Plan Hükümleri
Tuzgözü Özel Çevre Koruma Bölgesi-Plan Hükümleri

AKSARAY 2015

A) GENEL HÜKÜMLER..... 1

1. SİT VE KORUMA ALANLARI..... 2
2. AFETE YÖNELİK HÜKÜMLER..... 2
3. ÇEVRE KİRLİLİĞİNE VE ARITMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER..... 4

B) ÖZEL HÜKÜMLER..... 5

1. SINIRLAR VE İMAR UYGULAMALARI..... 5
2. ALAN KULLANIMI VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER 5
- 2.1.*Binalara Kot Verilmesi*..... 5
- 2.1.1.Ada Bazında ve Serbest Kat Uygulaması Yapılan Parsellerde..... 5
- 2.1.2.Parsel Bazında..... 5
- 2.2.*Çekmeler-Çıkmalar* 6
- 2.3.*Çatılar*..... 7
- 2.4.*Diğer Hükümler*..... 8
- 2.5. *Konut Alanları*..... 9
- A.Parsel Bazlı Uygulamalarda..... 10
- B.Serbest Kat Uygulaması 10
- 2.6. *Kentsel Çalışma Alanları*..... 12
- 2.6.1.Ticaret Alanları 12
- 2.6.2.Ticaret + Konut Alanları 13
- 2.6.3.Küçük Sanayi Siteleri 13
- 2.6.4.Sanayi ve Depolama Alanları 13
- 2.6.5.Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları 13
- 2.6.6.Kentsel Servis Alanları 14
- 2.7.*Turizm Yerleşme Alanları* 14
- 2.8.*Açık ve Yeşil Alanlar* 14
- 2.9.*Sosyal Altyapı Alanları*..... 15
- 2.10.*Teknik Altyapı Alanları*..... 15
- 2.10.1.Ulaşım ve Otoparklar 15
- 2.10.3.Enerji-İletim-Çöp..... 16
- 2.11.*Tarım ve Hayvancılık* 18
3. DİĞER KULLANIMLAR..... 19
- 3.1.*Özel Projelendirilecek Alanlar*..... 19
- 3.1.1.ÖPA-1 Azm-1 Milli Un Fabrikası ve Çevresi 19
- 3.1.2.ÖPA-4 Kılıçaslan Kentsel ve Bölgesel Parkı 19
- 3.1.3.ÖPA-5 (TPAO Eski Tesisleri-Karayolları 38. Şube Yanı)..... 19

5.TOPLU KONUT ALANI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI – PLAN HÜKÜMLERİ	19
5.KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI - PLAN HÜKÜMLERİ	21
5.1.Hükümler	21
5.2.Korunacak Yapılarda Koruma ve Onarıma İlişkin Hükümleri Korumaya İlişkin Hükümler	23
5.3.Kentsel Sit Alanında Yeni Yapılaşmaya İlişkin Hükümler.....	24
5.4.Ticari Sit Alanında Yeni Yapılanma Koşulları	25
6.TUZGÖLÜ ÖZEL ÇEVRE KORUMA ALANI İMAR PLANI - PLAN HÜKÜMLERİ	26
I. Tanımlar.....	26
II.Genel Hükümler	27
III-Özel Hükümler.....	34

AKSARAY (MERKEZ) 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

A) GENEL HÜKÜMLER

- Aksaray 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, kanun hükmünde kararname, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar ile “*Kırşehir Nevşehir Niğde Aksaray 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı*” ve plan hükümleri, “*1/5000 ölçekli Aksaray Nazım İmar Planı*” ve plan hükümleri geçerlidir.
- Bu planın uygulamasında; planın onay tarihinden sonra yapılan kanun, tüzük ve yönetmelik değişiklikleri veya yeni hukuki metinler, plan değişikliğine veya plan hükmü değişikliğine gerek kalmaksızın planlama alanında geçerli olacaktır.
- Bu imar planı, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
- Karayolu kenarında yapılacak ve açılacak tesislerle ilgili olarak; Karayolları Genel Müdürlüğüne “*2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu*” ve bu Kanun’a bağlı olarak hazırlanan “*Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik*” hükümlerine uyulacaktır.
- Boru hatları ile iletim ve çevresindeki yapılaşma hususunda; BOTAŞ Genel Müdürlüğü’nün 08.06.2010 tarih ve 17671 sayılı yazılarına ve eklerine uyulacaktır.
- İmar uygulamalarında mevcut yapılaşma ve kadastral yapıya uyulması zorunluluğu durumunda; yol aksını ve yol genişliğini değiştirmemek koşulu ile 2 m’ye kadar değişiklik ve düzenleme yapmaya belediyesi yetkilidir.
- Planlama alanı genelinde; ada bütününde mülkiyetlerin/mülkiyetin tek parsel haline getirilmesi durumunda, verilen emsal dahilinde kalmak koşulu ile hazırlanacak vaziyet planına göre uygulama yapılacaktır. Bu durumda tapunun beyanlar hanesine, tekrar ifraz edilemez şerhi konulacaktır. İnşaatı tamamlandıktan sonra münferit tapuya geçmiş olan sitelerde, tek parsellerin isteği doğrultusunda plan tadilatı yapılarak ilave haklar verilmeyecektir.

- İnşaat Alanı Kat Sayısı, (Emsal, KAKS vb.) mevzuata göre oluşturulan imar parseli üzerinden verilecektir.

1. SİT VE KORUMA ALANLARI

- Planlama alanı kapsamında; Sit Alanı olarak tespit ve ilan edilen alanlar ile diğer Taşınmaz Kültür Varlıklarına ilişkin olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, **KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN İLKE KARARLARI ile Konya Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu (KKVKBK nun) kararları** geçerlidir.
- Tabiat Varlığı, Doğal Sit, Özel Çevre Koruma Alanları, (Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Alanı) kapsamında kalan alanlarda 648 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğü ile bu kapsamda oluşturulan ilgili kurulların konuya ilişkin kararları geçerlidir.
- Mutlak Tarım Toprakları, DSİ Taşkın Alanları, Ulusal Ulaşım Aksları Koruma Kuşakları, Su Kaynak ve Havzaları gibi koruma alanlarında plan ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda mevcut mevzuat hükümleri kapsamında kurum görüşlerine göre hareket edilecektir.
- Aksaray'ın kent kimliğinde de önemli yeri olan Taşınmaz Kültür Varlıkları ile bunların yoğunlaştığı alanlarda yeniden irdeleme yapılarak koruma alanlarının belirlenmesi, bu tür yapı ve alanların işlevlendirilmesi, tarihi mirasa sahip çıkmak adına büyük öneme sahiptir. Taşınmaz kültür varlıklarının bulunduğu ve yoğunlaştığı alanlarda söz konusu mirasın imar planıyla bütünlüğünü sağlamak açısından ilgili meslek disiplinlerinin içinde yer alacağı kişiler tarafından 1/500 ölçekte kentsel tasarım projesi yapılacaktır.
- Aksaray Ervah Mezarlığına cephe veren parseller üzerinde yapıların, cephe, gabari özelliklerini gösteren 1/500 ölçekte cephe düzenleme projesi hazırlanacaktır. Bu proje kapsamında cephelerin doluluk boşluk oranları, pencere ve balkon oranları, saçak özellikleri, malzeme, renk, berlirlemelerine ilişkin yönlendirmeler yapılacak ve proje belediyesince onaylandıktan sonra bu bölgedeki işlemler bu proje kapsamında yapılacaktır.

2. AFETE YÖNELİK HÜKÜMLER

2.1. Planlama alanı, IV. ve V. derece deprem bölgesinde kalmakta olup her şart ve koşulda "**Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik**" hükümlerine uyulması zorunludur.

2.2. Planlama alanında;

- ✓ **Eylül 2010** tarihinde onaylanan "**Aksaray Belediyesi Revize ve İlave Alanların İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt**" raporunda;
- ✓ **Haziran 2008** tarihinde onaylanan "**İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt**" raporunda;

✓ *Haziran 2011 tarihinde onaylanan “Aksaray Belediyesi Revize ve İlave Alanların İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt” raporunda belirtilen koşullara uyulacaktır.*

2.3.İlgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan; enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri alt yapının yer ve güzergâh seçiminde ve doğalgaz boru hatları ile tesislerinde ilgili kurumunca onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna ve gerektiğinde tekrar hazırlanacak jeoteknik etüt raporlarına uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.

2.4.Planlama alanı kapsamında; Kentsel Parkların, Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kurum alanları ile bölgesel sağlık tesisleri alanı gibi kullanımların deprem ve olası diğer afet etkileri dikkate alınarak afet sonrası geçici kullanımlarında dikkate alarak projelendirilmesi ve inşası yapılandırılması gerekmektedir.

2.5.Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre ve Aksaray Belediyesi Revize ve İlave alanların İmar Planına esas Jeolojik-jeoteknik etüt raporu’ndaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü yaptırılması zorunludur. Zemin etütlerinin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın 10.08.2005 tarih 815 sayılı “Bina ve Bina türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı”na uygun olarak ve statik projelerin zemin etüdü sonuçlarına göre hazırlanacak, ayrıca “**Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik**” esaslarına, titizlikle uyulacaktır. “İmar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu” hiçbir şekilde parsel bazındaki çalışmaların yerine geçmez.

2.6.ÖA-5.1.5 ile gösterilen alanlarda;Parsel bazında yapılacak sondajlı etüt çalışmalarında; yapılacak ayrıntılı etütlerde, sondajlar sağlam kayaya kadar yapıp litolojisi ortaya çıkarılmalı, karot numunelerinden RQD belirlenmeli, tek eksenli sıkışma dayanımı ve benzeri laboratuvar deneyleri yapılarak değerlendirilmelidir. Bu değerlendirmelere dayanarak, emniyetli taşıma gücü değeri, uygun temel tipi ve temel derinliği ile jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmelidir. Bu tür alanlarda, kaya ve zemin parametrelerinden doğabilecek problemlere yönelik önlemler alınmalı, yüzey suları (atık su, yağmur suyu vd.) ile kaçak sızıntı sularının drenajı sağlanmalıdır. Bunlarla beraber bozuşmuş zonlar varsa kaldırılmalı, temel sağlam kayaya oturtulmalıdır.

2.7.ÖA-5.1.4 ile gösterilen alanlarda; Parsel bazında yapılacak sondajlı etüt çalışmalarında; Zemin parametreleri, kayaların RQD değerleri ve statik hesaba yönelik çalışmaların yanı sıra şev stabilize analizleri de komşu parseller de dikkate alınarak yapılmalıdır. Yapıların ön, arka ve yanlardan güvenliği yapılaşma öncesi sağlanmalı, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesi belirlenmelidir. Kırıklı ve çatlaklı kayalarda doğal şevler ile kazı neticesinde oluşmuş yapay şevlerden dolayı çevre parsellerde oluşabilecek yamaç ve şev duraylılığını bozucu davranışlardan kaçılarak, yapılaşma öncesi koruyucu önlemler alınmalıdır. Stabilitate sorunlu alanlarda projelendirilmiş istinat duvarları yapılarak bina temelleri için oluşturulacak şevlerin duraylı olması sağlanmalıdır. Bu alanda şerit veya radye temel tipi önerilmekle beraber yapılacak zemin etütleri sonucunda zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılmalı ve buna göre de temel derinliği ile temel tipi hakkında yeni önerilerde bulunulmalıdır.

2.8.ÖA-5.1.3 ile gösterilen alanlarda; Parsel bazında yapılacak sondajlı etüt çalışmalarında; Daha yüksek kotdaki çevre parsellerde oluşabilecek problemleri

engellemeye yönelik dayanma yapıları projelendirilmeli, önceden yapılmış istinat duvarlarının stabilitesini bozucu davranışlardan kaçınılmalı, taşıma gücü analizleri yapılmalı, zemine ait jeoteknik parametreler belirlenerek, uygun temel tipi ve derinliğinin verildiği önlem ve önerileri de kapsayan zemin etüt raporlarının hazırlanması ve bu doğrultuda yapılaşmaya gidilmesi önerilir. Yapılaşmalarda uygun inşaat ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak, doğacak risklere karşı tedbirler alınmalıdır. Parsel bazında yapılacak çalışmalar tamamlanmadan ve risklere karşı tedbir alınmadan yüksek katlı yapılar yapılamaz ve serbest kat uygulamansa gidilemez.

2.9.ÖA-5.1.2 ile gösterilen alanlarda Parsel bazında yapılacak sondajlı etüt çalışmalarında; Temelin oturacağı zemindeki şişme problemlerine yönelik çalışmalar yapılmalıdır. Şişme belirlenen alanlarda şişen zeminin kalınlığı belirlenmeli, uygun iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir. Bu kısımlarda kanalizasyon ve yağmur sularının temelin altına girmesini önleyici tecrit işlemleri yapılacaktır. Alanda temelde iyileştirme yapılmadan yüksek katlı yapılara ve serbest kat uygulamasına izin verilemez.

2.10.ÖA-5.1.1 ile gösterilen alanlarda,Parsel bazında yapılacak sondajlı etüt çalışmalarında; Yeraltı su seviyesi, zeminin; oturma, şişme, sıvılaşma, taşıma gücü özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Bu bölgede yapılacak yapılarda zemin etütleri sonucunda zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılmalı ve inşa edilecek binaya göre de temel derinliği ile temel tipi hakkında önerilerde bulunulacaktır. Bu alanlar alüvyon çökelleri üzerinde yer alması ve dayanımın az olması nedeni yüksek katlı yapılaşmaya gidilirse, inşaat aşamasında uygun inşaat ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak, doğacak risklere karşı tedbirler alınacaktır.

3. ÇEVRE KİRLİLİĞİNE VE ARITMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

3.1.Planlama alanı ve çevresinde, kirlilik tespiti ile çevresel etki değerlendirme çalışmaları yapılarak ekolojik yapıya olumsuz etkide bulunacak atıkların ve diğer etkenlerin önlenmesi için gerekli tedbirlerin alınması zorunludur. Bu kapsamda, bölgedeki yatırımcı kamu kurum ve kuruluşları ile özel kişi ve kuruluşların, Çevre İl Müdürlüğü'nün talep ettiği detayda, çevresel etki değerlendirme raporu hazırlamaları gerekmektedir.

3.2.Çevre sorunları konusunda ilgili kuruluşların her talebinde gerekli önlemler alınacaktır.

3.3.İçme suyu kaynaklarından faydalanılmasında, atık suların toplanması tahliyesi ve arıtılmasında, Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır

3.4.Pis su sistemi olmayan alanlarda; 19.03.1971 gün ve 13783 sayılı resmi gazetede yayımlanan "*Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik*" hükümlerinde belirtilen boyut, nitelik ve şartlara uygun olacak biçimde, pis su çukurları yapılarak, kanallar, buraya bağlanacaktır. Pis su, hiç bir şekilde göl, akarsu, kanal, dere ve tabii araziye deşarj edilemez. Turistik tesislerde, atık su arıtma tesisi kurulması zorunludur. Atık su sisteminin, çevre kirliliği yaratmayacak şekilde hazırlandığı, belediye tarafından belgelenmeden ve arıtma tesisi faaliyete geçmeden, yapıya iskân izni verilmez.

3.5.DSİ'nin 2011 tarihli yazısı doğrultusunda planlama alanı yapılaşmaya açılmadan önce gerekli tedbirler alınacaktır.

B) ÖZEL HÜKÜMLER

1. SINIRLAR VE İMAR UYGULAMALARI

- 1.1. İmar Planı Onama Sınırlarında kalan alanlardaki imar uygulaması ve parselasyon işlemleri belirli bütünlük taşıyacak şekilde ve belediyesinin uygun gördüğü büyüklükte ve alanda etaplar halinde yapılabilir.
- 1.2. İmar parselleri elde edilmeden, yol, yeşil alan, otopark gibi ortak kullanım alanlarının kamuya terki sağlanmadan, inşaat ruhsatı verilemez. Yapıların inşaat alanı hesabı net parsel (*imar parseli*) üzerinden yapılacaktır.

2. ALAN KULLANIMI VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1.Binalara Kot Verilmesi

Genel olarak binalara kot oluşmuş tretuvar kotundan, oluşmamış ise projesinde belirlenen tretuvar kotundan verilecektir. Aşağıda belirtilen alanlar ve uygulamalarda bazı farklı uygulamalar yapılabilir.

2.1.1.Ada Bazında ve Serbest Kat Uygulaması Yapılan Parsellerde

Binaların giriş kotları, 1/500 ölçekli vaziyet planında belirlenir. Binalar genellikle tabi zeminden kotlandırılacaktır. $\pm 0,00$ kotu bina köşe kotu ortalamasıdır. Ancak bazı adalarda topoğrafya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacı ile binalar ada çevresi veya ada içi yollardan kotlandırılabilirdiği gibi, adalarda tabi zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmaksızın tesviyeler yapılabilecek ve bu binalar tesviye edilmiş zeminden kot alabileceklerdir.

2.1.2.Parsel Bazında

2.1.2.1.Binalara kot yoldan verilecektir. Kot; parselin cephe aldığı geniş yoldan, yolların eşit olduğu köşe parsellerinde ise parselin dar cephesinden verilir. Kot alınan nokta parselin cephe aldığı yola bakan yüzünün orta noktasıdır.

2.1.2.2.Azami su basman kotu; tretuvar oluşmuş yerlerde tretuvardan +1.60, tretuvar oluşmamış asfalt yoldan +1.80, stabilize yoldan +2.00, yolları oluşmamış yerlerde +2.20 m olarak belediyesince belirlenecektir. Yapılaşmasını tamamlamamış adalarda kotun verilmesi ile alakalı saçak seviyesini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

2.1.2.3.Meskenlerde otoparkın parsel bünyesinde karşılanması şartıyla, yol kotu altında kazanılan katlarda zemin katla bağlantılı piyesler yapılabilir, bağımsız bölüm oluşturulamaz, ısıtılan alana dahil edilen bu piyes emsale dahil edilmez.Bu piyesler tabi zemine 50 cm'den daha fazla toprağa gömülemez.

2.1.2.4.Yol kotu üstünde kalan ve ön bahçe mesafesi 5 m. ve daha fazla olan parsellerde binanın kotu, yapının oturduğu tabii zemin ortalamasından alınır. Bu plan notu yola kadar hafriyat yapılan parsellerde uygulanmaz. Bunun dışındaki uygulamalarda, ada bazında parseller göz önüne alınarak uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.

2.1.2.5.İkili veya üçlü blok teşkil eden binaların kotu, her blok için ayrı alınacaktır.

2.1.2.6.Yapı nizamı bitişik olan yerlerde; kot, binanın cephe aldığı yolun üzerindeki en yüksek yol tretuvar seviyesinden verilir.

2.1.2.7.Yol cephesinde yolun meyilden dolayı zemin kat taban kotu, tretuvardan en fazla 3,50 m. yükseldiği noktalarda, binada kademe yapılması mecburidir. Bu durumda her kademenin üst noktası ± 0.00 kotu kabul edilir.

2.1.2.8.Teknik ve sosyal altyapı alanlarında (kamuya ait binalarda) kotların belirlenmesinde belediye yetkilidir.

2.2.Çekmeler-Cıkmalar

2.2.1. Plan genelinde çekme mesafeleri minimum (en az) olup, yol güzergahı ve istikamet gözetilmeksizin plan ve plan notlarında belirtilenden daha fazla çekme bırakılabilir.

2.2.2. Yapılar ve çıkmaları hiçbir şekilde mülkiyeti dışına taşamazlar. Tüm cephe boyunca olmamak üzere; cepheye hareket vermek ve cephe düzenlemeleri için 20 (yirmi) cm.'ye kadar süs amacıyla çıkma yapılabilir.

2.2.3. Planda çekme mesafesi gösterilmeyen ve Emsal (E) ile Maksimum Yapı Yüksekliği (Hmax) verilen yapı adalarında, yollardan çekme mesafeleri en az 5 metredir.

2.2.4. İbadet yeri (*cami*), eğitim vb. kullanımlar ile konutların yol ile ayrılmadığı alanlarda, çekme mesafesi belirtilmemiş ise konutların kendi mülkiyetinden itibaren yan ve arka bahçelerde en az 5 (beş) metre olarak değerlendirilecektir.

2.2.5. Yapılarda açık ve kapalı çıkmalar;

2.2.6.1. Bodrum Katlarda;Binanın zemin izdüşümü dışına yapılan alanlar, üst kotu tretuvar kotunu aşamaz.Tabii zemin kotunun en fazla 1.60 metre üzerine kadar tesis edilebilir.

Üst kotu tretuar kotunu aşmamak kaydıyla, bodrum katlarda ön bahçe mesafesinin içerisine en fazla 1.50 metre, yan ve arka bahçe çekme mesafesinin tamamı bodrum olarak teşekkül edebilir.Bu alanların içerisine otopark, sığınak, kazan dairesi, enerji odası, atık odası ve su deposu vb. çözümü yapılabilir.

2.2.6.2. Zemin Katta; yapılar çekme mesafeleri içinde yapılıdır. Çekme mesafesi dışına sadece açık çıkmalar taşabilir. Açık çıkmalar süs payı dahil;

- Ön cephede, parsel sınırına en fazla 3,50 (üç buçuk) metre yaklaşabilir ve 1.50 m'ye kadar çıkma yapılabilir.
- Yan cephede, parsel sınırına 3,00 m'den fazla yaklaşmamak koşulu ile en fazla 1 m açık çıkma yapılabilir.

- Arka bahçe mesafelerine parsel sınırlarına 3 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.5 metre açık çıkma yapılabilir.

2.2.6.3.Üst Katlarda;

- Parsellerin yol cephelerinde, parsel sınırı içerisinde kalmak koşulu ile yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.5 metre açık ve kapalı çıkma yapılabilir.
- Arka bahçe mesafelerine parsel sınırlarına 3 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile süs payı dahil 1.5 metre açık ve kapalı çıkma yapılabilir.
- Yan cephede köşebaşı parseller haricinde süs payı dahil parsel sınırına en fazla 2 metre yaklaşmak şartıyla; 1.5 metre açık çıkma ve binanın bir cephesinde olmak koşuluyla sadece merdiven kovası için en fazla 1.00 metre kapalı çıkma yapılabilir.Parsel sınırına süs payı dahil 3.00'den fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1.50 metre kapalı çıkma yapılabilir. Yapılacak çıkmaların tabi zeminden veya tefsiye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakülü mesafesi en az 2.40 metre olacaktır. Köşe başı parsellerin yola bakan cephesinde de 1,50 (*birbuçuk*) metreyi aşmayan kapalı ve açık çıkmalar yapılabilir.

2.2.7. En az iki yoldan cephe alan parsellerde yollar arası kot farkının 3,00 m'den fazla olması durumunda kademeli kot verilmesine belediyesi yetkilidir.

2.3.Çatılar

- 2.3.1.** Çatı Yüksekliği; son kat tabliye betonu üzerinden en yüksek mahya kotu arasındaki mesafedir. Çatı meyli saçak ucundan hesaplanır. Saçak genişliği bir metreden sonra saçak altı geleneksel süsleme yapmak koşulu ile en fazla 1,50 metre olabilir. Çatı eğimi saçaktan en yüksek mahya kotuna varan eğimdir.
- 2.3.2.** Çatı eğimi %30'un altında olmamak kaydıyla, mahya yüksekliği 5,00 metreye kadar tesis edilebilir. Çatıda farklı eğimler kullanılamaz TS 863'ün şartlarına uygun olarak yapılan asansör kuleleri ve bacalar çatı örtüsünü aşabilir. % 45 eğimden fazla olan çatılarda çatı kaplama malzemesi olarak kiremit kullanılamaz.
- 2.3.3.** Çatı arasında herhangi bir kullanım önerildiğinde, çatıdaki taşıyıcı sistem yığma olarak yapılamaz.Çatı, betonarme ya da çelik konstrüksiyon olarak da inşa edilebilir.
- 2.3.4.** En fazla mahya kotunu geçmemek ve Ana Eğim'in belirtilmesi ve Ana Eğim içerisinde kalması kaydıyla çatı meyli ve şekli serbesttir. Çatılar beşik, kırma veya teras çatı yine çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile tonoz çatı yapılabilir.
- 2.3.5.** Gizli dere ve oluk yapılması halinde damlalık aşığı 0,90 (*sıfır doksan*) m'ye kadar yükseltilebilir. Bu durumda saçak genişliği 0,60 (*sıfır altmış*) m.yi geçemez ve hesaplanan en fazla mahya kotu yükseltilemez. İkiz nizamda ise bu hüküm ikizi ile birlikte müracaatı halinde uygulanacaktır.
- 2.3.6.** Birden fazla parsele oturan blok, ikili blok ve bitişik nizamlı yapılaşmada mevcut teşekküle uyulacaktır. Bitişik nizam yapılarda ön ve arka cepheye eğimli beşik çatı yapılabilir. Yapı bütününde tek taraflı eğimli çatı yapılamaz . Bitişik nizam

yapılarda ana mahyadan çatılarda 0.50 m. yukarıda olacak şekilde yangın duvarı yapılacaktır.

2.3.6.1.Çatı arası kullanımında teraslar ve ortak mekanlar dahil (*merdiven ve boşlukları, havalandırma boşluğu, bacalar, asansör ve makine dairesi hariç*) kullanılan alan, saçaklar dahil son kat tavan tabliyesinin brüt %50'sidir. Bu alan, çatı 'Ana Eğimi" ve/veya ana eğim izdüşümü altında kalan yüksekliği 2,00 (*iki*) m.yi aşan alanlardan hesap edilir. Kullanılmayan ve bu ölçüyü aşan alanlar hesaba katılmaz.

2.3.7. Çatı aralarında hiçbir şekilde bağımsız bölüm yapılamaz. Çatıda; binanın zorunlu ortak müşterilatlari, asansörle ilgili mekânlar, kapıcı dairesi (*yönetmeliğe istinaden kapıcı dairesi istenen yerlerde*), güvenlikçi odası (*iş merkezlerinde*) ve son katla bağlantılı ve ıslak hacim ve teras hariç alt katın izdüşümünü aşan piyesler yapılabilir. Bu piyesler yapının ortak merdivenlerini bağlantı için kullanamaz.(80/140 cm.'lik Yangın kaçış penceresi hariç)

2.3.8. Konut amaçlı yapıların çatı katında açık teras yapılabilir ve yapılan açık teraslar hiçbir surette kapatılamaz. Ticaret, sanayi yapılarında gerekli yalıtımı sağlamak ve çatının %30'unu aşmamak koşulu ile teras yapılabilir. Önceki imar planı kapsamında açık teras olarak inşaat ruhsatı almış ve buna göre oluşturulmuş yapılarda açık teraslar; yapının yalıtımı ve iklim koşulları doğrultusunda; binanın statığı, gabarisi ve estetiği dikkate alınarak avan projesi kapsamında apartman yönetimi oluşturulan yapılarda yönetim kararı diğer yapılarda kat maliklerinin muvafakatı alınarak kapatılabilir.

2.3.9. Çatı Hükümüne Bağlı Olmayan Yapılar; Dini yapılar kule, kubbe ve minare gibi kısımların çatı örtüsü ile tarihi ve mimarı değeri olan eski eserlerin yeni yapılacak ve tadil edilecek çatı örtülen bu kayıtlara tabi değildir.

2.4.Diğer Hükümler

2.4.2. Emsal verilmiş, ancak yapı nizamı belirtilmemiş konut adalarında; yapı nizamı 'Ayrık Nizam' olarak kabul edilecektir Emsal ve hmax verilmiş, taks belirtilmemiş alanlar ve kat adedi verilmiş taks belirtilmemiş ticaret alanlarında tabanda %40 yapılaşma koşulu aranmaksızın çekme içerisine bina cephe ölçülerine ve bina derinliği hesabına tabi olmaksızın yapı yapılabilir.Bodrum kat ve zemin katın yüksekliği, arka komşu sınırında tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren asma katlı binalarda (9.30)m.yi diğer binalarda (8.30) m.yi geçemez.

2.4.1. Üzerinde ölçü verilmemiş ifraz hatları; servis alınacak cepheyi ifade etmek için çizilmiştir. Bunlar üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz.

2.4.2. Üzerinde ölçü verilmemiş bloklar örnek olarak yerleştirilmiştir. Yapı yaklaşma sınırlarına ve yapı nizamlarına uymak kaydıyla değiştirilebilir

2.4.3. Bir imar adasında verilen imar koşuluna göre tüm imar adasının mülkiyet açısından çözümlenmesi yapılmadan o adadaki uygulama görmemiş tek parsellere imar kanununun 15. maddesine istinaden parselasyon izni verilemez. İlgili yerlerde imar kanununun 18. maddesi uygulaması yapılarak parselasyon yapılabilir. Bu hüküm tamamı yapılanmış imar adalarında kullanılmaz.

2.4.4. Bir parseldeki sosyal donatı ve teknik altyapı alanları kamu eline geçmeden o parselde ilgili inşaatı izin verilemez.

2.4.5. Yapı içerisinde, bağımsız birimle ilişkilendirilen ve tapuya konu olan “Özel Otopark Alanları” yapılamaz.

2.4.9. Yapı temellerinde su yalıtım uygulamasının, yer altı su seviyesi yüksek olan yerlerde bohçalama metodu ile sağlanması zorunludur. Temel alt kotu ile yeraltı su seviyesi arasındaki yükseklik farkı 2 metreden az ise bohçalama metodu uygulanacak, 2 metreden daha çoksa temel pabucu ve perde duvardan uygun su yalıtım malzemeleri kullanılacaktır.

2.5. Konut Alanları

2.5.1. Konut alanlarında bodrum katlar bağımsız olarak iskan edilemez. Su basma kotu ve bina girişleri tretuar kotunun altından olamaz.

2.5.2. Kapıcı dairesi gerektiren yapılarda, eğimden dolayı kazanılan bölümler kapıcı dairesi olarak kullanılabilir. Ancak, kapıcı dairesi tamamen zemin kotu altında kalmamalıdır. En az bir cepheden olmak üzere tabii zemin seviyesinden en fazla 50 cm'si gömülecek şekilde olmalıdır.

Mer'i yönetmelikte zorunlu koşulmadığı halde 8 ve üzeri bağımsız bölüm bulunan yapılarda kapıcı dairesi tesis edilebilir. Kapıcı dairesinin 75 m² si yönetmelikte belirtildiği gibi emsale dahil edilmez.

2.5.3. Plan onama tarihinden önce oluşmuş ayrık nizam önerilen alanlarda, ayrık nizamda yapılaşma olanağı olmayan parseller için mevcut yapılaşma da dikkate alınarak belediyesince ikiz nizamda yapılaşma izni verilebilir.

2.5.4. Devlet karayoluna cephe veren, Hmax, Çekme mesafesi ve Emsal verilen parsellerde, çekme mesafelerini taşmamak, arka ve yan bahçe mesafelerine uymak şartıyla en fazla 0.40 koşuluna ve blok boyu sınırlamasına bağlı kalmaksızın yapı yapılabilir.

2.5.5. **TAKS:** Bina taban alanının imar parseline olan oranıdır. Açık

çıkmlar kolon ile taşınıyor ise çıkma izdüşümü TAKS'a dahil edilmez.

2.5.6. Bina giriş kapıları, bodrum ve zemin kat dış cephe izdüşümünden en fazla 3.5 m içeri çekilerek oluşturulan giriş holleri emsala ve inşaat alanına dahil değildir.

2.5.7. **Planlama Alanında Parselasyonu Yapılmamış Konut Adalarında;** yeni teşekkül edecek parsellerin; genişliği 12 metreden, derinliği 18 metreden, köşe başı parsellerde parsel genişliği 14 metreden, az olamaz.

2.5.8. Plan üzerinde ada bölünme çizgileri şematik gösterilmekte olup, çizgiler, ve ► işareti yapıların cephe alacağı yönü göstermektedir.

2.5.9. Somuncubaba Külliyesinin karşısındaki yapı adalarının bütüncüllük sağlaması adına 6063, 6061, 6052, 6049 ve 6048 nolu adaların Somuncubaba'ya bakan cepheleri Özel projelendirilecektir. 6063 ada 3 ve 4 nolu, 6061 ada 5 ve 6 nolu, 6052 ada 7 ve 8 nolu parseller 6049 adanın tamamı 6048 ada 2 ve 3 nolu parsellerden emsal artışı olmadan zeminde çekme içinin tamamının kullanımı ve ikiz nizam yapı olarak uygun görülmüştür. Bu parsellerde zemin katların Külliye'ye bakan cephesi ticari amaçla projelendirilecektir. Söz konusu adalarda son katla bağlantılı dubleks çatı çözümü yapılmayacaktır. Çatıda kapıcı dairesi külliye cephesinde çözülmeyecektir. Revaklar emsale dahil değildir. Zeminin tamamı yerel taş kaplama olacaktır. Kat

silmeleri taş olacaktır. Bina köşeleri, pencere söveleri, balkon ve konsollar (koç başlan) yerel taş kaplama, diğer yüzeyler bunlara uygun cephe kaplaması olacaktır. Balkonlar kesinlikle kapatılmayacaktır. Pencere, kapı doğramaları malzemesi ahşap olacaktır. Çatılar kiremit olacaktır. Ayrıca saçak kaplaması ahşap olarak yapılacaktır.

2.5.10.Parsel bünyesinde su basman kotunu aşmamak koşulu ile, üstü açık havuzlar yapılabilir.

2.5.11.Köşe başı parsellerde trafik görüşünü engellemek için, bahçe duvarı en az 5'er metre boyunca görüşe engel olmayacak malzemenen yapılmalıdır.

A.Parsel Bazlı Uygulamalarda

A.1. Cephe ve/veya derinliği 6 metrenin altına düşen parsellerde TAKS değeri dikkate alınmaksızın KAKS değerini aşmamak kaydıyla uygulama yapılabilir. Ada üzerinde verilen çekme mesafelerine göre yapılanamayan parsellerde zeminde yapılacak tespite göre parsellerin muvafakatları aranmaksızın ikiz, üçüz ya da sıralı çözümlere gidilebilir. Bitişik yada 3lü blok yapılan yapılarda saçak seviyeleri, çıkma altları, inşaat derinliği ve cepheleri gibi konularda yapı proje bütünlüğü sağlanacaktır.

A.2.İfraz hattı şematik olup yapıların cephe alacağı yolları gösterir. Köşebaşı olmayan ve adanın ters iki yönündeki her iki yoldan cephe alan parsellerde kat adedi ve kot aynı olsa bile, bu yollardan cephe alan iki ayrı yapı yapılacaktır. Bu parselde ifraz hattı komşu parseller baz alınarak tesbit edilecek, ya da parselin orta noktası olarak belirlenecektir.Serbest kat uygulamalarında da bu husus göz önünde bulundurulacaktır.Köşebaşı parsellerde, arka bahçe mesafesi yerine yan bahçe mesafesi uygulanabilir.

B.Serbest Kat Uygulaması

B.1. Bu uygulama imar planında işaretli alanlarda yapılabilecektir.Serbest kat uygulaması konut, konut+ticaret, ticaret ve sosyal tesis alanlarında uygulanabilir. Diğer teknik ve sosyal altyapı alanları ile Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün yetki alanına giren alanlarda (Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesinde), T1 lejantı ile gösterilen alanlarda,bitişik nizam imar adalarında serbest kat uygulaması yapılamaz. **Serbest kat uygulaması yapılmış alanlarda yeniden parsel oluşturmak amacı ile ifraz yapılamaz.** Bu yönde Tapu Kütüğünün hanesine 'Serbest kattan yararlandığı için ifraz edilemez ' yönünde şerh düşülecektir.

B.2. Bu tür oluşturulan parsellerde yan bahçe mesafesi 5 metreden, arka bahçe mesafesi h/2 den az olamaz. **Ancak imar adasındaki oluşmuş ve oluşacak arka bahçe nizamına bakılarak, yapı nizamını bozmayacak şekilde arka bahçe mesafesini minimum 5 metreye kadar vermeye Belediyesi yetkilidir.** Binalar arası mesafe yüksek binanın yarısından az olamaz. İmar planında aksine bir hüküm belirtilmedikçe ön bahçe mesafesi 5 metredir. Onaylı uygulama imar planı sınırları içerisinde; yapı nizamı ayrık nizam olan, emsali 2.00 değerinden daha düşük olan; konut, konut + ticaret, ticaret alanında kalan alanlarda;

➤ Parsellerin tevhid edilmesiyle oluşan 1000 m2 - 2000 m2 arasındaki parsellerde mer'i plana göre emsal verilen ve/veya kat adedi verilen yerlerde hesaplanan inşaat alanın

%10'u ilave edilerek, kat adedine ise maksimum 1 kat ilave edilerek azami kat adedi 6 kata kadar uygulama yapılır.

- Parsellerin tevhid edilmesiyle oluşan 2001 m² – 3000 m² arası parsellerde emsal alanına mer'i plana göre emsal verilen ve/veya kat adedi verilen yerlerde hesaplanan inşaat alanının %20'i ilave edilerek, kat adedine ise maksimum 2 kat ilave edilerek azami kat adedi 6 kata kadar uygulama yapılır.
- Parsellerin tevhid edilmesiyle oluşan 3001 m²'den büyük parsellerde veya imar adasının tamamının tevhid edilmesiyle oluşturulan 2000 m²'den büyük parsellerde hesaplanan emsal alanına %25 ve kat adedi ise maksimum 3 kat ilave edilerek kat adedi maksimum 6 kata kadar uygulama yapılır.
- Parsellerin tevhid edilmesiyle oluşan 5000 m²'nin üzerinde olan parsellerde emsal alanına %30 ilave edilerek kat adedi 8 kata (A-8) kadar uygulama yapılır.5000 m² üzeri olan parsellerde yan bahçe mesafesi 10 metre olacaktır. Tevhid edilerek imar artışından faydalanan bu parseller yeniden ifraz edilmezler, otoparkın parsel bünyesinde açık veya kapalı olarak karşılanması zorunludur. Kademeli emsalden faydalandırılan yapılarda otopark yönetmeliğinin bedel ile alakalı olan hükümleri uygulanmayacaktır. Uygulama kentsel estetik komisyon kararına istinaden yapılacaktır. Kentsel estetik komisyonu; yapıyı, şehre olan etkisi yönünden, siluet yönünden, çevre yapılanma koşullarına aykırı olup olmadığı yönünden ve şehir dokusuna olan etkisi yönünden avan projesine göre inceleyebilecek ve kararını bu yönde tespit edecektir. Kentsel estetik komisyonu kararları bu hususta gerekçeleriyle bağlayıcı olacaktır. Uygulama jeolojik-jeoteknik etüdlere göre yapılacaktır.

Emsal değeri 2.00 ve 2.00 değerinden büyük olan; konut, konut+ticaret ve ticaret alanında kalan alanlarda;

- Parsellerin tevhid edilmesiyle oluşan 1000 m² - 2000 m² arasındaki parsellerde mer'i plana göre emsal verilen ve/veya kat adedi verilen yerlerde, maksimum 1 kat ilave edilerek azami kat adedi 6 kata kadar uygulama yapılır.
- 2001 m² – 3000 m² arası parsellerde emsal alanına mer'i plana göre emsal verilen ve/veya kat adedi verilen yerlerde maksimum 2 kat ilave edilerek azami kat adedi 6 kata kadar uygulama yapılır.
- 3001 m²'den büyük parsellerde veya imar adasının tamamının tevhid edilmesiyle oluşturulan 2000 m²'den büyük parsellerdeki kat adedi ise maksimum 3 kat ilave edilerek, kat adedi maksimum 6 kata kadar uygulama yapılır.
- 5000 m²'nin üzerinde olan parsellerde, kat adedi 8 kata (A-8) kadar uygulama yapılır. 5000 m² üzeri olan parsellerde yan bahçe mesafesi 10 metre olacaktır

Uygulama Kentsel Estetik Kurul Kararına istinaden yapılacaktır. Kentsel estetik komisyonu; yapıyı, şehre olan etkisi yönünden, siluet yönünden, çevre yapılanma koşullarına aykırı olup olmadığı yönünden ve şehir dokusuna olan etkisi yönünden avan projesine göre inceleyebilecek ve kararını bu yönde tespit edecektir. Kentsel estetik komisyonu kararları bu hususta gerekçeleriyle bağlayıcı olacaktır.

Parsellerin tevhidini sonucunda ruhsat almış ve temel vizesi yapılmış binalarda Serbest Kat Hükümlerinden faydalanılmak istenildiğinde yan ve arka bahçe çekmeleri Yürürlükteki İmar Planı hükümlerine göre lehte uygulanabilir. Ancak Yapı Kullanma İzin belgesini kısmen veya tamamen almış yapılarda Serbest Kat Plan Hükümlerinden faydalanılamaz.

Serbest kat uygulanacak alanlar plan notu ekinde belirtilmiştir.

- B.3.** Tek ada/parsel bütünündeki mülkiyet sınırları içinde bina yerleştirilen alanlar dışında kalan; bahçe, park, çocuk bahçesi, oyun-spor alanları, otopark alanları ve ada içi yollar kentsel tasarımına, peyzaj projesine uygun olarak girişimci tarafından gerçekleştirilecektir. Bu alanlar kamuya terk edilmeyecektir.
- B.4.** Yapılar planda gösterilen imar yollarından ya da kentsel tasarım projelerinde gösterilecek ada içi yollardan giriş alacaklar ve kotlandırılacaklardır. Konut alanlarındaki Serbest çalışma yapılacak binalarda bina cephesinde sınırlandırma olmaksızın 50 metreye kadar cephe genişletilebilir.
- B.5.** Uygulama yapılan adanın ihtiyacına cevap verecek; trafo, su deposu vb gibi teknik donatı alanları, kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, bağımsız olmayan ortak mülkiyete ait sosyal tesis lokanta ile günlük ihtiyaca cevap verecek mamullerin satıldığı ticari ünite gibi kullanımlar ada içerisinde yer alabilir. Ancak bu alanlar adadaki inşaat emsalinin %5'ini aşamaz.
- B.6.** Serbest çalışma uygulaması yapılacak alanlarda parsellerin tevhidî yapılırken kat farkı aranmayacaktır..
- B.7.** Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil edilmiş yapıların koruma alanlarında ve bu yapıdan cephe alan serbest uygulama yapılacak parsellerde; parsel formu, yapı yüksekliği ve gabarisi vb. konularında KKVKBK kararları'na uyulacaktır.

2.6. Kentsel Çalışma Alanları

2.6.1. Ticaret Alanları

- 2.6.1.1.** Bu alanlarda; bölgesel ticari faaliyetler, iş merkezleri, showromlar, banka merkezleri, alışveriş merkezleri, yönetim birimleri, kamu tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, turistik tesisler, eğitim tesisleri, yurt, dersane, sağlık tesisleri, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir.
- 2.6.1.2.** Ticaret gösterilen yapı adalarında; planda getirilen yapılanma koşulları aşılmamak kaydı ile parlayıcı, patlayıcı madde içermeyen gürültü, hava vb. çevre kirliliği oluşturmeyen ticari kullanımlar yer alabilir.
- 2.6.1.3.** Yol boyu ticari teşekkül etmiş yollara cepheli ve devlet karayoluna cephesi olan yapı adalarında zemin kat yükseklikleri asma kat oluşturmak koşulu ile $h=5.50$ metre olarak yapılabilir. Zemin kat dışındaki üst katlara getirilen hükümlere uyulmak kaydıyla konut olarak kullanılabilir. Asma katlar emsale dahildir.
- 2.6.1.4.** 15.000 m²'yi geçen alışveriş merkezlerinde, zeminde yeteri kadar açık otopark alan bırakılması, barındıracağı işlev nedeniyle çekeceği yaya-taşıt trafiği dikkate alınarak çevresi ile ulaşım bağlantılarında gerekli çözümün yapılması, zemin sağlamlığı göz önünde bulundurularak statik önlemlerin alınması ve Emsal oranının aynı kalması kaydıyla, cephe genişliği aranmaksızın çekme içinin tamamı kullanılabilir ve Hmax serbesttir.

2.6.2.Ticaret + Konut Alanları

2.6.2.1.Ticaret + Konut taraması şematik olup, yoldan cephe alan parsellerin ticaret olduğunu ifade eder. Bu alanlarda yapılacak binanın zemin kattaki yol cephesi ticaret olarak kullanılacaktır. Binanın arka cepheleri konut ya da ticaret olarak kullanılabilir.

2.6.2.2.Ticaret + Konut yapı adalarında tamamı ticaret ya da zemin hariç tamamı konut yapılabilir.

2.6.3.Küçük Sanayi Siteleri

2.6.3.1.Küçük ölçekte ve zararlı yan etkileri olmayan, imalat yapan işletmeler yer alacaktır.

2.6.3.2.Yapılar, planda belirtilmedi ise yollardan çekme mesafeleri 5 metreden az olmamak, kat yüksekliği üç katı $H_{max}=9,50$ metre'yi geçmemek koşulu ile yapılaşacaklardır.

2.6.4.Sanayi ve Depolama Alanları

2.6.4.1.Sanayi ve depolama alanlarında, imar planlarında aksi belirtilmedi ise maksimum KAKS= 0,50 olacak ve Maksimum Yapı Yüksekliği (H_{max}) sanayinin türüne ve yapının teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.

2.6.4.2.Sanayi alanlarında yeni oluşturulacak parsel büyüklüğü 2500 m²den az olamaz. Parselin minimum cephesi 30 metreden, minimum derinliği 50 metreden az olamaz.

2.6.4.3.Bu planlar ile sanayi ve depolama alanı olarak belirlenen alanlarda, (*yürürlükten kaldırılan Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği'nin yerine*) Bakanlar Kurulu tarafından düzenlenen "*İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik*" uyarınca açılacak sanayi ve depolama türlerine göre mülkiyet içerisinde sağlık koruma bandı bırakılacaktır.Yapılaşma koşulları imar planında belirtilmedi ise;

- Toplam İnşaat Alanı Katsayısı (Emsal) =0,50 dir.
- Maksimum Yapı Yüksekliği (H_{max}) =Yapının teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.

2.6.4.4.Bu fonksiyonlar için yapılacak yapılarda Emsal dahilinde toplam inşaat alanının maksimum 1/3'ü oranında idari ve servis mekanları oluşturulabilir.

2.6.4.5.Sanayi alanlarında yapılacak tesislerin yapı yaklaşma sınırları dışında kalan kalan alanlarda; güvenlik tesisleri ve yapıları, su deposu, trafo, beki kulubesi, arıtma ve benzeri tesisler yapılabilir.

2.6.5.Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

2.6.5.1.Konut Dışı Kentsel Çalışma alanlarında; karayolu servis alanları, motel, kamping, lokanta gibi tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar, bölgesel ticari faaliyetler, iş merkezleri, showroomlar, banka merkezleri, alışveriş merkezleri, yönetim birimleri, kamu tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, turistik tesisler, eğitim tesisleri, yurt, dersane, sağlık tesisleri, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar ile dumansız, kokusuz artık ve atık barındırmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arzermeyen imalathaneler ile parlayıcı ve yanıcı madde içermeyen depolar yer alabilir.

2.6.5.2.Bu alanlarda, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı amacıyla yeni oluşturulacak parsellerin büyüklüğü 2000 m²'den az olamaz. Oluşacak bir imar parselinde Maksimum İnşaat Alanı Katsayısı (KAKS) dahilinde tercihe göre yukarıda belirtilen tesisler yapılabilecektir. Bu alanlarda kirletici sanayi kolları yer alamaz.

2.6.5.3.Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında; imar planlarında aksi belirtilmedi ise;

- Maksimum KAKS= 0,90 dır.
- Maksimum Yapı Yüksekliği (Hmax) belirtilmedi ise 10,50 metre olacaktır. Ancak parsel büyüklüğü 4000 m² den büyük parsellerde Maksimum İnşaat Alanı Katsayısı (KAKS) 1,00 olacaktır.
- Yapıların komşu parsel mesafesi 5 m.den az olamaz.

2.6.6.Kentsel Servis Alanları

Kamu kurum ve kuruluşlarının ofis binaları, ticaret ve alışveriş merkezleri, konaklama ve turistik tesisler, sergi, servis ve satış tesisleri, sağlık tesisleri, kültür, eğlence ve dinlenme tesisleri, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri, yurt tesisleri yer alabilir. Bu alanlarda;

- Toplam İnşaat Alanı Katsayısı (E) =1.00
- Maksimum Yapı Yüksekliği (Hmax) =Serbest'tir.
- Minimum Parsel Büyüklüğü =2500 m²

2.7.Turizm Yerleşme Alanları

2.7.1. Turizm Tesis Alanı olarak tanımlanan alanlarda; otel, motel, pansiyon gibi konaklama tesisleri yapılabilir. Bu alanlarda

- Toplam İnşaat Alanı Katsayısı (E) =1,00
- Hmax (maksimum yapı yüksekliği) =21,50metre
- Minimum parsel büyüklüğü =2000 m²

2.7.2. Turistik Tesislerde yapı ruhsatı verilebilmesi için; 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmeliklerdeki koşullara uyulacaktır.

2.7.3. 15.000 m²'yi geçen Turizm Tesis Alanlarında; zeminde yeteri kadar açık otopark alanı bırakılması, barındıracağı işlev nedeniyle çekeceği yaya-taşıt trafiği dikkate alınarak çevresi ile ulaşım bağlantılarında gerekli çözümün yapılması ve zemin sağlamlığı göz önünde bulundurularak statik önlemlerin alınması ve emsal oranının aynı kalması kaydıyla, cephe genişliği aranmaksızın çekme içinin tamamı kullanılabilir ve hmax serbesttir.

2.8.Açık ve Yeşil Alanlar

2.8.1. Rekreasyon alanlarında ve spor alanlarında Emsal 0,05'i ve Maksimum Yapı Yüksekliği (Hmax) 5.50 metreyi geçmemek kaydıyla; lokanta kafeterya ve toplum yararlanmasına açık olan yapılar yapılabilir.

2.8.2.Büyük park alanlarında, parkın kullanımını destekleyecek nitelik kazandıracak yapılar ve kullanımlar (*çay bahçesi, idari tesisler, büfe gibi ticari faaliyetler ile halı saha ve oyun alanları gibi spor tesisleri*) Peyzaj Projesine uygun olarak E=0.05'i geçmemek kaydıyla yapılabilir.

2.9.Sosyal Altyapı Alanları

2.9.1. Bu alanlar kapsamında; her türlü özel ya da resmi, sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, idari ve sosyal tesisler ile yasanın öngördüğü kentsel sosyal altyapı alanları yapılabilir.

2.9.2. İmar planında aksi belirtilmedi ise;

- Eğitim Tesisleri alanında Emsal 1,00'ı Maksimum Yapı Yüksekliği (Hmax) 4 katı geçemez.
- Sağlık Tesisi, **Resmi Kurum** ve İbadet Yeri Alanlarında Emsal=1,00'ı geçemez. Alanı 5000 m² den az olmamak koşulu ile Maksimum yapı yüksekliği (Hmax) 24,50 metre'yi geçmemek koşulu ile özel projelerine göre belirlenecektir. Kat yükseklikleri asma kat, havalandırma tesisat katları dikkate alınarak 4 metreye kadar oluşturmaya belediyesi yetkilidir. Dini Tesis alanlarında, İmamevi ve Kuran Kursu yapılabilir.
- Sosyal Tesis Alanları'nda E=1,00 dir. Maksimum yapı yüksekliği (Hmax) cephe aldığı yoldaki yüksekliklerden fazla olamaz.

2.9.3. Spor alanlarında, konu ile ilgili olarak sosyal tesisler, konaklama ve alışveriş üniteleri yapılabilir.

2.9.4. Resmi Kurum Alanları kamu hizmeti veren kurumlarca kullanılabilir.

2.9.5. Sağlık, Eğitim, Sosyal vb. tesislere ilişkin tek adada birden fazla parsel oluşturulamaz.

2.10.Teknik Altyapı Alanları

2.10.1.Ulaşım ve Otoparklar

- 2.10.1.1.** Terminal alanında; otobüs firmaları büroları, ticari satış üniteleri, otel tesisi, dinlenme eğlenme, lokanta, tamirhane, cami, idari ve sosyal tesisler, ile bunların gerektirdiği diğer üniteler yer alacaktır.
- 2.10.1.2.** Karayolu ve Demiryolu Koruma Kuşaklarında ilgili kurumların görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- 2.10.1.3.** Yaya yolları tek girişli olmak kaydıyla ve ancak ada içindeki otoparklara geçiş amacıyla taşıta açılabilir.
- 2.10.1.4.** Otoparklar parseli içinde düzenlenecek ve otopark yönetmeliğine göre yapılarda gösterilen otopark alanlarının m² olarak yeterli büyüklüğü sağlaması yanında otopark alanlarının girişleri çıkışları meyilleri, otoların manevra alanları ve binaların otopark katına rastlayan kolonları otunun uygun biçimde giriş çıkışına ve park etmesine imkan verecek şekilde düzenlenecektir.Köşe başı parsellerde otopark girişi parselin kavşak noktasından verilemez.
- 2.10.1.5.** Konut, Ticaret + Konut yapı adalarında; ticari amaçlı kullanımlarda her 50 m²'ye (*dükkan ve bağlantıları depoları dahil, ortak kullanımlar hariç*) bir (1) otopark, meskenlerde ise her iki daire için bir (1) otopark ayrılacaktır.
- 2.10.1.6.** Asansör çözümü yönetmeliğe göre zorunlu olan binalarda bodrum katında otopark çözülmesi halinde asansör otoparka ulaştırılacaktır.

2.10.1.7.Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanmadığı durumlarda Otopark Yönetmeliğinin bedel ile alakalı kısmın işletilmiş olduğu durumlarda otopark ücreti ruhsat tanzim edildiği anda tahsil edilecektir.

2.10.1.8. Parsel bünyesinde yapılan otopark çözümlerinde binek araç için manevra alanı ile birlikte birim park alanı net 20 m² alan büyüklüğünde olacak ve otopark işleyiş şeması esas alınacaktır.Tasarımlarda işleyiş şemasının bulundurulması zorunludur. Binek araçları için durak alanı minimum 2.40m×4.50m olacaktır. Kamyon ve otobüsler için birim park alanı manevra alanı hariç olmak üzere en az 50 m² üzerinden hesaplanacaktır.

2.10.1.10.Otopark alanlarında, engelliler için toplam park yeri sayısının %5'i kadar yer ayrılmalıdır. 20 otoparktan az olan yerlerde ise bir engelli otoparkı ayrılmalıdır.

2.10.1.11.Asansörün bodrum kata da hizmet verdiği ve otopark rampasının %8 ve daha düşük olduğu durumlarda bina girişinden engelli rampası yapılmaksızın engelli girişi bodrum kattan sağlanabilecektir.

2.10.2. Bakım Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonları

Bu alanlarda tır ve kamyon otoparkı, otel, motel, lokanta gibi tesisler, teşhire ve ticarete yönelik mağazalar ile spor tesisleri de bulunabilen Bakım Akaryakıt ve LPG ikmal istasyonları yer alabilir.

İstasyonda; toplum ve çevre sağlığı açısından teknik, kalite ve güvenlik önlemlerinin alınması, istasyona ait kullanımlar ile diğer kullanımların alan içindeki yer seçiminde de TSE'nin belirlediği emniyet mesafelerinin ve standartlarının sağlanması şarttır.

2.10.3.Enerji-İletim-Çöp

2.10.3.1.Doğalgaz boru hatları ve tesisleri çevresindeki, ilgili kuruluşların imar uygulama çalışmalarında BOTAŞ Genel Müdürlüğünün 08.06.2010 tarih ve 17671 sayılı yazılarına ve eklerine göre;

a) *Kamulaştırılarak BOTAŞ adına mülkiyet ya da irtifak hakkı tesis edilmiş olan güzergah şeridi üzerinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmemelidir.*

b) *Valilik kontrolü veya belediye ve mücavir alan sınırları içinde plansız veya yeni planlanacak alanlarda, ANSI 31.8 standardına göre inşa edilmiş Doğal Gaz Ana İletim Hatları (ortalama işletme basıncı:70 barg) için,Boru Hattı eksenini ile konut veya konut türü yapılaşmalar arası emniyet mesafesi: (20 m.+1.0 x bina kat sayısı) formülü ile hesap edilen değerden az olamaz ve boru hattı üzerine gelecek şekilde boru üst kotundan itibaren 60 cm lik mesafeye eni en az 50 cm olan sarı renkli ikaz bandı yerleştirilmesi zorunludur.*

c) *Valilik kontrolü veya belediye ve mücavir alan sınırları içinde plansız veya yeni planlanacak alanlarda, ANSI 31.8 Standardına göre inşa edilmiş Doğal Gaz Dağıtım Hatları (ortalama işletme basıncı:20-35 barg) için,Boru Hattı eksenini ile konut veya konut türü yapılaşmalar arası emniyet mesafesi: "(Teorik Hat Basıncı x 0.5 m.) " formülü ile hesap edilen değerden az olamaz ve boru*

hattı üzerine gelecek şekilde boru üst kotundan itibaren 60 cm lik mesafeye eni en az 50 cm olan sarı renkli doğal gaz ikaz bandı yerleştirilmesi zorunludur.

- d)** *Patlayıcı, parlayıcı, yanıcı yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan atelye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler boru hattına en fazla 200 m yakında yapılabilir.*
- e)** *Basınç düşürme ve kompresör istasyonlarına 400 m mesafeden daha yakına patlayıcı, parlayıcı, yanıcı yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan atelye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler yapılamaz.*
- f)** *Doğal Gaz Boru Hatları ve basınç düşürme istasyonları ile LPG İkmal İstasyonları arasındaki emniyet mesafelerinin; 50 m olması gerekmektedir (REF:TS 11939).*
- g)** *Doğal Gaz Boru Hatları ve basınç düşürme istasyonları ile Akaryakıt İstasyonları arasındaki emniyet mesafelerinin ; 50 m olması gerekmektedir (Ref:Ts 12820).*
- h)** *Doğal Gaz Boru Hatları güzergahlarında yapılabilecek her türlü dinamit patlatmalarının doğal gaz boru hattına olan emniyet mesafesi 200 m den az olmamak üzere; $m > 50\sqrt{q}$ ($q=kg$ Olarak dinamit miktarı) ile hesap edilir (Ref:BOTAŞ Genel Müdürlüğü nün 15.08.1989 tarih ve 621 sayılı olur'u ile oluşturulan Komisyon tarafından hazırlanan Rapor).*
- i)** *Doğal Gaz Boru Hatlarının deniz içersinden geçen kısımlarında boru hattının 400 m. Sağ ve 400 m. sol tarafında gemilerin demirlemesi,her türlü balık avcılığı yapılması,deniz dibinde her türlü araştırma yapılması, denizden veya kıyidan kum alınması,yük boşaltılması,gemi trafiğine açık her türlü iskele ve benzeri tesis yapılması yasaktır (Ref: Deniz Hidrografi ve Oşinografi Dairesi Başkanlığı tarafından söz konusu bölgelere ait haritalar üzerinde yapılan 4 nolu uyarısı).*
- j)** *Boru Hattının geçtiği akarsularda, boru hattına 400 m. mesafe içinde kum alınması,kum ocağı açılması BOT AŞ iznine tabidir.*
- k)** *Trafolar kamulaştırma şeridine 30-120 kw için en az 20 m 120-380 kw için 40 m den daha yakına yapılamaz. Enerji nakil hatları ile doğal gaz boru hatları arasındaki emniyet mesafeleri olarak; 30.11 2000 tarih 24246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı-Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği Çizelge-6 da belirtilen mesafeler minimum emniyet mesafeleri olarak kullanılacaktır.*
- l)** *Boru Hattı kamulaştırma şeridi üzerinde yapı niteliği taşımayan yaya ve trafik yolları geçişleri ve boru eksenini üzerinde süreklilik arz etmeyecek yol, su, elektrik vs. gibi teknik alt yapı projeleri için Botaş izninin alınması gereklidir. İzin başvurularına geçiş projeleri eklenecektir. Projeler BOTAŞ tarafından uygulanan ASME.B.31.8a kaynaklı Tipik Çizimler doğrultusunda olması gerekmektedir.*
- m)** *Doğal Gaz Boru Hatlarının paralel olarak döşenmesi halinde, hatlar arası minimum mesafelerin:*

<u>Dış Çap 0</u>	<u>Ara Mesafe</u>
150 mm	4 m
151-400 mm	6 m

401-600 mm 8 m
>601 mm 10 m olması gerekmektedir.(Ref:TRSB 301)

n) Kamulaştırma şeridi üzerinde yeşil alan, bina niteliği taşımayan açık tesisler projelerinin BOTAŞ 'ca uygun bulunmasından sonra yapılabilir. Bu konuda yapılacak protokollerde BOTAŞ bakım ekiplerinin her zaman boru hattı bakım/onarım, kontrol için düzenleme sahalarına girebileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

o) Ağaç cinsleri ve boru hattına yaklaşma mesafeleri BOTAŞ'ca onaylanmak koşulu ile, ekim ve benzeri tarımsal faaliyetler kamulaştırma şeridi üzerinde yer alabilir. Boru hattının geçtiği tarımsal alanlarda anız yakılması yasaktır.

2.10.3.2. Enerji nakil hatlarına yapı yaklaşması “34 KW. Hatlar ve daha yüksek güç taşıyan hatlarda her iki taraftan ayrı ayrı 10m’den az olamaz.

2.10.3.3. İmar planında trafo isabet eden konut adalarında ilgili kurum (MEDAŞ) görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Plan alanının tamamında belirtilen trafo alanları ve öngörülecek trafo alanları için de belediyenin belirlediği esaslara göre uygulama yapılır

2.10.3.4. İhtiyaç duyulması halinde; trafo, su deposu vb. kullanımlar, yapı yaklaşma mesafesi yollara ve yapılara 5 metreden az olmamak koşuluyla, yapı adaları ve park kullanımları içinde yapılabilir. Çevre güvenliği ilgili kurum tarafından sağlanacak, dış cephesi görsel açıdan estetik olmak üzere duvar ve tel çit ile çevrilecek ya da yer altına alınacaktır.

2.11. Tarım ve Hayvancılık

2.11.1. T1 - Bağ bahçe nizamında; Tarımsal faaliyetlerle beraber yeni yerleşme taleplerinin de geliştiği Laleli Mevkiinde yeni yapılaşma taleplerinin ve tarımsal faaliyetlerin planlı gelişimini sağlamak amacı ile planlanan alanla ilgili özel şartlar:

- Plan sınırları içinde ilgili alan T1’le ifadelendirilmiştir.
- İlgili alanda minimum ifraz 2000m²’dir.
- Parsel oluşumunda ve yapı izninin verilmesinde önceden teşekkül etmiş sulama kanallarının sürekliliği öncelikli olarak sağlanır.

2.11.2. Besicilik Alanları; Rüzgar yönü ve arazinin niteliği göz önüne alınarak karayolundan en az **1 (Bir)** kilometre mesafede Tarım İl Müdürlüğü’nün uygun görüşünü almak; İmar Planında belirtilen yoldan ve/veya kadastro yolundan cephe almak koşulu ile en az 25.000 m² büyüklüğündeki **ve imar planı sınırına en az 500 metreden itibaren olan** parsellerde; Parselin meskun alan tarafından ağaçlandırmak üzere en az %15’ini belediyeye terketmesi, Belediyenin uygun gördüğü şart ve koşullarda altyapı projelerini hazırlaması ve bu proje kapsamında uygulamayıda girişimcinin yapması taahhüdünün verilmesi; Hmax= 7 metre, (yem, slaj siloları hariç) E=0,40 koşullarını içeren, 1/1000 ölçekli İmar Planı Yapılması ve belediyesince onaylanması koşulu ile besicilik alanları yapılabilir.

3. DİĞER KULLANIMLAR

3.1.Özel Projelendirilecek Alanlar

- İmar planı bütünü içinde farklı niteliklerinden ötürü kentsel tasarım ölçeğinde ele alınıp detaylandırılması gereken alanlar, özel projelendirilecek alanlar olarak ayrılmış ve imar planında sınırları belirtilmiştir.Bu alanların tarihi dokuları ve doğal güzellikleri ile özellikli rekreasyon alanları ve turizm alanları olacağı ön görülmüş, kent bütününde daha detaylı projelendirilmeleri gerektiği düşünülerek, özel proje alanları olarak ilan edilmiştir Kentsel tasarım ölçeğinde özel proje alanlarında uyulması gereken şartlar aşağıda belirtilmiştir Bu şartları yerine getiren projeler belediye meclis kararı olmaksızın ilgili müdürlükçe ruhsatlandırılır.

3.1.1.ÖPA-1 Azm-ı Milli Un Fabrikası ve Çevresi

- Özel projelendirilecek alanda turizm, ticaret, sosyal kültürel fonksiyonları ihtiva eden yeni yapılar yapılabilir.
- Özel proje alanında imar planı ana kararlarına aykırı olmamak ve oluşmuş ulaşım sistemim aksatmamak kaydıyla taşıt yolları yaya yoluna ve meydanına dönüştürülebilir.
- Özel proje alanında yeni yapılacak yapılar için inşaat alanı toplam alanın %10'nu hmax 7.50 m'yi geçmemek kaydıyla ilgili kurum görüşü alınarak yeni yapılar yapılabilir.

3.1.2.ÖPA-4 Kılıçaslan Kentsel ve Bölgesel Parkı

- Özel projelendirilecek alanda turizm, ticaret, sosyal, kültürel tesisler ve rekreasyon amaçlı açık alanlar spor alanları, piknik alanları düzenlenebilir.
- Özel proje alanı içinde bulunan tarihi yapılar korunarak turizm amaçlı konaklama faaliyetlerine tahsis edilebilir.

3.1.3.ÖPA-5 (TPAO Eski Tesisleri-Karayolları 38. Şube Yanı)

- Kentin Gelişme eğilimleri doğrultusunda; büyük rekreasyon alanlarını ve konaklama-ticaret-alışveriş-resmi kurum gibi üniteleri barındıran, aynı zamanda transit nitelikli Ankara-Adana-Konya karayolunada; konaklama-dinlenme-ticaret işlevlerini sunabilen, fonksiyonel açıdan bir odak noktası oluşturmaya yönelik komple çözümlerin üretileceği, vaziyet planına göre şekillendirilecek alandır.
- Özel projelendirilecek alanda; konut, turizm, ticaret, sosyal ve kültürel tesis, fuar ve rekreasyon alanlarını ihtiva eden tesisler yapılabilir.

5.TOPLU KONUT ALANI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI – PLAN HÜKÜMLERİ

1. Pis su çukurları hiçbir şekilde akarsulara bağlanamaz. 19.03.1979 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Lağım Mecrası Hakkındaki Yönetmelik” hükümleri geçerlidir
2. 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Yasası ile 26.10.1983 tarih ve 18203 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Gayri Sihhi Müesseseler Yönetmeliği”ne uyulacaktır.
3. Enerji Nakil Hattı altındaki yapılanmalarda ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

4. 15.05.1997 tarih ve 22990 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “*Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik*” ile 16.01.1998 tarih ve 23222 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “*Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik*” hükümlerine uyulacaktır.
5. Yapılar, yapı yaklaşma sınırları içinde kalmak 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelik hükümlerine uymak koşulu ile ada/parsel içinde istenilen şekilde yerleştirilebilir.
6. Yapı adalarında (konut, ticaret) blok, ebat ve şekilleri yönetmelik hükümlerine tabii olup, planda belirtilen inşaat emsalini aşmamak kaydıyla ada içi yollar, adaya ait çocuk oyun alanları, parklar ve diğer kullanımlar ile bloklar arası mesafeler vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenecektir.
7. İmar planında belirtilen inşaat emsali aşılmamak koşuluyla yapı adalarında; ayrıık, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılaşma düzenleri yer alabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.
8. Gerekli otopark ihtiyacı 01.07.1993 tarih ve 21624 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan otopark yönetmeliği hükümleri ve standartları doğrultusunda parsel/ada bünyesinde çözümlenecektir. Tabii zemini yol kotu üstünde olan binaların ön bahçe setinin altında veya kısmen bina bodrumunda kapalı otopark garaj yapılabilir ve bina bodrum katıyla irtibatlandırılabilir. Tabii zemin kotu altında veya binaların içerisinde düzenlenen otoparklar ve garajlar ön bahçe mesafesine ve inşaat emsaline dahil değildir.
9. Bağımsız çatı katı veya çekme kat yapılamaz. Maksimum %40 çatı meyili içinde alt kat ile bağlantılı ve alt katın alanının %30 unu geçmemek kaydıyla çatı arası mekan oluşumuna gidilebilir.
10. Su basman kotu tabii zemin kotundan max \pm 1,50 metre yüksek olabilir.
11. Tüm yapı adalarında yerleşim planları ve bahçe tanzimine göre hafriyat ve dolgu yapılabilir. Ancak doğal arazi yapısı olanaklar dahilinde korunacaktır. Apartmanlarda bodrum kat yapılamaması durumunda müştemilat (*kalorifer dairesi, tesisat merkezi, depo ve garaj ile kapıcı dairesi vb.*) ve yarı kapalı çocuk oyun alanı zemin katlarda düzenlenebilir. İskana tahsis edilen birimlerin haricinde zemin katta kalan bu hizmet bölümleri inşaat Emsaline dahil değildir.
12. Yapılacak tüm yapılarda “*Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik*” hükümlerine uyulacaktır.
13. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt, rapor ve eklerinde belirtilen hususlara uyulacaktır.
14. İmar uygulaması etaplar halinde yapılacaktır. Etap sınırı içindeki kesintiler (DOP+KOP) eşit olarak ayarlanarak etap sayısını arttırmaya ilgili idare (*TOKİ ve ilçe belediyesi*) yetkilidir.
15. İmar planı ile mülkiyet arasında 2 m.’ye kadar olan uyuşmazlıklarda yol istikameti ve genişliği değiştirmemek şartıyla, plan değişikliği yapılmaksızın düzeltme yapmaya ilgili idare yetkilidir.

16. Planda kentsel iş merkezi olarak gösterilen alanlarda; büro, işhanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro salonu, apart daire, ofis, sosyo-kültürel tesis, yönetimle ilgili diğer tesisler yapılabilir.
17. Resmi Kurum, İdari Tesis, Eğitim, Sağlık ve Sosyo-Kültürel Tesis alanlarında plan üzerinde belirtilen yapılaşma şartlarına uyulacaktır. Yapılaşma şartı belirtilmeyen alanlarda yatırımcı kuruluş tarafından hazırlanacak tip projesine göre uygulama yapılacaktır.
18. Spor alanlarında kapalı ve açık spor sahaları yapılabilecektir.
19. Plan onama sınırları içerisinde yer alan her türlü projelendirme ve yapılanma çalışmalarında; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
20. Plan notlarında ve İmar Planında belirtilmeyen hususlarda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları geçerlidir.
21. DSİ nin öngördüğü tüm tedbirlere ve önerilere uyulacaktır.
22. %40'ın üzerinde çıkan DOP (*Düzenleme Ortaklık Payı*) ile KOP (*Kamu Ortaklık Payı*) kamuya karşılıksız olarak terk edilmesi durumunda %10 Emsal artışı verilecektir.
23. Yeşil alan, yol, otopark, cami, ilkokul, spor alanı ve diğer kullanımlar, (DOP, KOP) kamuya terk edilmeden inşaat ruhsatı verilmeyecektir. Ayrıca amacı dışında kullanılmayacaktır.

5.KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI - PLAN HÜKÜMLERİ

Bu hükümler **** tarihinde onaylanan ***** Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulama hükümlerine ilişkin notları içermektedir.

5.1.Hükümler

- 4.1.1. **Amaç:** Aksaray Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde bulunan Kültür ve Tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korumak, alandaki imar uygulamalarını bu doğrultuda düzenlemek, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda koruma ve kullanım kararlarının verilmesi bu plan ve plan hükümlerinin esas amacıdır.
- 4.1.2. **Kapsam:** Aksaray Kentsel Sit Alanı ve Ticari Kentsel Sit alanlarında değerlendirilecektir.
- 4.1.3. **Onama ve Değişiklik İşlemleri**
 - 4.1.3.1. Aksaray Koruma Amaçlı İmar Planı ve plan hükümleri Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun uygun görüşü (K.K.T.V.K.B.K.) ile Aksaray Belediye meclisince onandıktan sonra yürürlüğe girer.
 - 4.1.3.2. Aksaray Koruma Amaçlı İmar Planı (AKAİP) onaylanıp yürürlüğe girdikten sonra önceden alınmış bütün plan, yapılaşma ile ilgili kararlar geçerliliğini kaybeder.

4.1.3.3.Aksaray Koruma Amaçlı İmar Planı müellifinin ve planlama ekibinin hakları, 5846 sayılı fikir ve sanat eserleri kanunu kapsamında saklıdır.

4.1.4. İlgili Mevzuatın Geçerliliği

4.1.4.1.Bu plan hükümlerinde yer almayan konularda koruma ilkelerine aykırı olmamak koşulu ile aşağıda belirtilen mevzuatların ilgili hükümlerine uyulacaktır.

➤ **Kanunlar:**

- 2863 sayılı (değişik 5226 ve 3386 sayılı yasalar) Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
- 31 94 sayılı İmar Kanun
- Koruma ve imar faaliyetleri ile ilgili diğer kanunlar yönetmelikler:
- Koruma amaçlı imar planları ve çevre düzenleme projelerinin hazırlanması, gösterimi, uygulanması, denetimi, müelliflerine ilişkin usul ve esaslara ait yönetmelik
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının yapı esasları ve denetimine dair yönetmelik
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının tespit ve tescili hakkındaki yönetmelik
- Yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşıtararak kullanılması hakkında kanunun uygulama yönetmeliği
- Taşınmaz kültür varlıklarının korunmasına ait katkı payına dair yönetmelik
- Taşınmaz kültür varlıklarının onarımına yardım sağlanmasına dair yönetmelik
- Kültür ve Tabiat varlıklarını koruma kanunu kapsamındaki kültür varlıklarının röleve, restorasyon, restitüsyon projeleri, sokak sağıklaştırma,
- Çevre düzeni projeleri ve bunların uygulamaları ile değerlendirme, muhafaza, nakil isleri ve kazı çalışmalarına ilişkin mal ve hizmet alımlarına dair yönetmelik
- Planlı alanlar tıp imar yönetmeliği
- 06.03.2007 tarih ve 26735 sayılı resmi gazetede yayımlanan deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkındaki yönetmelik
- Koruma ve imar faaliyetlerine ilişkin ilgili diğer mevzuat
- 19.12.2007 tarih ve 26735 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik

4.1.4.2.Bu plan hükümleri esaslarına göre yapılacak tüm yapılarda sağlık ve fen koşulları, TSE tarafından belirlenmiş standart, yönetmelik, genelge ve tüzük hükümlerine uymak zorunludur.

4.1.4.3.Plan hükümlerinin uygulanmasında tereddüde düşülmesi halinde K.K.T.V.K.B.K. dan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

- 4.1.5. Plan uygulaması aşamasında veya zaman içinde planlama alanında karşılaşılabilecek her türlü parsel ve mülkiyet probleminin çözümünde Aksaray Belediyesi sorumludur. Bu problemlerin cüzümü ve yapılaşma biçimi plan kararlarına uygun olmalı ve K.K.T.V.K.B.K. görüşü alınmalıdır.
- 4.1.6. Planlama sınırları içerisinde otopark yönetmeliği geçerli olmayacaktır.
- 4.1.7. Turistik, ticari ve sosyal fonksiyona sahip kamu alanları ihtiyaç duyulduğunda ilgili idarelerin izni alınmak sureti ile kültürel amaçlı faaliyetler için kullanılabilir.
- 4.1.8. Planlama alanındaki konutlar, pansiyon, sergi, el sanatları ve satış alanı olarak turizme hizmet verecek ticari fonksiyonlar şeklinde kullanılabilir.
- 4.1.9. Kamu yapıları için tıp proje uygulanamaz.
- 4.1.10. Planlama alanında hiçbir endüstriyel faaliyetin, çevreye ve halk sağlığına olumsuz etki yapacak (kötü kokulu görüntülü vb) faaliyetlerin düzenlenmesine izin verilmez.
- 4.1.11. Aksaray kentsel sit alanı, ticari sit alanı imar planı, plan notları vb. döküman ve ekler bir bütündür.
- 4.1.12. Plan notlarında yer almayan konularda 2863 sayılı (5226 - 3386 sayılı yasalarla değişik) Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikler ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları geçerlidir.
- 4.1.13. Tescilli yapı parselleri ile bu parsellere bitişik konumda olan ve yol geçse dahi cephe veren parsellerdeki her türlü inşai ve fiziki müdahalede K.K.T.V.K.B. kurulu yetkilidir. Bunların dışındaki parsellerdeki uygulamalarda Aksaray Belediyesi yetkilidir
- 4.1.14. İmar planında gösterilen yapılaşma koşullarına aykırı yapılaşma kazanılmış hak sayılamaz.
- 4.1.15. Yapılaşma parsel bazında çözülecektir kadastro parseli, imar parseli olarak kabul edilecektir.
- 4.1.16. Kadastro ile imar planı arasında 0.50 mt. Ye kadar uyumsuzlukları gidermeye Aksaray Belediyesi yetkilidir.
- 4.1.17. Reklam panoları parsel sınırlarını aşamaz yeni tasarımlarda reklam panolarının yerleşim ve şekli belirlenecek, bunlar 30*50 cm'yi geçmeyecektir. Bunun üzerindeki ebatları belirleme yetkisi ve sorumluluğu Aksaray Belediyesi ve K.K.T.V.K.B.K. ya aittir. Işıklı pano yapımında ve şerit şeklindeki ışıklı uygulamalardan kaçınılacaktır.
- 4.1.18. Kentsel ve ticari sit alanında yeni yapılanmaya gidilmeden önce vaziyet planı ve cephe görünüşleri hazırlanarak Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüşü alındıktan sonra uygulamaya geçilebilecektir.

5.2.Korunacak Yapılarda Koruma ve Onarıma İlişkin Hükümleri Korumaya İlişkin Hükümler

- 4.2.1. **Tescilli Yapıların Korunması:**Aksaray kentsel sit ve ticari sit alanında korunması gereken Kültür varlığı niteliğindeki yapılar planda belirtilmiştir. Bu yapılar,

parselleri içinde kalan bahçe, bahçe duvarı, bahçe kapıları ve diğer müstemilatları ile birlikte korunurlar.

- 4.2.2. Koruma İçin Projelendirme;** Aksaray kentsel ve ticari sit alanı içinde ve dışında tescil edilmiş, korunması gerekli kültür varlığı kararı alınmış bulunan sivil mimarlık örneklerinin esaslı onarım, değişiklik ve restorasyonları için tekniği uygun 1/50 ya da 1/100 ölçekli röleve projesi içten ve dıştan tanıtıcı fotoğrafları ile hazırlanmış, tamir, tadil ve restorasyon projesinin; Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'na ileterek uygulama izni alınması zorunludur. Bu yapıları tamamlayan müstemilat gibi eklerde de aynı koşullar geçerlidir.
- 4.2.3.** Aksaray kentsel ve ticari sit alanları içindeki korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ve diğer yapılar ile bu sit alanları dışındaki korunması gerekli kültür varlıkları ve kültür ve Tabiat varlığı çevresindeki yapıların basit onarımları bu kapsamda değerlendirilecektir.
- 4.2.4. Proje Gerektiren Onarımlar;** Aksaray kentsel sit alanı ve ticari sit alanı içinde olan sivil mimarlık ve anıtsal örneklerine yönelik esaslı müdahaleler proje gerektiren onarımlardır tescilli sivil yapılara esaslı müdahale biçimi ne olursa olsun yapının önce röleve ve buna bağlı olarak varsa işlev, yapı ve malzeme ile değişikliklerinin ayrıntılı olarak islendiği restorasyon projelerinin hazırlanması gerekir.
- 4.2.5. Korunacak Yapılarda Uygulanacak Onarım Ve Sağlama Müdahaleleri;** Tescilli yapıların özgün taşıyıcı sistemi korunacaktır zorunlu durumlarda modern malzeme ve teknik ile yenileme yapılabilir. Taşıyıcı elemanların eskiyenleri gereğinde modern malzeme ile değiştirilir modern malzeme ve yapım sistemi kullanıldığında duvarlar özgün duruma uygun olarak sıvanacak ve boyanacaktır.
- 4.2.6. Taşıyıcı Olmayan Elemanlara Müdahaleler;** Yapıların duvar, doğrama, kaplama ve çatı öğelerini sağlamlığını yitiren malzemelerinin yenilenmesi olanaklar çerçevesinde özgün malzeme ile yapılmalıdır. Geleneksel yapım sistemi ile yapılmış tavan ve döşeme kaplamalarının onarımı sırasında tercihen eski sistem ve malzeme kullanılacak, modern malzeme ve yapım sistemi uygulandığında özgün boyutlar aynen korunacaktır.
- 4.2.7. Süsleme Elemanlarıyla Müdahaleler;** Süsleme elemanları özgün biçim ve malzemeleriyle aynen korunmalıdır. Tamamlanan ve yenilenen kısım malzeme ve renk olarak ayrıt edilmelidir.
- 4.2.8. Dış Mekana Müdahaleler;** Korunması gerekli yapıların sağır olmayan cephelerinde yan bahçe mesafesi 3 metreden az olması halinde, komşu parselde 3 metre bahçe mesafesi bırakılmak koşulu ile ayrı cephelerine, birkaç parsel etüt edilerek bitişik düzen yapı izni verilebilir.
- 4.2.9.** Üzerinde tescilli yapı bulunan parsellerde ikinci bir yapı izni Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun iznine göre verilir.

5.3.Kentsel Sit Alanında Yeni Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

- 4.3.1. Bir parselde birden fazla yapı yapmak;** Gerekli görülen tescilli yapı parsellerinde çevresindeki kentsel dokuya ve bu plan hükümlerine aykırı olmamak öneri getirilmiş parsellerde sonradan ifraz yapmamak koşullarıyla, K.K.T.V.K.K. kararı alınarak bir parselde birden fazla yapma izni verilir.

- 4.3.2. Parsel büyüklüğü ifraz koşulu;** Plan doğrultusunda yola terk ve ihdaslarda Aksaray Belediyesi yetkilidir. Diğer ifraz ve tevhitlerde Konya K.T.V.K. korulunun görüşü alınması zorunludur,
- 4.3.3. Bina alanı büyüklüğü;** Aksaray kentsel sit alanında bos parsellere yapılacak yapılarda emsal 1.80'tir. Taban alanın %60 kullanılarak maksimum 3 katlı bina yapılabilir.
- 4.3.4.** Yeni yapılarda temiz kat yüksekliği (iç mekanda) 2.70 metreden az olmayacaktır
- 4.3.5. Binalara kot verilmesi;** Parselin onaylı kotesi üzerinden %7 eğime kadar olan araziler "düz arazi" %7'den çok eğimli araziler ise "eğimli arazi" olarak kabul edilir.
- 4.3.6.** Arsa düz ise bina yüksekliği parselin cephe aldığı mevcut kadastral yolun parsel önündeki orta noktasından son kat tavan üstüne kadardır. Arsa eğimli ise bina yüksekliği binanın parsel zeminine oturduğu tabanın orta noktasından son kat tavanı üstüne kadar olacaktır ayrıca bina yüksekliği, binanın oturduğu en düşük arsa kotundan hiçbir biçimde planla verilen saçak kotunu 0,5 (yarım) kattan fazla geçemez. Bu çift yönlü bir sınırlamadır
- 4.3.7. Yapı öğeleri**
- 4.3.8. Çatı ve saçaklar;** Çatılar en fazla %33 eğimli kiremit örtülü olacaktır. Ticari sit alanı haricindeki yapılarda teras kat ve çekme yapılamaz çatı eğiminden yararlanılarak kat kazanılamaz.
- 4.3.9. Pencere ve kapılar;** Bina yüzeylerindeki pencere oranları ve sayısı mahalli karaktere uygun olarak düzenlenecektir. Pencereleler dikdörtgen formu, genişliğin yüksekliğe oranı olacaktır kapılarda geleneksel boyut ve tipler esas alınacaktır. Doğramalar ahşap malzeme ve doğal ahşap renginde olacaktır. Kentsel ve ticari kentsel sit alanları ile tescilli eserlerin koruma alanlarında yeni yapılacak binaların cepheleri yörede mevcut tescilli sivil mimarlık örnekleri ile malzeme ve ölçüler doluluk-boşluk oranları açısından uyumlu olacaktır.
- 4.3.10. Müştemilat ve bahçe duvarları;** Müştemilatlar h. 2,50 metreden yüksek, 3x4 metreden derin olamaz müştemilatların boyu yeri koruma kurulunca tayin edilir.
- 4.3.11.** Bahçe duvarları yöresel volkanik tüf taşından yapılacaktır.

5.4. Ticari Sit Alanında Yeni Yapılanma Koşulları

- 4.4.1.** Planlama alanındaki konutlar, pansiyon, sergi, el sanatları ve satış alanı olarak turizme hizmet verecek ticari fonksiyonlar şeklinde kullanılabilir. Kamu yapıları için tıp proje uygulanamaz.
- 4.4.2.** Ticari sit bölgesi; minarecik mahallesi 360-551-552-562-563-564-565-566-567 kadastro alanlarını içerir.
- 4.4.3. Yapı düzeni;** M-1 Bitişik nizam uygulanır zemin parsel alanına eşit olması zorunludur. Çıkma yapılamaz giriş saçakları çıkma kabul edilemezler. Alanda cephe genişliğine bakılmaksızın Hmax.=7.50 m. yi geçmemek şartıyla parsel yapı yapılabilir

- 4.4.4. Çatı ve saçaklar;** Teras kat ve çekme kat yapılamaz en fazla %33 meyilli kiremitli çatı veya düz örtü gereklidir kiremitli çatılarda saçak genişliği mevcut tescilli dükkanların saçak genişliğine uyacaktır.
- 4.4.5.** Çatı örtüsü üzerinden bacadan başka çıkıntı yapılamaz
- 4.4.6. Vitrinler;** Vitrinler binanın cephesinde mevcut yatay ve düşey taş kaplanmış yüzeyleri kapatmayacak tarzda ahşap veya ahşap görünümlü malzemedan yapılabilir. Ahşap üzeri ahşabın doku ve rengine bozmayacak şeffaf - koruyucu malzeme (vernik vb ile kaplanabilir.)
- 4.4.7. Kapı ve pencereler;** Geleneksel boyut ve tipler esas alınacak pencere oranları mahalli karaktere uygun olacaktır
- 4.4.8. Binalar kot verilmesi;** Parselin onaylı kotesi üzerinden %7 eğime kabar olan " düz arazi %7 den çok eğimli araziler ise " eğimli arazi " olarak kabul edilir.
- 4.4.9.** Arsa düz ise bina yüksekliği parselin cephe aldığı mevcut kadastral yolun parsel önündeki orta noktasından son kat tavanı üstüne kadardır. Arsa eğimli ise bina yüksekliği binanın parsel zeminine oturduğu orta noktasından son kat tavanın üstüne kadar olacaktır ayrıca bina yüksekliği binanın oturduğu en düşük arsa kotundan hiçbir biçimde planla verilen saçak kotunu 0,5 (yarım) kattan fazla geçemez bu çift yönlü bir sınırlamadır

6.TUZGÖLÜ ÖZEL ÇEVRE KORUMA ALANI İMAR PLANI - PLAN HÜKÜMLERİ

I. Tanımlar

A. Yapı İnşaat Alanı: bodrumlarda iskan edilen katların %50 si ile, asma kat çekme kat ve çatılar dahil, iskanı mümkün olan bütün katların ışıklıkları çıktıktan sonraki alanların toplamıdır.

Kapalı çıkmalar açık ve kapalı merdivenler veya yapıya mahreç veren zemin kat dışındaki açık, koridorlar yapı inşaat alanına dahîdir.

Açık çıkmalar ve iç yüksekliği (1.80) m;’yi geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ve yangın merdivenleri ile bodrum katta yer alan müştemilat (garaj, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak vb.) Bu alana dahil değildir,

İskanı mümkün katlar ifadesi ile konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi ikamete, çalışmaya ve eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan katlar kastedilmektedir.

B. Bina Yüksekliği (H): binanın arazide kot aldığı noktadan tavan döşemesi üst kotuna kadar olan yüksekliktir. %40 meyilli çatı gabarisi içinde kalan çatılar, bacalar, merdiven gereçleri, asansör kuleleri, lüzumlu su depoları v.b. elemanlar bina yüksekliğine dahil değildir.

C.Taban (Bina) Alanı: yapının parselde oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı azami alandır. Bahçede yapılan eklentiler (müştemilat) taban alanı içinde sayılır.

D.Taban Alanı Kat Sayısı (Taks): taban alanının imar parseli alanına oranıdır. Bu değer maksimum olup, yapı alanı daha az olabilir.

E.Kat Alanı Kat Sayısı (Kaks): kat alanları toplamının imar parseli alanına oranıdır.

F.İnşaat Alanı Kat Sayısı (İAKS), Emsal (E): toplam inşaat alanının imar parsel alanına oranıdır.

G.Toplumun Yararlanmasına Açık Yapı: mevzuata göre tespit ya da tasdik edilmiş kural ve ücret tarifelerine uygun biçimde, getirdiği kullanımdan belirli kişi yada topluluklara ayrıcalıklı kullanım hakkı tanımaksızın yararlanmak isteyen herkese eşit ve serbest olarak açık bulundurulan ve konut dokunulmazlığı olmayan yapılardır.

H.Evsel Atıksu: konutlardan ve okul, hastane, otel gibi küçük işletmelerden kaynaklanan, insanların günlük normal yaşam faaliyetlerindeki ihtiyaç ve kullanımları nedeniyle oluşan atık sularıdır.

İ.Turizm Tesisi: turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik'e uygun olarak, kültür ve turizm bakanlığı'ndan turizm işletme belgesi almış olan yapılardır.

II.Genel Hükümler

A-Bu planın sınırları içinde belirlenmiş ve Ankara 2 nolu Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 06.04.2012 tarih ve 26 sayılı kararı doğrultusunda değişikliğe konu olan tuz üretim sahalarında yapılacak 1/5000 nazım ve 1/1000 uygulama imar planlarında yetki alanlarına göre ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonundan uygun görüş alınması ve Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesine ait 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notlarına uyulması zorunludur.

B-Tuz üretim sahalarına servis sağlayacak ulaşım bağlantıları ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonundan uygun görüş alınarak 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenecektir.

C-Bu plan sınırları içinde yapılacak olan diğer uygulamalarda Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesine ait 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notları geçerlidir.

1.Bu plan hükümlerinde yer almayan konular hakkında Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesine ait 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri ile 3194 sayılı imar kanunu, Toprak Kanunu, Gürültü Kirliliği Yönetmeliği ve diğer ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

2. Planlama alanı; 2000/1381 sayılı bakanlar kurulu kararına dayalı olarak 31.11.2000 tarih ve 24218 sayılı resmi gazetede yayımlanarak ilan edilen "*Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesi*" dahilinde bulunduğundan ilan tarihi itibarıyla subasman seviyesini geçmiş yapılar, ruhsat ve ruhsat eklerine uygun olmak şartı ile tamamlanırlar. Ancak bu yapıların içinde yer aldığı imar planlarına göre yapılaşma alanları belirlenmiş olup inşaat aşamasına geçmemiş parsel ve alanlarda bu planla belirlenen kullanım kararları ve yapılaşma koşullarına uyulması zorunludur.

3. Bu plan kapsamında kalan kamu arazilerinin; bu plan kararlarına uygun olarak kullanılması zorunludur. Kamu arazilerine ilişkin kiralama, satış, tahsis, irtifak, intifa hakları ve bedelsiz devir işlemlerinde K.T.V.K.G.M. tarafından onaylanan "Kamu Arazilerine İlişkin Plan Hükümlerine" uyulması zorunludur.

4. Yerleşme alanları ve çevrelerinde kirlilik tespiti ile çevresel etki değerlendirme çalışmaları yapılarak ekolojik yapıya olumsuz etkilerin önlenmesi için tedbirlerin alınması mecburidir. Bölgedeki yatırımcı kamu kurum ve kuruluşlarıyla özel kişi ve kuruluşlarının, kurumca gerekli görülen hallerde yatırımlardan önce, çevre bakanlığınca hazırlanarak 07.02.1993 tarih ve 21489 sayılı resmi gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren çevresel etki değerlendirme

(çed) yönetmeliğine uygun rapor hazırlanması ve kuruma sorularak uygun görüş alınması zorunludur.

5. Pis su (endüstriyel ve evsel atık su) hiçbir şekilde göl, akarsu, kanal, dere ve tabii araziye deşarj edilemez.

A.Planlama alanlarında gerekli kapasite ve sağlık normlarına uygun içme suyu, pis su şebekesi ve arıtma tesislerinin yapılması zorunludur.

B.Kanalizasyon şebekeleri ve atık su arıtma sistemi çevre kirliliği yaratmayacak şekilde ve imar planlarına uygun olarak hazırlanacaktır;

6.Planlama alanı içinde içme ve kullanma su kuyusu açılmaz. Ortak alan ve sulak alanlardaki sulama damla sulama sistemi ile yapılacaktır.

7.Turistik tesislerde atık su arıtma tesisi kurulması mecburidir. Atık su sisteminin çevre kirliliği yaratmayacak şekilde hazırlandığı mahalli idare tarafından belgelenmedikçe ve K.T.V.K.G.M.'nin görüşü alınmadıkça yapı (inşaat) izni, projede belirtilen arıtma tesisi faaliyete geçmeden de yapıya kullanma (iskan) izni verilemez

8. Uygulama imar planlarına göre; plan bütününde ya da bulunduğu imar uygulama etabı dahilinde belirlenen D.O.P. oranları gözetilerek en az bir ada ölçeğinde imar uygulaması yapılmadan ve inşaat uygulaması yapılacak alanda birden çok kadastro parseli varsa bu parseller tapuda tek imar parsel haline getirilmeden inşaat izni verilemez.

9.İmar uygulaması, aksaray kent bütünü ile birlikte ve/veya etaplar halinde yapılabilir.

10.Bu plan kapsamında; 5178 sayılı mera kanununda belirtilen esaslar doğrultusunda tahsis amacı değiştirilmesi ve hazine adına tescil edilmesi yönünde talepte bulunulan alanlarda ilgili idarenin uygun görüşü alınmadan imar uygulaması yapılamaz ve bu alanlar kesinlikle yapılaşmaya açılmaz.

11.Bu plan alanı içerisinde yer alabilecek yüksek gerilim hatları, enerji nakil hatları, boru hatları, trafo merkezleri, sulama, deşarj ve kanal projeleri karayolları ve köy yolları projeleri gibi kamu altyapı yatırımları ile kentsel altyapı (içme ve kullanma suyu, kanalizasyon, arıtma, çöp depolama) projeleri uygulamaya geçmeden önce K.T.V.K.G.M.'den uygun görüş alınması zorunludur.

12. Bu plan içerisinde inşa edilecek olan tarımsal nitelikli üretime yönelik tesisler, sanayi ve altyapı tesisleri, her türlü resmi ve umumi yapılar ile ayrıca özel olarak ö.ç.k.k'nun talep edeceği diğer yapıların imar durumları ile buna uygun olarak yapılan vaziyet planları ve mimari projeleri incelenerek uygun görüş alınmak üzere K.T.V.K.G.M.'ne gönderilir. Bu yapılara ancak uygun görüşten sonra inşaat ruhsat verilir. Kurum görüşü alınacak projelerin imar parseli üzerinde hazırlanması gerekir.

13. Bütün tesis ve yapılarda iskan alınmadan önce parsel içerisindeki açık alanların düzenleme ve bitkilendirilmesi işleminin tamamlanması zorunludur. Açık alan (çevre) düzenlemesinde parsel toplamının en az % 40'ı kadar bir alan hiç bir *yapay* malzeme kullanmadan doğal toprak örtüsü olarak bırakılacak ve bu alanda bitkisel düzenleme yapılacaktır. Bitkilendirmede yöreye özgü ağaç türleri ile görsel olarak yapıyı saklayıcı amaçlı bu düzenleme esastır. Buna göre;

A. Konut parsellerinde söz konusu toprak sahanın her 40 m²'si için yöresel bitki örtüsüne uygun bir ağaç ve bir süs çalısı dikilmesi zorunludur. Eğer parselde mevcut ağaç veya süs çalısı var ise bunlar gerekli olan ağaç ve süs çalısı sayısından düşürülür.

B. Toplu konut alanları ve kooperatifler, rekreasyon ve fuar alanları, turizm tesis alanları, kamu kurum ve kuruluşlarına ait tesisler, kamu hizmet binaları vb. Yapılanmalar için peyzaj projesi yaptırılması zorunludur. Peyzaj projesi olmayan tesislere inşaat ruhsatı, peyzaj uygulaması bitirilmeden de tesislere iskan ruhsatı verilemez.

14. 2/10/1990 tarihli ve 90/1177 sayılı kararnamenin eki kararın 3. maddesine göre

"... Özel çevre koruma bölgesi tespit ve ilanına ilişkin kararların ilgili mevzuat hükümlerine göre mahallinde uygulanmasından ve takibinden, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediye başkanı, köy yerleşik alanlarında muhtar, belediye sınırları ve mücavir alanları dışında ise valilikler sorumludur.

15. Planda atıksu arıtma tesisi ve katı atık düzenli depolama alanı çevresinde kalan 'ağaçlandırılacak alan" , "yeşil alan" ve "park" kullanımına ayrılmış parsellerde Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesi ilanı (02.11.2000 tarih ve 24218 sayılı resmi gazetede yayımlanan 14.09.2000 tarih ve 2000/1381 sayılı bakanlar kurulu kararı) öncesinde ruhsat almış yapılar ekonomik ömrünü tamamlayana kadar bu bölgede yer alabilirler. Söz konusu yapılara ait 2000 yılı kasım ayı öncesinde alınmış bulunan inşaat ve/eya iskan ruhsatlarının özel çevre koruma kurumu başkanlığına iletilmesi halinde bu hak kullanılabilir. Ancak hiçbir koşulda, ruhsat ibraz edilen yapılar ve bunların yer aldığı parseller yıkılıp yeniden yapılanma vb. talepler ile müktesep hak konusu edilemez.

16. Planda atıksu arıtma tesisi ve katı atık düzenli depolama alanı çevresinde kalan "ağaçlandırılacak alan" , "yeşil alan" ve "park" kullanımına ayrılmış parseller hiçbir koşulda plan değişikliği yapılarak yapılaşmaya açılmaz.

17. 04.09.1989 tarih ve 19919 sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'ne ve ilgili kirletme yasalarına uyulacaktır.

18. Enerji nakil hattı altındaki yapılarda "Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulur.

19. Tuz Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesi DSİ 4. Bölgesinde yer almakta olup, bu bölgede DSİ Genel Müdürlüğü'nce alınan kuyu açılmamasına ilişkin kararına uyulacaktır. Yasal olmayan kuyular hakkında 23.12.1960 tarih ve 167 sayılı yeraltı suları hakkında kanunu geçerlidir.

20. Bu plan kapsamındaki mimari projelerde 04.04.1991 gün ve ts. 9111 sayılı TSE teknik kurulu kararı ile belirlenen "Özürlü İnsanların İkamet Edeceği Binaların Düzenlenmesi Kurallarına" ilişkin iç mekan mimari standartları gözönüne alınmak suretiyle bedensel özürlü insanların yeni yapılacak resmi kurum ve kuruluşlarına ait yapıları ve kamu hizmet binaları kullanabilmelerini sağlayacak düzenlemelerin getirilmesi mecburidir.

21. Plan onama sınırları içerisinde yer alan mevcut, kentsel ve tarımsal gelişme alanlarındaki büyük ölçekli planlama, her türlü projelendirme ve yapılanma çalışmalarında deprem yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

A. Plan onama sınırları içerisinde ilgili mevzuat uyarınca yapılması zorunlu jeolojik araştırma sonuçlarına uyulacaktır.

B. Jeolojik açıdan sakıncalı olduğu veya tedbir alınması gerektiği yetkili kuruluşlarca belirlenen ya da yapılacak etütlerde "yapı yapılması sakıncalı" alanlarda diğer özel şartlar geçerli olacaktır.

C.Bu kapsamda; İller Bankası Genel Müdürlüğü, Makine Ve Sondaj Dairesi Başkanlığı-Jeoteknik Etüt Şube Müdürlüğü tarafından Haziran-2008 tarihinde hazırlanan ve İller Bankası'nca onaylanan jeolojik etüt raporu hükümlerine uyulacaktır.

22.Planda belirtilen kullanım alanlarında, kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz. Yapılacak tesisler sonradan hiçbir biçimde planda gösterilen amaç dışında kullanılamaz. İmar planı üzerinde gösterilen yapılaşma koşulları hiçbir şekilde artırılamaz ve K.T.V.K.G.M.'nün onayı alınmadan plan değişikliği ve ilavesi yapılamaz.

23.İmar planı uygulaması yapıp, tapu tescil işlemi tamamlanmadan inşaat ruhsatı verilemez.

24.Plan üzerinde ada bölünme çizgileri şematik olarak gösterilmekte olup, çizgiler, ve ► işareti yapıların cephe alacağı yönü göstermektedir.

25.Meskun yapı adalarında, mahreç almayan parsellere mahreç vermek amacıyla yol açmaya, kadastro, halihazır harita, kamulaştırma hattı ile imar planı hatının uyumsuzluğundan kaynaklanan uyumsuzlukları yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzeltmeye ve plan uygulaması sırasında ortaya çıkacak küçük ihdas ve şuyulanmaları gidermeye veya kadastro artıklarını yola katmaya belediyesi yetkilidir.

26. Yapılaşma şartları

Bu plan kapsamındaki yapılar aşağıdaki şartlara uygun inşaa edileceklerdir; yöresel mimari özelliklerine uyulacaktır.

A.KOT VERİLMESİ

A.1.Bu plan kapsamında bulunan alanlarda yapılacak binalara "3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan belediyeler tip imar yönetmeliğinin ilgili (30.) Maddesinde yer alan hususlar doğrultusunda kot verilir. Belediyesince yol projesi hazırlanır, hazırlatılır.

A.2.Parselin yol cephesi sınırına bitişik olarak yapılan yapılara, arsanın cephe aldığı yolun kırmızı kotuna göre, yolun yüksek tarafına rastlayan bina kenarı hizasındaki tretuvar üst seviyesinden kot verilir. Tretuvar seviyesi yol seviyesinin 20 cm üstü kabul edilir.bunun dışındaki hallerde ve tabii zemini yol kotu üzerinde veya altında kalan parsellerde, binalara verilecek azami kot bina köşe kotlarının ortalamasıdır. Yol ya da arazinin eğimi nedeniyle verilen kot ile bina cephelerindeki kot farkı 1.5 metreyi geçtiği taktirde yapının buna göre kademelendirilmesi mecburidir. Kademelendirmede her kademe için kot, kademenin oturduğu arazi ortalamasından verilir.

A.3.Yoldan mahreç alan binaların, yol cephesinde en düşük son kademenin 6 metre'den az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulabilir.

A.4.Arazinin doğal eğimine uymak ve doğal yapıyı bozmamak maksadı ile binalar blokunun, bir binanın veya mustakil bir dairenin, tesbit edilen bina yüksekliğini aşmamak, belirli piyesler için tayin olunan asgari kat yükseklikleri ile bu hükümlerin diğer maddelerine ve ilgili mevzuat hükümlerine aykırı olmamak şartı ile kademelendirilmesine, piyeslerin ya da bölümlerinin farklı taban veya tavan seviyelerinden müteşekkül olarak tertiplenmesi mümkün bulunmaktadır. Zemin katların kot aldığı yol cephesi üzerinde bulunmayan piyesleri de arazinin doğal eğimine uymak kaydı ile zemin kot kotu ile bağlanmaksızın tertip edilebilir.

Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde, yoldan mahreç alan ve parsel ön cephesine bitişik olan bina (veya binalar) 7. Madde ilk paragrafına göre, diğer binalar ise tabii zemine rastlayan bina köşe kotları ortalamasından kot alırlar.

A.5.Planda verilen yükseklikler ± 0.00 kotuna göre son kat tavan döşemesi üst kotudur. Yapıların yükseklikleri 1 katta h:3.50 m., 2 katta h: 6.50 m., 3 katta h: 9.50 m.yi geçemez.

A.6.Hmax değeri aşılmamak kaydıyla yapılacak tüm yapılarda subasman kotu (zemin kat taban kotu) en az ± 0.00 kotu ile en fazla +1.00 m kotu arasında inşaa edilebilir.

A.7.Su basman kotunun (gerek eğimli, gerekse düz arazilerde) su basman seviyesinde belediyesince kontrol edilerek, ilgili mevzuata uygunluğunun belirlenmesi ve su basman vizesi alınması zorunludur. Su basman vizesi olmayan yapılar inşaaata devam edemez.

A.8.İskan edilen katların taban döşeme kaplamasından tavan altına kadar olan yüksekliği 2.50 metre'den az olamaz. Buna göre, alt katı ticari fonksiyonlarla değerlendirilen yapılarda, planda verilen bina yükseklik ölçüsünü aşmamak kaydıyla alt kat iç yükseklikleri üst kattan fazla tutulabilir.

A.9.Bodrum katlar, zemin kat taban kotu (su basman kotu) altında yer alan katlardır. Yürürlükteki imar mevzuatına uygun olacak şekilde bodrum kat yapılabilir. Ancak, binanın bu planın hükümlerinde belirtilen hususları sağlayacak şekilde doğal eğime oturtulması mecburi olup, arazi hafredilmek suretiyle meyilden kat kazanılamaz.

A.10.Dolgu sahalarında veya taban suyu yüksek alanlarda yer alacak binalar için özel zemin etüdü yapılması zorunludur. Bu etüd sonuçlarına göre gerekli görülen özel mühendislik önlemleri alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.

A.11.Diğer şartlara aykırı olmamak, topografik yapı gözönüne alınmak ve tehlike anında (yangın, ilk yardım vs. gibi) parsel içinde araç ulaşımını aksatmamak kaydıyla subasman kotunda teras yapılabilir.

B.YAPILARDA ÇIKMALAR VE TERASLAR:

B.1.Yapılarda çıkmalar: tabii veya tesviye edilmiş zeminle çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada 2.40 m.'den aşağı düşmemek şartıyla binanın her cephesinde kapalı ve açık çıkma yapılabilir.

B.2.Açık Çıkmalar: Yapı yaklaşma sınırı en fazla 1.25 m. aşabilir. Genişlikleri 1.25 m.'yi boyları ise bina boyunun %50 sini geçemez. Turizm tesislerinde bu oran %60'a kadar arttırılabilir. Bu alanlar emsal hesabına dahil değildir. 1.25 m.'den geniş açık çıkmalar yapılması istenildiği takdirde bina içine çekilmek suretiyle genişletilebilir. Genişletilen bu alanların 1.00 m lik kısmı inşaat alanına dahil değildir.

B.3.Kapalı Çıkmalar: Genişliği 1.00 m.'yi geçmemek ve bulunduğu cephe alanının % 50 sini aşmamak koşulu ile ön cephede yapı yaklaşma sınırları dışında, yan ve arka cephelerde planda belirtilen yapı yaklaşma sınırları içerisinde, çekme mesafelerinin en az 5.00 m. olduğu yan ve arka cephelerde ise yapı yaklaşma sınırları dışında kapalı çıkma yapılabilir.

B.4.Planda ön çekme mesafesi 0.00 m. Verilen alanlarda kapalı çıkmalar, tabii veya tesviye edilmiş zeminle çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada 3.00 m.'den az olmamak koşuluyla ön cephede parsel sınırı dışına 1.00 m. taşabilirler.

B.5.Ticaret alanlarında ön cephede açık çıkma yapılamaz. Ancak ön çekme mesafesinin en az 5.00 m. Olduğu yerlerde ön cephede açık çıkma yapılabilir. Cephe alanının % 50 sini geçmemek ve 1.00 m. Yi aşmamak şartı ile ön cephede tabii veya tesviye edilmiş zeminle çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada 3.00 m.'den az olmamak koşuluyla emsal hesabına dahil olmayan kapalı çıkma yapılabilir.

B.6.Birden fazla yola cephesi olan parsellerdeki bütün yol cepheleri ön cephe gibi değerlendirilir.

B.7.Diğer şartlara aykırı olmamak, topoğrafik yapı gözönüne alınmak ve tehlike anında (yangın, ilk yardım vs.) Parsel içinde araç ulaşımını aksatmamak koşulu ile inşaat yaklaşma sınırı dışında açık çıkma hizalarını geçmemek kaydıyla teras yapılabilir.

B.8.Bina cephelerinde açık merdiven yapılmaz. Sadece turizm tesislerindeki binalarda cephe ile bütünleşmek kaydıyla açık merdivenler yapılabilir. Ancak bu merdivenler de emsale dahildir.

B.9.Kapalı çıkmalar, merdivenler, koridorlar ile balkon profil ve korkuluklarında yörenin mimari özelliklerinin dikkate alınması ve/veya yorumlanması mecburidir.

B.10.Açık koridorlar tümüyle inşaat alanına dahildir.

B.11.Cephe boyunun yüksekliğe oranı 2.00'a eriştiği ya da geçtiği yapılarda cephe uzunluğu çıkma, balkon, pencere v.b. mimari elemanlarla kırılarak cepheye hareketlilik getirilecektir. Bu uygulamada yerel mimari tarz ve özellikleri ile cephe oranlarının gözönünde tutulması mecburidir.

C.BİNA BOYU VE ÇEKME:

C.1. Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalar ile ibadet yerleri, özel eğitim ve sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, müze, konferans salonu gibi kültürel binalar, termal oteller ve kür tesisleri, kapalı spor tesisleri ile entegre olmayan tarım ve hayvancılık tesislerinde çekme mesafeleri içinde kalmak ve inşaat emsali aşılmamak kaydı ile bina boyu aranmaz. Bunların dışındaki bitişik nizam verilmemiş alanlarda yapılar için bina boyu 25 metre, turizm tesislerindeki yapılar içinde en fazla bina boyu 30 metredir. Söz konusu yapılarda hmax değeri aşılmamak kaydı ile giriş katı diğer katlardan yüksek tutulabilir.

C.2.Planda verilen yapılanma koşulunu aşmamak kaydı ile parselde birden fazla yapı yapılabilir. Bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde binalar arası mesafe en az 6 m.'dir.

C.3.En az 10.000 m² üzerinde yapılaşan turizm tesislerinde, restoran, mutfak, kahvaltı salonu vb. gibi ortak kullanım ünitelerinin mekansal ilişkilerinin kurulabilmesi ve fonksiyonun daha sağlıklı çözülebilmesi amacıyla ana kütlelerin maksimum 25 m bina boyunu, min. 6 m. aralığı sağlanması ve yöre mimari özelliklerinin yorumlanması kaydıyla ve sadece zemin katta olmak üzere üniteler arasında koridor bağlantısı yapılabilir. Bu bağlantılar emsale dahildir.

C.4.Birden fazla yola cephesi bulunan parsellerin bütün cepheleri ön cephe gibi değerlendirilir.

D.ÇATILAR:

D.1.Binalarda yörenin özgün mimari özelliklerine uygun olarak eğimli çatı yapılması zorunludur. Çatılar kırma çatı şeklinde, en az %30, en fazla %40 arası eğimli ve kiremit kaplamalı olarak yapılacaktır.

D.2.İbadet yerleri ile tarihi ve mimari değeri olan eski eserlerde yeni yapılacak veya tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.

D.3.Çatılarda mahya kotu: son kat tavan döşemesi üst kotuna çatı yüksekliği ilave edilmek suretiyle bulunur. En fazla çatı yüksekliği hesap edilirken; saçak genişliği hesaba katılmadan ayırık binalarda kırma, bitişik-ikiz ve blok nizam verilmiş yapı adalarında ise blokları ile müşterek kırma olacağı varsayılarak hesap edilir.

D.4.Çatı kaplaması olarak yöre mimarisine uygun kırmızı renkli alaturka kiremit kullanılacaktır.

D.5.Binalarda saçak genişliği 0.00-1.00 m. arasında yapılabilir. Balkon üstlerinde çatı genelinden ayrı kırılmak ve herhangi bir şekilde çatı ve mahya kotu yükselmesine neden olmamak kaydı ile 1.25 m. lik açık çıkma hizasını en fazla 1.00 m. geçecek şekilde saçak oluşturulabilir. Gerek geniş saçaklı gerekse saçaksız yapılarda çatı kenarları ile çıkma vb. mimari elemanların biçimlerinde yörenin mimari özellikleri gözönüne alınması zorunludur. Saçak önüne parapet ve yağmur oluğu yapılamaz.

D.6.Yapılarda teras kat, çekme kat, yada çatı katı ile çatı aralarında bağımsız bölüm yapılamaz. Ancak çatı örtüsü altında yalnızca su deposu, asansör kulesi ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı emsal hesabına dahil edilmeyen bölümler (mekanlar) düzenlenebilir. Ana merdiven kovası ve kovaları saçak kotuna çıkabilir. Ancak bağımsız bölüm oluşturulamaz ve çatıda balkon ve teras yapılamaz.

D.7.Turizm tesislerine ait çatı aralarında ise; emsal hesabına dahil edilmeyen tesise ait ortak mekanlar, odalar ve son kattaki odalarla irtibatlı suit odalar düzenlenebilir. Bu mekanlarla ilgili çatıda balkon ve teras yapılamaz. Turizm tesislerinde mahya kotu; imar durumunda verilen saçak üst kotuna çatı yüksekliği ilave edilmek suretiyle bulunur.

D.8.Çatı düzlemi üzerinde; tse standartlarına göre yapılacak asansör kulesi ve duman bacaları ile çatı eğimine paralel görsel etkiyi bozmayan havalandırma bacaları ve çatı arası mekanları aydınlatmak yada havalandırmak amacı ile cephede yapılmamak ve saçak ucundan en az 2.00 m. içerde çatı düzlemi üzerinde olmak şartı ile üçgen alınlı dekoratif olarak çözülmüş en fazla 1.50/0.75 m. çlçüsünde pencereler, maksimum %40 lık çatı eğiminin getirdiği mahya kotunu aşmayan ve çatı alanının 1/6'sını geçmeyen projesi ile uyumlu 'cihannüma' karakterindeki havalandırmalar (en fazla 0.50m yüksekliğinde) yapılabilir.

D.9.Güneş kolektörü kullanılması halinde su depoları çatı içerisine panelleri ise çatı silüetini bozmayacak şekilde eğime paralel olarak yerleştirilecektir.

E.OTOPARK ALANLARI

E.1.Otopark ihtiyacı parsel içinde karşılanacaktır.

E.2.Turizm dışı alanlardaki parsellerde otopark yönetmeliğinin 2. maddesinde belirtilen esaslara göre, 5. madde (a) fıkrasındaki en az otopark miktarlarına uyularak otopark ayrılması mecburidir.

E.3.Yerleşme içinde yada dışında olsun turizm alanlarında; otel ve tatil köylerinde: her (4) oda için bir (1), apart otel ve kampinglerde her (1) ünite için bir (1), diğer

tesislerde her (4) birim için bir (1) otopark ayrılacaktır. Bu parsellerde yoldan tek giriş-çıkış yapılmak üzere, parsel sınırı ve yapı yaklaşma sınırı arasında otopark alanı ayrılabilir. Vaziyet planlarında bu alanlar ayrılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

III-Özel Hükümler

27. Konut Alanları

- A.**Konut alanlarında, plan üzerinde yazılı yapılaşma şartlarına göre uygulama yapılır.
- B.**Yapılaşmamış parsellerde/adalarda binanın yer seçimine belediye yetkilidir. Buna göre; komşu parseldeki yapının bitişik yapılmış olması halinde “bitişik” veya “ikiz”, komşu parseldeki yapının ayrıık yapılmış olması halinde “ayrıık” nizam uygulanacaktır.
- C.**Müştemilatlar emsal hesabına dahil olup 75 m².yi geçemez.
- D.**Planda konut alanı olarak tanımlanıp, yola cepheli kesimlerde konut altı ticaret alanı olarak gösterilen alanlarda ateşli ve gürültülü faaliyetler yer alamaz.
- E.**Birden fazla yola cephesi bulunan parsellerde bu cephelerin tamamı ön cephe gibi değerlendirilir.
- F.**Arka bahçe h/2 den az olmamak kaydıyla ön bahçe mesafesi 5 metreden az olamaz.
- G.**Emsal 0.20 olan iki katlı konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m² ön ve yan bahçe çekme mesafeleri 5 metredir.
- H.**2 katlı meskun konut alanlarında; min. Parsel büyüklüğü 500 m² TAKS=0,20, KAKS=0,40
- İ.**2 katlı gelişme konut alanlarında; min. Parsel büyüklüğü 1000 m² TAKS=0,20 KAKS=0,40S
- J.**3 katlı konut alanlarında min. Parsel büyüklüğü 600 m² TAKS=0.30 KAKS=0.90
- K.**4 katlı konut alanlarında min. Parsel büyüklüğü 800 m² TAKS=0.30 KAKS=1.20
- L.**5 katlı konut alanlarında min. Parsel büyüklüğü 1000 m² TAKS=0.30 KAKS=1,50

28. Ticaret Alanları

- A.**Ticaret alanlarında yoldan çekme minimum 10 metre olacaktır. Ticaret alanlarında tek ada tek parsel uygulanabilir.
- B.**Ticaret alanlarında oto tamirhanesi, marangoz, mermer ve taş atölyesi, ardiye vb. ateşli ve gürültülü tesisler yer alamaz.
- C.**Bu alanlarda; (belgeli) turizm tesisleri yapılabilir. Yapılacak turizm tesislerinde yapılaşma nizamı, ticaret alanlarında verilen nizamdır.
- D.**Tamamı ticari kullanım olarak belirlenen adalarda iç mekanın kullanılması amacıyla arkadlı geçişler yapılarak iç avlu düzenlemelerine gidilebilir. Plan üzerinde gösterilen veya ilgili makamca önerilen arkadlı geçişlerin genişliğı 5m'den yüksekliğı 3m'den az olamaz.

2 katlı ticaret alanlarında

Emsal=0.30

Bina yüksekliğı hmax=6.50 m

Minimum parsel büyüklüğü 1000 m²

4 katlı ticaret alanlarında

Emsal=0,90

Bina yüksekliği hmax=12,50 m

Minimum parsel büyüklüğü 1000 m²

5 katlı ticaret alanlarında

Emsal=1,00

Bina yüksekliği hmax=15.50 m

Minimum parsel büyüklüğü 1000 m²

29.Sağlık Tesisi, Eğitim Tesisi, Kültür Tesisi, Sosyal Tesis, Resmi Kurum, Belediye Hizmet Alanı, Karakol, Kreş;

Bu alanlarda planla belirlenen koşullara ve çekme mesafelerine uyulmak kaydıyla

- Emsal=0.60
- En fazla bina yüksekliği hmax= 10.50 dir.
- Bölge hastanesinde;
 - Emsal=1,50 hmax= 33,50'dir
 - Bu alanda hizmet bütünlüğünü sağlamak amacıyla sosyal donatı alanları ve lojman yapılabilir. Kullanılan inşaat alanı emsale dahildir.

E.Bu alanlara ilişkin mimari projelerin ve peyzaj projelerinin K.T.V.K.G.M. Tarafından onaylanması zorunludur. Mimari projeler onaylanmadan inşaat ruhsatı, onaylı peyzaj projesine göre bahçe düzenlemesi yapılmadan iskan ruhsatı verilemez. Hmax değeri aşılmamak kaydıyla giriş katı diğer katlardan yüksek tutulabilir.

F.İbadet yerlerinde emsal 0.40 olacaktır.

G.Rekreasyon ve Spor Alanlarında emsal 0,03'ü ve yükseklik 5.50 m.yi geçmemek kaydıyla; lokanta, kafeterya ve toplumun yararlanmasına açık olan yapılar yapılabilir.

H.Park alanlarında; büfeler, havuzlar, pergoleler, açık, çayhane ve genel heladan başka tesis yapılamaz. Lüzumu halinde açık spor tesisleri yapılabilir.

İ.Sosyal tesis alanlarında; bu alanlarda planda belirtilen şartlara uyulmak üzere tiyatro, kütüphane, sinema, toplantı ve düğün salonu gibi tesisler yer alabilir.

30.Turizm Tesis Alanları

A.Turizm tesis alanlarında otel, motel ve pansiyon gibi toplumun yararlanmasına ayrılan yapı niteliğindeki tesisler yapılabilir. Bu tesislere inşaat ruhsatı verilebilmesi için yapılacak yapının bu nitelikte olacağının tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazdırılması mecburidir. Ayrıca bu alanlarda "turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmenlik" de belirtilen şartlara uyulması gerekmektedir.

B.Turizm tesisine ait projelerde özel çevre koruma kurumu başkanlığı'nın görüşü alınmadan inşaat ruhsatı verilmez.

C.Turizm tesislerinde atıksu veya kanalizasyon sisteminin çevre kirliliği yaratmayacak şekilde projelendirildiği belgelendirilmedikçe inşaat ruhsatı, sistem faaliyete geçmeden de yapıya kullanma ruhsatı verilmez.

D.Turizm tesis alanlarında minimum parsel büyüklüğü 5000 m²'dir. (imar adası üzerindeki yapılaşma koşullarına uyulacaktır)

31.Katı Atık Düzenli Depolama Alanı

A.Katı atık düzenli depolama tesis alanı içerisinde tesise ait onaylı genel yerleşim alanında gösterilen tesisler ile idare onayını almak koşuluyla katı atıkların bertarafı, işlenmesi (kompozlaştırma) ve geri kazanımı amaçlı tesisler haricinde yapı ve tesisler yapılamaz.

B.Yürürlükteki katı atıkların kontrolü, tıbbi atıkların kontrolü, su kirliliği kontrolü, elektrik kuvvetli akım tesisleri, çed, ambalaj ve ambalaj atıkları kontrolü yönetmeliklerine ve ilgili diğer mevzuata uyulacaktır.

C.Katı atık düzenli depolama alanına 1 km. mesafede yerleşim amaçlı kullanım bulunmayacağından ancak mevcut yapılar ekonomik ömürlerini tamamlayıncaya kadar kalacak, mevcut yapılarda proje tadilatı ile yatay düşey ekseninde hiçbir ilave yapılmayacak, parsel sahiplerinin kısıtlanan hakları yapılacak imar uygulamasına göre yerleşime uygun adalara kaydırılacaktır. Mevcut yapıların sadece adi onarımına izin verilebilir.

D.Katı atık düzenli depolama alanında Emsal=0.05, Hmax=6.50 metredir.

E.Tüm cephelerden çekmeler asgari 10 m. olarak belirlenecektir.

32.Arıtma Tesisi Alanı

A.Çevre kirliliğinin önlenmesi ve kontrol edilmesi amacıyla tesiste alınacak önlemler çed sürecinde karara bağlanacaktır.

B.Tesis çevresinde koku yalıtımını sağlamak amacıyla ağaçlandırma yapılması zorunludur. Ağaçlandırılacak bölgeler ve ağaç tipleri sunulacak projeye göre K.T.V.K.G.M.nün görüşü alınarak belirlenecektir.

C.Arıtma tesisi alanında Emsal=0.01 Hmax=6.50 metredir.

D.Tüm cephelerden çekmeler asgari 5 m. olacak şekilde belirlenecektir.

33.Tarım ve Hayvancılık Geliştirme Alanları (Besicilik Alanları)

- Tarım ve hayvancılık geliştirme alanlarında üretimden pazarlamaya kadar tarım ve hayvancılığa dayalı faaliyetler yer alabilir.
 - ÇED yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
 - Emsal=0.20
 - Bina yüksekliği=7.50 m
 - Minimum parsel büyüklüğü=2000 m²

34.Organize Tarım ve Hayvancılık Bölgesi;

Hayvansal üretimin yapıldığı işletmelerin, yeni teknolojileri uygulayabilen, yeterli büyüklükte, alt yapısı sağlanmış, süt, et vb. Hayvansal ürünlerin sağlıklı olarak ve yeteri miktarda üretimlerinin sağlanmasını, daha iyi yetiştirme koşullarında kârlı bir

işletmecilik sonucu üreticinin gelir ve refah düzeyinin yükseltilmesini, üretimin yeterli hale getirilmesini amaçlayan organizasyon bölgeleridir. İmar planlarında aksi belirtilmedi ise emsal ve hmax vaziyet planına göre belirlenecektir.

A) Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda

- 4562 sayılı organize sanayi bölgeleri kanunu
- Organize sanayi bölgeleri yer seçimi yönetmeliği
- Organize sanayi bölgeleri uygulama yönetmeliği
- Hayvancılık işletmelerinin kuruluş, çalışma, denetleme usul ve esaslarına dair yönetmelik 09/08/2006
- Gayri sıhhi müesseseler yönetmeliği
- Milli emlak genel tebliđi (sıra no: 306) 23/06/2006
- Tarıma dayalı ihtisas organize sanayi bölgeleri kurulması ile ilgili yapılacak işlemleri belirleyen tarım ve köy işleri bakanlığınca ortaya konulan iş akış şeması yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

B) Organize hayvancılık bölgesinde olması gereken yapılar, sınırları belirlenen alan içerisinde hazırlanacak ve uygun görülerek onaylanacak vaziyet planına göre uygulama yapılacaktır.

C) Organize hayvancılık bölgesi vaziyet planında; karantina bölgesi, muayene ve sevk kontrol merkezi, hayvan tedavi merkezi, bakıcı evleri, kırkımhane ve sağımhaneler, yem deposu ve silaj çukurları, yem hazırlama merkezi, veteriner ve ziraat müendisleri çalışma birimleri, yönetim merkezi, hayvan kesim ve paketleme birimleri, soğuk hava deposu, hangar ve atölyeler, yükleme-boşaltma rampaları, et ve ürünleri satış birimleri, lokal, cami, misafirhane, yemekhane, itfaiye, su depoları, paraziter mücedele havuzları, arıtma ve deşarj üniteleri, güvenlik birimleri yer alması gereken yapı ve ünitelerdir.

35. Depolama/Lojistik Alanları;

A) Emsal= 0, 20 maksimum yapı yüksekliği (hmax) 9, 50 metredir.

B) Depolama alanı olarak belirlenen alanlarda açılacak depolama türlerine göre mülkiyet içerisinde sağlık koruma bandı bırakılacaktır.

C) Bu fonksiyonlar için yapılacak yapılarda emsal dahilinde toplam inşaat alanının maksimum 1/3'ü oranında idari ve servis mekanları oluşturulabilir.

36. Toptan Ticaret Alanları;

Tarım ve gıda ürünlerine yönelik; depolama, taşıma, dağıtım, satış gibi faaliyetlerin yapıldığı işletmelerin yer alabileceği bu tür ticaret alanlarında emsal=0,40 hmax ise 10, 50 metredir.

Tahıl pazarının yer alacağı alanda; olması gereken yapılar, sınırları belirlenen alan içerisinde hazırlanacak ve belediyedince uygun görülerek onaylanacak vaziyet planında belirlenecek ve buna göre uygulama yapılacaktır. Vaziyet planında; sosyal

tesis alanları, eğitim tesisleri, dini tesis, misafirhane yapıları, resmi ve idari tesisler, yeşil alanlar ve tahıl pazarının gerektirdiği diğer kullanımlar yer alabilecektir.

37. Kentsel Servis Alanları

Kamu kurum ve kuruluşlarının ofis binaları, ticaret ve alışveriş merkezleri, konaklama ve turistik tesisler, sergi, servis ve satış tesisleri, sağlık tesisleri, kültür, eğlence ve dinlenme tesisleri, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri, yurt tesisleri yer alabilir. Bu alanlarda Toplam İnşaat Alanı Katsayısı; (E)=1.00 Minimum Parsel Büyüklüğü 2500 m² ve hmax=serbest'tir.