

PLAN NOTLARI**GENEL HÜKÜMLER**

- 1.1 BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA ÜST ÖLÇEKLİ PLAN HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, TÜZÜK, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR GEÇERLİDİR.
- 1.2 PLANLAMA ALANI, TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINDA 3. VE 4. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK İLE YAPILACAK BİNALARIN PROJE VE İNŞAAT AŞAMALARINDA "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ"NE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.3 KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK OLAN TÜM YAPILARDA KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU İLE RESMİ GAZETE'NİN 06.01.1998 GÜN VE 23222 SAYISIYLA YAYIMLANAN KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.4 ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULU (EPDK) TARAFINDAN BELİRLENEN ELEKTRİK, DOĞALGAZ, PETROL VE LPG PİYASASI KANUNLARI İLE BU KANUNLARA İSTİNADEN ÇIKARILMIŞ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.5 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.6 PLANLAMA ALANINDAKİ UYGULAMALARDA SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.7 PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN VE YAPILACAK OLAN TÜM İNŞAATLARDA 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN VE YAPI DENETİMİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ İLE BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.8 SU KANALLARI VE DERE YATAKLARI KORUMA KUŞAĞINDA, UYGULAMA AŞAMASINDA DSİ VE MESKİ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- 1.9 10.08.2005 TARİH VE 25902 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANAN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.10 OLASI BİR AFET DURUMUNDA PLANDA PARK ALANI, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, PAZAR ALANI OLARAK İŞARETLENEN ALANLAR İLE OKUL BAHÇELERİ GİBİ BÜYÜK AÇIK ALANLAR, ACİL İHTİYAÇLARA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE KULLANIMA AÇILABİLİR.
- 1.11 OTOYOL YÖNETMELİĞİ VE SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.12 19.12.2007 TARİH VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.13 31.05.2017 TARİH VE 30082 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN BİNALARIN GÜRÜLTÜYE KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.14 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANARAK 01.01.2019 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.15 MERSİN VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 02.05.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN, "JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

- 2.1 İMAR PLANLARINDA YOL, MEYDAN OTOYOL, PARK ÇOCUK BAHÇESİ, YEŞİL ALAN, İBADET YERİ, KARAKOL, PAZAR YERİ, SEMT SPOR ALANI, İLK VE ORTA ÖĞRETİM KURUMU, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI, SPOR ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI GİBİ UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN ALANLARIN KAMUYA TERKİ YA DA TAHSİSİ GERÇEKLEŞMEDEN İLGİLİ PARSELE İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.
- 2.2 YAPILAR, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KOŞULU İLE PARSEL İÇİNDE İSTENİLEN ŞEKİLDE YERLEŞTİRİLEBİLİR VE TEK PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BU DURUMDA İKİ BİNA ARASINDAKİ MESAFE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN MESAFELERİN ALTINDA OLAMAZ.
- 2.3 PARSELASYON PLANLARI UYGULAMA İMAR PLANI BÜTÜNÜNDE YA DA UYGULAMA ETAP SINIRLARI PLANDA BELİRLENMİŞ İSE ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. UYGULAMA İMAR PLANINDA SINIR BELİRLENMEMİŞ İSE ETAP SINIRLARI UMUMİ HİZMET ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇMESİNE İMKAN VERECEK BİÇİMDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN GÖRÜŞÜ ALINARAK BELİRLENİR. UYGULAMA ETAPLARI ARASI DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI DENGESİ, BÖLGE BÜTÜNÜNDEKİ DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI, DAHA ÖNCE YAPILMIŞ OLAN PARSELASYONLAR VE PLANDAKİ YOĞUNLUK KARARLARI GÖZ ÖNÜNE ALINARAK SAĞLANIR. PARSELASYON PLANI İLK DEFA YAPILACAK OLAN BÖLGELERDE ETAPLAMA YAPILMASI DURUMUNDA UYGULAMA ETAPLARI ARASI DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI FARKI %3'Ü GEÇEMEZ.
- 2.4 PLANDA "TAŞKINA MARUZ ALAN" OLARAK İŞARETLENEN ALANLARDA "4373 SAYILI "TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU ALANLARIN YERLEŞİK ALAN İÇERİSİNDE KALMASI DURUMUNDA İLGİLİ KURUM TARAFINDAN DERE İSLAH ÇALIŞMALARINI TAMAMLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 2.5 PLAN VE MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI YERLERDE; YAPILAŞMANIN BİÇİMİ, ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMA GÖRE, BELEDİYE UYGULAMA AŞAMASINDA; YOLA BAKAN İMAR ADASI CEPHESİ YOL İSTİKAMETİNE GÖRE DÜZGÜN BİR HAT TEŞKİL ETMEK, ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEK, İMAR PLANINDA GÖSTERİLMİŞ YOL GENİŞLİKLERİNİ DARALTMAMAK KAYDIYLA (+, - 2METREYE KADAR) OLAN UYUMSUZLUKLARI GİDERMEYE YETKİLİDİR.
- 2.6 KONUT ALANLARINDA KOT VERİLEN NOKTA ALTINDA KAZANILAN KATLARIN İSKAN EDİLMESİ HALİNDE BU KATLARIN ALANLARI EMSAL HESABINA DÂHİL EDİLİR.
- 2.7 BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE İFRAZI TAMAMLANMIŞ PARSELLERDE PARSEL DERİNLİĞİNİN YETERSİZ OLMASI DURUMUNDA ADADA YER ALAN RUHSATLI YAPILARIN ARKA BAHÇE MESAFELERİ DİKKATE ALINARAK ARKA BAHÇE MESAFESİNİ TAYİN ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 2.8 İMAR PLANI SINIRI İÇERİSİNDE ÖNLEMLİ ALAN -5-1 (ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR) (Ö.A. -5-1) SİMGESİ İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA YAPILAŞMALARDA ÇOK İYİ BİR ÇEVRE VE TEMEL ALTI DRENAJ SİSTEMİ YAPILARAK YÜZEY, YER ALTI VE ATIK SULARIN TEMEL ORTAMIYLA TEMAS ETMESİ ÖNLENMELİ VE ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMALIDIR. AYRICA FOSEPTİK UYGULAMASINA İZİN VERİLMEMELİDİR.

- 2.9 YAPILARIN FARKLI OTURMALARINDAN HASAR GÖRMEMESİ İÇİN; YAPILACAK İNŞAAT HAFRİYATINDAN SONRA TEMEL ÜNİFORM BİR ZEMİN ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.
- 2.10 BU ALANLARDA BİNA YÜKLERİNİ ZEMİNE EŞİT OLARAK YAYACAK, FARKLI TAŞIMA GÜCÜ VE OTURMA RİSKLERİNİ AZALTACAK RADYE TEMEL TİPİNİN YAPI TEMELİ OLARAK SEÇİLMESİ UYGUNDUR.
- 2.11 HER TÜRLÜ KONTROLSUZ KAZILardan KAÇINILMALI VE KAZILARDA OLUŞAN ŞEVLERİN, ŞEV YÜKSEKLİĞİNİN VE ŞEV AÇISININ STABİLİTEYİ BOZMAYACK ŞEKİLDE, GÜVENLİ ŞEV YÜKSEKLİĞİ VE AÇISI BELİRLENEREK YAPILMALIDIR.
- 2.12 EĞİMİN FAZLA OLDUĞU ALANLARDA YAPILAŞMA ÖNCESİ PARSEL/BİNA BAZLI ZEMİN ETÜTLERDE TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENMELİ VE TEMELİN TAŞITTIRILACAKI SEVİYESİNİN ŞEV DURAYLILIĞINA YÖNELİK UYGUN ANALİZLER (KİNEMATİK ANALİZ VE ŞEV DURAYLILIĞI ANALİZİ) İLE MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ V.B.) AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİ, DEĞERLENDİRMELER SONUCUNDA ÇIKACAK PROBLEMLERE GÖRE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.
- 2.13 İNCELEME ALANINDA EĞİMİN 20° DEN FAZLA OLDUĞU KESİMLERDE TEMEL KAZISI SIRASINDA OLUŞACAK ŞEVLERİN VE YAN PARSELLERİN GÜVENLİĞİ AÇISINDAN İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMASI VE DESTEKLENMESİ, TERASLAMA YAPILMALIDIR.
- 2.14 BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE İNŞAAT RUHSATI ALINMIŞ PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILMIŞ ANCAK TAMAMLANMAMIŞ YAPI ADALARINDA MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 2.15 PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE YAPILAŞMIŞ PARSELLERDE KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA/BİNALAR YIKILINCAYA KADAR GEÇERLİDİR. YAPILDIĞI DÖNEMDEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK TAMAMLANMIŞ VE YAPI KULLANMA İZİNİ ALINMIŞ YAPILARDA; YAPI YOĞUNLUĞU DEĞİŞTİRİLMEDEN, KAT ARTIŞI YAPILMADAN VE YENİ KONUT AMAÇLI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULMADAN TİCARET, TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARINDA ONAYLI PLAN ÖNCESİ KONUT YAPILARI; TİCARET VEYA TİCARET-KONUT YAPISI OLARAK GEREKLİ RUHSAT TADİLATLARI YAPILIP, CİNS DEĞİŞİKLİĞİ YAPILABİLİR. YIKILIP YENİDEN YAPILAN BİNALAR BU PLAN KARARLARINA UYGUN OLARAK YAPILAŞACAKTIR.

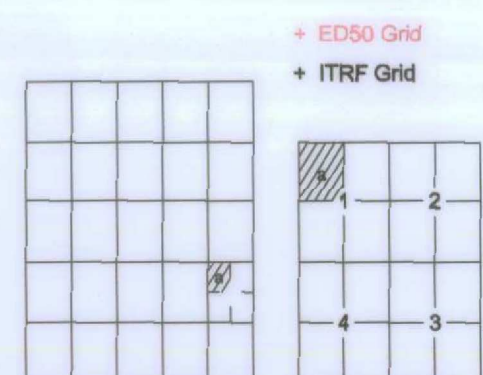
3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI**3.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI****3.1.1. TİCARET KONUT (TİCK) ALANLARI**

- 3.1.1.1 TİCARET-KONUT ALANLARINDA TEK BAŞINA KONUT KULLANILMAMAK KOŞULU İLE, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİNİN 1. FIKRASI (G) VE (Ğ) BENDLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
- 3.1.1.2 BU ALANLARDA PLAN HÜKMÜNE BAĞLI OLARAK KONUT VE TİCARET KULLANIMLARI BİR ARADA VEYA TEK BAŞINA TİCARET KULLANIMI ŞEKLİNDE UYGULANABİLİR.
- 3.1.1.3 TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARINDA, KONUT KULLANIM ORANI EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %80'İNİ AŞAMAZ. BU ORAN TİCARET LEHİNE ARTABİLİR. PARSELDE, TİCARET YAPILARI KONUT YAPILARINDAN AYRI YAPILABİLİR.
- 3.1.1.4 ZEMİN KATIN TİCARET KULLANIMI OLMASI ZORUNLUDUR.
- 3.1.1.5 YÜZÖLÇÜMÜ 5000 METREKAREDEN KÜÇÜK PARSELLERDE, TİCARET VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA; ZEMİN KAT TİCARET OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, 1.KATTAN İTİBAREN KONUT YAPILABİLİR.
- 3.1.1.6 BU PLANDA YAPI NİZAMI İŞARETLİ İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN KAT ADEDİ VE TAKS MAKSİMUM OLUP KAT ADEDİNİN VE TAKS'IN TAMAMININ KULLANIM ZORUNLULUĞU YOKTUR.
- 3.1.1.6 TİCARET-KONUT (TİCK) AMAÇLI BİNALARIN DERİNLİĞİ CEPHE ALDIĞI YOLDAN İTİBAREN 50 METREYİ GEÇEMEZ.
- 3.1.1.7 AYNI PARSELDE TİCARET VE KONUT YAPILARININ BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA, TİCARET VE KONUT YAPILARI İÇİN AYRI GİRİŞ/ÇIKIŞ VE OTOYOL DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

3.1.2. RESMİ KURUM ALANI

- 3.1.2.1 GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.
- 3.1.2.2 BU ALANLARDA İLGİLİSİNİN BELEDİYE İDARESİNE SUNACAĞI VAZİYET PLANI VE MİMARİ PROJEDE PARSELİN EMSAL DEĞERİ İLE TAKS'U UYMAK VE PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5 KAT OLMAK KOŞULUYLA RUHSAT VERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

1:1000



Koordinatlar ve pafta bölünmesi en son güncellenmiş TÜTGA'ya bağlı 2005.0 epejünde, GRS80 ellipsoid ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, ölçeklenmiştir. Mayıs 2018 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir. Yapılar Sapak çizimleriyle gösterilmiştir. Eğri yükseklik eğrisi aralığı 5 metredir. Yöntemci firma: ER-ME MÜHENDİSLİK MÜŞ. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.

Proje Yöneticisi
Mehmet EREL
Harita Mühendisi

Zafer KARAAĞAÇ
Harita Teknikeri

Özgür YILDIRM
Harita Teknikeri

M. Ertan SEVİNÇ
Harita Kadastro Şefi

Baki TÖRE
Harita Şube Müdürü V.

Mustafa SOLAK
İmar ve Şehircilik Dal. Bşk.

KONTROL

