



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.10.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2017 tarihli toplantısında gündemin 155.maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisinin 08.09.2017 tarih ve 255 sayılı kararı ile uygun bulunan, Santral Mahallesi batısında yer alan alanda düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisinin 08.09.2017 tarih ve 255 sayılı kararı ile uygun bulunan, Santral Mahallesi batısında yer alan alanda düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2017 gün ve 309 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ŞERH:
Teklif planı teşvikiye sosyal donatı abileri
azaltıldığından, gazi ve acik emsal
ortası yapıldığından teklif uygun
değildir.

ŞERH KATILIYORUM.

T.C.
ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Hakan TÜTÜNCÜ Divan Katibi : Hasan DEMİR Divan Katibi : Ramazan ÇAKIR	Karar Tarihi 08/09/2017
		Karar No 255

Özü; Kepez İlçesi Santral Mahallesi sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun uygun olduğuna **oy birliği** ile karar verildiği hk.

Kepez Belediye Meclisinin **08/09/2017** tarihi **Cuma** günü saat **14.00'te** yaptığı **2017** yılı **EYLÜL** ayı olağan toplantısında alınan karardır.

GÜNDEMİN 16. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 03.07.2017 tarih ve 204 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan; Antalya İli, Kepez İlçesi, Santral Mahallesi sınırları içerisinde, 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu hakkındaki;

Kepez Belediyesi İmar Komisyonu Raporunda;

Kepez Belediyesi İmar Komisyonu, Kepez Belediye Binası İmar Komisyonu Toplantı Salonunda toplanmış ve aşağıdaki konu görüşülerek karara bağlanmıştır:

Kepez Belediye Meclisinin 03.07.2017 tarih ve 204 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli, Kepez İlçesi, Santral Mahallesi sınırları içerisinde, 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu konusu komisyonumuzca incelenmiş, plan revizyonunun uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Komisyon Üyeleri: Murat MENZİLCİOĞLU, İsmail ULUSOY, Ahmet SABİR, Musa BATU, Elif Derya CANBULUT uygun imzalı ait deyimli İmar Komisyonu raporu okunmuş sayılması kaydıyla;

Konu görüşmeye açılarak yapılan müzakereler sonucunda İmar Komisyonu raporu doğrultusunda oylamaya sunulmuştur.

K A R A R :

5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (u) bendindeki **“İmar planlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek”** Belediye Meclisinin görev ve yetkilerindendir. Hükmüne istinaden; Kepez İlçesi, Santral Mahallesi sınırları içerisinde, 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun **kabulüne** ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun bulunduğuna **oy birliği** ile karar verildi (AK Parti, MHP, CHP Grubu ve Bağımsız Üyeler Kabul).

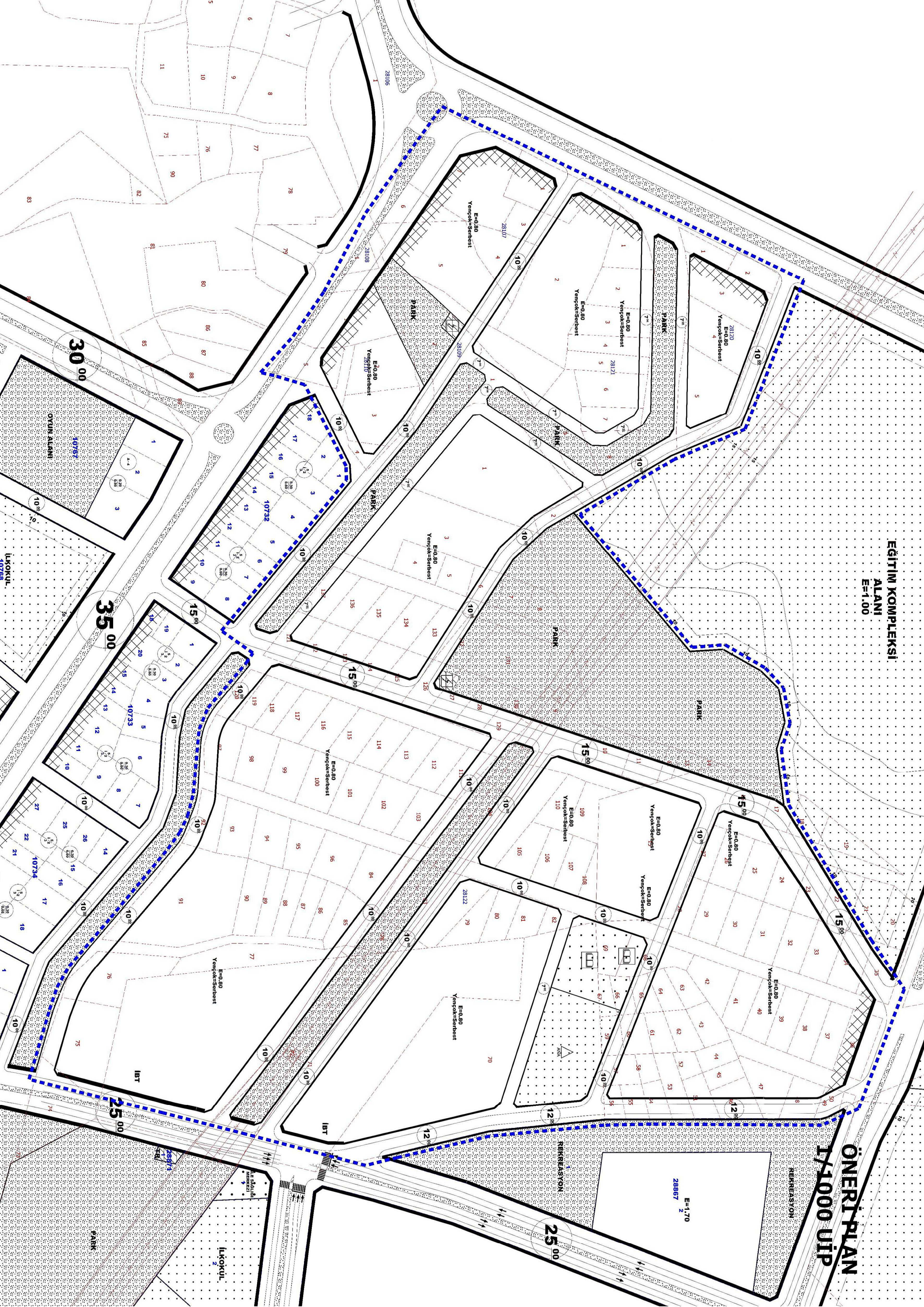

Hakan TÜTÜNCÜ
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı


Hasan DEMİR
Divan Kâtibi


Ramazan ÇAKIR
Divan Kâtibi

ALANT
E=1.00

~~1/1000 VIP~~





ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, SANTRAL VE ÜNSAL MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

SINIRLAR

	UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU SINIRI
	KADASTRO SINIRLARI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

	MESKUN KONUT ALANLARI
	İSTEĞE BAĞLI TİCARET ALANLARI
	YÜKSEK ZEMİN TİCARET ALANLARI

KETSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

	ANAOKULU ALANI
	KÜLTÜREL TESİSLER ALANI

PLAN NOTLARI:

1. KONUT ALANLARI:

1.1. EMSAL DEĞERİ E=0.80 OLAN KONUT ALANLARINDA AŞAĞIDAKİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR;

1.1.1. SUBASMAN KOTU 2.50 METREDİR.

1.1.2. EMSAL DEĞERİ E=0.80 OLACAKTIR.

1.1.3. TABAN ALANI KAT SAYISI TAKS MAX. 0.40 OLACAKTIR.

1.1.4. KAT ADEDİ SERBEST OLACAKTIR.

1.1.5. PARSELLERDE GELİŞME KONUT ALANI HÜKÜMLERİ VE YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU UYGULANIR.

1.1.6. İMAR PLANI İLE OLUŞMUŞ MEVCUT ADALAR BÜTÜNÜNDE; 5000 - 10000 M² YÜZÖLÇÜME SAHİP İMAR PARSELLERİNDE EMSAL İNŞAAT ALANI % 5 ORANINDA, 10000 M²DEN BÜYÜK YÜZÖLÇÜME SAHİP İMAR PARSELLERİNDE İSE EMSAL İNŞAAT ALANI % 10 ORANINDA ARTIRILIR.

2- İSTEĞE BAĞLI TİCARET KULLANIMI (İBT): 20 M (DAHİL) - 30M (HARİÇ) ARASI YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE İSTEĞE BAĞLI TİCARET KULLANIMINI TANIMLAMAKTADIR.

2.1- 20 M (DAHİL)- 30M (HARİÇ) ARASI YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE; GİRİŞ KATLARDA VEYA H=5.50 M KOTUNA KADAR İSTEĞE BAĞLI TİCARET (İBT) YAPILABİLİR.

2.2- GİRİŞ KATLARDA İSTEĞE BAĞLI TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA MEVCUT PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.3- H=5.50 M KOTUNA KADAR TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİ VE KAT ADETLERİ MAKSİMUM OLUP TAKS= MAX.0.40, SUBASMAN MAX. 0.50'DİR.

2.4- BU PARSELLERDE İSTEĞE BAĞLI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR. AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ TERTİPLENMEK KAYDIYLA ÜST KATLARDA DA TİCARİ AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

2.5- PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ UYARINCA H=5.50 M. KOTUNA KADAR TİCARET HAKKINDAN YARARLANACAK PARSELLERDEN RUHSAT AŞAMASINDA TADİLAT HARCİ ALINACAKTIR.

3- YOL BOYU TİCARET (Y2T) ALANLARI: 30 METRE VE ÜZERİ YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE YÜKSEK ZEMİN KATLI TİCARET KULLANIMINI TANIMLAMAKTADIR.

3.1-30 M. VE ÜZERİ YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE +5.50 M. KOTUNA KADAR TİCARET YAPILMASI ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA +2.50 KOTUNA KADAR ÇIKMA YAPILAMAZ. MEVCUT YAPILARDA TADİLAT YAPILMASI HALİNDE YAPI YIKILIP YENİDEN YAPILINCAYA KADAR BU KOŞULLAR ARANMAZ.

3.2-BU PARSELLERDE İSTEĞE BAĞLI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR. AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ TERTİPLENMEK KAYDIYLA ÜST KATLARDA DA TİCARİ AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

3.3- BU PARSELLERDE YOLA CEPHE ALMAYAN BLOKLARIN GİRİŞ KATLARINDA YÜKSEK ZEMİN KATLI TİCARET VEYA MEVCUT YAPILAŞMA HÜKÜMLERİNE GÖRE KONUT KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

3.4- BU PARSELLERDE TAKS= MAX. 0.40, SUBASMAN MAX. 0.50'DİR.

3.5- PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİ VE KAT ADETLERİ MAKSİMUMDUR.

3.6- PARSELLERDEN İMAR ÇAPINA BAŞVURU DÖNEMİNDE PLAN TADİLAT HARCİ ALINACAKTIR.

4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR:

4.1. PARKLAR: İMAR PLANI İLE BELİRLENMEK VE MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA OTO PARK VE HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, UMUMİ HELA, 1 KATI, H=4,50 M.Yİ VE TABAN ALANI KAT SAYISI TOPLAMDA 0,03'Ü GEÇMEMEK, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA; AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFO GİBİ TESİSLERİN YAPILABİLDİĞİ, KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.

5. KÜLTÜREL TESİS ALANI: KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, MÜZE, SİNEMA VE TİYATRO, KREŞ, ANAOKULU, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KADIN VE ÇOCUK SİĞİNMA EVİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KULLANIMLARA AYRILAN KAMUYA VEYA ÖZEL SAHİSLARA AİT ALANLARDIR. YAPILAŞMA DURUMLARI YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI İHLAL ETMEMEK ŞARTIYLA TEKNİK PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

6. ANAOKULU ALANI: OKUL ÖNCESİ ÖĞRETİM FONKSİYONLARINDA HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT OKUL VE TESİSLER İÇİN İMAR PLANINDA AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR İÇİN MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR. YAPILAŞMA DURUMLARI YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI İHLAL ETMEMEK ŞARTIYLA TEKNİK PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

	PARK ALANLARI
--	---------------

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

	1.DERECE YOLLAR
	2.DERECE YOLLAR
	YAYA AKSLARI

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE SULAMA

	ENERJİ NAKİL HATTI
--	--------------------

	TRAFO
--	-------

7. DİĞER HÜKÜMLER:

7.1. PLAN KAPSAMINDA; MECLİS KARARLARI İLE EKLENEN PLAN NOTLARI DIŞINDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU

KAT ADEDİ	HMAKS	ÖN BAHÇE	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE	YAN BAHÇE	MİN ARKA BAHÇE (*)	MİN. BİNA CEPHESİ	MİN. BİNA DERİNLİĞİ	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE (NORMAL KAT KONTURLARI NDAN)
1	3.50	İMAR PLANINDA	6.00	3.00	6.00	6.00	6.00	-
2	6.50	MİN. ÖN BAHÇE	6.00	3.00	6.00	6.00	6.00	-
3	9.50	MESAFELERİN İN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDI İLE	7.00	3.50	7.00	6.00	6.00	-
4	12.50	YOL	8.00	4.00	8.00	6.00	6.00	-
5	15.50	AKSINDAN BİNA CEPHE HATTI ARASI H/2 MESAFESİ KADAR BIRAKILIR	10.00	5.00	10.00	7.00	7.00	-
6	18.50		12.00	6.00	12.00	7.00	7.00	-
7	21.50		14.00	7.00	14.00	8.00	8.00	11.00
8	24.50		16.00	8.00	16.00	8.00	8.00	13.00
9	27.50		18.00	9.00	18.00	9.00	9.00	15.00
10	30.50		20.00	10.00	20.00	9.00	9.00	17.00

* ARKA BAHÇE MESAFELERİ İHLAL EDİLEMEZ.



T.C.

ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ

**ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, SANTRAL ve ÜNSAL
MAHALLELERİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2017

T.C.

ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ

TEOMANPAŞA MAH. YEŞİLIRMAK CAD. NO:1

TEL: 0 242 310 58 58 FAX: 0 242 339 01 83

<http://www.kepez-bld.gov.tr/>

Antalya İli, Kepez İlçesi Santral ve Ünsal Mahalleleri sınırları içerisinde, O25-A-08-B-1-C/1-D/4-A/4-B nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarında Kepez İlçe merkezinin yaklaşık 5 km kuzeybatısında, Akdeniz Organize Sanayi Bölgesinin yaklaşık 2 km kuzeybatısında, Akdeniz Üniversitesinin yaklaşık 5 km kuzeybatısında, Antalya Otogarının yaklaşık 3 km kuzeybatısında kalan alanları kapsamaktadır (Bkz: Resim 1, 2 ve 3).



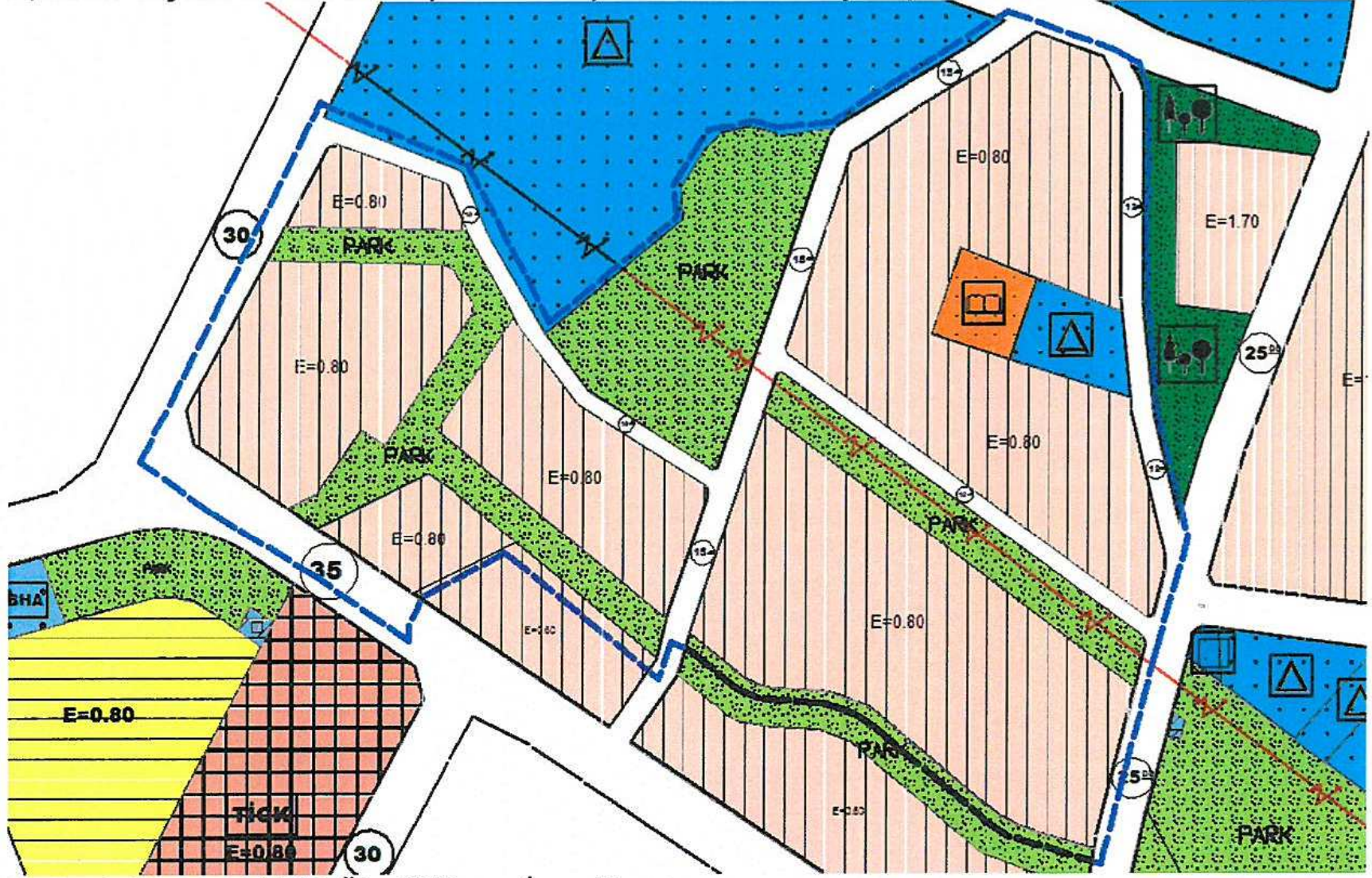
Resim 1: Uydu Fotoğrafı (2013)



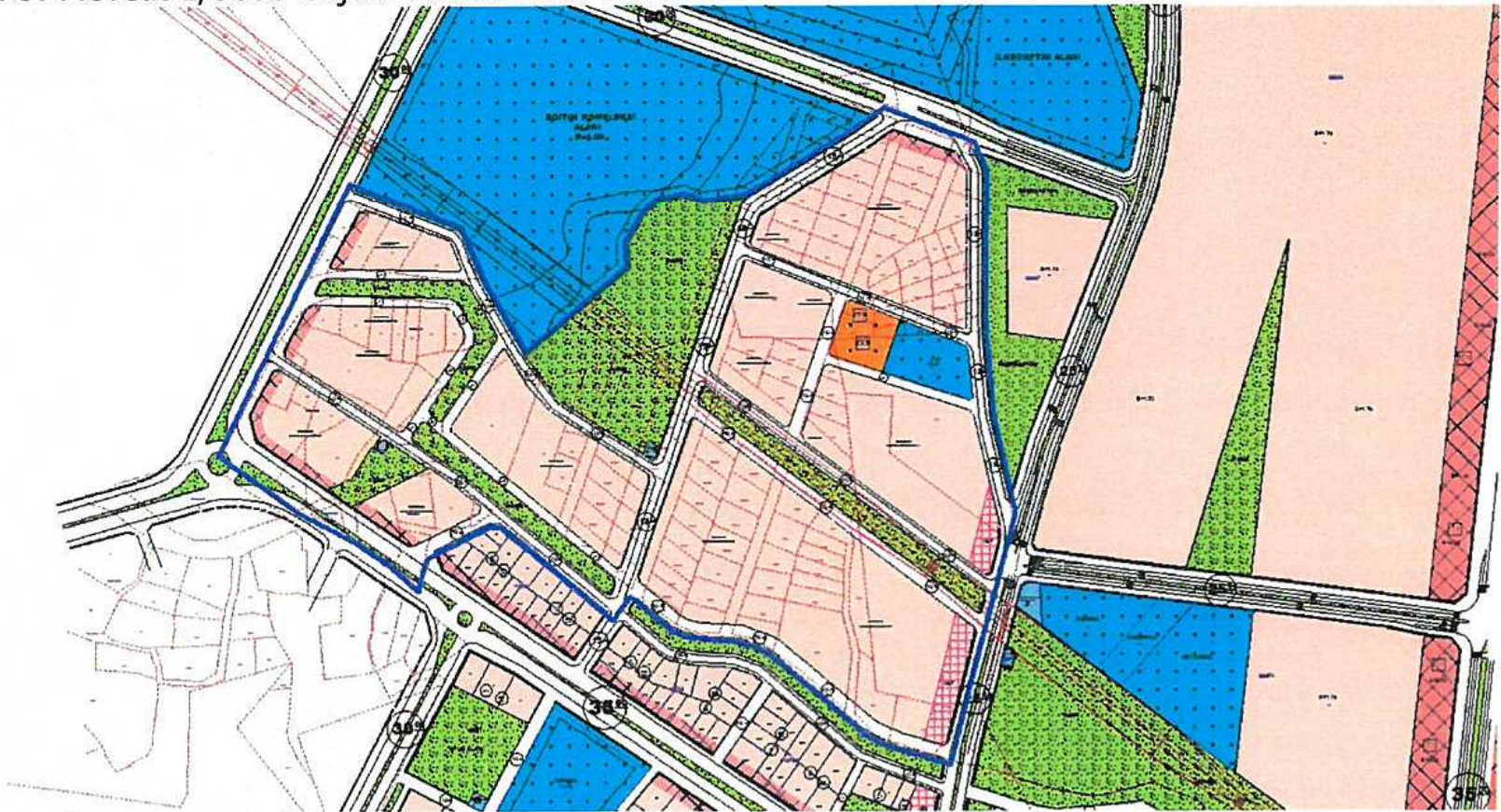
Resim 2: Mevcut Uygulama İmar Planı

Planlama alanının doğusu Santral Mahallesi kentsel dönüşüm alanı kapsamında revizyon imar planları yapılmış alandır. Planlama alanının güneyi ise çevre yollarının açılması amaçlı planlama süreçlerinin devam ettiği alandır. Plan revizyonuna konu alanın ise kuzeyi ve batısı eğitim kompleksi olarak planlanmıştır. Planlama alanının kuzeyinde ve batısında orman alanları bulunmaktadır. Ayrıca mevcut imar planlarında yaklaşık % 21 kadar bir zayıt fazlası oluşarak yasal DOP sınırları aşılmış ve % 61'e kadar yükselmiştir. İmar planı revizyonunda fazla zayıtın dengelenmesi ve orman sınırları dikkate alınarak uygulanabilir bir plan ortaya çıkarmak hedeflenmektedir.

Plan çalışması yapılan alanda kadastro parselleri ve uygulama görmemiş imar adaları bulunmaktadır. Planlama alanının kuzeyinde ormanlık alanlar, güneyinden D.S.İ kanalı ve içerisinden Enerji Nakil Hattı geçmektedir. Planlama alanında orman alanı içerisinde kalan konut adaları bulunmaktadır. Ayrıca revizyon yapılan alanın çevresinde farklı zamanlarda yapılan plan değişiklikleri ile planlarda çakışmalar ortaya çıkmıştır. Tüm bu problemlerin düzeltilmesi ve alanın gelişmeye açılabilmesi için 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu hazırlanmıştır (Bkz: Resim 3).



Resim 3: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Resim 4: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu ile orman sınırları dikkate alınarak ulaşım

bağlantısı yeniden oluşturulmuştur. Ulaşım bağlantıları yapılırken çevredeki planlı alanlardaki ulaşım ağının da devamlılığı sağlanmıştır. Planlama alanında bulunan enerji nakil hattının altı park alanı olarak planlanmış olup diğer yeşil alanların dağılımı planlama alanı içerisinde yapılmıştır. Planlama alanı içerisinde bir adet anaokulu önerisi getirilmiştir. Diğer alanlar ise 0.80 emsalli ve Yençok= Serbest olacak biçimde konut alanı olarak planlanmıştır. Plan revizyonu ile alanda nüfus; 2294 kişi artırılarak 3182 kişi olarak önerilmiştir (Bkz: Resim 4).

Plan revizyonu sonrası fonksiyonların alan dağılımı, DOP hesabı ve nüfus hesabı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

PLAN FONKSİYON	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	6541.65	3.55	0.00	0.00
BELEDİYE HİZMET ALANI	2922.15	1.59	0.00	0.00
İLKÖĞRETİM OKULU	7098.15	3.85	0.00	0.00
KREŞ - ANAOKULU	0.00	0.00	3000.01	1.63
LİSE	8579.01	4.66	0.00	0.00
KONUT 0.80 EMSAL	39389.81	21.38	0.00	0.00
KONUT 0.80 EMSAL	0.00	0.00	110498.16	59.98
PARK	23797.57	12.92	31862.88	17.29
YEŞİL ALAN TOPLAM	23797.57	12.92	31862.88	17.29
SPOR	14259.88	7.74	0.00	0.00
RESMİ KURUM	3980.02	2.16	0.00	0.00
SAĞLIK TESİSİ	2506.60	1.36	0.00	0.00
SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER	2117.76	1.15	2230.01	1.21
TEKNİK ALTYAPI	0.00	0.00	264.34	0.14
YOL	73041.27	39.65	36378.47	19.75
TOPLAM ALAN	184233.87	100.00	184233.87	100.00
DOP	61.07		37.04	
DOP+KOP	72.91		40.02	
NÜFUS 0.75	1064		0	
NÜFUS 0.80	0		3182	
TOPLAM NÜFUS	1064		3182	
ARTAN NÜFUS	2119			

Tablo 1: Fonksiyonların Alanları Dağılımı

1. KONUT ALANLARI:

1.1. EMSAL DEĞERİ E=0.80 OLAN KONUT ALANLARINDA AŞAĞIDAKİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR;

1.1.1. SUBASMAN KOTU 2.50 METREDİR.

1.1.2. EMSAL DEĞERİ E=0.80 OLACAKTIR.

1.1.3. TABAN ALANI KAT SAYISI TAKS MAX. 0.40 OLACAKTIR.

1.1.4. KAT ADEDİ SERBEST OLACAKTIR.

1.1.5. PARSELLERDE GELİŞME KONUT ALANI HÜKÜMLERİ VE YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU UYGULANIR.

1.1.6. İMAR PLANI İLE OLUŞMUŞ MEVCUT ADALAR BÜTÜNÜNDE; 5000 - 10000 M² YÜZÖLÇÜME SAHİP İMAR PARSELLERİNDE EMSAL İNŞAAT ALANI % 5 ORANINDA, 10000 M²'DEN BÜYÜK YÜZÖLÇÜME SAHİP İMAR PARSELLERİNDE İSE EMSAL İNŞAAT ALANI % 10 ORANINDA ARTIRILIR.

2- İSTEĞE BAĞLI TİCARET KULLANIMI (İBT): 20 M (DAHİL) - 30M (HARİÇ) ARASI YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE İSTEĞE BAĞLI TİCARET KULLANIMINI TANIMLAMAKTADIR.

2.1- 20 M (DAHİL)- 30M (HARİÇ) ARASI YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE; GİRİŞ KATLARDA VEYA H=5.50 M KOTUNA KADAR İSTEĞE BAĞLI TİCARET (İBT) YAPILABİLİR.

2.2- GİRİŞ KATLARDA İSTEĞE BAĞLI TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA MEVCUT PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.3- H=5.50 M KOTUNA KADAR TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİ VE KAT ADETLERİ MAKSİMUM OLUP TAKS= MAX.0.40, SUBASMAN MAX. 0.50'DİR.

2.4- BU PARSELLERDE İSTEĞE BAĞLI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR. AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ TERTİPLENMEK KAYDIYLA ÜST KATLARDA DA TİCARİ AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

2.5- PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ UYARINCA H=5.50 M. KOTUNA KADAR TİCARET HAKKINDAN YARARLANACAK PARSELLERDEN RUHSAT AŞAMASINDA TADİLAT HARCİ ALINACAKTIR.

3- YOL BOYU TİCARET (YZT) ALANLARI: 30 METRE VE ÜZERİ YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE YÜKSEK ZEMİN KATLI TİCARET KULLANIMINI TANIMLAMAKTADIR.

3.1-30 M. VE ÜZERİ YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE +5.50 M. KOTUNA KADAR TİCARET YAPILMASI ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA +2.50 KOTUNA KADAR ÇIKMA YAPILAMAZ. MEVCUT YAPILARDA TADİLAT YAPILMASI HALİNDE YAPI YIKILIP YENİDEN YAPILINCAYA KADAR BU KOŞULLAR ARANMAZ.

3.2-BU PARSELLERDE İSTEĞE BAĞLI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR. AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ TERTİPLENMEK KAYDIYLA ÜST KATLARDA DA TİCARİ AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

3.3- BU PARSELLERDE YOLA CEPHE ALMAYAN BLOKLARIN GİRİŞ KATLARINDA YÜKSEK ZEMİN KATLI TİCARET VEYA MEVCUT YAPILAŞMA HÜKÜMLERİNE GÖRE KONUT KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

3.4- BU PARSELLERDE TAKS= MAX. 0.40, SUBASMAN MAX. 0.50'DİR.

3.5- PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİ VE KAT ADETLERİ MAKSİMUMDUR.

3.6- PARSELLERDEN İMAR ÇAPINA BAŞVURU DÖNEMİNDE PLAN TADİLAT HARCİ ALINACAKTIR.

4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR:

4.1. PARKLAR: İMAR PLANI İLE BELİRLENMEK VE MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA OTOYOL VE HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, UMUMİ HELA, 1 KATI, H=4,50 M.'Yİ VE TABAN ALANI KAT SAYISI TOPLAMDA 0,03'Ü GEÇMEMEK, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA; AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFO GİBİ TESİSLERİN YAPILABİLDİĞİ, KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.

5. KÜLTÜREL TESİS ALANI: KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, MÜZE, SİNEMA VE TİYATRO, KREŞ, ANAOKULU, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KADIN VE ÇOCUK SİĞİNMA EVİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KULLANIMLARA AYRILAN KAMUYA VEYA ÖZEL ŞAHİSLARA AİT ALANLARDIR. YAPILAŞMA DURUMLARI YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI İHLAL ETMEMEK ŞARTIYLA TEKNİK PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

6. ANAOKULU ALANI: OKUL ÖNCESİ FONKSİYONLARINDA HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT OKUL VE TESİSLER İÇİN İMAR PLANINDA AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR İÇİN MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR. YAPILAŞMA DURUMLARI YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI İHLAL ETMEMEK ŞARTIYLA TEKNİK PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

7. DİĞER HÜKÜMLER:

7.1. PLAN KAPSAMINDA; MECLİS KARARLARI İLE EKLENEN PLAN NOTLARI DIŞINDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU

KAT ADEDİ	HMAKS	ÖN BAHÇE	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE	YAN BAHÇE	MİN ARKA BAHÇE(*)	MİN. BİNA CEPHESİ	MİN. BİNA DERİNLİĞİ	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE (NORMAL KAT KONTURLARINDAN)
1	3.50	İMAR PLANINDA MİN. ÖN BAHÇE MESAFELERİNİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDI İLE YOL AKSINDAN BİNA CEPHE HATTI ARASI H/2 MESAFESİ KADAR BIRAKILIR	6.00	3.00	6.00	6.00	6.00	-
2	6.50		6.00	3.00	6.00	6.00	6.00	-
3	9.50		7.00	3.50	7.00	6.00	6.00	-
4	12.50		8.00	4.00	8.00	6.00	6.00	-
5	15.50		10.00	5.00	10.00	7.00	7.00	-
6	18.50		12.00	6.00	12.00	7.00	7.00	-
7	21.50		14.00	7.00	14.00	8.00	8.00	11.00
8	24.50		16.00	8.00	16.00	8.00	8.00	13.00
9	27.50		18.00	9.00	18.00	9.00	9.00	15.00
10	30.50		20.00	10.00	20.00	9.00	9.00	17.00

* ARKA BAHÇE MESAFELERİ İHLAL EDİLEMEZ.

10.04.2017/309 BBMK
1/5000 NIP

