

Zonguldak Belediyesi **Zonguldak İmar Planları Plan Notları**

Genel Hükümler

1. Zonguldak Belediye Ve Mücavir Alan Sınırları İçinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Dâhilinde Kalan Alanlarda Bu Plan Notları Geçerlidir.
2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları Dâhilinde Kalan Onaylı 1/1000 Ölçekli Islah İmar Planları Geçerlidir.
3. Bu plan notları onaylı/onaylanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama (Revizyon, İlave, Islah Vb.) İmar planları için de geçerlidir.
4. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama (Revizyon, İlave, Islah Vb.) İmar Planlarında, Plan Üzerinde Belirtilen Hususlar Dışında, İlgili Planların Plan Notlarıyla Bu Plan Notlarının Çelişmesi Durumunda Bu Plan Notları Geçerlidir. Yine İlgili Planların Plan Notlarında Olup Da Bu Plan Notlarında Olmayan Maddeler Uygulanmaz.
5. İmar Planlarında Ve Bu Plan Hükümlerinde Yer Almayan Konularda Konumu Ve İlgisine Göre; 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelikleri, 2981/3290/3366 Sayılı Yasalar Ve İlgili Yönetmelikleri İle Diğer İlgili Mevzuat Hükümlerine Uyulacaktır.
6. İmar Planlarının Onandığı Tarihten Sonra Bu Yasa Ve Yönetmeliklerde Değişiklik Yapan, Yürürlükten Kaldıran, Ya Da Bu Konularda Yürürlük Kazanacak Olan Yasa Ve Yönetmelikler Bu Planlar İçin De Geçerli Olacaktır.
7. Planlama Alanı İçerisinde Yol, Yeşil Alan-Park, Otopark, Kentsel Açık Alanlar, Eğitim Tesis Alanları, Sağlık Tesis Alanları, İdari Tesis Alanları, Sosyo-Kültürel Tesis Alanları, Resmi-İdari Tesis Alanları, İbadet Alanları Vb. Kamusal Kullanım İçin Ayrılan Alanlar Amacı Dışında Kullanılamazlar.
8. Plan Sınırları İçerisinde Plan Kararları Doğrultusunda Yapılacak Her Yapı Fen Ve Sağlık Koşullarıyla İlgili Tüzük Ve Yönetmelik Hükümlerine Uymak Zorundadır
9. Görsel Kirliliğe Neden Olan Su Deposu, Anten, Güneş Enerji Kolektörleri Vb. Tesisat Elemanları Ve Ekipmanlarının Yaya Ölçeğinden Yoldan Görünmemesi Esastır.
10. Yaya Yolları Yangın, Çöp, Nakliye Ve Benzeri Servis Kullanımları İçin Gerektiğinde Trafiğe Açılacaktır.
11. Kentsel Mekânların Düzenlenmesinde Özürlülerle İlgili Her Türlü Yasal Mevzuat Ve Standartlara Uyulacaktır.
12. Yerleşme Alanlarında Gerekli Kapasite Ve Sağlık Normlarına Uygun Pis Su Şebekesi Uygulaması Mecburidir. Pissu Hiçbir Şekilde Deniz, Göl, Akarsu, Kanal, Su Batanlar Ve Derelere Deşarj Edilemez.
13. Planlarda Kıyı Kenar Çizgisinden İtibaren Deniz Yönünde Yapılan Düzenlemeler Şematiktir. Bu Alanlarda 3830/3621 Sayılı “Kıyı Kanunu Ve Uygulama Yönetmeliği” Uyarınca Dolgu Amaçlı İmar

Planları Hazırlanarak İlgili Kuruluşların Uygun Görüşü Ve İlgili Bakanlığın Onayı Alınmadan Uygulamaya Geçilemez.

14. Planlarda D.S.İ Görüşü Doğrultusunda Kanal Önerilen Alanlarda; D.S.İ'nin Belirttiği Kesitler Doğrultusunda İlgili Kuruluş Tarafından (DSİ Gn. Md. Veya Belediyesi) Kanal İnşası Yapılıp Dere Islahı Yapılmalıdır. Özel Mülkiyetteki Derelerin Kamu Mülkiyetine Geçmesi Esastır. Özel Mülkiyetteki Derelerin Kamuya Terki Yapılmadan İlgili Parsele İnşaat İzni Verilemez.
15. Karayolları Kenarında Yapılmak İstenilen Tesislerde 2918 Sayılı "Karayolları Trafik Kanunu"nun 18. Maddesi Gereğince Çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" Ve "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" Koşulları İle Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın İlgili Tebliğlerinde Belirtilen Hükümler Geçerlidir.

İmar Uygulaması-Parselasyon İle İlgili Hükümler

16. Mevcut Hâlihazır Haritaların Fotogrametrik Yöntemle Yapılmasından Kaynaklı Veya Kadastro İle İmar Planı Hattı Arasındaki Uyuşmazlıklardan Kaynaklanan 2 M.ye Kadar Olan Uyumsuzlukları, Yolun Genişliği Daraltılmamak Ve Güzergâhı Değişmemek Kaydıyla Düzeltmeye Ya Da Yapılaşmanın Biçimine Göre Esas Doğrultuyu Değiştirmemek Koşulu İle Taşıt Ve Yaya Yollarını Planda Yazılı Değerden 1-2 M. Ye Kadar Genişletme yapılabilir. Bunun için Belediye meclis kararı gereklidir.
17. Uygulama Aşamasında Mimari Projenin Temel Aplikasyonu İle Yapının Temel Ve Düşey Konumunun Belirlenmesinde +/-10 cm.'ye Kadar Olan Farklar Tecviz Dâhilindedir.
18. İnşaat Alanı Hesabı (Emsal-Kaks), Net İmar Adası Veya Parseli Üzerinden Yapılacaktır. Her Fonksiyon Alanı Kendi İçinde Değerlendirilir.
19. İmar Planı İle Farklı Yükseklik, Yapılaşma Nizamı Veya Kullanım Kararı Getirilmiş İmar Parselleri Tevhit Edilemez. (07.07.2009 tarih ve 66 sayılı Meclis kararıyla değiştirilmiştir.)
20. Tevhit edilerek oluşturulacak parsellerde kot farkı aranmaz. (07.07.2009 tarih ve 66 sayılı Meclis kararıyla değiştirilmiştir.)
21. (07.07.2009 tarih ve 66 sayılı Meclis kararıyla iptal edilmiştir.)
22. (07.07.2009 tarih ve 66 sayılı Meclis kararıyla iptal edilmiştir.)
23. (07.07.2009 tarih ve 66 sayılı Meclis kararıyla iptal edilmiştir.)
24. (07.07.2009 tarih ve 66 sayılı Meclis kararıyla iptal edilmiştir.)
25. (07.07.2009 tarih ve 66 sayılı Meclis kararıyla iptal edilmiştir.)
26. Islah İmar Planları Dâhilinde Kalan Alanlarda Islah İmar Planı Etapları Göz Önüne Alınarak İmar Uygulamaları Yapılacaktır. Yapılacak İmar Uygulamalarında:
 - Islah İmar Planları Üzerindeki Ada-Parsel Bölünme Çizgileri Şematik Olup, Bu Çizgiler Esas Alınmak Ve Ada Bütünlüğü Bozulmamak Kaydıyla, Mülkiyet (Hisse Çözümü) Ve Yapılaşmalar Göz Önünde Bulundurularak Parselasyon Yapılabilir.
 - TCDD Alanları Kendi Mülkiyetinden Karşılanacak Yetmediği Takdirde Hazine Mülkiyetinden Tamamlanacaktır.

Planda;

-Kanal Olarak Ayrılan Alanlar DOP' tan Karşılanabilir.

-Ağaçlandırılacak Alan Olarak Ayrılan Alanlar Uygulama Harici Tutulabilir.

-Yeşil Alan-Rekreasyon Alanı, Semt Spor Alanı İle Açık Pazar-Meydan Olarak Ayrılan Alanlar DOP' tan Karşılanacaktır.

-Üniversite, kentsel-bölgesel eğitim alanları uygulama harici tutulabilir.

-Uygulama Aşamasında DOP' un %40'ı Geçmesi Durumunda Planda Uygun Olan Alanlarda Gerekli Düzenlemeler Yapılarak DOP %40'a Çekilebilir.

Yapılaşma İle İlgili Hükümler

- 27.** Plan Onayından Önce Eski Plan Hükümlerine Göre Yapılaşmış Ve Ruhsat Almış Yapıların Hakları Saklıdır. Ancak Bu Yapıların Ekonomik Ömürlerini Tamamlamaları Ve Yıkılıp Yeniden Yapılmaları Durumunda Yeni Plan Hükümleri Geçerlidir. Yapı ruhsatı almış ancak bu plan notlarının onay tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi almamış yapılara yapı ruhsatı aldığı dönemde yürürlükte bulunan imar planları ve mevzuat hükümlerine göre yapı kullanma izin belgesi verilir.
- 28.** Planlarda Belirtilen Kat Adedinden Daha Düşük Kat Adedine Göre Yeni Yapılaşma Olabilir. Bu Durumda Yapılacak Kat Adedine Göre (Plandaki Kat Adedine Göre Bahçe Mesafeleri İhlal Edilmemek Şartıyla) Projeler Hazırlanabilir Ve Yapılaşma Yapılabilir. Bu Yapılar Yıkılıp Yeniden Yapılmadıkça Üzerine Kat İlavesi Yapılamaz. Bu konuda yapı ruhsatına şerh konulur.
- 29.** Mevcut Kat Durumu İmar Planındakinden Farklı Olup Mevcut Durumu İle Ruhsat Almış Eski Yapılar Üzerine Kat Çıkılabilmesi İçin (İmar Planında Verilmiş Kat Adetleri ve Emsal Aşılmamak Kaydı İle); Jeolojik Açıdan Uygun Olması, Yapı Sahiplerince Parsel Bazında Jeolojik-Jeoteknik Etütleri Yapılarak, Zemin, Yapı Veya Temel Takviye Ve Güçlendirmeleri Gerekliyorsa Mühendis Grubunca "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" Esaslarına Uygun Hale Getirilmesi, Tip İmar Yönetmeliği İle Plan Notlarında Belirtilen Diğer Hususlara Uyulması, Yapının Mimari Ve Mühendislik Projelerinin Uygunsa Belediye Tarafından Onaylanması Ve Mevcut Yapı İle İlave Bölümlerin Ruhsata Bağlanması Gereklidir. Bu Durumda Yeni Çekme Mesafesi Şartları Aranmaz.
- 30.** Planda Konut Yerleşme Alanlarında Yapılaşma Koşulları Şöyledir;
- İmar Planı Dahilindeki Konut Veya Ticaret+Konut Kullanımlı Alanlarda Planlar Üzerinde Aksi Belirtilmedikçe;
- Yüksek Yoğunlukta Olan Bölgelerde; Emsal=2.50, Taks:0.40'ı Geçemez.
- Orta Yoğunlukta Olan Bölgelerde; Emsal=2.10 , Taks:0.40'ı Geçemez.
- Düşük Yoğunlukta Olan Bölgelerde; Emsal=1.75, Taks: 0.35'i Geçemez.
- 31.** 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında Yoğunluk Bölgeleri De Dikkate Alınarak Aşağıda Verilen Yapılaşma Koşulları Aşılmaz.
- İmar Planı Dahilindeki Konut Veya Ticaret+Konut Kullanımlı Alanlarda Plan Üzerinde Aksi Belirtilmedikçe; B1-5, B1-7 Ve A-5, A-7 Arası Yapı Nizamlı Adalarda Emsal=2.50 Olup Taks:0.40'ı Geçemez. B1-4 Ve A-4 Yapı Nizamlı İmar Adalarında Emsal=2.10 Olup Taks:0.40'ı Geçemez. B1-3 Ve A-3 Yapı Nizamlı Konut Adalarında Emsal=1.75 Olup Taks: 0.35'i Geçemez. B-4 Yapı Nizamlı

İmar Adalarında Emsal=2.50 Olup Taks:0.65'i Geçemez. B-3 Yapı Nizamlı Konut Adalarında Emsal=2.25 Olup Taks: 0.65'i Geçemez.

32. Planlarda Ticaret Kullanımındaki İmar Adalarında Plan Üzerinde Ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Yapılaşma Koşulları İle İlgili Hususlarda Tip İmar Yönetmeliğinde Belirtilen Hususlara Uyulur. Ayrı Fonksiyon Ve Yapı Nizamlarının İmar Hattı Çekilmeden Kullanıldığı İmar Adalarında, Emsal Aşılmamak Kaydıyla Cephe Aldığı Yöndeki Fonksiyon Ve Yapı Nizamı Parsel derinliğince Geçerlidir.
33. İslah İmar Planları Dışındaki Konut Alanlarında Zemin Kotu Altında (+0.00) Çıkan Bodrum Katlar Emsale Dahil Edilmek Şartıyla İskan Amaçlı Kullanılabilir.
34. İslah İmar Planı Dahilindeki Konut Alanlarında A-4 Yapı Nizamlı İmar Adalarında Emsal=2.10 , Taks:0.40'ı Geçemez. A-3 Yapı Nizamlı Konut Adalarında Emsal=1.75, Taks: 0.35'i Geçemez. İslah İmar Planları Dahilindeki Konut Alanlarında Zemin Kotu Altında (+0.00) Çıkan Bodrum Katlar Emsale Dahil Edilerek, İskan Amaçlı Kullanılabilir.
35. Otopark Amaçlı Kullanılan Kat Yapının Ortak Alanlarından Olması Halinde Bodrum Kat Olarak Sayılmaz Ve Emsale Dahil Edilmez.
36. Konut Veya Ticaret+Konut Kullanımlı Alanlarda Bodrum Katlardan İskân Amaçlı Kullanılamayacak Kısımlarında Sığınak, Depo (Binanın İhtiyacına Dönük Ticari Amaçlı Olmayan) Kazan Dairesi, Kömürlük, Ardiye, Su Deposu Hidrofor Gibi Kullanımlar Yer Alabilir. İskân Edilmeyecek, Binanın Ortak Kullanımına Dönük Olacak Bu Alanlar Projesinde Müşterek Kullanılacak Alanlar Olarak Gösterilir, Bağımsız Bölüm Olarak Gösterilemez. Aksi Halde kat irtifakı kurulamaz, yapı kullanma izni ve Kat Mülkiyeti İzni Verilmez.
37. Konut Veya Ticaret+Konut Kullanımlı Alanlarda Bodrum Katlarda Yapılacak Ticari Bölümler Sokakla İrtibatlandırılarak Yapılır. Bu alanlar Kaks'a (Emsal) dahildir. Bina İçine Kapı Açılan, Müşterek Merdiven Ve Asansörden İstifade Edilen, Yolla İrtibatsız Bölümlerde Bağımsız Depo, Ardiye Vb. Ticari Birimler Yer Alamaz.
38. Çekme Sınırları Dışında; Bahçe Düzenlemesi, Açık Havuz, Arıtma Tesisi Ve Açık Otopark Düzenlemesi Yapılabilir.
39. Ayrı Yapı Nizamlı Adalarda İkiz Nizam Yapı Yapılabilir.
40. Bina Yüksekliği: Binanın Kot Aldığı Noktadan Saçak Seviyesine Kadar Olan Yüksekliktir. En Fazla %33 Meyilli Çatı Gabarisi İçinde Kalan Çatılar, Bacalar, Merdiven Gereçleri, Asansör Kuleleri, Lüzumlu Su Depoları Vb. Elemanlar Bina Yüksekliğine Dahil Değildir.
41. Çatılar, Saçak Ucundan İtibaren Sıfırdan (Max H 'Dan) Başlayıp , Eğim %33 Arasında Yükselerek Oluşturulacaktır. Çatılarda Eğimler Her Bir Kenardan %33 Eğimi Geçmeyecek Şekilde Hesaplanarak Kıрма Çatı Olarak Veya Binanın Karşılıklı Dar Kenarlarından %33 Eğimi Geçmeyecek Şekilde Hesaplanarak Beşik Çatı Olarak Yapılabilir. Max.Saçak Genişliği (Uzunluğu) 1 M.'Dir. Planlama Alanında Yapılacak Yapılarda Bağımsız Çatı Katı Ve Çekme Katı Yapılamaz. Ancak Çatı İçinde Alt Katla Bağlantılı Mekan Oluşumuna Gidilebilir. Bu Alanlar Son Katın %50'sini Geçemez. Çatı Mahya Yüksekliği Her Türlü Yapı Nizamında 4.50 M' Yi Geçemez. Çatı Dubleksinin Yer Aldığı Binalarda Çatı, Ortak Kullanım Alanlarından Değildir, Kullanım Hakkı Çatı Dubleks Malikine Aittir.

- 42.** İmar Planları Dâhilinde Kalan, Ayırık Nizama Tabi Konut Alanlarında (Blok Nizama Tabii Alanlarda Ayırık Nizam Şartlarına Uyulması Halinde) 2500 M²'Den Büyük İmar Parsellerinde Veya Tevhit Edilerek Bu Büyüklüğü Aşan Parsellerde Planda Belirtilen Kat Adedi; Jeolojik Zemin Etütlerinin Yapılması, Tasman Ve Jeolojik Açından Da Uygun Olması Ve Gerekli Tedbirlerin Alınması Koşuluyla + 3 Kata Kadar Yükseltilebilir. Ancak Bu Türde Uygulama Yapılan Parsellerde; Bodrum Katlar Hariç Yapı Yüksekliği Toplam 7 Katı, Emsal=2.10'u Ve Taks=0.30'u Geçemez. Yollardan Yapı Yaklaşma Mesafesi 5 M.Nin Altında Olamaz. Yan Ve Arka Bahçe Mesafeleri Konusunda İlgili Plan Notlarına Uyulur. Otopark Amaçlı Kullanılan Kat Yapının Ortak Alanlarından Olması Halinde Bodrum Kat Olarak Sayılmaz Ve Emsale Dâhil Edilmez.
- 43.** Konut Veya Ticaret+Konut Kullanımlı Alanlarda Yapılar, Yapı Yaklaşma Sınırları İçinde Kalmak Koşulu İle Parsel İçinde İstenilen Şekilde Yerleştirilebilir Ve Tek Parsele Birden Fazla Yapı Yapılabilir. Bu Durumda İki Bina Arasındaki Mesafe Kapalı Çıkmlar Dâhil 7m.nin Altında Olamaz. Bu Mesafe 4 Kattan Sonra Her Bina Ve Fazla Kat İçin (İskân Edilen Her 2 Bodrum Kat İçin) 0.50 M. Arttırılır.
- 44.** Konut Veya Ticaret+Konut Kullanımlı Alanlarda Yan Bahçe Mesafesi Min. 3.5 M.Dir. Yan Bahçe Mesafeleri 4 Katın Üstündeki Fazla Her 1 Kat İçin Ve İskan Edilen Her 2 Bodrum Kat İçin 0,50 Arttırılır.
- 45.** İslah İmar Planı Dâhilinde Yan Bahçe Mesafesi 3-3.5 M. Olarak Belirlenmiş Alanlarda Yan Bahçe Mesafesi 4 Katın Üstünde ilave Her Kat ve 1'inci bodrum kattan sonra iskan edilen her bodrum kat için 0.50 M. Arttırılır.
- 46.** Bitişik Nizam Verilen Konut Veya Ticaret+Konut Kullanımlı Parsellerde, Mevcut Yapı Durumları Da Göz Önünde Tutularak Parselin Bir Tarafı Komşu Parsele Bitişik, Bir Tarafı İse Bahçe Mesafeli Olarak Yapılabilir. Bu Durumda Bahçe Mesafesi Bırakılan Kısımdaki Yan Bahçe Mesafesi 3.5 M. Nin Altında Olamaz.
- 47.** Konut Veya Ticaret+Konut Kullanımlı Alanlarda Taks'ın Kullanılamaması Halinde Arka Bahçe Mesafesi 4 M.Ye Kadar İnebilir. Bu Mesafe 4 kattan sonra her kat için 0.50 m. Ve 1'inci bodrum kattan sonra iskan edilen her bodrum kat için 50 cm. arttırılır, bu mesafeler içinde çıkma yapılamaz.
- Kentsel Bölgesel İş Merkezi- Ticaret Kullanımlı alanlarda arka bahçe mesafesi min. 3.50 mt. 'dir.
- 48.** Kentsel-Bölgesel İş Merkezi-Ticaret Kullanımlı Alanlarda 5m. Ve Daha Dar Yollardan Cephe Alan Parsellerdeki Yapılaşmalarda, Plan Üzerinde Belirtilmeyenlerde Ön Bahçe Mesafesi En Az 3 M. Olarak Uygulanır. Bu Kısımlarda Açık-Kapalı Çıkma Yapılamaz.
- 49.** 12 M. Ve Daha Geniş Yoldan Cephe Alan Ticaret Kullanımlı Yapılarda Asma Kat Yapılması Halinde, Parselin Cephe Aldığı Yolun Tretuvar Üst Kotundan Başlamak Ve Ticarethane Girişinin de Bu Yoldan Olması Koşuluyla, Yol Güzergâhındaki Çevre, Ada İçi Ve Komşu Yapılaşmalar Göz Önünde Bulundurularak Belediyece İzin Verilebilir. Bu Durumda Yapı Yüksekliği Planda Belirtilen Kat Sayısı Arttırılmamak ve İki Tarafında Teşekkül Etmiş Yapıların Yüksekliğini Geçmemek Koşuluyla ve Emsal Aşılmamak Kaydıyla +2.50 M. Yükseltilebilir. Yol Üstü Parsellerde Su Basman Kotu +2.50 M. Yükseltilebilir.
- 50.** İki Yoldan Cephe Alan Yapı Adaları Eğimli Araziye Düşüyorsa Kanal Geçirilmesi İçin, Eğime Paralel Parsel Arka Çizgileri Boyunca Veya Arka Parselin Yan Bahçe Çekme Mesafesi İçinde Kalmak Şartı

İle Toplam 2 M. Lik Bir Şeridin Belediyeye İrtifak Hakkı Verilip Tapuya Tescil Ettirilmeden Yapı Ruhsatı Verilemez.

51. Ağaçlandırılacak Alan Lejantlı Bölgelerde 5.00 M. Den Yüksek Ağaçlar Ve Ağaç Toplulukları Korunacaktır. Tüm Parseller İçin Geçerli Olmak Kaydıyla, 5.00 M.den Yüksek Ağaçlar Kesildiğinde, Kesildiği Cins Ve Miktarda Yeniden Dikilecektir.
52. Bina Çevresinde Sahiplerince Gerekli Drenaj Ve İstinat Duvarı Yapımı Tedbirleri Alınması Şartı, Yapı Ve İskan Ruhsatları Sırasında Aranacaktır.
53. Yan Ve Arka Bahçede Tesviye Yapılması Durumunda Projesine Uygun Olarak İstinat Duvarı Dâhil Gerekli Tüm Önlemler Alınacaktır.
54. Planda İşaretli Tasman Ve Muhtemel Tasman Alanlarında Kalan Parsellerde;
 - Tasmana Uyarlı Yapı Yapılır. Tasman Yönetmeliği Yürürlüğe Girinceye Kadar Yapı Sistemi Raporunda Belirtilmiş Tedbirlere Uyulur. Bu Alanlarda;
 - En Çok 15.00 Mt. De Derz Aralığı, Yapı Boyutlarına Göre Tayin Edilir. Ve Derz Temelden Çatıya Devam Eder.
 - Konstrüksiyon Karkas Sistemlerde Ve Dolgular Hafif Malzemedan Olacaktır.
 - Tasman Kuvvetleri TTK'ca Hesaplanıp Verilmesi Halinde Temel Hesaplarının Kuvvetlere Göre Tahkiki Şarttır.
55. Planda (K) İşaretli Parsellerdeki Kitleler İçin Ölçü Plan Üzerinden Alınacaktır. Planda İşaretli Alanlar, Kitleler İçin Parsel Sınırlarına En Fazla Yaklaşabilecekleri Alanlardır. Çıkmalar Ve Diğer Yapılaşma Koşulları Konusunda İlgili Plan Notuna Uyulur. Bu Konumdaki Konut Parsellerinde Plan Notlarının Emsal Şartlarına Uyulur.

Binalara Kot Verilmesi

Merkezi İş Alanları-Kentsel Ve Bölgesel İş Merkezleri-Ticaret Alanlarında Kotlandırma

56. İmar Planlarında Sınırları Belirlenmiş Merkezi İş Alanı (MİA) Sınırları İçinde Kalan, 5-12 M. Arası (5 M.den Geniş 12m. Den Dar) Yollardan Cephe Alan Ve Planda Kentsel Bölgesel İş Merkezi-Ticaret Olarak İşaretlenmiş Parsellerde; Binalara Konut Alanlarındaki Gibi Kot Verilir. Yine Kentsel Merkez Dışındaki Bölgelerde Ticaret Veya Ticaret+Konut Alanı İşaretli Parsellerde; Binalara Kot Konut Alanlarındaki Gibi Verilir.
 - Merkezi İş Alanı (MİA) Sınırları İçinde Kalan, 5 M. Ve 5 M.den Dar, 12 M. Ve 12m. Den Geniş Yollardan Cephe Alan Ve Planda Kentsel Bölgesel İş Merkezi-Ticaret Olarak İşaretlenmiş Parsellerde Yoldan Kotlandırma Yapılır.
57. İki Yoldan Cepheli Yol Genişliği Aynı Olan Parsellerde Parsel Düşük Kottaki Yoldan Cephe Alır.
58.  İşareti Yapı Adalarında Cephe Ve Mahreç Alınacak Yönü Gösterir.
59. Yol Kotunun Üstündeki Parsellerde, Otopark Yapmak Şartıyla, Binalarda Su Basman Kotunun Altındaki Katların Yüksekliği Yönetmelik Hükümlerine Uymak Şartıyla, Su Basman Kotuna, Kat Kazanmamak Kaydıyla Kat Yüksekliğini Uygun Hale Getirmek İçin 1 M. İlave Edilebilir. Bu katta Otopark dışında ancak Sığınak yapılabilir.

60. Yoldan Kotlandırma

- a. Tabii Zemin Kotu Yol Kotu Altında Olan Parsellerde Binaların Cephe Aldığı Yolun Orta Noktası Tretuar Seviyesinden (Bordür Taşı Üst Seviyesinden) Kot Verilir. Binalara Giriş Köprüsü Tretuvar Kotunu Geçemez ve Düz Olarak Yapılır.
- b. Binaların Cephe Aldıkları Yolların, Yol Kırmızı Kotu (Yolun Bitmiş Son Halinde Alacağı Kot) Ve Ona Göre Belirlenecek Tretuvar Kotu Belirlenmeden Kot Kesit Belgesi Ve İnşaat Ruhsatı Verilemez.
- c. Tretuvar Seviyesi, Yol Seviyesinin (0.18) M. Üstü Olarak Kabul Edilir. Binalara Kot Verilirken Parselin Kot Aldığı Yol Cephесinin Orta Noktası Hizasındaki En Yüksek Tretuvar Seviyesi Röper Kabul Edilir.

61. Tabii Zeminden Kotlandırma

- a. Tabii Zemin Kotu Yolun Üstünde Kalan Parsellerde Parselin Önündeki Yolun Tretuvar Kırmızı Kotları İle Parselin Arka Üst Köşe Noktalarının Aritmetik Ortalaması Alınarak 'Tabii Zeminden Kotlandırma' Yapılacaktır.
- b. Tabii Zemin Ortalamasından Kotlandırmada Bir Parsele Birden Fazla Bina Yapılması Durumunda Binalara Verilecek Kot, Her Binanın Köşe Kotlarının Aritmetik Ortalaması Alınarak Belirlenir. Bu Binalardan Yol Cephесi Altına Rastlayanlar Bu Yoldan Kotlandırılır.

Yapılarda Çıkmlar

- 62.** Tabii Veya Tesviye Edilmiş Zeminle Çıkma Altı Arasındaki En Yakın Düşey Mesafe Hiçbir Noktada 2.40 M.den Aşağı Düşülmek Şartıyla Kapalı Çıkma Ve Açık Çıkma Yapılabilir.

Açık Çıkmlar,

- 63.** Açık Çıkmların Boyları Bulundukları Cephelerin 1/3'ünü Geçemez. Belirlenen Bahçe Mesafesi İçine En Fazla 1.00 M. Taşabilir . Bu Alanlar Kaks Hesabına Dâhil Değildir. 1.00 M. Den Geniş Açık Çıkmlar Yapılması İstenildiği Takdirde Bina İçine Çekilmek Suretiyle Genişletilebilir. Cephe Hattından En Fazla 1.20 M. İçeri Çekilerek Oluşturulacak Açık Teras Düzenlemeleri Kaks (Emsal) Harici Tutulacaktır.

Kapalı Çıkmlar

- 64.** Yan Bahçede Kapalı Çıkma Yapılamaz. Ön Bahçede Parselin Yol Sınırına 3.5 M.Den, Arka Bahçede İse Komşu Parsel Sınırına 4 M.Den Fazla Yaklaşamaz. En Fazla 1.50 M. Genişliğinde Olabilir. Kapalı Çıkmlar Emsale Dahildir. Yol Altı Parsellerde; Ön Bahçede Kapalı Çıkmlar Zemin Katın Üstündeki Katlarda Yapılabilir. Zemin Kat; İmar Planında Belirlenen Kat Adedine Göre En Alttı (+0.00 Subasman Kotu Üstünde) Kalan Kattır. Arka Bahçede İse En Alttaki Katın Üstündeki Kattan Başlayarak Yapılabilir. Yol Üstü Parsellerde İse; Ön Bahçede Kapalı Çıkmlar Tretuvar Seviyesi Üstündeki Kattan Başlayarak Yapılabilir.

Bina Cephe Estetiği

- 65.** Mahallin Ve Çevrenin Özelliklerine Göre Yapılar Arasında Uyum Sağlamak, Güzel Bir Görünüm Elde Etmek Amacı İle Dış Cephe Boya Ve Kaplamaları İle Çatının Malzemesi Ve Rengi Mimari Projede Belirlenecektir.

66. Yörenin İhtiyacından Dolayı Yapılacak Tüm Binalarda İklimlendirme Ve Klima Motorlarının Dış Cephede Oluşturacağı Görüntü Kirliliğini Engellemek İçin Mimari Projede Cephelerde Belirtilecektir. Tesisat Projeleri De Buna Göre Düzenlenecektir.
67. Kentsel-Bölgesel İş Merkezi-Ticaret Kullanımlı Alanlarda İki Yoldan Cephe Alan Ticaret Adalarındaki Parsellerde Cephelerden Birisi Cephedeki Devamlılığı Bozacak Şekilde Duvar Vb. Şekilde Tamamen Kapalı Olarak Düzenlenemez.
68. Mevcut Yapılaşmış Alanlarda Kent Ve Çevre Estetiği Açısından Belediye Yapılaşmalarda Cephe Düzenlemesi, Rehabilitasyonu, Yenilemesi Veya Tadilatı İsteyebilir.

Parsel-Peyzaj Düzenlemesi

69. İnşaat Ruhsatı Aşamasında 5000 M² Ve Üzeri Parsellerde Peyzaj Mimarına "Peyzaj Tasarım Projesi" Hazırlatılması Gerekmetedir. Bu Peyzaj Projesi Doğrultusunda Yapısal Unsurlar İle Bitkilendirme Ve Detaylar Yapılacaktır.
70. Yapıya İskân Ruhsatı Alınmadan Önce Parsel İçerisindeki Açık Alanların Peyzaj Projesine Göre Düzenlenme Ve Bitkilendirilmesi İşleminin Tamamlanması Zorunludur. Açık Alan Düzenlenmesinde, Parsel Toplamının En Az % 30'u Kadar Alan Hiçbir Yapay Malzeme İle Kaplanmadan Doğal Toprak Örtüsü Üzerine Bitkilendirme Ve Düzenleme Yapılarak Korunacaktır. Bitkilendirmede Yöreye Uygun Ağaç Türleri İle Mimari Ögerelere Ve Çevreye Uyumlu Düzenleme Esastır. Söz Konusu Toprak Sahanın Her 20 M.²'Si İçin Yöresel Bitki Örtüsüne Uygun Bir Ağaç Dikilmesi Zorunludur. Eğer Parselde Mevcut Ağaçlar Varsa Bunlar Gerekli Ağaç Sayısından Düşülür.
71. 5000 M² nin Altındaki Parsellerde Peyzaj Projesi Hazırlatılması Zorunlu Değildir. Ancak Mimari Projede Parsel İçinde En Az %25 Lik Bölüm Yeşil-Çim Alan Olarak Belirtilecek Ve Binaların İskan Ruhsatı Alınmadan Önce Her 20 M² Ye 1 Adet Ağaç Hesabıyla, Yörenin İklim Şartlarına Uygun Şartlarına Uygun Nitelikte Bitkilendirme Çalışmaları Yapılacaktır. Bahçe Duvarı İmar Mevzuatlarına Uygun Olacak Yükseklikte Ve Yapısal Malzemesi (Beton, Kaplama Vb. Gibi) Belirtilecektir.

Özel Hükümler

ÖPA Alanları (1)

72. Planda ÖPA (1) Olarak Gösterilen Alanlarda Kentsel Ve Bölgesel İş Merkezleri, Show-Roomlar, Eğlence Merkezleri, Alışveriş Merkezleri, Büyük Marketler, Yapı Marketler, Çok Katlı Mağazalar, Büro, Gazino, Lokanta, Çarşı, Banka, Otel, Sinema İle Diğer Ticari Amaçlı Yapılar, Sosyal-Kültürel Tesisler, Spor Tesisleri, Özel Eğitim Ve Sağlık Tesisler, Yönetim İle İlgili Tesisler İle Diğer Ticari Amaçlı Yapılar Yer Alabilir.
73. İmalat, Sanayi -Depolama Türü Kullanımlar Yer Alamaz.
74. Bu alanlarda sit koruma alanı içinde kalan plan kararları için Kültür Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınacaktır.
75. Bu Alanlarda Hazırlanacak, Kentsel Tasarım Projeleri Belediyece ve koruma kurulunca Uygun Görülmeden Ve İmar Uygulaması-Parselasyon İşlemleri Tamamlanmadan Uygulamaya Geçilemez.

76. Yapılaşmaların Plandaki Yapılaşma Koşulları Da Dikkate Alınarak, Yapılaşma Nizamı Taban Oturumları, Yükseklikleri, Cephe Düzenlemeleri, Bahçe Mesafeleri Vb. Hususlar Kentsel Tasarım Projesinde Belirlenir.
77. ÖPA (1) Alanında Yapılacak Yapıların Projelendirilmesinde Plan Müellifi Ve Kentsel Tasarım Projesini Hazırlayan Proje Müellifinin Uygun Görüşü Alınacaktır.
78. ÖPA (1) Alanı İçinde Kalan Tescilli Yapıların Restore Edilmesi Halinde Bu Yapılar İnşaat Emsaline Dâhil Edilmez.

ÖPA Alanları (2)

79. Planda ÖPA (2) Olarak Gösterilen Alanlarda Kentsel Ve Bölgesel İş Merkezleri, Show-Roomlar, Eğlence Merkezleri, Alışveriş Merkezleri, Büyük Marketler, Yapı Marketler, Çok Katlı Mağazalar, Büro, Gazino, Lokanta, Çarşı, Banka, Otel, Sinema İle Diğer Ticari Amaçlı Yapılar, Sosyal-Kültürel Tesisler, Spor Tesisleri, Özel Eğitim Ve Sağlık Tesisleri, Yönetim İle İlgili Tesisler İle Diğer Ticari Amaçlı Yapılar Yer Alabilir. Bu Alanlarda Üst Katlarda Konut Yapılabilir.
80. İmalat, Sanayi -Depolama Türü Kullanımlar Yer Alamaz.
81. Yapılaşmaların Yapılaşma Nizamı, Taban Oturumları, Yükseklikleri, Cephe Düzenlemeleri, Bahçe Mesafeleri Vb. Hususlar Avan Proje İle Belirlenir. Avan Proje Belediyece Uygun Görülmeden Uygulamaya Geçilmez. Bu Alanlardaki Maksimum Yapı Yüksekliği Hmax=40.00 M.Yi Geçemez.

Koruma Alanları

82. Yayla Mahallesi, Fener Mevkiinde Kalan Sit Koruma Bölgesinde, Planda Sınırları Belirtilen “Kentsel Ve 3.Derece Doğal Sit Alanı” Sınırları İçerisinde; “04.02.2000 Tarih Ve 1/9 Sayılı Zonguldak Belediye Meclis” Ve “24.03.2000 Tarih, 6633 Sayılı Ankara Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu” Kararıyla Onanan “Kentsel Ve 3. Derece Doğal Sit Alanı Koruma İmar Planı” Hükümleri Geçerlidir.
83. Sit Alanları 2863 Sayılı “Kültür Ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu” Hükümlerine Tabi Alanlardır.
84. Ayrıca İlgisine Göre Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nca Alınmış Olan Tüm İlke Kararlarına Uyulacaktır.
85. Sit Alanlarında 2863 Sayılı “Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu”, İlgili Yönetmeliği İle İlgili Kurul Kararlarına Göre Uygulama Yapılacaktır.

Kentsel Kullanım Alanlarına İlişkin Hükümler

Kentsel Ve Bölgesel İş Merkezleri-Ticaret Alanları İle İlgili Hükümler

86. Kentsel Bölgesel İş Merkezi-Ticaret Alanlarında; Kentsel Ve Bölgesel İş Merkezleri, Show-Roomlar, Eğlence Merkezleri, Alışveriş Merkezleri, Büyük Marketler, Yapı Marketler, Çok Katlı Mağazalar, Büro, Gazino, Lokanta, Çarşı, Banka, Otel, Sinema, Kültürel Tesisler, Spor Salonu, Özel Eğitim Ve Sağlık Tesisleri İle İlgili Tesisler İle Diğer Ticari Amaçlı Yapılar Yer Alabilir.
87. Bu Alanlarda Parlayıcı Patlayıcı, Gürültü, Hava V.B. Çevre Kirliliği Yaratıcı Ticari Kullanımlar Yer Almayacaktır.

98. Planda MİA Sınırları İçindeki Ticaret Kullanımlı Adalarda, T+K İşaretli (Ticaret+Konut) İmar Adaları İle Yol Boyu Ticaret Gösterilen İmar Adalarında; Katlardaki Bağımsız Bölümlerde Konut Kullanımları Yer Alabilir .
99. “Gıda Üretim Ve Satış Yerleri Hakkında Yönetmelik” Ve Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliklerde Belirtilen Standartların Sağlanması Koşuluyla Ekmek Ve Benzeri Unlu Mamuller Üreten İşyerleri Yapılabilir.
90. Bölge Halkının İhtiyacını Karşılama Amacıyla 3.Sınıf Gayri Sıhhi Müesseselerden Perakende Satışa Yönelik, Belediyece Uygun Görülen Yerlerde Gıda İmalathanesi Yapılabilir.
91. Ticari Kullanımlar Nedeniyle Binaların Zemin Katlarında Taşıyıcı Unsurları Etkileyen Ve Zayıflatan Tadilatlar İzin Verilmez.
92. Ticaret Bölgelerinde Ön Ve Yan Bahçelerde Geçiş Önlenecek Şekilde Çiçeklik, Merdiven, Havuz, Reklam Levhası, Tabela, Dekorasyon Ve Servis Elamanları Konulamaz. Bu Alanların Zemin Kaplamasının Belediyenin Uygun Gördüğü Ve Çevreye Uyum Sağlayacak Şekilde Yapılması Zorunludur.
93. Planda Konut Adalarında Belediyenin Öngördüğü Şartların Yerine Getirilmesi Koşuluyla Zemin Katlarda Günlük Tüketime Dönük Ticaret Kullanımları Yer Alabilir.
94. Ticaret Kullanımı Olan Yapı Adalarında Taks / Kaks Değerleri Aşılmamak Ve Belediyesince Belirlenecek Asgari Bahçe Mesafelerini Korumak Koşulu İle Birkaç Dar Parsel Birlikte Ele Alınarak Toplam Bina Cephesi 30.00 Metreyi Geçmemek Koşulu İle Blok Oluşumuna Belediyesi Yetkilidir. Ayrık Düzendeki İkili Veya Üçlü Blok Yapılaşma Olması Durumunda Binalar Arasında Gerekli Derz Aralığı Bırakılmalı Ve Farklı Kat Yüksekliği Kullanılmamalıdır.

Sosyal Altyapı Alanları

95. Sosyal Altyapı Alanları Olarak Belirlenmiş Olan İbadet Yeri, Eğitim Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Sosyal / Kültürel Tesis Alanı, Spor Tesis Alanlarında, Başka Kullanımlar (Konut, Ticaret Vb.) Yer Alamaz.
96. Planda Sosyal Ve Kültürel Tesis Alanı Olarak Gösterilen Alanlarda; Kütüphane, Toplantı Salonu, Sanat Galerisi, Yurt, Güçsüzler Yurdu, Bakımevi, Muhtar Odası Lokal, Sosyal Tesis, Kadın Sığınma Evi Vb. Kamuya Açık Sosyal Ve Kültürel Amaçlı Kullanımlar Yer Alabilir.
97. Eğitim, Sağlık, Sosyal-Kültürel Tesis, Dini Tesis, Resmi Kurum, Spor Gibi Tesisler Parsel Bazında Yapılacak Olan Jeolojik Etüt Raporunda Belirtilen Önlemleri Almak Koşuluyla Özel Projelerine Göre Yükseklik Alırlar. Bu Alanlarda Taks=0.40'ı Geçemez. Plan Üzerinde Yapılaşma Koşulu Belirtilmeyen Ve Özel Projesi Bulunmayan Bu Tür Kullanımlarda Emsal (Kaks)=1.60, Hmax=12.50'dir.

Kentsel Ve Bölgesel Büyük Eğitim Tesis Alanları (E)

98. Bu Alanlar Özel-Kamu Eğitim Kurumları, Üniversite Vb. Faaliyetlerin Yer Alabileceği Eğitim, Araştırma, Bilgi Üretim Ve İletişim Merkezi Olmalarına Yönelik Planlanmış Alanlardır.
99. Eğitim Amacına Hizmet Edecek Her Türlü Alan Kullanımına Ait Avan Ve Uygulama Mimari Proje İçin Milli Eğitim Bakanlığı Ve İlgili Kurum Ve Kuruluşların Uygun Görüşünün Alınması

Gerekmetedir. Yurt Binaları İle Kampus İçi Konaklamaya Yönelik Lojman Yapıları Dışında Konut Amacına Yönelik Yapı Yapılamaz.

- 100.** Plan Üzerinde Yapılaşma Koşulu Belirtilmeyen Ve Özel Projesi Bulunmayan Bu Tür Kullanımlarda Emsal (Kaks)=1.60, Hmax=12.50 M.Dir.

TTA Alanları

- 101.** (TTA) Turizm Tesis Alanlarında; Otel-Motel, Lokanta, Yüzme Havuzu, Açık-Kapalı Otopark Vb. Turistik Tesisler Yapılabilir. Kapalı Otoparklar tesisin müşterek birimi olması halinde Emsale Dâhil Değildir.
- 102.** Turizm Tesis Alanlarında Parsel İçerisinde Parselin Zemin Kotu Altında Kalan Bölümlerinde Yatak Üniteleri Dışında, Hizmet Amaçlı Servis Alanları; Mutfak, Çok Amaçlı Salon, Lokanta, Toplantı Salonu Vb. Kullanımlar Yer Alabilir. Bu Alanlar Emsale Dahil Değildir.

Büyük Ve Açık Alan Kullanımlı Alanlar

Kongre-Fuar-Gösteri Merkezi

- 103.** Kongre, Fuar, Gösteri Merkezi Gibi Kullanımların Yer Alabileceği Alanlardır. Bu Alanlarda: En Fazla Kaks: 1,60'dır.

Kentsel Ve Bölgesel Spor Alanları, Semt Spor Alanları

- 104.** Kente Ve Bölgeye Dönük Sportif Yer Alabileceği Alanlardır. Açık-Kapalı Spor Tesisleri İle Bu Tesislere Dönük Yapılar Yapılabilir. Bu Alanlarda En Fazla Kaks: 1,60'dır.

Açık Ve Yeşil Alanlar, Park, Çocuk Bahçesi

- 105.** Bu Alanlar; Halkın Eğlence Ve Dinlenme Gereksinimlerini Karşılamaya Dönük, Açık Olarak Düzenlenen, Çeşmeler, Oyun, Açık Spor Ve Su Oyunu Alanları İle Yeşil Bitki Örtüsü Bulunan Kent Geneline Hizmet Eden Alanlardır. Park Ve Yeşil Alanlarda; Sökülüp Takılabilir Malzemeden Yapılmış Büfe, Çay Bahçesi Niteliğinde Kullanımlar Yer Alabilir.

Bu Alanlarda;En Fazla Kaks : 0.05, En Fazla Yükseklik : 4.50 M. (1 Kat)

Yeşil Alan -Rekreasyon Alanları (R)

- 106.** Bu Alanlarda Kalıcı Olmayan Taşınabilir Malzemelerden Yapılmış Plaj Tesisleri, Duş, Gölgelek, Soyunma Kabini, Çeşme, Gazino, Açık Spor Tesisleri, Açık Gösteri Ve Eğlence Alanı, Özellik Taşıyan El Sanatları Ürünleri Sergi Ve Satış Üniteleri, Yüzme Havuzu, Çay Bahçesi Gibi Tesisler Yer Alabilir.

Kıyıda Yapılacak Tesisler İçin Kıyı İle İlgili Kanun Ve Yönetmeliklere Uyulacaktır.

Bu Alanlarda; En Fazla Kaks : 0.05, En Fazla Yükseklik : 5.50 M. (1 Kat)

Günübirlik Alanlar (G)

- 107.** Bu Alanlar; Zorunlu Gereksinimleri Karşılamaya Dönük, Yeme-İçme, Dinlenme, Eğlence Ve Spor İmkanlarından Birkaçını Günübirlik Olarak Sağlayan, Konaklama Yapılmayan Tesislerdir.

108. Bu Alanlarda Kalıcı Olmayan Taşınabilir Malzemelerden Yapılmış Plaj Tesisleri, Duş, Gölgelek, Soyunma Kabini, Lokanta, Çeşme, Gazino, Açık Spor Tesisi, Açık Gösteri Ve Eğlence Alanı, Özellik Taşıyan El Sanatları Ürünleri Sergi Ve Satış Üniteleri, Yüzme Havuzu, Çay Bahçesi Gibi Tesisler Yer Alabilir.

Kıyıda Yapılacak Tesisler İçin Kıyı İle İlgili Kanun Ve Yönetmeliklere Uyulacaktır.

Bu Alanlarda; En Fazla Kaks : 0.20, En Fazla Yükseklik : 5.50 M. (1 Kat)

Orman İçi Günöbirlik Mesire Alanları –Kent Ormanı(GM)

109. Planda Hangi Kullanımda Olduđuna Bakılmaksızın 2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu İle 6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 25. Maddesine Göre Tespit (Tescil) Edilmiş Veya Edilecek Mesire Alanları'nda Aşağıdaki Hükümler Geçerlidir:

110. Mesire Alanları (Orman İçi Dinlenme Yerleri): Rekreatif Ve Estetik Kaynak Deđerlere Sahip Alanlarda Kamunun Dinlenme, Eğlenme (Rekreatif) Yönünde Günöbirlik Ve Arazi Kullanıma Açılan Veya Açılmak Üzere Çevre Ve Orman Bakanlığı'nca Ayrılan Orman Ve Orman Rejimine Tabi Sahalar İle Orman Genel Müdürlüğü'nün Özel Mülkiyetinde, İşletilmesi Çevre Ve Orman Bakanlığı'na Verilmiş Sahalar Olup, Bu Alanlarda Müşterek Tesisler, Günöbirlik Kullanım Tesisleri Ve Donatılar Yer Alabilir.

111. Bu Alanlarda $E=0.06$ Ve $H_{max}=6.50$ M.Yi Geçemez. (A) Bendinde Geçen Kullanım Türleri Kapsamında Hangi Tip Yapı, Tesis Ve Donatıların Yer Alacağı Dođa Koruma Ve Milli Parklar Genel Müdürlüğüne Mesire Alanları Özelinde Hazırlanacak Ve Onaylanacak Gelişme Planlarında Belirlenir.

112. Bu Alanlarda Ağaç Rölevesi Alınmadan Ve Bu Alanlara İlişkin Gelişim Planları Çevre Ve Orman Bakanlığı Tarafından Onaylanmadan Uygulama Yapılamaz.

113. Bu Alanlarda; Çevre Ve Orman Bakanlığınca Onaylanan Gelişim Planları İle (Vaziyet Planı) Belirlenmiş Olan Kullanımlar İçin; 4957/2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu Doğrultusunda Çıkarılan Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Kapsamında Turizm Yatırım Ve İşletme Belgesi Alınması Zorunludur.

Kentsel Servis, Çalışma, Sanayi Ve Depolama Alanları

114. Bu Alanlarda Çevre Sağlığı Konusunda Her Türlü Tedbir Alınacaktır. ÇED Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.

İmalat-Sanayi –Depolama Alanları

115. Orta Ölçekli Üretim Ve İmalata Dönük İmalathaneler, Sanayi Ve Depolama Amaçlı Tesislerin Yer Alabileceği Alanlardır. Bu Alanlarda Min. Parsel Cephesi 15m. Ye Kadar İnebilir. Plan Üzerinde Belirtilmeyen Alanlarda En Fazla Kaks:1.50'dir.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları (KDKÇA)

116. İçerisinde Motel Ve Lokanta Da Bulunabilen Terminal, Garaj, Akaryakıt Satış Ve Bakım İstasyonları, LPG Ve Doğalgaz İkmal İstasyonları, Resmi Ve Sosyal Tesisler, 1593 Sayılı Yasa Ve İlgili Yönetmeliğine Uygun Olarak Dumansız, Kokusuz, Atık Ve Artık Bırakmayan Ve Çevre Sağlığı

Yönünden Tehlike Yaratmayan İmalathaneler İle Patlayıcı, Parlayıcı Ve Yanıcı Maddeler İçermeyen Depoların Yapılabileceği Alanlardır. Bu Alanlarda Min. İfraz Şartı 2000 M²'dir.

Küçük Sanayi Sitesi Alanları (KSS)

- 117.** Küçük Orta Ölçekte Çevre Kirliliği Etkileri Olmayan Ve Onarım Ve İmalatın Yapıldığı Sanayi İşletmelerinin Yer Aldığı, Daha Çok Doğrudan Kentliye Yönelik Hizmet Üreten 1593 Sayılı Yasa Ve İlgili Yönetmeliğine Uygun Olarak Çevre Ve Sağlık Koşulları Açısından Ayrılmaları Ve Gruplaşmaları Gerekli Görülen İş Alanlarıdır.

Akaryakıt –LPG İkmal İstasyonları

- 118.** Bu Alanlarda; 18.06.1995 Tarihinde Yürürlüğe Giren 2918 Sayılı "Karayolları Trafik Kanunu"nun 18. Maddesi Uyarınca Çıkarılan Ve 19.06.1996 Gün Ve 22754 Sayılı "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" Koşulları İle "5015 Sayılı Petrol Piyasası Kanunu İle 5307 Sayılı LPG Piyasası Kanunu" Ve Bu Kanunlara Ait Yönetmelik Ve Tebliğler Geçerlidir. Sağlık Koruma Bandı Mesafeleri Konusunda İlgili Yönetmelik Ve Tebliğlere Uyulur.

Enerji Nakil Hatları

- 119.** Enerji Nakil Hatlarıyla İlgili 30.11.2000 Tarih 24246 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanarak Yürürlüğe Giren "TC Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı- Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" nde Belirtilen Mesafeler Minimum Emniyet Mesafeleri Olarak Kullanılacaktır.

Ağaçlandırılacak Alanlar

- 120.** Bu Alanlar Konumları Nedeniyle Ağaçlandırma Yapılacak Alanlardır. Bu Alanlardan Özel Mülkiyete Konu Olanlarda İse; 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun "Belediye Ve Mücavir Alan Sınırları İçinde Ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinin" "İskân Dışı Alanlarda Uygulanacak Esaslar" Bölümünde Verilen Yapılaşma Ve İfraz Koşulları Geçerlidir.

Orman Alanları

- 121.** 6831/3373 Sayılı Orman Kanunu'na Göre Orman Sayılan Alanların Doğal Karakterinin Korunarak Geliştirilmesi Esastır. Bu Alanlarda 6831/3373 Sayılı Orman Kanununda Belirtilen Ormanların Bakımı, Korunması, Geliştirilmesi Ve İşletilmesi Amaçlı Tesisler Dışında Hiçbir Tesis Yapılamaz. Orman Alanları İçinde Özel Mülkiyete Konu Olan Alanlarda İse; 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun "Belediye Ve Mücavir Alan Sınırları İçinde Ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinin" "İskân Dışı Alanlarda Uygulanacak Esaslar" Bölümünde Verilen Yapılaşma Ve İfraz Koşulları Geçerlidir.

2b'ye Tabi Alanlar

- 122.** Plan Sınırları İçinde Kalan 2b'ye Tabi Alanlardaki Mülkiyet Sorunları Çözülüp Yasal Süreç Tamamlanmadan Ve İlgili Kurumdan Gerekli Görüş-İzin Alınmadan Uygulama Yapılamaz.

Özel Orman Alanları

- 123.** 6831 Sayılı Orman Yasası Hükümlerine Uyulmak Kaydıyla "Özel Orman Alanları"nda Günübirlik Ve Rekreatif Amaçlı Kullanımlar Yer Alabilir. Bu Alanlarda Piknik, Yürüyüş, Gezinti Parkurları, Çay Bahçesi, Lokanta, Kafeterya Kullanımları Düzenlenebilir. Kaks:0.06'yı Aşamaz.

Yapılaşmanın Tasfiye Edileceği Alanlar

124. Kentin Giriş Noktasındaki Bu Alanlarda Yeni Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek, Mevcut Yapıların Boşaltılması Ve Tasfiyesi Yoluna Gidilecektir.

Otoparklarla İlgili Düzenlemeler

1. Tüm Planlama Alanında 3194 Sayılı İmar Kanunu'na Dayanılarak Çıkarılan "Otopark Yönetmeliği"ndeki Standartlara Uyulacaktır. Burada Belirtilmeyen Diğer Hususlarda "Otopark Yönetmeliği"ne Uyulacaktır.

Genel İlkeler

2. Aşağıdaki Durumlar Dışında Yasal Olarak Hesaplanan Otopark İhtiyacının Her Parselin Kendi İçerisinde (Bina Veya Parselinde) Karşılanması Zorunludur.
 - Merdivenli Yollara Cepheli Parseller İle Arazi Yapısı Nedeniyle %18'den Fazla Meyilli Rampa İle Otopark Girişini Gerektiren Parsellerde,
 - Planlarda 5 M.den Daha Dar Ve Merdivenli Yollardan Cephe Alan Parsellerde,
 - Planlarda Sınırları Belirlenmiş Merkezi İş Alanı (MİA) Dâhilinde Kalan Bitişik Nizamlı Ticaret Kullanımlı Alanlarda 500 M² Den küçük parsellerde,
 - Üzerinde Tescilli, 1'inci, 2'inci Ve 3'üncü Grup Yapı Bulunan Kentsel Sit Alanı İçinde Veya Dışındaki Münferit Parsellerde,
 - İnşa Edilecek Binaların Otopark Yükümlülüklerinin Parselinde Karşılanamayan Kısmı Ya Da Gerektiğinde Tamamı, En Yakın Bölge Otoparklarında Veya Genel Otoparklarda Karşılanmak Üzere Belediye Tarafından Bedeli Karşılığında Devralınır.
 - Bu Durum Belediyece Bir Rapor Düzenlenerek Tespit Olunur Ve Dosyasına Eklenir.
3. Otopark ihtiyacının tamamının parselinde karşılanamaması halinde kalan kısımların otopark harcı alınır.
4. Otopark Yapmaya Müsait Olan Parsellerden Otopark Parası Alınamaz. Yapı Sahibi Veya Yapıyı Kullananlar Gerekli Sayıda Otoparkı Bina İçinde Veya Parselinde İnşa Etmek Zorundadırlar.
5. Planlarda Düzenlenen Ada İçİ Otoparkları İçin Maliklerin Onaylarının Alınmasına Gerek Yoktur.
6. Otoparklar, Projeye İşlenerek Tapuya Yapı Adasındaki Parsellerin Ortak Yeri Olarak Geçilir Ve Ortak Alanlar Gibi Düzenlenip Yönetilirler.

Bina Otoparklarının Düzenleme İlkeleri

Bina Otoparklarının Düzenlemesinde Aşağıdaki İlkelere Uyulur.

7. Binanın Otopark-Garaj Olarak Projelendirilen Bölümleri Başka Hiçbir Amaç İçin Kullanılamaz. Buralarla İlgili Proje Tadilatı Yapılamaz. Söz Konusu Alanlar Binanın Müşterek Kullanım Alanları Olup Tapuya Bu Şekilde Kaydedilmeden Kat İrtifakı Kurulamaz, Kat Mülkiyeti Veya Yapı Kullanma İzni Verilmez.
8. Bina Arka Ve Yan Bahçelerinde Açık Otopark Yeri Ayrılabilir. Ancak, Arka Bahçede Otopark Yeri Ayrılabilmesi İçin Yan Bahçe Mesafesinin En Az 3.50 M. Olması Gerekir. Yan Ve Arka Bahçede

De Otopark Düzenlenmesi Halinde Bu Mesafe En Az 5.00 M. Olacaktır. Ancak Otopark Alan Hesabına Yasal Çekme Mesafeleri Dâhil Edilemez.

9. Ticaret Bölgeleri Ve Ticaret Yollarında Ön Bahçeler Otopark Olarak Düzenlenemez.
10. 7.00 M. Ve Daha Fazla Ön Bahçe Mesafesi Olan Konut Parsellerinde, Bina Cephesinden İtibaren 2 Metre Dışında Kalan Kısmı Otopark Olarak Düzenlenebilir. Ancak, Yoldan Binaya Yaya Giriş-Çıkışını Sağlamak İçin En Az 2.00 Metre Genişliğinde Bir Geçit Boş Bırakılacaktır. Binek Otoları İçin Aranılan 20 M²'lik Birim Park Alanı, Otoparkların Yol Cephelerine Bitişik Düzenlenmesi Ve Park Çıkışlarının Direk Yola Olması Durumunda 15 M²'dir. Yasal Otopark Alanı Ve Harç Hesabına 5 Mt. Çekme Mesafesi Dâhil Edilmez.
11. Parselin Bodrum Katlarından Birinde Veya Toprağa Gömülü Olarak Otopark Düzenlemesi Yapılabilir.
12. Binanın Zemin Ve Normal Katları, Teraslar Ve Bina Ön Cephe Hattının Gerisinde Kalmak Koşuluyla Bodrum Katlarla Birlikte Doğal Ve Tesviye Edilmiş Bahçe Düzeyinin Altında Toprağa Gömülü Olarak Ön Bahçe Mesafesi Hariç Parselin Tamamı Veya Bir Bölümü Otopark Yapılmak Amacıyla Kullanılabilir. Bu Durumda, 3194 Sayılı Yasanın 34. Ve 35. Maddelerindeki Kurallar Saklı Kalmak Üzere Giriş-Çıkışı Ön Bahçeden Ve Bina İçinden De Sağlanabilir.
13. Eğim Nedeniyle Kazanılan Katların Tamamı Ya Da Bir Bölümü Otopark Olarak Düzenlenebilir. İmar Planı Ve İlgili Mevzuata Göre Eğimden Kat Kazanılamayan Eğimli Arsalarda İse, Otopark Olarak Kullanılmak Koşuluyla Bodrum Katları İnşa Edilebilir.
14. Sivil Savunma Yasası Ve Sığınak Yönetmeliği Gereğince Binanın Sığınağı Olarak Kullanılmak Üzere Ayrılmış Bölümleri, Barış Zamanında Ek Otopark Olarak Kullanılabilir. Ancak Sığınakların Ek Otopark Olarak Kullanılabilmesi İçin Mimari Projenin Araçların Giriş Çıkış Ve Park Etme Düzeni Açısından Uygun Olması Gereklidir.
15. Var Olan Binalarda Yapılmak İstenen Ekler Ve Kullanım Amacına Yönelik Değişikliklerde Bu Ek Ve Değişiklik, Otopark Gerektirecek Nitelik Ve Büyüklükte İse Otopark Aranır. Otopark Yapılması Olanaklı Değilse, Otopark Gereksinimi Bedeli Karşılığında Belediyece Devralınır. Var Olan Binaların İç Bünyesinde Yapılan Ve Kullanım Amacını Değiştirmeyen Değişikliklerde, Otopark Düzenlenmesi Ve Bedeli İstenmez.
16. Otopark Olarak Düzenlenecek Bodrum Katlarına Ulaşım Amacı İle Yan Ve Arka Bahçelerde Getirilecek İmar Yönetmeliğindeki Koşullara Aykırı Kazı Ve Dolgu Düzenlemelerine İzin Vermeye, Gerekli Güvenlik Önlemleri Alınmak Koşulu İle İmar Müdürlüğü Yetkilidir.
17. Binalarda Oto Asansörü Yapılabilir. Ancak Yangına Karşı Gereken Tedbirlerin Alınması Giriş Ve Çıkışların Yeterli Olması, İç Ve Dış Trafiği Aksatmayacak Şekilde Düzenlenmesi Zorunlu Olup, Uygulama Projelerinin Tasdiki Aşamasında Belediye İtfaiye Müdürlüğünün Görüşü Alınacaktır.
18. Oto Asansörünün Hizmet Vereceği Binalarda Yedek Elektrik Jeneratörü Bulundurulması Ve Yapı Kullanma İzni Aşamasında Bu Asansörlerin İlgili İdarelerin Yetkili Birimlerince Çalışıp Çalışmadığını Denetlenmesi Ve Buna Göre Yapı Kullanma İzninin Verilmesi Gereklemektedir.

Bölge Ve Genel Otoparkların Düzenleme İlkeleri

- 19.** Bölge Otoparkları Ve Genel Otoparklar, İmar Planı Veya Otopark Yerlerini Gösterir Planda Saptanan Yerlerde, Plan İlkelerine Uygun Olarak Yer Üstünde Veya Yer Altında, Açık, Kapalı Veya Çok Katlı Olarak Yapılabilir.
- 20.** Belediyeler Tarafından Yaptırılan Bölge Ve Genel Otoparkların Bakım, Onarım, Ve İşletilmesi Belediyelere Aittir.
- 21.** Otopark Gereksinmesinin Karşılanmadığı Veya Otopark Gereksinmesinin Yüksek Olduğu Merkezi İş Alanları Vb. Bölgelerde Genel Amaçlı Otoparkların Yapımı, Bakımı, Onarım Ve İşletilmesi Üçüncü Kişilere Verilebilir. Bu Hizmetler Karşılığında Alınacak Ücret Belediyece Saptanır.
- 22.** Ticaret Alanlarındaki Binalarda, Bodrum Katlarında Otopark Dışında Hiçbir Kullanım Getirilmemek Kaydıyla, Bağımsız Bölüm Olarak Ticari Amaçlı Otoparklar Yapılabilir. Yan Bahçeler Ticari Otopark Giriş Çıkış İçin Kullanılabilir.
- 23.** Bina İçinde Düzenlenen Otoparkların İskan Edilen Komşu Bağımsız Bölümlerle Ortak Döşeme Ve Duvarlarında Isı Ve Ses Yalıtımı Yapılması Zorunludur.
- 24.** Bölge Veya Genel Otoparklardan Yararlanmak Amacıyla Otopark Bedeli Ödeyenlerden Bakım Ve Onarım Dışında Ayrıca Otopark Kullanım Bedeli Alınmaz.
- 25.** Planda Yeşil Alan, Park, Oyun Alanı Gibi Kamuya Terk Edilmiş Veya Belediye Mülkiyetindeki Alanlarda, Üstünde Yapılacak Düzenlemelere Olumsuz Bir Etki Yapmamak Üzere Yer Altı Otoparkları Düzenlenebilir.

Ada İçi Otoparklar

- 26.** Ada İçi Otoparkları İmar Durumu Elverişli Olan Yapı Adalarında Binaların Arka Bahçelerinde Ve Ada İçlerinde İmar Planlarında Yapılan Düzenleme İle İlgili Parsellerin Ortak Kullanımına Açılan Açık Ya Da Kapalı Olarak Düzenlenen Otoparklardır.
- 27.** Ada İçi Otoparkı Düzenlenmesinde Bir Parselden Alınan Alan, O Parselin Otopark Gereksiniminin Tamamının Veya Bir Kısımının Karşılanmasında Kullanılır. Bu Alanlar Başka Amaçla Kullanılamaz.