T.C
ADANA İLİ
YUMURTALIK İLÇE BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :75516582/822 08.12.2016
Konu : Plan Notları Hk.

TÜRK MÜHENDİS ve MİMAR ODALARI BİRLİĞİ
ADANA

İlgi :30.11.2016 tarih ve 2016/450 sayılı yazınız;

İlgi yazınıza istinaden düzenlenmiş ve yenilenmiş tüm imar plan notları yazımız ekindedir.

Bilgilerinize rica ederiz.

Aykut ONAR
Başkan a.
Başkan yardımcısı

Ek : Dosya

TMMOB Mimarlar Odası
ADANA Şubesi
Tarih 20.12.2016
Gelen Evrak No. 744
Dağıtım | Genel | Bilgi | Personel

Adres: Ayas Mah. Atatürk Bulvarı No:5 - Yumurtalık/ADANA **Tel.:** 0 322 671 20 17
İnternet: www.yumurtalik.bel.tr **Fax:** 0 322 671 21 13

taslak

ADANA - YUMURTALIK
TURİZM MERKEZİ KIYI KESİMİ
İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

1 / 1000

SINIRLAR

TURİZM YERLEŞME ALANLARI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

KORUNACAK ALANLAR

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

DİĞER

PLAN NOTLARI

AMAÇ

KAPSAM

GENEL HÜKÜMLER

ÖZEL HÜKÜMLER

JEOLOJİK ETÜT

ARAZİ KULLANIMI

ASLI GİBİDİR
Ömer Faruk YILDIZ
İmar ve Şeh. Müdü.

Koruma Amaçlı

YUMURTALIK - ADANA

KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

K

Ö:1/1000

SINIRLAR

- KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI ETKİLİ VE GEÇİŞ ALANI SINIRI
- I.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRI
- II.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRI
- III.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRI
- ÖZEL PROJE ALANI SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YUMURTALIK TURİZM MERKEZİ (TM)
- KARATAŞ YUMURTALIK KÜLTÜR ve TURİZM KORUMA ve GELİŞİM BÖLGESİ (KTKGB)

KONUT ALANLARI

- MEVCUT KONUT ALANLARI
- ÖNERİ KONUT ALANLARI
- TEKELLÜ YAPILAR

ÇALIŞMA ALANLARI

- İDARİ TESİS ALANLARI
- BELEDİYE HİZMET ALANLARI (İDARİ-TİCARİ-SOSYAL TESİS)
- SOSYAL TESİS ALANLARI
- TİCARET ALANLARI
- EĞİTİM TESİS ALANLARI
- KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI
- DİNİ TESİS ALANLARI
- İMİL TESİSİ
- PAZARYERİ
- ASKERİ ALANLAR
- LİMAN

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- YEŞİL ALANLAR
- SPOR TESİSLERİ ALANI
- AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

TEKNİK ALTYAPI VE ULAŞIM

YENİ AÇILAN GENİŞLETİLEN KORUNAN

- YAYA YOLLARI
- ARAÇ YOLLARI
- GENEL OTOPARKLAR
- ARAÇ OPARK
- OTOGAR

YAPI NİZAMI

- ÖN BAHÇE MESAFESİ
- YAPI NİZAMI ve KAT ADEDİ (Ayrık veya İkiz)
- YAN BAHÇE MESAFESİ
- TAKS: TABAN ALANI KATSAYISI
- KAKS: KAT ALANI KAT SAYISI
- ARA BİRAZ HATTI

KENT İMAR Ltd. Şti.
CÜNEYT K. ERGİNKAYA
ŞEHİR PLANCISI - ŞEHİR PLANCISI
Telefon:454 73 31 - ADANA

Ömer Faruk YILDIZ
İmar ve Şeh. Mü. V.

ASLI GİBİDİR

2011

ADANA - YUMURTALIK
İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI

K

1 / 1 000

SINIRLAR
- PLAN ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KIYI KENAR ÇİZGİSİ

KENTSEL ALAN KULLANIMI
- MEVCUT KONUT ALANI
- GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- TİCARET
- YÖNETİM MERKEZİ
- E.H.A
- TEKNİK ALTYAPI
- BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU
- K.D.K.Ç.A
- KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI
- CEZAEVİ
- AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU
- ZİRAİ DONATIM KURUMU

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
- EĞİTİM TESİSİ ALANI
- SAĞLIK TESİS ALANI
- RESMİ KURUM ALANI
- DİNİ TESİS
- KÜLTÜREL TESİS
- KREŞ
- EMNİYET TESİSİ

TURİZM YERLEŞME ALANLARI
- TURİSTİK TESİS ALANI
- GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK
- T.N.K.A
- REKRASYON ALANI

ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI
- I. DERECE KENTSEL YOL
- SERVİS YOLU
- YAYA YOLU

PLAN NOTLARI

- YOLLAR YEŞİL ALANLARA VE DİĞER KAMU ELİNE GEÇMESİ GEREKEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN VEYA İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA İZİN VERİLEMEZ.
- PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YOĞUNLUKLARI YAKLAŞMA SINIRLARININ UYULAMASI ZORUNLUDUR.
- YAPILAŞMADAN ÖNCE ZEMİNİN JEOLOJİK, JEOFİZİK VE JEOTEKNİK ÜTÜTLERİNİN YAPTIRILMASI, ETÜT SONUÇLARININ İMMÜHENDİSLİK PROJELERİNDE DİKKATE ALINMASI ŞARTTIR.
- ZEMİN EMNİYET TESTLERİ YAPILMASI GEREKLİ İHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA İZİN VERİLEMEZ.
- DEPREM VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILARA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- OTOPARK VE GAYRİSIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- ADA BÖLÜNÜŞ İZGİLERİ ŞEMATİK OLUP ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINAMAZ.
- PLAN HATLARI İLE KADASTRAL İZGİLER ARASINDAKİ (-)3 METREYE KADAR OLAN ÇELİŞKİLERİ İDAREMİZ UYGULAYA İLİŞKİN BELEDİYE YETKİLİDİR.
- BİNALARDA ÇATI KATI VE ÇEKME KATI YAPILAMAZ.
- BLOK YAPI NİZAMI ALANLARDA İSKAN KATI, ÇEKME KATI, ÇATI KATI YAPILAMAZ, TAKS; 0.40'DAN FAZLA OLAMAZ. ÜST KATLARDA YAYINEMSALİ UYULUR.
- MEVCUT KONUT ALANLARINDA YAPI TABANI TURUMU VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ TEŞKİL KULAĞI İÇİN REBELİRLEME BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- E=2.10 YOĞUNLUK KONUT ALANLARINDA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1.000M2 DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA %10 EMSAL (YOĞUNLUK) ARTIŞINA İZİN İLEBİLİR.
- SPOR TESİSİ, DİNİ TESİS, SAĞLIK TESİSİ, EĞİTİM TESİSİ VE RESMİ KURUM ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARIN AKS TAKS=0.40'DAN FAZLA OLMAMAK, Hmaks=SERBEST OLMAK KOŞULUYLA İLGİLİ KURUMUN HAZIRLAYACAĞI VE İLGİLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJESİNİN İMAR PLANINA GÖRE RUHSATLANDIRILACAKTIR.
- ENERJİ HATLARI GEÇEN PARSELLERDEKİ YAPILAŞMALARDA KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNİN UYULMASI ŞARTTIR.
- PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN İNSAN YOĞUNLUKLARI İÇİNDE İLİŞKİ ÖNCE ONAYLI İMAR PLANI İLE KAZANILMIŞ HAKLAR KULLANILACAKTIR.
- KARAYOLLARI KENARINDA YAPILMASI GEREKEN TESİSLERDE 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU'NUN İLİŞKİN MADDESİ GEREĞİNCE İLİŞİK KARTILARA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLERİN İLİŞİK HAKKINDA YÖNETMELİĞİ VE 'KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLERİN İLİŞİK HAKKINDA YÖNETMELİĞİ İLE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞİK YÖNETMELİK KOŞULLARI İLE ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞININ İLİŞİK TEBLİĞLERİNİN BELİRTİLEN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNİ UYULACAKTIR.

Ömer Faruk YILDIZ
İmar ve Şeh. Müd. V.

ASLI GİBİDİR

2011

ADANA - YUMURTALIK
İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI

K

1/5000

SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- KIYI KENAR ÇİZGİSİ

KENTSEL ALAN KULLANIMI

- MEVCUT KONUT ALANI
- GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- YÖNETİM MERKEZİ
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- TİCARET
- KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI
- BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU
- K.O.K.Ç.A
- CEZAEVİ
- ZİRAİ DONATIM KURUMU
- RESMİ KURUM ALANI
- DİNİ TESİS
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- KREŞ
- EMNİYET TESİSİ

TURİZM YERLEŞME ALANLARI

- TURİSTİK TESİS ALANI
- GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- EĞİTİM TESİSİ ALANI
- SAĞLIK TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK
- T.N.K.A
- REKREASYON ALANI

ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI

- I. DERECE KENTSEL YOL
- SERVİS YOLU
- YAYA YOLU

PLAN NOTLARI

- 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI YAPILMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
- YOLLAR, YEŞİL ALANLAR VE DİĞER KAMU ELİNE GEÇMESİ GEREKEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN VE VEYA İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
- PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YOĞUNLUKLARI VE YAKLAŞMA SINIRLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
- YAPILAŞMADAN ÖNCE ZEMİNİN JEOLOJİK, JEOFİZİK VE JEOTEKNİK ETÜTLERİNİN YAPTIRILMASI VE ETÜT SONUÇLARININ İLİM MÜHENDİSLİK PROJELERİNDE DİKKATE ALINMASI ŞARTTIR.
- ZEMİN EMNİYET TESTLERİ YAPILIP GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
- DEPREM VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- OTOPARK VE GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- ADA BÖLÜM ÇİZGİLERİ FİŞEMATİK OLUP ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINAMAZ.
- PLAN HATLARI İLE KADASTRAL ÇİZGİLER ARASINDAKİ (+-) 3 METREYE KADAR OLAN ÇELİŞKİLERİ GİDERMEYE UYGULAYICI BELEDİYE YETKİLİDİR.
- BİNALARDA ÇATI KATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
- BLOK YAPI NİZAMLI ALANLARDA ASMA KAT, ÇEKME KAT, ÇATI KATI YAPILAMAZ. TAKS:0.40'I GEÇEMEZ. ÜST KATLARDA AYNI EMSAL UYULUR.
- MEVCUT KONUT ALANLARINDA YAPI TABAN OTURUMU VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ TEŞEKKÜL ATA GÖRE BELİRLEMEYE BELEDİYE GİYETKİLİDİR.
- E=2.10 YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARINDA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 15.000 M2 DEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE %10 EMSAL (YOĞUNLUK) ARTIŞINA GİDİLEBİLİR.
- SPOR TESİSİ, DİNİ TESİS, SAĞLIK TESİSİ, EĞİTİM TESİSİ VE RESMİ KURUM ALANLARINDA YAPILACAK YAPILAR MAKS. TAKS=0.401 GEÇMEMEK, Hmaks=SERBEST OLMAK KOŞULUYLA İLGİLİ KURUMUN HAZIRLAYACAĞI VE İLGİLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE RUHSATLANDIRILACAKTIR.
- ENERJİ HATLARI GEÇEN PARSELLERDEKİ YAPILAŞMALARDA "KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.
- PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN NÜFUS YOĞUNLUKLARI DIŞINDA DAHA ÖNCE ONAYLI İMAR PLANI İLE KAZANILMIŞ HAKLAR KULLANILACAKTIR.
- KARAYOLLARI KENARINDA YAPILMAK İSTENİLEN TESİSLERDE 2918 SAYILI "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU"NUN 18. MADDESİ GEREĞİNCE ÇIKARTILAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK VE " KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK TE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" KOŞULLARI İLE ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞININ İLGİLİ TEBLİĞLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE GÖRE İŞLEM YAPILIR.
- PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEYEN TÜM HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ASLI GİBİDİR
Ömer Faruk YILDIZ
İmar ve Şeh. Müd.

2/15

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. YOLLAR VE YEŞİL ALANLAR KAMUYA TERK EDİLMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

2. DEPREM VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3. AKARYAKIT VE LPG SATIŞ VE SERVİS İSTASYONUNDA TÜRK STANDARTLARINA VE PETROL PİYASASI KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4. LPG İSTASYONLARININ KURULUŞ, DENETİM, EMNİYET VE KUMSATLANDIRMA İŞLEMLERİNE AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5. PLANLAMA ALANINDAKİ UYGULAMALARDA İMİ KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, KATI ATIK KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6. PLANDA GÖSTERİLEN KAVŞAK VE REFÜJLER ŞEMATİK OLUP OLUŞTURULACAK VEYA DÜZENLENECEK KAVŞAK, REFÜJ VE GEÇMELERDE DETAYLI ULAŞIM PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

7. YERLEŞİME BİRİNCİ DERECE DEPREM KUŞAĞINDADIR. BU NEDENLE YAPILACAK TÜM YAPILARDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8. OTOPARK YÖNETMELİĞİ VE SIĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

9. PLANDA DSİ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA TAŞKIN ALANI İŞARETLENEN VE KAMU ÖNERİLEN ALANLARDA; ANCAK DSİ'NİN BELİRTTİĞİ KESİTLER DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN (DSİ GN MD. VEYA BELEDİYESİ) KANAL İNŞAAT YAPILIP GERE İKAMI YAPILARAK TAŞKIN TEHLİKESİ GİDERİLDİKTEN SONRA PLAN UYGULAMASI YAPILABİLİR.

10. 06.01.1988 GÜN VE 20 222 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

11. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

12. 6831 SAYILI ORMAN KANUNUNA GÖRE ORMAN SAYILAN ALANLARIN DOĞAL KARAKTERİNİN KORUNARAK DEĞİŞTİRİLMESİ ESASTIR. BU ALANLARDA 6831/37 SAYILI ORMAN KANUNUNDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. ORMAN ALANINDA İLGİLİ MEVZUATI GEREĞİ İZİN ALINARAK YAPILABİLECEK RESMİ, EĞİTİM, SAĞLIK, SPOR VE TESİSLER İÇİN GEREKLİ İZİNLER ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

13. T.C. ADANA VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 06.06.2011 TARİH VE 108 SAYI İLE ONAYLANAN "KUMKÖY İLİ (ADANA) İLAVE VE REVİZYON PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

* ÖNLEMİ ALAN 2.2 (OA-2.2) ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ (KOMPLEKS HAREKET) SORUNLU ALANLAR
* ÖNLEMİ ALAN 3 (OA-3) SU BASKINI AÇISINDAN ÖNLEM ALINABİLECEK ALANLAR
* ÖNLEMİ ALAN 5.1 ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR
* ÖNLEMİ ALAN 5.3 (NA-5.3) YÜKSEK YERALTI SUYU SEVİYESİNE, DENİZ SUYU ÖNÜŞİMİ VE SORUNLU ALANLAR

14. MEVCUT MÜLKİYET ÜZERİNDEN OLUŞMUŞ İMAR PARSELLERİNDE İMAR YOLU GENİŞLEMESİ NEDENİYLE PARSELDEN BEDELİNE TERK YAPILMASI DURUMUNDA, TERK YAPILMADAN ÖNCEKİ MÜLKİYET DURUMU ÜZERİNDEN YOĞUNLUK HESAPLANMASI UYGULANACAKTIR.

15. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BELİRTİLMEYEN MEVCUT KONUT ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ, MEVCUT TESFİKATA GÖRE BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR.

16. MÜLKİYET DURUMU İLE İMAR PLANININ UYUŞMADIĞI DURUMLARDA ESAS DOĞRULTUYU DARALTMAMAK KAYDI İLE 3 METREYE KADAR UYUMSUZLUĞU GİDERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

17. KIRMIZI KOT BELİRLENMİŞ YOLLARDA SU BASKINI KOTU ZEMİN KATIN KONUT OLMASI DURUMUNDA 50 CM'DEN ARAZİNİN DÖŞENMİŞ 1.00 METREYE KADAR ÇIKARMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU DURUMLARDA TEMİZLİK DEĞİŞEBİLİR. ZEMİN KATIN TİCARET OLMASI DURUMUNDA ISE 30-50 CM ARASINDADIR.
KIRMIZI KOTUN BELİRLENMEDİĞİ TOPRAK VEYA STABİLİZE YOL ÜZERİNDEKİ ARAZİLERDE SU BASKINI KOTU SEVİYESİNE 1 METRE İLAVE OTOPARK YAPMAK ŞARTI İLE SU BASKINI KOTU 2.40 METRE YAPILABİLİR. ANCAK HİÇBİR SURETLE YAPI DEĞİŞTİRİLEMEZ.

18. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

B. KONUT ALANLARI

MEVCUT KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;
DÜŞÜK YOĞUNLUK, 0 - 1.00 ARASI
ORTA YOĞUNLUK, 1.01 - 1.80 ARASI
YÜKSEK YOĞUNLUK, 1.81 - 2.40 ARASI

- BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE İNŞAAT İŞİ VE İNŞAAT FAALİYETİ'NE BAŞLANMIŞ YAPI SAHİPLERİNİN SEVİYE TESPİTİ YAPILMAKSIZIN HAKLARI SAKLIDIR.

GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;
DÜŞÜK YOĞUNLUK, 0 - 1.00 ARASI
ORTA YOĞUNLUK, 1.01 - 1.80 ARASI
YÜKSEK YOĞUNLUK, 1.81 - 2.40 ARASI OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

- KONUT ALANLARINDA GÖNEŞİ ÖNÜNE GÖRE ÇATI YAPILABİLİR. ANCAK TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANINI ARTTIRACAK KAT ALANLARI OLUŞTURULAMAZ.

- KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATLARIN TİCARET OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA, ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 4 METRE OLACAKTIR.

- BU PLAN KAPSAMINDA PLANLAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KULLANIMLAR MAKSİMUM 12 KATI GEÇEMEZ.

C. KENTSEL KULLANIM ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. KENTSEL-BÖLGESEL MERKEZİ İŞ ALANLARI VE TALİŞ MERKEZLERİ TİCARET ALANLARI;

- TİCARET ALANLARINDA; PARLAYICI, PATLAYICI ÖZELLİĞİ OLAN VE GÜRÜLTÜ, HAVA, VB ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ. BUNLAR DIŞINDAKİ HER TÜRLÜ TİCARİ KULLANIMLAR; BÜROLAR, TİCARET VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, SPOR TESİSLERİ, OFİS, SERGİ SATIŞ SERVİS TESİSİ, ÖZEL EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, KÜLTÜR VE EĞLENCE TESİSİ, OTEL, MOTEL, KAPALI - AÇIK OTOPARKLAR, TURİSTİK TESİS, RESİM VE SOSYAL TESİSLER YAPILABİLİR.

- TİCARETİ KONUT KULLANIMLI ALANLARDA TAMAMI TİCARET YAPILABİLECEĞİ GİBİ %50'Dİ GEÇMEMEK KOŞULU İLE KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR.

2. SOSYAL ALTYAPI ALANLAR

- EĞİTİM, SAĞLIK, ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK, KORUMA, KÜLTÜREL TESİS, DİNİ TESİS, RESMİ KURUM, ASKERİ SPOR GİBİ TESİSLER PARSEL BAZINDA YAPILACAK OLAN JEOLOJİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN ÖNLEMLERİ ALMAK KOŞULUYLA ÖZEL PROJELERİNE GÖRE YÜKSEKLİK ALIRLAR.

- İMAR PLANINDA SOSYAL ALTYAPI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA MAKSİMUM TABAN OTURUMU TAKS= 0.40 'I GEÇMEMEK KOŞULU İLE MAKSİMUM YÜKSEKLİK İLGİLİ KURUMUN HAZIRLAYACAĞI VAZİFET PROJESİNE GÖRE VE PLANINA UYGUN OLACAKTIR.

3. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

- BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDA HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, SANAYİ VE TİCARİ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, KİPALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİNALARI, MEZBAHA, PİYAPİK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARISAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

4. KAMU HİZMET ALANLARI

- PLANDA YER ALAN KAMU HİZMET ALANLARINDA YAPILAŞMA MAKSİMUM TABAN ALANI OTURUMU 0.40 'I AŞMAYACAK ŞEKİLDE OLUP, MAKSİMUM YÜKSEKLİK (Y max) İLGİLİ KURUMUN HAZIRLAYACAĞI VAZİYET PROJESİNE VE PLANINA UYGUN OLACAKTIR.

5. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

- TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS-KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ KORKİSYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

6. AKARYAKIT-LPG İKMAL İSTASYONLARI

AKARYAKIT, KLPG İKMAL İSTASYONU ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA; AKARYAKIT VE LPG İKMAL- SATIŞ İSTASYONU, SERVİS ALANLARI, DİNLENME TESİSLERİ İLE BUNLARLA BAĞLANTILI TİCARİ BİRİMLER, LOKANTA, CAFE, SHOWROOM VB KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

- AKARYAKIT VE LPG SATIŞ İSTASYONLARINDA YAPILAŞMA KOŞULU E= 0.50, MAKSİMUM YÜKSEKLİK Y max = 7.00 M OLACAKTIR.
- BU ALANLARDA AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARI İLE İLGİLİ TESİLİŞ YÖNETMELİK VE SINIFLANDIRMALAR İLE TSE 11936 VE TSE 12600 STANDARTLARINA UYULACAKTIR.

7. SİT ALANLARI, KORUMA ALANLARI

- KORUMA ALANLARI VE SİT ALANLARI İLE İLGİLİ 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KANUNU" VE YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ KURUL VE İLİKE KARARLARINA UYULACAKTIR.

8. TURİZM TESİS ALANLARI

KONAKLAMA AMACIYLA KULLANILAN, OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, PANSİYON, KAMPİNG, APART OTEL VE HOSTEL GİBİ TURİZM TESİSLERİDİR.

9. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

- BU ALANLAR TOPOĞRAFYASI NEDENİYLE AĞAÇLANDIRMA YAPILACAK ALANLARDIR.

K

1 / 1 000

YAPI ALANLARI

ANLARI

II

.R

N

TYAPI

ASLI GİBİDİR
Ömer Faruk YILDIZ
İmar ve Şeh. Md. V.

2015

K

1/5000

RI

LANLARI

APİ

Lİ ALANLAR

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

2. DEPREM VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3. AKARYAKIT VE LPG SATIŞ VE SERVİS İSTASYONUNDA TÜRK STANDARTLARINA VE PETROL PİYASASI KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4. LPG İSTASYONLARININ KURULUŞ, DENETİM, EMNİYET VE RUHSATLANDIRMA İŞLEMLERİNE AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5. PLANLAMA ALANINDAKİ UYGULAMALARDA; ÇEVRE KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ KATI ATIK KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6. YERLEŞME BİRİNCİ DERECE DEPREM KUŞAĞINDADIR. BU NEDENLE YAPILACAK TÜM YAPILARDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7. OTOPARK YÖNETMELİĞİ VE SIĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

8. PLANDA D.S.İ. GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA TAŞKIN ALANI İŞARETLENEN VE KANAL ÖNERİLENALANLARDA; ANCAK D.S.İ. NİN BELİRTTİĞİ KESİTLER DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN DSİ GENEL MÜD. VEYA BELEDİYESİ KANAL İNŞASI YAPILIP DERE ISLAHI YAPILARAK TAŞKIN TEHLİKESİ GİDERİLDİKTEN SONRA PLAN UYGULAMASI YAPILABİLİR.

9. 11.06.1998 GÜN VE 23.222 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

10. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMUNA İLİŞKİN GÖRE; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI NI KORUMA KANUNU, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİLE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

11. 6831 SAYILI ORMAN KANUNU'NA GÖRE ORMAN SAYILAN ALANLARINDA DOĞAL KARAKTERİ KORUNARAK GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR. BU ALANLARDA 6831/3373 SAYILI ORMAN KANUNUNDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. ORMAN ALANINDA İLGİLİ MEVZUATI GEREĞİ İZİN ALINARAK YAPILABİLECEK RESMİ, EĞİTİM, SAĞLIK, SPOR VB. TESİSLERİ İÇİN GEREKLİ İZİNLER ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

12. T.C. ADANA VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 06.06.2011 TARİHİ 930 SAYILI ONAYLANAN YUMURTALIK ADANA; İLAVE VE REVİZYON PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLENHUSUSLARA UYULACAKTIR.

* ÖNLEMLİ ALAN 2.3 (ÖA-2.3) ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ (KOMPLEKS HAREKET) SORUNLU ALANLAR
* ÖNLEMLİ ALAN 3 (ÖA-3) SU BASKINI AÇISINDAN ÖNLEM ALINABİLECEK ALANLAR
* ÖNLEMLİ ALAN 5.1 (ÖA-5.1) ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE TAŞIŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR.
* ÖNLEMLİ ALAN 5.3 (ÖA-5.3) YÜKSEK YERALTI SEVİYESİNE, DENİZ SUYU GİRİŞİMİ VB. SORUNLU ALANLAR

B. KONUT ALANLARI

- MEVCUT KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI
DÜŞÜK YOĞUNLUK 0 - 1.00 ARASI
ORTA YOĞUNLUK 1.01 - 1.60 ARASI
YÜKSEK YOĞUNLUK 1.61 - 2.40 ARASI

- PLAN ONAYINDAN ÖNCE RUHSATA BAĞLANMIŞ VE İMAR DURUMU ALMIŞ YAPILARIN KAZANILMIŞ HAKLARI SAKLIDIR.

- MEVCUT YERLEŞİM ALANLARINDA YAPI TABAN OTURUMU VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ 40'I GEÇMEMEK KOŞULU İLE TEŞEKKÜLA GÖRE BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

- PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN NÜFUS YOĞUNLUKLARI DIŞINDA DAHA ÖNCE ONAYLI İMAR PLANI İLE KAZANILMIŞ HAKLAR KULLANILACAKTIR.

- TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIĞI VE KORUMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İNŞAİ FİZİKİ MÜDAHALE ÖNCESİ KORUMA BÖLGE KURULU GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.

- GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI
DÜŞÜK YOĞUNLUK 0 - 1.00 ARASI
ORTA YOĞUNLUK 1.01 - 1.60 ARASI
YÜKSEK YOĞUNLUK 1.61 - 2.40 ARASI OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

- BİNALARDA ÇATI KATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ.

- BLOK YAPI NİZAMLI ALANLARDA YAPI TABAN OTURUMU VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ TEŞEKKÜLA GÖRE BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

- ADA BÜTÜNÜNDE KONUTLARIN İHTİYACINI KARŞILAMA KAMACI İLE SOSYAL TESİS VE KÜÇÜK ALIŞVERİŞ BİRİMLERİ YAPILABİLİR. BU YAPILARDA YENÇOK (MAKSİMUM YÜKSEKLİK)=6.50 DUP, E (TOPLAM İNŞAAT ALANI)=0.05' GEÇEMEZ.

- YAPI YÜKSEKLİKLERİ MAKSİMUM 10 KATI GEÇEMEZ.

C. KENTSEL KULLANIM ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

TİCARET ALANLARINDA PARLAYICI PATLAYICI ÖZELLİĞİ OLAN VE GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ. BUNLAR DIŞINDAKİ HER TÜRLÜ TİCARİ KULLANIMLAR; BÜROLAR, TİCARET VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, SPOR TESİSLERİ, OFİS, SERGİ SATIŞ, SERVİS TESİSİ, ÖZEL EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, KÜLTÜR VE EĞLENCE TESİSİ, OTEL, MOTEL, KAPALI-AÇIK OTOPARKLAR, TURİSTİK TESİS, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER YAPILABİLİR.

- TİCARET ALANLARINDA ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSİLERİ MEVZUAT, İLGİLİ BAKANLIK GÖRÜŞÜ PLAN VE ŞEHİRCİLİK ESASLARINA UYGUN ALANLAR ELDE EDİLDİKTEN SONRA YAPILABİLİR.

- TİCARET + KONUT KULLANIMLI ALANLARDA TAMAMI TİCARET YAPILABİLECEĞİ GİBİ %80'İ GEÇMEMEK KOŞULU İLE KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR.

2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- EĞİTİM, SAĞLIK, ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS, DİNİ TESİS, RESMİ KURUM, ASKERİ, SPOR GİBİ TESİSLER PARSEL BAZINDA YAPILACAK OLAN JEOLOJİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN ÖNLEMLERİ ALMAK KOŞULUYLA ÖZEL PROJELERİNE GÖRE YÜKSEKLİK ALIRLAR.

- ÖZEL PROJESİ BULUNMAYAN BU TÜR KULLANIMLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA UYGUN OLARAK HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BELİRLENECEK KAMUYA AİT SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI VE DONATI ALANLARI (YOLLAR, OTOPARKLAR, TEKNİK HİZMET ALANLARI, TRAFO ALANLARI, SU DEPOLARI VB. İLE DİNİ TESİS ALANLARI, RESMİ KURUM ALANLARI, EĞİTİM TESİS ALANLARI, SAĞLIK TESİSİ ALANLARI, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI VB.) İLE KENTSEL AKTİF YEŞİL ALAR (PARKLAR, ÇOCUK BAHÇELERİ, OYUN ALANLARI) KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ. BU ALANLARA AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

3. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

-BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDA HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKLİ TEKİNİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMA KÜZERE KURULANTESİSİ ERİ İF SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYE YEAİT OLAN ŞİRKETLERİNİN İNŞA İP OLDUĞU TESİSLERİNİ YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

4. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

- TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE ÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARI YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

5. AKARYAKIT+LPG İKMAL İSTASYONLARI

- AKARYAKIT+LPG İKMAL İSTASYONU ALANI OLARAK BELİRLENENALANLARDA; AKARYAKIT VE LPG İKMAL-SATIŞ İSTASYONU, SERVİS ALANLARI, DİNLENME TESİSLERİ İLE BUNLARLA BAĞLANTILI TİCARİ BİRİMLER; LOKANTA, CAFE, SHOWROOM VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

- BU ALANLARDA AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARİLE İLGİLİ TESLİĞ YÖNETMELİKVE SINIRLANDIRMALARİLE TSE 11939 VE TSE 12850 STANDARTLARINA UYULACAKTIR.

6. SİT ALANLARI, KORUMA ALANLARI

- KORUMA ALANLARI VE SİT ALANLARİLE İLGİLİ 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KANUNU" VE YÖNETMELİKLERİLE İLGİLİ KURUL VE İLKE KARARLARINA UYULACAKTIR.

7. TURİZM TESİS ALANLARI

- KONAKLAMA AMACIYLA KULLANILAN OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, PANSİYON, KAMPİNG, APART OTEL VE HOSTEL GİBİ TURİZM TESİSLERİDİR.

8. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

- BU ALANLAR TOPOĞRAFYA NEDENİYLE AĞAÇLANDIRMA YAPILACAK ALANLARDIR.

ASLI GİBİDİR
Ömer Faruk YILDIZ
İmar ve Şehircilik Müdürü
ASLI GİBİDİR