

**BİLECİK İLİ, BOZÜYÜK İLÇESİ YENİ VE İÇKÖY MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME
BÖLGESİNE İLİŞKİN**

REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK BÜTÜN YAPILARDA FEN, SANAT VE SAĞLIK KURALLARINA VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.3. KONUT VE TİCARET ALANLARI İLE AÇIK VE KAPALI TÜM KAMU KULLANIMINA AYRILAN ALANLARDA (EĞİTİM, SAĞLIK, SOSYAL, PARK, YOL VB.) PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA YASAL MEVZUAT VE STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

1.4. 16/02/2012 TARİHİNDE T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN "38 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NUN" SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

1.5. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE HER TÜRLÜ YAPILAŞMA (KAMU, ÖZEL VB.) İÇİN AYRINTILI JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI YAPILMADAN VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.6. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN KATLARDA TOPLAM EMSAL ALANINA DAHİL OLMAK ÜZERE SADECE BİRİNCİ BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. DİĞER BODRUM KATLAR ORTAK ALAN (SİĞİNAK, KÖMÜRLÜK, TESİSAT, DEPO OTOPARK VB.) OLARAK KULLANILACAKTIR. EMSALE DÂHİL OLMAYAN ALANLAR VE BİNALARDA KOT VERİLMESİNE AİT ESASLAR KONUSUNDA MER'İ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.7. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NUN 4. MADDESİ GEREĞİ İNŞAI VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZESİNE VEYA İL ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ'NE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR

1.8. PLANLAMA ALANINDA TÜM İLETİM HATLARI (ELEKTRİK, TELEFON VB.) YER ALTINDAN GEÇİRİLECEK OLUP, HİÇBİR KOŞULDA İLETİM HATLARININ HAVAI HAT OLARAK GEÇİRİLMESİNE MÜSAADE EDİLMEMEYECİTİR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALACAK YER ALTI KABLO ŞEBEKELERİNİN GÜZERGÂH BELİRLEME VE UYGULAMASI İLGİLİ MEVZUAT VE KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

1.9. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÜRLÜ FONKSİYONDA KAMU YARARI İÇİN; İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSIZIN BELİRLENECEK OLAN TRAFÖ, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, VB. KULLANILMAK ÜZERE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

1.10. PLANLAMA ALANINDA GEREKMEŞİ DURUMUNDA İMAR ADASININ YOLA CEPHELİ BÖLÜMLERİNDE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI AYRILABİLİR. İMAR ADALARININ YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE İSE TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENEBİLİR

1.11. ARAZİ, KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. YAPILARIN SUBASMAN KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. YAPILARA, EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDAN GİRİŞ YAPILABİLİR. YAPILAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.

1.12. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)'A AİT ENERJİ İLETİM TESİSLERİ YAKININDA VE ÇEVRESİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

1.13. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRTİLEN EMNİYET MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINI TEMİNEN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.

1.14. SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA İLGİLİ MEVZUATA GÖRE GEREKLİ OTOPARK İHTİYACI SÖZ KONUSU KULLANIMLARIN KENDİ PARSELLERİNDE KARŞILANACAKTIR.

1.15. 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 15.16. YA DA 18. MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ TEK ETAP OLARAK YAPILABİLECEĞİ GİBİ ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR.

1.16. İMAR UYGULAMASINDA KARŞILAŞILAN SORUNLARIN ÇÖZÜLEBİLMESİ İÇİN T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI RE'SEN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNİ DEĞİŞTİREBİLİR.

1.17. 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE YAPILACAK UYGULAMA SONRASINDA D.O.P. (DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI) ALANLARINDA KALACAK YAPILAR, MALİKLERİNCE BİLA BEDEL YIKILMADAN DAĞITIM SONRASI OLUŞAN YENİ İMAR PARSELLERİ İÇİN RUHSAT DÜZENLENEMEZ. YENİ İMAR PARSELİNE İLİŞKİN İMAR DURUMU BELGELERİNDE BU HUSUS AYRICA BELİRTİLİR.

1.18. İMAR UYGULAMALARINDA MEVCUT YAPILAŞMA VE KADASTRAL YAPIYA UYULMASI ZORUNLULUĞU DURUMUNDA VEYA UYGULAMA İMAR PLANI İLE MÜLKİYET HATLARI ARASINDA UYUŞMAZLIK BULUNMASI DURUMUNDA YOL AKSINI DEĞİŞTİRMEK VE YOL GENİŞLİĞİNİ DARALTMAMAK KOŞULU İLE 1 (BİR) METREYE KADAR DEĞİŞİKLİK VE DÜZENLEME YAPMAYA İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

1.19. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 VE 775 SAYILI KANUNLAR İLE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI

2.1.1. GELİŞME KONUT ALANI

2.1.1.1. K1 RUMUZLU GELİŞME KONUT ALANI

- EMSAL=0.30 VE YÜKSEKLİK $Y_{ENÇOK}=2$ KAT VE "AYRIK NİZAM" OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA İNŞA EDİLECEK KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN BRÜT KULLANIM ALANI 150 M²'Yİ GEÇEMEZ.
- PARSEL BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.
- PARSEL İÇERİSİNDE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYMAK VE TOPLAMDA 10 M²'Yİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR.
- BU ALANLARDA KONUT DIŞI TİCARET VB. BİRİMLER YER ALAMAZ.

2.1.1.2. K2 RUMUZLU GELİŞME KONUT ALANI.

- EMSAL=0.30 VE YÜKSEKLİK $Y_{ENÇOK}=2$ KAT VE "AYRIK NİZAM" OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- PARSEL İÇERİSİNDE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYMAK VE TOPLAMDA 10 M²'Yİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR.
- BU ALANLARDA KONUT DIŞI TİCARET VB. BİRİMLER YER ALAMAZ.

2.1.1.3. K3 RUMUZLU GELİŞME KONUT ALANI

- EMSAL= 0.80 VE YÜKSEKLİK $Y_{ENÇOK}=4$ KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA İNŞA EDİLECEK KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN BRÜT KULLANIM ALANI 150 M²'Yİ GEÇEMEZ.
- PARSEL İÇERİSİNDE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYMAK VE TOPLAMDA 10 M²'Yİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR.
- BU ALANLARDA KONUT DIŞI TİCARET VB. BİRİMLER YER ALAMAZ.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. TİCARET ALANI

- GÜNÜBİRLİK İHTİYAÇLARIN YANI SIRA HAFTALIK İHTİYAÇLARA CEVAP VERECEK NİTELİKTE BAKKAL, MARKET, KAHVEHANE, MANAV, KASAP, ECZANE, TERZİ, TUHAFİYE, BERBER, KUAFÖR, YÖRESEL ÜRÜN SATIŞ BİRİMLERİ VB. MAHALLE KÜLTÜRÜNÜ YANSITAN KÜÇÜK ESNAF TÜRLERİNE YÖNELİK FARKLI BÜYÜKLÜKTE DÜKKÂNLARI İÇEREN MAHALLE ÇARŞISI BİRİMLERİ YER ALACAKTIR.
- BU ALANLARDA KONUT KULLANIMININ YANI SIRA PARLAYICI, PATLAYICI ÖZELLİĞİ OLAN VE GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİNE NEDEN OLAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.
- BU ALANLARDA $E=0.80$, $Y_{ENÇOK}=2$ KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.2.2. TİCARET-KONUT ALANI

- BU ALANLARDA, TİCARET KULLANIMI EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %20 'SİNİ GEÇEMEZ.
- BU ALANLARDA $E=80$, $Y_{ENÇOK}=4$ KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

2.3.1.1. ANAOKULU ALANI

- EMSAL=0.80 VE YENÇOK=2 KAT OLACAK ŞEKİLDE İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3.1.2. İLKOKUL ALANI

- EMSAL=1.00 VE Y_{ENÇOK}=4 KAT OLACAK ŞEKİLDE İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- İLKOKUL ALANI KAPSAMINDA AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR.

2.3.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

2.3.2.1. SAĞLIK TESİSİ ALANI

- EMSAL=1.00 VE Y_{ENÇOK}=4 KAT OLACAK ŞEKİLDE İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRTİLEN FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

2.3.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

2.3.3.1. KÜLTÜREL TESİS ALANI

- EMSAL=1.00 VE Y_{ENÇOK}=4 KAT OLACAK ŞEKİLDE İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRTİLEN FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

2.3.4. İBADET ALANLARI

2.3.4.1. CAMİ

- CAMİNİN YANI SIRA DİNİ TESİS FONKSİYONUNU TAMAMLAYICI NİTELİKTE VE DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA LOJMAN, KÜTÜPHANE, KURAN KURSU, TAZİYE EVİ, AŞEVİ GİBİ BİRİMLER, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLAR BARINDIRAN İLE AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARK YER ALABİLİR.
- KAT YÜKSEKLİKLERİ, BİNALAR ARASI MESAFE, ÇEKME MESAFELERİ VB. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN KOŞULLAR DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK PROJEDE BELİRLENEREK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.3.5.1. PARK

- PLANLAMA ALANINDA YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLAR OLUP; AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA VE KAMERİYE YAPILABİLİR.
- BU ALANLARDA YER ALTI OTOPARKI YAPILABİLİR.
- PLANLAMA ALANINDAKİ PARK ALANLARI AFET SONRASI 1.KADEME TOPLANMA ALANLARI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BELEDİYENİN YÖNLENDİRİCİ LEVHALARI İLE BU ALANLARDA İNSANLARIN AFET SONRASI TOPLANMASI SAĞLANACAKTIR

2.3.5.2. ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI

- ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

2.4. TEKNİK ALTYAPI

2.4.1. ULAŞIM

2.4.1.1. KARAYOLLARI

BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU (30 M)

- “BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU” OLARAK GÖSTERİLEN YOLLARA YÖNELİK UYGULAMADA 30 METRE YOL GENİŞLİĞİ ESAS ALINACAKTIR.

BİRİNCİ DERECE TAŞIT YOLU (20 M)

- “BİRİNCİ DERECE TAŞIT YOLU” OLARAK GÖSTERİLEN YOLLARA YÖNELİK UYGULAMADA 20 METRE YOL GENİŞLİĞİ ESAS ALINACAKTIR.

DÖRDÜNCÜ DERECE TAŞIT YOLU (12 M – 10 M)

- “DÖRDÜNCÜ DERECE TAŞIT YOLU” OLARAK GÖSTERİLEN YOLLARA YÖNELİK UYGULAMADA 12 VE 10 METRE YOL GENİŞLİKLERİ ESAS ALINACAKTIR.

YAYA YOLU VE BÖLGESİ

- PLANDA, 7 METRE OLARAK PLANLANMIŞ OLAN BU YOLLAR, ALT BÖLGE İÇERİSİNDE VE ALT BÖLGELERİN KENT MERKEZİNE ERİŞİMİNİ İLE PLANDA BELİRLENMİŞ DONATI ALANLARINA ERİŞİMİN SAĞLANDIĞI YOLLARDIR.
- YAYA YOLU VE YAYA BÖLGESİNDE YAŞLILAR, ENGELLİLER, PUSETLİ ANNELER GİBİ DEZAVANTAJLI KESİMLER DÂHİL TÜM YAYA PROFİLİ İÇİN YÜRÜME KONFORU SAĞLAYACAK DÖŞEME MALZEMELERİ KULLANILACAK VE GÜVENLİK İÇİN YETERLİ DÜZEYDE AYDINLATMA SAĞLANACAKTIR.

2.4.2. TRAFİK ALANI

- ANA VE DAĞITIM TRAFİKLERİ İLE ŞALT SAHASI (ELEKTRİK ÜRETİM, İLETİM VE DAĞITIMININ YAPILDIĞI TESİSLER) YAPILABİLECEKTİR.
- İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.4.3. TEKNİK ALTYAPI ALANI

- TEKNİK ALTYAPI ALANINDA $E=0.50$ VE $Y_{ENÇOK}=2$ KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAK OLUP, İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN TESİSLER YER ALABİLİR.