

BOZÜYÜK İLÇESİ

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI – PLAN NOTLARI

Genel Hükümler

1. 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı; Plan Paftaları, Plan Notları ve Açıklama Raporu ile bir bütündür.
2. Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri ve diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.
3. Bu plan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına yön vermek üzere hazırlanmıştır. Nazım imar planı üzerinden ölçü alınamaz, uygulama ve yer tespiti yapılamaz. Uygulamaya ilişkin tüm kararlar 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile belirlenir.
4. Bu planda, ölçeği gereği, parsel bazında karar üretilmemiştir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında mevcut kadastro ve mülkiyet dokusuna dikkat edilecektir.
5. 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında, halihazırda imar uygulaması gerçekleştirilmemiş alanlar için bu planın kararları da göz önünde bulundurularak, 3194/18 imar uygulamasına imkân verecek şekilde düzenleme yapılması esastır.
6. Onaylı jeolojik-jeoteknik etüt ve raporlarında yer alan hususlara uyulacaktır.
7. Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir. Bu fonksiyonların planlanması ya da bunun gibi sosyal ve teknik altyapı alanı olarak planlanan alanların imar adasının içerisinde yerinin değiştirilmesi, nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.
8. Kamulaştırılması gerektiği halde kamulaştırma kararı alınmayan, uygulama imar planına göre üzerinde yapı yapılması mümkün olan taşınmazlarda, malikinin talebi üzerine ilgili yatırımcı kamu kuruluşunun izni ve projeler hakkında uygunluk görüşü alınarak özel tesis olarak işletilmek üzere yürürlükteki imar planının yapılaşma ve kullanım kararlarına uygun yapı inşa edilebilir.
9. Uygulama imar planlarında, konut alanlarına ilişkin yürürlükteki uygulama imar planları ile belirlenen yapı nizamı ve kat yüksekliği kararlarında değişiklik yapılmasının gerekli görüldüğü durumlarda, bu plan ile getirilen brüt yoğunluk kararları esas alınarak hesaplanacak nüfus ve net yoğunluk değerlerini artırmayacak şekilde düzenleme yapılır.
10. Bu planda yol boyu ticaret-konut karma kullanımı öngörülen alanlar şematik olarak gösterilmiştir. Bölgenin özellikleri, ticari fonksiyon kullanımları ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, nazım imar planı nüfus ve yoğunluk kararları esas alınmak üzere; yol boyu ticaret aksı üzerinde planlanacak ticaret fonksiyonunun hangi imar adalarında yer alacağı; planın esasını bozmamak kaydıyla uygulama imar planları aşamasında belirlenir.

11. Planda yol boyu ticaret-konut karma kullanımı öngörülen ve şematik olarak gösterilen alanlarda, fonksiyonun bulunduğu imar adasındaki konut alanının brüt yoğunluk kararı esas alınır.
12. Nazım imar planına konu olan Teknik altyapı alanlarında işletme ve bu alanların kontrolünden kaynaklanan, barınma alanları yer alabilir.
13. Eğitim alanlarında eğitim yapısının ihtiyaç duyduğu spor salonu, yemekhane, yurt gibi ek yapılar yapılabilir.
14. III. ve daha alt dereceli yol bağlantıları ve genişlikleri uygulama imar planları ile belirlenir. Ulaşım kademelenmesi gereği bu planda gösterilemeyen taşıt ve yaya yollarının uygulama imar planında işlenmesi, nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.