



**BATMAN İLİ, MERKEZ İLÇESİNDE
YAKLAŞIK 1150 HEKTARLIK ALANDA
İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
(GÜNEY ÇEVRE YOLU VE ÇEVRESİ)
ASKI İTİRAZLARININ DEĞERLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN
AÇIKLAMA RAPORU**



2022

İÇİNDEKİLER

BATMAN İLİ MERKEZ İLÇESİNDE YAKLAŞIK 1150 HEKTARLIK ALANDA İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI	1
(GÜNEY ÇEVRE YOLU VE ÇEVRESİ)	1
ASKI İTİRAZLARININ DEĞERLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN.....	1
AÇIKLAMA RAPORU	1
İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ.....	7
1. GENEL HÜKÜMLER.....	7
2. ÖZEL HÜKÜMLER.....	9
İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ.....	18
1. GENEL HÜKÜMLER.....	18
2. ÖZEL HÜKÜMLER.....	21
3. KENTSEL KULLANIM ALANLARINA İLİŞKİN GENEL YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ	28

TABLolar

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Alan Kullanımları.....	5
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları	6

**BATMAN İLİ MERKEZ İLÇESİNDE YAKLAŞIK 1150 HEKTARLIK ALANDA
İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI
(GÜNEY ÇEVRE YOLU VE ÇEVRESİ)
ASKI İTİRAZLARININ DEĞERLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN
AÇIKLAMA RAPORU**

Batman İli Merkez İlçesinde Yaklaşık 1150 Hektarlık Alanda İlave ve Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı (Güney Çevre Yolu ve Çevresi) Batman Belediye Meclisi'nin 09.07.2021 tarih ve 355 sayılı meclis kararı ile onaylanmış ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33. Maddesi uyarınca arasında askıya çıkarılmıştır. Askı sürecinde ilave revizyon imar planına toplam 586 adet itiraz başvurusu yapılmıştır. Söz konusu itirazlar değerlendirilmiş;

- Planlama alanının kuzeyinde bulunan alanların planlama alanına katılmasına yönelik itirazlar,
- Kamu kurum ve kuruluşlarının askı süresinde göndermiş olduğu görüşlerin imar planına aktarılmasına ilişkin itirazları,
- Planlanan 40 metre genişliğindeki yolun iptali veya geçiş güzergahının kaydırılmasına ilişkin itirazlar,
- Planlama alanının güneyinden geçen çevre yoluna cepheli alanlarda planlanan park alanlarının kaldırılarak konut ve ticaret alanı olarak planlanmasına ilişkin itirazlar,
- Planlama alanına ilişkin daha önce hazırlanan ancak iptal olan imar planının geçerli olmasına ilişkin itirazlar,
- Konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlanan alanların konut veya konut ve ticaret alanı olarak planlanmasına ilişkin talepler,
- Sanayi alanı olarak planlanan alanların konut alanı olarak planlanmasına ilişkin talepler,
- Alan kullanımlarının değiştirilmesine ilişkin itirazlar,
- Belirlenmiş olan yapılaşma koşullarının artırılmasına ilişkin itirazlar,
- Sosyal donatı alanları ile açık ve yeşil alanların kaldırılmasına ilişkin itirazlar,
- Sosyal donatı alanlarında alanın tahsis edildiği kurumun kullanımına yönelik kullanım değişikliği ile yapı yaklaşma koşullarının değiştirilmesine ilişkin itirazlar,

- Halihazırda bulunan yapıların yolda kalmasına ilişkin itirazlar olarak gruplandırılmıştır.

Batman İli Merkez İlçesinde Yaklaşık 1150 Hektarlık Alanda İlave ve Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planına (Güney Çevre Yolu ve Çevresi) askı süresinde gelen itirazlar değerlendirilmiş ve bazı itirazlar kabul edilerek planlama alanının tamamında imar planı değişiklikleri yapılmıştır.

Askı sürecinde gelen itirazların değerlendirilmesi kapsamında TEİAŞ Genel Müdürlüğü 16. Bölge Müdürlüğü'nün askı sürecinde gelen görüşü doğrultusunda planlama alanının güneyinden geçen enerji iletim hatları imar planlarında gösterilerek plan üzerinde gerekli değişiklikler yapılmıştır.

Batman Su ve Kanalizasyon İdaresi'nin askı süresinde yapmış olduğu itiraz kapsamında itiraz ekinde gönderilen içme suyu ve kanalizasyon hatları doğrultusunda hatların geçiş güzergahların yol veya yeşil alan olarak planlanmasına yönelik değişiklikler yapılmıştır.

Batman İl Sağlık Müdürlüğü'nden askı süresinde gelen hastane projesinin ruhsata esas çalışmalarının tamamlanması ve hastane alanının güneyinden geçen 40 metrelik yolun geçiş güzergahının hastane projesi ile uyuşmamasına ilişkin itiraz kabul edilerek 40 metrelik yolun geçiş güzergahı hastane projesi ile uyumlu hale getirilmiştir.

Planlama alanının batı sınırını oluşturan ve onaylı imar planında 12 metre olarak planlanan taşıt yolunun 40 metreye çıkarılmasına yönelik itirazlar değerlendirilmiş, bu kapsamda söz konusu yol 20 metre olarak planlanmış ve yolun batısında park alanları planlanmıştır.

Planlama alanının güneyinden geçen çevre yoluna cepheli alanlardaki park alanlarının kaldırılarak ticaret ve konut alanı olarak planlanmasına ilişkin itirazlar kapsamında; çevre yoluna cepheli park alanları korunmuş, park alanlarının kuzeyinde 12 metre genişliğinde taşıt yolu planlanarak bu yola cepheli alanlarda ticaret ve konut alanları ile donatı alanları planlanmıştır.

Askı sürecinde gelen itirazların değerlendirilmesi kapsamında stadyumun doğusunda onaylı imar planında konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlanan alanların konut veya konut ticaret alanı olarak planlanmasına yapılan itirazlar kabul edilerek bu alanlarda konut

ile ticaret ve konut alanları ve bu alanlara hizmet edecek donatı alanları ile yeşil alanlar planlanmıştır.

Askı süresinde planlama alanının güneybatısında planlanan sanayi alanlarının konut alanı olarak planlanmasına ilişkin talepler kısmen kabul edilmiş, mevcut durumda besihanelerin ve düşük nitelikli konut alanlarının bulunduğu alanlar konut alanı olarak planlanmış, konut alanlarında yaşayacak nüfusun ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik sosyal donatı alanları ile yeşil alanlar tasarlanmıştır.

Planlama alanının güneybatısında bulunan ve onaylı imar planı bulunan 2002 ada 1 parsel, askı süresinde yapılan itirazlar doğrultusunda akaryakıt ve servis istasyonu olarak planlanmıştır.

Batman İli Merkez İlçesinde Yaklaşık 1150 Hektarlık Alanda İlave ve Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı (Güney Çevre Yolu ve Çevresi) Araştırması alanı sınırları içinde olan ancak onaylı imar planında plan sınırları dışında bırakılan Petrolkent Mahallesi, askı süresinde alanın imar planına katılmasına yönelik talepler ile Batman Belediyesi'nin talebi doğrultusunda imar planı sınırlarına katılmış, bu kapsamda konut alanları, sosyal donatı alanları ve yeşil alanlar planlanmış, alanın yürürlükteki imar planı kararları büyük ölçüde korunarak konut alanlarında yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 2 Kat TAKS=0.40 KAKS=0.80 olarak belirlenmiştir.

Batman İli Merkez İlçesinde Yaklaşık 1150 Hektarlık Alanda İlave ve Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı (Güney Çevre Yolu ve Çevresi) sınırlarında bulunmayan ve dolayısıyla askı süresinde herhangi bir itiraza konu olmayan İluh Mahallesi 3096 Ada 1, 2 ve 3 nolu parseller Batman Belediyesi'nin talebi doğrultusunda imar planı sınırlarına dahil edilmiş, parsellerin doğusundan geçen ve 20 metre genişliğinde planlanan taşıt yoluna cepheli alanlar talep doğrultusunda konut ile ticaret ve konut alanı olarak planlanarak yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 6 Kat TAKS=0.25 KAKS=1.30 olarak, diğer konut alanları ise Ayrık Nizam 2 Kat TAKS=0.30 KAKS=0.60 olarak belirlenmiş, onaylı imar planında sağlık tesisi ile ibadet yeri olarak planlanan alanlar plan kapsamında korunarak, söz konusu alanın batısında park alanı, 3096 Ada 3 Parselin güney bölümü ise ticaret alanı ve akaryakıt ve servis istasyonu olarak planlanmıştır.

İrmi Mahallesinde eski köy yerleşiminin bulunduğu alanda onaylı planda bazı yapıların yolda kalmasına ilişkin itirazlar kabul edilmiş ve gerekli değişiklikler yapılmış, yerleşmede

bulunan mezarlık alanının korunmasına ilişkin itirazlar doğrultusunda mezarlık alanı korunarak imar planlarında gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

İmar planı değişiklikleri kapsamında 18. madde uygulaması etapları belirlenerek uygulama imar planında imar uygulaması etapları gösterilmiştir. 18. madde uygulamasında Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranı düşüldükten sonra geri kalan kullanım alanlarının dağıtımında çıkabilecek sorunlara engel olacak mekânsal düzenlemelere ilişkin değişiklikler yapılmıştır.

Yukarıda bahsedilen tüm değişiklikler doğrultusunda; alan kullanımlarında yapılan değişiklikler ile nüfus artışı gerçekleştiği gibi onaylı imar planında konut alanı olarak planlanan alanların bir bölümünün konut ve ticaret alanı ile sosyal donatı ve yeşil alanlara dönüştürülmesi ile nüfusun azaldığı değişiklikler de yapılmıştır. Planlama alanının 2040 yılı projeksiyon nüfusu onaylı imar planı araştırma ve açıklama raporlarında ayrıntılı olarak hesaplanmış ve 97.962 olarak belirlenmiştir. 2040 yılı projeksiyon nüfusu ilave ve revizyon imar planına askı sürecinde gelen itirazların değerlendirilmesi sonucunda yapılan değişiklikler doğrultusunda 98.318 kişiye çıkmıştır. Ancak bu artış nüfus ve sosyal donatı alanlarına ilişkin kararları bozucu yönde bir artış olmamakla beraber plan değişikliği yapılan alan sınırları içerisinde ilave sosyal donatı alanları ile yeşil alanlar artırılmıştır. Yapılan imar planı değişiklikleri ile imar planına mevcut imar planı bulunan alanların katılması ile mevcut planlı alan nüfusu artmış, gelişme alanlarında konut alanlarının bir bölümünün ticaret ve konut alanına veya sosyal donatı alanı ile yeşil alana dönüştürülmesi ile ilave nüfusta azalmalar olmuştur. Onaylı imar planında planlama alanının ilave nüfusu yaklaşık 75.000 kişi iken, yapılan tüm değişiklikler sonucunda planlama alanında ilave nüfus yine yaklaşık 75.000 kişi olarak hesaplanmıştır. Bu kapsamda artan nüfusun sosyal donatı ve yeşil alan ihtiyacı yapılan plan değişikliği kapsamında karşılanmış ve mekânsal standartlar sağlanmıştır.

Batman İli Merkez İlçesinde Yaklaşık 1150 Hektarlık Alanda İlave ve Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planına (Güney Çevre Yolu ve Çevresi) askı süresinde gelen itirazların değerlendirilmesi kapsamında yapılan plan değişiklikleri sonucunda nazım imar planı ile uygulama imar planına ilişkin alan dağılımı bilgileri aşağıdaki tablolarda sunulmaktadır.

**Batman İli Merkez İlçesinde Yaklaşık 1150 Hektarlık Alanda İlave ve Revizyon İmar Planı (Güney Çevre Yolu ve Çevresi)
Aski İtirazlarının Değerlendirilmesine İlişkin Açıklama Raporu**

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Alan Kullanımları

KULLANIM	ALAN (HA)	ORAN (%)	M ² /Kişi*	MEKÂNSAL STANDARTLAR (KİŞİ/M ²)
MEVCUT KONUT ALANI	102,45	8,92	13,66	
GELİŞME KONUT ALANI	319,63	27,82	42,62	
KONUT VE TİCARET ALANI	47,92	4,17	6,39	
TİCARET ALANI	9,12	0,79	1,22	
PAZAR ALANI	5,02	0,44	0,67	
SANAYİ ALANI	26,43	2,30	3,52	
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	13,24	1,15	1,77	
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	1,96	0,17	0,26	
BELEDİYE HİZMET ALANI	12,94	1,13	1,73	
KAMU HİZMET ALANI	15,94	1,39	2,13	
EĞİTİM ALANI	52,65	4,58	7,02	6,50
KÜLTÜREL TESİS ALANI	2,41	0,21	0,32	0,75
SOSYAL TESİS ALANI	13,41	1,17	1,79	
SAĞLIK TESİSİ ALANI	15,31	1,33	2,04	1,50
İBADET ALANI	10,17	0,89	1,36	0,50
PARK	121,64	10,59	16,22	10,00
SPOR ALANI	17,83	1,55	2,38	
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1,07	0,09	0,14	1,00
DERE-KANAL	27,03	2,35	3,60	
MEZARLIK ALANI	12,16	1,06	1,62	
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	2,60	0,23	0,35	
YOLLAR VE OTOPARKLAR	313,78	27,31	41,84	
TCDD ALANI	4,26	0,37	0,57	
TOPLAM	1148,97	100,00	153,20	

Kaynak: Ofis Çalışmalar, 2022

*kişi/m² değerleri ilave nüfus kabulü olan 75.000 kişi üzerinden hesaplanmıştır.

**Batman İli Merkez İlçesinde Yaklaşık 1150 Hektarlık Alanda İlave ve Revizyon İmar Planı (Güney Çevre Yolu ve Çevresi)
Aski İtirazlarının Değerlendirilmesine İlişkin Açıklama Raporu**

Tablo 2: 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları

KULLANIM	ALAN (HA)	ORAN (%)	M ² /Kişi*	MEKÂNSAL STANDARTLAR (Kişi/M ²)
KONUT ALANI	412,78	35,93	55,04	
KONUT VE TİCARET ALANI	44,79	3,90	5,97	
TİCARET ALANI	8,73	0,76	1,16	
PAZAR ALANI	4,70	0,41	0,63	
SANAYİ ALANI	24,76	2,15	3,30	
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	11,69	1,02	1,56	
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	1,82	0,16	0,24	
BELEDİYE HİZMET ALANI	10,15	0,88	1,35	
RESMİ KURUM ALANI	15,73	1,37	2,10	
ANAOKULU ALANI	4,87	0,42	0,65	0,50
İLKOKUL ALANI	15,48	1,35	2,06	2,00
ORTAOKUL ALANI	15,22	1,32	2,03	2,00
LİSE ALANI	15,37	1,34	2,05	2,00
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1,97	0,17	0,26	0,75
SOSYAL TESİS ALANI	12,71	1,11	1,69	
SAĞLIK TESİSİ ALANI	14,50	1,26	1,93	1,50
CAMİ	9,14	0,80	1,22	0,50
PARK VE ÇOCUK BAHÇESİ	119,83	10,43	15,98	10,00
AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	3,45	0,30	0,46	
KAPALI SPOR TESİSİ ALANI	13,68	1,19	1,82	
MEZARLIK ALANI	12,16	1,06	1,62	
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	2,60	0,23	0,35	
TEKNİK ALTYAPI ALANI	0,92	0,08	0,12	
DERE-KANAL	26,88	2,34	3,58	
MEYDAN, YOLLAR VE OTOPARKLAR	339,58	29,56	45,28	
BİSİKLET YOLU	1,15	0,10	0,15	
TCDD ALANI	4,31	0,38	0,57	
TOPLAM	1148,97	100,00	153,20	

Kaynak: Ofis Çalışmalar, 2022

*kişi/m² değerleri ilave nüfus kabulü olan 75.000 kişi üzerinden hesaplanmıştır.

İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BATMAN İLİ, MERKEZ İLÇESİNDE YAKLAŞIK 1150 HA ALANDA 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI (GÜNEY ÇEVRE YOLU VE ÇEVRESİ); PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. BU PLANIN ONAYI İLE PLANLAMA ALANI SINIRI İÇİNDE KALAN VE DAHA ÖNCE ONAYLANMIŞ TÜM NAZIM İMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEN KALKAR.

1.3. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA, MARDİN-BATMAN-SİİRT-ŞIRNAK-HAKKÂRİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI "İMAR KANUNU" VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.4. BU PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILIP ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.5. PLANLAMA ALANINDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 10.12.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU İLE DAHA ÖNCE FARKLI ZAMANLARDA YAPTIRILMIŞ VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANMIŞ OLAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.6. PLANLAMA ALANI 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANMIŞ VE 01.01.2019 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİRMİŞ OLAN TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASINDA, EN BÜYÜK YER İVMESİ 0.1 - 0.2 ARASINDA YER ALMAKTA OLUP, YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAR İÇİN "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.7. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE KALAN DERELER VE SULAMA KANALLARI İLE İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLERDE DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 10. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 14.08.2020 TARİH VE 458411 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.8. BATMAN VALİLİĞİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 273351 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.9. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 9. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 15.09.2017 TARİH VE 296871 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLAR İLE 06.01.1998 GÜN VE 23222 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.10. E.N.H (ENERJİ NAKİL HATTI) VE E.İ.H. (ENERJİ İLETİM HATTI) ALTINDA KALAN ALANLARDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP; İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANLARDA İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ. TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 16. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 285827 SAYILI GÖRÜŞÜ İLE DİCLE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. BATMAN İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 15.08.2017 TARİH VE 7082 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.11. MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI DİYARBAKIR İNŞAAT VE EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI'NIN 28.02.2018 TARİH VE 18 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.12. BOTAŞ ETÜT VE PROJE DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 20.09.2017 TARİH VE 38528 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.13. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE İNŞAAT RUHSATI ALINMIŞ, PROJESİNE UYGUN OLARAK TAMAMLANMIŞ VE YAPI KULLANMA İZİNİ ALINMAMIŞ OLAN YAPILARIN YAPILAŞMA HAKLARI İNŞAAT RUHSATI VERİLEN TARİHTE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN YAPILMIŞ OLMALARI DURUMUNDA GEÇERLİ SAYILACAKTIR.

1.14. PLANLAMA ALANINDA UYGULAMA GÖRMEMİŞ TÜM PARSELLERDE 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. 18. MADDE UYGULAMASI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. UYGULAMA ETAPLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

1.15. BU PLAN ÜZERİNDEN KESİN ÖLÇÜ ALINAMAZ. ÖLÇEK NEDENİ İLE PLANDA GÖSTERİLEMİYEN İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ DONATI ALANLARI VE DONATI ALANI SINIRLARI MÜLKİYET-KADASTRAL DOKU HASSASİYETİNDE UYGULAMA İMAR PLANLARINDA KESİNLEŞTİRİLECEKTİR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI

2.1.1. MEVCUT KONUT ALANI

2.1.1.1. BU ALANLAR 1/1000 VE / VEYA 1/5000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI BULUNAN KONUT YAPIMI İÇİN AYRILAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA PLANDA GÖSTERİLMEMİŞ OLSA DAHİ ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR YAPILIRKEN KONUT VE KONUT KULLANIMINA HİZMET VERECEK YEŞİL ALAN, MEYDAN, OTOPARK, ARAÇ-YAYA YOLU, V.B. DONATI ALANLARI AYRILACAKTIR.

2.1.1.2. BU PLANDA MEVCUT KONUT ALANLARINDA ORTA VE YÜKSEK OLMAK ÜZERE İŞARETLİ BRÜT NÜFUS YOĞUNLUK DEĞERLERİ GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU MEVCUT KONUT ALANLARINDA YOĞUNLUĞU ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ/REVİZYONLARI YAPILAMAZ.

2.1.1.3. MEVCUT KONUT ALANLARINDA GENİŞLİĞİ 20.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN ÜSTÜ KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK VE GETİRİLECEK KULLANIMA İLİŞKİN OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA İŞYERİ YAPILABİLİR. İŞYERLERİNDE, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, SAĞLIK BAKANLIĞINCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNÜBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNULAN SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE VE LOKANTA, PASTANE GİBİ KONUT DIŞI TİCARET HİZMETLERİ VERİLEBİLİR. GENİŞLİĞİ 20.00 M NİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARI DA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

2.1.1.4. MEVCUT KONUT ALANLARINDA KAT YÜKSEKLİKLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULLARI VE ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ ÖLÇÜLER, KURUM GÖRÜŞLERİ, ZEMİN ETÜTLERİ VE YAKIN ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA DOĞAL YAPI İLE UYUMLU OLACAK ŞEKİLDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

2.1.2. GELİŞME KONUT ALANI

2.1.2.1. BU ALANLAR 1/1000 VE / VEYA 1/5000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI BULUNMAYAN KONUT YAPIMI İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.

BU PLANDA GELİŞME KONUT ALANLARINDA, ORTA YOĞUNLUKLU OLMAK ÜZERE İŞARETLİ BRÜT NÜFUS YOĞUNLUK DEĞERİ GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU KONUT ALANLARINDA YOĞUNLUK ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ/REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI ANCAK SÖZ KONUSU YOĞUNLUK İLE ALANA GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLARDA AYRILMASI İLE MÜMKÜNDÜR.

2.1.2.2. GELİŞME KONUT ALANLARINDA GENİŞLİĞİ 20.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN ÜSTÜ KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK VE GETİRİLECEK KULLANIMA İLİŞKİN OTOYOL İHTİYACINI KARŞILAMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA İŞYERİ YAPILABİLİR. İŞYERLERİNDE, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, SAĞLIK BAKANLIĞINCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNÜBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNULAN SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE VE LOKANTA, PASTANE GİBİ KONUT DIŞI TİCARET HİZMETLERİ VERİLEBİLİR. GENİŞLİĞİ 20.00 M NİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARI DA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

2.1.2.3. GELİŞME KONUT ALANLARINDA KAT YÜKSEKLİKLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULLARI VE ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ ÖLÇÜLER, KURUM GÖRÜŞLERİ, ZEMİN ETÜTLERİ VE YAKIN ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA DOĞAL YAPI İLE UYUMLU OLACAK ŞEKİLDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. TİCARET ALANI

2.2.1.1. TİCARET ALANLARINDA, İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

2.2.1.2. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

2.2.1.3. BU ALANLARDA KAT YÜKSEKLİKLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULLARI VE ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ ÖLÇÜLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2.2. TİCARET-KONUT ALANI

2.2.2.1. TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET VE KONUT KULLANIMLARININ BİR ARADA YER ALDIĞI ALANLARDIR.

2.2.2.2. TİCARET-KONUT ALANLARINDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN BRÜT NÜFUS YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

2.2.2.3. BU ALANLARDA YAPILARIN ZEMİN KATLARI TİCARET KULLANIMINDA OLACAKTIR. ÜST KATLAR DA TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ EN ÇOK %70'İ KONUT KULLANIMINA AYRILACAKTIR.

2.2.2.4. BU ALANLARDA YER ALACAK İŞYERLERİNDE, SES, GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETİMEMESİ VE İMALATHANE FONKSİYONU İÇERMESİ ÖN KOŞULU ARANACAKTIR.

2.2.2.5. BU ALANLARDA KAT YÜKSEKLİKLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULLARI VE ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ ÖLÇÜLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2.3. KAMU HİZMET ALANI

2.2.3.1. KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLMESİ, TOPLUMUN İHTİYAÇLARININ GİDERİLMESİ AMACIYLA AYRILMIŞ VE KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA TAHSİS EDİLMİŞ ALANLARDIR. BU ALANLARDA KAMU YÖNETİMİ HİZMETİ GÖREN KURUMLARA (RESMİ KURUM ALANLARI, BELEDİYE HİZMET ALANLARI, VALİLİK, KAYMAKAMLIK, BELEDİYE VB.) AİT YAPI VE TESİSLERİN YER ALACAĞI ALANLARDIR.

2.2.3.2. BU ALANLARDA KAT YÜKSEKLİKLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULLARI VE ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ ÖLÇÜLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2.4. BELEDİYE HİZMET ALANI

2.2.4.1. BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ 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, GENÇLİK MERKEZLERİ, SPOR MERKEZLERİ, AİLE YAŞAM MERKEZİ, TAZİYE EVİ, MESLEK EDİNDİRME MERKEZİ, GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE ARGE FAALİYETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLECEĞİ ALANLAR VE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

2.2.4.2. BU ALANLARDA KAT YÜKSEKLİKLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULLARI VE ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ ÖLÇÜLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

2.2.5.1. BU ALANLARDA İSTASYONLAR ARASI MESAFE VE DİĞER KRİTERLERLE İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ŞARTIYLA; AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR.

2.2.5.2. BU ALANLARDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLU TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" VE BU KONUDAKİ YAPILANMAYA İLİŞKİN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.2.5.3. BU ALANLARDA KAT YÜKSEKLİKLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULLARI VE ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ ÖLÇÜLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2.6. SANAYİ ALANI

2.2.6.1. BU PLANDA HER TÜRLÜ SANAYİ TESİSLERİ İÇİN AYRILMIŞ OLAN ALANLARDIR. BU ALAN İÇERİSİNDE AMACA GÖRE HİZMET GÖRECEK DİĞER YAPI VE TESİSLERDE (DEPOLAMA, AÇIK VE KAPALI OTOPARKLAR, GARAJLAR VE ALTYAPI TESİS ALANLARI YER ALABİLİR.

2.2.6.2. PLANDA YER ALAN SANAYİ ALANLARINDA, SANAYİ TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE "SAĞLIK KORUMA BANDI" BIRAKILACAKTIR. SAĞLIK KORUMA BANDI OLARAK AYRILAN BU ALANLAR AĞAÇLANDIRILMADAN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.

2.2.6.3. BU ALANLARDA ÇEVRE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEMELER AMACIYLA ALINACAK ÖNLEMLER İLE BİRLİKTE, ATIK SULARIN BERTARAFINDA "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" NİN TEKNİK USULLER TEBLİĞİ'NDE BELİRTİLEN KRİTERLER SAĞLANACAKTIR.

2.2.6.4. BU ALANLARDA YER ALACAK TESİSLERİN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİNE (ÇED) TABİ OLMASI HALİNDE, ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

2.2.6.5. SANAYİ ALANLARINDA SUDA KALICI, ZEHİRLİ, KİMYASAL KİRLİLİĞE VE AKUT TOKSİK KİRLİLİĞİNE YOL AÇAN SANAYİ TESİSLERİNE İZİN VERİLMEZ.

2.2.6.6. BU ALANLARDA KAT YÜKSEKLİKLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULLARI VE ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ ÖLÇÜLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2.7. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI

2.2.7.1. BU ALANLARDA, ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALATHANELER, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN DEPOLAR, TOPTAN TİCARET PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI, KONAKLAMA TESİSLERİ, LOKANTALAR, HALI SAHA, TENİS KORTU GİBİ AÇIK SPOR TESİSLERİ VE DÜĞÜN SALONUNUN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

2.2.7.2. BU ALANLARDA KAT YÜKSEKLİKLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULLARI VE ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ ÖLÇÜLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2.8. PAZAR ALANI

2.2.8.1. PAZAR ALANLARINDA AÇIK PAZAR YERİ NİTELİĞİNDEKİ KULLANIMLAR YER ALABİLECEKTİR. BU ALANLAR, AÇIK OTOPARK OLARAK DA KULLANILABİLİR.

2.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA EĞİTİM ALANI, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, SAĞLIK ALANI, İBADET ALANI VE SPOR ALANI VB. KULLANIMLAR YER ALACAKTIR. BU ALANLARDA KAT YÜKSEKLİKLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULLARI VE ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ ÖLÇÜLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

2.3.1. EĞİTİM ALANI

2.3.1.1. BU ALANLARDA OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEKÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM KULLANIMLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.

2.3.1.2. BU ALANLARDA YURT BİNALARI İLE KAMPUS İÇİ ZORUNLU KONAKLAMAYA YÖNELİK LOJMAN YAPILARI DIŞINDA KONUT AMACINA YÖNELİK YAPI YAPILAMAZ.

2.3.2. SOSYAL TESİS ALANI

2.3.2.1. BU ALANLARDA; KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YA DA KURUMLARA AİT SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN

FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, ÖZÜRLÜLER EĞİTİM MERKEZLERİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

2.3.3. KÜLTÜREL TESİS ALANI

2.3.3.1. BU ALANLARDA; KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YA DA KURUMLARA AİT KÜLTÜR MERKEZLERİ, KÜTÜPHANE, MÜZE, SERGİ-KONSER- KONFERANS SALONLARI GİBİ KÜLTÜREL YAPILAR, TEKNİK EĞİTİM MERKEZLERİ, BİLGİ- BECERİ-MESLEK EDİNDİRME KURSLARI VB. GİBİ EĞİTİM YAPILARI BELEDİYE İDARİ BİRİM ŞUBELERİ, MUHTARLIK GİBİ YÖNETİMSEL YAPILAR, NİKÂH DAİRESİ, AŞEVLERİ GİBİ SOSYAL YARDIM BİRİMLERİ, KONUK EVİ VB. GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

2.3.4. SAĞLIK ALANI

2.3.4.1. BU ALANLARDA, KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YA DA KURUMLARA AİT HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

2.3.5. İBADET ALANI

2.3.5.1. BU ALANLARDA, İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS VE KÜLLİYESİ YER ALABİLİR.

2.3.6. SPOR ALANI

2.3.6.1. BU ALANLARDA, BÖLGENİN DOĞAL NİTELİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK, KULLANIM TÜRLERİ VE YAPILANMA KOŞULLARI UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENMEK ÜZERE, OYUN ALANLARI, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI YER ALABİLİR. SPOR ALANLARINDA KAMU MÜLKİYETİNDE KALAN PARSELLERDE, YAPILACAK PROJELERDE, MÜZE, TEMA PARK, AQUAPARK, BİLİM PARKI V.B. KULLANIMLAR AYRILABİLİR.

2.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.4.1. PARK VE YEŞİL ALAN

2.4.1.1. BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA; AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE, 1000 M² VE ÜZERİ

PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFİKO, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOYARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOYARK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOYARK, 10.000 M² ÜZERİNDEKİ PARKLARDA, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI, YUKARIDA BELİRTİLENLER DE DÂHİL TOPLAMDA %3'Ü GEÇMEMEK ÜZERE MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN MESCİT İLE TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU YAPILABİLİR.

2.4.2. MEZARLIK ALANI

2.4.2.1. BU ALANLARDA UYGULAMA İLGİLİ MEVZUAT VE AVAN PROJE UYARINCA YAPILACAKTIR.

2.5. ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI

2.5.1. ULAŞIM

2.5.1.1. UYGULAMA İMAR PLANI HAZIRLANMASI AŞAMASINDA BU PLANDA GÖSTERİLEN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR. BU YOLLAR DIŞINDA ALANIN İHTİYACI OLAN ARAÇ VE YAYA VE BİSİKLET YOLLARI UYGULAMA İMAR PLANINDA DÜZENLENECEKTİR.

2.5.1.2. PLANDA GÖSTERİLEN KARAYOLLARI KAVŞAK ÇÖZÜMLERİ ŞEMATİKTİR. KARAYOLLARINDA, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, DİĞER ULAŞIM AKSLARINDA BATMAN BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.5.2. TEKNİK ALTYAPI ALANI

2.5.2.1. BU ALANLARDA ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI TESİSLERİ VE İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİKO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILACAK TESİSLER YER ALACAKTIR.

2.5.2.2. BU ALANLARDA KAT YÜKSEKLİKLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULLARI VE ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ ÖLÇÜLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

2.6. AFETE MARUZ BÖLGE

2.6.1. BU ALANLARDA AFETE MARUZ BÖLGE KARARI KALDIRILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BATMAN İLİ, MERKEZ İLÇESİNDE YAKLAŞIK 1150 HA ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI (GÜNEY ÇEVRE YOLU VE ÇEVRESİ); PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. BU PLANIN ONAYI İLE PLANLAMA ALANI SINIRI İÇİNDE KALAN VE DAHA ÖNCE ONAYLANMIŞ TÜM UYGULAMA İMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEN KALKAR.

1.3. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA, MARDİN-BATMAN-SİİRT-ŞIRNAK-HAKKÂRİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI "İMAR KANUNU" VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.4. PLANLAMA ALANINDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 10.12.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU İLE DAHA ÖNCE FARKLI ZAMANLARDA YAPTIRILMIŞ VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANMIŞ OLAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.5. PLANLAMA ALANI 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANMIŞ VE 01.01.2019 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİRMİŞ OLAN TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASINDA, EN BÜYÜK YER İVMESİ DEĞERİ 0.1 – 0.2 ARASINDA YER ALMAKTA OLUP, YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAR İÇİN "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.6. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE KALAN DERELER VE SULAMA KANALLARI İLE İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLERDE DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 10. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 14.08.2020 TARİH VE 458411 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.7. BATMAN VALİLİĞİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 273351 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.8. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 9. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 15.09.2017 TARİH VE 296871 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLAR İLE 06.01.1998 GÜN VE 23222 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.9. E.N.H (ENERJİ NAKİL HATTI) VE E.İ.H. (ENERJİ İLETİM HATTI) ALTINDA KALAN ALANLARDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP; İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANLARDA İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ. TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 16. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 285827 SAYILI GÖRÜŞÜ İLE DİCLE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. BATMAN İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 15.08.2017 TARİH VE 7082 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.10. MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI DİYARBAKIR İNŞAAT VE EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI'NIN 28.02.2018 TARİH VE 18 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.11. BOTAŞ ETÜT VE PROJE DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 20.09.2017 TARİH VE 38528 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.12. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE İNŞAAT RUHSATI ALINMIŞ, PROJESİNE UYGUN OLARAK TAMAMLANMIŞ VE YAPI KULLANMA İZİNİ ALINMAMIŞ OLAN YAPILARIN YAPILAŞMA HAKLARI İNŞAAT RUHSATI VERİLEN TARİHTE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN YAPILMIŞ OLMALARI DURUMUNDA GEÇERLİ SAYILACAKTIR.

1.13. PLANDA İŞARETLİ "18. MADDE UYGULAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI" İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDA" İMAR KANUNU'NUN PARSELASYON PLANLARININ HAZIRLANMASI BAŞLIKLIL 18. MADDESİ UYGULAMASI" YAPILIP ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. 18. MADDE UYGULAMASI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. 18. MADDE SINIRLARI DARALTI LABİLİR VEYA GENİŞLETİLEBİLİR. 18. MADDE UYGULAMASINDA, PARSELASYON PLANLARI HAZIRLANIRKEN VE İFRAZ YAPILIRKEN, EN AZ VE EN ÇOK DEĞERLER İÇİN, ÖNCELİKLE BU PLANLA BELİRLENMİŞ KULLANIMLARA İLİŞKİN İFRAZ ŞARTLARI GEÇERLİ OLACAKTIR. BU PLANDA BELİRTİLMEMİŞ DEĞERLER İÇİN PARSELASYONLAR, İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ UYARINCA YAPILACAKTIR.

1.14. PLANDA İŞARETLENEN CEPHE YÖNÜ, PARSELİN CEPHE VE MAHREÇ ALACAĞI YÖNÜ GÖSTERİR.

1.15. PARSELLERİ BİRBİRİNDEN AYIRMAK VE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNE ESAS OLMAK ÜZERE PLANDA İŞARETLLENEN İFRAZ HATTI İLE KADEME HATTI ŞEMATİKTİR. BU ÇİZGİLER ESAS ALINMAK KAYDIYLA, MÜLKİYET DÜZENİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK PARSELASYON DÜZENİNİ BELİRLEMeye BELEDİYE YETKİLİDİR. KADEME HATTI BELİRLENEN YERLERDE İMAR PLANINDA İFRAZ VE TEVHİT ZORUNLU DEĞİLDİR. ANCAK KADEME HATTI BELİRLENEN İMAR PARSELLERİNDEKİ İFRAZ VE TEVHİT TALEPLERİ KADEME HATTI DİKKATE ALINARAK GERÇEKLEŞTİRİLEBİLİR.

1.16. OTO PARK YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.

1.17. BU PLANDA YER ALAN ENERJİ NAKİL HATLARI GÜZERGAHINDA KALAN KULLANIM ADALARDAKİ YAPILAŞMALARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINACAK, YAPI KAT YÜKSEKLİĞİ BU GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. KAT YÜKSEKLİĞİNİN BELİRLENMESİNİN ARDINDAN UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.18. KADASTRO İLE İMAR PLANI ARASINDAKİ 1 METRELİK UYUMSUZLUKLARI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMeye VEYA YAPILAŞMANIN BİÇİMİNE GÖRE ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEK KOŞULU İLE TAŞIT VEYA YAYA YOLLARINI 1 METREYE KADAR GENİŞLETMEYE BATMAN BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1.19. BATMAN HAVA MANİA PLANI KAPSAMINDAKİ ALANLARDA YAPILACAK YAPILAŞMALARDA MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI

2.1.1. BU ALANLARDA PARSELASYON PLANLARI YAPILMAMIŞ KONUT ADALARINDA, EN AZ İFRAZ (AYIRMA) KOŞULU 1500 M² OLACAKTIR, ÜZERİNDE YAPI BULUNAN KONUT ADALARINDA İFRAZ KOŞULU MEVZUAT HÜKÜMLERİ UYARINCA BELİRLENECEKTİR. BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE PARSELASYON PLANI YAPILMIŞ KONUT ADALARINDA EN AZ İFRAZ (AYIRMA) KOŞULU 1000 M² OLACAKTIR.

2.1.2. 40 METRELİK YOLA CEPHELİ KONUT ADALARINDA YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARINDA TİCARET YAPILABİLİR. ZEMİN KATLARDA TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA PLAN ÜZERİNDEKİ KAT ADETLERİ KONUTLAR İÇİN GEÇERLİDİR.

2.1.3. KONUT ALANLARINDA GENİŞLİĞİ 20.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERİN; ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKANLARINDA, BODRUM KATLARINDA ZEMİN KATTA YER ALAN MEKANLA İÇTEN BAĞLANTILI OLAN VE BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMİYEN, GETİRİLECEK KULLANIMA İLİŞKİN OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAMAK KAYDIYLA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, SAĞLIK BAKANLIĞINCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNÜBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNULAN SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE VE LOKANTA, PASTANE GİBİ KONUT DIŞI TİCARET HİZMETLERİ VERİLEBİLİR. GENİŞLİĞİ 20.00 M NİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARI DA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

2.1.4. ZEMİN KATI TİCARET OLAN KONUT ALANLARINDA DÜĞÜN SALONU YAPILAMAZ.

2.1.5. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA PLAN ÜZERİNDE İŞARETLİ YAKLAŞMA SINIRI, YAPILAŞMA DÜZENİ, KAT ADEDİ, TAKS, KAKS VE EMSAL KOŞULLARI GEÇERLİ OLACAKTIR. BU ALANLARDA BİR KATIN YÜKSEKLİĞİ DÖŞEME ÜST KOTUNDAN DÖŞEME ÜST KOTUNA OLMAK ÜZERE EN AZ 3.00 METRE, EN ÇOK 3.60 METRE

OLACAKTIR. TİCARETİN DE YAPILABİLDİĞİ KONUT ALANLARINDA İSE, ZEMİN KATLARDA EN AZ 3.00 METRE, EN ÇOK 4.50 METRE OLACAKTIR.

2.1.6. BODRUM KATLAR KONUT AMAÇLI İSKAN EDİLEMEZ.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. TİCARET ALANI

2.2.1.1. BU ALANLARDAKİ PARSELLERDE MİNİMUM İFRAZ 1000 M²DİR.

2.2.1.2. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA PLAN ÜZERİNDE İŞARETLİ YAKLAŞMA SINIRI, YAPILAŞMA DÜZENİ, KAT ADEDİ VE EMSAL KOŞULLARI GEÇERLİ OLACAKTIR. BU ALANLARDA YAPI TABAN ALANI (TAKS), YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İLE BELİRLENMİŞ ALANIN TAMAMINA OTURABİLİR.

2.2.1.3. BU ALANLARDA BİR KATIN YÜKSEKLİĞİ DÖŞEME ÜST KOTUNDAN DÖŞEME ÜST KOTUNA OLMAK EN AZ KAT YÜKSEKLİĞİ 3.00 METREDİR. EN ÇOK YÜKSEKLİK “PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ” KOŞULLARI UYARINCA BELİRLENECEKTİR.

2.2.2. TİCARET – KONUT ALANI

2.2.2.1. BU ALANLARDA PARSELASYON PLANLARI YAPILMAMIŞ ADALARDA, EN AZ İFRAZ (AYIRMA) KOŞULU 1500 M² OLACAKTIR. ÜZERİNDE YAPI BULUNAN TİCARET-KONUT ADALARINDA İFRAZ KOŞULU MEVZUAT HÜKÜMLERİ UYARINCA BELİRLENECEKTİR.

2.2.2.2. BU ALANLARDA YAPILARIN ZEMİN KATLARI TİCARET KULLANIMINDA OLACAKTIR. ÜST KATLAR DA TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.

2.2.2.3. 40 METRELİK YOLA CEPHELİ TİCARET – KONUT ALANLARINDA SADECE ZEMİN KATLARIN TİCARET OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA, PLAN ÜZERİNDEKİ KAT ADETLERİ KONUTLAR İÇİN GEÇERLİDİR.

2.2.2.4. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA PLAN ÜZERİNDE İŞARETLİ YAKLAŞMA SINIRI, YAPILAŞMA DÜZENİ, KAT ADEDİ, TAKS, KAKS VE EMSAL KOŞULLARI GEÇERLİ OLACAKTIR. BU ALANLARDA BİR KATIN YÜKSEKLİĞİ DÖŞEME ÜST KOTUNDAN DÖŞEME ÜST KOTUNA OLMAK ÜZERE EN AZ 3.00 METRE, EN ÇOK 3.60 METRE OLACAKTIR. TİCARETİN DE YAPILABİLDİĞİ KONUT ALANLARINDA İSE, ZEMİN KATLARDA EN AZ 3.00 METRE, EN ÇOK 4.50 METRE OLACAKTIR.

2.2.2.5. BU ALANLARDA ZEMİN KAT VE AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKANLARINDA MEKANLA İÇTEN BAĞLANTILI OLAN VE BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMİYEN, GETİRİLECEK KULLANIMA İLİŞKİN OTOYAK İHTİYACINI KARŞILAMAK KAYDIYLA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARET YAPILABİLİR.

2.2.2.6. TİCARET VE KONUT ALANLARINDA DÜĞÜN SALONU YAPILAMAZ

2.2.3. RESMİ KURUM ALANI VE BELEDİYE HİZMET ALANI

2.2.3.1. BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPININ YAKLAŞMA SINIRI, KAT YÜKSEKLİĞİ VE EMSAL DEĞERİ, PLAN ÜZERİNDE İŞARETLİ KOŞULLARA UYGUN OLACAKTIR.

2.2.3.2. MEVCUT TESİSLER, VARLIKLARINI SÜRDÜRECEKTİR. BU TESİSLERE İLAVE YAPI YAPILMASI YA DA YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA, PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.

2.2.4. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

2.2.4.1. BU ALANLARDA İSTASYONLAR ARASI MESAFE VE DİĞER KRİTERLERLE İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ŞARTIYLA; AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR.

2.2.4.2. BU ALANLARDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE “KARAYOLU TRAFİK KANUNU” VE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” VE BU KONUDAKİ YAPILANMAYA İLİŞKİN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.2.4.3. BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPININ YAKLAŞMA SINIRI, KAT YÜKSEKLİĞİ VE EMSAL DEĞERİ, PLAN ÜZERİNDE İŞARETLİ KOŞULLARA UYGUN OLACAKTIR.

2.2.4.4. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU BÖLGELERİNDE PARSEL GENİŞLİĞİ VE DERİNLİĞİ 40 METREDEN AZ OLAMAZ.

2.2.5. SANAYİ ALANI

2.2.5.1. BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPININ YAKLAŞMA SINIRI, KAT YÜKSEKLİĞİ VE EMSAL DEĞERİ, PLAN ÜZERİNDE İŞARETLİ KOŞULLARA UYGUN OLACAKTIR.

2.2.5.2. YAPILMASI İSTENEBİLECEK İDARİ VE SOSYAL TESİS BİNALARI, PLANDA İŞARETLİ EMSAL DEĞERLERİNE DAHİLDİR. BU BİNALARIN KAT YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 9.50 METRE OLACAKTIR.

2.2.5.3. BU ALANLARDA YAPILACAK ÜRETİM YAPILAN BİNALARDA, YAPILAN ÜRETİMİN TEKNOLOJİK ÖZELLİKLERİNE BAĞLI OLMAK ÜZERE YAPI YÜKSEKLİĞİ BELİRLENİR. ANCAK, BU YAPILAR TEK KATI, YAPI YÜKSEKLİĞİ 30.50 METREYİ GEÇEMEZ.

2.2.5.4. BU ALANLARDA YENİ PARSELASYON İÇİN MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500 M²DİR. KOMŞU PARSELLERDEN MİNİMUM ÇEKME MESAFESİ 6 METREDİR. PARSEL GENİŞLİKLERİ VE DERİNLİKLERİ 30 METREDEN AZ OLAMAZ.

2.2.6. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI

2.2.6.1. BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPININ YAKLAŞMA SINIRI, KAT YÜKSEKLİĞİ VE EMSAL DEĞERİ, PLAN ÜZERİNDE İŞARETLİ KOŞULLARA UYGUN OLACAKTIR.

2.2.6.2. BU ALANLARDA YENİ PARSELASYON İÇİN MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500 M²DİR. KOMŞU PARSELLERDEN MİNİMUM ÇEKME MESAFESİ 6 METREDİR. PARSEL GENİŞLİKLERİ VE DERİNLİKLERİ 30 METREDEN AZ OLAMAZ.

2.2.7. PAZAR ALANI

2.2.7.1. AÇIK PAZAR ALANI OLARAK KULLANILACAK BU ALANLAR, AÇIK OTOPARK OLARAK DA KULLANILABİLİR.

2.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.3.1. EĞİTİM ALANI

2.3.1.1. BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPININ YAKLAŞMA SINIRI, KAT YÜKSEKLİĞİ VE EMSAL DEĞERİ, PLAN ÜZERİNDE İŞARETLİ KOŞULLARA UYGUN OLACAKTIR.

2.3.1.2. MEVCUT TESİSLER, VARLIKLARINI SÜRDÜRECEKTİR. BU TESİSLERE İLAVE YAPI YAPILMASI YA DA YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA, PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.

2.3.2. SOSYAL TESİS ALANI

2.3.2.1. BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPININ YAKLAŞMA SINIRI, KAT YÜKSEKLİĞİ VE EMSAL DEĞERİ, PLAN ÜZERİNDE İŞARETLİ KOŞULLARA UYGUN OLACAKTIR.

2.3.2.2. MEVCUT TESİSLER, VARLIKLARINI SÜRDÜRECEKTİR. BU TESİSLERE İLAVE YAPI YAPILMASI YA DA YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA, PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.

2.3.2.3. SOSYAL TESİS ALANLARININ YAPIM, BAKIM VE KULLANIMINA İLİŞKİN VERİLECEK HİZMETLERDE BATMAN BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.3.3. KÜLTÜREL TESİS ALANI

2.3.3.1. BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPININ YAKLAŞMA SINIRI, KAT YÜKSEKLİĞİ VE EMSAL DEĞERİ, PLAN ÜZERİNDE İŞARETLİ KOŞULLARA UYGUN OLACAKTIR.

2.3.3.2. MEVCUT TESİSLER, VARLIKLARINI SÜRDÜRECEKTİR. BU TESİSLERE İLAVE YAPI YAPILMASI YA DA YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA, PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.

2.3.3.3. KÜLTÜREL TESİS ALANLARININ YAPIM, BAKIM VE KULLANIMINA İLİŞKİN VERİLECEK HİZMETLERDE BATMAN BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.3.4. SAĞLIK TESİSİ ALANI

2.3.4.1. BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPININ YAKLAŞMA SINIRI, KAT YÜKSEKLİĞİ VE EMSAL DEĞERİ, PLAN ÜZERİNDE İŞARETLİ KOŞULLARA UYGUN OLACAKTIR.

2.3.4.2. MEVCUT TESİSLER, VARLIKLARINI SÜRDÜRECEKTİR. BU TESİSLERE İLAVE YAPI YAPILMASI YA DA YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA, PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.

2.3.5. İBADET ALANI

2.3.5.1. İBADET ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE İŞARETLİ YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINA UYULACAKTIR. BU ALANLARDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA HAZIRLANACAK VAZİYET PLANI İLE YAPI YÜKSEKLİĞİ VE EMSAL DEĞERİ BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

2.3.5.2. MEVCUT TESİSLER, VARLIKLARINI SÜRDÜRECEKTİR. BU TESİSLERE İLAVE YAPI YAPILMASI YA DA YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA, PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.

2.3.6. AÇIK VE KAPALI SPOR ALANI

2.3.6.1. BU ALANLARDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA HAZIRLANACAK VAZİYET PLANI İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRI, KAT YÜKSEKLİĞİ VE EMSAL DEĞERİ BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

2.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.4.1. PARK

2.4.1.1. BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA; AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE, 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFİ, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK, 10.000 M² ÜZERİNDEKİ PARKLARDA, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI, YUKARIDA BELİRTİLENLER DE DÂHİL TOPLAMDA %3'Ü GEÇMEMEK ÜZERE

MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN MESCİT İLE TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU YAPILABİLİR.

2.4.2. ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI

2.4.2.1. BU ALANLARDA, ÇOCUKLARIN OYUN VE DİNLENME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN GEREÇLER, BÜFE İLE SÜS HAVUZU, PERGOLA VE GENEL TUVALET İLE ÇOCUKLARIN OYUN İÇİN GEREKLİ ARAÇ GEREÇLERİNİN KONACAĞI 6 M²'Yİ GEÇMEYECEK TESİS YAPILABİLİR.

2.4.3. MEYDAN

2.4.3.1. BU ALANLARDA, ALT ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJELERİ HAZIRLANIP VE BATMAN BELEDİYESİNCE ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. PROJEDE, GÖLGELİKLER BİTKİSEL ELEMANLARLA SAĞLANACAK, BATMANIN TARİHİNE, İKLİMİNE VE SOSYAL DOKUSUNA UYGUN TASARIMLAR YAPILACAKTIR.

2.4.4. MEZARLIK ALANI

2.4.4.1. BU ALANLARDA UYGULAMA İLGİLİ MEVZUAT VE AVAN PROJE KAPSAMINDA YAPILACAKTIR.

2.5. ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI

2.5.1. ULAŞIM

2.5.1.1. UYGULAMA SIRASINDA PLANDA GÖSTERİLEN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR.

2.5.1.2. YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE ÇÖP, AMBULANS, İTFAİYE VB. ARAÇLARIN GİRİŞİNE İZİN VERİLECEK SERVİS YOLU OLARAK KULLANILACAKTIR.

2.5.1.3. YAYA VE BİSİKLET YOLLARI İLE BİSİKLET PARKLARI, BELEDİYECE BELİRLENECEK BİR PROGRAM UYARINCA PROJELENDİRİLECEK VE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. BİSİKLET YOLU VE BİSİKLET PARKININ PROJELENDİRİLMESİ VE UYGULAMASINDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, ÇEVRE YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAYIMLANAN "BİSİKLET YOLU KILAVUZU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

2.5.1.4. PLANDA GÖSTERİLEN KARAYOLLARI KAVŞAK ÇÖZÜMLERİ ŞEMATİKTİR. KARAYOLLARINDA, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, DİĞER ULAŞIM

AKSLARINDA BATMAN BELEDİYESİ'NCE AYRINTILANDIRILACAK KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.5.2. TEKNİK ALTYAPI ALANI

2.5.2.1. BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPININ YAKLAŞMA SINIRI, KAT YÜKSEKLİĞİ VE EMSAL DEĞERİ, PLAN ÜZERİNDE İŞARETLİ KOŞULLARA UYGUN OLACAKTIR.

2.6. AFETE MARUZ BÖLGE

2.6.1. BU ALANLARDA AFETE MARUZ BÖLGE KARARI KALDIRILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

3. KENTSEL KULLANIM ALANLARINA İLİŞKİN GENEL YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

3.1. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 22. MADDESİNDE YER ALAN VE MEKANLARIN KULLANIMINA YÖNELİK OLARAK YAPININ EMSAL HARİCİ ALANLARIN TOPLAMI; PARSELİN TOPLAM EMSALE ESAS ALANININ %30'UNU AŞMAMASI ŞARTI İLE AŞAĞIDA YER ALAN;

- A.** TABAN ALANINA DAHİL EDİLMİYEN KULLANIMLAR,
- B.** ÜSTÜ SÖKÜLÜR-TAKILIR HAFİF MALZEME İLE KENARLARI RÜZGAR KESİCİ CAM PANELLERLE KAPATILMIŞ OLSA DAHİ AÇIK OTURMA YERLERİ, ZEMİN TERASI, BALKONLAR, AÇIK ÇIKMALAR, KAT BAHÇE VE TERASLARI, İÇ BAHÇELER, KAT VE ARA SAHANLIKLARI DAHİL AÇIK VEYA KAPALI MERDİVEN EVİ, BİNA GİRİŞ HOLLERİ, KAT HOLLERİ, ASANSÖR ONU SAHANLIKLAR,
- C.** YÖNETMELİK UYARINCA YAPILMASI ZORUNLU OLAN KAPICI DAİRELERİNİN TOPLAM 70 M²'Sİ,
- D.** ATRİUM VE GALERİ BOŞLUKLARI,
- E.** PARSELİN BRÜT TABAN ALANININ %50'SİNİ GEÇMEYEN; ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ MESCİT VE MÜŞTEMİLAT, TİCARİ AMAÇ İÇERMİYEN, ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ ÇOCUK OYUN ALANLARI VE ÇOCUK BAKIM ÜNİTELERİ,
- F.** BİNA İÇİN GEREKLİ MİNİMUM SİĞİNAK ALANI,
- G.** BİNA VEYA TESİSE AİT OLAN ISITMA, SOĞUTMA, TESİSAT ALANI, SU SARNICI, HAVALANDIRMA SİSTEMLERİ VE ENERJİ VERİMLİLİĞİ SİSTEMLERİNİN BULUNDUĞU ALANLAR, ARITMA TESİSİ, GRİ SU TOPLAMA HAVUZU, YAKIT VE

SU DEPOLARI, SİLOLAR, TRAFOLAR, JENERATÖR, ISI MERKEZİ, ENERJİ ODASI, KÖMÜRLÜK, EŞANJÖR VE HİDROFOR BÖLÜMLERİ,

- H.** BÜTÜN CEPHELERİ TAMAMEN TOPRAĞIN ALTINDA KALAN BODRUM KATLAR İLE KISMEN AÇIĞA ÇIKAN YOL CEPHESİ HARİCİNDEKİ BODRUM KATLARDA YER ALAN, TEK BAŞINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN, BİR BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN EKLENTİSİ OLMAYAN, TİCARİ AMAÇ İÇERMEYEN, SADECE BİNADA OTURANLARIN KULLANIMINA YÖNELİK, TOPLAMDA EMSAL HESABINA KONU ALANIN %5'İNİ VE 1000 M²Yİ GEÇMEYEN ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ YÖNETİM VE TOPLANTI ODALARI İLE SPOR VE SOSYAL MEKANLAR,
- İ.** BÜTÜN CEPHELERİ TAMAMEN TOPRAĞIN ALTINDA KALAN BODRUM KATLARDA YER ALAN, TEK BAŞINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN, BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ %50'SİNİ GEÇMEYEN DEPO AMAÇLI EKLENTİLER,

KATLAR ALANINA DAHİL EDİLMEZ.

3.2. ÇATI ARASI EĞİK OLARAK DÜZENLENEN ÇATI YÜZEYLERİYLE SON KAT TAVAN SEVİYESİ ARASINDAKİ ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAMAK, SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE DİREKT BAĞLANTILI OLMAK, MİNİMUM İÇ YÜKSEKLİĞİ 1.80 METREDEN AZ OLMAMAK, AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANININ %50'SİNİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA ÇATI ARASI KULLANILABİLİR.

EĞİK ÇATI, MEYİLİ %35'TEN FAZLA OLMAMAK KAYDI İLE 60 CM PARAPET KOTUNUN 10 CM ALTINDAN BAŞLATILABİLİR.