

SELÇUK UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. 1/1000 ölçekli Selçuk Uygulama İmar Planı; plan paftaları, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Plan notları, 1/1000 ölçekli Selçuk Uygulama İmar Planı plan onama sınırı içinde kalan alanlarda uygulanacaktır.

1.2. Bu planın genel ve özel hükümlerine aykırı ve yoğunluk arttırıcı nitelikte ve bu planda belirtilen sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılamaz.

1.3. Plan genelinde kentlinin ihtiyacını karşılayacak eğitim tesisi, sağlık tesisi, kültürel tesis, dini tesis v.b. kullanımların yer alması amacıyla ayrılmış kentsel sosyal altyapı alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından plandaki amacına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

1.4. Plan sınırları içinde İmar Kanununun 18.Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik' hükümleri doğrultusunda uygulama yapılması esastır. Plan bütününde var olan DOP oranı altında kalmamak ve plan bütününde uygulama alanları etüt edilmek kaydıyla, uygulama gerektiğinde 16. Madde ve 18. Madde esaslarına göre etaplar halinde yapılabilir.

1.5. Planlama alanı içinde yer alan yol, park, otopark, yeşil alan, kentsel açık alanlar gibi kamusal kullanım alanları kamu eline geçmeden ilgili parsel üzerinde uygulama yapılamaz ve bu alanlar amaçları dışında kullanılamaz.

1.6. Uygulama imar planında imar adalarının 'Korunan Cephe' olarak belirlenen bölümlerinde imar hattı ile kadastral durum arasındaki 0.5 m'ye kadar olan kaymalar tecvizi hataya girer ve uygulamada kadastral durum esas alınır.

1.7. Kavşak çözümlenmeleri semboliktir. Kavşaklar özel projelerine göre düzenlenecektir.

1.8. Devlet Su İşleri Bölge Müdürlüğü'nün planlama öncesi kurum görüşünü oluşturan 14.01.2013 tarih, 26049 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.9. İZSU Genel Müdürlüğü'nün planlama öncesi kurum görüşünü oluşturan 25.09.2012 tarih, 38967 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.10. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 12.02.2018 tarihinde onaylanan "1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu"nda belirtilen esaslara uyulacaktır. Bu kapsamda;

- Ö.A-1.1 "Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlenilen Alanlar"
- Ö.A-2.1 "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar"
- Ö.A-3 "Su Baskını Açısından Önlemlenilen Alanlar"
- Ö.A-5.1 "Mühendislik Problemleri Açısından (Oturma ve Taşıma Gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar"
- Ö.A-5.3 "Yüksek Yeraltı Seviyesi, Deniz Suyu Girişi vb. Sorunlu Alanlar"

İçin uygulama imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda yer verilen önlemlerin alınması, tüm parsellerde yapılaşma esnasında parsel bazında ayrıntılı zemin etüdü yapılması zorunludur.

2. TANIMLAR

2.1. KONUT ALANLARI

2.1.1. Konut Alanları: Bu planda "Yerleşik Konut Alanı" ve "Gelişme Konut Alanı" olarak düzenlenen, yapılaşma koşullarında değişikliğe gidilmeksizin ev pansiyonculuğunun da yapılabildiği konut kullanımına yönelik planlanan alanlardır.

2.1.2. Yenileme Alanı: Nazım imar planı kararları uyarınca yeniden düzenlenmesi öngörülen, plan kararlarının yaşama geçirilmesi için ada formu, yapı düzeni, kat yüksekliği değiştirilerek yapılaşmanın tümüyle yenilenmesi öngörülen alandır.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. Ticaret Alanı: Bu alanlarda, iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, kurslar ve etüt merkezleri gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

2.2.2. Ticaret-Konut (TİCK) Alanı: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ticaret- konut kullanımının birlikte yer aldığı alanlardır.

2.2.3. Ticaret-Turizm (TİCT) Alanı: Ticaret kullanımları ile turizm kullanımlarının birlikte yer alabileceği alanlardır.

2.2.4. Belediye Hizmet Alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

2.2.5. Resmi Kurum Alanı: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

2.2.6. Sanayi Alanı (Tarımsal Sanayi): İçerisinde tarımsal amaçlı üretim tesislerinin yanı sıra tarımsal amaçlı depolar, gıda depoları ve soğuk hava deposu vb. tesislerin de yapılabileceği alanlardır.

2.2.7. Küçük Sanayi Alanı: Bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yapılabildiği alanlardır.

2.2.8. İmalathane Tesis Alanı: Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar, servis alanları, her türlü ticaret pazarlama ve depolama alanları, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, konaklama tesisleri, sosyal ve kültürel tesis alanları, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri, düğün salonu ve çok katlı taşıt otoparklarının yer aldığı kentsel çalışma alanı olarak belirlenen alanlardır.

2.2.9. Pazar Alanı: Üreticiler ve pazarcılar tarafından malların doğrudan tüketicilere perakende olarak satıldığı alanlardır.

2.3. KORUNACAK ALANLAR

2.3.1. Tescilli Bina: 2863 sayılı Kanun uyarınca tescil edilerek koruma altına alınmış taşınmaz kültür varlığı yapı.

2.3.2. Tescilli Parsel: 2863 sayılı Kanun uyarınca tescil edilerek koruma altına alınmış taşınmaz kültür varlığı yapıyı içerisinde bulunduran kadastro parseli.

2.3.3. Su Kemerleri: 2863 sayılı Kanun uyarınca tescil edilerek koruma altına alınmış taşınmaz kültür varlığı.

2.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.4.1. Eğitim Tesisleri Alanı: Bu planda "Anaokulu Alanı", "İlkokul Alanı", "Ortaokul Alanı", "Lise Alanı", "Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı", "Yüksek Öğretim Tesisi Alanı" ve "Halk Eğitim Merkezi" olarak ayrıştırılmış okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesislerin yer aldığı kamusal hizmet veren alanlardır.

2.4.2. Sağlık Tesisleri Alanı: Bu planda "Hastane" ve "Sağlık Tesisi Alanı" olarak ayrıştırılmış, hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi gibi fonksiyonlarda kamusal hizmet veren alanlardır.

2.4.3. Sosyal Tesis Alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamuya ait veya özel mülkiyetteki alanlardır.

2.4.4. Kültürel Tesis Alanı: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu mülkiyetindeki alanlardır.

2.4.5. Spor Tesisi Alanı: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlardır.

2.4.6. İbadet Alanları

2.4.6.1. Cami: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla mimari projesine göre yapılacağı alanlardır.

2.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.5.1. Park: Yeşil bitki örtüsü ile düzenlenmiş dinlenme ihtiyacına karşılamak üzere ayrılmış alanlardır.

2.5.2. Çocuk Bahçesi: Ağırıklı olarak çocukların oyun alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla düzenlenen, yeşil bitki örtüsüne sahip açık alanlardır.

2.5.3. Pasif Yeşil Alan: Kamu kullanımına uygun olmayan yeşil bitki örtüsü ile düzenlenmiş alanlardır.

2.6. ULAŞIM

2.6.1. Bölünmüş Taşıt Yolu: Planlama alanı içerisindeki 35 metre ve 50 metre genişliğinde gösterilen yollardır. Karayolları sorumluluk sahası içerisinde yer almakta olup uygulama yetkisi Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'ne aittir.

2.6.2. Genel Otopark Alanı: Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde düzenlenen açık otopark alanlardır.

2.6.3. Bölgesel Otopark Alanı: Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde düzenlenen kapalı otopark alanlardır.

2.6.4. Terminal (Otogar) Alanı: İnsan veya eşya taşımalarında, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların

büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari üniteler, araç parkı, bakım, servisine ilişkin fonksiyonların yer aldığı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti ile birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamayan alanlardır.

2.6.5. Raylı Toplu Taşıma İstasyonu (Gar): Demiryolu ve yüksek hızlı tren işletmeciliği ile bu işletmeciliği destekleyen nitelikteki teknik, idari ve sosyal birimler, satış, hizmet ve yeme-içme üniteleri, konaklama tesisleri gibi kullanımın yer aldığı alanlardır.

2.7. ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

2.7.1. Trafo Alanı: Elektrik teminine hizmet etmek üzere amaca uygun olarak düzenlenen alanlardır.

2.7.2. Regülatör Alanı: Doğalgaz dağıtım şebekesine, kullanılabilir nitelikte gaz dağıtım amacıyla kurulan tesis alanlarıdır.

2.7.3. Enerji Nakil Hattı: Üretilen elektrik enerjisinin taşınması sağlayan havai hatlar ile yeraltı hatlarıdır.

2.8. SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

2.8.1. İçme Suyu Tesisleri Alanı: Kentsel içme ve kullanma sularının depolanması ve arıtılması amacıyla kullanılan alanlardır.

2.8.2. Teknik Altyapı Alanı: Kentsel içme ve kullanma suyu, atıksu gibi altyapı tesisleri ile enerji ve haberleşme sistemleri için kullanılan veya kullanılması öngörülen altyapı tesis alanlarıdır.

2.8.3. Su Yüzeyi (Dere): İmar planı içerisinde dere ve yan kollarının gösterildiği alanlardır. Dere ve kanalların üstü hiçbir şart altında kapatılmayacaktır. Dere yataklarının-kanalların ıslahı sırasında menba yatağı ile mansap yatağı bağlantısı

mutlaka sağlanacaktır. Dere ve kanal üzerinden geçen yolların geçişleri için menfez, köprü ve benzeri sanat yapıları yapılacaktır.

2.8.4. Kanal: Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü görüşü doğrultusunda dere yataklarında taşkın önleme için yapılacak tesislerdir.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. YAPI NİZAMLARI-BAHÇE MESAFELERİ-BİNA CEPHELERİ

3.1.1. Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde ayrık nizam yapı koşulları esas olup, ayrık nizamda oluşan TAKS değeri aşılmamak koşuluyla; revizyon imar planı öncesinde ikiz nizam yapılaşma başlamış adalarda, bu yapılaşmalara komşu parsellerde ve parsel cephesinin 15 metrenin altına düştüğü parsellerde, planda belirlenen yapılaşma koşullarına uygun olmak ve ada bütününde kitle etüdü yapılmak kaydıyla ikili blok yapılabilir.

3.1.2. Ayrık nizam yapı adalarında ifraz ve parselasyon planı ile oluşturulacak parsellerde minimum parsel büyüklüğü 400 m² olacaktır.

3.1.3. Planda blok ölçülendirmesi yapılmış veya yapı yaklaşma sınırı çizgileriyle blok tanımlaması yapılmış ve TAKS ve Emsal belirtilmemiş yapı adalarında TAKS tanımlanmış blok alanının parsel alanına oranıdır. Emsal bu değer kat sayısı ile çarpılması ile elde edilir.

3.1.4. Planda ön bahçe mesafesi belirlenmemiş bitişik nizam yapı adalarında ön bahçenin 5 metre olarak düzenlenmesi esastır. Ancak, yapılaşmaya konu olacak parselin sırasında, yapıldığı tarihteki plan koşullarına uyularak yapılmış yapıların bulunması durumunda ön bahçe mesafelerini bu yapıları dikkate alarak belirlemeye belediye yetkilidir.

3.1.5. Planda yapı yaklaşma çizgisi veya blok ölçülendirmesi ile arka bahçe mesafesi belirlenmemiş ayrık nizam ve blok nizam yapı adalarında arka bahçe mesafelerinin belirlenmesinde yapı yüksekliğinin yarısının sağlanması esastır. Yapılaşmaya konu olacak parselin bitişiğinde, yapıldığı tarihteki plan ve yönetmelik hükümlerine uygun biçimde yapılmış yapı bulunması durumunda, uyumu sağlamak amacıyla arka bahçe mesafesinin belirlenmesine belediye yetkilidir. Ancak, bu tür uygulamalarda hiçbir koşulda TAKS 0.40'ı geçemez, arka bahçe mesafesi 3 metrenin altına indirilemez.

3.1.6. Planda yapı yaklaşma sınırı ile blok tanımlaması yapılmış olan blok nizam yapı adalarında, ön, yan ve arka bahçe mesafeleri için yapılmış olan düzenlemeye uyulması esastır. Ancak, tanımlanan blok içinde, yapıldığı tarihteki plan koşullarına uyularak yapılmış mevcut yapılara bitişik olarak yapılaşmanın gerçekleşeceği parsellerde ön, yan veya arka bahçe sınırında bulunan yapılara uyum sağlamak amacıyla bu sınırlarda 1 metreye kadar değişiklik yapmaya belediye yetkilidir.

3.1.7. Teşekkülü başlamamış bitişik nizam yapı adalarında TAKS:0,60 arka bahçe mesafesi bina yüksekliğinin yarısıdır. Kısmen yapılaşmış olan bitişik nizam yapı adalarında yapılaşmalar TAKS:0.70'i aşmamak, arka bahçe mesafesi 3 metreden az olmamak koşuluyla, bitişik yapılaşmalar dikkate alınarak belediye tarafından belirlenir.

3.2. SUBASMAN VE YAPI YÜKSEKLİKLERİ

3.2.1. Konut adalarında;

□ Teşekkülü başlamış konut alanlarında bu planın onayından önce yürürlükte olan plan ve mevzuata uygun olarak ruhsat almış veya bu şartlara göre yapılaşmasını tamamlamış yapı bulunan ada cephelerinde kat yüksekliği mevcut bina kat yüksekliği esas alınarak belirlenir.

□ Teşekkülü başlamış konut alanlarında bu planın onayından önce yürürlükte olan plan ve mevzuata uygun olarak ruhsat almış veya bu şartlara göre yapılaşmasını tamamlamış yapı bulunan ada cephelerinde subasman kotu mevcut yapıların subasman kotuna göre belirlenir.

3.2.2. Zemin katı ticaret yapılabilen konut adalarında;

□ İşyerine ait subasman kotu seviyesi maksimum 20 cm'ye kadar yapılabilir. Ancak zemin kat yüksekliği hiçbir şekilde mevcut yapıların zemin kat tavan döşeme kotunu geçemez.

□ Zemin katı ticaret yapılabilen konut adalarında bulunan parsellerde zemin katın işyeri olarak düzenlenmesi durumunda bu yapıların zemin katlarında asma kat yapılamaz.

3.2.3. Ticaret alanları, Ticaret-Konut alanları (TİCK) ve Ticaret-Turizm (TİCT) alanlarında;

□ Subasman seviyesi maksimum 20 cm'ye kadar yapılabilir.

□ Teşekkülü başlamış yapı adalarında bu planın onayından önceki plana ve mevzuata uygun olarak yapı ruhsatı almış veya tamamlanmış yapı bulunan ada cephelerinde yapılacak binanın yapı yüksekliği mevcut yapıların yükseklikleri dikkate alınarak belediyece belirlenir.

3.2.4. Küçük Sanayi alanlarında;

□ Subasman seviyesi maksimum 20 cm'ye kadar yapılabilir.

□ Küçük sanayi alanlarında, subasman ve yapı yüksekliğini de içeren ada bütününde etüt yapılması zorunludur. Teşekkülü başlamış yapı adalarında bu planın onayından önceki plan ve mevzuata uygun olarak yapı ruhsatı almış veya tamamlamış yapı bulunan ada cephelerinde kat yüksekliği mevcut bina kat yüksekliği esas alınarak belirlenir.

3.2.5. Kamusal Hizmet alanlarında;

□ Bu planda belediye hizmet alanı, resmi kurum alanı, sosyal altyapı alanı ve teknik altyapı alanı olarak belirlenmiş alanlarda yapılacak kamusal tesislerin yapı yüksekliği, tesis çevresindeki yapılaşmaların yükseklikleri de dikkate alınarak belediye tarafından belirlenir.

3.3. ADA BÜTÜNÜNDE UYGULAMA

3.3.1. Bu planda; konut, ticaret ve konut+ticaret alanı olarak belirlenmiş, ada bütününde tek yapılaşma koşulu, (nizam, kat adedi, taks/kaks, ön bahçe mesafesi) tariflenmiş yapı adalarında, mevcut yapı koşullarına uygun olmak kaydıyla, ifraz edilmeksizin veya tevhit yoluyla ada bütününde uygulama yapılabilir. Bu durumda kitleler arasındaki mesafe ilgili yönetmelik kapsamında belediyesince belirlenecektir.

3.3.2. Ada bütününde uygulama yapılmak istenen alanlarda yapı konumlanmalarını gösteren vaziyet planı ile belediyeye başvurulacaktır. Belediye tarafından uygun görüş verilmesinin ardından uygulama projeleri hazırlanacaktır.

3.4. YENİLEME ALANINDA UYGULAMA

3.4.1. Planda yenileme alanı sınırı içerisinde kalan alan genelinde veya düzenleme ortaklık payı oranı alan genelinde oluşan oranın altına inmeksizin bölümler halinde, İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca uygulama yapılması zorunludur.

3.4.2. Yenileme alanı sınırları içerisinde yer alan yapı adalarında ada bütününde uygulama yapılması durumunda; tüm konutların otopark ihtiyacının kapalı otopark olarak zemin altında düzenlenmesi koşuluyla, ortalama konut büyüklüğü 130 m² kabul edilerek, hesaplanan birim tam sayısı arttırılmadan yapılaşma emsali % 10 arttırılarak uygulanır.

3.5. ÇIKMALAR

3.5.1. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ilgili hükümlerine uyulacaktır.

3.6. GÖLGELİKLER

3.6.1. Parsellerin ön bahçe mesafelerinde; kat mülkiyeti kanunu hükümlerine uyulması ve yine mimari ve peyzaj projesine uygun olmak üzere bulunduğu katın yüksekliğini aşmayan hafif strüktür malzemedен gölgelik yapılabilir.

3.6.2. Ticaret Alanları, TİCK (Ticaret-Konut Alanları) ve zemin katı ticaret olarak düzenlenen konut yapılarının ön bahçe mesafelerinde, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine, Belediyesince belirlenen mimari ve peyzaj düzenlemesine yönelik projeye, binanın ve civarın karakterine uygun olması koşulu ile; bulunduğu katın yüksekliğini aşmayan, hafif strüktür malzemedен, bina cephesinden itibaren konsol olarak düzenlenmek, hiçbir şekilde 3 metreyi ve parsel sınırını aşmamak koşuluyla gölgelik yapılabilir.

3.7. ÇATILAR

3.7.1. Çatı eğimi hesabında saçak seviyesi ve saçak ucu esastır. Çatı eğimi içinde son kat bağımsız bölüme ait piyes oluşturulabilir. Bu piyeslerin cephe hattı bina cephesine paralel olmak ve saçak ucundan 5 m çekilmek şartıyla yapılabilir. Çatı piyeslerinin havalandırılmasını ve aydınlatılmasını sağlamak amacıyla alanı 1 m²'yi geçmeyen üçgen ve ya dikdörtgen formunda kuşgözü çatı uygulaması yapılabilir. Çatı altında çözümlenecek çatı piyeslerinin birden fazla cephede olması durumunda her cephede bir adet olmak üzere her bağımsız bölüm için 2 adetten fazla olmamak şartıyla kuşgözü uygulaması yapılabilir.

3.7.2. Plan sınırları içinde yapılacak tüm yapılarda teras çatı yapılamaz. Çatı örtüsünün kiremit vb. malzemeyle kapatılması zorunludur. Çatı örtüsünde lamarina vb. ince saç malzeme kullanılamaz.

3.7.3. Çatılarda yer alacak güneş enerjisi ve su depolarının görsel kirlilik yaratmasını engelleyecek önlemlerin alınması, projelerde çözüm önerilerine yer verilmesi zorunludur.

3.8. BAHÇE DUVARLARI

3.8.1. Bahçe duvarları yönetmelikteki şekliyle uygulayabileceği gibi peyzaj projesi tanzimi ile bahçe düzenlemelerinde kullanılacak uygun çit bitkileri ile bahçe sınırlandırmaları yapılabilir.

3.9. PEYZAJ PROJESİ

3.9.1. Villa projeleri, toplu konut, site projelerinde, ikiden ve daha fazla blok yapı yapılacak ayırık nizam yapı adalarında ve parsel alanı 1000 m²'den fazla olan ayırık nizam yapı adalarında yer alan parsellerde peyzaj projesi yapılması zorunludur.

3.10. TESCİLLİ YAPI PARSELLERİNDE VE KORUMA ALANLARINDA UYGULAMA

3.10.1. Tescilli anıtsal kültür varlığı ve sivil mimarlık örneği yapıların parsellerinde işlev değişikliği dahil, tüm uygulamalarda Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

3.10.2. Tescilli anıtsal kültür varlığı ve sivil mimarlık örneği yapıların koruma alanında bulunan, tescilli parselde komşu konumda veya aradan yol geçse dahi cephe veren parsellerde, planda öngörülen kullanım kararı doğrultusunda yapılacak (ifraz ve tevhit dahil) tüm uygulamalarda Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

3.10.3. Koruma alanlarında yapılacak altyapılara ilişkin ve yapı içermeyen kamuya yönelik uygulamalar Belediye kontrolünde sürdürülür. Bu tür uygulamalar dışında kalan her türlü fiziki-inşai uygulama için Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması zorunludur.

3.10.4. Koruma alanı içerisinde yeni yapılaşmalara ilişkin mimari projelerin, tescilli yapı/yapılar ile birlikte yapılacak silüet, kütle, gabari etütleri ile birlikte hazırlanarak Koruma Bölge Kurulu'na iletilmesi zorunludur.

3.11. KARMA KULLANIM ALANLARINA ÖZEL HÜKÜMLER

3.11.1. Ticaret-Konut (TİCK) karma kullanım alanlarında yapılacak yapıların maksimum %80'i konut olarak kullanılabilir. Zemin katların tamamı ticaret kullanımına ayrılacaktır.

3.11.2. Ticaret-Turizm (TİCT) karma kullanım alanlarında verilmiş olan yapılaşma hakları, parsel bazında tümüyle ticaret veya turizm amaçlı

kullanılabileceği gibi, aynı parselde karma kullanımın yer alması da olanaklıdır. Planda verilmiş olan yapılaşma hakları üst sınırlar olup, yalnızca ticaret kullanımının yer alması durumunda yapı yükseklikleri 2 kat (6.50 m.) ile sınırlandırılacaktır.

3.12. PAZAR ALANINA ÖZEL HÜKÜMLER

3.12.1. Bu alan içinde mevcut yapıların dışında, değişen hava koşullarına karşı önlem alınabilmesi amacıyla yapılacak üst örtü dışında yeni yapı yapılamaz. Pazar alanı içinde bulunan mevcut yapıların yıkılıp, Pazar alanının yeniden projelendirilmesi durumunda, Yençok=4.50 metre ve TAKS=0.05 yapılaşma koşullarını aşmayacak biçimde belediye zabıtası ve pazarcılar ve pazar kullanıcılarının ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik hela vb. hizmet birimleri yapılabilir.

3.13. TARIMSAL SANAYİ ALANLARINA ÖZEL HÜKÜMLER

3.13.1. Tarımsal sanayi alanlarında; tarımsal amaçlı (entegre veya entegre olmayan) üretime yönelik tesisler, tarımsal amaçlı depolar, soğuk hava depoları, gıda depoları ve üretilen ürünlerle sınırlı kalmak koşuluyla satış birimleri yer alabilir.

3.13.2. Tarımsal sanayi alanlarında verilen yapı yükseklikleri maksimum değerlerdir. Bu yükseklik, tek katlı üretim ve depolama bölümleri ile iki katlı yapılabilecek olan idari, teknik, servis ve satış bölümleri için geçerlidir. Üretim teknolojisinin zorunlu kıldığı silo, baca vb. kullanımlar için yükseklikleri belirlemeye Selçuk Belediyesi yetkilidir.

3.13.3. Plan üzerinde belirlenmiş yapı yaklaşma mesafeleri minimum mesafelerdir. Yan bahçe mesafeleri minimum 7 metredir.

3.13.4. Ön ve arka bahçelerde parsel sınırından itibaren 3 metre, yan bahçelerde parsel sınırından itibaren 2 metrelik bölüm çevre yeşili olarak düzenlenecektir. Çevre yeşilinin düzenlenmesi ve ağaçlandırması tamamlanmadan yapı kullanma izin belgesi verilmez.

3.13.5. Endüstriyel Atıksu üreten tesislerde, üretim türüne ve ilgili yönetmeliklere uygun biçimde ön arıtma veya arıtma tesisinin yapılması zorunludur.

3.14. TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLARA YÖNELİK ÖZEL HÜKÜMLER

3.14.1. Bu alanlarda çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ile tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bu yapıların müstemilatları yer alabilir.

3.14.2. Çiftçinin barınması amaçlı yapı: Bu alanlarda parsel cephesi ve büyüklüğüne bakılmaksızın yollara 10 metre'den, komşu parsel sınırlarına 5 metre'den fazla yaklaşmamak koşuluyla, inşaat emsali:0,05'i, yüksekliği 2 katı, toplam inşaat alanı 100 m²'yi aşmayan çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve müstemilatları yapılabilir. Müstemilat binaları belirlenmiş olan inşaat alanına dâhildir.

3.14.3. Minimum parsel cephesi 25 metre ve minimum parsel büyüklüğü 5000 m² ölçülerini sağlamak koşuluyla tarımsal amaçlı yapılar (Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan besicilik, su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli müstemilatlar, mandıralar, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım

alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, arıhane, mantar üretim tesisleri, örtü altı seralar, yöresel nitelik taşıyan tarımsal ürünlerden, özelliği nedeniyle, hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürün kalitesi ve besin değerinin kaybolmasının söz konusu olduğu ürünlerin işlenmesi ve depolanması için kurulan tesisler ile Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan tesisler), yollara 10 metre'den, komşu parsel sınırlarına 5 metre'den fazla yaklaşmamak, inşaat emsali 0.05'i, yüksekliği 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapılardan yöresel ürün işleme tesisinin toplam inşaat alanı 500 m²'den, diğer tesislerde toplam inşaat alanı 2000 m²'den fazla olamaz. Gübre ve silaj çukurları inşaat alanına dahil edilmez. Bu yapıların yukarıda belirtilen koşullara uymak üzere çiftçinin barınması amaçlı yapı ile birlikte yapımı halinde, inşaat emsali ve toplam inşaat alanı aşılamaz.

3.14.4. Hayvancılık Amaçlı Yapılar: Minimum parsel cephesi 25 metre, minimum parsel büyüklüğü 5000 m² ölçülerini sağlamak koşuluyla tarım alanlarında yapılacak olan hayvancılık amaçlı ağıl, kümes ve ahır yapılarında, inşaat emsali 0.05'u, yüksekliği 2 katı, toplam inşaat alanı 2000 m²'yi geçemez. Arıtma Tesisleri hariç olmak üzere, silo, su deposu v.b. tesisler inşaat alanına dâhildir. Bu yapıların yukarıda belirtilen koşullara uymak üzere çiftçinin barınması amaçlı yapı ile birlikte yapımı halinde, inşaat emsali ve toplam inşaat alanı aşılamaz.

3.14.5. Her tür tarım alanında, örtü altı tarım yapılmak istenmesi durumunda,

seralar yukarıda belirtilen yapılaşma emsallerine dahil değildir. Parselde yapılmak istenecek diğer yapılarda ise ilgisine göre yukarıda sayılan koşullar geçerlidir. Seralar karayolundan en az 25 metre, diğer yollardan en az 10 metre, komşu parsellerden ise en az 5 metre çekerek yapılabilir. Örtü altı tarım yapılan parsellerde, sera zemininde ve çevresinde betonlama yapılamaz. Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda hayvancılık amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

3.15. İMALATHANE TESİS ALANLARINA ÖZEL HÜKÜMLER

3.15.1. İmalathane Tesis Alanında çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar, servis alanları, her türlü ticaret pazarlama ve depolama alanları, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, konaklama tesisleri, sosyal ve kültürel tesis alanları, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri, düğün salonu ve çok katlı taşıt otoparkları yer alabilir.

3.15.2. Bu alanlarda ifraz yoluyla oluşturulacak en küçük parsel büyüklüğü 2000 m²'den minimum cephe 40 metreden az olamaz.

3.16. SPOR TESİSİ ALANLARINA ÖZEL HÜKÜMLER

3.16.1. Bu alanlarda spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere kent, bölge veya semt ölçeğinde hizmet verecek açık spor tesisleri yapılabilir.

3.16.2. Bu alanlarda kurulacak tesisin yapılaşma koşulları tesisin gereksinimleri dikkate alınarak projesinde belirlenecektir.

3.16.3. Açık spor tesislerinde ortaya çıkan tribün, soyunma odası, idari ofis, malzeme deposu vb. kapalı bölümler ise tek katlı ve E=0.10'u aşmayacak biçimde yapılabilir.

3.17. TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA ÖZEL HÜKÜMLER

3.17.1. Bu planda yer verilmiş olan enerji dağıtım tesisleri (trafo, regülatör); içmesuyu ve atıksu tesisleri gibi teknik altyapı kullanımlarında planda verilmiş ölçülendirme bulunması durumunda bu ölçüler dikkate alınarak uygulama yapılır. Planda ölçülendirme veya yapılaşma koşulu bulunmayan alanlarda Emsal=0.80'i aşmamak koşuluyla projesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3.17.2. Teknik altyapı tesislerinin yüksekliği, tesis alanı çevresindeki yapılaşmalar ve tesisin gereksinimi dikkate alınarak belediye tarafından belirlenir.

4. DİĞER HÜKÜMLER

Bu planda, plan raporunda ve plan notlarında hüküm bulunmayan ve açıklanmayan durumlarda;

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine,
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğe,
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve bu kanuna dayalı olarak çıkarılmış bulunan yönetmeliklere ve ilke kararlarına,
- Kültür Varlıklarının Koruma Yüksek Kurulu'nun yürürlükteki ilke kararlarına,
- Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğe,
- 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu'na
- 2872 sayılı Çevre Kanunu'na bağlı yönetmeliklere,
- Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğine,

- Afet Bölgelerine Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğe,
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğe,
- İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğe,
- 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve bağlı yönetmeliklerine,
- Özel Hastaneler Yönetmeliğine,
- Sığınak Yönetmeliğine,
- Otopark Yönetmeliği ve İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına,
- Zemin ve Temel Etüt Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara,
- 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayalı çıkarılmış olan yönetmeliklere, uyulacaktır