

7. PLAN NOTLARI

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KADIKÖY BELDESİ

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER:

1)Yalova İli, Merkez İlçesi, Kadıköy Beldesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Paftaları, Plan Notları, Açıklama Raporu ile imar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları ve Ekleri bir bütündür.

2)İmar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca 07.10.2015 ve 11.09.2017 tarihlerinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları ve Eklerine uyulacaktır. Söz konusu raporlar ve eklerinde belirtilen önlem ve öneriler ile yerleşime uygunluk kriterleri imar planı çalışmaları için "Plan Notu" olarak kabul edilecektir.

3)Yalova ili, 1. Derece deprem kuşağı içinde yer almakta olup yapılacak tüm yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

4)Pis su çukurları hiçbir şekilde akarsulara bağlanamaz. 19/03/1971 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olamayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Hakkında Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

5)Dere yatakları ve taşkın alanlarında 09.09.2006/26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesine uyulacaktır.

6)1593 sayılı "Umumi Hıfzıssıhha Yasası" ile 26/10/1983 tarih ve 18203 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği "ne uyulacaktır.

7)Enerji Nakil Hattı altında kalan yapı adalarında "Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır. Enerji Nakil Hatları altında kalan parsellerde inşaaata başlamadan önce ilgili kurumdan görüş alınması zorunludur.

8)Karayollarından giriş ve çıkış yapılan yapı alanlarında, 15.05.1997 tarihinde yürürlüğe giren ve ilgili maddesi 06.01.1998 tarih ve 23222 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak değiştirilen "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

9)Planda Yapı Yasaklı Alanlar (UOA) olarak gösterilen kısımlarda yapılaşma dışında ağaçlandırma ve açık-yeşil alan düzenlemeleri yapılabilir. Bu alanlarda kesinlikle yapı yapılamaz.

10)3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddeleri uyarınca; parselasyon planları onaylanmadan inşaat ruhsatı verilemez. Parselasyon planları etaplar halinde yapılabilir.

11)Plan üzerinde gösterilen Yollar, Yeşil Alanlar, Genel Otoparklar, İbadet Yeri, Karakol, İlköğretim vb. Alanlar kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez. Teknik Altyapı Alanlarına, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 23. Maddesine ve ilgili kamu kuruluşlarınca onanan teknik standartlara uygun projeler hazırlanmadan geçici ve sürekli iskân verilemez.

12)Adakenarı çizgisi, adaayrım çizgisi ve mülkiyet arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan uyumsuzlukları, 3194 sayılı imar kanununun 18.madde uygulamalarına esas olmak üzere imar hattını ve adaayrım çizgisini, yolun genişliği ve esas doğrultuyu değiştirmemek koşulu ile taşıt ve yaya yollarını genişletmeye veya kaydırmaya ilgili müdürlük yetkilidir.

13)İmar planındaki adaların içerisinde doğalgaz, su gibi altyapı tesisleri kalması halinde bu tesisler kaldırılmadan ruhsat verilemez.

14)Yapı adalarında mevcut ruhsatlı yapıların çekme mesafelerine uyulacaktır.Kamu alanlarına bitişik parsellerde çekme mesafeleri uygulandıktan sonra bina cephesi 9m'nin altında kalan parsellerde; bina cephesini 9m'de tutmak amacıyla kamu alanlarından çekme mesafesi 3m'ye kadar düşürülebilir.

15)Yapılar, yapı yaklaşma sınırları içinde kalmak koşulu ile parsel içinde istenilen şekilde yerleştirilebilir ve tek parselde birden fazla yapı yapılabilir. Ancak ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

16)Ada bazında uygulama yapılacak konut veya ticaret kullanımlı parsellerde peyzaj projesi yaptırılması zorunludur. Projesinde belirtilen peyzaj düzenlemeleri gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.

17)Ticaret+Konut ve Konut Alanlarında, çatı arasına yapılan kullanılabilir alanın %50'si kadar "Açık Teras" yapılabilir.

18)Eğimi yüksek olan parsellerde, ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının, kotlandırmaya ilişkin hükümler çerçevesinde etüdü bunun ilgili idarenin encümenince kabulü ile kot verilir.

19)Kot farkı ve/veya zemin etüd raporu ile statik proje gereği yapılan birden fazla bodrum katlar için birinci bodrum kat haricinde diğer bodrum katlar hiçbir cephede açığa çıkarılamaz.

20)Asansör yeri bulunmayan yapılarda çatıda kullanılabilen alan bulunmaması halinde merdiven evi çatıya çıkarılamaz. Çatıya çıkış gemici tipi merdiven ile sağlanır.

21)İlgili yönetmelik ve genelgeler esas olmak kaydıyla;

a)Açık çıkmaların 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları, kat ve ara sahanlıkları dâhil asgari ölçülerdeki açık veya kapalı merdiven evleri , tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları,

b)Konut kullanımlı ve tek bağımsız bölümlü yapıların gömülü bodrum katlarında yapılacak çamaşırılık, kiler vb. mekanlar, nitelik ve özellik arz eden tek bağımsız bölümlü umumi binaların kısmen veya gömülü bodrum katlarında yapılacak olan toplu kullanıma yönelik mekanları,

yukarıdaki maddeler ve parseldeki tüm emsal harici alanların toplamı, parselin toplam emsale esas alanının yüzde %30'unu aşamaz.

22)Belediyemizce ruhsat düzenlenmesi aşamasında; mevcut yapılaşmadan kaynaklanan veya kadastronun sayısallaştırma ve orijinal çözüm işlemleri neticesinde; üzerinde tecavüz bulunan parsellere, talep edilmesi halinde; parsel malikinin muvaffakati alınarak ruhsat düzenlenebilir.

23)2.000 m²'den büyük parsellerde bahçe sulaması ve benzer faaliyetlerde kullanılmak için yağmur suyunu toplamak üzere; - Yan, arka bahçede zemin kotundan aşağıda gömülü olarak veya bodrum katta gerekli mekanik şartlar sağlanarak su deposu yapılacaktır. Taşma ağızı yağmur suyu kanalı olan yerlerde kanala bağlantılı olacaktır.

24)Konut alanlarında halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak zemin katta veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekanlarında ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyesler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.

25)Konut kullanımı bulunan yapılardan yalnızca sığınak gereksinimi olanlarında ortak alan niteliğinde mescit yapılabilir.

26)Yapı ruhsatı başvurularında arsa sahibi ile yüklenici arasında noter onaylı sözleşme istenir. Arsa sahibinin aynı zamanda yüklenici olması durumunda bu şart aranmaz.

27)Bu planın onay tarihinden önce alınmış yapı ruhsatları, ruhsatın alındığı tarihteki onaylı imar planı ve imar planı hükümleri dikkate alınmak suretiyle geçerlidir.

28)Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1) ----- TAKS (Taban Alanı Katsayısı) belirtilen değerler max.

----- KAKS (Kat Alanı Katsayısı) belirtilen değerler max.

2) Yapı Nizamları:

----- ön bahçe mesafesi (min) A = ayırık nizam

----- yapı nizamı-kat adedi BL = blok nizam

----- yan bahçe (min)

B = bitişik nizam

3)Yoğunluk için tek nizam ögesi belirtildiğinde (E=....) bu KAKS'tır.

4)Yençok = maksimum yapı yüksekliği veya kat adedini belirtir.

5)İmar planlarında, imar adasının veya parselin belli bir bölümünün yerleşime uygun olmayan alanda kalması durumunda; yapı taban alanının çekmelere uyması ve yerleşime uygun olmayan alan dışında kalması koşuluyla, ada veya parsel bütünündeki inşaat emsalini kullanarak yapılaşabilir. Ancak yerleşime uygun olmayan alanlarda yapılaşmaya gidilemez.

6)Bina ve bina türü yapılar için parsel bazında hazırlanan zemin ve temel etüt raporları, Mülga Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18/08/2005 tarih 847 sayılı genelgesi eki bina ve bina türü yapılara yönelik yayımlanan format çerçevesinde hazırlanmalıdır. Genelge formatında değişiklik yapılması durumunda ise yürürlükteki genelge formatı dikkate alınmalıdır.

7)Ön bahçe mesafesinden 5 metre çekilmek kaydıyla 1.50 metre kapalı çıkma ve açık çıkma yapılabilir. Ön bahçe çekme mesafesi 5 metreden fazla olması durumunda da kapalı ve açık çıkmalar 1.50 metreyi geçemez, ancak bodrum katı hariç 2 katı geçmeyen konut kullanımlı ve tek bağımsız bölüm olan binalarda gerekli statik hesapların sunulması ve yola 3,5 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla çıkma ile ilgili değişik çözümlerin kabulünde ilgili müdürlük yetkilidir.

8)Bitişik nizam yapılarda, bitişik olan yapıların güvenliğinin alınması ve alınacak tedbir ve uygulamanın aşamaları açıkça projesinde belirtilmelidir.

9)3 ve 4 katlı Konut ve Ticaret+Konut Alanlarında yapılacak yapılarda çatı katı ve çekme kat yapılamaz. Saçak mesafesi 1 metreyi geçemez.

10)Çatı piyesi 1.80 metre kotunun altında iskan edilemez. Kapalı ve açık çıkmalı yerlerde çıkmadan sonra saçak mesafesi 0.50 m'yi geçemez.

11)

a)Çatı eğimi %45 ve azami mahya yüksekliği geçmemek şartıyla çatı şekli serbesttir.

b)Mahya yüksekliği; ayırık yapı nizamındaki ve kademeli binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arkaya akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak hesaplanır.

c)Ayırık yapı nizamındaki bodrum hariç 2 katı geçmeyen konutlarda, mahya yüksekliği hesabına esas cephesinin 10.00 metre ve altında olması durumunda; mahya yüksekliği 3.00 metreyi geçmemesi şartı ile %33 eğimle beşik çatı yapılabilir.

d)Çatı arasına yapılan piyeslerin terasa açılan kapı dışındaki güvercinlik veya pencere boşluklarının her biri 1.20 metrekare den büyük olamaz, birbirine eklenerek bant haline getirilemez, toplam uzunluğu ait olduğu cephenin 1/5 ini ve mahya yüksekliğini geçemez.Güvercinliklerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3.50 metreyi ve çatının mahya yüksekliğini geçemez.

e)Avan proje uygulamalarına ilişkin yapılar, kültürel tesisler, spor tesisleri, tescilli yapılar, anıtlar ve kamu yararlı yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.

12)Yapıların bodrum katında otopark yapılması halinde rampa eğimi %23'e kadar verilebilir. Otopark ihtiyacının tamamının bodrum katında karşılanmaması halinde ise; bina cephe hattı gerisinde kalmak şartı ile; binaların arka ve yan bahçelerinde tabi zemin altında parselin tamamı veya bir bölümünde otopark yapılabilir.

13)Bodrumlar dahil 4 ve üstü kat sayısı olan yapılarda her iki yönde %1 perde yapılması zorunludur.

14)Zemin etüdünde hafriyat önlemi verilmiş parsellerde ruhsat düzenlenmeden önce bu önlemin alındığına dair zemin etüt raporu hazırlanacak veya ilgili kurum ve/veya kuruluştan yazı getirilecektir.

15)Tarımsal Nitelikli Alanlarda, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 63. Maddesine göre işlem yapılacaktır. Ayrıca söz konusu parseller için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün ilgili birimi ile gerektiği zaman diğer kuruluştan uygun görüş getirmeleri gerekmektedir.

16)Emsal verilmiş Meskun alanlarda yan çekme mesafelerinden sonra bina cephesinin 9m'den az olması durumunda ikili blok yapı yapılabilir.Bu uygulamada mevcut yapılaşma ve parseller dikkate alınmalıdır.

17)Ada bazındaki oluşuma göre arka bahçe mesafesi Belediyesince belirlenir. Meskun yapı nizamı verilmiş imar adalarında, köşe başı parsellerde yollar haricindeki her iki cepheye yan bahçe mesafesi verilir.

18)Ön bahçe (çekme) mesafesi belirtilmemiş konut adalarında; hiçbir şekilde adanın "TAKS" değerini geçmemek ve Ayrık Nizam konut adalarında yola 2 metreden az yaklaşmamak kaydıyla, ön bahçe mesafesinin, oluşmuş cephe hattı dikkate alınarak belirlenmesine ilgili müdürlük yetkilidir.

19)Plan üzerinde yapılaşma şartları belirtilmemiş Sağlık Tesis, Eğitim Tesis, Sosyal Tesis, Kültürel Tesis, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı gibi donatı alanlarında maksimum TAKS:0.40 olup, 4 katı geçmeyecektir.

20)Ayrık yapı nizamındaki yerlerde yapılacak yapıların cephe uzunluğunun 40.00 metreden fazla yapıp yapılamayacağı mevcut doku dikkate alınarak belediye encümeni tarafından karara bağlanır.

21)Tek bağımsız bölümlü yapılarda zemin kata engelli erişimi sağlanması ve

Bodrum kata bahçeden erişimin sağlanması şartıyla ana merdivenin Bodrum kata ulaşma zorunluluğu aranmaz.

22)Tek bağımsız bölümlü yapılarda bina giriş kapısı 1.20 m. yapılabilir.

23)Tek bağımsız bölümlü yapılarda zemin terasının altının kapatılması aranmaz.

24)Ticaret+Konut Alanı ve Konut Alanlarında yeni oluşacak parsellerde minimum parsel büyüklüğü 600 m²'dir. İçerisinde mevcut yapı bulunan parsellerde, hisse ayırımı amaçlı yapılacak ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 600 m² şartı aranmaz.

25)Konut Alanları

Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır.

25.1)Bahçe Mesafeleri:

Ön Bahçe : Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümleridir. Yoldan yüz alan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir. Uygulama imar planında paftalarında aksi belirtilmemişse en az 5 metredir. Plan değişikliği ile kat adedi artırılan yapılarda ön bahçe mesafesi de mevzuatına göre artırılır.

Yan Bahçe: Parselin ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçeleridir. Konut alanlarında veya konut parsellerine komşu parsellerde en az 3 metre olup, açığa çıkan 4 kattan fazla her kat için yeterli doğal ışıktan faydalanmak üzere her kat için 0.50 m artırılır.

Yan çekme mesafeleri uygulandıktan sonra yapı cephesi 9m'nin altında kalan parsellerde; bina cephesini 9m'de tutmak amacıyla yan çekme mesafeleri 3m ye kadar düşürülebilir.

Arka bahçe: Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümüdür. Konut alanlarında veya konut parsellerine komşu parsellerde en az 3 metre olup, açığa çıkan 4 kattan fazla her kat için yeterli doğal ışıktan faydalanmak üzere her kat için 0.50 m artırılır.

25.2)Yapılara Kot Verilmesi :

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 11.-12.-13.-14 Maddelerinde belirtilen "Yapılara Kot Verilmesine İlişkin Esaslar" ve yönetmeliğin ilgili diğer maddelerinde belirtilen kot alamaya ilişkin hususlara uyulması zorunludur.

Ada bazında uygulamalarda ve bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda her yapıya ayrı olarak yönetmelikte belirtilen esaslara uygun olarak kot verilir.

25.3)Çıkımlar :

Ayrık ve blok nizamlı yapılarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık veya kapalı çıkma yapılabilir.

26)Ticaret+Konut Alanları

Ticaret+Konut Alanı içerisinde iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri vb. yapılar, konut ve rezidans (yüksek nitelikli konut) yapılabilir.

Ticaret+Konut Alanlarında farklı bir kullanım oranı talep edilmediği sürece zemin katlar ticaret üst katlar konut olarak kullanılabilir.

İmar planında Ticaret+Konut Alanı olarak planlı parsellerin Güney Çevre Yolu ve Termal Caddesine cepheli olarak yapılacak binaların/blokların zemin katlarının Ticaret Alanı olarak kullanılması zorunludur.

Güney Çevre Yolu ve Termal Caddesine cepheli olmayan binaların/blokların ve parsellerin 15 metre ve daha fazla genişlikteki taşıt yoluna cepheli olması durumunda zemin katlarının Ticaret Alanı olarak kullanılması zorunlu olup daha az genişlikteki yola cepheli binaların/blokların ve parsellerin zemin katları isteğe bağlı olarak konut olarak kullanılabilir.

Dubleks veya Tripleks yapılarda ticaret kullanım aranmaz.

Termal Caddesine cepheli Ticaret+Konut Alanı imarlı 1500 m² ve üzeri parsellerde konaklama tesisi yapılabilir. Ruhsat ve iskan aşamasında kentsel tasarım ve peyzaj projesi hazırlanacak olup ilgili müdürlüğün uygun görüşü ile belediye encümen onayından sonra ruhsat veya iskan verilebilir.

27)Spor Tesisi Alanları

Planda belirtilen açık ve kapalı spor tesisi alanlarında zemin altı otopark yapılabilir.

28)Otopark Alanları

Planda "Yer Altı Otopark" olarak belirtilen alanlarda en az 1 metre toprak derinliği korunmak koşulu ile Yer Altı Katlı Otopark yapılabilir.

29)Resmi Kurum Alanı, İdari Hizmet Alanı ve Belediye Hizmet Alanı

Bu Alanlarda; Resmi ve İdari Tesisler, Yönetim Tesisleri, Kamu Kurum Tesisleri, Adliye, Ptt, Muhtarlık Vb. Kamu Kurum Ve Kuruluşlarına Ait Yapılar, Bunların Tamamlayıcısı Depolama ve Bakım Amaçlı Binalar, Teknik Altyapı Binaları İle Belediye Hizmet Yapıları ve Tesisleri, Otoparklar vb. yer alabilir.

Yapılaşma Koşulları Emsal (E)=1.60, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 14.50 M.'dir. (Kat Yüksekliği=4 kat)

30)Eğitim Alanları

Okul Öncesi, İlk, Orta, Lise, Yüksek Öğretim, Özel Eğitim-Öğretim Fonksiyonlarında Hizmet Vermek Üzere Kamuya veya Gerçek veya Tüzel Kişilere Ait Okul Ve Tesisler İçin İmar Planında Ayrılmış Alanlardır.

Yapılaşma Koşulları Emsal (E)=1.60, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 14.50 M.'dir. (Kat Yüksekliği=4 kat)

31)Sosyal-Kültürel Tesis Alanları

Bu Alanlarda; Kütüphane, Müze, Sinema, Tiyatro, Sergi Salonu, Kreş, Anaokulu, Kurs, Yurt, Çocuk Yuvası, Yetiştirme Yurdu, Yaşlı Ve Engelli Bakım Evi, Rehabilitasyon Merkezi, Kadın ve Çocuk Sığınma Evi, Şefkat Evleri vb. kullanımlar yer alabilir.

Yapılaşma Koşulları Emsal (E)=1.60, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 14.50 M.'dir. (Kat Yüksekliği=4 kat)

Yapılaşma koşulları belirtilmeyen yerlerde belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılır.

32)Sağlık Tesis Alanları

Bu Alanlarda; Hastane, Sağlık Ocağı, Aile Sağlık Merkezi, Doğumevi, Dispanser ve Poliklinik vb Sağlık Tesisleri yapılabilir.

Yapılaşma Koşulları Emsal (E)=1.60, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 14.50 M.'dir. (Kat Yüksekliği=4 kat)

33)İbadet Yerleri

Bu Alanlarda; Dini Tesis ve Külliyesi İle Dini Tesise Ait Yurt, Lojman, Kütüphane, Aşevi, Dinlenme Salonu, Yurt Ve Kurs Yapısı İle Gasilhane, Şadırvan gibi müştemilatlar ile Otoparklar yer alabilir.

İhtiyaçlarına Yönelik, Müştemilatlar (Soyunma Odası, Wc, Duş Gibi.) İdari, Ticari Birimler Yer Alabilir.

Yapılaşma Koşulları Emsal (E)=1.00, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= Serbest'tir.

Plan üzerinde "CAMİ ALANI" olarak belirlenmiş parsellerde kible yönünün ayarlanmasından dolayı yapılaşma şartlarını belirlemede ilgili müdürlük yetkilidir.

34)Park, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları

Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planında park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, bu alanlarda kalıcı olmayan, temelsiz, sökülüp takılabilir malzemeler kullanılması ve ilgili idare tarafından karar alınması koşulu

ile büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve wc'den başka tesis yapılamaz.

Bu alanlarda yer alacak tesisler Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 19. Maddesinde belirtilen koşullara uymak zorundadır.

35)Rekreasyon Alanları

Yapılaşma Koşulu; Emsal (E)=0.05, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 6.50 M.'dir.

Açık ve Yeşil Alan ihtiyacı başta olmak üzere yaşayanların spor, dinlenme, gezinti, eğlence ve piknik ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik yeşil alanlardır.

Bu Alanlarda Lokanta, Gazino, Kahvehane, Çay Bahçesi, Büfe, Otopark Gibi Kullanımlar ile Tenis, Yüzme, Mini Golf, Oto Kros Gibi Her Tür Sportif Faaliyetleri yer alabilir.

36)Ağaçlandırılacak Alan

Emsal (E)=0.05, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok) =6.50 metre ve Minimum Parsel Büyüklüğü 2.000 M² Olacaktır. Bu Alanlarda Bekçi Kulübesi, Bakım İşletme Deposu, Wc, Çay Bahçesi, Büfe Gibi Yapılar yer alabilir.

Ancak Her Durumda Toplam İnşaat Alanı 250 M²'yi Geçemez.

37)Spor Tesis Alanları

Yapılaşma Koşulu; Emsal (E)=0.20 ve Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 6.50 M.'dir. Uygulama Belediyesinde Onaylanacak Avan Projeye Göre Yapılabilir.

Spor Tesis Alanları İçerisinde Futbol, Basketbol, Tenis, Yüzme, Atletizm, Buz Pateni, Atış Poligonu Gibi Sportif Faaliyetlere Yönelik Tesisler ile bu tesislerin ihtiyaçlarına yönelik müştemilatlar (Soyunma Odası, Wc, Duş Gibi...) İdari, Ticari Birimler yer alabilir. Spor Tesisleri Açık ya da Kapalı olarak yapılabilir.

38)Otel Alanları

Bu alanda yapılacak tesislere yapı ruhsatı verilebilmesi için 2634 sayılı yasaya bağlı Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği'ne uygun ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Turizm Yatırım Belgesi almış olmaları gereklidir.

Otel Alanlarında parselde tesis bütünlüğü içinde birden fazla yapı yapılabilir. İnşaat cephesi, inşaat derinliği, arka bahçe mesafesi herhangi bir ölçü ile sınırlı değildir.

Tesisat katı yapılması halinde yüksekliği maksimum 1.80 M'dir. Tesisat katı kat adedinden sayılmaz. Ancak maksimum bina yüksekliğine dahildir.

Tesislerde Lobi yada Resepsiyonun yüksek yapılması halinde yalnızca bu blokta saçak kotuna 1.00 m ilave edilir. Bunun dışındaki hallerde hiçbir şekilde Saçak Kotu ve Kat Sayısı geçilemez.

İnşaat cephesi ile inşaat derinliği, yöresel mimari ve yapılaşma dokusu dikkate alınarak tasarlanacaktır.

Bu alanlarda imar planı üzerinde belirtilen yapılaşma koşulları geçerlidir.

39)Teknik Altyapı Alanları

Bu alanlarda; belediye her türlü sıvı atığın ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması veya bertaraf edilmesi için kurulan Arıtma Tesisleri, Reglaj İstasyonu, Terfi ve Pompaj İstasyonları, Su Kuyuları, Su Deposu, vb. teknik altyapı tesisleri yer alabilir.

Planda yer alan Teknik Altyapı Alanları dışında gereksinim duyulması halinde Reglaj İstasyonu, Trafo, Su Deposu vb. kullanımlar yapı yaklaşma mesafesi yollara ve yapılara 5 m. den az olmamak üzere park, açık ve yeşil alanlar, rekreasyon, ağaçlandırılacak alan, spor tesisi vb. kullanımlar içinde yer alabilir.

Uygulama İmar Planında Trafo yeri olarak belirlenen alanlarda ilgili kurum tarafından belirlenen şartlara uygun olarak yapılacaktır.

Planlama alanında yer alan trafoların çevre güvenliği ilgili kurum/kuruluş tarafından sağlanacaktır.

Trafoların dış cephesi çevresiyle uyumlu, görsel açıdan estetik olmak üzere duvar veya tel çitle çevrilecek ya da yer altına alınacaktır.

Planda gösterilen dere ve kanallar ilgili kurum/kuruluşların görüşleri ve ilgili mevzuat doğrultusunda muhafaza edilecek ve düzenlenecektir.