



T.C.
Karaisalı Belediyesi
Fen İşleri Müdürlüğü

SAYI: 42175488 - 804.01 - 1322
KONU: Plan Notları Hk.

9.12.2016

TMMOB MİMARLAR ODASI
Adana Şubesi
ADANA

İlgi: 30.11.2016 Tarih ve 2016/450 Sayılı Yazınız.

İlgi yazınızda söz konusu olan Belediye Başkanlığımızca yaptırılan planlarla ilgili, plan notları ekte sunulmuştur.
Bilgilerinize rica ederim.


Sadettin ASLAN
Belediye Başkanı

Ekler: Plan Notları

C. KENTSEL KULLANIM ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. KENTSEL-BÖLGESEL MERKEZİ İŞ ALANLARI VE TALİ İŞ MERKEZLERİ (TİCARET ALANLARI)

- TİCARET ALANLARINDA, PARLAYICI, PATLAYICI ÖZELLİĞİ OLAN VE GÜRÜLTÜ, HAVA, V.B ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ. BUNLAR DIŞINDAKİ HER TÜRLÜ TİCARİ KULLANIMLAR, BÜROLAR, TİCARET VE AÜŞVERİŞ MERKEZLERİ, SPOR TESİSLERİ, OFİS, SERGİ SATIŞ, SERVİS TESİSİ, ÖZEL EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, KÜLTÜR VE EĞLENCE TESİSİ, OTEL, MOTEL, KAFALI - AÇIK OTOYAPARKLAR, TURİSTİK TESİS, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER YAPILABİLİR.
- TİCARET ALANLARINDA ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ MEVZUAT, PLAN VE ŞEHİRCİLİK ESASLARINA UYGUN ALANLAR ELDE EDİLDİKTEN SONRA YAPILABİLİR.
- TİCARET KULLANIMLI ALANLARDA TAMAMI TİCARET YAPILABİLECEĞİ GİBİ, TOPLAM İNŞAAT ALANININ % 60' I GEÇMEMESİ KOŞULU İLE KONUT KULLANIMI DA YER ALABİLİR.

2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- EĞİTİM, SAĞLIK, ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK, SOSYAL- KÜLTÜREL TESİS, DİNİ TESİS, RESMİ KURUM, ASKERİ, SPOR GİBİ TESİSLER PARSEL BAZINDA YAPILACAK OLAN JEOLÖJİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN ÖNLEMLERİ ALMAK KOŞULUYLA ÖZEL PROJELERİNE GÖRE YÜKSEKLİK ALIRLAR.
- İMAR PLANINDA SOSYAL ALTYAPI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA MAKSİMUM TABAN OTURUMU TAKS= 0.40 ' I GEÇMEMEK KOŞULU İLE, MAKSİMUM YÜKSEKLİK İLGİLİ KURUMUN HAZIRLAYACAĞI VAZİYET PROJESİNE GÖRE VE PLANINA UYGUN OLACAKTIR.

3. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

- BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDA HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACIL YARDIM VE KURTARIMA, 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 TESİS, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AIT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- İMAR PLANINDA SOSYAL ALTYAPI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA MAKSİMUM TABAN OTURUMU TAKS= 0.40 ' I GEÇMEMEK KOŞULU İLE, MAKSİMUM YÜKSEKLİK İLGİLİ KURUMUN HAZIRLAYACAĞI VAZİYET PROJESİNE GÖRE VE PLANINA UYGUN OLACAKTIR.

4. KAMU HİZMET ALANLARI

- PLANDA YER ALAN KAMU HİZMET ALANLARINDA YAPILAŞMA MAKSİMUM TABAN ALANI OTURUMU 0.40 ' I AŞMAYACAK ŞEKİLDE OLUP, MAKSİMUM YÜKSEKLİK (Y ençok) İLGİLİ KURUMUN HAZIRLAYACAĞI VAZİYET PROJESİNE VE PLANINA UYGUN OLACAKTIR.
- İMAR PLANINDA SOSYAL ALTYAPI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA MAKSİMUM TABAN OTURUMU TAKS= 0.40 ' GEÇMEMEK KOŞULU İLE, MAKSİMUM YÜKSEKLİK İLGİLİ KURUMUN HAZIRLAYACAĞI VAZİYET PROJESİNE GÖRE VE PLANINA UYGUN OLACAKTIR.

5. SOSYAL TESİS ALANLARI

- SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ VE TAZİYE EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.
- İMAR PLANINDA SOSYAL ALTYAPI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA MAKSİMUM TABAN OTURUMU TAKS= 0.40 ' I GEÇMEMEK KOŞULU İLE, MAKSİMUM YÜKSEKLİK İLGİLİ KURUMUN HAZIRLAYACAĞI VAZİYET PROJESİNE GÖRE VE PLANINA UYGUN OLACAKTIR.

6. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

- TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MUZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SINEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.
- İMAR PLANINDA SOSYAL ALTYAPI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA MAKSİMUM TABAN OTURUMU TAKS= 0.40 ' I GEÇMEMEK KOŞULU İLE, MAKSİMUM YÜKSEKLİK İLGİLİ KURUMUN HAZIRLAYACAĞI VAZİYET PROJESİNE GÖRE VE PLANINA UYGUN OLACAKTIR.

7. SPOR TESİS ALANLARI

- SPOR TESİS ALANLARI İÇERİSİNDE FUTBOL, BASKETBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ, ATIŞ POLİGONU GİBİ SPORİF FAALİYETLERE YÖNELİK TESİSLER İLE BU TESİSLERİN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK, İDARİ, SOSYAL, KÜLTÜREL, TİCARİ FAALİYETLER YER ALABİLİR.
- İMAR PLANINDA SOSYAL ALTYAPI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA MAKSİMUM TABAN OTURUMU TAKS= 0.40 ' I GEÇMEMEK KOŞULU İLE, MAKSİMUM YÜKSEKLİK İLGİLİ KURUMUN HAZIRLAYACAĞI VAZİYET PROJESİNE GÖRE VE PLANINA UYGUN OLACAKTIR.

8. AKARYAKIT +LPG İKMAL İSTASYONLARI

- AKARYAKIT +LPG İKMAL İSTASYONU ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA; AKARYAKIT VE LPG İKMAL- SATIŞ İSTASYONU, SERVİS ALANLARI, DİNLENME TESİSLERİ İLE BUNLARLA BAĞLANTILI TİCARİ BİRİMLER; LOKANTA, CAFE, SHOWROOM VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
- AKARYAKIT VE LPG SATIŞ İSTASYONLARINDA YAPILAŞMA KOŞULU E= 0.50, MAKSİMUM YÜKSEKLİK Y ençok = 7.50 M OLACAKTIR.
- BU ALANLARDA AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARI İLE İLGİLİ TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE SINIRLANDIRMALAR İLE TSE 11939 VE TSE 12820 STANDARTLARINA UYULACAKTIR.

9. SANAYİ ALANLARI

- SANAYİ PARSELLERİNDE YAPILAŞMA EMSALİ (E)=0.50 DİR.
- SANAYİ PARSELLERİNDE YAPI YÜKSEKLİĞİ (H), KURULACAK TESİSİN ÜRETİM KOLUNA GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- PLANDA İDARİ VE SOSYAL MERKEZ OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA BÖLGE YÖNETİM VE SAĞLIK MERKEZİ YER ALMASI ZORUNLUDUR BU ALANLARDA TİCARİ TESİSLER, EĞİTİM TESİSLERİ VE SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLERDE YAPILABİLİR.
- İDARİ VE SOSYAL MERKEZDE YAPILAŞMA EMSALİ E=0.40 VE H=6.50 m. DİR.

10. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI (KDKÇA)

- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA RESMİ VE SOSYAL TESİSLER, 1593 SAYILI YAŞA VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLAR VE SİLÖLAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDA KONUT VE BÜYÜK ÖLÇEKLİ SANAYİLER YER ALAMAZ. MINİMUM İFRAZ ŞARTI 1.000 m²'DİR. SİLO, BETON SANTRALİ VB. KULLANIMLAR TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİKTE YAPILABİLİR. OTOYAPARK İHTİYAĞININ İMAR PARSELİ İÇİNDE KARŞILANMASI ŞARTTIR.
- KDKÇA (KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA) : E=0.80, Y ençok=7.00 METRE OLACAKTIR. BU ALANLARDA İHTİYAÇ VE KULLANACAĞI TEKNOLOJİYE GÖRE YÜKSEKLİK SERBEST OLABİLİR.

PLAN NOTLARI:

A. GENEL HÜKÜMLER

1. YOLLAR VE YEŞİL ALANLAR KAMUYA TERK EDİLMEYEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
2. DEPREM VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. AKARYAKIT VE LPG SATIŞ VE SERVİS İSTASYONUNDA TÜRK STANDARTLARINA VE PETROL PİYASASI KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. LPG İSTASYONLARININ KURULUŞ, DENETİM, EMNİYET VE RUHSATLANDIRMA İŞLEMLERİNE AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. PLANLAMA ALANINDAKİ UYGULAMALARDA SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, KATI ATIK KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. PLANDA GÖSTERİLEN KAVŞAK VE REFÜJLER ŞEMATİK OLUP OLUŞTURULACAK VEYA DÜZENLENECEK KAVŞAK, REFÜJ VE CEPHELERDE DETAYLI ULAŞIM PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
7. YERLEŞME ÜÇÜNCÜDERECE DEPREM KUŞAĞINDADIR. BU NEDENLE YAPILACAK TÜM YAPILARDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" NDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
9. OTOYOL YÖNETMELİĞİ VE SİĞİNAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
10. PLANDA D.S.İ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA TAŞKIN ALANI İŞARETLENEN VE KANAL ÖNERİLEN ALANLARDA; ANCAK D.S.İNİN BELİRTTİĞİ KESİTLER DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN (DSİ GN. MD. VEYA BELEDİYESİ) KANAL İNŞASI YAPILIP DERE İSLAHI YAPILARAK TAŞKIN TEHLİKESİ GİDERİLDİKTEN SONRA PLAN UYGULAMASI YAPILABİLİR.
11. 06.01.1998 GÜN VE 23 222 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
12. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
13. 6831 SAYILI ORMAN KANUNU'NA GÖRE ORMAN SAYILAN ALANLARIN DOĞAL KARAKTERİNİN KORUNARAK GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR. BU ALANLARDA 6831/3373 SAYILI ORMAN KANUNUNDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. ORMAN ALANINDA İLGİLİ MEVZUATI GEREĞİ İZİN ALINARAK YAPILABİLECEK RESMİ, EĞİTİM, SAĞLIK, SPOR VB. TESİSLER İÇİN GEREKLİ İZİNLER ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
14. ADANA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 01.10.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN KARAISALI (ADANA) İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
 - * ÖNLEMLİ ALANLAR-2 (ÖA-2) KÜTLE HAREKETLERİ TEHLİKELERİ VE YÜKSEK EĞİM AÇISINDAN ÖNLEMLİ ALANLAR
 - * ÖNLEMLİ ALANLAR-3 (ÖA-3) SU BASKINI AÇISINDAN ÖNLEM ALINABİLECEK ALANLAR
 - * UYGUN ALANLAR-2(UA-2) KAYA ORTAMLAR
15. MEVCUT MÜLKİYET ÜZERİNDEN OLUŞMUŞ İMAR PARSELLERİNDE İMAR YOLU GENİŞLEMESİ NEDENİYLE, PARSELDEN BEDELSİZ TERK YAPILMASI DURUMUNDA, TERK YAPILMADAN ÖNCEKİ MÜLKİYET DURUMU ÜZERİNDEN YOĞUNLUK HESAPLAMASI UYGULANACAKTIR.
17. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BELİRTİLMİYEN MESKUN KONUT ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ, MEVCUT TEŞEKKÜLATA GÖRE BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR.
18. MÜLKİYET DURUMU İLE İMAR PLANININ UYUŞMADIĞI DURUMLARDA 3 METREYE KADAR UYUMSUZLUĞU GİDERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
19. HER İKİ TARAFI DA RUHSATLI OLARAK YAPILAŞMIŞ PARSELLERDE, MEVCUT DURUMUNA GÖRE YÖNETMELİK ESASLARINA UYULACAK ŞEKİLDE, YAPI İZİNİ BELEDİYESİNCE VERİLİR.
20. SU BASMAN KOTU, ZEMİN KATIN KONUT OLMASI DURUMUNDA 70 CM, TİCARET OLMASI DURUMUNDA İSE 20 CM OLACAK ŞEKİLDE BELEDİYESİ TARAFINDAN TESPİT EDİLEN KALDIRIM KOTUNDAN ALINACAKTIR.

B. KONUT ALANLARI

- BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE KONUT VE TİCARET ALANLARINDA KİTLE NİZAM VE BLOK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE KAZANILMIŞ HAKLAR SAKLIDIR.
- PLAN ONAYINDAN ÖNCE RUHSATA BAĞLANMIŞ YAPILARIN KAZANILMIŞ HAKLARI SAKLIDIR.
- KONUT ALANLARINDA KAT ARASI YÜKSEKLİĞİ 3.20 METRE OLACAKTIR.
- KONUT ALANLARINDA, ZEMİN KATLARIN TİCARET OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA, KAT YÜKSEKLİĞİ 4 METRE OLACAKTIR.