

TEKKEKÖY BELEDİYESİ
1/1000
REVİZYON İMAR PLANI-2018
PLAN NOTLARI

TEKKEKÖY – SAMSUN

1/1000 REVİZYON İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

1. PLAN YA DA PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSULARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER İLGİLİ MEVZUATA UYULACAKTIR.
2. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, NAZIM PLANIN ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINDA OLUMSUZLUKLAR İÇEREN VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.
3. E.N.H. (ENERJİ NAKİL HATTI) ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİNİN 44. VE 46. MADDELERİNDE BELİRTİLEN MESAFELER DİKKATE ALINMALIDIR. YAPILAŞMA ÖNCESİNDE TEDAŞ/ TEİAŞ'IN GÖRÜŞÜ ALINMALIDIR.
4. KARAYOLLARINDAN CEPHE ALAN İMAR PARSELLERİNDE YAPILACAK YAPILAR İÇİN, KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
5. BOTAŞ BORU HATTI KAMULAŞTIRMA ŞERİDİ ÜZERİNDE YAPILAŞMAYA KESİNLİKLE İZİN VERİLMEMEYECİKTİR. BORU HATTI GÜZERGÂHINDAKİ İMAR PARSELLERİ YOL GEÇİŞLERİ VE ALTYAPI ÇALIŞMALARINDA BOTAŞ'TAN GÖRÜŞ ALINMADAN HİÇ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ.
BOTAŞ BORU HATTI KAMULAŞTIRMA ŞERİDİ YANLIZCA YEŞİL ALAN OLARAK KULLANILABİLECEK OLUP DESTEK ÜNİTELERİ (JENERATÖR LPG TANKI YANGIN SUYU DEPOSU ARITMA TESİSİ TRAFİKO VB) İLE AÇIK DEPOLAMAYA YER VE İZİN VERİLEMEZ.
6. RESMİ KURUM, BELEDİYE HİZMET ALANI, EĞİTİM, SAĞLIK, CAMİ, TESİS ALANLARINDA MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. E:1.50'Yİ AŞMAZ. YAPI YÜKSEKLİĞİ SERBESTTİR. SPOR ALANLARINDA AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSİ YAPILABİLİR. BU ALANLARIN DA İNŞAAT EMSALİ E:1,50'Yİ GEÇEMEZ.
7. İMAR PLANINDA YOL GENİŞLİĞİ BELİRTİLMİYEN ALANLARDA:

- İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ YERLERDE MÜLKİYET SINIRLARI ESAS ALINACAKTIR. 0-2 METRE ARASI YOLA TERK YA DA İHDAS GÖZÜKEN ALANLARDA, BİNA İSTİKAMETİ VE OLUŞAN YOLA GÖRE İŞLEM YAPTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

- İMAR UYGULAMASI GÖRMEMİŞ ALANLARDA İSE, PLANDAKİ YOL İSTİKAMETİ DEĞİŞTİRİLMEDEN 0-2 METREYE KADAR MÜLKİYET VE MEVCUT CEPHE HATTI İLE İMAR HATTI ARASINDA UYUMUN SAĞLANMASINDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

8. REVİZYON İMAR PLANI KARARI İLE OLUŞMUŞ İMAR PARSELLERİNDE YOL VE KANAL GENİŞLETİLMESİ DURUMUNDA İNŞAAT ALANLARI (E VE TAKS) KAMUYA TERKİNDEN ÖNCEKİ TAPU ALANINDAN HESAPLANACAKTIR.

9. DAHA ÖNCEDEN RUHSAT ALAN YAPILARIN BAHÇE MESAFELERİ ESKİ PARSELE GÖRE YAPILMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. PLANDAKİ KAT ADEDİNE KADAR MEVCUT BAHÇE MESAFELERİ KORUNARAK KAT İLAVESİ YAPILABİLİR. ANCAK BU BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILANMALARINDA ADA ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA KOŞULU GEÇERLİDİR.

10. AYRIK/BLOK NİZAM YAPILAŞMA ÖNERİLEN KONUT ALANLARINDA İNŞAAT ALANI KULLANIMI PLANDA BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA;
TAKS:0,40'DIR.

11. AYRIK/BLOK NİZAM YAPILAŞMAYA TABİ OLAN YERLERDE, MEVCUT PARSEL CEPHELERİNİN YETERSİZ GELME DURUMLARINDA, İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK OLUŞTURMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. TABAN ALANI (TAKS) 0,40'I GEÇEMEZ.

12. İMAR PLANINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, MEVCUT BİNA İSTİKAMETİNE GÖRE BAHÇE MESAFESİ BELEDİYESİNCE BELİRLENİR. BU DURUMLARDA, ADANIN TAMAMI DEĞERLENDİRİLEREK İLGİLİ PARSELE İMAR DURUMU VERİLECEKTİR.

13. BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA ALANLARINDA, ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMİYEN VE ÇEKME MESAFESİ BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÖN BAHÇE SIFIR OLARAK UYGULANABİLİR.

14. İMAR PLANINDA TİCARET+KONUT ÖNERİLEN ALANLARDA ZEMİN KAT TİCARET ÜST KATLAR TİCARET VEYA KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. TİCARET+KONUT KULLANIMI VERİLEN ALANLARDA ADA ÜZERİNDE VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI UYGULANACAKTIR.

15. TİCARET ALANLARINDA PLANDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALAN ALANIN TAMAMI YAPI ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. AYRICA BU ALANLARDA, İKİLİ-ÜÇLÜ BLOK TEŞKİL ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

16. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI KULLANIMI VERİLEN ALANLARDA,

- YENİ PARSELASYON YAPILMASI HALİNDE, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE YER ALAN KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI (KDKÇA) PARSELASYON KOŞULLARI UYGULANIR. EN AZ PARSEL CEPHESİ 40 m, EN AZ PARSEL DERİNLİĞİ 40 m.

- İMAR PARSELİ OLUŞMUŞ OLAN ALANLARDA, EN AZ PARSEL CEPHESİ 20 m'DİR.

- PARSEL CEPHESİNİN 40 m ALTINDA OLAN DURUMLARDA İKİLİ-ÜÇLÜ BLOK YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. 40 m'DEN FAZLA OLAN CEPHELERDE BLOKLAŞMA YAPILAMAZ.

-KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI KULLANIMI VERİLEN ALANLARDA ÖNCELİK ÇEKME MESAFELERİ OLMAK KOŞULU İLE TAKS ALANI 0,60'I GEÇEMEZ. PLANDA BELİRTİLMEMİŞ YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 5 m'DEN AZ OLAMAZ.

- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI KULLANIMI VERİLEN ALANLARDA TOPLAM İNŞAAT EMSALİ E:1,50'DİR. KAT ADEDİ EN FAZLA 3 KATTIR.

17. KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARINDA PLANDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİNDE KALAN ALANIN TAMAMI YAPI ALANI OLARAK KULLANILIR. YAPI YÜKSEKLİĞİ İÇİN DA ÜZERİNDE YAZAN EN FAZLA YÜKSEKLİK DEĞERİNE UYULUR. ÖRNEK SANAYİ SİTESİ, İLKADIM SANAYİ SİTESİ, ONDOKUZMAYIS SANAYİ SİTESİ ALANLARINDA, KOOPERATİF YOLUYLA YAPILAN İNŞAAT RUHSATLI YAPILAR OLDUĞU HALİYLE RUHSATLANDIRILABİLİR.

18.SANAYİ ALANLARINDA,

- PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE YER ALAN SANAYİ BÖLGELERİ PARSELASYON KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
- İNŞAAT TABAN ALANI TAKS:0,60,
- İNŞAAT EMSALİ E:1,50' GEÇEMEZ.
- YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 5 M'DEN AZ OLAMAZ.
- YAPI YÜKSELİĞİ ÜRETİM TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ ŞEKİLDE SERBESTTİR.
- MEVCUT YAPILAŞMADAN DOLAYI ÇEKME MESAFESİNİN OLMADIĞI DURUMLARDA İKİLİ BLOK TEŞKİL ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- BU ALANLARDA DEPOLAMA TESİSİ YAPILABİLİR.

19. BÜFE OLARAK ÖNERİLEN ALANLARDA YAPILAŞMA ALANI: TAKS:0,40, Y EN FAZLA YÜKSEKLİK 3,50 m VE 1 KAT OLARAK UYGULANACAKTIR.

20. AKARYAKIT İSTASYONLARINDA, TAKS, İNŞAAT ALANI VE ÇEKME MESAFELERİ VE KAT SAYISINA UYMAK ŞARTIYLA TİCARET ALANI VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI KULLANIMI YAPILARI YAPILABİLİR.

21. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU 30.03. 2015 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKALNLIĞI TARAFINDAN ONAYLANMIŞTIR. BU RAPORA GÖRE PLAN KAPSAMI İÇİNDE DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR AŞAĞIDAKİ GİBİDİR. İNCELEME ALANI, TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINA GÖRE 2. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. YAPILACAK YAPILARDA, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYULMALIDIR.

-ÖNLEMLİ ALAN 5-1 (ÖA-5.1) :

ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME-OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR İNCELEME ALANINDA EĞİMİ %0-10 ARASINDA DEĞİŞTİĞİ ALÜVYON ZEMİN İLE BU

EĞİMDE TEKKEKÖY FORMASYONUNU REZİDÜELİNİN OLDUĞU KESİMDİR. ALÜVYONA AİT KUM ZEMİNDE YERALTI SU SEVİYESİNİN 4,50-6,00 METRE ARASINDADIR. BU ZEMİNDE SIVILAŞMA PROBLEMİ MEVCUTTUR. TEKKEKÖY FORMASYONU REZİDÜELİNDE İSE ŞİŞME-OTURMA PROBLEMLERİ BEKLENMEKTEDİR. BU ALANLAR ÖNLEMLİ ALAN-5.1 OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ OLUP RAPOR EKİ PAFTALARINDA ÖA-5.1 OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR.

BU ALANLARDA;

-İNŞAAT AŞAMASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.

-YAPILAŞMA ESNASINDA KONTROLSÜZ KAZI YAPILMAMALIDIR.

-YAPI TEMELLERİ AYNI BİRİM (HOMOJEN) ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.

-PARZEL BAZI ZEMİN ETÜTLERİNDE SIVILAŞMA ANALİZLERİ AYRINTILI OLARAK YAPILMALI, ÇIKACAK PROBLEMLERE GÖRE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.

-ÖNLEMLİ ALAN 2-1 (ÖA-2.1) :

ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR TEKKEKÖY FORMASYONU REZİDÜELİ KALINLIĞININ FAZLA OLDUĞU KESİMLER İLE TEKKEKÖY FORMASYONUNA AİT KAYA (KUMTAŞI-MARN-TÜFİT-BAZALT-AGLOMERA) BİRİMLERİNDEN OLUŞAN, EĞİMİN %10-30 ARASINDA DEĞİŞEN KESİMLERİNDE STABİLİTE PROBLEMLERİ BEKLENMEKTEDİR. BU ALANLAR ÖNLEMLİ ALAN-2.1 OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ OLUP RAPOR EKİ PAFTALARINDA ÖA-2.1 OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR.

BU ALANLARDA;

-İNŞAAT AŞAMASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.

-YAPILAŞMA ESNASINDA KONTROLSÜZ KAZI YAPILMAMALIDIR.

-YAPI TEMELLERİ AYNI BİRİM (HOMOJEN) ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.

-İNŞAAT AŞAMASINDA AÇIĞA ÇIKACAK KAYA BLOKLARI TEMİZLENEREK ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMALIDIR.

-KAYA DÜŞMESİNE KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.

-YÜZEY VE ATIK SULARI İLE YERALTI SUYUNUN ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMASINA

YÖNELİK UYGUN DRENaj ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.

-YAPILACAK OLAN DERİN KAZILARDA KENDİ VE KOMŞU PARSELLERİN GÜVENLİĞİ SAĞLANDIKTAN SONRA KAZI AŞAMASINA GEÇİLMELİDİR.

- PARSEL BAZINDAKİ ZEMİN ETÜTLERİNDE; TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ VE YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİN TAŞIMA GÜCÜ, OTUMA-ŞİŞME, STABİLİTE ANALİZLERİ VB. DETAYLI OLARAK YAPILMALI VE GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE ÖNLEMLER ALINDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA GİDİLMELİDİR.

- YAPILACAK YAPILARDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TİTİZLİKLE UYULMASI GEREKMEKTEDİR

-ÖNLEMLİ ALAN 2-3 (ÖA-2.3) :

ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ SORUNLU ALANLAR İNCELEME ALANINDA EĞİMİN %30'DAN FAZLA OLDUĞU ÇOK DİK YAMAÇLARDA GÖZLENEBİLEN, JEOLJİSİNİ TEKKEKÖY FORMASYONUNA AİT AGLOMERA BİRİMİNİN OLUŞTURDUĞU KISIMLARDIR. BU ALANLARA, ÜST KESİMLERDE YER ALAN TEKKEKÖY FORMASYONUNA AİT AGLOMERA BİRİMİNDEN KAYA DÜŞMESİ, KAYA HEYELANI GELEBİLİR VE BU ALANI ETKİLEYEBİLİR. BU NEDENLE BU ALANLAR ÖNLEMLİ ALAN-2.3 OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ OLUP RAPOR EKİ PAFTALARINDA ÖA-2.3 OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMAYA GİDİLMEMELİ VE KONTROLSÜZ KAZI ÇALIŞMASI YAPILMAMALIDIR.

-UYGUN OLMAYAN ALANLAR 2-3 (UOA-2.3) : HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ RİSKLİ BÖLGELER

İNCELEME ALANINDA EĞİMİN %30'DAN FAZLA OLDUĞU ÇOK DİK YAMAÇLARDA GÖZLENEBİLEN, JEOLJİSİNİ TEKKEKÖY FORMASYONUNA AİT AGLOMERA BİRİMİNİN OLUŞTURDUĞU, MEVCUT BİNANIN ARKASINDA KAYA HEYELANININ OLDUĞU VE OLABİLECEĞİ KISIMLARDIR. BU ALANLARDA KAYA DÜŞMESİ, KAYA HEYELANI MEYDANA GELEBİLİR. BU NEDENLE BU ALANLAR UYGUN OLMAYAN ALAN-2.3 OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ OLUP RAPOR EKİ PAFTALARINDA UOA-2.3 OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMAYA GİDİLMEMELİDİR. YİNE BU ALANLARDA KONTROLSÜZ KAZI ÇALIŞMASI YAPILMAMALIDIR.

22. KONUT+TİCARET ALANLARINDA, ZEMİN KATLAR TİCARET OLARAK KULLANILACAK OLUP KONUT KULLANIMI EMSALE KONU ALANIN %90 'INI AŞAMAZ.
23. KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA AYNI/FARKLI YAPILAŞMA NİZAMINA SAHİP PARSELLER BİRLEŞTİRİLEBİLİR. ANCAK BİRLEŞTİRME ÖNCESİ İNŞAAT HAKLARI TOPLAMI AŞILAMAZ. ADANIN YAPILAŞMA DÜZENİ BOZULAMAZ. YENİ OLUŞACAK PARSELİN KAT ADEDİ, YAPI NİZAMI VE KONUT YADA TİCARET ALANI KULLANIMLARI İNŞAAT ALANLARI AŞILMAMAK KAYDIYLA BELEDİYE ENCÜMENİNCE BELİRLENİR.
24. KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA SINIRLARI İÇİNDE, TRAFİK YOLLARININ DÜZENLENMESİ, YAYA VE ARAÇ TRAFİĞİ İÇİN ALT VE ÜST GEÇİŞLER YAPMAYA, HEMZEMİN VE KATLI KAVŞAK DÜZENLEMeye KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

ASARAĞAÇ TAPU HEYELAN RİSKİ OLAN ADALARI İÇİN (219 ADALAR)

-PARSELİN ARKA CEPHESİNDE AFAD, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ, BÜYÜKŞEHİR VE TEKKEKÖY BELEDİYELERİ BAŞTA OLMAK ÜZERE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞ VE ÖNERİLERİ DOĞRULTUSUNDA KAYA DÜŞMESİ, HEYELAN, YAĞIŞLI HAVALARDA YAŞANACAK KONTROLSÜZ SU AKIŞLARI VE BENZERİ KONUSUNDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINMADAN VE JEOLJİK ETÜD RAPORLARININ KOŞULLARI YERİNE GETİRİLMEYEN YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.BU NEDENLE GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN YAPILAN MEVCUT BİNANIN KORUNMASI MÜMKÜN OLMADIĞINDAN BİNANIN YIKILMA İLE İLGİLİ SÜRECİ TAMAMLANMADAN YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.

26.05.2022 TARİHİNDE ONAYLANAN KISMİ REVİZYON İMAR PLANI PLAN NOTLARI

PLAN NOTLARI:

1. TİCARET (T2) ALANLARINDA, BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, İNŞAAT MALZEMESİ, OTO SERVİS VE SATIŞ TESİSLERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, NAKLİYAT AMBARI, TOPTAN TİCARET, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL,

PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI VE BENZERİ TESİSLER İLE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN GEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK KAYDIYLA MERMER, HURDA, TENKE, KAĞIT, PLASTİK GİBİ MADDELERİN ORGANİZE BİR ŞEKİLDE DEPOLANMASI VE İŞLENMESİNE YÖNELİK FAALİYETLER İLE BUNLARA İLİŞKİN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI TESİSLERİ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPO VE BENZERİ TESİSLER YAPILABİLİR.

2. EMSAL VERİLEN TİCARET ALANLARINDA (T VE T2) YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 5 M'DİR. YAPI CEPHESİNİN YETERSİZ OLDUĞU DURUMLARDA, İKİLİ/ÜÇLÜ BLOK TEŞKİL EDİLEBİLİR.

3. 23 NİSAN BULVARI İLE TEKKEKÖY KANALI ARASINDA OLUŞTURULAN YOLUN 15 M'YE (YILDIRAY SOK., BEYAZ SOK.) GENİŞLETİLMESİ AMACIYLA BEDELSİZ TERKİN EDİLEN PARSELLERDE, TERK EDİLEN ALANIN İNŞAAT ALANI, PARSELİN KALAN KISMINDA KULLANILABİLİR. PARSELİN KALAN KISMINDA İNŞAAT ALANININ KULLANILAMAMASI HALİNDE 1 KAT İLAVE YAPILARAK İNŞAAT ALANI TAMAMLANABİLİR.