

NIKSAR
(TOKAT)

G37-c-14-d-2-c

G37-c-14-d-2-b

4 492 948.74

638 272.38

LEİT İL KÜLTÜR İŞLETMELİ MÜDÜRLÜĞÜ İLE
İLGİLİ İŞBİRLİK İLE ALİYEV HATTA
KİMLİKLİ TİCARET TAVAFİNDAN YARDIM
ALMAK İSTEDİĞİNİZ HALİNDAKİ

[Signature]

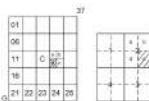
25/9/2010



31.08.2010
3. ZİYARET 09:00:00
YENİ 10.50 m. İZİ

P-1-271-0-1-LCD

NIKSAR-G37-c-14-d-2-c
(TOKAT)



5. KENTSEL KULLANIM ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

5.1. Konut Alanları

Aynık (A) ve Bütçik (B) Nizam Yapılmasına Koşulu Verilen Yapı Adaları

Yapı adaları üzerinde planda gösterilen yapı nizam gereklidir. Ancak aynı nizam yapılmasına koşulu verilen yapı adalarında bu nizam uygulanması ve yapılaşmaya gerek olan hizmetler bütçik nizam uygulanması gereklidir. Ayrıca Tip İmar Yönetmeliğinin 27. Maddeci doğruluklu kılınca uygun olup bulmak maksadıyla bir kez de parsel birlikte mütlakasız ederek o yer içi tespit edilen yapı konaklarına uyacak bir tertenit uzaklaştırmak üzere bina cepheleri toplam (30,00 m.) olan kılınca uygun olup bütçik teşkil etmeye belediyesi yetkilidir.

Ticaret ve Konut+Ticaret kullanımı vertenlerde bulunan parselin zemin kat ve yolu seviyesinde veya aşağıya gikan bodrum katlarının yoldan cephe olan mekanlarında, gürün ve kırık duytumayan ve imalatname nitelikinde olmayan, geyşirli doluluk taşımayan, halen gürün miyadannan karıştırılmış yörenlik döküm, lafur, torz, muayenehane, ale sağılığı merkezi, lokanta, pastane, anadolu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir. Biranın brinzi katında veya bodrum katlarında zemin katı yer alan mekâna içten bağlantılı olan ve biranın otak mervenine ile ilişkilendirilmeyen konut dışı pylesler yapılabilir.

Konut kullanımı ayrılmış parselde müstakil olarak yurt, anadolu, ale sağılığı merkezi, öre sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve kreş, ticari kılınca otopark binası yapılabılır. Konut alanlarında kala da parselin konut bina yüzeyine kadar açık dispolama veya inşaatlı tiba bina yapılmaksızın bina düşüncesinde ve peyzaj yapılarak kullanılmamasına ligli idaresi yoktur.

Aynı/Bütçik yapı nizamı İmar adalarına zemin katlarında genelbik, shıverje yönelik ticaret alanları yer alabilir.

Aynı/Bütçik Nizam Yapılmasına Koşulu Verilen Yapı Adalarına Aşma Kat, Kat-Ölçümü (KAKS)-ve ya Emralz adlı edilir. Aşma kat yapımı ve Kullanımında –Plant- Alınlar- Tip- İmar- Yönetmeliği-’de İlgili- Diğer- mevzuat- hukuki- gerekler- Aşma- kat- yapımı- yapılar-da- Yençok=10.50 m’ur İşareti.

Emsal Uygulaması Öğrenilmesi Alanları

ada bázında uygulama esasları: Bu alanlarda zorunlu haliende (yapılaşmanın gerçekteşmemesi, cephe alınamaması gibi durumlarda) parsel boyutluğu uygulama sonrası olupack en küçük parselin 600 m² olması şartıyla İflaz yapılabılır. İflaz edilecek parselde ‘2. Kullanım Kararları, Md. 2.2.’ esaslarına göre uygulama yapılabilir. İmar hakkı verilir.

4 496 409

Daha önceki yapılmış ve onaylanmış 18. Madde uygulanması ile düşpus parselinde yukarıda İflaz koşulu zorunlulığı olmadığı gibi ‘2. Kullanım Kararları, Md. 2.2.’ esaslarına göre İmar hakkı verilmesi zorunludur.

Adı bázında uygulamalarda planda belirtilen Emsal ve Yençok’u şartname kaydına farklı yüzeysel kriterde yapı yapılabılır.

Birbirine konju birden çok İmar adalarının aynı anda projelendirilmesi ve nüfusandrılımı durumunda (kentsel tasarım, avın mimari projeleri) ayrılan geçen yolların yine kara içinde kalanın kaydıyla bir İmar adalarına kulanılmayan İmar hakkı diğer yapı adalarında planda ve plan hükümlerine göre yokeslikken, apermak kaydıyla kulanılır. İmar hakları kulanılmayı bu yapı adalar ve birlikte projelendirilen diğer yapı adalar üzerinde kulanılmayan İmar hakkı kulanılmayı, bu adalarla plan kararname degeirmeye dönük hizmet surerse ve dispesigine giderken, İmar hakları kulanılmayan yapı adalar üzerinde sonradan İmar hakkı kulanılmayı içten verilememesini sağlanır. Çin gerekli işlemi belediyece yapılmaz sonradan.

Yapı nizamına bakılmakson ada ve parselenin en az %60’lık ve yesil alan olarak ayıracaktır. Her iki kopluda da tamirmanan bu koşullara uygun olarak hazırlanacak varyet planlanacaktır. plan projeleri ve avın mimari projeleri belediyece uygun görülmenden uygulanıya gelecektir.

Emsal yapı直径 İmar adalarında zemin katlarında genelbik, shıverje yönelik ticaret alanları yer alabilir.

5.2. Ticaret Alanları

Ticaret alanlarında, patlayıcı, patlayıcı özellikleri olan ve gürültü, hava, vb. çevre korluğu yaratan ticaret kulanımları yer almaz. Buna dairdeki her türlü sanan kulanımlar, buralar, ticaret ve alıcılar merkezleri, sor tesisi, ofis, sergi, satış servis tesisi, özel eğitim ve sağlık tesisi, kültür ve eğlence tesisi, otel, motel, turistik tesisi, restor ve sosyal tesisi yapılabılır. Ticaret alanlarında özel eğitim ve özel sağlık tesisi mevzuat, plan ve şehircilik esaslarına uygun alanlar elde edildikten sonra yapılabilir. Bu alanlarda otopark ihtiyaci parsel içerisinde düzünlerecektir.

Ticaret kulanımları alanlarında istekler konut kulanımları yer alabilir.

Yol boyu (konut alıcı) istek olarak gösterilen alanlarda istenirse istekler konut kulanımları yer alabilir.

4 496 3200

E.3. O.P.A. – Özel Proje Alanları

İmar plan ile beraberlik olun tüm Özel Proje Alanlarında yapılmayı, belirleyen varyet plan, kentsel tasarım projeleri ve diğer projelerin hazırlanması ve uygulanması bu plan hükümlerinin 1. Genel Hükümler başlı bölümünün 17., 20. ve 21. Maddeindeki hükümleri gereklidir.

4 496 200

5.4. K.D.G.P.A. – Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanları

İmar plan ile beraberlik olun tüm Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarında yapılmayı, belirleyen varyet plan, kentsel tasarım projeleri ve diğer projelerin hazırlanması ve uygulanması bu plan hükümlerinin 1. Genel Hükümler, Md. 1.17, 1.20. ve 1.21. ile 2. Kullanım Kararları, Md. 2.23.’deki hükümleri gereklidir.

4 496 100

4 496 000

4 496 900

577 100

577 900

577 700

577 500

G37-c-14-d-3-b

1/1000

598 279.37

4 497 952.69

598 272.38

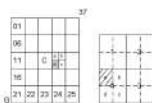
4 497 948.74

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

NIKSAR

(TOKAT)

G37-c-14-d-4-a



PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

- Bu plan hükümleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının Plan Hükümleri ile bir bütündür. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve işlevi göre; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve uygulama yönetmelikleri, 2863 sayılı "Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu", "Karayolu Kenarında Yapılacak Yapılar Hakkındaki Kanun" ve uygulama yönetmelikleri ile diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyalacaktır.
- Koruma alanları, sit alanları ve tescilli yapılarla ilgili 2863 sayılı "Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu", ilgili yönetmeligi, Yüksek Kurul İlke Kararları ile İlgi Koruma Bölge Karalarına göre uygulama yapılacaktır.
- Planlama alanında yapılacak her türlü hafriyat almında herhangi bir kültür ve tabiat varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı kanun gereği ilgili kültür ve tabiat varlıklarına koruma kuruluna haber verilmesi gerekmektedir.
- Tarimsal niteliği korunacak alanlarda "5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve 15 Aralık 2005 tarih ve 26024 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği" hükümlerine uyalacaktır. Tarimsal alanda kalan ve teknik olarak burada yapılması zorunlu teknik atayıp tesisi için ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli izinler alınmak koşuluyla uygulama yapılabilir.
- Karayolları kenarında yapılmak istenilen tesislere 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu'nun 18. Maddesi gereğince çıkışları ve "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açıplacak Tesiler Hakkında Yönetmeliğin Değişiklik Yapılması Dair Yönetmeliği" koşulları ile Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın ilgili tebliğlerinde belirtilen hükümler geçerlidir.
- Planlama alanındaki faaliyetlerin "Çevresel Etki Değerlendirme Yönetmeliğine" uyalacaktır.
- Pis su çukurları deniz, göl ve akarsulara bağlanamaz. Çevre ve su kaynaklarının kirfenesmesi önleme amacıyla ilgili kuruluşların belirleyeceği önlemlere uyalacaktır.
- Planlama alanın tamamı 1. Derece Deprem Kuşağı'nda kaldığından planlama alanı içerisinde yapılacak yapı ve tesislerde afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetim hükümleri ile deprem yönetmeliğinde belirtilen hükümlere uyalma zorunludur.
- İnceleme alanında yapılacak yapılar için "Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin" hükümlerine uyalmalıdır.
- Bahsi geçen jeolojik ve jeoteknik etüt raporları zemin etüt raporu yerine kullanılmaz. Yapıların planlanması esnasında gerekli zemin parametrelerinin belirlenmesi amacıyla, parsel alan için gerekli zemin etüt yapımlı ve binaların statik projeleri buna göre hazırlanmalıdır. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu plan notalarındaki hususlar dikkate alınarak parsel arasında zemin etütü yapılması zorunludur.
- Enerji nakıl hattı altında kalan yapı adalarında "Kuvvetli Akım Tesiler Yönetmeliği"nde belirtilen hususlar uygulanacak, yapı yapılmadan önce Tedaş İl Müdürlüğü görüşü alınacaktır.
- Planda işaretli olmayan, ancak elektrik enerjisi sağlayan trafo ve indirici merkezleri için belediyesince uygun görülen Ayan Proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- "Binalann Yangından Korunmasına Dair Yönetmeliğin", "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğin" ve "Kuvvetli Akım Tesiler Yönetmeliğin" hükümlerine uyalacaktır.
- Planda yapılaşma koşulları belirlenmemiş olan resmi kurum, sağlık, eğitim, özel eğitim, özel sağlık, spor, dini tesis, sosyal ve kültürel tesiler, özel sosyal ve kültürel tesiler ile belediye hizmet alanları gibi kentsel sosyal ve teknik atayıp hizmet eden donanımların alanın bulunduğu bölgedeki şartları, yapılaşma karakteristiğini ve koşullarına aykırı olmamak, parsel başında yapılacak olan jeolojik ve jeoteknik etüt raporları tarafından onaylanmak koşuluyla ve belediyeside uygun görülmek kaydıyla vaziyet planı ve mimari projesine göre yapılaşma yapılabilir.
- Konut ve ticaret alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşları (Milli Eğitim Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı ve gerekçinde diğer kurumlar) görüşlerini almak, talebin bulunduğu bölgedeki şartları, yapılaşma karakteristiğini ve koşullarına aykırı olmamak, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Plan Yapımına Alt Esaslarla Dair Yönetmeliğin" ek 1 a ve 1 c maddelerinde belirtilen asgari bayılıkuklere uyumak, Ayan Projesi belediyesince onanmak koşulu ile özel okul ve özel hastane yapılabilir. Bu alanlarda otopark ihtiyacı parsel içerisinde düzenelecektir.
- Yapılışma oncesinde parselasyon planlarının hazırlanması, kamunun kullandığı ortak kullanım alanlarının (yol, otopark, yeşil alan, ibadethane, eğitim vb.) kamuya terk edilmesinin sağlanması şarttır.
- Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı Sınırı içerisinde kalan alanlarda yapı yapılamaz.
- İmar Planı sınırları içinde, sosyal ve teknik atayıp alanların kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair ve diğer tüm plan değişikliklerinde ilgili yasa ve yönetmeliklere, plan ana kararlarına etkisi, kamu yararı, şehircilik ilke ve planlama esaslarına uygunluğu açısından ve 2.11.1985 tarih ve 1985 sayılı Mükerrer Resmi Gazetede yayınlanan İmar Plan Yapımına Alt Esaslarla Dair Yönetmeliğin 27 maddesinin 4.uncu fıkrası gereği plan müellifinin gerekliliği uygun görünenin alınması zorunludur.
- Meskün yapı adalarında mahrec almanın parsellere geçiş hakkı vermekle belediye yetkilidir.
- Ön bahçe (çekme) mesafesi belirlenmemiş konut alanlarında on bahçe mesafesinin olumsuz cephe hattı dikkate alınarak belirlenmesine belediye yetkilidir. Meskün adalarında planda belirlenen yapılaşma koşullarına uyumayan parsellere komşu parsellere olumsuz yapılaşma nizamı uygulanır.
- Kadastro ile imar planı hattı arasındaki uyumuzluklardan kaynaklanan 2 m lik uyumuzlukları, yolun genişliği ve güzergâh değişimemek kaydıyla düzeltmeye ya da yapışmanın biçimine göre esas doğrulutu değiştirmek koşulu ile taşlı ve yaya yollarını planda yazılı degerden 3 m. ye kadar genişletmeye veya kaydırma yoluyla gerçekleştirilecektir.
- Gelişme konut alanlarında; adı bölümne çizgileri şematik olup, bu çizgiler esas alınmamak kaydıyla, mülkiyet düzeni göz önünde bulundurularak tevhid ve parselasyon düzenevi tanzimci belediye yetkilidir.
- İsareti yapının cephe ve mahrec aldığı yön gösterir.
- Plani Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca kent bütününde kottan kazanılan inşaat alanlarında konut ve ticaret kulanımlarına nadirık, bodrum katlardaki bağımsız bimler inşaat emsaline dahildir. Ancak kottan inşaat alanı kazanmak için arazisinin tabi zemin kotuna hiçbir surette müdahalede bulunulamaz.
- Yol yolları yangın, çöp,nakliye ve benzeri servis kulanımları için gereklitiğinde trafiğe açılacaktır.
- Jeolojik etüt raporu doğrultusunda imar planına JE simgesi işaretlenen ve yapılaşma hükümleri verilmemiş alanlarda jeolojik etütler yaptırılana kadar mevcut hâlihzâr kalanın durumunu devam edecek olup yeri imar faaliyetlerine belediyesince izin verilmeyecetir. Şehircilik ilke ve planlama esasları doğrultusunda bölge haline getirilemeye ve yapılaşma hükümleri verilmiş ancak jeolojik etüt raporu doğrultusunda JE simgesi ile gösterilen alanlarda yapılaşma oncesinde jeolojik etütlerin yaptırılması zorunlu olup, gerekçinde bu etütlerin sonuçları doğrultusunda planda belirlenmiş yapılaşma hükümleri revize edilecektir.
- Oto terminal alanında yapılaşma koşulları kentsel tasarım ve mimari ayan projesine göre belirlenecektir. Ayan proje belediyesince onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
- Planda belirlenmiş yollar, belirtildiği kesit dışında uygulanamaz. Ancak mülkiyet ve zeminin elvermediği durumlarda yol genişlikleri 2m ye kadar artırılabılır.
- Bisiklet yolu olarak gösterilen kesitlerin uygulanmasında "Şehir İçi Yollarda Bisiklet Yolları, Bisiklet İstasyonları ve Bisiklet Park Yerleri Tasarımına ve Yapımına Dair Yönetmeliğin" hükümleri geçerlidir.
- Planda rekreatif amaçlı kalanın verilmiş yerlerde (park, açık alanlar, meydanlar, vb.) kamuusal kullanımını otopark yapabilir. Bu otoparklar zeminde %30'u geçmez. Yeraltı otopark yapılması halinde zemin ve inşaat standartlarının elverdiği en çok ölçüde otopark yapılabilir.
- Kamusal ya da kişisel kullanımını otoparkların tamamında "Otopark Yönetmeliğin" hükümleri geçerlidir. Zorunlu hallerde yeraltı ve bodrum otoparkları ile veteri sayıda otopark yapılması sağlanabilir.
- Aşma Kat:** Yapı Nizamı ve yapılaşma koşulu şartkefetmeksizin, her türlü yeni yapılaşmadada zemin üzeri asma kat yapılmasını yapı statığını olumsuz etkilemesi sebebi ile asma kat yapılamaz.
- Cekme Kat:** Yapılaşma koşulu Bitişik Nizam ve Emsal yapılma koşulu verilen yapı adalarında saçak seviyesinden sonra cekme kat yapılamaz ve Yençok=18,50 m'yi geçmez.
- Bodrum Kat:** Plana göre 4 kat ve üzeri yapılaşma koşulu bulunan yapı adalarında en az 3 cepheden topraga gömülmeli olacak şekilde bodrum kat yapılması zorunludur. 3 kat ve altı yapıda ise yapılacak olan zemin etüt raporu dikkate alınarak bodrum kat yapma zorunluluğu getirilmesinde ilgili idaresi yetkilidir.
- Çökme Kat:** Yapı Nizamı şartkefetmeksizin kapalı çökme katlarını mahrec aldığı yönden olmak üzere 5 metre çökme mesafesini sağlayan parsellere tek yönü olmak üzere mak. 1,5 metre kapalı çıkmak, köşebaşı parselerde yolu cephelarından 5 m çekme koşulu sağlanmışsa iki yönü mak. 1,5 metre kapalı çıkmak yapılabilir.
- Zemin Etüdü:** Hertürüne yeni yapılaşmadada parsel bazlı zemin etüt raporu yapılması zorunlu olup, zemin etütü için taşınmaz özelinde uygulama sahnesinde alınacak olan numunelerin Belediyezi Jeoloji Mühendisi kontrolünde ve beraberinde alınması gerekmektedir. Zemin etüt raporu Belediyezi bünyesindeki Jeoloji Mühendisi tarafından kontrol edilip uygunluk raporu verildikten sonra ruhsatlandırma işlemi yapılacaktır. Ruhsatlandırma sonrası zemin iyileştirme ve kazı çalışmalarına yönelik Belediyezi bünyesindeki Jeoloji Mühendisi raporuna göre proje müellifi tarafından zemindeki iyileştirme yapılmışlık raporu alınmıştır sonra uygulamaya gelecektir.
- Temel Tipi:** Tüm yapılaşmalarında temel tipi radye temel yapılması zorunludur.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

- (27.12.1989 gün ve 55 sayılı Bild.Mec.Karar Madde 61) parfa no: 20 İ-v Keşfi Cami ve şadırvan üzerindeki alanda ticari bloklar, cami ve şadırvan taban kotunu geçmeyecektir. Yapıların üstü teras şeklinde park olarak düzenlenecek ve umuma açık kullanılacak şekilde belediyeye terk edilecektir.
- (27.12.1989 gün ve 55 sayılı Bild.Mec.Karar Madde 28) parfa no: 20 İ-v Fatih Sultan Mehmet Caddesi (Hükümet Caddesi) üzerindeki arasta çarşısı yol kotu altında ticari kullanım verilecektir. Uygulamada tek katlı olan yapıların üzerinden motorlu araç geçeceğine göre inşa edilecek ve üstü belediyeye terk edilecektir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

G37-c-14-d-4-d

1/1000

(P: 2/5)