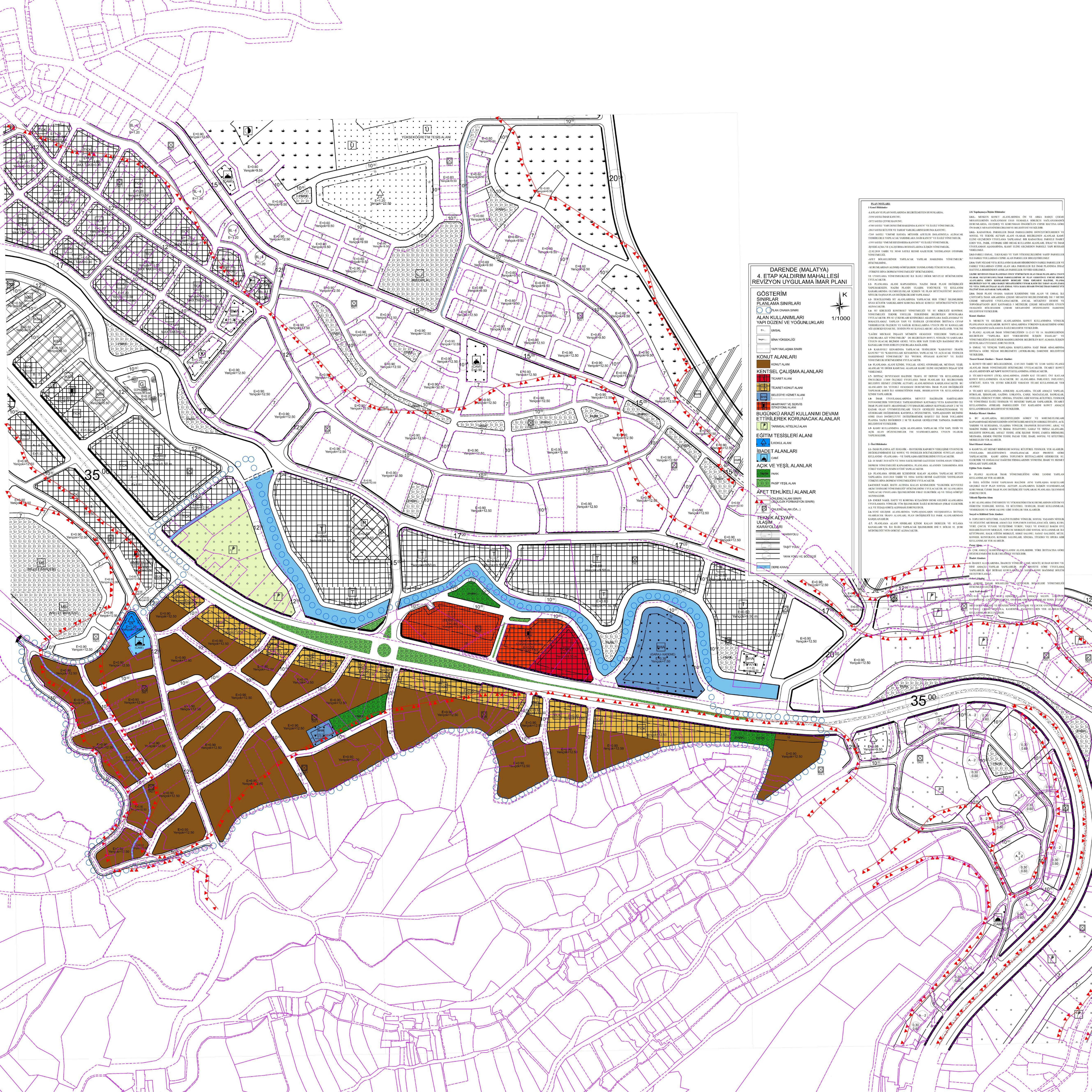

PLAN NOTLARI:

1 Genel Hükümler

-**1.1** PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA;

-3194 SAYILI İMAR KANUNU,

-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,

-4708 SAYILI "YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN" VE İLGİLİ YÖNETMELİK,

-2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU,

-7269 SAYILI "UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN" VE İLGİLİ YÖNETMELİK,

-1593 SAYILI "UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK,

-İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK,

-22.02.2018 TARİH VE 30340 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ,

-AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE,

- KURUMLARDAN ALINMIŞ GÖRÜŞLERDE TANIMLANMIŞ TÜM HUSUSLARA,

-TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,

VE UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.2- 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.

1.3- TESCİLLENMİŞ SİT ALANLARINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞLEMLERDE SİVAS KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İZNİ ALINACAKTIR.

1.4- SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. PİS SU ÇUKURLARI KESİNLİKLE AKARSULARA BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ. YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE İHTİYACA CEVAP VEREBİLECEK ÖLÇEKTE VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ)VAR İSE, TESİSİN PİS SU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR. YOK İSE

"LAĞIM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" DE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU KANALLARI TESİS EDİLEN ÇUKURLARA BAĞLANIR.

1.5- KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLU TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" İLE "PETROL PİYASASI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.6- PLANLAMA ALANI İÇİNDE, YOLLAR, GENEL OTOPARKLAR, MEYDAN, YEŞİL ALANLAR VE DİĞER KAMUSAL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

1.7- İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE TRAFO, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR ÖNCELİKLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE BELİRLENMİŞ BELEDİYE HİZMET (TEKNİK ALTYAPI) ALANLARINDAN KARŞILANACAKTIR. BU ALANLARIN DA YETERLİ OLMAMASI DURUMUNDA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAK ŞARTI İLE GEREKTİĞİNDE PARK, REKREASYON VB. KULLANIMLAR İÇİNDE YAPILABİLİR.

1.8- İMAR UYGULAMALARINDA MEVCUT HALİHAZIR HARİTALARIN FOTOGOMETRİK YÖNTEMLE YAPILMASINDAN KAYNAKLI VEYA KADASTRO İLE İMAR PLANI HATTI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN 2 M.'YE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI YOLUN GENİŞLİĞİ DARALTILMAMAK VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEYE, YAPILAŞMANIN BİÇİMİNE GÖRE ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE İMAR YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 2 M.'YE KADAR GENİŞLETME YAPMAYA DARENDE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1.9- KAMU KULLANIMINA AÇIK ALANLARDA YAPILACAK TÜM YAPI, TESİS VE AÇIK ALAN DÜZENLEMELER TSE STANDARTLARINA UYGUN OLARAK YAPILMALIDIR.

2- Özel Hükümler

2.1- İMAR PLANINA AİT JEOLOJİK – JEOTEKNİK RAPORUN YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ İLE SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMLERİNDE SUNULAN ARAZİ KULLANIMI – PLANLAMA – VE YAPILAŞMA KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.

2.2- 18 MART 2018 GÜN VE 30364 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN TÜRKİYE DEPREM YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA; PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA HER TÜRLÜ YAPI İÇİN ZEMİN ETÜDÜ YAPILACAKTIR.

2.3- PLANLAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN ALANDA YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

2.4-ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN KESİMLERDE "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU ALANLARDA YAPILACAK UYGULAMA İŞLEMLERİNDE FIRAT ELEKTİRİK AŞ VE TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMALIDIR.

2.5- ENERJİ NAKİL HATTI VE KORUMA KUŞAĞININ DENK GELDİĞİ ALANLARDA UYGULAMAYA YÖNELİK TÜM İŞLEMLERDE İLGİLİ KURUMDAN (FIRAT ELEKTRİK A.Ş. VE TEİAŞ) GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

2.6.-YENİ GELİŞME ALANLARINDA YAPILAŞMALARIN OLUŞMASIYLA İHTİYAÇ OLABİLECEK TRAFO ALANLARI, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE PARK ALANLARINDAN KARŞILANABİLİR.

-**2.7.** PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE KALAN DERELER VE SULAMA KANALLARI VB. İLE İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLERDE DSİ 9. BÖLGE 92. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

2.8. Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

2.8.1.- MESKUN KONUT ALANLARINDA ÖN VE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNİN SAĞLANMASI ESAS OLMAKLA BİRLİKTE SAĞLANAMADIĞI DURUMLARDA, OLUŞMUŞ VE KORUNMASI ÖNGÖRÜLEN CEPHE HATTINA GÖRE ÖN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.8.2.- KADASTRAL PARSELLER İMAR PARSELLERİNE DÖNÜŞTÜRÜLMEDEN VE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ. BİR KADASTRAL PARSELE İSABET EDEN YOL, PARK, OTOPARK GİBİ ORTAK KULLANIM ALANLARI, İFRAZ VE İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA, KAMU ELİNE GEÇMEDEN PARSELE YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

2.8.3-FARKLI EMSAL, TAKS/KAKS VE YAPI YÜKSEKLİKLERİNE SAHİP PARSELLER İLE FARKLI YOLLARDAN CEPHE ALAN PARSELLER BİRLEŞTİRİLEMEZ

2.8.4.-YAPI NİZAMI VEYA KULLANIM KARARI BİRBİRİNDEN FARKLI PARSELLER VE FARKLI YOLLARDAN CEPHE ALAN ARA PARSELLER İLE İMAR PLANINDA İFRAZ HATTIYLA BİRBİRİNDEN AYRILAN PARSELLER TEVHİD EDİLEMEZ.

2.8.5BU REVİZYON İMAR PLANINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANLARINA UYGUN OLARAK OLUŞTURULMUŞ İMAR PARSELLERİNDE BU PLAN GEREĞİNCE UMUMİ HİZMET ALANLARINA GİDEN KISIMLARININ BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE, PLANDA BELİRTİLEN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE TABAN ALANI (TAKS) VE/ VEYA TOPLAM İNŞAAT ALANI (EMSAL VEYA KAKS) HESABI ÖNCEKİ İMAR PARSELİ YÜZ ÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK YAPILABİLİR.

2.8.6. İMAR PLANI ONAMA SAHASI İÇERİSİNDE YER ALAN VE EMSAL İLE ÇÖZÜLMÜŞ İMAR ADLARINDA ÇEKME MESAFESİ BELİRLENMEMİŞ İSE 5 METRE ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR. ANCAK, MÜLKİYET DESENİ VE TOPOĞRAFYANIN (KOT KAYNAKLI) 5 METRELİK ÇEKME MESAFESİNE UYGUN OLMADIĞI BÖLGELERDE ÇEKME MESAFESİNİ DÜZENLEMYE DARENDE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

Konut Alanları

1- MESKUN VE GELİŞME ALANLARINDA KONUT KULLANIMINA YÖNELİK PLANLANAN ALANLARDIR. KONUT ADALARINDA YÖRENİN KARAKTERİNE GÖRE YAPILAŞMASINI SAĞLAMAYA İLGİLİ BELEDİYE YETKİLİDİR.

2- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 11-12-13 VE 14. MADDELERİNDE BELİRTİLEN "YAPILARA KOT VERİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR" VE YÖNETMELİĞİN İLGİLİ DİĞER MADDELERİNDE BELİRTİLEN KOT ALMAYA İLİŞKİN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

3- EMSAL VE YENÇOK YAPILAŞMA KOŞULLARINA HAİZ İMAR ADALARINDA İHTİYACA GÖRE NİZAM BELİRLEMEYE (AYRIK-BLOK) DARENDE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

Ticaret Konut Alanları – Ticaret Alanları

1- KONUT+TİCARET BÖLGELERİNDE, 12.05.2023 TARİH VE 32188 SAYILI PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. TİCARET KONUT ALANLARININ **EN AZ %30'U** KONUT KULLANIMINA AYRILACAKTIR.

2- TİCARET+KONUT (TİCK) ADALARINDA; ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR KONUT KULLANIMINDA OLACAKTIR. BU ALANLARDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.

3- TİCARET KULLANIMINA AYRILMIŞ ALANLARDA, TİCARİ AMAÇLI YAPILAR, BÜROLAR, İŞHANLARI, GAZİNO, LOKANTA, ÇARŞI, MAĞAZALAR, BANKALAR, OTELLER, ÖĞRENCİ YURDU, SİNEMA, TİYATRO, GİBİ SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER VE YÖNETİMLE İLGİLİ TESİSLER VE BENZERİ YAPILAR YAPILABİLİR. TİCARET KULLANIMINA AYRILMIŞ PARSELLERİN ÜST KATLARINI KONUT AMAÇLI KULLANDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

Belediye Hizmet Alanları

1- BU ALANLARDA, BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, 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 TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZLER YER ALABİLİR.

İdari Hizmet Alanları

1- KAMUYA AİT HİZMET BİRİMLERİ SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER, YER ALABİLİR. UYGULAMA BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. KAMU ADINA TOPLUMUN İHTİYAÇLARINI GİDERECEK SU, ELEKTRİK VE DOĞALGAZ DAĞITIM FİRMALARININ YÖNETİM, İDARİ VE HİZMET BİNALARI YAPILABİLİR.

Eğitim Tesis Alanları

1- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE TANIMI YAPILAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

2- ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE AYNI YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİ OLUP PLAN SOSYAL ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR KORUNMAK ÜZERE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILARAK PLANLARA İŞLENMESİ ZORUNLUDUR.

Yüksek Öğretim Alanı

1- BU ALANLARDA ÜNİVERSİTE VE YÜKSEKÖĞRETİM KURUMLARININ EĞİTİM VE ÖĞRETİM TESİSLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İDARİ KULLANIMLAR, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.

Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

1- TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK, SOSYAL YAŞAMIN NİTELİK VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI, KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIM EVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ GİBİ SOSYAL KULLANIMLAR İLE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

Pazar Alanı

1- ÇOK AMAÇLI KAMUSAL KULLANIM ALANLARIDIR. YÖRE İHTİYACINA GÖRE DÜZENLENMESİNE İLGİLİ BELEDİYE YETKİLİDİR.

İbadet Alanları

1- İBADET ALANLARINDA, İBADETE YÖNELİK, CAMİ, MESCİT, KURAN KURSU VB. DİNİ AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR. KAT İRTİFAKI KURULAMAZ VE SATIŞA KONU BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.

Askeri Alanlar

1- ASKERİ YASAK BÖLGELERİ VE GÜVENLİK BÖLGELERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Açık Yeşil alanlar

1-E=0.10 Yençok=4.50 M'Yİ AŞMADAN, ÇOK AMAÇLI SALON, LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, GOKART VE BENZERİ SPOR ALANLARI VE ÇOCUK OYUN PARKLARI, TUVALET, ÇEŞME, PERGOLA, KAMERİYE, FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ KULLANIMLAR BULUNABİLİR.