

07/03/2025 TARİH VE 16 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI

KURŞUNLU (ÇANKIRI) REVİZYON + İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU İLAVESİ

a) MEVCUT ONAYLI PLAN NOTLARI DURUMU

	TEKNİK ALTYAPI ALANI
TEKNİK ÖĞRETİM	PLAN NOTLARI
MERKEZİ	1. KARAYOLU YOL KORUMA KUŞAĞI ALANI, KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDE İZİN ALINMADAN HİÇBİR YAPI VE UYGULAMA YAPILAMAZ.
ANİ	2. KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.
İ ALANI	3. YAPILACAK TÜM YAPILARDA, "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA GÖRE 1. DERECE DEPREM KUŞAĞINDAKİ YAPILAMA ŞARTLARINA UYULACAKTIR.
EVİ	4. ENH (ENERJİ NAKİL HATTI) ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA, 30.11.2000 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
TESİS ALANI	5. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ (EKAT) YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN MESAFELERE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINI TEMİNEN ENERJİ İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANDAKİ İRTİFAK KORIDORU BOYUNCA TEAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.
İS ALANI	6. DEMİRYOLLARI KORUMA KUŞAĞI ALANI, DEVLET DEMİR YOLLARI SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA, DEVLET DEMİR YOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDE İZİN ALINMADAN HİÇBİR YAPI VE UYGULAMA YAPILAMAZ.
TESİSİ ALANI	7. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU HÜKÜMLERİNE VE AYRICA; - SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNDE, KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDE, - HAVA KALİTESİ KONTROL YÖNETMELİĞİNDE, GAYRİ SAĞLIKLI MÜESSESELER YÖNETMELİĞİNDE, BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
İS ALANI	8. TAŞKIN ALANLARINDA ANCAK DSİ YA DA BELEDİYE TARAFINDAN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINDIKTAN SONRA YAPI YAPILABİLİR.
İS ALANI	9. REVİZYON+İLAVE İMAR PLANLARINDA ÇEVRE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN HAZIRLANAN VE 17.06.2015 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLÖJİK ETÜT RAPORUNA VE AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN HAZIRLANAN 12.01.1996 TARİHLİ ETÜT RAPORUNA GÖRE 2 KATTAN FAZLA YAPILACAK YAPILAR İÇİN TEMEL PROJESİNİ BELİRLEMeye YÖNELİK AYRINTILI ZEMİN ETÜTLERİ YAPILMAKTADIR. AYRICA YAPIM SIRASINDA OLUŞACAK ŞEVLER İSTİNAT DUVARLARI İLE DESTEKLENMELİ VE ZEMİNE SU SIZDIRILMAMASI GEREKMEMEKTEDİR.
İS ALANI	10. 9. MADDEDE DEĞİNİLEN JEOLÖJİK ETÜT RAPORUNA GÖRE YERALTI SUYUNUN YÜKSEK OLDUĞU BATAKLIK ALANLARDA BATAKLIĞIN KURUTULMASI VE GEREKLİ TÜM ZEMİN ETÜTLERİNİN YAPILMADAN YAPİ İZİNİ VERİLMEMEYECİKTİR.
İS ALANI	11. "KONUT + TİCARET (TİCK) ALANLARINDA" : TAŞIT YOLLARINDAN CEPHE ALAN KONUT + TİCARET PARSELLERİNDE YAPILACAK OLAN İNŞAAT ALANLARINDA BİRİNCİ KATA KADAR TİCARET KULLANIMI YAPILABİLİR. GERİYE KALAN İNŞAAT ALANLARI KONUT KULLANIMINA AYRILACAKTIR. ANCAK TALEP OLMASI VE KURŞUNLU BELEDİYESİ'NİN UYGUN GÖRMEŞİ HALİNDE BİRİNCİ KATTAN DAHA FAZLASI KADAR (TALEP EDİLEN KATA KADAR) TİCARET KULLANIMI YAPILABİLİR.
İS ALANI	12. "KONUT + TİCARET + TURİZM (TİCTK) ALANLARINDA" : 17 METRELİK KENT İÇİ TAŞIT YOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE TURİZM AMAÇLI KONAKLAMA (OTEL) TESİSİ YAPILABİLİR. KONAKLAMA TESİSİ YAPILACAK BİNANIN TAMAMINI OLUŞTURABİLİR. KONAKLAMA TESİSİ İÇİN YAPILACAK İNŞAAT ALANLARINDA BİRİNCİ KATA KADAR TİCARET KULLANIMINA AYRILABİLİR. DİĞER HUSUSLARDA KONUT + TİCARET + TURİZM ALANLARINDA KURŞUNLU BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
İS ALANI	13. 2015 TARİHİNDEN ÖNCE ONAYLI İMAR PLANINA GÖRE İNŞAAT RUHSATI ALINMIŞ VE 812 HA REVİZYON İMAR PLANI ONAYLANDIĞI 05/08/2015 TARİHİ İTİBARIYLA İNŞAATI DEVAM EDEN PARSELLERDE, MALİKLERİN TALEBİ HALİNDE KAT ARTIŞINDAN YARARLANDIRILABİLMESİ İÇİN STATİK PROJESİNDE VE ASANSÖR YÖNETMELİĞİ AÇISINDAN YENİ KAT ADETİNE UYGUNLUK ŞARTI ARANIR. BU KAPSAMDA YER ALAN PARSELLER İÇİN İLAVE KAT ARTIŞINDAN DOLAYI YENİ ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.
İS ALANI	14. "KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA" : RESMİ VE SOSYAL TESİSLER, DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TAHLİKE ARZ ETMEYEN İMALATHANELER, FIRIN, SÜT FABRİKASI, UN FABRİKASI, TEŞİH MAĞAZASI VB. TESİSLER YAPILABİLİR.
İS ALANI	15. SPOR VE OYUN ALANLARINDA BELİRTİLEN YAPILAMA KOŞULLARI İLE TÜR HÜRLÜ KAPALI/AÇIK SPOR ALANLARI, AÇIK VEYA KAPALI OTOPARKLAR İLE SEVİRCE VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTAHANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR.
İS ALANI	16. REKREASYON ALANLARINDA YAPILAMA KOŞULLARI TOPLAM İNŞAAT ALANI (EMSAL)= 0.05 MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK)=6.50 M DİR. BU ALAN İÇERİSİNDE KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBÜRLÜK KULLANIMA YÖNELİK VE EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYACLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTO KROS GİBİ HER TÜRÜLÜ SPOR TİPİ FAALİYETLER YER ALABİLİR.
İS ALANI	17. TARIM VE HAYVANCILIK ALANI İÇERİSİNDE; TARIMSAL İŞLETMELERİN EKONOMİK OLARAK YÜRÜTÜLMESİNİ SAĞLAYACAK GEREKLİ BOYUT, HACİM VE VASİFTA AÇIK VE KAPALI BÜYÜKBAŞ VE KÜÇÜKBAŞ HAYVAN BARINAKLARI, MALZEME DEPOSU, SU DEPOLARI, GÜBRE VE SLAJ ÇUKURU, YEM DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. YAPILAMA KOŞULLARI EMSAL= 0.35 VE Yençok= 7.50 M'DİR. TARIM VE HAYVANCILIK ALANI İÇERİSİNDE BU ALANA HİZMET EDECEK COBAN, BAKICI VB. ÇALIŞAN KİŞİLERİN İKAMETİNE YÖNELİK, TOPLAM İNŞAAT ALANI 200 M ² GEÇMEYECEK (ZKATLI) KONUT YAPILABİLECEKTİR. BU TÜR YAPILAR EMSALE DAHİL OLMAYACAKTIR.
İS ALANI	18. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK ALANLARDA; MINİMUM İFRAZ 5000 METREKARE OLUP, BU PARSELLERİN İFRAZDAN SONRAKİ KAMU YOLUNU MINİMUM 15 METRE CEPHESİ OLMALIDIR. PARSELLERDE İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'TEN FAZLA OLMAMAK, TOPLAM İNŞAAT ALANI 250 METREKARE, Yençok= 6.50 METREYİ AŞMAMAK, YOLA VE PARSELE 5 METREDEN AZ YAKLAŞMAMAK KOŞULU İLE YAPI YAPILABİLİR.
İS ALANI	19. ÇÖMERTLER MAHALLESİ TREN HATTI İLE KANAL ARASINDA YER ALAN ALANDA BAĞ/BAHÇE AMAÇLI BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK ALAN OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BU ALANDA YAPILAMA KOŞULLARI EMSAL (E)= 0.10 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (Yençok)= 6.50 METREDİR.
İS ALANI	20. TURİZM ALANLARINDA; KONAKLAMA VE EĞLENCE ALANLARI, GÜNÜBÜRLÜK TESİSLER, LOKANTA, ÇAY BAHÇESİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER VB. YAPILABİLİR.
İS ALANI	21. ENERJİ ÜRETİM ALANI (GÜNEŞ ENERJİSİ ELEKTRİK ÜRETİM SAHAŞI) ALANINDAKİ ÜRETİME İLİŞKİN TESİSLER İLE BUNLARIN TAMAMLAYICI NİTELİĞİNDEKİ ALT YAPI VE ÜST YAPI ALANLARI İHTİYACA YÖNELİK YÖNETİM BİNASI, PERSONEL LOJMANI GİBİ KULLANIM ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALAN İÇERİSİNDE YAPILAMA KOŞULLARI; TOPLAM İNŞAAT ALANI = 200 M ² Yençok= 6.50 METREDİR. TESİSİN ÜRETİMİ İÇİN GEREKLİ OLAN SÖKÜLÜP TAKILABİLEN YA DA TEMELSİZ YAPILAR, BU İNŞAAT ALANINDAN SAYILMAZ.
İS ALANI	22. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE GECEN DERE KENARLARINA CEPHESİ OLAN KONUT ADALARINDA DERE İLE KONUT ADALARINI AYIRAN HERHANGİ BİR YOL AĞI OLMAMASI DURUMLARINDA, DERE KENARINDAN EN AZ 5 METRE ÇEKME VERİLMESİ ŞARTI ARANACAKTIR.
İS ALANI	23. REVİZYON + İLAVE SINIRLARI İÇERİSİNDE ÇATI KATI, ASMA KAT VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ. ANCAK REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE VİLLA TİPİ YAPILAMALARIN ÖNERİLDİĞİ ALANLARDA (D-100 İSTANBUL-SAMSUN KARAYOLU KUZEYİNDE KALAN DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANLARINDA) PROJESİNE UYGUN ÇATI KATI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (Yençok)= 9.50'YI GEÇMEZ.
İS ALANI	24. REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE DÜŞÜK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANLARI İÇİN MAKSİMUM BİNA TABAN OTURUM ALANI 200 m ² OLACAK ŞEKİLDE VİLLA TİPİ YAPI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAMA KOŞULLARI; TAKS=0.30, KAKS=0.60 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (Yençok)=9.50 METREDİR.
İS ALANI	25. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE TOKİ ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA; 25.1. TOKİ ALANI İÇERİSİNDE BULUNAN SOSYAL DONATI ALANLARINDA ONAYLI MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. 25.2. ALAN İÇERİSİNDE YOLA CEPHELİ OLAN BÖLÜMLERDE, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK, TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI AYRILABİLİR. 25.3. TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI VB. GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR. 25.4. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAŞACAK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN YEŞİL ALANLAR KONUT ADALARI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
İS ALANI	26. YERLEŞİK KONUT, GELİŞME KONUT, KONUT + TİCARET, KONUT + TİCARET + TURİZM VE TİCARET ALANLARINDA ADA AYRIM HATTI (İFRAZ HATTI) ŞEMATİK OLUP YAPILARIN VE PARSELLERİN CEPHE ALACAĞI YOLLARI VE UYGULAYACAĞI YAPI NİZANIMI VE KULLANIM KARARINI GÖSTERİR.
İS ALANI	27. BİTİŞİK NİZAM YAPILAMA KOŞULU OLAN YERLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNİ (ÇEKME MESAFESİNİ) BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK BU BELİRLEMeye YAPILIRKEN ÖNCE RUHSATLI YAPILARI, DAHA SONRA BETONARME YAPILARI DİKKATE ALIR. YIĞMA VE KÂĞIR YAPILAR ÖN VE YAN BAHÇE YAKLAŞMA MESAFE TESPİTİNDE DİKKATE ALINMAZ.
İS ALANI	28. MESKUN KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATTA TİCARET OLARAK BELİRTİLMİYEN ALANLARDA TİCARİ TESİSLER; EN AZ 10 M'LİK YOLDAN CEPHE ALMAK, BAĞIMSIZ GİRİŞ OLUŞTURMAK KOŞULU İLE BELİRLİ BÖLGELERDE RUHSATLANDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI VB. ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN OLUŞTURULMUŞ FAALİYET GÖSTERECEK TİCARİ TESİS DEPOLAMA VE İMALATHANELER YER ALAMAZ.
İS ALANI	29. MESKUN KONUT ALANLARINDA, MEVCUT CEPHE OLUŞUMU DA DİKKATE ALINARAK ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK BU BELİRLEMeye YAPILIRKEN ÖNCE RUHSATLI YAPILARI, DAHA SONRA BETONARME YAPILARI DİKKATE ALIR. YIĞMA VE KÂĞIR YAPILAR ÖN VE YAN BAHÇE YAKLAŞMA MESAFE TESPİTİNDE DİKKATE ALINMAZ.
İS ALANI	30. MESKUN YAPI ADALARINDA MAHREÇ ALAMAYAN PARSELLERDE GEÇİŞ HAKKI VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. KADASTRO İLE İMAR PLANI HATTI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN 2 (İKİ) METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞTİRİLMEDEN DÜZELTMEYE VEYA YAPILAMA BİÇİMİNE GÖRE ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEK KOŞULU İLE TAŞIT VE YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN AZALTILMAMAK KAYDIYLA 1(BİR)-2(İKİ) METREYE KADAR GENİŞLETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
İS ALANI	31. BU ALANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 AYILI İMAR KANUNU VE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.

G.30-b-16-42-b

b) PLANLAMA KARARLARI

Geliştirilen Plan Notları;

1. MESKUN KONUT ALANLARINDA; AYNI ADA İÇERİSİNDE RUHSATLI MEVCUT TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPI VEYA YAPILAR BULUNMASI DURUMUNDA ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK ARKA BAHÇE MESAFESİ 2 METREDEN AZ OLAMAZ. AYNI ADA İÇERİSİNDE RUHSATLI YAPI BULUNMAMASI VE PLAN ÜZERİNDEN YAN, ÖN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMeyEN DURUMLARDA ÖN VE YAN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK ARKA 2 METREDEN AZ OLAMAZ. AYRIK NİZAMLI YAPILAŞMALARDA YAN BAHÇE MESAFESİ DE 2 METREDEN AZ OLAMAZ.
2. TİCARET+KONUT ALANLARINDA; AYRIK NİZAMLI YAPILAŞMALARDA TAKS:0.40'DAN FAZLA OLAMAZ. BİTİŞİK YAPI NİZAMDA TAKS DEĞERİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE RUHSATLI MEVCUT TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPIYA UYULABİLİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE RUHSATLI MEVCUT TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPI VEYA YAPILAR BULUNMAMASI DURUMUNDA ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK ARKA MESAFESİ 2 METREDEN AZ OLAMAZ. AYRIK NİZAMLI YAPILAŞMALARDA YAN BAHÇE MESAFESİ DE 2 METREDEN AZ OLAMAZ. BİTİŞİK NİZAM OLARAK BELİRTİLEN VE GÖSTERİM ŞEKLİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMeyEN İMAR ADALARINDA PARSEL SINIRININ DİŞİNA TAŞMAMAK KAYDIYLA YANDAKİ BİNALARA GÖRE ÖN BAHÇE MESAFESİNİ VE BİNA CEPHE HATTINI TAYİN ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

ÖNERİ PLAN NOTU DURUMU

ALAN	TEKNİK ALTYAPI ALANI
SELEK VE TEKNİK ÖĞRETİM SİSİ ALANI	<p>PLAN NOTLARI</p> <ol style="list-style-type: none">KARAYOLU YOL KORUMA KUŞAĞI ALANI, KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDE İZİN ALINMADAN HIÇBİR YAPI VE UYGULAMA YAPILAMAZ.KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.YAPILACAK TÜM YAPILARDA, "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA GÖRE 1. DERECE DEPREM KUŞAĞINDAKİ YAPILAR ŞARTLARINA UYULACAKTIR.ENH (ENERJİ NAKİL HATTI) ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA, 30.11.2000 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ (EKAT) YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN MESAFELERE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINI TEMİNEN ENERJİ İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANDAKİ İRTİFAK KORIDORU BOYUNCA TEAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.DEMİRYOLLARI KORUMA KUŞAĞI ALANI, DEVLET DEMİR YOLLARI SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA, DEVLET DEMİR YOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDE İZİN ALINMADAN HIÇBİR YAPI VE UYGULAMA YAPILAMAZ.2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU HÜKÜMLERİNE VE AYRICA:<ul style="list-style-type: none">SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNDE,HAVA KALİTESİ KONTROL YÖNETMELİĞİNDE,KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDE,GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİNDE, BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.TAŞKIN ALANLARINDA ANCAK DSİ YA DA BELEDİYE TARAFINDAN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINDIKTAN SONRA YAPI YAPILABİLİR.REVİZYON-İLAVE İMAR PLANLARINDA ÇEVRE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN HAZIRLANAN VE 17.06.2015 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLojİK ETÜT RAPORUNA VE AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN HAZIRLANAN 12.01.1996 TARİHLİ ETÜT RAPORUNA GÖRE 2 KATTAN FAZLA YAPILACAK YAPILAR İÇİN TEMEL PROJESİNİ BELİRLEMeye YÖNELİK AYRINTILI ZEMİN ETÜTLERİ YAPILMAKTADIR. AYRICA YAPIM ŞİRSİNİNDE OLUŞACAK ŞEVLER İSTİNAT DUVARLARI İLE DESTEKLENMELİ VE ZEMİNE SU SIZDIRILMAMASINA GEREKMEKTEDİR.9. MADDEDE DEĞİNLİEN JEOLojİK ETÜT RAPORUNA GÖRE YERALTI SUYUNUN YÜKSEK OLDUĞU BATAKLIK ALANLARA BATAKLIĞIN KURUTULMASI VE GEREKLİ TÜM ZEMİN ETÜTLERİNİN YAPILMADAN YAPILI İZİN VERİLMEMEYECİKTİR."KONUT + TİCARET (TİCK) ALANLARINDA" : TAŞIT YOLLARINDAN CEPHE ALAN KONUT + TİCARET PARSELLERİNDE YAPILACAK OLAN İNŞAAT ALANLARINDA BİRİNCİ KATA KADAR TİCARET KULLANIMI YAPILABİLİR. GERİYE KALAN İNŞAAT ALANLARI KONUT KULLANIMINA AYRILACAKTIR. ANCAK TALEP OLMASINI VE KURSUĞLU BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESE HALİNDE BİRİNCİ KATTAN DAHA FAZLASI KADAR (TALEP EDİLEN KATA KADAR) TİCARET KULLANIMI YAPILABİLİR."KONUT + TİCARET + TURİZM (TİCK) ALANLARINDA" : 17 METRELİK KENT İÇİ TAŞIT YOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE TURİZM AMAÇLI KONAKLAMA (OTEL) TESİSİ YAPILABİLİR. KONAKLAMA TESİSİ YAPILACAK BİNANIN TAMAMINI OLUŞTURABİLİR. KONAKLAMA TESİSİ İÇİN YAPILACAK İNŞAAT ALANLARINDA BİRİNCİ KATA KADAR TİCARET KULLANIMINA AYRILABİLİR. DİĞER HUSUSLARDA KONUT + TİCARET + TURİZM ALANLARINDA KURSUĞLU BELEDİYESİ YETKİLİDİR.2015 TARİHİNDE ÖNCE ONAYLI İMAR PLANINA GÖRE İNŞAAT RUHSATI ALINMIŞ VE 812 HA REVİZYON İMAR PLANI ONAYLANDIĞI 05/08/2015 TARİHİ İTİBARIYLA İNŞAAT DEVAM EDEN PARSELLERDE, MALİKLERİN TALEBİ HALİNDE KAT ARTIŞINDAN YARARLANILABİLİMLERİ İÇİN STATİK PROJESİNDE VE ASANSÖR YÖNETMELİĞİ AÇISINDAN YENİ KAT ADETİNE UYGUNLUK ŞARTI ARANIR. BU KAPSAMDAN YER ALAN PARSELLER İÇİN İLAVE KAT ARTIŞINDAN DOLAYI YENİ ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ."KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA" : RESMİ VE SOSYAL TESİSLER, DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TAHLIKE ARZ ETMEYEN İMALATHANELER, FIRIN, SÜT FABRİKASI, UN FABRİKASI, TEŞHİR MAĞAZASI VB. TESİSLER YAPILABİLİR.SPOR VE OYUN ALANLARINDA BELİRTİLEN YAPILAMA KOŞULLARI İLE TÜR HÜRLÜ KAPALI/AÇIK SPOR ALANLARI, AÇIK YEPA KAPALI OTOPARKLAR İLE SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYAÇINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTAHANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN ÜNİTELER YER ALABİLİR.REKREASYON ALANLARINDA YAPILAMA KOŞULLARI TOPLAM İNŞAAT ALANI (EMSAL)= 0.05 MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK)=6.50 M DİR. BU ALAN İÇERİSİNDE KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYAÇI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBÜRLÜK KULLANIMA YÖNELİK VE EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME, MINİ GOLF, TO KROS GİBİ HER TÜRÜLÜ SPORİTİ FAALİYETLER YER ALABİLİR.TARIM VE HAYVANCILIK ALANI İÇERİSİNDE; TARIMSAL İŞLETMELERİN EKONOMİK OLARAK YÜRÜTÜLMESİNİ SAĞLAYACAK GEREKLİ BOYUT, HACİM VE VASİFTA AÇIK VE KAPALI BÜYÜKBAŞ VE KÜÇÜKBAŞ HAYVAN BARINAKLARI, MALZEME DEPOSU, SU DEPOLARI, GÜBRE VE SLAİ KUŞURU, YEM DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.YAPILAMA KOŞULLARI EMSAL = 0.35 VE YENÇOK= 7.50 M'DİR. TARIM VE HAYVANCILIK ALANI İÇERİSİNDE BU ALANA HİZMET EDECEK ÇOBAN, BAKICI VB. ÇALIŞAN KIŞILARIN İKAMETİNE YÖNELİK, TOPLAM İNŞAAT ALANI 200 M² GEÇMEYECEK (2KATLI) KONUT YAPILACAKTIR. BU TÜR YAPILAR EMSALE DAHİL OLMAYACAKTIR.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK ALANLARDA; MINİMUM İFRAZ 5000 METREKARE OLUŞUP, BU PARSELLERİN İFRAZDAN SONRAKİ KAMU YOLUNU MINİMUM 15 METRE CEPHESİ OLMALIDIR. PARSELLERDE İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'TEN FAZLA OLMAMAK, TOPLAM İNŞAAT ALANI 250 METREKARE, YENÇOK= 6.50 METREYİ AŞMAMAK, YOLA VE PARSELE 5 METREDEN AZ YAKLAŞMAMAK KOŞULU İLE YAPI YAPILABİLİR.ÇÖMERTLER MAHALLESİ TREN HATTI İLE KANAL ARASINDA YER ALAN ALANDA BAĞ/BAHÇE AMAÇLI BÜGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK ALAN OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BU ALANDA YAPILAMA KOŞULLARI EMSAL (E)= 0.10 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK)= 6.50 METREDİR.TURİZM ALANLARINDA; KONAKLAMA VE EĞLENCE ALANLARI, GÜNÜBÜRLÜK TESİSLER, LOKANTA, ÇAY BAHÇESİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER VB. YAPILABİLİR.ENERJİ ÜRETİM ALANI (GÜNEŞ ENERJİSİ ELEKTRİK ÜRETİM SAHASI) ALANINDAKİ ÜRETİME İLİŞKİN TESİSLER İLE BİNARININ TAMAMLAYICI NİTELİĞİNDEKİ ALT YAPI VE ÜST YAPI ALANLARI İHTİYAÇI YÖNELİK BİNASI, PERSONEL LOJMANI GİBİ KULLANIM ALANLARI YER ALABİLİR.BU ALAN İÇERİSİNDE YAPILAMA KOŞULLARI; TOPLAM İNŞAAT ALANI = 200 M² YENÇOK= 6.50 METREDİR. TESİSİN ÜRETİMİ İÇİN GEREKLİ OLAN SÖKÜLÜP TAKILABİLEN YA DA TEMELSİZ YAPILAR, BU İNŞAAT ALANINDAN SAYILMAZ.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE GEÇEN DERE KENARLARINA CEPHESİ OLAN KONUT ADALARINDA DERE İLE KONUT ADALARINI AYIRAN HERHANGİ BİR YOL AĞI OLMAMASINA DURUMLARINDA, DERE KENARINDAN EN AZ 5 METRE ÇEKME VERİLMESİ ŞARTI ARANACAKTIR.REVİZYON + İLAVE SINIRLARI İÇERİSİNDE ÇATI KATI, ASMA KAT VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ. ANCAK REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE VİLLA TİPİ YAPILAMALARIN ÖNERİLDİĞİ ALANLARDA (D-100 İSTANBUL-SAMSUN KARAYOLU KUZEYİNDE KALAN DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANLARINDA) PROJESİNE UYGUN ÇATI KATI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK)= 9.50'Yİ GEÇMEZ.REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE DÜŞÜK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANLARI İÇİN MAKSİMUM BİNA TABAN OTURUM ALANI 200 m² OLACAK ŞEKİLDE VİLLA TİPİ YAPI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAMA KOŞULLARI; TAKS=0.30, KAKS=0.60 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK)=9.50 METREDİR.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE TOKİ ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA;<ul style="list-style-type: none">25.1. TOKİ ALANI İÇERİSİNDE BULUNAN SOSYAL DONATI ALANLARINDA ONAYLI MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.25.2. ALAN İÇERİSİNDE YOLA CEPHELİ OLAN BÖLÜMLERDE, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK, TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI AYRILABİLİR.25.3. TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI VB. GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.25.4. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YASAKAK NÜFUSUN İHTİYAÇI OLAN YEŞİL ALANLAR KONUT ADALARI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.YERLİK KONUT, GELİŞME KONUT, KONUT + TİCARET, KONUT + TİCARET + TURİZM VE TİCARET ALANLARINDA ADA AYRIM HATTI (İFRAZ HATTI) ŞEMATİK OLUP YAPILARIN VE PARSELLERİN CEPHE ALACAĞI YOLLARI VE UYGULAYACAĞI YAPI NİZANIMI VE KULLANIM KARARINI GÖSTERİR.BİTİŞİK NİZAM YAPILAMA KOŞULU OLAN YERLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNİ (ÇEKME MESAFESİNİ) BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK BU BELİRLEMeye YAPILIRKEN ÖNCE RUHSATLI YAPILARI, DAHA SONRA BETONARME YAPILARI DİKKATE ALINIR. YIĞMA VE KÄGİR YAPILAR ÖN VE YAN BAHÇE YAKLAŞMA MESAFE TESPİTİNDE DİKKATE ALINMAZ.MESKUN KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATTA TİCARET OLARAK BELİRTİLMİYEN ALANLARDA TİCARİ TESİSLER, EN AZ 10 M'LİK YÖNDEM CEPHE ALMAK, BAĞIMSIZ GİRİŞ OLUŞTURMAK KOŞULU İLE BELİRLİ BÖLGELERDE RUHSATLANDIRILMAYAN BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK BU ALANLARDA HIÇBİR ŞEKİLDE YANICIL, PARLAYICI, PATLAYICI VB. ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN OLUMSUZ FAALİYET GÖSTERECEK TİCARİ TESİS DEPOLAMA VE İMALATHANELER YER ALAMAZ.MESKUN KONUT ALANLARINDA, MEVCUT CEPHE OLUŞUMU DA DİKKATE ALINARAK ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK BU BELİRLEMeye YAPILIRKEN ÖNCE RUHSATLI YAPILARI, DAHA SONRA BETONARME YAPILARI DİKKATE ALINIR. YIĞMA VE KÄGİR YAPILAR ÖN VE YAN BAHÇE YAKLAŞMA MESAFE TESPİTİNDE DİKKATE ALINMAZ.MESKUN YAPI ADALARINDA MAHREÇ ALAMAYAN PARSELLERDE GEÇİŞ HAKKI VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. KADASTRO İLE İMAR PLANI HATTI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARIN KAYNAKLARINI 2 (İKİ) METREYE KADAR OLAN UYUŞSUZLUKLARI YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHİ DEĞİŞTİRİLMEDEN DÜZELTMEYE VEYA YAPILAMALARIN BİÇİMİNE GÖRE ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEK KÖŞULU İLE TAŞIT VE YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN AZALTMAMAK KAYDIYLA 1 (BİR)-2 (İKİ) METREYE KADAR GENİŞLETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.BU ALANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 AYILI İMAR KANUNU VE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.MESKUN KONUT ALANLARINDA; AYNI ADA İÇERİSİNDE RUHSATLI MEVCUT TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPI VEYA YAPILAR BULUNMASI DURUMUNDA ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK ARKA BAHÇE MESAFESİ 2 METREDEN AZ OLMAMAZ. AYNI ADA İÇERİSİNDE RUHSATLI YAPI BULUNMAMASI VE PLAN ÜZERİNDE YAN, ÖN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA ÖN VE YAN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK ARKA 2 METREDEN AZ OLMAMAZ. AYRİK NİZAMLI YAPILAMALARDA YAN BAHÇE MESAFESİ DE 2 METREDEN AZ OLMAMAZ.TİCARET-KONUT ALANLARINDA; AYRİK NİZAMLI YAPILAMALARDA TAKS=0.40'DAN FAZLA OLMAMAZ. BİTİŞİK YAPI NİZAMDA TAKS DEĞERİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE RUHSATLI MEVCUT TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPILAR BULUNMASI DURUMUNDA ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK ARKA BAHÇE MESAFESİ 2 METREDEN AZ OLMAMAZ. AYRİK NİZAMLI YAPILAMALARDA YAN BAHÇE MESAFESİ DE 2 METREDEN AZ OLMAMAZ. BİTİŞİK NİZAM OLARAK BELİRTİLEN VE GÖSTERİM ŞEKLİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMİYEN İMAR ADALARINDA PARSEL SINIRININ DIŞINA TAŞMAMAK KAYDIYLA YANDAKİ BİNALAR GÖRE ÖN BAHÇE MESAFESİNİ VE BİNA CEPHE HATTINI TAYİN ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
ÖLÜK TESİSİ ALANI	
ŞLİ BAKIM EVİ	
ÜLTÜREL TESİS ALANI	
SYAL TESİS ALANI	
İK SPOR TESİSİ ALANI	
RT ALANI	
ILARI	
Mİ	
RAN KURSU	
L ALANLAR	
RK	
ÇUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI	
KREASYON ALANI	
AÇLANDIRILACAK ALAN	
AÇLANDIRILACAK (MEZARLIK) ALAN	
RAZİ KULLANIMI DEVAM	
K KORUNACAK ALANLAR	
GÜNKLÜ ARAZİ KULLANIMI VAM ETTİRİLECEK ALANLAR	
TYAPI	

1. DERECE YOL

2. DERECE YOL

3. DERECE YOL

GENEL OTO PARKLAR

YAYA YOLLARI

ENEL OTO PARK ALANI