

AYDIN İLİ, GERMENCİK İLÇESİ,KENT MERKEZİ VE ÇEVRESİ(HİDİRBEYLİ MAHALLESİ)
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLAN ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLAR

AYRIK DÜZEN

BİTİŞİK DÜZEN

BLOK DÜZEN

TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)

KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS/EMSAL)

KAT ADEDİ

BİNA YÜKSEKLİĞİ

ÖN BAHÇE MESAFESİ

YAN BAHÇE MESAFESİ

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KADEME HATTI

KONUT ALANLARI

YERLEŞİK KONUT ALANI

GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI

TİCARET-KONUT ALANI

TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI

TOPTAN TİCARET ALANI
BELEDİYE HİZMET ALANI
RESMİ KURUM ALANI
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI
SANAYİ TESİS ALANI
İMALATHANE TESİS ALANI
DEPOLAMA ALANI

KORUNACAK ALANLAR

YÖRESEL MİMARİ ÖZELLİKLERİ KORUNACAK ALAN

TESCİLLİ ANIT YAPI

TESCİLLİ BİNA

TESCİLLİ PARSEL

TESCİLLİ YAPI KOMŞUSU

3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

JEOTERMAL KUYU

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI

DEMİRYOLLARI KORUMA KUŞAĞI

JEOTERMAL KORUMA KUŞAĞI

ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

ANAOKULU ALANI

İLKOKUL ALANI

ORTAOKUL ALANI

LİSE ALANI

ÖZEL EĞİTİM ALANI

YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

SAĞLIK TESİSİ ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

KÜLTÜREL TESİS ALANI

AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

KAPALI SPOR TESİSİ ALANI

SEMT SPOR ALANI

BADET ALANLARI

CAMI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK

PASİF YEŞİL ALAN

MEYDAN

MEZARLIK ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

YAPI YASAKLI ALAN

ONLEMLİ ALAN VE SINIFI

TAŞKINA MARUZ ALAN

TEKİR ALTYAPI

ULASIM

KARAYOLLARI

BÖLÜNÜŞ TAŞIT YOLU

TAŞIT YOLU

GENEL OTOPARK

BİSİKLET YOLU

BİSİKLET PARKI

YAYA YOLU VE BÖLGESİ

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

REGÜLATÖR ALANI

TRAFO ALANI

ENERJİ NAKİL HATTI

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

TEKNİK ALTYAPI ALANI

SU YÜZEYİ

PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1. GERMENCİK İLÇESİ KENT MERKEZİ VE ÇEVRESİ (HİDİRBEYLİ MAHALLESİ) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ, AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ BAŞTA OLMAK ÜZERE KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME, TÖZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE STANDARTLAR İLE ONAYLI ÜST ÖLÇEK PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. BU PLANIN UYGULAMASINDA; PLANIN ONAY TARİHİNDEN SONRA YAPILAN KANUN, YÖNETMELİK VE TÖZÜK DEĞİŞİKLİKLERİ VEYA YENİ HUKUKİ METİNLER, PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE VEYA PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN PLANLAMA ALANINDA GEÇERLİ OLACAKTIR.
4. PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDA DEVAM EDEN TARAMA VE ÇİZGİLER BİLGİ MAHİYETİNDEDİR.
5. 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİNİN 102 MADDESİNİN 1. FIKRASI (D) BENDİNE 28.09.2011 TARİH VE 102632 SAYILI GENELGE GEREĞİNCE ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI- MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 10.11.2018 TARİHLİ ONAYLANMIŞ İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. KANUNLARLA GERMENCİK BELEDİYESİNE VERİLEN HAKLAR SAKLI OLUP BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. İMAR PLANI HATLARI İLE KADASTRO ARASI UYUMSUZLUKLAR VE KADEME HATTI İLE KADASTRO ARASI UYUMSUZLUKLAR SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA 2,5 METREYE KADAR OLAN DÜZENLEMELERDE BELEDİYESİ YETKİLİ OLUP İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKMEZ.
2. BU PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN TİCARET KONUT (TICK) TARAMALARI ŞEMATİK OLUP PARSELLERİN ZEMİN KATLARININ TİCARET KULLANIMINDA OLDUĞUNU İFADE EDER. ÜST KATLARIN TAMAMI KONUT YAPILABİLİR.
3. YERLEŞİK KONUT ADALARINDA MALİKLERİNİN TALEBİ ÜZERİNE, BİRBİRİNE KOMŞU (BİTİŞİK) PARSELLERDE UYGULAMAYI KOLAYLAŞTIRMAK İÇİN, PARSELLERİN BİRBİRLERİ İLE OLAN GİRİNTİLİ ÇIKINTILI SINIRLARININ DÜZELTİLMESİNE YÖNELİK İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMİNDE ASGARİ İFRAZ ŞARTLARINA UYULMADAN, PLAN TADİLATINA GEREK KALMAKSIZIN İZİN VERMEYE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK HİÇBİR KOŞULDA SINIR DÜZELTİLMESİNE KONU PARSEL SAYISI DEĞİŞTİRİLEMEZ.
4. BLOK NİZAM YAPILAŞMAYA SAHİP ADALARDA İMAR DURUMU AŞAMASINDA PARSEL DERİNLİK VE GENİŞLİKLERİNİN YETERLİĞİ OLMASI ŞARTIYLA AYRIK NİZAM YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMESİ HUSUSUNDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
5. KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. İMAR PLANI KAPSAMINDA ÖNERİLMİŞ OLAN ANCAK FİLEN YERİNDE BULUNMAYAN TESİSLER İÇİN İNŞAATA BAŞLANILMADAN ÖNCE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİNE ESAS KARAYOLLARI 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE BAŞVURULMASI GEREKMEKTEDİR.
7. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
8. TEİAŞ E.İ. HATLARININ BULUNDUĞU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA RUHSAT AŞAMASINDA TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
9. AYDIN VALİLİĞİ, İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ' NÜN E-58612703-129 SAYILI GÖRÜŞ YAZINDA YER ALAN;
 - MESKENLERİN HAİZ OLACAKLARI SAĞLIK ŞARTLARINA AİT TALİMATNAMEDE BELİRLENEN İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VERMEYİCEK MALZEMELERDEN YAPILMASI, RUTUBETE KARŞI TEDBİLER ALINARAK İNŞA EDİLMESİ, YETERLİ HAVALANDIRMA, IŞIKLANDIRMA SAĞLANMASI, YANGIN VE GÜVENLİK TEDBİRLERİNİN ALINMASI,
 - LAGİM MECRASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE AÇILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYUN OLARAK İNŞA EDİLMESİ,
 - KULLANILACAK, KİME VE KULLANMA SULARININ, İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYGUN TEMİN EDİLMESİ,
 - OLUŞACAK EVSEL VE KATI ATIKLARIN, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİNE UYUN OLARAK BERTERAF EDİLMESİ ŞARTLARINA UYULACAKTIR.

10. BİTİŞİK NİZAMLARDA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞSE, MEVCUT TEŞEKKÜLÜN DE DİKKATE ALINMASI ŞARTIYLA ÖN BAHÇE MESAFESİNİ ADA KİTLE ETÜDÜ İLE BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
11. BİSİKLET YOLLARI: PLANLAMA ALANINDA BİSİKLET YOLLARI GÖSTERİMİ ŞEMATİK OLUP, BİSİKLET YOLLARININ YAPIM AŞAMASINDA BİSİKLET YOLLARI YÖNETMELİĞİ VE EKLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
12. TEDAŞ'A AİT, ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. SORUMLULUĞUNDAKİ ELEKTRİK DAĞITIM HATLARININ GEÇTİĞİ GÜZERGAHLARDAKİ YAPI ADALARINDA VE/VEYA PARSELLERDE İLGİLİ KURUMDAN YAPI RUHSATINA ESAS KURUM GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.
13. GERMENCİK İLÇESİ, HÜRRİYET MAHALLESİ, 346 ADA, 1 PARSELDE BULUNAN GERMENCİK TR6 İSİMLİ TRAFO BİNASINA İLİŞKİN İLGİLİ ELEKTRİK DAĞITIM ŞİRKETİNİN YATIRIM PLANLARI KAPSAMINDA EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAYIP YER DEĞİŞİKLİĞİ DEĞERLENDİRİLİNCEYE KADAR MEVCUT MEKANSAL KOMÜNÜNÜN, MÜLKİYETİNİN VE İŞLETMESİNİN KORUNMASI ZORUNLUDUR. AYRICA BÖLGEDE YAPILACAK İMAR UYGULAMASINA HÜRRİYET MAHALLESİ 346 ADA, 1 PARSEL DE DAHİL EDİLEREK TAPIOYA GERMENCİK İLÇESİ, HÜRRİYET MAHALLESİ, 121 ADA, 77 PARSEL OLARAK KAYITLI TAŞINMAZDA PLANLANAN 229,66 M2 ALANSAL BÜYÜKLÜKTEKİ TRAFO ALANINA, 346 ADA, 1 PARSELDE BULUNAN MÜLKİYET HAKKI TRANSFERİ YAPILACAKTIR. YAPILAN İMAR UYGULAMASI SONRASI YENİ OLUŞACAK TRAFO PARSELİ TEDAŞ ADINA TESCİL EDİLECEKTİR.
14. TESCİLLİ PARSELİN KORUMA ALANINDA KALAN PARSELLER (K) SEMBOLÜ İLE BELİRTİLMİŞ OLUŞU. TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARI VE KORUMA ALANLARINDA; 2863 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. YİNE BU ALANLARDA TESİS EDİLECEK HER TÜRLÜ İŞLEMDE AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.
15. PLANLAMA ALANINDA TESCİLLİ YAPI VE PARSELLERİN YOLKALDIRIM ALANINDA KALDIĞI DURUMLAR, MÜLKİYET VE MEVCUT FİZİKSEL DURUM KAYNAKLIDIR. BU YAPILARIN PLAN ÜZERİNDE YOLKALDIRIMDA GÖSTERİLMESİ UYGULAMA AÇISINDAN GEÇERLİ OLMAYIP, TESCİLLİ VARLIKLAR 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KORUNACAK VE UYGULAMADA MEVCUT DURUM ESAS ALINACAKTIR.
16. JEOTERMAL BORU HATLARININ GEÇTİĞİ ALANLARDA YİKOB GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.
17. JEOTERMAL BORU HATLARININ YER ALTINA TAŞINMASI ESAS OLUP YER ALTINA ALINMA İŞLEMİ TAMAMLANMAYAN ALANLARDA HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILAMAZ.
18. YERİNDE YAPILAŞMASI TAMAMLANMIŞ VE FAALİYETİ DEVAM EDEN AKARYAKIT ALANLARININ HAKKI SAKLIDIR.
19. AFETE MARUZ BÖLGEDE YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMADA AFAD GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.
20. TİCARİ ALANLAR İLE KARMA KULLANIM ALANLARINDA HİÇBİR ŞEKİLDE YANICI PARLAYICI, PATLAYICI, DUMAN VB. GİBİ ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN OLUMSUZ FAALİYET GÖSTERECEK DEPOLAR İLE İMALATHANELER YER ALAMAZ.
21. İMAR PLANLARINDA, KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINMAK VE TABİ ZEMİN ALTINDA YOLDAN ÇEKME MESAFESİ KORUNMAK ŞARTI İLE PARSEL BAHCELERİNDE ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.
22. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TÜM İMAR UYGULAMALARINDA; ENGELLİ BİREYLER BAŞTA OLMAK ÜZERE ÇOCUK, YAŞLI VE TÜM KULLANICI GRUPLARIN SOSYAL HİZMETLERE ERİŞİMİNİ KOLAYLAŞTIRACAK UYGUN MEKANSAL DÜZENLEMELERİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.
23. İMALATHANE KULLANIMINDA YER ALAN VE JEOTERMAL KAYNAK SEMBOLÜ İLE İŞARETLENMİŞ İMAR ADALARINDA YAPI RUHSATI ALINMASI ŞARTI İLE JEOTERMAL KUYULAR VE BU KUYULARIN GEREKLİ TAMAMLAYICI ÜNİTELERİ DIŞINDA HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA MÜSAADE EDİLEMEZ.
24. AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 127326 SAYILI GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA MEVCUT YAĞMUR SUYU HATLARI KORUNACAK, 0400 VE 0600 ÇAPLI HAT EKSENLERİNİN YANINDA 1,5 M GENİŞLİĞİNDE KORUMA BANDI BIRAKILACAKTIR.
25. TAŞKIN ALAN SINIRI İÇERİSİNDE DERE İSLAH ÇALIŞMASI YAPILMADAN İMAR UYGULAMASI VE İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.
26. DEREYE CEPHESİ HANGİ PARSELLERİN BULUNDUĞU ALANLARDA DSİ GÖRÜŞÜ ALINMADAN HERHANGİ BİR İNŞAİ FAALİYETE BAŞLANAMAZ.
27. DEVLET DEMİRYOLLARINA KOMŞU PARSELLERDE DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ- TCDD 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ.
28. EMSAL VE YENÇOK DEĞERLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULU BELİRLENEN GELİŞME KONUT ADALARINDA, YAPILAŞMA TEK ADA PARSEL ŞEKLİNDE, SİTE DÜZENİNE UYUN OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.