

T.C.
LÜLEBURGAZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi 17.05.2021	Karar No 2021/49	Kararın Konusu	Plan Notu Güncellemesi
Belediye Meclisine Teşkil Eden Zevat	Belediye Başkanı Murat GERENLİ, Aza Aytül ÇİLOĞLU, Leyla GÜNCER, Mustafa Kemal ÖZBEK, İsmail YURDATAPAN, Fikri ŞENTÜRK, Kemal PEKTAŞ, Ayfer KÜÇÜKHAN, Deniz ŞAHİN, Görkem ŞİŞKO, Halime Gülcan AYIŞIĞI, İlhami Zafer GİRGİN, Tamer ERMUT, Mine DİBEK, Talat AYDIN, Arda ÖZKAN, Burcu SABANCILAR, Oğuz Kaan KOZAR, Ali AYDEMİR, Ahmet Eren GÜRTEKİN, Nihal ORGAN, Aysun DEDEOĞLU, Metin ÖZKAN, Ertan BAYER, Tunay KANTÜRER, Sedat DEMİR, Ömer AYDIN		

**BELEDİYE MECLİSİNİN 2021 DÖNEMİ MAYIS AYI TOPLANTISI
BİRİNCİ BİRLEŞİM BİRİNCİ OTURUMUNA AİT MECLİS KARARIDIR.**

Belediye Meclisi 5393 Sayılı Yasanın 20. maddesine istinaden, Mayıs 2021 ayı mutad toplantılarının birinci birleşimi için, 17/05/2021 Pazartesi günü, saat: 18.00'de, gündemde yazılı konuları görüşmek üzere, Belediye Başkanı Murat GERENLİ' nin başkanlığında, yukarıda adları yazılı üyelerin iştiraki ile Lüleburgaz Yıldızları Kadın Akademisi Büyük Salonda toplandı.

Gündemin üçüncü maddesinde, İmar Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün 16.03.2021 tarih 10183 sayılı Plan Notu Güncellemesi konulu yazısının komisyon raporunun, Meclise sunulması ile yapılan görüşmenin sonucunda;

**A. LÜLEBURGAZ BELEDİYE MECLİSİ VE BAŞKANLIĞI'NCA 11.04.2001
TARİH VE 15/8 SAYILI MECLİS KARARI'NA İSTİNADEN TASDİK EDİLEN
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU'NA ESAS PLAN NOTLARI**

A.1. GENEL HÜKÜMLER

- Bu Plan, plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporu bir bütündür.
- Plan ve Plan Hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda, Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı'nca onanarak 24.08.2009 tarihinde tasdik edilen 1/100000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi – Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı ile Kırklareli İl Genel Meclisi'nin 08.04.2011 tarih ve 72 sayılı kararı ile onanan ve 22.04.2011 tarihinde askıya çıkartılarak kesinleşen 1/25000 ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planı Plan hükümleri geçerlidir.
- Plan notlarında açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.
- 4342 sayılı Mera Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.
- 3402 sayılı Kadastro Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.
- 6831 sayılı Orman Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve yönetmeliklerine uyulacaktır.



(Handwritten signatures)

- k. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkında Kanun ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.
- l. 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.
- m. 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.
- n. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa ve ilgili yönetmeliğine uyulacaktır.
- o. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve ilgili yönetmeliklere uyulacaktır.
- p. 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve ilgili yönetmeliklere uyulacaktır.
- q. 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili yönetmeliklere uyulacaktır.
- r. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 05.11.2009 tarih, 27397 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Ergene Ve Meriç Havzaları Yeraltı Suyu İşletme Sahasına İlişkin Tebliğ" hükümlerine uyulacaktır.
- s. Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.
- t. Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulacaktır.
- u. Uygulama İmar Planı Revizyon onama sınırı içerisindeki, 1 Derece Arkeolojik Sit Alanı, 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve çevresi ile Sokullu Mehmet Paşa külliyesi ve çevresini içeren Koruma Amaçlı İmar Planı Sınırları içerisinde Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tasdik edilen Koruma Amaçlı İmar Planı ve Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu plan notları geçerlidir.
- v. Koruma Amaçlı İmar Planları ise kendi plan onama tarihinden itibaren kendi plan, plan açıklama raporu ve plan hükümlerini kapsar ve bu alanlarda kendi mevzuatları doğrultusunda ve imar planı ve plan hükümleri ile plan raporu geçerlidir.
- w. Planlama alanı içerisinde, sit alanının dışında kalan tescilli yapılar, tescilli arsalar veya tescil önerilecek yapılar için ve bu tescilli yapılara bakan diğer taşınmazlar için yapılacak imar uygulaması ve ruhsat işlemlerinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararları ile ilgili Edirne Bölge Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu kararı'nca uygulama yapılması zorunludur.
- x. Planlama alanı kapsamında, nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın nazım planının ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarında olumsuzluklar içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılamaz.
- y. Donatı alanları (yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark) gibi umumi hizmetlere ayrılan yerler kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- z. Kret Kotu; Taşkın kontrolü amacıyla, dere kenarlarına inşa edilen duvar veya düzenlenmiş şev üst kotudur. İmar planlarında su taşkın alanları için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı iskân edilemez. Hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılmaz. Tereddüde düşülen konularda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya ilgili su ve kanalizasyon idaresinin görüşüne göre uygulama yapılır. Planlama alanı kapsamındaki dere taşkın alanlarında bulunan parsellerde, ilgili kuruluş tarafından (DSİ veya Belediyesi) taşkın önleme tesisi yapılıncaya kadar DSİ Genel Müdürlüğü / Bölge Müdürlüğü görüşü alınmadan plan uygulaması yapılamaz.
- aa. Yaya ve gezinti yolları olarak belirlenen imar yollarını, bu yollar üzerinden cephe alan parsellerin otopark giriş çıkışı için, şehir içi ulaşımı için ve ticari işyerlerine hizmet vermek üzere mal indirme-bindirme ve servis hizmetlerini gerçekleştirmek için vb. kontrollü olacak şekilde belediyenin belirleyeceği saatlere göre taşıt geçişine izin verilir. Ancak bu yaya ve gezinti yollarını, itfaiye, ambulans gibi acil durum arz eden hizmet ile ticari taksi vb. hizmetler ihtiyaç dahilinde belirlenen saatler dışında da kullanabilir.



bb. Özel sağlık tesisi ve özel eğitim tesisi yapılabilmesi için hem nazım imar planı değişikliği hem de uygulama imar planı değişikliği yapılması gerekmektedir. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

cc. Bu plan mevzuata aykırı olarak yapılaşmış yapılar için herhangi bir hak oluşturmaz.

dd. Bu plan sınırları içerisinde Belediye tarafından tespit edilecek düzenleme sınırlarına göre etaplar halinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi doğrultusunda uygulama yapılabilir.

ee. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde tanımlanan Mimari Estetik Komisyon eliyle, Belediye Meclis Kararına bağlanmak üzere Tescilli Sivil Mimarlık Yapıları ve etki alanı içerisindeki yapılaşmalar ve kent içerisinde uygun görülen alan, cadde boyu gibi yerlerde, yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması ile ilgili kurallara göre uygulama yapılacaktır. Mimari Estetik Komisyonu ile ilgili Meri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 66. Maddesi hükümleri geçerlidir.

ff. Engelliler ile ilgili 9463 Sayılı Engelliler Kanunu ve yönetmelikleri geçerlidir. Engelliler ile ilgili erişilebilirlik standartlarına uyulması zorunludur.

gg. 5199 Sayılı Hayvanları Koruma Kanunu ve yönetmelikleri geçerlidir.

hh. 2872 sayılı Çevre Kanunu'na istinaden çıkarılan 'Hava Kalitesinin Korunması', 'Su Kirliliği Kontrolü', 'Katı Atıkların Kontrolü', 'Gürültü Kontrolü' Yönetmeliklerinde belirtilen hususlara ve 'ÇED Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

ii. Plan onama sınırı içerisindeki tüm tescilli kültür varlıkları yapıları ile ilgili 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve bu kanuna ilişkin Uygulama Hükümleri uygulanacaktır.

jj. Bu planda belirtilmeyen hususlarda; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve yönetmelikleri, 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Yönetmelikleri, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu ve yönetmelikleri, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve yönetmelikleri, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve yönetmelikleri, 5488 Sayılı Tarım Kanunu ve yönetmelikleri, 4373 sayılı Taşkın Suları ve Su Baskınlarına Karşı Korunma Kanunu, 1593 Sayılı Kanun Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve yönetmelikleri, 5393 Sayılı Kanun Belediye Kanunu ve yönetmelikleri, 6200 Sayılı Kanun Devlet Su İşleri Umum Müdürlüğü Teşkilat ve Vazifeleri Hakkında Kanunu ve yönetmelikleri, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ve diğer yönetmelikleri, 6461 sayılı Türkiye Demiryolu Ulaştırmasının Serbestleştirilmesi Hakkında Kanun ve yönetmelikleri, 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanunu ve yönetmelikleri, 3154 sayılı Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunu ve Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu ve yönetmelikleri, geçerlidir.

A.2. YERLEŞİME UYGUNLUK İLKELERİ (JEOLOJİK-JEOTEKNİK AÇIDAN)

o Planlama alanında, "DTS-2 deprem bölgesi" parametrelerine uyulacaktır.

o 2015 yılı onaylı Lüleburgaz (Kırklareli) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Önlemler Alanlar 5.1 (Ö.A.-5.1), Önlemler Alanlar 5.2 (Ö.A.-5.2) ve Önlemler Alanlar 2.1 (Ö.A.-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

A.2.1. Önlemler Alanlar 5.1 (Ö.A.-5.1) olan bölgelerde;

* Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri uygulanacaktır.

* İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmayacak, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenecektir.



* Yüzey suları, atık suları ve yer altı suları ortamdaki uzaklaştırılarak drenaj sistemleri uygulanacaktır. Suyu yapıdan uzak tutabilmek için temel çevre drenajı yapılacak ve bu sistem yağmur suyu kanalına bağlanacak ya da parsel sınırları içinde kuyu açılacaktır.

* Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve altyapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri artırılmalıdır.

* Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

A.2.2. Önlemler Alanlar 5.2 (Ö.A.-5.2) olan bölgede;

* Dolgu birimleri heterojen özelliğe sahip olup taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, yapı temelleri bu birime oturtulmamalı, yapılaşma öncesi dolgu kalınlığının net olarak belirlenerek bu dolgunun kaldırılması ya da kaldırılamayacak boyutta olması halinde kazıklı temel vb. iksa tedbirlerinin alınması ve yapı temellerinin sağlam birimlere taşıtılması uygun olacaktır.

* Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir. Parsele sınır dik derin kazılarda (derinliği 1.75m'den büyük) bitişik nizamalarda mutlak suretle iksa projesi istenilecek ve yerinde uygulanacaktır.

* Drenaj önlemleri alınacaktır. Toprak altında kalan betonarme elemanları binalarda su yalıtımı yönetmeliğine göre uygun malzemeler ile izolasyon yapılacaktır.

* Bu alanlarda, zemin ve temel etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyenin mühendislik özellikleri (oturma, şişme, taşıma gücü vb) ile dolgu kalınlığı ve yayılımı irdelenmeli ve alınacak olan önlemler belirlenmelidir.

A.2.3. Önlemler Alanlar 2.1 (Ö.A.-2.1) olan bölgelerde;

* Yapılacak olan kazılarda ve özellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliğini sağlayacak şekilde, stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.

* Bu alanlarda olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama, eğim düşürme gibi uygun projelendirme yöntemlerinin uygulanması önerilir.

* Bu alanlarda çevre drenajı sağlanmalı ve yağmurlu mevsimlerde oluşan yüzey suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suları kafa hendekleri ve benzeri yöntemlerle etkisizleşecek kadar uzaklaşmalı, temel kazılarında yer altı suyuna rastlanan kesimlerde drenajının sağlanması gereklidir.

* Doğal şevler ve kazılar sonrası oluşan şevler, açıkta bırakılmadan dayanma yapıları ve benzeri önlemlerle daha güvenli hale getirilmelidir.

* Temellerin aynı birimlerin üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir.

* Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi "düşük-orta-yüksek" olarak bulunmuştur. Bu alanlarda yer altı suyuna ve yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme-büzülme olayı sonucu eğimin yüksek olduğu alanlarda bir yüzey akması ve açıkta bırakılan temellerde stabilite sorunlarına karşı önlemler alınmalıdır.

* Çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınarak, yüzey sularının yamaç stabilitesinin bozulmasına neden olan olumsuz etkilerinin önüne geçilmelidir.

* Kazı şevleri, tekniğine uygun iksa (istinat, perde duvar, püskürtme beton vb) tedbirler ile desteklenmelidir.

* Yapılaşma öncesi parsel/bina bazlı zemin etütlerde temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıtılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb) ile şev duyarlılığına yönelik uygun analizler (şev duyarlılığı analizi) yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.



* Bu rapor; Lüleburgaz (Kırklareli) belediyesinin imar planına esas jeolojik/jeoteknik etüt çalışması olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel/bina bazında zemin etüdü istenecektir.

A.3. ÖZEL HÜKÜMLER

- a. Yapılarda Su basman Kotu; 0,00 kotunun altına düşmemeli ve +1,20 kotunun da üzerine çıkmamalıdır.
- b. Zemin katta çıkma yapılamaz. Toprağa oturan teraslar ve veranda yapılabilir.
- c. Bir parselde yapı yoğunluğunu aşmamak, yan ve ön bahçe mesafelerine uymak kaydıyla birden fazla bina yapılabilir. Bina aralarındaki mesafe (minimum yan bahçe mesafe x 2) olacak şekilde belirlenecektir. İki bina arası minimum mesafe sağlandıktan sonra emsale uymak şartıyla kapalı ve açık çıkma yapılabilir.
- d. Uygulama net parsel alanı (tapu alanı) üzerinden yapılacaktır.
- e. Yeni yapılacak binalarda kat adedinin uygulama imar planında olmaması halinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde gösterilen kat adedi veya bina yüksekliği aşılamaz.
- f. İmar planında belirtilmemişse Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen kat adedi, kat yükseklikleri azaltılmak suretiyle yapı yoğunluğu artırılmaz.
- g. İmar durumu başvurularında; İlgili Tapu Müdürlüğü'nden son üç ay içerisinde alınmış güncel Taşınmaz Bilgi Kaydı (TAKBİS), İlgili Kadastro Müdürlüğü'nden veya Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendisleri bürolarından (LİKHAB) veya serbest Harita ve Kadastro Mühendislik Bürolarından son üç ay içerisinde alınmış güncel röperli kroki'sinin (koordinatlı aplikasyon krokisi) alınması zorunludur.
- h. İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. İfraz İşlemleri'nde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 7. Maddesi hükümleri geçerlidir. Kanununun 18. maddesinin uygulanmadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhit edilmesi mecburidir. Ancak, bu yönetmeliğinin yürürlüğe girmesinden önce; mevcut planlarla oluşmuş, bitişik boş parseli bulunmayan, fiili teşekkül sebebiyle yola cephesi sağlanamayan parsellere; komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir.
- ı. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz. Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaik paneller de kullanılabilir. Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, iklimlendirme ve kaskat (ısınma) sistemleri de içerebilen tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Tescilli yapılar, anıtlar ve kamuya ait yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri özel olarak tanımlanır. Çatı eğimi %33'ü geçemez.
- j. Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı (tapu alanı) üzerinden yapılır.
- k. Ayrık veya blok nizam olan yerlerde TAKS %40'ı geçemez. Kamu Kurum ve Kuruluş yapıları için TAKS, hazırlanacak Avan projeye göre Lüleburgaz Belediyesince onaylanır.
- l. Arka bahçe mesafesi H/2'dir.
- m. Minimum yapılaşma şartlarını sağlamayan mevcut parseller tevhit edilir. Tevhit edilemediği durumlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
- n. İnşaat Ruhsatı aşamasında, ilgili parselde veya ilave olarak belediyesince gösterilecek ağaçlandırma alanına, her 25 m² inşaat taban alanına (TAKS) karşılık, 1 ağaç dikilecektir. Ağaçların parselin bahçe mesafelerinde dikilmesi esas olup, ağaç dikimine uygun alan bulunmaması halinde hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planındaki kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin işlemler belediyesince yapılır. Lüleburgaz toprak cinsi ve hava koşullarına uygun; minimum 10 cm çapında ve minimum 3 metre yüksekliğinde ağaç dikilecektir. Ağaç dikiminin gerçekleştiğine dair Park ve Bahçeler Müdürlüğünce düzenlenecek onaylı belge ibraz edilmeden yapılara yapı



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

kullanma izni verilemez. Bu maddede belirtilen uygulama, mutlaka ağaç dikme ve diktirme zorunluluğu şeklinde olup; hiçbir şekilde bedele dönüştürülemez.

o. Uygulama imar planı ile kadastral durum arasındaki 3 m.'ye kadar olan kaymalar hata payı olarak kabul edilir. Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendisleri bürolarından (LİKHAB) veya serbest Harita ve Kadastro Mühendislik Bürolarından son üç ay içerisinde alınmış güncel röperli kroki (koordinatlı aplikasyon krokisi) istikameti esas alınır.

p. U lejantlı adalarda taşıt ve yaya yolları, park, çocuk bahçesi, oyun alanı otopark vb alanlar kamu eline geçmeden ilgili kadastro parseli ölçüğünde uygulama yapılamaz.

q. U lejantlı alanlarda yapı ruhsatı net alan üzerinden verilecektir.

r. Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlardaki bağımsız bölümler emsale dahildir.

s. Plan Sınırı içerisinde Otopark Alanları ile ilgili, Meri Otopark Yönetmeliği ve ekleri geçerlidir. Yapı'nın otopark ihtiyacı Meri Otopark Yönetmeliği'nin Eki'nde gösterildiği gibi hesaplanacaktır. Konut Alanları'ndaki bodrum katlar Özel Otopark Alanı olarak kullanılamaz. Ticaret alanlarında ise ticaretin yapılabildiği karma kullanımlarda, binanın ihtiyacı olan otopark parsel veya bina bünyesinde karşılamak, otopark dışında hiçbir kullanım getirmemek, PARSEL SINIRLARI korumak şartıyla bağımsız bölüm olarak bodrum katlarında ve girişi zemin kattan da olabilen ticari amaçlı otoparklar yapılabilir. Ticari amaçlı dışa dönük olarak kullanılan otoparklarda 634 sayılı Kanun uyarınca parsel maliklerinin muvafakati ve trafik/ulaşım komisyonu görüşü alınarak uygulama yapılır. Bu otoparkların, giriş ve çıkışlarının binanın kullanımına ait otoparklardan ayrı düzenlenmesi, tavan döşemelerinde ve diğer bağımsız bölümlere bitişik duvarlarında ilgili mevzuatına göre ses, ısı ve su yalıtımı yapılması, dışa bakan cephelerinin bina estetiğiyle uyumlu olması zorunludur. Ticaret veyahut ticaretin yapıldığı kullanımlarda, üst katlarda Özel Otopark kullanımı için İmar Planı Değişikliği yapılması gerekmektedir. Özel Otoparklarda yangın önleme yönetmeliği uygulanacaktır.

t. TAKS VE KAKS'a dahil edilmeyen alanlar, Meri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinde tanımlanmış ve geçerlidir.

u. Derinliği 60 cm üstü olan havuzlar TAKS'a dahildir, ancak derinliği 60 cm ve altı olan peyzaj amaçlı kullanılacak süs havuzları TAKS'a dahil değildir.

v. Blok Yapı Nizamında, Blok ebatları şematik olup çekmeler esastır.

w ► işareti yapının cephe ve mahreç aldığı yönü gösterir.

x. Çekme mesafeleri uygulandığında, arka bahçe mesafesinin min. 3 metrenin altına düşmemesi koşuluyla bina derinliği 10 m uygulanır. Bu durumda, arka cephede açık ya da kapalı çıkma yapamaz.

y. İmar Planı'nda belirlenen imar istikameti ve irtifaya tecavüzlü olmamak kaydıyla ada için verilmiş nizam dışında oluşmuş ve yapı ömrünü tamamlamamış mevcut yapı varsa o parsellere komşu parsellerdeki teşekküllere göre imar planında ön görülen yapı düzeninden farklı olarak ayırık, ikiz veya bitişik nizam yapı belediyesince verilebilir. Ancak planda belirtilen inşaat alanı esas alınır.

z. Teşekküle Esas Bina: Mevzuata ve imar planına uygun olarak aynı yola cepheli, planın öngördüğü kat yüksekliğini sağlayan 01.01.2000 tarihinden sonra yapılmış betonarme binayı ifade eder. Ön bahçe mesafesi planda belirtilmemişse, imar durumu düzenlenecek parselin bulunduğu imar adası ve aynı istikametteki komşu adalarla yapılacak etüt sonucunda, teşekküle göre (plandakine uygun kat adedine sahip 1 adetten fazla yeni yapının var olması koşulu ile) ön cephe hattını belirlemeye belediyesi yetkilidir. Teşekkül istikamet, parselin bulunduğu imar adasının cephe aldığı yol için geçerlidir. Çıkımlar ile ilgili madde geçerli olmak üzere; arka ve yan çıkımlar ile çekme mesafeleri teşekküle konu edilemez.

aa. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından düzenlenen; 23.01.2021 tarih ve 31373 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak resmileşen, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına dair yönetmeliğin 5. Maddesi'ne istinaden "2000 m²'den büyük parsellerde yapılacak yapılarda mekanik tesisat projesine; çatı yüzeyi yağmur sularının, tabii zemin altında tesis edilecek yağmursuyu toplama tankında toplanması, gerekmesi halinde filtre



edilerek yeniden kullanılması amacıyla yağmursuyu toplama sistemi projesi de eklenir. İlgili idarelerce daha küçük parsellere ilişkin de zorunluluk getirilebilir. Yağmursuyu toplama tankı, parselin yan, arka veya parsel sınırına 3 m. den fazla yaklaşmamak kaydı ile ön bahçe zemini altında konumlandırılır. Toplama tankı tahliye hattı varsa yağmursuyu şebekesine bağlanır, atık su şebekesine bağlanamaz” hükmü geçerlidir.

bb. 2000m²'nin altındaki parsellerde de, yağmur suyu toplama tankı yapılacaktır

cc. Çatı yüzeyinden toplanabilecek su miktarı için yağmur suyu verimi formülü kullanılır.

Yağmur suyu verimi(m³)=Yağmur toplama alanı(m²)xYıllık yağış miktarı(mm-meteorolijiden alınan yıllık ortalama)x0.8(Çatı kat sayısı)x0.9(filtre etkinlik katsayısı) olarak hesaplanacaktır.

dd. Depo, yaprak tutucu elemanlara sahip olmalı, dış yüzeyi gün ışığını geçirmemeli, opak olmalı (bakteri üremesine engel olmak amacıyla), depo girişleri ve kanallar mutlaka sivrisinek ya da benzeri canlıların girmesine engel olacak şekilde perdelenmeli ve deponun temizlenebilmesi için erişilebilir olmalıdır.

ee. Yağmur suyu şebekesi hiçbir şekilde atıksı şebekesine bağlanamaz. Yağmur suyu toplama tankı yapıldığına ve uygunluğuna dair Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünden ibraz edilecek uygunluk belgesi alınmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez.

ff. Ticaret ve konut alanlarında binaların zemin katlarında bulunan işyerlerinin her birine ayrı ayrı olmak üzere ticari baca yapılacaktır. Bu bacalar konut kullanımından bağımsız olacaktır.

A.4. İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİ

A.4.1. İmar planında her bölgenin sosyoekonomik ve kat adetine göre ifraz edilebilecek parsel alanı ve cephesidir. TAKS ve KAKS değerleri belirtilen Konut Alanları için minimum parsel alanı 450 m², minimum parsel cephesi 20m'dir.

A.4.2. İfraz ve tevhit işlemleri'nde Meri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 7. Madde ve tüm bentleri ile ilgili maddelere uyulması zorunludur.

A.4.3. İfraz işlemlerinde; İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa, parsel genişlik ve derinlik mesafelerinde Meri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 6. Madde ve tüm bentlerine uyulması zorunludur.

A.4.4. Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller, farklı yollardan cephe alan ara parseller ile imar planında kademe hattı ile birbirinden ayrılan parseller tevhit edilemez.

A.4.5. Kademe hattı, uygulama imar planında birden fazla kat adedi veya bina yüksekliği veya yapı yoğunluğu ya da yapı nizamı yahut da kullanma kararı verilen imar parselleri ile bu durumdaki yapı adalarında, parselin veya adanın farklı yapılaşma ve kullanım kararını haiz alanlarının sınırlarını belirleyen hattır. Kademe hattı içerisinde kalan, cephe genişliği ve derinliği açısından yapılaşmaya elverişli olmayan parsellerin, komşu parselle tevhit edilmesi zorunludur. Kademe hattı parseli böldüğünde, ifraz hattı olarak kullanılabilmesi gibi; ifraz edilmeden parselde iki bina yapılması durumunda, her bina için kademe hattının ayırdığı farklı yapılaşma koşulu uygulanacaktır. Tek başlarına yapılaşmaya elverişli olmakla beraber; kademe hattında kalan ön ve arka parseller, kademe hattının verildiği yoldan cephe alacak şekilde tevhit edilmesi zorunludur.

A.4.6. Köşe başı ve iki yola cephe ara parsellerde, ancak bina cephe hattının bulunduğu taraftaki parsel kenarının plan /yönetmelik ile belirlenen bölge ifraz şartlarını sağlaması halinde ifraz edilebilir.

A.5. BAHÇE MESAFELERİ

A.5.1. Bahçe tanımları, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nde belirtilmiştir ve esastır.

A.5.2. Bahçe mesafeleri, Plan Notları'nda tanımlandığı gibi uygulanacaktır.

A.5.3. Meri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 23. Madde ve tüm bentlerine uyulması zorunludur.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

A.5.4. Cephe genişliği 25 m.'den az olup derinliği müsait olan parsellerde, birden fazla bina yapılması halinde; ada genelindeki yapılaşma koşullarına ve taban alanlarına riayet edilerek;

A.5.4.a. Ayrık nizam 4 katlı bölgelerde; ada genelindeki ön bahçe çekme mesafelerine uyulması kaydı şartıyla, yan bahçe mesafeleri 3.00 m., arka bahçe mesafesi H/2 olmak üzere iki yapı arasındaki minimum çekme mesafesi 6.00 m kalacak şekilde uygulama yapılır.

A.5.4.b. Ayrık nizam 5 katlı bölgelerde; ada genelinde ön bahçe çekme mesafelerine uyulması kaydı şartıyla, yan bahçe mesafeleri 3.50 m, arka bahçe mesafesi H/2 olmak üzere iki yapı arasındaki minimum çekme mesafesi 7.00 m. kalacak şekilde uygulama yapılır.

A.5.5. Ön bahçesiz yapılaşma önerilen imar uygulaması görmüş parsellerde, bina ön bahçe mesafesi imar adası çizgisinden itibaren, ön bahçe 0.00 m. uygulanır.

A.5.6. Ayrık Nizam 5 Kat Yapılaşmaya Sahip Konut Bölgesi Alanlarında: Önbahçe mesafesi 5.00m, yan bahçeleri mesafeleri 3.50m, arka bahçe H/2' dir. Çekme mesafeleri uygulandıktan sonra bina derinliğinin 10.00m'nin altında kalması durumunda bina derinliği maksimum 10.00m olmak şartıyla arka bahçe mesafesi minimum 3.00m veya 3.00m'nin üzerinde bırakılır.

A.5.7. Ayrık Nizam 4 Kat Yapılaşmaya Sahip Konut Bölgesi Alanlarında: Ön bahçe mesafesi 5.00m, yan bahçeleri mesafeleri 3.00m, arka bahçe H/2'dir. Çekme mesafeleri uygulandıktan sonra bina derinliğinin 10.00m'nin altında kalması durumunda bina derinliği maksimum 10.00m olmak şartıyla arka bahçe mesafesi minimum 3.00m veya 3.00m'nin üzerinde bırakılır.

A.5.8. Ayrık Nizam 3 Kat Yapılaşmaya Sahip Konut Bölgesi Alanlarında: Ön bahçe mesafesi 5.00m, yan bahçeleri mesafeleri 3.00m, arka bahçe H/2' dir. Çekme mesafeleri uygulandıktan sonra bina derinliğinin 10.00m'nin altında kalması durumunda bina derinliği maksimum 10.00m olmak şartıyla arka bahçe mesafesi minimum 3.00m veya 3.00m'nin üzerinde bırakılır.

A.5.9. Ayrık Nizam 2 Kat Yapılaşmaya Sahip Konut Bölgesi Alanlarında: Ön bahçe mesafesi 5.00m, yan bahçeleri mesafeleri 3.00m, arka bahçe H/2' dir. Çekme mesafeleri uygulandıktan sonra bina derinliğinin 10.00m'nin altında kalması durumunda bina derinliği maksimum 10.00m olmak şartıyla arka bahçe mesafesi minimum 3.00m veya 3.00m'nin üzerinde bırakılır.

A.5.10. İkiz Nizam 5 Kat Yapılaşmaya Sahip Konut Bölgesi Alanlarında: Ön bahçe mesafesi 5.00m; yan bahçe mesafesi bir taraftan komşu binaya bitişik, diğer taraftan 3.50m olup, arka bahçe mesafesi (H/2)'dir. Çekme mesafeleri uygulandıktan sonra bina derinliğinin 10.00m'nin altında kalması durumunda; bina derinliği maksimum 10.00m olmak şartıyla arka bahçe mesafesi minimum 3.00m veya 3.00m'nin üzerinde bırakılır.

A.5.11. İkiz Nizam 4 Kat Yapılaşmaya Sahip Konut Bölgesi Alanlarında: Ön bahçe mesafesi 5.00m; yan bahçe mesafesi bir taraftan komşu binaya bitişik, diğer taraftan 3.00m olup, arka bahçe mesafesi H/2'dir. Çekme mesafeleri uygulandıktan sonra bina derinliğinin 10.00m'nin altında kalması durumunda; bina derinliği maksimum 10.00m olmak şartıyla arka bahçe mesafesi minimum 3.00m olacak şekilde 3.00m'nin üzerinde bırakılır.

A.5.12. Ayrık Nizam Önbahçesiz, 5 Kat Yapılaşmaya Sahip Konut Bölgesi Alanlarında: Önbahçe mesafesi 0.00m, yan bahçeleri mesafeleri 3.50m, arka bahçe H/2'dir. Çekme mesafeleri uygulandıktan sonra bina derinliğinin 10.00m'nin altında kalması durumunda bina derinliği maksimum 10.00m olmak şartıyla arka bahçe mesafesi minimum 3.00m veya 3.00m'nin üzerinde bırakılır.

A.5.13. Ayrık Nizam Önbahçesiz, 4 Kat Yapılaşmaya Sahip Konut Bölgesi Alanlarında: Önbahçe mesafesi 0.00m, yan bahçeleri mesafeleri 3.00m, arka bahçe (H/2)'dir. Çekme mesafeleri uygulandıktan sonra bina derinliğinin 10.00m'nin altında kalması durumunda bina derinliği maksimum 10.00m olmak şartıyla arka bahçe mesafesi minimum 3.00m veya 3.00m'nin üzerinde bırakılır.

A.5.14. Bitişik Nizam Önbahçesiz, 5 Kat Yapılaşmaya Sahip Konut Bölgesi Alanlarında: Önbahçe mesafesi 0.00m, yan bahçeleri mesafeleri 0.00m, arka bahçe (H/2)'dir. Çekme



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

mesafeleri uygulandıktan sonra bina derinliğinin 10.00m'nin altında kalması durumunda bina derinliği maksimum 10.00m olmak şartıyla arka bahçe mesafesi minimum 3.00m veya 3.00m'nin üzerinde bırakılır.

A.5.15. Bitişik Nizam Önbahçesiz, 4 Kat Yapılaşmaya Sahip Konut Bölgesi Alanlarında: Önbahçe mesafesi 0.00m, yan bahçeleri mesafeleri 0.00m, arka bahçe H/2' dir. Çekme mesafeleri uygulandıktan sonra bina derinliğinin 10.00m'nin altında kalması durumunda bina derinliği maksimum 10.00m olmak şartıyla arka bahçe mesafesi minimum 3.00m veya 3.00m'nin üzerinde bırakılır.

A.5.16. Bitişik Nizam Önbahçesiz, 5 Kat Yapılaşmaya Sahip Ticaret Bölgesi Alanlarında: Zemin katta parselin tamamına yapılaşacak olup, 1.normal kattan sonra önbahçe mesafesi 0.00m, yan bahçeleri mesafeleri 0.00m, arka bahçe (H/2)' dir. Çekme mesafeleri uygulandıktan sonra bina derinliğinin 10.00m'nin altında kalması durumunda bina derinliği maksimum 10.00m olmak şartıyla arka bahçe mesafesi minimum 3.00m veya 3.00m'nin üzerinde bırakılır.

A.5.17. Bitişik Nizam Önbahçesiz, 4 Kat Yapılaşmaya Sahip Ticaret Bölgesi Alanlarında: Zemin katta parselin tamamına yapılaşacak olup 1.Normal Kattan sonra önbahçe mesafesi 0.00m, yan bahçeleri mesafeleri 0.00m, arka bahçe H/2' dir. Çekme mesafeleri uygulandıktan sonra bina derinliğinin 10.00m'nin altında kalması durumunda bina derinliği maksimum 10.00m olmak şartıyla arka bahçe mesafesi minimum 3.00m veya 3.00m'nin üzerinde bırakılır.

-Köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafındaki yan bahçe yerine o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi alınır.

A.5.18. Yukarıda tanımlanmayan yapılaşma şartlarının sağlanamaması durumunda yapılaşma şartlarını belirlemeye ilgili Belediyesi yetkilidir.

A. 6. BİNA CEPHE ve DERİNLİKLERİ

A.6.1. Konut Alanları'nda minimum bina derinliği 10 m, maksimum bina derinliği 25 metredir.

A.6.2. Ticaret Alanları'nda minimum bina derinliği 10 m, maksimum bina derinliği 40 metredir.

A.6.3. Ticaret ve Konut Alanları'nda minimum bina cephesi 6 m'den az olamaz.

A.6.4. Arka bahçe mesafesi 3 m'yi korumak kaydıyla, özel durumlarda, minimum bina derinliği 10 m şartı aranmaz.

A.7. BİNALARA KOT VERİLMESİ

A.7.1. İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır.

A.7.2. Bahçeli nizamlarda köşe başından başka iki veya üç yola cepheli parsellerde geniş yoldaki kot verilir

A.7.2.a. Tabii zemini yol kotu altında olan parsellerde binalara verilecek azami kot parselin cephe aldığı yolun en yüksek tretuvar seviyesidir.

A.7.2.b. Tabii zemin yol kotu üzerinde olan parsellerde binalara verilecek azami kot parselin köşe noktalarındaki kotların ortalaması olarak alınır.

A.7.3. Bahçeli nizamlarda yol genişlikleri eşit üç yola cepheli parsellerde binalara verilecek olan azami kot parselin köşe noktalarındaki kotların ortalamadır.

A.7.4. Kot alınan noktanın tespitinde sokak silueti dikkate alınır.

A.7.5. Tretuvar seviyesi, kırmızı kota göre belirlenen yol seviyesinin 0.18 metre üstü olarak kabul edilir.

A.7.6. Belirtilmeyen hususlarda yönetmelik hükümleri geçerlidir.



A.8. KAT YÜKSEKLİKLERİ VE ASMA KAT

A.8.1. Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre, diğer katlarda 4.00 metre,

A.8.2. Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre,

A.8.3. Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre,

A.8.4. Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre, diğer katlarda 3.60 metre, kabul edilerek uygulama yapılabilir.

A.8.5. Kat Yükseklikleri ve Asma Kat ile ilgili tüm hususlarda Meri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 28. Madde ve tüm bentleri geçerlidir.

A.8.6. Yapının herhangi bir katının döşemesi üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesi olup, 3 metredir.

A.8.7. Zemin katta asma kat yapılabilen alanlarda zemin kat yüksekliği 5.75 metredir.

A.8.8. Ticari bölgelerde asma kat yapılamayan yerlerde ve konut bölgelerinde zemin katta işyeri yapılması isteniyorsa Yençok: 4.30 m olacaktır.

A.8.9. Asma Kat; Zemin katı ticari olarak kullanılmayan konut alanları haricinde, zemin katta ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan, ait olduğu bağımsız bölümün 1/3'ünden az yapılamayan, iç yüksekliği 2.40 metreden az olmayan, yola bakan cephe veya cephelerde merdiveni de dâhil 3.00 metreden fazla yaklaşmayan katı (İmar planlarında konut alanı olarak gösterilen yerlerde aynı yol güzergâhındaki mevcut yapılaşmaya bakılarak asma kat yapılıp yapılamayacağına karar vermeye ilgili idare yetkilidir.)

Asma kat yalnız ticaret alanlarında M, M1 işaretli bölgelerde yapılır.

A.8.10 Kat yüksekliği, ilave kat olmamak şartı ile arka bahçe mesafesinin bina yüksekliğine göre belirlenmesi koşulu ile tasarımcı tarafından belirlenir. Uygulama aşamasında su basman seviyesine geldikten sonra yani arka bahçe mesafesi belirlendikten sonra tadilat projesi çizilerek kat yükseklikleri artırılmaz.

A.9.ÇIKMALAR

A.9.1. Mülkiyet sınırlarını aşan çıkma yapılamaz.

A.9.2. Ön, arka, yan bahçe mesafelerinde yapılan kapalı çıkmalar emsale dahildir.

A.9.3. Açık çıkmalar emsale dahil değildir.

A.9.4. Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3,00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1,50 metre kapalı çıkma taşabilir. Ön cephede yapılacak kapalı çıkmalar parsel sınırlarına 3.50 m.' den fazla yaklaşamaz. Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırından içeri çekilerek bu fıkrada belirtilen mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

A.9.5. Arka bahçe mesafesinde: konut alanında 1,5 m. açık veya kapalı çıkma yapılabilir.

A.9.6. Yola sıfır yapılaşmış meskun yapı adalarında yola çıkma yapılamaz.

A.9.7. Açık çıkmalar, parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşulu ile yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1,50 metre taşacak şekilde yapılabilir Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3,00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1,50 metre taşabilir. Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırından içeri çekilerek bu fıkrada belirtilen mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

A.9.8. Mülkiyet sınırını aşan çıkmalar için mevcut teşekkül esas alınmaz ancak ön bahçe mesafesi ve mülkiyet sınırları içerisinde kalan çıkmalar teşekkül alınabilir. Arka ve yan çıkmalar teşekküle konu edilmez.

A.9.9. Çıkmalar ile ilgili tüm hususlarda Meri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 41. Madde ve tüm bentleri geçerlidir.



A.10. SAÇAKLAR, ÇATI VE ÇATI KATI

A.10.1. Saçaklar parsel sınırlarını aşamaz.

A.10.2. Saçaklar 1.00 m'yi geçmeyecek biçimde yapılabilir.

A.10.3. Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 0.50 metreyi aşamaz.

A.10.4. Çatı arasına yapılacak piyesler, ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanın %25'ini geçmemek ve bağlı olduğu son katın sınırlarını aşmamak kaydıyla yapılabilir. Piyeslerde açılacak pencereler çatı gabarisini 80 cm.'den fazla aşamaz. Piyeslerin en alçak noktasının yüksekliği 1.80 m.'den az olamaz. Çatı piyesi ile bağlantılı ve ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanın %25'ini geçmemek ve bağlı olduğu son katın sınırlarını aşmamak kaydıyla teras yapılabilir. Çatı örtüsü son kat döşemesinden başlayacaktır.

A.10.5. Saçaklar, binayı balkon olmayan yerlerde 0.60 m.'den, balkon olan yerlerde balkon mesafesi haricinde 0.2. m.'den fazla geçemez. Bahçeli nizamlarda dar cephe çatı yüksekliğine esas alınacaktır. Çatı arasına piyesle birlikte teras yapılabilir ancak su ve ısı yalıtımına uygun şekilde yapılacaktır.

A.10.6. Konut Alanları dışında diğer kullanımlarda çatı eğimi/ çatı tipi mimari projeye göre belirlenecektir.

A.10.7. Konut Alanlarında Çatıda tek eğim olacaktır. Teras çatı yapılamaz. Çatı arasında bağımsız bölüm yapılamaz.

A.10.8. Yapı Yüksekliği temel üst kotundan makine dairesi üst kotuna kadar olan yüksekliktir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 23.12.2019 tarih ve E231382 sayılı görüşü geçerlidir.

A.11. YAPILAR İLE İLGİLİ EK MADDELER

A.11.1. Bahçe duvarlarının yüksekliği, binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde, yoldan kotlandırılan binalarda kaldırım üst kotundan itibaren 0.50 metreyi, yoldan yüksek olup tabii zeminden kotlandırılan binalarda ise parselin yol sınırındaki tabii zemin kotundan itibaren 0.50 metreyi, yol cepheleri gerisinde ise 1.5 metreyi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.

A.11.2. Eğimli yollarda/arazilerde bahçe duvarı üst kotunun tretuvardan en fazla 1.50 metre yükseldiği durumlarda duvar üstten kademelendirilir. Fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak şekli takdire idare yetkilidir.

A.11.3. Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından gizlilik veya önem arz eden bina ve tesisler ile okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe duvarları bu madde hükmüne tabi değildir.

A.11.4. Vaziyet planı, kesit ve görünüşlerde siyah ve kırmızı kotların işlenmesi zorunludur.

A.11.5. Birden fazla yapılaşma olan parsellerde, her bir blok için yapı kullanım izin belgesi alınabilir. Ancak son bloğun yapı kullanma izin belgesi aşamasında, ortak alanların ve tüm peyzaj çalışmasının tamamlanmış olması gerekmektedir.

A.11.6. Birden fazla yapılaşma olan parsellerde, son bloğa yapı kullanma izin belgesi alınması aşamasında, ortak alanlarda ve peyzaj alanlarında yapılan tüm teknik altyapı (içme suyu, kanalizasyon, yol elektrik vb.) projeleri Belediyeye teslim edildikten sonra yapı kullanma izin belgesi verilecektir.

A.12. PARSEL GENİŞLİKLERİ

a) Konut ve Ticaret Bölgelerinde ;

1-4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata müsait yerlerde ;

Bitişik Nizamda: 6.00m'den az olamaz



Blok başlarında(Köşe başı): Ön bahçe+yan bahçe mesafesi+6.00m olmak üzere minimum 14.00m.'den az olamaz

Ayrık Nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı +6.00m olmak üzere minimum 12.00m'den az olamaz.

9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde :

Bitişik Nizamda:9.00m den az olamaz

Blok başlarında (Köşe başı):Ön bahçe+yan bahçe mesafesi+9m. olmak üzere minimum 17.50m.'den az olamaz.

Ayrık Nizamda:Yan bahçe mesafeleri toplamı+9m. olmak üzere minimum 16.00 m 'den az olamaz.

b) Yalnız 1 katlı dükkan yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

1-Bitişik nizamda: 5.00m'den

2-Blok başlarında:Yan bahçe mesafesi+5.00m

c) Sanayi Bölgerinde, 30.00m'den az olamaz.

d)Akaryakıt İstasyonlarında 40.00m'den az olamaz

e) Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında 40.00m'den az olamaz.

A.12.1.PARSEL DERİNLİKLERİ

a)Konut ve Ticaret Bölgelerinde:

1-Ön bahçesiz nizamda: 13.00m'den az olamaz

2-Ön bahçeli nizamda:Ön bahçe mesafesi +13.00m'den az olamaz

b) Ticaret bölgelerinde (Yalnız 1 katlı dükkan yapılması halinde):

1-Ön bahçesiz Nizamda: 5.00m'den az olamaz

2-Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi+5.00m den az olamaz.

c)Küçük Sanayi Bölgelerinde :

1-Ön bahçesiz nizamda 6.00m'den az olamaz.

2-Ön bahçeli, nizamda : Ön bahçe mesafesi+6.00m 'den az olamaz.

d) Sanayi Bölgelerinde 30.00m'den az olamaz.

e)Akaryakıt İstasyonlarında 40.00m'den az olamaz

ñ)Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında 40.00m'den az olamaz

4-Parsel alanları Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında 2000m²'den az olamaz.

5-Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.

A.13. MEKANSAL KULLANIM TANIM VE ESASLARI

A.13.1. KONUT ALANLARI

A.13.1.1. Konut alanlarında zemin katlarda günlük ihtiyaca yönelik ticari birimler yer alabilir. Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park vb), otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden uygulama imar planı içinde ayırma (ifraz) ve birleştirme (tevhid) yapılamaz. Parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı, teknik altyapı alanları, (içme suyu, kanalizasyon, yol, elektrik v.b.) gerçekleşmeden iskan ruhsatı verilemez.

A.13.1.2. Onama sınırları içerisinde 4 katlı bölgede, Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS)'nin 0,25 olduğu imar adalarında Kat Alanı Kat Sayısı(KAKS) belirtilmeyen yerlerde KAKS:1,25'i geçemez.

A.13.1.3.Bina derinliği maksimum 25 m, minimum 10 metre olmalıdır.

A.13.13. İfraz Şartı 450 m²'dir. (Tevhit – ifraz işlemlerinde uygulanacaktır)



A.13.1.4. Yapı Nizamı ve Kat Adetlerine göre TAKS ve KAKS aşağıdaki tabloda tanımlanmıştır ve uyulması zorunludur.

Yapı Nizamı	Kat Adedi	Max. Taban Alanı Katsayısı (TAKS)	Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS-Emsal)
Ayrık Nizam	1 kat	%40	0.40
Ayrık Nizam	2 kat	%40	0.80
Ayrık Nizam	3 kat	%40	1.20
Ayrık Nizam	4 kat	%40	1.60
Ayrık Nizam	5 kat	%40	2.00
İkili Blok Nizam	1 kat	%40	0.40
İkili Blok Nizam	2 kat	%40	0.80
İkili Blok Nizam	3 kat	%40	1.20
İkili Blok Nizam	4 kat	%40	1.60
İkili Blok Nizam	5 kat	%40	2.00
Ayrık Nizam	1 kat	%25	0.25
Ayrık Nizam	2 kat	%25	0.60
Ayrık Nizam	3 kat	%25	0.90
Ayrık Nizam	4 kat	%25	1.25

A.13.2. TİCARET ALANI

A.13.2.1. Bu alanlarda; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

A.13.2.2. Ticaret alanları, ticaret, M, M1 ve M3 kullanımlarından oluşur.

A.13.2.3. M lejantı olan ticaret kullanımı olan imar adalarında asma kat yapılabilir.

A.13.2.4. M3 (Ticaret) alanlarında iş merkezi, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile, lokanta, restoran gibi kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yapılabilir. M3 (Ticaret) alanlarındaki yapılanma hakkı meri plandaki yapılanma haklarının aynısıdır.

A.13.2.5. Zemin katı ticari olarak kullanılan binaların zemin katında, bu katı tamamlayan ve bu katla bağlantılı asma kat yapılabilir.

A.13.2.6. Asma katlarda bağımsız bölüm oluşturulamaz. Zemin kat haricinde asma kat yapılmaz.

A.13.2.7. Zemin katlarda ticaret, üst katlarda konut yapılabilir.

A.13.2.8. Gelişme alanlarındaki ticaret bölgelerinde 2 yapı adası için; imar planında ticarete ayrılmış alanlarda en küçük parsel büyüklüğü 250 m² olmak koşuluyla 4 katlı yerlerde; TAKS:1.00, KAKS(Emsal): 2.20, 5 katlı yerlerde; TAKS:1.00, KAKS(Emsal): 2.60 olarak yapılanma koşulları verilmiştir.

A.13.2.9. M ve M1 ticaret kullanımlarında zemin katın tamamında inşaat yapılır.

A.13.2.10. Her işyerine ayrı olmak üzere ticari baca yapılacaktır. Bu bacalar konut kullanımından bağımsız olacaktır.

A.13.2.11. İfraz Şartı 450 m²'dir. (Tevhit – ifraz işlemlerinde uygulanacaktır)



A.13.3. İBADET YERİ

13.3.1. İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

13.3.2. İbadet yerlerinde bu amacın dışında herhangi bir kullanım yer alamaz.

A.13.4. KÜLTÜREL TESİS ALANI

Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Meri imar planı yönetmeliğinde belirtilen koşullara ve çevre yapılaşma hakları dikkate alınarak hazırlanan Avan proje onayları Lüleburgaz Belediye Başkanlığı tarafından yapılacaktır.

A.13.5. SOSYAL TESİS ALANI

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Bu alanlarda ilgili plan notlarına ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Meri imar planı yönetmeliğinde belirtilen koşullara ve çevre yapılaşma hakları dikkate alınarak hazırlanan Avan proje onayları Lüleburgaz Belediye Başkanlığı tarafından yapılacaktır.

A.13.6. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

13.6.1. Bu alanlarda kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler yer alabilir.

13.6.2. Planda önerilen teknik alt yapı alanları amacı dışında kullanılamaz.

A.13.7. PAZAR ALANI

Pazar alanı olarak gösterilen alanlar, yerleşme nüfusunun yerel ürünlerinin satışının yapıldığı, temel ihtiyaç maddelerinin pazarlanacağı alanlardır. Ayrıca resmi ve özel günlerde ilgili belediyenin onayı ile bu alanda sosyal, kültürel faaliyetler, resmi törenler, konserlerin geçici süreliğine yer alabileceği alanlardır. Bu alanlardaki yapılaşma şartları, Lüleburgaz Belediye Başkanlığı tarafından tanımlanır.

A.13.8. BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA)

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır. Bu alanlarda 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belirtilen belediyelerin görev ve hizmet kapsamına giren tesisler yapılabilir. Belediye hizmet alanlarında ilgili plan notlarına ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşuluyla avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Çevre yapılaşma koşullarını aşmayacak şekilde hazırlanacak avan projenin onanması Lüleburgaz Belediye Başkanlığı tarafından olacaktır.



A.13.9. KAMU HİZMET ALANI (KHA)

Genel, Katma ve Özel Bütçeli İdarelerle, İl Özel İdaresi veya Kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait tesislerin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda; çevredeki yapılaşma koşullarını aşmayacak şekilde, bölgenin ihtiyacı doğrultusunda hazırlanmış avan projeyi onaylamaya Lüleburgaz Belediye Başkanlığı yetkilidir.

A.13.10. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI (KDKÇA)

Bu alanlarda, otel, motel, lokanta, akaryakıt ve bakım istasyonları hariç, Su Kirliliği Yönetmeliği'ne aykırı olmamak kaydıyla dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar ve ticari birimler yer alabilir. Bu alanlarda; mimari özelliği olan prestijli binalar yapmak isteyen özel ve tüzel kişiler max. K.A.K.S.:0.50 aşmamak şartıyla yükseklik çevre yapılaşmalara uygun olarak olacak şekilde inşaat yapılabilir.

İfraz şartı 2000 m2, parsel cephesi 40 m'dir. Parsel derinliği şartı aranmaz.

A.13.11. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir. Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir. Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE 28 standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur. Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir. Akaryakıt istasyonları, ilgili mevzuat hükümlerine ve ilgili standartlara uyularak yapılır.

A.13.12. KÜÇÜK SANAYİ ALANI (KSA)

13.12.1. Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır.

13.12.2. Yapı yüksekliği Yençok:5.50 m. (1 kat) olup, çift çatı olması durumunda ise Yençok:7.50 m. (1 kat) uygulanır.

A.13.13. DEPOLAMA ALANI

Depolama alanı olarak tanımlanan alanlarda; açık ve kapalı stok alanları, yükleme ve boşaltma alanları, açık ve kapalı otopark ve garajlar ile altyapı tesisleri yapılabilir. Yapılaşma koşulları, çevre yapılaşmalar dikkate alınarak belirlenecektir.

A.13.14. ASKERİ ALANLAR

Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz ve Hava Kuvvetleri Komutanlıklarının savunma, harekât, hudut ve milli güvenliğe yönelik yapıları, kışla, ordugâh, karargâh, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduevi gibi diğer sosyal tesislerin yer aldığı alanlardır.

A.13.15. SAĞLIK TESİS ALANI

Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi



fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

Meri imar yönetmeliğinde belirtilen koşullara göre hazırlanan, kamuya ait sağlık tesis alanları'nda Avan proje onayları Lüleburgaz Belediye Başkanlığı tarafından yapılacaktır.

A.13.16. EĞİTİM ALANLARI

Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. (Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.)

Meri imar yönetmeliğinde belirtilen koşullara göre hazırlanan, kamuya ait eğitim tesis alanları'nda Avan proje onayları Lüleburgaz Belediye Başkanlığı tarafından yapılacaktır.

A.13.17. SPOR ALANI

Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlardır. Meri imar planı yönetmeliğinde belirtilen koşullara göre hazırlanan Avan proje onayları Lüleburgaz Belediye Başkanlığı tarafından yapılacaktır.

A.13.18. PARK ALANI

İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökölüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kamerye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

A.13.19. AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

Planlama alanı sınırları dahilinde, topografik yapının yükseklik açısından değişken olması sebebiyle, eğimli arazilere uygun olacak şekilde ana unsur ağaç olan peyzaj çalışmaları yapılabilen alanlar ve gömü işlemleri tamamlanmış mezarlık alanlarıdır.

A.13.20. MEZARLIK ALANI

Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet ile otopark da yapılabilen alanlardır.

A.13.21. TERMİNAL ALANI (OTOGAR)

İnsan veya eşya taşımalarında, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari üniteler, araç parkı, bakım, servis ile uygulama imar planında gösterilmek kaydıyla konaklama ve yakıt ikmaline ilişkin fonksiyonların yer aldığı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti ile birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamayan alanlardır. Meri imar planı yönetmeliğinde belirtilen koşullara göre hazırlanan Avan proje onayları Lüleburgaz Belediye Başkanlığı tarafından yapılacaktır.



A.13.22. GENEL OTOPARK ALANI

Meri Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır. Meri imar planı yönetmeliğinde belirtilen koşullara göre hazırlanan Avan proje onayları Lüleburgaz Belediye Başkanlığı tarafından yapılacaktır.

A.13.23. GAR VE İSTASYON ALANI

Demiryolu ve yüksek hızlı tren işletmeciliği ile bu işletmeciliği destekleyen nitelikteki teknik, idari ve sosyal birimler, satış, hizmet ve yeme-içme üniteleri, konaklama tesisleri gibi kullanımın yer aldığı alanlardır.

A.13.24. ULAŞIM

A.13.24.A. OTOYOL (TAM ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU)

Ülkeler ve bölgeleri birbirine bağlayan, "1593 sayılı Erişme Kontrollü Karayolları Kanunu"nda belirtilen tam erişme kontrollü karayollarıdır. İlgili Kanuna göre, özellikle transit trafiğe tahsis edilen, belirli yerler ve şartlar dışında giriş ve çıkışın yasaklandığı yaya, hayvan ve motorsuz taşıt ve araçların giremediği; ancak izin verilen motorlu taşıtların yararlandığı ve trafiğin özel kontrole tabi tutulduğu karayoludur. Erişme kontrollü karayolu belediye hudutları içinde de olabilir.

A.13.24.B. BİRİNCİ DERECE KARAYOLU

Merkezi yerleşmeler ve erişme kontrollü yollar arası bağlantıyı sağlayan birinci kademedeki bölünmüş yollardır.

A.13.24.C. İKİNCİ DERECE KARAYOLU

Yerleşmeler arası ve içi, ana yol aksı niteliğindeki ikinci kademedeki ana yollardır.

Bu Plan Notları, Lüleburgaz Merkez ve İstasyon Mahalleri sınırları içerisinde geçerlidir.

B. LÜLEBURGAZ BELEDİYE MECLİSİ VE BAŞKANLIĞI'NCA 05.06.2006 TARİH VE 12/31 SAYILI MECLİS KARARI İLE ONAYLANAN 3 A BÖLGESİ'NİN (İSTİKLAL, ZAFER, 8 KASIM VE SEVGİ MAHALLERİ) İÇEREN İMAR PLANI PLAN NOTLARI

B.1. GENEL HÜKÜMLER

B.1.1. A.1. Genel Hükümleri ve A.2. Yerleşime Uygunluk İlkeleri Geçerlidir.

B.2. ÖZEL HÜKÜMLER

B.2.1. Katlar planda verileni aşamaz.

B.2.2. Çekme ve çatı katı yapılamaz.

B.2.3. Yapı inşaat alanı (KAKS: Kat alanı kat sayısı x imar parseli) alanıdır.

B.2.4. Ön bahçe mesafesi içinde: gelişme konut alanlarında 1.5 m açık çıkma yapılabilir.

B.2.5. Arka bahçe mesafesi içinde: gelişme konut alanlarında 1.5 m açık çıkma yapılabilir.

B.2.6. Yan bahçe mesafesi min. 5 m olmak şartıyla 1.5 m açık çıkma yapılabilir. Açık çıkmalar emsale dahil değildir.

B.2.7. Ön bahçe mesafesi ve arka bahçe mesafesi içerisinde yapılacak kapalı çıkmalar emsale dahildir. Bu mesafeler 1.5 m'yi aşamaz.

B.2.8. Derinliği 60 cm üstü olan havuzlar TAKS'a dahildir, ancak derinliği 60 cm ve altı olan peyzaj amaçlı kullanılacak süs havuzları TAKS'a dahil değildir. Süs havuzları, parsel sınırına 3 metre'den az yapılamaz.

B.2.9. Planlama Sınırı nedeniyle, bir parselin bir kısmı 11.04.2001 Tasdik Tarihli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda diğer kısmı 05.06.2006 tasdik tarihli İmar Planı'nda kaldığı durumlarda, parselle ilgili yapılaşma alanı her iki plana göre kalan kısımları içerecek şekilde hesaplanmalıdır. Elde edilen inşaat alanını aşmayacak şekilde, mimari proje üretilir.



B.2.10. Çöp konteynerlerinin konumu, bahçe duvarı dışında olmak şartıyla, peyzaj projeleri ve vaziyet planında gösterilecektir. Birden fazla yapılaşma olan parsellerde, her 50 adet bağımsız bölümü kapsayacak şekilde 1 adet (2.5mx2.5m ebatlarında) çöp konteynerleri alanı hazırlanacaktır. Çöp Konteynerlerinin konumunun ise, bahçe duvarı dışında olmak şartıyla peyzaj projeleri ve vaziyet planında gösterilmesi zorunludur.

B.2.11. Açıklanmayan Hususlarda; 11.04.2001 Tasdik Tarihli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Mekansal Plan Yapım Yönetmeliği hüküm ve ilkelerine istinaden güncel hale getirilmiş Plan Notları (A) geçerlidir.

B.3. MEKANSAL KULLANIM TANIM VE ESASLARI

B.3.1 KONUT ALANLARI

B.3.1.1. Lüleburgaz Belediye Meclisi ve Başkanlığı'nca 05.06.2006 Tarih Ve 12/31 Sayılı Meclis Kararı İle Onaylanan İmar Planı sınırları içerisindeki Konut Alanları, Kırklareli İl Genel Meclisi'nin 08.04.2011 tarih ve 72 sayılı kararına istinaden onaylanıp, 22.04.2011 tarihinde askıya çıkartılarak kesinleşen 1/25000 ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri'ne göre Yüksek Gelişme Konut Alanlarıdır. Brüt yoğunluğu 251/400 kişi/ha'dır

B.3.1.2. Konut Alanları Yapılanma şartları; TAKS:0.25, KAKS:1.00, Yençok:12.50 m (4 Kat)'dir.

B.3.1.3. Ön bahçe mesafesi 10 m, arka bahçe mesafesi h/2 m (min 5 m olmak kaydıyla), yan bahçe mesafesi 5 m'dir. Bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde iki blok arası mesafe min. 10.00m.'dir.

B.3.1.4. Minimum ifraz şartı 800 m²'dir.

B.3.1.5. Minimum parsel cephesi 25m, ayırık nizamda bina cephesi min. 6m, derinliği min. 10m'dir.

B.3.1.6. Kapalı çıkma yapılabilir ve emsale dahildir.

B.3.1.7. Açık çıkmalar emsale dahil değildir.

B.3.1.8. Uygulamaya giren kadastral parsellerde minimum parsel büyüklüğü şartı aranmaz.

B.3.1.9. Konut Alanları'nda Zemin katlardaki Ticaret Alanları'nın Otopark İhtiyacının giderilmesi için, Ön Bahçe mesafesi 10 m'nin 5 metresi Otopark Alanı olarak kullanılacaktır ve otoparka giriş çıkışlar yoldan serbest bırakılacaktır. Otopark gösterimi, peyzaj projeleri ve vaziyet planında çizilecektir.

B.3.1.10. Lüleburgaz Belediye Meclisi'nin 12.11.2015 tarih ve 2015/93 sayılı Meclis Kararı'na istinaden Günlük İhtiyaçları karşılamaya yönelik (100 m²'den büyük olmamak kaydıyla Bakkal, Market, Su satış yeri), Eczane, Sağlık Bakanlığı'nca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane konut dışı hizmet verilebilir. Ancak, bu kullanım dışındaki işyerleri ruhsat yenilerken, Bu Plan notu dikkate alınacaktır.

B.3.2. 2. VE 3. DERECE KENTSEL VE BÖLGESEL İŞ MERKEZLERİ

B.3.2.1. 2. ve 3. Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri Yapılanma Koşulları; Emsal: 1.00, Yençok: 12.50 m (4 Kat)'dir.

B.3.2.2. İfraz şartı minimum 2000 m²'dir.

B.3.2.3. Minimum parsel cephesi 40 m'dir

B.3.2.4. 2. ve 3. Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri Yapılanma şartları; Ön Bahçe Mesafesi 10 m, Arka Bahçe mesafesi 10 m, Yan Bahçe Mesafesi 5 m'dir.

B.3.2.5. 2. ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezlerinde Emsal:1.00, olarak, yönetmelikte belirtilen minimum ölçülerin altına düşülmemek kaydıyla; zemin ve kat içi yükseklikleri serbest olacak biçimde, maksimum yükseklik hmax:12.50m, olarak belirtilmiştir.

B.3.2.6. 2. ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezlerinde; otel, motel, kafeterya, apart otel, hastane, özel okul, dershane, öğrenci yurdu, iş merkezi, katlı otopark v.b. mimari özelliği olan prestijli binalar yapmak isteyen özel ve tüzel kişiler max. T.A.K.S. 0.30, max. K.A.K.S. :



1.00 aşmamak şartıyla 4 Kat olacak şekilde inşaat yapılabilir. Bu binalarda; ön bahçe mesafesi 10m, arka ve yan bahçe mesafeleri 5m bırakılabilir.

B.3.2.7. Yapının otopark ihtiyacının karşılanması için, bodrum katlar Otopark Alanı olarak kullanılabilir ve emsale dahil değildir. Amacı dışında kullanılamaz.

B.3.3. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI (KDKÇA)

B.3.3.1. Konut dışı Kentsel Çalışma Alanları; İçerisinde motel ve lokanta bulunabilen akaryakıt satış ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz atık ve atık bulunmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılacağı alandır.

B.3.3.2. Konut dışı Kentsel Çalışma Alanları yapılanma hakkı; Emsal:0.50, Yençok: 12.50 m'dir.

B.3.3.3. Minimum ifraz şartı 2000 m²'dir. Minimum parsel cephesi 40 m'dir.

B.3.3.4. Konut dışı Kentsel Çalışma Alanı Yapılaşma Şartları; ön bahçe mesafesi 10 m, arka bahçe mesafesi 10 m, yan bahçe mesafeleri 5 m'dir.

B.3.3.5. Konut dışı çalışma alanlarında otel, motel, kafeterya, apart otel, hastane, özel okul, dersane, öğrenci yurdu, iş merkezi, katlı otoparkı v.b. özel mimari özelliği olan prestijli binalar yapmak isteyen özel ve tüzel kişiler max. T.A.K.S.:0.30, max. K.A.K.S.:1.00 aşmamak şartıyla Yençok :teknolojinin gerektirdiği yükseklik olacak şekilde inşaat yapılabilirler. Ön bahçe mesafesi 10m, arka ve yan bahçe mesafesi 5 m bırakılacaktır.

B.3.4. YÖNETİM ALANLARI

B.3.4.1. Yönetim Alanları; Tüm Kamu Hizmet Alanları ve Belediye Hizmet Alanlarını kapsar.

B.3.4.2. Yönetim Alanları'nda yapılanma hakkı; Emsal:1.00, Yençok:12.50 m'dir.

B.3.4.3. Yönetim Alanları yapılaşma şartları; ön bahçe mesafesi 10 m, arka ve yan bahçe mesafeleri 5 m'dir.

B.3.4.4. Yönetim Alanları'nda yapıların zemin ve iç kat yükseklikleri serbesttir, ancak Yençok:12.50 m'yi aşamaz.

• Yönetim Merkezlerinde; Emsal:1, h max:12.50m, kat iç yükseklikleri serbesttir.

• Belediye Hizmet Alanlarında; Emsal:1, h max: 12.50m, zemin kat iç yükseklikleri serbesttir.

B.3.4.5. Avan Proje Lüleburgaz Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra tatbikat projesi yapılacaktır.

B.3.5. EĞİTİM ALANLARI

Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. (Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Millî Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.)

Meri imar yönetmeliğinde belirtilen koşullara göre hazırlanan, kamuya ait eğitim tesis alanları'nda Avan proje onayları Lüleburgaz Belediye Başkanlığı tarafından yapılacaktır.

B.3.6. SAĞLIK TESİS ALANLARI

Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel



sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

Meri imar yönetmeliğinde belirtilen koşullara göre hazırlanan, kamuya ait sağlık tesis alanları'nda Avan proje onayları Lüleburgaz Belediye Başkanlığı tarafından yapılacaktır.

B.3.7. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

Kültürel Tesis alanları; Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Meri imar planı yönetmeliğinde belirtilen koşullara ve çevre yapılaşma hakları dikkate alınarak hazırlanan Avan proje onayları Lüleburgaz Belediye Başkanlığı tarafından yapılacaktır.

Sosyal Tesis Alanları; Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Bu alanlarda ilgili plan notlarına ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Meri imar planı yönetmeliğinde belirtilen koşullara ve çevre yapılaşma hakları dikkate alınarak hazırlanan Avan proje onayları Lüleburgaz Belediye Başkanlığı tarafından yapılacaktır.

B.3.8. İBADETHANE ALANLARI

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

İbadet yerlerinde bu amacın dışında herhangi bir kullanım yer alamaz.

B.3.9. YEŞİL ALANLAR

İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökölüp takılabilir malzemenin yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

B.3.10. ULAŞIM

B.3.10.A. OTOYOL (TAM ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU)

Ülkeler ve bölgeleri birbirine bağlayan, "1593 sayılı Erişme Kontrollü Karayolları Kanunu"nda belirtilen tam erişme kontrollü karayollarıdır. İlgili Kanuna göre, özellikle transit trafiğe tahsis edilen, belirli yerler ve şartlar dışında giriş ve çıkışın yasaklandığı yaya, hayvan ve motorsuz taşıt ve araçların giremediği; ancak izin verilen motorlu taşıtların yararlandığı ve trafiğin özel kontrole tabi tutulduğu karayoludur. Erişme kontrollü karayolu belediye hudutları içinde de olabilir.

B.3.10.B. BİRİNCİ DERECE KARAYOLU

Merkezi yerleşmeler ve erişme kontrollü yollar arası bağlantıyı sağlayan birinci kademedeki bölünmüş yollardır.



B.3.10.C. İKİNCİ DERECE KARAYOLU

Yerleşmeler arası ve içi, ana yol aksı niteliğindeki ikinci kademedeki ana yollardır.

C. LÜLEBURGAZ BELEDİYE MECLİSİ VE BAŞKANLIĞI'NCA 16.09.1998 TARİH VE 6 SAYILI MECLİS KARARI İLE TASDİK EDİLEN 1. BÖLGEYİ İÇEREN İMAR PLANI PLAN NOTLARI

C.1. GENEL HÜKÜMLER

C.1.1. A.1. Genel Hükümleri ve A.2. Yerleşime Uygunluk İlkeleri Geçerlidir.

C.2. ÖZEL HÜKÜMLER

C.2.1. Tüm kapalı çıkmalar emsale dahildir, açık çıkmalar emsale dahil değildir.

C.2.2. Çekme ve Çatı Katı Yapılamaz.

C.2.3. Meyilden açığa çıkan Bodrum Katlar Emsale Dahildir.

C.2.4. Lüleburgaz Belediye Başkanlığı ve ilgili Müdürlükleri, gerek gördüğü takdirde "ÇED raporu gerekli değildir" ibaresi olan raporu isteme hakkına sahiptir.

C.2.5. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında 10/8/2005 gün 25902 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik"(Değişiklik: 19/3/2007 - 2007/11882 K ve Değişiklik: 29/6/2010 - 2010/671 K.) gereği,

C.2.5.A. - Birinci sınıf gayri sıhhi müesseseler kesinlikle yapılamaz.

C.2.5.B- İkinci sınıf gayri sıhhi müesseselerden;

- Rüzgar enerji santralleri,

- Kurşun kalay ve benzeri maddelerden tüp, klişe ve harf gibi malzemelerin imal edildiği tesisler,

- 50-500 HP arası motor gücü kullanan her nevi elektro mekanik elektromanyetik madeni eşya imal, işleme, tamir atölyeleri,

- 20 HP den fazla motor gücü kullanan matbaalar ile baskı tesisleri,

- 50-500 HP arası motor gücü kullanan her nevi fırça, tarak imal yerleri,

- 20 metreden daha kısa boylarda gemi iskeleti ve gemi bölümleri imal ve tamir yerleri.

- 5.000 m3/yıl altında kapasiteli blok ve parça mermer, dekoratif amaçlı taşların çıkarılması, işlenmesi ve yıllık 100.000 m3 altında kapasiteli mermer kesme işleme ve sayalama tesisleri,

- Mozaik imal yerleri,

- Maden cevheri depolama yerleri,

- Sağlık ve güvenlik önlemlerinin sağlamak koşuluyla Hazır Beton Tesisleri,

- Her çeşit kozmetik ürünleri üretim tesisleri,

- Mürekkep üretme tesisleri,

- Suni inci, boncuk ve benzerleri üretim yerleri,

- Amonyum hidroksit, potasyum hidroksit, sodyum hidroksit gibi bazik madde depolama tesisleri,

- Madeni ve nebati boya, cila, vernik atölyeleri ile dolun ve paketleme yerleri,

- Zirai mücadele ve halk sağlığı mücadele ilaçları depoları ile paketleme ve toptan satış yerleri,

- 1 ton/günden düşük kapasiteli sabun üretim tesisleri (hammaddesini hazır alıp sadece karışım yapan tesisler bu kapsam dışındadır),

- Farmasotik teknolojilerin gerektirdiği fiziksel yöntemlerle mamul ilaç üreten tıbbi müstahzarat laboratuvarları,

- Akaryakıt satış istasyonları ve içerisinde sınıf 1 ve sınıf 2 sıvılarının depolandığı 150 m3'ten az kapasitede, sınıf 2 ve sınıf 3-A sıvılarının depolandığı 8 m3-300 m3 arasındaki kapasitedeki akaryakıt depolama tesisleri (Plan Tadilatı yapılarak plana işlenmesi gerekmektedir.)



- 250 kg-500 kg arasında kapasitedeki perakende sıvılaştırılmış petrol gazı tüp satış yerleri,

- 1 ton/gün -5 ton/gün arasında kapasiteli süt ve süt ürünleri üretim tesisleri,
- Kültür mantarı üretim tesisleri,
- 25 ton/yıl kapasiteden büyük bitkisel ve hayvansal yağ depolama ve dolum yerleri,
- Meşrubat üretim tesisleri,
- Frukto, eskimo ve dondurmaya fabrikasyon halinde üreten tesisler,
- Günlük olarak 1.000 kg/gün ve üzeri şeker veya şeker şerbetinden şekerli maddeler

üreten tesisler,

- Meyve, sebze işleme yerleri ile konserve ve çeltik fabrikaları,
- Meyan kökü, şerbetçiotu vb. bitkilerin işlendiği tesisler,
- Çiklet fabrikaları,
- Günlük üretimi 500 kg/gün ve üzeri ekmek, sade pide ve ekmek çeşitleri üreten

yerler,

- Dışarıya servis yaparak günde 500 adet/kişi ve üzerinde yemek üretimi yapan tesisler,

- Hayvansal yağların eritildiği tesisler,
- Buz üretim tesisleri,
- Fabrikasyon olarak çerez üretim tesisleri,
- 500 kg / günden büyük kapasitedeki bal dolum ve paketleme tesisleri,
- Meyve, sebze, bakliyat ve hububatı olgunlaştırma kurutma, mumlama ve ambalajlama tesisleri,

- Hazır gıdaların ambalajlandığı tesisler,
- Gıda katkı maddesi üreten tesisler,
- Mayonez, ketçap ve salata sosu üretim tesisleri,
- Her türlü meyve suyu üretme ve paketleme tesisleri,
- 500 kg/gün ve üzerinde fermente gıda (turşu, şalgam, sirke vb.) ürünleri üreten

tesisler,

- Yumurtanın konserve edildiği tesisler,
- Fermantasyon ile alkolü içki üreten atölye mahiyetindeki tesisler,
- Dondurulmuş gıda üretim tesisleri,
- Çocuk mamaları ve ek besin üretim tesisleri,
- İçecek tozu üretim tesisleri,
- Toz şekerden küp şeker ve pudra şekeri üretim tesisleri,
- Tahin, helva, pekmez ve çikolata üretim tesisleri,
- Fındık, fıstık, badem, ceviz kırma ve kavurma tesisleri,
- 75 kg / saat ve büyük kapasitede kavurma kapasitesine sahip kahve ve kuruyemiş

hazırlama tesisleri,

- Gıda ışınlama yerleri,
- Kumaş atıkları ve eski kumaşlardan yün imal tesisleri,
- 50-500 HP arasında motor gücü kullanan dokuma ve konfeksiyon tesisleri,
- Isıtıcı minder üretim tesisleri,
- Yangın söndürme tüplerine dolum yapılan yerler,
- Mum ve balmumu üretim tesisleri,
- Camdan süs eşyası, ayna vb. madde üreten tesisler,
- Halı ve kilim dokuma atölyeleri,
- Linteks, hidrofil pamuk üretim tesisleri,
- 50 HP'den fazla motor gücü kullanan ağaç eşya işleme ve tamir yerleri,
- Tomruk ve kereste depoları,
- Her nevi hurda depoları,
- Steril katgıt üretim tesisleri,
- Bitkisel yemler ve hazır preparatlardan karma yem üretim tesisleri,



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- Nakliyat, ticaret, komisyon, ithalat ve ihracat işleri ile ilgili depolar,
- Bitkisel liflerden sicim, halat, hasır vb. üretim tesisleri,
- Oto bakım ve servis istasyonları,
- Düğme, fermuar, şemsiye vb. üretim tesisleri,
- Kibrit fabrikaları,
- Gaz maskesi üretim tesisleri,
- Kurşunkalem fabrikaları,
- Tütün işleme ve sigara fabrikaları,

C.2.5.C- Üçüncü sınıf gayri sıhhi müesseselerden;

- Akü tamir yerleri,
- 50 HP'den az motor gücü kullanan veya motor kullanmaksızın iptidai usullerle çalışan her nevi elektromekanik, elektromanyetik yöntemle madeni eşya imal, işleme, montaj ve tamir atölyeleri,
- Harf dökümü yapmayan ve 20 HP'den az motor gücü kullanan matbaalar ve baskı yerleri,
- İnşaat malzemeleri depo ve satış yerleri,
- Sırlı, sırsız, çanak, çömlek, küp ve benzeri toprak mamulleri üretim yerleri,
- Çini atölyeleri,
- Çakıl, kum, cüruf, çimento ve benzeri maddelerden motor gücü kullanmaksızın yapı, yalıtım, döşeme vb. malzeme imal yerleri,
- Saf su ve asitli su üretim yerleri,
- Fotoğraf filmi renklendirme ve boyama yerleri,
- Kolonya ve benzeri tuvalet malzemeleri üretim yerleri,
- Zirai mücadele ilaçları, insektisit, rodentisit, mollusisit ve benzeri maddelerin perakende satış yerleri,
- Kuru temizleme yerleri,
- Halk sağlığını koruma amaçlı haşere ile mücadele için kurulan ticari işyerleri,
- 8 m3 den az kapasitede sınıf 2 ve sınıf 3-A sınıflarının depolandığı motorin satış istasyonları,
- Film halindeki plastikten naylon torba ve benzeri eşya yapan yerler,
- 250 kg'dan düşük kapasitedeki perakende sıvılaştırılmış petrol gazı tüp satış yerleri,
- Un ve bulgur değirmenleri,
- Tarhana vb. imal yerleri,
- Boza üretim yerleri,
- 1 ton / günden düşük kapasiteli süt ve süt ürünleri üretim tesisleri,
- Tuz öğütme yerleri,
- Günlük olarak 1.000 kg'dan az şeker veya şeker şerbetinden şekerli maddeler vs. üreten yerler,
- Tahıl, baharat, bakliyat ve gıda vb. ambalajlama yerleri,
- 75 kg / saat den düşük kapasitede kavurma kapasitesine sahip kahve ve kuruyemiş hazırlama yerleri,
- Karbonat ve kabartma tozu üretim ve ambalajlama yerleri,
- Hamur, yufka, bazlama, simit, poğaça, kadayıf, mantı, pasta, börek ve benzeri unlu mamullerin üretim yerleri,
- Kapasitesi 1 ton / günden az olan dondurma imal yerleri,
- Dondurma külahı üretim yerleri,
- Süt depolama ve soğutma yerleri,
- Hazır preparatlardan karıştırılarak içecek yapılan yerler,
- Gıda katkı maddesi paketleme yerleri,
- Dışarıya servis yaparak günde 500 adet/kişi den az yemek üretimi yapan yerler,
- Sanayi bölgeleri ile mesken amacıyla kullanılmayan müstakil binalarda kurulan, süper, hiper, gross, mega marketlerin bünyesinde, kendi müşterilerine satış yapmak ve



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

işyerinin bütünlüğünden duvar, bölme, bölüm vb. şekilde ayrılmış bir şekilde üretim yapılan, elektrik enerjisi kullanılarak ekmek ve ekmek çeşitleri üreten işyerleri,

- Günlük üretimi 500 kg/gün ve 500/günden az olan ekmek, sade pide ve ekmek çeşitleri üreten yerler,

- Mekanik olarak ve sızdırma yolu ile yağ imal yerleri ile 25 ton/yıl kapasiteden az bitkisel ve hayvansal yağ depolama ve dolun yerleri,

- Mısır çerezi üretim tesisleri,

- 500 kg/gün ve altında kapasitedeki bal dolun ve paketleme tesisleri,

- Yumurta paketleme yerleri,

- 500 kg/gün altında kapasitedeki fermente gıda (turşu, şalgam, sirke vb.) ürünleri üreten tesisler,

- Şapka ve keçe imal yerleri,

- 50 HP'den az motor gücü kullanan dokuma ve konfeksiyon atölyeler ile işlenmiş deriden eşya imal eden yerler,

- Bez ve benzeri dokumaya baskı yapılan yerler,

- İşlenmiş veya kurutulmuş deri depoları,

- Mamul süngerden eşya imal yeri.

- Kağıttan çeşitli kırtasiye malzemesinin yapıldığı yerler,

- 25 tondan az odun ve kömür bulunduran veya 5 HP gücünden az muharrrik kuvvet kullanan odun ve kömür depoları

- Halı, elbise ve çamaşır yıkama ve temizleme yerleri,

- 50 HP gücünden az motor gücü kullanan veya motor kullanmaksızın iptidai usullerle çalışılan her nevi ağaç eşya imal, işleme ve tamir yerleri

- Tiftik, hububat, pamuk, yapağı vb. depolar,

- Kuru kemik, boynuz, fildişi gibi hayvani malzemenin mekanik usul ve vasıtalarla işlendiği yerler,

- Peruk ve suni çiçek yapım yeri,

- Termal su kullanan hamamlar,

- Otomobil yıkama tesisleri,

- Oto lastik tamir atölyeleri,

- Mobilya ve oto döşeme atölyeleri,

- 50 HP'den az motor gücü kullanan ve işlenmiş deriden eşya imal eden yerler

C.3. MEKANSAL ALAN KULLANIMI

C.3.1. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI

C.3.1.1. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlardır.

C.3.1.2. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları yapılanma hakkı; Emsal: 0.50, Yençok:12.50 m'dir

C.3.1.3. Minimum İfraz şartı 2000 m2'dir.

C.3.1.4 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları yapılaşma koşulları; Ön bahçe mesafesi 10 m, arka bahçe mesafesi 10 m, yan bahçe mesafesi 5 m'dir.

C.3.1.5. Lüleburgaz Belediye Meclisi'nin 01.07.2016 tarih ve 2016/66 Sayılı Meclis Kararı'na istinaden aynı parsel içerisinde inşa edilecek bloklar ara mesafesi 7 m'dir

C.3.2. EĞİTİM ALANLARI

Okul öncesi, ilköğretim ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. (Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Millî Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.) Meri imar yönetmeliğinde belirtilen koşullara göre hazırlanan, kamuya ait eğitim tesis alanları'nda Avan proje onayları Lüleburgaz Belediye Başkanlığı tarafından yapılacaktır.

C.3.3. SAĞLIK TESİS ALANLARI

Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır. Meri imar yönetmeliğinde belirtilen koşullara göre hazırlanan, kamuya ait sağlık tesis alanları'nda Avan proje onayları Lüleburgaz Belediye Başkanlığı tarafından yapılacaktır.

C.3.4. PARK ALANI

Imar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökölüp takılabilir malzemenin yapılmak kaydıyla, açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabilirdiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

C.3.5. BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA)

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbahe, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır. Bu alanlarda 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belirtilen belediyelerin görev ve hizmet kapsamına giren tesisler yapılabilir. Belediye hizmet alanlarında ilgili plan notlarına ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşuluyla avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Çevre yapılaşma koşullarını aşmayacak şekilde hazırlanacak avan projenin onanması Lüleburgaz Belediye Başkanlığı tarafından olacaktır.

C.3.6. ULAŞIM

C.3.6.A. OTOYOL (TAM ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU)

Ülkeler ve bölgeleri birbirine bağlayan, "1593 sayılı Erişme Kontrollü Karayolları Kanunu"nda belirtilen tam erişme kontrollü karayollarıdır. İlgili Kanuna göre, özellikle transit trafiğe tahsis edilen, belirli yerler ve şartlar dışında giriş ve çıkışın yasaklandığı yaya, hayvan ve motorsuz taşıt ve araçların giremediği, ancak izin verilen motorlu taşıtların yararlandığı ve trafiğin özel kontrole tabi tutulduğu karayoludur. Erişme kontrollü karayolu belediye hudutları içinde de olabilir.

C.3.6.B. BİRİNCİ DERECE KARAYOLU

Merkezi yerleşmeler ve erişme kontrollü yollar arası bağlantıyı sağlayan birinci kademedeki bölünmüş yollardır.

C.3.6.C. İKİNCİ DERECE KARAYOLU

Yerleşmeler arası ve içi, ana yol aksı niteliğindeki ikinci kademedeki ana yollardır.



DİĞER HÜKÜMLER

- A. Bu plan notlarının Belediye Meclisince onaylanmasından önceki plan notlarında ve meclis kararlarında, bu plan notlarıyla tereddüte düşülen durumlarda son onaylanan plan notları geçerlidir. Bu plan notlarından önce ruhsat almış olan parsellerde ruhsat aldığı tarihteki plan notu veya meclis karar hükümleri müktesap hak olarak uygulanmaya devam eder.
- B. Bu plan notları ile ilgili kendi görev tanımına giren kısımlarda Müdürlüklerce belirlenen (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü, Zabıta Müdürlüğü) iş ve işlemlerde uygulamada birlikteliği sağlamak amacıyla plan notlarının yürürlüğü girdiği tarihten itibaren gerekli evrak listesi ek olarak Lüleburgaz Belediyesi internet sitesinde yayınlanacaktır.

Lüleburgaz Belediye Meclisi ve Başkanlığı'nca 11.04.2001 tarih ve 15/8 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Lüleburgaz 1/1000 ölçekli Lüleburgaz Revizyon Uygulama İmar Planı (Merkez Mahalle-Durak Mahallesi'ni içeren) plan notlarının, Lüleburgaz Belediye Meclisi ve Başkanlığı'nca 05.06.2006 tarih ve 12/31 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 3A Bölgesini (İstiklal, Zafer, 8 Kasım ve Sevgi Mahalleri) içeren İmar Planı plan notlarının ve Lüleburgaz Belediye Meclisi ve Başkanlığı'nca 16.09.1998 tarih ve 6 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1. Bölgeyi içeren İmar Planı plan notlarının, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri, meri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak güncellenmesinin, Komisyonca uygun görülen değişiklikler yapılarak uygun olacağı hususu, Meclisçe mevcudun oybirliği ile kabul edildi.

BELEDİYE BAŞKANI
Murat GERENLİ



KATIP
Fikri ŞENTÜRK

KATIP
Halime GÖKAYIŞIĞI