

M24B
14-B-1-B

M24B
14-B-2-A

PLANIN İSMİ		İSPARTA İLİ GÖNEN İLÇESİ FANDAS (KOÇTEPE) MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		1/1000
Pafta No: M-24-B-14-B-1-B		ADI - SOYADI	İMZA	
ÇİZGİ PLANLAMA	PLANLAMA EKİBİ	Yaşar KOÇ		
		Hakan ORHAN		
		Abdullah KAZANÇ		
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	UZMAN	Demet ÇELEN GÖK		
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Beyya Nur ÖCAL		
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Yasin ERSÖZ		
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BİKİCİ		
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL		

İSPARTA İLİ GÖNEN İLÇESİ FANDAS (KOÇTEPE) MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan İşlem No: ÜP-321081234
Ölçek: 1/1000

İsparta İli Gönene İlçesi Fandas (Koçtepe) Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin hazırlanan 2. paftalık 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı incelendi. Başkanlık Makamı'nın 24/01/2025 tarihli ve 762802 sayılı Olur'u ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 19 ve Gecekondu Uygulama Yönetmeliği'nin 59 uncu maddeleri uyarınca onandı.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Dursun BAŞTÜRK
Başkan Yardımcısı

01					
06					
11		B			
16					
21					

4 196 486.15

537 929.21

İSPARTA İLİ, GÖNEN İLÇESİ, FANDAS(KOÇTEPE) MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

ÖLÇEK:1/1000

GÖSTERİM SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI
- KADASTRAL SINIR
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR

- GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ SINIRI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- ÖNLEMLİ ALAN 2.1 (ÖA-2.1)
Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

KONUT YERLEŞME ALANLARI

- E=1.20
Yençok=5 Kat
GELİŞME KONUT ALANI (MÜŞTEREK)
- E=0.40
Yençok=2 Kat
GELİŞME KONUT ALANI (MÜSTAKİL)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- ORTAOKUL ALANI

SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

- AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ

İBADET ALANLARI

- CAMI ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

- SOSYAL TESİS ALANI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ULAŞIM

- TAŞIT YOLU
- TAŞIT YOLU
- YAYA YOLU

SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- TEKNİK ALT YAPI ALANI

PLAN KARARLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

- PLANLAMA ALANI SINIRI 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU KAPSAMINDA, T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN 11.06.2024 TARİH VE 63049 SAYILI BAŞKANLIK OLURU İLE "İSPARTA İLİ, GÖNEN İLÇESİ, FANDAS (KOÇTEPE) MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ" İLAN EDİLEN 10.40 HA LİK ALANI KAPSAMAKTADIR.
- BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA:
 - 3194 SAYILI İMAR KANUNU,
 - 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ,
 - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
 - PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ,
 - AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - TÜRKİYE BİNA DEĞERLEME YÖNETMELİĞİ,
 - BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - SU KİBİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
 - YİYESEL SULAR VE YESİLİ SULARIN İZLENMESİNE DAİR YÖNETMELİK,
 - SİGNAL YÖNETMELİĞİ,
 - BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ,
 - BİSKİLET YOLLARI YÖNETMELİĞİ,
 - OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
 - ELEKTRİK KUVVETİ AKAR TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ DİĞER TÜM KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- "5378 SAYILI ENJELLER VE BAĞI KANUNU VE KANUN HÜKÜMLERİNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA "TİRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
- "2843 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARILARINI KORUMA KANUNU" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MİZE MÜDÜRLÜĞÜNE TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE CUMHURBAŞKANLIĞI'NIN MARDARALI KARARNAME UYARINCA İLGLİ TABİAT VARILARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 8. MADDESİ UYARINCA; KORUMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE KORUMA BÖLGE KURULU'NUN İZİN OLMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONUSU GENELGEDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 23/12/2024 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU'NUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISIMINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. HER BİR PARSEL İÇİN TÜRKİYE BİNA DEĞERLEME YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGLİ KURUM TARAFINDAN TASSİT EDİLMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
- SU, KANALİZASYON, DOĞALGAZ, ENERJİ NAKİL HATLI, TELEFON VE İNTERNET ALTYAPISI VB. HATLARIN, İNŞAAT YAPILACAK ALANLARA İSABET ETMESİ HALİNDE PROJE AŞAMASINDA İLGLİ İDARESİNDEN GÖRÜŞ ALINARAK DEPLASE EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
- YAPILARDA VE AÇIK ALANLARDA ETİK SIVI VE KATI ATIK YÖNETİMİ VB. YÖNTEMLERİN PLAN GENELİNE ENTEGRASYONU İÇİN ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- İMAR KANUNU'NUN 15. 14. VE 18. MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZI VE ARSA DÜZENLEMELERİ TEK ETAP OLARAK YAPILABİLECEĞİ GİBİ ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR.
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDESİNE GÖRE YAPILACAK UYGULAMA SONRASINDA D.O.P. (DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI) ALANLARINDA KALACAK YAPILAR MALİKLERİNCE BİLEBEDEL YIKILMADAN DAĞITIM SONRASI OLUŞAN YENİ İMAR PARSELLERİ İÇİN RUHSAT DÜZENLENEMEZ, YENİ İMAR PARSELİNE İLŞKİN İMAR DURUMU BELGELERİNDE BU HUSUS AYRICA BELİRTİLİR.
- İMAR UYGULAMALARINDA MEVCUT YAPILAMA VE KADASTRAL YAPILAMA UYUMUNUN ZORUNLULUĞU DURUMUNDA VEYA UYGULAMA İMAR PLANI İLE MÜLKİYET HATLARI ARASINDA UYUŞMAZLIK BULUNMASI DURUMUNDA, YOL KİSİ DEĞİŞTİRMEK VE YOL GENİŞLİĞİNİ DARALTILMAMAK KOŞULU İLE 1 (BİR) METREYE KADAR DEĞİŞİKLİK VE DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ, İL ÖZEL İDARESİ VEYA TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.
- PLANLAMA ALANINDA BULUNAN KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI VE PARK ALANLARINDA TEKNİK ALTYAPI BİNALAR (İRAFO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALAR) VB.J YAPILABİLİR. BU ALANLAR İLGLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULUSUNDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSİZİN VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR. İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ İSE KATI MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.

- KAMU KURUM VE KURULUŞLARI İLSE SOSYAL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, UYGULATILCI KURULUŞ TARAFINDAN HAZIRLANIP İLGLİ İDARECE ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA YAPILACAK BİNALARDA; YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK, DİLATASTON YAPILMAK VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK TEDBİRLERİ ALINMAK KAYDILYA CEPHE GENİŞLİĞİ ŞARTI ARANMAZ.
- BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR. YAPILAR GENELİKLE TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDE DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDE DE KOT ALABİLECEKLERDİR. FARKLI KOTLARDAN BİNA GİRİŞLERİ DÜZENLEBİLİR, BİRDEN FAZLA BİNA GİRİŞİ OLMASI DURUMUNDA +, 0.00 KOTU VAZİYET PLANI İLE BELİRLENEN ADA İÇİ YOLLARDAN DA TEŞEKKÜL ETİRİLEBİLİR.

8. ÖZEL HÜKÜMLER

- GELİŞME KONUT ALANLARI
1.1. PLAN PAFTALARINDA EMSAL:0.40 OLARAK TANIMLANMIŞ KONUT ADALARINDA:
 - 1.1.1. CEPHESİ 13 METREDEN KÜÇÜK OLAN PARSELLERDE BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLMÜŞ ŞARTIYLA ÜÇ PARSELİ GEÇMEYECER ŞEKİLDE BİTİŞ NİZAM YAPI YAPILABİLİR.
 - 1.1.2. İMAR UYGULAMASI İLE OLUŞTURULACAK PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ 250 M² DEN KÜÇÜK OLMAMAZ.
 - 1.1.3. BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI 150 M²Yİ GEÇMEZ.
 - 1.1.4. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M² DEN KÜÇÜK OLAN PARSELLERDE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.
 - 1.1.5. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M² ÜZERİNDE OLAN PARSELLERDE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM ÜRETİLEBİLİR VE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
 - 1.1.6. BU ALANLARDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN KATLARDAN AYRI BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULMAMAK KAYDILYA SADECE BİRCİNE BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR.
- 1.2. PLAN PAFTALARINDA EMSAL: 1.20 OLARAK TANIMLANMIŞ KONUT ADALARINDA
1.2.1. YAPILAMA KOŞULLARI AYRIK, BİTİŞİ VEYA BLOK NİZAM OLMAK ÜZERE EMSAL:1.20 VE YENÇOKŞ KATIR. ADA İÇERİSİNDE BİRDEN FAZLA PARSEL ÜRETİLEBİLİR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
1.2.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI 150 M²Yİ GEÇMEZ.
1.2.3. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİLDİR.
2. TİCARET ALANLARI: PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK ŞARTIYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
3. DONATI ALANLARI: BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK ŞARTIYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
4. CAMİ ALANLARI: BU ALANLARDA YAPI NİZAMI VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
5. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI: BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK ŞARTIYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
6. KENTSEL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
6.1. BU ALANLARDA MEYDAN, OTOPARK VE SPOR ALANLARI GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN TABİİ ZEMİNLERİNİN ALTINDA OLAGANÜSTÜ DURUMLARDA AFET SONRASI TOPLANMA ALANI/SİGNAL OLARAK KULLANILMAK VE AYVAN PROJESİ BELEDİYESİ VEYA İLGLİ İDARESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE YERLİ OTOPARKI DÜZENLEBİLİR.



ELİPSOİD : GRS80
DATUM : ITRF96
REFERANS EPOĞU : 2005.00
PROJEKSİYON : UTM (3)
D.O.M. : 30

Ultracam Eagle M3 Kamera ile 2023 yılında çekilen
hava fotoğraflarından üretilmiştir.

1/1000

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI	
ARSA ÜRETİM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	ONAYLAYAN
Ibrahim Ozuğur Harita Mühendisi	Yusuf DEMİRCİ Ar. Üretim Şube Müdürü
	Memmet Ali YILMAZ Emlak Dairesi Başkanı
	775 Sayılı Kanunun 19. Maddesine İstinaden Onaymış 1.1.C.

İSPARTA-M24-b-14-b-1-b
(GÖNEN(KOÇTEPE))