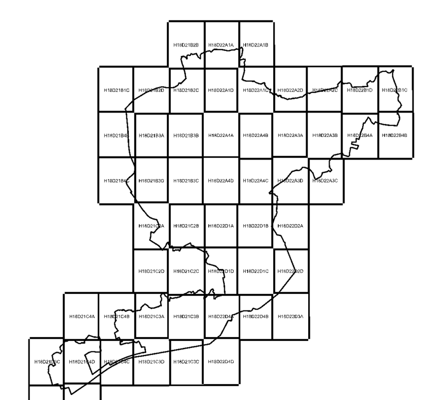
ÇANAKKALE İLİ, ÇAN İLÇESİ,
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN HÜKÜMLERİ

ÇANAKKALE İLİ, ÇAN İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI İMAR UYGULAMALARI YAPILAMAZ.

2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;
* 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ
* 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
* PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ
* 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
* 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ MEVZUAT VE STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

3. HER TÜRLÜ YAPIYA İLİŞKİN MİMARİ PROJELERDE VE (TADİLATLARINDA) "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

4. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 22/02/2021 TARİHİNDE ONANAN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNA VE ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 21.12.2022 TARİHİNDE ONANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

5. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 22.02.2021 TARİHİNDE ONANAN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNUN YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİNDE ÖNLEMLİ ALAN 5.1 VE ÖNLEMLİ ALAN 5.2 OLARAK TANIMLANMIŞ ALANLARDA BODRUM KAT HARİÇ 4 KAT VE ÜZERİ YAPILARDA SÖZ KONUSU RAPORDA GEREKLİ GÖRÜLMEMİŞ OLSA BİLE ZEMİN İYİLEŞTİRME PROJESİ HAZIRLATILARAK BU PROJEYE ESAS UYGULAMA YAPILMASI ZORUNLUDUR.

6. "2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU"NUN 4. MADDESİ UYARINCA; PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA İSE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

7. 30.11.2000 TARİH 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8. DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 25. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12/04/2021 TARİHLİ VE E-63683714-754-1151968 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN ÖNLEMLERE UYULACAKTIR. 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

9. YOLLARDA YAPILAŞMANIN BİÇİMİ VE KADASTRAL DURUMA GÖRE ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULUYLA, PLAN HATLARI İLE KADASTRAL HATLAR ARASINDAKİ 2 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI GİDERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

10. DAHA ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN MEVZUAT UYARINCA İNŞA EDİLMİŞ BİNALARA KAT İLAVESİ YAPILMASI DURUMUNDA, MEVCUT YAPININ KAROT VE RÖNTGEN SONUÇLARINA GÖRE YENİDEN STATİK HESAP RAPORU DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR. AYRICA KAT ADEDİ DÖRT VE ÜZERİNDE OLAN AYRIK DÜZEN BÖLGELER İLE TÜM BİTİŞİK VE BLOK DÜZENE TABİ BÖLGELERDE İLAVE KAT YAPILMASI DURUMUNDA; BAHÇE MESAFELERİ, MERDİVEN, IŞIKLIK VS. GİBİ KAT ADEDİ VE BİNA YÜKSEKLİĞİ İLE İLGİLİ ELEMANLARI PLAN VEYA YÖNETMELİKTE GÖSTERİLEN EN FAZLA YÜKSEKLİĞE VE KAT ADEDİNE (BODRUM KATLAR DA DAHİL EDİLMEK KAYDI İLE) GÖRE HESAPLAMAK, LÜZUMLU HALİNDE ASANSÖR YERİ BIRAKMAK VE PROJE İLE FENNİ SORUMLULUK/YAPI DENETİM HİZMETLERİ BU ESASA GÖRE ARANMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR.

11. YAPILAŞMASININ %80'İ TAMAMLANMIŞ YAPI ADALARINDA, ESKİ PARSELASYON DÜZENİ DOLAYISIYLA YAPILAŞAMAYAN PARSELLERDE YAN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

12. TİCARET-KONUT ALANI DIŞINDAKİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA ÇATI EĞİMİNİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. DİĞER KULLANIMLARDA ÇATI EĞİMİ HİÇBİR DURUMDA %45'TEN FAZLA, %20'DEN AZ OLAMAZ. HİÇBİR ŞEKİLDE ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA ÇATI EĞİMİNDEN KAYNAKLI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ. ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA ALTINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT, BU BÖLÜMLE İÇERİDEN İRTİBATLI ÇATI ARASI PİYESLER YAPILABİLİR. ISLAK HACİMLER AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜM SINIRLARINI GEÇEMEZ. AÇIK TERASLARIN AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜM SINIRLARINI GEÇMEMESİ ESASTIR. ANCAK KADEMELİ OLARAK PROJELENDİRİLEN YAPILARDA BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE BAŞKA BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM SINIRLARI İÇERİSİNDE AÇIK TERASLAR DÜZENLENEBİLİR. ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA KALAN PİYESLER İÇİN EN AZ YÜKSEKLİK 2.00 METREDİR. ÇATI EĞİMİNDEN DOLAYI 2.00 METREDEN KÜÇÜK YÜKSEKLİKLERDE ÇATI ARASI PİYES OLUŞTURULMASINA İZİN VERİLEMEZ. ÇATI PİYESİ HÜKÜMLERİNİ YERİNE GETİRMEK, STATİK PROJE VE HESAPLARINDA BELİRTİLMEK, TAŞIYICI KOLONLARINI DEVAM ETTİRMEK VE OLUŞTURULACAK KİRİŞLERİN DE YAPININ TAŞIYICI SİSTEM ÇÖZÜMLEMESİNE AYKIRILIK TEŞKİL ETMEMESİ ŞARTLARIYLA; ÇATI PİYESİNİN ÜST DÖŞEMESİ BETONARME YAPILABİLİR. SÖZ KONUSU ÜST DÖŞEME İLE ÇATI ÖRTÜSÜ ARASINA HERHANGİ BİR EKLENTİ VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜME BAĞLANAN KULLANILABİLİR ALAN OLUŞTURULAMAZ.

Uygulama İmar Planı Değişikliği Onama Sınırı

13. ÇATI MAHYA YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 5 METREDİR. ÇATI EĞİMİ SAÇAK UCUNDAN BAŞLATILACAKTIR. ANCAK İDARENİN UYGUN GÖRMESİ DURUMUNDA ÇATILAR PARAPET ÜZERİNE OTURTULABİLİRLER YA DA ÇATI EĞİMİ PARAPET ÜZERİNDEN BAŞLATILABİLİR. BU DURUMDA MAKSİMUM PARAPET YÜKSEKLİĞİ 110 CM OLABİLİR. ÜZERİNE ÇATI OTURMASI DURUMUNDA PARAPETLER ÇIKMA ŞEKLİNDE TASARLANMIŞ SAÇAKLARIN UCUNA BASAMAZLAR, EN SON KATIN DIŞ DUVARI İLE AYNI DÜŞEY DÜZLEMDE KONUMLANDIRILIRLAR. AYRICA ÜZERİNE ÇATI OTURTULMASI DURUMUNDA PARAPETLERİN EN AZ 20 CM KALINLIĞINDA BETONARME VEYA DÜŞEY DELİKLİ TUĞLA İLE İMAL EDİLMESİ VE CEPHE BOYUNCA SABİT YÜKSEKLİKTE OLMASI MECBURİDİR.

14. ÇATIDA GÜNEŞ PANELİ UYGULAMASI YAPILMASI, BAZ İSTASYONU KURULMASI VE BENZERİ DURUMLARDA MUTLAKA STATİK UYGUNLUK RAPORU İSTENECEKTİR.

15. ÜZERİ TAMAMEN AÇIK VE ETRAFI ÇEPEÇEVRE EN AZ 110 CM PARAPETLE ÇEVRİLİ TERAS ÇATILARA İZİN VERİLMESİ KONUSUNDA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR. BU TİP TERASLARDA ISI VE SU İZOLASYONU KONUSUNDA ALINACAK TEDBİRLERİN PROJESİNDE TÜM DETAYLARIYLA GÖSTERİLMESİ VE BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ'NE UYULMASI ESASTIR.

16. ÇATILARDA, AÇIK TERASLARIN ÜZERİNE, ANA YAPIDAN BAĞIMSIZ, BİNAYA AŞIRI İLAVE YÜK GETİRMEYECEK, HAFİF MALZEMEDEN İMAL, AHŞAP VEYA ÇELİK TAŞIYICILAR KULLANILARAK, SÖKÜLÜR TAKILIR MALZEME İLE SUNDURMA, GÖLGELİK VE BENZERİ ÜZERİ KAPALI İMALATLAR YAPILABİLİR. BU İMALATLARIN SAÇAKLARI PARSEL SINIRINI AŞAMAZ VE ETRAFLARI SABİT OLARAK KAPATILAMAZ. SADECE KATLANIR CAM VEYA ŞEFFAF BRANDA ÖRTÜ İLE BU TİP ALANLARIN ETRAFINA RÜZGAR KESİCİ UYGULAMA YAPILABİLMESİ MÜMKÜNDÜR.

17. BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA, ÇATI EĞİMLERİ ÖNE VE ARKAYA DOĞRU OLMAK ŞARTIYLA İDARENİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE TONOZ ÇATI ŞEKLİNDE UYGULAMA YAPILABİLİR. TONOZ ÇATI YAPILMASI DURUMUNDA TONOZDA SAÇAK UCU İLE MAHYA ARASINI BİRLEŞTİREN DOĞRUNUN EĞİMİ %45'TEN FAZLA OLAMAZ. TONOZ ÇATILARDA, ÇATININ DOĞRUDAN SAÇAK UCUNA YA DA PARAPET ÜZERİNE OTURTULMASINA İZİN VERİLMEZ. PARAPET YAPILMASI ZORUNLUDUR VE PARAPETE EN AZ 1 METRE MESAFEDE ÇATI EĞİMİNİN BİTMESİ, YANİ TONOZ ÇATI SAÇAK UCU İLE PARAPET ARASINDA YATAYDA EN AZ 1 METRE MESAFE KALMASI İSTENİR. BU DURUMDA GİZLİ DERE İLE BU 1 METRELİK MESAFE İÇİNDE YAĞMUR SULARININ BERTARAFI SAĞLANIR. BİNA CEPHESİNDE SON BULMAYIP AÇIK TERASLARA BAKAN TONOZ ÇATILARDA PARAPET YAPILARAK TONOZ UCUNUN PARAPET ARKASINDA BIRAKILMASI ZORUNLULUĞU YOKTUR.

18. SANAYİ ALANLARI, DEPOLAMA ALANLARI VE İMALATHANE TESİS ALANLARI HARİCİNDE TEK EĞİMLİ ÇATI YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ. İZİN VERİLEN ALANLARDA MAKSİMUM MAHYA YÜKSEKLİĞİ 2 METREYİ GEÇEMEZ.

19. KONUT VE TİCARET ALANLARI HARİCİNDE SPOR SALONU, SAĞLIK TESİSLERİ, DİNİ TESİSLER, ASKERİ TESİSLER GİBİ ÖZELLİK İHTİVA EDEN YAPILARDA ÇATI EĞİMİ, MAHYA YÜKSEKLİĞİ, ÇATI TİPİ BELİRLENMESİNDE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

20. SAÇAK GENİŞLİĞİ 1 METREYİ GEÇEMEZ. SAÇAKLARDA YOLA ÇIKMA YAPILAMAZ.

21. İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNİN UYGULANAMADIĞI MESKUN YAPI ADALARINDA, BİTİŞİK BOŞ PARSELİ BULUNMAYAN; YOLA CEPHESİ OLMAYAN VE YOLA CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLERE GEÇİŞ HAKKI SAĞLAMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

22. AYNI YAPI NİZAMI VE KULLANIM KARARINA SAHİP KOMŞU PARSELLER FARKLI YOLLARDAN CEPHE ALSALAR BİLE BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE TEVHİT EDİLEBİLİR. TEVHİT EDİLMESİ HALİNDE UYGULAMA İMAR PLANINDA; TEVHİT SONRASI ELDE EDİLEN PARSELİN TABAN ALANI VE KATLAR ALANI, TEVHİT ÖNCESİ PARSELLERİN AYRI AYRI HESAPLANAN TABAN ALANLARI VE KATLAR ALANLARI TOPLAMINI GEÇEMEZ. PLAN ÜZERİNDE ÖLÇÜSÜ BELİRLENMİŞ BLOK NİZAMINDA OLAN PARSELLERİN TEVHİDİ HALİNDE, TEVHİT ÖNCESİ PARSELLERİN BLOK ÖLÇÜSÜ İLE BELİRLENMİŞ İNŞAAT ALANI HAKLARI TOPLAMI AŞILAMAZ. AYRIK NİZAM OLARAK BELİRLENEN YAPI ADALARINDA ÖNCELİKLE AYRIK NİZAM YAPI UYGULAMASI DÜZENLENECEKTİR. PARSELASYON PLANI YAPILMIŞ VE AYRIK NİZAM YAPILAŞMA ŞARTINI SAĞLAMAYAN, 18. MADDE UYGULAMASININ TATBİKİ MÜMKÜN OLMAYAN VE RESEN TEVHİT/İFRAZ YOLUYLA İMAR PLANINDAKİ YAPI NİZAMINA UYGUN YAPILAŞMANIN SAĞLANABİLECEĞİ İMAR PARSELİ OLUŞTURABİLECEK NİTELİKTE BİTİŞİK BOŞ PARSELİ BULUNMAYAN PARSELLERDE AYRIK-İKİZ, BİTİŞİK, SERBEST VE BLOK YAPI NİZAMI UYGULANABİLİR.

23. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

24. GELİŞME ALANLARINDA; ALTYAPI PROJESİ HAZIRLANMADAN İNŞAAT RUHSATI, ALTYAPI UYGULAMASI TAMAMLANMADAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLEMEZ.

25. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

26. KAMUYA AİT KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI, EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI, SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, İBADET ALANLARI İLE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VEYA YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEMİŞ İSE TİP PROJESİNE GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARINI BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

27. ARKA BAHÇE MESAFESİ H/2 OLARAK UYGULANACAKTIR. H HESABINDA KAT YÜKSEKLİĞİ 3.00 METRE KABUL EDİLİR.

28. ARKA BAHÇE MESAFESİNİ ESKİ PARSELASYON PLANLARINDAN DOLAYI KARŞILAMAYAN PARSELLERDE ARKA BAHÇE MESAFESİNİ MİNİMUM 3 METRE OLMAK KAYDIYLA BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

29. KONUT, TİCARET, TİCARET-KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMASI TAMAMLANMIŞ PARSELLER ARASINDA KALAN VE YAPILAŞMA KOŞULLARINI SAĞLAMAYAN BOŞ PARSELLERDE CEPHE VE DERİNLİKLERİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

30. BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP TİCARET, TİCARET-KONUT YAPI ADALARINDA ZEMİN KATLARDA PARSEL DERİNLİĞİNCE YAPI YAPILABİLİR.

31. BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA YER ALAN PARSELLERİN, PARK, ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI, REKREASYON ALANINA BAKAN CEPHELERİNDE PENCERE AÇILABİLİR.

32. ESKİ PARSELASYON PLANLARINDAN DOLAYI BİNA DERİNLİĞİ VE GENİŞLİĞİNİN KURTARMADIĞI KÖŞE BAŞI PARSELLERDE ÇEKME MESAFESİNİ 3 METREYE KADAR İNDİRMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

33. TESCİLLİ YAPILARIN PARSELİYLE BİRLİKTE KORUNMASI ESASTIR. YAPININ ÖZGÜN DEĞERİNİ BOZACAK HERHANGİ BİR MÜDAHALEDE BULUNULAMAZ. HERHANGİ BİR MÜDAHALEDEN ÖNCE, "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" GEREĞİ İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNCA YAPIYA İLİŞKİN MÜDAHALE BİÇİMİNİN BELİRLENMESİ GEREKLİDİR. BU ALANLARDA İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

34. TESCİLLİ YAPI PARSELİNE KOMŞU OLAN PARSELLERDEKİ HER TÜRLÜ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMA İLE YENİ YAPILANMALAR İÇİN İLGİLİ İLKE KARARLARI GEÇERLİ OLUP KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

35. TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA KALMAK VE PARSEL SINIRLARI DIŞINA TAŞMAMAK KAYDIYLA, ÖN BAHÇE STATÜSÜNDE OLMAYAN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNDE SU DEPOSU, OTOPARK VE MEVZUATI GEREĞİNCE ZORUNLU MİKTARDAKİ SIĞINAKLAR YAPILABİLİR. AYRICA ÖN BAHÇELERDE DE TABİİ VE TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA KALMAK VE HİÇBİR CEPHESİ AÇIĞA ÇIKMAMAK KAYDIYLA KOMŞU PARSELLERDE VE YOL CEPHELERİNDE İKSA TEDBİRLERİNİN ALINARAK PARSEL SINIRINA KADAR ZORUNLU OTOPARKLAR YAPILABİLİR. YOL GÜVENLİĞİNİ SAĞLAMAK AMACIYLA İKSA İLE İLGİLİ ALINACAK TEDBİRLERİ (KAZIK, KUYU, TEMEL VS.) BELİRLEMEDE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

36. MEYDANLAR, PARKLAR, ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANLARI, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, DİNLENME ALANLARI, KAVŞAKLAR VE YOLLARIN TABİİ ZEMİN ALTINDA KALAN KISIMLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ ALINMAK ŞARTIYLA TABİİ ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEMEK KOŞULU İLE OLAĞAN ÜSTÜ DURUMLARDA SIĞINAK OLARAK KULLANILABİLEN KAMUYA AİT ZEMİN ALTI OTOPARK, KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

37. KOTLANDIRMADA AŞAĞIDAKİ HUSUSLAR DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
37.1. KOT ALINAN NOKTANIN TESPİTİNDE SOKAK SİLÜETİ DİKKATE ALINACAKTIR.
37.2. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA, ARAZİ YAPISINA VE YOLLARA UYUMLU KOTLANDIRMA YAPMAK İÇİN, BELEDİYECE ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE HER BİNA İÇİN KENDİSİNE YAKIN YOLDAN VEYA TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA YAPILACAKTIR.
37.3. VİYADÜK, KÖPRÜ GİBİ PARSELE GİRİŞ ÇIKIŞ YAPILAMAYAN YERLERDEN, PARKLARDAN VE PARSELE BİTİŞİK OLMAYAN YOLLARDAN BİNALARA KOT VERİLEMEZ.
37.4. TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA İLE KADEMELENDİRME İŞLEMLERİNDE ADA BAZINDA DEĞERLENDİRME YAPILIR.
YOLDAN KOTLANDIRMA
37.5. BİNALARA PARSELİN KOT ALDIĞI YOL CEPHESİNİN BİNA KÖŞELERİ HİZASINDAKİ EN YÜKSEK TRETUVAR SEVİYESİNDEN KOT VERİLECEKTİR.
37.6. TRETUVAR SEVİYESİ, KIRMIZI KOTA GÖRE BELİRLENEN YOL SEVİYESİNİN 0.18 METRE ÜSTÜ OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.
37.7. KOTLANDIRMA YAPILMASI İÇİN, YOLUN YAPIMININ TAMAMLANMIŞ OLMASI VEYA YOL PROJESİNİN ONAYLANARAK KIRMIZI KOT ÇALIŞMASININ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
37.8. HENÜZ OLUŞMAMIŞ YOLLARDA KOT TALEBİ HALİNDE BORDÜR/TRETUVAR ÜST SEVİYESİ, İLGİLİ

İDARE TARAFINDAN 10 İŞ GÜNÜ İÇERİSİNDE HAZIRLANACAK PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
37.9. PARSELİN KOT ALDIĞI YOLUN EĞİMİNDEN DOLAYI ZEMİN KAT TABAN KOTUNUN KOT ALINAN NOKTAYA GÖRE EN FAZLA 3.50 METRE YÜKSELDİĞİ NOKTALARDA BİNALARDA KADEME YAPILMASI MECBURİDİR. HER KADEMENİN KENDİ HİZASINDAKİ EN DÜŞÜK BORDÜR KOTUNDAN İTİBAREN YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 3.50 METRE OLMAK ZORUNDADIR. KADEMELENDİRME, KOT ALDIĞI NOKTAYA GÖRE OLMASI GEREKLİ SAÇAK SEVİYESİ DİKKATE ALINARAK ÜST KATLARDA DA YAPILIR.
37.10. KADEMELENDİRMEDE HER KADEME, CEPHE BOYUNCA 6.00 METREDEN, BİNA DERİNLİĞİ BOYUNCA 7.50 METREDEN AŞAĞI OLAMAZ. SON KADEMENİN ZEMİN KAT DERİNLİĞİ VE CEPHE BOYUNUN BU ÖLÇÜLERDEN AZ OLMASI DURUMUNDA BİR ÖNCEKİ KADEME SEVİYESİNE UYULUR. AYRICA HER KADEMEDEKİ BİNA YÜKSEKLİĞİ İMAR PLANI İLE BELİRLENEN SAÇAK SEVİYESİNİ GEÇEMEZ. ÇİFT YÖNLÜ KADEME ÇIKAN YERLERDE İSE SOKAK SİLÜETİ ESAS ALINARAK TEK TARAFA KADEME YAPILMAK SURETİYLE İKİNCİ TARAFA KADEME YAPILMASI GEREKMEZ.
37.11. YOLDAN KOTLANDIRILAN BİNALARDA, YOLDAN DÜŞÜK OLAN PARSELLERİN ARKA KÖŞE NOKTALARININ EN DÜŞÜK YOL KOTUNDAN 3.50 METREDEN DAHA FAZLA KOT FARKI OLMASI DURUMUNDA BİNA DERİNLİĞİ BOYUNCA 37.9 VE 37.10 MADDELERİNDEKİ KADEMELENDİRME ESASLARINA GÖRE KADEMELENDİRİLİR.
37.12. İKİLİ BLOK YAPILACAK PARSELLERDE SOKAK SİLÜETİ ESAS ALINARAK HER BİNANIN YOL HİZASINDAKİ EN YÜKSEK KALDIRIM SEVİYESİNE KADAR KOTLANDIRMA YAPILABİLİR.
37.13. %20'DEN FAZLA EĞİME SAHİP YOLLARDA; BİTİŞİK VEYA BLOK NİZAM UYGULANACAK YERLERDE BİNA CEPHELERİ TOPLAMI 12.00 METREDEN DÜŞÜK OLAN ARA PARSELLERDE BİNA KOTLARI, BİNA KÖŞE HİZALARINDAKİ EN YÜKSEK YOL KOTUNDAN VERİLECEKTİR.
37.14. 40.00 METRE VE ALTINDA OLAN BİNA CEPHE VE DERİNLİKLERİNDE, TALEP EDİLMESİ HALİNDE; BU MADDEDEKİ HÜKÜMLERE GÖRE YAPILMASI GEREKLİ OLAN KADEME SAYISI KADAR BİNA ÜST KATLARINDA, BİNANIN KADEME YAPILMASI GEREKLİ OLAN CEPHELERİNDEN HER BİR KADEME İÇİN BİR ALT KATA GÖRE EN AZ 3.00 METRE GERİYE ÇEKİLMEK SURETİYLE DE KADEME UYGULAMASI YAPILABİLİR.
TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA
37.15. ARAZİNİN MEYİLLİ OLMASI DURUMUNDA, PARSELİN TABİİ ZEMİNİ YOLDAN YÜKSEK VE ÖN BAHÇE MESAFESİ 10.00 METRE VEYA DAHA FAZLA VEYA PARSELİN TABİİ ZEMİNİ YOLDAN AŞAĞIDA VE ÖN BAHÇE MESAFESİ 12.00 METRE VEYA DAHA FAZLA İSE TABİİ ZEMİNDEN KOT VERİLECEKTİR.
37.16. ARAZİNİN MEYİLLİ OLMASI VE PARSELİN TABİİ ZEMİNİ YOLDAN AŞAĞIDA OLMASI DURUMUNDA; YOL KOTU İLE BİNA KÖŞE KOTLARI ARASINDAKİ FARKIN 3.00 METRE VE DAHA FAZLA OLMASI DURUMUNDA TABİİ ZEMİNDEN KOT VERİLEBİLİR.
37.17. BİNA KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASININ YOLA GÖRE 3.00 METREDEN YÜKSEK OLMASI DURUMUNDA, TABİİ ZEMİN KOTU, BELEDİYESİNCE YAPI ADASININ TAMAMININ BU MADDE HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ETÜT EDİLMESİ İLE BELİRLENİR.
37.18. BİR YOLA CEPHELİ VEYA BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ OLUP, ÜZERİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI MÜMKÜN OLAN PARSELLERDE KOT, HER BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASI ALINARAK BULUNUR. ANCAK, YOLA NAZARAN 3.00 METREDEN YÜKSEK OLAN PARSELLERDE, TABİİ ZEMİN KOTU İLGİLİ İDARENİN İMAR BİRİMİNCE YAPI ADASININ TAMAMININ KOTLANDIRMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ETÜDÜ VE BUNUN BELEDİYE ENCÜMENİNCE KABULÜ İLE YAPILACAKTIR.
37.19. TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMADA, ± 0.00 KOTU BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASI ALINARAK BULUNACAKTIR.
KÖŞE BAŞI PARSELLERDE KOTLANDIRMA
37.20. PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOLLARDAN YÜKSEK OLANINA GÖRE KOT VERİLİR. ANCAK TALEP EDİLMESİ VE BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE PARSELİN CEPHE ALDIĞI DİĞER YOLDAN/YOLLARDAN KOT VERİLEBİLİR.
37.21. CEPHESİ 6.00 METRE VE/VEYA BİNA DERİNLİĞİ 15.00 METREDEN KÜÇÜK PARSELLERDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA 37.9 VE 37.10 MADDELERİNDEKİ ESASLARA GÖRE CEPHELERİ VE DERİNLİKLERİ BOYUNCA KADEMELENDİRME YAPILARAK DÜŞÜK KOTTAKİ YOL İÇİN BELİRLENEN BİNA YÜKSEKLİKLERİNE UYULACAKTIR.
İKİ YOLA BAKAN PARSELLERDE KOTLANDIRMA
37.22. PARSELİN CEPHELİ OLDUĞU YOLLAR ARASINDA KOT FARKI BULUNMASI HALİNDE DÜŞÜK KOTTAKİ YOL VE YÜKSEK KOTTAKİ YOLUN SİLUETLERİ AÇISINDAN BELEDİYECE DEĞERLENDİRİLEREK KOTLANDIRMA YAPILIR.
37.23. BİNA DERİNLİĞİ 15.00 METREDEN KÜÇÜK PARSELLERDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA 37.9 VE 37.10 MADDELERİNDEKİ ESASLARA GÖRE CEPHELERİ VE DERİNLİKLERİ BOYUNCA KADEMELENDİRME YAPILIR.

38. BAHÇE TESVİYELERİ AŞAĞIDAKİ HUSUSLAR DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.
38.1. TABİİ ZEMİN VEYA TABİİ ZEMİN KOTUNA GÖRE DÜZENLENMİŞ TESVİYE ZEMİN HİÇBİR ŞEKİLDE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAK MAKSADIYLA HAFREDİLEMEZ.

38.2. YOL CEPHELERİNİN OTOPARK OLARAK DÜZENLENMESİ HALİNDE OTOPARK ALANLARI YOL KOTUNA GÖRE TESVİYE EDİLECEKTİR.
38.3. ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELER İLE KADEMELERİN, BİRBİRİ İLE VEYA YOL İLE BAĞLANTISINI SAĞLAYACAK MERDİVEN VEYA RAMPA DÜZENLENECEKTİR.
38.4. BAHÇE TESVİYELERİNDE OLUŞACAK KADEMELERDE ÇEVRE BİNALARIN, PARSELDEKİ BİNANIN VE BAHÇELERDEKİ YAŞAM ALANLARININ GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE, TERASLAMA, İSTİNAT DUVARI VE BENZERİ UYGULAMALAR MÜHENDİSLİK ESASLARINA GÖRE PROJELENDİRİLEREK YAPILACAKTIR.
38.5. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPININ BULUNDUĞU VEYA BİRDEN FAZLA PARSELİN BÜTÜNLEŞİK OLARAK PROJELENDİRİLDİĞİ DURUMLARDA, PARSEL SINIRI İLE BİNA CEPHESİ ARASINDA KALAN KISIMLAR, ÖN CEPHE, ARKA CEPHE VE YAN CEPHELERİN TESVİYE HÜKÜMLERİ ESAS ALINARAK OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞLARINI SAĞLAMAK ŞARTIYLA KENDİ İÇERİSİNDE KADEMELENDİRİLEREK TESVİYE EDİLEBİLİR.
38.6. BAHÇE TESVİYELERİNDE ENGELLİLER İÇİN ERİŞİLEBİLİRLİK STANDARTLARINA UYGUN DÜZENLEMELERİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.
38.7. BAHÇE GİRİŞİNDEN BİNA GİRİŞİNE KADARKİ GÜZERGÂHTA YER ALAN EĞİMLERİN %5'TEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA RAMPA DÜZENLENECEKTİR. RAMPA YAPILMASININ MÜMKÜN OLMADIĞI DURUMLARDA ERİŞİLEBİLİRLİK MEVZUAT VE STANDARTLARINA UYGUN DİĞER TEDBİRLER ALINACAKTIR.
38.8. PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE, ARAZİ TANZİM (TESVİYE, DOLGU VB.) ŞEKLİ; PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA BELEDİYESİNCE TESPİT EDİLECEKTİR.
ÖN BAHÇELERİN TESVİYESİ

38.9. YOLDAN KOT ALAN PARSELLERDE;
A) %15'TEN DAHA AZ EĞİMLİ BİR YOLA CEPHESİ BULUNAN PARSELLERİN YOL CEPHESİNDE, PARSEL SINIRI İLE BİNA CEPHESİ ARASINDA KALAN KISIMLAR KOMŞU PARSEL SINIRINA KADAR YOL EĞİMİNE GÖRE KALDIRIM SEVİYESİNDE TESVİYE EDİLECEKTİR.
B) %15'TEN FAZLA EĞİMLİ BİR YOLA CEPHESİ BULUNAN PARSELLERDE, PARSEL SINIRI İLE BİNA CEPHESİ ARASINDA KALAN KISIM, YAYA KALDIRIMI İLE UYUMLU OLMAK VE KADEMELER ARASINDA EN ÇOK 0.15 METRE KOT FARKI OLMAK ÜZERE TESVİYE EDİLECEKTİR.
C) İKİ VEYA ÜÇ YOLA CEPHELİ PARSELLERDE BAHÇE TESVİYELERİNİ ADA BAZINDA DÜZENLEMEYE İDARESİ YETKİLİDİR.
38.10. BİNA YOL CEPHE HATLARI İLE YOLLAR ARASINDA KALAN BAHÇELER YOLA DOĞRU EN FAZLA %2 MEYİL VERİLEREK TESVİYE EDİLECEKTİR.
38.11. KÖŞE BAŞI PARSELLERİN YOL CEPHELERİ BİNA CEPHE HATTI BOYUNCA, KOMŞU PARSEL SINIRINA KADAR YAYA KALDIRIMI EĞİMİNCE TESVİYE EDİLECEKTİR.
38.12. OTOPARK GİRİŞ EĞİMLERİ, İSTİNAT DUVARI, KORKULUK VE BENZERİ GEREKLİ GÜVENLİK TEDBİRLERİ ALINMAK VE İLK 3.00 METRESİ %7 EĞİMİ GEÇMEMEK KAYDIYLA PARSEL SINIRINDAN İTİBAREN BAŞLATILABİLİR.
38.13. OTOPARK RAMPALARI ÖN BAHÇE BOYUNCA YOLA PARALEL YAPILAMAZ.
YAN BAHÇELERİN TESVİYESİ
38.14. ARKA BAHÇE TESVİYE KOTUNUN ±0.00 KOTUNDAN DÜŞÜK OLDUĞU DURUMLARDA; YAN BAHÇELERDE, ÖN VE ARKA BAHÇELER ARASINDA UYUM SAĞLAYACAK ŞEKİLDE VE HİÇBİR BİÇİMDE ARKA BAHÇE TESVİYE KOTUNUN ALTINA İNİLMEMEK KOŞULUYLA TESVİYE YAPILABİLECEĞİ GİBİ KADEMELENDİRME DE YAPILABİLİR.
38.15. ARKA BAHÇE TESVİYE KOTUNUN ±0.00 KOTUNDAN YÜKSEK OLDUĞU DURUMLARDA; YAN BAHÇELERDE, ÖN VE ARKA BAHÇELER ARASINDA UYUM SAĞLAYACAK ŞEKİLDE VE HİÇBİR BİÇİMDE ±0.00 KOTUNUN ALTINA İNİLMEMEK KOŞULUYLA TESVİYE EDİLEBİLECEĞİ GİBİ KADEMELENDİRME DE YAPILABİLİR.
ARKA BAHÇELERİN TESVİYESİ
38.16. TABİİ ZEMİNİ ±0.00 KOTUNUN ÜSTÜNDEKİ ARKA BAHÇE ZEMİNİNİN BU KOTA KADAR KAZILMASI ESASTIR. ANCAK, KAYALIK ZEMİNLERDE VEYA PARSEL ARKA SINIRINDAKİ ORTALAMA TABİİ ZEMİNİN +2.00 KOTUNDAN YUKARIDA OLMASI HALİNDE, GEREKLİ ÖNLEMLER ALINARAK BİNA ARKA CEPHESİNDEN İTİBAREN 3.00 METRELİK ŞERİDİN TESVİYESİ İLE YETİNİLECEKTİR.
38.17. TABİİ ZEMİN KOTU ±0.00 KOTUNUN ALTINDA KALAN ARKA BAHÇELERDE BİNA KÖŞELERİNDEN EN DÜŞÜK KOTTAKİNİN SEVİYESİNE KADAR KAZI YAPILABİLİR. PARSELİN EN DÜŞÜK ARKA KÖŞE NOKTASI İLE BİNANIN EN DÜŞÜK ARKA KÖŞE NOKTASI ARASINDAKİ KOT FARKININ 1.00 METREDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA, BİNA ARKA CEPHESİNDEN 3.00 METREDEN İTİBAREN KADEMELENDİRME YAPILABİLİR.
38.18. ARKA BAHÇELERDE 2.00 METREDEN FAZLA OLMAMAK VE (±0.00) KOTUNU GEÇMEMEK KOŞULUYLA DOLGU YAPILABİLİR.

39. KATLAR ALANI; BODRUM KAT, ASMA KAT, ÇATI ARASI PİYESİ VE AÇIK/KAPALI ÇIKMALAR DÂHİL, KULLANILABİLEN BÜTÜN KATLARIN, KATLAR ALANINA DÂHİL EDİLMEYEN ALANLARI ÇIKTIKTAN SONRAKİ ALANLARI TOPLAMIDIR. KULLANILABİLEN ALANLAR DEYİMİNDEN; KONUT, İŞYERİ, EĞLENCE VE DİNLENME YERLERİ GİBİ OTURMAYA, ÇALIŞMAYA, EĞLENMEYE, DİNLENMEYE VEYA İBADET ETMEYE AYRILAN ALANLAR ANLAŞILIR.
39.1. TAMAMEN TOPRAĞIN ALTINDA KALMASI NEDENİYLE; EMSAL HESABINA KONU EDİLMEYEN ALANLAR İLE KAT ADEDİNE KONU EDİLMEYEN KATLARIN HİÇBİR CEPHESİ KAZI VE TESVİYE YAPILARAK AÇIĞA ÇIKARILAMAZ.
39.2. EMSAL HESABINA DÂHİL EDİLMEYEN ALANLAR, PROJE DEĞİŞİKLİĞİ İLE İMAR PLANINDAKİ VEYA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN EMSAL DEĞERİNİ AŞACAK ŞEKİLDE EMSAL HESABINA KONU ALAN HALİNE GETİRİLEMEZ, MÜSTAKİL BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİNE DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ VE KAT MÜLKİYETİ TESİS EDİLEMEZ.
39.3. UYGULAMA İMAR PLANINDA EMSAL VERİLMEYEN PARSELLERDE KATLAR ALANI, PLANLA VEYA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN; TABAN ALANI KATSAYISI İLE KAT ADEDİNİN ÇARPILMASIYLA HESAPLANIR.
39.4. KAT HOLÜ; KATLARDA BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ VEYA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ UMUMİ BİNALARDA PİYESLERİ BİRBİRİNE VE MERDİVENE BAĞLAYAN ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ ARA DOLAŞIM YOLLARINI İFADE ETMEKTE OLUP BU ALANLAR PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 22. MADDESİNDEKİ KATLAR ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEYEN KULLANIMLARDAN SAYILACAKTIR.

40. UYGULAMA İMAR PLANINDA, AKSİNE BİR HÜKÜM BULUNMADIĞI DURUMLARDA BAHÇE MESAFELERİNDE AŞAĞIDAKİ HUSUSLAR DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
40.1. ÖN BAHÇE VE YOL KENARINA RASTLAYAN BAHÇE MESAFELERİ EN AZ 5.00 METREDİR. KAMUSAL ALANLARA KOMŞU OLAN BAHÇE MESAFESİ 5.00 METRE OLUP BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLMESİ

HALİNDE 3.00 METRE OLARAK UYGULANABİLİR.
40.2. YAN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 3.00 METREDİR.
40.3. ARKA BAHÇE MESAFESİ H/2 OLARAK UYGULANACAKTIR. H DEĞERİ HESAPLANIRKEN KAT YÜKSEKLİKLERİ 3.00 METRE KABUL EDİLECEKTİR.
40.4. YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ; TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ÜZERİNDE KALAN BODRUM KATLARI DA DÂHİL, DÖRTTEN FAZLA KATLI BİNALARDA 4 KATIN ÜZERİNDEKİ HER KAT İÇİN 0.50 METRE ARTIRILIR. BU HÜKÜM PARSELLERİN PARK ALANINA KOMŞU CEPHELERİNDE UYGULANMAZ.
40.5. YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİN HESABINDA DİKKATE ALINACAK KAT ADEDİ O CEPHEDE KISMEN VEYA TAMAMEN TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA KALAN KATLAR HARİÇ DİĞER KATLARIN TOPLAM YÜKSEKLİĞİNİN ÜÇE BÖLÜNMESİ İLE BULUNUR. 2.50 METREYİ AŞAN ARTIK DEĞERLER 1 KAT ADEDİNE TEKABÜL EDER.
40.6. BİNA YÜKSEKLİĞİ HESABINDA, ARKASINDA KULLANILAN HACİM OLUŞTURULMAMIŞ İSTİNAT DUVARLARI YÜKSEKLİK HESABINA DÂHİL EDİLMEZ.
40.7. KAT ADEDİNE BAĞLI OLARAK YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİN 0.50 METRE ARTTIRILMASINA İLİŞKİN HÜKÜMLER YAPIDA BULUNAN HER KATTA AYRI AYRI DEĞERLENDİRME YAPILARAK DA UYGULANABİLİR.
40.8. BİR PARSELDE AZ KATLI ANA BİR KİTLE ÜZERİNDE BİRDEN FAZLA YÜKSELEN BLOKLAR TERTİPLENMESİ HALİNDE, BLOKLAR ARASINDA EN AZ YAPININ ANA KİTLESİ ÜZERİNDE KALAN BÖLÜMLERİNİN YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE İKİ BİNA ARASINDAKİ YAN BAHÇELERİN TOPLAMI KADAR MESAFE BIRAKILMAK ZORUNDADIR.
40.9. ÖN BAHÇELERDE TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA KALMAK VE HİÇBİR CEPHESİ AÇIĞA ÇIKMAMAK KAYDIYLA ZORUNLU OTOPARKLAR YAPILABİLİR.
40.10. ÖN BAHÇE MESAFESİ 5 METRE VE DAHA FAZLA OLAN PARSELLERDE, ERİŞİLEBİLİRLİK KRİTERLERİNE UYULMAK KAYDIYLA AÇIK OTOPARK YAPILABİLİR.
40.11. ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELERDE; KAPALI MEKÂN OLUŞTURMAYAN VE TÜM CEPHELERİ AÇIK, KATLI OLMAYAN, BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN EKLENTİSİ NİTELİĞİ TAŞIMAYAN, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNE;
A) KAMERİYE,
B) PERGOLA,
C) SÜS HAVUZU,
Ç) ÇOCUK BAHÇELERİ,
D) BİNA GİRİŞ KÖPRÜLERİ,
E) OYUN VE SPORTİF AMAÇLI BAHÇE DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
40.12. ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELERDE GÜVENLİK KULÜBESİ YAPILABİLİR.
40.13. KONUT, KONUT-TİCARET, TURİZM, EĞİTİM, İBADET, SAĞLIK VE SPOR PARSELLERİNİN BAHÇE MESAFELERİNDE, BİNANIN ZEMİNE OTURDUĞU ALANIN DIŞINDA KALAN ALANIN HER 30.00 M2'Sİ İÇİN BİR AĞAÇ DİKİLİR. PARSELİN AĞAÇ DİKİMİNE UYGUN OLMAMASI HALİNDE BU FIKRADA BELİRTİLEN ŞARTA GÖRE HESAPLANAN SAYIDA AĞAÇ, BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRECEĞİ, İMAR PLANLARINDA KAMUNUN KULLANIMINA AYRILMIŞ BİR ALANA DİKİLECEKTİR.
40.14. MEVZUAT DEĞİŞİKLİĞİ VEYA YAPIDAKİ KAT VEYA ALAN ARTIŞLARI NEDENİYLE ASANSÖR YAPILMASI ZORUNLU HALE GELEN MEVCUT YAPILARA İLİŞKİN İLAVE VEYA TADİLAT RUHSATI TALEPLERİNDE; BİNA İÇİNDE YAPILACAK TADİLATLARLA ASANSÖR TESİS EDİLEMEMESİ HALİNDE, ENGELLİLERİN DE ERİŞİMİNİN SAĞLANABİLMESİ İÇİN ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE PARSEL SINIRINA EN AZ 1.50 METRE MESAFE BIRAKILMAK KAYDIYLA ASGARİ ÖLÇÜLERDE PANORAMİK ASANSÖR VEYA ULAŞILACAK KATIN YÜKSEKLİĞİNİN UYGUN OLMASI HALİNDE 634 SAYILI KANUN UYARINCA MUVAFAKAT ALINARAK MEKANİK KALDIRMA İLETME PLATFORMU YAPILABİLİR.
40.15. EKSİK KATLI YAPI RUHSATI TALEPLERİNDE, KAT ADEDİ VEYA BİNA YÜKSEKLİĞİNE GÖRE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ İLE BELİRLENEN BAHÇE MESAFELERİNE UYULUR.
40.16. EKSİK KATLI YAPI RUHSATI TALEPLERİNİ DEĞERLENDİRMEDE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

41. BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDI İLE DUBLEKS KATA BİNA İÇİNDE KAPI AÇILABİLİR. DUBLEKS KATA ÇIKAN İÇ MERDİVEN GENİŞLİĞİ MİNİMUM 90 CM OLACAKTIR. DUBLEKS KATA ÇIKAN İÇ MERDİVENLERDE KORKULUK YAPILMASI ZORUNLU OLUP KORKULUK YÜKSEKLİĞİ MİNİMUM 90 CM OLACAKTIR.

42. 3 KATLI VE PARSEL ALANI 500 M² DEN KÜÇÜK PARSELLERDE ASANSÖR BOŞLUĞU BIRAKILMA ZORUNLULUĞU ARANMAZ. 4 KATLI VE TABAN ALANI 75 M²'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE ENGELLİLERİN ULAŞABİLECEĞİ NOKTADA YAPILMAK ÜZERE EN AZ ASANSÖR BOŞLUĞU ÖLÇÜSÜ 1,5M.X1,5M. EBATLARINDAN, DİĞER YERLERDE İSE ASANSÖR KOVA BOŞLUĞUNUN DAR KENARI 1,5M.'DEN ALANI 3M²'DEN KÜÇÜK OLAMAZ

43. HER MÜSTAKİL EV VEYA DAİREDE, EN AZ 1 OTURMA ODASI İLE YATAK ODALARININ DOĞRUDAN DOĞRUYA HARİÇTEN IŞIK VE HAVA ALMALARI GEREKLİDİR. MUTFAK HARİÇTEN IŞIK VE HAVA ALACAK ŞEKİLDE YATAK ODALARINDAN BİRİNİN YERİNE KONUMLANDIRILABİLİR.

44. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN GEÇİCİ 2. MADDESİNE UYGUN OLARAK YÖNETMELİĞİN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN (01.10.2017) ÖNCEKİ MEVZUATA GÖRE VE MEVZUATINA UYGUN

OLARAK KISMEN VEYA TAMAMEN YAPILAŞMASI TEŞEKKÜL ETMİŞ İMAR ADALARINDA, İMAR PLANINDA AKSİNE BİR HÜKÜM BULUNMAMAK KAYDIYLA, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, KOTLANDIRMA, ARKA BAHÇELERİN TESVİYESİ İLE PARSEL DIŞINA TAŞMAMAK KAYDI İLE AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARI MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU DURUMDA, YAN BAHÇE MESAFELERİ VE AÇIK VE KAPALI ÇIKMA ÖLÇÜLERİ PARSELİN SAĞINDA VE SOLUNDA BULUNAN MEVZUATINA UYGUN MEVCUT BİNALARIN YAN BAHÇE MESAFESİNE VE BU MESAFE İÇİNDE YAPILAN AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARA UYGUN OLARAK VERİLİR. ARKA BAHÇE MESAFELERİ VE BU MESAFE İÇİNDE YAPILACAK AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR; BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA MEVCUT TEŞEKKÜLE, AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA İSE BİTİŞİĞİNDEKİ KOMŞU PARSELLERİN YAPILAŞMASINA UYGUN OLARAK BELİRLENİR. KOTLANDIRMA VE ARKA BAHÇELERİN TESVİYESİ KOMŞU PARSELLERDEKİ UYGULAMALARA GÖRE YAPILIR. ANCAK BU MADDEDE İFADE EDİLEN ÇIKMA VE BAHÇE MESAFELERİNE İLİŞKİN HUSUSLARLA İLGİLİ OLARAK MEVCUT BİNA BULUNMAYAN KOMŞU CEPHELERDE İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULUR.

45. OTOPARK İHTİYACININ PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANMASI ESASTIR.

46. T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI, BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. GÜNEY MARMARA İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜNÜN 31.01.2023 TARİH VE E.2692455/3785 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN TEKNİK EMNİYET KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.

47. 24.07.2012 TARİH VE 1421 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİNDE YAPILAŞMA KRİTERLERİ HAKKINDAKİ GENELGEYE UYULACAKTIR.

48. AYRIK NİZAM, İKİZ AYRIK NİZAM, BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA BAHÇE DUVARLARI, YOLDAN KOT ALAN YAPILARDA ÖN CEPHEDE TRETUVAR SEVİYESİNDEN, TABİİ ZEMİNDEN KOT ALAN YAPILARDA ÖN CEPHEDE PARSELİN YOL SINIRINDAKİ TABİİ ZEMİN KOTUNDAN İTİBAREN EN FAZLA 100 CM YÜKSEKLİĞİNDE DUVAR İLE ÖRÜLEBİLİR, DUVAR ÜZERİNE EN FAZLA 100 CM FERFORJE PARMAKLIK YA DA PANEL ÇİT UYGULAMASI YAPILABİLİR.

49. KONUT ALANLARI İLE TİCARET- KONUT ALANLARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISINA BAKILMAKSIZIN TOPLAM İNŞAAT ALANI 1500 METREKAREDEN AZ OLAN YAPILARDA, İLGİLİ İDARENİN SU VE KANALİZASYON MÜDÜRLÜĞÜNDEN ŞEBEKE BASINÇLARININ YETERLİ OLDUĞU, UZUN SÜRELİ SU KESİNTİLERİNİN YAŞANMADIĞI VE SU DEPOSU YAPMA ZORUNLULUĞU BULUNMADIĞINA DAİR YAZI ALINMASI DURUMUNDA SU DEPOSU YAPILMAMASI KABUL EDİLEBİLİR. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE İSTİNADEN YAPILMASI MECBUR OLAN SU DEPOLARI BU İSTİSNADAN YARARLANAMAZ.

ÖZEL HÜKÜMLER

KONUT ALANLARI

1. KONUT ALANLARINDA; İFRAZ HATLARI ŞEMATİK OLUP, BU ÇİZGİLER ESAS ALINMAK KAYDIYLA MÜLKİYET DÜZENİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK PARSELASYON DÜZENİNİ TANZİME, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DEĞİŞTİRMEYE VE KALDIRMAYA İMAR MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

2. KONUT ALANLARINDA BULUNAN PARSELLERİN; ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSIHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, SAĞLIK BAKANLIĞINCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNÜBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNULAN SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE VE LOKANTA, PASTANE GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER YER ALABİLİR.

3. KONUT ALANLARINDA ZEMİN KAT ALTINDA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KAT SAYISI 3 VE DAHA FAZLA OLAN PARSELLERDE 1. VE 2. BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KAT SAYISI 3'TEN AZ OLAN PARSELLERDE YALNIZCA 1. BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR.

4. BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE BİNA CEPHELERİNDEN EN AZ BİR TANESİNİN ASGARİ BİNA CEPHE ŞARTINI SAĞLAMASI YETERLİDİR.

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

RESMİ KURUM ALANI

5. GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA YERLEŞİME HİZMET VERMEK AMACIYLA SPOR ALANLARI, HAVUZ VB. KULLANIMLAR DA YER ALABİLİR. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPILANMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

BELEDİYE HİZMET ALANI

6. BELEDİYE HİZMET ALANI; BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPILANMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

TİCARET ALANI

7. BU ALANLARDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, REZİDANS, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE, GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPILANMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

8. TİCARET ALANI OLARAK GÖSTERİLEN YAPI ADALARINDA; PLANDA BELİRTİLEN YAPILANMA KOŞULLARI AŞILMAMAK KAYDI İLE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLECEKTİR.

TİCARET-KONUT ALANI

9. TİCARET-KONUT TANIMLI KARMA KULLANIM ALANLARINDA PLANDA BELİRTİLEN YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI, MADDELER İÇERMEYEN VE HAVA, GÜRÜLTÜ, ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYAN TİCARİ AMACA YÖNELİK KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA KONUT KULLANIMI PARSELİN TOPLAM EMSALİNİN %80'İNİ GEÇEMEZ.

TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI

10. TİCARET-TURİZM-KONUT TANIMLI KARMA KULLANIM ALANLARINDA PLANDA BELİRTİLEN YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA KONUT HARİÇ SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA KONUT KULLANIMI PARSELİN TOPLAM EMSALİNİN %80'İNİ GEÇEMEZ.

SANAYİ ALANI

11. İÇERİSİNDE SANAYİ TESİSLERİ İLE SANAYİYE HİZMET VERMEK ÜZERE DİĞER YAPI VE TESİSLERİN DE YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA PLANDA BELİRTİLEN YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

KÜÇÜK SANAYİ ALANI

12. BU ALANLARDA; ŞEHİRDE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDAKİ YAPILANMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİŞTİR. KAT YÜKSEKLİĞİ TEKNOLOJİK VE MİMARİ GEREKLERE GEREKLERE GÖRE BELİRLENECEK OLUP MAKSİMUM 9.00 METRE OLACAKTIR.

İMALATHANE TESİS ALANI

13. İÇERİSİNDE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN DEPOLARIN YAPILABİLECEĞİ ALANLARIDIR. BU ALANLARDAKİ YAPILANMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİŞTİR.

ASKERİ ALAN

14. ASKERİ ALANLARDA, 2565 SAYILI "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" VE BU KANUNA İLİŞKİN ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU

15. İMAR PLANINDA AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA İSTASYONLAR ARASI MESAFE VE DİĞER KRİTERLERLE İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ŞARTIYLA; AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTO GAZ İSTASYONLARI, LPG OTO GAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, EPDK MEVZUATI UYARINCA GEREKLİ İZİNLER ALINDIKTAN SONRA, YAPI YÜKSEKLİĞİ 6.50 METREYİ VE PLAN ÜZERİNDE VERİLEN EMSAL DEĞERİNİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA; MARKET, RESTORAN, WC, YIKAMA YAĞLAMA, LASTİK BAKIM VE ONARIMI, SU, BASINÇLI HAVA GİBİ TAMAMLAYICI TESİSLER, SERVİS-BAKIM VE YÖNETİM ÜNİTELERİ YER ALABİLECEKTİR.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

16. OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEKÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. BU ALANLARDAKİ YAPILANMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİŞTİR.

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

17. HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. BU ALANLARDAKİ YAPILANMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİŞTİR.

SOSYAL TESİS ALANI

18. SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR. BU ALANLARDAKİ YAPILANMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİŞTİR.

KÜLTÜREL TESİS ALANI

19. TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR. BU ALANLARDAKİ YAPILANMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİŞTİR.

SPOR TESİSİ ALANI

20. SPOR TESİSİ ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

İBADET ALANI (CAMİ)

21. İBADET (CAMİ) ALANLARINDA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA UYGUN GÖRÜLECEK MİMARİ AVAM PROJE VE VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

TURİZM ALANLARI

GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

22. BU ALANLARDA KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMEYEN, YALNIZ GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK, BÜFE, KIR LOKANTASI, KIR KAHVESİ, GELENEKSEL SATIŞ BİRİMLERİ, SPOR VE ÇOCUK OYUN ALANI, MESCİT, WC, DUŞ GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ VB. TESİSLER YAPILABİLİR. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANINDA YAPILANMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİŞTİR.

OTEL ALANI

23. TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. OTEL ALANINDA YAPILANMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİŞTİR.

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

TERMİNAL (OTOGAR) ALANI

24. İNSAN VEYA EŞYA TAŞIMALARINDA, ARAÇLARIN İNDİRME, BİNDİRME, YÜKLEME, BOŞALTMA, AKTARMA YAPTIKLARI VE AYRICA BİLET SATIŞI İLE BEKLEME, HABERLEŞME, ŞEHİR ULAŞIMININ SAĞLANDIĞI, İLGİLİ FİRMALARIN BÜROLARI, YOLCULARIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ ÜNİTELER, ARAÇ PARKI, BAKIM, SERVİS İLE KONAKLAMA VE YAKIT İKMALİNE İLİŞKİN FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ İLE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAYAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI E=1.00 YENÇOK: 3 KAT OLACAKTIR.

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

REKREASYON ALANI

25. REKREASYON ALANI OLARAK TANIMLI ALANLARDA; KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLDİĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜR SPORTİF FAALİYETLER YER ALABİLİR.

26. BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA;
a. BODRUM KATLAR DÂHİL YAPI İNŞAAT ALANI TOPLAMDA %5'İ, HER BİRİ İÇİN MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN ÇOK AMAÇLI SALON, MESCİT, LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE,
b. AÇIK OTOPARK İLE TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI VE REKREASYON ALANI İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSU DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK,
c. TOPLAM KULLANIM ALANI, REKREASYON ALANININ %5'İNİ GEÇMEMEK ÜZERE GÜREŞ, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS, GOKART VE BENZERİ SPOR ALANLARI VE ÇOCUK OYUN PARKLARI,
d. TUVALET, ÇEŞME, PERGOLA, KAMERİYE, MANGAL, PİKNİK MASASI YER ALABİLİR.

27. PARK ALANLARINDA ENCÜMEN KARARIYLA;
a. AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,
b. 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA TRAFO,
c. TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI KAYDIYLA KAPALI OTOPARK,
d. 10.000 M² ÜZERİNDEKİ PARKLARDA, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI, b NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLER DE DAHİL TOPLAMDA %3'Ü GEÇMEMEK ÜZERE MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN MESCİT İLE TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU, YAPILABİLİR

PEYZAJ PROJELERİ

28. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GEREĞİNCE YAPI RUHSATI BAŞVURULARINDA; PEYZAJ PROJELERİNİN DE SUNULMASI ZORUNLUDUR. BELEDİYEYE YAPILAN YAPI RUHSATI BAŞVURULARINDA: BAHÇE ALANI YAPI TABAN ALANINDAN BÜYÜK OLAN HER PROJE İÇİN PEYZAJ PROJESİ İSTENİLECEK OLUP, İSTENECEK PROJELERİN DETAYLARI AŞAĞIDA VERİLMİŞTİR.
A. BÜTÜN PARSELLERDE
* 1/100, 1/50, 1/20 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANI
* 1/100, 1/50, 1/20 ÖLÇEKLİ YAPISAL PROJE
* 1/100, 1/50, 1/20 ÖLÇEKLİ BİTKİSEL PROJE
BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI VE ÖN/ ARKA / YAN BAHÇELERİ TOPRAĞIN ALTINDA KALAN OTOPARK OLARAK DÜZENLENEN PROJELERDE;
* 1/100, 1/50, 1/20 VAZİYET PLANI
* 1/100, 1/50, 1/20 YAPISAL PROJE
* 1/100, 1/50, 1/20 BİTKİSEL PROJE
* EN AZ İKİ ADET KESİT-GÖRÜNÜŞ
* DRENAJ PROJESİ
* SULAMA PROJESİ
* PROJE RAPORU HAZIRLANMASI ZORUNLUDUR. AFET EVLERİ (KENTSEL TASARIM PROJESİ) KAPSAMINDA BÜTÜNCÜL BİR PROJE HAZIRLANACAK OLUP DİĞER ALANLARDA UYGULANACAK İLKESEL ŞARTLAR AŞAĞIDA BELİRTİLMİŞTİR.
B. PARSELDE BULUNAN VE DAHA ÖNCEDEN AĞAÇ REVİZYONU İLE TESPİT EDİLMİŞ YETİŞKİN AĞAÇLAR, İSKAN İÇİN GEREKLİ AĞAÇLAR SAYISINDAN DÜŞÜRÜLECEKTİR.
C. ELMA, KİRAZ, CEVİZ… VB. GİBİ NİTELİKLİ VE YETİŞKİN (MİN. 2 M. BOY) MEYVE AĞAÇLARI DA İSKAN İÇİN GEREKLİ SAYININ TOPLAM %25'İNİ GEÇMEMESİ KAYDIYLA KABUL EDİLECEKTİR.
D. MECLİS KARARIYLA BELİRLENEN AĞAÇLAR DIŞINDAKİ ÇALI VE ÇİÇEK GRUPLARI İLİN İKLİM ŞARTLARINA UYGUN TÜRLERDEN SEÇİLEREK KULLANILACAKTIR.
E. İSKAN AŞAMASINDA PROJEDE BELİRTİLEN FİDANLARIN YERİNDE VE SAĞLIKLI OLMASI GEREKMEKTEDİR. KURUMAK ÜZERE OLAN YA DA SAĞLIKSIZ GÖRÜNEN FİDANLAR KABUL EDİLMEYECEKTİR.
F. RUHSAT AŞAMASINDA PROJEDE BELİRTİLEN, PARSELDE BULUNAN YA DA KAZI DOLGU ÇALIŞMALARI İÇİN SÖKÜLMÜŞ VE ÇALIŞMALAR BİTTİKTEN SONRA YERİNE DİKİLECEK OLAN FİDANLAR İSKAN AŞAMASINDA KURUMUŞ YA DA DEFORME OLMUŞ İSE VE MEVSİM KOŞULLARINA GÖRE AYNI FİDAN TEMİN EDİLEMİYOR İSE TADİLAT PROJESİ YAPILARAK MECLİS KARARINDA BELİRLENEN LİSTEDEKİ FİDANLARDAN DİKİLECEKTİR.