



**AMASYA (MERKEZ)
REVİZYON+İLAVE UYGULAMA
İMAR PLANI (8.ETAP)
PLAN NOTLARI**

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLAN NOTLARI; 1/1000 ÖLÇEKLİ AMASYA (MERKEZ) 8. ETAP REVİZYON+İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRINI KAPSAMAKTADIR.

A.2. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YER ALAN DONATI ALANLARI, KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

A.3. TABAN ALANI (TAKS) VE EMSAL (KAKS) HESABI, NET İMAR PARSELİ ALANI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

A.4. BU PLAN KAPSAMINDA; OTOPARK YÖNETMELİĞİ, TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, KARAYOLLARI KENARINA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ V.B. YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. AYRICA PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA; PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE KOŞULLARI İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE, 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

A.5. PLAN KAPSAMINDA, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNE UYULACAK OLUP YAPI VE TESİSLERİN ATIKSULARI ARITILMADAN, AKARSULARA VE ARAZİYE BOŞALTILAMAZ.

A.6. PLANLAMA ALANINDA, İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN ÖNLEMLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

A.7. PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ YAPILAŞMA İÇİN PARSEL VE YAPI ÖLÇEĞİNDE SONDAJLI ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORUNUN HAZIRLANMASI ZORUNLUDUR. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU, PARSEL/YAPI İÇİN ZEMİN VE TEMEL ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ.

A.8. SU TAŞKIN ALANLARI İÇİN DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 19.09.2013 TARİH VE 557865 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ İLE 15.03.2016 TARİH VE 169953 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.

A.9. BİSİKLET KULLANIMININ YAYGINLAŞTIRILMASI AMACIYLA PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE DÜZENLENECEK BİSİKLET YOLLARINA İLİŞKİN OLARAK ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI ÇEVRE YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAYINLANAN "BİSİKLET YOLU KILAVUZU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

A.10. 7 M GENİŞLİĞİNDEKİ YOLLAR, YAYA VE SERVİS YOLU NİTELİĞİNDE OLUP BU YOLLARDAN PARSELLERE OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞI VERİLEBİLİR.

A.11. KAMUYA AİT SOSYAL ATYAPI ALANLARINDA İLGİLİ İDARELERCE UYGUN GÖRÜLMESİ; ÖZEL VE TÜZEL NİTELİKLİ ALANLARDA İSE İLGİLİLERİNİN MUVAFAKATI VE İLGİLİ İDARELERİNCE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE TRAFİ, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ VB. ALTYAPI YAPILARI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKTİRMEKSİZİN YAPILABİLİR.

A.12. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİNİN BIRAKILMASI KAYDIYLA AÇIK VE YEŞİL ALANLARDA OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILABİLECEK YERALTI OTOPARKI DÜZENLENEBİLİR.

A.13. PLANDA, KAT SAYISI 3 VE ÜZERİ OLAN TÜM FONKSİYON ALANLARINDA, TABİİ VEYA TASVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ALTINDA KALAN 1 BODRUM KAT YAPILMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU BODRUM KATIN TEKNİK ZORUNLULUKLAR NEDENİYLE YAPILAMAMASI DURUMUNDA; ÜNİVERSİTELERİN İLGİLİ BÖLÜMÜNCE BU DURUMU AÇIKLAYAN VE STATİK-MUKAVEMET VB. TÜM TEKNİK HESAPLARI İÇEREN BİR TEKNİK RAPOR HAZIRLANACAKTIR.

A.14. KÜÇÜK PARSELLERİN BİRLEŞMESİNİ TEŞVİK ETMEK AMACIYLA KONUT, TİCARET, TİCARET-KONUT VE TİCARET-TURİZM-KONUT KULLANIMLI YAPI ADALARINDA BULUNAN PARSELLERİN TEK BAŞINA VEYA TEVHİD EDİLMESİ SONUCU BÜYÜKLÜKLERİ;

- 3.000-3.999 M² ARASINDA OLMASI DURUMUNDA PLANDA VERİLEN YA DA HESAPLANAN EMSAL DEĞERİNE 0.05 PUAN,
- 4.000-4.999 M² ARASINDA OLMASI DURUMUNDA PLANDA VERİLEN YA DA HESAPLANAN EMSAL DEĞERİNE 0.15 PUAN,
- 5.000-5.999 M² OLMASI DURUMUNDA PLANDA VERİLEN YA DA HESAPLANAN EMSAL DEĞERİNE 0.20 PUAN,
- 6000 M² VE ÜZERİ OLMASI DURUMUNDA PLANDA VERİLEN YA DA HESAPLANAN EMSAL DEĞERİNE 0.30 PUAN VE KAT ADEDİNE 1 KAT,

İLAVE EDİLİR. YUKARIDA SIRALANAN KOŞULLAR, BİTİŞİK NİZAM OLAN YAPI ADALARI İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR.

A.15. ADA BAZLI YAPILAŞMAYI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA KONUT, TİCARET, TİCARET-KONUT VE TİCARET-TURİZM-KONUT KULLANIMLI YAPI ADALARINDA YER ALAN PARSELLERİN TEVHİD EDİLİP TEK PARSEL HALİNE GELEKEREK ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI DURUMUNDA, PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BAKILMAKSIZIN PLANDA VERİLEN YA DA HESAPLANAN EMSAL DEĞERİNE 0.30 PUAN, KAT ADEDİNE DE 1 KAT İLAVE EDİLİR. BU UYGULAMA, BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA, YAPI TABAN ALANI KADAR 1 KAT İLAVE EDİLMESİ ŞEKLİNDE UYGULANIR. BU DURUMDA, YOLLARDAN ÇEKME MESAFESİ HER YÖNDEN EN AZ 5 METRE OLACAKTIR. YALNIZ YEŞİLİRMAK'A BAKAN YAPILARIN KAT SAYISI, 4 KATI GEÇEMEZ. BU ADALARDA TAKS DEĞERİ, EN FAZLA 0.40'A KADAR ÇIKABİLİR.

A.16. PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA NAZİM İMAR PLANI KARARLARI İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B. KORUNACAK ALANLAR

B.1. SİT ALANLARI, PLAN ONAMA SINIRI KAPSAMI DIŞINDA KALMAKTA OLUP SİT ALANLARINDA, TESCİLLİ YAPILARDA VE BUNLARA AİT KORUMA ALANLARINDA, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA, İLGİSİNE GÖRE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU VE/VEYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU GÖRÜŞÜ OLMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

B.2. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN BİR UYGULAMA ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU UYARINCA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİ'NE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE; HERHANGİ BİR TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU'NA HABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA, İLGİSİNE GÖRE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU VE/VEYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

C. YAPI DÜZENİ- YAPILAŞMA KOŞULLARI VE UYGULAMA (KAKS, İFRAZ, TEVHİD VS.)

C.1. AYRIK DÜZEN

- HİÇBİR YANINDAN KOMŞU PARSELDEKİ BİNALARA BİTİŞİK OLMAYAN YAPI NİZAMIDIR.

C.2. BİTİŞİK DÜZEN

- BİR VEYA BİRDEN FAZLA KOMŞU PARSELLERDEKİ BİNALARA BİTİŞİK OLAN VE ORTAK ALANDAN ARKA BAHÇEYE ÇIKIŞ SAĞLANAN YAPI NİZAMIDIR.

- BİTİŞİK DÜZEN OLAN YAPI ADALARINDA, PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ İSE PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOLDAN CEPHELİ MEVCUT YAPILARIN TEŞEKKÜLÜNE GÖRE ÖN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

C.3. BLOK DÜZEN

- İMAR PLANINDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA (TAKS, KAKS, KAT ADEDİ VS.) GÖRE BELİRLENMİŞ YAPI KİTLESİNİN, BİR PARSEL VEYA DİLATASYONLA AYRILMAK SURETİYLE BİRDEN FAZLA PARSEL ÜZERİNE OTURDUĞU BAHÇELİ YAPI NİZAMIDIR.

- BLOK DÜZEN OLAN YAPI ADALARINDA, HERHANGİ BİR PARSELE İMAR DURUM BELGESİ DÜZENLEMEDEN ÖNCE BELEDİYESİNCE ADA YERLEŞİM ETÜDÜ YAPILACAKTIR. ADA YERLEŞİM ETÜDÜNDE, BLOK BOYU 60 M'Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE İKİLİ, ÜÇLÜ VEYA DÖRTLÜ BLOK TEŞKİL ETTİRMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

C.4. TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)

- TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS), YAPININ TABAN ALANININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANINI İFADE EDER.

- TAKS DEĞERİ, ARAZİ EĞİMİ NEDENİYLE TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ÜZERİNDE KALAN TÜM BODRUM KATLAR İLE ZEMİN KAT İZDÜŞÜMÜ BİRLİKTE DEĞERLENDİRİLEREK HESAPLANIR. AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDAN, PLANDA BELİRLENEN TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ.

- AYRIK VEYA BLOK NİZAM OLAN YAPI ADALARINDA, TAKS DEĞERİ PLANDA AÇIKÇA BELİRLENMEMİŞ İSE 0.40 OLARAK KABUL EDİLİR.

C.5. KATLAR ALANI KAT SAYISI (KAKS)/EMSAL

- KATLAR ALANI KAT SAYISI (KAKS)/EMSAL, YAPININ İNŞA EDİLEN TÜM KAT ALANLARININ TOPLAMININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANINI İFADE EDER.

- KATLAR ALANI; BODRUM KAT, ASMA KAT, ÇATI ARASI PİYESİ VE AÇIK/KAPALI ÇIKMALAR DÂHİL, KULLANILABİLEN BÜTÜN KATLARIN, KATLAR ALANINA DÂHİL EDİLMİYEN ALANLARI ÇIKTIKTAN SONRAKİ ALANLARI TOPLAMIDIR.

- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMİYEN TÜM ALANLARIN TOPLAMI; PARSELİN TOPLAM EMSALE ESAS ALANININ %30'UNU AŞAMAZ.

C.6. ÖN BAHÇE MESAFESİ

- BİNA ÖN CEPHE HATTI İLE PARSELİN ÖN CEPHESİ ARASINDA KALAN PARSEL BÖLÜMLERİNİ İFADE EDER.

- YAPI ADASI/PARSELDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 7 METREYE ÇIKARILMAK KAYDIYLA BİNA CEPHESİNDEN İTİBAREN 2 METRE DIŞINDA KALAN KISIM, ÖN BAHÇEDE AÇIK OTOPARK ALANI OLARAK KULLANILABİLİR.

C.7. YAN BAHÇE MESAFESİ

- PARSELİN, KOMŞU PARSELLERE KADAR UZANAN ÖN VE ARKA BAHÇELERİ DIŞINDA KALAN BAHÇELERİNİ İFADE EDER.

- YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ; TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ÜZERİNDE KALAN BODRUM KATLARI DA DÂHİL DÖRT KATTAN FAZLA BİNALARDA, 4 KATIN ÜZERİNDEKİ HER KAT İÇİN 0.50 METRE ARTIRILIR. BU UYGULAMA, YAPIDA BULUNAN HER KATTA AYRI AYRI DEĞERLENDİRME YAPILARAK DA YAPILABİLİR.

- BİR PARSELDE AZ KATLI ANA BİR KİTLE ÜZERİNDE BİRDEN FAZLA YÜKSELEN BLOKLAR TERTİPLENMESİ HALİNDE, BLOKLAR ARASINDA EN AZ YAPININ ANA KİTLESİ ÜZERİNDE KALAN KAT ADEDİNE GÖRE BELİRLENEN İKİ BİNA ARASINDAKİ YAN BAHÇELERİN TOPLAMI KADAR MESAFE BIRAKILMASI ZORUNLUDUR.

C.8. YAPI YAKLAŞMA SINIRI

- YAPININ YOLA VE KOMŞU PARSELLERE EN FAZLA YAKLAŞABİLECEĞİ MESAFİYİ İFADE EDER.

- KAMUYA AİT SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA (EĞİTİM, SAĞLIK, CAMİ VS.) YAPILMAK İSTENİLEN YAPININ YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇİNDE YAPILAMAMASI

DURUMUNDA, KOMŞU PARSELLERİN NİZAMINA AYKIRI DÜŞMEMEK KAYDIYLA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKTİRMEKSİZİN YAPI YAKLAŞMA SINIRINI BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

- EMSAL/Yençok UYGULAMASI VEYA TAKS/KAKS KARARI GETİRİLEN PARSELLERDE; KAKS/EMSAL DEĞERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA AÇIK VE/VEYA KAPALI ÇIKMALAR YAPILABİLİR. AÇIK VE/VEYA KAPALI ÇIKMALAR, YOL CEPHELERİNDE YAPI YAKLAŞMA SINIRI VEYA ÖN BAHÇE MESAFESİNDEN İTİBAREN EN FAZLA 1.50 M; ARKA VE YAN BAHÇELERDE, PARSEL SINIRLARINA 3.00 M'DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDI İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRINDAN VEYA BAHÇE MESAFELERİNDEN İTİBAREN EN FAZLA 1.50 M TAŞABİLİR. AÇIK VE/VEYA KAPALI ÇIKMALAR, PARSEL SINIRLARININ DIŞINA TAŞAMAZ. " * " RUMUZLU YAPI ADALARINDA, YAPI YAKLAŞMA SINIRINDAN İTİBAREN PARSEL SINIRLARININ DIŞINA TAŞMAMAK KAYDIYLA EN FAZLA 1.50 M AÇIK VE/VEYA KAPALI ÇIKMALAR YAPILABİLİR.

C.9. AYRIK VE BLOK DÜZEN OLAN YAPI ADALARINDA, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILAŞMAYA ENGEL BİR DURUM OLMAMASI HALİNDE ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNDE MEVCUT TEŞEKKÜLE BAKILMAYACAKTIR. FAKAT BİR YAPI ADASININ %65'İNDEN FAZLASI, BU PLANDAN ÖNCEKİ ONAYLI PLANLARA GÖRE YAPILAŞMIŞ İSE YAPILAŞMAYAN PARSELLERİN ÖN BAHÇE MESAFELERİNİ, OLUŞAN MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

C.10. AYRIK VE BLOK DÜZEN OLAN YAPI ADALARINDA BULUNAN VE KOMŞU PARSELLERİ YAPILAŞARAK BAŞKA PARSELLERLE ŞUYULANDIRMA İMKANI OLMAYAN PARSELLERDE; YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALAN YAPI EBATININ 6X10 M'DEN AZ OLMASI DURUMUNDA, ÖN CEPHEDEKİ MEVCUT TEŞEKKÜL HATTINA UYMAK KOŞULU İLE ARKA VE YAN BAHÇE MESAFESİNİN 2 METRENİN ALTINA DÜŞMEMEK ŞARTIYLA 6X10 M YAPI EBATINA ULAŞINCAYA KADAR BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

C.11. EMSAL/Yençok UYGULAMASI VEYA AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KARARI GETİRİLEN YAPI ADALARINDA, AYRIK İKİZ VE/VEYA BİTİŞİK YAPILAŞMIŞ PARSEL (YA DA BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE İMAR ÇAPI VE/VEYA İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ PARSEL) VAR İSE GERİYE KALAN PARSELLERİ, ÖN CEPHE HATTI 5 M'NİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDIYLA PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOLDAN CEPHELİ MEVCUT YAPILARIN TEŞEKKÜLÜNE GÖRE AYRIK İKİZ YAPILAŞTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

C.12. OTOPARK İHTİYACININ TAMAMININ BODRUM KATLARDA KARŞILANAMAMASI HALİNDE, TAMAMEN TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ALTINDA KALMAK VE ÜZERİ YEŞİLLENDİRİLEREK BAHÇE VASFININ ORTADAN KALDIRILMAMASI ŞARTIYLA BİNALARIN ÖNCELİKLE ARKA VE YAN BAHÇE ALTLARININ TAMAMI İLE GEREKEN DURUMLARDA İDARENİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE ÖN BAHÇE ZEMİN ALTININ PARSEL SINIRINA 2 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK SURETİYLE ÖN BAHÇE MESAFESİNİN YARISINI GEÇMEYEN KISIMLARINDA OTOPARK YAPILABİLİR. OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞI ÖN BAHÇE MESAFESİ İÇİNDEN DE SAĞLANABİLİR. OTOPARK RAMPASI PARSEL SINIRI DIŞINDAN BAŞLATILAMAZ.

C.13. KADEME HATTI

- ADA/PARSELDE BELİRLENEN BİRDEN FAZLA YAPI NİZAMI (AYRIK, BLOK VS.) VE/VEYA BİRDEN FAZLA YAPILAŞMA KOŞULUNU (KAKS, TAKS VS.) AYIRAN HATTIR.

- KADEME HATTI, İFRAZ HATTI DEĞİLDİR. ANCAK KADEME HATTI BELİRLENEN İMAR PARSELLERİNDE, İFRAZ-TEVHİT İŞLEMLERİ KADEME HATTI DİKKATE ALINARAK GERÇEKLEŞTİRİLİR.

C.14. FONKSİYON AYRIM SINIRI

- İMAR ADASI/PARSELİNDE BELİRLENEN BİRDEN FAZLA KULLANIM KARARINI AYIRAN SINIRDIR.

- MEVCUT YERLEŞİM YERLERİNDE, PARSEL SINIRI İLE FONKSİYON AYRIM SINIRI ARASINDA 2 M'YE KADARKİ FARKLARDA PARSEL SINIRINA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

C.15. MEVCUT YERLEŞİM YERLERİNDE PARSEL SINIRI İLE ADAKENARI HATTI ARASINDAKİ 2 M'YE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI VE DOĞRULTUSU DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEME BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

C.16. EMSAL VERİLEN İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ, KAT SAYISI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI AŞILMAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPI NİZAMI SERBEST OLUP; AYRIK, İKİZ, BLOK, BİTİŞİK ŞEKLİNDE YAPILAŞMA DÜZENLERİ YER ALABİLİR. KOMŞU PARSELLERDE YER ALAN YAPILARIN NİZAMLARINA AYKIRI DÜŞMEMEK KOŞULUYLA FARKLI YAPI NİZAMLARI AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE AYRI AYRI VEYA BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR. SÖZ KONUSU YAPILANMAYA İLİŞKİN HUSUSLAR MİMARİ PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

C.17. BİR PARSELİN BULUNDUĞU İMAR ADASINA AİT PARSELASYON PLANI YAPILIP TAPUYA TESCİL EDİLMEYEN O ADADAKİ HERHANGİ BİR PARSELE YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

C.18. AYNI YAPI NİZAMI VE KULLANIM KARARINA SAHİP PARSELLERİN TEVHİT EDİLMELERİ HALİNDE, 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.

C.19. KULLANIM/FONKSİYON KARARI AYNI OLMAK KAYDIYLA YAPI NİZAMI FARKLI VE/VEYA FARKLI YOLLARDAN CEPHE ALAN ARA PARSELLER, TEVHİT EDİLEBİLİR. TEVHİT SONRASI ELDE EDİLEN PARSELİN TABAN ALANI VE KATLAR ALANI, TEVHİT ÖNCESİ PARSELLERİN AYRI AYRI HESAPLANAN TABAN ALANLARI VE KATLAR ALANLARI TOPLAMINI GEÇEMEZ. TEVHİD SONRASI OLUŞAN PARSELDE YAPILACAK YAPININ PARSEL İÇİNDEKİ KONUMU/ŞEKLİ, KOMŞU PARSELLERİN NİZAMINA VE BAHÇE MESAFELERİNE AYKIRILIK TEŞKİL ETMEYECEK ŞEKİLDE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

C.20. PLANDA FARKLI KAT ADEDİ VEYA YÜKSEKLİK GETİRİLMİŞ İMAR PARSELLERİ TEVHİD EDİLDİĞİ TAKDİRDE TEVHİD EDİLEN PARSELLERE VERİLEN YÜKSEKLİK DEĞERLERİ AŞILAMAZ, TEVHİD EDİLEN PARSELLERİN KESİŞTİĞİ SINIRDA PLAN KARARINA UYGUN KADEME YAPILIR.

C.21. KONUT VE TİCARET+KONUT KULLANIMI BELİRLENEN KOMŞU PARSELLER, YAPI NİZAMINA VE/VEYA CEPHE ALDIĞI YOLA BAKILMAKSIZIN TEVHİD EDİLEBİLİR. TEVHİD SONRASI OLUŞAN PARSELDE, KONUT VE TİCARETİN KULLANIM ORANLARI, TEVHİD ÖNCESİ İLE AYNI OLACAKTIR. TEVHİD SONRASI ELDE EDİLEN PARSELİN TABAN ALANI VE KATLAR ALANI, PARSEL BÜTÜNÜNDE KULLANILABİLİR. TEVHİD SONRASI OLUŞAN PARSELDE YAPILACAK YAPININ PARSEL İÇİNDEKİ KONUMU/ŞEKLİ, KOMŞU PARSELLERİN NİZAMINA VE BAHÇE MESAFELERİNE AYKIRILIK TEŞKİL ETMEYECEK ŞEKİLDE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

C.22. İMAR ADASINDA YER ALAN AYNI VEYA FARKLI YAPI NİZAMI BULUNAN PARSELLERİN BAHÇELERİNİN DAHA ETKİN KULLANABİLMESİ AMACIYLA; İLGİLİ PARSEL MALİKLERİNİN MUVAFAKATI ALINMAK, HER BİR PARSEL SINIRI KORUNMAK VE BU SINIRLARA GÖRE PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI AYRI AYRI UYGULANMAK KAYDIYLA, TEVHİT KOŞULU OLAN KOT VE CEPHE SINIRLAMALARINA BAKILMAKSIZIN VE PARSELLER TEVHİT EDİLMESİZİN VAZİYET PLANI İDARECE ONAYLANARAK VE TAPUDA BEYANLAR HANESİNE ŞERH DÜŞÜLEREK AÇIK VEYA TAMAMEN GÖMÜLÜ OLMAK VE DİLATASYONLA AYRILMAK KAYDIYLA KAPALI, ORTAK OTOPARK UYGULAMASI YAPILABİLİR.

C.23. PARSEL ÖLÇÜLERİ VE/VEYA TEKNİK ZORUNLUKLAR NEDENİYLE BODRUM KATTA VE/VEYA BAHÇEDE OTOPARK ÇÖZÜLEMESİ DURUMUNDA, YAPI YÜKSELİĞİNİ DEĞİŞTİRMEME KAYDIYLA EMSALE DAHİL OLMAYACAK ŞEKİLDE

ZEMİN KATTA OTOYARK ÇÖZÜLEBİLİR. BU PARSELERDE TAKS DEĞERİ, 0.40'İ GEÇEMER.

C.24. 6 M X 10 M YAPI EBADININ SAĞLANAMADIĞI DURUMLAR

- PLANLAMA ALANINDA, ADA/PARSEL İÇİN VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARININ İÇİNDE KALAN BÖLÜMDE 6M X 10M YAPI EBADININ SAĞLANAMAMASI DURUMUNDA;

- MEVCUT TEŞEKKÜL OLUŞMUŞ İSE BAHÇE MESAFELERİNİ MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLEMEYE,
- MEVCUT TEŞEKKÜL OLUŞMAMIŞ İSE 6M X 10M YAPI EBATI SAĞLANINCAYA KADAR ÖN BAHÇE MESAFESİNİ 1.5 M'YE, YAN/ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ 2 M'YE KADAR DÜŞÜRMEYE,
- 1. VE 2. KOŞULLARA RAĞMEN 6M X 10M YAPI EBATLARI SAĞLANAMIYORSA İMAR PARSELİNİN SAĞINDAKİ VEYA SOLUNDAKİ BOŞ OLAN PARSELLE BİRLİKTE (ŞUYULU OLARAK) YAPILAŞMASINI SAĞLAMAYA,

BELEDİYESİ YETKİLİDİR. YUKARIDA SIRALANAN KOŞULLARA RAĞMEN 6M X 10M YAPI EBATI SAĞLANAMIYORSA, YAPI EBATI ŞARTI ARANMAZ VE YAPI ADASINDA BULUNAN DİĞER PARSELLERİN YAPILAŞMASI DİKKATE ALINARAK BELEDİYESİNCE PARSEL ÖZELİNDE KÜTLE ÇALIŞMASI YAPILIR. PARSELİN, HAZIRLANAN KÜTLE ÇALIŞMASINA GÖRE YAPILAŞMASI SAĞLANIR.

C.25. BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN VE MEVZUATA UYGUN OLARAK İNŞAAT RUHSATI ALARAK İNŞAATA BAŞLAMIŞ YAPILAR RUHSAT EKİ PROJELERİNE GÖRE TAMAMLATILABİLECEĞİ GİBİ TALEP HALİNDE BU PLAN VE GÜNCEL MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE TADİLAT RUHSATI DÜZENLENEREK TAMAMLATILABİLİR.

PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNE GÖRE;

- MEVCUT YAPININ KAT ADEDİ DÜŞÜK İSE; PLANDA BELİRTİLEN YA DA HESAPLANAN KAKS/EMSAL DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA İLAVE KATLAR İÇİN RUHSAT DÜZENLENEBİLİR.
- MEVCUT YAPININ KAT ADEDİ YÜKSEK İSE; PLANDA BELİRTİLEN YA DA HESAPLANAN KAKS/EMSAL DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA BU PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNE BAKILMAKSIZIN MEVCUT YAPININ KAT ADEDİNE GÖRE RUHSAT DÜZENLEBİLİR.

YUKARIDA BAHSEDİLMİYEN DURUMLAR İÇİN PLANLI ALANLAR YÖNETMELİĞİ'NİN 54. MADDESİ'NDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

Ç. BİNALARA KOT VERİLMESİ VE KADEMELENDİRME

Ç.1. BİNALARIN YOLDAN KOTLANDIRILMASI ESASTIR. YOLA MESAFESİ 5 M'DEN DAHA FAZLA OLAN BİNALARA TABİİ ZEMİNDEN; YOLA MESAFESİ 5 M VE DAHA YAKIN OLAN BİNALARA YOLDAN KOT VERİLİR. ANCAK ARAZİNİN EĞİMİ NEDENİYLE BİNANIN ÖN CEPHE HATTININ YOL KOTUNDAN 3.50 M AŞAĞIDA OLMASI DURUMUNDA, YOLA MESAFESİNE BAKILMAKSIZIN BİNAYA TABİİ ZEMİNDEN KOT VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

Ç.2. ZEMİN KATINDA TİCARET KULLANIMI YER ALACAK PARSELLERDE TRETUARDAN KOTLANDIRMA YAPILIR. TRETUAR KOTU BELİRLENİRKEN KIRMIZI KOTA GÖRE BELİRLENEN YOL SEVİYESİNE 0.18 M EKLENİR. AYRICA SU BASMAN SEVİYESİ 0.18 M UYGULANIR.

Ç.3. BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTAYA GÖRE CEPHESİ VE/VEYA DERİNLİĞİ BOYUNCA KOT FARKININ 3.50 M VE DAHA FAZLA OLMASI DURUMUNDA, HER 3.5 M'LİK KOT FARKININ OLDUĞU NOKTADA KADEME YAPILMASI MECBURİDİR. KADEMELENDİRME, KOT ALDIĞI NOKTAYA GÖRE OLMASI GEREKLİ SAÇAK SEVİYESİ DİKKATE ALINARAK ÜST KATLARDA DA YAPILIR.

Ç.4. KADEMELENDİRMEDE HER KADEME, CEPHESİ VE/VEYA DERİNLİĞİ BOYUNCA 6 M'DEN AŞAĞI OLAMAZ. SON KADEMENİN 6 M'DEN AŞAĞI OLMASI DURUMUNDA BİR

ÖNCEKİ KADEME SEVİYESİNE UYULUR. AYRICA HER KADEMEDEKİ BİNA YÜKSEKLİĞİ PLANDA BELİRLENEN SAÇAK SEVİYESİNİ GEÇEMEZ.

Ç.5. AYRIK İKİZ VEYA BLOK NİZAM OLAN YAPI ADALARINDA KOTLANDIRMA, İKİ PARSELİN BİRLEŞTİĞİ NOKTADAKİ KALDIRIM ÜST KOTUNDAN YAPILIR.

Ç.6. BİNADA, CEPHESİ BOYUNCA KADEMELENDİRME YAPILABİLMESİ İÇİN PARSEL CEPHESİNİN EN AZ 18 M; DERİNLİĞİ BOYUNCA KADEMELENDİRME YAPILABİLMESİ İÇİN DE PARSEL DERİNLİĞİNİN EN AZ 20 M OLMASI GEREKMEKTEDİR. PARSEL CEPHE VE DERİNLİĞİNİN BELİRTİLEN ÖLÇÜLERİN ALTINDA OLMASI DURUMUNDA KADEMELENDİRME ŞARTI ARANMAYACAK OLUP SADECE SOKAK SİLÜETİNİN KORUNMASI AMACIYLA SON KAT EN AZ 3.5 M GERİ ÇEKİLECEKTİR. FAKAT HER DURUMDA PLANDA VERİLEN YA DA HESAPLANAN EMSAL DEĞERİ AŞILAMAZ.

Ç.7. KADEMELENDİRME YAPMANIN MÜMKÜN OLMADIĞI VE ARAZİ MEYİLİ NEDENİYLE EN AZ 2 VEYA DAHA FAZLA BODRUM KATIN AÇIĞA ÇIKMASI DURUMUNDA, PLANDA VERİLEN YA DA HESAPLANAN EMSAL DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL İSKAN EDİLEREK EKSİK KATLI BİNA UYGULAMASI YAPILABİLİR.

Ç.8. YÜKSEK EĞİM NEDENİYLE PARSEL İÇİNDE İSTİNAT DUVARI, FORE KAZIK VB. YAPILMASI GEREKEN DURUMDA, ÇŞB'NİN 31.08.2018 TARİH VE 150340 SAYILI KAZI GÜVENLİĞİ VE ALINACAK GENELGESİ'NE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU PARSELLERDE İSTİNAT DUVARI TAMAMLANMADAN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLMEZ.

- PARSEL GENİŞLİĞİ VE DERİNLİĞİNİN KADEMELENDİRME YAPILMASINA ENGEL TEŞKİL ETMEDİĞİ DURUMDA, İSTİNAT DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ MADDESİNDE KONUT ALANLARI İÇİN BELİRTİLEN EN FAZLA NORMAL KAT YÜKSEKLİĞİNİ GEÇEMEZ. YÜKSELİĞİN BU DEĞERİ GEÇTİĞİ YERLERDE KADEMELENDİRME YAPILMASI ZORUNLUDUR.

- İSTİNAT DUVARI YAPIMINDA UYULMASI GEREKEN KURALLAR;

- İSTİNAT DUVARI SAĞLAM ZEMİN ÜZERİNE YAPILACAKTIR.

- KAYMA GÜVENLİĞİNİ ARTTIRMAK İÇİN TABAN PLAĞI EĞİMLİ YAPILACAKTIR.

- İSTİNAT DUVARINDAKİ TEMEL PLAĞI DON DERİNLİĞİNİN ALTINDA YAPILACAK, TABANIN ALTINI YAĞMUR SUYUNUN OYMA İHTİMALİ OLMASI DURUMUNDA DERİNLİK ARTTIRILACAK VE KAGİR DOLGU YAPILACAKTIR.

- DOLGU ZEMİNİN SEÇİMİNDE, ŞİŞME ÖZELLİĞİ OLAN MADDE KULLANILMAYACAKTIR.

- İSTİNAT DUVARINDAKİ BARBAKAN ÖNLERİNE TIKANMAYI ÖNLEYEN MALZEME (İRİ TAŞ, ÇAKIL VB) KULLANILARAK YAĞMUR VE KAR SULARININ AKIŞINI SAĞLAYARAK İSTİNAT DUVARININ RUTUBET VE NEMDEN KORUNMASI ESASTIR.

D. ÖZEL HÜKÜMLER

D.1. KONUT ALANLARI

D.1.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI

- ÜST ÖLÇEK İMAR PLANI İLE BELİRLENMİŞ, İSKÂN EDİLMİŞ VE KONUT KULLANIMINA AYRILIMIŞ ALANLARDIR.

D.1.2. İMAR PLANINDA, KARAYOLLARI DIŞINDA KALAN 10 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNİN ZEMİN KATINDA, YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 19. MADDESİ (f) BENDİNDE TANIMLANAN TİCARET KULLANIMLARI YER ALABİLİR. BU ALANDA TİCARET KULLANIMININ YER ALMASI DURUMUNDA; SADECE ZEMİN KATTA TAKS 0.60 DEĞERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA YAPI YAKLAŞMA SINIRLARININ İÇERİSİNDE TAMAMI TİCARET KULLANIMINA AYRILABİLİR. DİĞER KATLARDA PLANDA VERİLEN TAKS DEĞERİ AŞILMAYACAKTIR. ZEMİN KATTA ASMA KAT YAPILAMAZ.

D.1.3. KONUT ALANLARINDA, İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KAYDIYLA KONUT BİNASI İLE BİRLİKTE KREŞ, GÜNDÜZ BAKIM EVİ VE/VEYA AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ YAPILABİLİR.

D.1.4. KONUT ALANLARINDA; KONUT KULLANIMI OLAN KATLARDA, KAT YÜKSEKLİĞİ EN AZ 3.00 M; ZEMİN KATTA TİCARET KULLANIMI OLMASI DURUMUNDA, ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ EN AZ 4.50 M OLACAKTIR.

D.1.5. 1000 M² VE ÜZERİ BÜYÜKLÜĞE SAHİP KONUT PARSELLERİNİN BAHÇELERİNDE, HER BİR MESKEN İÇİN 5 M² ÇOCUK OYUN ALANI AYRILACAKTIR. AYRILAN ALAN, MİMARİ PROJEDE GÖSTERİLMEDEN İNŞAAT İZİNİ VERİLMEMEYECİKTİR.

D.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

D.2.1. TİCARET ALANI

- TİCARET ALANINDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA-FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI-ÇOK KATLI MAĞAZALAR-ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, LOKANTA-RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU, OTOPARKLAR GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR; SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER VE KONAKLAMA TESİSLERİ YAPILABİLİR. BU ALANDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR, TEK BAŞLARINA VEYA BİRLİKTE YAPILABİLİR. HER BİR KULLANIM İÇİN BAĞIMSIZ GİRİŞ-ÇIKIŞ VE MERDİVEN DÜZENLENMESİ YAPILACAKTIR. KULLANIMLARIN YERLERİ VE ORANLARI MİMARİ PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

- BU ALANDA, İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KAYDIYLA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ VEYA ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILABİLİR.

- BU ALANDA YANICI, PATLAYICI VE ÇEVRE SAĞLIĞI BAKIMINDAN OLUMSUZ FAALİYET GÖSTERECEK İMALATHANELER, DÉPOLAR VB. FONKSİYONLAR YAPILAMAZ.

- BU ALANDA KAT YÜKSELİĞİ, ZEMİN KATLARDA 4.50 M, ASMA KATLI ZEMİN KATLARDA 5.50 M; DİĞER KATLARDA 4.00 METREDİR.

D.2.2. TİCARET-KONUT ALANI

- TİCARET-KONUT ALANINDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA-FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI-ÇOK KATLI MAĞAZALAR-ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, LOKANTA-RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU, OTOPARKLAR GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR; SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE KONUT VE REZİDANS YAPILARI YAPILABİLİR.

- BU ALANDA, TEK BAŞINA SADECE KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ. SADECE TİCARET KULLANIMI VEYA TİCARET İLE KONUT KULLANIMLARI BİRLİKTE YER ALABİLİR. TİCARET İLE KONUT KULLANIMLARININ BİRLİKTE YER ALMASI DURUMUNDA KONUT KULLANIM ORANI, 4 KAT VE DAHA AZ KATLI YAPILARDA EN FAZLA %75, 5 KAT VE ÜZERİ YAPILARDA EN FAZLA %80'DİR. KULLANIMLARIN ADA/PARSEL İÇERİSİNDEKİ YERLERİ VE ORANLARI MİMARİ PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

- TİCARET-KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN YAPI ADALARINDA, YEŞİLİRMAK'A BAKAN YAPILARIN ZEMİN KATLARINDA TİCARET KULLANIMININ YER ALMASI ZORUNLUDUR.

- BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KAYDIYLA TİCARET+KONUT BİNASIYLA BİRLİKTE KREŞ, GÜNDÜZ BAKIM EVİ VE/VEYA AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ YAPILABİLİR.

- BU ALANDA, SADECE TİCARET KULLANIMININ YER ALMASI DURUMUNDA; YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINA TAŞMAMAK VE PLANDA VERİLEN YA DA HESAPLANAN EMSAL DEĞERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA TÜM KATLARDA TAKS DEĞERİ 0.60'A KADAR ÇIKABİLİR.

- BU ALANLARDA TİCARET KULLANIMI İLE KONUT KULLANIMININ BİRLİKTE YER ALMASI DURUMUNDA; TOPLAM İNŞAAT ALANI/EMSAL DEĞERİ AŞILMAMAK VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINA TAŞMAMAK KAYDIYLA TİCARET KULLANIMINDAKİ KATLARIN TAKS DEĞERİ 0.60'A KADAR ÇIKABİLİR. GERİYE KALAN TOPLAM İNŞAAT ALANI/EMSAL; KONUT ALANI OLARAK KULLANILACAK KAT SAYISINA BÖLÜNMESİ İLE KONUT TAKS ALANI HESAPLANIR.

- BU ALANDA KAT YÜKSEKLİKLERİ; KONUT KULLANIMINA AYRILAN KATLARDA EN AZ 3.00 M; TİCARET KULLANIMINA AYRILAN ZEMİN KATLARDA 4.50 M, ASMA KATLI ZEMİN KATLARDA 5.50 M VE DİĞER KATLARDA 4.00 M'DİR.

- 1000 M² VE ÜZERİ BÜYÜKLÜĞE SAHİP TİCARET-KONUT PARSELLERİNDE KONUT KULLANIMI YER ALMASI DURUMUNDA, BAHÇELERİNDE HER BİR MESKEN İÇİN 5 M² ÇOCUK OYUN ALANI AYRILACAKTIR. AYRILAN ALAN, MİMARİ PROJEDE GÖSTERİLMEDEN İNŞAAT İZİNİ VERİLMEYECEKTİR.

D.2.3. TİCARET-TURİZM ALANI

- TİCARET-TURİZM ALANINDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA-FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI-ÇOK KATLI MAĞAZALAR-ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ, LOKANTA-RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU, OTOPARKLAR GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR; SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER; OTEL, MOTEL, PANSİYON, APART OTEL VE HOSTEL GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİ İLE ÖZEL SAĞLIK TESİSİ VE ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILABİLİR.

- BU ALANDA, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINA TAŞMAMAK VE PLANDA VERİLEN YA DA HESAPLANAN EMSAL DEĞERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA TÜM KATLARDA TAKS DEĞERİ 0.60'A KADAR ÇIKABİLİR.

- BU ALANDA KAT YÜKSEKLİKLERİ; ZEMİN KATLARDA 4.50 M, ASMA KATLI ZEMİN KATLARDA 5.50 M VE DİĞER KATLARDA 4.00 M'DİR.

D.2.4. TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI

- TİCARET-TURİZM-KONUT ALANINDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA-FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI-ÇOK KATLI MAĞAZALAR-ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ, LOKANTA-RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU, OTOPARKLAR GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR; SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER; OTEL, MOTEL, PANSİYON, APART OTEL VE HOSTEL GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİ, ÖZEL SAĞLIK TESİSİ, ÖZEL EĞİTİM TESİSİ İLE KONUT VE REZİDANS YAPILABİLİR.

- BU ALANDA TİCARET, TURİZM, KONUT KULLANIMLARINDAN KONUT HARIÇ SADECE BİRİ VEYA İKİSİ VEYA TAMAMI BİRLİKTE YER ALABİLİR. TEK BAŞINA KONUT KULLANIMI YER ALMAZ. BU ALANDA KONUT YAPILMASI DURUMUNDA, KONUT KULLANIM ORANI %80'İ GEÇEMEZ. KULLANIMLARIN ADA/PARSEL İÇERİSİNDEKİ YERLERİ VE ORANLARI MİMARİ PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

- BU ALANDA; SADECE TİCARET, SADECE TURİZM VEYA TİCARET+TURİZM KULLANIMLARININ BİRLİKTE YER ALMASI DURUMUNDA, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINA TAŞMAMAK VE PLANDA VERİLEN YA DA HESAPLANAN EMSAL DEĞERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA TÜM KATLARDA TAKS DEĞERİ 0.60'A KADAR ÇIKABİLİR.

- BU ALANDA TİCARET VE/VEYA TURİZM KULLANIMI İLE KONUT KULLANIMININ BİRLİKTE YER ALMASI DURUMUNDA; TOPLAM İNŞAAT ALANI/EMSAL DEĞERİ AŞILMAMAK VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINA TAŞMAMAK KAYDIYLA TİCARET VE/VEYA TURİZM KULLANIMINDAKİ KATLARIN TAKS DEĞERİ 0.60'A KADAR ÇIKABİLİR. GERİYE KALAN TOPLAM İNŞAAT ALANI/EMSAL; KONUT ALANI OLARAK KULLANILACAK KAT SAYISINA BÖLÜNMESİ İLE KONUT TAKS ALANI HESAPLANIR.

- BU ALANDA KAT YÜKSEKLİKLERİ; KONUT KULLANIMINA AYRILAN KATLARDA EN AZ 3.00 M; TİCARET VEYA TURİZM KULLANIMINA AYRILAN ZEMİN KATLARDA 4.50 M, ASMA KATLI ZEMİN KATLARDA 5.50 M VE DİĞER KATLARDA 4.00 M'DİR.

D.2.5. BELEDİYE HİZMET ALANI

- BELEDİYE HİZMET ALANINDA; BELEDİYENİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDA KALAN HİZMETLERİN YERİNE GETİRİLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ TEKNİK-İDARİ-SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER İLE MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN DİĞER TESİSLER VE TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

D.2.6. RESMİ KURUMA ALANI

- RESMİ KURUM ALANINDA; GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELER, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AIT BİNA VE TESİSLER YAPILABİLİR.

D.3. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

D.3.1. İLKOKUL ALANI

- İLKOKUL ALANINDA, MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI'NA BAĞLI VE 5-9 YAŞ ARALIĞI ÇOCUKLARA EĞİTİM VEREN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YEMEKHANE, SPOR SALONU VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

- İLKOKUL ALANINDA, MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKMEKSİZİN ORTAOKUL TESİSİ YAPILABİLİR.

- İLKOKUL ALANINDA, MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE VE PLANDA VERİLEN EMSAL DEĞERİNİN AŞILMAMASI KAYDIYLA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKMEKSİZİN İLKOKUL TESİSİ İLE BİRLİKTE ANAOKULU TESİSİ YAPILABİLİR. BU ALANDA, İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN TEK BAŞINA ANAOKULU YAPILAMAZ.

D.3.2. ORTAOKUL ALANI

- ORTAOKUL ALANINDA, MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI'NA BAĞLI VE 9-13 YAŞ ARALIĞI ÇOCUKLARA EĞİTİM VEREN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE, SPOR SALONU VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

- ORTAOKUL ALANINDA, MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKMEKSİZİN İLKOKUL TESİSİ YAPILABİLİR.

- ORTAOKUL ALANINDA, MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE VE PLANDA VERİLEN EMSAL DEĞERİNİN AŞILMAMASI KAYDIYLA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKMEKSİZİN ORTAOKUL TESİSİ İLE BİRLİKTE ANAOKULU TESİSİ YAPILABİLİR. BU ALANDA, İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN TEK BAŞINA ANAOKULU YAPILAMAZ.

D.3.3. MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI

- MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANINDA, ÖĞRENCİLERİNE MESLEKİ BİLGİ VE BECERİLERİ KAZANDIRAN, İŞGÜCÜ PİYASASININ İHTİYAÇ DUYDUĞU NİTELİKTE İŞGÜCÜNÜN YETİŞTİRİLMESİNİ SAĞLAYAN, ULUSAL VE ULUSLARARASI STANDARTLARDA KALFALIK VE USTALIK EĞİTİMİ VEREN MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI'NA BAĞLI OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE, SPOR SALONU VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

- MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİNDE, MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKMEKSİZİN LİSE TESİSİ YAPILABİLİR.

D.4. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

D.4.1. SAĞLIK TESİSİ ALANI

- SAĞLIK TESİSİ ALANINDA, SAĞLIK BAKANLIĞI'NA BAĞLI HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER, POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ VS. SAĞLIK HİZMETİ VEREN TESİSLER VE BU TESİSLERE HİZMET EDEN TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

D.5. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

D.5.1. SOSYAL TESİS ALANI

- SOSYAL TESİS ALANINDA, 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 VB. FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

- BU ALANDA, İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KAYDIYLA ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI YAPILABİLİR.

D.6. İBADET ALANLARI

D.6.1. CAMİ

- BU ALANDA, İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERİ YERİNE GETİRMEK AMACIYLA YAPILAN CAMİ VE KÜLLİYESİ, CAMİNİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA CAMİYE AİT LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLAR VE AÇIK VEYA ZEMİN ALTI KAPALI OTOPARK YER ALABİLİR.

- BU ALANDA, CAMİ VASFI VE GÖRÜNÜŞÜNÜN ÖNÜNE GEÇMEYEN, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN, GİRİŞ-ÇIKIŞLARI CAMİ YERİNİN GİRİŞLERİNDEN AYRI OLAN VE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN CAMİYE HİZMET VEREN 1 KATLI TİCARİ BİRİMLER YAPILABİLİR. TİCARİ BİRİMLERİN TOPLAM TABAN ALANI, CAMİNİN TABAN ALANINI GEÇMEZ.

D.7. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

D.7.1. PARK

- PARK ALANI, BÖLGENİN YEŞİL ALAN VE DİNLENME İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE DOĞAL DEĞERLERİ ORTAYA ÇIKARACAK ŞEKİLDE ÇEVREYLE UYUMLU TASARLANAN AKTİF YEŞİL ALANDIR. BU ALANDA, BİRİM TABAN ALANI 50 M²'Yİ, TOPLAM TABAN ALANI İSE 0,03'Ü GEÇMEYEN Yençok:4,50 M. YÜKSEKLİĞİNDE 1 KATLI, KALICI OLMAYAN VE SÖKÜLÜP TAKILABİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN TEMELSİZ YAPILAR (KAFETERYA, BÜFE, ÇAY BAHÇESİ, MUHTARLIK, TRAFİKO, TAKSİ DURAĞI, UMUMİ HELA VB.), AÇIK HAVA SPOR VE OYUN ALANLARI (GEZİ ALANLARI, YÜRÜYÜŞ, KOŞU VE BİSİKLET PARKURU VB.) İLE MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN MESCİT YER ALABİLİR.

D.7.2. PASİF YEŞİL ALAN

- PASİF YEŞİL ALANLARDA, AĞAÇLANDIRMA VE DİĞER BİTKİLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILACAK OLUP, HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.

D.7.3. AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN; ARAZİ TOPOGRAFYASI, YAPISI VB. NEDENLERLE ÜZERİNDE YAPI YAPILMASI YASAK OLAN VE DOĞAL KARAKTERİ İLE KORUNMASI ÖNGÖRÜLEREK SADECE AĞAÇLANDIRMA ÇALIŞMALARININ YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

D.8. TEKNİK ALTYAPI ALANI

- TEKNİK ALTYAPI ALANINDA; ELEKTRİK, DOĞALGAZ, İÇME VE KULLANMA SUYU, KANALİZASYON VE HER TÜRLÜ ULAŞTIRMA, HABERLEŞME VE ARITIM VB. SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILACAK YER ALTI VE/VEYA YERÜSTÜ TESİSLERİ YER ALABİLİR.

D.9. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

D.9.1. ORMAN ALANI

-ORMAN ALANINDA, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

D.10. GENEL OTOPARK ALANI

- GENEL OTOPARK ALANINDA, ZEMİN ÜSTÜNDE AÇIK VE/VEYA KAPALI OTOPARK İLE ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR. PLANDA BELİRLENEN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARININ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA TAMAMINA KAT SAYISI KADAR YAPI YAPILABİLİR. BU ALANDA TABAN ALANI, TOPLAM TABAN ALANININ %15'İNİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE VE AYRI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA YAPININ YOLA CEPHELİ KISIMLARINDA 1 KATLI OTO YIKAMA-SERVİS-BAKIM, YEDEK PARÇA SATIŞI VB. FAALİYETLERİ YAPAN TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

D.11. DEMİRYOLU VE DEMİRYOLLARI KORUMA KUŞAĞI

- DEMİRYOLU VE DEMİRYOLLARI KORUMA KUŞAĞINDA, DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

D.12. HAVAI HAT VE İSTASYONU

- PLANDA, HAVAI HAT ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLUP İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANACAK UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. HAVAI HAT İSTASYONUNDA, TELEFERİK İLE SEYEHAT EDECEK YOLCULAR İÇİN BİLET SATIŞ VEZNELERİ, BEKLEME/DİNLENME SALONLARI, YOLCU İNDİRME/BİNDİRME PERONLARI VB. TESİSLER İLE BUNLARA HİZMET EDECEK TİCARİ BİRİMLER VE İSTASYONA AİT TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (BAKIM-ONARIM BİRİMLERİ, DEPOLAR VB.) YER ALABİLİR.

D.13. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

D.13.1. AFETE MARUZ BÖLGE

- AFETE MARUZ BÖLGELER, MÜLGA BAKANLAR KURULU KARARLARI DOĞRULTUSUNDA ÇİZİLMİŞTİR. BU BÖLGELERDE 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.