

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN NOTLARI KEŞAN (EDİRNE) PLANLAMA ALANI SINIRINI KAPSAMAKTADIR.

1.2. KEŞAN MERKEZ (TÜM ETAPLAR) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.3. EDİRNE 1/25.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.4. KEŞAN İLAVE ve REVİZYON NAZIM İMAR PLANI (1/5.000) VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.5. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA, NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN NAZIM PLANIN ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINDA OLUMSUZLUKLAR İÇEREN VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.

1.6. BU PLAN, ÜST ÖLÇEKLİ PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE;

1.6.1. 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,

1.6.2. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,

1.6.3. 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,

1.6.4. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,

1.6.5. 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,

1.6.6. 02.11.1986 TARİH VE 19269 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ

1.6.7. 1593 SAYILI HIFSISIHHA KANUNU

1.6.8. GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ

1.6.9. 04.06.2010 TARİH VE 27601 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ

1.6.10. 31.12.2004 TARİH VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN VE SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ

1.6.11. 26.03.2010 TARİH VE 27533 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN ATIKLARIN DÜZENLİ DEPOLANMASINA DAİR YÖNETMELİĞİ

1.6.12. KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK,

1.6.13. 19.03.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN LAĞIM MECRASİ İCRATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE AÇILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK

1.6.14. 30.11.2000 TARİH VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ

1.6.15. DOĞALGAZ HATTI İLE İLGİLİ OLARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUS GÖRÜŞLERİ İLE MEVZUAT HÜKÜMLERİ

1.6.16. 01.07.1993 TARİH VE 21624 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.7. 2872 ÇEVRE SORUNLARI KONUSUNDA İLGİLİ KURULUŞLARIN HER TALEBİNDE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

- 1.8.** HÂLİHAZIR HARİTALAR ÜZERİNE MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ 21. MADDESİNE İSTİNADEN KADASTRAL VERİLER İŞLENMİŞ OLUP; İMAR PLANI VERİSİ DEĞİLDİR. UYGULAMA ESNASINDA İLGİLİ İDARE GÖRÜŞÜ GEÇERLİDİR.
- 1.9.** BU PLAN MEVZUATA AYKIRI OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPILAR İÇİN HERHANGİ BİR HAK OLUŞTURMAZ.
- 1.10.** BU PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE ÖZEL KANUNLARLA TANIMLANMIŞ ALANLARDA İLGİLİ KURUMLARA AİT PLANLAMA YETKİLERİ SAKLIDIR. (TOPLU KONUT İDARESİ, GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİ)
- 1.11.** TOPLU KONUT İDARESİ TARAFINDAN YAPILAN 03.02.2011 TARİH ONANLI PLANLARIN PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
- 1.12.** ASKERİ ALANLAR İMAR PLANINA ESAS ALINAN KURUM GÖRÜŞÜNE DAYANILARAK PLANLARA AKTARILMIŞ ALANLAR OLUP BU BÖLGELERDE 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. EDİRNE 1/25000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI 2.60. MADDESİ HÜKMÜNE GÖRE ASKERİ ALAN DIŞINA ÇIKARILAN ALANLAR, 1/25000 PLAN TADİLATINA GEREK OLMADAN KAMU YARARI DOGRULTUSUNDA YALNIZCA EĞİTİM, SAĞLIK VE SOSYAL DONATI ALANLARI İÇİN KULLANILABİLİR. GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE KALAN BÖLGELERDEKİ YAPILAŞMA TALEPLERİ İÇİN ASKERİ KURUMUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI GEREKLİDİR.
- 1.13.** DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 05.11.2009 TARİH, 27397 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN “ERGENE VE MERİÇ HAVZALARI YERALTI SUYU İŞLETME SAHASINA İLİŞKİN TEBLİĞ” HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.
- 1.14.** 1/25000 ÖLÇEKLİ EDİRNE İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ GEREĞİNCE GELİŞME ALANLARINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDESİ UYARINCA UYGULAMA YAPILMASI ESASTIR.

1.15. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU ÇERÇEVESİNDE TESCİLLENEN YAPI VE PARSELLER AYRICA KORUMA ALANLARI PLANLARA İŞLENMİŞ OLUP, UYGULAMA ESNASINDA İLGİLİ KORUMA KURULUNUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. YERLEŞME 18.06.1986 TARİH VE 96 /8109 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YÜRÜRLÜĞE GİREN TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINDA 2. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. BU NEDENLE YAPILACAK TÜM YAPILARDA “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE TİTİZLİKLE UYULMALIDIR.

2.2. KEŞAN BELEDİYESİ TARAFINDAN İHALE YOLU İLE HAZIRLATILARAK ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI 28.11.2012 TARİH ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK RAPORU VE ÜNİVERSİTE ALANI İÇİN İLAVE OLARAK HAZIRLATILAN, EDİRNE VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ 29.08.2016 TARİH ONAYLI JEOLJİK VE JEOTEKNİK RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. JEOLJİK FORMASYON SINIRLARI VE ÖNLEMLİ ALANLAR-2.1, **ÖA-2.1** SEMBOLÜ İLE PLANLARA İŞLENMİŞ OLUP, BU ALAN DIŞINDAKİ ALANLAR UYGUN ALANLAR-2 OLARAK TANIMLANAN ALANLARDIR.

2.2.1. UYGUN ALANLAR-2 (UA-2): KAYA ORTAMLAR

İNCELEME ALANINDA EĞİMİN DÜZ VE DÜZE YAKIN (%0-20) OLDUĞU KEŞAN FORMASYONUNA AİT KAYA ORTAMLAR, UYGUN ALANLAR-2 (UA-2) OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. UA-2 SİMGESİ İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA KUMTAŞLARININ ÜZERİNDEKİ ALTERASYON ZONU SIYRILARAK, BİNA TEMELLERİNİN BOZUŞMAMIŞ SAĞLAM KAYA ÜZERİNE OTURTULMASI VE YÜZEYSEL SULARIN DRENAJ İLE UZAKLAŞTIRILMASI KOŞULU İLE YERLEŞİME UYGUN ALANLAR OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. BİNA ÖNEM KATSAYISI YÜKSEK YAPILAR BU ALANDA PLANLANABİLİR.

ZEMİN VE TEMEL ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ VE TEMELİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYENİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (AYRIŞMA ZONU KALINLIĞI, RQD VB.) BELİRLENMELİDİR.

2.2.2. ÖNLEMLİ ALANLAR-2.1 (ÖA-2.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR

İNCELEME ALANINDA EĞİMİN NİSPETEN FAZLA OLDUĞU (%20-30 VE %30<) KEŞAN FORMASYONUNA AİT KAYA VE BOZUŞMUŞ ZEMİN ÖZELLİĞİNDEKİ KALIN TABAKALI KUMTAŞI, İNCE TABAKALI ŞEYL VE AYRIŞMA ZONU KİLLERİN GÖZLENDİĞİ ALANLAR ÖNLEMLİ ALANLAR 2.1. (ÖA-2.1) OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA ÖA-2.1 SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR. KEŞAN İLÇESİNDE ÖA-2.1 İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA YAPILAN JEOTEKNİK DEĞERLENDİRMELER SONUCUNDA; KEŞAN FORMASYONU AYRIŞMA ZONUNUN İNCE TANELİ ZEMİN SINIFINDA (CL VE CH) OLDUĞU, ZEMİNLERDE OTURMA, TAŞIMA VE SIVILAŞMA PROBLEMLERİ BEKLENMEMEKTE ANCAK ŞİŞME DERESESİ ORTA VE YÜKSEKTİR. İNCELEME ALANININ EĞİMLİ OLMASI, KEŞAN İLÇESİNİN İKİNCİ DERECEDE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMASI, YÜZEY VE ÇEVRE SUYU ETKİSİ DE GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK ÖNLEMLİ ALANLAR 2.1 (ÖA-2.1) KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.

BU ALANLARDA;

- İNCELEME ALANINDA MEYDANA GELEBİLECEK STABİLİTE PROBLEMLERİNE YÖNELİK ÖNLEM PROJELERİNİN ZEMİN ETÜTLERİNDE BELİRLENMESİ VE ÖNLEMLERİN UYGULANMASININ SAĞLANMASI GEREKMEKTEDİR.

- DERİN KAZILARDA AÇIĞA ÇIKACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI İSTİNAT YAPILARIYLA DESTEKLENMELİDİR.

- HER TÜRLÜ KONTROLSÜZ KAZIDAN KAÇINILMALI, YAPILACAK DERİN KAZILARDA KENDİ VE KOMŞU PARSELLERİN GÜVENLİĞİ SAĞLANMALIDIR.

- İNCELEME ALANI GENELLİKLE KAYA NİTELİĞİNDEKİ KUMTAŞI VE ŞEYL BİRİMLERİNDEN OLUŞTUĞUNDAN TEMEL VE ZEMİN ETÜTLERİNDE AYRIŞMA ZONU KALINLIĞI TESPİT EDİLEREK, BİNA TEMELLERİ ZEMİN NİTELİĞİNDEKİ AYRIŞMA ZONU ALTINDAKİ KAYA BİRİMLERE TAŞITTIRILMALIDIR.

- FARKLI OTURMALARDAN KAYNAKLANAN BİNA HASARLARINI ÖNLEMEK İÇİN BİNA TEMELLERİ TEK TİP HOMOJEN ZEMİNLERE TAŞITTIRILMALI, MÜMKÜN OLMADIĞI DURUMLARDA İSE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.

- KEŞAN FORMASYONU AYRIŞMA ZONU CL CE CH KİLLERİNDEN OLUŞTUĞUNDAN ŞİŞME DERESESİ ORTA-YÜKSEK'TİR. BİNA TEMELLERİNİN KAYA ORTAMLARA TAŞITTIRILAMAYACAK KADAR DERİN OLDUĞU ORTAMLARDA, ŞİŞME PROBLEMLERİNE KARŞI GEREKLİ ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ YAPILMALIDIR.

- YÜZEY SULARI ATIK SULARI VE YERALTI SULARI ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILARAK DRENAJ SİSTEMLERİ UYGULANMALIDIR.

- TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ VE YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ ZEMİN ETÜTÜ ÇALIŞMALARINDA BELİRLENMELİDİR.

- ÜNİVERSİTE ALANI İÇİN İLAVE OLARAK HAZIRLATILAN, EDİRNE VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ 29.08.2016 TARİH ONAYLI JEOLJİK VE JEOTEKNİK RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA BU ALANDA AŞAĞIDAKİ HUSUSLAR DİKKATE ALINACAKTIR.

2.3. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDAKİ BELİRTİLEN SULAMA ALANLARI D.S.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İMAR PLANINA ESAS KURUM GÖRÜŞÜ BAZ ALINARAK PLANLARA İŞLENMİŞ ALANLAR OLUP, YAPI YASAKLI ALANLARDIR. BU

ALAN İÇERİSİNDEKİ PARSELLERLE İLGİLİ İŞLEMLERDE KURUM GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

2.4. DOĞALGAZ HATLARI, ENH, İSALE HATLARI VB. TÜM TAŞIYICI VE İLETKEN HATLARIN BELİRLENMİŞ MUTLAK KORUMA, KAMULAŞTIRMA VE SALINIM ALANLARINDA VE BİTİŞİK PARSELLERDEKİ UYGULAMALARDA, İLGİLİ KURUMLARI TARAFINDAN BELİRLENMİŞ OLAN KRİTERLERE UYULACAKTIR. BU PARSELLERDE İLGİLİ KURUMDAN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

2.5. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ MESKÛN ALANLARDA YER ALAN EĞİTİM SAĞLIK VE İBADET KULLANIMLARINA İLİŞKİN MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNDEKİ ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ STANDARDI ARANMADAN YAPILARA DAİR STANDARTLAR SAKLI OLMAK ÜZERE UYGULAMA YAPILABİLİR.

2.6. PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ 10.MADDESİ GEREĞİ MİMARİ ESTETİK KOMİSYON ELİYLE, BELEDİYE MECLİS KARARINA BAĞLANMAK ÜZERE TESCİLLİ SİVİL MİMARLIK YAPILARI VE ETKİ ALANI İÇERİSİNDEKİ YAPILAŞMALAR VE KENT İÇERİSİNDE UYGUN GÖRÜLEN ALAN, CADDE BOYU GİBİ YERLERDE, YAPILARIN ESTETİĞİ, RENGİ, ÇATI VE CEPHE KAPLAMASI İLE İLGİLİ KURALLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.7. KONUT ALANINDA ZEMİN KATIN TİCARET OLARAK KULLANIMI TALEPLERİ BELEDİYE MECLİSİNCE CADDE VE SOKAK ÖLÇEĞİNDE DEĞERLENDİRİLEREK BELİRLENECEKTİR. BU KARAR YOL GENİŞLİĞİ 10 METRE VE ÜZERİ YOLLARDA BELİRLENEBİLİR. PLANLARA İŞLENMESİ ZORUNLUDUR. TİCK-2 OLARAK İFADE EDİLEN ALAN KULLANIMI YAPILAŞMA KOŞULLARINA TABİDİR.

2.8. KONUT ALANLARI DIŞINDA PLANDA VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN ALANLARDA BİNA CEPHESİ; 40 METREDE BİR MİMARİ ELAMANLARLA FARKLILIK OLUŞTURULMAK VE MİMARİ ESTETİK KOMİSYON ONAYI ALMAK ÜZERE 70 METRE BLOK ÇÖZÜMLERİ ÜRETİLEBİLİR.

2.9. PARKLAR, REKREASYON ALANLARI, ÜNİVERSİTE ALANI, BÜYÜK KAMU KULLANIMI GEREKTİREN ALANLARDA ÖZEL TASARIM GEREKTİRMESİ NEDENİ İLE BÜTÜN ADALAR ŞEKLİNDE BIRAKILMIŞ OLUP, İÇERİSİNDE VAR OLAN DERELERİN EN AZ BİR SAHİLİNDE, EN AZ 7 METRELİK YOL ÖNERİLMESİ VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

2.10. PLANDAKİ KADASTRAL SINIRLAR, PLAN VERİSİ OLMAYIP, UYGULAMA İLGİLİ KURUMDAN ALINACAK ÖLÇEKLİ KADASTRO ÇAPI DİKKATE ALINARAK YAPILACAKTIR.

2.11. İLKOKUL ALANLARINDA İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINMAK, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLAR DİKKATE ALINMAK KOŞULLARIYLA İHTİYAÇ DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU VE ORTAOKUL YAPILABİLİR.

3. YAPILAŞMA KOŞULLARI

3.1. TEŞEKKÜLE ESAS BİNA: MEVZUATA VE İMAR PLANINA UYGUN OLARAK AYNI YOLA CEPHELİ EN AZ PLANIN ÖNGÖRDÜĞÜ KAT YÜKSEKLİĞİNİ SAĞLAYAN 1999 DEPREM YÖNETMEKİĞİ DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI YAPILMIŞ BETONARME BİNAYI İFADE EDER. TEŞEKKÜLE ESAS BİNALARIN %50 YAPILAŞMASI TAMAMLANMIŞ İMAR ADALARINDA, BULUNDUĞU İMAR ADASI VE AYNI İSTİKAMETTEKİ KOMŞU ADALARLA YAPILACAK ETÜT SONUCUNDA TEŞEKKÜLE GÖRE ÖN CEPHE HATTINI BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. TEŞEKKÜL İSTİKAMET PARSELİN BULUNDUĞU İMAR ADASININ CEPHE ALDIĞI YOL İÇİN GEÇERLİDİR. ÇIKMALAR İLE İLGİLİ MADDE GEÇERLİ OLMAK ÜZERE; ARKA VE YAN ÇIKMALAR İLE ÇEKME MESAFELERİ TEŞEKKÜLE KONU EDİLEMEZ. ÖZEL KANUNLARALA TANIMLANMIŞ YAPILARIN HAKLARI SAKLIDIR.

3.2. ADA İÇERİSİNDE TEŞEKKÜLE ESAS BİNA OLMAMASI DURUMUNDA; AYNI İSTİKAMETTEKİ KOMŞU ADALARLA BERABER DEĞERLENDİRMEYE TABİ TUTULARAK ÖN CEPHE HATTINI BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.3. KADEME HATTI : UYGULAMA İMAR PLANINDA BİRDEN FAZLA KAT ADEDİ VEYA BİNA YÜKSEKLİĞİ VEYA YAPI YOĞUNLUĞU YADA YAPI NİZAMI VEYA KULLANMA KARARINA İSABET EDEN BİR İMAR PARSELİNDE FARKLI

YAPILAŞMA VE KULLANIM KARARINI HAİZ ALANLARIN SINIRLARININ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BELİRLENDİĞİ HATTI İFADE EDER.

3.4. ADA ORTA ÇİZGİSİ: ADA ORTA ÇİZGİSİ ADA İÇİNDE YER ALAN PARSELLERİN CEPHE ALACAĞI YÖNÜ GÖSTEREN ÇİZGİLER OLUP, BİRDEN FAZLA YOLDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE MİNİMUM CEPHE VE DERİNLİK ŞARTLARINI SAĞLAYAN PARSELLERDE İFRAZ İŞLEMİ YAPILABİLDİĞİ GİBİ; İFRAZ İŞLEMİ YAPILMADAN İKİ BİNA YAPILMASI DURUMUNDA HER BİNANIN ADA ORTA ÇİZGİSİNE GÖRE CEPHELENDİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

3.5. YAPI ADALARINDA ADA AYRIM ÇİZGİLERİNİ, YAPILAŞMA KOŞULLARINI, ARKA CEPHE HATLARINI DİKKATE ALARAK ADA İÇİ YAPI DESENİ OLUŞTURMAK AMACIYLA BELEDİYE, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ MİNİMUM PARSEL DERİNLİK VE GENİŞLİK STANDARTLARINA UYMAK KOŞULU İLE RE'SEN TEVHİD VE İFRAZ YAPABİLİR. KADEME HATTI İÇERİSİNDE KALAN CEPHE GENİŞLİĞİ VE DERİNLİĞİ AÇISINDAN YAPILAŞMAYA ELVERİŞLİ OLMAYAN PARSELLER, KOMŞU PARSELLE TEVHİT EDİLMESİ ZORUNLUDUR. KADEME HATTI PARSELİ BÖLDÜĞÜNDE, İFRAZ HATTI OLARAK KULLANILABİLCEĞİ GİBİ; İFRAZ EDİLMEYEN PARSELDE İKİ BİNA YAPILMASI DURUMUNDA, HER BİNA İÇİN KADEME HATTININ AYIRDIĞI FARKLI YAPILANMA KOŞULU UYGULANACAKTIR.

3.6. PLANDA ÖNERİLEN KADEME HATTI, ÖNERİ İFRAZ VE ÖNERİ ARKA CEPHE HATTINDA İFRAZ VE TEVHİT ZORUNLU OLMAYIP, ADA BÜTÜNÜNDEKİ ARKA CEPHE HATLARI VE YAPI DÜZENİ KORUNMAK ÜZERE KADASTRAL SINIRLARA ÇEKİLEBİLİR. TOPLU UYGULAMA ALANLARINDAKİ YAPILAŞMALARDA; YOĞUNLUK BÖLGELERİ VE YAPILARIN CEPHE ALDIĞI YOL İSTİKAMETLERİ DİKKATE ALINARAK YENİ DÜZENLEME YAPILABİLİR.

3.7. YAPI NİZAMI VEYA KULLANIM KARARI BİRBİRİNDEN FARKLI PARSELLER VE FARKLI YOLLARDAN CEPHE ALAN ARA PARSELLER İLE İMAR PLANINDA KADEME HATTI İLE BİRBİRİNDEN AYRILAN PARSELLER TEVHİD EDİLEMEZ.

3.8. MEVCUT PLANA GÖRE UYGULAMASI YAPILMIŞ, TEKNİK VE ESTETİK NEDENLERLE OLUŞTURULAN KÖŞE KIRMALARI, YOL GENİŞLETMELERİ

GİBİ OLUŞAN YENİ TERK ALANLARI KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMEK KOŞULU İLE PARSEL ALANINDA İMAR KANUNUNUN TANIMLADIĞI TERK ORANINDAN(%40) FAZLA TERKİN OLMASI DURUMUNDA EMSAL HESABI, YASAL BEDELSİZ TERK MİKTARI DÜŞÜLDÜKTEN SONRA KALAN BRÜT PARSEL ÜZERİNDEN YAPILIR. AYNI KOŞULLARDAKİ PARSELLERDEN KAT ARTIŞINA KONU OLANLARIN YAPILAŞMA KOŞULU NET PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.

3.9. RUHSAT ALINMADAN ÖNCE PARSELİN TOPOĞRAFYASINI DEĞİŞTİRMEK AMACIYLA KAZI VE DOLGU YAPILAMAZ, SETLER TANZİM EDİLEMEZ.

3.10. FONKSİYONU VE ÖZELLİĞİ GEREĞİ FARKLILIK ARZETMESİ NEDENİ İLE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ MADDE 16 21. BENDİNDE TANIMLANAN UMUMİ BİNALAR (KAMU HİZMETİ İÇİN KULLANILAN RESMİ BİNALARLA İBADET YERLERİ, ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, OPERA, MÜZE, KÜTÜPHANE, KONFERANS SALONU GİBİ KÜLTÜREL BİNALAR İLE GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCE YAPILARI, OTEL, ÖZEL YURT, İŞHANI, BÜRO, PASAJ, ÇARŞI GİBİ TİCARİ YAPILAR, SPOR TESİSLERİ, GENEL OTOPARK VE BUNA BENZER UMUMA AİT BİNALARDIR) VE SANAYİ BÖLGELERİNDEKİ YAPI VE TESİSLER; PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN BENZER YAPILAR İÇİN YER

3.11. VERİLENLER DIŞINDA KALAN BİNA DERİNLİK VE YÜKSEKLİK KAYITLARINA TABİ DEĞİLDİR.

3.12. TABİİ ZEMİNİ YOLDAN YÜKSEK OLAN PARSELLERDE; ÖN BAHÇESİZ VEYA ÖN BAHÇESİ OLAN PARSELLERDE BAHÇE MESAFELERİ DİKKATE ALINMAKSIZIN, 1999 YILI SONRASI YAPILAN YAPILARIN GABARİLERİ, SAÇAK SEVİYELERİ VE SOKAK SİLÜETİ DİKKATE ALINARAK, İMAR PARSELİNİN PARSEL KÖŞE NOKTALARININ ARİTMETİK ORTALAMASI HESAPLANIR VE BU KOT ZEMİN KAT TABAN KOTUNU TANIMLAR. ZEMİN KAT TABAN KOTU PARSEL CEPHESİNİN YOL ORTA NOKTASININ YOL TRETUAR ÜST KOTUNDAN MAKSİMUM 3 M YUKARIDA OLABİLİR. EĞER HESAPLANAN ZEMİN KAT TABAN KOTU 1 M NİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ DURUMLARDA; ZEMİN KAT TABAN KOTU MAKSİMUM 1 M'YE KADAR YÜKSELTİLEBİLİR.

- 3.13.** EĞİMDEN KAZANILAN KAT EMSALE DÂHİLDİR VE BU YERLERDE BİRDEN FAZLA BODRUM KATI İSKÂN EDİLEBİLİR. TİCARİ BÖLGELERDE (TİCK-1 VE TİCK-2 ALANLARI DÂHİL), ZEMİN ALTINDAKİ TİCARİ KULLANIMLAR AYRI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KOŞULUYLA YAPILABİLİR
- 3.14.** KÖŞE BAŞI PARSELLERDE BAHÇE MESAFESİ ÇIKARILDIKTAN SONRA BİNA CEPHE VEYA DERİNLİĞİ 6M'DEN AZ KALDIĞI DURUMLARDA, ADA BÜTÜNÜNDE YAPILACAK DEĞERLENDİRMEYE GÖRE KOMŞU PARSEL VEYA PARSELLER İLE TEVHİDİ ZORUNLUDUR. 3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİNE İSTİNADEN OLUŞAN İMAR PARSELLERİ İÇİN DE BU MADDE HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.
- 3.15.** 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 18. MADDESİNE GÖRE OLUŞTURULMUŞ PARSELLERDE TEKNİK VE ESTETİK NEDENLERLE OLUŞTURULAN KÖŞE KIRMALARI, YOL GENİŞLETMELERİ GİBİ OLUŞAN YENİ TERK ALANLARI KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMEK KOŞULU İLE TERK ÖNCESİ PARSEL ALANI ÜZERİNDEN (TAKS-KAKS) TOPLAM İNŞAAT ALANI HESAPLANARAK YAPILAŞILABİLİR.
- 3.16.** İMAR UYGULAMALARINDA MEVCUT YAPILANMA VE KADASTRAL YAPIYA UYULMASI ZORUNLULUĞU DURUMUNDA; YOL AKSINI, YOL GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULU İLE 1 M'YE KADAR DEĞİŞİKLİK İLE DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 3.17.** YOLLAR, YEŞİL ALANLAR (ÇOCUK BAHÇESİ, PARK V.B.), OTOPARK ALANLARI GİBİ KAMUNUN KULLANIMINA AÇIK ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN PARSEL VEYA ADA BAZINDA İNŞAAT RUHSATI, TEKNİK ALTYAPI ALANLARI (İÇMESUYU, KANAL V.B.) GERÇEKLEŞMEDEN İSKÂN RUHSATI VERİLEMEZ.
- 3.18.** RUHSAT VEYA İSKÂN AŞAMASINDAN ÖNCE İLGİLİ PARSEL VE İLAVE OLARAK BELEDİYESİNCE GÖSTERİLECEK AĞAÇLANDIRMA ALANINA HER 50 m² İNŞAAT ALANINA KARŞILIK 1 AĞAÇ DİKİLECEKTİR. BU UYGULAMA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ AŞAMASINDA BELEDİYENİN PARK VE

BAHÇELERLE İLGİLİ BİRİMİ TARAFINDAN RUHSAT VEREN BİRİMDEN ALINAN BİLGİYE GÖRE YÜRÜTÜLECEKTİR.

3.19. EMSAL ADALARI OLARAK PLANLANAN ALANLARDA ÇEKME MESAFESİ YOLLARDAN 5 METREDİR. YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 METRE OLUP, 4 KATTAN FAZLA HER KAT İÇİN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİNE 0,50 METRE İLAVE EDİLECEKTİR. BU UYGULAMA ZEMİN KATTAN İTİBAREN BAŞLAYACAK İSKÂN EDİLEN TÜM KATLARDA UYGULANACAK OLUP, BU CEPHELERDE YAPILACAK ÇIKMALAR BAHÇE MESAFESİNE EN FAZLA 3 METRE YANAŞABİLİR.

3.20. BİNA 1 KAT YÜKSEKLİĞİNE ULAŞAN KOT FARKLILIKLARINDA KADEME HATTI UYGULANMASI ZORUNLUDUR.

3.21. BİTİŞİK NİZAMA TABİİ ALANLARDA YAPILACAK YAPILARIN DERİNLİĞİ 20 METREYİ GEÇEMEZ. ARKA BAHÇE MESAFESİ MİNİMUM 3 METRE OLUP, ARKA CEPHE HATTINDA İSTİKAMET ARANIR.

3.22. BAHÇE MESAFELERİ:

3.22.1. PLANDA BELİRTİLMEMİŞ MESKÛN ALANLARDA ÖN BAHÇE VE YOL KENARINA RASTLAYAN BAHÇE MESAFESİ, AYNI YOLDAN CEPHE ALAN, 1999 YILI SONRASI YAPILAN, % 50 ORANINI SAĞLAYAN MEVCUT YAPILARIN İSTİKAMET HATTINA GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

3.22.2. ARKA BAHÇE MESAFESİ MİNİMUM 3 METRE OLUP, ARKA CEPHE İSTİKAMETİNİ; ADA ORTA ÇİZGİSİ, YOĞUNLUK BÖLGELERİ, MEVCUT YAPILARIN ARKA CEPHE HİZALARI VERİLERİNİ DEĞERLENDİREREK BELİRLEMeye BELEDİYE YETKİLİDİR.

3.22.3. PLANDA BELİRTİLMEMİŞ MESKÛN ALANLARDA YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 METRE OLUP, 4 KATTAN FAZLA HER KAT İÇİN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİNE 0,50 METRE İLAVE EDİLECEKTİR. BU UYGULAMA ZEMİN KATTAN İTİBAREN BAŞLAYACAK OLUP, BU CEPHELERDE YAPILACAK ÇIKMALAR BAHÇE MESAFESİNE EN FAZLA 3 METRE YANAŞABİLİR.

- 3.22.4.** BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA VEYA TOPLU UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE BİNALAR ARASINDAKİ MESAFE; 4 KATA KADAR (4. KAT DÂHİL) EN AZ 6 METRE OLUP, 4 KATTAN FAZLA HER KAT İÇİN 6 METRE MESAFEYE HER BİNA İÇİN AYRI HESAPLANARAK 0,5 METRE İLAVE EDİLEREK BELİRLENECEKTİR. TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ÜZERİNDE KALAN BODRUM KATLARI İSKÂN EDİLİYORSA BU HESABA DÂHİLDİR.
- 3.22.5.** AYNI İMAR ADASINDA BİTİŞİK NİZAM VE AYRIK NİZAM BULUNMASI HALİNDE, BİTİŞİK NİZAM İLE AYRIK NİZAMIN KOMŞU OLDUĞU PARSELLERDE MİNİMUM 3 METRE BAHÇE MESAFESİ BIRAKILMALIDIR. ANCAK AYRIK NİZAM ADA BÜTÜNÜNDE DEĞERLENDİRİLEREK İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK OLARAK DEĞERLENDİRİLİYORSA, ADA DÜZENİ İÇİNDE BİTİŞİK NİZAM OLAN YAPI İLE BİRLEŞİK OLARAK DA DEĞERLENDİRİLEBİLİR.
- 3.22.6.** YAN BAHÇE MESAFESİ İÇERİSİNDE YALNIZCA BİNAYA GİRİŞ YAPMAK AMAÇLI GİRİŞ SAHANLIĞI, MERDİVEN VE ENGELLİ RAMPASI YAPILABİLİR. BU SAHANLIK, KOMŞU PARSEL İSTİKAMETİNE DOĞRU, BİNADAN İTİBAREN 1.20 M'Yİ VE ALANI 3,00 M²'Yİ AŞAMAZ. HER DURUMDA, KOMŞU PARSELE 1.80 M'DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ, MÜLKİYET DIŞINA TAŞAMAZ. ÜZERİ İZDÜŞÜMSSEL OLARAK AHŞAP VEYA DEKORATİF BİR MALZEME İLE KAPATILIP YANLARINA KORKULUK YAPILABİLİR. YAPILACAK ENGELLİ RAMPASI VE MERDİVENLER, 3.00 M²LİK ALANA DÂHİL DEĞİLDİR.
- 3.23.** KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TASARRUFUNDAKİ YOLLARA CEPHELİ OLUP, KARAYOLU İLE İMAR ADASI ARASINDA İMAR YOLU VE YEŞİL BANT BIRAKILAN PARSELLERDE YAPIYAKLAŞMA MESAFESİ KARAYOLU KAMULAŞYIRMA SINIRINDAN MİNİMUM 25 METRE, İLGİLİ İMAR ADASININ O CEPHEDEKİ YAPIYAKLAŞMA MESAFESİ MİNİMUM 10 METREDİR. YAPIYAKLAŞMA MESAFELERİ BU PRENSİPLE BELİRLENMİŞ OLUP, İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ESASTIR.
- 3.24.** KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN UYGULAMASI YAPILMIŞ KAVŞAKLARDA KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA SINIRI İÇERİSİNDE OLMASINA KARŞIN TAPUYA ŞERH KONULMAMIŞ VE İMAR MEVZUATI HÜKÜMLERİNE GÖRE DAHA ÖNCE PLANLANMIŞ ALANLAR KORUNMUŞ OLUP, UYGULAMA ESNASINDA PLANLAR ÜZERİNE İŞLENEN

KAMULAŞTIRMA SINIRI BAZ ALINARAK, İGİLİ KURUMDAN ALINACAK GÖRÜŞ ESAS ALINACAKTR.

3.25. ÇIKMALAR;

MÜLKİYET SINIRLARINI AŞAN ÇIKMA YAPILAMAZ. MÜLKİYET SINIRINI AŞAN ÇIKMALAR TEŞEKKÜL ESAS ALINMAZ ANCAK MÜLKİYET İÇİNDE KALAN ÇIKMALAR TEŞEKKÜL ALINABİLİR. ÇIKMALAR; YÖNETMELİKTE TANIMLANAN SÜS AMAÇLI NİŞLER DIŞINDA BİNA CEPHE GENİŞLİĞİ VE DERİNLİĞİ ÖLÇÜLERİ İÇERİSİNDE HESAP EDİLECEKTİR. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.

3.26. KAT YÜKSEKLİKLERİ:

ADA DÜZENİ VE CADDE SİLÜETİ AÇISINDAN BELEDİYESİNCE YAPILAN DEĞERLENDİRMEYE GÖRE YAPILAŞMASININ %50'SİNİ TAMAMLAMAMIŞ MESKÛN ALANLAR İLE YENİ UYGULAMA GÖRECEK ALANLARDA KAT YÜKSEKLİĞİ;

- KONUT BÖLGELERİNDE 3,5 METRE,
- TİCK2 ALANINDA ZEMİN KAT 4 METRE, ASMA KAT YAPILAN ALANLARDA ZEMİN KAT 5,50 METRE, NORMAL KATLAR 3,50 METRE,
- TİCK1 VE TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KAT 4,5 METRE, ASMA KAT YAPILAN ALANLARDA 5.50 METRE, NORMAL KATLAR 3.50 METRE OLARAK UYGULANABİLİR.

ASMA KAT UYGULAMASININ YAPILABİLECEĞİ ALANLARIN BELİRLENMESİ MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUN YETKİSİNDEDİR.

4. KONUT ALANLARI

4.1. İMAR PLANINDA AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN YAPI YOĞUNLUĞUNA, YAPI YOĞUNLUĞU BELİRTİLMİYEN, AYRIK NİZAMA TABİ İMAR ADALARINDA TAKS %40'I GEÇEMEMEK

KOŞULUYLA BÖLGENİN ÖZELLİĞİ, YAPILAŞMA DURUMU DİKKATE ALINARAK İKİZ BAHÇELİ NİZAM YAPILABİLİR. ANCAK İKİZ BLOK BOYU 40 METREYİ GEÇEMEZ.

4.2. GELİŞME KONUT ALANLARINDA; PLAN ÜZERİNDE MİNİMUM İFRAZ KOŞULU BELİRLENMEMİŞ ADALARDA; MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 400 M²'DİR. MESKÛN ALANDA, TOPLU UYGULAMA ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 500 M², DİĞER MESKÛN ALANLARDA; İMAR ADASI İÇİN VERİLEN NİZAM İÇİN YÖNETMELİKTE TANIMLANAN MİNİMUM PARSEL CEPHE VE GENİŞLİĞİ DİKKATE ALINARAK İFRAZ YAPILABİLİR.

4.3. EMSAL VERİLEN İMAR ADALARINDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞILMAMAK ÜZERE, YATAY MÛLKİYETE KONU SIRA BLOK, İKİZ EV UYGULAMALARI YAPILABİLİR. PARSEL BÛTÛNÜNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR OLUP, YAPI BOYUTLARI, SU BASMAN KOTLARI BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJE GÖRE YAPILACAKTIR.

4.4. AYRIK NİZAM KOŞULU GETİRİLMİŞ YAPI ADALARINDA FARKLI UYGULAMA YAPMAYI GEREKTİRECEK ÖZEL DURUMLAR AŞAĞIDA SIRALANMIŞTIR;

4.4.1. CEPHESİ 9.00 M – 12.00 M'YE KADAR OLAN PARSELLER İLE TEK TARAFINDA BİTİŞİK TEŞEKKÛL OLAN PARSELLERDE BLOK BAŞI UYGULANABİLİR.

4.4.2. CEPHESİ 9.00 M'DEN KÜÇÜK PARSELLER İLE 2 TARAFINDA BİTİŞİK TEŞEKKÛL BULUNAN PARSELLERDE İMAR ADASI BÛTÛNÜNDE ETÛD EDİLMEK ÜZERE BİTİŞİK NİZAM UYGULANABİLİR.

4.4.3. BU UYGULAMALAR SIRASINDA MEYDANA GELECEK BLOKLAR 40 M'Yİ AŞAMAZLAR.

4.5. TOPLU UYGULAMA ALANLARI

4.5.1. TOPLU UYGULAMA ALANLARI PLAN ÜZERİNDE A ve A1 RUMUZU İLE İŞARETLENEN ALANLARDA YAPILACAK OLUP, EMSAL, İFRAZ VE

YENÇOK DEĞERİ BELİRLENEN ADALARDA, İFRAZ YAPILMAKSIZIN ADA BÜTÜNÜNDE UYGULAMA YAPILSA BİLE ÖNERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

- 4.5.2.** SADECE A RUMUZLU ADALARDA TOPLU UYGULAMA YAPILMASI DURUMUNDA %20 EMSAL HAKKI ARTIŞI UYGULANABİLİR. BU HAK BİR DEFAYA MAHSUS KULLANILACAK OLUP, YIKILIP YENİDEN YAPILAŞMASI DURUMUNDA %20 EMSAL ARTIŞIYLA EDİNİLEN YAPI YOĞUNLUĞU KORUNARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 4.5.3.** TOPLU UYGULAMA YAPILACAK AYRIK NİZAMA TABİ İMAR ADALARINDA; İMAR ADASININ TOPLAM ALANININ TABANDA 0.40'INI GEÇMEMEK, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE VE YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN BİNA DERİNLİK VE GENİŞLİK KRİTERLERİNE UYMAK KOŞULU İLE UYGULAMA YAPILABİLİR.
- 4.5.4.** MÜLKİYET HAKLARI MALİKLERİN MUVAFAKATİ ALINMAK KOŞULU İLE KAT MÜLKİYETİ İLE ÇÖZÜLEBİLİR.
- 4.5.5.** TOPLU UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ANCAK İÇERİSİNDE 1999 YILI DEPREM YÖNETMELİĞİ SONRASI VE GEÇERLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN YAPILAŞMIŞ YAPILARIN OLDUĞU İMAR ADALARINDA ADA ETÜDÜ, İLGİLİ PARSELİN BULUNDUĞU ALAN MİNİMUM 500 METREKARE BÜYÜKLÜKTE PARSEL OLACAK ŞEKİLDE İFRAZ EDİLİP GERİ KALAN BÖLGEDE TOPLU UYGULAMA KRİTERLERİNE UYMAK KOŞULU İLE UYGULAMA YAPILABİLECEĞİ GİBİ TEŞEKKÜL KABUL EDİLEN YAPI İLE İKİLİ ÜÇLÜ BLOK, BİTİŞİK NİZAMDA BİTİŞİK KABUL EDİLEREK DE UYGULAMA YAPILABİLİR. MEVCUT KABUL EDİLİP MİNİMUM 500 METREKARE PARSEL OLUŞTURULAN PARSELLER DE YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE EMSAL ARTIŞI HAKKINDAN 1 KERELİK YARARLANIR.
- 4.5.6.** TOPLU UYGULAMA ALANLARINDA İFRAZ YAPILMAKSIZIN UYGULAMA YAPILACAĞI GİBİ MİNİMUM 500 METREKARELİK PARSELLER OLUŞTURULMAK ÜZERE DE UYGULAMA YAPILABİLİR.

- 4.5.7.** TOPLU UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN BİTİŞİK NİZAMA TABİ YAPI ADALARINDA TABAN ALANI KISITLAMASI OLMAKSIZIN BAHÇE MESAFELERİ VE BİNA DERİNLİKLERİ DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK ALANDA YAPI YAPILABİLİR. ÇIKMALAR İÇİN İLGİLİ MADDE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 4.5.8.** TOPLU UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN BİTİŞİK NİZAMA TABİ YAPI ADALARINDA BULUNAN HER PARSELİN YAPILAŞMA HAKKI AYRI AYRI HESAPLANACAK VE %20'LİK ARTIŞ BU HESABA GÖRE VERİLECEKTİR. ORTALAMA DEĞER ALINMAYACAKTIR.
- 4.5.9.** TOPLU UYGULAMALARDA KAMUYA AYRILAN ALANLAR ADA İÇERİSİNDE UYGULAMAYA GİREN TÜM PARSELLERDEN EŞİT ORANLI KESİLEREK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 4.5.10.** TOPLU UYGULAMALARDA YERLEŞMENİN MEVCUT DOKUSUNUN, CADDE VE SOKAK DÜZENİNİN KORUNMASINA DİKKAT EDİLMESİ, OTAPARK İHTİYACINA DÖNÜK BAHÇE PEYZAJI İÇİNDE ÇÖZÜMLER ÜRETİLMESİ ESASTIR. AYRICA İÇ AVLU ALTI BODRUM KAT; BAHÇE PEYZAJI İÇİN GEREKLİ TOPRAK KALINLIĞI KORUNMAK ÜZERE OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR.

4.6. ÇATI ARASI KULLANIMI

- 4.6.1.** ÇATI ARASINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ÇATILARDA, SON KATLA İRTİBATLI VE İZDÜŞÜMSSEL OLMAK, %33 ÇATI MEYİLİ İÇİNDE KALMAK, MİNİMUM H: 1.50 M OLMAK, KAYDIYLA, ÇATI ARASI PİYESİ YAPILABİLİR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLER ARASINDAKİ TERASLARIN BİRBİRİNE OLAN MESAFELERİ EN AZ 3.00 M OLMAK VE SAÇAK UCUNDAN İTİBAREN DERİNLİĞİ EN AZ 3.00 M OLMAK ŞARTIYLA BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT TERAS YAPILABİLİR. TERASLARIN TOPLAM GENİŞLİKLERİ AİT OLDUKLARI BİNA CEPHESİNİN %50' İNİ GEÇEMEZLER. ÇATI TERASLARININ ÜSTÜ PERGOLE, KAMELYA SUNDURMA VB. İLE KAPATILAMAZ. TERASLARIN ALANI, BAĞLI BULUNDUĞU KATIN ALANININ %20'SİNİ GEÇEMEZ. BİTİŞİK NİZAMDA BİTİŞİK KISMA ÇATI MEYİLİ KIRILAMAZ. BİTİŞİK KISMA KALKAN DUVAR YAPMAK MECBURİDİR.

YUKARIDA BELİRTİLEN HUSUSLARA VE YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN STANDARTLARA UYULMAK KOŞULUYLA TERAS ÇATI, TONOZ ÇATI GİBİ FARKLI ÇATI TİPLERİ UYGULANABİLİR.

4.6.2. ÇATI ARASI PİYESİNİ AYDINLATMAK VEYA TERASA ÇIKIŞI RAHATLATMAK AMACIYLA GÜVERCİNLİK YAPILABİLİR. GÜVERCİNLİK, YALNIZCA ÇATI ARASI PİYES VARSA YAPILABİLİR. GENİŞLİĞİ EN FAZLA 1.40 M OLUP EĞİME BAKILMAKSIZIN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 1.00 M OLABİLİR. ANCAK HANGİ YÜKSEKLİKTE OLURSA OLSUN MAHYA YÜKSEKLİĞİNİ GEÇEMEZ.

5. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

5.1. TİCARET

5.1.1. TİCARET ALANI (T) : TAMAMEN TİCARET ALANI OLARAK ÖNERİLEN ALANLAR OLUP,

BU ALANLARDA;

1) İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ,

2) SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER,

3) İLGİLİ KAMU KURUMUN BELİRLEDİĞİ STANDARTLARI SAĞLAMAK VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ,

4) İLGİLİ KAMU KURUMUN BELİRLEDİĞİ STANDARTLARI SAĞLAMAK VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ, KURSLAR, ETÜT MERKEZLERİ,

GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

5.1.2. TİCARET + KONUT ALANI (TİCK2): ZEMİN KATLARIN TİCARİ KULLANIMA AYRILDIĞI ALANLARDIR. KONUT GİRİŞİNİN AYRI PLANLANMASI ZORUNLUDUR.

- 5.1.3.** TİCARET ADALARINDA ADA BAZLI YAPILAŞMAYA GİDİLİR İSE ÖN BAHÇE 5 M, ARKA BAHÇE 4 KATA KADAR 3 METRE, 5 KAT VE ÜZEREİ HER KAT İÇİN 0.50 M ARTTIRILACAKTIR. OLUŞAN İÇ BAHÇE ORTAK KULLANIMINA AÇIK OLMAK ÜZERE GEREKLİ GEÇİŞLER SAĞLANACAKTIR. TABAN DÖŞEMESİ ÜZERİNDE TAVAN KOTUNA KADAR OLAN YÜKSEKLİĞİ (3.50) M.'DEN, UZUNLUĞU (30.00) M.' DEN, KISA PASAJLARDA KORİDOR GENİŞLİĞİ (3.00) M.' DEN VE DAHA UZUN PASAJLARDA (3.50) M.' DEN AZ OLMAYACAKTIR.
- 5.1.4.** TİCARET ALANLARINDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ
- 5.1.5.** BAHÇE DUVARLARI İÇİN MİMARİ ESTETİK KOMİSYONCA BELİRLENECEK YÜKSEKLİK, MALZEME, FORM VB. GİBİ KRİTERLERE UYULUR. TRATUVAR SEVİYESİNE TAŞMAMAK, YAYALARIN CAN EMNİYETİNİ TEHLİKEYE DÜŞÜRECEK DUVAR VE MANİALAR YAPILMAMAK VE BİNA SAKİNLERİNİN MUVAFAKATI ALINMAK KOŞULLARI İLE ÖN BAHÇELER TİCARİ ÜNİTE TARAFINDAN HİZMET AMAÇLI KULLANILABİLİR.

5.2. KONUT DIŞI ÇALIŞMA ALANLARI

- 5.2.1.** İÇERİSİNDE KONAKLAMA TESİSLERİ, LOKANTA, RESMİ VE SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLARIN YAPILABİLECEĞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARIDIR.
- 5.2.2.** YAPI YAKLAŞMA SINIRI KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ AĞINDA BULUNAN YOLA CEPHELİ PARSELLERDE “KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” GEREĞİNCE 25 METRE, DİĞER YOL CEPHELERİNDE 10 METRE, KOMŞU PARSELLERDE İSE 10'AR METRE OLMAK ÜZERE 20 METREDİR.

5.2.3. EMSAL DEĞERİ 0.40'TAN YÜKSEK OLAN YERLERDE TABAN ALANI KULLANIMI % 40 I GEÇEMEZ.

5.2.4. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI İÇİN PLANLI ALANLAR TİP YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

6. SOSYAL VE KÜLTÜREL ALTYAPI ALANLARI

6.1. EĞİTİM TESİSLERİ

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE TANIMI YAPILAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. CİVAR YAPILAŞMAYA GÖRE YÜKSEKLİK BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENECEK OLUP, HER HALUKARDA 4 KATI GEÇEMEZ. TABAN ALANI KULLANIM ORANI 0,40 İLE SINIRLI OLUP TOPLAM İNŞAAT ALANI UYGULANACAK KAT YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI OLARAK BELİRLENEREK, AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE AYNI YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİ OLUP PLAN SOSYAL ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR KORUNMAK ÜZERE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILARAK PLANLARA İŞLENMESİ ZORUNLUDUR. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINDAN ELDE EDİLMEMİŞ ÖZEL ÖZEL EĞİTİM TESİSİ ALANLARINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE OKUL ÖNCESİ EĞİTİM, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE VE MESLEKİ EĞİTİM YAPILARI İLE BU YAPILARA HİZMET VERMEK ÜZERE YEMEKHANE, YURT, KÜTÜPHANE VE SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR İÇİN MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ GÖRÜŞÜ ALINIR.

6.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE TANIMI YAPILAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. ÇEKME MESAFELERİ KORUNMAK ÜZERE AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL DEĞERİ 0.60, YAPI YÜKSEKLİĞİ 3 KAT, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ EN AZ 5 METRE, İFRAZ VE ALAN BÜYÜKLÜĞÜ YÖNETMELİKTE TANIMLANDIĞI ŐEKLİYLEDİR. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILMASI HALİNDE PLAN SOSYAL ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR KORUNMAK ÜZERE İMAR PLANI

DEĞİŞİKLİĞİ YAPILARAK PLANLARA İŞLENMESİ ZORUNLUDUR. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINDAN ELDE EDİLMEMİŞ ÖZEL SAĞLIK TESİSİ OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE HASTANE, SAĞLIK OCAKLARI AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER, SAĞLIK EVLERİ, SAĞLIK İDARİ BİRİMLERİ VB. YAPILAR YAPILABİLİR. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLAR İÇİN SAĞLIK BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ GÖRÜŞÜ ALINIR

6.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI

TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK, SOSYAL YAŞAMIN NİTELİK VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI, KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIM EVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ GİBİ SOSYAL KULLANIMLAR İLE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ KÜLTÜREL PLANDA HÜKÜM GETİRİLMEMİŞ ALANLARDA ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK, CİVARDA ÖNERİLEN KAT YÜKSEKLİĞİ DEĞERİNİ AŞMAMAK KOŞULLARI İLE TABAN ALANI KULLANIM ORANI 0,40 İLE SINIRLI, TOPLAM İNŞAAT ALANI UYGULANACAK KAT YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI OLARAK BELİRLENEREK, AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

6.4. İBADET ALANI

İBADET YERİ OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA, DİNİ KULLANIMLAR DIŞINDA BAŞKA KULLANIMLAR (LOJMAN VE KURSLAR HARİÇ) YER ALAMAZ. ÇEKME MESAFELERİ KORUNMAK ÜZERE AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR. KAT İRTİFAKI KURULAMAZ VE SATIŞA KONU BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.

7. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

7.1. PARKLAR

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE TANIMI YAPILAN ALANLAR OLUP, ÖNGÖRÜLEN KULLANIMLAR YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINDA YAPILABİLİR.

7.2. AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE TANIMI YAPILAN ALANLAR OLUP, ÖZEL MÜLKİYETE KONU OLMASI HALİNDE 0.05 EMSAL , 2 KAT KONUT, SAĞLIK VE TURİZM AMAÇLI YAPILAR YAPILABİR. İFRAZ İŞLEMİNE KONU OLAMAZ.

8. ULAŞIM

GEREKLİ OTOPARK İHTİYACI 01.07.1993 TARİH VE 21624 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ VE STANDARTLARI DOĞRULTUSUNDA PARSEL/ADA BÜNYESİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. TABİ ZEMİNİ YOL KOTU ÜSTÜNDE OLAN BİNALARIN ÖN BAHÇE SETİNİN ALTINDA VEYA KISMEN BİNA BODRUMUNDA KAPALI OTOPARK, GARAJLAR ÖN BAHÇE MESAFESİNE VE İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL DEĞİLDİR.