SAKARYA İLİ KARAPÜRÇEK İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN ÖLÇEĞİ: 1/1000
ÇIKTI ÖLÇEĞİ: 1/5000

GÖSTERİM

SINIRLAR

- UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KENTSEL TASARIM PROJESİ SINIRI
- ENDÜSTRİ BÖLGESİ

KONUT YERLEŞME ALANLARI

- YERLEŞİK KONUT ALANI
- GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- RESMİ KURUM ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- TİCARET KONUT ALANI
- PAZAR ALANI
- SANAYİ TESİS ALANI
- İMALATHANE ALANI
- KÜÇÜK SANAYİ ALANI
- ASKERİ ALAN
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI

- ANAOKULU ALANI
- İLK VE ORTAOKUL ALANI
- LİSE ALANI
- YÜKSEKÖĞRETİM TESİSİ ALANI
- SAĞLIK TESİSİ ALANI
- KREŞ, GÜNDÜZ BAKIMEVİ
- SOSYAL TESİS ALANI
- YURT ALANI
- CAMİ
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- SPOR TESİSİ ALANI

KORUMA ALANLARI VE AÇIK YEŞİL ALANLAR

- PARK
- REKREASYON ALANI
- ORMAN ALANI
- MEZARLIK ALANI
- SU YÜZEYİ
- SU KANALI KORUMA KUŞAĞI
- BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

- TERMİNAL(OTOGAR)
- TIR KAMYON MAKİNE PARKI VE GARAJ ALANI
- DOĞALGAZ İLETİM/DAĞITIM TESİSİ ALANI
- GENEL OTOPARK
- YERALTI OTOPARKI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- YAPI YASAKLI ALAN

SAKARYA İLİ, KARAPÜRÇEK İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

AMAÇ

BU PLANIN AMACI; İNSAN, TOPLUM, ÇEVRE MÜNASEBETLERİNDE KİŞİ VE AİLE MUTLULUĞU İLE TOPLUM HAYATINI YAKINDAN ETKİLEYEN FİZİKSEL ÇEVREYİ SAĞLIKLI BİR YAPIYA KAVUŞTURMAK, YATIRIMLARIN YER SEÇİMLERİNİ VE GELİŞME EĞİLİMLERİNİ YÖNLENDİRMEK VE TOPRAĞIN KORUNMA, KULLANMA DENGESİNİ EN RASYONEL BİÇİMDE BELİRLEMEK ÜZERE HAZIRLANMIŞ OLAN ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR İLE UYUMLU; BUNLARIN YOĞUNLUK VE DÜZENİNİ, YOLLARI VE UYGULAMA İÇİN GEREKLİ İMAR UYGULAMA PROGRAMLARINA ESAS OLACAK UYGULAMA ETAPLARINI VE ESASLARINI VE DİĞER BİLGİLERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE GÖSTERMEK VE BU PLAN İLE ÖNGÖRÜLEN YAPILAŞMANIN HANGİ ESASLAR DAHİLİNDE YAPILACAĞINI BELİRLEMEKTİR.

KAPSAM

BU PLAN HÜKÜMLERİ KARAPÜRÇEK İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI'NA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ KAPSAR VE UYGULAMA ALANI KARAPÜRÇEK İLÇESİ REVİZYON İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİDİR.

YASAL DAYANAK

3194 SAYILI İMAR KANUNU, 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU VE 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA HAZIRLANMIŞTIR.

A) GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMUYE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, YÖNETMELİK, TÜZÜK, TEBLİĞ VE STANDARTLARLAR İLE;

   1.1 SAKARYA 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ,

   1.2 SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ,

   1.3 SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KARAPÜRÇEK İLÇESİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. İMAR PLANI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

3. BU PLAN VE HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA, PLAN, FEN, SAĞLIK VEÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ DİĞER KANUN, TÜZÜK VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

4. PROJE HAZIRLANMASI VE YAPI RUHSATINA İLİŞKİN UYGULAMALAR PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ İLE BAKANLIKÇA ÇIKARILAN DİĞER YÖNETMELİKLERDE YER ALAN TANIMLARA GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

5. PİS SU SİSTEMİ OLMAYAN ALANLARDA; 19.03.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, PİS SU ÇUKURLARI YAPILARAK, KANALLAR,BURAYA BAĞLANACAKTIR. PİS SU, HİÇ BİR ŞEKİLDE GÖL, AKARSU, KANAL, DERE VE TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ. ATIK SU SİSTEMİNİN, ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYACAKŞEKİLDE HAZIRLANDIĞI, İLGİLİ KURUM TARAFINDAN BELGELENMEDEN VE ARITMA TESİSİFAALİYETE GEÇMEDEN, YAPIYA İSKAN İZNİ VERİLMEZ.

6. KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLERLE İLGİLİ OLARAK; KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE "2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU" VE BU KANUN'A BAĞLI OLARAK HAZIRLANAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7. DSİ TAŞKIN ALANLARI, ULUSAL ULAŞIM AKSLARI KORUMA KUŞAKLARI, SU KAYNAK VE HAVZALARI, ENERJİ NAKİL HATLARI, BORU HATLARI, GİBİ KORUMA ALANLARINDA PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA MEVCUT MEVZUAT HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA KURUM GÖRÜŞLERİNE GÖRE HAREKET EDİLECEKTİR.

8. AYRIK NİZAMLI YAPI ADALARINDA; TABAN ALANI KATSAYISINI AŞMAMAK, ÇEKME MESAFELERİNİ İHLAL ETMEMEK, DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE EKSİK KATLI YAPI YAPILABİLİR.

9. İMAR PLANI ONAMA SINIRLARINDA KALAN ALANLARDAKİ İMAR UYGULAMASI VE PASELASYON İŞLEMLERİ; BİR İMAR ADASINDAN AZ OLMAMAK VE BÜTÜNLÜK TAŞIYACAK ŞEKİLDE, BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRDÜĞÜ BÜYÜKLÜKTE VE ALANDA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.

10. YOL, YEŞİL ALAN, OTOPARK GİBİ ORTAK KULLANIM ALANLARININ KAMUYA TERKİ SAĞLANMADAN, İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

11. İMAR UYGULAMALARINDA VE İMAR İNŞAAT DURUMU DÜZENLENMESİ SIRASINDA MEVCUT YAPILAŞMA VE KADASTRAL SINIRLARIN KORUNMASI GEREKTİĞİ HALLERDE, PLANDAKİ YOL GENİŞLİĞİNİ AZALTMAMAK ŞARTI İLE YOL GÜZERGAHINI 3.00 METREYE KADAR DÜZELTMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

12. 18.MADDE İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞ ALANLARDA, OLUŞAN TERKİN BEDELSİZ YAPILMASI ŞARTI İLE İNŞAAT EMSALİNİ 18.MADDE UYGULAMASI SONUCU OLUŞMUŞ BRÜT PARSEL ÜZERİNDEN VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

13. DOĞAL ARAZİ VE BAHÇELER HAFREDİLEREK BOŞALTILMAK SURETİYLE EĞİMDEN KAT KAZANILAMAZ.

14. PLANLAMA ALANINDA "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

15. 03/08/2000 TARİHİNDE ONAYLANAN KARAPÜRÇEK BELEDİYESİ, İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. PLANA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU İLE ÜRETİLEN YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINDA SAKINCALI ALANLAR (SA), OLARAK TANIMLANAN VE BU PLAN KAPSAMINDA KULLANIM KARARLARI GETİRİLEN ALANLARDA; İLGİLİ İDARELERCE, İMAR PLANINA ESAS YENİ BİR JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLATILARAK ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 28.09.2011 TARİH 102732 SAYILI GENELGESİ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANMADAN İMARA İLİŞKİN İŞLEMLERE (RUHSAT, İMAR İZNİ, YOLA TERK V.B.) İZİN VERİLMEYECEKTİR.

16. YAPILAŞMA ESNASINDA İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİNE GÖRE VE *KARAPÜRÇEK BELEDİYESİ REVİZYON İMAR PLANINA ESAS* JEOLOJİK-JEOTEKNİK *ETÜD* RAPORU'NDAKİ UYARILAR DA DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN ETÜTLERİNİN MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI'NIN 10.08.2005 TARİH 815 SAYILI "BİNA VE BİNA TÜRÜ YAPILAR İÇİN ZEMİN VE TEMEL ETÜDÜ RAPORU GENEL FORMATI"NA UYGUN OLARAK VE STATİK PROJELERİN ZEMİN ETÜDÜ SONUÇLARINA GÖRE HAZIRLANACAK, AYRICA " TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" ESASLARINA, TİTİZLİKLE UYULACAKTIR. "İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" HİÇBİR ŞEKİLDE PARSEL BAZINDAKİ ÇALIŞMALARIN YERİNE GEÇMEZ.

17. KAMUYA AİT ALANLAR İLE HER TÜRLÜ YEŞİL VE AÇIK ALANLARDA AFET DURUMUNDA KULLANILMAK ÜZERE (TOPLANMA MERKEZİ, WC, DUŞ VB.) MAKSİMUM 250 M²'Yİ GEÇMEYEN TEK KATLI MUHTARLIK BİNASI, AFET ANINDA GEREKLİ OLABİLECEK ALET VE TECHİZATLARIN KONULACAĞI YAPILAR YAPILABİLİR.

18. AYRIK NİZAM KONUT VE TİCARET ALANLARINDA YENİ OLUŞTURULACAK PARSELLERDEN; KÖŞE BAŞI PARSELLERDE PARSEL CEPHESİ 18.00 M'DEN, ARA PARSELLERDE 15.00 M. DEN, PARSEL DERİNLİĞİ 20 M. DEN AZ OLAMAZ.

19. 10/06/2020 TARİH VE 314541 SAYILI DSİ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ULUDERE İÇİN 60 M. KARACA DERESİ İÇİN 40 M. SU KENARI KORUMA ALANI OLUŞTURULMUŞ OLUP BU ALANDA YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEYECEKTİR.

20. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN ANCAK TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ BULUNMAYAN ALANLARDA, İLGİLİ KURUMDAN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ

B) ÖZEL HÜKÜMLER

1. BU PLANIN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN ÖNCE İNŞASINA BAŞLANARAK TAMAMLANMAMIŞ VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALINMIŞ OLAN BİNALARDA MEVCUT YÖNETMELİK, PLAN HÜKÜMLERİ VE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLMAK ŞARTI İLE RUHSAT YENİLEMESİ VE EN ÇOK BİR İLAVE KAT YAPILABİLECEKTİR.

2. BU PLANDAN ÖNCEKİ İMAR PLANLARI VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE İFRAZI YAPILAN AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ ALANLARDA; YÜZÖLÇÜMÜ 200 M² DEN KÜÇÜK, CEPHESİ 8 M. DEN AZ VE BİTİŞİĞİNDE BOŞ PARSEL VEYA ÜZERİNDE EKONOMİK ÖMRÜNÜ DOLDURMUŞ BİNALI PARSELLERİN BULUNMASI HALİNDE, BU PARSELLERE TEVHİT EDİLMEDEN YAPI RUHSATI VERİLMEZ.

3. BU PLANDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN PLAN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNEUYGUN OLARAK İFRAZ EDİLEN VE BİTİŞİĞİNDE BOŞ PARSEL BULUNMAYAN ALANLARDA; MEVCUT YAPILAŞMAYA GÖRE İKİLİ, ÜÇLÜ VE DÖRTLÜ BLOK OLUŞTURMAYA, ARKA VE YAN BAHÇE MESAFESİNİ 2 M. YE DÜŞÜRMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. HİÇBİR SURET İLE PLANDA BELİRTİLEN TAKS VE KAKS DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

4. EĞİMDEN DOLAYI ORTAYA ÇIKAN KATLARDA İSKAN EDİLEBİLECEK ALANLAR EMSAL HESABINA DAHİLDİR.

5. BU PLANDA;

- BİRDEN FAZLA KAT ADEDİ,
- BİNA YÜKSEKLİĞİ,
- YAPIYOĞUNLUĞU,
- YAPI NİZAMI,

KULLANMA KARARI VERİLEN PARSELDE, PARSELİN VEYA ADANIN FARKLI YAPILAŞMA VE KULLANIM KARARLARINA AİT ALANLARIN SINIRI, İMAR HATTINDAN İTİBAREN PARSEL VEYA YAPI ADASI DERİNLİĞİNCE 30 METREDİR. KADEME HATTI BULUNAN PARSELLERDE İFRAZ VE TEVHİT TALEPLERİ KADEME HATTI DİKKATE ALINARAK GERÇEKLEŞTİRİLİR. TEK PARSELDE KADE HATTINDAN SONRA YAPILAŞMAYA UYGUN ALAN BULUNMASI HALİNDE KADEME HATTINDAKİ GİBİ YAPILAŞMAYA İZİN VERİLİR.

6. BU PLANDA EMSAL DEĞERİ VERİLEN ALANLARDA;

- ÇEKME MESAFELERİ İLE KAKS VERİLİP TAKS VERİLMEYEN PARSELLERDE, TAKS %60'I GEÇMEMEK ŞARTIYLA, ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- SANAYİ, KÜÇÜK SANAYİ VE İMALATHANE TESİS ALANLARINDA İSE YAPININ TABAN ALANI ÇEKME MESAFELERİNE KADAR YAPILABİLİR.

7. DOĞALGAZ İLE İLGİLİ ALTYAPISI TAMAMLANMIŞ CADDE VE SOKAKLARDAKİ BİNALAR İÇİN KALORİFER PROJELERİNİN YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR.

8. ÜÇ KATLI OLUP TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN KONUT YAPILARINDA ASANSÖR YERİ BIRAKILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR.

9. KONUT KULLANIMLI YAPILARDA AÇIK ÇIKMALARIN TABİ ZEMİNDEN VE TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN ÇIKMA ALTINA KADAR EN YAKIN ŞAKULİ MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.

C) UYGULAMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

BAHÇE MESAFELERİ

1. İMAR PLANINDA 3 KATA İMARLI OLAN PARSELLERDE YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ EN AZ 3 METREDİR. BİNA YAPILACAK PARSELİN EĞİMLİ OLMASI VEYA İMAR PLANINA GÖRE 3 KATTAN DAHA FAZLA BİNA YAPILABİLMESİ HALİNDE ARTAN HER KAT İÇİN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ 50 CM ARTTIRILIR.

2. PLANDA ÇEKME MESAFESİ GÖSTERİLMEYEN VE EMSAL (E) İLE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) VERİLEN YAPI ADALARINDA, YOLLARDAN ÇEKME MESAFELERİ EN AZ 5 METREDİR.

3. PARK, İBADET YERİ (CAMİ), EĞİTİM VB KULLANIMLARI İLE KONUTLARIN YOL İLE AYRILMADIĞI ALANLARDA ÇEKME MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ İSE YAN BAHÇE MESAFESİ UYGULAMASI YAPILACAKTIR. TÜM YAPI NİZAMLARINDA PARK, AÇIK OTOPARK VE YOLA BİTİŞİK OLAN YAPILARDA BU CEPHELERE PENCERE AÇILABİLİR.

ÇIKMALAR

1. BAHÇE İÇİNDE YAPILACAK ÜSTÜ AÇIK TERAS VE ZEMİN KAT GİRİŞ MERDİVENLERİ İLE BİNA CEPHESİNDEN İTİBAREN GENİŞLİĞİ (2.50) M.'Yİ GEÇMEMEK, TRETUAR DIŞINA TAŞMAMAK VE EN ALÇAK NOKTASI TRETUAR KOTUNDAN EN AZ (2.60) M. YÜKSEKLİKTE VE BİNADAN YOLA DOĞRU MESAFESİ EN FAZLA 2 M. YAPILACAK GİRİŞ SAÇAKLARI ÇIKMA DEĞİLDİR.

2. MOTİF ÇIKMALAR BİNAYA ESTETİK HAREKET VERME AMAÇLI OLUP BİNA CEPHESİ BOYUNCA YAPILAMAZ.

3. KAPALI ÇIKMALAR HİÇBİR CEPHEDE 1.00 METREDEN FAZLA OLAMAZ.

YÜKSEKLİKLER

1. KAT YÜKSEKLİKLERİ VE BİNA YÜKSEKLİKLERİ AŞAĞIDAKİ ESASLAR ÇERÇEVESİNDE YAPILACAKTIR.

1.1. KONUT ALANLARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 5.00 METRE OLMAK VE BİNANIN BODRUM KATINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİ GEREĞİ İHTİYAÇ DUYULACAK OTOPARK MİKTARINI ÇÖZÜMLESİ AMACIYLA SUBASMAN KOTU 100 CM'Yİ GEÇEMEZ.

KONUT ALANLARINDA;

SUBASMAN KOTU : 0.20 M.– 0.50 M.

ZEMİN KAT : 2.80 M. – 3.00 M.

BİRİNCİ KAT : 2.80 M. – 3.00 M.

İKİNCİ KAT : 2.80 M. – 3.00 M.

K.D.K.Ç.A ALANLARINDA;

ZEMİN KAT : 4.50 M.– 5.00 M.

BİRİNCİ KAT : 4.00 M. – 4.50 M.

TİCARET VE YOL BOYU TİCARET ALANLARINDA;

SUBASMAN KOTU : 0.20 M. – 0.50 M.

ZEMİN KAT : 3.50 M. – 4.00 M.

BİRİNCİ KAT : 2.80 M. – 3.00 M.

İKİNCİ KAT : 2.80 M. – 3.00 M.

2. YAPILAŞMASI KISMEN TEŞEKKÜL ETMİŞ KONUT ADALARINDA SUBASMAN KOTU MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE 0,20 İLE 1,00 M. ARASINDA VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3. AYRIK NİZAMA TABİ T3, İMALATHANE TESİS ALANI VE SANAYİ ALANLARINDA YOLDAN EN AZ 5 METRE ÇEKİLMESİ HALİNDE SUBASMAN KOTUNU 0,50 METREYE KADAR VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4. İMALATHANE TESİS ALANI ALANLARINDA EKSİK KATLI YAPI YAPILMASI TALEP EDİLMESİ DURUMUNDA; MEVCUT TEŞEKKÜL DE DİKKATE ALINARAK, PLANDAKİ $Y_{ENÇOK}$ YÜKSEKLİĞİNİN AŞILMAMASI ŞARTI İLE EKSİK KATLI YAPI YAPTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

SAÇAKLAR

MİMARİ ESTETİK KOMİSYONU KURULANA KADAR YAPILACAK SAÇAKLAR HİÇBİR SURET İLE 1 M. Yİ GEÇEMEZ.ÇIKMALARDAN SONRA İSE EN ÇOK 0.5 M. YAPILABİLİR. KENDİ BAHÇESİ İÇİNDEKİ BİNA GİRİŞLERİNDE VE ZEMİN KATTAKİ DÜKKÂN, MAĞAZA GİBİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDE PARSEL SINIRINI TAŞMAYACAK VE DERİNLİĞİ 1,80 M'Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE GİRİŞ SAÇAKLARI YAPILABİLİR. SAÇAK ALTLARI VE ÜSTLERİ HİÇBİR ŞEKİLDE KAPALI ALAN HALİNE DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.

ÇATILAR

1. ÇATI YÜKSEKLİĞİ; SON KAT TABLİYE BETONU ÜZERİNDEN EN YÜKSEK MAHYA KOTU ARASINDAKİ MESAFEDİR. ÇATI MEYLİ SAÇAK UCUNDAN HESAPLANIR. ÇATI EĞİMİ SAÇAKTAN EN YÜKSEK MAHYA KOTUNA VARAN EĞİMDİR.

2. ÇATI ŞEKLİ; ÇATI EĞİMİ %45'İ VE ULAŞACAK AZAMİ YÜKSEKLİĞİ 4.00 M.'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA , AYRIK BİNALARDA KIRMA, İKİLİ BLOK BİNALARDA BLOĞU İLE MÜŞTEREK KIRMA, İKİ TARAFTAN DA BİTİŞİK BİNALARDA İSE ÖN VE ARKA CEPHEYE AKINTILI BEŞİK ÇATI KURULACAĞI VARSAYILARAK BELİRLENİR. ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILARDA AZAMİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 5.00 M.'Yİ GEÇMEMEK ŞARTI İLE HESAPLANACAK MAHYA YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMAMAK VE ENÇOK MEYİL İÇİNDE KALMAK ŞARTI İLE ÇATI ŞEKLİ SERBESTTİR.

3. ÇATI EĞİMİ DAR CEPHESİNDEN HESAPLANIR VE BİTİŞİK OLMAYAN HER CEPHEYE ÇATI EĞİMİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR. ÇATI ÜZERİNDE FARKLI EĞİM YAPILAMAZ.

4. TÜM YAPILARDA BİNA MERDİVENLERİ ÇATI ARASINA ULAŞACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR.

5. ÇATI ÖRTÜ MALZEMESİ VE RENGİ BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR. ENERJİ ÜRETİM PANELLERİ ÇATI ÖRTÜSÜ OLARAK KULLANILABİLİR. ÇATI ÖRTÜSÜ HARİCİNDEKİ BACALAR, ASANSÖR KULESİ, AYDINLIK VE HAVA BOŞLUĞU ÇIKINTILARI GİBİ ZORUNLU YAPILAR DIŞINDAKİ, ANTEN, BAZ İSTASYONU, GÜNEŞ PANELİ, SU ISITICI DEPOLARI GİBİ EKLENTİLER PROJESİ KAPSAMINDA BELEDİYENİN İZNİNE TABİDİR.

6. BİRDEN FAZLA PARSELE OTURAN BLOK, İKİLİ BLOK VE BİTİŞİK NİZAMLI YAPILAŞMADA MEVCUT TEŞEKKÜLE UYULACAKTIR. BİTİŞİK NİZAM YAPILARDA ÖN VE ARKA CEPHEYE EĞİMLİ BEŞİK ÇATI YAPILABİLİR.

7. AYRIK NİZMA TABİ YAPILAŞMALARDA SON KAT ÇATI İLE BİRLİKTE PLANLANAN BİNALARDA ÇATI EĞİMİ YÖNÜ ŞARTI ARANMAZ. BİNALARDA HİÇBİR SURET İLE TERAS YAPILAMAZ. RESMİ KURUM YAPILARINDA BU ŞART ARANMAZ. ANCAK, BODRUM HARİÇ İKİ KATI GEÇMEYEN AYRIK NİZAM BİNALRDA ÇATI ARASI PİYESİ VE ÇATIDAKİ DEĞİŞİK ÇÖZÜMLERİN KABULÜNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

8. AYDINLATMA AMACIYLA ÇATI ÖRTÜSÜ ÜZERİNDE GÜVERCİNLİK YAPILMASI DURUMUNDA SAÇAK UCUNDAN 3.00 M ÇEKİLMESİ ŞARTIYLA, PENCERE ÖLÇÜSÜ NET 0.7 X 0.9 METREDEN FAZLA OLAMAZ.AYDINLATMA AMAÇLI BİRDEN FAZLA GÜVERCİNLİK VE ÇATI FENERİ YAPILMASI HALİNDE İSE ARALARINDA EN AZ 2.00 M. MESAFE BIRAKILMASI VE TOPLAM GENİŞLİĞİ AİT OLDUĞU CEPHENİN ¼'ÜNÜ ,YÜKSEKLİĞİDE MAHYA KOTUNU AŞAMAZ.

9. ÇATI ARASINDAKİ PİYES BAĞLANTILI BULUNDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DÜŞEYDEKİ İZDÜŞÜMÜNÜ GEÇEMEZ.

10. MERDİVEN EVLERİNİN BİNA CEPHESİNDEN, ÇATIDAN VEYA IŞIKLIKTAN DOĞRUDAN IŞIK ALMASI VE MERDİVENLERİN ÇATIYA VE BODRUMLARA ULAŞTIRILMASI ZORUNLUDUR. ANCAK, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNİ SAĞLAMAK KAYDIYLA BİNA ORTAK MERDİVENİN ORTAK ALAN VE ZEMİN KATTAKİ BAĞIMSIZ BOLUM İLE IRTIBATLI PIYES DIŞINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK İSKAN EDİLEN ALAN BULUNAMAYAN BODRUM KATLARA ULAŞMASI ZORUNLU DEĞİLDİR. SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI ÇATI ARASI PİYESLERİ BULUNDURAN VE ORTAK KULLANIM ALANI İHTİVA ETMEYEN BİNALARDA DA ORTAK MERDİVENİN ÇATIYA ÇIKARILMASI ZORUNLULUĞU YOKTUR. BU DURUMDA ORTAK ALANDAN ÇATI YÜZEYİNE ÇIKIŞI SAĞLAYACAK HAREKETLİ ÇATI ÇIKIŞ MERDİVENLERİ TERTİPLENİR.

BİNA CEPHELERİ

AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ OLARAK YAPILACAK BİNALARDA, BİNA CEPHESİ EN FAZLA 40 M., EN AZ 6 M. DİR. ANCAK 40 M. DEN DAHA FAZLA CEPHE UZUNLUĞU YAPILABİLMESİNE İLİŞKİN KARAR ALMAYA İLGİLİ MEVZUATA GÖRE DİLATASYON YAPILMASI VE ÖZEL ÖNLEM ALINMASI ŞARTI İLE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

KONUT ALANLARI

1. KONUT ALANLARINDA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300 M² DEN AZ OLMAMAK ŞARTIYLA, 10.00 M. VE ÜZERİ İMAR YOLUNA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE, İMAR YOLUNDAN EN AZ 5.00 M. ÇEKİLMESİ ŞARTIYLA ZEMİN KATLARINDA GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEYEN, İMALAT DIŞI GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ FAALİYETLER YAPILABİLİR.

2. YAPILAŞMASI KISMEN ZEMİN KATI TİCARET OLARAK TEŞEKKÜL ETMİŞ KONUT ADALARINDA, MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE ZEMİN KATLARINDA GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEYEN, İMALAT DIŞI GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARET FAALİYETLERİNİN YAPILMASINA ÇEKME MESAFESİ VE PARSEL BÜYÜKLÜK ŞARTI ARANMAKSIZIN VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3. ASMA KAT YAPILAMAZ.

TİCK KARMA KULLANIM ALANLARI;

1. TİCARİ ALANLAR İLE KARMA KULLANIM ALANLARINDA DA HİÇBİR ŞEKİLDE YANİCİ PARLAYİCİ, PATLAYİCİ, DUMAN VB. GİBİ ÇEVRE SAĞLIĞI AÇİSİNDAN OLUMSUZ FAALİYET GÖSTERECEK DEPOLAR İLE İMALATHANELER YER ALAMAZ.

2. PLANDA TİCK OLARAK YAPILAN TARAMA ŞEMATİK OLUP TARAMA OLAN YOLDAN CEPHE ALAN PARSELLERİN TİCARET KULLANIMINDA OLDUĞUNU İFADE EDER. PARSELİN YADA BİNANIN YOLA CEPHESİ OLMAYAN KISIMLARINDA KONUT AMAÇLI YAPI YAPILABİLİR.

3. İMAR PLANINDA ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR KONUT YA DA TİCARET KULLANIMI OLARAK AYRILAN ALANLARDIR. ZEMİN KATIN TİCARET, ÜST KATLARIN KONUT OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA; KONUT KULLANIMLARI İÇIN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANACAKTIR.

4. B-3 YAPI NİZAMINA TABİ YOL BOYU TİCARET ALANLARINDA KAMUSAL ALANLARA KOMŞU OLAN BAHÇE MESAFELERİ ADA İÇERİSİNDEKİ MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

RESMİ KURUM ALANLARI

1. MÜLKİYETİ BELEDİYEYE VEYA RESMİ KURUMLARA AİT RESMİ KURUM ALANLARINDA KALAN PARSELLERDE, MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTE, BELEDİYENİN VEYA KURUMLARIN GÖREVİ ALANINA GİREN TESİSLER YAPILABİLİR.

AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI

1. AKARYAKIT İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA EMSAL DAHİLİNDE KALMAK KOŞULU İLE AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR. YAPI YÜKSEKLİĞİ 2 KATI GEÇMEMEK ŞARTIYLA; BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO- MARKET, ÇAY OCAĞI, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

2. YAKIT TANKI VE BORULAMA SİSTEMLERİNİN BAKIM, TADİLAT VEYA ONARIMLARININ, TSE STANDARTLARI VE İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI ZORUNLUDUR.

3. ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN ŞARJ EDİLMELERİ İÇİN, İLGİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN, OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE OTOPARKLAR, AKARYAKIT İSTASYONLARI VEYA DİĞER UYGUN YERLERDE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ YERİ YAPILABİLİR.

4. BELEDİYELERİN YAPIM VE BAKIM AĞINDAKİ YOLLARIN KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE İSE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNDEN "GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ" ALINACAKTIR.

5. PLANDA BELİRTİLMEDİ İSE BU ALANLARDA EN FAZLA OLMAK ÜZERE;

a. İNŞAAT ALANI KAT SAYISI, EMSAL (E) =0,20,

b. BİNA YÜKSEKLİĞİ, ($Y_{ENÇOK}$)= 9,50 METRE OLACAKTIR.

6. PLANDA AKARYAKIT (A), AKARYAKIT+LPG (A+LPG) VEYA LPG OLARAK AYRILAN ALANLARDA KALABALIK GRUPLARIN YARARLANMASINA YÖNELİK SOSYAL VE TİCARİ (DÜĞÜN SALONU, ÇOK AMAÇLI SALONLAR V.B.) TESİSLER YAPILAMAZ.

7. İSTASYONLARDA; TOPLUM VE ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEKNİK, KALİTE VE GÜVENLİK ÖNLEMLERİNİN ALINMASI, İSTASYONA AİT KULLANIMLAR İLE DİĞER KULLANIMLARIN ALAN İÇİNDEKİ YER SEÇİMİNDE DE TSE'NİN BELİRLEDİĞİ EMNİYET MESAFELERİNİN VE STANDARTLARININ SAĞLANMASI ŞARTTIR.

SOSYAL TESİS ALANI

1. SOSYAL TESİS ALANLARINDA İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN TESİSLER YER ALABİLİR.

SPOR TESİS ALANI

1. AÇIK VE KAPALI SPOR TESİS ALANLARININ YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA SPOR SALONU, FUTBOL SAHASI, TRİBÜN, SOYUNMA ODASI, HALISAHA, BASKETBOL, VOLEYBOL, TENİS, AÇIK YÜZME HAVUZU, GÜNÜBİRLİK KONAKLAMA EVİ, KAFE, RESTORANT VE BU HİZMETLERİN YÜRÜTÜLMESİ İÇİN İDARİ HİZMET BİNASI YAPILABİLİR.

REKREASYON ALANLARI

1. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ: 5.000 M²,
2. PARSEL CEPHESİ: 40 M. VE PARSEL DERİNLİĞİ: 50 M.DEN AZ OLAMAZ.
3. EMSAL(E)=0.05,
4. BİNA YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) =6,50 METRE OLACAKTIR.
5. PEYZAJ PROJESİ YAPILMADAN VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE UYGUN BULUNMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
6. DAHA ÖNCEDEN MER'İ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI OLAN BU AMAÇLI KULLANIMLARDA YUKARIDAKİ YAPILAŞMA ŞARTLARI ARANMAZ.
7. YEŞİL ALANLAR BİTKİLENDİRME HARİCİNDE HERHANGİ BİR KULLANIM, TESİS VB.İÇERMEYEN PASİF NİTELİKLİ OLAN VE PEYZAJ DÜZENLEMESİ YAPILAN ALANLARDIR.

TERMİNAL ALANI

1. TERMİNAL ALANLARINDA ; ŞEHİRLERARASI YA DA KIRSAL YOLCU TAŞIYAN OTOBÜS, MİNİBÜS VB. ARAÇLARIN SEVK VE İDARE EDİLDİĞİ, YOLCU İNDİRME VE BİNDİRME HİZMETLERİNİN GÖRÜLDÜĞÜ VE BU HİZMETLERE YÖNELİK BEKLEME SALONLARI, YAZIHANELER, LOKANTA, TİCARİ SATIŞ ÜNİTELERİ, OTEL TESİSİ, DİNLENME, TAMİRHANE, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER İLE BUNLARIN GEREKTİRDİĞİ ÜNİTELER YER ALACAKTIR.

PAZAR ALANI

1. PAZARALANLARI; AÇIK KAPALI PAZAR ALANI, HAL ALANI, TOPTAN TİCARET, TİCARİ DEPOLAMA ALANLARI İLE BU ALANLARIN KULLANIMININ GEREKTİRDİĞİ TESİSLERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA BÜYÜK ARAÇLAR İÇİN GEREKLİ PARK ALANLARI İLE MANEVRA ALANLARI OLUŞTURULMALIDIR. BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE BELEDİYESİ TARAFINDAN VERİLİR.

MEZARLIK ALANI

1. MEZARLIK ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ ALANLARDA İSE TOPLAMDA 250 M2'Yİ GEÇMEMEK ŞARTI İLE HİZMETİN GEREKTİRDİĞİ TESİSLER YAPILABİLİR.

SANAYİ ALANLARI

1. İÇERISINDE SANAYI TESISLERI ILE SANAYIYE HIZMET VERMEK ÜZERE DİĞER YAPI VE TESISLERIN DE YAPILABILECEĞİ ALANLARDIR.

2. BU ALANLARDA ; CEPHESİ 30 M.'DEN , DERİNLİĞİ İSE 30 M.'DEN VE ALANI 2000 M² DEN AZ PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

İMALATHANE TESİS ALANI

1. İÇERİSİNDE, DUMANSIZ, KOKUSUZ ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLIKE ARZ ETMEYEN IMALATHANELER ILE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER IÇERMEYEN DEPOLAR VE KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI YAPILABİLİR.

2. BU ALANLARDA ; CEPHESİ 30 M.'DEN , DERİNLİĞİ İSE 40 M.'DEN VE ALANI 2000 M² DEN AZ PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

3. İMALATHANE TESİS ALANINDA YAPILACAK KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA, KÜÇÜK ÖLÇEKTE BENZER NİTELİK TAŞIYAN İMALATLAR, ZARARLI YAN ETKİLERİ OLMAYAN FAALİYETLER İLE EL SANATLARI BİÇİMİNDE İMALAT YAPAN İŞLETMELER YER ALABİLİR.

TIR, KAMYON, MAKİNE PARKI VE GARAJ ALANI

1. İLGİLİ TESİSİN İHTİYACI OLAN İDARİ BİNA, KONAKLAMA, RESTAURANT, TAMİRHANE BÜFE VB. TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

İBADET ALANI

1. İBADET ALANLARINDA(CAMİ) KIBLE YÖNÜ DOĞRULTUSUNDA TABAN OTURUMUNU BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2. İBADET ALANLARINDA CAMİ, KURAN KURSU, İMAM EVİ, ŞADIRVAN, GASİLHANE VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

YURT ALANI

1. GERÇEK VE TÜZEL KIŞILERE VEYA KAMUYA AIT TOPLUMUN FAYDALANMASINA YÖNELİK ÖĞRENCİ YURDU, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU VB. TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

KENTSEL TASARIM PROJESİ SINIRI

1. KENTSEL TASARIM SINIRI İÇERİSİNDE KALAN TEK BİR BÖLGE OLUP TARİF EDİLEN ALAN BELEDİYE VE MEYDAN OLARAK BİLİNEN İŞARETLİ ALANDIR. ALANLARDA, İLGİLİ BELEDİYESİNCE ORTAK PROJE YÜRÜTÜLECEKTİR. SÖZ KONUSU SINIR İÇERİSİNDE KALAN ÖZEL MÜLKİYETE KONU TAŞINMAZLARDA YAPILAŞMAYA YÖNELİK İMAR DURUMU BELGESİ DÜZENLENEMEZ. PROJE ALANI İÇERİSİNDE KÜTLE OLARAK BELİRLENEN, İMAR PLANINDAYAPI YAKLAŞMA OLARAK BELİRTİLEN ALAN DIŞINDA YAPI İZNİ VERİLEMEZ. KENTSEL TASARIM PROJESİNDEN VAZGEÇİLMESİ DURUMUNDA, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILIP SÖZ KONUSU ALAN ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARINA DÖNÜŞTÜRÜLMEDEN ALANIN İÇİNDE İMAR DURUMU DÜZENLENEMEZ.

İLAVE HÜKÜMLER

1- BU HÜKÜMLERDEN FAYDALANACAK YAPILARIN; 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI OLARAK TESPİT EDİLMİŞ OLMASI VE YÜRÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE YAPILAŞMA İZNİ BULUNAN ALANLARDAN **KONUT ALANI, TİCARET ALANI VEYA KONUT + TİCARET ALANI'** NDA KALMASI GEREKMEKTEDİR.

2- YÜRÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN YOL VE DONATI ALANLARI TERKLERİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAYACAKTIR.

3- BU HÜKÜMLERDEN FAYDALANAN PARSELLER İFRAZ EDİLEMEZ.

4- UYGULAMA YAPILACAK PARSELLERDE;

4.1. YAPILARIN YÜKSEKLİK/KAT VE YAPILAŞMA DÜZENİ; ÇEVRE YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYGUN OLARAK, İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİ TEKNİK PERSONELLERİNCE ONAYLANACAK MİMARİ PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

4.2. YAPILARIN KULLANIM AMACI; YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.

5- ***PARSELDEKİ RİSKLİ YAPININ TESPİTİ VE EMSAL DEĞERİNİN HESABI;***

5.1. **TESPİTİ**; 6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMA HÜKÜMLERİNE GÖRE, İLGİLİ BAKANLIKÇA YETKİLENDİRİLMİŞ BÜRO VEYA KURUM TARAFINDAN YAPILACAKTIR.

5.2. **EMSAL DEĞERİNİN HESAPLANMASI;** YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE, İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİ BÜNYESİNDE OLUŞTURULACAK BİR KOMİSYON TARAFINDAN YAPILACAK OLUP, KOMİSYON ÜYELERİNİN EN AZ 2'Sİ TEKNİK PERSONEL OLMAK ZORUNDADIR.

6- ***EN AZ BİRİNDE 4 VE ÜZERİ KATLI RİSKLİ YAPI TESPİT EDİLEN PARSEL YA DA PARSELLERDE EMSAL DEĞERLERİ VE YAPILAŞMAYA ESAS EMSAL DEĞERLERİ;***

6.1. ÜZERİNDE RİSKLİ YAPI TESPİT EDİLEN PARSELİN MÜNFERİDEN BAŞVURMASI DURUMUNDA; **RİSKLİ YAPININ HESAPLANAN EMSAL DEĞERİ, YAPILAŞMAYA ESAS EMSAL DEĞER** OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.

6.2. ÜZERİNDE RİSKLİ YAPI TESPİT EDİLEN BİRDEN ÇOK PARSELİN; TEVHİDEN BAŞVURMASI DURUMUNDA, EMSAL DEĞERİ **ORANSAL OLARAK** * FORMÜLE GÖRE HESAPLANACAKTIR.

6.3. ÜZERİNDE RİSKLİ YAPI TESPİT EDİLEN PARSELİN; BİTİŞİK BOŞ PARSELLE VEYA RİSKLİ YAPI SINIFINA GİRMEYEN YAPI BULUNAN BİR BAŞKA PARSELLE TEVHİDEN BAŞVURMASI DURUMUNDA, EMSAL DEĞERİ **ORANSAL OLARAK** * FORMÜLE GÖRE HESAPLANACAKTIR.

$$\text{*Oransal hesaplanan emsal değeri} = \frac{(E_{r1} * A_{r1} + E_{b1} * A_{b1} + \cdots)}{A_{(r1+b1+\cdots)}}$$

E_r : Riskli yapının emsal değeri.

A_r : Riskli yapının olduğu parselin alan büyüklüğü.

E_b : Boş veya riskli yapı sınıfına girmeyen yapıların yeraldığı parsel veya parsellerin yürürlükteki uygulama imar planındaki emsal değerleri.

A_b : Boş veya riskli yapı sınıfına girmeyen yapıların yeraldığı parsel veya parsellerin alan büyüklüğü.

$A_{(r+b+...)}$: Tevhiden oluşan parselin alan büyüklüğü.

****Formüle göre Oransal hesaplanan emsal değerinin 6.4. madde hükmü çerçevesinde arttırılması sonucu çıkan emsal değer, yapılaşmaya esas emsal değer olarak kabul edilecek olup, hazırlanmış örnek tablo hükümlerin sonunda verilmiştir.***

6.4. 6.2 VE 6.3.MADDELERDE GEÇEN NİTELİKLERİ HAİZ BİRDEN ÇOK PARSELİN TEVHİDİNDEN OLUŞACAK YENİ PARSELLERDE YAPILACAK UYGULAMALARDA, **6.2. VE 6.3. MADDE HÜKÜMLERİNE GÖRE ORANSAL HESAPLANAN EMSAL DEĞERLERİ;**

6.4.1. *500 M²' YE KADAR OLAN PARSELLERDE %5,*

6.4.2. *500-1000 M² ARASI PARSELLERDE %10,*

6.4.3. *1000-2000 M² ARASI PARSELLERDE %15,*

6.4.4. *2000 M²'DEN BÜYÜK PARSELLERDE* **%20, *ORANINDA ARTTIRILACAKTIR. % ORANLARLA ARTIŞ SONUCU BULUNACAK BU DEĞERLER,* YAPILAŞMAYA ESAS EMSAL DEĞERLER** OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.

6.5. TEK BAŞINA VEYA YOL VE DONATI ALANLARINA TERK SONUCU VEYA TEVHİDEN OLUŞACAK PARSELİN TEK BİR İMAR ADASINI OLUŞTURMASI DURUMUNDA, PARSEL BOYUTU ŞARTI ARANMAKSIZIN, BU TÜR İMAR ADALARINDA 6.1. MADDE HÜKMÜNE GÖRE HESAPLANAN YADA 6.2. VE 6.3. MADDE HÜKÜMLERİNE GÖRE ORANSAL HESAPLANAN EMSAL DEĞERLERİ; ***%20 ORANINDA ARTTIRILACAKTIR.*** BU İŞLEM SONUCU BULUNACAK DEĞER, YAPILAŞMAYA ESAS EMSAL DEĞER OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.

7- BU HÜKÜMLERE GÖRE YENİ YAPILACAK YAPILAR, HİÇBİR SURETTE **BODRUM+ ZEMİN + 4 KATI** GEÇEMEZ.

8- YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALINMASI VE YAPILAŞMA DÜZENİNE UYULMASI KOŞULUYLA, GEREKLİ ZEMİN İYİLEŞTİRMESİYLE BİRLİKTE **YOL KOTU ALTINDA EN AZ 1 BODRUM KAT YAPILMASI ZORUNLUDUR.** ANCAK, TEKNİK GEREKÇELERLE (BİTİŞİKTEKİ YAPININ DEVRİLME RİSKİ GİBİ) BODRUM KATIN İNŞA EDİLEMEYECEĞİNE DAİR İLGİLİ PROJE MÜELLİFİNCE HAZIRLANACAK TEKNİK RAPORUN İLÇE BELEDİYESİ TEKNİK PERSONELLERİNCE ONAYLANMASI DURUMUNDA BODRUM KAT YAPILMAYABİLİR.

9- YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM OLUP MECBURİ DURUMDA BİTİŞİK, İKİZ YA DA SIRALI UYGULAMA YAPILABİLİR. BİTİŞİK NİZAM ÖNGÖRÜLMESİ DURUMUNDA YAPI ARALARINA **DİLATASYON YERLEŞTİRİLMESİ** ZORUNLU OLUP, BU İŞLEMLERE İLİŞKİN GEREKLİ TEDBİRLER İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNCE ALINACAKTIR.

10- ADA BAZINDA BELİRLENECEK ÖN-ARKA-YAN İSTİKAMETLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. KORUNABİLİR YAPILARIN İSTİKAMETİ MEVCUT YAPI İSTİKAMETİ OLARAK KABUL EDİLİR.

11- BU HÜKÜMLERDEN; YAPI YASAKLI ALAN, HEYELAN ALANI, TAŞKINA MARUZ ALAN, KIYI ALANI, TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN, ORMAN ALANI, SİT VE DİĞER KORUMA ALANLARI, HASSAS ALANLAR, DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR, DÜNYA MİRASI ALANLAR, 5366 SAYILI KANUN GEREĞİ BAKANLAR KURULU KARARIYLA İLAN EDİLEN YENİLEME ALANLARI VE DİĞER ÖZEL KANUNLAR İLE BELİRLENEN ALANLARDA KALAN TAŞINMAZLAR FAYDALANAMAZ.

12- BU HÜKÜMLER, PLAN NOTU OLARAK İLGİLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA YAPILACAK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAYINA DAİR ALINACAK MECLİS KARAR TARİHİNDEN İTİBAREN **3 YIL SÜRE İLE GEÇİCİ OLARAK** YÜRÜRLÜKTE OLACAKTIR. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNİ ONAYAN MECLİS KARARININ ALINACAĞI TARİHTEN İTİBAREN GEÇEN 3 YIL İÇERİSİNDE RİSKLİ YAPININ YIKILMIŞ VE YENİ YAPI RUHSATI ALINMIŞ OLMASI GEREKLİDİR.



