
*TEKİRDAĞ İLİ MURATLI İLÇE
MERKEZİNE AİT 1/1000
ÖLÇEKLİ REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI PLAN
NOTU DEĞİŞİKLİĞİ*

*MURATLI İLÇESİ MERKEZİNE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN
NOTLARINA “24- KENT MOBİLYASI NİTELİĞİNDEKİ YAPILAR” BAŞLIKLİ PLAN NOTUNUN
EKLENMESİ*

Ö: 1/1000

A-GENEL HÜKÜMLER

1-BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE; "3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ", "2863/5226 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ", "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK", "2872/5491 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ", "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" "5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ", "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" İLE TEKİRDAĞ 1/25.000 ÖLÇEKLİ VE 1/100.000 ÖLÇEKLİ, İL ÇEVRE DÜZENİ PLANLARI PLAN HÜKÜMLERİ, İLGİLİ DİĞER KANUN, YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.

2-KENTSEL TASARIM PROJELERİ, PEYZAJ PROJELERİ, ARAZİ TESVİYE PROJELERİ, MİMARİ PROJELER VE ALTYAPI PROJELERİNDE ÖNERİLEN HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" VE 11.03.2017 GÜN İLE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLI BU İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

BU KAPSAMDA, SÖZ KONUSU MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE DE AYNEN BELİRTİLDİĞİ ÜZERE;

2.1- Bu çalışma, Tekirdağ ili, Muratlı İlçesi, 1/1000 ölçekli; F18C10B3A, F18C10B3B, F18C10B3C, F18C10B3D, F18C10B4A, F18C10B4B, F18C10B4C, F18C10C1B, F18C10C1C, F18C10C2A, F18C10C2B, F18C10C2C, F18C10C2D, F18C10C3A, F18C10C3B, F18C10C3C, F18C10C3D, F18C10C4B, F19D06A3A, F19D06A3D, F19D06A4A, F19D06A4B, F19D06A4C, F19D06A4D, F19D06D1A, F19D06D1B, F19D06D1C, F19D06D1D, F19D06D2A, F19D06D2D, F19D06D4A, F19D06D4B, F18C10B4D, F18C10C1A, F18C10C4C, F19D06A3C, F19D06D2B, F19D06D3A no.lu 38 adet, 1/5000; F18C10B, F18C10C, F19D06A ve F19D06D ölçekli 4 paftada sınırları belirtilen, yaklaşık 1000 Ha büyüklüğündeki alan için imar planına esas mikrobölgeleme etüt projesi olarak hazırlanmıştır.

2.2- İnceleme alanının yapıları toplam 108 adet 2260 m sondaj çalışmasında zemin ve kaya özellikli birimlere rastlanmıştır. Sondajlarda genel olarak Ergene Grubu, Danişmen Formasyonu ve Süloğlu Formasyonuna ait pekileşmemiş dokuya sahip, rezidüel kilaşları kesilmiştir. Kaya özellikli olarak, Karatepe Bazaltları ile nadiren derin seviyelerde Ergene Grubu ve Danişmen Formasyonu kumtaşları da gözlenmiştir.

2.3.İnceleme alanında, bu çalışma kapsamında yapılan diğer çalışmalara ve çalışmanın nihai amacı olan Mikrobölgeleme ve Yerleşime Uygunluk değerlendirmelerine veri sağlamak amacı ile 102 profil (8 hat tomografi) üzerinde, Sismik Kırılma – Çok Kanallı Aktif Kaynak Yüzey Dalgası Yöntemi (MASW(1B-2B)), 102 noktada Mikrotremör, 19 profil üzerinde 2 Boyutlu Elektrik Özdirenç ve 50 nokta Elektrik Özdirenç (DES) etütleri yapılarak değerlendirilmiştir.

2.4- İnceleme alanının topografik eğimi %0-10, %10-20, %20-30 ve %30-50 arasında değişmektedir.

2.5- İnceleme alanı jeolojisini en yaşlı birim olarak Üst Oligosen yaşlı Danişmen formasyonu(Td), üzerine uyumsuz olarak gelen Üst Miyosen-Pliyosen yaşlı Ergene Grubu(Te), Suloğlu Formasyonu(Tos), Karatepe Bazaltı (Qk) ve alüvyon(Qal) birimleri oluşturmaktadır.

2.6- Ergene Grubu formasyonundan elde edilen karotların Toplam Karot Verimi (TKV) %57, RQD değerleri %57, Karatepe Bazaltı formasyonundan elde edilen karotların Toplam Karot Verimi (TKV) %70 civarında, RQD değerlerinin % 44 civarında olduğu tespit edilmiştir. Danişmen formasyonu ortalama TKV%100, RQD değerleri ise % 92'dir.

İnceleme alanı güneyinde yapılan sondajlarda gözlenen Karatepe bazaltı %RQD değerlerinin %0-100 aralığında; **çok zayıf-çok iyi** kaya kalitesinde değişken olduğu ve ayrışma derecesinin **az-orta ayrışmış** olduğu görülmektedir.

Alanda yalnızca SK-71 de yaklaşık 1.00 m de görülen Ergene Grubu kumtaşları %RQD değerinin %57 olduğu görülmüştür, **orta kaya kalitesi** nde ve **az ayrışmış** tır. Alanda yalnızca SK-88 de görülmüş olan Danişmen formasyonu kumtaşları %RQD değerlerinin ise %70-100 aralığında; **orta-çok iyi** kaya kalitesinde ve ayrışma derecesinin **az ayrışmış** olduğu görülmektedir.

2.7- **Alüvyon**; Kıvamlilik indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle **“yumuşak”** **“sıkı”** **“katı”** **“çok katı”** olarak sınıflandırılmıştır. Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, **“orta plastik”** **“yüksek plastik”** sınıfındadır. Likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, **“kırılgan katı”** **“plastik katı”** özellikte olduğu tespit edilmiştir. LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle **“düşük sıkışabilirlik”** **“orta sıkışabilirlik”** özelliğindedir.

Ergene Formasyonu Rezidüeli; Kıvamlilik indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle **“sıkı”** **“katı”** **“çok katı”** olarak sınıflandırılmıştır. Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, **“az plastik”** **“orta plastik”** **“yüksek plastik”** sınıfındadır. Likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, **“kırılgan katı”** **“plastik katı”** özellikte olduğu tespit edilmiştir. LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle **“düşük sıkışabilirlik”** **“orta sıkışabilirlik”** **“yüksek sıkışabilirlik”** özelliğindedir.

Suloğlu Formasyonu Rezidüeli; Kıvamlilik indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle **“sıkı”** **“katı”** **“çok katı”** olarak sınıflandırılmıştır. Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, **“orta plastik”** **“yüksek plastik”** sınıfındadır. Likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, **“kırılgan katı”** **“plastik katı”** özellikte olduğu tespit edilmiştir. LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle **“düşük sıkışabilirlik”** **“orta sıkışabilirlik”** **“yüksek sıkışabilirlik”** özelliğindedir.

Danişmen Formasyonu Rezidüeli; Kıvamlilik indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle **“sıkı”** **“katı”** **“çok katı”** olarak sınıflandırılmıştır. Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, **“az plastik”** **“orta plastik”** **“yüksek plastik”** sınıfındadır. Likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, **“kırılgan katı”** **“plastik katı”** özellikte olduğu tespit edilmiştir. LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle **“düşük sıkışabilirlik”** **“orta sıkışabilirlik”** özelliğindedir.

Karatepe Bazaltı Rezidüeli; Kıvamlilik indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle **“sıkı”** **“katı”** **“çok katı”** olarak sınıflandırılmıştır. Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, **“az plastik”** **“orta plastik”** **“yüksek plastik”** sınıfındadır. Likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, **“kırılgan katı”** **“plastik katı”** özellikte olduğu tespit edilmiştir. LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle **“düşük sıkışabilirlik”** özelliğindedir.

2.8.İnceleme alanında yapılan sondajlardan elde edilen SPT-N30 değerlerine göre relatif sıkılık değerleri belirlenmiştir. Alüvyon; **Gevşek-Orta Sıkı-Sıkı-Çok Sıkı**, Ergene grubu rezidüeli; **Gevşek-Orta Sıkı-Sıkı-Çok Sıkı**, Süloğlu formasyonu rezidüeli; **Orta Sıkı-Sıkı'dır**, Danişmen formasyonu rezidüeli; **Orta Sıkı-Çok Sıkı'dır**.

2.9- Muratlı İlçesinde yeralan Karatepe bazaltı birimlerinin tek eksenli başınç dayanımına (Deere ve Miller 1966) göre kaya kaliteleri **çok düşük dayanımlı** olarak tespit edilmiştir. Sınıflama aşağıdaki Tabloda ayrıntılı olarak verilmiştir. İnceleme alanında yer alan kaya özellikli birimlerin nokta yük direncine (Bieniawski 1975) göre kaya kaliteleri **yüksek dayanımlı** olarak tespit edilmiştir.

2.10.İnceleme alanında gözlenen alüvyon birimi killeri **düşük-orta-yüksek** şişme potansiyeline sahiptir. İnceleme alanında gözlenen rezidüel Danişmen Formasyonukilleri **düşük-orta-yüksek** şişme potansiyeline sahiptir. İnceleme alanında gözlenen rezidüel Süloğlu Formasyonukilleri **düşük-orta-yüksek** şişme potansiyeline sahiptir. İnceleme alanında gözlenen rezidüel Danişmen Formasyonukilleri **düşük-orta-yüksek** şişme potansiyeline sahiptir. İnceleme alanında gözlenen Karatepe Bazaltı rezidüel killeri **düşük-orta** şişme potansiyeline sahiptir.

2.11- İnceleme alanında laboratuvar sonuçlarına göre 10.00x10.00 temel boyutları ve - 2.00 m temel kazısı için yapılan analizlerde taşıma gücü değerleri; Danişmen Formasyonunda

6,60 kg/cm², Süloğlu Formasyonunda 2.70 kg/cm², Ergene Grubunda 8,00 kg/cm², alüvyonda 6,80 kg/cm², Karatepe Bazaltında 6.48-91.62 kg/cm² aralığındadır. Presiyometre deneylerine göre ise taşıma güçleri 1,28-11,59 kg/cm² aralığında çıkmıştır. Alanda yapılan oturma analizlerinde ise; *SPT Deney Sonuçlarına Göre Oturma Analizi Sonuçlarına Göre; Alüvyonda 0,38-3,07 cm aralığında, Ergene formasyonu Rezidüelinde 0,32-1,53 cm aralığında, Süloğlu formasyonu Rezidüelinde 0,42-0,73 cm aralığında, Danişmen formasyonu Rezidüelinde 0,27-0,64 cm aralığındadır. Konsolidasyon Deneyine Göre Oturma Analizi Sonuçlarına Göre; Alüvyonda 2,13-2,89 cm aralığında, Ergene formasyonu Rezidüelinde 1,28-10,19 cm aralığında, Süloğlu formasyonu Rezidüelinde 3,03 cm, Presiyometre Deney Sonuçlarına Göre; Alüvyonda 0,09-3,91 cm aralığında, Ergene formasyonu Rezidüelinde 2,00-4,07 cm aralığında, Danişmen formasyonu Rezidüelinde 3,95 cm olarak hesaplanmıştır.*

Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

2.12- Yapılan jeoteknik hesaplamalara göre,

Zemin grubu Yerel zemin sınıfı	Alüvyon	C-Z2-Z3 / D-Z4
	Karatepe Bazaltı	B-Z2 / CZ3
	Danişmen Formasyonu	CZ3
	Süloğlu Formasyonu	CZ3
	Ergene Grubu	CZ3
Etkin yer ivme katsayısı A(0)	0.20	
Spektrum karakteristik periyotları	TA= 0.15 ve TB =0.40 TA= 0.15 ve TB =0.60 TA= 0.20 ve TB =0.90	

2.13- İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında yeraltı su seviyesinin 0.61 - 20.14 metre aralığında değişken olduğu gözlemlenmiştir. Alüvyonda yeraltı su seviyesi 0.61-4.95 m, Süloğlu Formasyonunda yeraltı su seviyesi 0.80-9.00 m, Ergene Grubunda yeraltı su seviyesi 1.45-14.45 m, Danişmen Formasyonunda yeraltı su seviyesi 0.85-16.20 m, Karatepe Bazaltında yeraltı su seviyesi 3.90-20.14 m aralığındadır. **İnceleme Alanı'nda yer alan akar ve kuru dereler için planlama öncesi taşkın riski açısından Devlet Su İşleri'nden görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlama yapılmalıdır.**

2.14- **"Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik Hükümleri"** esaslarına uyulmalıdır.

2.15- Yapılan arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmaları, laboratuvar verileriyle yapılan hesaplamalar sonucu, jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler neticesinde inceleme alanı Önemli Alan-5.1 ve Önemli Alan-2.1 olmak üzere 2 kategoride değerlendirilmiştir.

1. Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar.

2. Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar.

Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar :

Yerleşime uygunluk haritalarında Ö.A.2.1 olarak ayrıtılan alanlar genel olarak, inceleme alanının güney kesimindeki Danişmen Formasyonu(Td) ile Karatepe Bazaltı (Qk) ve güneydoğu kesimindeki Ergene Formasyonu birimlerinin gözlemlendiği ve eğim yüzdesinin >%10 olduğu alanlardır.

İnceleme alanında gözlenen bu birimlerin jeoteknik özellikleri olarak; Karatepe bazaltı tek eksenli basınç dayanımına (Deere ve Miller 1966) göre kaya kaliteleri **çok düşük dayanımlı** olarak tespit edilmiştir. Nokta yük direncine (Bieniawski 1975) göre ise kaya kaliteleri **yüksek dayanımlı** dır. Alanın güneyinde yapılan sondajlarda gözlenen Karatepe bazaltı %RQD değerlerinin %0-100 aralığında; **çok zayıf-çok iyi** kaya kalitesinde değişken olduğu ve ayrışma derecesinin **az-orta ayrışmış** olduğu görülmektedir. Alanda yalnızca SK-71 de yaklaşık 1.00 m de görülen Ergene Grubu kumtaşları %RQD değerinin %57 olduğu görülmüştür, **orta kaya kalitesi** nde ve **az ayrışmış** tır. Alanda yalnızca SK-88 de görülmüş olan Danişmen formasyonu kumtaşları %RQD değerlerinin ise %70-100 aralığında; **orta-çok iyi** kaya kalitesinde ve ayrışma derecesinin **az ayrışmış** olduğu görülmektedir.

Bu alanlarda yapılan arazi gözlemlerinde akma, kayma vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak yapılacak kazılarda oluşacak şevlerde, yer yer çok zayıf kaya kalitesinde, orta ayrışmış olarak gözlenen bu birimlerde eğimin de etkisiyle stabilité sorunlarının gelişebileceği bilinmelidir. Muhtemel stabilité sorunlarının mühendislik önlemleri ile ortadan kaldırılabilmesi kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **'Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar'** olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında **'Ö.A 2.1'** simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

□ Zemin ve temel etüd çalışmalarında yapılacak kazılar planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilité analizleri yapılmalı, stabilitéyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenerek uygulama aşamasına geçilmelidir.

□ Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.

- Mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri(şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) ile stabilite analizleri zemin ve temel etüd çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapılacak tüm yapılar için; **'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik'** hükümlerine uyulmalıdır.

Önlemler Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlar :

Yerleşime uygunluk haritalarında Ö.A.5.1 olarak ayırtlanan kısımlar; alüvyon ve pekleşmemiş dokuya sahip rezidüel zemin özelliğindeki Danişmen Formasyonu, Süloğlu Formasyonu, Ergene Grubu ve Karatepe bazaltının çok ayrılmış/killeşmiş kesimleri ve eğimin genel olarak %0-10 arasında olduğu alanlardır. Ayrıca inceleme alanında gözlenen SM-SC türü siltli kumlu zeminlerde ayrıntılı sıvılaşma analizi yapılmıştır. Alüvyon birimlerde yapılan SK-2 ve SK-107 no.lu kuyuların olduğu kesimler sıvılaşabilir alanlardır. Birimler yanal ve düşey yönde farklılık gösterdiğinden farklı oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb. mühendislik sorunlarıyla karşılaşılabilir.

Bu alanlar **"Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar"** olarak değerlendirilmiş, rapor eki yerleşime uygunluk haritasında **"ÖA 5.1"** olarak gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etütlerinde bu alanların jeolojisini oluşturan killerde şişme ve oturma problemlerine karşı ayrıntılı çalışmalar yapılarak gerekmesi halinde zemin iyileştirmesine yönelik mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yol altyapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işleri yapılmamalıdır.
- Yapı temelleri homojen (aynı) temeller üzerine oturtulmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri(şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma, yanal yayılma vb.) zemin ve temel etüd çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- İnceleme alanı içerisinde kalan tüm parsellerde yapılacak olan ruhsata esas zemin ve temel etüdü (zemin etütleri) çalışmalarında mutlak suretle sondaj ve jeofizik çalışmalar yapılmalıdır.

2.16. Hazırlanan bu rapor imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporu olarak hazırlanmış olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapıların planlanması esnasında gerekli zemin parametrelerinin belirlenmesi amacıyla, parsel alanı için gerekli zemin etüdü yapılmalı ve binaların statik projeleri buna göre hazırlanmalıdır.

3-MİMARİ PROJE ESNASINDA YAPILACAK YAPILARA (İSTİNAT DUVARLARI DAHİL HER TÜRLÜ YAPILAR) AİT LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI JEOTEKNİK RAPOR BELEDİYESİ TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.

4- BU PLAN ONAYI ÖNCESİNDE YAPILMIŞ OLAN FARKLI GENİŞLİKTEKİ YOL TERKLERİ VE MEVCUT RUHSATLI YAPILAŞMALAR NEDENİYLE SABİT YOL GENİŞLİĞİ VE SÜREKLİLİĞİ SAĞLANAMAYAN VE BU PLANDA KORUNAN CEPHE OLARAK GÖSTERİLEN YOLLARA İMAR PAFTASI ÜZERİNDE YOL GENİŞLİĞİ YAZILMAMIŞTIR. BU TÜR SOKAKLARDA YOL GENİŞLİĞİ PARSEL BAZINDA, MEVCUT İMAR UYGULAMARI DA GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, PAFTA ÜZERİNDEN ALINIR.

5-(+ / -) 0.00 KOTUNUN BELİRLENMESİ;

5.1- KONUT ALANLARINDA KİTLELER; CEPHE ALDIĞI YOLDAN DÜŞÜK PARSELLERDE YOLDAN, CEPHE ALDIĞI YOLA GÖRE YÜKSEK PARSELLERDE İSE BİNA KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINA GÖRE DOĞAL ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. ZEMİN KATLAR + / - 1.20m DE TESİS EDİLEBİLİR.

5.2- ADA BAZI VEYA (3000m²) VE ÜSTÜ PARSELLERDE Kİ UYGULAMALARDA +/- 0.00 KOTU KİTLE KÖŞE KOTLARI ORTALAMASIDIR. ADANIN/PARSELİN KENTSEL TASARIMA DAYALI OLARAK PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE YAPILAR YOLDAN, TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VEYA ADA İÇERİSİNDE OLUŞTURULACAK SERVİS YOLLARINDAN KOTLANDIRILABİLİR. BU AMAÇLA HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJELERİNDE ARAZİNİN EN ÇOK +/- 1.20m YE KADAR KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENMESİNE İZİN VERİLEBİLİR.

5-3-DİĞER ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. ANCAK İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE MEVCUT YOL PROFİLLERİ VE ARAZİ EĞİMİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK YAPILARIN KOTLANDIRILMASINDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. DERE TAŞKIN SAHASINDA YER ALAN PARSELLERDE DERE KRET KOTUNU ESAS ALAN, DSİ GÖRÜŞÜNE BAĞLI YAPILAŞMALARDA BİNA SUBASMAN KOTUNU AYRICA YENİDEN BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

6-ÇEKME MESAFELERİ

ÖNCELİKLE PLAN ÜZERİNDE TANIMLI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR. BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA AŞAĞIDAKİ AÇIKLAMALARA VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULUR.

6.1- (5) KAT YÜKSEKLİĞE KADAR KONUT YAPILARINDA YAN KOMŞU MESAFESİ EN AZ (3.00)m'DİR. BUNUN ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMALARDA VARSA PLAN ÜZERİNDEKİ ÇEKME MESAFELERİNE VEYA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULUR.

6.2-BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE VARSA PLAN ÜZERİNDEKİ ÇEKME MESAFELERİNE VEYA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULUR.

6.3- BU PLAN KARARLARI İLE YENİ GETİRİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ MEVCUT YAPILARIN(HER TÜRLÜ KULLANIMDA) İHLALİ SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA, ÇEKME MESAFELERİ AÇISINDAN MEVCUT DURUM İMAR DURUMUDUR. MEVCUT YAPININ YIKILIP YENİDEN YAPILMASI VEYA İLAVE YAPI YAPILMASI HALİNDE YENİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

MEVCUT İMAR PLANINA GÖRE İMAR DURUMU VE İNŞAAT RUHSATI VERİLEN PARSELLERDE İSKAN İŞLEMİ BU BELGELERE GÖRE SONUÇLANDIRILIR.

6.4-TEK SIRA PARSELLERDE, ARKA BAHÇE MESAFESİ YERİNE O YOLDAN CEPHE OLAN DİĞER İMAR ADASINDAKİ ÖN BAHÇE MESAFESİ UYGULANACAKTIR.

6.5- KONUT+ TİCARET BÖLGELERİNDE ARKA VE ÖN BAHÇE MESAFELERİ ÇIKTIKTAN SONRA BİNA DERİNLİĞİ TABİ OLDUĞU KAT ADEDİNİN GEREKTİRDİĞİ MİNİMUM BİNA DERİNLİĞİNİ SAĞLAYAMAYAN PARSELLERDE SIRA İLE ARKA VE ÖN BAHÇE MESAFELERİ 3.00m.'YE KADAR DÜŞÜRÜLEREK MİNİMUM BİNA DERİNLİĞİ SAĞLANIR. ARADAKİ DİĞER PARSELLERE EMSAL TEŞKİL EDEMEZ. BU HALDE DE MİN. BİNA DERİNLİĞİNİ SAĞLAYAMIYAN 5-6 KATLI BİNALARDA BİNA DERİNLİĞİ MİN. 7.00m.YE DÜŞÜRÜLÜR. ARKA BAHÇE MESAFESİ 3.00m.DEN AZ OLANLAR PLAN O ADA İÇİN DAHA YÜKSEK BİNA HAKKI TANIMIŞ DA OLSA (2)KATTAN FAZLA YÜKSELEMEZLER.

6.6- TİCARET BÖLGELERİNDE ZEMİNDE PARSELİN TÜMÜNÜ KULLANDIRMAK BELEDİYENİN YETKİSİNDEDİR.

6.7- KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İMAR DURUMUNDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE YAPILACAKTIR. KÖŞE YOL KIRIK ÇİZGİSİNDEN DOLAYI ÇEKME MESAFESİNDE OLUŞAN KIRIK ÇİZGİYE PARALELLİK ŞARTI ARANMAZ. BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMALAR DIŞINDA KALAN YAPI NİZAMLARINDA KÖŞE KIRIK ÇİZGİSİNE ZEMİN VE ÜST KATLARDA 2 M'DEN FAZLA YAKLAŞMAZ. İMAR ADASINDA KÖŞE KIRIĞI OLMAYAN KÖŞE BAŞI PARSELLERDE BÜTÜN YAPI NİZAMLARINDA VE BÜTÜN KATLARDA KÖŞE KESİŞME NOKTASINDAN EN AZ 2 M. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILACAKTIR. MİNİMUM CEPHESİNDEN BÜYÜK OLAN KÖŞE KIRIKLARI PARSEL CEPHESİ OLARAK DEĞERLENDİRİLEREK ÖN BAHÇE MESAFESİ UYGULANACAKTIR.

6.8- KÖŞEBAŞI PARSELLERDE AYNI YOL ÜZERİNDEKİ TÜM ADALAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK SOKAK SİLÜETİNDE BÜTÜNLÜK SAĞLANMASI AMACIYLA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN BELİRLENMESİNDE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

7- MEVCUT YAPILAŞMALAR:

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN DOKUZUNCU BÖLÜMÜNDE; ÇEŞİTLİ VE SON HÜKÜMLER KAPSAMINDAKİ GEÇİCİ 2. MADDE İLE TANIMLANMIŞ OLAN "MEVCUT TEŞEKKÜL"E İLİŞKİN HÜKÜMLER ÖNCELİKLE GEÇERLİ OLMAK ÜZERE; BU HÜKÜMDE BAHSİ GEÇEN MEVCUT YAPILAŞMALAR, BULUNDUĞU TARİHTEKİ İMAR MEVZUATI VEYA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINA GÖRE İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ VE BUNA GÖRE OLUŞMUŞ YAPI VE YAPILARDIR.

7.1- BU İMAR PLANIN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN ÖNCE RUHSAT VE EKLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMIŞ, ANCAK BU PLANIN GETİRDİĞİ İMAR HAKLARI VE TANIMLARIYLA ÇELİŞEN MEVCUT YAPILAR BELEDİYESİNCE DEĞERLENDİRME YAPILARAK KORUNACAKTIR. BU TİP YAPILAR YIKILIP YENİDEN YAPILDIĞINDA BU PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7.2- PLANDA AKSİ BELİRTİLSE DAHİ BULUNDUĞU ADADAKİ AYNI YOLDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE MEVCUT TEŞEKKÜL ETMİŞ ÖN BAHÇE HATLARINA UYUM SAĞLAMAK VE YERLEŞİK DOKUYU KORUMAK AMACI İLE OLUŞMUŞ DURUMA GÖRE KENDİ PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA ÖN BAHÇE MESAFELERİ BELEDİYESİNCE

YENİDEN TAYİN EDİLEBİLİR. BU MESAFE PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOL HATTINDAN ALINAN MEVCUT HATTINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.

7.3- PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİNE DAİR HÜKÜM BULUNMAYAN VE ADADA YAPILAŞMA OLMAYAN DURUMLARDA ÖN BAHÇE MESAFESİNİN TAYİNİNDE BENZER NİTELİKTEKİ İMAR ADALARINI DİKKATE ALARAK BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

7.4- AYNI ADADA TEŞEKKÜL ETMİŞ BİNALARDA MEVCUT KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA ESAS ALINABİLİR.

8-İMAR UYGULAMALARI

8.1-YOLLAR YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOPARKLAR VB. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINA KONU KULLANIMLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. İMAR KANUNUNUN 23. MADDESİNE GÖRE ALTYAPI TESİSLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

8.2-PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI OLARAK HAZIRLANACAK PARSELASYON PLANLARI ONAYLANMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. PARSELASYON PLANLARI BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK ETAPLAR HALİNDE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE HAZIRLANACAK VE UYGULANACAKTIR.

8.3-DSİ TARAFINDAN BELİRLENEN VE BU PLANDA TAŞKIN SAHASI OLARAK TANIMLANAN PLANLI ALANLARDA; PARSELASYON İŞLEMİ YAPILABİLİR ANCAK, TAŞKIN DURUMUNU ORTADAN KALDIRACAK DERE ISLAH UYGULAMA PROJELERİ HAYATA GEÇİRİLMEDEN GEÇİCİ DAHİ OLSA BU PARSELASYONLAR ESAS ALINARAK HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ.

8.4-ADA BÖLÜNME ÇİZGİLERİ ŞEMATİK OLUP, BU ÇİZGİ YÖNLERİ ESAS ALINMAK KAYDIYLA, ADADAKİ MÜLKİYET YAPISI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK PARSELASYON YAPILMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

8.5- PLAN HÜKÜMLERİNDE VE PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLAN YAPILAŞMA KOŞULLARINI SAĞLAYAMAYAN VEYA ÇEKME MESAFELERİ UYGULANDIKTAN SONRA YAPILAŞMASI MÜMKÜN OLMAYAN PARSELLER KOMŞU PARSELLER İLE TEVHİD EDİLEREK YAPILAŞMAYA AÇILABİLİRLER.BU GİBİ DURUMLARDA PARSELLERİN TEVHİD EDİLEREK YAPILAŞMAYA AÇILMASINDA İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

B-ÖZEL HÜKÜMLERİ

9-KONUT ALANLARI

9.1-EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300M²'DİR. PARSEL DERİNLİK VE GENİŞLİKLERİ İSE BULUNDUKLARI ADANIN YAPILANMA KOŞULLARININ VE MİNİMUM BİNA BOYUTLARI ALTINA DÜŞMEMEK ÜZERE HAZIRLANACAKTIR.

9.2-İKİ YOLA CEPHESİ OLAN TEK SIRALI PARSELLERDE YAPI CEPHESİ GENİŞ YOLDAN VERİLİR.

9.3- MESKEN KONUT BÖLGELERİNDE (kullanma katsayısı verilmemiş adalarda) ADA NİZAMINDAN FARKLI UYGULAMA YAPILABİLECEK ÖZEL DURUMLAR:

9.3.1-AYRIK NİZAM UYGULANACAK ADALARDA; CEPHESİ 9.00m VE 9.00m DEN 13.00m. YE KADAR OLAN PARSELLER İLE TEK TARAFTAN KENDİNE BİTİŞİK TEŞEKKÜL BULUNAN PARSELLER İÇİN BİTİŞİK OLMAYAN YAN BAHÇEDEN MİN. 3.00m. YAN BAHÇE MESAFESİ BIRAKILARAK BLOK BAŞI NİZAM UYGULANIR.

AYRIK VEYA İKİZ NİZAM UYGULANACAK ADALARDA; CEPHESİ 9m. DEN KÜÇÜK PARSELLER İLE İKİ TARAFINDA KENDİNE BİTİŞİK TEŞEKKÜL BULUNAN PARSELLERDE UYGULANACAK NİZAM, ADA İÇİN VERİLMİŞ OLAN NİZAMA BAKILMAKSIZIN BİTİŞİK OLUR. KENDİSİNE BİTİŞİK TEŞEKKÜL BULUNAN BİR PARSELDE AYRIK NİZAM UYGULAMASI İSTENDİĞİ TAKDİRDE BİTİŞİK TEŞEKKÜL TARAFINDAN MİN. 3.00m. YAN BAHÇE MESAFESİNİN BIRAKILMASI MECBURİDİR. AKSİ TAKDİRDE YUKARIDAKİ HÜKÜMLER UYGULANIR.

9.3.2-BU ZORUNLU DURUMLARDA ORTAYA ÇIKACAK BLOK BOYLARINDA MAKSİMUM SINIRLAMA UYGULANMAZ.

ANCAK İKİ BİTİŞİK TEŞEKKÜL ARASINDAKİ PARSELLERİN TEVHİD YOLU İLE BU HÜKÜMLER KAPSAMINA SOKULMAK İSTEMESİ HALİNDE PARSELLERİN TEVHİDİNE VE ADA ÜZERİNDE YAZILI OLAN MİN. YAPILAŞMA KOŞULLARINI SAĞLAYAMAYACAK ADA NİZAMINA AYKIRI BU HÜKÜMLERDEN, FAYDALANDIRILMAK İSTENEN YENİ PARSELLER OLUŞTURULMAZ.

9.3.3-DAHA ÖNCEKİ İMAR PLANLARI ESAS ALINARAK İKİZ NİZAM VERİLEN ADALARDA YENİ YAPILAŞMALAR TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPILAŞMA VE PARSELASYON DURUMU GÖZÖNÜNE ALINARAK HANGİ PARSELİN HANGİ PARSEL İLE BLOK/İKİZ TEŞKİL EDECEĞİNE BELEDİYESİNCE KARAR VERİLİR. ADADAKİ PARSEL SAYISI TEKSE MAX. BLOK BOYUNU GEÇMEMEK KAYDI İLE ÜÇLÜ BLOK TEŞKİL VEYA TEK KALAN PARSELE AYRIK NİZAM UYGULAMAK BELEDİYENİN YETKİSİNDEDİR.

9.3.4- DAHA ÖNCE İKİZ VEYA BLOK NİZAM VERİLMİŞ ADALARDA KÖŞEBAŞI PARSELLERE BLOK BAŞI UYGULANIR. ANCAK KÖŞEBAŞI PARSELİN BİRİ BİTİŞİK NİZAM TEŞKİL ETMİŞ İSE DİĞER KÖŞEBAŞI PARSELDE BU TEŞEKKÜLE BİTİŞTİRİLEREK BLOKBAŞI UYGULANIR.

9.3.5-KAT YÜKSEKLİKLERİ

- 2 KAT İÇİN 6,50 metre
- 3 KAT İÇİN 9,50 “
- 4 KAT İÇİN 12,50 “
- 5 KAT İÇİN 15,50 “
- 6 KAT İÇİN 18,50 “ DİR.

03.01.2018 TARİHLİ 10 KARAR NUMARALI 9 GÜNDEM SIRA NO'LU MURATLI BELEDİYE MECLİS KARARI'NIN 6. MADDESİNDE KABUL EDİLEN VE GÜNCEL OLARAK UYGULANMAKTA OLAN “YÜRÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANINA AİT PLAN UYGULAMA KOŞULLARIMIZDA BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLİĞİNİN İLGİLİ YÖNETMELİĞE (BÖLÜM 5 – MADDE 28) GÖRE TALEP EDİLMESİ HALİNDE MUSTAFA KEMAL, ATATÜRK, 100. YIL, NAZIM SAV, HASAN ÇELİKKOL CADDELERİNİN YOL GÜZERGAHLARINDA YAPI YAPILMASI TALEP EDİLDİĞİNDE KAT ADEDİ AYNI KALMAK ÜZERE BİNA YÜKSEKLİĞİ İLE İLGİLİ OLARAK 01.10.2017 TARİHLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNİN GEÇERLİ OLMASI UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.” HÜKMÜ BU PLAN KAPSAMINDA DA GEÇERLİDİR.

9.3.6-BİNA BÜYÜKLÜKLERİ

- MİNİMUM BİNA CEPHESİ 4 KATA KADAR, 4 KAT DAHİL MİN.6m.
5 VE 6 KATLI BİNALARDA MİN. 9m DİR.
B5 VE B6 BİZAMINDAKİ BİNALARDA MİN. 7m DİR.
- MİNİMUM BİNA DERİNLİĞİ 4 KATA KADAR, 4 KAT DAHİL MİN. 7m.
5 VE 6 KATLI BİNALARDA MİN. 10 m. DİR.
- MAKSİMUM BİNA CEPHESİ 30m.
- MAKSİMUM BLOK BOYU 50m.
- MAKSİMUM BİNA DERİNLİĞİ 20m. DİR. ARKA BAHÇE VE ÖNBAHÇE MESAFESİNİ TEMİN ETMEK VE PLANDA TABİ OLDUĞU KULLANMA KATSAYILARINI (TAKS VE KAKS AŞMAMAK ŞARTI İLE BİNA DERİNLİĞİNİ 40m. YE ÇIKARMAK BELEDİYENİN YETKİSİNDEDİR. TİCARET BÖLGELERİNDE hMAX= 5,50 OLMAK KAYDI İLE MİN. BİNA CEPHESİ VE MİN. BİNA DERİNLİĞİ 5.00m. DİR.

9.4.- A-2 YAPI ADALARINDA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KONUTLARDA ZEMİN TERASLARI VE BODRUM KATLARLA YAPILAN TEKNİK HACİM ALANLARININ ASGARİ ÖLÇÜDEN FAZLASI %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.

9.5.- AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA ORTAK ALAN VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜM EKLENTİSİ OLARAK DÜZENLENEN,YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALAN, YAPININ ANA TAŞIYICI SİSTEMLERİYLE BÜTÜNLEŞİK OLMAYAN,BAHÇE ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYEN KAMERİYE,PERGOLA,SUNDURMA,SÜS HAVUZU İLE AÇIK HAVUZLAR İLAVE %30 EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL VE TAKS HARİCİDİR.

9.6.- ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ BİNA GİRİŞ VE KAT HOLLERİ %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.

9.7.- BİNA CEPHE HATTI İÇERİSİNDE KALAN VE BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ %15 İNİ AŞMAYAN GÖMME BALKONLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.

9.8.- ÇATI KATLARINDA SON KATLA BAĞLANTILI DUBLEKS ÖZELLİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT GEZİLEBİLİR TERAS ÇATILAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.

“9.9” *“UYGULAMA İMAR PLANINDA KONUT FONKSİYONLU ALANLAR İÇERİSİNDE BULUNAN PARSELLERDEKİ BİNALARIN ZEMİN KATLARINDA VE ZEMİN KAT İLE BAĞLANTILI BODRUM KATLARINDA, İLGİLİ YÖNETMELİĞİN MADDELERİNE UYMAK VE PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI DAHİLİNDE RUHSAT PROJESİNDE GÖSTERİLMEK ŞARTIYLA İSTEĞE BAĞLI OLARAK HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ KULLANIMLARA YER VERİLEBİLİR. (08.07.2022 TARİH 1000 SAYILI BÜYÜKŞEHİR B.M.K – 02.06.2022 TARİH VE 92 SAYILI MURATLI B.M.K)*

10-KARMA KULLANIM ALANLARI (TICK)

10.1- TİCARET + KONUT(TICK) ALANLARINDA; TERCİHE BAĞLI OLARAK TİCARET VE KONUT KULLANIMLARI ÇOKLU KULLANIM OLARAK BİRLİKTE YER ALACAKTIR. ÜST KATLAR İSTENİLİRSE TİCARET VEYA KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. ÜST KATLARIN KULLANIM TÜRÜ PROJESİ İLE BELİRLENİR.

10.2-TİCARİ KULLANIMLAR KAPSAMINDA İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOYERLER, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORANT, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, OTEL PANSİYON, APART OTEL VE HOSTEL GİBİ TURİZM TESİSLERİ YER ALABİLİR.

10.3-BU İMAR PARSEL VEYA ADALARINDA MİNİMUM PARSEL CEPHESİ ŞARTINI YERİNE GETİREMEYEN İMAR PARSELLERİNDE; BEŞ KAT YAPI YAPILABİLMESİ İÇİN MİN. BİNA CEPHESİNİN 7.00m, 4 KAT YAPI YAPILABİLMESİ İÇİN 6.00m. OLMASI GEREKİR. PLANDA BELİRTİLMİŞ OLAN YAN BAHÇE MESAFESİNİ SAĞLADIKTAN SONRA BİNASI İÇİN BU ŞARTLARI YERİNE GETİREMEYEN PARSELLER YAN KOMŞU PARSELLERLE TEVHİD EDİLEREK YAPILAŞMAYA AÇILABİLİRLER. BU ADALARDA MİN. BİNA DERİNLİĞİ OLAN 5 KATLI BİNALAR İÇİN 10.00m. 4 KATLI BİNALAR İÇİN 7.00m.'yi SAĞLAYINCAYA KADAR ARKA BAHÇE MESAFESİNİ 3.00m.'ye KADAR DÜŞÜRMEK, BU HALDEDE MİN. BİNA DERİNLİĞİ SAĞLANAMIYOR İSE 5 KATTA MİN. 7.00 m. DERİNLİĞİNDE BİNA YAPTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK TABİ OLDUĞU YAPILAŞMA ŞARTLARINI MÜSTAKİLEN YERİNE GETİREBİLEN PARSELLER KOMŞU PARSELLERLE TEVHİDE ZORLANAMAZ.

10.4-PLANDA GETİRİLMİŞ OLAN ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ SAĞLADIKTAN SONRA BİNASI İÇİN BU ŞARTLARI YERİNE GETİREMEYEN PARSELLER KOMŞU PARSELLERLE TEVHİD EDİLEREK YAPILAŞMAYA AÇILABİLİRLER. MÜSTAKİLEN PLANDA CEPHE ALDIĞI YOLUN YAPILAŞMA ŞARTINI SAĞLAYAN PARSELLER YANDAKİ DİĞER PARSELLERLE TEVHİDE ZORLANAMAZ ANCAK BU PARSELLERİN MÜSTAKİLEN YAPILAŞMASINDA ENGEL OLMADIĞINA DAİR İLGİLİ İDARENİN(BELEDİYE) GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ŞARTTIR.

10.5-İMAR ADALARINDA, ADANIN GEREKTİRDİĞİ MİN. YAPILAŞMA ŞARTLARINI YERİNE GETİREMEYEN PARSELLERDEN TEVHİD İŞLEMLERİ GERÇEKLEŞTİREMEYENLERE ADANIN ÜZERİNDE YAZILI OLAN KAT HAKKINI KULLANMALARINA İZİN VERİLEMEZ. ANCAK ARKA BAHÇE MESAFESİ OLARAK 3 METREYİ SAĞLAMAK KAYDIYLA MAX. H=6.50m. YÜKSEKLİKTE YAPI YAPILABİLİR.

10.6-BU ADA VE PARSELLERDE;ÖN BAHÇE MESAFESİ PLAN ÜZERİNDE AYRICA BELİRTİLMEMİŞSE SIFIRDIR. YAPILAR CEPHE ALANININ TÜMÜNDE BİRBİRİ İLE BİTİŞİK VEYA BLOK OLACAKTIR. MEVCUT YAPI BULUNAN ADALARDA, OLUŞMUŞ CEPHE HATTI DİKKATE ALINARAK BELEDİYESİNCE AYRICA YOL AKSI BOYUNCA YENİ BİR İMAR

DURUMU TANIMLANABİLİR. BİTİŞİK NİZAM YAPILARIN AYNI YOL BOYUNDA SAÇAK SEVİYELERİNİ DENGелеMEK ÜZERE BİNA GİRİŞ KOTLARINI TANIMLI KAT YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMADAN FARKLI ŞEKİLLERDE TANIMLAMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

10.7- MERİ İMAR PLANLARINA GÖRE RUHSATLI YAPILAŞMANIN BAŞLADIĞI İMAR ADALARINDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİN TAYİNİNDE AYNI ADA ÜZERİNDE MEVCUT RUHSATLI YAPILAR ESAS ALINIR.

10.8-BİTİŞİK NİZAM YAPI PARSELLERİNDE EN AZ GENİŞLİĞİ (3 METRE) VE YÜKSEKLİĞİ ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ KADAR OLMAK ÜZERE, YAPI ARKA BAHÇESİNE BAĞLANTI İÇİN GEÇİŞLER DÜZENLENEBİLİR.

11-ÇALIŞMA ALANLARI

11.1-TİCARET

BU ALANLARDA KONUT YAPILAMAZ. BÜRO, İŞ HANI, SHOWROOM, RESTAURANT, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, BANKA, OTEL, SİNEMA, TİYATRO GİBİ SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER; YÖNETİMLE İLGİLİ TESİSLER, ÖZEL / RESMİ EĞİTİM VE SAĞLIK İLE BENZERİ TESİSLER YAPILABİLİR. PLANDA BELİRTİLEN YAPILANMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

11.2-İMALATHANELER

11.2.1- E=1,20 VE YENÇOK=12.50 M'DİR. TEKNOLOJİK ZORUNLULUK OLARAK DAHA FAZLA YÜKSEKLİK GEREKTİREN ÖZEL YAPILARDA PROJESİNE GÖRE YÜKSEKLİĞİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU ALANLARINDA YENİ OLUŞTURULACAK İMAR PARSELLERİNİN BÜYÜKLÜKLERİ 2.000 M²"DEN AZ OLAMAZ. ADADA 2000 M² NİN ALTINDA KALAN SON PARSELLERDE 2000 M² ŞARTI ARANMAZ. BU SON PARSELLER İSE 1000 M² DEN KÜÇÜK OLAMAZ.

11.2.2-BU ALANLARDA KONUT YAPILAMAZ. DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN YEREL ÜRÜN İMALATHANELERİ İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLAR BÖLGESEL İHTİYACI KARŞILAMAK ÜZERE YAPILABİLİR.

11.3-KÜÇÜK SANAYİ

11.3.1-"11.3.1" BU ALANLARDA KÜÇÜK SANAYİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN İŞLETMELER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA MEVCUT TESİSLERİN DIŞINDA İLAVE OLARAK KİRLETİCİ, ATEŞLEYİCİ, PARLAYICI VE ÇEVRE KİRLİLİĞİNE YOL AÇAN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİĞİN EK-2 MADDESİNDE BELİRLenen "GAYRİ SİHHİ MÜESSESE LİSTESİNDE" YER ALAN BİRİNCİ SINIF GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER İLE İKİNCİ VE ÜÇÜNCÜ SINIF GAYRİ SİHHİ MÜESSESELERİN **METALURJİ VE MAKİNE SANAYİ**, GIDA MADDELERİ, İÇKİLER, YEMLER VE TARIMSAL ÜRÜNLER SANAYİ, TEKSTİL SANAYİ VE

DİĞERLERİ BAŞLIĞINDA BELİRLENEN TESİSLER DIŞINDAKİ TESİSLER YER ALAMAZ. (08.07.2022 TARİH 1000 SAYILI BÜYÜKŞEHİR B.M.K – 02.06.2022 TARİH VE 92 SAYILI MURATLI B.M.K)

11.3.2-ÖN BAHÇE MESAFESİ: PLANDA GÖSTERİLEN BAHÇE MESAFELERİNE UYULACAKTIR BU ALANLARDA ÖN BAHÇE DIŞINDA YAN VE ARKA BAHÇESİ ARANMAYACAKTIR. TAKS: ÖN BAHÇE MESAFELERİNDEN SONRA KALAN ALANDIR. YENÇOK=2 KAT (TESİS TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİK)

12-SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

ŞAHİS MÜLKİYETLERİNDEKİ, KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI (YÖNETİM MERKEZİ, KREŞ VE ANAOKULU, EĞİTİM, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI, SAĞLIK ALANI, SPOR ALANI, VB.) MALİKLERİNCE ÖZEL AMAÇLI OLARAK KULLANILABİLECEKTİR.

12.1-EĞİTİM TESİSLERİ (Anaokulu, İlkokul, Ortaokul,Lise,Teknik Lise, Halkeğitim Merkezi)

PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEMİŞ ADA VE PARSELLERDE AŞAĞIDAKİ HÜKÜMLER UYGULANIR.

- TEMEL EĞİTİM VE LİSE ALANLARINDA; YAPILAŞMA KOŞULLARI MİMARİ PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- YÜKSEK ÖĞRETİM TESİS ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI MİMARİ PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- HALK EĞİTİM MERKEZLERİNDE; YAPILAŞMA KOŞULLARI MİMARİ PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

12.2-SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER

PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEMİŞ ADA VE PARSELLERDE, YAPILAŞMA KOŞULLARI MİMARİ PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

BU ALANLARDA KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, MÜZE, SİNEMA VE TİYATRO, KREŞ, ANAOKULU, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KADIN VE ÇOCUK SİĞİNMA EVİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

12.3.SAĞLIK TESİSLERİ

PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEMİŞ ADA VE PARSELLERDE MAHALLE SAĞLIK VE AİLE MERKEZLERİNDE, HASTAHANE ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI MİMARİ PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.”

12.4-RESMİ KURUM ALANLARI(İdari Hizmet Alanı, Resmi Kurum)

PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEMİŞ ADA VE PARSELLERDE, YAPILAŞMA KOŞULLARI MİMARİ PROJEYE GÖRE BELİRLENECEK OLUP, RESMİ

KURUMLAR, RESMÎ BANKA GİBİ KURULUŞLARA AİT HİZMET BİNALARI, MUHTARLIK BİNASI V.B. YER ALABİLİR.

12.5-BELEDİYE HİZMET ALANLARI

BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ BELEDİYEYE AİT DANIŞMA VE HİZMET BİRİMLERİ, İTFAİYE, ZABITA, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, SU DEPOSU, TRAFİK, REGLAJ İSTASYONU, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK OLAN YAPILARA AİT YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI MİMARİ PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

“12.5.1” UYGULAMA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA YAPILACAK OLAN TESİSLERİN OTOPARK İHTİYACININ TAMAMI VEYA BİR KISMI MİMARİ PROJEDE BELİRTİLMEK KOŞULU İLE İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YÜRÜME MESAFESİ İÇERİSİNDE KAMUYA TERKE KONU VEYA TESCİL DIŞI ALANLARDA KARŞILANABİLİR. (08.07.2022 TARİH 1000 SAYILI BÜYÜKŞEHİR B.M.K – 02.06.2022 TARİH VE 92 SAYILI MURATLI B.M.K)

12.6-İBADET ALANLARI

BU ALANLAR İÇERİSİNDE; YAPI YÜKSEKLİĞİ, YAPILAŞMA KOŞULLARI VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ MİMARİ PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR. BU ALANDA LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLAR İLE AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

12.7-PAZAR ALANLARI

GÜNLÜK TÜKETİM İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK SABİT TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR. ÜSTÜ KAPALI PAZAR YERİ YAPILMASI DURUMUNDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI MİMARİ PROJEYE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

12.8-SOSYAL ALTYAPI ALANLARI İÇİN BİNA YÜKSEKLİKLERİ

PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN RESMÎ/KAMU KURUMU ALANLARINDA (EĞİTİM TESİSLERİ, SPOR TESİSLERİ, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER, SAĞLIK TESİSLERİ, BELEDİYE HİZMET ALANLARI, PAZAR ALANLARI VB. DAHİL) İMAR PLANINDA BELİRTİLMEMİŞSE, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇERİSİNDE KALMAK KAYDI İLE TAKS SINIRLAMASI BULUNMAMAKTADIR. KAT SAYISI; YENÇOK SERBEST OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLAR (SANAYİ ALANLARI, İBADET ALANLARI, TARIMSAL AMAÇLI SİLO YAPILARI) HARIÇ OLMAK ÜZERE, BODRUM KATLARI HARIÇ 7 KATI AŞMAMAK (YENÇOK 7 KAT) KAYDI İLE İLGİLİ BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

13-AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

13.1-PARK ALANLARI

BU ALANLAR İÇERİSİNDE; SABİT TESİSLER YER ALAMAZ. ANCAK ÇOCUK BAHÇELERİ, OYUN ALANLARI, SÜS HAVUZLARI, PERGOLALAR VE GENEL WC. YAPILABİLİR.

13.2-PASİF YEŞİL ALANLAR

YOL, MEYDAN VB. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI İLE TERKE KONU ALANLAR İÇERİSİNDE BULUNAN BU ALANLAR UYGULAMA VE DÜZENLEME PROJELERİNDE PEYZAJ ALANLARI OLARAK ELE ALINABİLİR, HERHANGİ BİR SABİT TESİSLER YAPILAMAZ.

13.3-SPOR ALANLARI(AÇIK-KAPALI)

BU PLAN ONAYINDAN ÖNCE YAPILMIŞ MEVCUT AÇIK VE KAPALI SPOR TESİS ALANLARINDAKİ YAPILAŞMALAR İÇİN ONAYLI PROJESİNDEKİ YAPILAŞMA HAKLARI GEÇERLİDİR.

YENİ YAPILACAK UYGULAMALARDA; YAPILAŞMA KOŞULLARI MİMARİ PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR. SEMT SPOR ALANLARINDA AÇIK-KAPALI SPOR TESİSLERİ, YÜZME HAVUZLARI, STADYUM VB. YAPILAR YER ALABİLİR.

13.4-MEYDANLAR

PLANDA MEYDAN OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA BELEDİYESİNCE HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA VE DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA PARK ALANLARINDA YER ALAN KULLANIMLAR İLE BELEDİYESİNCE KENTSEL TASARIM PROJELERİNDE TANIMLANMIŞ AÇIK ALAN KULLANIM AMACINA UYGUN DÜZENLEME VE FAALİYETLERE İZİN VERİLİR.

13.5-REKREASYON ALANLARI

İMAR UYGULAMASINA KONU EDİLEREK KESİNTİLERDEN SONRA OLUŞTURULACAK ADA VE PARSELLERDE MALİKLERİNCE TASARRUF EDİLEBİLECEK TİCARİ REKREASYONEL İMAR ALANLARIDIR.

BU ALANLARIN, REKREASYON AMACIYLA UYGUN ÖNGÖRÜLEN KULLANIM ÇEŞİTLERİ VE ARAZİ ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK BİR KENTSEL TASARIM DÜZENLEME ALAN SINIRI İÇERİSİNDE BİR BÜTÜN HALİNDE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR. BU ALANLARIN PROJELERİ VE UYGULAMALARI BELEDİYESİNCE DSİ GÖRÜŞÜ ALINARAK UYGULAMAYA AÇILIR.

BU ALANLARDA EĞLENME VE DİNLENME AMAÇLI LOKANTA, BÜFE, ÇAY BAHÇESİ, GÜNÜBİRLİK TİCARİ BİRİMLER, ÇOK AMAÇLI SOSYAL SALONLAR, AÇIK HAVA TİYATROSU, AÇIK- KAPALI SPOR TESİSLERİ, HOBİ BAHÇESİ, ÇOCUK OYUN ALANLARI, PİKNIK, MESİRE, DİNLENME VE EĞLENCE YERLERİ, YÜZME HAVUZLARI, AQUAPARK GİBİ REKREASYON İLE İLGİLİ TESİSLER VE DİĞER SOSYAL-KÜLTÜREL AMAÇLI TESİSLER YER ALABİLİR. OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ= 500 M2 VE E=0.05 OLUP, GENEL YAPILAR İÇİN YAPI YÜKSEKLİĞİ $Y_{en\check{c}ok}=2$ KATTIR. ÖZEL YAPILARDA YÜKSEKLİK MİMARİ PROJESİ İLE BELEDİYESİNCE AYRICA BELİRLENEBİLİR. YOLLARA EN AZ 10M OLMAK ÜZERE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, PROJE ÖZELİKLERİNE GÖRE BELİRLENİR. AÇIK HAVA TİYATROSU EMSAL DIŞINDADIR.

13.6-AĞAÇLANDIRILACAK ALAN (MEZARLIK):

BU ALANLARDA İLGİLİ MEVZUATLARI KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILIR. BU ALANLARDA, MEVCUT YEŞİL DOKU KORUNACAK, GEREKLİ İSE YEŞİL KALİTESİ YENİLENECEK, YEŞİL DOKUSU YOK OLMUŞ MEZAR ALANLARI AĞAÇLANDIRILACAKTIR.

14-TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

14.1- ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KUŞAKLARINDA 30.11.2001 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN ELEKTİRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. ENERJİ NAKİL HATLARI KORUMA KUŞAKLARINDA GEZİNTİ YOLLARI, BÜFELER, OTURMA YERLERİ , VB. GİBİ DÜZENLEMELER YAPILAMAZ.

14.2- PLANLAMA ALANINDA YER ALAN VEYA GÖSTERİLEMİYEN TÜM TRAFO, REGÜLATÖR İSTASYONU VB. GİBİ ALTYAPI TESİSLERİNİN ÇEVRE GÜVENLİĞİ İLGİLİ İDARESİ TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR. BU TÜR TESİS VE YAPILARIN DIŞ CEPHESİ GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMAK ÜZERE DUVAR VEYA TEL ÇİTLE ÇEVİRİLECEK YA DA YER ALTINA ALINACAKTIR.

14.3- PLANDA TANIMLI KENTSEL ALTYAPI ALANLARI DIŞINDA GEREKSİNİM DUYULMASI HALİNDE REGLAJ İSTASYONU, TRAFO, SU DEPOSU VB.KULLANIMLAR YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA VE YAPILARA 5 M. DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA YAPI ADALARI, PARK, REKREASYON VB. KULLANIMLAR İÇİNDE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN YERİNİ KABULE, BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

14.4- TÜM TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, ÖZEL VEYA KAMUYA HİZMET ETMEK ÜZERE; HER TÜRLÜ ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLİR.ZORUNLU OLARAK SABİT TESİS GEREKTİREN ALTYAPI ALANLARINDA KAPALI ALAN KULLANIMI PORJESİ İLE BELİRLENİR. HER DURUMDA EMSAL:0.50 Yençok: (2 KAT)I GEÇMEZ.

15-YOLLAR

15.1-YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE YANGIN, ÇÖP VB.KULLANIŞLAR VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ŞARTIYLA BİNALARA OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞI AMACIYLA KULLANILABİLİR.

15.2-ÖZEL OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

15.3-PLANLAMA ALANLARINDAKİ YOLLARA AİT YOL PROFİLLERİ ONAYLANMADAN İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ. PLANDA GÖSTERİLEN KAVŞAK ÇÖZÜMLERİ ŞEMATİKTİR. İLGİLİ İDARENİN VE BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRECEĞİ KAVŞAK PROJELERİ UYGULANACAKTIR.

15.4- PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN VE GÜZERGAHLARI VERİLEN BİSİKLET YOLLARI ŞEMATİKTİR. BİSİKLET YOLLARI VE BİSİKLET PARK ALANLARI KENTSEL TASARIM PROJELERİ İLE YOL UYGULAMA PROJELERİ İÇERİSİNDE KONUM, GÜZERGAH VE DETAY OLARAK KESİNLEŞTİRİLECEKTİR. YENİ İLAVE GÜZERGAHLAR ÖNERMEYE VE DÜZENLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

~~**15.5-** YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANININDA KONUT ALANINDA KALMAKTA OLUP, YOL GENİŞLİKLERİ 10.00 M VE ÜZERİ (10.00 — 12.00 — 15.00 — 18.00 — 20.00 M VB. GİBİ) OLAN VE AYRICA OKUL — SAĞLIK OCAĞI — HASTANE — RESMİ KURUM — MEZARLIK YAPILARININ PARSELİNE BAKAN KISIMLARI, HALKIN KULLANIMINA HAZIR OLAN PARK ALANLARI — DEVLET DEMİRYOLLARI BOYUNCA MEVCUT OLAN YOL~~

~~GÜZERGAHLARI VE MUSTAFA KEMAL CADDESİNE BAĞLANAN TUNCA SOKAK, 83. SOKAK, ATATÜRK CADDESİNDEN İSTİKLAL MAHALLESİ GAZİ CADDESİNE VE ATATÜRK EVİ KISMINA, KURTPINAR MAHALLESİ NAMIK KEMAL — 29 EKİM CADDELERİNE, MURADIYE MAHALLESİNDE MUSTAFA KEMAL CADDESİNDEN NAZIM SAV CADDESİNE(HURŞİT KUYU ÜSTÜ) KADAR VE CADDELERİN DEVAMINDA OLAN KONUT PARSELLERİNİN ZEMİN KATLARINDA VE ZEMİN KAT İLE BAĞLANTILI BODRUM KATLARINDA İLGİLİ YÖNETMELİĞİN MADDELERİNE UYGUN OLMAK VE PARSEL ÜZERİNDE YAZILI OLAN ÇEKME MESAFELERİ İLE İNŞAAT EMSAL ALANINA UYMAK ŞARTI İLE HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ KULLANIMLARA YER VERİLEBİLİR . (KALDIRILDI)~~

15.6- ULAŞIM, PARKLANMA VE TRAFİK SİRKÜLASYONU SORUNLARINA ÇÖZÜM OLUŞTURMASI İÇİN BELİRTİLEN CADDE VE ALANLARDA YOL KENARI PARKLANMA YAPILABİLİR ;

-ATATÜRK CADDESİ'NİN, 68.SOKAK İLE KESİŞTİĞİ YERDEN BAŞLAYARAK MURATLI BELEDİYESİ İSTİKAMETİNDE HASAN ÇELİKOL CADDESİ İLE KESİSTİĞİ YERE KADAR YOLUN SAĞ TARAFI,AYNI CADDENİN DİĞER YÖNÜNDE İSE YOLUN SAĞ TARAFI

-HASAN ÇELİKKOL CADDESİ'NİN, MUSTAFA KEMAL CADDESİ VE ATATÜRK CADDESİ İLE KESİSTİĞİ YERDEN BAŞLAYARAK HAYRABOLU-MURATLI YOLU İSTİKAMETİNDE 80.SOKAK İLE KESİSTİĞİ YERE KADAR YOLUN SAĞ TARAFI

-NAZIM SAV CADDESİ'NİN,100.YIL CADDESİ İLE KESİŞTİĞİ YERDEN BAŞLAYARAK MURATLI DEVLET HASTANESİ İSTİKAMETİNDE HURŞİT KURU CADDESİ İLE KESİŞTİĞİ YERE KADAR YOLUN SAĞ TARAFI, AYNİ CADDENİN DİĞER YÖNÜNDE İSE YOLUN SAĞ TARAFI

-MURADIYE MAHALLESİ'NDE 87 ADA 20 PARSEL 4284 METREKARE ALAN YOL KENARI PARKLANMA VEYA OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR.

-MUSTAFA KEMAL CADDESİ, 100.YIL CADDESİ VE DEVAMINDAKİ MEYDANDA YOL KENARI PARKLANMA YAPILABİLİR.

16-TARİHİ KORUMA VE SİT ALANLARI

2863 SAYILI “KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU” HÜKÜMLERİ, İLKE KARARLARI VE İLGİLİ KORUMA YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

BU PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN VE EDİRNE KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUMA BÖLGE KURULUNUN 07.02.2017 TARİH 3842 SAYILI KARARI İLE KORUMA ALAN SINIRLARI TESPİT EDİLEN TESCİLLİ SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİNİN YER ALDIĞI BÖLGEDE, PLAN KARARLARI BÖLGE KORUMA KURULUNCA UYGUN GÖRÜLMEDEN HİÇ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ.

TESCİLLİ SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİNİN YER ALDIĞI KORUMA ALAN SINIRI İÇİNDE diğER TÜM HUSUSLARDA DA BÖLGE KORUMA KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMAYA GİDİLECEKTİR.

17-ASKERİ ALANLAR

ASKERİ ALANLARDA 2565 SAYILI ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ SINIRLARI İÇİNDE YAPILACAK YAPILAR İÇİN İLGİLİ KOMUTANLIKTAN UYGUN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

18-AKARYAKIT VE BAKIM İSTASYONLARI

E=0,40 VE YENÇOK=(2) KATTIR. ÖZEL YÜKSEKLİK GEREKTİREN SERVİS VE BAKIM BİNALARINDA PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. KANOPI VE TANKLAR YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA YAPILABİLİR.

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. TSE 12820 VE 11939 SAYILI STANDARTLARA UYULACAKTIR. YANGIN YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. GSM YÖNETMELİĞİNE VE BU KONUYLA İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYMAK ZORUNLUDUR.

“5015 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU”, 17/06/2004 TARİHLİ VE 25495 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN PETROL PİYASASI LİSANS YÖNETMELİĞİ, TS 12820 “AKARYAKIT İSTASYONLARI –EMNİYET KURALLARI MECBURİ STANDART TEBLİĞİ” VE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.”

19-TCDD KORUMA ALANI

19.1- TCDD İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 25.01.2000 TARİH VE 61952 SAYILI YAZILI GÖRÜŞLERİ KAPSAMINDA; MEVCUT DEMİRYOLU HATTINA KOMŞU OLAN PARSELLER ÜZERİNDE İMAR PLANINA GÖRE YAPILACAK SABİT YAPILAŞMALARDA, EN YAKIN DEMİRYOLU HAT MİVHERİNE (EKSENİNE) EN AZ 15 METRE MESAFE BIRAKILACAKTIR. TCDD MÜLKİYET SINIRININ 15 METREYİ AŞTIĞI BÖLGELERDE İSE KOMŞU PARSELLERDEKİ YAPILAŞMALARIN TCDD MÜLKİYET SINIRINA EN AZ 5 METRE MESAFEDE KONUMLANMASI GEREKMEKTEDİR.

19.2- TCDD İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 25.06.2019 TARİH VE 214880 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLAR DİKKATE ALINACAKTIR. BU HUSUSLARA GÖRE;

Demiryollarının emniyeti açısından ;

- Komşu parsellerde yapılacak yanıcı, patlayıcı maddelerle ilgili tehlike oluşturacak tesisler için; Bilim Sanayi Teknoloji Bakanlığı'nın TS 11939/T3 sayılı Mecburi Standart Tebliği'ne göre gerekli güvenlik mesafesine uyulması,
- Diğer binalar için dış hat sınırından 15, mülkiyet sınırından 5 metre olmak üzere her iki tarafa yapı yaklaşma mesafesi bırakılması,
- Demiryolu komşu parsellerde herhangi bir yapı ruhsatı verilirken demiryolu yaklaşma mesafesi hakkında TCDD görüşü alınması.

Hızlı tren hatlarında Demiryolu koridor genişliği için ;

- Yarma ve dolgu olmayan koridorlarda 50 mt. Koridor genişliği, buna ilave olarak hattın uygun bir tarafından 10 mt.nin servis yolu olarak belirlenmesi,her halükarda dış hattan itibaren 10 mt. güvenlik mesafesi bırakılması,
- Yarma ve dolgu olan engebeli arazilerde ise; her iki taraf ve şev kazıkları arası mesafeye ilave olarak uygun olan bir tarafına öngörülen yapı bitiminden servis yolu amaçlı 10 mt. Mesafe bırakılması, diğer kenarında ise minimum 5 mt. Mesafe bırakılması,

Konvensiyonel hatlarda Demiryolu koridor genişliği için ;

-Yarma ve dolgu olmayan hatlarda 25 mt. Koridor genişliği ve buna ilave olarak hattın uygun yerinden 10 mt. Nin servis yoluna ayrılması,her halükarda dış hattın 5 mt. Güvenlik mesafesi bırakılması,

-Yarma ve dolgu olan engebeli arazilerde ise; her iki taraf ve şev kazıkları arası mesafeye ilave olarak uygun olan bir tarafına öngörülen yapı bitiminden servis yolu amaçlı 10 mt. Mesafe bırakılması, diğer kenarında ise minimum 2 mt. Mesafe bırakılması gerekmektedir.

20-DERE ALANLARI

BU PLANDA “DSİ TAŞKIN SAHASI ” OLARAK TANIMLI BÖLGE SINIRLARI İLE KENTSEL YERLEŞİM ALANI İÇERİSİNDE KALAN TÜM DERE ALANLARINDA VE BU ALANLARA CEPHELİ HER TÜRLÜ KULLANIMDAKİ İMAR ADALARINDA DSİ’CE ONAYLI TAŞKIN SAHA TESİSLERİ HAYATA GEÇİRİLMEYEN VE GEREKLİ DSİ GÖRÜŞÜ VE TEDBİRLER ALINMADAN HİÇ BİR İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ. DSİ TARAFINDAN BELİRLENEN VE BU PLANDA TAŞKIN SAHASI OLARAK TANIMLANAN PLANLI ALANLARDA; PARSELASYON İŞLEMİ YAPILABİLİR ANCAK, TAŞKIN DURUMUNU ORTADAN KALDIRACAK DERE ISLAH UYGULAMA PROJELERİ HAYATA GEÇİRİLMEYEN GEÇİCİ DAHİ OLSA BU PARSELASYONLAR ESAS ALINARAK HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ.

21- 14.04.2021/771 TBBMK

21.1 A-2 YAPI ADALARINDA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KONUTLARDA ZEMİN TERASLARI VE BODRUM KATLARLA YAPILAN TEKNİK HACİM ALANLARININ ASGARİ ÖLÇÜDEN FAZLASI %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.

21.2 ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ BİNA GİRİŞ VE KAT HOLLERİ %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.

21.3 BİNA CEPHE HATTO İÇERİSİNDE KALAN VE BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ %15 İ AŞMAYAN GÖMME BALKONLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.

21.4 ÇATI KATLARINDA SON KATLA BAĞLANTILI DUBLEKS ÖZELLİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT GEZİLEBİLİR TERAS ÇATILAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.

21.5 AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA ORTAK ALAN VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜM EKLENTİSİ OLARAK DÜZENLENEN, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALAN, YAPININ ANA TAŞIYICI SİSTEMLERİYLE BÜTÜNLEŞİK OLMAYAN, BAHÇE ALANININ %20’SİNİ GEÇMEYEN KAMERİYE, PERGOLA, SUNDURMA, SÜS HAVUZU İLE AÇIK HAVUZLAR İLAVE %30 EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL VE TAKS HARİCİDİR. (14.07.2021/1337 TBBMK)

22- RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN İLAVE PLAN NOTU 13.12.2023/1753 TBBMK

22.1 “BİNALARIN DÖNÜŞÜMÜNE İMKÂN SAĞLAYARAK DEPREM AFETİYLE OLUŞABİLECEK CAN KAYIPLARININ ÖNÜNE GEÇİLEBİLMESİ AMACIYLA 1999 YILI VE ÖNCESİ YAPI RUHSATLI PARSELLERİN VEYA 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİ UYARINCA ÜZERİNDE RİSKLİ YAPI BULUNDUĞU BELGELENEN PARSELLERE İLİŞKİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI HESABI: “İLK YAPI RUHSATI ALINAN TARİHTE GEÇERLİ OLAN EMSAL DEĞERİ İLE İLK RUHSAT ALDIĞI DÖNEMİN PARSEL ALANININ ÇARPILMASIYLA ELDE EDİLEN DEĞERİN ÜZERİNE %20’İ İLAVE EDİLEREK” YAPILIR VEYA YAPILACAK YAPININ TOPLAM İNŞAAT ALANI: “MEVCUT YAPININ YAPI RUHSATI VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDEKİ TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI ESAS ALINARAK BU DEĞER ÜZERİNE %20’Sİ DAHA İLAVE EDİLMESİ SURETİYLE” HESAPLANIR. YUKARIDA SAYILAN EMSAL VE İNŞAAT ALANI HESABI YÖNTEMLERİNDEN VE EMSAL DEĞERLERİNDEN YAPANIN İSTEĞİNE BAĞLI OLARAK AVANTAJLI OLANI ESAS ALINIR.

BİNA DÖNÜŞÜMÜ YAPILACAK PARSELLERİN, ÜZERLERİNDE KENDİSİYLE AYNI NİTELİKTE 1999 YILI VE ÖNCESİ YAPI RUHSATLI PARSELLERİN VEYA 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİ UYARINCA ÜZERİNDE RİSKLİ YAPI BULUNDUĞU BELGELENEN PARSELLERLE TEVHİD EDİLEREK TEK BİR PARSEL OLARAK YAPILAŞMAK İSTENMESİ DURUMUNDA, BİRLEŞMEDEN ÖNCEKİ HER BİR PARSEL İÇİN EMSAL HESABI VEYA TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI BU PLAN NOTU MADDESİNİN İLK PARAGRAFINA GÖRE AYRI AYRI İLAVELİ OLARAK YAPILARAK ELDE EDİLEN SONUÇLARIN TOPLANMASI VE BULUNAN BU TOPLAM DEĞERİN ÜZERİNE %5’İ DAHA EKLENEREK EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI VEYA TOPLAM İNŞAAT ALANI BELİRLENİR.

BAHSE KONU BİNA DÖNÜŞÜMÜ YAPILACAK PARSELLERİN ÜZERİNDE BİNA BULUNMAYAN KOMŞU PARSEL VEYA PARSELLERİYLE TEVHİD EDİLEREK TEK BİR PARSEL OLARAK YAPILAŞMAK İSTENMESİ HALİNDE: BİNA DÖNÜŞÜMÜ YAPILACAK ÖNCEKİ PARSELİN VEYA PARSELLERİN “İLK YAPI RUHSATI ALINAN TARİHTE GEÇERLİ OLAN EMSAL DEĞERİ İLE İLK RUHSAT ALDIĞI DÖNEMİN PARSEL ALANININ ÇARPILMASIYLA ELDE EDİLEN DEĞERİN ÜZERİNE %25’İ İLAVE EDİLEREK” BULUNAN EMSALE ESAS İNŞAAT DEĞERİ İLE BOŞ PARSELLERİN MERİ İMAR PLANINDAKİ EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA %25’İ İLAVE EDİLEREK BULUNAN DEĞERLER TOPLANMAK SURETİYLE YENİ PARSELİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI HESAPLANIR.

BAHSE KONU BİNA DÖNÜŞÜMÜ YAPILACAK PARSELLERİN ÜZERİNDE BİNA BULUNMAYAN KOMŞU PARSEL VEYA PARSELLERİYLE TEVHİD EDİLEREK ADA

BAZINDA TEK BİR PARSEL OLARAK YAPILAŞMAK İSTENMESİ HALİNDE İSE: BİNA DÖNÜŞÜMÜ YAPILACAK ÖNCEKİ PARSELİN VEYA PARSELLERİN “İLK YAPI RUHSATI ALINAN TARİHTE GEÇERLİ OLAN EMSAL DEĞERİ İLE İLK RUHSAT ALDIĞI DÖNEMİN PARSEL ALANININ ÇARPILMASIYLA ELDE EDİLEN DEĞERİN ÜZERİNE %30’U İLAVE EDİLEREK” BULUNAN DEĞER İLE BOŞ PARSELLERİN MERİ İMAR PLANINDAKİ EMSALE ESAS İNŞAAT ALANLARINA %30’U İLAVE EDİLEREK BULUNAN DEĞERLERİN TOPLANMASI SURETİYLE YENİ PARSELİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI HESAPLANIR.

AYRIK VE BLOK NİZAMDA TAKS DEĞERİ: YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALINMAK KAYDIYLA 0,50 DİR. ANCAK BU BİNALARIN EMSAL HESAPLARI HER DURUMDA VE HER ŞARTTA SADECE YUKARIDAKİ PARAGRAFLARA GÖRE YAPILIR.

BU PLAN HÜKMÜNÜN HER TÜRLÜ UYGULANMASINDA PARSELİN TABAN OTURUMUNUN SAĞLANAMADIĞI VEYA MÜKTESEP VE İLAVE EMSAL HAKLARININ KULLANILAMADIĞI DURUMLARDA BAHSE KONU PARSELLERİN VE TEVHİD EDİLMİŞ YENİ PARSELLERİN EN FAZLA BİNA KAT ADEDİ DEĞERİ (YENÇOK): BİNA İÇİN İLK YAPI RUHSATI ALINAN TARİHTEKİ BİNA KAT ADEDİNİN (YENÇOK) BİR ADET FAZLASIDIR. PARSELLERİN YUKARIDAKİ PARAGRAFLAR UYARINCA TEVHİD EDİLMELERİ DURUMUNDA TEVHİD EDİLMİŞ YENİ PARSELİN EN FAZLA BİNA KAT ADEDİ (YENÇOK) HESABI: HER BİR PARSELİN İLK YAPI RUHSATI ALINAN TARİHTE GEÇERLİ OLAN BİNA KAT ADETLERİNİN (YENÇOK) EN FAZLA OLANI ESAS ALINARAK BELİRLENİR. ANCAK BUNA RAĞMEN PARSELİN TABAN OTURUMUNUN SAĞLANAMADIĞI VEYA MÜKTESEP VE İLAVE EMSAL HAKLARININ KULLANILAMADIĞI DURUMLARDA DA TEVHİD EDİLMİŞ YENİ PARSELİN EN FAZLA BİNA KAT ADEDİ (YENÇOK) HESABI: HER BİR PARSELİN İLK YAPI RUHSATI ALINAN TARİHTE GEÇERLİ OLAN BİNA KAT ADETLERİNİN (YENÇOK) EN FAZLA OLANININ BİR ADET FAZLASI ESAS ALINARAK BELİRLENİR.

BU MADDE KAPSAMINDA YAPILACAK BİNALARIN YAPI NİZAMLARININ VE KULLANIM TÜRLERİNİN (FONKSİYONLARININ) YÜRÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE BELİRLENMESİ ESASTIR.

AYRIK VE BLOK YAPI NİZAMINA SAHİP PARSELLERDE, YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEN SONRA GERÇEKLEŞEN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SURETİYLE YAPILMASI GEREKEN YENİ KAMU HİZMET ALANLARINA TERKİNLER NEDENİYLE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN BELİRLENEN TAKS DEĞERİ KULLANIMINA İMKÂN VERMEMESİ DURUMUNDA BU PARSELLERDE YAPILACAK BİNALAR, PARSELİN KOMŞULUĞUNDA YER ALAN PARSELLERDE VEYA İMAR ADASINDA YERİNDE OLUŞMUŞ YOL BOYU ÖN CEPHE İMAR HATTININ ÖNÜNE ÇIKILMAMASI

ŞARTIYLA PLAN PAFTASINDA YAZILAN DEĞERLERE BAKILMAKSIZIN TÜM İMAR YOLLARINA VE KOMŞU PARSELLERE 3'ER METRE'YE KADAR YAKLAŞABİLİR.

MERİ UYGULAMA İMAR PLANLARIYLA BU MADDE ARASINDA OLUŞABİLECEK UYUŞMAZLIKLARDA BİNA DÖNÜŞÜMÜNÜ KOLAYLAŞTIRMAK AMACIYLA EMSAL (KAKS) VE EN FAZLA BİNA KAT ADEDİ (YENÇOK) DEĞERLERİ YÖNÜNDEN YAPANIN İSTEĞİNE BAĞLI OLARAK AVANTAJLI OLAN DEĞERLER ESAS ALINIR.”

PLAN NOTLARININ BU MADDE HÜKÜMLERİ DIŞINDAKİ EMSAL (KAKS) VE BİNA KAT ADEDİ İLAVELERİNE İLİŞKİN DİĞER PLAN NOTLARINDA YER ALAN ARTIŞLARDAN FAYDALANAN PARSELLER BU PLAN NOTUNDA BELİRTİLEN EMSAL (KAKS) VE BİNA KAT ADEDİ ARTIŞLARINDAN FAYDALANAMAZLAR.

YAPI YASAKLI ALANLAR, JEOLJİK SAKINCALI ALANLAR İLE JEOLJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR, SİT ALANLARI İLE DİĞER İLGİLİ KORUMA ALANLARI, AFETE MARUZ ALANLAR, TAŞKIN ALANLARI, ORMAN ALANLARI, KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANLARI BU PLAN NOTU HÜKMÜNÜN DIŞINDADIR.

BU PLAN NOTU, GEÇMİŞTE HERHANGİ BİR YAPI RUHSATI ALINMAYIP TEK BAŞINA VEYA BUNLARIN KENDİ ARALARINDA YAPILACAK TEVHİDLE YAPILAŞMAK İSTEYEN PARSELLERE HERHANGİ BİR HAK OLUŞTURMAZ.

22.2 AYRI PLAN NOTU

“BİNALARIN DÖNÜŞÜMÜNE İMKÂN SAĞLAYARAK DEPREM AFETİYLE OLUŞABİLECEK CAN KAYIPLARININ ÖNÜNE GEÇİLEBİLMESİ AMACIYLA 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİ UYARINCA ÜZERİNDE RİSKLİ YAPI BULUNDUĞU İLGİLİ RESMİ KURUM VEYA KURUMLARCA ONAYLANARAK BELGELENEN VE YAPI RUHSATI ALINARAK İNŞA EDİLMİŞ VEYA HERHANGİ BİR YAPI RUHSATI ALINMAKSIZIN İNŞA EDİLMİŞ BİNALARIN PARSELLERİNE, VARSA İMAR PLANINA GÖRE KAMUYA TERKLERİNİN YAPILMASI ŞARTIYLA VE PARSEL ÜZERİNDE YAPILMIŞ TÜM BİNALARIN YIKILMIŞ OLMASI KAYDIYLA UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN VEYA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE BELİRLENEN EMSAL DEĞERİNE %20 İLAVE EDİLEREK YA DA BİTİŞİK NİZAMA SAHİP PARSELLERDE BİNA TABAN ALANI İLE PLANDAKİ BİNA KAT ADEDİNİN

ÇARPIMIYLA BULUNAN TOPLAM İNŞAAT ALANI DEĞERİNE %20 EKLENEREK YENİ YAPI RUHSATI VERİLİR.

BU PLAN NOTUNUN UYGULANMASINDA AYRIK VE BLOK NİZAMDA TAKS DEĞERİ: YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALINMAK KAYDIYLA 0,50 DİR. ANCAK BU BİNALARIN EMSAL HESAPLARI HER DURUMDA VE HER ŞARTTA SADECE YUKARIDAKİ PARAGRAFA GÖRE YAPILIR.

BU PLAN NOTU DÂHİLİNDE PARSELİN TABAN OTURUMUNUN SAĞLANAMADIĞI VEYA İLAVE EMSAL HAKLARININ KULLANILAMADIĞI DURUMLARDA İMAR PLANINDA BELİRTİLMİŞ BİNA KAT ADEDİNE (YENÇOK) BİR ADET KAT DAHA EKLENEREK EN FAZLA BİNA KAT ADEDİ (YENÇOK) DEĞERİ BULUNUR.

BU MADDE KAPSAMINDA YAPILACAK BİNALARIN YAPI NİZAMLARININ VE KULLANIM TÜRLERİNİN (FONKSİYONLARININ) YÜRÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE BELİRLENMESİ ESASTIR.

PLAN NOTLARININ BU MADDE HÜKÜMLERİ DIŞINDAKİ EMSAL (KAKS) VE BİNA KAT ADEDİ İLAVELERİNE İLİŞKİN DİĞER PLAN NOTLARINDA YER ALAN ARTIŞLARDAN FAYDALANAN PARSELLER, BİNA DÖNÜŞÜMLERİNE İLİŞKİN DİĞER HÜKÜMLERİNDEN YARARLANAN PARSELLER VE ÜZERİNDE SIFIR KOTU ÜSTÜ 2 ADET KAT ADEDİNE VEYA 2'DEN DAHA AZ KAT ADEDİNE SAHİP BİNA BULUNAN PARSELLER İLE PLANDA BİTİŞİK NİZAMA SAHİP OLUP DA AYNI ZAMANDA PLANDA VERİLEN EN FAZLA BİNA KAT ADEDİNDEN SIFIR KOTU ÜZERİNDE DAHA AZ KATLI BİNA YER ALAN PARSELLER BU PLAN NOTUNDA BELİRTİLEN EMSAL (KAKS) VE BİNA KAT ADEDİ ARTIŞLARINDAN FAYDALANAMAZLAR.

YAPI YASAKLI ALANLAR, JEOLJİK SAKİNCALI ALANLAR İLE JEOLJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR, SİT ALANLARI İLE DİĞER İLGİLİ KORUMA ALANLARI, AFETE MARUZ ALANLAR, TAŞKIN ALANLARI, ORMAN ALANLARI, KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANLARI İLE BU PLAN NOTU MADDESİNİN İLK PARAGRAFINDA BELİRTİLEN NİTELİKLERE SAHİP OLUP DA YAPILACAK İFRAZLARLA YA DA AYNI VEYA FARLI NİTELİKTEKİ PARSELLERLE YAPILACAK TEVHİDLERLE OLUŞACAK YENİ PARSELLER VE BU PLAN NOTUNUN ONAYINDAN SONRA RUHSATSIZ BİNA YAPIMI VEYA RUSATSIZ KAT İLAVESİ NEDENİYLE İMAR KANUNU'NUN 32. MADDESİNDE BELİRTİLEN TESPİTİN VEYA İLGİLİ İDARECE ONAYLI BELGEYLE TESPİTİN YAPILDIĞI BİNALARIN PARSELLERİ VE GELDİLERİ BU PARAGRAFTA VEYA BİR ÖNCEKİ PARAGRAFTA SAYILAN NİTELİKTE OLAN PARSELLER BU PLAN NOTU HÜKMÜNÜN DIŞINDADIR.

24- KENT MOBİLYASI NİTELİĞİNDEKİ YAPILAR

TOPLUMSAL YAŞAMI KOLAYLAŞTIRMAK VE DESTEKLEMELER AMACIYLA YAYA VE TAŞIT AKIŞINI ENGELLEMELER, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR VE TEKNİK GEREKLİLİĞE UYGUN MALZEMELERDEN YAPILMASI KOŞULUYLA BELEDİYESİNİN TASARRUFU ALTINDA BULUNUP DA İMAR PLANINDA YOL, MEYDAN, PARK VE YEŞİL ALAN KULLANIMINDA KALAN SAHALARDA: TOPLU TAŞIMA DURAKLARI, ÇÖP KUTULARI, İŞARET LEVHALARI, AYDINLATMA ELEMANLARI, BAYRAK VE ELEKTRİK DİREKLERİ, TELEFON KULÜBELERİ, İLAN VE REKLAM PANOLARI, OTURMA BİRİMLERİ, POSTA KUTULARI, PERGOLA VE ARKATLAR, SU ELEMANLARI, ÇEŞME, BEBEK BAKIM ÜNİTESİ, 6 M²'Yİ GEÇMEYEN GÜVENLİK VE KONTROL ÜNİTESİ, TUVALET, PARA ÇEKME MAKİNASI, MESCİT, BÜFE, KİOSK, 15M²'Yİ VE 4.5 METREYİ GEÇMEYEN TAKSİ DURAĞI BİNASI, 20 M²'Yİ GEÇMEYEN VE YÜKSEKLİĞİ 4,5 METREYİ AŞMAYAN MUHTARLIK BİNASI YAPIMINA İZİN VERİLİR.

YUKARIDA SAYILAN YAPILAR KENT MOBİLYASI NİTELİĞİNDE OLUP FENNİ MESULİYETİNİN İNŞA EDEN TARAFINDAN ÜSTLENİLMİŞ OLUNMASI KAYDIYLA YAPI RUHSATINA TABİ DEĞİLDİR. ANCAK SAYILAN YAPI VE BİNALARDAN; TELEFON KULÜBELERİ, İLAN VE REKLAM PANOLARI, ARKATLAR, SU ELEMANLARI, ÇEŞMELER, BEBEK BAKIM ÜNİTELERİ, GÜVENLİK VE KONTROL NOKTALARI, TUVALETLER, PARA ÇEKME MAKİNALARI VE MUHTARLIK BİNALARI YAPILMAK İSTENEN YERE GÖRE, BELEDİYELERİN ULAŞIM, EMLAK İSTİMLAK, PARK VE BAHÇELER, FEN İŞLERİ BİRİMLERİNİN UYGUN GÖRÜŞÜ VE KENT ESTETİK KOMİSYONU VEYA KURULU KARARIYLA YAPILABİLİR.

SÖZ KONUSU YAPILARDAN TAKSİ DURAĞI BİNALARINA, BÜFELE VE PARKLARA YAPILACAK YAPILARA, YAPILACAĞI YERE GÖRE ADI GEÇEN İLGİLİ BELEDİYE MÜDÜRLÜKLERİNİN OLUMLU GÖRÜŞÜNÜN YANI SIRA BELEDİYE ENCÜMEN KARARIYLA İZİN VERİLEBİLİR.

BU MADDENİN UYGULANMASINDA BELİRTİLMİYEN TÜM HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ MADDELERİ ESAS ALINIR.

