

	T.C. HENDEK BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORU	TARİH: 23/11/2020
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	

Henek Belediye Meclisi tarafından komisyonumuza havale edilen Henek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları ile ilgili imar plan tadilat dosya ve eklerinin komisyonumuzca incelenmesi neticesinde;

10/11/2014 tarihinde kesinleşen Henek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı plan notları değişen yönetmeliklerdeki bazı maddeler ile uyumsuz kaldığı ve ihtiyacı karşılamadığından revizyon yapılmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatının komisyonumuzca **uygun olduğuna** oy birliği ile karar verilmiştir.



Hızır Çağrı GÜNGÖR
Komisyon
Başkanı



Adem SEFA
Üye



Hüseyin ÇETİNKAYA
Üye

T.C.
HENDEK BELEDİYESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTLARI

A) YASAL DAYANAK

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

B) GENEL HÜKÜMLER

1. HENDEK İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ VE İLGİLİ STANDARTLAR İLE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAN BAŞLAMAK ÜZERE ÜST ÖLÇEKLİ PLANA UYULACAKTIR.
3. TAŞKINA MARUZ ALANLAR İÇİN İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINMADAN VE DERE ISLAHI YAPILMADAN YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ.
4. HER TÜRLÜ SİT ALANI VE TESCİLLİ PARSELLER İÇİN 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARLARI GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA KORUMA KURULUNUN UYGUN KARARI ALINMADAN İŞLEM TESİS EDİLMEZ.
5. ENERJİ NAKİL HATLARI ALTINDA KALAN YAPILARDA TEİAŞ KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN PARSELLER İLE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN İMAR DURUMU VERİLEMEZ.
6. İMAR UYGULAMALARINDA VE İMAR-İNŞAAT DURUMU DÜZENLENMESİ SIRASINDA MEVCUT YAPILAŞMA VE KADASTRAL SINIRLARIN KORUNMASI GEREKTİĞİ HALLERDE; ORTALAMA 2.00 METREYE KADAR YOL GÜZERGÂHINI VE ADA İÇİNDEKİ FONKSİYON AYIRIM HATLARINI DÜZELTMEME HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.



7. KAZI VE İNŞAAT YAPIMI SÜRESİNCE, YÜKLENİCİ TARAFINDAN ÇEVRENİN GÜVENLİĞİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR. GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMADAN İNŞAİ FAALİYETİN DEVAMINA İZİN VERİLMEZ.
8. PLANDA KAMUNUN ORTAK KULLANIMINA AYRILAN YOL, YEŞİL ALAN, PARK, OTOPARK VB. DONATI ALANLARI KAMUYA TERK EDİLMEYEN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.
9. MÜLKİYETİ BELEDİYEYE AİT BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA KALAN PARSELLERDE, MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTE, BELEDİYENİN GÖREVİ ALANINA GİREN TESİSLER YAPILABİLİR.
10. PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE YAPI YAPILMASINA MÜSAİT OLMAYAN PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ ZORUNLUDUR. BU PARSELLERE; TEVHİD EDİLMEYEN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
11. PARSELASYON PLANLARI TEK ETAP HALİNDE VEYA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.

C) TANIMLAR

T1 ALANLARI

PLANDA TİCARET+KONUT LEJANTINDA OLAN ALANLARDIR. İŞ MERKEZİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, MAĞAZALAR, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, YURT, SİNEMA, MÜZE, KÜTÜPHANE, TİYATRO, LOKANTA, RESTORAN, BANKA, FİNANS KURUMLARI, DERSHANE, FIRIN AMAÇLI İŞYERLERİNİN VE TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM, KONUT KULLANIMLARINDAN KONUT HARİÇ SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK “ TOPLU İŞYERLERİ “ ALANLARINDA YAPILAN FAALİYETLERİN YAPTIRILMASINDA HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

T2(YOL BOYU TİCARET) ALANLARI

PLANDA YOL BOYU TİCARET OLAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR KONUT YA DA TİCARET KULLANIMI OLARAK AYRILAN ALANLARDIR. ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLARIN KONUT OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA; KONUT ALANLARI İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANACAKTIR. TÜM KATLARIN TİCARET OLARAK KULLANILMASI TALEP EDİLMESİ DURUMUNDA T1 TANIMINA GÖRE İŞLEM YAPILMASINDA HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

D) ÖZEL ve UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. BU PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KRİTERLERİ (TAKS, KAKS, EMSAL VE YENÇOK V.B.) YENİ YAPILACAK YAPILARDA GEÇERLİDİR. BU PLANDAN ÖNCEKİ İMAR PLANINA GÖRE EKSİK KATLI OLARAK YAPILAN YAPILARA; MEVZUATTAKİ DİĞER HÜKÜMLERE UYGUN OLMASI ŞARTI İLE YAPILDIĞI TARİHTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE TAMAMLATILIR. ANCAK;17 AĞUSTOS 1999 DEPREMİ ÖNCESİ YAPILAN YAPILARA HİÇBİR SURET İLE KAT İLAVESİ VERİLEMEZ.
2. YAPI ADALARINDA EKSİK YAPI YAPILABİLİR. BU YERLERDE FARKLI ÇATI TİPLERİNİ BELİRLEMeye HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.
3. BU PLANDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN PLAN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK PARSELASYON VEYA İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ ALANLARDA; MEVCUT YAPILAŞMAYA GÖRE İKİLİ, ÜÇLÜ VE DÖRTLÜ BLOK OLUŞTURMAYA, ARKA VE YAN BAHÇE MESAFESİNİ 2 M. YE DÜŞÜRMEYE HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.
4. BU PLANDA;
 - KAT ADEDİ,
 - BINA YÜKSEKLİĞİ,
 - YAPI YOĞUNLUĞU,
 - YAPI NIZAMIİLE İLGİLİ FARKLI KULLANMA KARARI VERİLEN PARSELLERDE;

PARSELİN VEYA ADANIN FARKLI YAPILAŞMA VE KULLANIM KARARLARINA AIT ALANLARIN SINIRI, İMAR HATTINDAN İTİBAREN PARSEL VEYA YAPI ADASI DERİNLİĞİNCE 30 METREDİR. ANCAK MEVCUT YAPILAŞMA VE KADASTRAL DURUMUNA GÖRE KADEME HATTINI OLUŞTURARAK KAT ADETLERİNİ, BINA YÜKSEKLİKLERİNİ, YAPI YOĞUNLUKLARINI VE YAPI NİZAMLARINI BELİRLEMeye HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR. KADEME HATTI BULUNAN PARSELLERDE İFRAZ VE TEVHİT TALEPLERİ KADEME HATTI DIKKATE ALINARAK GERÇEKLEŞTİRİLİR.

5. BU PLANDA BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLEN VE BELİRTİLMİYEN %50'DEN FAZLASI YAPILAŞMIŞ MESKUN İMAR ADALARININ CEPHE ALDIĞI İMAR YOLU BOYUNCA MEVCUT YAPILAŞMAYA GÖRE ÖN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMeye HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR. ADALARDAKİ MEVCUT YAPILARIN ADA KENARINA TECAVÜZLÜ OLMASI VE/VEYA İMAR ADALARINDA TEŞEKKÜLE ESAS YAPI OLMAMASI HALİNDE ORTALAMA TEŞEKKÜL ALINIR.
6. BİTİŞİK VEYA BLOK NİZAM YAPILAŞMA HARİCİNDE AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDAKİ PARSELLERDE BAHÇE MESAFELERİ VE İSTİKAMET HATTININ GERİSİNDE YAPI YAPILMASINDA HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.
7. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI VE SANAYİ ALANLARINDA KOMŞU PARSELLERDEN ÇEKME MESAFESİ PLANDA BELİRTİLMEMİŞ İSE 3 METREDEN AZ OLAMAZ.
8. AYRIK VE BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA ŞARTLARININ BİRLİKTE OLDUĞU ADALARDA; GÜNEŞLENME, HAVA KORİDORU, YAPILAŞMA VE BAHÇE BÜTÜNLÜĞÜ ADINA PARSELLERİN YAN VE ARKA BAHÇELERİNİ BİRLİKTE DÜZENLEMeye, BUNA GÖRE ARKA VE YAN BAHÇE MESAFELERİNİ BELİRLEMeye HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR
9. ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELERDE; KAPALI MEKAN OLUŞTURMAYAN VE TÜM CEPHELERİ AÇIK, BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN EKLENTİSİ NİTELİĞİ TAŞIMAYAN, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNE GİRİŞ MERDİVENLERİ VE KORUNUMSUZ NORMAL MERDİVEN EVİ DIŞINDAKİ YANGIN MERDİVENLERİ YAPILABİLİR. ANCAK PARSEL SINIRINA 1,5 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.
10. YOL BOYU TİCARETİN OLDUĞU İMAR ADALARINDA YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARININ TİCARİ AMAÇLI OLARAK KULLANILMASI ESASTIR. BU BİNALARIN YOLA BAKAN CEPHESİ TİCARİ AMAÇLI OLARAK PROJELENDİRİLMESİ ŞARTIYLA GERİ KALAN KİSMİ ZEMİN KATTAN İTİBAREN KONUT OLARAK TERTİPLENEBİLİR. BELEDİYENİN UYGUN GÖRMESİ KOŞULUYLA T1 ALANLARINDAKİ ŞARTLAR DA GEÇERLİDİR.
11. TİCARET, YOL BOYU TİCARET VE KONUT ALANINDA ZEMİN KATINDA İŞYERİ YAPILAN PARSELLERDE HİÇBİR ŞEKİLDE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI, ÇEVRE SAĞLIĞINI OLUMSUZ ŞEKİLDE ETKİLEYEN DEPO VE İMALATHANELER YAPILAMAZ.
12. ZEMİN KATI İŞYERİ OLARAK RUHSATLANDIRILAN YAPILARDA, PARSELLERİN YOLA BAKAN CEPHELERİNDE BAHÇE DUVARI YAPILAMAZ. BAHÇE DUVARI İLE İLGİLİ DİĞER HUSUSLARDA P.A.İ.Y.'E UYULACAKTIR.



13. HALKIN GÜNÜBİRLİK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK AMACIYLA İMAR PLANLARINDA 10 METRE VE DAHA GENİŞ YOLA CEPHELİ KONUT İMARLI PARSELLERDE BİNANIN ZEMİN KATININ İŞYERİ OLARAK RUHSATLANDIRILMASINA HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR. İLGLİ YÖNETMELİĞE GÖRE OTOPARK AYRILMASI ZORUNLUDUR.

14. PLANDA EMSAL VERİLEN ALANLARDA;

- I. AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARI OLAN KONUT, YOL BOYU TİCARET VE TİCARET İMARLI YAPI ADALARINDA %40'I GEÇEMEZ.
- II. DİĞER YAPI ADALARINDA ÇEKME MESAFELERİ İLE SINIRLIDIR, BU ALANLARDA TABAN ALANI ŞARTI ARANMAZ.

15. PLANDA YAPILAŞMA ŞARTLARI BELİRTİLMEYEN DONATI ALANLARINDA (BELEDİYE HİZMET ALANLARI, SAĞLIK TESİS ALANLARI, RESMİ KURUM ALANLARI, İLKÖĞRETİM TESİS ALANLARI, DİNİ TESİS ALANLARI, ORTAÖĞRETİM TESİS ALANLARI, KREŞ ALANLARI, ÜNİVERSİTE ALANLARI, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI) EMSAL:1.20'DİR.

16. YÜRÜRLÜKTE BULUNAN PLANLARA UYGUN OLARAK 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILARAK ELDE EDİLMİŞ PARSELLERİN BULUNDUĞU ALANLARDA, İLGİLİ İDARELERİN RESEN YAPTIĞI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI, YOLUN GENİŞLEMESİ VE BEDELSİZ KAMUYA TERK EDİLMESİ DURUMUNDA SÖZ KONUSU PARSEL İÇİN EMSAL/KAKS TERKTEN ÖNCE SAHİP OLDUĞU ALAN ÜZERİNDEN VERİLİR.

17. DAHA ÖNCE DOP KESİNTİSİ YAPILMAMIŞ VE "ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİĞİN" 7. MADDESİNE GÖRE PARSELASYON PLANI YAPILAMAYACAK PARSELLERDE İMAR PLANLARINDAN DOLAYI OLUŞAN TERKİN %45'İ GEÇMESİ VE BEDELSİZ YAPILMASI HALİNDE ÇEKME MESAFELERİNİN AŞILMAMASI ŞARTIYLA %45'İN ÜZERİNDEKİ TERKEDİLECEK KISMIN TABAN ALANI VE EMSAL HESABINDA KULLANDIRILMASINDA HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR. SÖZ KONUSU PARSELLERDE İFRAZ İŞLEMİ DE YAPILMASI HALİNDE TABAN ALANI VE EMSAL HESABINDA KULLANDIRILACAK OLAN ALAN İFRAZ SONUCUNDA OLUŞAN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNİN ALANLARI ORANINDA PAYLAŞTIRILIR.



18. BİNA YÜKSEKLİKLERİ İMAR PLANINDA BELİRTİLMEMİŞ ADALARDA AŞAĞIDAKİ TABLODA BELİRLENDİĞİ ŞEKİLDE UYGULANACAKTIR. KAT YÜKSEKLİKLERİNİ AZALTMAK SURETİYLE YOĞUNLUK VE KAT ADEDİ ARTIŞI YAPILAMAZ. KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATIN TİCARET OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA

KAT	YAPILAŞMA NİZAMI	H MAX
2	KONUT	7M
2	T2	8 M
3	KONUT	10 M
3	T2	13 M
3	T1	13 M
4	KONUT	13 M
4	T2	17 M
4	T1	17 M

19. BİTİŞİK YAPI NİZAMINA TABİ İMAR ADALARINDA YENİ YAPILACAK YAPILARIN KAT YÜKSEKLİKLERİ İLE AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR MEVCUT YAPILAŞMAYA GÖRE BELİRLENİR.
20. ZEMİN KATINDA TİCARET YAPILABİLEN KONUT BÖLGELERİNDE İSE ZEMİN KATLARDA MİNİMUM 4.00 METRE, DİĞER KATLARDA 3.60 METRE, KABUL EDİLEREK UYGULAMA YAPILABİLİR.
21. DUBLEKS KONUTLARDA KAT YÜKSEKLİĞİ HMAX AŞILMAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENEBİLİR.
22. MEVCUT YAPILARIN ZEMİN KATINDA İSTEĞE BAĞLI TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA KAT YÜKSEKLİĞİ ŞARTI ARANMAZ.

23. ÇATILAR;

- I. ÇATI YÜZEYLERİNDE FARKLI EĞİM (KADEME) YAPILAMAZ.
- II. AYRIK NİZAMA TABİ YAPILAŞMALARDA SON KATI ÇATI İLE BİRLİKTE PLANLANAN BİNALARDA ÇATI EĞİMİ ŞARTI ARANMAZ. ÇATI İLE BİRLİKTE DEĞERLENDİRİLEN BU KATTA TERAS YAPILABİLİR.
- III. ÇATI EĞİMİ HİÇBİR SURETLE BİTİŞİK CEPHELERE VERİLEMEZ.
- IV. BODRUM HARİÇ 2 KATI GEÇMEYEN AYRIK NİZAM BİNALARDA ÇATI ARASI PİYESİ VE ÇATIDAKİ DEĞİŞİK ÇÖZÜMLERİN KABULÜNDE HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

- V. TERAS ÇATILARDA BİNA CEPHELERİNE 3.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, EN FAZLA 1.50 METRE DERİNLİĞİNDE OLMAK VE PARAPET KOTUNU AŞMAMAK KOŞULUYLA AÇIK HAVUZ YAPILABİLİR.
- VI. ÇATILARDA BİNANIN KENDİ ENERJİSİNİ ÜRETMEK AMACIYLA KURULMAK İSTENEN GÜNEŞ KAYNAKLI YENİLENEBİLİR ENERJİ SİSTEMLERİ YAPI RUHSATINA TABİ DEĞİLDİR.
- VII. AYDINLATMA AMACIYLA ÇATI ÖRTÜSÜ ÜZERİNDE GÜVERCİNLİK YAPILMASI DURUMUNDA SAÇAK UCUNDAN 3.00 M ÇEKİLMESİ ŞARTIYLA, PENCERE ÖLÇÜSÜ NET 0.70 METRE X 0.90 METREDEN FAZLA OLAMAZ. AYDINLATMA AMAÇLI BİRDEN FAZLA GÜVERCİNLİK VE ÇATI FENERİ YAPILMASI HALİNDE İSE ARALARINDA EN AZ 2 METRE MESAFE BIRAKILMASI VE TOPLAM GENİŞLİĞİ AIT OLDUĞU CEPHENİN 1/4' ÜNÜ, YÜKSEKLİĞİ DE MAHYA KOTUNU AŞAMAZ.
- VIII. ÇATI ARASINDAKİ PİYES BAĞLANTILI BULUNDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DÜŞEYDEKİ İZDÜŞÜMÜNÜ GEÇEMEZ.
- IX. ÇATI EĞİMİ DAR CEPHEDEN HESAPLANIR VE BİTİŞİK OLMAYAN HER CEPHEYE ÇATI EĞİMİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
- X. ÇATI ÜZERİNDE FARKLI EĞİM YAPILAMAZ.
- XI. BİTİŞİK NİZAMA TABİ TİCARİ KULLANIMLI BİNALARDA YUKARIDAKİ HÜKÜMLERE GÖRE HESAPLANAN MAHYA KOTUNU AŞMAMAK ÜZERE TONOZ ÇATI YAPILABİLİR.

24. ÇIKMALAR;

- I. KONUT KULLANIMLI YAPILARDA AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARIN TABİ ZEMİNDEN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN ÇIKMA ALTINA KADAR EN YAKIN ŞAKÜLİ MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.
- II. BİNA CEPHESİ BOYUNCA AÇIK VEYA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ. AYRICA TEK BAŞINA AÇIK VEYA KAPALI ÇIKMA YAPILMASI DURUMUNDA BU ORAN BİNA CEPHESİNİN 2/3'ÜNÜ GEÇEMEZ.

KAPALI ÇIKMALAR;

- I. PLAN VE YÖNETMELİKTE VERİLEN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ İÇİNE TAŞAMAZ,
- II. 1.20 M.DEN FAZLA OLAMAZ,
- III. BİNANIN PLANDA VERİLEN ÇEKME MESAFELERİNDEN DAHA FAZLA İÇERİ ÇEKİLMESİ DURUMUNDA DA 1.20 M'Yİ GEÇEMEZ.
- IV. PARSELİN YOL SINIRINA 3.50 M.DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ,
- V. KAPALI ÇIKMALAR EMSAL HESABINA DAHİL EDİLİR.

KAPALI ÇIKMALARIN 1.20 M'DEN FAZLA OLMAMASI ŞARTIYLA, MEVCUT TEŞEKKÜL/İSTİKAMET ALINAN YERLER YUKARIDA YER ALAN ŞARTLAR ARANMAZ

25. MERDİVENLER

- I. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNİ SAĞLAMAK KAYDIYLA ANA MERDİVENİN ORTAK KULLANIM ALANI BULUNDURMAYAN BODRUM KATLARA ULAŞMASI ZORUNLU DEĞİLDİR.
- II. SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI ÇATI ARASI PİYESLERİ BULUNDURAN VE ORTAK KULLANIM ALANI İHTİVA ETMEYEN BİNALARDA ANA MERDİVENİN ÇATIYA ÇIKARILMASI ZORUNLULUĞU YOKTUR. BU DURUMDA ORTAK ALANDAN ÇATI YÜZEYİNE ÇIKIŞI SAĞLAYACAK HAREKETLİ ÇATI ÇIKIŞ MERDİVENLERİ TERTİPLENİR.

26. İŞIKLIKLARIN DAR KENARI KENAR ŞARTI ARANMAKSIZIN NET ALANI 4.50 M²'DEN, AZ OLAMAZ.

27. ASANSÖRLER

- I. ASANSÖRLERİN, BODRUM KATLAR DÂHİL TÜM KATLARA HİZMET VERMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK ORTAK ALANI BULUNMAYAN BODRUM KATLARA ASANSÖRÜN ULAŞMASI ZORUNLU DEĞİLDİR
- II. TEK KATIN AYRI BAĞIMSIZ BÖLÜM DİĞER KATLARIN DUBLEKS KULLANIMLI OLDUĞU 3 KATLI YAPILARDA ASANSÖR BOŞLUĞU ŞARTI ARANMAZ.
- III. ORTAK ALAN BODRUM DAHİL 4 KAT OLAN YAPILARDA ASANSÖR BOŞLUĞU BIRAKILMASI YETERLİDİR.

28. SU DEPOLARI

- I. KULLANILABİLİR KATLAR ALANI 800 M²' YE KADAR OLAN UMUMİ BİNALARDA 5 M³ TEN, 800 M² VE ÜZERİ OLANLARDA 10 M³'TEN,
- II. DİĞER BİNALARDA 3 M³'TEN,
- III. SU DEPOLARI VE HİDROFOR, GEREKLİ DRENAJ VE YALITIM TEDBİRLERİ ALINARAK BİNANIN BODRUM YA DA ÇATI KATINDA TERTİPLENEBİLECEĞİ GİBİ, AYNI KOŞULLARI TAŞIMAK ŞARTIYLA, BİNA ALANI DIŞINDA; YOL CEPHESİNDE PARSEL SINIRINA 3.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELERDE TOPRAĞA GÖMÜLÜ ŞEKİLDE DE YERLEŞTİRİLEBİLİR.
- IV. SU DEPOLARI, TERAS ÇATILAR HARİÇ TAŞIYICI SİSTEMDEN BAĞIMSIZ OLARAK BETONARME, PASLANMAZ ÇELİK VEYA SİHHİ ŞARTLARA UYGUN BENZERİ MALZEMEDEN YAPILIR.

29. SUBASMAN KOTU TRETUVAR SEVİYESİNDEN İTİBAREN;

- I. KONUT ALANLARINDAKİ ÖN BAHÇE MESAFESİ OLAN PARSELLERDE 1.00 METREYİ;
- II. KONUT VE TİCARET ALANLARINDAKİ ÖN BAHÇE MESAFESİ OLMAYAN PARSELLERDE İSE 0.20 METREYİ GEÇEMEZ.

30. TEMEL GÖMME DERİNLİKLERİ;

- I. PREFABRİK VE KONTEYNER TİPİ HAZIR YAPILARDA GÖMME DERİNLİĞİ ŞARTI ARANMAZ.
- II. TEK KATLI VE 2 KATLI YAPILARDA GÖMME DERİNLİĞİ MİNİMUM 60 CM,
- III. 3 KATLI YAPILARDA 100 CM,
- IV. 4 KATLI YAPILARDA BODRUM KAT YAPILMASI ZORUNLUDUR. KOT FARKINDAN OLUŞAN GÖMME DERİNLİĞİ FARKLARINDA TEK BİR NOKTADAN MİNİMUM ŞARTIN SAĞLANMASI YETERLİDİR.
- V. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİYLE KAT ADEDİ 4 E ÇIKAN ADALARDAKİ MEVCUT YAPILARDA İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNİ SAĞLAMASI ŞARTIYLA BODRUM KAT OLMASIZIN İLAVE KAT YAPILABİLİR.

31. BODRUMLAR

- I. KONUT ALANINDA KALMAKLA BİRLİKTE, UYGULAMA İMAR PLANINDA YOL GENİŞLİĞİ 10.00M VE DAHA ÜSTÜ İMAR YOLUNA CEPHELİ PARSELLERİN; ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA YA DA BİNANIN BİRİNCİ KAT VEYA BODRUM KAT İLE İÇTEN BAĞLANTILI OLAN VE BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMİYEN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK TİCARET YAPILABİLİR.
- II. KONUT ALANLARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 5 METRE VE ÜZERİ OLAN YAPILARDA, BODRUM KATIN OTOPARK OLARAK KULLANILMASI VE PLANDA BELİRTİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİNİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA SU BASMAN KOTU +1.50 M' YE KADAR ÇIKARILABİLİR.

32. BİNALARA KOT, PARSELİN YOL ALDIĞI KOT CEPHESİNDEKİ BİNA GENİŞLİĞİNİN ORTASINDA BULUNAN TRETUVAR SEVİYESİ RÖPER KABUL EDİLİR.

33. TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA:

ARAZİNİN MEYİLLİ OLMASI DURUMUNDA PARSELİN TABİİ ZEMİNİ YOLDAN YÜKSEK VE ÖN BAHÇE MESAFESİNİN EN UZAK NOKTASI 10 M VEYA DAHA FAZLA VEYA PARSELİN TABİİ ZEMİNİ YOLDAN AŞAĞIDA VE ÖN BAHÇE MESAFESİNİN EN UZAK NOKTASI 10 M VEYA DAHA FAZLA İSE TABİİ ZEMİNDEN KOT VERMEYE HENDEK BELEDİYESİ HARİTA BİRİMİ YETKİLİDİR

34. DOĞAL ARAZİ VE BAHÇELER HAFRİYAT EDİLEREK BOŞALTILMAK SURETİYLE EĞİMDEN KAT KAZANILAMAZ.

35. DÖRT KAT İMARLI YAPI ADALARINDA PARSEL ALANI 800 M²'DEN AZ OLAMAZ.

36. İKİ VE ÜÇ KAT İMARLI KONUT ADALARINDA YENİ OLUŞTURULACAK PARSELLERİN;

28.1. AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ OLAN ADALARDA

28.1.1. KÖŞE BAŞI PARSELLERDE;

- a) DERİNLİK 25 METREDEN,
- b) CEPHE 20 METREDEN,
- c) ALAN BÜYÜKLÜĞÜ 500 M²'DEN AZ OLAMAZ.

28.1.2. DİĞER PARSELLERDE;

- a) DERİNLİK 25 METREDEN,
- b) CEPHE 18 METREDEN,
- c) ALAN BÜYÜKLÜĞÜ 500 M²'DEN AZ OLAMAZ.

28.2. BİTİŞİK YAPI NİZAMINA TABİ OLAN ADALARDA;

28.2.1. KÖŞE BAŞI PARSELLERDE;

- a) DERİNLİK 25 METREDEN,
- b) CEPHE 18 METREDEN,
- c) PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M² DEN AZ OLAMAZ.

28.2.2. DİĞER PARSELLERDE;

- a) DERİNLİK 25 METREDEN,
- b) CEPHE 12 METREDEN,
- c) PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M² DEN AZ OLAMAZ.

37. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI VE SANAYİ ALANLARINDA;
DERİNLİK 40 METREDEN,
CEPHE 40 METREDEN,
PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M² DEN AZ OLAMAZ.

38. ÜZERİNDE KOMŞU PARSEL SINIRLARINI İHLAL EDEN YAPI BULUNAN PARSELLERDE; SINIR DÜZELTMESİ İÇİN YAPILACAK TEVHİT VE İFRAZLARDA İŐLEME GİREN PARSEL SAYISINDAN FAZLA PARSEL OLUŐTURMAMAK KAYDIYLA BU PLAN VE YÖNETMELİKLERİN İFRAZ (CEPHE VE DERİNLİK) ŐARTLARINA TABİ DEĞİLDİR.

39. İMAR PLANINDA SOSYAL DONATI ALANLARI DIŞINDAKİ RESMİ KURUMLARA AYRILAN ALANLARDA MİNİMUM PARSEL CEPHE GENİŞLİĞİ VE MİNİMUM PARSEL DERİNLİĞİ BÜYÜKLÜKLERİ ARANMAZ. İFRAZ GEREKTİREN DURUMLARDA, İFRAZIN GEREKÇESİNE VE YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE PARSEL CEPHE VE DERİNLİĞİ BÜYÜKLÜKLERİ İLGİLİ KURULUŐUN İHTİYACINA GÖRE YAPILIR.

40. EMSAL (KAKS) HESABI

A) EMSAL VE %30 HESABINA DAHİL OLMAYAN ALANLAR

- I. SON KATIN ÜZERİNDEKİ HERHANGİ BİR KULLANIMA KONU EDİLMEYEN TERAS ÇATILAR
- II. YAPININ İHTİYACI İÇİN BAHÇEDE YAPILAN AÇIK OTOPARKLAR
- III. ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE GÜVENLİĞİ İÇİN YAPILAN BAHÇE VE İSTİNAT DUVARI
- IV. TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN SEVİYESİNDEKİ VEYA BU SEVİYENİN ALTINDAKİ AVLULAR, İÇ BAHÇELER
- V. BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK DÜZENLENMEYEN VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN EKLENTİSİ NİTELİĞİ TAŞIMAYAN, YAPININ ANA TAŞIYICI SİSTEMLERİYLE BÜTÜNLEŐİK OLMAYAN, BAHÇE ALANININ % 20 SİNİ GEÇMEYEN KAMERİYE, PERGOLA, SUNDURMA VE SÜS HAVUZU
- VI. BİNA GİRİŞ SAÇAKLARI

B) % 30 HESABI DAHİLİNDE EMSAL HARİCİ ALANLAR

- I. BALKONLAR, BİNA VE KAT HOLÜ, KAT VE ARA SAHANLIKLARI DAHİL AÇIK VE KAPALI MERDİVEN EVİ
- II. BİNALARDA ÇATI EĞİMİNİ AŐMAYAN, EN ÜST KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE İRTİBATLI, AYRICA BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN ÇATI ARASI PİYESLERİ
- III. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATTA İSKAN EDİLEBİLEN ALANLARI

- IV. KONUT KULLANIMLI BİNALARIN BÜTÜN KATLARINDA KAT HOLÜ/ KORİDORUNDAN GİRİŞ- ÇIKIŞ YAPILABİLEN HER BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN NET 4 M² 'Yİ GEÇMEYEN KİLER/ DEPO AMAÇLI EKLENTİLER
- V. ZEMİN VE KAT TERASLARI
- VI. AÇIK YÜZME HAVUZU
- VII. ZEMİN KATTAKİ TİCARİ KULLANIMLI BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN BODRUM KATTAKİ İÇTEN BAĞLANTILI PİYESLERİ

41. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR, MESİRE ALANLARI VE BÖLGESEL PARK ALANLARINDA YAPILABİLECEK OLAN KONUT VE İŞYERLERİ İÇİN YAPILAŞMA ŞARTLARI;

5000 M²DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ VE 5000 M²'DEN DAHA KÜÇÜK PARSELLERDE YAPI YAPILAMAZ.

PARSEL CEPHESİ 25 M.DEN AZ OLAMAZ

MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (H.MAX)=6.50 M.

EMSAL(E) = 0.05,DİR ANCAK YAPILACAK TOPLAM İNŞAAT ALANI HİÇBİR ŞEKİLDE 250 M²'Yİ AŞAMAZ.

ÇEKME MESAFELERİ KOMŞU PARSELDEN EN AZ 10 M VE YOLDAN EN AZ 15 M.'DİR.