



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2022/169

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
12.12.2022

**KONU:** Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği

**KOMİSYON İNCELEMESİ:**

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2022 yılı Kasım ayı olağan toplantısının 22.11.2022 tarihli 2. birleşimde 39. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının, ilimiz Altınordu ilçesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği talebine ilişkin 18.11.2022 tarihli ve 206329 sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

İlimiz, Altınordu İlçesi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı plan notlarında bazı maddelerin değiştirilmesi, bazı maddelerin kaldırılması ve bazı maddelerin eklenmesini içeren Altınordu Belediyesi İmar Komisyonunun oybirliği ile 26.10.2022 tarihli ve 2022/15 numaralı raporuyla kabul edilen ve Altınordu Belediye Meclisinin 02.11.2022 tarih ve 2022/68 sayılı kararı ile mevcudun oybirliği ile kabul edilen uygulama imar planı değişiklik teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Komisyonumuzca; bahse konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği aşağıda belirtilen şekli ile komisyonumuzca **değiştirilerek uygun görülmüştür.**

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddesine göre işbu rapor **Meclis Başkanlığına sunulmak üzere tarafımızdan tanzim edilerek imza altına alınmıştır.**

Aşkın BAŞ  
Komisyon Başkanı

H. Atakan KILIÇ  
Başkan Vekili

Abdullah COCİ  
Üye

Muhammet SÜNNÜ  
Üye

Emre BAFRA  
Üye

# ALTINORDU İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

## GENEL HÜKÜMLER

### MEVCUT İMAR PLAN NOTU

**1.18.** BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALARAK RUHSATINA UYGUN OLARAK YAPILAŞMASINI TAMAMLAYAN PARSELLERDE VEYA İNŞAİ FAALİYETİ DEVAM EDEN PARSELLERDE RUHSAT ALDIKLARI TARİHTEKİ PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE TALEP EDİLEN TADİLAT RUHSATI, RUHSAT YENİLEME VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İŞLEMLERİNDE YAPI RUHSATINDA YER ALAN İSKÂN EDİLEBİLİR İNŞAAT ALANININ AŞILMAMASI VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE GEREKEN İŞLEMLERİN YAPILMASI VE İSKAN İŞLEMLERİNİN SONUÇLANDIRILMASI ESASTIR. BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. ANCAK YENİ PLANA GÖRE BİNANIN KAMUSAL ALANA TECAVÜZLÜ OLMASI HALİNDE BU HÜKÜM UYGULANMAZ.

### ÖNERİ İMAR PLAN NOTU

**1.18** BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALARAK RUHSATINA UYGUN OLARAK YAPILAŞMASINI TAMAMLAYAN PARSELLERDE VEYA İNŞAİ FAALİYETİ DEVAM EDEN PARSELLERDE RUHSAT ALDIKLARI TARİHTEKİ PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE TALEP EDİLEN TADİLAT RUHSATI, RUHSAT YENİLEME VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İŞLEMLERİNDE ~~YAPI RUHSATINDA YER ALAN İSKÂN EDİLEBİLİR İNŞAAT ALANININ AŞILMAMASI VE~~ 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE GEREKEN İŞLEMLERİN YAPILMASI VE İSKAN İŞLEMLERİNİN SONUÇLANDIRILMASI ESASTIR. BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. ANCAK YENİ PLANA GÖRE BİNANIN KAMUSAL ALANA TECAVÜZLÜ OLMASI HALİNDE BU HÜKÜM UYGULANMAZ.

### MEVCUT İMAR PLAN NOTU

**1.23.** GÖRE KORUMA BÖLGE KURULU'NCA BELİRLENİR. PLANLAMA ALANINDA KÜLTÜR VARLIĞI TESPİTİ HALİNDE İLGİLİ KURUL KARARI GEREĞİ PLAN YÜRÜRLÜĞÜ ORTADAN KALKAR. ALANA ESAS DEĞERLENDİRME KORUMA BÖLGE KURULU KARARI UYARINCA YAPILIR.

PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA PLANLAMA ALANINDA TESCİLLİ TAŞIMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ YAPI VE İLGİLİ KORUMA ALANI SINIRLARINDA KALAN PARSELLERDE UYGULAMA İLGİLİ K.V.K.B. K'NUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILIR. BU ALANLARDA GABARİ, CEPHE, MALZEME ALANIN KARAKTERİSTİĞİNE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE İŞE 644 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

### ÖNERİ İMAR PLAN NOTU

**1.23.** ~~GÖRE KORUMA BÖLGE KURULU'NCA BELİRLENİR. PLANLAMA ALANINDA KÜLTÜR VARLIĞI TESPİTİ HALİNDE İLGİLİ KURUL KARARI GEREĞİ PLAN YÜRÜRLÜĞÜ ORTADAN KALKAR. ALANA ESAS DEĞERLENDİRME, KORUMA BÖLGE KURULU KARARI UYARINCA YAPILIR.~~

~~PLANLAMA ALANINDA TESCİLLİ TAŞIMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK, TESCİLLİ YAPI VE İLGİLİ KORUMA ALANI SINIRLARINDA KALAN PARSELLERDE UYGULAMA İLGİLİ K.V.K.B.K'NUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILIR. BU ALANLARDA GABARİ, CEPHE, MALZEME ALANIN KARAKTERİSTİĞİNE GÖRE KORUMA BÖLGE KURULU'NCA BELİRLENİR.~~

PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE ~~2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA~~ EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE İŞE 644 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR. KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILAN PARSEL VE BU PARSELE KOMŞU PARSELLERDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA K.V.K.B.K.'NİN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İŞ VE İŞLEMLER TESİS EDİLİR. K.V.K.B.K.'NİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN HİÇ BİR İŞLEM TESİS EDİLEMEZ.

## ÖZEL HÜKÜMLER

### MEVCUT İMAR PLAN NOTU

**2.1.** KONUT, KONUT+TİCARET, KONUT+TİCARET+TURİZM TESİS ALANLANIDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLERİNE UYULACAKTIR. UYGULAMAYI KOLAYLAŞTIRMAYA, MODERN YAPILAŞMANIN TEŞVİK EDİLMESİ ÖZGÜN MİMARİ PROJE ORTAYA ÇIKARMAK AMACIYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASINA İHTİYAÇ OLMASI VE İLGİLİ İDARELERİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE TİCARET, KONUT+TİCARET, VE KONUT+TİCARET+TURİZM ALANLARINDA KAT SAYISI DEĞİŞTİRİMEDEN MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ Yençok: 35.50 M'DİR. (ASMA KATLAR YAPI YÜKSEKLİĞİNE DÂHİL OLUP YAPI YÜSEKLİĞİ BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTADAN SON KAT TAVAN DÖŞEMESİNE KADAR OLAN MESAFEYİ İFADE ETMEKTEDİR

KONUT ALANLARINDA İSE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ Yençok= 33.50 M'DİR. ( YAPI YÜKSEKLİĞİ KOT ALDIĞI NOKTADAN SON KAT TAVAN ÜST KOTUNA KADAR OLAN MESAFE OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.) PLAN TADİLATI İLE YUKARIDA BELİRTİLEN YÜKSEKLİKLER HİÇBİR ŞEKİLDE AŞILAMAZ.

### ÖNERİ İMAR PLAN NOTU

**2.1.** KONUT, KONUT+TİCARET, KONUT+TİCARET+TURİZM TESİS ALANLANIDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLERİNE UYULACAKTIR. UYGULAMAYI KOLAYLAŞTIRMAYA, MODERN YAPILAŞMANIN TEŞVİK EDİLMESİ ÖZGÜN MİMARİ PROJE ORTAYA ÇIKARMAK AMACIYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASINA İHTİYAÇ OLMASI VE İLGİLİ İDARELERİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE TİCARET, KONUT+TİCARET, VE KONUT+TİCARET+TURİZM ALANLARINDA KAT SAYISI DEĞİŞTİRİMEDEN MAKSİMUM **YAPI BİNA** YÜKSEKLİĞİ Yençok: 35.50 M'DİR. (ASMA KATLAR **YAPI BİNA** YÜKSEKLİĞİNE DÂHİL OLUP **BİNA** YÜSEKLİĞİ BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTADAN SON KAT TAVAN DÖŞEMESİNE KADAR OLAN MESAFEYİ İFADE ETMEKTEDİR

KONUT ALANLARINDA İSE MAKSİMUM **YAPI BİNA** YÜKSEKLİĞİ Yençok= 33.50 M'DİR. (**YAPI BİNA** YÜKSEKLİĞİ KOT ALDIĞI NOKTADAN SON KAT TAVAN ÜST KOTUNA KADAR OLAN MESAFE OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.) PLAN TADİLATI İLE YUKARIDA BELİRTİLEN YÜKSEKLİKLER HİÇBİR ŞEKİLDE AŞILAMAZ.

### MEVCUT İMAR PLAN NOTU

**2.4.** PLANDA YAPILAŞMASI AYRIK NİZAM İLE BELİRTİLEN VE DÖRT TARAFI AÇIK OLAN HER TÜRLÜ FONKSİYONA SAHİP YAPI ADALARINDA GEREKLİ BAHÇE MESAFELERİ BIRAKILARAK, FONKSİYON ALANLARINA UYGUN NİTELİKTE 15 MT VE ÜZERİNDEKİ YOLLAR HARİÇ EKSİK KATLI YAPI YAPILABİLİR. ANCAK KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA DÜĞÜN SALONU, OTO YIKAMA, HALI YIKAMA, MOBİLYA ATÖLYESİ ...VB GİBİ GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YAPILAMAZ.

### ÖNERİ İMAR PLAN NOTU

**2.4.** PLANDA YAPILAŞMASI AYRIK NİZAM İLE BELİRTİLEN VE DÖRT TARAFI AÇIK OLAN HER TÜRLÜ FONKSİYONA SAHİP YAPI ADALARINDA GEREKLİ BAHÇE MESAFELERİ BIRAKILARAK, FONKSİYON ALANLARINA UYGUN NİTELİKTE 15 MT VE ÜZERİNDEKİ YOLLAR HARİÇ EKSİK KATLI YAPI YAPILABİLİR. ANCAK KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA DÜĞÜN SALONU, OTO YIKAMA, HALI YIKAMA, MOBİLYA ATÖLYESİ ...VB GİBİ GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YAPILAMAZ. BU HÜKÜM TİCARET ALANLARINDA UYGULANMAZ. TİCARET ALANLARINDA BİTİŞİK YAPILAŞMALARDA EKSİK KAT YAPILDIĞI TAKDİRDE KOMŞU PARSELDEN MUVAFAKATNAME ALINMASI ZORUNLUDUR.

### MEVCUT İMAR PLAN NOTU

**2.-6.** PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİNE DAİR HÜKÜM BULUNMAYAN VE ADADA YAPILAŞMA OLMAYAN DURUMLARDA ÖN BAHÇE MESAFESİNİN TAYİNİ, BELEDİYESİNİN İMAR DURUMU DÜZENLEYEN İLGİLİ BİRİMİNCE, MEVCUT GÜZERGAH DEĞERLENDİRİLEREK BELİRLENECEKTİR.

## **ÖNERİ İMAR PLAN NOTU**

**2.6.** PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİNE DAİR HÜKÜM BULUNMAYAN VE ADADA YAPILAŞMA OLMAYAN DURUMLARDA ÖN BAHÇE MESAFESİNİN TAYİNİ, BELEDİYESİNİN İMAR DURUMU DÜZENLEYEN İLGİLİ BİRİMİNCE, MEVCUT GÜZERGAH DEĞERLENDİRİLEREK BELİRLENECEKTİR. SOKAK BÜTÜNÜNDE % 40'I TAMAMLANMIŞ (RUHSATLI) MEVCUT YAPILAŞMALARIN EMSAL TEŞKİL ETTİĞİ YAPI ADALARINDA YAPILAŞMA DEĞERLERİNE BAKILMAKSIZIN ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ VE AYNI ŞEKİLDE ÖN YAN VE ARKA ÇIKMALAR (AÇIK VEYA KAPALI) MEVCUT NİZAMA GÖRE VERİLİR. PARSEL SINIRINI GEÇEN AÇIK VE/VEYA KAPALI ÇIKMA UYGULAMASI YAPILAMAZ.

## **MEVCUT İMAR PLAN NOTU**

**2-7.** ŞEHİR İMAR PLANINDA Yeňok BELİRTİLMİYEN YERLERDE KAT YÜKSEKLİKLERİ: ASMA KATLAR 5.50 METREDEN AZ 6,50 MT.DEN FAZLA, KONUT ALANLARINDA NORMAL KAT YÜKSEKLİĞİ 3.60 METREDEN, TİCARET VE TURİZM ALANLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ 4.00 METREDEN FAZLA OLAMAZ. KONUT, KONUT+TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KATLARIN TİCARET OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 3,50 MT'DEN AZ OLAMAZ.

## **ÖNERİ İMAR PLAN NOTU**

**2-7.** ŞEHİR İMAR PLANINDA Yeňok BELİRTİLMİYEN YERLERDE KAT YÜKSEKLİKLERİ: ASMA KATLAR 5.50 METREDEN AZ 6,50 MT.DEN FAZLA, KONUT ALANLARINDA NORMAL KAT YÜKSEKLİĞİ 3.60 METREDEN, TİCARET VE TURİZM ALANLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ 4.00 METREDEN FAZLA OLAMAZ. KONUT, KONUT+TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KATLARIN TİCARET OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 3,50 MT'DEN AZ OLAMAZ. BU HÜKÜM YENİ YAPILAŞMALARDA GEÇERLİ OLUP, YAPILDIĞI TARİHDEKİ PLAN HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPI RUHSATI ALAN YAPILARDA TADİLAT-TALEPLERİNDE TOPLU KULLANILAN SIHHİ MÜESSELER ( LOKANTA, KAHVEHANE, BAR, LOKAL VB. ) DIŞINDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 3.00 M OLARAK YAPILABİLİR.

## **MEVCUT İMAR PLAN NOTU**

**2-8.** 5 VE 6 KATLI: KLASİK PARSELLERİN OLDUĞU EMSAL TANIMLANMAYAN, TİCARET, TİCARET+KONUT YAPI PARSELLERİNDE ASMA KATIN YAPILMASI HALİNDE, YAPI YÜKSEKLİĞİ KAT SAYISI ARTIRILMADAN, BÖLGEDE OLUŞAN YAPILARIN GABARİSİ DİKKATE ALINARAK 2.00 METREYE KADAR ARTIRILABİLİR. BU HÜKÜM BİTİŞİK VE BLOK NİZAMLARDA UYGULANACAK OLUP, AYRIK NİZAMLARDA YÖNETMEİKTE BELİRLENEN HÜKÜMLERE GÖRE İŞLEM TESİS EDİLECEKTİR

## **ÖNERİ İMAR PLAN NOTU**

**2-8.** BİTİŞİK NİZAM PARSELLER HARİÇ (BİTİŞİK NİZAMDA ASMA KATLI OLUŞMUŞ GÜZERGAHLARDA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.), TİCARET, TİCARET+KONUT, TİCARET+TURİZM+KONUT FONKSİYONLU 4 KAT VE ÜZERİ KATLI PARSELLERDE, ZEMİN KAT İLE BAĞLANTILI ASMA KAT YAPILABİLİR. ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE KAT ADEDİ DEĞİŞTİRİLMEDEN Yeňok OLARAK BELİRTİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİNE 2.00 METREYE KADAR İLAVE EDİLEBİLİR. BU UYGULAMAYA KLASİK VE EMSAL TANIMLANAN PARSELLER DAHİLDİR.

## **MEVCUT İMAR PLAN NOTU**

**2.10.** İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞ YAPI ALANLARINDA ADA ÜZERİNDE VERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE YAPI YAPILAMAYAN PARSELLERDE; ZEMİNDE YAPILACAK TESPİTE GÖRE PARSELLERİN BÜYÜMESİNE İMKAN OLMAMASI HALİNDE KOMŞU PARSELLERİN MUVAFAKATLARI ARANMAKSIZIN RE'SEN İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK OLUŞTURMAYA, PARSELLERİ BİRLEŞTİRMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

## **ÖNERİ İMAR PLAN NOTU**

**2-10.** İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞ YAPI ALANLARINDA ADA ÜZERİNDE VERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE YAPI YAPILAMAYAN PARSELLERDE; ZEMİNDE YAPILACAK TESPİTE GÖRE PARSELLERİN BÜYÜMESİNE İMKAN OLMAMASI HALİNDE KOMŞU PARSELLERİN MUVAFAKATLARI ARANMAKSIZIN RE'SEN İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK OLUŞTURMAYA, PARSELLERİ BİRLEŞTİRMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

DAHA ÖNCEKİ PLANLARA İSTİNADEN İMAR UYGULAMASI YAPILIP ARSA VASFINA DÖNÜŞEN PARSELLERDE YENİ İMAR PLANINA GÖRE YOLA TERK OLMASI DURUMUNDA, TERKTEN SONRA KALAN ALAN İÇİN YOLDAN ÇEKME MESAFESİ UYGULANDIĞINDA YETERLİ BİNA CEPHESİ OLUŞMUYOR İSE, ÇEKME MESAFESİNİ TERKEDEN ÖNCEKİ PARSEL SINIRINDAN VERMEYE VE TERKTEN ÖNCEKİ SINARA GÖRE MÜLKİYET SINIRINI GEÇMEMEK KOŞULU İLE AÇIK VE KAPALI ÇIKMA VERİLMESİNE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

## **MEVCUT İMAR PLAN NOTU**

**2-14.** İMAR PLANINDA YOL GENİŞLİĞİ BELİRTİLMEMEYEN ALANLARDA:

**2-14.1.** İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ YERLERDE MÜLKİYET SINIRLARI ESAS YAPILABİLİR.

**2-14.2.** İMAR UYGULAMASI GÖRMEMİŞ ALANLARDA İSE, PLANDAKİ YOL İSTİKAMETİ DEĞİŞTİRİLMEYEN (PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN) 3.00 METREYE KADAR MÜLKİYET VE MEVCUT CEPHE HATTI İLE İMAR HATTI ARASINDA UYUMUN ALINACAKTIR. (PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN) 2 METREYE KADAR YOLA TERK YA DA İHDAS GÖZÜKEN ALANLARDA, YOLU DARALTMAMAK VE İSTİKAMETİNİ DEĞİŞTİRMEMEK ŞARTI İLE BİNA İSTİKAMETİ VE OLUŞAN YOLA GÖRE İŞLEM SAĞLANMASINDA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

**2-14.3.** 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMAMIŞ PARSELLERDE AYNI KANUNUN 15. VE 16. MADDE UYGULAMALARI İLGİLİ YÖNETMELİK ESASLARINA GÖRE YAPILACAKTIR.

## **ÖNERİ İMAR PLAN NOTU**

**2-14.** İMAR PLANINDA YOL GENİŞLİĞİ BELİRTİLMEMEYEN ALANLARDA:

**2-14.1.** İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ YERLERDE MÜLKİYET SINIRLARI ESAS YAPILABİLİR.

**2-14.2.** İMAR UYGULAMASI GÖRMEMİŞ ALANLARDA İSE, PLANDAKİ YOL İSTİKAMETİ DEĞİŞTİRİLMEYEN (PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN) 3.00 METREYE KADAR MÜLKİYET VE MEVCUT CEPHE HATTI İLE İMAR HATTI ARASINDAKİ UYUMUN ALINACAKTIR. (PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN) 2 METREYE KADAR YOLA TERK YA DA İHDAS GÖZÜKEN ALANLARDA, YOLU DARALTMAMAK VE İSTİKAMETİNİ DEĞİŞTİRMEMEK ŞARTI İLE BİNA İSTİKAMETİ VE OLUŞAN YOLA GÖRE İŞLEM SAĞLANMASINDA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

**2-14.3.** 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMAMIŞ PARSELLERDE AYNI KANUNUN 15. VE 16. MADDE UYGULAMALARI İLGİLİ YÖNETMELİK ESASLARINA GÖRE YAPILACAKTIR.

## **MEVCUT İMAR PLAN NOTU**

**2-15.** EMSAL UYGULAMASI İLE YAPILACAK PARSELLERDE OTOPARK İHTİYACINI, BİNA TABAN ALANLARININ DIŞINDA KALAN BAHÇE ALANININ % 50'SİNİ AŞMAMAK ŞARTI İLE ZEMİN DE, KALANINI İSE BODRUM KATLARDA DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK ZEMİN KATI TİCARET OLARAK DÜZENLENEN PROJELERDE, TİCARET MEKANLARINDA HER 40M<sup>2</sup> İÇİN 1 ADET OTOPARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR. BU OTOPARKLAR PROJELERDE ZEMİNDE (ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE) NET OLARAK GÖSTERİLECEK VE BELEDİYENİN ONAYI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMASI TAMAMLANACAKTIR. OTOPARKLARIN DIŞINDA KALAN ALANLAR VAZİYET PLANINA UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR. EMSAL VERİLEN KONUT, TİCARET,

TİCARET+KONUT, TİCARET+KONUT+TURİZM ALANLARINDA VE ZEMİN KATTA TİCARET YAPILAŞMASI OLAN YERLERDE CEPHE ALDIĞI YOLDAN ÇEKME MESAFESİ ASGARİ 10 MT. OLARAK UYGULANACAKTIR.

### **ÖNERİ İMAR PLAN NOTU**

**2-15.** EMSAL UYGULAMASI İLE YAPILACAK PARSELLERDE OTOYARK İHTİYACINI, BİNA TABAN ALANLARININ DIŞINDA KALAN BAĞÇE ALANININ % 50'SİNİ AŞMAMAK ŞARTI İLE ZEMİN DE, KALANINI İSE BODRUM KATLARDA DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR. ~~ANCAK ZEMİN KATI TİCARET OLARAK DÜZENLENEN PROJELERDE, TİCARET MEKANLARINDA HER 40M<sup>2</sup> İÇİN 1 ADET OTOYARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.~~ **(YÖNETMELİK ESASLARI GEÇERLİ)** BU OTOYARKLAR PROJELERDE ZEMİNDE (ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE) NET OLARAK GÖSTERİLECEK VE BELEDİYENİN ONAYI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMASI TAMAMLANACAKTIR. OTOYARKLARIN DIŞINDA KALAN ALANLAR VAZİYET PLANINA UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR. **(ÇEKME MESAFELERİNDE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ ESASLARI GEÇERLİDİR.)**

### **MEVCUT İMAR PLAN NOTU**

**2-17.** SÜPERMARKETLER İÇİN HVAC PROJELENDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

### **ÖNERİ İMAR PLAN NOTU**

**2-17.** SÜPERMARKETLER, **YEME İÇME YERLERİ, HAMAM** İÇİN HVAC PROJELENDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

### **MEVCUT İMAR PLAN NOTU**

**2-24.** SUBASMAN KOTUNA GÖRE BODRUM OLUŞTUĞU ŞARTLARDA EMSAL VERİLEN ALANLARDA BODRUM KATTA İSKAN EDİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER EMSALE DAHİLDİR. TÜM UYGULAMA ALANLARINDA SADECE BİR BODRUM KAT İSKÂN EDİLEBİLİR. BİRİNCİ BODRUM KAT BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİYLE BAĞLANTILI İKİNCİ BODRUM KATTA MEKÂNLAR OLUŞTURULAMAZ.

İKİNCİ VE ÜÇÜNCÜ BODRUM KATLAR İSKAN EDİLMEMEK ŞARTI İLE BİNANIN ORTAK KULLANIMINA AİT, SİTE YÖNETİM ODASI, OYUN ALANLARI, FİTNES SALONLARI, HAVUZ, DEPO, SİĞİNAK VB. KULLANIMLAR EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEYEN RUHSATLANDIRILACAKTIR.

03.04.2010 TARİHİNDEN ÖNCE ARAZİ MEYLİNDEN KAYNAKLANAN, BİR DEN FAZLA BODRUM KAT OLUŞMUŞ VE FİİLEN MESKEN VEYA İŞYERİ OLARAK KULLANILAN RUHSAT VE PARSELİN KOT ALDIĞI CEPHE ÖN CEPHE OLARAK KABUL EDİLİR VE KOTLANDIRMA YAPARKEN BÜTÜN NİZAMLARDA EKLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMIŞ OLMASI ŞARTI İLE RUHSATLI BİNALARIN MÜŞTEMİLAT HARİCİ BODRUM KATLARINA; DSİ VEYA OSKİ'DEN UYGUN GÖRÜŞ ALMAK, İMAR YOLUNA CEPHELİ OLMAK VE DİĞER İSKÂN ŞARTLARINI TAŞIMAK KAYDI İLE İSKÂN VERİLEBİLİR.

### **ÖNERİ İMAR PLAN NOTU**

**2-24.** SUBASMAN KOTUNA GÖRE BİR DEN FAZLA BODRUM OLUŞTUĞU ŞARTLARDA EMSAL VERİLEN ALANLARDA BODRUM KATTA İSKAN EDİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER EMSALE DAHİLDİR. TÜM UYGULAMA ALANLARINDA SADECE BİR BODRUM KAT İSKÂN EDİLEBİLİR. BİRİNCİ BODRUM KAT BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİYLE BAĞLANTILI İKİNCİ BODRUM KATTA MEKÂNLAR OLUŞTURULAMAZ

İKİNCİ VE ÜÇÜNCÜ BODRUM KATLAR İSKAN EDİLMEMEK ŞARTI İLE BİNANIN ORTAK KULLANIMINA AİT, SİTE YÖNETİM ODASI, OYUN ALANLARI, FİTNES SALONLARI, HAVUZ, DEPO, SİĞİNAK VB. KULLANIMLAR EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEYEN RUHSATLANDIRILACAKTIR.

03.04.2010 TARİHİNDEN ÖNCE ARAZİ MEYLİNDEN KAYNAKLANAN, BİR DEN FAZLA BODRUM KAT OLUŞMUŞ VE FİİLEN MESKEN VEYA İŞYERİ OLARAK KULLANILAN RUHSAT VE ~~PARSELİN KOT ALDIĞI CEPHE ÖN CEPHE OLARAK KABUL EDİLİR VE KOTLANDIRMA YAPARKEN BÜTÜN NİZAMLARDA~~ EKLERİNE UYGUN

OLARAK YAPILMIŞ OLMASI ŞARTI İLE RUHSATLI BİNALARIN MÜŞTEMİLAT HARİCİ BODRUM KATLARINA; DSİ VEYA OSKİ'DEN UYGUN GÖRÜŞ ALMAK, İMAR YOLUNA CEPHELİ OLMAK VE DİĞER İSKÂN ŞARTLARINI TAŞIMAK KAYDI İLE İSKÂN VERİLEBİLİR.

### **MEVCUT İMAR PLAN NOTU**

**2-29.** BÜTÜN YAPILARDA ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. YAPI KULLANMA İZİNİNDE ÖN KOŞUL OLARAK ARANACAKTIR. ÇATI EĞİMİ VE MAHYA YÜKSEKLİĞİ ARASINDA ÇIKACAK PİYESLER BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURAMAZ. BİR ALT KATLA BAĞLANTILI OLARAK ÇATIDA PİYESLER OLUŞTURULABİLİR. ÇATI PİYESİ OLUŞTURULUĞU TAKDİRDE ANA MERDİVENDEN ORTAK ALAN OLAN ÇATIYA ÇIKIŞ BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. ÇATI EĞİMİ VE MAHYA YÜKSEKLİĞİNİN OLUŞTURDUĞU ZAHİRİ HACİM SINIRLARI İÇİNDE 1/3 ORANINDA TERAS KULLANIMI YAPILABİLİR. (ÖLÇÜ BİNA CEPHESİ BOYUNCA ALINICAKTIR) BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TERAS YAPILABİLİR, KÖŞE TERAS YAPILAMAZ, BİTİŞİK NİZAM YAPILARDA TEMAS ETTİĞİ YAPIYA ASGARİ 100 CM YAKLAŞABİLİR. BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI ARTTIĞINDA İKİ TERAS ARASI 300 CM OLACAKTIR

- ÇATI EĞİMİ SAÇAK UCUNDAN HESAPLANIR. ÇATILAR PARAPET ÜZERİNE OTURTULAMAZ.
- MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4,50 METREYİ VE ÇATI EĞİMİ % 40'I GEÇMEMEK KAYDIYLA; ÇATI FORMU AYRIK BİNALARDA HER YÖNE KIRMA, İKİLİ BLOK BİNALARDA BLOĞU İLE MÜŞTEREK HER YÖNE KIRMA, İKİ TARAFTAN DA BİTİŞİK BİNALARDA İSE ÖN VE ARKA CEPHEYE AKINTILI BEŞİK ÇATI ŞEKLİNDE YAPILACAKTIR. ASANSÖR KULESİ VE MERDİVEN EVİNDE MAHYA KOTU SEVİYESİ ŞARTI ARANMAZ.
- KONUT KULLANIMLARINDA ÇATI TERASLARININ ÜZERİ PROJESİNDE GÖSTERİLMEK VE ÜÇ TARAFA KIRMA ÇATI YAPMAK ŞARTIYLA KAPATILABİLİR. MAHYA YÜKSEKLİĞİ 2.50 METREYİ GEÇEMEZ
- AYDINLATMA İÇİN KULLANILACAK PENCERELER ÇATI YÜZEYİ PENCERELERİDİR.
- ÇATI ARASINDA ORTAK KULLANIM HARİCİ, EKLENTİ KÖMÜRLÜK VS TAPUYA TESCİL EDİLEN KISIMLAR DAİRE SAYISI KADAR YAPILACAKTIR, İŞYERLERİ İÇİN ÇATI ARASINDA EKLENTİ ZORUNLULUĞU YOKTUR
- SAÇAK UCUNDAN BAŞLAYARAK 4,50 MAHYA KOTUNU AŞMAMAK ŞARTIYLA % 40 EĞİM ÇİZGİSİ İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA DAİRESEL ÇELİK ÇATI FORMLARI YAPILMASINDA İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.
- BODRUM KAT HARİÇ İKİ KATI GEÇMEYEN 4 CEPHESİ AÇIK TEK BAĞIMSIZ BİRİMLİ YAPILARDA MAHYA YÜKSELİĞİNİ GEÇMEMEK KAYDI İLE DEĞİŞİK ÇATI ÇÖZÜMLERİ YAPILABİLİR. BU YAPILARDA SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ KISMEN VEYA TAMAMEN YAPILMAYABİLİR. PARAPET YÜKSEKLİĞİ 1.00 MT.Yİ GEÇEMEZ, PARAPET İÇİNDE KALMAK ŞARTI İLE 80 CM'E KADAR OTURTULABİLİR.
- TURİZM VE TİCARET ALANLARINDA ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN TERAS ÇATILAN YAPILABİLİR. BU ÇATILARDA; TUVALET, LAVABO, MUTFAK, ÇAY OCAĞI VE DEPO OLARAK KULLANILMAK ÜZERE MERDİVEN EVİNE BİTİŞİK TOPLAM TERAS ALANININ % 10'UNU VE 20 M<sup>2</sup> Yİ GEÇMEYEN BİNA CEPHELERİNE 3.00 M'DEN FAZLA YAKLAŞMAYAN VE EN FAZLA 3 MT. YÜKSEKLİĞİNDE KAPALI MEKANLAR OLUŞTURULABİLİR. TERAS ÇATI ÜZERİ, SAÇAK UCUNDAN EN FAZLA NET 1.80 M'DEN BAŞLAYACAK ŞEKİLDE MERDİVEN EVİ VEYA KAPALI MEKANA KADAR AÇILIR KAPANIR TENTE SİSTEMİ İLE KAPATILABİLİR VE SAÇAK UÇLARINDA CAM BALKON UYGULAMASI YAPILABİLİR. BU ALAN YEMEK VE KAHVALTI SALONU OLARAK ORTAK ALAN NİTELİĞİNDE KULLANILABİLİR.

### **ÖNERİ İMAR PLAN NOTU**

**2-29.** BÜTÜN YAPILARDA ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. YAPI KULLANMA İZİNİNDE ÖN KOŞUL OLARAK ARANACAKTIR. ÇATI EĞİMİ VE MAHYA YÜKSEKLİĞİ ARASINDA ÇIKACAK PİYESLER BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURAMAZ. BİR ALT KATLA BAĞLANTILI OLARAK ÇATIDA PİYESLER OLUŞTURULABİLİR. ÇATI PİYESİ OLUŞTURULUĞU TAKDİRDE ANA MERDİVENDEN ORTAK ALAN OLAN ÇATIYA ÇIKIŞ BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. ÇATI EĞİMİ VE MAHYA YÜKSEKLİĞİNİN OLUŞTURDUĞU ZAHİRİ HACİM SINIRLARI İÇİNDE 1/3 ORANINDA TERAS KULLANIMI YAPILABİLİR. (ÖLÇÜ BİNA CEPHESİ BOYUNCA ALINICAKTIR) BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TERAS YAPILABİLİR, KÖŞE TERAS YAPILAMAZ, BİTİŞİK NİZAM YAPILARDA TEMAS ETTİĞİ YAPIYA ASGARİ 100 CM YAKLAŞABİLİR. BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI ARTTIĞINDA İKİ TERAS ARASI 300 CM OLACAKTIR

- ÇATI EĞİMİ SAÇAK UCUNDAN HESAPLANIR. ÇATILAR PARAPET ÜZERİNE OTURTULAMAZ.
- MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4,50 METREYİ VE ÇATI EĞİMİ % 40'I GEÇMEMEK KAYDIYLA; ÇATI FORMU AYRIK BİNALARDA HER YÖNE KIRMA, İKİLİ BLOK BİNALARDA BLOĞU İLE MÜŞTEREK HER YÖNE KIRMA, İKİ

TARAFTAN DA BİTİŞİK BİNALARDA İSE ÖN VE ARKA CEPHEYE AKINTILI BEŞİK ÇATI ŞEKLİNDE YAPILACAKTIR. ASANSÖR KULESİ VE MERDİVEN EVİNDE MAHYA KOTU SEVİYESİ ŞARTI ARANMAZ.

➤ KONUT KULLANIMLARINDA ÇATI TERASLARININ ÜZERİ PROJESİNDE GÖSTERİLMEK VE ÜÇ TARAF KIRMA ÇATI YAPMAK ŞARTIYLA KAPATILABİLİR. MAHYA YÜKSEKLİĞİ 2.50 METREYİ GEÇEMEZ

➤ AYDINLATMA İÇİN KULLANILACAK PENCERELER ÇATI YÜZEYİ PENCERELERİDİR.

➤ ÇATI ARASINDA ORTAK KULLANIM HARİCİ, EKLENTİ KÖMÜRLÜK VS TAPUYA TESCİL EDİLEN KISIMLAR DAİRE SAYISI KADAR YAPILACAKTIR, İŞYERLERİ İÇİN ÇATI ARASINDA EKLENTİ ZORUNLULUĞU YOKTUR

➤ SAÇAK UCUNDAN BAŞLAYARAK 4,50 MAHYA KOTUNU AŞMAMAK ŞARTIYLA % 40 EĞİM ÇİZGİSİ İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA DAİRESEL ÇELİK ÇATI FORMLARI YAPILMASINDA İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

➤ ~~BODRUM KAT HARİÇ İKİ KATI GEÇMEYEN 4 CEPHESİ AÇIK TEK BAĞIMSIZ BİRİMLİ YAPILARDA MAHYA YÜKSELİĞİNİ GEÇMEMEK KAYDI İLE DEĞİŞİK ÇATI ÇÖZÜMLERİ YAPILABİLİR. BU YAPILARDA SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ KISMEN VEYA TAMAMEN YAPILMAYABİLİR.~~ PARAPET YÜKSEKLİĞİ 1.00 MT. Yİ GEÇEMEZ, PARAPET İÇİNDE KALMAK ŞARTI İLE ÇATI 80 CM'E KADAR OTURTULABİLİR.

➤ TURİZM VE TİCARET ALANLARINDA ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN TERAS ÇATILAN YAPILABİLİR. BU ÇATILARDA; TUVALET, LAVABO, MUTFAK, ÇAY OCAĞI VE DEPO OLARAK KULLANILMAK ÜZERE MERDİVEN EVİNE BİTİŞİK TOPLAM TERAS ALANININ % 10'UNU VE 20 M<sup>2</sup> Yİ GEÇMEYEN BİNA CEPHELERİNE 3.00 M'DEN FAZLA YAKLAŞMAYAN VE EN FAZLA 3 MT. YÜKSEKLİĞİNDE KAPALI MEKANLAR OLUŞTURULABİLİR. TERAS ÇATI ÜZERİ, SAÇAK UCUNDAN EN FAZLA NET 1.80 M'DEN BAŞLAYACAK ŞEKİLDE MERDİVEN EVİ VEYA KAPALI MEKANA KADAR AÇILIR KAPANIR TENTE SİSTEMİ İLE KAPATILABİLİR VE SAÇAK UÇLARINDA CAM BALKON UYGULAMASI YAPILABİLİR. BU ALAN YEMEK VE KAHVALTI SALONU OLARAK ORTAK ALAN NİTELİĞİNDE KULLANILABİLİR.

### MEVCUT İMAR PLAN NOTU

**2-30.** PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 20. MADDESİNİN 8. BENDİ (TABAN ALANINA DAHİL EDİLEMeyecek KULLANIMLARDA) BELİRTİLEN HUSUSLARA EK OLARAK: PARSEL SINIRINA 2.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAYAN AÇIK YÜZME HAVUZU; BAĞLANTILI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN VEYA BULUNDUĞU KATIN BRÜT ALANININ %10'UNU AŞMAYAN, PARSEL SINIRINA 2.00 METRE DEN FAZLA YAKLAŞMAYAN ÜSTÜ AÇIK VEYA SÖKÜLÜR-TAKILIR HAFİF MALZEME BAHSE KONU İLE ÖRTÜLÜ ZEMİN TERASLARI; TAKS ALANINA DAHİL EDİLMeyecektir. İKİ KATLI YAPILAŞMALARIN OLDUĞU PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE ZEMİN TERASI YAPILMASINDA %10 SINIRLAMASI UYGULANMAZ

### ÖNERİ İMAR PLAN NOTU

**2-30.** PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 20. MADDESİNİN 8. BENDİ (TABAN ALANINA DAHİL EDİLEMeyecek KULLANIMLARDA) BELİRTİLEN HUSUSLARA EK OLARAK: PARSEL SINIRINA 2.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAYAN AÇIK YÜZME HAVUZU; BAĞLANTILI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN VEYA BULUNDUĞU KATIN BRÜT ALANININ %10'UNU AŞMAYAN, PARSEL SINIRINA 2.00 METRE DEN FAZLA YAKLAŞMAYAN ÜSTÜ AÇIK VEYA SÖKÜLÜR-TAKILIR HAFİF MALZEME BAHSE KONU İLE ÖRTÜLÜ ZEMİN TERASLARI; TAKS ALANINA DAHİL EDİLMeyecektir. **OLUP EMSALE İLAVE EDİLİR.** İKİ KATLI YAPILAŞMALARIN OLDUĞU PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE ZEMİN TERASI YAPILMASINDA % 10 SINIRLAMASI UYGULANMAZ.

### MEVCUT İMAR PLAN NOTU

**2-31.** İMAR PLANINDA EMSAL DEĞERİ YAZAN PARSEL ALANLARINDA GEÇERLİ OLMAK ÜZERE;

➤ BAHÇE ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYEN; KAMERİYE, PERGOLA, SUNDURMA, SÜS HAVUZU VE PARSEL SINIRINA 2.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAYAN AÇIK YÜZME HAVUZU,

➤ PARSEL HUDUDU DIŞINA TAŞMAYAN, HANGİ KATTA YAPILIRSA YAPILSIN 0.20 METREYİ GEÇMEYEN, BALKON VE PENCERE ALTLARI İLE SINIRLI OLAN MOTİF ÇIKMALAR BU HESABA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR.



## **ÖNERİ İMAR PLAN NOTU**

**2-31.** İMAR PLANINDA EMSAL DEĞERİ YAZAN PARSEL ALANLARINDA GEÇERLİ OLMAK ÜZERE;

- BAHÇE ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYEN; KAMERİYE, PERGOLA, SUNDURMA, SÜS HAVUZU VE PARSEL SINIRINA 2.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAYAN AÇIK YÜZME HAVUZU İLE ZEMİN TERASLARI
- PARSEL HUDUDU DIŞINA TAŞMAYAN, HANGİ KATTA YAPILIRSA YAPILSIN 0.20 METREYİ GEÇMEYEN, BALKON VE PENCERE ALTLARI İLE SINIRLI OLAN MOTİF ÇIKMALAR BU HESABA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR.

## **MEVCUT İMAR PLAN NOTU**

**2-35.** MEVCUT BİNALARDA ASANSÖR MONTAJI ve ASANSÖR TESCİL TALEBİ: BİNA/YAPI KISITLAMALARI NEDENİ İLE UYGULAMAYA YENİ GİREN (01.09.2018 TARİHLİ TS EN 81-20/50 UYGULAMASI) SINIRLAMALAR SEBEBİ İLE MEVCUT BİNALARDA MONTAJI TAMAMLANMIŞ VEYA YENİ MONTAJ YAPILACAK İNSAN VE/VEYA YÜK TAŞIYAN ASANSÖRLERİN İLGİLİ STANDARTLARIN BAZI GEREKLİLİKLERİNİ KARŞILAMADIĞI GÖRÜLMEKTEDİR.

➤ 30.03.2014 TARİHİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALMIŞ OLAN BİNALARDA, BİNA/YAPI KISITLAMALARI NEDENİ İLE MONTAJI TAMAMLANMIŞ VEYA YENİ MONTAJ YAPILACAK, İNSAN VE/VEYA YÜK TAŞIYAN ASANSÖRLERİN, İLGİLİ STANDARTLARI KARŞILAMADIĞI DURUMLARDA, 03.07.2017 TARİHLİ, 30113 SAYILI PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ "MADDE 34 - (3) MADDESİ GEREĞİNCE ASANSÖR TESCİL İŞLEMİ MÜRACAATLARINDA ONAYLI MİMARİ VE/VEYA KAT İRTİFAK PROJESİNDE ASANSÖR KUYUSU BELİRTİLMİŞ OLMASI ŞARTI İLE ASANSÖR MONTAJINA BAŞLANMADAN VEYA TESCİL MUAYENESİ ÖNCESİNDE ASANSÖR UYGULAMA PROJESİNİN YAPILABİLECEK EN ÜST STANDARTTA ONAYLATILMASI ZORUNLUDUR. ONAYLI MİMARİ VE ASANSÖR AVAN PROJELERİNE UYMADIĞI TAKDİRDE (KUYU ÖLÇÜSÜ, BODRUM KAT DURAK İPTALİ, ASANSÖR KAPASİTESİ VB.) GEREKÇE İLE TEKNİK HEYET RAPORU SUNULMASI VE ASANSÖR TESCİL MUAYENESİ YAPTIRILARAK YEŞİL ETİKET ALMASI ZORUNLUDUR.

➤ 06.04.2019 TARİHLİ, 30737 SAYILI RESMİ GAZETE' DE YAYIMLANAN ASANSÖR İŞLETME VE BAKIM YÖNETMELİĞİ GEÇİCİ MADDE 1-(B) 15.08.2004-24.06.2015 TARİHLERİ ARASINDA PİYASAYA ARZ EDİLMESİNE RAĞMEN KAYIT ALTINA ALINMAMIŞ OLAN ASANSÖRE AİT YEŞİL VEYA MAVİ RENKLİ BİLGİ ETİKETİNE ESAS PERİYODİK KONTROL RAPORUYLA İLGİLİ İDAREYE BAŞVURMASI VE YAPILAN ASANSÖR MONTAJLARININ İLGİLİ YÖNETMELİK (27.01.2016 TARİHLİ, 29606 SAYILI RESMİ GAZETE ASANSÖR PİYASA GÖZETİMİ VE DENETİMİ YÖNETMELİĞİ) GEREĞİ İSTENEN BELGELER İLE İSPATLANMASI VE İLGİLİ İDARECE İSTENECEK GEREKLİ BELGELERİN DE HAZIRLANARAK TESCİL MÜRACAATI YAPILMASI.

➤ 03.07.2017 TARİHLİ, 30113 SAYILI RESMİ GAZETE' DE YAYIMLANAN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ MADDE 23. (7) "MEVZUAT DEĞİŞİKLİĞİ VEYA YAPIDAKİ KAT VEYA ALAN ARTIŞLARI NEDENİYLE ASANSÖR YAPILMASI ZORUNLU HALE GELEN MEVCUT YAPILARA İLİŞKİN İLAVE VEYA TADİLAT RUHSATI TALEPLERİNDE; BİNA İÇİNDE YAPILACAK TADİLATLARLA ASANSÖR TESİS EDİLEMESİ HALİNDE, ENGELLİLERİN DE ERİŞİMİNİN SAĞLANABİLMESİ İÇİN ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE PARSEL SINIRINA EN AZ 1.50 METRE MESAFE BIRAKILMAK KAYDIYLA ASGARİ ÖLÇÜLERDE PANORAMİK ASANSÖR VEYA ULAŞILACAK KATIN YÜKSEKLİĞİNİN UYGUN OLMASI HALİNDE 634 SAYILI KANUN UYARINCA MUVAFAKAT ALINARAK MEKANİK KALDIRMA İLETME PLATFORMU YAPILABİLİR." DENİLMEKTE OLUP,

➤ MEVCUT YAPILARA İLİŞKİN İLAVE VEYA TADİLAT RUHSATI TALEPLERİNDE; YAPININ RUHSAT ALDIĞI TARİHİN 01.01.2011 TARİHİ REFERANS ALINARAK SONRAKİ TARİHLERDE BİNAYA İLGİLİ STANDART VE YÖNETMELİKLERE UYGUN ASANSÖR İLAVE EDİLMESİ, VAR İSE MEVCUT ASANSÖR KUYUSUNUN VE/VEYA ASANSÖRÜN İLAVE KATA KADAR (PİYASA ARZ EDİLEN ASANSÖRÜN SAHİP OLDUĞU STANDARTA UYGUN) DEVAM ETTİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

➤ YÖNETMELİK GEREĞİ İKİ ASANSÖR ZORUNLULUĞU BULUNAN BİNALARDA ASGARİ BİR TANESİNİN YÜK/SEDYE ASANSÖRÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR. (MİMARİ PROJE ASANSÖR KUYU ÖLÇÜSÜ ASGARİ; GENİŞLİK:240 CM, DERİNLİK:270 VE KABİN GENİŞLİĞİ 1.20 METREDEN ALANI 2,52 M<sup>2</sup> DEN, KAPI GENİŞLİĞİ İSE NET 110 CM DEN AZ OLMAYACAK ŞEKİLDE TASARLANIR.)

➤ KAT SAYISI OLARAK ASANSÖRÜN ZORUNLU OLDUĞU YAPILARDA TABAN ALANINDA YAPILAŞMA HAKKI 120 M<sup>2</sup>' NİN ALTINDA OLAN PARSELLER VE İSTEĞE BAĞLI OLARAK TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ MÜSTAKİL KONUT BİNALARINDA EN AZ 450 KG KAPASİTELİ ASANSÖR YAPILABİLİR. ASANSÖRLERİN; KABİN ÖLÇÜLERİ EN AZ 1000 MM X 1300 MM, OTOMATİK KAPI BOYUTUNUN EN AZ 800 MM, KUYU ÖLÇÜLERİ EN AZ 1800 MM X 1800 MM OLMASI ZORUNLUDUR. (BODRUM KATLARA İNDİRİLMESİ HUSUSUNDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HUSUSLARI GEÇERLİDİR)

➤ İLK ÜÇ MADDEDE BELİRTİLEN BU TÜR MEVCUT YAPILARDA BELEDİYECE ONAYLI MİMARİ, STATİK VE ONAYLI ASANSÖR AVAN/UYGULAMA PROJELERİ OLSA DAHİ İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN ÖLÇÜLERE UYGUN YAPILMAMIŞ OLAN HER TÜR ASANSÖR İÇİN TESCİL İŞLEMİNİN YILLIK FİYAT TARİFESİ ÜZERİNDEN 2 (İKİ ) KATI ALINARAK ASANSÖR TESCİL İŞLEMİ GERÇEKLEŞTİRİLEBİLECEKTİR.

### **ÖNERİ İMAR PLAN NOTU**

**2-35.** MEVCUT BİNALARDA ASANSÖR MONTAJI ve ASANSÖR TESCİL TALEBİ: BİNA/YAPI KISITLAMALARI NEDENİ İLE UYGULAMAYA YENİ GİREN (01.09.2018 TARİHLİ TS EN 81-20/50 UYGULAMASI) SINIRLAMALAR SEBEBİ İLE MEVCUT BİNALARDA MONTAJI TAMAMLANMIŞ VEYA YENİ MONTAJ YAPILACAK İNSAN VE/VEYA YÜK TAŞIYAN ASANSÖRLERİN İLGİLİ STANDARTLARIN BAZI GEREKLİLİKLERİNİ KARŞILAMADIĞI GÖRÜLMEKTEDİR.

➤ 30.03.2014 TARİHİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALMIŞ OLAN BİNALARDA, BİNA/YAPI KISITLAMALARI NEDENİ İLE MONTAJI TAMAMLANMIŞ VEYA YENİ MONTAJ YAPILACAK, İNSAN VE/VEYA YÜK TAŞIYAN ASANSÖRLERİN, İLGİLİ STANDARTLARI KARŞILAMADIĞI DURUMLARDA, 03.07.2017 TARİHLİ, 30113 SAYILI PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ "MADDE 34 - (3) MADDESİ GEREĞİNCE ASANSÖR TESCİL İŞLEMİ MÜRACAATLARINDA ONAYLI MİMARİ VE/VEYA KAT İRTİFAK PROJESİNDE ASANSÖR KUYUSU BELİRTİLMİŞ OLMASI ŞARTI İLE ASANSÖR MONTAJINA BAŞLANMADAN VEYA TESCİL MUAYENESİ ÖNCESİNDE ASANSÖR UYGULAMA PROJESİNİN YAPILABİLECEK EN ÜST STANDARTTA ONAYLATILMASI ZORUNLUDUR. ONAYLI MİMARİ VE ASANSÖR AVAN PROJELERİNE UYMADIĞI TAKDİRDE (KUYU ÖLÇÜSÜ, BODRUM KAT DURAK İPTALİ, ASANSÖR KAPASİTESİ VB.) GEREKÇE İLE TEKNİK HEYET RAPORU SUNULMASI VE ASANSÖR TESCİL MUAYENESİ YAPTIRILARAK YEŞİL ETİKET ALMASI ZORUNLUDUR.

➤ 06.04.2019 TARİHLİ, 30737 SAYILI RESMİ GAZETE' DE YAYIMLANAN ASANSÖR İŞLETME VE BAKIM YÖNETMELİĞİ GEÇİCİ MADDE 1-(B) 15.08.2004-24.06.2015 TARİHLERİ ARASINDA PİYASAYA ARZ EDİLMESİNE RAĞMEN KAYIT ALTINA ALINMAMIŞ OLAN ASANSÖRE AİT YEŞİL VEYA MAVİ RENKLİ BİLGİ ETİKETİNE ESAS PERİYODİK KONTROL RAPORUYLA İLGİLİ İDAREYE BAŞVURMASI VE YAPILAN ASANSÖR MONTAJLARININ İLGİLİ YÖNETMELİK (27.01.2016 TARİHLİ, 29606 SAYILI RESMİ GAZETE ASANSÖR PİYASA GÖZETİMİ VE DENETİMİ YÖNETMELİĞİ) GEREĞİ İSTENEN BELGELER İLE İSPATLANMASI VE İLGİLİ İDARECE İSTENECEK GEREKLİ BELGELERİN DE HAZIRLANARAK TESCİL MÜRACAATI YAPILMASI.

➤ 03.07.2017 TARİHLİ, 30113 SAYILI RESMİ GAZETE' DE YAYIMLANAN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ MADDE 23. (7) "MEVZUAT DEĞİŞİKLİĞİ VEYA YAPIDAKİ KAT VEYA ALAN ARTIŞLARI NEDENİYLE ASANSÖR YAPILMASI ZORUNLU HALE GELEN MEVCUT YAPILARA İLİŞKİN İLAVE VEYA TADİLAT RUHSATI TALEPLERİNDE; BİNA İÇİNDE YAPILACAK TADİLATLARLA ASANSÖR TESİS EDİLEMESİ HALİNDE, ENGELLİLERİN DE ERİŞİMİNİN SAĞLANABİLMESİ İÇİN ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE PARSEL SINIRINA EN AZ 1.50 METRE MESAFE BIRAKILMAK KAYDIYLA ASGARİ ÖLÇÜLERDE PANORAMİK ASANSÖR VEYA ULAŞILACAK KATIN YÜKSEKLİĞİNİN UYGUN OLMASI HALİNDE 634 SAYILI KANUN UYARINCA MUVAFAKAT ALINARAK MEKANİK KALDIRMA İLETME PLATFORMU YAPILABİLİR." DENİLMEKTE OLUP,

➤ MEVCUT YAPILARA İLİŞKİN İLAVE VEYA TADİLAT RUHSATI TALEPLERİNDE; YAPININ RUHSAT ALDIĞI TARİHİN 01.01.2011 TARİHİ REFERANS ALINARAK SONRAKİ TARİHLERDE BİNAYA İLGİLİ STANDART VE YÖNETMELİKLERE UYGUN ASANSÖR İLAVE EDİLMESİ, VAR İSE MEVCUT ASANSÖR KUYUSUNUN VE/VEYA ASANSÖRÜN İLAVE KATA KADAR (PİYASA ARZ EDİLEN ASANSÖRÜN SAHİP OLDUĞU STANDARTA UYGUN) DEVAM ETTİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

~~➤ YÖNETMELİK GEREĞİ İKİ ASANSÖR ZORUNLULUĞU BULUNAN BİNALARDA ASGARİ BİR TANESİNİN YÜK/SEDYE ASANSÖRÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR. (MİMARİ PROJE ASANSÖR KUYU ÖLÇÜSÜ ASGARİ; GENİŞLİK:240 CM, DERİNLİK:270 VE KABİN GENİŞLİĞİ 1.20 METREDEN ALANI 2,52 M<sup>2</sup> DEN, KAPI GENİŞLİĞİ İSE NET 110 CM DEN AZ OLMAYACAK ŞEKİLDE TASARLANIR.)~~

➤ KAT SAYISI OLARAK ASANSÖRÜN ZORUNLU OLDUĞU YAPILARDA TABAN ALANINDA YAPILAŞMA HAKKI 120 M<sup>2</sup>' NİN ALTINDA OLAN PARSELLER VE İSTEĞE BAĞLI OLARAK TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ MÜSTAKİL KONUT BİNALARINDA EN AZ 450 KG KAPASİTELİ ASANSÖR YAPILABİLİR.

ASANSÖRLERİN; KABİN ÖLÇÜLERİ EN AZ 1000 MM X 1300 MM, OTOMATİK KAPI BOYUTUNUN EN AZ 800 MM, KUYU ÖLÇÜLERİ EN AZ 1800 MM X 1800 MM OLMASI ZORUNLUDUR. (BODRUM KATLARA İNDİRİLMESİ HUSUSUNDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HUSUSLARI GEÇERLİDİR)

➤ İLK ÜÇ MADDEDE BELİRTİLEN BU TÜR MEVCUT YAPILARDA BELEDİYECE ONAYLI MİMARİ, STATİK VE ONAYLI ASANSÖR AVAN/UYGULAMA PROJELERİ OLSA DAHİ İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN ÖLÇÜLERE UYGUN YAPILMAMIŞ OLAN HER TÜR ASANSÖR İÇİN TESCİL İŞLEMİNİN YILLIK FİYAT TARİFESİ ÜZERİNDEN 2 (İKİ ) KATI ALINARAK ASANSÖR TESCİL İŞLEMİ GERÇEKLEŞTİRİLEBİLECEKTİR.

### **MEVCUT İMAR PLAN NOTU**

**2.37.** PLANDA AYRIK VE BLOK NİZAM KOŞULLARINA BAKILMAKSIZIN 2000 M<sup>2</sup> DEN BÜYÜK OLMAK KOŞULU İLE KOOPERATİF, SİTE, TOPLU KONUT VB. ŞEKİLDE YAPILAŞMIŞ PARSELLERDE MEVCUT BİNALARIN TAMAMININ YIKILARAK YENİDEN YAPILACAK OLMASI HALİNDE, PLANDA VERİLEN TOPLAM İNŞAAT DEĞERİ % 30 ARTIRILARAK UYGULAMA YAPILABİLİR. ADA BAZLI UYGULAMALARDA VEYA 10,000 M<sup>2</sup> ÜZERİ PARSELLERDE % 20 TİCARİ BİRİM OLUŞTURULABİLİR. 4 KATTAN DAHA FAZLA KATLI ADALARDA ASMA KAT YAPILABİLİR VE EMSALE İLAVE EDİLİR. BLOK NİZAM PARSELLERDE TAKS:0,30 OLARAK BELİRLENİR. EMSAL VERİLMEYEN PARSELLERDE TAKS DEĞERİ İLE KAT ADEDİ ÇARPILARAK EMSAL DEĞERİ BELİRLENİR. İMAR PLANINDA BELİRLENMİŞ OLAN KAT ADEDİNE BİR KAT EKLENİR. BU ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM KARARI ALINMIŞ OLMASI ZORUNLUDUR.

### **ÖNERİ İMAR PLAN NOTU**

**2.37.** PLANDA AYRIK VE BLOK NİZAM KOŞULLARINA BAKILMAKSIZIN 2000 M<sup>2</sup> DEN BÜYÜK OLMAK KOŞULU İLE KOOPERATİF, SİTE, TOPLU KONUT VB. ŞEKİLDE YAPILAŞMIŞ PARSELLERDE MEVCUT BİNALARIN TAMAMININ YIKILARAK YENİDEN YAPILACAK OLMASI HALİNDE, PLANDA VERİLEN TOPLAM İNŞAAT DEĞERİ % 30 ARTIRILARAK UYGULAMA YAPILABİLİR. ADA BAZLI UYGULAMALARDA VEYA 10,000 M<sup>2</sup> ÜZERİ PARSELLERDE % 20 TİCARİ BİRİM OLUŞTURULABİLİR. 4 KATTAN DAHA FAZLA KATLI ADALARDA ASMA KAT YAPILABİLİR VE EMSALE İLAVE EDİLİR. BLOK NİZAM PARSELLERDE TAKS:0,30 OLARAK BELİRLENİR. ~~EMSAL VERİLMEYEN PARSELLERDE TAKS DEĞERİ İLE KAT ADEDİ ÇARPILARAK EMSAL DEĞERİ BELİRLENİR.~~ İMAR PLANINDA BELİRLENMİŞ OLAN KAT ADEDİNE BİR KAT EKLENİR. BU ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM KARARI ALINMIŞ OLMASI ZORUNLUDUR.

### **MEVCUT İMAR PLAN NOTU**

**2.38.** İMAR PLANINDA VE YENÇOK DEĞERİ VERİLMİŞ PARSELLERDE YAPILACAK YAPILARDA HAVALANDIRMA, AKUSTİK SES YALITIMI, YANGIN TESİSATI VB. ÇÖZÜMLERİN DAHA RAHAT UYGULANABİLMESİ İÇİN, TİCARİ BAĞIMSIZ BÜLÜMLERDE BİR KAT İÇİN 0,50 CM KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDE HER KAT İÇİN 0,30 CM İLAVE YÜKSEKLİK VERİLEBİLİR. YENÇOK DEĞREİNE BU VERİLEN YÜKSEKLİKLER EKLENEBİLİR.

### **ÖNERİ İMAR PLAN NOTU**

**2.38.** İMAR PLANINDA VE YENÇOK DEĞERİ VERİLMİŞ PARSELLERDE YAPILACAK YAPILARDA HAVALANDIRMA, AKUSTİK SES YALITIMI, YANGIN TESİSATI VB. ÇÖZÜMLERİN DAHA RAHAT UYGULANABİLMESİ İÇİN, TİCARİ BAĞIMSIZ BÜLÜMLERDE BİR KAT İÇİN ~~0,50 CM~~ **60 CM** (ASMA TAVAN KİRİŞ ALTINDAN GEÇTİĞİ İÇİN) KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDE HER KAT İÇİN 0,30 CM İLAVE YÜKSEKLİK VERİLEBİLİR. YENÇOK ~~DEĞREİNE~~ **DEĞERİNE** BU VERİLEN YÜKSEKLİKLER EKLENEBİLİR.

### **ÖZEL HÜKÜMLERE EK MADDELER GETİRİLMİŞTİR.**

**2.39.** EMSAL DEĞERİ VERİLEN TÜM PARSELLERDE ORTAK KULLANIM ALANLARI, BİNA GİRİŞ HOL VE KORİDORLARI, BALKONLAR, KAT BAHÇELERİ, MERDİVENLER, KAT HOLLERİ, TESHİN ODALARI, TEKNİK ODALAR, TESİSAT ŞAFTLARI, ÇÖP TOPLAMA ODALARI, SAYAÇ ODALARI EMSAL HESABINA DÂHİL EDİLMEZ.

BU KULLANIMLAR PARSELDEKİ EMSAL ALANININ %30' NU GEÇEMEZ. ASANSÖRLER, YANGIN MERDİVENİ, YANGIN GÜVENLİK HOLU BU HESABA DAHİL EDİLMESİZİN EMSAL HARİCİDİR.

**2.40.** YÜRÜRLÜKTEKİ SİĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLMAK KAYDIYLA, PLANLAMA ALANINDAKİ ADA/PARSELLERDE, İSTENDİĞİNDE ADA/PARSELLERDE TÜM KONUTLARIN/YAPILARIN SİĞINAK İHTİYAÇLARI BİNALARIN BİR VEYA BİRKAÇININ ALTINDA VEYA BAHÇE KOTLARI ALTINDA, TOPLULAŞTIRMAK SURETİYLE ÇÖZÜLEBİLİR, SİĞINAKLARA ULAŞIMIN BİNA İÇLERİNDEN DİREK VEYA PARSEL İÇİ YAYA YOLLARINDA YAPILABİLİR.

**2.41.** BODRUM KATTA İŞYERİ EKLENTİSİ YAPILDIĞI TAKDİRDE EKLENTİYE ULAŞIM ANA MERDİVENDEN AYRI OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR. EMSAL DEĞERİ VERİLMİYEN TÜM KLASİK PARSELLERDE EMSAL ORANI; YÖNETMELİKTEN VE PLAN NOTLARINDAN GELEN ASMA KATLAR, KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR, BODRUM KATLAR VE ÇATI PİYESLERİ DAHİL EDİLEREK (EMSAL: (TABAN OTURUMU (TAKS) X KAT ADEDİ + ASMA KAT + KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR + BODRUM KATLAR + ÇATI PİYESLERİ) FORMÜLÜNE GÖRE HESAPLANACAKTIR.

**2.42.** EMSAL VERİLEN KONUT – KONUT + TİCARET VE KONUT + TİCARET + TURİZM ADALARINDA BAĞIMSIZ BİRİM SAYISININ ARTIRILMAMASI (BİR ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM 75 M<sup>2</sup> OLARAK DEĞERLENDİRİLECEK VE MEVCUT İMAR PLANINDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI HESAPLANACAKTIR) VE KONUT KULLANIMLI HER BAĞIMSIZ BİRİM İÇİN PARSELİNDE BİR OTOYOL YAPILMASI KAYDI İLE 2000 M<sup>2</sup>-5000 M<sup>2</sup> PARSELLERDE 0.15, 5001-10000 M<sup>2</sup> PARSELLERDE 0.20, 10001 M<sup>2</sup> VE ÜZERİNDEKİ PARSELLERDE 0.25 EMSAL DEĞERLERİNE İLAVE EDİLECEKTİR. BU HÜKÜMLER KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI İÇİNDE DE GEÇERLİDİR.

**2.43.** KLASİK YAPILAŞMALARIN OLDUĞU YAPI ADALARINDA İFRAZ YAPILMAMAK ŞARTI İLE (2 KATLILAR HARİÇ) BİNA TABAN ALANI 75 M<sup>2</sup> NİN ALTINA DÜŞMESİ HALİNDE ADA ÜZERİNDE YAZILI BULUNAN TAKS DEĞERİ DİKKATE ALINMAKSIZIN BİNA TABAN ALANI ARSANIN KONUM VE YERLEŞİM DURUMUNA GÖRE TAKS DEĞERİ 75 M<sup>2</sup> YE KADAR ÇIKARILABİLİR. ÇEVREYE UYUM SAĞLAYACAK ŞEKİLDE KÜTLENİN KONUM VE BOYUTLARINI BELİRLEMeye İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

**2.44.** İKİ KATLI YAPI ADALARINDA İFRAZ YAPILMAMAK ŞARTI İLE BİNA TABAN ALANININ 60 M<sup>2</sup> NİN ALTINA DÜŞMESİ HALİNDE ADA ÜZERİNDE YAZILI BULUNAN TAKS DEĞERİ DİKKATE ALINMAKSIZIN BİNA TABAN ALANI ARSANIN KONUM VE YERLEŞİM DURUMUNA GÖRE TAKS DEĞERİ 60 M<sup>2</sup> YE KADAR ÇIKARILABİLİR. ÇEVREYE UYUM SAĞLAYACAK ŞEKİLDE KÜTLENİN KONUM VE BOYUTLARINI BELİRLEMeye İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

**2.45.** EMSAL VERİLEN KLASİK PARSELLERDE TOPLAM İNŞAAT ALANININ PLAN ÜZERİNDE VERİLEN Yençok DEĞERİNİN ALTINDA ÇÖZÜMLENMEŞİ DURUMUNDA YOL CEPHELERİNDEKİ ÇEKME MESAFELERİ İÇİN ((H1+H2)/2)+7 FORMÜLÜ ARANMAYACAK OLUP, KAT YÜKSEKLİĞİNE GÖRE ÇEKME MESAFELERİ DÜZENLENECEKTİR. ÖN ÇEKME MESAFESİNİN TAYİNİN İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

## **KENTSEL BÖLGE TANIMLARI VE ALAN YAPILAŞMA ŞARTLARI**

### **MEVCUT İMAR PLAN NOTU**

#### **3.1. KONUT ALANLARI:**

**3.1.1** KLASİK PARSEL VEYA EMSAL VERİLMİŞ OLAN KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN ASGARİ CEPHE VE DERİNLİK MESAFELERİNİN ALTINDA KALMAYACAK ŞEKİLDE İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENECEKTİR.

**3.1.2** EMSAL UYGULAMASI VERİLEN ALANLARDA ASIL ARZULANAN ADANIN TAMAMININ 1 (BİR) PARSEL OLMASIDIR. BİR PARSEL OLAMIYORSA ADA İÇİNDE OLUŞMUŞ HER İMAR PARSELİ İÇİN ADADAKİ YAPI PARAMETRELERİ KULLANILARAK MÜNFERİT İNŞAAT YAPILMASINDA İLGİLİ İDARE BİRİMİ YETKİLİDİR.

**3.1.3** KONUT ALANLARINDA BALKON VE TERAS KULLANIMLARI İÇİN KATLANIR CAM KAPATMA- LAR PROJE AŞAMASINDA ÇÖZÜMLENECEK, PROJEDE GÖSTERİLECEK TEK TİP VE TEK RENK MALZEME KULLANILACAKTIR.

**3.1.4** KONUTLARDA ORTAK KULLANIM ALANLARI, BİNA GİRİŞ HOLLERİ VE KORİDORLARI,

BALKONLAR, KAT–BAHÇELERİ, MERDİVENLER, KAT HOLLERİ, TESHİN ODALARI, TEKNİK ODALAR, TESİSAT ŞAFTLARI, ÇÖP TOPLAMA ODALARI, SAYAÇ ODALARI EMSAL HESABINA DÂHİL EDİLMEZ. BU KULLANIMLAR PARSELDEKİ EMSAL ALANININ-% 30' NU GEÇEMEZ. ASANSÖRLER, YANGIN MERDİVENİ, YANGIN GÜVENLİK HOLU BU HESABA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR.

**3.1.5** KONUT ALANLARINDA, İLGİLİ İDARE MECLİSİNCE YOL BOYU TİCARET OLARAK TEŞEKKÜL ETTİĞİ KARAR ALTINA ALINMIŞ VEYA ALINACAK OLAN GÜZERGAHLAR İLE , 10 MT. VE ÜZERİNDE YOLA CEPHESİ OLAN KONUT PARSELLERİNDE ZEMİN KAT VE YOL OLAN VE BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMİYEN, SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARIN YOLDAN CEPHE ALAN MEKANLARINDA YADA BİNANIN BİRİNCİ KATINDA VEYA BODRUM KATLARINDA ZEMİN KATTA YER ALAN MEKANLARLA İÇTEN BAĞLANTILI OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAMA KAYDIYLA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK, DÜKKAN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, SAĞLIK BAKANLIĞINCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNÜBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNULAN SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE, LOKANTA, PASTANE GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VERİLEBİLİR.

**3.1.6** YÜRÜRLÜKTEKİ SİĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYGUNOLMAK KAYDIYLA, PLANLAMA ALANINDAKİ ADA/PARSELLERDE, İSTENDİĞİNDE ADA/PARSELLERDE TÜM KONUTLARIN/YAPILARIN SİĞINAK İHTİYAÇLARI BİNALARIN BİR VEYA BİRKAÇININ ALTINDA VEYA BAHÇE KOTLARI ALTINDA, TOPLULAŞTIRMAK SURETİYLE ÇÖZÜLEBİLİR, SİĞINAKLARA ULAŞIMIN BİNA İÇLERİNDEN DİREK VEYA PARSEL İÇİ YAYA YOLLARINDA YAPILABİLİR.

**3.1.7** BLOK NİZAMLARDA PLAN ŞARTLARINA UYGUN OLARAK HANGİ PARSELİN HANGİ PARSEL İLE BİRLEŞECEĞİ İLGİLİ İDARE TARAFINDAN ADA ÖLÇEĞİNDE YAPILACAK ÇALIŞMA İLE BELİRLENECEK OLUP, BU İŞLEM TAMAMLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR.

**3.1.8** BODRUM KATTA İŞYERİ EKLENTİSİ YAPILDIĞI TAKDİRDE EKLENTİYE ULAŞIM ANA MERDİVENDEN AYRI OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR. EMSAL DEĞERİ VERİLMEYEN TÜM KLASİK PARSELLERDE EMSAL ORANI; YÖNETMELİKTEN VE PLAN NOTLARINDAN GELEN ASMA KATLAR, KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR, BODRUM KATLAR VE ÇATI PİYESLERİ DAHİL EDİLEREK (EMSAL: (TABAN OTURUMU (TAKS) X KAT ADEDİ + ASMA KAT + KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR + BODRUM KATLAR + ÇATI PİYESLERİ) FORMÜLÜNE GÖRE HESAPLANACAKTIR.

**3.1.9** KONUT ALANLARINDA AYRIK YAPILAŞMALARDA TAKS DEĞERİ VERİLEN PARSELLERDE ZEMİN KAT OTOPARK YAPILDIĞI TAKDİRDE TAKS DEĞERİ 0.15 ARTIRILABİLİR. BU UYGULAMADA AÇIK VE/VEYA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ, 0.15 İLAVE EDİLMEDEN YAPILAN UYGULAMALARDA ÇIKMA YAPILABİLİR PLANDA BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLİĞİNE +1 KAT İLAVE EDİLİR. OTOPARK YAPILAN ALAN (ZEMİN KAT) YÜKSEKLİĞİ NET 3,00 MT Yİ AŞAMAZ. OTOPARK GİRİŞ/ÇIKIŞ MESAFESİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK YOL CEPHELERİNDE 3.50 METRE, KOMŞU PARSEL CEPHELERİNDE (YAN VE ARKA CEPHE) 3.00 METRE YAKLAŞMA MESAFESİ VERİLEBİLİR. BU MADDENİN UYGULANMASINDA TAKS DEĞERİ VERİLMEMİŞ PARSELLERDE TAKS:0.30 OLARAK ALINIR. BU KULLANIMLARDA OTOPARK OLAN ZEMİN KAT BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ DİĞER SİĞINAK, MÜŞTEMİLAT VS ALANLAR (ENERJİ, HABERLEŞME ODALARI HARİÇ) BODRUM KATTA ÇÖZÜLECEKTİR.

EMSAL VERİLEN KONUT-KONUT+TİCARET ADALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISININ ARTIRILMAMASI VE HER BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN PARSELİNDE OTOPARK YAPILMASI KAYDI İLE 2000 M<sup>2</sup>-5000 M<sup>2</sup> PARSELLERDE 0.15, 5001-10000 M<sup>2</sup> PARSELLERDE 0.2, 10001 M<sup>2</sup> VE ÜZERİNDEKİ PARSELLERDE 0.25 İLAVE İNAAAT ALANI VERİLECEKTİR. BU HÜKÜMLER KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI İÇİNDE GEÇERLİDİR.

KLASİK YAPILAŞMALARIN OLDUĞU YAPI ADALARINDA İFRAZ YAPILMAMAK ŞARTI İLE (2 KATLILAR HARİÇ) BİNA TABAN ALANI 75 M<sup>2</sup> NİN ALTINA DÜŞMESİ HALİNDE ADA ÜZERİNDE YAZILI BULUNAN TAKS DEĞERİ DİKKATE ALINMAKSIZIN BİNA TABAN ALANI ARSANIN KONUM VE YERLEŞİM DURUMUNA GÖRE TAKS DEĞERİ 75 M<sup>2</sup> YE ÇIKARILABİLİR. ÇEVREYE UYUM SAĞLAYACAK ŞEKİLDE KÜTLENİN KONUM VE BOYUTLARINI BELİRLEMeye İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

İKİ KATLI YAPI ADALARINDA İFRAZ YAPILMAMAK ŞARTI İLE BİNA TABAN ALANININ 60 M<sup>2</sup> NİN ALTINA DÜŞMESİ HALİNDE ADA ÜZERİNDE YAZILI BULUNAN TAKS DEĞERİ DİKKATE ALINMAKSIZIN BİNA TABAN ALANI ARSANIN KONUM VE YERLEŞİM DURUMUNA GÖRE TAKS DEĞERİ 60 M<sup>2</sup> YE KADAR ÇIKARILABİLİR.

## ÖNERİ İMAR PLAN NOTU

### **3.1. KONUT ALANLARI:**

**3.1.1.** KLASİK PARSEL VEYA EMSAL VERİLMİŞ OLAN KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN ASGARİ CEPHE VE DERİNLİK MESAFELERİNİN ALTINDA KALMAYACAK ŞEKİLDE İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENECEKTİR.

**3.1.2.** EMSAL UYGULAMASI VERİLEN ALANLARDA ASIL ARZULANAN ADANIN TAMAMININ 1 (BİR) PARSEL OLMASIDIR. BİR PARSEL OLAMIYORSA ADA İÇİNDE OLUŞMUŞ HER İMAR PARSELİ İÇİN ADADAKİ YAPI PARAMETRELERİ KULLANILARAK MÜNFERİT İNŞAAT YAPILMASINDA İLGİLİ İDARE BİRİMİ YETKİLİDİR.

**3.1.3.** KONUT ALANLARINDA BALKON VE TERAS KULLANIMLARI İÇİN KATLANIR CAM KAPATMALAR PROJE AŞAMASINDA ÇÖZÜMLENECEK, PROJEDE GÖSTERİLECEK TEK TİP VE TEK RENK MALZEME KULLANILACAKTIR.

**3.1.4.** KONUT ALANLARINDA, İLGİLİ İDARE MECLİSİNCE YOL BOYU TİCARET OLARAK TEŞEKKÜL ETTİĞİ KARAR ALTINA ALINMIŞ VEYA ALINACAK OLAN GÜZERGÂHLAR İLE 10 MT. VE ÜZERİNDE YOLA CEPHESİ OLAN KONUT PARSELLERİNDE ZEMİN KAT VE ~~YOL OLAN VE~~ BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMEMEYEN, ~~SEVİYESİNDE VEYA~~ AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARIN YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA YADA BİNANIN BİRİNCİ KATINDA VEYA BODRUM KATLARINDA ZEMİN KATTA YER ALAN MEKÂNLARLA İÇTEN BAĞLANTILI OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAMAK KAYDIYLA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK, DÜKKAN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, SAĞLIK BAKANLIĞINCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNÜBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNULAN SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE, LOKANTA, PASTANE GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VERİLEBİLİR.

**3.1.5.** BLOK NİZAMLARDA PLAN ŞARTLARINA UYGUN OLARAK HANGİ PARSELİN HANGİ PARSEL İLE BİRLEŞECEĞİ İLGİLİ İDARE TARAFINDAN ADA ÖLÇEĞİNDE YAPILACAK ÇALIŞMA İLE BELİRLENECEK OLUP, BU İŞLEM TAMAMLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEMEYECİKTİR.

**3.1.6.** KONUT ALANLARINDA AYRIK YAPILAŞMALARDA TAKS DEĞERİ VERİLEN PARSELLERDE ZEMİN KAT OTOPARK YAPILDIĞI TAKDİRDE TAKS DEĞERİ 0.15 ARTIRILABİLİR. BU UYGULAMADA AÇIK VE/VEYA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ, 0.15 İLAVE EDİLMEDEN YAPILAN UYGULAMALARDA ÇIKMA YAPILABİLİR PLANDA BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLİĞİNE +1 KAT İLAVE EDİLİR. OTOPARK YAPILAN ALAN (ZEMİN KAT) YÜKSEKLİĞİ NET 3,00 MT Yİ AŞAMAZ. OTOPARK GİRİŞ/ÇIKIŞ MESAFESİ (OTOPARK YÖNETMELİĞİ MANEVRA ALANLARI ) GÖZ ÖNÜNE ALINARAK YOL CEPHELERİNDE 3.50 METREYE KADAR, KOMŞU PARSEL CEPHELERİNDE ( YAN VE ARKA CEPHE ) 3.00 METREYE KADAR YAKLAŞMA MESAFESİ VERİLEBİLİR. BU MADDENİN UYGULANMASINDA TAKS DEĞERİ VERİLMEMİŞ PARSELLERDE TAKS: 0.30 OLARAK ALINIR. BU KULLANIMLARDA OTOPARK OLAN ZEMİN KAT BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. DİĞER ~~SIGINAK~~, MÜŞTEMİLAT VS ALANLAR (ENERJİ, HABERLEŞME ODALARI, ~~SIGINAK~~, SU DEPOSU, HARİÇ) BODRUM KATTA ÇÖZÜLECEKTİR. ~~BİR DEN FAZLA YAPI YAPILAN PARSELLERDE OTOPARKLI/OTOPARKSIZ FARKLI UYGULAMA YAPILABİLİR. OTOPARK YAPILAN ZEMİN KAT EMSALE İLAVE EDİLİR.~~

**3.1.7.** EMSAL VERİLEN KONUT ALANLARINDA ZEMİN KAT OTOPARK YAPILDIĞI TAKDİRDE ZEMİN KAT EMSALE İLAVE EDİLİR. BU KULLANIMLARDA OTOPARK OLAN ZEMİN KAT BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. DİĞER MÜŞTEMİLAT VS ALANLAR ( ENERJİ, HABERLEŞME ODALARI, SU DEPOSU, ~~SIGINAK~~, HARİÇ ) BODRUM KATTA ÇÖZÜLECEKTİR.

**BU MADDEYE EKLEME VE ÇIKARMA YAPILMIŞTIR. BAZI MADDELER ÖZEL HÜKÜMLER ALTINDA YENİDEN DÜZENLENMİŞTİR.**

**BU MADDE ALTINDA; MADDE: 3.1.4. – MADDE: 3.1.6. – MADDE: 3.1.8. MADDELERİ ÖZEL HÜKÜMLER ALTINA ALINMIŞTIR.**

**BU MADDE ALTINDA; MADDE: 3.1.9. DA BAZI HÜKÜMLER KALDIRILMIŞ ÖZEL HÜKÜMLER ALTINA ALINMIŞTIR.**

## MEVCUT İMAR PLAN NOTU

### **3.2. TİCARET ALANLARI:**

**3.2.1.** TİCARET ALANLARINDA, ADANIN TAMAMINDA VEYA EMSAL DEĞERİ VERİLEN ALANLAR HARİCİNDEKİ BÖLGELERDE EMSAL DEĞERİNİ, PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNİ VE MAX GABARİYİ AŞMAMAK KAYDIYLA KATLARIN İÇ YÜKSEKLİĞİ ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE SOSYAL SERBEST OLARAK UYGULANABİLİR. ADANIN TAMAMININ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU ALANLARDA; BÖLGESEL TİCARİ FAALİYETLER, İŞ MERKEZLERİ, SHOWROOMLAR, BANKA VE FİNANS KURUMLARI, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİRİMLERİ, OFİS, BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, DÜĞÜN SALONU GİBİ, EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, ETÜD MERKEZİ, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE, BUNLARI DESTEKLEYİCİ TİCARİ NİTELİKLİ YAPILAR YER ALABİLİR.

**3.2.2.** TİCARET GÖSTERİLEN YAPI ADALARINDA; PLANDA GETİRİLEN YAPILANMA KOŞULLARI AŞILMAMAK KAYDI İLE PARLAYICI, PATLAYICI MADDE İÇERMİYEN GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ OLUŞTURMAYAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

**3.2.3.** DEVLET KARAYOLUNA CEPHESİ OLAN YAPI ADALARINDA 4 KAT VE ÜZERİ ZEMİN KAT YÜKSEKLİKLERİ ASMA KAT OLUŞTURMAK KOŞULU İLE H=6.50 METRE OLARAK YAPILABİLİR. ASMA KAT M<sup>2</sup> Sİ EMSAL ALANINA İLAVE OLARAK EKLENİR.

**3.2.4.** ZEMİN KAT TİCARET OLMAK KOŞULU İLE TAMAMI KONUT VEYA TAMAMI TİCARET YAPILABİLİR. BU HÜKÜM HİÇ YAPILAŞMAMIŞ TİCARET ADALARINDA UYGULANMAYACAK OLUP, YAPININ TAMAMI TİCARET OLARAK KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

**3.2.5.** TİCARET ALANLARINDA BALKON VE TERAS KULLANIMLARI İÇİN KATLANIR CAM KAPATMALAR PROJE AŞAMASINDA ÇÖZÜMLENECEK, PROJEDE GÖSTERİLECEK VE ISICAM KULLANILACAKTIR.

## ÖNERİ İMAR PLAN NOTU

### **3.2. TİCARET ALANLARI:**

**3.2.1.** TİCARET ALANLARINDA, ADANIN TAMAMINDA VEYA EMSAL DEĞERİ VERİLEN ALANLAR HARİCİNDEKİ BÖLGELERDE EMSAL DEĞERİNİ, PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNİ VE MAX GABARİYİ AŞMAMAK KAYDIYLA KATLARIN İÇ YÜKSEKLİĞİ ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE SOSYAL SERBEST OLARAK UYGULANABİLİR. ADANIN TAMAMININ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU ALANLARDA; BÖLGESEL TİCARİ FAALİYETLER, İŞ MERKEZLERİ, SHOWROOMLAR, BANKA VE FİNANS KURUMLARI, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİRİMLERİ, OFİS, BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, DÜĞÜN SALONU GİBİ, EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, ETÜD MERKEZİ, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE, BUNLARI DESTEKLEYİCİ TİCARİ NİTELİKLİ YAPILAR YER ALABİLİR.

**3.2.2.** TİCARET GÖSTERİLEN YAPI ADALARINDA; PLANDA GETİRİLEN YAPILANMA KOŞULLARI AŞILMAMAK KAYDI İLE PARLAYICI, PATLAYICI MADDE İÇERMİYEN GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ OLUŞTURMAYAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

**3.2.3.** DEVLET KARAYOLUNA CEPHESİ OLAN YAPI ADALARINDA 4 KAT VE ÜZERİ ZEMİN KAT YÜKSEKLİKLERİ ASMA KAT OLUŞTURMAK KOŞULU İLE H=6.50 METRE OLARAK YAPILABİLİR. ASMA KAT M<sup>2</sup> Sİ EMSAL ALANINA İLAVE OLARAK EKLENİR.

**3.2.4.** ZEMİN KAT TİCARET OLMAK KOŞULU İLE TAMAMI KONUT VEYA TAMAMI TİCARET YAPILABİLİR. ~~BU HÜKÜM HİÇ YAPILAŞMAMIŞ TİCARET ADALARINDA UYGULANMAYACAK OLUP, YAPININ TAMAMI TİCARET OLARAK KULLANILMASI ZORUNLUDUR.~~

**3.2.5.** TİCARET ALANLARINDA BALKON VE TERAS KULLANIMLARI İÇİN KATLANIR CAM KAPATMALAR PROJE AŞAMASINDA ÇÖZÜMLENECEK, PROJEDE GÖSTERİLECEK VE ISICAM KULLANILACAKTIR.

## **MEVCUT İMAR PLAN NOTU**

### **3.4- TURİZM+TİCARET+KONUT ALANLARI:**

**3.4.1-** TURİZM + TİCARET + KONUT KARMA KULLANIM ALANLARINDA, EMSAL ALANIN %50'DEN FAZLASI KONUT OLARAK KULLANIMINA İZİN VERİLMEZ. TURİZM TESİS ALANLARINDA (OTEL), TALEBE BAĞLI OLARAK AMACA DÖNÜK İŞLETMELER, RESTORANLAR, SPORTİF ALANLAR YAPILABİLİR. ADA BAZINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ %5'İNİ GEÇMEYEN GÜNÜBİRLİK AMACA DÖNÜK OLARAK TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

**3.4.2-** TURİZM+TİCARET+KONUT ALANLARINDA; OTEL, İŞ MERKEZİ, REZİDANS, İŞ MERKEZLERİ, SHOWROMLAR, BANKA VE FİNANS KURUMLARI, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİRİMLERİ, OFİS,-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARK,LAR ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, DÜĞÜN SALONU GİBİ, EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, EĞİTİM TESİSLERİ, YURT, DERSHANE, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE, BUNLARI DESTEKLEYİCİ TİCARİ NİTELİKLİ YAPILAR YER ALABİLİR.

**3.4.3-** TURİZM+TİCARET+KONUT ALANLARINDA TURİZM AMAÇLI YAPILARDA, TAMAMI KONUT OLMAMAK ŞARTI İLE İKİ KULLANIM VE 3 KULLANIM BİR ARADA YAPILABİLİR. KONUT YAPILMASI HALİNDE MAKSİMUM %50'Sİ KONUT YAPILABİLİR. KONUT İLE TİCARET VE TURİZM TESİSLERİNİN GİRİŞ ÇIKIŞLARININ AYRI YAPILMASI ZORUNLUDUR. KARMA PROJE YAPILSA DAHİ BLOKUN TAMAMININ KONAKLAMA TESİSİ YAPILMASI, HER ODA İÇİN BİR ADET OTOPARK İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI KAYDIYLA; GÖMÜDE OLAN VE PARSEL SINIRLARINA 2.00 METREYE (KARAYOLU KENARINDA 5 METRE) KADAR YAPILABİLEN 1. VE 2. BODRUM KATLARDA, TURİZM TESİSİNE HİZMET EDECEK SİNEMA, KONFERANS SALONU, TİYATRO, MÜZE, SANAT GALERİSİ, FİTNESS, SPOR MERKEZİ, YÜZME HAVUZU, SPA MERKEZİ, TERMAL TESİS, KÜTÜPHANE, YEMEK SALONU, BALO SALONU, SERGİ SALONU, KÜLTÜREL VE SOSYAL BİRİMLER, PERSONEL SOYUNMA ODALARI, TEKNİK ODALAR, TESİS YÖNETİMİ VE İDARİ BİRİMLER, MESCİT, TEMİZLİK ODALARI OLARAK KULLANILMAK KOŞULU İLE BİRİMLER YAPILABİLİR, BU BİRİMLER EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR. BU ALANLARDA DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ. TURİZM TESİSLERİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDI İLE TESİSE HİZMET EDECEK ŞEKİLDE TİCARİ BİRİMLER YERALABİLİR. TURİZM TEŞVİK BELGESİ ALINMASI KOŞULU İLE EMSAL DEĞERİ %50 ARTIRILABİLİR. BU YAPILARDA ASMA KAT VEYA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 7,00 MT'Yİ

**3.4.4-** TURİZM ALANLARINDA BALKON VE TERAS KULLANIMLARI İÇİN KATLANIR CAM KAPATMALAR PROJE AŞAMASINDA ÇÖZÜMLENECEK, PROJEDE GÖSTERİLECEK VE İSICAM KULLANILACAKTIR

## **ÖNERİ İMAR PLAN NOTU**

### **3.4. TURİZM+TİCARET+KONUT ALANLARI:**

**3.4.1-** TURİZM + TİCARET + KONUT KARMA KULLANIM ALANLARINDA, EMSAL ALANIN %50'DEN FAZLASI KONUT OLARAK KULLANIMINA İZİN VERİLMEZ. TURİZM TESİS ALANLARINDA (OTEL), TALEBE BAĞLI OLARAK AMACA DÖNÜK İŞLETMELER, RESTORANLAR, SPORTİF ALANLAR YAPILABİLİR. ADA BAZINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ %5'İNİ GEÇMEYEN GÜNÜBİRLİK AMACA DÖNÜK OLARAK TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

**3.4.2-** TURİZM+TİCARET+KONUT ALANLARINDA; OTEL, İŞ MERKEZİ, REZİDANS, İŞ MERKEZLERİ, SHOWROMLAR, BANKA VE FİNANS KURUMLARI, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİRİMLERİ, OFİS,-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARK,LAR ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, , DÜĞÜN SALONU GİBİ, EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, EĞİTİM TESİSLERİ, YURT, DERSHANE, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE, BUNLARI DESTEKLEYİCİ TİCARİ NİTELİKLİ YAPILAR YER ALABİLİR.

**3.4.3-** TURİZM+TİCARET+KONUT ALANLARINDA TURİZM AMAÇLI YAPILARDA, TAMAMI KONUT OLMAMAK ŞARTI İLE İKİ KULLANIM VE 3 KULLANIM BİR ARADA YAPILABİLİR. KONUT YAPILMASI HALİNDE MAKSİMUM %50'Sİ KONUT YAPILABİLİR. KONUT İLE TİCARET VE TURİZM TESİSLERİNİN GİRİŞ ÇIKIŞLARININ AYRI YAPILMASI ZORUNLUDUR. KARMA PROJE YAPILSA DAHİ BLOKUN TAMAMININ KONAKLAMA TESİSİ YAPILMASI, ~~HER ODA İÇİN BİR ADET~~ OTOPARK İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI KAYDIYLA; GÖMÜDE OLAN VE PARSEL SINIRLARINA 2.00 METREYE (KARAYOLU KENARINDA 5 METRE) KADAR YAPILABİLEN 1. VE 2. BODRUM KATLARDA, TURİZM TESİSİNE HİZMET EDECEK SİNEMA, KONFERANS SALONU, TİYATRO, MÜZE, SANAT GALERİSİ, FİTNESS, SPOR MERKEZİ, YÜZME HAVUZU, SPA MERKEZİ,



TERMAL TESİS, KÜTÜPHANE, YEMEK SALONU, BALO SALONU, SERGİ SALONU, KÜLTÜREL VE SOSYAL BİRİMLER, PERSONEL SOYUNMA ODALARI, TEKNİK ODALAR, TESİS YÖNETİMİ VE İDARİ BİRİMLER, MESCİT, TEMİZLİK ODALARI OLARAK KULLANILMAK KOŞULU İLE BİRİMLER YAPILABİLİR, BU BİRİMLER EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR. BU ALANLARDA DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ. TURİZM TESİSLERİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDI İLE TESİSE HİZMET EDECEK ŞEKİLDE TİCARİ BİRİMLER YERALABİLİR. TURİZM TEŞVİK BELGESİ ALINMASI KOŞULU İLE EMSAL DEĞERİ %50 ARTIRILABİLİR. BU YAPILARDA ASMA KAT VEYA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 7,00 MT'Yİ GEÇEMEZ. ASMA KAT M2'Sİ EMSALE İLAVE EDİLİR. TURİZM TEŞVİK BELGESİ PLANDA TÜM YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP TURİZM FONKSİYONU İÇEREN PARSELLER İÇİN GEÇERLİDİR.

**3.4.4-** TURİZM ALANLARINDA BALKON VE TERAS KULLANIMLARI İÇİN KATLANIR CAM KAPATMALAR PROJE AŞAMASINDA ÇÖZÜMLENECEK, PROJEDE GÖSTERİLECEK VE ISICAM KULLANILACAKTIR

## **MEVCUT İMAR PLAN NOTU**

### **3.9- SANAYİ ALANLARI**

İÇERİSİNDE SANAYİ TESİSLERİ İLE SANAYİYE HİZMET VERMEK ÜZERE DİĞER YAPI VE TESİSLERİN DE YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA NAKLİYAT AMBARI, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI OLMAK ÜZERE YAPI YAPILABİLİR. SANAYİ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULU BELİRTİLMİYEN ADALARDA 4 M3/M2 VE KAKS = 1.00 AŞMAMAK KOŞULU İLE TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİKTE YAPI YAPILABİLİR. ANCAK TAKS =0.60 AŞAMAZ.

GEÇMİŞTE SANAYİ RUHSATLI OLMAKLA BİRLİKTE FONKSİYON DEĞİŞİKİĞİ YAPILAN ALANLARDA GEÇMİŞ TARİHTE VERİLEN RUHSATLAR GEÇERLİ OLUP, İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE TADİLAT VE YETERLİ ALANI OLMASI HALİNDE MEVCUT TESİSİN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE EKLENTİ YAPABİLİR. BİTİŞİK PARSELİN AYNI MALİKE AİT OLMASI HALİNDE MEVCUT TESİSİN EKLENTİSİ ŞEKLİNDE DEPO YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE YENÇOK:6,50 MT. Yİ GEÇEMEZ. MEVCUT TESİSİN YIKILMASI HALİNDE SÖZ KONUSU EKLENTİNİN DE YIKILACAĞINA, YIKILMAMASI HALİNDE İLGİLİ İDARECE YIKILARAK BEDELİNİN MALİK TARAFINDAN KARŞILANACAĞINA İLİŞKİN NOTER TASDİKLİ TAAHHÜTNAMENİN DOSYAYA İBRA EDİLMESİ ZORUNLUDUR. YÖNETMELİKTEN VE PLAN NOTLARINDAN GELEN ASMA KATLAR, BODRUM KATLAR DAHİL EDİLEREK (EMSAL : (EMSAL ORANI X ARSA ALANI )+ BODRUM KATLAR + ASMA KATLAR) OLARAK HESAPLANACAKTIR

## **ÖNERİ İMAR PLAN NOTU**

### **3.9- SANAYİ ALANLARI**

İÇERİSİNDE SANAYİ TESİSLERİ İLE SANAYİYE HİZMET VERMEK ÜZERE DİĞER YAPI VE TESİSLERİN DE YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA NAKLİYAT AMBARI, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI OLMAK ÜZERE YAPI YAPILABİLİR. SANAYİ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULU BELİRTİLMİYEN ADALARDA 4 M3/M2 VE KAKS = 1.00 AŞMAMAK KOŞULU İLE TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİKTE YAPI YAPILABİLİR. ANCAK TAKS =0.60 AŞAMAZ. **PLAN ÜZERİNDE TAKS VE KAKS DEĞERİ VERİLEN ALANLARDA YENÇOK: 10.50 MYİ AŞAMAZ.**

GEÇMİŞTE SANAYİ RUHSATLI OLMAKLA BİRLİKTE FONKSİYON DEĞİŞİKİĞİ YAPILAN ALANLARDA GEÇMİŞ TARİHTE VERİLEN RUHSATLAR GEÇERLİ OLUP, İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE TADİLAT VE YETERLİ ALANI OLMASI HALİNDE MEVCUT TESİSİN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE EKLENTİ YAPABİLİR. BİTİŞİK PARSELİN AYNI MALİKE AİT OLMASI HALİNDE MEVCUT TESİSİN EKLENTİSİ ŞEKLİNDE DEPO YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE YENÇOK: 6,50 MT. Yİ GEÇEMEZ. MEVCUT TESİSİN YIKILMASI HALİNDE SÖZ KONUSU EKLENTİNİN DE YIKILACAĞINA, YIKILMAMASI HALİNDE İLGİLİ İDARECE YIKILARAK BEDELİNİN MALİK TARAFINDAN KARŞILANACAĞINA İLİŞKİN NOTER TASDİKLİ TAAHHÜTNAMENİN DOSYAYA İBRA EDİLMESİ ZORUNLUDUR. YÖNETMELİKTEN VE PLAN NOTLARINDAN GELEN ASMA KATLAR, BODRUM KATLAR DAHİL EDİLEREK (EMSAL : (EMSAL ORANI X ARSA ALANI) + BODRUM KATLAR + ASMA KATLAR) OLARAK HESAPLANACAKTIR. **SANAYİ ALANLARI HİNTERLANTINDA KALAN EMSAL:1.00, YENÇOK:6.50 M YAPILAŞMA PARAMETRELERİNE SAHİP TİCARET ALANLARINDA DA (EMSAL: (EMSAL ORANI X ARSA ALANI )+ BODRUM KATLAR + ASMA KATLAR) OLARAK HESAPLANACAKTIR.**

## MEVCUT İMAR PLAN NOTU

### 3.11- SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI

SAĞLIK TESİS ALANLARINDA, HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, DOĞUMEVİ, DİSPANSER, POLİKLİNİK AİLE SAĞLIK MERKEZLERİ VB. FONKSİYONLARDA HİZMET VERECEK TESİSLER YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KARARI VERİLMEMİŞ İLGİLİ ALANLARDA UYGULAMA MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE E:1.50 VE BÜTÜN AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL OLMAK ÜZERE YAPI YAPILABİLİR. (Yençok:15.50 M OLACAKTIR.)

## ÖNERİ İMAR PLAN NOTU

### 3.11- SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI

SAĞLIK TESİS ALANLARINDA, HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, DOĞUMEVİ, DİSPANSER, POLİKLİNİK AİLE SAĞLIK MERKEZLERİ VB. FONKSİYONLARDA HİZMET VERECEK TESİSLER YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KARARI VERİLMEMİŞ İLGİLİ ALANLARDA UYGULAMA MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE E:1.50 VE BÜTÜN AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL OLMAK ÜZERE YAPI YAPILABİLİR. (~~Yençok:15.50 M OLACAKTIR.~~)

İş bu “*Altınordu İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları*” İmar ve Bayındırlık Komisyonunun **12.12.2022** tarihli ve **2022/169** sayılı raporunun ekidir.

Aşkın BAŞ  
Komisyon Başkanı

H. Atakan KILIÇ  
Başkan Vekili

Abdullah COCİ  
Üye

Muhammet SÜNNÜ  
Üye

Emre BAFRA  
Üye