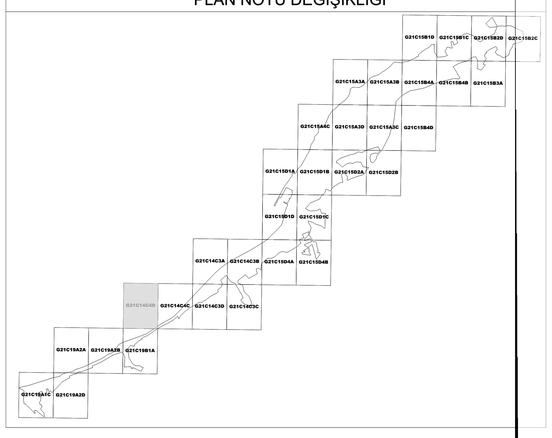
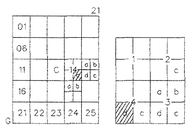
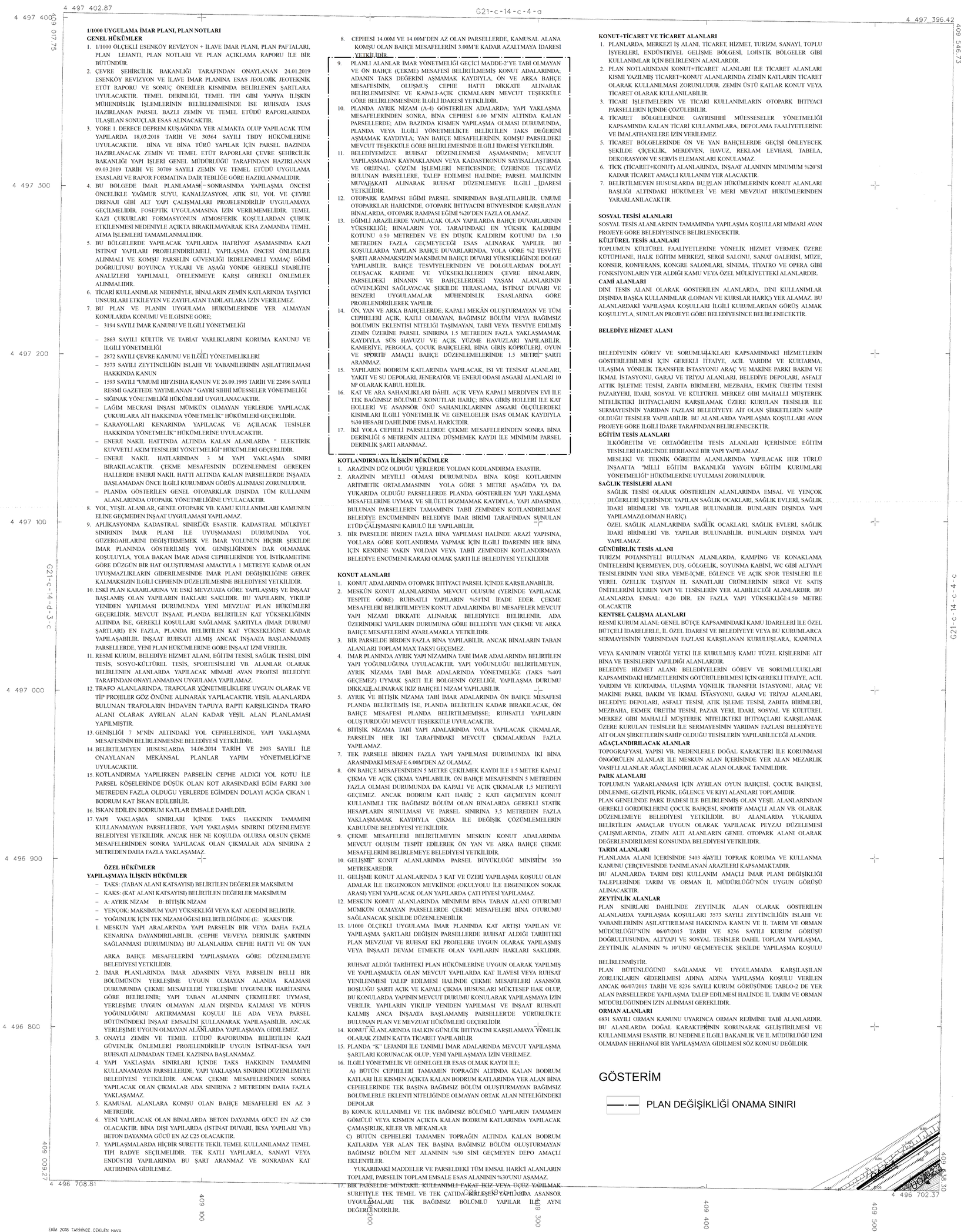
YALOVA İLİ ÇINARCIK İLÇESİ ESENKÖY BELEDİYESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON+İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ





ESENKÖY
(YALOVA)

G21-c-14-c-4-d



1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ ESENKÖY REVİZYON + İLAVE İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, PLAN LEJANTI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN 24.01.2019 ESENKÖY REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE SONUÇ ÖNERİLER KISMINDA BELİRLENEN ŞARTLARA UYULACAKTIR. TEMEL DERİNLİĞİ, TEMEL TIPI GİBİ YAPIYA İLİŞKİN MÜHENDİSLİK İŞLEMLERİNİN BELİRLENMESİNDE İSE RUHSATA ESAS HAZIRLANAN PARSEL BAZLI ZEMİN VE TEMEL ETÜDÜ RAPORLARINDA ULAŞILAN SONUÇLAR ESAS ALINACAKTIR.
3. YÖRE 1. DERECE DEPREM KUŞAĞINDA YER ALMAKTA OLUP YAPILACAK TÜM YAPILARDA 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI TBDY HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BİNA VE BİNA TÜRÜ YAPILAR İÇİN PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORLARI ÇEVRE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI YAPI İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN HAZIRLANAN 09.03.2019 TARİH VE 30709 SAYILI ZEMİN VE TEMEL ETÜDÜ UYGULAMA ESASLARI VE RAPOR FORMATINA DAİR TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMALIDIR.
4. BU BÖLGEDE İMAR PLANLAMASI SONRASINDA YAPILAŞMA ÖNCESİ ÖNCELİKLE YAĞMUR SUYU, KANALİZASYON, ATIK SU, YOL VE ÇEVRE DRENAJI GİBİ ALT YAPI ÇALIŞMALARI PROJELENDİRİLİP UYGULAMAYA GEÇİLMELİDİR. FOSEPTİK UYGULAMASINA İZİN VERİLMEMELİDİR. TEMEL KAZI ÇUKURLARI FORMASYONUN ATMOSFERİK KOŞULLARDAN ÇUBUK ETKİLENMESİ NEDENİYLE AÇIKTA BIRAKILMAYARAK KISA ZAMANDA TEMEL ATMA İŞLEMLERİ TAMAMLANMALIDIR.
5. BU BÖLGELERDE YAPILACAK YAPILARDA HAFRİYAT AŞAMASINDA KAZI İSTİNAT YAPILARI PROJELENDİRİLMELİ, YAPILAŞMA ÖNCESİ ÖNLEMLER ALINMALI VE KOMŞU PARSELİN GÜVENLİĞİ İRDELENMELİ YAMAÇ EĞİMİ DOĞRULTUSU BOYUNCA YUKARI VE AŞAĞI YÖNDE GEREKLİ STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI, ÖTELENMEYE KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.
6. TİCARİ KULLANIMLAR NEDENİYLE, BİNALARIN ZEMİN KATLARINDA TAŞIYICI UNSURLARI ETKİLEYEN VE ZAYIFLATAN TADİLATLARA İZİN VERİLEMEZ.
7. BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE;
   - 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ
   - 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ
   - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
   - 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN
   - 1593 SAYILI "UMUMİ HIFZISIHA KANUN VE 26.09.1995 TARİH VE 22496 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN " GAYRİ SIHHİ MÜESSELER YÖNETMELİĞİ
   - SIĞINAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.
   - LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
   - KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
   - ENERJİ NAKİL HATTINDA ALTINDA KALAN ALANLARDA " ELEKTİRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
   - ENERJİ NAKİL HATLARINDAN 3 M YAPI YAKLAŞMA SINIRI BIRAKILACAKTIR. ÇEKME MESAFESİNİN DÜZENLENMESİ GEREKEN HALLERDE ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN PARSELLERDE İNŞAATA BAŞLAMADAN ÖNCE İLGİLİ KURUMDAN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.
   - PLANDA GÖSTERİLEN GENEL OTOPARKLAR DIŞINDA TÜM KULLANIM ALANLARINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
8. YOL, YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOPARK VB. KAMU KULLANIMLARI KAMUNUN ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMAŞI YAPILAMAZ.
9. APLİKASYONDA KADASTRAL SINIRLAR ESASTIR. KADASTRAL MÜLKİYET SINIRININ İMAR PLANI İLE UYUŞMAMASI DURUMUNDA YOL GÜZERGAHLARINI DEĞİŞTİRMEMEK VE İMAR YOLUNUN HİÇBİR ŞEKİLDE İMAR PLANINDA GÖSTERİLMİŞ YOL GENİŞLİĞİNDEN DAR OLMAMAK KOŞULUYLA, YOLA BAKAN İMAR ADASI CEPHELERİNDE YOL İSTİKAMETİNE GÖRE DÜZGÜN BİR HAT OLUŞTURMASI AMACIYLA 1 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARIN GİDERİLMESİNDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN İLGİLİ CEPHENİN DÜZELTİLMESİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
10. ESKİ PLAN KARARLARINA VE ESKİ MEVZUATA GÖRE YAPILAŞMIŞ VE İNŞAAT BAŞLAMIŞ OLAN YAPILARIN HAKLARI SAKLIDIR. BU YAPILARIN, YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA YENİ MEVZUAT PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. MEVCUT İNŞAAT, PLANDA BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLİĞİNİN ALTINDA İSE, GEREKLİ KOŞULLARI SAĞLAMAK ŞARTIYLA (İMAR DURUMU ŞARTLARI) EN FAZLA, PLANDA BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLİĞİNE KADAR YAPILAŞABİLİR. İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ ANCAK İNŞAATA BAŞLANMAMIŞ PARSELLERDE, YENİ PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE İNŞAAT İZNİ VERİLİR.
11. RESMİ KURUM, BELEDİYE HİZMET ALANI, EĞİTİM TESİSİ, SAĞLIK TESİSİ, DİNİ TESİS, SOSYO-KÜLTÜREL TESİS, SPORTESİSLERİ VB. ALANLAR OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA YAPILACAK MİMARİ AVAN PROJESİ BELEDİYE TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
12. TRAFO ALANLARINDA, TRAFOLAR YÖNETMELİKLERE UYGUN OLARAK VE TİP PROJELER GÖZ ÖNÜNE ALINARAK YAPILACAKTIR. YEŞİL ALANLARDA BULUNAN TRAFOLARIN İHDAVEN TAPUYA RAPTI KARŞILIĞINDA TRAFO ALANI OLARAK AYRILAN ALAN KADAR YEŞİL ALAN PLANLAMASI YAPILMIŞTIR.
13. GENİŞLİĞİ 7 M'NİN ALTINDAKİ YOL CEPHELERİNDE, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNİN BELİRLENMESİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
14. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 14.06.2014 TARİH VE 2903 SAYILI İLE ONAYLANAN MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.
15. KOTLANDIRMA YAPILIRKEN PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOL KOTU İLE PARSEL KÖŞELERİNDE DÜŞÜK OLAN KOT ARASINDAKİ EĞİM FARKI 3.00 METREDEN FAZLA OLDUGU YERLERDE EĞİMDEN DOLAYI AÇIGA ÇIKAN 1 BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR.
16. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİLDİR.
17. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE TAKS HAKKININ TAMAMINI KULLANAMAYAN PARSELLERDE, YAPI YAKLAŞMA SINIRINI DÜZENLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK HER NE KOŞULDA OLURSA OLSUN ÇEKME MESAFELERİNDEN SONRA YAPILACAK OLAN ÇIKMALAR ADA SINIRINA 2 METREDEN DAHA FAZLA YAKLAŞAMAZ.

ÖZEL HÜKÜMLER

YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

- TAKS: (TABAN ALANI KATSAYISI) BELİRTİLEN DEĞERLER MAKSİMUM
- KAKS: (KAT ALANI KATSAYISI) BELİRTİLEN DEĞERLER MAKSİMUM
- A: AYRIK NİZAM B: BİTİŞİK NİZAM
- YENÇOK: MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ VEYA KAT ADEDİNİ BELİRTİR.
- YOĞUNLUK İÇİN TEK NİZAM ÖĞESİ BELİRTİLDİĞİNDE (E:)KAKS'DIR.

1. MESKUN YAPI ARALARINDA YAPI PARSELİN BİR VEYA DAHA FAZLA KENARINA DAYANDIRILABİLİR. (CEPHE VE/VEYA DERİNLİK ŞARTININ SAĞLANMASI DURUMUNDA) BU ALANLARDA CEPHE HATTI VE ÖN YAN ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ YAPILAŞMAYA GÖRE DÜZENLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
2. İMAR PLANLARINDA İMAR ADASININ VEYA PARSELİN BELLİ BİR BÖLÜMÜNÜN YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANDA KALMASI DURUMUNDA ÇEKME MESAFELERİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINA GÖRE BELİRLENİR; YAPI TABAN ALANININ ÇEKMELERE UYMASI, YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALAN DIŞINDA KALMASI VE NÜFUS YOĞUNLUĞUNU ARTIRMAMASI KOŞULU İLE ADA VEYA PARSEL BÜTÜNÜNDEKİ İNŞAAT EMSALİNİ KULLANARAK YAPILAŞABİLİR. ANCAK YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLARDA YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.
3. ONAYLI ZEMİN VE TEMEL ETÜDÜ RAPORUNDA BELİRTİLEN KAZI GÜVENLİK ÖNLEMLERİ PROJELENDİRİLİP UYGUN İSTİNAT-İKSA YAPI RUHSATI ALINMADAN TEMEL KAZISINA BAŞLANAMAZ.
4. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE TAKS HAKKININ TAMAMINI KULLANAMAYAN PARSELLERDE, YAPI YAKLAŞMA SINIRINI DÜZENLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK ÇEKME MESAFELERİNDEN SONRA YAPILACAK OLAN ÇIKMALAR ADA SINIRINA 2 METREDEN DAHA FAZLA YAKLAŞAMAZ.
5. KAMUSAL ALANLARA KOMŞU OLAN BAHÇE MESAFELERİ EN AZ 3 METREDİR.
6. YENİ YAPILACAK OLAN BİNALARDA BETON DAYANMA GÜCÜ EN AZ C30 OLACAKTIR. BİNA DIŞI YAPILARDA (İSTİNAT DUVARI, İKSA YAPILARI VB.) BETON DAYANMA GÜCÜ EN AZ C25 OLACAKTIR.
7. YAPILAŞMALARDA HİÇBİR SURETTE TEKİL TEMEL KULLANILAMAZ TEMEL TİPİ RADYE SEÇİLMELİDİR. TEK KATLI YAPILARLA, SANAYİ VEYA ENDÜSTRİ YAPILARINDA BU ŞART ARANMAZ VE SONRADAN KAT ARTIRIMINA GİDİLEMEZ.
8. CEPHESİ 14.00M VE 14.00M'DEN AZ OLAN PARSELLERDE, KAMUSAL ALANA KOMŞU OLAN BAHÇE MESAFELERİNİ 3.00M'E KADAR AZALTMAYA İDARESİ YETKİLİDİR.
9. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇİCİ MADDE-2'YE TABİ OLMAYAN VE ÖN BAHÇE (ÇEKME) MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ KONUT ADALARINDA; ADANIN TAKS DEĞERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA, ÖN VE ARKA BAHÇE MESAFESİNİN, OLUŞMUŞ CEPHE HATTI DİKKATE ALINARAK BELİRLENMESİNE VE KAPALI-AÇIK ÇIKMALARIN MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLENMESİNDE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.
10. PLANDA AYRIK NİZAM (A-4) GÖSTERİLEN ADALARDA; YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDEN SONRA, BİNA CEPHESİ 6.00 M'NİN ALTINDA KALAN PARSELLERDE; ADA BAZINDA KISMEN YAPILAŞMA OLMASI DURUMUNDA, PLANDA VEYA İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN TAKS DEĞERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA; YAN BAHÇE MESAFELERİNİN, KOMŞU PARSELDEKİ MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLEMESİNDE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.
11. BELEDİYEMİZCE RUHSAT DÜZENLENMESİ AŞAMASINDA; MEVCUT YAPILAŞMADAN KAYNAKLANAN VEYA KADASTRONUN SAYISALLAŞTIRMA VE ORİJİNAL ÇÖZÜM İŞLEMLERİ NETİCESİNDE; ÜZERİNDE TECAVÜZ BULUNAN PARSELLERE, TALEP EDİLMESİ HALİNDE; PARSEL MALİKİNİN MUVAFAKATI ALINARAK RUHSAT DÜZENLEMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.
12. OTOPARK RAMPASI EĞİMİ PARSEL SINIRINDAN BAŞLATILABİLİR. UMUMİ OTOPARKLAR HARİCİNDE; OTOPARK İHTİYACINI BÜNYESİNDE KARŞILAYAN BİNALARDA, OTOPARK RAMPASI EĞİMİ %20'DEN FAZLA OLAMAZ.
13. EĞİMLİ ARAZİLERDE YAPILACAK OLAN YAPILARDA BAHÇE DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ; BİNALARIN YOL TARAFINDAKİ EN YÜKSEK KALDIRIM KOTUNU 0.50 METREDEN VE EN DÜŞÜK KALDIRIM KOTUNU DA 1.50 METREDEN FAZLA GEÇMEYECEĞİ ESAS ALINARAK YAPILIR. BU KOŞULLARDA YAPILAN BAHÇE DUVARLARINDA, YOLA GÖRE %2 TESVİYE ŞARTI ARANMAKSIZIN MAKSİMUM BAHÇE DUVARI YÜKSEKLİĞİNDE DOLGU YAPILABİLİR. BAHÇE TESVİYELERİNDEN VE DOLGULARDAN DOLAYI OLUŞACAK KADEME VE YÜKSEKLİKLERDEN ÇEVRE BİNALARIN, PARSELDEKİ BİNANIN VE BAHÇELERDEKİ YAŞAM ALANLARININ GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE TERASLAMA, İSTİNAT DUVARI VE BENZERİ UYGULAMALAR MÜHENDİSLİK ESASLARINA GÖRE PROJELENDİRİLEREK YAPILIR.
14. ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELERDE; KAPALI MEKÂN OLUŞTURMAYAN VE TÜM CEPHELERİ AÇIK, KATLI OLMAYAN, BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN EKLENTİSİ NİTELİĞİ TAŞIMAYAN, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNE PARSEL SINIRINA 1.5 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA SÜS HAVUZU VE AÇIK YÜZME HAVUZLARI YAPILABİLİR. KAMERİYE, PERGOLA, ÇOCUK BAHÇELERİ, BİNA GİRİŞ KÖPRÜLERİ, OYUN VE SPORTİF AMAÇLI BAHÇE DÜZENLEMELERİNDE 1.5 METRE ŞARTI ARANMAZ.
15. YAPILARIN BODRUM KATLARINDA YAPILACAK, ISI VE TESİSAT ALANLARI, YAKIT VE SU DEPOLARI, JENERATÖR VE ENERJİ ODASI ASGARİ ALANLARI 10 M² OLARAK KABUL EDİLİR.
16. KAT VE ARA SAHANLIKLARI DÂHİL AÇIK VEYA KAPALI MERDİVEN EVİ İLE TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KONUTLAR HARIÇ; BİNA GİRİŞ HOLLERİ İLE KAT HOLLERİ VE ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARININ ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ KISIMLARI İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGELER ESAS OLMAK KAYDIYLA %30 HESABI DAHİLİNDE EMSAL HARİCİDİR.
17. İKİ YOLA CEPHELİ PARSELLERDE ÇEKME MESAFELERİNDEN SONRA BİNA DERİNLİĞİ 6 METRENİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDI İLE MİNİMUM PARSEL DERİNLİK ŞARTI ARANMAZ.

KOTLANDIRMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. ARAZİNİN DÜZ OLDUĞU YERLERDE YOLDAN KODLANDIRMA ESASTIR.
2. ARAZİNİN MEYİLLİ OLMASI DURUMUNDA BİNA KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASININ YOLA GÖRE 3 METRE AŞAĞIDA YA DA YUKARIDA OLDUĞU PARSELLERDE PLANDA GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYMAK VE SİLÜETİ BOZMAMAK KAYDIYLA; YAPI ADASINDA BULUNAN PARSELLERİN TAMAMININ TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILMASI BELEDİYE ENCÜMENİNİN BELEDİYE İMAR BİRİMİ TARAFINDAN SUNULAN ETÜD ÇALIŞMASINI KABULÜ İLE YAPILABİLİR.
3. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE ARAZİ YAPISINA, YOLLARA GÖRE KOTLANDIRMA YAPMAK İÇİN İLGİLİ İDARENİN HER BİNA İÇİN KENDİNE YAKIN YOLDAN VEYA TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMAYA BELEDİYE ENCÜMENİ KARARI OLMAK ŞARTI İLE BELEDİYESİ YETKİLİDİR

KONUT ALANLARI

1. KONUT ADALARINDA OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇİNDE KARŞILANABİLİR.
2. MESKÛN KONUT ALANLARINDA MEVCUT OLUŞUM (YERİNDE YAPILACAK TESPİTE GÖRE) RUHSATLI YAPILARIN %51'İNİ İFADE EDER. ÇEKME MESAFELERİ BELİRTİLMEYEN KONUT ADALARINDA BU MESAFELER MEVCUT YAPI NİZAMI DİKKATE ALINARAK BELEDİYECE BELİRLENİR. ADA ÜZERİNDEKİ YAPILARIN DURUMUNA GÖRE BELEDİYE YAN ÇEKME VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ AYARLAMAKLA YETKİLİDİR.
3. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. ANCAK BİNALARIN TABAN ALANLARI TOPLAM MAX TAKS'I GEÇEMEZ.
4. İMAR PLANINDA AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN YAPI YOĞUNLUĞUNA UYULACAKTIR. YAPI YOĞUNLUĞU BELİRTİLMEYEN, AYRIK NİZAMA TABİ İMAR ADALARINDA YÖNETMELİĞE (TAKS %40'I GEÇEMEZ) UYMAK ŞARTI İLE BÜLGENİN ÖZELLİĞİ, YAPILAŞMA DURUMU DİKKATE ALINARAK İKİZ BAHÇELİ NİZAM YAPILABİLİR.
5. AYRIK VE BİTİŞİK NİZAMA TABİ İMAR ADALARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ PLANDA BELİRTİLMİŞ İSE, PLANDA BELİRTİLEN KADAR BIRAKILACAK, ÖN BAHÇE MESAFESİ PLANDA BELİRTİLMEMİŞSE; RUHSATLI YAPILARIN OLUŞTURDUĞU MEVCUT TEŞEKKÜLE UYULACAKTIR.
6. BİTİŞİK NİZAMA TABİ YAPI ADALARINDA YOLA YAPILACAK ÇIKMALAR, PARSELİN HER İKİ TARAFINDAKİ MEVCUT ÇIKMALARDAN FAZLA YAPILAMAZ.
7. TEK PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA İKİ BİNA ARASINDAKİ MESAFE 6.00M'DEN AZ OLAMAZ.
8. ÖN BAHÇE MESAFESİNDEN 5 METRE ÇEKİLMEK KAYDI İLE 1.5 METRE KAPALI ÇIKMA VE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR. ÖN BAHÇE MESAFESİNİN 5 METREDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA DA KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR 1,5 METREYİ GEÇEMEZ. ANCAK BODRUM KATI HARİÇ 2 KATI GEÇMEYEN KONUT KULLANIMLI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLAN BİNALARDA GEREKLİ STATİK HESAPLARIN SUNULMASI VE PARSEL SINIRINA 3,5 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA ÇIKMA İLE DEĞİŞİK ÇÖZÜMLEMELERİN KABULÜNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
9. ÇEKME MESAFELERİ BELİRTİLMEYEN MESKUN KONUT ADALARINDA MEVCUT OLUŞUM TESPİT EDİLEREK ÖN YAN VE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
10. GELİŞME KONUT ALANLARINDA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ MİNİMUM 350 METREKAREDİR.
11. GELİŞME KONUT ALANLARINDA 3 KAT VE ÜZERİ YAPILAŞMA KOŞULU OLAN ADALAR İLE ERGENOKON MEVKİİNDE (OKULYOLU İLE ERGENEKON SOKAK ARASI) YENİ YAPILACAK OLAN YAPILARDA ÇATI PİYESİ YAPILAMAZ.
12. MESKUN KONUT ALANLARINDA MİNİMUM BİNA TABAN ALANI OTURUMU MÜMKÜN OLMAYAN PARSELLERDE ÇEKME MESAFELERİ BİNA OTURUMU SAĞLANACAK ŞEKİLDE DÜZENLENEBİLİR
13. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ARTIŞI YAPILAN VE YAPILAŞMA ŞARTLARI DEĞİŞEN PARSELLERDE RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ PLAN MEVZUAT VE RUHSAT EKİ PROJELERE UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ VEYA İNŞAATI DEVAM ETMEKTE OLAN YAPILARIN HAKLARI SAKLIDIR.

    RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ PLAN HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMIŞ VE YAPILAŞMAKTA OLAN MEVCUT YAPILARDA KAT İLAVESİ VEYA RUHSAT YENİLENMESİ TALEP EDİLMESİ HALİNDE ÇEKME MESAFELERİ ASANSÖR BOŞLUĞU ŞARTI AÇIK VE KAPALI ÇIKMA HUSUSLARI MÜKTESEP HAK OLUP, BU KONULARDA YAPININ MEVCUT DURUMU KONULARAK YAPILAŞMAYA İZİN VERİLİR. YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI VE İNŞAAT RUHSATI KALMIŞ ANCA İNŞAATA BAŞLAMAMIŞ PARSELLER'DE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN PLAN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR
14. KONUT ALANLARINDA HALKIN GÜNLÜK İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET YAPILABİLİR
15. PLANDA "K" LEJANDI İLE TANIMLI İMAR ADALARINDA MEVCUT YAPILAŞMA ŞARTLARI KORUNACAK OLUP; YENİ YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ.
16. İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGELER ESAS OLMAK KAYDI İLE;

    A) BÜTÜN CEPHELERİ TAMAMEN TOPRAĞIN ALTINDA KALAN BODRUM KATLARI İLE KISMEN AÇIKTA KALAN BODRUM KATLARINDA YER ALAN BİNA CEPHELERİNDE TEK BAŞINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE EKLENTİ NİTELİĞİNDE OLMAYAN ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ DEPOLAR

    B) KONUK KULLANIMLI VE TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ YAPILARIN TAMAMEN GÖMÜLÜ VEYA KISMEN AÇIKTA KALAN BODRUM KATLARINDA YAPILACAK ÇAMAŞIRLIK, KİLER VB. MEKANLAR

    C) BÜTÜN CEPHELERİ TAMAMEN TOPRAĞIN ALTINDA KALAN BODRUM KATLARDA YER ALAN TEK BAŞINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ %50 SİNİ GEÇMEYEN DEPO AMAÇLI EKLENTİLER.

    YUKARIDAKİ MADDELER VE PARSELDEKİ TÜM EMSAL HARİCİ ALANLARIN TOPLAMI, PARSELİN TOPLAM EMSALE ESAS ALANININ %30'UNU AŞAMAZ.
17. BİR PARSELDE MÜSTAKİL KULLANIMLI FAKAT İKİZ VEYA ÜÇÜZ YAPILMAK SURETİYLE TEK TEMEL VE TEK ÇATIDA BİRLEŞEN YAPILARDA ASANSÖR UYGULAMALARI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ YAPILAR İLE AYNI DEĞERLENDİRİLİR.

KONUT+TİCARET VE TİCARET ALANLARI

1. PLANLARDA, MERKEZİ İŞ ALANI, TİCARET, HİZMET, TURİZM, SANAYİ, TOPLU İŞYERLERİ, ENDÜSTRİYEL GELİŞME BÖLGESİ, LOJİSTİK BÖLGELER GİBİ KULLANIMLAR İÇİN BELİRLENEN ALANLARDIR.
2. PLAN NOTLARINDAN KONUT+TİCARET ALANLARI İLE TİCARET ALANLARI KISMI YAZILMIŞ TİCARET+KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATLARIN TİCARET OLARAK KULLANILMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN ÜSTÜ KATLAR KONUT VEYA TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.
3. TİCARİ İŞLETMELERİN VE TİCARİ KULLANIMLARIN OTOPARK İHTİYACI PARSELLERİN İÇİNDE ÇÖZÜLEBİLİR.
4. TİCARET BÖLGELERİNDE GAYRISIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA KALAN TİCARİ KULLANIMLARA, DEPOLAMA FAALİYETLERİNE VE İMALATHANELERE İZİN VERİLEMEZ.
5. TİCARET BÖLGELERİNDE ÖN VE YAN BAHÇELERDE GEÇİŞİ ÖNLEYECEK ŞEKİLDE ÇİÇEKLİK, MERDİVEN, HAVUZ, REKLAM LEVHASI, TABELA, DEKORASYON VE SERVİS ELEMANLARI KONULAMAZ.
6. TİCK (TİCARET+KONUT) ALANLARINDA, İNŞAAT ALANININ MİNUMUM %20'Sİ KADAR TİCARET AMAÇLI KULLANIM YER ALACAKTIR.
7. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA BU PLAN HÜKÜMLERİNİN KONUT ALANLARI BAŞLIĞI ALTINDAKİ HÜKÜMLER VE MERİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNDEN YARARLANILACAKTIR.

SOSYAL TESİSİ ALANLARI

SOSYAL TESİS ALANLARININ TAMAMINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

CAMİ ALANLARI

DİNİ TESİS ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA, DİNİ KULLANIMLAR DIŞINDA BAŞKA KULLANIMLAR (LOJMAN VE KURSLAR HARİÇ) YER ALAMAZ. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI İLGİLİ KURUMLARDAN GÖRÜŞ ALMAK KOŞULUYLA, SUNULAN PROJEYE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

BELEDİYE HİZMET ALANI

BELEDİYENİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİN GÖSTERİLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU ARAÇ VE MAKİNE PARKI BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT ATTIK İŞLETME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ PAZARYERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI AVAN PROJEYE GÖRE İLGİLİ İDARE TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR.

EĞİTİM TESİS ALANLARI

İLKÖĞRETİM VE ORTAÖĞRETİM TESİS ALANLARI İÇERİSİNDE EĞİTİM TESİSLERİ HARİCİNDE HERHANGİ BİR YAPI YAPILAMAZ.
MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM ALANLARINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İNŞAATTA "MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI YAYGIN EĞİTİM KURUMLARI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

SAĞLIK TESİSİ OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARINDA EMSAL VE YENÇOK DEĞERLERİ İÇERİSİNDE YAPILAN SAĞLIK OCAKLARI, SAĞLIK EVLERİ, SAĞLIK İDARİ BİRİMLERİ VB. YAPILAR BULUNABİLİR. BUNLARIN DIŞINDA YAPI YAPILAMAZ(LOJMAN HARİÇ).
ÖZEL SAĞLIK ALANLARINDA SAĞLIK OCAKLARI, SAĞLIK EVLERİ, SAĞLIK İDARİ BİRİMLERİ VB. YAPILAR BULU