

## PLAN HÜKÜMLERİ

### A- KONUT ALANLARI

#### 1-Ayrık Nizam Konut Alanları

- 1.1.İfraz minimum 500 m<sup>2</sup> dir.
- 1.2.Minimum parsel cephesi 13 m. dir.
- 1.3.Minimum parsel derinliği 18 m. dir.
- 1.4.12 metreden dar cephesi bulunan parsellerde minimum bina cephesini sağlayacak şekilde yan bahçe mesafesi 2 metreye kadar azaltılabilir.

- 1.5.Maksimum kat yüksekliği 2 katlı yapı adalarında 7.00 m'dir.
- 1.6.Maksimum kat yüksekliği 3 katlı yapı adalarında 10.50 m'dir.
- 1.7.Plan üzerinde verilen emsaller esastır.
- 1.8.Emsal verilen konut alanlarında maksimum kat yüksekliği 10.50 m'dir.

- 1.9.Parsel cephe ve / veya derinliğinin sağlanamaması durumunda bitişik parsellerde dikkate alınmak koşulu ile ikiz nizam yapı yapılması hususunda belediyesi yetkilidir.

- 1.10. Emsal verilen konut alanlarında yapılaşma şartı Ayrık Nizam 3 kattır.
- 1.11. 500 metrekareden büyük parsellerde yapılacak yapılarda mekanik tesisat projesine; çatı yüzeyi yağmur sularının, tabii zemin altında tesis edilecek yağmursuyu toplama tankında toplanması, gerekmesi halinde filtre edilerek yeniden kullanılması amacıyla yağmursuyu toplama sistemi projesi de eklenir. Yağmursuyu toplama tankı bahçe zemini altında konumlandırılır. Toplama tankı atık su şebekesine bağlanamaz.
- 1.12. Çatı eğimi en çok %33 yapılabilir.
- 1.13. Tonoz çatı ve mansard çatı yapılamaz.
- 1.14. Çatıda fener- güvercinlik gibi saplama pencere yapılması durumunda çatının cephe aldığı bina cephesi ölçülerinin %20' sini geçemez.
- 1.15. Eksik kat yapılması durumunda çatı eğimi şartı ve fener- güvercinlik gibi saplama pencere şartları aranmaz. Ancak hiçbir şekilde yönetmeliklerde belirtilen şartlar aşılamaz.
- 1.16. Merdiven kol genişliği tüm yapılarda 120cm' den az olamaz. Bodrum kat ve çatı piyesi için yapılan merdivenler de bu ölçülere uymak zorundadır. Dıştan merdiven yapılamaz.
- 1.17. Tüm yapılardaki (asansörsüz yapılar dahil) merdiven rıht yükseklikleri 16cm' den fazla olamaz.
- 1.18. İmar planında kat adedi 3 olan yerlerde eksik katlı yapı yapılması durumunda da asansör boşluğu bırakılmak zorundadır.

#### 2. Konut alanlarında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmaksızın:

##### a-)Net parsel büyüklüğü;

\* 2000 m<sup>2</sup> ile 4999 m<sup>2</sup> arasında olan parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği gerekmeden %20 ilave emsal verilir.

\*5000 m<sup>2</sup> ve büyük parsellerde kat artışı talebi olmaması durumunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği gerekmeden %25 ilave emsal verilir.

~~\*5000 m<sup>2</sup> ve büyük parsellerde çevre yapılaşmalar ve topografik yapı dikkate alınmak koşulu ile hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Belediye Meclisince uygun bulunması durumunda %35 ilave emsal verilerek kat adedi 4'e çıkartılabilir.~~

~~\*5000 m<sup>2</sup> ve büyük parsellerde kat artışı talep edilmeden ilave %35 emsal talep edilmesi durumunda; hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin Belediye Meclisince uygun bulunup onaylanması sonrasında uygulama yapılacaktır.~~

## B-TİCARET ALANLARI

### 1. Bitişik Nizam Ticaret Alanları

- 1.1 Ön bahçe yapılması zorunlu olup minimum ön bahçe mesafesi 5m. dir.
- 1.2 Maksimum kat yüksekliği 12.10 m. dir.
- 1.3 Minimum ifraz 250 m<sup>2</sup> dir.
- 1.4 Minimum parsel cephesi 10 m' dir.
- 1.5 Minimum parsel derinliği 18 m' dir.

### 2. Ayrık Nizam Ticaret Alanları

- 2.1.Ön bahçe mesafesi minimum 5 m' dir.
- 2.2 Minimum ifraz 500 m<sup>2</sup> dir.
- 2.3 Minimum parsel cephesi 15 m. dir.
- 2.4 Minimum parsel derinliği 20 m. dir.

~~2.5 Küçük sanayi alanı içerisinde planlanan ticaret alanında yukarıda belirtilen ifraz, parsel cephe ve derinliği ilişkin hükümler geçerli değildir. Belediyesi hazırlanacak avan projesi doğrultusunda bu konuyla ilgili yapılanma koşullarını belirlemeye yetkilidir.~~

## C- KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

- ~~1. Plan paftalarında Emsal belirtilmeyen adalarda yapı yaklaşma mesafelerinin içi tamamen doldurulabilir.~~
- ~~2. Yapılanma ayrık nizam olacaktır.~~
- ~~3. Yapı yaklaşma mesafesi: yollardan 10 m. komşu parsellerden 5 m.dir.~~
- ~~4. Minimum ifraz 1000 m<sup>2</sup> dir.~~
- ~~5. Emsal: 1.00' dir.~~
- ~~6. Hmax: 7.50 m' dir.~~

7. Planda belirtilen donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz

8. Plan üzerinde yer alan yapılanma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri uygulanacaktır. Minumum ifraz koşulu 1.000 m<sup>2</sup>' dir.

9. Jeolojik/jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.

10. İnşaat aşamasında zemin kullanımında yapı yaklaşma mesafelerinin içi tamamen doldurulabilir.

#### **D- RESMİ KURUM ALANLARI, KÜLTÜREL TESİS, SOSYAL TESİS, B.H.A., İLKÖĞRETİM TESİS ALANI**

1. Planda belirtilen çekme mesafesi geçerlidir.
2. Emsal 0.70 dir.
3. Söz konusu tesisler için tip proje uygulanmaz.
4. Hmax: 3 kat 10.50 m dir.

#### **E- SPOR ALANLARI**

1. Açık spor tesisi yapılabilir.
2. Spor alanlarının ihtiyacı olan altyapı ve teknik hizmet birimleri için yapılacak kapalı alan toplam alanın %10 dur.
3. Hmax: 1 kat olup 4.50 m'dir. Çatı arası emsale dahil olmayıp kullanılabilir.
4. Çatı yapma zorunluluğu olmayıp teras çatı olabilir.

#### **F- BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONLARI**

1. Emsal 0.50'dir.
2. Hmax: 7.50 m'dir.
3. Yapı yaklaşma sınırları belediye tarafından belirlenecektir.

#### **G- DERE TAŞKIN ALANI**

Planda belirtilen dere taşkın alanı içerisinde kalan parsellerde D.S.İ görüşü alınmadan uygulama yapılmaz.

**H- Bahsedilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu, mekânsal planlar yapım yönetmeliği hükümleri geçerlidir.**