

# BARBAROS UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ

## A-PLAN HÜKÜMLERİ

A.01-PLAN İLE BELLİ KULLANIMLARA TAHSİS EDİLDİĞİ İŞARET EDİLEN ALANLAR, BU AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZLAR.

A.02- UYGULAMA NET PARSEL ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.(06.02.2024/43 SBMK 08.05.2024/648 TBBMK)

A.03 "YOL-OTOPARK VE YEŞİL ALANLAR" İLE 3194 SAYILI YASANIN 18.MADDESİNDE TARİF EDİLEN DİĞER ALANLAR, KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.

A.04- (KALDIRILMIŞTIR.) (06.02.2024/43 SBMK 08.05.2024/648 TBBMK)

A.05- OLUŞTURULAN İMAR ADALARINDA OLABİLECEK SİSTEM DÖNÜŞÜMLERİNDEN OLUŞAN KAYMALARDA KADASTRAL SINIRLAR BAZ ALINIR.

A.06- BU PLAN YÜRÜRLÜĞE GİRMEDEN ÖNCE RUHSAT VERİŞLMİŞ PARSELLER İÇİN KAZANILMIŞ HAKLAR GEÇERLİDİR.

A.07- PARSEL ALANINDA DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINDAN (D.O.P) FAZLA TERKİN OLMASI DURUMUNDA EMSAL HESABI D.O.P. DÜŞÜLDÜKTEN SONRAKİ KALAN BRÜT PARSEL ÜZERİNDEN YAPILABİLİR. YOL FAZLASI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KIYMET TAKDİRLERİ YAPILARAK İLGİLİ PARSELLERE SATILACAKTIR.

A.08- KONUT VE TİCARET BÖLGELERİNDE BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE PARSEL İÇERİSİNDE BİNANIN KONUMUNU VE YAPILAŞMAYAN PARSELLERİN HANGİ PARSELLE TEVHİT EDİLECEĞİNİ ADA BAZINDA İLGİLİ İDARESİ BELİRLEYECEKTİR. (06.02.2024/43 SBMK 08.05.2024/648 TBBMK)

A.09-KONUT BÖLGELERİNDE; SADECE ZEMİN KATTA, (PERAKENDE TİCARET(BAKKAL-KASAP-MANAV VB.)) İLE BÖLGEDE YAŞAYAN NÜFUSUN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK; (TAMİRHANE-DEPO-İŞYERİ-EĞLENCE VEYA DİNLENCE YERLERİ VB.) YER ALABİLİR. ANCAK; BU TÜR KULLANIMLAR, ZEMİN KAT HARİCİNDEKİ KATLARDA YER ALAMAZ.

A.10- PLANDA (T) LEJANTI İLE TANIMLANAN TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINDA, TURİZM ALANLARINDA VE TİCARET ALANLARINDA 'TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİ NİTELİKLERİ YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRTİLEN ÖZELLİKLERE UYGUN TURİZM TESİS YAPILANMASI DURUMUNDA, PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA, MAKSİMUM TAKS DEĞERİ= 0,40 ŞARTI ARANMAKSIZIN TAŞINMAZIN MEVCUT EMSAL VE/VEYA KAKS DEĞERİ %50 ARTTIRILIR. TURİZM TESİSİNİN YAPILACAĞI NET İMAR PARSELİNİN BÜYÜKLÜĞÜNÜN 5000M2'Yİ GEÇMESİ HALİNDE, Yençok=7 KATTIR VE BELEDİYE MECLİSİNİN ONAYLAYACAĞI MİMARİ AVAN PROJESİNE VE GEREKTİĞİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. (06.02.2024/43 SBMK 08.05.2024/648 TBBMK)

A.11- ISLAH İMAR PLANINA GÖRE YAPILAŞMIŞ RUHSATLI BİNALARDA STATİK PROJELERDE GEREKLİ ŞARTLARIN SAĞLANMASI DURUMUNDA PLANDA BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLİĞİNE GÖRE “KAT İLAVESİ” İZNİ VERİLEBİLİR.

A.12- KONUT VE TİCARET ALANLARINDA “ ISLAH İMAR PLANI VE ESKİ UYGULAMA İMAR PLANINA” GÖRE MÜRACAATTA BULUNMAYAN VEYA UYGUN OLMAYAN VE BU NEDENLERLE RUHSATINI ALMAMIŞ MEVCUT YAPILARDA 3366 SAYILI YASA DAHİLİNDE MEVCUT YAPILAR İÇİN MİMARİ PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA İRTİFAK VE İSKAN HAKKI TESİS ETTİRELECEK ŞEKİLDE RUHSAT VERİLEBİLİR. YIKIP YENİDEN YAPILANMA DURUMUNDA YENİ İMAR PLANI ŞARTLARI GEÇERLİDİR.

A.13- 1/1000 ÖLÇEKLİ AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONANMIŞ JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLERİN BULUNDUĞU BÖLGELERDE ETÜTLERDE TANIMLANMIŞ KAT ADETLERİNE UYULACAKTIR.

A.14- KENTSEL İŞ TİCARET MERKEZİ ALANLARINDA, PLANDA BELİRTİLMİŞ YAPILAŞMA KOŞULUNA UYMAK ŞARTIYLA, BİNANIN ÜM KATLARI TİCARİ AMAÇLI(İŞYERİ-BÜRO VB.) OLARAK KULLANILABİLİR. BU GİBİ ALANLARDA; ZEMİN KAT HARIÇ DİĞER NORMAL KATLAR “KONUT” AMAÇLI KULLANILABİLİR.

A.15- PLANLARDA AJE\_AJ OLARAK BELİRTİLMİŞ ALANLARDA; ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ AFET İŞLERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ ONAYLI RAPORUNA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

A.16- JEOLJİK ETÜTLERİ BULUNMAYAN ALANLARDA 4 KAT ÜSTÜ YAPILARDA PARSEL BAZINDA HAZIRLANMIŞ JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLERİN AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANMASI GEREKMEKTEDİR. AKSİ HALDE BU GİBİ YAPILARA RUHSAT VERİLEMEZ.

A.17- PLANDA BELİRTİLEN; 3194 SAYILI YASANIN 18. MADDESİNİN UYGULANACAĞI ALANLARDA ALAN BÜTÜNÜNDE VEYA ADA BAZINDA OLMAK ÜZERE ETAPLAR HALİNDE İMAR UYGULAMASI YAPILABİLİR.

A.18- İSKAN RUHSATI ALINMADAN ÖNCE HER 20 M<sup>2</sup> İNŞAAT ALANINA KARŞILIK BİR AĞAÇ DİKİLECEKTİR.

A.19- PLAN SINIRI İÇİNDE BULUNAN RESMİ/KAMU KURUM ALANLARINDA (ÜNİVERSİTE, EĞİTİM TESİSİ, SPOR TESİSİ, SAĞLIK TESİSİ, KÜLTÜR TESİSİ, SOSYOKÜLTÜREL TESİSLER, PAZAR VE BELEDİYE HİZMET ALANLARI VB. DAHİL) İMAR PLANINDA BELİRTİLMEMİŞSE, ÇEKME MESAFESİNİN İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA TAKS SINIRLAMASI BULUNMAYIP KAT SAYISI; YAPILACAK TESİSİN ÖZELLİKLERİ, ŞEHRİN UZUN VADELİ İHTİYACI VE ALANIN BULUNDUĞU LOKASYONUN DURUMU DİKKATE ALINARAK BODRUM KATLARI HARIÇ 7 KATI AŞMAMAK (YENÇOK=7 KAT) KAYDI İLE İLGİLİ BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR. (07.07.2020/196 SBMK-09.09.2020/888 TBBMK)

A.20-PLANDA BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİ MEVCUT OLMAYIP ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 M.YE KADAR DÜŞEBİLİR. BİNA DERİNLİĞİNİN 10 M'DEN AZ OLDUĞU DURUMLARDA ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNİ PLANDA BELİRTİLDİĞİ ŞEKİLDE KORUYARAK, ARKA BAHÇE MESAFESİNİ 2 M'YE KADAR İNDİRMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.(01.12.2020/398 SBMK-09.12.2020/1329 TBBMK)

A.21-PARK ALANLARINI, BELDENİN İHTİYAÇLARINA UYGUN OLARAK, “ÇOCUK BAHÇESİ- REKREASYON ALANI-VOLEYBOL VE BASKETBOL ALANI” GİBİ HOBİ ALANLARI KULLANIMLARINA TAHSİS ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

A.22- REKREASYON ALANINA TAHSİSLİ, TAŞKINA MARUZ DERE YATAKLARININ; DERE İSLAHINDAN SONRA, BU TÜR ALANLAR; BELEDİYE TARAFINDAN YENİDEN TAHSİS DEĞİŞİKLİĞİNİ İÇEREN PLANLAMAYA TABİİ TUTULABİLİR.

A.23- JEOLJİK SAKINCALI ALANLARDA KALAN; İSKAN ALANLARINDA, JEOLJİK ETÜT VE ZEMİN EMNİYETİ ÇALIŞMALARI, PARSEL BAZINDA TAMAMLANMADAN "İNŞAAT VE YAPI KULLANMA İZNI" VERİLMEYECEKTİR.

A.24-ŞEV KENARLARINA İSTİNAT DUVARI YAPILACAK VE YÜZEY SULARININ DİRENACI SAĞLANACAKTIR.

A.25-BİNA TEMELLERİ SAĞLAM ZEMİNE KADAR İNDİRİLECEKTİR.

A.26-DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE AYNEN UYULACAKTIR.

A.27-AFET BÖLGELERİNDE GEÇERLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.28-TAŞKIN SULAR KANUNUNUN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.29-SANAYİ ALANLARINDA, ÇEVRE KANUNU İLE GAYRİSİHHİ MÜESSESE YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR. KİL VE TOPRAK SANAYİİ DIŞINDA ÜRETİM YAPILAMAZ, CİNS DEĞİŞTİRİLEMEZ.

A.30-ÖNERİLEN KAYIK ÇEKEK YERİ VE YAT LİMANI İLE DENİZ DOLGUSU İÇİN, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINDAN İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

A.31-PLANDA BELİRİTİLMİYEN HUSUSLARDA, YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR KANUNU VE "3030 SAYILI KANUN KAPSAMI DIŞINDA KALAN BELEDİYELER TİP İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ İLE; 1:100.000 ÖLÇEKLİ, ERGENE HAVZASI ÇEVRE DÜZENİ İMAR PLANININ İGİLİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

A.32-PLANIN ONAY TARİHİ OLAN 16.06.2004 TARİHİNDEN ÖNCE GÖRDÜĞÜ İMAR UYGULAMASIYLA GEREKLİ TERKİNLERİ YAPILARAK ARSA VASFI KAZANMIŞ VE İMAR PARSELİ HALİNE GELMİŞ PARSELLER NET İMAR PARSELİ OLARAK KABUL EDİLİR. ADI GEÇEN TAŞINMAZLARIN BU PLANA GÖRE YAPILMASI GEREKEN KAMUYA TERK İŞLEMLERİNİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMASI KAYDIYLA TABAN ALANI, İNŞAAT ALANI VE EMSAL HESAPLARI BELİRTİLEN NET İMAR PARSELİ ALANI ÜZERİNDEN YAPILIR.

A.33- YAPILARDA RENK, ÇATI KAPLAMASI VE BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİNDE, YÖRESEL MİMARİ KARAKTERİSTİKLERİNE UYULACAKTIR. İMAR ADASINDA AYNI YOLDAN CEPHE ALAN PARSEL SAYISININ EN AZ %50'SİNDE MEVZUATA MERİ PLANA UYGUN YAPILAŞMA TEŞEKKÜL ETMİŞ İSE, YENİ YAPILACAK YAPILARIN YÜKSEKLİĞİ AYNI YOLDAN CEPHE ALAN, MEVZUATA VE MERİ PLANA UYGUN RUHSATLI YAPI YÜKSEKLİĞİNİ AŞAMAZ.(03.12.2019/460 SBMK- 08.01.2020/87 TBBMK)

A.34-TOPLUMSAL YAŞAMI KOLAYLAŞTIRMAK VE DESTEKLEMELER AMACIYLA YAYA VE TAŞIT AKIŞINI ENGELLEMELER, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR VE TEKNİK GEREKLİLİĞE UYGUN MALZEMELERDEN YAPILMASI KOŞULUYLA BELEDİYENİN TASARRUFU ALTINDA BULUNUP DA İMAR PLANINDA YOL, MEYDAN, PARK VE YEŞİL ALAN KULLANIMINDA KALAN SAHALARDA: TOPLU TAŞIMA DURAKLARI, ÇÖP KUTULARI, İŞARET LEVHALARI, AYDINLATMA ELEMANLARI, BAYRAK VE ELEKTRİK DİREKLERİ, TELEFON KULÜBELERİ, İLAN VE REKLAM PANOLARI, OTURMA BİRİMLERİ, POSTA KUTULARI, PERGOLA VE ARKATLAR, SU ELEMANLARI, ÇEŞME, BEBEK BAKIM ÜNİTESİ, 6 M<sup>2</sup>'Yİ GEÇMEYEN GÜVENLİK VE KONTROL ÜNİTESİ, TUVALET, PARA ÇEKME MAKİNASI, MESCİT, BÜFE, KIOSK, 15M<sup>2</sup>'Yİ VE YÜKSEKLİĞİ

4,5 METREYİ GEÇMEYEN TAKSİ DURAĞI BİNASI, 20 M<sup>2</sup>'Yİ GEÇMEYEN VE YÜKSEKLİĞİ 4,5 METREYİ AŞMAYAN MUHTARLIK BİNASI YAPIMINA İZİN VERİLEBİLİR.

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

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

BU MADDENİN UYGULANMASINDA BELİRTİLMİYEN TÜM HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ MADDELERİ ESAS ALINIR.(12.08.2020/784 TBBMK)

A.35-KALDIRILMIŞTIR. (14.07.2021/1337 TBBMK)

## **B-YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ**

B.01- BU PLAN KAPSAMINDA;

- \* DEPREM YÖNETMELİĞİ VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞİ,
  - \* ÇED YÖNETMELİĞİ,
  - \* OTOYOL YÖNETMELİĞİ,
  - \* SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
  - \* HAVA KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
  - \* GÜRÜLTÜ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
  - \* GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ,
  - \* SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ,
  - \* KARAYOLU KENARINA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK
- HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

B.02- BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.03- GELİŞME BÖLGELERİNDE YOLUN SİYAH VE KIRMIZI KOTU BELEDİYECE BELİRLENMEDEN İMAR İZNİ VE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

B.04- EĞİMDEN KAZANILAN KAT EMSALE DÂHİLDİR, BİRDEN FAZLA BODRUM KAT İSKÂN EDİLEMEZ VE SUBASMAN KOTU KALDIRIM YÜKSEKLİĞİ DAHİL +1.20 METREYİ GEÇEMEZ. (06.02.2024/43 SBMK 08.05.2024/648 TBBMK)

B.05- BAĞIMSIZ ÇATI KATI YAPILAMAZ. ÇATI EĞİMİ %33 DEN FAZLA OLAMAZ. SAÇAK GENİŞLİĞİ BİTİŞİK NİZAM YAPILARDA 50 CM Yİ, AYRIK VE BLOK NİZAM YAPILARDA 1.00 M Yİ GEÇEMEZ. (06.02.2024/43 SBMK 08.05.2024/648 TBBMK)

B.06- AÇIK VE KAPALI ÇIKMA MAX. 1.50 M'DİR. KAPALI ÇIKMALI EMSALE DÂHİLDİR. AÇIK ÇIKMA EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR. AÇIK ÇIKMALAR (BALKONLAR) TUĞLA DUVAR İLE KAPATILAMAZ. (06.02.2024/43 SBMK 08.05.2024/648 TBBMK)

B.07- KALDIRILMIŞTIR. (01.12.2020/398 SBMK-09.12.2020/1329 TBBMK)

B.08- KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/43 SBMK 08.05.2024/648 TBBMK)

B.09- GELİŞME ALANLARINDA YATAY KAT İRTİFAKI KURULAN PARSELLERDE (MAX. H=6.50 M'YE KADAR OLAN İMAR ADALARINDA) HER BİR BAĞIMSIZ BÖLÜME DÜŞEN ARSA PAYI 300 M<sup>2</sup> DEN KÜÇÜK OLAMAZ.

B.10- BU PLAN VE HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE "3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDA PLANI BULUNMAYAN ALANLARDA UYGULANACAK İMAR YÖNETMELİĞİ" İLE 3030 SAYILI KANUN KAPSAMI DIŞINDA KALAN "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ", "2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE YÖNETMELİĞİ", "2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNDE" GEÇEN TANIMLAR VE HÜKÜMLER GEÇERLİDİR. (06.02.2024/43 SBMK 08.05.2024/648 TBBMK)

B.11- 07.01.1991 GÜN VE 20748 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİ" NDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE İHTİYACA CEVAP VEREBİLECEK ÖLÇEKTE VE SAĞLIK KURALLARINDA UYGUN PİS SU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ) VAR İSE TESİSİN PİS SU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR, YOK İSE 19.03.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "LAĞIM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" TE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU KANALLARI TESİS EDİLEN ÇUKURLARA BAĞLANIR.

B.12- DEVLET SU İŞLERİ

- PLANLAMA ALANLARINDA DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞ VE ÖNERİLERİ DİKKATE ALINACAKTIR.
- PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK İNŞAATLARIN TEMEL TİPİNE ZEMİN ETÜTLERİ YAPILDIKTAN SONRA KARAR VERİLECEK VE İNŞAATLARDA YÜZEY VE TEMEL DRENAJİ YAPILARAK TEMELLER SUDAN KORUNACAKTIR.

B.13- KARAYOLLARI

- KARAYOLLARI KENARINA YAPILACAK TESİSLER KONUSUNDA, KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU VE BUNA BAĞLI ÇIKARTILAN 06.01.1998 TARİHLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. OTOYOLLARIN KENARINDA KALAN PARSELLER KONUSUNDA 1593 SAYILI ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLLARI KANUNU GEÇERLİDİR.

B.14- TREDAS

- E.N.H. ALTINDA KALAN İNŞAATLARDA BİNA YÜKSEKLİĞİ TREDAS GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA TESPİT EDİLECEKTİR.

B.15- SANAYİ ALANLARI

- BU ALANLARDA TOPLAM İNŞAAT EMSALİ (E) 0.60 OLMAK ÜZERE, YAPI YÜKSEKLİĞİ İŞTİGALE (SANAYİ TÜRÜNE) GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- 07.01.1991 GÜN VE 20748 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNİN TEKNİK USÜLLER TEBLİĞİNDE” BELİRTİLEN HUSUSLAR GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN HİÇBİR ALTYAPI VE TESİSE İZİN VERİLMEMEYECİKTİR.
- ARITMA TESİSİ BULUNMAYAN SANAYİ TESİSLERİNDE DE BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN İTİBAREN 1 YIL İÇİNDE ARITMA TESİSLERİNİN KURULMALARI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR.
- SANAYİ BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA YAPILARA KOT BİNANIN OTURACAĞI TABİİ ZEMİN ORTALAMASI ESAS ALINARAK KOT VERİLECEKTİR. BİNALARIN H YÜKSEKLİĞİ TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ ESASLARA GÖRE SERBEST BIRAKILACAKTIR.
- SAĞLIK KORUMA BANDI İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜNCE BELİRTİLEN ESASLAR DAHİLİNDE HER PARSELİN KENDİ BÜNYESİNDE OLACAKTIR.
- PLANLARDAKİ LEJANT NOTLARI GEREĞİ MEVCUT YAPILAR KONUMLARI İTİBARIYLA RUHSATA TABİ OLACAKLARDIR.

B.16-PLANDA, AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP OLUP 12 M'DEN DAHA AZ CEPHEYE SAHİP OLAN PARSELLER İLE BU PARSELİN KOMŞULUĞUNDAKİ PARSELLER PLAN NOTLARINDAKİ MİNİMUM BİNA CEPHE VE DERİNLİK ŞARTLARINA UYULMASI KAYDIYLA BLOK-İKİZ NİZAM VEYA BLOK-ÜÇÜZ NİZAM OLARAK DEĞERLENDİRİLİR.

B.17-PLANDA, BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMALARDA, PARSEL CEPHESİ 6 M VE DAHA FAZLA PARSEL DERİNLİĞİ 8 M VE DAHA FAZLA OLAN ARSALARA MÜSTAKİL YAPILAŞMA İZNİ VERİLEBİLİR. BİTİŞİĞİNDE YAPILAŞMIŞ BİR BİNA, YOL VEYA KAMUSAL ALAN BULUNUP DA TEK KALAN PARSELLERDE VE PLANDA BİTİŞİK NİZAM TEK KATLI YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP TİCARETE VEYA KÜÇÜK SANAYİ ALANINA TAHSİSLİ TAŞINAMAZLARDA MİNİMUM PARSEL DERİNLİK VE CEPHE ŞARTLARI ARANMAZ.

B.18-PLANDA AYRIK VE BLOK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP PARSELLERDE MİNİMUM ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI ŞARTIYLA 6 M CEPHEYE VE 5 M DERİNLİĞE SAHİP MÜSTAKİL BİNALAR YAPILABİLİR. BİTİŞİĞİNDE YAPILAŞMIŞ BİR BİNA, YOL VEYA KAMUSAL ALAN BULUNUPTA TEK KALAN PARSELLERDE VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI(DONATI ALANLARI) İLE TEK KATLI YAPILAŞMA NİZAMINA SAHİP TİCARET VEYA KÜÇÜK SANAYİ ALANINA TAHSİSLİ TAŞINAMAZLARDA ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI KAYDIYA MİNİMUM BİNA DERİNLİK VE CEPHE ŞARTLARI ARANMAZ.

B.19-ASANSÖR KUYU BOŞLUĞU VE KABİN ÖLÇÜLERİ:

UYGULAMA ALANLARI	KUYU BOŞLUĞU ÖLÇÜSÜ	KABİN ÖLÇÜSÜ
TABAN ALANI 120 M2 ÜSTÜ KONUTLARDA	1.70 M X 1.90 M	1.10 M X 1.40 M(1.54 M2)
TABAN ALANI 120 M2 ALTI KONUT VE TİCARET ALANLARI	1.70 M X 1.70 M	1.00 M X 1.25 M(1.25 M2)
TABAN ALANI 120 M2 ÜSTÜ TİCARET ALANLARI	2.00 M X 2.20 M	1.35 M X 1.40 M(1.89 M2)

(03.09.2019/269 SBMK VE 13.11.2019/1021 TBBMK)

B.20- (04.02.2020/64 SBMK VE 11.03.2020/331 TBBMK) KALDIRILMIŞTIR. (03.01.2023/19 SBMK—08.03.2023/400 TBBMK)

B.21- KALDIRILMIŞTIR. (07.01.2025/44 SBMK – 12.03.2025/349 TBBMK)

B.22-KALDIRILMIŞTIR. (02.09.2025/256 SBMK-12.11.2025/1370 TBBMK)

B.23-ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ BİNA GİRİŞ VE KAT HOLLERİ %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.

B.24-BİNA CEPHE HATTI İÇERİSİNDE KALAN VE BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ %15 İ AŞMAYAN GÖMME BALKONLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.

B.25-ÇATI KATLARINDA SON KATLA BAĞLANTILI DUBLEKS ÖZELLİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT GEZİLEBİLİR TERAS ÇATILAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR. (05.01.2021/10 SBMK-14.04.2021/771 TBBMK)

B.26-PLANDA AYRIK NİZAM YAPILAŞMA ŞARTLARINA SAHİP TAŞINMAZLARDA, PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNDEN DAHA AZ KATLI VE PLANDA BELİRTİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİNDEN DAHA AZ BİNA YÜKSEKLİĞİNDE BİNALAR YAPILABİLİR. PLANDA BİTİŞİK, BLOK VE BLOK-İKİZ NİZAM YAPILAŞMA ŞARTLARINA SAHİP TAŞINMAZLARDA, STATİK PROJELERİNİN PLANDA BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLİĞİNE GÖRE HAZIRLANMASI VE YAPI MALİKLERİ TARAFINDAN EKSİK YAPILAN KATIN BİTİŞİĞİNDEKİ YAPI VEYA YAPILARA AİT KATLARIN SU VE ISI İZOLASYONUNUN YAPILMASI ŞARTI İLE PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNDEN 1 KAT EKSİK VE PLANDA BELİRTİLEN YAPI YÜKSEKLİĞİNDEN 3,00 METRE DAHA AZ YÜKSEKLİKTE BİNALAR YAPILABİLİR. (01.06.2021/164 SBMK-14.07.2021/1318 TBBMK)

B.27- İMAR PLANINDA BELEDİYE HİZMET ALANI, SOSYAL TESİS ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI VE SPOR TESİS ALANI OLARAK BELİRTİLEN SAHALARDA SOSYAL, KÜLTÜREL, EĞİTİM VE SPORTİF AMAÇLI YAPILARA, DEPOLARA VE TİCARİ HİZMET BİRİMLERİNE YER VERİLEBİLİR. (03.01.2023/60 SBMK— 08.03.2023/399 TBBMK)

B.28- FARKLI YOLLARDAN CEPHE ALAN ARA PARSELLER TEVHİD EDİLEBİLİR. ANCAK TEVHİD SONRASI YAPILAŞMA ADA İÇERİSİNDEKİ MEVCUT DURUMA GÖRE İLGİLİ MÜDÜRLÜKÇE BELİRLENİR. (03.01.2023/26 SBMK-12.04.2023/567 TBBMK)

B.29 İMAR ADALARINDA YOL HATTINDA MEVCUT TEŞEKKÜL VAR İSE ÖN BAHÇE MESAFELERİNDE İSTİKAMETE GÖRE ÇEKME MESAFELERİNİN BELİRLENMESİNDE İDARESİ YETKİLİDİR. (05.09.2023/309 SBMK--11.10.2023/1440 TBBMK)

B.30 6 MART 2007 TARİHİNDE RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK ÖNCESİ YAPI RUHSATI ALAN TÜM YAPILARDA İSİM DEĞİŞİKLİĞİ, İLAVE KAT, TADİLAT VB. TÜM YAPI RUHSATI İŞLEMLERİNDE 2018 YILI TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ 15.BÖLÜMDE YER ALAN KRİTERLERE GÖRE YAPI PERFORMANS ANALİZİ HAZIRLANMASI ZORUNLUDUR.

B.31 BAHÇE DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ; BİNALARIN YOL TARAFINDAKİ CEPHE HATLARININ ÖNÜNDE, KALDIRIM ÜST KOTUNDAN İTİBAREN 1.10 METREYİ GEÇEMEZ. AYRICA ÜZERLERİNE YÜKSEKLİKLERİ 1.00 METREYİ AŞMAYAN PARMAKLIK YAPILABİLİR. (05.09.2023/310 SBMK--11.10.2023/1444 TBBMK)

B.32- YAPI CEPHELERİNDEKİ AÇIK ÇIKMALAR BİNA YÜZEYİNE 1,50M. DEN DAHA FAZLA GÖMÜLEMEZ. MİMARİ NEDENLERLE AYDINLIK AMAÇLI YIRTIKLAR HARİCİNDE 1,50M. DEN DAHA FAZLA GÖMÜLÜ AÇIK ÇIKMALARIN AŞAN KISIMLARI EMSALE VE TABAN ALANINA DÂHİL EDİLİR. TEK BAĞIMSIZ BÖLÜME SAHİP YAPILARDA BU MADDE HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ. (06.02.2024/43 SBMK 08.05.2024/648 TBBMK)

B.33- KALDIRILMIŞTIR. (02.09.2025/256 SBMK-12.11.2025/1370 TBBMK)

B.34- ÇATI KATLARINDA YAPILACAK OLAN BİR ALT KATLA BAĞLANTILI PİYESLERİN EN DÜŞÜK YÜKSEKLİĞİ 1,80 METREDEN AŞAĞI OLAMAZ VE BAĞLANTILI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YÜZÖLÇÜMÜNÜ AŞAMAZ.

B-35- ALTERNATİF YAKIT TÜKETİMİ VE ISI TEKNOLOJİSİ KULLANIMINA İMKÂN VERMEK AMACIYLA BODRUM KATTA, BODRUM YOKSA ZEMİN KATTA MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK ISI MERKEZİ TESİS EDİLEBİLECEK ALAN OLUŞTURULMASI KAYDIYLA ÇATI KATINDA GAZ KULLANIMINA YÖNELİK, İÇ TESİSAT YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE VE İLGİLİ MEVZUATINA AYKIRILIK İÇERMEMEK KOŞULUYLA ISI MERKEZİ YAPILABİLİR.

B-36- PLANDA YAPILACAK ÖZEL SAĞLIK TESİSİ VE TURİZM TESİSİ GİBİ ÖZELLİK ARZ EDEN BİNALARDA BİRDEN FAZLA BODRUM YAPILABİLİR VE BODRUMDAKİ KULLANIMLAR EMSAL ALANINA DÂHİL EDİLMEZ.

ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİNDE BODRUM KATLARINDA, YATAK DIŞI İHTİYAÇLAR YER ALABİLİR (Otopark, Ameliyathane, Yemekhane vs.).TURİZM TESİSLERİNDEKİ BODRUM KATLARINDA İSE, YATAK KATI KULLANIMLARI HARİCİNDEKİ TESİSİ DESTEKLEYİCİ DİĞER BİRİMLER YAPILABİLİR (Otopark, Spor Alanları, Yüzme Havuzları, Spa, Mağazalar vs.). (06.02.2024/43 SBMK 08.05.2024/648 TBBMK)

B.37 – RİSKLİ YAPILARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM PLAN NOTU (13.12.2023/1753 TBBMK)

B.38 - RİSKLİ YAPILARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM PLAN NOTU (13.12.2023/1753 TBBMK)

**B.39** - A-2 YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP İMAR ADALARINDA YAPILAN YAPILARIN KADEMELİ TEMEL UYGULAMASI İLE DEPREME KARŞI DAYANIKLILIĞININ AZALTILMAMASI AMACIYLA BODRUM KATLARDA TOPRAK VE PLASTİK DOLGU YAPILABİLİR. AYRICA BODRUM KATLARDA BULUNAN TEKNİK HACİMLERİN ASGARİ ALANLARI EN FAZLA 4 KATINA KADAR ARTIRILABİLİR VE %30 HESABINA DAHİL EDİLMEZ. (03.12.2024/424 SBMK 11.12.2024/1444 TBBMK)



**B.40** - PLANDA HEM KİTLE NİZAM; HEM DE AYRIK VEYA BLOK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP YAPI ADALARINDA, PAFTASINDA KİTLE ÇİZİMİ OLARAK GÖSTERİLMİŞ PARSELLERDE AYRIK VE BLOK NİZAMDA GEÇERLİ TAKS VE EMSAL DEĞERLERİ ESAS ALINMAKSIZIN; KİTLE ŞEKLİNE BAĞLI KALMAK KAYDIYLA EMSAL VE TAKS DEĞERLERİ İLE YAPILAŞMA DÜZENİ ESAS ALINIR. (06.05.2025/158 SBMK – 10.09.2025/1133 TBBMK)

**B-41** - PAZAR ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA PAZAR YERİ KULLANIMINA ENGEL OLMAYACAK ŞEKİLDE BODRUM VE NORMAL KATLAR İLE BAHÇE ALANLARINDA OTOPARK ALANLARI YER ALABİLİR. BU OTOPARK ALANLARI OTOPARK YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA TİCARİ OTOPARK, BÖLGE OTOPARKI VEYA GENEL OTOPARK ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. (01.07.2025/229 SBMK 08.10.2025/1232 TBBMK)

**B.42** MÜSTAKİL KONUTLAR VE DUBLEKS MESKENLERE AİT, RUHSAT EKİ ONAYLI MİMARİ PROJESİNDE GEZİLEBİLİR TERAS ÇATI OLARAK BELİRTİLMİŞ ALANLAR; 20 METREKAREYİ AŞMAYACAK VE YÜKSEKLİĞİ 2.40 METREYİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE AÇILIR/KAPANIR/KATLANIR VE SÖKÜLEBİLİR SİSTEMLER İLE KAPATILABİLİR. DÜŞEY YÜZEYLERİN ŞEFFAF CAM OLMASI ESASTIR.

ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN GEZİLEBİLİR TERAS ÇATILARDA İSE MERDİVEN EVİNE BİTİŞİK, TOPLAM ÇATI ALANININ %20’SİNİ GEÇMEYEN VE EN FAZLA 3.00 METRE YÜKSEKLİĞİNDE YATAY VE DÜŞEY YÜZEYLERİ AÇILIR/KAPANIR/KATLANIR VE SÖKÜLEBİLİR ÖZELLİKLERDE KAPALI MEKÂN OLUŞTURULABİLİR. KAPALI MEKÂN YOL CEPHELERİNDE ÇATI SINIRLARINA 3.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

TİCARİ YAPILARIN GEZİLEBİLİR TERAS ÇATI ALANLARINDA İSE MERDİVEN EVİNE BİTİŞİK, TOPLAM ÇATI ALANININ %20’SİNİ GEÇMEYEN VE EN FAZLA 3.00 METRE YÜKSEKLİĞİNDE YATAY VE DÜŞEY YÜZEYLERİ AÇILIR/KAPANIR/KATLANIR VE SÖKÜLEBİLİR ÖZELLİKLERDE KAPALI MEKÂN OLUŞTURULABİLİR. KAPALI MEKÂN YOL CEPHELERİNDE ÇATI SINIRLARINA 3.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

BU UYGULAMALAR İÇİN GEREKLİ OLAN İZİN; PARSEL MALİKLERİNİN BEŞTE DÖRDÜNÜN MUVAFAKATI OLDUĞUNU BİLDİREN KAT MALİKLERİ KURUL KARARI’NIN NOTER ONAYLI SURETİ VE YAPILACAK OLAN İMALATIN BİNA ANA TAŞIYICI SİSTEMİNİ ETKİLEMEDİĞİNE DAİR STATİK RAPOR İLE BİRLİKTE PROJE VE EKİ BELGELERİN KENT ESTETİK KOMİSYONUNA SUNULMASI VE KOMİSYONUN UYGUN GÖRÜŞÜ HALİNDE BELEDİYE ENCÜMENİNİN KARARI İLE VERİLİR.

**B.43-** KONUT YAPILARINDA; PARSEL SINIRLARINA YAN VE ARKA BAHÇELERDE 3.00 METREDEN, ÖN BAHÇELERDE 3.50 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAYAN VE YAPI KİTLESİNİN EN FAZLA İKİ TARAFINI ÇEVRELEDİĞİ, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ÜZERİNDE, BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN EKLENTİSİ NİTELİĞİNDE OLAN ÜSTÜ SÖKÜLÜR-TAKILIR HAFİF MALZEME İLE KENARLARI RÜZGÂR KESİCİ CAM PANELLERLE KAPATILMIŞ OLSA DAHİ ZEMİN TERASLARI TAKS VE %30 A DAHİL OLMAK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.

**B.44- YAPILARIN ZEMİN KATLARINDA VEYA KOT FARKINDAN AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARINDA YER ALAN İŞYERLERİNİN CEPHE ALDIĞI ÖN/YAN VE ARKA BAHÇELER BAĞIMSIZ BÖLÜM CEPHE SINIRLARINI AŞMAYAN, EN FAZLA PARSEL SINIRLARINA YAKLAŞAN, BİNA GİRİŞİ, YAYA VE ARAÇ GEÇİŞİ İLE OTOYOL YERLEŞİMİNİ ENGELLEMeyecek ŞEKİLDE, YATAY VE DÜŞEY YÜZEYLERDE AÇILIR, KAPANIR, KATLANIR VE SÖKÜLEBİLİR SİSTEMLER İLE KAPATILABİLİR. DÜŞEY YÜZEYLERİN ŞEFFAF CAM OLMASI ESASTIR.**

**TİCARİ YAPILARIN 1. NORMAL KATLARINDA RUHSAT EKİ ONAYLI MİMARİ PROJESİNDE GEZİLEBİLİR TERAS ÇATI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLAR BAĞIMSIZ BÖLÜM CEPHE SINIRLARINI AŞMAYACAK ŞEKİLDE YATAY VE DÜŞEY YÜZEYLERDE AÇILIR, KAPANIR, KATLANIR VE SÖKÜLEBİLİR SİSTEMLER İLE KAPATILABİLİR. DÜŞEY YÜZEYLERİN ŞEFFAF CAM OLMASI ESASTIR. KAPALI ALAN MİKTARI 20 METREKAREYİ GEÇEMEZ.**

**BU UYGULAMALAR İÇİN GEREKLİ OLAN İZİN; PARSEL MALİKLERİNİN BEŞTE DÖRDÜNÜN MUVAFAKATI OLDUĞUNU BİLDİREN KAT MALİKLERİ KURUL KARARI'NIN NOTER ONAYLI SURETİ VE STATİK RAPOR İLE BİRLİKTE PROJE VE EKİ BELGELERİN KENT ESTETİK KOMİSYONUNA SUNULMASI VE KOMİSYONUN UYGUN GÖRÜŞÜ HALİNDE BELEDİYE ENCÜMENİNİN KARARI İLE VERİLİR.**

**B.45- BU KARARIN ONAYLANMASINDAN ÖNCE YAPI KULLANMA İZİNİ ALINMIŞ BİNALARDA YAPILMIŞ OLAN YUKARIDAKİ MADDELERDE BAHSİ GEÇEN İMALATLARLA İLGİLİ GEREKLİ OLAN İZİN; PARSEL MALİKLERİNİN BEŞTE DÖRDÜNÜN MUVAFAKATI OLDUĞUNU BİLDİREN KAT MALİKLERİ KURUL KARARI'NIN NOTER ONAYLI SURETİ VE STATİK RAPOR İLE BİRLİKTE PROJE VE EKİ BELGELERİN KENT ESTETİK KOMİSYONUNA SUNULMASI VE KOMİSYONUN UYGUN GÖRÜŞÜ HALİNDE BELEDİYE ENCÜMENİNİN KARARI İLE VERİLİR.**

## **C- FONKSİYON ALANLARI**

### **C.01- MESKUN KONUT ALANLARI**

- MİN. BİNA CEPHESİ 6.00 M.
- MİN BİNA DERİNLİĞİ 7.00 M
- MAX. BİNA CEPHESİ 30.00 M.
- MAX. BİNA DERİNLİĞİ 40.00 M.
- MİN. PARSEL CEPHESİ 15.00 M.
- MİN. PARSEL DERİNLİĞİ 20.00 M.
- PARSEL ALANI MİN. 300 M<sup>2</sup>

MESKUN KONUT ALANLARINDA A-2\_A-3 YAPILAŞMA NİZAMI OLARAK ÖNERİLMİŞ YAPI ADALARINDA, "İKİZ NİZAM" YAPILAŞMA UYGULAMASI YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

### **C.02- TİCARET ALANLARI**

- MİN. BİNA CEPHESİ 6.00 M.
- MİN BİNA DERİNLİĞİ 7.00 M
- MAX. BİNA CEPHESİ 30.00 M.
- MAX. BİNA DERİNLİĞİ 40.00 M.

- MİN. PARSEL CEPHESİ 12.00 M.
- MİN. PARSEL DERİNLİĞİ 20.00 M.
- PARSEL ALANI MİN. 300 M<sup>2</sup>

AYRIK NİZAM YAPILAŞMA ALANLARINDA BELİRTİLEN ÖLÇÜLER UYGULANACAK OLUP, BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP ALANLARDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR. 06.06.2023/231 SBMK 12.07.2023/1078 TBBMK