

KUMBAĞ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ

- PLAN İLE BELLİ KULLANIMLARA TAHSİS EDİLDİĞİ İŞARET EDİLEN ALANLAR, BU AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZLAR.
- “YOL-OTOPARK VE YEŞİL ALANLAR” İLE 3194 SAYILI YASASININ 18.MADDESİNDE TARİF EDİLEN DİĞER ALANLAR, KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
- KONUT ALANLARI VE KONUT GELİŞME ALANLARI YAPILAŞMA KOŞULLARI;
 - BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMAYA TAHSİSLİ ALANLARDA; ONAYLI İMAR PLANINA UYGUN OLARAK YAPILACAK İFRAZLARDA ELDE EDİLEBİLECEK EN KÜÇÜK PARSEL ALANI YÜZÖLÇÜMÜ 150 M² OLMASI KOŞULU İLE, PARSELDE YAPILACAK YAPININ KONUMU DA GÖZETİLEREK DÜZENLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
 - ANCAK RESMİ OLARAK OLUŞMUŞ VE ÜZERİNDE BİDEN FAZLA YAPI MEVCUT PARSELLERDE BU ASGARİ METRAJ HÜKÜMSÜZ OLUP, BU GİBİ MEVCUT PARSELLER, CEPHELERİ 5.00 METREDEN AZ OLMAMAK KAYDIYLA İFRAZ EDİLEBİLİRLER. (02.11.2012/35 K. BMK)
 - AYRIK NİZAM YAPILAŞMAYA TAHSİSLİ ALANLARDA; ONAYLI İMAR PLANINA UYGUN OLARAK YAPILACAK İFRAZLARDA ELDE EDİLECEK EN KÜÇÜK PARSEL ALANI YÜZÖLÇÜMÜ 300 M² OLMASI KOŞULU İŞLE, PARSELDE YAPILACAK YAPININ KONUMU DA GÖZETİLEREK DÜZENLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
 - KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
 - KONUT KULLANIMINA TAHSİSLİ ALANLARDA;
ZEMİN KATTA, PERAKENDE TİCARET (BAKKAL-KASAP-MANAV VB.) İLE, BÖLGEDE YAŞAYN NÜFUSUN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK; (TAMİRHANE-DEPO- İŞYERİ- EĞLENCE VE DİNLENCE YERLERİ VB) YER ALABİLİR. ANCAK BU TÜR KULLANIMLAR, ZEMİN KAT HARİCİNDEKİ KATLARDA YER ALAMAZ.
 - UYGULAMA İMAR PLANI’NA ESAS OLAN HALİHAZIR HARİTA ALIM TARİHİNDE MEVCUT OLUP DA, BU HARİTADA GÖRÜNEN BİNALARDA; 3194 SAYILI YASA VE YÖNETMELİKLERİ İLE TARİF EDİLEN MESKUN ALAN YAPILAŞMA KOŞULLARI ARANMAZ. ANCAK; BU BİNALARDA, İLGİLİ YASADA BELİRTİLEN KAKS DEĞERİ DİŞİNDAKİ İMALAT, RUHSATA BAĞLANAMAZ VE KAÇAK İNŞAAT OLARAK YORUMLANIR.
 - 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. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
 - EĞİMDEN KAZANILAN KAT EMSALE DÂHİLDİR VE BİRDEN FAZLA BODRUM KATI İSKÂN EDİLEMEZ. SUBASMAN KOTU KALDIRIM YÜKSEKLİĞİ DAHİL +1.20 METREYİ GEÇEMEZ. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
 - KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
 - KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
 - AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARDA MAKSİMUM DERİNLİK 1,50 M. DİR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)

- 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. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- KALDIRILMIŞTIR. (02.09.2025/256 SBMK-12.11.2025/1370 TBBMK)
- KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- 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 HARİÇ 7 KATI AŞMAMAK (YENÇOK=7 KAT) KAYDI İLE İLGİLİ BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR. (07.07.2020/196 SBMK-09.09.2020/888 TBBMK)
- 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 M²'Yİ GEÇMEYEN GÜVENLİK VE KONTROL ÜNİTESİ, TUVALET, PARA ÇEKME MAKİNASI, MESCİT, BÜFE, KIOSK, 15M²'Yİ VE YÜKSEKLİĞİ 4,5 METREYİ GEÇMEYEN TAKSİ DURAĞI BİNASI, 20 M²'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)

- KALDIRILMIŞTIR. (14.07.2021/1337 TBBMK)

- -BELEDİYE CADDESİNİN, HANÇER ÇİÇEĞİ SOKAĞI VE SAHİL CADDESİNİN ARASINDA KALAN KUMBAĞ LİMANININ ÖNÜ,
-BELEDİYE CADDESİNİN, MOR ERGUVAN SOKAĞININ KESİŞTİĞİ YERDEN BAŞLAYARAK ASYAPORT LİMANI GİDİŞ YÖNÜNDE KIZILÇAM SOKAK, ŞAİR NAMIK KEMAL CADDESİ VE İNÖNÜ CADDESİNİN KESİŞTİKLERİ YERE KADAR YOLUN SAĞ TARAFI, AYNI CADDENİN GELİŞ YÖNÜNDE İSE YOLUN SAĞ TARAFINDA YOL KENARI PARKLANMA YAPILABİLİR. (11.11.2020/1186 TBBMK)
- 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 TBMMK)
- 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)
- PARK ALANLARINI, BELDENİN İHTİYAÇLARINA UYGUN OLARAK, "ÇOCUK BAHÇESİ-REKREASYON ALANI – VOLEYBOL, BASKETBOL ALANI" GİBİ HOBİ ALANLARI KULLANIMLARINA TAHSİS ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- REKREASYON ALANINA TAHSİSLİ TAŞKINA MARUZ DERE YATAKLARININ; DERE ISLAHINDAN SONRA, BU TÜR ALANLAR; BELEDİYE TARAFINDAN YENİDEN TAHSİS DEĞİŞİKLİĞİNİ İÇEREN PLANLAMAYA TABİ TUTULABİLİR.
- BAYINDIRLIK BAKANLIĞI'NIN 11 ŞUBAT 2002 TARİH VE 1135 SAYILI GENELGESİNE GÖRE; YAPILAŞMA AŞAMASINDA, STATİK PROJELERİNE ESAS OLAN PARAMETRELERİN VE ÖNLEMLERİN BELİRLENMESİ AMACIYLA; PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜTLERİNİN, 18.08.2005 GÜN VE 847 SAYILI "BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI YAPI İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ GENELGESİ" NE GÖRE YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- UYGULAMA İMAR PLANLARINDA YAPILAŞMA HAKKINA SAHİP OLAN 'ÖNLEMLİ ALANLAR'DA UYGULANACAK ZEMİNLE İLGİLİ İYİLEŞTİRME YÖNTEM VE TEKNİKLERİNİN, PARSEL BAZINDAKİ UYGULAMALAR ÖNCESİNDE PROJELENDİRİLMESİ İÇİN KAZI İŞLERİNE GEÇİLMEYEN ÖNCE JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜDÜN YAPTIRILMASI, ŞEV STABİLİTESİ HESAPLARI, KAZI ŞEV DUYARLILIĞI SAĞLAYACAK KAZI SİSTEMİ VE İKSA TEKNİKLERİNİN BELİRLENMESİ GEREKİR. BU NEDENLE: BAHSE KONU ÖNLEMLİ ALANLARDA, TEMEL VE ZEMİN ETÜDÜ RAPORUNA EK OLARAK 'GEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NUN DÜZENLENMESİNİN ZORUNLU OLUP ADI GEÇEN GEOTEKNİK RAPORDA BELİRTİLECEK VE ZEMİN VE YAPIDA UYGULANMASI GEREKEN TEKNİK ÖNLEM VE YÖNTEMLERİ İÇEREN PROJENİN, ADI GEÇEN GEOTEKNİK ETÜTLE BİRLİKTE İLGİLİ BELEDİYESİ'NE SUNULMASINDAN SONRA KENT GENELİNDEKİ ÖNLEMLİ ALANLARDA KALAN VE UYGULAMA İMAR PLANLARINDA YAPILAŞMA HAKKINA SAHİP OLAN PARSELLERE YAPI RUHSATI VERİLEBİLİR. AKSİ HALDE BU PARSELLER İÇİN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)

- KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- BU PLAN KAPSAMINDA:
 - DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK
 - OTOPARK YÖNETMELİĞİ
 - SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ
 - GAYRİSİHHÎ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ
 - KARAYOLU KENARINA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK
 - KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
 - TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUNMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
 - TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİ NİTELİKLERİ YÖNETMELİĞİ
 - BİNARLARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ
 - BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİĞİ
 - SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- KÖY İÇİ MEVKİİNDE YER ALAN BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA ALANINA TAHSİSLİ YAPI ADALARINDA; CEPHESİ 4.00 METRE İLE 6.00 METRE ARASINDA OLAN MEVCUT PARSELLERDE TEVHİT ŞARTI ARANMAYACAKTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- KALDIRILMIŞTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- MÜLKİYETİ ÖZEL SEKTÖRE VE ŞAHİSLARA AİT OLAN, JEOLJİK NEDENLE YAPI YASAĞI BULUNMAYAN, “AĞAÇLANDIRILARAK ALAN” A TAHSİS EDİLMİŞ OLAN TAŞINMAZLARDA; “İSKAN DIŞI ALANLARDAKİ YAPILANMA KOŞULLARI” UYGULANACAKTIR.
- PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR KANUNU VE “3030 SAYILI KANUN KAPSAMI DIŞINDA KALAN BELEDİYELER “PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİ İLE; 1:100000 ÖLÇEKLİ ERGENE HAVZASI ÇEVRE DÜZENİ İMAR PLANI’NIN İLGİLİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)

- PLANIN ONAY TARİHİ OLAN 07.12.2007 TARİHİNDEN ÖNCE GÖRDÜĞÜ İMAR UYGULAMASI İLE 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.
- 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 VE MERİ PLANA UYGUN YAPILAŞMA TEŞEKKÜL ETMİŞ İSE, YENİ YAPILACAK YAPILARIN YÜKSEKLİĞİ AYNI YOLDAN CEPHE ALAN, MEVZUATA VE MERİ PLANA UYGUN RUHSATLI YAPI YÜKSEKLİĞİNİ AŞAMAZ(03.12.2019/271 SBMK VE 08.01.20202/87 TBBMK).
- PLANDA AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP OLUP 12 M'DEN DAHA AZ CEPHEYE SAHİP OLAN PARSELLER İLE BU PARSELLERİN KOMŞULUĞUNDAKİ PARSELLER PLAN NOTLARINDAKİ MİNİMUM BİNA CEPHE VE DERİNLİK ŞARTLARINA UYULMASI KAYDIYLA BLOK-İKİZ NİZAM VEYA BLOK-ÜÇÜZ NİZAM OLARAK DEĞERLENDİRİLİR.
- PLANDA BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMALARDA PARSEL CEPHESİ 6 M VE DAHA FAZLA PARSEL DERİNLİĞİ 8 M VE DAHA FAZLA OLAN ARSALARA MÜSTAKİL YAPILAŞMA İZİNİ 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 TAŞINMAZLARDA MİNİMUM PARSEL CEPHE VE DERİNLİK ŞARTI ARANMAZ.
- 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 BULUNUP DA TEK KALAN PARSELLERDE VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI (DONATI ALANLARI İLE TEK KATLI YAPILAŞMA NİZAMINA SAHİP TİCARET VEYA KÜÇÜK SANAYİ ALANINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARDA ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI KAYDIYLA MİNİMUM BİNA DERİNLİK VE CEPHE ŞARTI ARANMAZ(03.10.2018/271 SBMK VE 17.12.2018/1356 TBBMK).

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)

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

- KALDIRILMIŞTIR. (07.01.2025/44 SBMK – 12.03.2025/349 TBBMK)
- KALDIRILMIŞTIR. (02.09.2025/256 SBMK-12.11.2025/1370 TBBMK)
- ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ BİNA GİRİŞ VE KAT HOLLERİ %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.
- BİNA CEPHE HATTI İÇERİSİNDE KALAN VE BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ %15 İ AŞMAYAN GÖMME BALKONLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.
- 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)
- 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)
- PLANDA TİCARET FONKSİYONUNA SAHİP PARSELLER TİCARET+KONUT(TİCK) KARMA FONKSİYONLU OLARAK DEĞERLENDİRİLECEK OLUP, BU PARSELLERİN İSKAN EDİLEN ZEMİN VE BODRUM KATLARI HARİCİNDEKİ KISIMLARINDA KONUT KULLANIMINA YER VERİLEBİLİR. BU PARSELLERİN ZEMİN VE BODRUM KATLARININ TİCARET FONKSİYONUNDA OLMASI ZORUNLUDUR. ((05.10.2021/237 SBMK 10.11.2021/1880 TBBMK)
- İMAR PLANINDA BELEDİYE HİZMET ALANI, SOSYAL TESİS ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI VE SPOR TESİS ALANI OLARAK BELİRTİLEN SAHALARDA SOSYAL, KÜLTÜREL, EĞİTİM VE SPORİF AMAÇLI YAPILARA, DEPOLARA VE TİCARİ HİZMET BİRİMLERİNE YER VERİLEBİLİR. (03.01.2023/60 SBMK— 08.03.2023/399 TBBMK)
- 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)
- 6 MART 2007 TARİHİNDE RESMİ GAZETEDİ 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.

- 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)
- 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. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- PLANDA (T) LEJANTİ 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, H=SERBESTTİR VE BELEDİYE MECLİSİNİN ONAYLAYACAĞI MİMARİ AVAN PROJESİNE VE GEREKTİĞİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. (06.02.2024/46 SBMK 08.05.2024/649 TBBMK)
- RİSKLİ YAPILARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM PLAN NOTU (13.12.2023/1753 TBBMK)
- RİSKLİ YAPILARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM PLAN NOTU (13.12.2023/1753 TBBMK)
- 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)
- 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)
- 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)

- 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.

- 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.

- 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 OTOPARK 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.
- BU KARARIN ONAYLANMASINDAN ÖNCE YAPI KULLANMA İZNİ 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.”