

# TEKİRDAĞ

## 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE

### UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

#### 1. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1.1. PLANLAMA ALANINDAKİ UYGULAMALAR İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

1.2. İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNDE BELİRTİLEN DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINA KONU OLAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ. PLANDAKİ YOL, MEYDAN, PARK, OTOPARK, ÇOCUK BAHÇESİ, YEŞİL SAHA, İBADET YERİ VE KARAKOL, MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞINA BAĞLI ÖĞRETİME YÖNELİK EĞİTİM TESİS ALANLARI, SAĞLIK BAKANLIĞINA BAĞLI SAĞLIK TESİS ALANLARI, PAZAR YERİ, SEMT SPOR ALANI, TOPLU TAŞIMA İSTASYONLARI VE DURAKLARI, OTOYOL HARIÇ ERİŞME KONTROLÜNÜN UYGULANDIĞI YOL, SU YOLU, RESMÎ KURUM ALANI, MEZARLIK ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI, ÖZEL TESİS YAPILMASINA KONU OLMAYAN AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, REKREASYON ALANI OLARAK AYRILAN PARSELLER VE MESİRE ALANLARI GİBİ UMUMİ HİZMET ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇİŞİ SAĞLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.(3.12.2019-460 SBMK-8.01.2020-87 TBBMK)

1.3. KAMU TESİS ALANLARINDA UYGULAMA, MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

1.4. KAMU ELİNE GEÇEN YEŞİL ALANLARDA YAPI YAPILAMAZ. ANCAK ZORUNLU HALLERDE, PARK ALANI İÇERİSİNDE, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA YÖNETMELİKTE BELİRLENEN BİRİMLER, İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞLERİ İLE GEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK KAYDI İLE YAPILABİLİR. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK)

1.5. PLANDA YAZILMIŞ YOL GENİŞLİKLERİ UYGULAMADA ESASTIR.

1.6. OLUŞTURULAN İMAR ADALARINDA OLABİLECEK KAYMALARDA KADASTRAL SINIRLAR ESAS ALINACAKTIR.

1.7. BU PLANIN ONAY TARİHİ OLAN 04.07.2001 TARİHİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALINMIŞ VE 5 YILLIK GEÇERLİLİK SÜRESİ DOLMAMIŞ VEYA 5 YILLIK GEÇERLİLİK SÜRESİ DOLMADAN YENİLENMİŞ VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALINMIŞ TÜM YAPILARIN, RUHSATA ESAS OLAN MİMARİ PROJELERİ AÇISINDAN KAZANILMIŞ HAKLARI SAKLIDIR. ANCAK BU BİNALAR YIKILIP YERİNE YENİLERİ YAPILDIĞINDA BU PLANIN TÜM HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.8. PARSEL ALANINDA, İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNDE TANIMLANAN MAKSİMUM DÜZENLEME ORTAKLIK DEĞERİ OLAN % 40'IN ÜZERİNDEKİ BİR ORANDA KAMU ALANINA BEDELSİZ TERKİN ÇIKMASI DURUMUNDA, EMSAL HESABI: PARSELİN YÜZÖLÇÜMÜNDEN %'40'LIK KISIM DÜŞÜLDÜKTEN SONRA KALAN ALAN ÜZERİNDEN YAPILABİLİR.

1.9. KONUT VE TİCARET BÖLGELERİNDE, BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE, PARSEL İÇİNDE BİNANIN KONUMUNUN VE YAPILAŞMAYAN PARSELLERİN ADA BAZINDA HANGİ PARSELLE TEVHİT EDİLECEĞİNİN BELİRLENMESİNDE İLGİLİ BELEDİYESİ – İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK)

1.10. PLANIN ONAY TARİHİ OLAN 04.07.2001 TARİHİNDEN ÖNCE GÖRDÜĞÜ İMAR UYGULAMASIYLA GEREKLİ TERKİNLERİ YAPILARAK ARSA VASFI KAZANMIŞ VE İMAR PARSELİ HALİNE GELMİŞ PARSELLER İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASINA TABİ TUTULARAK YENİDEN ALANSAL KESİNTİ YAPILACAK ARSA VASIFLI PARSELLERİN 18. MADDE KESİNTİSİNDEN ÖNCEKİ YÜZÖLÇÜMLERİ NET İMAR PARSELİ OLARAK KABUL EDİLİR. ADI GEÇEN TAŞINMAZLARIN BU PLANA GÖRE YAPILMASI GEREKEN KAMUYA TERK İŞLEMLERİNİN, ALANSAL KESİNTİLERİNİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMASI KAYDIYLA TABAN ALANI, İNŞAAT ALANI VE EMSAL HESAPLARI BELİRTİLEN NET İMAR PARSELİ ALANI ÜZERİNDEN YAPILIR. (17.05.2021/159 SBMK-09.06.2021/1093 TBBMK)

1.11. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ TESCİL VE SİT ALANI KARARI BULUNAN BÖLGELERDE EDİRNE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK)

1.12. SİT ALANLARINDA HER TÜRLÜ HAFRİYAT VE KAZI TEKİRDAĞ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ DENETİMİNDE YAPILIR. HAFRİYAT SİRASINDA ARKEOLOJİK KALINTIYA RASTLANMASI DURUMUNDA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ DENETİMİNDE ARKEOLOJİK KAZI YAPILIR VE ALAN KORUMAYA ALINIR.

1.13. TESCİLLİ OLUP YOLDA KALAN BİNALARDA, KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK)

1.14. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, KONUT VE TİCARET BÖLGELERİNDE (T) LEJANTI İLE GÖSTERİLEN 'TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI' NDA, PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA 'TURİZM TESİSLERİ' DE YAPILABİLİR.

1.15. D-110 (İSTANBUL-MALKARA) KARAYOLU, KÖSEİLYAS YOLU, ÇEVREYOLU VE HAYRABOLU KARAYOLU'DAN DOĞRUDAN VEYA BU YOLLARA ARADA BAŞKA BİR KULLANIM OLMAKSIZIN DOĞRUDAN BİTİŞİK OLAN YANYOLLARDAN CEPHE ALAN VE SİT, SİT ETKİLEME GEÇİŞ VE TARIM ALANLARININ DIŞINDA BULUNAN PARSELLERDE: BU PLANDA TANIMLANAN YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYULMASI KAYDIYLA VE 'KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNLETMELİK' HÜKÜMLERİNE UYGUNLUĞUN SAĞLANMASI KOŞULUYLA 'TİCARET' FONKSİYONUNA SAHİP YAPI VE BİNALAR YAPILABİLİR.(13.12.2017-1391 TBBMK-10.10.2018-1071 TBBMK)

1.16. PLANDA (T) LEJANTI İLE TANIMLANAN TERCİHLİ KULLANIM 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. PLANDA (T) LEJANTINA SAHİP OLAN VE TURİZM TESİSİNİN YAPILACAĞI NET İMAR PARSELİNİN BÜYÜKLÜĞÜNÜN 5000M<sup>2</sup>'Yİ GEÇMESİ HALİNDE, H=SERBESTTİR VE BELEDİYE MECLİSİNİN ONAYLAYACAĞI MİMARİ AVAN PROJESİNE VE GEREKTİĞİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.17. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK ile kaldırılmıştır.)

1.18. (05.10.2016/450 SBMK-14.12.2016/1669 TBBMK ile kaldırılmıştır.)

1.19. BİTİŞİK DÜZEN KONUT VE TİCARET ALANLARINDA, ÖNCEKİ ISLAH İMAR PLANLARINA GÖRE YAPILAŞMIŞ RUHSATLI BİNALAR, STATİK PROJELERDE GEREKLİ ŞARTLARI SAĞLAMASI DURUMUNDA PLANDA VERİLEN KAT ADEDİNE ULAŞILABİLİR.

1.20. BU PLANIN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİH OLAN 04.07.2001 TARİHİNDEN İTİBAREN, BU TARİHTEN ÖNCE SÖZ KONUSU PLANLAMA ALANIYLA İLGİLİ YAPILMIŞ TÜM İMAR PLANLARI (NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI, ISLAH İMAR PLANI VE MEVZİİ İMAR PLANI), PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ İLE PLAN NOTLARI GEÇERSİZDİR.

1.21. AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANMIŞ 1/1000 ÖLÇEKLİ JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLERDE ÖNERİLEN KAT ADETLERİ PLAN BAZINDA DİKKATE ALINMIŞ OLUP PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNİ AŞAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFLERİ, İLGİLİ RESMİ KURUMCA ONAYLI JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜTLER DOĞRULTUSUNDA DEĞERLENDİRİLİR.

1.22. ONAYLI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT PAFTALARINDAN HAREKETLE YERLEŞİME KAPALI ALAN OLARAK TANIMLANMIŞ ALANLARDA: İLGİLİ RESMİ KURUMCA ONAYLANMIŞ JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLERE UYGUN OLACAK BİÇİMDE, ÇEVREDEKİ YAPI YOĞUNLUĞUNU VE BİNA YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMAYAN YAPILAŞMA KOŞULLARINI TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILABİLİR.

1.23. ESKİ ONANLI İMAR PLANI BULUNAN VE İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ VE BU PLANDA YAPILAŞMA YASAĞI BULUNAN ALANLARDAN, KENT BAZINDAKİ AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLI JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜTLERDE ÖNLEMLİ ALAN OLARAK GÖSTERİLMİŞ İMAR ADALARINA: BU PLANDA GÖSTERİLEN ASLİ FONKSİYONUNDA KALMAK ŞARTIYLA VE ÇEVREDEKİ YAPI YOĞUNLUĞUNU VE ÇEVREDEKİ BİNA YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMAYAN YAPILAŞMA KOŞULLARINI TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GERÇEKLEŞTİRİLMEK SURETİYLE ÖNLEMLİ ALAN KOŞULLARINDA YAPILAŞMALARINA İZİN VERİLEBİLİR.

1.24. 1/5000 ÖLÇEKLİ JEOLJİK ETÜTLERİ BULUNAN BÖLGELERDE, PARSEL BAZINDA JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLER HAZIRLANARAK ONAYLATILMADAN YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ.

1.25. 03.05.2007 TARİHİNDE, AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANAN 'TEKİRDAĞ YERLEŞİME UYGUNLUK AMAÇLI JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU'NDA BELİRLENEN PLAN BÜTÜNÜNDE BULUNAN VE 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 JEOLJİK-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. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK)

1.26. PLANDA 18. MADDE UYGULAMASI GETİRİLEN BÖLGELERDE ETAPLAMA YAPILAMAZ. UYGULAMA ALAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAKTIR.

1.27. BİNALAR İÇİN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALINMADAN ÖNCE NORMAL KAT ALANININ ARSA ALANINA İZDÜŞÜMÜNDEN SONRA KALAN ALANIN HER 20M<sup>2</sup>'SİNE KARŞILIK BİR AĞAÇ DİKİMİ YAPILMADAN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.

1.28. BU PLANDA VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN TÜM HUSUSLARDA, 'İMAR KANUNU' VE YÜRÜRLÜKTEKİ 'PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ' HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK)

## 2. YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

### 2.1. 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
- TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİ NİTELİKLERİ YÖNETMELİĞİ
- BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK
- SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK)

2.2. İLGİLİ KAMU KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3. GELİŞME BÖLGELERİNDE, YOLUN SİYAH VE KIRMIZI KOTU BELEDİYECE BELİRLENMEDEN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

2.4. EĞİMDEN KAZANILAN KAT EMSALE DÂHİLDİR VE BİRDEN FAZLA BODRUM KATI İSKÂN EDİLEMEZ. (04.03.2015/137 S.BMK VE 13.10.2015/1041 T.B.BMK) SUBASMAN KOTU KALDIRIM YÜKSEKLİĞİ DAHİL +1.20 METREYİ GEÇEMEZ. (15.02.2018-245 TBBMK)

2.5. 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. (15.02.2018-245 TBBMK)

2.6. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK ile kaldırılmıştır.)

2.7. AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARDA MAKSİMUM DERİNLİK 1,50 M. DİR. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK)

2.8. 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. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK)

2.9. AÇIK VE KAPALI BİNA ÇIKMALARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR. YÜKSEKLİĞİ 6,50 M.DEN FAZLA OLAN BİNALARDA, TABİİ ZEMİNDEN ÇIKMANIN ALTINA KADAR EN YAKIN ŞAKÜL MESAFESİ 2,40 M.DEN DAHA AZ OLAN KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR TAKS'A DÂHİL EDİLİR. TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNALARDA 'TABİİ ZEMİNDEN ÇIKMANIN ALTINA KADAR EN YAKIN ŞAKÜL MESAFESİ 2,40 M.DEN

DAHA AZ OLAN AÇIK ÇIKMALAR TAKS'A DÂHİL EDİLMEZ. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK)

2.10. PLAN BÜTÜNÜNDE, BİTİŞİK VEYA BLOK NİZAMDA YAPILACAK BİNALARIN ÖN CEPHESİNDE KENDİ PARSEL SINIRINI AŞARAK İZDÜŞÜMÜ İMAR YOLUNA TAŞAN AÇIK VEYA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ.

2.11. PLANDA BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİ MEVCUT OLMAYIP ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 M.YE KADAR DÜŞEBİLİR. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK)

2.12. YAPILAŞMA KATSAYISINI AŞMAMAK ÜZERE BİR PARSELE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. BU DURUMDA İKİ BİNA ARASINDAKİ MESAFE İMAR MEVZUATINDA TANIMLANAN MESAFENİN ALTINDA OLAMAZ.

2.13. YAPILARDA RENK, ÇATI KAPLAMASI VE BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİNDE, YÖRESEL MİMARİ KARAKTERİSTİKLERİNE VE TOPOGRAFYA İLE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE 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.(3.12.2019-460 SBMK-8.01.2020-87 TBBMK)

2.14. GELİŞME ALANLARINDA İFRAZ SONUCU OLUŞACAK PARSELİN BÜYÜKLÜĞÜ MİNİMUM 400M<sup>2</sup> DİR.

2.15. GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİS ALANLARINDA KAKS= 0,10, MAKSH= 4,50 M. VE 1KATTIR. UYGULAMA MİMARİ AVAN PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA İFRAZ YAPILAMAZ.

2.16. BU PLAN İÇİNDEKİ TARIM ALANLARINDA SADECE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDA KAKS=0,08, HMAKS= 7.00M., MİNİMUM ÖN BAHÇE MESAFESİ= 10M. VE MİNİMUM YAN BAHÇE MESAFESİ= 5M. DİR.

2.17. PLANDA 18. MADDE UYGULAMASI YAPILAN BÖLGELERDEKİ TİCARET FONKSİYONUNA SAHİP PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIDA HER KATTA SADECE TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR.

2.18. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK ile kaldırılmıştır.)

2.19. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA GELİŞME ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ AYRIK NİZAM ALANLARDAKİ YAPILANMA DURUMUNDA:

A) KONUT ALANLARINDA:

- MİNİMUM PARSEL CEPHESİ: 15 M.
- MİNİMUM PARSEL DERİNLİĞİ: 20 M.
- MİNİMUM BİNA CEPHESİ: 7 M.
- MİNİMUM BİNA DERİNLİĞİ: 10 M.
- İFRAZDAN SONRAKİ MİNİMUM PARSEL ALANI: 400 M<sup>2</sup> OLACAKTIR.

B) TİCARET ALANLARINDA:

- MİNİMUM PARSEL CEPHESİ: 12 M.
- MİNİMUM PARSEL DERİNLİĞİ: 20 M.
- MİNİMUM BİNA CEPHESİ: 6 M.
- MİNİMUM BİNA DERİNLİĞİ: 10 M.
- İFRAZDAN SONRAKİ MİNİMUM PARSEL ALANI: 400 M<sup>2</sup> OLACAKTIR.

ANCAK DAHA ÖNCE İMAR UYGULAMASI GÖREREK ARSA VASFI KAZANMIŞ PARSELLERDE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI KAPSAMINDA KESİNTİ YAPILMASI HALİNDE SÖZ KONUSU PARSELLER İÇİN BU MADDE HÜKÜMLERİ YERİNE, KONUT VE TİCARET KULLANIMLARI İÇİN MİNİMUM PARSEL GENİŞLİĞİ=12.00 METRE~MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ=300 M<sup>2</sup> OLACAKTIR. (17.05.2021/159 SBMK-09.06.2021/1093 TBBMK)

2.20. ÇATI KATLARINDA YAPILACAK OLAN BİR ALT KATLA BAĞLANTILI PİYESLERİN EN DÜŞÜK YÜKSEKLİĞİ 1,80 METREDEN AŞAĞI OLAMAZ VE BAĞLANTILI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MİKTARINI AŞAMAZ. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK)

2.21. 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. (02.03.2011/111 BMK)

2.22. DEĞİRMANLATI MAHALLESİ SINIRLARI DÂHİLİNDE, TİCARET BÖLGESİ OLARAK GÖSTERİLEN YAPI ADALARINDA, YAPILACAK BİNALARIN GECE VE GÜNDÜZ AYRILMAYAN, SADECE İŞYERİ OLARAK KULLANILAN ZEMİN KATLARI, BODRURLARI İLE BİRLİKTE, PLANDA KONMUŞ MAKSİMUM YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNE UYMA ŞARTI ARANMAKSIZIN BİNA DERİNLİĞİNCE YAPILABİLİR. (04.05.2011/216 BMK)

2.23. UYGULAMA İMAR PLANINDA KONUT KULLANIMINDAKİ ALANLAR İÇİNDE PLANDA 7 METRE VEYA DAHA GENİŞ İMAR YOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLERDEKİ BİNALARIN ZEMİN KATLARINDA PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA ŞARTLARI DAHİLİNDE RUHSAT PROJESİNDE GÖSTERİLMEK VE KAT YÜKSEKLİĞİNİN 4,00 METREYİ GEÇMEMESİ ŞARTIYLA İSTEĞE BAĞLI OLARAK TİCARİ KULLANIMLARA YER VERİLEBİLİR. BU HÜKÜMDE BELİRTİLEN ŞARTLARI SAĞLAYARAK ZEMİN KATTA TİCARET KULLANIMI YER ALACAK BİNALARIN BODRUM KATLARINDA İÇTEN BAĞLANTILI PİYESLERİ OLABİLİR, BU PİYESLERİN AYRI GİRİŞLERİ OLAMAZ, BİNALARIN ORTAK ALANLARI VE MÜŞTEMİLATLARIYLA İRTİBATLANDIRILAMAZ. (04.03.2015/136 S.BMK ve 13.10.2015/1042 T.B.BMK, 07.12.2016/531- 12.04.2017/495 TBBMK - 05.07.2017/190 SBBMK)

2.24. 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)

2.25. 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.). (06.02.2013/93 BMK)

2.26. PLANDA, İMAR PARSELİ YÜZÖLÇÜMÜ 2000 M<sup>2</sup> VE 2000 M<sup>2</sup>' DEN BÜYÜK OLAN TAŞINMAZLARDA YAPILACAK UMUMİ BİNALARDA, CEPHE VE DERİNLİK UZUNLUĞU, İLGİLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİ İLE BELİRLENİR. (3.1.2018-17 SBMK - 15.02.2018-245 TBBMK)

2.27. PLANDA, AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP OLUP 12 METREDEN 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. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK)

2.28. PLANDA, BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMALARDA, PARSEL CEPHESİ 6 METRE VE DAHA FAZLA, PARSEL DERİNLİĞİ 8 METRE VE DAHA FAZLA OLAN ARSALARA MÜSTAKİL YAPILAŞMA İZİNİ VERİLEBİLİR. BİTİŞİĞİNDE YAPILAŞMIŞ BİR BİNA, YOL VEYA KAMUSAL ALAN BULUNUPTA TEK KALAN PARSELLERDE VE PLANDA BİTİŞİK NİZAM TEK KATLI YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP TİCARETE VEYA KÜÇÜK SANAYİ ALANINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARDA MİNİMUM PARSEL DERİNLİK VE CEPHE ŞARTLARI ARANMAZ. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK)

2.29. PLANDA, AYRIK VE BLOK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP PARSELLERDE MİNİMUM ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI ŞARTIYLA 6 METRE CEPHEYE VE 5 METRE 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 TAŞINMAZLARDA ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI KAYDIYLA MİNİMUM BİNA DERİNLİK VE CEPHE ŞARTLARI ARANMAZ. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK)

2.30. PLAN SINIRI İÇİNDE BULUNAN RESMİ/KAMU KURUM ALANLARINDA (Üniversite, Eğitim Tesisi, Spor Tesisi, Sağlık Tesisi, Kültür Tesisi, Sosyokültürel Tesisler, Pazar ve Belediye Hizmet Alanları vb. dahil) 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. (11.03.2020-392 TBBMK)

2.31. ASANSÖR KUYU BOŞLUĞU VE KABİN ÖLÇÜLERİ;

Uygulama Alanları	Kuyu Boşluğu Ölçüsü	Kabin Ölçüsü
Taban Alanı 120 m <sup>2</sup> üstü Konutlarda	1.70 m. x 1.90 m.	1.10 m. x 1.40 m. (1.54 m <sup>2</sup> )
Taban Alanı 120 m <sup>2</sup> Altı Konut ve Ticaret Alanları	1.70 m. x 1.70 m.	1.00 m. x 1.25 m. (1.25 m <sup>2</sup> )
Taban Alanı 120 m <sup>2</sup> Üstü Ticaret Alanları	2.00 m. x 2.20 m.	1.35 m. x 1.40 m. (1.89 m <sup>2</sup> )

(03.09.2019-269 SBMK--13.11.2019-1021 TBBMK)

2.32. İMAR PLANINDA BELEDİYE HİZMET ALANI, SOSYAL TESİS ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI VE SPOR TESİS ALANI OLARAK BELİRTİLEN SAHALARDA BELEDİYE HİZMET BİNALARI İLE BELEDİYE HİZMETLERİNE İLİŞKİN HER TÜRLÜ YAPI VE FAALİYET BİNALARINA, MEZARLIK YAPILARINA, SOSYAL, KÜLTÜREL, EĞİTİM VE SPORTİF AMAÇLI YAPILARA, DEPOLARA VE TİCARİ HİZMET BİRİMLERİNE YER VERİLEBİLİR. (04.02.2020-64 SBMK--11.03.2020-358 TBBMK)

2.33. 01.07.2003 TARİH VE 115 SAYILI MÜLGA TEKİRDAĞ BELEDİYE MECLİS KARARI İLE ONAYLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE KİTLE NİZAM BELİRLENEN ADALARDA SEHVEN PLAN ÜZERİNE İŞLENMİŞ OLAN VE MEVCUTTAKİ PARSEL SINIRLARI İLE UYUMLU OLMAYAN PARSELASYON TASARIMLARI, İMAR DURUMU VERİLİRKEN DİKKATE ALINMAZ, KİTLE ŞEKLİNE BAĞLI KALMAK KAYDIYLA KİTLE SINIRLARI MEVCUT PARSEL SINIRLARI ESAS ALINARAK BELİRLENİR. (07.07.2020-193 SBMK--09.09.2020---TBBMK)

2.34. 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, KİOSK, 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, BÜFELE VE PARKLARA YAPILACAK YAPILARA, YAPILACAĞI YERE GÖRE ADI GEÇEN İLGİLİ BELEDİYE MÜDÜRLÜKLERİNİN OLUMLU GÖRÜŞÜNÜN YANI SIRA BELEDİYE ENCÜMEN KARARIYLA İZİN VERİLEBİLİR.

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

2.35. KALDIRILMIŞTIR. (14.07.2021/1337 TBBMK)

2.36. A-2 YAPI ADALARINDA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KONUTLARDA ZEMİN TERASLARI VE BODRUM KATLARLA YAPILAN TEKNİK HACİM ALANLARININ ASGARİ ÖLÇÜDEN FAZLASI %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR. (05.01.2021/10 SBMK-14.04.2021/771 TBBMK)

2.37. AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA ORTAK ALAN VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜM EKLENTİSİ OLARAK DÜZENLENEN, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALAN, YAPININ ANA TAŞIYICI SİSTEMLERİYLE BÜTÜNLEŞİK OLMAYAN, BAHÇE ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYEN KAMERİYE, PERGOLA, SUNDURMA, SÜS HAVUZU İLE AÇIK HAVUZLAR İLAVE %30 EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL VE TAKS HARİCİDİR.(14.07.2021/1337 TBBMK)

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

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

2.40. 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)

2.41. İMAR PLANINDA KONUT ALANI FONKSİYONUNDA YER ALAN VE AYRIK NİZAM 2 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP 1000 M<sup>2</sup> ÜZERİNDEKİ İMAR ADALARINDA, ADADAKİ TÜM PARSELLERİN TEVHİD EDİLEREK PROJE SUNULMASI HALİNDE TOPLAM EMSALİN DEĞİŞTİRİLMEMESİ KOŞULU İLE 1 KAT İLAVE YAPILABİLİR. (06.04.2021/127 SBMK-14.07.2021/1296 TBBMK)