ÇANKIRI İLİ, MERKEZ İLÇESİ
1. VE 2. ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KUZEY

ÖLÇEK=1/1000

G31-D
12-B-3-B

PİN=UİP-.....

Nihat YILDIZ
Şehir ve Bölge Plancısı

ARCPLAN
Har. İmar Dan. Mim. Bil. İng. Tic. Ltd. Şti.
Mustafa Kemal Mah. 2124 Cad. No:16/6 Çankaya /ANKARA
Tel:0312 284 45 60 - Fax:0312 284 45 70
Maltepe V.D. 073 040 58 59
Mersis 0073040585900001 2

ÇANKIRI

G31-d-1 2-b-3-b

A. GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİLİSİNE GÖRE; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3. BU PLAN KAPSAMINDA; OTOPARK YÖNETMELİĞİ, TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, KARAYOLLARI KENARINA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, SIĞINAK YÖNETMELİĞİ V.B. YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. AYRICA PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA; PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE KOŞULLARI İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE, 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

4. PLANDA D.S.İ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA TAŞKIN ALANI OLARAK İŞARETLENEN ALANLARDA; ANCAK D.S.İ BELİRTTİĞİ KESİTLER DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN (D.S.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA BELEDİYESİ) DERE ISLAHI YAPILARAK TAŞKIN TEHLİKESİ GİDERİLDİKTEN SONRA PLAN UYGULAMASI YAPILABİLİR. D.S.İ'NİN 13.03.2008 GÜN VE 3113 SAYILI YAZISI İLE ÖNGÖRDÜĞÜ TÜM TEDBİRLERE VE ÖNERİLERİ UYULACAKTIR.

5. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLARDA 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" VE "15 ARALIK 2005 TARİH VE 26024 RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. TARIMSAL ALANDA KALAN VE TEKNİK OLARAK BURADA YAPILMASI ZORUNLU TEKNİK ALT YAPI TESİSLERİ İÇİN İLGİLİ KANUNUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE GEREKLİ İZİNLER ALINMAK KOŞULUYLA UYGULAMA YAPILIR.

6. KARAYOLU KENARINA YAPILMAK İSTENEN TESİSLERDE 2918 SAYILI 'KARAYOLLARI TRAFİK KANUNUNUN 18.MADDESİ GEREĞİNCE ÇIKARTILAN VE "KARAYOLU KENARINA AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞLERİNDE BELİRTEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR. KARAYOLU KENARINDA YAPILMAK İSTENEN TESİSLER HAKKINDA YOL GEÇİŞ İZNİ, VAZİYET PLANI ONAYI, YAPI RUHSATI VERİLMESİ GİBİ HUSUSLARDA KARAYOLLARI BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILIR.

7. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA "KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ"NDE BELİRTİLEN HUSUSLAR UYGULANACAK, YAPI YAPILMADAN ÖNCE TEDAŞ İL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA İLGİLİ MÜDÜRLÜĞÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

8. SİT ALANLARI, PLAN ONAMA SINIRI KAPSAMI DIŞINDA KALMAKTA OLUP SİT ALANLARINDA, TESCİLLİ YAPILARDA VE BUNLARA AİT KORUMA ALANLARINDA, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA, İLGİSİNE GÖRE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU VE/VEYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU GÖRÜŞÜ OLMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

9. PLANLAMA ALANINDA, YAPILAN BİR UYGULAMA ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, 2863/3386 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU UYARINCA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİ'NE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE; HERHANGİ BİR TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU'NA HABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA, İLGİSİNE GÖRE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU VE/VEYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

10. ANKARA 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 19.11.2013 TARİH VE 1099 SAYILI KARARINCA ONANAN KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. KORUNMASI GEREKLİ TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARI YAPI VE PARSELLERİNDE, ANKARA 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMAYA GİDİLEMEZ.

11. MESKÛN YAPI ALANLARINA MAHREÇ ALMAYAN PARSELLERE GEÇİŞ HAKKI VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

12. ÖN BAHÇE (ÇEKME) MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ KONUT ALANLARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ OLUŞMUŞ CEPHE HATTI DİKKATE ALINARAK BELİRLENMESİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

13. KADASTRO İLE İMAR PLANI HATTI ARASINDAKİ 1,5 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

14. KONUT ALANLARINDAKİ ADA BÖLÜNME ÇİZGİLERİ (İMAR ADASI ADA ORTA ÇİZGİSİ) ŞEMATİK OLUP, BU ÇİZGİLER ESAS ALINMAK KAYDIYLA MÜLKİYET DÜZENİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK PARSELASYON DÜZENİNİ TANZİME BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

15. İŞARETİ YAPININ CEPHE VE MAHREÇ ALDIĞI YÖNÜ GÖSTERİR. MAHREÇE GÖRE YOLDAN KOTLANDIRMA YAPILIR.

16. YAYA YOLLARI YANGIN, ÇÖP, NAKLİYE, OTOPARK VE BENZERİ SERVİS KULLANIMLARI İÇİN GEREKTİĞİNDE TRAFİĞE AÇILACAKTIR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

A. YAPIYA İLİŞKİN HUSUSLAR

1. ASANSÖRLER

- KONUT BARINDIRAN BİNALARDA ASANSÖR KUYU EBATLARI DAR KENARI EN AZ 1,70 M. ALANI 4,30M2'DEN AZ OLAMAZ.
- BODRUM KATLAR DÂHİL KAT ADEDİ 10 KAT VE ÜZERİ OLAN EN AZ BİR TANESİ YÜK VE SEDYE TAŞIMAYA UYGUN OLMAK ÜZERE 2 ADET ZORUNLU ASANSÖR BULUNMASI GEREKEN BİNALARDA YÜK VE SEDYE TAŞIMAYA YÖNELİK DÜZENLENEN ASANSÖR KUYUSU NET EBATLARI EN AZ 1.90m x 2.90m VE KABİN ÖLÇÜLERİ EN AZ 1.20M 2.10 M OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENİR.
- BODRUM KATLAR DÂHİL KAT ADEDİ 10 KAT VE ÜZERİ OLAN BİNALARDA VEYA ZEMİN KAT ÜZERİNDE BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANLARININ TOPLAMI 2500 METRE KAREDEN FAZLA OLAN BİNALARDA VE ZEMİN KAT ÜZERİNDE 20 DEN FAZLA KONUT KULLANIMLI BAĞIMSIZ BÖLÜM BULUNAN YAPILARDA EN AZ 2 ADET ASANSÖR YAPILMASI ZORUNLUDUR.

2. ÇATILAR

- İMAR PLANI İLE BELİRLENEN KAT ADEDİ 10 KAT (10 KAT DÂHİL) VE DAHA FAZLA OLAN YAPILAŞMALAR HARİÇ OLMAK ÜZERE KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARDA TERAS ÇATI YAPILAMAZ.
- TEK PARSELDEN OLUŞAN İMAR ADALARINDA PARSEL İÇİNDE FARKLI YÜKSEKLİKLERDE BİRDEN FAZLA BLOK YAPILMASI DURUMUNDA BLOKLARDAN EN AZ BİR TANESİ 10 KAT VE ÜZERİ OLMASI NEDENİYLE TERAS ÇATILI YAPILIYOR İSE MİMARİ DİL BİRLİĞİ VE BÜTÜNLÜĞÜN SAĞLANMASI AMACIYLA DİĞER BLOKLARDA DA TERAS ÇATI UYGULANABİLİR.
- ÇATILARDA EN YÜKSEK MAHYA KOTU ÇATI EĞİMİ EN FAZLA %40 GÖRE HESAP EDİLİR.
- 1 VEYA 2 KATLI YAPILACAK YAPILARDA ÇATI EĞİMİ %40 VE ÜZERİ YAPILABİLİR.
- EN YÜKSEK MAHYA YÜKSEKLİĞİ BİNANIN CEPHESİNE SAÇAKLAR İLAVE EDİLEREK HESAPLANIR.
- KONUT KULLANIMLI BİNALARIN ÇATI ARASINDA SON KATTA BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE İÇTEN İRTİBATLI TERASLARIN KULLANIM ALANI, AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜM SINIRINI AŞAMAZ VE AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜM NET KULLANIM ALANININ (ÇATI ARASINDA KULLANILAN ALAN HARİÇ) %25'İNİ GEÇEMEZ.
- BİNANIN ANA MERDİVEN EVİNİ VEYA KAT SAHANLIĞINI AYDINLATMAK ÜZERE OLUŞTURULAN ÜZERİ ŞEFFAF YAPI MALZEMELERİYLE KAPATILAN IŞIKLIK HACİMLERİNİN BODRUM KATLAR DAHİL 7 KATA KADAR (7 KAT DAHİL) OLAN TÜM BİNALARDA KISA KENARININ EN AZ 30 CM OLMASI VE BODRUM KATLAR DAHİL 7 KATTAN FAZLA OLAN TÜM BİNALARDA KISA KENARININ EN AZ 60 CM OLARAK DÜZENLENMESİ GEREKMEKTEDİR.

3. TESVİYELER

- BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA ARKA BAHÇE TESVİYESİ, HER BLOĞUN ARKA ÇEKME MESAFESİ HİZASINDAKİ EN DÜŞÜK ARKA BAHÇESİ KOTUNA GÖRE TESVİYE YAPILABİLİR. GEREKTİĞİ DURUMLARDA BLOKLAR ARASINDA KADEMELER YAPILARAK, KOTLANDIRMA YAPILACAKTIR. BU HUSUSTA BELEDİYE YETKİLİDİR.

1. BODRUM KATLAR

- BODRUM KATLARDA İSKÂN EDİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN KISMEN VEYA TAMAMEN TABİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNE GÖMÜLÜ OLAN DUVARLARINDA (MUTFAK HARİÇ) PENCERE YA DA KURANGELEZ YAPILAMAZ. YALNIZCA MUTFAKLARDA TEK BODRUM KATTA OLMAK KAYDI İLE KURANGELEZ VEYA DUVARLARIN TABİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDE KALAN KISIMLARINDA BANT PENCERE YAPILABİLİR. ANCAK YAPILACAK BU BANT PENCERE ALT KOTU İLE TABİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN KOTU ARASINDA EN AZ 0.20 METRE BIRAKILMALIDIR VE BANT PENCERE YÜKSEKLİĞİ 0.80 METRE, GENİŞLİĞİ 1.50 METREDEN FAZLA OLMAMALIDIR.
- 0.00 YOL KOTUNUN ALTINDA KALAN PARSELLERDE; CEPHE ALINAN YOL (0.00) İLE PARSELİN EN DÜŞÜK NOKTASI ARASINDAKİ KOT FARKININ 5 METRE VE DAHA FAZLA OLDUĞU VE EN AZ BİR CEPHESİNİN AÇIĞA ÇIKTIĞI BORDUM KATLARDA; HER BODRUM KAT İÇİN O KATTA KULLANILMAK ŞARTI İLE PLANDA BELİRLENEN EMSAL DEĞERE 0.20 İLAVE EDİLİR. BU ALANLARDA OTOPARK İHTİYACININ TAMAMINI PARSEL İÇİNDE KARŞILANMASI ZORUNLUDUR. VE EN ALT BODRUM KATTA BAĞIMSIZ BÖLÜM YER ALAMAZ.
- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 23.MADDESİNDEKİ BAHÇE MESAFELERİ HÜKÜMLERİ, İMAR PLANINDA BELİRTİLMEYEN ALANLARDA UYGULANIR. YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ; TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ÜZERİNDE KALAN, İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR DA DÂHİL, 4'TEN FAZLA KATLI BİNALARDA 4 KATIN ÜZERİNDEKİ HER KAT İÇİN (0.50) M. ARTIRILIR. ANCAK İSKÂN EDİLMEYEN VE DAHA SONRA DA İSKÂN EDİLME İMKÂNI OLMAYAN, İÇERİSİNDE OTOPARK, SIĞINAK, SU DEPOSU GİBİ TESİSAT HACİMLERİ İLE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN ORTAK ALANLARIN YER ALDIĞI BODRUM KATLAR İÇİN YAN VE ARKA ÇEKME MESAFELERİNE 0.50 M. İLAVE YAPILMAZ.

2. ENGELLİ RAMPALARI

- KONUT KULLANIMLI PARSELLERDE ENGELLİ RAMPALARININ EĞİMLERİ EN FAZLA %10 YAPILABİLİR.

3. OTOPARKLAR

- ARKA BAHÇELERDE KAPALI OTOPARK YAPILMASI DURUMUNDA OTOPARK TAVAN DÖŞEME TABLİYESİNİN ÜST KOTUNUN 0,50 KOTU ALTINDA KALMASI ŞARTI TZK(TABİ ZEMİN KOTU) VEYA TSK(TESVİYE KOTU) ÜZERİNDE DUVAR VE PERDE YAPILMASINA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR. KOMŞU PARSELLERDE DE KAPALI OTOPARKLARIN SÜREKLİLİĞİNİN SAĞLANMASI HUSUSUNDA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.
- EN AZ İKİ YOLA CEPHELİ PARSELLERDE KOT ALDIĞI YOLUN ALTINDA KALMAK ŞARTI İLE YAN VE ARKA ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE OTTOPARK YAPILMASI DURUMUNDA KAPALI OTOPARK DUVARLARI DİĞER YOL CEPHELERİNE GÖRE AÇIĞA ÇIKABİLİR.
- TABİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILAN PARSELLERDE 0.00 KOTUNUN ALTINDA KALMAK KAYDI İLE EN ALT BODRUM KATTA BİR CEPHESİ TAMAMEN GÖMÜDE KALMAK ŞARTI İLE YAN ÇEKME MESAFELERİ PARSEL SINIRLARINA KADAR KAPALI OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR. BU OTOPARKLARLAR YOL SEVİYESİNE GÖRE AÇIĞA ÇIKABİLİR. BU HUSUSDA BELEDİYE YETKİLİDİR.
- ZORUNLU OTOPARK İHTİYACINA YÖNELİK OLMASI ŞARTI İLE EMSAL HESABINA KONU EDİLMEKSİZİN YAPIYAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE (0.00) YOL KOTU ÜZERİNDE VEYA ALTINDA AYRI OTOPARK YAPISI TESİS EDİLEBİLİR. AYRI YAPI KİTLESİ TEŞKİL EDECEK ŞEKİLDE YAPILABİLECEK OLAN BU OTOPARKLAR TABAN ALANI KATSAYISI HESABI OLARAK YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLMALIDIR. BU YAPILARIN İÇERİSİNDE OTOPARK KULLANIMI DIŞINDA ORTAK ALAN VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜM DÜZENLENEMEZ.

4. SU DEPOSU VE KANALİZASYON SİSTEMİ

- İMAR PLANINDA BİR VE İKİ KATLI OLAN KONUT KULLANIMLI BİNALARDA SU DEPOSU YAPILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR.
- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETELİĞİNİN 36. MADDESİNE GÖRE SU DEPOSU YAPILABİLİR. ANCAK BETONARMA SU DEPOSU YAPILAMAZ.
- KANALİZASYON ŞEBEKESİNE BAĞLI VEYA BAĞLANACAK OLAN BİNALARIN BODRUM KATLARININ ATIKSULARI, CAZİBE İLE AKITILABİLSE DAHİ PARSEL ÇIKIŞ BACASINDA ATIKSUYUN GERİ GELMESİNİ ÖNLEYECEK TEDBİRLERİ ALMAK ZORUNDADIR.
- BÖLGEDE AYRIK KANALİZASYON SİSTEMİ MEVCUT İSE; YAĞMURSULARI VE KİRLİ OLMAYAN TÜM DİĞER YÜZEYSEL DRENAJ SULARI EVSEL ATIKSU KANALLARINA VE HİÇBİR ATIKSU KANALIDA YAĞMURSUYU KANALLARINA BAĞLANAMAZ.
- KANALİZASYON SİSTEMİ BULUNAN YÖRELERDE (İSTER BİLEŞİK İSTER AYRIK) ATIKSULARIN BİR PARSEL BACASINDA TOPLANARAK PİS SU KANALLARINA BAĞLANMASI; PARSEL İÇİNDEKİ DRENAJ SUYU, YAĞMURSUYU VE ÇATI OLUKLARININ DA AYRI BİR PARSEL BACASINDA TOPLANARAK, YAĞMURSUYU SİSTEMİ OLAN YERDE YAĞMURSUYU SİSTEMİNE BAĞLANMASI, YAĞMURSUYU SİSTEMİ OLMAYAN YERLERDE İSE; KALDIRIMI GEÇEREK YOLA BAĞLANMASI (POMPAJLI VE CAZİBELİ) ZORUNLUDUR.

A. YAPI DÜZENİ-YAPILAŞMA KOŞULLARI VE UYGULAMA (KAKS, İFRAZ, TEVHİD VS.)

1- AYRIK DÜZEN

- HİÇBİR YANINDAN KOMŞU PARSELDEKİ BİNALARA BİTİŞİK OLMAYAN YAPI NİZAMIDIR.
- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN (CEPHE, DERİNLİK, ALAN) SAĞLANAMADIĞI ZORUNLU HALLERDE AYRIK İKİZ NİZAM UYGULAMA YAPTIRMAYA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

2- AYRIK İKİZ DÜZEN

- BİR TARAFTAN KOMŞU PARSELDEKİ BİNAYA BİTİŞİK, DİĞER TARAFTAN AYRIK OLAN YAPI NİZAMIDIR.
- AYRIK İKİZ DÜZEN OLAN YAPI ADALARINDA, HERHANGİ BİR PARSELE İMAR DURUM BELGESİ DÜZENLEMEDEN ÖNCE BELEDİYESİNCE ADA YERLEŞİM ETÜDÜ YAPILACAKTIR. ADA YERLEŞİM ETÜDÜNDE TEK KALAN PARSELDEKİ YAPI, KOMŞU PARSELİNDEKİ YAPIYA BİTİŞTİRİLEREK ÜÇLÜ BLOK TEŞKİL ETMEYE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

3- BİTİŞİK DÜZEN

- BİR VEYA BİRDEN FAZLA KOMŞU PARSELLERDEKİ BİNALARA BİTİŞİK OLAN VE ORTAK ALAN VEYA BAÜİMSIZ BÖLÜMLERDEN ARKA BAHÇEYE ÇIKIŞ SAĞLANAN YAPI NİZAMIDIR.
- BİTİŞİK DÜZEN OLAN YAPI ADALARINDA, PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ İSE PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOLDAN CEPHELİ MEVCUT RUHSATLI YAPILARIN TEŞEKKÜLÜNE GÖRE ÖN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMEYE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

4- BLOK DÜZEN

- İMAR PLANINDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA (TAKS, KAKS, KAT ADEDİ VS.) GÖRE BELİRLENMİŞ YAPI KÜTLESİNİN, BİR PARSEL VEYA DİLATASYONLA AYRILMAK SURETİYLE BİRDEN FAZLA PARSEL ÜZERİNE OTURDUĞU BAHÇELİ YAPI NİZAMIDIR.
- BLOK DÜZEN OLAN YAPI ADALARINDA, HERHANGİ BİR PARSELE İMAR DURUM BELGESİ DÜZENLEMEDEN ÖNCE BELEDİYESİNCE ADA YERLEŞİM ETÜDÜ YAPILACAKTIR. ADA YERLEŞİM ETÜDÜNDE, BLOK BOYU 60 M'Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE İKİLİ, ÜÇLÜ VEYA DÖRTLÜ BLOK TEŞKİL ETTİRMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1- TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)

- AYRIK, AYRIK İKİZ VEYA BLOK NİZAM OLAN YAPI ADALARINDA, TAKS DEĞERİ PLANDA AÇIKÇA BELİRLENMEMİŞ İSE 0.40 OLARAK KABUL EDİLİR.
- EMSAL VE YENÇOK UYGULAMA KARARI GETİRİLEN ALANLARDA ADA BAZINDA ÇEKME MESAFELERİ BELİRTİLMİŞ TAKS BELİRTİLMEMİŞ OLAN HER BİR PARSELDE PLANDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 23. MADDESİNDE YER ALAN BAHÇE MESAFELERİNE UYULMASI KAYDI İLE TAKS %60'A KADAR ÇIKARILABİLİR.
- BİNALARIN BODRUM KATLARINDA ZORUNLU OTOPARK İHTİYACINA YÖNELİK YAN VE ARKA BAHÇELERİN PARSEL SINIRINDA KADAR KAPALI OTOPARK OLARAK DÜZENLENMESİ DURUMUNDA KISMEN VEYA TAMAMEN AÇIĞA ÇIKAN OTOPARK ALANLARI TABAN ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEZ.

2- KATLAR ALANI KAT SAYISI (KAKS)/EMSAL

- KATLAR ALANI KAT SAYISI (KAKS)/EMSAL, YAPININ İNŞA EDİLEN TÜM KAT ALANLARININ TOPLAMININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANINI İFADE EDER.

3- ÖN BAHÇE MESAFESİ

- BİNA ÖN CEPHE HATTI İLE PARSELİN ÖN CEPHESİ ARASINDA KALAN PARSEL BÖLÜMLERİNİ İFADE EDER.

4- YAN BAHÇE MESAFESİ

- PARSELİN, KOMŞU PARSELLERE KADAR UZANAN ÖN VE ARKA BAHÇELERİ DIŞINDA KALAN BAHÇELERİNİ İFADE EDER.
- BİR PARSELDE AZ KATLI ANA BİR KÜTLE ÜZERİNDE BİRDEN FAZLA YÜKSELEN BLOKLAR TERTİPLENMESİ HALİNDE, BLOKLAR ARASINDA EN AZ YAPININ ANA KÜTLESİ ÜZERİNDE KALAN KAT ADEDİNE GÖRE BELİRLENEN İKİ BİNA ARASINDAKİ YAN BAHÇELERİN TOPLAMI KADAR MESAFE BIRAKILMASI ZORUNLUDUR
- KONUT, KONUT+TİCARET BAHÇE MESAFELERİNDE, BİNANIN ZEMİNE OTURDUĞU ALANIN DIŞINDA KALAN ALANA HER BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA BİR AĞAÇ DİKİLİR. PARSELİN AĞAÇ DİKİMİNE UYGUN OLMAMASI HALİNDE BU FİKRADA BELİRTİLEN ŞARTA GÖRE HESAPLANAN SAYIDA AĞAÇ, İLGİLİ İDARENİN UYGUN GÖRECEĞİ, İMAR PLANLARINDA KAMUNUN KULLANIMINA AYRILMIŞ BİR ALANA DİKİLİR.
- TURİZM, EĞİTİM, İBADET, SAĞLIK VE SPOR PARSELLERİNİN BAHÇE MESAFELERİNDE, BİNANIN ZEMİNE OTURDUĞU ALANIN DIŞINDA KALAN ALANIN HER 30.00 M²'SI İÇİN BİR AĞAÇ DİKİLİR. PARSELİN AĞAÇ DİKİMİNE UYGUN OLMAMASI HALİNDE BU FİKRADA BELİRTİLEN ŞARTA GÖRE HESAPLANAN SAYIDA AĞAÇ, İLGİLİ İDARENİN UYGUN GÖRECEĞİ, İMAR PLANLARINDA KAMUNUN KULLANIMINA AYRILMIŞ BİR ALANA DİKİLİR.

5- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

- YAPININ YOLA VE KOMŞU PARSELLERE EN FAZLA YAKLAŞABİLECEĞİ MESAFEYİ İFADE EDER.
- İMAR PLANINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BELİRTİLEN ALANLARDA, PLAN ÜZERİNDE BELİTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDEN AZ OLAMAZ VE İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR DA DÂHİL, 4'TEN FAZLA KATLI BİNALARDA 4 KATIN ÜZERİNDEKİ HER KAT İÇİN (0.50) M. ARTTIRILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR.

6- EMSAL/Yençok UYGULAMASI VEYA TAKS/KAKS KARARI GETİRİLEN PARSELLERDE;

- KAKS/EMSAL DEĞERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA AÇIK VE/VEYA KAPALI ÇIKMALAR YAPILABİLİR. AÇIK VE/VEYA KAPALI ÇIKMALAR, YOL CEPHELERİNDE YAPI YAKLAŞMA SINIRI VEYA ÖN BAHÇE MESAFESİNDEN İTİBAREN EN FAZLA 1.50 M; ARKA VE YAN BAHÇELERDE, PARSEL SINIRLARINA 3.00 M'DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDI İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRINDAN VEYA BAHÇE MESAFELERİNDEN İTİBAREN EN FAZLA 1.50 M TAŞABİLİR. AÇIK VE/VEYA KAPALI ÇIKMALAR, PARSEL SINIRLARININ DIŞINA TAŞAMAZ.
- YENÇOK BELİRTİLEN PARSELLERDE KAT ADEDİ, YAPI YÜKSEKLİĞİNİN 3 M'YE BÖLÜNMESİ İLE BULUNAN TAM SAYI HANESİDİR.
- BU ALANLARDA ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA AYRIK VEYA BLOK NİZAM YAPILAŞILABİLİR.
- BU ALANLARDA PLANDA BELİRTİLMEYEN YAN VE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFELERİ YAPININ KAT ADEDİNE GÖRE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ 23. MADDESİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENİR.
- BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ %20 SİNİ GEÇMEYEN VE AÇIK ÇIKMA ŞARTLARINI TAŞIYAN VEYA TAŞIMAYAN BALKONLAR VE ZEMİN TERASLARI İLE ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER ARASINDA SİRKÜLASYONU SAĞLAYAN KAT HOLLERİ % 30 HESABI İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR. ANCAK BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT ÇATIDA VEYA ARA KATLARDA BULUNAN TERAS KULLANIMLI ALANLAR EMSALE DAHİLDİR.

1- KONUT ALANLARI

1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI

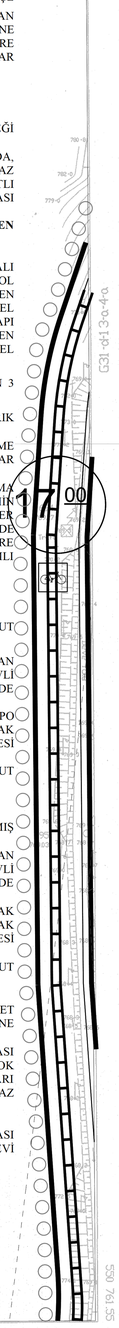
7- ÜST ÖLÇEK İMAR PLANI İLE BELİRLENMİŞ, İSKÂN EDİLMİŞ VE KONUT KULLANIMINA AYRILMIŞ ALANLARDIR.

8- YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA YOLA CEPHESİ OLUP AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA BLOĞUN TABAN ALANININ TAMAMI TİCARİ İŞLEVLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK DÜZENLENEBİLİR. BU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDE ASMA KAT YAPILAMAZ.

9- KONUT ALANLARINDA BODRUM KATLARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK DEPO YAPILABİLİR. BLOĞUN TABAN ALANININ TAMAMI DEPO OLARAK KULLANILABİLİR. ZORUNLU HALLERDE, AYRI GİRİŞ DÜZENLENEMEMESİ DURUMUNDA BİNA İÇİNDEN GİRİŞ DÜZENLENEBİLİR.

10- TİCARİ KULLANIMLI BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALTINDA KONUT KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

- **GELİŞME KONUT ALANLARI**
- ÜST ÖLÇEK İMAR PLANI İLE BELİRLENMİŞ VE BU PLAN İLE İSKÂNA AÇILMIŞ KONUT KULLANIMINA AYRILMIŞ ALANLARDIR.
- YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA YOLA CEPHESİ OLUP AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA BLOĞUN TABAN ALANININ TAMAMI TİCARİ İŞLEVLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK DÜZENLENEBİLİR. BU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDE ASMA KAT YAPILAMAZ.
- KONUT ALANLARINDA BODRUM KATLARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK DEPO YAPILABİLİR. BLOĞUN TABAN ALANININ TAMAMI DEPO OLARAK KULLANILABİLİR. ZORUNLU HALLERDE, AYRI GİRİŞ DÜZENLENEMEMESİ DURUMUNDA BİNA İÇİNDEN GİRİŞ DÜZENLENEBİLİR.
- TİCARİ KULLANIMLI BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALTINDA KONUT KULLANIMLARI YER ALABİLİR.
- **KONUT + TİCARET ALANLARI**
- BU ALANLARDA KONUT VE TİCARET KULLANIMLARI YER ALABİLİR. TİCARET KULLANIM ORANI TAKS KADAR OLUP, BU ORAN TİCARETİN LEHİNE ARTTIRILABİLİR. AMA ALANIN TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAMAZ.
- BU ALANLARDA BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BLOK YAPILMASI DURUMUNDA TİCARETİN YOĞUN OLDUĞU ANA YOLA CEPHE VEREN BLOK HARİCİNDEKİ DİĞER BLOKLARDA ZEMİN KATLARDA KONUT KULLANIMLARI YER ALABİLİR VE TİCARET KULLANIM ORANI TAKS ORANINDAN AZ OLABİLİR.
- BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KAYDIYLA TİCARET+KONUT BİNASIYLA BİRLİKTE KREŞ, GÜNDÜZ BAKIM EVİ VE/VEYA AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ YAPILABİLİR.



1/1000

ÇANKIRI G31-d-1 2-b-3-b