



G31-D
12-B-3-B
(PLAN NOTU)

G31-D
12-C-3-C
(LEJAND)

Nihat YILDIZ
Sehr ve Bölge Plancısı

ARCIPLAN

İmar Planı No: 303/1000/12-B-3-B
Mühür No: 2124 Cad. No:155 Çankaya/06060
Telsiz: 0312 264 48 00 Fax: 0312 264 48 70
Makine V.D. 031 568 58 50
Makine Y.027098850002

01	D				
06					
11					
16					
21					
22					
23					
24					
25					

4 500 487,82

550 2820,9

I. 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, SİĞNAK YÖNETMELİĞİ VB. 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 KOSULLARI 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 İŞARETLİEN ALANLARDA; ANCAK D.S.İ. BELİRTİĞİ KESİTLER DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN (D.S.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA BELEDİYESİ) DERE İSLAHI 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 YAYINLANAN "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 AÇILMAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞLERİNDE BELİRTEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR. KARAYOLU KENARINDA YAPILMAK İSTENEN TESİSLER HAKKINDA YOL GEÇİŞ İZİN, VAZİYET PLANI ONAYI, YAPI RUHSATI VERİLMESİ GİBİ HUSUSLARDA KARAYOLU BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN ALINACAK GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILIR.

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

8. PLAN PAFTALARINDA GÖSTERİMİ YAPILAN KENTSEL SİT ALANI VE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI; İŞ BU REVİZYON İMAR PLANI, PLAN ONAMA SINIRLARI DİŞİNDE KALMAKTA OLUP, BU ALANLAR, 2863 SAYILI YASA GEREĞİNCE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI HAZIRLANMASI GEREKEN ALANLARDIR.

9. KISMEN PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE OLUŞTURULAN BİR KİSMİ KENTSEL SİT ALANI VE ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN TAŞINMAZLARA İLİŞKİN YAPILACAK İFRAZ, TEVHİD, YOLA TERK VB. İMAR UYGULAMALARI ÖNCESİNDE İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

10. 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ YAPI VE SİT ALANLARINDA (ARKEOLOJİK, KENTSEL, TARİHİ VB.) 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

11. SİT ALANI (ARKEOLOJİK, KENTSEL, TARİHİ VB.) SINIRLARI DİŞİNDE OLUŞTURULAN KORUMA ALANI BELİRLENMİŞ OLAN TESCİLLİ YAPILAR VE BUNLARA AİT KORUMA ALANLARI İLE; KORUMA ALANI BELİRLENMEMİŞ, ANCAK KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN 05.11.1999 GÜN VE 664 SAYILI İLKE KARARI GEREĞİNCE TESCİLLİ PARSELLERE KOMŞU OLAN VEYA ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHI, BU PARSELLERE CEPHE VEREN PARSELLERDEN OLUŞAN KORUMA ALANLARINDA, İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ.

12. SİT ALANI (ARKEOLOJİK, KENTSEL, TARİHİ VB.) SINIRLARI DİŞİNDE OLUŞTURULAN KORUMA ALANI BELİRLENMİŞ OLAN TESCİLLİ YAPILAR VE BUNLARA AİT KORUMA ALANLARI İLE; KORUMA ALANI BELİRLENMEMİŞ, ANCAK KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN 05.11.1999 GÜN VE 664 SAYILI İLKE KARARI GEREĞİNCE TESCİLLİ PARSELLERE BİTİŞİK OLAN VEYA ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHI, BU PARSELLERE CEPHE VEREN PARSELLERDE, İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ, BU ALANLARDA İMAR DURUMUNU BELİRLEMEME KORUMA BÖLGE KURULU YETKİLİDİR.

13. ANKARA 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 19.11.2013 TARİH VE 1099 SAYILI KARARINA ONANAN KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. KORUNMASI GEREKLİ TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARI VE PARSELLERİNDE, ANKARA 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULANAMAZ.

14. MEŞKUN YAPI ALANLARINA MAHREÇ ALMAYAN PARSELLERE GEÇİŞ HAKKI VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

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

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

17. KONUT ALANLARINDAKİ ADA BÖLÜNME ÇİZGİLERİ (İMAR ADASI ADA ORTA ÇİZGİSİ) SEMATİK OLUP, BU ÇİZGİLER ESAS ALINMAK KAYDIYLA MÜLKİYET DÜZENİ GÖRE ÖZÜNDE BULUNDURULARAK PARSELASYON DÜZENİNİ TANZİME BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

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

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

II. 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 OLMAMAZ.
- BODRUM KATLAR DÄHİL KAT ADEDİ 10 KAT VE ÜZERE 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 x 1,10 M OLMAK ŞEKLİNDE DÜZENLENİR.
- BODRUM KATLAR DÄHİL KAT ADEDİ 10 KAT VE ÜZERE OLAN BİNALARDA VEYA ZEMİN KAT ÜZERİNDE BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANLARININ TOPLAMI 2500 METRE KARE DEN 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 DÄHİL) 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 ÜZERE OLMASI NEDENİYLE TERAS ÇATILI YAPILYOR 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 ÜZERE YAPILABİLİR.
- EN YÜKSEK MAHYA YÜKSEKLİĞİ BİNANIN CEPHESİNE SAÇAKLAR İLAVE EDİLEREK HESAPLANIR.
- ÇATI ARASI PİYESLERDEN BİNANIN NORMAL MERDİVENİNE VEYA KORUNUMLU KAÇIŞ MERDİVENİNE ALTERNATİF KAÇIŞ İMKANI SAĞLANMASI DURUMUNDA, ÇATI ARASI PİYES YÜKSEKLİĞİ YAPI YÜKSEKLİĞİNE DAHİL EDİLMEZ.
- KONUT KULLANIMI BARINDIRAN BİNALARDA, EN YÜKSEK MAHYA KOTUNUN ALTINDA KALMAK ŞARTIYLA, ALTINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT, BU BÖLÜMLE İÇERİDEN İRTİBATI SAĞLANAN, AIT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜM SINIRLARINI GEÇMEYEN, SAÇAK SINIRINDAN EN AZ 150 CM ÇEKİLEN, KAPALI VE AÇIK ALANLARININ EMSALE DAHİL EDİLDİĞİ, İKİ AYRI BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT OLAN AÇIK TERASLARININ BİRBİRLERİNE 3 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAYAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE KUŞ GÖZLERİ YAPILABİLİR.

4 499 792,97

550 2820,9

550 300

550 400

ÇANKIRI

G31-d-12-b-3-b

G31-d-12-b-2-c

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

• BİNA YOL CEPHE HATLARI İLE YOLLAR ARASINDA KALAN BAHÇE ALANLARI, YOLA DOĞRU EN FAZLA %2 EĞİM VERİLMEK SURETİYLE TESVİYE EDİLİR. ANCAK BİRDEN FAZLA YOLDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE; MAHREÇ ALINAN YÜKSEK YOL KOTU İLE BİNANIN OTURDUĞU EN DÜŞÜK TABİİ ZEMİN KOTU ARASINDA 20,00 METREDEN FAZLA KOT FARKI BULUNMASI VE YOLLARDAN EN AZ 10,00 METRE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILMASI HALİNDE; KOT ALDIĞI YOLUN EĞİMİNE GÖRE TESVİYE ŞART ARANMAZ, BU DURUMDA, GERİ KALAN BİNA CEPHE HATTI İLE YOL ARASINDAKİ MESAFEDE YAPILACAK KADEMELENDİRME VE BAHÇE TESVİYELERİNİN DÜZENLENMESİNDE TABİİ ZEMİN KOTLARINA UYULMASI ŞARTI İLE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

4. BODRUM KATLAR

- BODRUM KATLARDA İSKÂN EDİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN KISMEN VEYA TAMAMEN TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNE GÖMÜLÜ OLAN DUVARLARINDA (MUTFAK HARİÇ) PENCERE YA DA KURANGELİZ YAPILAMAZ. YALNIZCA PENCERELERDE TEK BODRUM KATTA OLMAK KAYDI İLE KURANGELİZ VEYA DUVARLARIN TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDE KALAN KISIMLARINDA BANT PENCERE YAPILABİLİR. ANCAK YAPILACAK BU BANT PENCERE ALT KOTU İLE TABİİ 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.
- YOLDAN KOT ALAN 0,00 YOL KOTUNUN ALTINDA KALAN PARSELLERDE; CEPHE ALINAN YOL (0,00) İLE PARSELİN EN DÜŞÜK NOKTASI ARASINDAKİ VEYA TABİİ ZEMİNİN KOT ALAN 0,00 KOTUNUN ALTINDA KALAN PARSELLERDE; (0,00) KOTU İLE CEPHE ALDIĞI YOLUN EN DÜŞÜK NOKTASI ARASINDAKİ KOT FARKININ 5 METRE VE DAHA FAZLA OLDUĞU VE EN AZ BİR CEPHESİNİN AÇIĞA ÇIKTIĞI BODRUM KATLARDA; HER BODRUM KAT İÇİN 0 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 ALMAZ.
- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 23.MADDESİNDEKİ BAHÇE MESAFELERİ HÜKÜMLERİ, İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN ALANLARDA UYGULANIR. YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ; TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ÜZERİNDE KALAN, İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR DA DÄHİL, 4'TEN FAZLA KATLI BİNALARDA 4 KATIN ÜZERİNDEKİ HER KAT İÇİN (0,50 M) ARTIRILIR. ANCAK İSKÂN EDİLMİYEN VE DAHA SONRA DA İSKÂN EDİLME İMKANI OLMAYAN İÇERİSİNDE OTOPARK, SİĞNAK, 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.
- KULLANICI SAYISI HESABINA GÖRE 50 KİŞİNİN AŞILDIĞI HER MEKÂNDAN EN AZ 2 ÇIKIŞ BULUNMASI ŞARTIR. ANCAK BİNAYA BİR YAYA VE ENGELLİ ULAŞIMI SAĞLANMAK ŞARTIYLA OTOPARK GİRİŞ VE ÇIKIŞ KAPILARI AÇIL ÇIKIŞ OLARAK KABUL EDİLİR.

5. ENGELLİ RAMPALARI

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

6. OTOPARKLAR

- ARKA BAHÇELERDE KAPALI OTOPARK YAPILMASI DURUMUNDA OTOPARK TAVAN DÖŞEME TABLİYESİNİN ÜST KOTUNUN 0,50 KOTU ALTINDA KALMASI ŞARTI TZR/TABİ ZEMİN KOTU VEYA TSK/TESVİYE KOTU ÜZERİNDE DUVAR VE PUTEKLERLE KAPLANAN İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR. KOMŞU PARSELLERDE DE KAPALI OTOPARKLARIN SÜREKLİLİĞİNİN SAĞLANMASI HUSSUNDA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.
- EN AZ İKİ YOLA CEPHELİ PARSELLERDE KOT ALDIĞI YOLUN ALTINDA KALMAK ŞARTI İLE YAN VE ARKA ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE OTOPARK YAPILMASI DURUMUNDA KAPALI OTOPARK DUVARLARI DİĞER YOL CEPHELERİNE GÖRE AÇIĞA ÇIKILABİLİR.
- TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILAN PARSELLERDE 0,00 KOTUNUN ALTINDA KALMAK KAYDI İLE EN ALT BODRUM KATTA BİR CEPHESİ TAMAMEN GÖMÜDE KALAN OTOPARK TABAN ALANI KATSAYISI HESABI OLARAK YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNDE UYGUN OLMADIKLARI BU YAPILARIN İÇERİSİNDE OTOPARK KULLANIMI DİŞİNDE ORTAK ALAN VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜM DÜZENLENMEZ.

7. SU DEPOSU VE KANALİZASYON SİSTEMİ

- İMAR PLANINDA BİR VE İKİ KATLI OLAN KONUT KULLANIMLI BİNALARDA SU DEPOSU YAPILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR.
- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 36. MADDESİNE GÖRE SU DEPOSU YAPILABİLİR, ANCAK BETONARMA SU DEPOSU YAPILAMAZ.
- KANALİZASYON SEBEKESİNE BAĞLI VEYA BAĞLANACAK OLAN BİNALARIN BODRUM KATLARININ ATIKSULARI, CAZİBE İLE AKTILABİLİRSE DAHI PARSEL ÇIKIŞ BACASINDAN ATIKSUYUN GERİ GELMESİNİ ÖNLEYECEK TEDBİRLERİ ALMAK ZORUNDADIR.
- BÖLGEDE AYRIK KANALİZASYON SİSTEMİ MEVCUT İSE, YAĞMURSULARI VE KIRLI 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 (POMPALI VE ÇAZİBELİ) ZORUNLUDUR.

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

1. AYRIK DÜZEN

- HİÇBİR YANINDAN KOMŞU PARSELDEKİ BİNALARLA BİTİŞİK OLMAYAN YAPI NİZAMIDIR.

- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN (CEPHE, DERİNLİK, ALAN) SAĞLANAMADIĞI ZORUNLU HALLERDE AYRIK İKİZ NİZAM UYGULAMA YAPITIRMAYA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.
- EMSAL VE YENÖK BELİRTİLMİYEN PARSELLERDE (KLASİK PARSELLERDE) TABAN OTURUM KATSAYISI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN İÇERİSİNDE KALMASI VE KAPALI ÇIKMA YAPILMAMASI KAYDIYLA %60'A KADAR YAPILABİLİR.

2. AYRIK İKİZ DÜZEN

- AYRIK İKİZ DÜZEN OLAN YAPI ADALARINDA, HERHANGİ BİR PARSELDE İMAR DURUM BELGESİ DÜZENLEMEDEN ÖNCE BELEDİYESİNCE ADA YERLEŞİM ETÜDÜ YAPILACAKTIR. ADA YERLEŞİM ETÜDÜNDE KAT ALAN PARSELDEKİ YAPI, KOMŞU PARSELİNDEKİ YAPIYA BİTİŞTİRİLEREK ÜÇLÜ BLOK TEŞKİL ETMEYE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

3. BİTİŞİK DÜZEN

- BİR VEYA BİRDEN FAZLA KOMŞU PARSELLERDEKİ BİNALARLA BİTİŞİK OLAN VE ORTAK ALAN VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDEN ARKA BAHÇEYE ÇIKIŞ SAĞLANAN YAPINIZAMIDIR.
- BİTİŞİK DÜZEN OLAN YAPI ADALARINDA, PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ İSE PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOLDAN CEPHELİ MEVCUT RUHSATLI YAPILARIN TEŞEKKÜLÜNE GÖRE ÖN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMEME 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 DİLASYONLA AYRILMAK SURETİYLE BİRDEN FAZLA PARSEL ÜZERİNE OTURDUĞU BAHÇELİ YAPINIZAMIDIR.
- BLOK DÜZEN OLAN YAPI ADALARINDA, HERHANGİ BİR PARSELDE İMAR DURUM BELGESİ DÜZENLEMEDEN ÖNCE BELEDİYESİNCE ADA YERLEŞİM ETÜDÜ YAPILACAKTIR. ADA YERLEŞİM ETÜDÜNDE, BLOK BOYU 60 M'Yİ GEÇMEYECEK ŞEKLİNDE İKİLİ, ÜÇLÜ VEYA DÖRTLÜ BLOK TEŞKİL ETİTİRMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

5. TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)

- AYRIK, AYRIK İKİZ VEYA BLOK NİZAM OLAN YAPI ADALARINDA, TAKS DEĞERİ PLANDA AÇIĞA BELİRLENMEMİŞ İSE 0,40 OLARAK KABUL EDİLİR.
- EMSAL VE YENÖK 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 DÜZENLEMESİ DURUMUNDA KISMEN VEYA TAMAMEN AÇIĞA ÇIKAN OTOPARK ALANLARI TABAN ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEZ.

6. KATLAR ALANI KAT SAYISI (KAKS)/EMSAL

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

7. ÖN BAHÇE MESAFESİ

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

8. YAN BAHÇE MESAFESİ

- PARSELİN, KOMŞU PARSELLERE KADAR UZANAN ÖN VE ARKA BAHÇELERİ DİŞİNDE KALAN BAHÇELERİNİ İFADE EDER.
- BİR PARSELDE AZ KATLI ANA BİR KÜTLE ÜZERİNDE BİRDEN FAZLA YÜKSELEN BLOKLAR TERPİLENMESİ HALİNDE, BLOKLAR ARASINDA EN AZ 10 METRE 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 DİŞİNDE KALAN ALANA HER BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA BİR AĞAÇ DİKİLER. PARSELİN AĞAÇ DİKİMİNE UYGUN OLMAMASI HALİNDE BU FIKRADA BELİRTİLEN ŞARTA GÖRE HESAPLANAN SAYIDA AĞAÇ, İLGİLİ İDARENİN UYGUN GÖRECEĞİ, İMAR PLANLARINDA KAMUNUN KULLANIMINA AYRILMIŞ BİR ALANA DİKİLİR.

9. YAPI YAKLAŞMA SINIRI

- YAPININ YOLA VE KOMŞU PARSELLERE EN FAZLA YAKLAŞABİLECEĞİ MESAFESİNİ İFADE EDER.
- İMAR PLANINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BELİRTİLEN ALANLARDA, PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN AZ OLMAMAZ VE İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR DA DÄHİL, 4'TEN FAZLA KATLI BİNALARDA 4 KATIN ÜZERİNDEKİ HER KAT İÇİN (0,50 M) ARTTIRILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR.

10. EMSAL/YENÖK 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 MESAFESİNİN İTİBAREN EN FAZLA 1,50 M. ARKA VE YAN BAHÇELERİNDE PARSEL SINIRLARINA 3,00 M'DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDI İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRINDAN VEYA BAHÇE MESAFELERİNİN İTİBAREN EN FAZLA 1,50 M TAŞANBİLİR. AÇIK VE/VEYA KAPALI ÇIKMALAR, PARSEL SINIRLARININ DİŞİNDE TAŞAMAZ.
- YENÖK 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 BELİRTİLMİYEN 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 DAHİLDIR.

C. KONUT ALANLARI

1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI

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