

YENİ İNEGÖL
REVİZYON-İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI
GENEL PLAN NOTLARI

- Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre;
- "3194 sayılı İmar Kanunu",
- 02.11.1985 tarih ve 18916 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ilgili yönetmelikler,
- 17.03.2001 tarih ve 24345 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve bu yönetmeliklerde değişiklik yapan yönetmelik ve bu bağlamda "İmar Planı Yapılanması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Hakkındaki Yönetmelik",
- 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" ve 5226 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri,
- 2872 sayılı "Çevre Kanunu" ve 4856 sayılı "Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri
- 02.09.1997 tarih ve 23098 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik",
- 01.07.1993 tarih ve 21624 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Otopark Yönetmeliği" ile "02.09.1999 tarih ve 23804 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik",
- 07.01.1971 tarih ve 13748 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Teknik Usuller Tebliği" ve 04.09.1988 gün ve 19919 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği",
- 19.03.1971 tarih ve 1971 tarih ve 13783 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Lağım İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik",

- 1593 sayılı "Umumi Hıfzısıhha Kanunun" ve 26.09.1995 tarih ve 22410 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği",
- 02.11.1986 gün ve 19269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Hava Kalitesini Koruma Yönetmeliği"
- 11.12.1986 gün ve 19308 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Gürültü Kontrol Yönetmeliği",
- 14.03.1991 gün ve 20814 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Katı Atıkların Kontrol Yönetmeliği",
- 07.02.1993 gün ve 21489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği",
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 14.06.1997 tarih ve 23019 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan tebliğ hükümleri geçerlidir.

1- Pissu çukurları kesinlikle deniz, göl ve nehirlere bağlanamaz.

2- İskan ruhsatı alınması için çatıların kapatılması, sıva ve dış cephe boyasının tamamlanması esastır. Dış cephe boya ve kaplamaları ile çatı örtü malzemesinin rengini tayin etmeye belediye yetkilidir.

3- Yapılarda bağımsız çekme katı ve çatı katı yapılamaz. Ancak son katla irtibatlı olmak, bağımsız daire olmamak ve çatı eğim dahilinde kalmak koşulu ile çatı arası piyes düzenlenebilir.

4- Binalarda simetrik yapı yada statik dengeyi bozucu nitelikte eklemeler, hiçbir şekilde yapılmayacaktır.

5- İnşaatı tamamlanan veya hala kullanılan yapılarda tadilat yapılması halinde taşıyıcı sistem üzerinde hiçbir şekilde değişiklik yapılmayacaktır. Güçlendirme projeleri, yasal mevzuata uygun düzenlenip - onaylanmadan inşaat uygulamasına geçilemez.

6- Otopark ihtiyacının parsel içinde çözümlenmesi esastır. (Diğer durumlarda ise Genel Otopark Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile İnegöl Belediyesi Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik

Yapılmasına Dair Yönetmelik ile İnegöl Belediyesi Otopark Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.)

7- Konut gurupları otopark gereksinimi; konut alanı içerisinde eğimden kazanılan mekanlarda, bodrumda veya zemin katta yapılabilir. Ancak bodrumda; depreme dayanıklılık önlemleri alınmalı,yumuşak kat oluşturulmamalıdır. Mimari proje ve statik proje yapımcısı/müellifi bu konuda doğrudan sorumludur. Sadece kamu yollarından bırakılan ön çekme mesafeleri içerisinde kazı yapılarak otopark düzenlenemez; konut başına 1 otopark alanı 20 metrekare olarak ayrılmalıdır.

8- Depreme hassas mimari tasarıma uyulmasına özen gösterilmelidir. Bu tip yapılaşma için en uygun olan kare formu yapılardır. Kare formu yapılarda simetriye de uyulursa, her yönde aynı oranda deprem kuvvetine maruz kalırlar. Fazla uzun olmamak kaydıyla, kare formu yapılar dikdörtgen yapı planı basitlik ve simetriklik açısından uygun olacaktır.

9- Dikdörtgen yapı formunda uzun kenarın; fay hattı paralelinde yerleşilmeye çalışılması önerilmektedir.

10- Yapılarda T,H,U gibi düzensiz yapı formlarından kaçınılmalıdır. Düzensiz yapı formu yapılarda 2 katlı (6m yüksekliğindeki) yapılarda 30mm dilatasyon bırakılacak bundan sonraki her 3m ilave yükseklik için bu miktara 10 mm ilave edilecektir.

11- Bina yüksekliği, binaların kot aldığı noktadan, saçak seviyesine kadar olan yüksekliktir.

12- Tek sıra parsellerden oluşan yapı adalarındaki parseller, (Δ) işareti ile gösterilen yönden cephe alacaktır.

13- Enerji nakil hatları ile boru hatları ve taralı koruma alanları üzerinde yapı yapılamaz. Bina yapılması zorunlu hallerde, TEDAŞ-TEAŞ 'dan uygun görüş alınması gerekmektedir.

14- Planlama alanı içinde parsel bazında ve ada bazında yerleşime uygun alanlarda Pk ile belirtilen yerlerde, zemin sınıfları Z1-Z2, yerleşime uygun N ve Qal ile belirtilen yerlerde ise genelde Z2-Z3 olarak sınıflandırılabilir. Pk işaretli alanlarda binanın hafif ve ağır yapı olması durumuna göre sondaj

derinlikleri 10-15 m arası, N işaretli alanlarda ise aynı şekilde yukarıda belirtilen özellikler çerçevesinde sondaj derinliğinin 15 m alınması önerilir. Yerleşime önemli alanlarda, Qal ile belirtilen yerlerde ise zemin sınıfı genelde Z3-Z4 olarak sınıflandırılabilir. Bu alanlarda sondaj derinlikleri en az 15 m olmalıdır.

Yerleşime uygun alanlarda N simgesiyle belirlenen yerlerde bodrum dahil 4, bodrumsuz 3 kata kadar olan yapılaşmalarda gözlemsel etüt kategorisinde, 3 kattan büyük olan yapılaşmalarda ise detaylı (sondajlı) etüt kategorisinde, Pk simgesiyle belirlenen yerlerde ise bodrum dahil 5, bodrumsuz 4 kata kadar olan yapılaşmalarda gözlemsel etüt kategorisinde, 4 kattan büyük olan yapılaşmalarda ise detaylı (sondajlı) etüt kategorisinde değerlendirilecektir.

Qal simgesiyle belirlenen alüvyon ile Neojen sınırındaki uygun alanlarda ise 2 kata kadar gözlemsel, 2 katın üstünde ise detaylı (sondajlı) etüt yapılabilecektir.

Yerleşime önemli alanlarda (ÖA) kat adedine bakılmaksızın inşaat öncesi parsel bazında detaylı (sondajlı) jeolojik-jeoteknik etütler yapılarak zeminin genel karakteristik özellikleri, dinamik parametreleri, sıvılaşma analizleri yapılarak sondaj sonuçlarından çıkacak zemin türü, zemin parametreleri ve deney sonuçlarına göre gerekli temel tipi seçimi ve zeminin dinamik parametreleri belirlenerek ve zemin iyileştirmesi yapılarak inşaat yapılmalıdır.

Gözlemsel açılacak çukurlar bodrumsuz yapılarda temel alt kotundan minimum 2.5 metre, bodrumlu yapılarda da temel alt kotundan minimum 1 metre derinde olacak şekilde gözlem çukuru açılacaktır.

15- Plan genelinde, ada bütününde mülkiyetin tek parsel haline getirilmesi durumunda, verilen emsal dâhilinde kalmak koşulu ile hazırlanacak vaziyet planına göre uygulama yapılacaktır.

16- Planda gösterilen çekme mesafelerinden belediyesince alt yapı tesisleri geçirilebilir.

17- Her türlü yapı nizamında teras düzenlenebilir. Bu teraslar çatı alanının %20'sini geçemez. Bitişik binadan en az iki metre çekilecektir. Çatı meyilleri; 3.kata kadar çatı meyili %40' ı, 4 ve üstü katlarda çatı meyili %50' yi geçemez. Komşu parsellere de 2 metreden fazla yaklaşamaz.

18- Açık verandalar yapının ön ve arka bahçe çekme mesafelerinde düzenlenebilir. Ancak inşaat taban alanının %35'ini geçemez. Komşu parsellere de 2 metreden fazla yaklaşamaz.

19- Yapının kendi ihtiyacı için zorunlu olarak yapılması gereken ve ticari amacı olmayan ortak mahallerden sığınak, kapıcı dairesi, otopark, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük, yangın merdivenleri, asansörler, açık verandalar, su deposu ve hidrofor vb. alanlar inşaat (KASK) alanına dahil değildir.

20- İlave kat taleplerinde; 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümlerine göre mevcut kat veya katların inşaat ruhsatının olması şartı aranır. Bu kat veya katlar ruhsatlı ise ilave kat için 4708 sayılı yapı denetim hakkındaki kanun ve buna bağlı yönetmelik hükümlerine göre mevcut yapı ile ilgili tüm deney ve testlere göre gerekli tahkiklerin yapılmasından sonra çıkacak uygun rapor doğrultusunda ilave kat verilmesine belediyesi yetkilidir.

21- Parselasyonu yapılmış yerlerde plan onama tarihinden önce Belediye'ce zorunluluk görülmesi halinde, ön bahçe çekme mesafesi, taşıt yolundan cephe alanlar için 5 metre, yaya yolundan 3 metre olabilir.

22- Park, ibadet yeri (cami), eğitim, otopark vb. kullanımlar ile konutların yol ile ayrılmadığı alanlarda çekme mesafeleri belirtilmemiş ise yan bahçe mesafesi uygulaması yapılacaktır.

23- (07.11.2013 tarih ve 217 sayılı B.M.K. ile onaylandı) "Yakıt olarak akaryakıt veya doğalgaz kullanılan konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısının 50'den fazla olması halinde bir, 150'den fazla olması halinde 2 kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 150 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır." **(07.11.2013 tarih ve 217 sayılı B.M.K. ile onaylandı)**

24. . (07.03.2014 tarih ve 94 sayılı B.M.K. ile onaylandı) "İnegöl Belediyesi'nce 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu Uygulama Yönetmeliği"ne istinaden onaylanacak imar planı değişikliği ve revizyonlarında bakanlık tarafından riskli yapılar ve riskli alan olarak tespiti kabul edilen en az 15000 m²'lik alanlar 'Kentsel Dönüşüm Alanı' ilan edilebilir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca "Riskli Alandır" veya "Riskli Yapıdır" şerhi olmadan uygulama

yapılamaz. Bu alanlarda kat artışı veya emsal artışı gerektiren plan değişiklikleri veya revizyonlarında 6306 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliklerine uygunlukla birlikte imar planı değişikliklerine ve revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporu onaylanmadan ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz." (07.03.2014 tarih ve 94 sayılı B.M.K. ile onaylandı)

25. (04.05.2015/197 BMK) Ticaret, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Küçük Sanayi Sitesi ve Sanayi alan kullanım kararı getirilen yerlerde, toplam inşaat ve emsal alanını arttırmamak, kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir."
(04.05.2015/197 BMK)

26. (28.03.2018/863 BURSA BMK) Bitişik Bloklarda Maksimum Bina Cephesi, Su Basman Kotu, Kat Sayısı Tespiti, Kat İçi Kat Yükseklikleri Vb. İmar Uygulamalarına İlişkin Plan Notu İlavesi.

-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar Bulunması Halinde Toplam Bina Cephesi 60 Metreye Kadar Yapılabilir. Her Blok İçin Ayrı Ayrı Giriş-Çıkış Düzenlenebilir.

-Tüm Yapılaşma Nizamlarında (Ayrık- Bitişik- Blok) Otopark Yapılması Durumunda Su Basman Kotu +2.50 Metreye Kadar Kaldırılabilir. Yükseklikten Sayılmaz. Otopark Katında Bağımsız Bölüm Numarası Alınamaz Ve Bağımsız Bölüm Eki Yer Alamaz. Yönetmelikten Kaynaklanan Zorunlu Ortak Alanlar Yer Alabilir.

-Yençok Değeri 100metreye Kadar Olan Yerlerde Kat Sayısı, Yençok Değerinin 3'e Bölünmesi İle Bulunur. Katların Kendi İçinde Yüksekliklerinin Tespitinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Katlar İçin Belirlenen Esaslara Göre Uygulama Yapılacaktır.

-Arkeolojik Ve Kentsel Sit Alanlarında Bu Hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca Onaylanması Durumunda Yürürlüğe Girecektir.

-Bu Hükümler, Doğal Sit Sınırı Dâhilinde Kalan Alanlar, Kıyı Kanununa Tabi Alanlar Ve 6306 Sayılı Kanuna Tabi Rezerv Yapı Alanlarını Kapsamakta Olup Plan Bütünlüğünün Sağlanması Amacıyla, Bu Alanlarda Yetkili İdaresinin Onayına Sunulan İmar Plan Tekliflerinde İlgili Hükümlerde Belirtilen Kısıtların Aşılması Sağlanacaktır. **(28.03.2018/863 BURSA BMK)**

27. Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-İkiz-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz. Amacı dışında kullanılamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir. (Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararına istinaden eklenmiştir.

KONUT ALANLARI YAPILANMA KOŞULLARI

GELİŞME KONUT ALANLARI

1- (KA-1) NOTASYONU İLE GÖSTERİLEN YAPI ADALARI

1.1- Planlama alanının kuzey yarısında, "İmar Uygulama ve Yapılaşma Parametreleri Tablosu" uyarınca gerçekleşmesi öngörülen, üzerinde (KA-1) notasyonu yer alan konut gelişme alanlarıdır.

1.2-Bu alanlarda, söz konusu tablo uyarınca, müstakil apartmanlardan oluşan bir kentsel çevre yaratılacağı gibi, ADA ölçeğinde imar uygulaması da tercih edilebilir.Bu durumda, "Ada Ölçeğinde Yapılaşma Koşulları" tablosundaki parametrelere uyulacaktır.

2- (KA-2) NOTASYONU İLE GÖSTERİLEN YAPI ADALARI

2.1- Planlama alanının kuzeyindeki (KA-1) notasyonu ile gösterilen yapı adaları ile güneydeki meskun alanlar arasında kalan, "İmar Uygulama ve Yapılaşma Parametreleri" uyarınca gerçekleşmesi öngörülen, üzerinde (KA-2) notasyonu yer alan konut gelişme alanlarıdır.

2.2-Bu alanlarda, söz konusu tablo uyarınca, müstakil apartmanlardan oluşan bir kentsel çevre yaratılacağı gibi, ADA ölçeğinde imar uygulaması da tercih edilebilir. Bu durumda, "Ada Ölçeğinde Yapılaşma Koşulları" tablosundaki parametrelere uyulacaktır.

3- (TKA) TİCARET ÜSTÜ KONUT ALANI NOTASYONU İLE GÖSTERİLEN YAPI ADALARI

3.1- Planlama alanında 1. ve 2.Derece kent merkezi olarak düzenlenen alanlarda, "İmar Uygulama ve Yapılaşma Parametreler" uyarınca gerçekleşmesi öngörülen, üzerinde (TKA) notasyonu yer alan ticaret, büro ve konut alanlarının yer aldığı karma kullanım alanlarıdır. Zemin kat 5.50 m. ve 1.Kat 3.00 m. olarak inşa edilecek ve bu katlar (Toplam 8.50m) zorunlu olarak ticaret ve ofis-büro alanları olarak kullanılacaktır.

Bu katların üzerinde, 6 katta ise konut alanları veya büro, ofis, vb. çalışma alanları olabilecektir.

3.2- Bu yapı adalarında ifraz yapılmayacaktır. "Ada Ölçeğindeki Yapılaşma Koşulları" gereğince ilave inşaat hakları yoktur.

- (07.11.2013 tarih ve 217 sayılı B.M.K. ile onaylandı) "Ticaret ve Konut Altı Ticaret alanlarında zemin kat hariç üst katlarda konut yapılması durumunda zeminde arka bahçe bırakılması zorunludur."

4- (TTKA) TERCİHLİ TİCARET ÜSTÜ KONUT ALANLARI NOTASYONU İLE GÖSTERİLEN YAPI ADALARI

4.1- Planlama alanının 1. ve 2.Derece kent merkezlerini birleştiren ana yol üzeri ile merkezi alan çevrelerinde, "İmar Uygulama ve Yapılaşma Parametreleri" uyarınca gerçekleşmesi öngörülen, üzerinde (TTKA) notasyonu yer alan TERCİHLİ kullanım alanlarıdır.

4.2- Bu alanlarda, mal sahibi/kullanıcı, aşağıda belirtilen iki yapılaşma seçeneğinden birini tercihte serbesttir:

- 1.Seçenek: Giriş katı ticaret (5.50 m.) , üst 5 kat konut alanı.
- 2.Seçenek: 6 Kat konut alanı.

4.3- Bu alanlarda, söz konusu tablo uyarınca, müstakil apartmanlardan oluşan bir kentsel çevre yaratılacağı gibi, ADA ölçeğinde imar uygulaması da tercih edilebilir. Bu durumda, "Ada Ölçeğindeki Yapılaşma Koşulları" tablosundaki parametrelere uyulacaktır.

- (07.11.2013 tarih ve 217 sayılı B.M.K. ile onaylandı) "Ticaret ve Konut Altı Ticaret alanlarında zemin kat hariç üst katlarda konut yapılması durumunda zeminde arka bahçe bırakılması zorunludur."

5- (BL-n) BLOK NİZAM 2-3 KATLI GELİŞME YAPI ADALARI

5.1- Planlama alanının güneyinde, meskun alan içerisinde, henüz planlanmamış boşluklar ile planlanmış ancak iskan edilmemiş boşluklarda düzenlenen, "İmar

Uygulama ve Yapılaşma Parametreleri" uyarınca gerçekleşmesi öngörülen konut alanlarıdır. Blok boyu 50,00 metreyi geçemez.

Yapılaşma Koşulları BL-2 TAKS:0.50 KAKS:1.00 hmax:6.50m 2 kat

Yapılaşma Koşulları BL-3 TAKS:0.50 KAKS:1.50 hmax:9.50m 3 kat

5.2- Bu alanlarda, "Ada Ölçeğindeki Yapılaşma Koşulları" tablosundaki parametreler uygulanmaz.

6- (S-2) SERBEST NİZAMDA 2 KATLI YAPI ADALARI

6.1- Köy yerleşik alanları içerisinde yer alan yapı adalarında kullanılmıştır.

6.2- Bu yapı adalarında; plan onama tarihinden önce yapılan ifrazlarda kazanılmış haklar saklıdır. Onama tarihinden sonra yapılacak ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 300 metrekaredir.

7- (A-2) AYRIK NİZAM 2 KATLI YAPI ADALARI

7.1- Konut alanlarında çekme mesafesi yollardan 5 metre ve komşu parsellerden 3m.dir.

7.2- Minimum parsel büyüklüğü 500 metrekarenin altında olamaz.

8- (A-4) AYRIK NİZAMDA 4 KATLI YAPI ADALARI (KARALARKÖYÜ ÇEVRESİ)

8.1- Konut alanlarında çekme mesafesi 10m'nin üzerindeki yollardan 10m, 10 m ve altındaki yollardan ve yan parselden 5m'dir.

8.2- Minimum parsel büyüklüğü 500 metrekarenin altında olamaz.

MESKUN KONUT ALANLARI

9- (BL-n) BLOK NİZAMDA 2-3 KATLI MESKUN YAPI ADALARI

9.1- Planlama alanının güneyinde, "İmar Uygulama ve Yapılaşma Parametreleri" uyarınca gerçekleşmesi öngörülen 2-3 katlı meskun konut alanlarıdır.

9.2- Meskun alanlarda; ön ve yan çekme mesafeleri; mevcut yapılaşma dikkate alınarak; Belediyesi'nce belirlenecektir.

-(06.05.2011/86 BMK) Huzur Mahallesi revizyon plan sınırı içerisindeki; "Blok Nizam 2 katlı konut adaları için TAKS:0.50, KAKS: 1.00, Blok Nizam 3 katlı konut adaları için TAKS:0.50, KAKS: 1.50'dir. Bitişik Nizam konut alanlarında "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği"nin 26.maddesinde belirtilen TAKS hükmü aranmaz. Ön bahçe mesafesi planda belirtilen yapı çekme hattına göre belirlenecektir. Planda sayı ile belirtilen ön bahçe çekme mesafeleri bilgi amaçlı olup, yapı çekme sınırı her parsel için farklılık gösterebileceğinden adanın tamamı için aynı sayı değeri dikkate alınmaz." (06.05.2011/86 BMK)-

9.3- Bu alanlarda, "Ada Ölçeğindeki Yapılaşma Koşulları" tablosundaki parametreler uygulanmaz.

9.4- (07.11.2013 tarih ve 217 sayılı B.M.K. ile onaylandı) "Emsal belirtilmeyen konut alanlarında Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) % 50'yi aşamaz."

ADA ÖLÇEĞİNDE YAPILANMA KOŞULLARI

- Kentlerde yaşam kalitesinin yükseltilebilmesi için; ''parsel'' ölçeğinde yapılaşma yerine ''ada'' ölçeğinde yapılaşmaların özendirilmesi gerekmektedir. Ada ölçeğinde yapılaşmaları özendirebilmek için; ''ada ölçeğinde yapılaşmalarda'' inşaat emsali %40 (0.40) ilave inşaat hakkı ile ödüllendirilecektir.

- Ada ölçeğinde yapılaşmalarda; oluşturulan her imar adası için bir vaziyet planı hazırlanacaktır. Vaziyet planında, adanın özel ortak kullanım alanları (yollar, otoparklar, yeşil-açık alanlar, sosyal tesisler,vb.) gösterilecektir. Ada içerisindeki özel ortak kullanım alanları; kamuya terk edilmeyecek, ada malikleri veya kooperatif üyelerine hisselendirilecektir. Dolayısıyla maliklerin ortak mülkiyetinde kalacaktır.

- İmar yapı adasında yapı adası bazında hazırlanacak yönetim,bakım,onarım ve ortak mekanların gelişimi/kullanımıyla ilgili yönetim planı tapuya tescil edilecektir.

- Konut adalarındaki binaların tasarımı güneş enerjisinden olabildiğince yararlanacak biçimde yapılmalıdır. Binalar; genelde güneşe yönelmiş L, V ve U harfleri formunda düzenlenmelidir.

- Ada ölçeğinde uygulamalarda, jeolojik-jeoteknik etütlerde bir kısıtlama olmadığı taktirde, kat yüksekliği 4-7 kat arasında değişebilir. Bir adada en az 2 farklı kat yüksekliği kullanılacaktır. Her koşulda, adada maksimum TAKS 0,25'ten fazla olamaz.
- Ada içerisinde, farklı büyüklükte daire seçenekleri sunmak, böylece tüm sosyal gurupların bir arada yaşayabileceği kentsel çevreler yaratılmak istenmektedir. Bu sebepten, ada içerisinde birbirinden 3 farklı büyüklükte daire üretilecektir. Her farklı tipte üretilen konut sayısı; toplam daire sayısının %10'undan az olamaz. Her tip arasındaki büyüklük farkı en az 10 metrekare olacaktır.
- Yapı adası içerisinde binalar; ayrık-bitişik-blok nizamda yapılabilir. Ancak her koşulda bina boyu 50 metreyi geçemez.
- Ada ölçeğinde yapılaşmada, toplam inşaat alanının %5'(0.05) oranında; ada içerisinde konutlara yönelik ''sosyal tesis alanı'' düzenleyebilirler. Bu alanın en fazla 50 metrekarelik kısmı, gıda satış amacıyla ticari alan (1 adet) düzenlenebilir. Geriye kalan kısım ise ortak oturma yerleri, çocuk oyun odaları, spor odaları, vb karşılaşma iletişim alanları olarak düzenlenebilir. Bu alan 1-2 katlı (hmax=6.50m) bir bağımsız yapı olabileceği gibi; binaların bir veya bir kaçının altında yer alabilir.
- Yapı adası alanın en az %20 si yumuşak zemin olarak düzenlenecektir. Adanın bir noktasında 1000 metrekareden az olmamak üzere çocuk oyun/spor alanı düzenlenecektir.

PAZAR YERİ

Belediye mülkiyetinde düzenlenecek; açık - kapalı pazar yerleridir. İklimin sert koşulları, pazar kurulan günler dışında da alanın kullanılması, kentsel iletişim alanı haline dönmesi için; alanın üstünün kapanması ve kısıtlı bir alanda yapılaşmaya gidilmesi öngörülmüştür.

Kat Yüksekliği;

- Maksimum bina yüksekliği 8.00 ve 2 kattır.

Çekme Mesafesi;

- Çekme mesafesi serbesttir.

Yoğunluk;

- TAKS = 0.40 KAKS = 0.80

ÇARŞI ALANI

"Ticaret" kullanım kararı getirilen; özel ya da kamu mülkiyetindeki alanlarda; günlük tüketilen, özellikle gıda satışına dönük dükkanlar; kafe, lokanta, fırın, kahvehane, berber, terzi, kuru temizleyici, ofisler, vb. yerler olabilir.

Maksimum Bina Yükseklikleri;

- Kat yüksekliği 2 kat, maksimum yükseklik 8.00 m'dir.

Çekme Mesafeleri;

- Planda belirtilmemiş ise; çekme mesafeleri serbesttir.

Minimum Parsel Büyüklükleri ve Yoğunluk;

- İfraz yapılamaz.
- TAKS = 0.50 KAKS = 1.00

UMUMİ BİNA ALANLARI

- Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel özel yurt, iş hanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.
- Konut alanları içlerinde, yeşil aksların kırılma noktaları ve / veya yeşil açık alanların merkezi kısımlarında; mahallenin günlük alışveriş gereksinimleri yanında toplumsal ilişki ve iletişimin de hedeflenerek geliştirilmesi öngörülen az katlı / insan ölçeğindeki yapılardır.
- Bu alanlar özel veya kamu mülkiyetinde olabilirler.
- Uygulamada kolaylık sağlamak amacıyla mülkiyetin tek elde toplanması / parçalı olmaması daha uygundur.

Maksimum Bina Yükseklikleri;

- Maksimum bina yüksekliği 12.00 m'dir.
- Kat yüksekliği içinde maksimum 3 kat düzenlenebilir.

Çekme Mesafeleri;

- Yoldan 5.00 m'dir.

Minimum Parsel Büyüklüğü ve Yoğunluk;

- İfraz edilemez.
- TAKS = 0.45 KAKS = 1.35

ÇALIŞMA ALANLARI**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)**

Alanlarda yer alması öngörülen kullanımlar şunlardır;

1.Özel ve Kamu Kurum Kuruluşları (Ofis) Alanları;

Özel şirket ve kuruluşlar, dernekler, vakıflar, bankaların ofisleri, kamu kurumları,

2.Günübirlik ve Yataklı Turizm Hizmeti Veren Tesisler;

Kafe, lokanta, çay bahçesi, vb. günübirlik turistik tesislerle otel, motel, apart otel

3.Özel / Kamu Eğitim ve Sağlık Tesisleri;

Eğitim Okulu, Meslek Lisesi, Lise, Yüksek Okullar, Özel - Kamu Poliklinik, Sağlık Ocağı, Sağlık Merkezi ve Hastaneler,

4.Özel / Kamu Sosyo - Kültürel Tesisler;

Sosyal tesis, lokal, dinlenme tesisleri, sinema, tiyatro, fuar ve sergi alanları, öğrenci yurtları, çocuk ve yaşlı bakım evleri, halk eğitim ve meslek edindirme kursları, spor tesisleri, spor okulları,

5.Satış ve Oto Servis İstasyonları;

Sadece belli bir markanın bakım ve satış servisleri,

6.Ticaret ve İş Merkezleri;

Süper marketler, büyük ölçekli alışveriş merkezleri, halıcılar, mobilyacılar, konfeksiyoncular, vb. gibi ihtisaslaşmış satış siteleri, teşhir üniteleri,

7.İçerisinde Otel, Motel, Lokanta da Bulunabilen Akaryakıt ve Bakım İstasyonları;

8.Geleneksel El Sanatları;

Yöreye özgü bez, halı, kilim, geleneksel yöntemlerle üretimini, aynı yerde teşhir ve satışını yapan, sanatsal ve turistik yönü ön plana çıkarılmış işletmeler, geleneksel hediyelik eşya dükkanları,

9.Kat Yüksekliği;

- Maksimum bina yüksekliği 8.50 m'dir.
- Kat yüksekliği içinde maksimum 2 kat düzenlenebilir.

10.Çekme Mesafeleri;

11.Planda gösterilmediği taktirde;

- Ön çekme mesafesi = min. 10.00 m,
- Arka bahçe mesafesi= min. 5.00 m,
- Yan bahçe mesafesi = min. 5.00 m,

12.Minimum Parsel Büyüklüğü ve Yoğunluk

- Minimum parsel büyüklüğü 2000 m² 'dir.
- Parsel cephesi ve derinliği 40 m 'den az olamaz.

13.Yapılaşma yoğunluğu ve Parsel Büyüklüğü;

(07.01.2014 tarih ve 8 sayılı B.M.K. ile onaylandı)

1. "Eğitim Alanları özel projelerine göre yükseklik alacaktır. Yükseklik değeri o parselde hazırlanacak detaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu sonuçlarına göre belirlenecektir."

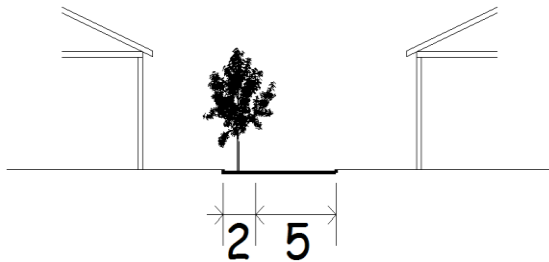
2. "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları'nda emsal (E): 1.00 ve hmax. 8,50 metre olup, yapılacak inşaatlarda parselde ait yapı çekme mesafeleri içerisinde zeminde yayılarak emsal kullanılabilecektir. (Toplam alanı 10.000 m² ve üzeri olan parsellerde, önceki plan hükümlerinde olduğu gibi Emsal değeri: 1.20 olarak devam ettirilecektir.) Bu alanlarda her şekilde kat adedi 2 katı aşamaz." **(07.01.2014 tarih ve 8 sayılı B.M.K. ile onaylandı)**

PARKLAR- YEŞİL ALANLAR

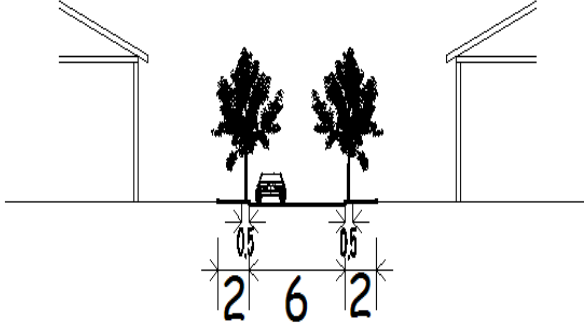
- Parklar ve yeşil alanlar; basketbol ve futbol sahaları ile tenis kortları park alanları içerisinde ayrılabilir. Ancak bu birimler kuzeybatı - güneydoğu veya kuzey - güney doğrultusunda yerleştirilmek zorundadır. Spor alanları topun dışarı kaçışını engelleyecek tel kafes sistemi ile çevrenebilir.
- Park alanlarında sert zemin alanın %20'sinden fazla ayrılamaz. Oyun ve spor alanları ile tesis bu orana dahil değildir. Bu alanlar içerisinde; çay bahçesi, büfe, vb. tesisler hmax:5.50 m ve E:0.10 emsallığıyla yapılabilirler.
- Oyun alanları ile spor alanlarının idari ve servis ihtiyacını karşılayacak soyunma odası, çay bahçesi gibi yapılar yapılabilir. hmax : 5.50 m ve E:0.10m olarak belirlenmiştir.
- Spor alanlarının yol veya yapıya yaklaşma mesafesi min. 5 m'dir.

YOLLAR-SOKAKLAR

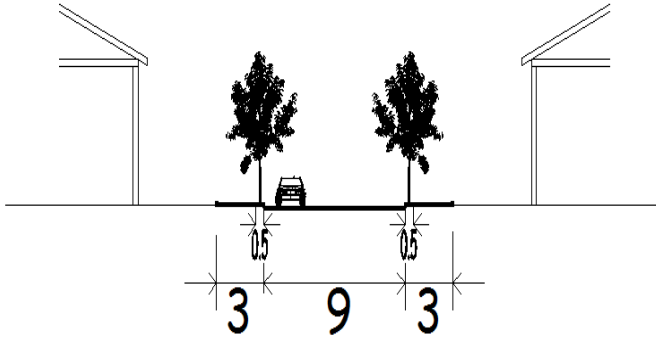
- Trafik yaya paylaşımlı 7 metrelik yollara ağaç dikilmesi tavsiye edilmez. Sadece yaya yolu olarak kullanılan yollarda tek sıra yaprak döken cinsten ağaç dikilebilir. Bu koşulda ağaç sırası bir kenara 2m uzaklıkta olmalı kalan 5m kısımdan acil durumlarda; İtfaiye,Cankurtaran,vb. gibi araçlar girebilmelidir.



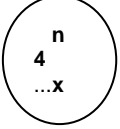
10 Metrelik taşıt yollarında,2 metrelik kaldırımın taşıt yoluna yakın 0.50 metrelik kısmında, yaprak döken cinsten ağaç dikilebilir. İki ağacın arasının 5 metre olması uygundur.



15 Metrelik taşıt yollarında,3 metrelik kaldırımın taşıt yoluna yakın 0.50 metrelik kısmında, yaprak döken cinsten ağaç dikilebilir. İki ağacın arasının 5 metre olması uygundur.



Kullanma Emsali	Kullanma Emsali		Minumum Parsel Geniřlięi	Optimum Parsel Geniřlięi	Minumum Parsel Derinliği	Optimum Parsel Derinliği	Minumum Parsel Büyüküğü	Ön Çekme Mesafesi	Yan Bahçe Çekme Mesafesi	Arka Bahçe Mesafesi
	TAKS KA KS	Kat Yükseklilięi	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	Kullanma Emsalinden Belirlenecektir (m)	Yan Bahçe Çekme Mesafeleri Toplamı (x ₁ +x ₂)	(m) h=bina yükseklilięi h/2
KA-1 n A-4 ...x	0,25 1,00	4 Kat 12,50 m	25	30	40	50	1500	min: 5 opt:10	x ₁ +x ₂ =12 min:4	6,25 m
KA-2 n A-4 ...x	0,25 1,00	4 Kat 12,50 m	25	30	30	40	1250	min: 5 opt:10	x ₁ +x ₂ =12 min:4	6,25 m
Ticaret Üstü Konut Alanı n A-8 ...x	0,30 1,80	8 Kat 26,50 m	-	-	-	-	Ada Ölçeğinde Uygulanacaktır. İfraz Yapılamaz.	min: 10	min:10	13,25 m
Tercihli Ticaret Üstü Konut Alanı n A-6 ...x	0,25 1,50	6 Kat 20,50 m	25	30	40	50	1500	min: 10	x ₁ +x ₂ =20 min:8	10,25 m

Kullanma Emsali	Kullanma Emsali		Minumum Parsel Geniřlięi	Optimum Parsel Geniřlięi	Minumum Parsel Derinliği	Optimum Parsel Derinliği	Minumum Parsel Büyüklüğü	Ön Çekme Mesafesi	Yan Bahçe Çekme Mesafesi	Arka Bahçe Mesafesi
	TAKS KAKS	Kat Yüksekliği	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	Kullanma Emsalinden Belirlenecektir (m)	Yan Bahçe Çekme Mesafeleri Toplamı (x ₁ +x ₂)	(m) h=bina yüksekliği h/2
A-4 	0,30 1,20	4 Kat 12,50 m	-	-	-	-	500	min: 5 opt:10	x ₁ +x ₂ =10 min:5	6,25 m
5 A-2 3	0,30 0,60	2 Kat 6,50 m	-	-	-	-	500	min: 5 opt:10	x ₁ +x ₂ =6 min:5	3,25 m