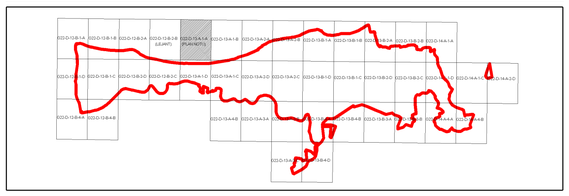
YALOVA İLİ, ÇINARCIK İLÇESİ, PAFTA:G22D13A1A, 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ İLAVESİ VE DEĞİŞİKLİĞİ

PİN: UİP -

MÜELLİF
Oğuz AKDOĞAN
Şehir Plancısı

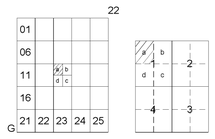
ÇINARCIK BELEDİYE MECLİSİ'NİN …./…./2025 TARİH VE ….. SAYILI KARARIYLA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 8/B MADDESİNE DAYANARAK ONANMIŞTIR.

Hamit ÇİÇEK **Meclis Katibi**	**Avni KURT** **Belediye Başkanı**	**Talip SEZGİN** **Meclis Katibi**
Ali KIRICI **Üye**	**Coşkun PARLAK** **Üye**	**Mehmet Emin ORUÇLİ** **Üye**
Özlem CAN **Üye**	**Mehtap GENÇ** **Üye**	**Tufan PARLAK** **Üye**
Nurullah YAVAŞ **Üye**	**Kökhan SUİÇMEZ** **Üye**	**Muhasettin BALKAYA** **Üye**
Bircan EFE **Üye**	**Rıza KELEŞ** **Üye**	**Aylin SEYHAN** **Üye**
	Nizamettin BALKAYA **Üye**	



Çınarcık (Yalova)
1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı
Plan Hükümleri İlavesi ve Değişikliği
Gösterim
Sınırlar

Plan Değişikliği Onama Sınırı



1000
(ÇINARCIK)
G22-d-13-a-1-a
G22-d-08-d-4-d

PLAN NOTLARI

1. ÇINARCIK İLÇESİ, 1. DERECE DEPREM KUŞAĞI İÇİNDE YER ALMAKTA OLUP, YAPILACAK TÜM YAPILARDA 18.03.2018 TARİHLİ VE 30364 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. ÇINARCIK BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA USUL VE ESASLARINA UYULACAKTIR.
3. SIĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
4. SOSYAL DONATI ALANLARI (YOL, OTOPARK, YEŞİL ALAN VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
5. İMAR PARSELİ OLUŞTURULMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.
6. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ, ÇATI ARALARINA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ANCAK; SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI ÇATI PİYESİ YAPILABİLİR.
7. TİCARİ BİRİMLERİN DEPOLARI MERDİVEN İLE İÇTEN BAĞLANMAK ZORUNDADIR.
8. BODRUM KATLARDA BAĞIMSIZ BİRİM TESİS EDİLEMEZ. ANCAK AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA ZEMİN KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İRTİBATLI PİYESLER YAPILABİLİR.
9. PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. TİCARET-KONUT ALANLARINDA;
   a) AYRIK NİZAM 2 KAT YAPILAŞMA ALANLARINDA YAPILARIN KONUT KULLANIM ORANI MAKSİMUM % 60 OLACAKTIR.
   b) AYRIK NİZAM 3 KAT YAPILAŞMA ALANLARINDA YAPILARIN KONUT KULLANIM ORANI MAKSİMUM % 70 OLACAKTIR.
   c) AYRIK NİZAM 4 KAT VE BİTİŞİK NİZAM 4 KAT YAPILAŞMA ALANLARINDA YAPILARIN KONUT KULLANIM ORANI MAKSİMUM % 80 OLACAKTIR.
   d) AYRIK NİZAM 5 KAT TİCARET-TURİZM-KONUT YAPILAŞMA ALANLARINDA YAPILARIN KONUT KULLANIM ORANI MAKSİMUM % 80 OLACAKTIR.
11. YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLARDA VE YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN DOLGU ALANLARINDA KESİNLİKLE YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ.
12. İKİ KATTAN FAZLA YAPILARDA EN AZ BİR BODRUM KAT YAPILARAK TEMELLER ALTTA BULUNAN NİSPETEN SAĞLAM VEYA AZ AYRIŞMIŞ ZEMİNLERE OTURTULMALIDIR. ANCAK TEK VE İKİ KATLI YAPILARDA PARSEL BAZLI YAPILAN JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINDAKİ ZEMİN DEĞERLERİ BODRUM KAT YAPILMASINI ÖNERMİYORSA BU TİP YAPILARDA BODRUM KAT ZORUNLULUĞU ARANMAZ.
13. YENİ YAPILACAK YAPILARDA TOPRAĞA DAYALI TÜM YÜZEYLERDE SIZDIRMAZLIK ÖNLEMLERİ ALINMASI ZORUNLUDUR.
14. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN JEOLOJİK-JEOTEKNİK ÇALIŞMALAR PLANDA GÖSTERİLEN FORMASYON SINIRLARI İÇİNDE YAPILMIŞ OLUP PARSEL BAZINDA ETÜT KABUL EDİLEMEZ. PARSEL BAZINDA BİNA TEMELLERİNE ESAS OLACAK ŞEKİLDE SONDAJ, ZEMİN ETÜTÜ ÇALIŞMALARI YAPILMALIDIR.
15. PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN KONULARDA 29.04.2019 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU KOŞULLARINA UYULACAKTIR.
16. KADASTRAL SORUNLARIN DOĞMASI DURUMUNDA YOL GÜZERGÂHINI BOZMAMAK KOŞULUYLA YOLLARI 2M'YE KADAR KAYDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
17. TİCARET-TURİZM ALANLARINDA; YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, KOTLANDIRMA, ARKA BAHÇELERİN TESVİYESİ İLE PARSEL DIŞINA TAŞMAMAK KAYDI İLE AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARI MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLEMEYE İDARESİ YETKİLİDİR.
18. TİCARET-TURİZM ALANLARINDA; GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI KAYDIYLA, BAHÇE MESAFELERİ İÇERİSİNDE TESİSİN SOSYAL VE TEKNİK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK (DEPO, MUTFAK, TESİSAT ODASI, SIĞINAK, MESCİT, SOSYAL MEKANLAR VB.) TAMAMEN GÖMÜLÜ MEKÂNLAR YAPILABİLİR.
19. CEPHESİ 14.00M VE 14.00M'DEN AZ OLAN PARSELLERDE, KAMUSAL ALANA KOMŞU OLAN BAHÇE MESAFELERİNİ 3.00M'E KADAR AZALTMAYA İDARESİ YETKİLİDİR.
20. 01.10.2017 TARİHİ ÖNCESİNDE PARSELASYON UYGULAMASI YAPILMIŞ OLAN PARSELLERDE, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MADDE-6 HÜKÜMLERİ ARANMAKSIZIN, İMAR DURUMU VE YAPI RUHSATI DÜZENLEMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.
21. ÇINARCIK BELEDİYESİNCE RUHSAT DÜZENLENMESİ AŞAMASINDA; MEVCUT YAPILAŞMADAN KAYNAKLANAN VEYA KADASTRONUN SAYISALLAŞTIRMA VE ORİJİNAL ÇÖZÜM İŞLEMLERİ NETİCESİNDE;
   ÜZERİNDE TECAVÜZ BULUNAN PARSELLERE, TALEP EDİLMESİ HALİNDE; PARSEL MALİKİNİN MUVAFAKATİ ALINARAK RUHSAT DÜZENLEMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.
22. OTOPARK RAMPASI EĞİMİ PARSEL SINIRINDAN BAŞLATILABİLİR. UMUMİ OTOPARKLAR HARİCİNDE, OTOPARK İHTİYACINI BÜNYESİNDE KARŞILAYAN BİNALARDA, OTOPARK RAMPASI EĞİMİ %20'DEN FAZLA OLAMAZ.
23. ÇATILARIN;
   (A) CİVARINDAKİ CADDE VE SOKAKLARIN MİMARİ KARAKTERİNE, YAPILACAK BİNANIN NİTELİK VE İHTİYACINA UYGUN OLMASI ESASTIR.
   (B) ÇATI EĞİMİ SAÇAK YAPILMASI HALİNDE SAÇAK UCUNDAN, AKSİ HALDE SON KAT DÖŞEMESİNİN BİTTİĞİ NOKTADAN HESAPLANIR. ÇATILAR PARAPET ÜZERİNE OTURTULAMAZ.
   (C) ÇATI ŞEKLİ; ULAŞILACAK AZAMİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 5.00 METREYİ GEÇMEMEK KAYDIYLA, ÇATI EĞİMİ AZAMİ %45'E KADAR ARTTIRILABİLİR OLUP; BEŞİK ÇATI KURULACAĞI VARSAYILARAK BELİRLENİR.
   (D) AZAMİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 5.00 M'Yİ GEÇMEMEK ŞARTI İLE HESAPLANACAK MAHYA YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMAMAK VE EN ÇOK MEYİL İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA ÇATI ŞEKLİ SERBESTTİR.
   (E) ÇATI KATINDA VE ÇATI PİYESİNDE İSKAN EDİLEBİLİR ALANLARIN KAT YÜKSEKLİĞİ MİNİMUM 1.50 M'DİR.
   (F) BU MADDEYE GÖRE HESAP EDİLEN AZAMİ MAHYA SEVİYESİ AŞILMAMAK VE HESAPLANAN ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA; GİZLİ DERE UYGULAMASI YAPILABİLİR.
   (G) ÇATI ARASINDA YAPILAN PİYESLERİN TERASA AÇILAN KAPI DIŞINDAKİ GÜVERCİNLİK (PENCERE) BOŞLUKLARININ HER BİRİ 1.20 M2'DEN BÜYÜK OLAMAZ. BU GÜVERCİNLİKLER BİRBİRİNE EKLENEREK BANT HALİNE GETİRİLEMEZ VE TOPLAM UZUNLUKLARI AİT OLDUĞU CEPHENİN 1/5' İNİ GEÇEMEZ VE BU GÜVERCİNLİKLERİN MAHYA YÜKSEKLİĞİ HİÇBİR YERDE AİT OLDUĞU DÖŞEME ÜST KOTUNDAN İTİBAREN 3.50 METREYİ GEÇEMEZ.
   (H) EN ÇOK 1 BODRUMU HARİÇ 2 KATI GEÇMEYEN TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ BİNALARDA ÇATI ARASI PİYESİ VE ÇATIDAKİ DEĞİŞİK ÇÖZÜMLERİN KABULÜNDE ÇINARCIK BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
   (I) SAÇAK MESAFESİ 1 METREYİ GEÇEMEZ. KAPALI VE AÇIK ÇIKMALI YERLERDE ÇIKMADAN SONRA SAÇAK MESAFESİ 0.50 METREYİ GEÇEMEZ.
   (J) AVAN PROJE UYGULAMALARINA İLİŞKİN YAPILAR, KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI, ANITSAL YAPILAR, SANAYİ YAPILARI, RESMİ VE UMUMİ YAPILAR, DİNİ YAPILAR VB. YAPILARIN ÇATILARI VE BUNLARIN YENİ YAPILACAK YA DA TAMİR VEYA TADİLAT EDİLECEK OLAN ÇATILARI, BU MADDE HÜKÜMLERİNE TABİ DEĞİLDİR.
   (K) ÜST KAT TAVAN DÖŞEMESİ İLE ÇATI ÖRTÜSÜ ARASINDA KALAN HACİMLERDEN ÜŞTTE KALACAK HACİM HERHANGİ BİR KULLANIMA KONU OLMAMAK ŞARTI İLE İLAVE KAT DÖŞEMESİ YAPILARAK BÖLÜNEBİLİR.
   (L) GEZİLEMEYEN ÇATI TERASLARININ EĞİMİ %10 OLMAK ZORUNDADIR. KALKAN DUVARLAR MAKSİMUM 60 CM YAPILABİLİR.
24. TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ BİNALARDA MERDİVEN BASAMAK YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 0.18 METREYE KADAR YAPILABİLİR.
25. YAPILARIN BODRUM KATLARINDA YAPILACAK, ISI VE TESİSAT ALANLARI, YAKIT VE SU DEPOLARI, JENERATÖR VE ENERJİ ODALARININ HER BİRİNİN ASGARİ NET ALANLARI 15 M² OLARAK KABUL EDİLEBİLİR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI VARSA HER YAPI KENDİ İÇİNDE DEĞERLENDİRİLİR. TEK YAPI KÜTLESİNDE OLUP HER BİR BAĞIMSIZIN AYRI GİRİŞİNİN OLDUĞU (İKİZ, ÜÇÜZ VİLLALAR GİBİ) YAPILARDA BU ALANLAR TEK YAPI KÜTLESİNE AİT OLARAK DEĞERLENDİRİLİR.
26. BODRUM KATLARDAKİ ISI VE TESİSAT ALANLARI, YAKIT VE SU DEPOLARI, JENERATÖR, ENERJİ ODASI VE SIĞINAK HARİCİNDE ORTAK ALAN (OTOPARK, MESCİT VB.) VE İSKAN EDİLEN ALANLAR (KONUT, İŞYERİ, EĞLENCE VE DİNLENME YERLERİ GİBİ OTURMAYA, ÇALIŞMAYA, EĞLENMEYE, DİNLENMEYE VEYA İBADET ETMEYE AYRILAN ALANLARIN) YAPILMASI HALİNDE ASANSÖRLERİN BODRUM KATA İNDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
27. KADEMELENDİRME:
   - İLK KADEMEDE YOLDAN KOTLANDIRMA YAPILABİLİR.
   - BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE; KADEME HATTINA PARALEL OLAN YOLLARDA KADEMEDEN KAYNAKLI YÜKSEKLİĞİN YOLDAN 3.50 M.DEN FAZLA OLMAMASI ŞARTI ARANMAZ.
   - KADEME HATTINDAN KAYNAKLI ZEMİN KAT TABAN DÖŞEMESİ ÖN BAHÇEDE TESVİYE KOTUNUN ALTINDA KALIRSA GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINMAK KAYDI İLE ZEMİN KAT TABAN DÖŞEMESİNE KADAR BAHÇE KADEME HATTINCA TESVİYE EDİLEBİLİR.
   - KADEMELİ PROJELERDE YAPININ EN FAZLA 1 BODRUM CEPHESİ AÇIĞA ÇIKABİLİR. ANCAK YAPININ TÜM KATLARINA HİZMET ETMESİ VE SÜREKLİLİĞİ ZORUNLU OLAN MERDİVEN EVİ, ASANSÖR KULESİ, YANGIN MERDİVENİ GİBİ BİRİMLERİNDE BU ŞART ARANMAZ.
   - KÖŞE BAŞI PARSELLERDE, KADEMELENDİRME KOT FARKI FAZLA OLAN YOLA GÖRE YAPILIR.
   - İKİ YOLA CEPHESİ OLAN ARA PARSELLERDE, YÜKSEK KOTTAKİ YOLDAN DÜŞÜK KOTTAKİ YOLA GÖRE KADEMELENDİRİLMESİ ESAS OLUP, YOLLARIN KENDİ İÇİNDEKİ KOT FARKLARININ, İKİ YOL ARASINDAKİ KOT FARKINDAN FAZLA OLMASI DURUMUNDA BİNALARIN CEPHELERİ VE/VEYA DERİNLİKLERİ BOYUNCA KADEMELENDİRME YAPTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
   - ÜÇ VE ÜÇTEN FAZLA YOLA CEPHELİ OLAN PARSELLERDE, PARSELİN CEPHE ALDIĞI EN YÜKSEK YOL KOTU İLE EN DÜŞÜK YOL KOTU DOĞRULTUSUNDA KADEMELENDİRİLMESİ ESASTIR. TALEP EDİLMESİ DURUMUNDA FARKLI ÇÖZÜMLER ÜRETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK EN DÜŞÜK VE EN YÜKSEK YOLLARIN KESİŞMESİ DURUMUNDA PARSEL KÖŞE BAŞI OLARAK DEĞERLENDİRİLEREK KADEMELENDİRME YAPILIR.
   - KADEMELENDİRMELERDE; HER KADEMEDE ZEMİN KAT TABAN KOTUNUN KENDİ HİZASINDAKİ EN DÜŞÜK BORDÜR KOTUNDAN VEYA BAHÇE TESVİYE KOTUNDAN İTİBAREN YÜKSEKLİĞİ ESAS ALINABİLİR.
28. AYRIK NİZAM 4 KATLI (A-4) VE BİTİŞİK NİZAM 4 KATLI (B-4) OLAN YAPI ADALARINDAN, MEVCUT İSTİKLAMET UYGULANAN PARSELLERDE, PARSEL MALİKLERİNİN TALEBİ ÜZERİNE, PARSEL CEPHELERİNDEN PLANDA VE/VEYA YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN MİKTARLARDAN DAHA FAZLA ÇEKME YAPILABİLİR.
29. TRAFİK KOMİSYONUNUN AKSİ BİR KARARI OLMADIĞI SÜRECE, EĞİMLİ ARAZİLERDE YAPILACAK OLAN YAPILARDA BAHÇE DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ; BİNALARIN YOL TARAFINDAKİ EN YÜKSEK KALDIRIM KOTUNU 0.50 METREDEN VE EN DÜŞÜK KALDIRIM KOTUNU DA 1.50 METREDEN FAZLA GEÇMEYECEĞİ ESAS ALINARAK YAPILIR. BU KOŞULLARDA YAPILAN BAHÇE DUVARLARINDA, YOLA GÖRE %2 TESVİYE ŞARTI ARANMAKSIZIN MAKSİMUM BAHÇE DUVARI YÜKSEKLİĞİNDE DOLGU YAPILABİLİR. BAHÇE TESVİYELERİNDEN VE DOLGULARDAN DOLAYI OLUŞACAK KADEME VE YÜKSEKLİKLERDEN ÇEVRE BİNALARIN, PARSELDEKİ BİNANIN VE BAHÇELERDEKİ YAŞAM ALANLARININ GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE TERASLAMA, İSTİNAT DUVARI VE BENZERİ UYGULAMALAR MÜHENDİSLİK ESASLARINA GÖRE PROJELENDİRİLEREK YAPILIR. BU MADDE HÜKÜMLERİNE GÖRE DOLGU YAPILMAYACAK BAHÇELERDE, ÖN BAHÇE DUVARI YÜKSEKLİĞİ H:90 CM'E KADAR YAPILABİLİR.
30. ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELERDE; KAPALI MEKÂN OLUŞTURMAYAN VE TÜM CEPHELERİ AÇIK, KATLI OLMAYAN, BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN EKLENTİSİ NİTELİĞİ TAŞIMAYAN, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNE PARSEL SINIRINA 1.5 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA SÜS HAVUZU VE AÇIK YÜZME HAVUZLARI YAPILABİLİR. KAMERİYE, PERGOLA, ÇOCUK BAHÇELERİ, BİNA GİRİŞ KÖPRÜLERİ, OYUN VE SPORTİF AMAÇLI BAHÇE DÜZENLEMELERİNDE 1.5 METRE ŞARTI ARANMAZ.
31. BİNA KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASININ YOLA GÖRE 3.00 METREDEN YÜKSEK VEYA 3.00 METREDEN DÜŞÜK OLMASI DURUMUNDA, İMAR PLANINDA BELİRTİLEN BAHÇE MESAFELERİ ESAS ALINARAK TABİİ ZEMİN KOTU, İLGİLİ İDARENİN İMAR BİRİMİNCE YAPI ADASININ TAMAMININ BU MADDE HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ETÜT EDİLMESİ İLE BELİRLENEREK BELEDİYE ENCÜMENİNİN KABULÜ İLE UYGULANIR. ÖN BAHÇE TESVİYESİ İSTİNAT DUVARI VB. TEDBİR ALINARAK TABİİ ZEMİN KOTUNA GÖRE YAPILABİLECEĞİ GİBİ, TABİİ ZEMİN KOTU İLE KALDIRIM SEVİYESİ ARASINDA EĞİMLENDİRİLEREK VEYA KADEMELENDİRİLEREK DE YAPILABİLİR. ANCAK; YAĞMUR SUYU, ZEMİN SUYU VE NEMDEN KORUNMAK MAKSADIYLA TESVİYE SEVİYESİ ZEMİN KAT TABAN SEVİYESİNİN EN FAZLA 0.50 M ALTINDA BIRAKILABİLİR.
   TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA YAPILDIĞI DURUMLARDA DAHİ, GEREKMESİ HALİNDE PLAN NOTLARININ 27. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.
32. 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 5.11.1999 TARİH VE 658 NO'LU İLKE KARARINDA BELİRTİLEN AŞAĞIDAKİ HUSUSLARA AYNEN UYULACAKTIR. BU İLKE KARARINDA DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN BELİRLEYECEĞİ SON İLKE KARARI DİKKATE ALINACAKTIR.
33. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE 11 ADET 2.GRUP KORUNMASI GEREKLİ SİVİL MİMARİ ÖRNEĞİ OLARAK TESCİLLENMİŞ YAPI BULUNMAKTADIR. BU YAPILAR VE ÇEVRESİNDEKİ YAPILARA İLİŞKİN KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 05.11.1999 TARİH VE 650 NO'LU İLKE KARARINDA BELİRTİLEN AŞAĞIDAKİ HUSUSLARA AYNEN UYULACAKTIR. BU İLKE KARARINDA DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN BELİRLEYECEĞİ SON İLKE KARARI DİKKATE ALINACAKTIR.
34. PLANLAMA ALANINDA OLUŞTURULAN PARK ALANLARININ BİR KISMININ ALTI YÖNETMELİK DOĞRULTUSUNDA BÖLGE OTOPARKI OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP, PLAN ÜZERİNDE PARK ALANI SEMBOLÜ YANINA OTOPARK ALANI SEMBOLÜ DE EKLENMİŞTİR. BÖLGE OTOPARK ALANLARI İÇİN E=1.60 OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP, OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NDE YER ALAN YERALTI OTOPARKI TANIMINA UYGUN OLMAK ŞARTIYLA ZEMİN ALTINDA KAPALI OLARAK YAPILACAĞINDAN ÇEKME MESAFELERİNİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
35. İMAR UYGULAMASI YAPILMAMIŞ VE PLAN ÜZERİNDE AYNI ADADA FONKSİYON AYRIM ÇİZGİSİYLE KONUT VE TİCARET+KONUT KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA, İMAR UYGULAMASI YAPILMASI HALİNDE; HİSSELİ PARSEL OLUŞTURULMAMASI ADINA VEYA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAPILAN SAYISALLAŞTIRMA ÇALIŞMASIYLA PARSELİN KOORDİNATLARININ DEĞİŞMESİ DURUMUNDA, PLANDA BELİRTİLEN NÜFUS PROJEKSİYONUNU AŞMAMAK ŞARTIYLA FONKSİYON AYRIM ÇİZGİSİNİ YENİ OLUŞAN PARSELLERE GÖRE DÜZENLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
36. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ MADDE-22 VE BU MADDE KAPSAMINDA EMSAL HARİCİ ALAN OLARAK BELİRLENEN TÜM ALANLARIN TOPLAMI PARSELİN TOPLAM EMSALE ESAS ALANININ %30'UNU AŞAMAZ.
   A) YAPILARIN ÇATI VEYA EN ÜST KATINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT AÇIK TERASLAR,
   B) ORTAK KAT HOLLERİ,
   C) ORTAK BİNA GİRİŞ HOLLERİ,
   D) ORTAK MERDİVEN EVLERİ,
   E) YAPILARIN ÇATI VEYA EN ÜST KATINDAKİ ASANSÖR ODASI VEYA MAKİNE DAİRESİ,
   F) TEK YAPI KÜTLESİNDE OLUP HER BİR BAĞIMSIZIN AYRI GİRİŞİNİN OLDUĞU (İKİZ, ÜÇÜZ VİLLALAR GİBİ) YAPILARIN BODRUM KATLARINDA TAMAMEN VEYA KISMEN GÖMÜLÜ CEPHELERİ ARASINDA YAPILACAK MAKSİMUM 30 M² HOBİ ALANLARI (BU ALANLAR TEK YAPI KÜTLESİNE AİT OLARAK DEĞERLENDİRİLİR),
   G) TİCARİ BİRİMLERİN BÜTÜN CEPHELERİ TAMAMEN GÖMÜLÜ BODRUM KATLARDA YER ALAN, TEK BAŞINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN, BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANININ %50'SİNİ GEÇMEYEN MERDİVEN İLE İÇTEN BAĞLANTILI DEPO ALANLARI,
   %30'A DAHİL OLMAK KAYDIYLA EMSAL HARİCİ ALAN KABUL EDİLİR.
37. SOBA HARİCİ ISINMA TÜRÜ KULLANILAN BİNALARIN KONUT OLARAK KULLANILAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİNİN OTURMA VE YATMA HACİMLERİNİN EN AZ BİRİNDE VE SICAK SU TESİSATI BULUNMAYAN BANYO VE MUTFAKLARINDA, SOBALI BİNALARIN İSE TUVALET VE KORİDOR HARİÇ TÜM PİYESLERİNDE DUMAN BACASI ZORUNLUDUR.
38. ARKA BAHÇESİ BULUNMAYAN;
   A) KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YAN BAHÇELERİN KESİŞİMİ ARKA BAHÇE KABUL EDİLEREK PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ MADDE-17'YE GÖRE YAN BAHÇELERİN TESVİYELERİ YAPILIR.
   B) İKİ ÖN BAHÇE ARASINDA KALAN YAN BAHÇELERDE, İKİ ÖN BAHÇE ARASINDA UYUM SAĞLAYACAK ŞEKİLDE VE HİÇBİR BİÇİMDE DÜŞÜK KOTTAKİ ÖN BAHÇE TESVİYE KOTUNUN ALTINA İNİLMEMEK KOŞULUYLA, TABİİ ZEMİN 1 METREYE KADAR TESVİYE EDİLEBİLECEĞİ GİBİ 1 METREYE KADAR DOLGU YAPILARAK DA KADEMELENDİRME YAPILABİLİR.
39. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA VEYA BLOK YAPILDIĞI HALLERDE; YAPILARIN BODRUM KATLARINDA YAPILAN, KÜTLELER ARASINDA DEVAMLILIĞI OLAN ORTAK OTOPARK ALANLARININ SİRKÜLASYONLARINI SAĞLAYABİLMEK AMACI İLE KAZI GÜVENLİĞİNE DAİR GEREKLİ TEDBİRLERİ ALINMAK, TAMAMEN GÖMÜLÜ OLMAK, HİÇBİR CEPHESİ AÇIĞA ÇIKMAMAK VE RİJİT BODRUM PERDELERİNİN YAPIYI EN AZ ÜÇ TARAFTAN ÇEVRELEMESİ ŞARTI İLE BODRUM KAT YÜKSEKLİĞİ 5.00 M'YE KADAR KABUL EDİLEBİLİR. İLGİLİ BODRUM KATLARDA OTOPARK ALANI DIŞINDA KALAN KISIMLARDA KALORİFER DAİRESİ, ODUNLUK, KÖMÜRLÜK GİBİ ORTAK ALANLAR YAPILABİLİR.
40. UYGULAMA İMAR PLANINDA ATRIK NİZAM – 2 KAT (A-2) VE 3 KAT (A-3) OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA OLUP MÜSTAKİL GİRİŞİ OLAN YAPILARDA (VİLLA, İKİZ VİLLA, ÜÇÜZ VİLLA , VB.) ORTAK ALAN NİTELİĞİNDE OLMAYAN MERDİVEN EVLERİNİN BODRUM KATLARINA DIŞARIDAN DOĞRUDAN VEYA KURANGLEZ İLE GİRİŞ-ÇIKIŞININ SAĞLANABİLMESİ HALİDE BODRUM KATA; ÇATI KATLARINDA İSE HERHANGİ BİR KULLANIMA KONU ALAN BULUNMAMASI VE GEMİCİ MERDİVENİ İLE ÇATIYA ULAŞIM SAĞLANMASI HALİNDE İSE ÇATIYA ULAŞMA ZORUNLULUĞU ARANMAZ.
41. ZEMİN KATLARDA YAPILAN TİCARİ KULLANIMLI BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN BODRUM KATLARINDA YAPILACAK KISIMLARININ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK KAPSAMINDA DAHA GÜVENİLİR KULLANILABİLMESİ İÇİN SADECE ACİL DURUMLARDA KULLANILMAK ÜZERE BİNA ORTAK MERDİVENLERİNE AÇILAN YANGIN KAÇIŞ KAPISI KONULABİLİR. BU KAPILAR GİRİŞ-ÇIKIŞ VEYA BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ.
42. İMAR ADASININ BÜTÜNÜNDE PARSELASYON PLANI BULUNMAYAN ALANLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 15.,16.,17. VEYA 18. MADDESİNCE UYGULAMA GÖRMÜŞ OLAN PARSELLER BULUNMASI HALİNDE, GERİYE KALAN KADASTRAL PARSELLER KENDİ İÇİNDE İLGİLİ MADDELERCE İMARA UYGUN HALE GETİRİLEBİLECEK DURUMDA İSE UYGULAMA GÖRMÜŞ PARSELLERE İMAR DURUMU VE YAPI RUHSATI DÜZENLENEBİLİR. GERİYE KALAN PARSELLERDE SÖZ KONUSU MADDELERCE İMAR UYGULAMASI YAPILARAK DÜZENLEME YAPILABİLİR. YAPILAŞMALARIN PLAN, FEN, SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLLARINA UYGUN TEŞEKKÜLÜNÜN SAĞLANMASINI TEMİNEN BU MADDE KAPSAMINDA TESİS EDİLECEK İŞLEMLERİNİN; İMAR ADASININ BİR KISMI UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE YAPILAŞMIŞ MESKUN ALANLARDA UYGULANMASI ESASTIR.
43. YENİ YAPILACAK PARSELASYON PLANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 6. MADDESİNDEKİ AŞAGRİ "PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ" HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK HAZIRLANMASI ESASTIR. ANCAK 01.10.2017 TARİHİNDEN ÖNCE PARSELASYON PLANLARI HAZIRLANARAK UYGULANMIŞ VE TESCİLİ İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDEN YAPILMIŞ OLAN PARSELLERDE, TESCİL EDİLMİŞ MEVCUT PARSELASYON PLANI BULUNAN PARSELLERE FEN, SANAT VE SAĞLIK KURALLARI İLE YÖNETMELİĞİN DİĞER HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK İMAR DURUMU VE YAPI RUHSATI DÜZENLENEBİLİR.
44. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇİCİ MADDE-2'NİN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN ÖNCEKİ MEVZUATA GÖRE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALINMIŞ VEYA PROJESİNE UYGUN OLARAK TAMAMLANDIĞINI GÖSTEREN ONAYLI İŞ BİTİRME BELGESİ BULUNAN VEYA İNAŞ'ı %100 SEVİYE TUTANAĞI MEVCUT VEYA BİNA YAPIM İŞİNİN PROJESİNE UYGUN OLARAK TAMAMLANDIĞINI KANITLAYAN HERHANGİ BİR BELGESİ MEVCUT OLAN YAPILARIN BULUNDUĞU, KISMEN VEYA TAMAMEN YAPILAŞMASI TEŞEKKÜL ETMİŞ HERHANGİ BİR İMAR ADASINDA, HİÇBİR ŞEKİLDE ADANIN İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINI (TAKS DEĞERİNİ) AŞMAMAK, PARSEL DIŞINA TAŞMAMAK KAYDIYLA VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU' NUN 12. MADDESİNDE BELİRTİLEN CEPHE HATTINDAN ÖNDE BİNA YAPILAMAZ HÜKMÜ ESASINA UYGUN OLARAK OLUŞMUŞ MEVCUT CEPHE HATTI İSTİKAMETİ VE SOKAK SİLUETİNİN KORUNMASI MAKSADIYLA; ÖN BAHÇE MESAFESİ OLUŞMUŞ CEPHE HATTI DİKKATE ALINARAK BELİRLENEBİLİR. BU MADDE HÜKÜMLERİNİN TATBİK EDİLDİĞİ PARSELLERDE AYNI ŞEKİLDE OLUŞMUŞ MEVCUT CEPHE HATTI VE SOKAK SİLUETİNİN KORUNMASI MAKSADIYLA KAPALI-AÇIK ÇIKMALAR MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLENEBİLİR. BU MADDEYE GÖRE UYGULAMA YAPI ADASININ TAMAMININ ETÜDÜ VE BUNUN BELEDİYE ENCÜMENİNCE KABULÜ İLE YAP