



ÇAYCUMA (Zonguldak) İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI PLAN NOTLARI

ÇAYCUMA (ZONGULDAK)
REVİZYON İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1- Bu hükümlerde belirtilmeyen konularda 03.05.1985 tarihinde kabul edilen ve 09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3194 sayılı “İmar Kanunu” ve daha sonra çıkarılan değişikliklerle ilgili kanun ve yönetmelik hükümleri ve “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” hükümleri aynen geçerlidir.

2- İmar Planlarında açıklanmamış ve bu plan notlarında yer almamış hususlarda lüzum ve ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, ilgili idare yetkilidir.

3- İlgili İdare, meclis kararı olarak uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması ile ilgili kurallar getirmeye, yapıların inşasında yöresel malzeme kullanılmasına ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir.

4- Plan değişikliği sonucu plana aykırı düşen yapılar: Uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlatılır. Bu yapılardan Kanununun 29 uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunlu olup, bu yapılara ilk ruhsat koşullarına uygun olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi talep halinde tadilatlı olarak yeniden ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılar için kat ilavesinden ayrı ilave inşaat taleplerinde yürürlükteki plandaki taban alanı kat sayısı ve kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu, sadece kat ilavesi taleplerinde ise yürürlükteki plandaki kat sayısına uygunluk koşulu aranır. Uygulama imar planında mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm bulunması halinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır. Ancak bu alanda, Kanununun 18 inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılması ve yapının bulunduğu parselin hisseli hale gelmesi halinde ilgili idarece seviye tespiti yapılır. Şuûnun giderilmesinde bina bedeli bu tespite göre belirlenir, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi bina bedelinin tespitinde müktesep hak oluşturmaz. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni başvurusunda bulunanlar bu hükmü dikkate almak zorundadır. İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlar. Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir. Bu maddede belirtilen yapılarda da yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin olarak ilgili mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması zorunludur.

5-Eski Planla Kazanılmış Haklar: Bu plan yürürlüğe girmeden önceki plan doğrultusunda 3194 sayılı imar kanununun 29. Maddesine göre istikamete tecavüzlü olmamak kaydı ile kazanılmış haklar saklıdır. Bu ruhsat doğrultusunda iskân verilir. Binanın yıkılıp yeniden yapılanması durumunda yeni plan şartları geçerlidir.

6-Asansör İlavesi: Mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi halinde engellilerin de erişiminin sağlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe

mesafeleri içinde parsel sınırına en az (1.50) m. mesafe bırakmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılabilecek katın yüksekliğinin uygun olması halinde mekanik platform yapılabilir.

7- Mera Alanları: Mera alanlarında 4342 sayılı Mera Kanunu hükümleri ve yönetmeliklerine uyulacaktır.

8- Orman Alanları: Orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğüne tahsisi yapılan alanlar tahsisi amacına uygun kullanılacaktır.

9- 3621 Sayılı Kıyı Kanunu Ve Yönetmeliklerine uyulacaktır.

10- Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporuna göre;

Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

○ İnceleme alanında ekli haritalarda "Qa" simgesiyle gösterilen Alüvyon birimlerde eğimin %0 – 10 arasında bulunan alanlarda gözlenen zemin seviyelerinin düşey ve yatay yönde farklılıklar göstermesi nedeniyle bu alanda ani ve farklı oturma, şişme, taşıma gücü gibi mühendislik problemlerinin meydana gelebileceği düşünülmektedir. İnceleme alanında Alüvyon birimlerden alınan UD ve SPT numunelerinden yapılan Atteberg limitleri analizleri sonuçları değerlendirildiğinde plastisite indeksine göre şişme potansiyeli **Düşük-orta** olup likit limit değerlerine göre -şişme potansiyeli **Düşük – Orta-yüksek** olarak belirlenmiştir. İnceleme alanında konsolidasyon deneyleri sonucu elde edilen hacimsel sıkışma katsayısı değeri ile yapılan oturma analizi sonucunda Alüvyondaki oturma miktarı minimum 9,15 cm maksimum 11,01 cm olarak hesaplanmış olup farklı oturma sorunları ile karşılaşılması muhtemeldir. Bu durumun yapısal hasarlara neden olmaması için özellikle bina yüklerini zemine homojen olarak aktarabilecek temel tipi seçimi ve tasarımı önem kazanmaktadır. Tüm projelerde bu durum göz önünde bulundurulmalıdır.

- Bu alanlarda ;
- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, şişme, sıvılaşma vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeler uygulanmalıdır.
- Gerek temel altı gerekse yüzeysel drenaj sağlayacak önlemler alınarak yağış suları, atık sular ve çevre sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik drenaj yöntemleri uygulanmalıdır.
- Komşu parsel, yol ve altyapı güvenliği sağlandıktan sonra kazı işlemleri yapılmalıdır.
- İnşaa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Temel taşıyıcı zemin olarak yapıdan gelecek yükleri güvenle taşıyacak sağlam jeolojik seviye tercih edilmelidir. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmeden önce temel tipi, temel derinliği ve yapının oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, şişme ve taşıma gücü vb) ve sıvılaşma analizleri parsel bazında zemin etütlerinde ayrıntılı olarak belirlenmeli, çıkacak sorunlara göre gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.

-
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (2007)” esaslarına uyulması zorunludur.

Önemli Alanlar 2.1.(ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

- İnceleme alanında ekli haritalarda “Tç” simgesiyle gösterilen Çaycuma Formasyonuna ait birimlerde eğimin % 10 – 20, % 20 – 30 ve % 30 – 40 arasında olduğu alanlar olup bu formasyonun rezidüelinde akmalara oalabileceği ve devamında kilitaşlarının kırıklı çatlaklı olması yapılan uzun dönem stabilite analizlerinde depremler durumunda $G_s < 1.5$ çıkması ve kazı esnasında şev stabilite sorunu beklenmesi nedeniyle bu kategoride değerlendirilmiştir. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmeden önce her türlü inşai faaliyet için önlem alınması gerekir.
- Bu alanlarda;
- İnceleme alanında yapılacak kazılarda stabilite problemleri ile karşılaşılacağından stabiliteye yönelik gerekli analizler yapılmalı, inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Oluşabilecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklendirilmelidir.
- Sahada yapılacak olan bütün yapılaşma çalışmaları için ayrıntılı jeoteknik çalışmalara dayandırılarak, özellikle şev stabilite analizleri yamaç boyunca yapılmalı, analiz sonuçlarına göre gerekli mühendislik önlemleri (teraslama, istinat, perde duvar, kazık v.b) alınmalıdır.
- İnceleme alanında stabilite problemleri beklendiğinden stabiliteye yönelik önlem projeleri Uzman Mühendislerce hazırlanmalı ve projenin Belediyesi kontrolünde uygulanması sağlandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- Çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınarak, yüzey sularının yamaç stabilitesinin bozulmasına neden olan olumsuz etkilerinin önüne geçilmelidir.
- Komşu parsel ve yol güvenliği sağlanmadan inşaa aşamasına geçilmemelidir.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- Parsel bazı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, stabiliteye yönelik gerekli analizler yapılarak gerekmesi halinde önlem projeleri uygulanmalıdır.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (2007)” esaslarına uyulması zorunludur.

Uygun Olmayan Alanlar (UOA-2.1):

- Mayıs-2006 tarihli İbank raporunda UOA olarak gösterilen yerler bu raporda da aynen korunmuş ve yerleşime uygunluk haritalarında UOA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Ruhsata Esas Parsel Bazında Zemin Etüd Raporu

Tek katlı olarak yapılacak depo, müstemilat ,garaj, eklenti ile üzerine ilave piyes ve kat yapılması mümkün olmayan prefabrik tek katlı bodrumsuz konut ve iş yerleri dışındaki tüm yapılarda zemin etüt raporu sondaja dayalı yapılacaktır.

11- Ticaret+Turizm+Konut : gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahutta tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir. Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır. Konutun da yapılabildiği karma kullanım alanlarında konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %80'ini aşamaz. Ticari kullanımların altında konut yapılamaz.

12- Konut Alanlarında yapılacak ticari kullanımlar: Konut alanında kalmakla birlikte, ilgili idarece uygun görülen yol güzergahlarında, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak zemin katta ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyesler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz. Ancak, köşe başı veya köşe başından başka iki yola cephesi olan parsellerde yapılacak binaların yola cephesi bulunan ve yoldan giriş yapılabilen bodrum katlarına ticari kullanımlı bağımsız bölüm yapılabilir. Bu tür yerlerde yola cephe açılması ve giriş yapılması maksadı ile tabii zeminini kazılmasına izin verilmez. Bu bölümlerin üst ve alt kattaki mekanlarla içten bağlantısı sağlanabilir. Ticari kullanımların altında konut yapılamaz.

13- Sosyal ve kültürel altyapı alanlarında yapılanma şartları:

Parklar: İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemedan yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kamariye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksit durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05) i, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda (9.30) m.yi, asma katsız yapılarda (8,30) m.yi geçemez.

Spor ve oyun alanları: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.

Sosyal ve kültürel tesis alanı: Kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, kreş, anaokulu, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, kadın ve çocuk

sığınma evi, şefkat evleri gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait tesislerin tek başına veya birkaçının bir arada yapılabildiği alanlardır.

İbadet yerleri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı alanlarda dini kullanımlar dışında (dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlar dışında) başka kullanımlar yer alamaz.

Mezarlık alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır.

Pergola: Cafe, Restaurant, Kahvehane, Çay Ocağı , Pastane,Otel ,Büfe vb. kamuya açık yeme içme ve eğlence amaçlı kullanılan iş yerlerinin bina cephesi ile yol arasında kalan ön bahçe mesafesi içine oturma amaçlı yüksekliği zemin kat döşeme hizasını geçmeyecek şekilde kadastro hattı ile imar hattı içinde kalmak ve binadaki tüm maliklerin muvafakati alınmak kaydı-şartıyla Belediyenin göstereceği şekilde sökülür-takılır hafif malzeme ile pergola tarzında açık oturma yerleri yapılabilir.

14- Mania Planı: İmar planında yer alan yapılaşmalarda Mania Planına uyulacaktır.

15- Tarım alanı ve tarımsal nitelikli alanlarda tarım dışı gaye ile kullanılacak ve sakıncası planla belirtilmemiş alanlarda 13.03.1989 tarih ve 20105 sayılı, 11.07.1994 tarih ve 21987 sayılı, 26.08.1998 tarih ve 2345 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Tarım Alanlarında Tarım Dışı Gaye ile Kullanılmasına dair yönetmelik” ve 13.06.2003 tarih ve 25137 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik” hükümleri geçerlidir.

Planda izinli tarım alanlarında ise plan yapılıncaya kadar plansız alanlar yönetmeliği hükümlerine göre değerlendirilir.

16- Çizgisel Hatlardaki Kaymalar : Kadastro ile imar planı arasında 2 metreye ye kadar uyumsuzlukların olduğu durumlarda, yolun güzergahını değiştirmemek kaydı ile söz konusu parsel parselasyon işlemi sonucu oluşmuş ise yola terk ya da yoldan ihdas işlemine gerek kalmadan ada kenarı çizgisini ve çekme mesafelerini uygulamaya göre belirlemeye Belediye yetkilidir.

Belediye uygulamada plan esaslarına uygun olarak, plan hatları ile kadastral çizgiler arasındaki çelişkili durumlarda 2 metreye kadar kaydırma yapmaya yetkilidir. Uygulaması tamamlanmış olan adalar arasındaki yollarda yola terk ya da yoldan ihdas işlemi uygulanmaksızın hatları mevcut uygulamaya göre düzenlemeye belediyesi yetkilidir. Aynı durumda yapıların çekme mesafelerini de belediyesi düzenler.

17- Açık ve Kapalı Çıkmalar:

Gelişme Yapı Adası : İmar Planında gelişme yapı adası olarak gösterilen adalarda yapılacak binalarda hiçbir şekilde çekme mesafeleri içine ve/veya TAKS alanına konu olan alanın (Taks alanına konu alan; arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilen alandır) dışına açık ya da kapalı çıkma yapılamaz.

Yerleşik (Meskun) Yapı Adası : Meskun yapı adalarında kapalı ve açık çıkmalar ile emsale konu alan yönetmelik hükümlerine göre belirlenecektir. Ancak ön ve arka bahçeye yapılacak kapalı ve açık çıkmaların durumu imar planında yapı nizamı ne olursa olsun mevcut durumda bir yada iki cephesi

bitişik yapılacak olan parsellerde bitişikindeki binaların durumuna göre belirlenir. Hiçbir şekilde bitişik komşu bina cephesi ve/veya konsol hizası önüne geçilemez.

Yan bahçe mesafelerine yapılacak açık çıkmalar bitişik komşu parsellerin birbirine bakan cephelerine göre belirlenir.

18- Bahçe Mesafeleri

Ön Bahçe Mesafeleri : Her türlü yapı adalarında planda aksine bir hüküm yoksa ön bahçe mesafesi 5 metredir. Ancak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş bitişik ve blok nizam yapı adalarında ön bahçe mesafesini belirlemeye belediye yetkilidir.

Arka Bahçe Mesafeleri : Yapılaşması kısmen veya tamamen teşekkül etmiş bitişik ve blok nizam yapı adalarında arka bahçe mesafesi bitişik komşu parsellere göre belirlenir. Diğer yapı adalarında ise bina yüksekliğinin yarısı olarak uygulanacaktır. (Bina yüksekliği planda yapı adalarında gösterilen kat sayısının 3 ile çarpılması sonucu bulunan değerdir. Kat sayısı veya yapı yüksekliği belirtilmeyen yapı adalarında bina yüksekliği projede belirtilen sıfır kotu ile saçak kotu arasında kalan mesafedir.) Dört kattan fazla yapılacak her kat için (en alttan yapılacak bir bodrum kat hariç olmak üzere) arka bahçe mesafesine 50 cm ilave edilecektir.

Ayrık nizam köşe başı parsellerinde yoldan yüz almayan cepheleri (arka bahçe mesafesi) yan bahçe mesafesi olarak değerlendirilir.

Yan Bahçe Mesafeleri : Her türlü yapı adalarında planda aksine bir hüküm yoksa yan bahçe mesafesi dört kata kadar 3 metredir. Dört kattan fazla yapılacak her kat için (en alttan yapılacak bir bodrum kat hariç olmak üzere) yan bahçe mesafesine 50 cm ilave edilecektir.

Bahçe mesafeleri belirlenmesi neticesinde oluşan imar durumu, hiçbir şekilde planda belirtilmiş olan taban alanı katsayısının dışına çıkamaz.

19- Diğer Kullanımlarda Bahçe Mesafesi: Planla belirtilmediği durumlarda, yapı yaklaşma mesafesi gerektiren dini tesis, sağlık tesisi, eğitim alanları, spor alanları, belediye hizmet alanları, resmi kurum alanları, turizm,kültür,sanayi tesisleri ve idari tesis v.b. alanlarda yapı yaklaşma mesafesi en az 5.00 m dir. 5 metreden az olmamak üzere bahçe mesafelerini belirlemeye ve buna yönelik imar çapı düzenlemeye belediyesi yetkilidir. Planlama ile belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulması zorunludur.

20- Otoparklar: Gerekli olan otopark ihtiyacı ve alanı öncelikle bina içinde ve/veya parselinde karşılanacak olup, bu alanlar ortak alandır. Otopark sayısı hesabında iş yeri ve mesken kullanımının birlikte olduğu yapılarda hangi bölgede olduğuna bakılmaksızın (konut veya ticari bölge) iş yeri ve konut kullanımına düşen otopark sayıları ayrı ayrı hesaplanarak kendi tarifesi üzerinden ücretlendirilir. Otopark miktarı ve tarifesi Belediye Meclisince belirlenir.

Otopark Alanlarında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 26.04.1984 tarih ve 18383 sayılı, 02.11.1985 tarih ve 18916 sayılı, 21.12.1990 tarih ve 20732 sayılı, 09.02.1991 tarih ve 20781 sayılı, 20.03.1991 tarih ve 20820 sayılı, 01.07.1993 tarih ve 21624 sayılı Resmi Gazetelerde yayımlanan "Otopark Yönetmeliği" ve daha sonra çıkarılan değişikliklerle ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Yan bahçe mesafesinin 3 metresi otopark olarak kullanılamaz.

21- Çatı Eğimi ve Şekli

- 1- Çatı eğimi çatı örtü malzeme cinsine göre;
 - a- Kiremit çatı
 - taşıyıcı sistemi ahşap max eğim %35
 - taşıyıcı sistemi profil v.b max eğim %25
 - b- Alüminyum,çinko,beton elyafı,saç,kurşun v.b
 - Kullanılan malzeme düz ise max eğim %20
 - Kullanılan malzemem oluklu ise max eğim %25
- 2- Her türlü yapı nizamında çatılar için yapılması gereken kalkan duvarlar yatay ve düşey betonarme hatıllar ile teşkil edilecektir.
- 3- Aynı parsel içinde bitişik veya dilatasyonlu yapılan binaların çatıları kalkan duvar yapılmak sureti ile birbirinden bağımsız olarak yapılacaktır.
- 4- Çatıda yalıtım yapılabilmesi amacıyla, betonarme saçak yapılmayan yerlerde son kat döşemesi üzerine saçak ucu en fazla 0.30m, betonarme saçak yapılacak yerlerde ise saçak ucu en fazla 0.20m yükseltilebilir.
- 5- Çatı arasındaki ortak kullanım alanına ve çatı yüzeyine ana merdivenden ulaşım sağlanmalıdır.
- 6- Çatı içerisindeki piyeslerin aydınlatılması amacıyla;
 - a- Çatı pencereleri, bitişik parselden en az 120 cm çekilerek yapılmalıdır.
 - b- Çatı yüzeyine paralel olarak düzenlenen çatı pencereleri kullanıldığında, pencere alan sınırlaması yoktur. Ancak bu çatı pencereleri çatı örtüsünü en fazla 0.20 m geçebilir.
 - c- Çatı yüzeyi üzerinde cephe hatlarından 2.00 m çekilerek yüzey alanı 1.25 m² geçmeyen eşkenar veya ikizkenar üçgen kesitli her bağımsız bölüm için en fazla 2 adet saplama pencere yapılabilir.
- 7- Çatıda teras düzenlenmesi istendiğinde; cephe hatlarından en az 2.00m çekilerek yapılacak olup, köşe başlarına teras yapılamaz. Yapılacak terasların önü ve yanları açık, üzeri beşik çatı şeklinde, üçgenin taban ölçüsü ise en az 3.00m, en fazla 6.00m boyunda, yüksekliği de mahyayı geçmeyecek şekilde yapılmalıdır. Düzenlenecek teraslar ana mahyayı kesmemelidir. Terasın üzerinde kullanılan çatı örtü malzemesi ana çatı örtü malzemesi ile bütünlük sağlamalıdır. Düzenlenecek terasın yan kalkan duvarları çatı örtüsünü en fazla 0.20 m geçebilir. Yapılacak teras örtüsünün çatı eğimi ana çatı eğimini geçmeyecektir. Hiç bir şekilde teras üzeri mahya yüksekliği son kat taban döşemesinden itibaren 3.00m'yi geçemez.
- 8- İmar planında yapı nizamına bakılmaksızın yapılacak teraslar, komşu parselden en az 2.00 m çekilecek, köşe başlarına teras yapılmayacaktır.
- 9- Kademeli çatı yapılamaz.
- 10- Son katla irtibatlı yapılacak piyesler ve teras; ait olduğu bağımsız bölümün sınırları içinde kalmak kaydı ile bu alanın %40'ını geçmeyecek ve en az piyes ölçülerini sağlayacak şekilde düzenlenebilir. Bu tür binalarda ortak teras yapılamaz.
- 11- Çatı arası piyeslerin eğiminin en düşük olduğu noktada tavan yüksekliği 1.80m yapılabilir. Ancak terasa çıkış verilen duvarlar giriş altından en az 2.00m olacaktır.
- 12- Çatıda yapılacak teras alanları KAKS'a dâhil edilecektir.
- 13- Çatı arası piyes tavanları betonarme yapılacaksa cepheye en yakın ikinci kolonların oluşturduğu çerçeve sistem içinde kalmak kaydıyla çatı eğimine paralel betonarme döşeme yapılabilir
- 14- Çatı arası piyes tavanı, kolon ve kirişlerle çerçeve oluşturacak şekilde eğimli betonarme döşeme

yapılamadığı takdirde ahşap veya hafif çelik malzemeler kullanılarak çatı arası piyes tavan döşemesi olarak çözülecektir. Bölme duvarlar hafif malzemedir (gazbeton, hafif panel duvar vb.) yapılmalıdır

15-Teras olarak düzenlenen bölümün çatısı ahşap veya hafif çelik malzemedir çözülecektir.

16- Ayrık ve blok nizam yapı adalarında ve köşe başı parsellerde çatı örtüsü kırma çatı formunda yapılacaktır.

17- Her durumda çatı şeklini ve eğimini belirlemeye belediye yetkilidir.

22- Eksik Katlı Üretimi

Yeni yapılacak binalarda uygulama imar planında veya planda olmaması halinde ilgili Yönetmelikte gösterilen kat adedi ve bina yüksekliği aşılamaz. Ancak, planla veya Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilgili idarenin uygun görmesi koşuluyla daha az katlı bina yapılabilir. Uygulama imar planlarında bu uygulamanın yapılmasına ilişkin hüküm olması halinde ilgili idarenin uygun görmesi koşulu aranmaz. Eksik katlı yapılan binalarda yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve enerji kimlik belgesi yapılan kısım için düzenlenir. Daha sonradan tamamlanmak istenmesi halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak ilave ruhsat düzenlenmek ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi onaylanmak zorundadır. Eksik katlı binalara imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için temel ve statik çözümlerin, yangın tedbirlerinin, enerji verimliliğinin, plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması, merdiven, asansör yeri, ışıklık ve diğer yapı elemanlarının, plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur. Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut haliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması halinde bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmez. Eksik katlı binalara yapılacak ilavelerde fenni mesuliyet, temel ve statik hesapları, yangın tedbirleri ve enerji verimliliği konuları da dahil mevcut yapı ve ilave yapılan kısımları kapsayan teknik rapor da düzenlemek suretiyle yapı denetim kuruluşlarınca üstlenilir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 32. maddesine göre zemin katta ticari faaliyet yürütülebilen binalarda ve birden fazla yapı yapılabilen parsellerde de bu hüküm uygulanır. Bu maddenin uygulanmasında, yollardaki arazi genişleme ve daralmalarda, ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurlar yol genişliğine dahil edilmez.

23- > işareti yapının cephe aldığı yönü gösterir.

24 -Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park vb) otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez .Teknik alt yapı tesisleri (içme suyu, kanal vb) tamamlanmadan da iskan ruhsatı verilemez.

Kamu kullanımına açık alanların terki yapılmadan inşaat ruhsatı almış yapılara bu alanlar kamu eline geçmeden iskan ruhsatı verilemez.

25- Kat yüksekliği ve Asma Katlar:

İmar adalarında hiçbir şekilde asma kat yapılamaz. Ancak, imar planında yapı nizamı ne olursa olsun mevcut durumda bir yada iki cephesi bitişik yapılacak olan parsellerde kat yükseklikleri ve kat sayısı bitişikteki binaların durumuna göre belirlenir.

26- Altyapı bağlantısı : Her durumda binanın yağmur suyu veya kanalizasyon tesisatlarının şebekeye bağlantısı ilgili idareden izin alınarak yapılması yapı sahibinin sorumluluğundadır. Bağlantıları tamamlanmayan yapılara yapı kullanma izin belgesi düzenlenmez.

Birleşik sistem kanalizasyon şebekesine bağlı veya bağlanacak olan binaların bodrum katlarının atık suları, cazibeli akıtılabilse dahi taşınmaz sahibi parsel çıkış bacasında atık suyun geri gelmesini önleyecek tedbir almak zorundadır. Aksi takdirde binaların uğrayabileceği zarardan idare sorumlu olmaz. Parsel maliki masrafları kendine ait olmak üzere atık suyun bağlantı kanallarında kabarma seviyesinden aşağıda olan sıhhi tesisatı için, geri tepmeye karşı önlem almak ayrıca kabarmadan etkilenmeyecek şekilde bağlantı yapmak mecburiyetindedir.

27- Toplu işyeri alanları büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır. Planında belirtilen emsal ve yükseklik değerlerine uyulur.

28- Akaryakıt Servis İstasyonlarında 5015 sayılı “ Petrol Piyasası Kanunu” hükümleri geçerlidir. İmar planı dahilinde ve belediye sınırları içinde aynı yönde iki istasyon arası mesafe 1 kilometreden az olamaz.

29- Sanayi, küçük sanayi, imalat, depolama ve çalışma alanlarında 11.07.1999 tarih 21634 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Zararlı Kimyasal Madde Ve Ürünlerinin Kontrolü Yönetmeliği”ne uyulacaktır.

30- Planla ilgili kullanımları ilgilendiren kurum ve kuruluşların kanun ve yönetmelik hükümlerine uyulur ve görüşleri alınır.

31- Planla plan notları arasında çelişkili durumlarda plana uyulur. Belediye imar planı sınırları içinde kalan yerlerde yapılacak resmi ve özel bütün yapılar bu plan hükümlerine tabidir.

32- Enerji nakil hatlarının geçtiği güzergâhlarda yapılaşmalar için TEK Yönetmelikleri ve ilgili kurumların görüşü alınmadan yapılamaya gidilemez. Yüksek gerilim hattının üstünden geçtiği veya civarındaki parsellere belediye tarafından inşaat ruhsatı verilirken kuvvetli akım tesisleri yönetmeliğine uyulacaktır. Ancak TEK'ten görüş alınması halinde tek görüşüne uyulacaktır.

33- Yapılacak yapı ve tesisler çevresinde gereksinmeyi karşılayacak ölçüde sağlık kurallarına uygun pis su kanalları için 19.03.1979 tarih ve 13783 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlere Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik “ hükümleri geçerlidir. Pis su çukurları kesinlikle deniz, akarsu ve göllere bağlanamaz, boşaltılamaz.

34- Karayolundan giriş çıkış alması gerek yapılar için Karayolu Bölge Müdürlüğünden izin alınmadan yapılaşmaya müsaade edilmez. Karayolu kenarında yapılacak ve açılacak tesislerle ilgili Karayolları

Genel Müdürlüğü tarafından 15.05.1997 tarih ve 22990 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik” Hükümleri geçerlidir.

35- 1593 Sayılı umumi hıfzısıhha yasası ile 26.10.1983 ve 18203 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “Gayri sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine” uyulacaktır.

36- 2.11.1986 tarih ve 19308 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.

37- -11.12.1985 tarih ve 19308 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Gürültü Kontrol Yönetmeliği”ne uyulacaktır.

38- -14.03.1991 tarih ve 20814 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.

39- Yerleşim için hazırlanacak olan imar planı değişiklikleri ve diğer planlama çalışmalarında plan müellifinin, “İmar Planlarının Yapımını Yüklenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Yeterlik Yönetmeliği”nde o yerleşme için belirlenen asgari yeterlilik belgesine haiz olması şarttır.