ÇANAKKALE

()

H17-a-10-a-4-d

ÇANAKKALE İLİ, GELİBOLU İLÇESİ, H17A10A4D PAFTASI,
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA NO: H17A10A4D

ÖLÇEK: 1/1000

UİP-

H17A10A4D

Deniz CANKARA

İbrahim ERDOĞAN

Ufuk TAPAR

Mikail ÇAKICI

Yücel GÜLŞEN

Belediye İmar Komisyonumuzun ..... tarih ..... sayılı karar ekidir.

Belediye Başkanı
Ali Kamil SOYUAK

H17-a-09-b-3-c

H17-a-10-a-4-c

ÇANAKKALE-H17-a-10-a-4-d

()

H17-a-10-a-4-a

4 477 457.73

4 477 455.94

474 543.71

475 074.05

ÇANAKKALE İLİ, GELİBOLU İLÇESİ, H17A10A4D PAFTASI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

4 477 400

4 477 300

4 477 200

4 477 100

4 477 000

4 476 900

4 476 800

474 541.35

475 071.74

4 476 763.71

4 476 761.92

474 600

474 700

474 800

474 900

475 000

1/1000

GELİBOLU BELEDİYESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. DAYANAK:

Bu plan, Bülkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı "644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükminde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 05.06.2015 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanan ***"Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri"*** 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelikler, 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren ***"Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği"*** dayanak alınarak hazırlanmıştır.

2. PLANLAMANIN AMACI, KAPSAMI VE HEDEFİ:

2.1. AMAÇ

"Gelibolu İlçesi Kent Merkezi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı"nın amacı2023 yılı hedef alınarak bölgenin sahip olduğu doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin korunma-kullanma dengesini sağlamaya yönelik; ülke ve bölge kalkınma politikalarını, gelişim eğilimleri ile sektörel hedefleri de göz önünde bulundurularak, planlama bölgesi içerisinde sürdürülebilir bir çevrenin oluşturulması, hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin engellenmesi, parçacıl planlama kaynaklı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşmeni kontrollü gelişiminin ve yönteminin sağlanması, ekonomik gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ekolojik dengeyi bozacak müdahalelerin engellenmesi, kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde sosyal, ekonomik, kültürel ve mekânsal gelişmenin yönlendirilmesidir. Ayrıca bu plan kapsamı dâhilinde, arazi kullanımı, yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasını sağlanması, afet etkilerinin azaltılması, üst ölçek plan kararlarına uygun, bugünkü ve gelecek kuşakların sağlık ve yaşam düzeyinin geliştirilmesi, ülkemizin ve bölgesinin vizyonuna katkıda bulunacak şekilde; yaşama, çalışma, dinlenme eylemleri ile hizmetler sektörü ve bu faaliyetlerin tamamındaki eylemleri içeren mekânın; sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşturulması amaçlanmıştır.

2.2. KAPSAM

Bu plan; Çanakkale ili Gelibolu İlçesi sınırları içinde Gelibolu merkez yerleşkesinin ***"Gelibolu İlçesi Kent Merkezi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı"***nı kapsamaktadır.

2.3. PLANLAMA HEDEFİ

Planlama kapsamında;

- ✓ Planlama bölgesini oluşturan alan bütününde koruma-kullanma dengesini sağlamak,
- ✓ Kentin mekânsal gelişimini planlamak ve yönlendirmek,
- ✓ Yerleşmeye hizmet odaklı kimlik kazandırmak ve vizyon oluşturarak bu doğrultuda mekânsal planlama kararları üretmek,
- ✓ Doğal, kültürel, tarihsel, sosyal ve ekonomik değerlerin korunarak geliştirilmesini sağlamak ve tarihi mirasların çevrelerini yeniden kurgulamak,
- ✓ 2023 hedef yılı için gerçekleşeceği öngörülen nüfusa yönelik sosyal, kültürel alanlar oluşturmak ve bu alanların kentin mevcut oluşumu ile bütünleştirmek,
- ✓ Kentin fiziksel, ekonomik ve sosyal gelişimini yönlendirmek,
- ✓ Alıcı ortamların (su, toprak ve hava) kirlenmesini önleyecek kararlar geliştirmek,
- ✓ Sıkışmış kent merkezini yeniden kurgulamak ve bu bölgelerde yeniden ekonomik değer üreterek kentin bütüncül kalkınmasını sağlanmak,
- ✓ Kentsel dokunun kalitesini arttırmak,
- ✓ Kentsel sosyal altyapı hizmetlerini geliştirmek,
- ✓ Mülkiyet sorunlarını çözümlemek,
- ✓ Yapılaşma koşullarını belirlemek,
- ✓ Tanımlı alt bölgeler oluşturmak,
- ✓ Teknik altyapı hizmetlerini geliştirmek ve nüfus yoğunluğuna bağlı olarak ihtiyaçlara cevap vereceek yeni altyapı oluşturmak,
- ✓ Ulaşım bağlantılarını güçlendirmek, otopark sorunlarını çözümlemek
- ✓ Sorunlu kavşak alanlarını düzenlemek,
- ✓ Donatı yeterliliğini olabildiğince sağlanmak,
- ✓ Sürdürülebilir ayrı eden karmaşık mekan kurgusunu sağlanmak,
- ✓ Yaya yolları ile sürekli ve kesintisiz bir aks oluşturmak,
- ✓ Kent merkezi içerisinde kalmış kırsal nitelikli yerleşmelerin kentsel mekana adaptasyonunu sağlamak,
- ✓ Kent içerisinde kölnemiş alanların imar plan yolu ile dönüşümünü, nitelikli proje alanları oluşturulmasını sağlamak,
- ✓ Üst ölçek plan kararlarında yoğunluk dağılımlarını yeni fizik mekan oluşumları ile destekleyip sağlıklı gelişme alanları üretmek,
- ✓ Büyük rekreasyon alanları ile kentteki sosyal hayata katkı sağlamak,

olarak belirlenmiştir.

3. GENEL HÜKÜMLER

- ✓ Gelibolu İlçesi Kent Merkezi 1/1000 ölçekli Revizyon uygulama imar Planı Sınırı plan onama sınırdır.
- ✓ Bu plan; plan paftaları, raporu ve plan notları ile bir bütündür.
- ✓ Planlama alanı kapsamında; nazım planın ana ulaşım aksalarında, yoğunluk ve fonksiyon kararlarında değişiklik içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılamaz.
- ✓ Bu plan ve plan hükümlerinde aykırı uygulama yapılamaz.
- ✓ Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre;
  - 3194 sayılı İmar Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri ile halen yönetmelikte bulunan ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan ilgili diğer mevzuat hükümleri ve mevzuat değişiklikleri (Kanun, Tüzük, Yönetmelik, Tebliğ),
  - 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği",
  - 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
  - 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
  - 648 sayılı Kanun Hükminde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükminde Kararname'nin 7. maddesinin 1. Fıkrasını (d) bendi ile 2.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 02.04.2015 tarihinde onaylanan Gelibolu Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu hükümleri,
  - 6831 sayılı Orman Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
  - 02.11.1986 tarih ve 19269 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği",
  - 04.06.2010 tarih ve 27601 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği",
  - 31.12.2014 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği,
  - Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislerde Karayolları Trafik Kanunu" ve "Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ile "Petrol Piyasası Kanunu" ve ilgili yönetmeliği,
  - 30.11.2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Elektrik Kuvveti Akım Tesisleri Yönetmeliği",
  - 22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği hükümleri,
  - 19.12.2007 tarih ve 26735 sayılı "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümleri,
  - Taşkın riski oluşturabilecek derelerin doğal yapıları korunacak ve su akışına engel teşkil edecek herhangi bir yapılaşmaya izin verilmeyecektir. Bu alanlarda 09.09.2008 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 Sayılı Başbakanlığın "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu Genelgesi hükümleri geçerlidir.
  - 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.
  - Ticaret ile açık ve kapalı tüm kamu kullanımına ayrılan alanlarda (yol, park alanı, kamu hizmet alanı, vb.) proje ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler 07.07.2005 tarihli 25868 sayılı Engelliler Hakkında Kanun kapsamında yapılacaktır.
  - Su kirliliği kontrolü teknik usuller tebliğinde belirtildiği gibi, atık sular
  - Akarsulara boşaltılırsa, bu çerçevede; yapı ve tesisler için teknik ve sağlık kurallarına uygun kanalizasyon şebekesi yapılacak, yapıların pis su kanalları bu şebekeye bağlanacaktır. 500 kişiyi aşan konut projelerinde, turizm tesislerinin, çalışma alanları ile küçük sanayi alanı gibi tesislerin, su arıtma sistemleri yapılarak işletilecektir. Atık su %90 oranında arıtılmadan deşarj edilemeyecek, arıtma sistemi gerçekleştirilmeden bu tesislere yapı kullanma izni verilmeyecektir.
  - Kanalizasyon şebekesi bulunmayan alanlarda; 19.03.1971 tarih ve 13783 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" de belirtilen koşullara uygun biçimde, genel ya da her yapı ve tesis için bağımsız pis su çukuru yapılması zorunludur.
  - Binalara ortak atıksu kanalı zorunludur.
  - Katı yakıtla ısınan binalarda ısı payı ölçer takılması şartı aranmaz.
  - Binalardaki su saatlerinin ortak alanlarda düzenlenmesi zorunludur.
  - Binalara yapı kullanma izin belgesi verilmeden önce ankastre ocağı için Türk Telekomünikasyon A.Ş.' den onay alınması zorunludur.
  - Uygulama imar planı paftalarına işlenmiş bina ölçüleri ve yapı yaklaşma mesafeleri; parselasyon durumları ve bina kitleleri bu amaçla ertüt edilmiş olup uygulamaya esas olarak kabul edilecektir. İmar durumu aşamasında yapılan ön incelemede veya resmi aplikasyon krokisi ile planda verilmiş kitle ölçüleri arasında uyumsuzluk olması durumunda, diğer yapılanma koşullarında bir değişiklik getirilmeden ölçüleri uyumlu hale getirmeye idare yetkilidir.
  - Planda ölçü verilmemiş, emsal ve Yençok değerlerine göre yapılanma gerçekleştirilecek parsellerde, bu plan notlarının ruhsat aşamasına esas kısımlarına uygun olarak değerlendirme yapılır.
  - İmar Planı üzerinde çizilen parselasyon ana hatlarına ve parselasyon planlarına uyulacaktır. Mülkiyetin gerektirdiği 3 m'ye kadar kaymaları yapmaya belediye yetkilidir.
  - Kadastro ile imar planı hattı arasındaki uyuşmazlıklardan kaynaklanan 1-2 m.'lik uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergâhı değiştirmemek kaydıyla düzeltmeye ya da yapılaşmanın biçimine göre esas doğrultuyu değiştirmemek koşulu ile taşıt ve yaya yollarını planda ölçüleri dışarıden 2 m.'ye kadar genişletmeye belediye yetkilidir.
  - Ada bütününde kadastral parseller imar planındaki koşullara uygun olarak imar parseline dönüştürülmeden imar durumu verilemez. Ancak parsel cepheni, parsel büyüklüğü ve derinliği açısından imar planı koşullarına uyan kadastral parseller imar parseli olarak kabul edilecektir.
  - İmar planında belirtilen çekme mesafeleri; yeni yapılacak yapılar için geçerli olup, mevcut ruhsatlı yapılarda yapılacak tamirat, tadilat ve fonksiyon değişikliklerine engel değildir.
  - Bu planın onayından önce, önceki plan ve plan hükümlerine göre yapılmış ve/veya ruhsat almış yapıların hakları saklıdır. Bu yapıların yapı kullanma izni verilebilir. Ancak bu yapıların ekonomik ömürlerini tamamlamaları ve yıkılıp yeniden yapılmaları durumunda bu plan ve plan hükümleri geçerli olacaktır.
  - Dere kent kotunun altında su basınan yükseklik belirlenemez.
  - Kot alma noktaların değiştirmek maksadıyla idareden izin alınmadan parsellerde hafriyat ya da dolgu yapılamaz. Hafriyat esnasında yan parsellerdeki yapılar ve toprak kaymalarıyla ilgili önlemlerin alınması zorunludur.
  - Bir parselde, imar planı ve/veya yönetmelik hükümlerine uygun olmak ve emsali aşmamak kaydıyla birden fazla yapı yapılabilir.
  - Özel Mülkiyete kayıtlı Düzenleme Ortaklık Payı (Umumi Hizmet Alanı vb.) alanlarında kamulaştırılma işlemi yapılıncaya kadar muvakkat yapı izni ve şekli Belediye Encümenince belirlenir.
  - Emsal uygulaması yapılan alanlarda inşaan edilebilir toplam inşaat alanına karşılık her 60 m^2 de 1 adet ağaç dikilecektir. Hesaplama inşan edilebilir alanın 60'a bölümünden yapılır, çıkan kısurat bir büyük tam sayıya yuvarlanır. Hesaplanan ağaç sayısı hesaplama yöntemi ile mimari proje vaziyet planında gösterilir. Hesaplanan toplam ağaç sayısının parsel içerisinde karşılanmaması halinde kamu yararına kullanılmak üzere Gelibolu Belediye Başkanlığı, Park ve Bahçeler Müdürlüğüne saksıda veya tüplü olarak tutanak karşılığı teslim edilir. Parsel içerisine dikilecek ağaçlar toprağa dikilecek olup, en az 5 metre mesafe ile dikilecektir. (Ağaçlar, 8-12 cm çapında olup; zeytin, çınar, akasya türlerinden biri kullanılacaktır.)
  - Doğalgaz uygulama bölgeleri içinde (doğalgaz dağıtım hattı altyapısı tamamlanan) inşa edilecek yapılarda katı yakıtlı ısıtma sistemi kullanılamaz.

4.ÖZEL HÜKÜMLER

4.1. YAPILAŞMA KOŞULLARI

1. Asma kat yalnızca ticaret ve konut binalarda zemin katta yapılabilir.
2. Bitişik nizamı tabi parsellerde yan bahçe bırakılması karşılıklı izne bağlıdır.
3. Kapalı çıkmalar emsale dahildir. Ancak yapılaşma koşulu 2 katlı olan yapı adalarında zemin katta taban alanının %30' kadar zemine oturan teras yapılabilir ve emsale dahil edilmez.
4. Belediye tarafından; tasarruflu altında bulunan yol, otopark, park, yaya bölgesi, kadırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli bitlé, hela, trafo merkezi gibi tesisleri, ulaşım ve haberleşme noktaları, sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklam ve bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyaları ile peyzaj elemanları TSE standartlarına uymak koşuluyla yapılabilir.
5. Bankaların ait ATM'ler, özel mülkiyete konu parsellerde emsale dahil olmak kaydı ile yapılabilir ancak, yapı yaklaşma sınırları dışında yer alamazlar. İlgili Belediyesince belirlenecek kamusal alanlarda engelli erişimine uygun olmak kaydı ile Avan projesine göre ATM alanları tesis edilebilir.
6. Planda kitle işlenen ve ön bahçe mesafesi belirtilen yapı adalarında ön bahçe mesafesinin (yerleşmenin yerleşik dokusunun korunması amacı ile), oluşmuş cephe hattı boyunca belirlenmesine belediyesi yetkilidir. Yapının biçbir noktası cephe hattından geriye yapılamaz. Mevcut cephe hattı yoksa, köşe başı ve iki yol arasında kalan parsellerde kot aldığı yoldan uygulanır. Ada bazlı uygulamalarda veya bir parsele birden fazla bina yapılan parsellerde bu şartlar aranmaz.
7. Fonksiyon ayrımı sınırı geçen parsellerde fonksiyon ayrımı sınırından ifraz edilir.
8. Farklı fonksiyonlardaki parseller tevhit edilemez.
9. Ayrı yola cepheli ifraz hattıyla bölünmüş parseller kullanım koşullarını değiştirmemek kaydıyla tevhit edilebilir.
10. Zemin katı ticaret olan yapılar ön bahçe duvarı yapamaz.
11. Ön bahçe mesafesi gösterilen adalarda ön bahçe mesafesinden geriye bina yapılamaz.
12. Blok nizamda bitişeceği bina imar planındaki kat adedi ile uyumluysa ön bahçe mesafesine uyulur. Blok nizamda bitişeceği parselde yapı bulunmayan ön bahçesini otopark olarak kullanan parsellerde , dört tarafı bahçe olan parsellerde ve ada bazlı uygulamalarda veya bir parsele birden fazla bina yapılan parsellerde bu şart aranamaz.
13. Planda bina kitleleri ve çekme mesafeleri gösterilen parsellerde yönetmelikteki minimum parsel ve cephe ölçü şartı aranmaz.
14. Planda bina kitleleri gösterilen yapı adalarında komşu parsel sınırına en fazla 3 m. yaklaşmak kaydıyla en fazla 1.50 m., çıkma yapılabilir.
15. Bitişik nizamı yapı alanlarında yola 0 (sıfır) m olarak yapı yaklaşma mesafesi verilen parsellerde yola kapalı ya da açık çıkma yapılamaz.
16. Planda kitle işlenen parsellerin kitle ölçülerini arazi ve kadastral şartlarına göre ayarlamaya, verilen kitleyi aşmamak üzere mimari çözüm getirmeye belediye yetkilidir.
17. Blok Nizam 2 katlı yerleşmelerde bina cephesi uygunsa, ayrık nizam düzenlemeye belediye yetkilidir.
18. Kademe hattı çizilen parsellerde, her kademe cephe aldığı yoldan kotlandırılır.
19. Etaplama sınırı içinde kalan parsellerde İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulanacak olup, 18. Madde uygulanmayan kadar geçici ruhsat ile çay bahçesi, kafeterya, büfe vb. yapılar yapılabilir.
20. İmar planında " " sembolü ile gösterilen parsellerde yol kotu " " sembolünün olduğu yollardan alınacaktır.
21. 2000 m2 den büyük parsellerde yapılacak yapıların yağmur sularının çatı yüzeyinden toplanarak tankta depolanması ve toplanan suların tesisat projesinde gösterilmek suretiyle bahçe sulamada kullanılması zorunludur. Yağmur suyu toplama tankı bina bünyesinde veya bahçe zemini altında konumlandırılabilir. Tankın boyutu minimum 12 ton olacak ve dalgıç pompa ile bahçe sulama yapılacak şekilde tesisat projesinde gösterilecektir.
22. Parsel alanının %20 sine ve derinliği 1,50 metreyi geçmemek kaydıyla taban alanı ve emsale dahil edilmeden açık havuz yapılabilir.
23. Yapı yüksekliği 25.50 mt. altındaki korularda korunmasız normal merdiven kaçış yolu olarak kabul edilir ve ikinci çıkış aranmaz.Ara katlarda düzenlenen dubleks meskenlerde apartman holüne üst kattan yangın çıkışı yapılamaz.
24. Ana kitle üzerinde yükseleen bloklardan arta kalan zemin kat üzeri teraslara,herhangi bir bağımsız bölümden direkt çıkış verilmez.Bu alan emsal harici olarak değerlendirilip sadece acil çıkış için kat holünden bağlantı sağlanır.
25. Kamu yararına terkin edilmiş alanlar ve ya etaplama sınırı bulunan alanlarda belediye encümen kararı ile sıkıştığı taklabilir malzemeden geçici işyerleri yapılabilir. Söz konusu geçici iş yerlerine ilgili maddede alınan encümen kararına istinaden iş yeri açma ve çalıştırma ruhsatı düzenlenir.
26. Gül, yeşil alan, refüj, otopark, kadırım gibi alanlarda belediye encümen kararına istinaden taksi durağı yapılabilir.
27. Yapılaşma koşulları ve fonksiyonları değiştirilemez, eksik katlı inşaat ruhsatı düzenlenemez.

4.1.1. Bodrum katı hariç 3 kat ve üzeri binalarda, minimum C30 beton sınıfı kullanılacaktır.
4.1.2. Bodrum katı hariç 6 kat ve üzeri binalarda, minimum C35 beton sınıfı kullanılacaktır.
4.1.3. Sanayi tipi yapılar hariç olmak üzere, binada 4 m'den daha yüksek kat bulunmayacak, ardışık katlar arası yüksekliğe değişmiş yükseek olan katın yüksekliğinin 1/5'inden fazla olmayacaktır.(bodrum katlar dikkate alınmaz)
4.1.4. Düşey taşıyıcı eleman (kolon, perde) enkesitlerinde bina yüksekliği boyunca küçültme yapılamaz.
4.1.5. Tüm binalarda, yüzeysel temel sistemi kullanılması durumunda, yapının temeli, radye general temel olarak tasarlanacaktır.
4.1.6. Sadece bodrum katta bulunan ve panel bağlığı görevi gören düşey taşıyıcılar hariç olmak üzere, minimum kolon enkesit alanı 1600 cm^2, minimum çerçeve kirişi enkesit alanı 1200 cm^2 olacaktır.
4.1.7. Kapalı bina çıkmalarında kolonların uçları ve konsol kirişi uçları sürekli kirişlerle bağlanıp çerçeve oluşturulması zorunludur.
4.1.8. Yapıda teşkil edilen tüm çerçeve kirişlerin her iki ucu da kolonlara tam etkileşim ile bağlanmalı. Kısmen kolona oturmayan kiriş ve saplama kiriş yapılamaz. Kirişlerde kullanılacak donatılar pilyeli olarak tasarlanmamaz.
4.1.9. Saçak döşemeleri hariç olmak üzere, tüm konsol kiriş ve veya döşeme boyutu konsol bölümün biçbir yerinde 150 cm'yi geçmeyecek şekilde tasarlanır.
4.1.10. BKS 1 ve 2 olan yapılar ile konut kullanımlı 3 kat ve üzeri yapılarda, bodrum kat teşkil edilmesi zorunludur.
4.1.11. Yeni yapı ruhsatı başvurularında sunulacak olan tüm statik projelerde kolon kiriş birleşim opsiyonu ilişi birleşim olarak modellenecek, catlamış kesitler, mafsallı bağlantılar ve kesitlerin hesaplanan moment değerlerini düşürecek diğer yöntemler kullanılmayacak.
4.1.12. Bodrum katlar hariç tüm beton döktümlerinde monolitik (tulum) döküm yöntemi kullanılacaktır.
4.1.13. Tüm piyeslerde aşağıdaki tabloda gösterilen minimum ölçüler kullanılacaktır:

Piyes	Dar Kenarı	Net Alanı
1 oturma odası	3.00 metre	12.0 m^2
1 yatak odası	2.50 metre	9.00 m^2
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m^2
1 banyo veya yıkanma yeri	1.50 metre	3.00 m^2
1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m^2

4.1.14 Doğalgaz ile isınan ve merkezi ısıtma yapılması zorunlu olan binalarda (yapı ruhsatına esas toplam ısıtılan alan 2000 m2 den büyük) sıcak su üretimi, merkezi sistem olarak uygulanacaktır. Isıtılan alan hesabına bağımsız bölüm tüm kapalı alanları dahil edilir. Böylerin seçimi, gerekli ısıl gücü ve kapasitesi ile ilgili hesaplar detaylı şekilde rapor ekinde sunularak makine projelerinde gösterilecektir.

4.2. BİNA YÜKSEKLİKLERİ

1- Planda belirtilmeyen durumlarda;
  a. 2 katlı yapı adalarında saçak yüksekliği: 6.50 m.
  b. 3 katlı yapı adalarında saçak yüksekliği: 9.50 m.
  c. 4 katlı yapı adalarında saçak yüksekliği: 12.50 m.
  d. 5 katlı yapı adalarında saçak yüksekliği: 15.50 m.
  e. 6 katlı yapı adalarında saçak yüksekliği: 18.50 m.
  f. 7 katlı yapı adalarında saçak yüksekliği: 21.50 m.
  g. 8 katlı yapı adalarında saçak yüksekliği: 24.50 m.'yi aşamaz.

Asma kat yapılması halinde bu yüksekliklere 1.50 m. ilave edilir ve asma kat döşeme üstü yüksekliği 5.53 m'yi geçemez.

4.3. DUVARLAR VE PARAPETLER

a. Dış duvarlar minimum 0.20 m. olmalıdır.
b. Bağımsız bölümler arasındaki ortak duvarlar, çift duvar ve en az 0,20 m. olmalıdır.
c. İç duvarların tamamı en az 0.15 m olmalıdır.
d. Konut alanlarında, motif çıkma duvarlar hariç, pencere altı parapetleri en az 0.80 m. yapılmalıdır.
e. Dış duvarı tuğla olan katı yaklı binalarda extrüdepolistren köpük (EPS) kalınlığı en az 0:05 m olmalıdır.

4.4. MERDİVENLER

- Bağımsız bölüm içindeki merdivenlerin genişliği 1.00 m.'den az olamaz.
- Bağımsız bölüm içindeki çatı arasına, bodrum katlara ulaşan, servis merdivenlerinde, asma kat merdivenlerinde bu ölçüye uyulur.

4.5. ASANSÖR

- 8 Eylül 2013 tarihinden önce ruhsat almış; 4708 sayılı kanuna tabi imar planında kat adedi 3 veya 4 olan yapılarda yeniden ruhsat veya ilave kat taleplerinde asansör boşluğu brakılması veya asansör yapılması şartı aranmaz.
- 6 kata kadar (6 kat dahil) olan yapılarda asansör kuyu ölçüsü 1.80 x 2.10 m olmalıdır.
- Bodrum katta otopark ve bağımsız birim olmayan yapılarda asansör çukuru yapılması zorunlu değildir.
- Bina girişlerinde engellilere yönelik ön bahçe parsel sınırına kadar giriş rampası veya merdivene bitişik dar kenarı en az 0.90 metre ve alanı en az 1.20 m^2 engelli asansörü yapılır.

4.6. ÇATILAR, ÇATI TERASLARI VE GÜVERCİNLİKLER

a- Çatı eğimi en fazla % 33 'dür. Mahya yüksekliği 4.00 metreyi geçemez.
b- Parselin cephe aldığı bitişin yollara çatı eğimi verilerek çatı bitişi mutlaka yola bakan cephenin saçak ucuna kadar indirilecektir.
c- Blok nizamda, bitişik parsel haricindeki yan-ön-arka bahçelere üç kırmalı, bitişik nizamlarda beşik çatı yapılmalıdır.
d- Mahya orta noktasını geçen kaydırımlı çatı yapılamaz.
e- Bitişik nizamlı çatı teraslarından, kenarlarında 2.00 metre çekilmelidir. Her bağımsız arasındaki teraslarda 3.00 metre brakılmalıdır.
f- Birden fazla bağımsız bölümü olan yapılarda, her bağımsız bölüm için çatı piyeseri ile irtibatlı açık teras yapılabilir.(4 yönlü)
g- Çatı piyeseri ile irtibatlı açık teraslar ait olduğu bağımsız bölüm cephesinin %50'sini geçemez.
h- Çatı arası piyes yapılabilmesi için; çatı mahya altı net iç yüksekliği en az 2.10 metre olmalıdır.
i- Çatı saçak ucundan itibaren 5.00 metre çekildikten sonra son kattaki bağımsız bölümlere irtibatlı piyes yapılabilir.
j- Çatı arası piyesler irtibatlı olduğu bağımsız birimin emsal değerlerine dahil edilecektir.
k- Çatı terasındaki ev az parapet yüksekliği 110 cm olmalıdır. Bu yüksekliği 90 cm'si parapet, 20 cm'si korkuluk yapılabilir.
l- Çandaklı güvercinliklerin teras dışındaki yüksekliklerı çatı eğim hattından en fazla 90 cm, genişlikleri 2.00 metre yapılabilir. Teraslarda ise; teras çıkış sağlayan kapı yüksekliği son kat abliyesinden en az 2.10 metre, genişliği en fazla 3.00 metre olabilir. Her hal ve şartta mahya kota aşılamaz. Ayrıca çatıda yapılacak güvercinlikler arası mesafe, cephesi 7.00m'den dar yapılarda 1m, diğer yapılarda 2.00m.'den az olamaz.
m- Tek bağımsız bölümün konutlar hariç, ayrık ve blok yapı nizamına tabi ve yüzdelli parsellerde çatı arası kullanımlı teras yapılacaksa minimum 8m2 lik piyes sağlanması zorunludur.

4.7. SAÇAKLAR

- Çıkmalardan sonra en fazla 50 cm saçak yapılabilir.
- Ön bahçesi olmayan bitişik nizamlı yapılarda ön cephede 60 cm saçak yapılabilir.

4.8. ENGELLİ RAMPALARI

Engelli rampalarının genişliği en az 1.20 metre olmalıdır. Engelli platformlu çözümlerde platform ölçüsü en az 1.00 x 1.20 metre ebatlarında olmalıdır. Rampa bitişinin bina ana giriş kapısını karşılamadığı durumlarda, maneviera için her kenarı 1.50 metreden az sahanlık yapılamaz.

4.9. PİYESLER VE ÖLÇÜLERİ

a. Ticaret Kullanımında;
  - Dükkan ve bürolarda bulunması gereken piyesler ve en az ölçüleri:
    Her dükkan için 1 adet wc ve lavabo (20 m^2'den küçük dükkanlar hariç),
    Her bağımsız bölüm için 1 adet lavabo + wc ayrılması zorunludur. (20 m^2'den küçük bürolar hariç)
  - 7.00m.'den dar cepheli binalar hariç dükkân ve büroların dar kenarı (brüt) 2.50m.' den az olmamak üzere alanı 10 m^2'den az olmamalıdır.
  - Mevcut projede işyeri olmasına rağmen wc. ve lavabo bulunmayan projelerde tadilat talebinde de işyeri olması durumunda wc. ve lavabo yapılması zorunluluğu aranmaz.
b. Dört ve daha az odalalı konutlarda banyo/yıkanma yeri ile w.c. aynı yerde düzenlenebilir.

4.10. SU DEPOLARI

Planda 1 ve 2 katlı yapı adalarında her bağımsız bölüm için 1 metrekâpteen az olmamak üzere yapının kullanma amacı, gözlük ve yangın söndürme sistemi gibi kriterler ile ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur.

4.11. BİNALARA KOT VERİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Bitişik Nizam yapı adalarında, Parselin kot aldığı cephedeki bina köşelerine denk gelen kot farkının 1.50 m.'den fazla olması durumunda en yüksek ve en düşük kotun ortalaması alınarak kot almacak nokta bulunur. Ancak subasman tabliyesi görütülmesi durumunda en yüksek kottan başlanıç alınır.

4.12. OTOPARKLAR

- İlgili Yönetmelikte belirtilen formül sonucunda çıkan bedelin %100'ü alınır.
- Sanayi ve küçük sanayi alanlarında parsel dışına taşınmak üzere mesafe şartı aranmaksızın ön bahçe, yan bahçe, arka bahçe ve bağımsız bölüm içarsinde otopark yeri gösterilebilir.
- 22.02.2018 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanıp yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği'nin Otopark Bedelinin Tespit, Tahakkuk ve Tahsili başlıklı 12. Maddesinin 11. Bendinde "Gerekli görülmesi halinde yerleşme bölgeleri, İl Genel Meclisi veya Belediye Meclisi tarafından 5 gruba ayrılır ve her Grup için aşağıda gösterilen hesap şekli uygulanır." İfaresine istinaden;
  - Ilgardere, Pazarlı, Burhanlı, Sütlüce, Ceviizli, Demirtepe Köyleri Alanları-2. Grup
  - Gazi Hasan Paşa Caddesi ve Celal Nuri İleri Caddelerine cephe alan parseller-2. Grup
  - Cumhuriyet Okulu Caddesine cephe alan parseller-3. Grup
  - Krokide belirtilmeyen alanların tamamı-5. Grup
  - Krokide gösterildiği şekilde 2, 3, Ve 5. Gruplar olarak ayrılmıştır.

4.13. KAPILAR, PENCERELER VE BACALAR

Kapı brüt genişlikleri;
1- Bina giriş kapılarında 1.50 metreden, kapıların çift kanatlı olması halinde bir kanat 1.00 metreden,
2- Bağımsız bölüm giriş kapıları 1.00 metreden,
Az olamaz
Bacalar;
1- Isıtma sistemi sobalı olan binalar haricindeki diğer binalarda duman bacası yapılması zorunlu değildir

5- KULLANIM ALANLARINA GÖRE HÜKÜMLER

5.1. KONUT ALANLARI

5.1.1. YERLEŞİK VE GELİŞME KONUT ALANI

a. Gelişme konut alanlarında bu planın onaylandığı tarihten önce yapılmış imar uygulamları ile 1 ve 2 katlı yapı adaları hariç minimum parsel büyüklüğü 500 metrekaredir.Oluşturulacak parsellerden en fazla birinin alanı minimum parsel büyüklüğüne göre %10 oranında eksik düzenlenebilir.
b. Planda gösterilen taşıt yolundan cephe alan konut alanlarında bulunan parsellerin zemin katında yoldan cephe alan mekanlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalathane niteliğinde olmayan, gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarının karşılanmaya yönelik dükkan, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, krş gibi konut dışı hizmetler verilebilir.
c. Konut alanlarında, sosyal donatı alanların desteklemek amacı ile ada ölçeğinde veya birkaç adanın birlikte projelendirilmesi halinde, toplam inşaat alanının %2'sini aşmamak koşulu ile Belediyesi'nin uygun görüeeği şekilde parsel içerisinde ayrı yapı olarak krş, toplanı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler ile günlük ihtiyaca cevap verecek mamullerin satış üniteleri yer alabilecektir.
d. Gelişme alanlarında imar planında belirlenen fonksiyonlar dışında, esterik ve mimari değerlere uygun, sıkı