

ODUNPAZARI BELEDİYESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

07.08.2014
4/47
02.10.2017
483

- 1) a) Özel kanunlara tabi alanlarda yer alan ve alacak tüm yapılaşma ve uygulamalarda ilgili tüm mevzuat, özel kanun hükümleri ve görüşleri geçerlidir.
- b) Uçuş konisi Mânia planındaki kotlar 1.nci Hava Kuvvetleri Komutanlığı ve Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü uygun görüőü olmadıkça hiçbir surette aşılamaz. Ancak iki farklı manâ kotu bildirilmesi durumunda düşük olan kota uyulur. Doğal manâ sınırları içerisinde; 1.nci Hava Kuvvetleri Komutanlığından uygun görüő alınmadıkça taktirde Komutanlığın; 10.12.2002 tarih ve 6101-773-02/İs.Bkm.Tb.Hrk.Pl. sayılı görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

c) Eskişehir Büyükşehir Belediyesinin Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.

d) Afet İőleri Genel Müdürlüğü'nün 04.04.2003 tarih ve 4256 sayılı genelgesi doğrultusunda ada bazında jeolojik etüd raporları hazırlanarak Bayındırlık ve İskân Müdürlüğüne onaylanan yapı adalarında mar planındaki kat yükseklikleri uygulanacaktır. Ancak ada bazında jeolojik etüd raporları Bayındırlık ve İskân Müdürlüğüne onaylanmayan yapı adalarında Afet İőleri Genel Müdürlüğüne 28.01.2002 tarihinde onaylanan Eskişehir Kenti Mevcut Yerleşim Alanına Atı Yerleşim Amacı Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Ana Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki Önemli Alan 1 (O1) ve Önemli Alan 2 (O2) alanlarında Önerilen kat yükseklikleri uygulanacaktır olup bahçe mesafeleri kat yüksekliğine göre belirlenecektir. Ada bazında Jeolojik Etüd yapılmayan bu tür adalarda yapılaşma izini verilmeyecektir.

e) 3' nolu Geçekçü Önemle Bölgesi sınırları içinde yapılan değişikliklerde; Odunpazarı Belediyesi ve Toplu Konut İdaresi arasında 24.12.2007 tarihinde imzalanan protokol hükümleri geçerlidir.

f) Kendi plan hükümleri bulunan bölgelerde bu alanlara ilişkin plan notları geçerlidir. Belediye sınırları içerisindeki diğer Planlı Alanlarda mahallin karakterine göre Belediyesince bu plan notları hükümleri uygulanabilir.

2) Bir yapı adasında cephe alınan yol boyunca yer alan ve 01.01.1998 tarihinde yürürlüğe giren "Afet Bölgeleinde yapılaşma ve İskân haklarında yönetmelik ve görüő rüşatı yapılar dışında kalanlar ve yığma veya imar planına aykırı yapılar teőekül sayılmaz. Bu kapsamda hesaplanacak olan yapılaşma oranı; "ada bazında cephe alınan yol boyunca yer alan yapıların bulunduğu parsellerin cephe uzunluğu toplamının, "ada bazında cephe alınan yol boyunca yer alan parsellerin cephe uzunluğu toplamına oranı ile hesaplanır.

3) U: Üzerinde bu işaret bulunan sosyal ve teknik donatı alanları kamu eline geçmeden bu alanların kısmen isabet ettiği kadastro parsellerinin geri kalan kısmında da uygulama yapılabilir. Belediye tarafından 18.maddde uyarınca toplu suyulandırma ve plan uygulaması yapılarak kadastro parsellerinin imar parseline dönüőtürüldüđu bölgelerde bu hüküm uygulanmasına gerek kalmaz.

4) Y: Yetersiz ada derinliği nedeniyle arka bahçe mesafesinin Belediye'sinin taktirine göre imar yönetmeliğinin öngördüğu asgari mesafeinin altında uygulanabileceği veya hiç uygulanamayacak yapı adalarını gösterir.

5) Eğitim tesisleri alanlarında TAKS= 0.33'ü geçemez.

6) İmar planında yapılaşma ve kadastral durumdun kaynaklanan 5.00 metreye kadarki kaymalarda esas deđiőtirmemek koőuluyla Belediyesiince işlem yapılır.

7) 2981/3290 sayılı İmar Afı Kanununun 10/c maddesine göre uygulama yapılmıő alanlarda, parselsayon planları dikkate alınarak önceki planlara göre parselsayon görüő ve yapılaşması bakımından tamamlanmış parsellerde %50 şartı aranmaz (9.50-12.50 metre vb.) 0.50 metreye kadar düzenleme yapılabilir.

8) Mahreç oku bulunan adalarda mevcut yönetmeliklere uygun olarak her iki tarafında aynı ayrı uygulama yapılması mümkün olan durumlarda adanın parselsayon veya yapılaşma durumu dikkate alınarak mahreç yönü okuna uyulmayabilir.

9) Yapı adaları içinde gösterilen ada orta çizgileri yalnızca imar parsellerinin hangi yoldan cephe alacağını göstermek amacıyla verilmiőtir. Ancak hiçbir olmayan yol tarafında kalan parsellerde aks dikkate alınmaksızın parselsayon planına göre uygulama yapılabilir. Farklı kat adetli konut alanlarını ayırmak için kullanılmıő olan çizgiler planda özel olarak yapı derinliği belirleyici ölçü getirilmedikçe sematik olarak verilmiőtir. Bu çizginin iki tarafındaki yapı derinlikleri ada bazında tetkik edilerek Belediyesince belirlenecektir. Ada bazında yapılacak uygulamalarda ada aks çizgisine uyulmayabilir.

10) a) İmar planlarındaki "Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri ile "2. ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezi alanları genel olarak zemin kat ticaret, üst katlar konut olacak şekilde karma kullanım olarak öngörölmöő alanlar olduğundan; bu alanlarda zemin katlar ticaret olmak şartı ile üst katlarda konut yapılabilir.

Bu alanlarda öncetikle ada bazında aynı yoldan cephe alan yapılar, cephe hattında mevcut yapılaşmanın yetersiz olduğu durumlarda ise ada genelindeki yapılar değerlendirilerek zemin kat ticaret derinliğini, parsel derinliğine %50 oranında (zemin katında işyeri olup riskli bina varları bulunmayan parsellerde %50 şartı aranmaz) tamamlanmış blok ve bitişik nizam yapı adalarında yapılacak binaların gece ve gündüz ikamete ayrılmayan, sadece işyeri olarak kullanılan zemin katları, bodrumları ile birlikte ve en yan bahçe mesafelerine tevazü etmemek kaydı ile plan notlarının 19. maddesinde belirtilen bina derinliği hesabına tabi olmaksızın, ada derinliğine yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak zemin kat işyeri derinlikleri 40,00 metreyi aşmığı durumlarda, mevcut yapılaşma ile ada bazında parsel derinlikleri tetkik edilerek belirlenmeye ilgili idaresi yetkilidir. Zemin katın üzerinde oluőacak terasların, ortak alan olarak düzenlenmesi, 1. katta bulunan dairelere ait teraslar olarak düzenlenmesi ya da çatı örtüsü ile kapatılması mümkündür. Çatı örtüsü ile kapatılması halinde zemin katın zemin katı işyeri derinliği çatı arasına ulaşması istisnasız zorunludur. Bu yapılarda terasın üzerine 1. kat da dâhil olmak üzere çıkma yapılabilir.

b) Yapıların zemin kat iş yeri yüksekliği belirlenirken; ada bazında cephe alınan yol boyunca yapılaşma oranı esas alınır.

b1) Yapılaşma oranı %50 veya altında ise yeni yapılaşmanın zemin kat işyeri yüksekliği döőeme üstünden döőeme üstüne en az 3.50 metre, en fazla 4.50 metre olacaktır.

b2) Yapılaşma oranının %50' nin üzerinde olması durumunda cephe alınan yolun silüeti ve yapılar arasındaki uyum esas alınmak üzere en yakın teőekül yapının zemin kat yüksekliğine eşit olacak şekilde düzenleme yapılacaktır.

c) İş ve ticaret alanlarında planda gösterilmiş olan tamamlanmış arka bitiş hatları yapı derinliği belirleyici olup anılan parsellerin cepheleri cephe aldığı yol için geçerlidir. Cephesi ve/veya derinliği yetersiz parseller, imar parseli oluőturmak amacıyla ön yola cephe alarak parsel ile tevhit edilebilir.

d) Ticaret fonksiyonu içeren binalarda ticaret yapılması planlanan zemin kat bağımsız bölümleri için 0.50 X 0.50 metre bağımsız baca alanı oluőturulması zorunludur. Daha önceden yapılmıő binalarda da sonradan ilave baca düzenlemesi yapılamaz. Bacanın bina içerisinde düzenlenmesi mecburdur.

e)Yol boyu ticaret olarak teőekül ettiği karar altına alınan cadde ve sokaklara cephe alarak köőe başı ve çift yol cephe alarak parsellerin zemin katlarında yapılacak işyerlerinin yapı yaklaşma sınırları içerisindeki derinliği, adadaki parsellerin derinliği ve zemin katı yapılaşma hakları ile ticaret teőekül kararı alınan yol cephesindeki diğer zemin kat işyeri derinlikleri ve ayrıca mevcut teőekül yoksâ komőu adalardaki derinlikler dikkate alınarak belirlenecektir.

f) İşyeri cephe uzunluğu akstan aksa 3.00 metre olabilir.

11) Bina cephesi Ayrık Yapı nizamında 30.00 metreyi, Blok Yapı nizamında 50.00 metreyi aşamaz.

a) İkili veya üçlü blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüő yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birleştirilerek mutlak olarak 2' ye bir tespi olarak birleştirilerek uyacak bir teritipin uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı 30,00 metre olan ikili veya üçlü bloklar teőkil etmeye iče Belediyesi yetkilidir.

b) Eğitim, sağlık ve turizm tesisleri ile, teknopark, AVM Yönetmeliği gereğince yapılacak yapılar, oteller, kamu yapıları ve müzeler gibi kültür vb. yapılarda cephe 50,00 metreye, kitle derinliği 40,00 metreye kadar yapılabilir. Bina cephesinin 50,00 metreyi veya kifle derinliğinin 40,00 metreyi aşması halinde dilatasyon derzi bırakılmak kaydıyla; Büyükşehir Belediyesinin görüő alınmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.

12) Derinliği yetersiz veya ön cepheleri kısmen oluőmuş yapı adalarında planda ön bahçe mesafesi verilmemiş ise bu kesimlerdeki cephe hattı, oluőmuş cephe hatları dikkate alınarak Belediyesince belirlir.

13) Komőu parsellerin yapılaşmış olması nedeni ile müstakil kalan ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellerde; fen, sanat ve sağlık kuralları ile planlı imar yönetmeliğinin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir. Ancak;

a) İmar planında 7-8 kat yapılaşma kararı getirilen yerlerde 3 eksik kata göre inşa edilen bina,

b) İmar planında 5-6 kat yapılaşma kararı getirilen yerlerde 2 eksik kata göre inşa edilen bina,

c) İmar planında 1-4 kat yapılaşma kararı getirilen yerlerde 1 eksik kata göre inşa edilen bina, yapılaşma olarak kabul edilir.

14) Bahçe düzeni oluőmuş yapı adalarında yapı nizamına bakılmaksızın bahçe mesafelerini belirlenmeye Belediyesi yetkilidir.

15) İmar Planlarında; 4 ve daha az katlı köőe başı parsellerde cephelerden herhangi biri derinlik kabul edilir, geniş yoldan cephe alma şartı aranmaz.

16) 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önce oluőmuş;

a) 4 veya daha az kata imarlı parsellerin ifraz-tevhid edilmeleriyle veya kamulaőtırmadan ayrı kalan kısımlarında oluőacak yeni parsellerde de minimum 10,00 metre parsel derinliği şartı aranır.

b) 5-6 kat yapı nizamı öngörölen parsellerde minimum 8,00 metre parsel cephesi şartı aranır.

c) 5-6 kat yapı nizamı öngörölen parsellerin ifraz-tevhid edilmeleriyle veya kamulaőtırmadan arta kalan kısımlarında oluőacak yeni parsellerde de minimum 8,00 metre cephe şartı geçerlidir.

d) 4 ve daha az kata imarlı, ön bahçe mesafesi belirtilmemiş; ayrık nizam yapılaşma koőulu parsellerde, komőu parsellerdeki bahçe mesafeleri dikkate alınarak minimum 13,00 metre parsel derinliği, bitişik nizam yapılaşma koőulu parsellerde ise minimum 10,00 metre parsel derinliği şartı aranır.

e) 2981/3290 sayılı İmar Afı Kanununun 10-c maddesine göre oluőturulmuş parsellerde yapılacak olan ifraz-tevhid işlemlerinde veya kamulaőtırmadan arta kalan kısımlarında oluőturulacak parsellerde; parsel derinliklerinin 10,00 metrenin altında kalması durumunda yapılaşma olup olmayacağına ve minimum parsel derinliğine Belediyesince karar verilecektir.

17) 2981/3290 sayılı İmar Afı Kanunu'nun 10. maddesi "c" fıkrasına göre yeni üretilcek parsellerde arka bahçe mesafesi 3,00 metrenin altına düşmemek şartı ile parsel derinliği zorunlu hallerde 10,00 metreye kadar indirilebilir.

18) Bir yapı adasının geri kısmında, imar uygulamasından oluőmuş parseller bulunuyorsa, kalan kısmında oluőacak parsellerde minimum 10,00 metre parsel derinliği şartı aranır.

19) Bitişik, blok yapı nizamdaki parsellerde bina derinliği 20,00 metreyi, ayrık yapı düzenindeki parsellerde bina derinliği 40,00 metreyi geçemez.

a) Bitişik nizamdaki köőe parselin derinliği 23,00 metreye kadar ise tamamına ön yol koőulu uygulanır. Derinliği daha fazla ise 20,00 metreye kadar ön yol koőulu, geri kalan kısmına yan yol koőulu uygulanır.

b) Bitişik nizamda olup iki yol arasında kalan ve varsa ön bahçe ölçüleri çıktıktan sonraki derinliği 30,00 metreye kadar olan parsellerde, İmar planında tek yapı düzeni var ise yapı derinliği 30,00 metreye kadar verilebilir. Ancak imar planında iki ayrı kat kararı varsa, yüksek katlı cepheden verilen derinlik 20,00 metreyi aşamaz.

c) 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinden önce tevhit edilerek oluőmuş aynı kat karar olan bitişik nizam parsellerde de 20,00 metreye kadar bina derinliği kullanılır.

d) 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinden önce tevhit edilerek oluőmuş parseller a.b.c hükümlerinden yararlanı ve yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihe kadar tevhit edilmemiş olan a.b.c hükümlerinden yararlanı parseller için yönetmelikte belirtilen taban alanı ve katlar alanı sınırlaması aranmaz.

e) 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinden önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak arka bahçe mesafeleri 3,00 metre'nin altında kısmen veya tamamen yapılaşması teőekül etmiş imar adalarında arka bahçe mesafesi mevcut teőeküle göre 2,00 metreye kadar uygulanabilir.

f) Bitişik nizam farkı yapı yapılaşma koőulu yapı adalarında, suyu lu parsellerin zorunlu tevhit işlemleri sonrasında oluőan parsellerdeki yüksek kat bina derinlikleri, ada bazında değerlendirilme ile minimum parsel derinliği ve/veya komőu parseldeki bina derinliği dikkate alınarak yönetmelikte belirtilen taban alanı ve katlar alanı sınırlaması aranmaksızın Belediyesince belirlir.

g) Arka bahçe mesafeleri; 19-e maddesindeki istisnai durum hariç 3,00 metreden az olmamak koőulu ile,

2 katta 3,25 metre
3 katta 4,75 metre
4 katta 6,25 metre
5 katta 7,75 metre
6 katta 9,25 metre
7 katta 10,75 metre
8 katta 12,25 metre olarak uygulanacak olup, 8 kat üzeri yapılarda her kat için 1,50 metre ilave edilerek arttırılacaktır. Azami bina yüksekliği verilen veya kat adedi ve bina yüksekliği belirtilmemiş alanlarda bina yüksekliği teőekül ettiği kat adedine göre bu maddede belirlilen ölçülerde arka bahçe mesafesi bırakılması zorunludur.

h) Yukarıda belirtilen bahçe mesafelerinin uygulanması sonucunda 10,00 metreden az çıkan bina derinlikleri, arka bahçe mesafesi 3,00 metreden az olmamak üzere, 10,00 metreye kıtılabilir.

i) Bitişik nizam yapı adalarında bina derinliği; Bitişik iki tarafındaki parseller üzerinde imar planına göre ruhsatlı teőekül eden (2981 Sayılı İmar Afı Kanunu'na göre ruhsat alanlar hariç) veya ölçüleri korunması mümkün bina bulunuyorsa, bina derinliği yan parsellerde teőekül etmiş binaların arka köőe noktalarını birbirine bağlayacak kadar arttırılır. Sadece bir tarafında teőekül oluőmuş parsellerde bina derinliği; teőekül olmayan parseldeki imar yönetmeliğine göre verilecek binanın arka köőesi ile teőekül etmiş binanın arka köőe noktalarını birbirine bağlayacak kadar arttırılır.

20)

a)Binalarda ± 0,00 kotu alınacak noktayı mevcut yapılaşmalar ve arazi durumuna uygun olarak belirlenmeye Belediyesi yetkilidir. Bitişik Nizam, blok veya ikiz blok oluőumlarda parsel cephelerinde yol boyunca ve/veya yollar arasında kot farkı bulunduğu durumlarda otopark ihtiyacının kendi parsel sınırları içerisinde karőılanması kaydıyla azami 1,20 metre subasman uygulanabilir.

b) Ön bahçeli parsellerde teőekül yapı veya yapılarda ön bahçe tesviyesi ve/veya bina girişinin yol seviyesinin altında düzenlenmiş olması durumunda; ön bahçe tesviyesi ve bina giriş, yol boyunca yer alan teőeküllere uygun olarak ön bahçe tabii zemin kotunun altına inilimemek kaydı ile yol seviyesinin altında düzenlenir.

c)Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 4,50 metre yükseldiği noktalarında binalarda kademe yapılması mecburdur. Her kademenin kendi hiszasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 4,50 metre olmak zorundadır. Kademelendirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçağ seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır.

Yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köőe noktalarının en düşük yol kotundan 4,50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca kademelendirme esaslarına göre kademelendirilir.

Kademelendirilme her kademe, cephe boyunca 6,00 metreden, bina derinliğine 8,00 metreden aşarı olamaz. Son kademenin 6,00/8,00 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçağ seviyesini geçemez.

21) Kentsel dokuyu oluőturıan yapılar arasında uyum ve dengein sağlanabilmesi için bitişik nizam yapılaşma koőulu getirilmiş yapı adaları ile ikiz ve blok nizam oluőumlarda; binaların subasman seviyeleri belirlenirken bitişik komőu teőekül yapılar esas alınarak aşağıdaki kriterlere uyulacaktır.

a) Bitişik Nizamda;

a1) Her iki yanında da bitişik komőu teőekül yapı var ise bunlardan subasman seviyesi yüksek olana eşit olacak şekilde, bitişik teőeküllerinin subasman kotu 2,20 metrenin altında ise talep edilmesi halinde hâkim teőeküle aykırı olmamak kaydıyla 2,20 metre olarak düzenleme yapılacaktır.

a2) Bir yanında 1,20 metrenin üzerinde subasman seviyesi olan bitişik komőu teőekül yapı bulunması halinde, bitişik teőekül yapının subasman seviyesine uyulacak şekilde, bitişik teőeküllerin subasman kotu 2,20 metrenin altında ise talep edilmesi halinde 2,20 metre olarak düzenleme yapılacaktır.

a3) Sadece bir yanında 1,20 metre veya daha az subasman seviyesi olan bitişik komőu teőekül yapı bulunması veya iki tarafında da bitişik komőu teőekül yapı bulunmaması durumunda;

a3.1) Ada bazında cephe alınan yol boyunca yer alan teőekül yapılaşma ve komőu bitişik teőekül/teőeküller nedeniyle olası subasman yüksekliği belirlir olan parseller de dâhil edilerek (bu maddenin (a1) ve (a2) hükümleri gereği) hesaplanan oran %50'nin üzerinde ise cephe alınan yol üzerinde yapılar arasındaki uyum esas alınmak üzere, hâkim teőekül yapılaşmanın subasman seviyesine uyulacak şekilde düzenleme yapılacaktır.

a3.2) Ada bazında cephe alınan yol boyunca yer alan teőekül yapılaşma ve komőu bitişik teőekül/teőeküller nedeniyle olası subasman yüksekliği belirlir olan parseller de dâhil edilerek (bu maddenin (a1) ve (a2) hükümleri gereği) hesaplanan oran %50 veya altında ise subasman seviyesi 2,20 metre olarak düzenleme yapılacaktır.

a4) Ada bazında cephe alınan yol boyunca teőekül yapı bulunmuyorsa subasman seviyesi Madde 20: deki istisnalar dışında 2,20 metre olarak düzenleme yapılacaktır.

b) İkiz Yapı ve Blok Yapı Oluőumlarda;

İkiz yapı veya blok yapı oluőumu olan adalarda bitişik teőekül yapının subasman seviyesi, 1,20 metre ve altında yapılaşması ise, teőekül yapının subasman seviyesine uyulmayabilir. İkiz yapı veya blok oluőumu olan adalarda teőekül yapı bulunmaması durumunda ise imar planındaki yapı nizamına bakılarak bu maddenin ilgili hükümlerine göre değerlendirilir.

c) Ayrık nizam yapılaşma koőulu getirilmiş yapı adalarında 2,20 metre subasman yüksekliği aşılamaz.

d) 1,20 metrenin üzerinde verilen subasman kotlarının 1,20 metrenin üstündeki kısmı imar planında belirlenmiş olan bina yüksekliği değerlerine ilave edilir.

e) Yığma binalarda 1,20 metre subasman yüksekliği aşılamaz.

f) 1,20 metreden fazla subasman kotu verilen yapıların bodrum otopark katlarında;

1) 0,60 metreden yüksek ve kolondan kolona bant pencere yapılamaz.

f2) Ticari depo, işyeri, daire, kapıcı dairesi vb. yapılamaz.

g) Ancak ilgili yönetmeliklerin asgari ölçüleri aşılmamak koőuluyla sığınak, enerji odası, kazan dairesi, çöp odası, asansör makine dairesi gibi zorunlu teknik hacimler ve Ayrık Yapı Nizamına tabi alanlarda; Mevzuat gereği kapıcı dairesi zorunlu olan hallerde otopark ihtiyacı karőılandıktan sonra kapıcı dairesi düzenlenir.

f4) Otopark olarak düzenlenen alanlar ile giriş holü ve merdiven holünün tamamı emsale dair herhangi bir hesaba konu olmaksızın emsale dâhil edilmez.

f5) Otopark rampaları otopark giriş kapısı asgari yüksekliğini sağlamak koőuluyla %20 eğime kadar parsel sınırından bağlatılabilir.

g) Yeni yapılacak yapılarda, ticaret kullanımının yer alması durumunda 1,20 metre subasman kotu aşılamaz.

h) 1,20 metreden fazla subasman kotu verilen yapıların ana giriş kapı yüksekliği asgari 2,00 metre olabilir.

i) Parselin yol cephesindeki eğiminin %3'ten fazla olması durumunda; yapılar arasında subasman seviyesinin eşit olması şartı aranmaz.

j) Otoparkların müsterek mülkiyet olarak düzenlenmesi esas olup yapıda veya parselde her bağımsız bölüm için ayrı otopark düzenlenmesi koőuluyla eklenti olarak inhdas edilmesine izin verilir.

j) 1,20 metre subasman kotu altında düzenlenen bodrum otopark katları; tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesini 1,20 metreden fazla aşmadıkça süreçte herhangi bir hesaba konu olmaksızın emsale dâhil edilmez.

k) Otopark kapı genişliği asgari 2,50 metre, yüksekliği asgari 2,00 metre olacaktır.

l) Eriőilabilirliđi gereği düzenlenmesi gereken rampaların eğimleri aşağıdaki değerlere uygun olmalı zorundadır:

En fazla yükseklik 15 cm ve daha az	En fazla eğim 1:10 (% 10)
15-50 cm arası	1:11 (% 9)
51-100 cm arası	1:12 (% 8)
100 cm üzeri	1:16 (% 6)

m) Ön bahçeli parsellerde, 1,20 metreden fazla subasman kotu verilen yapıların ön bahçe tesviyesi ve bina giriş yol seviyesinin altında düzenlenebilir.

22) Binalarda kendi parsel hudutları dışına taşmamak şartı ile açık veya kapalı çıkma yapılabilir.

a) Tüm Yapı Nizamaları İçin Geçerli Genel Çıkma Hükümleri:

Yapının Kendi Parsel Sınırları İçerisinde Kalmak Kaydıyla;

a1) Çıkımlar çekme mesafelerini 1,20 metreden fazla geçemez.

a2) Çıkımlar arka ve yan bahçelerde parsel sınırlarına 2,00 metreden fazla yaklaşılamaz.

a3) Çıkımların konsol girişleri alt kotu ile zemin kaplaması arasındaki en yakın düşüő mesafe hiçbir noktada 2,20 metreden az olamaz. Ters giriş olması durumunda döőeme altı şakulı mesafesi 2,20 metreden az olamaz.

a4) İmar Planlarında Ayrık Nizam yapılaşma koőulu getirildiği halde oluőum nedeniyle ikiz veya blok olarak düzenlenen yapılar bitişik nizam çıkma koőullarına tabidir. İkiz yapı binaların parsellerin tevhit halinde, tevhit öncesi ayrı ayrı hesaplanan çıkma alanı aşmadan bitişik nizam çıkma hükümleri uygulanır.

a5) İmar Planlarında KAKS/Emsal değeri verilmeyen ayrık nizam parsellerde; 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2. Maddesi kapsamında uygulama yapılacak binalarda açık ve kapalı çıkımlar mahallin (ada bazında) yapılaşma koőullarına uygun olarak emsale dair herhangi bir hesaba dahil edilmez.

a6) Şakulı mesafe minimum 2,00 metreyi sağlamak ve balkonlar dışında inşaat alanını arttırmamak koőuluyla, hangi katta yapılasıa yapılsın 0,20 metreyi geçmemek üzere motif çıkma yapılabilir.

b) Ayrık Nizam Çıkma Koőulları:

b1) Ayrık Nizam yapılaşma koőulu bulunan fakat imar planında KAKS/Emsal belirtilmemiş alanlarda taban alanına esas döőemeden en fazla (yapılabilecek maksimum çıkma değeri hesaba katılarak) 1,20 metre yapılaşma şekilde hesaplanan çıkma alanının 2/3'ünü geçmemek şartı ile, cephe boyunca uygulanabilir. Bunun dışında kalan ayrık nizam yapı adalarında ise KAKS/Emsal değeri nizi aşmamak kaydıyla binanın her cephesinde konsol giriş yapılabilir. Bu durumda ilk hesaplanan alan hiçbir şekilde arttırılmaz.

b2) 5,00 metre ön bahçeli binalarda, çıkma hattından parselin yol sınırına olan mesafe en az 3,80 metre olacaktır.

b3) Ayrık nizam yapılaşma şartı getirilen parsellerde birden fazla bina yapılması durumunda binalar arası mesafe çıkımlardan sonra 6,00 metre altına düşmeyecek şekilde düzenleme yapılacaktır.

c) Bitişik Nizam ile İkiz Yapı ve Blok Yapı Oluőumlarında Çıkma Koőulları:

c1) Ön bahçesiz bitişik nizam yapılaşma koőulu getirilmiş yapı adalarında; ön cephede hiçbir koőulu çıkma yapılamaz.

c2) Bitişik nizam ön bahçeli yapılarda; zemin katta yapılan çıkmanın parsel sınırına yaklaşıma mesafesi 1,00 metrenin altında düşmez.

c3) 5,00 metre ön bahçeli binalarda, çıkma hattından parselin yol sınırına olan mesafe en az 3,80 metre olacaktır.

c4)Ön cephede bitişik komőu teőekül yapı bulunmaması durumunda, çıkmanın bitişik komőu parsel sınırına olan mesafesi en az 2,00 metre olacaktır. Bitişik komőu teőekül yapı bulunması durumunda, yaklaşıma mesafeleri aynı koőullarda olmak üzere düzenlenir. Teőekül yapının yaklaşıma mesafesinin 2,00 metreden fazla olması durumunda ise en az 2,00 metre sağlamamak kaydıyla çıkma düzenlenebilir. Arka cephe n de yola bakması durumunda yapılacak çıkımlarda ön cephe çıkma koőulları geçerlidir. Arka cephede ise komőu parselde bitişik çıkma yapılabilir.

c5) Çıkımlar; parselin bitiştiğinde yol, yeşil alan bulunması durumunda parsel sınırına dayalı olarak yapılabilir.

c6) Blok ve ikiz oluőumlarda bitişik olmayan cephelerde çıkma cephe boyunca yapılabilir.

c7) Yapıların bitişik cephelerinde veya yapının aynı cephesinde ayrı bağımsız bölümlerde düzenlenen balkonlar arasında 1,00 metre yaklaşıma mesafesi bırakılacaktır. Balkonları birbirlerine dayalı olarak yapılmalıı durumunda ise balkonlar arası geçiş engellemek amacıyla; 1,00 metre genişliğinde ve kat yüksekliğine duvar veya cam tuğla gibi yapı malzemesi ile kapatılacaktır.

23)

a) Merdiven evleri, çatı gabarısını gereği kadar aşabilir. Asansör kuleleri bina ön cephe hattında yapının estetiğini bozmayacak ve çatı eğimi ile uyumlu olacak şekilde düzenlenecektir.

b) Kapıcı dairesi yapıma zorunluluğu olan hallerde çatı arasında ancak yönetmeliklerde belirtilen ölçüleri sağlamak kaydıyla kapıcı dairesi yapılabilir.

c)Son katlarda bağımsız bölümlerle irtibatlı yapılacak dubleks dairelerin giriş katlarında düzenlenecek alanlar merdiven alanı hariç Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen asgari bir mesken için istenen asgari mahallerin toplam alanını sağlaması ve yaşama alanı ile birlikte bir mutfak veya mutfak niői ile banyo veya wc alanı düzenlenmesi zorunludur.

d) İmar planlarında kat adedi 3 olan ve bodrum kattan giriş yapılan binalar ile iskân edilen bodrum katlar dâhil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.

e) Asansörlerin ve merdivenlerin yalnızca ortak alanla bağlantılı bağımsız iskân edilen bölümleri veya ortak alan olarak kullanılan bodrum katlara hizmet vermesi zorunludur.

f) Gerekti çalışma yüksekliğinin sağlamak koőuluyla hidrolik asansörler için hidrolik odası TSE standartlarına uygun olarak yapılmalıdır.

g) Asansörün zorunlu olduğu hallerde; asansör kabininin dar kenarı 1,20 metre ve alanı 1,80 m²'den, asansör kuyusunun dar kenarı 1,80 metre ve alanı 3,60 m²'den, kapı net geçiş genişliği ise 0,90 metreden az olamaz.

h) Asansör zorunlu olmadıkça halde asansör yapılan taban alanı 120 m²'nin altında olan parseller ve müstakil konut binaları dışındaki binalarda en az 450 kg kapasiteli asansör kullanılmıdır. Asansör kabininin dar kenarı 1,10 metre ve alanı 1,25 m²'den, kapı genişliği ise 0,80 metreden az olamaz.

i) Mevcutta asansör boőuluđu bırakılmış olup, asansör imalatı yapılmamış olan binalarda TSE standartlarına uygun imalat yapılabilir.

j)Son kat tavan döőemelerinde yapılacak saçağklar 1,00 metre derinliği geçemez, komőu parsel sınırına