TEPEBAŞI BELEDİYESİ

REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

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' nün uygun görüşü olmadığı takdirde hiçbir surette aşılamaz. Ancak iki farklı mânia kotu bildirilmesi durumunda düşük olan kota uyulur. Doğal mania sınırları içerisinde; 1.nci Hava Kuvvetleri Komutanlığından uygun görüş alınmadığı taktirde Komutanlığın; 10.12.2002 tarih ve 6101-773-02/İs.Bkm.Tb.Hrk.PI. sayılı görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

c) Eskişehir Büyükşehir Belediyesinin Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.

2) Bir yapı adasında cephe alınan yol boyunca yer alan ve 01.01.1998 tarihinde yürürlüğe giren "afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik" e göre inşa edilen ruhsatlı yapılar dışında kalanlar ve yığma veya imar planına aykırı yapılar teşekkül 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 yapılamaz. Belediye tarafından 18. madde uyarınca toplu şuyulandırma ve plan uygulaması yapılarak kadastro parsellerinin imar parseline dönüştürüldüğü bölgelerde bu hükmün uygulanmasına gerek kalmaz.

4) **A:** Yetersiz ada derinliği nedeniyle arka bahçe mesafesinin Belediye'sinin takdirine göre imar yönetmeliğinin öngördüğü asgari mesafenin altında uygulanabileceği veya hiç uygulanamayacağı yapı adalarını gösterir.

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

6) İmar planında yapılaşma ve kadastral durumdan kaynaklanan 5.00 metreye kadarki kaymalarda esası değiştirmemek koşuluyla Belediyesince işlem yapılır.

7) 2981/3290 sayılı İmar Affı Kanununun 10/c maddesine göre uygulama yapılmış alanlarda, parselasyon planları dikkate alınarak önceki planlara göre parselasyon görmüş ve yapılaşması büyük oranda tamamlanmış alanlarda yol genişliklerinde (9.50–12.50 metre vb.) 0.50 metreye kadar düzenleme yapılabilir.

8) Mahreç oku bulunan adalarda mevcut yönetmeliklere uygun olarak her iki tarafında ayrı ayrı uygulama yapılması mümkün olan durumlarda adanın parselasyon 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 verilmiştir. Ancak hâkim olmayan yol tarafında kalan parsellerde aks dikkate alınmaksızın mevcut parselasyon planına göre uygulama yapılabilir. Farklı kat adetli konut alanlarını ayırmak için kullanılmış olan çizgiler planda özel olarak yapı derinliği belirleyici ölçü getirilmedikçe şematik olarak verilmiştir. 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 öngörülmüş alanlar olduğundan; bu alanlarda zemin katlar ticaret olmak şartı ile üst katlarda konut yapılabilir.

**(Değişik: TP 07.02.2018-73, EBB 16.03.2018-139-tadilen; TP 06.07.2018-200, EBB 13.08.2018-359-tadilen)** Bu alanlarda, öncelikle ada bazında aynı yoldan cephe alan yapılar, cephe hattında mevcut yapılaşmanın yetersiz olduğu durumlarda ise ada genelindeki yapılar değerlendirilerek zemin kat ticaret derinliğini parsel derinliğince %50 oranında (zemin katında işyeri olup riskli bina kararı alınan yapıların bulunduğu parsellerde %50 şartı aranmaz) tamamlamış blok ve bitişik nizam yapı adalarında yapılacak binaların gece ve gündüz ikamete ayrılmayan, sadece işyeri olarak kullanılan zemin katları, bodrumları ile birlikte ön ve yan bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile plan notlarının 19. maddesinde belirtilen bina derinliği hesabına tabi olmaksızın, arsa derinliğince yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak zemin kat işyeri derinlikleri 40.00m’yi aştığı durumlarda, mevcut yapılaşmalar ile ada bazında parsel derinlikleri tetkik edilerek belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir. Zemin katın üzerinde oluşacak 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 katta yer alan işyerlerinden çatı kapağı düzenlenerek çatı arasına ulaşılması 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 döşeme üstünden döşeme 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 teşekkül yapının zemin kat yüksekliğine eşit olacak şekilde düzenleme yapılacaktır.

c) İş ve ticaret alanlarında planda gösterilmiş olan taramaların arka bitiş hatları yapı derinliği belirleyici bir anlamda kullanılmamış olup parselin cephe aldığı yol için geçerlidir. Cephesi ve/veya derinliği yetersiz parseller, imar parseli oluşturmak amacıyla ön yola cepheli parsel ile tevhit edilebilir.

d) Ticaret fonksiyonu içeren binalarda ticaret yapılması planlanan zemin kat bağımsız bölümleri için 0.50X0.50 metre bağımsız baca alanı oluşturulması zorunludur. Daha önceden yapılmış binalarda da sonradan ilave baca düzenlemesi yapılamaz. Bacanın bina içerisinde düzenlenmesi mecburidir.

e) **(Değişik: TP 07.02.2018-73, EBB 16.03.2018-139-tadilen)** Yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan cadde ve sokaklara cepheli köşe başı ve çift yol cepheli parsellerin zemin katlarında yapılacak işyerlerinin yapı yaklaşma sınırları içerisindeki derinliği, adadaki parsellerin derinliği ve zemin katta yapılaşma hakları ile ticaret teşekkül kararı alınan yol cephesindeki diğer zemin kat işyeri derinlikleri ve adada mevcut teşekkül yoksa komşu adalardaki derinlikler dikkate alınarak belirlenecektir.

f) **(TP 06.07.2018-200, EBB 13.08.2018-359-tadilen)** İşyeri cephe uzunluğu akstan aksa minimum 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 çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte mütalaa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı 30.00 metre olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye ilçe Belediyesi yetkilidir.

 b) **(Değişik: TP 28.11.2017-274, EBB 18.12.2017-627-tadilen; TP 07.05.2018-159, EBB 13.06.2018-294-tadilen)** 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 kitle derinliğinin 40.00 metreyi aşması halinde dilatasyon derzi bırakılmak kaydıyla; Büyükşehir Belediyesinin görüşü alınmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.

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

13) **(Değişik: TP 28.11.2017-274, EBB 18.12.2017-627-tadilen)** Komşu parsellerin yapılaşmış olması nedeni ile müstakil kalan ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellere; fen, sanat ve sağlık kuralları ile planlı alanlar 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 oluşmuş yapı adalarında yapı nizamına bakılmaksızın bahçe mesafelerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

15) İmar Planlarında; 4 ve daha az katlı köşe 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 oluşmuş;

 a) 4 veya daha az kata imarlı parsellerin ifraz-tevhit edilmeleriyle veya kamulaştırmadan arta kalan kısımlarında oluşacak yeni parsellerde de minimum 10.00 metre parsel derinliği şartı aranır.

b) 5–6 kat yapı nizamı öngörülen parsellerde minimum 8.00 metre parsel cephesi şartı aranır.

c) 5–6 kat yapı nizamı öngörülen parsellerin ifraz-tevhit edilmeleriyle veya kamulaştırmadan arta kalan kısımlarında oluşacak yeni parsellerde de minimum 8.00 metre cephe şartı geçerlidir.

d) 4 ve daha az kata imarlı, ön bahçe mesafesi belirtilmemiş; ayrık nizam yapılaşma koşullu parsellerde, komşu parsellerdeki bahçe mesafeleri dikkate alınarak minimum 13.00 metre parsel derinliği, bitişik nizam yapılaşma koşullu parsellerde ise minimum 10.00 metre parsel derinliği şartı aranır.

e) 2981/3290 sayılı İmar Affı Kanununun 10-c maddesine göre oluşturulmuş parsellerde yapılacak olan ifraz-tevhit işlemlerinde veya kamulaştırmadan arta kalan kısımlarında oluşturulacak parsellerde; parsel derinliklerinin 10.00 metrenin altında kalması durumunda yapılaşma olup olmayacağına ve minimum parsel derinliğine Belediyesince karar verilecektir.

17) 2981/3290 sayılı İmar Affı Kanunu'nun 10. maddesi "c" fıkrasına göre yeni üretilecek parsellerde arka bahçe mesafesi 3.00 metrenin altına düşmemek şartı ile parsel derinliği zorunlu hallerde 10.00 metreye kadar indirilebilir.

18) Bir yapı adasının bir kısmında, imar uygulamasından oluşmuş parseller bulunuyorsa, kalan kısımda oluşacak 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.

**(Değişik: TP 28.11.2017-274, EBB 18.12.2017-627-tadilen)**

 a) Bitişik nizamdaki köşe parselin derinliği 23.00 metreye kadar ise tamamına ön yol koşulu uygulanır. Derinliği daha fazla ise 20.00 metreye kadar ön yol koşulu, geri kalan kısmına yan yol koşulu 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 Yönetmeliği’nden önce tevhit edilerek oluşmuş aynı kat kararı 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 oluşmuş parseller a, b, c hükümlerinden yararlanır ve yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihe kadar tevhit edilmiş olan a, b, c hükümlerinden yararlanan 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 metrenin altında kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında arka bahçe mesafesi mevcut teşekküle göre 2.00 metreye kadar uygulanabilir.

 f) Bitişik nizam farklı kat yapılaşma koşullu yapı adalarında, şüyûlu parsellerin zorunlu tevhit işlemleri sonrasında oluşan parsellerdeki yüksek kat bina derinlikleri, ada bazında değerlendirme ile minimum parsel derinliği ve/veya komşu parseldeki bina derinliği dikkate alınarak yönetmelikte belirtilen taban alanı ve katlar alanı sınırlaması aranmaksızın Belediyesince belirlenir.

 g) Arka bahçe mesafeleri; 19-e. maddesindeki istisnai durum hariç 3.00 metreden az olmamak koşulu 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 artırılacaktır. Azami bina yüksekliği verilen veya kat adedi ve bina yüksekliği belirtilmeyen alanlarda bina yüksekliğinin tekabül ettiği kat adedine göre bu maddede belirtilen 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 çıkartılabilir.

 ı) Bitişik nizam yapı adalarında bina derinliği; Bitişik iki tarafındaki parseller üzerinde imar planına göre ruhsatlı teşekkül eden (2981 Sayılı İmar Affı Kanunu’na göre ruhsat alanlar hariç) veya olduğu gibi korunması mümkün bina bulunuyorsa, bina derinliği yan parsellerde teşekkül etmiş binaların arka köşe noktalarını birbirine bağlayacak kadar arttırılır.

Sadece bir tarafında teşekkül oluşmuş parsellerde bina derinliği; teşekkül olmayan parseldeki imar yönetmeliğine göre verilecek binanın arka köşesi ile, teşekkül etmiş binanın arka köşe noktalarını birbirine bağlayacak kadar arttırılır.

20) **(Değişik: TP 06.07.2018-200, EBB 13.08.2018-359-tadilen)**

 a)Binalarda ± 0.00 kotu alınacak noktayı mevcut yapılaşmalar ve arazi durumuna uygun olarak belirlemeye Belediyesi yetkilidir. Bitişik Nizam, blok veya ikiz blok oluşumlarda parsel cephelerinde yol boyunca ve/veya yollar arasında kot farkı bulunduğu durumlarda otopark ihtiyacının kendi parsel sınırları içerisinde karşılanması kaydıyla azami 1.20 metre subasman uygulanabilir.

 b) Ön bahçeli parsellerde teşekkül yapı veya yapılarda ön bahçe tesviyesi ve/veya bina girişinin yol seviyesinin altında düzenlenmiş olması durumunda; ön bahçe tesviyesi ve bina girişi, yol boyunca yer alan teşekküllere uygun olarak ön bahçe tabii zemin kotunun altına inilmemek kaydı ile yol seviyesinin altında düzenlenebilir.

 c)Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 4.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 4.50 metre olmak zorundadır. Kademelendirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır.

 Yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 4.50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca kademelendirme esaslarına göre kademelendirilir.

 Kademelendirmede her kademe, cephe boyunca 6.00 metreden, bina derinliğince 8.00 metreden aşağı 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 saçak seviyesini geçemez.

21) Kentsel dokuyu oluşturan yapılar arasında uyum ve dengenin sağlanabilmesi için bitişik nizam yapılaşma koşulu getirilmiş yapı adaları ile ikiz ve blok nizam oluşumlarda; binaların subasman seviyeleri belirlenirken bitişik komşu teşekkül yapılar esas alınarak aşağıdaki kriterlere uyulacaktır.

a) Bitişik Nizamda:

 a1) **(Değişik: TP 28.11.2017-274, EBB 18.12.2017-627-tadilen)** Her iki yanında da bitişik komşu teşekkül yapı var ise bunlardan subasman seviyesi yüksek olana eşit olacak şekilde, bitişik teşekküllerin subasman kotu 2.20 metrenin altında ise talep edilmesi halinde hâkim teşekküle aykırı olmamak kaydıyla 2.20 metre olarak düzenleme yapılacaktır.

 a2) **(Değişik: TP 28.11.2017-274, EBB 18.12.2017-627-tadilen)** Bir yanında 1.20 metrenin üzerinde subasman seviyesi olan bitişik komşu teşekkül yapı bulunması halinde, bitişik teşekkül yapının subasman seviyesine uyulacak şekilde, bitişik teşekkülün 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 komşu teşekkül yapı bulunması veya iki tarafında da bitişik komşu teşekkül yapı bulunmaması durumunda,

 a3.1) Ada bazında cephe alınan yol boyunca yer alan teşekkül yapılaşma ve komşu bitişik teşekkül/teşekküller nedeniyle olası subasman yüksekliği belirli 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 teşekkül yapılaşmanın subasman seviyesine uyulacak şekilde düzenleme yapılacaktır.

 a3.2) Ada bazında cephe alınan yol boyunca yer alan teşekkül yapılaşma ve komşu bitişik teşekkül/teşekküller nedeniyle olası subasman yüksekliği belirli 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 teşekkül yapı bulunmuyorsa subasman seviyesi Madde 20.’ deki istisnalar dışında 2.20 metre olarak düzenleme yapılacaktır.

b) İkiz Yapı ve Blok Yapı Oluşumlarda:

İkiz yapı veya blok yapı oluşumu olan adalarda bitişik teşekkül yapının subasman seviyesi, 1.20 metre ve altında yapılaşmış ise, teşekkül yapının subasman seviyesine uyulmayabilir. İkiz yapı veya blok oluşumu olan adalarda teşekkül yapı bulunmaması durumunda ise imar planındaki yapı nizamına bakılarak bu maddenin ilgili hükümlerine göre değerlendirilir.

c) Ayrık nizam yapılaşma koşulu getirilmiş yapı adalarında 2.20 metre subasman yüksekliği aşılamaz.

d) 1.20 metrenin üzerinde verilen subasman kotlarının 1.20 metrenin üstündeki kısmı imar planında belirtilmiş olan bina yükseklik değerlerine ilave edilir.

e) Yığma binalarda 1.20 metre subasman yüksekliği aşılamaz.

f) 1.20 metreden fazla subasman kotu verilen yapıların bodrum otopark katlarında:

 f1) 0.60 metreden yüksek ve kolondan kolona bant pencere yapılamaz.

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

 f3) **(Değişik: TP 28.11.2017-274, EBB 18.12.2017-627-tadilen)** Ancak ilgili yönetmeliklerinin asgari ölçüleri aşılmamak koşuluyla 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 karşılandıktan sonra kapıcı dairesi düzenlenebilir.

 f4) **(Değişik: TP 28.11.2017-274, EBB 18.12.2017-627-tadilen)** Otopark olarak düzenlenen alanlar ile giriş holü ve merdiven holünün tamamı emsale dair herhangi bir hesaba konu olmaksızın emsale dâhil edilmez.

 f5) **(Değişik: TP 28.11.2017-274, EBB 18.12.2017-627-tadilen)** Otopark rampaları otopark giriş kapısı asgari yüksekliğini sağlamak koşuluyla %20 eğime kadar parsel sınırından başlatılabilir.

g) Yeni yapılacak yapılarda, ticaret kullanımının yer alması durumunda 1.20 metre subasman kotu aşılamaz.

h) 1.20 metre den fazla subasman kotu verilen yapıların ana giriş kapı yüksekliği asgari 2.00 metre olabilir.

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

i) Otoparkların müşterek mülkiyet olarak düzenlenmesi esas olup yapıda veya parselde her bağımsız bölüm için ayrı otopark düzenlenmesi koşuluyla eklenti olarak ihdas edilmesine izin verilir.

j) **(Değişik: TP 28.11.2017-274, EBB 18.12.2017-627-tadilen)** 1.20 metre subasman kotu altında düzenlenen bodrum otopark katları; tabi zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesini 1.20 metreden fazla aşmadığı sürece herhangi bir hesaba konu olmaksızın emsale dâhil edilmez.

k) Otopark kapı genişliği asgari 2.50 metre, yüksekliği asgari 2.00 metre olacaktır.

l) **(Değişik: TP 28.11.2017-274, EBB 18.12.2017-627-tadilen)** Erişilebilirlik gereği düzenlenmesi gereken rampaların eğimleri aşağıdaki değerlere uygun olmak zorundadır:

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

 m) **(Değişik: TP 06.07.2018-200, EBB 13.08.2018-359-tadilen)** Ön bahçeli parsellerde, 1.20 metreden fazla subasman kotu verilen yapıların ön bahçe tesviyesi ve bina girişi yol seviyesinin altında düzenlenebilir.

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

a) Tüm Yapı Nizamları İçin Geçerli Genel Çıkma Hükümleri:

Yapının Kendi Parsel Sınırları İçerisinde Kalmak Kaydıyla;

a1) Çıkmalar çekme mesafelerini 1.20 metreden fazla geçemez.

a2) Çıkmalar arka ve yan bahçelerde parsel sınırlarına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz.

a3) Çıkmaların konsol kirişleri alt kotu ile zemin kaplaması arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada; 2.20 metreden az olamaz. Ters kiriş olması durumunda döşeme altı şakuli mesafesi 2.20 metreden az olamaz.

a4) İmar Planlarında Ayrık Nizam yapılaşma koşulu getirildiği halde oluşum nedeniyle ikiz veya blok olarak düzenlenen yapılar bitişik nizam çıkma koşullarına tabidir. İkiz yapı oluşumu olan parsellerin tevhidi halinde, tevhit öncesi ayrı ayrı hesaplanan çıkma alanı aşılmadan bitişik nizam çıkma hükümleri uygulanır.

 a5) **(Değişik: TP 28.11.2017-274, EBB 18.12.2017-627-tadilen; TP 06.07.2018-200, EBB 13.08.2018-359-tadilen)** 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 çıkmalar mahallin (ada bazında) yapılaşma koşullarına uygun olarak emsale dair herhangi bir hesaba dahil edilmez.

a6) Şakuli mesafe minimum 2.00 metreyi sağlamak ve balkonlar dışında inşaat alanını arttırmamak koşuluyla, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmemek üzere motif çıkma yapılabilir.

b) Ayrık Nizam Çıkma Koşulları:

b1) **(Değişik: TP 28.11.2017-274, EBB 18.12.2017-627-tadilen)** Ayrık Nizam yapılaşma koşulu bulunan fakat imar planında KAKS/Emsal belirtilmemiş alanlarda taban alanına esas döşemede en fazla (yapılabilecek maksimum çıkma değeri hesaba katılarak) 1.20 metre yapılacak şekilde hesaplanan çıkma alanının 2/3’ünü geçmemek şartı ile, cephe boyunca uygulanabilir, bunun dışında kalan ayrık nizam yapı adalarında ise KAKS/Emsal değerlerini aşmamak kaydıyla binanın her cephesinde konsol kiriş yapılabilir. Bu durumda ilk hesaplanan alan hiçbir şekilde artırılamaz.

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 çıkmalardan sonra 6.00 metre altına düşmeyecek şekilde düzenleme yapılacaktır.

c) Bitişik Nizam ile İkiz Yapı ve Blok Yapı Oluşumlarında Çıkma Koşulları:

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

c2) **(Değişik: TP 06.07.2018-200, EBB 13.08.2018-359-tadilen)** Bitişik nizam ön bahçeli yapılarda; zemin katta yapılan çıkmanın parsel sınırına yaklaşma mesafesi 1.00 metrenin altına düşemez.

c3) 5.00 metre ön bahçeli binalarda, çıkma hattından parselin yol sınırına olan mesafe en az 3.80 metre olacaktır.

c4) **(Değişik: TP 06.07.2018-200, EBB 13.08.2018-359-tadilen)** Ön cephede bitişik komşu teşekkül yapı bulunmaması durumunda, çıkmanın bitişik komşu parsel sınırına olan mesafesi en az 2,00 metre olacaktır. Bitişik komşu teşekkül yapı bulunması durumunda, yaklaşma mesafeleri aynı koşullarda olmak üzere düzenlenir, teşekkül yapının yaklaşma mesafesinin 2 metreden fazla olması durumunda ise en az 2. metre sağlamak kaydıyla çıkma düzenlenebilir. Arka cephenin de yola bakması durumunda yapılacak çıkmalarda ön cephe çıkma koşulları geçerlidir. Arka cephede ise komşu parsele bitişik çıkma yapılabilir.

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

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

c7) Yapıların bitişik cephelerinde veya yapının aynı cephesinde ayrı bağımsız bölümlerde düzenlenen balkonlar arasında 1.00 metre yaklaşma mesafesi bırakılacaktır. Balkonların birbirlerine dayalı olarak yapılmaları durumunda ise balkonlar arası geçişi engellemek amacıyla; 1.00 metre genişliğinde ve kat yüksekliğince duvar veya cam tuğla gibi yapı malzemesi ile kapatılacaktır.

23)

a) **(Değişik: TP 28.11.2017-274, EBB 18.12.2017-627-tadilen)** Merdiven evleri, çatı gabarisini gereği kadar aşabilir. Asansör kuleleri bina ön cephe hattında yapının estetiğini bozmayacak ve çatı eğimi ile uyumlu olacak şekilde düzenlenecektir.

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

c) **(Değişik: TP 06.07.2018-200, EBB 13.08.2018-359-tadilen)** 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 nişi 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) **(Değişik: TP 28.11.2017-274, EBB 18.12.2017-627-tadilen)** Asansörlerin ve merdivenlerin yalnızca ortak alanla bağlantılı bağımsız iskân edilen bölümler veya ortak alan olarak kullanılan bodrum katlara hizmet vermesi zorunludur.

f) **(Değişik: TP 28.11.2017-274, EBB 18.12.2017-627-tadilen)** Gerekli çalışma yüksekliğini sağlamak koşuluyla 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) **(Değişik: TP 28.11.2017-274, EBB 18.12.2017-627-tadilen)** Asansör zorunlu olmadığı halde asansör yapılan taban alanı 120 m2’nin altında olan parseller ve müstakil konut binaları dışındaki binalarda en az 450 kg kapasiteli asansör kullanılmalıdır. Asansör kabininin dar kenarı 1.10 metre ve alanı 1.25 m2’den, kapı genişliği ise 0.80 metreden az olamaz.

ı) **(Değişik: TP 28.11.2017-274, EBB 18.12.2017-627-tadilen)** Mevcutta asansör boşluğu bırakılmış olup, asansör imalatı yapılmamış olan binalarda TSE standartlarına uygun imalat yapılabilir.

i) **(Değişik: TP 28.11.2017-274, EBB 18.12.2017-627-tadilen)** Son kat tavan döşemelerinde yapılacak saçaklar 1.00 metre derinliği geçemez, komşu parsel sınırına 1.50 metreden fazla yaklaşamaz.

Bitişik nizam yapı adalarında; saçaklar 1.00 metreyi geçmemek koşuluyla parsel sınırını aşabilir.

j) **(Değişik: TP 06.07.2018-200, EBB 13.08.2018-359-tadilen)** Üst kat tavan döşemesi ile mansart çatı örtüsü arasında kalan hacimler, mahya yüksekliğinin 3,00 m’yi geçtiği hallerde üzeri kullanılmamak şartı ile ilave kat döşemesi ile bölünebilir.

k) **(Değişik: TP 06.07.2018-200, EBB 13.08.2018-359-tadilen)** Bağımsız bölümlerde yapılacak ilave banyolarda(yıkanma +wc), dar kenar en az 120 cm olmak üzere asgari alan şartı aranmaz.

l) **(Değişik: TP 06.07.2018-200, EBB 13.08.2018-359-tadilen)** Binalarda piyeslerin asgari genişlik ölçülerini sağlamak şartıyla, cephe hattı gerisinde planlama yapılabilir. Asgari mahal şartının sağlanması için gerekli piyeslerden biri minimum ölçülerini cephede sağlamak kaydıyla cephe hattı gerisinde düzenlenen diğer piyesin ışık almasını sağlayan cephe net 2.00 metreden az olamaz.

m) **(Değişik: TP 06.07.2018-200, EBB 13.08.2018-359-tadilen)** Gömme balkonların 2.50 metre derinliği aşan kısımları emsale dahil edilir.

24) T Tipi Yapı Adası: Tek Elden Uygulama Yapılacak Konut adalarında daha önce kısmen veya tamamen parselasyon uygulaması yapılmış ve ada bazında uygulama yapılması imkanı kalmamışsa veya 2981/3290 sayılı yasanın 10-c uygulaması 3194 sayılı İmar Kanunu 18.madde uygulaması kapsamına giriyor ise bu işaret dikkate alınmaz.

25) Bu plan notlarından Karabayır Bağları Bölgesi, Fabrikalar Bölgesi ve Aşağısöğütönü-Zincirlikuyu Bölgesi İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planları Plan Notları ile benzer hükümleri taşıyanlarda bu alanlara ilişkin plan notları geçerlidir.

 Belediye sınırları içerisindeki diğer Planlı Alanlarda mahallin karakterine göre Belediyesince bu plan notları hükümleri uygulanabilir.

26) Yangın merdivenleri hiçbir koşulda ön cephede yapılamaz. Yan bahçede yapıldığı takdirde parsel sınırına en fazla 2.00 metre yaklaşmak koşuluyla yapılabilir. Arka bahçede herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

27)

a) **(Değişik: TP 28.11.2017-274, EBB 18.12.2017-627-tadilen)** Bitişik yapı nizamında asgari dilatasyon derzlerine tüm yapılarda uyulması zorunludur. Dilatasyon derzi ölçüleri statik proje başlığında ve imar durum belgesinde yer alacaktır. Statik hesaplarda daha büyük değerler çıkması durumunda uygulama bu hesap sonuçlarına göre yapılacaktır. Bitişik komşu yapılar arasında bırakılacak asgari dilatasyon derzi boşlukları;

a1) Bodrum kat dâhil üç kata kadar olan binalarda en az 5 cm. olacaktır.

a2) Bodrum kat dâhil üç kattan fazla olan binalarda her kat için en az 1 cm. arttırılır.

a3)Bu kural yapının tüm bitişik cephelerinde ayrı ayrı uygulanacaktır.

b) Zemin etüt raporlarında daha yüksek değerler belirtilmediği sürece temel derinliklerinin asgari değerleri aşağıdaki şekilde olacaktır ve kazı derinliği için de temelin oturduğu alanın en düşük kotu esas alınacaktır. Ancak Bitişik Nizam yapılaşma şartı olan parsellerde parsel cephesine rastlayan yol veya yollar arasında 1.00 metreden fazla kot farkı bulunması halinde en düşük köşe kotundan 0.90 metre don seviyesine inilmek kaydıyla (b1) ve (b2) hükümlerine uyulmayabilir.

b1) Bodrum dâhil 3 kata kadar olan yapılarda temel alt kotu tabi zeminden en az 1,25 m.,

b2) Bodrum dâhil 4-7 kat arası olan yapılarda temel alt kotu tabi zeminden en az 1,75 m aşağıda olacaktır.

b3) Bodrum dâhil 8 kat ve daha yüksek yapılarda tabi zemin seviyesi altında yönetmeliklere uygun bodrum yapılmalıdır.

c) **(Değişik: TP 28.11.2017-274, EBB 18.12.2017-627-tadilen)** Taşıyıcı sistem tasarımında, betonarme binalarda kolonlar her katta ve her iki yönde kirişler ile birbirini bağlamak suretiyle çerçeve teşkil edilmeden konsol oluşturulamaz.