

PLAN HÜKÜMLERİ

A- KONUT ALANLARI

1. Ayrık Nizam Konut Alanları

~~1.1. İfraz minimum 500 m² dir.~~

~~1.2. Minimum parsel cephesi 13 m. dir.~~

~~1.3. Minimum parsel derinliği 18 m. dir.~~

~~1.4. 12 metreden dar cephesi bulunan parsellerde minimum bina cephesini sağlayacak şekilde yan bahçe mesafesi 2 metreye kadar azaltılabilir.~~

1.9. Parsel cephe ve / veya derinliğinin sağlanamaması durumunda bitişik parsellerde dikkate alınmak koşulu ile ikiz nizam yapı yapılması hususunda belediyesi yetkilidir.

1.10. Emsal verilen konut alanlarında yapılaşma şartı Ayrık Nizam 3 kattır.

1.11. 500 metrekareden büyük parsellerde yapılacak yapılarda mekanik tesisat projesine; çatı yüzeyi yağmur sularının, tabii zemin altında tesis edilecek yağmursuyu toplama tankında toplanması, gerekmesi halinde filtre edilerek yeniden kullanılması amacıyla yağmursuyu toplama sistemi projesi de eklenir. Yağmursuyu toplama tankı bahçe zemini altında konumlandırılır. Toplama tankı atık su şebekesine bağlanamaz.

1.12. Çatı eğimi en çok %33 yapılabilir.

1.13. Tonoç çatı ve mansard çatı yapılamaz.

1.14. Çatıda fener- güvercinlik gibi saplama pencere yapılması durumunda bu pencerelerin toplam ölçüleri çatının cephe aldığı bina cephesi ölçülerinin %20' sini geçemez.

1.15. Eksik kat yapılması durumunda çatı eğimi şartı ve fener- güvercinlik gibi saplama pencere şartları aranmaz. Ancak hiçbir şekilde yönetmeliklerde belirtilen şartlar aşılamaz.

~~1.16. Merdiven kol genişliği tüm yapılarda 120cm' den az olamaz. Bodrum kat ve çatı piyesi için yapılan merdivenler de bu ölçülere uymak zorundadır. Dıştan merdiven yapılamaz.~~

~~1.17. Tüm yapılardaki (asansörsüz yapılar dahil) merdiven rıht yükseklikleri 16cm' den fazla olamaz.~~

1.18. İmar planında kat adedi 3 olan yerlerde eksik katlı yapı yapılması durumunda da asansör boşluğu bırakılmak zorundadır.

1.19. Yapı ruhsatı talep eden projelerde, konuyla ilgili özel mevzuat yayınlanana kadar, bina türü her yapının temel ve bodrum katlarının inşaatı için kazılarda uyulması gerekli olan tedbirlere ilişkin asgari şartların belirtildiği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 06.01.2023 tarih ve 2023/1 sayılı "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" Genelgesine uyulmalıdır. Onaylı zemin ve temel etüt raporunda belirtilen kazı güvenlik önlemleri projelendirilip uygun istinat-iksa vb. yapı ruhsatı alınmadan ve yerinde onaylı ruhsatına göre uygulama tamamlanmadan temel kazısına başlanamaz.

1.20. Ada kenarı çizgisi ve mülkiyetin 2 metreye kadar uyuşmazlık gösterdiği yerlerde; düzgün bir hat teşkil etmek, yol aksını değiştirmemek, planda gösterilen yol genişliğini daraltmamak ve mekansal sürekliliği bozmamak kaydıyla; yola terk ya da yoldan ihdas işlemine ve plan değişikliğine gerek kalmadan uyuşmazlığın giderilmesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

1.21. Ön bahçe mesafesinden 5 metre çekilmek kaydıyla 1.50 metre kapalı çıkma ve açık çıkma yapılabilir. Ön bahçe çekme mesafesi 5 metreden fazla olması durumunda da kapalı ve açık çıkmalar 1.50 metreyi geçemez, ancak bodrum katı hariç 2 katı geçmeyen konut kullanımlı müstakil girişli veya özellik arz eden yapılarda gerekli statik hesapların sunulması ve parsel sınırına 3.50 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla çıkma ile ilgili değişik çözümlerin kabulünde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

1.22. Binalarda kapalı çıkma yapılması durumunda; kolon hizasından kapalı çıkma hattı boyunca kiriş teşkillerinin yapılması ve yük aktarımının hesapla gösterilmesi zorunludur.

1.23. Taşıyıcı sistemin düzenlenmesinde; her iki doğrultuda yatay yükleri karşılayacak çerçevelerin oluşturulması, kolon ve kiriş sürekliliğinin sağlanması esastır. Dolaylı yük aktarımı yapılamaz. Mimari projede zemin kata karşılık gelen kalıp planının dış çerçevelerinde saplama kiriş uygulaması yapılamaz.

1.24. Betonarme yapılarda; taşıyıcı sistem burulma yaratmayacak, dengeli ve simetrik olacak şekilde tasarlanmalıdır. Perdeler tertip edilirken, her iki yönde aynı oranda ve aynı rijitlikte tasarlanmalıdır. Perde oranının her iki yönde bina taban alanına oranı %1 olmalıdır. Bodrum perdeleri hariç olmak üzere tüm perdelerde Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile uyumlu boyutlarda perde başlık bölgesi oluşturulmalıdır. Perde yerleşiminde yük aktarımına sahip sistem oluşturulması esastır. Tek katlı yapılar, sanayi ve depo yapıları, katlı otoparklar, müzeler, camiler, spor tesislerinde ve konut dışı kullanımlı karma yapılarda bu şart aranmaz.

1.25. Kolon genişliği kiriş genişliğinden 5 cm fazla olacaktır. Poligon kolonlarda ve asmolon, kaset veya dişli döşemelerde bu şart aranmaz.

1.26. Kolon ebatlarında değişiklik yapılmadan kolon ve perdeler süreksizliğe uğramayacak şekilde, temelden en üst kata kadar devam ettirilmelidir.

1.27. Kapalı çıkma yapıldığı takdirde kolon hizasından kapalı çıkma hattı boyunca kiriş teşkillerinin yapılması ve yük aktarımının hesapla gösterilmesi zorunludur.

1.28. Sorunlu zeminlerde (oturma, şişme, sıvılaşma vb. problemlerin öngörüldüğü zeminlerde) yüzeysel temel tipi seçilerek yapılacak betonarme yapılarda temel gömme derinliği bina oturum alanının en düşük kotundan itibaren en az 2.50 metre, diğer zeminlerde ise en az 1.50 metre olmalıdır. Derin temel uygulamalarında, tek ve iki katlı yapılarda, prefabrik-konteyner ve ahşap yapıların asgari temel derinliğinin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

1.29. Yapılaşmalarda hiç bir surette tekil temel ve sürekli temel kullanılamaz, temel tipi sadece radye seçilmelidir. Kot farkından dolayı binalarda kademele yapılması durumunda temel kademeli olarak yapılamaz. Tek katlı yapılarla, sanayi ve depo yapılarında bu şart aranmaz ve sonradan kat artırımına gidilemez.

1.30. Bitişik ve blok nizam yapılarda, bitişik olan yapıların güvenliğinin alınması ve alınacak tedbir ve uygulamanın aşamaları açıkça projesinde belirtilmelidir.

1.31. Yeni yapılacak binalarda beton dayanma gücü en az C30 olacaktır.

1.32. Belediyemizce ruhsat düzenlenmesi aşamasında; mevcut yapılaşmadan kaynaklanan veya kadastronun sayısallaştırma ve orijinal çözüm işlemleri neticesinde; üzerinde tecavüz bulunan parsellere, talep edilmesi halinde; parsel malikinin noter onaylı muvafakati alınarak ruhsat düzenlenebilir.

1.33. Aplikasyon krokisinde bina, balkon, saçak vb. belirtmelerinin bulunduğu durumlarda ruhsat aşamasında mal sahibinin noter onaylı muvafakat sunması zorunludur. Aplikasyon krokisinde tecavüz bulunan parsellerde yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesinde parsel sınırı esastır; ancak tecavüzün mimari projeye işlenmesi ve tecavüzün yapılaşmaya etkisinin göz önünde bulundurulması zorunludur.

2. Konut alanlarında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmaksızın:

a) Net parsel büyüklüğü;



* 2000 m² ile 4999 m² arasında olan parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği gerekmeden %20 ilave emsal verilir.

* 5000 m² ve büyük parsellerde kat artışı talebi olmaması durumunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği gerekmeden %25 ilave emsal verilir.

B- TİCARET ALANLARI

1. Bitişik Nizam Ticaret Alanları

1.1. Ön bahçe yapılması zorunlu olup minimum ön bahçe mesafesi 5m.dir.

1.2. Maksimum kat yüksekliği 12.10 m. dir.

1.3. Minimum ifraz 250 m² dir.

1.4. Minimum parsel cephesi 10 m'dir.

1.5. Minimum parsel derinliği 18 m'dir.

2. Ayrık Nizam Ticaret Alanları

2.1. Ön bahçe mesafesi minimum 5 m'dir.

2.2. Minimum ifraz 500 m² dir..

2.3. Minimum parsel cephesi 15 m. dir.

2.4. Minimum parsel derinliği 20 m. dir.

C- KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

7. Planda belirtilen donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

8. Plan üzerinde yer alan yapılanma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri uygulanacaktır. Minimum ifraz koşulu 1.000 m²'dir.

9. Jeolojik/jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.

10. İnşaat aşamasında zemin kullanımında yapı yaklaşma mesafelerinin içi tamamen doldurulabilir.

D- RESMİ KURUM ALANLARI, KÜLTÜREL TESİS, SOSYAL TESİS, B.H.A., İLKÖĞRETİM TESİS ALANI

1. — ~~Planda belirtilen çekme mesafesi geçerlidir.~~
2. — ~~Emsal 0.70 dir.~~
3. — ~~Söz konusu tesisler için tip proje uygulanmaz.~~
4. — ~~Hmax: 3 kat 10.50 m dir.~~

D- GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİS ALANI;

Planda yapılaşma şartları ayrıca belirtilmeyen Günebirlik Tesis Alanları'nda yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

1. En fazla emsal (E) ; 0.20
2. En fazla yapı yüksekliği (Yençok): 4.50 m. (1 kat)
3. Asma kat yapılması halinde (Yençok): 5.50 m. (1 kat)'dır ve asma kat emsale dahildir.

E- SPOR ALANLARI

1. Açık spor tesisi yapılabilir.
2. Spor alanlarının ihtiyacı olan altyapı ve teknik hizmet birimleri için yapılacak kapalı alan toplam alanın %10 dur.
3. Hmax: 1 kat olup 4.50 m'dir. Çatı arası emsale dahil olmayıp kullanılabilir.
4. Çatı yapma zorunluluğu olmayıp teras çatı olabilir.

F- BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONLARI

1. Emsal 0.50'dir.
2. Hmax: 7.50 m'dir.
3. Yapı yaklaşma sınırları belediye tarafından belirlenecektir.

G- DERE TAŞKIN ALANI

Planda belirtilen dere taşkın alanı içerisinde kalan parsellerde D.S.İ görüşü alınmadan uygulama yapılmaz.

H- KOTLANDIRMA VE TESVİYE HÜKÜMLERİ

1) Ön bahçe mesafesi 5 m ve daha fazla olan taşınmazlar yoldan kotlandırılacağı gibi talep edilmesi halinde tabii zeminden de kotlandırılabilir. Tabii zeminden kotlandırmaya ilişkin esaslar; tabii zemin kotu (yeni ± 0.00 kotu) bina köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Tabii zeminden kotlandırmada bölge kat rejiminin aşılmaması ve sokak silüetinin korunması esastır. Tabii zeminden kotlandırılan binalarda yan ve arka bahçe tesviyesi tabii zemin kotuna göre yapılır. Ön bahçe tesviyesi istinat duvarı vb. tedbir alınarak tabii zemin kotuna göre yapılabileceği gibi, tabii zemin kotu ile kaldırım seviyesi arasında eğimlendirilek veya kademelendirilerek de yapılabilir. Ancak; yağmur suyu, zemin suyu ve nemden korunmak maksadıyla tesviye seviyesi zemin kat taban seviyesinin en fazla 0,50 m altında bırakılabilir. Tabii zeminden kotlandırma belediye imar birimince yapı adasının tamamının kotlandırmaya ilişkin hükümleri çerçevesinde etüdü ve belediye encümenince kabulü ile yapılır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

İ- Bahsedilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu, mekânsal planlar yapım yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

TUER MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME VE YETİŞTİRME İNŞAATTAARHİT
SANAYİ VE İÇİŞİTLİMİTİME KİTİ
Odunluk Mah. Erdogan Sirecek, C.1 F.101, Mersin 5 Blok No: 4-B
İç Kapı No: 19, Tel: 0 334 231 67 34 - 231 67 34, Faks: 231 67 81
Serbest V.D. 735 0177 011, Tic. Sic. No: 12118, Nilüfer, BURSA
Mersis: 0735017731700012

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841

