

SALİHLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

(İlk onay tarihi:07.01.2014 gün ve 13 sayılı belediye meclis kararına göre onaylanmıştır.)

A. Genel Hükümler

1. Plan ve Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 2863/5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununa ve uygulama yönetmelikleri ile ilgili mevzuata uyulacaktır.
2. Planlama alanı kapsamında; nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın, nazım planının ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarında olumsuzluklar içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılamaz.
3. Yerleşme 1. derece deprem bölgesindedir. 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" ile 14/7/2007 tarihli ve 26582 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulur.
4. Askeri Alanlarda; 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir. Buna göre Askeri Güvenlik Bölgeleri içerisinde kalan bölgelerdeki yapılaşma talepleri için askeri kurumun görüşünün alınması gereklidir.
5. E.N.H (Enerji Nakil Hattı) altında kalan yapı adalarında Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Meskûn yapı adaları içerisinde geçen E.N.H koruma kuşağı içerisinde yapılaşmalara izin verilmeyecektir.
6. Binaların yangından korunması ile ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
7. Planlama alanı kapsamındaki dere taşkın alanlarında; taşkın önleme tesisleri ilgili kuruluş tarafından (D.S.İ veya Belediyesi) yapılmaya kadar D.S.İ’nin ya da taşra teşkilatının görüşü alınmadan plan uygulaması yapılamaz.
8. İmar Planı üzerinde çizilen parselasyon ana hatlarına ve parselasyon planlarına uyulacaktır. Mülkiyetin gerektirdiği 3 m’ye kadar kaymaları yapmaya belediye yetkilidir. Ancak imar uygulamasında adalarda oluşturulan parsel sayılarından daha çok parsel oluşturacak şekilde değişiklik yapılamaz.
9. Kadastro ile imar planı hattı arasındaki uyumsuzluklardan kaynaklanan 1-2 m’lik uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergâhı değişmemek kaydıyla düzeltmeye ya da yapılaşmanın biçimine göre esas doğrultuyu değiştirmemek koşulu ile taşıt ve yaya yollarını planda yazılı değerden 2 m’ye kadar genişletmeye belediye yetkilidir.
10. Belediyenin yatırım programında bulunmayan yerlerdeki alt yapı yatırımları özel yatırımcı tarafından karşılandığı takdirde inşaat ruhsatı verilebilir. Alt yapı inşaatı tamamlanmadan yapı kullanma izni verilemez.
11. ~~Salihli Belediyesi ilçe merkezi onaylı imar planı sınırına en yakın noktası 1 km mesafede olması, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması şartı ile hayvancılık yapılmasına izin verilebilir. Köy ve beldelerden mahalleye dönüşen yerleşme ve çevrelerindeki yapılaşma taleplerinde ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması gerekmektedir. (Değişiklik:19.03.2015-12.05.2015 tarih ve 213, 215, 292, 294 sayılı MBSBMK) 02.05.2016/71 say. Salihli Bel. Mec. Kar. ile plan notlarından çıkarılmıştır.~~

12. Ada bütününde kadastral parseller imar planındaki koşullara uygun olarak imar parseline dönüştürülmeden imar durumu verilemez. Ancak parsel cephesi, parsel büyüklüğü ve derinliği açısından imar planı koşullarına uyan kadastral parseller imar parseli olarak kabul edilecektir.
13. İmar planında belirtilen çekme mesafeleri; yeni yapılacak yapılar için geçerli olup, mevcut ruhsatlı yapılarda yapılacak tamirat, tadilat ve fonksiyon değişikliklerine engel değildir.
14. İmar adaları içinde gösterilen öneri parselasyon çizimleri ve çekme mesafeleri şematik olup, ortalama parsel büyüklüklerinin, sayılarının, blok başları ile bahçe mesafelerinin belirlenmesi için konulmuştur. Ada da önerilen parsel sayıları arttırılmaz. (Değişiklik:19.03.2015-12.05.2015 tarih ve 213, 215, 292, 294 sayılı MBŞBMK)
15. Bütün yapı nizamlarında yeniden yapılacak ifrazlarda en az parsel cepheleri, iki kata kadar iki kat dâhil 6 m, 3 kat ve üzeri 8 m'dir. Yerleşik dokudaki kadastro parsellerinde minimum parsel cephesi 6 m. olacaktır. Parsel derinliğinde ise Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 17. maddesindeki hükümler uygulanacaktır. Onaylı imar planına göre yapılaşmış ruhsatlı binalar nedeniyle uygun derinliğe ulaştırılmayan parsellerde derinlik şartı aranmaz.
16. 1 ve 2 katlı yapı adaları içerisinde yer alan parsellerde büyüklük şartı aranmaz. Yerleşik dokudaki bitişik nizam kadastral parsellerde yapılacak parselasyon planlarında minimum parsel büyüklüğü 200 m²'dir. Ayrık ve Blok nizam yapı adalarında yapılacak parselasyon planlarında ve yeniden ifraz işlemlerinde ise 3 kat ve üzeri yapı önerilen parsellerde 300 m²'den küçük parsel oluşturulamaz.
17. Her tür konut ve ticaret verilen yapı nizamlarında bina zemin kat alanı 100 m²'nin altında çıkan parsellerde, arka bahçe mesafesi 3 m'den az olmamak şartıyla bina zemin kat taban alanı 100 m²'ye tamamlanabilir. Ticaret Kullanımı verilen parsellerde zemin ve asma katın üstündeki katlarda toplam inşaat alanı (konsollar hariç) 100 m²'yi geçmeyecek şekilde uygulanacaktır.
18. Her türlü binada kısmi bodrum katı yapılamaz.
19. Ada bütününde belirlenen parselasyon planına göre İmar planında yola terki gereken imar ve kadastro parsellerinde bedelsiz yola terk işlemi yaptıran parsellerde TAKS ve KAKS değerleri terk yapılmadan önceki parsel büyüklüğüne göre hesaplanacaktır. (Değişiklik:19.03.2015-12.05.2015 tarih ve 213, 215, 292, 294 sayılı MBŞBMK)
20. İmar planına göre parsel cephesi ve derinliği uygun olan kadastro parsellerinde, düzenlemeden önceki parsel büyüklükleri aynı kalmak koşuluyla; parsel sınırı düzeltilmesi şeklindeki birleştirme ve ayırma işlemleri plan notlarında sözü geçen minimum alan koşullarına tabii değildir.
21. İki yola cepheli tek sıra parsellerden oluşan aşırı meyilli yapı adalarında parsellerde kot verilmesinde geniş yola bakan cepheden su basman kotu belirlenir. Ancak binanın toprağa gömülmemesi için parsel arka cephesinden arka bahçe mesafesi 5 m olarak belirlenecektir.
22. Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot verilmesi, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak, belediyenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüdü ve bunun belediye encümenince kabulü ile yapılır.

23. İmar planında ön bahçe mesafeleri belirtilmeyen yapı adalarında ön bahçe mesafeleri; mevcut ruhsatlı binaların cephe hatlarına uygun olarak belediyesince belirlenebilir.
24. Bitişik yapı nizamı verilen yapı adalarında, **Taban Alanı**; parselin varsa ön bahçe mesafesi, komşu parsel sınırları ve arka bahçe mesafesi içinde kalan alanın toplamı olarak uygulanır.
25. Tüm yapı adalarındaki İmar durumlarında belirtilen en az arka bahçe mesafeleri 1 ve 2 katlı yapılarda 3.50 m, 3 katlı yapılarda 5 m, 4 katlı yapılarda 6.50 m ve 5 katlı yapılarda ise 8 m alınacaktır.
- Ancak TAKS değerinin kullanılmadığı ve bina derinliği 12 metreden az çıkan parsellerde arka bahçe mesafeleri Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 18. Maddesinin 3. Bendinde belirtildiği şekilde uygulanacaktır. (Değişiklik:11.08.2015 gün ve 546 sayılı MBŞBMK)
26. Asma kat veya Otopark katlı yapılarda arka bahçe mesafesi 1 m artırılır.
- ~~27. TAKS ve KAKS değeri sabit kalmak ve imar planında belirtilen ön ve yan bahçe mesafelerinden az olmamak kaydıyla, yan bahçe mesafesinde artış yapılabilir ve arka bahçe mesafesi 25. Maddenin 2. paragrafında belirtilen şekilde azaltılabilir. Yan bahçe mesafeleri içerisinde parsel sınırlarına 3.00 metre' den fazla yaklaşmamak kaydı ile 1 metreyi geçmeyen (motif çıkımlar dâhil) kapalı ve açık çıkma yapılabilir. İmar durumunda belirtilen arka bahçe mesafesinin sağlandığı parsellerde 1 metreyi geçmeyen (motif çıkımlar dâhil) kapalı ve açık çıkma yapılabilir. Ancak TAKS nedeniyle imar durumunda belirtilen arka bahçe mesafesinden daha az oluşan mesafelerde 1 metreyi geçmeyen açık çıkma yapılabilir, kapalı çıkma yapılamaz. (Değişiklik:19.03.2015-12.05.2015 tarih ve 213, 215, 292, 294 sayılı MBŞBMK)~~
- 04.12.2017/110 say. Salihli Bel. Mec. Kar. ile plan notu uygulaması durdurulmuştur.**
28. Blok yapı nizamına tabi yapı adalarındaki iki veya üç tarafı yola cepheli tamamı tek sıra parsellerde ve bölünmeye elverişli olmayan iki yola cepheli parsellerde TAKS değeri hesaplanmayacaktır. Bu parsellerde, planda çizili yapı yaklaşma mesafeleri uygulanacaktır.
29. Asma kat yalnızca ticaret ve yol boyu ticaret alanları ile 39. Maddeye göre izin verilen binalarda zemin katta yapılabilir.
30. Mevcut yerleşik doku içerisinde kalan bitişik nizam ticari ve yol boyu ticari yapı adalarında asma kat yapıldığı takdirde zemin kattaki bağımsız bölümlere ait toplam asma kat alanları kadar emsal artışı yapılabilir. Bu emsal artışı yalnızca asma kat alanında kullanılır. (Değişiklik:19.03.2015-12.05.2015 tarih ve 213, 215, 292, 294 sayılı MBŞBMK)
- ~~31. Eğimli arazilerde +/- sıfır kotunun altında oluşan en fazla bir katın zemin kat izdüşümü kadar olan inşaat alanı, parsel ait KAKS alanına ilave edilir. Otopark katıyla beraber yapılması durumunda zemin katta yapılacak otopark katıyla, +/- sıfır bina giriş kotunun altında oluşan bodrum kat yer değiştirilerek yapılaşma izni verilir. (Değişiklik:19.03.2015-12.05.2015 tarih ve 213, 215, 292, 294 sayılı MBŞBMK)~~
32. Yerleşik ve gelişme alanlarında İmar Adalarının yapılaşma nizamları dışında ileride kat artırımı talebinde bulunmayacağını belgelemek şartı ile daha az katlı yapı yapılmasına izin verilir. Ancak imar planındaki kat yüksekliğine uygun ön, yan ve arka bahçe mesafeleri uygulanır.

~~33. Ruhsat almış ve ön bahçesiz yapılaşmış parsellerin bulunduğu adaların, 10 m ve üzerindeki yollarından cephe alan boş parsellerinde 1 metre açık ve kapalı çıkma yapılabilir.~~

34. Serbest nizam da; Yapı, parselin bir ya da birden çok kenarına dayandırılabilir. Yapının parsel kenarından birine veya daha fazlasına 3 m'den daha fazla yaklaşması halinde o cepheye pencere açılmaz. Yapı, komşu parsele bitişiyorsa, çatı meyili komşu parsel verilemez.

~~35. İmar adasının bütünü tek parsel olan veya tevhit edilerek tek parsel olarak yapılacak adalarda imar planında verilen kat adedinden daha fazla katlı yapı yapılması halinde;~~

(Manisa İdare Mahkemesi 2015/1430 kararı ile iptal edilmiştir.) Danıştay'a itiraz edildi.

a- Onaylı imar planındaki mevcut yapılaşma emsali korunacaktır.

b- Plana esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporu hazırlanacaktır.

c- Aynı ada içerisinde birden fazla blok yapılması halinde bloklar arası mesafe; blokların kat adetleri toplamı kadar olacaktır. Bu mesafe içerisinde 1,5 metre kapalı ve açık çıkma yapılabilir.

d- Aynı ada içerisinde birden fazla blok yapılması halinde ön bahçe çekme mesafeleri yüksek olan bloğa göre belirlenecektir.

e- Bu tip binalar için yangın önleme ile ilgili tesisat projelerinin hazırlanarak Manisa Büyükşehir Belediyesi İtfaiye biriminden uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.

Mesken ve yol boyu ticaret alanlarında;

~~a- Ada bütününde her yönden minimum 5 metre ön bahçe, 5 kat sonrası yapılacak her kat için bahçe mesafeleri 1 metre arttırılacaktır. (Manisa İdare Mahkemesi 2015/1430 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.) Danıştay'a itiraz edildi.~~

b- Bu tür imar adalarında her bağımsız bölüm mesken için bir adet, her 40 m² işyeri için bir adet otopark yeri ayrılacaktır.

c- Bu yapı adalarındaki otopark ihtiyacı; Yapı adasının her yönünden en az 5 metre yapı yaklaşma sınırı ile belirlenen alan içerisinde yüzeyde 1 metre toprak tabakası bırakılmak kaydıyla bodrum katında karşılanacaktır.

d- Taban alanı oranı %40'ı geçemez.

e- %40 dışında kalan boş alanların peyzaj projesi hazırlanacaktır. Peyzaj projesi kapsamında acil durumlarda kullanılacak servis yolları planlanacaktır. Peyzaj projesi uygulanmadan oturma izni verilemez.

Tamamı ticaret verilen yapı adalarında;

a- ~~Yalnızca zemin kata mahsus olmak üzere yapı adasının her cephesinden 5 metre ön bahçe bırakılacaktır. Diğer katlarda ise yapının toplam kat adedine göre 5 kat sonrası yapılacak her kat için bahçe mesafeleri 1 metre arttırılarak yapı yaklaşma mesafesi belirlenecektir. (Manisa İdare Mahkemesi 2015/1430 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.) Danıştay'a itiraz edildi.~~

b- Bu tür yapı adalarının otopark alanları her bağımsız bölüm mesken için bir adet, her 40 m² işyeri için bir adet otopark yeri ayrılacaktır.

c- Bu yapı adalarındaki otopark ihtiyacı; Zemin katın izdüşümüne denk gelecek şekilde bodrum katında karşılanacaktır. Otopark girişi ana yoldan yapılamaz.

(Değişiklik:19.03.2015-12.05.2015 tarih ve 213, 215, 292, 294 sayılı MBŞBMK)

36. Farklı yapılaşma koşullarına ve kat yüksekliklerine sahip parseller, ancak bir parselde birden fazla yapı yapılması ile ilgili koşullara uymak ve tevhit öncesi imar durumu aynen korunmak koşuluyla ile tevhit edilebilir.

Ancak aynı yapılaşma koşullarına sahip kadastro parseli imar parseli olarak kabul edilen parsellerde, yapılan ifraz ve tevhit işlemlerinde bu hüküm uygulanmaz.

37. Gelişme alanlarında imar planında belirlenen fonksiyonlar dışında, estetik ve mimari değerlere uygun, sökülüp takılabilen malzemelerden temelsiz, tek katlı, prefabrik yapı tarzında olmak ve belirli sürelerde kullanılmak kaydıyla; bitki satış yerleri, seralar, açık kır çay bahçeleri, açık spor tesisleri ve yöresel ürünler satış yerleri vb. için geçici ruhsat verilebilir. Bu tür kullanımların otopark ihtiyacı parseli içinde karşılanacaktır. Bu tür yerlerde Emsal=%5'i, Hmax= 6.50 m'yi ve toplam alan 250 m²'yi geçemez. Ancak açık kır çay bahçelerinde parsel alanının %50 si otopark alanı olarak düzenlenecektir.

38. Bitişik nizama tabi parsellerde yan bahçe bırakılması karşılıklı izne bağlıdır.

39. Konut alanı olarak planlanmış yapı adalarında 15 m ve daha geniş yollara cepheli parsellerde zemin katta ticaret kullanım izni verilebilir. Ancak 12 m yollarda yalnızca halkın günlük ihtiyaçlarını karşılayan imalat, tamirat ve toptan satış içermeyen işyerleri ile eczane ve Aile Hekimliği Merkezleri açılabilir.

40. Konut alanlarında, sadece zemin katta veya tamamı açığa çıkan bodrum katlar da otopark olarak kullanılması ve imar planındaki iskân edilebilir kat sayısının artmaması koşuluyla, planda önerilen kat sayısı 1 kat artırılır, otopark katında kullanılmak üzere; otopark katında kullanılmak üzere TAKS'a göre hesaplanan alan kadar emsal artışı yapılabilir. Bu katların ilgili yönetmeliklere ve standartlara göre projelendirilmesi ve inşa edilmesi zorunludur. Bu katta ihtiyacın öncelikle her daire için 1 otopark olacak şekilde tefrişli olarak gösterilmesi, mümkün değilse arka bahçesi ile birlikte parselinde karşılanması esastır.

Buna rağmen daire başı 1 otopark ihtiyacı karşılanamıyorsa; karşılanamayan her daire otoparkı için otopark bedeli ödenir.

. Kazan Dairesi ve Müşterek Kömürlük yapılabilmemesi şartı: otopark katında her daire için 1 otopark yerinin tefrişli olarak gösterilmesi halinde yapılabilir. Ancak bu durumda da artan alan olursa otopark olarak düzenlenmesi zorunludur.

. İlave otopark katının yapılamayacağı yerler: Ticaret ve yol boyu ticaret önerilen parseller, %20'den fazla eğimle inilerek otopark girişi gerektiren parseller.

. Otopark giriş çıkışı yapılması şartı: Sinyalizasyonlu kavşaklarda kavşağa 30 m'den daha az mesafeden, 12 m ve daha geniş yoldan giriş yapılan köşe parsellerde parsel köşe noktalarına 5 m'den daha az mesafeden giriş çıkış yapılamaz.

. Garaj kapısı şartları: Garaj kapısı elektrik tesisatı ve mimari projelerde otomatik kapı olarak gösterilecektir. Otopark kapısı genişliği 2.50 m'den yüksekliği 2.20 m'den az olamaz.

. Yükseklikler: Garaj katında iç yükseklik kiriş altında 2.20 m'den az olamaz.

. Rampalar: Rampa genişliği temiz 2.50 m'den az, eğimi %20'den fazla olamaz. Rampa hiçbir şekilde parsel dışından başlatılamaz. Mimari projede rampadan geçen en az bir kesit gösterilir.

. Park yerleri, geçitler, manevra alanları: Manevra alanı hariç park yerlerinde 1 araç için 2.50 m x 5.00 m ölçüsü esas alınır. Kolon, duvar v.b. herhangi bir engel olmaması durumunda yan yana park düzeninde bu mesafe 2.30 m x 5.00 m altına inemez. Park yerine geçit yeri de ilave edilmesi durumunda engelsiz (kolon, duvar, v.b.) toplam ölçü $2.30+2.30=4.60$ m'nin altına inemez. Sadece geçit bırakılan yerlerde geçit genişliği temiz 2.50 m'den az olamaz.

. En fazla 2 araç arka arkaya park edebilir. Minimum genişlikteki rampa ve sirkülasyon yolları ve geçitler üzerine park yapılamaz.

. Arka bahçenin otopark olarak kullanılması için veya yan bahçelerin araç geçişi için kullanılması durumunda yan bahçeye zemin katta açık çıkma yapılamaz. Arka ve yan bahçe mesafesi 4,50 metre den az olan yerlerde 90°lik dik otopark girişi yapılamaz.

. Otopark katının yumuşak ve zayıf kat oluşturulmaması için dış cephesi duvarlarla kapanacak ve olabildiğince içeride dolu duvarlarla desteklenecektir.

. Otopark alanında tadilatla küçültme yapılamaz amacı dışında kullanılmaz.

. Kapalı garajlara LPG'li araçlar park yapılamaz.

(Değişiklik:19.03.2015-12.05.2015 tarih ve 213, 215, 292, 294 sayılı MBŞBMK)

41. Tamamı ticaret verilen yapı adalarında; yapılacak binaların gece ve gündüz ikamete ayrılmayan, sadece işyeri olarak kullanılan zemin katın tamamı arsa derinliğince yapılabilir. Üst katlar işyeri olarak yapıldığı takdirde 3 metre arka bahçe bırakılması zorunludur. Üst katlar konut olarak yapıldığı takdirde ise yapı nizamına göre yönetmelikte ya da 25. maddede belirtilen arka bahçe mesafesi bırakılması gerekmektedir.
42. İmar planında taban alanı ve kat alanı kat sayısı verilmeyen, tek sıra parsellerden oluşmayan, konut önerilen blok nizam imar adalarında zemin kat taban alanı kat sayısı TAKS = 0.40, kat alanı kat sayısı KAKS = $(0.45 \times \text{normal katlar adedi})$ olarak uygulanacaktır. Ticaret ve yol boyu ticaret önerilen Blok nizam imar adalarında ise zemin kat taban alanı kat sayısı TAKS = 0.40, kat alanı kat sayısı KAKS= $(0.50 \times \text{normal katlar adedi})$ olarak uygulanacaktır. (Değişiklik:19.03.2015-12.05.2015 tarih ve 213, 215, 292, 294 sayılı MBŞBMK)
43. Yerleşik alanlarda kadastro parseli imar parseli kabul edilen ve tamamen ticaret verilen yapı adalarında en az parsel cephesi 6 m olacaktır. Ancak her iki yanında ruhsatlı oluşmuş yapılar arasında kalan kadastro parselleri bu madde kapsamında değerlendirilmeyecektir.
44. Yerleşik alandaki ticaret bölgelerinde bir önceki imar planına göre ruhsat almış ve yapılaşmış parseller arasında kalan boş parsel parsel büyüklüğüne bakılmaksızın yapı izni verilir.
45. Yol boyu ticaret verilmiş yapı adalarında zemin kat dâhil ön, yan ve arka bahçe mesafeleri aşılamaz. Zemin katın tamamı yapılaşmış parseller arasında kalan boş parselde arka bahçe mesafesi aranmaz.
46. Yol boyu ticaret önerilen yapı adalarında yapılar, konut önerilen yapı adalarındaki gibi yapılır, sadece zemin katlar ticari faaliyetler için kullanılır. Ancak TT1 işaretli tercihlili ticaret ve konut kullanımı verilen yol boyu ticaret alanlarında; yapıların üst

katları yönetmelikte ya da 25. maddede belirtilen arka bahçe mesafesi bırakılmak kaydıyla istenildiğinde ticaret olarak kullanılabilir. TT2 işaretli yol boyu ticaret alanlarında; yapı nizamı ve yapı emsali konut alanlarındaki gibi kalmak kaydıyla yalnızca zemin katlar işyeri olarak kullanılabilir.

47. Konut dışı kullanımlarda binaların su basman seviyesi +1 m kotunun üzerinde belirlenebilir.

B- Çatılar ile İlgili Düzenlemeler

1. Çatı örtüsü saç ve eternit olamaz. Konut dışı yapılarda ise çatı malzemesi serbesttir.
2. Çatılarda mahya kotu 3.50 metre' yi geçemez. Saçak boyu 0.50 cm dir. Bitişik olan komşu binaya akıntı verilemez. Oluşan Kalkan duvarlarda mahya kodu ile çatı eğimi içindeki kolonların devam ettirilmesi ve birbirine bağlanması suretiyle desteklenir.
3. Çatı arası piyese ulaşan merdiven kol genişliği minimum 70 cm, basamak genişliği minimum 25 cm, basamak yüksekliğinde ise maksimum 20 cm olarak alınacaktır.
4. Dikme, profil, ahşap, kolon, çelik, doğrama vb. gibi malzemelerle tamamı yükseltilen çatı yapımı yasaktır. Ancak parapetli olarak yapılmış teras çatılarda, iskan edilmemek, çatı arası piyese oluşturmamak, 3.50 metre mahya kotunu, aşmamak ve ruhsat almak şartıyla 90 cm yi geçmeyen parapet üzerine oturtma çatı yapılabilir.
5. Çatılar arası piyese terasları bitişik parselde en fazla 2 metre yanaşabilir.

(Değişiklik:19.03.2015-12.05.2015 tarih ve 213, 215, 292, 294 sayılı MBŞBMK)

C- Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarında;

1. Eğitim, sağlık, sosyal-kültürel tesisi, resmi kurum vb. kamu yapıları için planda ayrıca belirtilmemişse; E= 1.00, Yükseklik= 9.50 m olacaktır.
2. Plan genelindeki parklar üzerinde büfe, açık ve kapalı çay bahçesi niteliğinde kullanımlar yer alabilir. Bu tür tesisler kuru dere yatakları üzerinde konumlandırılmaz.
3. Dini Tesis Alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (yurt, kurs, aşevi, dinlenme ve konferans salonu, lojman, kütüphane) yapılması durumunda plan yapım yönetmeliğine göre yapılacak tesisin gerektirdiği standartlarda ilave alan ayrılacaktır.

D- Küçük Sanayi Alanlarında;

1. Yeniden yapılacak parselasyon planlarında; En küçük parsel büyüklüğü= 120 m², Yükseklik=7.50 m (1 katlı)' dır.
2. Hizmet Alanlarında çarşı, kafeterya, PTT, banka, karakol, çıraklık okulu, dini ve idari yapılar yapılabilir. Bu alanlarda Emsal= 0.50, Yükseklik= 7.50 m'dir.
3. Gayri sıhhi müesseseler alanında; İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına ilişkin yönetmeliğin GSM listesinde yer alan tesisler içerisinde Ruhsat komisyonunca izin verilenler yapılabilir.

Bu alanlarda; Yükseklik= 7.50 m, En küçük parsel büyüklüğü: 2500 m²' dir.

4. Sanayi alanlarında Emsal= 1.00, Yükseklik= Serbest olacaktır.
5. Daha önce 7.50 m'den daha az yükseklik kullanmış sanayi yapıları 7.50 m'yi aşmamak üzere ilave kat yapılabilir.

E- Sanayi Alanlarında;

1. Sanayi alanlarında Emsal= 1.00, Yükseklik= Serbest olacaktır.
2. Minimum parsel büyüklüğü: 5000 m² olacaktır.
3. Çevresel Etki Değerlendirme raporu ve kapasite raporu istenecektir.

F- Konut Dışı Kentsel Çalışma ve Pazarlama Alanlarında;

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına ilişkin yönetmeliğin, GSM listesinde yer alan tesisler içerisinde Ruhsat komisyonunca izin verilenler yapılabilir. İmar Durumu yapılacak tesisin sınıfı belirtilerek talep edilebilir.

En küçük parsel büyüklüğü= 2500 m², Yükseklik= Serbest, Emsal= 0.60'dır.

G- Turizm Yerleşim Alanlarında;

1. Turizm yerleşim alanlarında; En küçük parsel büyüklüğü= 2500 m², Emsal= 0.60, Yükseklik= Serbest olacaktır.
2. Bu alanlarda turizme yönelik Alışveriş, teşhir ve tanıtım birimleri de yapılabilir.
3. Bu tesisler tek başlarına yapılabilecekleri gibi kompleks halinde de yapılabilirler.
4. Yapılacak tesislerde, Turizm Müesseseleri ve Nitelikleri Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

H- Jeolojik Nedenlerle Özel Önlem Gerektiren Alanlarda;

1. Yapılacak her türlü kazılarda şevler dik bırakılmayıp eğimli açılacak veya istinat duvarı ile korunacaktır.
2. Arazi tesviye edilecek, teraslama yapılacaktır.
3. Şev ile yapı arasında en az 3 m mesafe bırakılacaktır.

I) Akaryakıt ve LPG İstasyonları ile İlgili Düzenlemeler;

1. 2. sınıf GSM kapsamında yer alan Akaryakıt ve LPG İstasyonları için belediye kanununun gerektirdiği imar planı değişikliğinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında hazırlanması gerekmektedir.
2. Konut dışı kentsel çalışma alanları hariç ada bazında olması ve parsel içerisinde her yönden en az 10 m sağlık koruma bandı mesafesi konulması zorunludur.
3. Cephe aldığı yolun en az 17 m genişliğinde olması ve parsel cephesinin en az 40 m olması gerekmektedir.
4. En az parsel büyüklüğü= 2500 m² olacaktır.
5. Emsal= 0.40'ı, En çok Yükseklik= 7.50 m'yi geçemez.
6. Giriş-çıkış izni olmayan diğer cephelerine güvenliği artırmak amacı ile 2 m yüksekliğinde beton duvar örülecektir.
7. Akaryakıt ve LPG istasyonları içerisinde yer alacak Akaryakıt ve LPG tanklarının TS standartlarına (TS11930 ve TS12860) belirtilen asgari emniyet mesafelerine uyularak kurulması zorunludur.
8. Akaryakıt nakil araçlarının boşaltma işlemi haricinde kent içindeki tüm istasyonlarda ve yollarda park halinde bulunmaları yasaktır.
9. İmar Planı sınırları içinde kent içi yollar ya da karayolu üzerinde, mevcut imar planında öneri tesis olarak bulunan Akaryakıt ve LPG İstasyonları, yeni teklif edilen tesislerin yapılmasına ilgili yönetmelikler gereği engel teşkil ediyorsa veya imar planı

tadilatları ile oluşturulan Akaryakıt ve LPG tesisleri onaylandıktan bir yıl içerisinde gerçekleşmez ise idare resen plan değişikliği yaparak bu tesisleri kaldırabilir ve yeni önerilere ilişkin plan değişiklikleri yapabilir.

- 10.** Yerleşik konut alanları ve öneri konut alanları ile insanların yoğun bulunduğu hastane, okul, dini tesis vb. tesislere 200 m'den daha yakın mesafelerde Akaryakıt ve LPG İstasyonları yapılamaz.