

SALİHLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

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 planın ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarında olumsuzluklar içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılamaz.
3. **Yerleşme 1. derece deprem bölgesindedir. Yürürlükteki Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.** (SB`nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB`in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)
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) yapılınca 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 uyumsuzlıklardan 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.~~ (SB`nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB`in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)
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.
15. **Gelişme imar adalarında ve mevzuatına uygun olarak yapılaşmasını tamamlamamış imar adalarında, bütün yapı nizamlarında yeniden yapılacak ifrazlarda ve parselasyon planlarında en az parsel cepheleri, iki kata kadar iki kat dâhil 6 m (yan bahçe olması durumunda ise 6.00 m + yan bahçe), 3 kat ve üzeri 8 m'dir (yan bahçe olması durumunda ise 8.00 m + yan bahçe). Yerleşik dokudaki parsellerde 4 kata kadar minimum parsel cephesi 6 metre, 5 kattan 9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde parsel genişliğine ilave her kat için 60 santimetre eklenmek suretiyle bulunan genişlikten az olamaz. Parsel derinliğinde ise Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili madde hükümleri uygulanacaktır. Onaylı imar planına göre yapılaşmış ruhsatlı binalar nedeniyle uygun derinliğe ulaştırılmayan parsellerde derinlik şartı aranmaz. (SB'nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB'in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)**
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. (SB'nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB'in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)~~
18. ~~Her türlü binada kısmi bodrum katı yapılamaz. (SB'nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB'in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)~~
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. (SB'nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB'in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)~~
20. **İmar planına göre parsel cephesi ve derinliği planlı alanlar imar yönetmeliği hükümlerine uygun olan parsellerde uygulamayı kolaylaştırmak ve birbirleri ile olan sınırlarının düzeltilmesine yönelik birleştirme ve ayırma işlemleri plan notlarında sözü geçen minimum alan koşullarına tabii değildir. (SB'nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB'in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)**

21. Binalara kot verilmesi ve yol istikamet planı taleplerinde Serbest Harita Mühendisine hazırlanacak plankote evrağının Belediyemize sunulması gerekmektedir. Mevzuata ve tekniğine uygun olarak hazırlanacak plankote belgesine göre kotlandırma işlemi planlı alanlar imar yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uygun olarak yapılacaktır. (SB`nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB`in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)
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. (SB`nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB`in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)~~
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 imar 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 imar durumunda belirtilen TAKS değerini aşmamak kaydıyla en az arka bahçe mesafesi Planlı alanlar imar yönetmeliğinin (23. madde) ilgili maddelerde belirtildiği şekilde uygulanacaktır.
- Bitişik nizamlarda bina derinliği 12.00 m`nin altında çıkması durumunda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliklerinin hükümlerinde belirtilen asgari bahçe mesafelerine uyulmak kaydıyla bina derinliği en fazla 12.00 m olarak verilecektir.
- Otopark katlı yapılarda arka bahçe mesafesi oluşan kat sayısına göre planlı alanlar imar yönetmeliğinin 23. Maddesine göre uygulama yapılacaktır. (SB`nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB`in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)
26. ~~Asma kat veya Otopark katlı yapılarda arka bahçe mesafesi 1 m artırılır. (SB`nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB`in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)~~
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 içerisine 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. (SB`nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB`in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)~~

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. (SB'nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB'in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)~~
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. (SB'nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB'in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)~~
31. Eğimli arazilerde ~~+ sıfır kotunun altında oluşan en fazla bir katın zemin kat izdüşümü kadar olan inşaat alanı, parselde 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. (SB'nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB'in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)~~
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. (SB'nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB'in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)~~
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 parselde bitişiyorsa, çatı meyili komşu parselde 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.

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. (SB'nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB'in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)~~

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. (SB'nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB'in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)~~

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

39. Konut alanı olarak planlanmış yapı adalarında 12 m ve daha geniş yollara cepheli parsellerde zemin katta, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalathane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkan, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir. (SB`nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB`in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)

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 yapılabilmesi 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 çıkışı 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 giriş 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 oluşturmaması 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 yapamaz.

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 x 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 x normal katlar adedi) olarak uygulanacaktır.
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 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 tercihli 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 +1.20 m kotunun üzerinde belirlenebilir.** (SB'nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB'in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)

B- Çatılar ile İlgili Düzenlemeler:

1. Çatı örtüsü saç ve eternit olamaz, çatı malzemesi tek tip olmalıdır. Konut dışı yapılarda ise çatı malzemesi serbesttir.
2. Çatı saçaklarında çalışma boşluğu bırakılması durumunda bu boşluk parapet dahil en fazla 0.50 metre yapılabilir.
3. Çatı katında çatı arası piyeste kullanımı olan çatı çözümlenmeleri de dahil olmak üzere çatılarda mahya kotu 3.50 metre' yi geçemez. Bitişik olan komşu binaya akıntı verilemez.
4. Çatı katında çatı arası piyeste oluşturulması halinde;
 - a) Çatı arası piyeste; iç yüksekliği en az 1.80 metre, merdiven alanı hariç dar kenarı en az 2.50 metre,alanı net en az 9m2 olan bir mahal oluşturulmalıdır.Bu mahal içerisinde farklı piyestler oluşturulabilir.

b) Çatı arası piyese ulaşan merdiven kol genişliği minimum 100 cm, basamak genişliği minimum 27 cm, basamak yüksekliğinde ise maksimum 16 cm olarak alınacaktır.

c) Çatılar arası piyese terasları bitişik parselde en fazla 2 metre yanaşabilir.

5. Çerçeve oluşturulması için kolonların kirişlerle çift yönlü bağlanması gerekmektedir. (SB'nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB'in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)

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= 20.50 m olacaktır. (SB'nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB'in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)

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)' dir.

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 içerisinden 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. (SB'nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB'in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)

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 içerisinden Ruhsat komisyonunca izin verilenler yapılabilir. İmar Durumu yapılacak tesisin sınıfı belirtilerek talep edilebilir.

En küçük parsel büyüklüğü= 2500 m², Yükseklik= 15.50 m, Emsal= 0.60' dir.

G- Turizm Yerleşim Alanlarında;

- 1- Turizm yerleşim alanlarında; En küçük parsel büyüklüğü= 2500 m², Emsal= 0.60, Yükseklik= 20.50 m 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;

Şehir İmar Planı içerisinde açılması düşünülen Akaryakıt ve LPG İstasyonları ile ilgili olarak aranacak şartlar; (14.09.2005 tarihli ilan)

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. (SB'nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB'in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)~~
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
5. **Bu tesislerde onaylı imar planında belirtilmemiş ise Emsal= 0.40'ı, En çok Yükseklik= 7.50 m'yi geçemez. (SB'nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB'in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)**
6. ~~Giriş çıkış izni olmayan diğer cephelerine güvenliği artırmak amacı ile 2 m yüksekliğinde beton duvar örülecektir. (SB'nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB'in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)~~
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.~~

(SB`nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB`in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)

~~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. (SB`nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB`in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)~~

İ-) Statik Uygulamalar için Esaslar:

- a- Göz önüne alınan deprem doğrultusuna paralel doğrultuda perde olarak çalışan taşıyıcı sistem elemanlarının en kesit alanlarının toplamının, binanın tüm katlarının plan alanlarının toplamına oranı 0,002`den büyük veya eşit olacaktır.
- b- Temelde kademe yapılması gereken durumlarda temel dilatasyonu şartı ile buna izin verilir, dilatasyonun olmadığı yerlerde kademeli temel yapılmaz.
- c- Yapıların bodrum katlarında toprakla temas eden kısımları betonarme duvar yapılması zorunludur.
- d- Yer altı su seviyesinin gözlemlendiği ve zemin profilinin ince daneli zeminlerden oluştuğu durumlarda zemin iyileştirme yöntemi olarak enjeksiyon yapılamaz. *(SB`nin 03.10.2023 tarih 59 sayılı Meclis Kararı ile plan notları değerlendirilmiş, MBB`in 16.10.2023 tarih 891 sayılı Meclis Kararı ile plan notu onaylanmıştır.)*