

## PLAN HÜKÜMLERİ

### A-GENEL HÜKÜMLER

1.Bu plan, plan hükümleri ve plan paftaları ile beraber bir bütündür.

2.Bu plan ve plan hükümleri kapsamında yer almayan konularda 3194 sayılı imar kanununa ilişkin planlı alanlar imar yönetmeliği geçerlidir. 6.4.2023/43sBMK

3.Bozüyük İlçesine ait tüm planlama alanında bu plan hükümleri geçerlidir.

Bu plan notlarında tanımlanmamış konularda yürürlükteki ilgili tüm yönetmelik hükümleri uygulanacaktır. 6.4.2023/43sBMK

4.Baharözü, Bekirler, 1 nolu dere, 2 nolu dere, Kirazlı ve Meşeler derelerinin güzergâhlarında; taş duvarlı kanal ıslahı yapılmaya kadar derelerin her iki tarafında 25.00'er metrelik alan "Taşkın Etki Sahası" olarak bırakılacak ve inşaat uygulaması yapılmayacaktır.

5.Yüksek Hızlı Tren ve Konvansiyonel Hat güzergâhlarında, T.C.D.D.Y. İşletmesi 1. Bölge Müdürlüğünün 25.07.2012 gün ve 3694 sayılı yazısında belirtilen hükümlere uyulacaktır. YHT tünelleri üzerinde yapılacak her türlü yapılaşmada T.C.D.D.Y.'nin izni alınması şarttır.

6.Çevrede bulunan tarım arazilerine ve tarımsal faaliyetlere zarar vermeyecek tedbirlerin alınması, arazinin; kazı, dolgu ve yapılaşma ile bozulması halinde 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 21. maddesine göre işlem yapılacaktır.

7.Hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda, çalışma durdurularak durum Müze Müdürlüğü'ne bildirilecektir.

8.NATO Akaryakıt Boru Hattı kamulaştırma sınırından itibaren her iki tarafta 5'er metrelik alanda; inşaat yapılmayacak, bağ-bahçe tesis edilmeyecek, kanal-kanalizasyon-ark-hendek-kuyu açılmayacak, telefon ve enerji nakil direkleri dikilmeyecektir. Boru hattı yakınında yapılacak inşaat ve yol yapım çalışmalarında ANT Balıkesir 3. İşletme Müdürlüğü veya ANT Batı Bölge Müdürlüğü ile koordineli çalışılacaktır.

9.2872 sayılı Çevre Kanunu, 5491 sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

10.Enerji Nakil Hattı güzergâhı altındaki yapılaşmalarda "Elektrik Kuvvetli Akımlar Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır. Yapılaşma öncesi ilgili kurumun uygun görüşü alınacaktır. 6.4.2023/43sBMK

11.Doğalgaz Boru Hattı güzergâhında yapılacak her türlü düzenleme öncesinde ilgili kurumdan izin alınacaktır.

12.Su basman kotları uygulaması; teşekkül bulunan imar adalarında yeni yapılacak ve tadilat ruhsatı alacak yapılara su basman kotu verilirken teşekküle uygun olarak Belediye teknik elemanlarınca yerinde tespit edilerek verilecektir. Talep olması durumunda parsel sınırları içinde otopark ihtiyacını karşılamak amacıyla su basman kotları 2,40m olarak verilebilir. Ancak mimari, statik projelerinden dolayı otopark yapımına müsait olmayan yapılarda bu hüküm uygulanmaz. Bunu tespitinde Belediye yetkilidir. Bu tip yapılarda otopark bedeli alınır. Ancak su basman kotu altında kalan bodrum katlar sadece bina girişi, otopark, sığınak ve ısı merkezi olarak ruhsatlandırılır, bunların dışında hiç bir amaçla bağımsız bölüm kullanılacak şekilde ruhsatlandırılmaz.

Yapıya verilecek olan su basman kotu, verilecek imar formülünde (imar durum belgesi) detaylı ve anlaşılır bir şekilde işlenecektir. Varsa kırmızı kot ve kanalizasyon kotları da imar formülüne (imar durum belgesi) işlenecektir.

**13.**Yapının toprakla temaslı olan bölümlerinin, toprakla temas eden kısımlarına(temel altı ve yanları ve bodrum ve varsa diğer katlar)su yalıtımı yapılması zorunludur. Bu imalatlar fotoğraflı tutanaklarla yapı sahibi veya ilgili yapı denetim firması tarafından Belediyeye sunulacaktır. Bu tutanaklar %20 seviyesi hak edişinde sunulmak zorundadır, tutanakların sunulmadığı hakediş Belediyece onaylanamaz. Hakediş dosyalarında yer alacak yazılı ve görsel belgeleri belirlemeye belediye yetkilidir. Alınacak beton numunelerinin alınış şekli ve alınacak yerlerinin belirlenmesinde belediye yetkilidir. 6.4.2023/43sBMK

**14.**Donatısız yığma bina, donatılı yığma bina, kuşatılmış yığma bina ve donatılı panel sistemli binaların betonarme bileşenlerinde beton sınıfı en az C30 olacaktır.

~~Betonarme perdelerde dar kenarının minimum boyutu 30 cm olarak düzenlenecektir.~~

Betonarme perdelerin boyutları, yürürlükteki Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğindeki boyutlara uygun olarak belirlenir.

Çıkmalarda konsol kirişlerinin boyutu 1.5m'yi geçemez. Ancak parsel durumundan-tasarımdan kaynaklanan 1.5m'yi geçen konsol çıkmalarda, kirişin tek doğrultuda statik açıdan bir bütün olarak çalışabilmesi için konsol boyunun 1.5m'yi geçmesi gerektiğinde, kiriş boyunun belirlenmesinde belediye yetkilidir.

Asansör boşluğu etrafı (üç tarafı) perde sistem olarak düzenlenecektir.

İlçemiz genelinde yapı tasarımı yapılırken, tekil (münferit) ve sürekli (mütemadi) temel tasarımı düzenlenemez.

**15.**07.12.2020/75 sayılı BMK ile kaldırılmıştır.

**16.**Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılabilir.

**17.**Açık ve kapalı çıkmalar, bitişik olduğu komşu sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz. Ön bahçesiz yapılarda; çıkmalar parsel sınırı dışına taşamaz. Parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla, kapalı ve açık çıkmalar 1.50 metreden fazla düzenlenemez.

Ön bahçe mesafesi 5 metre olarak düzenlenmeyen parsellerde, parsel sınırları içinde kalmak koşulu ile mevcut sokak silueti ve yakın çevresindeki yapılaşma göz önüne alınmak suretiyle açık ve kapalı çıkmaların düzenlenmesi ve yapılabilecek çıkma ölçüleri belediyenin yetkisindedir. Belediyenin uygun görmesi halinde, binaya korkuluk çitçiklik vb. çıkıntılar hariç ayrıca motif çıkma yapılamaz.

Bitişik nizam, ayrık ikiz nizam, blok nizama ve 3 kattan daha yüksek yapılaşma koşuluna sahip yapı adalarında, her parselde, bitişik olan cephelerde en az 10cm dilatasyon payı ayrılacaktır. 6.4.2023/43sBMK

**18.**Kadastro parseline imar formülü (imar durum belgesi) düzenlenemez. Kadastro parseli planlı alanlar yönetmeliğindeki imar parseli oluşturma maddelerine uygun olarak imar parseline dönüştürüldükten sonra imar formülü (imar durum belgesi) verilir. Kadastro parseli imar parseline dönüştürülürken imar adası içinde kalan ada içinde bulunan her parselin artan alanlarından 30m<sup>2</sup>'ye kadar olan parsellerin, Belediye'ye şartsız bağışları kabul edilir.

**19.**Engelliler için her türlü yapının ruhsatlandırılmasında ve çevre düzenleme kararlarında erişilebilirlik standartlarının ilgili maddelerine kesinlikle uyulacaktır. 6.4.2023/43sBMK

**20.**Yaya rampalarında, rampa yüzeyleri sert, stabil, kaymaz ve düzgün olacaktır. Rampa genişlikleri min.1m ve rampaların eğimi en fazla % 8 olacaktır.

**21.**Yaya yoluna ilişkin gösterim şematik olup, uygulamada düzenlemeye Belediye yetkilidir.

**22.**Yapı adalarında parsel ve yapıların cephe alacağı yönleri gösteren parsel ayırım çizgilerinin düzenlenmesi prensipleri bozmamak kaydıyla mülkiyet sınırına göre kaydırmaya belediye yetkilidir.

**23.**İmar planında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanı olarak belirlenen alanlar kamu eline geçmeden inşaat uygulamasına geçilemez.

**24.**3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde hükümleri uygulanan alanlarda kadastro sınırı ile imar hattı arasındaki (+/- 0.50 m ye kadar) uyuşmazlıkları gidermeye Belediye yetkilidir.

**25.**Cephe ve derinlik şartını sağlamayan tek kalmış parsellerde yapılacak yapının imar formülünü (imar durum belgesi) düzenlemeye Belediye yetkilidir.

**26.**Konut adalarında 10 m. ve daha geniş yollara cephesi olan parsellerde yapılacak yapıların çekme sınırlarını aşmamak kaydıyla işyeri yapılabilir. İş yeri ve eklentilerinden binanın müşterek kullanım alanlarına bağlantı yapılamaz. 6.4.2023/43sBMK

**27.** Meclis kararı ile kaldırılmıştır.

**28.**İlk ruhsat aldığı tarihten sonra imar planında yapılan kat artışlarına bağlı olarak; Kat ilavesi istenen yapılarda yapılacak; tadilat ve kat ilavelerinde, fenni mesuliyet, temel ve statik hesapları, mevcut yapı ve ilave kısımları kapsayan teknik rapor düzenlenecektir. Bunun dışında mevcut yapıya, ruhsat ve eklerine ilave herhangi bir ek şart aranmaz. Ancak ilk yapı ruhsatı 2007 Deprem Yönetmeliği öncesi yapı ruhsatı olan binalarda deprem testleri ve uygunluk raporu istenecektir.

**29.**Bitişik nizam yapı adalarında yeni yapı ruhsatı başvurularında 39. maddedeki ön ve arka bahçe mesafeleri uygulanması koşuluyla TAKS ve KAKS hesabına bakılmaksızın parselin kalanında yapılaşmaya izin verilir. Bu planın onay tarihinden önce yapı ruhsatı almış binalarda bu şart aranmaz. 6.4.2023/43sBMK

**30.**Çatılar,

**a.**Çatı aralarında yapının son katındaki bağımsız bölüme içten merdivenle bağımlı olmak ve çatı eğimi içinde kalmak şartıyla çatı piyesi yapılabilir. Bu alan KAKS hesabına dâhildir.

**b.**Çatı eğimi, saçak ucundan hesap edilecek ve hiçbir şekilde % 45' i geçmeyecektir.

Çatılar parapet üzerine oturtulamaz. Çatı kaplama malzemesi saçak ucuna kadar aynı şekilde devam ettirilecektir.

**c.**Çatının mimari proje çizim standartlarına göre oluşturulması her şekilde şarttır.

**d.**Çatı piyeslerinde iç yükseklik asgari 2.20m ve azami yükseklik 2.60m olarak düzenlenecektir.

**e.**Çatı eğimi içinde kalmak şartıyla çatı piyesi üzerine eğik betonarme döşeme yapılabilir.

Betonarme döşemenin üzeri yalıtım ve çatı malzemesiyle kaplanacaktır.

**f.**Bağımsız bölümlerin çatı aralarındaki piyeslerine açık teras yapılabilir. Açık terasın su ve ısı yalıtımı ilgili yönetmeliklere uygun olarak yapılacaktır. Açık terasın cepheye bakan tarafına betonarme parapet yapılacaktır. Betonarme parapet düzenlenmesi durumunda, parapetler bina cephe hattında kalmalıdır.

Açık teraslar bağımsız bölümün bağlı olduğu kattaki bağımsız bölüm brüt alanının (çatı arası m<sup>2</sup> si hariç) % 20'sini aşamaz. Açık teraslarda hafif yapı malzemelerinden dikme, sık kirişleme ve kaplama malzemesi ile yapılan etrafı açık pergola uygulanabilir. Çatı piyeslerinin aydınlatılması amacıyla çatı örtüsü üzerine kuşluk yapılabilir. Bu pencereler saçak ucundan itibaren en az 1.00 metre ve çatı köşelerinden 1.50 metre çekilerek yapılacaktır. Kuşlukların yüksekliği mahya yüksekliğini ve hiçbir koşulda 3 metreyi aşamaz. Kuşluk boşluklarının her biri 1.20 m<sup>2</sup> den büyük olamaz. Bu pencereler bir birine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin beşte birini geçemez. 6.4.2023/43sBMK

**g.**Çatı düzlemi üzerinde; TSE standartlarına göre yapılacak asansör kulesi ve duman bacaları ile çatı eğimine paralel görsel etkiyi bozmayan havalandırma bacaları ve çatı piyeslerini aydınlatmak ya da havalandırmak amacıyla, bina normal kat dış duvarlarından en az 2m. içeride çatı düzlemi üzerinde olmak şartıyla dekoratif olarak çözülmüş pencereler yapılabilir.

**h.**Çatı arasına ilave döşeme atılarak bağımsız bölüm kazanılamaz.

**ı.**Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereği, çatı arası piyeslerden binanın normal merdivenine veya korunumlu merdivene alternatif çıkış sağlanması durumunda kapılar makine dairesine açılmaz.

**i.**Teras çatılarda ve çatı teraslarında yapılacak en çok 0.90m yüksekliğinde betonarme parapet duvar bina yüksekliğine dâhil değildir.

**j.**Açık teraslar bitişik olduğu komşu sınırına 2 metreden fazla yaklaşamaz.

**k.**Resmi kurum alanlarında çatı arasında bağımsız bölüm oluşturmamak kaydıyla ortak alan yapılabilir.

**l.**Çatı arası piyesler yapılırken yapının tüm cephelerinde ilk aks haricinde kalan diğer kolonlar çatı katında devam ettirilerek betonarme sistem olarak çözüm yapılacaktır.

**m.**Çatı piyesi yapılması durumunda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan zorunlu yapı piyesleri (1 oturma odası, 1 yatak odası, 1 banyo veya yıkama yeri, 1 mutfak) son katta sağlanmak zorundadır.

**31.** Binalarda asansörler, makine dairesiz (dişlisiz) olarak projelendirilecek ve uygulanacaktır. Asansör kuyusunun tavanı ile son kat döşemesi arasında kot farkı en az 4 metre olacak şekilde kuyu içerisinde asansör kabini ile kuyu tavanı arasında güvenli çalışma hacmi oluşturulacaktır. 6.4.2023/43sBMK

**32.**Çatı pencere boşluklarının belirlenmesinde, ilgili ısı yalıtımı yönetmeliği hükümlerine ve TSE standartlarına uyulması zorunludur. Pencere boşluklarının dar kenarları 50cm'den az olamaz. Çatı arasına yapılan piyeslerin pencere boşlukları 80cm'den büyük olmamak ve pencerelerin birbirine eklenerek bant haline getirilmemesi koşulu ile yapılabilir.

**33.** Yapı kullanma izni başvurusunda, bina kimlik belgesi talep edilmesi belediye yetkisindedir. Düzenlenecek bina kimlik belgesinin içeriği ve şekli ile yapıda asılacağı alan, belediye tarafından belirlenecektir. 6.4.2023/43sBMK

**34.**Ticaret fonksiyonu içeren binalarda ve konut alanlarında ticaret yapılması planlanan bağımsız bölümler için 50x50cm Bağımsız baca alanı oluşturulması ve bina içinde düzenlenmesi zorunludur.

**35.**Eğimden dolayı kazanılan katların atık su deşarjı cazibe ile en yakın kanalizasyon hattına bağlanamaz ise, işin tekniğine uygun olan drenaj pompası kullanılarak deşarjı yapı sahibi veya müteahhit tarafından yapılacaktır.

**36.**Daha önce parsel bazında yapılan ve onaylanan imar planlarında; ilgili imar planının plan notlarında belirtilen hükümlere uyulacaktır. Yeni hazırlanacak olan imar planlarında ise bu genel hükümlere uyulacaktır.

**37. a.**Devlet karayollarına cepheli parsellerde, karayolu kamulaştırma çalışmaları kesinleşinceye kadar imar uygulaması yapılamaz. Ancak bu süre içinde karayolu bölge müdürlüğünün uygun oluru alınarak imar uygulaması yapılabilir.

**b.**Karayolları üzerindeki köprülü kavşak noktalarında karayolları bölge müdürlüğü ve Bozüyük belediyesinin uygun gördüğü şekilde düzenlemeler yapılacaktır.

**38.**Zeminde ticaret olan yapı adalarında dükkân üstünde kalan bina çekme mesafesinde kalan teraslar, bu terasa bakan daire ya da daireler tarafından kullanılır. Bu alanlar, bağımsız bölümlerin kullanacağı şekilde projelendirildiğinde inşaat alanına dâhil edilecektir. Bağımsız bölüm alanına dâhil edilmeyen teraslara ortak alandan erişim sağlanmak zorundadır.

**39. a.**Yapılaşma bulunan imar adalarında veya aynı yoldan cephe alan imar parsellerinde yapılaşma bütünlüğünün sağlanabilmesi amacıyla, mevcut yapıların ön bahçe mesafelerinin emsal olarak değerlendirilebilmesi için Belediye çalışma yapmaya yetkilidir. Değerlendirme sonucunda Belediyenin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından belirlenecek ön bahçe mesafesi idarenin bilgisi dâhilinde imar durum belgesinde belirtilecektir.

**b.**Yapılaşma bulunmayan imar adalarında ön ve arka bahçe mesafeleri, yürürlükteki Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen bahçe mesafeleri tanımları kullanılarak uygulanır. Ancak ön ve arka bahçe mesafeleri verilirken bina derinliği 10m. den az çıkan parsellerde ön ve arka bahçe mesafesi 3.00 metreden az olmamak şartı ile yapılaşmaya izin verilir.

**40.**Yeni yapılaşmalarda yan bahçe mesafelerinin imar planı paftasında ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde farklı olması halinde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

**41.**İnşaata başlanmadan, statik proje sorumlusu tarafından, statik projede hafriyat planının hazırlanması zorunludur. Hafriyat planında, hafriyat çalışma payları, kazının şev eğimleri belirtilecektir.

**42.**Müteahhit ve yapı sahibinin; yeni bina yapımında, şantiye çevresine 2 (iki) metre yüksekliğinde güvenlik çiti uygulanması ve tamirat-tadilat yapımında iskele kurulması

halinde file uygulanması zorunlu olup, bu tedbirleri almayan inşaatlar uyarılacak, 5 gün içinde güvenlik tedbirlerini almayan inşaatlara cezai işlem uygulanacaktır.

**43.** Zemin etüt raporlarında daha yüksek değerler belirtilmediği sürece temel kazı derinliği, yoldan kotlandırılan binalarda; binanın tabanda oturduğu en düşük tabii zemin kotundan en az 1.50m, binanın yapılacağı tabii zeminin yol kotundan yukarıda olması durumunda ise bina hizasındaki en düşük yol kotundan en az 1.50m olacak şekilde statik projeyi hazırlayan inşaat mühendisi tarafından tasarlanır. Tabii zeminden kotlandırılan binalarda ise mevcut kotlar ve projelere istinaden temel kazı derinliği en az 1.50m olacak şekilde idare tarafından belirlenecektir. Bu maddede yer almayan hükümler için idare yetkilidir. 6.4.2023/43sBMK

**44.** İnşaatın projesinde bulunan çevre düzenlemesi tamamlanmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez.

**45.** İlçemiz genelinde yeşil dokuyu koruma ve güçlendirme adına, yapı ruhsatı başvurularında mimari projesinde belirtilmek üzere; aşağıda belirtilen hesaplama sonucunda ortaya çıkan sayı kadar ağacın kendi parselinde dikilmesi esastır.

Hesaplama sonucu çıkan sayı kadar ağacın dikimi kendi parselinde karşılanmaması halinde Belediye tarafından oluşturulacak Komisyonca belirlenecek alanlarda vatandaşlarımız tarafından dikim yapılması veya Bozüyük Belediyesi Meclisi tarafından belirlenecek ücret karşılığında Belediye tarafından dikilmesi için Belediyemize yetki verilmesi ve

**Konut alanlarında;** “Konut kullanımı her bağımsız bölüm için 1 (bir) adet ağaç dikilmesi, bu alanlarda ticari kullanımlı bağımsız bölümler için brüt 100m<sup>2</sup> ye kadar, 1 (bir) ağaç, 100m<sup>2</sup> den sonra her 100 m<sup>2</sup> için birer ağaç daha dikilmesi”

**Diğer bina ve tesisler için;** “Diğer bina ve tesisler için brüt 100 m<sup>2</sup>'ye kadar 1 (bir) ağaç, 100 m<sup>2</sup> 'den sonra her 100 m<sup>2</sup> için birer ağaç daha dikilmesi”

Bahçe alanı (ön+yan+arka) 250m<sup>2</sup>'nin altında olan parsellerde peyzaj mimari onaylı peyzaj projesi aranmaz. Sadece ağaç dikim hesabına tabidir.

**46.** Taşınmaz maliki, üst taraftaki araziden kendi arazisine doğal olarak akan suların ve özellikle yağmur, kar sularına kendi parselinde çözüm bulmak zorundadır.

**47.** Şehrin estetiğine uygun olmak, yaya ve araç trafiğine engel olmamak şartı ile parsellerin ön bahçe (köşe parsellerde yol cepheleri) mesafelerinde, belediyesinin uygun göreceği yere kadar; çiçekçi, lokanta, kafeterya, pastane, kıraathane, çayhane vb. hizmete yönelik dükkânlara sökülüp-takılabilir hafif malzemedan bitişik veya ayrık ilave mekânlar yapılabilir. Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılması gereklidir. (Açılır-kapanır cam panellerin alt kısmına en fazla 30 cm yüksekliğinde parapet yapılabilir.) Bu madde hükümlerinin uygulanacağı parsellerde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre tüm kat maliklerinin muvaffaklı alınmak kaydıyla, ayrıca ilgisinden idarenin öngördüğü veya göreceği zamanda söz konusu ilavenin sökülüp kaldırılacağına dair taahhütname alınması şartı ile Bozüyük Belediyesinde izin verilebilir.

**48.** Bina giriş kapısı önüne, yağmur ve güneşten korunmak için sundurma yapılması istenilen binalarda; ön bahçe mesafesi içerisinde kalmak, yan ve arka parsel sınırına 2.00 m' den fazla yaklaşmamak koşulu ile taşıyıcı eleman (hafif malzeme) üzerine; sadece çatısı örtülü, etrafı açık olmak şartıyla sundurma yapılabilir. Sundurmalar, duvar vb. elemanlarla bölünemez ve etrafı kapatılamaz. Bu işlem ancak tüm kat maliklerinin oy birliği ile alacağı karar doğrultusunda yapılabilir.

**49.** Meclis kararı ile kaldırılmıştır.

**50.** Meclis kararı ile kaldırılmıştır.

**51.** Meclis kararı ile kaldırılmıştır.

**52.** Plan üzerinde cephe alacağı yön ► işareti ile gösterilen parsellerde cephe alınacak yönü belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

**53.** İmar yolunun kamu eline geçmediği yerlerde bu yola cepheli imar adalarında, her adanın üç yola cephesindeki mülkiyet bütünlüğü korumak ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen ön bahçe mesafesi bırakmak şartıyla bu yola bakan bina cephelerinde pencere ve kapı açılabilir. Bununla ilgili Belediye çalışma yapmaya yetkilidir.

**54.** Bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları katlar alanına dâhil edilmez. 6.4.2023/43sBMK

Katlar alanına dâhil edilmeyen bu kullanımlar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. maddesi 8.fıkrasında yer alan "22. maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz." hükmüne tabidir.

**55.** Sığınak Yönetmeliği'ne göre bina için gerekli sığınak alanı bodrum katlar veya zemin katta düzenlenmek zorundadır.

**56.** Subasman kotunun 2.40m olarak düzenleneceği yapılarda binanın kot alacağı noktayı belirlemede belediye yetkilidir.

**57.** Mimari projede çevre ve yapılacak bina ilişkisini gösteren silüet düzenlenmesi gerekmektedir. Yapılaşmanın bulunduğu yapı adalarında döşeme kotları ve cephe silüetinin belirlenmesinde belediye yetkilidir.

**58.** Ayrık ve ayrık ikiz nizama sahip yapı adalarında, yapı adasının durumuna göre ayrık veya ayrık ikiz nizam yapılaşma belirlemeye belediye yetkilidir. 6.4.2023/43sBMK

**59.** Eğitim alanları, ilkokul, ilköğretim, kamu kurum, resmi kurum, yurt, belediye hizmet alanı, sağlık, hastane, pazar alanı gibi kamusal alanlar ve bu alanlarda yer alabilecek fonksiyona sahip sosyal altyapı alanlarında, planda ve bu plan notlarının diğer maddelerinde herhangi bir ibare olmaması halinde, yapılaşma koşulları avan projeye göre belirlenir. Plan paftalarında herhangi bir ibare olmaması halinde, orman alanları ve kamusal alanlara yaklaşma mesafesini belirlemeye belediye yetkilidir. 6.4.2023/43sBMK

**60.** Yapı adası içinde kalan ve planda yer alan kat yüksekliğinden daha yüksek katlı yapılar emsal olarak kabul edilemez, teşekkül oluşturamaz. 6.4.2023/43sBMK

**61.** Farklı kat adetli veya fonksiyona sahip alanları 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. 6.4.2023/43sBMK

**62.** Planda Hmaks veya Yençok yapılaşma koşulu bulunan imar adalarında subasman kotu ile saçak kotu arasında kalan mesafe yükseklik olarak belirlenir. 6.4.2023/43sBMK

## **B.YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ**

### **1.Konut Alanları**

Bir veya birden çok konut adasının tek ada tek parsel olarak düzenlenmesi durumunda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve bu plan notlarının hükümlerine bağlı kalmak şartıyla oluşturulacak yeni imar adalarında emsal değerini ve yükseklik vermeye Belediye meclisi yetkilidir.

- Hazırlanacak olan vaziyet planlarında; öngörülen yapı yüksekliği ve buna bağlı olarak binalar arası mesafe, 3194 sayılı imar kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde verilen standartlara uygun sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılacak, imar adasının cephe aldığı ana yola olan yapı yaklaşma mesafeleri ise karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe formülüne uygun olarak belirlenerek gösterilecektir.
- Bu uygulamalarda plan değişikliği dosyasının hazırlanması zorunludur.
- Ada bazı uygulamalarda vaziyet planı hazırlanması zorunlu olup, vaziyet planları belediyece onaylanmadan yapı ruhsatı verilemez.
- Bu çalışmalar yapılırken arazinin zemin durumu ve zemin altı su seviyesi incelenerek yapılması istenen değişikliğe uygunluğu görülmek zorundadır.
- Yeni belirlenecek Emsal 2'yi geçemez.
- Bu uygulama öncesinde parsel mülkiyetinin %100'ünün tek; kişi, kooperatif, şirkete, vb.ye ait olması gerekli olup, sonradan ifraz edilemez.

### **2.Ticaret –Konut Bölgeleri**

1. Ticaret-Konut alanlarında zemin kat Ticaret, üst katları Konut kullanımlı yapılabilir.
2. Ticaret+Konut karma kullanım alanlarında otopark ihtiyacını karşılamak amacıyla 12. maddede yer alan hükümler uygulanabilir, ancak sokak silueti, adadaki ve çevredeki mevcut yapılaşma dikkate alınarak bu hükümlerin uygulanmasında belediye yetkilidir. 12. madde hükümlerinin uygulanması halinde asma katlı zemin kat düzenlenemez. Zemin katlarda ofis/işyeri düzenlenmesi zorunludur.
3. Ticari katlarda asma kat düzenlenemez. 6.4.2023/43sBMK

### **3.Ticaret Bölgeleri**

- (\*) işaretli yapı adalarında ön ve arka bahçe çekme mesafesi 0 (sıfır) olacaktır.
- Konut alanları içinde yer alacak ticari kullanışlar için 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri geçerlidir.
- Ticari katlarda asma kat düzenlenemez. 6.4.2023/43sBMK

### **4.Akaryakıt Bakım ve LPG İstasyonu**

2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 18. maddesi gereğince çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ve Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) ile Çalışan Motorlu Taşıtlar İçin İkmal İstasyonlarının Kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırma İşlemlerine İlişkin Yönetmelik, Petrol Piyasası Kanunu ve Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. LPG ikmal istasyonlarında, istasyonla ilgili



genel kurallar, emniyet kuralları ve istasyonda bulunan bölümlerin (tanklar, dispanserler, yapılar, pompa ve aksamı vb.) Karayolu, binalar vb yerlere olan mesafeleri TSE 11939 standardına uygun olacaktır.  $E=0.30$ 'dur.

### **5.Sosyal-Kültürel Tesis Alanları**

Planda sosyal ve kültürel tesis alanı olarak gösterilen alanlarda kütüphane, konferans, sergi ve sinema salonu toplantı salonu, sanat galerisi, muhtar odası vb. gibi kültürel tesisler ile huzurevi, rehabilitasyon merkezi, güçsüzler evi, yetiştirme yurdu, halk eğitim merkezi, toplumsal eğitim merkezi, gibi sosyal tesisler yer alabilir.Bu alanlarda plan paftalarında herhangi bir ibare olmaması halinde maksimum Emsal (E) = 0.70'dir. 6.4.2023/43sBMK

### **6.Belediye Hizmet Alanları**

Sosyal, sportif amaçlı, kültürel ve hizmet binalarıdır. Bu yapılar kadın sığınma evi, kreş, itfaiye binası, spor sahaları, muhtarlık binaları, mahalle konağı,sağlık müdürlüğü binası, zabıta müdürlüğü binası, semt sahaları idari binaları, belediye hizmet ve irtibat binaları, mezbahane arıtma tesisleri, mezbahane, derihane binaları, belediye mezarlığına ait idari bina, kreş, karantina binası, belediye çöp ayrıştırma tesis binası, arıtma terfi ve pompaj istasyonları, turizm ve tanıtım, günöbirlük sergi ve satış üniteleri, inşaat malzemeleri, odun-kömür ve hurda depolarını içeren yapım faaliyetlerini kapsar.

### **7.Resmi kurum alanları**

Kamu kurum ve kuruluşları, belediye, yönetim, kongre merkezi, karakol gibi kamu hizmeti amaçlı yapıların ile sivil toplum kuruluşlarının yapılabileceği alanlardır. Bu alanlarda en az 5 m. Yapı yaklaşma sınırları içinde kalmak şartı ile tip proje uygulanabilir. Bu kullanımların yapı yüksekliği, kamu kurumunun ihtiyacına göre hazırlanan mimarı ve statik proje çözümlerine göre belirlenir.

### **8.Eğitim Alanı, Sağlık Tesis Alanı ve İbadet Alanları**

Plan paftasında çekme verilmemesi halinde en az 5 m. Yapı yaklaşma sınırları içinde kalmak şartı ile tip proje uygulanabilir. Bu kullanımların yapı yüksekliği, mimarı ve statik proje çözümlerine göre belirlenir.

### **9.Küçük Sanayi Alanları**

Dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler, motorlu araçlara yönelik tamirhaneler, marangozhane, muhtelif üretime yönelik atölyelerin yapılabileceği alanlardır. Bu alanlarda köşe başı parseller hariç ön bahçe mesafesi en az 5m, Hmax:9.50m olacaktır. Köşe başı parsellerde, parselin durumuna göre ön bahçeyi belirlemeye Belediye yetkilidir. Yapılanma bulunan adalarda ise ön bahçe mevcut yapılar dikkate alınarak Belediyesince belirlenir. Taban alanının %50'sini geçmeyecek şekilde asma kat yapılabilir.

### **10.Sanayi Alanları**

Sanayi alanlarında, üretim tesislerinin yanı sıra ihtiyaç olması halinde, emsal dâhilinde, işletmenin gereği olan hammadde ve mamul maddeleri için depolama ve idari tesisleri ile ulaşım, transfer, servis alanı ve tesisleri yer alabilir. Su basman kotu, sanayi mamulü üretiminin teknik şartlarına, durumuna göre belirlenir.Yatırımcı gerekli ve uygun kuşaklama drenaj kanalları yapmakla yükümlü ve sorumludur. Plan paftalarında aksine bir hüküm yok ise  $E=0.70$ , hmax:serbesttir. Bu alanlarda işçi sağlığı ve çevre standartlarını ilgilendiren konularda ilgili kamu kuruluşlarından gereken müsaadeleri almak kaydı ile her türlü sanayi kuruluşu yer alabilir. Sanayi adaları içinde yer alacak parsellerde plan paftalarında aksine bir hüküm yok ise, İsmet İnönü Caddesinden çekme mesafesi en az 25m., diğer yollardan çekme

mesafesi en az 10m., komşu parsel sınırından çekme mesafesi en az 5 metredir. Sanayi atıkları için arıtma tesisleri kurulup işletmeye alınmadan sanayi kuruluşlarına iskân izni verilemez.

### **11.Park ve Çocuk Bahçesi**

Çocukların oyunları için gerekli araç gereçleri, büfe, havuz, açık ve kapalı çayhane, pergola ve genel helâ yapılabilir. Bu alanda yapılacak yapıların Emsali (0.05), yüksekliği (6.50) m.yi geçemez.

### **12.Günübirlik Alanlar**

Bu alanlar içerisinde; sadece günübirlik kullanıma dönük lokanta, gazino, çay bahçesi vb tesisler yapılabilir. Toplam alanının % 5'ini, geçmeyecek bir katlı yapılar yapılabilir.

## **C.YEŞİLKENT TOPLU KONUT ALANI PLAN HÜKÜMLERİ**

Ticaret alanlarında bina yüksekliği hmax:9.50, E:0.30'dir. Planda belirlenen yapı yaklaşma sınırları içerisinde yapılaşma gerçekleştirilecektir.

60m'lik yoldan cephe alan ticaret alanında min. ifraz:10 000 m<sup>2</sup>'dir. E:0.30, bina yüksekliği hmax: 9.50m'dir.

## **D.JEOLOJİK ETÜD İLE İLGİLİ UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

1.Çalışılan alan son düzenlenmiş Türkiye deprem bölgeleri haritasında II. derecede deprem bölgesi içinde yer almıştır.

2.Parsel bazında zemin etüt raporlarının hazırlanması gerekmektedir. Yapıların planlanması aşamasında gerekli zemin parametrelerinin belirlenebilmesi amacıyla ilgili parsel içinde gerekli sondajlı zemin etütlerinin yapılması ve binaların statik projelerinin buna uygun olarak hazırlanması gerekmektedir. Zemin etütlerin sonucunda elde edilen zemin özelliği parametreleri ön planda tutularak zemin taşıma gücü ve zemin emniyet değerleri elde edilmelidir.

3.İnceleme alanında yüzey sularına karşı drenaj önlemleri alınmalıdır.

4.İlgili bakanlığın yürürlükteki deprem yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

5. 6.4.2023/43sBMK ile kaldırılmıştır.

### **Uygun ve Önlemler Alanlarla İlgili Hükümler:**

#### **Uygun Alan (UA-2, kaya ortamlar)**

Eğim değerlerinin yer yer % 20-30'a ulaşan kireçtaşları, kuvarsit ve fillitlerde yapılacak derin sondajlarda açılan şevlerin desteklenmesi gerekebilir. Bu alanlarda her tür ortamlarda çevre ve yüzey suyu drenajı yapılması gereklidir. Bu alan içinde derin temel kazıları aşamalarında mühendislik tedbirleri alınmalıdır. Kumtaşı çok gevşek olduğu için eğimin yüksek olduğu yerlerde stabilite sorununa neden olabilir. Bu gibi yerlerde bu birimlerin hava ile temasları azaltılmalıdır.

#### **Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1), Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

Bu alanda paleo heyelanın tanımlanmasına yönelik olarak heyelan tanımlama çalışmaları yapılarak mekanizma irdelenmeli ve yapılaşma öncesi gerekli önlemler alınmalıdır.

### **Önlemler Alan 2.3 (ÖA-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar**

Heyelan ve kaya düşmesi gibi stabilite probleminin yaşandığı bu alanlarda bu tür duyarsızlıkların önlenmesi için;

- Yüzey, çevre ve yer altı suyu drenajı yapılmalıdır,
- Şevler atmosferik etkilerden korunmak için açıkta bırakılmalı ve stabilite problemine karşın uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir,
- Serbest haldeki bloklar kaya düşmesi riskine karşın temizlenmelidir.

### **Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1), Önlem Alınabilecek Nitelikte Sıvılaşma, Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar,**

Bu alanlarda parsel bazında geoteknik etüt yapılmalıdır. Bu alanlarda yapılacak tüm binalarda sondaja dayalı etüt sırasında verileri ile sıvılaşma analizinin kesinlikle yapılması gerekmektedir. Önlemler alan olarak tanımlanan bu alanlarda gerekiyorsa zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır. Zemin iyileştirme yöntemlerinden olan forekazık, jet grout vb. Yöntemler yapılacak binanın özelliği ve önemi göz önünde bulundurularak seçilmelidir. 6.4.2023/43sBMK

Bu alanda açılan şevlerin desteklenmesi kademeli şev şeklinde yapılmalıdır. Yamaç molozu kalınlığı az ise, bu birim kaldırılarak temel ana kayaya oturtulmalıdır. Yamaç molozu kalınlığı fazla ise, temel stabilizesini sağlayacak önlemler alınmalıdır. Burada yapı temelleri aynı birime oturtulmalıdır. Temelin yüzey sularından etkilenmemesi için yüzey suyu ve çevre drenajı yapılmalıdır.

Bu alanlarda yağışlarla oluşabilecek yüzey ve yer altı sularının yapı temellerinden uzaklaştırılması için gerekli kalıcı drenaj sisteminin yapılması ve temelde gerekli sızdırmazlık önlemlerinin alınması gerekmektedir.

- Yapılan etüde göre zemin iyileştirmesi gereken yerlerle ilgili; yapılan iyileştirme testlerinin fotoğrafları, deney faaliyetleri, raporları, yapılan uygulamalar yapı denetim firmalarınca kontrol edilip, belgeleri ile birlikte belediyeye sunulacaktır. Bu belgeler olmadan, proje aşamasına ve ruhsat aşamasına geçilemez.
- Her türlü inşai proje aşamasına geçilmeden zemin etüt raporları belediyece onaylandıktan sonra proje aşamasına geçilecektir.
- 6.4.2023/43sBMK ile kaldırılmıştır.