

12.02 - Uygulama imar planında yerleşik alanda yer alan emsal, ayırık ve blok nizamlı yapı parsellerinde yapı kitlesi, çekme mesafelerinden sonra 80 m²'nin altına düştüğü yerlerde, minimum yapı büyüklüğü olan 80 m²'ye göre yapı yapılabilir. Bu gibi parsellerde emsal, binanın tabana oturduğu alan ile imar planında belirtilen kat adedi çarpılması ile bulunur. Tevhit şartı gerektirmeyen ve yapılaşmasını %50 tamamlamış ayırık ve blok yapı nizamlı yapı adalarında parsel üzerinde yapılacak binada, bodrum katlarda 80 m²'nin altına düştüğü durumlarda iskân edilen katlar için ayrıca 0.50 metre çekme mesafesi şartı aranmaz. Bitişik yapı nizamlarda ise bina derinliği 7.00 metrenin altına düştüğü durumlarda da 0.50 metre çekme şartı aranmaz.

12.03 - Çekme mesafelerini, mevcutta mer'î planlarda verilen haklara göre yapılaşmış ruhsatlı komşu yapılarla uyumlu düzen oluşturmak üzere ve mevcut yapılara uygun olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir

12.04 - Ayırık nizamlı yapı adalarında ikiz yapılar yapılabilir. Köşe parsel tek kaldığında ya da parseller dar olduğunda ikiz blok, üçlü bloğa dönüşebilir.

12.05 - Ayırık, Blok ve Emsal tanımlı imar adalarındaki TAKS oranı; Konut Alanlarında 0.40, Ticaret-Konut gibi karma kullanım alanlarında 0.60'ı geçemez.

12.06 - Bitişik nizamlı yapı adalarında ise ön bahçe mesafesi sıfır veya mevcut teşekküle göre uygulama yapılacaktır. Bitişik nizamlı yapı adalarında belirlenen bahçe mesafelerinin dışında kalan alan inşaat taban alanıdır.

12.07 - Parsellerin birleştirme olanağı bulunmadığı durumlarda, ön cephe hattında varsa mevcut yapılaşmaya yoksa bahçe mesafelerini 3 metreye kadar düşürmeye belediyesi yetkilidir. Bu durumda parsel yapılaşmaya uygun hale gelmez ise ayırık, blok nizam yapı adalarında parsel cephesi değerlendirilerek ikiz ayırık nizam olarak ruhsatlandırmaya belediyesi yetkilidir.

12.08 - İmar planı gereği oluşacak yeni yapılaşmalarda bina derinliğinin 10 metrenin altına düştüğü durumlarda arka bahçe mesafesi minimum 3.00 metre olması şartıyla, bina derinliği 10.00 metreye tamamlanacak şekilde imar durumu tanzim edilebilir. Ancak bina derinliğinin 10.00 metreden az olması ruhsat düzenlenmesine engel değildir.

12.09 - Bu planda, yer alan yapı adalarındaki parsellerde; eksik kat uygulamasına ilişkin işlem yapılması durumunda, kent silüeti ve sokak dokusu dikkate alınarak bahçe mesafelerini en az 3 metreye kadar belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir. Bu parsellerde eksik kat uygulamasından vazgeçilmesi durumunda planda gösterilen veya yönetmelikte tariflenen bahçe mesafelerine uyulması zorunludur.

12.10 - Mevcut dokunun yenilenmesine yönelik yapı adalarında yer alan herhangi parseldeki mevcut binanın/yapının yıkılıp yeniden inşa edilmesi durumunda bu planda yapı adası için verilen yapılaşma şartlarında göre uygulama yapılacaktır. Fakat 6306 sayılı kanun kapsamında Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılmasında yola cepheli komşu parsellerindeki mevcut yapıların ön cephe hattı ve bahçe mesafeleri dikkate alınarak sokak ve cephe silüetini korumak amaçlı çekme mesafeleri belirlenecek olup, oluşturulan çekme mesafelerinin gerisindeki alan taban alanı kabul edilerek mevcut dokuya uyumlu oluşacak olan binanın kat adedinin çarpımı sonucu Toplam Emsal Alanı elde edilecektir. Uygulama Vaziyet Planına göre yapılacak olup, bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

Sözel İmar Planı Değişikliği Onama Sınırı

DOĞAN YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI

GENERAL PLANLAMA
PROJE MİMARLIK MÜHÜRÜ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. LTD. ŞTİ.
KARADENİZ V.D. 394 04 613 06

Oda Sicil No : 4590 / Diploma No : 2503.11
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Belge No : (1788)

İMAR PLANI YAPIMI YETERLİLİK GRUBU KARNESİ (B)

Yatırım ve İnşaat, Çukurova Bulvarı
KAT: 4/5 ÖZTANIR / TRABZON

+90(462) 502 5220
+90(532) 224 6204

genel.planlama@hotmail.com.tr