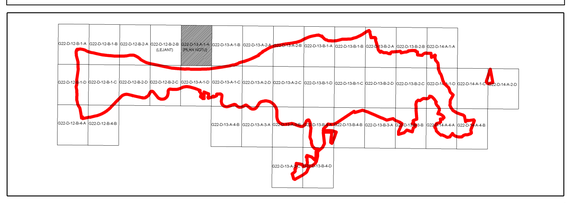
**YALOVA İLİ, ÇINARCIK İLÇESİ, PAFTA:G22D13A1A,**
**1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**
**PLAN HÜKÜMLERİ İLAVESİ VE DEĞİŞİKLİĞİ**

**PİN: UİP -**


**MÜELLİF**
**Oğuz AKDOĞAN**
Şehir Plancısı


**ÇINARCIK BELEDİYE MECLİSİ'NİN ..../..../2025 TARİH VE ..... SAYILI KARARIYLA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 8/B MADDESİNE DAYANARAK ONANMIŞTIR.**

| | | |
|---|---|---|
| **Hamit ÇİÇEK**<br>**Meclis Katibi** | **Avni KURT**<br>**Belediye Başkanı** | **Talip SEZGİN**<br>**Meclis Katibi** |
| **Ali KIRICI**<br>**Üye** | **Coşkun PARLAK**<br>**Üye** | **Mehmet Emin ORUÇLİ**<br>**Üye** |
| **Özlem CAN**<br>**Üye** | **Mehtap GENÇ**<br>**Üye** | **Tufan PARLAK**<br>**Üye** |
| **Nurullah YAVAŞ**<br>**Üye** | **Kökhan SUİÇMEZ**<br>**Üye** | **Muhasettin BALKAYA**<br>**Üye** |
| **Bircan EFE**<br>**Üye** | **Rıza KELEŞ**<br>**Üye** | **Aylin SEYHAN**<br>**Üye** |
| | **Nizamettin BALKAYA**<br>**Üye** | |

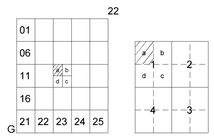


**Çınarcık (Yalova)**
**1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı**
**Plan Hükümleri İlavesi ve Değişikliği**

**Gösterim**

**Sınırlar**

Plan Değişikliği Onama Sınırı



1000
(ÇINARCIK)
G22-d-13-a-1-a
G22-d-08-d-4-d

4 502 095.09 | 4 502 089.70 | 423 878.72 | 424 407.34 | 4 502 000 | 4 501 900 | 4 501 800 | 4 501 700 | 4 501 600 | 4 501 500 | 423 871.62 | 4 501 401.03 | 4 501 395.64 | 424 400.29

G22-d-12-b-2-b | G22-d-13-a-1-b

**PLAN HÜKÜMLERİ**

1. ÇINARCIK İLÇESİ, 1. DERECE DEPREM KUŞAĞI İÇİNDE YER ALMAKTA OLUP, YAPILACAK TÜM YAPILARDA 18.03.2018 TARİHİLİ VE 30364 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. ÇINARCIK BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA USUL VE ESASLARINA UYULACAKTIR.
3. SIĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
4. SOSYAL DONATI ALANLARI (YOL, OTOPARK, YEŞİL ALAN VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
5. İMAR PARSELİ OLUŞTURULMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.
6. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ, ÇATI ARALARINA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ANCAK; SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI ÇATI PİYESİ YAPILABİLİR.
7. TİCARİ BİRİMLERİN DEPOLARI MERDİVEN İLE İÇTEN BAĞLANABİLİR.
8. BODRUM KATLARDA KONUT AMAÇLI BAĞIMSIZ BİRİM TESİS EDİLEMEZ. ANCAK AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA ZEMİN KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İRTİBATLI PİYESLER YAPILABİLİR.
   ANCAK PLANDA TİCARET+KONUT OLARAK GÖSTERİLEN, KÖŞE BAŞI VEYA KÖŞE BAŞINDAN BAŞKA İKİ YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN YOLA CEPHESİ BULUNAN BODRUM KATLARINA TİCARİ AMAÇLI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR. BU ŞEKİLDE YAPILACAK TİCARİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN AYNI BODRUM KATTA YAPILACAK TÜM BÖLÜMLERİ EMSALE DAHİL EDİLECEKTİR. BU BÖLÜMLERİN ÜST VE ALT KATTAKİ MEKANLARLA İÇTEN BAĞLANTISI SAĞLANABİLİR.
9. PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. TİCARET-KONUT ALANLARINDA;
    a) AYRIK NİZAM 2 KAT YAPILAŞMA ALANLARINDA YAPILARIN KONUT KULLANIM ORANI MAKSİMUM % 60 OLACAKTIR.
    b) AYRIK NİZAM 3 KAT YAPILAŞMA ALANLARINDA YAPILARIN KONUT KULLANIM ORANI MAKSİMUM % 70 OLACAKTIR.
    c) AYRIK NİZAM 4 KAT VE BİTİŞİK NİZAM 4 KAT YAPILAŞMA ALANLARINDA YAPILARIN KONUT KULLANIM ORANI MAKSİMUM % 80 OLACAKTIR.
    d) AYRIK NİZAM 5 KAT TİCARET-TURİZM-KONUT YAPILAŞMA ALANLARINDA YAPILARIN KONUT KULLANIM ORANI MAKSİMUM % 80 OLACAKTIR.
11. YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLARDA VE YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN DOLGU ALANLARINDA KESİNLİKLE YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ.
12. İKİ KATTAN FAZLA YAPILARDA EN AZ BİR BODRUM KAT YAPILARAK TEMELLER ALTTA BULUNAN NİSPETEN SAĞLAM VEYA AZ AYRIŞMIŞ ZEMİNLERE OTURTULMALIDIR. ZEMİNDE YOĞUN YER ALTI SUYUNUN VARLIĞINA BAĞLI OLARAK BODRUM KAT YAPILMASINI İMKANSIZ HALE GETİRECEK DURUMLARDA, ZEMİN ETÜD PROJE MÜELLİFLERİNİN YAPMIŞ OLDUĞU SONDAJ LOGLARI VE GEOTEKNİK PROJE MÜELLİFİNİN DURUMU BİR RAPORA BAĞLAYARAK ÖNERECEĞİ BAŞKA TEDBİRLER İLE (TEMEL ALTI KAZIK, ZEMİN EMNİYET GERİLMESİNİ VE GÖMME DERİNLİĞİNİ SAĞLAYACAK SUBASMAN İMALATI VB.) BODRUM KAT YAPILMAYABİLİR. ANCAK TEK VE İKİ KATLI YAPILARDA PARSEL BAZLI YAPILAN JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINDAKİ ZEMİN DEĞERLERİ BODRUM KAT YAPILMASINI ÖNERMİYORSA BU TİP YAPILARDA BODRUM KAT ZORUNLULUĞU ARANMAZ.
13. YENİ YAPILACAK YAPILARDA TOPRAĞA DAYALI TÜM YÜZEYLERDE SIZDIRMAZLIK ÖNLEMLERİ ALINMASI ZORUNLUDUR.
14. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN JEOLOJİK-JEOTEKNİK ÇALIŞMALAR PLANDA GÖSTERİLEN FORMASYON SINIRLARI İÇİNDE YAPILMIŞ OLUP PARSEL BAZINDA ETÜT KABUL EDİLEMEZ. PARSEL BAZINDA BİNA TEMELLERİNE ESAS OLACAK ŞEKİLDE SONDAJ, ZEMİN ETÜTÜ ÇALIŞMALARI YAPILMALIDIR.
15. PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN KONULARDA 29.04.2019 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU KOŞULLARINA UYULACAKTIR.
16. KADASTRAL SORUNLARIN DOĞMASI DURUMUNDA YOL GÜZERGÂHINI BOZMAMAK KOŞULUYLA YOLLARI 2M'YE KADAR KAYDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
17. TİCARET-TURİZM ALANLARINDA; YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, KOTLANDIRMA, ARKA BAHÇELERİN TESVİYESİ İLE PARSEL DIŞINA TAŞMAMAK KAYDI İLE AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARI MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLEMEYE İDARESİ YETKİLİDİR.
18. TİCARET-TURİZM ALANLARINDA; GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI KAYDIYLA, BAHÇE MESAFELERİ İÇERİSİNDE TESİSİN SOSYAL VE TEKNİK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK (DEPO, MUTFAK, TESİSAT ODASI, SIĞINAK, MESCİT, SOSYAL MEKANLAR VB.) TAMAMEN GÖMÜLÜ MEKÂNLAR YAPILABİLİR.
19. CEPHESİ 14.00M VE 14.00M'DEN AZ OLAN PARSELLERDE, KAMUSAL ALANA (KÜLTÜREL TESİS ALANI, RESMİ KURUM ALANI, MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞINA BAĞLI İLK VE ORTA ÖĞRETİM KURUMLARI İLE MEYDAN, PARK, OTOPARK, ÇOCUK BAHÇESİ, YEŞİL SAHA, İBADET YERİ, KARAKOL, PAZAR YERİ, SEMT SPOR ALANI GİBİ KAMUSAL HİZMETE AYRILAN) KOMŞU OLAN BAHÇE MESAFELERİNİ 3.00M'E KADAR AZALTMAYA İDARESİ YETKİLİDİR.
20. 01.10.2017 TARİHİ ÖNCESİNDE PARSELASYON UYGULAMASI YAPILMIŞ OLAN PARSELLERDE, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MADDE-6 HÜKÜMLERİ ARANMAKSIZIN, İMAR DURUMU VE YAPI RUHSATI DÜZENLEMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.
21. ÇINARCIK BELEDİYESİNCE RUHSAT DÜZENLENMESİ AŞAMASINDA; MEVCUT YAPILAŞMADAN KAYNAKLANAN VEYA KADASTRONUN SAYISALLAŞTIRMA VE ORİJİNAL ÇÖZÜM İŞLEMLERİ NETİCESİNDE;
    ÜZERİNDE TECAVÜZ BULUNAN PARSELLERE, TALEP EDİLMESİ HALİNDE; PARSEL MALİKİNİN MUVAFAKATI ALINARAK RUHSAT DÜZENLEMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.
22. OTOPARK RAMPASI EĞİMİ PARSEL SINIRINDAN BAŞLATILABİLİR. UMUMİ OTOPARKLAR HARİCİNDE, OTOPARK İHTİYACINI BÜNYESİNDE KARŞILAYAN BİNALARDA, OTOPARK RAMPASI EĞİMİ %20'DEN FAZLA OLAMAZ.
23. ÇATILARIN;
    A) CİVARINDAKİ CADDE VE SOKAKLARIN MİMARİ KARAKTERİNE, YAPILACAK BİNANIN NİTELİK VE İHTİYACINA UYGUN OLMASI ESASTIR.
    B) ÇATI EĞİMİ SAÇAK YAPILMASI HALİNDE SAÇAK UCUNDAN, AKSİ HALDE SON KAT DÖŞEMESİNİN BİTTİĞİ NOKTADAN HESAPLANIR. ÇATILAR PARAPET ÜZERİNE OTURTULAMAZ.
    C) ÇATI ŞEKLİ; ULAŞILACAK AZAMİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 5.00 METREYİ GEÇMEMEK KAYDIYLA, ÇATI EĞİMİ ASGARİ %25'TEN BAŞLAMAK ŞARTIYLA AZAMİ %45'E KADAR ARTTIRILABİLİR OLUP; BEŞİK ÇATI KURULACAĞI VARSAYILARAK BELİRLENİR.
    D) AZAMİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 5.00 M'Yİ GEÇMEMEK ŞARTI İLE HESAPLANACAK MAHYA YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMAMAK VE EN ÇOK MEYİL İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA ÇATI ŞEKLİ SERBESTTİR.
    E) ÇATI KATINDA VE ÇATI PİYESİNDE İSKAN EDİLEBİLİR ALANLARIN KAT YÜKSEKLİĞİ MİNİMUM 1.50 M'DİR.
    F) BU MADDEYE GÖRE HESAP EDİLEN AZAMİ MAHYA SEVİYESİ AŞILMAMAK VE HESAPLANAN ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA; GİZLİ DERE UYGULAMASI YAPILABİLİR.
    G) ÇATI ARASINDA YAPILAN PİYESLERİN TERASA AÇILAN KAPI DIŞINDAKİ GÜVERCİNLİK (PENCERE) BOŞLUKLARININ HER BİRİ 1.20 M2'DEN BÜYÜK OLAMAZ. BU GÜVERCİNLİKLER BİRBİRİNE EKLENEREK BANT HALİNE GETİRİLEMEZ VE TOPLAM UZUNLUKLARI AİT OLDUĞU CEPHENİN 1/5' İNİ GEÇEMEZ VE BU GÜVERCİNLİKLERİN MAHYA YÜKSEKLİĞİ HİÇBİR YERDE AİT OLDUĞU DÖŞEME ÜST KOTUNDAN İTİBAREN 3.50 METREYİ GEÇEMEZ.
    H) EN ÇOK 1 BODRUMU HARİÇ 2 KATI GEÇMEYEN TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ BİNALARDA ÇATI ARASI PİYESİ VE ÇATIDAKİ DEĞİŞİK ÇÖZÜMLERİN KABULÜNDE ÇINARCIK BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
    I) SAÇAK MESAFESİ 1 METREYİ GEÇEMEZ. KAPALI VE AÇIK ÇIKMALI YERLERDE ÇIKMADAN SONRA SAÇAK MESAFESİ 0.50 METREYİ GEÇEMEZ.
    J) AVAN PROJE UYGULAMALARINA İLİŞKİN YAPILAR, KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI, ANİTSAL YAPILAR, SANAYİ YAPILARI, RESMİ VE UMUMİ YAPILAR, DİNİ YAPILAR VB. YAPILARIN ÇATILARI VE BUNLARIN YENİ YAPILACAK YA DA TAMİR VEYA TADİLAT EDİLECEK OLAN ÇATILARI, BU MADDE HÜKÜMLERİNE TABİ DEĞİLDİR.
    K) ÜST KAT TAVAN DÖŞEMESİ İLE ÇATI ÖRTÜSÜ ARASINDA KALAN HACİMLERDEN ÜSTTE KALACAK HACİM HERHANGİ BİR KULLANIMA KONU OLMAMAK ŞARTI İLE İLAVE KAT DÖŞEMESİ YAPILARAK BÖLÜNEBİLİR.
    L) GEZİLEMEYEN ÇATI TERASLARININ EĞİMİ %10 OLMAK ZORUNDADIR. KALKAN DUVARLAR MAKSİMUM 60 CM YAPILABİLİR.
    M) EN FAZLA 1 BODRUM KATI OLAN, ZEMİN VE ÇATI PİYES KATINDAN OLUŞAN; ÇATI SAÇAĞI ZEMİN KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜZERİNDE YAPILAN MAKSİMUM 1.00 M KALKAN DUVARIN ÜSTÜNDEN VEYA DAHA DÜŞÜK KOTLARDAN BAŞLATILARAK TASARLANAN YAPILARDA (BUNGOLOV, TİNY HOUSE, VB.) ; MAHYA ZEMİN KAT TAVAN DÖŞEMESİNDEN BAŞLATILIP HESAPLANARAK MAKSİMUM 7.00 M'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA; ŞEKLİ VE EĞİMİ SERBESTTİR. ÇATI PİYES KATINA ÇIKAN MERDİVENLERDE ASGARİ İÇ YÜKSEKLİK 180CME KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.
24. TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ BİNALARDA MERDİVEN BASAMAK YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 0.18 METREYE KADAR YAPILABİLİR.
25. YAPILARIN BODRUM KATLARINDA YAPILACAK, ISI VE TESİSAT ALANLARI, YAKIT VE SU DEPOLARI, HABERLEŞME, JENERATÖR VE ENERJİ ODALARININ HER BİRİNİN ASGARİ BRÜT ALANLARI 18 M² OLARAK KABUL EDİLEBİLİR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI VARSA HER YAPI KENDİ İÇİNDE DEĞERLENDİRİLİR. TEK YAPI KÜTLESİNDE OLUP HER BİR BAĞIMSIZIN AYRI GİRİŞİNİN OLDUĞU (İKİZ, ÜÇÜZ VİLLALAR GİBİ) YAPILARDA BU ALANLAR TEK YAPI KÜTLESİNE AİT OLARAK DEĞERLENDİRİLİR.
26. BODRUM KATLARDAKİ ISI VE TESİSAT ALANLARI, YAKIT VE SU DEPOLARI, HABERLEŞME, JENERATÖR, ENERJİ ODASI, BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT DEPOLAR (İÇTEN BAĞLANTILI TİCARİ AMAÇLI DEPO VE/VEYA EKLENTİ KONUT DEPOSU) VE SIĞINAK HARİCİNDE ORTAK ALAN (OTOPARK, MESCİT VB.) VE İSKAN EDİLEN ALANLAR (KONUT, İŞYERİ, EĞLENCE VE DİNLENME YERLERİ GİBİ OTURMAYA, ÇALIŞMAYA, EĞLENMEYE, DİNLENMEYE VEYA İBADET ETMEYE AYRILAN ALANLARIN) YAPILMASI HALİNDE ASANSÖRLERİN BODRUM KATA İNDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
27. KADEMELENDİRME:
    - İLK KADEMEDE YOLDAN KOTLANDIRMA YAPILABİLİR.
    - MİNİMUM KADEME CEPHESİ 6.00 M'DİR.
    - BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE; KADEMEDEN KAYNAKLI YÜKSEKLİĞİN YOLDAN 3.50 M.DEN FAZLA OLMAMASI ŞARTI, KADEMENİN ESAS ALINMADIĞI YOLLARDA ARANMAZ.
    - KADEME HATTINDAN KAYNAKLI ZEMİN KAT TABAN DÖŞEMESİ ÖN BAHÇEDE TESVİYE KOTUNUN ALTINDA KALIRSA GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINMAK KAYDI İLE ZEMİN KAT TABAN DÖŞEMESİNE KADAR BAHÇE KADEME HATTINCA TESVİYE EDİLEBİLİR.
    - KADEME YAPILAN YAPILARDA; KADEME HATTINA BAKAN CEPHELERDE AÇILACAK PENCERELER ALT KOTTA BULUNAN KADEMEDEKİ TERAS, BALKON GİBİ AÇIK ALANLARIN TABAN DÖŞEMESİNDEN 3.50M YÜKSEKLİKTE YAPILABİLİR.
    - KADEMELİ PROJELERDE YAPININ EN FAZLA 1 BODRUM CEPHESİ AÇIĞA ÇIKABİLİR. ANCAK YAPININ TÜM KATLARINA HİZMET ETMESİ VE SÜREKLİLİĞİ ZORUNLU OLAN MERDİVEN EVİ, ASANSÖR KULESİ, YANGIN MERDİVENİ GİBİ BİRİMLERİNDE BU ŞART ARANMAZ.
    - PAİY-MADDE 5, 26. FIKRA KOŞULLARININ OLUŞMASI DURUMUNDA HÜKÜMLERİNE UYULMASI MECBURİDİR. BU DURUMDA KADEME HATTINA PARALEL VE/VEYA DİK OLAN YOLDA KADEMEDEN KAYNAKLI YÜKSEKLİĞİN YOLDAN 3.50 M.DEN FAZLA OLMAMASI ŞARTI ARANMAZ. ANCAK OLUŞMADIĞI DURUMLARDA;
    - KÖŞE BAŞI PARSELLERDE, KADEMELENDİRME KOT FARKI FAZLA OLAN YOLA GÖRE YAPILIR.
    - İKİ YOLA CEPHESİ OLAN ARA PARSELLERDE, YÜKSEK KOTTAKİ YOLDAN DÜŞÜK KOTTAKİ YOLA GÖRE KADEMELENDİRİLMESİ ESAS OLUP, YOLLARIN KENDİ İÇİNDEKİ KOT FARKLARININ, İKİ YOL ARASINDAKİ KOT FARKINDAN FAZLA OLMASI DURUMUNDA BİNALARIN CEPHELERİ VE/VEYA DERİNLİKLERİ BOYUNCA KADEMELENDİRME YAPTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
    - ÜÇ VE ÜÇTEN FAZLA YOLA CEPHELİ OLAN PARSELLERDE, PARSELİN CEPHE ALDIĞI EN YÜKSEK YOL KOTU İLE EN DÜŞÜK YOL KOTU DOĞRULTUSUNDA KADEMELENDİRİLMESİ ESASTIR. TALEP EDİLMESİ DURUMUNDA FARKLI ÇÖZÜMLER ÜRETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK EN DÜŞÜK VE EN YÜKSEK YOLLARIN KESİŞMESİ DURUMUNDA PARSEL KÖŞE BAŞI OLARAK DEĞERLENDİRİLİREK KADEMELENDİRME YAPILIR.
    - KADEMELENDİRMELERDE; HER KADEMEDE ZEMİN KAT TABAN KOTUNUN KENDİ HİZASINDAKİ EN DÜŞÜK BORDÜR KOTUNDAN VEYA BAHÇE TESVİYE KOTUNDAN İTİBAREN YÜKSEKLİĞİ ESAS ALINABİLİR.
28. AYRIK NİZAM 4 KATLI (A-4) VE BİTİŞİK NİZAM 4 KATLI (B-4) OLAN YAPI ADALARINDAN, MEVCUT İSTİKAMET UYGULANAN PARSELLERDE, PARSEL MALİKLERİNİN TALEBİ ÜZERİNE, PARSEL CEPHELERİNDEN PLANDA VE/VEYA YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN MİKTARLARDAN DAHA FAZLA ÇEKME YAPILABİLİR.
29. TRAFİK KOMİSYONUNUN AKSİ BİR KARARI OLMADIĞI SÜRECE, EĞİMLİ ARAZİLERDE YAPILACAK OLAN YAPILARDA BAHÇE DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ; BİNALARIN YOL TARAFINDAKİ EN YÜKSEK KALDIRIM KOTUNU 0.50 METREDEN VE EN DÜŞÜK KALDIRIM KOTUNU DA 1.50 METREDEN FAZLA GEÇMEYECEĞİ ESAS ALINARAK YAPILIR. BU KOŞULLARDA YAPILAN BAHÇE DUVARLARINDA, YOLA GÖRE %2 TESVİYE ŞARTI ARANMAKSIZIN MAKSİMUM BAHÇE DUVARI YÜKSEKLİĞİNDE DOLGU YAPILABİLİR. BAHÇE TESVİYELERİNDEN VE DOLGULARDAN DOLAYI OLUŞACAK KADEME VE YÜKSEKLİKLERDEN ÇEVRE BİNALARIN, PARSELDEKİ BİNANIN VE BAHÇELERDEKİ YAŞAM ALANLARININ GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE TERASLAMA, İSTİNAT DUVARI VE BENZERİ UYGULAMALAR MÜHENDİSLİK ESASLARINA GÖRE PROJELENDİRİLEREK YAPILIR.
    BU MADDE HÜKÜMLERİNE GÖRE DOLGU YAPILMAYACAK BAHÇELEDE, ÖN BAHÇE DUVARI YÜKSEKLİĞİ H=120 CME KADAR YAPILABİLİR.
30. ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELERDE; KAPALI MEKÂN OLUŞTURMAYAN VE TÜM CEPHELERİ AÇIK, KATLI OLMAYAN, BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN EKLENTİSİ NİTELİĞİ TAŞIMAYAN, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNE PARSEL SINIRINA 1.5 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA SÜS HAVUZU VE AÇIK YÜZME HAVUZLARI YAPILABİLİR. KAMERİYE, PERGOLA, ÇOCUK BAHÇELERİ, BİNA GİRİŞ KÖPRÜLERİ, OYUN VE SPORTİF AMAÇLI BAHÇE DÜZENLEMELERİNDE 1.5 METRE ŞARTI ARANMAZ.
31. BİNA KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASININ YOLA GÖRE 3.00 METREDEN YÜKSEK VEYA 3.00 METREDEN DÜŞÜK OLMASI DURUMUNDA, İMAR PLANINDA BELİRTİLEN BAHÇE MESAFELERİ ESAS ALINARAK TABİİ ZEMİN KOTU, İLGİLİ İDARENİN İMAR BİRİMİNCE YAPI ADASININ TAMAMININ BU MADDE HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ETÜT EDİLMESİ İLE BELİRLENEREK BELEDİYE ENCÜMENİNİN KABULÜ İLE UYGULANIR. ÖN BAHÇE TESVİYESİ İSTİNAT DUVARI VB. TEDBİR ALINARAK TABİİ ZEMİN KOTUNA GÖRE YAPILABİLECEĞİ GİBİ, TABİİ ZEMİN KOTU İLE KALDIRIM SEVİYESİ ARASINDA EĞİMLENDİRİLEREK VEYA KADEMELENDİRİLEREK DE YAPILABİLİR. ANCAK; YAĞMUR SUYU, ZEMİN SUYU VE NEMDEN KORUNMAK MAKSADIYLA TESVİYE SEVİYESİ ZEMİN KAT TABAN SEVİYESİNİN EN FAZLA 0.50 M ALTINDA BIRAKILABİLİR.
    TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA YAPILDIĞI DURUMLARDA DAHİ, GEREKMESİ HALİNDE PLAN NOTLARININ 27. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.
    a) AYNI YOLA BAKAN YAPILAŞMIŞ PARSELLERİN VE SOKAK SİLUETİNİN OLUŞTUĞU İMAR ADASINDA, KÖŞE BAŞI PARSELDE KOT ALINAN NOKTALARA GÖRE YOLLAR ARASINDAKİ KOT FARKI, 3.00 M' DEN FAZLA İSE, SOKAK SİLUETİNİN KORUNMASI AÇISINDAN, SOKAK SİLUETİNİN OLUŞTUĞU YOL ESAS ALINARAK KOTLANDIRMA YAPILABİLİR. TALEP EDİLMESİ VE ŞARTLARI SAĞLAMASI HALİNDE BU MADDE HÜKÜMLERİNE GÖRE TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN DA KOTLANDIRMA YAPILABİLİR.
32. 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 5.11.1999 TARİH VE 658 NO'LU İLKE KARARINDA BELİRTİLEN AŞAĞIDAKİ HUSUSLARA AYNEN UYULACAKTIR. BU İLKE KARARINDA DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN BELİRLEYECEĞİ SON İLKE KARARI DİKKATE ALINACAKTIR.
33. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE 11 ADET 2.GRUP KORUNMASI GEREKLİ SİVİL MİMARİ ÖRNEĞİ OLARAK TESCİLLENMİŞ YAPI BULUNMAKTADIR. BU YAPILAR VE ÇEVRESİNDEKİ YAPILARA İLİŞKİN KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 05.11.1999 TARİH VE 658 NO'LU İLKE KARARINDA BELİRTİLEN AŞAĞIDAKİ HUSUSLARA AYNEN UYULACAKTIR. BU İLKE KARARINDA DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN BELİRLEYECEĞİ SON İLKE KARARI DİKKATE ALINACAKTIR.
34. PLANLAMA ALANINDA OLUŞTURULAN PARK ALANLARININ BİR KISMININ ALTI YÖNETMELİK DOĞRULTUSUNDA BÖLGE OTOPARKI OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP, PLAN ÜZERİNDE PARK ALANI SEMBOLÜ YANINA OTOPARK ALANI SEMBOLÜ DE EKLENMİŞTİR. BÖLGE OTOPARK ALANLARI İÇİN E=1.60 OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP, OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NDE YER ALAN YERALTI OTOPARKI TANIMINA UYGUN OLMAK ŞARTIYLA ZEMİN ALTINDA KAPALI OLARAK YAPILACAĞINDAN ÇEKME MESAFELERİNİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
35. İMAR UYGULAMASI YAPILMAMIŞ VE PLAN ÜZERİNDE AYNI ADADA FONKSİYON AYRIM ÇİZGİSİYLE KONUT VE TİCARET+KONUT KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA, İMAR UYGULAMASI YAPILMASI HALİNDE, HİSSELİ PARSEL OLUŞTURULMAMASI ADINA VEYA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAPILAN SAYISALLAŞTIRMA ÇALIŞMASIYLA PARSELİN KOORDİNATLARININ DEĞİŞMESİ DURUMUNDA, PLANDA BELİRTİLEN NÜFUS PROJEKSİYONUNU AŞMAMAK ŞARTIYLA FONKSİYON AYRIM ÇİZGİSİNİ YENİ OLUŞAN PARSELLERE GÖRE DÜZENLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
36. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ MADDE-22 VE BU MADDE KAPSAMINDA EMSAL HARİCİ ALAN OLARAK BELİRLENEN TÜM ALANLARIN TOPLAMI PARSELİN TOPLAM EMSALE ESAS ALANININ %30'UNU AŞAMAZ.
    A) YAPILARIN ÇATI VEYA EN ÜST KATINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT AÇIK TERASLAR,
    B) ORTAK KAT HOLLERİ,
    C) ORTAK BİNA GİRİŞ HOLLERİ,
    D) ORTAK MERDİVEN EVLERİ,
    E) YAPILARIN ÇATI VEYA EN ÜST KATINDAKİ ASANSÖR ODASI VEYA MAKİNE DAİRESİ,
    F) TEK YAPI KÜTLESİNDE OLUP HER BİR BAĞIMSIZIN AYRI GİRİŞİNİN OLDUĞU (İKİZ, ÜÇÜZ VİLLALAR GİBİ) YAPILARIN BODRUM KATLARINDA TAMAMEN VEYA KISMEN GÖMÜLÜ CEPHELERİ ARASINDA YAPILACAK MAKSİMUM 30 M² HOBİ ALANLARI (BU ALANLAR TEK YAPI KÜTLESİNE AİT OLARAK DEĞERLENDİRİLİR),
    G) TİCARİ BİRİMLERİN BÜTÜN CEPHELERİ TAMAMEN GÖMÜLÜ BODRUM KATLARDA YER ALAN, TEK BAŞINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN, BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANININ %50'SİNİ GEÇMEYEN MERDİVEN İLE İÇTEN BAĞLANTILI DEPO ALANLARI,
    H) HABERLEŞME ODASI,
    %30'A DAHİL OLMAK KAYDIYLA EMSAL HARİCİ ALAN KABUL EDİLİR.
37. SOBA HARİCİ ISINMA TÜRÜ KULLANILAN BİNALARIN KONUT OLARAK KULLANILAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİNİN OTURMA VE YATMA HACİMLERİNİN EN AZ BİRİNDE VE SICAK SU TESİSATI BULUNMAYAN BANYO VE MUTFAKLARINDA, SOBALI BİNALARIN İSE TUVALET VE KORİDOR HARİÇ TÜM PİYESLERİNDE DUMAN BACASI ZORUNLUDUR.
38. ARKA BAHÇESİ BULUNMAYAN;
    A) KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YAN BAHÇELERİN KESİŞİMİ ARKA BAHÇE KABUL EDİLEREK PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ MADDE-17'YE GÖRE YAN BAHÇELERİN TESVİYELERİ YAPILIR.
    B) İKİ ÖN BAHÇE ARASINDA KALAN YAN BAHÇELERDE, İKİ ÖN BAHÇE ARASINDA UYUM SAĞLAYACAK ŞEKİLDE VE HİÇBİR BİÇİMDE DÜŞÜK KOTTAKİ ÖN BAHÇE TESVİYE KOTUNUN ALTINA İNİLMEMEK KOŞULUYLA, TABİİ ZEMİN 1 METREYE KADAR TESVİYE EDİLEBİLECEĞİ GİBİ 1 METREYE KADAR DOLGU YAPILARAK DA KADEMELENDİRME YAPILABİLİR.
39. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA VEYA BLOK YAPILDIĞI HALLERDE; YAPILARIN BODRUM KATLARINDA YAPILAN, KÜTLELER ARASINDA DEVAMLILIĞI OLAN ORTAK OTOPARK ALANLARININ SİRKÜLASYONLARINI SAĞLAYABİLMEK AMACI İLE KAZI GÜVENLİĞİNE DAİR GEREKLİ TEDBİRLERİ ALINMAK, TAMAMEN GÖMÜLÜ OLMAK, HİÇBİR CEPHESİ AÇIĞA ÇIKMAMAK VE RİJİT BODRUM PERDELERİNİN YAPIYI EN AZ ÜÇ TARAFTAN ÇEVRELEMESİ ŞARTI İLE BODRUM KAT YÜKSEKLİĞİ 5.00 M'YE KADAR KABUL EDİLEBİLİR. İLGİLİ BODRUM KATLARDA OTOPARK ALANI DIŞINDA KALAN KISIMLARDA KALORİFER DAİRESİ, ODUNLUK, KÖMÜRLÜK GİBİ ORTAK ALANLAR YAPILABİLİR.
40. UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM - 2 KAT (A-2) VE 3 KAT (A-3) OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA OLUP MÜSTAKİL GİRİŞİ OLAN YAPILARDA (VİLLA, İKİZ VİLLA, ÜÇÜZ VİLLA, VB.) ORTAK ALAN NİTELİĞİNDE OLMAYAN MERDİVEN EVLERİNİN BODRUM KATLARINA DIŞARIDAN DOĞRUDAN VEYA KURANGLEZ İLE GİRİŞ-ÇIKIŞININ SAĞLANABİLMESİ HALİDE BODRUM KATA; ÇATI KATLARINDA İSE HERHANGİ BİR KULLANIM