

4.6 PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILABİLECEK YENİ İNŞAAT, TADİLAT, KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ, YIKIM, PARSELLEME VE BENZERİ HUSUSLARA YÖNELİK KURAL VE KOŞULLAR

4.6.1 Sıfır Kodu

Bu Plan kapsamında doğal zeminin her noktası “sıfır kodu” olarak kabul edilir.

4.6.2 Kat İlavesi

- (1) 1/25000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen köyiçi alanları, Beylerbeyi yerleşiminin “B Bölgesi” olarak anılan köyiçi alanı ve Bölgesel Ana Hizmet Merkezi içerisindeki taralı olarak gösterilen alan dışında diğer tüm bölgelerde, mevcut bir binaya, bölgelerin her biri için belirlenen yapılaşma kural ve koşullarına ve gerekli görülmesi halinde Planlama Onayı aşamasında binanın dış görüntüsü ve estetiği ile ilgili belirlenecek koşullara uygun olarak kat eklemesi yapılır.
- (2) Yukardaki paragrafta belirtilen köyiçi alanları, Beylerbeyi yerleşiminin “B Bölgesi” olarak anılan köyiçi alanı ve Bölgesel Ana Hizmet Merkezi içerisindeki taralı olarak gösterilen alanda kat eklemesi, bu alanların her biri için belirlenen yapılaşma kural ve koşullarına ilave olarak binanın mimari özelliği, özgün mimari planı, özgün mimari görünüşü ve cephe özellikleri de dikkate alınarak yapılır.

4.6.3 Binanın veya Birimin Birden Fazla Birime Bölünmesi ve Kullanım Değişikliğine Yönelik Tadilat

- (1) Herhangi bir konutun bölünerek birden fazla konuta dönüştürülmesine veya herhangi bir işyerinin birden fazla işyerine bölünmesine; yönelik tadilat ile ilgili gelişmelerde;
 - a) Bağlı bulunduğu yapılaşma karakter bölgesindeki net konut yoğunluğunun aşılması,
 - b) Gelişmenin ilgili olduğu parselin yollarla ilişkisi,
 - c) Otopark gereksiniminin karşılanması,
 - d) Meydana gelecek hacimlerin yeterliliği,
 - e) Birden fazla işyerine bölünmesi ile ilgili gelişmelerde yaratabileceği gürültü, kirlilik ve trafik unsurları,Ve diğer benzeri kriterler esas alınacaktır.
- (2) Kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerde,
 - a) Bağlı bulunduğu yapılaşma karakter bölgesinde yapılabilecek arazi kullanım türlerinden biri olması ve bölgede teşvik kapsamında

verilmiş olan toplam inşaat alanı oranının konut-konut dışı kullanım oranı ile çelişki arz etmemesi,

- b) Gelişmenin ilgili olduğu parselin yollarla ilişkisi,
- c) Otopark gereksiniminin karşılanması,
- d) Konut alanlarında yapılabilecek olan kullanım değişikliklerindeki otopark gereksiniminin tamamının kendi parselinde karşılanması,
- e) Meydana gelecek hacimlerin yeterliliği,
- f) Konut dışı kullanım değişikliği amacı ile bölme ve tadilat ile ilgili gelişmelerde, ilgili kullanıma olan gereksinim ve yaratabileceği gürültü, kirlilik ve trafik unsurları,

Ve diğer benzeri kriterler esas alınacaktır.

- (3) 1/25000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen köyü alanları, Beylerbeyi yerleşiminin "B Bölgesi" olarak anılan köyü alanı ve Bölgesel Ana Hizmet Merkezi içerisindeki taralı olarak gösterilen alanda tadilata yönelik gelişmeler ile ilgili Planlama Makamı, yukarıdaki (1)'inci ve (2)'inci fıkralarda belirtilenlere ek olarak, binanın özgün mimarisi, eleman ve malzemesi ve benzeri diğer başka hususlarla ilgili koşullara uyulmasını isteyebilir.

4.6.4 Bakım, Onarım ve Tadilat

İmar Gelişme Sınırı içerisindeki, 1/25000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen köyü alanları, Beylerbeyi yerleşiminin "B Bölgesi" olarak anılan köyü alanı ve Bölgesel Ana Hizmet Merkezi içerisindeki taralı olarak gösterilen alan hariç diğer tüm bölgelerdeki mevcut tüm binalarda her türlü bakım ve onarım yapılır.

Yukardaki paragrafta belirtilen köyü alanları, Beylerbeyi yerleşiminin "B Bölgesi" olarak anılan köyü alanı ve Bölgesel Ana Hizmet Merkezi içerisindeki taralı olarak gösterilen alanda bakım, onarım ve tadilata yönelik gelişmeler ile ilgili Planlama Makamı binanın özgün mimarisi, elemanı, malzemesi ve benzeri diğer başka hususlarla ilgili belirlenen koşullara uyulmasını şart koşar.

4.6.5 Yıkım

- 1) 1/25000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen köyü alanları, Beylerbeyi yerleşiminin "B Bölgesi" olarak anılan köyü alanı ve Bölgesel Ana Hizmet Merkezi içerisindeki taralı olarak gösterilen alan dışında diğer tüm bölgelerde, belirlenmiş olup olmadığına bakılmaksızın Eski Eserler Yasası uyarınca Eski Eser olan binalar ve/veya kalıntılar dışındaki mevcut herhangi bir bina, Planlama Makamı'na bildirmek koşuluyla yıkılır. Ancak yıkımın yapılacağı parselde, çevresinde kirlilik ve tehlike meydana gelmemesi için Planlama Makamı tarafından belirlenecek önlemler alınır.

- 2) 1/25000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen köyiçi alanları, Beylerbeyi yerleşiminin “B Bölgesi” olarak anılan köyiçi alanı ve Bölgesel Ana Hizmet Merkezi içerisinde taralı olarak gösterilen alanda mevcut herhangi bir binanın yıkılıp yıkılmayacağına, Planlama Makamı’nca binanın doku bütünlüğü, yapısal durumu, mimari özellikleri, kültürel değeri ve benzeri özellikleri dikkate alınarak ve ilgili Kuruluşlardan görüş alınarak karar verilir.

4.6.6 Bodrumlar

- 1) Bodrumlar, 1/25000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen KA 1, KA 2 Bölgeleri, Faaliyet Koridorları ve Bölgesel Ana Hizmet Merkezleri içerisinde gerekli çekilişlerin yapıldığı kamu yolundan 1.20 metre çekiliş yapılması ve gerekli önlemlerin alınması koşulları ile parselin geriye kalan kısmına yapılabilir.
- 2) Köyiçi alanları, Beylerbeyi yerleşiminin “B Bölgesi” olarak anılan köyiçi alanı ve Bölgesel Ana Hizmet Merkezi içerisindeki taralı olarak gösterilen alanda bodrumlar binanın ön cephesi hizasından ve/veya Planlama Makamı’nın koyacağı koşullar çerçevesinde yapılabilir.
- 3) Yukarıdaki (1)’inci ve (2)’inci fıkralarda belirtilen bölgeler dışında yapılacak bodrumlar konut kullanımlarında bina izdüşümüne kadar (havuz türü kullanımlar için gerekli olan teknik servis alanları dışında), konut dışı kullanımlarda ise yukarıdaki (1)’inci fıkra kurallarına uygun olarak yapılabilir.
- 4) Bodrum katları sıfır kodu üzerinde en fazla 1.20 metreye kadar yükselebilir.
- 5) Bodrumlar, binanın yardımcı alanları ve/veya zemin ve/veya zemin üzerindeki diğer katlarda mevcut kullanımlarla ilişkili ve bunlara bağımlı olarak, depo, sığınak, otopark, turizm kullanım amaçlı binalarda mutfak, diskotek v.b. amaçlarla kullanılabilir. Konut kullanımı veya işyeri amacıyla, bağımsız olarak kullanılamazlar.

4.6.7 Çatılarda Eğim ve Yükseklik

- 1) Eğimli çatı yapılması halinde çatı yüksekliği bina yüksekliği dışında kalır. Bu yükseklik, ilgili bölge için belirlenen bina yüksekliğini 2.20 metreden fazla aşamaz.
- 2) Yukarıdaki (1)’inci fıkra uyarınca yapılacak çatıların eğimi, yüzde otuz üç (%33)’ü geçemez. Eğim saçak ucundan hesaplanır.
- 3) Eğimli çatılarda oluşacak çatı arası mekanı bağımsız, yaşanabilir hacim olarak düzenlenemez. Bu kısımlar ancak su deposu ve benzeri amaçlar için kullanılabilir.
- 4) 1/25000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen köyiçi alanları, Beylerbeyi yerleşiminin “B Bölgesi” olarak anılan köyiçi alanı ve Bölgesel Ana Hizmet Merkezi içerisindeki taralı olarak gösterilen alanda Planlama Makamını, çatı sekli ve yüksekliği ile ilgili olarak özel koşullara uyulmasını isteyebilir.

4.6.8 Merdiven Kulesi

- 1) 1/25000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen

köyiçi alanları, Beylerbeyi yerleşiminin “B Bölgesi” olarak anılan köyiçi alanı ve Bölgesel Ana Hizmet Merkezi içerisindeki taralı olarak gösterilen alan dışındaki diğer tüm bölgelerde yapılacak binalarda, merdiven kulesi merdivenin izdüşümünden daha büyük yapılamaz. İlgili bölge için belirlenen bina yüksekliklerini, su depolarının ve güneş ısıtıcılarının gizlenmesi için yapılacak düzenleme gereklerinin dışında 2.30 metreyi aşamaz. Su depolarının ve güneş ısıtıcılarının gizlenmesi için yapılacak düzenlemelerin, 2.30 metrenin üzerinde gerektirdiği yükseklik Planlama Makamınca belirlenir

- 2) 1/25000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen köyiçi alanları, Beylerbeyi yerleşiminin “B Bölgesi” olarak anılan köyiçi alanı ve Bölgesel Ana Hizmet Merkezi içerisindeki taralı olarak gösterilen alanda merdiven kulesi ile ilgili kural ve koşullar Planlama Onayı aşamasında belirlenecektir.

4.6.9 Yardımcı Kullanım Alanları

- 1) Yardımcı binalar, esas binanın kullanımı ile ilgili ve ona bağlı kapalı garaj, tuvalet, depo, mutfak, kiler, çamaşırılık, kömürlük, odunluk, kalorifer odası, çardak ve benzeri amaçlara yönelik olarak kullanılabilir.
- 2) Esas binanın %10'u ve/veya esas binanın 500 m²'den büyük olması durumunda her halükarda en fazla 50 m²'si, 200 m²'den küçük olduğu durumlarda ise 20 m²'si toplam inşaat alanı ve taban alanı oranı hesaplamalarına dahil edilmez.
- 3) Yardımcı bina 50 m² den büyük olamaz.
- 4) Komşu parsel hududuna yapılacak yardımcı binaların komşu parsel hududuna temas eden herhangi bir cephesinin uzunluğu 5.50 metreyi, yüksekliği ise 3.1 metreyi (10 ayak) aşamaz. Komşu parsel hududuna pencere açılmaz.
- 5) Komşu parsel hududuna cephesi olmayan yardımcı binalar esas binadan 1,5 metreden yüksekliği ise 3,6 metreden fazla olamaz.

4.6.10 Eğimli Araziler İle İlgili Kural ve Koşullar

- 1) Planlama Alanı içerisinde, hertürlü kazı ve dolguya yönelik gelişme, proje ihtitaçlarına göre yetkili makamın vereceği izin doğrultusunda gerçekleşecektir.
- 2) Kısmen veya tamamen eğimli parseller üzerindeki gelişmelerde, inşaat aşaması ve sonrasında olası toprak kaymasını, erozyonu ve/veya eğimin stabilizasyonu ve manzaranın bozulmasının önlenmesi veya eğimin değiştirilmesinden dolayı çevrenin ve doğal ortamın bozulmasını önleyecek, uygun drenajı sağlayacak önlemler alınması zorunludur.
- 3) Tepelikler bitkilendirilecek, bahçeler ihtiyaç duyulduğu durumlarda teraslandırılacak ve erozyonu önlemek için inşaat tamamlandıktan sonra toprak zemin bitkilendirilecektir.

- 4) Teraslamalar, istinat duvarlarının yüksekliği 2.5 metre'yi aşacak şekilde yapılamaz.

4.6.11 Bölme, Parselleme ve Birleştirme

- 1) Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, İmar Gelişme Sınırları ile Planlama Alanı Sınırı arasında kalan bölgede bulunan ve Plana ekli, 1/25000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritası'nda gösterilen Orman Alanları ve Tarımsal Gelişme Alanlarında, tarımsal amaçlı bölmeler dışında Esas Yasa'da belirtilmiş hiçbir bölme ve/veya parselleme yapılamaz.
- a) Tarımsal Gelişme Alanlarında, arazinin mülkiyeti, hisse yapısı, verimliliğine ve/veya benzeri diğer hususlara bağlı olarak sulu tarım yapılabilecek araziler veya kuru tarım yapılabilecek araziler ile ilgili olarak Tapu ve Kadastro yasalarında belirlenen alanlardan daha küçük tarımsal bölme yapılamaz.
- 2) Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından, İmar Gelişme Sınırları içerisinde kalan alanlarda aşağıdaki kurallara uygun olarak parselleme yapılır. İmar Gelişme Sınırları içerisinde kalan alanlarda tarımsal amaçlı bölme yapılamaz.
- a) KA1, KA 1 taralı, KA2, KA3, KA4 olarak isimlendirilen konut alanlarında ve tüm hizmet merkezlerinde 600 metre kare (6500 ayak kare)'den daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde parselleme yapılamaz.
- b) KA5 olarak isimlendirilen konut alanlarında 1338 metre kare (1 dönüm)'den daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde parselleme yapılamaz.
- c) KA 6 olarak isimlendirilen konut alanlarında eğimi %18 - %28 arası olan parsellerde 2676 metre kare (2 dönüm)'den küçük parselleme yapılamaz. Eğimi %28'den fazla olan parsellerde parselleme yapılamaz.
- d) Geleneksel Köyiçi Koruma alanlarında bkz. 4.5 maddesi.
- e) Beylerbeyi "A, B ve C bölgelerinde"
- f) Plana ekli 1/25000 ölçekli Gelişme Planı ve Yapılaşma Kuralları haritasında gösterilen Beylerbeyi yerleşim alanının;
- i. "A Bölgesi" olarak anılan alanlarında 2650 m² den (2 dönüm),
- ii. "B Bölgesi" olarak anılan alanlarında bkz. 4.5 maddesi.
- iii. "C Bölgesi" olarak anılan alanlarında ise 600 m² den (6500 ayak²) daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde parselleme yapılamaz.
- g) Hizmet merkezlerinde (Köyiçi Hizmet Merkezleri dışında) 600 metre kare (6500 ayak kare)'den daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde parselleme yapılamaz.
- h) Küçük Esnaf Sanayi Sitelerinde 600 metre kare (6500 ayak kare)'den daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde parselleme yapılamaz.
- i) Turizm Eğlence Alanında 2 dönümden (2676 m²) küçük arsalara bölecek şekilde parselasyon yapılamaz.

- 3) Bu Plan amaçları ve kapsamı bakımından parseller birleştirilebilir ancak birleştirilen parsellerdeki kural ve koşullar aşağıda belirtildiği gibi buldukları bölgeye göre değişiklik gösterir.
- İmar Gelişme Sınırları içerisindeki parsellerde birleştirmeden sonra oluşacak yeni parselde yapılacak gelişmelerde, birleştirmeden sonraki parsel alanı esas alınır.
 - İmar Gelişme Sınırları ile Planlama Alanı Sınırı arasında kalan bölge içerisindeki parseller ile İmar Gelişme Sınırları içerisindeki parsellerin birleştirilmesi durumunda yapılacak gelişmelerde, birleştirmeden sonra oluşacak yeni parselin İmar Gelişme Sınırı içinde kalan kısmının alanı esas alınır.
 - İmar Gelişme Sınırları ile Planlama Alanı Sınırı arasında kalan bölgede bulunan parsellerin birleştirilmesinden oluşacak yeni parselde birleştirmeden sonraki parsel alanı esas alınır.
 - Ancak Planlama Makamı ilgili Belediye ile birlikte birleştirilmesi öngörülen parselde yer alan veya alması planlanan arazi kullanım türüne göre bölgeye getireceği ekstra nüfus ve trafik nedeni ile yaratabileceği altyapı sorunlarının yatırımcı tarafından karşılanmasını talep edebileceği gibi böylesi bir birleşmeden doğabilecek yatak, sınıf ve benzeri kapasite artışına yönelik bir gelişmeyi bu Planla belirlenen politikalar uyarınca reddedebilir.

4.6.12 Parselleme, Parsel Birleştirme ve Yeni İnşaat Amaçlı Gelişmelerde Ayrılacak Kamu Kullanım Alanları ile İlgili Kural ve Koşullar

- (1) Parselleme, parsel birleştirme ve/veya yeni inşaata yönelik gelişmelerde, parselin büyüklüğü, gelişmenin kapsamı, niteliği, yakın çevresi ile ilişkisi dikkate alınarak,
- Trafo, su, atık su, atık depolama ve benzeri kamusal altyapı ve/veya,
 - Sahil şeridinde ve/veya benzeri alanlara araç ve/veya yaya ulaşımı için kamu yolu bağlantısı ve/veya otopark ve/veya,
 - Dere yatağı ve/veya su arkı ve çevresini korumak ve/veya bölgenin, çocuk oyun alanı, park ve benzeri ortak yeşil alan ihtiyacını karşılamak ve/veya ayırıcı yeşil bant oluşturmak
- Amaçlarına yönelik gerekli alanların kamuya devredilmek üzere ayrılması esastır.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın (a) ve (b) bendinde belirtilen kamusal alanlar ayrıldıktan sonra,
- Kalan parsel alanının büyüklüğüne, alınacak olan yeşil alanın %10 oranını aşp aşmadığına ve aşağıdaki (d) bendine bakılmaksızın Plana ekli tapu haritalarında koruma sınırları belirlenmemiş derelerden cephe alan parsellerde komşu oldukları cephe boyunca asgari 3 metre derinliğinde bir alan yeşil kuşak oluşturmak amacı ile kamuya terk

edilir. Parsel alanının %10'unu aşması halinde inşaat taban alanı ve inşaat toplam alanı parsel alanının %90'ı (yüzde doksan) kadar olan kısmının alanı üzerinden hesaplanarak ek inşaat alanı verilir.

- b) İmar Gelişme Sınırları içerisindeki KA5, KA 6 bölgesi ve Turizm Eğlence Alanında 10 dönüm (13380 m²) ve üzerinde, diğer tüm bölgelerde ise 6000 metre kare ve üzerinde olduğu durumlarda, kalan parsel alanının %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.
- c) Kalan parsel alanının Yukarıdaki (b) bendinde belirtilen büyüklüklerin altında olması durumunda sadece çevrede mevcut veya tasarımı başka yeşil alanla bütünlük oluşturabilmesi amacı ile kalan alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.
- d) Yukarıdaki (b) ve (c) bendlerine bakılmaksızın, parsel içerisinde ilk konut, telleme/taş duvar yapımına yönelik gelişmelerde %10 (yüzde on) yeşil alan alınmaz. Ancak Parsel içerisine yapılacak 2 (iki)inci ve/veya daha fazla konuta ve/veya diğer kullanımlara yönelik gelişmelerde yukarıdaki (b) ve (c) bendleri kuralları uygulanır.

(3) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kamusal alanların, nihayi tasvip almış arsadan alınması halinde, inşaat toplam alanı hesaplanırken, söz konusu alan ayrılmadan önceki koçan alanı üzerinden hesaplanır.

(4) Yeni inşaat ve parsel birleştirme amaçlı gelişmelerde,

- a) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın (a), (b), ve (c) bendlerinde belirtilen alanların tamamının kamuya devredildiği durumlarda kamusal alanların toplamının parsel alanının %30'unu aşması halinde İnşaat taban alanı ve İnşaat toplam alanı, parsel alanının %70 (yüzde yetmiş)'i,
- b) (1)'inci fıkranın sadece (a) ve (b) bendlerinde belirtilen alanların kamuya devredildiği durumlarda kamusal alanların toplamının parsel alanının %20'sini aşması halinde İnşaat taban alanı ve İnşaat toplam alanı, parsel alanının %80 (yüzde sekseni)'i

kadar olan kısmının alanı üzerinden hesaplanarak ek inşaat alanı verilir.

4.6.13 Bina Yaklaşma Sınırı

Plan alanı hudutları içerisinde yapılacak binaların, parsel içerisindeki bina yaklaşma sınırı, 3.05 metreden (10ayak) az olamaz.

Bina yaklaşma sınırı bina yüksekliğine ve yol genişliğine göre tanjant 55 derecelik (1.42) açığa uygun olarak aşağıdaki yöntemle belirlenir.

1) Parselin yola olan cephesinde;

Bina yaklaşma sınırı=bina yüksekliği/1.42 – yol genişliği

Bina yüksekliği=1.42*(yol genişliği+bina yaklaşma sınırı)

2) Parselin yol dışındaki diğer tüm cephelerinde;

Bina yaklaşma sınırı=bina yüksekliği/1.42 – (yol genişliği-3 m (10 ayak))
Bina yüksekliği=1.42*(yol genişliği+bina yaklaşma sınırı-3 m(10 ayak))
Parselin yol dışındaki diğer tüm cephelerinde bina yaklaşma sınırı ve/veya bina yüksekliği belirlenirken yol genişliği her durumda 36 ayak (yaklaşık 11 metre) olarak varsayılarak hesaplanır.

4.6.14 Bina Cephe Uzunluğu ve Aynı Parsel İçerisindeki Binalar Arası Uzaklık

Planlama Alanı hudutları içerisinde birbirinin manzarasını, havasını, güneşini, ışığını kesen, özel hayatın mahremiyetini olumsuz etkileyen, iç içe geçmiş yaşam alanlarının oluşmasının engellenmesi için aşağıda belirtilen kurallara uygun olarak gerekli düzenlemelerin yapılması esastır.

- 1) Tüm bölgelerde aynı parsel içerisinde birden fazla bina ile ilgili gelişmelerde, iki bina arasındaki uzaklık 6.10 metreden (20 ayaktan) az olamaz.
- 2) Tüm bölgelerde aynı parsel içerisinde birden fazla bina ile ilgili gelişmelerde, tan. 55 hesaplanırken her bir bina arasında çizilecek hayali çizgi, parsel hududu kapsamında değerlendirilir. Aradaki mesafe Bina Yaklaşma Sınırı maddesinde belirtildiği şekilde hesaplanır.
- 3) Ancak bu Planın yürürlüğe girdiği tarihten önce alınmış planlama onayına uygun olarak inşaat izni almış olan gelişmelerde aynı parsel içerisindeki iki bina arası mesafe hesaplanırken, bu Plan öncesi alınmış planlama onayına uygun olarak inşaat izni alan gelişmenin kat yüksekliğine bakılmaksızın hayali parsel çizgisine olan mesafesi 3,05 metre olarak kabul edilir.
- 4) Zemin katın bitişik, üst katların ayırık olduğu binalarda da mesafeler yukarıdaki (1) nolu paragrafta belirtildiği şekilde hesaplanır.
- 5) Bölgesel Ana Hizmet Merkezlerinde, Kentsel Ana Hizmet Merkezlerinde ve Faaliyet Koridorlarında binaların herhangi bir cephesinin uzunluğunun 35 metreyi, diğer bölgelerde ise 25 metreyi aşmaması esastır.
- 6) Ancak, kamu binaları, toplumsal hizmet kullanımları ve kullanım amacına uygun olarak daha geniş cephenin zaruri olduğu konut dışı kullanım türlerinde yukarıdaki (4)'üncü paragrafta belirtilen cephe uzunluklarından daha uzun bir cepheye izin verilebilir.
- 7) Parselin ebatlarına bağlı olarak yukarıdaki (4)'üncü paragrafta belirlenen asgari cephe genişlikleri nedeni ile taban alanı oranının veya toplam inşaat alanı oranının tamamının kullanılmadığı durumlarda arazi kullanım türüne bakılmaksızın, yakın çevredeki yapılaşmalar da dikkate alınarak daha uzun cephelere izin verilebilir.

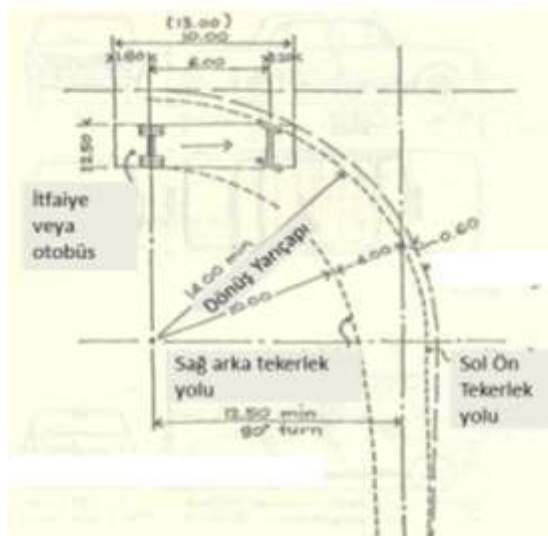
4.6.15 Yapılaşmasını Büyük Ölçüde Bu Planla Belirlenmiş Bölge Kuralının Üzerinde Tamamlamış Yapı Adalarında Uyumlu Birliktelik

- 1) İmar Gelişme Sınırları içerisindeki konut alanları ve hizmet merkezleri (köyleri dışında) içerisinde kalan alanlarda bu plana göre tanınmış kazanılmış haklar da dikkate alındığında yapılaşmasını bu planla belirlenmiş;
 - a. Bölge Kuralının %70 ve üzerinde bir oranda tamamlamış yapı adalarında, biçimlenmesi tamamlanmış doku ile uyumlu birlikteliği sağlamak için, bu gibi adalardaki yeni gelişmeler, mevcut yapılaşmış ve/veya kazanılmış hak sahibi arsalardaki binaların yapı arsa oranları, net konut yoğunlukları ile kat sayısı bakımından ortalaması esas alınarak belirlenir.
 - b. Bölge Kuralının üzerinde %60 -%70 arasında bir oranda tamamlamış yapı adalarında, biçimlenmesi büyük oranda tamamlanmış doku ile uyumlu birlikteliği sağlamak için, bu gibi adalardaki yeni gelişmeler, tüm yapı adasının yapı arsa oranları, net konut yoğunlukları ile kat sayısı bakımından ortalaması esas alınarak belirlenir.
 - c. Arazi kullanım türlerinden %70 ve üzeri bir oranda farklı olarak tamamlanmış yapı adalarındaki yeni gelişmelere uyumlu birlikteliği sağlamak için bölge kuralından farklı bir arazi kullanım türü verilebilir.
- 2) Bu madde amaçları bakımından yapı adası dört tarafından yolla sınırlanan ve/veya en az bir tarafı yolla sınırlanmış olup diğer tarafları ise hastahane, okul, yüksek eğitim gibi toplumsal hizmet kullanımları ile mezarlık, otobüs terminali, yeşil alan ve dere yatağı gibi kamusal alanlarla sınırlanan alan içerisinde kalan arsa topluluğunu anlatır.
- 3) Faaliyet Koridorlarından ve/veya ana ulaşım arterlerinden cephe alan parsellerde yapı adası bir kavşaktan diğer kavşağa kadar olan alan içerisindeki parseller grubunu anlatır. Ancak Planlama makamı bu gibi caddelerde birden fazla kavşağı birarada değerlendirebilir.
- 4) Oluşumu tamamlanmış alanlara ek olarak aynı yoldan cephe alan ve bölge için belirlenmiş kat sayısından daha fazla katı olan iki bina arasında kalan arsada yapılabilecek gelişmelerde uyumlu birlikteliği sağlamak için, planda o bölge için verilmiş kat sayısına ve/veya yukarıda tanımlandığı gibi oluşumu tamamlanmış bir alanda, bina kat sayısı bakımından ortalamaya bakılmaksızın, bölge için planda belirlenmiş yapı arsa oranını ve net konut yoğunluğunu ve/veya yukarıdaki (1)'inci paragrafın (a) ve (b) fıkralarında belirtilen ortalama yapı arsa oranını aşmamak koşulu ile, söz konusu iki binanın kat yükseklikleri ortalaması esas alınarak kat yüksekliği belirlenir. Ancak aynı yoldan cephe alan iki bina arasında kalan arsanın alanı, söz konusu iki binanın üzerinde bulunduğu arsaların, alanları ortalamasınının 1,5 katından büyükse uyumlu birliktelik kuralı uygulanmaz.

4.6.16 Geçit Hakları İle İlgili Gelişme

- a) Bu Plan yürürlüğe girdiği tarihten sonra herhangi bir yeterli yola bağlantısı bulunmayan ve Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası altında alınacak olan geçit hakkı ile tarımsal amaçlı gelişme dışında hiçbir gelişme yapılamaz.
- b) Bu Plan yürürlüğe girdiği tarihten önce, herhangi bir yeterli kamu yoluna bağlantısı bulunmayan ve Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası altında geçit hakkına sahip olan parseller üzerinde konut kullanımına yönelik gelişmelerde, ambulans, itfaiye, polis aracı ve benzeri her türlü acil durum aracının parsele güvenli, konforlu ve sağlıklı ulaşımının sağlanması esastır. Bu bağlamda tek haneli konut kullanımı amaçlı, yeni inşaat ve/veya ilaveye yönelik gelişmelerde, mevcut geçit hakkına sahip parsellerin geçit genişliklerini aşağıdaki (i) ve (ii) paragraflarında belirtilen ölçütler doğrultusunda ihtiyaç olması durumunda tadil etmeleri gerekmektedir.
- Tek haneli konut kullanımı amaçlı, yeni inşaat ve/veya ilaveye yönelik gelişmelerde Taşınmaz Mal (Tasarruf Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasasına göre alınmış herhangi bir parsel üzerindeki mevcut geçit genişliğinin asgari 4 metre, köşe açısının asgari 90 derece, herhangi bir yeterli yola olan uzunluğunun ise asgari 100 metre olması esastır.
 - Köşe açısının 90 derece ile 120 derece arasında olduğu geçitlerde, yukarıdaki (i) paragrafında belirtilen ölçütlere ek olarak şekil 1'de gösterildiği şekli ile geçit iç yarıçapının 10 metre, dış yarıçapının ise 14,60 metre olması gerekmektedir.
 - Yukarıdaki (b) paragrafında belirtilen esaslar doğrultusunda (i) ve (ii) paragraflarında belirtilen ölçütlerin dışında kalan geçit hakkı ile tarımsal amaçlı gelişme dışında hiçbir gelişme yapılamaz.

Şekil 1: 90 Derecelik Köşe Açısının Olduğu Bir Geçitten Bir İtfaiye Aracının Dönüş Yapabilmesi İçin Gereksinim Duyulan İç ve Dış Yarıçapı;¹



¹ Ülkemizdeki itfaiye aracının genişliği 2,5 metre, uzunluğu 11 metre, yüksekliği ise 3,5 metre.

4.6.17 Planda Gösterimi Sevhen Hata Yapılmış Alanlar

Orman alanlarında, sit alanlarında ve benzeri ilgili kurumlarca sınırları belirlenmiş ve 1.4.1 Plan kapsamı maddesinde belirtilen Planın ekinde yer alan ve planla bir bütün oluşturan tapu haritalarına işlenirken sevhen hata yapılmış alanlarda, ilgili kurumlar tarafından belirtilen sınırlar esas alınır.

Söz konusu parselin Orman alanı, sit alanı ve benzeri alanlar kapsamı dışında olduğu ilgili Kurumlarca tespit edilmiş olan alanlarda komşu bölge kuralları geçerlidir.

Planda gösterilen kıyı rekreasyon alanları, park alanları, 4.4.8 maddesinde belirtilen eğitim alanları, hastane alanı, atık su arıtma tesisi alanı ve benzeri kamu yararına olan alanların mülkiyeti kamu ve/veya hali arazi ve/veya belediyeye ait olup özel mülke ait olanlar sevhen gösterilmiştir. Bu parsellerde komşu bölge kuralları uygulanacaktır. Ancak dört bir tarafı veya büyük bir çoğunluğu kamu mülkü ve/veya hali arazi ve/veya belediye mülkü ile çevrili olan özel mülkler buna tabii olmayıp bu gibi parseller istimlak edilerek Planda gösterilen kullanım amacına uygun olarak kullanılacaktır.

Planda gösterilen üniversite alanlarının sınırlarında da sevhen hata yapılmış ise özel mülke ait olan parsellerde komşu bölge kuralları geçerlidir.

4.6.18 Bu Planda Tanımlanmamış ve/veya Uygun Yer Seçimi Politikaları Saptanmamış Olan Arazi Kullanım Türleri ile İlgili Gelişmeler

Bu Planda tanımlanmamış ve/veya uygun yer seçimi politikaları belirlenmemiş olan arazi kullanım türleri ile ilgili gelişme önerileri, planlama onayı aşamasında, her başvurunun kendi durumu ve ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler çerçevesinde Planın Amaç, Stratejileri ve Politikaları göz önüne alınarak sonuçlandırılacaktır.

4.6.19 Diğer Kural ve Koşullar

- 1) Planlama alanı sınırları içerisinde kalan alanlarda yapılacak yeni inşaat, ilave, parselasyon amaçlı gelişmelerde yeterli yol su, elektrik ve benzeri kentsel altyapısı olması esastır.
- 2) Restorasyon, yeni inşaat, tadilat, ilave ve benzeri yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerde çevre kirliliğinin önlenmesi için ilgili Belediye ve Çevre Koruma Dairesi'nin uygun göreceği şekilde inşaat alanı branda veya benzeri bir malzeme ile kapatılacak, inşaat malzemeleri parsel içerisinde uygun bir alanda depolanacak, inşaat atıkları ise parselden taşınarak bertaraf edilecektir.
- 3) Yapılacak yeni inşaatlarda, sıfır kodu üzerinde kalan ve 1.20 metreden yüksek her türlü kullanım alanı Bina Toplam Alanı Oranı ve/veya Toplam İnşaat Alanı içerisinde hesaplanır.

- 4) Okul, hastane, turistik tesis ve benzeri konut dışı kullanımlarda her bir kat için ses, ısı yalıtımı ve/veya dekoratif amaçlarla yapılacak 0.60 metreyi aşmayan asma tavan bina kat sayısı, bina toplam yüksekliği ve inşaat alanından sayılmaz.
- 5) Parsel toplam alanının % 5'ini aşan alana sahip olan, boşluklu ve boşluksuz duvarlarla oluşturulan alanlar, üstü açık olsa bile inşaat toplam alanından sayılırlar. Ancak aydınlıklar bu kuralın dışındadır.
- 6) 2.55 metre yüksekliğinde otopark amacı ile bina altında yapılan kapalı alanlar, bina yüksekliğine dahil edilir ancak bina toplam alanı oranı ve/veya toplam inşaat alanından sayılmazlar. Ancak Plan Alanı hudutları içerisinde Bölgesel Ana Hizmet Merkezi, KA 1 ve KA 2 bölgesinin dışında kalan diğer bölgelerde "0 kodundan" yüksekliği 2.55 metreyi geçmeyen bina altı otoparkı yapılamaz. Arazinin eğiminden dolayı çıkacak kot farkı nedeni ile bina altında oluşabilecek 2.55 metreyi aşmayan alanlar bu kuralın dışındadır.
- 7) Esas bina toplam inşaat alanının %5'ini aşmayan alana sahip üstü kapalı balkonlar inşaat toplam alanından sayılmaz.
- 8) Bu Plan amaçları bakımından, sende katı zeminde ve sadece konut dışı kullanım amaçlı gelişmelerde yapılabilir. Sende katı bina toplam inşaat alanından sayılmaz.
- 9) Bir tesisin veya bir konutun parçası olarak yapılacak olan yüzme havuzları arsa alanının %10'undan fazla büyüklükte olamaz. Havuzlar arsa sınırına en fazla 1.50 metre yaklaşabilir.
- 10) Kamunun kullanımına açık bina tasarımlarında, çevre düzenlemelerinde ve otoparklarda, bedensel engelliler için standartlara uygun olarak düzenleme yapılacaktır.
- 11) KA 1, KA 2 Bölgeleri, Faaliyet Koridorları, Bölgesel Ana Hizmet Merkezleri, Köyiçi alanları, Beylerbeyi yerleşiminin B Bölgesi ve Bölgesel Ana Hizmet Merkezi içerisinde taralı olarak gösterilen alan dışında kalan bölgelerde yapılacak konut kullanımlarında arsa alanının en az %20'si toprak zemin olarak bırakılacaktır.