

18 Mimarlar Odası

17.12.2013
13-2011

Füzun

T.C.
DİKİLİ BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

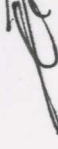
Sayı: 51894555-754.99/ 2435.
Konu : İmar planı notları h.k

29.11/2013

MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİ
1456 Sokak No:8/10
35220 Alsancak/İZMİR

İlgi:23.07.2013 tarih ve 04-13-1005 sayılı yazınız.
İlgide kayıtlı yazı ile; İlçemiz sınırları içindeki yapılaşmalara referans olarak uygulanan imar planı notlarının tamamının birer örneğinin tarafınıza gönderilmesi istenilmektedir.
İlgi yazıya konu; Söz konusu plan notları örnekleri yazımız ekinde sunulmuştur.
Bilgilerinize rica ederim.

Yusuf ALTIPARMAK
BELEDİYE BAŞKAN V.



Plan Hükümleri

1. GENEL HÜKÜMLER:

1.1. Plan ve Plan Notlarında belirtilmeyen hususlarda,

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri,
- 2863 / 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu,
- 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği,
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik,
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik,
- 2872 sayılı “Çevre Kanunu” ve İlgili Yönetmelik Hükümleri,
- Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği,
- Karayolu Kenarında Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik,
- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvelik Bölgeleri Kanunu,
- Hava Kalitesini Koruma Yönetmeliği,
- Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği, hükümleri geçerlidir.

1.2. Kentin çalışma, sosyal ve kültürel altyapı alanlarında yapılacak tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, özörlülerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

1.3. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından çıkarılan 31 Ocak 2000 gün ve 2023 sayılı genelgeleri gereği tüm planlama alanı birinci derece deprem bölgesi olduğu için kaya zeminlerde; iki katı geçen yapılarda, ada veya parsel bazında zemin etüdü yaptırılması gereklidir.

2. KULLANIM ALANLARI (KONUT, TİCARET, TURİZM, KENTSEL TEKNİK - SOSYAL – KÜLTÜREL ALTYAPI VB.)

- 2.1. Ön bahçe mesafesi verilmeyen adalarda, bahçe mesafesini yönetmelik hükümleri ve mevcut yapılaşmaları dikkate alarak belirlemeye belediye yetkilidir.
- 2.2. Kadastral sınırlar ile imar planı hatları arasında ortaya çıkacak uyumsuzluk durumunda; yollarda yapılaşmanın biçimi ve kadastral duruma göre esas doğrultuyu değiştirmemek, yol genişliklerini daraltmamak koşulu ile "Plan hatları ile kadastral hatlar arasındaki 3m'ye kadar olan çelişkileri gidermeye" trafik ve yaya yollarını yazılı değerden 3 m'ye kadar genişletmeye belediyesi yetkilidir.
- 2.3. Yapı adaları üzerindeki ayırım çizgileri, kadastral durum ve "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" hükümlerinde tanımlanan en az yapı derinliği koşullarına uyularak belediyesince uygulanır.
- 2.4. Her türlü bölgede derinliği az olan parsellerde bina derinliğinin 10m.'nin altına düşmesi halinde arka bahçe mesafesini 2 m.' ye kadar azaltmaya belediyesi yetkilidir.
- 2.5. Ayrık ve blok yapı nizamına tabii imar parsellerinde; imar parsellerinin tevhidinde elde edilecek yeni inşaat taban alanı, parsellerin tevhid öncesi ayrı ayrı olan inşaat taban alanları toplamını geçemez. İmar parsellerinin tevhid sonrasında bu parsellerde oluşacak yeni binaların cepheleri, tevhid öncesi imar durumunda öngörülen cephe uzunlukları toplamını geçemez.
- 2.6. Ayrık yapı nizamına haiz imar parsellerinde yol genişletmesi amacıyla bedelsiz yol terkleri yapılması kaydı ile inşaat yoğunluk hesabı (TAKS/KAKS) terk öncesi imar parseli alanı üzerinden hesaplanacaktır.
- 2.7. Ayrık nizam verilmiş yapı adalarında müstakil ya da ikiz bloklar yer alabilir. Ancak blok boyu 24m.'yi geçemez. Ayrıca bloklar arası yaklaşma mesafesi, "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği"nde kat adetlerine göre belirtilen yan bahçe mesafesi koşullarına uygun olarak düzenlenir.
- 2.8. Birden fazla yola cepheli bulunan ve tamamı ticari amaçlı kullanılacak ayrık nizam yapılaşmanın öngörüldüğü yapı adalarında; plan koşulları ve "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği"nde öngörülen çekme mesafelerine uyulmak ve blok boyu 30 metreyi geçmemek kaydı ile tek bir yapı yapılabilecektir.
- 2.9. İmar planı revizyonunun onama tarihinden önce imar uygulaması tamamlanmış alanların imar durumu, revizyon imar planı kararları doğrultusunda değiştirilir.

- 2.10.** Turizm Tesis Alanlarında Yapılacak Turizm Tesislerinde; Turizm tesislerinin niteliklerine ve belgelendirilmesine ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Bu alanlarda yapılacak turizm yapıları sonradan bir başka amaç için kullanılamazlar. Bu husus tapunun beyanlar hanesine şerh edilir. Otellerde $E=0.90$ $H_{max}=5$ kat (19.50m) , diğer turistik tesis ve tatil köylerinde $E=0.30$ $H_{max}=2$ kat (7,50m) olacaktır. (05/05/2010 gün ve 56 sayılı Belediye Meclis Kararı)
- 2.11.** Turizm tesislerinin bodrum kat veya katlarında yatak üniteleri haricinde bar- gece kulübü- satış üniteleri- restoran- toplantı salonu- kür merkezi (sauna-Türk hamamı-yüzme havuzu- pasaj ve spor üniteleri, tedavi üniteleri, mutfak ve depoları, teknik donanım salonları, otopark, sığınak ve bu gibi tesisin hizmet verecek hizmet ünitelerinin kullanım alanları inşaat emsaline dahil edilmeyecektir. Termal ve Kaplıca Turizmini de kapsıyorsa inşaat emsali % 20 artırılabacaktır. (05/05/2010 gün ve 56 sayılı Belediye Meclis Kararı)
- 2.12.** Tamamı ticari amaçlı olarak kullanılacak yapılarda her kat için 0,50 metre ilave yükseklik verilecektir. Dolayısıyla tamamı ticari amaçlı kullanılacak yapılarda ; 2 kat için $H_{max}=7,50$ m, 3 kat için $H_{max}=11,00$ m, 4 kat için $H_{max}=14,50$ m., 5 kat için $H_{max}=18,00$ m. olacaktır. (05/05/2010 gün ve 61 sayılı Belediye Meclis Kararı)
- 2.13.** Günübirlik kullanım alanlarında "Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri" uyarınca $E=0.20$, H_{max} : 4.50 m. olacaktır. Asma kat yapılması halinde H_{max} :5.50 m. olacaktır.
- 2.14.** İsmetpaşa Mahallesi 2076 (34) ada 11 ve 14 nolu parseller tevhit edilmek koşulu ile 2076 ada 3 ve 26 parsellerin parsel sınırından itibaren 3.5 metre yan bahçe mesafesi bırakılarak, her bir parselin ayrı ayrı yapılmasına olanak sağlayacak şekilde imar durumu verilecektir. (05/01/2011 gün ve 23 sayılı Belediye Meclis Kararı) Bitişik nizam 5 kat imarlı bulunan İsmetpaşa Mahallesi 86 ve 91 adalarda; mevcut ruhsatlı binaların durumu dikkate alınarak, bu adalarda yapılacak binaların arka bahçe mesafesi (köşe parseller hariç) 2 metre olarak uygulanacaktır.
- 2.15.** Salimbey Mahallesi, 141 ve 176 Adalar ile İsmetpaşa Mahallesi 32 Ada kapsamında yapılacak yapıların tamamının kullanımı ticari amaçlı olacaktır.
- 2.16.** Eski 2. nolu gecekondu önleme bölgesi olarak bilinen İsmetpaşa Mahallesi 477-...-483 adalar ile 2046-2047 adalarda mevcut yapılaşma durumu dikkate alınarak, dışarıdan merdiven yapılmasına izin verilebilecektir.
- 2.17.** İmar Planındaki kitle çözümlerinin ana kararlarına bağlı kalınarak (05.03.2008 tarih ve 36 sayılı Dikili Belediye Meclisi Kararı esas alınarak parselin kot durumuna göre "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin" ilgili hükümleri kapsamında iskan edilebilen bodrum katları da dahil

olmak üzere), planda belirlenen toplam inşaat alanının aşılmaması ve binanın maksimum kat adedi bodrum katlar hariç 6 (altı) kat olmak üzere; ön, yan ve arka bahçe mesafelerini düzenleyerek oluşacak yapının taban alanı konumunu belirlemeye "belediyesi" yetkilidir. Oluşacak bina kitlelerinin yola bakan cephelerinde motif çıkmalar hariç kapalı veya açık çıkma yapılamayacaktır.

- 2.17.1. Tüm yapı adalarında binalara kot verilirken parselin tabii zemin köşe kotlarının aritmetik ortalaması (+-) 0.00 kabul edilmek suretiyle kot belirlenir. Belirlenen zemin kotunun binanın cephe aldığı yol kırmızı kotunun altında kalması durumunda binaların (+-) 0.00 kotu parselin cephe aldığı en yüksek tretuvar seviyesidir.
- 2.17.2. Parselin tabii zemin köşe kotları arasında 3.50mt veya daha fazla kot farkı bulunması halinde, "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin" ilgili hükümleri uygulanacaktır.
- 2.18. Binayı kullananların otopark ihtiyacının, bina içinde veya parselinde karşılanması esastır. Parselinde otopark tesisi mümkün olmayan yerlerde otopark ihtiyacı, imar planı üzerinde belirlenen genel otopark alanlarında karşılanır.
- 2.18.1. Kitle nizamlı olan konut alanlarındaki yapıların altına otopark yapılması kaydıyla, su basman kotuna ek olarak yapıya 1 metre 20 santimi aşmayacak şekilde ilave yükseklik verilmesine Belediye Fen-İmar İşleri Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.18.2. Binanın ihtiyacı olan miktardaki otopark alanları, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen ortak alanlardan olup bu hali ile yönetilir.
- 2.18.3. Birim park alanı binek otoları için en az 20 m²' dir.
- 2.18.4. Konut kullanım alanlarında her 150 m²'lik inşaat alanına bir otopark, ticaret kullanım alanlarında ise her 50 m²'lik inşaat alanına bir otopark alanı ayrılacaktır. İnşaat alanı inşaat ruhsatındaki toplam değer üzerinden hesaplanacaktır ve konutlarda 75 m² üzeri, ticaret alanlarında ise 25 m² üzeri artık değerler bir otoparka denk sayılacaktır. Parselinde ve/veya binasında belirlenen otopark alanının karşılanamaması durumunda Belediye Meclisi'nce ilgili yıl için belirlenen otopark bedeli alınır.
- 2.18.5. Aşağıda belirtilen durumlarda, bina bünyesinde ve/veya parselinde otopark yeri aranmaz, Belediye Meclisi'nce ilgili yıl için belirlenen otopark bedeli alınır.
- 2.18.5.1. Araç trafiğine kapatılmış yol veya yayalaştırılmış bölgelerde kalan, Belediye tarafından güzergâhında otopark giriş - çıkısına izin verilmeyen yollardan cephe alan parsellerde,

2.18.5.2.Arazinin jeolojik ve topoğrafik yapısı, yeraltı suyu seviyesinin yüksekliği veya parselin yola nazaran tabii zemininin çok düşük olması nedeniyle parselinde veya bina bünyesinde otopark tesisi mümkün olmayan parsellerde,

2.18.5.3.Merdivenli yollardan cephe alan ve başka yollardan araç giriş çıkışı mümkün olmayan parsellerde,

2.18.5.4.Eğimi %20'ten fazla olan imar yollarından cephe alan parsellerde,

2.18.5.5.Arazi yapısı nedeniyle %20'den fazla meyilli rampa ile otopark girişini gerektiren parsellerde,

2.18.5.6.Rampa boyu ve park etme düzeni yönünden boyutları elverişli olmayan parsellerde,

2.19. Salimbey Mahallesi 229 ve 161 Adalarda başlayıp 32 – 52 – 56/1 ve 62/1 sokaklar boyunca uzanıp 8 sokak ile kesişim noktasına kadar yol boyunca ticaret kullanımı verilen alanlardaki sınırlar şematiktir. Bu sınırları, ilkeler aynı kalmak koşuluyla mülkiyet sınırlarına göre belediye düzeltmeye yetkilidir. Bu yollara cepheli yapı kitlelerinde; cephe genişliği 5 metreden, derinliği 4 metreden az olmamak koşulu ile ticari kullanım alanlarının projelendirilmesi zorunludur. Bu koşullara uymak kaydı ile yol boyu ticaret alanlarında konut da yer alabilir. Bu alanlarda parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava v.b. çevre kirliliği yaratmayan ticari kullanımlar yer alabilecektir.

2.20. Dikili Merkez onaylı imar planı sınırları içinde kalan ve plan kararları sonucu Ayrık nizam yapılaşmanın kararlaştırıldığı imar adalarında, mevcut parsellerden, Planlı Alanlar tip İmar Yönetmeliği hükümlerinde belirlenen minimum parsel cephesi koşulunu sağlayamayan parsellerin bulunması durumunda bu parsellere, imar planında belirlenen TAKS/KAKS oranını aşmamak üzere bitişindeki parseller ile Ayrık İkiz ya da Blok nizama uygun olacak şekilde imar durumu vermeye Belediyesi yetkilidir.

2.21. Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence ve kıyı alanları toplamıdır. Plan genelinde park ifadesi ile belirlenmiş olan yeşil alanlarından gerekli gördüklerini çocuk bahçesi, sportif amaçlı alan vb. olarak düzenlemeye belediyesi yetkilidir. Bu alanlarda yukarıda belirtilen amaçlara uygun olarak yapılacak peyzaj düzenlemesi çalışmalarında, zemin altı alanların genel otopark alanı olarak değerlendirilmesi konusunda belediyesi yetkilidir.

2.22. Rekreasyon alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark

gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, oto kros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanlarda yapılacak yapıların emsali (0.05) i, yüksekliği (6.50) m.yi geçemez.

- 2.23. Yeşil alanlar arasından ya da diğer kullanımlar arasından geçip de genişlikleri verilmemiş yaya yollarının genişliklerini düzenlemeye belediye yetkilidir. Belediye bu yeşil alanları gerektiğinde birleştirip peyzaj düzenlemeleri yapabilir.
- 2.24. İmar planlarında belirlenen kat adedi ve TAKS oranı aynı kalmak kaydı ile diğer katlardaki inşaat alanının TAKS oranını aşmaması şartı ile eğimli alanlarda yapının kot durumuna göre, zemin kat altında oluşan katların ruhsata bağlanabilmesine imkan tanıyabilmek için imar planında TAKS oranı ve kat adedi belirtilerek KAKS oranı yazılmamıştır. (27.03.1999 gün ve 88 sayılı Belediye Meclisi Kararı)
- 2.25. Bahçeli konutlarda zeminlerde yapılan teraslar, parsel sınırına 2.5 metre, yan ve arka bahçe sınırına 1.5 metre den fazla yaklaşamayacaklardır. (02.02.2005 gün ve 19 sayılı Belediye Meclisi Kararı)
- 2.26. Çatı katına yapılan saçaklar üzerine kalkan duvar yapılamayacaktır. (02.02.2005 gün ve 19 sayılı Belediye Meclisi Kararı)
- 2.27. Kat alanı kat sayısı olmayan bahçe çekme mesafelerinin belirtildiği yapı adalarının parsellerinde hangi katta yapılırsa yapılsın motif çıkma yapmak suretiyle binaların yapı inşaat alanlarında artış sağlanamaz. (01.06.2011 gün ve 79 sayılı Belediye Meclisi Kararı)
- 2.28. Mimari projelerde hazırlanan binalarda odaların dar kenarı 2.5 metreden az olamaz. (01.06.2011 gün ve 79 sayılı Belediye Meclisi Kararı)
- 2.29. Bir alt katla bağlı piyeslerin yapıldığı çatı katlarının mahya yüksekliği 4.25 metreden fazla olamaz, %40 çatı eğimi ile bu yükseklik aşıyor ise çatıya ikinci bir eğim verilerek yükseklik korunacaktır. Çatı katındaki piyeslerin başlangıcı mehil aldığı cephenin saçağına 3.5 metreden fazla yaklaşamaz. (01.06.2011 gün ve 79 sayılı Belediye Meclisi Kararı)
- 2.30. Meyilli arazilerde oluşan üçüncü bodrum katlar iskan edilemez. (01.06.2011 gün ve 79 sayılı Belediye Meclisi Kararı)
- 2.31. Belediye Hizmet Alanlarında, hizmetin cinsi belediyesince saptanacaktır. İmar planı üzerinde yapılaşma kriterleri belirlenmemiş olan Belediye Hizmet Alanlarında bu kriterler, çevre yapı adalarındaki imar durumları dikkate alınarak belediyesince belirlenebilir.
- 2.32. İmar planında "Sosyal – Kültürel Tesis Alanı" olarak ayrılan alanlardaki tesis ve faaliyetlerin cinsi belediyesince saptanacaktır.

- 2.33. İki ve veya daha yüksek katlı konuta ayrılmış alanlarda, Belediyenin uygun görüşü ile zemin katta ticaret yapılabilir.
- 2.34. Belediye sorumluluk sahası içerisinde, TAKS/KAKS oranı verilmiş ayrık yapı nizamına tabii konut alanlarında KAKS (Emsal) oranı aşılmamak şartı ile; "İmar Planı" ve "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği"ndeki bahçe mesafeleri ile kat iç yüksekliği koşullarına uyulması koşuluyla imar planında belirlenen kat adedinden daha az katlı yapı yapılabilir. Ancak TAKS oranı %40'ı aşamayacaktır.
- 2.35. Yukarıda belirtilmeyen konularda, plan ana kararlarının getirdiği kriterlere ilgili yönetmeliklere bağlı kalınması koşulu ile özgün durumlarda çözüm getirmeye Belediye Fen ve İmar İşleri Müdürlüğü yetkilidir.