

ÜNYE (ORDU) BELEDİYESİ
1/1000 REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI
PLAN NOTLARI:

1. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, NAZIM PLANIN ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINDA OLUMSUZLUKLAR İÇEREN VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.
2. ÜNYE BELEDİYESİ, İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 05.10.2017 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR. HER TÜRLÜ YAPILAŞMA DA BU RAPORUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA YER ALAN TEDBİRLERE TİTİZLİKLE UYULACAKTIR.
3. BU PLAN, 1/5.000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANLA ESAS ONAMA SINIRI 3621 SAYILI KANUN (KIYI KENAR ÇİZGİSİ) VE 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA (KENTSEL SİT ALANI) DIŞINDAKİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALANLARI KAPSAMAKTADIR.
4. E.N.H. (ENERJİ NAKİL HATTI) ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİNİN 44. VE 46. MADDELERİNDE BELİRTİLEN MESAFELER DİKKATE ALINMALIDIR. YAPILAŞMA ÖNCESİNDE TEDAŞ/ TEİAŞ'IN GÖRÜŞÜ ALINMALIDIR.
5. KARAYOLLARINDAN CEPHE ALAN İMAR PARSELLERİNDE YAPILACAK YAPILAR İÇİN, KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
6. BOTAS DOĞALGAZ BORU HATTI KAMULAŞTIRMA ŞERİDİ ÜZERİNDE YAPILAŞMAYA KESİNLİKLE İZİN VERİLMEYECEKTİR.
7. TİCARET (T1) ALANLARINDA, İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SINEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, KATLI OTOPARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERŞHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNÜ İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR ALANLARDIR. ANCAK BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILARAK TİCARET KULLANIMINDAN ÇIKARILMASI GEREKİR.
8. TİCARET (T2) ALANLARINDA, BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, İNŞAAT MALZEMESİ, ÖTO SERVİSLERİ, TARİMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, NAKİLYAT AMBARI, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI VE BENZERİ TESİSLER İLE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN GEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK KAYDIYLA MERMER, HURDA, TENEKE, KAĞIT, PLASTİK GİBİ MADDELERİN ORGANİZE BİR ŞEKİLDE DEPOLANMASI VE İŞLENMESİNE YÖNELİK FAALİYETLER İLE BUNLARA İLİŞKİN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI TESİSLERİ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN DEPO VE BENZERİ TESİSLER YAPILABİLİR.
9. KONUT ALANLARINDA ZEMİN VE KOD FARKINDAN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA YOLDAN CEPHE ALMAK VE CEPHE ALDIĞI YOLDAN İŞ YERİ KOT STANDARTLARINA UYMAK KAYDI İLE TİCARİ AMAÇLA KULLANILABİLİR. YANICI, PATLAYICI, TOZ VE GÜRÜLTÜ İÇEREN TİCARİ FAALİYETLER VE DEPOLAMA AMAÇLI TİCARİ FAALİYETLER YAPILAMAZ. ANCAK KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR BUNUN DIŞINDADIR. KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATIN TİCARİ OLARAK KULLANILMASI ASMA KAT HAKKI KAZANDIRMAZ, ASMA KAT YAPILABİLMESİ İÇİN BELEDİYE MECLİSİNDE YOL BOYU TİCARET KARARI ALINMASI VE MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE DURUMUN MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA DEĞERLENDİRİLMESİ GEREKTİR.
10. RESMİ KURUM, BELEDİYE HİZMET ALANI, EĞİTİM, SAĞLIK, CAMİ, TESİS ALANLARINDA MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. **E:2,00'Yİ** AŞMAZ. YAPI YÜKSEKLİĞİ ÇEVREDEKİ YAPILAŞMA EMSAL ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENİR. SPOR ALANLARINDA AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSİ YAPILABİLİR. BU ALANLARIN DA İNŞAAT EMSALİ **E:2,00'Yİ** GEÇMEZ.
11. REVİZYON İMAR PLANI KARARI İLE, OLUŞMUŞ İMAR PARSELLERİNDE YOL VE KANAL GENİŞLETİLMESİ DURUMUNDA İNŞAAT ALANLARI (E VE TAKS) KAMUYA TERKİNDEN ÖNCEKİ TAPU ALANINDAN HESAPLANACAKTIR. BAĞÇE MESAFELERİ DE TERKEDEN ÖNCEKİ PARSEL SINIRINDAN ALINABİLİR. BU GİBİ PARSELLERDE ESKİ BAĞÇE MESAFESİNE GÖRE YAPILMIŞ OLAN VE YAPILDIĞI DÖNEMDEKİ MEVZUATINA GÖRE ONAYLANMIŞ BULUNAN KAPALI VE AÇIK ÇIKMAR KAZANILMIŞ HAK SAYILMASI SEBEBİYLE YENİ DURUMA GÖRE YAPILACAK İLAVE KAT TALEPLERİ VEYA RUHSAT YENİLEMELERİNDE AYNIYEN KABUL EDİLİR. OLUŞMUŞ VEYA OLUŞTURULACAK İMAR PARSELİNDEN, NÜFUS ARTIŞI GEREĞİ YAPILACAK UYGULAMALARIN DIŞINDA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI KOŞULU İLE TERK VEYA PLANDAKİ KULLANIM MÜLKİYETİNE VERİLECEK YOL, YEŞİL ALAN, EĞİTİM, SAĞLIK VB. SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARININ MAKSİMUM DOP ORANINI AŞMASI (0.40) DURUMUNDA, AŞAN MİKTARIN PARSELİN KONUT ALANINA İSABET EDEN KISMINDAKİ YAPILAŞMA PARAMETRELERİNDEKİ İNŞAAT EMSALİ HESAPLANARAK TERKTEN GERİ KALAN PARSELİN YAPILAŞMA HAKKINA EKLENİR.
12. DAHA ÖNCEDEN RUHSAT ALAN YAPILARDA KAT İLAVESİ TALEBİ HALİNDE BU BİNALARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 23. MADDESİNİN ÇIKARISINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAZ. ANCAK BU BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILANMALARINDA ADA ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
13. AYRIK/BLOK NİZAM YAPILAŞMA ÖNERİLEN **YAPILAŞMAMIS** KONUT ALANLARINDA TABAN VE **TOPLAM İNŞAAT ALANI KULLANIMI PLANINDA BELİRTİLMİYEN OLUNURLARDA TAKS:0,40'DIR.**
14. AYRIK/BLOK NİZAM VEYA EMSAL VERİLEN İMAR ADALARINDA, MEVCUT PARSEL CEPHELERİNİN YETERSİZ GELME DURUMLARINDA, ADADAKİ MEVCUT YAPILAŞMA DÜZENİNE GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK OLUŞTURMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
15. PARSELYONLARI YAPILIRKEN PARSEL CEPHELERİ DAR BIRAKILAN VE DAHA SONRA KAT ARTTIRIMI, YOL GENİŞLETMESİ VB. SEBEPLERDEN ÖTÜRÜ ÇEKME MESAFELERİ ARTAN, BU SEBEPLEDE OLUŞACAK BİNA CEPHESİ DARALAN (4 kata kadar olan yerlerde 6.00 m'nin, 5 ve daha fazla kata sahip yerlerde 9.00 m'nin altına düştüğü durumlarda) PARSELLERDE DE ADA DA YAPILAŞMA OLMASA DAHI, ADANIN TAMAMI DEĞERLENDİRİLEREK İKİLİ YA DA ÜÇLÜ BLOK YAPILARAK İMAR DURUMU VERİLECEKTİR.
16. ÖN BAĞÇE; İMAR PLANINDA ÖN BAĞÇE MESAFESİ BELİRTİLMİYEN YERLERDE YAPILAŞMA KOŞULLARININ TAMAMINDA GEÇERLİ OLMAK ÜZERE, ADADAKİ MEVCUT BİNA İSTİKAMETLERİ VE KONUMUNA GÖRE ÖN BAĞÇE MESAFESİ BELİRLENİR. AYRICA ÖN BAĞÇENİN TESPİTİNDE AYNI YOLDAN CEPHE ALAN KOMŞU VE KARŞI ADALARDA DİKKATE ALINMAK SURETİYLE TESPİT YAPILABİLİR. YAN VE ARKA BAĞÇE; MEVCUT YAPILAŞMALARIN BULUNDUĞU AYRIK VE BLOK NİZAMA SAHİP ADALARDA YAN VE ARKA BAĞÇE MESAFELERİ MEVCUT NİZAMA GÖRE VERİLİR. 2006 YILINDA ONAYLANAN İMAR PLANINDA AYRIK-BLOK YAPI NİZAMINA SAHİP OLUP BU İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANINDA BİTİŞİK NİZAM OLARAK İŞARETLENEN YAPI ADALARINDA İMAR ÇAPI DÜZENLENECEK OLAN TAŞINMAZIN BİTİŞİĞİNDE, RUHSATLANDIRILMASI SIRASINDA YAN BAĞÇE ÇEKME MESAFESİ UYGULANMIŞ BİNA BULUNMASI DURUMUNDA AYNI ÇEKME MESAFESİ UYGULANIR. ADA YAPILAŞMASINDA MEVCUT BİNALARIN ARKA BAĞÇE MESAFESİ 2.00 m NİN ALTINDA OLSA DAHI YENİ YAPILAŞMALARDA ARKA BAĞÇE MESAFESİ 2.00 m DEN AZ OLMAZ.
17. YOLA SIFIR OLARAK TANIMLANMIŞ HER TÜRLÜ YAPI ADASINDA OLUŞMUŞ TEŞEKKÜL VARSA VE MEVCUT YAPILAR EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAMAMIŞ YAPILARSA MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BİNA İSTİKAMETİ UYGULANIR.

18. YAPILAŞMA TEŞEKKÜL ETMİŞ İMAR ADALARINDA AÇIK VE KAPALI ÇIKMAR MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLENİR. AÇIK VE KAPALI ÇIKMA ÖLÇÜLERİ **PARSELİN İÇİNDE YER ALDIĞI YAPI ADASINDA BULUNAN MEVCUT BİNALARIN AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARINA UYGUN OLARAK VERİLİR.** ARKA BAĞÇE MESAFELERİ İÇİNDE YAPILACAK AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR; BİTİŞİK VE AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA **PARSELİN İÇİNDE YER ALDIĞI YAPI ADASINDA BULUNAN MEVCUT PARSELLERİN YAPILAŞMASINA UYGUN OLARAK BELİRLENİR.** ANCAK YAN VE ARKA BAĞÇE MESAFELERİNDEKİ ÇIKMARLARI HİÇBİR ŞARTTA PARSEL SINIRINA 2.00 M DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ. KOTLANDIRMA VE ARKA BAĞÇE'ERİN TESVİYESİ, KOMŞU PARSELLERDEKİ UYGULAMALARA GÖRE YAPILIR. BU İMAR ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE AÇIK VE KAPALI ÇIKMA ÖLÇÜLERİNİ İMAR DURUMU BELGESİNDE BELİRLENMEYE İLGİLİ İDAREŞİ YETKİLİDİR.
19. İMAR PLANINDA TİCARET+KONUT ÖNERİLEN ALANLARDA ZEMİN KAT TİCARET ÜST KATLAR TİCARET VEYA KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. TİCARET ALANI YAPI ALANININ EN AZ % 10 U KADAR OLACAKTIR. TİCARET+KONUT KULLANIMI VERİLEN ALANLARDA ADA ÜZERİNDE VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI UYGULANACAKTIR.
20. ADA ÜZERİNDE YAZAN YAPILAŞMA KOŞULLARINDAN FARKLI YAPILANMA ŞARTLARI: AYRIK/BLOK NİZAM KONUT ALANLARINDA, MEVCUT YAPILAŞMA KOŞULUNUN DIŞINDA, YAPI ADASININ TAMAMININ BİRLEŞTİRİLEREK TEK PARSEL YAPILMASI DURUMUNDA, E= 2.00 DEĞERİNİ VE 8 KATI AŞMAMAK KAYDIYLA YAPILANMAYA GİDİLEBİLİR. BİTİŞİK NİZAMLARDA İSE MEVCUT İNŞAAT ALANI HAKLARI HESAPLANARAK EMSAL OLARAK KABUL EDİLİR VE ADA BAZINDA 8 KATA KADAR YAPILAŞMAYA GİDİLEBİLİR. (Değişik: **Ü.B.M. 06.08.2019 tarih ve 105 sayılı kararı, O.B.B.M. 11.10.2019 tarih ve 2019/214 sayılı kararı ile iptal edildi.**)
21. EMSAL UYGULAMASI YAPILAN **(E:1.70 VE ÜSTÜ) TUM PARSELLERDE, SU BAŞMAN KOTU BİNA KÖŞE DEĞERLERİNİN EN YÜKSEK NOKTASINDAN VERİLİR. EMSAL UYGULAMASI YAPILAN PARSELİN YOLDAN AŞAĞIDA OLMASI DURUMUNDA YOL İLE YAKIN OLDUĞU BİNA ARASINDAKİ DOĞAL KOTLAR KORUNUR VE GEREKLİ İSTINAT DUVARI TEDBİRLERİ ALINIR.**
22. İMAR PLANINDA **İLYÖCEETİM, ORTAÖCEETİM, LİSE, OLARAK ÖNERİLEN EĞİTİM** ALANLARININ İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, MESLEK LİSESİ OLARAK KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI'NIN YETKİSİNDE DEĞİŞTİRİLEBİLİR.
23. YAN VE ARKA BAĞÇE MESAFELERİNE OLAN TABAN ALANI VE ÇIKMARLI TECAVÜZLÜ KONUMDA BULUNAN VE RUHSATLI YAPILARIN; İLK UYGULAMA PROJESİNDEKİ ÖLÇÜLERE AYRIKLILIK YOK İSE İLAVE, YENİDEN VE YENİLEME RUHSATLARI VERİLİR. ÖN BAĞÇELERDE MEVCUT TEŞEKKÜLE UYULUR. BU PARSELLERE KOMŞU BOŞ PARSELLERE İMAR DURUMU DÜZENLENİRKEN OLUŞMUŞ ÇEKME MESAFELERİ UYGULANIR.
24. İKİ VEYA DAHA FAZLA YOLA **CEPHELİ PARSELLERDE MEVCUT YAPILAŞMA PARSELYONUN KOT DURUMU VB. DEĞERLENDİRİLEREK MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA BELİRLENECEK. KADEME HATTI İLE YAPILAŞMAYA GİDİLİR.**
25. KAKS/EMSAL VERİLMEYEN İMAR ADALARINDA EMSAL ORANI: YÖNETMELİKTEN, PLAN NOTLARI VE MECLİS KARARINDAN **GELEN ASMA KAT, KAPALI ÇIKMARLAR, BODRUMLAR VE OLUŞACAK DUBLEX ÇATI KULLANIMLARININ DA DAHİL EDİLMESİYLE (EMSAL=(TABAN OTURUMU)*KAT ADEĞİ)/ASMA KAT+KAPALI ÇIKMARLAR+BODRUMLAR+DUBLEX ÇATI KULLANIMLARI**) HESAPLANIR. AYRIK VE BLOK NİZAMA TABİ OLAN YAPILAŞMIŞ ADALARDA, MEVCUT YAPILARDA **RUHSATLI VE TAKS'** IN 0.40 DAN FAZLA OLUŞMUŞ OLMASI DURUMUNDA YAPILAŞMA ORANINA BAKILMAKSIZIN BOŞ PARSELLERDE TABAN ALANI EN FAZLA 0.60 A KADAR UYGULANABİLİR. TABAN ALANI HESABINDA; TEVHİD EDİLMİŞ PARSELLERDE DE TEVHİD ÖNCESİ HAKLARININ BAKILMAKSIZIN BOŞ ADALARA 0.40, 0.40 DAN FAZLA OLUŞMUŞ ADALARDA İSE 0.60 A KADAR TABAN ALANI HAKKI VERİLEBİLİR.
26. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
27. SANAYİ ALANLARINDA KAT ADEĞİ VE YAPI YÜKSEKLİĞİ ÜRETİM TEKNOLÖJİSİNE GÖRE BELİRLENEBİLİR.
28. TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA PLANDA BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA ÇEKME MESAFELERİ VE TAKS:0.60 ORANINA GÖRE TABAN ALANI BELİRLENİR.
29. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLARDA (DKKA) PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
30. KÜTLE ÖNERİLEN ALANLARDA, TOPLAM İNŞAAT ALANINI ARTIRMAMAK VE BAĞÇE MESAFELERİNE UYMAK ŞARTIYLA MİMARİ PROJEYE UYGUNLUK AÇISINDAN, KÜTLE ÖLÇÜLERİNDE YÜZDE 10'A KADAR DEĞİŞİKLİK YAPILABİLİR. PLAN ÜZERİNDE KÜTLE OLARAK İŞARETLENEN YAPI KONUMLARI ÖLÇÜ VERİLMEMİŞ OLSADA AYNIYEN GEÇERLİDİR, ŞEMATİK KÜTLE GÖSTERİMİ ÜZERİNDEN KOORDİNATLANDIRILARAK RUHSATLANDIRILABİLİR.
31. BU PLAN ÖNCESİNDE PAFTALARA İŞLENMİŞ OLAN VE ESKİ PAFTALARDA YER ALAN YAPI YERLEŞİMLERİ YENİ PLAN PAFTALARINDA YER ALMASA DAHI KAZANILMIŞ HAK SAYILDIĞINDAN ÖLÇÜ VERİLMİŞ OLUPL OLMASINA BAKILMAKSIZIN GEÇERLİDİR. (Değişik: **Ü.B.M. 06.08.2019 tarih ve 105 sayılı kararı, O.B.B.M. 11.10.2019 tarih ve 2019/214 sayılı kararı ile iptal edildi.**)
32. PLAN SAHASI İÇİNDE DAHA ÖNCEDEN YAPILMIŞ OLAN YA DA BU PLANDAN SONRA YAPILACAK OLAN AKARYAKIT İSTASYONLARINDA TESİS BÜYÜYESİNDE YAPILACAK OLAN LOKANTA, KAFE, MARKET VB. TESİSİ BÜTÜNLÜYECİ NİTELİKTE OLAN YAPILARIN YAPILMASI MÜMKÜNDÜR.
33. EMSAL VERİLEN ALANLARDA TERCİHEN YAPI YÜKSEKLİĞİ FARKLI SEÇİLEBİLECEĞİNDEN; ÖN BAĞÇE MESAFESİ YAPI YAKLAŞMA OLARAK İŞARETLİ OLANLAR DA DAHİL OLMAK ÜZERE; 5 KATA KADAR (5 kat dâhil) 5.00 m, 5 KATTAN SONRA İSE HER KAT İÇİN 0.50 m ARTTIRILARAK HESAPLANACAKTIR. BU TÜR ADALARDA 10 KAT HAKKINI KULLANMAK İSTEYEN PARSELLERE YAPI İZİNİ VERİLMEDEN ÖNCE AYNI İMAR ADASININ İÇİNDE KALACAK DİĞER PARSELLERİN ARTIK PARSEL OLARAK KALMAMASI VE YAPILAŞMAYA UYGUN OLARAK KALMASI SAĞLANACAKTIR.
34. PLANDA BL (8-10) OLARAK TANIMLANARAK ADA BAZINDA PARSEL BİRLEŞTİRİLEREK YAPILAŞMA ÖNERİLEN YERLERDE (kentsel dönüşüm alanları) MİNİMUM 1000 m² OLACAK ŞEKİLDE PARSEL ÜRETİLMEDEN RUHSAT VERİLEMEZ. AYRICA ADANIN KALAN KISMLARINDA DA 1000 m² DEN KÜÇÜK YA DA ARTIK PARSEL KONUMUNDA PARSEL BIRAKILMAMALIDIR. BU ALANLARDA YAPI TABAN ORANI 0.40 'I GEÇMEZ. FAKAT TALEP EDİLMESİ HALİNDE BODRUM VE ZEMİN KATLARI 0.60 OLARAK KULLANILABİLİR. ANCAK BİNA TOPLAM İNŞAAT ALANI HİÇBİR ŞEKİLDE 0.40 X KAT ADEĞİ DEĞERİNİ GEÇMEZ.
35. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
36. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
37. KONUT, KONUT+TİCARET VB. KARMA KULLANIM ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 28. MADDESİNE GÖRE BİR ADADA BULUNAN PARSELLERİN EN AZ DÖRTTE ÜÇÜNÜN YÜRÜRLÜKTEKİ PLANIN KAT ADEĞİNE GÖRE YAPILAŞMAMIŞ OLMASI HALİNDE, MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA KAT YÜKSEKLİKLERİ BELİRLENECEKTİR.
38. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
39. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
40. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
41. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
42. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
43. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
44. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
45. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
46. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
47. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
48. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
49. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
50. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
51. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
52. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
53. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
54. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
55. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
56. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
57. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
58. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
59. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
60. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
61. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
62. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
63. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
64. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
65. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
66. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
67. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
68. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
69. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
70. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
71. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
72. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
73. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
74. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
75. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
76. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
77. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
78. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
79. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
80. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
81. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TABAN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA EN AZ YAN BAĞÇE MESAFESİ 5 MD'DIR.**
82. **EMSALE, KÖŞE VE SAHASI TİCARET (T2), KONUT DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, TAKS ORANI BELİRTİLM**