

EK MADDE 1-) PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 12. MADDESİNE EK OLARAK, ARAZİ TABİİ EĞİMİ %15'TEN AZ OLAN DÜZ PARSELLERDE PARSELİN KOT ALDIĞI YOL CEPHESİNİN ORTA NOKTASI HİZASINDAKİ EN YÜKSEK TRETUVAR SEVİYESİNDEN KOT VERİLİR. EĞİMİ % 15'TEN AZ OLAN PARSELLERİN BULUNDUĞU YAPILAŞMA BÖLGESİNDE DAHA ÖNCEDEN BU PLAN NOTUNA GÖRE KOT UYGULAMASI YAPILARAK ALINAN YAPI RUHSATINA GÖRE YAPILAN VE YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ ALMIŞ OLAN YAPILARA YENİDEN RUHSAT DÜZENLEMESİNE GEREK DUYULMASI HALİNDE, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 5. MADDESİNİN 26. FIKRASINDA BELİRTİLEN "SOKAK SİLÜETİNİN KORUNMASI" VE YİNE AYNI YÖNETMELİĞİN 10. MADDESİNİN 2. FIKRASINDA BELİRTİLEN "KOT ALINAN NOKTANIN TESPİTİNDE SOKAK SİLÜETİ DİKKATE ALINIR" İLKELERİ DİKKATE ALINARAK, EĞİMİN EN DÜŞÜK VE YÜKSEK OLDUĞU YOL GÜZERGAHLARINA GÖRE SOKAK SİLÜETİNİN KORUNMASI İÇİN TİCARET+KONUT TAHSİSLİ YAPI ADALARINDA BULUNAN PARSELLERDEKİ ASMA KAT VE SU BASMAN KOTU İLKELERİ DE GÖZÖNÜNDE BULUNDURULARAK, SOKAK SİLÜETİNİ OLUŞTURAN YAPILARIN YÜKSEKLİĞİNİN AŞILMAMASI ŞARTIYLA PARSELİN KOTLANDIRILMASINDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. PLAN NOTUNDA BU BENDE AYKIRI DİĞER NOTLAR UYGULANMAZ.

EK MADDE 2-) BELEDİYE MECLİSİ'NİN 08.06.2021 TARİH VE 190 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN ÇATI YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA, ÇATI ARASI PİYESİ İLE YAPI RUHSATI ALMIŞ VE BU YÖNETMELİK ÖNCESİNDE ÇATI ARASI PİYESİ İLE YAPI RUHSATI ALMIŞ İMAR ADALARINDA VE BU İMAR ADALARINDA YER ALAN BOŞ PARSELLERDE BELEDİYE MECLİSİ'NİN 08.06.2021 TARİH VE 190 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN ÇATI YÖNETMELİĞİ UYGULANACAKTIR. ANCAK BU PLAN NOTUNUN BELEDİYE MECLİSİ'NCE KABULÜ İLE YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN İTİBAREN YAPI RUHSATI ALINMAMIŞ BOŞ İMAR ADALARINDA SON KATIN ÜZERİNDE VE EK MADDE-3 KAPSAMINDA TADİLAT RUHSATI ALARAK YARARLANDIRILAN YAPILARDA ÇATI ARASI PİYES YAPILAMAZ, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ. SON KAT ÜZERİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKMÜ UYARINCA ÇATI ÖRTÜSÜ İLE KAPATILMASI ZORUNLUDUR.

EK MADDE 3-) BELEDİYE MECLİSİ'NİN 08.06.2021 TARİH VE 190 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN ÇATI YÖNETMELİĞİNDEN ÖNCE VE BU YÖNETMELİK İLE BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN ÖNCE

A) RUHSAT ALMIŞ YAPILARDA EĞER RUHSAT EKİ MİMARİ PROJESİNDE ÇATI DUBLEKSİ YOK İSE MİMARİ TADİLAT PROJESİ HAZIRLANARAK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULABİLİR. ANCAK RUHSAT DÜZENLENİR İKEN RUHSATA ESAS YAPI ADASINDA %50 YAPILAŞMA ŞARTI ARANIR (İMAR ADASININ YÜZDE 50 YAPILAŞMASI; İLGİLİ PARSELİN BULUNDUĞU ADADAKİ YAPI BULUNAN PARSELLERİN M2 LERİNİN TOPLAMININ, TÜM ADANIN TOPLAM M2 SİNE BÖLÜMÜ İLE BULUNAN DEĞERİN 0,5'DEN BÜYÜK OLDUĞU DURUMLARI KAPSAR. ANCAK RİSKLİ YAPILARIN YENİLENMESİ KANUNUNA TABİ OLACAK BİR PARSEL SÖZ KONUSU İSE YÜZDE 50 ŞARTI ARAMAKSIZIN, İLGİLİ PLAN NOTU HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.) VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN GEÇİCİ 2.MADDESİ HÜKÜMLERİ UYGULANIR. HER DURUMDA ASANSÖR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİ OLUP ZEMİN KAT ÜZERİNDE 20'DEN FAZLA DAİRE OLUŞTUĞU DURUMLAR İÇİN ÇİFT ASANSÖR GEREKLİ OLUP, ÇİFT ASANSÖR OLUŞTURULAMADIĞI DURUMLARDA ÇATI ARASINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ, ALT KATLA BAĞLANTILI ÇATI PİYESİ OLUŞTURULAMAZ. AYRICA YANGIN YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, BU MADDE İLE RUHSAT ALACAK YAPILARDA KAT YÜKSEKLİĞİ 21.50 ÜZERİNE ÇIKARSA YANGIN MERDİVENİ DÜZENLENMESİ ZORUNLU OLUP, EĞER YANGIN MERDİVENİ DÜZENLENEMİYOR İSE ÇATI ARASINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ ALT

KATLA BAĞLANTILI ÇATI PİYESİ OLUŞTURULAMAZ BU MADDE İÇİN RUHSAT HARÇLARI HESAPLANIR İKEN PLAN BÜTÇE KOMİSYONUNCA BELİRLENECEK TARİFEYE GÖRE HESAPLAMA YAPILACAKTIR. BU MADDE UYARINCA ÇIKAN DAİRE ADEDİ KADAR YAPIDA GEREKİYOR İSE SİĞİNAK ALANI GÖSTERİLECEK OLUP, AYRICA OTOPIK ÜCRETİ PEŞİN OLARAK ALINACAKTIR VE OTOPIK HESABINDA YAN BAHÇE ARKA BAHÇE VE YOLDAN ÇEKME MESAFELERİ OTOPIK OLARAK GÖSTERİLEMEZ. AYRICA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 12 MAYIS 2023 TARİHİNDE YAYINLANAN VE 1 TEMMUZ 2023 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN 5.MADDESİNİN 30. BENDİ UYARINCA "TOPLAMDA ZEMİN KAT HARİÇ 7 KAT VE ÜZERİ BİNALARDA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ" HÜKMÜ UYARINCA ÇATI ARASI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ. ANCAK YAPI RUHSATI ALMIŞ ANCAK İNŞAATINA BAŞLAMAMIŞ YAPILARDA KAPALI ÇIKMALAR İPTAL EDİLMESİ DURUMUNDA, ÇATI ARASINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULABİLİR. EMSALLİ YAPI ADALARINDA YÖNETMELİK UYARINCA EMSAL HESABI YAPILACAK OLUP, EMSAL ALANI DOLMUŞ YAPILARDA ÇATI ARASINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ. YAPI RUHSATI OLUŞTURULURKEN ÇEKME MESAFELERİNE BAKILMAKSIZIN UYGULAMA YAPILABİLİR

B) RUHSAT ALMIŞ YAPILARDA EĞER RUHSAT EKİ MİMARİ PROJESİNDE ÇATI DUBLEKSİ VAR İSE MİMARİ TADİLAT PROJESİ HAZIRLANARAK, ÇATI DUBLEKSİ İPTAL EDİLEREK, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULABİLİR. ANCAK RUHSAT DÜZENLENİR İKEN RUHSATA ESAS YAPI BU MADDE İÇİN RUHSAT HARÇLARI HESAPLANIR İKEN PLAN BÜTÇE KOMİSYONUNCA BELİRLENECEK TARİFEYE GÖRE HESAPLAMA YAPILACAKTIR. BU MADDE UYARINCA ÇIKAN DAİRE ADEDİ KADAR YAPIDA GEREKİYOR İSE SİĞİNAK ALANI GÖSTERİLECEK OLUP, AYRICA OTOPIK ÜCRETİ PEŞİN OLARAK ALINACAKTIR VE OTOPIK HESABINDA YAN BAHÇE ARKA BAHÇE VE YOLDAN ÇEKME MESAFELERİ OTOPIK OLARAK GÖSTERİLEMEZ. AYRICA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 12 MAYIS 2023 TARİHİNDE YAYINLANAN VE 1 TEMMUZ 2023 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN 5.MADDESİNİN 30. BENDİ UYARINCA "TOPLAMDA ZEMİN KAT HARİÇ 7 KAT VE ÜZERİ BİNALARDA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ" HÜKMÜ UYARINCA ÇATI ARASI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ. EMSALLİ YAPI ADALARINDA YÖNETMELİK UYARINCA EMSAL HESABI YAPILACAK OLUP, EMSAL ALANI DOLMUŞ YAPILARDA ÇATI ARASINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ. YAPI RUHSATI OLUŞTURULURKEN ÇEKME MESAFELERİNE BAKILMAKSIZIN UYGULAMA YAPILABİLİR

C) RUHSAT ALMIŞ YAPILARDA RUHSAT EKİ MİMARİ PROJESİNE AYKIRI YAPILMIŞ YAPILAR MİMARİ TADİLAT PROJESİ HAZIRLANARAK, ÇATI DUBLEKSİ İPTAL EDİLEREK, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULABİLİR. AYRICA YAPI RUHSATI ALMIŞ OLMAK KAYDI İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 2981 İN GEÇİCİ 2. MADDESİNDEN YARARLANMIŞ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN GEÇİCİ 16. MADDESİ İLE KAYIT ALTINA ALINMIŞ ÇATI KATLARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULABİLİR. BU DURUMDA RUHSAT HARÇLARI HESAPLANIRKEN İMAR KANUNUNUN 42. MADDESİ HÜKÜMLERİ UYGULANIR VE OTOPIK ÜCRETİ PEŞİN OLARAK ALINACAKTIR VE OTOPIK HESABINDA YAN BAHÇE ARKA BAHÇE VE YOLDAN ÇEKME MESAFELERİ OTOPIK OLARAK GÖSTERİLEMEZ. ANCAK RUHSAT DÜZENLENİR İKEN RUHSATA ESAS YAPI BU MADDE İÇİN RUHSAT HARÇLARI HESAPLANIR İKEN PLAN BÜTÇE KOMİSYONUNCA BELİRLENECEK TARİFEYE GÖRE HESAPLAMA YAPILACAKTIR. BU MADDE UYARINCA ÇIKAN DAİRE ADEDİ KADAR YAPIDA GEREKİYOR İSE SİĞİNAK ALANI GÖSTERİLECEK OLUP, AYRICA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 12 MAYIS 2023 TARİHİNDE YAYINLANAN VE 1 TEMMUZ 2023 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN 5.MADDESİNİN

30. BENDİ UYARINCA TOPLAMDA ZEMİN KAT HARIÇ 7 KAT VE ÜZERİ BİNALARDA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ HÜKMÜ UYARINCA ÇATI ARASI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ. EMSALLİ YAPI ADALARINDA YÖNETMELİK UYARINCA EMSAL HESABI YAPILACAK OLUP EMSAL ALANI DOLMUŞ YAPILARDA ÇATI ARASINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.YAPI RUHSATI OLUŞTURULURKEN ÇEKME MESAFELERİNE BAKILMAKSIZIN UYGULAMA YAPILABİLİR

D) BU PLAN NOTU KAPSAMINDA YAPILAŞMASININ YÜZDE 50 Sİ TAMAMLANMIŞ YAPI ADALARINDA (İMAR ADASININ YÜZDE 50 YAPILAŞMASI; İLGİLİ PARSELİN BULUNDUĞU ADADAKİ YAPI BULUNAN PARSELLERİN M2 LERİNİN TOPLAMININ, TÜM ADANIN TOPLAM M2 SİNE BÖLÜMÜ İLE BULUNAN DEĞERİN 0,5 DEN BÜYÜK OLDUĞU DURUMLARI KAPSAR. ANCAK RİSKLİ YAPILARIN YENİLENMESİ KANUNUNA TABİ OLACAK BİR PARSEL SÖZ KONUSU İSE YÜZDE 50 ŞARTI ARAMAKSIZIN İLGİLİ PLAN NOTU HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.) BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN SONRA RUHSAT ALACAK YAPILARDA BU PLAN NOTU İLE ÇATI ARASI DUBLES YAPILMADAN BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULABİLİR. BU DURUMDA ASANSÖR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİ OLUP, ZEMİN KAT ÜZERİNDE 20'DEN FAZLA DAİRE OLUŞTUĞU DURUMLAR İÇİN ÇİFT ASANSÖR GEREKLİ OLUP, ÇİFT ASANSÖR OLUŞTURULAMADIĞI DURUMLARDA ÇATI ARASINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ. ALT KATLA BAĞLANTILI ÇATI PİYESİ OLUŞTURULAMAZ. AYRICA YANGIN YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, BU MADDE İLE RUHSAT ALACAK YAPILARDA KAT YÜKSEKLİĞİ 21.50 ÜZERİNE ÇIKARSA YANGIN MERDİVENİ DÜZENLENMESİ ZORUNLU OLUP, EĞER YANGIN MERDİVENİ DÜZENLENEMİYOR İSE ÇATI ARASINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ. ALT KATLA BAĞLANTILI ÇATI PİYESİ OLUŞTURULAMAZ. BU MADDE İÇİN RUHSAT HARÇLARI HESAPLANIR İKEN PLAN BÜTÇE KOMİSYONUNCA BELİRLENECEK TARİFEYE GÖRE HESAPLAMA YAPILACAKTIR. BU MADDE UYARINCA ÇIKAN DAİRE ADEDİ KADAR YAPIDA GEREKİYOR İSE SİĞINAK ALANI GÖSTERİLECEK OLUP, AYRICA OTOPARK ÜCRETİ PEŞİN OLARAK ALINACAKTIR VE OTOPARK HESABINDA YAN BAHÇE ARKA BAHÇE VE YOLDAN ÇEKME MESAFELERİ OTOPARK OLARAK GÖSTERİLEMEZ. AYRICA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 12 MAYIS 2023 TARİHİNDE YAYINLANAN VE 1 TEMMUZ 2023 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN 5.MADDESİNİN 30. BENDİ UYARINCA "TOPLAMDA ZEMİN KAT HARIÇ 7 KAT VE ÜZERİ BİNALARDA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ" HÜKMÜ UYARINCA ÇATI ARASI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ. EMSALLİ YAPI ADALARINDA YÖNETMELİK UYARINCA EMSAL HESABI YAPILACAK OLUP, EMSAL ALANI DOLMUŞ YAPILARDA ÇATI ARASINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.

E) TADİLAT RUHSATI DÜZENLENEREK, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK OLUŞTURULACAK YAPILARDA HER DURUMDA STATİK PROJE MÜELLEFİNCE YAPI PERFORMANS ANALİZİ ALINMASI ZORUNLUDUR. AYRICA TADİLAT İLE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULACAK YAPILARDA TADİLAT RUHSATI DÜZENLENEBİLMESİ İÇİN KAT MALİKLERİNİN MUAFFAKATNAMESİ ALINIRAK, TADİLAT RUHSATI DÜZENLENİR. BU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ OLMAYANLAR YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ DÜZENLENEBİLİR OLANLAR İÇİN İSE YENİDEN DEĞERLEME YAPILARAK, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ GÜNCELLENEBİLİR. SÖZ KONUSU TADİLAT RUHSATI DÜZENLENİRKEN ALINACAK HARÇ VE ÜCRETLER YAPININ RUHSATINA AYKIRI VE RUHSATSIZ KISIMLARININ, İMAR KANUNUNUN 42. MADDESİ ESAS ALINARAK HESAPLANIR.