

## 25. ÖZELLİĞİ OLAN YAPILAR

ÖZELLİK ARZ EDEN BİNALARIN (OTEL, OKUL, HASTANE, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, KATLI OTOYOL, SİTE ŞEKLİNDEKİ YAPILAŞMALAR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI) ÖNCELİKLİ OLARAK BU BİNALARIN YAPILACAK YAPI ADALARINDA YOĞUNLUK VE KAT YÜKSEKLİĞİ ARTIRIMI İÇİN GEREKLİ OLACAK ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI'NCA, 19.08.2024 TARİHİ ONAYLI MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU SINIRLARI DIŞINDA KALAN ALANLARDA PLAN YAPMAYA ESAS JEOLÖJİK, JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI İLGİLİ BAKANLIK TARAFINDAN YAYINLANAN KANUN VE GENELGELER ÇERÇEVESİNDE YAPTIRILACAK OLUP, BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR İLE İLGİLİ EKLİ TABLODA BELİRTİLEN KRİTERLERE UYULMASI ŞARTI İLE İMAR PLANLARINDA GEREKLİ DEĞİŞİKLİK YAPILARAK İMAR DURUMU VERİLEBİLİR. TABLODA Kİ KRİTERLERİ SAĞLAYARAK 'İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE DAİR DEĞER ARTIŞ PAYI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE GEREKLİ İŞLEMLER YAPILIR.(Değişiklik:09.05.2022 tarih 176 sayılı BMK)

YAPI CİNSİ	PARSEL ADA ALANI (M2)	ADEDİ	PARSELİN CEPHE ALACAĞI EN AZ YOL GENİŞLİĞİ(M)	EMSAL	TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS) (%)		
OTEL **	1.000m2 ve üzeri	4	15	3.00	0.60		
İLKÖĞRETİM OKULU	ADA	4	15	1.40	-		
ORTAÖĞRETİM OKULU	ADA	4	15	1.40	-		
HASTANE	ADA	4	15	1.80	-		
SAĞLIK TESİS ALANLARI	-	2	-	0.65	-		
	-	3	-	1.20	-		
	-	4	-	1.40	-		
AVM	20.000m2 ve üzeri	4	20	1.60	-		
KATLI OTOYOL ***	-	-	21.70	-	3.00		
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	4000m2 ve üzeri	4 Katı Aşmamak Üzere Mevcut İmar Planındaki Kat Adeti +1	15.00	3 Kat	1.20	3 Kat	-
				4 Kat	1.40	4 Kat	-
SİTE ŞEKLİNDE TOPLU YAPILAŞMALAR*	4.000m2 ve üzeri	4 Katı Aşmamak Üzere Mevcut İmar Planındaki Kat Adeti +1	15.00	3 Kat	1.20	3 Kat	-
				4 Kat	1.40	4 Kat	-

\*\* BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ PARSELLERDE UYGULANACAK OLUP 3194 SAYILI İMAR KANUNU PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ VE MEVCUT İMAR PLANI KARARLARINA GÖRE BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

\*SİTE ŞEKLİNDE BİR YAPILAŞMAYA UYGUN BİR FORMDA YAPI DÜZENİNİN OLUŞTURULABİLMESİ İÇİN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 4000 m<sup>2</sup> DEN AZ OLMAMAK ÜZERE BİR İMAR ADASI BÜYÜKLÜĞÜNDE OLACAKTIR.

\*SİTE ŞEKLİNDEKİ TOPLU YAPILAŞMALARDA, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALÄTİNE NİTELİĞİNDE OLMAYAN,, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, SAĞLIK BAKANLIĞINCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNÜBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ, SUNULAN KABİNİ, MUAYENEHANE VE LOKANTA, PASTANE GİBİ KONUT DIŞI TİCARİ ÜNİTELERİN EMSAL ALANI, İMAR PARSELİ EMSAL ALANININ %10'UNU GEÇMEMEK ÜZERE YAPILABİLİR.

\*PLAN NOTLARI 25. MADDE KAPSAMI DIŞINDAKİ KONUT ALANLARININ OLDUĞU SİTE ŞEKLİNDEKİ YAPILAŞMALARDA, 4000M<sup>2</sup> VE ÜZERİ İMAR PARSELLERİNDE DE BU HÜKÜMLER UYGULANIR.

\*YAPI RUHSATINA ESAS VAZİYET PLANLARINDA İMAR PARSELİ ALANININ (YAPI ADASI ALANI) EN AZ %10'U, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPU ALANI (PARK) OLARAK GÖSTERİLECEKTİR.

\*\*\*KATLI OTOYOL YAPILACAK MEVCUT İMAR PLANINDA TİCARET ALANI OLARAK DÜZENLENEN PARSELLERİN ZEMİN VE