

# MEVCUT

- Plan ve plan notları ile belirlenmiş olan KAKS, TAKS, Yençok ve Yoğunluklu Yapı Düzeni Tablosundaki koşullara uymak zorunlu olup, herhangi bir sebep veya inşaat alanını kullanamamadan dolayı en az ön, yan ve arka bahçe ile, binalar arasındaki en az mesafe koşulları ihlal edilemez.
- Birden fazla yapı yapılan parsellerde blokların kat yükseklikleri farklı olabilir. Bu durumda; her yapı için istenen bloklar arası mesafe toplamının yarısı, iki blok arası mesafedir.
- Köşe başına rastlayan parsellerde, yol tarafındaki bahçe yerine, minimum çekme mesafesi olarak o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi alınır.
- Parselin karşılıklı iki cephesi yola bakıyorsa, maksimum bina boyunu geçmemek üzere arka yola bakan cephe mesafesi de ön bahçe gibi tespit edilir. Birden fazla yola cephesi olan parsellerde yapı ile yol arasında kalan parsel bölümleri de ön bahçe tanımına girer.
- Plan onama sınırı dahilindeki alanlarda plan notları ile belirlenmiş aksine bir hüküm yok ise "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" hükümleri uygulanacaktır.

**YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİNE İLİŞKİN TABLO-1**

Kat Adedi	Bina Cephe Hattının Yol Aksından Uzaklığı	Min yan bahçeler toplamı veya bloklar arası mesafe	Min Arka Bahçe	Min bina cephesi	Min bina derinliği
1	İMAR PLANINDA BELİRLENEN MİNİMUM ÖN BAHÇE MESAFELERİNİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDI İLE YOL AKSINDAN BİNA CEPHE HATTI ARASI H/2 MESAFESİ KADAR BIRAKILIR	6.00	6.50	6.00	6.00
2		6.00	6.50	6.00	6.00
3		8.50	9.50	6.00	6.00
4		11.50	12.50	6.00	6.00

### 3. KONUT ALANLARI

Konut Alanlarında yapı nizamı Ayrık Nizam, kat adedi ise Yençok= 4 kattır (daha az katlı yapılar yapılabilir). Yapı yoğunluğu  $E=0.80$  ve  $\max\text{TAKS}=0.30$ 'dur. KAKS,  $\max\text{TAKS}$  ve Yoğunluklu Yapı Düzenine İlişkin Tablo koşullarına uymak kaydı ile aynı parselde birden fazla yapı yapılabilir. Konut alanlarında, Yoğunluklu Yapı Düzenine İlişkin Tablo-1'e uyulacaktır.

### 4. TİCARET-KONUT ALANLARI (TICK)

Ticaret Alanlarında  $E=0,80$  ve Yençok: 14.50m olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda yaygın taban alanı kullanımının teşviki amacı ile  $\min\text{TAKS}=0.30$ 'dur.  $\min\text{TAKS}=0.30$  koşulunun altına düşmemek kaydı ile TAKS üst sınırı serbest bırakılmıştır. KAKS, Yençok,  $\min\text{TAKS}$  ve Yoğunluklu Yapı Düzenine İlişkin Tablo koşullarına uymak kaydı ile aynı parselde birden fazla yapı yapılabilir. Ticaret+Konut Alanlarında (TICK), Yoğunluklu Yapı Düzenine İlişkin Tablo-1'e uyulacaktır. Ticaret+Konut Alanlarında (TICK) toplam inşaat alanının %50'sine kadar konut kullanımı yer alabildiği gibi parselin tamamı Ticaret amaçlı kullanılabilir. Bu alanlarda ticari amaçlı kullanımın getirisi ortaya çıkacak otopark alanı ihtiyacı parsel dahilinde karşılanacaktır.



# ÖNERİ

- Plan ve plan notları ile belirlenmiş olan KAKS, TAKS, Yençok ve Yoğunluklu Yapı Düzeni Tablosundaki koşullara uymak zorunlu olup, herhangi bir sebep veya inşaat alanını kullanamamadan dolayı en az ön, yan ve arka bahçe ile, binalar arasındaki en az mesafe koşulları ihlal edilemez.
- Birden fazla yapı yapılan parsellerde blokların kat yükseklikleri farklı olabilir. Bu durumda; her yapı için istenen bloklar arası mesafe toplamının yarısı, iki blok arası mesafedir.
- Köşe başına rastlayan parsellerde, yol tarafındaki bahçe yerine, minimum çekme mesafesi olarak o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi alınır.
- Parselin karşılıklı iki cephesi yola bakıyorsa, maksimum bina boyunu geçmemek üzere arka yola bakan cephe mesafesi de ön bahçe gibi tespit edilir. Birden fazla yola cephesi olan parsellerde yapı ile yol arasında kalan parsel bölümleri de ön bahçe tanımına girer.
- Plan onama sınırı dahilindeki alanlarda plan notları ile belirlenmiş aksine bir hüküm yok ise "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" hükümleri uygulanacaktır.

**YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİNE İLİŞKİN TABLO-1**

Kat Adedi	Bina Cephe Hattının Yol Aksından Uzaklığı	Min yan bahçeler toplamı veya bloklar arası mesafe	Min Arka Bahçe	Min bina cephesi	Min bina derinliği
1	İMAR PLANINDA BELİRLENEN MİNİMUM ÖN BAHÇE MESAFELERİNİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDI İLE YOL AKSINDAN BİNA CEPHE HATTI ARASI H/2 MESAFESİ KADAR BIRAKILIR	6.00	6.50	6.00	6.00
2		6.00	6.50	6.00	6.00
3		8.50	9.50	6.00	6.00
4		11.50	12.50	6.00	6.00

### 3. KONUT ALANLARI

Konut Alanlarında yapılaşma koşulları (A - 4), 0.20 / 0.80 olarak belirlenmiş olup; istenilmesi durumunda maxTAKS=0.30 olacak şekilde 4 katlı ve daha az katlı yapılar yapılabilir. KAKS, maxTAKS ve Yoğunluklu Yapı Düzenine İlişkin Tablo koşullarına uymak kaydı ile aynı parselde birden fazla yapı yapılabilir. Konut alanlarında, Yoğunluklu Yapı Düzenine İlişkin Tablo-1'e uyulacaktır.

### 4. TİCARET-KONUT ALANLARI (TICK)

Ticaret Alanlarında E=0,80 ve Yençok: 14.50m olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda yaygın taban alanı kullanımının teşviki amacı ile minTAKS=0.30'dur. minTAKS=0.30 koşulunun altına düşmemek kaydı ile TAKS üst sınırı serbest bırakılmıştır. KAKS, Yençok, minTAKS ve Yoğunluklu Yapı Düzenine İlişkin Tablo koşullarına uymak kaydı ile aynı parselde birden fazla yapı yapılabilir. Ticaret+Konut Alanlarında (TICK), Yoğunluklu Yapı Düzenine İlişkin Tablo-1'e uyulacaktır. Ticaret+Konut Alanlarında (TICK) toplam inşaat alanının %50'sine kadar konut kullanımı yer alabildiği gibi parselin tamamı Ticaret amaçlı kullanılabilir. Bu alanlarda ticari amaçlı kullanımın getirisi ortaya çıkacak otopark alanı ihtiyacı parsel dahilinde karşılanacaktır.