KEPEZ
(ÇANAKKALE)
H16-c-18-a-1-b

ÇANAKKALE İLİ,MERKEZ İLÇESİ, KEPEZ BELDESİ, H16-C-18-A-1-B PAFTASI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLAVE PLAN NOTLARI

GÖSTERİM

PLAN ONAMA SINIRI

KEPEZ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

PLAN NOTLARI

KAPSAM VE UYGULAMA SINIRLARI

03.01.2018 tarih ve 2018/19 sayılı BMK 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notları ve 03.08.2022 tarih ve 2022/98 sayılı BMK Uygulama İmar Planı Plan Notlarının Güncellenmesi

1. **UYGULANMASI GEREKEN YÖNETMELİK VE KARARLAR:**
1.1. 19.09.1979 GÜN VE 18783 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN KANALİZASYON MECRASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN BOYUT VE STANDARTLARDA PİS SU ÇUKURU YAPILACAK, PİS SU KANALLARI BURAYA BAĞLANACAKTIR **(03.01.2018/19 BMK).**
1.2. 3830 SAYILI KANUN İLE DEĞİŞİK 3621 SAYILI "KYK1 KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR **(03.01.2018/19 BMK).**
1.3. "2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU" VE BU KANUNA İSTİNADEN YÜRÜRLÜĞE GİREN İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE 5491 SAYILI ÇEVRE KANUNU'NDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN' HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR **(03.01.2018/19 BMK).**
1.4. BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE, 04.04.1991 GÜN VE TS: 9111 SAYILI TSE TEKNİK KURULU KARARI İLE BELİRLENEN "ENGELLİ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLENMESİ KURALLARINA" İLİŞKİN İÇ MİMARİ STANDARTLARI GÖZÖNÜNE ALINMAK SUREYİLE BEDENSEL ENGELLİ İNSANLARIN YENİ YAPILACAK TURİZM YAPILARINA, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YAPILARI VE KAMU HİZMET BİNALARI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ MECBURİDİR **(03.01.2018/19 BMK).**
1.5. 19.12.2007 TARİH VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 7126 SAYILI SIVİL SAVUNMA KANUNU'NUN EK 9. MADDESİNE GÖRE "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR **(03.01.2018/19 BMK).**
1.6. 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NA EK "SIĞINAKLARLA İLİLİ YÖNETMELİK" VE "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR **(03.01.2018/19 BMK).**
1.7. PLANLAMA ALANININ 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMASI NEDENİYLE, YAPILACAK BİNA VE TESİSLERİN PROJELENDİRİLMESİ VE YAPIMINDA "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALARA AİT HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR **(03.01.2018/19 BMK).**
1.8. 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" KAPSAMINDA BİR KALINTI YA DA BULUNTU İLE KARŞILAŞILMASI HALİNDE İLGİLİ MÜLKİ AMİRLİK VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ İLE İRTİBATA GEÇİLECEKTİR **(03.01.2018/19 BMK).**
1.9. YAPILANMA ALANLARINDAKİ KATI VE SIVI ATIKLAR 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU'NUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK ARITILDIKTAN SONRA DEŞARJI YAPILACAKTIR **(03.01.2018/19 BMK).**
1.10. 09.09.2006 TARİH VE 26294 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR **(03.01.2018/19 BMK).**
1.11. 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU'NUN 13. MADDESİ GEREĞİNCE TAŞIMA ZLARIN ÇEVRESİNDE BULUNAN TARIM ARAZİLERİNE ZARAR VERİLMEMESİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR **(03.01.2018/19 BMK).**
1.12. KARAYOLLARI SORUMLULUĞU ALTINDAKİ KARAYOLUNA CEPHELİ PARSELLERDE 16.08.1995 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN VE 06.01.1998 GÜN VE 23222 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN DEĞİŞİKLİK DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN, 2918 SAYILI "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU'NUN 17. VE 18. MADDESİNE DAYANILARAK HAZIRLANAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR **(03.01.2018/19 BMK).**
1.13. SİT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE TEKLİF EDİLECEK 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ İÇİN BELEDİYE MECLİSİ'NİN PRENSİPTE UYGUN KARARI ALMASI SONRASINDA DEĞİŞİKLİK TEKLİFİ ÇANAKKALE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU (ÇKVKBK) TARAFINDAN DEĞERLENDİRİLEREK OLUMLU KARAR ALINMADIKÇA YÜRÜRLÜĞE KONULAMAZ **(03.01.2018/19 BMK).**
1.14. SİT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE TEKLİF EDİLECEK 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ İÇİN 26.07.2005 GÜN VE 26887 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI VE ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİNİN HAZIRLANMASI, GÖSTERİMİ, UYGULAMASI, DENETİMİ VE MÜELLİFLERİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR **(03.01.2018/19 BMK).**
1.15. ÇANAKKALE HAVA LİMANI MÂNİA PLAN KAPSAMINDA 01.09.2016 TARİH 2016/171 SAYILI MECLİS KARARINA İSTİNADEN UYGULAMA YAPILACAKTIR **(03.01.2018/19 BMK).**
1.16. ENERJİ NAKİL HATTI VE BORU HATTI GEÇEN PARSELLERDE RUHSAT AŞAMASINDA, İLGİLİ KURUMDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR **(03.01.2018/19 BMK).**
1.17. MİMARİ PROJELERDE, PROJE MÜELLİFİNİN DEĞİŞMESİ DURUMUNDA MİMARİ ESTETİK KOMİSYONU OLMADIĞI İÇİN BİR ÖNCEKİ MİMARDAN MUVAFAKAT ALINMASI ZORUNLUDUR **(03.01.2018/19 BMK).**
1.18. YOL, OTOPARK, MEYDAN, YEŞİL ALAN VB. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ **(03.01.2018/19 BMK).**
1.19. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA KONUYA İLİŞKİN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR **(03.08.2022/98 BMK).**
1.20. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA "BALIKESİR- ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN NOTLARI", "3194 SAYILI İMAR KANUNU", "1/5000 ÖLÇEKLİ KEPEZ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI", "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" VE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR **(03.01.2018/19 BMK).**

2. **ÇEVREYE İLİŞKİN HÜKÜMLER:**
2.1. PLANLAMA ALANINDA ZEMİN DENGESİNİ BOZACAK DERİN KAZILARDAN KAÇINILMALIDIR **(03.01.2018/19 BMK).**
2.2. BAZI BİNALARDA, UYGUN DRENAJ SİSTEMLERİYLE, SIZINTI VE YÜZEY SULARININ YAYI TEMELLERİNİ ETKİLEMESİ ÖNLENMELİDİR **(03.01.2018/19 BMK).**
2.3. RENK, ÇATI KAPLAMASI, ÇATIDA DOLULUK-BOŞLUK ORANLARI VE BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİNDE ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULACAKTIR **(03.01.2018/19 BMK).**
2.4. YAPILARIN DIŞ CEPHELERİNDE DOĞAYA UYGUN TÜR VE RENKTE MALZEME KULLANILMASINA DİKKAT EDİLMELİDİR **(03.01.2018/19 BMK).**
2.5. ÇEŞİTLİ AMAÇLARLA KULLANILAN TABELALARDA, KENTSEL MOBİLYALARDA (TELEFON KULÜBELERİ, ÖTURMA GRUPLARI, ÇÖP KUTULARI VB.) YÖRENİN ÖZGÜN KİMLİĞİ İLE BÜTÜNLEŞECEK ORTAK BİR FORMUN VEYA STANDARTIN KULLANILMASI SAĞLANACAKTIR **(03.01.2018/19 BMK).**
2.6. TESİSLERİN MİMARİ PROJELERİNDE TOPOGRAFYAYA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN ÇÖZÜMLER GETİRİLECEKTİR **(03.01.2018/19 BMK).**
2.7. MANDRA, AHIR, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI GİBİ TESİSLER VE ÇEVRE SAĞLIĞI SORUNU YARATAN ENTEGRE TESİSLER YAPILAMAZ **(03.01.2018/19 BMK).**

3. **YAPILANMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER:**
3.1 SİT ALANLARINDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR **(03.08.2022/98 BMK).**
3.2 SİT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI HAZIRLANANA KADAR GEÇİŞ DÖNEMİ YAPILANMA KOŞULLARI UYGULANACAKTIR.
3.3 İMAR DURUMU AŞAMASINDA YAPILAN ÖN İNCELEMEDE VEYA RESMİ APLİKASYON KROKİSİ İLE PLANDA VERİLMİŞ BİNA KİTLE ÖLÇÜLERİ ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA, DİĞER YAPILANMA KOŞULLARINDA BİR DEĞİŞİKLİK GETİRİLMEDEN ÖLÇÜLERİ UYUMLU HALE GETİRMEYE İDARE YETKİLİDİR. ÖLÇÜLERİ VERİLEN PARSELLERDE EMSAL DEĞERİ HESABINDA PLANDA VERİLEN EMSAL DEĞERLERİ ESAS ALINIR **(03.01.2018/19 BMK).**
3.4 UYGULAMADA PLAN KARARLARI İLE KADASTRAL DURUM ARASINDA 1 M'YE KADAR OLAN KAYMALAR, HATA KABUL EDİLEREK KADASTRAL İSTİKAMET ESAS ALINABİLİR **(03.01.2018/19 BMK).**
3.5 BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE PARSEL BAZINDA HAZIRLANAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ İÇİN ALINAN MECLİS KARARLARININ BU PLAN KARARLARI İLE ÇELİŞMESİ YA DA BU PLANA AKTARILMAMASI DURUMUNDA KEPEZ BELEDİYE MECLİSİ TARAFINDAN DAHA ÖNCE PARSEL BAZINDA ONAYLANAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR **(03.01.2018/19 BMK)**
3.6 EMSAL HESAPLARI NET İMAR PARSELİ ALANI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR **(03.01.2018/19 BMK).**
3.7 ~~KÖLON KİRİŞLERİNİ SINIRLANAN CEPHE HATTI İÇERİSİNDE KALAN BALKON ALANLARI EMSALE DAHİL EDİLMEZ (03.08.2022/98 BMK).~~ **(Çanakkale 2. İdare Mahkemesinin 07.09.2023 tarih, E: 2022/93 K. 2023/651 sayılı kararı ve 04.10.2023/94 BMK ile iptal İbare).**
3.8 ~~BİR KISMI AÇIK ÇIKMA NİTELİĞİ SAĞLAYAN BİR KISMI KÖLON KİRİŞLERİ İLE SINIRLANAN CEPHE HATTI İÇİNDE KALAN BALKON ALANLARI EMSALE DAHİL EDİLMEZ (03.08.2022/98 BMK).~~ **(Çanakkale 2. İdare Mahkemesinin 07.09.2023 tarih, E: 2022/93 K. 2023/651 sayılı kararı ve 04.10.2023/94 BMK ile iptal İbare).**
3.9 KÖŞE PARSELLERDE YOL GENİŞLİĞİNE VE BİNA CEPHESİNE BAKILMAKSIZIN, BİNA ÖN CEPHESİ PAFTASINDA İŞARETLENDİĞİ GİBİ VERİLİR **(03.01.2018/19 BMK).**
3.10 ~~ZEMİN KAT TERASLARI TAKS ORANININ VEYA BULUNDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN % 10'UNU GEÇEBİLİR.~~ **(03.08.2022/98 BMK ile iptal İbare).**
3.11 ~~BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK DÜZENLENMEYEN VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN EKLENTİSİ NİTELİĞİ TAŞIMAYAN, YAPININ ANA TAŞIYICI SİSTEMLERİ İLE BÜTÜNLEŞİK OLMAYAN BAHÇE ALANININ % 20'SİNİ GEÇMEYEN; KAMELYE, PERGOLA, GUNDURMA, AÇIK YÜZME VE SÜS HAVUZU TAKS ALANINA DAHİL EDİLMEYECEKTİR.~~ **(03.08.2022/98 BMK ile iptal İbare)** .
3.12 EĞİMLİ ARAZİLERDE ADADAKİ MEVCUT RUHSATLI YAPILAR GÖZ ÖNÜNE ALINARAK KOT PARSELİN ORTA NOKTASINDAN VERİLİR. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR **(03.01.2018/19 BMK).**
3.13 PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN % 5'İ ORANINDA MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR **(03.01.2018/19 BMK).**
3.14 BLOK NİZAM OLAN YERLERDE YAPILARIN ~~FARKLI PARSELLER ÜZERİNDE (~~**İPTAL İBARE; EK İBARE:** 03.08.2022/98 BMK) TEK PARSELDE OLMASI HALİNDE BLOK BOYU ~~75 M'Yİ~~ (**İPTAL İBARE; EK İBARE:** 03.08.2022/98 BMK) ~~100 M'Yİ~~ AŞAMAZ **(03.01.2018/19 BMK).**
3.15 BLOK VE BİTİŞİK NİZAM OLAN YERLERDE ADADA BULUNAN RUHSATLI BİNALAR EMSAL ALINIR, BU PARSELLERDE TAKS VE KAKS DEĞERLERİ ARANMAZ **(03.01.2018/19 BMK).**
3.16 BAHÇE MESAFELERİ
3.16.1 ADADA RUHSATLI YAPI OLMASI HALİNDE YENİ YAPILARDA TAKS KAKS DEĞERLERİ RUHSATLI YAPILAR EMSAL TEŞKİL EDECEK ŞEKİLDE DEĞERLENDİRİLİR. ÖN ÇEKME MESAFELERİNDE SOKAK SLÜETİ KORUNUR **(03.01.2018/19 BMK).**
3.16.2 ADADA RUHSATLI YAPI OLMASI HALİNDE YENİ YAPILARDA ÇEKME MESAFELERİ BELİRTİLMEMİŞSE DE ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNDE CEPHE HATTI KORUNUR **(03.08.2022/98 BMK).**
3.16.3 YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ VERİLMEMİŞ ADALARDA MEVCUT YAPILAŞMA GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK KEPEZ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NCE BELİRLENECEK ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNDE SOKAK SİLUETİ **(EK İBARE 03.08.2022/98 BMK)** VE OLUŞMUŞ CEPHE HATTI KORUNACAKTIR **(03.01.2018/19 BMK).**
3.16.4 ADADA (RUHSATLI) EMSALİ BULUNMASI DURUMUNDA; TİCARİ KULLANIMDA YAPI KÜTLESİ ARKA BAHÇEDE PARSEL SINIRINA KADAR GELEBİLİR, KONUT KULLANIMINDA İSE 2 M'YE KADAR YAKLAŞABİLİR **(03.01.2018/19 BMK).**
3.16.5 ADADA RUHSATLI EMSALİ OLMASI HALİNDE; BİNA DERİNLİĞİ 10 M VE 10 M'NİN ALTINDA OLMASI DURUMUNDA, ARKA BAHÇE MESAFESİ 2 M, ADADA RUHSATLI EMSALİ OLMAMASI HALİNDE: 10 M VE 10 M'NİN ALTINDA DERİNLİĞİ OLAN BİNALARDA, ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 M'DİR **(03.01.2018/19 BMK).**
3.16.6 YAPI ADALARINDA ARKA BAHÇE MESAFESİ, **(03.08.2022/98 BMK)** ÇEKME MESAFELERİ BELİRTİLMİŞSE DE RUHSATLI BİNALARA UYGUN OLARAK VERİLECEKTİR. AYNI AKS ÜZERİNDE ARKA BAHÇE CEPHE HATTI KORUNACAKTIR, BU ADALARDA KÖŞE PARSELLER EMSAL ALINMAZ **(03.01.2018/19 BMK)**
3.16.7 KÖŞE PARSELLERDE; İKİZ NİZAM YAPI ADALARINDA KÖŞE PARSELE KOMŞU OLAN PARSEL ARKA BAHÇESİ, KÖŞE PARSELİN YAN BAHÇESİNE UYGUN HALE GETİRİLECEKTİR **(03.01.2018/19 BMK).**
3.16.8 ADADA ÖN BAHÇELERDE RUHSATLI EMSALİ VARSA VE 3 M ÇEKME MESAFESİ OLAN PARSELLERDE 1 M AÇIK ÇIKMA, ZEMİN KAT TERASI VEYA KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR **(EK İBARE 03.08.2022/98 BMK)** EMSAL OLMAYAN YERLERDE SOKAK SİLUETİ KORUNUR **(03.01.2018/19 BMK).**
3.16.9 AYRIK VE BLOK NİZAM YAPILANMA ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEMİŞSE YOLLARA VE KOMŞU PARSELLERE YAKLAŞMA MESAFESİ; ADA İÇERİSİNDEKİ RUHSATLI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ GÖZÖNÜNE ALINARAK, KEPEZ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR **(03.01.2018/19).**
3.16.10 BİTİŞİK NİZAM OLARAK YAPILANMA KOŞULLARI BELİRLENEN ADALARDA BİNA CEPHESİ İLE YOLA VE KOMŞU PARSELLERE OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ; ADA İÇERİSİNDEKİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK, KEPEZ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN BELİRLENECEK **(03.08.2022/98 BMK ile iptal İbare)** ~~VE BU MESAFELER 0 (SIFIR) M'YE KADAR DÜŞEBİLECEKTİR~~ **(03.01.2018/19 BMK).**
3.17 CADDE ÜZERİNDEKİ PARSELLER MİĞFER HATTINA KADAR OLAN PARSELLERLE BİRLEŞMEDEN YAPILAŞAMAZ **(03.01.2018/19 BMK).**
3.18 **(03.08.2022/98 BMK ile iptal İbare)** ~~AÇIK ÇIKMALAR VE ZEMİN KAT TERASLARI PARSEL SINIRLARINA 2 M'DEN FAZLA YAKLAŞAMAMAK KAYDI İLE ÖN, ARKA VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE 1 M TAŞABİLİR. 20 CM'LİK SÜS ÇIKMALARI ZEMİNDE YAPILAMAZ. ZEMİN ÜSTÜ KATLARDA YAPILAN 20 CM'LİK SÜS ÇIKMALAR KULLANIM ALANINA DAHİL EDİLİR. BİTİŞİK KOMŞU PARSELLERİN KAPALI ÇIKMA BİTİMİNDE KOMŞU PARSEL AÇIK ÇIKMA VEYA ZEMİN KAT TERASI YAPABİLİR (03.01.2018/19 BMK).~~
3.19 ~~YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNDE İŞYERİ ÖNLERİNDE PROJEDE GUNDURMA YAPILABİLİR. GUNDURMA YAN DUVAR YÜKSEKLİĞİ 1.20 M'Yİ AŞAMAZ (03.08.2022/98 BMK)~~ **(Çanakkale 2. İdare Mahkemesinin 07.09.2023 tarih, E: 2022/93 K. 2023/651 sayılı kararı ve 04.10.2023/94 BMK ile iptal İbare).**
3.20 (3.9) AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA KEPEZ BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN BELİRLENECEK BÖLGELERDE İKİZ NİZAM YAPILMASI UYGULANABİLİR **(03.01.2018/19 BMK ve 03.08.2022/98 BMK).**
3.21 AYNI PARSEL İÇİNDE YER ALAN BLOKLAR ARASINDA AÇIK OTOPARK VE BODRUM KATTA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇERİSİNDE OTOPARKA GİRİŞ RAMPASI YAPILABİLİR **(03.01.2018/19 BMK).**
3.22 KAMU TESİSİ ALANLARINDA VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR **(03.01.2018/19 BMK).**
3.23 **(03.08.2022/98 BMK ile iptal İbare)** ~~RESMİ KURUM ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI, SAĞLIK TESİSİ ALANI, CAMİ ALANI, EĞİTİM TESİSİ ALANI VB. KAMUYA YÖNELİK TESİS ALANLARINDA E (EMSAL):1.00, YENİCOK: SERBEST OLACAKTIR (03.01.2018/19 BMK).~~
3.24 TURİZM TESİS ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI, RESMİ KURUM ALANI, SOSYAL- KÜLTÜREL TESİS ALANI, İBADET ALANI, EĞİTİM TESİSİ ALANI VE SAĞLIK TESİS ALANI VB. ALANLARDA BİNA BOYUTLARINDA KISITLAMA YOKTUR. BU ALANLARDA BLOK BOYLARI VE DERİNLİKLERİ MİMARİ PROJEDE MÜELLİF TARAFINDAN TEKLİF EDİLEN MESAFELER KADAR OLACAKTIR **(03.01.2018/19 BMK) (EK İBARE; 03.08.2022/98 BMK).** VAZİYET PLANI, İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAPILACAK "ÖN ONAYA" TABİDİR
3.25 KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA YAPILAŞMA BİTİŞİK NİZAMDA YENİCOK:7.00 M OLACAKTIR **(03.01.2018/19 BMK). (EK İBARE 03.08.2022/98 BMK)** (3.8) ~~ÇATI ÇIKIŞ KAPAĞI İLE ÇATIYA ULAŞILMALIDIR.~~
3.26 GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA E (EMSAL): 0.20, YENİCOK: 4.50, ASMA KAT YAPILMASI DURUMUNDA YENİCOK:5.50 M OLACAKTIR **(03.01.2018/19 BMK).** (Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.)
3.27 PANSİYON ALANLARINDA:
3.27.1 ~~PLAN ÜZERİNDE YAPILANMA KOŞULLARI VERİLMEMİŞSE A1-3 (AYRIK, İKİZNİZAMÜÇKAT); TAKS:0.40, KAKS: 1.20 İNŞAAT YOĞUNLUKLU OLACAKTIR (03.01.2018/19 BMK).~~
3.27.2 ~~PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN, KONUT, SAHANLIK VE MERDİVEN KÖLU GENİŞLİKLERİ MEVCUT BİNA İÇİN GEÇERLİ OLMAYACAKTIR (03.01.2018/19 BMK).~~
3.27.3 ~~PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN; "İMAR PLANINA GÖRE KAT ADEDİ 3 OLAN BİNALARDA ASANSÖR YERİ BIRAKILMAZ, 4 VE DAHA FAZLA OLANLARDA İSE ASANSÖR TESİS EDİLMEK ZORUNDADIR. İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR DAHİL KAT ADEDİ 4 VE DAHA FAZLA OLAN BİNALARDA ASANSÖR YAPILMASI ZORUNLUDUR. DAHA AZ KATLI YAPILARDA DA ASANSÖR YAPILABİLİR. İFADESİNE İSTİNADEN; MEVCUT BİNA, KANUNUN DEĞİŞİM TARİHİNDEN ESKİ BİR TARİHE İSKÂNLI OLDUĞUNDAN ASANSÖR ŞARTI VE SAHANLIK GENİŞLİĞİ GİBİ HÜKÜMLER MEVCUT BİNA İÇİN GEÇERLİ OLMAYACAKTIR (03.01.2018/19 BMK); (03.08.2022/98 BMK İptal İbare).~~
3.28. PLANDA ÖNERİLEN İMAR ADALARI ÜZERİNDEKİ MEVCUT YAPILAR AYNEN KORUNACAK, ANCAK BU YAPILAR YIKILIP YAPILMAK İSTENİLDİĞİNDE PLANDA ÖNERİLEN YAPILANMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR **(03.01.2018/19 BMK).**
3.29. **ÇATILAR:**
3.29.1. ~~ÇATI EĞİMİ KENTİN KARAKTER VE ÖZELLİKLERİNE UYGUN OLARAK CUMHURİYET VE HAMİDİYE MAHALLELERİNDE % 33, BOĞAZKENT MAHALLESİ'NDE % 45'TİR. GENEL ÇATI EĞİMİNİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA FARKLI EĞİM UYGULANABİLİR (03.01.2018/19 BMK):~~ (3.15.1) ÇATI EĞİMİ KENTİN KARAKTER VE ÖZELLİKLERİNE UYGUN OLARAK CUMHURİYET, BOĞAZKENT VE HAMİDİYE MAHALLELERİNDE MAKSİMUM %45 OLACAKTIR. ADADA SOKAK VE CADDELERDE YAPILAŞMA GÖZ ÖNÜNE ALARAK KEPEZ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ ÇATI EĞİMİNİ BELİRLEMEYE YETKİLİDİR. ÇATI ÖRTÜSÜ; BELİRLENEN ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMALIDIR **(03.08.2022/98 BMK)**
3.29.2. ~~ÇATI MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4 M'Yİ GEÇEMEZ. ÇATIDAKİ SAÇAKLAR KAPALI VE AÇIK ÇIKMADAN SONRA 50 CM'Yİ GEÇEMEZ (03.01.2018/19 BMK):~~ (3.15.2) ÇATI MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.50 M' Yİ GEÇEMEZ **(03.08.2022/98 BMK).**
3.29.3. (3.15.3) ÇELİK ÇATI UYGULAMALARINDA; ÇATI ÖRTÜSÜ SAÇAK UCUNU SARACAK ŞEKİLDE YAPILABİLİR (3.16.2) VE ÜZERİ BİTİŞİK NİZAM BİNALARDA KOTU ÖLÇÜLEMEZ **(03.08.2022/98 BMK).**
3.29.4. KALKAN DUVARLAR AÇIK ÇIKMALAR ÜZERİNDEN YAPILAMAZ **(03.08.2022/98 BMK).**
3.29.5. ~~SAĞIR VE DÜZ KALKAN DUVAR YAPILAMAZ. KALKAN DUVARLAR; İLAVE KAT GÖRÜNTÜSÜNDE OLAMAZ. AİT KATLARDAN FARKLI BİR ÖZELLİKTE PROJELENDİRİLİR. KALKAN DUVARLAR BİNANIN BÜTÜNÜNDE İŞLENEME VE DETAYLAR DİKKATE ALINARAK ÖZGÜN OLARAK PROJELENDİRİLİR. PARSELİN CEPHE ALDIĞI CADDELER ÜZERİNDE VE CEPHE ALDIĞI YOL ÜZERİNDE 40 KM'DEN DAHA FAZLA KALKAN DUVAR YAPILMASI SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA ADA BAZINDA; MEVCUT YAPILAŞMA VE EMSALLER DİKKATE ALINIR. KALKAN DUVARLAR AÇIK ÇIKMALAR ÜZERİNDEN YAPILAMAZ (03.01.2018/19 BMK):~~ (3.15.5) BİRBİRİNE BAKAN BLOKLARDA KALKAN DUVAR YAPILABİLİR **(03.08.2022/98 BMK).**
3.29.6. ÇATILARDA BALKON ÜZERLERİ KAPALI ALANA DÂHİL EDİLEMEZ. AÇIK ÇIKMALAR ÇATILARDA KAPALI ÇIKMAYA DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ. PARSELİN İKİ YÖNÜNE ÇATI EĞİMİ VERİLEBİLİR. ÇATI EĞİMİ PARSELİN KOT ALDIĞI YÖNE TERS YÖNÜNE VERİLİR (BEŞİK ÇATI). BİRBİRİNE BAKAN BLOKLARDA KALKAN DUVAR YAPILABİLİR **(03.01.2018/19 BMK).**
3.29.7. ÇATIDA BİNA CEPHESİNİN %60'INI AŞMAYACAK ŞEKİLDE TERAS YAPILIR. ÇATIDAKİ TERASLAR BİNALARIN YOLA BAKAN KÖŞELERİNE, BULUNDUĞU CEPHENİN EN FAZLA % 20'Sİ KADAR YAKLAŞIR (KÖŞE PARSELLER HARİÇ). İKİ TERAS ARASINDAKİ MESAFE EN AZ 3 M OLACAKTIR **(03.01.2018/19 BMK).**
3.29.8. ~~YAPILAŞMA OLMAYAN PARSELLERDE TERASLAR BİTİŞİK PARSELDEN 1 M ÇEKİLEREK YAPILABİLİR. ÇATIDA YAPILACAK PİYESLERİN TAVAN SEVİYESİ EN AŞ(EL): 1.50 M SEVİYESİNDE OLACAKTIR (03.01.2018/19 BMK):~~ (3.15.6) YAPILAŞMA OLMAYAN PARSELLERDE TERASLAR BİTİŞİK PARSELDEN 2 M ÇEKİLEREK YAPILABİLİR **(03.08.2022/98 BMK).**
3.29.9. ~~ÇATIDAKİ GÜVERCİNLİKLER TERASLARDA VE TERAS DIŞINDAKİ YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 1.20 M. GENİŞLİĞİ EN FAZLA 3 M OLARAK YAPILIR. ŞEKİLDE GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ 3 M'NİN DIŞINDA KÖŞE KIRIMI YAPILABİLİR. HER İKİ KOŞULDA DA MAHYA YÜKSEKLİĞİ AŞILAMAZ. ÇATIDA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ. GÜVERCİNLİK YAPILMASI DURUMUNDA CEPHEDE BULUNAN HER PİYES İÇİN 1 GÜVERCİNLİK YAPILABİLİR (03.01.2018/19 BMK):~~ (3.15.7) ÇATIDAKİ GÜVERCİNLİKLER TERASLARDA VE TERAS DIŞINDAKİ YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 1.20 M, GENİŞLİĞİ EN FAZLA 5 M OLARAK YAPILABİLİR **(03.08.2022/98 BMK).**
3.29.10. (3.15.8) BİR GÜVERCİNLİK BİRDEN FAZLA PİYESLE İLİŞKİLİ OLABİLİR **(03.08.2022/98 BMK).**
3.29.11. MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILAN YAPILARDA İSE ÇATIDA EN FAZLA 6'GİM %33'Ü, MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4 M'Yİ GEÇMEYEN ÇATI YAPILABİLİR **(03.01.2018/19 BMK).**
3.29.12. ~~TONOZ ÇATI; HİÇBİR YÖNDEN KOMŞU PARSELLERE BİTİŞİK OLMAMAK KOŞULUYLA BLOK VEYA AYRIK NİZAMDA OLUŞMUŞ YAPI ADALARINDA YAPILARIN YOLA BAKAN CEPHELERİNDE KALKAN DUVAR YAPILMAMAK KOŞULU İLE (KÖŞE PARSELLER HARİÇ) ÇATININ EN YÜKSEK NOKTASI VERİLEN EĞİM YÜZDELERİNİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE MAHYA (ORTA) YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK ÜZERE ÇATININ OTURDUĞU CEPHELERDEN 1 M İÇERİ ÇEKİLMEK ÜZERE YAPILABİLİR. TEK BİR YAPI ADASI İÇERİSİNDE TONOZ ÇATI UYGULAMASI BELEDİYESİNCE DEĞERLENDİRİLEREK YAPILABİLİR. ÇATI ARASINDA PİYES UYGULAMASI YAPILABİLİYOR İSE İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE EN ÜST DÖŞEMESİ BÖLÜMSEL OLARAK YAPILMAYABİLİR (03.08.2022/98 BMK).~~ (3.15.9) TONOZ ÇATI; Hİ