

ÇANAKKALE İLİ
MERKEZ İLÇESİ
KEPEZ BELDESİ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
İLAVE PLAN NOTLARI

AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1.GİRİŞ.....	1
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	2
3.1. Üst Ölçekli Planlar.....	2
3.1.1. Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	2
3.1.2. Sektörel Kararlar	3
3.1.3. Çevresel Kararlar	3
3.1.4. Mekansal Kararlar.....	4
3.1.5. Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri	4
4. PLAN ÖNERİSİ	8
5. İLAVE PLAN NOTLARI.....	8

ŞEKİLLER

Şekil 1.Gelibolu İlçesi'nin Çanakkale İli İçerisindeki Konumu.....	2
Şekil 2. 05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamınca onaylanan 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı'nda H-16 paftası.....	6
Şekil 3.05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamınca onaylanan 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı Gösterim Tablosu	7

TABLolar

Tablo 1. Merkez İlçesi Nüfus Kabulleri.....	4
---	---

1.GİRİŞ

Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Beldesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave Plan Notları hazırlanmıştır. Yapılan "İlave Plan Notları"nın amacı, uygulamaya yönelik sıkıntıların giderilmesidir.

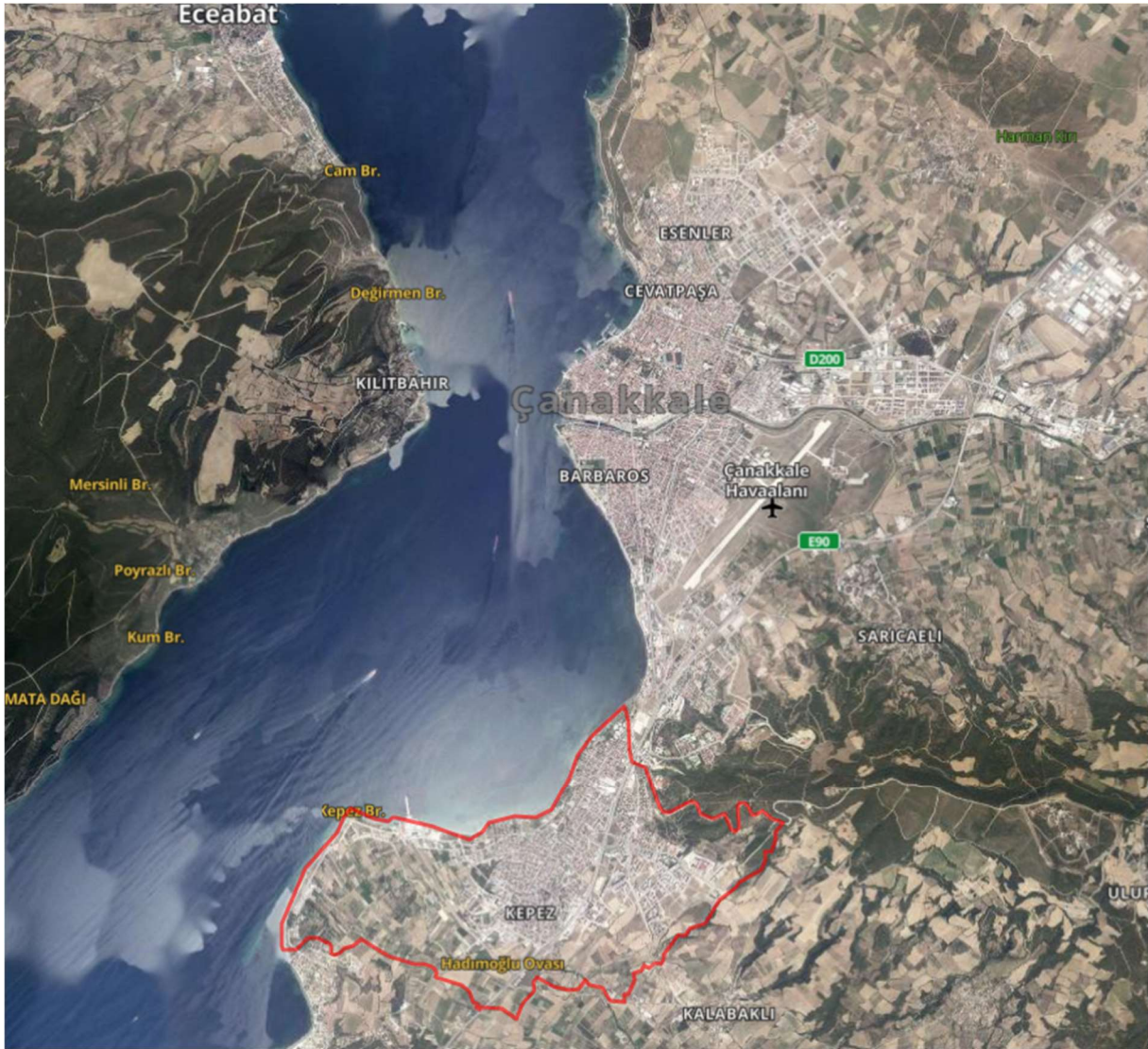
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Çanakkale ili Marmara Bölgesinin güneybatısında; Türkiye'nin kuzeybatısında, Avrupa ve Asya kıtalarını birbirinden ayıran ve kendi adını taşıyan Boğaz'ın iki yakasında Balkan Yarımadası'nın Doğu Trakya topraklarına bir kıstakla bağlanmış Gelibolu Yarımadası ile Anadolu'nun batı uzantısı olan Biga Yarımadası üzerinde toprakları bulunan bir ilimizdir. Avrupa ve Asya'da toprakları bulunan Çanakkale ili Edirne, Tekirdağ ve Balıkesir il sınırları ile çevrilidir. İl sınırlarına; Ege Denizinde Türkiye'nin en büyük adası olan Gökçeada ile Bozcaada Adaları da girer. İl 25° 40' - 27°30' doğu boylamları ve 39°27' - 40°45' kuzey enlemleri arasında 9.933 km²'lik bir alanı kapsar.

Çanakkale ilinin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümüne, Edremit Körfezi kıyısındaki küçük bir alanı ise Ege Bölgesine girer. Anadolu Yarımadası'nın en batı noktası Baba Burnu ile Türkiye'nin en batı noktası olan Gökçeada'daki Avlaka Burnu Çanakkale ili sınırları içerisindeydir. İlin toplam kıyı uzunluğu 671 km'dir.

Çanakkale ilinin % 55'i Ormanlık, geri kalan diğer alanlar Çayır, Mera ve Tarıma elverişli arazilerle kaplıdır.

Plan teklif alanı Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Beldesi, H16C18A1B paftasında bulunmaktadır.



Şekil 1.Kepez Beldesi'nin Çanakkale İli İçerisindeki Konumu

3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

3.1. Üst Ölçekli Planlar

3.1.1. Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, 1/100.000 Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı sınırları içinde kalmaktadır. Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.Maddesi uyarınca Bakanlık Makamının 20.08.2014 tarihli ve 13549 sayılı Olur'u ile onaylanmış, 20.08.2014 tarihinde onaylanmış olan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 16.02.2015 tarihinde Bakanlık Makamınca değerlendirilerek yeniden

onaylanmıştır. 20/08/2014 tarihinde onaylanmış olan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 16/02/2015 tarihinde Bakanlık Makamı'nca onaylanmıştır.

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca 16.02.2015 tarihinde onaylanmış olan "Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ilişkin askı sürecinde iletilen itirazlar da değerlendirilerek, 05.06.2015 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanmıştır.

3.1.2. Sektörel Kararlar

Çanakkale Merkez İlçe; il sınırları içerisinde kamusal hizmetler ve diğer hizmetlerin yoğun olduğu yerleşimler bakımından ilk sırada yer almaktadır. Çanakkale Merkez İlçe bulunduğu konum itibariyle gelişmiş/ geliştirilebilecek ulaşım sistemleri (kara ulaşımı, hava ulaşımı, deniz ulaşımı ve entegre edilebilir ulaşım sistemleri) ve bölgeye yönelik kentsel hizmetlerin (eğitim, sağlık vb.) sunumu açısından Bölge Merkezi niteliğinde öngörülebilir bulunulmuştur.

Çanakkale Merkez İlçe sektörel yapılanma içerisinde 2040 yılı plan projeksiyonu dâhilinde sektörel faaliyetlerinde ilk sırada hizmetler sektörü yer almakta olup bu sektörü sırası ile sanayi ve tarım sektörü izlemektedir. Çanakkale Merkez İlçe sektörel yapıda temel belirleyiciler açısından; idari yapıdaki rolü ve çevre yerleşimlere ilişkin üretim biçimlerini destekler yaklaşımlar ortaya koyduğu ve yatırımlar için öncelikli şartların geliştiği/geliştirilebileceği bir yerleşimdir.

3.1.3. Çevresel Kararlar

İlçe merkezinin sahip olduğu doğal ve kültürel değerlerin korunmasına yönelik plan kararları üretilmiştir. Sağlıklı bir kentleşme sürecinin devam etmesi veya geliştirilmesi için fonksiyonel bakımdan arazi kullanımlarının sınıflandırılması (tarım, sanayi, kentsel yerleşim gelişim yönleri farklılığı) ve yönlendirilmesi, hâkim rüzgâr yönü için Topografik yönlendirmenin kullanılması ile hava kirliliğinin önlenmesi gibi etmenler dikkate alınmıştır. Bu kapsamda yerleşim için kültürel ve çevresel değerlerin korunması kapsamında tarım alanları, sit alanları, kıyı alanları, orman alanları ve ağaçlık alanların nitelikleri doğrultusunda korunması / geliştirilmesi gerekmektedir. Yerleşimin kuzeyi ve güneyi yönünde kıyı harici yer alan Sulama Alanı içerisindeki faaliyetler tarımsal üretim yönünde geliştirilmeli ve bu kapsamda

toprak ve su kirliliği oluşmamasına dayalı Alt Ölçekli Plan Uygulamalarında plan kararları üretilmelidir.

3.1.4. Mekansal Kararlar

Çanakkale yerleşimi için 2040 yılı Plan Projeksiyon döneminde mekânsal kullanımlar açısından; Yürürlükteki İmar Planları ile öngörölmüş mekânsal kullanımlar dışında, yerleşimin kuzeydoğusu ve doğusu yönünde gelişme alanı önerilmiştir. Bu kapsamda yerleşim için gelişme yönü olarak kuzeydoğu baskın olmak üzere kuzey ve doğu yönleri belirlenmiş olup yerleşimin doğu yönünde Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Bu alanın güneydoğu çevresi Küçük Sanayi Sitesi Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nın yer aldığı Kentsel Servis Alanı olarak planlanmıştır.

Çanakkale (Merkez) ilçesi bütününde çevre düzeni planı hedef yılı olan 2040 yılı plan kabul nüfusu aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1. Merkez İlçesi Nüfus Kabulleri (2040)

İlçe	Kentsel Nüfus(2040)	Kırsal Nüfus(2040)	Toplam Nüfus(2040)
Çanakkale (Merkez)	249.990	15.790	265.780

3.1.5. Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri

“8. Özel Hükümler

8.1 Kentsel Yerleşme Alanları

8.1.1. Kentsel yerleşme alanlarındaki yoğunluk dağılımı; bu planda kentsel yerleşimler için atanmış nüfus kabulü esas alınarak, planlama ilkeleri çerçevesinde alt ölçekli planlarında yapılacaktır.

İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen nüfus kabulünü aşamaz.

8.1.2. Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, bağlı buldukları kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme alanlarında; çevre düzeni planında önerilmiş gelişme alanı varsa bu alan sınırları dikkate alınarak, gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde ise varsa daha önce belirlenmiş yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar da dikkate alınarak, yerleşmenin kendi ihtiyacı kadar alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. Alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma

özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur.

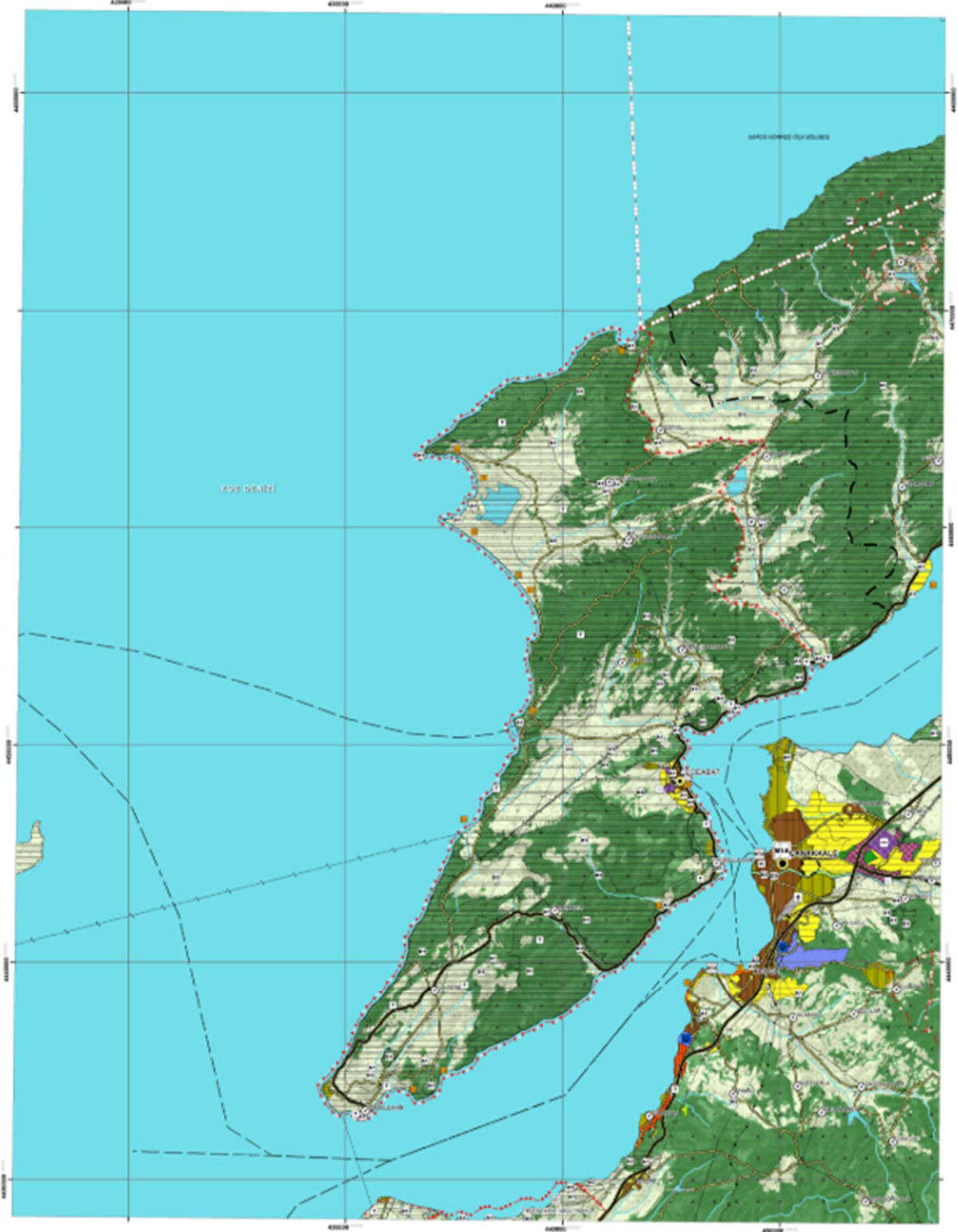
Bu yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları belediyenin bu plan ile belirlenmiş nüfus kabulüne eklenir.

8.1.3. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri yer alacaktır. Ticari depolama, konut dışı kentsel çalışma alanı, küçük sanayi siteleri ve turizm kullanımları da yer alabilir. Bu alanlarda küçük sanayi kullanımları, sanayi kullanımları ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz.

Kentsel Yerleşme Alanlarında var olan sanayi tesisleri ve sanayiye yönelik depolama kullanımları ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacak ve/veya bu kullanımların bulunduğu alanlar rehabilite edilecektir. Mevcut sanayi ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin yoğunluk arttırıcı ve sanayi türünü değiştiren plan değişikliği yapılamaz.

8.1.4. Kentsel Yerleşme Alanlarının alt ölçekli planları bütüncül olarak yapılacak olup, uygulamalar bu plan ile belirlenen nüfus kabullerine ve projeksiyon dönemine göre denetimli olarak ve etaplar halinde yapılabilir. Bu alanlarda uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.

H-16



Şekil 2. 05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamınca onaylanan 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı'nda H-16 paftası

GÖSTERİM

İDARİ SINIRLAR

- İL SINIRI
- İLÇE SINIRI
- PLAN ONAMA SINIRI

İDARİ MERKEZLER

- İL MERKEZİ
- İLÇE MERKEZİ
- BELDE MERKEZİ

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI

- TURİZM MERKEZİ/KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ
- ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
- ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ
- DİĞER ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN SINIRLARI

KORUNACAK ALANLAR

- 1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 2.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 1.DERECE DOĞAL SİT ALANI
- 2.DERECE DOĞAL SİT ALANI
- 3.DERECE DOĞAL SİT ALANI
- KENTSEL SİT ALANI
- TARİHİ SİT ALANI
- ULUSLARARASI SÖZLEŞMELERLE BELİRLENEN KORUMA ALAN SINIRI
- MİLLİ PARK
- TABİAT PARKI ALANI
- ÖZEL ÇEVRE KORUMABÖLGESİ
- YABAN HAYATI KORUMA VE GELİŞTİRME ALANI

ARAZİ KULLANIMI

- KENTSEL GELİŞME ALANI
- KENTSEL MESKUN (YERLEŞİK) ALAN
- KIRSAL YERLEŞİK ALAN

ÇALIŞMA ALANLARI

- MERKEZİ İŞ ALANI (MİA) (1.DERECE MERKEZ)
- TALİ MERKEZ (2. VE 3. DERECE MERKEZLER)
- SANAYİ VE DEPOLAMA BÖLGESİ
- KENTSEL SERVİS ALANI
- LOJİSTİK BÖLGESİ
- TERCİHLİ KULLANIM BÖLGESİ
- TURİZM BÖLGESİ
- GÜNÜBİRLİK TURİZM
- EKOTURİZM
- SAĞLIK TURİZMİ
- GOLF TURİZMİ

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK KORUNAN ALANLAR

- TARIM ALANI
- SULAMA ALANI
- ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK ALANI
- ORMAN ALANI
- MERA ALANI
- DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL VE SPOR ALANI
- ÜNİVERSİTE ALANI
- MESİRE ALANI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNAN ALANLAR

- İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK KORUMA ALANI
- İÇME VE KULLANMA SUYU KISA MESAFELİ KORUMA ALANI
- İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI
- İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI
- SULAK ALAN BÖLGESİ
- SULAK ALAN TAMPON BÖLGESİ
- SULAK ALAN EKOLOJİK ETKİLENME BÖLGESİ

TEKNİK ALTYAPI

- ULAŞIM
- KARAYOLLARI
- ERIŞİME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)
- BİRİNCİ DERECE YOL
- İKİNCİ DERECE YOL
- ÜÇÜNCÜ DERECE YOL
- DEMİRYOLLARI
- DEMİRYOLU
- HIZLI TREN HATTI
- DENİZ YOLLARI
- DENİZ ULAŞIM BAĞLANTILARI
- TERSANE
- KİYİ TESİSLERİ ALANI
- HAVAYOLLARI
- HAVAALANI
- ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA
- ENERJİ ÜRETİM ALANI
- BORU HATTI
- ENERJİ NAKİL HATTI
- SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ
- ATIKSU TESİS ALANI
- KATI ATIK TESİSLERİ ALANI (BOŞALTIMA, BERTARAF, İŞLEME, TRANSFER VE DEPOLAMA)
- SU YÜZEYLERİ (DENİZ - BARAJ - GÖL - GÖLET - AKARSU)

Şekil 3.05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamınca onaylanan 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı Gösterim Tablosu

4. PLAN ÖNERİSİ

Çanakkale İli, Gelibolu İlçesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave Plan Notları hazırlanmıştır.

Kepez Belediye Başkanlığının isteği üzerine yapılan "İlave Plan Notları" ile uygulamaya yönelik sıkıntıların giderilmesi amaçlanmıştır.

5. İLAVE PLAN NOTLARI

1. ANAYASANIN EŞİTLİK İLKESİ GEREĞİNCE; TAKS VERİLİP KAKS VE EMSAL OLMAYAN ADA, CADDE VE SOKAKTA RUHSATLI BULUNAN 2007 DEPREM YÖNETMELİĞİNDEN SONRA YAPILAN YAPILAR EMSAL ALINIR. 2007 DE ÇIKAN DEPREM YÖNETMELİĞİNE YAPILAŞMAYA BAKILACAK KAKS DEĞERİ UYGULANMAMIŞSA DİĞER PARSELLERİN DE EŞİT HAKLARDAN FAYDALANABİLMESİ VE MAĞDURİYETLERİN GİDERİLMESİ İÇİN KAKS UYGULAMASI YAPILMAYACAKTIR.
2. BOĞAZKENT MAHALLESİ, 2. VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINA YÖNELİK 02.01.2019 TARİH 2019/23 SAYILI MECLİS KARARIYLA ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. YAPI YAYA GİRİŞLERİ (BLOK ANA GİRİŞLERİ) ARAZİNİN EĞİMİ VE BLOK BOYLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK ZEMİN KAT ALTI KATLARDAN DA SAĞLANABİLİR (**EK İBARE**) BODRUM KATLARDAN DA BİNA GİRİŞLERİ SAĞLANABİLİR.
4. EĞİMLİ ARAZİLERDE ADADAKİ MEVCUT RUHSATLI YAPILAR GÖZ ÖNÜNE ALINARAK KOT PARSELİN ORTA NOKTASINDAN VERİLİR. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN (**EK İBARE**) BİR ADET BODRUM KAT İSKÂN EDİLEBİLİR.
5. (3.15.1) ÇATI EĞİMİ KENTİN KARAKTER VE ÖZELLİKLERİNE UYGUN OLARAK CUMHURİYET, BOĞAZKENT VE HAMİDİYE MAHALLELERİNDE MAKSİMUM %45 OLACAKTIR. ADADA, SOKAK VE CADDEDEKİ 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) (EK İBARE) BLOK YAPILARDA DAYAMA TARAFINDAKİ YAPILAŞMA DİKKATE ALINARAK YAPILACAKTIR.**
6. (3.15.8) BİR GÜVERCİNLİK BİRDEN FAZLA PİYESLE İLİŞKİLİ OLABİLİR **(03.08.2022/98 BMK). (EK İBARE) BİNANIN GÜVERCİNLİK YAPILACAK CEPHELERİNDE KOMŞU YAPILARDAN, PARSELLERDE YA DA KÖŞE PARSEL İSE CEPHELERDEN 150CM ÇEKİLEREK GÜVERCİNLİKLER YAPILIR. GÜVERCİNLİK ŞEKİLLERİ MİMARIN TASARIMINA BIRAKILMIŞTIR.**
7. (3.15.9) TONOZ ÇATI; ÇATI BİTİŞİ 1 M İÇERİDEN BAŞLAYARAK, MAHYA KOTUNU GEÇMEDEN TONOZ ÇATI YAPILABİLİR.
8. DEPOLAR; BODRUM KATTA ORTAK ALAN OLMAMASI DURUMUNDA ORTAK MERDİVENİN BODRUMA İNME ZORUNLULUĞU YOKTUR. İŞYERLERİNE AİT DEPOLAR BAĞLI OLDUĞU İŞYERİNİN BRÜT ALANINI AŞAMAZ **(03.01.2018/19 BMK). (EK İBARE) BRÜT ALANIN BİR BUÇUK (%150) KATINI GEÇEMEZ.**
9. (3.15.14) İMAR DURUM BELGESİNDE BELİRTİLEN MAKSİMUM SAÇAK KOTUNA ULAŞMAMIŞ DÖŞEMELERDE, ÇATI EĞİMİ SAÇAK UCUNDAN BAŞLAR VE MAKSİMUM YÜKSEKLİK SON DÖŞEME KOTUNDAN 4.50 M'Yİ GEÇEMEZ **(03.08.2022/98 BMK). (EK İBARE) ULAŞMASI GEREKTİĞİ MAKSİMUM SAÇAK KOTU YÜKSEKLİĞİ KADAR YAPILABİLECEK PARAPET ÜZERİNDEN SIFIRA İNECEK ŞEKİLDE VE 4,50 MYİ GEÇEMEZ.**
10. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇİNDE VEYA DIŞARISINDA (ön, yan, arka bahçelerde) AÇIK OTOPARK DÜZENLENEBİLİR, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇİNDE OTOPARK ALANINA GİRİŞ RAMPASI YAPILABİLİR. KÖŞE BAŞI PARSELLERDE ÖN VE YAN BAHÇELERİNDE DE GÖSTERİLİR.
11. BİNA ALTLARINDA KULLANILAN KAPALI OTOPARKLARIN RAMPALARI ÇEKME MESAFESİ İÇERİSİNDE OLABİLİR. BİRDEN FAZLA BLOK YAPILABİLEN PARSELLERDE BLOKLAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE, (TABİİ ZEMİNİ GEÇMEMEK KAYDIYLA) BODRUM KATLARDA KAPALI OTOPARK DÜZENLEMESİ YAPILABİLİR.
12. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, MESLEKİ

HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 17.03.2023 TARİH VE 5726547 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINA İSTİNADEN; “TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK YAPILAN YAPILARDA TERAS ÇATILAR VE ÇATIDAKİ TERASLAR EMSALE DÂHİL OLACAKTIR.” HÜKMÜNE İSTİNADEN BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜME SAHİP YAPILARDA ORTAK KULLANIM MERDİVENLERİ İLE ULAŞILAN TERASLAR ORTAK ALAN SAYILDIĞI İÇİN EMSALE DAHİL OLMAYACAKTIR.

13. ÇATILARDA BALKON ÜZERLERİ KAPALI ALANA DÂHİL EDİLEMEZ. AÇIK ÇIKMALAR ÇATILARDA KAPALI ÇIKMAYA DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ. PARSELİN İKİ YÖNÜNE ÇATI EĞİMİ VERİLEBİLİR. **(EK İBARE)** PARSELİN KOT ALDIĞI YOLA KÖŞE PARSELLER DÂHİL KALKAN DUVAR YAPILIR. ÇATI EĞİMİ PARSELİN KOTALDIĞI YÖNE TERS YÖNÜNE VERİLİR (BEŞİK ÇATI). BİRBİRİNE BAKAN BLOKLARDA KALKAN DUVAR YAPILABİLİR (03.01.2018/19 BMK).
14. GÜNÜ BİRLİK ALANLARDA; YAPILAŞMA ÇELİK OLARAK VERİLDİĞİ İÇİN (SÖKÜLÜP TAKILAN). ZEMİN ETÜTÜ 400M² ALTINDAKİ PARSELLERDE EN AZ ÜÇ GÖZLEM ÇUKURU İLE YAPILACAKTIR.
15. DUBLEKS KONUTLARDA; ÇATIDAKİ TERASLARDA BALKON GİBİ NET KONUT ALANIN %20 HESABINA DÂHİL EDİLECEKTİR.
16. ADADA, CADDEDE VE SOKAKTA BULUNAN YAPILAŞMALARDA EMSAL BAKILIRKEN 2007 DEPREM YÖNETMELİĞİNDEN SONRA YAPILAN YAPILAR, EMSAL KABUL EDİLİR.