

İLAN

04/01/2017 Tarih ve **28** Sayılı Belediye Meclis Kararı ile, Karaman 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Notlarının tamamını kapsayacak şekilde aşağıda belirtildiği gibi değişiklik yapılarak;

- **II Yapılaşma Hükümleri**

11. SAĞLIKLI BİR KENTSEL MEKÂN YARATABİLMEK İÇİN KÜÇÜK PARSELLERİN BİRLEŞMESİNİ TEŞVİK ETMEK AMACIYLA, **İMAR PLANINDA SINIRLARI BELİRTİLEN ALANLAR DIŞINDA KALAN** KONUT, TİCARET VE SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA;

- * PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN TEK BAŞINA VEYA BİRLEŞTİRİLEREK 1500 M2 YE ULAŞMASI DURUMUNDA, BİRLEŞMEDEN ÖNCEKİ PARSELLERE AİT EMSAL ORANINA BU ALANLARIN TOPLAMI ÜZERİNDEN % 5 ORANINDA ARTIRILARAK, AYRIK DÜZENDE UYGULAMA YAPILIR.
- * PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN TEK BAŞINA VEYA BİRLEŞTİRİLEREK 3000 M2 YE ULAŞMASI DURUMUNDA BİRLEŞMEDEN ÖNCEKİ PARSELLERE AİT EMSAL ORANINA BU ALANLARIN TOPLAMI ÜZERİNDEN % 10 ORANINDA ARTIRILARAK, AYRIK DÜZENDE UYGULAMA YAPILIR.
- * PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN TEK BAŞINA VEYA BİRLEŞTİRİLEREK 5000 M2 YE ULAŞMASI DURUMUNDA BİRLEŞMEDEN ÖNCEKİ PARSELLERE AİT EMSAL ORANINA BU ALANLARIN TOPLAMI ÜZERİNDEN % 15 ORANINDA ARTIRILARAK, AYRIK DÜZENDE UYGULAMA YAPILIR.
- * PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN TEK BAŞINA VEYA BİRLEŞTİRİLEREK 10000 M2 YE ULAŞMASI DURUMUNDA BİRLEŞMEDEN ÖNCEKİ PARSELLERE AİT EMSAL ORANINA BU ALANLARIN TOPLAMI ÜZERİNDEN % 20 ORANINDA ARTIRILARAK, AYRIK DÜZENDE UYGULAMA YAPILIR.
- * PARSELLERİN TEK BAŞINA VEYA BİRLEŞTİRİLEREK ADA BÜTÜNÜNDE VE EN AZ 1500 M2'YE ULAŞMASI DURUMUNDA, BİRLEŞMEDEN ÖNCEKİ PARSELLERE AİT EMSAL ORANINA BU ALANLARIN TOPLAMI ÜZERİNDEN % 20 ORANINDA ARTIRILARAK, AYRIK DÜZENDE UYGULAMA YAPILIR.

- **II Yapılaşma Hükümleri**

11.1. BİRLEŞEREK VEYA TEK BAŞINA EK İMAR HAKKI ALAN PARSELLERDEN KONUT ALANINDA YER ALANLAR İÇİN MAX. TAKS: 0.30 OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- **II Yapılaşma Hükümleri**

11.2. BİRLEŞEREK VEYA TEK BAŞINA EK İMAR HAKKI ALAN PARSELLERDEN TİCARET **VE SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA** YER ALAN PARSELLER İÇİN MAX. TAKS: **0.30** DUR.

- **II Yapılaşma Hükümleri;**

11.3. BİRLEŞEREK VEYA TEK BAŞINA EK İMAR HAKKI ALAN PARSELLERDEN, KONUT LEJANDLI ALANLARDA YER ALAN, 1500 M2 VE DAHA ÜZERİ BÜYÜKLÜĞE SAHİP OLAN VE SİTE ŞEKLİNDE YAPILAŞAN PARSELLERDE, BELİRLENEN MAX. TAKS VE YAPILAŞMA HAKLARI İÇİNDE KALMAK ŞARTLARIYLA 300 M2'Yİ GEÇMEYEN PAREKENDE ŞATIŞ YAPILACAK TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR

- **II Yapılaşma Hükümleri**

11.5. PARSELLERİN BİRLEŞEREK UYGULAMA YAPMASI TALEPLERİNDE YENİ OLUŞACAK PARSELLERİN YAPILAŞMAYA UYGUN OLMASI, ADADA GERİ KALAN PARSELLERİN YAPILAŞMASININ ENGELLENMEMESİ ESASTIR. BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA BİRLEŞEREK UYGULAMA YAPILMASI TALEPLERİNDE ADANIN TAMAMINDA BİRLEŞME OLMADAN UYGULAMAYA İZİN VERİLEMEZ. BİRLEŞEREK ADA BÜTÜNÜN LÜĞÜNÜN SAĞLANMASI DURUMLARINDA; FARKLI YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP PARSELLERİN (BİRLEŞMEDEN ÖNCEKİ YAPILAŞMA HAKLARINA AİT EMSAL ORANLARI AYRI AYRI HESAPLANIP TOPLANARAK) BİRLEŞEREK UYGULAMA YAPABİLMESİ HUSUSLARINDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

BİRLEŞEREK 1500 M² NİN SAĞLANMASI DURUMLARINDA VEYA KÖŞE BAŞI PARSELLERDE ; FARKLI KAT YÜKSEKLİĞİ ,YAPI YOĞUNLUĞU VE YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP PARSELLERİN (BİRLEŞMEDEN ÖNCEKİ YAPILAŞMA HAKLARINA AİT EMSAL ORANLARI AYRI AYRI HESAPLANIP TOPLANARAK) BİRLEŞEREK UYGULAMA YAPABİLMESİ HUSUSLARINDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. **1500 M² ALTINDAKİ KÖŞE BAŞI PARSELLERİNİN BİRLEŞMESİNDE YÜKSEK OLAN KAT ESAS ALINIR.**

- II Yapılaşma Hükümleri

14. ARKA BAHÇE MESAFESİNE 3 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMA KAYDI İLE 1.5 METRE AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. AYRICA; KÖŞE BAŞI PARSELLERDEKİ 4 KAT VE ÜZERİ YAPIYA SAHİP PARSELLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNDE h/2 KÖŞE KIRMASI 10 METREYE TAMAMLATTIRILIR. 10 METRE TAMAMLANMAMASI DURUMUNDA PARSEL SINIRINA 5 METREYE KADAR YAKLAŞILABİLİR. **ARA PARSELLERDE BİNA DERİNLİĞİ H/2 MESAFESİ SEBEBİYLE 10 METREDEN AZ OLMASI DURUMUNDA 10 METREYE TAMAMLATTIRILIR. ANCAK H/2 MESAFESİ 2 METREDEN AZ OLAMAZ. BİRLEŞEREK EK İMAR HAKKI ALAN PARSELLERDE MEVCUT İMAR PLANINDA BELİRTİLEN KAT SAYISININ ÜZERİNDE UYGULAMA YAPILMAK İSTENMESİ DURUMUNDA BU HÜKÜM UYGULANMAZ.**

ARKA BAHÇE MESAFESİ(H/2) İMAR PLANINDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNE GÖRE;

1 KATLI BİNALARDA 3,00 M.

2 KATLI BİNALARDA 3,25M.

3 KATLI BİNALARDA 4,75 M.

4 KATLI BİNALARDA 6,25 M.

5 KATLI BİNALARDA 7,75M. OLARAK UYGULANACAKTIR. 5 KATTAN SONRA YAPILAN HER KAT İÇİN 7,75 METRENİN ÜSTÜNE 50 CM ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILIR. ASMA KAT UYGULANDIĞI TAKDİRDE BU MESAFELERE 1,00 M. EKLENECEKTİR. T4 LEJANTLI ALANLARDA ZEMİN KATIN TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA DA ARKA BAHÇE MESAFESİ UYGULANACAKTIR.

KAT YÜKSEKLİĞİ İSE; NORMAL KATLARDA KONUT ALANLARINDA VE KONUT OLARAK KULLANILAN ÜST KATLARDA MAKSİMUM 3,20 M. TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KAT ÜZERİ TİCARİ KULLANIMLARDA MAX. 3.50 M.

T4 LEJANTLI TİCARET ALANLARINDA VE ZEMİN KATIN TİCARET ALANI OLARAK KULLANILDIĞI DURUMLARDA ZEMİN KATLAR MAKSİMUM 4.00 M.

T1 ,T2 VE T3 LEJANTLI TİCARET ALANLARINDA YAPILACAK DÜKKÂNIN ÜST TABLİYESİ EN FAZLA 6.00 M. YAPILABİLİR.

TİCARET UYGULAMALARINDA SU BASMAN KOTU MAX. 0.50 CM 'Yİ GEÇEMEZ.

3 KAT VE DAHA FAZLA İRTİFAYA SAHİP PARSELLERDE MİN. BİNA DERİNLİĞİNİN SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA ARKA BAHÇE MESAFESİ 2,00 M'YE KADAR DÜŞEBİLİR. BU DURUMDA AÇIK VEYA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ.

- II Yapılaşma Hükümleri

17. PLAN ÜZERİNDE TAKS/KAKS ORANI VE/VEYA EMSAL BELİRTİLMEMİŞ AYRIK, BLOK, AYRIK İKİLİ BLOK VE BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR. AYRIK, BLOK, AYRIK İKİLİ BLOK YAPI ADALARINDA, YAN BAHÇE MESAFESİNDE PARSEL SINIRINA 2.00 M.YE KADAR YANAŞACAK ŞEKİLDE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.

PLAN ÜZERİNDE TAKS/KAKS ORANI VE /VEYA EMSAL BELİRTİLMEMİŞ AYRIK, BLOK, AYRIK İKİLİ BLOK VE BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA BİRLEŞEREK EK İMAR HAKKI ALMIŞ PARSELLERDE EMSAL HESABI; TAKS (0,40) x KAT SAYISININ VERDİĞİ DEĞERİN PLAN NOTLARININ 11. MADDESİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRTİLEN M2 YE GÖRE İLAVE YAPILACAK OLUP, EK İMAR HAKKI ALARAK YAPILAN YAPILARDA KAPALI ÇIKMALAR EMSALE DÂHİLDİR.

- II Yapılaşma Hükümleri;

18. AÇIK ÇIKMALAR (BALKONLAR) VE TERASLAR AHŞAP VB. SABİT MALZEMELERLE KAPATILAMAZ. **CAM BALKON VE PVC İLE KAPATILABİLİR.**

- II Yapılaşma Hükümleri

21.

- AYRIK NİZAMDA TEK YÖNE MEYİLLİ ÇATI YAPILAMAZ.
- %33 EĞİMLİ KİREMİT ÇATILARDA, ÇATININ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4,50 M'Yİ GEÇERSE; MAX. 4,50 M MAHYA YÜKSEKLİK ŞARTI ARANMAZ.
- ÇATI ÖRTÜSÜ İÇİNDE KALAN ALANLAR EĞİMLİ BETONARME TABLİYE YAPMAK ŞARTIYLA TERAS KAT ALANI OLARAK İSKÂN EDİLEBİLİR. ÇATI KATINDAKİ HER BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN 50,00 M²DEN FAZLA OLMAMAK KAYDI İLE AÇIK TERAS YAPILABİLİR. ÇATI KATINDA YER ALAN TÜM AÇIK ALANLAR TERAS ALANIDIR.
- ÇATILARDAKİ AÇIK TERAS ÜZERİNE BETON ATILMAYACAKTIR.
- ÇATILARDAKİ ORTAK ALANLAR HARİÇ 30,00 M²NİN ALTINDA ÇATI KATI ALANI YAPILAMAZ.
- SAÇAK UÇLARINA KALKAN DUVAR ÖRÜP ÇATIYI YÜKSELTMEMEK VE OLUKLAR ÇATI TABLİYESİNE OTURMAK ŞARTI İLE YOL CEPHELERİNE KALKAN DUVAR TERTİP EDİLEBİLİR. YOLDAN ÇEKME MESAFESİ OLMAYAN BİNALARDA YOL CEPHESİNE YAPILACAK KALKAN DUVARLAR EN AZ 2,00 METRE GERİ ÇEKİLECEKTİR.
- YANGIN YÖNETMELİĞİ GEREĞİNCE ÇATI ARALARINDAKİ PİYESLERİN ÜZERİNE ÇATI MEYİLİ İÇİNDE KALMAK ŞARTI İLE DÜZ TABLİYE, ÇATI MEYİLİNİ TAKİP EDEN PİYESLERİN ÜZERİNDE EĞİMLİ BETON ATILABİLİR.
- AYRIK NİZAM YAPILARDA BİNANIN CEPHESİ (ENİ) 30 METREYİ GEÇİYORSA ÖN CEPHEYE KALKAN DUVAR YAPILAMAZ.
- ÇATI ARASINA ORTAK MERDİVEN İLE ULAŞMASI MÜMKÜN OLMAYAN BİNALARDA GEMİCİ MERDİVENİ İLE ÇATI ARASINA ULAŞIM SAĞLANABİLİR.
- HER TÜR ÇATIDA 120 CM. YE KADAR SAÇAK YAPMAYA İZİN VERMEDE BELEDİYE YETKİLİDİR. ÖN BAHÇE MESAFESİ OLMAYAN YAPILARDA YOL CEPHESİ SAÇAĞI 30 CM. Yİ GEÇEMEZ.
- 6 KAT ÜZERİ YAPILARDA BEŞİK ÇATI YAPILAMAZ.
- **ÇATI KATTA YAPILAN BAĞIMSIZ BÖLÜM EKLENTİSİ BAĞLI BULUNDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BRÜT ALANINI AŞAMAZ.**

- II Yapılaşma Hükümlerinin 24. Maddesinin

6)ASANSÖRLER (MİNİMUM ASANSÖR KUYU ÖLÇÜLERİ 3 KAT'A KADAR 1.40m X 1.60m , 4 KAT VE ÜZERİ 1.80m X 1.80m , 7 KAT ÜZERİNDE 1.80m X 2.10m VE ÇİFT ASANSÖR OLACAKTIR.)

- II Yapılaşma Hükümlerinin 24. Maddesinin

12)HER TÜRLÜ AÇIK ÇIKMA BALKONLAR (KAT EMSAL ALANININ % 20 SİNİ AŞMAYAN).

- II Yapılaşma Hükümlerinin 24. Maddesinin;

14) KAT HOLLERİ, SAHANLIKLAR VE MERDİVENLER ALANLARININ; BULUNDUĞU HER KAT İÇİN KATTA 2 DAİRE İÇİN 30 M2 YE KADAR OLAN KISMI KATTA 2 DAİREDEN FAZLA HER DAİRE İÇİN 10 M2 DAHA ARTTIRILARAK BULUNACAK KISMI VEYA EMSAL ORANIN %15 İNİ GEÇMEYECEK KISMI, KAKS (EMSAL)ALANINA DAHİL DEĞİLDİR. KAT HOLLERİ, SAHANLIKLAR, MERDİVEN HOLLERİ, HAVALANDIRMALAR VE TRAFOLAR TAKSA DAHİL DEĞİLDİR. BİR DEN FAZLA GİRİŞİ OLAN BLOK ŞEKLİNDEKİ YAPILARDA KATTAKİ TOPLAM DAİRE SAYISI BAZ ALINIR. ZEMİN KATTA KULLANILAN ASANSÖR BRÜT ALANI TAKS VE EMSAL ALANA DÂHİL DEĞİLDİR.

- II Yapılaşma Hükümlerine aşağıda gösterilen yeni 29. Madde'nin eklenmesine;

29. BİTİŞİK NİZAMLI YAPILARDA ENGELLİ GİRİŞİ ŞARTI ARANMAZ.

- III Fonksiyon Alanlarının Konut Alanları Başlıklı 1. Maddesinin, Yapı ve Parsel Büyüklükleri başlıklı 1.2. bendine aşağıda belirtilen bendlerin eklenmesine

b) K LEJANTLI ALANLARDA YÜKSEKLİK EN ÇOK 4 KAT YAPILABİLİR.

d) MİN. İFRAZ ALAN: 1500 M2 ŞARTINI SAĞLAYARAK BİRLEŞEREK EK İMAR HAKKI ALAN PARSELLERDE MAX. BİNA CEPHE VE DERİNLİK ŞARTI ARANMAZ.

- III Fonksiyon Alanlarının Ticaret Alanları Başlıklı 2. Maddesinin

2.7. TOPTAN TİCARET ALANLARI PLANDA BUĞDAY PAZARI, HAL ALANI VE KAMYON GARAJI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR OLUP, BU ALANLARDA; FONKSİYON GEREĞİ İHTİYAÇ DUYULACAK YAPILAŞMA DÜZENİ VE KAT YÜKSEKLİĞİ BELEDİYESİNCE ONANACAK AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR. BU ALANLARDA MAX. TAKS: 0.60 OLUP, H MAX: TEK KATTIR.

- III Fonksiyon Alanlarının Ticaret Alanları Başlıklı 2. Maddesinin 2.7 Bendinden sonra aşağıda gösterilen 3 tane yeni bendlerin eklenmesine;

2.9. İMAR PLANINDA (T) SEMBOLLÜ TİCARET ALANLARI MER'İ İMAR PLANI VE PLAN NOTLARININ (T2) VE (T3) ALANLARI İÇİN TANIMLANMIŞ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.10. İMAR PLANINDA (TİCK) SEMBOLLÜ TİCARET + KONUT ALANLARI MER'İ İMAR PLANI VE PLAN NOTLARININ (T1) ALANLARI İÇİN TANIMLANMIŞ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.11. MİN. İFRAZ ALAN: 1500 M2 ŞARTINI SAĞLAYARAK BİRLEŞEREK EK İMAR HAKKI ALAN PARSELLERDE MAX. BİNA CEPHE VE DERİNLİK ŞARTI ARANMAZ.

- III Fonksiyon Alanlarının Turizm Tesisleri Başlıklı 13. Maddesinin 13.4 bendinden sonra aşağıda belirtilen 2 tane yeni bendlerin eklenmesine;

13.5. İMAR PLANINDA (OTEL) SEMBOLLÜ TÜRİZM ALANLARI MER'İ İMAR PLANI VE PLAN NOTLARININ (TTA) ALANLARI İÇİN TANIMLANMIŞ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

13.6. TURİZM TESİS ALANLARINDA; HİÇ BİR ŞEKİLDE BİNA ÖN CEPHE MESAFESİNE TECAVÜZ ETMEMEK KOŞULUYLA, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ İÇERİSİNDE, BÜTÜN CEPHELERİ TAMAMEN TOPRAĞIN ALTINDA OLAN BİNA VEYA TESİSE AİT; KAZAN DAİRESİ, TESHİN MERKEZİ, ARITMA TESİSİ, SU SARNICI, GRİ SU TOPLAMA HAVUZU, YAKIT VE SU DEPOLARI, JENARATÖR, KOJENERASYON ÜNİTESİ, EŞANJÖR VE HİDRAFOR BÖLÜMLERİ VE TEK BAŞINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN JİMNASTİK SALONU, OYUN VE HOBİ ODALARI, YÜZME HAVUZU, SAUNA VE JAKUZİ GİBİ SOSYAL TESİS VE SPOR BİRİMLERİ VE BUNLARA AİT TEKNİK ODALAR VE PERSONEL İÇİN YEMEKHANE, SOYUNMA VE DİNLENME ODALARI, TESİSİN İHTİYAÇI OLAN DEPO, ÇAMAŞIRHANE OTOYOL VE SİĞİNAK ALANLARI YAPILABİLİR.

Değişiklik 11/01/2017-13/02/2017 tarihleri arasında 1 ay süre ile askıda kalacaktır.

Sayın halkımıza önemle duyurulur.

Hacı Osman ÜNÜVAR
Belediye Başkanı a.
Belediye Bşk. Yard.

