

CANİK (SAMSUN) BELEDİYESİ

1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI:

1. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, NAZIM PLANIN ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINDA OLUMSUZLUKLAR İÇEREN VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.
2. CANİK BELEDİYESİ, İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 28.09.2020 VE 16.12.2020 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR. HER TÜRLÜ YAPILAŞMA DA BU RAPORUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA YER ALAN TEDBİRLERE TİTİZLİKLE UYULACAKTIR. BU ETÜDÜN ÖA-2.3 ALANI İÇİN KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ TARAFINDAN 17.02.2021 TARİHİNDE HAZIRLANAN ŞEV STABİLİTE ANALİZ RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA GÖRE YAPILAŞMAYA GİDİLECEKTİR.
3. BU PLAN, 1/1.000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANA ESAS ONAMA SINIRI 3621 SAYILI KANUNU (KIYI KENAR ÇİZGİSİ) VE 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA (ARKEOLOJİK SİT ALANI) DIŞINDAKİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALANLARI KAPSAMAKTADIR.
4. E.N.H. (ENERJİ NAKİL HATTI) ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİNİN 44. VE 46. MADDELERİNDE BELİRTİLEN MESAFELER DİKKATE ALINMALIDIR. YAPILAŞMA ÖNCESİNDE TEDAŞ/ TEİAŞ'IN GÖRÜŞÜ ALINMALIDIR.
5. KARAYOLLARINDAN CEPHE ALAN İMAR PARSELLERİNDE YAPILACAK YAPILAR İÇİN, KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. AYRICA KARAYOLLARI 7. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 17.12.2019 TARİH VE E.341946 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
6. DEVLET SU İŞLERİ 7. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 08.07.2020 tarih ve E.383798 SAYILI YAZI VE EKLİ RAPORDA BELİRTİLEN DERE GÜZERGAHLARI VE TAŞKIN ALANLARLA İLE İLGİLİ ALINMASI GEREKEN TEDBİRLERE UYULACAKTIR.
7. SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, SASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 25.01.2021 TARİH VE 1188 SAYILI YAZILARINDA YER ALAN HUSUSLARA DİKKAT EDİLECEKTİR.
8. DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'nün 16.08.2019 tarih ve E.274008 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSULARA DİKKAT EDİLECEKTİR.
9. İL MİLLÎ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 26/08/2019 TARİH VE E. 15330185 SAYILI YAZILARINA GÖRE EĞİTİM ALANLARININ TEMİNİ İÇİN 18. MADDE UYGULAMASININ TAMAMLANMASI KONULARINA DİKKAT EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
10. TEDAŞ YEŞİLİRMAK BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 23/08/2019 TARİH VE E.70571 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSULARA DİKKAT EDİLECEKTİR.
11. TEİAŞ 10.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 26/18/2019 TARİH VE E.340155 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA DİKKAT EDİLECEKTİR.
12. YEDAŞ A.Ş. 07.08.2020 TARİH VE 7942 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA DİKKAT EDİLECEKTİR.
13. BELEDİYE HİZMET ALANLARI; PLANDA BELEDİYE HİZMET ALANI FONKSİYONU VERİLEN ALANLARDA BELEDİYEYE AİT KÜLTÜR MERKEZLERİ (KÜTÜPHANE, MÜZE, KONSER, SERGİ VE KONFERANS SALONLARI), SOSYAL TESİSLER (AŞEVİ, HALK EĞİTİM MERKEZİ), İDARİ BİRİM BİNALARI (MUHTARLIK, TAZİYE EVİ, SEMT KONAĞI), AİLE SAĞLIĞI MERKEZLERİ, SEMT ÖLÇEĞİNDE KÜÇÜK SAĞLIK TESİSLERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ, DEPOLAMA VE BAKIM AMAÇLI BİNALAR, SEMT PAZARI, İTFAİYE VE OTOPARKLAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDA KAMU KULLANIMI DIŞINDA KULLANIM GETİRİLEMEZ. BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE E:2.00 VE KAT ADEDİ ÇEVRESİNE UYUMLU OLARAK BELİRLENİR.

14. PARK ALANLARINDA, TOPLUMUN YARARLANMASI AMACIYLA İLÇE BELEDİYESİNCE OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, YÜRÜYÜŞ VE SERVİS YOLU, KOŞU VE BİSİKLET PARKURU, AÇIK SPOR ALANI, PİKNIK VE EĞLENCE ALANLARI DÜZENLENEBİLİR. BU ALANLARDA; E:0.03 VE Yençok: 4,50 M'Yİ GEÇMEYEN YAPI YAPILABİLİR. BÜFE, KAFETERYA, AÇIK ÇAYHANE, SU DEPOSU, SARNIÇ, TRAFO, MUHTARLIK HİZMET BİRİMİ VB. YAPILABİLİR. YAPININ KONUMU VE ÇEKME MESAFELERİ BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.
15. MEYDAN, PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI, OYUN ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ, KAVŞAK VE YOL - OTOPARK ALANLARININ ZEMİN KOTU ALTINDA KALAN KISIMLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE VERİLEN GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA, AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK, OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA DA SİĞINAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI OTOPARKLAR YAPILABİLİR.
16. YOL, DUVAR, MERDİVEN, KENT PARKI, ÇOCUK BAHÇESİ VB KAMUSAL ALANLARIN TAMAMINDA TSE ENGELSİZ TASARIM KRİTERLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASI ŞARTTIR. AYRICA BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE TSE TEKNİK KURULUNCA BELİRLENEN ENGELLİ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLENMESİ KURALLARINA İLİŞKİN İÇ MEKAN MİMARİ STANDARTLARI GÖZ ÖNÜNE ALINMAK SURETİYLE BEDENSEL ENGELLİ İNSANLARIN YENİ YAPILACAK TURİZM YAPILARINI, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT YAPILARI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ MECBURİDİR.
17. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN VE ULAŞIM ALANLARI YAKININDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN VE YEŞİL ALANLARIN UYGUN NOKTALARINDA KAMU BİNALARININ BAHÇE VE ÇATILARINDA HELİPORT YÖNETMELİĞİNE UYULMAK KOŞULU İLE KAMUYA AİT "HELİKOPTER İNİŞ-KALKIŞ PİSTLERİ" DÜZENLENEBİLİR.
18. **TİCARET** ALANLARINDA, İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, KATLI OTOPARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLEN ALANLARDIR. BELEDİYENİN UYGUNLUK GÖRÜŞÜNE GÖRE VERİLEBİR. ANCAK BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILARAK TİCARET KULLANIMINDAN ÇIKARILMASI GEREKİR.
19. **TİCARET (T2)** ALANLARINDA, BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, İNŞAAT MALZEMESİ, OTO SERVİS VE SATIŞ TESİSLERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, NAKLİYAT AMBARI, TOPTAN TİCARET, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL, PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI VE BENZERİ TESİSLER İLE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN GEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK KAYDIYLA MERMER, HURDA, TENKE, KAĞIT, PLASTİK GİBİ MADDELERİN ORGANİZE BİR ŞEKİLDE DEPOLANMASI VE İŞLENMESİNE YÖNELİK FAALİYETLER İLE BUNLARA İLİŞKİN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI TESİSLERİ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPO VE BENZERİ TESİSLER YAPILABİLİR.
20. TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 4.50 METRE, ASMA KATLI DÜKKANLARDA EN FAZLA 6.00 METRE UYGULANABİLİR. BU DURUM MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE ESTETİK KOMİSYON KARARINA GÖRE UYGULANIR.
21. KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATLAR TİCARİ AMAÇLA KULLANILMASINA BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMİNCE KARAR VERİLİR.

22. KONUT ALANLARINDA KOT FARKINDAN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA YOLDAN CEPHE ALMAK VE CEPHE ALDIĞI YOLDAN İŞ YERİ KOT STANDARTLARINA UYMAK KAYDI İLE TİCARİ AMAÇLA KULLANILABİLİR. YANICI, PATLAYICI, TOZ VE GÜRÜLTÜ İÇEREN TİCARİ FAALİYETLER VE DEPOLAMA AMAÇLI TİCARİ FAALİYETLER YAPILAMAZ. ANCAK KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR BUNUN DIŞINDADIR. KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATIN TİCARİ OLARAK KULLANILMASI ASMA KAT HAKKI KAZANDIRMAZ, ASMA KAT YAPILABİLMESİ İÇİN BELEDİYE MECLİSİNCE YOL BOYU TİCARET KARARI ALINMASI VE MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE DURUMUN MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA DEĞERLENDİRİLMESİ ŞARTTIR.
23. REVİZYON İMAR PLANI KARARI İLE, OLUŞMUŞ İMAR PARSELLERİNDE YOLA VE KAMUYA KISMEN TERK OLMASI DURUMUNDA İNŞAAT ALANLARI (E VE TAKS) KAMUYA TERKİNDEN ÖNCEKİ TAPU ALANINDAN HESAPLANACAKTIR. BU GİBİ PARSELLERDE ESKİ BAHÇE MESAFESİNE GÖRE YAPILMIŞ OLAN VE YAPILDIĞI DÖNEMDEKİ MEVZUATINA GÖRE ONAYLANMIŞ BULUNAN KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR KAZANILMIŞ HAK SAYILMASI SEBEBİYLE YENİ DURUMA GÖRE YAPILACAK İLAVE KAT TALEPLERİ VEYA RUHSAT YENİLEMELERİNDE AYNEN KABUL EDİLİR. TERKİN İŞLEMİNİN BEDELSİZ YAPILMASI HALİNDE BU MADDE GEÇERLİDİR.
24. KAT NİZAMI VERİLEN ALANLARDA BEDELSİZ TERKİNDEN DOLAYI KAYBEDİLEN , İNŞAAT ALANI , YAPI YAKLAŞMA VE ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KOŞULUYLA ESKİ TAPU MİKTARINDAN TAKS ve KAKS UYGULANIR.
25. DAHA ÖNCEDEN RUHSAT ALAN YAPILARDA KAT İLAVESİ TALEBİ HALİNDE BU BİNALARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 23. MADDESİNİN Ç FIKRASINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAZ. ANCAK BU BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILANMALARINDA ADA ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA KOŞULU GEÇERLİDİR.
26. AYRIK/BLOK NİZAM YAPILAŞMA ÖNERİLEN KONUT ALANLARINDA TABAN ALANI KULLANIMI PLANDA BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA; TAKS:0,40'DIR.
27. AYRIK/BLOK NİZAM VEYA EMSAL VERİLEN İMAR ADALARINDA, MEVCUT PARSEL CEPHELERİNİN YETERSİZ GELME DURUMLARINDA, ADADAKİ MEVCUT YAPILAŞMA DÜZENİDE GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK OLUŞTURMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. EMSAL VERİLEN VE YAPI NİZAMI BELİRTİLMİYEN YAPI ADALARI AYRIK NİZAM OLARAK DEĞERLENDİRİLİR.
28. ÖN BAHÇE; İMAR PLANINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMİYEN YERLERDE YAPILAŞMA KOŞULLARININ TAMAMINDA GEÇERLİ OLMAK ÜZERE, ADADAKİ MEVCUT BİNA İSTİKAMETLERİ VE KONUMUNA GÖRE ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRLENİR. AYRICA ÖN BAHÇENİN TESPİTİNDE AYNI YOLDAN CEPHE ALAN KOMŞU VE KARŞI ADALAR DA DİKKATE ALINMAK SURETİYLE TESPİT YAPILABİLİR.
- YAN VE ARKA BAHÇE; MEVCUT YAPILAŞMALARIN BULUNDUĞU AYRIK VE BLOK NİZAMA SAHİP ADALARDA YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ MEVCUT NİZAMA GÖRE VERİLİR. ADA YAPILAŞMASINDA MEVCUT BİNALARIN ARKA BAHÇE MESAFESİ 2.00 m NİN ALTINDA OLSA DAHİ YENİ YAPILAŞMALARDA ARKA BAHÇE MESAFESİ 2.00 m DEN AZ OLAMAZ.
29. BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA ALANLARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ SIFIRDIR. ANCAK OLUŞMUŞ MEVCUT TEŞEKKÜL VARSA, MEVCUT TEŞEKKÜLE UYULUR. KOMŞU PARSELDE YAN BAHÇE OLUŞMUŞ İSE, EN AZ 2 METREYE KADAR YAN BAHÇE VERİLEBİLİR.
30. YAPILAŞMASI TEŞEKKÜL ETMİŞ İMAR ADALARINDA AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLENİR. AÇIK VE KAPALI ÇIKMA ÖLÇÜLERİ PARSELİN İÇİNDE YER ALDIĞI YAPI ADASINDA BULUNAN MEVCUT BİNALARIN AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARINA UYGUN OLARAK VERİLİR. ARKA BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE YAPILACAK AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR; BİTİŞİK VE AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA PARSELİN İÇİNDE YER ALDIĞI YAPI ADASINDA BULUNAN

MEVCUT PARSELLERİN YAPILAŞMASINA UYGUN OLARAK BELİRLENİR. ANCAK YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNDEKİ ÇIKMALAR HİÇBİR ŞARTTA PARSEL SINIRINA 2.00 M DEN FAZLA YAKLAŞMAZ. ARKA BAHÇELERİN TESVİYESİ KOMŞU PARSELLERDEKİ UYGULAMALARA GÖRE YAPILIR. BU İMAR ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE AÇIK VE KAPALI ÇIKMA ÖLÇÜLERİNİ İMAR DURUMU BELGESİNDE BELİRLEMeye İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR. HER DURUMDA PARSEL SINIRI DIŞINA ÇIKMA YAPILAMAZ.

31. İMAR PLANINDA TİCARET+KONUT ÖNERİLEN ALANLARDA ZEMİN KAT TİCARET ÜST KATLAR TİCARET VEYA KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. TİCARET ALANI EMSAL ALANININ EN AZ % 10 U KADAR OLACAKTIR. TİCARET+KONUT KULLANIMI VERİLEN ALANLARDA ADA ÜZERİNDE VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI UYGULANACAKTIR.
32. YERİNDE DÖNÜŞÜMÜN SAĞLANMASI AMACIYLA, ADA ÜZERİNDE YAZAN YAPILAŞMA KOŞULLARINDAN FARKLI YAPILANMA ŞARTLARI: YAPILAŞMASI TAMAMLANMIŞ (% 50 FAZLASI) BLOK NİZAM KONUT ALANLARINDA VE BİTİŞİK NİZAMLARDA MEVCUT İNŞAAT (EMSAL) ALANI HAKLARI HESAPLANARAK EMSAL OLARAK KABUL EDİLİR. BU DURUM ADA BAZINDA VE/VEYA EN AZ 1000 m² PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNDE UYGULANIR. BİNA KAT ADEDİ 10 KATI GEÇEMEZ. ADANIN GERİ KALAN KISMI 1000 m²'Yİ SAĞLAMİYORSA ADA ÜZERİNDE Kİ MEVCUT YAPILAŞMA KOŞULU UYGULANIR.
33. EMSAL UYGULAMASI YAPILAN TÜM PARSELLERDE, SIFIR KOTU BİNA KÖŞE DEĞERLERİNİN TABİİ ZEMİNE OTURDUĞU EN YÜKSEK NOKTASINDAN VERİLİR. EMSAL ÖNERİLEN YAPI ADALARINDA, ADA BAZINDA BİRLEŞMESİ HALİNDE MEVCUT EMSAL ALAN HAKKI BİNA KAT ADEDİ 10 KATA KADAR KULLANILABİLİR. BU PLAN NOTU DEVGERİŞ, DÜVECİK, DERELER, TEKNEPINAR, KOZLU, HACİİSMAİL VE HASKÖY MAHALLELERİNDE EMSAL VERİLEN ADALARDA GEÇERLİDİR.
34. YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNE OLAN TABAN ALANI VE ÇIKMALARI TECAVÜZLÜ KONUMDA BULUNAN VE RUHSATLI YAPILARIN; İLK UYGULAMA PROJESİNDEKİ ÖLÇÜLERE AYKIRILIK YOK İSE İLAVE, YENİDEN VE YENİLEME RUHSATLARI VERİLİR. ÖN BAHÇELERDE MEVCUT TEŞEKKÜLE UYULUR. BU PARSELLERE KOMŞU BOŞ PARSELLERE İMAR DURUMU DÜZENLENİRKEN OLUŞMUŞ ÇEKME MESAFELERİ UYGULANIR.
35. İMAR PLANLARINDA AYRIK/BLOK NİZAM YA DA EMSAL YAPILAŞMA HARİCİ OLARAK BELİRLENMİŞ PARSELLERİN YAPILAŞMALARINDA, PARSELASYON, KOT DURUMU VB. DEĞERLENDİRİLEREK MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA BELİRLENECEK KADEME HATTI İLE YAPILAŞMAYA GİDİLİR. KADEMELENDİRMELERDE, HER KADEME CEPHE BOYUNCA 9 METREDEN AZ OLAMAZ.
36. KAKS/EMSAL VERİLMEYEN İMAR ADALARINDA EMSAL ORANI: YÖNETMELİKTE, PLAN NOTLARI VE MECLİS KARARINDAN GELEN ASMA KAT, KAPALI ÇIKMALAR, BODRUM KAT VE OLUŞACAK DUBLEX ÇATI KULLANIMLARININ DA DAHİL EDİLMESİYLE (EMSAL=(TABAN OTURUMU*KAT ADEDİ)+ASMA KAT+KAPALI ÇIKMALAR+BODRUM KAT) HESAPLANIR. ARAZİNİN EĞİMLİ OLDUĞU ALANLARDA, EĞİMDEN DOLAYI OLUŞAN BODRUM KATLARIN EN FAZLA 1 (BİR) KATI İSKAN EDİLEBİLİR. AYRIK VE BLOK NİZAMA TABİ OLAN YAPILAŞMIŞ ADALARDA, MEVCUT YAPILARDA RUHSATLI VE TAKS' IN 0.40 DAN FAZLA OLUŞMUŞ OLMASI DURUMUNDA YAPILAŞMA ORANINA BAKILMAKSIZIN BOŞ PARSELLERDE TABAN ALANI EN FAZLA 0.60 A KADAR UYGULANABİLİR. ARAZİNİN EĞİMLİ OLDUĞU ALANLARDA, EĞİMDEN DOLAYI OLUŞAN BODRUM KATLARIN EN FAZLA 1 (BİR) KATI İSKAN EDİLEBİLİR.
37. YENİ MAHALLE SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN TİCARET ALANLARINDA (ESKİ SANAYİ), PARSEL ALANININ ADA İÇİNDE KALAN KISMININ TAMAMI İNŞAAT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR.
38. YENİ MAHALLE SINIRLARI İÇİNDE 100.YIL BULVARI İLE ESKİ SANAYİ ARASINDA YER ALAN, EMSAL:4.00, 10 KATLI YAPI ADALARINDA EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 m²'DİR. ADA BÜTÜNLÜĞÜNDE 1000 m² ŞARTI ARANMAZ.

39. TİCARET (T2), ALANLARINDA PLANDA TAKS ORANI BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA ÇEKME MESAFELERİNE ÖNCELİKLE UYULMAK ŞARTIYLA VE TAKS:0.60 ORANINA GÖRE TABAN ALANI BELİRLENİR.
40. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLARDA (DKKA) PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
41. KÜTLE ÖNERİLEN ALANLARDA, TOPLAM İNŞAAT ALANINI ARTIRMAMAK VE BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK ŞARTIYLA MİMARİ PROJEYE UYGUNLUK AÇISINDAN, KÜTLE ÖLÇÜLERİNDE YÜZDE 20'YE KADAR DEĞİŞİKLİK YAPILABİLİR. PLAN ÜZERİNDE KÜTLE OLARAK İŞARETLENEN YAPI KONUMLARI ÖLÇÜ VERİLMEMİŞ OLSADA AYNEN GEÇERLİDİR, ŞEMATİK KÜTLE GÖSTERİMİ ÜZERİNDEN KOORDİNATLANDIRILARAK RUHSATLANDIRILABİLİR.
42. KÖŞE BAŞINDAN BAŞKA İKİ YOLA CEPHELİ OLARAK YER ALAN PARSELLER, ADADAKİ DİĞER PARSELLERİN GEOMETRİK ŞEKİLLERİ VE BİNA YERLEŞİMLERİNE DE (VAZİYET PLANI) BAKILMAK SURETİYLE YAPILACAK DEĞERLENDİRMEYLE UYGUN GÖRÜLMESİ DURUMUNDA TEVHİD EDİLEBİLİR.
43. KONUT, KONUT+TİCARET VB. KARMA KULLANIM ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 28. MADDESİNE GÖRE BİR ADADA BULUNAN PARSELLERİN EN AZ DÖRTTE ÜÇÜNÜN YÜRÜRLÜKTEKİ PLANIN KAT ADEDİNE GÖRE YAPILAŞMAMIŞ OLMASI HALİNDE, MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA KAT YÜKSEKLİKLERİ BELİRLENECEKTİR.
44. YOL ÖLÇÜSÜ VERİLMİYEN YERLERDE PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.
A- İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ YERLERDE MÜLKİYET SINIRLARI ESAS ALINACAKTIR. KADASTRAL ALTLIKLARIN KAYIK OLMASINDAN DOLAYI (PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN) 0-2 METRE ARASI YOLA TERK YA DA İHDAS GÖZÜKEN ALANLARDA, BİNA İSTİKAMETİ VE OLUŞAN YOLA GÖRE İŞLEM YAPTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
B- İMAR UYGULAMASI GÖRMEMİŞ ALANLARDA İSE, KADASTRAL ALTLIKLARIN KAYIK OLMASINDAN DOLAYI PLANDAKİ YOL İSTİKAMETİ DEĞİŞTİRİLMEYEN (PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN) 0-2 METREYE KADAR MÜLKİYET VE MEVCUT CEPHE HATTI İLE İMAR HATTI ARASINDA UYUMUN SAĞLANMASINDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
45. DAHA ÖNCEDEN RUHSAT ALAN YAPILARIN BAHÇE MESAFELERİ ESKİ PARSELE GÖRE YAPILMASINDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. PLANDAKİ KAT ADEDİNE KADAR MEVCUT BAHÇE MESAFELERİ KORUNARAK KAT İLAVESİ YAPILABİLİR. ANCAK BU BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILANMALARINDA ADA ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA KOŞULU GEÇERLİDİR.
46. BİNALARDA BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE ULAŞIM SAĞLAYAN KAT HOLLERİNİN VE ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIĞININ % 30 EMSAL HESABINDA DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
47. KONUT ALANLARINDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA, TABAN ALANININ % 20'SİNİ GEÇMEYEN AÇIK YÜZME HAVUZLARI TAKS HESABINA DAHİL EDİLMEZ. ZEMİN KATLARA TERAS BALKON YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFELERİNİ AŞMAMAK ŞARTIYLA TERAS ALANI, TAKS ALANININ % 10'UNU GEÇEMEZ. ANCAK TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ YAPILARDA % 20 KADAR YAPILABİLİR. TERAS ALANI EMSAL ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.
48. EMSAL ÖNERİLEN ALANDA ; YAPI KÜTLESİNE BAĞLI OLARAK SIFIR KOTUNUN ALTINDA İNŞAA EDİLECEK KAPALI OTO PARK ALANLARI TAKS VE EMSAL HESABINA DAHİL DEĞİLDİR.
49. ÖN BAHÇE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNDE (5 METRE) OLMAMAK KOŞULUYLA HER BİNA OTO PARK İHTİYACINI KENDİ PARSELİ İÇERİSİNDE KARŞILAYACAKTIR. ÖN BAHÇE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ (3 METRE) HARİCİNDE KALAN PARSEL ALANININ, ZEMİN ALTINDA OTO PARK YAPILABİLİR. OTO PARKIN AÇIKTA KALAN KISMININ CEPHE YÜKSEKLİĞİ 3 METREDEN FAZLA OLAMAZ.
50. MEYDANLAR İLE PARK VE YEŞİL ALANLARIN ALTINDA YER ALTI OTO PARKI YAPILABİLİR.

51. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN KİRALANAN MESİRE YERLERİ İLE İLGİLİ, ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN MESİRE YERİ GELİŞİM VE YÖNETİM PLANI VE PLAN RAPORUNDA BELİRTİLEN KOŞULLARA GÖRE DÜZENLEME VE YAPILAŞMA YAPILABİLİR.
52. PLAN SINIRLARI İÇİNDE İMAR YOLLARININ KIRMIZI KOTLARI DÜZENLENECEK VE EĞİMİN % 15'DEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA, MERDİVENLİ YOL YAPMAYA FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.
53. EĞİTİM ALANLARI İÇERİSİNDE İBADET ALANI YAPILABİLİR.
54. DEVLET DEMİR YOLLARI TÜNEL GÜZERGAHI ÜZERİNE GELEN, 6028, 6030 VE 6031 ADALARDA YAPILAŞMADAN ÖNCE KURUM GÖRÜŞÜNE GÖRE İMAR DURUMU VERİLECEKTİR.
55. 14.06.2006 TARİH VE 524 SAYILI ENCÜMEN KARARI İLE BELİRTİLEN İSKİLİP BULVARINDAKİ KIRMIZI KOTTAN FAYDALANAN RUHSATLI VE İSKANLI BİNALAR HARIÇ YENİ RUHSAT BAŞVURUSU YAPAN BİNALAR KAT ARTIŞINDAN (5 KAT) FAYDALANABİLİR.
56. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.