

## **ÇANAKKALE ŞEHİRİÇİ VE MÜCAVİR ALANLAR İMAR PLANI PLAN NOTLARI**

- 05.10.2017 TARİH VE 2017/160 SAYILI BMK KENT İÇİ VE MÜCAVİR ALANLAR PLAN NOTLARI DÜZENLEMESİ  
01.02.2018 TARİH VE 2018/38 SAYILI BMK HAVALANDIRMA BACASI VE TİCARET BÖLGELERİNE İLİŞKİN PLAN NOTU İLAVESİ  
04.10.2018 TARİH 2018/129 SAYILI BMK OTOYOL KURULUŞ İLİŞKİN PLAN NOTU İLAVESİ  
05.03.2019 TARİH 2019/23 SAYILI BMK ASANSÖRE İLİŞKİN PLAN NOTU İLAVESİ  
04.09.2019 TARİH VE 2019/96 SAYILI BMK ZEMİN DURUMUNA İLİŞKİN HÜKÜMLER İLE İLGİLİ PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ  
03.12.2019 TARİH 2019/142 SAYILI BMK PLAN NOTU İLAVESİ  
06.02.2020 TARİH 2020/30 SAYILI BMK 31. MADDEYE PLAN NOTU İLAVESİ  
01.04.2021 TARİH 2021/53 SAYILI BMK PLAN NOTU İLAVESİ  
03.02.2022 TARİH 2021/37 SAYILI BMK PLAN NOTU İLAVESİ(MAHKEME K. )  
03.11.2022 TARİH 2022/116 SAYILI BMK PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ/İLAVESİ (MAHKEME KARARI İPTAL)  
01.12.2023 TARİH 2023/120 SAYILI BMK 12. MADDEYE PLAN NOTU İLAVESİ  
05.09.2024 TARİH 116 SAYILI BMK KENT İÇİ VE MÜCAVİR ALANLAR PLAN NOTLARI DÜZENLEMESİ  
02.07.2025 TARİH VE 98 SAYILI BMK UYGULAMA SINIRI(C) İLE İLGİLİ PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

### **Kapsam ve Uygulama Sınırları**

1. Bu plan; plan raporları, genel hükümler ve diğer hükümlerden oluşan plan notları ve plan paftaları ile bir bütündür. Uygulama bu bütünlüğe bağlı olarak yapılır.
2. Bu plan notlarının genel hükümleri; plan paftaları üzerinde sınırları belirlenmiş şehiriçi ve mücavir alan sınırı içerisinde bütün alanlarda uygulanacak olup, aşağıda listelenen planlama altbölgelerinde uygulanacak özellikli hususlar ayrıca belirtilmiştir.
  - A) Esenler Mahallesi revizyonu: (12.10.2001 tarih 384 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanan) Uğur Mumcu Caddesi, Çetin Emeç Caddesi, Barış Caddesi, Adnan Kahveci Caddesi ile sınırlı alanlar.
  - B) İsmetpaşa Mahallesi Revizyonu: (05.01.2012 tarih 29 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanan) Sarıçay, Atikhisar Caddesi, Yonca Kavşak ve Sümerbank tesisleri ile sınırlı alan.
  - C) Karacaören ve Esenler bölge revizyonu: (12.11.2014 tarih 222 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanan) Karacaören Köyü ve Esenler Mahallesi'nin bir kısmındaki alan.
  - D) Barbaros Mahallesi 1. Etap revizyonu: (02.12.2010 tarih 241 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanan) kuzeyinde Sarıçay, batısında Çanakkale Boğazı, doğusunda Atatürk Caddesi, güneyinde Plaj Sokak ile sınırlı alan.
  - E) Barbaros Mahallesi 2. Etap revizyonu: (09.09.2011 tarih 183 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanan) İsmail Hakkı Bey Sokak ile Troya Caddesi arasında kalan alan ile 100. Yıl Caddesi Kuzeyi ve Güneyinde kalan alanlar.
  - F) Barbaros Mahallesi 3. Etap revizyonu: (14.11.2011 tarih 217 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanan) Atatürk Caddesi ile Nezihi Sunar Sokak, Şehit Gürol Caddesi ile Hüsnü Kalkış Sokak arasında kalan alanlar.
  - G) İsmetpaşa Mahallesi 4. Etap revizyonu: (05.01.2012 tarih 217 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanan) Setboyu Caddesi, Çınarlık Sokak, Şefik İnan Caddesi, Tuğsavul Caddesi, Papatya sokak ile sınırlı alanlar.
  - H) Cevatpaşa Mahallesi 5. Etap revizyonu: (11.06.2012 tarih 135 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanan) Şefik İnan Caddesi, Ulus Sokak, Bahriye Üçok Caddesi ve İnönü Caddesi ile sınırlı alan.

### **Genel Hükümler**

3.

#### **Ölçüler ve yaklaşma mesafeleri:**

- 3.1. Uygulama imar planı paftaları üzerine işlenmiş bina ölçüleri ve yapı yaklaşma mesafeleri; parselasyon durumları ve bina kitleleri bu amaçla etüd edilerek hazırlanmış olup uygulamaya esas olarak kabul edilecektir. İmar durumu aşamasında yapılan ön incelemede veya resmi aplikasyon krokisi ile planda verilmiş bina kitle ölçüleri arasında uyumsuzluk olması durumunda, diğer yapılanma koşullarında bir değişiklik getirilmeden ölçüleri uyumlu hale getirmeye idare yetkilidir. Ölçüleri verilen parsellerde emsal değeri hesabında planda verilen ölçüler esas alınır. Zemin kat ticaret+konut veya ticaret alanı fonksiyonlu adalarda komşu ve bitişik parsellerin yapı nizamına bakılarak zemin katta ve bodrum katta arka bahçe mesafesinin tamamı kullanılabilir.
- 3.2. Planda ölçü verilmemiş, emsal ve hmax değerlerine göre yapılanma gerçekleştirilecek parsellerde, bu plan notlarının ruhsat aşamasına esas kısımlarına uygun olarak değerlendirme yapılır.
- 3.3. Uygulama sınırı B ve C hariç olmak üzere: Yan ve Arka bahçe çekme mesafeleri binaların toplam kat adedi dikkate alınarak uygulanır. Her katta ayrı ayrı uygulama yapılamaz.
- 3.4. İmar planlarında ticaret bölgesi olarak belirlenen yapı adalarında yapılacak binaların zemin katları, adanın yapı nizamına bağlı olarak, bodrumları ile birlikte ön bahçe mesafelerine tecavüz etmemek, yan ve arka bahçe sınırına (3.00) m. den fazla yaklaşmamak kaydıyla yapılabilir. Yan ve arka bahçe mesafeleri, tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dahil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için (0,50) m. artırılır.

**(01.02.2018/38 BMK)**

4.

#### **Mania Planı:**

- Çanakkale Havalalanı Mania Planı sınırları içerisindeki taşınmazlarda: mania planı kriterleri uyarınca çatı anten baca vs. donatılar dahil yapılar 52.50 kotunu (deniz kotu 0.00 kabul edilir) geçemez.

5.

#### **6306 sayılı yasa kapsamında kalan yapılar:**

- 5.1. Yapıldığı tarih itibarıyla geçerli olan imar planı ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak ruhsat almış ve inşaatı tamamlanmış, mevcut yapıların bulunduğu parsellerden, 6306 sayılı yasa kapsamında 'riskli yapı' raporu alarak idareye ibraz eden yapıların bulunduğu parsellerin, müktesep haklarının korunması amacıyla, mevcut çekme mesafeleri ve kat adedi esas alınarak mevcut durumuna uygun olarak yenilenmesi için bu mesafe ve kat adedine göre imar durum belgesi verilerek yapılar ruhsata bağlanacaktır.
- 5.2. Ancak engelliler ve parsel içindeki yaya sirkülasyonuna ilişkin düzenlemelerle ilgili bugün itibarıyla yürürlükte olan kanun ve yönetmeliklere göre idarece değerlendirme yapılarak ilgili hükümler uygulanacaktır.

6.

#### **Müktesep haklar:**

- Yol genişlemesi yapılan imar adalarında, mevcut ön imar hattı, mevcut inşaat alanı ve diğer imar hakları korunacaktır. (kot alınan yol, açık-kapalı çıkma, zemin

kat teras ve diğer haklar ile ilgili olarak ada içerisindeki veya cephe alınan yol üzerindeki emsallerine uygun karar vermeye idaresi yetkilidir)

**7. Parsellerin Tevhidi:**

- Yapı nizamı farklı olmakla birlikte uygulama imar planı üzerinde kitle işlenerek ölçüleri verilmiş parsellerin tevhidine, yönetmeliğin 7. Maddesinin 9. Bendindeki hususlara uymak kaydı ile idaresi yetkilidir.

**8. Ada Ortası Çizgisi**

- Konut alanlarındaki yapı adaları içinde gösterilen ada orta çizgileri yalnızca imar parsellerinin hangi yoldan cephe alacağını göstermek amacıyla verilmiş izafi çizgilerdir.

**9. Bina yükseklikleri:**

- 2 katlı konut yapı adalarında saçak yüksekliği: 6.50 m'yi
  - 3 katlı konut yapı adalarında saçak yüksekliği: 9.50 m'yi
  - 4 katlı konut yapı adalarında saçak yüksekliği: 12.50 m'yi
  - 5 katlı konut yapı adalarında saçak yüksekliği: 15.50 m'yi
  - 6 katlı konut yapı adalarında saçak yüksekliği: 18.50 m'yi
  - 7 katlı konut yapı adalarında saçak yüksekliği: 21.50 m'yi
  - 8 katlı konut yapı adalarında saçak yüksekliği: 24.50 m'yi
- Aşamaz.

9.1. "Uygulama sınırları D-E-F-G-H" maddelerinde belirlenen alanlardaki konut adalarında bina yüksekliklerinde saçak kotu 12.50 m. yapılacaktır. Zemin kat işyeri olması durumunda subasman kotu 0.20 m. zemin kat konut olması durumunda su basman 0.90 m. yapılacaktır. 1. kat taban kotu (döşeme üstü) 3.80 m. olacaktır. Bundan sonraki kat hizaları komşu parsellerdeki bina döşeme hizaları ile uyumlu olacaktır.

9.2. Ayrıca bitişik ve ayrıık ikiz tüm parsellerde saçak seviyesi komşu parsellerdeki mevcut yapılaşmalara uygun olacaktır.

**10. Saçaklar:**

10.1. "Uygulama sınırları D-E-F-G-H" maddelerinde belirlenen alanlardaki konut adalarında: ön cephede 0.50 m. saçak ve 0.90 m. parapet mutlaka yapılacaktır. Kullanılabilen teras alanlarında parapet üzerine 0.20 m. korkuluk yapılması mecburidir.

10.2. Binalarda açık ve kapalı çıkmadan sonra 0.50m. saçak yapılabilir.

10.3. Hiç çıkma olmaması durumunda idaresi yetkili olmak üzere saçak genişliği en fazla 0.50 m yapılabilir.

**11. Çıkmalar:**

11.1. 5.00 m.'den az ön bahçeli veya ön bahçesi olmayan parsellerde kapalı ve açık çıkma yapılabilir olanlar imar planı üzerinde kitle işlenerek gösterilmiştir. İmar planı üzerinde gösterilmemiş olanlar için idaresince yerinde inceleme yapılarak mevcut yapılaşmaya göre çıkmalar imar durum belgesi üzerine işlenecektir.

11.2. Açık çıkmalar arka ve yan bahçe çekme mesafesinde; parsel sınırına 2.00m. den fazla yaklaşmamak kaydıyla 1.00 m. yapılabilir. Ancak mevcut yapılaşmaya bakılmak kaydı ile yan ve arka bahçe mesafesinde 1.50 m. yapılabilir. Motif çıkma yapılması durumunda kullanım alanına dahil edilebilir.

- 11.3. “Uygulama sınırları D-E-F-G-H” maddelerinde belirlenen alanlardaki konut adalarında: ön bahçe olmaması durumunda köşe parsellerde köşeden 1.00m. çekildikten sonra ve yine her parselde yalnızca bir komşudan en az 1.00m. çekilecek şekilde 1.20m. açık veya kapalı çıkma olarak yapılabilir. Açık çıkma olması durumunda komşu parselden 1.00m. mutlaka çekilecektir.
- 11.4. ~~Yan bahçe mesafesinde farklı bağımsız bölümlerde yapılacak olan açık çıkmlar arası en az 2.00 metre olacaktır. (05.09.2024/103 BMK).~~
- 11.5. Çıkmlar; komşu parselde yapıldığı dönemdeki imar planı ve mevzuata uygun olarak yapılmış ruhsatlı yapı olması durumunda komşu parseldeki çekme mesafesi kadar çekilir.
- 11.6. Ada bütününde genel yapılaşmanın %50 ve daha az olması halinde arka bahçede en fazla 1.50m. açık veya kapalı çıkma yapılabilir. Ancak ayırık ikiz nizam olması durumunda komşu parsel yapılaşmasına uygun olacak şekilde açık ve kapalı çıkma yapılacaktır. Bitişik nizam olması durumunda ada bazında yapılaşmaya bakılarak çıkmlar uygulanacaktır.
- 11.7. Plan notlarının 5.maddesinde belirtilen yapılar dışında; kapalı çıkmlar yan bahçe mesafesine taşamaz.

## 12. Çatılar:

- 12.1. Çatı eğimi kentin karakter ve özelliklerine uygun olacak şekilde %33’tür, çatı mahya yüksekliği en fazla 4.00 m.yi geçemez. Güzelyalı ve Dardanos mücavir alan sınırları içerisinde ise çatı eğimi %45’e kadar yapılabilir, çatı mahya yüksekliği en fazla 3.00 m.yi geçemez. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanacak olup, yola bakan cephelerde saçak hattı gerisinde oluşacak çatı bitiş yükseklikleri saçak kotundan itibaren en fazla 0.70m. olabilir, sokak ve cadde silüetine olumsuz etkisini önlemek amacıyla bu kısımların max. 90cm. yüksekliğindeki parapet ile gizlenmesi konusunda idaresi yetkilidir.
- 12.2. “Uygulama sınırları D-E-F-G-H” maddelerinde belirlenen alanlardaki taşınmazlarda: çatı yapılması zorunlu olup kiremit kaplama yapılacaktır.
- 12.3. Parselin cephe aldığı bütün yollara çatı eğimi verilerek, çatı bitiş mutlaka yola bakan cephelerin saçak ucuna kadar indirilecektir. Çatı en az 2 eğimli (beşik çatı) olmak koşuluyla ayırık ve blok yapı nizamındaki parsellerde yapılacak yapılarda yola eğim verilerek yol dışındaki bina cephelerinde emsal aranmaksızın birbirine bakan binalarda kalkan duvarlı çatı yapılabilir.
- 12.4. Çatı cephesinin %40’ını aşmayacak şekilde ve bina köşelerine cephenin %20’sinden fazla yaklaşmamak koşuluyla teras yapılabilir. Çatıda birden fazla teras olması durumunda teraslar arası mesafe 3.00m den az olamaz. Komşu bitişik parselde mevcut imar durumdaki kat adedine göre yeni yapılaşma olmaması veya aynı kat adedine göre yapılmış çatılı bina olması durumunda teraslar bu parselde 1.20m.’ye kadar yaklaştırılabilir. Kentsel Sit Alanı içerisinde ve 6.00 m’den dar cepheli binalarda Çatıda birden fazla teras yapılması durumda teraslar arası mesafe 2.00m den az olamaz. Çatıda bulunan piyeslerden en fazla 2 tanesinden terasa çıkış yapılabilir.

- 12.5. Çatı arası piyes yapılabilmesi için; çatı mahya yüksekliği en az 2.20m. olmalıdır. Çatı saçak ucundan itibaren 3,60m. çekildikten sonra son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arasına piyes yapılabilir.
- 12.6. Bir konutta bulunması zorunlu piyeslerden yalnızca birinin bağlantılı olduğu katın çatı arasında yapılması durumunda, çatı eğimi içerisinde kalmak (güvercinlik hariç) ve zorunlu piyeslerin ölçülerine (tip imar yönetmeliğinde belirtilen en-boy-yükseklik-alan) uygun olmak zorundadır.
- 12.7. Projesinde mevcut çatı eğimine ve güvercinlik ölçülerine uygun olarak gösterilmesi veya Uygulamanın yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra yapılması kaydı ile, binaların görsel bütünlüğünü sağlayacak şekilde, kat irtifakı/mülkiyeti yönetim planına hüküm koymak veya site/apartman genel kurul kararı veya kat maliklerinin salt çoğunluk kararı alınmak ve bunu belgelemek koşuluyla, binaya herhangi bir yük getirilmeksizin; çatıların teras kısımlarında veya teras çatılarda saçak ucundan itibaren 2.00m. çekilerek, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılan, etrafı açık, gölgelik amaçlı pergole yapılabilir.
- 12.8. Çatı arasının son normal kat ile bağlantılı şekilde kullanılması durumunda çatı arasında yapılacak piyesler (örneğin çatı arasında yapılan su deposu, kömürlük, sosyal mekanlar vb.) emsal hesabına dahil edilecektir.
- 12.9. Çatıdaki güvercinliklerin teras dışında yüksekliği çatı eğimi hattından en fazla 90cm. genişliği 2.00m. olacak şekilde yapılabilir. Teraslarda ise terasa çıkış sağlayan kapı yüksekliği esas alınarak yüksekliği, saçak kotundan itibaren en fazla 2.20m. genişliği 3.00m. olacak şekilde yapılabilir. Teras çıkışlarında yapılacak bu güvercinlikler 3.00m. genişlik sınırını korumak kaydıyla teras genişliği dışına taşabilir. Her hal ve şartta mahya yüksekliği aşılamaz. Ayrıca çatıda yapılacak güvercinlikler arası mesafe, cephesi 7.00m.den dar yapılarda 1.00m., diğer yapılarda 2.00m.den az olamaz. Güvercinlikler çatı sınırlarına Cephenin %20'si kadar yaklaşabilir. Ayrıca çatının kırıldığı çizgiye en fazla 1.00 metre yaklaşılabilir. Komşu bitişik parselde mevcut imar durumdaki kat adedine göre yeni yapılaşma olmaması veya aynı kat adedine göre yapılmış çatılı bina olması durumunda güvercinlikler bu parselde 1.00m.'ye kadar yaklaştırılabilir.
- 12.10. Çatıda saçak ve açık çıkmaların üzeri kapalı çıkma olarak yapılamaz. Ancak son katta bulunan bağımsız bölüme ait yan bahçedeki açık çıkmanın üzerine gelecek şekilde çatıda saçak yapılması durumunda (alt kattaki açık çıkma kadar) çatı arası piyesten açık alana çıkış yapılabilir.
- 12.11. Yapıların yola bakan cephelerinde kalkan duvar yapılmamak koşulu ile çatının en yüksek noktası %33 ile verilen mahya (orta) yükseklik aşılmamak ve %45 ile oluşan eğim arasında kalmak koşuluyla tonoz çatı yapılabilir. Bu şekilde yapılan başvurularda komşu parsellerde çatılar arasında uyum sağlamak amacıyla çatı tipine karar vermeye imar durum belgesi üzerinde belirtilmek kaydıyla idaresi yetkilidir. Birbirine bitişik parsellerde tonoz çatı ile diğer çatı tiplerinin yanyana gelmemesi esastır. Çatı mahya yüksekliği hiçbir koşulda 4.00 metreyi aşamaz. Ayrıca bu

şekilde yapılan tonoz çatılar ön ve arka cephelerde saçak ucundan 1.00m. çekilmek zorundadır.

- 12.12. Konut ve ticaret kullanımlı binalar hariç olmak üzere, resmi kurum, spor salonu, okul, tiyatro salonu, kongre, konferans salonu gibi özellik ihtiva eden yapılarda çatı mahya yüksekliğini belirlemeye idaresi yetkilidir.
- 12.13. Çatı arasında piyes uygulaması yapılabiliyor ise istenildiği takdirde en üst kat döşemesi bölümsel olarak yapılmayabilir.
- 12.14. Çatı piyeslerine çıkan merdivenlerin genişliği en az 90 cm. olmak zorundadır.
- 12.15. Genel olarak çatı ile ilgili uygulamalarda kentin karakter ve özelliklerine uygun çatı yapılması için idare yetkilidir.
- 12.16. Uygulama imar planında 2 kat, tek bağımsız bölümlü olup; ortak alan teras niteliğini taşımayan teras çatılarda, merdiven sahanlığı dışında herhangi bir kullanıma konu olmamak ve merdiven sahanlığının merdiven kolu genişliğini aşmamak koşulunu sağlayan merdiven evleri saçak kotundan en fazla 2.60 m yükseklikte yapılabilir. **(01.12.2023/120 BMK)**
- 12.17. Tek bağımsız bölümlü müstakil konutlu (dubleks) binaların çatıları teras çatı şeklinde yapılması durumunda emsal haricidir. **(05.09.2024/103 BMK)**  
(Çanakkale 2. İdare mahkemesinin 30.04.2025 tarih ve E:2024/1074 esas 2025/446 sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

### 13. Asansörler:

- ~~“Uygulama sınırları B-C maddelerinde” belirlenen alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 34.maddesi uygulanacaktır. İmar durum belgesinde belirtilen B- C bölgeleri hariç asansör yapılması zorunlu olan, bodrum katlı yapıların bodrum katlarında; iskan edilen konut, işyeri ve otopark olmaması halinde engelli erişiminin sağlanması kaydı ile asansörün bodrum kata inmesi zorunlu değildir. **(05.03.2019/23 BMK)**~~

Uygulama sınırları B-C maddelerinde’ belirlenen alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 34.maddesi uygulanacaktır. İmar durum belgesinde belirtilen B- C bölgeleri hariç asansör yapılması zorunlu olan, bodrum katlı yapıların bodrum katlarında; iskan edilen konut, işyeri ve otopark, sığınak olmaması halinde engelli erişiminin sağlanması kaydı ile asansörün bodrum kata inmesi zorunlu değildir. **(05.09.2024/103 BMK)**

- Diğer uygulama alanlarında kuyu ölçüleri 1.70x1.90m.’dir.
- Kentsel Sit Alanı içerisinde imar durumu 3 katlı parsellerde asansör boşluğu aranmaz.
- İmar durumu 4 katlı ve taban alanı 78 m2.’den küçük parsellerde en az asansör kova boşluğu 1.60x1.70m., asansör kapısı 80 cm.’den dar yapılamaz.
- Tüm asansör kat kapıları yangın yönetmeliğine ve engelli mevzuatına uygun otomatik kapı olmak zorundadır.
- Müsaade edilen minimum ölçülere uyulması gerekmektedir. Bu husus, Asansör Avan Proje, Mimari, Statik, Elektrik ve ilgili diğer projelerdeki çizimlerde gösterilmeli ve hesaplamalarda da dikkate alınmalı, mimari ve statik projelerde asansör kovalarından en az 1 kesit alınmalı, asansör makine dairesi en az 5.00 m<sup>2</sup> olmalı ve makine kaidesinin en az bir yanından 0,50 m. çalışma boşluğu bırakılmalıdır.

- *Mevcut asansör kovası olan binalarda asansör kuyusunun elverdiği ölçülerde asansör yapılabilir.*
- 14. Arka bahçe geçişi:**
- 14.1. *Kentsel Sit Alanları içerisinde; ada ortası düzenlemesi (iç avlu) ile arka bahçe geçişleri koruma planı üzerinde düzenlenmiş adalarda yer alan taşınmazlar, koruma planı hükümlerine göre 6.00 metreden dar cepheli yapılması mümkün taşınmazlar, arka bahçe mesafeleri plan üzerinde 2.00x2.00m. olarak işlenmiş taşınmazlar ve Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca projesi onaylanacak taşınmazlarda arka bahçe geçişi aranmaz.*
- 14.2. *Arka bahçe geçişi, engelli erişimi sağlanabilecek şekilde genişliği en az 1.00m. olmalıdır.*
- 15. Depolar:**
- 15.1. *Meskenler için bodrum katta ortak depo yapılması durumunda; her bağımsız bölüm için bırakılacak depo alanı projesinde belirtilecektir.*
- 15.2. *Bodrum katta ortak alan olmaması durumunda ana merdivenin ve asansörün bodrum kata inme zorunluluğu yoktur.*
- 15.3. *Arka bahçe mesafesinde müstemilat, depo, eklenti yapılamaz.*
- 16. Işıklıklar:**
- *Güzelyalı ve Dardanos mücavir alan sınırlarında, ışıklıkların 4.50m2.den sonrası KAKS'a dahildir.*
  - ~~*Her müstakil konutta en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bitişik ve blok nizamda bu şekilde ışık alamayan sadece 1 yatak odasının en az bir duvarının doğrudan ışık alan bir piyese bitişik olması ve bu duvar üzerinde min.1m<sup>2</sup> lik pencere, cam tuğla v.s. ile ışık alması sağlanacaktır. Bu piyeslere en az 0.40 m2 ölçüsünde bağımsız havalandırma yapılması zorunludur.*~~
- Bitişik ve blok nizamda; 6306 Sayılı Yasa Kapsamında yapılacak onaylı eski projesinin aynısı yapılacak olan parseller ve dubleks katı hariç 4 odalı (3+1) konutlarda Planlı Alanlar Yönetmelik hükümleri uygulanacaktır. Her müstakil konutta en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bitişik ve blok nizamda yer alan bu şekilde ışık alamayan sadece 1 yatak odasının en az bir duvarının doğrudan ışık alan bir piyese bitişik olması ve bu duvar üzerinde min.1m<sup>2</sup> lik pencere, cam tuğla v.s. ile ışık alması sağlanacaktır. Bu piyeslere en az 0.40 m2 ölçüsünde bağımsız havalandırma yapılması zorunludur. (05.09.2024/103 BMK)*
- 17. İç Duvarlar:**
- 17.1. *2 Bağımsız bölüm arasındaki ve bağımsız bölüm ile ortak alanlar arasında kalan duvarlar 3.00 cm'den az olmamak üzere ısı ve ses yalıtımı da ("Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği"ne uygun ve yangın yönetmeliğine aykırı olmayacak şekilde seçilmiş taşıyıcı benzeri) yapılmak koşuluyla 20,00 cm'den az olamaz.*
- 17.2. *Bağımsız bölümler arasındaki döşemelerde 3.00cm'den az olmamak üzere ısı ve ses yalıtımı ("Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği"ne uygun ve yangın yönetmeliğine aykırı olmayacak şekilde seçilmiş taşıyıcı benzeri) yapılmak zorundadır.*

17.3. Binaların yan parsel bitişik yapılan duvarları hariç dış duvarlar 20.00 cm'den az olamaz. Makine projesi müellifince Isı yalıtım raporunda belirtilmek koşulu ile 15.00 cm'ye düşürmeye idaresi yetkilidir.

18. **Teraslar:**

- Ön bahçe mesafesi içerisinde mevcut yapılaşmaya bakarak parsel sınırına 2.00 metreye kadar teras mesafesi belirlemeye idaresi etkilidir. Mevcut yapılaşma olarak aynı yoldan cephe alan ve aynı ada içerisindeki parsellerdeki aynı kat adedindeki yapılar esas alınır. Yapılacak emsal kontrolü imar durum belgesi üzerinde belirtilir.

19. **Bahçe Duvarları**

- ~~Bahçe duvarlarının yüksekliği, binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde (0,50) m. yi, gerisinde ise (2.00) m. yi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri (1.00) m. yi aşmayan parmaklık yapılabilir. Mevcut yapılaşmaya uyum sağlamak amacıyla 0,50 m'yi 1.00 m.'ye çıkarmaya ve parmaklıkların renk, malzeme, türünü belirlemeye idaresi yetkilidir. (05.09.2024/103 BMK)~~

20. **Bacalar:**

- 20.1. Ticaret olarak kullanılan işyerlerinde daha sonradan herhangi bir eklentiye veya görüntü kirliliğine sebep olmamak amacıyla ayrı ayrı koku ve duman bacası yapılması zorunludur. Yapılacak koku bacasının asgari ölçüleri 30x30 cm'den az olamaz.
- 20.2. Mutfaklarda mutfak kokularını atmak üzere yola cephesi olmayan dış cepheye çıkan dekoratif davlumbaz menfezi yapılması durumunda şönt baca yapılmayabilir.
- 20.3. Bağımsız Bölümlerin ortak duvarlarına bitişik her iki bağımsız bölüme de ayrı baca çıkışlarından hizmet vermek üzere tek sıra veya şönt baca yapılabilir.
- ~~20.3.1. Konut yapılarında banyo ve wc'lerin havalandırma bacasına açılması zorunludur. Umumi binalarda mekanik havalandırma yapılabilir (01.02.2018/38 BMK).~~

21. **Cephe ve Görünüşler:**

- 21.1. Kombi ve klima üniteleri ön cepheden görülmeyecek şekilde yerleştirilecek ve klima yapılması durumunda klima yerleri projede gösterilecektir. (örneğin; balkonda ve çatıda gösterilmesi durumunda gizleyecek şekilde aparatlarla saklanacak) klima yerlerinin dış cephede yapılması durumunda aynı hizada ve binanın renk ve malzemelerine uygun malzeme ile kapatılacaktır. Yola bakan açık çıkmalara kombi konulamaz.
- 21.2. ~~Yağmur olukları dış cephe ile uyumlu renkte olacaktır. Mümkünse gizli olarak yapılacaktır. Sokakta mevcut olması durumunda yağmur suyu şebekesine bağlanacaktır. Zemin katın ticaret alanı olarak kullanılması durumunda tabela yerleri binaya dik konumda dışarıya çıkıntılı olmayacak, tabela yönetmeliğine uygun olarak tabela yerleri projede gösterilecektir. Projenin mimari müellifinin adı soyadını belirtir bilgilendirme levhası yapının görünür bir yerine asılacaktır.~~
- Yağmur olukları dış cephe ile uyumlu renkte olacaktır. Mümkünse gizli olarak yapılacaktır. Sokakta mevcut olması durumunda yağmur suyu şebekesine bağlanacaktır. Zemin katın ticaret alanı olarak kullanılması durumunda tabela yerleri binaya dik konumda dışarıya çıkıntılı olmayacak,

Projenin mimari müellifinin adı-soyadını belirtir bilgilendirme levhası yapının görünür bir yerine asılacaktır. **(05.09.2024/103 BMK)**

- 21.3. Anten yerleri merkezi sistem ve mümkün olduğu kadar çatının görünmeyen yerinde yapılacaktır. Güneş enerjisi yapılması durumunda merkezi sistem yapılacak ve paneller çatı eğimi ile uyumlu olacaktır. Merkezi sistem anten yerleri ve güneş enerji yerleri projede belirtilecektir.
- 21.4. Uygulamanın yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra yapılması kaydı ile, binaların görsel bütünlüğünü sağlayacak şekilde, kat irtifakı/mülkiyeti yönetim planına hüküm koymak veya site/apartman genel kurul kararı veya kat maliklerinin salt çoğunluk kararı alınmak ve bunu belgelemek koşuluyla, binaya herhangi bir yük getirilmeksizin binaların açık balkonları iç duvar yıkılmadan sadece katlanır cam ile kapatılabilir.
- 21.5. Binaların cephe ve görünüş özellikleri ile ilgili olarak nihai onay verme aşamasından önce mimari projeye ait, binanın açıkta olan bütün cephelerinden, çatı örtüsü dahil olmak üzere, yapım detaylarını, renkleri ve yapım malzemelerini belirtecek şekilde, renklendirilmiş 3 boyutlu çizimlerin idareye sunulması zorunludur.

**22. Kuranglezler:**

- Her bağımsız piyes için her cephede 1 kuranglez yapılabilir. Kuranglezlerin boyu 1.20 m. yi geçemez. Kazan daireleri için makine müellifinin hesaplamaları doğrultusunda ölçü vermeye idaresi yetkilidir.

**23. Bodrum Katlar:**

- Eğimden dolayı bodrum kat çıkması halinde 1. Bodrum kat iskan edilebilir. 2. Bodrum çıkması durumunda ise ancak 1. Bodrum kat ile içten bağlantılı piyesler yapılabilir.
- Bodrum katta 600 m<sup>2</sup>'yi geçen otopark düzenlenmesi durumunda; kat yüksekliği 3.50 m. olarak yapılır.

**24. Yağmur Suyu Depoları:**

- ~~İçerisinde yapı taban alanından sonra kalan bahçe alanı 2000 m<sup>2</sup> ve daha fazla olan parsellerde, bahçe sulaması ve benzer diğer faaliyetlerde kullanılmak için yağmur suyunu toplamak üzere; taşıma ağız yağmur kanalına bağlantılı olmak veya kanal imal edilene kadar kaldırım altından bağlantı bırakmak, gerekiyorsa tahliye amacıyla dalgıç pompa konulmak şartıyla, yağmur suyu deposu yapılması zorunludur. Depo tesisatı projelerde gösterilerek binada, bodrumda yada arka ve yan bahçe mesafelerine uygun olarak zemin altında yapılabilir. Gerekli arıtma sisteminin yapılması durumunda yağmur suyunun bina içinde de kullanılması mümkündür.~~
- ~~Yapının taban alanı dışında kalan bahçe alanı; (Bahçe alanı hesaplanırken bina oturumu hariç geriye kalan tüm alan hesaplara dahil edilir.)~~
  - ~~2001-2500m<sup>2</sup> ise 50 m<sup>3</sup>~~
  - ~~2501-3000m<sup>2</sup> ise 60 m<sup>3</sup>~~
  - ~~3001m<sup>2</sup> ve üzeri için ise en az 100 m<sup>3</sup> lük su deposu yapılacaktır.~~

Planlı alanlar imar yönetmeliğindeki değişiklikten dolayı plan notları 24. madde değiştirilerek;

- 2000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde yapılacak yapıların mekanik tesisat projelerinin; çatı yüzeyinden toplanacak yağmur sularının gerekmesi halinde filtre edilerek bir tankta toplanması ve bina tuvalet sifonlarında kullanılması amacıyla yağmur suyu toplama sistemi içermesi zorunludur. Toplanan yağmur suyunun bina tuvalet sifonlarının ihtiyacından fazla olan kısmı, tesisat projesinde gösterilmek suretiyle bahçe veya diğer ortak alanlarda kullanılabilir. Yağmur suyu toplama tankı, bina bünyesinde veya çekme mesafelerini ihlal etmemek kaydı ile ön, yan ve arka bahçelerde ya da bahçe zemini altında konumlandırılabilir. Taşma ağızı yağmur kanalına bağlantılı olmalı veya kanal imal edilene kadar kaldırım altından bağlantı bırakmalı, gerekiyorsa tahliye amacıyla dalgıç pompa konulmalıdır. Tahliye hattı atık su şebekesine bağlanamaz. Gri su sistemi de bulunan binalarda toplanan yağmur sularının bu sisteme verilmesinin mümkün olması halinde yağmur suyu için ayrıca bir toplama tankı yapılma zorunluluğu aranmaz.
- parsel alanı;
  - 2000-3000 m<sup>2</sup> ise 50 m<sup>3</sup>
  - 3001-4000 m<sup>2</sup> ise 75 m<sup>3</sup>
  - 4001 ve üzeri için ise en az 100 m<sup>3</sup> lük su deposu yapılacaktır.
- Gerekmesi halinde yönetim kararıyla ayrıca arıtma ve filtrasyon ünitesi takılabilir.'

**(03.11.2022/ 116 BMK)**

**25. Peyzaj Projeleri:**

- Parsel alanı 1000 m<sup>2</sup> den fazla olan parsellerde ruhsat aşamasında peyzaj mimarı tarafından hazırlanan peyzaj projeleri ruhsat ekinde belediyeye sunulacaktır.

**26. Kademelendirme:**

- 26.1. Zemin kat taban seviyeleri, binaların kot aldığı cephesinde ( $\pm 0.00$ ) kotunun altına düşemez ve (+1.20) kotunun üzerine çıkamaz. Her koşulda azami bina yüksekliği aşılmamak kaydı ile, binaların yol cephesinde kalmayan kısımlarında ve iki yoldan cephe alan binalarda komşu parsellerdeki yapılaşma ile uyum sağlayacak şekilde kot belirlemeye idare yetkilidir.
- 26.2. Arazi eğiminden faydalanmak amacı ile veya mimari nedenlerle, binalar blokunun, bir binanın veya bağımsız bir dairenin; belirlenen bina yüksekliğini aşmamak, belirli piyesler için tespit olunan asgari kat yüksekliklerine veya Yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak şartı ile, çeşitli katlarda ve/veya farklı taban ve/veya tavan seviyelerinde düzenlenmesi mümkündür. Ayrıca, yukarıdaki hükümlere uygun olmak kaydı ile, zemin katların binanın kot aldığı yol cephesi üzerinde bulunmayan piyesleri veya bağımsız bölümleri ile yol cephesinde yer alan piyeslerinin yol cephesinde kalmayan ve piyes derinliğinin yarısını aşmayan bir kısım alanları, zemin kat kotundan farklı kotta düzenlenebilir.

## 27. Teknik Altyapı Alanları:

- Elektrik-gaz-enerji vb. Dağıtım elemanları ile trafo, basınç düşürme istasyonu gibi donatı binalarına imar planları üzerinde mevcut bulunanlar haricinde, belediye meclisince onay verilmeden ilave yapılamaz. Donatı ve diğer ekipmanlara; kent estetiğini bozmayacak şekilde ve can-mal güvenliği açısından önlemleri alınmak suretiyle imar planlarına işlenmeden izin verilmez.
- Tek bağımsız bölümden oluşan binalarda Eğimden dolayı açıkta kalan bodrum katlarında enerji odası, su deposu ve kazan dairesi alanı, toplam emsal alanının %25'sini geçemez.

Trafolar;

- ~~Uygulama sınırı (B) ve (C) içerisinde; konut ve (T1) ticaret alanlarında ruhsat başvurularında elektrik dağıtım şirketinden trafo yeri gerekip gerekmediği ile ilgili görüş yazısı aranacaktır. Görüş yazısına istinaden ihtiyaç olan durumlarda parsellerin ruhsat eki projesindeki vaziyet planında trafo yeri ayrılmadan ruhsat düzenlenemez. (03.11.2022/ 116-BMK- Çanakkale 2. İdare mahkemesinin 15.05.2023 tarih ve E:2023/18 ,2023/394 sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verildi. ) (05.09.2024/103 BMK )~~

## 28. Konutlarda bulunması zorunlu piyesler ve en az ölçüleri:

- 1 oda, 1 yatak odası , 1 mutfak veya yemek pişirme yeri, 1 banyo veya yıkanma yeri, 1 wc piyesi bulunacaktır. 3 veya daha az odalı konutlarda yıkanma yeri ile wc bir arada olabilir.

Bu piyesler aşağıdaki tabloda belirtilen ölçülerden daha küçük yapılamaz.

|                                                                                        | Dar kenarı (m) | Net alanı (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|
| En az 1 oda                                                                            | 3,00           | 12.00                       |
| Yatak odası                                                                            | 2,50           | 9.00                        |
| Yatak odası (Kentsel Sit Alanı içerisinde ve 6.00 m'den dar cepheli binalarda)         | 2,40           | 8.00                        |
| Mutfak veya yemek pişirme yerleri                                                      | 1,50           | 3.30                        |
| Banyo veya yıkanma yerleri                                                             | 1,50           | 3.00                        |
| Wc                                                                                     | 1,00           | 1.20                        |
| Banyo + wc                                                                             | 1,50           | 4.20                        |
| Banyo + wc (Kentsel Sit Alanı içerisinde ve 6.00 m'den dar cepheli binalarda)          | 1,20           | 3.00                        |
| Hol, giriş, koridor                                                                    | 1,20           | -                           |
| Hol, giriş, koridor (Kentsel Sit Alanı içerisinde ve 6.00 m'den dar cepheli binalarda) | 1,10           | -                           |

- Oda, yatak odası ve mutfak veya yemek pişirme yerlerinde dar kenar hesabı yapılırken; dar kenara denk gelen giriş, kolon, duvar gibi kısımların bulunduğu alanlar m<sup>2</sup> hesabına dahil edilmeksizin m<sup>2</sup>.hesabı yapılır.
- 1 yatak odası ve 1 oturma odası olan bağımsız bölümlerde, Banyo+wc'lerde havalandırma bacası denk gelen yerlerde dar kenarı hesabı havalandırma bacası dahil yapılır.

- ~~Kentsel Sit Alanı sınırları dışında kalan yapılarda yemek nişleri dar kenarı 3.00 m. ve alanı 12.00 m<sup>2</sup> olan bir odaya açılacaktır. Yemek pişirme yerleri veya açık olarak düzenlenecek mutfaklar hava ve duman bacaları ile irtibatlı olmak şartı ile düzenlenebilir. Tüm piyeslerde ve ıslak hacimlerde tefriş yapılması zorunludur. Giriş holü, soyunma yeri, 3.00 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen sandık odası veya kiler gibi mekanlar oda sayılmazlar. Islak hacimlerde tefriş yapılması zorunludur.~~  
Kentsel Sit Alanı sınırları dışında kalan yapılarda yemek nişleri dar kenarı 3.00 m. ve alanı 12.00 m<sup>2</sup> olan bir odaya açılacaktır. Tüm piyeslerde ve ıslak hacimlerde tefriş yapılması zorunludur. Giriş holü, soyunma yeri, 3.00 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen sandık odası veya kiler gibi mekanlar oda sayılmazlar. Islak hacimlerde tefriş yapılması zorunludur. **(05.09.2024/103 BMK)**

Dükkan ve bürolarda bulunması gereken piyesler ve en az ölçüleri :

- Her dükkan için 1 adet wc. ve lavabo (15 m<sup>2</sup>'den küçük dükkanlar hariç),
- Her bağımsız büro için 1 adet lavabo+wc ayrılması zorunludur. (15 m<sup>2</sup>'den küçük bürolar hariç)
- Kentsel Sit Alanı içerisinde ve 6.00m.den dar cepheli binalar hariç dükkan ve büroların dar kenarı (brüt) 2,50m. den az olmamak üzere alanı 10 m<sup>2</sup>'den az olamaz.
- Mevcut projede işyeri olmasına rağmen wc. ve lavabo bulunmayan projelerde tadilat talebinde de işyeri olması durumunda wc. ve lavabo yapılması zorunluluğu aranmaz.

### Uygulama Sınırlarına Özel Hükümler

~~29. Kentin giriş çıkış noktalarında yer alan, Piri Reis Caddesi, Atikhisar Caddesi, Troya Caddesi, Atatürk Caddesi üzerinde yer alan yapı adalarında, tip imar yönetmeliğinin 25. Maddesine göre işlem yapılanlar ile tek bir yapı yapılacak olanlar dahil olmak üzere, ruhsat aşamasından önce vaziyet planı veya avan proje onayı alınacaktır. **(05.09.2024/103 BMK)**~~

#### 30. Uygulama Sınırı (A) içerisinde:

- Mevcut ve statik açıdan kat ilavesine mahsur bulunmayan yapılarda imar planı kitle ebatları uygulanacaktır.
- Yeni yapılacak yapılarda zemin katta arka bahçede 4,75 m. Arka bahçe çekme mesafesi uygulanacaktır.
- Normal katlarda emsal aranmaksızın 1,50m. Kapalı veya açık çıkma yapılabilir. Bundan sonra arka bahçede açık çıkma yapılamaz.
- Önbahçe mesafelerinde emsal aranmaksızın 1,50 m. Kapalı veya açık çıkma yapılabilir. Bundan sonra açık çıkma yapılamaz.

#### 31. Uygulama Sınırı (B) içerisinde:

- Emsal 2.40'ı geçemez.
- Yol genişlemesinden dolayı, mevcut inşaat alanı ve diğer imar hakları korunacaktır.
- Atikhisar caddesi boyunca, Zemin Kat Ticaret +Konut Alanlarında zemin katın blok cephesi 75 metreyi geçmeyecektir.

- Yapının ihtiyacı olan otopark sayısının en az 2 bodrum kat yapılmasını gerektirdiği parsellerde: bodrum katlarda ortak alanlar dışında (otopark, kazan dairesi, tesisat, sığınak) herhangi hacim, piyes, bölüm oluşturulmaması, özel mülkiyete konu herhangi bir alan bulunmaması, ayrı veya bağlantılı bağımsız bölüm oluşturulmaması şartları ile TAKS:0.60 olarak uygulanabilir. Bu parsellerde subasman seviyesinin üstünde kalan katların hesabında 0.40 değerine uyulur. Bu yapılarda; Çanakkale Şehiriçi ve Mücavir Alanlar İmar Planı Plan Notlarının 9. maddesi hükümleri mania planı kriterleri içerisinde kalmak koşulu ile aranmaz.' **(06.02.2020/30 BMK)**.

**32. Uygulama Sınırı (F) - (G) - (H) içerisinde:**

- Arka bahçe mesafeleri oluşmuş yapı adalarında yeni yapılacak yapılar için arka bahçede 1,50 m. kapalı çıkma yapılabilir.
- Çocuk kulübü olarak fonksiyonu belirlenen yapılar "kreş ve gündüz bakım evi" olarak kullanılabilir.

**33. Uygulama Sınırı (C) içerisinde:**

- Konut alanlarında en az parsel büyüklüğü: 4000 m<sup>2</sup>'dir.
- Konut alanlarında en az parsel cephesi 45.00 metredir.
- (t-1) lejantlı alanlarda zemin kat ticaret + konut alanı fonksiyonu ile yapı yapılabilir.
- (t-1) ticaret alanlarında en az parsel büyüklüğü 1500 m<sup>2</sup>'dir.
- (t-1) ticaret alanlarında en az parsel cephesi 30.00 metredir.
- (t-1) ticaret alanlarında; zemin kat ticaret fonksiyonu emsal değeri hesabına dahil değildir. Zemin katlarda çekme mesafelerine göre, üst katlarda emsal 1.20 değerine göre projelendirme yapılacaktır.
- ~~Sadece konut alanlarında, taban alanı %20'yi geçmeyecek şekilde projelendirmek üzere kat adedi "10 kat'a kadar" olarak uygulanır.~~
- Sadece konut alanlarında geçerli olmak üzere, toplam emsal (inşaat alanı) değişmemek kaydıyla, kat adedi azaltılarak taban alanı artırılabilir. Bu uygulamada, taban alanı parsel alanının %30'unu geçmeyecek şekilde projelendirilmek şartıyla, kat adedi en fazla 10 kata kadar uygulanabilir. **(02.07.2025/98 BMK)**
- 04.07.2012 tarihinden önce onaylı imar planı bulunan ve uygulama görmüş parsellerde, müktesep haklar kapsamındaki imar hakları korunacak şekilde; en az parsel büyüklüğü ve cephesi şartı aranmaz.
- Yol kenarlarında otopark uygulaması yapılamaz. Parsellerde otopark ihtiyacı zemin altında bodrum katlarda çözülmeden uygulamaya geçilemez.
- Uygulama sınırı (b) ve (c) içerisinde: bodrum katta düzenlenmek koşulu ile, Ön bahçelerde parsel sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile, ön bahçe mesafesinin tamamı binanın ihtiyacı olan otopark olarak kullanılabilir. Bu şekilde yapılan binaların bodrum katlarında bağımsız bölümlere eklenti depo düzenlenemez.
- Otopark girişleri ön yan ve arka bahçe mesafeleri içerisine taşabilir.
- (t-1) ticaret alanlarında zemin kat yüksekliği 6.70 metre (subasman dahil) olarak uygulanacaktır.
- (t-1) ticaret alanlarında zemin katlarda blok boyu 75.00 metreyi geçemez.
- ~~Aynı yoldan cephe alan parsellerin zemin kat yükseklikleri birbirine eşit olacaktır.~~ **(05.09.2024/103 BMK)**
- ~~Asma kat yapılmasa dahi komşu parsellerin katlarına uygun projelendirme yapılacaktır.~~ **(05.09.2024/103 BMK)**
- Zemin çalışmaları sırasında parsel bazında yapılacak jeoteknik raporda belirtilen zemin

iyileştirme yöntemlerinden araziye uygun olanının kullanılması zorunludur.

- Çatılar ve dış cephe özellikleri ile ilgili cephe alınan yol ve aynı ada içerisindeki diğer yapılara uyum sağlanması konusunda idare yetkilidir.

- Peyzaj projeleri onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Bitkisel ve yapısal peyzaj projelerinin yağmursuyu, drenaj vb. Altyapı projeleri ile desteklenmesi gerekmektedir.
- ~~Bahçe duvarı uygulamalarında tuğla, beton, taş v.b. gibi malzemeden yapılmış duvar kullanılamaz. Peyzaj projelerinde belirtilecek şekilde yerden yüksekliği 75cm'yi geçmeyen şeffaf malzeme (galvanizli tel, ferforje vb.) Doğal taş veya bitkisel öğeler kullanılabilir. (05.09.2024/103 BMK)~~
- 1 ve 2 numaralı park alanlarının içerisinde toplam inşaat alanı 2500 m<sup>2</sup>'yi, yüksekliği 2 katı geçmeyecek şekilde park alanı ile bütünleşmiş halde kültürel tesis inşaatı ve meydan yapılabilir.
- ~~Vaziyet planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez. (05.09.2024/103 BMK)~~
- Plan içerisindeki yeşil alanların (özellikle kanal boyu) yol kenarlarına denk gelen kısımlarında otopark düzenlemeleri yapılacaktır.

### **Zemin Durumuna İlişkin Hükümler**

**34.** Çanakkale Belediyesi sınırları içerisinde yer alan onaylı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarının sonuçlarını ve alınacak önlemlerini belirten zemin durum belgesi imar durumu ekinde verilecektir.

### **Zemin İyileştirme ve Derin Temel İmalatlarına İlişkin Kontrol Hükümleri (05.09.2024/103 BMK)**

~~34.1 Zemin iyileştirme ve derin temel imalatları proje müelliflerinin projesinde belirtilen kontrol yöntemi ve/veya yöntemlerine öncelik verilmek üzere yapılacak iyileştirmenin alan dağılımı, derinlik, basınç, sıkışma, süreklilik vb. özelliklerinin test sonuçlarına dayalı olarak zemin iyileştirme kontrol hükümlerine göre yapılacaktır. Zemin iyileştirme kontrol hükümlerinde bulunan yöntemler asgari şartlar olup proje müellifinin daha fazla sayıda ve farklı yöntemlerle de kontrol talep etmesi durumunda proje müellifinin istekleri esas alınacaktır.~~

Zemin iyileştirme imalatları proje müelliflerinin projesinde belirtilen kontrol yöntemi ve/veya yöntemlerine öncelik verilmek üzere yapılacak iyileştirmenin alan dağılımı, derinlik, basınç, sıkışma, süreklilik vb. özelliklerinin test sonuçlarına dayalı olarak zemin iyileştirme kontrol hükümlerine göre yapılacaktır. Zemin iyileştirme kontrol hükümlerinde bulunan yöntemler asgari şartlar olup proje müellifinin daha fazla sayıda ve farklı yöntemlerle de kontrol talep etmesi durumunda proje müellifinin istekleri esas alınacaktır. **(05.09.2024/103 BMK)**

**34.2 Zemin iyileştirme ve derin temel imalatları kontrol hükümleri:**

- A. Zemin iyileştirme çalışmasının kontrol raporu, yapılan tüm deney ve/veya testler kontrol işini üstlenen firma tarafından bir rapor haline getirilerek başvuru dilekçesi ile verilecek, başvuru dilekçesinde ilgili kişilerin (müteahhit, şantiye şefi ve yapı denetim kontrol elemanı) imzaları bulunacaktır.
- B. Gerekli olduğu durumda zemin iyileştirme çalışması devam ederken ilgili personel araziye götürülecektir.

- C. Yapılacak imalata göre günlük olarak arazi tutanakları düzenlenecek, ilgililerin imalat sürecini denetlemesi sağlanacaktır.
- D. Arazi tutanakları imalatın devam ettiği sürece günlük olarak yüklenici firma ve yapı denetim firmalarının yetkilileri tarafından imzalanacaktır.
- E. Arazi tutanakları kontrol raporu ile birlikte idareye teslim edilecektir.
- F. Kontrol işini üstlenen firma yapım işini gerçekleştiren firmadan farklı olmalıdır.
- G. İmalat sırasında zemin ve temel etüt raporundaki verilerden farklı bir durum ile karşılaşılması durumunda zemin iyileştirme ve derin temel projeleri revize edilecektir.
- H. Deneme kolonu gerektiren yöntemlerde proje imalatları başlamadan önce, kullanılacak parametreleri tayin ve kontrol etmek amacıyla yeterli sayıda deneme kolonu imal edilecektir.
- İ. İmal edilen deneme kolonlarının imalat parametreleri tutanaklara işlenecektir.
- J. PIT (pile integrity test (süreklilik testi)), imal edilmiş olan kolonlarda kolonların genelini temsil edecek şekilde, ölçüm için hazırlık yapılarak (kolonların açılması, yüzeyinin temizlenmesi, gerektiği durumda yeraltı suyunun çekilmesi vb.) ölçümler alınacaktır.
- K. PIT ölçümlerinde kazık başlığının ve uç yansımasının anomalileri zaman ortamında açık bir şekilde gösterilecek, derinlik dönüşümü için kullanılan hızın belirlenmesi için kullanılan referans belirtilecektir. Gerektiği durumda kolonlardan alınan farklı derinliklerdeki karotlar üzerinde P (sıkışma) dalgası hızı ultrasonik test (pundit) ile belirlenecektir. PIT ölçümlerinin alınması ve raporlanması ASTM-5882 ve ilgili diğer standartlara göre yapılacaktır.
- L. Kayma dalgası hızı (Vs), imalat öncesi ve sonrası alınacak yeterli sayıda ölçüm ile kayma dalgası hızının alansal değişimi iyileştirme öncesi durum ile karşılaştırmak amacı ile öncelikli olarak MASW (yüzey dalgalarının çok kanallı analizi) yöntemi ile belirlenecektir. İhtiyaç duyulması halinde sismik hızların belirlenmesi için diğer yöntemlere de başvurulabilir.
- M. Alınan karotlar, karot sandıklarında metrajlar belirtilerek muhafaza edilecektir. Karot alınan kolonlarda gerekli tamirat işlemleri yapılacaktır.
- N. ~~Basınç dayanım testi için imal edilen kolondan en az 3 adet, farklı seviyelerden karot alınarak basınç dayanım testi yapılacaktır.~~  
Basınç dayanım testi için imal edilen kolondan en az %5'i kadar, farklı kolonlardan karot alınarak basınç dayanım testi yapılacaktır. **(05.09.2024/103 BMK)**
- O. ~~Kazık yükleme testi yapılacak projelerde servis yükü projesinde belirtilerek sahada testler yapılacaktır.~~  
Kazık yükleme testi zemin etüt raporunda taşıma gücü ve/veya oturma problemi olduğu belirtilen zemin iyileştirme çalışmalarında mutlaka yapılacaktır. Hazırlanan projelerde servis yükü belirtilerek sahada testler yapılacaktır. **(05.09.2024/103 BMK)**

- P. Gerekli olduğu durumda iyileştirme sonrası veriler ile tekrar analiz yapılarak imalatın performansı değerlendirilecektir.
- R. Parsele gelen malzemeler (çimento, kırma taş vb.) ile ilgili irsaliye fişleri kontrol raporuna eklenecektir.
- S. Deneme kolonlarında hiçbir suretle deney yapılmayacaktır.
- Ş. Herhangi bir zemin iyileştirme metodu ile kolon oluşturularak yapılan zemin iyileştirmelerde zemin iyileştirme çalışması tamamlandıktan sonra tüm kolonların başlıkları görünecek şekilde fotoğraflama yapılacak ve çap ölçümleri gerçekleştirilecektir. Yapılacak kazı öncesinde gerekli tüm güvenlik önlemleri alınacaktır. **(05.09.2024/103 BMK)**
- T. Zemin iyileştirme çalışmalarında yapılan tüm deney ve testler fotoğraflanacak ve video ile kayıt altına alınacaktır. **(05.09.2024/103 BMK)**

34.2.1 Jet grout imalatlarının kontrolü;

- A. ~~Tam boy karot, projedeki kolon sayısının %1'i kadar veya toplamda 5 adet kolondan alınacaktır.~~  
Tam boy karot, projedeki kolon sayısının %1'i kadar her bir yapıdan ayrı ayrı alınacaktır. **(05.09.2024/103 BMK)**
- B. ~~İmal edilen kolonlardan alınan karotlardan en az 3 adet basınç dayanım testi yapılacaktır.~~  
İmal edilen kolonlardan alınan karotlardan en az %5'i kadar basınç dayanım testi yapılacaktır. **(05.09.2024/103 BMK)**
- C. Toplam kolon sayısının %5'i kadar PIT deneyi yapılacaktır.
- D. ~~Yeterli sayıda profil üzerinde MASW ölçümü alınacaktır.~~  
Yeterli sayıda profil üzerinde MASW ölçümü alınacaktır. Yapılacak ölçüm ile Vs30 hızları belirlenecektir. **(05.09.2024/103 BMK)**
- E. ~~Gerekli olduğu durumda projesine uygun şekilde kazık yükleme testi yapılacaktır.~~  
**(05.09.2024/103 BMK)**

34.2.2. Fore kazık imalatlarının kontrolü;

- A. Toplam kazık sayısının %5'i kadar PIT deneyi yapılacaktır.
- B. ~~Dayanım tespiti en az 3 adet beton numunesi alınarak test yapılacaktır.~~  
İmalat sonrası dayanım tespiti en az %5'i kadar beton numunesi alınarak test yapılacaktır. **(05.09.2024/103 BMK)**
- C. ~~Yeterli sayıda projesine uygun şekilde kazık yükleme testi yapılacaktır.~~  
Gerekli olduğu durumda yeterli sayıda projesine uygun şekilde kazık yükleme testi yapılacaktır. **(05.09.2024/103 BMK)**
- D. İmalat aşamasında projesine istinaden gerekli olduğu sayıda taze beton numunesi alınarak teste tabi tutulacaktır. **(05.09.2024/103 BMK)**

34.2.3. Enjeksiyon imalatlarının kontrolü;

- A. Sondaj çalışması iyileştirme yapılan derinlik boyunca her 1.5 m de bir SPT deneyi yapılarak kontrol edilecektir.
- B. ~~Yeterli sayıda profil üzerinde MASW ölçümü alınacaktır.~~  
Yeterli sayıda profil üzerinde MASW ölçümü alınarak Vs hızlarının değişimi ve projesinde istenen iyileşme mertebesine ulaşp ulaşmadığı tespit edilecektir.  
**(05.09.2024/103 BMK)**

34.2.4. Taş kolon imalatlarının kontrolü;

- A. Yeterli sayıda projesine uygun şekilde kazık yükleme testi yapılacaktır.
- B. Yeterli sayıda profil üzerinde MASW ölçümü alınacaktır.
- C. Taş kolon imalatının tipine göre, iyileştirme öncesi ve sonrası CPT (konik penetasyon testi) yapılacaktır.

34.2.5 Diğer yöntemlerin kontrolü;

-Proje müellifinin belirtmiş olduğu kontrol yöntemleri esas alınacaktır.”

**(04.09.2019/96 BMK).**

~~34. Jeolojik jeoteknik etüd raporuna istinaden;~~

- ~~34.1. Önlemleri alan 1.1 Sıvılaşma tehlikesi açısından önemli alan sınırları:Kuzeyde 18 Mart Üniversitesi Eğitim Fakültesi ile Güneyde Kipa, Batıda Kordon Boyu ile Doğuda Çanakkale İzmir Karayolu arasında kalan İsmetpaşa, Kemalpaşa, Namıkkemal, Fevzipaşa Mahallelerinin tamamı, Barbaros Mahallesinde Çanakkale İzmir Karayolunun Doğusu hariç tamamı Ve Cevatpaşa Mahallesinin bir bölümünü ile Esenler Mahallesinde Ahmet Priştina Caddesi civarını kapsamaktadır.~~
- ~~34.2. Önlemleri alan 2.1: Önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alan sınırları: kuzeyde Orhan Uğur Caddesi ile Güneyde 18 Mart Üniversitesi Eğitim Fakültesi ile batıda Özgürlük Parkı ile doğuda Karacaören yolu arasında kalan bölümü ile Barbaros Mahallesinde Çanakkale İzmir Karayolunun doğusunu kapsamaktadır.~~
- ~~34.3. Önlemleri alan 5.2: Dolgu alan sınırları: kordon boyunda yürüyüş alanının bulunduğu bölümü kapsamaktadır.~~
- ~~34.4. Çanakkale Belediyesi sınırlarını içeren imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu yerleşime uygunluk haritasına göre önlemleri alan 1.1 olarak gösterilen bölgelerde zemin ve temel etüdü raporları ile birlikte geoteknik raporda hazırlanacak ve hazırlanacak geoteknik raporuna istinaden, bir zemin iyileştirme çalışması yapılması öngörülür ise yapılacak iyileştirmenin projelendirilerek yapılması zorunludur. Önlemleri alan 1.1 dışında kalan alanlarda ise zemin etüt raporuna uygun çalışmalar yapılacaktır. Zemin iyileştirme projesi inşaat ruhsat dosyası ile birlikte sunulacaktır. Önlemleri alan 2.1 olarak gösterilen bölgelerde ise yapılacak olan kazı işlemlerinin destekli olarak yapılması gerekmektedir.~~
- ~~34.5. Zemin iyileştirme projesi, ruhsat dosyasında bulunacak olan geoteknik etüt raporu gereklerine göre hazırlanacaktır. Geoteknik etüt raporuna esas zemin etüt raporları hakkında ek inceleme istemeye idare yetkilidir.~~

- 34.6. ~~4708 sayılı yapı denetim kanunu ve uygulama yönetmelikleri çerçevesinde ilgili yapı denetim şirketi sorumluluğunda zemin iyileştirme projesi hazırlanacak ve yapı denetim şirketi bu projenin de ilgili kanunun 2. Ve 3. maddesine göre sorumlu olacaktır. Belediye tarafından yapı denetim şirketince yapılan müracaata göre gerekli değerlendirme yapılarak izin verilecektir.~~
- 34.7. ~~Zemin iyileştirme yönteminin belediye'den alınan izne uygun olarak, projesine göre yapıldığına ilişkin inşaat ruhsatı alınması öncesinde belediye'ye uygunluk raporunun ve eklerinin yapı denetim kuruluşunca sunulması gereklidir. Uygunluk raporu ve ekleri belediye tarafından onaylanır.~~
- 34.8. ~~Zemin iyileştirme projesi tamamlandıktan sonra belediye'den inşaat ruhsatı alınacaktır. Zemin iyileştirmesi yapmayan parsellere inşaat ruhsatı verilmeyecektir. Zemin iyileştirme projesi hazırlanan ruhsat başvurularında idare olanakları ölçüsünde öncelik tanıyacaktır.~~
- 34.9. ~~Bitişik nizam parsellerde zemin iyileştirme çalışması birden fazla parseli kapsayacak şekilde de yapılabilir. Bu durumda zemine uygun iyileştirme yönteminin tüm parsellerde ortak raporlar doğrultusunda birlikte projelendirilerek yapılması mümkündür. Belirtilen parsellerde ki inşaat faaliyetleri aynı anda başlamak zorunda değildir. (04.09.2019/96-BMK).~~

### Otoparklara ilişkin hükümler

#### **35. Otoparklar:**

- 35.1. ~~Otopark ihtiyacı parselinde karşılanması mümkün olmayıp da otopark bedeli alınacak durumlar:~~
- ~~• İmar Planında Bitişik nizam, Arka bahçesiz veya arka bahçe mesafesi 3,25m den az olan parseller, Ticari alan, Sanayi alanı, Küçük Sanayi alanı olup ancak parselinde otopark çözülmesi mümkün olmayan durumlarda bu madde hükümlerindeki alanlar değerlendirilir.~~
  - ~~• Arazisi aracın giriş çıkışını engelleyecek derecede dik ve yamaç araziye sahip parseller,~~
  - ~~• Bahçeleri yetersiz olup, bodrum katında yapılamaması durumu,~~
  - ~~• Üzerinde korunması gereken yapı veya yapıların bulunduğu ve parselinde yapılacak otoparkın bu yapıların özelliğini veya görünümünü bozacak durumda olması hali,~~
  - ~~• Araç giriş ve çıkışı trafik akışını engelleyecek düzeyde trafiğin yoğun olduğu Atatürk Caddesi, İnönü Caddesi, Kayserili Ahmetpaşa Caddesi, Demircioğlu Caddesi, Pirireis Caddesi üzerindeki ve Kentsel Sit Alanındaki parseller,~~
  - ~~• Otopark yapılmasını gerektirecek nitelik ve büyüklükte yapılacak tadilat ve ilavelerde otoparkın parselinde çözümünün çeşitli nedenlerle mümkün olmaması durumundaki parseller olarak belirlenmiş olup, münferit talepler bu durumlara göre değerlendirilecektir.~~

**35.2- Otoparkların düzenlenmesine ilişkin hususlar:**

Bina otoparklarının düzenlenme esasları:

- a) ~~Bina arka bahçelerinde kapalı olarak yapılacak otoparklarda imar yönetmeliğinin müstemilatlarla ilgili hükümlerine uyulacaktır.~~
- b) ~~Arka bahçelerde otopark yapılacak veya düzenlenecekse yan bahçe en az 3 metre olacak ve bu alan teras veya giriş merdiveni ile daraltılmayacaktır.~~
- c) ~~Otopark, gerekli sayıdaki her bir aracın rahatça, bir diğer aracı etkilemeden girip çıkabileceği ve park edebileceği şekilde düşünülecektir. Bu düzenlemede bir aracın boyutları minimum 1.80 m x 3.50 m olarak düzenlenecektir ve her bir binek araç için 20 m<sup>2</sup> lik alan bırakılacaktır.~~
- d) ~~Bina ön cephe hattı gerisinde kalmak şartıyla binaların arka ve yan bahçelerinde tabii zeminin altında, parselin tamamı veya bir bölümünde otopark yapılabilir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesi içinde de sağlanabilir.~~
- e) ~~Bina otoparkları, yapı ruhsatı aşamasında mimari proje üzerinde park ediş şekilleriyle açık olarak gösterilecek ve yapı kullanım izin belgesi verilmesi aşamasında yerinde yapıldığı kontrol edildikten sonra iskan düzenlenecektir.~~
- f) ~~Bina bodrum katında ve bahçede düzenlenen otoparklar ortak alan olarak düzenlenecektir.~~
- g) ~~2 bloktan fazla blok bulunan parsellerde otopark ihtiyacının tamamı kendi parselinde çözülecektir. (04.10.2018/129 BMK)~~
- h) ~~Alışveriş merkezlerinin (AVM) otopark ihtiyacının tamamı yer altı ya da yer üstünde olacak şekilde parselinde düzenlenecektir.~~
- i) ~~Bina ön cephe hattı gerisinde kalmak şartıyla binaların arka ve yan bahçelerinde tabii zeminin altında, parselin tamamı veya bir bölümünde ticari amaçlı kullanmamak şartı ile otopark yapılabilir. Yapının bodrum katlarında yan ve arka bahçede de dahil kendi ihtiyacından fazla otopark düzenlenebilir. Yapıda kendi ihtiyacından fazla otopark düzenlenmesi durumunda otoparklar, kat alanı kat sayısı(emsal) hesabına dahil edilmeyecektir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesi içerisinde de sağlanabilir.~~
- k) ~~Bodrum katta otopark olması durumunda asansör bodrum kata inecektir.~~
- l) ~~Arka bahçe mesafesi 5.00m.den az parsellerde arka bahçede otopark düzenlenemez.~~

**35.3- Bölge otoparkları ve genel otoparkların düzenlenmesine ilişkin hususlar:**

~~Bölge otoparkları ve genel otoparklar imar planlarında tespit edilen yerlerde plan esaslarına uygun olarak yer üstünde veya yer altında açık kapalı veya çok katlı olarak yapılabilecektir. Kamuya ait yeraltı otoparklarına ve kamuya ait bodrum kat otoparklarına umuma açık yollardan giriş rampası, merdiven, asansör, engellilerin otoparklara ulaşımına yönelik rampa, engelli asansörü yapılabilir.~~

**35.4- Otopark aranması gereken kullanımlar ve bunlara ait en az otopark miktarları:**

Kullanım Çeşitleri Miktarları

**1- Meskenler**

- a) ~~Bağımsız bölüm net alanı 70 m<sup>2</sup> (dahil) ye kadar olan her 3 daire için 1 otopark~~
- b) ~~Bağımsız bölüm net alanı 71 m<sup>2</sup> den büyük her 2 daire için 1 otopark~~
- c) ~~Bağımsız bölüm net alanı 149 m<sup>2</sup> den büyük her daire için 2 otopark~~

- 2- Ticari amaçlı yapılar ve büro binaları her 50 m<sup>2</sup> için ——— 1 otopark
- 3- Konaklama Tesisleri
- Oteller ve Moteller — 5 oda için ——— 1 otopark
- Tatil Köyleri — 4 oda için ——— 1 otopark
- Apart Oteller — 2 ünite için ——— 1 otopark
- Pansiyonlar — 6 oda için ——— 1 otopark
- Termal Tesisler — 4 oda için ——— 1 otopark
- Kampinger — 1 ünite için ——— 1 otopark
- Kırsal Turizm Tesisleri — 4 ünite için ——— 1 otopark
- Diğerleri — 72 m<sup>2</sup> ye kadar ——— 1 otopark
- 4- Yeme, içme, eğlence tesisleri — masa sayısına göre ——— 1 otopark  
(Mutfak,wc vb.gibi hizmet alanları düşüldükten sonra  
her 10m<sup>2</sup> ye bir masa gelecek şekilde hesaplanacaktır.)
- 5- Sosyal kültürel ve spor tesisleri — 30 oturma yeri için ——— 1 otopark
- 6- Kongre ve sergi merkezleri kapasitesinin %5 i oranında ——— 1 otopark
- 7- Eğitim tesisleri, öğrenci yurtlar ve kreşler 400 m<sup>2</sup> ye kadar ——— 1 otopark
- 8- Sağlık yapıları 125 m<sup>2</sup> ye kadar ——— 1 otopark
- 9- İbadet yerleri 300 m<sup>2</sup> ye kadar ——— 1 otopark
- 10- Kamu kurum ve kuruluşları 100 m<sup>2</sup> ye kadar ——— 1 otopark
- 11- Sanayi depolama ve toptan ticaret 200 m<sup>2</sup> ye kadar ——— 1 otopark
- 12- Küçük sanayi 125 m<sup>2</sup> ye kadar ——— 1 otopark
- 13- Semt pazarı 100 m<sup>2</sup> ye kadar Pazar alanı için, ——— 1 otopark

yeri ayrılır. Otopark miktarının, engellilere ayrılanlarda dâhil araç park yerlerinin varsa parsel sınırından itibaren otopark rampasının, trafik akışının ve tesis kapasitesinin yapının onaylı mimari projesinde sayısal değerleri ile birlikte belirtilmesi zorunludur.

35.5. Otopark bedelleri ruhsat aşamasında Gelir tarifesine belirtildiği şekilde tahsil edilir.

35.6. Bodrum katların içten bağlantılı depo olması durumunda depo alanının %50'si otopark alanı hesabına dahil edilir.

35.7. Zemin kat işyeri olması durumunda; kat maliklerinin tamamının onayı alınarak, ticaret alanlarının cephesi boyunca geçici otopark alanı ayrılabilir. Söz konusu geçici otoparkların bulundukları yerdeki çevre düzenlemesi ve zemin kaplama malzemelerine göre idare onayı alınarak uygulamaya geçilebilir. Geçici otopark alanları ruhsat aşamasında mimari projede adetleri ve malzemelerin özelliklerini gösterecek idarece onaylanacaktır. Geçici otopark alanları otopark hesabına dahil değildir.

(04.10.2018/129 BMK)

### 36. Su depoları

Güzelyalı Dardanos Mücavir alan sınırları içerisinde; her bağımsız bölüm için 0.25m<sup>3</sup>'ten,

az olmamak üzere yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterler ile ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur.

**37- Su kaynaklarının Korunması, su tüketiminin azaltılması ve yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımı ile alakalı olarak:**

1. Klozetlerde iki kademeli rezervuarlar kullanılacak, banyo ve mutfaklarda kullanılan evye bataryaları tasarruflu olacaktır.
  2. Enerji Performans Yönetmeliğinde merkezi ısıtma sistemi yapılması zorunlu olan tüm yapılarda (Yapı ruhsatına esas toplam kullanım alanı 2000m2 büyük) sıcak su üretimi merkezi sistem olarak uygulanacaktır .
- Merkezi sıcak su tesisatının güneş paneli ile desteklenmesi durumunda, yapı ruhsat aşamasında Belediye Meclisinin belirlediği oranda ruhsata esas proje kontrol ücretlerinde %50 indirimde bulunulur.
3. Merkezi sistem kullanılacak ısıtma cihazları yağuşmalı cihaz olacaktır.
  4. Ayrıca konaklama amaçlı yapılacak tüm tesislerde sıcak su üretiminde, güneş enerji sistemi ile desteklenecektir.
  5. Banyo ve mutfaklarda tesisat gelen duvarlar 13,5 cm'lik duvar olmalı.
  6. Tüm yapılarda pissu kolon inişleri ve pissu taban toplamalarında ses izolasyonlu boru veya ses izolasyonu açısından polietilen veya taş yünü v.b. malzeme ile yalıtımı yapılmalıdır.

**38- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 23. maddesinde belirtilen pergola imalatları hakkında: (03.12.2019/142 BMK)**

Ticari faaliyet gösteren bağımsız bölümlerde, uygulamanın yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra ve yalnızca ön bahçelerde yapılması kaydı ile:

- Binaların görsel bütünlüğünü bozmayacak şekilde, mevcut cephe özellikleri (boya, kaplama, çerçeve vs.) korunarak,
- Kat maliklerinin tamamının muvafakatini almak ve bunu belgelemek koşuluyla,
- Binaya herhangi bir yük getirilmeden ve taşıyıcı sisteme müdahale edilmeden,
- Bağımsız bölüme eklenti, ilave vs. oluşturmayacak şekilde,
- Tamamı açılır kapanır mahiyette katlanır cam ile kapatılabilir.
- Bu alanlarda geçişi engelleyecek herhangi yükselti, parapet, sabit cam, çiçeklik vs. kullanılamaz. ruhsat eki projesinde belirtilen otopark alanları, yan bahçe geçişleri, bina girişleri, otopark iniş rampaları kapatılamaz. Engelli erişimine yönelik hususlara riayet edilmek zorundadır.

**39- Gelişen teknoloji ile beraber yapım tekniğinin farklı olduğu (ön üretimli, prefabrik, hafif çelik vb.) yapılarda, bu yapıların gerekliliği olan yapı malzemeleri (toprak kiremit dokusuna ve rengine uygun) uygulanabilir. (01.04.2021/53 BMK)**

**40- Müktesep haklarının korunması amacıyla: yapıldığı tarih itibariyle geçerli olan imar planı ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak inşaat ruhsatı almış ve inşaatı tamamlanarak yapı**

kullanma izin belgesi bulunan mevcut yapıların bulunduğu parsellerde; her ne sebeple olursa olsun ruhsat eki proje ölçüleri ile yerinde mevcut bina ölçülerinde uyumsuzluk olması durumunda: 6306 sayılı yasa kapsamında 'riskli yapı' raporu alarak idareye ibraz edilmesi ve ilgili mahkemeye başvurarak durum tespiti yaptırılması durumunda; kendi parsel sınırları içinde kalmak kaydıyla kayıt altına alınan durum tespitindeki ölçüler, yaklaşma mesafeleri, kat adedi ve diğer hususlar esas alınarak imar durum belgesi hazırlanır. Yapı ruhsatı kayıt altına alınmış mevcut fiili duruma uygun olarak verilir. Yapı kayıt belgesi almış veya mühürleme işlemi uygulanmış binalar hakkında bu maddeye istinaden işlem yapılamaz. **(03.02.2022/37 BMK-Çanakkale 2. İdare mahkemesinin 09.06.2022 tarih ve E:2022/328 esas 2022/787 sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. )**

**41-** Uygulama sınırı (B) ve (C) içerisinde belirlenen alanlardaki yapıların tamamında ve diğer uygulama alanlarında ise 2 blok ve daha fazla yapı bulunan sitelerde site temiz su ana giriş hattına mekanik su sayacı konulması zorunludur. Bu tarihten önceki ruhsatlandırılmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda da bu hüküm maddesi uygulanacaktır. **(03.11.2022/ 116 BMK)**