



**SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ
YENİ MAHALLESİ
(ESKİ ESENTEPE VE YUNUS EMRE MAHALLELERİ)
77.14 HA'LİK RİSKLİ ALANIN 4.32 HA'LİK
1. ETAP UYGULAMA ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr





İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMANIN AMACI	4
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
3. PLANLAMA ALANININ FOTOĞRAFLARI	8
4. JEOLJİK YAPI ANALİZİ	10
5.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU	13
6.PLANLAMA ALANI KURUM GÖRÜŞLERİ	13
7. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU	14
7.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	14
7.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZIM İMAR PLANI	16
7.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI	17
8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	18

Şekiller Listesi

Şekil 1. Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü	5
Şekil 2. Planlama Alanı Konumu	6
Şekil 3. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu	7
Şekil 4. Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi	7
Şekil 5. Planlama Alanı Fotoğraf Yönleri	8
Şekil 6. 1 ve 2 Numaralı Görünüm.....	9
Şekil 7. 3 ve 4 Numaralı Görünüm.....	9
Şekil 8. 5 ve 6 Numaralı Görünüm.....	9
Şekil 9. 7 ve 8 Numaralı Görünüm.....	9
Şekil 10. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi	11
Şekil 11. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası	12
Şekil 12. Planlama Alanının Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu	15
Şekil 13. Planlama Alanının Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu	16
Şekil 14. Planlama Alanının Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu	17
Şekil 15. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	19

Tablolar Listesi

Tablo 1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı	18
---	----



Sivas İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi (Eski Esentepe Ve Yunus Emre Mahalleleri)
77.14 Ha'lık Riskli Alanın 4.32 Ha'lık 1. Etap Uygulama Alanına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



PLANIN İSMİ		SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, YENİ MAHALLESİ (ESKİ ESENTEPE VE YUNUS EMRE MAHALLELERİ) 77.14 HA'LİK RİSKLİ ALANIN 4.32 HA'LİK 1. ETAP UYGULAMA ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/1000
Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
ARAS PLANLAMA	PLANLAMA EKİBİ	Volkan ÖZ	
		Mehmet FUTTU	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	ŞEHİR PLANCISI	M. Furkan KARABULUT	
	UZMAN	Sümeyye ARTAN	
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL	



1.PLANLAMANIN AMACI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında imzalanan 29.12.2023 tarihli protokole konu edilen Sivas İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi (Eski Esentepe ve Yunus Emre Mahalleleri) sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 77.14 hektar büyüklüğündeki alan Bakanlık Makamı'nın 20.11.2017 tarihli ve 2017/11073 sayılı Olur'u ile 6306 sayılı Kanun kapsamında "Riskli Alan" olarak belirlenmiştir. Planlama alanı Riskli Alan sınırları içerisinde yer alan 1. Etap Uygulama Alanı'dır ve alan büyüklüğü 4.32 hektardır.

Karar Sayısı : 2017/11073

Sivas İli, Merkez İlçesi, Esentepe ve Yunusemre mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın riskli alan ilan edilmesi; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2/11/2017 tarihli ve 14127 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2 nci ve ek 1 inci maddelerine göre, Bakanlar Kurulu'na 20/11/2017 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Recep Tayyip ERDOĞAN
CUMHURBAŞKANI

Bu kapsamda taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

Şekil 1. Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü



2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Sivas İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesinde (Eski Esentepe ve Yunus Emre Mahalleleri) yer alan 6840 ada /1 parsel; 6841 ada / 1 parsel; 6871 ada / 1 parsel ve 1992 ada / 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 parselleri kapsamaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanı Konumu





Sivas İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi (Eski Esentepe Ve Yunus Emre Mahalleleri)
77.14 Ha'lık Riskli Alanın 4.32 Ha'lık 1. Etap Uygulama Alanına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



Şekil 3. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu



Şekil 4. Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi



3. PLANLAMA ALANININ FOTOĞRAFLARI

Şekil 5. Planlama Alanı Fotoğraf Yönleri

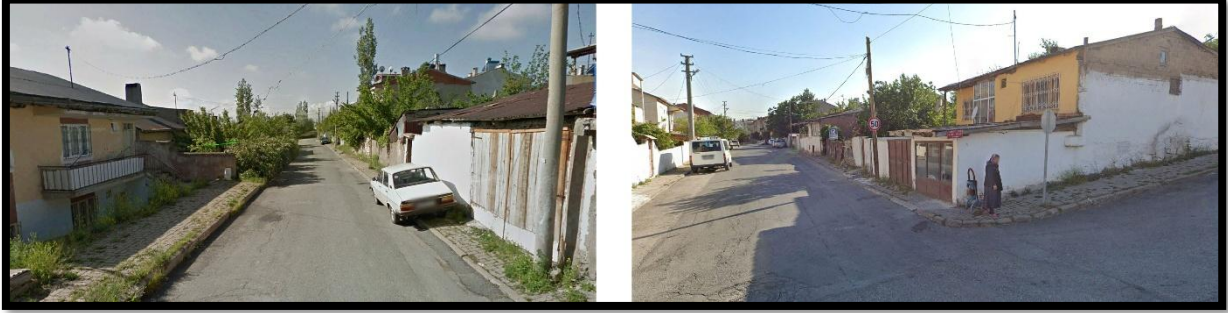




Sivas İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi (Eski Esentepe Ve Yunus Emre Mahalleleri)
77.14 Ha'lık Riskli Alanın 4.32 Ha'lık 1. Etap Uygulama Alanına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



Şekil 6. 1 ve 2 Numaralı Görünüm



Şekil 7. 3 ve 4 Numaralı Görünüm



Şekil 8. 5 ve 6 Numaralı Görünüm



Şekil 9. 7 ve 8 Numaralı Görünüm





4. JEOLJİK YAPI ANALİZİ

Çalışma alanına ilişkin; Sivas İli 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporu İçişleri Bakanlığı Afet Ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından 08.06.2011 tarihinde onaylanmıştır. Çalışma alanı; İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda "Yerleşime Uygunluk" açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)'da yer almaktadır.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)

Bu alanlar Jeolojik olarak Orta – Üst Miyosen yaşlı Tatlıcak Formasyonu Savcun Üyesine ait kıltaşı – marn birimleri, İncesu Formasyonu Derindere Üyesine ait kil, çakıl, kum birimleri ve Oligo-Miyosen yaşlı Hafik Formasyonu Hafik Üyesine ait kil ara katmanlı masif jipslerin gözlendiği, topoğrafik eğim değerlerinin % 20 – 30, % 30 - 50 arasında değiştiği alanlardır. Bu alanlarda jips biriminin kalınlığı en fazla 30.00 m dir. Bu bölgede alınan jeofizik çalışmalarda kayma dalgası hızı Vs 360-1100 m/sn arasındadır. Bu değerler 0.00-3.00 m den itibaren zeminin sıkı-sert olduğunu göstermektedir.

Bu alanlarda arazi gözlemleri neticesinde mevcut durum itibariyle herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak topoğrafik eğim ve litolojiye bağlı olarak bu alanlarda yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlerde stabilite problemleri beklenmektedir. Nitekim arazide alınan jeofizik ölçülere göre 0.00 – 3.00 m arasında kayma dalga hızı Vs 122-290 m/sn arasında çıkmıştır. Bu değerler 0.00 – 3.00 m arasında ayrışma zonunun yumuşak-gevşek olduğunu ve stabilite problemine sebep olabileceğini göstermektedir.

Beklenen stabilite problemlerinin stabilite mühendislik tedbirleriyle önlenebileceği kanaatine varılmıştır. Bu nedenle bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlemleri Alanlar 2.1 – Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda kazı öncesi stabiliteye yönelik ayrıntılı çalışmalara yapılmalı, önlem projeleri belirlenerek uygulanmalıdır.

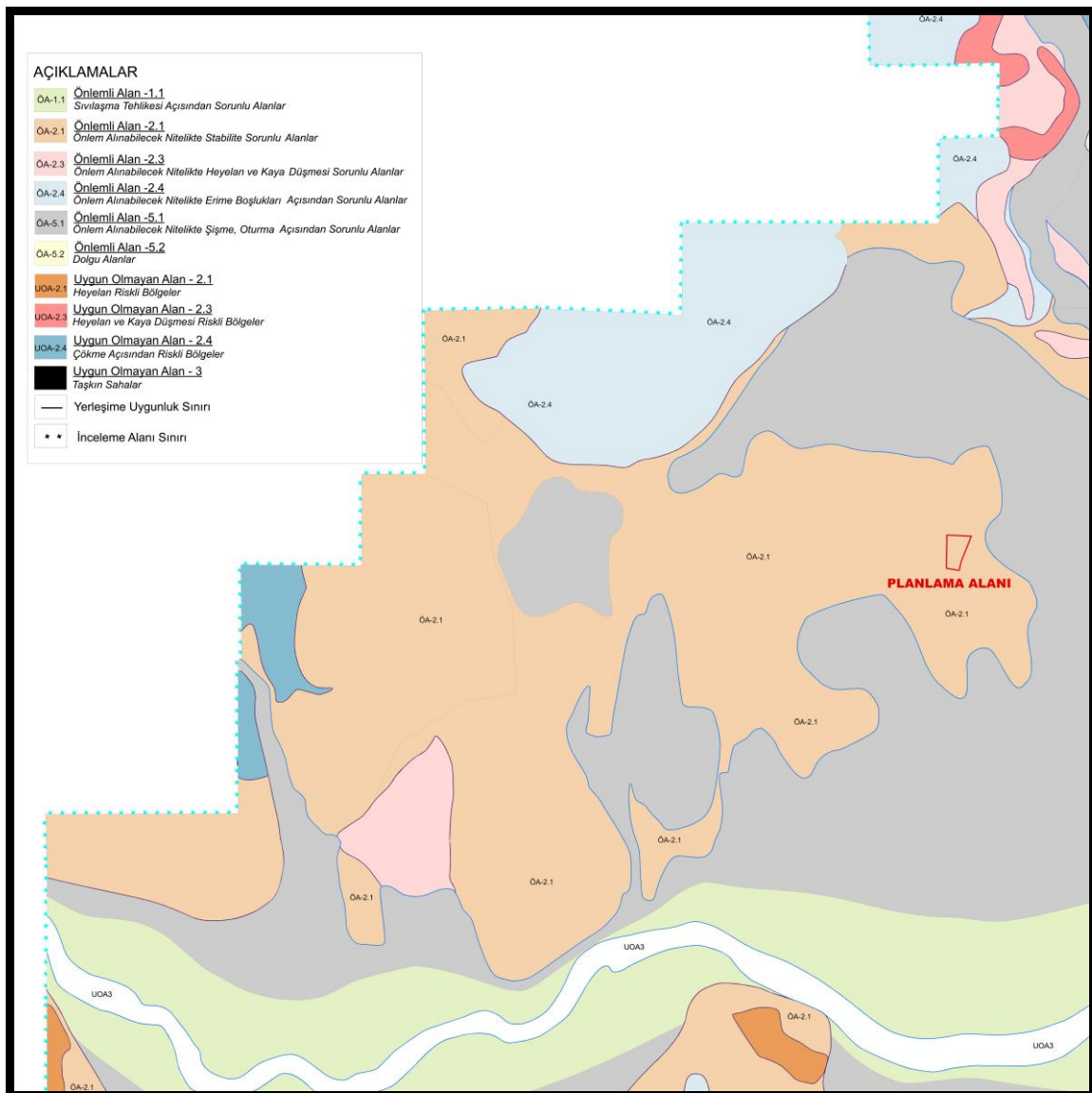
Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Bu alanlarda parsel bazında alınacak önlemler, yapılacak kazılarda yamaç boyunca stabilitenin bozulacağı göz önüne alınmalı, yamaç boyunca önlemlerin uygulanması sağlanmalıdır.

Yüzey suları, atık sular ve yeraltısularını ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

Jipsli alanlarda yapı yükleri jips altındaki birimlere taşıtırılmalıdır. Yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği parsel bazı zemin etütlerinde belirlenmelidir.

Bu alanlar yerleşime uygunluk paftalarında; “ÖA-2.1” simgesi ile gösterilmiştir.

Şekil 10. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi





Sivas İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi (Eski Esentepe Ve Yunus Emre Mahalleleri)
77.14 Ha'lık Riskli Alanın 4.32 Ha'lık 1. Etap Uygulama Alanına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



Şekil 11. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

İLİ	SİVAS
İLÇE	MERKEZ
YENİ MAHALLE	—
YENİ MAHALLE	—
YENİ MAHALLE	—
PARSEL NO	Sivas Belediyesi
ADA NO	1/1000 ölçekli
PARSEL NO	Uygulama Alanına
	Planı Değişikliği
	Esas Jeolojik-Jeoteknik
	Etüt Raporu

Pehlül Rıfık GİÇ
Jeoloji Mühendisi

Dr. Ramazan Demirtaş
Jeoloji Yüksek Mühendisi

İlhami YAŞAR
Jeoloji Mühendisi

Özgür Tuna ÖZMEN
Jeofizik Y. Mühendisi
Komisyon Başkanı

Derya POLAT
Jeofizik Mühendisi

5902 ve 7269 sayılı yasaya göre
incelenmiştir ve onaylanmıştır.
08.06.2011

Turan ERKOÇ
Planlama ve Zarar Azaltma
Daire Başkanı





Çamlıbel Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 05.02.2025 tarih ve 133894 sayılı yazısında; imar planı sınırları içerisinde mevcut hatlarının bulunduğu hatlara zarar vermeyecek şekilde emniyet mesafesi ve yürürlükteki yönetmeliklere uyulması çalışmasında herhangi bir sakıncanın bulunmadığı,

DSİ 19. Bölge Müdürlüğü'nün 14.01.2025 tarih ve 5429997 sayılı yazısında; imar planı değişikliğinde sakınca bulunmadığı,

Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.01.2025 tarih ve 6270252 sayılı yazısında; 2863 sayılı Yasa kapsamında korunması gerekli taşınır/taşınmaz herhangi bir kültür varlığı niteliği taşımadığı anlaşıldığından 2863 sayılı Yasa kapsamında İmar Planı,Değişikliği ve Revizyonu yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak söz konusu alanda yapılacak fiziki ve inşai faaliyetler sırasında herhangi bir taşınır veya taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak, 2863 sayılı yasanın 4. maddesi gereği en yakın Mülki İdare Amirliğine veya ilgili Müze Müdürlüğüne başvurulması gerektiği hususları belirtilmiştir.

7. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU

7.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

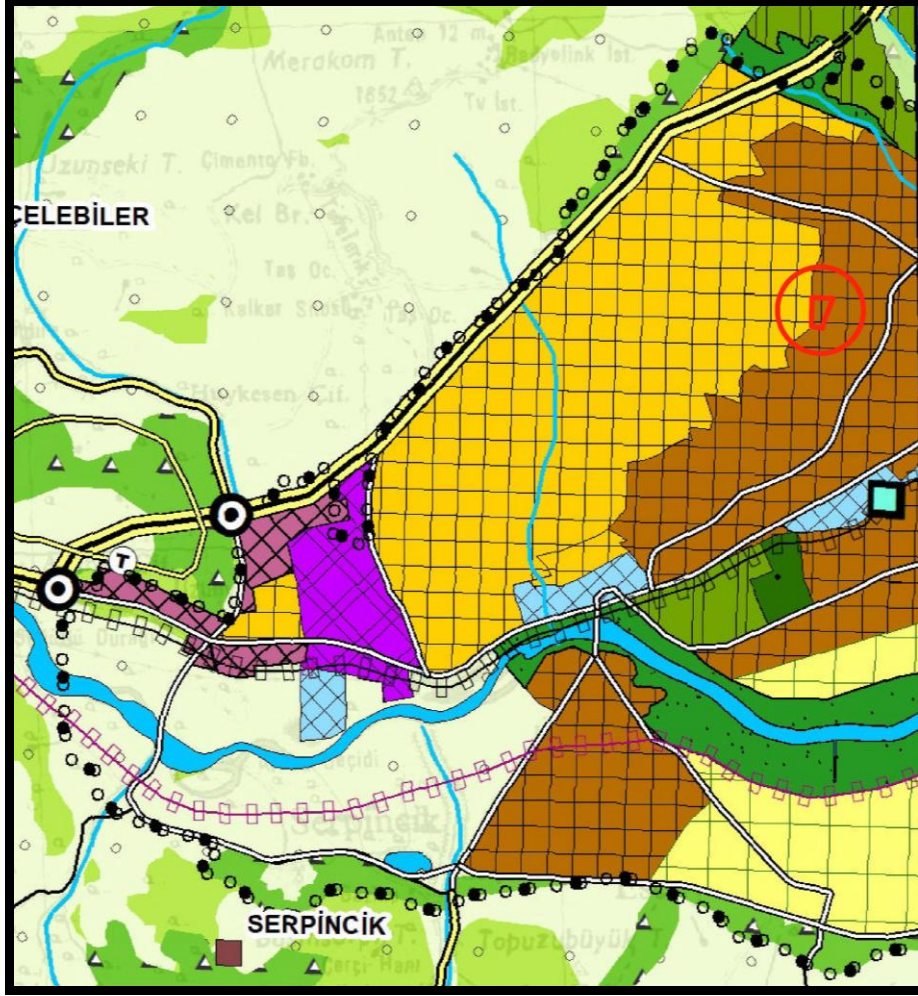
Çalışma alanı; 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan olarak planlanmıştır.



Sivas İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi (Eski Esentepe Ve Yunus Emre Mahalleleri)
77.14 Ha'lık Riskli Alanın 4.32 Ha'lık 1. Etap Uygulama Alanına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



Şekil 12. Planlama Alanının Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

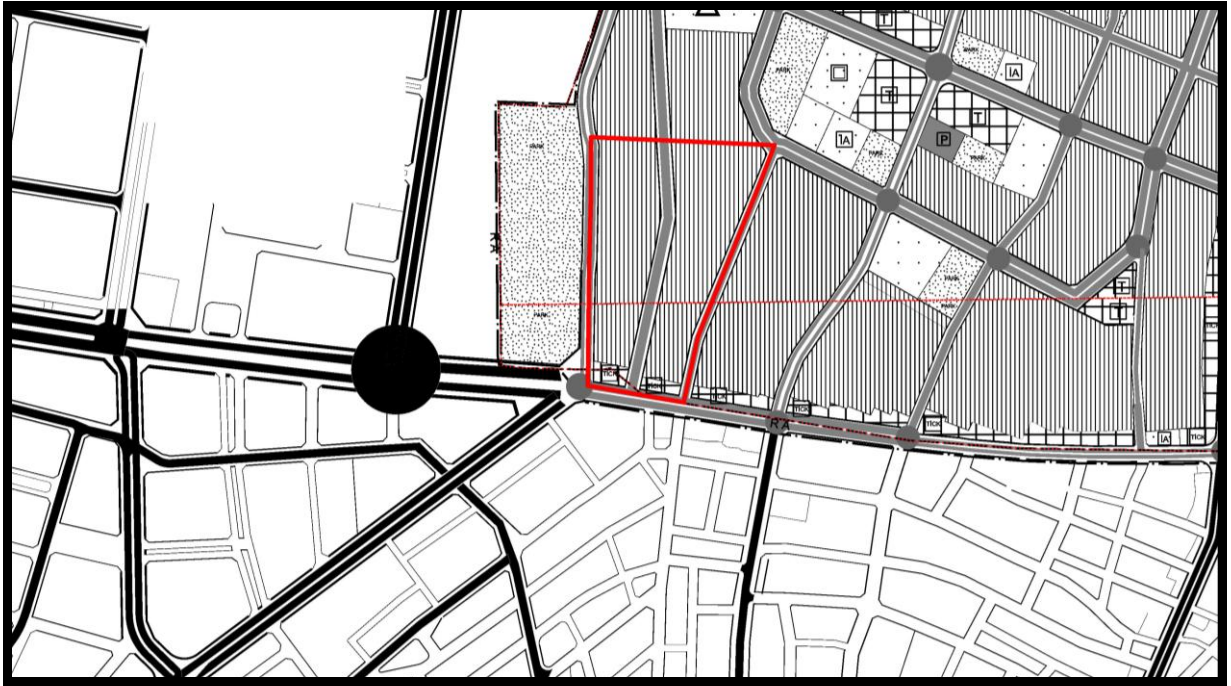




7.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZİM İMAR PLANI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan ve 27.01.2021 tarihinde dağıtımı yapılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı; Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı ve Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Şekil 13. Planlama Alanının Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

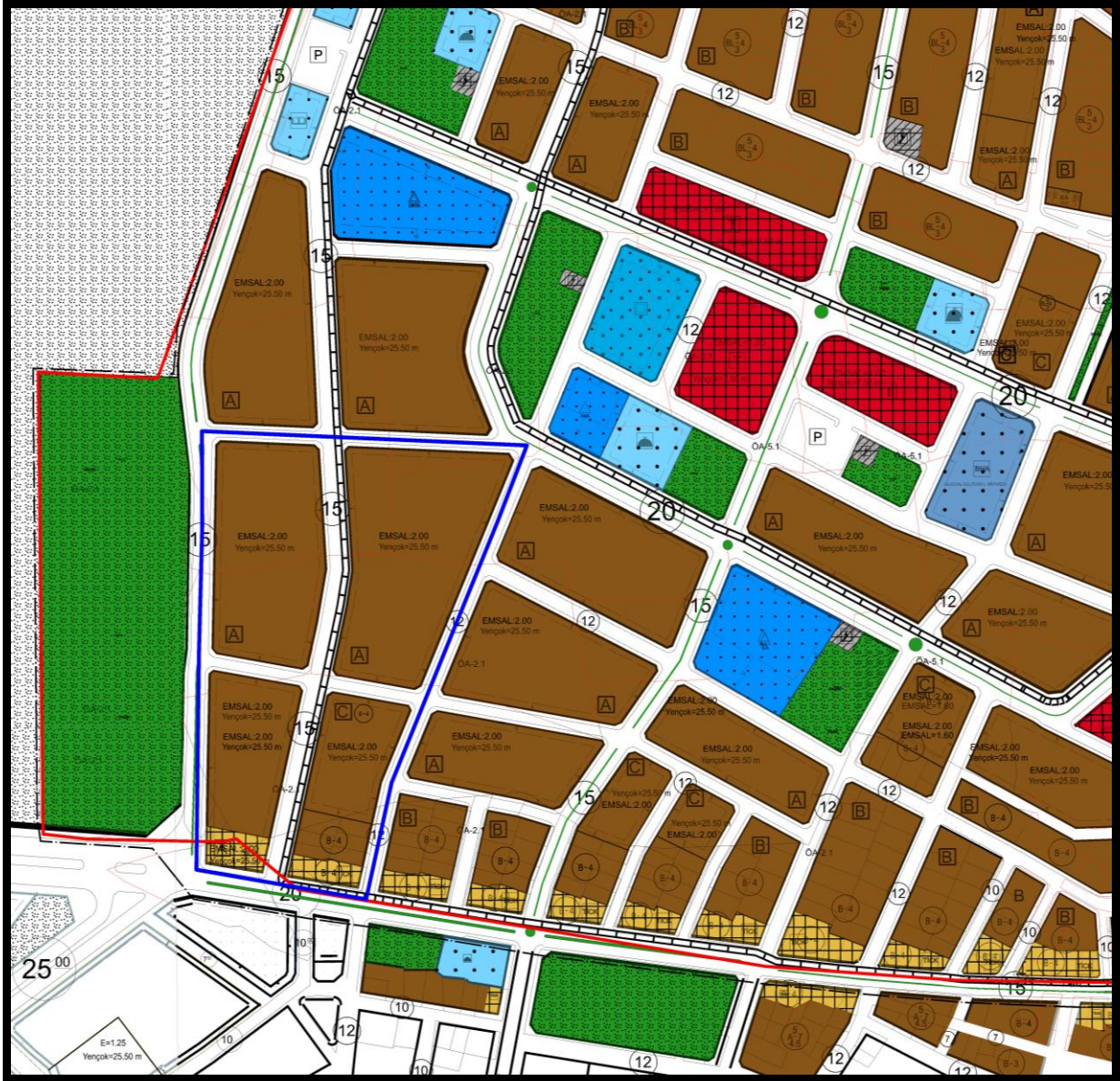




7.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan ve 27.01.2021 tarihinde dağıtımı yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda planlama alanı; Konut Alanı ve Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır. Konut Alanı ve Ticaret+Konut Alanlarında yapılaşma koşulları Emsal: 2.00, Yencok:25.50 metre ve B-4 dır.

Şekil 14. Planlama Alanının Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu





8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliği alanının yüzölçümü 43,298.37 m²'dir. Planlama alanı Konut Alanı ve Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Tablo 1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

FONKSİYON ALANLARI	MER'İ PLAN YAPILAŞMA KOŞULLARI / FONKSİYON DAĞILIMI (m ²)		ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAŞMA KOŞULLARI / FONKSİYON DAĞILIMI (m ²)		YÜZDE
KONUT ALANI	Emsal: 2.00, Yençok: 25.50 m. B-4	31,368.86	Emsal: 1.65, Yençok: Z+5	21,354.14	49.3
TİCARET+KONUT ALANI	Emsal: 2.00, Yençok: 25.50 m. B-4	1,598.87	Emsal: 1.65, Yençok: Z+5	11,832.54	27.3
YOL	-	10,330.64	-	10,111.69	23.4
TOPLAM		43,298.37		43,298.37	100

Ticaret-Konut Alanlarında yapılaşma koşulları Emsal=1.65 Yençok=Z+5 olarak planlanmıştır.

Konut Alanlarında yapılaşma koşulları Emsal=1.65 Yençok=Z+5 olarak planlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği ile emsal ve kat adedi düşürülmüş olup, konut ve ticaret+konut alanlarında yapı yaklaşma mesafesinin 5 metredir.

Bu çerçevede, plan değişikliği kararları sonucu nüfus projeksiyonu ise aşağıda detaylandırılmıştır.

Çalışma alanında öngörülen ticari birim sayısı 30 ve konut sayısı 347'dir. Öngörülen konut sayısına göre hesaplanan nüfus;

$$347 \text{ adet Konut} * 3,1 \text{ (Ort. Hane Halkı Büyüklüğü)} = 1075 \text{ kişi bulunmaktadır.}$$



Sivas İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi (Eski Esentepe Ve Yunus Emre Mahalleleri)
77.14 Ha'lık Riskli Alanın 4.32 Ha'lık 1. Etap Uygulama Alanına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



Şekil 15. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği





PLAN HÜKÜMLERİ

1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;
 - 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE OTO PARK YÖNETMELİĞİ, SİĞINAK YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, BİNALARDA ENERJİ VERİMLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ, ŞEHİR İÇİ YOLLARDA BİSİKLET YOLLARI, BİSİKLET İSTASYONLARI VE BİSİKLET PARK YERLERİ TASARIMINA VE YAPIMINA DAİR YÖNETMELİK,
 - 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 5378 SAYILI ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARTLARI,
 - KARAYOLUNDAN CEPHELİ PARSELLERDEKİ UYGULAMALARDA 2918 SAYILI "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU", "KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK VE YÖNETMELİĞİN 41. MADDESİ HÜKÜMLERİ",
 - ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ VE STANDARTLARI GEÇERLİDİR.
3. PLANLAMA ALANINDAKİ YAPI VE ÇEVRE DÜZENLEMELERİNDE (YAYA YOLLARI, KALDIRIMLAR, BİSİKLET YOLLARI VE PARKLARI, YAYA GEÇİTLERİ VB. TÜM ÇEVRE DÜZENLEMELERİNDE) ENGELLİLERLE İLGİLİ MEVZUATA VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
4. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.



5. 07.04.2012 TARİH VE 28257 SAYILI "YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. PLANLAMA İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.
7. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR.
8. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI'NCA 08.06.2011 TARİHİNDE ONAYLI "SİVAS İLİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONUNA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" VE RAPOR EKİ "YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA" BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.
9. KONUT VE TİCARET+KONUT ADALARINDA EMSAL=1.65 VE YENÇOK=Z+5 KATTIR.
10. TİCARET + KONUT ALANLARINDA KONUT ALANI KULLANIM ORANI MAKSİMUM %85'TİR.
11. PLAN HATLARI İLE KADASTRAL ÇİZGİLER (MÜLKİYET ÇİZGİLERİ) ARASINDAKİ 2 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOLUN YÖNÜNÜ, YAPILAŞMANIN BİÇİMİNİ VE YOL GENİŞLİKLERİNİ DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULUYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ İDARESİ VEYA BAKANLIK YETKİLİDİR.
12. BİR PARSELDEKİ SOSYAL DONATI, YOL, YEŞİL ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALTYAPI VB. ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN O PARSELLE İLGİLİ İNŞAATA İZİN VERİLMEZ. YAPILARIN İNŞAAT ALANI HESABI NET PARSEL (İMAR PARSELİ) ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
13. UYGULAMA İMAR PLANINA UYGUN OLARAK ÖNCELİKLE PARSELASYON PLANININ YAPILMASI ESASTIR. PARSELASYON PLANI TESCİL EDİLMEDEN İNŞAATA BAŞLANAMAZ, RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.