

Handwritten signature and blue circular stamp of the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change (MÜHÜR) with the text "MÜHÜR" and "MÜHÜR" repeated.



NEOPLAN
KENTSEL TASARIM
HİZMETLERİ

Günaydın Mh. Terziler Cd.
No:78/1 Bandırma

0266 713 0910

neo@studyooneo.com
www.studyooneo.com

BALIKESİR İLİ
GÖNEN BELEDİYESİ

PLAN NOTLARI
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK 1/1000

PAFTA NO
H19-D-14-A-3-D

MÜELLİF KÂŞESİNİZA

Hüseyin HANER
Şehir Plancısı (TÜ)
Diploma No:61-20164
Kame Grubu:A - No:0898
Oda Sicil No:774

MÜELLİF KÂŞESİNİZA

NEOPLAN
KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ

Şehir Plancısı (TÜ)
Diploma No:61-20164
Kame Grubu:A - No:0898
Oda Sicil No:774

TMMOB ŞEHİR PLANCI LARI ODASI
MESLEKİ DENETİM

TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**

MD Tarihi: 18.03.2022
Proje Kayıt No: 16-2022-175
Üye: AHMET ALPHAN AKAY (1924)

76MF2DH1

Yukarıda belirtilen verileri planlama işini gözetmek üzere plançının, Odasına kayıt ve tesolun
bulduğunuz, size konuları iş için odamıza başvurduğunuz tarih itibarıyla herhangi bir mesleki
kısıtlılığın bulunmadığı kaydedilmektedir. Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

PLAN NO
PLAN İŞLEM NUMARASI **Şif.-104.24323**

PLAN KAŞE

İMAR VE ŞEHİRCİLİK İMZA YERİ

Kübra AKTAŞ
Şehir ve Şehircilik Plancısı
Gönen Belediyesi

İMAR KOMİSYONU BAŞKANI İMZA YERİ

İBRAHİM PALA
Mühendis
İmar Komisyonu Başkanı

PLAN TARİHİ KARAR NO

Gönen İlçesi ... adet paftadan ibaret
1/1000 ölçekli ... İmar Planı 3194
sayılı İmar kanununun 8/B maddesi
gereğince ... tarih ve ... sayılı
Belediye Meclis Kararı ile onanmıştır.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK İMZA YERİ

Mehmet ...
Gönen Belediye Başkanı
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

BELEDİYE BAŞKANI İMZA YERİ

İBRAHİM PALA
Gönen Belediye Başkanı

GÖNEN BELEDİYESİ - PLAN NOTLARI

1.1. **KAPSAM**
BU PLAN NOTLARI BALIKESİR İLİ GÖNEN İLÇESİ REVİZYON İMAR PLANI SINIRLARINI KAPSAMAKTADIR. 1/1000 ÖLÇEKLİ GÖNEN REVİZYON İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, PLAN LEJANTİ, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2. GENEL HÜKÜMLER

2.2.1. **GENEL HÜKÜMLER** HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, BALIKESİR İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, YAPILACAK YAPILARIN KAT YÜKSEKLİĞİ YÖNETMELİĞİ YÜRÜRLÜĞE GİRENE KADAR, '3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE GEÇEN TANIMLAR VE HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

2.2. 13.07.2001 TARİH VE 24461 SAYI İLE RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN, "YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN"UN ONAYINDAN ÖNCE RUHSAT ALMIŞ YAPILARIN OLUŞTURDUĞU MEVCUT TEŞEKKÜL DİKKATE ALINMAZ. 13.07.2001 TARİHİNDEN ÖNCE YAPILAN YAPILAR ADA İÇİ DÜZENLEMeye DAHİLDİR.

2.3. PLANDA YÜKSEKLİK BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA; YAPILACAK YAPILARIN KAT YÜKSEKLİĞİ YÜKSEKLİĞİ İÇİN; BALIKESİR İMAR YÖNETMELİĞİ YÜRÜRLÜĞE GİRENE KADAR, '3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE GEÇEN TANIMLAR VE HÜKÜMLER GEÇERLİDİR. YAPI YÜKSEKLİĞİ İÇİN MEVCUT TEŞEKKÜL DİKKATE ALINMAZ.

2.4. E.N.H. (ENERJİ NAKİL HATTI) ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA, ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.5. KAYNAK KORUMA ZONLARI İÇİNDE İMAR PLANINDA ÖNGÖRÜLEN KARARLARA UYGUN OLARAK RUHSAT VERİLİRKEN, KORUMA ALANLARI ETÜTÜNDE HER ZON İÇİN AYRI AYRI BELİRTİLEN KORUMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

2.6. RUHSAT ALINMADAN ÖNCE PARSELİN TOPOGRAFYASINI DEĞİŞTİRMEK AMACIYLA KAZI VE DOLGU YAPILAMAZ, SETLER TANZİM EDİLEMEZ.

2.7. İMAR PAFTALARINDAKİ İMAR HATLARINDA, MÜLKİYET/MEVCUT HALİHAZIR HARİTALARDAKİ BİNALAR İLE KADASTRO PAFTALARININ UYUŞMAMASI HALİNDE, İMAR UYGULAMASI LİHKAB'DAN ALINACAK APLİKASYON KROKİSİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.8. PLAN SINIRI İÇERİSİNDE AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK RESMİ VE ÖZEL, KAT DONATI ALANLARINDA (EĞİTİM, SAĞLIK, DİNİ TESİS, RESMİ KURUM VB.) İNŞAAT ALANI, KAT YÜKSEKLİKLERİ VE BİNA BOYUTLARI AVAN PROJE İLE BELİRLENECEKTİR. BU YAPILARDA RUHSAT VERİLİRKEN MEVCUT BİNALAR İÇİN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ ARANMAYACAKTIR. ANCAK, YENİ YAPILACAK YAPILARIN ÇEKME MESAFELERİ GİRENE BELİRLENİRKEN İMAR PLANI VE BALIKESİR İMAR YÖNETMELİĞİ YÜRÜRLÜĞE GİRENE VE KADAR '3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE GEÇEN TANIMLAR VE HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

2.9. PARSEL ALANINDAN TOPLAM YAPI TABAN ALANI VE OTOPARK İÇİN AYRILAN ALAN DONATI ÇIKARILDIKTAN SONRA; KONUT ADALARINDA KALAN ALAN 2000M²' DEN, DİĞER DONATI ALANLARINDA 5000M²' DEN BÜYÜK OLURSA PEYZAJ PROJESİ ZORUNLUDUR.

2.10. EĞİTİM ALANI, VB. DONATI ALANLARI HARİCİNDE 2.00. HAVALANDIRMA BOŞLUKLARINDA KENARI MİNİMUM METREKARE SAĞLAMAK ŞARTIYLA HAVALANDIRMA BOŞLUĞUNUN DAR KENARI 0.40 METREYE İNDİRİLEBİLİR.

2.11. BANKALARA AİT ATM'LER, ÖZEL MÜLKİYETE KONU PARSELLERDE EMSALE DAHİL OLMAK KAYDI İLE YAPILABİLİR. ANCAK, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA YER ALAMAZLAR. İLGİLİ BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK KAMUSAL ALANLARDA ENGELLİ ERİŞİMİNE UYGUN OLMAK KAYDI İLE AVAN PROJESİNE GÖRE ATM ALANLARI TESİS EDİLEBİLİR.

2.12. BU PLAN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN ÖNCEKİ PLAN DOĞRULTUSUNDA RUHSAT VERİLMİŞ PARSELLERDE, İSTİKAMETE TECAVÜZLÜ OLMAMAK KAYDIYLA, KAZANILMIŞ HAKLAR SAKLIDIR. BU RUHSAT DOĞRULTUSUNDA İSKAN VERİLİR. BİNANIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASINDA YENİ PLAN KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

2.13. AFET RİSKLİ YAPILARIN DÖNÜŞÜMÜNÜ DESTEKLEMELİK VE SİTELEŞMEYİ TEŞVİK ETMEK AMACIYLA PLAN BÜTÜNÜNDE KONUT ALANLARINDA, TÜM TİCARET KULLANIMLARINDA, KONUT+TİCARET, KONUT+TİCARET+TURİZM, TİCARET+TURİZM ALANLARINDA TOPLU AZLI İŞYERLERİNDE VE KENTSEL TASARIM PROJESİ UYGULAMA SINIRLARI İÇİNDE ADA BAZLI YAPILAŞMALARDA %10 EMSAL ARTIŞI VERİLİR.

2.14. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE İLGİLİ KORUMA KURULU KARARLARI İLE TESPİT VE TESCİL EDİLMİŞ AĞAÇLAR KORUNACAK VE KURUL KARARLARI ESAS ALINACAKTIR.

3. KONUT ALANLARI

3.1. KONUT ADALARI GENEL HÜKÜMLER:

3.1.1. TUM YAPI NIZAMLARINDA ARKA BAHCÉ MESAFESİ, İSTİKAMET ARANMAKSİZİN 3 METREDİR. 4 KATIN ÜZERİNDEKİ HER KAT İÇİN 0.50 METRE ARTTIRILACAKTIR. PROJE MÜELLİFİNCE DAHA BAHCÉ MESAFESİ BIRAKILABİLİR.

3.2. BİNA DERİNLİĞİNİN (10.00) METREDEN AZ KALMASI HALİNDE ARKA BAHCÉ MESAFESİ MİNİMUM

3.3. BİNA DERİNLİĞİNİN (10.00) METREDEN AZ KALMASI HALİNDE ARKA BAHCÉ MESAFESİ

DAHA FAZLA ARKA BAHÇE MESAFESİ BIRAKILABİLİR. PROJE MÜELLİFİNCE

- 3.2. BİNA DERİNLİĞİNİN (10.00) METREDEN AZ KALMASI HALİNDE ARKA BAHÇE MESAFESİ MINİMUM (2.00) METRE BIRAKILMAK ŞARTIYLA, BİNA DERİNLİĞİ 10 METREYE ÇIKARILABİLİR.
- 3.3. ARKA BAHÇE ÇIKIŞ HÖZÜ GENİSLİĞİ EN AZ 1,00 METRE OLMALIDIR.
- 3.4. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. ANCAK BİNALARIN TAKS ALANI TOPLAMI PARSELİN TAKS'İNİ GEÇEMEZ.
- 3.5. UYGULAMA İMAR PLANI İÇİNDE, MEVCUT İMAR ADALARINDA BULUNAN PARSELLERİN, BU UYGULAMA İMAR PLANI İÇİNDE, MEVCUT İMAR ADALARINDA BULUNAN PARSELLERİN, BU PLAN HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE GETİRİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE TAM İMAR PARSELİ OLUŞTURABİLMESİ İÇİN "ADA İÇİ DÜZENLEME" YAPMAYA GÖNEN BELEDİYESİ YETKİLİDİR. İKİ FARKLI PLAN FONKSİYONUNA SAHİP OLAN, AYNI İMAR ADASINDA BULUNAN İKİ FARKLI PARSEL TEVHİD YAPILAMAZ. ANCAK PARSELLER, İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLMİŞ OLAN İMAR CEPHE VE DERİNLİK ÖLÇÜLERİNE UYGUN DEĞİL İSE ŞUYULANDIRILMAYA, BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.
- 3.6. PLAN GENELİNDE GÖSTERİLEN KONUT+TİCARET TARAMALARI, ESKİ YILLARDAN GELEN PLAN GENELİNDE GÖSTERİLEN KONUT+TİCARET TARAMALARI, ESKİ YILLARDAN GELEN TEKNİK HATALAR SONUCU BELLİ BİR CEPHE VE DERİNLİK ÖLÇÜLERİNE UYGUN OLMADAN ÇİZİLMİŞTİR. BUNA GÖRE PLANLARDA REVİZYON YAPILINCAYA KADAR ÖN CEPHEYE BAKAN PARSELLER KONUT+TİCARET OLARAK TANIMLANACAKTIR. ANCAK KONUT+TİCARET ALANINDA KALAN VE TEK BAŞINA İNŞAATA MÜSAİT OLMAYAN PARSELLER, YAN VE ARKA CEPHEDE BULUNAN PARSELLERLE ADA İÇİ DÜZENLEMEDE TAM İMAR PARSELİ OLUŞTURACAK ŞEKİLDE YENİDEN DÜZENLENEBİLİR.
- 3.7. KONUT ALANLARINDA KÖŞE BAŞI PARSELLER DIŞINDA İKİ YOLA CEPHESİ BULUNAN PARSELLERDE İKİ FARKLI YAPILAŞMA DURUMU OLMASI HALİNDE, KAT SAYISI VE PLAN DİĞER FONKSİYONU PARSELİN HER BİR CEPHESİNDEKİ PLAN ŞARTINA UYGUN OLACAKTIR. DİĞER PARSELLERE GÖRE ADA ORTA NOKTASI BELİRLENECEKTİR.
- 3.8. İMAR PLANINDA BİTİŞİK NİZAM OLARAK GÖSTERİLEN YAPI ADALARINDA, AKSİNE BİR HÜKÜM HÜKÜM YOKSA, YOL CEPHESİ İSTİKAMETİ 2013 YILI VE SONRASINDA RUHSATLANDIRILMIŞ YAPILARIN OLUŞTURDUĞU MEVCUT TEŞEKKÜLE UYACAKTIR. BELEDİYECE HAZIRLANACAK İSTİKAMET RÖLEVESİ BELGESİNDE ZEMİN İSTİKAMETİ BELİRTİLECEKTİR. AYRIK NİZAMLI YAPI ADALARINDA İMAR PLANI VE YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN BAHÇE MESAFELERİNE UYULACAKTIR.
- 3.9. İMAR PLANINDA YAPI YOĞUNLUĞU BELİRTİLMİYEN, AYRIK NİZAM İMAR ADALARINDA TAKS %40'İ GEÇEMEZ. BÖLGENİN ÖZELLİĞİ, YAPILAŞMA DURUMU VE KARŞILIKLI MUAFAKAT İLE DİKKATE ALINARAK TARAFLARIN BAŞVURUSU DOĞRULTUSUNDA ENCÜMEN KARARI İLE AYRIK İKİZ YA DA AYRIK BLOK NİZAM UYGULANABİLİR.
- 3.10. KONUT ALANLARINDA ZEMİN/GİRİŞ KATLARDA GÜNLÜK İHTİYACA YÖNELİK (BAKKAL, KIRTASIYE, ŞARKÜTERİ, PASTANE, KASAP, MANAV, KONFEKSİYON, HEDİYELİK EŞYA, MSİZ BERBER VB.) TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BODRUM KAT, ZEMİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE İRTİBATLANDIRILABİLİR.
- 3.11. BİTİŞİK NİZAMDA KOMŞU PARSELE 1.50 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, PARSELİN ÖN CEPHESİNDE BOŞ ALAN OLUŞTURMAMAK ŞARTIYLA ÇEKME VEYA İŞKLIK ALANI OLUŞTURMAMAK BIRAKILABİLİR. 1.50 METRELİK İŞKLIK ALANINDA DUVAR ÖRME MECBURİYETİ YOKTUR. RUHSAT VERİLİR. İNŞAAT RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ AÇIKLAMA KISMINDA İLAVE KAT YAPILIP YAPILMAYACAĞI BİLGİSİ BELİRTİLECEK VE KİŞİLERDEN TAHHÜTNAME ALINACAKTIR.
- 3.12. EKSİK KATLI RUHSAT TALEPLERİNDE; İSTENİLEN KAT ADEDİNE GÖRE PROJE DÜZENLENİP RUHSAT VERİLİR. İNŞAAT RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ AÇIKLAMA KISMINDA İLAVE KAT YAPILIP YAPILMAYACAĞI BİLGİSİ BELİRTİLECEK VE KİŞİLERDEN TAHHÜTNAME ALINACAKTIR.
- 3.13. İMAR PLANINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA, BİTİŞİK NİZAMDA KAMUSAL ALANLARA (YOL HARİÇ) KOMŞU OLAN PARSELLERDE, ÖN VE YAN BAHÇE MESAFESİ 1.00 METRE, ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 METRE (4 KATIN ÜZERİNDEKİ HER KAT İÇİN 0.50 METRE ARTTIRILACAKTIR.) BIRAKILACAKTIR. KAMUSAL ALANLARA (YOL HARİÇ) PENCERE AÇILABİLİR ANCAK BİNA GİRİŞİ VE ÇIKMA YAPILAMAZ. 18. MADDE UYGULAMASI GÖRMÜŞ ADALARDA BİNA CEPHESİ 10 METRE OLARAK BELİRLENEN PARSELLERİN YANINDA, KAMUSAL ALAN (YOL HARİÇ) OLMASI HALİNDE YAN BAHÇE MESAFESİ 3.00 METRE BIRAKILACAKTIR. DİĞER DURUMLARDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 3.14. ZEMİN KATIN TİCARET OLARAK KULLANILDIĞI DURUMLARDA, ZEMİN TERASİ İLE İRTİBATLI OLUŞTURULAN KATIN SEVİYESİNİ AŞMAYAN TABİ ZEMİNDEN VEYA TEGVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN İTİBAREN EN FAZLA 1,50 M YÜKSEKLİKTE OLAN, BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PARÇASI VEYA BİNANIN ALTINDA KALAN KISMI DOLDURULARAK KAPATILAN VEYA DUVAR İLE CEVRİLİP GEREKTEĞİNDE DEPO OLARAK KULLANILABİLEN, PARSEL SINIRINA, YAN BAHÇELERDE 2.00 METRE, ÖN BAHÇELERDE 2.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAYAN TERASLARDA TAKILIP BIRAKILABİLİR MAL ZEMEDEN KİŞİ BAHÇESİ VEYA ZEMİN ÖNDÜRMESİ YAPILABİLİR.

H19-014-04-C

- 3.13. İMAR PLANINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA, BİTİŞİK NİZAMDA KAMUSAL ALANLARA (YOL HARİC) KOMŞU OLAN PARSELLERDE, ÖN VE YAN BAHÇE MESAFESİ 1.00 METRE, ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 METRE (4 KATIN ÜZERİNDEKİ HER KAT İÇİN 0.50 METRE) PENCERE ADALARDA BİNA CEPHESİ 10 METRE OLARAK BELİRLENEN PARSELLERİN YANINDA, KAMUSAL ALAN (YOL HARİC) OLMASI HALİNDE YAN BAHÇE MESAFESİ 3.00 METRE BIRAKILACAKTIR. DİĞER DURUMLARDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 3.14. ZEMİN KATIN TİCARET OLARAK KULLANILDIĞI DURUMLARDA, ZEMİN TERAS İLE İRTİBATLI OLUŞU KATIN SEVİYESİNİ AŞMAYAN TABİ ZEMİNDEN VEYA TEGVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN İTİBAREN EN FAZLA 1.50 M YÜKSEKLİKTE OLAN, BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PARÇASI VEYA BİNANIN ALTINDA KALAN KISMI DOLDURULARAK KAPATILAN VEYA DUVAR İLE ÇEVİRİLEREK GEREKTEĞİNDE DEPO OLARAK KULLANILABİLEN, PARSEL SINIRINA, YAN BAHÇELERDE 2.00 METRE, ÖN BAHÇELERDE 2.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAYAN TERASLARDA TAKILIP ÇÖKÜLEBİLİR MALZEMEDEN KİŞİ BAHÇESİ VEYA ZEMİN SUNDURMASI YAPILABİLİR.
- 4.4.1. KONUT + TİCARET ALANLARI TİCARET VEYA KONUT OLARAK KULLANILABİLİR, ANCAK HER İKİ DURUMDA DA BİTİŞİK NİZAMDA YALNIZCA ZEMİN KATLAR PARSELERİN DERİNLİĞİNCE
- 4.1. BU ALANLARDA ÜST KATLAR TİCARET VEYA KONUT OLARAK KULLANILABİLİR, ANCAK HER İKİ DURUMDA DA BİTİŞİK NİZAMDA YALNIZCA ZEMİN KATLAR PARSEL DERİNLİĞİNCE YAPILACAK OLUP, ÜST KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 METRE (4 KATIN ÜZERİNDEKİ HER KAT İÇİN 0.50 METRE ARTTIRILACAKTIR.) BIRAKILACAKTIR. DERİN OLAN YERDEN ALINIR. DİĞER KADEMELERDE CEPHE AÇILMAK İSTENİRSE 1.5 METRE İŞIKLIK
- 4.2. ARKA CEPHESİ KADEMELİ OLAN PARSELLERDE ARKA BAHÇE MESAFESİ EN DERİN OLAN YERDEN ALINIR. DİĞER KADEMELERDE CEPHE AÇILMAK İSTENİRSE 1.5 METRE İŞIKLIK DERİNLİĞİ BIRAKILACAKTIR.
5. TİCARET ALANLARI
- 5.1. TİCARET ALANLARI İMAR PLANINDA YALNIZCA TİCARET ALANI FONKSİYONU BULUNDURAN İMAR ADALARIDIR.
- 5.2. TİCARET ALANLARINDA ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILAMAZ. DA BULUNAN PARSELİN İFRAZ UYGULAMASI GÖRMESİ DURUMUNDA PARSELLER ARASINDA 5'ER METRE
- 5.3. BİTİŞİK NİZAM TİCARET ALANLARI DIŞINDA KALAN TİCARET ALANLARINDA BULUNAN PARSELİN İFRAZ UYGULAMASI GÖRMESİ DURUMUNDA PARSELLER ARASINDA 5'ER METRE ÇEKME MESAFESİ BIRAKILACAKTIR.
- 5.4. BİTİŞİK NİZAM TİCARET ALANLARI DIŞINDA KALAN TİCARET ALANLARINDA CEPHESİ 20 METREDEN FAZLA OLAN PARSELLERDE YAN BAHÇE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 METRE BIRAKILACAKTIR.
- 5.5. TİCARET ALANLARI DIŞINDA KALAN TİCARET ALANLARINDAKİ PARSELLER, PARSEL CEPHESİ: YAN BAHÇELER+5M, DERİNLİK: ÖNBAHÇE+5M+ARKA BAHÇE PLANDA CEPHESİ: YAN BAHÇELER+5M, DERİNLİK: ÖNBAHÇE+5M+ARKA BAHÇE (PLANDA Veya BALIKESİR İMAR YÖNETMELİĞİ YÜRÜRLÜĞE GİRENE KADAR YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN MESAFE) OLACAK ŞEKİLDE İFRAZ EDİLEBİLİR. İSE 2013 ÖNCESİ DİKKATE ALINMAMAK KAYDI İLE MEVCUT TEŞEKKÜLE UYULACAKTIR.
- 5.6. TİCARET ALANLARINDA ÇEKME MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ İSE 2013 ÖNCESİ DİKKATE ALINMAMAK KAYDI İLE MEVCUT TEŞEKKÜLE UYULACAKTIR.
6. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSİ ALANLARI
- 6.1. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA EMSAL VE YENÇOK DEĞERLERİ İÇERİSİNDE KÜTÜPHANE, KREŞ, YURT, HUZUREVİ, YETİŞTİRME YURDU, REHABİLİTASYON MERKEZİ, GÜÇSÜZLER EVİ, SPOR TESİSLERİ VE KENTİN İHTİYACI OLAN DİĞER KAMU TESİSLERİ YER ALABİLİR.
7. RESMİ KURUM ALANLARI
- 7.1. RESMİ KURUM ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA EMSAL VE YENÇOK DEĞERİ İÇERİSİNDE İDARİ VE YÖNETİM MERKEZLERİ, MUHTARLIKLAR, LOJMANLAR VB. YAPILAR YAPILABİLİR.

4 443 800

4 4443 700

4 443 618.92

4 443 618.92

556 465.18

556 500

556 600

18.9.7
19.1
16.9.
19.2
19.3
17.
17.1.
17.2.
17.3.5
19.6.
18.9.7.A
18.1.
19.8.
18.2. A
18.3. A
19. A
18.4. A
18.5. A
19.11.
18.6. A
19.12
18.7. M
D
İL
19.13.
19. C
19.1. M
19.1 E
19.2. Ü
19.3. B
İL
İN
19.16.
19.4. YA
K
K
19.5. İÇ
19.6.1. ÇA
AL
19.7. ÇA
ÇE
YA

8.8. EĞİTİM TESİS ALANLARI

8.8.1. İLKÖĞRETİM VE ORTAÖĞRETİM TESİS ALANLARI İÇERİSİNDE EĞİTİM TESİSLERİ VE YARDIMCI BİNALARI HARİCİNDE HERHANGİ BİR YAPI YAPILAMAZ.

9.9. SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI

9.9.1. SAĞLIK TESİSİ OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA EMSAL VE YENÇOK DEĞERLERİ İÇERİSİNDE YAPILAN SAĞLIK OCAKLARI, SAĞLIK EVLERİ, SAĞLIK İDARİ BİRİMLERİ VB. YAPILAR BULUNABİLİR. BUNLARIN DIŞINDA YAPI YAPILAMAZ (LOJMAN HARİÇ).

9.9.2. ÖZEL SAĞLIK ALANLARINDA SAĞLIK OCAKLARI, SAĞLIK EVLERİ, SAĞLIK İDARİ BİRİMLERİ VB. YAPILAR BULUNABİLİR. BUNLARIN DIŞINDA YAPI YAPILAMAZ.

10.0. SANAYİ ALANLARI

10.1. SANAYİ ALANLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ, TEKNOLOJİNİN GEREĞİ OLARAK BELİRLENECEKTİR.

11.0. DİNİ TESİS ALANLARI

11.1. DİNİ TESİS ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA, DİNİ KULLANIMLAR DIŞINDA BAŞKA KULLANIMLAR (LOJMAN VE DİNİ EĞİTİM AMAÇLI KURSLAR HARİÇ) YER ALAMAZ.

12.2. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

12.2.1. BU ALANLARDA KARAYOLU KENARINA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK GEÇERLİDİR.

12.2.2. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, KOMŞU PARSEL YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ, HER BİR PARSEL İÇİN 5 METREDİR.

12.3. İMAR PLANINDA BELİRTİLEN EMSAL VE YÜKSEKLİK DEĞERLERİNE UYULACAKTIR. TESİSTE İŞLETME TEKNOLOJİSİ GEREĞİ DAHA FAZLA YÜKSEKLİĞE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ ÖLÇÜDE YÜKSEKLİK BELİRLENECEKTİR.

13.3. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

13.3.1. BELEDİYE HİZMET ALANI: BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

14.4. REKREASYON ALANLARI

14.4.1. REKREYONLUK PARK ALANLARINDA, REKREATİF AMAÇLI; GAZİNO, LOKANTA, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, WC VE BENZERİ TESİSLER YAPILABİLİR.

15.5. KOTLANDIRMA

15.5.1. PARSELİN KOT ALDIĞI YOLUN EĞİMİNDEN DOLAYI ZEMİN KAT TABAN KOTUNUN, KOT ALINAN NOKTAYA GÖRE BİNALARDA KADEME YAPILMASINA GEREK YOKTUR.

15.2. BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE BU DURUM İMAR DURUMU BAŞVURUSUNDA BELİRTİLEREK, GETİRİLEN BLOK YERLEŞİMLERİNE GÖRE HER BLOĞA KENDİSİNE YAKIN YOLDAN VEYA TABİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA YAPILIR.

15.3. SUBASMAN KOTU İNŞAAT İSTİKAMETİNDE BELİRTİLEN DEĞERDİR (BU DEĞER BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARINDA 2.60 OLARAK UYGULANIR.). HERHANGİ BİR SUBASMAN DEĞERİ VERİLMEYEN PARŞELLERDE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ MADDELERİ UYGULANIR.

15.4. UYGULAMA İMAR PLANINDA EMSAL BULUNMAYAN PARŞELLERDE EMSAL HESABI YAPILMAZ.

15.5. SUBASMAN KOTU 2.60 METRE VERİLEN PARŞELLERDE:

19.8. ÇATI FENERİ BU KOMŞU PARSEL GENİŞLİKTE VE

19.9. BİNA YÜKSEKLİ BELİRTİLEN YE

19.10. KALKAN DUVA KAYDIYLA PEN

19.11. ÇATILARDA YA

19.12. BİTİŞİK NİZAM CEPHESİ BUL İZDÜŞÜMÜND YAPI ADALAR SAÇAKLAR P

19.13. ÇATI FORMU HALİNDE AL DUVARLAR

19.14. ÇATI ARAL ASANSÖR KATTAKİ B BULUNAN

19.15. ÇATI ARAS

19.16. YAŞAM Mİ (BETONA ETTİRİLM

20. İLAVE V

20.1. İLÇEMİ DÜZEN ÇÖZÜM ÖLÇÜL

VERİLMEYEN PARSELLERDE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE UYGULANMAZ. UYGULAMA İMAR PLANINDA EMSAL BULUNMAYAN PARSELLERDE EMSAL HESABI YAPILMAZ.

15.4. SUBASMAN KOTU 2.6 METRE VERİLEN PARSELLERDE;

15.4.1. OLUŞTURULAN BODRUM KATLAR ÖNCELİKLİ OLARAK OTOYOL OLARAK KULLANILIR. BODRUM KATLARDA ORTAK ALAN OLMAK ŞARTI İLE ASGARİ ÖLÇÜLERDE SU DEPOSU VE JENERATÖR ODASI YAPILABİLİR. HER BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN BİR OTOYOL SAĞLANDIKTAN SONRA ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ (KÖMÜRLÜK, DEPO, SİĞİNAK, ENERJİ ODASI VB) KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

15.4.2. BODRUM KATTAN BİNA GİRİŞİ VERİLEBİLİR. BİNA GİRİŞ KOTU, KARŞISINDA YER ALAN TRETUVAR KOTUNUN ALTINDA YER ALMAZ.

15.4.3. BODRUM KATTA ARAÇ GİRİŞ ÇIKIŞI İÇİN YAPILAN HER KAPI OTOMATİK KEPENK GARAJ KAPISI VE RENGİ GRİ OLMALIDIR. DIŞ BÜKEY AYNA HER CEPHEYE BİR ADET OLMALIDIR.

15.4.4. ZEMİN KATTA MOTİF ÇIKMA YAPILABİLMESİ İÇİN ÇIKMA İLE ZEMİN ARASINDAKİ MESAFE Rİ MİNİMUM 2.4 METREDEN FAZLA OLMASI GEREKİR.

15.4.5. BODRUM KAT DAHİL KAT ADEDİ 3 KATTAN FAZLA OLAN YAPILARDA EGZOZ GAZININ ÜST KATLARA ULAŞMAMASI İÇİN, MERDİVEN VE ASANSÖRÜN ÜST KATLAR İLE OLAN İLİŞKİNİN DUVARLA KOPARILMASI GEREKİR.

15.4.6. KAPALI OTOYOLLARDA MESAFE SAĞLANSA BİLE BİR BAŞKA PARSELİN KULLANIMINA İZİN VERİLMEZ. RİNDE BELİRTİLMEMİŞSE TAKS ARANMAZ.

15.4.7. YOLA CEPHELİ PARSEL KÖŞELERİ ARASINDAKİ KOT FARKI 0.50 METREYİ AŞMASI HALİNDE; PROJE MÜELLİFİNCE SUBASMAN KOTU İSTENİLEN ÖLÇÜDE YAPILABİLİR. ANCAK BU DURUMDA OTOYOL İHTİYACININ TAMAMINI PARSELİNDE SAĞLAMASI GEREKİR.

17.1. ORTAK KULLANIM ALANLARININ KAPI GENİŞLİĞİ 100 CM DEN AZ YAPILAMAZ.

15.4.8. BODRUM KAT İÇİN YÜKSEKLİK SINIRI ARANMAZ.

17.2. MESCİT, MÜŞTEMİLAT GİBİ ORTAK KULLANIM ALANLARINA BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİNDEN ULAŞILAMAZ. ORTAK HOLLERLE ULAŞIM SAĞLANMALIDIR.

15.4.9. BODRUM KATTA EN AZ İKİ PENCERE AÇILMALIDIR. BODRUM KATTA OLUŞTURULAN OTOYOLLARA, MERDİVEN VE ASANSÖRDEN ULAŞIMASI SAĞLANMASI GEREKİR. HER TÜM BİNALARDA ENGELLİ PLATFORMUNUN YER VE ELEKTRİK

16. EMSAL/KAKS-- TABAN ALANI/TAKS

16.1.1. BODRUM KATTA OLUŞTURULAN EKLENTİLER KONUT KULLANIMLI BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN %20'SİNİ, TİCARİ KULLANIMLI BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANINI GEÇMEYEN DEPO AMAÇLI EKLENTİLER EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEZ.

16.2. UYGULAMA İMAR PLANINDA EMSAL BULUNMAYAN PARSELLERDE EMSAL HESABI YAPILMAZ.

16.3. ZEMİN TERASLARI, ÇATI TERASLARI, ÇIKMA VEYA GÖMME OLARAK DÜZENLENMİŞ BALKONLAR, ASGARİ ÖLÇÜLERDE VE ADETLERDE YAPILAN VE YANGIN MERDİVENİ OLARAK KULLANILAN KORUNUMSUZ MERDİVEN VE 150 CM LİK ÖN SAHANLIĞI TAKS VE EMSAL HARİCİDİR.

16.4. DUBLEKS KAT MERDİVENİ TAKS VE EMSAL HARİCİDİR.

16.5. İSTİNAT DUVARI VE BAHÇE DUVARLARI EMSAL VE TAKSA DAHİL DEĞİLDİR. MİNİMUM

16.6. ARAZİ EĞİMİNDEN DOLAYI KİSMEN VEYA TAMAMEN AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARIN, ZEMİN KAT TAKS ALANI DIŞINDA KALAN KİSMİ TAKSA DAHİL DİR.

16.7. ASGARİ ÖLÇÜLERDE YAPILAN ÜSTÜ AÇIK YA DA KAPALI BİNA GİRİŞ HOLÜ VE TERASLARI TAKS'A DAHİL DEĞİLDİR.

16.8. PARSEL KOMŞU HUDUDUNA İKİ METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA YAN BAHÇEDE BİR METREYİ AŞMAYAN AÇIK ÇIKMA VE ZEMİN TERASI YAPILABİLİR. YAPILACAK ÇIKMA VE TERASLAR TAKS VE EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. İMARİ TASARIMIN GEREKTİRDİĞİ EĞİM

16.9. ASMA KATLAR EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEZ. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇERİSİNDE PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEMİŞSE TAKS ARANMAZ.

16.9.1. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEMİŞSE TAKS ARANMAZ.

17. ORTAK ALANLAR GİMDE İMAR YOLLARINA VERİLİR. İMARİ TASARIMDA İHTİYAC DUYULURSA İMAR YOLLARI İLE BİRLİKTE ARAZİ VE YAN BAHÇELERE DE ÇATI EĞİMİ VERİLEBİLİR.

17.1. ORTAK KULLANIM ALANLARININ KAPI GENİŞLİĞİ 100 CM DEN AZ YAPILAMAZ.

17.2. MESCİT, MÜŞTEMİLAT GİBİ ORTAK KULLANIM ALANLARINA BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİNDEN ULAŞILAMAZ. ORTAK HOLLERLE ULAŞIM SAĞLANMALIDIR. K BAŞLATILIR.

17.3. İMAR PLANINDA İKİ YERLİK KATLARININ...

19.3. PLAN ÜZERİNDE BELİRLİ NİZAM PARSELLERDE ÇATI EĞİM MAHYA YÜKSEKLİĞİ 5 METREYİ GEÇMEMEK ŞARTI İLE MİMARİ TASARIMDA İHTİYAÇ DUYULURSA İMAR YOLLARI İLE BİRLİKTE ARKA VE YAN BAHÇELERE DE ÇATI EĞİMİ VERİLEBİLİR.

17. ORTAK ALANLAR GİMDE İMAR YOLLARINA VERİLİR. MİMARİ TASARIMDA İHTİYAÇ DUYULURSA İMAR YOLLARI İLE BİRLİKTE ARKA VE YAN BAHÇELERE DE ÇATI EĞİMİ VERİLEBİLİR.

17.1. ORTAK KULLANIM ALANLARININ KAPI GENİŞLİĞİ 100 CM DEN AZ YAPILAMAZ.

17.2. MESCİT, MÜŞTEMİLAT GİBİ ORTAK KULLANIM ALANLARINA BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİNDEN BİLİR ULAŞILAMAZ. ORTAK HOLLERLE ULAŞIM SAĞLANMALIDIR. BAŞLATILIR.

17.3. İMAR PLANINDA İKİ VE İKİ KATTAN AZ KATLI YAPILARDA ENGELLİ PLATFORMU YAPILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR. DİĞER TÜM BİNALARDA ENGELLİ PLATFORMUNUN YERİ VE ELEKTRİK

19.6. TESİSATI PLANLANIR ANCAK PLATFORMUN YAPILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR. ÇATI ALTI GİRİŞ KAPISI GENİŞLİĞİ 1,00 METREDEN AZ OLAMAZ.

18.9.7. ASANSÖRLERİNDE TERASLAR BİTİŞİK NİZAM PARSELLERDE YAN KOMŞUDAN 4.50 METRE ÇEKİLEREK DÜZENLENİR. ÇATI PİYESLERİNDEKİ İKİ TERAS ARASINDA 3.00 METRELİK ÇATI

18.1. BODRUM KATLARDA ORTAK KULLANIM ALANI YOKSA, ASANSÖRLERİN BODRUM KATLARA HİZMET VERMESİ ZORUNLU DEĞİLDİR.

18.2. ASANSÖR MAKİNA DAİRESİ DOĞAL IŞIK VE HAVA ALMALI, KAPISI DIŞARI AÇILMALIDIR. İZLENİMLİ VE İSTENİLEN FORMDA YAPILABİLİR.

18.3. ASANSÖR BOŞLUĞU YAPILAN 3 KATLI YERLERDE ÇATIDA ASANSÖR MAKİNA DAİRESİ VE ASANSÖR KULESİ YAPMAK ZORUNLU DEĞİLDİR. İZLENİMLİ VE İSTENİLEN FORMDA YAPILABİLİR.

18.4. ASANSÖR BOŞLUĞU 170x160 CM, KAPI AÇILAN KANATSA ENİ 170 CM BIRAKILACAKTIR.

18.5. ASANSÖR KUYUSU 150 CM DERİNLİKTE, MAKİNA DAİRESİ OLUŞTURULAN ÇATILARDA ASANSÖR KAİDESİ ÜSTÜ 210 CM MİNİMUM ÖLÇÜDE OLMALIDIR.

18.6. ASANSÖR MAKİNA DAİRESİNDEN ÇATI ALTINA VE ÜSTÜNE ÇIKIŞ YAPILAMAZ, ALANI MİNİMUM

18.7. MAKİNA DAİRESİ OLUŞTURULAN ÇATILARDA, ASANSÖR TABYASI ÜST KOTU EN SON KAT DÖŞEME YÜKSEKLİĞİNDEN İTİBAREN ASANSÖR PROJESİNE UYGUN YAPILIR. MERDİVEN EVİ İLE BİR BÜTÜN OLARAK ÇÖZÜMLENEBİLİR.

19.13. ÇATI FORMU NE ŞEKİLDE OLURSA OLSUN, KALKAN DUVAR YÜKSELİĞİ 2 METREYİ GEÇMESİ ÇATI LİNDE ALT KAT KOLON İZASINDA DÜSEY, YATAY VE EĞİK KATIL YAPILACAKTIR. KALKAN DUVARLAR KONSOL SİSTEMİ ÜZERİNDE YAPILAMAZ.

19.1. MAHYA YÜKSEKLİĞİ 5 METREYİ AŞMAMAK ŞARTI İLE MİMARİ TASARIMIN GEREKTİRDİĞİ EĞİM VE FORMDA ÇATI YAPILABİLİR. YAPILAMAZ. BU KISIMLARDA ANCAK SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ, DOĞALGAZ KONTROLÜNE UYGUN OLARAK KAZAN DAİRESİ İLE SON

19.2. ÜÇ VE DAHA FAZLA KATLI AYRIK YAPI NİZAMLARINDA SUNDURMA ÇATI YAPILAMAZ. BULUNAN SON KAT ALANININ %25'İ KADAR ALAN, ÇATI ARASI EMSALİ HARİCİDİR.

19.3. BİTİŞİK NİZAM PARSELLERDE ÇATI EĞİMİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 5 METREYİ GEÇMEMEK ŞARTI İLE İSTENİLEN EĞİMDE İMAR YOLLARINA VERİLİR. MİMARİ TASARIMDA İHTİYAÇ DUYULURSA İMAR YOLLARI İLE BİRLİKTE ARKA VE YAN BAHÇELERE DE ÇATI EĞİMİ VERİLEBİLİR.

19.4. YAPILARDA ÇATI KATINDA ALT KATLA İRTİBATLI ÇATI PİYESİ YAPILABİLİR. ÇATI KATLARINDA, KAPALI ALANLARDA MİNİMUM YÜKSEKLİK 2.20 METREDEN AZ OLAMAZ. İSKAN EDİLEBİLİR KAPALI ALAN SAÇAK ÜCUNDAN 4 METRE GERİ ÇEKİLEREK BAŞLATILIR.

19.5. ÇATI ÇIKIŞ KAPAĞI ÖLÇÜSÜ MİNİMUM 100X100 CM OLMALIDIR.

19.6. ÇATI KATINDAKİ ORTAK MERDİVEN HOLLÜNDEN ÇATI ALTI GİRİŞ-ÇIKIŞI SAĞLANMALIDIR. ÇATI ALTI GİRİŞ KAPISI GENİŞLİĞİ 1,00 METREDEN AZ OLAMAZ. MİMLİ BİNALARIN OLUŞMASINA ÇÖZÜM GETİRMEK AMACIYLA, KÜÇÜK VE ESKİ BİNALARIN KADASTRAL PAZILARDAKİ

19.7. ÇATI PİYESLERİNDE TERASLAR BİTİŞİK NİZAM PARSELLERDE YAN KOMŞUDAN 1.50 METRE ÇEKİLEREK DÜZENLENİR. ÇATI PİYESLERİNDEKİ İKİ TERAS ARASINDA 3.00 METRELİK ÇATI YAPILACAKTIR.

H1 9-d-1 4-d-2-a


556 700

1:1000

556 800

- 19.8. ÇATI FENERİ BULUNDUĞU ÇATININ MAHYA YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK VE BİTİŞİK NİZAMDA KOMŞU PARSELE 1.50 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA, EN FAZLA 3 METRE GENİŞLİKTE VE İSTENİLEN FORMDA YAPILABİLİR.
- 19.9. BİNA YÜKSEKLİĞİ SON KAT DÖŞEME ÜST KOTUDUR, PLANDA MAKSİMUM YÜKSEKLİK BELİRTİLEN YERLERDE SUBASMAN KOTU BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR.
- 19.10. KALKAN DUVARLARDA KOMŞU PARSELLERE 1.5 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA PENCERE AÇILABİLİR.
- 19.11. ÇATILARDA YAPILACAK PARAPETLER BETONARME OLARAK İMAL EDİLİR.
- 19.12. BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA ÇATI SAÇAĞI BİNADAN MAKS. 60 CM ÇIKABİLİR. KADEMELİ CEPHESİ BULUNAN BİNALARDA DÜZ SAÇAK YAPILMASI DURUMUNDA ÇIKMA İZDÜŞÜMÜNDEN MİNİMUM 40 CM DIŞARI ALINARAK UYGULAMA YAPILIR. DİĞER NİZAMDAKİ YAPI ADALARINDA İŞE MİMARİ FORMA GÖRE İSTENİLEN ÖLÇÜDE SAÇAK ÇIKILABİLİR ANCAK SAÇAKLAR PARSEL SINIRINI AŞAMAZ.
- 19.13. ÇATI FORMU NE ŞEKİLDE OLURSA OLSUN, KALKAN DUVAR YÜKSELİĞİ 2 METREYİ GEÇMESİ HALİNDE ALT KAT KOLON HİZASINDA DÜŞEY, YATAY VE EĞİK HATIL YAPILACAKTIR. KALKAN DUVARLAR KONSOL TAŞIYICI SİSTEM ÜZERİNDE YAPILAMAZ.
- 19.14. ÇATI ARALARINA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. BU KISIMLARDA ANCAK SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ, DOĞALGAZ YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK KAZAN DAİRESİ İLE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI PİYESLER YAPILABİLİR. ÇATI ALTINDA BULUNAN SON KAT ALANININ %25'İ KADAR ALAN, ÇATI ARASI EMSALİ HARİCİDİR.
- 19.15. ÇATI ARASINDA BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN EKLENTİSİ, MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR.
- 19.16. YAŞAM MAHALLİ OLUŞTURACAK ŞEKİLDE ÇATI ARALARINDA TAŞIYICI SİSTEMİN STATİK (BETONARME VE/VEYA ÇELİK) HESAPLARINDA DA GÖSTERİLMEK KAYDIYLA DEVAM ETTİRİLMESİ VE ÇERÇEVE SİSTEMİ OLUŞTURULMASI GEREKMEKTEDİR.
20. İLAVE VE ESASLI TADİLATLAR
- 20.1. İLÇEMİZDE DÜZENSİZ VE KULLANILABİLİR NİTELİKTE OLMAYAN YAPILAR MEVCUT OLUP BU DÜZENSİZLİĞİ ORTADAN KALDIRMAK, DÜZGÜN VE BAKIMLI BİNALARIN OLUŞMASINA ÇÖZÜM GETİRMEK AMACIYLA, KÜÇÜK VE ESKİ BİNALARIN KADASTRAL PAFTALARDAKİ ÖLÇÜLERİNE GÖRE, BAŞİT TAMİR TADİL YAPMASINA İZİN VERİLİR.

T.C.
BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

 BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi	: 12.05.2022
	Karar Numarası	: 550
	Konu	: Plan Notu Değişikliği
	Komisyonu	: İmar ve Bayındırlık Komisyonu
	Rapor Tarih ve No	: 06.05.2022 / 116

Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisinin 2022 yılı Mayıs ayı Olağan 1. birleşimi 1. oturumu 12.05.2022 Perşembe günü saat 14.00'de yaptığı toplantısında alınan 2022 - 550 sayılı karardır.

KONU :

İlimiz Gönen İlçesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına esas Plan Notları Değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 14.04.2022 tarihli ve 378 sayılı kararı ile incelenerek rapora bağlanmak için komisyonumuza havale edilmiştir. İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 13.04.2022 tarihli 73938 sayılı Başkanlık Olurunda;

Gönen Belediye Başkanlığı'nın 08.04.2022 tarihli ve 2871 sayılı yazısı ile; Gönen İlçesi, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına esas Plan Notları Değişikliği Teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu gereğince değerlendirilmesi talep edilmektedir.

İlgi yazı ve ekleri yazımız ekinde olup yazımız ve eklerinin 3194, 5216 sayılı Kanunlar, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yürürlükteki ilgili diğer mevzuat kapsamında değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havalesi hususunu; denilmektedir.

Teklif üzerine komisyonumuzca yapılan inceleme ve müzakere neticesinde; İlimiz Gönen İlçesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına esas plan notları değişikliği teklifi incelenmiş olup; Gönen Belediye Meclisi tarafından 06.04.2022 tarihli ve 31 sayılı karar ile onaylanan ilgili plan notları değişikliği ve ilave plan notu teklifinin ilçe belediyesinden geldiği şekli ile uygun olduğuna, komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

KARAR :

Konunun Mecliste müzakeresi sonucunda; İlimiz Gönen İlçesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına esas plan notları değişikliği teklifi ile ilgili; Gönen Belediye Meclisi tarafından 06.04.2022 tarihli ve 31 sayılı karar ile onaylanan ilgili plan notları değişikliği ve ilave plan notu teklifinin ilçe belediyesinden geldiği şekli ile uygun olduğuna dair İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne ilişkin yapılan oylama sonucunda mevcut oybirliği ile karar verildi.

Ramazan BAHÇAVAN
Meclis I. Başkan Vekili

Seval ÖZBAY OKUR
Divan Katibi

Ahmet ÖNDER
Divan Katibi

GÖRÜLMÜŞTÜR

12/05/2022

Yücel YILMAZ

Büyükşehir Belediye Başkanı

T.C.

BALIKESİR VALİLİĞİ

İdare ve Denetim Müdürlüğü

Karar Tarihi : 12.05.2022

Teslim Alındığı Tarih: 23.05.2022

İvrit No : 552

T.C
GÖNEN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar Tarihi 06.04.2022	Karar No 31	Kararın Konusu	İMAR PLAN NOTLARININ GÖRÜŞÜLMESİ	
Toplantı Dönemi 2022 Yılı Nisan Ayı		Toplantı Saati :17:30	Birleşim:2	Oturum:1
MECLİSİ TEŞKİL EDENLER	Belediye Başkanı :İbrahim PALAZ Meclis Üyeleri : İbrahim ALTAŞ, Ümit YERGAL, Özgür DÖNMEZ, Ali İhsan KÖSTENOĞLU, Arzu BIYIKLI, Mehmet YILMAN, Cihan Berk UMay, Nesrin OSMAN, Doğan CEYLAN, Hüseyin GÜL, Vedat ERKOYUNCU, Alaettin KOCABOZACI, Nejdet KOÇ, Hayri Özcan ERKAL, Hatice Burcu ÖZDEMİR, Mehmet Ersoy FİDAN Kemal KALYONCU, Çiçek MUTLU KOCAMAN, Hasan ÇOBAN, Hasan YILDIZ, Harun GÜNDOĞDU, Fatma TÜRK, Mehmet Asaf BİLGİÇ, Adem KAVUZOĞLU. Toplantıya Katılmayan:Firdevs TÜMEN			

Belediye Meclisinin 01.04.2022 tarihli ve 2022/27 ve 2022/29 Sayılı Kararları ile İmar Komisyonuna havale edilen ve İmar Komisyonunun almış olduğu 05.04.2022 tarih ve 2022/1 sayılı kararı.

KOMİSYON KARARI;

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01.04.2022 tarih ve E.326406/2367 sayılı imar planı notlarının güncellenmesi ile ilgili yazısı ile Ümit Yaşar Çiçek ve arkadaşlarının 01.02.2022 tarihli ve Fatma Türk ve arkadaşlarının 09.02.2022 tarihli dilekçelerinin görüşülmesi,

Yapılan görüşme sonrasında, 1.gündem maddesi olarak imar plan notlarından;

3.14. "ZEMİN KATIN TİCARET OLARAK KULLANILDIĞI DURUMLARDA, ZEMİN TERASI İLE İRTİBATLI OLDUĞU KATIN SEVİYESİNİ AŞMAYAN TABİ ZEMİNDEN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN İTİBAREN EN FAZLA 1,50 M YÜKSEKLİKTE OLAN, BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PARÇASI VEYA BİNANIN ALTINDA KALAN KISMI DOLDURULARAK KAPATILAN VEYA DUVAR İLE ÇEVİRİLEREK GEREKTİĞİNDE DEPO OLARAK KULLANILABİLEN, PARSEL SINIRINA; YAN BAHÇELERDE 2.00 METRE, ÖN BAHÇELERDE 2.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAYAN TERASLARDA TAKILIP SÖKÜLEBİLİR MALZEMEDEN KIŞ BAHÇESİ VEYA ZEMİN SUNDURMASI YAPILABİLİR."

16.6. "ARAZİ EĞİMİNDEN DOLAYI KISMEN VEYA TAMAMEN AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARIN, ZEMİN KAT TAKS ALANI DIŞINDA KALAN KISMI TAKSA DAHİLDİR."

16.9. "ASMA KATLAR EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEZ. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇERİSİNDE PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEMİŞSE TAKS ARANMAZ." hükümlerinin iptaline,

Yapılan görüşme sonrasında, 2.gündem maddesi olarak subasman kotunun yükseltilmesi ile ilgili imar plan notlarına;

15.2. "BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE BU DURUM İMAR DURUMU BAŞVURUSUNDA BELİRTİLEREK, GETİRİLEN BLOK YERLEŞİMLERİNE GÖRE

T.C
GÖNEN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

ZEMİNDEN KOTLANDIRMA

T. C

GÖNEN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

HER BLOĞA KENDİSİNE YAKIN YOLDAN VEYA TABİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA YAPILIR.”

15.3. “SUBASMAN KOTU İNŞAAT İSTİKAMETİNDE BELİRTİLEN DEĞERDİR (BU DEĞER BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARINDA 2.60 OLARAK UYGULANIR.). HERHANGİ BİR SUBASMAN DEĞERİ VERİLMİYEN PARSELLERDE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ MADDELERİ UYGULANIR.”

15.4. “SUBASMAN KOTU 2.6 METRE VERİLEN PARSELLERDE;”

15.4.1. “OLUŞTURULAN BODRUM KATLAR ÖNCELİKLİ OLARAK OTOPARK OLARAK KULLANILIR. BODRUM KATLARDA ORTAK ALAN OLMAK ŞARTI İLE ASGARİ ÖLÇÜLERDE SU DEPOSU VE JENERATÖR ODASI YAPILABİLİR. HER BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN BİR OTOPARK SAĞLANDIKTAN SONRA ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ (KÖMÜRLÜK, DEPO, SİĞİNAK, ENERJİ ODASI VB) KULLANIMLAR YER ALABİLİR.”

15.4.2. “BODRUM KATTAN BİNA GİRİŞİ VERİLEBİLİR. BİNA GİRİŞ KOTU, KARŞISINDA YER ALAN TRETUVAR KOTUNUN ALTINDA YER ALAMAZ.”

15.4.3. “BODRUM KATTA ARAÇ GİRİŞ ÇIKIŞI İÇİN YAPILAN HER KAPI OTOMATİK KEPENK GARAJ KAPISI VE RENGİ GRİ OLMALIDIR. DIŞ BÜKEY AYNA HER CEPHEYE BİR ADET OLMALIDIR.”

15.4.4. “ZEMİN KATTA MOTİF ÇIKMA YAPILABİLMESİ İÇİN ÇIKMA İLE ZEMİN ARASINDAKİ MESAFE MİNİMUM 2.4 METREDEN FAZLA OLMASI GEREKİR.”

15.4.5. “BODRUM KAT DAHİL KAT ADEDİ 3 KATTAN FAZLA OLAN YAPILARDA EGZOZ GAZININ ÜST KATLARA ULAŞMAMASI İÇİN, MERDİVEN VE ASANSÖRÜN ÜST KATLAR İLE OLAN İLİŞKİNİN DUVARLA KOPARILMASI GEREKİR.”

15.4.6. “KAPALI OTOPARKLARDA MESAFE SAĞLANSA BİLE BİR BAŞKA PARSELİN KULLANIMINA İZİN VERİLMEZ.”

15.4.7. “YOLA CEPHELİ PARSEL KÖŞELERİ ARASINDAKİ KOT FARKI 0.50 METREYİ AŞMASI HALİNDE; PROJE MÜELLİFİNCE SUBASMAN KOTU İSTENİLEN ÖLÇÜDE YAPILABİLİR. ANCAK BU DURUMDA OTOPARK İHTİYACININ TAMAMINI PARSELİNDE SAĞLAMASI GEREKİR.”

15.4.8. “BODRUM KAT İÇİN YÜKSEKLİK SINIRI ARANMAZ.”

15.4.9. “BODRUM KATTA EN AZ İKİ PENCERE AÇILMALIDIR.”

15.5. “BODRUM KATTA OLUŞTURULAN OTOPARKLARA, MERDİVEN VE ASANSÖRDEN ULAŞIM SAĞLANMASI GEREKİR.” hükümlerinin ilave edilmesine, komisyona katılan üyelerin oy birliği ile karar verilmiştir.

KARAR : Belediyemiz imar plan notlarının güncellenmesi ve su basmanı kotunun yükseltilmesi ile ilgili plan notu ilavesini içeren, İmar komisyonunun 2022/1 sayılı kararının komisyondan geldiği şekli ile kabulüne, yapılan işaretle oylama sonucunda, toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile karar verildi.

İbrahim PALAZ
Meclis Başkanı

Cihan Berk Umay
Meclis Katibi

Arzu BIYIKLI
Meclis Katibi



T.C.
BALIKESİR GÖNEN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 38550915-823.02-E.331244/3027
Konu : İlan

07/06/2022

İLAN

12/05/2022 tarih ve 550 sayılı Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın Meclis Kararına istinaden, İlçemize ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına esas Plan Notları Değişikliği, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereğince onanarak, 08/06/2022 - 07/07/2022 tarihleri arasında 1 (bir) ay süre ile askıya çıkartılmıştır. Bilgilerinize rica ederim.

e-İmza

Mehmet YILMAN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
<https://webportal.balikesirgonen.bel.tr/evrak-dogrula?E0DA86662C2F0DBDE0532B00A8C0CEDC>

Malkoç Mah. Atatürk Cad. No:2 10900 Gonen/ Balıkesir

Telefon No: (266) 7621845 Fax No: (266) 7621323

E-Posta: bilgiislem@balikesirgonen.bel.tr - İnternet Adresi: www.balikesirgonen.bel.tr
Kep Adresi: gonenbelediyesi@hs03.kep.tr

Bilgi İçin : TUĞÇE DÖNDERDİ

Büro Personeli

Telefon No :