

PIN:ULP - 2933,39

ONAY 06.11.2023
281132

BERGAMA
(ZEMİR)
REVİZYON
J18-d-14-b-4-a

J18-d-14-b-4-d

PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Plan ve Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikler, 2863/5226 sayılı Kültür ve Tabii Varlıklar Koruma Kanunu, 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve "Tarım Alanlarının Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik", Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Zeytinliğin İstisna ve Yabancılara Aşılabilirliği Hakkında Kanun ve ilgili Yönetmelikler, 1593 sayılı "Ünvanı Hıfzına Kanunu" ve "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği", 5177/3213 sayılı "Maden Kanunu" ve ilgili Yönetmelik, 2872 sayılı "Çevre Kanunu" ve ilgili Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik, Kanyolu Kenarında Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Askeri alan, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri vb. konularında 2565 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik, Hava Kalitesini Koruma Yönetmeliği, Elektrik Kurvetli Akım Tesisler Yönetmeliği, Her türlü inşaat ve bütün zemin cinslerinde "Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", hükümleri geçerlidir.

1.2. Planın amaç ve kapsamı, nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın, nazım planı olup, yoğunluk ve kullanım kısıtlamaları olumsuzluklar içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılmaz.

1.3. Yerleşme I. Derece deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak tüm yapılarda "Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ilgili hükümlerine uyulacaktır.

1.4. Kadastral sınırlar ile imar planı hatları arasında ortaya çıkacak uyumsuzluk durumunda; yollarla yapılaşmanın biçimi ve kadastral duruma göre esas doğrultuyu değiştirmek, yol genişletimini daraltılmak koşulu ile

" Plan hatları ile kadastral hatlar arasındaki 2 m'ye kadar olan

çelişmeleri gidermeye

" Trafik ve yaya yollarını yazılı değerde 2 m kadar genişletmeye belediyesi yetkilidir.

1.5. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 63:
" Üst öylek planı bulunmayan imar dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat toplamı hiçbir koşulda (250) m²'yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m'yi ve 2 kat aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m'den fazla yaklaşmamak şartı ile bir altın olmasının mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müstahkem binalar yapılabilir.

" Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, komuta birliği veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arhaneler, bahk üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahrep aldığı yola (10.00) m'den, parsel hudutlarına (5.00) m'den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapıların alt inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği (6.50) m'yi ve 2 kat aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkraya koşullarına uyulmak üzere yapılacak komuta birliğinde de inşaat alanı katsayısı (0.40)'ı geçmez.

" Beton temel ve çelik çatı dışındaki basit örtü mahiyetindeki seralar ise yukarıda belirtilen çekme mesafeleri ve inşaat alanı kat sayısına tabii değildir.

" Ayrıca bu tesisler hakkında Tarım Orman ve Köyişleri Bakanlığı tarıf teşkilatının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

" Ayrıca bu tesisler hakkında Tarım ve Köyişleri Bakanlığı ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların tarıf teşkilatından uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

1.6. Taksitli Binaın tabii alanın imar parseli alanına oranıdır. Kats: Binaın tüm kat alanları toplamının (kapalı çıkarmalar dahil) imar parseli alanına oranıdır.

1.7. Halen yürürlükte bulunan, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından çıkarılan 31 Ocak 2000 gün ve 2023 sayılı genelgesi gereği tüm planlama alanı birinci derece deprem bölgesi olduğu için kaya zeminlerde; iki katı geçen yapılarda, ada veya parsel bazında, toprak zeminlerde; her tür yapı için parsel ve yapı bazında zemin etüdü yaptırılması gerekmektedir.

1.8. 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili yönetmeliklerinde belirtilen Yapı Yaklaşma Mesafelerine uyarak, ada bazındaki ve çevresindeki yapıların gabari yüksekliğini aşmamak ve cephe aldığı yolun trafik akışını bozmayacak kaydıyla Kati Otopark Alanlarında zemin katlarda ticaret kullanımını yer alabilir.

2. KURUM ETÜD RAPORLARI

2.1. Jeolojik/Jeoteknik Etüd

Önemli Alan-1 (OA-1) ve Önemli Alan-2 (OA-2); olarak gösterilen alanlarda bina temelleri, taşıma gücü yeterli zeminlere oturtulmalıdır. İnşa edilecek yapıların yitimi ve yeraltı sularından etkilenmemesi için gerekli olan çevre drenajları ve yalıtımları yapılmalıdır. Temel kazılarının revli yapılmayacağı durumlarda derin temel kazı duvarlarının bir iksa sistemine desteklenerek kazı güvenliğinin sağlanması önerilir. Gelişigüzel hafriyat alınmamalıdır. Gerektiğinde zemin yenilmesi olasılığını gidermek üzere zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır. Bu alanlarda inşa edilecek yapıların temel sisteminin belirlenebilmesi için parsel bazında sondaj ve jeofizik etüdü, laboratuvar deneylerine dayalı zemin ve temel etüdü raporları yapılmalı ve etüdüde mutadaka saviplama ve oturma analizleri yapılmalıdır.

Önemli Alan-3 (OA-3): Çalışma alanında kabaca yapılaşma etkilerinde genişleyen ve Yınc (yuncu molozu) olarak belirlenen alanlar önlen alınındaki yapılaşmaya izin verilmeyecek alanlar sınıfına alınmıştır. Yamaçların eteklerinde genişleyen bu birikimlerde heterojen zemin koşullarında gerek taşıma gücü gerekse oturma açısından risk taşımaktadır. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmesi durumunda bina temelleri, taşıma gücü yeterli zeminlere oturtulmalıdır. Ancak bu kesimlerde yapılaşma öncesi sondaj ve jeofizik etüdü, laboratuvar deneylerine dayalı zemin ve temel etüdü yapılmalı, bu raporda zeminin durumu göre temel tipleri belirlenmeli, gerekirse zemin iyileştirme çalışmaları giderek üzere zeminde iyileştirme seçenekleri uygulanmalıdır.

Çalışma alanında herhangi bir yapılaşma ve planlama sırasında, yapı projeleri 7.3 ve daha büyük magnitudü tasarımlarına göre projelendirilmelidir. Çeşitli sismik sınıflar tarafından önerilen azalın ilişkileri kullanılarak hesaplanan pik ivmeler, çalışma sahası için proje depremi olarak kabul edilebilecek olan 5,6-7.3 aralığındaki depremler için 0.06-0.53 g aralığındadır. Hesaplanan bu değerler ve Deprem Bölgeleri Haritasında (1996) önerilen efektif ivme değerleri göz önüne alınarak yapı tasarımlarında kullanılmasını önerilen ivmenin 0.5 g alınması uygundur.

2.2. DSI Etüdü

" Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nce tespit edilen dere güzergahlarında, inşa edilmesi gereken taşkın kontrol tesisleri ilgili kuruluşlarca gerçekleştirilmeden taşkın etki alanlarında inşaat uygulanması yapılmaz.

2.3. Tarım Etüdü

2.3.1. T.N.K.A.M.T.A (Tarımsal Niteliği Korunacak Mutlak Tarım Alanları): Bu alanlar tarımsal niteliği korunması gereken Sulu Mümkün Tarım alanlarıdır. Bu alanlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu hükümleri geçerlidir.

2.3.2. T.N.K.O.M.A (Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları): " Bu alanlar tarımsal niteliği korunması gereken Zeytin Dikili Özel Mahsul alanlarıdır. Bu alanlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve Zeytinliğin İstisna ve Yabancılara Aşılabilirliği Hakkında Kanun hükümleri geçerlidir.

" Zeytinlik sınırları daraltılmaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının %10'unu geçmez.

2.3.3. Sera ve Orta Altı Tarım Alanları
" Bu alanlarda "Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu Uygulama Yönetmeliği"nde belirlenen koşullara uygun olarak 3000 m²'den daha küçük ifraz yapılamaz.
" Sera Alanları içinde E=0.40 olacak şekilde yapı yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak idari bina, depo, soğuk hava binası, paketleme ünitesi gibi binaların emsal değerleri dahil edilemez.
" Sera alanları bu emsal dahil edilemez.
" Sera alanı içinde iki ayrı yerde teknik altyapı alanı ayrılmış olup bu alanlarda esanjör, ısıtıcı gibi tesisler yer alabilir.
" Kadastral sınırlar ile imar planı hatları arasında ortaya çıkacak uyumsuzluk durumunda; yollarla yapılaşmanın biçimi ve kadastral duruma göre esas doğrultuyu değiştirmek, yol genişletimini daraltılmak koşulu ile

a- Plan hatları ile kadastral hatlar arasındaki 2 m'ye kadar olan çelişmeleri gidermeye
b- Trafik ve yaya yollarını yazılı değerde 2m kadar genişletmeye belediyesi yetkilidir.

3. KONUT ALANLARI:
" Gelişme Konut Alanlarında: Ada bölünme çizgileri genetik olup, bu çizgiler emsal kaydıyla, mükiyet durumu göre oturtulmuş olarak parselasyon düzenini tanımlar belediye yetkilidir.
" Onama tarihinden önce ruhsat almış ya da imar planına aykırı kalınlık binalar yıkılıp yeniden yapılmaya kadar mevcut durumlarını imar durumu olarak kabul etmeye belediyesi yetkilidir.

" Tek parsel derinliğindeki adalar, işaretili yünden cephe alacaktır.
" On bache mesafesi verilmeyen adalarda, bache mesafesi yönetmelik hükümlerini ve mevcut yapılaşmanın dikkate alınarak belirlenmeye belediye yetkilidir.

" Çatı yapımı ile ilgili Belediye Meclisinin 10 Mayıs 2005 tarih ve 05/48 sayılı kararı ile alınan hükümlere göre işlem yapılacaktır.
" Eski imar planına göre tepeklilik emsal yapı adalarındaki yapı nizamını (A.A.L.B.) bu planda değişikliktir. Belediye emsal tepeklilik emsal yapılaşmaya göre yapı nizamını değiştirmeye yetkilidir.
" Eski imar planı ile bu imar planındaki farkı yapılırsa, eski plansız göre ruhsat almış yapıların kalın için, eski imar planında göre ruhsat yenilemesi zorunludur.

" Kite terbihi yapılan yerlerde plan üzerinde çizili hükümler geçerli olacaktır. 50.00m'den uzun bloklar, bitişik nizamda yapılacaktır. Diğer yapılaşma hükümleri geçerli olacaktır.
" Kite terbihi olmayan yerlerde ayrı nizam uygulamalarına yönelik olarak maksimum 30.00m cephe uzunluğuna sınırlama koşulu ile hiden fazla parselde imar duruma vermeye Belediye yetkilidir.

" Kite terbihi olmayan Blok nizam uygulamalarında maksimum 50.00m cephe sınırlama koşulu ile imar duruma vermeye Belediye yetkilidir.
" Bu planda onama tarihinden sonra mükiyetlerde birleşme sonucu ortaya çıkan yeni parseller için yeni bir kite terbihi yapılarak imar duruma vermeye Belediye yetkilidir.

" On bache mesafesi kite terbihi yapılmaması yapı adalarında, köşe başı parsellerinde arka bache mesafesi aranmaz. Arka bache mesafesi yan bache mesafesi ile aynı kabul edilir.
" Bitişik nizam hükümleri getirilince, yapı yaklaşma sınırı verilmeyen yapı adalarında da bache mesafesi 6.00m, derinliği 13.00m'yi bulmayan parsellerde, yönetmelik hükümleri aranmaksızın arka bache mesafelerinin uygulanması koşulu, Belediyeince gösterilen nizamda yapılır.

" Askeri Güvenlik Sınırları katan parseller için ilgili kurum görüşü alınmadan önce ruhsat alınması zorunludur.

4. ÇALIŞMA ALANLARI

4.1. Ticaret
" Yol boyu ticaret verilen alanlarda üst katlar konut olabilir. Bu alanlarda parayana, parayana, giyim, hava v.b çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer alabilir.
" Yol boyu ticaret verilen alanlardaki sınırlar genetikdir. Bu sınırlar, ilkerler aynı kalınlık koşulları mükiyet sınırlarına göre Belediye belirlenmeye yetkilidir.

" İmar planında ticaret bölgesi olarak gösterilen Ayrı, Blok ve Bitişik nizam yapı adalarında zemin katların sadece iş yeri olarak kullanılması, zemin katların bodrumları ile birlikte ön ve yan bache mesafelerine tabii olarak konut ile parsel derinliğine yapı yapılabilir.
" Ticaret gösterilen yapı adalarında; Planla getirilen yapılaşma koşulları aşmamak kaydı ile parayana, parayana, giyim, hava, v.b çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer alabilir.
" Konut adalarında çevresel bütüncül yaklaşım amacı ile bulunduğu yapı adasının yapılaşma koşulları içinde kafine ve parayana, parayana, giyim, hava v.b çevre kirliliği oluşturan ticari kullanımlar olmamak üzere Belediyeince mükiyet zemin katların ticari kullanımını yer alabilir.
" Ticaret kullanımında olduğu imar adaları ile belediyenin gerekli olduğu konut adalarında; Birbirleri ile blok oluşturacak parselleri belirleyen, yan ve ön bache mesafelerini belirleyen parselasyon planı yada vasiyet planı düzenlenmeden imar uygulanması yapılmaz.

" Taksitli binaın tabii alanın imar parseli alanına oranıdır. Kats: Binaın tüm kat alanları toplamının (kapalı çıkarmalar dahil) imar parseli alanına oranıdır.

" On bache mesafesi (min)
Yapı nizam kat adedi
Yan bache mesafesi (min)

4.2. Turizm Tesis Alanları
" Bu alanlarda Turizm tesislerinin belirlenmesi ve inşaatına ilişkin yönetmelikte belirtilen konaklama tesisleri ve günübirlik tesisler ve vb. yapılabilir.

" Turizm tesis alanlarının ifraz halinde 5000.00m²'den az parsel alanlarında yapılaşma ve yapılaşma maksadıyla 10.00m'den az olmayan E=0.20, Hmaks= 12.50 m (olun üzerinde aksi belirtilmedikçe) olacaktır.
" Konut + Ticaret alanlarında turizm tesis alanlarında konut binalarının yer almasıdır.
" Hmaks= 6.50 m olacaktır.
" Bu alanlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu hükümleri geçerlidir. Buna göre Askeri Güvenlik Bölgeleri içerisinde kalan bölgelerdeki yapılaşma talepleri için askeri kurumun görüşünün alınması gerekmektedir.

4.3. Diğer Kentel Kullanımlar
4.3.1. Küçük Sanayi Alanları
" ÇiR çatı yapılaşma halinde Hmaks:7.50 m olacaktır. E=0.60 olacaktır. Üstün Üstün alanlar belirlenmelidir.
4.3.2. Konut Dışı Kentel Çalışma Alanlarında
" İçerisinde motel ve lokanta bulunabilen akaryakıt satış ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, duşunmaz, lokantası, atık ve atık biriktirmeye ve çevre sağlığı yönünden tehlike arzı olmayan imalatlıklar ile parayana, parayana ve yanıcı maddeler içermeyen depolar (yerleşim alanı dışındaki) yapılabilmektedir.
4.3.3. Sanayi ve Depolama Alanlarında
" Sanayi adalarında bitişik yapı yapılamaz. Bitişik parsellerde yapı yaklaşma sınırı en az 5 m olarak uygulanacaktır.
" Konut dışı alanlarda yapılan yapılar, cephe ve derinlik sınırlamasına tabii değildir.
" E= 0.50 yapı yüksekliği tesinin yüksekliği göre verilecektir. İmar sınırları ve Depolama alanlarında zemin altındaki yapılaşmalarda yoldan çekme boşluğu (yük) mesafesi 5 metre olarak uygulanabilir.

4.4. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları
4.4.1. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları
" Plan genelindeki parseller üzerinde bitişik, açık ve kapalı çay bahçesi oluşturulmuş kullanımlar yer alabilir. Kapalı mekânlar toplama; üzerinde yer aldığı parsel alanının %20'sini, yapı yüksekliği ise 3.50 m'yi geçmez. Bu tür tesisler kamu demir yolları üzerinde konumlandırılmaz.
" İbadet yerlerinde başka kullanımlar (konut, ticaret, v.b) yer almaz.

4.4.5. Kent Parkı
" Bu alanlarda piknik alanı, oyun alanı, çay bahçesi bife ve benzeri kullanımlar yapılabilir. E= 0,05 Hmaks= 4,50 m (1 Kat) olacak şekilde yapı yapılabilir.

4.4.6. Eğitim, Sağlık, Resmi Kurum, Belediye Hizmet Alanları, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları ve İbadet Alanlarındaki yapılaşma koşulları, çevresindeki konut alanlarının yapılaşma hacsimin aşmamak koşuluyla Belediyeince belirlenir.

2.3.4. T.N.K.A (Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar):
" Bu alanlarda minimum parsel cephesi 10 m ve minimum parsel yüksekliği 5000 m²'den küçük alanlar yapılaşma koşullarına, yolları 10.00 m'den, komşu parsel sınırlarına 5.00 m'den fazla yaklaşmamak, inşaat emsali 0.05'yi, yüksekliği 2 kat aşmamak şartı ile Tarımsal Amaçlı Yapılar yapılabilir.
" Bu yapılar için maksimum yapı inşaat alanı (örüt inşaat) 2000 m²'den fazla olmaz. Bu alanlarda parsel cephesi ve yüksekliği belirlenmezken yolları 10.00 m'den, komşu parsel sınırlarına 5.00 m'den fazla yaklaşmamak koşuluyla, inşaat emsali 0,05'yi, yüksekliği 2 kat maksimum yapı inşaat alanı 75 m²'yi aşmayan çitçinlin barınması amaçlı tek yapı ve müstahkem yapılabilir. Müstahkem binaların belirlenmiş olan inşaat alanına tabii olacaktır.

İmar Planında Ayrı ve Blok Nizam olarak belirlenmiş konut Alanlarında çekme mesafeleri İmar Planı üzerinde açıkça belirlenmiş ise parselde TAKSİTİ %40'ı geçmez.

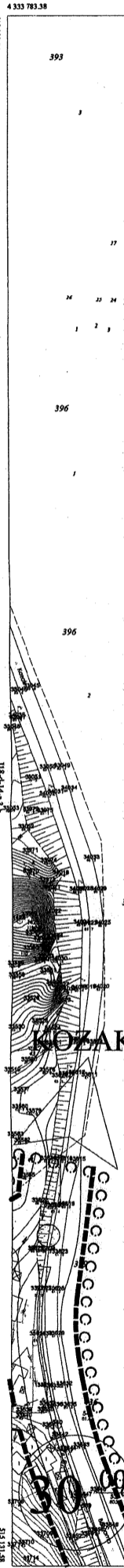
İmar Planında Ayrı ve Blok Nizam olarak belirlenmiş konut Alanlarında çekme mesafeleri İmar Planı üzerinde açıkça belirlenmiş ise parselde TAKSİTİ %40'ı geçmez.

İmar Planında Ayrı ve Blok Nizam olarak belirlenmiş konut Alanlarında çekme mesafeleri İmar Planı üzerinde açıkça belirlenmiş ise parselde TAKSİTİ %40'ı geçmez.

İmar Planında Ayrı ve Blok Nizam olarak belirlenmiş konut Alanlarında çekme mesafeleri İmar Planı üzerinde açıkça belirlenmiş ise parselde TAKSİTİ %40'ı geçmez.

İmar Planında Ayrı ve Blok Nizam olarak belirlenmiş konut Alanlarında çekme mesafeleri İmar Planı üzerinde açıkça belirlenmiş ise parselde TAKSİTİ %40'ı geçmez.

Grid table with coordinates and values.



1/1000

BERGAMA J18-d-14-b-4-a
(ZEMİR)

