

GÜZELBAHÇE GENEL PLAN LEJANT NOTLARI

1. DEPREM YÖNETMELİĞİ KOŞULLARI UYGULANACAKTIR. (29.06.1989)
2. **ÇATILAR** - %33 MEYİLLİ GABARİ DAHİLİNDE KALMASI VE BİNANIN DURUM VE İHTİYACINA UYGUN OLMASI ŞARTTIR. MEYİL BİNANIN SAÇAK UCUNDAN HESAPLANIR. ANCAK TEK SATIHLI ÇATI YAPILAMAZ. BEŞİK ÇATI YAPILMASI HALİNDE MAHYA İÇ DÜŞÜNÜN ÇATI UZUN KENARININ 2/3'ÜNÜ AŞAMAZ. ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. BU KISIMLARDA ANCAK SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ, MERKEZİ KLİMA TESİSATI, BACA, KÖMÜRLÜK VE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİNDEN İRTİBATLANDIRILMAK AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜM SINIRLARINI AŞMAMAK VE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SON KATTAKİ SINIRLARININ KAPLADIĞI ALANIN %30'UNU GEÇMEMEK KAYDIYLA PİYESLER YAPILABİLİR. ANCAK 6.80M. VE DAHA AZ YÜKSEKLİKTEKİ DUBLEKS KONUT YAPILARINDA ÇATI ARASININ YUKARDAKİ ŞEKİLDE DÜZENLENMESİ HALİNDE OLUŞAN PİYES KAKS'A DAHİL EDİLEMEZ. ÇATI ARASININ SON KAT BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ İLE BİRLİKTE KULLANILMASI AMACI İLE SON KAT TAVAN BETONU KISMEN VEYA TAMAMEN YAPILMAYABİLİR. SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ EN YÜKSEK MAHYA KOTUNU AŞMAYACAK VE EN FAZLA ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALACAK ŞEKİLDE EĞİMLİ OLARAK TERTİP EDİLEBİLİR. BU PİYESLERDEN İSKAN EDİLENLERİNDE YÜKSEKLİK EN DÜŞÜK YERDE 1.80M.'DEN AZ OLAMAZ. ÇATI ARASINA ÇIKAN MERDİVENLERDE 3.26 MADDESİNDEKİ ŞARTLAR ARANMAZ. KÖMÜRLÜK ALANI BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA MAX. 2.00 M².Yİ AŞMAZ VE YÜKSEKLİĞİ 1.80M.'DEN AZ OLAMAZ. TERAS ÇATILARDA KÖMÜRLÜK YAPILAMAZ. TERAS ÇATILARDA; MERDİVEN EVİ, ASANSÖR KULESİ, GÜNEŞ ENERJİSİ, MERKEZİ ANTEN, SU DEPOSU GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR. AYRICA TERAS ÇATILARDA YAPILACAK EN ÇOK 1.10M. YÜKSEKLİĞİNDEKİ KAGİR KORKULUK, BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR. MERDİVEN EVİ VE İŞKLIKLAR, ÇATI GABARİSİNİ 0.5M. AŞABİLİR. DUMAN VE HAVA BACALARI HARIÇ OLMAK ÜZERE ÇATI ÜZERİNE HİÇBİR ÇIKMA VE ÇIKINTI YAPILAMAZ. ANCAK TÜRK STANDARTLARI ŞARTLARININ GEREKTİRDİĞİ HALLERDE ASANSÖR KULELERİNİN ÇATI ÖRTÜSÜNÜ AŞMASINA İZİN VERİLİR. TESCİLLİ YAPILAR İLE DİNİ YAPILARIN ÇATI ÖRTÜLERİ VE BUNLARI YENİ YAPILACAK YA DA TAMİR VE TADİL EDİLECEK ÇATI ÖRTÜLERİ BU KAYIPLARA TABİ DEĞİLDİR. (10.09.1998 TARİH, 1734 DEĞİŞİKLİK NO)
3. **TAKS**, ZEMİN KATTA YAPILABİLECEK EN ÇOK BİNA TABANI ALANINI SAPTAR VE MÜŞTEMİLAT ALANLARI DA BU HESABA DAHİLDİR. (29.06.1989)
4. 750 ADET ÜZERİNDEKİ TOPLU HALDE YAPILAN KONUT İNŞAATLARINDA TAKS VE KAKS %10 ARTTIRILABİLİR. BUNDAN BAŞKA AYRIK – BLOK DÜZEN SEÇİMİ PLAN NOTLARINDA VERİLEN KOŞULLARA UYULMAK ŞARTIYLA SERBESTTİR. BU UYGULAMANIN YAPILDIĞI PARSEL İFRAZ EDİLEMEZ VE TAPUYA İFRAZ EDİLEMeyeceğine DAİR ŞERH VERİLİR. BU MADDE BİR PARSELDE BİRDEN ÇOK BİNA YAPILABİLECEĞİ ESASINA GÖRE VAZ EDİLMİŞTİR. (29.06.1989)
5. UYGULAMA İMAR PLANI KADASTRO ESAS ALINARAK YAPILMIŞ OLMASINA RAĞMEN, PLAN KARARI İLE KADASTRO DURUMU ARASINDAKİ 3M.'YE KADAR OLAN KAYMALAR TECVİZİ HATAYA GİRER VE UYGULAMADA KADASTRO DURUMU ESAS ALINIR. (29.06.1989)

6. ANA YERLEŞMEDE, GEREK MESKUN, GEREKSE DE GELİŞME ALANLARINDA PLANDA BİNA CEPHE HATTI AYRICA ÇİZİLMEMİŞSE, 12M.'DEN DAHA AZ GENİŞLİKTEKİ YOLLARDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 0 M. OLABİLİR. VERİLMİŞ TAKS VE KAKS İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA AYRIK VEYA BİTİŞİK NİZAM OLARAK GÖSTERİLMİŞ YAPI ADALARINDA, YARI BİTİŞİK, İKİZ, L, U, T FORMLARINDA AVLULU BİNALAR YAPILABİLİR. ANCAK BİTİŞİK PARSELE KAPI VE PENCERE AÇILAMAZ. KOMŞU PARSELLERİN DENİZ GÖRÜŞÜ VE RÜZGAR ALMA İMKANI ENGELLENEMEZ. BU MADDENİN UYGULANMASI BELEDİYENİN EN AZ BİR YAPI ADASI İTİBARIYLA YAPACAĞI ETÜD SONUNDA KARARLAŞTIRILACAK DÜZENLEME ESAS ALINARAK YAPILIR. KONUT ADALARINDA DENİZE PARALEL BİNA BOYUTLARI 16 M.'Yİ, DENİZE DİK BİNA BOYUTLARI 22 M.'Yİ GEÇEMEZ. (10.06.1998 TARİH, 1704 DEĞİŞİKLİK NO)
7. **KIYI KESİMİNDE**, PLANDA BELİRTİLMEMİŞ BİLE OLSA DAHİ, KONUT GELİŞME ALANLARINDA 2 KAT OLARAK GÖSTERİLMİŞ YAPI ADALARINDA TAKS: 0.375 VE KAKS:0.75'TİR. 3 KAT OLARAK GÖSTERİLMİŞ YAPI ADALARINDA İSE TAKS: 0.25 VE KAKS: 0.75'TİR. GENE KIYI KESİMİNDE VE ANA YERLEŞMEDE 2 KAT İNŞAAT İZNİ VERİLMİŞ OLAN MESKUN İMAR ADALARINDA KAKS İÇİNDE KALMAK KOŞULU İLE BAHÇE MESAFELERİNE BAĞLI KALINMAKSIZIN PLANDA VERİLEN 2 KATLIK GABARI DAHİLİNDE YAPI YAPILABİLİR. AYRICA KIYI KESİMİNDE 3 KAT İMAR İZNİ VERİLEN GELİŞME VE MESKUN KONUT ADALARINDA 2 KAT İÇİN VERİLEN BAHÇE MESAFELERİNE UYULMASI KOŞULU İLE 2 KAT YAPILABİLİR. BU DURUMDA TAKS = KAKS / 2 OLARAK UYGULANIR. DENİZE PARALEL BİNA BOYUTLARI 16 M.'Yİ, DENİZE DİK BİNA BOYUTLARI 22 M.'Yİ GEÇEMEZ. (24.05.2004 TARİH, 2285 DEĞİŞİKLİK NO)

A-n : TAKS VE KAKS SABİT KALMAK KOŞULU İLE Hmax SERBEST NİZAMDA İNŞAAT YAPILABİLİR. BAHÇE MESAFELERİ MESKUN VE GELİŞME KONUT ADALARINDA: 2 KATLI YAPILAR İÇİN ÖN VE YAN BAHÇE MESAFESİ 3 M.'DİR. 3 KATLI YAPILAR İÇİN ÖNE VE YAN BAHÇE MESAFESİ 5 M.'DİR. 4 KAT DAHİL VE DAHA YÜKSEK YAPILAR İÇİN YAN KOMŞU MESAFELERİ 5 M.'YE BEHER KAT İÇİN 0.50 M. İLAVE EDİLİR. ÖN BAHÇE MESAFESİ, 5 M.'DEN AZ OLAMAZ. ARKA BAHÇE MESAFELERİ 1 VE 2 KATLI BİNALARDA 3 M., 3 KATLI BİNALARDA 5 M., 4 KAT DAHİL DAHA YÜKSEK BİNALARDA H/2 OLARAK UYGULANIR. AYRIK NİZAMLI YAPILAŞMALARDA BİNA BOYLARI DENİZE PARALEL 16 M.'Yİ, DENİZE DİK 22 M.'Yİ GEÇEMEZ. MIN. BİNA CEPHESİ 6.00 M.'DEN AZ OLAMAZ. (İBŞB ONAY 02.07.2002 TARİH, 2141 DEĞİŞİKLİK NO)

TM1 : BÜRO, ÇARŞI, İŞHANI, PERAKENDE TİCARET, YEREL VE BÖLGESEL KAMU KURULUŞLARI, EĞLENCE YERLERİ, TURİSTİK TESİS, OTEL, PANSİYON, ÇOK KATLI TAŞIT PARKI VE BENZERİ TİCARİ KULLANIMLAR VE KONUT YAPILABİLİR.

8. PLAN LEJANDINDA VE YUKARIDA YAZILI 6. VE 7. MADDELERDE BELİRTİLMİŞ BAHÇE MESAFELERİ ESAS OLMAKLA BİRLİKTE ULU VE YETİŞKİN AĞAÇLARIN KORUNMASI PARSELLERİN %40 EĞİMLİ PARÇALARINA BİNA TABANINI OTURTMAMAK İSTİNAT DUVARLARI VARSA YA DA YAPILACAKSA (AYDINLIK-GÜNEŞ SAĞLAMAK) TEMEL VE YAPI GÜÇLÜKLERİNİ ENGELLEMELİK İÇİN KÖŞEBAŞI PARSELLERDE TRAFİK GÖRÜŞÜNÜ İYİLEŞTİRMEK GİBİ NEDENLERLE BU MESAFELERİ ÇOĞALTMA YETKİLİDİR. 2 KATLI YAPILAR İÇİN 6 M.'DEN DAHA DAR YOLLARDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE VE

ARKA BAHÇELER MESAFELERİNDE KOMŞU YAPILAR YA DA YOL KARŞISINDAKİ YAPILARA GÖRE ARA MESAFELER TOPLAM 6 M., 3 KATLI YAPILARDA İSE 9 M.'DEN DAR YOLLAR İÇİN 10 M.'DİR. MESKUN ALANLARDA DA BU ŞARTLARA UYULMAYA ÇALIŞILACAKTIR. BU GİBİ MESKUN YARI MESKUN ALANLARDA GEREKTİĞİNDE ÖN CEPHE VE ARKA CEPHE HATLARI BELEDİYECE ETÜD EDİLEREK SAPTANIR. BU ETÜD SIRASINDA MÜMKÜN OLAN EN BÜYÜK BAHÇE MESAFELERİ ESAS ALINIR.

9. KONUTLARDA EN AZ CEPHE BOYUTU 6 M.'DİR. ANA YERLEŞMEDE MIN. PARSEL DERİNLİĞİ 13 M.'DİR. KIYI KESİMİNDE MIN. PARSEL DERİNLİĞİ 17 M.'DİR. MIN. PARSEL DERİNLİĞİNİN VE PLAN NOTUNUN 11. MADDESİNDE BELİRTİLEN MIN. PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNİN ALTINA DÜŞMEMEK ŞARTIYLA PARSEL BOYUTLARI HESAPLANIR. REVİZYON İMAR PLANININ ONAY TARİHİNDEN ÖNCE OLUŞMUŞ VE YUKARIDAKİ İFRAZ ŞARTIYLA İLGİLİ HÜKÜMLERE UYmayan ESKİ KADASTRAL PARSELLERİN BULUNDUĞU YERLERDE İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN 3.09 MADDESİ UYGULANACAKTIR. ANCAK GEREK ANA YERLEŞME GEREKSE KIYI KESİMİNDE ADA DERİNLİĞİ BOYUNCA TEK PARSEL OLMASI VE DERİNLİĞİN VERİLEN MIN. DERİNLİK ÖLÇÜLERİNİN ALTINA DÜŞMESİ HALİNDE BU KOŞUL ARANMAZ VE DERİNLİĞE BAKILMADAN UYGULAMA VERİLEBİLİR. BLOK NİZAM VERİLMİŞ YAPI ADALARINDA BLOK BOYU 45 M.'Yİ GEÇEMEZ. BLOK ARALARINDA 2 KAT İÇİN EN AZ 6 M., 3 KAT İÇİN EN AZ 10 M. MESAFE BIRAKILACAKTIR.

10. BİNALARA KOT VERİLMESİ

□ SAHİL KESİMİ (İZMİR-ÇEŞME OTOYOLU İLE DENİZ ARASI)

- a) MİTHATPAŞA CADDESİ, SEFERİHİSAR CADDESİ VE 24.50 M.'LİK YOLDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE ± 0.00 KOTU CEPHE ALDIKLARI YOLLARDAN VERİLİR. MİTHATPAŞA CADDESİ VE SEFERİHİSAR YOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE MAX. SUBASMAN 1.00 M.'DİR. SUBASMAN ALTINDA İÇ TEMİZ YÜKSEKLİĞİ 2.20 M.'Yİ AŞMAMAK KAYDI İLE MAX. 1 BODRUM KATI YAPILABİLİR. BODRUMLAR İNŞAAT EMSALİNE DAHİL DEĞİLDİR. MÜŞTEMİLAT OLARAK KULLANILIR. BU KAT İSKAN EDİLEMEZ. BUNUN DIŞINDAKİ PARSELLERDE ± 0.00 KOTU, KİTLE KÖŞEGENLERİNİN KESİM NOKTASI OLUP, MAX. SUBASMAN 1.50 M.'DİR. TABİİ ZEMİNDE VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN EN FAZLA 1.50 M. YÜKSEKLİĞE KADAR TERTİPLENEN KATLARDA TERAS YAPILABİLİR. AYRICA BİTİŞİK NİZAMDAKİ BİR PARSELE İKİ KOMŞU PARSELİN SUBASMAN KOTUNA GÖRE SUBASMAN KOTU VERİLİR. (MAX. SUBASMAN 1.00 M.'DİR.) İKİZ YAPILAŞMALARDA İSE İKİZ KOMŞU PARSELDE MEVCUT KİTLEYE GÖRE SUBASMAN KOTU VERİLEBİLİR.
- b) BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA OLMASI HALİNDE MİTHATPAŞA CADDESİ, SEFERİHİSAR YOLU VE 24.50 M.'LİK YOL CEPHESİNDEKİ KİTLELERE BU YOLLARDAN DİĞER KİTLELERE KİTLE KÖŞEGENLERİNİN KESİM NOKTASINDAN KOT VERİLİR.
- c) MİTHATPAŞA CADDESİ, SEFERİHİSAR YLU VE 24.50 METRELİK YOLLARDAN HERHANGİ İKİSİNE CEPHELİ PARSELLERDE ± 0.00 KOTU YÜKSEK YOLUN KOTUNDAN VERİLİR.
- **KÖY KESİMİ (İZMİR-ÇEŞME OTOYOLUNUN GÜNEYİ)**
İZMİR-ÇEŞME OTOYOLUNUN GÜNEYİNDEKİ İMAR ADALARINDA KİTLE KÖŞEGENLERİNİN KOTLARINDA EN YÜKSEK VEYA EN DÜŞÜK ARASINDAKİ HERHANGİ BİR KOT ± 0.00 KOTU KABUL EDİLİR (MAX. SUBASMAN 1 M.'DİR). ANCAK ZEMİN KAT TABAN DÖŞEME SEVİYESİ YÜKSEKLİĞİ KİTLENİN HİÇBİR NOKTASINDA TABİİ ZEMİN

KOTUNDAN 2.40 M.'DEN DAHA YÜKSEK OLAMAZ (1 M. SUBASMAN DAHİL). SUBASMAN ALTINDA İÇ TEMİZ YÜKSEKLİĞİ 2.20 M.'Yİ AŞMAMAK KAYDI İLE MAX. 1 BODRUM KATI YAPILABİLİR. BODRUMLAR İNŞAAT EMSALİNE DAHİL DEĞİLDİR. MÜŞTEMİLAT OLARAK KULLANILIR. BU KAT İSKAN EDİLEMEZ. TEK KİTLE OLUP DA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLMASI HALİNDE HER BAĞIMSIZ BÖLÜM AYRI AYRI DÜŞÜNÜLEREK ± 0.00 KOTU VE SUBASMAN KOTU BELİRLENEBİLİR.

- **TARIM ALANLARI**

BU ALANLARDA ± 0.00 KOTU KİTLE KÖŞEGENLERİNİN KESİM NOKTASI OLUP MAX. SUBASMAN 1 M.'DİR.

- **BÜTÜN ALANLARDA (HER ÜÇ KESİMDE DE)**

KAT ADEDİ (GABARİ) VE KAKS'I AŞMAMAK KOŞULU İLE YAPI PARSEL EĞİMİNE UYUMLU OLARAK KADEMELENDİRİLEBİLİR. KİTLELERİN KADEMELİ OLARAK DÜZENLENMESİ HALİNDE HER KADEME BİR KİTLE GİBİ FARZ EDİLEREK ± 0.00 KOTU BUNA GÖRE VERİLİR. MIN.KADEME HATTI MESAFESİ 3 M.'DİR.

11. **MESKUN ALANLARDA** YAPILACAK YENİ İFRAZLAR İÇİN, ANA YERLEŞMEDE EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 150 M², YALI KESİMİNDE İSE 200 M²'DİR. **GELİŞME**

ALANLARINDA, ANA YERLEŞMEDE EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300 M², KIYI KESİMİNDE 350 M², YENİ İFRAZLARDA ESASTIR. PARSEL CEPHE VE DERİNLİKLERİ BU PLAN NOTUNUN 9. MADDESİNDE YAZILI EN ÇOK BİNA BOYUTLARINA UYULARAK VE GENE BU PLAN LEJANDI VE NOTUNA YAZILI EN AZ BAHÇE MESAFELERİ EKLENEREK DÜZENLENECEKTİR. PLANDA BİNA YAKLAŞMA SINIRI GÖSTERİLMİŞ YAPI ADALARINDA İSE BAHÇE MESAFELERİ BU YAKLAŞMA SINIRLARI ÖLÇÜSÜNE UYACAKTIR. ONAY TARİHİNDEN ÖNCE YAPILMIŞ İFRAZLARDA BU ŞART ARANMAZ. MERKEZ ALANLARINDA VE MAHALLE MERKEZİ ALANLARINDA **HİZMET ÜNİTELERİ** İÇİN İFRAZ ŞARTLARI: EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 50 M²'DİR. 3 KATLI YAPILARDA İSE 60 M² OLACAKTIR. BİTİŞİK NİZAMDA EN AZ PARSEL CEPHESİ 5 M., 3 KATLI YERLERDE İSE 6 M.'DİR. AYRIK NİZAMDA YAN BAHÇELER BUNLARA İLAVE EDİLECEKTİR. **ORTA VE BÜYÜK İMALAT SANAYİİ** İFRAZ ŞARTLARI: EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1500 M², EN AZ PARSEL CEPHESİ 30 M., EN AZ PARSEL DERİNLİĞİ 50 M.'DİR. **KÜÇÜK SANAYİİ** İFRAZ ŞARTLARI: KÜÇÜK SANAYİİ KOLLARININ FARKLILIĞINA GÖRE EN AZ 40 M² PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ALINACAK, DAHA SONRA BİNA ÜNİTESİ GEREKTİREN KÜÇÜK SANAYİİ KOLLARINDA BU DEĞER ÇOĞALTILACAKTIR.

12. %20'DEN ÇOK EĞİMLİ ARAZİDE BULUNAN YAPI ADALARINDA, EĞİME PARALEL ADA ORTA ÇİZGİLERİ (PARSEL ARKA CEPHELERİ) BOYUNCA KANAL GEÇİRİLMEK ÜZERE TOPLAM 2 M.'LİK BİR ŞERİDİN İNTİFA HAKKI ARSA SAHİPLERİNCE BELEDİYEYE VERİLİP TAPUYA TESCİL ETTİRİLMEDEN RUHSAT VERİLEMEZ (28.04.1997 TARİH, 1539 DEĞİŞİKLİK NO).

13. ANA YERLEŞMEDE, MESKUN VE YARI MESKUN ALANLARDAKİ BAHÇE DUVARLARI MEVCUT KOMŞU BAHÇE DUVARLARI SEVİYESİNE KADAR YÜKSELTİLEBİLİR (29.06.1989).

14. PLANDA BELİRTİLENLERDEN BAŞKA, İMAR PARSELLERİNDE BAHÇE MESAFELERİ VE İNŞAAT YAKLAŞMA MESAFELERİ SINIRLARI İÇERİSİNDE VEYA KAMU ALANLARINDA KALAN VE ÇAPI 25 CM.' DEN BÜYÜK HİÇBİR **AĞAÇ** KESİLEMEZ. ÖZELLİKLE ÇAM

AĞAÇLARI KORUNACAKTIR. BU GİBİ AĞAÇLARI KORUMAK AMACIYLA YOL PROFİLLERİNDE TRAFİK İZİ DEĞİŞMEMEK ÜZERE KALDIRIM GENİŞLETME VE DARALTMALARI YAPILABİLİR (28.04.1997 TARİH, 1539 DEĞİŞİKLİK NO).

15. YAPI İZNİ İÇİN YAPILAN BAŞVURULARDA (YAPI ADALARI İÇİNDEKİ) YOLLAR VE KAMUSAL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN VE TAPUYA TESCİL EDİLMEYEN RUHSAT VERİLEMEZ (29.06.1989).
16. İMAR YASASI -PLANI- YÖNETMELİKLERE AYKIRI OLARAK TEŞEKKÜL ETMİŞ BİNALAR MEVCUT TEŞEKKÜL OLARAK SAYILMAZLAR VE ÇEVRE YAPILAŞMALARINA EMSAL OLAMAZLAR (29.06.1989).
17. BİNALAR KIYI KENAR ÇİZGİSİNE VE DERELERE 10 M.'DEN ÇOK YAKLAŞAMAZLAR (29.06.1989).
18. **ENERJİ NAKİL HATLARI ALTINDAKİ ALANLARDA** MEVCUT VE YAPILACAK KUVVETLİ AKIM ELEKTRİK DAĞITIM TESİSATININ BAKIM İŞLETME VE TESİSİNE DAHİL YÖNETMELİK UYGULANACAKTIR (29.06.1989).
19. **BENZİN İSTASYONLARINDA** TAKS: 0.15, KAKS: 0.15'TİR.
20. KIYI YERLEŞMESİNDE, KIYI GEZİNTİ YOLUNDA CEPHE ALAN TURİZM TESİSLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE YALNIZCA GÖLGELİK, PERGOLE, SAÇAK YAPILABİLİR (29.06.1989).
21. AYRIK NİZAM VERİLMİŞ KONUT ALANLARINDA BİR CEPHESİ BİTİŞİK OLARAK YAPILMIŞ MEVCUT BİNA OLUP İKİZ NİZAM UYGULANMASI GEREKLİ PARSELLERDE BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK ŞARTIYLA PLAN NOTLARININ 6. MADDESİNDEKİ ANA YERLEŞMEDE 22 M. VE YİNE PLAN NOTLARININ 7. MADDESİNDEKİ KIYI KESİMİNDE 16 M. VE 22 M. SINIRLAMASI ARANMADAN UYGULAMA YAPILABİLİR (29.06.1989).
22. AYRIK NİZAM 3 KAT OLARAK BELİRLENMİŞ GELİŞME KONUT ALANLARINDA ADA ÖLÇEĞİNDE 2 KATLI TOPLU SİTE YERLEŞİM TALEBİ İLE GELİNDİĞİNDE 3 KATLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ BAHÇE MESAFELERİNE BAĞLI KALMAK ŞARTIYLA VE TAKS: 0.375, KAKS: 0.75 OLARAK UYGULAMA YAPILABİLİR (29.06.1989).
23. 29.06.1989 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINARAK İNŞAATA BAŞLANAN YAPILARDA YOL GENİŞLEMESİ NEDENİYLE BAHÇE MESAFELERİNDE AZALMALAR OLUŞTUĞU TAKTİRDE BAHÇE MESAFELERİ ŞARTLARI ARANMAKSIZIN DAHA ÖNCEKİ RUHSATA GÖRE İSKAN VERİLİR (29.06.1989).
24. PARSEL SINIRLARINA 5 M., BİNA KİTLELERİNE 3 M. MESAFEDE OLMAK VE ZEMİNDEN YÜKSEKLİĞİ 50 CM.'Yİ GEÇMEMEK ÜZERE, AÇIK YÜZME HAVUZU VEYA SÜS HAVUZU YAPILABİLİR. TAKS'A VE KAKS'A DAHİL EDİLMEZ (05.12.1997 TARİH, 1633 DEĞİŞİKLİK NO).

PLAN NOTU: MİTHATPAŞA CADDESİ'NE CEPHELİ İMAR ADALARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ MİN. 5 M'DİR.

İFRAZ KOŞULLARI

		CEPHE (M)			
		ALAN (M ²)	2 KAT	3 KAT	DERİNLİK (M)
<u>KIYI</u> <u>KESİMİNDE</u>	MESKUN	200	12	16	17
	İNKİŞAF	350	12	16	17
<u>ANA</u> <u>YERLEŞMEDE</u>	MESKUN	150	12	16	13
	İNKİŞAF	300	12	16	13

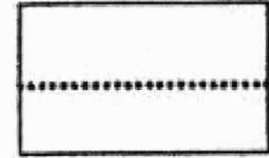
GÜZELBAHÇE REVİZYON İMAR PLANI ÖZEL İŞARETLER VE UYULACAK KOŞULLAR

SINIRLAR:

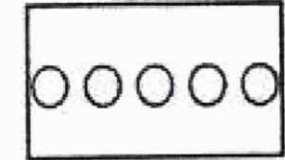
01.01.1981'DEN ÖNCEKİ BELEDİYE SINIRI



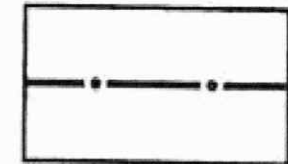
ONANLI KIYI KENAR ÇİZGİSİ



PLAN KESİMLERİ ONANMA SINIRI



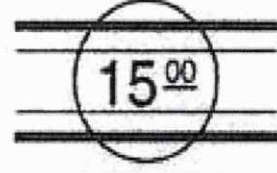
BİNA YAKLAŞMA SINIRI



ULAŞIM:

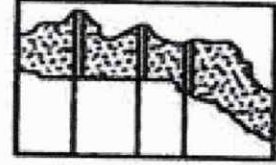
BÜYÜK KENT BÜTÜNÜ ÖLÇEĞİNDEKİ ANA YOLLAR

Bu yollarda toplu taşıma yapılır ve korunacak tarım alanları boyunca hava kirlenmesine karşı ağaçlama tedbiri alınır.



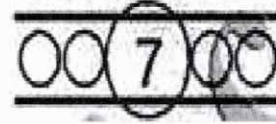
KIYI GEZİNTİ YOLLARI

Oto trafiğine tamamen kapalıdır. Gölgelekler, pergoleler, oturma yerleri kıyı kullanışıyla ilişkili olarak tanzim edilecektir.



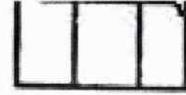
YAYA YOLLARI

Bu yollar gereğinde servis yolu olarak oto trafiğine açılabilir.



MERKEZ ALANLARINDAKİ YAYA YOLLARI

Bu yollar günün yalnız belirli saatlerinde trafiğe açılacaktır.



BELEDİYE HİZMET ALANLARI

Belediyenin altyapı ya da hizmet tesisleri için kullanacağı alanlarıdır.



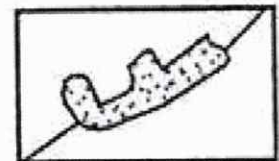
YAPI YASAĞI ALANLARI

Topoğrafik açıdan yapı yapılması yasaklanmış alanlardır.



KUMSALLAR

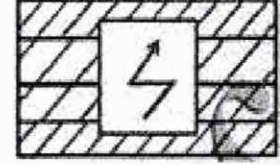
İmar Yasası hükümlerine göre her kişinin rekreasyon kullanımına açık olan ve yapı yapılmayacak alanlarıdır. Şu kadar ki karayolu deniz imlası-kaya dolgular ilgili kuruluşça halkın bu kullanım hakkını sağlamak üzere onanlı kıyı kenar çizgisi ve bu plan hükümleri



itibariyle kaldırılacaktır. Yalnızca bu alanda plaj tesisi olarak gösterilmiş alanlarda verilen şartlarda yapı yapılabilir. Barınak tesislerine gerekli yapılar onanlı planlara göre tesis edilebilirler.

U

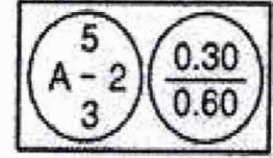
Üzerinde “U” yazılan yapı adalarındaki bir kadastral parsele isabet eden kamuya ait kullanımlar kamu eline geçmeden sözkonusu yapı adalarındaki ilgili kadastral parselden elde edilen imar parseli veya parsellerinde inşaat uygulaması yapılamaz.



TRAFO YERİ

İMAR DURUMLARI:

Bu işaret yapı adasının tümü itibariyle geçerlidir. Ada orta çizgisine göre ayrı bina düzeni ve imar durumu verilen haller de olabilir. Yapı adası derinliğinin az olduğu hallerde yalnızca tek taraflı olarak parsellenebileceğini belirtmek üzere bu gibi yapı adalarına ayrıca (b) işareti konmuştur. İstem halinde bunlar dışındaki yapı adaları da tek taraflı olarak parsellenebilirler. Parsel alanı yapı adası alanı kadar olabilir, ancak bina boyutları plan notunda belirtilenleri geçemez.

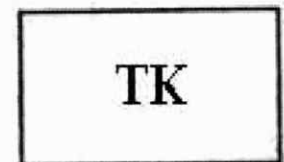


Bazı yapı adalarında yalnızca Taks veya yalnızca Kaks verilmişse, kat adetine dikkat edilerek imar durumu verilir ve serbestlik tanınan katsayı da göz önünde tutulur.

Kat adetlerine göre en çok bina yükseklikleri, ön, yan ve arka bahçe mesafeleri aşağıdaki koşullara tabidir.

KAT ADETİ	EN ÇOK BİNA YÜKSEKLİĞİ (h)	EN AZ BAHÇE MESAFELERİ		
		ÖN	YAN	ARKA
1	3.80 M.	3	3	3
2	6.80 M.	3	3	3
3	9.80 M.	5	5	5

TERCİHLİ KULLANIŞ ALANLARI



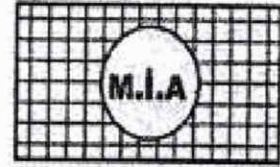
Turizm Tesisleri ya da Konut yapılması tercihi maliklerine bırakılmış alanlardır. Planda başkaca belirtilmemişse:

	ANA YERLEŞME	KIYI KESİMİ
TURİZM TESİSİ ŞARTLARI	KAKSmax: 0.50 hmax: 6.80	0.90 9.80
KONUT TERCİHİ ŞARTLARI	KAKSmax: 0.25 hmax: 6.80	0.60 6.80

İfraz şartları ve bina boyutları şartları için bakınız: Plan notu 9. ve 11. maddeler.

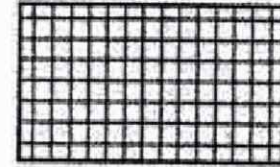
MERKEZ ALANLARI

Ana yerleşmedeki bu alanda, her tür ticaret, büro ve hizmet işyerleri, otel, lokanta, sinema, eğlence yerleri, banka, idari ve resmi binalar, sosyal ve kültürel tesisler bulunabilir. En çok kat adeti 2, en çok KAKS: 0.80'dir. Ancak tercihe bağlı olarak konut yapılabilir. Ayrıca zemin kat dışında (hariç) konut yapılabilir.



MAHALLE MERKEZLERİ

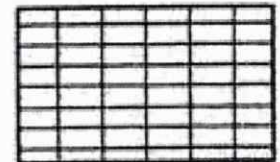
Bu alanlarda günlük alışveriş üniteleri ile lokanta, eczane gibi hizmet üniteleri, istem halinde mescitler yer alacaktır. Tercihe bağlı olarak konut yapılabilir. Ayrıca zemin kat dışında (hariç) konut yapılabilir.



	ANA YERLEŞME	KIYI KESİMİ
MAX. TAKS	0.40	0.40
MAX. KAKS	0.80	0.90
MAX. H	6.80	9.80

AÇIK PAZAR YERLERİ

Belediye zabıtası ile WC-Lavabo vb. ihtiyacı için hmax: 3 m. ve 3 m.-10 m. ebatında hizmet binası yapılabilir. Mevcut ağaçlar kesilmeden satış yerleri ve dolaşım düzeni kurulacaktır.



YEŞİL ALANLAR

Parklar, dinlenme ve gezinti alanları, mesire yerleri gibi pasif rekreasyon alanları ile çocuk bahçesi, çocuk oyun alanı, spor alanı gibi aktif rekreasyon alanlarıdır. Aktif rekreasyon alanlarında aktivite icabı olan donatım yapılır. Diğerlerinde ise büfe, havuz, pergole, açık çay ve kahvehane, oturma banklarından başkaca tesis yapılamaz ve planda başkaca belirtilmemişse kapalı yerler KAKS: 0.01'i geçemez. Trafik yeşilleri ve refüjler yeşil alan kapsamında sayılmazlar.



KORUNMASI GEREKLİ ÖNEMLİ AĞAÇLAR

• • • • •

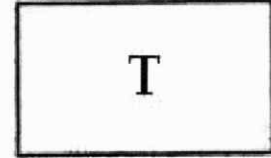
KORUNACAK TARIM ALANLARI

Tarım alanlarında min. cephe 25 m., min. ifraz büyüklüğü 3000 m²'dir. Bu alanlarda sıhhi ve estetik mahzur bulunmadığı takdirde parsel sathının %5'inden fazla yer işgal etmemek, inşaat alanları toplamı 250 m²'yi, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği h=6.80 m.'yi aşmamak, yol ve parsel sınırlarına 5.00 m.'den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ veya sayfiye evi yapılabilir. Tarımsal amaçlı tesislerden seralar için sınır yoktur.



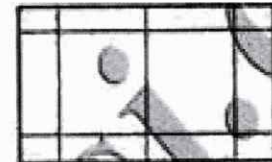
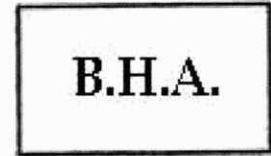
TURİZM TESİSLERİ ALANLARI

Bu alanlarda otel, motel, pansiyon, lokanta, gazino, gece kulübü, çayhane, kahvehane, sportif tesis vb. yapılabilir. Planda başkaca verilmemişse; ana yerleşmede KAKSmax: 0.50, hmax: 6.80, kıyı kesiminde KAKSmax:0.80, hmax: 9.80'dir. Bina boyutları bu plan notunun 9. maddesine tabidir.



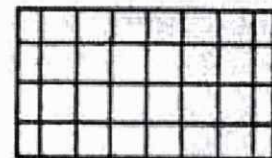
BELEDİYE HİZMET ALANLARI İMALAT SANAYİİ ALANLARI

Bu alanlarda yalnızca hava ve su kirliletmeyen, koku ve gürültü yapmayan metropol tipte ihtisaslaşmış sanayiler yerleşecektir. Konfeksiyon, elektronik, el cihazları imalatı vb. gibi. Bu tesisler planda gösterilmiş yaklaşma sınırları ile yol ve diğer parsel kenarları arasını kesif olarak ağaçlandırmak zorundadırlar.



KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

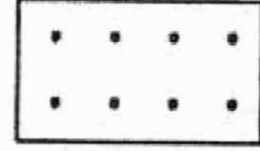
Bu alanda uygulamaya geçilmesi için kooperatifleşme şart



değildir. Ancak tüm alanın verilmiş TAKS, KAKS ve ifraz şartları dahilinde ihtiyaca göre küçük-orta-büyük üniteler itibariyle projelendirilerek uygulamaya geçilmesi şarttır. Bina yaklaşma sınırları ile yollar arasının kesif olarak ağaçlandırılması mecburidir.

YÖNETİM BİNALARI VE RESMİ TESİS ALANLARI

Planda TAKS ve KAKS verilmemişse, merkezi ve mahalli yönetime ait her tür resmi binanın yer alacağı bu alanlarda max.KAKS: 0.50 ve max.h: 6.80'dir (2 kat).



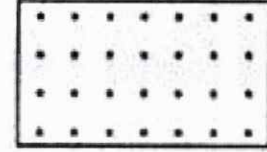
ASKERİ TESİS ALANLARI

Bu gibi tesislere ait mimari projeler İmar ve İskan Bakanlığı'nca uygun görüldükten sonra uygulama yapılır.



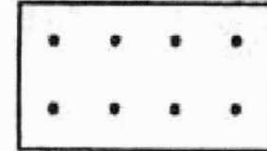
EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI

İlk ve ortaokullar (temel eğitim), liseler ve dengi okullar, ana okulları ile yaygın eğitim tesisleri planda belirtilen derslik sayılarına göre en çok 2 katlı olarak yapılacaktır.



SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI

Sağlık ocağı, dispanser gibi koruyucu tedavi kurumları yer alırlar. Planda başkaca belirtilmemişse max.KAKS: 0.50 ve max.h: 6.80'dir.



BÖLGE OTOPARKLARI

b.o.p.

DURAKLAR

d.

RIHTIMLAR VE BARINAKLAR YOL MÜLKİYETLERİ İTİBARIYLA;

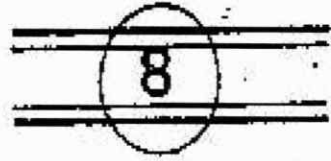
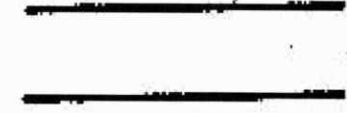
AYNEN KORUNAN YOLLAR



DEĞİŞTİRİLEN YOLLAR

YENİ AÇILACAK YOLLAR

YOL GENİŞLİKLERİ - METRE OLARAK



BİNA DÜZENLERİ:

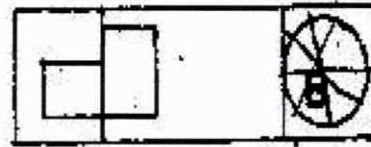
AYRIK BİNA DÜZENİ

(Plan notları çerçevesinde ikiz yapılabilir.)



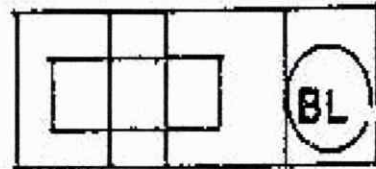
BİTİŞİK DÜZEN

(Meskun ya da yarı meskun adalar içinde plan notlarına göre cephe ve derinlikler uyumlandırılacaktır.)



BLOK DÜZEN

(Blok cephe boyu plan notuna göre saptanır. En dıştaki iki parsel blok başıdır.)

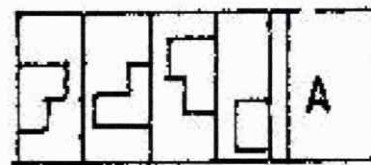


ANA YERLEŞME İÇİN YARI AYRIK-AVLULU BİNA DÜZENİ

(Koşullar plan notlarında ayrıca tanımlanmıştır.)

KAHRAMANDERE İMAR PLANI LEJANT NOTLARI

KONUT ALANLARI:



- KONUT ALANLARINDA TİCARETE YÖNELİK KULLANIŞLARA İZİN VERİLMEZ.
- MIN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 750 M²'DİR.
- YOL VE PARSEL SINIRINDAN ÇEKME MESAFESİ MIN. 5 M.'DİR.
- BİNALAR ARASI BAHÇE MESAFESİ 10 M.'DİR.
- DOĞRUDAN KAMU VE KONUT KREDİSİ VEREN KURULUŞLAR, KOOPERATİFLER VE SİTE MÜLKİYETİNDEKİ YERLERDE YAPTIRILACAK OLAN TOPLU KONUTLARDA EMSAL % 10 ORANINDAKİ ARTIŞ UYGULANMAYACAKTIR.
- VERİLMİŞ TAKS VE KAKS İÇİNDE KALMAK ŞARTI İLE KONUT ADALARINDA İMAR PLANLARINDA BELİRTİLEN YÜKSEKLİKTE AYRIK NİZAM 2 KAT İNŞAAT YAPILABİLİR.
□ ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE YAPILACAK AÇIK HAVUZLAR, TAKS VE KAKS'A DAHİL DEĞİLDİR.
- AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İZMİR İMAR YÖNETMELİĞİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

KÖY KESİMİ (İZMİR-ÇEŞME OTOYOLUNUN GÜNEYİ) :

- İZMİR-ÇEŞME OTOYOLUNUN GÜNEYİNDEKİ İMAR ADALARINDA KİTLE KÖŞEĞENLERİNİN KOTLARINDA EN YÜKSEK VEYA EN DÜŞÜK ARASINDAKİ HERHANGİ BİR KOT ± 0.00 KOTU KABUL EDİLİR (MAX. SUBASMAN 1 M.'DİR).
- ANCAK ZEMİN KAT TABAN DÖŞEME SEVİYESİ YÜKSEKLİĞİ KİTLENİN HİÇBİR NOKTASINDA TABİİ ZEMİN KOTUNDAN 2.40 M.'DEN DAHA YÜKSEK OLAMAZ (1 M. SUBASMAN DAHİL). SUBASMAN ALTINDA İÇ TEMİZ YÜKSEKLİĞİ 2.20 M.'Yİ AŞMAMAK KAYDI İLE MAX. BİR BODRUM KATI YAPILABİLİR. BODRUMLAR İNŞAAT EMSALİNE DAHİL DEĞİLDİR. BU KAT İSKAN EDİLEMEZ. TEK KİTLE OLUP DA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLMASI HALİNDE HER BAĞIMSIZ BÖLÜM AYRI AYRI DÜŞÜNÜLEREK ± 0.00 KOTU VE SUBASMAN KOTU BELİRLENEBİLİR. MÜŞTEMİLAT OLARAK KULLANILIR.

TİCARET:

- BU ALANLARDA İFRAZ YAPILAMAZ.
- HER TÜR TİCARET, BÜRO VE HİZMET İŞYERLERİ, LOKANTA, BANKA VS. BULUNABİLİR.

KAMU ELİYLE UYGULAMA YAPILACAK ALANLAR:

- SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI
- HALK EĞİTİM MERKEZİ, YURTLAR, ANAOKULU, ÇOCUK YUVASI, TİYATRO, SİNEMA, KÜTÜPHANE, NİKAH/DÜĞÜN SALONU VS. KÜLTÜR BAKANLIĞI VE SOSYAL HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRECEĞİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN LEJANT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

YELKİ İMAR PLANI LEJANT NOTLARI

1. GELİŞME KONUT ALANLARINDA MIN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M² OLACAKTIR.
2. DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN HAZIRLADIĞI DERELERLE İLGİLİ RAPORA UYULACAKTIR. DERELERLE İLGİLİ ISLAH ÇALIŞMALARI YAPILMADAN TAŞKIN ETKİN ALANLARINDA ÖNLEM ALINMADAN İSKANA AÇILMAZ.
3. KÖY HİZMETLERİ 16. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ RAPORUNA GÖRE ZEYTİNLİK VE NARENCİYE TESİS ALANLARINDA HİÇBİR AĞAÇ KESİLMEYEN ALTYAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL TOPLAM YAPILAŞMA ZEYTİNLİK VE NARENCİYE ALANININ % 10'UNU GEÇEMEZ. MIN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1500 M² VE ADA BAZINDA İKİ BİNA ARASINDAKİ MESAFE MIN. 10 M. OLACAKTIR.
4. ÖNEMLİ VE AĞIR YAPILAR DÜZLÜK VE AZ EĞİMLİ ALANLARDA TERCİH EDİLMELİDİR.
5. ŞEVLERİN YAKININDA YAPILAŞMA OLMASI HALİNDE, ŞEVLER İSTİNAT DUVARLARI İLE DESTEKLENMELİDİR.
6. ENERJİ NAKİL HATLARININ GEÇTİĞİ GÜZERGAHLARDA TEDAŞ YÖNETMELİĞİNE KESİNLİKLE UYULACAKTIR.
7. ÇEVRE İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN RAPORUNA GÖRE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA BAĞLI OLARAK ÇIKARILAN KATI ATIKLARIN KONTROLÜ, HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI, GÜRÜLTÜ KONTROLÜ VE SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.
8. BÖLGE BİRİNCİ DERECE DEPREM BÖLGESİ OLDUĞU İÇİN, DEPREM YÖNETMELİKLERİNE KESİNLİKLE UYULACAKTIR.
9. YAPILAŞMA ÖNCESİNDE ZEMİN KARAKTERİSTİKLERİNİ BELİRLEMEK İÇİN SONDAJ VE ETÜTLER YAPILMALIDIR. ÇOK KATLI VE AĞIR YAPILARDAN KAÇINILMALI VE EĞİMİN % 30'UN ÜZERİNDE OLDUĞU ALANLARDA PARSEL BAZINDA DETAYLI JEOLojİK-JEOTEKNİK LABORATUVAR DENEYLERİNİ İÇEREN ETÜTLER YAPILMALIDIR. FAYSIZ BÖLÜMLERİN EĞİMİ STABİLİTESİ İRDELENEREK GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
10. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI İÇERİSİNDE MOTEL VE LOKANTA DA BULUNABİLEN AKARYAKIT VE BAKIM İSTASYONLARI, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER, DUMANSIZ, KOKUSUZ ATIK VE ATIK BIRAKMAYAN, ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI, YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLARIN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.
11. ADA BAZINDA ARITMA YAPILACAK VE KONUT ADASINDA 10 EV VE ÜSTÜNDE ARITMA TESİSİ ARANILACAKTIR.
12. TM1 (TİCARET SEÇENEKLİ KONUT BÖLGESİ): BU BÖLGELERDE SADECE İZMİR – SEFERİHİSAR KARAYOLUNDAN CEPHESİ OLAN PARSELLER YARARLANIR VE ZEMİN + 1 KAT TERCİHLİ TİCARET, ÜST KATLAR KONUT, TİCARET ALANLARINDA PERAKENDE TİCARET BULUNUR.
13. UYGULAMA PLAN İLE KADASTRAL DURUM ARASINDAKİ 3 M.'YE KADAR OLAN KAYMALAR TECVİZİ HATAYA GİRER VE UYGULAMADA KADASTRAL DURUM ESAS ALINIR.
14. BU PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN HÜKÜMLER DIŞINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

15. ADA AYRIM ÇİZGİLERİ İLE MÜLKİYET SINIRLARININ TAM OLARAK ÇAKIŞMAMASI HALİNDE MÜLKİYET ESAS ALINACAKTIR.
 16. TİCARET MERKEZİ GÖSTERİMİ ŞEMATİKTİR. BU GÖSTERİMİN BULUNDUĞU İMAR ADALARINDA ZEMİN KAT HARIÇ KONUT YAPILABİLİR.
 17. MAREŞAL FEVZİ ÇAKMAK CAD., İNÖNÜ CAD., ATATÜRK CAD., ŞEHİT İLHAMİ YILMAZ CAD., ADNAN MENDERES CAD., NAMIK ELAL CAD. VE 251 SOKAKTAN CEPHE ALAN PARSELLERDE ZEMİN KATLARINDA SADECE GÜNLÜK TİCARETE YÖNELİK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER OLUŞTURULABİLİR.
-