

# İÇİNDEKİLER

- 2 1000 Ölçekli Ödemiş İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları
- 9 ödemiş Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Notu

# 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖDEMİŞ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

## 1. GENEL HÜKÜMLER

- 1/1000 ölçekli Ödemiş İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı; plan paftaları, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Plan notları, 1/1000 ölçekli Ödemiş İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı plan onama sınırını kapsamaktadır.
- Bu planın genel ve özel hükümlerine aykırı ve yoğunluk arttırıcı nitelikte ve bu planda belirtilen sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılamaz.
- Plan genelinde kentlinin ihtiyacını karşılayacak eğitim tesisi, sağlık tesisi, kültürel tesis, dini tesis v.b. kullanımların yer alması amacıyla ayrılmış kentsel sosyal altyapı alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından plandaki amacına uygun olarak gerçekleştirilecektir.
- Plan sınırları içinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde hükümleri doğrultusunda plan açıklama raporunda sınırları belirtilen alanlarda 'İmar Kanununun 18.Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik' hükümleri doğrultusunda uygulama yapılması esastır. Plan bütününde DOP oranı altında kalmamak ve plan bütününde uygulama alanları etüt edilmek kaydıyla uygulama gerektiğinde 16. Madde ve 18. Madde esaslarına göre etaplar halinde yapılabilir.
- Planlama alanı içinde yer alan yol, park, otopark, yeşil alan, kentsel açık alanlar gibi kamusal kullanım alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz ve kullanım amaçları dışında kullanılamaz.
- Uygulama imar planında imar adalarının 'Korunan Cephe' olarak belirlenen bölümlerinde imar hattı ile kadastral durum arasındaki 0.5m'ye kadar olan kaymalar tecvizi hataya girer ve uygulamada kadastral durum esas alınır.
- Plan üzerinde (U) gösterimi ile gösterilen ve uygulama sınırı belirlenmiş olan yapı adalarını ve bu yapı adasındaki parselleri kapsayan bölgelerde kamu adına ayrılan alanların kamu adına terk işlemi yapılmadan uygulamaya geçilemez.
- Kavşak çözümlemeleri semboliktir. Kavşaklar özel projelerine göre düzenlenecektir.
- 'Özel Kanunlarla Belirlenen Alan Sınırı' içerisindeki uygulamalarda ilgili Koruma Kurulu'nun görüşü alınacaktır.
- Devlet Su İşleri Bölge Müdürlüğü'nün 16.09.2013 tarih, 54544 sayılı ve 21.10.2014 tarih, 654316 sayılı, yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- İzsu Genel Müdürlüğü'nün 25.11.2015 tarih, 102332 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Gdz Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 08.05.2013 tarih, 1302081186 sayılı ve 02.10.2014 tarih, 1410020431 yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 28.11.2013 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen esaslara uyulacaktır. Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlarda (ÖA-5.1) imara esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında tavsiye edilen tedbirlere uyulacak ve yapılaşma esnasında parsel bazında ayrıntılı zemin etüdü yapılacaktır.

## 2. TANIMLAR

- Konut Alanları: Yerleşik Konut Alanı ve Gelişme Konu Alanı olmak üzere konut kullanımına yönelik planlanan alanlardır.
- Kentsel Çalışma Alanları
  - 2.2.1 . Ticaret – Konut (TİCK) Alanı: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ticaret- konut kullanımının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda gösterilen tarama genişlikleri sembolik olup, bu kullanım ada bütününde parsel etüdü yapmak kaydıyla genişliği

büyük olan yollara cepheli parsellerde uygulanacaktır. Karma kullanım alanlarında yapılacak yapıların maksimum %80 'i konut olarak kullanılabilir. Zemin katların tamamı ticaret kullanımına ayrılacaktır.

2.2.2. Ticaret Alanı: Bu alanlarda, iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, kurslar ve etüt merkezleri gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

2.2.3. Resmi Kurum Alanı: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

2.2.4. Belediye Hizmet Alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Bu alanlarda 'İBŞB -Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı' ile 'İBŞB -Tarım ve Hayvancılık Tesisleri Gelişme Alanı' kullanım kararı getirilen alanlarda tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ile mezbaha ve et kombina tesisleri, 'Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı' kullanım kararı getirilen alanlarda tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ile hayvan pazarı yer alabilir.

2.2.5. Küçük Sanayi Alanı: Bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen atölye, imalathane ile depoların yapılabildiği alanlardır.

2.2.6. Pazar Alanı: Üreticiler ve pazarcılar tarafından malların doğrudan tüketicilere perakende olarak satıldığı alanlardır. Değişen hava koşullarına karşı önlem alınabilmesi amacıyla üst örtü ile Yençok:4,50 metre ve TAKS:0,05 yapılaşma koşullarını geçmeyecek şekilde belediye zabıtası, WC, lavabo vb. ihtiyaçlar için hizmet binası yapılabilir.

2.2.7. Toplu İşyeri: Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler, bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesisleri ile belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesislerin yer aldığı alanlardır.

2.2.8. Sanayi Alanı: İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır.

2.2.9. İmalathane Tesis Alanı: Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathaneler, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar, servis alanları, her türlü ticaret pazarlama ve depolama alanları, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, konaklama tesisleri, sosyal ve kültürel tesis alanları, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri, düğün salonu ve çok katlı taşıt otoparklarının yer aldığı kentsel çalışma alanı olarak belirlenen alanlardır. Minimum ifraz 2000 m<sup>2</sup>'den az olamaz.

2.2.10. Askeri Alan: Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz ve Hava Kuvvetleri Komutanlıklarının savunma, harekât, hudut ve milli güvenliğe yönelik yapıları, kışla, ordugâh, karargâh, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduevi gibi diğer sosyal tesislerin yer aldığı alanlardır.

### 2.3. Sosyal Altyapı Alanları

2.3.1.Eğitim Tesisleri Alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya ait veya imar planında ayrıca 'Özel' gösterimi ile özel eğitim tesisi olduğu ifade edilen; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesislerin yer aldığı alanlardır.

2.3.2. Sağlık Tesisleri Alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren kamuya ait veya 'Özel' gösterimi ile özel sağlık tesisi olduğu ifade edilen tüzel kişilere ait tesislerin yer aldığı alanlardır.

2.3.3. Kültürel Tesis Alanı: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu mülkiyetindeki alanlardır.

2.3.4.Sosyal Tesis Alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamuya ait veya 'Özel' gösterimi ile özel sosyal tesisi olduğu ifade edilen tüzel kişilere ait tesislerin yer aldığı alanlardır.

2.3.6. Spor Tesisleri Alanı: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlardır.

### 2.4. İbadet Alanları

2.4.1. Cami: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla mimari projesine göre yapılaşacak alanlardır.

### 2.5. Açık ve Yeşil Alanlar

2.5.1. Park: Yeşil bitki örtüsü ile düzenlenmiş dinlenme ihtiyacına karşılamak üzere ayrılmış alanlardır.

2.5.2. Pasif Yeşil Alan: Kamu kullanımına uygun olmayan yeşil bitki örtüsü ile düzenlenmiş alanlardır.

2.5.3. Meydan: Yaya sirkülasyonunu yönlendiren; halkın toplanma, bir araya gelme, kutlama gibi toplumsal davranışlarına imkân vererek sosyal yaşama hizmet eden alanlardır.

2.5.4. Mezarlık Alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet gibi kullanımlar ile otoparkın yer alabildiği alanlardır.

### 2.6. Karayolları

2.6.1.Erişme Kontrollü Yollar (Çevreyolu): Planlama alanı içerisindeki 25 metre ve 40 metre genişliğinde gösterilen yollardır. Karayolları sorumluluk sahası içerisinde yer almakta olup uygulama yetkisi Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'ne aittir.

2.6.2. Genel Otopark Alanı: Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde düzenlenen alanlardır.

2.6.3. Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı: Ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, garaj ve triyaj alanları, bakım ve ikmal istasyonu gibi kullanımların yer aldığı alanlardır.

2.6.4. Terminal (Otogar) Alanı: İnsan veya eşya taşımalarında, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari üniteler, araç parkı, bakım, servisine ilişkin fonksiyonların yer aldığı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti ile birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamayan alanlardır.

### 2.7.Demiryolları



2.7.1 Raylı Toplu Taşıma İstasyonu (Gar): Demiryolu ve yüksek hızlı tren işletmeciliği ile bu işletmeciliği destekleyen nitelikteki teknik, idari ve sosyal birimler, satış, hizmet ve yeme-içme üniteleri, konaklama tesisleri gibi kullanımın yer aldığı alanlardır.

## 2.8. Enerji Üretim-Dağıtım ve Depolama

2.8.1. Trafo Alanı: Elektrik teminine hizmet etmek üzere amaca uygun olarak düzenlenen alanlardır.

2.8.2. Enerji Nakil Hattı: Üretilen elektrik enerjisinin taşınması sağlayan enerji nakil hatlarının altında yapılacak yapılar için ilgili idaresinin uygun görüşü alınacaktır.

## 2.9. Su, Atıksu ve Atık Sistemleri

2.9.1. Su Yüzeyi (Dere): İmar planı içerisinde dere ve yan kollarının gösterildiği alanlardır. Dere ve kanalların üstü hiçbir şart altında kapatılmayacaktır. Dere yataklarının- kanalların ıslahı sırasında menba yatağı ile mansap yatağı bağlantısı mutlaka sağlanacaktır. Dere ve kanal üzerinden geçen yolların geçişleri için menfez, köprü ve benzeri sanat yapıları yapılacaktır.

## 3. ÖZEL HÜKÜMLER

### 3.1. YAPI NİZAMLARI-BAHÇE MESAFELERİ-BİNA CEPHELERİ

- Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde, ayrık nizam yapı koşulları esas olup, parselin bir veya iki yanında ruhsatlı bina bulunması ve/veya yönetmeliğin tariflediği bahçe mesafeleri ayrıldığında bina cephesinin yönetmelikte belirtilen cephe şartının altına düştüğü durumlarda; planda belirlenen yapılaşma koşullarına uygun olmak ve ada bütününde kitle etüdü yapılmak kaydıyla gerektiğinde ikili blok yapılabilir.
- Ayrık nizam yapı adalarında yeni yapılacak olan parselasyon planlarında ve 18. Madde uygulamalarında minimum parsel büyüklüğü 400 m<sup>2</sup>'dir.
- 4 veya daha az katlı yapı adalarında eksik katlı inşaat izni vermeye belediye encümeni yetkilidir.
- Teşekkülü başlamamış bitişik nizam yapı adalarında TAKS:0,60 arka bahçe mesafesi bina yüksekliğinin yarısıdır.
- Ayrık ve ya blok nizam yapı adalarında yeni yapılacak olan parselasyonlarda parsel cephesi; bina cephesi (8 metreden az olmamak üzere) ile bahçe mesafeleri toplamından az olamaz.
- Farklı kat adedine sahip ve ifraz hattı olmayan yapı adalarında köşe başına rastlayan parsellerde; dar yola bakan bina cephesi 26 metre ve üzeri olan parsellerde 20 metreye kadar olan kısmı parsel cephesi kat adedine, 20 metre sonrası ise sokak içerisindeki kat adedine göre düzenlenir.
- Plan üzerinde belirlenmiş 'Ada Ayrım Çizgileri' şematik olup, yürürlükteki imar planı yapılaşma koşulları kapsamında ada bütününde parsel etüdü yapmak kaydıyla, imar yönetmeliğinde tariflenen minimum parsel cephe ve derinlik ölçüleri ile imar mevzuatına göre ruhsat alarak yapılaşmaya başlamış/yapılaşmış binalar dikkate alınarak bu çizgileri değiştirmeye Belediye yetkilidir.

3.2. SUBASMAN VE KAT YÜKSEKLİKLERİ: Subasman ve Kat Yükseklikleri uygulamalarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ilgili hükümlerine uyulacak olup, ancak;

#### Konut adalarında;

- Teşekkülü başlamış konut alanlarında bu planın onayından önce yürürlükte olan plan ve mevzuata uygun olarak ruhsat almış ve ya bu şartlara göre yapılaşmasını tamamlamış yapı bulunan ada cephelerinde kat yüksekliği mevcut bina kat yüksekliği esas alınarak belirlenir.
- Teşekkülü başlamış konut alanlarında bu planın onayından önce yürürlükte olan plan ve mevzuata uygun olarak ruhsat almış veya bu şartlara göre yapılaşmasını tamamlamış yapı

bulunan ada cephelerinde subasman kotu mevcut yapıların subasman kotuna göre belirlenir.

Zemin katı ticaret yapılabilen konut adalarında;

- İşyerine ait subasman kotu seviyesi maksimum 20 cm'e kadar yapılabilir. Ancak zemin kat yüksekliği hiçbir şekilde mevcut yapıların zemin kat tavan döşeme kotunu geçemez.
- Zemin katı ticaret yapılabilen konut adalarında bulunan parsellerde zemin katın işyeri olarak düzenlenmesi durumunda bu yapıların zemin katlarında asma kat yapılamaz.

TİCK (ticaret +konut) alanlarında;

- Subasman seviyesi 20 cm'e kadar yapılabilir.
- Teşekkülü başlamış yapı adalarında bu planın onayından önceki plana ve mevzuata uygun olarak yapı ruhsatı almış ve ya tamamlanmış farklı yüksekliğe sahip binalar arasında bulunan parsellerde yapılacak binanın yapı ve kat yüksekliği mevcut yapıların yüksekliklerinden biri seçilerek yapılır.

Ticaret alanlarında;

- Subasman seviyesi 20 cm'e kadar yapılabilir.
- Teşekkülü başlamış yapı adalarında bu planın onayından önceki plan ve mevzuata uygun olarak yapı ruhsatı almış ve ya tamamlamış yapı bulunan ada cephelerinde kat yüksekliği mevcut bina kat yüksekliği esas alınarak belirlenir.

### 3.3. ADA BÜTÜNÜNDE UYGULAMA:

- Bu planda; konut, ticaret ve konut+ticaret alanı olarak belirlenmiş, ada bütününde tek yapılaşma koşulu, (nizam, kat adedi, taks/kaks, ön bahçe mesafesi) tariflenmiş yapı adalarında, mevcut yapı koşullarına uygun olmak kaydıyla, ifraz edilmeksizin ada bütününde uygulama yapılabilir. Bu durumda kitleler arasındaki mesafe ilgili yönetmelik kapsamında Belediyesince belirlenecektir.
- Ada bazında uygulama yapılmak istenen alanlarda yapı konumlanmalarını gösteren vaziyet planı ile belediyeye başvurulacaktır. Belediye tarafından uygun görüş verilmesinin ardından uygulama projeleri hazırlanacaktır.

### 3.4. YENİLEME ALANINDA UYGULAMA:

- Planda yenileme alanı olarak belirlenen alan sınırları içerisinde yer alan parsellerde münferit uygulama yapılamaz. Bu alanın sınırları içerisinde yer alan yapı adalarında ada bütününde uygulama yapılacak olup uygulamalar plan hükümlerinin "Ada Bütününde Uygulama" hükmü çerçevesinde yürütülecektir.

### 3.5. ÇIKMALAR:

- Teşekkülü başlamış yapı adalarında, bu planın onay tarihinde önce yürürlükte olan plan ve mevzuata uygun olarak ruhsat almış veya bu şartlara göre yapılaşmasını tamamlamış olan yapılara komşu olan parsellerde yapılacak çıkmaların komşu parsel ile olan mesafesi, parsel sınırları dışına taşmamak kaydıyla, cephe aldığı yolda bitişiğinde bulunan mevcut yapıdaki çıkmaların komşu parsel ile olan mesafesine göre belirlenir.

### 3.6. GÖLGELİKLER:

- Parsellerin ön bahçe mesafelerinde; kat mülkiyeti kanunu hükümlerine uyulması ve yine mimari ve peyzaj projesine uygun olmak üzere bulunduğu katın yüksekliğini aşmayan hafif strüktür malzemedan gölgelik yapılabilir.
- Ticaret Alanları, TİCK (Ticaret-Konut Alanları) ve zemin katı ticaret olarak düzenlenen konut yapılarının ön bahçe mesafelerinde, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine, Belediyesince belirlenen mimari ve peyzaj düzenlemesine yönelik projeye, binanın ve civarın karakterine uygun olması koşulu ile; bulunduğu katın yüksekliğini aşmayan, hafif strüktür malzemedan, bina cephesinden itibaren konsol olarak düzenlenmek, hiçbir şekilde 3 metreyi ve parsel sınırını aşmamak koşuluyla gölgelik yapılabilir.

### 3.7.ÇATILAR:

- Ayrık ve ya blok nizam yapı adalarındaki eksik katlı yapılarda çatı: bağımsız piyesler yapmamak şartıyla çatı eğimi %33 aşmamak şartıyla iki akıntılı yapılabilir.
- Çatı eğimi hesabında saçak seviyesi ve saçak ucu esastır. Çatı eğimi içinde son kat bağımsız bölüme ait piyes oluşturulabilir. Bu piyeslerin cephe hattı bina cephesine paralel olmak ve saçak ucundan 5 m çekilmek şartıyla yapılabilir. Çatı piyeslerinin havalandırılmasını ve aydınlatılmasını sağlamak amacıyla alanı 1 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen üçgen ve ya dikdörtgen formunda kuşgözü çatı uygulaması yapılabilir. Çatı altında çözümlenecek çatı piyeslerinin birden fazla cephede olması durumunda her cephede bir adet olmak üzere her bağımsız bölüm için 2 adetten fazla olmamak şartıyla kuşgözü uygulaması yapılabilir.
- Konut adalarında çatı örtüsünde lamarına vb. İnce saç malzeme kullanılamaz.

### 3.8. BAHÇE DUVARLARI:

- Bahçe duvarları yönetmelikteki şekliyle uygulayabileceği gibi peyzaj projesi tanzimi ile bahçe düzenlemelerinde kullanılacak uygun çit bitkileri ile bahçe sınırlandırmaları yapılabilir.

### 3.9. PEYZAJ PROJESİ:

- Villa projeleri, toplu konut, site projelerinde, ikiden ve daha fazla blok yapı yapılacak ayrık nizam yapı adalarında ve parsel alanı 1000 m<sup>2</sup>'den fazla olan ayrık nizam yapı adalarında yer alan parsellerde peyzaj projesi yapılması zorunludur.

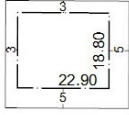
### 4. DİĞER HÜKÜMLER:

Bu planda, plan raporunda ve plan notlarında hüküm bulunmayan ve açıklanmayan durumlarda;

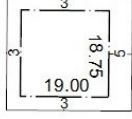
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine,
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğe,
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve bu kanuna dayalı olarak çıkarılmış bulunan yönetmeliklere ve ilke kararlarına,
- Kültür Varlıklarının Koruma Yüksek Kurulu'nun yürürlükteki ilke kararlarına,
- Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğe,
- 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu'na
- 2872 sayılı Çevre Kanunu'na bağlı yönetmeliklere,
- Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğine,
- Afet Bölgelerine Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğe,
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğe,
- İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğe,
- 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve bağlı yönetmeliklerine,
- Özel Hastaneler Yönetmeliğine,
- Sığınak Yönetmeliğine,
- Otopark Yönetmeliği ve İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına,
- Zemin ve Temel Etüt Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara,
- 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayalı çıkarılmış olan yönetmeliklere,

uyulacaktır.

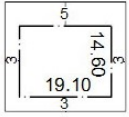
27.04.1987 tarih ve 6 sayılı Ödemiş Belediye Meclisi kararı gereğince Efe Toplu Konut alanında uygulanacak plan hükümleri



A Tipi Konut  
23 BLOK -368 DAİRE  
h=12.50m – 4kat  
Bir katta dört daire



B Tipi Konut  
20 BLOK -320 DAİRE  
h=12.50m – 4kat  
Bir katta dört daire



C Tipi Konut  
2 BLOK -32 DAİRE  
h=12.50m – 4kat  
Bir katta dört daire

TOPLAM 45 BLOK – 720 DAİRE YAPILACAKTIR.

- Bloklar trafik yollarından min. 5m diğer yollar ve bahçelerden 3m çekilecektir.
- Binalara tabi zemin ortalamasından kot verilecektir.
- Kapıcı daireleri ada içinde 70m<sup>2</sup> yi (kapalı alan) geçmemek ve h.3,50m tek kat olmak şartı ile yönetmelik hükümleri ihtiyaç görülen yerlerde ve sayıda yapılabilir.



## ÖDEMİŞ (İZMİR) KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ 2

### 7. (K) VE (KT) KOSULLU YAPI ADALARINDA UYGULAMA

(K) koşullu yapı adalarında konut yapımına esaslıdır. Bu adalarda yapılamaz koşulların (K) koşullu yapılar için, kafeterya vb. işlevler getirilebilir.

(KT) koşullu yapı adalarında zemini katlarda ticaret yapılmaz zonulardır. Üst katlarda yapılamaz koşulların yapılarak konut veya ticaret yapılabilir.

7.1. **Yekdi:** Herhangi bir tesicili yapıya komşu olmayan boş parsellerde; her tür inar yapılar, Plan kuralları ve tamamlayıcı eli olan Plan Koşulları doğrultusunda, Belediyenin izni ve kontrolünde gerçekleştirilecektir.

Bunlar parselde, plan katlarında göre inar durumu verime, proje onayı, ruhsat verme ve yapı kullanım izni belgesi düzenleme izin ve sorumluluğu Belediyeye aittir.

7.2. **Yapı Düzeti:** Konut alanlarında yapı nizamı, komşu parsellerdeki mevcut yapı nizamına uygun (m3, b3) b3) olarak beldeyincece belirlenecektir.

7.3. **Enmst:**

7.3.1. (K) Koşullu yapı adalarında TAKS=0.40tır.

7.3.2. (KT) Koşullu yapı adalarında TAKS=0.80 üst katlarda bu oran 0.60'dır.

7.4. **Maksimum Bina Bilyüküklüğü:** Konut yapıları ve Kültürel yapılar dışında yapılaşık yapılaşık maksimum bina taban alanı 120 m'2 yi aşamaz. Belirlenen emsalle göre yapılaşma hakkı bu değerden fazla olan parsellerde fazla yapı yapılabilir.

7.5. **Yapı Yükseklikleri:**

7.5.1. (K-2) nizamı yapı adalarında yapıların en yüksek cephesi 2 katı ve bina yüksekliği (0) kottan itibaren 7.00 m'2 yi geçmez.

7.5.2. (K-3) nizamı yapı adalarında yapıların en yüksek cephesi 2 katı ve bina yüksekliği (0) kottan itibaren 10.00 m'2 yi geçmez.

7.5.3. (KT-2) nizamı yapı adalarında yapıların en yüksek cephesi 2 katı ve bina yüksekliği (0) kottan itibaren 7.50 m'2 yi geçmez.

7.5.4. (KT-3) nizamı yapı adalarında yapıların en yüksek cephesi 2 katı ve bina yüksekliği (0) kottan itibaren 10.00 m'2 yi geçmez.

7.6. **Kı Yükseklikleri:**

7.6.1. (K) koşullu yapı adalarında en az net kı yüksekliği 2.40 metredir. Sokak silüetinin gerektirdiği durumlarda, kı yükseklikleri 2.40 m. ile 3.00 m. arasında seçilecek projelendirilecektir.

7.6.2. (KT) koşullu yapı adalarında zemini katlarda en az net kı yüksekliği 3.50 metredir. Sokak silüetinin gerektirdiği durumlarda, kı yükseklikleri 2.40 m. ile 3.50 m. arasında seçilecek projelendirilecektir. Üst katlarda en az net kı yüksekliği 2.40 metredir. Sokak silüetinin gerektirdiği durumlarda, kı yükseklikleri 2.40 m. ile 3.00 m. arasında seçilecek projelendirilecektir.

7.7. **Bahçe Mesafeleri:** Mesafat duvarları ve cephe hattının korunması amacıyla, mevcut olusumları göre cephe hattı ve ön bahçe mesafesini belirleme yetkisi Belediyeye aittir. Arka bahçe mesafesi minimum 2m. dir. 3m. den az çekme mesafesi içinde pencere açılmaz.

7.8. **Yapılara Kot Verilmemesi:** Binanın cephe aldağı yol kottu (0)dufı kotu olarak kabul edilir. Sıfır kottundan, son kat tavani üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.

Yapı B3 tesicili bina arсында yapıyor ise kot tesicili bina sapak kottarı ortalaması olarak verilir. Tek yönde tesicili bina varsa ya da tesicili bina b3işiğinde yeni yapı yapıyorsa tesicili bina sapak kottarı uyarlanır yeni binaya kot verilir.

7.10. **Avlu Duvarları:** Mesafat duğulu avlu duvarları ayın korunacaktır. Ancak, Plan gereği mevcut avlu duvarının inar hattına çekilmesi halinde ya da yenilenmesi gerektirdiğinde; Duvar yükseklikleri maksimum 2.40 metreyi aşmaz, duvar dışı kiremit harputa olacak ve duvarlar sıvanacaktır.

7.11. **Köknarlar:** Bina cephelelerinde her cephe uzunluğunun 2/3 oranının geçmemek ve 0.60 m'den fazla olmamak kaydı ile kapak çakma, (bahçe,çim) yapılabilir. Açık Köknarlar açık sofa andınyama, geleneksel duşuym ayın arka cephele ana yapımı çatısı ile bitimlenicek şekilde yapılabilir.

7.12. **Kapılar ve Pencere:** Alan genelinde, giriş kapıları, avlu kapıları ve pencerelerde alşap ya da alşap götünümlü malzeme kullanılacaktır.

7.13. **Kapılar:** Kapılar eşit çati kanallı, dışı d3dörtgen ya da basık kemeri, yöresel örnekle uygun (E3-1) olarak yapılacaktır. Kapı genişliği 1.20 m.'den az olmaz. Kapı

yüksekliği 2,40m yi aşamaz. Giriş kapılarının çevresinde yöresel örnekle uygun söve yapılabilir.

Avlu kapılarında da alşap malzeme kullanılmasını, kapıların çift kanallı yapılmasını zonulardır. Avlu kapılarının genişliği 1,20 m.'den az olmaz. Avlu kapılarında yükseklik 2 metreyi aşamaz.

7.12.2. **Pencere:** Pencereci d3dörtgen, eşit çati kanallı, dışı ya da basık kemeri, yöresel örnekle uygun (E3-2) olarak yapılacaktır. Tek katlı konut yapılarında ve B3 katlı konut yapıların zemini katı tesicili olan yapıların üst katlarında pencere boyutlarında genişliğin yüksekliği oranı en az 1/1.8 ; en çok 1/2 olarak belirlenecek, binı yapıda ayın oran kullanılacaktır. B3 katlı konut yapılarında zemini katlarında pencere boyutlarında genişliğin yüksekliği oranı en az 1/1.2 ; en çok 1/1.5 olarak belirlenecektir. Pencereciin çevresinde, tek ya da B3 penceriyi içine alacak içinece yöresel örnekle uygun (E3-3) söve ve pencere dışı çakım yapılabilir.

7.12.3. **Panjar, Kapak, Kafes ve Parmaklıklar:** Pencereciinde yöresel örnekle uygun alşap panjar, kafes, alşap ya da demir kapı ve parmaklı kullanılabilir. (E3-4)

7.12.4. **Doluluk Boylak Oranları:** (K) koşullu yapı adalarında her cephece ayın ayın olmak üzere kapı ve pencere gbi boyklardan toplam, cephe alanının %25'ini geçemez. (KT) koşullu yapı adalarında her cephece ayın ayın olmak üzere vitrin kapı ve pencere gbi boyklardan toplam, Zemin katla cephe alanının %60'm üst katlarda %25'ini geçemez.

7.13. **Çatılar:** Orturma çatı yapılması zonulardır. En fazla %33 meyilli, çatı yapılacaktır. Çatı şekli b3iştik yapı düzende, b3iştik yapının çatı çekline göre kuma veya b3iştik çatı, ayın yapı düzende kuma çatı yapılacaktır. Çatı meyilinden yararlanarak kat kazanılmaz. Teras kat ve çekme kat yapılamaz. Çatı örtüsü üzerinde işleme ve bacadan bacaka çıkıntı yapılamaz. Auten ve benzeri elemanlar bahçe içinde ortak sistemle çözümlenir. Çatı örtüsü kiremit olacaktır.

7.14. **Saçaklar:** Silmeli ve dışı taşın, yöresel örnekle uygun (E3-5) alşap sapak yapılabilir. Alşap saçaklar alşap kaplamalı veya kaplanmaz yapılabilir. En az 0.40 metre en fazla 0.80 metre sapak yapılabilir. Yayı tesicili yapı b3işiğinde yapıyor ise omun sapak genişliğine ve çatı meyiline uyur. Sapak usun son kat diğmeye seviyesini geçmez.

7.15. **Orphe Kaplaması ve Elemanları:** Yapıların dışı zeyireli sıvanacaktır. Kat silmelerinde, köşelerde, pencere söve ve kenarlarında kullanılacak malzeme, oralar, sistemleri yerel özelliklere uygun olacaktır.

7.16. **Mitelerullatlar:** Bahçe içerisinde yapılacak möyemütlü yapının kapladığı alan 15 m'2 yi yüksekliği 2,50 metreyi geçemez, esas binaya en fazla 3 metre yükseklikli, möyemütlü alan edilemez, teras çatı yapılamaz.

### 8. TİCARET ALANLARINDA UYGULAMA (T)

Ticari ve turizm amaçlı (pansiyon, butik, otel gbi konaklama niteliinde, idarata, kafeterya, perkende ticari birimleri, turistik ekip satı vb.) kullanımları planlı ve plan uygulan binalarında yer alan yapılaşma parllarını uyarlanır yapılabilir.

8.1. **Taban Alanı :** Ticaret alanlarında TAKS değeri max= 1.00 olarak kullanılacaktır.

8.2. **Yapı Yükseklikleri:** Bu yapı adalarında gelecek minari özellik ön 1.5 veya 2 katı dikkat d3üzene uyulması esaslıdır.

8.3. **Kı Yükseklikleri:** Ticari yapıların en az net kı yüksekliği 3,50 metredir. Ancak,sokak silüetinin gerektirdiği durumlarda kı yükseklikleri 2,40 m. ile 3,50 m. arasında seçilecek projelendirilecektir.

8.4. **Yapılara Kot Verilmemesi:** Binanın cephe aldağı yol kottu (0)dufı kotu olarak kabul edilir. Sıfır kottundan, son kat tavani üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.

Yapı B3 tesicili bina arсында yapıyor ise kot tesicili bina sapak kottarı ortalaması olarak verilir. Tek yönde tesicili bina varsa ya da tesicili bina b3işiğinde yeni yapı yapıyorsa tesicili bina sapak kottarı uyarlanır yeni binaya kot verilir.

8.5. **Köknarlar:** Bina cephelelerinde her cephe uzunluğunun 1/3 oranının geçmemek ve 0,60 m'den fazla olmamak kaydı ile geleneksel çakımaya uygun kapak çakma, (bahçe,çim) veya açık bahçon yapılabilir. Ancak: bina yolu sıfır ve kapak yapılaşık yolaı parsel örneğinde genişliği 5 m den küçükse bu cephelede çakım yapılamaz.

8.6. **Kapı ve Pencere:** Ticari yapıların tek katlı olanlar, dışı tamamını açık veya dogramayla bitimlenimeli yapılabilir. B3 katlı olanların zemini katları tek katlılar gibidir. B3inci kata içten veya dıştan ayın bir kapı ile girilebilir. Dıştan girilenece kapam en bir metreyi geçemez. Üst kat pencere açıklıkları mevcut dedukadı örnekle esas alınarak belirlenecektir.

Bu kapsamda, her cephece ayın ayın olmak üzere vitrin kapı ve pencere gbi boyklardan toplam, zemin katla cephe alanının % 60'm üst katlarda %25'ini geçmez. Üst katlarda

pencere boyutlarında genişliğin yüksekliği oranı en az 1/1.8 ; en çok 1/2'dir. Pencere ve kapı malzemesi alşap ya da alşap götünümlü olacaktır.

8.5. **Çatılar:** Kuma ve b3iştik çatı yapılabilir. B3iştik çatının kalkan duvarı cephece yer almayz.

8.6. **Merdirekler:** Merdiven genişlikleri minimum 90 cm. yapılabilir.

### 9. EKİTİLEME GİRİŞ ALANLARINDA UYGULAMA

9.1. (K3, (KT) ve (T) Koşullu Yapı Adaları: Kontrol S3 alanı dışında, plan sınırları içinde kalan şahırlarda yer alan (K3, (KT) ve (T) koşullu örneilen alanlarda Plan B3iştimleri arında bu alanlar için öngörüntüli koşullar gerektirir.

9.2. **B3iştik Nizam (B) Koşullu Konut Alanları:** Kontrol S3 alanı dışında, plan sınırları içinde kalan şahırlarda yer alan planında B3iştik Nizam örneğinin alanlarında "Ödem3 Inar Plan Uygulama B3iştimleri" ile "B314 Sayılı Inar Kanunu" ve bu kanun uyarınca çıkarılan yönetmeliklere göre uygulan yapılacaktır.

9.3. **Ticaret Alanları:** Kontrol S3 alanı dışında, plan sınırları içinde kalan şahırlarda yer alan bu alanlarda "Ödem3 Inar Plan Uygulama B3iştimleri" ile "B314 Sayılı Inar Kanunu" ve bu kanun uyarınca çıkarılan yönetmeliklere göre uygulan yapılacaktır.

### EKLER

E3-1: Yöresel Giriş Kapak Örnekleri

E3-2: Yöresel Pencere Örnekleri

E3-3: Pencere Süveleri

E3-4: Panjar, Kapak, Kafes ve Parmaklık Örnekleri

E3-5: Sapak ve Silme Örnekleri

# ÖDEMİŞ (İZMİR) KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ 3 (EKLER)

| Ek-1: Giriş Kapıları                               |                                                                                   |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    |   |
| Çift Kanallı Ahşap Kapı (Kemerli-Merdivenli Giriş) |                                                                                   |
|                                                    |  |
| Çift Kanallı Ahşap Kapı (Düz Giriş)                |                                                                                   |
|                                                    |  |
| Çift Kanallı Ahşap Kapı (Merdivenli Giriş)         |                                                                                   |

| Ek-2: Pencere                  |                                                                                    |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| A. Tek Kanallı Pencere         |                                                                                    |
|                                |   |
| Dikdörtgen Pencere             |                                                                                    |
|                                |   |
| Dikdörtgen Pencere (Büyük)     |                                                                                    |
|                                |   |
| Büyük Kemerli Pencere          |                                                                                    |
|                                |  |
| Büyük Kemerli Pencere (Örneği) |                                                                                    |

| B. İki Kanallı Pencere           |                                                                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|                                  |   |
| Ayakkı Kemerli Pencere İki-Düz   |                                                                                   |
|                                  |  |
| Ayakkı Kemerli Pencere İki-Sivri |                                                                                   |
|                                  |  |
| İki Kanallı Kemerli Pencere      |                                                                                   |
|                                  |  |
| Zemin Kat Penceresi-Düz          |                                                                                   |

| Ek-3: Pencere Söveleri |                                                                                   |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|                        |  |
|                        |  |
|                        |  |

| Ek-4: Panjur, Kapak, Kales ve Parmaklıklar |                                                                                    |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            |   |
| Metal Kapak                                |                                                                                    |
|                                            |  |
| Parmaklık                                  |                                                                                    |
|                                            |  |
| Parmaklık                                  |                                                                                    |
| Panjur                                     |                                                                                    |

| Ek-5: Sacaklar ve Silmeler |  |
|----------------------------|--|
|                            |  |