

T.C.
ÇEŞME BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 2006/11-119 Dairesi : BAŞKANLIK
Karar Tarihi : 15-11-2006 Birimi :
Evrak No : Konusu : MUHTELİF KONULAR
Gelis Tarihi : Saati :

Sayıllı Kanun kapsamı dışında kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği'nin 30, 31, 32. madde hükümleri uygulanır.

b)Ayrık yapı nizamında:

1)Ön bahçe çekme mesafesi + 1 metreye kadar oturan yapılara (a) maddesine göre yoldan kot verilir.

a-Arazi kotu yol kotunun altında ise su basman yüksekliği yoldan 20cm.'den fazla olamaz.

2)Ön bahçe çekme mesafesi + 1 metreden fazlasına oturan binalara kot, parselin tabii zemin ortalamasından verilir.

3)Ayrıca binanın görünen en yüksek cephesi bodrum dahil 2 katlı binalarda h:9 m.'yi, 3 katlı binalarda h:12 m.'yi geçemez.

c)Ancak teşekkül etmiş imar adalarında %60'ından fazlasında teşekkül etmiş yapılaşma var ise kot çevre teşekkül tarzına göre (a) ve (b) maddeleri dikkate alınarak kot verilecektir.

11-Turistik Tesis Alanlarında Yapılanma Koşulları:

a)Turistik Tesis yapılacak alanlarda minimum ifraz koşulu 2500 m2'dir.

b)Emsal 0.90'dır.

c)Planda gabari verilmemiş alanlarda maksimum yükseklik(h),
1 kat ara kat dahil 5.50 metre,
2 kat ara kat dahil 8.50 metre,
3 kat ara kat dahil 11.50 metre,
4 kat ara kat dahil 14.50 metre,
5 kat ara kat dahil 17.50 metredir.

12-(T) Tercihli Konut Alanlarında;

a)Turizm tesisi yapılabilmesi halinde;
-Asgari parsel büyüklüğü 2500 m2,
-(E) Toplam inşaat Alanı %60,
-Kat adedi 3 kat, h:9.80 metredir.

b)Konut Yapılması halinde;
-Asgari parsel büyüklüğü 700m2,
-(E) Toplam inşaat Alanı %30,
.../...

T.C.
ÇEŞME BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 2006/11-119 Dairesi : BAŞKANLIK
Karar Tarihi : 15-11-2006 Birimi :
Evrak No : Konusu : MUHTELİF KONULAR
Geliş Tarihi : Saati :

4-Zemin katta çekme mesafeleri içinde kalacak şekilde yapılacak teraslardaki pergole ayakları ve tavan döşemeleri betonarme olabilir. Bu şekilde yapılan pergole alanları parseldeki KAKS'ın %40'ını geçemez. TAKS ve KAKS emsaline dahil edilmez. Pergole tavan üstü balkon olarak kullanılabilir. Bu balkonun çatı örtüsü betonarme olamaz.

5-31.07.1989 gün 89/14 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan Çeşme Merkez Revizyon Planında:

Yol boyu #####ticaret gösterilen alanlar ile 16 Eylül mahallesi Tekke Mevkii 23 H I, 23 H III, 23 H IV paftalarda ticaret taraması ile gösterilen alanlar tercihli ticaret olup, zemin katlarında konut yapılabilir.

1111111

----- işaret ile gösterilen alanlarda, işaretin bulunduğu ve yol genişliği 7 metre ve 7 metreden fazla olan adalarda h:9.80, 3 kat izni verilir. İki yola cephesi olan ve farklı kat alan parsellerde bina derinliği 20 metreden fazla olamaz.

-0-0-0- sınır içinde kalan S alanlarında pansiyon yapılması halinde konut şartları geçerli olacaktır.

-0-0-0- sınır içinde gelişme konut alanındaki parsellerde turizm amaçlı taleplerde (otel, pansiyon vb.) binalar yapılabilir. TAKS: 0.30, KAKS:0.90, 3 kat H:9.80 metredir. Revizyon alan sınırı dışında kalan gelişme konut alanlarında turistik pansiyonlar için E:0.40/0.80 yoğunluk verilerek, uygulamada bir hataya düşülmemesi bakımından başvuruların Encümence değerlendirilerek en uygun yerin seçim konusunda teknik elemanlar tarafından gerekli inceleme ve irdelenmenin yapılmasından sonra gerekli işlem yapılacaktır.

Daha önce ruhsat alıp inşaatını tamamlamış binalarda kat ilavesi verilirken KAKS emsali içinde kalmak şartı ile mevcut kitle dikkate alınır.

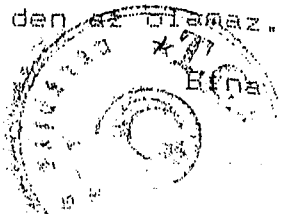
6-Bina derinlikleri Tip Yönetmelikte belirtilen formüle göre hesaplanır.

Bina cepheleri; gelişme alanlarında kalan konutlarda 7metreden az olamaz.

den az olamaz.

Ticarethanelerde 4metre-

Bina cepheleri meskun alanlarda kalan konutlarda 4metre,



T.C.
ÇEŞME BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 2006/11-119
Karar Tarihi : 15-11-2006
Evrak No :
Geliş Tarihi :
Dairesi : BAŞKANLIK
Birimi :
Konusu : MUHTELİF KONULAR
Saati :

KARARA KATILANLAR

BELEDİYE BAŞKANI : FAİK TÖTÜNÇÜOĞLU
MECLİS 1.BAŞKAN VEKİLİ : HAYRETTİN BARBAROS
MECLİS 2.BAŞKAN VEKİLİ : KADIR KARAKURT
MECLİS KATİBİ : KADIR KARAKURT, ALKIN ÖZDİL
ÜYE : N.EKREM ORAN, İSMAIL YILMAZ, İŞİL ONUR, ABDULLAH AKOZUĞ, MEHMET KUNDASAR, ETHEM BAYRAKTARĞİL, MEHMET AYPAK
ÜNAL SAĞLAMER(BULUNMADI), NECMİ ÖZKAN(BULUNMADI), CEMİL DERİCİ(BULUNMADI), N. NADİR ERGÜN, LEVENT VERVERİ

KARAR ÖZETİ

GÜNDEMİN 9. MADDESİDİR.

ÇEŞME BELEDİYESİ PLAN NOTLARI İLE İLGİLİ MECLİS KARARI

K A R A R

Belediyemiz Meclisinin 15.11.2006 tarihli 2. Birleşiminin 2. Oturumunda gündemin 9. maddesi olan imar ile ilgili konuların görüşülmesine geçildi.

Başkan Faik TÖTÜNÇÜOĞLU:
İlçemizde uyguladığımız plan notlarımız var. Plan notlarının koordinesi ve karışıklığının düzeltilmesi, tam düzenlenmesinin yapılması, bundan sonra herhangi bir aksaklığa meydan verilmemesi için noksanlarının tamamlanması, fazla ve karışıklığa sebep olan kısımların kaldırılmasını sağlamak amacıyla İmar Komisyonumuzca ve Başkanlıkça yeniden İmar Plan Notlarımız düzenlenmiş ve meclisimize arz edilmiştir.

Yeniden düzenlenen Çeşme Belediyesi Plan Notları okundu, aynen şöyledir:

ÇEŞME BELEDİYESİ PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1-Uygulamalarda 1. Derece Deprem Yönetmeliği uygulanacaktır.

2-Fay hattına rastlayan yerleşim alanlarında yapılacak inşaatlar, bu hatta 20 metreden daha az yaklaşamazlar. Yapılmış adalarda yeni yapılacak yapılar için resmi kurumun vereceği "Statik ve Deprem Raporu"na göre yapılaşma izni verilebilir.

.../...



T.C.
ÇEŞME BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 2006/11-119 Dairesi : BASKANLIK
Karar Tarihi : 15-11-2006 Birimi :
Evrak No : Konusu : MUHTELİF KONULAR
Geliş Tarihi : Saati :

3-Her türlü yapılanmada; ağaç ve toplu ağaçlıklar azami ölçüde korunarak, bina konumlandırılması sağlanacak ve ağaç rölevesi, plankote tasdikinde kontrol edilecektir. Parsel içinde taban alanı (TAKS) dışındaki her 40 m2 için 1 ağaç dikilmeden Yapı Kullanma izni verilmeyecektir.

4-3194 Sayılı İmar kanununa ilişkin Otopark Yönetmeliği uygulanacaktır. Meskun alanlarda, kentsel sit alanlarında otopark ihtiyacının parselinde karşılanması mümkün olmayan durumlara ilişkin ilkeler Belediye Meclis kararı ile belirlenir.

5-Turistik Tesis (Otel, Motel, Apart Otel, Tatil Köyü) Kooperatif, Site, Toplu Konut taleplerinde yapıların yapılacağı bölgede kanalizasyon tesis edilmemiş ise alt yapı tesisleri kendilerince yapılacak, kirletici nitelikteki atıklar arıtılmadan (arıtma tesisi yapılmadan) atılmayacaktır.

Diğer kullanım alanlarında kanalizasyon bağlantısı yok ise sızdırmaz foseptik yapılacaktır. Arıtma Tesisi ve foseptik projeleri onaylanmadan inşaat ruhsatı, tamamlanmadan Yapı Kullanma izni verilemez.

6-Gelişme ve meskun alanlarda emsal ve nizam verilirken meyilden dolayı bodrum kat dahil birden fazla kat kazanılamaz. Bodrum katta bağımsız bölüm ihdas edilemez. Bodrum katlar istenilen dairelere bağlanabilir.

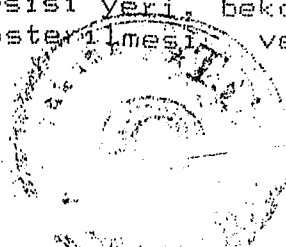
7-Turistik Tesis Alanlarında; Kat irtifakı kurulamaz. Tesis tek bağımsız bölüm kabul edilir. Bu alanlarda otel, motel, tatil köyü, apart otel yapılabilir.

Bu yapılarda Turizm Bakanlığı'nın Vasıflar Yönetmeliği koşulları aranır.

8-İnşaat ruhsatı aşamasında yollar fiilen açılmadan, su basman kotu onaylanamaz. İnşaat Ruhsatı verilemez.

9-Ada bazında yapılan uygulamalarda bağımsız bölümler 100m2'den küçük olamaz, iki bina arasındaki çekme mesafesi 8metredir.

10-İnşaat Ruhsatı başvurularında kooperatif ve ada bazı uygulaması taleplerinde trafo yeri, telefon santral yeri, arıtma tesisi yeri, bekçi evi ve çöp deponi yerlerinin vaziyet planı üzerinde gösterilmesi ve plana açılacak yerlerde plan aşamasında



T.C.
ÇEŞME BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 2006/11-119 Dairesi : BAŞKANLIK
Karar Tarihi : 15-11-2006 Birimi :
Evrak No : Konusu : MUHTELİF KONULAR
Geliş Tarihi : Saati :

çözümlenerek paftalara işlenecektir.

11-Meskun, gelişme, tercihli alanlarda 7metre ön bahçe mesafesi verilmiş, köşe başına rastlayan parsellerde ön ve yan yoldan çekme mesafesini 5 metreye, arka bahçe mesafesini ada teşekkül tarzına göre 3 metreye indirmeye belediye yetkilidir.

12-Planda arka çekme mesafesi 5 metre, yan çekme mesafesi 4 metre olan alanlarda kapalı çıkmlar her iki mesafe içinde 1 metre taşabilir.

13-(0-0-0-)Sınır işareti meskun alan sınırı olarak lejandta gösterilecektir.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1-(0-0-0-) işaretli sınır içinde kalan alanlarda; içinde mevcut bina bulunan parseller kat mülkiyeti kanunu hükümlerine göre bağımsız bölüm tesis edilemiyor ise, suyunun giderilmesi amacıyla mevcut kullanıma uygun ifraz taleplerinde bir defaya mahsus olmak üzere asgari parsel ifraz şartı ve cephe genişliği aranmadan parsel düzenlemesi yapılabilir.

2-İlçemiz, Dalyan, Çiftlik, Reisdere, İlica Mahallelerinde mevcut yapılaşmanın bulunduğu (A-2) ile gösterilen meskun alanlar (S-2) alanları kabul edilir.

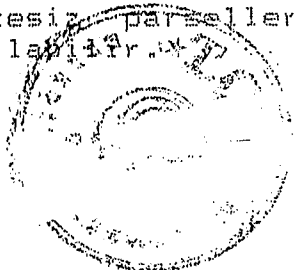
a)(S) alanı kabul edilen (A) alanlarında asgari parsel 200m²'dir. TAKS (S) alanlarına verilen emsal gibi hesaplanır.

b)İl İdare Kurulu'nca daha önce parsellenmiş alanlarda asgari parsel 200m²'dir. TAKS %20, KAKS %40'tır. Bir bağımsız ünite yapılabilir.

3-(S-2) meskun, konut alanlarında açık ve kapalı çıkmlar, yol genişliği 6 metreden büyük ön bahçesiz parsellerde;

YOL GENİŞLİĞİ - 6 METRE

formülü ile hesaplanır.
Her halükarda çıkma genişliği 1 metreyi geçemez. 1x3 metre ebadında yapılan ahşap cumbalar KAKS hesabına dahil değildir. Yeşil saha veya açık otoparktan cephe alan ön bahçesiz parsellerde de 1 metreyi geçmeyen açık veya kapalı çıkma yapılabilir.



T.C.
ÇEŞME BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 2006/11-119 Dairesi : BAŞKANLIK
Karar Tarihi : 15-11-2006 Birimi :
Evrak No : Konusu : MUHTELİF KONULAR
Geliş Tarihi : Saati :

ticaretlerde bağımsız bölümlerin cephesi en az 3 metre, derinliği en az 3 metreden az olamaz.

7-Bodrumlar: Turistik tesis yapılarında zemin kotu altında bulunan çamaşırhane, tesisat daireleri, otopark, depo, mutfak, yüzme havuzu ile personele ait yeme, içme, yatma ve dinlenme Üniteleri gibi hizmet alanları emsale dahil değildir. Arazi tabii yapısının uygun olması halinde zemin kat altında birden fazla bodrum kat yapılabilir.

8-Çatılar: Turistik Tesis, pansiyon, otel yapılarında teras çatı yapılabilir. Bu alanlarda müşteri yatak odaları haricinde ortak hacimlerden olan düzenlemeler bar, kafeterya ve sadece bunların müstemilatı olan WC, depo, pişirme yeri gibi alanlar yapılabilir. Ancak bu düzenlemelerin çatı örtüsü betonarme olmamak koşuluyla sükülebilir ahşap veya metal elemanlardan olup, pergole veya kiremit kaplama olacaktır. Bu düzenlemeler bitişik nizamda yol cephelerinden, ayırık nizamda bina cephelerinden 3 metre geri çekmeli olarak yapılacaktır.

Konutlarda; maksimum %33 eğimli en az 3 satırlı olacak şekilde düzenlenecek, bitişik nizam olan yerlerde çevre teşekkül tarzına göre en az iki satırlı çatı yaptırılabilir. Mahya yüksekliği maksimum 2 metredir. Teras çatıya çıkan merdiven kulelerinin yüksekliği de maksimum 2 metredir.

9-(0-0-0-) işaretli sınır dışında kalan tüm gelişme alanlarında;

Kat adedinin (1) olarak sınırlandırıldığı alanlarda 1 bağımsız,

Kat adedinin (2) olarak sınırlandırıldığı alanlarda 2 bağımsız,

Ticaret alanlarının zemin katında bağımsız bölüm şartı aranmaz, üst katı iki bağımsız bölümden fazla olamaz. Kamu lojman alanları bu sınırlamaya tabii değildir.

(0-0-0-) işaretli sınır içinde kalan konut, ticaret ve kamu lojman alanlarında; bağımsız bölüm şartı aranmaz.

10-Kotlar Gelişme ve Meskun Alanlarda:

Yapı nizamı bitişik olan yerlerde su basman kotu bina cephesi üzerindeki tretuvar seviyesinin 20cm. üstü kabul edilir. 3030

T.C.
ÇEŞME BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 2006/11-119 Dairesi : BAŞKANLIK
Karar Tarihi : 15-11-2006 Birimi :
Evrak No : Konusu : MUHTELİF KONULAR
Geliş Tarihi : Saati :

- Kat adedi 2 kat, h:6.80 metredir.
- iki bağımsız üniteden fazlası yapılamaz.

13-Tercihli Pansiyon (TP) Alanları:

a)Konut yapılması halinde TAKS %15, KAKS %30, iki kat, h:6.80 metre olacaktır. İki bağımsız bölüm yapılabilir.

b)Pansiyon yapılması halinde maksimum yükseklik h:9.80 metre ve 3 kattır.

14-Serbest Nizam: (0-0-0-) işaretli sınır içinde S-2, S-3 ile gösterilen alanlardır. Bu alanlarda yapılacak yapılar, ayrık veya bitişik nizam olabilir. Ancak parsel alanı 100m²'ye kadar olan parsellerde ada teşekkülüne göre belediyece belirlenecek gerekli çekmeler yapıldıktan sonra geri kalanın tamamına bina yapılabilir. parsel miktarının 100m²'yi aşması halinde ada teşekkülüne göre gerekli çekme mesafelerine uyulmak kaydı ile aşağıdaki örnek uygulanır.

300m² olan parselin ilk 100m²'sine %100 geri kalanına %40'tan (300-100=200 X 0.40=80m² 100+80=180m²) toplam 180m² azami inşaat taban alanı verilir.

Komşu parsel sınırına bitişik yan ve arka yapılacak yapıların komşu parsel bitişik bina cephelerine ve komşu parsel 2m.'den az yanaşan bina cephelerine pencere açılmaz.

Asgari parsel 200m²'dir.

Parsel cephesi bitişik nizam olan yerlerde 6 metreden, ayrık nizam olan yerlerde yan bahçe mesafesi + 6 metreden az olamaz.

(0-0-0-) işaretli sınır içinde kalan gelişme alanlarında yeni ifrazlar 500m²'den az olamaz. Parsel cephesi 20 metredir. TAKS/KAKS değerli imar planında belirtilmiştir.

(0-0-0-) işaretli sınır içinde kalan A-3 alanında asgari parsel 200m²'dir. TAKS %40'tır.

377 ve 378 adalarda bulunan parseller de şimdiki adıyla Teğmen Yalçın Akyıldız caddesinde tretuvar üst seviyesinden kot verilmesi, zemin katlarda asma kat yapılarak, zemin, hmax:5.50m. ve 11.40m. olarak 3(üç) kat gabari verilerek, teşekkül etmiş binalarda bodrum katların zemin kattaki bağımsız bölüm ile bağlanarak ticaret

.../...

T.C.
ÇEŞME BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 2006/11-119 Dairesi : BAŞKANLIK
Karar Tarihi : 15-11-2006 Birimi :
Evrak No : Konusu : MUHTELİF KONULAR
Geliş Tarihi : Saati :

kullanımına açılacaktır.

Ayrıca 3030 Sayılı Kanun kapsamı dışında kalan Belediyeler
Tip İmar Yönetmeliği uygulanacaktır.

Çeşme Belediyesi Flan Notları oylandı. Yapılan oylama
sonunda, Bağımsız Meclis Üyesi Mehmet AYFAK'ın çekimser diğer Meclis
Üyelerinin kabul oyları ile oy çokluğu ile kabulüne karar verildi.

