



T.C.  
MENEMEN BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı :99886285-501-9899/16470

13/11/2017

Konu :İmar Plan Notları hk.

TMMOB (MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİ)  
1474 sk No:9 Alsancak/İZMİR

İlgi : 24.10.2017 tarihli ve 1430 sayılı yazı

İlgi yazınız ile istenilen Menemen ilçe sınırları içerisinde yapılaşmaya referans olarak uygulanan İmar planı notlarının tamamının birere örneği yazımız ekinde verilmektedir.  
Bilgi ve gereğini rica ederim.

Ek : imar plan notları.

Nadir ŞENEL  
Belediye Başkanı a.  
Belediye Başkanı Yardımcısı

|                    |       |    |       |
|--------------------|-------|----|-------|
| Tarih : 21.11.2017 |       |    |       |
| Gönderen : 17-1924 |       |    |       |
| Dağıtım            | Görüş | İş | Paraf |
| Merve              |       |    |       |
|                    |       |    |       |
|                    |       |    |       |
| Not                |       |    |       |



Adres : Camiikebir mah.Şehit Kemal cad. No:1 Menemen / İzmir

İrtibat : Kağan AKÇAY

Tel : 444 80 08

E-Posta : iletisim@menemen.bel.tr

Fax : (0232) 832 00 06

Elektronik Ağ : www.menemen.bel.tr

## MENEMEN MERKEZ

### PLAN NOTLARI:

- Gelişme konut alanlarında ayırık ve bitişik olarak gösterilen yapı adalarında istenirse sosyal mesken niteliğindeki toplu konutlar blok nizam olarak yapılabilir.Yapılacak yapıların TAKS. ve KAKS.'ları planda gösterilen mevcut katsayıların % 20 katı ilavesi ile hesap edilir ve kat adetleri 4 kat  $h=1250m$ .ye çıkarılır, bu durumda blok boyları 32m.yi geçemez.Ve blok ara mesafeleri 8m.den az olamaz.
- Ticari kullanma alanları +550 kotunda yapılabilir bu gabari içinde  $h.240$  dan az olmamak şartı ile asma kat yapılabilir.Bu asma katlar o ticari mahalın bir bölümü şeklinde mütalaa edilir.Ayrıca dışarıdan giriş verilemez ve zemin kat kullanımının alan olarak %60 ını geçemez.
- Ticari alanlarda yapılacak zemin kat ticaret amaçlı ile kullanılmak kaydı ile parsel büyüklüğünün % 80 ini geçemez (planda aksine bir kayıt olmadıkça) ancak parsel derinliği 10m. ve daha az olan yerlerde parselin tamamı zemin katla ticarete tahsis edilebilir.
- Ticaret alanlarında zemin katın üstleri katlar istenirse konuta tahsis edilebilir.Arka bahçe mesafeleri yönetmelik hükümlerine tabidir.
- Ticari alanlarda bina yükseklikleri, normal yüksekliklere 1m. ilavesiyle bulunur.
- Bitişik nizamda bitişik cephe uzunluklarının toplamı 50m'yi geçemez.En az her 50m'de bir, iki bina arasında 6m. açıklık kalması şarttır.
- Tek taraftan parsellenecek adalar,ok işareti cephe alacak yüzü gösterir.
- İmar planlarında teşekkül etmiş yerlerde aplikasyon veya okuma hatası ve bunun gibi küçük uyumsuzluklar çıkarsa geçerli sınır olarak kadastro sınırı alınacaktır.
- İslah imar planında gabarisi belirtilmeyen adalarda yükseklik 6.80 m'yi geçmemek kaydıyla ,mevcut yapılaşma dikkate alınarak ayırık-blok-bitişik nizam kitle tertibi, imar durumu verilirken ,belediyesince yapılacaktır.
- TAKS. ve KAKS. değerleri max. değerler olup altında da uygulama yapılabilir ancak toplam KAKS.değerleri aşılamaz.
- KT işaretli yapı adalarında zemin kat tercihli konut veya ticaret olabilir.
- MK işaretli yapı adalarında planla getirilmiş olan kat adetleri maksimum değerler olup, altında uygulama yapılabilir.

-KA işaretli yapı adalarında:  $E_{max}=160$   $h=1880m$ .dir. Emsal hesaplarında konut adasının bütününün yüzölçümü esas alınır Zeminde konut alanları dışında otopark\_park\_çocuk oyun alanları ve bahçe düzenlemeleri yapılacaktır. Konut adaları talebe göre belediyesince ifraz edilerek birden fazla mülkiyete tahsis edilebilir.Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Bina kotları uygulamada arazinin yapısı dikkatte alınarak yola veya tabii zemin ortalamasına göre verilir.

-Konut dışı çalışma alanlarında:

Servis ve benzin istasyonu\_çok katlı taşıt parkları\_her türlü ticaret\_bankası\_sigorta ve bürolar\_çok katlı mağazalar\_lokanta\_sinema\_tiyatro ve eğlence yerleri ile yerel ve bölgesel kamu kuruluşları\_depolama\_sosyal ve kültürel tesis alanları\_sanayi ve küçük sanayi bulunur.(sanayi ve küçük sanayi için, lejant bölümündeki sınırlamaya uyulacaktır.

### AÇIKLAMA:

Yapı inşaat alanı (KAKS x imar parseli alanı) bodrum, asma kat, çekme kat ve çatı katları dahil, iskanı mümkün olan bütün katların, ışıklıklar çıktık- tan sonraki sahaların toplamıdır. Kapalı çıkmlar, açık ve kapalı merdivenler ve yapıya cephe veren, zemin kat dışındaki açık koridorlar yapı inşaat alanına dahildir. Açık çıkmlar ve iç yüksekliği 1m. yi geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile, müstemilat (yapının ihtiyacını karşılamak üzere yapılacak garajlar, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, sığınak v.b. bu alana dahil değildir.) İskanı mümkün katlar ifadesiyle: Konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi ikamet, çalışmaya eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan katlar kastedilmektedir.

Planda bir adada çember içine yalnız inşaat nizamı ve kat adedi verilmiş ise çevrenin karelerine göre bahçe mesafelerini tayin etmek belediyenin yetkisindedir.

# ASARLIK

## YAPI KOŞULLARI

### GELİŞME KONUT ALANLARINDA

| Kat<br>Adedi | Bina Geniştirliği |      | Bina Derinliği |      | Min.<br>Ön Bahçe<br>Mesafesi | Min.<br>Yan Bahçe<br>Mesafesi | Min.<br>Arka Bahçe<br>Mesafesi |
|--------------|-------------------|------|----------------|------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
|              | Min.              | Max. | Min.           | Max. |                              |                               |                                |
| 2            | 6                 | 16   | 7              | 16   | 5.00                         | 3.00                          | Yükseklik/2                    |
| 3            | 6                 | 18   | 7              | 18   | 5.00                         | 3.00                          | Yükseklik/2                    |
| 4            | 6                 | 20   | 7              | 20   | 5.00                         | 3.00                          | Yükseklik/2                    |

#### PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ:

2 KATLI DÜZEN İÇİN: Yukarıdaki koşullara uyulmak kaydı ile min. parsel büyüklüğü 200m<sup>2</sup>'dir.

3 KATLI DÜZEN İÇİN: Yukarıdaki koşullara uyulmak kaydı ile min. parsel büyüklüğü 220m<sup>2</sup>'dir.

4 KATLI DÜZEN İÇİN: Yukarıdaki koşullara uyulmak kaydı ile min. parsel büyüklüğü 250m<sup>2</sup>'dir.

#### TİCARET ALANLARINDA

1. En fazla yapı emsalı, KAKS 200'dir.

2. KT1 kosulu ile belirlenmiş adalarda 17 ile 30m arasındaki yollardan cephe alan parsellerde oluşturulacak binaların sadece zemin ve zemin üstü, ticaret kullanımına olanak sağlayacaktır. Bu tip binaların zemin ve 1.katı tercihi olarak ticaret veya konut amaçlı yapılabilecektir. \*İnşaat yaklaşma sınırları verildiğinde, imar parseli üzerindeki inşaat yaklaşma sınırları içinde kalması şarttır.

3. TM kosulu ile belirlenmiş adalarda 35 metrelik yollardan cephe alan parsellerde oluşturulacak binaların tamamı ticaret amaçlı yapılabilir.

4. Ticari binalarda 10 bağımsız bölüme kadar 1 adet erkek ve 1 adet kadın tuvaleti yapılması zorunludur. Buna 10 isyerinden sonraki her 10 isyeri için 1 adet WC ilave edilir ve yeteri kadar lavabo ve pisuar konur. Tuvaletlerin havalandırma şartları sağlanacak ve tavana kadar hijyenik bir malzeme ile kaplanacaktır.

5. Ölçülendirilmemiş ticari kitlelerde plan üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılacaktır.

6. Ticaret alanlarında 1. kat ve diğer katlarda verilen yapı nizamına göre yapılaşmaya izin verilir. Ticaret alanlarında zemindeki inşaat alanı boyutları üst katlardaki yapı nizamını bağlayıcı değildir.

#### YAPI NİZAMI

$$\frac{5}{3}n$$

$$\frac{0.35}{a}$$

Bu tür yapı nizamı verilen gelişme konut alanlarında :

\* Plandaki n ile belirtilen kat sayısı o konut bölgesindeki maksimum kat sayısıdır. Gerektiğinde bu imar parsellerinde aşağıda açıklanan ön bahçe mesafeleri sağlanmak kaydı ile daha az katlı bina yapılabilir.

#### MESKUN KONUT ALANLARI

##### 1. YAPI NİZAMI

$$B-2$$

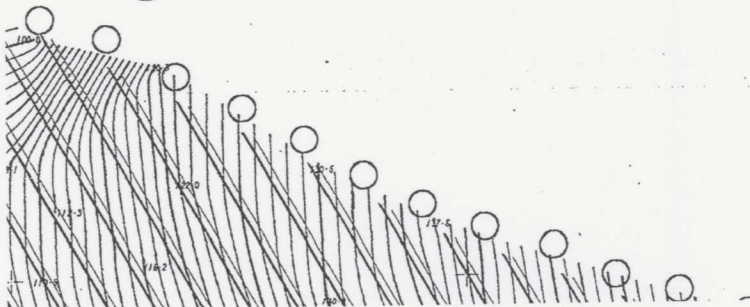
Bitişik nizam 2 katlıdır

$$B-3$$

Bitişik nizam 3 katlıdır

$$B-4$$

Bitişik nizam 4 katlıdır



# ASARLIK

## TANIMLAR

1. **AZAMI BİNA SAHASI:** Parsel içerisinde plan ve yönetmelik hükümleri ne göre binanın tesfiye edilmiş zeminde isgal edebileceği en büyük sahadır.

## 2. İNŞAAT SAHASI:

Bodrum katlarda yapılan iskana ayrılmış bölümler ve diğer imalatlar ile, zemin ve normal katlardaki açık ve kapalı çıkmalar ile ısıklıklar ve hava bacaları ve 16.00m<sup>2</sup> ye kadar merdiven ve asansör sahaları dışında kalan tüm iskana tabi sahaların toplam inşaat sahasıdır.

Zemin kat ve normal katlarda yapılan açık ve kapalı çıkmalar ile iç yüksekliği 150m.'yi geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği galeri ve katları ile müstemilat (yapının ihtiyacını karşılamak üzere yapılacak garajlar, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi v.b.) bu sahaya dahil değildir. (iskani mümkün ifadesi ile konut, isyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi ikamete, çalışmaya, eğlenmeye tesis edilmek üzere yapılan katlar kastedilmektedir.)

3. **TABAN ALANI KATSAYISI (TK):** İmar planı üzerinde yazılı taban alanı katsayısı o imar adasındaki imar parselinde yapılacak inşaatın toprak üzerinde kaplayacağı en büyük bina sahasını gösterir. Azami bina sahası imar planı üzerinde yazılı taban alanı katsayısı ile birleştiril mis miktardan fazla olamaz.

4. **KAT ALANI KAT SAYISI (KK):** İmar planı üzerinde yazılı kat alanı kat sayısı, o imar adasındaki imar parselinde yapılacak binanın inşaat alanları toplamını gösterir. Bina inşaat alanı imar planı üzerinde yazılı kat alanı kat sayısı ile belirtilmiş miktardan fazla olamaz.

5. **İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRI:** İmar planı üzerinde gösterilen inşaat yaklaşma sınırı, parseldeki taban alanı ve kat alanı kat sayıları sağlamak kaydı ile binanın zemin katta parsel hudutlarına en fazla yaklaşılabileceği hattı gösterir.

6. **ASMA KATI:** Yüksekliği en az 4.50m. olan katlarda yapılabilen ve yol cephelerinden en az 3m. geri çekilerek düzenlenen, kapalı bir hacim teskil etmeyen alttaki katın tamamlayıcısı durumunda olan ve ayrı bir bölüm olmayan sadece ait olduğu alanın sınırları içerisinde kalan kattır. Asma kat yapı inşaat alanına dahil değildir.

7. **BİNA YÜKSEKLİĞİ:** İmar planı üzerinde belirtilmiş olan kat adedlerinde tatbikatta genel olarak ilk 5m. yükseklik için 1 kat (ticaret bölgelerindeki asma kat durumu hariç) artan her 3m. içinde birer kat itibar olunur. Bu uygulama 17m.'den yüksek yapılar için de geçerlidir.

8. **ZEMİN KATI:** Yapının su basman kotu üzerindeki ilk katıdır.

9. **ÖN BAHÇE:** Yol sınırı ile bina ön cephe hattı arasındaki yerdir.

10. **YAN BAHÇE:** Bina ön cephe hattı ile arka cephe hattı ve komşu sınırları ile bina arasında kalan yerdir.

11. **ARKA BAHÇE:** parselde ön ve yan bahçe çıktıktan sonra kalan alandır

\* **BİNA DERİNLİĞİ:** Bina ön cephe hattına, arka cephe hattı üzerinde bulunan en uzak noktanın dik mesafesidir.

\* **PARSEL CEPHESİ:** Köse başına rastlayan parsellerde dar cephe parsel cephesidir.

## KAPICI DAİRESİ

12. 10'dan fazla daireesi bulunan kaloriferli binalarda ve 15'den fazla daireesi bulunan kalorifersiz binalarda bina giriş katında, 1.katta ve bodrumda yönetmeliğin konutlarda aranan şartlarına uygun olmak üzere bir WC ve bağımsız yemek pişirme yeri ile net alanları biri 12m<sup>2</sup>'den diğeri 9m<sup>2</sup>'den az olmayan doğrudan gün ışığı alan iki odadan ibaret kapıcı daireesi yapılması zorunludur.

## ÇIKMALAR

13. Binalarda azami bina sahası dışında aşağıdaki şartlarda çıkma yapılabilir.

\* Ticaret alanlarında arkad (portik) içerisinde çıkma yapılamaz.

\* İnşaat yaklaşma verilen parsellerde de yol cephe hattına 2m. den fazla yaklaşmak ve diğer çıkma koşullarına uymak kaydı ile açık çıkma yapılabilir.

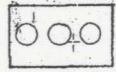
\* Yapıların ön bahçesi bulunmaması halinde yol genişliği ne olursa olsun çıkma yapılamaz. 16.10.1974 gün ve 15038 nolu resmi gazetede yayınlanan yönetmeliğe göre verilen çıkmalar ise yapının birinci katından itibaren yapılabilir.

# MENEMEN/KOYUNDERE

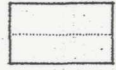
## 424 Parsel Mevzii İmar Planı

Ö: 1/1000

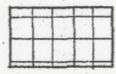
### gösterim



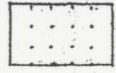
Plan Sınırı



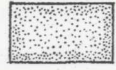
Mülkiyet Sınırı



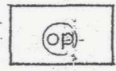
Küçük Sanatlar Alanı



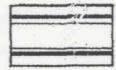
Sosyo-Kültürel Tesis



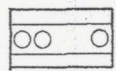
Yeşil Alan



Otopark



Taşıt Yolu



Yaya Yolu

### KOYUNDERE

### plan notları

1. YOL, MEYDAN, OTOPIK, YEŞİL ALAN VB. ALANLARIN KAMUYA TERKİ YAPILMADAN İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.
2. APLİKASYON AŞAMASINDA İMAR PLANI İLE ÇAKIŞMAMASI HALİNDE MÜLKİYET SINIRLARI ESAS ALINACAKTIR.
3. TUM ALTYAPI PROJELERİ GİRİŞİMCİLERCE YAPILACAKTIR.
4. 2863 SAYILI YASA HAKLARI SAKLIDIR.
5. YAPILARA KOT TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLECEKTİR.
6. 19.3.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAVINLANAN LAĞİM MECRA SI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
7. PARSEL ÜZERİNDEKİ TUM YAPILAŞMALARDA İNŞAAT EMSALİ  $E_{max}=0.40$  DİR.
8. YANLIZCA SOSYAL VE İDARİ TESİSLERİN MAKSİMUM YÜKSEKLİĞİ  $H_{max}=6.50$  M OLACAKTIR.
9. GÜRÜLTÜLÜ TEHLİKELİ KOKULU PATLAYICI YANICI MADDE VE BOL SU DEPOLAYAN ZARARLI MADDE ÇIKARTAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN SAKINÇALI TESİSLER YAPILAMAZ.
10. PLAN GEREĞİ TERKLER YAPILMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
11. YAPILACAK TESİS H=YÜKSEKLİĞİ ÜRETİM TÜRÜNE GÖRE TEKNİK YÖNDEY TESİSİ GEREKTİRDİĞİ PROJE YÜKSEKLİĞİ OLACAKTIR.

## PLAN NOTLARI

# KOYUNDERE

### 1. GELİŞME KONUT ALANLARINDA

a) İMAR PLANINA GÖRE YAPILACAK İFRAZLARDA AYRIK NİZAMA GÖRE VERİLEN MAKSİMUM GABARİ VE EMSAL DİKKATE ALINARAK PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ SAPTANIR.

b) ADA ÖLÇEĞİNDE GELİNDİĞİNDE EMSAL AYNI KALMAK KOŞULUYLA GABARİ SERBESTTİR.

2. B-2 YAPI NİZAMI VERİLEN İMAR ADALARINDA ADA ÖLÇEĞİNDE GELİNDİĞİNDE  $E=1.20$   $h_{max}=21.80$  YAPILANMA KOŞULLARI UYGULANIR.

(Y) KOŞULLU ADA VE PARSELLERDE :

1.  $E=0.80$  OLUP TOPLAM İNŞAAT ALANI KADASTRAL PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR. (TOPLAM İNŞAAT ALANI=EMSAL x KADASTRAL PARSEL ALANI)

2. İMAR ADALARINDA YAPI NİZAMI SERBESTTİR. GABARİ MAX. 24.80 METREDİR.

3. KADASTRAL PARSELLERE İSABET EDEN KAMU KULLANIMLI ALANLAR (YOL, YEŞİL ALANLAR) BELEDİYE MÜLKİYETİNE GEÇMEDİĞİ TAKTİRDE BU ALANLAR KADASTRAL PARSEL ALANINDAN DÜŞÜRÜLEREK TOPLAM İNŞAAT ALANI HESAPLANIR. KAMULAŞTIRILAN ALANDAKİ TOPLAM İNŞAAT ALANI KULLANMA HAKKI İLGİLİ KURULUŞA AİTTİR.

4. BİR ADANIN TÜMÜ TEK PARSEL OLABİLİR VE ADA İÇİN ÖNERİLEN YAPILAŞMA KOŞULUNA UYGUN BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. ADA İÇERİSİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILDIĞINDAN 3 KATA KADAR İKİ BİNA ARASI EN AZ 6mt. 4 KAT VE DAHA FAZLA KATLI İKİ BİNA ARASI HER KAT İÇİN 1mt. ARTTIRILIR.

5. BİR ADA BİRDEN FAZLA PARSELE BÖLÜNDÜĞÜ TAKTİRDE PARSELLERİN İNŞAAT ALANI KADASTRAL MÜLKİYETİNDEKİ HİSSE ORANINA GÖRE HESAPLANACAKTIR.

6. APLİKASYON AŞAMASINDA İMAR PLANI İLE KADASTRAL SINIRIN ÇAKIŞMAMASI HALİNDE MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINACAK, KILCAL ŞUYULU PARÇALAR BIRAKILMAYACAKTIR.

7. ZEMİN KATTA TİCARET KULLANIMI GÜNLÜK İHTİYACA YÖNELİK OLACAKTIR.

8. 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

9. DEPREM YÖNETMELİĞİ KOŞULLARI UYGULANACAKTIR.

10. BÜTÜN YAPILARDA, ÇEKME KAT İLE ÇATI KATI YAPILAMAZ, ÇATI MEYLİ İÇİNDE KAT YAPILMAZ.

11. İMAR YASAĞI, PLAN YÖNETMELİKLERE AYKIRI OLARAK TEŞEKKÜL ETMİŞ BİNALAR, MEVCUT TEŞEKKÜL OLARAK SAYILMAZLAR VE YAPILAŞMALARINA EMSAL OLMAZLAR.

12. UYGULAMA PLANLARI İLE KADASTRAL DURUMU ARASINDAKİ 3mt'ye KADAR OLAN KAYMALAR TEVCİZİ HATAYA GİRER VE UYGULAMADA KADASTRAL DURUMU ESAS ALINIR.

13. KONUT ALANLARINDAKİ 4 VEYA FAZLA KATLI KONUT YAPILARININ ZEMİN KATLARINDA GÜNLÜK GEREKSİNİMLERİ İLGİLİ YALNIZ BİNA ALANINI İÇERİSİNDE TİCARET YAPILABİLİR. KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATLARDA ASMA KAT YAPILAMAZ.

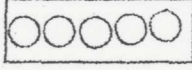
E=0.40

E=0.60

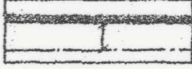
Belediye Meclisinin  
07.06.1995 tarih ve  
544 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

# ULUKENT

## LEJANT



PLANLAMA SINIRI



YAPI YAKLAŞMA SINIRI



E.N.H.



TEMEL EĞİTİM ALANI VE SPOR ALANI

## PLAN NOTLARI

- PLAN NOTLARI 281 II a ve 29J III d İMAR PAFTALARINDA YER ALAN 3105/1 3106/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 PARSELLERİ KAPSAYAN TOPLAM 69051 m<sup>2</sup> LİK ALANDAKİ İLAVE İMAR PLANINI KAPSAMAKTADIR.
- 25.08.1991 GÜN 19910 SAYILI VE 06.03.1991 GÜN VE 20806 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYINLANAN ' SİĞINAK YÖNETMELİĞİ ' HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- YAPILARDA ' AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILARA ' AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- TEK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- UYGULAMA 3105/1 VE 3106/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 PARSELLERİN BÜTÜNÜNDE YAPILACAKTIR.
- YOL , YEŞİL ALAN VB. ALANLARIN KAMUYA TERKİ YAPILMADAN İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.
- ADA İÇERİSİNDEKİ DÜZENLEMENİN ALT YAPISI GİRİŞİMCİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
- ALT YAPI TESİSLERİ EMSALE DAHİL EDİLEMEZ ÇEKME MESAFELERİNE UYULUR.
- TEKNİK ALT YAPI TAMAMLANMADAN OTURMA RUHSATI VERİLEMEZ.
- İLAVE YAPILAN İMAR ADASINDA ÇEKME MESAFELERİ BATIDAKİ 12m LİK YOLDAN 10 m DİĞER YOLLARDAN İSE 20 m DİR.
- OTO PARK ALANLARI ADA İÇERİSİNDE DÜZENLENECEKTİR.
- EĞİTİM ALANLARINDA AÇIK ALANLAR TUM ALANIN 2/3 ÜNDEN AZ OLAMAZ.
- PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

# ULUKENT

## PLAN NOTLARI:

- Plan alanları 29K-İb, 28J-İb, 28K-İa, 28J-İc ve 28K-İa imar parsellerinde yer alan 2138-2140-2142 ve 2143 parselleri kapsayan toplam 383 856 m<sup>2</sup> lik alanındaki ilave imar planını kapsamaktadır.
- 25/08/1991 gün, 19910 sayılı ve 06/03/1991 gün ve 20806 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Sığınak Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.
- Yapılarda "Ater. bölgelerinde yapılacak yapılara" ait yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Planlama alanındaki brüt yoğunluk 70 kişi/hektar, net yoğunluk ise 110 kişi/hektardır.
- Uygulanı 2138-2140-2142-2143 parsellerin bütününde yapılacaktır.
- Yol, yeşil alan vb. alanların kamuya terk yapılmadan inşaat izni verilemez.
- Yeşil alan, park alanları sığınakların günlük etkinlik, eğlence ve dinlenme alanıdır. Bu alanlarda büfeler, oturma ve yemek yerleri, çeşme, oyun alanı, kükür, yeşil alanlar, otopark vb. alanlarla düzenlenebilir. Bu alanlarda toplam imar adası içerisinde  $E=0.05$  i,  $H_{max}=6.00$  i geçirmek kaydıyla söz konusu tesisler yapılabilir.
- Ensal hesabı 1989 yılı adası üzerinden yapılacaktır.
- Planlama alanındaki konut adalarında  $E=0.60$   $H_{max}=6.00$  dir.
- Konut içi yapı alanlarında ensalı aşmamak kaydı ile ensanın %2 si kadar terasler yapılabilir.
- Konut /adalet hazırlanacak olan vaziyet planlarıyla bir bütündür. Vaziyet planları ilgili belediye tarafından incelenip onaylanacaktır.
- Vaziyet planı hazırlanan adalardaki bina arası mesafeler minimum 4 m olacaktır. Oluşturulacak ada içi yollarda da binanın yola bakan, dış cephesi yoldan en az 5 m çekilerek yapılacaktır.
- Ada içerisindeki düzenlemelerin ahiyapı girişimci tarafından yapılacaktır.
- Ahiyapı tesisleri ensalı dahil edilemez çekim mesafelerine uyulur.
- Otopark alanları ada içerisinde düzenlenecektir. Minimumun üç ahiyapı 1 otopark alanı ayrılacaktır.
- Teknik ahiyapı tanımlanmadıkla oturma ruhsatı verilemez.
- Arazinin eğiminden dolayı kazılacak iskan edilebilir katlar inşaat emsali ile darıdır.
- İmar yasası ve plan notlarına aykırı olarak teşekkül etmiş binalar, neveler yapılaşma olarak sayılmaz ve yapılaşmaya emsal olamazlar.
- Konut adalarının planlaması yaygın kat nüfusiye göre oluşturulup emsal olarak büyük oluşturulmuştur. İmar adalarında, ada içerisinde yeniden inşaat yapılacak isteniyorsa oluşturulacak yeni imar adalarının aralarında minimumun 10 m.lik yol bırakılacaktır. Yoldan çekim mesafesi enaz 5m. Olarak koşulu ile min. 400 m<sup>2</sup> lik imar parseli oluşturulabilir bu oluşturulmuş TAKS=0.30, KAKS=0.60 koşuluyla göre konut yapılabilir.
- Plan notlarına yer almayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.

# KONUT ALANI MEVZİİ İMAR PLANI

## Ulucak Kurttepe mevki Ö:1/1000

### PLAN NOTU

- İ.B.Ş.B. UYGULAMA İMAR PLANI ÖZEL İŞARETLERİ ve PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
- KONUT YAPILANMA KOŞULLARI,  
E=1.20  
hmax=21.80
- İMAR PLANINA GÖRE YAPILACAK İFRAZLARDA AYRIK NİZAMA GÖRE VERİLEN MAKSİMUM GABARİ VE EMSAL DİKKATE ALINARAK PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ SAPTANIR.
- İMAR ADALARINDA, ADA ÖLÇEĞİNDE GELİNDİĞİNDE VERİLEN EMSALİ AŞMAMAK KOŞULUYLA DEĞİŞİK GABARİLERDE KİTLE DÜZENİ ÖNERİLEBİLİR. BU ADALARDA GABARİ SERBESTTİR.
- TOPLU KONUT KOOPERATİFLERİYLE İLGİLİ UYGULAMALARDA EMSAL %10 ARTIRILABİLİR.
- MERKEZ TİCARET BÖLGESİNDE E=2.00 VERİLEN ADALARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1500m<sup>2</sup> DİR.

# ULUKENT

## PLAN NOTLARI

- 1- KONUT DIŞI K.Ç. A. YER ALACAK TESİSLERİN YÖREDE ÇEVRE KİRLENMESİNE NEDEN OLMAMASI İÇİN TUM TESİSLER HER TURLU ATIK VE KANALİZASYON PİS SUYUNUN TASVİYESİ KONUSUNDA İLGİLİ KURULUŐUN GÖRÜŐÜNÜ ALACAKTIR. İLGİLİ KURULUŐUN GÖRÜŐÜNDE BELİRTİLEN ÖNLEMLER ALINMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
- 2- KONUT DIŞI K.Ç. A. ÜZERİNDEKİ TUM YAPILAŞMALARDA (fabrika, sosyal ve idari yapılar, kapalı depo v.b.)  $E=0.50$   $H_{max}$ =Serbest SOSYAL VE İDARİ BİNALARDA EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ 6.50 M.(2kat) DİR. FABRİKA TESİSLERİNİN VE DEPOLARININ YÜKSEKLİĞİ KULLANILAN TEKNOLOJİNİN GEREKLERİNE GÖRE BELİRLEİ ECEKTİR.
- 3- İFRAZ SONUCU ELDE EDİLECEK EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000M<sup>2</sup>, EN AZ PARSEL CEPHESİ 25M. DİR.
- 4- YOLLARDAN EN AZ 10M, KOMŞU PARSEL SINIRINA ENAZ 5M. YAPI YAKLAŞMA SINIRI UYGULANACAKTIR. (aksine bir kayıt yok ise)
- 5- ENERJİ NAKİL HATTININ ALTINA İŐABET EDEN PARSELLER, İMAR DURUMU İÇİN MURACATLARI SİRASINDA TEDAŐ DAN GÖRÜŞ ALMAK ZORUNDADIR.
- 6- PLAN ONAMA TARİHİ İTİBARI İLE SANAYİ ALANI İÇİNDEKİ MEVCUT YAPILAR AYNEN KORUNACAK ,YENİ YAPILAR YAPILMASI YADA MEVCUT YAPILARIN TEVSİİ HALİNDE PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA ESASLARINA UYULACAKTIR.
- 7- GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜSUSLARA UYULACAKTIR.
- 8- KONUT DIŞI K.Ç. A. İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEBİLMESİ İÇİN PLANDA YOL VE YEŞİL ALANA AYRILAN ALANLARIN İLGİLİ PARSELE İŐABET EDEN KİSİMİN KAMU ELİNE GEÇMİŐ OLMASI GEREKLİDİR.
- 9- KONUT DIŞI K.Ç. A. HER 200 M<sup>2</sup>. BRUT İNŞAAT ALANI İÇİN BİR OTOPARK YERİ AYRILACAKTIR.
- 10- ULUKENT BELEDİYESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖZEL İŞARETLERİ VE PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

# TÜRKELLİ İMAR PLANI

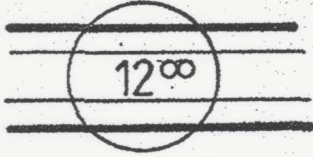
ölçek: 1/1000

## PLAN NOTLARI:

2405

- Çatı kat ve çekme kat yapılamaz. (Sadece son katla bağlantılı çatı katı yapılabilir.)
- TEK Yönetmeliğine uyulacaktır.
- Her türlü inşaat ve bütün zemin cinslerinde afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
- Ticaret alanlarında zemin kat üzeri konut kullanımına ayrılabilir.
- Çok katlı binaların, camii, okul, sinema gibi ağır binaların yapılaşmasına gidilmesi halinde bunların inşaa edileceği saha içinde zemin sondajı yaptırılıp alınacak neticeye göre projelendirme yapılmalıdır.
- Binaların cephe alacağı yönleri gösteren yapı adası bölünme çizgisi mülkiyete göre kaydırılabilir.
- ▼ İşaretkli adalarda binalar gösterilen yönden cephe alacaktır.
- Müştemilât kullanımları inşaat taban alanına dahildir.
- Konut dışı kentsel çalışma alanları: İçerisinde motel ve otel, lokanta da bulunabilen akaryakıt satış ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumanlı, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen imalat haneleri ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.
- Yol, meydan, otopark ve yeşil alanlar kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.
- Taşkın alanı olarak gösterilen kısımda gerekli önlemler alınmadan ve tesisler inşaa edilmeden belirtilen alan iskana açılmaz. Taşkına neden olan Hatundere dereesi incelenmek üzere D.S.İ. Genel müdürlüğünün etüd programında yer almaktadır. Menemen Projesi Türkelli Pompaj sulaması kapsamındaki sulama alanları iskan dışı tutulmalıdır.
- Eğitim alanlarında binalara kot verilmesi: Meskun alanda: Yolun her iki tarafı için yönetmelik hükümleri geçerlidir. Gelişme alanında: Yolun her iki tarafına arsanın köşe kotlarının ortalaması bulunarak kot verilecektir.
- Yukarıdaki plan notlarında yer almayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.

2402



Trafik yolu



Yaya yolu



Korunan cephe çizgisi



Değiştirilen cephe çizgisi



Yeni açılan cephe çizgisi

# TÜRKELLİ

## EK PLAN NOTU

S Nizami verilen mevcut konut alanlarında:

- Yapılar ön ve yan parsel cephelerinden birine veya ikisine, parsel sınırına kadar mesafe bırakmaksızın inşa edilebilir.
- Yan bahçe mesafesi 1.50 m.ye kadar azaltılabilir.
- Yan bahçe mesafesi 2.00 m. den daha az bırakıldığı takdirde, o cepheye pencere açılmaz.
- Taban alanı kat sayısı 0.40 dan fazla olamaz.

1/1000

# SEYREK

## PLAN NOTLARI :

-CATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ

BİNALARDA AFFETİLGİ BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİGE UYULACAKTIR.

-GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAR TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAKTIR.

-YOL, MEYDAN, PARK GİBİ SOSYAL DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN BU ALANLARIN İSABET ETTİĞİ KADASTRO PARSELLERİNDE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

-TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KAT TERCİHLİ TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR. DİĞER KATLAR KONUT OLABİLİR. AYRICA PLANDA TİCARET VERİLMEMİŞ ALANLARDA BELEDİYE UYGUN GÖRDÜĞÜ YERLERDE TİCARET VEREBİLİR.

-ÖN BAHÇE MESAFESİ VERİLMEMİŞ YAPI ADALARINDA ADANIN TÜMÜNDE VEYA HERHANGİ BİR CEPHESİNDE BELEDİYE ÖN BAHÇE MESAFESİ TAYİN EDEBİLİR.

-ÇİFT CEPHELİ PARSELLERDE PARSEL CEPHESİ DAHA GENİŞ YOLDAN VERİLECEKTİR.

-KADASTRAL DURUM ŞEMATİKTİR.

-BİNALARIN CEPHE ALACAĞI YÖNLERİ GÖSTEREN PARSEL İSTİKAMET ÇİZGİSİ MÜLKİYETE GÖRE KAYDIRILABİLİR.

-S KOŞULLU YAPI ADALARINDA PARSELİN EN FAZLA İKİ KENARINA BİTİŞİK

YAPI YAPILABİLİR. ÜÇÜNCÜ KENARA MAX. 2M YAKLAŞILABİLİR.

200 M<sup>2</sup> DEN KÜÇÜK PARSELLERDE TAKS. 0.80 DİR. ANCAK ELDE EDİLEN İNŞAAT TABAN ALANI 80 M<sup>2</sup> DEN KÜÇÜK İSE ARKA BAHÇE MESAFESİ 2M. DEN AZ OLMAK KOŞULUYLA 80 M<sup>2</sup> YE TAMAMLANABİLİR.

-YUKARIDAKİ PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

-BU PLAN PLAN NOTLARI İLE GEÇERLİDİR.

0.30  
1.20

Karakol

0.50  
0.80

497100

4272200