

# BAYINDIR İMAR PLANI

Ö : 1/1000



## LEJAND

### SINIRLAR

- ○ ○ Plan Onama Sınırı
- + + + Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı
- △ △ △ Topluluk Sınırı
- — — Yapı Yaklaşma Sınırı

### KENTSEL ALAN KULLANIMI

□ Mevcut Konut Alanları

A-2 → Kat adedi

A: Ayrık nizam

B: Bitişik nizam

SN: Serbest nizam

At: Atrium evler

□ Gelişme Konut Alanları

→ Yapı nizamı

A  $\frac{5}{3-2}$  → Ön bahçe mesafesi

→ Yan bahçe mesafesi

→ Kat adedi

0.25 → Taban alanı kat sayısı

0.50 → Kat alanı kat sayısı

E = Yapı Emsali

$h_{max}$  = Max. Bina Yüksekliği

----- Korunan Cephe Çizgisi

----- Düzeltilen Cephe Çizgisi

——— Önerilen Cephe Çizgisi

### KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- Kamu Kuruluş Alanları
- Ticaret Alanları
- Açık Pazar Alanları
- Sanayi Alanları
- Küçük Sanayi Sitesi Alanları
- Sanayi Depolama Alanları
- Günübirlik Tesis Alanları
- Parklar, Çocuk Bahçeleri
- Eğitim Tesis Alanları
- Sağlık Tesis Alanları
- Kültürel Tesis Alanları
- Dini Tesis Alanları

### KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

- 40 → Otoyollar
- 12 → Kent İçi Taşıt Yolları
- 7 → Yaya Yolları
- P → Otoparklar
- Ototerminal
- A → Bakım ve Akaryakıt İstasyonu
- Demiryolu ve Koruma Kuşağı
- Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağı

## PLAN NOTLARI

1. Atrium uygulanacak konut adalarında arka ve yan bahçe aranmaz. Tabanda orsanır en çok 0.60'ına kadar ve iki katı geçmeyecek şekilde kullanılabilir.
2. Serbest nizam uygulanacak yapı adalarında o adanın teşekkülüne göre yapı nizamı ve ön bahçeler, belediyece yerine uygun olarak tespit edilir.
3. Yapılarda 1. derece deprem yönetmeliği uygulanacaktır.
4. Enerji nakil hatlarına raslayan yapılar için TEDAŞ'dan izin alınması mecburidir.
5. Çekme kat ve çatı katı yapılamaz.
6. Kamuya ayrılmış alanlar kamu mülkiyetine geçmeden hiçbir uygulama yapılamaz.
7. Sanayi alanlarında sanayi türüne göre fabrika yüksekliği projesine uygun olarak yapılabilir. İçinde olan idari ve sosyal tesislerde  $h=6.50$ 'yi geçemez.
8. Son katlarda yapılacak eklentiler çatı katı niteliği taşımayıp müstakil tapu verilmeyecektir.

Technical drawing of a road intersection showing 'YAYA YOLLARI' (Pedestrian Paths) and 'TRAFİK YOLLARI' (Traffic Paths). The drawing includes dimensions for various sections: 500, 1500, 500 for the pedestrian paths and 800, 200, 800, 0.50, 0.50, 100 for the traffic paths. A central intersection point is marked with a cross, and a tree is shown on the right side.

# ÇIRPI İMAR PLANI

Ölçek : 1 / 10000

Muhafaza ed. Tashi ed. Yeni açılan

--- TRAFİK YOLU

--- YAYA YOLU

○ ○ ○ İMAR PLANI SINIRI

--- İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRI

--- ENERJİ NAKİL HATTI

(A-2) MEVCUT KONUT

( $\frac{5}{A-2}$   $\frac{0.25}{0.50}$ ) ÖNERİ KONUT (Parselasyon ana hatlarını gösteren çizgiler, esasları aynı kalmak koşulu ile mevcut mülkiyete göre düzeltilebilir)

--- TİCARET

--- RESMİ VE UMUMİ TESİSLER

--- PAZARLAMA

--- KÜÇÜK SANATLAR

--- SAĞLIK TESİSİ

--- ÖĞRETİM TESİSİ

--- PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, SPOR ALANI

--- DİNİ TESİSLER

--- MEYDAN

--- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

(P) OTOPARK

( $\frac{5}{A-2}$   $\frac{0.25}{0.50}$ ) ÖN BAHÇE MESAFESİ  
YAPI NİZAMI, KAT ADEDİ (Ayrık nizam, 2 kat)  
YAN BAHÇE MESAFESİ

( $\frac{0.25}{0.50}$ ) TABAN ALANI KATSAYISI  
KAT ALANI KATSAYISI

## NOT

- 1) Yapılar enerji nakil hattından planda işaretlendiği kadar mesafede geri yapılacaktır.
- 2) Yapılarda deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
- 3) Yapılarda çatı ve çekme katı yapılamaz.

# İZMİR İLİ BAYINDIR İLÇESİ HAVUZBAŞI KÖYÜ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

## GENEL HÜKÜMLER:

1. Planda idari tesis, eğitim tesisi, sosyo-kültürel tesis ve sağlık tesisi olarak belirlenmiş kamu alanlarında yapılacak tüm düzenleme ve tesislerde Türk Standartları Enstitüsünün engelliler ile ilgili standartlarına uyulması zorunludur.
2. Planda konut alanı olarak belirlenmiş alanlarda barınma amaçlı yapı ile birlikte plan ve mevzuata aykırı olmamak, yapı adaları üzerindeki emsal oranını ve her durumda toplam yapı inşaat alanı 250 m<sup>2</sup>'yi aşmamak kaydıyla tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar yapılabilir. Ancak hayvancılığa yönelik yapılacak yapılar, büyükbaş hayvanlarda 19 adet, küçükbaş hayvanlarda 49 adet kapasiteden fazla olamaz.
3. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı - Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 23.10.2009 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas Jeolojik - Jeoteknik Etüd Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

## PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ:

### 1. KONUT ALANLARI

- 1.1. Planda konut yapımı için ayrılan iskân alanlarıdır.
- 1.2. Bu alanlarda yapılaşma planda belirtilen yapılaşma koşullarına uyulmak koşulu ile mevcut yapılar dikkate alınarak ayrı, blok, bitişik ya da ikiz nizamda yapılabilir.
- 1.3. Parsel üzerinde yapılması istenilen yapı düzeninin belirlenmesinde ilgili mevzuatın parsel derinlikleri, parsel genişlikleri ve bahçe mesafeleri ile ilgili hükümleri esas alınır.
- 1.4. Bu alanlarda barınma amaçlı her bir bağımsız bölüm ile birlikte bir müstemilat yapılabilir. Müstemilat binaları belirlenmiş olan inşaat alanına dahildir.
- 1.5. Konut alanı olarak belirlenmiş alanlarda planda "Günlük Ticaret"(GT) alanı olarak gösterilen yerlerde, binaların zemin katlarında veya yoldan direkt giriş yapılan bodrum katta köyün ihtiyacı olan köy bakkalı, köy lokantası, köy kahvesi ve köy fırını gibi tesislerin yanı sıra tarımsal ürünlerin satış ve pazarlaması için günlük ticarete yönelik bağımsız bölümler oluşturulabilir. Ancak bu şekilde yapılacak parsellerde üst katta konut yapılması durumunda konut ve ticaret girişlerinin ayrı ayrı tertip edilmesi gerekmektedir.
- 1.6. Planda konut alanı olarak belirlenmiş alanlarda minimum cephe genişliği 15 metre, minimum parsel büyüklüğü 300 m<sup>2</sup> olmak üzere ifraz yapılabilir. Günlük Ticaret (GT) olarak belirlenmiş alanlarda yalnızca ticarete yönelik bağımsız bölüm yapılması koşuluyla parsel büyüklüğü 200 m<sup>2</sup> olmak üzere ifraz yapılabilir.
- 1.7. Bu alanlarda özel yapı şeklini gerektiren sade pide veya ekmek çeşitleri üretimine yönelik fırın yapılması istenilmesi durumunda ayrı yapı nizamında müstakil olarak en az 250 m<sup>2</sup> parsel büyüklüğünde yapılması zorunludur.

### 2. PARK ve ÇOCUK OYUN ALANLARI

- 2.1. Toplumun yararlanması için ayrılan, günübirlik eğlence ve dinlence ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır.
- 2.2. Planda park ve çocuk oyun alanı olarak belirlenmiş alanlarda belediye hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli tesisler (telefon kulübeleri, WC, otobüs durağı, bilet gişesi) ile birlikte sinyalizasyon, aydınlatma elemanları, süs havuzu, çöp kutusu, bank reklam, bilgilendirme levha ve panoları, kent mobilyaları, pergola ve çocukların oyun için gerekli araç gereçler yer alabilir. Bu alanlarda ilgili mevzuat hükümlerine ve Türk Standartları Enstitüsünün engelliler ile ilgili standartlarına uyulacaktır.

### 3. SPOR ALANLARI

- 3.1. Köyün spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik açık alanlardır.
- 3.2. Bu alanda, yapılaşma emsali %3'ü, yüksekliği 1 katı geçmeyen ve parsel sınırlarına 5 metreden fazla yanaşmayan, sadece soyunma kabinleri, duş, WC kullanımı için yapı yapılabilir.
- 3.3. İmar planında ayrılan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.
- 3.4. Bu alanda oluşturulacak kara sporlarına ilişkin açık tesisler emsale dahil edilmez.

### 4. TİCARET ALANLARI

- 4.1. Planda ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgelerdir.
- 4.2. Bu bölgelerde köyün ihtiyacı olan köy bakkalı, köy lokantası, köy kahvesi ve köy fırını gibi yapıların yanı sıra tarımsal ürünlerin satış ve pazarlamasına yönelik toptan ticaret ve bu amaçla ilgili hizmet görece diğer yapı ve tesisler (üretim ve muhafaza tesisleri), mandıra, un değirmeni gibi Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan tesisler yapılabilir.

### 5. REKREASYON ALANI

- 5.1. Bu alan köylünün günübirlik eğlenecekleri, dinlenecekleri, sportif etkinlikler yapabilecekleri alanlardır.
- 5.2. Bu alanda, yoğun yeşil örtüsünün yanında yeterli sayıda otopark, oturma ve yemek yerleri, çeşmeler, oyun alanları, yemek-pişirme yerleri, WC ve bulaşık yıkama yerleri, sadece günübirlik kullanımlara dönük su ve kara sporlarına ilişkin üstü açık tesisler ile yapılaşma emsali %3'ü, yapı yüksekliği 2 katı geçmemek koşulu ile su ve kara sporlarına ilişkin kapalı tesisler ile lokanta, gazino (düğün salonu), çay bahçesi, büfe vb. tesisler yapılabilir.
- 5.3. İmar planında ayrılan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.

### 6. EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI

- 6.1. Planda eğitim alanı olarak belirlenmiş alanlarda ilgili mevzuata uygun olarak kamu tarafından gerçekleştirilecek temel eğitim öncesi öğretim (anaokulu, kreş alanları), ilköğretim, ortaöğretim, temel eğitim, mesleki ve teknik öğretim ile halk eğitim tesisleri yer alabilir.
- 6.2. Eğitim tesislerinde açık alanlar tüm alanın (parsel alanının) 1/2'sinden az olamaz.

### 7. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

- 7.1. Planda sağlık tesisi alanı olarak belirlenmiş alanda ilgili mevzuata uygun olarak kamu tarafından gerçekleştirilecek dispanşer, sağlık ocakları, sağlık evi gibi tesisler yer alabilir.

### 8. SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİS ALANI

- 8.1. Planda sosyo-kültürel tesis alanı olarak belirlenmiş alanda, ilgili mevzuata uygun olarak müze, kütüphane, yaşlı ve engelli bakım evi, çok amaçlı salon gibi kamuya ait tesislerin yanı sıra köyün genel ihtiyacına yönelik köy konağı (misafirhane) ile tüm alanın 1/10'undan fazla ornamak koşuluyla yerel özellik taşıyan el sanatları ve tarım ürünlerinin sergi ve satışına yönelik sundurma niteliğinde satış üniteleri plan ve ilgili mevzuata uygun olarak yer alabilir.

### 9. DİNİ TESİS ALANI

- 9.1. Planda dini tesis alanı olarak belirlenmiş alanda ibadete açık dini tesisler ile bunların zorunlu müstemilatları yer alabilir.
- 9.2. Bu alan içerisinde yapıya ait lojman haricinde ticaret, konut, eğitim, yurt v.b. fonksiyonlar yer alamaz. Lojman dini tesis ile birlikte bitişik ya da ilgili mevzuat ve plan hükümlerine uymak koşuluyla ayrı olarak, 150 m<sup>2</sup>'den büyük olmamak koşulu ile tek katlı ya da iki katlı konut şeklinde yapılabilir.
- 9.3. Bu alanda TAKS %60'ı geçemez.
- 9.4. WC, şadırvan gibi tesisler müstemilat kapsamında yapılabilir.
- 9.5. Bu alanda mevcut dini tesisin yıkılarak yeniden yapılması istenilmesi durumunda parsel sınırlarına en az 10.00 metre mesafe bırakılma şartı ile ayrı yapı nizamında tertiplenebilirler.

### 10. RESMİ TESİS ALANI

- 10.1. Planda resmi tesis alanı olarak belirlenmiş alanda kamu tarafından ya da muhtarlık tarafından ilgili mevzuata ve planı uygun olarak köyün genel ihtiyaçlarına yönelik idari tesisler ile birlikte 5393 ve 5216 sayılı yasalarda belirtilen belediye hizmetlerini gerçekleştirmek amacıyla belediye hizmet binaları yer alabilir.

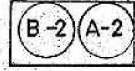
## DİĞER HÜKÜMLER

Planda veya yukarıdaki plan notlarında belirtilmeyen veya açıklanmayan durumlarda;

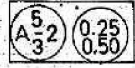
1. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine,
2. İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına,
3. İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Yönetmelikleri'ne
4. Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik'e,
5. 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna dayalı olarak çıkarılmış olan yönetmeliklere,
6. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve buna bağlı yönetmeliklere,
7. Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'ne,
8. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
9. Plan genelinde kentlinin ihtiyacını karşılayacak eğitim tesisi, sağlık tesisi, kültürel tesis, dini tesis v.b. kullanımların yer alması amacıyla ayrılmış kentsel sosyal alt yapı alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından plandaki amacına uygun olarak gerçekleştirilecektir.
10. İmar uygulaması yapılmadan ve imar uygulaması sonucunda; onama sınırı içinde yer alan yeşil alanlar, spor alanları, rekreasyon alanları, otoparklar ve yollar kamuya; eğitim ve sağlık tesisleri ilgili Bakanlıklara, camii, sosyo-kültürel tesis alanları ise ilgili kurum-kuruluşlara devir edilmeden yapı ruhsatı verilemez.

# zeytinova imar planı

## 1:10000



KORUNACAK KONUT ALANLARI



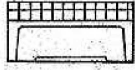
GELİŞME KONUT ALANLARI kişi/He 120  
(en küçük bölünme 400 m<sup>2</sup>dir.)



TİCARET



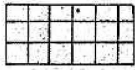
AÇIK PAZAR



GARAJ



KÜÇÜK SANATLAR



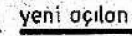
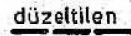
İMALAT (mevcut imalat alanlarında yenileme ve tevsiî yapılamaz)



imar planı sınırı



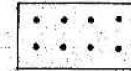
inşaat yaklaşma sınırı



TRAFİK YOLLARI



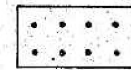
YAYA YOLLARI



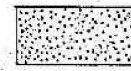
RESMİ KURULUŞLAR



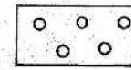
KÜLTÜR VE EĞİTİM TESİSLERİ



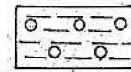
SAĞLIK TESİSLERİ



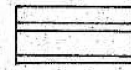
PARK, ÇOCUK BAHÇESİ VE SPOR ALANI



AĞAÇLANDIRILACAK ALAN



JEOLojİK SAKINCALI ALAN (belediyesince ağaçlandırılacak alan)



D.D.Y. ALANI

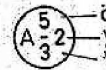


KANAL PROJESİ

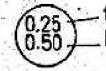


ENERJİ NAKİL HATTI

### YAPI DÜZENİ:



5-ön bahçe mesafesi  
A-2-yapı nizamı-kat adedi  
3-yan bahçe mesafesi



0.25-taban alanı katsayısı  
0.50-kat alanı katsayısı

### YAPI NİZAMI:

A.ayrık nizam

B.bitişik nizam

● YAPILARDA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.