DÖŞEMEALTI İLÇESİ, YEŞİLBAYIR MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

K

1/1000

GÖSTERİM/LEGAND

PLANLAMA SINIRLARI
- PLAN ONAMA SINIRI
- ANTİK KANAL KORUMA ALANI SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- KONUT ALANI
- T — TİCARET ALANI
- KSA — KÜÇÜK SANAYİ ALANI
- BHA — BELEDİYE HİZMET ALANI
- RESMİ KURUM ALANI
- P — PAZAR ALANI
- Tİ — TOPLU İŞYERLERİ

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI
- ANA — ANAOKULU ALANI
- İLK — İLKOKUL ALANI
- ORTA — ORTAOKUL ALANI
- ÖZEL EĞİTİM TESİSİ ALANI
- Ü — YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI
- MESLEK — MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
- SAĞLIK TESİSİ ALANI
- ÖZEL — ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI
- SOSYAL TESİS ALANI
- AÇIK SPOR TESİSİ ALANI
- KREŞ — KREŞ, GÜNDÜZ BAKIMEVİ
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- Ö — ÖZEL YURT ALANI

İBADET ALANLARI
- CAMİ ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK
- ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI
- REKREASYON ALANI
- MEYDAN
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
- MEZARLIK ALANI
- MESİRE ALANI
- PARK (ÇAY BAHÇESİ) — ÇAY BAHÇESİ
- KENT ORMANI
- FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANI

KARAYOLLARI
- P — GENEL OTOPARK ALANI
- TAŞIT YOLU
- YAYA YOLU VE BÖLGESİ
- TERMİNAL(OTOGAR)

TURİZM ALANLARI
- OTEL — OTEL ALANI

ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA
- TRAFO ALANI
- AKARYAKIT ÜRÜNLERİ DEPOLAMA ALANI
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU
- ENERJİ ÜRETİM ALANI

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR
- TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN

PLAN HÜKÜMLERİ

KAPSAM:
BU PLAN HÜKÜMLERİ, BU PLANDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI DA DAHİL OLMAK ÜZERE YEŞİLBAYIR VE ALTINKALE MAHALLELERİ'Nİ KAPSAYAN ALANLARDA UYGULANACAKTIR.

GENEL HÜKÜMLER:
1-BU PLAN VE KOŞULLARINDA BELİRTİLMEYEN KONULARDA, KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ,
- MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ,
- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU,
- 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA BAĞLI OLARAK ÇIKARTILAN İLGİLİ MEVZUAT,
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE YÖNETMELİĞİ,
- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU,
- 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU,
- 4857 SAYILI İŞ KANUNU VE İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİ,
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ,
- İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK,
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ
- KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK,
- SU KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ,
- ISI YALITIM YÖNETMELİĞİ,

VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

AYRICA, YUKARIDA BELİRTİLEN KANUN VE YÖNETMELİKLER DIŞINDA DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

ÖZEL HÜKÜMLER:
1-NATO BORU HATTINA CEPHELİ İMAR PARSELLERİNDE NATO'DAN OLUMLU GÖRÜŞ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2-GÖRÜNÜRDE VE TEMEL KAZILARINDA ORTAYA ÇIKAN DÜDEN, MAĞARA GİBİ JEOLOJİK OLUŞUMLARIN ÜZERLERİNİN VE AĞIZLARININ KAPATILMAMASI; FOSEPTİK, ATIK SULARIN BU OLUŞUMLARA VERİLMEMESİNE İNŞAAT AŞAMASINDA ÖNEMLE DİKKAT EDİLECEKTİR VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

3-KONUT ALANLARINDA VE TİCARET ALANLARINDA YAPILAN BİNALARDA ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR.

4-İMAR KANUNUNUN 18.MADDESİNE GÖRE PARSELASYON PLANLARI ONAYLANMADAN, PLANDA SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANI OLARAK AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

5-100 M'LİK KARAYOLUNA CEPHELİ İMAR PARSELLERİNDE KARA YOLLARINDAN OLUMLU GÖRÜŞ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ VE KAVŞAK DÜZENLEMELERİ YAPILAMAZ.

6-ARAZİDEKİ KAÇAK YAPILAR YIKILMADAN İLGİLİ PARSELE İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ.

7-KÖŞE PARSELLERDE İNŞAAT CEPHESİ KURTARMAYAN DURUMLARDA EĞER KOMŞU PARSEL YAPILAŞMAMIŞ İSE KOMŞU PARSELLE İKİZ NİZAM YAPILANMAYA GİDİLMESİ ZORUNLUDUR.

8-MİNİMUM PARSEL ALANI 400 M² DİR. MERKEZDEKİ MEVCUT 1994 YILINDAN ÖNCE OLUŞAN YERLEŞİK ALANLARDA MÜMKÜN MERTEBEDE PARSEL ALANLARI 400 M² TUTULMAYA ÇALIŞILACAK ANCAK 400 M² DEN KÜÇÜK PARSELLER YAPILMASINA BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİ OLACAKTIR.

9-DERİNLİĞİ 2 METRE'Yİ GEÇMEYEN, TİCARİ AMACI OLMAYAN HAVUZLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. PARSEL SINIRI İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇERİSİNDE HAVUZ YAPILAMAZ.

10-KONUT ALANLARI:

10.1-YAPININ 2 KAT YAPILMASI DURUMUNDA;
MAX TAKS=0.30
MAX KAKS=0,60
(Zemin +1 Kat, toplam 2 kattır.)

10.2-YAPININ 3 KAT YAPILMASI DURUMUNDA;
MAX TAKS =0,20
MAX KAKS=0,60
(Zemin +2 Kat, toplam 3 kattır.)

10.3-BODRUMLAR HARİÇ 180 M² 'Yİ GEÇMEYEN TEK KATLI YAPILARDA E= 0,30 (T.İ.A. ANLAMINDA), YENÇOK = 4.00 M OLACAKTIR.

10.4-AKDENİZ BULVARINA VE SERVİS YOLUNA CEPHELİ ADALARDA KONUT ALANI OLAN ALANLARDA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN MİNİMUM 2000 M² OLMASI DURUMUNDA BU ALANLAR TİCARET ALANI OLARAK KULLANILABİLİR.

İKİZ NİZAM:BİTİŞİK PARSELLERDE SADECE BİR TANESİ İLE BİR YÖNDEN BİTİŞİR. ÜÇLÜ YA DA DAHA FAZLA BLOK OLUŞTURULAMAZ. PARSELASYON PLANLARINDA BELİRLENDİĞİ ŞEKİLDE EŞLENEREK YAPILAŞIR. BU DÜZENE GÖRE EŞLENEMEYEN PARSEL OLURSA O PARSEL AYRIK NİZAMA GÖRE YAPILAŞIR.

11-TİCARET ALANLARI :

11.1.ATATÜRK CADDESİNE CEPHELİ OLAN YOL BOYU TİCARET TANIMLI ALANLARDA "T" GÖSTERİMİ İLE BELİRLENEN YAPI NİZAMI VE KAT ADEDİNE UYULMASI KOŞULU İLE;
A)(+0.00) KOTU ALTINDA 2 BODRUM KAT TERTİPLENEBİLİR. HER İKİ BODRUM KATTAN BİRİNCİ BODRUM KAT TİCARİ AMAÇLI KULLANILABİLİR. İKİNCİ BODRUM KATTA SIĞINAK, ODUNLUK, HİDROFOR VB. ORTAK ALANLAR TERTİPLENDİKTEN SONRA ARTAN ALANLAR ÜST KATLARDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE BAĞLI DEPO OLARAK KULLANILABİLİR.
B)BU ALANLARDA YÜKSEK ZEMİN KAT UYGULANACAKTIR. YÜKSEK ZEMİN KAT İÇ YÜKSEKLİĞİ İÇERİSİNDE BİNA KAT ADETİNDEN SAYILMAYAN ASMA KAT TERTİPLENEBİLİR.
C) ATATÜRK CADDESİ' NE CEPHELİ OLAN YOL BOYU TİCARET TANIMLI "T" GÖSTERİMİ İLE BELİRLENEN ALANLARDA ÇEKME MESAFELERİNİN AŞMAMAK KAYDI İLE TABAN ALANI KATSAYISI ŞARTI ARANMAZ.

11.2.ADNAN MENDERES CADDESİNE, NAMIK KEMAL CADDESİNE VE HAŞİM İŞÇAN CADDESİNE CEPHELİ ALANLARDA;
a)ZEMİN KATTA KONUT ALTI TİCARET YAPILABİLİR.
b)BU ALANLARDA E=0.60, YENÇOK=3 KAT VE AYRIK NİZAMDIR.

11.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÜZERİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İLE BELİRLENEN ŞEMATİK TİCARET ALANLARINDA; YENÇOK=9.00 M'DİR.

ŞEMATİK NİZAM; İMAR PLANINDA (HMAX) YÜKSEKLİĞİ VE / VEYA EMSALİ VERİLMİŞ, AYNI ZAMANDA DA ÖLÇÜLERİ BELİRTİLMİŞ VEYA HEM ÖLÇÜLERİ HEM DE ÇEKME MESAFELERİ BELİRTİLMİŞ VEYA SADECE ÇEKME MESAFELERİ BELİRTİLMİŞ YERLERDE UYGULANIR. BURADAKİ YAPILAŞMALARDAN (H) YÜKSEKLİĞİ, EMSAL, YAPI ÖLÇÜLERİ VE ÇEKME MESAFELERİ KOŞULLARINDAN, PLANDA BELİRTİLMİŞ OLANLARININ HEPSİNİN ORTAK KOŞULUNU SAĞLAYACAK ŞEKİLDE YAPILANMA OLUŞACAKTIR.

11.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÜZERİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE ARKATLI OLARAK BELİRLENEN ARKATLI ŞEMATİK TİCARET ALANLARINDA; YENÇOK=11.50 METRE, ARKAT YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 5.50 METRE'DİR.

11.5. 20 METRE VE DAHA GENİŞ TAŞIT YOLARINA CEPHE ALAN PARSELLERDE ZEMİN KATTA KONUTALTI TİCARET YAPILABİLİR.

11.6. E=0.60 İNŞAAT ALANI KATSAYISI BELİRTİLEN TİCARET ALANLARINDA YAPI İÇERİSİNDE KAT BÖLÜNMESİ YAPILMAYACAK İSE YAPILAŞMA KOŞULU YENÇOK=6.50 METRE(1 KAT) VE AYRIK NİZAMDIR.

12- KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI:
BU ALANLARDA E=0.60, YENÇOK=9.50M'DİR.

13- PAZAR ALANLARI
AÇIK, KAPALI VE KATLI PAZAR YERLERİDİR. BU ALANLARDA İHTİYACA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE KAPALI PAZAR YERİ, WC, BÜFE, KENT MOBİLYALARI (ÇÖP KONTEYNIRLARI, AYDINLATMA ELEMANLARI VB.), ZABITA KULÜBESİ YAPILABİLİR. KATLI VE KAPALI PAZARYERİ YAPILMASI DURUMUNDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ TÜM CEPHELERDEN 5'ER METRE'DİR.

14- YEŞİL ALANLAR:

14.1-FUAR ALANI: BU ALANLAR KALICI AÇIK VE KAPALI FUAR, SERGİ VE KONGRE SALONLARI, ÖZELLİK ARZ EDEN BİTKİ VE HAYVAN TÜRLERİNİN SERGİLENDİĞİ MÜZE VE TEŞHİR ALANLARI VE BENZER AMAÇLARA YÖNELİK TESİSLER ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLİR. BU ALANLARDA E=0.60, YENÇOK=4 KATTIR.

14.2-LUNAPARK ALANI:
BU ALANLARDA E=0.40'DIR.

14.3-HOBİ BAHÇESİ:
BU ALANLARDA E=0.05, YENÇOK=3.50 M'DİR.

15- UMUMİ HİZMET BİNALARI:

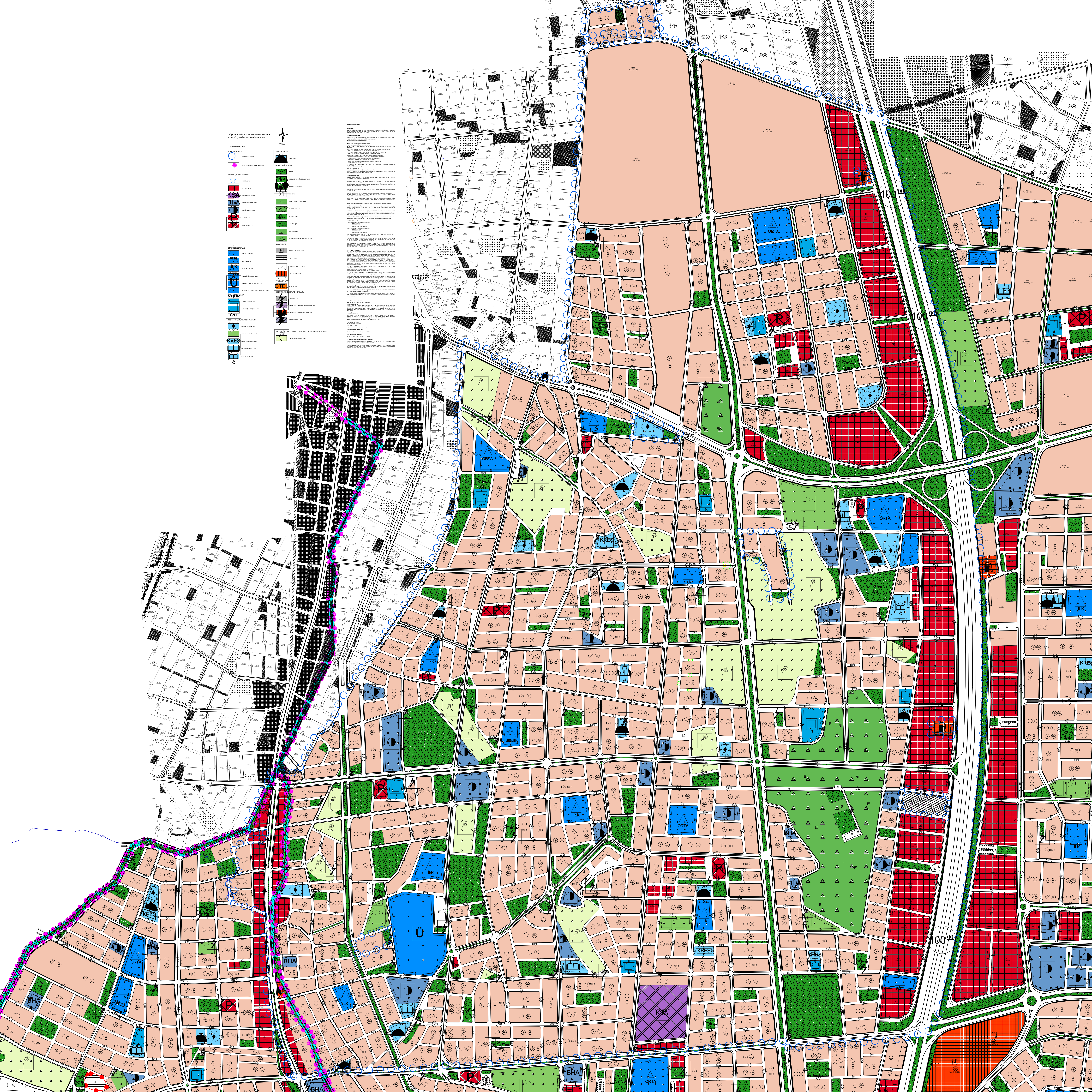
BU ALANLARDA E=0.60, YENÇOK=4 KAT'TIR.

16-TURİZM TESİS ALANLARI:

BU ALANLARDA E=0.40, YENÇOK=4 KAT'TIR.

17-AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI:

AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE DİĞER İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

18- BU PLAN NOTLARI YÜRÜRLÜĞE GİRİNCEYE KADAR DAHA ÖNCE UYGULANMAKTA OLAN YEŞİLBAYIR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN HÜKÜMLERİ İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİ OLACAKTIR.