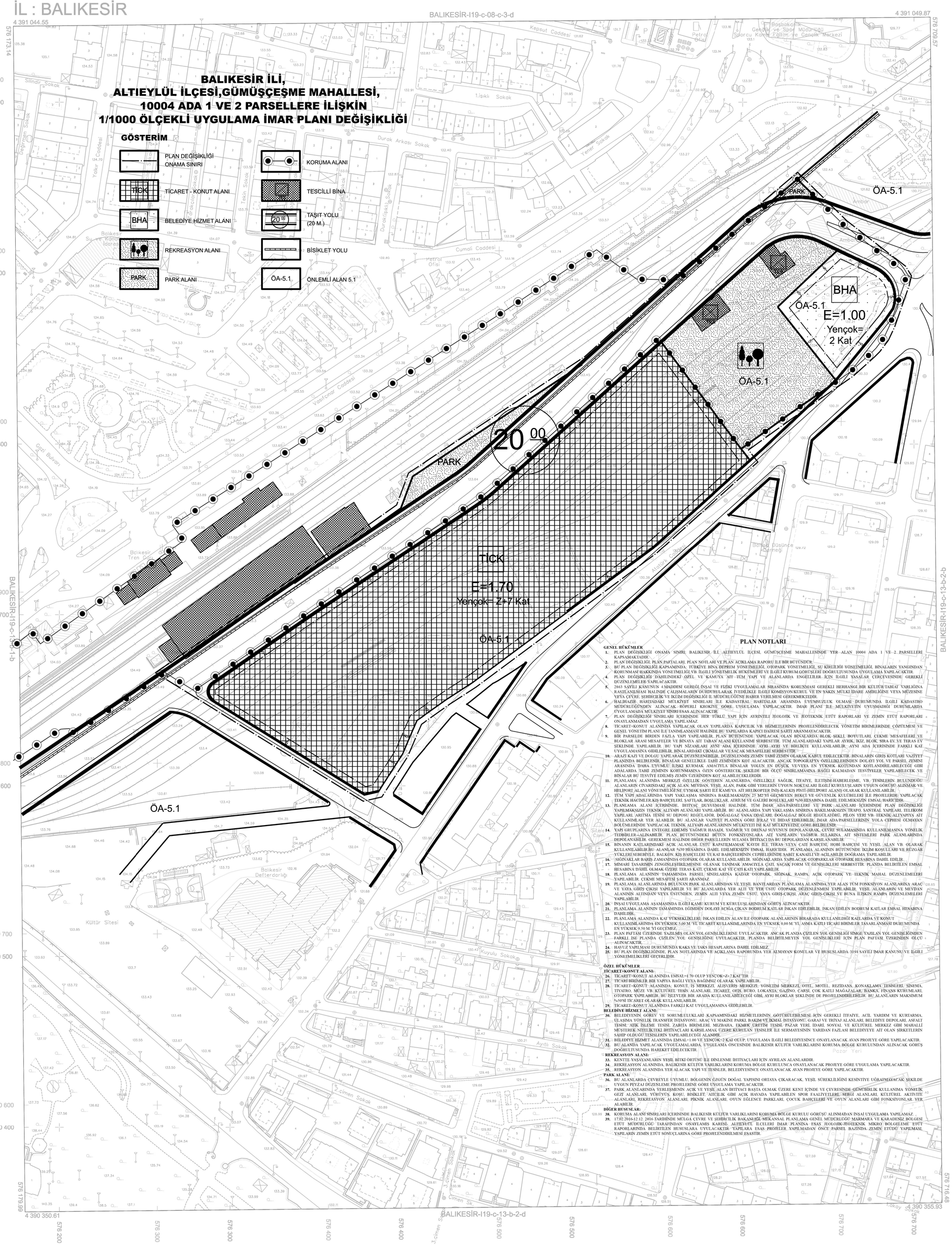
BALIKESİR-I19-c-13-b-2-a

İL : BALIKESİR

BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, GÜMÜŞÇEŞME MAHALLESİ, 10004 ADA 1 VE 2 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA İNDEKSİ:

I19C13B2A



PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI, BALIKESİR İLİ, ALTIEYLÜL İLÇESİ, GÜMÜŞÇEŞME MAHALLESİNDE YER ALAN 10004 ADA 1 VE 2 PARSELLERİ KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KAPSAMINDA; TÜRKİYE BINA DEPREM YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ, BINALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK VB. İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ DAHİLİNDEKİ ÖZEL VE KAMUYA AİT TÜM YAPI VE ALANLARDA ENGELLİLER İÇİN İLGİLİ YASALAR ÇERÇEVESİNDE GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
5. 2863 SAYILI KANUNUN 4.MADDESİ GEREĞİ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR-TABİAT VARLIĞINA KASİLENİLMESİ HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE İLGİLİ KOMİSYON-KURUL VE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNİ VEYA MÜZESİNE VEYA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
6. HALİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. İMAR PLANI İLE MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI DURUMLARDA UYGULAMADA MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINACAKTIR.
7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRLARI İÇERİSİNDE HER TÜRLÜ YAPI İÇİN AYRINTILI JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
8. TİCARET+KONUT ALANINDA YAPILACAK OLAN YAPILARDA KAPRİCİLİK VB. HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLECEK YÖNETİM BİRİMLERİNDE ÇÖZÜLMESİ VE GENEL YÖNETİM PLANI İLE TANIMLANMASI HALİNDE BU YAPILARDA KAPICI DAİRESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
9. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ BOYUTLARI, ÇEKME MESAFELERİ VE BLOKLAR ARASI MESAFELER VE BİNAYA AİT TABAN ALANI KULLANIMI SERBESTTİR. TÜM ALANLARDAKİ YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI-AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR. BİNALARDAKİ ÇIKMALAR VE SAÇAK MESAFELERİ SERBESTTİR.
10. ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENİLLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNİN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA EN YÜKSEK KOTUNDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK, ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BÜ TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERİDİR.
11. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN ALANLARDA, ÖZELLİKLE SAĞLIK, İTFAİYE, İLETİŞİM-HABERLEŞME, VB. TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARIN ÇTVARINDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN, YEŞİL ALAN, PARK GİBİ YERLERİN UYGUN NOKTALARI İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK VE HELİPORT ALANI YÖNETİMİLİĞİ'NE UYMAK ŞARTI İLE KAMU'YA AİT HELİKOPTER İNİŞ-KALKIŞ PİSTİ (HELİPORT ALANI) OLARAK KULLANILABİLİR.
12. TÜM YAPI ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN 25 M2'Yİ GEÇMEYEN, BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ İLE PROJELERDE YAPILACAK TEKNİK HACİMLER,KIŞ BAHÇELERİ, ŞAFTLAR, BOŞLUKLAR, ATRIUM VE GALERİ BOŞLUKLARI %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL/HARİCİDİR.
13. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, TÜM İMAR ADA/PARSELLERİ VE PARK ALANLARI İÇERİSİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN TEKNİK ALTYAPI-ALANLARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN TRAFO, SANTRAL YAPILARI, TELİKOM YAPILARI, ARITMA TESİSİ SU DEPOSU, REGÜLATÖR, DOĞALGAZ VANA ODALARI; DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ, PİLON YERİ VB. TEKNİK ALTYAPIYA AİT KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ VE İHDAS EDİLEBİLİR. İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CİPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ İSE KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.
14. YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK, ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER—ALINABİLİR. PLAN BÜTÜNÜNDEKİ BÜTÜN FONKSİYONLARA AİT YAPILARIN YAĞMUR SULARINA AİT SİSTEMLERİ PARK ALANLARINDA DEPOLANABİLİR. GEREKMESİ HALİNDE DİĞER PARSELLERİN SULAMA İHTİYACI DA BU DEPOLARDAN KARŞILANABİLİR.
15. BİNANIN KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR ÜSTÜ KAPATILMAMAK KAYDI İLE TERAS VEYA ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN VB OLARAK KULLANILABİLİR.BU ALANLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE İKLİM KOŞULLARI VE RÜZGAR YÜKLERİ SEBEBİYLE, BALKON, KIŞ BAHÇELERİ VE KAT BAHÇEELERİNİN CEPHELERİNDE ŞABİT KANATLI VE AÇILABİLİR DOĞRAMA YAPILABİLİR.
16. SIĞINAKLAR BARIŞ ZAMANINDA OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR. SIĞINAKLARDA YAPILACAK OTOPARKLAR OTOPARK HESABINA DAHİL EDİLİR.
17. MİMARİ TASARIMIN ZENGİNLEŞTİRİLMESİNE OLANAK TANIMAK AMACIYLA ÇATI, SAÇAK FORM VE GENŞLİKLERİ SERBESTTİR. PLANDA BELİRTİLEN EMSAL HESABINA DAHİL OLMAK ÜZERE TERAS KATI, ÇEKME KAT VE ÇATI KATI YAPILABİLİR.
18. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PARSEL SINIRLARINA KADAR OTOPARK, SIĞINAK, RAMPA, AÇIK OTOPARK VE TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.
19. PLANLAMA ALANLARINDA BULUNAN PARK ALANLARINDAN VE YEŞİL BANTLARDAN PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TÜM FONKSİYON ALANLARINA ARAÇ VE YAYA GİRİŞ-ÇIKIŞI YAPILABİLİR VE BU ALANLARDA YER ALTI VE YER ÜSTÜ OTOPARK DÜZENLENMESİ YAPILABİLİR. YEŞİL ALANLARIN VE MEYDAN ALANININ ALTINDAN VEYA ÜSTÜNDEN, ZEMİN ALTI VEYA ZEMİN ÜSTÜ, YAYA GİRİŞ-ÇIKIŞI, ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI VE BUNA İLİŞKİN RAMPA DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
20. İNŞAİ UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
21. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSAL HESABINA DAHİLDİR.
22. PLANLAMA ALANINDA KAT YÜKSEKLİKLERİ; İSKAN EDİLEN ALAN İLE OTOPARK ALANLARININ BİRARADA KULLANILDIĞI KATLARDA VE KONUT KULLANIMLARINDA EN YÜKSEK 5,00 M'YİL TİCARET KULLANIMLARINDA EN YÜKSEK 8,00 M'YİL, ASMA KATLI TİCARİ BİRİMLER TASARLANMASI DURUMUNDA EN YÜKSEK 9,50 M'Yİ GEÇEMEZ.
23. PLAN PAFTASI ÜZERİNDE YAZILMIŞ OLAN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR. ANCAK PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİ SİMGE YAZILAN YOL GENİŞLİĞİNDEN FARKLI İSE PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİNE UYULACAKTIR. PLANDA BELİRTİLMEYEN YOL GENİŞLİKLERİ İÇİN PLAN PAFTASI ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.
24. HAVUZ YAPILMASI DURUMUNDA KAKS VE TAKS HESAPLARINA DAHİL EDİLMEZ.
25. BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETİMLİKLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

TİCARET+KONUT ALANI:

26. TİCARET+KONUT ALANINDA EMSAL=1.70 OLUP YENÇOK=Z+7 KAT'TIR.
27. TİCARİ BİRİMLER BİR YAPIYA BAĞLI VEYA BAĞIMSIZ OLARAK YAPILABİLİR.
28. TİCARET+KONUT ALANINDA; KONUT, İŞ MERKEZİ, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, YÖNETİM MERKEZİ, OTEL, MOTEL, REZİDANS, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE VB. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, TİCARET, OFİS, BÜRO, LOKANTA, GAZİNO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OTOPARK YAPILABİLİR. BU İŞLEVLER BİR ARADA KULLANILABİLECEĞİ GİBİ, AYRI BLOKLAR ŞEKLİNDE DE PROJELENDİRİLEBİLİR. BU ALANLARIN MAKSİMUM %50'Sİ TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.
29. TİCARET+KONUT ALANINDA FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.

BELEDİYE HİZMET ALANI:

30. BELEDİYENİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE İTFAYAİ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜSTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.
31. BİLİDİYE HİZMET ALANINDA EMSAL=1.00 VE YENÇOK=2 KAT OLUP; UYGULAMA İLGİLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
32. BU ALANDA YAPILACAK UYGULAMALARDA, UYGULAMA ÖNCESİNDE BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDAN ALINACAK GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA HAREKET EDİLECEKTİR.

REKREASYON ALANI:

33. KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.
34. REKREASYON ALANINDA, BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNCA ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
35. REKREASYON ALANINDA YER ALACAK YAPI VE TESİSLER, BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

PARK ALANI:

36. BU ALANLARDA ÇEVREYLE UYUMLU, BÖLGENİN ÖZGÜN DOĞAL YAPISINI ORTAYA ÇIKARACAK, YEŞİL SÜREKLİLİĞİNİ KESİNTİYE UĞRATMAYACAK ŞEKİLDE UYGUN PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
37. PARK ALANLARINDA YERLEŞMENİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNCİBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK GEZİ ALANLARI, YÜRÜYÜŞ, KOŞU, BİSİKLET, ATÇILIK GİBİ AÇIK HAVADA YAPILABİLEN SPOR FAALİYETLERİ, SERGİ ALANLARI, KÜLTÜREL AKTİVİTE ALANLARI, REKREASYON ALANLARI, PİKNİK ALANLARI, OYUN EĞLENCE PARKLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ VE OYUN ALANLARI GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

DİĞER HUSUSLAR:

38. KORUMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAİ UYGULAMA YAPILAMAZ.
39. 17.02.2016-12.12. 2016 TARİHİNDE MÜLGA'A ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ MARMARA VE KARADENİZ BÖLGESİ ETÜT MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLAMIŞ KARESİL ALTIEYLÜL İLÇELERİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK MİKRO BÖLGELEME ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. YAPILARA ESAS PROJELER YAPILMADAN ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.

BALIKESİR-I19-c-13-b-2-b

BALIKESİR-I19-c-13-b-2-d

1:1000

+ ED50 Grid
+ ITRF Grid

01				
06	c			
11		13		
16				
21	22	23	24	25

19

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.
Yapılar Saçak çizgileriyle gösterilmiştir.
Eşyükseklik eğrisi aralığı 1 metredir.
Yüklenici firma: ADA MÜH.İNŞ.TAAH. SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.

Proje Yöneticisi
Serdar ERAYMAN
Harita Mühendisi

KONTROL
B.B.B. Harita Müdürlüğü
Duygu Kaya
Harita Mühendisi
Murat Kahramanoğlu
Harita Mühendisi

ONAY
Balıkesir İli Merkez Karesi İlçesine ait Fotogrametrik yöntemle üretilen 1/1000 ölçekli Sayısal Halihazır Harita incelendi ve onandı
Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı
27 EYLÜL 2016
Ahmet SEYMANLIOĞLU
Harita Şube Müdürü
Nazım ERGELEN
Genel Sekreter Yardımcısı