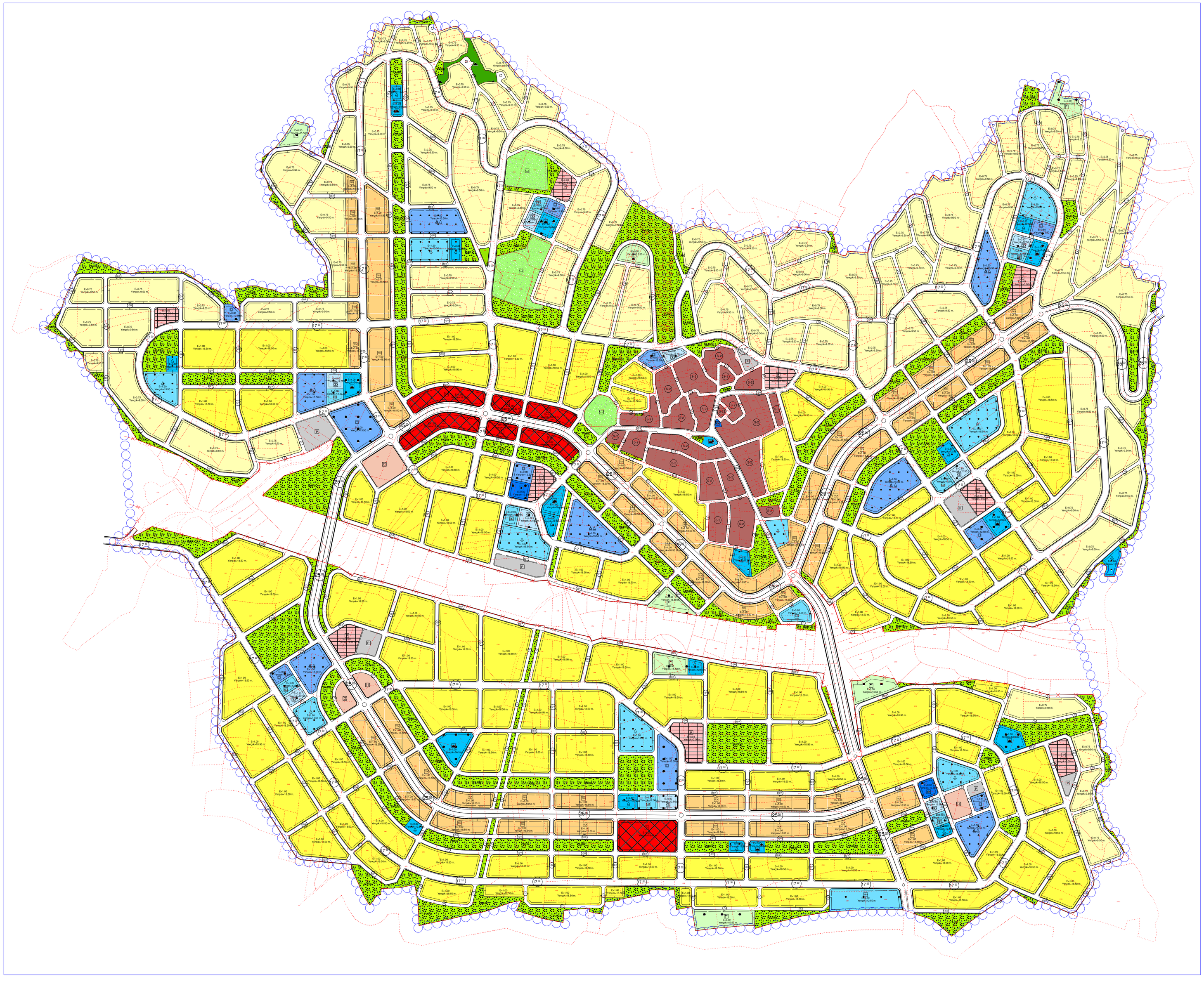
1 / 1000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER (BADIRGA) UYGULAMA İMAR PLANI



GÖSTERİM

SINIRLAR
- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KONUT ALANLARI
- SERBEST NİZAM KONUT ALANI
- E=1.00 GELİŞME KONUT ALANI (E: 1.00)
- E=0.75 GELİŞME KONUT ALANI (E:0.75)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- TİCARET ALANI
- TİCARET - KONUT ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- RESMİ KURUM ALANI
- PAZAR ALANI

KORUNACAK ALANLAR
- ORMAN ALANI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR
- KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI

SOSYAL ALTYAPI ALANLAF
- ANAOKULU ALANI
- İLKOKUL ALANI
- ORTAÖĞRETİM ALANI
- SAĞLIK TESİS ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- KAPALI SPOR ALANI
- İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK
- MEYDAN
- MEZARLIK ALANI

ULAŞIM
- BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU
- TAŞIT YOLU
- YAYA YOLU
- GENEL OTOPARK

1/1000 ÖLÇEKLİ BADIRGA UYGULAMA İMAR PLANI

1. GENEL HÜKÜMLER:

1.1. 14.07.2007 gün ve 26582 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

1.2. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanunu dayanak alan ilgili yönetmelikleri hükümlerine uyulacaktır.

1.3. 01.07.1993 gün ve 21624 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır. Meskenlerde, bağımsız bölüm net alanı 150 m^2'yi aşmayan her bir bağımsız bölüm için en az 1; bağımsız bölüm net alanı 150 m^2'yi aşan her bir bağımsız bölüm için en az 2 araçlık otopark alanı ayrılacaktır.

1.4. 25.08.1988 gün ve 19910 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sığınak Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

1.5. Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 15.08.2016 tarihli ve 11.04.2017 tarihli onayları ile onaylı İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Raporu doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

1.6. Yol projeleri ile yağmursuyu / içmesuyu projeleri onaylanmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.

1.7. Bursa – Balıkesir – İzmir Otoban'na cephesi bulunan taşıt yollarında, otobandan gürültü izolasyonun sağlanmasına yönelik ağaç grubu oluşturulacak biçimde yol projesi hazırlanacaktır.

1.8. Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydıyla imar yüksekliği % 15 artırılabilir.

1.9. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve yürürlükteki imar yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

2. KONUT ALANLARI:

2.1. AYRIK NİZAM (E: 1.00) KONUT ALANLARI:
- E: 1.00, Y.ençok: 18,50 metredir.
- Minimum parsel büyüklüğü 1000 m^2'dir.
- Yan bahçe mesafesi 5 metre, arka bahçe mesafesi ise H/2'dir. 4 kattan fazla her bir kat için yan bahçe mesafesi 0,50 metre oranında artırılır.

2.2. AYRIK NİZAM (E: 0,75) KONUT ALANLARI:
- E: 0,75, Y.ençok: 9,50 metredir.
- Minimum parsel büyüklüğü 500 m^2'dir.
- Yan bahçe mesafesi 5 metre, arka bahçe mesafesi ise H/2'dir.
- Kotlandırma tabii zemin ortalamasından yapılacaktır.

2.3. SERBEST NİZAM KONUT ALANLARI:
- Azami kat adedi 2'dir. İnşaat alanının en fazla % 50'si tabanda kullanılacaktır. Bu orana müştemilatlar dahil edilmez.
- Kadastral parsel sınırları içinde kalan yol, yeşil alan, vb. donatı alanları kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.
- Yola cephesi bulunmayan parsel ihtiva eden imar adalarında, tüm parsellerin yola cephesi bulunacak şekilde imar uygulaması yapılmadan imar adasındaki parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Ancak bu planda belirlenen imar hattı, kat nizamı, bina cephe ve derinlikleri ile yapı yaklaşma mesafelerine aykırılığı bulunmayan teşekkül etmiş yapılarda, yapı tadili ruhsatı düzenlenebilir.
- Bu alanlarda imar uygulaması ile yeni oluşacak parsellerde asgari parsel cephesi 8 metre, asgari parsel derinliği ise 18 metredir.
- Bodrum katlar sadece ortak alan kullanımlarına ayrılır. İskan edilemez.
- Ön ve yan bahçe mesafeleri serbest, arka bahçe mesafesi asgari 3 metredir. Ancak parsel boyutları nedeniyle bina derinliğinin 10 metreden az olması halinde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar inebilir.
- Azami bina derinliği 21 metre, azami bina cephesi 40 metredir.
- Bina derinliği, I = L -(K + H/2) formülü ile hesaplanır. Burada; I = Bina derinliği, L = Parsel derinliği, K = Ön bahçe mesafesi, H = Bina yüksekliğini gösterir.
- Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda iki bina arası asgari mesafe 5 metredir.
- Parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari faaliyetler ile anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir.
- Kot alma noktasının tayininde ilgili idaresi yetkilidir.
- Yapının ihtiyacını karşılamak üzere odunluk, kuruluk, garaj, depo, vb. amaçlarla kullanılmak üzere müştemilat yapılabilir. Müştemilat yapısının taban alanı, parsel yüzölçümünün % 25'ini aşamaz.
- Müştemilatların dar kenarı en fazla 4 metre olacaktır. Yükseklik, tabii zemin kotundan itibaren en fazla 2,50 metredir. Müştemilatlar ait oldukları asıl yapıya bitişik yapılabilir, ancak komşu parselin asıl yapısına bitişik yapılamaz. Komşu parselin müştemilatının bulunduğu kısımlarda ise komşu parsel sınırından en az 1 metre çekilerek yapılabilir.

3. TİCARET + KONUT ALANLARI:
- Zemin / giriş katlar ticaret, zemin üstü katlar ise konut kullanımına ayrılacaktır.
- E:1.00, Y.ençok: 18,50 metredir.
- Minimum parsel büyüklüğü 1000 m^2'dir.
- Yan bahçe mesafesi 5 metre, arka bahçe mesafesi ise H/2'dir. 4 kattan fazla her bir kat için yan bahçe mesafesi 0,50 metre oranında artırılır.
- Yürürlükteki yönetmelikçe belirlenen azami bina cephe ve derinlik şartlarının aşılmaması koşulu ile zemin ve açığa çıkan bodrum katlarında, bahçe mesafeleri haricinde kalan alanın tamamında yapılabilir. Bu durumda zemin ve açığa çıkan bodrum katı için yan ve arka bahçe mesafeleri 5 metre olarak uygulanabilir.

4. TİCARET ALANLARI:
- E:1.00, Y.ençok: 18,50 metredir.
- Minimum parsel büyüklüğü 1000 m^2'dir.
- Yan bahçe mesafesi 5 metre, arka bahçe mesafesi ise H/2'dir. 4 kattan fazla her bir kat için yan bahçe mesafesi 0,50 metre oranında artırılır.
- Yürürlükteki yönetmelikçe belirlenen azami bina cephe ve derinlik şartlarının aşılmaması koşulu ile zemin ve açığa çıkan bodrum katlarında, bahçe mesafeleri haricinde kalan alanın tamamında yapılabilir. Bu durumda zemin ve açığa çıkan bodrum katı için yan ve arka bahçe mesafeleri 5 metre olarak uygulanabilir.

5. SOSYAL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI:
- Bu alanlarda Mekansal Planlar Yapımı Yönetmeliği ve yürürlükteki imar yönetmeliğince tanımlanan kullanımlar yer alacaktır. İlgili yönetmeliklerde ifade edilen tanımlarda içerisinde yer almasına izin verilen fonksiyonlar dışındaki amaçlarla kullanılamaz.
- Mezarlık alanları 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesi uygulamasına konu edilmeyecektir.
- Pazar alanlarında E: 0.03, Y.ençok: 3.00 metredir. Pazar alanları, bu amaçla kullanılmadığı sürelerde genel otopark olarak kullanılabilir. Bu alanlarda Belediye zabıtası, wc, lavabo, vb. hizmetlere ilişkin yapılar ile çelik konstrüksiyon, üstü kapalı, etrafı açık tente yapılabilir.