

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave Plan Notları

***Yapı adası içerisinde, bina derinliğinin ve/ veya genişliğinin (düz olmayan hatlarda derinlik ve ya genişliği belirleyen köşe noktalarının ortalaması alınarak) 10m' den az çıkması durumunda mevcut doku dikkate alınarak, arka bahçe mesafesi 2 m' ye kadar düşürülebilir.

***Bodrum katta otopark veya sığınak yok ise; asansör yeri veya asansör, bodrum kata inmek zorunda değildir. Asansör projesinde belirlenen ölçüler, asgari asansör boşluğu ölçüsü olarak kabul edilir. Mevzuatına uygun olarak yapılmış mevcut 2 katlı binalara 3.kat yapılması istenen durumda ise kişilerin talebi ile asansör yeri bırakmayabilir. Yine mevzuata göre yapılmış binalarda 3 kat üzeri ilave kat yapılması durumunda asansörün arka bahçe sınırları içerisinde yapılması uygundur.

*** Farklı yapılaşma koşulu içeren yapı adalarında belirlenen kademe hattı izafi olup; Belediye Encümeni, yapı adalarındaki mevcut kademe hattından kaynaklanan birbirine şuyulu durumdaki parsellerin şuyulandırılmasını önlemek amacıyla kademe hattını belirlemede yetkili olacaktır.

***Uygulama imar planı içerisinde konut kullanımda kalan yapı adalarında; çevrenin günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik sosyal ve kültürel tesisler ile gününbirlik tesisler yapılabilir. Bu tesislerde Maks Emsal: 0.05 Yençok: 4,5 metre(1 kat) olacaktır.

***TAKS hesabı yapılan parsellerde; merdiven ve giriş sahanlığı taban alanının % 30 'unu geçemez. Zemin kattan başlamak üzere bina yüksekliği boyunca devam eden kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evi ile bina giriş holleri, kat holleri taban alanı hesabına, emsal hesabına dahil edilmez.

***Kullanım kararı konut olan zemin katlarda; irtibatlı olduğu kotun seviyesini aşmayan parsel sınırına yan ve arka bahçelerde 2 m, ön bahçelerde 2,5 m'den fazla yaklaşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları yapılabilir. Zemin kat kullanımı ticaret (kafe, çay bahçesi vb.) ise; zemin terası ile sundurma parsel sınırına 1,5 m'ye kadar yapılabilir. Bu tür kullanımlardaki yerlerde, kullanılacak malzemeyi belirlemeye Belediye Encümeni yetkilidir.

***Son katın üzerinde yer alan teraslar ve zemin terasları %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal haricidir.

***Yerleşik Tanımlı Yapı Adalarında Emsal Kullanımı:

*** *Binaların bodrum katlarında yapılan konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanın %10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanın %50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler emsal haricidir. Fazlası %30 emsal harici alana dahil edilir.

*** **Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan, üstü açık veya sökülür takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları, taban alanı hesabına dahil edilmez. %30 emsal harici alana dahil edilir.

***Bitişik nizam yapılaşma kararı belirlenmiş yapı adalarında; uygulama imar planında yapı yaklaşma mesafesi belirtilmemiş ise yapı adasındaki mevcut binalar dikkate alınarak yola ve yan komşu parsellere çekme mesafesi 0 metreye kadar düşürülebilir.

***Çatıların, civardaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı eğimleri kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak Gömeç Belediyesi'nin onayı ile tayin edilir. 3 kata kadar olan (3 kat hariç) müstakil yapılarda merdiven evi çatı gabarisini hiçbir şekilde geçmeyecektir.

Yoğunluk kararı (Emsal-TAKS) bulunan yapı adalarında; ayırık nizamda 4, ayırık ikiz nizamda 3 eğimli çatı yapılacaktır.

Yoğunluk kararı bulunan (Emsal- TAKS) bulunan imar adalarında, mevcut doku dikkate alınarak çatı arasında kalan hacim bağımsız bölüm olarak kullanılmamak kaydıyla, alt kot ile bağlantı olacak ve emsale dahil edilmeden çatı piyesi olarak kullanılabilir. (Kullanılan alan, bağlantılı olduğu Bağımsız bölüm net alanının %50'ini geçemez. Belediyesince verilen çatı eğimine göre, iç yüksekliği 1.80 m. nin altında kalan alanlar, kullanılamaz.)

***Yapılaşması kısmen veya tamamen teşekkül etmiş bitişik nizam imar adalarında kalan ve aynı yoldan cephe alan parsellerde; yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile açık ve kapalı çıkmaları, mevcut teşekküle göre belirlemeye Gömeç Belediyesi yetkilidir.

***Işıklıkların, hava bacalarını, asansörlerin asgari ölçülerdeki alanları; TAKS,KAKS ve %30'a dahil olmayacaktır. Bu ölçülerin üzerinde yapılması halinde, %30'a dahil edilecektir.

***Karaağaç ve Gömeç sahil kesiminde onaylı plan notlarında yer alan “ subasmanlar tamamen dolu olacaktır, boş bırakılmaz” hükmü iptal edilmiştir. Eğimli arazilerde oluşturulan bodrum katın (perde beton ile çevrilmeyen) açığa çıkan kısımları emsale dahil edilir. Ancak bodrum katın otopark alanı olarak kullanılması halinde, yapının zorunlu otopark alanı kadarlık kısmı emsal haricidir.

***Yerleşim alanlarının meskûn konut alanı içerisinde kalan kısımlarında; o yerleşimin karakteristik özelliklerini vurgulayan cadde, sokak, mahalle gibi bölgelerindeki konut kullanım kararı bulunan parsellerde, pansiyon ve butik otel gibi kullanımlar Belediye Encümeninin uygun görüşü ile uygulanabilir.

***Yapılaşması kısmen veya tamamen oluşmuş ayırık nizam imar adalarında; mevcut doku dikkate alınarak yan bahçe ve arka bahçe mesafesi içerisinde 1 m açık çıkma yapılabilir. Ancak hiçbir şekilde yan ve arka komşu parselde 2 m'den fazla yaklaşamaz.

***Ayırık ve blok nizamlı TAKS belirtilmiş, KAKS belirtilmemiş imar adalarında yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak kaydıyla KAKS hesabı yapılmadan uygulama yapılabilir.

***Aşağıdaki maddeler KAKS hesabına dahil edilmeyip %30 emsal harici alana dahil edilir.

*** *Ticari amaç içermeyen ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri

*** **Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler

*** ***Sökülür-Takılır-Katlanır cam paneller ile kapatılmış olanlar dahil olmak üzere, balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler.

***4'ten fazla kat sayısına sahip mevcut parsellerde, şuyulandırmayı engellemek adına, yönetmelikte bahsi geçen cephe derinliğini (50 cm'e kadar) düşürmeye Belediyesi yetkilidir.

***Normal katlarda; **kapalı çıkmalar** :

-Parsellerin yol cephelerinde yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1,5 metre taşacak şekilde yapılabilir.

-Arka ve yan bahçe mesafelerinde parsel sınıflarına 3 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.

Açık çıkmalar:

-Arka ve yan bahçe mesafelerinde parsel sınırlarına 2 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile yapılabilir.

-Betonarme konsol boyu 1.50 metreyi aşamaz.

-Çıkmalar üzerine 20cm motif çıkma yapılabilir. Motif çıkmalar konsol boyunca yapılamaz.

***Yola sıfır binalarda 50cm'e kadar betonarme saçak yapılabilir.

Ayrık nizam parsellerde binada açık veya kapalı çıkma yapılması halinde betonarme saçak genişliği konsol boyu 1.50 metre olan çıkmalardan itibaren en fazla 20cm yapılabilir.

Saçak üzerleri çatı ile kapatılmalıdır. Betonarme çatılarda terasa çıkış noktalarında yapılan kuşgözü, güvercinlik vb. imalatlarda genişlik 2.00 metreyi, çatıya olan derinlik 1.00 metreyi geçemez.

*** Binalarda hidrofor yapma zorunluluğu yoktur. Tek bağımsız bölüme sahip yapılarda su deposu yapma zorunluluğu yoktur.

***Bodrum katta otopark veya sığınak yoksa asansör yeri veya asansör, bodrum kata inmek zorunda değildir. Asansör yeri bırakılacak ise 4.00 m²; asansör yerinde tesis edilecek ise avan projesinde belirlenen ölçüler, asgari asansör boşluğu ölçüsü olarak kabul edilir.

*** ***Mülkiyet sınırları ile imar planı hatlarının ve/veya ada ayırım çizgilerinin çakışmaması durumunda, yolların güzergâhı değiştirilmeden ve genişliği daraltmadan,2 metreye kadar olan kaydırmalar, plan değişikliğine gerek kalmadan belediyesince düzeltilebilir.

*** ****Yerleşik tanımlı yapı adası içerisindeki farklı yollardan cephe alan ara parseller tevhid edilebilir. Kademelendirmeyi gerektirecek kadar kot farkı oluşması halinde kademelendirme ada orta çizgisinden yapılır. Tevhid sonrasında oluşacak yapının bina oturumunu; ada içi yapılaşma durumu dikkate alınarak, uygun görüşü belirlemeye Gömeç Belediyesi Encümeni yetkilidir.

***Müstakil bina yapılabilen parseller ile bir parselde birden fazla bina yapılabilen parsellerde yapı yaklaşma mesafeleri ile binalar arasında olması gerekli mesafelerde taşmamak koşuluyla, konsol

çıkımların izdüşümüne, temelden itibaren taşıyıcı sisteme ait olmak üzere, kapalı alan oluşturmamak koşuluyla emsal hesabına dahil olmamak üzere kolon konulabilir.

*** Konaklamaya yönelik otel alanlarında; toprak, yeraltı, deniz ve iklim kaynaklı doğal tedavi edici faktör olarak kullanılan kaplıcalar, içmece ve iklim kür malzemeleri ile sağlık amaçlı tesisler de yapılabilir.

*** Yapılmakta olan inşaatlarda subasman vizesinde, idareden inşaatın kontrolünün istenerek onayının alınması zorunludur.

Bahçe duvarları;

Ayrık nizam yapı adalarında: min. 0,50 m, maks 1 m olup istenildiği takdirde duvar üzerine maks 1 m korkuluk yapılabilir.

Eğimli arazilerde ise; min. 0.50 m, maks :1.50 m duvar istenildiği takdirde duvar üzerine maks 1 m korkuluk yapılabilir.

Bitişik nizam yapı adalarında; min. 1 m, maks 2 m olup istenildiği takdirde duvar üzerine maks 1 m korkuluk yapılabilir.

***İmar planında ticaret alanında kalan 8,00 m ve daha fazla ön bahçesi olan yerlerde, bina cephesinden itibaren 3,00 m dışında kalan kısım açık otopark alanı olarak düzenlenebilir. Yine imar planında, konut alanında kalan 5,00 m ve daha fazla bahçe mesafesi olan yerlerde parsel cephesinden itibaren 5,00 m'lik kısma açık otopark düzenlenir."

***Gömeç Belediyesi Meclisince ticari karar alınmış hatlarda, imar planında Yerleşik Konut ve Yerleşik TİCK tanımlı yapı adalarında, zemin katı mesken olarak yapı ruhsatı almış ve ruhsat dosyasına uygun olarak yapılaşmış bağımsız bölümler için, apartman yönetim planı ile gerekli izinlerin alınmış olması ve taşıyıcı sisteme zarar verilmemesi kaydı ile, bina ön cephesinde ve bağımsız bölüm içinde yapılacak değişiklikleri değerlendirmeye Belediyenin ilgili birimi yetkilidir.