

## HASAN BASRİ ÇANTAY MAHALLESİ KARATEPE MEVKİİ KENTSEL TASARIM REHBERİ KAPSAMINDAKİ ALANA İLİŞKİN PLAN HÜKÜMLERİ

### **KONUT ALANLARI**

- 1)Konut alanlarında yapılaşma koşulları E=1.20 Yençok=Mania'dır.
- 2)Konut alanlarında minimum TAKS 0.30 maksimum TAKS 0.40 olarak uygulanacaktır.
- 3)Konut alanlarında vaziyet planı üzerinde gösterilen çekme mesafelerine uyulacaktır
- 4)Konut alanlarında yapı nizamı ayrı nizamdır.
- 5)Konut alanlarında arka bahçe mesafesi minimum 8 metre olarak uygulanacaktır.
- 6)Konut alanlarında yapı ön bahçe çekme mesafesine bitişik olarak konumlandırılacaktır.
- 7)Konut alanlarında otopark yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 8)Konut alanlarındaki yapılaşmalarda; Karatepe Mevkii Kentsel Tasarım Rehberi'nde tanımlanan D.4 cephe tipolojileri 4.1 konut yapıları ve D.5 renk kartelası başlıklı hükümler uygulanacaktır.
- 9)Tesisat balkonu emsale dahil değildir.
- 10)İçme suyu su deposu gösterme zorunluluğu yoktur.
- 11)Yapı ruhsatı aşamasında Peyzaj Projesi yaptırılması zorunludur. Bahçe duvarlarının ve istinat duvarlarının peyzaj projesinde gösterilmesi zorunludur.
- 12)Konut alanlarındaki yapılaşmalarda yol projesindeki kırmızı kotlara uyularak yoldan kot verilecektir. Kot, Vaziyet Planı'ndaki cephe yönü okunun gösterildiği yoldan verilecektir.
- 13)Konut alanlarında sadece konut kullanımlı birimler yer alacaktır, ticari birimler yer alamaz.
- 14)Parsel sınırı ve çekme mesafeleri arasında kalan alan hiç bir şekilde üst örtü veya yapı (sökülebilir/takılabilir) ile kapatılamaz.
- 15)Vaziyet planında belirtilen çekme mesafeleri içerisindeki yapı yapılabilir alanlar dışında parsel tevhid edilse dahi yapı yapılamaz. Tevhid edildiğinde yapılaşma şartını belirlemeye mimari estetik komisyonu kararı ile encümen yetkilidir.
- 16)Karatepe Mevkii Kentsel Tasarım Rehberi kapsamındaki alana ilişkin belirtilen plan hükümleri ve Karatepe Mevkii Kentsel Tasarım Rehberi'ndeki kriterler dışındaki uygulamalarda Balıkesir İli Alteylül İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

### **TİCARET+KONUT ALANLARI**

- 1)Ticaret+Konut alanlarında yapılaşma koşulları E=1.20 Yençok=Mania'dır.
- 2)Ticaret+Konut alanlarında minimum TAKS 0.30 maksimum TAKS 0.45 olarak uygulanacaktır.
- 3)Ticaret+Konut alanlarında Vaziyet Planı üzerinde gösterilen çekme mesafelerine uyulacaktır.
- 4)Ticaret+Konut alanlarında arka bahçe mesafesi minimum 10 metre olarak uygulanacaktır. 13182 ada 3 ve 6 parselin arka bahçe mesafesi için vaziyet planında gösterilen çekme mesafesine uyulacaktır.
- 5)Ticaret+Konut alanlarında yapı ön bahçe çekme mesafesine bitişik olarak konumlandırılacaktır.
- 6)Ticaret+Konut alanlarında 13181, 13183, 13184 adalarında ve 13182 ada 3 ve 6 parselde yapı nizamı ayrı nizamdır. 13182 ada 1 ve 2 parsel ile 4 ve 5 parsel birlikte olacak şekilde yapı nizamı ikiz nizamdır.
- 7)Ticaret+Konut alanlarında zemin kat ticaret, üst katlar konut olarak kullanılacaktır.
- 8)Ticaret+Konut alanlarında zemin kat ticaret mekanlarında asma kat yapılmayacaktır. Zemin kat ticaret mekanlarının maksimum kat yüksekliği 4.50 metre olacaktır.
- 9)Ticaret+Konut alanlarında parsel içi otopark çözümü için yapılan gömülü bodrum katlarda arka bahçe mesafesi minimum 4.50 metre uygulanacaktır.
- 10)Ticaret+Konut alanlarında Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 11)Ticari birimler ile konut birimlerinin otoparkları ayrılmak suretiyle ticari bağımsız birimler için oluşturulacak iki otopark alanı bir araç bir aracı engelleyecek şekilde düzenlenebilecektir.
- 12)Ticaret+Konut alanlarındaki yapılaşmalarda; Karatepe Mevkii Kentsel Tasarım Rehberi'nde tanımlanan D.4 cephe tipolojileri 4.2 Ticaret+Konut yapıları ve D.5 renk kartelası başlıklı hükümler uygulanacaktır.
- 13)Tesisat balkonu Emsale dahil değildir.
- 14)İçme suyu su deposu gösterme zorunluluğu yoktur.
- 15) Yapı ruhsatı aşamasında peyzaj projesi yaptırılması zorunludur. Bahçe duvarlarının ve istinat duvarlarının peyzaj projesinde gösterilmesi zorunludur.
- 16)Ön bahçeler peyzaj öğeleri (saksılı bitkiler yada bodur bitkiler vb.) ile çevrenecektir ve peyzaj projesinde gösterilecektir. Ön bahçelerde bahçe duvarı kullanılmayacaktır. Ön bahçe peyzaj düzenlemesinde yaya geçiş alanları bırakılacaktır.
- 17)Balıkesir İli Alteylül İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri'ndeki zemin katı ticari olarak kullanılan binalarda bahçe kullanımı başlıklı D.33 maddenin hükümleri Karatepe Mevkii Kentsel Tasarım Rehberi kapsamındaki alanda uygulanmayacaktır.
- 18)Ticaret+konut alanlarındaki yapılaşmalarda yol projesindeki kırmızı kotlara uyularak yoldan kot verilecektir. kot, vaziyet planındaki cephe yönü okunun gösterildiği yoldan verilecektir.
- 19)Ticaret+Konut alanlarında bağımsız birimlerin tamamı ticaret olarak yapılaşamaz.
- 20)Parsel sınırı ve çekme mesafeleri arasında kalan alan hiç bir şekilde üst örtü veya yapı (sökülebilir/takılabilir) ile kapatılamaz.

21)Balıkesir ili Alteylül ilçesi 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı plan hükümlerindeki D.11 maddesi hükümleri Karatepe mevkii kentsel tasarım rehberi kapsamındaki alanda uygulanmayacaktır.

22)Balıkesir İli Alteylül İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri'ndeki G.6.12 maddesi hükümleri Karatepe Mevkii Kentsel Tasarım Rehberi kapsamındaki alanda uygulanmayacaktır.

23)Vaziyet planında belirtilen çekme mesafeleri içerisindeki yapı yapılabilir alanlar dışında parsel tevhid edilse dahil yapı yapılamaz. tevhid edildiğinde yapılaşma şartını belirlemeye mimari estetik komisyonu kararı ile encümen yetkilidir.

24)Karatepe Mevkii Kentsel Tasarım Rehberi kapsamındaki alana ilişkin belirtilen plan hükümleri ve Karatepe Mevkii Kentsel Tasarım Rehberi'ndeki kriterler dışındaki uygulamalarda Balıkesir İli Alteylül ilçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

### **TİCARET ALANLARI**

- 1)Ticaret alanlarında yapılaşma koşulları E=1.20 Yençok=Mania'dır.
- 2)Ticaret alanlarında minimum TAKS 0.45 maksimum TAKS 0.55 olarak uygulanacaktır.
- 3)Ticaret alanlarında vaziyet planı üzerinde gösterilen çekme mesafelerine uyulacaktır.
- 4)13185 ada 1-2-3-4-5-6 parseller ve 13188 ada 1-2-3-6-7-8 parseller de yapı nizamı blok nizamdır. 13185 ada, 1-5-6 parseller birlikte, 13185 ada, 2-3-4 parseller birlikte blok yapı yapacaktır. 13188 ada, 1-2-3 parseller birlikte, 13188 ada, 6-7-8 parseller birlikte blok yapı yapacaktır. 13188 ada, 4 ve 5 parsellerde yapı nizamı blok ya da ayrı nizam olarak uygulanacaktır. 13188 ada, 4 ve 5 parsellerde blok nizam birlikte uygulanacaktır. 13188 ada, 4 ve 5 parsellerden birinde hangi nizama göre yapılaşma tercih edildiyse diğeri de aynı nizamda yapılacaktır.
- 5)Ticaret alanlarında yapı ön bahçe çekme mesafesine bitişik olarak konumlandırılacaktır.
- 6)Ticaret alanlarında zemin kat ticaret mekanlarında asma kat yapılmayacaktır. zemin kat ticaret mekanlarının maksimum kat yüksekliği 4.50 metre olacaktır.
- 7)Ticaret alanlarında parsel içi otopark çözümü için yapılan gömülü bodrum katlar parsel sınırına kadar yapılabilir.
- 8)Ticaret alanlarında Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. ticari bağımsız birimler için oluşturulacak iki otopark alanı bir araç bir aracı engelleyecek şekilde düzenlenebilecektir.
- 9)Ticaret Alanlarında Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Otopark Uygulama Esasları'na uyulacaktır.
- 10)Ticaret alanlarında ön bahçe otopark alanı olarak kullanılmayacaktır.
- 11)Ticaret alanlarındaki yapılaşmalarda; Karatepe Mevkii Kentsel Tasarım Rehberinde tanımlanan D.4 cephe tipolojileri 4.3 ticaret yapıları ve D.5 renk kartelası başlıklı hükümler uygulanacaktır.
- 12)Tesisat balkonu emsale dahil değildir.
- 13)İçme suyu su deposu gösterme zorunluluğu yoktur.
- 14)Yapı ruhsatı aşamasında peyzaj projesi yaptırılması ve ayırıcı elemanların mimari projede gösterilmesi zorunludur.
- 15)Bahçeler peyzaj öğeleri (saksılı bitkiler ya da bodur bitkiler vb.) ile çevrenecektir ve peyzaj projesinde gösterilecektir. ön, yan ve arka bahçelerde bahçe duvarı kullanılmayacaktır, arka ve yan bahçelerde vaziyet planında gösterilen 1.50 m kamusal geçiş alanı bırakılması zorunludur. ön bahçe peyzaj düzenlemesinde yaya geçiş alanları bırakılacaktır.
- 16)Balıkesir İli Alteylül İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerindeki zemin katı ticari olarak kullanılan binalarda bahçe kullanımı başlıklı D.33 maddenin hükümleri Karatepe Mevkii Kentsel Tasarım Rehberi kapsamındaki alanda uygulanmayacaktır.
- 17)Ticaret alanlarındaki yapılaşmalarda yol projesindeki kırmızı kotlara uyularak yoldan kot verilecektir. Kot, vaziyet planındaki cephe yönü okunun gösterildiği yoldan verilecektir.
- 18)Balıkesir İli Alteylül İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerindeki D.11 maddesi hükümleri Karatepe Mevkii Kentsel Tasarım Rehberi kapsamındaki alanda uygulanmayacaktır.
- 19)Vaziyet planında belirtilen çekme mesafeleri içerisindeki yapı yapılabilir alanlar dışında parsel tevhid edilse dahil yapı yapılamaz. yapı nizamı ile tereddüte düşülmesi halinde yapılaşma ile ilgili karar vermeye mimari estetik komisyonu kararıyla encümen yetkilidir.
- 20)Karatepe Mevkii Kentsel Tasarım Rehberi kapsamındaki alana ilişkin belirtilen plan hükümleri ve Karatepe Mevkii Kentsel Tasarım Rehberi'ndeki kriterler dışındaki uygulamalarda Balıkesir İli Alteylül İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.