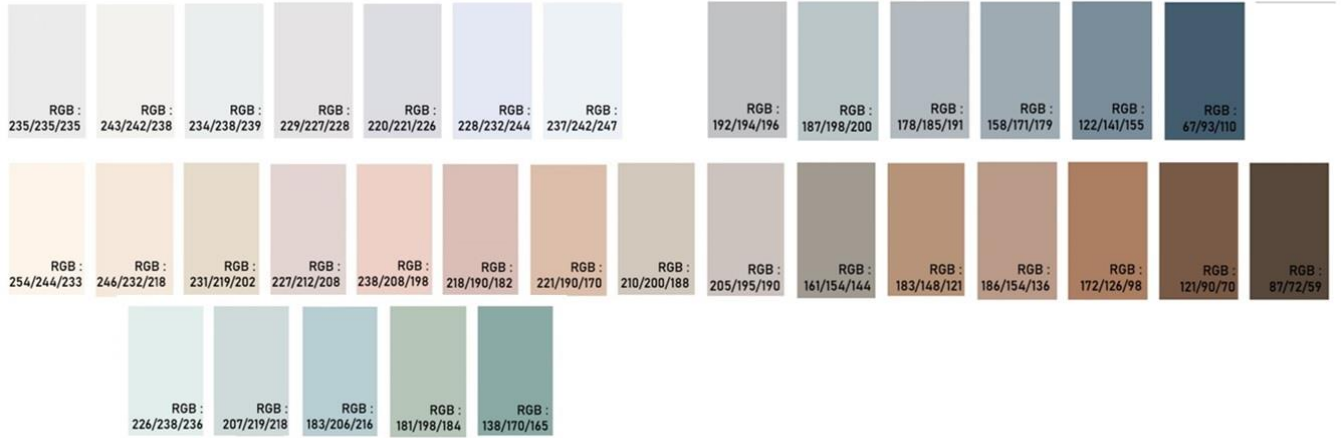


GAZİOSMANPAŞA, ÇAYIRHISAR, KESİRVEN MAHALLELERİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN ALANA İLİŞKİN KENTSEL TASARIM REHBERİ KAPSAMINDAKİ PLAN HÜKÜMLERİ

KONUT ALANLARI

- 1)Konut alanlarında maksimum TAKS: 0.60 olarak uygulanacaktır.
- 2)Konut alanlarında ön bahçe minimum 5 metre olarak uygulanacaktır.
- 3)Konut alanlarında yapı yan bahçe çekme mesafesi minimum 3 metre olarak uygulanacaktır.
- 4)Konut alanlarında parsel içerisinde birden fazla blok yapılabilir.
- 5)Konut alanlarında otopark yönetmeliği hükümlerine ve Balıkesir Büyükşehir Otopark Yönetmeliği Esaslarına uyulacaktır.
- 6)Konut alanlarındaki yapılaşmalarda renk kartelası uygulanacaktır (Gaziosmanpaşa, Çayırhisar, Kesirven Mahalleleri Sınırları İçerisinde Yer Alan Alana İlişkin Kentsel Tasarım Rehberi Kapsamındaki Plan Hükümleri Açıklama Raporunda belirtilen renk kartelasına uyulacaktır.)

Şekil 1. Konut Alanlarındaki Yapılaşmalarda Uygulanacak Renk Kartelası



- 7)Yapı ruhsatı aşamasında peyzaj projesi yaptırılması zorunludur.
- 8)Bahçe duvarlarının (ön bahçe) ve istinat duvarlarının peyzaj projesinde gösterilmesi zorunludur.
- 9)Kentsel Tasarım Rehberindeki kriterler dışındaki uygulamalarda Balıkesir İli Alteylül İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.
- 10)Konut fonksiyonlu imar adalarında 20 metre üzeri yollar cepheli parseller zemin katı ticaret olarak kullanılabilir.
- 11) 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 alanda uygulanmayacaktır.

12) ÇATILAR

Gaziosmanpaşa, Çayırhisar, Kesirven Mahalleleri sınırları içerisinde yapılacak olan yapıların;

- Bitişik komşu parsel tarafına akıntı verilemez ve yatay dere yapılamaz.
- Çatı eğimi %45 'i geçemez.
- Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Saçak ucu binaların son kat döşemesinin üst kotudur.
- Teras çatılarda ısı ve su yalıtımı uygulaması ve kenarlarda 110 cm parapet yapılması zorunludur. Buyükseklik 1.20 m ye kadar yükseltilebilir.
- *Mansart çatı yapılamaz. Tonoz, kırma ve beşik çatı ise; çatının tüm yüzeyleri ve mahyası % 45 eğim içerisinde kalmak, yangın güvenliği ve engelli çözümlerine ilişkin tedbirler alınmak, çatının betonarme çerçeve (kolon, kiriş ve döşeme) ve çelik taşıyıcı sistem olarak yapılması şartıyla, Konut ve TİCK adaları hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu vb. gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir ve bu alanlar % 30 emsal harici alana dahil edilir. Bu alanların kullanım alanın asgari yüksekliği 240 cm dir.*
- *Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç olmak üzere çatı aralarına bağımsız bölüm ve alt katla bağlantılı çatı piyesleri yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, doğalgaz yönetmeliğine uygun olarak kazan dairesi yapılabilir. Tek bağımsız bölümlü konutlarda çatı arası, kullanım alanı asgari 240 cm yüksekliği sağlamak , ahşap veya çelik/hafif çelik sistem olarak yapılmak şartıyla kullanılabilir. Çatı piyesinde kapalı alanlar emsale, piyesle bağlantılı teraslar % 30 emsal harici alana dahil edilir.*
- Çatı formunun ada içerisinde parsellerden farklılık göstermesi durumunda çatının formunun belirlenmesi “ Altieylül Belediyesi Mimari Estetik Komisyonu” yetkilidir.
- Kalkan duvarlar saçak ucundan yapılamaz.

KONUT+TİCARET ALANLARI

- 1)Konut+Ticaret alanlarında yapılaşma koşulları E=1.20 Yençok=Mania'dır.
- 2)Konut+Ticaret alanlarında minimum TAKS 0.40 maksimum TAKS 0.60 olarak uygulanacaktır.
- 3)Konut+Ticaret alanlarında zemin kat ticaret, üst katlar konut olarak kullanılacaktır veya tamamı ticaret olarak kullanılabilir.
- 4)Konut+Ticaret alanlarında zemin kat ticaret mekanlarında asma kat yapılmayacaktır. Zemin kat ticaret mekanlarının maksimum kat yüksekliği 4.50 metre olacaktır
- 5)Konut+Ticaret alanlarında Otopark Yönetmeliği Hükümlerine ve Balıkesir Büyükşehir Otopark Yönetmeliği Esaslarına uyulacaktır.
- 6) Binanın tamamının ihtiyacının karşılanması koşulu ile ticari bağımsız birimler için oluşturulacak otopark alanlarında en fazla bir araç bir aracı engelleyebilecek şekilde düzenlenebilir.

7)Renk kartelası uygulanacaktır (Gaziosmanpaşa, Çayırhisar, Kesirven Mahalleleri Sınırları İçerisinde Yer Alan Alana İlişkin Kentsel Tasarım Rehberi Kapsamında Plan Hükümleri Açıklama Raporunda belirtilen renk kartelasına uyulacaktır.)

Şekil 2. Konut+Ticaret Alanlarındaki Yapılaşmalarda Uygulanacak Renk Kartelası



8)Yapı ruhsatı aşamasında Peyzaj Projesi yaptırılması zorunludur.

9)Bahçe duvarlarının (ön bahçe) ve istinat duvarlarının peyzaj projesinde gösterilmesi zorunludur.

10)Ön bahçeler peyzaj öğeleri (saksılı bitkiler yada bodur bitkiler vb.) ile çevrelenecektir ve peyzaj projesinde gösterilecektir. Ön bahçelerde bahçe duvarı kullanılmayacaktır.

11)Balıkesir İli Alteylül İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerindeki zemin katı ticari olarak kullanılan binalarda bahçe kullanımını başlıklı D.33 maddenin hükümleri alanda uygulanmayacaktır.

12)Uygulamalarda Balıkesir İli Alteylül İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

13) ÇATILAR

Gaziosmanpaşa, Çayırhisar, Kesirven Mahalleleri sınırları içerisinde yapılacak olan yapıların;

- Bitişik komşu parsel tarafına akıntı verilemez ve yatay dere yapılamaz.
- Çatı eğimi %45 'i geçemez.
- Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Saçak ucu binaların son kat döşemesinin üst kotudur.
- Teras çatılarda ısı ve su yalıtımı uygulaması ve kenarlarda 110 cm parapet yapılması zorunludur. Büyükhseklik 1.20 m ye kadar yükseltilebilir.
- *Mansart çatı yapılamaz. Tonoz, kırma ve beşik çatı ise ; çatının tüm yüzeyleri ve mahyası % 45 eğim içerisinde kalmak , yangın güvenliği ve engelli çözümlerine ilişkin tedbirler alınmak , çatının betonarme çerçeve (kolon, kiriş ve döşeme) ve çelik taşıyıcı sistem olarak yapılması şartıyla, Konut ve TİCK adaları hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu vb. gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir ve bu alanlar % 30 emsal harici alana dahil edilir. Bu alanların kullanım alanının asgari yüksekliği 240 cm dir.*

- Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç olmak üzere çatı aralarına bağımsız bölüm ve alt katla bağlantılı çatı piyesleri yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, doğalgaz yönetmeliğine uygun olarak kazan dairesi yapılabilir. Tek bağımsız bölümlü konutlarda çatı arası, kullanım alanı asgari 240 cm yüksekliği sağlamak , ahşap veya çelik/hafif çelik sistem olarak yapılmak şartıyla kullanılabilir. Çatı piyesinde kapalı alanlar emsale, piyesle bağlantılı teraslar % 30 emsal harici alana dahil edilir.
- Çatı formunun ada içerisinde parsellerden farklılık göstermesi durumunda çatının formunun belirlenmesi “ Altteylül Belediyesi Mimari Estetik Komisyonu” yetkilidir.
- Kalkan duvarlar saçak ucundan yapılamaz.

TİCARET ALANLARI

- 1)Ticaret alanlarında yapılaşma koşulları E=1.20 Yençok=16.50 m.'dır.
- 2)Ticaret alanlarında maksimum TAKS 0.60 olarak uygulanacaktır.
- 3)Ticaret alanlarında Otopark Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır ve Balıkesir Otopark Yönetmeliği Esaslarına uyulacaktır.
- 4)Binanın tamamının ihtiyacının karşılanması koşulu ile ticari bağımsız birimler için oluşturulacak otopark alanlarında en fazla bir araç bir aracı engelleyebilecek şekilde düzenlenebilir.
- 5)Renk kartelası uygulanacaktır. (Gaziosmanpaşa, Çayırhisar, Kesirven Mahalleleri Sınırları İçerisinde Yer Alan Alana İlişkin Kentsel Tasarım Rehberi Kapsamında Plan Hükümleri Açıklama Raporunda belirtilen renk kartelasına uyulacaktır.)

Şekil 3. Ticaret Alanlarındaki Yapılaşmalarda Uygulanacak Renk Kartelası



- 6)Yapı ruhsatı aşamasında peyzaj projesi yaptırılması ve ayırıcı elemanların mimari projede gösterilmesi zorunludur.
- 7)Bahçeler peyzaj öğeleri (saksılı bitkiler yada bodur bitkiler vb.) ile çevrelenecektir ve peyzaj projesinde gösterilecektir. Ön bahçede bahçe duvarı kullanılmayacaktır.
- 8)Balıkesir İli Altteylül 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 alanda uygulanmayacaktır.

9) Uygulamalarda Balıkesir İli Altıeylül İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

10) ÇATILAR

Gaziosmanpaşa, Çayırhisar, Kesirven Mahalleleri sınırları içerisinde yapılacak olan yapıların;

- Bitişik komşu parsel tarafına akıntı verilemez ve yatay dere yapılamaz.
- Çatı eğimi %45 'i geçemez.
- Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Saçak ucu binaların son kat döşemesinin üst kotudur.
- Teras çatılarda ısı ve su yalıtımı uygulaması ve kenarlarda 110 cm parapet yapılması zorunludur. Yükseklik 1.20 m ye kadar yükseltilebilir.
- *Mansart çatı yapılamaz. Tonoz, kırma ve beşik çatı ise; çatının tüm yüzeyleri ve mahyası % 45 eğim içerisinde kalmak, yangın güvenliği ve engelli çözümlerine ilişkin tedbirler alınmak, çatının betonarme çerçeve (kolon, kiriş ve döşeme) ve çelik taşıyıcı sistem olarak yapılması şartıyla, Konut ve TİCK adaları hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu vb. gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir ve bu alanlar % 30 emsal harici alana dahil edilir. Bu alanların kullanım alanının asgari yüksekliği 240 cm dir.*
- *Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç olmak üzere çatı aralarına bağımsız bölüm ve alt katla bağlantılı çatı piyesleri yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, doğalgaz yönetmeliğine uygun olarak kazan dairesi yapılabilir. Tek bağımsız bölümlü konutlarda çatı arası, kullanım alanı asgari 240 cm yüksekliği sağlamak, ahşap veya çelik/hafif çelik sistem olarak yapılmak şartıyla kullanılabilir. Çatı piyesinde kapalı alanlar emsale, piyesle bağlantılı teraslar % 30 emsal harici alana dahil edilir.*
- Çatı formunun ada içerisinde parsellerden farklılık göstermesi durumunda çatının formunun belirlenmesi "Altıeylül Belediyesi Mimari Estetik Komisyonu" yetkilidir.
- Kalkan duvarlar saçak ucundan yapılamaz.

ALTIEYLÜL
BELEDİYESİ