

İZMİR İLİ, KEMALPAŞA İLÇESİ, SÜTÇÜLER MAHALLESİ

1/4000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİ

PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI)

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. BU UYGULAMA İMAR PLANI NESNEL, TEKNİK VE FİZİKİ KARARLARI, GÖSTERİMİ, UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 1.2. BU PLANDA GÖSTERİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ANLARI İLE AÇIK VE YEŞİL ALANLARI AZALTICI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.
- 1.3. PLANLAMA ALANI 1. DEREĞE DEPREM KUŞAĞINDADIR. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.4. BU PLANDA AYRILAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ANLARI İLE AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. BU ALANLAR AMAÇLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
- 1.5. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN HER TÜRLÜ KAZI SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE UYGULAMA DERHAL DURDURULURAK EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLECEKTİR.
- 1.6. PLAN SINIRLARI İÇİNDE İMAR UYGULAMASI GÖRMEMİŞ ALANLARDA, PLAN VE AÇIKLAMA RAPORUNDA BELİRTİLEN BİRLİKTE HAREKET EDİLECEK UYGULAMA ALAN SINIRLARI DİKKATE ALINARAK 3194 SAYILI İMAR KANUNU DOĞRULTUSUNDA 18. MADDE UYGULANMASI YAPILMASI ESASTIR. BÖLGE SINIRLARI İÇİNDE ZARAR ORANININ ALTINDA KALMAMAK SARTI İLE UYGULAMA ALANLAR İÇİNDE YAPILABİLİR İMAR PLANINA UYGUN TAŞINMAZLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN UYGULAMA ŞEKLİ (İMAR KANUNUNUN 16. MADDEDEKİ VEYA 18. MADDEDEKİ) BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.
- 1.7. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YERALAN YOL, PARK, OTOPARK, YEŞİL ALAN, KENTSEL AÇIK ALANLAR GİBİ KAMUSAL KULLANIM ALANLARI KULLANIM AMAÇLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
- 1.8. PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE GÖSTERİLEN MÜLKİYET SINIRLARI İLE APLİKASYON KROKİSİNDEKİ MÜLKİYET SINIRLARININ UYUŞMAMASI HALİNDE APLİKASYON KROKİSİ ESAS ALINACAKTIR.
- 1.9. AYRIK NİZAM YAPILAMA KOŞULUNA SAHİP ADALARINDA ARKA BAHÇE MESAFESİ BU PLAN İLE BELİRLENMİŞ TABAN ALANI KAT SAYISI AŞILMAMAK KAYDIYLA 3 METRE OLARAK UYGULANACAKTIR. TABAN ALANI KAT SAYISINI AŞMAMA DURUMUNDA BELEDİYESİNCE ADA ETÜDÜ YAPILARAK ARKA BAHÇE MESAFESİ ÇIKMA UCUNDAN TIBAREN 3 M'İN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDIYLA BAHÇE MESAFELERİ BELİRLENECEKTİR.
- 1.10. T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 21.06.2018 TARİH E.239946 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.11. T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI, KÜLTÜR VARLIKLAR VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İZMİR 2. NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNÜN 07.08.2015 TARİH VE 2422 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.12. BOTAS, BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMAYA A.S. İZMİR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 27.03.2015 TARİH 11073 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.13. GEDİZ ELEKTRİK DAĞITIM GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 10.03.2015 TARİH 1503100549 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.14. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ-3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ, İNŞAAT EMLAK MÜDÜRLÜĞÜNÜN 31.07.2017 TARİH E.288732 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.15. İZMİR DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş. NİN 10.03.2015 TARİH 3166 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.16. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, İZMİR SU VE KANALİZASYON DİJİTAL GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 07.04.2015 TARİH 2347 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.17. T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ-3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 24.04.2015 TARİH VE 4467 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.18. T.C. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 19.03.2015 TARİH VE 170425 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.19. T.C. İZMİR VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ 01.04.2015 TARİH VE 305.03.99-10806 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.20. T.C. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI, İV. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ, İZMİR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 16.03.2015 TARİH VE 61596 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.21. T.C. İZMİR VALİLİĞİ, İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜNÜN 14.05.2018 TARİH E.1472820 SAYILI VE 13.07.2015 TARİH 34687 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

2. JEOTEKNİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNA İLİŞKİN HÜKÜMLER

- 2.1. PLANLAMA ALANI-1. DEREĞE DEPREM BÖLGESİNE GİRMEKTEDİR. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2.2. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOTEKNİK VE JEOTEKNİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ. YAPILAMA ÖNCESİ İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİ İÇİN PLAN NOTLARINDAKİ UYARI PAR DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- 2.3. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE HER GİRİŞİMÇİ TABAİNDEN YÜZEYSEL AKMALARINI ÖNLEMELİK AMACI İLE HER YAPILAMA YÜZEYİ SULARI İÇİN DRENAJ PROJESİ HAZIRLANACAK SU GİRİŞİ ENGELLENECEKTİR. HAZIRLANACAK PROJE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA UYGUN GÖRÜLDÜKTEN SONRA UYGULANMASI YAPILACAKTIR.

3. TANIMLAR

3.1. KONUT ALANLARI

3.1.1. YERLEŞİK (MESKUN) KONUT ALANI: PLANLAMA SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN, İÇİNDE BOŞ ALANLARI BİRİNDİRSE DA BÜYÜK ORANDA PARSELASYON GÖRMÜŞ VEYA YAPILAMASININ KONUT ALANLARIDIR.

3.1.2. GELİŞME KONUT ALANI: PLANLAMA SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN HENÜZ YAPILAMAMIS VE BU PLANLA YAPILAMA ÖNERİLEN ALANLARDIR.

3.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.2.1. BELEDİYE HİZMET ALANI: BELEDİYELERİN GÖREVE VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAFE, ACIL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA, YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, BELEDİYE DEPOLARI, ZABITA BİRİMLERİ, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARI, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜSTEBEK NİTEÇTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI, BELEDİYEYE AIT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

3.2.2. TİCARET ALANI: İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, CARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SINEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, YÖNETİM BİNALAR, KATLI OTOPARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERŞANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILABİLİR ALANLARDIR.

3.2.3. TİCARET + KONUT ALANI (TİCK): TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET + KONUT KULLANIMINDAN SAĞGEÇ BİRİNİK VEYA İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA PLANDA KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK KONUT VEYA TİCARET TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARININ TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI VE KONUT VEYA TİCARET TESİSİ İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI SARTI ARANIR. BU ALANLARDA AYRICA PLAN KARARI GEREKMEDEN GEÇER VE FİZİKİ KİŞİLERE VEYA KAMUYA AIT, YURT, KURS, DERŞANE, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR. KONUTUN DA YAPILABİLDİĞİ KARMA KULLANIMA SAHİP PARSELLERDE ZEMİN KAT TİCARET OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

3.2.3.1. BU ALANLARDA, ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR KONUT KULLANIMA AYRILACAKTIR. İSTENİRSE BÜTÜN KATLAR TİCARET OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

3.2.3.2. BU ALANLARDA, İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, CARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SINEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN-SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALAR, KATLI OTOPARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERŞANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILABİLİR YER ALABİLİR.

3.2.4. İMALATHANE TESİS ALANI: 15000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINDA KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDIR. BU ALANLARDA HER TÜRLÜ TİCARET LOKANTA, SINEMA, TİYATRO VE EĞLENCE YERLERİ, BANKA, SIGORTA VE BÜROLAR, ÇOK KATLI MAĞAZALAR İLE YEREL VE BÖLGESEL KAMU KURULUŞLARI, DEPOLAMA, SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, ÇOK KATLI TAŞIT PARKLARI GİBİ KULLANILMAK ÜZERE ALABİLİR. DUMANSIZ KOKUSUZ ATIK BIRAKILMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDE TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN DEPOLAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDA TAŞ, KİL, CAM MAMULLERİ SANAYİ, ANA METAL SANAYİ, İŞLENMİŞ METAL MAMULLERİ SANAYİ, TUZ, PİRİNÇ, YAĞ, SABUN, PAMUK TEMİZLEME, ÇİRCİR, DEPOLAMA, KERESTELİ TAHTA MAMULLERİ SANAYİ, KİMYA MADDELERİ İLE İLGİLİ SANAYİ, PETROL İLE İLGİLİ MAMÜLER SANAYİ TESİSLERİ İLE KÖMÜR YER AÇMAZ.

3.2.5. PAZAR ALANI: DEĞİŞEN HAVA KOŞULLARINA KARŞI ÖNLEM ALINABİLMESİ AMACIYLA İMAR HATTINI GEÇMEMEK KAYDIYLA ÜST ÖRTÜ YAPILABİLİR VE EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. ÜST ÖRTÜ YÜKSEKLİĞİ TEKNOLOJİ GEREĞİ PROJESİNİ GÖRE BELİRLENECEKTİR.

3.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

3.3.1. SAĞLIK TESİS ALANLARI: BU PLANDA HASTANE, SAĞLIK OGAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPUSU GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN KAMUYA AIT TESİSLER İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.

3.3.2. EĞİTİM TESİS ALANLARI: BU PLANDA OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA AIT ALANLARDIR.

3.3.3. SOSYAL TESİS ALANI: YURT, KURS, KREŞ, ÇOCUK YUVASI, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIM Evi, YETİŞTİRME YURDU, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KADIN VE ÇOCUK SIKIŞMA Evi, SEFAKAT EYLERİ GİBİ KAMUYA AIT SOSYAL VE HİZMET BİNALARININ YER AÇAĞI ALANLARDIR.

3.3.4. KÜLTÜREL TESİS ALANI: TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSERTEKONFERANS, KONGRE SALONLARI, SINEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI, KAMUYA AIT ALANLARDIR.

3.3.5. CAMİ ALANI: İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS VE KÜLTÜRELİNİN DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİS AIT, LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASILHANE, SADIRYAN VE HELA GİBİ MÜSTEMİLATARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

3.3.6. SPOR TESİSLERİ ALANI: SPOR VE GÜN İHTİYACI KARŞILANMAK, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE BU PLANDA AYRILAN AÇIK SPOR TESİS ALANLARIDIR. BU ALANLARDA AÇIK VEYA KAPALI OTOPARKLAR İLE SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK RÜFE, LOKANTA, PAŞTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR.

3.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

3.4.1. ÇOCUK BAĞÇELERİ: ÇOCUKLARIN OYUN VE DİNLENME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN, BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE ÇOCUKLARIN OYUN İÇİN GEREKLİ ARAÇ GEREÇLERİ, TOPLAMDA 6 M²YI GEÇMEYEN BÜPE İLE SÜS HAVUZU, PERGOLA VE GENEL TUALET DİŞİNDE BAŞKA TESİS YAPILMAYAN ALANLARDIR.

3.4.2. PARK VE YEŞİL ALAN: KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.

3.4.3. PASİF YEŞİL ALAN: BİTKİ ÖRTÜSÜNÜN YOGUNLAŞMASI ÖNGÖRÜLEN, PASİF KULLANIMLI, TAMPON GÖREVLİ VE SAĞLAYAN ALANLARDIR.

3.5. KARAYOLLAR

BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU: PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE 65.00, 20.00 VE 18.50 METRE GENİŞLİĞİNDE GÖSTERİLEN YOLARDIR.

TAŞIT YOLU: PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE 15,00, 12,00 VE 10,00 METRE GENİŞLİĞİNDE GÖSTERİLEN YOLLARDIR.

YAYI YOLU VE BÖLGESİ: PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ TAŞIT GEÇİŞİNE KAPALI OLAN 10,00, 7,00 VE 5,00 METRE GENİŞLİĞİNDE GÖSTERİLEN YOLLARDIR. BU YOLLARI YAYALARIN KULLANIMINA ESASTIR. BU YOLLARDAN UYGUN OLANLARINDA BİSİKLET YOLLARI DÜZENLEMELİK İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

GENEL OTOPARK ALANI: KAMU KULLANIMINA AÇIK BÖLGENİN GENEL OTOPARK İHTİYACINA CEVAP VEREREK ŞEKİLDE KAPALI VE AÇIK OLARAK DÜZENLENEN ALANLARDIR.

4. ÖZEL HÜKÜMLER

4.1. GELİŞME KONUT ALANLARI

4.1.1. TAKS: 0.30 KAKS: 0.90 İLE GÖSTERİLEN KONUT ALANLARINDA; MINIMUM İFRAZ KOŞULU 300 M²'DİR. BU ALANLARDA AYRIK NİZAM UYGULAMASI ESAS ALINACAKTIR.

4.1.2. TEK ADA TEK PARSEL YAPI ADALARI İÇİN HAZIRLANACAK VAZİYET PLANLARINDA KAMUYA TERK EDİLMEMEYEN ADA İÇİ YOLLARDAN YAPILAR MAHREĞ ALABİLİR.

4.1.3. BU ALANLARDA TİCARET KULLANIMI YER ALAMAZ.

4.2. YERLEŞİK (MESKUN) KONUT ALANLARI

4.2.1. 15000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINDA MEVCUT KONUT ALANI (MESKUN) OLARAK BELİRLENEN GENEL İHTİYACI İLE PARSELASYONU TAMAMLANMIŞ VEYA YAPILAMAMIS BULUNAN ALANLARDIR.

4.2.2. AYRIK NİZAM ÖNERİLEN MESKUN KONUT ALANLARINDA, RUHSATLI YAPILAMALAR DİKKATE ALINARAK TAKS, KAKS ORANLARI VE BAHÇE MESAFELERİNE İYİNAK KAYDI İLE GEREĞİNDE İKİLİ VEYA EN ÇOK 3'Ü BÜK DÜZENLENEBİLİR.

4.2.3. İMAR UYGULAMASI SONUCU OLUŞMUŞ BAKIT BU PLANDA YOLA TERK OLAN PARSELLER, YOLA TERKİN BEDELSİZ YAPILMASI SARTIYLA EMSAL HESABI BU PLANIN ONAYLANDIĞI TARİH ZİTİBARIYLA SAHİP OLDUĞU KAPASTRAZ BÜYÜKLÜK ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

4.3. TİCARET + KONUT ALANLARI

4.3.1. TAKS: 0.30 KAKS: 0.90 VERİLMİŞ TİCARET + KONUT ALANLARINDA EN AZ İFRAZ KOŞULU 800 M²'DİR.

4.3.2. BU ALANLARDA; ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR KONUT KULLANIMA AYRILACAKTIR. İSTENİRSE BÜTÜN KATLAR TİCARET OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

4.3.3. TİCARET + KONUT (TİCK) ALANLARINDA ÇEVRESİNE OLUMSUZ ETKİLERE SEBEĞ OLAN GÖRÜLTÜ VE TİTRESİM KAYNAĞI İŞLETMELERE, ÇEVRE KİRELETİCİ, YANICI, PARLAYICI MADDELER İÇEREN GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER İLE İMALAT VE DEPOLAMA İÇEREN İŞ YERLERİNE İZİN VERİLEMEZ.

4.3.4. BU ALANLARDA TERCİH EDİLMESİ HALİNDE İNŞAAT ALANININ TAMAMI TİCARET KULLANIMI OLARAK PROJELENDİRİLEBİLİR. BU DURUMDA EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M² OLMAK ZORUNDA DİR.

4.4. TİCARET ALANLARI

4.4.1. EMSAL: 0.50 YENÇOK: 9.50 M. VERİLMİŞ TİCARET ALANLARINDA EN AZ İFRAZ KOŞULU 750 M²'DİR. BU ALANLARDA AYRIK NİZAM VEYA AYRIK İKİZ NİZAM UYGULAMASI ESAS ALINACAKTIR.

4.5. İMALATHANE TESİS ALANI

4.5.1. EMSAL: 0.50 YENÇOK: 9.50 OLARAK UYGULANACAKTIR.

4.5.2. İMALATHANE TESİS ALANI İÇİN İFRAZ KOŞULLARI PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN ARSALARA İLİŞKİN HÜKÜMLER KISMINDA KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

5. DİĞER HÜKÜMLER

PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN VEYA AÇIKLANMAYAN DURUMLARDA:

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILMIŞ OLAN YÖNETMELİKLERE,

- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA BAĞLI YÖNETMELİKLERE,

- 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU,

- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE BU KANUNA BAĞLI YÖNETMELİKLERE,

- PLANLI ALANLAR İÇİN İMAR YÖNETMELİĞİNE,

- İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA ESASLARINA,

- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİKE,

- BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİNE,

- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ

- ZEMİN VE İZEMEL ETÜD RAPORLARININ HAZIRLANMASINA İLİŞKİN ESASLARA AIT YÖNETMELİKE,

- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİKE VE İLGİLİ YÜRÜRLÜKTEKİ GENELGELERE,

- GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİNE,

- İZSU ATIKLARIN KANALİZASYON SEBEKESİNE DEŞARJ YÖNETMELİĞİNE,

- SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNE

- TSE STANDARTLARINA

- TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR

- 167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

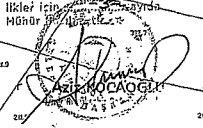
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, SU KİRLİLİĞİ VE KONTROL YÖNETMELİĞİ KATLI ATIKLARIN KONTROLU YÖNETMELİĞİ, TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLU YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

- 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RƏSMİ GAZETEDƏ YAYIMLANAN DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR İLE İLGİLİ 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

- BU PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILACAK İNŞAAT FAALİYETLERİ SIRASINDA ÇIKACAK HAFRİYAT VE MOLOZ ARTIKLARININ DERE YATAKLARINA VE KANALLARINA BOŞALTILMAMASI GEREKMEKTE OLUP BUNA İLİŞKİN İNŞAAT AŞAMASINDA GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI VE ALDIRILMASI GEREKLİDİR.

- SİĞİNAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

TARLALAR



PLAN NOTLARI

1. SANAYİ BÖLGESİNDE YER ALACAK TESİSLERİN YÖREDE ÇEVRE KİRLENMESİNE NEDEN OLMAMASI İÇİN TÜM TESİSLER, HER TÜRLÜ ATIGIN VE KANALİZASYON PİS SUYUNUN TASVİYESİ KONUSUNDA İLGİLİ KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜNÜ ALACAKLARDIR. İLGİLİ KURULUŞ GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN ÖNLEMLER ALINMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
2. SANAYİ PARSELLERİ ÜZERİNDEKİ TÜM YAPILAŞMALARDA (FABRİKA, SOSYAL TESİS VE TİCARİ YAPILAR, KAPALI DEPO VB.) E=1.00'DİR. BU ALANLARDA EMSAL AŞILMAMAK VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK KAYDIYLA TAKS=0.70 OLARAK UYGULANACAKTIR. YALNIZCA SOSYAL VE İDARİ BİNALARDA EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ 2 KAT'TIR. FABRİKA TESİSLERİNİN VE DEPOLARIN YÜKSEKLİĞİ KULLANILAN TEKNOLOJİ GEREKLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
3. İFRAZ SONUCU ELDE EDİLECEK EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 m², EN AZ PARSEL CEPHESİ 30m DİR.
4. YOLLARDAN EN AZ 0m, KOMŞU PARSEL SINIRINA EN AZ 5m YAPI YAKLAŞMA SINIRI UYGULANACAKTIR. (aksine bir kayıt yok ise)
5. PLAN ONAMA TARİHİ İTİBARI İLE SANAYİ ALANI İÇİNDEKİ MEVCUT YAPILAR AYNEN KORUNACAK, YENİ YAPI YAPILMASI YADA MEVCUT YAPILARIN TEVSİİ HALİNDE PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA ESASLARINA UYULACAKTIR.
6. GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
7. SANAYİ PARSELİNDE İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEBİLMESİ İÇİN PLANDA YOL VE YEŞİL ALANA AYRILAN ALANLARIN İLGİLİ PARSELE İSABET EDEN KISMININ KAMU ELİNE GEÇMİŞ OLMASI GEREKLİDİR.
8. SANAYİ PARSELLERİNDE HER 200 m² BRÜT İNŞAAT ALANI İÇİN BİR OTAPARK YERİ ARANACAKTIR.
9. UYGULAMA ASAMAŞNA GEÇMEDEN, DERE İSLAHI KONUSUNDA D.S.İ. GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. İLGİLİ KURULUŞ GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLAR YERİNE GETİRİLMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
10. ARMUTLU BELEDİYESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖZEL İŞARETLERİ VE PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.