

PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI)

1. GENEL HÜKÜMLER:

- 1.1. Bu planın yürütücüsü, İzmir Aliğa Belediyesi'dir.
- 1.2. Bu plan, plan uygulama hükümleri ve plan raporu ile bir bütündür.
- 1.3. Bu planda yer alan dere hatlarına cepheli parsellerde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği gerektirmeyen alanlarda ruhsat verilmeden önce DSİ ve İZSU Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması zorunlu olup, bu görüş doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 1.4. Planlama alanı içerisinde sağlıklı barınma şartlarının sağlanması, atıkların usulüne ve tekniğine uygun bertaraf edilmesi, sağlıklı içme ve kullanma suyu temini, her türlü atık su ile içme ve kullanma suyu altyapısının oluşturulması, insan sağlığına zarar veren unsurların ortadan kaldırılması gibi hususlarda ilgili idarelerce gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.
- 1.5. Planlama alanında yapılacak olan her türlü hafriyat alımında herhangi bir Kültür ve Tabiat Varlığına rastlanması halinde, 2863 sayılı Kanun gereği ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna ve 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname kapsamında Bölge Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur.
- 1.6. Karayollarından giriş ve çıkış yapılan yapı alanlarında, 15.05.1997 tarihinde yürürlüğe giren ve ilgili maddesi 06.01.1998 tarih ve 23222 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak değiştirilen "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 1.7. Karayollarından giriş ve çıkış yapılan ticaret-konut ve ticaret-turizm-konut yapı nizamli adalarda, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 41. Maddesinin c bendi ile Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 10.11.2012 tarih ve 2011/30 sayılı İç Genelgesinin 6. maddesine uyulacaktır.
- 1.8. Geç Dönem Osmanlı Hanı koruma alanı sınırları içerisinde 2863 sayılı yasa, ilgili mevzuatı ve ilke kararları gereğince İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu izni olmadan herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulamaz. Geç Dönem Osmanlı Hanı koruma alanı sınırları içerisindeki tescilli ve tescilsiz taşınmazların bulunduğu bölgede planda herhangi bir yapılaşma kararı getirilmemiş olup, bu alan içerisindeki yapılaşma koşulları İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından belirlenecektir.
- 1.9. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 11.12.2012 ve 18.08.2020 tarihlerinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulması zorunludur.
- 1.10. EKAT Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hatlarının geçtiği alandaki irtifak kolidoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır.
- 1.11. Planda belirtilen doğalgaz boru hattı güzergahında kalan veya cephesi olan parsellerde yapılaşma öncesinde BOTAS Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda BOTAS'ın görüşünün alınması zorunludur.
- 1.12. Planda demiryoluna cepheli parsellerde yapılaşma öncesinde TCDD 3. Bölge Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.
- 1.13. Planda orman alanına cepheli parsellerde yapılaşma öncesinde İzmir Orman Bölge Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.
- 1.14. Kadastral sınırlar ile imar planı hatları arasında ortaya çıkacak uyumsuzluk durumunda, yollarda yapılaşmanın biçimi ve kadastral duruma göre esas doğrultuyu değiştirmek, yol genişliklerini daraltmamak koşulu ile plan hatları ile kadastral hatlar arasındaki 1m'ye kadar olan farklılıkları gidermeye Belediyesi yetkilidir.
- 1.15. Planda gösterilen kavşak çözümleri semboliktir. Her kavşak uygulama aşamasında projelendirilecek olup, Karayolu yetkisi içerisindeki yollara bağlanan kavşaklarda Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda kavşak projesi hazırlanacaktır.
- 1.16. Planda gösterilen Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 01.10.2018 tarih E.347423 sayılı yazısı ve 21.08.2017 tarih E.272912 sayılı yazısı ile iletilen "Aliğa Şehir Merkezi Farklı Seviyeli Kavşağı", "Necmettin Giritlioğlu Farklı Seviyeli Kavşağı" ile İzmir-Aliğa-Çandarlı otoyolunun bağlantı kavşağı, planlara sembolik olarak işlenmiştir. Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü bu projelerde değişik yapmaya yetkilidir.
- 1.17. Planda yol ölçüsü belirtilmeyen yerlerde, plan üzerinden ölçü alınacaktır.
- 1.18. Özel Kanunlarla belirlenen alan sınırı içerisinde bulunan Aliğa 872 ada 4 numaralı parselde 3194 sayılı İmar Kanununun EK-3 maddesi gereğince her tür ve ölçekteki plan yapma yetkisi Özelleştirme İdaresi Başkanlığında olup, onama yetkisi ise 4046 sayılı Kanunun geçici 29. maddesi uyarınca Cumhurbaşkanlığı Makamına aittir.
- 1.19. Kent bütününde bütüncül bir estetik anlayışı oluşturmak için, planda belirtilen yolların düzenlenmesi aşamasında, bu güzergahlarda yapılacak peyzaj alanları, bisiklet yolu, yaya yolu, cep otoparkı... vb. gibi unsurlar için plana ve ilgili mevzuata uygun olarak ilçe belediyesince kentsel tasarım projeleri hazırlanacak ve bu projelere göre uygulama yapılacaktır.
- 1.20. Komşu parsellerinde yapılaşma bulunan, asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellerde gerekli hallerde; düzenli yapılaşmanın tesis edilmesi amacıyla imar durumu verilmesi aşamasında, planda getirilen yapılaşma şartlarını aşmamak kaydıyla ilçe belediyesince ada bütününde kitle etüdü yapılacak ve ilgili parsel veya parseller için kitle bütünlüğü, ebatları, çekme mesafeleri vb. belirlenerek imar durum belgesinde gösterilecektir.
- 1.20. Ayrık Blok ve Bitişik nizam konut yapı adalarında yönetmelikte belirlenen asgari parsel büyüklüklerinin sağlanmadığı durumlarda, parselin bir veya iki yanında ruhsatlı yapılaşmaların bulunması halinde planda belirlenen yapılaşma koşullarını, minimum bahçe mesafelerini sağlamak ve yönetmelikte belirtilen TAKS oranlarını aşmamak ve ada bütününde kitle etüdü yapmak kaydıyla parsellere imar durumu düzenlemeye Belediyesi yetkilidir.
- 1.21. Cin Deresinin her iki tarafında planlanan park ve rekreasyon alanlarında peyzaj ve kentsel tasarım projesi aşamasında, derenin servis almasına yönelik İZSU Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınacak olup, bu görüş doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 1.22. Cin Deresinin yan kolunun doğal yatağı üzerinde bulunan imar adalarında, dere ıslah çalışmaları tamamlanmaya kadar, İZSU Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü olmadan inşaat izni verilemez.
- 1.23. Planlama alanı içerisinde yeni kuyu açılmadan önce İZSU Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınması gerekmektedir.
- 1.24. Tescilli Çarşı Camiye (Aliğa Merkez Cami) ve 213 ada 6 numaralı parselde yer alan tescilli yapıya, komşu ve alanlarından yol geçse dahi cephe veren parsellerde 2863 sayılı yasa, ilgili mevzuatı ve ilke kararları gereğince İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu izni olmadan herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulamaz.
- 1.25. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.03.2021 tarih ve 05.304 sayılı kararı ile İller Bankası tarafından 20.01.1987 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının orman alanlarına denk gelen kısımları iptal edilmiştir.

2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI:

2.1.1. Plan üzerinde gösterilen yapı nizamları, kat adetleri, yapı yaklaşma mesafeleri, yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

2.1.2. İller Bankasınca 29.01.1975 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 17 metre genişliğinde olan Atatürk Caddesi, İller Bankasınca 20.01.1987 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 27 metre genişliğinde planlanmıştır. Söz konusu cadde üzerinde; 3194 sayılı Kanunun 18. Maddesine göre oluşmuş imar parsellerinde mevcut yolun genişlemesi nedeniyle bedelsiz yola terk yapılması halinde inşaat yoğunluk hesabı (TAKS, KAKS) terk öncesi imar parseli alanı üzerinden hesaplanacaktır. Ancak, bu koşul tevhid-ifraz işlemine tabii parsellerde uygulanmaz.

2.1.3. Teras Ev olarak planlı alanlarda; TAKS:0.50, KAKS:1.00 olarak uygulanır. Binaların meyil istikametindeki parsellerinin arka bahçe yaklaşma mesafesi 5 metreden az olamaz. Binalar eğimin en yüksek olduğu parsel cephesine yaslanacak olup, yan bahçe ve ön bahçe mesafeleri 3 metreden az olmamak kaydı ile, Belediyesince belirlenecektir. Binanın bitişiği komşu parsel pencere açılmaz. -Meyil yönündeki binalar iki katlı düzenlendikleri takdirde üst kat, alt katın üzerine tamamen gelemez. Alt kat üzerinde en az iki metrelik kısım teras olarak bırakılmak zorundadır.

-Meyilden dolayı bodrum kat yapılması durumunda bodrum katlar da bağımsız bölüm tesis edilemez, içten merdivenle birleştirilmek suretiyle veya ayrı bağımsız bölüm tesis edilemez ve iskan edilemez.

2.1.4. Aliğa Belediye Meclisinin 29.12.1995 tarih 9/2 sayılı kararı doğrultusunda TİP yapı nizamına sahip adalar; "6*9.5, 6*12, 6*14 ve 7.5*8'lik (en*boy)" TİP projelere göre yapılacaktır. TİP projelerden parsel uygun olanlar ada kitle etüdü çalışması yapılarak Belediyesince belirlenecektir.

2.1.5. v.v işareti yalnızca mahreç ve nizam alınacak cepheyi gösterir. Gösterilmediği yapı adalarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hükümleri uygulanır.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:

2.2.1. TİCARET ALANLARI: İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, özel eğitim, özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için imar planlarında amaca yönelik değişiklik yapılması gerekmektedir. Bu alanlarda planda belirlenen yapılaşma koşulları doğrultusunda uygulama yapılır.

-İstiklal Caddesinden cephe alan Blok Nizam 6 kat ticaret yapı nizamli adalar ve Hükümet Caddesinden cephe alan Blok Nizam 5 kat ticaret yapı nizamli adalarda;

Zemin katlarda ön, yan ve arka bahçe mesafesi bırakılmadan, parselin tamamına, üst katlarda ise ikili veya üçlü bloklar oluşturmak üzere planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine göre yapılacaktır.

2.2.2. TİCARET - KONUT ALANI (TİCK): Ticaret ve Konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda; plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

-Bu alanlarda zemin katta ticaret üst katlarda konut kullanımı olacaktır.

-Planda belirtilen yapılaşma koşullarına göre yapılacaktır.

-Çanakkale yoluna cepheli ticaret-konut alanlarında ticaret kullanımı, Çanakkale yoluna bakan cephede Çanakkale yol kotuna denk gelen bağımsız bölümde yer alacaktır.

-İstiklal Caddesinden cephe alan Blok Nizam 6 kat ticaret-konut yapı nizamli adalar ve Hükümet Caddesinden cephe alan Blok Nizam 5 kat ticaret-konut yapı nizamli adalarda;

Zemin katlarda; Sadece ticaret kullanımı olmak koşulu ile ön, yan ve arka bahçe mesafesi bırakılmadan, parselin tamamına,

Üst katlarda ise; Konut kullanımı olmak koşulu ile ikili veya üçlü bloklar oluşturmak üzere planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine göre yapılacaktır.

-Yenimahalle, Zübeyde Hanım Caddesi, 25 metre genişliğindeki yoldan cephe alan Blok Nizam 4 kat ticaret-konut yapı nizamli adalarda;

Zemin katlarda; Sadece ticaret kullanımı olmak koşulu ile ön ve yan bahçe mesafesi bırakılmadan, arka bahçe mesafesi 3 metre olacak şekilde kitle belirlenecektir.

Üst katlarda ise; Konut kullanımı olmak koşulu ile ikili veya üçlü bloklar oluşturmak üzere ön, yan ve arka bahçe mesafeleri 3 metre olacak şekilde kitle belirlenecektir.

-Fevzipaşa Caddesinden cephe alan, Blok Nizam 6 kat ticaret-konut yapı nizamli adalar, planda gösterilen yapı yaklaşma mesafelerinden sonra kalan alanda yapılacaktır.

2.2.3. TİCARET - TURİZM ALANI (TİCT): Ticaret ve Turizm kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda; otel, pansiyon ve diğer konaklama tesisleri, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, lokanta, restoran, düğün salonu, banka, finans kurumları gibi ticaret ve hizmet sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

-Bu alanlarda ticaret kullanımı inşaat alanının en fazla %30'unu kapsayabilir.

-Planda belirtilen yapılaşma koşullarına göre yapılacaktır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.06.2021 tarihinde onaylanan Aliğa Merkez 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hava ve Revizyonu Plan Notu pafta örneğidir.

08.06.2022
Remziye CETİN
SEHİR PLANÇISI

Bu paftada yapılan değişiklikler için... sayıda Mühür basılmıştır.

2.2.4. TİCARET - TURİZM-KONUT ALANI (TİCTK): Ticaret, Turizm ve Konut kullanım tercihlerinin bulunduğu alanlardır. Bu alanlarda;otel, pansiyon ve diğer konaklama tesisleri, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, lokanta, restoran, düğün salonu, banka, finans kurumları gibi ticaret ve hizmet sektörüne ilişkin yapılar ve konut yapılabilen alanlardır.

-Bu alanlarda konut yapılmak istendiğinde ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre, TAKS:0.30, KAKS:0.60 Yençok: 2 kat konut yapılabilir.

-Eğer parsel büyüklüğü 1000 m²'nin üzerinde ise, bu alanlarda turistik tesis yer alabilir. Turistik tesis yapılmak istendiğinde TAKS:0.30, KAKS:0.90 Yençok:12.50m kat turistik tesis yapılabilir. Turistik tesis için alınan ruhsat ve yapının, daha sonra konuta dönüştürülemeyeceği tapunun beyanlar hanesine şerh edilir.

-Bu alanlarda, tercih edilmesi durumunda zemini ticaret kullanımını yer alabilir konut ağırlıklı kullanımın tercih edilmesi durumunda oluşacak parselin büyüklüğüne göre ticaret oranı belirlemeye Belediye yetkilidir. Ancak her koşulda ayrılacak ticaret bir birim veya 15m²'den az olamaz.

2.2.5. BELEDİYE HİZMET ALANI: Planda belirtilen kullanım kararları öncelikli olmak üzere, 5216 ve 5393 sayılı yasalarda tariflenen Belediye Hizmetlerinin yer alacağı alanlardır. Bu alanlarda yapılacak hizmetin cinsi, tesis ve faaliyetler Belediyesince belirlenecektir.

-Planda belirtilen yapılaşma koşullarına göre yapılacaktır.

2.2.6. İDARİ HİZMET VE RESMİ KURUM ALANI: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır. Bu alanlarda planda belirlenen yapılaşma koşulları doğrultusunda uygulama yapılır.

2.2.7. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU: Araçların akaryakıt ve sıvılaştırılmış petrol gazı, yağ, su, basınçlı hava gibi ihtiyaçlarının sağlandığı, bunun yanı sıra araçların bakım-onarım, yağlama, yıkama gibi işlerinin yapıldığı tesislerdir. Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak belirlenen alanlarda, istasyonlar arası mesafe ve ilgili mevzuata uyulması şartı ile akaryakıt, cng otogaz istasyonları, lpg otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolun istasyonları yapılabilir. Bu alanlarda, kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto-elektrik, lastikçi, yıkama-yağlama gibi fonksiyonlar yer alabilir.

-Bu alanlarda, karayolundan yapılan 25 metrelik çekme mesafesinde, 10 metreden sonra pompa ve kanopi yapılabilir.

2.2.8. SANAYİ ALANI: Planda sanayi alanı olarak önerilmiş olan alanlarda orta ve büyük ölçekte sanayi ve depolama tesisleri yer alabilir.

Bu alanlarda;

İfraz koşulları;

Minimum Parsel Cephesi: 40 m., Minimum Parsel Büyüklüğü: 3.000 m²'dir.

Yapılaşma koşulları;

Emsal: 0.40 Yençok: Teknolojinin gerektirdiği kadar yüksektir.

Sanayi alanında hava kirlenmesi, toprak kirlenmesi, katı atıklar gibi çevre sorunlarına neden olmayan sanayi kuruluşları yer alabilir.

-Plan üzerinde belirlenmiş yapı yaklaşma mesafeleri minimum mesafelerdir. Yan bahçe mesafesi minimum 5 metre'dir.

-Bu alanlarda atık su arıtma tesisi gerektiren tesislerin kurulabilmesi için arıtma tesisinin gerçekleştirilmesi zorunludur. Sanayi tesislerinde arıtma yapıp devreye girmeden yapı kullanma izni verilemez. Mevcut kurulu sanayi tesislerinin, atıksu arıtma tesislerini 5491 sayılı Kanun ile değişik 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun geçici 4'ncü maddesinde belirlenen süreler içinde gerçekleştirilmesi zorunludur. Bu alanlarda kurulacak sanayi ve depolama türlerine göre "İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" uyarınca mülkiyet içerisinde Sağlık Koruma Bandı bırakılacaktır.

-İdari Tesis ve Müstemilatlar, emsale dahil olup, Yençok:2 kattır.

2.2.9. PAZAR ALANI: Açık ve kapalı pazar alanı olarak düzenlenebilecek alanlardır. Planda belirtilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

-Açık pazar alanında, değişen hava koşullarına karşı önlem alınabilmesi amacı ile planda belirtilen çekme mesafelerini aşmayacak şekilde üst örtü yapılabilir. Ayrıca Hmax:4.50m ve TAKS:0.07 yapılaşma nizamını geçmemek koşulu ile belediye zabıtası, wc, lavabo v.b. ihtiyaçlar için hizmet binası yapılabilir.

2.3.TURİZM ALANLARI

2.3.1. OTEL ALANI: Konaklama birimlerinin, yer alacağı alanlardır. Otel alanı içerisinde sosyal tesislerde yer alabilir. Planda belirtilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

2.3.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI: Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe, bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, fuar, lunapark, su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdir. Bu alanlarda planda belirtilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

2.4. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI:

2.4.1. SAĞLIK TESİSİ ALANI: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren kamuya ait tesislerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanlarda planda belirlenen yapılaşma koşulları doğrultusunda uygulama yapılır.

2.4.2. HASTANE ALANI: Bölgeye hitap edecek büyüklükte sağlık hizmeti veren, içerisinde yoğun bakım, çocuk yoğun bakım, yeni doğan ve acil servislerini, yanık merkezi veya ünitesi, KVC merkezi, perinatal merkez, onkoloji, nükleer tıp, radyoterapi ve benzeri özellikli birimler bulunan alanlardır. Bu alanlarda planda belirlenen yapılaşma koşulları doğrultusunda uygulama yapılır.

2.5.EĞİTİM TESİSİ ALANLARI:

2.5.1. İLKOKUL ALANI: İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda uygulama yapılır. Bu alanlarda planda belirlenen yapılaşma koşullarına göre yapılacaktır.

2.5.2. ORTAOKUL ALANI: İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda uygulama yapılır. Bu alanlarda planda belirlenen yapılaşma koşullarına göre yapılacaktır.

2.5.3. LİSE ALANI: İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda uygulama yapılır. Bu alanlarda planda belirlenen yapılaşma koşullarına göre yapılacaktır.

2.5.4. YÜKSEKÖĞRETİM ALANI: Yüksekokul, lisans, lisansüstü eğitim, araştırma-bilgi üretim ve iletişim merkezi işlevlerini üstlenen ve içerisinde teknoparkların, sosyal ve kültürel tesislerin, spor tesislerinin yer alabileceği alanlardır. Bu alanlarda planda belirlenen yapılaşma koşulları doğrultusunda uygulama yapılır.

2.5.5. HALK EĞİTİM MERKEZİ: Toplumun çeşitli yaş ve eğitim düzeyindeki bireylerinin ilgi, istek ve yetenekleri dikkate alınarak onların ekonomik, toplumsal ve kültürel gelişmelerini sağlayıcı, çeşitli süre ve düzeylerde yapılan eğitim, üretim, rehberlik ve uygulama çalışmalarına yönelik birimlerin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda planda belirlenen yapılaşma koşulları doğrultusunda uygulama yapılır.

2.5.6. ANAOKULU: İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda uygulama yapılır. Bu alanlarda planda belirlenen yapılaşma koşullarına göre yapılacaktır.

2.6. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

2.6.1. SOSYAL TESİS ALANI: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek kamu tarafından yapılacak alanlardır.

-Planda belirtilen yapılaşma koşullarına göre yapılacaktır.

2.6.2. KÜLTÜREL TESİS ALANI: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu tarafından yapılacak alanlardır.

-Planda belirtilen yapılaşma koşullarına göre yapılacaktır.

2.6.3. KREŞ, GÜNDÜZ BAKIMEVİ: Kreş, çocuk yuvası, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan alanlardır.

-Planda belirtilen yapılaşma koşullarına göre yapılacaktır.

2.6.4. YURT ALANI: Millî Eğitim Bakanlığınca ya da Özel Öğrenci Barınma Hizmetleri Yönetmeliğinde tanımlanan kurumlarca, ortaokul ve ortaöğretim kurumları ile yükseğeğitime devam eden öğrencilere barınma hizmeti sağlayan alanlardır. İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün görüşü, ve planda belirlenen yapılaşma koşulları doğrultusunda uygulama yapılır.

2.6.5. KAPALI SPOR TESİSİ ALANI: Kapalı spor tesisi alanlarında; Planda belirlenen yapılaşma koşulları doğrultusunda uygulama yapılacak olup, bölge ihtiyacına göre kapalı ve açık alan gerektiren sportif faaliyetler yer alabilir.

-Spor tesis alanlarında, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda özel ve tüzel kişilere ait tesislerde yer alabilir.

2.6.6. AÇIK SPOR TESİSİ ALANI: Açık spor tesisi alanlarında; Bölge ihtiyacına göre açık alan gerektiren sportif faaliyetlerin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda, Yençok:6.50m TAKS:0.05 yapılaşma nizamını geçmemek koşuluyla wc, lavabo, soyunma odası vb. ihtiyaçlar için hizmet binası yapılabilir.

Spor tesis alanlarında, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda özel ve tüzel kişilere ait tesislerde yer alabilir.

2.7. İBADET ALANLARI

2.7.1. CAMİ: Plan üzerinde verilen yapı yaklaşma mesafelerine göre ve Diyanet İşleri Başkanlığınca uygun görülen avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.06.2021 tarihinde onaylanan

Aliğa Merkez 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu

Plan Notu pafta örneğidir.

08.04.2022
Remziye ÇETİN
ŞEHİR PLANÇISI

1-3 paftada yapılan değişiklikler için...
KAMU İZİNİ ALINMIŞTIR
KAMU İZİNİ ALINMIŞTIR
KAMU İZİNİ ALINMIŞTIR

2.8. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR:

2.8.1. PARK ALANI: Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi v.b. kulları içeren, dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı açık alanlardır.

Bu alanlarda Encümen Kararı ile; Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye yapılabilir. 1000m²'nin üzerinde ise, mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak, ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri ve taksi durağı yapılabilir.

-Park alanlarının arasından geçip de genişlikleri verilmemiş yaya yollarının genişliklerini düzenlemeye Belediye yetkilidir.

2.8.2. ÇOCUK BAHÇESİ: Çocuk oyun gruplarını içeren açık alanlardır. Bu alanlar amacı dışında kullanılamaz.

2.8.3. PASİF YEŞİL ALAN: Tampon bölgeler ve refüj alanlarını içermekte olup, bu alanlar yeşillendirilmesi amacıyla ayrılmış alanlardır.

2.8.4. REKREASYON ALANI: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kulları ile açık kapalı spor tesisleri, tenis, yüzme, aquapark, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanlarda yapılacak yapıların emsalı 0.03'ü, yüksekliği 6.50 m. yi geçemez.

2.8.5. MEYDAN ALANI (KENTSEL TASARIM ALANI): Bu alanda yön, yeşil aks, topografik yapı, nirengi ve düğüm noktaları göz önüne alınarak Belediyesince veya yarışma sonucu kentsel tasarım projesi yapılacak olup, bu proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Tasarım alanı sınırı içerisinde emsal 0.03'ü Yençok:2 katı geçemez.

2.8.6. AĞAÇLANDIRILACAK ALAN: Bu alanlar, orman niteliğini kaybetmiş açıklıkları, tarımsal açıdan fidencilik alanlarını, jeolojik nedenler vb. nedenlerle planda ağaçlandırılması önerilen alanlardır. Bu alanların, mülkiyet durumuna bağlı olarak ilgilileri tarafından ağaçlandırılması zorunludur.

-Bu alanlarda yer alan özel mülkiyetteki parsellerde, 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Notlarına uyulacaktır.

-Ağaçlandırılacak alanlar olarak gösterilmiş jeolojik yönden sakıncalı alanlarda yapı yapılamaz.

2.8.7. MEZARLIK ALANI: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gashane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, helâ ile otopark da yapılabilen alanlardır.

2.9. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

2.9.1. ORMAN ALANI: 6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak alanlardır. Bu alanlarda 6831 sayılı Orman Kanunu ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.

2.9.2. ZEYTİNLİK ALAN: Bu alanlarda çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ile entegre nitelikte olmayan tarımsal amaçlı yapılar ve bu yapıların müştemilatları yer alabilir.

-Tarım Alanlarında Yapılacak İfraz İşlemlerinde 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu" ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılır. Bu alanlarda yapılacak ifrazlarda 25 metreden dar parsel cephesi oluşturulamaz.

Tüm tesisler için Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı konusunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe onaylı yasal tahahütte bulunulması gerekmektedir. Bu yapılar ilgili Bakanlığın veya İl teşkilatının uygun gördüğü projelere göre yapılacaktır.

Bu alanlarda hayvancılık amaçlı yapı/tesis yapılamaz.

Bu alanlarda çiftçinin barınması amaçlı yapı olarak, parsel cephesi ve büyüklüğüne bakılmaksızın yollara 10 metreden, komşu parsellere 5 metreden fazla yaklaşmamak, inşaat emsalı:0.05'i, yüksekliği: 2 katı toplam inşaat alanı 75m²'yi aşmayan tek yapı ve müştemilatları yapılabilir. Müştemilat binaları belirlenmiş olan inşaat alanına dahildir.

Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı olarak, minimum parsel cephesi 25 metre ve minimum parsel büyüklüğü 5000m² ölçülerini sağlamak koşuluyla yollara 10 metreden, komşu parsellere 5 metreden fazla yaklaşmamak, inşaat emsalı 0.05'i yüksekliği 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Parselin tamamı için toplam inşaat alanı 2000m²'den fazla olamaz. Gübre ve silaj çukurları inşaat alanına dahil edilmez. Bu yapıların yukarıda belirtilen koşullara uyulmak üzere çiftçinin barınması amaçlı yapı ile birlikte yapımı halinde, inşaat emsalı ve toplam inşaat alanı aşılamaz.

Bu alanların korunması ve sürdürülebilirliğin sağlanması esastır.

Bu alanlarda, "Zeytinliğin İslahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun" hükümlerine uyulacaktır.

2.10. SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

2.10.1. TEKNİK ALTYAPI ALANI: Kamu tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesislerin yer alacağı alanlardır. Uygulama avan projesine göre yapılacaktır.

2.11.ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

2.11.1. ENERJİ NAKİL HATTI: Planda belirlenen Enerji Nakil Hattı güzergâhında kalan alanlardaki yapılaşma öncesinde "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 44. ve 46. Maddelerinde belirtilen mesafeler dikkate alınmak suretiyle TEİAŞ görüşünün alınması zorunludur.

2.11.2 TRAFİKO ALANI: Trafo alanlarının büyüklükleri planda belirtilmektedir. Bu alanlarda ilgili kurum veya kuruluşun görüşü ve planda belirtilen büyüklüğe göre uygulama yapılacaktır.

2.12. KARAYOLLARI VE KENT İÇİ YOLLAR:

2.12.1. TERMİNAL ALANI: İnsan veya eşya taşımalarına, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari üniteler, araç parkı, bakım servisine ilişkin fonksiyonların yer aldığı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti ile birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamayan alanlardır. Bu alanlarda planda verilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

2.12.2. GENEL OTOPARK: Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde bölgesel açık olarak düzenlenen alanlardır.

2.13. DEMİRYOLLARI

2.13.1 ANA İSTASYON(GAR): Banliyö taşımacılık yapan trenlerin, indirme, bindirme, aktarma yaptıkları ayrıca bilet satış alanı bekleme alanı, idari tesis, mescit, wc gibi ünitelerin yer aldığı alanlardır. TCDD 3. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda uygulama yapılır.

2.14. YENİDEN DÜZENLENECEK ALAN SINIRI:

2.14.1. YENİDEN DÜZENLENECEK 1. ALAN: Bu alan jeolojik ve jeoteknik etüd raporuna göre yerleşime uygun olmayan alanda kalan, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca oluşan parselleri, yerleşime uygun alanlara taşımaya yöneliktir. Bu bölgede parsel büyüklükleri korunarak, parseller yerleşime uygun alanda planlanan imar adalarına taşınacaktır. Bu alanda yeni imar adaları oluşturulurken alan dağılımlarını dengelemeye belediyesi yetkilidir.

-Mevzi imar planında TİP projeye göre yapılaşan imar parselleri ve ayrık nizam 4 kat yapı nizamına sahip imar parselleri; Ayrık nizam 4 kat Emsal:1.10 yapı nizamı imar adalarına taşınacak olup, bu adalarda oluşturulacak minimum parsel büyüklüğü 900m²'dir.

-Mevzi imar planında ayrık nizam 2 kat Emsal:1.00 yapı nizamı adalar ise; Aynı yapılaşma nizamına sahip imar adalarına taşınacaktır.

-Yeniden düzenlenecek alan sınırları (1. ve 2.) içerisinde yapılacak uygulamalar, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre yapılacaktır.

2.14.2. YENİDEN DÜZENLENECEK 2. ALAN: Bu alanda yapılacak uygulama, Cindere mevkindeki imar adalarının ve parsel büyüklüklerinin düzenlenmesine yöneliktir.

Bu alanda yeni imar adaları oluşturulurken alan dağılımlarını (çıkacak ihdas alanlarını, terk edilecek alanlar ile) dengelemeye belediyesi yetkilidir.

Bölgede yeniden düzenlenecek alan sınırları imar adası bazında geçirilmiş olup, etaplar halinde uygulama yapılabilir.

Bu bölgede düzenlenecek alan sınırı içerisinde yer alan imar adalarında oluşturulacak minimum parsel büyüklüğü 1000m²'dir.

Bu alandaki parsellerde imar uygulaması yapılmadan, planda belirlenen emsal ve kat adedi kullandırılamaz ve yapılaşmaya geçilemez.

-Yeniden düzenlenecek alan sınırları (1. ve 2.) içerisinde yapılacak uygulamalar, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre yapılacaktır.

2.15. BİRLİKTE HAREKET EDİLECEK ALAN SINIRI: Bu alanlar 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca birlikte uygulama yapılacak alanlardır. Bu alanlar belirlenirken kadastral sınırlar dikkate alınmıştır. Söz konusu kadastral parsel sınırlarının değişmesi veya artık parsel kalması halinde Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkındaki Yönetmeliğin 10. Maddesi dikkate alınarak, 1 metreye kadar sınırdaki değişiklik yapmaya Belediye yetkilidir.

Planda belirlenmiş olan birlikte hareket edilecek alan sınırları, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkındaki Yönetmeliğe uygun olarak DOP oranı birbirine yakın olacak şekilde parçalara ayrılabilir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.06.2021 tarihinde onaylanan Aliğa Merkez 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu Plan Notu pafta örneğidir.

08.04.2022
Remziye ÇETİN
ŞEHİR PLANCISI

Bu paftada yapılan değişiklikler TMMOB tarafından onaylanmıştır.

2.16. KENTSEL TASARIM PROJESİ ALAN SINIRI:

2.16.1. DEMOKRASİ MEYDANI KENTSEL TASARIM PROJESİ: Bu meydan kentin en önemli nirengi ve düğüm noktasıdır. Meydanın kent içerisindeki önemi doğrultusunda bu meydana Belediyesince veya yarışma sonucu kentsel tasarım projesi yapılacak olup, bu proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

-Bu alanda zemin altı alanları genel otopark alanı olarak değerlendirilmesi konusunda Belediyesi yetkilidir.

2.16.2. BELEDİYE KENT PARKI KENTSEL TASARIM PROJESİ: Belediye kent parkında Belediyesince hazırlanan kentsel tasarım projesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Bu alanda planda belirtilen yapılaşma koşullarını geçmemek kaydıyla kent belleği evi, trafik eğitim alanı ve günübirlik tesisler yer alabilir.

3. DİĞER HÜKÜMLER

3.1. İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.10.2019 tarih E.888777 ve 06.11.2019 tarih E.913420 sayılı görüşündeki hükümlere uyulacaktır.

3.2. İZSU Genel Müdürlüğü'nün 19.11.2019 tarih E.83832 sayılı görüşündeki hükümlere uyulacaktır.

3.3. Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 19.11.2019 tarih E.312776 sayılı görüşündeki hükümlere uyulacaktır.

3.4. Planda veya plan notlarında belirtilmeyen veya açıklanmayan durumlarda; ilgili tüm yasa ve yönetmeliklere uyulacaktır.

Izmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.06.2021 tarihinde onaylanan

Alğa Merkez 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ilave ve Revizyonu

Plan Notu pafta örneğidir.

08.04.2022
Remziye ÇETİN
SENİR PLANÇISI
İZMİR BELEDİYESİ

