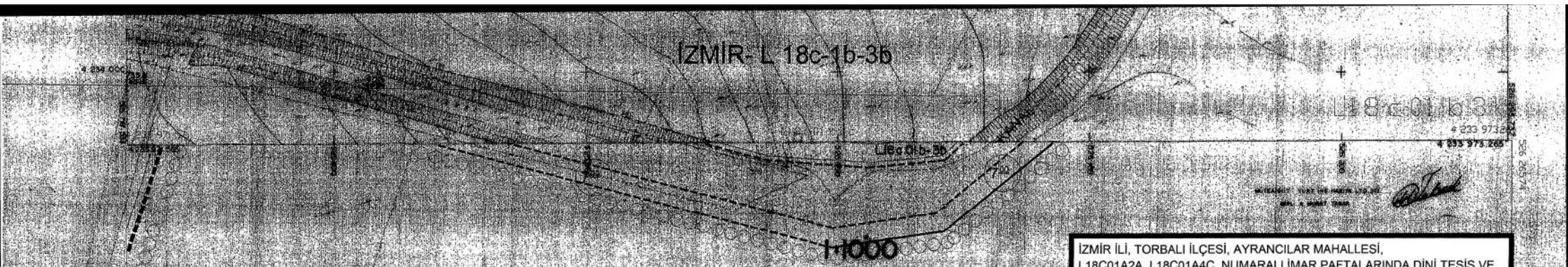


İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, AYRANCILAR MAHALLESİ, L18C01A2A, L18C01A4C NUMARALI İMAR PAFTALARINDA DİNİ TESİS VE PARK ALANI BELİRLENMESİ İLE L18C01B3B İMAR PAFTASINDAKİ GENEL PLAN GÖSTERİMİNDE YER ALAN DİNİ TESİS TANIMININ DÜZENLENMESİNE YÖNELİK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK — PARK

İBADET ALANLARI

DİNİ TESİS ALANI — DİNİ TESİS ALANI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ

E = 1.00 — EMSAL

N

1:1000

K

AYRANCILAR (İZMİR)

REVİZYON İMAR PLANI

ÖLÇEK: 1 / 1000

LEJAND

SINIRLAR

- REVİZYON İMAR PLANI ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- SU KAYNAKLARI KORUMA ALANI SINIRI
- TOPLU KONUT ALANI ALANI SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

YAPI DÜZENİ

A - 3 — AYRIK NİZAM

- ÖN BAHÇE UZAKLIĞI
- YAN BAHÇE UZAKLIĞI
- YAPI DÜZENİ
- KAT ADEDİ

(5 / A - 2 / 3)

İ - 2 — İKİZ NİZAM

- ÖN BAHÇE UZAKLIĞI
- YAN BAHÇE UZAKLIĞI
- YAPI DÜZENİ
- KAT ADEDİ

(5 / İ - 2 / 3)

B - 3 — BİTİŞİK NİZAM

- ÖN BAHÇE UZAKLIĞI
- KAT ADEDİ
- YAPI DÜZENİ

(3.5 / B - 2)

CEPHE ÇİZGİSİ

- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

YAPI YOĞUNLUĞU

- TABAN ALANI KAT SAYISI
- KAT ALANI KAT SAYISI

(0.20 / 0.30)

KONUT YERLEŞME ALANLARI

B - 2 — MESKUN KONUT ALANLARI

TOPLAM İNŞAAT ALANI

MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- YÖNETİM MERKEZİ
- TİCARET ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
- SANAYİ ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

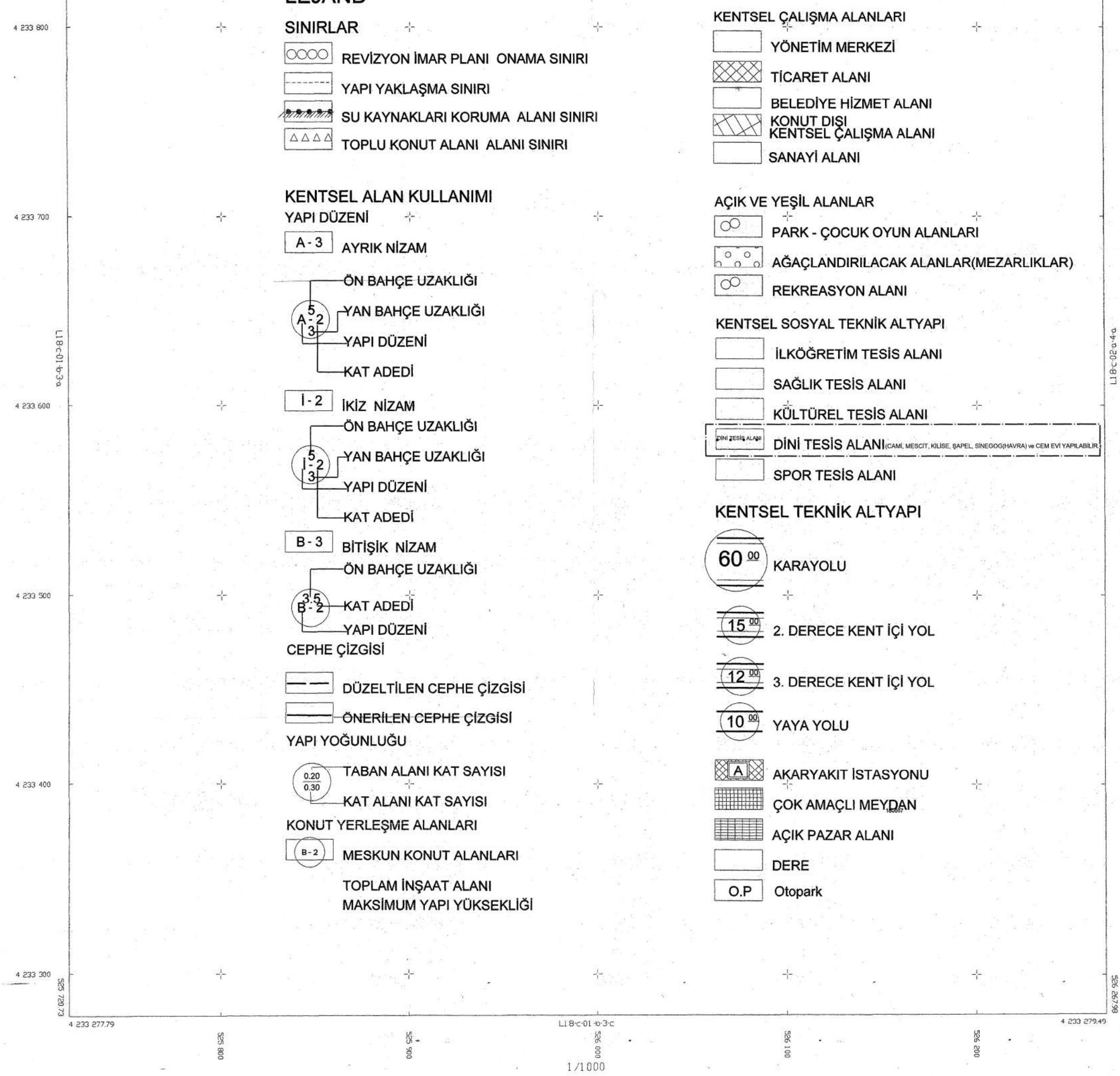
- PARK - ÇOCUK OYUN ALANLARI
- AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR(MEZARLIKLAR)
- REKREASYON ALANI

KENTSEL SOSYAL TEKNİK ALTYAPI

- İLKÖĞRETİM TESİS ALANI
- SAĞLIK TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- DİNİ TESİS ALANI (CAMİ, MESCİT, KİLİSE, ŞAPEL, SİNEGOG(HAVRA) ve CEM EVİ YAPILABİLİR)
- SPOR TESİS ALANI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

- 60 00 — KARAYOLU
- 15 00 — 2. DERECE KENT İÇİ YOL
- 12 00 — 3. DERECE KENT İÇİ YOL
- 10 00 — YAYA YOLU
- A — AKARYAKIT İSTASYONU
- ÇOK AMAÇLI MEYDAN
- AÇIK PAZAR ALANI
- DERE
- O.P — Otopark



PİN:UİP 5409,26

ONAY 06.11.2013 251130

İZMİR L18c01b-4b

İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, AYRANCILAR MAHALLESİ,
PLAN NOTLARINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK: 1/1000

GÖSTERİMLER

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

PLAN NOTU

19.PLAN ÜZERİNDE HMAX : 4.50 VE 6.50 BELİRLENEN SANAYİ ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ İMAR ADALARINDA; PLAN ÜZERİNDE VERİLEN YÜKSEKLİK, SANAYİ YAPILARI VE SANAYİ YAPILARINA AİT İDARİ HİZMET YAPILARININ MAKSİMUM YÜKSEKLİĞİ OLUP, SANAYİ YAPILARININ YÜKSEKLİĞİ YATIRIM TÜRÜNE TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ BÖLÜMLERDE; EMSALİ AŞMAMAK, YAPI YOĞUNLUĞUNU ARTTIRMAMAK, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK, DÖŞEME İLE ARA KAT OLUŞTURMAMAK KOŞULUYLA PROJESİ DOĞRULTUSUNDA HMAX SERBEST OLARAK UYGULANABİLİR.
AYRICA PLAN ÜZERİNDE HMAX: SERBEST OLARAK BELİRLENEN SANAYİ ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ İMAR ADALARINDA İDARİ HİZMET BİNASI HARİÇ, SANAYİ YAPILARININ YÜKSEKLİĞİ YATIRIM TÜRÜNE GÖRE TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ BÖLÜMLERDE ;EMSALİ AŞMAMAK, YAPI YOĞUNLUĞUNU ARTTIRMAMAK, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK, DÖŞEME İLE ARA KAT OLUŞTURMAMAK KOŞULUYLA PROJESİ DOĞRULTUSUNDA SERBEST OLARAK UYGULANABİLİR.SANAYİ YAPISINDAN BAĞIMSIZ İDARİ HİZMET BİNASI YAPILMASI DURUMUNDA HMAX:6.50'Yİ GEÇEMEZ.

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1.Plan ve Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve uygulama yönetmelikleri ile ilgili mevzuatlar uyulacaktır.

2.Planlama alanı kapsamında; nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın, nazım planın ulaşım yoğunluk ve kullanım kararlarında olumsuzluklar içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılamaz.

3. Jeolojik Nedenlerle Yapı Yasaklı ve Önlemli Alanlar:

Jeolojik etüt raporu gereğince:
Yerleşme 3. derece deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak tüm yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.

4.Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından çıkartılan 31 Ocak 2000 gün ve 2023 sayılı genelge uyarınca;

Birinci ve ikinci derece deprem bölgesinde kaya zeminlerde; iki katı geçen yapılarda, ada veya parsel bazında, toprak zeminlerde her tür, yapı için parsel ve yapı bazında zemin etüdü yaptırılması,

5. E.N.H.T. (Enerji Nakil Hattı) altında kalan yapı adalarında Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

6. Planlama alanı kapsamındaki dere taşkın alanlarında; taşkın önleme tesisleri ilgili kuruluş tarafından (D.S.İ Gn.Md. veya Belediyesi) yapılıncaya kadar D.S.İ Gn Md.lüğü yada taşra teşkilatı görüşü alınmadan plan uygulaması yapılamaz.

7 .Meskun yapı adalarında, mahreç alamayan parsellere geçiş hakkı vermeye belediyesi yetkilidir.

8. Planda ön bahçe mesafesi ayrıca belirtilmemişse ön bahçe mesafesinin (yerleşmenin yerleşik dokusunun korunması amacı ile), oluşmuş cephe hattı dikkate alınarak belirlenmesine belediyesi yetkilidir.

9.Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park vb), otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı, teknik altyapı alanları (içme suyu, kanal v.b.) gerçekleşmeden iskan ruhsatı verilemez.

10. Gelişme Konut Alanlarında; Ada bölünme çizgileri şematik olup, bu çizgiler esas alınmak kaydıyla, mülkiyet düzeni göz önünde bulundurularak parselasyon düzenini tanzime belediye yetkilidir.

Ticaret:

11. Ticaret gösterilen yapı adalarında; Planla getirilen yapılanma koşulları aşılmamak kaydı ile parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava v.b çevre kirliliği yaratmayan ticari kullanımlar yer alabilecektir.

12. Yol boyu ticaret gösterilen yapı adalarında; zemin kat ticaret ,üst katlar ise konut kullanımında olabilir, bu alanlarda parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava v.b çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer almayacaktır.

13. Konut adalarında çevrenin ihtiyacını karşılamak amacı ile bulunduğu yapı adasının yapılanma koşulları içerisinde kalmak ve parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava v.b.çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar olmamak koşulları ile alt katlarda ticaret kullanımı yer alabilir.

14. TM1 Ticaret kullanımının olduğu imar adalarında zemin ± 1.kat ticaret üst katlar konut veya ticaret olabilir.Zemin katlar konut olamaz.

Toplu konut alanı sınırları içersinde minimum konut parseli 1000 m2 dir

Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları:

16. Dini Tesis Alanlarında dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, v.b) yer alamaz.

SANAYİ ALANLARI:

17. Sanayi alanlarında ekolojik Parsel büyüklüğü 3000 m2 , minimum cephe genişliği 50 metredir.

18. Sanayi tesisinin giriş kontrol ve kantar tesisinde yapı yaklaşma mesafesi aranmaz.

19. sanayi tesisinde yapı yüksekliği, emsali aşmamak şartı ile tesisin ihtiyacı olan yüksekliktte yapılabilir.

20. Arıtma tesisi su deposu gibi alt yapı hizmetleri tamamlanmadan ruhsat verilemez

21. Arıtma tesisi su deposu gibi alt yapı tesisleri inşaat emsaline dahil edilmeden yapı yaklaşma sınırları içinde yapılacaktır.

Diğer Kentsel Kullanımlar:

22. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında; İçerisinde motel ve lokantada bulunabilen akaryakıt satış ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan, ve çevre sağlığı yönünden tehlike arzetmeyen imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı, ve yanıcı maddeler içermeyen depolar (yerleşmenin özelliğine göre belirlenecek) yapılabilir.

21.Konut dışı kentsel çalışma alanlarında min ifraz koşulu 2000 m2 dir.

Ticaret yapılarının zemin katları ile konut yapılarının ticaret kullanımı verilen zemin katlarının ön bahçe mesafelerinde; Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine, belediyesince belirlenen mimari ve peyzaj düzenlemesine yönelik projeye, binanın ve civarın karakterine uygun olması koşulu ile, bulunduğu katın yüksekliğini aşmayan, hafif strüktür malzemeden, bina cephesinden itibaren konsol olarak düzenlenmek, hiçbir şekilde 3m'yi ve parsel sınırını aşmamak koşuluyla gölgelik yapılabilir.

28/2/1992

Ahmet ÖZKAN
BELEDİYE BAŞKANI

ASLI GİBİDİR

MÜTEAHHİT : İVRİ İNŞ.HARİTA LTD.ŞTİ
MÜH.: A.MURAT TABAK
Müh. M.Sefa ÖNATLI

1:1000

İZMİR İLİ
TORBALI İLÇESİ
ÇAYBAŞI BELDESİ
REVİZYON İMAR PLANI
ÖLÇEK: 1/1000

GÖSTERİM

- Belediye sınırı
- Revizyon imar planı onama sınırı
- Islah imar planı uygulaması görmüş alan sınırı
- Yapı yaklaşma sınırı
- Taşkına maruz alan sınırı
- (A-2) Meskun konut alanı
- (A 5/3 2) Gelişme konut alanı
- Sosyal konut alanı
- Resmi tesis alanı
- Belediye hizmet alanı
- Ticaret
- Pazaryeri
- Sanayi
- Küçük sanayi
- Konut dışı kentsel çalışma alanı
- Taşkın alanı
- Park, çocuk oyun alanı
- Ağaçlandırılacak alan
- İlköğretim tesisleri alanı
- Ortaöğretim tesisleri alanı
- Sağlık tesisleri alanı
- Sosyo kültürel tesisler alanı

ÇAYBAŞI
(İZMİR)

27 N II_b

- Dini tesisler alanı
- Spor tesisleri alanı
- OP Genel otoparklar
- G Garaj
- (A 5/3 2) Ön bahçe mesafesi / Yapı nizamı-kat adedi / Yan bahçe mesafesi
- (0.30/0.60) Taban alanı katsayısı (TAKS.) / Kat alanı katsayısı (KAKS.)

TAKS: Binanın zemine oturduğu alanın imar parseline oranı
KAKS: Binanın tüm katlarının alanının imar parseli alanına oranı

- E:..... YAPI EMSALİ (Binanın toplam alanının imar parseli alanına oranı)
- 35.00 KARAYOLU
- 15.00 TRAFİK YOLU
- 7.00 YAYA YOLU
- KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

PLAN NOTLARI

- Yol, meydan, otopark ve yeşil alanlar kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.
- Çatı katı ve çekme kat yapılamaz.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Ticaret alanlarında zemin kat üzeri konut kullanımına ayrılabilir.
- Plan üzerindeki kadastral durum uygulamada mülkiyetlere göre kaydırılabilir.
- Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, içerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı bakımından tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilir. Yandaki Plan notunu bakınız →
- Planda gösterilen bina kitleleri semboliktir.
- Gelişme konut alanlarında oluşturulacak parsellerde minimum parsel büyüklüğü 300m² olacaktır. 35.27.1.18/5787/02 / 02.10.2006
- Sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında kurulan tesislerin özelliğine göre $h_{max.}$ (yükseklik) değerinin değişiklik gösterebileceği düşünülerek belli bir yükseklik şartı getirilmemiş olmakla birlikte Belediyenin görüşleri doğrultusunda bina yüksekliğine karar verilecektir.
- İleride derenin ıslahı sözkonusu olduğunda taşkına maruz alan sınırları ve taşkın alanlarında plan değişikliği sözkonusu olacaktır.
- Plan sınırları içerisindeki hazineye ait mülkiyetler üzerinde yapılaşmaya gidilebilmesi için öncelikle oluşturulacak imar parsellerinin tapulandırılması, kamusal amaçlı alanlarda ise kamuya tahsis edilmeleri zorunludur.
- Bahsedilmeyen konularda 3194 sayılı yasa ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Elektrik kurumunun yönetmeliğine uyulacaktır.

1:1000

KARAKUYU UYGULAMA İMAR PLANI ÖLÇEK 1/1000

LEJAND

SINIRLAR

- İmar Planı Sınırı
- Yapı Yaklaşma Sınırı

KONUT YERLEŞME ALANLARI

- Mesken Konut Alanları
- Öneri Konut Alanları

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- Resmi Tesis Alanları
- Ticaret Alanları
- Alt Merkezler
- Mevcut Sanayi Alanları
- Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

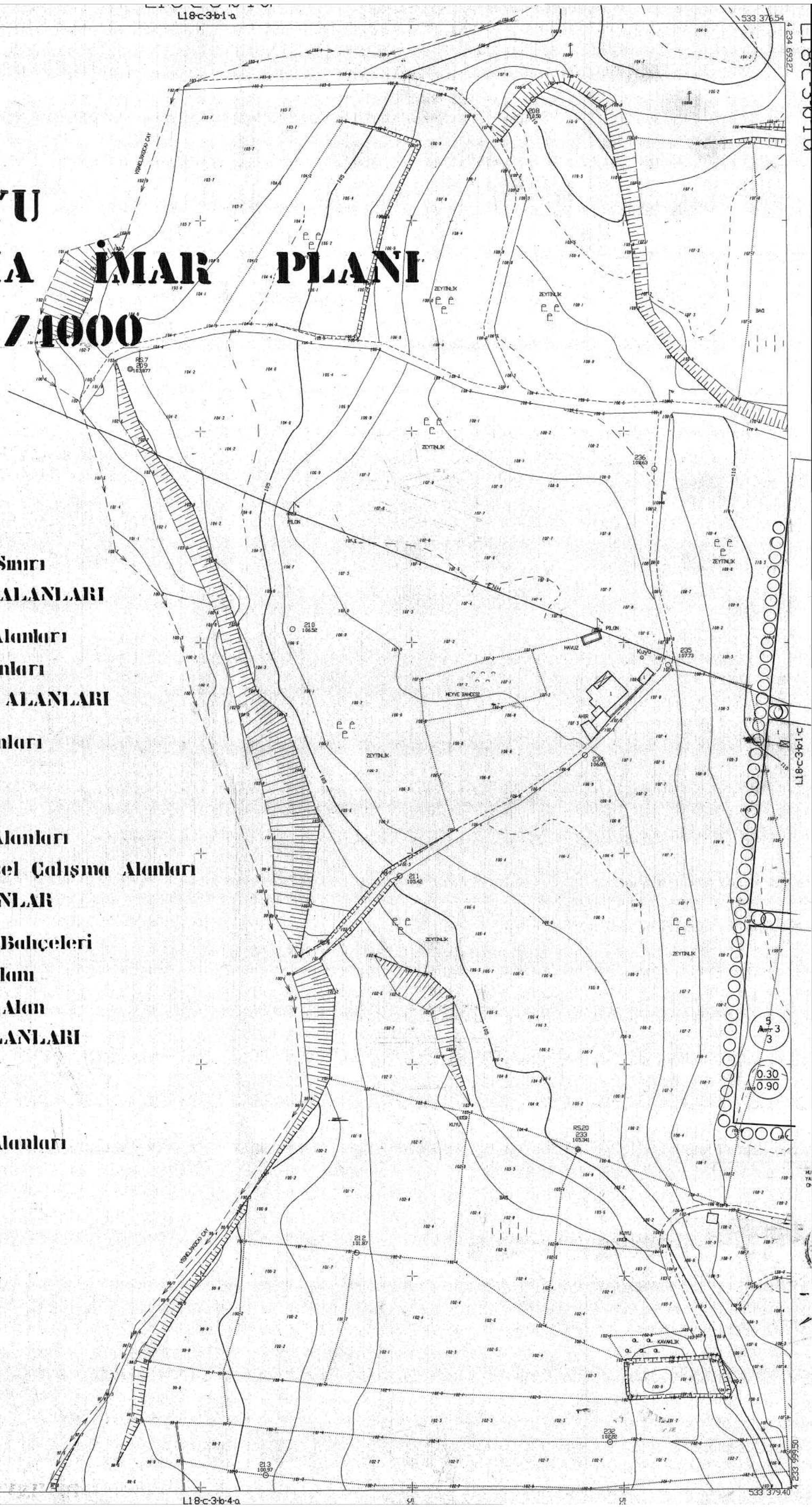
- Park ve Çocuk Bahçeleri
- Spor Tesisleri Alanı
- Ağaçlandırılacak Alan

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- Temel Eğitim
- Orta Eğitim
- Kültürel Tesis Alanları
- Sağlık Ocağı
- Dini Tesisler

ULAŞIM

- I. Derece Yollar
- Yaya Yolları
- Otoparklar



PLAN NOTLARI

0.30 / 0.90 — TAKS = İnşaat Alanı m2 / İmar Parseli Alanı m2

KAKS — Toplam İnşaat Alanı m2 / İmar Parseli Alanı m2

A 5 / 3 — Ön Bahçe Uzaklığı (m) — Ayrık Yapı Düzeni — Kat Adedi — Yan Bahçe Uzaklığı (m)

$E_{max} = 1$ — Toplam İnşaat Alanı (m^2) / İmar Parseli Alanı (m^2)

- RESMİ VE SOSYAL TESİS ALANLARINDA HİZMET BİNASININ YANISIRA LOJMAN YAPILABİLİR ANCAK LOJMAN ALANI TOPLAM İNŞAAT ALANININ % 50 SİNİ GEÇEMEZ.
- TM1 ZEMİN TİCARET ÜST KATLARDA KONUT VEYA TİCARET YER ALABİLİR TİCARET ALANLARINDA TURİSTİK TESİSLER BÜRO ÇARŞI PAREKENDE TİCARET YAPILABİLİR.
- KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA ; SERVİS VE BENZİN İSTASYONU, ÇOK KATLI TAŞIT PARKLARI, HER TÜR TİCARET, LOKANTA, SİNEMA, TİYATRO, VE EĞLENCE YERLERİ, BANKA, SİGORTA VE BÜROLAR, ÇOK KATLI MAĞAZALAR İLE YEREL VE BÖLGESEL KAMU KURULUŞLARI, DUMANSIZ KOKUSUZ ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN DEPOLAR YAPILABİLİR. KONUT YAPILAMAZ. İMAR ADASININ TEK PARSEL OLMASI DURUMUNDA BU FONKSİYONLARDAN BİR VEYA BİRKAÇI AYNI PARSEL İÇİNDE BULUNABİLİR.
- GELİŞME KONUT ADALARINDA MİNUMUM PARSEL BÜYÜKLÜGÜ 300 m^2 dir.
- PLANDA KORUNAN MEVCUT SANAYİ TASFİYE EDİLMESİ HALİNDE PLANDA YENİDEN DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
- ÜZERİNDEN E.N.H GEÇEN PARSELLERDE TEDAŞ YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.
- DEPREM YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.
- PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

İZMİR

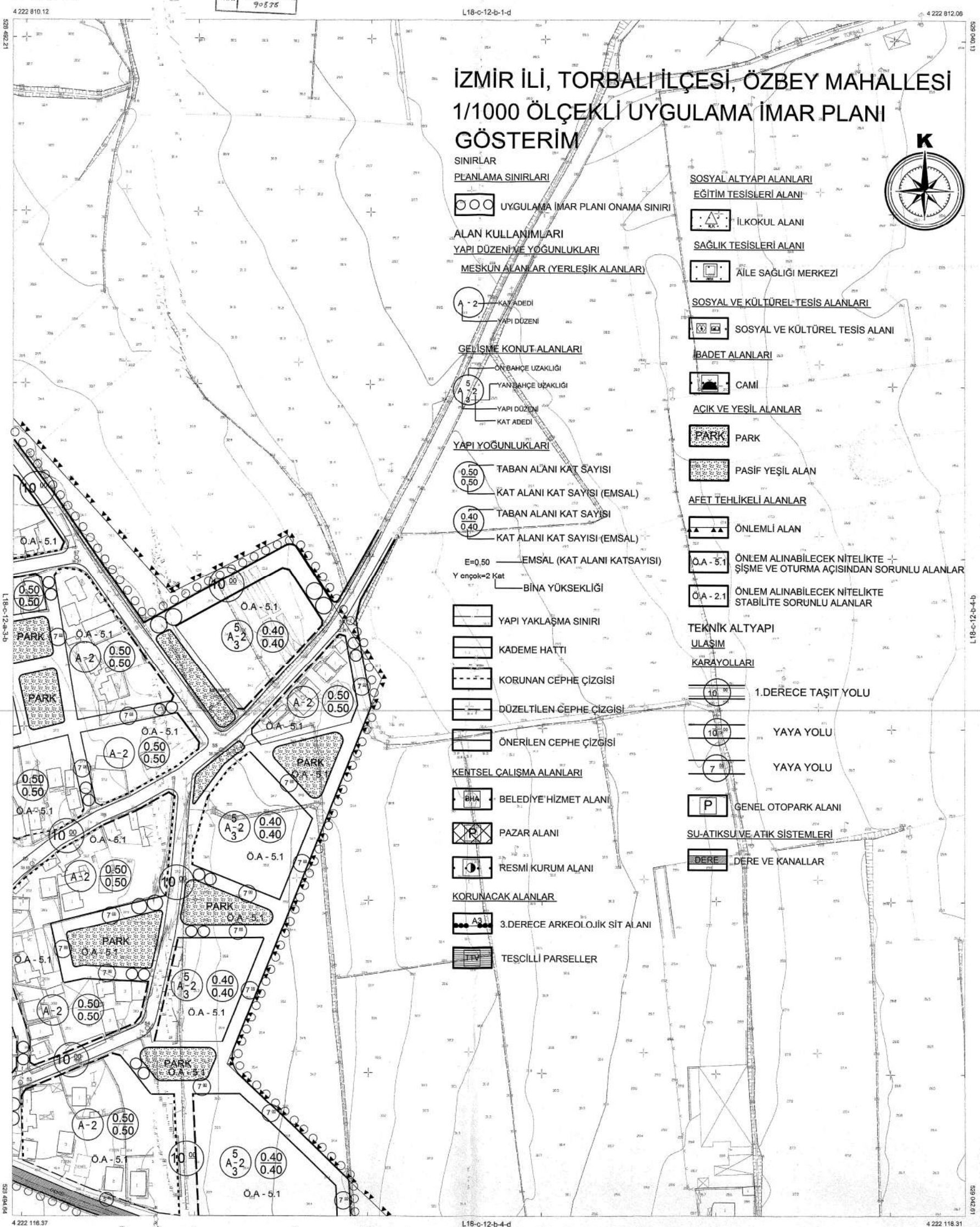
L18-c-12-b-4-a

İL:İZMİR

PİN:UİP 23330

ONAY 07.04.2013 90836

İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, ÖZBEY MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI GÖSTERİM



SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

MESKUN ALANLAR (YERLEŞİK ALANLAR)

A - 2 — KAT ADEDİ — YAPI DÜZENİ

GELİŞME KONUT ALANLARI

ÖN BAHÇE UZAKLIĞI — YAN BAHÇE UZAKLIĞI — YAPI DÜZENİ — KAT ADEDİ

YAPI YOĞUNLUKLARI

TABAN ALANI KAT SAYISI — KAT ALANI KAT SAYISI (EMSAL)

TABAN ALANI KAT SAYISI — KAT ALANI KAT SAYISI (EMSAL)

E=0.50 — EMSAL (KAT ALANI KATSAYISI)

Y encok=2 Kat — BİNA YÜKSEKLİĞİ

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KADEME HATTI

KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ

DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

BHA — BELEDİYE HİZMET ALANI

PAZAR ALANI

RESMİ KURUM ALANI

KORUNACAK ALANLAR

A3 — 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

TESCİLLİ PARSELLER

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

İLKOKUL ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

İBADET ALANLARI

CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK — PARK

PASİF YEŞİL ALAN

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNLEMLİ ALAN

Ö.A - 5.1 — ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME VE OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR

Ö.A - 2.1 — ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

10.00 — 1.DERECE TAŞIT YOLU

10.00 — YAYA YOLU

7.00 — YAYA YOLU

P — GENEL OTOPARK ALANI

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

DERE — DERE VE KANALLAR

1/1000

01					
05					
11		C			
16					
21	22	23	24	25	

18

Koordinat
en son gü
2005.0 ep
Transvers
düzeninin
Mavi kanal

n ED50 datumundadır.

Yükleyici F

Tera Mimarlığı Harita Müh.
İm.Hiz.San. ve Tic.LTD.ŞTİ

MESUL MÜHENDİS

Akın KAHRAMAN
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB HARİTA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Serhat FINDIKÇI
Harita Mühendisi

Ersoygan AVCI
Harita Mühendisi

Enver KONANÇ
Harita Mühendisi

ONAY

Yükleyici Esra Peyzaj Mimarlığı Harita Müh. İnş.Turz.Tem.Hiz.San. ve Tic.Ltd.Şti. tarafından yapılan 7 adet halihazır harita incelendi ve onandı.

Aziz KOCAOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı Y.
M.Kubilay YILDIRIM
Harita Şube Müdürü

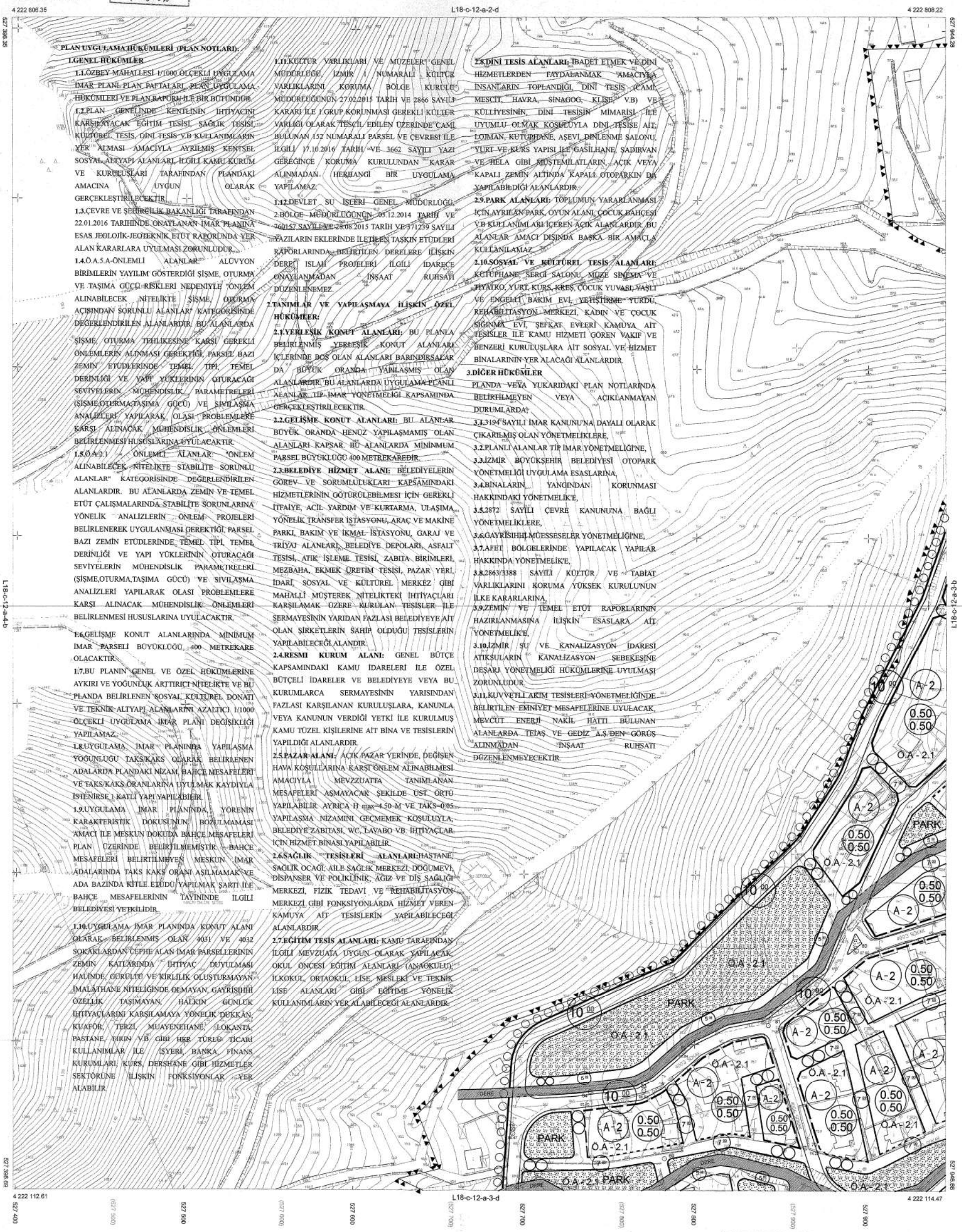
İZMİR

PİN:UİP 23330

ONAY 02.04.2017 30838

İL:İZMİR

L18-c-12-a-3-a



PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI):

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1.ÖZBEY MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN PAFTALARI, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2.PLAN GENELİNDE KENTİLİNİN İHTİYACINI KARŞILAYACAK EĞİTİM TESİSİ, SAĞLIK TESİSİ, KÜLTÜREL TESİS, DİNİ TESİS V.B KULLANIMLARIN YER ALMASI AMACIYLA AYRILMIŞ KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARI TARAFINDAN PLANDAKİ AMACINA UYGUN OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

1.3.ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 22.01.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA YER ALAN KARARLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.4.Ö.A.5.A-ÖNLEMLİ ALANLAR: ALÜVYON BİRİMLERİN YAYILIM GÖSTERDİĞİ ŞİŞME, OTURMA VE TAŞIMA GÜCÜ RİSKLERİ NEDENİYLE "ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR" KATEGORİSİNDE DEĞERLENDİRİLEN ALANLARDIR. BU ALANLARDA ŞİŞME, OTURMA TEHLİKESİNE KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINMASI GEREKTİĞİ, PARSEL BAZI ZEMİN ETÜDLERİNDE TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ VE YAPI YÜKLERİNİN OTURACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME,OTURMA,TAŞIMA GÜCÜ) VE SIVILAŞMA ANALİZLERİ YAPILARAK, OLASI PROBLEMLERE KARŞI ALINACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMESİ HUSUSLARINA UYULACAKTIR.

1.5.Ö.A.2.1 ÖNLEMLİ ALANLAR: "ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR" KATEGORİSİNDE DEĞERLENDİRİLEN ALANLARDIR. BU ALANLARDA ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA STABİLİTE SORUNLARINA YÖNELİK ANALİZLERİN ÖNLEM PROJELERİ BELİRLENEREK UYGULANMASI GEREKTİĞİ, PARSEL BAZI ZEMİN ETÜDLERİNDE TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ VE YAPI YÜKLERİNİN OTURACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME,OTURMA,TAŞIMA GÜCÜ) VE SIVILAŞMA ANALİZLERİ YAPILARAK OLASI PROBLEMLERE KARŞI ALINACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMESİ HUSUSLARINA UYULACAKTIR.

1.6.GELİŞME KONUT ALANLARINDA MİNİMUM İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ 400 METREKARE OLACAKTIR.

1.7.BU PLANIN GENEL VE ÖZEL HÜKÜMLERİNE AYKIRI VE YOĞUNLUK ARTTIRICI NİTELİKTE VE BU PLANDA BELİRLENEN SOSYAL, KÜLTÜREL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINI AZALTICI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

1.8.UYGULAMA İMAR PLANINDA YAPILAŞMA YOĞUNLUĞU TAKS/KAKS OLARAK BELİRLENEN ADALARDA PLANDAKİ NİZAM, BAHÇE MESAFELERİ VE TAKS/KAKS ORANLARINA UYULMAK KAYDIYLA İSTENİRSE 1 KATLI YAPI YAPILABİLİR.

1.9.UYGULAMA İMAR PLANINDA YÖRENİN KARAKTERİSTİK DOKUSUNUN BOZULMAMASI AMACI İLE MESKUN DOKUDA BAHÇE MESAFELERİ PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEMİŞTİR. BAHÇE MESAFELERİ BELİRTİLMEYEN MESKUN İMAR ADALARINDA TAKS KAKS ORANI AŞILMAMAK VE ADA BAZINDA KİTLE ETÜDÜ YAPILMAK ŞARTI İLE BAHÇE MESAFELERİNİN TAYİNİNDE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1.10.UYGULAMA İMAR PLANINDA KONUT ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ OLAN 4031 VE 4032 SOKAKLARDAN CEPHE ALAN İMAR PARSELLERİNİN ZEMİN KATLARINDA İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSIHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKAN, KUAFÖR, TERZİ, MUAYENEHANE, LOKANTA, PASTANE, FIRIN V.B GİBİ HER TÜRLÜ TİCARİ KULLANIMLAR İLE İŞYERİ, BANKA, FİNANS KURUMLARI, KURS, DERSHANE GİBİ HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

1.11.KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNÜN 27.02.2015 TARİH VE 2866 SAYILI KARARI İLE 1.GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLEN ÜZERİNDE CAMİ BULUNAN 152 NUMARALI PARSEL VE ÇEVRESİ İLE İLGİLİ 17.10.2016 TARİH VE 3662 SAYILI YAZI GEREĞİNCE KORUMA KURULUNDAN KARAR ALINMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.12.DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 03.12.2014 TARİH VE 760157 SAYILI VE 28.08.2015 TARİH VE 371239 SAYILI YAZILARIN EKLERİNDE İLETİLEN TAŞKIN ETÜDLERİ RAPORLARINDA BELİRTİLEN DERELERE İLİŞKİN DERE ISLAH PROJELERİ İLGİLİ İDARECE ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

2.TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER:

2.1.YERLEŞİK KONUT ALANLARI: BU PLANLA BELİRLENMİŞ YERLEŞİK KONUT ALANLARI İÇLERİNDE BOŞ OLAN ALANLARI BARINDIRSALAR DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA UYGULAMA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETİMELİĞİ KAPSAMINDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

2.2.GELİŞME KONUT ALANLARI: BU ALANLAR BÜYÜK ORANDA HENÜZ YAPILAŞMAMIŞ OLAN ALANLARI KAPSAR. BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 400 METREKAREDİR.

2.3.BELEDİYE HİZMET ALANI: BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

2.4.RESMİ KURUM ALANI: GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELER VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

2.5.PAZAR ALANI: AÇIK PAZAR YERİNDE, DEĞİŞEN HAVA KOŞULLARINA KARŞI ÖNLEM ALINABİLMESİ AMACIYLA MEVZZUATTA TANIMLANAN MESAFELERİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE ÜST ÖRTÜ YAPILABİLİR. AYRICA H max=4.50 M VE TAKS=0.05 YAPILAŞMA NİZAMINI GEÇMEMEK KOŞULUYLA, BELEDİYE ZABITASI, WC, LAVABO VB İHTİYAÇLAR İÇİN HİZMET BİNASI YAPILABİLİR.

2.6.SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI: HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN KAMUYA AİT TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

2.7.EĞİTİM TESİS ALANLARI: KAMU TARAFINDAN İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILACAK OKUL ÖNCESİ EĞİTİM ALANLARI (ANAOKULU), İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, MESLEKİ VE TEKNİK LİSE ALANLARI GİBİ EĞİTİME YÖNELİK KULLANIMLARIN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

2.8.DİNİ TESİS ALANLARI: İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS (CAMİ, MESCİT, HAVRA, SİNAGOG, KİLİSE, V.B) VE KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT, LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA KAPALI ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

2.9.PARK ALANLARI: TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN PARK, OYUN ALANI, ÇOCUK BAHÇESİ V.B KULLANIMLARI İÇEREN AÇIK ALANLARDIR. BU ALANLAR AMACI DIŞINDA BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ.

2.10.SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI: KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, MÜZE SİNEMA VE TİYATRO, YURT, KURS, KREŞ, ÇOCUK YUVASI, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIM EVİ, YEHİŞİRME YURDU, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KADIN VE ÇOCUK SIĞINMA EVİ, ŞEFKAT EVLERİ KAMUYA AİT TESİSLER İLE KAMU HİZMETİ GÖREN VAKIF VE BENZERİ KURULUŞLARA AİT SOSYAL VE HİZMET BİNALARININ YER ALACAĞI ALANLARDIR.

3.DİĞER HÜKÜMLER

PLANDA VEYA YUKARIDAKİ PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN VEYA AÇIKLANMAYAN DURUMLARDA;

3.1.3194 SAYILI İMAR KANUNU'NA DAYALI OLARAK ÇIKARTILMIŞ OLAN YÖNETMELİKLERE,

3.2.PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ'NE,

3.3.İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA ESASLARINA,

3.4.BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK'E,

3.5.2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU'NA BAĞLI YÖNETMELİKLERE,

3.6.GAYRİSIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ'NE,

3.7.AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK'E,

3.8.2863/3388 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN İLKE KARARLARINA,

3.9.ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORLARININ HAZIRLANMASINA İLİŞKİN ESASLARA AİT YÖNETMELİK'E,

3.10.İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ ATIKSULARIN KANALİZASYON ŞEBEKESİNE DEŞARJ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3.11.KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN EMNİYET MESAFELERİNE UYULACAK, MEVCUT ENERJİ NAKİL HATTI BULUNAN ALANLARDA TEİAŞ VE GEDİZ A.Ş.'DEN GÖRÜŞ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEYECEKTİR.

1/1000

18

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncelenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.
Mavi kareliaj ve koordinatları ED50 datumundadır.

Yüklenici Firma: Esra Peyzaj Mimarlığı Harita Müh. İnş.Turz.Tem.Hiz.San. ve Tic.LTD.ŞTİ

MESUL MÜHENDİS
Akın KAHRAMAN
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB HARİTA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
Semih FINDIKÇI, Harita Mühendisi
Emrullah AVCI, Harita Mühendisi
Ender KONANÇ, Harita Mühendisi

ONAY

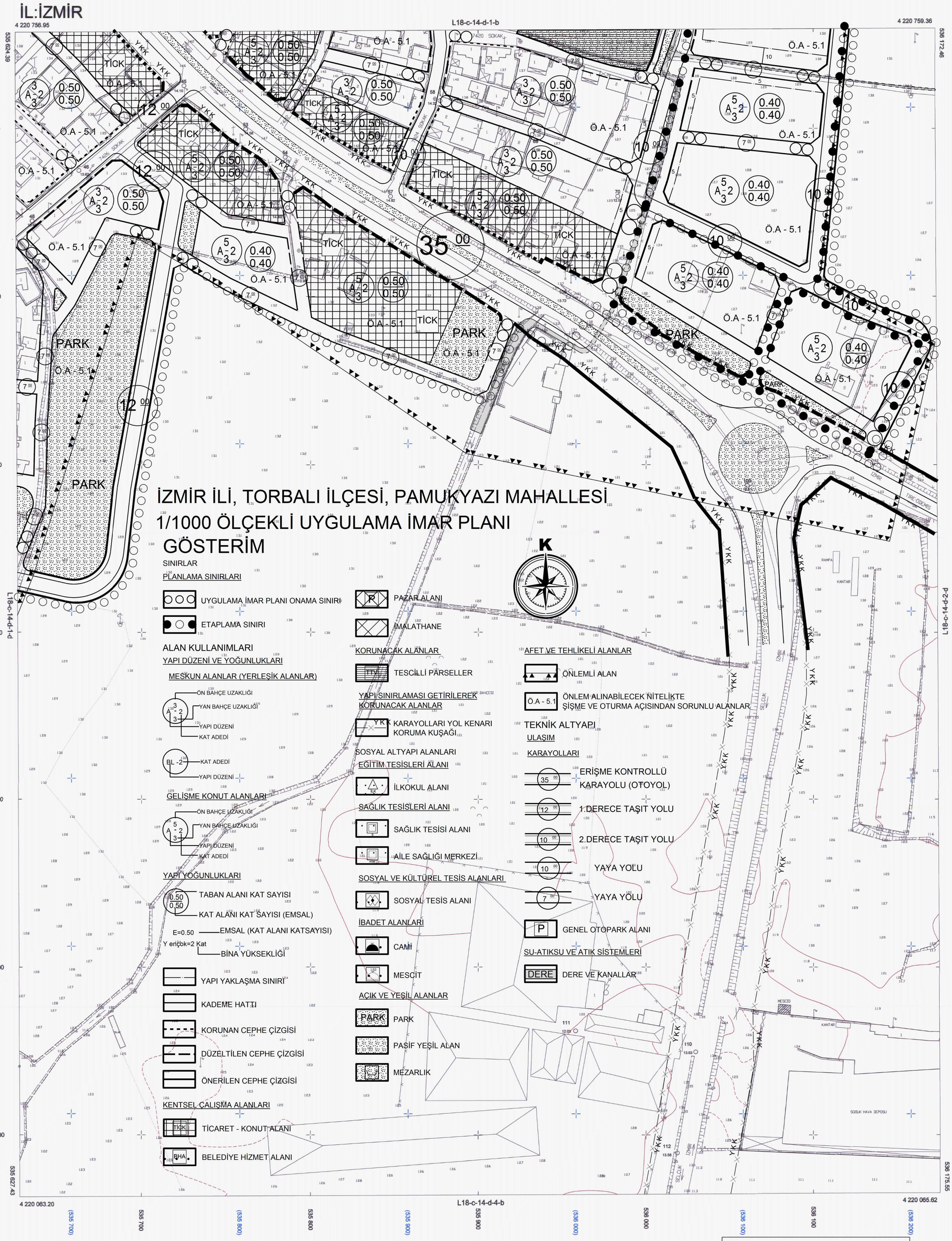
Yüklenici Esra Peyzaj Mimarlığı Harita Müh. İnş.Turz.Tem.Hiz.San. ve Tic.Ltd.Şti. tarafından yapılan 7 adet halihazır harita incelendi ve onandı.

Aziz KOCAOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı Y.
M.Kubilay YILDIRIM
Harita Şube Müdürü
19.02.2014

İZMİR

L18-c-14-d-1-c

İL:İZMİR



Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.
Mavi kareleaj ve koordinatları ED50 datumundadır.

Yüklenici Firma: Esra Peyzaj Mimarlığı Harita Müh. İnş.Turz.Tem.Hiz.San. ve Tic.Ltd.Şti.

MESUL MÜHENDİS

Akın KAHRAMAN
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB HARİTA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Serhat FINDIKÇI
Harita Mühendisi

Mehmet İŞGÜN
Harita Mühendisi

Enver KONANÇ
Harita Mühendisi

ONAY

Yüklenici Esra Peyzaj Mimarlığı Harita Müh. İnş.Turz.Tem.Hiz.San. ve Tic.Ltd.Şti. tarafından yapılan 4 adet halihazır harita incelendi ve onandı.

Aziz KOCAOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı Y.

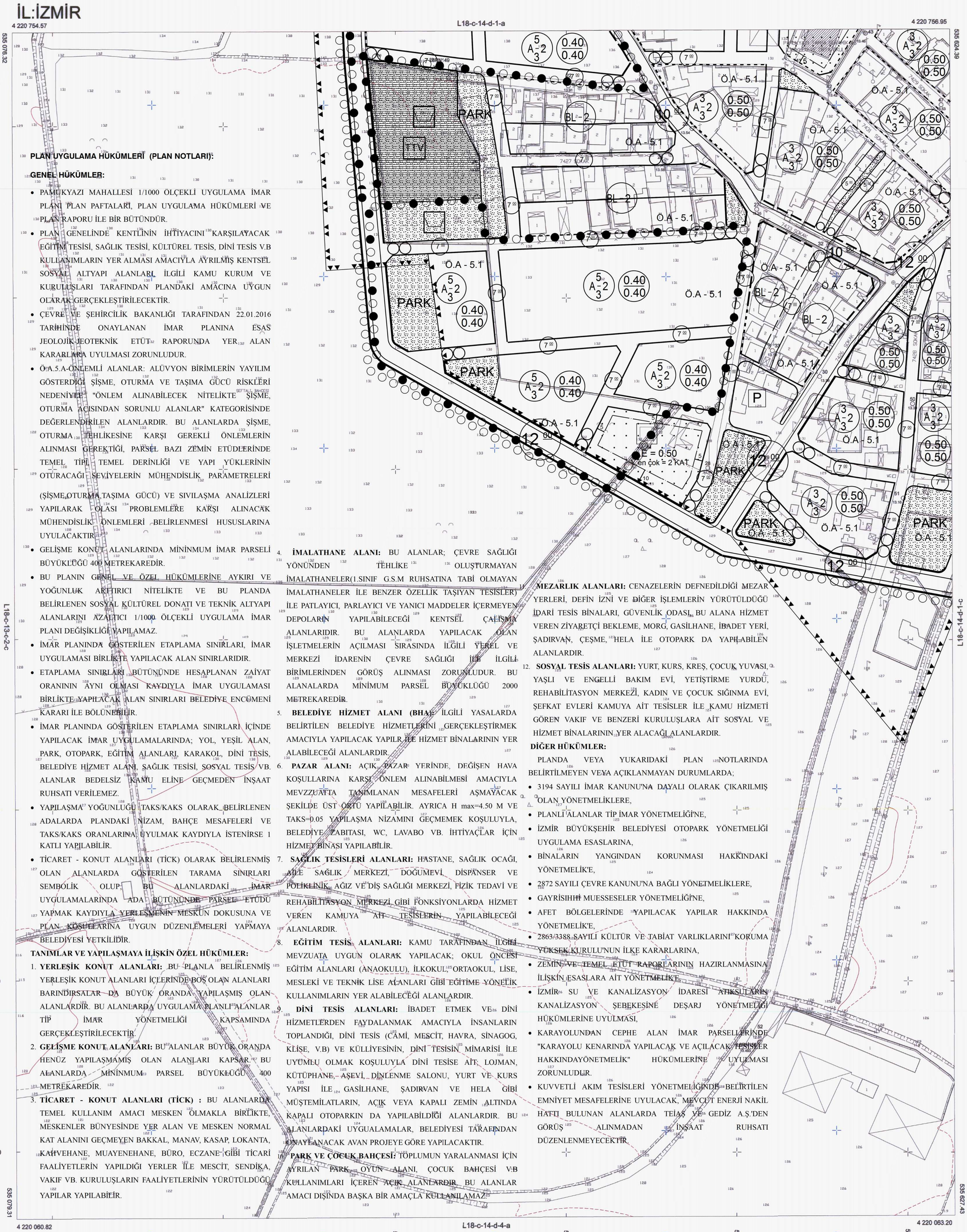
M.Kubilay YILDIRIM
Harita Şube Müdürü

25 / 12 / 2013

İZMİR

L18-c-14-d-1-d

İL:İZMİR



PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI):

GENEL HÜKÜMLER:

- PAMUKYAZI MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN PAFTALARI, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- PLAN GENELİNDE KENTLİNİN İHTİYACINI KARŞILAYACAK EĞİTİM TESİSİ, SAĞLIK TESİSİ, KÜLTÜREL TESİS, DİNİ TESİS V.B KULLANIMLARIN YER ALMASI AMACIYLA AYRILMIŞ KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARI TARAFINDAN PLANDAKİ AMACINA UYGUN OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 22.01.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA YER ALAN KARARLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
- Ö.A.5.A-ÖNLEMLİ ALANLAR: ALÜVYON BİRİMLERİN YAYILIM GÖSTERDİĞİ ŞİŞME, OTURMA VE TAŞIMA GÜCÜ RİSKLERİ NEDENİYLE "ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR" KATEGORİSİNDE DEĞERLENDİRİLEN ALANLARDIR. BU ALANLARDA ŞİŞME, OTURMA TEHLİKESİNE KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINMASI GEREKTİĞİ, PARSEL BAZI ZEMİN ETÜDLERİNDE TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ VE YAPI YÜKLERİNİN OTURACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME,OTURMA,TAŞIMA GÜCÜ) VE SIVILAŞMA ANALİZLERİ YAPILARAK OLASI PROBLEMLERE KARŞI ALINACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMESİ HUSUSLARINA UYULACAKTIR.
- GELİŞME KONUT ALANLARINDA MİNİNMUM İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ 400 METREKAREDİR.
- BU PLANIN GENEL VE ÖZEL HÜKÜMLERİNE AYKIRI VE YOĞUNLUK ARTTIRICI NİTELİKTE VE BU PLANDA BELİRLENEN SOSYAL KÜLTÜREL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINI AZALTICI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.
- İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN ETAPLAMA SINIRLARI, İMAR UYGULAMASI BİRLİKTE YAPILACAK ALAN SINIRLARIDIR.
- ETAPLAMA SINIRLARI BÜTÜNÜNDE HESAPLANAN ZAİYAT ORANININ AYNI OLMASI KAYDIYLA İMAR UYGULAMASI BİRLİKTE YAPILACAK ALAN SINIRLARI BELEDİYE ENCÜMENİ KARARI İLE BÖLÜNEBİLİR.
- İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN ETAPLAMA SINIRLARI İÇİNDE YAPILACAK İMAR UYGULAMALARINDA; YOL, YEŞİL ALAN, PARK, OTOPARK, EĞİTİM ALANLARI, KARAKOL, DİNİ TESİS, BELEDİYE HİZMET ALANI, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS VB. ALANLAR BEDELSİZ KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- YAPILAŞMA YOĞUNLUĞU TAKS/KAKS OLARAK BELİRLENEN ADALARDA PLANDAKİ NİZAM, BAHÇE MESAFELERİ VE TAKS/KAKS ORANLARINA UYULMAK KAYDIYLA İSTENİRSE 1 KATLI YAPILABİLİR.
- TİCARET - KONUT ALANLARI (TİCK) OLARAK BELİRLENMİŞ OLAN ALANLARDA GÖSTERİLEN TARAMA SINIRLARI SEMBOLİK OLUP; BU ALANLARDAKİ İMAR UYGULAMALARINDA ADA BÜTÜNÜNDE PARSEL ETÜDÜ YAPMAK KAYDIYLA YERLEŞMENİN MESKUN DOKUSUNA VE PLAN KOŞULLARINA UYGUN DÜZENLEMELERİ YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER:

1. **YERLEŞİK KONUT ALANLARI:** BU PLANLA BELİRLENMİŞ YERLEŞİK KONUT ALANLARI İÇLERİNDE BOŞ OLAN ALANLARI BARINDIRSALAR DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA UYGULAMA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
2. **GELİŞME KONUT ALANLARI:** BU ALANLAR BÜYÜK ORANDA HENÜZ YAPILAŞMAMIŞ OLAN ALANLARI KAPSAR. BU ALANLARDA MİNİNMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 400 METREKAREDİR.
3. **TİCARET - KONUT ALANLARI (TİCK) :** BU ALANLARDA TEMEL KULLANIM AMACI MESKEN OLMAKLA BİRLİKTE, MESKENLER BÜNYESİNDE YER ALAN VE MESKEN NORMAL KAT ALANINI GEÇMEYEN BAKKAL, MANAV, KASAP, LOKANTA, KAHVEHANE, MUAYENEHANE, BÜRO, ECZANE GİBİ TİCARİ FAALİYETLERİN YAPILDIĞI YERLER İLE MESCİT, SENDİKA, VAKIF VB. KURULUŞLARIN FAALİYETLERİNİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ YAPILAR YAPILABİLİR.
4. **İMALATHANE ALANI:** BU ALANLAR; ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALATHANELER(1.SINIF G.S.M RUHSATINA TABİ OLMAYAN İMALATHANELER İLE BENZER ÖZELLİK TAŞIYAN TESİSLER) İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN DEPOLARIN YAPILABİLECEĞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARIDIR. BU ALANLARDA YAPILACAK OLAN İŞLETMELERİN AÇILMASI SIRASINDA İLGİLİ YEREL VE MERKEZİ İDARENİN ÇEVRE SAĞLIĞI İLE İLGİLİ BİRİMLERİNDEN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR. BU ALANALARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 METREKAREDİR.
5. **BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA):** İLGİLİ YASALARDA BELİRTİLEN BELEDİYE HİZMETLERİNİ GERÇEKLEŞTİRMEK AMACIYLA YAPILACAK YAPILR İLE HİZMET BİNALARININ YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
6. **PAZAR ALANI:** AÇIK PAZAR YERİNDE, DEĞİŞEN HAVA KOŞULLARINA KARŞI ÖNLEM ALINABİLMESİ AMACIYLA MEVZZUATTA TANIMLANAN MESAFELERİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE ÜST ÖRTÜ YAPILABİLİR. AYRICA H max=4.50 M VE TAKS=0.05 YAPILAŞMA NİZAMINI GEÇMEMEK KOŞULUYLA, BELEDİYE ZABITASI, WC, LAVABO VB. İHTİYAÇLAR İÇİN HİZMET BİNASI YAPILABİLİR.
7. **SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI:** HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN KAMUYA AİT TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.
8. **EĞİTİM TESİS ALANLARI:** KAMU TARAFINDAN İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILACAK; OKUL ÖNCESİ EĞİTİM ALANLARI (ANAOKULU), İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, MESLEKİ VE TEKNİK LİSE ALANLARI GİBİ EĞİTİME YÖNELİK KULLANIMLARIN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
9. **DİNİ TESİS ALANLARI:** İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS (CAMİ, MESCİT, HAVRA, SİNAGOG, KİLİSE, V.B) VE KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA KAPALI ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDAKİ UYGUALAMALAR, BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
10. **PARK VE ÇOCUK BAHÇESİ:** TOPLUMUN YARALANMASI İÇİN AYRILAN PARK, OYUN ALANI, ÇOCUK BAHÇESİ V.B KULLANIMLARI İÇEREN AÇIK ALANLARDIR. BU ALANLAR AMACI DIŞINDA BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ.
11. **MEZARLIK ALANLARI:** CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİ, DEFİN İZNİ VE DİĞER İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASİLHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, HELA İLE OTOPARK DA YAPILABİLEN ALANLARDIR.
12. **SOSYAL TESİS ALANLARI:** YURT, KURS, KREŞ, ÇOCUK YUVASI, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIM EVİ, YETİŞTİRME YURDU, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KADIN VE ÇOCUK SIĞINMA EVİ, ŞEFKAT EVLERİ KAMUYA AİT TESİSLER İLE KAMU HİZMETİ GÖREN VAKIF VE BENZERİ KURULUŞLARA AİT SOSYAL VE HİZMET BİNALARININ YER ALACAĞI ALANLARDIR.

DİĞER HÜKÜMLER:

PLANDA VEYA YUKARIDAKİ PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN VEYA AÇIKLANMAYAN DURUMLARDA;

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NA DAYALI OLARAK ÇIKARILMIŞ OLAN YÖNETMELİKLERE,
- PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ'NE,
- İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA ESASLARINA,
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK'E,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU'NA BAĞLI YÖNETMELİKLERE,
- GAYRİSIHHİ MUESSESELER YÖNETMELİĞİ'NE,
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK'E,
- 2863/3388 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN İLKE KARARLARINA,
- ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORLARININ HAZIRLANMASINA İLİŞKİN ESASLARA AİT YÖNETMELİK'E,
- İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ ATIKSULARIN KANALİZASYON ŞEBEKESİNE DEŞARJ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI,
- KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN İMAR PARSELLERİNDE "KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAYÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN EMNİYET MESAFELERİNE UYULACAK, MEVCUT ENERJİ NAKİL HATTI BULUNAN ALANLARDA TEİAŞ VE GEDİZ A.Ş.'DEN GÖRÜŞ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEYECEKTİR.

1/1000

18

01				
06				
11	C	a	b	c
16				
21	22	23	24	25

L

a b 1 2 d c 4 3

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.
Mavi karelaj ve koordinatları ED50 datumundadır.

Yüklenici Firma: Esra Peyzaj Mimarlığı Harita Müh. İnş.Turz.Tem.Hiz.San. ve Tic.LTD.ŞTİ

MESUL MÜHENDİS

Akın KAHRAMAN
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB HARİTA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Serhat FINDIKÇI — Harita Mühendisi
Mehmet IŞGÜN — Harita Mühendisi
Enver KONANÇ — Harita Mühendisi

ONAY

Yüklenici Esra Peyzaj Mimarlığı Harita Müh. İnş.Turz.Tem.Hiz.San. ve Tic.Ltd.Şti. tarafından yapılan 4 adet halihazır harita incelendi ve onandı.

Aziz KOCAOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı Y.
M.Kubilay YILDIRIM
Harita Şube Müdürü
25/12/2013

İZMİR

L18-D-05-C-4-B

İL:İZMİR

PİN:UİP – 9340

ONAY 22.1.05.2015 3354

TORBALI İLÇESİ, PANCAR MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

YAPI DÜZENİ

MESKUN ALANLAR (YERLEŞİK ALANLAR)

A - 3 AYRIK DÜZEN

B - 4 BİTİŞİK DÜZEN

GELİŞME ALANLARI

ÖN BAHÇE UZAKLIĞI

YAN BAHÇE UZAKLIĞI

YAPI DÜZENİ

KAT ADEDİ

YAPI YOĞUNLUKLARI

TABAN ALANI KAT SAYISI

KAT ALANI KAT SAYISI (EMSAL)

E=1.80 EMSAL (KAT ALANI KATSAYISI)

Y encok=6 Kat BİNA YÜKSEKLİĞİ

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI(T1)

TİCARET KONUT ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

RESMİ KURUM ALANI

AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

SANAYİ TESİS ALANI

DEPOLAMA ALANI

PAZAR ALANI

TERMİNAL

TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN

JEOLOJİK ETÜD YERLEŞİME UYGUNLUK KARARLARI

UA-1 UYGUN ALAN (KAYA ORTAMLAR)

ÖA-5.1 ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR

ÖA-5.2 DOLGU ALANLAR

JEOLOJİK ETÜD SINIRI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

ANAOKULU ALANI

İLKOKUL ALANI

ORTAOKUL ALANI

LİSE ALANI

MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

SAĞLIK TESİSİ ALANI

İBADET ALANLARI

CAMİ

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

KÜLTÜREL TESİS ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK

PASİF YEŞİL ALAN

ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI

MEYDAN

MEZARLIK ALANI

KORUNACAK ALANLAR

TESCİLLİ BİNA

PANCAR İSTASYON BİNASI KORUMA ALANI

1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

ERİŞİME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)

1., 2. VE 3. DERECE TAŞIT YOLU KENT İÇİ YOLLAR

YAYA YOLU

BÖLGESEL OTOPARK ALANI

OTOPARK ALANI

DEMİRYOLLARI

RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI

ARA İSTASYON (BANLİYÖ İSTASYONU)

TEKNİK ALTYAPI

TEİAŞ ENERJİ NAKİL HATTI

BOTAŞ BORU HATTI

ARITMA TESİSİ

DERE VE KANALLAR

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI

BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI

DEMİRYOLLARI KORUMA KUŞAĞI

TEİAŞ ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

SU KANALLARI KORUMA KUŞAĞI (DSİ SULAMA ALANI)

DÜZENLEME SAHA SINIRI

Bu paftada yapılan değişiklik ... sayıda ... basılmıştır.

Aziz KOCAOĞLU İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

1/1000

Koordinatlar ve pafta bölünmesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir. Mavi karelaj ve koordinatlar ED50 datumundadır.

Yüklenici Firma: DÜNYA HARİTA Müh.İnş.Tasar. San. Ve Tic.Ltd.Şti.

MESUL MÜHENDİS
Mehmet DOĞRUOĞLU
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB HARİTA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
Serpil FINDIKÇI – Harita Mühendisi
Erdoğan AVCI – Harita Mühendisi
Pınar KONANÇ – Harita Mühendisi

ONAY
Yüklenici DÜNYA HARİTA Müh.İnş.Tasar. San. Ve Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılan 31 adet halihazır harita incelendi ve onandı
Aziz KOCAOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı Y.
M.Kubilay YILDIRIM
Harita Şube Müdürü
16/09/2013

PİN:UIP - 9360

ONAY 22.15.2015 3354

İZMİR

L18-D-05-C-4-A

İL:İZMİR

PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI) :

GENEL HÜKÜMLER :

•PANCAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN PAFTALARI, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

•PLAN GENELİNDE KENTLİNİN İHTİYACINI KARŞILAYACAK EĞİTİM TESİSİ, SAĞLIK TESİSİ, KÜLTÜREL TESİS, DİNİ TESİS V.B KULLANIMLARIN YER ALMASI AMACIYLA AYRILMIŞ KENTSEL SOSYAL ALT YAPI ALANLARI, İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARI TARAFINDAN PLANDAKİ AMACINA UYGUN OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

•1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA YOL, YEŞİL ALAN, PARK, ÇOCUK OYUN ALANI, OTOPARK, EĞİTİM ALANLARI, KARAKOL VE DİNİ TESİS ALANLARI BELİRLENEN ALANLARDA BU KULLANIMLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

•GELİŞME KONUT ALANLARINDA ARAZİ ARSA DÜZENLEMESİ, "İMAR KANUNUNUN18 İNCİ MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLENMESİ İLE İLGİLİ ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILMAK ZORUNDADIR.

•UYGULAMA İMAR PLANINDA İMAR ADALARININ "KORUNAN CEPHE" OLARAK BELİRLENEN BÖLÜMLERİNDE İMAR HATTI İLE KADASTRAL DURUM ARASINDAKİ 0.5M'YE KADAR OLAN KAYMALAR TECVİZİ HATAYA GİRER VE UYGULAMADA KADASTRAL DURUM ESAS ALINIR.

•ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

•BU PLANIN GENEL VE ÖZEL HÜKÜMLERİNE AYKIRI VE YOĞUNLUK ARTTIRICI NİTELİKTE VE BU PLANDA BELİRLENEN SOSYAL KÜLTÜREL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINI AZALTICI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

•AYRIK – İKİZ NİZAM YAPI ADALARINDA, "AYRIK NİZAM" YA DA "İKİZ NİZAM" ŞEKLİNDE YAPILAŞMA YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, YERLEŞMENİN YERLEŞİK DOKUSUNUN KORUNMASI AMACI İLE TAKS-KAKS KOŞULU ARANMAZ. BİNA DERİNLİKLERİNİN 20 METREDEN FAZLA OLMAMASI ŞARTI İLE ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 METREYE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR. BİNA DERİNLİĞİNİN 20 METREDEN FAZLA OLDUĞU DURUMLARDA İSE ARKA BAHÇE MESAFESİ H/2 OLARAK BELİRLENİR.

•TİCARET – KONUT ALANLARI(YOL BOYU TİCARET - TİCK) OLARAK BELİRLENMİŞ OLAN ALANLARDA GÖSTERİLEN TARAMA GENİŞLİKLERİ SEMBOLİK OLUP, TİCARET – KONUT OLARAK BELİRLENMİŞ BU İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN YOLLARA CEPHELİ OLAN PARSELLER BU KULLANIMLARA DAHİLDİR. BU ALANLAR BEKİR SAYDAM, İSTASYON, MUSTAFA KEMAL, FATİH II. MEHMET VE KAZIM KARABEKİR CADDELERİNE CEPHELİ PLAN ÜZERİNDE "TİCK" OLARAK BELİRLENEN ALANLAR İLE KAZIM KARABEKİR CADDESİ İLE TERMİNAL ARASINDAKİ YOLLARA CEPHELİ PLAN ÜZERİNDE "TİCK" OLARAK BELİRLENEN İMAR ADALARINI KAPSAR.

•2863 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİ KAPSAMINDA TESPİT VE TESCİLİ TAMAMLANMIŞ OLAN SİTLERDE VE KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI KORUNMA ALANININ DIŞINDA KALAN ALANLARDA; PLAN DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK UYGULAMALARDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE 2863 SAYILI YASANIN 4. MADDESİ GEREĞİ UYGULAMANIN DURDURULARAK MAHALLİN EN BÜYÜK MÜLKİ AMİRİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNEHABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

•PLANLAMA ALANINDA ENERJİ NAKİL HATLARI BULUNAN ALANLARDA TEİAŞ VE GEDİZ A.Ş. DEN GÖRÜŞ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ. AYRICA PLAN ÜZERİNDE GÖZÜKMESE DAHİ ENERJİ NAKİL HATTI PROJESİ BULUNAN ALANLARDA, TEİAŞ VE GEDİZ A.Ş.'DEN GÖRÜŞ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

•BU PLANDA DSİ SULAMA ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KENTSEL MESKUN KONUT ALANI KARARI GETİRİLMİŞ OLAN ALANLARDA, DSİ'NİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

•DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 716997 SAYI VE 17.01.2014 TARİHLİ YAZISINDA BELİRTİLEN DERELERE İLİŞKİN DERE ISLAH PROJELERİ İLGİLİ İDARECE ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ. DSİ'NİN GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLMEYEN FAKAT YERİNDE YAPILAN İNCELEMELERDE DERE OLDUĞU İLÇE BELEDİYESİNCE TESPİT EDİLEN DERE YATAKLARINDA DA DERE ISLAH PROJELERİ İLGİLİ İDARELER TARAFINDAN ONAYLANMADANİNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

•28.09.2013 TARİHLİ VE 102732 SAYILI GENELGE GEREĞİNCE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 12.02.2014 TARİHİNDE ONAYLANAN, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER:

1.YERLEŞİK KONUT ALANLARI: BU PLANLA BELİRLENMİŞ YERLEŞİK KONUT ALANLARI İÇLERİNDE BOŞ OLAN ALANLARI BARINDIRSALAR DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA UYGULAMA İLGİLİ YÖNETMELİKLERE GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLİR.

2.GELİŞME KONUT ALANLARI: BU ALANLAR BÜYÜK ORANDA HENÜZ YAPILAŞMAMIŞ OLAN ALANLARI KAPSAR. GELİŞME KONUT ALANLARINDA ARAZİ ARSA DÜZENLEMESİ, "İMAR KANUNUNUN 18 İNCİ MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLENMESİ İLE İLGİLİ ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILMAK ZORUNDADIR.

3.YÖNETİM MERKEZLERİ(RESMİ KURUM ALANI): GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

4.BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA): 5216 VE 5393 SAYILI YASALARDA BELİRTİLEN BELEDİYE HİZMETLERİNİ GERÇEKLEŞTİRMEK AMACIYLA YAPILACAK YAPILAR İLE HİZMET BİNALARININ YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

5.TİCARET – KONUT ALANLARI (TİCK): BU ALANLARDA KONUT, BÜRO, ÇARŞI, İŞHANI, PERAKENDE TİCARET, YEREL VE BÖLGESEL KAMU KURULUŞLARI, EĞLENCE YERLERİ, TURİSTİK TESİSLER, PANSİYON, GAYRİSIHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, MUAYENEHANE, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, LOKANTA, PASTANE, ANAOKULU, KREŞ GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER YAPILABİLİR. BU ALANLARIN ZEMİN KATLARINDA KONUT YAPILAMAZ. ÜST KATLARDA KONUT YAPILABİLİR.

6.TİCARET ALANI (T1): PLANDA T1 OLARAK BELİRLENEN TİCARET ALANLARINDA; BÜRO, ÇARŞI, İŞHANI, HER TÜRLÜ TİCARET, YEREL VE BÖLGESEL KAMU KURULUŞLARI, EĞLENCE YERLERİ, TURİSTİK TESİSLER, OTEL, PANSİYON, ÇOK KATLI TAŞIT PARKI VE AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, LOKANTA, PASTANE, ANAOKULU, KREŞ GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VB. YAPILABİLİR. BU ALANLARDA KONUT YAPILAMAZ.

7.SANAYİ ALANLARI: PLANDA SANAYİ ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ OLAN ALANLARDA SANAYİ VE/VEYA SANAYİYE HİZMET EDECEK DEPOLAMA TESİSLERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YER ALAN/ALACAK, ATIKSUYU OLAN SANAYİ TESİSLERİNİN ATIKSU ARITMA TESİSİ OLUŞTURMASI ZORUNLUDUR. SANAYİ TESİSLERİNDE ARITMA YAPILIP DEVREYE GİRMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ. MEVCUT KURULU SANAYİ TESİSLERİNİN, ATIKSU ARITMA TESİSLERİNİ 5491 SAYILI KANUN İLE DEĞİŞİK 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU'NUN GEÇİCİ 4'NCÜ MADDESİNDE BELİRLENEN SÜRELER İÇİNDE GERÇEKLEŞTİRMESİ ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA KURULACAK SANAYİ VE DEPOLAMA TÜRLERİNE GÖRE "İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK" UYARINCA MÜLKİYET İÇERİSİNDE SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILACAKTIR.

SANAYİ ALANLARINDA YAPI YÜKSEKLİĞİ TEKNOLOJİ GEREĞİ OLARAK BELİRLENECEK OLUP SANAYİ AMAÇLI YAPILAŞACAK PARSELLERDE, EMSAL DAHİLİNDE SANAYİ HAMMADDE VE MAMUL MADDE DEPOLARI, İDARİ BÜRO VE SERVİS MEKANLARI DA OLUŞTURULABİLİR. BU ALANLARDA YER ALACAK TESİSLER ÇED'E TABİ OLMASI HALİNDE ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

8.AKARYAKIT, LPG SERVİS TESİS ALANLARI: ARAÇLARIN AKARYAKIT VE SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZI, YAĞ, SU, BASINÇLI HAVA GİBİ İHTİYAÇLARININ SAĞLANDIĞI, BUNUN YANI SIRA ARAÇLARIN BAKIM-ONARIM, YAĞLAMA, YIKAMA GİBİ İŞLERİNİN YAPILDIĞI TESİSLERDİR.

9.DEPOLAMA ALANI: BU ALANLAR TARIMSAL DEPO OLARAK YEM DEPOLARI, HUBUBAT DEPOLARI, ÜRETİME YÖNELİK FAALİYETİ OLMAYAN MAMUL MALZEME DEPOLARI, SOĞUK HAVA DEPOLARI İLE YIKAMA VE PAKETLEME GİBİ ÜNİTELERİ OLMAYAN ÜRÜN DEPOLARI VE BUNLARIN YÖNETİM BİRİMLERİNİN YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA SANAYİ TESİSLERİ YER ALAMAZ.

10.PAZAR ALANI: BU ALANLARDA BÖLGE HALKININ İHTİYAÇLARINA YÖNELİK AÇIK / KAPALI PAZAR ALANLARI YAPILABİLİR.

11.KÜLTÜREL TESİS ALANLARI: KONGRE MERKEZLERİ, MÜZE, KÜTÜPHANE, KONFERANS, KONSER, TİYATRO, SİNEMA, SERGİ SALONU, TURİZM BAKANLIĞI DANIŞMA BÜROSU GİBİ KAMUYA AİT TESİSLER İLE KAMU HİZMETİ GÖREN VAKIF VE BENZERİ KURULUŞLARA AİT KÜLTÜREL HİZMET BİNALARININ YER ALACAĞI ALANLARDIR.

12.SOSYAL TESİS ALANLARI: YURT, KURS, KREŞ, ÇOCUK YUVASI, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIM EVİ, YETİŞTİRME YURDU, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KADIN VE ÇOCUK SIĞINMA EVİ, ŞEFKAT EVLERİ KAMUYA AİT TESİSLER İLE KAMU HİZMETİ GÖREN VAKIF VE BENZERİ KURULUŞLARA AİT SOSYAL VE HİZMET BİNALARININ YER ALACAĞI ALANLARDIR.

13.SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI: HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN KAMUYA AİT TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARIN ÖZEL SAĞLIK TESİSİ OLARAK KULLANILABİLMESİ İÇİN, İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN HUSUSLAR DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE ÖZEL SAĞLIK TESİSİ OLARAK BELİRLENMESİ GEREKMEKTEDİR.

14.EĞİTİM TESİS ALANLARI: KAMU TARAFINDAN İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILACAK; OKUL ÖNCESİ EĞİTİM ALANLARI (ANAOKULU), İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, MESLEKİ VE TEKNİK LİSE ALANLARI GİBİ EĞİTİME YÖNELİK KULLANIMLARIN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARIN ÖZEL EĞİTİM TESİSİ OLARAK KULLANILABİLMESİ İÇİN, İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN HUSUSLAR DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE ÖZEL EĞİTİM TESİSİ OLARAK BELİRLENMESİ GEREKMEKTEDİR.

15.ARITMA TESİSİ ALANI: EVSEL VE ENDÜSTRİYEL ATIK SULARIN "KENTSEL ATIKSU ARITIMI YÖNETMELİĞİ" UYARINCA BELİRLENEN KURALLARA UYGUN BİÇİMDE ARITILDIĞI VE BERTARAF EDİLDİĞİ TESİSLERİN KURULDUĞU/KURULACAĞI ALANLARDIR.

16.DİNİ TESİS ALANLARI: İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS(CAMİ, HAVRA, SİNAGOG, KİLİSE V.B) VE KÜLLİYESİNİN, DİN TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİN TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.YAPILAŞMA YOĞUNLUĞU VE İNŞAAT ALANI MİMARİ PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

17.AÇIK SPOR TESİSİ ALANLARI: YERLEŞMENİN İHTİYACINA HİZMET ETMEK AMACI İLE HER TÜRLÜ SPOR FAALİYETİNE YÖNELİK AÇIK SPOR TESİSLERİNİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA AÇIK OTOPARKLAR İLE SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR. BU ALANDA YAPILACAK YAPILARIN EMSALİ (0,05) İ, KAT ADEDİ 2'Yİ, ASMA KATLI YAPILARDA (9.30) M.Yİ, ASMA KATSIZ YAPILARDA (8,30) M.Yİ GEÇEMEZ. BU ALANLARDA UYGULAMA İMAR ADASININ BÜTÜNÜNDE GERÇEKLEŞTİRİLİR.

18.PARK ALANLARI: MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA OTOPARK VE HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, UMUMİ HELA, 1 KATI, H=4,50 M.'Yİ VE TABAN ALANI KAT SAYISI TOPLAMDA 0,03'Ü GEÇMEMEK, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA; AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI,TRAFO GİBİ TESİSLERİN YAPILABİLDİĞİ, KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.

19.ÇOCUK BAHÇELERİ: ÇOCUKLARIN OYUN VE DİNLENME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ALANLARDIR. BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE ÇOCUKLARIN OYUN İÇİN GEREKLİ ARAÇ GEREÇLERİNDEN BÜFE, HAVUZ, PERGOLE VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ.

20.MEZARLIK ALANLARI: CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİ, DEFİN İZNİ VE DİĞER İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASİLHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, HELA İLE OTOPARK DA YAPILABİLEN ALANLARDIR.

1/1000

01				5 6 4
06				
11		D		
16				
21	22	23	24	25

18

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) eşdüşümünde düzenlenmiştir.
Mavi kareler ve koordinatlar ED50 datumundadır.

Yüklenici Firma: DÜNYA HARİTA Müh.İnş.Tasar. San. Ve Tic.Ltd.Şti.

MESUL MÜHENDİS
Mehmet DOĞDOĞRU
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB HARİTA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
Serhat FINDIKÇI – Harita Mühendisi
Erdoğan AYCI – Harita Mühendisi
Cevver KONANÇ – Harita Mühendisi

ONAY
Yüklenici DÜNYA HARİTA Müh.İnş.Tasar. San. Ve Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılan 31 adet halihazır harita incelendi ve onandı.
Aziz KOCAOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkan V.
M.Kubilay YILDIRIM
Harita Şube Müdürü
16/08/2013

PİN:UİP _9340

ONAY 22.05.2015 / 3354

İZMİR

L18-D-05-C-4-D

İL:İZMİR

21. TARIM ALANLARI :

TANIMLAR:

TARIM ALANLARI: TOPRAK ÖZELLİKLERİNİN FARKLI TÜRLERDE TARIMSAL ÜRETİM İÇİN UYGUN OLDUĞU BELİRLENEN VE GÜNÜMÜZDE TARIMSAL ÜRETİMİN GERÇEKLEŞTİĞİ, SAHİP OLDUĞU NİTELİKLERİYLE KORUNMASI VE TARIMSAL AMAÇLA KULLANILMASI UYGUN BULUNAN ALANLARDIR.

ÖRTÜ ALTI TARIM ARAZİLERİ (SERALAR): İKLİM VE DİĞER DIŞ ETKİLERDEN KAYNAKLANANOLUMSUZLUKLARIN KALDIRILMASI YA DA AZALTILMASI İÇİN CAM, NAYLON V.B. MALZEME KULLANILARAK OLUŞTURULAN, ÖRTÜLER ALTINDA, GELİŞMİŞ TARIM TEKNİKLERİ KULLANILARAK TARIM YAPILAN ARAZİLERDİR.

TEKNOLOJİK SERACILIK: TAMAMEN TOPRAKSIZ KÜLTÜRDE, BİLGİSAYAR KONTROLÜNDE, İKLİMSEL ETKENLERİN VE DİĞER DIŞ ETMENLERİN SIFIRA İNDİRGENDİĞİ BİR ÜRETİMİN SAĞLANDIĞI, DİĞER SERALARIN AKSİNE GÜBRELEME BAŞTA OLMAK ÜZERE HAVALANDIRMA, SULAMA, KAPI VE KAPAKLARIN AÇILIP KAPANMASI GİBİ BİRÇOK İŞİN TEKNOLOJİ SAYESİNDE KENDİLİĞİNDEN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

EKOLOJİK (ORGANİK) TARIM: ÜRETİMDE KİMYASAL GİRDİ KULLANMADAN, ÜRETİMDEN TÜKETİME KADAR HER AŞAMADA KONTROLLÜ VE SERTİFİKALI TARIMSAL ÜRETİM BİÇİMİDİR.

TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR: TOPRAK KORUMA VE SULAMAYA YÖNELİK ALTYAPI TESİSLERİ, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN BESİCİLİK, SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE MUHAFAZA TESİSLERİ İLE ZORUNLU OLARAK TESİS EDİLMESİ GEREKLİ MÜŞTEMİLATLAR, MANDIRALAR, ÜRETİCİNİN BİTKİSEL ÜRETİME BAĞLI OLARAK ELDE ETTİĞİ ÜRÜNÜ İÇİN İHTİYAÇ DUYACAĞI YETERLİ BOYUT VE HACİMDE DEPOLAR, UN DEĞİRMENİ, TARIM ALET VE MAKİNELERİNİN MUHAFAZASINDA KULLANILAN SUNDURMA VE ÇİFTLİK ATÖLYELERİ, ARIHANE, MANTAR ÜRETİM TESİSLERİ, ÖRTÜ ALTI SERALAR, YÖRESEL NİTELİK TAŞIYAN TARIMSAL ÜRÜNLERDEN, ÖZELLİĞİ NEDENİYLE, HASATTAN SONRA İKİ SAAT İÇİNDE İŞLENMEDİĞİ TAKTİRDE ÜRÜN KALİTESİ VE BESİN DEĞERİNİN KAYBOLMASININ SÖZ KONUSU OLDUĞU ÜRÜNLERİN İŞLENMESİ VE DEPOLANMASI İÇİN KURULAN TESİSLER İLE GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARAFINDAN TARIMSAL AMAÇLI OLDUĞU KABUL EDİLEN, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN TESİSLERDİR.

TARIM ALANI HÜKÜMLERİ :

•BU ALANLARDA TARIM ALANLARININ KORUNMASI VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİN SAĞLANMASI ESASTIR.

•TARIM ALANLARINDA YAPILACAK İFRAZ İŞLEMLERİNDE 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILMIŞ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA İŞLEM YAPILIR. BU PLANDA YER ALAN TARIM ALANLARI TEK GÖSTERİM ALTINDA TOPLANMIŞ OLUP, 5403 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN "TARIM ARAZİLERİ SINIFLARINA" AYRILMAMIŞTIR. ANCAK YAPILACAK İFRAZLARDA HİÇBİR SEKİLDE 25 METREDEN DAR PARSEL CEPHESİ OLUŞTURULAMAZ.

•PARSELDEN TERK SURETİYLE YOL OLUŞTURULAMAZ, GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ İLE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

•ZEYTİNCİLİK ALANLARI VE YAKIN ÇEVRESİNDE, "ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

•EKOLOJİK (ORGANİK) TARIM FAALİYETLERİ 5262 SAYILI "ORGANİK TARIM KANUNU" İLE "ORGANİK TARIMIN ESASLARI VE UYGULANMASINADAİR YÖNETMELİK" KOŞULLARINA UYGUN OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

•BU ALANLARDA YAPILACAK OLAN SERALAR, GIDA TARIM VE HAYVANCILIK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLI PROJELERE UYGUN OLMAK KAYDIYLA İNŞAAT EMSALİ'NE DAHİL DEĞİLDİR.

•TAŞKIN ALAN İÇERİSİNDE KALAN TAŞINMAZLARDA D.S.İ. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

•TÜM TESİSLER İÇİN GIDA TARIM VE HAYVANCILIK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI KONUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE ONAYLI YASAL TAAHHÜTTE BULUNULMASI GEREKMEKTEDİR. BU YAPILAR İLGİLİ BAKANLIĞIN VEYA İL TEŞKİLATININ UYGUN GÖRDÜĞÜ PROJELERE GÖRE YAPILACAKTIR.

•BU ALANLARDA ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI TEK YAPI İLE TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR VE BU YAPILARIN MÜŞTEMİLATLARI YER ALABİLİR. 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILMIŞ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA GIDA TARIM VE HAYVANCILIK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE İKİLİ TARIM ARAZİSİ OLARAK BELİRLENMİŞ OLAN ARAZİLERDE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPI/TESİS YAPILAMAZ.

•ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI YAPI: BU ALANLARDA PARSEL CEPHESİ VE BÜYÜKLÜĞÜNE BAKILMAKSIZIN YOLLARA 10 METRE'DEN, KOMŞU PARSEL SINIRLARINA 5 METRE'DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULUYLA, İNŞAAT EMSALİ:0,05'İ, YÜKSEKLİĞİ 2 KATI, TOPLAM İNŞAAT ALANI 150 M2'Yİ AŞMAYAN ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI TEK YAPI VE MÜŞTEMİLATLARI YAPILABİLİR. MÜŞTEMİLAT BİNALARI BELİRLENMİŞ OLAN İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR.

•TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR: MİNİMUM PARSEL CEPHESİ 25 METRE VE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M2 ÖLÇÜLERİNİ SAĞLAMAK KOŞULUYLA 1.5 MADDESİNDE TANIMLANAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR, YOLLARA 10 METRE'DEN, KOMŞU PARSEL SINIRLARINA 5 METRE'DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, İNŞAAT EMSALİ 0.05'İ, YÜKSEKLİĞİ 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU YAPILARDAN YÖRESEL ÜRÜN İŞLEME TESİSİNİN TOPLAM İNŞAAT ALANI 500 M²'DEN, DİĞER TESİSLERDE TOPLAM İNŞAAT ALANI 2000 M2'DEN FAZLA OLAMAZ. GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI İNŞAAT ALANINA DAHİL EDİLMEZ. BU YAPILARIN YUKARIDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYMAK ÜZERE ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI YAPI İLE BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE, İNŞAAT EMSALİ VE TOPLAM İNŞAAT ALANI AŞILAMAZ.

•HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR: MİNİMUM PARSEL CEPHESİ 25 METRE, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M2 ÖLÇÜLERİNİ SAĞLAMAK KOŞULUYLA TARIM ALANLARINDA YAPILACAK OLAN HAYVANCILIK AMAÇLI AĞIL, KÜMES VE AHIR YAPILARINDA, 100000 M²'YE (100000 M² DAHİL) KADAR OLAN PARSELLERDE İNŞAAT EMSALİ 0.10'U, YÜKSEKLİĞİ 2 KATI, TOPLAM İNŞAAT ALANI 4000 M²'Yİ GEÇEMEZ. 100000 M²'DEN DAHA BÜYÜK PARSELLERDE İSE AŞAN KISIM İÇİN EMSAL 0.02 OLARAK UYGULANIR, HESAPLANAN İNŞAAT ALANI 4000 M²'YE EKLENİR. ARITMA TESİSLERİ HARİÇ OLMAK ÜZERE, SİLO, SU DEPOSU V.B. TESİSLER İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR. BU YAPILARIN YUKARIDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYMAK ÜZERE ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI YAPI İLE BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE, İNŞAAT EMSALİ VE TOPLAM İNŞAAT ALANI AŞILAMAZ.

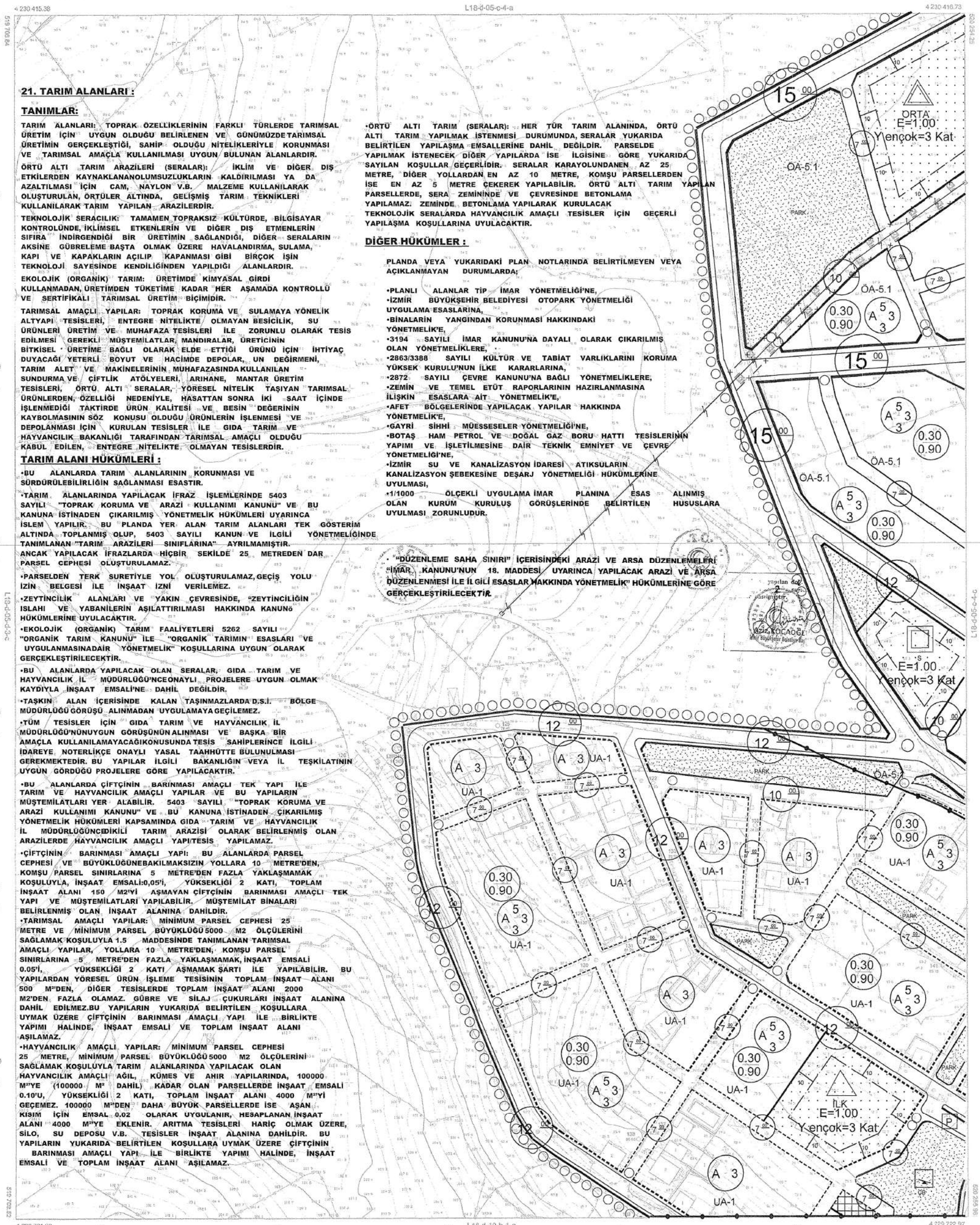
•ÖRTÜ ALTI TARIM (SERALAR): HER TÜR TARIM ALANINDA, ÖRTÜ ALTI TARIM YAPILMAK İSTENMESİ DURUMUNDA, SERALAR YUKARIDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA EMSALLERİNE DAHİL DEĞİLDİR. PARSELDE YAPILMAK İSTENECEK DİĞER YAPILARDA İSE İLGİSİNE GÖRE YUKARIDA SAYILAN KOŞULLAR GEÇERLİDİR. SERALAR KARAYOLUNDANEN AZ 25 METRE, DİĞER YOLLARDAN EN AZ 10 METRE, KOMŞU PARSELLERDEN İSE EN AZ 5 METRE ÇEKEREK YAPILABİLİR. ÖRTÜ ALTI TARIM YAPILAN PARSELLERDE, SERA ZEMİNİNDE VE ÇEVRESİNDE BETONLAMA YAPILAMAZ. ZEMİNDE BETONLAMA YAPILARAK KURULACAK TEKNOLOJİK SERALARDA HAYVANCILIK AMAÇLI TESİSLER İÇİN GEÇERLİ YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

DİĞER HÜKÜMLER :

PLANDA VEYA YUKARIDAKİ PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN VEYA AÇIKLANMAYAN DURUMLARDA;

•PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ'NE,
•İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA ESASLARINA,
•BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK'E,
•3194 SAYILI İMAR KANUNU'NA DAYALI OLARAK ÇIKARILMIŞ OLAN YÖNETMELİKLERE,
•2863/3388 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN İLKE KARARLARINA,
•2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU'NA BAĞLI YÖNETMELİKLERE,
•ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORLARININ HAZIRLANMASINA İLİŞKİN ESASLARA AİT YÖNETMELİK'E,
•AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK'E,
•GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ'NE,
•BOTAŞ HAM PETROL VE DOĞAL GAZ BORU HATTI TESİSLERİNİN YAPIMI VE İŞLETİLMESİNE DAİR TEKNİK EMNİYET VE ÇEVRE YÖNETMELİĞİ'NE,
•İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ ATIKSULARIN KANALİZASYON ŞEBEKESİNE DEŞARJ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI,
•1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS ALINMIŞ OLAN KURUM KURULUŞ GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

• "DÜZENLEME SAHA SINIRI" İÇERİSİNDEKİ ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ "İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLENMESİ İLE İLGİLİ ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.



1/1000

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncelleşmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.
Mavi kareler ve koordinatları ED50 datumundadır

Yüklenici Firma: DÜNYA HARİTA Müh.İnş.Tesk. San. Ve Tic.Ltd.Şti.

MESUL MÜHENDİS
Mehmet ECSOCGRU
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB HARİTA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
Sedat FINDIKÇI, Harita Mühendisi
Ersoğan AVCI, Harita Mühendisi
Ercan KONANÇ, Harita Mühendisi

ONAY
Yüklenici DÜNYA HARİTA Müh.İnş.Tesk. San. Ve Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılan 31 adet halihazır harita incelendi ve onandı.
Aziz KOCAOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı V.
M.Kadday YILDIRIM
Harita Şube Müdürü
16.04.2013

SUBAŞI
(İZMİR)

26 R_Id

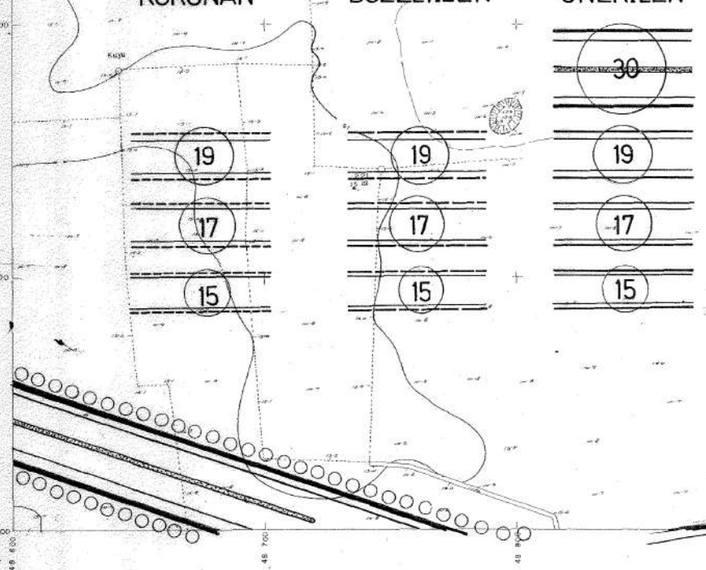
SUBAŞI BELEDİYESİ

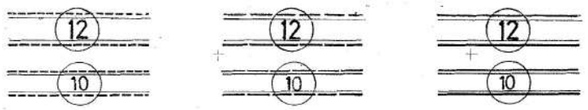
GÖSTERİM

- İMAR PLANI ONAMA SINIRI
- TOPLU KONUT ALANI SINIRI
- KONUT ALANI
- TİCARET ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- YEŞİL ALAN
- SPOR ALANI
- BELEDİYE DÜĞÜN SALONU
- ASKERİ ALAN
- OTOTERMİNAL ALANI
- OKUL ALANI
- HAL
- KÜÇÜK SANAYİ
- MEZARLIK
- HASTANE
- SAĞLIK OCAĞI
- DİSPANSER
- CAMİ
- PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ, TAKS, KAKS, KAT YÜKSEKLİĞİ BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

TAŞIT YOLLARI

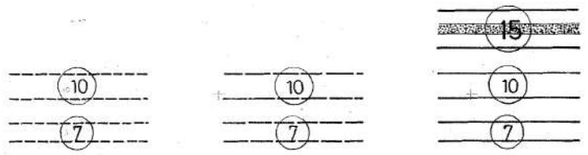
KORUNAN DÜZELTİLEN ÖNERİLEN





YAYA YOLLARI

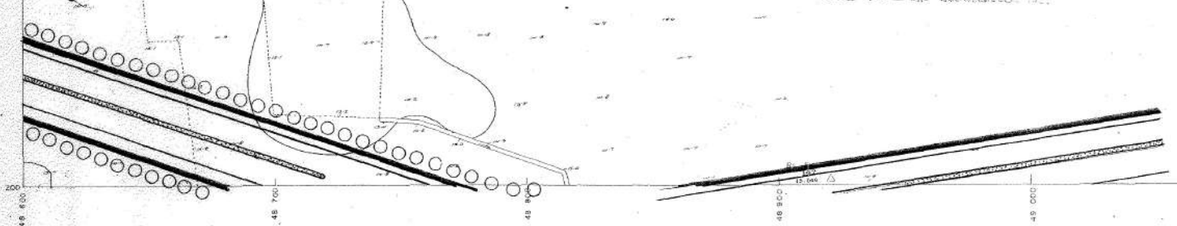
KORUNAN DÜZELTİLEN ÖNERİLEN



OP. OTOPARK

PLAN NOTLARI

1. AYRIK NIZAMDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 5 m., YAN BAHÇE MESAFESİ 3 m. DİR.
2. APLİKASYONDA MÜLKİYET ESAS ALINACAK KILCAL ŞUYULANMALAR OLMAYACAKTIR.
3. ÇATI VE ARAZİ EĞİMİNDEN KAT KAZANILAMAZ.
4. AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPI YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
5. YOL, OTOPARK, MEYDAN, PARK, ÇOCUK BAHÇESİ GİBİ SOSYAL DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN BU ALANLARIN İSABET ETTİĞİ KADASTRO PARSELİNDE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
6. YAPILARDA KOT TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLECEKTİR.
7. ENERJİ NAKİL HATLARI ALTINDAKİ MEVCUT VE YAPILACAK YAPILARDA T.E.K. YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR VEYA ENERJİ NAKİL HATTININ GÜZERGÂHI DEGİŞTİRİLECEKTİR.
8. YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ VERİLMEMİŞ YAPI ADALARINDA ADANIN TÜMÜNDE VEYA HERHANGİ BİR CEPHESİNDE BELEDİYE ÖN CEPHE MESAFESİ VEREBİLİR.
9. İKİ AYRI YOLDAN CEPHE ALAN BİR PARSEL EN YÜKSEK EMSALE SAHİP YOLDAN CEPHE ALIR.



1:1000

İZMİR
L18-c-02-c-3-d

İL:İZMİR

İZMİR İLİ, TORBALI İLÇE MERKEZİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- PLANLAMA SINIRLARI
- UYGULAMA SINIRI
- KENTSEL TASARIM PROJESİ SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

YAPI DÜZENİ

- A 5 4 3 — ÖN BAHÇE UZAKLIGI / KAT ADEDİ / YAN BAHÇE UZAKLIĞI / AYRIK DÜZEN YAPI NİZAMI
- B - 4 — BİTİŞİK DÜZEN YAPI NİZAMI / KAT ADEDİ
- BL - 4 — BLOK DÜZEN YAPI NİZAMI / KAT ADEDİ
- AI - 4 5 3 — ÖN BAHÇE UZAKLIĞI / KAT ADEDİ / YAN BAHÇE UZAKLIĞI / AYRIK-İKİZ DÜZEN YAPI NİZAMI

YAPI YOĞUNLUKLARI

- 0.30 / 1.50 — TABAN ALANI KATSAYISI(TAKS) / KAT ALANI KATSAYISI(KAKS-EMSAL)
- E = 2.00 — EMSAL(KAKS)
- Yençok = 6 kat — BİNA YÜKSEKLİĞİ

- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- İFRAZ HATTI
- FONKSİYON AYRIM
- KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- T1 — TİCARET ALANI(T1)
- T2 — TİCARET ALANI(T2)
- TICK — TİCARET - KONU ALANI
- BHA — BELEDİYE HİZMET ALANI
- RESMİ KURUM ALANI
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI
- SANAYİ TESİS ALANI
- KSA — KÜÇÜK SANAYİ ALANI
- P — PAZAR ALANI
- ASKERİ ALAN

TURİZM ALANLARI

- G — GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

ALAN KULLANIMLARI

SİT VE KORUNACAK ALANLAR

- BİRİNCİ DERECE DOĞAL SİT ALANI
- TESCİLLİ PARSEL

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

- YKK — KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI
- DKK — DEMİRYOLLARI KORUMA KUŞAĞI
- BHK — BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- ANA — ANAOKULU ALANI
- İLK — İLKOKUL ALANI
- ORTA — ORTA OKUL ALANI
- LİSE — LİSE ALANI
- ÖZEL EĞİTİM ALANI
- Ü — MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

- SAĞLIK TESİS ALANI
- HASTANE

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- AÇIK SPOR TESİS ALANI
- KAPALI SPOR TESİS ALANI

İBADET ALANI

- CAMİ
- TÜRBE — TÜRBE

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK — PARK
- PASİF YEŞİL ALANI
- REKREASYON ALANI
- MEYDAN
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN (MEZARLIKLAR)

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNLEMLİ ALAN

- ÖA-5.1 — ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME VE OTURMA AÇISINDAN ÖNLEM ALINABİLECEK ALANLAR

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

- 35 00 — ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)
- 30 00 — BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU
- 25 00 — TAŞIT YOLU
- 20 00 — TAŞIT YOLU
- 17 00 — TAŞIT YOLU
- 16 00 — TAŞIT YOLU
- 15 00 — TAŞIT YOLU
- 12 00 — TAŞIT YOLU
- 10 00 — TAŞIT YOLU
- P — GENEL OTOPARK ALANI
- 15 00 — YAYA YOLU VE BÖLGESİ
- 12 00 — YAYA YOLU VE BÖLGESİ
- 10 00 — YAYA YOLU VE BÖLGESİ
- 7 00 — YAYA YOLU VE BÖLGESİ

DEMİRYOLLARI

- DEMİRYOLU
- ANA İSTASYON
- KATAR DÜZENLEME(TRİYAJ) ALANI

KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGAHLARI

- RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI
- RTİ — RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU

ENERJİ ÜRETİM DAGITIM VE DEPOLAMA

- BORU HATTI
- DOĞALGAZ BORU HATTI
- ENERJİ NAKİL HATTI
- TRAFO ALANI
- REGÜLATÖR ALANI

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- DERE(KANAL) VE SERVİS YOLLARI

1:1000

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoçunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.
Mavi kareli ve koordinatları ED50 datumundadır.

Yüklenici Firma: DÜNYA HARİTA Mih.İnş.Tasar. San. Ve Tic.Ltd.Şti.

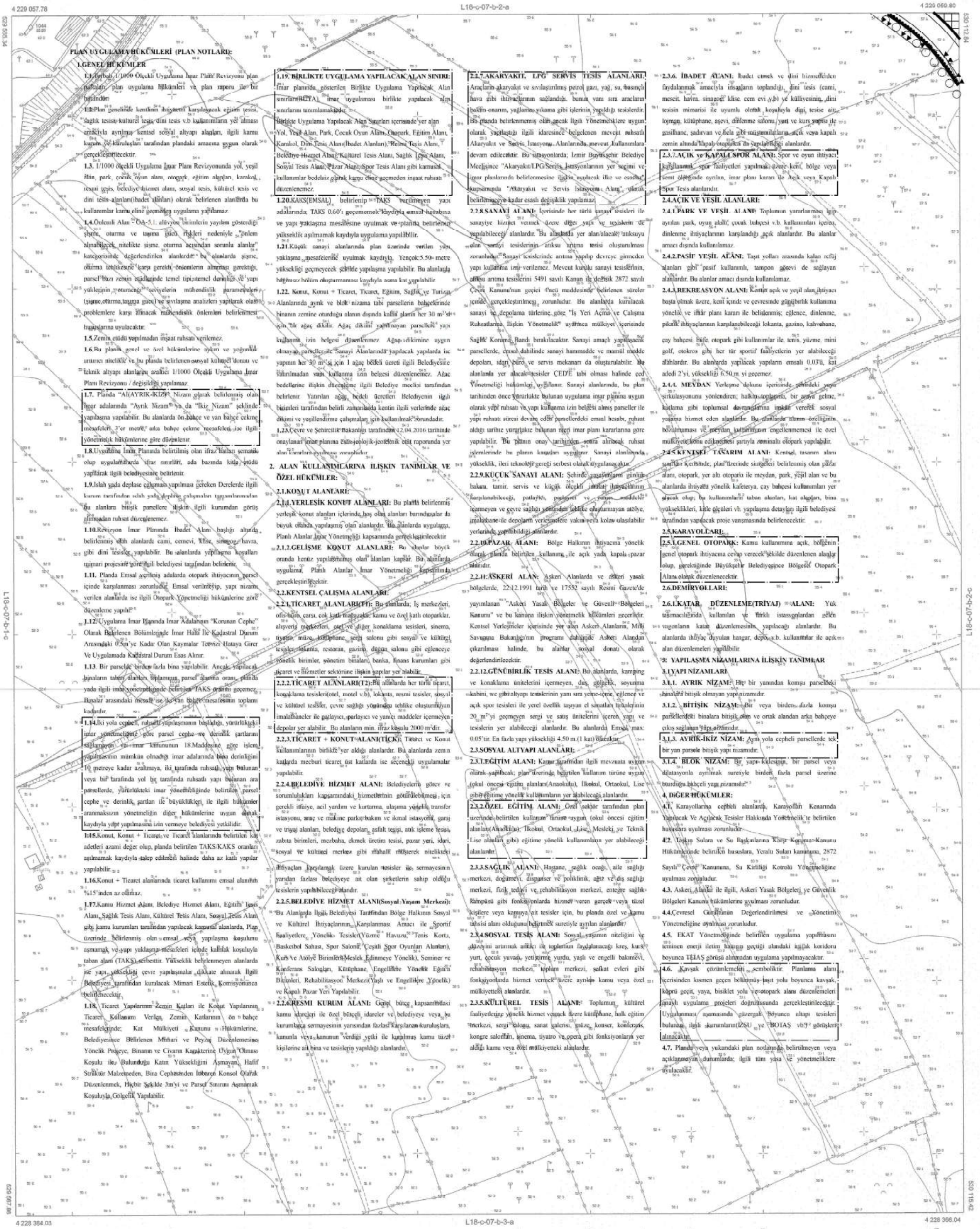
MESUL MÜHENDİS
Mehmet DOĞDOĞRU
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB HALİHAZIR HARİTA VE APLİKASYON ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
Serhat FINDIKCI — Harita Mühendisi
Erdoğan AVCI — Harita Mühendisi
Serdar GÜL — Harita Mühendisi

ONAY
Yüklenici DÜNYA HARİTA Mih.İnş.Tasar. San. Ve Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılan 56 adet halihazır harita incelendi ve onandı.
Aziz KOCAOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı Y.
M.Kutbay YILDIRIM
Harita ve CBS Daireşi Başkanı
26/05/2015

İZMİR
L18-c-07-b-2-d

İL:İZMİR



PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI):

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1. Torbalı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu plan paftaları, plan uygulama hükümleri ve plan raporu ile bir bütündür.

1.2. Plan genelinde kentlinin ihtiyacını karşılayacak eğitim tesisi, sağlık tesisi, kültürel tesis, dini tesis v.b kullanımların yer alması amacıyla ayrılmış kentsel sosyal altyapı alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından plandaki amacına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

1.3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda yol, yeşil alan, park, çocuk oyun alanı, otopark, eğitim alanları, karakol, resmi tesis, belediye hizmet alanı, sosyal tesis, kültürel tesis ve dini tesis alanları(ibadet alanları) olarak belirlenen alanlarda bu kullanımlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

1.4.Önlemli Alan - OA-5.1. alüvyon birimlerin yayılım gösterdiği şişme, oturma ve taşıma gücü riskleri nedeniyle "önlem alınabilecek nitelikte şisme, oturma açısından sorunlu alanlar" kategorisinde değerlendirilen alanlardır" bu alanlarda şişme, oturma tehlikesine karşı gerekli önlemlerin alınması gerektiği, parsel bazı zemin etüdlerinde temel tipi,temel derinliği ve yapı yüklerinin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme,oturma,taşıma gücü) ve sıvılaşma analizleri yaptırarak olası problemlere karşı alınacak mühendislik önlemleri belirlenmesi hususlarına uyulacaktır.

1.5. Zemin etüdü yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

1.6. Bu planın genel ve özel hükümlerine aykırı ve yoğunluk artırıcı niteliktе ve bu planda belirlenen sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu / değişikliği yapılamaz.

1.7. Planda "Ai(AYRIK-İKİZ)" Nizam olarak belirlenmiş olan İmar adalarında "Ayrık Nizam" ya da "İkiz Nizam" şeklinde yapılaşma yapılabilir. Bu alanlarda ön bahçe ve yan bahçe çekme mesafeleri 3'er metre, arka bahçe çekme mesafeleri ise ilgili yönetmelik hükümlerine göre düzenlenir.

1.8. Uygulama İmar Planında belirtilmiş olan ifraz hatları şematik olup uygulamalarda ifraz sınırları, ada bazında kitle etüdü yaptırarak ilgili belediyesince belirtenir.

1.9. Islah yada deplase çalışması yapılması gereken Derelerde ilgili kurum tarafından ıslah yada deplase çalışmaları tamamlanmadan bu alanlara bitişik parsellere ilişkin ilgili kurumdan görüş alınmadan ruhsat düzenlenemez.

1.10. Revizyon İmar Planında İbadet Alanı başlığı altında belirlenmiş olan alanlarda cami, cemevi, kilise, sinagog, havra, gibi dini tesisler yapılabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları mimari projesine göre ilgili belediyesi tarafından belirlenir.

1.11. Planda Emsal ayrılmış adalarda otopark ihtiyacının parsel içinde karşılanması zorunludur. Emsal verilmeyip, yapı nizamı verilen alanlarda ise ilgili Otopark Yönetmeliği hükümlerine göre düzenleme yapılır.

1.12. Uygulama İmar Planında İmar Adalarının "Korunan Cephe" Olarak Belirlenen Bölümlerinde İmar Hattı İle Kadastral Durum Arasındaki 0.5m'ye Kadar Olan Kaymalar Teknik Hataya Girer Ve Uygulamada Kadastral Durum Esas Alınır.

1.13. Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak, yapılacak binaların taban alanları toplamının parsel alanına oranı, planda yada ilgili imar yönetmeliğinde belirtilen TAKS oranını geçemez. Binalar arasındaki mesafe ise, iki yan bahçe mesafesinin toplamı kadardır.

1.14.İki yola cepheli, ruhsatlı yapılaşmanın bulunduğu, yürürlükteki imar yönetmeliğine göre parsel cephe ve derinlik şartlarını sağlamayan, ve imar kanununun 18.Maddesine göre işlem yapılmasının mümkün olmadığı imar adalarında bina derinliğini 10 metreye kadar azaltmaya, iki tarafında ruhsatlı yapı bulunan veya bir tarafında yol bir tarafında ruhsatlı yapı bulunan ara parsellerde, yürürlükteki imar yönetmeliğinde belirtilen parsel cephe ve derinlik şartları ile büyüklükleri, ile ilgili hükümler aranmaksızın yönetmeliğin diğer hükümlerine uygun olmak kaydıyla yapı yapılmasına izin vermeye belediyesi yetkilidir.

1.15. Konut, Konut + Ticaret ve Ticaret alanlarında belirtilen kat adetleri azami değer olup, planda belirtilen TAKS/KAKS oranları aşılmamak kaydıyla talep edilmesi halinde daha az katlı yapılar yapılabilir.

1.16. Konut + Ticaret alanlarında ticaret kullanımı emsal alanının %15'inden az olamaz.

1.17. Kamu Hizmet Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı gibi kamu kurumları tarafından yapılacak kamusal alanlarda, Plan üzerinde belirlenmiş olan emsal veya yapılaşma koşulunu aşmamak ve yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak koşuluyla taban alanı (TAKS) serbesttir. Yüksekliğe belirlenmeyen alanlarda ise yapı yükseklikleri çevre yapılaşmalar dikkate almarak İlgili Belediyesi tarafından kuralacak Mimari Estetik Komisyonunca belirlenecektir.

1.18. Ticaret Yapılarının Zemin Katları ile Konut Yapılarının Ticaret Kullanımı Verilen Zemin Katlarının ön bahçe mesafelerinde; Kat Mülkiyeti Kanunu Hükümlerine, Belediyesince Belirlenen Mimari ve Peyzaj Düzenlemesine Yönelik Projeye, Binanın ve Civarın Karakterine Uygun Olması Koşulu ile, Bulunduğu Katın Yüksekliğini Aşmayan, Hafif Strüktür Malzemeden, Bina Cephesinden İtibaren Konsol Olarak Düzenlenmek, Hiçbir Şekilde 3m'yi ve Parsel Sınırını Aşmamak Koşuluyla Gölgelik Yapılabilir.

1.19. BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN SINIRI: İmar planında gösterilen Birlikte Uygulama Yapılacak Alan sınırları(BUYA), İmar uygulaması birlikte yapılacak alan sınırlarını tanımlamaktadır.

Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırları içerisinde yer alan Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı, Otopark, Eğitim Alanı, Karakol, Dini Tesis Alanı(İbadet Alanları), Resmi Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Pazar Alanı, Spor Tesis Alanı gibi kamusal kullanımlar bedelsiz olarak kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı düzenlenemez.

1.20.KAKS(EMSAL) belirlenip TAKS verilmeyen yapı adalarında; TAKS 0.60'ı geçememek kaydıyla emsal hesabına ve yapı yaklaşma mesafesine uyulmak ve planda belirtilen yükseklik aşılmamak kaydıyla uygulama yapılabilir.

1.21.Küçük sanayi alanlarında plan üzerinde verilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak kaydıyla, Yençok:5.50 metre yüksekliği geçmeyecek şekilde yapılaşma yapılabilir. Bu alanlarda bağımsız bölüm oluşturmaması kaydıyla asma kat yapılabilir.

1.22. Konut, Konut + Ticaret, Ticaret, Eğitim, Sağlık ve Turizm Alanlarında ayrık ve blok nizama tabi parsellerin bahçelerinde binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30 m²'si için bir ağaç dikilir. Ağaç dikimi yapılmayan parselde yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez. Ağaç dikimine uygun olmayan parsellerde Sanayi Alanlarında yapılacak yapılarda ise yapının her 30 m²'si için 1 ağaç bedeli ücreti ilgili Belediyesine yatırılmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez. Ağaç bedellerine ilişkin düzenleme ilgili Belediye meclisi tarafından belirlenir. Yatırılan ağaç bedeli ücretleri Belediyenin ilgili birimleri tarafından belirli zamanlarda kentin ilgili yerlerinde ağaç dikimi ve yeşillendirme çalışmaları için kullanılmak zorundadır.

1.23.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 12.04.2016 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda yer alan kararlara uyulması zorunludur.

2. ALAN KULLANIMLARINA İLİŞKİN TANIMLAR VE ÖZEL HÜKÜMLER:

2.1.KONUT ALANLARI:

2.1.1.YERLEŞİK KONUT ALANLARI: Bu planda belirlenmiş yerleşik konut alanları içlerinde boş olan alanları barındırsalar da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır. Bu alanlarda uygulama, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında gerçekleştirilecektir

2.1.2.GELİŞME KONUT ALANLARI: Bu alanlar büyük oranda henüz yapılaşmamış olan alanları kapsar. Bu alanlarda uygulama, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında gerçekleştirilecektir.

2.2.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:

2.2.1.TİCARET ALANLARI(T1): Bu alanlarda, İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu ve özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, bankalar, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yer alabilir.

2.2.2.TİCARET ALANLARI(T2): Bu alanlarda her türlü ticaret, konaklama tesisleri(otel, motel v.b), lokanta, resmi tesisler, sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yer alabilir. Bu alanların min. ifraz konulu 2000 m²'dir.

2.2.3.TİCARET + KONUT ALANI(TİCK): Ticaret ve Konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda zemin katlarda mecburi ticaret üst katlarda ise seçenekli uygulamalar yapılabilir.

2.2.4.BELEDİYE HİZMET ALANI: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşıma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı-bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

2.2.5.BELEDİYE HİZMET ALANI(Sosyal Yaşam Merkezi): Bu Alanlarda İlgili Belediyesi Tarafından Bölge Halkının Sosyal ve Kültürel İhtiyaçlarının Karşılanması Amacı ile Sportif Faaliyetlere Yönelik Tesisler(Yüzme Havuzu, Tenis Kortu, Basketbol Sahası, Spor Salonu, Çeşitli Spor Oyunları Alanları), Kurs ve Atölye Birimleri(Meslek Edinmeye Yönelik), Seminer ve Konferans Salonları, Kütüphane, Engellilere Yönelik Eğitim Birimleri, Rehabilitasyon Merkezi(Yaşlı ve Engellilere Yönelik) ve Kapalı Pazar Yeri Yapılabilir.

2.2.6.RESMİ KURUM ALANI: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idareler 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.

2.2.7.AKARYAKIT, LPG SERVİS TESİS ALANLARI: Araçların akaryakıt ve sıvılaştırılmış petrol gazı, yağ, su, basınçlı hava gibi ihtiyaçlarının sağlandığı, bunun yanı sıra araçların bakım-onarım, yağlanma-yıkama gibi işlerinin yapıldığı tesislerdir. Bu planda belirlenmemiş olan, ancak İlgili Yönetmeliklere uygun olarak yapılaştığı ilgili idaresince belgelenen mevcut ruhsatlı Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarında, mevcut kullanımlara devam edilecektir. Bu istasyonlarda; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince "Akaryakıt/LPG Servis İstasyonlarının yer seçimi ve imar planlarında belirlenmesine ilişkin uyulacak ilke ve esaslar" kapsamında "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak belirlenmeye kadar esaslı değişiklik yapılamaz.

2.2.8.SANAYİ ALANI: İçerisinde her türlü sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır. Bu alanlarda yer alan/alacak, atıksuyu olan sanayi tesislerinin atıksu arıtma tesisi oluşturulması zorunludur. Sanayi tesislerinde arıtma yapılıp 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. Sanayi amaçlı yapılacak parsellerde, emsal dahilinde sanayi hammadde ve mamül madde depoları, idari büro ve servis mekanları da oluşturulabilir. Bu alanlarda yer alacak tesisler CED'E tabi olması halinde ced Yönetmeliği hükümleri uygulanır. Sanayi alanlarında, bu plan tarihinden önce yürürlükte bulunan uygulama imar planına uygun olarak yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi almış parseller ile yapı ruhsatı süresi devam eden parsellerdeki emsal hesabı, ruhsat aldığı tarihte yürürlükte bulunan ilgili imar planı kararlarına göre yapılabilir. Bu planın onay tarihinden sonra alınacak ruhsat işlemlerinde bu planın kararları uygulanır. Sanayi alanlarında yükseklik, ileri teknoloji gereği serbest olarak uygulanacaktır.

2.2.9.KÜÇÜK SANAYİ ALANI: Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır.

2.2.10.PAZAR ALANI: Bölge Halkının ihtiyacına yönelik olarak planda belirtilen kullanımı ile açık yada kapalı pazar alanıdır.

2.2.11.ASKERİ ALAN: Askeri Alanlarda ve askeri yasak bölgelerde, 22.12.1991 tarih ve 17552 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir. Kentsel Yerleşmeler içerisinde yer alan Askeri Alanların, Milli Savunma Bakanlığı'nın programı dahilinde Askeri Alandan çıkarılması halinde, bu alanlar sosyal donatı olarak değerlendirilecektir.

2.2.12.GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI: Bu alanlarda, kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, we gibi altyapı tesislerinin yanı sıra yeme-içme, eğlence ve açık spor tesisleri ile yerel özellik taşıyan el sanatları ünitelerinin 20 m²'yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanlarda Emsal max: 0.05'tir. En fazla yapı yüksekliği 4.50 m.(1 kat) olacaktır.

2.3.SOSYAL ALTYAPI ALANLARI:

2.3.1.EĞİTİM ALANI: Kamu tarafından ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak; plan üzerinde belirtilen kullanım türüne uygun (okul öncesi eğitim alanları(Anaokulu), İlkokul, Ortaokul, Lise gibi) eğitime yönelik kullanımların yer alabileceği alanlardır.

2.3.2.ÖZEL EĞİTİM ALANI: Özel sektör tarafından plan üzerinde belirtilen kullanım türüne uygun (okul öncesi eğitim alanları(Anaokulu), İlkokul, Ortaokul, Lise, Mesleki ve Teknik Lise alanları gibi) eğitime yönelik kullanımların yer alabileceği alanlardır.

2.3.3.SAĞLIK ALANI: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlığı merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için, bu planda özel ve kamu tahsisi olanı olduğunu belirtmek suretiyle ayrılan alanlardır.

2.3.4.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 üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

2.3.5.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 veya özel mülkiyetteki alanlardır.

2.3.6. İBADET ALANI: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dini tesis (cami, mescit, havra, sinagog, kilise, cem evi v.b) ve külliyesinin, dini tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların açık veya kapalı zemin altında kapalı otoparkta da yapılabileceği alanlardır.

2.3.7.AÇIK ve KAPALI SPOR ALANI: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan, imar planı kararı ile Açık veya Kapalı Spor Tesis alanlarıdır.

2.4.AÇIK VE YEŞİL ALANLARI:

2.4.1.PARK VE YEŞİL ALANI: Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi v.b. kullanımları içeren, dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı açık alanlardır. Bu alanlar amacı dışında kullanılamaz.

2.4.2.PASİF YEŞİL ALANI: Taşıt yolları arasında kalan refüj alanları gibi pasif kullanımlı, tampon görevi de sağlayan alanlardır. Bu alanlar amacı dışında kullanılamaz.

2.4.3.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, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanlarda yapılacak yapıların emsali 0.03'ü, kat adedi 2'yi, yüksekliği 6.50 m yi geçemez.

2.4.4. MEYDAN Yerleşme dokusu içerisinde, sokaktaki veya sirkulasyonunu yönlendiren; halkın toplanılı, bir arayı gelme, katlama gibi toplumsal davranışlarına imkân verecek sosyal yaşama hizmet eden alanlardır. Bu alanlarda alanın özelliğinin bozulmaması ve meydan kullanımının engellenmemesi ile özel mülkiyete konu edilmemesi şartıyla zeminaltı otopark yapılabilir.

2.4.5.KENTSEL TASARIM ALANI: Kentsel tasarım alanı sınırları içerisinde, planı üzerinde sınırcıkı belirlenmiş olan pazar alanı, otopark, yer altı otoparkı ile meydan, park, yeşil alan ve bu alanlarda ihtiyaca yönelik kafeterya, çay bahçesi kullanımları yer alacak olup; bu kullanımların taban alanları, kat alanları, bina yüksekllikleri, kitle ölçüleri vb. yapılaşma detayları ilgili belediyesi tarafından yapılacak proje yarışmasında belirlenecektir.

2.5.KARAYOLLARI:

2.5.1.GENEL OTOPARK: Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde düzenlenen alanlar olup, gerektiğinde Büyükşehir Belediyesince Bölgesel Otopark Alanı olarak düzenlenecektir.

2.6.DEMİRYOLLARI:

2.6.1.KATAR DÜZENLEME(TRİYAJ) ALANI: Yük taşımacılığında kullanılan ve birkıl istasyonlardan gelen vagonların katar düzenlemesinin yapılacağı alanlardır. Bu alanlarda ihtiyaç duyulan hangar, depo, v.b. kullanımlar ile açık alan düzenlemeleri yapılabilir.

3. YAPILAŞMA NİZAMLARINA İLİŞKİN TANIMLAR

3.1.YAPI NİZAMLARI:

3.1.1. AYRIK NİZAM: Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır.

3.1.2. BİTİŞİK NİZAM: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamıdır.

3.1.3. AYRIK-İKİZ NİZAM: Aynı yola cepheli parsellerde tek bir yan parsele bitişik yapı nizamıdır.

3.1.4. BLOK NİZAM: Bir yapı kıtlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine bıraktığı bahçeli yapı nizamıdır.

4. DİĞER HÜKÜMLER:

4.1. Karayollarına cepheli alanlarda, Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik'te belirtilen hususlara uyulması zorunludur.

4.2. Taşkın Suları ve Su Baskınlarına Karşı Korunma Kanunu Hükümlerinde belirtilen hususlara, Yeraltı Suları kanununa, 2872 Sayılı Çevre Kanununa, Su Kirliliği Kotrolü Yönetmeliğine uyulması zorunludur.

4.3. Askeri Alanlar ile ilgili, Askeri Yasak Bölgeleri ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümlerine uyulması zorunludur.

4.4.Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliğine uyulması zorunludur.

4.5. EKAT Yönetmeliğinde belirtilen uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEIAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır.

4.6. Kavşak çözümlemeleri sembolliktir. Planlama alanı içerisinden kısmen geçen belirtilmiş asıl yolu boyunca kavşak, köprü geçit, yaya, bisiklet yolu ve otopark alanı düzenlemeleri onaylı uygulama projeleri doğrultusunda gerçekleştirilecektir. Uygulanması aşamasında güzergah boyunca altapı tesisleri bulunan ilgili kurumların(İZSU ve BOTAŞ vb.) görüşleri alınacaktır.

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

1:1000

Koordinatlar ve paftalandırılması en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.
Mavi kareler koordinatlar ED50 datumundadır.

01					
06	a d	b c			
11		C			
16					
21	22	23	24	25	

18

Yüklenici Firma: DÜNYA HARİTA Müh.İnş.Taah. San. Ve Tic.Ltd.Şti.

MESUL MÜHENDİS
Mehmet DOĞDOĞRU
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB HALİHAZIR HARİTA VE APLİKASYON ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
Serhat FINDIKCI, Harita Mühendisi
Engin AVCI, Harita Mühendisi
Serdar GÜL, Harita Mühendisi

ONAY
Yüklenici DÜNYA HARİTA Müh.İnş.Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılan 56 adet halihazır harita incelendi ve onandı.
Aziz KOCAOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı Y.
M.Kubilay YILDIRIM
Harita ve CBS Daireşi Başkanı
26/05/2016

TORBALI
(İZMİR)
L18-c-02-a-4-c

TORBALI İLÇESİ - YAZIBAŞI MAHALLESİ
I. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

- UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

YAPI DÜZENİ

MESKUN ALANLAR (YERLEŞİK ALANLAR)

- A - 3 AYRIK DÜZEN
- B - 3 BİTİŞİK DÜZEN

İNKİŞAF ALANLARI (GELİŞME ALANLARI)

- ÖN BAHÇE UZAKLIĞI
- YAN BAHÇE UZAKLIĞI
- YAPI DÜZENİ
- KAT ADEDİ
- ÖN BAHÇE UZAKLIĞI
- YAN BAHÇE UZAKLIĞI
- KAT ADEDİ
- YAPI DÜZENİ

YAPI YOĞUNLUKLARI

- 0.30 / 0.90 TABAN ALANI KAT SAYISI
- KAT ALANI KAT SAYISI

KONUT YERLEŞME ALANLARI

- MESKUN KONUT ALANLARI
- GELİŞME KONUT ALANLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- YÖNETİM MERKEZLERİ (RESMİ TESİS ALANI)
- BELEDİYE HİZMET ALANLARI
- TM1 TİCARET SEÇENEKLİ KONUT ALANI
- AÇIK PAZAR ALANI
- SANAYİ ALANI

KORUMA ALANLARI

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

- DİKİLİ TARIM ALANLARI

YAPI YASAĞI GETİRİLEN ALANLAR

- JEOLOJİK SAKINCASI NEDENİYLE DERE ISLAH VE SERVİS YOLLARI
- ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI
- BOTAŞ DOĞALGAZ BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

KENTSEL (AKTİF) YEŞİL ALANLAR

- PARKLAR - ÇOCUK OYUN ALANLARI
- REKREASYON ALANI

DİĞER YEŞİL ALANLAR

- MEZARLIKLAR

KENTSEL SOSYAL TEKNİK ALTYAPI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- İLKÖĞRETİM TESİSİ ALANI
- ORTAÖĞRETİM TESİSİ ALANI (LİSE)
- TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ ÖĞRETİM ALANLARI (KREŞ, ANAOKULU)
- HALK EĞİTİM MERKEZİ
- SAĞLIK TESİS ALANI (DİSPANSER, SAĞLIK OCAĞI)
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- DİNİ TESİS ALANI
- KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR ALANLARI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

- 2. VE 3. DERECE KENT İÇİ YOLLAR
- YAYA YOLU
- B.O.P BÖLGESEL OTOPARK ALANI
- Ö.P. OTOPARK ALANI

MÜTEAHHİT DORUK HARİTA MÜH. TARAFINDAN YAPILAN 39 ADET HALİHAZIR HARİTA İNCELENDİ VE ONANDI.
16.10.2008

Aziz KOCAOĞLU
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI V.

A.Nejat GÜÇLÜ
HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ

1/1000

ITRF 96 DATUMU, 2005.0 EPOĞU GRS80 ELİPSOİDİ, TRANSVERSAL MERCATOR (TM) İZDÜŞÜMÜNDE VE 3 DERECELİK DİLİM ESASINA GÖRE DÜZENLENMİŞTİR. MAVİ KORELAJ VE KOORDİNATLARI ED50 DATUMUNDADIR.

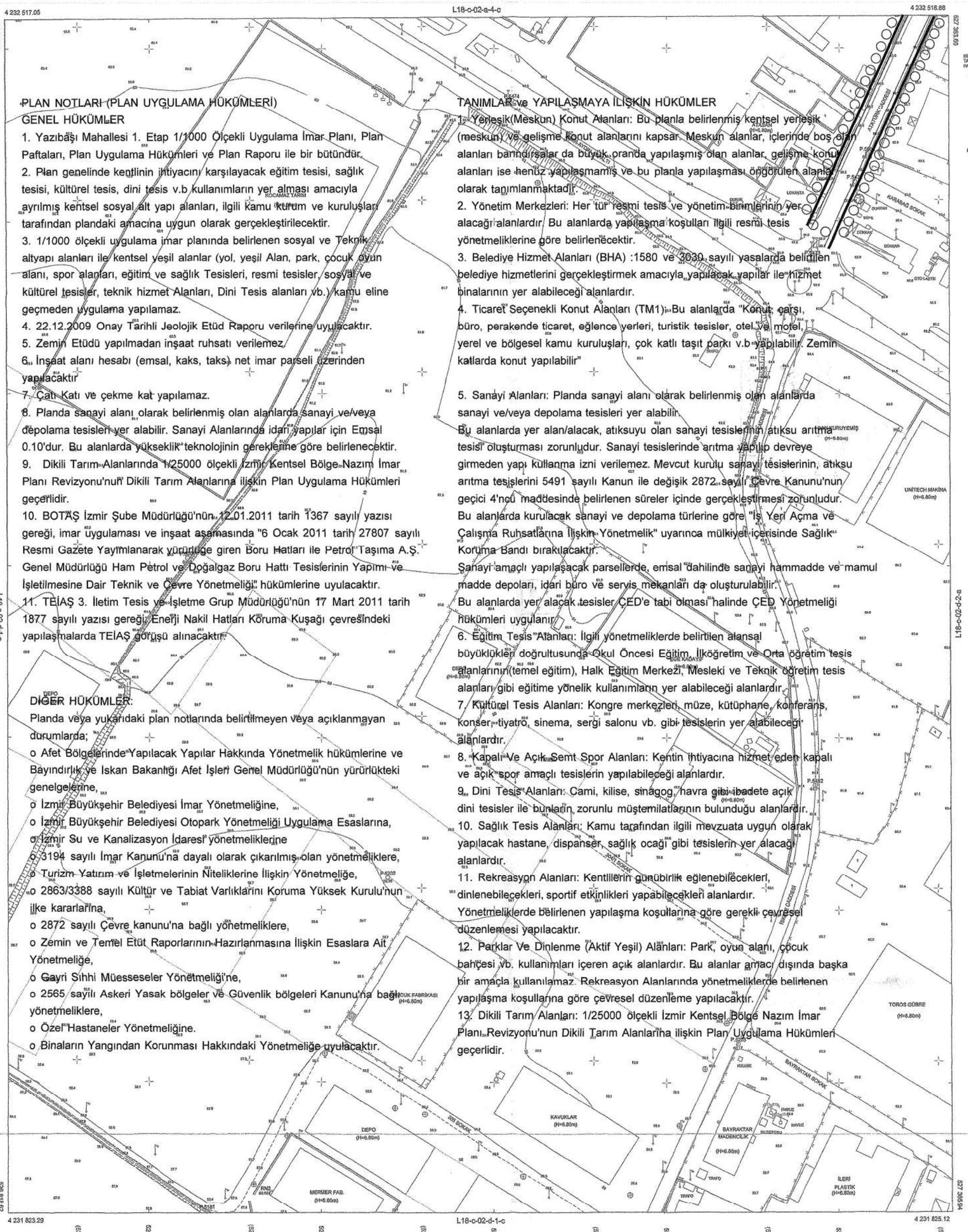
MÜTEAHHİT : DORUK HARİTA MÜH.
MESUL MÜH. : BAHAR KARABAŞ
TERSİMAT : BAHAR KARABAŞ

KONTROL MÜHENDİSLERİ

Semal FINDIKÇI, Harita Mühendisi
Haluk KARABULUT, Harita Mühendisi
Ahmet KONANÇ, Harita Mühendisi

TORBALI L18-c-02-a-4-c
(İZMİR)

TORBALI
(İZMİR)
L18-c-02-d-1-b



PLAN NOTLARI (PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ)

GENEL HÜKÜMLER

1. Yazıbaşı Mahallesi 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Paftaları, Plan Uygulama Hükümleri ve Plan Raporu ile bir bütündür.
2. Plan genelinde kentlinin ihtiyacını karşılayacak eğitim tesisi, sağlık tesisi, kültürel tesis, dini tesis v.b kullanımların yer alması amacıyla ayrılmış kentsel sosyal alt yapı alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından plandaki amacına uygun olarak gerçekleştirilecektir.
3. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen sosyal ve Teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar (yol, yeşil Alan, park, çocuk oyun alanı, spor alanları, eğitim ve sağlık Tesisleri, resmi tesisler, sosyal ve kültürel tesisler, teknik hizmet Alanları, Dini Tesis alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
4. 22.12.2009 Onay Tarihli Jeolojik Etüd Raporu verilerine uyulacaktır.
5. Zemin Etüdü yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
6. İnşaat alanı hesabı (emsal, kaks, taks) net imar parseli üzerinden yapılacaktır
7. Çatı Katı ve çekme kat yapılamaz.
8. Planda sanayi alanı olarak belirlenmiş olan alanlarda sanayi ve/veya depolama tesisleri yer alabilir. Sanayi Alanlarında idari yapılar için Emsal 0.10'dur. Bu alanlarda yükseklik teknolojinin gereklerine göre belirlenecektir.
9. Dikili Tarım Alanlarında 1/25000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonu'nun Dikili Tarım Alanlarına ilişkin Plan Uygulama Hükümleri geçerlidir.
10. BOTAŞ İzmir Şube Müdürlüğü'nün 12.01.2011 tarih 1367 sayılı yazısı gereği, imar uygulaması ve inşaat aşamasında "6 Ocak 2011 tarih 27807 sayılı Resmi Gazete Yayımlanarak yürürlüğe giren Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Genel Müdürlüğü Ham Petrol ve Doğalgaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik ve Çevre Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
11. TEİAŞ 3. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü'nün 17 Mart 2011 tarih 1877 sayılı yazısı gereği; Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı çevresindeki yapılaşmalarda TEİAŞ görüşü alınacaktır.

DİĞER HÜKÜMLER:

Planda veya yukarıdaki plan notlarında belirtilmeyen veya açıklanmayan durumlarda;

- o Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün yürürlükteki genelgelerine,
- o İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine,
- o İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına,
- o İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi yönetmeliklerine
- o 3194 sayılı İmar Kanunu'na dayalı olarak çıkarılmış olan yönetmeliklere,
- o Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğe,
- o 2863/3388 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun ilke kararlarına,
- o 2872 sayılı Çevre kanunu'na bağlı yönetmeliklere,
- o Zemin ve Temel Etüt Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara Ait Yönetmeliğe,
- o Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği'ne,
- o 2565 sayılı Askeri Yasak bölgeler ve Güvenlik bölgeleri Kanunu'na bağlı yönetmeliklere,
- o Özel Hastaneler Yönetmeliğine.
- o Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe uyulacaktır.

TANIMLAR ve YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. Yerleşik(Meskun) Konut Alanları: Bu planla belirlenmiş kentsel yerleşik (meskun) ve gelişme konut alanlarını kapsar. Meskun alanlar, içlerinde boş olan alanları barındırsalar da büyük oranda yapılaşmış olan alanlar, gelişme konut alanları ise henüz yapılaşmamış ve bu planla yapılaşması öngörülen alanlar olarak tanımlanmaktadır.
2. Yönetim Merkezleri: Her tür resmi tesis ve yönetim birimlerinin yer alacağı alanlardır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları ilgili resmi tesis yönetmeliklerine göre belirlenecektir.
3. Belediye Hizmet Alanları (BHA) :1580 ve 3030 sayılı yasalarda belirtilen belediye hizmetlerini gerçekleştirmek amacıyla yapılacak yapılar ile hizmet binalarının yer alabileceği alanlardır.
4. Ticaret Seçenekli Konut Alanları (TM1): Bu alanlarda "Konut, çarşı, büro, perakende ticaret, eğlence yerleri, turistik tesisler, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı v.b yapılabilir. Zemin katlarda konut yapılabilir"
5. Sanayi Alanları: Planda sanayi alanı olarak belirlenmiş olan alanlarda sanayi ve/veya depolama tesisleri yer alabilir.
Bu alanlarda yer alan/alacak, atıksuyu olan sanayi tesislerinin atıksu arıtma tesisi oluşturması zorunludur. Sanayi tesislerinde arıtma yapılıp 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 gerçekleştirmesi zorunludur.
Bu alanlarda kurulacak sanayi ve depolama türlerine göre "İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" uyarınca mülkiyet içerisinde Sağlık Koruma Bandı bırakılacaktır.
Sanayi amaçlı yapılaşacak parsellerde, emsal dahilinde sanayi hammadde ve mamul madde depoları, idari büro ve servis mekanları da oluşturulabilir.
Bu alanlarda yer alacak tesisler ÇED'e tabi olması halinde ÇED Yönetmeliği hükümleri uygulanır.
6. Eğitim Tesis Alanları: İlgili yönetmeliklerde belirtilen alansal büyüklükleri doğrultusunda Okul Öncesi Eğitim, İlköğretim ve Orta öğretim tesis alanlarının(temel eğitim), Halk Eğitim Merkezi, Mesleki ve Teknik öğretim tesis alanları gibi eğitime yönelik kullanımların yer alabileceği alanlardır.
7. Kültürel Tesis Alanları: Kongre merkezleri, müze, kütüphane, konferans, konser, tiyatro, sinema, sergi salonu vb. gibi tesislerin yer alabileceği alanlardır.
8. Kapalı Ve Açık Semt Spor Alanları: Kentin ihtiyacına hizmet eden kapalı ve açık spor amaçlı tesislerin yapılabileceği alanlardır.
9. Dini Tesis Alanları: Cami, kilise, sinagog, havra gibi ibadete açık dini tesisler ile bunların zorunlu müştemilatlarının bulunduğu alanlardır.
10. Sağlık Tesis Alanları: Kamu tarafından ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak hastane, dispanser, sağlık ocağı gibi tesislerin yer alacağı alanlardır.
11. Rekreasyon Alanları: Kentlilerin günübirlik eğlenebilecekleri, dinlenebileçekleri, sportif etkinlikleri yapabileçekleri alanlardır. Yönetmeliklerde belirlenen yapılaşma koşullarına göre gerekli çevresel düzenlemesi yapılacaktır.
12. Parklar Ve Dinlenme (Aktif Yeşil) Alanları: Park, oyun alanı, çocuk bahçesi vb. kullanımları içeren açık alanlardır. Bu alanlar amacı dışında başka bir amaçla kullanılamaz. Rekreasyon Alanlarında yönetmeliklerde belirlenen yapılaşma koşullarına göre çevresel düzenleme yapılacaktır.
13. Dikili Tarım Alanları: 1/25000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonu'nun Dikili Tarım Alanlarına ilişkin Plan Uygulama Hükümleri geçerlidir.

MÜTEAHHİT DORUK HARİTA MÜH. TARAFINDAN YAPILAN 39 ADET HALİHAZIR HARİTA İNCELENDİ VE ONANDI.
16.10.2009

Aziz KOCAOĞLU
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI Y.
A.Nejat GÜÇLÜ
HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ

1/1000

ITRF 96 DATUMU, 2005.0 EPOĞU GRS80 ELİPSOİDİ, TRANSVERSAL MERCATOR (TM) İZDÜŞÜMÜNDE VE 3 DERECELİK DİLİM ESASINA GÖRE DÜZENLENMİŞTİR. MAVİ KARELAJ VE KOORDİNATLARI ED50 DATUMUNDADIR.

MÜTEAHHİT : DORUK HARİTA MÜH.
MESUL MÜH.: BAHAR KARABAŞ
TERSİMAT : BAHAR KARABAŞ

KONTROL MÜHENDİSLERİ
Serhat FİNDIKÇI, Harita Mühendisi
Hava KARABULUT, Harita Mühendisi
Ünver KONANÇ, Harita Mühendisi

TORBALI L18-c-02-d-1-b
(İZMİR)

TORBALI
(İZMİR)
L18-c-01-b-3-a

TORBALI İLÇESİ - YAZIBAŞI MAHALLESİ
2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI
YAPI DÜZENİ
MESKUN ALANLAR (YERLEŞİK ALANLAR)

A - 3 AYRIK DÜZEN

B - 3 BİTİŞİK DÜZEN

İNKİŞAF ALANLARI (GELİŞME ALANLARI)

ÖN BAHÇE UZAKLIĞI
YAN BAHÇE UZAKLIĞI
YAPI DÜZENİ
KAT ADEDİ

ÖN BAHÇE UZAKLIĞI
YAN BAHÇE UZAKLIĞI
KAT ADEDİ
YAPI DÜZENİ

YAPI YOĞUNLUKLARI

TABAN ALANI KAT SAYISI
KAT ALANI KAT SAYISI

KONUT YERLEŞME ALANLARI

E=2.00 MESKUN KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

YÖNETİM MERKEZLERİ (RESMİ TESİS ALANI)

B.H.A BELEDİYE HİZMET ALANLARI

TM1 TİCARET SEÇENEKLİ KONUT ALANI

TM TİCARET ALANLARI

PAZAR ALANI

SANAYİ ALANI

KORUMA ALANLARI

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

TARIM ALANLARI

YAPI YASAĞI GETİRİLEN ALANLAR

DERE DERELER

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
KENTSEL (AKTİF) YEŞİL ALANLAR

PARKLAR - ÇOCUK OYUN ALANLARI

REKREASYON ALANI

KENTSEL SOSYAL TEKNİK ALTYAPI
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

İLKÖĞRETİM TESİSİ ALANI

SAĞLIK TESİS ALANI

KÜLTÜREL TESİS ALANI

DİNİ TESİS ALANI

KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR ALANLARI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

ERİŞME KONTROLLÜ YOLLAR

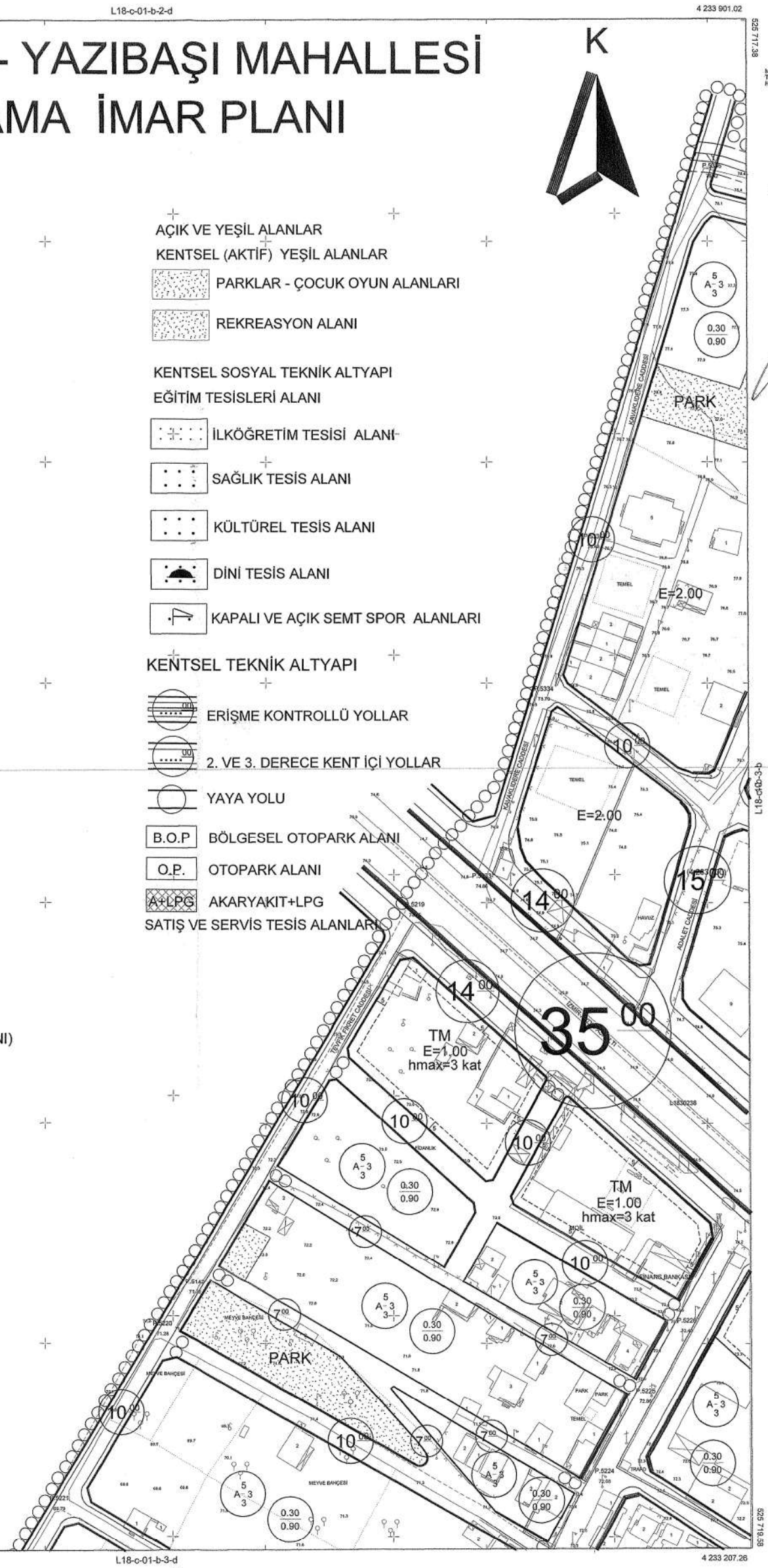
2. VE 3. DERECE KENT İÇİ YOLLAR

YAYA YOLU

B.O.P BÖLGESEL OTOPARK ALANI

O.P. OTOPARK ALANI

A+LPG AKARYAKIT+LPG
SATIŞ VE SERVİS TESİS ALANLARI



MÜTEAHHİT DORUK HARİTA MÜH. TARAFINDAN YAPILAN 39 ADET HALİHAZIR HARİTA İNCELENDİ VE ONANDI.
16.10.2008

Aziz KOÇAOĞLU
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI Y.
A.Nejat GÜÇLÜ
HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ

1/1000

ITRF 96 DATUMU, 2005.0 EPOŞU GRS80 ELİPSOİDİ, TRANSVERSAL MERCATOR (TM) İZDÜŞÜMÜNDE VE 3 DERECELİK DİLİM ESASINA GÖRE DÜZENLENMİŞTİR. MAVİ KARELAJ VE KOORDİNATLARI ED50 DATUMUNDADIR.

MÜTEAHHİT : DORUK HARİTA MÜH.
MESUL MÜH.: BAHAR KARABAŞ
TERSİMAT : BAHAR KARABAŞ

KONTROL MÜHENDİSLERİ

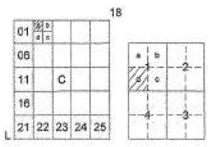
Serhat FINDIKÇI
Harita Mühendisi

Halil KARABULUT
Harita Mühendisi

Sever KONANÇ
Harita Mühendisi

TORBALI L18-c-01-b-3-a
(İZMİR)

TORBALI
(İZMİR)
L18-c-02-a-1-d



4 234 596.53 — L18-c-02-a-1-a — 4 234 598.32

PLAN NOTLARI (PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ)

GENEL HÜKÜMLER

1. Yazıbaşı Mahallesi 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Paftaları, Plan Uygulama Hükümleri ve Plan Raporu ile bir bütündür.
2. Plan genelinde kentlinin ihtiyacını karşılayacak eğitim tesisi, sağlık tesisi, kültürel tesis, dini tesis v.b kullanımların yer alması amacıyla ayrılmış kentsel sosyal alt yapı alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından plandaki amacına uygun olarak gerçekleştirilecektir.
3. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen sosyal ve Teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar (yol, yeşil Alan, park, çocuk oyun alanı, spor alanları, eğitim ve sağlık Tesisleri, resmi tesisler, sosyal ve kültürel tesisler, teknik hizmet Alanları, Dini Tesis alanları vb.) Kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
4. Zemin Etüdü yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
5. İnşaat alanı hesabı (emsal, kaks, taks) net imar parseli üzerinden yapılacaktır
6. Çatı Katı ve çekme kat yapılamaz.
7. Planda sanayi alanı olarak belirlenmiş olan alanlarda sanayi ve/veya depolama tesisleri ile bağlı idari tesisler yer alabilir. Bu alanlarda yükseklik teknolojinin gereklerine göre belirlenecektir.

TANIMLAR ve YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. Yerleşik(Meskun) Konut Alanları: Bu planla belirlenmiş kentsel yerleşik (meskun) ve gelişme konut alanlarını kapsar. Meskun alanlar, içlerinde boş olan alanları barındırsalar da büyük oranda yapılaşmış olan alanlar, gelişme konut alanları ise henüz yapılaşmamış ve bu planla yapılaşması öngörülen alanlar olarak tanımlanmaktadır.
2. Yönetim Merkezleri: Her tür resmi tesis ve yönetim birimlerinin yer alacağı alanlardır.
3. Belediye Hizmet Alanları (BHA) :1580 ve 3030 sayılı yasalarda belirtilen belediye hizmetlerini gerçekleştirmek amacıyla yapılacak yapılar ile hizmet binalarının yer alabileceği alanlardır.
4. Ticaret Seçenekli Konut Alanları (TM1): Bu alanlarda "Konut, çarşı, büro, perakende ticaret, eğlence yerleri, turistik tesisler, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı v.b yapılabilir. Zemin katlarda konut yapılabilir.
5. Ticaret Alanları (TM): Bu alanlarda "Konut, çarşı, büro, her türlü ticaret, eğlence yerleri, turistik tesisler, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı v.b yapılabilir. Zemin katlarda konut yapılamaz.
6. Sanayi Alanları: Planda sanayi alanı olarak belirlenmiş olan alanlarda sanayi ve/veya depolama tesisleri yer alabilir.

Bu alanlarda yer alan/alacak, atıksuyu olan sanayi tesislerinin atıksu arıtma tesisi oluşturması zorunludur. Sanayi tesislerinde arıtma yapılıp 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 gerçekleştirmesi zorunludur. Bu alanlarda kurulacak sanayi ve depolama türlerine göre "İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" uyarınca mülkiyet içerisinde Sağlık Koruma Bandı bırakılacaktır.

Sanayi alanlarında yapılaşma emsali ve yapı yükseklikleri, mevzuat, tür, teknoloji vb. unsurlar dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenir.
Sanayi amaçlı yapılaşacak parsellerde, emsal dahilinde sanayi hammadde ve mamul madde depoları, idari büro ve servis mekanları da oluşturulabilir.
Bu alanlarda yer alacak tesisler ÇED'e tabi olması halinde ÇED Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

7. Eğitim Tesis Alanları: İlgili yönetmeliklerde belirtilen alansal büyüklükleri doğrultusunda Okul Öncesi Eğitim, İlköğretim ve Orta öğretim tesis alanlarının(temel eğitim), Halk Eğitim Merkezi, Mesleki ve Teknik öğretim tesis alanları gibi eğitime yönelik kullanımların yer alabileceği alanlardır.
8. Kültürel Tesis Alanları: Kongre merkezleri, müze, kütüphane, konferans, konser, tiyatro, sinema, sergi salonu vb. gibi tesislerin yer alabileceği alanlardır.
9. Kapalı Ve Açık Semt Spor Alanları: Kentin ihtiyacına hizmet eden kapalı ve açık spor amaçlı tesislerin yapılabileceği alanlardır.
10. Dini Tesis Alanları: Cami, kilise, sinagog, havra gibi ibadete açık dini tesisler ile bunların zorunlu müştemilatlarının bulunduğu alanlardır.
11. Sağlık Tesis Alanları: Kamu tarafından ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak hastane, dispanser, sağlık ocağı gibi tesislerin yer alacağı alanlardır.
12. Parklar Ve Dinlenme (Aktif Yeşil) Alanları: Park, oyun alanı, çocuk bahçesi vb. kullanımları içeren açık alanlardır. Bu alanlar amacı dışında başka bir amaçla kullanılamaz.
13. Akaryakıt, LPG, Servis Tesiş Alanları: 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. Kanopiler için çekme mesafesi Karayolları Bölge Müdürlüğünün görüşü alınarak 10 metre olarak uygulanabilir.

DİĞER HÜKÜMLER:

Planda veya yukarıdaki plan notlarında belirtilmeyen veya açıklanmayan durumlarda;

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün yürürlükteki genelgelerine,
- Zemin ve Temel Etüt Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara Ait Yönetmeliğe,
- İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına,
- İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Yönetmeliklerine,
- Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğine,
- 3194 sayılı İmar Kanunu'na dayalı olarak çıkarılmış olan yönetmeliklere,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu'na bağlı yönetmeliklere,
- Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği'ne,
- Mezarlıklar Nizamnamesi ve Mezarlıklar Yönetmeliğine uyulacaktır.
- Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe uyulacaktır.
- 22.12.2009 Onay Tarihli Jeolojik Etüd Raporu verilerine uyulacaktır.

14. Tarım Alanları:

Tanımlar:

Tarım Alanları: Toprak özelliklerinin farklı türlerde tarımsal üretim için uygun olduğu belirlenen ve günümüzde tarımsal üretimin gerçekleştiği, sahip olduğu nitelikleriyle korunması ve tarımsal amaçla kullanılması uygun bulunan alanlardır.
Örtü Altı Tarım Arazileri (Seralar): İklim ve diğer dış etkilerden kaynaklanan olumsuzlukların kaldırılması ya da azaltılması için cam, naylon v.b. malzeme kullanılarak oluşturulan, örtüler altında, gelişmiş tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazilerdir.
Teknolojik Seracılık: Tamamen topraksız kültürde, bilgisayar kontrolünde, iklimsel etkenlerin ve diğer dış etmenlerin sıfıra indirgendiği bir üretimin sağlandığı, diğer seraların aksine gübreleme başta olmak üzere havalandırma, sulama, kapı ve kapakların açılıp kapanması gibi birçok işin teknoloji sayesinde kendiliğinden yapıldığı alanlardır.
Ekolojik (Organik) Tarım: Üretimde kimyasal girdi kullanmadan, üretimden tüketime kadar her aşamada kontrollü ve sertifikalı tarımsal üretim biçimidir.
Tarımsal Amaçlı Yapılar: Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan besicilik, su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli müştemilatlar, mandıralar, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, arıhane, mantar üretim tesisleri, örtü altı seralar, yöresel nitelik taşıyan tarımsal ürünlerden, özelliği nedeniyle, hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği taktirde ürün kalitesi ve besin değerinin kaybolmasının söz konusu olduğu ürünlerin işlenmesi ve depolanması için kurulan tesisler ile Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan tesislerdir.

Tarım Alanı Hükümleri:

Bu alanlarda tarım alanlarının korunması ve sürdürülebilirliğin sağlanması esastır. Tarım alanlarında yapılacak ifraz işlemlerinde 5403 Sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri uyarınca islem yapılır.
Bu planda yer alan tarım alanları tek gösterim altında toplanmış olup, 5403 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan "tarım arazileri sınıflarına" ayrılmamıştır. Ancak yapılacak ifrazlarda hiçbir sekilde 25 metreden dar parsel cephesi oluşturulamaz. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz, geçiş yolu izin belgesi ile inşaat izni verilemez.
Zeytincilik alanları ve yakın çevresinde, "Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun" hükümlerine uyulacaktır.
Ekolojik (Organik) Tarım faaliyetleri 5262 sayılı "Organik Tarım Kanunu" ile "Organik Tarımın Esasları ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik" koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.
Bu alanlarda yapılacak olan seralar, Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nce onaylı projelere uygun olmak kaydıyla inşaat emsali'ne dahil değildir.
Taşkın alanı içerisinde kalan taşınmazlarda D.S.İ. Bölge Müdürlüğü görüşü alınmadan uygulamaya geçilemez.
Tüm tesisler için Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğünün uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılamayacağı konusunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe onaylı yasal taahhütte bulunulması gerekmektedir. Bu yapılar ilgili Bakanlığın veya il teşkilatının uygun gördüğü projelere göre yapılacaktır.
Bu alanlarda çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ile tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bu yapıların müştemilatları yer alabilir. 5403 Sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri kapsamında Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğünce Dikili Tarım Arazisi olarak belirlenmiş olan arazilerde Hayvancılık Amaçlı Yapı/Tesis yapılamaz.
Çiftçinin Barınması Amaçlı Yapı: Bu alanlarda parsel cephesi ve büyüklüğüne bakılmaksızın yollara 10 metre'den, komşu parsel sınırlarına 5 metre'den fazla yaklaşmamak koşuluyla, inşaat emsali 0.05'i, yüksekliği 2 katı, toplam inşaat alanı 150 m2'yi aşmayan çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve müştemilatları yapılabilir. Müştemilat binaları belirlenmiş olan inşaat alanına dahildir.
Tarımsal Amaçlı Yapılar: Minimum parsel cephesi 25 metre ve minimum parsel büyüklüğü 5000 m2 ölçülerini sağlamak koşuluyla tarımsal amaçlı yapılar, yollara 10 metre'den, komşu parsel sınırlarına 5 metre'den fazla yaklaşmamak, inşaat emsali 0.05'i, yüksekliği 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapılardan yöresel ürün işleme tesisinin toplam inşaat alanı 500 m²'den, diğer tesislerde toplam inşaat alanı 2000 m2'den fazla olamaz. Gübre ve silaj çukurları inşaat alanına dahil edilmez.
Bu yapıların yukarıda belirtilen koşullara uymak üzere çiftçinin barınması amaçlı yapı ile birlikte yapımı halinde, inşaat emsali ve toplam inşaat alanı aşılamaz.
Hayvancılık Amaçlı Yapılar: Minimum parsel cephesi 25 metre, minimum parsel büyüklüğü 5000 m2 ölçülerini sağlamak koşuluyla Tarım alanlarında yapılacak olan hayvancılık amaçlı ağıl, kümes ve ahır yapılarında, 100000 m²'ye (100000 m² dahil) kadar olan parsellerde inşaat emsali 0.10'u, yüksekliği 2 katı, toplam inşaat alanı 4000 m²'yi geçemez. 100000 m²'den daha büyük parsellerde ise aşan kısım için emsal 0.02 olarak uygulanır, hesaplanan inşaat alanı 4000 m²'ye eklenir. Silo, su deposu v.b. tesisler inşaat alanına dahildir. Bu yapıların yukarıda belirtilen koşullara uymak üzere çiftçinin barınması amaçlı yapı ile birlikte yapımı halinde, inşaat emsali ve toplam inşaat alanı aşılamaz.
Örtü Altı Tarım (Seralar): Her tür tarım alanında, örtü altı tarım yapılmak istenmesi durumunda, seralar yukarıda belirtilen yapılaşma emsallerine dahil değildir. Parselde yapılmak isteneçek diğer yapılarda ise ilgisine göre yukarıda sayılan koşullar geçerlidir. Seralar karayolundan en az 25 metre, diğer yollardan en az 10 metre, komşu parsellerden ise en az 5 metre çekerek yapılabilir. Örtü altı tarım yapılan parsellerde, sera zemininde ve çevresinde betonlama yapılamaz. Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda hayvancılık amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

526 282.31 — 523 800.44 — L18-c-01-b-2-c — L18-c-02a-1-c — 526 264.56 — 526 611.74

4 233 902.77 — L18-c-02-a-4-a — 4 233 904.57

526 300 — (526 400) — 526 400 — (526 500) — 526 500 — (526 600) — 526 600 — (526 700) — 526 700 — (526 800) — 526 800

1/1000

MÜTEAHHİT DORUK HARİTA MÜH. TARAFINDAN YAPILAN 09 AGET HALİHAZIR HARİTA İNCELENDİ VE ONANDI
Ali KOCAOĞLU
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI Y.
A.Nejat GÜÇLÜ
HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ

İTRF 96 DATUMU, 2005.0 EPOĞU GRS80 ELİPSOİDİ, TRANSVERSAL MERCATOR İTM İZDÜŞÜMÜNDE VE 3 DERECELİK DİLİM ESASINA GÖRE DÜZENLENMİŞTİR. MAVİ KARELAJ VE KOORDİNATLARI ED50 DATUMUNDADIR.

MÜTEAHHİT : DORUK HARİTA MÜH.
MESUL MÜH.: BAHAR KARABAŞ
TERSİMAT : BAHAR KARABAŞ

KONTROL MÜHENDİSLERİ
Serhat FINDIKÇI — Harita Mühendisi
Haluk KARABULUT — Harita Mühendisi
Enver KONANÇ — Harita Mühendisi

TORBALI L18-c-02-a-1-d
(İZMİR)