

ÇİĞLİ KIYI KESİMİ

1. DERECE DOĞAL SİT ALANI

1. ETAP KORUMA AMAÇLI UYGUMA İMAR PLANI

PLAN NOTU

1. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN DOĞAL SİT ALANLARINA İLİŞKİN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARI GEÇERLİDİR.
2. KIYI ALANINDA DOĞAL YAPIMI ETKİLEYECEK HER TÜRLÜ DOLGU, HARFİYAT, İNŞAAT UYGULAMALARI, DALYAN BALIKÇI BARINACI GİBİ FAALİYETLER YAPILAMAZ.
3. D.K.K.A. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN; BU ALANDA DOĞAL YAPIYI BOZACAK HİÇ BİR FAALİYETTE BULUNULAMAZ. YAPI YAPILAMAZ AYRICA RAMSAR SINIRLARI İÇİNDEKİ D.K.K.A.'DA HER TÜRLÜ FAALİYETE İLİŞKİN ÇEVRE BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULANMAYI GEÇİLEMEZ. YINE BU ALANLARDA HER TÜRLÜ HAYVANCILIK FAALİYETİ YAPILAMAZ. SAZLIKLAR YAKILAMAZ, TAHRİP EDİLEMEZ.
4. D.K.K.A. (DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN); BU ALANDA KUŞ POPÜLASYONU İLE İLGİLİ KUŞ GÖZLEM KÜLELERİ YER ALABİLİR.
5. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA -2863/3386 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ,
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ,
- 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ,
- İZMİR B.Ş.B. İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ,
- SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

LEJAND



ÖLÇ

ÖİĞLİ-BALATÇIK (İZMİR) REVİZYON İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

1-UYGULAMADA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER VE/VEYA 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

2-"Y" KOSULLU ADA VE PARSELLERDE

"Y" KOSULLU YAPILADALARINDAKİ "TOPLAM İNŞAAT ALANI (BRÜT İNŞAAT ALANI)" İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN "YAPI İNŞAAT ALANI" DİR.

ADA ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLAN (E) DEĞERİ İLE KADASTRAL PARSEL VEYA PARSELLER MİKTARI ÇARPILMAK SURETİYLE BU KADASTRAL PARSEL VEYA PARSELLERE İSABET EDEN İMAR ADALARININ TOPLAM İNŞAAT ALANI HESAPLANACAKTIR.

-KADASTRAL PARSELE İSABET EDEN KAMU KULLANIMLI ALANLAR (YEĞİL, OTOPARK, CAMİ VE KARAKOL DIŞINDA KALANLAR OKUL, PAZAR YERİ, SOSYAL TEŞİS GİBİ) İLGİLİ KURULUŞA DEVREDİLMEK AMACIYLA BELEDİYE MÜLKİYETİNE GEÇMEDİĞİ TAKDİRDE, BU ALANLAR KADASTRAL PARSEL ALANINDAN DÜŞÜLEREK TOPLAM İNŞAAT ALANI HESAPLANIR.

İMAR ADALARI TEK PARSEL OLABİLİR. AYRIK NİZAMDA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN BİNA YÜKSEKLİĞİ MAX DEĞER OLUP, DAHA ALTI DEĞERLER UYGULANABİLİR. İFAZ YAPILMASI GEREKTİĞİ HALLERDE MINİMUM İFAZ KOSULLARI AYRIK NİZAMDA ÇEVRE GABARI VE İZMİR İMAR YÖNETMELİĞİ DİKKATE ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

3-"Y2" KOSULLU ADA VE PARSELLERDE, UYGULAMA SINIRI BELİRLENMİŞ ALANA GİREN PARSELLERİN KADASTRAL ALANI X 2 = YAPI İNŞAAT ALANINI (İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN) AYNI SINIR İÇİNDE ÖNERİLEN İMAR ADALARINDA KULLANMAK KOSULUYLA UYGULAMA YAPILIR. BU ALANLARDA YÜKSEKLİK MAX 24.80 METREDİR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

Bu pasta da yapılan değişiklikler için -6- sayıda maddeler bulunmaktadır.

BÜYÜKÇİĞLİ SOSYAL KONUT ALANI İMAR PLANI Ö:1/1000

BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYESİ
PL. PRG. KOO. ve PRJ. ŞB. MD.

ETÜD : NÜKHET GÜLER

(ŞEHİR PLANCISI)

ÇİZEN : GÜLGÜN KAYNAK

(TEKNİK RESSAM)

PLAN NOTLARI :

1. KONUT ADALARI : [K]

E_{max}=1-40

Emsal hesaplarında konut adası bütünüün yüzölçümü esas alınır, zeminde konut taban alanları dışında otopark, park, çocuk oyun alanı ve bahçe düzenlemeleri kooperatiflerce gerçekleştirilecektir. Bu alanlar gerektiğinde kooperatif mülkiyetinde kalabilir.

2. KONUT ADALARI : [K]

Kooperatif büyüklüklerine göre belediyesince ifraz edilerek birden fazla kooperatife tahsis edilebilir ve bir parselde 1'den fazla yapı yapılabilir.

3. Konut adalarının [K] iç düzenlemeleri (Vaziyet planı) belediyesince belirlenir, gerektiğinde yol, otopark, yeşil alan, trafo v.s. belediyesince ihdas edilebilir.

4. Bina kotları uygulamada arazinin yapısı dikkate alınarak tabii zemin ortalamasına veya yola göre verilir.

5. 42 pafta 4781-5249 parsel sınırı sosyal konut uygulamasında mülkiyeti muhafaza olarak kabul edilecektir.

6. Bina temel hafriyatlarında ve tüm altyapı inşaatlarında, zeminin jeolojik ve topografik yapısı dikkate alınarak gerekli mühendislik önlemleri alınacaktır.

[A] 45 m² lik konut alanı.

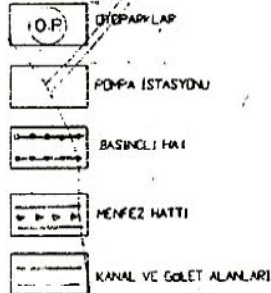
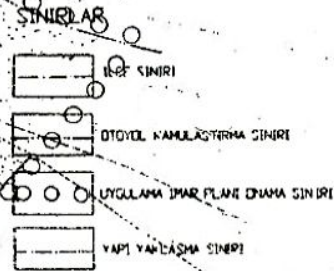
[B] 60. m² lik konut alanı.

[C] 85. m² lik konut alanı.

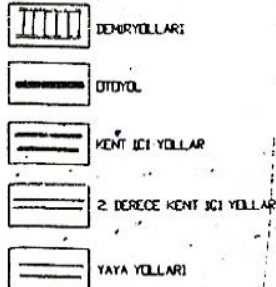
ÇİĞLİ KIYI KESİMİ UYGULAMA İMAR PLANI Ö : 1/1000

LEJAND

PLAN NOTLARI



TEKNİK ALTYAPI



1. İMARET ALANLARINDA KONUT, BÜRO, CARSI, İŞHANE, PERAKENDE TİCARET, YEREL BÖLGESEL KAMU KURULUŞLARI, EĞLENCE YERLERİ, TURİSTİK TESİSLER, OTEL, PANSİYON, ÇOK KATLI TAŞIYARAK, SERVİS İSTASYONLARI VB. TİCARİ KULLANIMLARI YAPILABİLİR.

SERVİS İSTASYONLARI YOL GEÇİŞ İZİN BELGESİ ALINMASI SAĞLIK KORUMA BAHİLLERİNİN SAĞLANMASI VE DİĞER FONKSİYONLARINDAN AYRILMASI HALİNDE UYGULANABİLİR. KONUT FONKSİYONLARININ BULUNDUĞU YAPILARDA SERVİS İSTASYONLARI YER ALMAZ.

- E = 1,50 YAPI YÜKSEKLİĞİ SERBESTTİR.

- EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 4000 M² DİR.

- KOMSU PARSEL SINIRINA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ MİNİMUM 7 METREDİR.

2. İMAR ADI VE ARINDA YAPILANIN İLE BİNA BOYLARI VE DERİNLİKLERİ SERBESTTİR.

3. İ.E.K. TARAFINDAN İSTENECEK TRAFİKLER BİNA İÇLERİNDE YER ALABİLECEKTİR.

4. YANGIN MERDİVENLERİ ASANSÖRLER ARIZALI ÖLDÜĞÜNDE KULLANILABİLECEK ŞEKLİDE YAPILACAKTIR. HER BLOKTA GENEL MERDİVEN DİŞİNDE AYRICA YANGIN MERDİVENİ YAPILACAKTIR.

5. AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK'E UYULACAKTIR.

6. YAPILARIN TEMEL SİSTEMİ VE İNŞAAT ŞEKLİ İLGİLİ ODALARDAN ONAYLI (JEOLJİ JEOFİZİK İNŞ. MÜH. ODALARI) AYRINTILI JEOLJİK / JEOFİZİK / JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARININ SONUÇLARINA GÖRE BELİRLENECEKTİR. BU RAPORLAR TAMAMLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

7. OTOPARK YÖNETİMİNE UYULACAKTIR.

8. ORGANİZE SANAYİ ALANINDA E = 0,50 YAPI YÜKSEKLİĞİ İLGİLİ SANAYİ TESİSİNİN GEREKLERİNE GÖRE BELİRLENİR. A.O.S. BÖLGESİ İMAR VE YAPILAŞMA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

- ORGANİZE SANAYİ ALANINDA BU FONKSİYONU TAMAMLAYICI NİTELİKTE KÜÇÜK VE ORTA BOY SANAYİ YER ALABİLİR.

- PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 1200 M² DİR.

9. SPOR ALANLARINDA AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARINDA YAPI EMELLİ ARANMAZ.

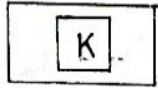
- SPOR TESİSLERİNİN TAMAMLAYICISI OLAN (İDARİ, SOSYAL, BÜFE, TOPLANTI SALONU, AKLUP BİNASI, WC GİBİ YAPILARDA) TAKS = 0,25 TÜR. YAPI YÜKSEKLİĞİ 4,80 M'DEN FAZLA OLMAMAZ.

10. HAVA ALANLARI MANİA PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

11. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA "İZMİR İMAR PLANI NOTLARI" GEÇERLİDİR.

SOSYAL KONUT ALANI İMAR PLANI Ö:1/1000

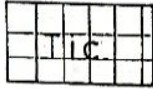
ÖZEL İŞARETLER



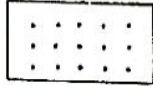
Konut adaları



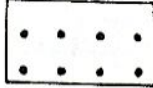
Ticaret



Ticaret merkezi
(Zemin ticaret üstü konut)



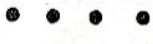
Eğitim



Sağlık



Yeşil alanlar



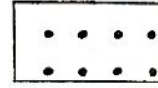
Çok işlevli kent merkezi sınırı



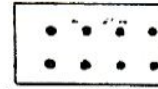
Plan tasdik sınırı



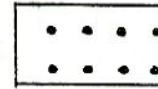
Açık pazar



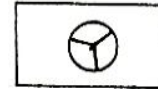
Resmi tesis



Sosyal ve kültür tesisleri



Cami



Terminal

E_{max} = maksimum inşaat emsali

İZMİR BELEDİYESİ PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNCE HAZIRLANMIŞTIR

PLANLAMA GURUBU

Engin Gürel (y. şeh. pl.) pl. gr. bşk.
Suavi Akansel (y. şeh. pl.) pl. gr. bşk. y.
Gülây Uyar (y. mim.)
Nihal Oral (y. mim.)
Nükhet Güler (şeh. pl.)
Ali Rıza Gülerman (şeh. pl.)

İsmail Kutluay (tek. res.)
Gülgün Kaynak (tek. res.)
Ali Tüzüner (tek. res.)
Ayten Budulgan (tek. res.)
Ayşe Çatal (tek. res.)
Meral Özdenoğlu (tek. res.)

FLAN NOTLARI

- ① Konut adaları:
E_{max} = 1.40
Emsal hesaplarında konut adası bütününün yüzölçümü esas alınır, zeminde konut taban alanları dışında otopark, park, çocuk oyun alanı vb bahçe düzenlemeleri kooperatiflerce gerçekleştirilecektir. Bu alanlar gerektiğinde kooperatif mülkiyetinde kalabilir.
- ② Konut adaları kooperatif büyüklüklerine göre, belediyesince ifraz edilerek birden fazla kooperatife tahsis edilebilir ve bir parselde 1'den fazla yapı yapılabilir.
- ③ Ada içi düzenlemeleri (vaziyet planı) belediyesince belirlenir. Gerektiğinde yol, o.p, yeşil alan, trafo vb Belediyesince ihdas edilebilir.
- ④ Çok işlevli kent merkezi:
a- Tic. yapı adalarında E_{max} : 1.6' dır.
b- Sınırları belirlenen özel bölge içinde plan kararları doğrultusunda uygulamaya gidilebilir. Ayrıca ; gerekli görüldüğünde, belirlenen emsal, yön, yeşil aks, topografik yapı gözönüne alınarak -Belediyesince- veya yarışma sonucu - özel proje düzenlenebilir. Ve tastik sonrası uygulama yapılabilir.
- ⑤ Bina kotları uygulamada arazinin yapısı dikkate alınarak tabii zemin ortalamasına veya yola göre verilir.
- ⑥ İmar planı onama sınırı, (K. Çiğli 217 nolu parsel) uygulamada mülkiyeti muhafaza olarak kabul edilecektir.
- ⑦ Bina temel hafriyatlarında ve tüm altyapı inşaatlarında, zeminin jeolojik ve topografik yapısı dikkate alınarak gerekli mühendislik önlemleri alınacaktır.

