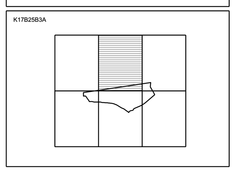
İZMİR İLİ, ALİAĞA İLÇESİ, SAMURLU MAHALLESİ, TOPLU KONUT ALANI MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI

K17B25B3A

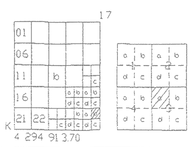


Dosya No	: 350532210
Plan No:	: UİP-351052867
Ölçek	: 1/1000

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan İzmir İli, Aliağa İlçesi, Samurlu Mahallesi Toplu Konut Alanı Muhtelif Parsellere İlişkin 6 paftalık 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Cumhurbaşkanlığı 1 numaralı Kararnamesi'nin 97/(g) ve 102(k) maddeleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9.maddesi uyarınca onaylandı.

...../...../.....

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürü a.



ALİAĞA
(İZMİR)
K17-b-25-b-3-a

K17-b-25-b-2-d

4 294 913.70

4 294 913.64

498 91.394

499 456.97

4 294 900

4 294 800

4 294 700

4 294 600

4 294 500

4 294 400

4 294 300

K17b25b4b

K17b25b3b

498 91.384

499 456.92

4 294 219.88

4 294 219.82

K17-b-25-b-3-d

499 000

499 100

499 200

499 300

499 400

1/1000

İTRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 1 998.0 EPOCHUNDA DOĞAN HRT. İNŞ. MÜH. MÜŞ. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. VE İRMAK MÜH. MÜŞ. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. ORTAK GİRİŞİMİ TARAFINDAN YAPILAN 425 ADET HALİHAZIR HARİTA ONAMIZ

25/04/2008

İLLER BANKASI
A. SERDAR TERYAKİ
HARİTA DAİRESİ BAŞKANI

PLAN NOTLARI:

GENEL HÜKÜMLER

1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, bu plana ilişkin plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.
2. Bu plan değişikliği kapsamında;
   - 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
   - İlgili Otopark Yönetmeliği,
   - Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,
   - Sığınak Yönetmeliği,
   - Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği,
   - 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu,
   - 5378 sayılı Engelliler Hakkında Kanun,
   - Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği,
   - Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği,
   - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik,
   - Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik,
   - ÇED (Çevresel Etki Değerlendirme) Yönetmeliği hükümleri ile diğer ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
3. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümlerine uyulması zorunludur. Bu kanunun 4. maddesi uyarınca; alanda yapılacak faaliyetler esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanılması durumunda, faaliyetlerin derhal durdurulması ve durumun en yakın mülki amirliğe veya müze müdürlüğüne, tabiat varlığına rastlanılması halinde ise 1 numaralı cumhurbaşkanlığı kararnamesi uyarınca ilgili tabiat varlıklarını koruma bölge kuruluna bildirilmesi zorunludur.
4. Planlama alanı dâhilindeki tüm konut, ticaret, kamuya ait donatı alanları, yol, kaldırım, otopark gibi alanlar ile bu alanlarda yer alacak her türlü yapıda engelliler için ilgili yasalar çerçevesinde gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
5. Planlama alanında bulunan her türlü adada; minimum parsel şartı aranmaksızın trafo, Telekom yapıları, santral binaları, doğalgaz bölge regülatörü vb. Teknik yapılar ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenecek olan ve yola cephesi bulunan kısımlarında ifraz edilebilir. Bu alanlar TAKS ve KAKS'a (emsal) dahil değildir.
6. Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı, ilgili Otopark Yönetmeliği Dikkate alınarak kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.
7. Parsel sınırları içinde açık otopark yapılabilir. Bu alanlarda, ilgili Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
8. Planlama alanı içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.
9. İmar adalarında belirtilen inşaat emsali, kat sayısı ve yapı yaklaşma sınırları aşılmamak koşulu ile bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. İmar adalarında yapı nizamı serbest olup, ayrık, bitişik, blok, sıra blok ve teras tipi yapılaşma düzenlenebilir. Yapı/blok boyutları, çatı şekli, kat yükseklikleri, çekme mesafeleri ve su basman kotları onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır. Farklı yapı nizamları aynı ada/parsel içerisinde ayrı ayrı veya birlikte kullanılabilir. Aynı ada/parsel içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.
10. Plandaki mülkiyet sınırları ile kadastro müdürlüğünden alınacak mülkiyet sınırları arasında uyuşmazlık olması durumunda kadastro verileri esas alınır. Bu durumdan dolayı plandaki imar adalarında kadastral sınırlara göre herhangi bir kayma olması halinde yol genişliği korunarak düzenleme yapmaya ve güzergâhı değiştirmeden yolları 3m. Ye kadar kaydırmaya belediyesi yetkilidir.
11. 11.12.2012 onay tarihli "Aliağa (İzmir) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu"nda belirtilen yerleşime uygunluk alanları kriterlerine göre uygulama yapılacaktır.
12. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar Emsal'e (KAKS) dahildir.
13. Tüm yapı adalarında yapı yaklaşma sınırına bakılmaksızın toplamda 25 m^2'yi geçmeyen takılıp sökülebilen nitelikte bekçi ve güvenlik kulübeleri yapılabilir, bu yapılar emsale dâhil değildir.
14. Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz.
15. EKAT Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır.
16. Plan onama sınırı dışında gösterilen istikamet ve plan fonksiyon çizgileri, bilgi amaçlı işlenmiş olup bu çizgilere göre uygulama yapılamaz.
17. Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ:

1. GELİŞME KONUT ALANI
1.1. Gelişme konut alanlarında planda gösterildiği şekilde E=1,25, E=1,15, E=0,95 ve Yençok=5 kat olarak uygulama yapılacaktır.
1.2. Bu alanlarda, yapılaşma emsal değerinin %5'i ve Yençok=5.50 m. olmak üzere günlük ihtiyaçlarını karşılayacak bağımsız ticari birimler yer alabilir. Meri yönetmelikte belirlenen çekme mesafelerini aşmamak koşuluyla, bu alanda yer alacak ticari amaçlı kısımların ada/parsel içerisindeki konumu ve büyüklüğü mimari avan projede belirlenecektir.
1.3. Ticaret olarak kullanılacak konut alanlarında, zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, yönetmelikte belirlenen ticari birimler yer alabilir.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
2.1. BELEDİYE HİZMET ALANI
2.1.1. Belediye Hizmet Alanlarında; belediyeye ait hizmet birimleri, hizmet verdiği, 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, su deposu, 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 tesisler yapılabilir. Bu ve benzeri fonksiyonlar ayrı ayrı ya da beraber yer alabilir.
2.1.2. Belediye Hizmet Alanında uygulama; ilgili kurum tarafından onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.

3. SOSYAL DONATI ALANLARI
3.1. ANAOKULU ALANI
3.1.1. Bu alanda, E=0,80 ve Yençok=3kat yapılaşma koşullarında, İl Milli Eğitim Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
3.2. ORTAOKUL ALANI
3.2.1. Bu alanda, E=1,00 ve Yençok=4kat yapılaşma koşullarında, İl Milli Eğitim Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda, ortaokul binasının tamamlayıcısı olan alt birimler (spor tesisi, laboratuvar, etüd alanları, vb.) yer alabilir.
3.3. LİSE ALANI
3.3.1. Bu alanda, E=1,00 ve Yençok=4kat yapılaşma koşullarında, il milli eğitim müdürlüğünün görüşü doğrultusunda onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda, lise binasının tamamlayıcısı olan alt birimler (spor tesisi, laboratuvar, etüd alanları, vb.) yer alabilir.
3.4. CAMİ ALANI
3.4.1. Cami alanlarında E=0,50 yapılaşma koşuluyla cami yapısının dışında, külliye, dini hizmet yerleri, camiye ait birimler ve gerekli hizmet birimleri de (lojman, kurs ve yurt yapısı ile müştemilat, vb.) yapılabilir.
3.4.2. Cami Alanına ilişkin yükseklik, çekme mesafeleri, tesisin arazi üzerinde yerleştirilmesi ve yönünün belirlenmesi hususları göz önünde bulundurularak Diyanet İşleri Başkanlığı'nın uygun görüşü doğrultusunda ilgili kurum tarafından onaylanacak avan projesinde belirlenecektir
3.5. SAĞLIK ALANI
3.5.1. Bu alanlarda, hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik gibi fonksiyonlar yer alabilir. bu alanlarda, uygulama E=0,30 ve Yençok=3kat yapılaşma koşullarında, onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.
3.6. KÜLTÜREL TESİS ALANI
3.6.1. Bu alanlarda uygulama E=1,00 ve Yençok:4kat yapılaşma koşullarında, onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.

4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
4.1. PARK ALANI
4.1.1. Park Alanları kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlardır.
4.1.2. Park Alanlarında açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye yapılabilir.
4.1.3. Park Alanlarında uygulama, peyzaj tasarım projelerine göre yapılacak olup yapılanma koşulları ve kullanımlarda mer'i imar yönetmeliğine uyulacaktır. Yer alacak yapı ve tesisler, ilgili belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
4.2. AÇIK SPOR TESİSİ ALANI
4.2.1. Spor tesisleri içerisinde futbol, basketbol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni, atış poligonu gibi sportif faaliyetlere yönelik tesisler yer alabilir. bu alanlarda emsal 0.10'u geçemez.

5. ULAŞIM
5.1. İKİNCİ DERECE YOL
5.1.1. Planda; 15-14,50-10 metre olarak planlanmış olan bu yollar, plan bölgesinde yer alan yerleşmeleri bağlayan toplayıcı olan yollardır.
5.2. YAYA YOLU VE BÖLGESİ
5.2.1. Planda 10-7 metre en kesitli olarak gösterilen bu yollarda araç izi planlanmamış olmakla birlikte bu yollar, planda belirlenmiş fonksiyon bölgelerine nihai erişimin sağlandığı yollardır.

MÜTEAHHİT : DOĞAN HRT. İNŞ. MÜH. MÜŞ. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. VE İRMAK HRT. MÜH. TUR. İNŞ. İÇ. DIŞ TİC. LTD. ŞTİ.

ALİAĞA (İZMİR) K17-b-25-b-3-a