İZMİR İLİ, SEFERİHİSAR İLÇESİ, ÇOLAKİBRAHİM MAHALLESİ, 3301 ADA 2, 42, 90 PARSELLER VE 3303 ADA 1, 2 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

L17-C-02-C-1-C

Dosya No : 353332066

Plan No: : UİP-351057767

Ölçek : 1/1.000

Müellifi tarafından sunulan İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Çolakibrahim Mahallesi sınırları içerisinde kalan 236 ha Rezerv Yapı Alanına ilişkin - 15- paftalık 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu 'nun hükümleri uyarınca re'sen onaylandı.

12 Şubat 2024

T.C.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK

VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

Mekânsal Planlama Genel Müdürü a.

Serkan GENÇ
Daire Başkanı

İL:İZMİR

URLA

L17-c-02-c-1-c

L17-c-02-c-1-b

4 231 762.41

4 231 791.44

495 222.40

495 768.72

E=0.30
Yençok=2 kat
Ö.A.-2.1
Ö.A.-3
Ö.A.-2.1
10.00
Ö.A.-2.1
Yençok=2 kat
Ö.A.-2.1

(4 231 900)
4 231 700
(4 231 800)
4 231 600
(4 231 700)
4 231 500
(4 231 600)
4 231 400
(4 231 600)
4 231 300
(4 231 400)
4 231 200
(4 231 300)
4 231 100

L17-c-02-c-1-d

L17-c-02-c-2-d

7. PLAN NOTLARI

A) GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN NOTLARI İZMİR (SEFERİHİSAR) 3301 ADA 2,42,90 PARSEL- 3303 ADA 1,2 PARSEL PLANLAMA ALAN SINIRINI KAPSAMAKTADIR.

2. SEFERİHİSAR İLÇESİ ÇOLAKİBRAHİM MAHALLESİ 3301 ADA 2-42-90 PARSEL VE 3303 ADA 1-2 PARSELLERİ İÇEREN UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.

3. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA, NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN NAZIM PLANIN ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINDA PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.

4. BU PLAN, PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE ÖLÇİSİNE GÖRE;

4.1. 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,

4.2. 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ /

4.3. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,

4.4. 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,

4.5. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞININ RASTLANMASI HALİNDE İSE ÇUMHURBAŞKANLIĞI 7 NUMARALI KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

4.6. 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,

4.7. 26398 SAYILI HAVA KALİTESİ DEĞERLENDİRME VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ

4.8. 1593 SAYILI HIFSISSIHHA KANUNU

4.9./ GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ

4.10. 32029 ÇEVRESEL GÜRÜLTÜ KONTROL YÖNETMELİĞİ

4.11. 25687 SAYILI SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ.

4.12. 27533 SAYILI ATIKLARIN DÜZENLİ DEPOLANMASINA DAİR YÖNETMELİĞİ,

4.13./ 24248 SAYILI ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ

4.14. DOĞALGAZ HATTI İLE İLGİLİ OLARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ İLE MEVZUAT HÜKÜMLERİ

4.15. 30340 SAYILI OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4.16. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİĞİ, SIĞINAK YÖNETMELİĞİ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

4.17. İZMİR VALİLİĞİ, ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 11.06.2013 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE RAPOR EKİ YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA BELİRTİLEN İLGİLİ HÜKÜMLERİ UYULACAKTIR.

4.18. PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARDA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

4.19./ PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULMALIDIR.

5. BU PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE ÖZEL KANUNLARLA TANIMLANMIŞ ALANLARDA İLGİLİ KURUMLARA AİT PLANLAMA YETKİLERİ SAKLIDIR. (TOPLU KONUT İDARESİ, GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİ, AFET RİSKLİ ALANLAR VE.) /

6. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; D.S.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İMAR PLANINA ESAS KURUM GÖRÜŞÜ PLANLARA İŞLENMİŞ OLUP BU ALANLAR İÇERİSİNDEKİ PARSELLERLE İLGİLİ İŞLEMLERDE ANILAN GÖRÜŞE GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

7. GELİŞME ALANLARINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDESİ UYARINCA UYGULAMA YAPILMASI ESASTIR.

8. İMAR UYGULAMALARINDA MEVCUT HALİ HAZIR HARİTALARIN FOTOGOMETRİK YÖNTEMLE YAPILMASINDAN KAYNAKLI VEYA KADASTRO İLE İMAR PLANI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN 2 M'YE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI YÖNETİM GENİŞLİĞİ PARSELİ OLMAMAK VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEYE İLGİLİ MÜDÜR YETKİLİDİR.

9.1. JEOLOJİK - JEOTEKNİK ETÜT VE ZEMİN ETÜT RAPORU İÇERİSİNDE YAPININ PROJELENDİRİLMESİNDE GEREK DUYULAN VAZİYET PLANI, YAPI BOYUTLARI, ÖNGÖRÜLEN TEMEL DERİNLİĞİ, KAZI SEKİLİ, KAZI ŞEV DUYARLILIĞI, İNŞAAT SANAYİ JEOLOJİK KESİTİ, ZEMİN OTURMASI, ÖNGÖRÜLEN TEMEL SEVİYESİNDEKİ EMNİYETLİ TAŞIMA GÜCÜ, TEMELE GELEN MAKSİMUM YÜK, TEMELDEN ZEMİNE AKTARILAN TAHMİNİ MAKSİMUM GERİLME, DİNAMİK DEPREM PARAMETRELERİ, YER ALTI SUYU, VARSA DRENAJ ÖNLEMİ, SIVILAŞMA POTANSİYELİ, ZEMİN PROBLEMLERİNE İLİŞKİN ÖNLEMLER BELİRTİLECEK OLUP YUKARIDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDAN PROJE MÜELLİFİ İNŞAAT MÜHENDİSİ SORUMLUDUR.

9.2. 18 MART 2018 GÜN VE 30364 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN TÜRKİYE DEPREM YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA; PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA HER TÜRLÜ YAPI İÇİN ZEMİN ETÜDÜ YAPILACAKTIR.

10. YAYA YOLLARI YANGIN, ÇÖP, NAKLİYE VE BENZERİ SERVİS KULLANIMLARI İÇİN GEREKTİĞİNDE TRAFİĞE AÇILACAKTIR.

11. KENTSEL MEKANLARIN DÜZENLENMESİNDE ENGELSİZLİK İLE İLGİLİ HER TÜRLÜ YASAL MEVZUAT VE STANDARTLARA UYULACAKTIR.

12. DOĞALGAZ HATLARI, ENH, İSALE HATLARI VB. TÜM TAŞIYICI VE İLETKEN HATLARIN BELİRLENMİŞ MUTLAK KORUMA, KAMULAŞTIRMA VE SALINIM ALANLARINDA VE BİTİŞİK PARSELLERDEKİ UYGULAMALARDA İLGİLİ KURUMLARI TARAFINDAN BELİRLENMİŞ OLAN KRİTERLERE UYULACAKTIR. BU PARSELLERDE İLGİLİ KURUMDAN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

B. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

1. RUHSAT ALINMADAN ÖNCE PARSELİN TOPOGRAFYASINI DEĞİŞTİRMEK AMAÇLI KAZI VE DOLGU YAPILAMAZ, SETLER TANZİM EDİLEMEZ.

2. YAPILARA KOT VERİLMESİ 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULANIR. TABİİ ZEMİN KOTU YOLUN ÜSTÜNDE KALAN PARSELLERDE, PARSELİN KÖŞE NOKTALARININ ARİTMETİK ORTALAMASI ALINARAK TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA YAPILABİLİR.

3. KONUT, KONUT+TİCARET ALANLARI İÇİN YAPILAR ARASI MESAFE EN AZ 3 M'DİR.

4. UYGULAMA AŞAMASINDA MİMARİ PROJENİN TEMEL APLİKASYONU İLE YAPININ TEMEL VE DÜŞEY KONUMUNUN BELİRLENMESİNDE +-20 CM'YE KADAR OLAN FARKLAR TEKVİZ DAHİLİNDEDİR.

5. PLAN ÜZERİNDE HERHANGİ BİR ÇEKME MESAFESİ BULUNMAMASI DURUMUNDA; ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ 5 METRE, YAN, ARKA BAHÇE VE TÜM YOLLARDAN ÇEKME MESAFESİ 3 METRE, ORMAN AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, YEŞİL ALANLAR VE DİĞER AÇIK ALANLARDAN ÇEKME MESAFESİ 3 METREDİR. PLAN ÜZERİNDE HERHANGİ BİR HÜKÜM BULUNMAMASI DURUMUNDA RESMİ KURUM ALANLARI, İBADET ALANLARI, BELEDİYE HİZMET ALANLARI, SAĞLIK TESİS ALANLARI, EĞİTİM ALANLARI VE SOSYAL TESİS ALANLARI İÇİN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ PARSEL SINIRINA 5 METREDİR.

6. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA ÇEKME MESAFELERİNE, TAKS/KAKS MESEMSAL DEĞERLERİNE UYULMAK ZORUNDADIR.

7. YAPI NİZAMI VE YAPI KULLANIM KARARI BİRBİRİNDEN FARKLI PARSELLER VE FARKLI YOLLARDAN CEPHE ALAN ARA PARSELLER İLE İMAR PLANINDA İFRAZ HATTIYLA BİRBİRİNDEN AYRILAN PARSELLER TEVHİD EDİLEMEZ.

C. ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARI

1.1. PLAN KAPSAMINDAKİ TÜM KONUT ALANLARINDA EMSAL=0.30 Yençok=2 KAT OLARAK UYGULANACAKTIR. KONUT ALANLARINDA AYRIK, BİTİŞİK, BLOK NİZAM VE TERAS EVLER YAPILABİLİR.

1.2. EMSAL TANIMLAMASI YAPILAN KONUT ALANLARINDA EMSAL DEĞERİ VE YÜKSEKLİK AŞILMAKSIZIN YAPI NİZAMI VE FORMU SERBESTTİR.

1.3. KONUT ADALARINDA ADA BAZINDA YAPILAN UYGULAMALARDA SİTE İÇİ YOLLAR OLUŞTURULABİLİR VE OLUŞTURULAN BU YOLLARDAN YAPILARA KOTLANDIRMA YAPILABİLİR.

1.4. KONUT ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 600 M²'DİR VE TİCARET+KONUT ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 400 M²'DİR.

2. KONUT+TİCARET ALANLARI

2.1. KONUT+TİCARET ALANLARINDA TİCARET ORANI % 20 OLARAK KULLANILACAKTIR. BU ALANLARDA YANICI, PARLAYICI VE PATLAYICI MADDE DEPOLAMA VE SATIŞI İÇERMEYEN;

2.1.1./ İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER YER ALABİLİR.

2.2. KONUT+TİCARET ALANLARINDA EMSAL=0.40 Yençok=2 KAT OLARAK UYGULANACAKTIR. KONUT+TİCARET ALANLARINDA AYRIK, BİTİŞİK, BLOK NİZAM VE TERAS EVLER YAPILABİLİR.

2.3. TİCARET YAPILARINDA KAT YÜKSEKLİKLERİ ZEMİN KATTA 5 METRE, DİĞER KATLARDA 4,5 METREYE KADAR YAPILABİLİR. YOL CEPHELERİNDE BLOK BOYU SERBESTİ OLUP, GÖMÜLÜ İLK BODRUM KATTA SUNİ HAVALANDIRMANIN SAĞLANMASI İLE ENGELLİLERİN DOLAŞIMINA OLANAK SAĞLAYAN RAMPA, YÜRÜYEN BANT VB. ÖNLEMLER ALINMAK ŞARTIYLA TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR. /

3. SOSYAL VE KÜLTÜREL ALTYAPI ALANLARI

3.1. İBADET ALANLARI

3.1.1. İBADET YERİ OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA, DİNİ KULLANIMLAR DIŞINDA BAŞKA KULLANIMLAR (LOJMAN VE KURSLAR HARİÇ) YER ALAMAZ. ÇEKME MESAFELERİ KORUNMAK ÜZERE, AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR. KAT İRTİFAKI KURULAMAZ VE SATIŞA KONU BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.).

3.1.2 CAMİ ALANINDA EMSAL 0,60 OLARAK BELİRLENMİŞTİR. YAPI YÜKSEKLİĞİ, UYGULANACAK TİP PROJE VEYA MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.1. PARKLAR

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE TANIMI YAPILAN ALANLAR OLUP, AÇIK HAVUZ/SOS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE/CAY BAHÇESİ, BOPE, MUHTARLIK İLE GÜVENLİK KULÜBESİ GİBİ, ÖNGÖRÜLEN KULLANIMLAR YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINDA YAPILABİLİR.

5. ULAŞIM

5.1. OTOPARK

5.1.1. TÜM KULLANIM ALANLARI İÇİN GEREKLİ OTOPARK İHTİYACI 22.02.2018 TARİH VE 30340 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ VE STANDARTLARI DOĞRULTUSUNDA PARSELLERDA BÜNYESİNE ÇÖZÜMLENECEKTİR. OTOPARK RAMPALARI ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDEN BAŞLATILIP, ARAÇ GİRİŞ VE ÇIKIŞLARI SAĞLANABİLİR.

5.1.2. PLAN ÜZERİNDE AYRILAN GENEL OTOPARK ALANLARI, KONUM VE KAPASİTELERİ DEĞİŞTİRİLMEMEK KOŞULU İLE FARKLI TASARIMLARDA UYGULANABİLİR.

6. TEKNİK ALT YAPI ALANLARI

6.1. BU ALANLARDA; GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINMAK KOŞULU İLE KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YERALTI VE YERÜSTÜ HER TÜRLÜ HABERLEŞME, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE TESİSİN İHTİYACINA YÖNELİK AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK ALANLARI YAPILABİLİR.

4 231 098.66

L17-c-02-c-4-b

4 231 097.68

485 221.14

495 768.59

(495 300) 495 300 (495 400) 495 400 (495 500) 495 500 (495 600) 495 600 (495 700) 495 700 (495 800)

1/1000

17

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

a b
d c

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

Yüklenici Firma: Ölçen Harita İnş. Müh. San.ve Tic.Ltd.Şti.

MESUL MÜHENDİS

Özhan KAYNARCA
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB HARİTA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Selma FINDIKÇI
Harita Mühendisi

Mehmet IŞGÖN
Harita Mühendisi

Enver KONANÇ
Harita Mühendisi

ONAY

Mütealahhit Ölçen Harita İnş. Müh. San.Tic.Ltd.Şti. tarafından yapılan 18 adet halihazır harita incelendi ve onandı.

Aziz KOCAOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

M.Kubilay YILDIRIM
Harita Şube Müdürü

08.3.2024