İZMİR İLİ, SEFERİHİSAR İLÇESİ, CAMİKEBİR MAHALLESİ,
ESKİ 3391 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI

L17C02D3A

L17C02D1D	L17C02D1C	L17C02D2D	L17C02D2C
L17C02D4A	L17C02D4B	L17C02D3A	

Dosya No	: 353332061
Plan No:	: İİP-351092736
Ölçek	: 1/1000

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından hazırlanan İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Camikebir Mahallesi Eski 3391 Ada 1 Parsele İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 11. Maddesinin (c) bendi kapsamında onaylanmıştır.

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

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

İZMİR İLİ, SEFERİHİSAR İLÇESİ, CAMİKEBİR MAHALLESİ,
ESKİ 3391 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
İTİRAZLARA YÖNELİK
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

L17C02D3A

L17C02D1D	L17C02D1C	L17C02D2D	L17C02D2C
L17C02D4A	L17C02D4B	L17C02D3A	

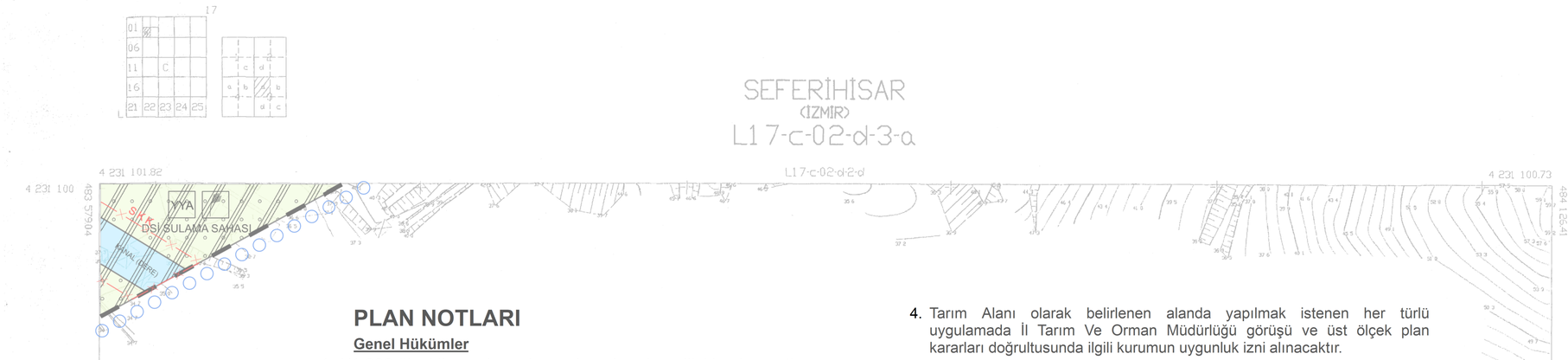
PLAN NOTLARI

Dosya No	: 353332061
Plan No:	: İİP-351109431
Ölçek	: 1/1000

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından hazırlanan İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Camikebir Mahallesi Eski 3391 Ada 1 Parsele İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 11. Maddesinin (c) bendi kapsamında onaylanmıştır.

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

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



PLAN NOTLARI

Genel Hükümler

1. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı, bu plana ilişkin plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.
2. Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, 09.09.2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği "Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği" ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması zorunludur.
3. 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve buna bağlı olarak yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği ve diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup, "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadan faaliyete başlanamaz.
4. Planlama alanı ile ilgili olarak; mevcut bağlantı yollarının kullanılması, karayoluna ilave bağlantı yapılmaması, 2918 sayılı trafik kanunu ve bu kanuna istinaden karayolları ile ilgili olarak çıkarılan tüm kanun ve yönetmeliklere uyulması zorunludur.
5. Planlanan alanda tesis edilecek elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kamu kuruluşlarının aradığı standartlara uygun olarak yapılıp onaylanmadan inşaat ruhsatı verilemez.
6. 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.
7. Planlama alanı içerisinde yapılacak tesislerde "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.
8. Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği", 14.07.2007 tarihli resmi gazetede yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır. Yapılacak yapılara ait laboratuvar deneylerine dayalı sondajlı zemin etüdü uygun görülmeden proje onayı yapılamaz.
9. "Sığınak Yönetmeliği" Ve "Otopark Yönetmeliği" hükümlerine uyulması zorunludur.
10. 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.
11. 5378 sayılı "Engelliler Hakkında Kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak her türlü yapıda ve çevre düzenleme kararlarında, Türk Standartları Enstitüsü'nün ilgili standardına uyulması zorunludur.
12. Bisiklet Yolları Yönetmeliğinde belirtilen hususlara uyulacaktır.
13. Proje alanında yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
14. 6331 sayılı İş Sağlığı Ve Güvenliği Kanununa ve bu kanuna dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması zorunludur.
15. 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanununa ve bu kanuna dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması zorunludur.
16. Lağım Mecrası İnşaası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Özel Hükümler

Arazi Kullanım Kararları

1. Planlama alanındaki 0.40 emsal değeri tanımlanan konut alanlarında Yençok 2 kat, 0.80 emsal değeri tanımlanan konut alanlarında Yençok 4 kat, 0.90 emsal değeri tanımlanan konut alanlarında Yençok 4 kat, 1.00 emsal değeri tanımlanan konut alanlarında Yençok 5 kat olacak şekilde yapılaşma sağlanacaktır.
2. Konut alanlarında, günübirlik ihtiyaçların karşılanması amacıyla Emsal değerinin %8'ini ve Yençok=5.50 m.yi geçmemek üzere bağımsız veya zemin katlarda ticari birimler yer alabilir
3. Planlama alanında kalan Ticaret fonksiyonunda E:1.00, Yençok 5 kattır.
4. Tarım Alanı olarak belirlenen alanda yapılmak istenen her türlü uygulamada İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü görüşü ve üst ölçek plan kararları doğrultusunda ilgili kurumun uygunluk izni alınacaktır.
5. Kamu ve özel mülkiyetteki donatı alanlarında (anaokulu alanı, ilkokul alanı, ortaokul alanı, lise alanı, sağlık tesisi alanı, sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı, özel eğitim alanı vb.) E=1.00, Yençok=3 katı aşmamak koşulu ile çevre yapılaşma şartları da dikkate alınarak uygulama mimari avan projeye göre yapılacaktır.
6. Cami alanlarında;

- Yapılaşma koşulu E=1.00 olmak üzere, cami ve külliyesi ile caminin mimarisine ve çevre yapılaşma koşullarına uygun olmak koşuluyla lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatları yapılabilir.
- Bu alanlarda Diyanet İşleri Başkanlığınca Uygun Görülecek Mimari Proje ve Vaziyet Planına Göre Uygulama Yapılacaktır.
- Cami alanların kamu mülkiyeti olarak tapuda tescil edilmesi ve cami için ayrılan alanların kamuya tahsisi yapılmadan yapı ruhsatı verilemez.

7. Park Alanlarında uygulama, peyzaj tasarım projelerine göre yapılacak olup yapılanma koşulları ve kullanımlarda mer'i imar yönetmeliğine uyulacaktır. Yer alacak yapı ve tesisler, ilgili idaresince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Ayrıca emsale dahil olmamak üzere, tamamen zemin altında kalmak ve hiçbir şekilde açığa çıkmamak suretiyle kamu kullanımına ait olmak üzere ilgili kurumların görüşü alınmak kaydıyla otopark yapılabilir.
8. Teknik Altyapı Alanında E=0.50 Yençok=2 kat'ı aşmamak koşulu ile uygulama mimari avan projeye göre yapılacaktır.
9. Plan sınırları içerisinde Belediye Hizmet Alanı (İZSU) olarak belirlenen alanlar 22.12.2020 tarih ve 78444 sayılı İZSU görüşü kapsamında Terfi İstasyonu ve/veya Su Deposu olarak teknik altyapı kapsamında kullanılacaktır.

Diğer Hükümler

1. 15.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan "İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Camikebir Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu" ve rapor eki "yerleşime uygunluk paftalarında" belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.
2. Jeolojik ve jeoteknik etüd, zemin etüdü yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmeliği ve genelge hükümleri ile bu plan notlarındaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında yapılacak tüm yapılara ait laboratuvar deneyine dayalı zemin etüt raporu uygun görülmeden proje onayı yapılamaz projelendirme aşamasında zemin etüdü raporundaki verilere uyulacaktır.
3. Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünün 19.08.2018 tarihli ve 96282 sayılı yazısı uyarınca; proje kapsamındaki yapılaşma planlamalarında 24.07.2012 tarihli ve 1421 sayılı Havaalanları Çevresinde Yapılaşma Kriterleri Hakkındaki Genelge, ICAO Annex-14 Cilt 1 ve SHT-HES kriterlerinin ihlal edilmemesi zorunludur.
4. DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün 07.08.2025 tarihli ve 6162003 sayılı yazısında belirtildiği üzere; planlama alanının bir kısmı Seferihisar Barajı Sulama Alanı içerisinde kalmakta olup içinden Y2-4-7 tersiyer boru hattı geçmektedir. imar planında tarım alanı olarak gösterilen sulama alanı içinden geçen sulama boru hattı birinci derece yol güzergahı ile kesişmekte olup planlanan yolun projesinin ve inşaat çalışmalarının sulama boru hattına herhangi bir zarar vermeyecek ve boru hattında gerekli olduğunda yapılacak bakım-onarım çalışmalarını engellemeyecek şekilde planlanması gerekmekte olup DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün 25.10.2018 tarihli ve 733512 sayılı yazısı ile 07.08.2025 tarihli ve 6162003 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması zorunludur.
5. Planlama alanında oluşacak evsel nitelikli atıksuların toplanıp arıtılması ile ilgili ihtiyaç duyulacak teknik altyapı tesisleri TOKİ tarafından kendi bünyesinde çözümlenecektir.
6. Planda bütün adalarda çekme mesafelerine uyulmak kaydıyla ayrık, blok, sıra blok ve teras tipi şeklinde yapı nizamı düzenlenebilir ve parsel bütününde birden fazla yapı yapılabilir.
7. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar Emsal'e (KAKS) dahildir.
8. Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz.
9. Tüm yapı adalarında yapı yaklaşma sınırına bakılmaksızın toplamda 25 m^2'yi geçmeyen takılıp sökülebilen nitelikte bekçi ve güvenlik kulübeleri yapılabilir.
10. Plan onama sınırı dışında gösterilen istikamet ve plan fonksiyon çizgileri, bilgi amaçlı işlenmiş olup bu çizgilere göre uygulama yapılamaz
11. Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı imar kanunu ile ilgili yönetmelikleri hükümleri geçerlidir.

ITRF96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005/0 EPOCHUNDA YAPEN HARİTA PLANLAMA MÜH. MİM. İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞİRİ.TARAFINDAN YAPILAN İZMİR-SEFERİHİSAR İŞİNE AİT 8 ADET HALİHAZIR HARİTA CUMHURBAŞKANLIĞININ 1. NUMARALI KARARNAMESİ HÜKÜMLERİNE GÖRE ONANMIŞTIR.

22/10/2019
YERDAL KAYAPINAR
GENEL MÜDÜR
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL KURULUŞU

MÜTEAHHİT: YAPEN HARİTA PLANLAMA MÜH. MİM. İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

SEFERİHİSAR L17-c-02-d-3-a
(İZMİR)