

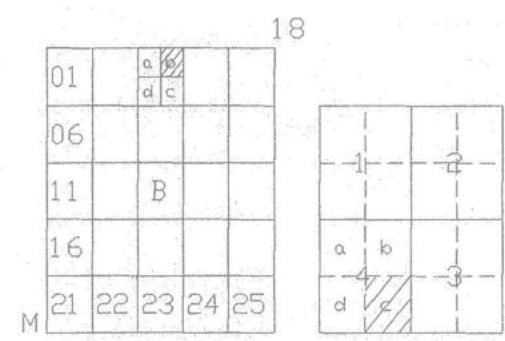
Ruhan ERTÖĞRUL
Uzman (Şehir Plancısı)

Hamza ÇAKAN
İstanbul Plan, Etilud ve Proje
Şube Müdürü

Serhat GÜNKAN
İstanbul Planlama ve Proje
Daire Başkanı

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
İZMİR İLİ, SELÇUK İLÇESİ, ZAFER MAHALLESİ
TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDEKİ
PARSELLERİN BİR KISMINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Ö: 1/1000

PAFTA İNDEKSİ			
M18B03B01 LEMAN	M18B03B02 PAZAR YOLU	M18B03B03	
M18B03C1A	M18B03C1B	M18B03C2A	
M18B03C1D	M18B03C1C	M18B03C2D	



PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

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

A.2. PLAN ONAMA SINIRI İZMİR İLİ, SELÇUK İLÇESİ, ZAFER MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE OLAN PARSELLERİN BİR KISIMINI KAPSAMAKTADIR.

A.3. İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NUN 13.05.2010 TARİH VE 5759 SAYILI KARARIYLA KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLENEN ARISTON SU YOLU İLE KORUNMASI GEREKLİ TABİAT VARLIĞI OLARAK TESCİLENEN DOĞAL MACARAYA İLİŞKİN UYGULAMA AŞAMASINDA İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

A.4. İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 11.09.2018 TARİH VE 734232 SAYILI YAZISI VE EKLI 25.01.2018-7038 SAYILI KURUL KARARI VE 15.08.2018-7881 SAYILI KURUL KARARI UYARINCA; TESCİLLİ ANTİK SU YOLU VE TUMULUS KORUMA ALANLARI İÇİNDE KORUMA BÖLGE KURULU İZİN OLMADAN HERHANGİ BİR İNŞA-FİZİKİ MÜDAAHELEDE BULUNULMAYACAKTIR.

A.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 AMRILIĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE CUMHURBAŞKANLIĞI 1 NUMARALI KARARNAMESİ UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

A.6. EKAT YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN MESAFELERE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINI TEMİNEN ENERJİ İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANDAKİ İRTIFAK KORIDÖRÜ BOYUNCA TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.

A.7. 25.12.2017 TARİHLİ SELÇUK-EFES HAVALİMANI MANİA PLANI KRİTERLERİ, 24.07.2012 TARİHLİ VE 1421 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİNDE YAPILAŞMA KRİTERLERİNE İLİŞKİN YAYIMLANAN GENELGE, 19.06.2010 REVİZYON TARİHLİ HAVAALANLARI EMNİYET STANDARTLARI TALİMATI VE 23.09.1993 TARİHLİ HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ DOĞAL MANİALAR ÜZERİNDE YAPILAŞMA KURALLARINA DAİR HAVACILIK TALİMATININ GENEL HÜKÜMLERİNE RİAYET EDİLECEKTİR.

A.8. BU PLAN KAPSAMINDA; DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK, SİGİNAK YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, İSKİ İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ, KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, BİNALARDA GENEREL PERFORMANS YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK VB. YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.9. KADASTRAL UYGULAMALAR ESNASINDA HAK KAYBINA MAHAL VERMEYECEK ŞEKLİDE KAMU YARARI DÜŞÜNÜLEREK ADA KENARLARINDA YOL GENİŞLİĞİNİ DARALTMAKADAN 2 METREYE KADAR DÜZELTMELER YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. AYRICA FONKSİYON, İFRAZ, KADEME HATLARINDA DA 1 METREYE KADAR DEĞİŞİKLİKLER YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

A.10. PLANDAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRODAN ALINACAK SINIRLAR ARASINDA UYUŞMAZLIK OLMASI DURUMUNDA, İMAR UYGULAMASI KADASTRODAN ALINACAK KADASTRAL ÖLÇÜLERE GÖRE YAPILACAK OLUP, BU DURUMDAN DOLAYI PLANDAKİ İMAR ADALARINDA HERHANGİ BİR KAYMA TESPİT EDİLMESİ HALİNDE, İMAR PLANINDA TANIMLANAN YOL GENİŞLİĞİNİ DARALTMAKADAN DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

A.11. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN OLARAK 08.05.2018 TARİHİNDE İZMİR VALİLİĞİNCE (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ) ONAYLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. PROJEYE ESAS ZEMİN ETÜT RAPORU HAZIRLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

A.12. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN DERE YATAKLARI İLE İLGİLİ DŞİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 21.09.2017 TARİH VE 645231 SAYILI, 26.02.2018 TARİH VE 145345 SAYILI, 12.10.2018 TARİH VE 701313 SAYILI GÖRÜŞÜ İLE İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 13.03.2018 TARİH VE 20681 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

A.13. PLANLAMA ALANINDA YÜKSEKLİĞİ 30 METREYİ AŞAN YAPI YAPILMASI HALİNDE İNŞAAT FAALİYETLERİNİN TAMAMLANMASINI MÜTEAKİP HARİTA GENEL KOMUTANLIĞINA BİLGİ VERİLECEKTİR.

A.14. T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 08.04.2025 TARİH VE 1784927 SAYILI GÖRÜŞÜ KAPSAMINDA UYGULAMA AŞAMASINDA NİHAİ GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

A.15. TCDD 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 14.02.2018 TARİH VE E.55711 SAYILI GÖRÜŞÜNE İSTİNADEN ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA DEMİRYOLU İŞLETMECİLİĞİNDE KAYNAKLANABİLECEK GÜRÜLTÜ İÇİN, GÜRÜLTÜ TESTLERİNİN YAPILARAK, BUGÜNKÜ VE GELECEKTEKİ YAPI DİKKATE ALINARAK, GÜRÜLTÜ HARİTALARININ HAZIRLANACAK YA DA DEMİRYOLU GÜRÜLTÜSÜ İÇİN HER TÜRÜ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

A.16. PLANLANAN FAALİYETLERDE ÇED YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE İLGİLİ İDARENİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

A.17. PLANLAMA ALANINDA İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDI İLE MEYDAN VE YEŞİL ALANLARIN ALTINDA AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE DOĞAL ZEMİN BİÇİMİ DEĞİŞTİRİLMEMEYİ GEREKTİREN OLACANUŞTÜ DURUMLARDA SİGİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE YER ALTI OTOPARK ALANI DÜZENLENEBİLİR.

A.18. UYGULAMA NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDE YAPILACAKTIR.

A.19. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ VE PARSEL MALİKLERİNİN MUVAFAKATI ALINARAK YAPI ADALARI ARASINDA BAĞLANTI SAĞLAMAK AMACIYLA YAYA VE TAŞIT, ALT VE ÜST GEÇİTLERİ YAPILABİLİR.

A.20. SU BASMAN KOTU MIN: +0.50 MAX: +1.50 METREDİR.

A.21. PLANDA BUTÜN ADALARDA YAPI NİZAMI SERBEST OLUP, AYRIK, BİTİŞİK, İKİZ, BLOK, SIRA BLOK VE TERAS TİPİ ŞEKLİNDE DÜZENLENEBİLİR VE PARSEL BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

A.22. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ÖNGÖRÜLEN KONUT ALANLARI, KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARININ OTOPARK İHTİYACI İLGİLİ YÖNETMELİKLER DOĞRULTUSUNDA ÇÖZÜMLENECEKTİR.

A.23. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÜRÜLÜ YAPI PARSELİNDE, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLAN VE YOLA CEPHESİ BULUNAN KISIMLARINDA MINİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSİZİN, TRAFİK, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI VB. TEKNİK YAPILAR YAPILIP İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR TAKS VE KAKSA DAHİL GEÇİDLİR.

A.24. PLAN KAPSAMINDAKİ DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

A.25. DONATI ALANLARINDA, ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. YATIRIMCI KURULUŞUN TALEBİ HALİNDE, AVAN PROJEYE GÖRE İFRAZ YAPILABİLİR.

A.26. ALAN BÜTÜNÜNDE PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

A.27. TUM YAPI ADALARINDA YERLEŞİM PLANLARI VE BAHQE TANZİMİNE GÖRE HAFRIYAT VE DOLGU YAPILABİLİR. ANCAK DOĞAL ARAZI YAPISININ KORUNMASI ESASTIR.

A.28. PLAN ÜZERİNDE YAZILMIŞ OLAN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR.

A.29. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİ VE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

B.1. KENTSEL ALAN KULLANIMI

B.1.1. GELİŞME KONUT ALANI

KONUT ALANLARINDA; PLANDA TANIMLANMIŞ YAPILAŞMA ŞARTLARINI GEÇMEMEK KOŞULU İLE MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA SERBEST OLARAK; AYRIK, BİTİŞİK, İKİZ, BLOK, SIRA BLOK VE TERAS TİPİ UYGULAMALAR YAPILABİLİR. BLOK EBAT, BOYUT VE DERİNLİKLERİ SERBESTTİR.

B.1.1.1. K1 RUMUZLU KONUT ALANI

BU ALANLARDA EMSAL=1.20 VE YENÇOK=5 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.1.1.2. K2 RUMUZLU KONUT ALANI

BU ALANLARDA EMSAL=0.80 VE YENÇOK=4 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.1.1.3. K3 RUMUZLU KONUT ALANI

BU ALANLARDA EMSAL=0.60 VE YENÇOK=3 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.1.2. İMAR PLANI KAPSAMINDAKİ TUM KONUT ALANLARINDA; MAHALLENİN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINA YÖNELİK, BULUNDUĞU PARSELİN EMSAL ALANININ %5'İNİ GEÇMEMEK ŞARTI İLE ZEMİN KAT TİCARİET ÜST KATLAR KONUT OLACAK ŞEKLİDE AÇIK YAPILAR, İTFAİYİ, AÇIL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK, LOKANTA, RESTORAN, ECZANE, BAKKAL, MANAV, KASAP, TERZİ GİBİ KULLANIMLARA YÖNELİK TİCARİET VE HİZMETLERE YÖNELİK BAĞIMSIZ YAPI OLARAK TİCARİET BİRİMLERİ YAPILABİLİR.

B.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

B.2.1. TİCARİET ALANI

TİCARİET ALANLARINDA; EMSAL=1.00 VE YENÇOK= 4 KAT OLMAK ÜZERE, OTEL, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, LOKANTA, RESTORAN, ECZANE, BAKKAL, MANAV, KASAP, TERZİ GİBİ KULLANIMLARA YÖNELİK TİCARİET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

B.2.2. BELEDİYE HİZMET ALANI (SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI)

BELEDİYE HİZMET ALANI, BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ YEREL YÖNETİMLERCE BELEDİYE HİZMET BİNASI, BELEDİYE HİZMET BİRİMLERİNİN YERİ ALDICI YAPILAR, İTFAİYİ, AÇIL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK, TRANSFER İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ZABITA BİRİMLERİ, SEMT PAZARI, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜSTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARDIMAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

PLAN KAPSAMINDA BELEDİYE HİZMET ALANI BÖLGENİN İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK KÜTÜPHANE, DİNLEME ALANI, DÜĞÜN SALONU GİBİ HİZMETLERDE KULLANILMAK ÜZERE SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BU ALANLARDA EMSAL=1.00 VE YENÇOK=4 KAT OLARAK, İLGİLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

B.3.1. EĞİTİM TESİSİ ALANLARI

B.3.1.1. ANAOKULU-İLKOKUL-ORTAOKUL-LİSE ALANI

BU ALANLARINDA E=1.00 VE YENÇOK=4 KAT OLUP, 30.03.2012 TARİH VE 28261 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 6287 SAYILI İLKÖĞRETİM VE EĞİTİM KANUNU İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN KAPSAMINDA HANGİ FONKSİYONUN EĞİTİM TESSİSİ YAPISININ BULUNACAĞINA VE HANGİ YAPININ İLKOKUL, HANGİ YAPININ ORTAOKUL OLARAK KULLANILACAĞINA VEYA İKİSİNİN BİRARADA BULUNUP BULUNMAMASINA KANUN KAPSAMINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNE GÖRE KARAR VERİLECEKTİR.

UYGULAMA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA; KAPALI VE AÇIK SPOR TESİSLERİ DE YAPILABİLİR.

B.3.2. İBADET ALANLARI

B.3.2.1. CAMİ

CAMİ ALANLARINDA E=1.00 OLUP, CAMİ VE KÜLLİYESİ, CAMİNİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA CAMİYE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASILHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMLATLARI, AÇIK YEVA ZEMİN ALTI KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

CAMİ ALANLARINA İLİŞKİN ÇEKME MESAFELERİ, TESİSİN ARAZİ ÜZERİNDE YERLEŞTİRİLMESİ VE KİBLE YÖNÜNÜN BELİRLENMESİ HUSUSLARI GÖZ ÖNÜNDE OLARAK, HASTANE ALANINDA, BÖLGENİN TARİHİ, MİMARİ KİMLİĞİNE VE DOĞAL YAPISINA UYGUN OLARAK, SAĞLIK BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. HAZIRLANACAK AVAN PROJELERDE YAPILACAK TESİSİN ÖZELLİKLERİ VE KAPASİTESİNE GÖRE FİZİKSEL MEKAN BÜTÜNLÜĞÜ DİKKATE ALINARAK GEREKLİ OTOPARK VE AÇIK ALAN İHTİYACI PARSEL İÇİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

B.3.3. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

B.3.3.1. HASTANE ALANI

HASTANE ALANINDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.00 VE YENÇOK=5 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAK OLUP; DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, VEREM SAVAŞ MERKEZİ, KAN BANKASI, AMBULANS SERVİSLERİ VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

B.3.3.2. AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ
BU ALANDA E=1.00 VE YENÇOK= 2 KAT OLMAK ÜZERE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER YER ALABİLİR.

UYGULAMA BÖLGENİN TARİHİ, MİMARİ KİMLİĞİNE VE DOĞAL YAPISINA UYGUN OLARAK HAZIRLANARAK, İLGİLİ KAMU KURUMUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

B.3.4. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

B.3.4.1. KÜLTÜREL TESİS ALANI

BU ALANLAR İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILACAK, TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SINEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ TESİSLERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

BU ALANLARDA ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK, İLGİLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL=1.00 VE YENÇOK=4 KATTIR.

B.3.4.2. SOSYAL TESİS ALANI

BU ALANLAR İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILACAK, SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAGI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR. BU ALANLARA ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK, İLGİLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.00 VE YENÇOK=4 KATTIR.

B.3.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.3.5.1. PARK

PARK ALANLARI, AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR. BÖLGENİN YEŞİL ALAN VE PARK GEREKSİNİMİNİ KARŞILAYACAK BU ALANLARDA ÇEVREYLE UYUMLU, DOĞAL DEĞERLERİ ORTAYA ÇIKARACAK UYGUN KENTSEL TASARIM VE PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BU ALANLARDA; BİRİM TABAN ALANI 50 M²/Yİ, TOPLAM TABAN ALANI İSE 0,03'Ü GEÇMEYEN YENÇOK=4,50 M. YÜKSEKLİĞİNDE 1 KATLI, KALICI OLMAYAN VE SOKULUP TAKILABİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN TEMELSİZ YAPILAR (KAFFETERYA, BUFE, ÇAY BAHQESİ, MUHTARLIK, TRAFİK TAKSİ DURAGI, UMUMİ HELA VB.) İLE AÇIK HAVA SPOR ALANLARI (GEZİ ALANLARI, YÜRÜYÜŞ, KOŞU VE BİSKİLET PARKURU VB.) VE AÇIK OYUN ALANLARI VB. BİRİMLER YER ALABİLİR. İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE DŞİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KURUM GÖRÜŞÜNE İSTİNADEN PLANLANAN DERE AKSARINDAKİ PARK ALANLARINDA HİÇ BİR YAPI YAPILAMAZ İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK BU ALANLARDA, MİMARİ AVAN PROJE AŞAMASINDA ÇOCUK BAHQESİ VE OYUN ALANLARI DA PROJELENDİRİLECEKTİR.

B.3.5.2. REKREASYON ALANI

REKREASYON ALANLARINDA; GÜNÜ BİRLİK KULLANIMA YÖNELİK, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHQESİ, BUFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜR SPORFİT FAALİYETLERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

BU ALANDA KAT ADEDİ 1 KATI VE YÜKSEKLİĞİ 4,50 M. Yİ GEÇMEMEK ÜZERE BÖLGENİN DOĞAL VE TARİHİ KARAKTERİNE UYGUN MALZEMELERDEN YAPILAN UMUMİ HELA, AÇIK ÇAY BAHQESİ, BUFE, KAFFETERYA, SERGİ VE SATIŞ BİRİMLERİ, PERGOLA, KAMERYE, GÜVENLİK KÜLBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TRAFİK, SU DEPOSU, VB. GİBİ TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLECEKTİR.

İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, MİMARİ AVAN PROJE AŞAMASINDA ÇOCUK BAHQESİ VE OYUN ALANLARI DA PROJELENDİRİLECEKTİR.

B.3.6. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

B.3.6.1. KENT İÇİ 1. DERECE ULAŞIM AKSLARI

PLANLAMA ALANI İÇİNDE 18 M. VE 16 M. GENİŞLİĞİNDE GÖSTERİLEN YOLLARDIR.

B.3.6.2. KENT İÇİ 2. DERECE ULAŞIM AKSLARI

PLANLAMA ALANI İÇİNDE 12 M. GENİŞLİĞİNDE GÖSTERİLEN YOLLARDIR.

B.3.6.3. KENT İÇİ 3. DERECE ULAŞIM AKSLARI

PLANLAMA ALANI İÇİNDE 10M VE 7 M. GENİŞLİĞİNDE GÖSTERİLEN YOLLARDIR.

B.3.6.4. SERVİS YOLLARI

PLANLAMA ALANI İÇİNDE 5 M GENİŞLİĞİNDE GÖSTERİLEN VE DERE ALANLARININ BAKIM VE İŞLETMESİ İÇİN KULLANILACAK YOLLARDIR.

B.3.6.5. KAVŞAK NOKTASI

İMAR PLANINDA "K" SEMBOLÜ İLE BELİRTİLEN KAVŞAK NOKTALARI ŞEMATİK OLUP; UYGULAMAYA YÖNELİK MÜHENDİSLİK ÇÖZÜMLERİ VE HER TÜRÜ UYGULAMA, HAZIRLANACAK AYRINTILI ULAŞIM VE TRAFİK ETÜTLERİ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK UYGULAMA PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

İLGİLİ İDARE TARAFINDAN YAPILACAK MÜHENDİSLİK ÇÖZÜMLERİNDE GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ DE ÖN PLANDA TUTULARAK, YOL EN KESİTLERİ KAVŞAK KOLU AYRILMA-KATILMA ŞERİTLERİ DİKKATE ALINARAK DÜZENLENECEKTİR.

B.3.7. SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

B.3.7.1. TEKNİK ALTYAPI ALANI

BU ALANLARDA; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT, ELEKTRİK, DOĞALGAZ, TELEKOM, İÇME VE KULLANMA SUYU, KANALİZASYON VE HER TÜRÜ ULAŞTIRMA, HABERLEŞME VE ARITIM GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILACAK, YER ALTI VEYA YERÜSTÜ TESİSLERİ YER ALACAK VE UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAK OLUP, BU ALANLARDA E=0.50 VE YENÇOK=1 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

504 443B1

İTİF 96 KORDİNAT SİSTEMİNDE VE 202509
EPİSOLDA VERİLEN HARİTA T.C. İTİF 96
TARAFINDAN YAPILAN VE 02 / 02 / 2025
TARİHİNDE, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
HARİTA YARAN HARİTA PLANLAMA İKİM
İNS. TAM SAK. VE T.C. İTİF 96 KORDİNAT
SİSTEMİNDE VE 202509
EPİSOLDA YAPILAN HARİTA T.C. İTİF 96
TARAFINDAN YAPILAN VE 02 / 02 / 2025
TARİHİNDE, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
HARİTA YARAN HARİTA PLANLAMA İKİM
İNS. TAM SAK. VE T.C. İTİF 96 KORDİNAT
SİSTEMİNDE VE 202509
EPİSOLDA YAPILAN HARİTA T.C. İTİF 96
TARAFINDAN YAPILAN VE 02 / 02 / 20