İZMİR İLİ, ALİĞA İLÇESİ,
ALİAĞA MAHALLESİ TOKİ MÜLKİYETİNDEKİ
MUHTELİF PARSELERE İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI

1/1000

ADI-SOYADI	ÜNVAN	İMZA
Nilgün İNCEİŞ	Uzman (Y. Şehir Plancısı)	
Hamza ÇAKAN	İstanbul Plan, Etüd ve Proje Şube Müdürü	
Serhat GÜNKAN	İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanı	

Dosya No : 350532206
Plan No: : UİP-351114943
Ölçek : 1/1000

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından hazırlanan İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mah., Muhtelif Parsellerde Toplu Konut Alanına 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.

PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN PAFTALARI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. BU PLAN KAPSAMINDA; DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK, SIĞINAK YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, İSKİ İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ, KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK V.B. YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.3. HALİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI, İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR.

1.4. İZMİR VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRÇİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 29.08.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE HER TÜRLÜ YAPILAR İÇİN AYRINTILI ZEMİN ETÜD RAPORLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.5. UYGULAMA NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

1.6. PLANDA BÜTÜN ADALARDA YAPI NİZAMI SERBEST OLUP, AYRIK, BİTİŞİK, İKİZ, BLOK, SIRA BLOK VE TERAS TİPİ ŞEKLİNDE DÜZENLENEBİLİR VE PARSEL BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPI BOYUTLARI, BLOK EBATLARI SERBESTTİR. SOSYAL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.7. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARDA BODRUM KAT YAPILAMAMASI DURUMUNDA MÜŞTEMİLAT (KALORİFER DAİRESİ, TESİSAT MERKEZİ, DEPO VE GARAJ İLE KAPICI DAİRESİ) ZEMİN KATLARDA DÜZENLENEBİLİR. İSKÂNA TAHSİS EDİLEN BİRİMLERİN HARİCİNDE ZEMİN KATTA KALAN BU HİZMET BÖLÜMLERİ İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL DEĞİLDİR.

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

1.9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE TÜM FONKSİYON ALANLARINDA İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA TRAFO BENZERİ TEKNİK ALTYAPI ALANLARI AYRILABİLİR. BELİRLENEN BU ALANLAR VAZİYET PLANI ÜZERİNDEN İFRAZ EDİLEREK UYGULAMA YAPILABİLİR.

1.10. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE PROJE ve UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

1.11. DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 18.02.2018 TARİH VE 124237 SAYILI GÖRÜŞ YAZISI İLE İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 16.05.2018 TARİH VE 38273 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAK OLUP DERE VE SERVİS YOLUNDA YAPILAŞMA BULUNMAYACAK, DERE ISLAHI YAPILINCAYA KADAR DERE VASFINDAKİ MEVCUT DOĞAL YATAK GÜZERGAHINDA YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEYECEKTİR. AYRICA TOKİ TARAFINDAN HAZIRLANACAK ATIKSU VE İÇME SUYUNA İLİŞKİN TEKNİK ALTYAPI PROJELERİ İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULUYLA, ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.12. İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 21.02.2018 TARİH VE 3713161 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINA GÖRE EĞİTİM ALANLARININ BEDELSİZ KARŞILANABİLECEĞİ BÜYÜKLÜKTE 18. MADDE UYGULAMA SINIRI GEÇİRİLECEKTİR.

1.13. 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 VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE CUMHURBAŞKANLIĞI 1 NUMARALI KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

1.14.24.07.2012 TARİHLİ ve B.11.1.ŞHG.0.10.01.052549/1421 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİNE İLİŞKİN GENELGE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.15. PLAN ÜZERİNDE YAZILMIŞ OLAN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR. PLANDA BELİRTİLMEYEN YOL GENİŞLİKLERİ İÇİN PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.

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

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

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KENTSEL ALAN KULLANIMI

2.1.1. K1 RUMUZLU KONUT ALANLARI

- İMAR PLANINDA K1 RUMUZU İLE GÖSTERİLEN KONUT ALANLARINDA; E=1.00, Yençok=5KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA AYRIK, BİTİŞİK, İKİZ, BLOK, SIRA BLOK VE TERAS TİPİ UYGULAMALAR YAPILABİLİR. BLOK EBAT, BOYUT ve DERİNLİKLERİ SERBESTTİR.

2.1.2. K2 RUMUZLU KONUT ALANLARI

- İMAR PLANINDA K2 RUMUZU İLE GÖSTERİLEN KONUT ALANLARINDA; E=1.10, Yençok=5KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA AYRIK, BİTİŞİK, İKİZ, BLOK, SIRA BLOK VE TERAS TİPİ UYGULAMALAR YAPILABİLİR. BLOK EBAT, BOYUT ve DERİNLİKLERİ SERBESTTİR.

2.2 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. TİCK RUMUZLU TİCARET+KONUT ALANLARI

-İMAR PLANINDA TİCK RUMUZU İLE GÖSTERİLEN TİCARET+KONUT ALANLARINDA; EMSAL=1.20, Yençok=5KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAK OLUP, BU ALANLARDA AYRIK, BİTİŞİK, İKİZ, BLOK, SIRA BLOK VE TERAS TİPİ UYGULAMALAR YAPILABİLİR. BLOK EBAT, BOYUT ve DERİNLİKLERİ SERBESTTİR.

TİCARET AMAÇLI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KULLANILACAK ALAN ORANI, EMSAL ALANININ EN FAZLA %10'U OLUP BU YAPILAR BAĞIMSIZ BLOK OLARAK VE/VEYA KONUT BLOKLARININ SADECE ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA YAPILABİLİR.

TİCK ALANLARININ TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAMAZ.

2.2.2. BELEDİYE HİZMET ALANI

- BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHIP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR. BU VE BENZERİ FONKSİYONLAR AYRI AYRI YA DA BERABER YER ALABİLİR.
- BU ALANDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI E:0,50 Yençok=1 KAT OLUP, UYGULAMA İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

2.3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.3.1 İLKOKUL ALANI

- İLKOKUL ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1,00, 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 TESİSİ YAPISININ BULUNACAĞINA VE HANGİ YAPININ İLKOKUL, HANGİ YAPININ ORTAOKUL OLARAK KULLANILACAĞINA VEYA İKİSİNİN BİRARADA BULUNUP BULUNMAMASINA KANUN KAPSAMINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNE GÖRE KARAR VERİLECEKTİR.
- BU ALANDA UYGULAMA, MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI' NIN OLUMLU GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARESİNCE TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA; KAPALI VE AÇIK SPOR TESİSLERİ DE YAPILABİLİR.

2.3.2 CAMİ ALANI

- CAMİ ALANINDA, E=1.00 OLMAK ÜZERE, ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK, BÖLGENİN TARİHİ, MİMARİ KİMLİĞİNE VE DOĞAL YAPISINA UYGUN OLARAK, LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARI YAPILABİLİR.
- BU ALANLARDA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA UYGUN GÖRÜLECEK MİMARİ PROJE VE VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

-CAMİ ALANLARININ KAMU MÜLKİYETİ OLARAK TAPUDA TESCİL EDİLMESİ VE CAMİ İÇİN AYRILAN ALANLARIN KAMUYA TAHSİSİ YAPILMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

-HAZIRLANACAK MİMARİ AVAN PROJELERDE YAPILACAK TESİSİN ÖZELLİKLERİ VE KAPASİTESİNE GÖRE FİZİKSEL MEKÂN BÜTÜNLÜĞÜ DİKKATE ALINARAK GEREKLİ AÇIK ALAN İHTİYACI PARSEL İÇİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

- CAMİ ALANLARINA İLİŞKİN ÇEKME MESAFELERİ, TESİSİN ARAZİ ÜZERİNDE YERLEŞTİRİLMESİ VE KIBLE YÖNÜNÜN BELİRLENMESİ HUSUSLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK İLGİLİ İDARESİNCE MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

2.3.3 KÜLTÜREL TESİS ALANI

- KÜLTÜREL TESİS ALANI, 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, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.
- KÜLTÜREL TESİS ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL:1.00, Yençok:4 KAT OLUP, İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.4.1 PARK VE DİNLENME ALANLARI

- PARK ALANLARINDA UYGULAMA, PEYZAJ TASARIM PROJELERİNE GÖRE YAPILACAK OLUP YAPILANMA KOŞULLARI VE KULLANIMLARDA MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. YER ALACAK YAPI VE TESİSLER, İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. AYRICA EMSALE DAHİL OLMAMAK ÜZERE, TAMAMEN ZEMİN ALTINDA KALMAK VE HİÇBİR ŞEKİLDE AÇIĞA ÇIKMAMAK SURETİYLE KAMU KULLANIMINA AİT OLMAK ÜZERE İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA OTOPARK YAPILABİLİR.

2.4.2 AÇIK (SEMT) SPOR TESİSİ ALANI

- BU ALAN İÇERİSİNDE AÇIK ALAN GEREKTİREN SPOR FAALİYETLERİNE YÖNELİK TESİS YER ALABİLİR.
- AÇIK (SEMT) SPOR TESİSİ ALANINDA UYGULAMA; E=0.50 VE YENÇOK=1 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.5. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

2.5.1. KARAYOLLARI

2.5.1.1. KENT İÇİ 1. DERECE ULAŞIM AKSLARI

- PLANLAMA ALANI İÇİNDE 16 M. GENİŞLİĞİNDE GÖSTERİLEN YOLLARDIR.

2.5.1.2. KENT İÇİ 2. DERECE ULAŞIM AKSLARI

- PLANLAMA ALANI İÇİNDE 10 M. GENİŞLİĞİNDE GÖSTERİLEN YOLLARDIR.

2.5.1.3. KENT İÇİ 3. DERECE ULAŞIM AKSLARI

- PLANLAMA ALANI İÇİNDE 7 M. VE ALTINDA GENİŞLİKTE GÖSTERİLEN YOLLAR OLUP, YAYA YOLU NİTELİĞİNDEDİR, DERE KENARINDAKİ 5 M. GENİŞLİĞİNDEKİ YOLLAR İSE SERVİS YOLUDUR.

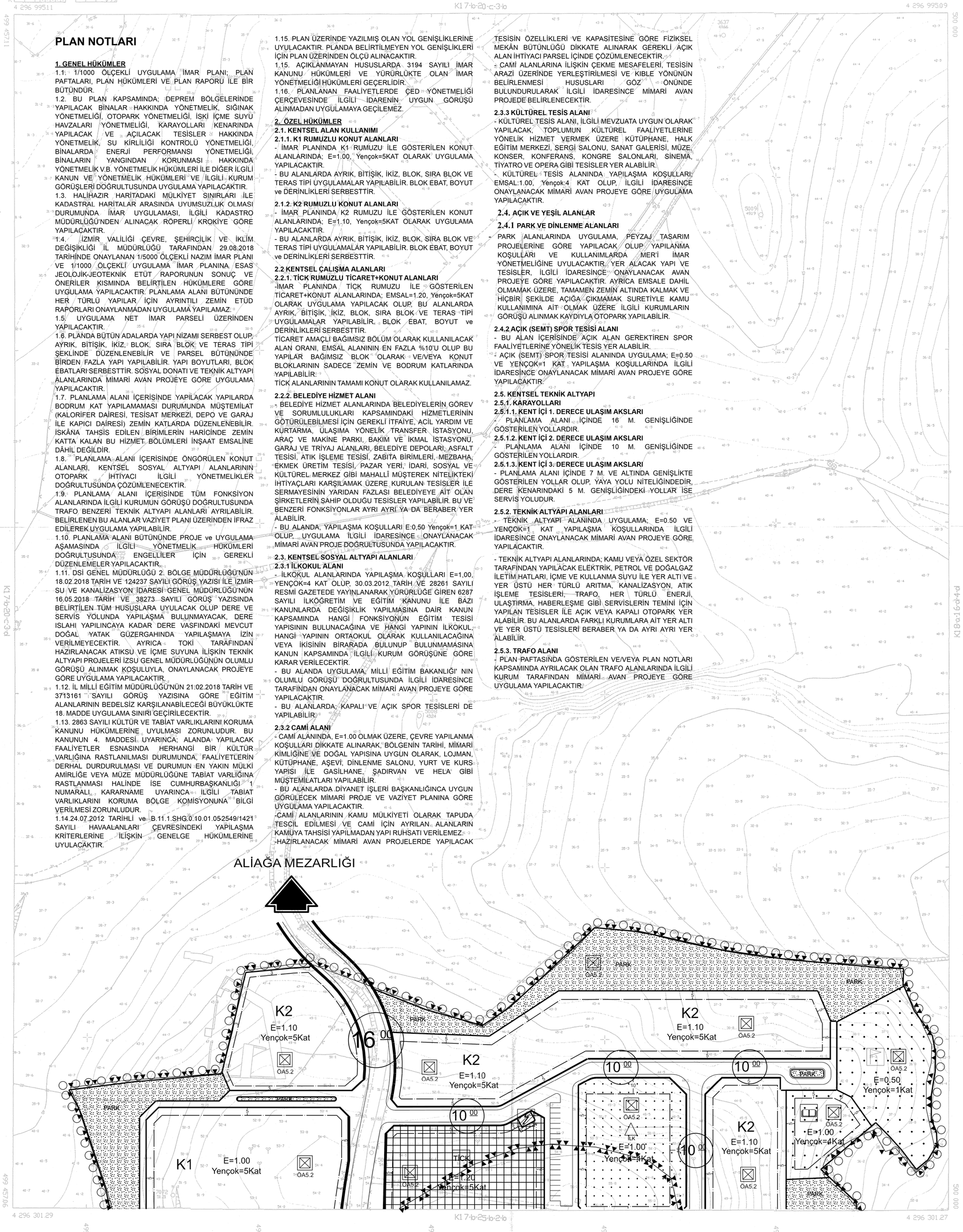
2.5.2. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

- TEKNİK ALTYAPI ALANINDA UYGULAMA; E=0.50 VE YENÇOK=1 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

- TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA; KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK YER ALABİLİR. BU ALANLARDA FARKLI KURUMLARA AİT YER ALTI VE YER ÜSTÜ TESİSLERİ BERABER YA DA AYRI AYRI YER ALABİLİR.

2.5.3. TRAFO ALANI

- PLAN PAFTASINDA GÖSTERİLEN VE/VEYA PLAN NOTLARI KAPSAMINDA AYRILACAK OLAN TRAFO ALANLARINDA İLGİLİ KURUM TARAFINDAN MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.



1/1000

ALİAĞA
(İZMİR)
K17-b-20-c-3-c