ODAK ŞEHİRCİLİK PLANLAMA İNŞAAT GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK ve DANIŞMANLIK İNŞAATÇILIK ANONİM ŞİRKETİ
Dalfadar Mah. Ataturk Cad. No:11 Bayraklı/İZMİR
Eyvalıyıllar - Vergi No: 6350 20 2703
Bayraklı V.D. 470 000 1464

Hüseyin HANER
Şehir Plancısı, ITÜ
Diploma No: 21-22164
Kamu Grubu: A - No:0898
Oda Sicil No: 774

İZMİR İLİ,ÇEŞME İLÇESİ, MUSALLA MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI VE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PAFTA NO: L16-B-22-A-2A

L16-B-22-A-2A

Dosya No: 351632105
Plan No: UİP-351119107
Ölçek: 1/1.000

Emlak Konut Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından sunulan; İzmir İli, Çeşme İlçesi, Musalla Mahallesi, 419 ada, 16, 17, 18, 23, 24, 25, 79 ve 80 numaralı parseller ile bir kısım tescil harici alanı kapsayan Rezerv Yapı Alanına ilişkin -1- paftalık 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun ilgili hükümleri kapsamında onaylandı.

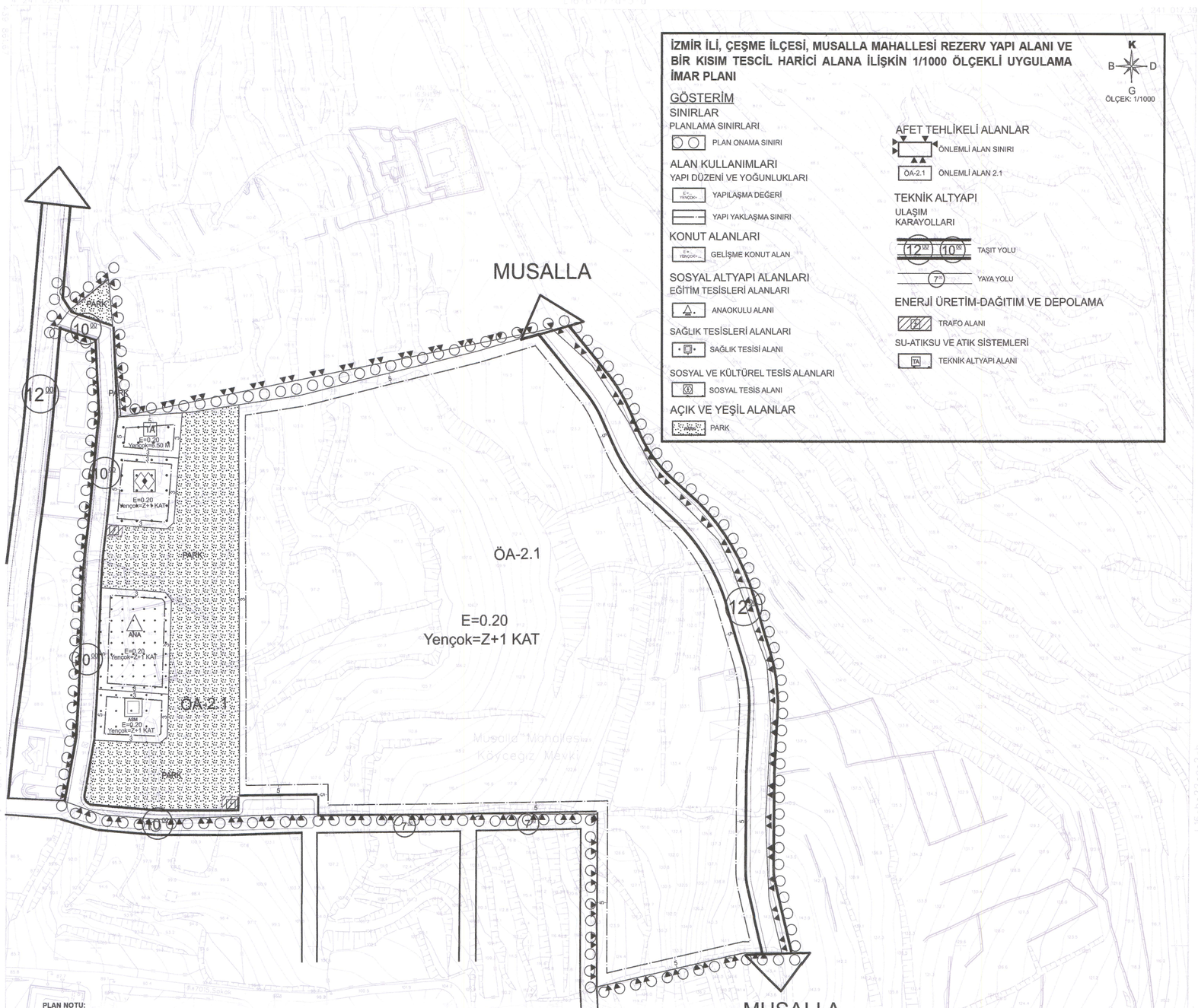
...../...../.....

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

Ali Sinan ERGEL
Daire Başkanı

Sayan GENÇ
Daire Başkanı

ÇEŞME
(İZMİR)
L16-b-22-a-2-a



İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, MUSALLA MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI VE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

K
B D
G
ÖLÇEK: 1/1000

GÖSTERİM

SINIRLAR
PLANLAMA SINIRLARI
- PLAN ONAMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI
YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI
- E=0.20 YENÇOK= — YAPILAŞMA DEĞERİ
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KONUT ALANLARI
- E=0.20 YENÇOK= — GELİŞME KONUT ALAN

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI
- ANAOKULU ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI
- SAĞLIK TESİSİ ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI
- SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK

AFET TEHLİKELİ ALANLAR
- ÖNLEMLİ ALAN SINIRI
- ÖA-2.1 — ÖNLEMLİ ALAN 2.1

TEKNİK ALTYAPI
ULAŞIM KARAYOLLARI
- 12.00 10.00 — TAŞIT YOLU
- 7.00 — YAYA YOLU

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA
- TRAFO ALANI

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ
- TA — TEKNİK ALTYAPI ALANI

PLAN NOTU:

A. GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN ONAMA SINIRI; 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA, BAKANLIK MAKAMININ 18.12.2023 TARİH VE 8253007 SAYILI OLUR'U İLE İLAN EDİLEN REZERV YAPI ALANINI VE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANI KAPSAMAKTADIR.

2. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI, PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

3. PLAN KAPSAMINDA; TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ, SIĞINAK YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5. 5378 SAYILI "ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.

6. YAPILARDA VE AÇIK ALANLARDA ETKİN SIVI VE KATI ATIK YÖNETİMİ VB. YÖNTEMLERİN PROJE GENELİNE ENTEGRASYONU SAĞLANACAKTIR.

7. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞINCA 12.12.2025 TARİHİNDE ONAYLANAN İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ MUSALLA-ALTINKUM-OVACIK MAHALLESİNDE YER ALAN 28,12 HA ALANIN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR. PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ YAPILAŞMA İÇİN ZEMİN ETÜT RAPORU HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ

8. 30.11.2000 TARİH 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

9. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NUN 4. MADDESİ UYARINCA; PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA İSE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

10. PLANLAMA ALANINDA YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA EN YÜKSEK KOTUNDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.

11. YAPIYA İSKAN RUHSATI ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇERİSİNDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLEME VE BİTKİLENDİRİLMESİ İŞLEMİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR.
11.1. AÇIK ALAN DÜZENLEMESİNDE, PARSEL TOPLAMININ EN AZ %40'I KADAR ALAN HİÇBİR YAPAY MALZEME İLE KAPLANMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ ÜZERİNE BİTKİLENDİRME VE DÜZENLEME YAPILARAK KORUNACAKTIR. BİTKİLENDİRMEDE YÖREYE UYGUN AĞAÇ TÜRLERİ İLE BİNAYI SAKLAYICI AMAÇLI DÜZENLEME ESASTIR.
11.2. SÖZ KONUSU TOPRAK SAHANIN HER 20 M²'Sİ İÇİN YÖRESEL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN BİR AĞAÇ DİKİLMESİ ZORUNLUDUR. EĞER PARSELDE MEVCUT AĞAÇLAR VARSA BUNLAR GEREKLİ OLAN AĞAÇ SAYISINDAN DÜŞÜLÜR.

12. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, TÜM FONKSİYON ALANLARINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN TRAFO, SANTRAL YAPILARI, TELEKOM YAPILARI, BAZ İSTASYONU ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU, JENERATÖR, REGÜLATÖR, DOĞALGAZ VANA ODALARI, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ, PİLON YERİ VB. TEKNİK ALTYAPIYA AİT KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ VE İHDAS EDİLEBİLİR.

13. BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA VE BUNUNLA BİRLİKTE BU PLANLARDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLARIN BELİRLENMESİNDE; 6306 SAYILI KANUNUN 8. MADDESİNİN 6 NOLU BENDİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ OLAN MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN AÇIKLAMALAR KISMININ 11. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAK OLUP, BELİRTİLEN AÇIKLAMALAR DOĞRULTUSUNDA PLANDAKİ STANDARTLA BELİRLENECEKTİR VE ESAS ALINACAKTIR. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARININ DIŞINDAKİ KONULARDA YİNE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE DİĞER DİĞER KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER
B.1 KONUT ALANLARI
B.1.1 GELİŞME KONUT ALANLARI
- GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI; E:0.20, YENÇOK=Z+1 KAT OLACAKTIR.
- ADA BAZINDA VEYA BİRKAÇ ADANIN BİRLİKTE PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE TOPLAM İNŞAAT ALANININ %5'İNİ AŞMAMAK VE EMSALE DAHİL OLMAK KOŞULUYLA ADANIN KULLANIMINA YÖNELİK SOSYAL TESİS, GÜNLÜK İHTİYACA CEVAP VEREN TİCARİ BİRİMLER, SU DEPOSU, TRAFO VB. TEKNİK ALTYAPI, SPORTİF VE REKREATİF KULLANIMLAR YAPILABİLİR.
- YAPI NİZAMI, BLOK BOYLARI, KADEMELENDİRME SERBEST OLUP, YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. BUNLAR VAZİYET PLANI VE/VEYA MİMARİ AVAN PROJESİ İLE BELİRLENİR. AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
- BİNANIN KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR, ZEMİN TERASI, ÇATI TERASI, TERAS VEYA ÇATI BAHÇESİ, YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR.

B.2 SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
B.2.1 EĞİTİM TESİSLERİ ALANI
B.2.1.1 ANAOKULU ALANI
- ANAOKULU ALANLARINDA E=0.20 OLUP, YENÇOK=Z+1 KATTIR. AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.2.2 SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
B.2.2.1 AİLE SAĞLIK MERKEZİ
- HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI E=0.20 YENÇOK= Z+1 KAT OLACAKTIR.

B.2.3 SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI
B.2.3.1 SOSYAL TESİS ALANI
- SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI E=0.20 YENÇOK= Z+1 KAT OLACAKTIR.

B.2.4 AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
B.2.4.1 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.

B.2.5 TEKNİK ALTYAPI ALANLARI
- TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA E:0.20 OLUP YENÇOK=6.50 M'DİR. AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

L16-b-22-a-2-d

1/1000

22-23 MAYIS 2016 TARİHİNDE ÇEKİLEN HAVA FOTOĞRAFLARI İLE FOTOGRAMETRİK YÖNTEMLE ÜRETİLMİŞ OLUP BİNALAR ÇATI SINIRLARINDAN ÜZÜLMÜŞTİR.ÇATIPAYI DÜŞÜLMÜŞ ÜZÜMLER SAYISAL DATASINDA MEVCUTTUR.

NOT: HALİHAZIR HARİTA SINIRI BELEDİYE/MÜCAVİR ALAN SINIRI OLARAK KULLANILMAZ.

MÜTEAHHİT : UNCUOĞLU HARİTA MÜH.VE.MÜŞ.LTD.ŞTİ.
İCEL HARİTA MÜH.SAN.VE.TİC.LTD.ŞTİ.ORTAK GİRİŞİM

ÇEŞME L16-b-22-a-2-a
(İZMİR)