BERGAMA
(İZMİR)
J18-d-14-d-4-b

İZMİR İLİ, BERGAMA İLÇESİ, ZAFER MAHALLESİ 361/51 PARSELDE TOPLU KONUT ALANINA YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

KUZEY

ÖLÇEK : 1/1000

SINIRLAR

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- PARSEL SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KONUT ALANLARI

- E= ... Yençok: ...m. — GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- T — TİCARET ALANI
- İHA — İDARİ HİZMET ALANI
- BHA — BELEDİYE HİZMET ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI

- ANA — ANAOKULU
- İLK — İLKOKUL
- ORTA — ORTAOKUL

SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI

- SAĞLIK TESİSİ ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- KAPALI SPOR TESİSİ ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK — PARK

ALTYAPI VE ULAŞIM

- TAŞIT YOLU
- YAYA YOLU VE BÖLGESİ

JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT

- YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRI
- Ö.A-2.3 — ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ (KOMPLEKS HAREKET) SORUNLU ALANLAR

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN

- HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ
- SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ
- SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK USULLER TEBLİĞ
- KATI ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİ
- ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ
- ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
- ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ
- TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ TESİSLERİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN KARŞILANMASI HALİNDE, 167 SAYILI YASA GEREĞİ ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI'NDAN (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) İZİN ALINACAKTIR.

4. ATIK SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE AKARSULARA BAĞLANAMAZ. "LAĞIM MECRASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

5. "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK", "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ", "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

6. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN HER TÜRLÜ HAFRİYAT ALIMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUN GEREĞİ İLGİLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA VE 644 SAYILI KANUN HÜKÜMÜNDE KARARNAME KAPSAMINDA BÖLGE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KOMİSYONUNA BİLGİ VERMESİ ZORUNLUDUR.

7. BİSİKLET KULLANIMININ YAYGINLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA PLANLAMA BÜTÜNÜNDE DÜZENLENECEK BİSİKLET YOLLARINA İLİŞKİN OLARAK ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI ÇEVRE YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAYINLANAN "BİSİKLET YOLU KILAVUZU"NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

8. 5378 SAYILI " ÖZÜRLÜLER 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 STANDARTLARINA UYULACAKTIR.

9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.

10. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA, UYGULAMA AŞAMASINDA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA, ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

11. PLANLAMA ALANINDA ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME YÖNETMELİĞİ UYARINCA "ÇED UYGUNDUR" YA DA "ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR" KARARI ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. ÇED RAPORU KAPSAMINDA ALINACAK TEDBİRLER / KOŞULLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI SINIRI İZMİR İLİ, BERGAMA İLÇESİ, ZAFER MAHALLESİ, 361 ADA 51 PARSELİN BİR KISMINI KAPSAMAKTADIR.

2. 06.02.2024 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI'NCA ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3. PLANLAMA ALANININ TAMAMI 1. DERECE DEPREM KUŞAĞINDA KALDIĞINDAN, PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE DEPREM YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

4. İMAR ADA/PARSELLERİNDE BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KOŞULU İLE AYRIK NİZAM, BİTİŞİK NİZAM, İKİZ NİZAM, BLOK NİZAM, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILAŞMA DÜZENLERİ YER ALABİLİR. BELİRTİLEN YAPI NİZAMLARI AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.

5. TÜM YAPI ADA/PARSELLERİNDE YERLEŞİM PLANLARI VE BAHÇE TANZİMİNE GÖRE HARFİYAT VE DOLGU YAPILABİLİR. ANCAK DOĞAL ARAZİ YAPISININ KORUNMASI ESASTIR.

6. KONUT ALANLARI İÇERİSİNDE OLUŞTURULACAK ADA/PARSELLERDE BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR. YAPILAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOĞRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRLABİLECEĞİ GİBİ TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE, BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.

7. GEREKLİ OTOPARK ALANLARI, OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE STANDARTLARI DOĞRULTUSUNDA ADA/PARSEL İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

8. PLANLAMA ALANINDA, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, İMAR ADA/PARSELLERİ İÇERİSİNDE VE PARK ALANLARINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR.

9. TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA; TRAFO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.

10. İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE, KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI GEREKLİ TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.

11. KONUT ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA 25 M^2'Yİ GEÇMEYEN BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ İLE NİZAMİYE VE KARŞILAMA BİRİMLERİ YAPILABİLİR.

12. İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 3MYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL, İSTİKAMETİNİ VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI VE TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.

13. TOPLU KONUT ALANLARINDA TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ % 5'İNİ GEÇMEMEK KOŞULU İLE TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR. TİCARİ BİRİMLER KONUT ALTINDA OLABİLECEĞİ GİBİ BAĞIMSIZ OLARAK DA PROJELENDİRİLEBİLİR. TİCARİ BİRİMLERİN YERİ VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR VE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR İNŞAAT EMSALİNE DÂHİLDİR.

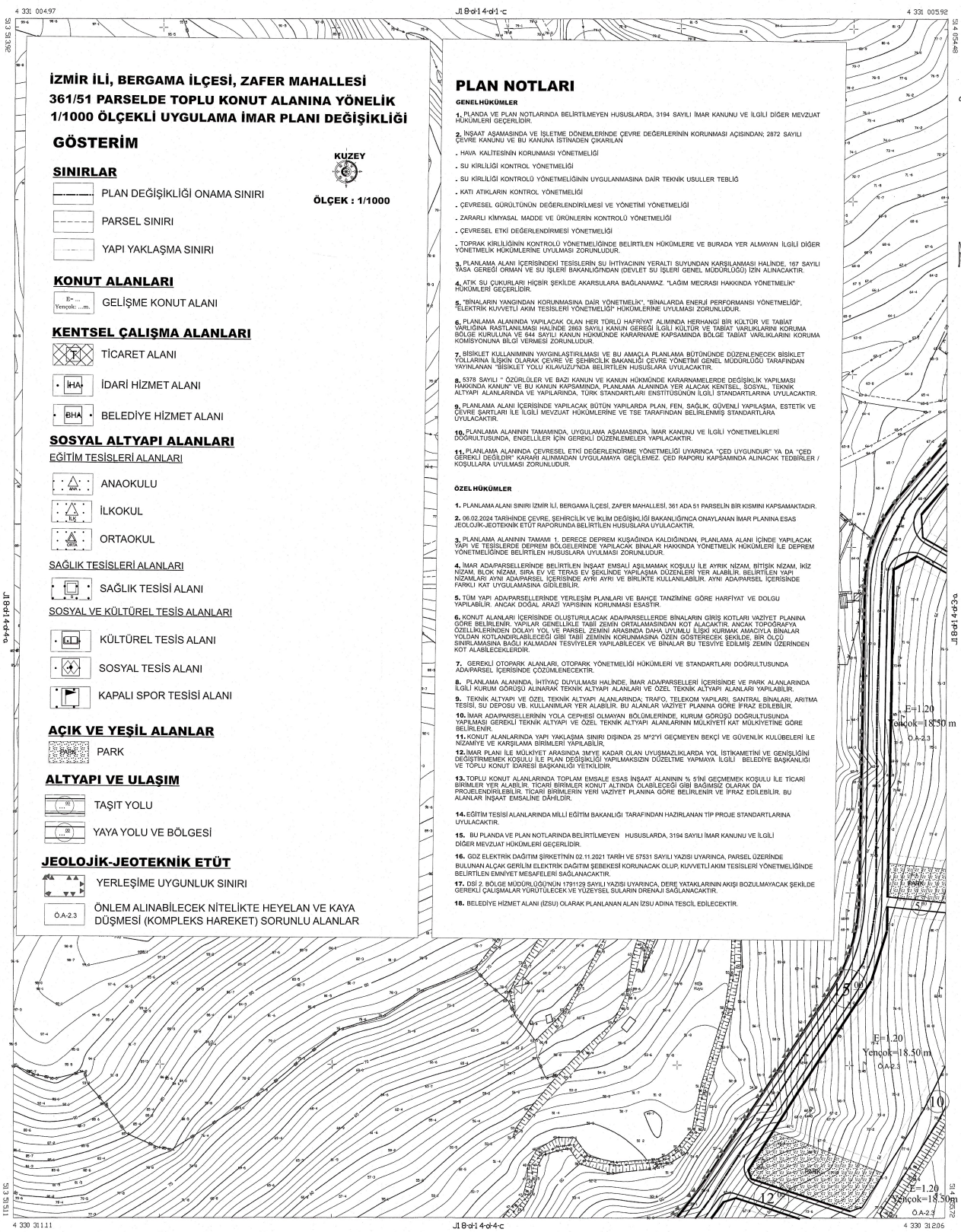
14. EĞİTİM TESİSİ ALANLARINDA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI TARAFINDAN HAZIRLANAN TİP PROJE STANDARTLARINA UYULACAKTIR.

15. BU PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

16. GDZ ELEKTRİK DAĞITIM ŞİRKETİNİN 02.11.2021 TARİH VE 57531 SAYILI YAZISI UYARINCA, PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN ALÇAK GERİLİM ELEKTRİK DAĞITIM ŞEBEKESİ KORUNACAK OLUP, KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN EMNİYET MESAFELERİ SAĞLANACAKTIR.

17. DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 1791129 SAYILI YAZISI UYARINCA, DERE YATAKLARININ AKIŞI BOZULMAYACAK ŞEKİLDE GEREKLİ ÇALIŞMALAR YÜRÜTÜLECEK VE YÜZEYSEL SULARIN DRENAJI SAĞLANACAKTIR.

18. BELEDİYE HİZMET ALANI (İZSU) OLARAK PLANLANAN ALAN İZSU ADINA TESCİL EDİLECEKTİR.



1/1000

TRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE
NET HRT. LTD. STİ. VE
ÖLÇEN MUH. LTD. STİ. ORTAK
GİRİŞİMİ TARAFINDAN YAPILAN
54 ADET HALİHAZIR HARİTA ONANDI
5 /10/2024

İLLER BANKASI
İKİYOL, ÇELİK
HARİTA DAİRESİ BAŞKANI

HUTCHAN-İTİ NET HRT. LTD. STİ. VE
ÖLÇEN MUH. LTD. STİ. ORTAK GİRİŞİMİ
MERİL MUH. - DAVUT KOYUNCU
TERİMİNİ NET HRT. LTD. STİ. VE
ÖLÇEN MUH. LTD. STİ. ORTAK GİRİŞİMİ

BERGAMA
(İZMİR)
J18-d-14-d-4-b