

01					16
06					
a	b	c	d	e	f
g	h	i	j	k	l
m	n	o	p	q	r
s	t	u	v	w	x
y	z				

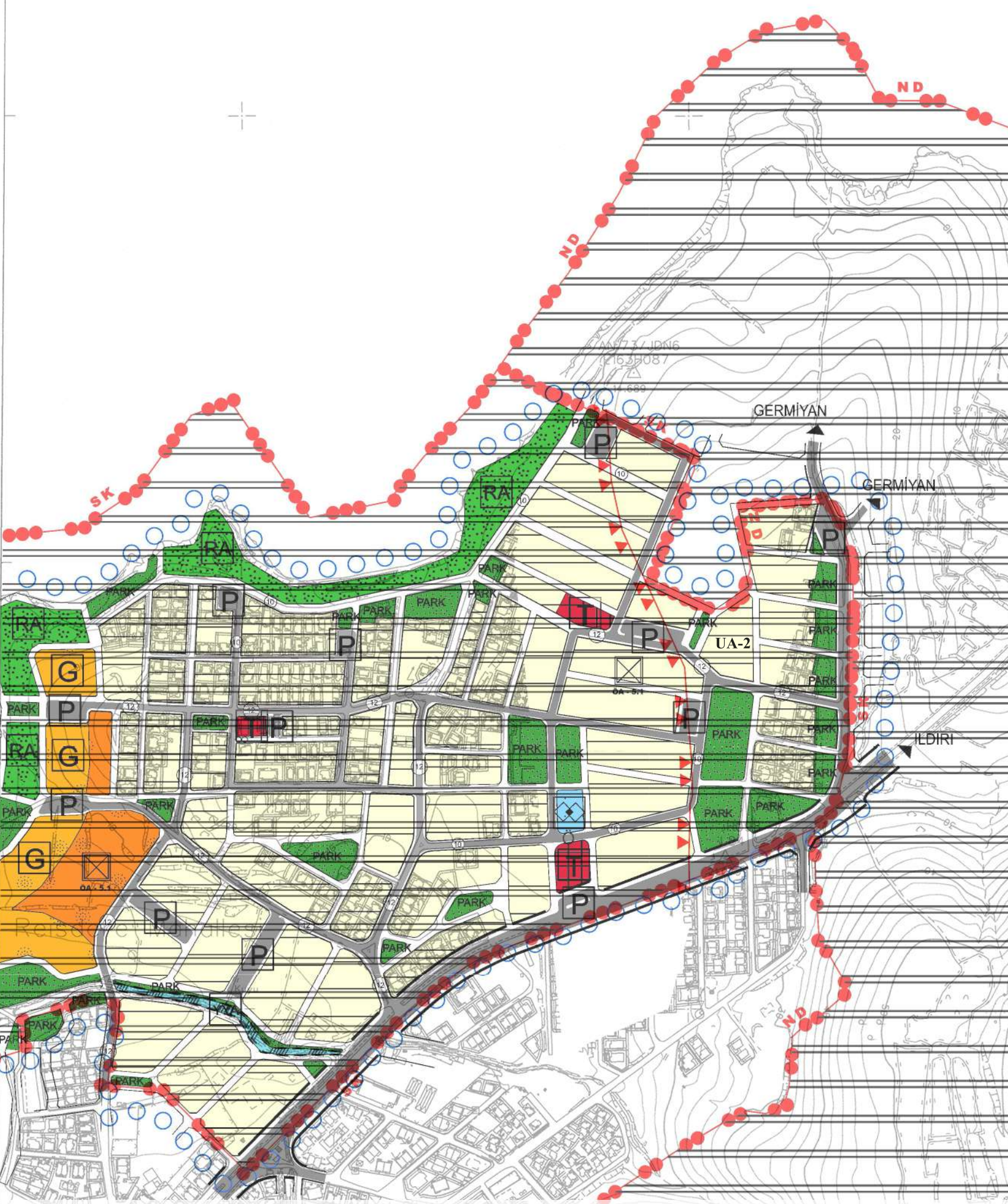
ÇEŞME (İZMİR) L16-b-19-b

İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ REİSDERE MAHALLESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
PLAN NOTU İLAVESİ

ÖLÇEK:1/5.000

GÖSTERİM
SINIRLAR

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER:

1.1. İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI İMAR UYGULAMALARI YAPILAMAZ.

1.2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;

- 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ,
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
- 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ ÇERÇEVESİNDE MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI NCA YAYINLANAN VE YÜRÜRLÜKTE OLAN "17-08-1993 TARİH VE 16523 SAYILI GENELGE HÜKÜMLERİNE,

• "TÜRİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"

- KORUNAN ALANLARIN TESPİT, TESCİL VE ONAYINA İLİŞKİN USUL VE ESASLARA DAİR YÖNETMELİK,
- TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ,
- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ,
- OTOPAK YÖNETMELİĞİ,
- 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ,
- 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK,
- ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ,
- SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- YERALTI SULARININ KİRLLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK,
- İÇME SUYU TEMİN EDİLEN AKİFER VE KAYNAKLARIN KORUNMA ALANLARININ BELİRLENMESİ HAKKINDAKİ TEBLİĞ,
- MÜLGA BAŞBAKANLIĞIN 2006/27 SAYILI DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR KONUSU GENELGESİ,

İLE KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE HALEN YÜRÜRLÜKTE OLAN VEYA BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN MEVZUATA (KANUN, YÖNETMELİK, GENELGE, YÖNERGE, TÜZÜK, TEBLİĞ VE STANDARTLAR) UYULACAKTIR.

1.3. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMAÇI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE PLANDA GÖSTERİLEN AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZ.

1.4. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YEŞİL ALAN, OTOPAK, KENTSEL AÇIK ALANLAR VB. KAMU ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN YAPILASHMA İZNI VERİLEMEZ. BU ALANLAR AMAÇI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

1.5. YOL CEPHELERİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 M OLUP; TÖM YOL CEPHELERİNDE CEPHE HATTI OLUŞTURULMASI ZORUNLUDUR.

1.6. İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 3 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA, YOL GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞTİRİLMEMEK KOŞULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ İDARE (ÇEŞME BELEDİYESİ) YETKİLİDİR. DENETİMİ BELEDİYESİNCE YAPILMAK ÜZERE YOLLAR FİİLİN AÇILMADAN İNŞAATA BAŞLANAMAZ.

1.7. TÖM PLANLAMA ALANINDA GEREKLİ OTOPAK İHTİYACI OTOPAK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA ESASLARI VE STANDARTLARI DOĞRULTUSUNDA PARSEL BÜNYESİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

1.8. BU PLANDA OTTEL ALAN OLARAK TANIMLI ALANLARDA TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞİNE UYGUN YATIRIM VE/YERİNE İŞLETME BELGESİ ALAN TESİSLERİ YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAN TURİZM TESİS VE YAPILARI, SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAZLAR. BU TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEBİLMESİ İÇİN YAPILACAK YAPININ BU NİTELİKTE OLACAĞININ TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE YAZILMASI ZORUNLUDUR.

1.9. OTEL, GÜNÜBİRLİK TESİS VB. TURİZM KULLANIMLI PARSELLERDE YAPIYA İSKÂN RUHSATI ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇERİSİNDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLEME VE BİTKİLENDİRİLMESİ İŞLEMİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR. AÇIK ALAN DÜZENLEMESİNDE, PARSEL TOPLAMININ EN AZ % 30'U KADAR ALAN HİÇ BİR YAPAY MALZEME İLE KAPLANMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ ÜZERİNE BİTKİLENDİRME VE DÜZENLEME YAPILARAK KORUNACAKTIR.

1.10. PARSEL SINIRI, BAHÇE DUVARI VEYA DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNDEN OLUŞAN BİR ÇİTLE BELİRLENEBİLİR. BAHÇE DUVARI YAPILMASI HALİNDE, DUVAR SIVALI OLACAK VEYA MOLOZ TAŞTAN ÖRÜLECEKTİR. BAHÇE DUVARININ YÜKSEKLİĞİ İLE İLGİLİ HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.11. BİTKİLENDİRMEDE YÖREYE UYGUN AĞAÇ TÜRLERİ İLE BİNAYI SAKLAYICI AMAÇLI DÜZENLEME ESASTIR. SÖZ KONUSU TOPRAK SAHANIN HER 25 M²'Sİ İÇİN YÖRESEL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN BİR AĞAÇ DİKİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNI VERİLEMEYECEKTİR.

1.12. MEVCUT VE İNŞAASI TAMAMLANAN YAPILAR ÇEVRESİNDE İHTİYACA CEVAP VEREBİLECEK ÖLÇEKTE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU (KANALİZASYON ŞEBEKESİ) KANALLARI AĞI VAR İSE, TESİSİN PİSSU KANALLARI BU AĞA BAĞLANACAKTIR. EĞER MEVCUT KANALİZASYON ŞEBEKESİ YOK İSE "LAĞİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AIT YÖNETMELİK" TE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ SIZDIRMASIZ PİSSU ÇUKURU(FOSEPTİK) YAPILIP, PİSSU KANALLARI BURAYA BAĞLANACAKTIR. SIZDIRMAZ NİTELİKTEKİ FOSEPTİKTE TOPLANAN ATIK SULAR VIDANJÖR VASİTASI İLE ATIKSU ALT YAPI TESİSLERİNE VERİLECEKTİR.

1.13. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ 14.11.2018 TARİH 926154 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.14. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI HARİTA VE YERALTI TESİSLERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ 06.04.2016 TARİH VE 33991 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.15. PLANLAMA ALANI 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTA DİR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN HER TÜRLÜ YAPIYA İLİŞKİN MİMARİ PROJELERDE (TADİLATLAR DÂHİL) DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE" UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.16. 12.11.2014 TARİHİNDE İZMİR VALİLİĞİNCE (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ) ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS İEOLÖİK- JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLERİNE UYULACAKTIR. PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

1.17. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÇEVREYİ BOZACAK VE ZARAR VERECEK ATIK TASFIYE İŞLEMLERİ YASAKTIR.

1.18. YERALTI VE YERÜSTÜ SU KAYNAKLARINI KİRLİTİCİ FAALİYETLERE İZİN VERİLMEZ.

1.19. ÇATILAR ÇEŞME SİVİL MİMARİ ÖRNEKLERİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR. TERAS ÇATI YAPILAMAZ. MAKSİMUM %33 EĞİMLİ, KIRMA ÇATI OLARAK DÜZENLENECEKTİR. ÇATI EĞİMİ KİTLE HİZASINDAN BAŞLAYACAKTIR. MERDİVEN KULESİ YAPILAMAZ. GİZLİ ÇATI YAPILAMAZ. SAÇAK GENİŞLİĞİ EN FAZLA 1 M YAPILACAKTIR. GÜNEŞ KOLLEKTÖRLERİ ÇATI YÜZEYİNİ OLUŞTURACAK ŞEKİLDE BULUNDUĞU ÇATI YÜZEYİNİN %25 İNİ AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR.

1.20. ÇATI ÜZERİNDE BACADAN BAŞKA ÇIKMA YAPILAMAZ.(SU TANKLARI, ANTEN VB. ELEMANLARIN ÇATIYA GÖRÜNMEYEN BİR KONUMDA YERLEŞTİRİLMESİ ZORUNLUDUR.) SAC BORUDAN BACA YAPILAMAZ. BACALAR BİNA İÇİNDE TEKNİKİNE UYGUN VE ÇATIDA ANA BİNA YAPIM MALZEMESİ İLE YAPILACAKTIR.

1.21. KOTLAR TESPİT EDİLECEK KIRMIZI KOTA VE ADA ETÜDÜ İLE BİRLİKTE YOL PROFİLLERİ ÇALIŞILARAK SOKAK SİLÜETİNE GÖRE VERİLİR. PARSELLERE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA YAPI CEPHE HATTI ARKASINDA KALİYOR İSE YOL KOTUNDAN AŞAĞIDA OLMAMAK ÜZERE KOT BİNANIN OTURDUĞU KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASINDAN VERİLEBİLİR.

1.22. BİNA CEPHE HATTI EN FAZLA 30 METREDİR. YENÇOK DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA; GİRİŞ ÇATI DİĞER KATLARDAN YÜKSEK TUTULABİLİR. BU ALANLARDA BİNANIN OTURUM ALANINI AŞMAMAK VE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA EN FAZLA 2 (İKİ) BODRUM KAT YAPILABİLİR.

1.23. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA HALEN YÜRÜRLÜKTE OLAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ GEÇERLİDİR.

2. ÖZEL İLİMLER

2.1. ÇELİŞME KONUT ALANLARI

TAKS = 0,20, KAKS = 0,40,

Yençok = 6,50 M, (2 Kat),

MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 300 M2,

HER PARSELDE BİR BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

• 300 M2 DEN BÜYÜK İMAR PARSELLERİNDE; 28.08.1996 GÜN VE 6344 SAYI İLE 04.06.1998 GÜN VE 7305 SAYILI KORUMA MÜLGA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARINDAN ÖNCE PLAN VE MEVZUATA UYGUN OLARAK TAMAMLANMIŞ YAPILAR İLE RUHSAT ALINARAK EN AZ SU BASMAN SEVİYESİNDE İNŞAATI TAMAMLANMIŞ YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELLERİN SAYISININ % 50 SİNDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA BU İMAR ADASINDAKİ YENİ YAPILASHACAK PARSELLERDE EN FAZLA İKİ BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR. ANCAK YAPI ADASININ % 50'SİNDEN FAZLASI YAPILASHMAMIŞSA BİR PARSELDE BİR BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

• KÖŞE PARSELLERDE TEŞEKKÜLE GÖRE BİR YOLDAN ÇEKME MESAFESİNİ 3 M.'YE İNDİRMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

• İNŞAAT RUHSATI BAŞVURULARINDA KOOPERATİF VE ADA BAZI UYGULAMASI TALEPLERİNDE; TRAFİ YERİ, TELEFON SANTRAL YERİ, ARITMA TESİSİ YERİ, VE ÇÖP DEPOSU YERLERİ AYRILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2.2. TİCARET ALANLARI

EMSAL = 0,30

Yençok = 4,50M (1 KAT)

MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 300 M2

ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE YENÇOK = 5,50 M.

BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE TİCARET ALANLARI İÇİN BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

2.3. TURİZM TESİS ALANI

EMSAL = 0,45

Yençok = 12,80 M., 4 KAT (ZEMİN+3)

MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 2.500 M2

• TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

• PLANDA (G) OLARAK İŞARETLENEN VE SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ ELLİ METRELİK BÖLÜMÜNDE KALAN ALANLARDA SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ TURİZM ALANININ TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLER YER ALABİLİR.

• TURİZM ALANININ DEVAMI VE TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN PLANEARDA G İLE TANIMLI GÜNÜBİRLİK TESİS-ŞEHİL ANIMLARI- BELUNDUĞU İMAR PARSELLERİNDE EMSAL HESABI, TURİZM ALANI İÇİN ÖNGÖRÜLEN EMSAL DEĞERLERİ DİKKATE ALINARAK PARSELİN SAHİL ŞERİDİNİN (VARSA) BİRİNCİ-50 M.LİK BÖLÜMÜ DİSİNDA KALAN KISMI ÜZERİNDEN YAPILIR.

• GÜNÜBİRLİK TESİS OLARAK TANIMLANAN KISIMDA YAPILASHMA OLMASI DURUMUNDA YAPILACAK TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI BU KISMIN MİNİMUM % 5 İ KADAR OLABİLİR. KALAN YAPILASHMA HAKKI 100 M.LİK SHİL ŞERİDİ GERİSİNDEKİ KISIMDA KULLANILABİLİR. BU DURUMDA SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ YAPILASHMA TABAN ALANI BU ALANIN % 50 SİNİ GEÇMEZ.

• SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ (50 METRELİK) BÖLÜMÜNDE KALAN KISIMLARDA 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMİYEN DÜŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE, BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AKIÇ SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, AKIÇ GÖSTERİ, EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR, SU OYUNLARI PARKI, VE ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN 20 M.YI GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ VE BENZERİ GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ YER ALABİLİR.

BU BÖLÜMLERDE YAPILACAK YAPILARDA EMSAL = 0,05 EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1.000 M2 VE BİNA YÜKSEKLİĞİ Yençok = 4,50 M (1 KAT) ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE Yençok = 5,50 M. DİR.

2.4. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI:

EMSAL = 0,05

Yençok = 1 KAT (4,50 M)

ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE Yençok = 5,50 M. DİR.

MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 1.000 M2

• BU ALANLARDA 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMİYEN DÜŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE, BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AKIÇ SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, AKIÇ GÖSTERİ, EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR, SU OYUNLARI PARKI, VE ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN 20 M.YI GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ VE BENZERİ GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ YER ALABİLİR.

• BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.7. REKREATİF ALANLAR (RA)

PLANDA SAHİL ŞERİDİNİN BİRİNCİ BÖLÜMÜNDE (İLK 50 METRE) KALAN VE REKREATİF ALAN OLARAK TANIMLANAN 3621 SAYILI KIYI KANUNU'NUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLAR KAMU YA DA ÖZEL ALANLAR OLABİLİR.

İTRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005.0 EPOĞUNDA ÜNÜÖĞÜLÜ HARİTA MÜH.VE.MÜS. LTD.ŞTİ.VE İCEL HARİTA MÜH.SAN.VE.TİC.LTD. ŞTİ.ORTAK GİRİŞİM TARAFINDAN YAPILAN 80 ADET HALHAZİR HARİTA ONANMİSTR. 21/08/2017



İLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
OSMAN NURİ OSMANLI
MEKÂNSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANI

ÇEŞME
(İZMİR)
L16-b-19-b

22-23 MAYIS 2106 TARİHİNDE ÇEKİLEN HAVA FOTOĞRAFLARI İLE FOTOGRAFİTRİK YÖNTEMLE ÜRETİLMİŞ OLUP BİNALAR ÇATI SINIRLARINDAN ÇİZİMİSTR ÇATIYAPI DÜŞÜLMÜŞ ÇİZİMLER SAYISAL DATASINDA MEVCUTTUR.

NOT: HALHAZİR HARİTA SINIRI BELİDEYE/MÜCAVİR ALAN SINIRI OLARAK KULLANILAMAZ.

MÜTEAHHİT : ÜNÜÖĞÜLÜ HARİTA MÜH.VE.MÜS.LTD.ŞTİ. İCEL HARİTA MÜH.SA.VE.TİC.LTD.ŞTİ.ORTAK GİRİŞİM

N.B. Bülent