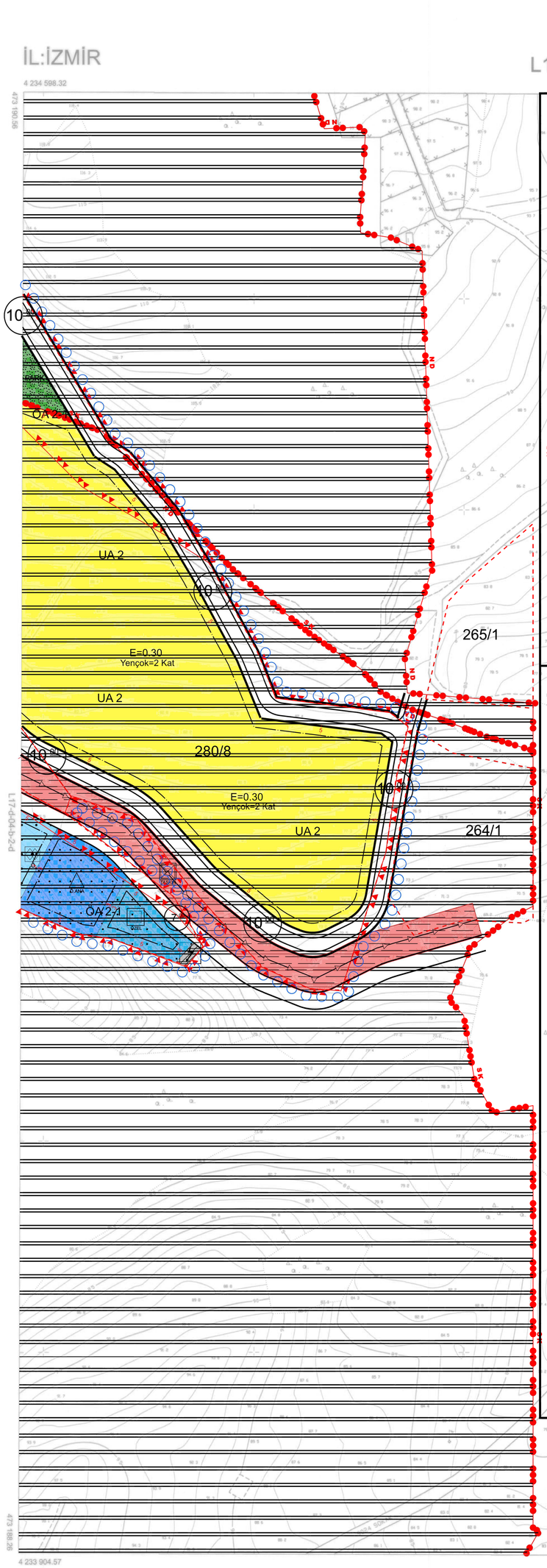
İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, YAĞCILAR MAHALLESİ, 280 ADA 8, 9 VE 11 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN KORUMA AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

L17D04B2C
L17D04B2D

ÖLÇEK = 1/1000



İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, YAĞCILAR MAHALLESİ 280 ADA 8, 9 VE 11 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN KORUMA AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

E=(EMSAL) —— E=.....
BİNA YÜKSEKLİĞİ —— Yençok=.... Kat

KONUT ALANLARI

- E=0.30 Yençok=2 Kat — GELİŞME KONUT ALANI

KORUNACAK ALANLAR

SİT VE KORUNACAK ALANLAR

- NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI
- SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- ÖZEL ANAOKUL ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

- ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK — PARK

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

- ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- TAŞKINA MARUZ ALAN

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

- 10.00 — YEREL ERİŞİM YOLLARI
- 7.00 — YAYA YOLLARI
- P — GENEL OTOPARK ALANI

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

- TRAFO ALANI

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- İZSU KUYU
- DERE

YERLEŞİME UYGUNLUK

- ÖA-2.1 — ÖNLEMLİ ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR
- UA-2 — UYGUN ALAN-KAYA ORTAMLAR
- ÖNLEMLİ ALANLAR

K

ÖLÇEK 1/1000

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, YAĞCILAR MAHALLESİ 280 ADA 8, 9 VE 11 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN KORUMA AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN PAFTALARI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. BU PLAN KAPSAMINDA; 1 NO'LU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİNİN 109. MADDE HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, KORUNAN ALANLARIN TESPİT, TESCİL VE ONAYINA İLİŞKİN USUL VE ESASLARA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILMASI ZORUNLUDUR.
3. 23.09.2025 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN PLANLAMA ALANINI KAPSAYAN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINA YAPILAŞMANIN HER SAFHASINDA UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 01.10.2024 TARİH VE E.5079775 SAYILI GÖRÜŞ YAZILARINDA BELİTİLEN HUSUSLARA PLANLAMANIN VE YAPILAŞMANIN HER SAFHASINDA UYULMASI ZORUNLUDUR.
5. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ / İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 06.12.2024 TARİH VE E.1289570 SAYILI GÖRÜŞ YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA PLANLAMA AŞAMASINDA, İMAR PLANI ONAYI VE İMAR UYGULAMALARINA MÜTAKİP İNŞAAT FAALİYETLERİ SIRASINDA UYULMASI ZORUNLUDUR.
6. BU PLAN KAPSAMINDA YAPILACAK YAPI/TESİS FAALİYETLERLE İLGİLİ OLARAK ÇED YÖNETMELİĞİ GEREĞİ ALINMASI GEREKEN "ÇED OLUMLU" VEYA "ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR" KARARI ALINMADAN HERHANGİ BİR FAALİYETE BAŞLANAMAZ, İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ. ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA ALINACAK KARARLARA İLİŞKİN RAPORLARDA BU PLAN KARARLARINI DEĞİŞTİRECEK HÜKÜMLER BULUNMASI DURUMUNDA BU PLANDA GEREKLİ DEĞİŞİKLİKLER YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
7. YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA SIĞINAK YÖNETMELİĞİ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
8. SAĞLIKLI İÇME SUYU TEMİNİ AMACIYLA 17.02.2005 TARİH VE 25730 SAYILI İNSANI TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
9. 167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU VE YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
10. SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
11. ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
12. LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
13. 01.07.2005 TARİH VE 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUN KAPSAMINDA PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE TÜM YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
14. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK ESASLARINA UYULACAKTIR.
15. AYRINTILI ZEMİN ETÜTÜ YAPILIP ONAYLANMADAN YAPILAŞMAYA GEÇİLEMEZ.
16. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK FİZİKİ VE İNŞAİ MÜDAHALELER ESNASINDA 2863 SAYILI KANUNUN 4.MADDESİNDE YER ALAN "HABER VERME ZORUNLULUĞU" HÜKMÜ GEREĞİNCE KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI NİTELİĞİ TAŞIYAN BULUNTU VEYA KALINTIYA RASTLANILMASI HALİNDE EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, İLGİLİ KORUMA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE VE MÜLKİ İDARE AMİRİNE HABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
17. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI(YOL, OTOPARK, YEŞİL ALAN, TAŞKIN SAHA VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
18. HALİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR. İMAR PLANI İLE PARSEL SINIRININ UYUŞMADIĞI DURUMLARDA UYGULAMADA PARSEL SINIRI ESAS ALINACAKTIR.
19. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

1.KONUT ALANLARI

- YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL=0.30, YENÇOK=2 KAT'TIR.
- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M^2 OLUP, HER PARSELDE BİR BAĞIMSIZ BİRİM YER ALABİLİR.
- 5000 M^2 ÜZERİ PARSELLER VE YÜZÖLÇÜMÜ PARKETMEKSİZİN ADA BAZINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA; TOPLAM İNŞAAT ALANININ, NÜFUS HESABINDA KABUL EDİLEN BAĞIMSIZ BİRİM BÜYÜKLÜĞÜNE (150 M^2) BÖLÜNMESİYLE ELDE EDİLEN TAM SAYI KADAR BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR.

2.SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

- ÖZEL ANAOKUL ALANINDA EMSAL=0.50, YENÇOK=2 KAT,
- ÖZEL SOSYAL TESİS ALANINDA EMSAL=0.50, YENÇOK=2 KAT,
- ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANINDA EMSAL=0.50, YENÇOK=2 KAT,
- TRAFO ALANLARI GEDİZ ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş'NİN 29.08.2024 TARİH VE E.83135 SAYILI GÖRÜŞLERİNE İSTİNADEN AYRILMIŞ OLUP, BU ALANLARDA YAPILAŞMA, ÇEVRE GÜVENLİĞİ, BAKIM ONARIM VB. TÜM SORUMLULUKLAR İLGİLİ KURULUŞA AİT'TİR.

1:1000

01		a	b	
06		d	c	
11	D			
16				
21	22	23	24	25

17

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUREF'e bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.

Yüklenici Firma :Ölçen Harita İnş. Müh. San. ve Tic. Ltd. Şti.

MESUL MÜHENDİS
Özhan KAYNARCA
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB HALİHAZIR HARİTA VE APLİKASYON ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
Mehmet GEZER — Harita Mühendisi
Özgür Yanıl KAYA — Harita Mühendisi
Murat POLAT — Harita Mühendisi

ONAY
Yüklenici Ölçen Harita İnş. Müh. San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılan 2 adet halihazır harita incelendi ve onandı.
Dr. Cemil TUGAY
Büyükşehir Belediye Başkanı Y.
Dr. Gökhan GÜNDÜZOĞLU
Kent Bilgi Sistemi Daire Başkanı
15 Ekim 2024