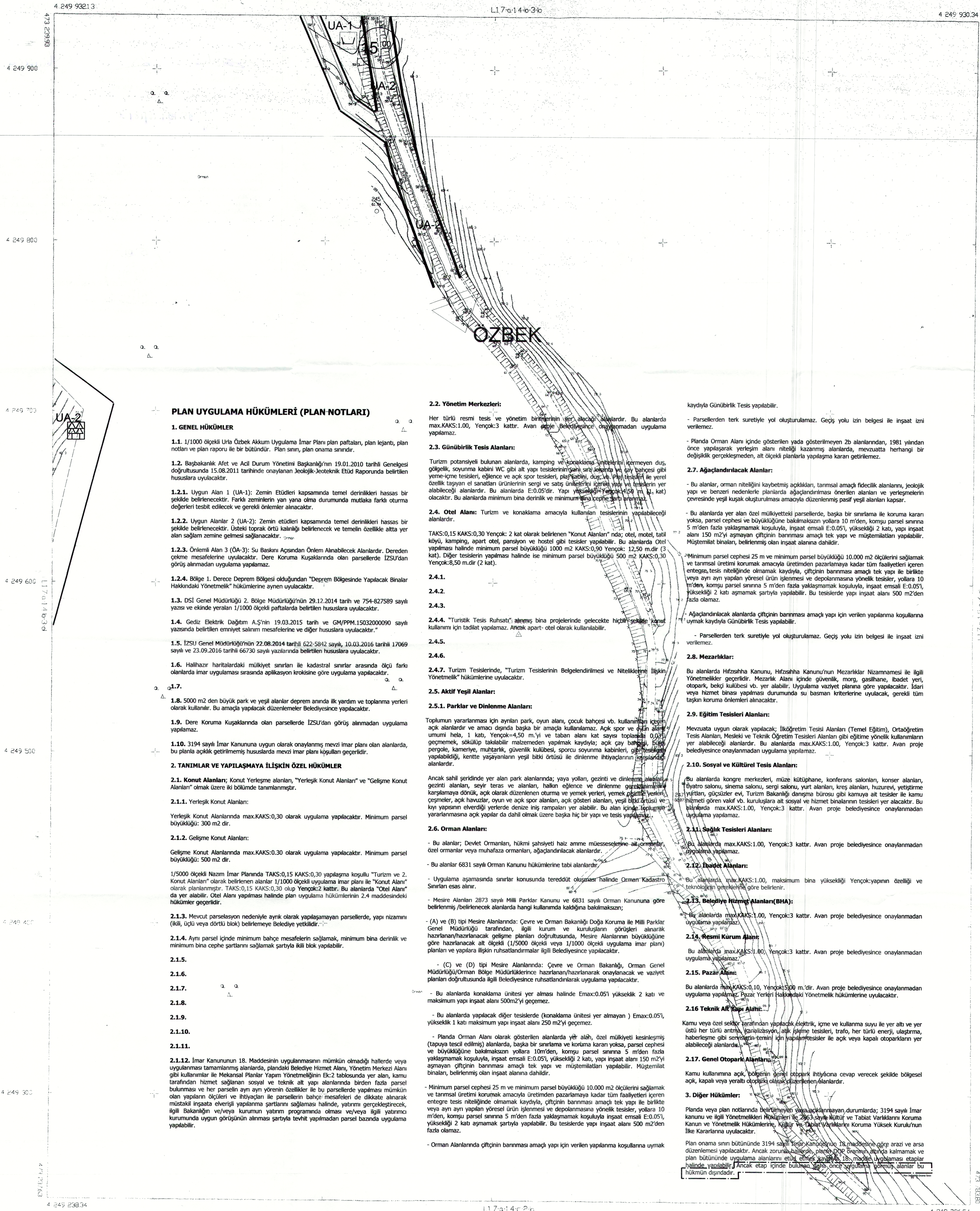


01					
06					
11	A	B	C	D	E
16					
21	22	23	24	25	

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

URLA  
(İZMİR)  
L17-a-14-b-3-c



## PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN-NOTLARI)

### 1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. 1/1000 ölçekli Urla Özbek Akkum Uygulama İmar Planı plan paftaları, plan lejanti, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Plan sınırı, plan onama sınırıdır.
- 1.2. Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın 19.01.2010 tarihli Genelgesi doğrultusunda 15.08.2011 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.2.1. Uygun Alan 1 (UA-1): Zemin Etüdüleri kapsamında temel derinlikleri hassas bir şekilde belirlenecektir. Farklı zeminlerin yanı sıra olma durumunda mutlak farklı olma durumları değerlendirilmeli ve gerekli önlemler alınacaktır.
- 1.2.2. Uygun Alanlar 2 (UA-2): Zemin Etüdüleri kapsamında temel derinlikleri hassas bir şekilde belirlenecektir. Üstteki toprak örtü kalınlığı belirlenecek ve temelün özellikle altta yer alan sağlam zemine girmesi sağlanacaktır.
- 1.2.3. Örneklendirilen Alan 3 (ÖA-3): Su Bakımı Açısından Önemli Alınabilecek Alanlardır. Derinden çıkma mesafelerine uyulacaktır. Dere Koruma Kuşaklarında olan parsellerde İZSU'dan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
- 1.2.4. Bölge 1. Derece Deprem Bölgesi olduğundan "Deprem Bölgesinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine aynen uyulacaktır.
- 1.3. DSİ Genel Müdürlüğü'nün 2. Bölge Müdürlüğü'nün 29.12.2014 tarih ve 754-827589 sayılı yazısı ve ekinde yer alan 1/1000 ölçekli paftalarda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.4. Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 19.03.2015 tarih ve GM/PPM.15032000090 sayılı yazısında belirtilen emniyet sınırları mesafelerine ve diğer hususlara uyulacaktır.
- 1.5. İZSU Genel Müdürlüğü'nün 22.08.2014 tarihli 622-5842 sayılı, 10.03.2016 tarihli 17069 sayılı ve 23.09.2016 tarihli 66730 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.6. Halihazır haritalardaki mülkiyet sınırları ile kadastral sınırlar arasında ölçü farkı olanlarda imar uygulaması sırasında aplikasyon krokisine göre uygulama yapılacaktır.
- 1.7. 1.8. 5000 m<sup>2</sup> den büyük park ve yeşil alanlar deprem anında ilk yardım ve toplanma yerleri olarak kullanılır. Bu amaçla yapılacak düzenlemeler Belediyesince yapılacaktır.
- 1.9. Dere Koruma Kuşaklarında olan parsellerde İZSU'dan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
- 1.10. 3194 sayılı İmar Kanununa uygun olarak onaylanmış mevzi imar planı olan alanlarda, bu planla açıklık getirilmemiş hususlarda mevzi imar planı uygulanır.

### 2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

- 2.1. Konut Alanları: Konut Yerleşme Alanları, "Yerleşik Konut Alanları" ve "Gelişme Konut Alanları" olmak üzere iki bölüme tanımlanmıştır.
- 2.1.1. Yerleşik Konut Alanları: Yerleşik Konut Alanlarında max.KAKS:0,30 olarak uygulama yapılacaktır. Minimum parsel büyüklüğü: 300 m<sup>2</sup> dir.
- 2.1.2. Gelişme Konut Alanları: Gelişme Konut Alanlarında max.KAKS:0,30 olarak uygulama yapılacaktır. Minimum parsel büyüklüğü: 500 m<sup>2</sup> dir.
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında TAKS:0,15 KAKS:0,30 yapılaşma koşulu "Turizm ve 2. Konut Alanları" olarak belirlenen alanlar 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile "Konut Alanı" olarak planlanmıştır. TAKS:0,15 KAKS:0,30 olup Yengeç:2 kattır. Bu alanlarda "Otel Alanı" da yer alabilir. Otel Alanı yapılırsa max.KAKS:0,30 olarak uygulama yapılacaktır.
- 2.1.3. Mevcut parselasyon nedeniyle ayrılarak yapılaşmıyayan parsellerde, yapı nizamını (ikil, üçlü veya dörtlü blok) belirlemeye Belediye yetkilidir.
- 2.1.4. Aynı parsel içinde minimum bahçe mesafelerini sağlamak, minimum bina derinlik ve minimum bina cephe şartlarını sağlamak şartıyla ikil blok yapılabilir.
- 2.1.5.
- 2.1.6.
- 2.1.7.
- 2.1.8.
- 2.1.9.
- 2.1.10.
- 2.1.11.
- 2.1.12. İmar Kanununun 18. Maddesinin uygulanmasının mümkün olmadığı hallerde veya uygulamasının tamamlanmaması halinde, planda Belediye Hizmet Alanı, Yönetim Merkezi Alanı gibi kullanımlar ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 tablosunda yer alan, kamu tarafından hizmet sağlanan sosyal ve teknik alt yapı alanlarında birden fazla parsel bulunması ve her parselin aynı yönüne yönelik olarak bu parsellerde yapılırsa mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyacı ile parsellerin bahçe mesafeleri de dikkate alınarak mutlak inşaat elverişli yapılaşma şartlarını sağlama halinde, yatırımlar gerçekleştirilerek, ilgili Bakanlığın ve/veya kurumun yatırım programında olması ve/veya ilgili yatırımcı kurumunda uygun görüşünün alınması şartıyla tevhit yapılmadan parsel bazında uygulama yapılabilir.

### 2.2. Yönetim Merkezleri:

Her türlü resmi tesis ve yönetim biriminin yer alacağı alanlardır. Bu alanlarda max.KAKS:1,00, Yengeç:3 kattır. Avan proje belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

### 2.3. Günlük Tesis Alanları:

Turizm potansiyeli bulunan alanlarda, kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen duş, göçmelik, soyunma kabini WC gibi alt yapı tesislerinin yanı sıra yemek ve çay bahçesi gibi yeme-içme tesisleri, eğlence ve açık spor tesisleri, plaj/kahve, duş alanı, yerleşik ile yerel özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanlarda E:0,05'dir. Yapı yüksekliği Yengeç:4,50 m (2 kat) olacaktır. Bu alanlarda minimum bina derinlik ve minimum bina cephe şartları uygulanır.

### 2.4. Otel Alanı: Turizm ve konaklama amacıyla kullanılan tesislerin yapılabileceği alanlardır.

TAKS:0,15 KAKS:0,30 Yengeç: 2 kat olarak belirlenen "Konut Alanları" nda; otel, motel, tatil köyü, kamping, apart otel, pansiyon ve hostel gibi tesisler yapılabilir. Bu alanlarda Otel yapılırsa halinde minimum parsel büyüklüğü 1000 m<sup>2</sup> KAKS:0,90 Yengeç: 12,50 m'dir (3 kat). Diğer tesislerin yapılması halinde ise minimum parsel büyüklüğü 500 m<sup>2</sup> KAKS:0,30 Yengeç:8,50 m'dir (2 kat).

### 2.4.1.

### 2.4.2.

### 2.4.3.

2.4.4. "Turistik Tesis Ruhsatı" alınıp bina projelerinde gelecekte hiçbir şekilde konut kullanımı için tadilat yapılmaz. Ancak apart- otel olarak kullanılabilir.

### 2.4.5.

### 2.4.6.

2.4.7. Turizm Tesislerinde, "Turizm Tesislerinin Belirlenmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

### 2.5. Aktif Yeşil Alanlar:

#### 2.5.1. Parklar ve Dinlenme Alanları:

Toplunun yararlanmasına için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi vb. kullanımları içeren açık alanlardır ve amacı dışında başka bir amaçla kullanılmaz. Açık spor ve dinlenme alanları heli, 1 katı, Yengeç:4,50 m.yi ve taban alanı kat sayı toplamı 0,03 geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, plaj, pergola, kamerye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, diğer tesislerin yapılabilirdi, kente yayılan alanın yeşil baki örtüsü ile dinlenme ihtiyacının karşılanmasıdır.

Ancak sahil şerhinde yer alan park alanlarında; yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, gezinti alanları, seyir terası ve alanları, halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek içme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, yeşil baki örtüsü ve kıy yapısının elverişli yerlerde denize çıkış rampaları yer alabilir. Bu alan içinde yapılacak yatırımların maksadına açık yapılar da dahil olmak üzere başka hiç bir yapı ve tesis yapılamaz.

### 2.6. Orman Alanları:

- Bu alanlar; Devlet Ormanları, hükmi şahsiyetli halz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar veya muhafaza ormanları, ağaçlandırılacak alanlardır.
- Bu alanlar 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.

- Uygulama aşamasında sınırlar konusunda tereddüt olduğunda halinde Orman Kadastro Sınırları esas alınır.

- Mesire Alanları 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 6831 sayılı Orman Kanununa göre belirlenmiş belirlenince alanlarda hangi kullanımla kaldığına bakılmaksızın;

(A) ve (B) tipi Mesire Alanlarında: Çevre ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ile Milli Parklar Genel Müdürlüğü tarafından, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak hazırlanan/hazırlanacak gelişme planları doğrultusunda, Mesire Alanlarının büyüklüğüne göre hazırlanacak alt ölçekli (1/5000 ölçekli veya 1/1000 ölçekli uygulama imar planı) planları ve yapılara ilişkin ruhsatlandırmalar ilgili Belediyesince yapılacaktır.

(C) ve (D) tipi Mesire Alanlarında: Çevre ve Orman Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü/Orman Bölge Müdürlüklerince hazırlanan/hazırlanarak onaylanacak ve vaziyet planları doğrultusunda ilgili Belediyesince ruhsatlandırılarak uygulama yapılacaktır.

- Bu alanlarda konaklama ünitesi yer alması halinde Emax:0,051 yükseklik 2 katı ve maksimum yapı inşaat alanı 500m<sup>2</sup>'yi geçemez.

- Bu alanlarda yapılacak diğer tesislerde (konaklama ünitesi yer almayan ) Emax:0,051, yükseklik 1 katı maksimum yapı inşaat alanı 250 m<sup>2</sup>'yi geçemez.

- Planda Orman Alanı olarak gösterilen alanlarda yer alarak, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) alanlarda, başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa, parsel cephesi ve büyüklüğüne bakılmaksızın yollara 10m'den, komşu parsel sınırı 5 m'den fazla yapılaşmama koşuluyla, inşaat emsali E:0,051, yüksekliği 2 katı, yapı inşaat alanı 150 m<sup>2</sup>'yi aşmayan çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve müstamlakata yapılabilir. Müstamlakat binaları, belirlenmiş olan inşaat alanına dahildir.

- Minimum parsel cephesi 25 m ve minimum parsel büyüklüğü 10.000 m<sup>2</sup> ölçülerini sağlamak ve tarımsal üretimi korumak amacıyla üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmak kaydıyla, çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ile birlikte veya aynı yönüyle yöresel ürün işlenmesi ve depolanmasına yönelik tesisler, yollara 10 m'den, komşu parsel sınırı 5 m'den fazla yapılaşmama koşuluyla inşaat emsali E:0,051, yüksekliği 2 katı aşmamak şartıyla yapılabilir. Bu tesislerde yapı inşaat alanı 500 m<sup>2</sup>'den fazla olamaz.

- Orman Alanlarında çiftçinin barınması amaçlı yapı için verilen yapılaşma koşullarına uyum

kaydıyla Günlük Tesis yapılabilir.

- Parsellerden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Geçiş yolu izin belgesi ile inşaat izni verilemez.

- Planda Orman Alanı içinde gösterilen yada gösterilmeyen Zb alanlarından, 1981 yılından önce yapılaşarak yerleşim alanı niteliği kazanmış alanlarda, mevzuatta herhangi bir değişiklik görülmüşse, alt ölçekli planlarla yapılaşma kararı alınmaz.

### 2.7. Ağaçlandırılacak Alanlar:

- Bu alanlar, orman niteliğini kaybetmiş açıklandırı, tarımsal amaçlı fidelik alanlarını, jeolojik yapı ve benzeri nedenlerle planlarda ağaçlandırılması önerilen alanları ve yerleşmelerin çevresinde yeşil kuşak oluşturulması amacıyla düzenlenmiş pasif yeşil alanları kapsar.

- Bu alanlarda yer alan özel mülkiyetli parsellerde, başka bir sınırlama ile koruma kararı yoksa, parsel cephesi ve büyüklüğüne bakılmaksızın yollara 10 m'den, komşu parsel sınırı 5 m'den fazla yapılaşmama koşuluyla, inşaat emsali E:0,051, yüksekliği 2 katı, yapı inşaat alanı 150 m<sup>2</sup>'yi aşmayan çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve müstamlakata yapılabilir. Müstamlakat binaları, belirlenmiş olan inşaat alanına dahildir.

- Minimum parsel cephesi 25 m ve minimum parsel büyüklüğü 10.000 m<sup>2</sup> ölçülerini sağlamak ve tarımsal üretimi korumak amacıyla üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmak kaydıyla, çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ile birlikte veya aynı yönüyle yöresel ürün işlenmesi ve depolanmasına yönelik tesisler, yollara 10 m'den, komşu parsel sınırı 5 m'den fazla yapılaşmama koşuluyla, inşaat emsali E:0,051, yüksekliği 2 katı aşmamak şartıyla yapılabilir. Bu tesislerde yapı inşaat alanı 500 m<sup>2</sup>'den fazla olamaz.

- Ağaçlandırılacak alanlarda çiftçinin barınması amaçlı yapı için verilen yapılaşma koşullarına uyum kaydıyla Günlük Tesis yapılabilir.

- Parsellerden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Geçiş yolu izin belgesi ile inşaat izni verilemez.

### 2.8. Mezarlıklar:

Bu alanlarda Hzr.şahha Kanunu, Hzr.şahha Kanunu'nun Mezarlıklar Nizamnamesi ile ilgili Yönetmelikler geçerlidir. Mezarlık Alanı içinde güvenlik, morg, gashane, ibadet yeri, otopark, belediye hizmetleri vb. yer alabilir. Uygulama vaziyet planına göre yapılacaktır. İdari veya hizmet binası yapılması durumunda su basman kriterlerine uyulacak, gerekli tüm taşkın koruma önlemleri alınacaktır.

### 2.9. Eğitim Tesisleri Alanları:

Mevzuatta uygun olarak yapılacak; İlköğretim Tesis Alanları (Temel Eğitim), Ortaöğretim Tesis Alanları, Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanları gibi eğitime yönelik kullanımları yer alabileceği alanlardır. Bu alanlarda max.KAKS:1,00, Yengeç:3 kattır. Avan proje belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

### 2.10. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları:

Bu alanlarda kongre merkezleri, müze kütüphane, konferans salonları, konser alanları, tiyatro salonu, sinema salonu, sergi salonu, yurt alanları, kreş alanları, huzurevi, yatıştırma yurtları, güçsüzler evi, Turizm Bakanlığı danışma bürosu gibi kamuya ait tesisler ile kamu hizmeti gören vakıf vb. kuruluşlara ait sosyal ve hizmet binalarının tesisleri yer alacaktır. Bu alanlarda max.KAKS:1,00, Yengeç:3 kattır. Avan proje belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

### 2.11. Sağlık Tesisleri Alanları:

Bu alanlarda max.KAKS:1,00, Yengeç:3 kattır. Avan proje belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

### 2.12. İbadet Alanları:

Bu alanlarda max.KAKS:1,00, maksimum bina yüksekliği Yengeç:3 katı, özellikli ve yükseklik 2 katı, maksimum yapı inşaat alanı 500 m<sup>2</sup>'yi geçemez.

### 2.13. Belediye Hizmet Alanları (BHA):

Bu alanlarda max.KAKS:1,00, Yengeç:3 kattır. Avan proje belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

### 2.14. Resmi Kurum Alanı:

Bu alanlarda max.KAKS:1,00, Yengeç:3 kattır. Avan proje belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

### 2.15. Pazar Alanı:

Bu alanlarda max.KAKS:0,10, Yengeç:500 m'dir. Avan proje belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz. Pazar Yerleri Halkın İhtiyacı Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

### 2.16. Teknik Alt Yapı Alanı:

Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, ıçme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü atık taşıma, kanalizasyon, atık taşıma tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi sosyal ve teknik alt yapı tesisleri ile açık veya kapalı otoparkların yer alabileceği alanlardır.

### 2.17. Genel Otopark Alanları:

Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde bölgesel açık, kapalı veya yeraltı otoparkı olarak düzenlenen alanlardır.

### 3. Diğer Hükümler:

Planda veya plan notlarında belirtilmeyen yapılaşmıyayan durumlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri Nüfus ve 2833 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Yönetmelik hükümlerine, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun İlke Kararlarına uyulacaktır.

Plan onama sınırı bütününde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır. Ancak zorunlu hallerde, planda 2. Derece Orman Alanında kalmamak ve plan bütününde uygulama alanlarını etkileyecek şekilde, 18. maddede uygulanması etrafında yapılaşma, ancak etap içinde bütününde yapılaşma koşullarına uyulması şartıyla, bu hükümler dışındadır.

4 249 932.13  
4 249 900  
4 249 800  
4 249 700  
4 249 600  
4 249 500  
4 249 400  
4 249 300  
4 249 200  
4 249 100  
4 249 000



İLER BAKAŞI  
A. SENGAR TIRYAK  
HARİTA DİREKTÖR BAKAŞI V

URLA - L17-a-14-b-3-c  
(İZMİR)

1/1000