

PLAN NOTLARI

- MAVİŞEHİR TOPLU KONUT ALANI UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- İMAR UYGULAMASI SONUCU OLUŞAN BİR ÖNCEKİ PLANLARLA İNŞAAT RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİNİ ALAN ADALARIN MÜLKİYET SINIRLARI ESAS ALINACAKTIR.
- BİNA ÇATI LARI İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 41. MADDESİNE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.
- TİCARET ALANLARI İÇİN PLANDA BELİRTİLMİŞ OLAN MAKSİMUM YÜKSEKLİK; DOLGU + SU BASMAN (+4.25 KOTU) YÜKSEKLİĞİNDEN İTİBAREN BAŞLAYAN VE SAÇAK SEVİYESİNE KADAR OLAN MESAFİYİ KAPSAR. BELİRTİLEN GABARİLER MAKSİMUM OLUP, DAHA ALT GABARİDE PROJELENDİRİLEBİLİR.
- PARK VE REKREASYON ALANI / YOL KULLANIMLARININ ALTINDA TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ VE BAĞLANTI HATLARI YAPILABİLİR. BU KAPSAMDA, PLANDA GÖSTERİLEN VE ALANIN KUZEYİNDE YER ALAN M1 KULLANIMINDA OLAN 3 ADET YAPI ADASI (25473, 25479, 25480 NOLU YAPI ADALARI) İLE BU YAPI ADALARININ ARASINDA AYRILMIŞ OLAN PARK / TİCARET ALANI / YOLLARI DA KAPSAYACAK ŞEKİLDE OLUŞTURULARAK DÜZENLENEN ALANIN ALTI (32.200 M2 OTO PARK ALANI) , PLANDA ÖNGÖRÜLDÜĞÜ ŞEKİLDE, 1 VEYA 2 KATLI OTO PARK OLARAK PROJELENDİRİLEREK YAPILACAKTIR. AYRICA, PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE; ALANIN GÜNEYİNDE YER ALAN M1 KOŞULLU YAPI ADASININ (25703 VE 25271 NOLU YAPI ADALARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ İLE) ÇEVRESİNDE BULUNAN YEŞİL ALANLAR VE YOL DÜZENLEMESİNİN ALTINDA KALAN ALANLARDA 1 VEYA 2 KATLI OTO PARK OLARAK PROJELENDİRİLİP YAPILACAKTIR. BU ALANIN ALTINDA SAHİPLERİNCE YAPILARAK (HERHANGİ BİR BEDEL TALEP ETMEKSİZİN) KAMU YARARI KULLANIMI SAĞLANACAKTIR. YUKARIDA BELİRTİLEN OTO PARKLAR, GENEL OTO PARK NİTELİĞİNDE OLUP HİÇBİR ŞEKİLDE, KAMU KURUM, KURULUŞ VE SAHİSLARCA HERHANGİ BİR TİCARİ AMAÇLA KULLANILAMAZKİRAYA VERİLEMEZ. YAPILACAK OLAN KAPALI OTO PARKLARININ YÖNETİM PLANLARI VE İŞLETME KURALLARI İLGİLİ PARSEL SAHİPLERİNCE OLUŞTURULACAK VE BUNA GÖRE BAKIM VE ONARIMI PARSEL SAHİPLERİNCE YAPILACAKTIR. SÖZ KONUSU OTO PARKLAR; PLANDA BELİRTİLEN SINIRLAR ESAS ALINARAK PROJELENDİRİLECEK VE BU ALANLARDA YAPI İNŞAAT ALANI HESABI YAPILMADAN PROJESİNE GÖRE, 1 VEYA 2 KATLI OLARAK İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENECEKTİR. BU PLAN NOTU KAPSAMINDAKİ SU BASMAN KOTU ALTINDA KALAN OTO PARK ALANLARI VE DİĞER TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ İLE BAĞLANTI HATLARI İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.
- PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE YAPILACAK TÜM UYGULAMALARDA İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- BİR PARSELEDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BİNALAR ARASINDAKİ AÇIK ALANLAR, AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEK VE BAKIM, ONARIM VE GÜVENLİK GİBİ HİZMETLER SITE YÖNETİMİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR. TİCARET (M1) KULLANIM KARARI GETİRİLEN YAPI ADALARINDA; YAPILARIN BODRUM KATLARINDA, YÜRÜRLÜKTEKİ İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYGUN OLMAK KAYDIYLA
- TİCARİ KULLANIM ALANLARI (SİNEMA, TİYATRO, GALERİ VB. GİBİ SALONLAR, TİCARET VE ÜRETİME YÖNELİK FAALİYETLER VB.) YAPILABİLİR. BU ALANLAR EMSAL HESABINA DÂHİLDİR. KAT YÜKSEKLİKLERİ SERBESTTİR. BODRUM KATLARDA YAPILACAK TİCARİ KULLANIM ALANLARINA İLİŞKİN UYGULAMAYA GEÇİLMEYEN ÖNCE İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
- ALANIN KUZEYİNDE YER ALAN TİCARET (M1) KULLANIM KARARI GETİRİLEN YAPI ADALARINDA (25473, 25479, 25480 NOLU YAPI ADALARI) YAPILACAK YAPILARIN BİRBİRLERİ İLE BAĞLANTILARINI (GİRİŞ KATI HARIÇ, DİĞER KATLAR ARASI BAĞLANTI) SAĞLAYAN KAPALI GEÇİTLER YAPILABİLİR. GEÇİŞ BAĞLANTILARINI SAĞLAYAN BU KAPALI GEÇİTLER, GEREKTİĞİNDE ZEMİNDE (PARK ALAN KULLANIMI ÜZERİNE DENK GELEN) KOLONLARLA TAŞITILABİLİR. PLANDA YAPI ADALARI İÇİN (3 ADET YAPI ADASI İÇİN) BELİRTİLEN TOPLAM EMSAL ALANINA DÂHİLDİR.
- PLANDA BELİRTİLEN YOL, YEŞİL ALANLAR VE OKUL ALANLARI BEDELSİZ OLARAK TERK EDİLMESİ HALİNDE EMSAL HESABI BRÜT PARSEL ALANI ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- PLANDA BELİRTİLEN EMSAL ALANI HESABI PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA YAPILACAKTIR.
- İMAR ADALARINDA YAPI NİZAMI İLE BİNA BOYLARI VE DERİNLİKLERİ SERBESTTİR. BULUNDUĞU KATIN ALANININ %20 SİNİ GEÇMEMEK ÜZERE; SÖKÜLÜR, TAKILIR, KATLARIN CAM PANNELERLE KAPATILMIŞ OLANLAR DAHİL OLMAK ÜZERE BALKONLAR, AÇIK ÇIKMALAR, KAT BAHÇELERİ VE ÇATI TERASLARI YAPILABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BALKONLARIN EN VE BOYLARI SERBESTTİR.
- REKREASYON ALANLARINDA; KENTLİNİN EĞLENEBİLECEĞİ, DİNLENEBİLECEĞİ VE EVCİL HAYVAN SEVGİSİNİN AŞILANACAĞI PARK OLARAK DÜZENLENECEKTİR. BU ALANDA YETERLİ SAYIDA OTO PARK VE YEME İÇME MEKANLARI, EVCİL HAYVANLAR İÇİN ÜSTÜ AÇIK KAPALI MEKANLAR YAPILABİLİR. YAPILAŞMA EMSALI %3, YAPI YÜKSEKLİĞİ 2 KATI (6.80M) GEÇMEMEK KOŞULU İLE LOKANTA, ÇAYHANE, SATIŞ YERİ VB. TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDAN, 3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİ KAPSAMINDA TAPU TESCİLİ YAPILMIŞ OLAN 25697 ADA, 1 NOLU PARSELİN MÜLKİYETİ, MALİKİ OLAN TOKİ (TOPLU KONUT İDARESİ) TÜZEL KİŞİLİĞİNDE BIRAKILACAKTIR.
- İMAR PLANINDA B.H.A. OLARAK AYRILAN ALANLAR 5393 VE 5216 SAYILI YASALARDA BELİRTİLEN BELEDİYE HİZMETLERİ AMACIYLA ÖZEL PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK ALANLARDIR.
- PLAN KAPSAMINDA YER ALAN TÜM DONATI ALANLARINDA YAPILACAK TÜM DÜZENLEME VE TESİSLERDE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN ENGELLİLER İLE İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
- AFET ACIL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞINCA 27.04.2010 TARİHİNDE VE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI İZMİR İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 11.05.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- MÜLGA ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞININ (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2 BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ) 2010 YILI 21910 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN "PARSELLERİN BATISINDA A.O. SANAYİ BÖLGESİ DERESİ GEÇMEKTEDİR. BU DERE ÖNCEKİ YILLARDA İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN İSLAH EDİLMİŞ OLUP, YAĞAĞI YETERLİ DURUMDADIR. ANCAK KUZEYDEKİ EVKA-2, MALTEPE, ŞİRİNTEPE MAHALLELERİNDEN GELEN YAMAÇ SULARININ ETKİSİ VE SÖZ KONUSU ALANININ ÇOK MÜLHAT (ÇUKUR) OLMASI SEBEBİYLE ZAMAN ZAMAN YAĞIŞLARLA BİRLİKTE GÖÇENMELER VE TAŞKIN ALANLARI OLUŞMAKTADIR. BU BAKIMDAN SÖZ KONUSU ALANIN DRENAJ PROJESİNİN YAPILMASI VE TAŞKIN KOTUNUN BÜGÜNKÜ DURUMUNDAN ASGARİ 1,00 METRE DAHA YÜKSELTİLMESİ UYGUN OLACAKTIR." MADDESİ GEREĞİ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- YAPILAR İÇİN ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORLARININ HAZIRLANMASI ZORUNLU OLUP, ETÜT RAPOR İÇERİĞİNDE YAPI + TEMEL BASINCI ETKİ DERİNLİĞİ BOYUNCA ZEMİNİN OTURMA, ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ, SIVILAŞMA ÖZELLİKLERİ VE DİĞER JEOTEKNİK HESAPLAMALAR İLE BERABER TÜM ZEMİN PARAMETRELERİ BELİRLENECEKTİR.
- İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA "İNCELEME ALANINDA YAPILAN GÖZLEMLER, SONDAJLAR VE LABORATUVAR DENEYLERİ SONUCUNDA 25-35 M DERİNLİĞE KADAR YER ALAN BİRİMLERİN TAŞIYICI ZEMİN ÖZELLİĞİ BULUNMAMAKTADIR. AYRICA BU BİRİMLERDE ŞİŞME, OTURMA VE SIVILAŞMA GİBİ MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ TESPİT EDİLMİŞTİR." İFADESİ YER ALDIĞINDAN BİNA VE BİNA TÜREYİLENTİLERİ İÇİN HAZIRLANACAK ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORLARINDA BU HUSUSA ÖNEMLİ DİKKAT EDİLECEKTİR.
- PLANLAMA ALANI, OLASI BİR DEPREMDEN ÇOK FAZLA ETKİLENECEK ALANLARDAN OLUŞMAKTADIR. STATİK YÜKLER ALTINDA TAŞIMA GÜCÜ VE OTURMA, DİNAMİK YÜKLER ALTINDA SIKIŞMA, ZEMİN BÜYÜMESİ, SIVILAŞMA, YANAL YAYILMA, YUMUŞAMA VE BUNLARA BAĞLI OLARAK TAŞIMA GÜCÜ VE ZEMİNDE OTURMA PROBLEMLERİ VARDIR. BU PROBLEMLERİN ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK OLARAK HAZIRLANACAK GEOTEKNİK RAPORLARDA PROJE BİLGİLERİ DOĞRULTUSUNDA OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VE ZEMİN SIVILAŞMASINDAN KAYNAKLANACAK PROBLEMLERİN ÇÖZÜMÜ İÇİN UYGUN İYİLEŞTİRME DERİNLİĞİ, GÜVENLİ TEMEL DERİNLİĞİ VE DERİN TEMEL SEÇİLMESİ DURUMUNDA TAŞIYICI TABAKA SEVİYESİ, TAŞIYICI TABAKADAN NE KADAR İLERLENECEĞİ SAPTANACAKTIR. ZEMİNİN DAVRANIŞI GÖZ ÖNÜNE ALINARAK ÇOK KATLI YAPILAŞMALARDA OLUŞABİLECEK REZONANS ETKİSİNDEN KAÇINILMALI VE BU DURUM HESAPLAMALARDA DİKKATE ALINMALIDIR.
- STATİK PROJEYE ESAS ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA DAHA DETAYLI OLARAK ARAŞTIRMALARIN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR. MUHTEMEL YERLEŞİM ALANINDA SIVILAŞMA RİSKİ İLE ŞİŞME VE OTURMA SORUNU BULUNMAKTA OLAN DETAY ÇALIŞMALARIN YAPILMASI İÇİN TAŞIYICI ZEMİNİN ŞİŞME, OTURMA HESAPLARI VE SIVILAŞMA ANALİZLERİ YAPILARAK GEREKLİ ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ (FORE KAZIK, JETGROUT, TAŞ KOLON, ENUEKSİYON VS. GİBİ) TITİZLİKLE UYGUNALANMALIDIR. PLANLAMA SONRASINDA DETAYLI SONDAJ ÇALIŞMALARINI VE TETKİKLERLE ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR. YAPILAŞMA ÖNCESİNDE PARSEL BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE SIVILAŞMA, TAŞIMA GÜCÜ, SİSMİK BÜYÜTME, YER HAKİM PERİYOD ANALİZLERİ VE OTURMA ANALİZLERİ DETAYLI OLARAK YAPILMALI ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ KULLANILARAK GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.
- MUHTEMEL YAPILAŞMALARDA KAZI ŞEVLERİ DAYANIM YAPILARI, PROJELENDİRİLMİŞ BETONARME İSTİNAT DUVARLARIYLA DESTEKLENMELİDİR. YER ALTI SUYU VE DENİZ SUYU GİRİŞİMLERİ İÇİN GEREKLİ DRENAJ VB. GİBİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.
- DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK İLE AFET BÖLGE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, DEPREM YÖNETMELİĞİNE, MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/10557 SAYILI GENELGESİNE UYULACAKTIR.
- UYGULAMA AŞAMASINDA MANİA KRİTERLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA KIYIDA VE SAHİL ŞERİPİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILMIŞ OLAN YÖNETMELİKLERE, * 2872 ÇEVRE KANUNUNA BAĞLI YÖNETMELİKLERE, * SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNE, * 2566 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNUNA BAĞLI YÖNETMELİKLERE, * İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YÜKSEK YAPILAR YÖNETMELİĞİNE, * BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE, UYULACAKTIR.
- PLANDA VEYA PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN VEYA AÇIKLANMAYAN DURUMLARDA İLGİLİ TÜM KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- UYGULAMA AŞAMASINDA KAMU KURUM VE KURULUŞ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.