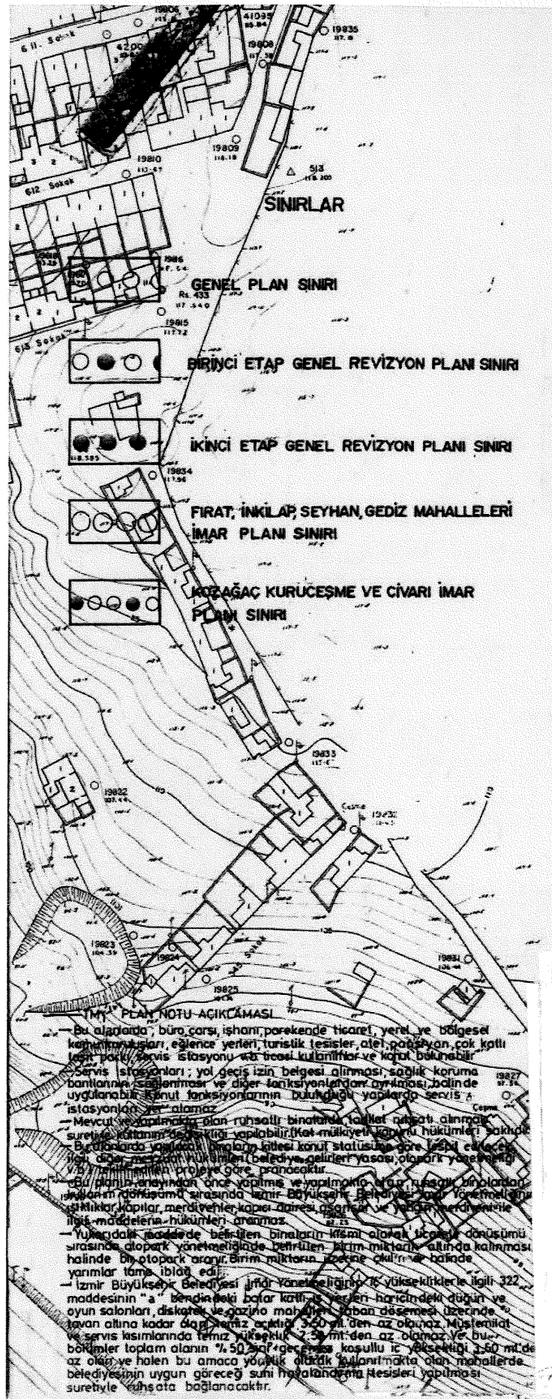
BUCA İMAR PLANI 1/1000



SINIRLAR

GENEL PLAN SINIRI

BİRİNCİ ETAP GENEL REVİZYON PLANI SINIRI

İKİNCİ ETAP GENEL REVİZYON PLANI SINIRI

FIRAT, İNKILAP, SEYHAN, GEDİZ MAHALLELERİ İMAR PLANI SINIRI

KOZAĞAÇ KURUÇEŞME VE CİVARI İMAR PLANI SINIRI

KENTSEL SİT SINIRI
(T.K.T.V.Y.K.'nun 29.8.86 gün ve 2614 sayılı kararına göre uygulama yapılacaktır.)

GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ SINIRI

ONAMA SINIRI

KENTSEL YENİLEŞME SINIRI
(Bu planda kadastral ada bazında 18.madde uygulaması yapılacaktır.)

T.T. 13.07.2015

ONAMA SINIRI

ISLAH İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI
(2981/3290/3360 sayılı yasa kapsamında ıslah imar planı ve uygulaması yapılacaktır.)

ULAŞIM (TRAFİK YOLLARI)

yeniden açılan — muhafaza edilen — tashih edilen

YAYA YOLLAR

yeniden açılan — muhafaza edilen — tashih edilen

DEVLET YOLU

KONUT ALANLARI

A-2 Ayrık nizam konut alanları.

İ-2 İkiz nizam konut alanlanları.

BL-2 Blok nizam konut alanları.

B-2 Bitişik nizam konut alanları.

KOŞULLAR

1) Müstakil birim yapılmaksızın çatı içi mekanı sıhhi tesisat ve benzeri donanıma yer bırakacak biçimde kullanılabilir.

2) Bodrum katlarından biri otopark olarak kullandığı takdirde iki bodrum yapılabilir.

ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET/HİZMETLER
(Zemin ticaret, üst katlar tercihli ticaret veya konut yapılabilir.)

SANAYİ ALANLARI

ÖĞRETİM VE KÜLTÜR TESİSLERİ

EĞİTİM KURUMLARI

SK SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER (Kütüphane, tiyatro, camii, öğrenci yurdu, halk eğitim merkezi vb.)

DİNİ TESİSLER

YEŞİL ALANLAR

Park ve dinlenme alanları

Ağaçlandırılmış alanlar

Ağaçlandırılacak alanlar

Doğal karekteri korunacak alanlar, (orman, koru, maki vb.) koruma ve teknik amaç dışı yapı yapılamaz.

▼ - KOŞULLU YAPI ADALARI TEK TARAFLI PARSELLENECEKTİR.

U KOŞULLU YAPI ADALARINDA ADA İÇİNDE KALAN DİĞER TÜM PARSELLERDE MÜSTAKİL İNŞAAT YAPILABİLMESİ KOŞULUYLA KADASTRAL PARSELE İSABET EDEN YOL, MEYDAN YEŞİL ALAN (Çocuk bahçesi, oyun alanı, park vb.) OTOPARK GİBİ UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN VE TESCİLE TABİ OLMAYAN ALANLAR İLE CAMİ VE KARAKOL YERLERİ VE İLGİLİ TESİSLER İÇİN AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN PARSEL ÖLÇEĞİNDE UYGULAMA YAPILAMAZ.

MS Mevcut Sanayi
İlave İnşaat yapılamaz tevsii edilemez. Ancak istenirse B-2 nizamı ile konut yapılabilir.

RESMİ KURUMLAR

ASKERİ ALANLAR

BHZ BELEDİYE HİZMET ALANI

A 5 2 3 — Ön bahce mesafesi; Kat adedi; Yan bahce mesafesi; İnşaat nizamı (ayrık, ikiz, blok, bitişik)

KORUNACAK AĞAÇLAR

TM — İŞARETLİ TİCARET ADALARINDA ZEMİN TİCARET, ÜST KATLAR TERCİHLİ TİCARET VEYA KONUT

* TARİHİ YAPI GÜNEYDEKİ YEŞİL ALANA NAKLEDİLECEKTİR

— BUCA ŞİRİNYER "AT SPORU TESİSLERİ-HARA" İÇİN EK PLAN NOTU :

[Türkiye jokey kulübü nün tastikli projelerinin uygulanması için yalnız bu alanda emsal aynı kalacak şekilde blok boyu 65 m. tek katlı yapılaşma şeklinin getirilmesi] uygun görülmüştür.

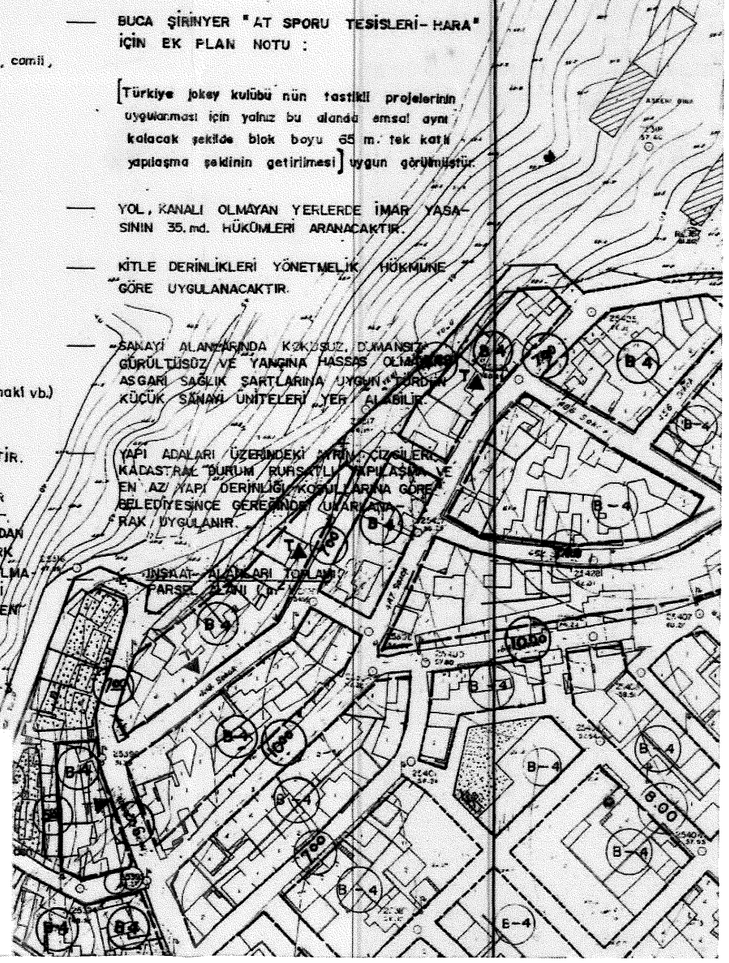
— YOL, KANALI OLMAYAN YERLERDE İMAR YASASININ 35.md. HÜKÜMLERİ ARANACAKTIR.

— KİTLE DERİNLİKLERİ YÖNETMELİK HÜKMÜNE GÖRE UYGULANACAKTIR.

— SANAYİ ALANLARINDA KÖKSÜZ, DUMANSIZ, GÜRÜLTÜSÜZ VE YANGINA HASSAS OLMAYAN ASGARİ SAĞLIK ŞARTLARINA UYGUN TÜRDEN KÜÇÜK SANAYİ ÜNİTELERİ YER ALABİLİR.

— YAPI ADALARI ÜZERİNDEKİ ÖNERİ ÇİZİMLERİ KADASTRAL DURUM RUHSATLI YAPILAŞMA VE EN AZ YAPI DERİNLİĞİ KOŞULLARINA GÖRE BELEDİYESİNCE GEREĞİNDE UYARLANARAK UYGULANIR.

— İNŞAAT ALANLARI TOPLAM / PARSEL ALANI (m²)



PLAN NOTU AÇIKLAMASI

— Bu alanlarda; büro, çarşı, işhanı parsekinde ticaret, yerel ve bölgesel kamu hizmetleri, eğlence yerleri, turistik tesisler, otel, pansiyon, çok katlı lojman, park, servis istasyonu vb. tesisi kullanılır ve konut bulunabilir.

— Servis istasyonları; yol geçiş izin belgesi alınması, sağlık koruma bantlarının sağlanması ve diğer fonksiyonlardan ayrılması, bu bilinde uygulanabilir. Konut fonksiyonlarının bulunduğu yapılarda servis istasyonları yer alamaz.

— Mevcut ve yapılacak olan ruhsatlı binalarda, taalluk nakli alınmak suretiyle, kütlanın değerlendirilmesi yapılabilir. Kat mülkiyeti kanunu hükümleri saklıdır. Bu planda yapılacak olan imalatlar, lüks konut statüsünde olup, bu nitelikteki diğer inşaatlar hükümleri belediye gelirleri yasası, otopark yönetmeliği ve/veya ilgili mevzuat ile belediye encümeninin belirleyeceği projeye göre projelendirilecektir.

— Bu planın onaylanmadan önce yapılmış ve yapılmakta olan ruhsatlı binalardan, inşaatın devamı sırasında İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin; merdivenler, kapalı otoparklar, merdivenler kapalı alanları, asansörler ve yangın merdivenleriyle ilgili maddelerine hükümleri aranmaz.

— Yukarıdaki maddede belirtilen binaların kısmi olarak ticarete dönüşümü sırasında otopark yönetmeliğinde belirtilen birim miktarlar altında kalınması halinde bu otopark arayışı birim miktarı bodrum dahil en fazla iki bodrum katı ve bu bodrumlar toplamı 1000 m² olmak üzere, bu miktarın yarısına kadar indirilebilir.

— İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 16.yüksekliklerle ilgili 322. maddesinin "a" bendinin beş bodrum katlı eğlence yerleri haricindeki düğün ve oyun salonları, diskotek ve gazino mahalleri, taban döşemesi üzerinde, tavan altına kadar olan temiz açıklığı 3.50 mt. den az olmamak, müştemilat ve servis kısımlarında temiz yükseklik 2.50 mt. den az olmamak ve bu bölümler toplam alanın %50 sini geçmemek kaydıyla yüksekliği 3.60 mt. den az olan ve halen bu amaca yönelik olarak kullanılmakta olan mahallerde belediyesinin uygun göreceği sunî havalandırma tesisleri yapılması suretiyle ruhsata bağlanacaktır.

PLAN NOTU TT:13.07.2021

"Buca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında; konut ve ticaret seçenekli konut alanlarında; ada ölçeğinde müracaat edilmesi halinde ada üzerindeki yapılaşma koşullarına göre oluşan ilgili Müdürlüğünce yürürlükteki Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan inşaat alanını (Emsal) geçmemek koşulu ile TAKS:0,40, Yençok:15 kat olacak şekilde inşaat izni verilebilir.Ayrıca; A-4, 5/3 (Ayrık Nizam,dört kat, ön bahçe mesafesi 5.00m., yan bahçe mesafesi 3.00m.) yapılaşma nizamı verilmiş konut ve ticaret seçenekli konut alanlarında imar adasının tümünde imar planında belirtilen yapılaşma koşullarına göre oluşturulan imar parsellerinde parsel cephesi 22.00m., parsel büyüklüğü 600m2'den daha az olmamak ve hiç bir durumda TAKS:0,40 'ı geçmemek ve ilgili Müdürlüğünce Yürürlükteki Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan inşaat alanının (Emsal) geçmemek şartı ile Yençok:15kat olacak şekilde inşaat izni verilebilir.Bu alanlarda ada ölçeğinde müracaat edilmesi halinde TAKS:0.40'ı geçemez."

Ancak Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 6. maddesi kapsamında 01.06.2013 tarihinden önce yürürlükte olan İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar yönetmeliğinin tercih edilmesi halinde;İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde belirtilen "kazanılmış toplam inşaat alanı" tanımına göre hesaplanan inşaat alanını geçmemek koşuluyla yukarıda belirtilen şartlarda inşaat izni de verilebilir."