

BALÇOVA BELEDİYESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
LEJANT NOTLARI

A1 (İKİZ NİZAM) İLE GÖSTERİLEN YERLERDE İKİLİ BLOKLAR YER ALABİLİR.
YAYA YOLU VE MEYDANLAR : GEREĞİNDE SERVİS YOLU OLARAK KULLANILIR.

TİCARET : KÜÇÜK SANATLAR DA BUNUN İÇİNDEDİR.

ÇOK İŞLEVLİ KENT MERKEZİ : TİCARET, KAMU HİZMETLERİ, SOSYO-KÜLTÜREL HİZMETLER, PAZAR YERİ VE KONUT GİBİ KULLANIŞLAR YER ALABİLİRLER. BU ALANDA HERHANGİ BİR TADİLAT SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA, YENİ DÜZENLEMEDE KENT MERKEZİ KOŞULLARINA UYULUR.

BELEDİYE HİZMET ALANLARI : GARAJ, İTFAİYE, TEMİZLİK VB. TESİSLER İÇİNDİR.

MESKUN ALANLAR : GENELLİKLE MEVCUT NİZAMIN İSLAH EDİLEREK SÜRDÜRÜLDÜĞÜ ALANLARDIR.

TERAS EVLER : AZ KATLI (ATRİUMLU) GELİŞME ALANIDIR.

SİTE ALANLARI : SİTE YA DA BAHÇELİ EV OLARAK KULLANILABİLİRLER.

TURİSTİK VE TİCARİ AMAÇLI YEŞİL ALANLAR : OTEL, MOTEL, GAZİNO VB.

SPOR TESİSİ ALANLARI : KAKS=0,10 DÜZEYİNDE KAPALI TESİS YAPILABİLİR.

BÖLGE REKREASYON ZONLARI : BÖLGE VE ÜLKE ÖLÇEĞİNDEKİ OTEL, KAPLICA VB. REKREASYON ZONUDUR.

TARIM ALANLARI : ANCAK BAĞ EVİ VE TARIM TESİSLERİ YAPILABİLİR.

KORUNACAK AĞAÇLAR : BU GİBİ AĞAÇLARI KORUMAK AMACIYLA YOL PROFİLLERİNDE TRAFİK İZİ DEĞİŞMEMEK ÜZERE KALDIRIM GENİŞLETME VE DARALTMA YAPILABİLİR.

BÖLGE REKREASYON ZONLARI (İZMİR VALİLİĞİ ÖZEL İDARESİ BALÇOVA KAPLICA TESİSLERİ): OTELLER-MOTELLER, REHABİLİTASYON TESİSLERİ-HASTAHANELER-DİĞER SAĞLIK TESİSLERİ, AÇIK-KAPALI YÜZME HAVUZLARI, AÇIK-KAPALI SPOR TESİSLERİ, RESTORANLAR, KAHVELER (kır kahvesi), TÜRK KÖYÜ, TÜRK HAMAMI, CAMİ, KREŞ.V.B., TURİZM MESLEK OKULU, ÇOCUK BAHÇESİ, EĞLENCE ALANLARI, TEKNİK ALTYAPI TESİS ALANLARI (arıtma-trafo v.b.) OTOPARKLAR, SİTE İÇ YOLLARI, YAYA YOLLARI, KAKS=0.40, SUNİ GÖLLER, SÜS HAVUZLARI, KENTSEL YEŞİL ALANLAR.

İMAR KOŞULLARI

A) İŞ ALANLARI:

(A) ÇOK İŞLEVLİ KENT MERKEZİ

1. PLANDAKİ TABLODA YAZILAN KULLANIŞLARA ORANSAL OLARAK AYNEN UYULARAK YAPILACAK VAZİYET PLANI DÜZENLEMESİ BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYESİNCE ONANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
2. BU ALANLARDA KAMU MÜLKİYETİNE GEÇMESİ GEREKEN ALANLAR KAMU MÜLKİYETİNE GEÇMEDEN İNŞAATA İZİN VERİLMEZ.

3. ALANDA YAPILACAK DÜZENLEMELER İÇİN ASGARİ MÜLKİYET BÜYÜKLÜĞÜ 8000 M²'DEN AZ OLAMAZ. ANCAK FARKLI MÜLKİYETLERDEKİ DÜZENLEMELER ARASINDA UYUM TEMİN ETMEKLE BELEDİYE YETKİLİ OLUR.
4. ÇOK İŞLEVLİ KENT MERKEZİNİN AYRINTILI DÜZENLENMESİNDE AŞAĞIDAKİ TABLODAKİ ORANLARA UYULACAKTIR. UYGULAMADA AĞAÇLIK DOKUNUN KORUNMASI GÖZETİLECEKTİR.

KULLANIM ŞEKLİ	İNŞAAT EMSALİ	ZEMİNDE İŞGAL ORANI	MAX. KAT YÜKSEKLİĞİ
TİCARETHANE-KONUT	0.80	0.20	31,80 m.
SAĞLIK, SOSYAL, KÜLTÜREL VE İDARİ HİZMETLER	0.30	0.15	4 KAT
SERVİS YOLU, OTOPARKLAR	-	0.10	ZEMİN
PAZAR YERİ, MEYDAN, YEŞİL ALAN, YAYA YOLU	-	0.55	ZEMİN

NOT : İNŞAAT EMSALİ VE ZEMİN İŞGAL ORANLARI TÜM ALANA GÖREDİR.

5. DÜZENLEME SIRASINDA DAHA ÖNCE DÜZENLENMİŞ ALANLARLA UYUM SAĞLANMALIDIR. BU UYUM SAĞLANMAK ÜZERE BELEDİYECE KAMU ALANLARININ YERLERİ VE KULLANIM ŞEKİLLERİ DEĞİŞTİRİLMEZ.
6. ZEMİN KATLARDA İSTENİRSE TİCARET (DÜKKAN-İŞYERİ) YAPILABİLİR.

(B) SEMT MERKEZİ:

1. YERLEŞME PLANI BAKANLIKÇA ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
2. ZEMİN KATIN YAPILAŞMA EN ÇOK 0,50 OLUP ZEMİN ÜSTÜ KULLANIŞLARIN ÜZERİNDEKİ ORANI EN ÇOK 0,50 DİR.

B) TİCARET ALANLARI :

1. YAPI ADASI ÜZERİNDE İNŞAAT EMSALİ BELİRTİLMEZ İSE YALNIZCA MESKUN ALAN ŞARTLARI GEÇERLİ OLUP, YAPI TİCARİ AMAÇLI KULLANILABİLİR.
2. KANALİZASYON İLE İLGİLİ SORUN YARATMAMASI KAYDIYLA ZEMİN ALTINDA KOT FARKINDAN ELDE EDİLEBİLEN İSKAN KATI YAPILABİLİR. (KANALİZASYON VAR İSE FOSEPTİK YAPILAMAZ)
3. GEREK TİCARET OLARAK GEREKSE DİĞER İŞYERİ LEJANTİ OLAN ALANLARDA (KONUT VE SEMT MERKEZLERİ) ZEMİN KATTA HİÇBİR ŞEKİLDE KONUTA İZİN VERİLEMEZ.
4. TİCARET ALANLARINDA KOKUSUZ, DUMANSIZ, GÜRÜLTÜSÜZ VE YANGINA HASSAS OLMAYAN ASGARİ SAĞLIK ŞARTLARINA UYGUN TÜRDEN K.SANAYİ ÜNİTELERİNE BELEDİYESİNCE OLANAK VERİLEBİLİR. ANCAK KÜÇÜK SANAYİ OLARAK İKİ KATTAN FAZLA YAPILANDIRILAMAZ.
5. BU ALANLARDA OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
6. ALAN K.SANAYİ İÇİN KULLANILDIĞINDA AYNI OTOPARK KOŞULLARI

GEÇERLİDİR.

C) KAMU HİZMETLERİ:

1. İDARİ HİZMET ALANLARINDA YAPI ADASI ÜZERİNDE NİZAM VERİLMEDİĞİ HALLERDE İNŞAAT EMSALİ=0,60'TIR.
2. BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA HİZMETİN CİNSİ BELEDİYECE SAPTANIR. BU ALANLARDA YAPI ADASI ÜZERİNDE NİZAM VERİLMEDİĞİ HALLERDE İNŞAAT EMSALİ =0,60'TIR.
3. AZAMI KAT ADETİ KOMŞU KAT EDETLERİNİ GEÇMEMEK ÜZERE BELEDİYECE SAPTANIR.
4. BU ALANLARDA BELEDİYECE ÖZEL BİR İMAR DURUMU SAPTANMADIĞI SÜRECE EN AZ YOLA VE KOMŞU SINIRA YAKLAŞMA MESAFESİ 5 M.'DİR.

D) EĞİTİM, SAĞLIK VE SOSYAL-KÜLTÜREL HİZMETLER:

1. BU ALANLAR ÜZERİNDE İNŞAAT EMSALİ VERİLMEDİĞİ HALLERDE E=0,50'DİR.
2. BELEDİYESİNCE ÖZEL BİR İMAR DURUMU SAPTANMADIĞI SÜRECE KOMŞU BAHÇE VE YOLA MESAFESİ EN AZ 5 M.'DİR.
3. SOSYO-KÜLTÜREL ALANLARDAKİ TESİSİN CİNSİ (KÜTÜPHANE, MÜZE, YURT, VB.) BELEDİYESİNCE SAPTANIR.

E) KONUT ALANLARI:

MESKUN ALANLAR:

1. MESKUN KONUT ALANLARINDA FARKLI İKİ NİZAM VERİLDİĞİNDE: (Merkez İlçe Belediye Meclisinin 29.04.1985 tarih ve 275/296 sayılı kararı ile uygun görülen ve İzmir Büyükşehir Başkanlığınca 05.06.1985 tarihinde onaylanarak kabul edilen değişiklik ile, 1-b. Şikkı ve 3. madde kaldırılmıştır.)
 - a) YÜKSEK KATLI DÜZEN CEPHE ALDIĞI YOLA GÖRE İLK SIRA PARSELLERDE UYGULANIR.
 - c) YAPI ADALARI ÜZERİNDEKİ AYIRIM ÇZGİLERİ KADASTRAL DURUM VE EN AZ YAPI DERİNLİĞİ KOŞULLARINA GÖRE BELEDİYESİNDE GEREĞİNDE UYARLANARAK UYGULANIR.
1. KONUT ADALARINDA NİZAMLARDAN BİRİ VERİLMEDİĞİ HALLERDE (ÖRNEK ÖN BAHÇE UZAKLIĞI) EKSİK NİZAMLAR BELEDİYESİNCE ADANIN TÜMÜ ÜZERİNDE YAPILACAK İMAR DURUM VE BLOK ETÜTLERİNE GÖRE SAPTANIR.
3. MEYİLDEN DOLAYI KAT KAZANMA HUSUSUNDA TİCARET ALANLARINDA BELİRLENEN (B.2) KOŞULLAR AYNEN UYGULANIR.
5. A (AYRIK NİZAM) OLARAK BELİRLENMİŞ ADALARDA PARSEL VE BİNA CEPHESİ İLE DERİNLİĞİ İZMİR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN ÖLÇÜLERİ SAĞLIYOR İSE MÜSTAKİL YAPILAR YAPILIR. EĞER PARSEL VE YAPI EBATLARI YÖNETMELİKTE BELİRLENEN ÖLÇÜLERİN ALTINDA KALİYOR İSE VEYA BİTİŞİĞİNDE YAN BAHÇESİZ YAPILANMIŞ BİNALAR VAR İSE İKİLİ BLOK OLACAK ŞEKİLDE KİTLE VERİLEBİLİR. ANCAK BLOK BOYU 24 M.'Yİ GEÇEMEZ.
6. BL (BLOK NİZAM) VERİLMİŞ YAPI ADALARINDA BLOK BAŞLANGIÇ VE

BİTİŞLERİNİ BELEDİYE SAPTAR. BLOK BAŞLARI ARASINDAKİ MESAFE 6 M.'DEN AZ OLAMAZ. ANCAK MEVCUT YAPILAŞMA VE KADASTRAL YAPININ EL VERMEDİĞİ HALLERDE ASGARİ CEPHE GENİŞLİĞİ (6M.'DEN) AZ VE İKİ YAPI ADASI 4 M.'DEN AZ OLMAMAK ÜZERE BELEDİYE UYARLAMA YAPABİLİR.

7. ZEMİN KATLARIN ÖZELLİKLE TİCARETLE KULLANILDIĞI ALANLARDA BELEDİYE YAPI ADASI DERİNLİĞİNCE PASAJLAR DÜZENLEMeye YETKİLİDİR.

S, S1 SİTE KOŞULU PLAN NOTU

(S1) SİTE ALANLARINDA :

1 – a) MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1200 M²'DİR. ALAN BİRDEN FAZLA BÖLÜMLER HALİNDE UYARLAMAYA TABİ TUTULDUĞUNDA GERİYE KALAN ALAN PARÇASI 1000 M²'DEN AZ OLAMAZ.

b) MAKSİMUM İNŞAAT EMSALİ=1,00 , KAT ADEDİ EN ÇOK 2 KAT OLUP AYRIK NİZAM UYGULANIR.

2 – a) (S1) ALANLARINDA ADA BAZINDA VEYA 1200 M² PARSEL ÖLÇEĞİNDE GELİNDİĞİNDE YA DA İMAR UYGULAMASI SONUCUNDA 1200 M² BÜYÜKLÜĞÜ SAĞLAYAN PARSELLER OLUŞTUKTAN SONRA GERİ KALAN PARSELLERDE, TALEP HALİNDE (muvafakat alınarak) PARSEL ALANININ %55'İ YEŞİL ALAN OLARAK KAMUYA TERKİ YAPILDIĞI TAKDİRDE MAKSİMUM İNŞAAT EMSALİ=2,00 MAKSİMUM TAKS=0,35 KAT ADEDİ EN ÇOK 8 KAT OLACAKTIR.

b) YEŞİL ALANLAR KAMUYA TERK EDİLMEKLE BİRLİKTE BU ALANLARIN BAKIMINDAN SİTELER SORUMLUDUR.

c) BİNA VE BİNA GRUPLARI MAKSİMUM YAPILAŞMA YEŞİL ALAN VE SERVİS KOŞULLARINI SAĞLAMAK KOŞULU İLE İSTENİLDİĞİ ŞEKİLDE KOMPOZE EDİLEBİLİR. ANCAK TEKRAR İFRAZ EDİLEMEZLER.

d) BELEDİYE KOMŞU SİTE [S1] DÜZENLEMELERİ ARASINDAKİ MEKANSAL UYUM VE YEŞİL ALANLARIN BÜTÜNLEŞTİRİLMESİ GİBİ SORUNLARI ÇÖZÜMLEMEKLE SORUMLU VE YETKİLİDİR.

e) ZEMİNDE SİTE MÜLKİYETİNDE HER 4 DAİRE İÇİN BİR OTOPARK HESABINDAN AŞAĞI OLMAMAK KOŞULU İLE YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

(S) SİTE ALANLARINDA :

1 – a) MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1500 M²'DİR. ALAN BİRDEN FAZLA BÖLÜMLER HALİNDE UYARLAMAYA TABİ TUTULDUĞUNDA GERİYE KALAN ALAN PARÇASI 1000 M²'DEN AZ OLAMAZ.

b) MAKSİMUM İNŞAAT EMSALİ=0,50 , KAT ADEDİ EN ÇOK 2 KAT OLUP AYRIK NİZAM UYGULANIR.

2 – a) (S) ALANLARINDA ADA BAZINDA VEYA 1500 M² PARSEL ÖLÇEĞİNDE GELİNDİĞİNDE TALEP HALİNDE (muvaffakat alınarak) PARSEL ALANININ %55'İ YEŞİL ALAN OLARAK KAMUYA TERKİ YAPILDIĞI TAKDİRDE MAKSİMUM İNŞAAT EMSALİ=1,50 MAKSİMUM TAKS=0,25 KAT ADEDİ EN ÇOK 8 KAT OLACAKTIR.

b) YEŞİL ALANLAR KAMUYA TERK EDİLMEKLE BİRLİKTE BU ALANLARIN BAKIMINDAN SİTELER SORUMLUDUR.

c) BİNA VE BİNA GRUPLARI MAKSİMUM YAPILAŞMA YEŞİL ALAN VE SERVİS KOŞULLARINI SAĞLAMAK KOŞULU İLE İSTENİLDİĞİ ŞEKİLDE KOMPOZE EDİLEBİLİR. ANCAK TEKRAR İFRAZ EDİLEMEZLER.

d) BELEDİYE KOMŞU SİTE (S) DÜZENLEMELERİ ARASINDAKİ MEKANSAL UYUM VE YEŞİL ALANLARIN BÜTÜNLEŞTİRİLMESİ GİBİ SORUNLARI ÇÖZÜMLEMEKLE SORUMLU VE YETKİLİDİR.

e) ZEMİNDE SİTE MÜLKİYETİNDE HER 4 DAİRE İÇİN BİR OTOPARK HESABINDAN AŞAĞI OLMAMAK KOŞULU İLE YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

MEVCUT SİTE ALANLARI :

1. MEVCUT SİTELERDE KAMUYA TERKİ YAPILMIŞ YEŞİL ALANLARIN YAPIM VE BAKIMINDAN SİTELERİN SORUMLU OLMASI HÜKMÜ M.S. ALANLARINDA GEÇERLİ DEĞİLDİR. BU ALANLARIN YAPIM VE BAKIMI BELEDİYE TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
2. 1981 TASTIKLI İMAR PLANINA GÖRE YAPILAN UYGULAMALAR SONUCU SİTELER İÇİN AYRILMIŞ OLAN OTOPARKLARIN SİTELERE AİDİYETİ KORUNACAKTIR.

(S2) PLAN NOTU

BL-4 İNŞAAT NİZAM VE GABARİSİ GETİRİLMİŞ (S2) YAPI ADALARINDA:

1. MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 1200 M²'DİR.
2. ADA BÜTÜNÜNDE VEYA MİNİMUM 1200M²'LİK PARSELLERDE, BL-4 İNŞAAT NİZAMINA GÖRE KAZANILMIŞ TOPLAM İNŞAAT ALANINI GEÇMEMEK KOŞULUYLA AYRIK NİZAM TAKS=0,25 KAT ADEDİ EN ÇOK 8 KAT İNŞAAT İZNİ VERİLİR.
3. 1 VE 2. MADDEDEKİ KOŞULLARA GÖRE UYGULAMA YAPILAMAMASI HALİNDE BL-4 NİZAM VE GABARİSİNDE İNŞAAT YAPILABİLİR.

151-156 ADALARA (S3) KOŞULU GETİRİLMESİ

S3 (BL-3, BL-4) NİZAM VERİLEN ADALARDA YÜKSEK GABARİNİN GEREKTİRDİĞİ MİNİMUM BAHÇELİ İMAR PARSELİ BOYUTLARINDA GELİNDİĞİ TAKDİRDE MÜLKİYET VE YAPILAŞMA GÖZ ÖNÜNE ALINARAK BELEDİYESİNCE DE UYGUN GÖRÜLECEK ALANDA BL-3, BL-4 İNŞAAT NİZAMI İLE KAZANILMIŞ OLAN İNŞAAT MİKTARI KORUNMAK (AŞMAMAK) KAYDIYLA AYRIK NİZAM KAT ADEDİ EN ÇOK 8 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILIR. MAX.TAKS=0,25

A- EMSALLİ AYRIK VE İKİZ NİZAM ÖNERİLMİŞ İMAR ADALARINDA:

1. ±0.00 KOTU, BİNA KİTLESİNİN OTURDUĞU ALANIN KÖŞE NOKTALARININ ORTALAMA KOTUNDAN ALINACAKTIR.
2. TABİİ ZEMİN ANCAK KADEMELİ HARFEDİLEBİLİR. BU KADEME YÜKSEKLİĞİ 3 MT.DEN FAZLA OLAMAZ.
3. ±0.00 KOTU ALTINDA BİR KATTAN VEYA KAT ALANINDAN FAZLA MÜŞTEMİLAT KATI (OTOPARK DAHİL) TERTİP EDİLEMEZ.
4. İKİZİ TAMAMLANMIŞ PARSELLERDE VEYA HER İKİ TARAFINDA YAPILAŞMA MEVCUT OLAN PARSELLERDE 1-2-3 MADDELERDE BELİRTİLEN KOŞULLAR

GEÇERLİ DEĞİLDİR. (KÖŞE PARSELLER HARİÇ)

B- EMSAL VERİLMEMİŞ (ADANIN TÜMÜ AYRIK VEYA İKİZ NİZAM) ADALARDA:

AYNI ADA YÜZÜNDE %50'DEN AZ YAPILAŞMA OLMASI HALİNDE (SAYISAL VEYA TABAN ALANI ORANINA GÖRE) YUKARIDAKİ PLAN NOTLARI UYGULANACAKTIR.

TERAS EVLER ALANINDA:

a) EN DÜŞÜK İFRAZ BÜYÜKLÜĞÜ 130 M²'DİR. BU PARSELLERDE İNŞAAT DÜZENİ MAKSİMUM KAKS=1.00 VE MAX.TAKS= 0,60'TIR. BİNANIN EN DÜŞÜK DÖŞEME ÜST KOTU İLE EN YÜKSEK DÖŞEME KOTU ARASINDAKİ FARK 8,40 M'Yİ GEÇEMEZ. MİMİMUM BİNA CEPHESİ 6 M.DİR. DİĞER YAKLAŞMA UZAKLIKLARI SERBESTTİR. ANCAK BELEDİYECE YAPI ADASININ TÜMÜNE AİT ETÜT VE DÜZEN GETİRİLDİĞİNDE BU DÜZEN KOŞULLARINA UYULUR.

b) YAPI ADASININ TÜMÜ İFRAZ EDİLMEDEN TEK ELDEN İNŞAA EDİLEBİLİR. BU DURUMDA, MAX.KAKS DEĞERLER %10 ARTTIRILARAK UYGULANABİLİR. ANCAK 10 M.'LİK BİNA DERİNLİĞİNCE 2 KATA AİT DÖŞEME ALANINDAN FAZLASI ÜST ÜSTE GELEMEZ. BİNME ARASI % 80

c) TERAS EVLER BÖLGESİNDE YAPILARIN RENGİ BEYAZ YA DA BEYAZIN TONLARI OLACAKTIR.

F) REKREASYON ALANLARI VE YEŞİL ALANLAR:

1. MOTEL, GAZİNO VB. TESİSLERİ İÇEREN TURİSTİK VE TİCARİ AMAÇLI YEŞİL ALANLARDA YAPI ADALARINDA NİZAM VERİLMEZ İSE MAX. KAKS=0,15 MAX.TAKS=0,10'DUR. ASGARİ İFRAZ BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M²'DİR. PLANDA BİR AÇIKLAMA OLMADIĞI SÜRECE H=6,80 M. OLUP YAKLAŞMA SINIRLARI BELEDİYESİNCE SAPTANIR.
2. TURİSTİK OTEL ALANI, OTELCİLİK OKULU, KAPLICALAR PROJESİNE GÖRE İNŞAA EDİLİRLER.
3. YEŞİL ALANLAR MAHALLEDE EKSİK OLAN ÇOCUK PARKI, MAHALLE OYUN ALANI, SEMT PARKI VB. GEREKSİNİMLERE BELEDİYESİNCE TAHSİS EDİLİR.
4. MESİRE ALANLARINDA ASGARİ İFRAZ BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M² VE MAX. İNŞAAT EMSALİ 0,05 OLMAK ÜZERE YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEBİLİR.

G) KORUNACAK TARIM ALANLARI:

1. ASGARİ İFRAZ BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M²'DİR.
2. TARIMSAL AMAÇLI TESİSLERDEN, SERALAR İÇİN SINIR YOKTUR. ANCAK KAGİR YAPILI TESİSLER (TAVUK ÇİFTLİĞİ) TEK KATLI VE ALANIN % 0,7'SİNİ AŞAMAZ.
3. ÇİFTLİK, BAĞ, BAHÇE EVİ YA DA BEKÇİ EVLERİ KAT TOPLAMLARI 100 M²'Yİ H=6,80 M.'Yİ AŞAMAZ.

H) DİĞER İMAR KOŞULLARI :

1. MESKUN YAPI ADALARI DIŞINDA VE 4 YILLIK İMAR PLANINA DAHİL OLMAMIŞ ADALARDA İMAR KANUNUNUN 15. MADDESİNE GÖRE UYARLAMA YAPILIR. BU ALANLARDA GEREKLİ ALTYAPI İLE KAMUYA AYRILMIŞ ALANLARIN KAMU ELİNE

GEÇMESİ SAĞLANMADAN RUHSAT VERİLMEZ.

2. BU PLAN VE EKLERİNDE BELİRTİLMİYEN YAKLAŞMA KOŞULLARI İÇİN İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. TERAS EVLER BÖLGESİNDEKİ AĞAÇLIK KÜMELER KORUNACAKTIR.
- 4.
5. .
6. MEVCUT TEŞEKKÜL NEDENİYLE:
 - a) BLOK NİZAM VERİLEN ADALARDA; ZORUNLU HALLERDE İMAR YÖNETMELİĞİNDEKİ MAX. BLOK BOYUNA (45 M.'YE) UYULMAYABİLİR. BLOK BOYU 45 M.'DEN FAZLA OLABİLİR.
 - b) AYRIK NİZAM VERİLEN ADALARDA; İKİZ YA DA ÜÇÜZ BLOKLAR HALİNDE, ZORUNLU DURUMLARDA BLOK BOYU 24 M.'Yİ GEÇEBİLİR.

İBADET ALANLARI :

İBADET ALANLARI OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA, CAMİ, MESCİT, KİLİSE, HAVRA, SİNAGOG, CEMEVİ VE BENZERİ YAPILAR YAPILABİLİR.

BALÇOVA II. ETAP REVİZYON PLANI EK PLAN NOTU:

1. BAHÇE MESAFELERİ PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİŞTİR.
2. ARKA BAHÇE MESAFELERİNDE İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.
3. BAHÇE MESAFESİ BİLİNMEYEN YERLERDE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ BALÇOVA İMAR PLANININ TÜMÜNDE UYGULAMA PLANLARI İLE KADASTRAL DURUM ARASINDAKİ 3M.YE KADAR OLAN KAYMALAR TECVİZİ HATAYA GİRER VE UYGULAMADA KADASTRAL DURUM ESAS ALINIR.

BALÇOVA İMAR PLANI EK PLAN NOTU :

PLANDA BELİRTİLEN MESKUN VE İNKİŞAF ALANLARINDA PARSELLERİN RUHSAT SAFHALARINDA İKEN PLANDAKİ KONUMUNA BAKILMAKSIZIN HALİHAZIR DURUMUNA GÖRE YOLU KANALI OLMADIĞI TAKDİRDE İMAR KANUNUNUN 23. MADDESİNE GÖRE YOL VE KANAL BEDELİ ALINIR.

198 ADA, 89, 1005 PARSEL PLAN NOTU

1. OKUL ALANINDA KALAN AĞAÇLIK DOKU KORUNACAKTIR.
2. AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILARLA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. JEOLJİK VE JEOFİZİK ETÜTLERİ YAPILMADAN YAPILANMA İZNİ VERİLEMEZ.
4. 89 PARSELDE KAMUYA AİT ALANLAR (yol, yeşil alan, okul) KAMUNUN ELİNE GEÇMEDEN YAPILANMA İZNİ VERİLEMEZ.

BALÇOVA MİTHATPAŞA CAD. ÇEŞME OTOBAN ARASI

M2 ÇALIŞMA ALANLARI = OKUL, ÖĞRENCİ YURDU, SAĞLIK TESİSLERİ, İŞ MERKEZLERİ (çarşı, büro, işhanı) HER TÜRLÜ TİCARET, EĞLENCE YERLERİ, OTEL, MOTEL, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, YEREL VE BÖLGESEL KAMU KURULUŞLARI BULUNABİLİR. KONUT YAPILAMAZ. BU FONKSİYONLARDAN BİR VE BİRKAÇI AYNI PARSEL İÇİNDE BULUNABİLİR. (Belediyenin olurluğunu almak koşuluyla)

1. PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ UYGULANMADAN İMAR İZNİ VERİLEMEZ. (%35'ten fazla zayıt olduğunda talep üzerine imar kanunun 16. maddesi uygulanır.)
2. ÜZERİNDE İFRAZ ŞARTI BELİRTİLMİYEN ADALARDA MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 10.000M²'dir.
3. MAKSİMUM TAKS=0,50 E=1,00 H.MAKS=10,00M. (Taşıyıcı sistem döşemesi alt kodu olup) maksimum 2 kattır. H.MAX=10M. (2 kat) YAPILMAK İSTENDİĞİNDE SİNEMA, KONGRE SALONU GİBİ ÖZEL YÜKSEKLİK GEREKTİREN FONKSİYONLAR KISMEN BU YÜKSEKLİĞİ AŞABİLİR. (Mithatpaşa Caddesi hariç) SON KATTA İÇ YÜKSEKLİĞİ 1,80M.'Yİ GEÇMEYEN VE SADECE TESİSATIN GEÇİRİLDİĞİ TESİSAT GALERİLERİ BU YÜKSEKLİĞE DAHİL DEĞİLDİR.
4. ÇATI ÖRTÜLERİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN M.3.18 MADDESİNE TABİ DEĞİLDİR.
5. YÜKSEK KATLI BİNA YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VERİLEN İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KAYDI İLE H.MİN=30,80M. MAKSİMUM TAKS=0,50'DİR. MAKSİMUM 2 KATTAN SONRA KİTLE OTURMA ALANI TAKS'IN 1/3'ÜNÜ GEÇMEZ.
6. KOMŞU YAN BAHÇE MESAFESİ MİNİMUM 10M.'DİR. TEVHİD TALEBİ HALİNDE ELDE EDİLECEK YENİ BİNA CEPHESİ, PARSELLERİN TEVHİDİ ÖNCESİ AYRI AYRI HAKLARI OLAN BİNA CEPHE TOPLAMINI GEÇMEZ. MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 5000M² OLAN ADADA KOMŞU YAN BAHÇE MESAFESİ 5M.'DİR. ADADA 10M. OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 6M.'DİR.
7. PARSELİN OTOPARK İHTİYACI YOL CEPHELERİNDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINA, YAN BAHÇEDE PARSEL SINIRINA KADAR OLMASI KOŞULUYLA BODRUM KATTA ÇÖZÜMLENECEKTİR. YOL CEPHELERİNDE BAHÇE MESAFESİ İÇİNDE YOLA 5 M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULU İLE OTOPARK GİRİŞ VE ÇIKIŞ RAMPALARI DÜZENLENEBİLİR.
8. KİTLE YERLEŞİMİNİ GÖSTERİR VAZİYET PLANI BELEDİYESİNCE ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
9. UYGULAMA ESNASINDA MÜLKİYETLER ARASINDAKİ DÜZENLEMELERİ YAPMAYA, KADASTRAL KAYMADAN DOLAYI 5M.'YE KADAR (tecvizi hata) UYARLAMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.
10. İNŞAAT RUHSATI VERİLİRKEN KİTLE HARİCİ HER 20M² AÇIK ALAN İÇİN BİR AĞAÇ DİKİLECEK, YAPI KULLANMA İZNİNDE ARANACAKTIR.
11. 1320 ADA, 3,4 NOLU PARSELLER İÇİN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANDA İŞLENDİĞİ GİBİDİR. İKİ YAPI ARASI 20 M'DEN AZ OLAMAZ. EMSALE DAHİL EDİLMEK KOŞULU İLE YAYA SİRKÜLASYONU İÇİN İKİ YAPI ARASINDA PLANDA BELİRTİLEN ŞEKİLDE PANORAMİK YAYA GEÇİTLERİ YAPILABİLİR. BU GEÇİTLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. YAYA GEÇİTLERİ HER İKİ AKSTA

VE HER İKİ KATTA AYNI ÖLÇÜLERDE OLACAKTIR. GEÇİŞLERİN GENİŞLİĞİ 11 M'DEN FAZLA OLAMAZ.

12. 1321 ADA, 1 VE 2 PARSELLER İÇİN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANDA İŞLENDİĞİ GİBİDİR. YAYA SİRKÜLASYONU SAĞLAMAK AMACIYLA BAĞIMSIZ İKİ BLOK ARASINDA PLANDA BELİRTİLEN ŞEKİLDE ÜZERİ AÇIK YAYA GEÇİDİ MERDİVEN YAPILABİLİR. BU GEÇİT AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. EMSAL HESAPLAMASINDA İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR
13. 1320 ADA 1 VE 2 NOLU PARSELLER İÇİN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANDA İŞLENDİĞİ GİBİDİR. İKİ YAPI ARASINDA 20 M'DEN AZ OLAMAZ. EMSALE DAHİL EDİLMEK KOŞULU İLE YAYA SİRKÜLASYONU İÇİN İKİ YAPI ARASINDA PLANDA BELİRTİLEN ŞEKİLDE PANORAMİK YAYA GEÇİTLERİ YAPILABİLİR. BU GEÇİTLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. 1320 ADA, 1 VE 2 PARSELLER ARASINDAKİ YAYA GEÇİTLERİ HER İKİ AKSTA VE HER İKİ KATTA AYNI ÖLÇÜLERDE OLACAKTIR. GEÇİŞLERİN GENİŞLİĞİ 11.00 M'DEN FAZLA OLAMAZ.
14. 1320 ADA 2 VE 3 NOLU PARSELLER İÇİN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANDA İŞLENDİĞİ GİBİDİR. İKİ YAPI ARASINDA 20 M'DEN AZ OLAMAZ. EMSALE DAHİL EDİLMEK KOŞULU İLE YAYA SİRKÜLASYONU İÇİN İKİ YAPI ARASINDA PLANDA BELİRTİLEN ŞEKİLDE PANORAMİK YAYA GEÇİDİ YAPILABİLİR. BU GEÇİTLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. 1320 ADA, 2 VE 3 PARSELLER ARASINDAKİ YAYA GEÇİDİ YALNIZCA ÜST KATTA TÜP GEÇİT OLARAK İNŞAA EDİLECEKTİR. GEÇİDİN GENİŞLİĞİ 11.00 M'DEN FAZLA OLAMAZ.

(Y) KOŞULU

1. ONAMA SINIRLARI İÇİNDE İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ YAPILMDAN İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ.
2. 18. MADDE UYGULAMASINDAN SONRA %35'TEN FAZLASI KAMU ELİNE GEÇMESİ YERLER KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.
3. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ 2500M²'DEN KÜÇÜK OLAMAZ.
4. (Y) KOŞULU OLAN KONUT ADASINDA UYGULAMA SINIRI İÇİNDE YER ALAN PARSELLERİN KADASTRAL TAPU MİKTARI ÜZERİNDEN 0,70'İ KADAR İNŞAAT EMSALİ VERİLİR.
5. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE 10 BLOKTAN FAZLA BİNA YAPILAMAZ. YAPI YÜKSEKLİĞİ İNŞAAT ALANI AYNI KALMAK ŞARTI İLE H.MAX=30,80M. (maksimum 10 kat) VE KİTLE TABANI MAX=750M²'Yİ GEÇEMEZ. BLOKLAR ARASI MESAFE MİNİMUM 20M'DİR. KİTLE YERLEŞİMİ VE OTOPARK DÜZENLEMESİNDE BELEDİYE YETKİLİDİR.
6. ZEMİN KATLAR GÜNLÜK TİCARET AKTİVİTESİ OLARAK PLANLANABİLİR.
7. PARK ALANINDAKİ YERLERİN KAMU ELİNE GEÇMEMESİ HALİNDE VERİLECEK OLAN İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİNİN %70'İ KADARDIR.
8. HER PARSEL İNŞAAT RUHSATI ÖNCESİ ZEMİN ETÜDÜ (jeolojik ve/veya jeofizik, jeoteknik sondajlı raporu) YAPTIRMASI MECBURDİR.

198 ADA, 38 VE 73 PARSELLERE "Y" KOŞULU

"Y KOŞULU" ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YERALAN 73 VE 38 NOLU

PARSELLERDE EMSAL DEĞERİ KADASTRAL PARSEL MİKTARI ÜZERİNDEN $E=0,75$ İNŞAAT HAKKI VERİLMESİ, KADASTRAL PARSELE İSABET EDEN KAMU KULLANIMLI (sağlık ocağı, yol, yeşil, otopark vb.) ALANLARIN BELEDİYE MÜLKİYETİNE GEÇMEDEN İMAR İZNİ VERİLMEMEKLE BİRLİKTE, AKSİ TAKDİRDE EMSALIN, İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN VERİLMESİ ŞEKLİNDE UYGULANIR.

38 VE 73 NOLU PARSELLERİ İÇEREN UYGULAMA ALANINDA KADASTRAL PARSEL ÜZERİNDEN VERİLEN TOPLAM İNŞAAT EMSALİ BU PARSELLERE İSABET EDEN İMAR PARSELLERİNDE UYGULANIR.

JEOLJİK SONDAJ VE ETÜTLERİ YAPTIRILMASI SURETİYLE İNŞAAT HAKKI $H_{MAX}=24,80M$. GABARİDE UYGULANABİLİR.

TM.1 (TİCARET SEÇENEKLİ KONUT BÖLGESİ)

BU ALANLARDA BÜRO, ÇARŞI, İŞHANI, PERAKENDE TİCARET, YEREL VE BÖLGESEL KAMU KURULUŞLARI, EĞLENCE YERLERİ, TURİSTİK TESİSLER, OTEL, PANSİYON, ÇOK KATLI TAŞIT PARKI, SERVİS İSTASYONU VE BENZERİ FONKSİYONLAR VE KONUT OLABİLİR. MEVCUT VE YAPILMAKTA OLAN RUHSATLI BİNALARDA TADİLAT RUHSATI ARANMAK SURETİYLE KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ YAPILABİLİR.(634 sayılı yasa hükümleri saklıdır.) SERVİS İSTASYONLARI; YOL GEÇİŞ İZİN BELGESİ ALINMASI, SAĞLIK KORUMA BANTLARININ SAĞLANMASI VE DİĞER FONKSİYONLARDAN AYRILMASI HALİNDE UYGULANABİLİR. KONUT FONKSİYONUNUN BULUNDUĞU YAPILARDA SERVİS İSTASYONLARI YER ALAMAZ.

198, 508, 509 ADALAR PLAN NOTU

ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN (21K-Ic pafta) 198, 508, 509 NOLU (B-2 NİZAMLI) İMAR ADALARINDA ASGARİ PARSEL BOYUTLARI MEVCUT BİNALARIN BULUNDUĞU PARSEL BOYUTLARI KADAR OLABİLİR. MİNİMUM PARSEL CEPHESİ 7M., DERİNLİK 10M.'DİR.

198 ADA 598-604 PARSELLERE (S) KOŞULU GETİRİLMESİ

ADA BAZINDA JEOLJİK ETÜDLER VE SONDAJLAR DOĞRULTUSUNDA AYNI İNŞAAT EMSALİ İLE SİTE KOŞULU UYGULANABİLİR.

1204, 1205, 1206, 1208 ADALAR PLAN NOTU

BL-4 İNŞAAT NİZAMI VE GABARİSİ GETİRİLMİŞ 1204, 1205 NOLU ADALARDA PARSELLERİN TAMAMI, 1206 VE 1208 NOLU ADALARDA İSE ATA CADDESİNE CEPHELİ İLK SIRA PARSELLERDE OLMAK ÜZERE, BL-4 İNŞAAT NİZAMINA GÖRE KAZANILMIŞ TOPLAM İNŞAAT ALANINI GEÇMEMEK KOŞULUYLA BLOK NİZAM, $H_{MAX}=18,80M$. GABARİDE ZEMİN KATTA ZORUNLU TİCARET ÜST KATLAR İSE KONUT OLARAK İNŞAAT İZNİ VERİLİR.

"Yürürlükteki imar planına göre ruhsatlı olarak teşekkül etmiş adalarda, %50 ve üstü (sayı ve/veya taban alanı itibarıyla) yapılaşmanın 1. maddedeki koşullara göre tamamlanmış olması halinde, yeni yapılaşmaların kazanılmış toplam inşaat alanı tayininde

mevcut binalar için belirlenmiş olan kazanılmış inşaat alanı hesabı esas alınır.”

226 ADA 7, 33, 38, 39 PARSELLER PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

226 ADA 7, 33, 38, 39 NOLU PARSELLERİN TEVHİDİ HALİNDE, AYRIK NİZAM, MAX. TAKS = 0,25, PARSELİN %55'İ İSE YEŞİL ALAN OLARAK KAMUYA TERK EDİLİR. H.MAX=18,80M(MAX 6 KAT)'DİR.

380 ADA 25 PARSEL PLAN NOTU

TOPLAM İNŞAAT ALANI = KADASTRAL PARSEL x 1'DİR. H.MAX = 24,80M.

MESİRE ALANINDA ONAMA SINIRININ MÜLKİYETE GÖRE GENİŞLETİLMESİ

1. ONAMA SINIRLARI İÇİNDE İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ YAPILMADAN İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ.
2. 18. MADDE UYGULAMASINDAN SONRA %35 FAZLASI OLAN KAMU ELİNE GEÇMESİ GEREKEN YERLER KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.
3. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ 2500 M²'DEN KÜÇÜK OLAMAZ.
4. (Y) KOŞULLU OLAN KONUT ADASINDA UYGULAMA SINIRI İÇİNDE YERALAN PARSELLERİN KADASTRAL TAPU MİKTARI ÜZERİNDEN 0.70'İ KADAR İNŞAAT EMSALİ VERİLİR.
5. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE 10 BLOKTAN FAZLA BİNA YAPILAMAZ. İNŞAAT ALANI AYNI KALMAK ŞARTIYLA H.MAX=30.80 M. (MAX.10 KAT) VE KİTLE TABANI 750 M²'Yİ GEÇEMEZ. BLOKLAR ARASI MESAFE MİNİMUM 20 M.'DİR.
6. ZEMİN KATLAR GÜNLÜK TİCARET AKTİVİTESİ OLARAK PLANLANABİLİR.
7. PARK ALANINDAKİ YERLERİN KAMU ELİNE GEÇMEMESİ HALİNDE VERİLECEK OLAN İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİNİN %70'İ KADARDIR.
8. HER PARSEL İNŞAAT RUHSATI ÖNCESİ ZEMİN ETÜDÜ (JEOLOJİK VE/VEYA JEOFİZİK) GEOTEKNİK SONDAJLI RAPORU YAPTIRMASI MECBURİDİR.

340 ADA 98 PARSEL İLE İLGİLİ İLAVE İMAR PLANI

1. İ.B.Ş.B MECLİSİNİN 13.8.1996-05/231 SAYILI MECLİS KARARINCA ONAYLANAN NAZIM PLAN GEREĞİ MAX.TAKS=0.20, MAK.KAKS=0.40 OLACAKTIR.
2. BALÇOVA BELEDİYESİNİN İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

ÜÇKUYULAR İMAR PLANI REVİZYONU

1. MERKEZİ İŞ ALANI OLARAK BELİRLENEN YAPI ADASINDA, E.MAX=2.5 VE H=SERBEST OLMAK KOŞULU İLE AŞAĞIDAKİ KULLANIMLAR YER ALACAKTIR.
- ALIŞVERİŞ MERKEZ, KONAKLAMA, TİCARET, KONUT, İŞYERİ, OFİS, KÜLTÜR/EĞLENCE VE SAĞLIK TESİSLERİ.
2. KONUT KULLANIMI İNŞAAT EMSALİNİN %20'SİNİ AŞAMAZ.
3. TABİİ ZEMİN VEYA HARFEDİLMİŞ BAHÇE SEVİYESİNİN ALTINDA KALMAK

KOŞULU İLE YAKLAŞMA MESAFESİNE BALIKMAKSIZIN PARSELİN TAMAMINA BODRUM KAT YAPILABİLİR.

4. İMAR PLANI UYGULAMASI AŞAMASINDA KESİNLEŞMİŞ MÜLKİYET SINIRLARINA UYABİLMEK İÇİN ADA SINIRLARINDA EN ÇOK 3 MT. KAYDIRMALAR YAPILABİLİR.
5. TESİS ÇEVRESİNDEKİ OTOYOLAR VE MEYDAN OLARAK AYRILAN ALAN MİMARİ PROJEYE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.
6. MİMARİ PROJEYE GÖRE OLUŞTURULACAK TESİSE KOT MİTHATPAŞA CADDESİNDEN VERİLECEKTİR. PROJE ALANINDA 1.50 MT. KAZI-DOLGU YAPILABİLİR.
7. BURADA YER ALMAYAN HUSUSLARDA BALÇOVA BELEDİYESİ İMAR PLANI NOTLARI GEÇERLİDİR.

CENNETÇEŞME (MEŞALE YAPI KOOP.) KARAYOLU ÇEVRE REVİZYON PLANI

1. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE İMAR KANUNUNUN 18.MADDESİ UYGULANMADAN İMAR İZNİ VERİLEMEZ.
2. AYRIK İKİZ 2-KAT NİZAMLI YAPI ADALARINDA JEOLJİK SONDAJ VE ETÜDLER ELVERMESİ DURUMUNDA ADA BAZINDA $E=1.50$, $TAKS=0.25$, $H.MAX=24.80$ İNŞAAT HAKKI VERİLİR.
3. 20L-IA PAFTADA YER ALAN 1224 VE 1225 NOLU ADALARIN KAMUYA TERK EDİLMESİ KOŞULUYLA 1227 ADADA İNŞAAT EMSALİ TAPU MİKTARI ÜZERİNDEN KULLANILIR.

164-170,113,523,519(177),171,118,104,1009,120,126,293,1035 ADALAR PLAN NOTU

1. B-2 YAPILAŞMA NİZAMI OLAN ADALAR (164-170,113,523 adalar ve 519(177) adanın bir kısmı):
ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE B-2 NİZAMI OLAN ADALARDA İMAR YÖNETMELİĞİNİN BİNA DERİNLİĞİ HAKKINDAKİ 3.11 MADDESİNİN 5. ŞİKKINA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.
2. 171,118,104,1009,120,126,293,1035 ADALARDA VE 519(177) ADANIN BİR KISMI:
- KAKS MAX.=1.00 DİR.

125 VE 536 ADADA YER ALAN TİCARİ VE TURİSTİK AMAÇLI YEŞİL ALANLARIN BİR KISMININ BELEDİYE HİZMET ALANI (SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS) BİR KISMININ İŞE KONUT OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN PLAN NOTU

1. B.H.A. (SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS) ALANI KAMU MÜLKİYETİNE GEÇMEDEN KONUT ALANLARINDA İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.
2. İMAR ADALARINDAKİ ÖN BAĞÇE MESAFELERİ ÇEVRE ADALARDAKİ UYGULAMALAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEKTİR.

UNIVERSİDE 2005 YERLEŞKESİ İMAR PLANI

1. TERAS EVLERDE TERASLAR YAPI İNŞAAT ALANI (KATLAR ALANI, BRÜT İNŞAAT ALANI, TOPLAM İNŞAAT ALANI, KAZANILMIŞ TOPLAM İNŞAAT ALANI) HESABINA DAHİL EDİLEMEZ.
2. KONUT ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ (BAHÇE MESAFESİ) ARANMAZ.
3. VERİLEN EMSAL DEĞERLERİ (E) EN ÇOK YAPI ALANINI TANIMLAMAKTADIR. DAHA AZ YAPI ALANI UYGULANABİLİR.
4. AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR. YAPILARIN TEMEL SİSTEMİ VE İNŞAAT ŞEKLİ JEOLJİK, JEOFİZİK, JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARININ SONUÇ LARINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.

EK PLAN NOTU :

BALÇOVA İLÇESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YENİ YAPI RUHSATI ALARAK İNŞAATINA BAŞLANACAK OLAN YAPILARIN GİRİŞ KISMINDA YA DA BODRUM KATLARINDA JEOTERMAL ENERJİ TESİSATI İÇİN GEREKLİ ÖLÇÜLERDE YER AYRILMASI ZORUNLUDUR. JEOTERMAL ENERJİ TESİSAT ODASININ ALANI EN AZ 4 M2, EN ÇOK 10 M2 OLMALI, MİNİMUM KENAR ÖLÇÜSÜ 1,5 M. OLMALIDIR. JEOTERMAL ENERJİ TESİSAT ODASI ALANI, YAPI İNŞAAT ALANI (KATLAR ALANI) DIŞINDA TUTULACAKTIR. BU TESİSAT ODASINDA KANALİZASYON HATTINA BAĞLI OLAN BİR ADET PİS SU GİDERİ VE BİR ADET TOPRAKLI PRİZ (220 VOLT, 20 A), 1 ADET 1/2" BAĞLANTI ÇAPINDA TEMİZ SU ŞEBEKESİ (VANA VEYA MUSLUK) OLMALIDIR.

UZUNDERE MEVKİİ (İZMİR) TOPLU KONUT BÖLGESİ REVİZYON İMAR PLANI

1. BÖLGE, 1. DERECE DEPREM KUŞAĞINDA OLUP, PROJELENDİRMEDE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
2. YEŞİL ALAN, YOL, OTO PARK, CAMİ, İLKOKUL, SPOR ALANI VE KULLANIMLAR (DOP VE KOP) KAMUYA KARŞILIKSIZ TERK EDİLECEKTİR. İMAR UYGULAMASI YAPILIP KAMUYA TERK EDİLMEYEN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEMEYECİKTİR. AYRICA, AMACI DIŞINDA KULLANILAMAYACAKTIR.
3. ALT YAPI TESİSİLERİ GERÇEKLEŞMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.
4. PİS SU ÇUKURLARI HİÇ BİR ŞEKİLDE GÖL VE AKARSULARA BAĞLANAMAZ. 19.03.1979 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN "LAĞİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
5. YÖNETMELİĞİN GEREKTİRDİĞİ SAYIDA OTO PARK ALANI PARSEL İÇİNDE DÜZENLENECEKTİR.
6. AYRICA ÇEKME VE ÇATI KATI YAPILAMAZ.
7. JEOLJİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
8. PLANLAMA SINIRI UYGULAMA SINIRIDIR. UYGULAMA TEK ETAP HALİNDE YAPILABİLECEĞİ GİBİ BİRDEN ÇOK ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR.ETAP

BÜYÜKLÜĞÜNÜ BELİRLEMeye İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

9. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
10. TOKİ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ OLAN VE İMAR PLAN EK VE VAZİYET PLANINDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE BLOKLAR ARASI MESAFELERE VE KİTLE YERLEŞİM DÜZENİNE UYULACAKTIR.

1389 ADA 2 PARSEL İÇİN :

1. BU ALANDA, MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA OTO PARK, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, SÜS HAVUZU, UMUMİ HELA, 1 KATI, H=4,50 M.'Yİ VE TABAN ALANI KAT SAYISI TOPLAMDA 0,03'Ü GEÇMEMEK VE SÖKÜLÜR TAKILIR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA AÇIK ÇAY BAHÇESİ, KAFETERYA-BÜFE, ANFI TİYATRO, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFO GİBİ TESİSLER KAMU ELİYLE YAPILABİLİR.

1/1000 ÖLÇEKLİ BALÇOVA ARSALARI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

(BAL.MEC: 03.01.2011/6; İBB MEC:14.03.2011/05.256)

2. 1/1000 ÖLÇEKLİ BALÇOVA ARSALARI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI VE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK (2007) HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. İZMİR VALİLİĞİ, İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.
4. İZMİR VALİLİĞİ, İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 11.05.2010 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK VE

JEOTEKNİK ETÜT RAPORU, BİNA VE BİNA TÜRÜ YAPILAR İÇİN YAPILACAK OLAN ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORU OLARAK KULLANILAMAZ.

5. İZMİR VALİLİĞİ, İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 11.05.2010 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA, ÖNLEMLİ ALAN 2.3 OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA (ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ SORUNLU ALANLAR) MUTLAKA YAPILAŞMA ÖNCESİNDE STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILACAK VE BU SORUNLARI GİDERİCİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.
6. BİNA VE BİNA TÜRÜ YAPILACAK YAPILAR İÇİN HAZIRLANACAK ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORLARINDA GÜVENLİ TEMEL DERİNLİĞİ BELİRTİLECEKTİR. DOĞRUDAN DOLGU ZEMİN, YAMAÇ MOLOZU VE AYRIŞMIŞ TOPRAK ZEMİN ÜZERİNE YAPI YAPILMAYACAKTIR. YAPI YÜKÜ SAĞLAM ZEMİNE GELECEK ŞEKİLDE TEMEL TASARIMI YAPILACAKTIR.
7. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR VE ORMAN ALANLARI KAMUYA TERK EDİLECEK OLUP, HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEMEYECİKTİR. SOSYAL DONATI ALANLARI, İMAR UYGULAMALARINDA İLGİLİ KURUMLARA DEVREDİLECEKTİR.
8. PLANDA A-B-C-D BÖLGELERİ OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ KAPSAMINDA ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ BİRLİKTE YAPILACAK OLUP, ORTA YOĞUNLUKTA KONUT ALANLARINDA ÇÖZÜMLENECEKTİR.
9. PLANDA BELİRLENEN ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARINDA AYRIK DÜZEN YAPILAŞMA KOŞULLARI UYGULANACAKTIR. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²'DİR.

BU PLANDA, PLAN RAPORUNDA VE PLAN NOTLARINDA HÜKÜM BULUNMAYAN VE AÇIKLANMAYAN DURUMLARDA;

2. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ'NE,
3. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTO PARK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA ESASLARINA,
4. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK'E,
5. 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NA DAYALI OLARAK ÇIKARILMIŞ OLAN YÖNETMELİKLERE,
6. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU'NA BAĞLI YÖNETMELİKLERE,
7. SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ'NE,
8. 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN'A BAĞLI YÖNETMELİKLERE,
9. 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU'NA BAĞLI YÖNETMELİKLERE,
10. İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ YÖNETMELİKLERİ'NE UYULACAKTIR.

UNİVERSİADE (OLİMPİYATKÖY) PLAN NOTLARI

1. Teras Evlerde teraslar yapı inşaat alanı(Katlar Alanı,Brüt İnşaat Alanı,Toplam İnşaat Alanı,Kazanılmış Toplam İnşaat Alanı) hesabına dahil edilmez.
2. Konut Adalarında yapı yaklaşma mesafesi(bahçe mesafesi) aranmaz.
3. Verilen Emsal değerleri(E) en çok yapı alanını tanımlamaktadır.Daha az yapı alanı uygulanabilir.
4. Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmeliğe uyulacaktır Yapıların temel sistemi ve inşaat şekli jeolojikjeofizikJeoteknik etü< raporlarının sonuçlarına göre belirlenecektir.

İZMİR İLİ, BALÇOVA İLÇESİ, ÇAMLIKKÜME 1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI (BAL.MEC. 22.06.2020/32; İBB MEC. 18.09.2020 /05.776)

GENEL HÜKÜMLER

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜN OLUP, UYGULAMADA BU BELGELERİN TÜMÜ ESAS ALINACAKTIR.
2. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLERDE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÜRÜRLÜKTEKİ İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.
3. "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ İDARİ USÜLLER TEBLİĞİ"NDE VE "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ NUMUNE ALMA VE ANALİZ METODLARI TEBLİĞİ"NDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
4. PLANLANAN ALAN İÇİNDE HER TÜRLÜ YAPI VE TESİSLERDE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN OLARAK KANALİZASYON ŞEBEKESİNE BAĞLANTI ZORUNLU OLUP, FOSEPTİK VB. YAPILAMAZ.
5. 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ KAPSAMINDA PLAN ONAMA SINIRLARI İÇİNDE, SINIRLARI AYRICA BELİRLENEN UYGULAMA YAPILACAK DÜZENLEME SAHALARI, UYGULAMAYA GİRMEYEN KADASTRAL PARSEL SINIRLARI

ESAS ALINARAK TEK ETAP HALİNDE OLABİLECEĞİ GİBİ, ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR. PLANA İŞLİ DÜZENLEME SINIRININ ETAPLARA BÖLÜNMESİ DURUMUNDA, YENİ OLUŞACAK DÜZENLEME SAHALARININ ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK KAPSAMINDA YAKLAŞIK DOP DEĞERLERİNE GÖRE BELİRLENMESİ GEREKMEKTEDİR.

6. PLAN ALANINDA İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMADAN, KAMU KULLANIMINA AYRILAN ALANLARIN TERKİ VEYA İLGİLİ KURUMA TAHSİS VE/VEYA KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ YAPILMADAN VE ZEMİN ETÜTLERİ YAPILMADAN YAPILARA İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
7. PLAN GENELİNDE; KAMUSAL KULLANIMA AYRILMIŞ ALANLARDA, İLGİLİ KURUMLARCA UYGUN GÖRÜŞ VERİLMESİ HALİNDE, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN YERALTI OTOPARKI YAPILABİLİR.
8. 15.05.1997 GÜN VE 22990 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN, KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK VE DEĞİŞİKLİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. DERE YATAKLARI İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE DSİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMANDAN ÜZERİ KAPATILAMAZ, YOL OLARAK KULLANILAMAZ.
10. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ EN AZ DEĞERLER OLUP, BUNUN ÜZERİNDE KULLANILABİLİR.
11. PLANLAMA ALANINDA İNŞA EDİLECEK HER BİNADA UYGUN DRENaj SİSTEMLERİYLE SIZINTI VE YÜZEY SULARININ YAPI TEMELLERİNİ ETKİLEMESİ ÖNLENECEKTİR.
12. ± 0.00 KOTU, BİNA KİTLESİNİN OTURDUĞU ALANIN KÖŞE NOKTALARININ ORTALAMA KOTUNDAN ALINACAKTIR.
13. BAHÇELERİN TABİİ ZEMİN KOTLARINA UYGUN OLARAK TERASLANARAK TESVİYE EDİLMESİ ESASTIR.
14. YAPILARIN GİRİŞ KISMINDA YA DA BODRUM KATLARINDA JEOTERMAL ENERJİ TESİSATI İÇİN GEREKLİ ÖLÇÜLERDE YER AYRILMASI ZORUNLUDUR. BU TESİSAT ODASINDA KANALİZASYON HATTINA BAĞI OLAN BİR ADET PİS SU GİDERİ VE BİR ADET TOPRAKLI PRİZ (220 VOLT, 20A) 1 ADET ½ " BAĞLANTI ÇAPINDA TEMİZ SU ŞEBEKESİ (VANA VEYA MUSLUK) OLMALIDIR.

15. BAHÇE DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN İTİBAREN BİNALARIN YOL TARAFINDAKİ CEPHE HATLARININ ÖNÜNDE 0.50 METREYİ, GERİSİNDE İSE 1.00 METREYİ GEÇEMEZ. AYRICA ÜZERLERİNE YÜKSEKLİKLERİ 1.00 METREYİ AŞMAYAN PARMAKLIK YAPILABİLİR.
16. YAPI PARSELİ İÇİNDE KONUMLANDIRILIRKEN YAPI ALANI DIŞINDA KALAN ALANLARDA MEVCUT AĞAÇLARA KESİNLİKLE ZARAR VERİLMEMEYECİTİR.
17. PARSELLERİN BAHÇE MESAFELERİNDE, BİNANIN ZEMİNE OTURDUĞU ALANIN DIŞINDA KALAN ALANIN HER 15 M2Sİ İÇİN BİR AĞAÇ DİKİLİR. PARSELİN AĞAÇ DİKİMİNE UYGUN OLMAMASI HALİNDE BU FIKRADA BELİRTİLEN ŞARTA GÖRE HESAPLANAN SAYIDA AĞAÇ, İLGİLİ İDARENİN UYGUN GÖRECEĞİ, İMAR PLANLARINDA KAMUNUN KULLANIMINA AYRILMIŞ BİR ALANA DİKİLİR. UYGULAMA YAPILACAK ADALARDA/PARSELLERDE MEVCUT KORUNABİLECEK AĞAÇLAR GEREKLİ, OLAN AĞAÇ SAYISINDAN DÜŞÜLÜR. ADASINDA/PARSELİNDE BAHÇE/ÇEVRE DÜZENLEMESİ YAPILMAMIŞ VE GEREKLİ SAYIDA AĞAÇ DİKİLMEMİŞ BİNALARA YAPI KULLANMA İZNİ VERİLMEZ.
18. BİR İMAR PARSELİNDE BİNA BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPILACAK BİNALARDA CEPHE VE DERİNLİK EN FAZLA 50 M. OLABİLECEKTİR. BİNALARDA ARAZİNİN TOPOĞRAFİK YAPISI İLE MANZARA VB. HUSUSLAR DİKKATE ALINARAK KADEMELİ BİR YAPILANMA DÜŞÜNÜLMELİDİR. YAPILAR PROJELENDİRİLİRKEN JEOLJİK VE JEOTEKNİK RAPORDA BELİRTİLEN SINIRLAMALARA UYULACAKTIR. BU ALANLARDA BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE TESİSLER ARASINDA FİZİKİ BAĞLANTIYI SAĞLAMAK AMACI İLE YERALTI VEYA KATLAR ARASI BAĞLANTI GEÇİTLERİ YAPILABİLİR. BU BAĞLANTI YOLLARININ GENİŞLİĞİ EN AZ 3 M, EN FAZLA 5 M OLACAKTIR.
19. İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 25.12.2019 TARİHLİ VE 94325 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
20. DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 09.12.2019 TARİHLİ VE 796870 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
21. UYGULAMA PROJELERİ İLE İMAR PLANLARI ARASINDA FARKLILIK GÖSTEREN ALANLARA İLİŞKİN ÜRETİLEN KAVŞAK ÇÖZÜMLEMELERİ SEMBOLİKTİR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEN KISMEN GEÇEN BÖLÜNÜMÜŞ TAŞIT YOLU BOYUNCA KAVŞAK VE KÖPRÜ GEÇİT DÜZENLEMELERİ, ONAYLI UYGULAMA PROJELERİ

DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. KAVŞAK VE KÖPRÜ GEÇİT DÜZENLEMELERİNİN UYGULANMASI AŞAMASINDA GÜZERGÂH BOYUNCA ALTYAPI TESİSLERİ BULUNAN İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR.

22. PLAN ONAMA SINIRLARI DIŞINDAKİ ALANLARDA İMAR PLANI BİLGİSİ MER'İ İMAR PLANINDAN BİLGİ AMAÇLI OLARAK AKTARILMIŞTIR. AKTARMA SURETİYLE PAFTALARA İŞLENİLEN İMAR PLANI BİLGİSİNE GÖRE HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILAMAZ.

23. GEREKTİĞİ DURUMLARDA ÖN BAHÇE MESAFESİ İÇİNDE İSTİNAT DUVARI, BİNA GİRİŞİNİ SAĞLAMAK ÜZERE MERDİVEN, TÜNEL, KÖPRÜ, ENGELLİ VE OTOPARK RAMPASI/ASANSÖRÜ YAPILABİLİR.

24. BURADA YER ALMAYAN KONULARDA BALÇOVA BELEDİYESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

25. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARININ SONUÇ VE ÖNERİLERİNE UYULACAKTIR.

26. JEOTERMAL KORUMA KUŞAĞI:

26.1. PLANLAMA ÇALIŞMASINDA, 15.02.2017 TARİH, E.8737 SAYILI İZMİR VALİLİĞİ YATIRIM İZLEME VE KOORDİNASYON BAŞKANLIĞI'NCA ONAYLANAN "BALÇOVA (İZMİR) 2064, 2065, 2081, 2087, 2094, 2161 VE 2141 NUMARALI İŞLETME RUHSATLARINA İLİŞKİN KAYNAK KORUMA ALANI ETÜT RAPORU" SONUÇ VE ÖNERİLERİNE UYULACAKTIR.

26.2. 5686 SAYILI JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ'NİN EK-8 DE YER ALAN 1.,2. VE 3. ZONA İLİŞKİN YAPILAŞMAYA İLİŞKİN KISITLAMA VE YASAKLARA AYNEN UYULACAKTIR.

26.3.I. DERECE KORUMA ALANI SINIRI İÇİNDE YER ALAN BÖLGEDE, JEOTERMAL SUYUN ALINMASI VE DEPOLANMASI AMACINA YÖNELİK YAPI VE TESİSLERLE, UMUMİ AMAÇLARA YÖNELİK TERMAL TURİZM VE SAĞLIK TESİSLERİNİN YAPILMASINA DOĞAL ÇIKIŞLARDAN ELLİ METRE, KUYULARDAN İSE OTUZ METRE ÇAPINDA DAİRESEL ALAN İLE AKIŞKAN TAŞIYAN AKTİF KIRIKLAR VE JEOTERMAL SİSTEMDE KİRLENMEYE AÇIK KİRLİLİK AÇISINDAN ZAYIF ZONLAR OLUŞTURACAK BOL KIRIKLI, ÇATLAKLI YAPIYA SAHİP LİTOLOJİK ZONLARIN ÇEVRESİNDE 50 METRELİK SINIR HARİÇ OLMAK ÜZERE, JEOTERMAL REZERVUARDAN YAPILAN ÜRETİMİN VEYA REENJEKSİYONUNUN YERALTI SU SEVİYESİNDE MEYDANA

GETİREBİLECEĞİ DEĞİŞİMLERİN BİNALARDA OTURMA, ŞİŞME VEYA TASMANA NEDEN OLMAYACAĞI BİLİMSEL VE TEKNİK ÇALIŞMALARLA BELİRLENEN MTA'NIN TEKNİK GÖRÜŞÜ ALINDIKTAN SONRA İLGİLİ İDARECE ONAYLANAN ALANLARDA BEŞ KATA KADAR ATIKLARINI HİJYENİK ŞEKİLDE 3. ZON DIŞINA TAŞIMALARI KOŞULUYLA SINIRLI ŞEKİLDE İZİN VERİLECEKTİR.

26.4. II. DERECE KORUMA ALANI SINIRI İÇİNDE YER ALAN BÖLGEDE FAY VE ÇATLAK SİSTEMLERİNİN GEÇTİĞİ KESİMLERDE KİRLİLİĞE NEDEN OLABİLECEK İNSAN KAYNAKLI MADDELERİN ALANDA BULUNMASINA VE DEPOLANMASINA MÜSAADE EDİLMEMELİDİR. MEVCUT OLANLAR KALDIRILMALIDIR. KANALİZASYON VE KİRLİ SU İLETİM SİSTEMLERİ ÇOK İYİ İZOLE EDİLMİŞ VE TEMEL DERİNLİĞİ FAZLA OLMAYAN HER TÜRLÜ YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEBİLİR.

26.5. III. DERECE KORUMA ALANINDA İYİ NİTELİKLİ KANALİZASYONA SAHİP YERLEŞİM BİRİMLERİ KURULABİLİR. ATIKLARI ÇEVREYE VE YERALTI SUYU KİRLENMESİNE NEDEN OLMAYACAK HER TÜRLÜ ENDÜSTRİ TESİS VE İŞYERİ KURULABİLİR. DİNAMİT V.B. PATLAYICILARIN ZORUNLU OLDUĞU KUM OCAĞI, TAŞ OCAĞI, KÖMÜR OCAĞI, YARMA, KANAL, KAZI VB. FAALİYETİN OLMASI DURUMUNDA SÖZ KONUSU FAALİYETLERE KUYU VE KAYNAKLARA ZARAR VERMEYECEK ŞEKİLDE KONTROLLÜ OLARAK İZİN VERİLEBİLİR. HER TÜRLÜ KONTROLÜ ZİRAAT YAPILABİLİR. III. DERECE KORUMA ALANI İÇERİSİNDE AKARYAKIT VE LPG İÇEREN BENZİNLİK, SATIŞ VE BAKIM İSTASYONLARININ YAPILMASINA, REZERVUARLARA ZARAR VERMEYECEK ŞEKİLDE İZİN VERİLEBİLİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARI

1. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M2DİR.
2. KONUT PARSELLERİNİN, MERDİVENLİ OLARAK DÜZENLECEK YOLLAR HARIÇ İMAR YOLLARINA CEPHESİ TOPLAMI EN AZ 35 M. OLACAKTIR.
3. ± 0.00 KOTU, BİNA KİTLESİNİN OTURDUĞU ALANIN KÖŞE NOKTALARININ ORTALAMA KOTUNDAN ALINACAKTIR. BİRBİRİNE ÇOK YAKIN KÖŞE NOKTALARI BULUNMASI HALİNDE HANGİSİNİN DAHİL EDİLECEĞİNE İDARE KARAR VERİR.
4. İMAR PLANINDA BELİRTİLEN KAT ADEDİ AŞILAMAZ. ± 0.00 KOTUNUN ALTINDA İSKAN EDİLEN VEYA AÇIĞA ÇIKAN KAT OLUŞTURULAMAZ.

5. ÖN VE ARKA BAHÇELERDE, KİTLE KÖŞE KOTLARI VE TABİİ ZEMİN KOTLARINA UYGUN OLARAK KADEMELENME YAPILARAK TESVİYE YAPILIR.

1.1. ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI

1.1.1.KONUT ALANLARINDA EMSAL=0.80 DİR.

1.1.2.YAPI DÜZENİ AYRIK DÜZEN VE KAT ADEDİ 6 KATTIR.

1.1.3.YOL CEPHESİNE BAKAN VE TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN SEVİYESİNDEKİ KATLARDA, BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMİYEN VE OTOPARK İHTİYACI KARŞILANMAK KAYDIYLA, TİCARET (GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, SAĞLIK BAKANLIĞINCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNÜBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNULAN SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE VE LOKANTA, PASTANE GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER) VE/VEYA TİCARİ AMAÇ İÇERMİYEN, BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİYLE İLİŞKİLENDİRİLEN VE SADECE SİTENİN KULLANIMINA AÇIK OLARAK ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ SPOR, OYUN, HOBİ, TOPLANTI VB. AMAÇLI TESİSLER YAPILABİLİR.

1.2. SEYREK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI

1.2.1.TAKS:0.20

1.2.2.KAKS:0.40

1.2.3.YAPI DÜZENİ AYRIK DÜZEN VE YENÇOK=2 KATTIR.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1. TİCARET ALANI

2.1.1.ÖZELLEŞMİŞ VE İHTİSASLAŞMIŞ, HİZMET İLE TİCARET FONKSİYONLARININ YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA İMAR YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN TİCARET ALANLARINDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

2.1.2.E=0,80, YENÇOK = 4 KATTIR.

2.1.3.BURADA YER ALMAYAN KOŞULLAR İÇİN ONAYLI BALÇOVA İMAR PLANLARINDAKİ TİCARET ALANLARININ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

2.2. BELEDİYE HİZMET ALANI

2.2.1. BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN ZABITA BİRİMLERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, ÇOK AMAÇLI SALON, MÜZE, SİNEMA VE TİYATRO, KREŞ, ANAOKULU, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KADIN VE ÇOCUK SİĞİNMA EVİ, ŞEFKAT EVLERİ, TOPLUM MERKEZİ, SPOR TESİSLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK VE MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE YAPILABİLECEK TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

2.2.2. BU ALANDA YAPILACAK TESİSLER, 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU'NUN 14/A MADDESİ KAPSAMINDA BELEDİYESİNCE BELİRLENİR, YAPILIR YA DA YAPTIRILIR.

2.2.3. E=1.00 VE YENÇOK=4 KAT

2.3. BELEDİYE HİZMET ALANI (BOP)

2.3.1. YAPI DÜZENİ BİTİŞİK, KAT ADEDİ = 4 KATTIR

2.4. PAZAR ALANI

2.4.1. ÜRETİCİLER VE PAZARCILAR TARAFINDAN MALLARIN DOĞRUDAN TÜKETİCİLERE PERAKENDE OLARAK SATILDIĞI AÇIK VE/VEYA KAPALI PAZAR ALANLARIDIR.

2.4.2. AÇIK PAZARYERİ YAPILMASI HALİNDE DEĞİŞEN HAVA KOŞULLARINA KARŞI ÖNLEM ALINABİLMESİ AMACIYLA PLANDA GÖSTERİLEN ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA ÖRTÜ YAPILABİLİR. AYRICA, TAKS:0.05 YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAYACAK ŞEKİLDE ZABITA BÜROSU, İDARİ BÜRO, ÇAY OCAĞI, BEKÇİ KULÜBESİ, ÇÖP TOPLAMA YERİ, TUVALET, LAVABO VB İHTİYAÇLAR İÇİN HİZMET BİNASI YAPILABİLİR.

2.4.3. KAPALI PAZARYERİ YAPILMASI HALİNDE E=1.00 VE YENÇOK= 2 KAT KOŞULLARI GEÇERLİ OLUP, TAKS ARANMAYACAKTIR.

2.4.4. AÇIK VE/VEYA KAPALI PAZARYERİNİN ZEMİN ALTINDA OTOPARK DÜZENLENEBİLİR.

2.4.5. PAZAR YERLERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

3.1. PARK

BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA;

3.1.1. AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,

3.1.2. 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1’İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DAHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3’Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²’Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFİK,

3.1.3. TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TESE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOYOL YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİNDEN AZ OTOYOL MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOYOL,

3.1.4. 10.000 M² ÜZERİNDEKİ PARKLARDA, AÇIK ALANLARI DAHİL TABAN ALANLARI, (2) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLER DE DAHİL TOPLAMDA %3’Ü GEÇMEMEK ÜZERE MÜVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN MESCİT İLE TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU YAPILABİLİR.

3.2. MEZARLIK ALANI

3.2.1. MEZARLIK ALANI İÇERİSİNDE İDARİ VE HİZMET BİNASI, GÜVENLİK, MORG, GASILHANE, İBADET YERİ VB. YAPILAR YER ALABİLİR.

4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

4.1. EĞİTİM ALANLARI

4.1.1. İLK VE ORTA ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA AİT, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA

HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN İMAR PLANLARINDA AYRILAN ALANLARDIR.

4.1.2. EMSAL=1.00 VE YENÇOK = 4 KAT

4.2. ÖZEL EĞİTİM ALANI

4.2.1. İLK VE ORTA ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE ÖZEL MÜLKİYETE AİT; GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN İMAR PLANLARINDA AYRILAN ALANLARDIR.

4.2.2. EMSAL=1.00 VE YENÇOK = 4 KAT

4.3. SAĞLIK TESİS ALANI

4.3.1. BU ALANDA SAĞLIK BAKANLIĞINCA BELİRLENEN 1. BASAMAK SAĞLIK HİZMETLERİNİN SUNULDUĞU AİLE SAĞLIK MERKEZİ YER ALACAKTIR.

4.3.2. EMSAL:1.00 YENCOK:4 KAT

4.4. ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI

4.4.1. HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN ÖZEL MÜLKİYETE AİT TESİSLER İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.

4.5. ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI

4.5.1. SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

4.5.2. EMSAL:1.00 YENCOK:4 KAT

5. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI,

5.1. GENEL OTOPARK ALANI

5.1.1. KAMU KULLANIMINA AÇIK, BÖLGENİN GENEL OTOPARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE AÇIK OTOPARK OLARAK DÜZENLENEN ALANLARDIR.

5.2. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI (İÇME SUYU TESİSİ DEPOLAMA ALANI)

5.2.1. KAMU TARAFINDAN YAPILACAK İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

İZMİR İNCİRALTI TURİZM MERKEZİ TEVSİİ

BALÇOVA KAPLICALARI KESİMİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI

1. ETAP PLAN NOTLARI

PLANLAMA ALANI :

PLANLAMA ALANI 01.02.1995 TARİH VE 22205 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANARAK İLAN EDİLEN İZMİR BALÇOVA TERMAL TURİZM MERKEZİ VE 30.06.2007 TARİH VE 26568 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANARAK SINIR DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN İZMİR İNCİRALTI TERMAL TURİZM MERKEZİ TEVSİİ İÇERİSİNDE YER ALMAKTADIR.

AMAÇ :

BU PLANIN AMACI, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU UYARINCA BAKANLAR KURULU KARARI İLE İLAN EDİLEN "İZMİR İNCİRALTI TERMAL TURİZM MERKEZİ TEVSİİ BALÇOVA KAPLICALARI KESİMİ"NDE KORUMA KULLANMA DENGESİ İÇERİSİNDE TERMAL TURİZM POTANSİYELİNİN PLANLI GELİŞİMİNİN SAĞLANMASIDIR.

TURİZM MERKEZİ KAPSAMINDA BÖLGENİN JEOTERMAL KAYNAK POTANSİYELİ İLE BERABER DOĞAL, KÜLTÜREL, TARİHİ DEĞERLERİNİN VE SOSYO-EKONOMİK KAYNAKLARININ SÜRDÜREBİLİRLİK İLKESİ ÇEVRESİNDE, KORUMA-KULLANMA DENGESİ GÖZETİLEREK TURİZME YÖNLENDİRİLMESİ İÇERİKLİ KARARLAR GETİRİLMESİYLE TERMAL TURİZM VE TERMAL TURİZMLE BÜTÜNLEŞEBİLECEK ALTERNATİF TURİZM TÜRLERİNE YÖNELİK YENİ YATIRIM ALANLARI

OLUŞTURULACAKTIR. TERMAL TURİZMİN ON İKİ AY BOYUNCA TURİZM YAPMA, YÜKSEK İSTİHDAM OLUŞTURMA, TESİSLERDE YÜKSEK DOLULUK ORANI YAKALAYABİLME VB. AVANTAJLARI İLE BERABER ALTERNATİF TURİZM TÜRLEİYLE DE TURİZM FAALİYETLERİ ÇEŞİTLENDİRİLEREK, BÖLGENİN TURİZM SEKTÖRÜNDEN ALDIĞI PAYIN ARTIRILMASI BÖYLELİKLE BÖLGESEL KALKINMANIN SAĞLANMASI HEDEFLENMEKTEDİR.

BU TEMEL AMAÇ DOĞRULTUSUNDA TURİZM MERKEZİ KAPSAMINDA ANA TERMAL OLAN TERMAL TURİZMİN GELİŞTİRİLMESİ İLE KÜR MERKEZİ, KÜR PARKI VE TERMAL KONAKLAMA TESİSİ BÜTÜNLEŞMESİ VE YAKIN ÇEVREDEKİ DİĞER KÜLTÜREL VE DOĞAL DEĞERLERLE DE İLİŞKİLENDİRİLEREK ALANIN GELİŞME POTANSİYELİNE UYGUN PLANLAMA KARARLARI İLE TURİZM MERKEZİNİN TERMAL DESTİNASYON HALİNE GETİRİLMESİ HEDEFLENMEKTEDİR.

YASAL DAYANAK :

BU PLAN 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE "KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİNDE VE TURİZM MERKEZLERİNDE İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI VE ONAYLANMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANMIŞTIR.

GENEL PLAN HÜKÜMLERİ :

2. Turizm Merkezi: Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevki ve sınırları Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararı ile tespit ve ilan edilen, turizm hareketleri ile faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerleri veya bölümlerini ifade etmektedir.
3. Bu plan sınırları dahilinde her ölçekte plan yapma, yaptırma ve onama yetkisi, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7.maddesi uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı'na aittir. Bu bölge içinde imar planı değişikliklerinde "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezlerinde İmar planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik " hükümlerine uyulacaktır.

4. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve bu kanununa dayanarak çıkartılan "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümleri ile ;

5. * 6831 sayılı "Orman Kanunu" ve ilgili yönetmelik,

*Katı atıkların Kontrolü Yönetmeliği,

*Sığınak yönetmeliği,

*Otopark Yönetmeliği

*Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması hakkında kanun,

*19.03.1971 gün ve 13783 sayılı Resmi gazetede yayınlanan "Lağım Mecrası İnşaatı mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik",

*Planda ve plan notlarında hüküm bulunmayan hallerde 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili imar yönetmelikleri hükümlerine uyulacaktır.

- Her türlü jeotermal uygulama ve termal su tahsis için 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve

Doğal Mineralli Sular Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği,

-167 sayılı Yeraltı Suları Yeraltı Hakkındaki Kanun ve İlgili Tüzük ve protokol,

-Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeli,

-1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu,

-5177/3213 sayılı Maden Kanunu ve İlgili Yönetmelik,

-2872 sayılı Çevre Kanunu ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,

-Hava Kalitesini Koruma Yönetmeliği,

-Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği,

-Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,

-Her türlü inşaatta ve bütün zemin cinslerinde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

6. "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği teknik usüller Tebliği"nde belirtilen hususlara uyulacaktır. Yapılan yapı ve tesisler çevresinde ihtiyacı karşılayacak ölçekte sağlık kurallarına uygun pis su kanalları ağı (şebekesi) için ;

-Varsa, yapı ve tesislerin pis su kanalları bu ağına bağlanır.

-Yoksa, "Lağım mecrası inşaatı mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik"te belirtilen, nitelik ve koşullara uygun olacak biçimde genel ya da her yapı tesis için bağımsız pis su çukuru yapılması zorunludur.

-Pis su çukurları kesinlikle deniz ve nehirlerle bağlanamaz ve boşaltılamaz.

-Turizm tesislerinin pis suları için atık su arıtma sistemi kurulması ve işletilmesi zorunludur. Atık su % 90 oranında arıtılmadan deşarjı yapılamaz ve söz konusu arıtma sistemi gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilmez. Turizm tesislerinin merkezi arıtma sistemine bağlanması zorunludur.

7. Tesis girişlerinde yer alacak ana giriş kapısı yapıları, bekçi kulübesi, tesis giriş kontrol üniteleri, anıtsal yapılar, açık yüzme havuzları, trafo, arıtma tesisi mülkiyet sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında yer alabilir.

8. Yapı yaklaşma mesafeleri en az değerler olup, bunun üzerinde kullanılabilir.

9. Planlama alanında inşa edilecek her binada uygun drenaj sistemleriyle sızıntı ve yüzey sularının yapı temellerini etkilemesi önlenektir.

10. Bir imar parselinde tesis bütünlüğü içinde birden fazla yapı yapılabilir. Yapılacak binalarda devamlılık en fazla 50 m. Olabilecektir. Binalarda arazinin topoğrafik yapısı ile manzara vb. hususlar dikkate alınarak kademeli bir yapılanma düşünülmelidir. Yapılar projelendirilirken jeolojik ve jeoteknik raporda belirtilen sınırlamalara uyulacaktır. Bu alanlarda bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde tesisler arasında fiziki bağlantıyı sağlamak amacı ile yeraltı veya katlar arası bağlantı geçitleri yapılabilir. Bu bağlantı yollarının genişliği en az 3 m, en fazla 5 m olacaktır.

11. ± 0.00 kotu, bina kitlesinin oturduğu alanın köşe noktalarının ortalama kotundan alınacaktır.

12. Bahçelerin tabii zemin kotlarına uygun olarak tesviye edilmesi esastır.
13. 1/1000 ölçekli Uygulama imar planları ile kadastral durum arasındaki 3.00 m.ye kadar olan kaymalar tecvizi hataya girer ve uygulamada kadastral durum esas alınır.
14. İmar durumunda belirtilen gabariye göre%33 meyil hesaplanarak bulunan mahya kotu aşılmamak kaydıyla, çatı eğimi ve çatı biçimi serbesttir.
15. Yapıların giriş kısmında ya da bodrum katlarında jeotermal enerji tesisatı için gerekli ölçülerde yer ayrılması zorunludur. Jeotermal enerji tesisat odası alanı yapı inşaat alanı (katlar alan) dışında tutulacaktır. Bu tesisat odasında kanalizasyon hattına bağlı olan bir adet pis su gideri ve bir adet topraklı priz (220 Volt, 20A) 1 adet ½ " bağlantı çapında temiz su şebekesi (vana veya musluk) olmalıdır.
16. Hafif Raylı Sistem güzergâhında bulunan yer altı yapılarının üzerinde ve / veya bitişindeki alanlarda koruma hattı sınırı içinde her türlü yapılaşma (altyapı, üstyapı) için İzmir Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Müdürlüğü'nün izni alınacaktır.
17. 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi kapsamında arsa ve arazi düzenlemesi plan onama sınırı bütününde uygulamaya girmeyen kadastral parsel sınırları esas alınarak tek etapta yapılabileceği gibi etaplar halinde yapılabilir.
18. Kamu kullanımına ayrılan alanlar kamu eline geçmeden yapı izni verilemez.
19. Bahçe duvarları en fazla 1.50 m. Yükseklikle olabilir. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1.00m.yi aşmayan parmaklık yapılabilir.
20. Bodrum katlarda konaklamaya dönük yatak üniteleri dışında tesise yönelik diğer kullanımlar yapılabilir. Bu kapsamda bodrum katlarda; sağlık üniteleri, termal havuzlar, hamam-sauna-masaj, eğlence üniteleri (bar-disco-gece klübü), restoran, yüzme havuzları, toplantı salonu ve jimnastik salonu, otopark, işlik, mutfak ve depo, çamaşırhane, kuru temizleme birimi, soğuk hava depoları, personele ait büro-kafeterya, soyunma ve giyinme üniteleri, duş, wc, vb. Tesisin bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak diğer kullanımlar emsale dahil edilemez.
21. Yapı parseli içinde konumlandırılırken yapı alanı dışında kalan alanlarda mevcut ağaçlara kesinlikle zarar verilmeyecektir.

Parsel içinde, parsel alanının her 25 m² si için en az 1 ağaç dikilmeden yapı kullanma izni verilmeyecektir.

22. Bu plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

ÖZEL PLAN HÜKÜMLERİ

JEOLJİK DURUM:

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 18.11.2008 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda yer alan hususlara uyulacaktır. Söz konusu rapor plan yapımına esas olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar” ile İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği’nin ilgili maddeleri kapsamında hazırlanacak ve uygulama projeleri bu rapor doğrultusunda yapılacaktır.

2. Önlemleri Alan-1 (ÖA-1): Topoğrafik eğim olarak %0-10 aralığında ve jeolojik olarak alüvyon yelpazesi ile tanımlı alandır.

Bu alan içerisinde parsel bazında yapılacak jeolojik zemin etüt çalışmalarında, taşıma gücü, oturma yapı-zemin ilişki belirlenerek gerekli önlemler alınacaktır.

Yapılaşma öncesinde yüzey drenajı sağlanacaktır.

- Önlemleri Alan-2 (ÖA-2): Topoğrafik eğim olarak %0-10 aralığında olduğu alanlardır. Yüzey suları uygun projelerle drene edilerek ortamdaki uzaklaştırılacaktır. Yapı ve yol güvenliğini sağlamak amacı ile yapılacak kazılar öncesi gerekli önlemler alınacak , kazı şevleri açıkta bırakılmayacak, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenecektir.
- Önlemleri Alan-3 (ÖA-3): Topoğrafik eğim olarak %0-25 aralığında olduğu alanlardır. Yüzeyde şevlerin ayrışmasıyla oluşan ayrışmış zon ve yamaç molozu kaldırılarak yapı temelleri ana kayanın ve/veya ana birimin sağlam zeminlerine oturtulacak, yüzey suları uygun projelerle drene edilerek ortamdaki uzaklaştırılacaktır.

3. Uygun Olmayan Alan (UOA): Ilıca Deresi'ne ait dere yatağı, her iki kenarında 5'er metrelik şerit vari servis yoluna da kapsayacak şekilde Yerleşime Uygun Olmayan Alan (UOA)olarak belirlenmiştir.

Yapılaşma için yasak bölge sayılan bu yerlerde bina yapılamaz.

JEOTERMAL KORUMA KUŞAĞI :

Planlama çalışmasında, 15.02.2017 tarih, E.8737 sayılı İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nca onaylanan "Balçova (İzmir) 2064, 2065, 2081, 2087, 2094, 2161 ve 2141 Numaralı İşletme Ruhsatlarına İlişkin Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporu" sonuç ve önerilerine uyulacaktır.

5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Uygulama Yönetmeliği Ek-8 de yer alan yapılaşmaya ilişkin ,jeotermal suyun alınması ve depolanması amacına yönelik yapı ve tesislerle, umumi amaçlara yönelik termal turizm ve sağlık tesislerinin yapılmasına doğal çıkışlardan elli metre, kuyulardan ise otuz metre çapında dairesel alan ile akışkan taşıyan aktif kırıklar ve jeotermal sistemde kirlenmeye açık kirlilik açısından zayıf zonlar oluşturacak bol kırıklı, çatlaklı yapıya sahip litolojik zonların çevresinde 50 metrelik sınır hariç olmak üzere ,jeotermal rezervuardan yapılan üretimin veya reenjeksiyonunun yeraltı su seviyesinde meydana getirebileceği değişimlerin binalarda oturma, şişme veya tasmana neden olmayacağı bilimsel ve teknik çalışmalarla belirlenen MTA'nın teknik görüşü alındıktan sonra ilgili idarece onaylanan alanlarda beş kata kadar atıklarını hijyenik şekilde 3. zon dışına taşımaları koşuluyla sınırlı şekilde izin verilecektir.

YERLEŞİM VE KULLANIM ALANLARI:

2. TURİZM ALANI

- Bu alanlarda, devremülk gibi şahsa ait oturma amaçlı binalar ile apart oteller hariç olarak, "Turizm Tesislerinin Belgelendirmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'te belirtilen diğer tesisler yapılabilir. TTA alanlarında termal suyun kullanılmasına yönelik her türlü sağlık tesisleri (hastane vb.) ve her türlü eğitim

tesisleri (okul, üniversite vb.) ile bu tesislerin ihtiyacı olan yapılar ve tesisler yer alabilir.

Termal suyun kullanılmasına yönelik sağlık tesisi ya da eğitim tesisi yapılması istenilmesi halinde MTA Genel Müdürlüğü ve Sağlık Bakanlığı Taşra Teşkilatı'nın uygun görüşü alınması zorunludur.

2. Bu alanda yer alacak satış üniteleri ve mağazalar, sadece tesise hizmet edecek şekilde projelendirilecektir.
3. Vaziyet planında, özenli çevre düzenlenmesinin ve çeşitli spor aktivitelerine imkan verecek düzenlemelerini yer alması zorunludur. Bu amaca yönelik vaziyet planına ek olarak peyzaj projesi aranacaktır.
4. Otopark ihtiyacı bodrum katta giderilecektir. Açık alanda otopark düzenlemesi yapılamaz, ancak otobüslerin geçici otopark park edilebileceği 200 m² kadar alan ayrılabilir.
5. Min. parsel ifraz büyüklüğü: 5.000 m²'dir.
6. E:0.60'tır.
7. Yençok: 13 m'dir. (3 Kat)
8. Son katta iç yüksekliği 1,80 m.'yi geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerileri bina yüksekliğine dahil değildir.
9. Bodrum katlarda konaklamaya dönük yatak üniteleri dışında tesise yönelik diğer kullanımlar yapılabilir. Bu kapsamda bodrum katlarda; sağlık üniteleri, termal havuzlar, hamam-sauna-masaj, eğlence üniteleri (bar-disco-gece klübü), restoran, yüzme havuzları, toplantı salonu ve jimnastik salonu, otopark, ışık, mutfak ve depo, çamaşırhane, kuru temizleme birimi, soğuk hava depoları, personele ait büro-kafeterya, soyunma ve giyinme üniteleri, duş, wc, vb. Tesisin bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak diğer kullanımlar emsalin %50'sini geçemez.

10. Sağlık ve/veya eğitim tesisi yapılması halinde bodrum katlarda konaklamaya dönük yatak üniteleri dışında tesisi tamamlayıcı nitelikli diğer kullanımlar yapılabilir. Bu kullanımlar emsale dahil değildir.

23. Bu alanlarda Günübirlik Tesis Yapılması halinde 2.madde hükümleri geçerlidir.

3. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

- Bu alanlarda zorunlu gereksinimleri karşılamaya yönelik, yeme-içme, dinlenme ve eğlence imkanlarından bir veya birkaçını günübirlik olarak sağlayan alanlardır.
- Bu alanlarda kalıcı olmayan malzemelerden yapılmış yalnız günübirlik kullanıma yönelik WC, gölgelik, çeşme, özellik taşıyan el sanatları ürünleri sergi ve satış üniteleri, kafe-bar, lokanta, çay bahçesi gibi tesisler yer alabilir.
- Bu alanlarda yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;
- Maksimum Emsal=0,10
- Yapı yüksekliği en fazla Yengeç: 1 kat (4.50 m) asma kat yapılması halinde 5.50 m.dir.
- Minimum ifraz şartı 3000 m²'dir.

4. KAMU HİZMET ALANI

- Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.
- Yengeç: 3 kat E:0.60

5. BELEDİYE HİZMET ALANI (İTFAİYE)

2. Bu alanlarda yapılacak tesisler 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 14/a maddesi kapsamında bölgenin ihtiyaçlarına göre belediyesince belirlenir.
3. Otoparklar, Otopark Yönetmeliği'nde aranan toplam miktarın altına düşmemek kaydıyla imar adalarının birinde düzenlenebileceği gibi imar adalarında paylaştırılarak da düzenlenebilir.
4. Yençok: 2 kat E:0.60

6. PARK

- İçerisinde rekreasyonel aktiviteleri barındıran, gezinti, dinlenme, oyun,, eğlence vb. kullanımları içeren otopark ve açık spor ve oyun alanı, umumi hela, açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin, WC, havuz, çocuk oyun grupları, oturma grupları ve pergola yapılabilirdiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır. Bu alanlar ve yaya yollarının birlikte değerlendirileceği peyzaj düzenlemesi ile koşu / yürüyüş yolları ayrılabilir.
- Park alanı içinde kalan derelerin projelendirmesi esnasında iki yanına 5 metre servis yolu bırakılacak şekilde düzenleme yapılacaktır.

7. REKREASYON ALANI

- Bu alanlar kentin rekreatif ihtiyacına hizmet eden, içerisinde bisiklet yolları, gezinti alanları gibi kullanımlar bulunduran açık alanlardır.
- Rekreasyon Alanlarında yapı yaklaşma mesafesi 3.00 m.dir.
- Bu alanlarda piknik masası, çöp bidonu, sızdırmaz foseptikli WC veya seyyar WC büfe, çay bahçesi,kafeterya,çeşme, serbest gezinti alanları, açık alanları içeren kullanımlar yapılabilir.
- Rekreasyon alanı içinde kalan derelerin projelendirmesi esnasında iki yanına 5 metre servis yolu bırakılacak şekilde düzenleme yapılacaktır.

- Bu alanlar içinde yapılacak, geliştirilen projenin ayrılmaz parçası niteliğinde olan kapalı yapılarda:

Emsal=0.05

Minimum ifraz koşulu 3000 m2

Yençok=5.50 m

8. MESİRE ALANI

- Mesire alanları 2873 sayılı milli parklar kanunu ve 6831 sayılı orman kanununa göre belirlenmiş alanlarda, konaklama ünitesi yer alması halinde Emsal:0.05'i, yükseklik 2 katı ve maksimum toplam inşaat alanı 500 m2'yi geçemez. Bu alanlarda yapılacak diğer tesislerde (konaklama ünitesi yer almayan) Emsal:0.05'i, yükseklik 1 katı geçemez. Bu alanlarda, oturma ve yemek yerleri, kamelyalar, seyir terasları, kafeterya, büfe, lokanta vb. alanlar yer alabilir.
- Mesire alanı içinde kalan derelerin projelendirmesi esnasında iki yanına 5 metre servis yolu bırakılacak şekilde düzenleme yapılacaktır.

9. ÖZEL EĞİTİM ALANI

- Bu alanda özel eğitim tesisleri yer alabilir.
- E:0.60
- Yencok : 13m (3kat)

10. AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

2. Bu alanda imar planında gösterilen sınırlara 5 metreden fazla yanaşmayan ve yönetmelikte belirlenen kullanımlar yer alabilir. İmar planında yer alan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.
3. E:0.05
4. Yençok teknolojisi ve yönetmelik gereği belediyesince belirlenecektir.

İZMİR İNCİRALTI TURİZM MERKEZİ TEVSİİ

BALÇOVA KAPLICALARI KESİMİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI

2. ETAP PLAN NOTLARI

PLANLAMA ALANI

PLANLAMA ALANI 01.02.1995 TARİH VE 22205 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK İLAN EDİLEN İZMİR BALÇOVA TERMAL TURİZM MERKEZİ VE 30.06.2007 TARİH VE 26568 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK SINIR DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN İZMİR İNCİRALTI TERMAL TURİZM MERKEZİ TEVSİİ İÇERİSİNDE YER ALMAKTADIR.

AMAÇ

BU PLANIN AMACI, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU UYARINCA BAKANLAR KURULU KARARI İLE İLAN EDİLEN "İZMİR İNCİRALTI TERMAL TURİZM MERKEZİ TEVSİİ BALÇOVA KAPLICALARI KESİMİ"NDE KORUMA KULLANMA DENGESİ İÇERİSİNDE TERMAL TURİZM POTANSİYELİNİN PLANLI GELİŞİMİNİN SAĞLANMASIDIR.

TURİZM MERKEZİ KAPSAMINDA BÖLGENİN JEOTERMAL KAYNAK POTANSİYELİ İLE BERABER DOĞAL, KÜLTÜREL, TARİHİ DEĞERLERİNİN VE SOSYO-EKONOMİK KAYNAKLARININ SÜRDÜREBİLİRLİK İLKESİ ÇEVRESİNDE, KORUMA-KULLANMA DENGESİ GÖZETİLEREK TURİZME YÖNLENDİRİLMESİ İÇERİKLİ KARARLAR GETİRİLMESİYLE TERMAL TURİZM VE TERMAL TURİZMLE BÜTÜNLEŞEBİLECEK ALTERNATİF TURİZM TÜRLERİNE YÖNELİK YENİ YATIRIM ALANLARI OLUŞTURULACAKTIR. TERMAL TURİZMİN ON İKİ AY BOYUNCA TURİZM YAPMA, YÜKSEK İSTİHDAM OLUŞTURMA, TESİSLERDE YÜKSEK DOLULUK ORANI YAKALAYABİLME VB. AVANTAJLARI İLE BERABER ALTERNATİF TURİZM TÜRLERİYLE DE TURİZM FAALİYETLERİ ÇEŞİTLENDİRİLEREK, BÖLGENİN TURİZM SEKTÖRÜNDEN ALDIĞI PAYIN ARTTIRILMASI BÖYLELİKLE BÖLGESEL KALKINMANIN SAĞLANMASI HEDEFLENMEKTEDİR.

BU TEMEL AMAÇ DOĞRULTUSUNDA TURİZM MERKEZİ KAPSAMINDA ANA TERMAL OLAN TERMAL TURİZMİN GELİŞTİRİLMESİ İLE KÜR MERKEZİ, KÜR PARKI VE TERMAL KONAKLAMA TESİSİ BÜTÜNLEŞMESİ VE YAKIN ÇEVREDEKİ DİĞER KÜLTÜREL VE DOĞAL DEĞERLERLE DE İLİŞKİLENDİRİLEREK ALANIN GELİŞME POTANSİYELİNE UYGUN PLANLAMA KARARLARI İLE TURİZM MERKEZİNİN TERMAL DESTİNASYON HALİNE GETİRİLMESİ HEDEFLENMEKTEDİR.

YASAL DAYANAK

BU PLAN 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE "KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİNDE VE TURİZM MERKEZLERİNDE İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI VE ONAYLANMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANMIŞTIR.

GENEL PLAN HÜKÜMLERİ

24. Turizm Merkezi: Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevkii ve sınırları Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararı ile tespit ve ilan edilen, turizm hareketleri ile faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerleri veya bölümlerini ifade etmektedir.

25. Bu plan sınırları dahilinde her ölçekte plan yapma, yaptırma ve onama yetkisi, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7.maddesi uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı'na aittir. Bu bölge içinde imar planı değişikliklerinde "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezlerinde İmar planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik " hükümlerine uyulacaktır.

26. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve bu kanununa dayanarak çıkartılan "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümleri ile

27.

* 6831 sayılı "Orman Kanunu" ve ilgili yönetmelik,

*Katı atıkların Kontrolü Yönetmeliği,

*Sığınak yönetmeliği,

*Otopark Yönetmeliği

*Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması hakkında kanun,

*19.03.1971 gün ve 13783 sayılı Resmi gazetede yayınlanan "Lağım Mecrası İnşaatı mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik",

*Planda ve plan notlarında hüküm bulunmayan hallerde 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili imar yönetmelikleri hükümlerine uyulacaktır.

- Her türlü jeotermal uygulama ve termal su tahsis için 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği,

-167 sayılı Yeraltı Suları Yeraltı Hakkındaki Kanun ve İlgili Tüzük ve protokol,

-Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeli,

-1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu,

-5177/3213 sayılı Maden Kanunu ve İlgili Yönetmelik,

-2872 sayılı Çevre Kanunu ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,

-Hava Kalitesini Koruma Yönetmeliği,

-Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği,

-Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,

-Her türlü inşaatta ve bütün zemin cinslerinde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, hükümleri geçerlidir.

28. "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği teknik usüller Tebliği"nde belirtilen hususlara uyulacaktır. Yapılan yapı ve tesisler çevresinde ihtiyacı karşılayacak ölçekte sağlık kurallarına uygun pis su kanalları ağı (şebekesi)için ;

-Varsa, yapı ve tesislerin pis su kanalları bu ağa bağlanır.

-Yoksa, "Lağım mecrası inşaaası mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik"te belirtilen, nitelik ve koşullara uygun olacak biçimde genel ya da her yapı tesis için bağımsız pis su çukuru yapılması zorunludur.

-Pis su çukurları kesinlikle deniz ve nehlere bağlanamaz ve boşaltılamaz.

-Turizm tesislerinin pis suları için atık su arıtma sistemi kurulması ve işletilmesi zorunludur. Atık su % 90 oranında arıtmadan deşarjı yapılamaz ve söz konusu arıtma sistemi gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilmez. Turizm tesislerinin merkezi arıtma sistemine bağlanması zorunludur.

29. Tesis girişlerinde yer alacak ana giriş kapısı yapıları, bekçi kulübesi, tesis giriş kontrol üniteleri, anıtsal yapılar, açık yüzme havuzları, trafo, arıtma tesisi mülkiyet sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında yer alabilir.

30. Yapı yaklaşma mesafeleri en az değerler olup, bunun üzerinde kullanılabilir.

31. Tamamen gömülü bodrum katlar, yan ve arka bahçelerde parsel sınırına kadar yapılabilir.

32. Planlama alanında inşa edilecek her binada uygun drenaj sistemleriyle sızıntı ve yüzey sularının yapı temellerini etkilemesi önlenecaktır.

33. Toplam inşaat alanını aşmamak kaydıyla bir parselde birden fazla yapı yapılabilir, jeolojik etütlerle belirlenen kısıtlamalar haricinde bina cephe ve derinlik şartı aranmaz.

34. ± 0.00 kotu, bina kitlesinin oturduğu alanın köşe noktalarının ortalama kotundan alınacaktır.

35. Bahçelerin tabii zemin kotlarına uygun olarak tesviye edilmesi esastır.

36. 1/1000 ölçekli Uygulama imar planları ile kadastral durum arasındaki 3.00 m.ye kadar olan kaymalar tecvizi hataya girer ve uygulamada kadastral durum esas alınır.

37. İmar durumunda belirtilen gabariye göre%33 meyil hesaplanarak bulunan mahya kotu aşılmamak kaydıyla, çatı eğimi ve çatı biçimi serbesttir.

38. Yapıların giriş kısmında ya da bodrum katlarında jeotermal enerji tesisatı için gerekli ölçülerde yer ayrılması zorunludur. Jeotermal enerji tesisat odası alanı yapı inşaat alanı (katlar alan) dışında tutulacaktır. Bu tesisat odasında kanalizasyon hattına bağı olan bir adet pis su gideri ve bir adet topraklı priz (220 Volt, 20A) 1 adet ½ " bağlantı çapında temiz su şebekesi (vana veya musluk) olmalıdır.
39. Hafif Raylı Sistem güzergâhında bulunan yer altı yapılarının üzerinde ve / veya bitişindeki alanlarda koruma hattı sınırı içinde her türlü yapılaşma (altyapı, üstyapı) için İzmir Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Müdürlüğü'nün izni alınacaktır.
40. 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi kapsamında arsa ve arazi düzenlemesi plan onama sınırı bütününde uygulamaya girmeyen kadastral parsel sınırları esas alınarak tek etapta yapılabileceği gibi etaplar halinde yapılabilir.
41. Kamu kullanımına ayrılan alanlar kamu eline geçmeden yapı izni verilemez.
42. Bahçe duvarları en fazla 1.50 m. Yükseklikle olabilir. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1.00m.yi aşmayan parmaklık yapılabilir.
43. Bodrum katlarda konaklamaya dönük yatak üniteleri dışında tesise yönelik diğer kullanımlar yapılabilir. Bu kapsamda bodrum katlarda; sağlık üniteleri, termal havuzlar, hamam-sauna-masaj, eğlence üniteleri (bar-disco-gece klübü), restoran, yüzme havuzları, toplantı salonu ve jimnastik salonu, otopark, ışık, mutfak ve depo, çamaşırhane, kuru temizleme birimi, soğuk hava depoları, personele ait büro-kafeterya, soyunma ve giyinme üniteleri, duş, wc, vb. Tesisin bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak diğer kullanımlar emsale dahil edilmez.
44. Yapı parseli içinde konumlandırılırken yapı alanı dışında kalan alanlarda mevcut ağaçlara kesinlikle zarar verilmeyecektir.
- Parsel içinde, parsel alanının her 25 m2 si için en az 1 ağaç dikilmeden yapı kullanma izni verilmeyecektir.
45. Bu plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

ÖZEL PLAN HÜKÜMLERİ:

JEOLojİK DURUM

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 18.11.2008 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda yer alan hususlara uyulacaktır. Söz konusu rapor plan yapımına esas olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar” ile İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği’nin ilgili maddeleri kapsamında hazırlanacak ve uygulama projeleri bu rapor doğrultusunda yapılacaktır.

4. Önlemlı Alan-1 (ÖA-1): Topoğrafik eğim olarak %0-10 aralığında ve jeolojik olarak alüvyon yelpazesi ile tanımlı alandır.

Bu alan içerisinde parsel bazında yapılacak jeolojik zemin etüt çalışmalarında, taşıma gücü, oturma yapı-zemin ilişki belirlenerek gerekli önlemler alınacaktır.

Yapılaşma öncesinde yüzey drenajı sağlanacaktır.

5. Uygun Olmayan Alan (UOA): Ilıca Deresi’ne ait dere yatağı, her iki kenarında 5’er metrelik şerit vari servis yoluna da kapsayacak şekilde Yerleşime Uygun Olmayan Alan (UOA)olarak belirlenmiştir.

Yapılaşma için yasak bölge sayılan bu yerlerde bina yapılamaz.

JEOTERMAL KORUMA KUŞAĞI

Planlama çalışmasında, 15.02.2017 tarih ,E.8737 sayılı İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı’nca onaylanan “Balçova (İzmir) 2064, 2065, 2081, 2087, 2094, 2161 ve 2141 Numaralı İşletme Ruhsatlarına İlişkin Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporu” sonuç ve önerilerine uyulacaktır.

5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Uygulama Yönetmeliği Ek-8 de yer alan yapılaşmaya ilişkin ,jeotermal suyun alınması ve depolanması amacına yönelik yapı ve tesislerle, umumi amaçlara yönelik termal turizm ve sağlık tesislerinin yapılmasına doğal çıkışlardan elli metre, kuyulardan ise otuz metre çapında dairesel

alan ile akışkan taşıyan aktif kırıklar ve jeotermal sistemde kirlenmeye açık kirlilik açısından zayıf zonlar oluşturacak bol kırıklı, çatlaklı yapıya sahip litolojik zonların çevresinde 50 metrelik sınır hariç olmak üzere ,jeotermal rezervuardan yapılan üretimin veya reenjeksiyonunun yeraltı su seviyesinde meydana getirebileceği değişimlerin binalarda oturma,şişme veya tasmana neden olmayacağı bilimsel ve teknik çalışmalarla belirlenen MTA'nın teknik görüşü alındıktan sonra ilgili idarece onaylanan alanlarda beş kata kadar atıklarını hijyenik şekilde 3. zon dışına taşımaları koşuluyla sınırlı şekilde izin verilecektir.

YERLEŞİM VE KULLANIM ALANLARI

11. TURİZM ALANI

46. Bu alanlarda, devremülk gibi şahsa ait oturma amaçlı binalar ile apart oteller hariç olarak, "*Turizm Tesislerinin Belgelendirmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik*"te belirtilen diğer tesisler yapılabilir. TTA alanlarında termal suyun kullanılmasına yönelik her türlü sağlık tesisleri (hastane vb.) ve her türlü eğitim tesisleri (okul, üniversite vb.) ile bu tesislerin ihtiyacı olan yapılar ve tesisler yer alabilir.

Termal suyun kullanılmasına yönelik sağlık tesisi ya da eğitim tesisi yapılması istenilmesi halinde MTA Genel Müdürlüğü ve Sağlık Bakanlığı Taşra Teşkilatı'nın uygun görüşü alınması zorunludur.

11. Bu alanda yer alacak satış üniteleri ve mağazalar, sadece tesise hizmet edecek şekilde projelendirilecektir.
12. Turizm tesisleri kür tesis alanına yeraltından bağlantı yapabileceklerdir. Bu bağlantı yollarının genişliği en az 3 metre, en fazla 5 metre olacaktır. Bağlantı yolları emsale dahil değildir, bu amaç dışında kullanılamazlar.
13. Vaziyet planında, özenli çevre düzenlenmesinin ve çeşitli spor aktivitelerine imkan verecek düzenlemelerini yer alması zorunludur. Bu amaca yönelik vaziyet planına ek olarak peyzaj projesi aranacaktır.

14. Otopark ihtiyacı bodrum katta giderilecektir. Açık alanda otopark düzenlemesi yapılamaz, ancak otobüslerin geçici otopark park edebileceği 200 m² kadar alan ayrılabilir.
15. Min. parsel ifraz büyüklüğü: 10.000 m²'dir.
16. E:0.60'tır.
17. Yençok: 13 m'dir. (3 Kat)
18. Son katta iç yüksekliği 1,80m.'yi geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerileri bina yüksekliğine dahil değildir.
19. Bodrum katlarda konaklamaya dönük yatak üniteleri dışında tesise yönelik diğer kullanımlar yapılabilir. Bu kapsamda bodrum katlarda; sağlık üniteleri, termal havuzlar, hamam-sauna-masaj, eğlence üniteleri (bar-disco-gece klübü), restoran, yüzme havuzları, toplantı salonu ve jimnastik salonu, otopark, işlik, mutfak ve depo, çamaşırhane, kuru temizleme birimi, soğuk hava depoları, personele ait büro-kafeterya, soyunma ve giyinme üniteleri, duş, wc, vb. Tesisin bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak diğer kullanımlar emsale dahil edilmez.

47. Bu alanlarda Günübirlik Tesis Yapılması halinde;

Bu alanlarda zorunlu gereksinimleri karşılamaya yönelik, yeme-içme, dinlenme ve eğlence imkanlarından bir veya birkaçını günübirlik olarak sağlayan alanlardır.

Bu alanlarda kalıcı olmayan malzemelerden yapılmış yalnız günübirlik kullanıma yönelik WC, gölgelik, çeşme, özellik taşıyan el sanatları ürünleri sergi ve satış üniteleri, kafe-bar, lokanta, çay bahçesi gibi tesisler yer alabilir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

Maksimum Emsal=0,10

Yapı yüksekliği en fazla Yençok: 1 kat (4.50 m) asma kat yapılması halinde 5.50 m.dir.

12. BELEDİYE HİZMET ALANI (KÜR TESİS ALANI)

5393 sayılı Belediye Hizmet Kanunu'nun 14/b maddesi kapsamında Kür Tesis Alanı yapılacak alan Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenmiştir.

2. Toprak, yer altı, deniz ve iklim kaynaklı doğal tedavi doğal tedavi unsurlarının tedavi edici faktör olarak kullanıldığı kaplıcalar, içmece ve iklim kür merkezleri ile buralarda kurulan tedavi ve rekreasyon amaçlı üniteleri içeren tesistir. Bu tesis, kür programı çerçevesinde işletilip belgelendirilir, bünyesinde konaklama yapılamaz.
3. Ayrıca tesis bünyesinde giriş tesisleri, kafeterya, açık-kapalı havuzlar, spor, satış vb. gibi üniteler yer alabilir.
4. Vaziyet planında, özenli çevre düzenlemesinin ve çeşitli spor aktivitelerine imkan verecek düzenlemelerin yer alması zorunludur. Bu amaca yönelik vaziyet planına ek olarak peyzaj projesi düzenlenecektir.
5. BT-2 jeotermal renjeksiyon kuyusu Belediye Hizmet Alanı içerisinde yapılacaktır .
6. Kat adeti en fazla 3 kat olmak üzere bina yüksekliği tasarıma dayalı elde edilecek projesine göre olacaktır. E:0.60

13. TİCARET ALANI

Bu alanlarda; ticaret, ofis alanları, özel sağlık ve eğitim tesisleri, turizm tesisleri, spor tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler ile bu kullanımların gerektirdiği diğer fonksiyonlar yer alabilir.

Bu alanlarda çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalatlar ve depolamalar yer alamaz.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

- Maksimum Emsal E=0,60
- Yapı Yüksekliği En Fazla Yengeç: 2 Kat (6.80 M)
- Minimum Parsel Büyüklüğü 500 M2

4. BELEDİYE HİZMET ALANI

5. Bu alanlarda yapılacak tesisler 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 14/a maddesi kapsamında bölgenin ihtiyaçlarına göre belediyesince belirlenir.
6. Otoparklar, Otopark Yönetmeliği'nde aranan toplam miktarın altına düşmemek kaydıyla imar adalarının birinde düzenlenebileceği gibi imar adalarında paylaştırılarak da düzenlenebilir.
7. Yençok: 2 kat E:0.60

5. AÇIK SPOR TESİS ALANI

5. Bu alanda imar planında gösterilen sınırlara 5 metreden fazla yanaşmayan ve yönetmelikte belirlenen kullanımlar yer alabilir. İmar planında yer alan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.
6. E:0.05
7. Yençok teknolojisi ve yönetmelik gereği belediyesince belirlenecektir.

6. PARK VE YEŞİL ALAN

- İçerisinde rekreasyonel aktiviteleri barındıran, gezinti, dinlenme, oyun,, eğlence vb. kullanımları içeren otopark ve açık spor ve oyun alanı, umumi hela, açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin, WC, havuz, çocuk oyun grupları, oturma grupları ve pergola yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır. Bu alanlar ve yaya yollarının birlikte değerlendirileceği peyzaj düzenlemesi ile koşu / yürüyüş yolları ayrılabilir.
- Park alanı içinde kalan derelerin projelendirmesi esnasında iki yanına 5 metre servis yolu bırakılacak şekilde düzenleme yapılacaktır.

7. MEYDAN

- Yerleşme dokusu içerisinde şehirdeki yaya sirkülasyonunu yönlendiren; halkın toplanma, bir araya gelme, kutlama gibi toplumsal davranışlarına imkân vererek sosyal yaşama hizmet eden, alanın özelliği bozulmadan özel mülkiyete konu edilmeksizin ve meydan kullanımı engellenmeksizin altı otopark olarak kullanılabilen alanlardır.

8. PARK (TEMALİ)

- Bu alanda, Çocuk oyun alanı, çocuk bahçesi, oturma alanları ve dini ihtiyaçları karşılamak amacıyla (mescit, sinagog, kilise,vb.) sembolik yapılar ve bu binaların ihtiyaç duyacağı diğer birimler yapılabilir. Toplam yapı inşaat alanı 1500 m²'yi geçemez.

Yençok : Tasarıma dayalı elde edilecek projesine göre belediyesince değerlendirilecektir.

İZMİR İLİ, BALÇOVA İLÇESİ MEVCUT PLANDAKİ DURUMU KORUNACAK ALAN (K VE İLAVE K) PLAN NOTLARI

(K: BAL.MEC. 04.06.2021/64; İBB MEC. 13.08.2021 /05.951)
(İLAVE K: BAL.MEC. 01.12.2021/107; İBB MEC. 16.12.2021 /05.1547)

Koordinatlı kroki ve koordinat listesi ile sınırları belirlenen Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlarda (İlave K); 30.10.2020 tarihinde meydana gelen deprem sonucunda 7269 sayılı kanun kapsamında ağır ve orta hasarlı olarak tespit edilen yapılar ile 01.01.1998 tarihinde yürürlüğe giren "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar

Hakkında Yönetmelik” öncesinde ruhsat alarak yapılmış yapılar veya 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak belirlenen yapıların dönüşümüne ilişkin iş ve işlemler mevcut plan notlarına ilaveten aşağıda yer alan plan notu hükümleri doğrultusunda yürütülecektir.

1.Mevcut ruhsatlı yapının yer aldığı kadastral/imar parselinin yürürlükteki imar planında sosyal ve teknik altyapı alanlarına isabet eden kısımları bedelsiz olarak kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

2.Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) tanımlanmamış Ayrık, Ayrık İkiz ve Blok nizamlı yapı adalarında; aynı ada/parsel içerisinde yer alan gabarisinde ruhsatlı olarak teşekkül etmiş mevcut yapıların bahçe mesafelerini dikkate alarak ada bazında kitle etüdü hazırlanması kaydıyla;

2.1.Taban alanı; Parseldeki mevcut ruhsatlı yapının yapı ruhsatı ve eki mimari projesi üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan taban alanını ve hiçbir şekilde parsel alanının %60’ını aşamaz. Ancak,

2.1.1.Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni, korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ve yangın güvenlik holleri,

2.1.2.Yürürlükteki İmar Yönetmeliği gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan asansörler, bu alana dahil edilmez.

2.2.Ada bazında hazırlanacak olan kitle etüdünün onaylanmasında ve bu plan hükmünün uygulamasında, Teknik komisyon (imar, harita, planlama ile gerektiğinde diğer ilgili birim müdürlerinden veya ilgili birimlerde görev yapan en az üç teknik elemandan oluşturulacak) yetkilidir.

3.Toplam (yapı) inşaat alanı; parseldeki mevcut ruhsatlı yapının, yapı ruhsatı ve eki mimari projesi üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanını aşamaz. Ancak,

3.1.Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni, korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ve yangın güvenlik holleri,

3.2.Yürürlükteki İmar Yönetmeliği gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan asansörler,

3.3.Mevcut ruhsatlı yapının yapı ruhsatı ve eki projesinde ayrılan otopark, sığınak ve su deposu alanları dışında binaların bodrum katlarında bütün cepheleri tamamen gömülü ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; ilave olarak yapılan otopark, sığınak ve su deposu alanları ile enerji odası bu alana dâhil edilmez.

4.Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) ve Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) tanımlanmış Ayrık, Ayrık İkiz ve Blok nizamlı yapı adalarında mülga plan notları veya mülga yönetmelik hükümleri ile TAKS ve KAKS koşullarından daha fazla oranda ruhsat alarak yapılaşmış parsellerde; 2. ve 3. maddede belirtilen hükümler geçerlidir.

5.Yeni yapılacak olan yapıda, yürürlükteki imar planında belirlenen kat adedi aşılamaz. Ancak, mevcut ruhsatlı yapının kat adedinin, mülga plan notları veya mülga yönetmelik hükümleri kapsamında, yürürlükteki imar planında belirlenen kat adedinden fazla olması halinde mevcut yapının kat sayısı korunacak olup, kat yüksekliği döşeme üstünden döşeme üstüne 2.85 metreyi (zemin katta işyeri bulunması halinde zemin kat yüksekliği 3.25 metreyi) geçemez. Ancak;

5.1.Mevcut ruhsatlı yapının gabarisinin bu hesaba göre belirlenecek gabariden yüksek olması halinde onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesindeki gabari kullanılabilir.

5.2.Yeni yapılacak parseller ile komşu parsellerdeki kitleler arasında yükseklik farkı oluşmaması için, bina gabarilerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

6.Yeni yapılacak olan yapıya kot verilirken, mevcut ruhsatlı yapının kotuna göre ada bazında değerlendirme yaparak kot alınacak noktayı belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

7.Birden fazla yapının yer aldığı parsellerde, söz konusu plan notları kapsamında, yapılardan birinin ya da bir kısmının yıkılıp yeniden yapılmasının talep edilmesi halinde;

parselde bulunan tüm mevcut ruhsatlı yapıların yapı ruhsatı ve eki mimari projeleri üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre taban alanları ve toplam (yapı) inşaat alanları hesaplanır. Parseldeki tüm yapıların ihtiyacı için ayrılmış ortak alanlar azaltılmamak ve yıkılıp yeniden yapılan yapının ortak alanları (sığınak, otopark, kapıcı dairesi, ısıtma merkezi vb.) yürürlükteki mevzuata uygun olarak ayrılmak kaydıyla uygulama yapılır. Ayrıca, talep edilmesi halinde parseldeki diğer yapı veya yapılara da yıkılıp yeniden yapılırken yapılan hesaplamalar dikkate alınarak süre sınırlamasına bakılmaksızın bu hükümler uygulanır.

8.Mevcut yapının bulunduğu parsel ruhsatın alındığı tarihten sonra ifraz edilmiş ise bu plan notlarına göre uygulama yapılamaz. Ancak, tevhid edilmiş olması durumunda veya tevhidinin talep edilmesi halinde mevcut yapıların 2. ve 3. maddede belirtildiği şekilde hesaplanan taban alanları ve toplam (yapı) inşaat alanları toplamı ile mevcut ruhsatlı yapıların en yüksekinin gabarisi aşılmamak kaydıyla belediyesince onaylanan kitle etüdüne göre uygulama yapılabilir.

9.Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) ve Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) tanımlanmamış Ayrık, Ayrık İkiz ve Blok nizamlı ve %50'den fazlası (parsel sayısı ve/veya parsel alanı itibariyle) gabarisinde ve yapıldığı yıla bakılmaksızın TAKS kullanımı, %40'ın üzerinde olacak şekilde ruhsatlı olarak (2981 sayılı yasa kapsamında imar affından ruhsat alan gabarisinde ve bahçe mesafeleri mevzuata uygun olarak yapılaşmış parseller dahil) teşekkül etmiş olan imar adalarındaki boş parsellerin yapılaşma taleplerinde, taban alanı ada bazında hazırlanan kitle etüdları ile belirlenecek olan bahçe mesafelerine göre belirlenir. Ancak, hiçbir şekilde parsel alanının %60'ını aşamaz. Katlar alanı ise, bu şekilde belirlenen taban alanı kat sayısı ile imar planında belirlenen kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.

10.Parsel maliklerinin tamamının muvafakatı ile ada bütününde uygulama yapılması talep edilmesi halinde, bölgenin yeniden düzenlenerek sağlıklılaştırılması amacıyla yürürlükteki imar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı (yol, park, otopark vb.) alanlarının genişletilmesi ve ihtiyaca göre artırılması kaydıyla;

10.1.Gerekli değişiklikler yürürlükteki imar planlarına (1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı) işlenerek, onaylanmadan ve kadastral/imar

parselinin imar planında belirlenen tüm kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının (yol, yeşil alan, park, eğitim ve sağlık tesisi, ibadet alanı, sosyal ve kültürel tesisler, belediye hizmet alanı, pazar alanı, otopark vb.) zemin ve zemin üstü terkleri bedelsiz kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

10.2.Ada bütününde yapılacak 3194 sayılı Kanunun 18. Madde imar uygulamasında, plan üzerinde belirtilen yol, yeşil alan, donatı alanı vb. ortak kullanım alanları haricinde kalan konut ve ticaret alanlarında tek parsel olacak şekilde uygulama yapılması esastır. Konut ve ticaret adalarında minimum parsel ada ölçeğidir.

10.3.Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanı toplamının parsel alanına oranı, ilgili ilçe belediyesince ada kitle etüdü doğrultusunda belirlenerek imar planlarına işlenecek TAKS oranını ve hiçbir şekilde parsel alanının %60'ını aşamaz. Binalar arasındaki mesafede yürürlükteki İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

10.4.Toplam (yapı) inşaat alanı; parsellerdeki mevcut ruhsatlı yapıların, yapı ruhsatı ve eki mimari projesi üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanı toplamalarını ve varsa boş parsellerin yürürlükteki imar planı doğrultusunda hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanı toplamalarını aşamaz. Ancak mevcut ruhsatlı yapıların toplam (yapı) inşaat alanına,

10.4.1.Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni, korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ve yangın güvenlik holleri,

10.4.2.Yürürlükteki İmar Yönetmeliği gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan asansörler,

10.4.3.Mevcut ruhsatlı yapının yapı ruhsatı ve eki projesinde ayrılan otopark, sığınak ve su deposu alanları dışında binaların bodrum katlarında bütün cepheleri tamamen gömülü ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; ilave olarak yapılan otopark, sığınak ve su deposu alanları ile enerji odası bu alana dahil edilmez. Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanı, belediyesince imar planlarına işlenir.

10.5.Kat adedi; mevcut yapıların toplam (yapı) inşaat alanı hesaplarından gelen haklarını kullanabilmeleri amacıyla, çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak hazırlanacak ada kitle etüdü doğrultusunda, belediyesince belirlenerek imar planlarına işlenir.

11.Bu plan notlarından faydalanacak parseller, meskun alan olarak kabul edilerek iş ve işlemler yürütülür.

12.Talep edilmesi halinde; 6306 sayılı yasa kapsamında Riskli Yapı olarak belirlenen veya 01.01.1998 tarihinde yürürlüğe giren Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ile 04.01.2002 tarihli Kamu İhale Kanunu öncesinde inşaa edilen kamuya ait yapı/yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda; yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlarda ilgili mevzuatın gerektirdiği şartların sağlanması kaydıyla, mevcut yapı/yapıların kitle ve gabari sınırları içerisinde veya toplamı aşılmamak koşulu ile belediyesince vaziyet planı onaylanmak suretiyle yapılaşabilir.

13.3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesine (Ek; 11/5/2018-7143/16 md.) göre yapı kayıt belgesine konu edilen alanlar bu kapsamda değerlendirilemez ve kazanılmış hak oluşturmaz.

14.Bu plan notlarından yapı yasaklı alan, heyelan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, orman alanı, sit ve diğer koruma alanları (Koruma Amaçlı İmar Planı bulunan alanlar hariç), hassas alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar, dünya mirası alanları, 5366 sayılı Kanun gereği Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilen yenileme alanları, Rezerv Yapı Alanları ve diğer özel kanunlar ile belirlenen alanlarda kalan taşınmazlar faydalanamaz.

15.Bu kapsamda yıkılıp yeniden yapılacak olan yapılara ait yeni yapı ruhsatı işlemleri, plan notlarının İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nce uygun görülerek yürürlüğe girmesine müteakip 5 yıl içerisinde sonuçlandırılır.

16.Bu alanlarda(K); yukarıda tariflenen plan notları doğrultusunda yeniden yapılacak yapıların afet güvenliğinin sağlanması esasıyla aşağıdaki hususlara uyulacaktır;

16.1.Bu plan notları kapsamında yıkılıp yeniden yapılacak yapıların bulunduğu parsel/parsellerde; 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı (Mükerrer) Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve haritada tanımlı deprem verileri ile ilgili mevzuatta belirtilen esaslara uygun olarak binayı/binaları etkisi altına alabilecek deprem ve diğer afet tehlikelerinin yaratabileceği hasarları engelleyecek önlemler ile temel ve tasarım parametrelerini içerecek zemin ve temel etüdü raporu hazırlanarak ilgili İdaresince onaylanması ve rapora uyulması zorunludur.

16.1.1.Bu rapor;

- Jeolojik, hidrojeolojik, kaya ve zemin mekaniği, taşıma gücü, sıvılaşma vb. analiz ve modellemelere dayalı ayrıntılı yapı-zemin etkileşimi değerlendirmelerini,
- Deprem etkisi altında taşıma gücü, sıvılaşma, stabilite kayıpları ile kazı genelgesi de dikkate alınarak temel kazısında güvenliği sağlayacak ve alınacak önlemleri ve zemin iyileştirme projelerini,
- Temel kazısında komşu veya bitişik nizamdaki yapıların temel seviyesi altına inilmesi durumunda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 31.08.2018 tarih ve 150340(2018/10) sayılı genelgesinde belirtilen araştırmaları,
- Yer altı su seviyesi temel etki derinliği içerisinde olan parsellerde, beton, yapı elemanları ve inşai faaliyetler açısından yer altı suyundan kaynaklanabilecek olumsuz etkiler araştırılarak alınacak gerekli önlemleri,
- Temel tipi, yapıdan gelecek yükleri güvenle taşıyabilecek jeolojik birimi ve temel derinliği, özel drenaj ve yalıtım öneri ve yaklaşımlarını, kapsayacaktır.

16.1.2.Bu alanlarda hazırlanacak zemin ve temel etüt raporları kapsamında yapılması planlanan sondaj vb. arazi araştırmaları ile ihtiyaç duyulan zemin iyileştirmesi proje uygulamalarının belediyesince yerinde denetimi yapılmak/yaptırılmak suretiyle, yapıldığına dair tutanak altına alınması zorunludur. Bu tutanak düzenlenmeden ruhsata yönelik iş ve işlemler yürütülemez.

16.1.3.Yeniden yapılacak olan yapılara ait yeni yapı ruhsatı işlemlerinin sonuçlandırılmasına kadar geçen sürede parselleri kapsayacak şekilde

gerçekleştirilecek etüt ve analizlerde sahaya özel tehlike ve risk değerlendirmelerinin yapılması durumunda ulaşılan sonuçların ve önerilerin yapılaşma sürecinde dikkate alınması zorundadır.

17.Yeni yapılacak yapılarda "Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda "Yağmursuyu Hasat Sistemi" kurulana kadar, parselin yapılaşamayan kısımları toprağın geçirimliliğini sağlayan malzeme ile kaplanabilir. Bahçe ve bina çatı yüzeylerine düşen yağmur sularının toplanarak yağmursuyu altyapı sistemine ulaştırmak amacıyla yapı gruplarına entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı, yağmur ve drenaj suyu depolanarak, çevre sulamasında kullanılabilir.

18.Bu plan notlarında belirtilmeyen hususlarda ilgili yasa ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.

İZMİR İLİ, BALÇOVA İLÇESİ MEVCUT PLANDAKİ DURUMU KORUNACAK ALAN (K1) PLAN NOTLARI

(K1: BAL.MEC. 01.12.2021/107; İBB MEC. 16.12.2021 /05.1547)

Koordinatlı kroki ve koordinat listesi ile sınırları belirlenen Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlarda (K1); 30.10.2020 tarihinde meydana gelen deprem sonucunda 7269 sayılı kanun kapsamında ağır ve orta hasarlı olarak tespit edilen yapılar ile 01.01.1998 tarihinde yürürlüğe giren "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" öncesinde ruhsat alarak yapılmış yapılar veya 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak belirlenen yapıların dönüşümüne ilişkin iş ve işlemler mevcut plan notlarına ilaveten aşağıda yer alan plan notu hükümleri doğrultusunda yürütülecektir.

1.Parsel maliklerinin tamamının muvafakatı ile ada bütününde uygulama yapılması talep edilmesi halinde, bölgenin yeniden düzenlenerek sağlıklılaştırılması amacıyla yürürlükteki imar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı (yol, park, otopark vb.) alanlarının genişletilmesi ve ihtiyaca göre artırılması kaydıyla;

1.1.Gerekli değişiklikler yürürlükteki imar planlarına (1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı) işlenerek, onaylanmadan ve kadastral/imar parselinin imar planında belirlenen tüm kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının (yol,

yeşil alan, park, eğitim ve sağlık tesisi, ibadet alanı, sosyal ve kültürel tesisler, belediye hizmet alanı, pazar alanı, otopark vb.) zemin ve zemin üstü terkleri bedelsiz kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

1.2.Ada bütününde yapılacak 3194 sayılı Kanunun 18. Madde imar uygulamasında, plan üzerinde belirtilen yol, yeşil alan, donatı alanı vb. ortak kullanım alanları haricinde kalan konut ve ticaret alanlarında tek parsel olacak şekilde uygulama yapılması esastır. Konut ve ticaret adalarında minimum parsel ada ölçeğidir. Ancak, bir imar adasında 4000 m² nin üzerinde konut veya ticaret alanı bulunması halinde, bu alanda 2000 m² den az olmamak üzere parsel oluşturmaya ve bu doğrultuda etaplama yapmaya; 1500 m² den az büyüklükteki imar adalarını ya da 1. Derece Jeotermal Kaynak Koruma Alanına isabet eden imar adalarını, çevresindeki imar adalarıyla birlikte tek ada tek parsel olacak şekilde ya da en az 2000 m² lik parseller olacak şekilde etaplamaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

1.3.Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanı toplamının parsel alanına oranı, ilgili ilçe belediyesince ada kitle etüdü doğrultusunda belirlenerek imar planlarına işlenecek TAKS oranını ve hiçbir şekilde parsel alanının %60'ını aşamaz. Binalar arasındaki mesafede yürürlükteki İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1.4.Toplam (yapı) inşaat alanı; parsellerdeki mevcut ruhsatlı yapıların, yapı ruhsatı ve eki mimari projesi üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanı toplamlarını ve varsa boş parsellerin yürürlükteki imar planı doğrultusunda hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanı toplamlarını aşamaz. Ancak mevcut ruhsatlı yapıların toplam (yapı) inşaat alanına,

1.4.1.Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni, korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ve yangın güvenlik holleri,

1.4.2.Yürürlükteki İmar Yönetmeliği gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan asansörler,

1.4.3.Mevcut ruhsatlı yapının yapı ruhsatı ve eki projesinde ayrılan otopark, sığınak ve su deposu alanları dışında binaların bodrum katlarında bütün cepheleri tamamen

gömülü ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; ilave olarak yapılan otopark, sığınak ve su deposu alanları ile enerji odası bu alana dahil edilmez. Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanı, belediyesince imar planlarına işlenir.

1.5.Kat adedi; mevcut yapıların toplam (yapı) inşaat alanı hesaplarından gelen haklarını kullanabilmeleri amacıyla, çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak hazırlanacak ada kitle etüdü doğrultusunda, belediyesince belirlenerek imar planlarına işlenir.

2.Bu alanlarda(K); yukarıda tariflenen plan notları doğrultusunda yeniden yapılacak yapıların afet güvenliğinin sağlanması esasıyla aşağıdaki hususlara uyulacaktır;

2.1.Bu plan notları kapsamında yıkılıp yeniden yapılacak yapıların bulunduğu parsel/parsellerde; 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı (Mükerrer) Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve haritada tanımlı deprem verileri ile ilgili mevzuatta belirtilen esaslara uygun olarak binayı/binaları etkisi altına alabilecek deprem ve diğer afet tehlikelerinin yaratabileceği hasarları engelleyecek önlemler ile temel ve tasarım parametrelerini içerecek zemin ve temel etüdü raporu hazırlanarak ilgili İdaresince onaylanması ve rapora uyulması zorunludur.

2.1.1.Bu rapor;

- Jeolojik, hidrojeolojik, kaya ve zemin mekaniği, taşıma gücü, sıvılaşma vb. analiz ve modellemelere dayalı ayrıntılı yapı-zemin etkileşimi değerlendirmelerini,
- Deprem etkisi altında taşıma gücü, sıvılaşma, stabilite kayıpları ile kazı genelgesi de dikkate alınarak temel kazısında güvenliği sağlayacak ve alınacak önlemleri ve zemin iyileştirme projelerini,
- Temel kazısında komşu veya bitişik nizamdaki yapıların temel seviyesi altına inilmesi durumunda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğünün 31.08.2018 tarih ve 150340(2018/10) sayılı genelgesinde belirtilen araştırmaları,

- Yer altı su seviyesi temel etki derinliği içerisinde olan parsellerde, beton, yapı elemanları ve inşai faaliyetler açısından yer altı suyundan kaynaklanabilecek olumsuz etkiler araştırılarak alınacak gerekli önlemleri,
- Temel tipi, yapıdan gelecek yükleri güvenle taşıyabilecek jeolojik birimi ve temel derinliği, özel drenaj ve yalıtım öneri ve yaklaşımlarını, kapsayacaktır.

2.1.3.Yeniden yapılacak olan yapılara ait yeni yapı ruhsatı işlemlerinin sonuçlandırılmasına kadar geçen sürede parselleri kapsayacak şekilde gerçekleştirilecek etüt ve analizlerde sahaya özel tehlike ve risk değerlendirmelerinin yapılması durumunda ulaşılan sonuçların ve önerilerin yapılaşma sürecinde dikkate alınması zorundadır.

4.Bu plan notlarında belirtilmeyen hususlarda ilgili yasa ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.