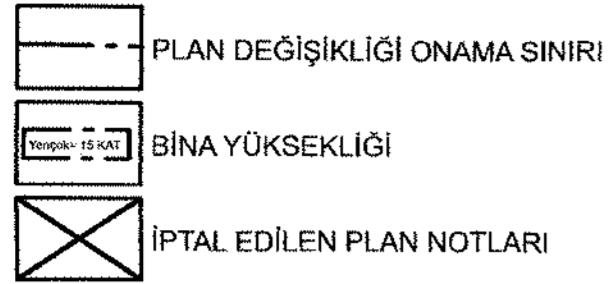


KARABAĞLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ 1. ETAP ÜÇKUYULAR-ŞEHİTLER MAHALLESİ REVİZYON İMAR PLANI, 1/1000 ÖLÇEKLİ 1. ETAP BASINSİTESİ VE CİVARI REVİZYON İMAR PLANI,
1/1000 ÖLÇEKLİ 1. ETAP VATAN-ALİ FUAT CEBESOY MAHALLESİ REVİZYON İMAR PLANI, 1/1000 ÖLÇEKLİ 2. ETAP VATAN-BOZYAKA MAHALLELERİ VE CİVARI REVİZYON İMAR PLANI,
1/1000 ÖLÇEKLİ 2. ETAP BAHÇELİEVLER-GÜLYAKA MAHALLELERİ VE CİVARI REVİZYON İMAR PLANI PLAN NOTLARININ BÜTÜNLESİTİRİLMESİNE VE

TEKNİK DÜZELTMELERİN YAPILMASINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

LEJANT



PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Karabağlar 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planları Plan Notları, 1/1000 ölçekli 1. Etap Üçkuyular - Şehitler Mahallesi Revizyon İmar Planı, 1/1000 ölçekli 1. Etap Basın Sitesi ve Civari Revizyon İmar Planı, 1/1000 ölçekli 1. Etap Vatan - Ali Fuat Cebesoy Mahallesi Revizyon İmar Planı, 1/1000 ölçekli 2. Etap Vatan - Bozyaka Mahalleleri ve Civari Revizyon İmar Planı ile 1/1000 ölçekli 2. Etap Bahçelievler - Gülyaka Mahalleleri ve Civari Revizyon İmar Planı'nda geçerlidir.

1.2. 6016, 6017, 6018, 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, 6029, 6030 ve 6031 adalarla 19.03.1985 tarihinde onaylanan Öğretmenler Yapı Kooperatifü Mevzu İmar Planı plan notları; 6032, 6033 ve 6034 adalarla 21.12.1988 tarihinde onaylanan Mımkent Toplu Konut Alanı İhale İmar Planı plan notları ile 6368 ada 63 parsel, 6556 ada 36 parsel, 6745 ada 1 parsel, 13000 ada 4 parsel, 13000 ada 5 parsel, 13868 ada 1 ve 2 parsel, 13922 ada 1 parsel, 43359 ada, 13630 ada 1 parsel, 13646 ada 1 parsel, 13647 ada 1 parsel, 13648 ada 1 parsel, 13669 ada 1 parsel, 13849 ada 1 parsel, 13923 ada 3 parsel, 3248 ada 1 parsel, 10568 ada 1 parsel, 3718 ada 928 parsel, 13218 ada 1 parsel, 13246 ada 3 parsel, 6862 ada 9 parcele ilişkin plan notları ile 9135/2 Sokakta bulunan Ali Fuat Cebesoy Parkı üzerindeki ve Eskişehir Caddesi Köstence Köprüsü girişinde bulunan çiftlikAGICA iliskin plan notları geçerlidir.

1.3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından imar planlarına esas olmak üzere onaylanmış jeolojik-jeoteknik etüt raporları tâvise edilen tedbirlerle uyulacak ve yapılması esnasında parsel başında ayrıntılı zemin izni yapılacaktır.

1.4. Mania sınırları içerisinde kalan alanlarda Ulaştırma Bakanlığı'na onaylanan mania planına ve Ulaştırma Bakanlığı'nın yürürlükteki genelgesinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.5. Planlama alanı içerisinde çevresine olumsuz etkileşebilir olan, gürtülü ve tıtreşim kaynağı işletmeleri, çevre kirliliği, yanıcı, yakıcı, parlaklı ve patlayıcı maddeler içeren gizli shıhî mütesseseler ile ilgili ve depolama faaliyetlerine izin verilmeyecektir.

1.6. Hafif raylı sistem (HRS) güzergâhında bulunan yer altı yapılarının üzerinde ve/veya bitişindeki alanlarda yaklaşma (güvenlik) sınırı 15 metre içinde her türlü yapılaşma (yatay/üstyü) içi İzmir Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Şube Müdürlüğü'nün izni alınacaktır.

1.7. Revizyon imar planında pazar yeri olarak belirlenmiş olan alanlarda, değişen hava koşullarına karşı önlem alınabilmesi amacıyla planda farklı bir karar getirilmemişse çekme mesafesiz şekilde üst ortu ve zemin altı otopark yapılabilir. Ayrıca Yençok=4,50 metre ve TAKS=0,05 yapışma koşullarını geçmeyecek şekilde belediye zabıtası, WC, lavabo vb. ihtiyaçlar için hizmet binası yapılabilir.

1.8. Revizyon imar planlarında ibadet alan başlığı altında belirlenmiş olan alanlarda cami, cemevi, kilise, sinagog, hırra gibi dini tesisler yapılabilir. Bu alanlarda TAKS=0,60, E=1,00 ve Yençok=Serbest yapılaşma koşulları geçerlidir.

1.9. Plan kararları veya plan kararlarında farklı olarak plan notları ile emsali yapılaşma koşulu getirilen imar alanlarında, ilgili kurum tarafından istenecek yeni traflar parseli içinde düzeneleştirilecektir. Yeni yapılacak traflar, ön bahçede yer almanın ve binadan minimum 3 metre mesafe bırakılmak kaydıyla ulaşılabilirliği de dikkate alınarak ayrıracaktır.

1.10. Kavşak çözümlemeleri semboliktir. Her kavşak için ayrıca kavşak projeleri hazırlanacaktır.

1.11. Plan onama sınırı içerisinde yeni belirlenen yolların, yol profili onaylanmadan o yoldan cephe parselleme inşaat izni verilmeyecektir.

1.12. Genişliği 4 metre ve daha az olan yollar tretvar olup yol itibar edilmez. Ancak adanın mahreç alacak yol cephesi olmaması halinde parselle cephe vermeye belediyesi yetkilidir.

1.13. Plan ve plan notları ile emsali verilmiş adalarla otopark ihtiyacı parsel içerisinde karsısanacaktır.

1.14. Revizyon imar planında belirlenen kamu kullanımına ayrılmış sosyal ve teknik altyapı alanları (yol, yeşil alan, belediye hizmet alanı, eğitim tesisleri alanı, sağlık tesisleri alanı, resmi kurum alanı, sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı, ibadet alanı vb.) kamu eline geçmemen uygulama yapılmaz.

1.15. Revizyon imar planı ile yeniden düzenlenilen imar adalarında, öncelikle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uygulanarak düzenlenme yapılacaktır.

1.16. Revizyon imar planı onaylanmadan önce İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında uygulanması tamamlandı ve tescil edildikten adalarla parselasyon planları geçerlidir.

1.17. Düzenleme ortaklık payı ve kamu ortaklık payı toplamı %60'ın üzerinde olan parsellerde emsal, imar planında belirlenen 'brüt emsal' ve 'sunur' üzerinden hesaplanır. Ruhsat düzenlenebilmesi için kamuya ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi ve/veya Belediye devedriliği zorunluştur.

1.18. Emsal hesabı imar uygulaması sonucunda oluşan net parsel tizerinden hesaplanır.

1.19. Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak, yapılacak binaların taban alanları toplamının parsel alanına oran, planda veya ilgili imar yönetmelikinde belirtilen TAKS oranının geçmemesi, Binalar arasındaki mesafe ise iki ya da birinci mesafesinin toplam kadarıdır.

1.20. Ayrık nizam ve blok nizam olan parsellerde imar planında belirlenmemiş ise TAKS=0,40 uygulanacaktır. Ancak imar adasının %50'den fazlasının (parsel sayısı ve/veya parsel alan itibarıyle) yürürlükteki imar planına göre garabesinde ruhsatsız olarak teşkekkil etmiş olması halinde, mevcut teşkekkilerin balıç meşafelerine uyruk kaydıyla, maksimum TAKS=0,60 uygulanabilir.

1.21. Ayrık yapı nizam tabi olan yerlerde, dahi uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç parsel birlikte değerlendirilecekler o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir teripten uzaklaşmak ve bina cepheleri toplam 40 metreyi geçmemek kaydıyla, ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye belediyesi yetkilidir.

1.22. Blok nizamlı adalarla, blok en çok 5 parselden oluşur. En diştaki iki parsel blok başdır ve oluşan bloğun cephesi 75 metreyi geçemeyecektir.

1.23. Brüt emsal alan sunur belirlenen alanlar hariç; plan kapsamında E=1,20, E=1,60 minimum parsel büyüklüğü 500 m², E=2,00 belirlenmiş olan imar adalarında minimum parsel büyüklüğü 750 m², E=2,00 üzeri olan adalarla minimum parsel büyüklüğü 1000 m²dir.

1.24. Ayrık cephe, ruhsatsız yapılamanın başlığı, yürürlükteki imar yönetmelikine göre parsel derinliği sağlanmasıyla İmar Kanunu'nun 16. ve 18. maddelerine göre işlem yapılması mümkün olmadığı imar adalarında parsel derinliğinin 10 metreye kadar azaltılmasına; iki tarafında ruhsatsız yapı bulunan veya bir tarafında, diğer tarafında ruhsatsız yapı bulunan ara parselerde, yürürlükteki imar yönetmelikinde belirtilen parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlere uygunca sunur yönetmelikin diğer hükümlerine uygun olmak kaydıyla, yapı yapılmamasına izin vermeye belediyesi yetkilidir.

1.25. İmar planı ve imar yönetmelikine göre belirlenen asgari ölçülerini sağlamayan aynı garabedeki parseller ile parsel sınırlarında kademeli hatta befrinlemek kaydıyla farklı garabedeki parseller farklı yollardan cephe alsa da hâbi tevhit edilebilir.

1.26. Mülkiyet ve rohbet yapılar ile imar planı arasında uyumlu olmak durumunda 2,00 metreye kadar olan uyumutsuzluk tolerance harita ve planlarda müdürlüklerinden oluşan ve ilgili başkan yardımıcısının başkanlığında toplanan teknik komisyon yetkilidir.

1.27. Revizyon imar planı ile ön bahçe mesafesi "0" metre olarak belirlenmiş veya yapı yaklaşıma sunur belirlenmiş imar adalarında, mevcut teşkekkilerle göre ön bahçe mesafesi sunur belirlemeye ilgili müdürlük yetkilidir.

1.28. Plan kararları veya plan kararlarından farklı olarak plan notları ile emsali yapılaşma koşulu getirilen imar adalarında (kamu alanları hariç), yapı yaklaşıma mesafeleri; 10 kata kadar her yönden 5 metredir. 10 katın sonuna artan her kat için yapı yaklaşıma mesafelerine her yönden 0,50 metre ilave edilir.

1.29. Ayrık nizamlı adalarla, ada bütünlüğe uyulamalarla dikkat edilmesi, adada olacak parsellerin minimum alan büyüklüğünü sağlaması ve olacak parselin tamamının etüt edilmesi koşuluya;

1.29.1. 4 kat ayrık nizamlı tüm imar adalarında, minimum parsel büyüklüğü 1000 m², Emsal=2,00 ve Yençok=15 Kat,

1.29.2. 5 kat ayrık nizamlı tüm imar adalarında, minimum parsel büyüklüğü 1000 m², Emsal=2,20 ve Yençok=15 Kat olacak şekilde inşaat izni verilir.

Izmir 3. İdare Mahkemesi'nin 2019/82 E. sayılı karar 30.10.2019 tarihli ve 2019/1411 K. sayılı karar ile iptal edilmiştir.

1.30. Blok nizamlı adalarla; ada bütünlüğe uyulamalarla dikkat edilmesi, adada olacak parsellerin minimum alan büyüklüğünü sağlaması ve olacak parselin tamamının etüt edilmesi koşuluya;

1.30.1. 3 kat blok nizamlı tüm imar adalarında, minimum parsel büyüklüğü 750 m², Emsal=1,80 ve Yençok=15 Kat,

1.30.2. 4 kat blok nizamlı tüm imar adalarında, minimum parsel büyüklüğü 1000 m², Emsal=2,20 ve Yençok=15 Kat,

1.30.3. 5 kat blok nizamlı tüm imar adalarında, minimum parsel büyüklüğü 1000 m², Emsal=2,50 ve Yençok=15 Kat olacak şekilde inşaat izni verilir.

1.31. Bitişik nizamlı adalarla, İmar Kanunu'nun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeligin 5. maddesinin uygulanması koşuluya;

1.31.1. Karabağlar 1/1000 ölçekli 1. Etap Vatan - Ali Fuat Cebesoy Mahallesi Revizyon İmar Planı kapsamında kalan 2 kat bitişik nizamlı tüm imar adalarında, minimum parsel büyüklüğü 500 m², Emsal=1,60 ve Yençok=15 Kat,

1.31.2. 2 kat bitişik nizamlı tüm imar adalarında (1.31.1. maddesindeki 2 kat bitişik nizamlı tüm imar adaları hariç), minimum parsel büyüklüğü 750 m², Emsal=2,40 ve Yençok=15 Kat,

1.31.3. 3 kat bitişik nizamlı tüm imar adalarında, minimum parsel büyüklüğü 1000 m², Emsal=2,50 ve Yençok=15 Kat,

1.31.4. 4 kat bitişik nizamlı tüm imar adalarında minimum parsel büyüklüğü 1000 m², Emsal=3,00 ve Yençok=15 Kat,

1.31.5. 5 kat bitişik nizamlı tüm imar adalarında, minimum parsel büyüklüğü 1000 m², Emsal=3,50 ve Yençok=15 Kat olacak şekilde inşaat izni verilir.

1.32. Komut, ticaret, ticaret-konut, ticaret-turizm-konut alanlarında zemin veya bodrum katların ticari fonksiyonu ayrılmış durumunda üç yükseltik minimum 3.00 metre olacak.

1.33. Binalara yoldan kot verilmesi uyulacak esaslar:

1.33.1. İmar planlarında belirlenen garabının ve kat adedinin aşılması ve konu parseller dâhil sokak siluetinin korunması esastır. Bu nedenle konu parsellerde yer alan ruhsat ve yürürlükteki imar planına göre muhafaza edilecek mevcut yapılaşmalar emsal alırm ve binalara kot, parselin cephe aldığı yolu yüksek tarafına rastlayan bina kenarı tretvar üst seviyesinden verilir.

1.33.2. Bitişik nizamlı köşe başı ve iki yola cephesi bulunan parsellerde, yolların imar planında belirlenen garabın ve kat adedinin farklı olduğu halinde, yüksek garabın verilmesi olan yoldan kot verilir.

1.33.3. Bitişik nizamlı köşe başı ve iki yola cephesi bulunan parsellerde yolların imar planında belirlenen garabın ve kat adedinin aynı olması halinde daha yüksek kottaki sokaklar şartname kot verilir.

1.33.4. Blok nizamlı olan parsellerde kot, bloğu tabi olduğu yolu yüksek tarafına inşaat izni verilir.

1.33.5. Ayrık nizamlı olan köşe başı parsellerde yüksek garabın verilmesi yoldan kot verilir.

1.33.6. Yukarıda belirlenen esaslarla göre kot verildiğinde, sokak siluetinin ve kat adedinin korunması amacıyla, binaların kottan kat kazanması halinde 6,00 metrede bir kademe yaptırılır. Kademe kottan birde; her kademe 6,00 metreden aşağı olamaz. Son kademe 6,00 metreden az olmalıdır. 6,00 metreden az olması halinde bir önceki kademe seviyesine uyular. Ancak uygulamann basıldığı adalarla kademe olarak teşkekkil etmiş, imar planında korunacak mevcut bina olması halinde, mevcut kademe sisteme uyular.

1.33.7. Köşe başında olmayan ara parsellerde, yolu meyilinden dolayı zemin kat tabanı tretvardan 3,00 metre yükseltik noktalarla binada kademeli yaptırılır. Yol cephesinde en düşük kademeye boyunca 6,00 metreden az olamaz. 6,00 metreden az olması halinde bir önceki kademe seviyesine uyular.

1.33.8. Kot verilmesi uyulacak esasların uygulanmasında tereddüde düşülen durumlarda ve istisnai durumlarda imar, harita ve planlama müdürlüklerinden oluşan ve ilgili başkan yardımıcısının başkanlığında toplanan teknik komisyon tarafından incelenir ve karara bağlanır.

1.33.9. Plan kararlarında farklı olarak plan notları ile yapılması "Emsal ve Yençok" olarak kullanılacak adalarla kot, uygulama esnasında yol profili de göz önünde alınarak yapı adasının tamamını etüt edilerek teknik komisyon tarafından inceleme ve belirlenir. Adadaki tüm uygulamalarla belirlenen ada etütüne uyular.

1.34. Yoldan veya tabi zeminden kot alan parselerin ön, yan ve arkası bahçe tesviyesinde uyulacak hükümler:

1.34.1. Öbür bahçelerde, parsel tabi zemin kotları yoldan yüksek ise, parsel sınırları ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırların kadar yol eğimine göre tretvar seviyesinde tesviye edilir. Parsel tabi zemin kotları yoldan diştan ise, parsel sınırları ile bina cephesi arasında kalan kısımlar doğa eğiminde bırakılabilir.

1.34.2. Bina giriş'i için ön bahçede köprü tesisi edilemez. Ancak yol ve tabi zemin kotlarına uyulacak kaydıyla ve binaya giriş sağlanmak amacıyla ön bahçede düzenlenme yapılabilir.

1.34.3. Otopark girişleri için Otopark Yönetmeligi hükümlerine uyruk kaydıyla ön, yan ve arkası bahçe tesviyesinde uyulacak esasların uygulanmasında tereddüde düşülen durumlarda, yapılaşmaların başkanlığında toplanan teknik komisyon tarafından incelenir ve karara bağlanır.

1.34.4. 15%'den fazla eğimli, merdivenli veya kademeli bir yola cephesi bulunan parsellerde, parsel sınırları ile bina cephesi arasında kalan kışım, yaya kaldırımı ile uyumlu olmak ve kademeler arasında en çok 0,15 metre fark olmak üzere tesviye edilebilir.

1.34.5. Arka bahçelerde, yola irtibatı olmayan arka bahçeler, bina kitle kotunun en dişlik kotunun altına düşmemek kaydıyla tesviye edilebilir.

1.34.6. Yan bahçelerde, ancak ön bahçe doğal veya tesviye kotu ile ve arkası doğal veya tesviye kotu arasında, yan parselde bulunan binaların yapı güvenliğinde telhîle olısturulmak, istinat duvarı gerektirmeyen

T.C.
İZMİR
KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

1/1000 ÖLÇEKLİ 4. ETAP KARABAĞLAR-GÜNLATY MAHALLELERİ VE CİVARİ REVİZYON İMAR PLANI

BELEDİYE MECLIS KARAR SAYISI: 79/2019 PAFTA NO: L18-a-13-c-3-a

BELEDİYE MECLIS KARAR TARİHİ: 06.08.2019 ÖLÇEK: 1/1000

PLAN İŞLEM NUMARASI: UIP-39063

Halil KILIÇASLAN
Şehir Plancı
Serkan BUDİN
Şehir Plancı
Mehmet Ali KÖNESÜ
Şehir Plancı
Ayşe DOĞANCı
Şehir Plancı
Dilek Evin KÜKEY
Şehir Plancı
Gülay ASIKOĞLU ŞAHİN
Dr. Şehir Plancı
Sabriye SERTEL
Y. Şehir Plancı
Hande ERTENOĞLU
Etüd Proje Müdür V.

Muhittin SELVİTOPO
Harita ve Kadastro Mühendisi
Belediye Başkanı

İL:İZMİR

4 247 744-44

1/1000 ÖLÇEKLİ 4. ETAP KARABAĞLAR-GÜNLATY MAHALLELERİ VE CİVARİ REVİZYON İMAR PLANI NOTLARI

L18-a-13-c-3-a

4 247 700

L18-a-13-c-2-d

4 247 600

L18-a-13-c-2-d

4 247 500

L18-a-13-c-2-d

4 247 400

L18-a-13-c-2-d

4 247 300

L18-a-13-c-2-d

4 247 200

L18-a-13-c-2-d

4 247 100

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-86

L18-a-13-c-2-d

4 247 051-50

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-89

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-90

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-91

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-92

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-93

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-94

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-95

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-96

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-97

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-98

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-99

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-100

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-101

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-102

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-103

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-104

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-105

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-106

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-107

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-108

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-109

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-110

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-111

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-112

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-113

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-114

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-115

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-116

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-117

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-118

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-119

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-120

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-121

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-122

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-123

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-124

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-125

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-126

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-127

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-128

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-129

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-130

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-131

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-132

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-133

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-134

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-135

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-136

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-137

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-138

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-139

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-140

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-141

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-142

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-143

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-144

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-145

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-146

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-147

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-148

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-149

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-150

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-151

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-152

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-153

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-154

L18-a-13-c-2-d

4 247 050-155

L18-a-13-c-2-d

</div