

# İZMİR YENİ KENT MERKEZİ BAYRAKLI SALHANE-TURAN BÖLGESİ

## 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

### MİA (MERKEZİ İŞ ALANI) YA DA METROPOLİTEN AKTİVİTE MERKEZİ

BU ALANLARDA HER TÜR TİCARET, ÇARŞI, BÜRO, İŞ HANI, TİCARİ DEPOLAMA, BANKA, SİGORTA, ÇOK KATLI MAĞAZA VE EĞLENCE YERLERİ, TURİZM TESİS ALANLARI, KONUT, ÇOK KATLI TAŞIT PARKI, ÖZEL HASTANE VE ÖZEL EĞİTİM ( OKUL ) TESİSİ YER ALABİLİR. BU KULLANIMLARDAN BİR YA DA BİRKAÇI (ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ HARİÇ) AYNI PARSEL İÇİNDE BULUNABİLİR. KONUT KULLANIMI YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) 1/3'İNDEN FAZLA OLAMAZ.

ÖZEL HASTANE KULLANIMININ AYRI BİNA (BLOK) OLARAK TANIMLANMASI ZORUNLUDUR. BU BİNA İÇİNDE BAŞKA BİR KULLANIM YER ALAMAZ.

BU ALANLARDA HMAX SERBESTTİR.

### TURİZM+TİCARET

BU ALANLARDA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, EĞLENCE YERLERİ, HER TÜR TİCARET VE TURİZM TESİSİ (KONAKLAMA TESİSLERİ, OTEL, MOTEL, VB.), KONUT İLE SADECE BİR TEK FİRMAYA YA DA KURULUŞA AİT YÖNETİM MERKEZLERİ YER ALABİLİR. AYRI AYRI KİŞİ YA DA KURULUŞLARCA KULLANILACAK BİÇİMDE BÜRO, OFİS, VB. BULUNACAĞI YAPILARDA 200 M<sup>2</sup>DEN KÜÇÜK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. KONUT KULLANIMI YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) 1/3'İNDEN FAZLA OLAMAZ. TURİZM KULLANIMI, YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) %15'İNDEN AZ OLAMAZ.

BU ALANLARDA HMAX SERBESTTİR.

### TURİZM+KONUT

BU ALANLARDA PLAN KOŞULLARINA BAĞLI OLARAK VE MAL SAHİBİNİN TERCİHİNE GÖRE HER TÜRDEN KÜÇÜK TURİZM İŞLETMELERİ VE/VEYA KONUTLARIN YER ALACAĞI YAPILAR YAPILABİLİR. FARKLI KULLANIMLARIN AYNI YAPI İÇİNDE BULUNMASI DURUMUNDA KONUTLAR İLE KONUT DIŞI KULLANIMLARIN GİRİŞLERİ, MERDİVENLERİ VE ASANSÖRLERİ BİRBİRLERİNDEN AYRI DÜZENLENİR. RESTORAN, KAFETERYA, BAR, VB. YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA HMAX SERBESTTİR.

### TALİ İŞ MERKEZLERİ

TURAN BÖLGESİ KIYI KESİMİNDEKİ ALANDA HER TÜR LÜ KIR KAHVELERİ, TAVERNALAR, İÇKİLİ VE İÇKİSİZ LOKANTALAR GİBİ TESİSLER; SADECE GÜNÜBİRLİK KULLANIMLARA DÖNÜK, SU VE KARA SPORLARINA İLİŞKİN ÜSTÜ AÇIK TESİSLER İLE PLAJ TESİSLERİ (DUŞ, KABİN, WC, VB.) VE OYUN SALONU, SİNEMA, TİYATRO, KAHVEHANE, GAZİNO, KAFETERYA, BİRAHANE, DANS SALONU, DÜĞÜN SALONU, GECE KULÜBÜ, BAR, DISKOTEK GİBİ TESİSLERİN YER ALACAĞI YAPILAR YAPILABİLİR. BU YAPILARIN ÜST KATLARI TİCARET VE/VEYA KONUT AMAÇLI KULLANILMAK AMACIYLA DÜZENLENEBİLİR. ZEMİN KATTA KONUT YAPILAMAZ.

BU ALANLARDA HMAX:8.00 METRE'DİR. MAKSİMUM 2 KAT YAPILABİLİR.

### SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

BU ALANLARDA BELEDİYESİNCE KAFETERYA, DÜĞÜN SALONU, YEME/İÇME MEKANLARI İLE KÜLTÜREL KULLANIMLAR VE EĞİTİM TESİSLERİ YER ALABİLİR. ÖZEL PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BU ALANLARDA HMAX SERBESTTİR.

### BELEDİYE HİZMET ALANI (B.H.A.)

BU ALANDA ÖZEL PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BU ALANLARDA HMAX SERBESTTİR.

### RESMİ TESİS ALANI

BU ALANDA ÖZEL PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BU ALANLARDA HMAX SERBESTTİR.

### PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA GEÇERLİ YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1) MİA (MERKEZİ İŞ ALANI) VE TURİZM+TİCARET ALANLARINDA EN KÜÇÜK İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M2 OLACAKTIR. ANCAK, ÖNCEKİ PLAN KARARLARININ UYGULANMIŞ OLMASI VE /VEYA FİZİKİ ENGELLER NEDENİYLE 5000 M2 BÜYÜKLÜĞÜNDE PARSEL OLUŞTURULMAMASI DURUMUNDA, UYGULAMA SONUCU OLUŞACAK YENİ İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M2'DEN AZ OLAMAZ.

İMAR ADASININ İFRAZI SIRASINDA OLUŞAN İMAR PARSELLERİNİN 5000 M2 OLARAK BÖLÜNMESİNDEN SONRA ARTIK PARÇANIN 4000-5000 M2'LİK DİLİM ARASINDA KALMASI DURUMUNDA, KALAN PARÇANIN İMAR PARSELİ OLARAK OLUŞUMUNA İZİN VERİLİR.

GENEL KURAL OLARAK YAPILARIN KOMŞU PARSELE VE İMAR HATTINA YAKLAŞMA MESAFESİ PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMEMİŞ İŞE, 10 METREDEN AZ OLMAYACAKTIR.

BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YÜKSEK YAPI VEYA YAYGIN BİR BİNADA BİRDEN FAZLA YÜKSELEN KÜTLELER YAPILMASI HALİNDE; YÜKSEK YAPI KÜTLELERİ ARASINDAKİ EN AZ MESAFE 15 METRE OLUP, YÜKSEK KÜTLE ESAS ALINARAK, YÜKSELEN HER 5 METRE İÇİN BU MESAFEYE 0.50 METRE İLAVE EDİLECEKTİR. YÜKSEK YAPI KÜTLELERİ RÜZGAR AKIMLARI VE TURBULANS ETKİSİ DİKKATE ALINARAK KONUMLANDIRILACAK VE YÜKSEKLİĞİN 150 METREYİ AŞMASI HALİNDE SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINACAKTIR.

2) TURİZM+KONUT ALANLARINDA PLANIN ÖNERDİĞİ KAKS DEĞERİNE GÖRE YENİ YAPILAŞMALARDA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ MADDELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. MEVCUT YAPILARDA HERHANGİ BİR İLAVE İNŞAAT YAPILMAMAK KAYDIYLA KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ YAPILABİLİR.

3) TALİ İŞ MERKEZLERİ ALANLARINDA EN KÜÇÜK İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ 500 M2 OLACAKTIR.

4) HER PARSELDE YAPININ KONUMLANACAĞI ALAN DIŞINDA KALAN BÖLÜM İÇİN, "MİMARİ PROJE" BAŞLIĞI ALTINDAKİ "VAZİYET PLANI" KAPSAMINDA AYRICA "PEYZAJ PROJESİ" HAZIRLANACAK; YAPI SAHİBİ, İNŞAAT RUHSATI TALEBİ SIRASINDA BU PROJİYİ DE İLGİLİ BELEDİYEYE SUNACAK VE İNŞAAT TAMAMLANDIĞINDA PEYZAJ PROJESİNE GÖRE AÇIK ALAN DÜZENLEMESİDE YAPILDIKTAN SONRA YAPI KULLANMA İZİN VERİLECEKTİR.

5) PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA OTOPARK GEREKSİNİMİNİ DOĞURAN KULLANIMLARIN BU GEREKSİNİMİ AÇIK VE/VEYA KAPALI OLARAK İSTİSNASIZ KENDİ PARSELİNDE KARŞILANACAKTIR. ANCAK AÇIK OTOPARKLAR PARSEL ALANININ %20'SİNDEN FAZLA OLAMAZ. OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA ESASLARINA GÖRE HESAPLANACAK VE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

± 0.00 KOTUNUN ALTINDA YAPILACAK OTOPARKLARDA, YOLA 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞILAMAZ.

İHTİYAÇTAN FAZLA YAPIMI İSTENEN OTOPARKLAR + 0.00 KOTUNUN ALTINDA YAPILACAK VE YAPI İNŞAAT ALANINA (KAKS/EMSAL ALANINA) DAHİL EDİLMEYECEKTİR.

6) PLANLAMA ALANINDA BULUNAN VE 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ PARSELLER, BU PARSELLERE BİTİŞİK PARSELLER VE TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIĞI PARSELLERİNİN CEPHE ALDIĞI YOLUN KARŞISINDAKİ PARSELLERDE 5226-3386 SAYILI KANUNLARLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARI UYARINCA; HER TÜR LÜ İMAR UYGULAMASI, PROJE ONAYI VE İNŞAAT RUHSATI, İNŞAİ VE FİZİKİ MÜDAHALE İÇİN İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNUN KARARI ALINACAKTIR. TANIMLANAN BU ALANLARDA GERÇEKLEŞTİRİLECEK ÇALIŞMALAR İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELER (PLAN, PROJE, RAPOR, VB.) İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLECEKTİR.

7) PLANLAMA ALANININ HİÇ BİR YERİNDE YENİ AKARYAKIT, SERVİS VE LPG İSTASYONU AÇILMAYACAK; VAR OLAN RUHSATLI İSTASYONLARDA BU KULLANIMA DEVAM EDİLECEK ANCAK ESASLI DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE GENİŞLETMEYE İZİN VERİLMEYECEKTİR.

8) KIYIDA YAPILACAK YAPILARDA KÖRFEZ GÖRÜNTÜSÜNÜN ENGELLENMEMESİ AMACIYLA PARSELLERİN TÜM SINIRLARINDA FİZİKİ OLARAK HİÇBİR ENGEL YER ALMAYACAKTIR.

9) İMAR UYGULAMASI SONRASI OLUŞACAK YENİ İMAR PARSELİ İÇİNDE KALAN VE BU PLAN ÖNCESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE YAPILMIŞ RUHSATLI MEVCUT YAPILARDA; YAPI RUHSATLARINDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI (TAKS, KAKS, GABARI) DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZMAYACAK ŞEKİLDE YENİ PLANA UYGUN FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ YAPILABİLİR.

MEVCUT KONUT YAPILARINDA RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR PLANLARINDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYMAK KAYDIYLA TADİLAT YAPILABİLİR.

10) Z KONGRE MERKEZİ, SERGİ SALONU VE İŞ MERKEZİ OLARAK TAMAMLANAN MEVCUT YAPIDA İMAR PLANINDA ÖNGÖRÜLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.

11) PLANLAMA ALANI İÇİNDE KAMUYA AYRILMIŞ ALANLAR (YOL, YEŞİL, BHA, BOP, VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT İZİN VERİLEMEZ.

12) TURAN MAHALLESİ, 2724 ADA, 1; 2059 ADA, 1 VE 5; 2664 ADA, 9 VE 34 NO'LU PARSELLERDE İMAR UYGULAMASI BİRLİKTE YAPILACAKTIR.

13) TURAN MAHALLESİ, 2723 ADA, 35,42 VE 43; 2060 ADA, 5; 2059 ADA, 4 VE 6 NO'LU PARSELLERDE İMAR UYGULAMASI BİRLİKTE YAPILACAKTIR.

14) BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN SINIRI OLARAK TANIMLANAN BÖLGE İÇERİSİNDE YER ALAN TÜM PARSELLERDEN AYNI ORANDA ZAYİAT ALINACAKTIR.

15) TEDAŞ TARAFINDAN İSTENECEK TRAFOLAR YAPILAN BİNA İÇİNDE VEYA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE YERALTINDA YER ALACAKTIR.

16) DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK (2007) HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

17) AFET AÇIL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞINCA ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

18) BİNA VE BİNA TÜRÜ YAPILACAK YAPILAR İÇİN ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORLARININ HAZIRLANMASI ZORUNLU OLUP, ETÜT RAPOR İÇERİĞİNDE YAPI + TEMEL BASINCI ETKİ DERİNLİĞİ BOYUNCA ZEMİNİN OTURMA, ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ, SIVILAŞMA ÖZELLİKLERİ VE DİĞER JEOTEKNİK HESAPLAMALAR İLE BERABER TÜM ZEMİN PARAMETRELERİ BELİRLENECEKTİR.

19) İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA " İNCELEME ALANINDA İLK 10.50 – 19.00 METRELER TAŞIMA GÜCÜ AÇISINDAN PROBLEMLİ OLUP, TAŞIYICI ÖZELLİĞİ YOKTUR. ÜZERİNE GELECEK YÜKLERE BAĞLI OLMAKLA BİRLİKTE, TAŞIYICI TABAKA 10.50 – 19.00 METRELERDEN SONRA BAŞLAMAKTADIR. İNCELEME ALANINDAKİ İNCE TANELİ ZEMİNLER İÇİN KONSOLIDASYON, OTURMA DEĞERİNİN ÇOK ÜSTÜNDEDİR." İFADESİ YER ALDIĞINDAN BİNA VE BİNA TÜRÜ YAPILACAK YAPILAR İÇİN HAZIRLANACAK ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORLARINDA BU HUSUSLARA DİKKAT EDİLECEKTİR.

20) ALAN OLASI BİR DEPREMDEN ETKİLENECEK ALANLARDAN OLUŞMAKTADIR. STATİK YÜKLER ALTINDA TAŞIMA GÜCÜ OTURMA, DİNAMİK YÜKLER ALTINDA SIKIŞMA, ZEMİN BÜYÜTMESİ, SIVILAŞMA, YANAL YAYILMA, YUMUŞAMA VE BUNLARA BAĞLI OLARAK TAŞIMA GÜCÜ VE ZEMİNDE OTURMA PROBLEMLERİ VARDIR. BU PROBLEMLERİN ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK OLARAK HAZIRLANACAK GEOTEKNİK RAPORLARDA PROJE BİLGİLERİ DOĞRULTUSUNDA OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VE ZEMİN SIVILAŞMASINDAN KAYNAKLANACAK PROBLEMLERİN ÇÖZÜMÜ İÇİN UYGUN İYİLEŞTİRME DERİNLİĞİ, GÜVENLİ TEMEL DERİNLİĞİ VE DERİN TEMEL SEÇİLMESİ DURUMUNDA TAŞIYICI TABAKA SEVİYESİ, TAŞIYICI TABAKADAN NE KADAR İLERLENECEĞİ SAPTANACAKTIR.

21) PROJELENDİRİLEN BİNALARDA; BİNA YAKLAŞMA MESAFELERİ DE DİKKATE ALINARAK, KOMŞU PARSELLERDE İLERİDE İNŞA EDİLEBİLECEK YAPILARIN, PROJESİ YAPILAN BİNAYA OLASI ETKİLERİ DE GÖZ ÖNÜNE ALINARAK TEMEL SİSTEMİ SEÇİLECEK VE/VEYA TEKNİĞİNE UYGUN ZEMİN İYİLEŞTİRME PROJESİ YAPILACAKTIR.

22) TEMEL KAZISI SIRASINDA KOMŞU BİNALARIN TEMEL TABAN SEVİYESİNİN ALTINA İNİLMESİ DURUMUNDA BU YAPILARDA İZİN VERİLMEYEN VE HASARA YOL AÇACAK DEPLASMANLARIN OLUŞMASINI ÖNLEYECEK İKSA PROJESİ HAZIRLANACAKTIR. İKSA PROJELERİ İÇİN HESAP VE ANALİZ RAPORU İLGİLİ İDARİ KURUM VE KURULUŞLARA SUNULACAKTIR.

23) TASARIM TEPKİ SPEKTRUMUNA ESAS ZEMİN SINIFI SEÇİMİ DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK (2007) HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

24) YÜKSEK YAPILARIN İNŞASINDA, İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YÜKSEK YAPILAR İNCELEME KURULU'NUN BELİRLEYECEĞİ TEKNİK ÖNERMELERE UYULACAKTIR.

**BU PLANDA, PLAN RAPORUNDA VE PLAN NOTLARINDA HÜKÜM BULUNMAYAN VE AÇIKLANMAYAN DURUMLARDA;** BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK'E, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NA DAYALI OLARAK ÇIKARILMIŞ OLAN YÖNETMELİKLERE, 3621 SAYILI KIYI KANUNU'NA DAYALI OLARAK ÇIKARILMIŞ OLAN YÖNETMELİKLERE, TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK'E, KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARINA, TABİAT VARLIKLARINI KORUMA MERKEZ KOMİSYONUNUN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARINA 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU'NA BAĞLI YÖNETMELİKLERE, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NE

7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN'A BAĞLI YÖNETMELİKLERE,

ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORLARININ HAZIRLANMASINA İLİŞKİN ESASLARA,

AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK'E,

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK'E

2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU'NA BAĞLI YÖNETMELİKLERE,

ÖZEL HASTANELER YÖNETMELİĞİ'NE,

İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ YÖNETMELİKLERİ'NE UYULACAKTIR.