İZMİR İLİ,KARŞIYAKA İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ CUMHURİYET MAHALLESİ
1.ETAP UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

PİN:UİP-351029395

İdil HASANKOYOĞLU
Yükseksehir Plancısı

Yücel ÖZMEN DİŞLİ
Şehir Amiri

Zeki YILDIRIM
Şehir Plancısı
Başkan Yardımcısı

Cemil TUGAY
Karşıyaka Belediye Başkanı

L18A02B4B	L18A02B3A
	L18A02B3D
	L18A02B3C

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Dosya No : 35.03.1.23/1727352
Değişiklik No : 1810
PİN – UİP : 351029395

Karşıyaka Belediye Meclisinin 05.09.2023 ve 148 sayılı kararı ile kabul edilen *1/1000 ölçekli 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu*, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.12.2023 ve 05.1357 sayılı kararı ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereğince değişiklikle onandı.

03.01.2024
Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

1/1000 ÖLÇEKLİ CUMHURİYET MAHALLESİ 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. 1/1000 Ölçekli 1. Etap Cumhuriyet Mahallesinin Bir Kısmını Kapsayan Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan notları, gösterim ve plan raporları ile bir bütündür. Uygulama İmar Planı sınırı plan onama sınırıdır.

1.2. Planda belirlenen tüm Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanların (Yollar, Yeşil Alanlar, Parklar, Çocuk Oyun Alanları, Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Sosyal veya Kültürel Tesisler, Belediye Hizmet Alanları, Pazar Alanı, Otopark, İbadet Alanları vb.) zemin ve zemin üstü terkleri, yıkım işlemleri tamamlanıp bedelsiz kamu eline geçmeden yapı ruhsatı alamaz ve inşaat izni verilemez.

1.3. İmar Planı üzerinde Uygulama Alan Sınırları belirlenmiş olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması doğrultusunda yapılacak olan arazi ve arsa düzenlemelerinin yapılacağı alanları tarif etmektedir. Planlama Alanı bütününde belirlenen düzenleme sahaları, Düzenleme Ortaklık Payı oranları (DOPO) eşit kalmak ve/veya belirlenen Düzenleme Ortaklık Payı oranının (DOPO) altına düşülmemek kaydıyla encümen kararıyla birleştirilip bölünebilir. Uygulama Alanları seçiminde planlama alanı bütününde hesaplanacak Düzenleme Ortaklık Payı oranı (DOPO) esas alınacaktır.

1.4. Plan Onama sınırları içindeki tüm imar uygulamalarında alandaki mevcut yetişmiş ağaçların rölevesi çıkarılacak, nitelikli ağaçların özellikle yaya akslarına isabet eden ağaçların korunması için gereken önlemler alınacaktır.

1.5. Bu parselde birden fazla bina yapılabilir. ~~Ancak binaların taban alanı toplamının, parsel planına oranı planda belirlenen TAKS oranını geçemez, binalar arasındaki mesafede Plastik Alanlar Yönetmeliği~~ hükümleri geçerlidir.

Binalar arasındaki mesafede yürürlükteki imar yönet. eliği

1.6. Plan onama sınırı içerisinde yeni belirlenen yolların, yol profili onaylanmadan o yoldan cephe alan parsellere inşaat izni verilmez.

1.7. Genişliği 4 m. ve daha az olan yollar tretuar olup yol olarak değerlendirilmez.

1.8. Plan ve Plan Notları ile emsal verilmiş adalarda otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır.

1.9. İnşaat ruhsatı alınmadan önce parselin topografyasını değiştirmek amacıyla dolgu veya hafriyat yapılamaz, setler tanzim edilemez. Yoldan kotlandırılan ön bahçelerde, parsel zemin kotları yoldan yüksek ise, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre tretuar seviyesinde tesviye edilir. Parsel tabii zemin kotları yoldan düşük ise, bina girişi tretuar seviyesinden düşük olmamak kaydıyla parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar doğal eğime bırakılabilir. Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir.

1.10. Tabii zeminden kotlandırılan parsellerde parsel kotlarının yoldan daha yüksek veya daha düşük olması durumunda imar yönetmeliğindeki hükümlere uyularak kotlandırma yapılmalıdır.

Topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla adalarda tabii zemin korumasına özen gösterecek şekilde yönetmelik hükümleri çerçevesinde tesviyeler yapılabilecektir.

1.11. İmar parsellerinde yapının veya yapıların konumlanacağı durum ve yapı dışında kalan bölüm için vaziyet planı hazırlanarak kitle tastiği yaptırılacak, peyzaj projesi ile birlikte inşaat ruhsatı talebi sırasında belediyeye sunulacaktır. Yapı veya yapılar tamamlandığında, peyzaj projesine göre düzenleme yapılmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeyecektir.

Tüm imar parsellerinin binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 25 m² si için 1 ağaç dikilecek şekilde projelendirme ve imalatını yapmak zorundadır.

1.12. Uygulama aşamasında İzmir Çevre ve Şehircilik Bakanlığı/Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 13.08.2012 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve önerileri kısmında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.13. İmar planları için yapılmış olan genel jeolojik-jeoteknik araştırma raporu dikkate alınarak inşaat uygulamasından önce zemine dayalı (parsel ölçeğinde) jeolojik araştırma yapılmadan ve ilgili kurumlara onaylatılmadan uygulama yapılamaz.

1.14. Yapı adaları içerisinde yer alan binaların enerji ihtiyacını karşılamak için gerekli olan trafoların yapı adası içinde karşılanması zorunludur. Ön bahçede yer almamak, binadan ve parsel sınırından min. 3 m. mesafe bırakmak şart ve ulaşılabilirlik dikkate alınarak ayrılabilir.

Önceki plan kararı ile önerilmiş trafolar bölgede imar uygulamaları tamamlanana kadar işlevlerine devam eder.

1.15. Kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda açık ve yeşil alanlar, kentsel açık alanlar, kentsel sosyal altyapı alanları, kentsel teknik altyapı alanları vb.) proje ve uygulama aşamasında İmar Yönetmeliği Hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

Belediye Hizmet Alanları

1.16. Kamusal kullanıma ayrılmış alanlarda ilgili kurum/kuruluşların uygun görüş vermesi halinde tabii zemin altında yoldan çekme mesafeleri korunmak şartı ile parsel bütününde zemin altı otoparkı yapılabilir.

1.17. Doğalgaz Hatları, ENH, Su İsale Hatları vb. tüm taşıyıcı ve iletken hatların belirlenmiş mutlak koruma, kamulaştırma ve salınım alanlarında ve bitişik parsellerdeki uygulamalarda, ilgili kurumları tarafından belirlenmiş olan kriterlere uyulacaktır. Bu parsellerde ilgili kurumdan görüş alınmadan inşaat ruhsatı alınamaz.

1.18. Karayolu kenarında yer alan yapı adalarındaki yapılaşmalarda, karayolları kamulaştırma hududu esas alınarak aynen uyulacaktır. Karayolları Kamulaştırma Kuşağına cephe veren tüm parsellerde ilgili kurumun görüşü alınması zorunludur.

1.19. Dereler, kuru dereler ve vasfını yitirmiş olan dereler için İzmir Su ve Kanalizasyon Yönetmeliği ve İlgili Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda uygulama yapılır.

1.20. İnşaat aşamasında dere yataklarının korunması, dere yatağının harfiyat toprağı, inşaat ve yıkımı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, can ve mal emniyeti için her türlü güvenlik tedbirinin alınması zorunludur.

1.21. Planlama Alanı içerisinde çevresine olumsuz etkileri olan, gürültü ve titreşim kaynağı işletmelere, çevre kirletici, yanıcı, yakıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddeler içeren gayri sıhhi müessseseler ile imalat ve depolama faaliyetlerine izin verilmez.

1.22. Bisiklet kullanımının yaygınlaştırılması ve bu amaçla planlama alanı bütününde düzenlenecek bisiklet yollarına ilişkin olarak yönetmelikte belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.23. Kamu kullanımına ayrılan yapı ve alanların zemin altı kullanımları, afet ve olağan üstü hal durumlarında sığınak olarak kullanılmak üzere düzenlenecektir.

1.24. Uygulama projeleri ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı arasında farklılık gösteren alanlara ilişkin üretilen ''Kavşak çözümleri'' sembolliktir. Planlama alanları içerisinden kısmen geçen bölünmüş taşıt yolu boyunca kavşak, köprü, geçit, yaya, bisiklet yolu cep otopark alanı düzenlemeleri onaylı uygulama projeleri doğrultusunda gerçekleştirilecektir. Uygulanması aşamasında güzergah boyunca altyapı tesisleri bulunan ilgili kurumların (İzsu ve Botaş vb.) görüşleri alınacaktır.

1.25. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında açıklanmayan hususlarda yürürlükte olan İmar Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış yönetmeliklere uyulacaktır.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

Aşağıda belirtilen yapılaşmaya ilişkin konular İklim Değişikliği konusunun planlama çalışmaları kapsamında ele alınmasını içermekte olup bu konuda Karşıyaka Belediyesince hazırlanacak ve Meclisçe karara bağlanacak olan *"Tasarım Rehberi"* uygulamaları yönlendirecektir.

2.1. Yapılarda yaşam standardı ve hizmet kalitesinin, işletmelerde üretim kalitesi ve miktarının düşüşüne yol açmadan enerjinin etkin kullanılması, enerji maliyetlerinin ekonomi üzerindeki yükünün hafifletilmesi amacı ile yer seçimi, tasarım, inşaat, işletme, bakım, tadilat, yıkım ve atıkların bertarafını kapsayan yaşam döngüsü boyunca sürdürülebilir, enerji verimli, doğayla uyumlu ve çevresel etkilerini azaltarak Sürdürülebilir yerleşmeler oluşturmak amaçlanmıştır. Bu doğrultuda planlama alanı sınırları dahilinde yeni yapılacak binalar; "Binalar İle Yerleşmeler İçin Yeşil Sertifika Yönetmeliği" kapsamında yapılabilir.

2.2. Atık oluşumunun azaltılması, atıkların yeniden kullanımı, geri dönüşümü, geri kazanımı gibi yollar ile doğal kaynak kullanımının azaltılması ve atık yönetiminin sağlanmasına yönelik atıkların türlerine ve özelliklerine göre ayrı biriktirilmesini yönelik "Atık yönetimi yönetmeliği" ile ilgili diğer yönetmelikler doğrultusunda yeni yapılacak üç ve daha fazla katlı yeni binalarda evsel atık ayrıştırma sistemi kurulmadan oturma ruhsatı verilemez. Atık ayrıştırma baceları her konutun içerisinde ya da konut dışında bina merdiven evi ve koridor gibi ortak alanlarda düzenlenebilir. Atıkların toplanacağı yer zemin veya bodrum katında ya da bina oturum alanı dışında parsel içinde teşkil edebilir. Atık ayrıştırma sistemi "evsel, plastik, cam ve kağıt" atıkları ayrı ayrı toplayacak şekilde tasarlanabilir.

2.3. Yerleşme dokusuna ilişkin ölçütler:

Yerleşme dokusu ve binalar, hava akımından yararlanacak şekilde dağınık karakterde ve ayrık olarak düzenlenmelidir.

Buharlaşmayı artırıcı elemanların kullanımından kaçınılmalıdır

Yeşil doku hava akımının geçişini engellemeyecek uzun gövdeli ve geniş dallı olmalıdır.

Hava akımının gölgeli çimenlik yüzeyden geçerek yapıya ulaşması istenmelidir.

2.4. Bina tasarımına ilişkin ölçütler:

Tek ve zeminden yükseltilmiş, hacimler arasında boşluklar oluşturulmuş, Serbest düzende uzun ve yüksek binalar tercih edilmelidir.

Güneş enerji sistemleri, su depoları, tv antenleri, klimalar vb. teknik elemanlar; görüntü kirliliği yaratmayacak şekilde konumlandırılacaktır. Bulunduğu konuma göre çatı veya bina cephesinde görünmeyecek şekilde çözümlenmelidir.

Gölgeleme elemanları çatıda, doğu ve batı cephelerinde kullanılarak güneşin ısıtıcı etkisi azaltılmalıdır. Binanın batı yönünde en az, kuzey yönünde en fazla yüzey oluşumu yaratılmalıdır. Binanın taban alanı arıtırılarak gece serinliği sağlanabilir.

En fazla ışınım etkisi doğu ve batı yönlerinde olacağından binalar bu yönlerde ince ve uzun olmalıdır. Doğu-batı aksında, tepelere konumlanmış boyutları 1:1,7 veya 1:1,3 oranındaki binalar konfor koşulları açısından optimum etki sağlayabilmektedir.

2.5. Güneş enerji sistemleri, su depoları, tv antenleri, klimalar vb. teknik elemanlar; görüntü kirliliği yaratmayacak şekilde konumlandırılacaktır. Bulunduğu konuma göre çatı veya bina cephesinde görünmeyecek şekilde çözümlenecektir.

Karşıyaka Belediyesince hazırlanacak olan Tasarım Rehberi doğrultusunda uygulamalar yapılacaktır.

ALAN KULLANIMLARI

3. KONUT ALANLARI

Konut ve imar adalarında belirtilen kat adedi en yüksek değer olup talep edilmesi halinde daha az katlı yapı yapılabilir.

3.1. Yerleşik Konut Alanları

3.1.1. İmar adaları üzerinde belirtilen yapılaşma esaslara göre uygulama yapılacaktır.

4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

4.1. Ticaret-Konut Alanları

Ticaret ve Konut kullanımının karma olarak planlandığı alanlardır.

4.1.1. TİCK-1 koşullu imar adalarında zemin katlar ticaret olmak şartı ile konut kullanım oranı % 50'yi geçemez. İstenirse tamamı ticaret yapılabilir.

4.1.2. TİCK-2 koşullu imar adaları, zemin katlarda ticaret olmak şartı ile üst katlar konut kullanımına ayrılacaktır.İstenirse tamamı ticaret yapılabilir.

4.1.3. Ayrık nizamlı, TİCK koşullu imar adalarında, bir cephesinde ▼ notasyon olan iki yola cepheli imar parselleri notasyonun dayandığı yoldan cephe alır.

4.1.4. Ayrık nizamlı TİCK koşullu imar adalarında Minimum parsel büyüklüğü 1000 m²'dir. Kalan tek parsel 1000 m² büyüklüğünü oluşturamaması durumunda yönetmelik koşullarını sağlayan en küçük parsel büyüklüğü şartını sağlaması esas alınır.

4.1.5. Bu alanlarda konut, günlük ticaretin yanısıra iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğleneceye yönelik birimler, yurt, kurs gibi ticaret ve hizmet sektörüne yönelik kullanımlar, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapıların ve fonksiyonların da yer aldığı alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık yapılabilmesi için imar planında bu amaçla plan değişikliği yapılması gereklidir.

4.2. Belediye Hizmet Alanı

Bu alanlarda 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belirtilen belediyelerin görev ve hizmet kapsamına giren tesisler yapılabilir. Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli ofiziyle, acil yardım ve kurtarma, belediye depoları, zabıta birimleri, idari, sosyal ve kültürel tesisler, kamu veya özel eğitim tesisleri, bilgi evi, kurs, yurt, kütüphane, misafirhane, gençlik merkezi gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

BHA gösterimli alanlarda, planlarda belirtilen kullanımlar doğrultusunda İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Belediye Hizmet Alanı kapsamında kalan kullanımları uygulama imar planında belirlenmiştir.

TAKS:0,50, Yençok: 5 katır.

BHA alanında yapılan tesislere ve çevresine hizmet etmek üzere inşaat alanının %20'sini geçemeyecek kadar ticari hizmet birimleri yapılabilir.

Tabii zemin altında, yoldan çekme mesafeleri korunmak şartı ile zemin altı otopark yapılacaktır.

4.3. Askeri Alan

Bu alanlarda 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" hükümleri geçerlidir.

5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

5.1. Açık Spor Alanları

Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanda yerleşmenin ve fonksiyon alanının büyüklüğüne uygun olarak futbol, basketbol, tenis, yüzme havuzu gibi spor faaliyetlerini içeren açık tesisler yapılabilir. Bu alanlarda ilgili plan notlarına ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşuluyla avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda plan kararı alınmadan kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

5.2. İbadet Alanları

İmar Planlarında ibadet başlığı altında belirlenmiş olan alanlarda camii, ocrohyi, kilise, sinagog, havra gibi dini tesisler yapılabilir.

yapılaşma koşulları yürürlükteki imar yönetmeliği ve uygulama esaslarıyla

6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

6.1. Park Alanı

Çevre halkının yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak, çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılabilir. Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek bu alanlarda; açık havada yapılabilecek spor faaliyetleri, seyir terasları, piknik alanları, çocuk oyun alanları, meydan, pazar yeri, sökülebilir takılabilir panayır veya sergi alanları gibi kullanımların yer alacağı düzenlemelere gidilebilir.

Ancak, planlarda ve kurum görüşlerinde belirtilen dere ıslah, içme suyu, enerji ve doğalgaz hattı koruması içerisinde kalan bölgelerde izin alınmadan hiçbir yapı yapılamaz. Mevcut ağaçların korunması esas olup uygulama İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak Avan projeye göre yapılacaktır.

6.2. Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı

Çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri alanlarıdır.

6.3. Pasif Yeşil Alanlar

Planlama alanında ilgili kamu kurum/kuruluşu veya ilgilisi tarafından düzenlenecek ''Pasif Yeşil Alan'' olarak ayrılan karayolu ve isale hatları güzergâhında hiçbir yapı yapılamaz. Bu güzergâhları kesen veya etkileyen değişiklik talebi olması halinde ilgili kamu kurum/kuruluşunun uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

7. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Planda teknik altyapı olarak belirlenen alanlarda trafo, dağıtım merkezi, regülatör alanı, Telekom santrali, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesislere genel isimdir.

7.1 Ulaşım

1. Derece Yol Planda 35m.,20 m., 17 m. olarak belirlenen kent içi yollarında taşıt izleri, tretuar, bisiklet ve yaya aksları yol en kesiti içerisindedir.

2. Derece Yol Planda 15m.,12m.,10 m. olarak belirlenen kent içi yollarında taşıt izleri, tretuar, bisiklet ve yaya aksları yol en kesiti içerisindedir.

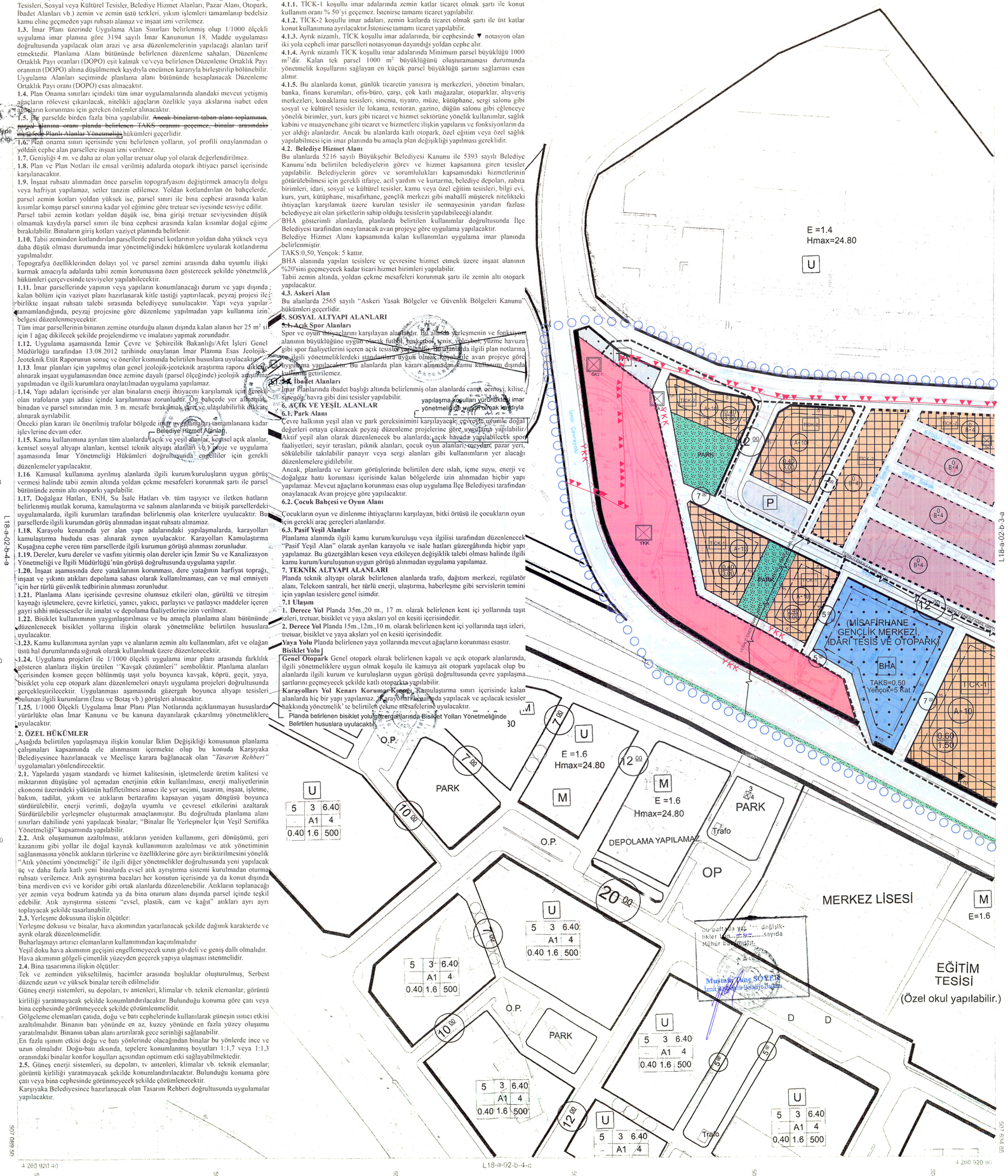
Yaya Yolu Planda belirlenen yaya yollarında mevcut ağaçların korunması esastır.

Bisiklet Yolu

Genel Otopark Genel otopark olarak belirlenen kapalı ve açık otopark alanlarında, ilgili yönetmeliklere uygun olmak koşulu ile kamuya ait otopark yapılacak olup bu alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü doğrultusunda çevre yapılaşma şartlarını geçmeyecek şekilde katlı otoparkta yapılabilir.

Karayolları Yol Kenarı Korume Kuşağı Kamulaştırma sınırı içerisinde kalan alanlarda hiç bir yapı yapılamaz. Karayollarına kazanda yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik' te belirtilen çekme mesafelerine uyulacaktır.

Planda belirlenen bisiklet yolu güzergâhlarında Bisiklet Yolları Yönetmeliğinde Belirtilen hususlara uyulacaktır.



1:1000

Koordinatlar ve palta ölçümlerinin en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005-0 ağ ağında GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde hazırlanmıştır

2015 tarihinde çekilen ortofoto haritanın fotoğraflarından üretilmiştir

Yapılan rektifikasyonlar görülmüştür

Yüklenici Firma: Eim Grup Bilgi Teknolojileri A.Ş.

MESUL MÜHENDİS
Alpaslan ALAÇAMLIOĞLU
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB AKİL HAZİR HARİTA VE APLİKASYON ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
Serpil FINDIKÇI, Harita Mühendisi
Oğuzkan ÇENGİZ, Harita Mühendisi
Serdar GÜL, Harita Mühendisi

ONAY
Yüklenici Eim Grup Bilgi Teknolojileri A.Ş. tarafından teslim edilen 22 adet kitap, bilgisayar ortamındaki haritalarda incelendi ve onandı.
Acar KOCAOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkan V.
M. Kubilay YILDIRIM
Harita ve CBS Daire Başkanı
08.01.2019