

## İZMİR İLİ, KARABURUN İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ MORDOĞAN İLAVE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ REVİZYONU

### 1. GENEL HÜKÜMLER:

**1.1. PLANDAKİ TÜM YAPILARDA DIŞ CEPHE DUVARLAR BEYAZ VE TONLARINDA KÖY SIVASI VE/VEYA YEREL TAŞ ÖRGÜ OLACAKTIR.**

**1.2. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARDA KONUT VEYA TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR. KONUT UYGULAMALARINDA EN FAZLA TAKS: 0.15 VE KAKS: 0.30 OLUP, YENİDEN İFRAZ YAPILAMAZ. BU ALANLARDA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR VE BU TAKDİRDE BİNALAR ARASINDA EN AZ YAKLAŞMA MESAFESİ 10 M.'DİR. EMSAL DEĞERLERİ ARTTIRILAMAZ. TURİZM TESİSİ YER ALACAĞI TAKDİRDE PLAN NOTLARININ 2.3. NOLU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. TURİZM TESİS VE YAPILARI BAŞKA AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. BU ALANLARDA ÖZEL MÜLKİYETE KONU OLABİLECEK ŞEKİLDE BAĞIMSIZ KAT İRTİFAKI/MÜLKİYETİ KURULAMAZ.**

**1.3. KOOPERATİF, TURİSTİK TESİS (KONAKLAMA TESİS ALANI) VE RESMİ KURUM ALANLARINDA ARITMA TESİSLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.**

**1.4. YOL, OTOPARK, YEŞİL ALAN GİBİ TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI KAMUYA TERK EDİLMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.**

**1.5. UYGULAMA PLANLARI İLE KADASTRAL DURUM ARASINDAKİ 3 M.'YE KADAR OLAN KAYMALARDA UYGULAMADA KADASTRAL DURUM ESAS ALINIR.**

**1.6. BU PLANA GÖRE YAPILACAK OLAN TÜM YAPILARA AİT DÜZENLEMELERDE PEYZAJ PROJESİ MİMARİ PROJELERİN EKİDİR. PEYZAJ PROJESİNDE BELİRTİLEN DÜZENLEMELER YAPILMADAN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.**

**1.7. AÇIK ALAN DÜZENLEMESİNDE PARSEL ALANININ EN AZ %40'I KADAR ALAN HİÇBİR MALZEME İLE KAPLANMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ ÜZERİNE BİTKİLENDİRME VE DÜZENLEME YAPILARAK KORUNACAKTIR. BİTKİLENDİRMEDE YÖREYE UYGUN AĞAÇ TÜRLERİ İLE BİNAYI SAKLAYICI AMAÇLI DÜZENLEME ESASTIR.**

**1.8. PARSELDE MEVCUT AĞAÇLAR VARSA BUNLAR BİNANIN YERLEŞTİRİLMESİNDE GÖZ ÖNÜNE ALINIR.**

### 1.9. KOTLANDIRMA:

**1.9.1. DOĞAL ARAZİ YAPISININ KORUNMASI ESASTIR. BODRUM KATLAR BİNA İZDÜŞÜMÜNÜ GEÇEMEZ. KAT KAZANILMAK AMACIYLA KAZI VEYA HAFRİYAT YAPILAMAZ.**

**1.9.2. YAPININ ± 0.00 KOTU, YAPININ TABİ ZEMİN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASI ALINARAK HESAPLANIR.**

**1.9.3. YAPININ ZEMİN KAT TABAN KOTU (SUBASMAN KOTU) EN FAZLA +1.00 M KOTUNDA İNŞAA EDİLEBİLİR.**

**1.9.4. YOL KOTU ÜZERİNDE BULUNAN PARSELLERDE BODRUM KAT OLUŞTURULAMAZ.**

**1.9.5. PARSELİN EĞİMİNİN % 20'Yİ GEÇTİĞİ YAPI ADALARINDA KİTLE ETÜDÜ YAPILACAKTIR. BU ŞEKİLDE EĞİMDEN DOLAYI SADECE 1 BODRUM KAT ÇIKABİLİR. BUNU SAĞLAMAK AMACI İLE YOLDAKİ KAT DÜZENİNİ KORUMAK İÇİN BİNA CEPHESİ BOYUNCA YAPILARDA KADEMELER YAPMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR. MEYİLDEN KAZANILCAK KAT İSKAN OLARAK DÜZENLENECEK İSE TÖMÜYLE PARSELE VERİLEN EMSALE DAHİLDİR.**

**1.9.6. YOL YA DA ARAZİNİN EĞİMİ NEDENİYLE VERİLEN KOT İLE BİNA CEPHESİNDEKİ KOT FARKINDAN DOLAYI ORTAYA ÇIKAN İSTİNAT DUVARLARINI KADEMELENDİRMEYE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

### 1.10. ÇATILAR:

**1.10.1. BİNALARDA YÖRENİN ÖZGÜN MİMARİ ÖZELLİKLERİNE UYGUN OLARAK EĞİMLİ ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. ÇATILAR BEŞİK YA DA KIRMA ÇATI TÜRÜNDE, TURİZM ALANLARINDA İSE BEŞİK, KIRMA YA DA TERAS (DÜZ DAM) TÜRÜNDE EN FAZLA %33 EĞİMLE İNŞAA EDİLECEK VE ÇATI KAPLAMASI OLARAK ALATURKA KİREMIT KULLANILACAK, ZORUNLULUK HALİNDE MARSİLYA KİREMIT İLE KAPLANACAKTIR.**

**1.10.2. ÇATI EĞİMLERİ SAÇAK UCUNDAN BAŞLAYARAK HESAPLANACAKTIR, ÇATILAR PARAPET ÜZERİNDE BAŞLAYAMAZ.**

**1.10.3. YAPILARDA TERAS KAT, ÇEKME KAT YA DA ÇATI KATI İLE ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ÇATI MEYİLDEN YARARLANILARAK KAT KAZANILAMAZ.**

**1.10.4. ÇATIYA DIŞARIDAN MERDİVEN YAPILAMAZ. ÇATILARA SON KAT DÖŞEMESİNDEN AÇILACAK UYGUN BOYUTTAKİ ÇATI KAPAĞINDAN ÇIKILACAKTIR. ÇATILAR ÜZERİNDE BACADAN HARIÇ ÇIKMA VE KALKAN DUVAR YAPILAMAZ.**

**1.10.5. ÇATILARDA MAHYA KOTU HİÇBİR ŞEKİLDE 1.50 M GEÇEMEZ. ÇATI ÜZERİNDE GÜVERCİNLİK, ÇATI PENCERESİ YAPILAMAZ.**

**1.10.6. ÇATI GABARİSİ, HER DURUMDA ÇATI EĞİMİNİN BİNANIN DAR KENARI SAÇAK SEVİYESİ ÜZERİNDEN ALINARAK BELİRLENECEKTİR.**

**1.10.7. GÜNEŞ KOLLEKTÖRÜ KULLANILMASI HALİNDE SÜ DEPOLARI ÇATI İÇERİSİNE PANELLERİ İSE ÇATI SİLÜETİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE EĞİME PARALEL OLARAK YERLEŞTİRİLECEKTİR.**

**1.10.8. MEVCUT VE YENİ YAPILACAK İBADET YERLERİ İLE TESCİLLİ YAPILARDA ÇATI ÖRTÜLERİ BU KOŞULLARA TABİ DEĞİLDİR.**

**1.10.9. YAPI KULLANMA BELGESİ ALDIKTAN SONRA ÇATI ARASI DÖNÜŞTÜRÜLEREK ONAYLI PROJESİNE AYKIRI KAT OLUŞTURULAMAZ, AYKIRI UYGULAMA YAPILAMAZ.**

**1.11. BU PLANDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİNİN 109. MADDESİ HÜKÜMLERİ, ÜST ÖLÇEKLİ PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ İLE AYRICA KONUNUN İLGİSİNE VE ALANIN ÖZELLİĞİNE GÖRE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**

### 2. ÖZEL HÜKÜMLER:

#### 2.1. KONUT ALANLARI

- KONUT ALANLARINDA ADA BAZINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA BİNALAR ARASI MESAFE 10 M.'DİR.

- BU ALANLARDA YAPI CEPHE UZUNLUĞU 20 M.'Yİ GEÇEMEZ. DERİNLİKLER İSE EN FAZLA 12 M. OLACAKTIR.

- KONUT YAPI ADALARINDA YAPI ADASI İÇİN VERİLEN İMAR NİZAMINA TABİ OLARAK PANSİYON YAPILABİLİR.

- BU ALANLARDA MİNİMUM İFRAZ 300 M2'DİR.

- MEVCUTTA İKİZ NİZAMDA TEŞEKKÜL ETMİŞ KONUT ADALARINDA PARSEL CEPHESİ 12M.'DEN DAR VEYA YÜZÖLÇÜMÜ 300 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE TEK YANDAN 3M. ÇEKİLEREK İKİZ NİZAMDA İNŞAAT YAPILABİLİR.

#### 2.1.1. YERLEŞİK KONUT ALANI

- BU PLANDA (A – 2) OLARAK TANIMLANAN VE YAPILAŞMA KOŞULLARI TANIMLANMAYAN ALANLARDA TAKS: 0.20 VE KAKS: 0.40 OLARAK UYGULANACAKTIR.

#### 2.1.2. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ

- E: 0.60 VE Yençok: 6,50 M.

#### 2.1.3. TOPLU KONUT ALANI (TK)

- E: 0.40 VE Yençok: 6,50 M.

### 2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

#### 2.2.1. TİCARET ALANI

- KARABURUN ASFALTI (İZMİR CADDESİ) VE 194. SOKAK İLE MORDOĞAN İSKELEYE İNEN ANA YOL (ATATÜRK CADDESİ) ÜZERİNDE YAPILAŞMA KATSAYISI TAKS: 0.15 KAKS: 0.30 OLAN YAPI ADALARINDA YAPININ TAMAMI TİCARİ FONKSİYONA

YÖNELİK YAPILACAĞI TAKDİRDE ANA YOLA CEPHELİ OLAN PARSELLERDE TAKS: 0.25 KAKS: 0.50 OLACAKTIR. AYRICA DİĞER 20 M. VE ÜZERİ GENİŞLİĞİNDEKİ YOLA CEPHELİ PARSELLERDE TİCARİ FONKSİYONA YÖNELİK YAPI YAPILABİLİR. YAPININ TAMAMI TİCARİ FONKSİYONA YÖNELİK YAPILACAĞI TAKDİRDE ANA YOLA CEPHELİ OLAN PARSELLERDE TAKS: 0.20 KAKS: 0.40 OLACAKTIR. BU KAPSAMDA TİCARİ AMACA YÖNELİK YAPILAN YAPILARDA KOTLANDIRMA YOLDAN YAPILACAKTIR.

#### 2.2.2. BELEDİYE HİZMET ALANI

- E: 0.30 VE Yençok: 6,50 M.

#### 2.2.3. İDARİ HİZMET ALANI (MORDOĞAN YÖNETSEL MERKEZ)

- E: 0.40 VE Yençok: 6,50 M.

#### 2.2.4. RESMİ KURUM ALANI (PTT, JANDARMA)

- E: 0.30 VE Yençok: 6,50 M.

#### 2.2.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

- E: 0.05 VE Yençok: 6,80 M.

### 2.3. TURİZM ALANLARI (KONAKLAMA TESİS ALANI)

- TURİZM TESİS ALANLARINDA (KONAKLAMA TESİS ALANI) AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA UYULACAKTIR.

- BU ALANLARDA OTEL YAPILMASI HALİNDE E: 0.40 Yençok: 7,50 M. MİNİMUM İFRAZ 2000 M<sup>2</sup>'DİR.

- BU ALANLARDA MOTEL VE TATİL KÖYÜ YAPILMASI HALİNDE E: 0.40 Yençok: 7,50 M. MİNİMUM İFRAZ 3000 M<sup>2</sup>'DİR.

- BU ALANLARDA KAMPİNG YAPILMASI HALİNDE E: 0.10 Yençok: 4,50 M. MİNİMUM İFRAZ 3000 M<sup>2</sup>'DİR.

- BU ALANLARDA GÜNÜBİRLİK TESİS YAPILMASI HALİNDE E: 0.10 Yençok: 4,50 M. MİNİMUM İFRAZ 1000 M<sup>2</sup>'DİR.

#### 2.3.1. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI (GÜNÜBİRLİK)

- E: 0.10 VE Yençok: 4,50 M. MİNİMUM İFRAZ 1000 M2'DİR.

### 2.4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

#### 2.4.1. TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN (TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK TARIM ALANI)

- BU ALANLARDA HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ.

### 2.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

#### 2.5.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

##### 2.5.1.1. İLKOKUL ALANI (İLKÖĞRETİM ALANI)

- E: 0.30 VE Yençok: 6,50 M.

##### 2.5.1.2. LİSE ALANI

- E: 0.30 VE Yençok: 6,50 M.

##### 2.5.1.3. ÜNİVERSİTE ALANI

- E: 0.05 VE Yençok: 3,50 M.

### 2.5.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

#### 2.5.2.1. SAĞLIK TESİSİ ALANI (SAĞLIK OCAĞI)

- E: 0.30 VE Yençok: 6,50 M.

#### 2.5.2.2. HASTANE

- E: 0.40 VE Yençok: 6,50 M.

### 2.5.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

#### 2.5.3.1. SOSYAL TESİS ALANI (BELEDİYE SOSYAL TESİS ALANI, BELEDİYE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI)

- E: 0.30 VE Yençok: 6,50 M.

#### 2.5.3.2. AÇIK SPOR TESİSİ ALANI (SPOR SAHASI)

- E: 0.05 VE Yençok: 6,50 M.

#### 2.5.3.3. YAŞLI BAKIM ALANI (GERİATRİ HASTANESİ VE HUZUR EVİ)

- E: 0.30 VE Yençok: 6,50 M.

#### 2.5.3.4. CAMİ

- BU ALANLARDA AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

### 2.6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

#### 2.6.1. REKREASYON ALANI (KENTSEL PARK VE REKREASYON ALANI)

- E: 0.05 VE Yençok: 4,50 M.

### 2.7. TEKNİK ALTYAPI

#### 2.7.1. TEKNİK ALTYAPI ALANI (ALTYAPI TESİS ALANI, ARITMA TESİSİ)

- E: 0.30 VE Yençok: 6,50 M.

#### 2.7.2. TERMİNAL (OTOGAR) ( BELEDİYE GARAJI)

- E: 0.20 VE Yençok: 4,50 M.