YAKLAŞIK 7 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE ASKI İTİRAZI KAPSAMINDA YAPILAN PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA İNDEKSİ

L18A12A2C

KİLİT

PLANLAMA HARİTA MÜH. MÜŞ. İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
2021 Sk. No:10 D:2 Alsancak,"Konyaalto-İZMİR"
Vergi V.D. 563 063 0854 - Tel: 0 530 455 97 93
Selihe Aydın Moz A Grubu Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 1603

Dosya No : 355732017
Plan No: : İİP-351030916
Ölçek : 1/1.000

İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Esentepe Mahallesinde Yer Alan Yaklaşık 7 Hektarlık Alana İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Askı İtirazı Kapsamında Yapılan Plan Notu Değişikliği 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun uyarınca re'sen onaylandı.

15 Şubat 2024

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü a.

Şehir Plancısı Teknik Uzman

Hilal BÖRÜK
Şube Müdürü V.

18A12A2C

İZMİR

L18-a-12-a-2-c

İL:İZMİR

L18-a-12-a-2-b

4 251 206.59 — 4 251 207.01

506 006.05 — 506 252.06

GÖSTERİMLER

1. SINIRLAR
   - PLANLAMA SINIRLARI
     - PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
     - YAPI YAKLAŞMA SINIRI
   - ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR
     - REZERV YAPI ALANI
2. YERLEŞİM ALANLARI
   - KONUT ALANLARI
     - YERLEŞİK KONUT ALANI
3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
   - KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
     - TİCARET KONUT ALANI
4. SOSYAL ALT YAPI ALANLARI
   - EĞİTİM TESİS ALANI
     - ORTAOKUL ALANI
   - SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
     - AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ
   - İBADET ALANLARI
     - CAMİ
5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
   - PARK
6. AFET TEHLİKELİ ALANLAR
   - ÖA-2.1. ÖNLEMLİ ALAN
7. TEKNİK ALT YAPI
   - KARAYOLLARI
     - TAŞIT YOLU
     - TAŞIT YOLU
     - YAYA YOLU VE BÖLGESİ

A. GENEL HÜKÜMLER

1. İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, ESENTEPE MAHALLESİNDE YER ALAN 7 HEKTAR REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ; PLAN PAFTALARI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLANLAMA ALANI, ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA 24.04.2023 TARİH, SAYI: 27104 SAYILI BAKANLIK OLURU İLE İLAN EDİLEN REZERV YAPI ALANINI KAPSAMAKTADIR.
3. BU PLAN KAPSAMINDA; 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN VE 6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, BİNALARIN YANGından KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ, TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ, SIĞINAK YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
4. 01.07.2005 TARİH VE 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE TÜM YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.
5. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE BİNALARIN YANGından KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK ESASLARINA UYULACAKTIR.
6. 14.08.2015 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU KAPSAMINDA PLANLAMA ALANI; ÖNLEMLİ ALAN 2.1 (ÖA-2.1.A): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR KATEGORİSİNDE DEĞERLENDİRİLMİŞ OLUP, İMAR PLANINA ESAS HAZIRLANAN JEOLOJİK – JEOFİZİK VE JEOTEKNİK İNCELEME RAPORUNDA BELİRTİLEN ŞARTLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
7. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE HER TÜRLÜ YAPILAŞMA İÇİN AYRINTILI ZEMİN ETÜT YAPILMASI GEREKLİDİR. ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
8. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK FİZİKİ VE İNŞAİ MÜDAHALELER ESNASINDA 2863 SAYILI YASANIN 4. MADDESİNDE YER ALAN "HABER VERME ZORUNLULUĞU" HÜKMÜ GEREĞİNCE KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI NİTELİĞİ TAŞIYAN BULUNTUYA VEYA KALINTIYA RASTLANILMASI HALİNDE EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, İLGİLİ KORUMA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE VE MÜLKİ İDARE AMİRİNE HABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
9. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI (EĞİTİM TESİSLERİ ALANI, SAĞLIK TESİSLERİ ALANI, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, İBADET ALANLARI, YEŞİL ALANLAR, ULAŞIM, TEKNİK ALTYAPI, AÇIK OTOPARK, KAPALI OTOPARK VB.) KAMULUĞUNE GEÇİRİLMİŞ OLUP UYGULAMA YAPILAMAZ.
10. KAMU KULLANIMINA AYRILAN YAPILARIN BODRUM KATLARI; PARSEL ALANLARININ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ GEÇMEMEK KAYDIYLA, AFET VE OLAĞANÜSTÜ HALLERDE KULLANILMAK ÜZERE SIĞINAK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.
11. HALİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTANIN UYUŞMAZLIĞI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI İÇİN; İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN ONAYLANACAK RÖPERİ İ KROKİYİ GÖRE YAPILACAKTIR. İMAR PLANI İLE PARSEL SINIRININ UYUŞMADIĞI DURUMLARDA UYGULAMADA PARSEL SINIRI ESAS ALINACAKTIR.
12. YOLDAN MAHREÇ ALARAK PARSELLERE ERİŞİM SAĞLANIR. YOLA CEPHESİ OLMAYAN PARSELLERE YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ. MAHREÇ OLAN MAHREÇ ALMAYAN PARSELLERDE HİZMET VERMEDE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. PLAN TASARIM KARARLARI GEREĞİ OLUŞAN ADALARDA PARSELLERİN MAYMUN, PASİF YEŞİL ALAN VE OTOPARK ALANLARINDAN MAHREÇ SAĞLANABİLİR.
13. KAMU ALANLARINDA İLGİLİ İDARELERCE UYGUN GÖRÜLMESİ, ÖZEL VE TÜZEL NİTELİKLİ ALANLARDA İSE İLGİLİLERİNİN MUVAFAKATİ İLE İKİSİ DERELERCE DE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE; BU ALANLARA TRAFO, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ, VANA ODASI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU VB. TEKNİK ALTYAPIYA İLİŞKİN KULLANIM ARTIRILABİLİR.
14. BU PLANDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARI

1.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI

- MAKSİMUM YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL:2.70, YENÇOK: 12 KAT'DIR.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1. TİCARET-KONUT ALANLARI (TİCK)

- MAKSİMUM YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL:2.70, YENÇOK: Z+11 KAT'DIR.
- TİCARET-KONUT ALANLARINDA; İŞ MERKEZİ, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, YÖNETİM MERKEZİ, OTEL, MOTEL, REZİDANS, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE VB. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, TİCARET, OFİS, BÜRO, LOKANTA, GAZİNO, ÇARŞI ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKA, FİNANS KURUMLARI YAPILABİLİR. BU İŞLEVLER BİR ARADA KULLANILABİLECEĞİ GİBİ, AYRI BLOKLAR ŞEKLİNDE DE PROJELENDİRİLEBİLİR.
- TİCARET-KONUT ALANLARINDA TİCARET BİRİMLERİ, YAPININ %25'İNİ GEÇEMEZ.

3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

BU ALANLAR EĞİTİM TESİSİ, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, İBADET ALANLARI, SPOR ALANLARI GİBİ DONATILAR OLUP SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA ÇEVRE YAPILAŞMA ŞARTLARINI GEÇMEMESİ KAYDIYLA İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

3.1.1. ORTAOKUL ALANLARI

- ORTAOKUL ALANLARINDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK İLKOKUL TESİSLERİ YAPILABİLECEĞİ GİBİ İLKOKUL VE ORTAOKUL TESİSLERİ BİR ARADA DA YAPILABİLİR.
- BU ALANLARDA TAKS:0,50 Yençok: 4 Kat OLUP İLGİLİ MİLLİ EĞİTİM İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.2. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

3.2.1 AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ

- BU ALANLARDA E:0,50 YENÇOK: 2 KAT OLUP İLGİLİ SAĞLIK İL MÜDÜRLÜĞÜ UYGUN GÖRÜŞÜ KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.3. İBADET ALANLARI

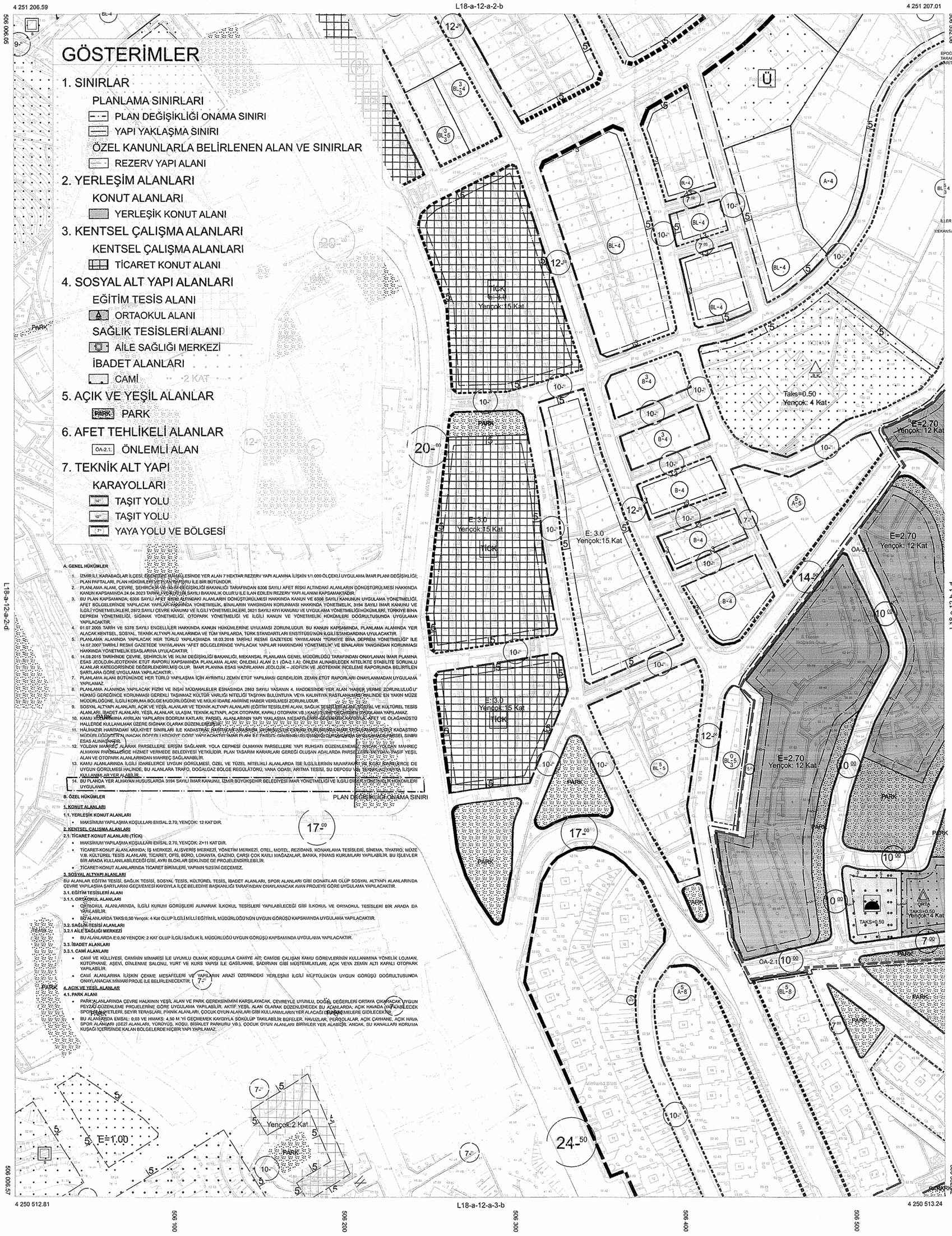
3.3.1. CAMİ ALANLARI

- CAMİ VE KÜLLİYESİ, CAMİNİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA CAMİYE AİT; CAMİDE ÇALIŞAN KAMU GÖREVLERİNİN KULLANIMINA YÖNELİK LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN GİBİ MÜŞTEMİLATLARI, AÇIK VEYA ZEMİN ALTI KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.
- CAMİ ALANLARINA İLİŞKİN ÇEKME MESAFELERİ VE YAPILARIN ARAZİ ÜZERİNDEKİ YERLEŞİMİ İLGİLİ MÜFTÜLÜKÜN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ PROJE İLE BELİRLENECEKTİR. (7-)

4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.1. PARK ALANI

- PARK ALANLARINDA ÇEVRE HALKININ YEŞİL ALAN VE PARK GEREKSİNİMİNİ KARŞILAYACAK, ÇEVREYLE UYUMLU, DOĞAL DEĞERLERİ ORTAYA ÇIKARACAK UYGUN PEYZAJ-DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR. AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEK BU ALANLARDA; AÇIK HAVADA YAPILABİLECEK SPOR FAALİYETLERİ, SEYİR TERASLARI, PİKNİK ALANLARI, ÇOCUK OYUN ALANLARI GİBİ KULLANIMLARIN YER ALACAĞI DÜZENLEMELERE GİDİLECEKTİR.
- BU ALANLARDA EMSAL: 0,03 VE HMAKS: 4,50 M.'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLALAR, AÇIK ÇAYHANE, AÇIK HAVA SPOR ALANLARI (GEZİ ALANLARI, YÜRÜYÜŞ, KOŞU, BİSİKLET PARKURU VB.), ÇOCUK OYUN ALANLARI BİRİMLER YER ALABİLİR. ANCAK, SU KANALLARI KORUMA KUŞAĞI İÇERİSİNDE KALAN BÖLGELERDE HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.



1:1000

İJ TARİHİNDE ÇEKİLEN HAVA FOTOĞRAFLARINDAN ÜRETİLEN PAFTALARDA, KIYMETLENDİRME VE YERSEL BÜTÜNLEME BİNA DIŞ ÇATI SINIRLARINDAN YAPILMIŞTIR. NOT FOTOGRAMETRİK İŞLERDE YAZILACAK

KONTROL MÜHENDİSİ
Serdar GÜL
Harita Mühendisi

ONAY

Belediyemizce 2001 yılında ED50 datumunda fotogrametrik yöntemleyaptırılan haritanın merkez dönüşüm parametreleri kullanılarak ITRF 96 datumuna dönüştürülmesi ile oluşturulan pafta incelendi ve onandı.

Aziz KOCAOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı V.
M.Kubilay YILDIRIM
Harita ve CBS Dairesi Başkanı