

6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNUN 2. MADDESİ UYARINCA,
22.05.2013 TARİH VE 2013/4831 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE "RİSKLİ ALAN" OLARAK BELİRLENEN
İZMİR İLİ, NARLIDERE İLÇESİ, ATATÜRK VE İKİNCİ İNÖNÜ MAHALLELERİNİ KAPSAYAN ALANA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- Bu plan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu'nun 22.05.2013 tarih ve 2013/4831 sayılı kararına istinaden 25.04.2013 tarih ve 28688 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak "Riskli Alan" ilan edilen bölgeyi kapsamaktadır.
- "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. Maddesi uyarınca, 22.05.2013 tarih ve 2013/4831 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" olarak belirlenen İzmir İl, Narlıdere İlçesi, Atatürk ve İkinci İnönü Mahallelerini kapsayan alana ilişkin, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği", plan açıklama raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.
- T.C. İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İzmir İl Müdürlüğü tarafından 20.10.2015 tarihinde onaylanan Jeolojik-jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- İmar adalarında inşaat aşamasında parsel bazında zemin (jeolojik-jeoteknik) etüdü yapılacaktır.
- Plan önama sınırı dahilindeki alanlarda imar uygulaması tamamlanmadan ve zemin etütleri yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- T.C. İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından 15.02.2017 tarihinde onaylanan Kaynak Koruma Etüt Raporunda belirtilen tedbir ve öneriler ile 5658 sayılı Kanunun Ek-8 Hükümlerine uyulacaktır.
- Plan sınırları dahilinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri doğrultusunda 18. maddesi uygulanması esastır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, 18. maddesi uygulanmadan önce, hak sahibi olan özel mülkiyete tabii olan taşınmazların devir işlemleri belediye adına yapılacaktır. Söz konusu 18. maddesi uygulanması, plan bütününde DOP oranı altında kalmamak ve plan bütününde uygulama alanları etüt edilerek kaydıyla etaplar halinde yapılabilir.
- Planlama alanı içinde kamuya ayrılmış alanlar (BHA, yol, park vb.) kamu eline geçmeden (bedelsiz terki sağlanmadan) inşaat izni verilemez.
- Plan sınırları dahilinde yapılacak tüm yapılarda kat adetleri, binanın kat aldığı noktaya göre hesaplanacak ve eğilim faydalanılmak suretiyle binanın hiçbir cephesinde bodrum dahil 7 kat geçmeyecektir.
- İşbu plan kapsamında hazırlanacak yerleşim planları ve kentsel tasarım projeleri hazırlanıp yetkili idare tarafından onaylanmadan İmar Kanunu'nun 18. maddesi imar uygulaması yapılamaz.
- Planlama alanında, Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 04.06.2017 tarih ve 54495999-754-378669 sayılı yazısı ile 14.01.2019 tarih ve 30088 sayılı yazısında belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.
- Planlama alanında, İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesişleri Şube Müdürlüğü'nün 02.06.2017 tarih ve 29167681-045.01/43700 sayılı yazısı ile 21.02.2019 tarih ve 14685 sayılı yazısında belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.
- İçişleri Bakanlığının 09.09.2006 tarih, 2006/27 sayılı Genelgesi uyarınca; dere yataklarının üzerleri her ne surette olursa olsun kapatılamaz ve açık mecraların kapalı hale getirilemez.
- Planlama alanında, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 30.06.2017 tarih ve 66017023-35.19/515-2355 sayılı yazısı ile bila tarih ve E.30035 sayılı yazısında belirtilen hususlar gereğince, imar planı onayı ve imar uygulamasına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında kültür varlığına rastlanılması halinde 2863 Sayılı Kanunun 4. maddesi uyarınca uygulamanın derhal durdurulması mahallin en büyük mülki idare amirine ve ya en yakın müze müdürlüğüne, tabiat varlığına rastlanılması halinde ise, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi uyarınca ilgili Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonuna haber verilmesi zorunludur.
- Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 31.05.2017 tarih ve 46715750-101.06.06-20-7669/e.1122 sayılı yazısında belirtilen hususlar gereğince; 24.07.2012 Tarihli ve B.11.1.Shg.0.10.01.05-2549/1421 Sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından yayımlanan genelge hükümlerine uyulması, 23.08.2013 tarih ve 28744 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik ve hava seyirüsefer usulleri ile CNS sistemlerine etkisi açısından CNS hizmet sağlayıcısının (hizmet verdikleri havaalanı veya Türkiye hava sahasında sorumlu oldukları sektör ile sınırlı olmak üzere, Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı ve ya ilgili mevzuat uyarınca haberleşme, seyirüsefer ve gözetim alanlarında teknik hizmet sağlama yetkisi verilmiş kurum/kuruluşlar) olumlu görüşlerinin alınması, yürürlükte olan Çiğli-Kağız Askeri Havalimanı Mania Planı ve Kriterlerine uyulması zorunludur. Bununla beraber tereddüt edilen kritik bölgelerde yetkili kurumdan görüş alınması gerekmektedir.
- Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Eğitim Komutanlığı, Harekât Eğitim Başkanlığı'nın 29.05.2019 tarih ve 45735468-340.01-245/8124 sayılı kurum görüşünde belirtilen esaslara uyulacaktır.
- Kamusal alanlarda ilgili kurum onayı ile avan projesine göre uygulama yapılabilir. Ancak imar planı üzerinde yapılaşma koşulları belirlenmiş ise bu koşullara uyulması zorunludur.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. Konut Alanları

Geişme Konut Alanlarını kapsamaktadır.

- 1.1. Geişme Konut Alanları: İmar planında "Geişme Konut Alanı" olarak belirlenmiş, Kentsel Tasarım Projesi kapsamında yeniden yapılacak alanlardır. Bu alanlarda;
 - Planla belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacak olup, Emsal=1,70, Yençok=Zemin+5 Kattır.
2. Kentsel Çalışma Alanları
- 2.1. Ticaret Alanı: İş 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, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimlere ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Ticaret alanlarında, konut kullanımı yer alamaz ve çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalathaneler bulunamaz. Bu alanlarda;
 - Planla belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacak olup, Emsal=0,80, Yençok=Zemin+1 Kattır.
- 2.2. Ticaret-Konut Alanı: Ticaret ve konut kullanımının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda;
 - Azami konut oranı %80'i geçemez.
 - Planla belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacak olup, Emsal=1,70, Yençok=Zemin+5 Kattır.
- 2.3. Belediye Hizmet Alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin görülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve kılmal istasyonu, garaj vetriyaja alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabta birimleri, mezbaha, ekmeğin üretim tesisi, pazar

- yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabilecek alanlardır. Bu alanlarda;
 - Planla belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacak olup, Emsal=0,80, Yençok=Zemin+3 Kattır.
- Yapı Sınırlaması Getirilerek Kurulacak Alanlar
- 3.1. Jeotermal Koruma Kuşağı: 15.02.2017 tarihinde İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından onaylanan Kaynak Koruma Etüt Raporuna göre "Üçüncü Derece Kaynak Koruma Alanı"nda kalan alanlar olup plan üzerine işaretlenmiştir. Bu alanlarda;
 - Kaynak Koruma Etüt Raporunda belirtilen tedbir ve önerilere uyulacak olup 5658 sayılı Kanunun Ek-8 Hükümlerine göre işlem tesis edilecektir.
- 3.2. Havaalanı Hava Koridoru: 05.12.2017 tarihinde onaylanan Çiğli-Kağız Askeri Havalimanı Mania Planında hava koridoru olarak ayrılmış alan olup plan üzerine işaretlenmiştir. Bu alanlarda;
 - İşbu plan notlarının 15 ve 16 numaralı hükümlerine uyulacaktır.
 - Havaalanı elektronik ve seyirüsefer yardımcı cihazlarının yayın performanslarının olumsuz etkilenmesi açısından, alan içerisinde yapılacak yapıların çatı kaplamalarında ve diğer inşaat malzemelerinde yansıta özelliğe malzemeler kullanılmamalıdır.
- Sosyal Altyapı Alanları
- 4.1. Eğitim Tesisleri Alanı: Okul öncesi, ilik ve orta öğretime hizmet vermek üzere kamuya ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim tesislerine ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için ayrılan alanlardır.
 - Anaokulu alanı olarak belirlenmiş alanlarda, planla belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacak olup, Emsal=0,50, Yençok=Zemin+1 Kattır.
 - İlkokul alanı olarak belirlenmiş alanlarda, planla belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacak olup, Emsal=0,80, Yençok=Zemin+3 Kattır.
 - Ortaokul alanı olarak belirlenmiş alanlarda, planla belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacak olup, Emsal=0,80, Yençok=Zemin+3 Kattır.
- 4.2. Sağlık Tesisleri Alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren kamuya ait tesisler için ayrılan alanlardır. Bu alanlarda;
 - Planla belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacak olup, Emsal=0,80, Yençok=Zemin+1 Kattır.
- 4.4. Camii: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dini tesis ve külliyesinin, dini tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, çeşni, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, sadıran ve hela gibi müstemillatın, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır. Bu alanlarda;
 - Planla belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacak olup, Emsal=0,50'dir.
 - Plan üzerinde çekme mesafesi verilmiş olup, çekme mesafelerinin belirlenmesinde mimarî projelerin görüşüne ilişkin idare yetkilidir.
 - Diyanet İşleri Başkanlığına onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Açık ve Yeşil Alanlar
- 5.1. Park: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, eğlence ve rekreasyon alanlarıdır. Bu alanlar amaçları dışında kullanılamaz.
- 5.2. Ağaçlandırılacak Alan: Yöre'nin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen kamuya ait alanlardır. Bu alanlarda;
 - Ağaçların bakım, sulama ve ihtiyaçları doğrultusunda yapılacak teknik altyapı tesisleri dışında herhangi bir yapılaşma olmayacaktır.
- 5.3. Meydan: Şehirdeki yaya sirkülasyonunu yönlendiren, alanın özelliği bozulmaksızın halkın toplanma, bir araya gelme, kutlama gibi toplumsal davranışlarına imkân vererek sosyal yaşama hizmet eden ve özel mülkiyete konu edilmeyen alanlardır. Bu alanlar amaçları dışında kullanılamaz.
6. Afet Tehlikeli Alanlar
- 6.1. Yapı Yasaklı Alan: 7269 sayılı Yasanın 2. Maddesine göre 01/11/2005 tarihinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Atatürk-İkinci İnönü Mahallelerini kapsayan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda jeolojik sakıncalı alanlar olarak belirlenen alanlardır. Bu alanlarda;
 - Ağaçlandırılma çalışmaları yapılmışsa önerilmekte olup, herhangi bir yapılaşma olmayacaktır.
7. Teknik Altyapı
- 7.1. Genel Otopark Alanı: Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde açık otopark olarak düzenlenen alanlardır.
- 7.2. Teknik Altyapı Alanı: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesislerin yer alacağı alanlardır.
 - Planla belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacak olup, Emsal=0,80, Yençok=Zemin+1 Kattır.

DİĞER HÜKÜMLER

- Planla veya plan notlarında belirtilmeyen hususlarda;
- 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
 - 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
 - 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
 - 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
 - 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri,
 - Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik,
 - Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği,
 - Atık Yönetimi Yönetmeliği,
 - 26284 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan dere yatakları ve taşkınları ile ilgili 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi,
 - Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik'e,
 - Zemin ve Temel Etüt Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara Ait Yönetmelik'e,
 - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik'e,
 - Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'e,
 - Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği'ne,
 - Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik'e,
 - İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği,
 - İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına uyulacaktır.

ONAY

Ağustos 2001 tarihli hava fotoğraflarından digital fotogrametrik yöntemle üretilen
1/1000 ölçekli halihazır harita incelendi ve onandı.

1:1000

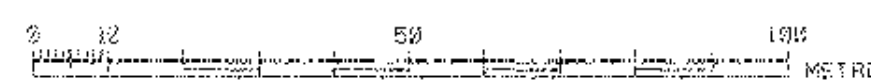
a	b	a	b
d	d	a	a
a	b	a	b
d	a	d	a

Digital fotogrametri yöntemiyle üretilmiştir.

Havadan fotoğraf elimsi Ağustos 2001 tarihinde çekilmiştir.

Yapılar sacak çizgileriyle gösterilmiştir.

EMİ HARİTA BİLGİ İŞLEM LTD. STI tarafından üretilmiştir.



Ahmet PİRİSTİNA
Büyükşehir Belediye Başkanı Y.

A. Nejat GÖÇLÜ
Harita Şube Müdürü
02.09.2002

