

İZMİR İLİ, KEMALPAŞA İLÇESİ, ATATÜRK VE SOĞUKPINAR MAHALLELERİ SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN RİSKLİ ALAN VE REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Dosya No : 352332031  
Plan No : UİP-351083564  
Ölçek : 1/1.000

Müellif tarafından hazırlanan İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Atatürk ve Soğukpınar Mahalleleri Sınırları İçerisinde Kalan Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümleri uyarınca onaylanmıştır.

28.08.2025

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Şehircilik Daire Başkanı

**1. ÖZEL HÜKÜMLER**

**1. KONUT**

- EMSAL BELİRLENMİŞ ADALARDA TABAN ALANI ENÇOK 0,40'DIR. ANCAK İMAR PLANININ SAĞLADIĞI İNŞAAT ALANI HAKKINI KULLANMADIĞI DURUMLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİNDE KALMAK KOŞULU İLE TAKSİTİNE KADAR ÇIKARILABİLİR. BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA MEVCUT YAPILAŞMIŞ GABARİSİNDEKİ RUHSATLI BİNALARA GÖRE TABAN ALANI İLE İLGİLİ BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.
- EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKACAK OLAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR.
- PLANLAMA ALANINDA GELİŞME KONUT ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ADALARDA TEK ADA TEK PARSEL YAPILAŞMA ESASTIR.
  - MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 m<sup>2</sup>'dir.
- TEK ADA TEK PARSEL YAPI ADALARI İÇİN HAZIRLANACAK VAZİYET PLANLARINDA KAMUYA TERK EDİLMEMEYİ VE İÇİ YOLLARDAN YAPILAR MAHREÇ ALABİLİR.
- BU ALANLARDA GÜNÜBİRLİK TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR.
- İLAVE BODRUM KAT ÇIKMASI DURUMUNDA KONUT YA DA TİCARİ BİRİMLERİN İHTİYACI OLAN OTOPARK ALANLARI ÇÖZÜMLENECEKTİR.
- İMAR UYGULAMASI GÖRÜMÜŞ; 807 VE 581 NUMARALI ADALARDA ARSA TAŞINMAZLARINDA YENİ PLANA GÖRE YAPILAŞMANIN MÖMKÜN OLMAMASI DURUMUNDA 1994 YILI PLANINA GÖRE RUHSATLANDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- MESKUN ALAN İÇERİSİNDE YER ALAN İÇERİSİNDE RUHSATLI GABARİSİNDE UYGUN YAPILAŞMIŞ ALANLARDA KOMŞU PARSELLERDE (TAŞINMAZLARIN PARSEL DERİNLİK VE CEPHE ŞARTI ARANMAKSIZIN) İLGİLİ İDARESİNCE FEN SANAT VE SAĞLIK KURALLARI İLE YÜRÜRLÜKTE Kİ YÖNETMELİK İLE BİRLİKTE YAPI İZİNİ VERİLEBİLİR.
- MESKUN KONUT ALANLARINDA İMAR ADA VE/VEYA PARSELLERDE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ UYARINCA İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- MEVCUT İMAR PLANINDA ÖN BAÇE MESAFESİ "0" (SIFIR) OLARAK BELİRLENMİŞ İMAR ADALARI İÇİNDE MEVCUT YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA BU PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
- RUHSATLI YAPILARIN VAR OLDUĞU MESKUN KONUT ADALARINDA, YENİ YAPILACAK YAPILARIN KOT ALMA NOKTASI VE KADEMELENDİRİLMİŞ RUHSATLI YAPILARA UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

**2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI**

TURİZM POTANSİYELİ BULUNAN ALANLARDA KAMPING VE KONAKLAMA İÇERMEYEN, DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNI, WC GİBİ ALTYAPI TESİSLERİNİN YANI SIRA YEME-İÇME, EĞLENCE VE SPOR TESİSLERİ İLE YEREL ÖZELLİKLERİ TAŞIYAN EL SANAT ÜRÜNLERİNİN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN YAPI VE TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA EMSAL:0,05 YAPI YÜKSEKLİĞİ MAX:1 KAT OLACAKTIR. BU ALANLARDA MINIMUM İFRAZ KOŞULU 3000 M<sup>2</sup>DİR

**3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

**3.1. TİCARET ALANLARI**

- BU ALANLARDA; KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.
- BU ALANLARDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALAR, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SINEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER YER ALABİLİR.
- BU ALANLARDA; BİRDEN FAZLA BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKMASI DURUMUNDA, AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDAN BİRİNDE OTOPARK ÇÖZÜMLEMESİ YAPILABİLİR.
- "TICK" İLE GÖSTERİLEN TİCARET - KONUT ALANLARI**
  - BU ALANLARDA; AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR VE ZEMİN KATLARDA TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR, DİĞER KATLARDA KONUT KULLANIMI YER ALACAKTIR. KONUT KULLANIMI TİCARET KULLANIMININ ALTINDA YER ALAMAZ.

**3.2. BELEDİYE HİZMET ALANI**

- E = 1,50 YENÇOK = 3 KAT OLMAK ÜZERE KAT YÜKSEKLİKLERİ PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.
- BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA; YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLENLERE İLAVE OLARAK SOSYAL TESİS, İTFAİYE, SEMT KONAĞI, GENÇLİK MERKEZİ, DÜĞÜN SALONU, MUHTARLIK BİNASI, KREŞ, KAPALI/AÇIK SPOR TESİSLERİ VE BELEDİYENİN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA KATLI VE/VEYA KATSIZ OTOPARK VB. KULLANIMLAR AYRI AYRI VEYA BİRLİKTE YER ALABİLİR.

**3.3. KAPALI PAZAR ALANI**

- E = 1,50  
YENÇOK = 3 KAT OLMAK ÜZERE KAT YÜKSEKLİKLERİ PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.
- BU ALANLARDA; BODRUM KATLAR OTOPARK OLARAK ÇÖZÜMLENEBİLİR.
  - BU BİNALARIN SON KATINDA DÜĞÜN SALONU, KAFETERYA, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

**4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

**4.1. EĞİTİM TESİSLERİ**

- E = 1,50 YENÇOK = 3 KAT OLMAK ÜZERE KAT YÜKSEKLİKLERİ PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.
- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE TANIMI YAPILAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. ÇEKME MESAFELERİ KORUNMAK ÜZERE MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANACAK OLAN MİMARİ AVAN PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

**4.2. SAĞLIK TESİSLERİ**

- E = 1,50 YENÇOK = 3 KAT OLMAK ÜZERE KAT YÜKSEKLİKLERİ PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.
- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE TANIMI YAPILAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. ÇEKME MESAFELERİ KORUNMAK ÜZERE SAĞLIK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANACAK OLAN MİMARİ AVAN PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

**4.3. KÜLTÜREL TESİS ALANI**

- E = 1,50 YENÇOK = 3 KAT OLMAK ÜZERE KAT YÜKSEKLİKLERİ PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.
- SOSYAL YAŞAMIN NİTELİK VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI, KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIM EVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, SEVKAT EVLERİ VB. FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞÇA UYGUN GÖRÜLECEK MİMARİ AVAN PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

**4.4. KÜLTÜREL TESİS ALANI**

- E=1,50 YENÇOK = 3 KAT OLMAK ÜZERE KAT YÜKSEKLİKLERİ PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.
- TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM

**KEMALPAŞA**  
(İZMİR)  
L18-b-09-b-4-d

L18-b-09-b-4-a

MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SINEMA, TİYATRO VE OPERA VB. FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞÇA UYGUN GÖRÜLECEK MİMARİ AVAN PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

**4.5. İBADET ALANLARI**

- İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRECEĞİ MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMASI YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA, DİNİ KULLANIMLAR DİŞİNDE BAŞKA KULLANIMLAR (LOJMAN VE KURSULAR HARİCİ) YER ALAMAZ. ÇEKME MESAFELERİ KORUNMAK ÜZERE DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLECEK MİMARİ AVAN PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

**5. KENTSEL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK EĞLENME, DİNLENME, PİKNIK İHTİYACLARININ KARŞILANABİLECEĞİ ALANLARDIR. TEMALİ PARK, MEYDAN, OYUN ALANI, YAYA YOLLARI VB YER ALABİLİR. EMSAL 0,031 GEÇMEMEK ŞARTIYLA TRAFİK, DOĞALGAZ ALT YAPI TESİSİ VE TEMELSİZ SABİT OLMAYAN SÖKÜLÜP TAKİLBİLİR MALZEMEDEN YAPILAN BÜFE, KAFETERYA, SPOR TESİSİ VB. TESİSLER YER ALABİLİR. AYRICA YER ALTI OTOPARKLARI VE GİRİŞ RAMPALARI YAPILABİLİR.

- İMAR PLANINDA "PARK VE MEYDAN" OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA UYGULAMA KENTSEL TASARIM PROJESİNDEKİ PEYZAJ DÜZENLEMESİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.
- PLANDA "ATY" RUMUZU BELİRTİLEN PARK ALANLARI AFET OLMASI HALİNDE TOPLANMA YERLERİ OLARAK KULLANILABİLİR.
- JEOLOJİK VE JEOTEKNİK AÇIDAN "YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN (UOA-2.3)" ALANA İSABET EDEN PARK ALANLARINDA KESİNLİKLE YAPILAŞMAYA GİDİLMEMEYECİKTİR.
- İMAR PLANINDA YER ALAN YAPI ADALARI İÇERİSİNDE AYRILMIŞ OLAN PARK- MEYDAN VE YOL OLARAK PLANDA BELİRLENMİŞ OLAN DONATI ALANLARI BEDELSİZ OLARAK KAMUYA TERK EDİLECEKTİR.

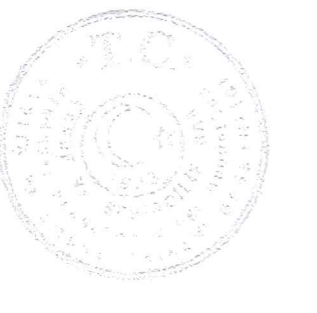
**6. TEKNİK ALTYAPI**

- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN EMNİYET MESAFELERİ SAĞLANARAK İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜDE ALINMAK ŞARTI İLE MINIMUM 300 METRE MESAFE ARALIKLARLA "TRAFİK YERLERİ" KENTSEL TASARIM PROJESİNE UYGUN OLARAK DEĞİŞTİRİLEBİLİR.
- TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA TRAFİK, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALAR, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

**7. ORMAN ALANLARI**

7.1 PLAN KAPSAMINDA KALAN ORMAN ALANLARI; ORMAN KULLANIMI DİŞİNDE BAŞKA BİR FONKSİYONDA KULLANILAMAZ. BU ALANLARDA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İZİN ALINMADAN FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

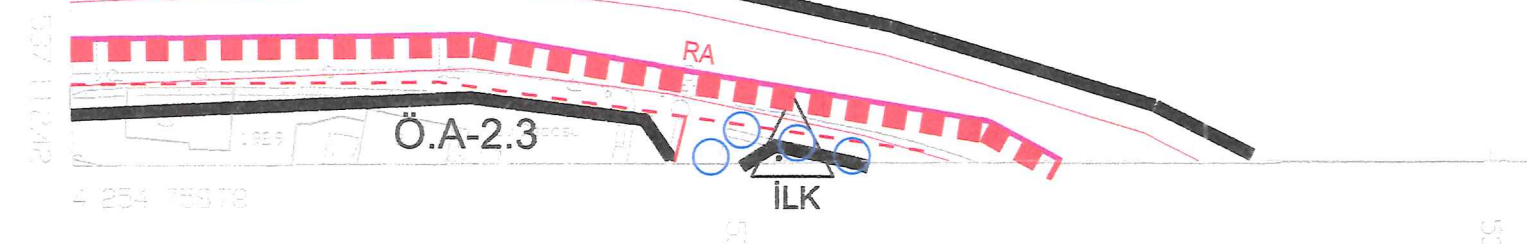
İYİ HAYAT BİTİRİLMİŞ VE BİTİRİLMİŞ BİR PLANLAMA İNŞAAT İZİNİ ALINMADAN İNŞAAT YAPILAMAZ. İZİN ALINMADAN İNŞAAT YAPILAMAZ. İZİN ALINMADAN İNŞAAT YAPILAMAZ.



25.12.2025  
Y. BEKİR KÖRNER  
TEKEL MÜDÜRÜ

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
MEKANSEL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İ. H. Ö.



L18-b-09-c-1-a

1/1000