V.

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, KÜÇÜK SANATLAR 2. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

K

ÖLÇEK:1/1000

MUSTAFA [illegible]AR
Şehir Plancısı
YAŞAM PLANLAMA
Planlama, Harita, ... Mühendislik İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.
1764 Sk. No:19/? Karşıyaka / İZMİR
Gsm:0532 416 25 7? Karşıyaka V.D. 939 079 8133

L18A03A3D	L18A03A3C
L18A03A2A	L18A03A2B

Yüksel Egemen DİSLİ
Şehir Plancısı

Savaş DÜŞÜRMEK
Plan ve Proje Müdürü

F. Ayşem ÖZZAMBAK
Başkan Yardımcısı

B. Yıldız ÜNSAL
Karşıyaka Belediye Başkanı

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Dosya No : 35.03.01.23/3189595
Değişiklik No : 1842
PİN – UİP : 351140900

Karşıyaka Belediye Meclisinin 6.07.2026 ve 104 sayılı kararı ile kabul edilen *1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu*, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2026 ve 04.989 sayılı kararı ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereğince değişiklikle onandı.

02 Ekim 2026

Dr. Cemil TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Dr. Z. Levent YILDIR
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili

İZMİR

İL:İZMİR

K18-d-23-d-3-c

410

K18-d-23-d-3-b

4 263 699.10 — 4 263 699.82

1/1000 ÖLÇEKLİ KÜÇÜK SANATLAR 2.ETAP UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. 1/1000 Ölçekli Küçük Sanatlar 2.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu; 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 zemin ve zemin üstü terkleri bedelsiz kamu eline geçmeden yapı ruhsatı alınamaz.

1.3. İmar Planı üzerinde Uygulama Alan Sınırı belirlenmiş olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması doğrultusunda yapılacak olan arazi ve arsa düzenlemelerinin yapılacağı alanı tarif etmektedir.

1.5. İmar uygulamalarında alandaki mevcut yetişmiş ağaçların rölevesi çıkarılacak, nitelikli ağaçların özelikle yaya akslarına isabet eden ağaçların korunması için gereken önlemler alınacaktır.

1.6. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Ancak yapıların taban alanı toplamının; parsel alanına oranı planda belirlenen TAKS oranını geçemez, yapılar arasındaki mesafede ~~Planlı Alanlar~~ Yürürlükteki İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1.7. Uygulama aşamasında İzmir Çevre ve Şehircilik Bakanlığı/Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 26.10.2017 onama tarihli İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Örnekköy Mahallesi, 2439 Ada-3 Parsel ve 2449 Ada-2,7,13,14,15 Parsellerdeki 12,40 Hektar Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ile 30.09.2016 onama tarihli İzmir ili, Karşıyaka İlçesi, Yaklaşık 1358 Ha'lık Alana ilişkin Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.8. Kadastro ile İmar Planı arasındaki uyuşmazlıklardan kaynaklanan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergâhı değişmemek kaydıyla 2metreye kadar düzeltmeye İmar, Harita ve Planlama Müdürlüklerinden oluşan ve İlgili Başkan Yardımcısının başkanlığında toplanan Teknik Komisyon yetkilidir.

1.9 Karayolu kenarında yer alan yapı adalarındaki yapılaşmalarda "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" doğrultusunda ve karayolları kamulaştırma hududu esas alınarak uygulama yapılacaktır. Karayolları Kamulaştırma Kuşağına cephe veren tüm parsellerde ilgili kurumun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

1.10 Planlama alanının tümünde; "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" gereğince belirtilen yaklaşım mesafelerine uyulması için ilgili kuruluştan (TEİAŞ) görüş alınmadan uygulama yapılamaz. (Kazı, sondaj, inşaat, hafriyat vb.)

1.11 Planlama alanının tümünde; "BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin 7. ve 8. maddeleri doğrultusunda, tüm boru hattı koruma kuşağı güzergâhına ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı geçişlerinden (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) BOTAŞ'tan görüş alınmadan ve söz konusu yönetmelikte belirtilen teknik emniyet koşulları ve asgari yapı yaklaşım mesafeleri sağlanmadan uygulama yapılamaz.

Doğal gaz boru hattı koruma kuşağı içinde boru hattı aksından itibaren; 30 metre uzaklığa kadar elle kazı dışında hafriyat, sondaj, artezyen ve su kuyusu BOTAŞ'tan izin alınmaksızın yapılamaz.

1.12 Planlama alanının tümünde "İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi" ve "Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü"nden izin alınmaksızın hiçbir uygulama yapılamaz. (Kazı, sondaj, inşaat, hafriyat vb.)

1.13 Plan Notlarında açıklanmayan hususlarda yürürlükte olan İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikler, Çevre Kanunu ve bağlı yönetmelikler, Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve bağlı Yönetmelikler, Taşkın Suları ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu, Yeraltı Suları Kanunu, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik, Türkiye Bina Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik, Binaların yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik, Zemin ve Temel Etüt Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara Dair Yönetmelik, Enerji Performansı Yönetmeliği, Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği, Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği, Düzenli Atık Depolama Yönetmeliği, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelik, Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik, Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği ile 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi hükümleri geçerlidir.

2. ALAN KULLANIMLARI

2.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1.1. BELEDİYE HİZMET ALANI

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 itfaiye, 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, sokak hayvanları barınağı gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. BHA alanında yapılan tesislere ve çevresine hizmet etmek üzere inşaat alanının %20'sini geçmeyecek kadar ticari hizmet birimleri yapılabilir. Ticari İşletmelerin mülkiyeti belediyeye kalmak koşulu ile

TAKS:0,50 Yençok:3 kattır.

2.1.2. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

Küçük sanayi alanlarında; günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depolar gibi yapılabilecek faaliyetler şunlardır:

Otomotiv ve Makine Tamiratı: Oto tamir, kaporta, boya, elektrik, motor yenileme, tarım makineleri tamiri ve üretimi, Araç muayene ve servis gibi faaliyetler.

İmalat ve Üretim: Mobilya, demir doğrama, metal eşya, makine parçaları, tekstil ve gıda ürünlerinin üretimi.

Küçük Ölçekli Atölye Çalışmaları: Mermer, seramik, cam, ağaç işleri ve matbaacılık gibi alanlarda küçük çaplı üretim ve işleme.

Bu alanlarda nizam Ayrık, TAKS:0.60'dır. ~~"A" Rumuzlu imar adalarında E:0.50, "B" Rumuzlu imar adalarında E:0.60'dır.~~ E=0.50'dir.

Bu alanlarda Yençok:2 kat olup, idari birimleri yer alması koşuluyla asma kat yapılabilir. ~~Teknolojik ve mimari gereklere göre ile yükseklikler mimari estetik komisyon kararı ile belirlenecektir.~~ Parsellerin Otopark ihtiyacı parsel içinde karşılanacaktır.

Bu alanlarda enerji verimli, doğayla uyumlu ve çevresel etkileri azaltacak Sürdürülebilir yerleşmeler oluşturmak için zorunlu ve tavsiye niteliğinde hükümler belirlenmiştir;

- İmar parsellerinde parsel büyüklüğü/25m² oranı kadar ağaç dikilecek şekilde projelendirme ve imalat yapılacaktır.
- Yağmursularının yeraltı sularına karışması amacı ile parselin yapılaşamayan kısımlarında; parselin en az %20'si toprağın geçirimliliğini engellemeyecek şekilde tam geçirimli malzeme ve geri kalan kısmında ise suyun süzülmesine izin veren yüzey kaplama malzemesi kullanılacaktır.
- Sıvı fazda ve katı fazda oluşacak atıkların geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanır.
- Güneş panelli çatı uygulamaları yapılabilir.
- Tuvalet rezervuarı, bahçe sulama, araç yıkama, zemin temizleme, iç mekân ısıtması, yangın suyu, imalat ve üretim(gıda hariç) süreçlerinde (soğutma vb.) gibi benzeri işlerde kullanılmak üzere çatı ve zemin yüzeyi yağmur sularının toplanması için Yağmur suyu Hasat Sistemi kurulabilir. ~~Planlı Alanlar~~ Yürürlükteki İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümleri ve Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelik hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.

2.2. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

2.2.1. BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI

Doğal gaz boru hattı koruma kuşağı içinde elle kazı dışında hafriyat, sondaj, artezyen ve su kuyusu BOTAŞ'tan izin alınmaksızın yapılamaz.

Doğal gaz boru hattı koruma kuşağı üzerinde boru hattına zarar verecek şekilde her türlü ağaç ve köklü bitki dikilmemesi, üzerinde iş makinelerinin çalışmaması, şantiye alanı olarak kullanılmaması ve İmar planı doğrultusunda yapılacak yapıların inşaat faaliyetleri süresince boru hattı üzerinden ağır tonajlı araçların geçişi olacak ise araçların boru hattına zarar vermesini önlemek için boru hattının üzerinden geçiş öncesi boru hattını koruma amaçlı yol genişliği kadar beton plaka uygulaması, faaliyet sorumluları tarafından yapılmadan uygulama yapılamaz.

2.2.2. ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

Bu alanlarda "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" (EKAT) hükümleri geçerli olup ilgili kuruluştan (TEİAŞ) görüş alınmadan uygulama yapılamaz.(Kazı, sondaj, inşaat, hafriyat vb.)

2.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.3.1. PARK ALANI

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. Mevcut ağaçların korunması esas olup, uygulama İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak Avan projeye göre yapılacaktır.

2.3.2. PASİF YEŞİL ALANLAR

Planlama alanında ilgili kamu kurum/kuruluşu veya ilgilisi tarafından düzenlenecek "Pasif Yeşil Alan" olarak ayrılan alanlardır.

2.3.3. REKREASYON ALANI

Bu alanlarda da doğal yapıyı bozmayacak nitelikte ve doğa ile uyumlu malzemeler kullanılması kaydıyla günübirlik rekreasyon kullanımına yönelik tesisler (piknik alanları, oturma yerleri, seyir terasları, açık hava sergi alanları, tiyatro amfileri, açık hava sineması, festival ve eğlence alanları, kır düğünü vb. etkinliklere hizmet verecek mekânlar, yürüyüş-bisiklet parkurları, açık-kapalı spor alanları, çocuk bahçeleri, oyun alanları, atçılık-binicilik merkezi, takılabilir sökülebilir elemanlardan oluşan çay bahçeleri, kır kahvesi, lokanta, gazino ve büfeler vb.) ile bu tesisleri tamamlayıcı tesisler (acil yardım, otopark, tuvalet vb.) yapılabilecektir. Bu alanlarda yapılacak yapılarda EMSAL: 0.05'i ve Yençok:6.50m.'yi geçemez. İlçe belediyesince onaylanacak Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

2.4. TEKNİK ALTYAPI

2.4.1 ULAŞIM

2.4.1.1 Taşıt Yolu

10m. ve üzeri enkesiti olan yollardır. Taşıt izleri, tretuvar, bisiklet ve yaya aksları yol en kesiti içerisindedir.

2.4.1.2 Genel Otopark

İlgili 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.

2.4.1.3 Yaya Yolu

10m. altı enkesiti olan yollardır. Planda belirlenen yaya yollarında mevcut ağaçların korunması esastır.

2.4.2 ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

2.4.2.1 Regülatör Alanı

Doğal gazı düzenleyen, dağıtan ve ileten alanlar olup kamu mülkiyeti ya da tasarrufuna konu alanlara isabet etmesi durumunda satış/kira işlemleri ilgili mevzuat doğrultusunda gerçekleştirilir. ~~Mevcut ağaçlar ve teknik altyapı elemanlarının korunması amacıyla 3 metreye kadar kaydırılabilir.~~

2.4.2.2 Doğalgaz Boru Hattı

Yüksek Basınçlı Doğal Gaz İletim Hattıdır. "2.1 Boru Hattı Koruma Kuşağı" plan notundaki hükümler geçerlidir.

2.4.2.3 Enerji Nakil Hattı

154 KV Elektrik Enerjisi İletim Hattıdır. "2.2 Enerji Hattı Koruma Kuşağı" plan notundaki hükümler geçerlidir.

2.4.2.4 Trafo Alanı

Elektrik enerjisini düzenleyen, dağıtan ve ileten alanlar olup kamu mülkiyeti ya da tasarrufuna konu alanlara isabet etmesi durumunda satış/kira işlemleri ilgili mevzuat doğrultusunda gerçekleştirilir. ~~Mevcut ağaçlar ve teknik altyapı elemanlarının korunması amacıyla 3 metreye kadar kaydırılabilir.~~

2.4.3 SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

2.4.3.1 Teknik Altyapı Alanları

Bu alanlarda; içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme için gerekli tesisler yapılabilir. Kamu mülkiyeti ya da tasarrufuna konu alanlara isabet etmesi durumunda satış/kira işlemleri ilgili mevzuat doğrultusunda gerçekleştirilir. ~~Mevcut ağaçlar ve teknik altyapı elemanlarının korunması amacıyla 3 metreye kadar kaydırılabilir.~~

2.4.3.2 Su Yüzeyi

Bu alanlar Bostanlı Deresinin devamı olan Eskiseki Deresi ana kolu ile 2 numaralı yan kolunu oluşturmaktadır.

Derelerin ıslah kesiti ile yatak genişlikleri ve servis yolları İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi'nin 27.03.2026 tarih 1868147 sayılı kurum görüşü yazısı doğrultusunda planlanmıştır.

Dereler, kuru dereler ve vasfını yitirmiş olan dereler için İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi'nin görüşü doğrultusunda uygulama yapılır.

İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında; Dere yataklarının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yataklarına rüsubat ve malzeme akışı olması durumunda ise derenin derhal temizlenmesi gerekmektedir. Dere yataklarının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması, arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı gerekli her türlü tedbir alınmalıdır. Can ve mal güvenliği için her türlü güvenlik tedbirlerinin alınması gerekmektedir. · 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih ve 27499 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği, Taşkın ve Rüsubat kontrolü Yönetmeliği ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulacaktır.

Dr. Z. Levent YILDIR
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili

4 263 005.31 — 4 263 006.03

510 400 | 510 500 | 510 600 | 510 700 | 510 800 | 510 900

1:1000

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde düzenlenmiştir.

2015 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.
Yapılar çatı sınırından çizilmiştir.

Yüklenici Firma: Emi Grup Bilgi Teknolojileri A.Ş.

MESUL MÜHENDİS
Alpaslan ALAÇAMLIOĞLU
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB HALİHAZIR HARİTA VE APLİKASYON ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Serhat FINDIKÇI — Harita Mühendisi
Oğulcan CENGİZ — Harita Mühendisi
Serdar GÜL — Harita Mühendisi

ONAY

Yüklenici Emi Grup Bilgi Teknolojileri A.Ş. tarafından yapılan ....752.... adet fotogrametrik harita incelendi ve onandı.

Aziz KOCAOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı Y.

M. Kubilay YILDIRIM
Harita ve CBS Dairesi Başkanı

06.02.2019