İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ
MEVCUT PLANDAKİ DURUMU KORUNACAK ALANLAR (K SINIRLARI)
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINA İLİŞKİN
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PİN:UİP-351141014

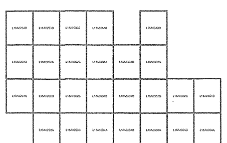
Demet SAATCİ
Şehir Plancısı

Savaş DÜŞÜRMEK
Plan ve Proje Müdürü
Şehir Plancısı

MUSTAFA SAYAR
Şehir Plancısı
YAŞAM PLANLAMA
Planlama, Harita, [illegible], Mühendislik
İnşaat [illegible] Tic. Ltd. Şti.
1764 Sk. No:13/2 Karşıyaka / İZMİR
Gsm:0532 416 25 79 Karşıyaka V.D. 939 079 8133

F. Ayşem ÖZZAMBAK
Başkan Yardımcısı

M. Yıldız ÜNSAL
Karşıyaka Belediye Başkanı



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Dosya No : 35.03.01.18/3150379
Değişiklik No : 1841
PİN – UİP : 351141014

Karşıyaka Belediye Meclisinin 01.07.2026 ve 72458193/94 sayılı kararı ile kabul edilen *1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği*, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.08.2026 ve 04.969 sayılı kararı ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereğince aynen onandı.

10.09.2026
Dr. Cemil TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

T.C.

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, MEVCUT PLANDAKİ DURUMU KORUNACAK ALANLARA (K) İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

PLAN NOTLARI:

A- KAPSAM:

Koordinatlı kroki ve koordinat listesi ile sınırları belirlenen **Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlarda (K)**; 30.10.2020 tarihinde meydana gelen deprem sonucunda 7269 sayılı Kanun kapsamında ağır ve orta hasarlı olarak tespit edilen yapılar ile 01.01.1998 tarihinde yürürlüğe giren "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" öncesinde ruhsat alarak yapılmış yapılar veya 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak belirlenen yapıların dönüşümüne ilişkin iş ve işlemler mevcut plan notlarına ilaveten aşağıda yer alan plan notu hükümleri doğrultusunda yürütülecektir.

B- UYGULAMAYA ESAS HÜKÜMLER:

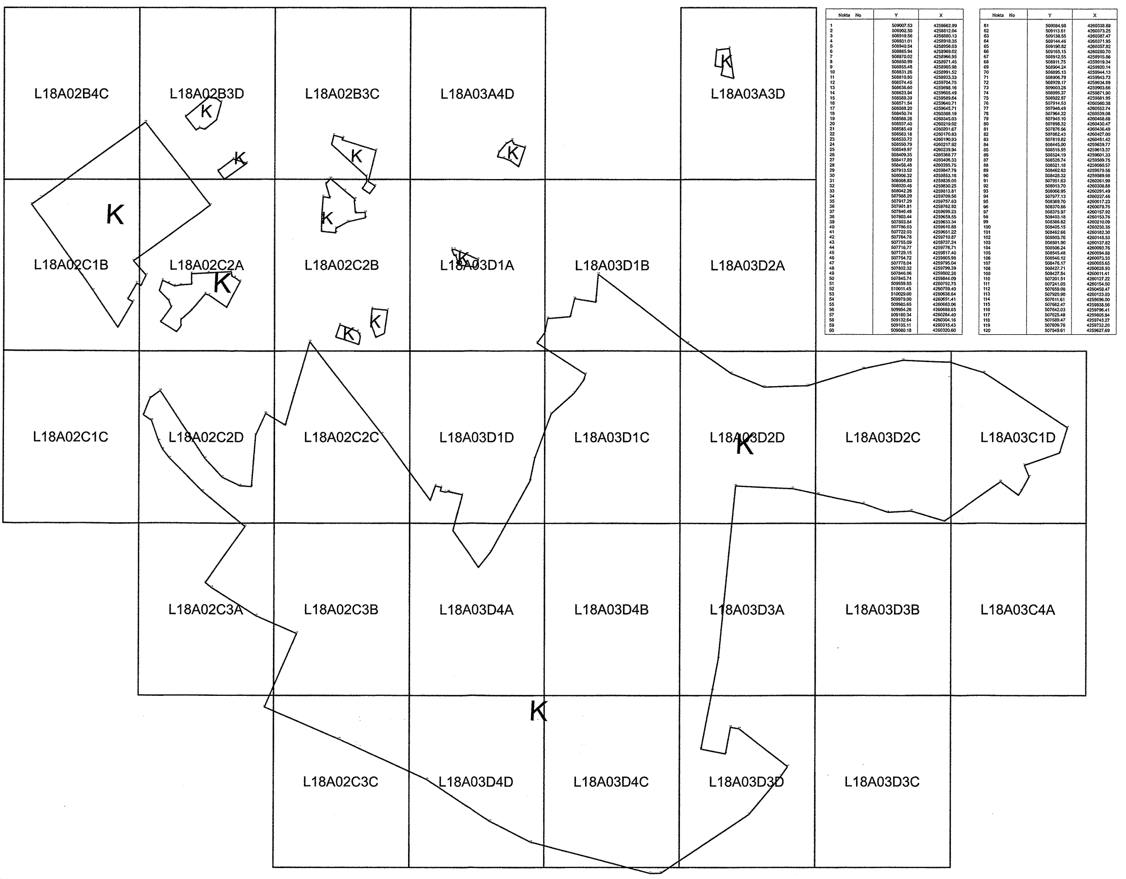
1. Mevcut ruhsatlı yapının yer aldığı kadastral/imar parselinin yürürlükteki imar planında sosyal ve teknik altyapı alanlarına isabet eden kısımları bedelsiz olarak kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
2. Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) tanımlanmamış Ayrık, Ayrık İkiz ve Blok nizamlı yapı adalarında; ilgili İlçe Belediyesince, aynı ada/parsel içerisinde yer alan gabarisinde ruhsatlı olarak teşekkül etmiş mevcut yapıların bahçe mesafelerini dikkate alarak ada bazında kitle etüdü hazırlanması kaydıyla;
2.1. Taban alanı; Parseldeki mevcut ruhsatlı yapının yapı ruhsatı ve eki mimari projesi üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan taban alanını ve hiçbir şekilde parsel alanının %60'ını aşamaz. Ancak,
2.1.1. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni, korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ve yangın güvenlik holleri,
2.1.2. Yürürlükteki İmar Yönetmeliği gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan asansörler, bu alana dahil edilmez.
2.2. Ada bazında hazırlanacak olan kitle etüdünün onaylanmasında ve bu plan hükmünün uygulamasında, ilgili belediyelerin imar, harita, planlama ile gerektiğinde diğer ilgili birim müdürlerinden veya ilgili birimlerde görev yapan en az üç teknik elemandan oluşturulacak Teknik komisyon yetkilidir.
3. Toplam (yapı) inşaat alanı; parseldeki mevcut ruhsatlı yapının, yapı ruhsatı ve eki mimari projesi üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanını aşamaz. Ancak,
3.1. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni, korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ve yangın güvenlik holleri,
3.2. Yürürlükteki İmar Yönetmeliği gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan asansörler,
3.3. Mevcut ruhsatlı yapının yapı ruhsatı ve eki projesinde ayrılan otopark, sığınak ve su deposu alanları dışında binaların bodrum katlarında bütün cepheleri tamamen gömülü ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; ilave olarak yapılan otopark, sığınak ve su deposu alanları ile enerji odası bu alana dâhil edilmez.
4. Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) ve Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) tanımlanmamış Ayrık, Ayrık İkiz ve Blok nizamlı yapı adalarında mülga plan notları veya mülga yönetmelik hükümleri ile TAKS ve KAKS koşullarından daha fazla oranda ruhsat alarak yapılaşmış parsellerde; 2. ve 3. maddede belirtilen hükümler geçerlidir.
5. Yeni yapılacak olan yapıda, yürürlükteki imar planında belirlenen kat adedi aşılamaz. Ancak, mevcut ruhsatlı yapının kat adedinin, mülga plan notları veya mülga yönetmelik hükümleri kapsamında, yürürlükteki imar planında belirlenen kat adedinden fazla olması halinde mevcut yapının kat sayısı korunacak olup, kat yüksekliği döşeme üstünden döşeme üstüne 2.85 metreyi (zemin katta işyeri bulunması halinde zemin kat yüksekliği 3.25 metreyi) geçemez. Ancak;
5.1. Mevcut ruhsatlı yapının gabarisinin bu hesaba göre belirlenecek gabariden yüksek olması halinde onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesindeki gabari kullanılabilir.
5.2. Yeni yapılaşacak parseller ile komşu parsellerdeki kitleler arasında yükseklik farkı oluşmaması için, bina gabarilerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.
6. Yeni yapılacak olan yapıya kot verilirken, mevcut ruhsatlı yapının kotuna göre ada bazında değerlendirme yaparak kot alınacak noktayı belirlemeye ilgili İlçe Belediyesi yetkilidir.
7. Birden fazla yapının yer aldığı parsellerde, söz konusu usul ve esaslar kapsamında yapılardan birinin ya da bir kısmının yıkılıp yeniden yapılmasının talep edilmesi halinde; parselde bulunan tüm mevcut ruhsatlı yapıların yapı ruhsatı ve eki mimari projeleri üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre taban alanları ve toplam (yapı) inşaat alanları hesaplanır. Parseldeki tüm yapıların ihtiyacı için ayrılmış ortak alanlar azaltılmamak ve yıkılıp yeniden yapılan yapının ortak alanları (sığınak, otopark, kapıcı dairesi, ısıtma merkezi vb.) yürürlükteki mevzuata uygun olarak ayrılmak kaydıyla uygulama yapılır. Ayrıca, talep edilmesi halinde parseldeki diğer yapı veya yapılara da yıkılıp yeniden yapılırken yapılan hesaplamalar dikkate alınarak süre sınırlamasına bakılmaksızın bu hükümler uygulanır.
8. Mevcut yapının bulunduğu parsel ruhsatın alındığı tarihten sonra ifraz edilmiş ise bu usul ve esaslara göre uygulama yapılamaz. Ancak, tevhid edilmiş olması durumunda veya tevhidinin talep edilmesi halinde, mevcut yapıların 2. ve 3. maddede belirtildiği şekilde hesaplanan taban alanları ve toplam (yapı) inşaat alanları toplamı ile mevcut ruhsatlı yapıların en yükseğinin gabarisi aşılmamak kaydıyla ilgili ilçe belediyesince onaylanan kitle etüdüne göre uygulama yapılabilir.
9. Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) ve Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) tanımlanmamış Ayrık, Ayrık İkiz ve Blok nizamlı ve %50'den fazlası (parsel sayısı ve/veya parsel alanı itibariyle) gabarisinde ve yapıldığı yıla bakılmaksızın TAKS kullanımı, %40'ın üzerinde olacak şekilde ruhsatlı olarak (2981 sayılı yasa kapsamında imar affından ruhsat alan gabarisinde ve bahçe mesafeleri mevzuata uygun olarak yapılaşmış parseller dahil) teşekkül etmiş olan imar adalarındaki boş parsellerin yapılaşma taleplerinde, taban alanı ada bazında hazırlanan kitle etüdleri ile belirlenecek olan bahçe mesafelerine göre belirlenir. Ancak, hiçbir şekilde parsel alanının %60'ını aşamaz. Katlar alanı ise, bu şekilde belirlenen taban alanı kat sayısı ile imar planında belirlenen kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.
10. Parsel maliklerinin tamamının muvafakatı ile ada bütününde uygulama yapılması talep edilmesi halinde, bölgenin yeniden düzenlenerek sağlıklaştırılması amacıyla yürürlükteki imar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı (yol, park, otopark vb.) alanlarının genişletilmesi ve ihtiyaca göre arttırılması kaydıyla;
10.1. Gerekli değişiklikler yürürlükteki imar planlarına (1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı) işlenerek, onaylanmadan ve kadastral/imar parselinin imar planında belirlenen tüm kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının (yol, yeşil alan, park, eğitim ve sağlık tesisi, ibadet alanı, sosyal ve kültürel tesisler, belediye hizmet alanı, pazar alanı, otopark vb.) zemin ve zemin üstü terkleri bedelsiz kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.
10.2. Ada bütününde yapılacak 3194 sayılı Kanunun 18. Madde imar uygulamasında, plan üzerinde belirtilen yol, yeşil alan, donatı alanı vb. ortak kullanım alanları haricinde kalan konut ve ticaret alanlarında tek parsel olacak şekilde uygulama yapılması esastır. Konut ve ticaret adalarında minimum parsel ada ölçeğidir.
10.3. Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanı toplamının parsel alanına oranı, ilgili ilçe belediyesince ada kitle etüdü doğrultusunda belirlenerek imar planlarına işlenecek TAKS oranını ve hiçbir şekilde parsel alanının %60'ını aşamaz. Binalar arasındaki mesafede yürürlükteki İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
10.4. Toplam (yapı) inşaat alanı; parsellerdeki mevcut ruhsatlı yapıların, yapı ruhsatı ve eki mimari projesi üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanı toplamlarını ve varsa boş parsellerin yürürlükteki imar planı doğrultusunda hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanı toplamlarını aşamaz. Ancak mevcut ruhsatlı yapıların toplam (yapı) inşaat alanına,
10.4.1.Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni, korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ve yangın güvenlik holleri,
10.4.2.Yürürlükteki İmar Yönetmeliği gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan asansörler,
10.4.3.Mevcut ruhsatlı yapının yapı ruhsatı ve eki projesinde ayrılan otopark, sığınak ve su deposu alanları dışında binaların bodrum katlarında bütün cepheleri tamamen gömülü ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; ilave olarak yapılan otopark, sığınak ve su deposu alanları ile enerji odası bu alana dahil edilmez. Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanı, ilgili ilçe belediyesince imar planlarına işlenir.
10.5. Kat adedi; mevcut yapıların toplam (yapı) inşaat alanı hesaplarından gelen haklarını kullanabilmeleri amacıyla, çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak hazırlanacak ada kitle etüdü doğrultusunda, ilgili ilçe belediyesince belirlenerek imar planlarına işlenir.
11. Bu usul ve esaslardan faydalanacak parseller, meskun alan olarak kabul edilerek iş ve işlemler yürütülür.
12. Talep edilmesi halinde; 6306 sayılı yasa kapsamında Riskli Yapı olarak belirlenen veya 01/01/1998 tarihinde yürürlüğe giren Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ile 04/01/2002 tarihli Kamu İhale Kanunu öncesinde inşaa edilen kamuya ait yapı/yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda; yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlarda ilgili mevzuatın gerektirdiği şartların sağlanması kaydıyla, mevcut yapı/yapıların kitle ve gabari sınırları içerisinde veya toplamı aşılmamak koşulu ile ilgili belediyesince vaziyet planı onaylanmak suretiyle yapılaşabilir.
13. 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesine (Ek; 11/05/2018-7143/16 md.) göre yapı kayıt belgesine konu edilen alanlar bu kapsamda değerlendirilemez ve kazanılmış hak oluşturmaz.
14. Bu usul ve esaslardan yapı yasaklı alan, heyelan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, orman alanı, sit ve diğer koruma alanları (Koruma Amaçlı İmar Planı bulunan alanlar hariç), hassas alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar, dünya mirası alanları, 5366 sayılı Kanun gereği Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilen yenileme alanları, Rezerv Yapı Alanları ve diğer özel kanunlar ile belirlenen alanlarda kalan taşınmazlar faydalanamaz.
15. Bu kapsamda yıkılıp yeniden yapılacak olan yapılara ait yeni yapı ruhsatı işlemleri, bu usul ve esasların İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nce uygun görülmesine müteakip 10 yıl içerisinde sonuçlandırılır.

C-ÖZEL HÜKÜMLER:

1. Bu alanlarda (K); yukarıda tariflenen usul ve esaslar doğrultusunda yeniden yapılacak yapıların afet güvenliğinin sağlanması esasıyla aşağıdaki hususlara uyulacaktır;
1.1. Bu usul ve esaslar kapsamında yıkılıp yeniden yapılacak yapıların bulunduğu parsel/parsellerde; 18/03/2018 tarih ve 30364 sayılı (Mükerrer) Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve haritada tanımlı deprem verileri ile ilgili mevzuatta belirtilen esaslara uygun olarak binayı/binaları etkisi altına alabilecek deprem ve diğer afet tehlikelerinin yaratabileceği hasarları engelleyecek önlemler ile temel ve tasarım parametrelerini içerecek zemin ve temel etüdü raporu hazırlanarak ilgili İdaresince onaylanması ve rapora uyulması zorunludur.
1.1.1. Bu rapor;
- Jeolojik, hidrojeolojik, kaya ve zemin mekaniği, taşıma gücü, sıvılaşma vb. analiz ve modellemelere dayalı ayrıntılı yapı-zemin etkileşimi değerlendirmelerini,
- Deprem etkisi altında taşıma gücü, sıvılaşma, stabilite kayıpları ile kazı genelgesi de dikkate alınarak temel kazısında güvenliği sağlayacak ve alınacak önlemleri ve zemin iyileştirme projelerini,
- Temel kazısında komşu veya bitişik nizamdaki yapıların temel seviyesi altına inilmesi durumunda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğünün 31/08/2018 tarih ve 150340 (2018/10) sayılı genelgesinde belirtilen araştırmaları,
- Yer altı su seviyesi temel etki derinliği içerisinde olan parsellerde, beton, yapı elemanları ve inşai faaliyetler açısından yer altı suyundan kaynaklanabilecek olumsuz etkiler araştırılarak alınacak gerekli önlemleri,
- Temel tipi, yapıdan gelecek yükleri güvenle taşıyabilecek jeolojik birimi ve temel derinliği, özel drenaj ve yalıtım öneri ve yaklaşımlarını, kapsayacaktır.

1.1.2. Bu alanlarda hazırlanacak zemin ve temel etüt raporları kapsamında yapılması planlanan sondaj vb. arazi araştırmaları ile ihtiyaç duyulan zemin iyileştirmesi proje uygulamalarının ilgili belediyesince yerinde denetimi yapılmak/yaptırılmak suretiyle, yapıldığına dair tutanak altına alınması zorunludur. Bu tutanak düzenlenmeden ruhsata yönelik iş ve işlemler yürütülemez.
1.1.3. Yeniden yapılacak olan yapılara ait yeni yapı ruhsatı işlemlerinin sonuçlandırılmasına kadar geçen sürede parselleri kapsayacak şekilde gerçekleştirilecek etüt ve analizlerde sahaya özel tehlike ve risk değerlendirmelerinin yapılması durumunda ulaşılan sonuçların ve önerilerin yapılaşma sürecinde dikkate alınması zorundadır.
2. Yeni yapılacak yapılarda "Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda "Yağmursuyu Hasat Sistemi" kurulana kadar, parselin yapılaşamayan kısımları toprağın geçirimliliğini sağlayan malzeme ile kaplanabilir. Bahçe ve bina çatı yüzeylerine düşen yağmur sularının toplanarak yağmursuyu altyapı sistemine ulaştırmak amacıyla yapı gruplarına entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı, yağmur ve drenaj suyu depolanarak, çevre sulamasında kullanılabilir.
3. Bu usul ve esaslarda belirtilmeyen hususlarda ilgili yasa ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, MEVCUT PLANDAKİ DURUMU KORUNACAK ALAN (K) SINIRI



Nokta No	Y	X
1	509007.53	4258662.99
2	508902.50	4258812.04
3	508919.56	4258880.13
4	508931.01	4258918.35
5	508940.54	4258956.03
6	508885.94	4258969.02
7	508870.02	4258966.95
8	508850.99	4258971.45
9	508855.48	4258985.98
10	508831.26	4258991.52
11	508810.80	4258933.33
12	508574.45	4259704.75
13	508636.60	4259698.16
14	508623.94	4259605.49
15	508589.39	4259589.64
16	508571.54	4259640.71
17	508569.20	4259645.71
18	508450.74	4260388.19
19	508588.28	4260345.03
20	508557.40	4260219.02
21	508585.49	4260201.67
22	508563.18	4260170.83
23	508533.72	4260190.93
24	508550.79	4260217.92
25	508549.97	4260239.94
26	508409.35	4260368.77
27	508417.89	4260406.33
28	508456.48	4260395.75
29	507913.52	4259847.79
30	508006.32	4259853.18
31	508008.83	4259835.05
32	508020.46	4259830.25
33	508042.26	4259813.81
34	507988.29	4259709.56
35	507917.29	4259757.63
36	507901.81	4259762.92
37	507846.46	4259699.23
38	507803.44	4259659.55
39	507803.84	4259633.34
40	507786.03	4259610.88
41	507722.03	4259651.22
42	507764.78	4259710.87
43	507755.09	4259737.24
44	507716.77	4259776.71
45	507729.15	4259817.40
46	507754.72	4259805.98
47	507778.04	4259795.04
48	507802.32	4259799.39
49	507846.06	4259802.28
50	507845.74	4259844.09
51	509959.85	4260752.75
52	510011.45	4260759.40
53	510029.00	4260638.64
54	509979.00	4260651.41
55	509985.65	4260683.06
56	509954.26	4260688.65
57	509160.34	4260284.40
58	509132.64	4260304.16
59	509105.11	4260315.43
60	509080.18	4260320.60
61	509084.98	4260338.89
62	509113.61	4260373.25
63	509138.55	4260387.47
64	509144.46	4260371.95
65	509190.82	4260357.92
66	509165.15	4260280.70
67	508912.55	4259915.86
68	508911.75	4259919.34
69	508904.24	4259920.14
70	508895.13	4259944.13
71	508906.79	4259943.73
72	508929.17	4259934.89
73	509003.28	4259903.66
74	508995.37	4259871.90
75	508922.87	4259881.95
76	507914.53	4260560.38
77	507946.49	4260552.74
78	507964.32	4260539.08
79	507945.10	4260468.68
80	507898.32	4260430.47
81	507876.56	4260436.49
82	507862.43	4260427.00
83	507819.82	4260481.42
84	508445.00	4259639.77
85	508516.55	4259613.37
86	508524.19	4259601.33
87	508526.74	4259589.75
88	508521.18	4259560.57
89	508462.83	4259579.56
90	508428.32	4259589.98
91	507951.63	4260261.99
92	508013.70	4260308.88
93	508066.95	4260291.49
94	507977.13	4260227.46
95	508369.70	4260017.23
96	508370.86	4260079.75
97	508375.97	4260157.92
98	508403.18	4260153.76
99	508386.82	4260210.09
100	508405.15	4260230.35
101	508462.66	4260182.30
102	508503.76	4260148.53
103	508501.90	4260137.82
104	508506.24	4260093.76
105	508545.48	4260094.88
106	508546.12	4260073.33
107	508476.17	4260055.65
108	508427.71	4260028.93
109	508427.54	4260011.41
110	507201.51	4260127.22
111	507241.05	4260154.50
112	507659.08	4260458.47
113	507920.90	4260123.03
114	507611.61	4259896.00
115	507662.47	4259838.56
116	507642.03	4259796.41
117	507625.48	4259805.94
118	507589.47	4259743.27
119	507609.76	4259732.26
120	507549.61	4259627.69
121	507449.11	4259776.72
122	508323.64	4259570.75
123	508614.75	4259199.34
124	508883.48	4258968.70
125	509056.02	4258725.56
126	509214.36	4259012.31
127	509232.36	4259101.55
128	509299.04	4259282.90
129	509391.58	4259366.57
130	509429.62	4259417.93
131	509436.45	4259441.16
132	509241.37	4259566.45
133	509271.90	4259608.88
134	509283.79	4259666.77
135	509374.20	4259674.31
136	509392.44	4259746.47
137	509476.64	4259731.93
138	509486.21	4259845.26
139	509847.59	4259568.09
140	510021.85	4259446.11
141	510155.72	4259391.45
142	510331.57	4259396.80
143	510554.15	4259465.91
144	510714.90	4259500.49
145	510905.19	4259492.77
146	511041.30	4259450.86
147	511378.74	4259229.07
148	511347.44	4259127.51
149	511206.15	4259077.55
150	511224.97	4259031.40
151	511193.57	4258974.49
152	511182.02	4258957.27
153	511109.49	4259010.46
154	510883.59	4258852.35
155	510749.16	4258892.23
156	510654.91	4258886.91
157	510556.56	4258921.74
158	510374.27	4258960.46
159	510270.89	4258982.41
160	510042.06	4258993.17
161	509974.70	4258297.16
162	509950.94	4258168.49
163	509906.27	4257932.47
164	510005.11	4257913.29
165	510024.78	4258020.49
166	510059.27	4258014.74
167	510255.12	4257862.02
168	510229.14	4257823.81
169	510100.27	4257668.61
170	509746.20	4257430.98
171	509702.63	4257430.19
172	509221.03	4257556.13
173	509055.48	4257640.10
174	508800.42	4257808.02
175	508445.55	4257970.41
176	508146.13	4258099.52
177	508273.88	4258396.05
178	508110.49	4258467.06
179	507930.68	4258580.33
180	507906.13	4258600.14
181	508064.55	4258826.68
182	507892.97	4258967.81
183	507759.45	4259101.86
184	507732.05	4259136.71
185	507715.56	4259170.76
186	507686.83	4259254.01
187	507653.72	4259275.79
188	507680.49	4259342.71
189	507721.48	4259372.83
190	507902.16	4259100.13
191	507972.43	4259024.00
192	508043.53	4258989.71
193	508090.05	4258987.06
194	508106.32	4259195.02
195	508146.54	4259281.23
196	508225.93	4259234.45
197	508261.42	4259360.00

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, MEVCUT PLANDAKİ DURUMU KORUNACAK ALANLARA (K1) İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

PLAN NOTLARI:

A- KAPSAM:

Koordinatlı kroki ve koordinat listesi ile sınırları belirlenen **Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlarda (K1)**; 30.10.2020 tarihinde meydana gelen deprem sonucunda 7269 sayılı Kanun kapsamında ağır ve orta hasarlı olarak tespit edilen yapılar ile 01.01.1998 tarihinde yürürlüğe giren "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" öncesinde ruhsat alarak yapılmış yapılar veya 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak belirlenen yapıların dönüşümüne ilişkin iş ve işlemler mevcut plan notlarına ilaveten aşağıda yer alan plan notu hükümleri doğrultusunda yürütülecektir.

B- UYGULAMAYA ESAS HÜKÜMLER:

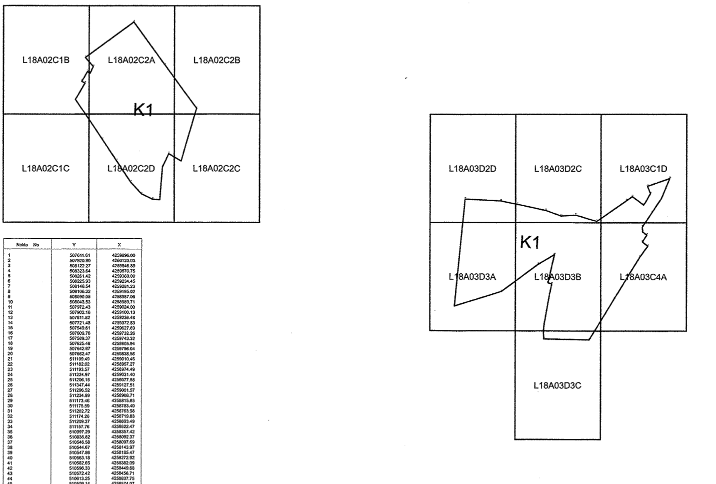
10.Parsel maliklerinin tamamının muvafakatı ile ada bütününde uygulama yapılması talep edilmesi halinde, bölgenin yeniden düzenlenerek sağlıklaştırılması amacıyla yürürlükteki imar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı (yol, park, otopark vb.) alanlarının genişletilmesi ve ihtiyaca göre arttırılması kaydıyla;
10.1. Gerekli değişiklikler yürürlükteki imar planlarına (1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı) işlenerek, onaylanmadan ve kadastral/imar parselinin imar planında belirlenen tüm kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının (yol, yeşil alan, park, eğitim ve sağlık tesisi, ibadet alanı, sosyal ve kültürel tesisler, belediye hizmet alanı, pazar alanı, otopark vb.) zemin ve zemin üstü terkleri bedelsiz kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.
10.2. Ada bütününde yapılacak 3194 sayılı Kanunun 18. Madde imar uygulamasında, plan üzerinde belirtilen yol, yeşil alan, donatı alanı vb. ortak kullanım alanları haricinde kalan konut ve ticaret alanlarında tek parsel olacak şekilde uygulama yapılması esastır. Konut ve ticaret adalarında minimum parsel ada ölçeğidir.
10.3. Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanı toplamının parsel alanına oranı, ilgili ilçe belediyesince ada kitle etüdü doğrultusunda belirlenerek imar planlarına işlenecek TAKS oranını ve hiçbir şekilde parsel alanının %60'ını aşamaz. Binalar arasındaki mesafede yürürlükteki İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
10.4. Toplam (yapı) inşaat alanı; parsellerdeki mevcut ruhsatlı yapıların, yapı ruhsatı ve eki mimari projesi üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanı toplamlarını ve varsa boş parsellerin yürürlükteki imar planı doğrultusunda hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanı toplamlarını aşamaz. Ancak mevcut ruhsatlı yapıların toplam (yapı) inşaat alanına,
10.4.1. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni, korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ve yangın güvenlik holleri,
10.4.2. Yürürlükteki İmar Yönetmeliği gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan asansörler,
10.4.3. Mevcut ruhsatlı yapının yapı ruhsatı ve eki projesinde ayrılan otopark, sığınak ve su deposu alanları dışında binaların bodrum katlarında bütün cepheleri tamamen gömülü ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; ilave olarak yapılan otopark, sığınak ve su deposu alanları ile enerji odası bu alana dahil edilmez. Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanı, ilgili ilçe belediyesince imar planlarına işlenir.
10.5. Kat adedi; mevcut yapıların toplam (yapı) inşaat alanı hesaplarından gelen haklarını kullanabilmeleri amacıyla, çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak hazırlanacak ada kitle etüdü doğrultusunda, ilgili ilçe belediyesince belirlenerek imar planlarına işlenir.

C-ÖZEL HÜKÜMLER:

1. Bu alanlarda (K1); yukarıda tariflenen usul ve esaslar doğrultusunda yeniden yapılacak yapıların afet güvenliğinin sağlanması esasıyla aşağıdaki hususlara uyulacaktır;
1.1. Bu usul ve esaslar kapsamında yıkılıp yeniden yapılacak yapıların bulunduğu parsel/parsellerde; 18/03/2018 tarih ve 30364 sayılı (Mükerrer) Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve haritada tanımlı deprem verileri ile ilgili mevzuatta belirtilen esaslara uygun olarak binayı/binaları etkisi altına alabilecek deprem ve diğer afet tehlikelerinin yaratabileceği hasarları engelleyecek önlemler ile temel ve tasarım parametrelerini içerecek zemin ve temel etüdü raporu hazırlanarak ilgili İdaresince onaylanması ve rapora uyulması zorunludur.
1.1.1. Bu rapor;
- Jeolojik, hidrojeolojik, kaya ve zemin mekaniği, taşıma gücü, sıvılaşma vb. analiz ve modellemelere dayalı ayrıntılı yapı-zemin etkileşimi değerlendirmelerini,
- Deprem etkisi altında taşıma gücü, sıvılaşma, stabilite kayıpları ile kazı genelgesi de dikkate alınarak temel kazısında güvenliği sağlayacak ve alınacak önlemleri ve zemin iyileştirme projelerini,
- Temel kazısında komşu veya bitişik nizamdaki yapıların temel seviyesi altına inilmesi durumunda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğünün 31/08/2018 tarih ve 150340 (2018/10) sayılı genelgesinde belirtilen araştırmaları,
- Yer altı su seviyesi temel etki derinliği içerisinde olan parsellerde, beton, yapı elemanları ve inşai faaliyetler açısından yer altı suyundan kaynaklanabilecek olumsuz etkiler araştırılarak alınacak gerekli önlemleri,
- Temel tipi, yapıdan gelecek yükleri güvenle taşıyabilecek jeolojik birimi ve temel derinliği, özel drenaj ve yalıtım öneri ve yaklaşımlarını, kapsayacaktır.

1.1.2. Bu alanlarda hazırlanacak zemin ve temel etüt raporları kapsamında yapılması planlanan sondaj vb. arazi araştırmaları ile ihtiyaç duyulan zemin iyileştirmesi proje uygulamalarının ilgili belediyesince yerinde denetimi yapılmak/yaptırılmak suretiyle, yapıldığına dair tutanak altına alınması zorunludur. Bu tutanak düzenlenmeden ruhsata yönelik iş ve işlemler yürütülemez.
1.1.3. Yeniden yapılacak olan yapılara ait yeni yapı ruhsatı işlemlerinin sonuçlandırılmasına kadar geçen sürede parselleri kapsayacak şekilde gerçekleştirilecek etüt ve analizlerde sahaya özel tehlike ve risk değerlendirmelerinin yapılması durumunda ulaşılan sonuçların ve önerilerin yapılaşma sürecinde dikkate alınması zorundadır.
2. Yeni yapılacak yapılarda "Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda "Yağmursuyu Hasat Sistemi" kurulana kadar, parselin yapılaşamayan kısımları toprağın geçirimliliğini sağlayan malzeme ile kaplanabilir. Bahçe ve bina çatı yüzeylerine düşen yağmur sularının toplanarak yağmursuyu altyapı sistemine ulaştırmak amacıyla yapı gruplarına entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı, yağmur ve drenaj suyu depolanarak, çevre sulamasında kullanılabilir.
3. Bu usul ve esaslarda belirtilmeyen hususlarda ilgili yasa ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, MEVCUT PLANDAKİ DURUMU KORUNACAK ALAN (K1) SINIRI



Nokta No	Y	X
1	507611.61	4259896.00
2	507920.90	4260123.03
3	508122.27	4259846.89
4	508323.64	4259570.75
5	508261.42	4259360.00
6	508225.93	4259234.45
7	508146.54	4259281.23
8	508106.32	4259195.02
9	508090.05	4258987.06
10	508043.53	4258989.71
11	507972.43	4259024.00
12	507902.16	4259100.13
13	507811.82	4259236.48
14	507721.48	4259372.83
15	507549.61	4259627.69
16	507609.76	4259732.26
17	507589.37	4259743.32
18	507625.48	4259805.94
19	507642.67	4259796.04
20	507662.47	4259838.56
21	511109.49	4259010.46
22	511182.02	4258957.27
23	511193.57	4258974.49
24	511224.97	4259031.40
25	511206.15	4259077.55
26	511347.44	4259127.51
27	511296.52	4259001.57
28	511234.99	4258908.71
29	511173.46	4258815.85
30	511175.59	4258783.40
31	511202.72	4258763.98
32	511174.26	4258719.83
33	511209.37	4258693.49
34	511157.76	4258622.47
35	510997.29	4258357.42
36	510836.82	4258092.37
37	510546.58	4258097.69
38	510544.67	4258143.97
39	510547.86	4258185.47
40	510563.18	4258272.92
41	510582.65	4258382.09
42	510596.33	4258449.88
43	510572.42	4258456.71
44	510613.25	4258637.75
45	510509.14	4258574.07
46	510275.11	4258401.13
47	509975.63	4258306.73
48	510008.84	4258649.95
49	510042.06	4258993.17
50	510270.89	4258982.41
51	510374.27	4258960.46
52	510556.56	4258921.74
53	510654.91	4258886.91
54	510749.16	4258892.23
55	510883.59	4258852.35
56	511073.44	4258985.44