KARŞIYAKA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		
MECLİS KARAR TARİHİ:07/07/2021	MECLİS KARAR NO:176	
HAZIRLAYAN:	PİN: UİP-35523597	ÖLÇEK:1/1000
MÜDÜR:	BAŞKAN YARDIMCISI:	
KONU: İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ İÇİN; RUHSATLI YAPILARIN DÖNÜŞÜMÜNDE KARŞILAŞILAN SORUNLARIN ÇÖZÜMÜNE İLİŞKİN DÜZENLENEN PLAN NOTU İLAVESİ	BELEDİYE BAŞKANI:	

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) tanımlanmış 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 5 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.

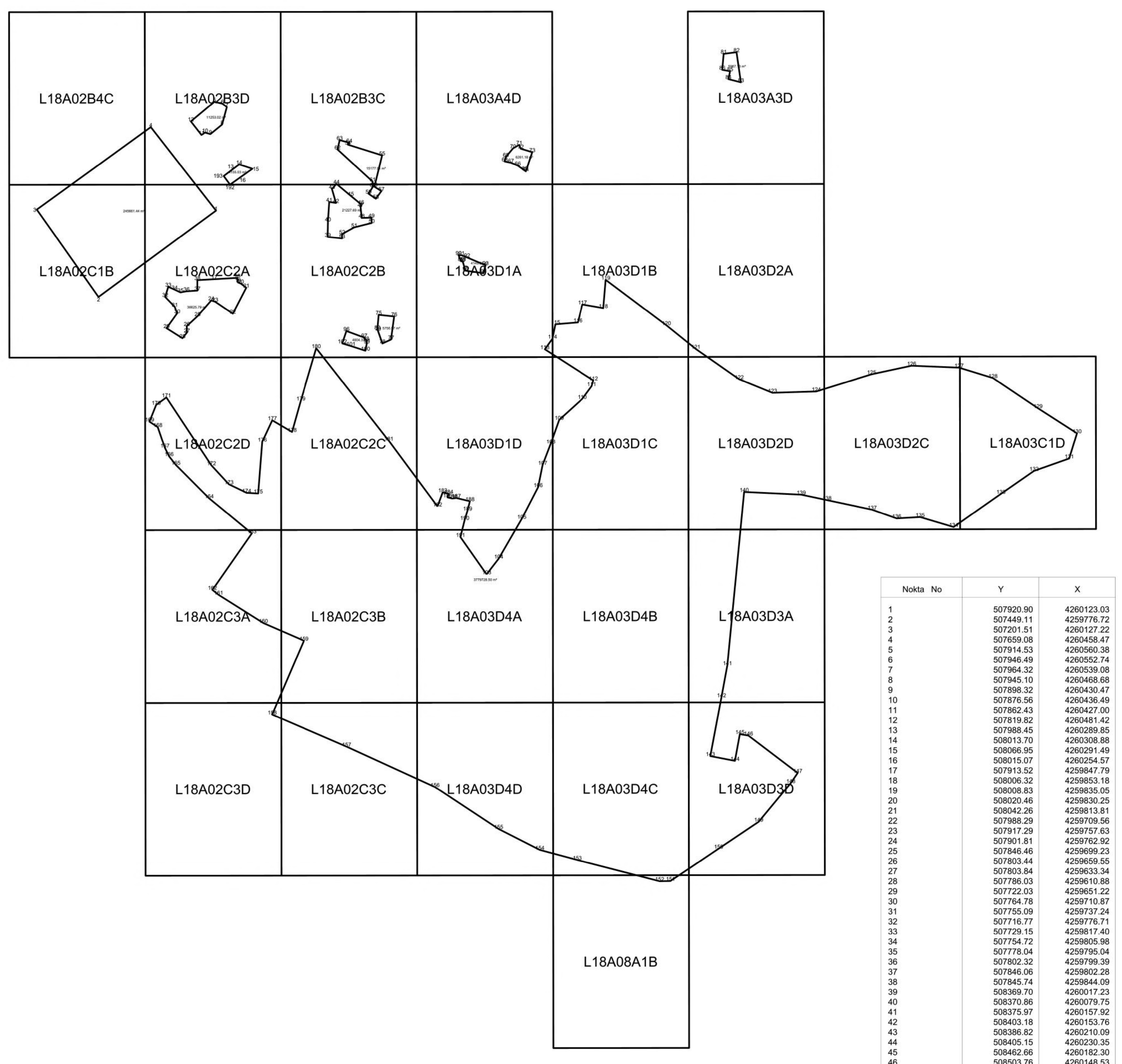
1.1.3. Yeniden yapılacak olan yapılara ait yeni yapı ruhsatı işlemlerinin sonuçlandırılmasına kadar geçen sürede parselleri kapsayacak şekilde gerçekleştirilecek etüt ve analizlerde sahaya özel tehlike ve risk değerlendirmelerinin yapılması durumunda ulaşılan sonuçların ve önerilerin yapılaşma sürecinde 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.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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



Nokta No	Y	X
1	507920.90	4260123.03
2	507449.11	4259776.72
3	507201.51	4260127.22
4	507659.08	4260458.47
5	507914.53	4260560.38
6	507946.49	4260552.74
7	507964.32	4260539.08
8	507945.10	4260468.68
9	507898.32	4260430.47
10	507876.56	4260436.49
11	507862.43	4260427.00
12	507819.82	4260481.42
13	507988.45	4260289.85
14	508013.70	4260308.88
15	508066.95	4260291.49
16	508015.07	4260254.57
17	507913.52	4259847.79
18	508006.32	4259853.18
19	508008.83	4259835.05
20	508020.46	4259830.25
21	508042.26	4259813.81
22	507988.29	4259709.56
23	507917.29	4259757.63
24	507901.81	4259762.92
25	507846.46	4259699.23
26	507803.44	4259659.55
27	507803.84	4259633.34
28	507786.03	4259610.88
29	507722.03	4259651.22
30	507764.78	4259710.87
31	507755.09	4259737.24
32	507716.77	4259776.71
33	507729.15	4259817.40
34	507754.72	4259805.98
35	507778.04	4259795.04
36	507802.32	4259799.39
37	507846.06	4259802.28
38	507845.74	4259844.09
39	508369.70	4260017.23
40	508370.86	4260079.75
41	508375.97	4260157.92
42	508403.18	4260153.76
43	508386.82	4260210.09
44	508405.15	4260230.35
45	508462.66	4260182.30
46	508503.76	4260148.53
47	508501.90	4260137.82
48	508506.24	4260093.76
49	508545.48	4260094.88
50	508546.12	4260073.33
51	508476.17	4260055.65
52	508427.71	4260028.93
53	508427.54	4260011.41
54	508450.74	4260388.19
55	508588.28	4260345.03
56	508557.40	4260219.02
57	508585.49	4260201.67
58	508563.18	4260170.83
59	508533.72	4260190.93
60	508550.79	4260217.92
61	508549.97	4260239.94
62	508409.35	4260368.77
63	508417.89	4260406.33
64	508456.48	4260395.75
65	509160.34	4260284.40
66	509132.64	4260304.16
67	509105.11	4260315.43
68	509080.18	4260320.60
69	509084.98	4260338.89
70	509113.61	4260373.25
71	509138.55	4260387.47
72	509144.46	4260371.95
73	509190.82	4260357.92
74	509165.15	4260280.70
75	508574.45	4259704.75
76	508636.60	4259698.16
77	508623.94	4259605.49
78	508589.39	4259589.64
79	508571.54	4259640.71
80	508569.20	4259645.71
81	509959.85	4260752.75
82	510011.45	4260759.40
83	510029.00	4260638.64
84	509979.00	4260651.41
85	509985.65	4260683.06
86	509954.26	4260688.65
87	508912.55	4259915.86
88	508911.75	4259919.34
89	508904.24	4259920.14
90	508895.13	4259944.13
91	508906.79	4259943.73
92	508929.17	4259934.89
93	509003.28	4259903.66
94	508995.37	4259871.90
95	508922.87	4259881.95
96	508445.00	4259639.77
97	508516.55	4259613.37
98	508524.19	4259601.33
99	508526.74	4259589.75
100	508521.18	4259560.57
101	508462.83	4259579.56
102	508428.32	4259589.98
103	509007.53	4258662.99
104	509056.02	4258725.56
105	509148.48	4258884.76
106	509214.36	4259012.31
107	509232.36	4259101.55
108	509265.19	4259187.49
109	509299.04	4259282.90
110	509391.58	4259366.57
111	509429.62	4259417.93
112	509436.45	4259441.16
113	509241.37	4259566.45
114	509271.90	4259608.88
115	509283.79	4259666.77
116	509374.20	4259674.31
117	509392.44	4259746.47
118	509476.64	4259731.93
119	509486.21	4259845.26
120	509729.82	4259663.02
121	509847.59	4259568.09
122	510021.85	4259446.11
123	510155.72	4259391.45
124	510331.57	4259396.80
125	510554.15	4259465.91
126	510714.90	4259500.49
127	510905.19	4259492.77
128	511041.30	4259450.86
129	511221.90	4259329.67
130	511378.74	4259229.07
131	511347.44	4259127.51
132	511206.15	4259077.55
133	511073.44	4258985.44
134	510883.59	4258852.35
135	510749.16	4258892.23
136	510654.91	4258886.91
137	510556.56	4258921.74
138	510374.27	4258960.46
139	510270.89	4258982.41
140	510042.06	4258993.17
141	509974.70	4258297.16
142	509950.94	4258168.49
143	509906.27	4257932.47
144	510005.11	4257913.29
145	510024.78	4258020.49
146	510059.27	4258014.74
147	510256.88	4257864.61
148	510229.14	4257823.81
149	510100.27	4257668.61
150	509939.47	4257560.89
151	509746.20	4257430.98
152	509702.63	4257430.19
153	509371.53	4257515.74
154	509221.03	4257556.13
155	509055.48	4257640.10
156	508800.42	4257808.02
157	508445.55	4257970.41
158	508146.13	4258099.52
159	508273.88	4258396.05
160	508110.49	4258467.06
161	507930.68	4258580.33
162	507906.13	4258600.14
163	508064.55	4258826.68
164	507892.97	4258967.81
165	507759.45	4259101.86
166	507732.05	4259136.71
167	507715.56	4259170.76
168	507686.83	4259254.01
169	507653.72	4259275.79
170	507680.49	4259342.71
171	507721.48	4259372.83
172	507902.16	4259100.13
173	507972.43	4259024.00
174	508043.53	4258989.71
175	508090.05	4258987.06
176	508106.32	4259195.02
177	508146.54	4259281.23
178	508225.93	4259234.45
179	508261.42	4259360.00
180	508323.64	4259570.75
181	508614.75	4259199.34
182	508810.49	4258935.01
183	508831.26	4258991.52
184	508855.48	4258985.98
185	508850.99	4258971.45
186	508870.02	4258966.95
187	508885.94	4258969.02
188	508940.54	4258956.03
189	508931.01	4258918.35
190	508919.56	4258880.13
191	508902.50	4258812.04
192	507977.13	4260227.46
193	507951.63	4260261.99

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 (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.

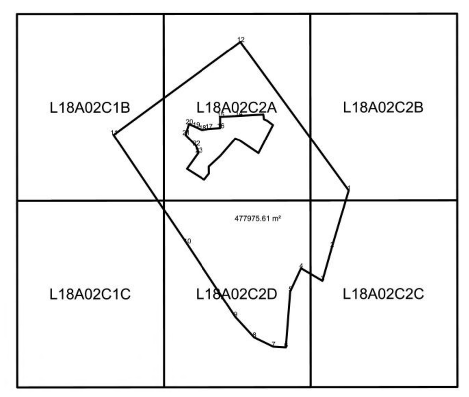
1.1.3. Yeniden yapılacak olan yapılara ait yeni yapı ruhsatı işlemlerinin sonuçlandırılmasına kadar geçen sürede parselleri kapsayacak şekilde gerçekleştirilecek etüt ve analizlerde sahaya özel tehlike ve risk değerlendirmelerinin yapılması durumunda ulaşılan sonuçların ve önerilerin yapılaşma sürecinde dikkate alınması zorundadır.

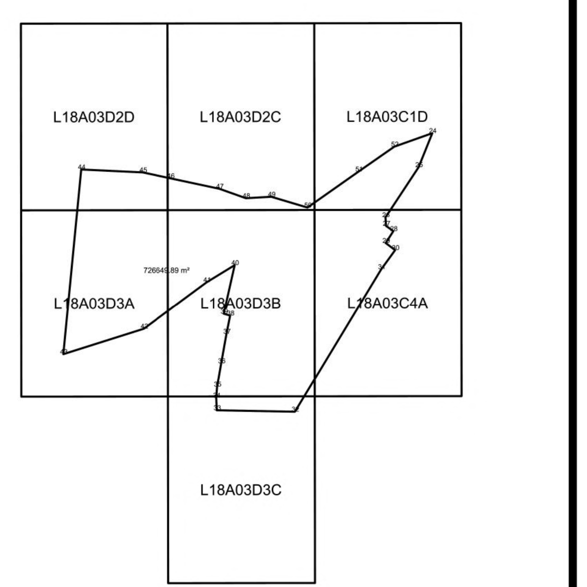
2. Yeni yapılacak yapılarda "Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda "Yağmursuyu Hasat Sistemi" kurulana kadar, parselin yapılaşamayan kısımları toprağın geçirimliliğini sağlayan malzeme ile kaplanabilir. Bahçe ve bina çatı yüzeylerine düşen yağmur 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.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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





Nokta No	Y	X
1	508323.64	4259570.75
2	508261.42	4259360.00
3	508225.93	4259234.45
4	508146.54	4259281.23
5	508106.32	4259195.02
6	508090.05	4258987.06
7	508043.53	4258989.71
8	507972.43	4259024.00
9	507902.16	4259100.13
10	507721.48	4259372.83
11	507449.11	4259776.72
12	507920.90	4260123.03
14	507913.52	4259847.79
15	507845.74	4259844.09
16	507846.06	4259802.28
17	507802.32	4259799.39
18	507778.04	4259795.04
19	507754.72	4259805.98
20	507729.15	4259817.40
21	507716.77	4259776.71
22	507755.09	4259737.24
23	507764.78	4259710.87
24	511347.44	4259127.51
25	511296.52	4259001.57
26	511173.46	4258815.85
27	511175.59	4258783.40
28	511202.72	4258763.98
29	511174.26	4258719.83
30	511209.37	4258693.49
31	511157.76	4258622.47
32	510836.82	4258092.37
33	510546.58	4258097.69
34	510544.67	4258143.97
35	510547.86	4258185.47
36	510563.18	4258272.92
37	510582.65	4258382.09
38	510596.33	4258449.88
39	510572.42	4258456.71
40	510613.25	4258637.75
41	510509.14	4258574.07
42	510275.11	4258401.13
43	509975.63	4258306.73
44	510042.06	4258993.17
45	510270.89	4258982.41
46	510374.27	4258960.46
47	510556.56	4258921.74
48	510654.91	4258886.91
49	510749.16	4258892.23
50	510883.59	4258852.35
51	511073.44	4258985.44
52	511206.15	4259077.55