İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ CUMHURİYET-ÖRNEKKÖY-İNÖNÜ MAHALLELERİNİN BİR KISMINI KAPSAYAN, 1. VE 2. ETAP PLAN SINIRLARI DIŞINDA KALAN 108 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PİN:UİP-351013399

	L18A02B2C	L18A03A1D
L18A02B3A	L18A02B3B	L18A03A4A	L18A03A4B
L18A02B3D	L18A02B3C	L18A03A4D

Gülay SOYKURT
A.Ş. İmar Planı Müdürü
Oda Sicil No: 1173

M. METİN DOĞRUL
Şehir Plancısı (YTÜ)
Mansiyon - 1. 5593/1 Sk. No:6 D:12
Evka-3 / İZMİR
Belge No: 12 239 085 60208
Tel. 0533 384 94 22

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 29.12.2023 tarih ve 1721782 sayılı yazısına istinaden; İlçeden 29.12.2023 tarih ve 207870 sayılı yazımız ekidir.

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Dosya No : 35.03.01.23/1738138
Değişiklik No : 1812
PİN – UİP : 351013399

Karşıyaka Belediye Meclisinin 7.11.2023 ve 190 - 191 sayılı kararı ile kabul edilen *1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu*, İzmİr Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.12.2023 ve 05.1356 sayılı kararı ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereğince değişiklikle onandı.

10.01.2024

Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

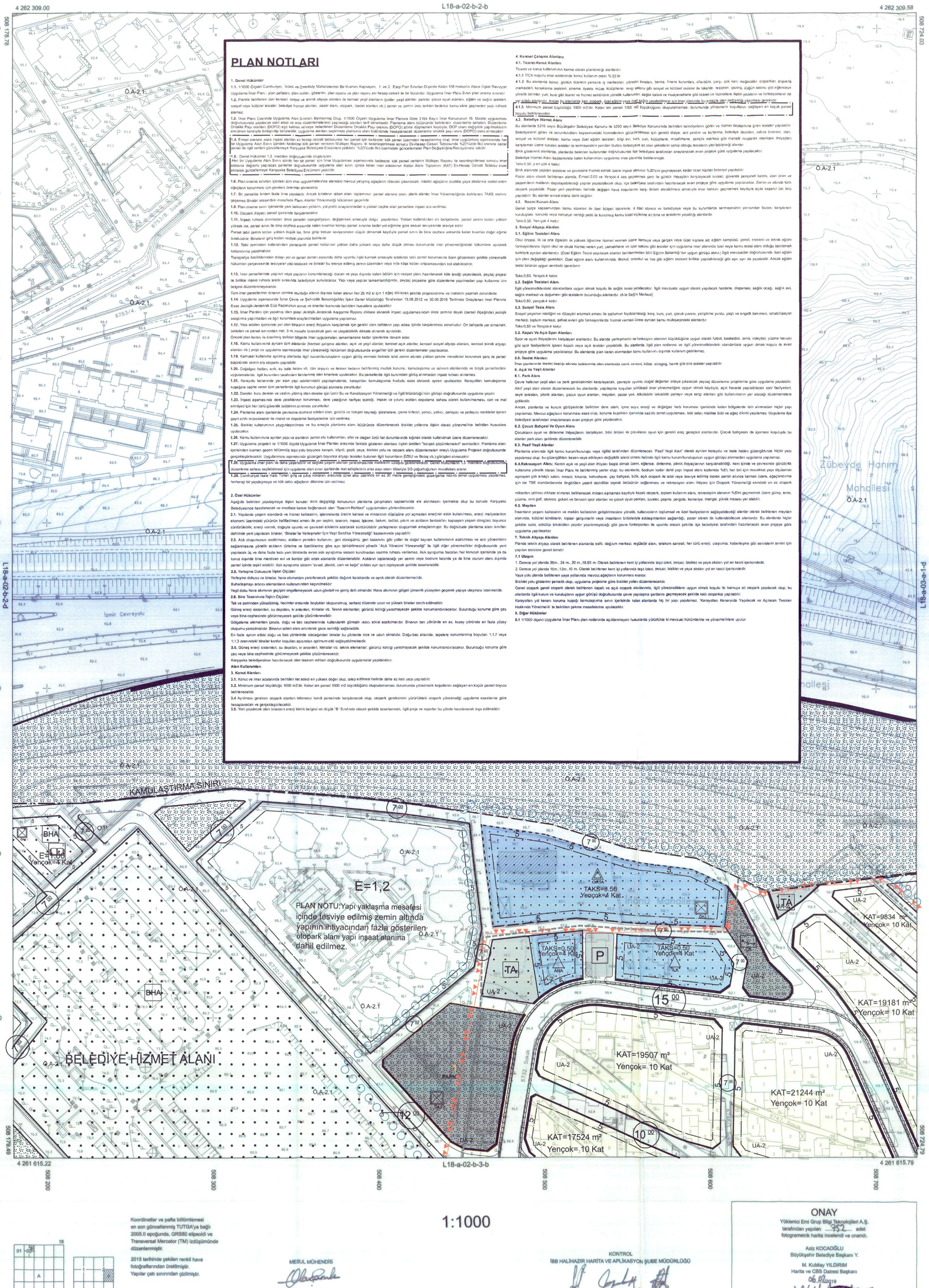
Kemal ZEKİ ÇINAR
Karşıyaka Belediye Başkanı

İZMİR

İL:İZMİR

L18-a-02-b-2-c

425



PLAN NOTLARI

1. Genel Hükümler

1.1. 1/1000 Ölçekli Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin Bir Kısmını Kapsayan, 1. ve 2. Etap Plan Sınırları Dışında Kalan 108 Hektarlık Alana İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan notları, şöemanı, plan raporu ve plan raporu ekl hesap cetveli 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 (yollar, yeşil alanlar, parklar, çocuk oyun alanları, eğlem ve sağlık tesisleri, sosyal veya kültürel tesisler, belediye hizmet alanları, pazar alanı, otopark, ibadet alanları vb.) zemin ve zemin üstü terkleri bedelsiz kamu eline geçmeden yapı ruhsatı alamaz.

1.3. İmar Planı Üzerinde Uygulama Alan Sınırları Belirlenmiş Olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Göre 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması doğrultusunda yapılacak olan ifraz ve ifraz düzenlemelerinin yapılacağı alanları tarif etmektedir. Planlama alanı bütününde belirlenen düzenleme sahaları, Düzenleme Ortaklık Payı oranları (DOPO) eşit kalması ve/veya belirlenen Düzenleme Ortaklık Payı oranını (DOPO) aştırıp düşmemek kaydıyla, DOP oranı değişiklik yapılmaksızın encümen kararıyla birleştirilip bölünebilir. Uygulama alanları seçiminde planlama alanı bütününde hesaplanacak düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) esas alınacaktır.

1.4. Emsal oranına esas inşaat alanları ex hesap cetveli tablosunda her parsel için kadastral kök parsel üzerinden hesaplanmış olup, imar uygulaması aşamasında her bir Uygulama Alan Sınırı içindeki kadastral kök parsel verisinin Mülkiyet Raporu ile kesinleştirilmesi sonucu Ek-Hesap Cetveli Tablosunda %2(Yüzde-İki) oranına kadar parsel ile ilgili verileri güncellemeye Karşıyaka Belediyesi Encümenini yetkilidir. %2(Yüzde-İki) üzerindeki güncellemeler Plan Değişikliğine/Revizyonuna tabidir.

1.5. Genel Hükümler 1.3. maddesi doğrultusunda oluşturulan:
Her bir Uygulama Alan Sınırı içinde her bir parsel için İmar Uygulaması aşamasında kadastral kök parsel verilerinin Mülkiyet Raporu ile kesinleştirilmesi sonucu imar adasına değişmiş yapılacak parseller doğrultusunda uygulama alan sınırı içinde kalan imar adalarının Kadat Alanı Toplamını (KAT) Ek-Hesap Cetveli Tablosu esas alınarak güncellemeye Karşıyaka Belediyesi Encümeni yetkilidir.

1.6. Plan onama sınırları içindeki tüm imar uygulamalarında alandaki mevcut yetişmiş ağaçların rölevesi çıkarılacak, nitelikli ağaçların özellikle yaya aksalarına isabet eden ağaçların korunması için gereken önlemler alınacaktır.

1.7. Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanı toplamının, parsel alanına oranı planlı alanlar İmar Yönetmeliğinde belirlenen TAKS oranını geçemez.Binalar arasındaki mesafede Planlı Alanlar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1.8. Plan onama sınırı içerisinde yeni belirlenen yolların, yol profili onaylanmadan o yoldan cephe alan parsellere inşaat izni verilmez.

1.10. Otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır.

1.11. İnşaat ruhsatı alınmadan önce parselin topoğrafyasını değiştirmek amacıyla dolgu yapılamaz. Yoldan kollandırılan ön bahçelerde, parsel zemin kotları yoldan yüksek ise, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar kompo parsel sınırına kader yol eğimine göre tretuar seviyesinde tesviye edilir.
Parsel tabii zemin kotları yoldan düşük ise, bina girişi tretuar seviyesinden düşük olmamak kaydıyla parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar doğal eğime bırakılabilir. Binaların giriş kotları vaziyet planında belirtilir.

1.12. Tabii zeminden kollandırılan parsellerde parsel kotlarının yoldan daha yüksek veya daha düşük olması durumunda imar yönetmeliğindeki hükümlere uyularak kotlandırma yapılmalıdır.
Topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla adalarda tabii zemin korumasına özen gösterecek şekilde yönetmelik hükümleri çerçevesinde tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden veya kıte köşe kotları ortalamasından kot alabilecektir.

1.13. İmar parsellerinde yapının veya yapıların konumlanacağı durum ve yapı dışında kalan bölüm için vaziyet planı hazırlanarak kite tasdiği yaptırılacak, peyzaj projesi ile birlikte inşaat ruhsatı talebi sırasında belediyeye sunulacaktır. Yapı veya yapılar tamamlandığında, peyzaj projesine göre düzenleme yapılmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeyecektir.
Tüm imar parsellerinin binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 25 m2 si için 1 ağaç dikilecek şekilde projelendirme ve imalatını yapmak zorundadır.

1.14. Uygulama aşamasında İzmir Çevre ve Şehircilik BakanlığıAfet İşleri Genel Müdürlüğü Tarafından 13.08.2012 ve 30.09.2016 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve önerileri kısmında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.15. İmar Planları için yapılmış olan genel Jeolojik-Jeoteknik Araştırma Raporu dikkate alınarak inşaat uygulamasından önce zemine dayalı (parsel ölçeğinde) jeolojik araştırma yapılmadan ve ilgili kurumlara onaylatılmadan uygulama yapılamaz.

1.17. Yapı adaları içerisinde yer alan binaların enerji ihtiyacını karşılamak için gerekli olan trafoların yapı adası içinde karşılanması zorunludur. Ön bahçede yer almamak, binadan ve parsel sınırından min. 3 m. mesafe bırakmak şartı ve ulaşılabilirlik dikkate alınarak ayrılabilir.
Önceki plan kararı ile önerilmiş trafolar bölgede imar uygulamaları tamamlanana kadar işlevlerine devam eder.

1.18. Kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda (kentsel çalışma alanları, açık ve yeşil alanlar, kentsel açık alanlar, kentsel sosyal altyapı alanları, kentsel teknik altyapı alanları vb.) proje ve uygulama aşamasında imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

1.19. Kamusal kullanıma ayrılmış alanlarda ilgili kurum/kuruluşların uygun görüş vermesi halinde tatlı zemin altında yoldan çekme mesafeleri korunmak şartı ile parsel bütününde zemin altı otoparkı yapılabilir.

1.20. Doğalgaz hatları, enh, su isale hatları vb. tüm taşıyıcı ve ilişken hatların belirlenmiş mutlak koruma, kamulaştırma ve satınım alanlarında ve bitişik parsellerdeki uygulamalarda, ilgili kurumları tarafından belirlenmiş olan kriterlere uyulacaktır. Bu parsellerde ilgili kurumdan görüş alınmadan inşaat ruhsatı alınamaz.

1.21. Karayolu kenarında yer alan yapı adalarındaki yapılaşmalarda, karayolları kamulaştırma hududu esas alınarak aynen uyulacaktır. Karayolları kamulaştırma kuşağına cephe veren tüm parsellerde ilgili kurumun görüşü alınması zorunludur.

1.22. Dereler; kuru dereler ve vasıfını yitirmiş olan dereler için İzmir Su ve Kanalizasyon Yönetmeliği ve İlgili Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda uygulama yapılır.

1.23. İnşaat aşamasında dere yataklarının korunması, dere yatağının hafriyat sopraği, İnşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, can ve mal emniyeti için her türlü güvenlik tedbirinin alınması zorunludur.

1.24. Planlama alanı içerisinde çevresine olumsuz etkileri olan, gürültü ve titreşim kaynağı işletmelere, çevre kirletici, yanıcı, yakıcı, patlayıcı ve patlayıcı maddeler içeren gayri sıhhi müessseseler ile imalat ve depolama faaliyetlerine izin verilmez.

1.25. Bisiklet kullanımının yaygınlaştırılması ve bu amaçla planlama alanı bütününde düzenlenecek bisiklet yollarına ilişkin olarak yönetmelikte belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.26. Kamu kullanımına ayrılan yapı ve alanların zemin altı kullanımları, afet ve olağan üstü hal durumlarında sığınak olarak kullanılmak üzere düzenlenecektir.

1.27. Uygulama projeleri ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları arasında farklılık gösteren alanlara ilişkin üretilen "tavsiye çözümlemeleri" sembolleri: Planlama alanı içerisinden kısmen geçen bölünmüş taşıt yolu boyunca kavşak, köprü, geçit, yaya, bisiklet yolu ve otopark alanı düzenlemeleri onaylı Uygulama Projeleri doğrultusunda gerçekleştirilecektir. Uygulanması aşamasında güzergah boyunca altyapı tesisleri bulunan ilgili kurumların (İZSU ve Botaş vb.) görüşleri alınacaktır.

1.28. Uygulama imar planı ile daha yaşanabilir ve sağlıklı yaşam alanları yaratılmasında mülkiyetin uzlaşı gerçekmesi ile; Genel Hükümler 1.3. maddesi doğrultusunda düzenleme sahası seçilebilmesi için uygulama alan sınırı içerisinde mal sahiplerinin arsa payı oranı itibariyle 2/3 çoğunluğunun muvafakatı aranır.

1.29. Cumhuriyet İsale Hattı Tüneli giriş ve çıkış noktaları arasında tünel aksı üzerinde en az 20 metre genişliğindeki güzergâhta kazıklı temel uygulaması yapılamaz, herhangi bir yapılaşmaya ve kök salıcı ağaçların dikimine izin verilmez.

2. Özel Hükümler

Aşağıda belirtilen yapılaşmaya ilişkin konular iklim değişikliği konusunun planlama çalışmaları kapsamında ele alınmasını içermekte olup bu konuda Karşıyaka Belediyesince hazırlanacak ve meclisce kabulü bağlanacak olan "Tasarım Rehberi" uygulamaları yönlendirecektir.

2.1. Yapılarda yaşam standardı ve hizmet kalitesinin, işletmelerde üretim kalitesi ve miktarının ölçüşüne yol açmadan enerjinin etkin kullanılması, enerji maliyetlerinin ekonomi üzerindeki yükünün hafifletilmesi amacı ile yer seçimi, tasarım, inşaat, işletme, bakım, tadilat, yıkım ve atıkların bertarafını kapsayan yaşam döngüsü boyunca sürdürülebilir, enerji verimli, doğaya uyumlu ve çevresel etkilerini azaltarak sürdürülebilir yerleşmeler oluşturmak amaçlanmıştır. Bu doğrultuda planlama alanı sınırları dahilinde yeni yapılacak binalar; "Binalar İle Yerleşmeler İçin Yeşil Sertifika Yönetmeliği" kapsamında yapılabilir.

2.3. Atık oluşumunun azaltılması, atıkların yeniden kullanımı, geri dönüşümü, geri kazanımı gibi yollar ile doğal kaynak kullanımının azaltılması ve atık yönetiminin sağlanmasına yönelik atıkların türlerine ve özelliklerine göre ayrı biriktirilmesini yönelik "Atık Yönetimi Yönetmeliği" ile ilgili diğer yönetmelikler doğrultusunda yeni yapılacak üç ve daha fazla katlı yeni binalarda evsel atık ayrıştırma sistemi kurulmadan oturma ruhsatı verilmez. Atık ayrıştırma bacaları her konutun içerisinde ya da konut dışında bina merdiven evi ve koridor gibi ortak alanlarda düzenlenebilir. Atıkların toplanacağı yer zemin veya bodrum katında ya da bina oturum alanı dışında parsel içinde teşkil edebilir. Atık ayrıştırma sistemi "evsel, plastik, cam ve kağıt" atıkları ayrı ayrı toplayacak şekilde tasarlanabilir.

2.5. Yerleşme Dokusuna İlişkin Ölçüler:

Yerleşme dokusu ve binalar, hava akımından yararlanacak şekilde dağınık karakterde ve ayrık olarak düzenlenmelidir.

Buharlaşmayı artırıcı elemanların kullanımından kaçınılmalıdır.

Yeşil doku hava akımının geçişini engellemeyecek uzun gövdeli ve geniş dallı olmalıdır. Hava akımının gölgeli çimenlik yüzeyden geçerek yapıya ulaşması istenmelidir.

2.6. Bina Tasarımına İlişkin Ölçüler:

Tek ve zeminden yükseltilmiş, hacimler arasında boşlukler oluşturulmuş, serbest düzende uzun ve yüksek binalar tercih edilmelidir.

Güneş enerji sistemleri, su depoları, tv anteneri, klimalar vb. Teknik elemanlar; görünü kirliliği yaratmayacak şekilde konumlandırılacaktır. Bulunduğu koruma göre çatı veya bina cephesinde görünmeyecek şekilde çözümlenmelidir.

Gölgeleme elemanları çatıda, doğu ve batı cephelerinde kullanılarak güneşin ısıtıcı etkisi azaltılmalıdır. Binanın batı yönünde en az, kuzey yönünde en fazla yüzey oluşumu yaratılmalıdır. Binanın taban alanı artırılarak gece serinliği sağlanabilir.

En fazla ışınım etkisi doğu ve batı yönlerinde olacağından binalar bu yönlerde ince ve uzun olmalıdır. Doğu-batı aksında, tepelere konumlanmış boyutları 1:1,7 veya 1:1,3 oranındaki binalar konfor koşulları açısından optimum etki sağlayabilmektedir.

2.5. Güneş enerji sistemleri, su depoları, tv anteneri, klimalar vb. teknik elemanlar; görünü kirliliği yaratmayacak şekilde konumlandırılacaktır. Bulunduğu koruma göre çatı veya bina cephesinde görünmeyecek şekilde çözümlenecektir.

Karşıyaka belediyesince hazırlanacak olan tasarım rehberi doğrultusunda uygulamalar yapılacaktır.

Alan Kullanımları

3. Konut Alanları

3.1. Konut ve imar adalarında belirtilen kat adedi en yüksek değer olup, talep edilmesi halinde daha az katlı yapı yapılabilir.

3.2. Minimum parsel büyüklüğü 1000 m2'dir. Kalan tek parsel 1000 m2 büyüklüğünü oluşturamaması durumunda yönetmelik koşullarını sağlayan en küçük parsel boyutu belirtecektir.

3.4 Ayrılması gereken otopark alanları istisnasız kendi parselinde karşılanacak olup, otopark gerekseminin yürürlükteki otopark yönetmeliği uygulama esaslarına göre hesaplanacak ve gerçekleştirilecektir.

3.5. Yeni yapılacak olan binaların enerji kimlik belgesi en düşük "B" Sınıfında olacak şekilde tasarlanmalı, ilgili proje ve raporlar bu yönde hazırlanarak inşa edilmelidir.

4. Kentsel Çalışma Alanları

4.1. Ticaret-Konut Alanları

Ticaret ve konut kullanımının karma olarak planlandığı alanlardır.

4.1.1 TİCK koşullu imar adalarında konut kullanım oranı % 55'tir.

4.1.2. Bu alanlarda konut, günlük ticaretin yanısıra iş 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 ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yurt, kurs gibi ticaret ve hizmet sektörüne yönelik kullanımlar, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapıların ve fonksiyonların da yer aldığı alanlardır. Ancak; bu alanlarda hafif ticaret, özel eğitim veya özel bakım yapılabileceği için imar yönünde bu yönteyle alan rağlaşıklığı sağlanması gerekir.

4.1.3. Minimum parsel büyüklüğü 1000 m2'dir. Kalan tek parsel 1000 m2 büyüklüğünü oluşturamaması durumunda yönetmelik koşullarını sağlayan en küçük parsel boyutu belirtecektir.

4.2. Belediye Hizmet Alanı

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 görülebilmesi 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 gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

BHA gösterimli alanlarda, planlarda belirtilen kullanımlar doğrultusunda ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Belediye Hizmet Alanı kapsamında kalan kullanımları uygulama imar planında belirlenmiştir.

Taks:0.50, y en çok 4 kattır.

BHA alanında yapılan tesislere ve çevresine hizmet etmek üzere inşaat alanının %20'sini geçmeyecek kadar ticari hizmet birimleri yapılabilir.

Pazar alanı olarak belirlenen alanda, Emsal:2.00 ve Yençok:4 katı geçmemek şartı ile günlük ihtiyaçları karşılayacak suvalet, güvenlik personeli kabini, idari birim ve pazarcıların mallarını depolayabileceği yapılar yapılabilecek olup, ilçe belediyesi tarafından hazırlanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Zemin ve altında katlı otopark yapılabilir. Pazar yeri yapılması halinde değişen hava koşullarını karşı önlem alınabilmesi amacıyla imar hakkını geçmemek kaydıyla açık kapanır üst örtü yapılabilir. Bu alanlar emsal alana dahil değildir.

4.3. Resmi Kurum Alanı

Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

Taks:0.50, Yen çok 4 kattır.

5. Sosyal Altyapı Alanları

5.1. Eğitim Tesisleri Alanı

Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. (Özel Eğitim Tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığı'nın uygun görüşü alınır.) İlgili mevzuatlar doğrultusunda özel eğitim için plan değişikliği gerekliktir. Özel eğitim alanı kullanımında; okokul, ortaokul ve lise gibi eğitim tesisleri birlikte yapılabileceği gibi ayrı ayrı da yapılabilir. Ancak eğitim tesisi türünün uygun sembolü işaretlenir.

Taks:0,50, Yençok:4 kattır.

5.2. Sağlık Tesisleri Alanı

İlgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile sağlık tesisi yapılacaktır. İlgili mevzuata uygun olarak yapılacak hastane, dispanser, sağlık ocağı, sağlık evi, sağlık merkezi ve doğumevi gibi tesislerin bulunduğu alanlardır. (Alle Sağlık Merkezi)

Taks:0,50, yençok:4 kattır.

5.3. Sosyal Tesis Alanı

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini arturmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu mülkiyetindeki alanlardır.

Taks:0,50 ve Yençok:4 kattır.

5.5. Kapalı Ve Açık Spor Alanları

Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanda yerleşmenin ve fonksiyon alanının büyüklüğüne uygun olarak futbol, basketbol, tenis, voleybol, yüzme havuzu gibi spor faaliyetlerini içeren kapalı veya açık tesisler yapılabilir. Bu alanlarda ilgili plan notlarının ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda plan kararı alınmadan kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

5.6. İbadet Alanları

İmar planlarında ibadet başlığı altında belirlenmiş olan alanlarda camii, cemevi, kilise, sinagog, havra gibi dini tesisler yapılabilir.

6. Açık Ve Yeşil Alanlar

6.1. Park Alanı

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; yapılaşma koşulları yürürlükteki imar yönetmeliğine uygun olmak kaydıyla, açık havada yapılabilecek spor faaliyetleri, seyir terasları, piknik alanları, çocuk oyun alanları, meydan, pazar yeri, tıklıklerbir takılabilir panayır veya sergi alanları gibi kullanımların yer alacağı düzenlemelere gidilebilir.

Ancak, planlarda ve kurum görüşlerinde belirtilen dere atıkı, içme suyu, enerji ve doğalgaz hattı koruması içerisinde kalan bölgelerde izin alınmadan hiçbir yapı yapılamaz. Mevcut ağaçların korunması esas olup, koruma kuşakları içerisinde kazıklı temel uygulaması, kök salıcı nitelikte bitki ve ağaç dikimi yapılamaz. Uygulama İlçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

6.2. Çocuk Bahçesi Ve Oyun Alanı

Çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri alanlarıdır. Çocuk bahçesini de içermesi koşuluyla bu alanlar park alanı şeklinde düzenlenebilir.

6.3. Pasif Yeşil Alanlar

Planlama alanında ilgili kamu kurum/kuruluşu veya ilgilisi tarafından düzenlenecek "Pasif Yeşil Alan" olarak ayrılan karayolu ve isale hatları güzergâhında hiçbir yapı yapılamaz olup, bu güzergâhtan kesen veya etkileyen değişiklik talebi olması halinde ilgili kamu kurum/kuruluşunun uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

6.4.Rekreasyon Alanı: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik olarak İmar Planı ile belirlenmiş yerler olup; bu alanlarda, bodrum katlar dahil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerinin aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe, açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için ise TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması ve rekreasyon alanı ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosu dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyle kapalı otopark, toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının %5'ini geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları, tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası yer alabilir.

6.5. Meydan

İnsanların yaşam kalitesinin ve mekân kalitesinin geliştirilmesine yönelik, kullanıcıların toplumsal ve özel faaliyetlerini sağlayabileceği alanlar olarak belirlenen meydan alanında; kültürel kimliklerin, kişisel gelişimlerin veya insanların birbirleriyle etkileşimlerinin sağlandığı, pazar olarak da kullanılabilecek alanlardır. Bu alanlarda hiçbir şekilde sabit, sökülüp takılabilen yapılar yapılamayacağı gibi çevre fonksiyonları ile uyumlu olacak şekilde ilçe belediyesi tarafından hazırlanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

7. Teknik Altyapı Alanları

Planda teknik altyapı olarak belirlenen alanlarda trafo, dağıtım merkezi, regülatör alanı, telekom santralı, her türlü enerji, ulaşırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesislere genel isimdir.

7.1 Ulaşım

1. Derece yol planda 35m., 24 m., 20 m., 18,50 m. Olarak belirlenen kent içi yollarında taşıt izleri, tretuar, bisiklet ve yaya aksları yol en kesiti içerisindedir.
2. Derece yol planda 15m., 12m., 10 m. Olarak belirlenen kent içi yollarında taşıt izleri, tretuar, bisiklet ve yaya aksları yol en kesiti içerisindedir.

Yaya yolu planda belirlenen yaya yollarında mevcut ağaçların korunması esastır.

Bisiklet yolu gösterimi şematik olup, uygulama projesine göre bisiklet yolları düzenlenecektir.

Genel otopark genel otopark olarak belirlenen kapalı ve açık otopark alanlarında, ilgili 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 otoparkın yapılabilir.

Karayolları yol kenarı koruma kuşağı kamulaştırma sınırı içerisinde kalan alanlarda hiç bir yapı yapılamaz. "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" te belirtilen çekme mesafelerine uyulacaktır.

8. Diğer Hükümler

8.1 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında açıklanmayan hususlarda yürürlükte ki mevzuat hükümlerine ve yönetmeliklere uyulur.

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
Semih ÜNDIKÇI — Harita Mühendisi
Oğulcan CENGİZ — Harita Mühendisi
Serdar GÜL — Harita Mühendisi

ONAY
Yüklenici Emi Grup Bilgi Teknolojileri A.Ş. tarafından yapılan 432 adet fotogrametrik harita incelendi ve onandı.

Aziz KOCAOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı Y.

M. Kubilay YILDIRIM
Harita ve CBS Dairesi Başkanı
06.02.2019