



KARŞIYAKA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ	
MECLİS KARAR TARİHİ:06.10.2021	MECLİS KARAR NO: 233 VE 236
HAZIRLAYAN: DEMET SAATÇI Düzenleyen: SAATÇI Mühür: M. YÜKSEL	PIN-ÜP-35523597 ÖLÇEK:1/1000
MÜDÜR: NEHR YÜKSEL	BASKAN YARDIMCISI: ZEKİ YILMAZ
KONU: İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ TERİHANE MAHALLESİ 379 ADA 140 PARSEL İLE YALI MAHALLESİ 901 ADA 1 PARSELİN K SINIRI VE K PLAN NOTLARI KAPSAMINDA İLAVE EDİLMESİ	BELEDİYE BAŞKANI: CEMİL TUĞAY
	Cemil TUĞAY Karşıyaka Belediye Başkanı

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Dozaj No : 35.03.1.18/522 3.2.3
Değişiklik No : 1778
PIN-ÜP : 35523597

Karşıyaka Belediye Meclisinin 06/10/2021 ve 233-236 sayılı karar ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Plan Notu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/12/2021 ve 05.1246 sayılı karar ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kararınınun 7/b maddesi gereğince aynen onandı.

Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

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 sonrasında 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" kapsamında ağır ve orta hasarlı olarak tespit edilmiş yapılar veya 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak belirlenen yapıların dönüşümüne ilişkin iş ve işlemler mevcut plan notlarına ilâveten aşağıda yer alan plan notu hükümleri doğrultusunda yürütülecektir.

B- UYGULAMAYA ESAS HÜKÜMLER:

- 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.
- Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) tanımlanmış Ayrık, Ayrık İkiz ve Blok nizamlı yapı adalarında; ilgili İlçe Belediyesine, aynı ada/parsel içerisinde yer alan garajlarında ruhsatlı olarak teşekkül etmiş mevcut yapıların bahçe mesafelerini dikkate alarak ada bazında kitle etidü hazırlanması kaydıyla;
- Taban Alanı: Parseldeki mevcut ruhsatlı yapının yapı ruhsatı ve eki mimari projesi üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan taban alanı ve hiçbir şekilde parsel alanının %60'ını aşamaz. Ancak;
 - Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korumumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni, korumumlu koridorun aşığı ölçülerdeki alan ve yangın güvenli holler,
 - Yürürlükteki İmar Yönetmeliği gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan asansörler, bu alana dahil edilmez.
- Ada bazında hazırlanacak olan kitle etidüdünün onaylanmasında ve bu plan hükümlerinin uygulamasında, ilgili belediyelerin imar, harita, planlama ile gerektirdiği diğer ilgili birim müdürlüklerinden veya ilgili birimlerle görev yapan en az üç teknik uzmanın oluşturulacağı Teknik komisyon yetkilidir.
- 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;
 - Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korumumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni, korumumlu koridorun aşığı ölçülerdeki alan ve yangın güvenli holler,
 - Yürürlükteki İmar Yönetmeliği gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan asansörler,
- Mevcut ruhsatlı yapının yapı ruhsatı ve eki projesinde ayrılan otopark, sığınak ve su deposu alanları dışında binaların bodrum katlarında bütün cephepleri tamamen gömülü ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; ilave olarak yapılan otopark, sığınak ve su deposu alanları ile enerji odası bu alana dahil edilmez.
- 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 yapılması parsellerde; 2. ve 3. maddede belirtilen hükümler geçerlidir.
- Yeni yapılacak olan yapıda, yürürlükteki imar planında belirlenen kat adedi uygulanmaz. Ancak, mevcut ruhsatlı yapının kat adedinin, mülga plan notları veya mülga yönetmelik hükümleri kapsamında, yürürlükteki imar planında belirlenen kat adedinin fazla olması halinde mevcut kat yüksekliği 3.25 metreye) geçemez. Ancak;
 - Mevcut ruhsatlı yapının garajlarının bu hesaba göre belirlenecek garajların yüksek olması halinde onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesindeki garajı kullanılabilir.
 - Yeni yapılacak parseller ile komşu parsellerdeki kitleler arasında yükseklik farkı oluşmasını için, bina gabarilerini belirleme İlçe Belediyesi yetkilidir.
- Yeni yapılacak olan yapıya kot verilirken, mevcut ruhsatlı yapının kotuna göre ada bazında değerlendirilme yaparak kot alınacak noktaya belirlenmeye ilgili İlçe Belediyesi yetkilidir.
- Birden fazla yapının yer aldığı parsellerde, söz konusu usul ve esaslar kapsamında yapıların birinin ya da bir kısmının yıkılıp yeniden yapılmasını talep edilmesinde; 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, sıtma merkezi vb.) yürürlükteki mevzuata uygun olarak ayrılmak kaydıyla uygulama yapılır. Ayrıca, talep edilmesinde parseldeki diğer yapı veya yapıların da yıkılıp yeniden yapılan yapıları hesaplanabilir dikkate alınarak süre sınırlamasına bakılmaksızın bu hükümler uygulanır.
- Mevcut yapının bulunduğu parsel ruhsatı alındığı tarihten sonra ifraz edilmiş ise bu usul ve esaslarla göre uygulama yapılamaz. Ancak, tevhit edilmiş olması durumunda veya tevhidinin talep edilmesinde, mevcut yapıların 2. ve 3. maddede belirtildiği şekilde hesaplanan taban alanları ve toplam (yapı) inşaat alanları toplam ile mevcut ruhsatlı yapıların en yüksekiniin gabarisini aşmamak kaydıyla ilgili ilçe belediyesine hesaplanabilir.
- Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) ve Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) tanımlanmış Ayrık, Ayrık İkiz ve Blok nizamlı ve %50'den fazlası (parsel sayısı ve/veya parsel alanı itibarıyla) gabarisinde ve yapıldığı yıla bakılmaksızın TAKS kullanım, %40'ın üzerinde olacak şekilde ruhsatlı olarak (2981 sayılı yasa kapsamında imar affından ruhsat alan gabarisinde ve bahçe mesafeleri mevzuata uygun olarak yapılması parseller dahil) teşekkül etmiş olan imar adalarındaki boş parsellerin yapılması taleplerinde, taban alanı ada bazında hazırlanan kitle etidüleri 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.
- Parsel mülklerinin tamamının mufafakatı ile ada bütününde uygulama yapılması talep edilmesinde, bölgenin yeniden düzenlenerek sağlaştırılması amacıyla yürürlükteki imar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı (yol, park, otopark vb.) alanlarının genişletilmesi ve ihtiyaca göre artırılması kaydıyla;
- 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 tesis, ibadet alanı, sosyal ve kültürel tesisler, belediye hizmet alanı, pazar alanı, otopark vb.) zemin ve zemin üstü terkihi bedelsiz kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.
- Ada bütününde yapılacak 3194 sayılı Kanununun 18. Maddesi 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 ölçüğüdür.

- Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanı toplamının parsel alanına oranı, ilgili ilçe belediyesine ada kitle etidü doğrultusunda belirlenerek imar planlarına işlenecek TAKS oranını ve hiçbir şekilde parsel alanının %60'ını aşamaz. Binalar arasındaki mesafede yürürlükteki İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Toplam (yapı) inşaat alanı; parsellerdeki mevcut ruhsatlı yapıların, yapı ruhsatı ve eki mimari projesi üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanı toplamı ve varsa boş parsellerin yürürlükteki imar planı doğrultusunda hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanı toplamını aşamaz. Ancak mevcut ruhsatlı yapıların toplam (yapı) inşaat alanı, toplam (yapı) inşaat alanı toplamının %60'ını aşamaz. Ancak mevcut ruhsatlı yapıların toplam (yapı) inşaat alanı, toplam (yapı) inşaat alanı toplamının %60'ını aşamaz. Ancak mevcut ruhsatlı yapıların toplam (yapı) inşaat alanı, toplam (yapı) inşaat alanı toplamının %60'ını aşamaz. Ancak mevcut ruhsatlı yapıların toplam (yapı) inşaat alanı, toplam (yapı) inşaat alanı toplamının %60'ını aşamaz.
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korumumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni, korumumlu koridorun aşığı ölçülerdeki alan ve yangın güvenli holler,
- Yürürlükteki İmar Yönetmeliği gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan asansörler,
- Toplam (yapı) inşaat alanı; parsellerdeki mevcut ruhsatlı yapıların, yapı ruhsatı ve eki mimari projesi üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanı toplamını aşamaz. Ancak mevcut ruhsatlı yapıların toplam (yapı) inşaat alanı, toplam (yapı) inşaat alanı toplamının %60'ını aşamaz. Ancak mevcut ruhsatlı yapıların toplam (yapı) inşaat alanı, toplam (yapı) inşaat alanı toplamının %60'ını aşamaz. Ancak mevcut ruhsatlı yapıların toplam (yapı) inşaat alanı, toplam (yapı) inşaat alanı toplamının %60'ını aşamaz.
- 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 yapılması parsellerde; 2. ve 3. maddede belirtilen hükümler geçerlidir.
- Yeni yapılacak olan yapıda, yürürlükteki imar planında belirlenen kat adedi uygulanmaz. Ancak, mevcut ruhsatlı yapının kat adedinin, mülga plan notları veya mülga yönetmelik hükümleri kapsamında, yürürlükteki imar planında belirlenen kat adedinin fazla olması halinde mevcut kat yüksekliği 3.25 metreye) geçemez. Ancak;
 - Mevcut ruhsatlı yapının garajlarının bu hesaba göre belirlenecek garajların yüksek olması halinde onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesindeki garajı kullanılabilir.
 - Yeni yapılacak parseller ile komşu parsellerdeki kitleler arasında yükseklik farkı oluşmasını için, bina gabarilerini belirleme İlçe Belediyesi yetkilidir.
- Yeni yapılacak olan yapıya kot verilirken, mevcut ruhsatlı yapının kotuna göre ada bazında değerlendirilme yaparak kot alınacak noktaya belirlenmeye ilgili İlçe Belediyesi yetkilidir.
- Birden fazla yapının yer aldığı parsellerde, söz konusu usul ve esaslar kapsamında yapıların birinin ya da bir kısmının yıkılıp yeniden yapılmasını talep edilmesinde; 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, sıtma merkezi vb.) yürürlükteki mevzuata uygun olarak ayrılmak kaydıyla uygulama yapılır. Ayrıca, talep edilmesinde parseldeki diğer yapı veya yapıların da yıkılıp yeniden yapılan yapıları hesaplanabilir dikkate alınarak süre sınırlamasına bakılmaksızın bu hükümler uygulanır.
- Mevcut yapının bulunduğu parsel ruhsatı alındığı tarihten sonra ifraz edilmiş ise bu usul ve esaslarla göre uygulama yapılamaz. Ancak, tevhit edilmiş olması durumunda veya tevhidinin talep edilmesinde, mevcut yapıların 2. ve 3. maddede belirtildiği şekilde hesaplanan taban alanları ve toplam (yapı) inşaat alanları toplam ile mevcut ruhsatlı yapıların en yüksekiniin gabarisini aşmamak kaydıyla ilgili ilçe belediyesine hesaplanabilir.
- Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) ve Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) tanımlanmış Ayrık, Ayrık İkiz ve Blok nizamlı ve %50'den fazlası (parsel sayısı ve/veya parsel alanı itibarıyla) gabarisinde ve yapıldığı yıla bakılmaksızın TAKS kullanım, %40'ın üzerinde olacak şekilde ruhsatlı olarak (2981 sayılı yasa kapsamında imar affından ruhsat alan gabarisinde ve bahçe mesafeleri mevzuata uygun olarak yapılması parseller dahil) teşekkül etmiş olan imar adalarındaki boş parsellerin yapılması taleplerinde, taban alanı ada bazında hazırlanan kitle etidüleri 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.
- Parsel mülklerinin tamamının mufafakatı ile ada bütününde uygulama yapılması talep edilmesinde, bölgenin yeniden düzenlenerek sağlaştırılması amacıyla yürürlükteki imar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı (yol, park, otopark vb.) alanlarının genişletilmesi ve ihtiyaca göre artırılması kaydıyla;
- 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 tesis, ibadet alanı, sosyal ve kültürel tesisler, belediye hizmet alanı, pazar alanı, otopark vb.) zemin ve zemin üstü terkihi bedelsiz kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.
- Ada bütününde yapılacak 3194 sayılı Kanununun 18. Maddesi 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 ölçüğüdür.

C-ÖZEL HÜKÜMLER:

- Bu alanlarda (K); yukarıda tariflenen usul ve esaslar doğrultusunda yeniden yapılacak yapıların afet güvenliğinin sağlanması amacıyla aşağıdaki hususlarla uyulacaktır;
 - Bu usul ve esaslar kapsamında yıkılıp yeniden yapılacak yapıların bulunduğu parsel/parsellerde; 18/03/2018 tarih ve 30364 sayılı (Mükerrer) Resmî Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve haritada tanımlı deprem verileri ile ilgili mevzuatta belirtilen esaslara uygun olarak binyüzyıllık etki alınabileceği deprem ve diğer afet tehlikelerinin yaratılabileceği hasarları engelleyecek önlemler ile temel ve tasarımlar parametrelerini içerecek zemin ve temel etidü raporları hazırlanarak ilgili idaresince onaylanması ve rapora uyulması zorunludur.
 - 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, stabilize kayıpları ile kazı genleşmesi de dikkate alınarak temel kazısında güvenliği sağlayacak ve alınacak önlemler ve zemin iyileştirme projelerini,
 - Temel kazısında komşu veya bitişik nizamdaki yapıların temel seviyesi altına inilmesi durumunda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 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 suyunun kayımlanabileceği olumsuz etkiler araştırılarak alınacak gerekli önlemler,
 - Temel tipi, yapıdan gelecek yükleri güvenle taşıyabilecek jeolojik birimi ve temel derinliği, özel drenaj ve yalıtım öneri ve yaklaşımlarını, kapsayacaktır.
 - Bu alanlarda hazırlanacak zemin ve temel etidü raporları kapsamında yapılması planlanan sondaj vb. arazi araştırmaları ile ihtiyacı duyan zemin iyileştirme projeleri uygulamalarının ilgili belediyesine yerinde denetimi yapılmak/yapılmaması suretiyle, yapıldığına dair tutanak altına alınması zorunludur. Bu tutanak düzenlenmeden ruhsatla yönelik iş ve işlemler yürütülemez.
 - Yeni yapılacak olan yapılar ait yeni yapı ruhsat işlemlerinin sonuçlandırılmasına kadar geçen sürede parselleri kapsayacak şekilde gerçekleştirilecek etit ve analizlerde sahaya özel tehlike ve risk değerlendirmelerinin yapılması durumunda ulaşılan sonuçların ve önerilerin yapılması sürecinde dikkate alınması zorundadır.
- Yeni yapılacak yapılarda "Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda 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 salınamasına kullanılabilir.
- Bu usul ve esaslarla belirtilmeyen hususlarda ilgili yasa ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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 sonrasında 7269 sayılı Kanun kapsamında ağır ve orta hasarlı olarak tespit edilmiş yapılar ile 01.01.1998 tarihinde yürürlüğe giren "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" kapsamında ağır ve orta hasarlı olarak tespit edilmiş yapılar veya 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak belirlenen yapıların dönüşümüne ilişkin iş ve işlemler mevcut plan notlarına ilâveten aşağıda yer alan plan notu hükümleri doğrultusunda yürütülecektir.

B- UYGULAMAYA ESAS HÜKÜMLER:

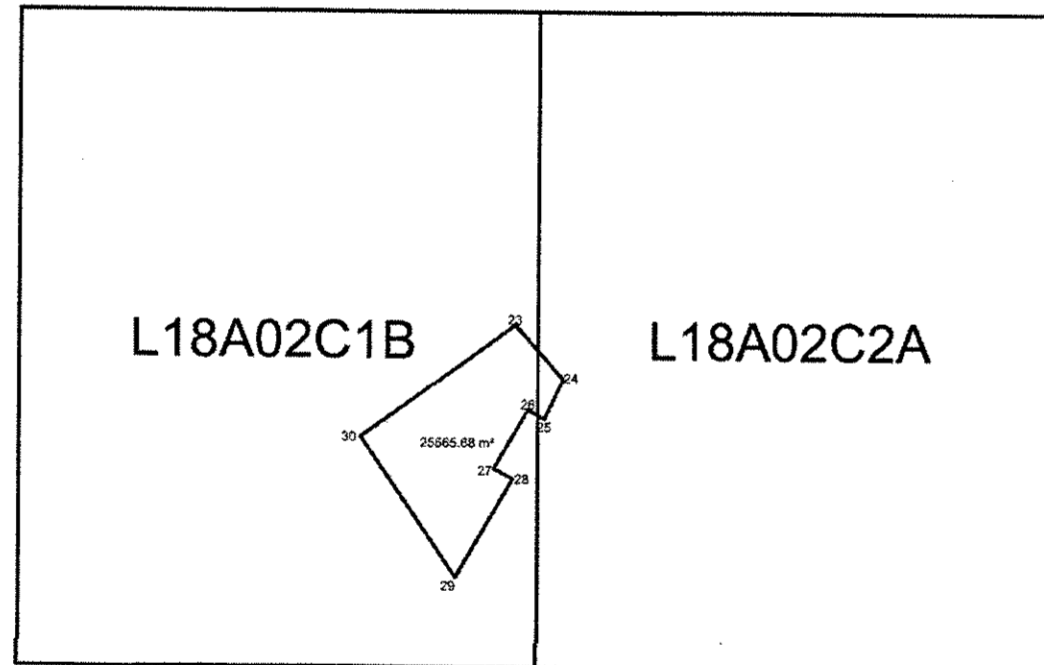
- Mevcut ruhsatlı yapının yer aldığı kadastral/imar parselinin yürürlükteki imar planında sosyal ve teknik altyapı alanlarına isabet eden kısımları bedelsiz olarak kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) tanımlanmış Ayrık, Ayrık İkiz ve Blok nizamlı yapı adalarında; ilgili İlçe Belediyesine, aynı ada/parsel içerisinde yer alan garajlarında ruhsatlı olarak teşekkül etmiş mevcut yapıların bahçe mesafelerini dikkate alarak ada bazında kitle etidü hazırlanması kaydıyla;
- Taban Alanı: Parseldeki mevcut ruhsatlı yapının yapı ruhsatı ve eki mimari projesi üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan taban alanı ve hiçbir şekilde parsel alanının %60'ını aşamaz. Ancak;
 - Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korumumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni, korumumlu koridorun aşığı ölçülerdeki alan ve yangın güvenli holler,
 - Yürürlükteki İmar Yönetmeliği gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan asansörler, bu alana dahil edilmez.
- Ada bazında hazırlanacak olan kitle etidüdünün onaylanmasında ve bu plan hükümlerinin uygulamasında, ilgili belediyelerin imar, harita, planlama ile gerektirdiği diğer ilgili birim müdürlüklerinden veya ilgili birimlerle görev yapan en az üç teknik uzmanın oluşturulacağı Teknik komisyon yetkilidir.
- 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;
 - Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korumumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni, korumumlu koridorun aşığı ölçülerdeki alan ve yangın güvenli holler,
 - Yürürlükteki İmar Yönetmeliği gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan asansörler,
- Mevcut ruhsatlı yapının yapı ruhsatı ve eki projesinde ayrılan otopark, sığınak ve su deposu alanları dışında binaların bodrum katlarında bütün cephepleri tamamen gömülü ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; ilave olarak yapılan otopark, sığınak ve su deposu alanları ile enerji odası bu alana dahil edilmez.
- 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 yapılması parsellerde; 2. ve 3. maddede belirtilen hükümler geçerlidir.
- Yeni yapılacak olan yapıda, yürürlükteki imar planında belirlenen kat adedi uygulanmaz. Ancak, mevcut ruhsatlı yapının kat adedinin, mülga plan notları veya mülga yönetmelik hükümleri kapsamında, yürürlükteki imar planında belirlenen kat adedinin fazla olması halinde mevcut kat yüksekliği 3.25 metreye) geçemez. Ancak;
 - Mevcut ruhsatlı yapının garajlarının bu hesaba göre belirlenecek garajların yüksek olması halinde onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesindeki garajı kullanılabilir.
 - Yeni yapılacak parseller ile komşu parsellerdeki kitleler arasında yükseklik farkı oluşmasını için, bina gabarilerini belirleme İlçe Belediyesi yetkilidir.
- Yeni yapılacak olan yapıya kot verilirken, mevcut ruhsatlı yapının kotuna göre ada bazında değerlendirilme yaparak kot alınacak noktaya belirlenmeye ilgili İlçe Belediyesi yetkilidir.
- Birden fazla yapının yer aldığı parsellerde, söz konusu usul ve esaslar kapsamında yapıların birinin ya da bir kısmının yıkılıp yeniden yapılmasını talep edilmesinde; 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, sıtma merkezi vb.) yürürlükteki mevzuata uygun olarak ayrılmak kaydıyla uygulama yapılır. Ayrıca, talep edilmesinde parseldeki diğer yapı veya yapıların da yıkılıp yeniden yapılan yapıları hesaplanabilir dikkate alınarak süre sınırlamasına bakılmaksızın bu hükümler uygulanır.
- Mevcut yapının bulunduğu parsel ruhsatı alındığı tarihten sonra ifraz edilmiş ise bu usul ve esaslarla göre uygulama yapılamaz. Ancak, tevhit edilmiş olması durumunda veya tevhidinin talep edilmesinde, mevcut yapıların 2. ve 3. maddede belirtildiği şekilde hesaplanan taban alanları ve toplam (yapı) inşaat alanları toplam ile mevcut ruhsatlı yapıların en yüksekiniin gabarisini aşmamak kaydıyla ilgili ilçe belediyesine hesaplanabilir.
- Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) ve Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) tanımlanmış Ayrık, Ayrık İkiz ve Blok nizamlı ve %50'den fazlası (parsel sayısı ve/veya parsel alanı itibarıyla) gabarisinde ve yapıldığı yıla bakılmaksızın TAKS kullanım, %40'ın üzerinde olacak şekilde ruhsatlı olarak (2981 sayılı yasa kapsamında imar affından ruhsat alan gabarisinde ve bahçe mesafeleri mevzuata uygun olarak yapılması parseller dahil) teşekkül etmiş olan imar adalarındaki boş parsellerin yapılması taleplerinde, taban alanı ada bazında hazırlanan kitle etidüleri 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.
- Parsel mülklerinin tamamının mufafakatı ile ada bütününde uygulama yapılması talep edilmesinde, bölgenin yeniden düzenlenerek sağlaştırılması amacıyla yürürlükteki imar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı (yol, park, otopark vb.) alanlarının genişletilmesi ve ihtiyaca göre artırılması kaydıyla;
- 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 tesis, ibadet alanı, sosyal ve kültürel tesisler, belediye hizmet alanı, pazar alanı, otopark vb.) zemin ve zemin üstü terkihi bedelsiz kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.
- Ada bütününde yapılacak 3194 sayılı Kanununun 18. Maddesi 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 ölçüğüdür.

C-ÖZEL HÜKÜMLER:

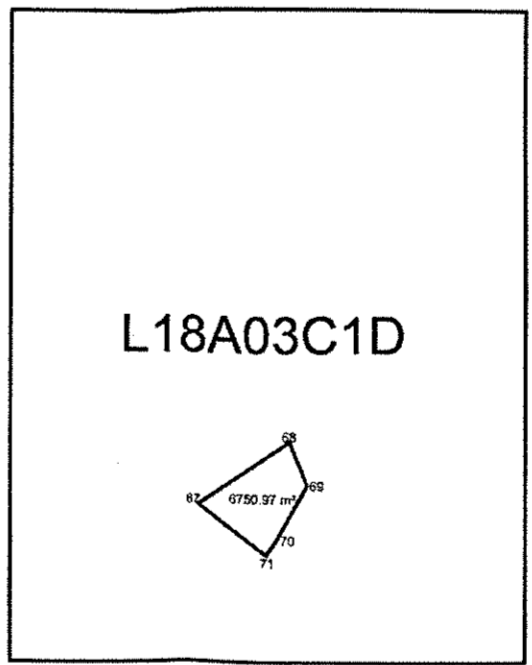
- Bu alanlarda (K1); yukarıda tariflenen usul ve esaslar doğrultusunda yeniden yapılacak yapıların afet güvenliğinin sağlanması amacıyla aşağıdaki hususlarla uyulacaktır;
 - Bu usul ve esaslar kapsamında yıkılıp yeniden yapılacak yapıların bulunduğu parsel/parsellerde; 18/03/2018 tarih ve 30364 sayılı (Mükerrer) Resmî Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve haritada tanımlı deprem verileri ile ilgili mevzuatta belirtilen esaslara uygun olarak binyüzyıllık etki alınabileceği deprem ve diğer afet tehlikelerinin yaratılabileceği hasarları engelleyecek önlemler ile temel ve tasarımlar parametrelerini içerecek zemin ve temel etidü raporları hazırlanarak ilgili idaresince onaylanması ve rapora uyulması zorunludur.
 - 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, stabilize kayıpları ile kazı genleşmesi de dikkate alınarak temel kazısında güvenliği sağlayacak ve alınacak önlemler ve zemin iyileştirme projelerini,
 - Temel kazısında komşu veya bitişik nizamdaki yapıların temel seviyesi altına inilmesi durumunda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 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 suyunun kayımlanabileceği olumsuz etkiler araştırılarak alınacak gerekli önlemler,
 - Temel tipi, yapıdan gelecek yükleri güvenle taşıyabilecek jeolojik birimi ve temel derinliği, özel drenaj ve yalıtım öneri ve yaklaşımlarını, kapsayacaktır.
 - Bu alanlarda hazırlanacak zemin ve temel etidü raporları kapsamında yapılması planlanan sondaj vb. arazi araştırmaları ile ihtiyacı duyan zemin iyileştirme projeleri uygulamalarının ilgili belediyesine yerinde denetimi yapılmak/yapılmaması suretiyle, yapıldığına dair tutanak altına alınması zorunludur. Bu tutanak düzenlenmeden ruhsatla yönelik iş ve işlemler yürütülemez.
 - Yeni yapılacak olan yapılar ait yeni yapı ruhsat işlemlerinin sonuçlandırılmasına kadar geçen sürede parselleri kapsayacak şekilde gerçekleştirilecek etit ve analizlerde sahaya özel tehlike ve risk değerlendirmelerinin yapılması durumunda ulaşılan sonuçların ve önerilerin yapılması sürecinde dikkate alınması zorundadır.
- Yeni yapılacak yapılarda "Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda 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 salınamasına kullanılabilir.
- Bu usul ve esaslarla belirtilmeyen hususlarda ilgili yasa ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

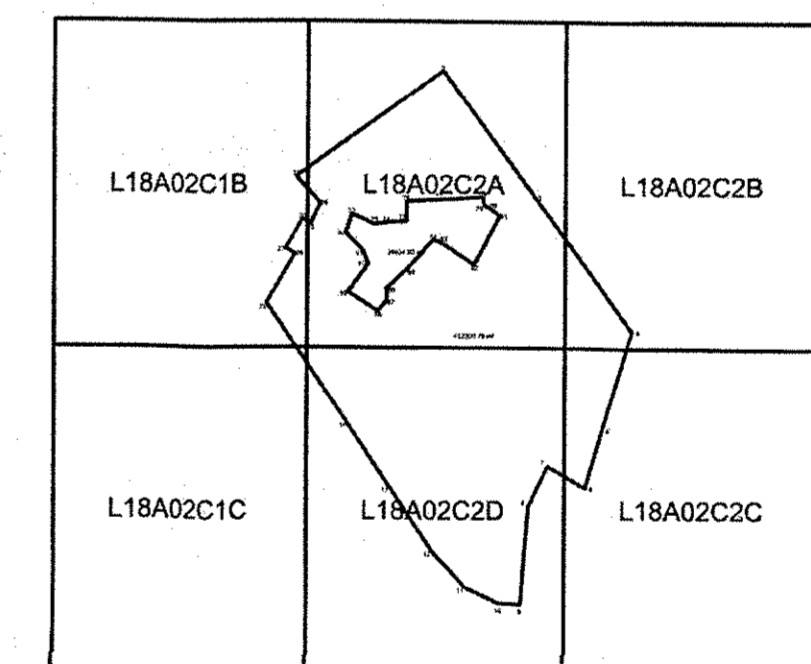


Nokta No	Y	X
23	507611.61	4259896.00
24	507662.47	4259838.56
25	507642.67	4259796.04
26	507625.48	4259805.94
27	507589.37	4259743.32
28	507609.76	4259732.26
29	507549.61	4259627.69
30	507449.11	4259776.72
67	511109.49	4259010.46
68	511206.15	4259077.55
69	511224.97	4259031.40
70	511193.57	4258974.49
71	511182.02	4258957.27



Nokta No	Y	X
67	511109.49	4259010.46
68	511206.15	4259077.55
69	511224.97	4259031.40
70	511193.57	4258974.49
71	511182.02	4258957.27

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



Nokta No	Y	X
2	507920.60	4260123.03
3	508122.27	4259846.89
4	508231.64	4259707.76
5	508226.53	4259224.45
6	508146.84	4259291.23
7	508106.32	4259195.02
8	508001.05	4258997.09
9	508043.23	4258899.71
10	507922.43	4258808.00
11	507902.16	4259100.13
12	507911.82	4259236.46
13	507731.48	4259372.83
14	507811.81	4259896.00
23	507842.67	4259796.04
24	507842.67	4259796.04
25	507842.67	4259796.04
26	507842.67	4259796.04
27	507842.67	4259796.04
28	507842.67	4259796.04
29	507842.67	4259796.04
30	507842.67	4259796.04
31	507842.67	4259796.04
32	507842.67	4259796.04
33	507842.67	4