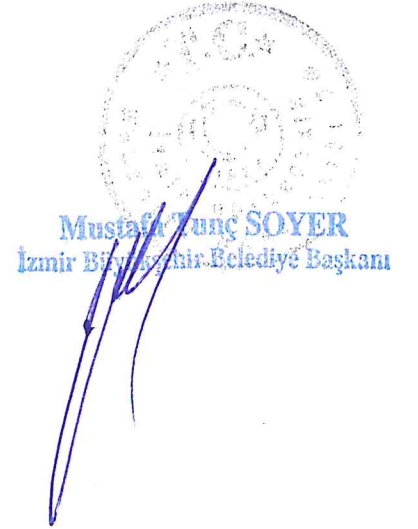




KONAK BELEDİYESİ

**İZMİR KONAK İLÇESİ
GÜLTEPE BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
REVİZYONU
PLAN RAPORU**


KONAK BELEDİYESİ
ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

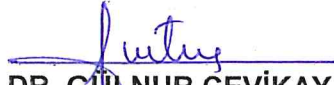

Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı


ARALIK 2020

**İZMİR KONAK İLÇESİ GÜLTEPE BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLANLAMA EKİBİ**

BELEDİYE MECLİSİ KARAR TARİHİ:01.12.2020
BELEDİYE MECLİSİ KARAR NO:203/2020


DR. NESLİHAN YALINIZ KOÇ
ŞEHİR PLANCISI
ETÜD PROJE MÜDÜRÜ


DR. GÜLNUR ÇEVİKAYAK
ŞEHİR PLANCISI
BİRİMLER YETKİLİSİ

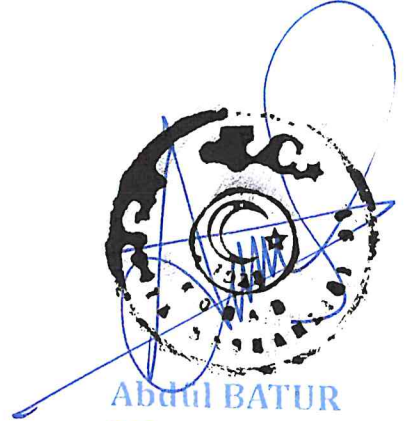

EZGİ YEĞBUN AKSU
Y. ŞEHİR PLANCISI
PLANLAMA BİRİM YETKİLİSİ


MUTTALİP MURAT KAYA
ŞEHİR PLANCISI


MÜBERRA CANSU GÜNEY
ŞEHİR PLANCISI


HARUN BALCI
ŞEHİR PLANCISI


ELİF YILDIZER ÖZKAN
ŞEHİR PLANCISI


Abdul BATOR
Mimar
Belediye Başkanı

11.3. GÜLTEPE BÖLGESİ 1/1000 ÖÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1.GÜLTEPE BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU, PLAN PAFTALARI, GÖSTERİM PAFTASI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜN OLUP UYGULAMADA PLAN BELGELERİNİN TÜMÜ ESAS ALINACAKTIR.

1.2. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA, PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE KOŞULLARI İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.3. PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK TÜM YAPILARDA, ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİNDE VE UYGULAMADA 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE İLGİLİ STANDARTLARA UYULACAKTIR.

1.4. İMAR PLANI BELGELERİNDE BELİRTİLMİYEN KONULARDA KONU VE İLGİSİNE GÖRE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

1.5. HAVA SEYRÜSEFER USULLERİ AÇISINDAN PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE YÜKSEKLİK DENİZ SEVİYESİNDEN İTİBAREN 345 METREYİ GEÇEMEZ.

2. İMAR PLANI UYGULAMALARI

2.1. PLANLAMA ALANINDA, DÜZENLEME SAHALARI KAPSAMINDA İMAR PLANI UYGULAMALARI BU PLAN KARARLARINA UYGUN OLARAK YAPILIP, YENİ İMAR PARSELLERİ TAPUYA TESCİL EDİLMEYEN, AYRICA OLUŞAN İMAR PARSELLERİNİN PLANDA BELİRLENEN KAMU KULLANIMINA AYRILMIŞ KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE BELEDİYE HİZMET ALANLARINA DENK GELEN KÖK PARSELLERİNDEKİ ZEMİN ÜSTÜ YAPILAR BEDELSİZ KAMU ELİNE GEÇMEDEN VE YIKIMI TAMAMLANMADAN BU PARSELLERE RUHSAT VERİLEMEZ.

2.2. PLANLAMAALANI BÜTÜNÜNDE BELİRLENEN DÜZENLEME SAHALARI ENCÜMEN KARARIYLA BİRLEŞTİRİLİP BÖLÜNEBİLİR. DÜZENLEME SAHALARI SEÇİMİNDE PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE HESAPLANACAK DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI (DOPO) ESAS ALINACAKTIR.

2.3. PARSEL İÇİNDE YAPILACAK HER YÜKSEKLİKTEKİ İSTİNAT DUVARI İÇİN, YANAL YÜZEY ALANI ÜZERİNDEN RUHSAT ALINMASI MECBURİDİR. BU TÜR PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARA İSTİNAT DUVARI TAMAMLANMADAN HİÇBİR ŞEKİLDE YAPI RUHSATI İZİNİ VERİLMEZ.

2.4. TEK ADA TEK PARSEL OLUŞTURAMAYAN TİCARET, TİCK ALANLARI İLE RESMİ KURUM ALANLARI VE BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇİNDE YAPILARDAN EN AZ 5 METRE BIRAKILARAK ÖN BAHÇEDE OLMAMAK KOŞULUYLA TRAFİKO, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ V.B. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLİR.

2.5. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TRAFİKO, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ V.B. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNDE MEVCUT AĞAÇ DOKUSU KORUNACAK ŞEKİLDE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMAK KAYDIYLA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.6. PLANLAMA ALANI İÇİNDEN GEÇEN BUCA-ONAT CADDESİ İLE ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ VE ÇEVRE YOLU ARASI BAĞLANTI YOLU PROJESİNE AİT TÜNELİN PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN ETKİLEŞİM SAHASI İÇERİSİNDE YAPI YAPILAMAZ. BU ALANLARDA GERÇEKLEŞTİRİLECEK HER TÜRLÜ UYGULAMA VE İMALAT İÇİN İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ (FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI VE ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI VB.) GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

2.7. TUNEL İZDÜŞÜMÜNÜN ÜSTÜNDE VE SAĞLI-SOLLU 15 METRE İÇİNDE KALAN ALANLAR ÜSTÜNDE YAPILACAK YAPILAR VE ALTYAPI TESİSLERİ İLE HER TÜRLÜ KAZI SONDAJ VE İMALAT ÇALIŞMALARINDAN ÖNCE İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ (FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI VB.) GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

2.8. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEN KISMEN GEÇEN BÖLÜNÜMÜŞ TAŞIT YOLLARI BOYUNCA KAVŞAK VE KÖPRÜ GEÇİT DÜZENLEMELERİ ONAYLI UYGULAMA PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. KAVŞAK VE KÖPRÜ GEÇİT DÜZENLEMELERİNİN UYGULANMASI AŞAMASINDA GÜZERGAH BOYUNCA ALTYAPI TESİSLERİ BULUNAN İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR.

3. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

3.1. KONUT ALANLARI

3.1.1. BU ALANLARDA KAKS: 2.50, TAKS:0.40, YÜKSEKLİK ENÇOK 10 KATTIR.

3.1.2. KONUT ADALARI TEK ADA TEK PARSEL OLACAKTIR. BU ADALARDAKİ KİTLELERİN EBATLARINI BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇİNDE KİTLE BOYLARI VE KİTLE DERİNLİKLERİ SERBEST YAPILABİLİR.

YAPININ NİZAM VE OTURUMUNU BELİRLEMEDE BELEDİYESİNCE KİTLE TASTIĞI GEREKİR.

3.1.3. BU ALANLARDA GABARİYİ AŞMAMAK VE KAKS'A DÂHİL OLMAK KAYDIYLA ZEMİN KATLARDA ASMA KAT VE SON KATLA İÇTEN BAĞLANTILI OLMAK KAYDIYLA ÇATI ARASI YAPILABİLİR.

3.1.4. 12 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT ADA VE PARSELLERİNDE ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARIN YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA YA DA BİNANIN BİRİNCİ KATINDA VEYA BODRUM KATLARINDA ZEMİN KATTA YER ALAN MEKÂNLA İÇTEN BAĞLANTILI OLAN VE BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMİYEN, GETİRİLECEK KULLANIMA İLİŞKİN OTO PARK İHTİYACINI KARŞILAMAK KAYDIYLA İMAR YÖNETMELİĞİNİN YOL BOYU TİCARET ALANLARINDA TANIMLANAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

3.2. TİCARET-KONUT ALANLARI

3.2.1. BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²'DİR. KAKS:2.50, TAKS:0.60, YÜKSEKLİK ENÇOK 10 KATTIR.

3.2.2. BU PARSELLERDE KONUT ALANI KAKS ALANININ %70'İNİ GEÇEMEZ.

3.2.3. BU ALANLARDA KATLI OTO PARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKİR.

3.2.4. BU ALANLARDA GABARİYİ AŞMAMAK VE KAKS'A DÂHİL OLMAK KAYDIYLA ZEMİN KATLARDA ASMA KAT VE SON KATLA İÇTEN BAĞLANTILI OLMAK KAYDIYLA ÇATI ARASI YAPILABİLİR.

3.3. TİCARET ALANLARI

3.3.1. BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²'DİR. KAKS: 2.50, TAKS:0.60, YÜKSEKLİK ENÇOK 10 KATTIR.

Onama Sınırı

3.3.2.BU ALANLARDA İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

3.3.3. PLANDA BELİRTİLEN, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE VE YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYMAK KAYDI İLE YAPILAR, AYRIK VE BLOK DÜZENDE YAPILABİLİR. ZEMİN VE BODRUM KATLAR YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI AŞMAZ. ZEMİN KATTA ASMA KAT YAPILABİLİR.

3.4. REKREASYON VE ORMAN ALANLARI

3.4.1. HALKAPINAR SU KAYNAKLARI 1. DERECE KORUMA ALANINDA İÇME SUYU TEMİN VE DAĞITIM SİSTEMİNE YÖNELİK TESİSLER HARIÇ HIÇ BİR YAPIYA İZİN VERİLMEZ. BU ALANDAKİ MEVCUT SU DEPOLARI KORUNACAKTIR.

3.4.2.REKREASYON ALANLARINDA YAPILACAK UYGULAMALAR İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN (İZSU) GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

3.4.3.ORMAN ALANLARINDA ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA İZMİR ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ.

3.5. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

3.5.1.BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR.

3.5.2.YAPILAŞMA KOŞULLARI; KAKS:2.50, TAKS:0.60, YÜKSEKLİK ENÇOK 4 KATTIR.

3.5.3. PAZAR YERİ YAPILMASI HALİNDE, DEĞİŞEN HAVA KOŞULLARINA KARŞI ÖNLEM ALINABİLMESİ AMACIYLA İMAR HATTINI GEÇMEMEK KAYDIYLA AÇILIR-KAPANIR ÜST ÖRTÜ YAPILABİLİR. BU ALANLAR KAKS ALANINA DÂHİL DEĞİLDİR.

3.6. OTOPARKLAR

3.6.1. PLANLAMA ALANINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

3.6.2. BÜTÜN CEPHELERİ TAMAMEN GÖMÜLÜ OLMAK VE ORTAK ALAN NİTELİĞİNDE OLMAK KAYDIYLA YAPILARIN BODRUM KATLARINDA DÜZENLENEN OTOPARKLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

3.6.3. GENEL OTOPARK (BÖLGE OTOPARKI) OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; KAKS:2.50, TAKS:0.60, YÜKSEKLİK ENÇOK 4 KATTIR.

BU ALANLARIN ZEMİN KATLARINDA PAZAR YERİ YAPILABİLİR.

3.7. EĞİTİM, SAĞLIK, SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

3.7.1. EĞİTİM, SAĞLIK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER VE RESMİ TESİS ALANLARINDA KAKS:1.50 VE YÜKSELİK ENÇOK 4 KATTIR. YAPILARIN SAÇAK VE KİTLE BOYUTLARI, KOT ALMA NOKTASI VE TESVİYELER PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

3.7.2. EĞİTİM TESİSLERİNDE PARSEL ALANININ %60'ININ OKUL BAHÇESİ VE AÇIK ALAN OLARAK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

3.7.3. AÇIK VE KAPALI OLMAK ÜZERE PLANDA BELİRLENEN SEMT SPOR ALANLARI BÖLGENİN İHTİYACI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK DÜZENLENECEKTİR. KAPALI SEMT SPOR ALANINDA EMSAL:1.20, TAKS:0.60, YÜKSEKLİK EN ÇOK 4 KATTIR.

3.7.4. İBADET ALANLARINDA KAKS:1.00, TAKS:0.60 OLACAKTIR. YAPILARIN BİNA YÜKSEKLİĞİ, KAT ADEDİ, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ, SAÇAK VE KİTLE BOYUTLARI, KOT ALMA NOKTASI VE TESVİYELER PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

3.8. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

3.8.1. BU ALANLARDA KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, TRAFİKO, HER TÜRLÜ ENERJİ,

HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER YER ALABİLİR.

3.8.2. BU ALANLARDA KAKS:0.50 OLUP, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YÜKSEKLİK PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

4.AFET RİSKİNE KARŞI ÖNLEMLER

4.1. PLAN KAPSAMINDA;10.03.2011, 30.12.2015, 12.12.2016 VE 03.10.2017 TARİHLERİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

4.2. PLANLAMA ALANI TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINDA 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. YAPILARIN MÜHENDİSLİK PROJELERİNDE;

- "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE",
- "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4.3. TÜM YAPILARDA YAPILAŞMA ÖNCESİ PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN ETÜT RAPORU İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANMADAN MİMARİ PROJE ONAYLANAMAZ VE YAPILARA İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

4.4.SELLENME, TAŞKIN RİSKİ OLAN YERLERDE VE DERE YATAKLARINDA YAPILACAK ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİ VE UYGULAMALARDA İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN (İZSU) GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA AÇIK/KAPALI KANAL, SERVİS YOLU, VB. ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLİR.

5. SU KAYNAKLARI KORUMA ALANLARI

5.1. HALKAPINAR SU KAYNAKLARI KORUMA ALANLARININ (İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK VE KISA KORUMA ALANI SINIRLARINDA) PLANLAMA ALANINA GİREN BÖLGELERİNDE, İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN (İZSU) GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5.2. HALKAPINAR KAYNAĞI VE İŞLETME KUYULARI YER ALTI SUYU KORUMA SAHASI İÇİNDE BELEDİYE ENCÜMENİNİN 09.07.1981 TARİH VE 190 SAYILI KARARINA UYULACAKTIR.

5.3. YER ALTI SULARININ KORUNMASINA YÖNELİK YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6. ENERJİ İLETİM HATTI VE KORUMA ALANLARI

6.1.ENERJİ İLETİM HATLARI VE KORUMA ALANLARINDA "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNİN" TEKNİK KURAL VE STANDARTLARINA UYULACAKTIR

