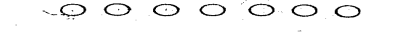


# İZMİR UYGULAMA İMAR PLANI ÖLÇEK 1/1000 ÖZEL İŞARETLER

## HUDUTLAR:

### İDARİ HUDUTLAR

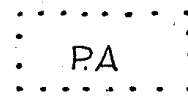
BELEDİYE HUDUDU(İSKAN HUDUDU)



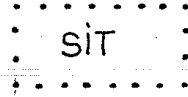
ÖZEL ŞARTLARA TABİ BÖLGELER HUDUDU



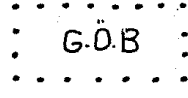
PROTOKOL ALANI



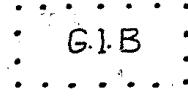
SİT ALANI



GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ



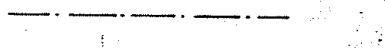
GECEKONDU ISLAH BÖLGESİ



ETAPLAR ONAMA SINIRI



YAPI YAKLAŞMA SINIRI



ÖZEL KARAKTERLİ BÖLGELER SINIRI



(mimari ,renk,vb. yönlerden kontrol edilebilecek alan)

## **DIĞER HUDUTLAR:**

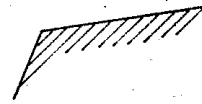
İSKAN HUDUDU



KORUNMASI GEREKLİ ANIT OLARAK TESCİLLİ TARİHİ  
ARKEOLOJİK SANAT DEĞERİ OLAN YAPI VE ALANLAR HUDU



ANIT OLARAK TESCİL EDİLMEMİŞ OLUP KORUNMASI  
ÖNGÖRÜLEN TABİİ DEĞERLERE DIĞER TARİHİ ARKEOLOJİK  
VE SANAT DEĞERİ OLAN YAPI VE ALANLAR HUDUDU

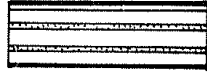


## **ULAŞIM:**

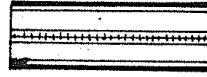
OTOYOL



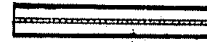
EKSPRES YOL



ÖNCELİKLİ OTOBÜS VEYA TRAMVAY YOLU



ANA YOLLAR



YAYA YOLLARI(BU YOLLAR GEREĞİNDE SERVİS  
YOLU OLARAK OTO TRAFİĞİNE AÇILABİLİR)



YAYA YOLLARI VE MEYDANLAR(OTO TRAFİĞİNE  
TAMAMEN KAPALIDIR.GÖLGELİKLER,PERGOLELER  
OTURMA YERLERİ TANZİM EDİLECEKTİR.)



GENEL OTOPARKLAR



BÖLGESEL OTOPARKLAR



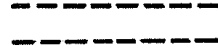
D

DURAKLAR

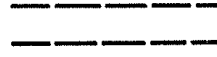


D.D.Y OTOBÜS VEYA TRAMVAY DURAK YERLERİ  
D.D.Y ALANLARI

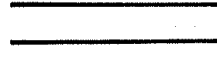
MÜLKİYET SINIRI İTİBARIYLA



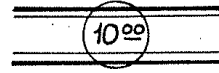
AYNEN KORUNAN YOLLAR



DEĞİŞTİRİLERN YOLLAR



YENİ AÇILAN YOLLAR



YOL GENİŞLİKLERİ m. OLARAK

### BÖLGELER:

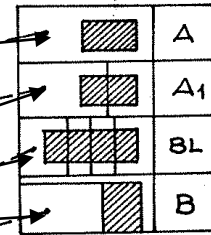
YAPI DÜZENLERİ

AYRIK YAPI DÜZENİ

İKİLİ BLOK YAPI DÜZENİ (Yan Bahçe Bir Tarafa Bırakılır.)

BLOK YAPI DÜZENİ (Blok En Çok 5 Parselden Olusur.)

BİTİŞİK YAPI DÜZENİ

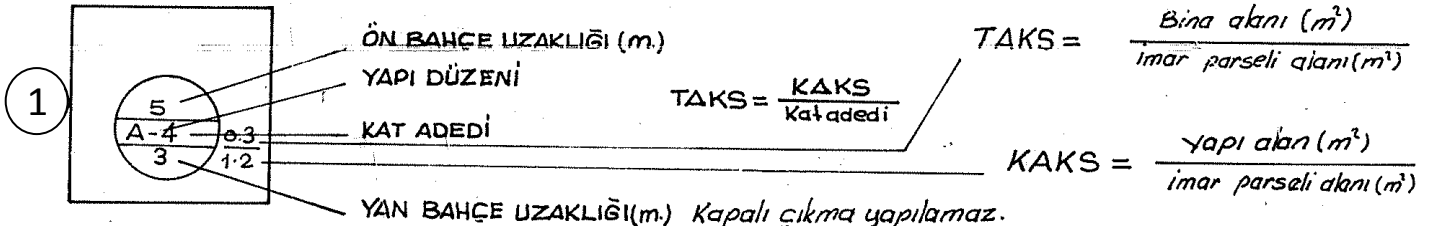


İMAR DURUMU:

1 ADA ORTASINDA İSE TÜM ADA YAPI DÜZENİDİR.

YOL KENARINDA İSE YOL KENARI DÜZENİDİR.

ADA KÖŞESİNDE İSE HER İKİ YOL KENARI YAPI DÜZENİDİR.



5	3	5	} Minimum uzaklıklarda kapalı çıkma yapılamaz. Açık çıkma en çok 1m dir.
14	A	4	
0.3	1.2	320	

(\*) ÖN BAHÇE UZAKLIĞI (m)

(\*) YAN BAHÇE UZAKLIĞI (m)

(\*) ARKA BAHÇE UZAKLIĞI (m)

İMAR PARSELI ÖN CEPHESİ MINIMUM ÖLÇÜSÜ (m) (\*)

YAPI DÜZENİ

KAT ADEDİ (Maximum değerdir.)

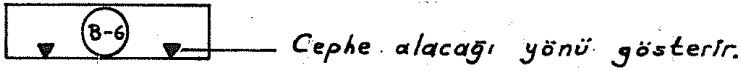
TAKS ( " " )

KAKS ( " " )

İMAR PARSELI MINIMUM ALAN (m²) (\*)

(\*) Onanlı ölçüler minimumdur daha büyük uygulanabilir.

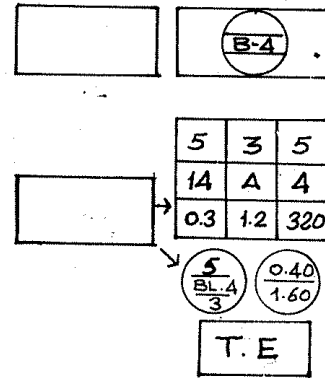
**T** Bu yapı adalı bir taraflı parsellenecektir. **T** simgesi olmayan yapı adaları genellikle 2.3.4 tarafı parsellenebilir. Ancak sistem haline bu adalar da bir tarafı parsellenebilir. Minimum parsel ölçülerinden küçük parsel olamaz. Parsel alanı en çok yapı adası alanı kadar olur. Parsel ana hatlarını gösteren çizgiler, esaslar aynı kalmak koşulu ile kadastru hudutlarına göre düzeltilebilir.



#### KONUT ALANLARI:

MESKUN KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANLARI



#### ÇALIŞMA ALANLARI:

BİRİNCİ VE İKİNCİ DERECEDE METROPOLİTEN AKTİVİTE MERKEZLERİ

Konut, çarşı, iş hanı, her tür ticaret, ticari depolama, eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, servis istasyonları, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, otel ve motel bulunabilir. Zemin katta konut yapılamaz, bu fonksiyonlardan bir veya bir kaç aynı parsel içinde bulunabilir.

M

Konut, çarşı, büro, parekende ticaret, eğlence yerleri, turistik tesisler, otel ve

T.M

motel,yerel ve bölgesel kamu kuruluşları,çok katlı taşıt parkı vb. Yapılabilir.  
Zemin katlarda konut yapılamaz.

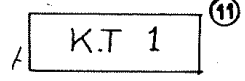
Bu alanda yapılacak binaların kitlesi ticaret statüsüne göre tespit edilir.İlgili mevzuat hükümleri(2464 sayılı yasa,imar yönetmeliği,otopark yönetmeliği,vb.) teklif edilen projeye göre aranır.



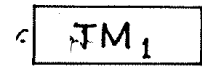
Zemin +1. kat ticaret üst katlar konut ticaret , ticaret alanlarında turistik tesisler , büro,parende ticaret,otel ve motel bulunabilir.



Zemin +1.kat tercihli ticaret ,üst katlar konut,ticaret alanlarında turistik tesisler,büro,çarşı,parende ticaret bulunur.Zeminde batır katı olan yapılarda 1.kat tercihli ticarete dahil değildir.



30.05.1983 gün 350133154-6145 sayılı yazı ile onanan karar hükümleri geçerlidir.



### MAHALLE MERKEZLERİ

Bu alanda günlük alışveriş üniteleri ile lokanta ve eczane gibi hizmet üniteleri yer alabilir.



### AÇIK PAZAR YERLERİ

Belediye zabıtası,wc,lavabo vb.gibi ihtiyaçlar için maxh=3m ve TAKS=0.05 hizmet alanı yapılabilir.



### ZEMİN TİCARET ÜST KONUT:

Zemin ticaret,üstü konut ,parekende ticaret ve turistik işletmeler bulunur.

- Ticaret adasının tümü tek parsel olması halinde ,ada için belirlenmiş inşaat emsaline uymak koşulu ile ,bir veya birden fazla bina yapılabilir.
- Ticaret adalarında zeminde katta asma kat yapılabilir.h=5.50m olup emsale dahildir.



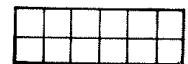
### ÖZEL KARAKTERLİ TİCARET BÖLGESİ:

Bu alan içinde turistik,sosyal tesisler ve parekende ticaretin şu türleri yer alabilir;posta,şekerleme dükkanları,kuru yemiş ve kahve satış yerleri,kitap,mecmua ve gazete satış dükkanları, eczaneler,ayakkabı,halı,cam eşya ve porselen satış mağazaları,butikler,çiçekçi dükkanları,turistik eşya satış yerleri ve benzeri.

### UYULMASI ZORUNLU ŞARTLAR:

- Bu bölge içinde yer alan ünitelerde plandaki kitle haklarına uygulanacaktır.(Bina içi yüksekliği h=3.50 m.)
- Yaya yollarını genişlediği bölgelerde belirtilen sınırlar içerisinde açık oturma alanları düzenlenebilir.(Kafeterya,çay bahçesi gibi.)Bu alanlarda inşaat emsali 0.05 i geçmemek üzere demontable tesisler yapılabilir.
- Dükkan gruplarının ortak mekanlarının zemin yapısında kullanılacak malzeme,açık kahvelerin formu ve yerleştirilmesi belediyece belirlenir.
- Bu alandaki ana yaya aksına bakan binalarda asma kat yapılamaz,zemin kat yüksekliği h=3.50m dir.

### KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:



- Bu bölgede servis ve benzin istasyonu, çok katlı taşıt parkları, her türlü ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar ile yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, depolama, sosyal ve kültürel tesis alanları bulunur.
- Sanayi ve küçük sanayinin aşağıda ayrıntıları yazılı alanları yapılamaz. Konut yapılamaz. Gürültülü, tehlikeli, kokulu, patlayıcı yanıcı madde ve bol su kullanılan, depolayan, zararlı atık madde çıkartan çevre sağlığı yönünden sakıncalı olan mevcut tesis alanları dondurulacak ve ek tesisi ruhsatı ile ek makine ve aksama yaptırmayacak, işletme ruhsatı verilmeyecek alanlar.

İMALAT SANAYİ II. DE 32. TAŞ KİL VE CAM MAMÜLLERİ SANAYİ

33. ANA METAL SANAYİ

34. İŞLENMİŞ METAL MAMÜLLERİ SANAYİ

İMALAT SANAYİ I. DEN 211. TUZ SANAYİ

212. PİRİNÇ, YAĞ VE SABUN SANAYİ

213. PAMUK TEMİZLEME VE ÇIRI ÇIR DEPOLAMA

24. KERESTE VE TAHTA MAMÜLLERİ SANAYİ

28. KİMYA MADDELERİ İLE İLGİLİ MAMÜLLER SANAYİ

29. PETROL İLE İLGİLİ ÜRÜNLER SANAYİ

SANAYİ



KÜÇÜK SANAYİ ALANI

(Öneri küçük sanayi sitelerinde plan üzerine getirilen özel yapılaşma şartlarına uyulur.)

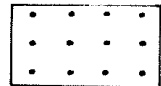


DEPOLAMA

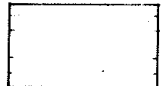


YÖNETİM BİRİMLERİ ve TESİS ALANLARI:

YEREL YÖNETİML METROPOLİTEN ve BÖLGESEL YÖNETİM TESİSİLERİ ALANI



ASKERİYEYE AİT TESİS ALANLARI



ÖĞRETİM TESİS ALANI:

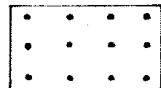
İLK ve ORTAOKUL, LİSE, MESLEK OKULLARI, ANAOKULU, KREŞ



EGE ÜNİVERSİTESİ ALANI



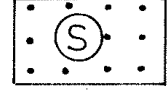
SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI:



POLİKLİNİK,DISPANSER,SAĞLIK OCAĞI ve HASTANELER

SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİS ALANLARI:

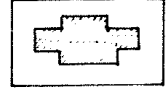
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİS ALANLARI



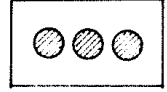
DİNİ TESİSLER ve ALANLARI(Camiler,Kilise)



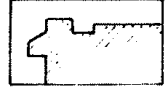
TARİHİ ESERLER(Anıtlar vb.)



KORUNMASI GEREKLİ AĞAÇLAR



TARİHİ ve SANAT DEĞERİ YÖNÜNDEN KORUNMASI ÖNGÖRÜLEN  
CEPHELER ve SİT KARAKTERLİ YOLLAR

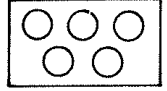


YEŞİL ALANLAR:

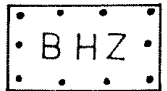
PARKLAR,DİNLENME ALANLARI,ÇOCUK BAHÇELERİ,OYUN ALANLARI,  
FUAR,LUNAPARK,SPOR ALANLARI



MEZARLIKLAR



AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR



BELEDİYE HİZMET ALANLARI

TARIM ALANLARI:

Minimum ifraz koşulu:3000 m2 KAKS=0.05  
En çok kat=2 kat



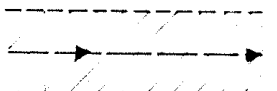
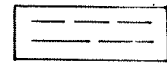
TURİSTİK AMAÇLI REKREASYON ALANLARI

Bu alanlarda otel,motel,pansiyon,lokanta,çayhane,gece kulübü,  
kulüp,sportif tesis vb. yapılabilir.

Minimum ifraz koşulu:3000 m2 KAKS=0.10  
En çok kat=2 kat



YAPI YASAĞI ALANLARI(Jeolojik,topoğrafik)



## ENERJİ ULAŞIM HATLARI (Yüksek Gerilim)

Bu hat ve alan içerisinde mevcut ve yapılacak yapılarda "kuvvetli akım elektrik dağıtım tesisatının bakım,işletme ve tesisine dair talimatname" uygulanacaktır.

### UYULMASI GEREKEN DİĞER ŞARTLAR

1. Deprem yönetmeliği koşulları uygulanacaktır
2. Bütün yapılarda çekme kat ile çatı katı yapılamaz, çatı meyli içinde kat yapılamaz.
3. TAKS zemin katta yapılabilecek en çok taban alanını saptar ve müştemilat alanları da bu hesaba dahildir.
4. Doğrudan kamu ve konut kredisi veren kurumlar veya kooperatifler tarafından yaptırılacak toplu site şeklindeki taleplerde imar durumu verilirken KASK %10 arttırılabilir.
5. İmar yasası, plan yönetmeliklerine aykırı olarak teşekkül etmiş binalar, mevcut teşekkül olarak sayılmaz ve yapışmalarına emsal olmazlar.  
Yükseklik, TAKS-KAKS belirtilen alanlarda arka ve yan bahçe mesafelerinde yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.
6. "U" Üzerinde "U" yazılan yapı alanlarındaki bir kadastral parselde isabet eden yol ve yeşil alan ( çocuk bahçesi, oyun alanı, park vs. ) kamu eline geçmeden söz konusu yapı alanlarındaki ilgili kadastral parselden elde edilen imar parseli veya parsellerinde inşaat uygulaması yapılamaz.
7. Uygulama planları ile kadastral durum arasındaki 3m. ye kadar olan kaymalar tecvizi hataya girer ve uygulamada kadastral durum esas alınır.
8. Konut alanındaki 4 veya daha fazla katlı konut planlarının zemin katlarında günlük gereksinmelerle ilgili, yalnız bina alanı içerisinde ticaret yapılabilir. Konut alanlarında zemin katlarda asma kat yapılamaz.
9. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.04.2013 tarih 05.611 no'lu kararıyla yürürlükten kaldırılmıştır.
10. Öneri ve meskun konut alanlarına 500 m. den daha yakın alanlarda, hayvancılık yapılamaz.
11. KT1(Bodrum+zemin+1. Kat tercihli ticaret) Mithat paşa caddesi Mustafa Kemal Bulvarı Hatay Caddesinden cephe alan parsellerce bina alanı içinde uygulanacaktır.  
(1/100 ölçekli İzmir-Hatay imar planlarında)
12. İzmir-Hatay- Karşıyaka 1/1000ölçekli imar planlarında; mevcut eski eserler ile ilgili "Taşınmaz Kültür ve Tabiat varlıkları yüksek Kurulu ve Bölge kurulu" kararlarına uyulacaktır.
13. Kentsel çalışma alanlarında ve (M) koşullu alanlarda, imar adasının tümü tek parsel olabilir. Ayrıca parsel'de o ada için önerilen yapılaşma koşullarına uygun olarak birden fazla yapı yapılabilir.
14. Uygulamalı imar adası içindeki tescilli parselasyon planlarında belirlenen kitle nizamına uyulacaktır.
15. Uygulamada arka bahçe mesafesi H/2 m. sağladığı takdirde bina derinliği 22.00 m. olarak verilebilir.
16. Kültür ve Turizm Bakanlığının 0.2.2.750.0(35)-6930 sayılı ve 8-8. 1983 tarihli yazısı gereği eski eserler yeniden irdelenip (Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Bölge Kurulunca)Kesinlik kazanıncaya kadar G.E.E. ve A.Y. Kurulunun almış olduğu kararlara uyulacaktır.



17. Zemin katında, batır katı olan yapılarda, KTI uygulamasını 1. Kat dâhil değildir. KTI uygulaması Max. h=6.80 my kadar geçerlidir.
18. İzmir-Karşıyaka yalı caddesine bakan adalarda tevhid yapılmamak koşuluyla kütle derinliğine bakılmaksızın 8 kat yapılabilir.(D.D.K. 5 Madde)
19. Yeşil ile imar adası arasında 4 mt ve daha az olan yollar tretuvar olup yola itibar edilmez. Ancak adanın mahreç alacak cephesi olmaması halinde parsel cephe vermeye Belediyesi yetkilidir.
20. Ruhsatlı, yasal teşekkül etmiş binalarda statik sakınca olmamak ve imar planındaki gabariyi aşmamak koşuluyla kat ilavesi mümkündür. Kat ilavesi hakkında imar yönetmeliğinin 328,321,334. madde hükümleri aranmaz.
21. Serbest inşaat nizami ve Hmax olarak gabarisi belirlenen yapı adalarında daha önce onaylı imar planına uygun olarak düzenlenmiş parsellere bulunması halinde eski onaylı imar planında bulunan gabari ve kitleyi uygulama konusunda belediye yetkilidir.
22. Eğitim alanlarında açık alanlar tüm alanın ½ sinden az olamaz.  
NOT: Bu lejant İzmir Belediyesince yapılan ve bundan önce onanan tüm planlar için geçerlidir. Bu plan notunda olmayan mevzii planların plan notları o plan için geçerlidir.
23. İmar planı ile gabarisi arttırılmış parsellerde(Adada mevcut, korunacak, yasal teşekkül bulunması halinde)eski gabariye göre yan ve arka bahçe mesafelerini tayin ve tespiti Belediye yetkilidir.
24. Aynı ada yüzünde yer alan parsellerde ruhsatlı yasadışı teşekkül bulunması halinde mevcutlara uygun olarak yan bahçe tayinine Belediye yetkilidir.
25. Resmi ve sosyal tesisi alanlarında hizmet binasının yanı sıra lojman yapılabilir. Ancak lojman alanı toplam inşaat alanının %50 sini geçmez.
26. Alsancak Bölgesi imar planı uygulamasında eski eser yapılar için Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu 14.12.1984 gün ve 512 sayılı kararı eklerindeki liste esas alınacaktır.
27. Alsancak imar planında yaya yolu olarak taralı sokaklar “korunacak sokaklar olarak belirlenmiş olup, bu sokaklardan cephe alan tüm parsellerde her türlü onarım ve yeni yapılanma için T.K.ve T.V İzmir Bölge Kurulunun izni alınacaktır.
28. Yapı yaklaşma sınırı belirtilen imar adalarında, imar yönetmeliğinin 3.20 maddesine göre kapalı çıkma yapılabilir.

Aydın İzmir karayolundan cephe alan parsellerde (Kızılçullu kavşağı ile Gaziemir plan sınırı arası )serbest nizam hmax:21.80,040/2.40 şartını sağlayan min. Parsel büyüklüğüne erişildiğinde veya bu koşulu sağlayan ada ölçeğine gelindiğinde bu nizamda inşaat izni verilir. Ancak Karayoluna bakılan max. kitle cephesi 40 m.'yi geçemez. Bu durumda minimum parsel büyüklüğü ayrık nizamda göre verilen max. gabari ve emsal dikkate alınarak saptanır. Sağlanmadığı takdirde planda belirlenen şartlarda inşaat yapılır. Aydın-İzmir karayolundan cephe almayan diğer imar adalarında ise, ada ölçeğine gelindiğinde 0.40/1.60, hmax:21.80, ayrık nizamda inşaat izni verilir.