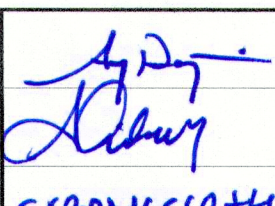
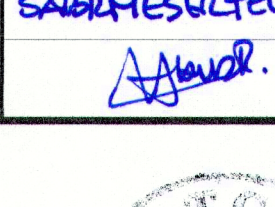
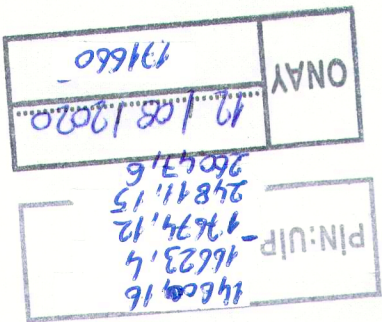
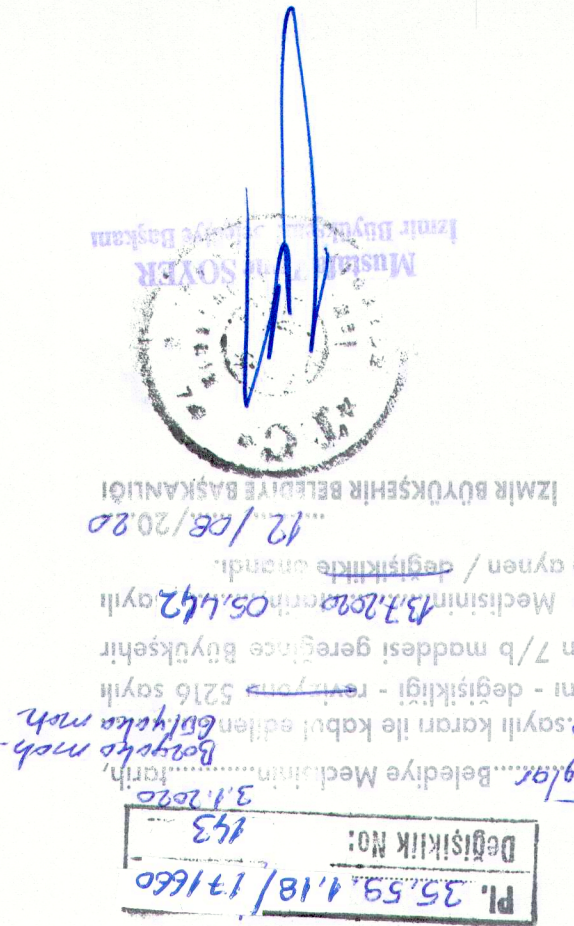


T.C. İZMİR KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		
İzmir İli, Karabağlar İlçesi, 1/1000 Ölçekli 1. Etap Üçkuyular-Şehitler Mahallesi Revizyon İmar Planı, 1/1000 Ölçekli 1. Etap Basinsitesi ve Cıvırı Revizyon İmar Planı, 1/1000 Ölçekli 1. Etap Vatan-Alıfuat Cebesoy Mahallesi Revizyon İmar Planı, 1/1000 Ölçekli 2. Vatan-Bozyaka Mahalleleri ve Cıvırı Revizyon İmar Planı, 1/1000 Ölçekli 2. Etap Bahçelievler-Gülyaka Mahalleleri ve Cıvırı Revizyon İmar Planı Plan Notlarına Plan Notu İlavesine İlişkin İmar Planı Değişikliği		
BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 12/2020		PAFTA NO: -
BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 03.01.2020		ÖLÇEK: 1/1000
PLAN İŞLEM NUMARASI: ÜİP-14600,16/ÜİP-16623,4/ÜİP-17674,12/ÜİP-24811,15/ÜİP-26047,6		
PLANLAMA EKİBİ	Ayıl DOĞANÇ Şehir Plancısı Gülay AŞIKOĞLU ŞAHİN Dr. Şehir Plancısı Sabriye SERTEL Y. Şehir Plancısı Hande ERTENOĞLU Etüd Proje Müdür V.	 



İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ 1. ETAP ÜÇKUYULAR-ŞEHİTLER MAHALLESİ REVİZYON İMAR PLANI, 1/1000 ÖLÇEKLİ 1. ETAP BASINSİTESİ VE CİVARI REVİZYON İMAR PLANI, 1/1000 ÖLÇEKLİ 1. ETAP VATAN-ALİ FUAT CEBESOY MAHALLESİ REVİZYON İMAR PLANI, 1/1000 ÖLÇEKLİ 2. ETAP VATAN-BOZYAKA MAHALLELERİ VE CİVARI REVİZYON İMAR PLANI, 1/1000 ÖLÇEKLİ 2. ETAP BAHÇELİEVLER-GÜLYAKA MAHALLELERİ VE CİVARI REVİZYON İMAR PLANI PLAN NOTLARINA PLAN NOTU İLAVESİNE İLİŞKİN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

LEJANT
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ
1. GENEL HÜKÜMLER

- Karabağlar 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planları Plan Notları, 1/1000 ölçekli 1. Etap Üçkuyular - Şehitler Mahallesi Revizyon İmar Planı, 1/1000 ölçekli 1. Etap Basın Sitesi ve Cıvırı Revizyon İmar Planı, 1/1000 ölçekli 1. Etap Vatan - Ali Fuat Cebesoy Mahallesi Revizyon İmar Planı, 1/1000 ölçekli 2. Etap Vatan - Bozyaka Mahalleleri ve Cıvırı Revizyon İmar Planı ile 1/1000 ölçekli 2. Etap Bahçelievler - Gülyaka Mahalleleri ve Cıvırı Revizyon İmar Planı'nda geçerlidir.
- 6016, 6017, 6018, 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, 6029, 6030 ve 6031 adalarda 19.03.1985 tarihinde onaylanan Öğretmenler Yapı Kooperatifi Mevzii İmar Planı plan notları; 6032, 6033 ve 6034 adalarda 21.12.1988 tarihinde onaylanan Mİmken Toplu Konut Alanı İlave İmar Planı plan notları ile 6368 ada 3 parsel, 6556 ada 36 parsel, 6745 ada 1 parsel, 13000 ada 4 parsel, 13000 ada 5 parsel, 13688 ada 1 ve 2 parsel, 13922 ada 1 parsel, 43359 ada 1, 13630 ada 1 parsel, 13646 ada 1 parsel, 13647 ada 1 parsel, 13648 ada 1 parsel, 13669 ada 1 parsel, 13849 ada 1 parsel, 13923 ada 3 parsel, 3248 ada 1 parsel, 10568 ada 1 parsel, 3718 ada 928 parsel, 13218 ada 1 parsel, 13246 ada 3 parsel, 6862 ada 9 parsel ile ilişkin plan notları ile 91352 Sokak'ta bulunan Ali Fuat Cebesoy Parkı üzerindeki ve Eskiizmir Caddesi Köstence Köprüsü girişinde bulunan çitlenmiş ağaçma ilişkin plan notları geçerlidir.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından imar planlarına esas olmak üzere onaylanmış jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında tavsiye edilen tedbirlerle uyulacak ve yapılaşma esasında parsel bazında ayrıntılı zemin etütü yapılacaktır.
- Mania sınırları içerisinde kalan alanlarda Ulaştırma Bakanlığı'nca onaylanan mania planına ve Ulaştırma Bakanlığı'nın yürürlükteki genelgesinde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Planlama alanı içerisinde çevresine olumsuz etkileri sebep olan, gürültü ve titreşim kaynağı işletmelere, çevre kirlatici, yamucı, yakıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddeler içeren gayri shahi müesseseler ile imalat ve depolama faaliyetlerine izin verilmez.
- Haftif raylı sistem (HRS) güzergâhında bulunan yer altı yapılarının üzerinde ve/veya bitişindeki alanlarda yaklaşma (güvenlik) sınırı 15 metre içinde her türlü yapılaşma (altyapı/üstapı) için İzmir Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Şube Müdürlüğü'nün izni alınacaktır.
- Revizyon imar planında pazar yeri olarak belirlenmiş olan alanlarda, değişen hava koşullarına karşı önlem alınabilmesi amacıyla planda farklı bir karar getirilmemişse çekme mesafesiz şekilde üst örtü ve zemin altı otopark yapılabilir. Ayrıca Yençok=4.50 metre ve TAKS=0.05 yapılaşma koşullarını geçmeyecek şekilde belediye zabıtası, WC, lavabo vb. ihtiyaçlar için hizmet binası yapılabilir.
- Revizyon imar planlarında ibadet alanı başlığı altında belirlenmiş olan alanlarda cami, mecevi, kilise, sinagog, havra gibi dini tesisler yapılabilir. Bu alanlarda TAKS=0.60, E=1.00 ve Yençok=Serbest yapılaşma koşulları geçerlidir.
- Plan kararları veya plan kararlarından farklı olarak plan notları ile emsalli yapılaşma koşulu getirilen imar adalarında, ilgili kurum tarafından istenecek yeni trafo lar parseli içinde düzenlenecektir. Yeni yapılacak trafo lar, ön bahçe de yer almamak ve binadan minimum 3 metre mesafe bırakılmak kaydıyla ulaşılabilirliği de dikkate alınarak ayrılacaktır.
- Plan onama sınırı içerisinde yeni belirlenen yolların, yol profili onaylanmadan o yoldan cephe alan parsellerde inşaat izni verilmez.
- Genişliği 4 metre ve daha az olan yollar tretuvar olup yıl itibar edilmez. Ancak adanın mahrec alacak yol cephesi olmaması halinde parselde cephe vermeye belediyesi yetkilidir.
- Plan ve plan notları ile emsal verilmiş adalarda otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır.
- Revizyon imar planında belirlenen kamu kullanımına ayrılmış sosyal ve teknik altyapı alanları (yol, yeşil alan, belediye hizmet alanı, eğitim tesisleri alanı, sağlık tesisleri alanı, resmi kurum alanı, sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı, ibadet alanı vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılmalıdır.
- Revizyon imar planı ile yeniden düzenlenen imar adalarında, öncelikle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uygulanarak düzenleme yapılır.
- Revizyon imar planı onaylanmadan önce İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında uygulaması tamamlanmış ve teskil edilmiş adalarda parselasyon planları geçerlidir.
- Düzenleme ortaklık payı ve kamu ortaklık payı toplamı %60'ın üzerinde olan parsellerde emsal, imar planında belirtilen "brüt emsal alan sınırı" üzerinden hesaplanır. Ruhsat düzenlenmesi için kamuya ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi ve/veya Belediye ye devredilmesi zorunludur.
- Emsal hesabı imar uygulaması sonucunda oluşan net parsel üzerinden hesaplanır.
- Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak, yapılacak binaların taban alanları toplamının parsel alanına oranı, planda veya ilgili imar yönetmeliğinde belirtilen TAKS oranını geçemez. Binalar arasındaki mesafe ise iki yan bahçe mesafesinin toplamı kadardır.
- Ayrık nizam ve blok nizam olan parsellerde imar planında belirlenmemiş ise TAKS=0.40 uygulanacaktır. Ancak imar adasının %50'den fazlasının (parsel sayısı ve/veya parsel alanı itibarıyla) yürürlükteki imar planına göre gabarisinde ruhsatlı olarak teşekkül etmiş olması halinde, mevcut teşekküllerin bahçe mesafelerine uymak kaydıyla, maksimum TAKS=0.60 uygulanabilir.
- Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte değerlendirilerek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir teripten uzaklaşmamak ve bina cephe leri toplamı 40 metreyi geçmemek kaydıyla, ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye belediyesi yetkilidir.
- Blok nizamlı adalarda, blok en çok 5 parselde oluşur. En dıştaki iki parsel blok başdır ve oluşan bloğun cephesi 75 metreyi geçemez.
- Brüt emsal alan sınırı belirlenen alanlar hariç; plan kapsamında E=1.20, E=1.60 minimum parsel büyüklüğü 500 m², E=2.00 belirlenmiş olan imar adalarında minimum parsel büyüklüğü 750 m², E=2.00 üzeri olan adalarda minimum parsel büyüklüğü 1000 m²'dir.
- İki yola cephe lili, ruhsatlı yapılaşmanın başladığı, yürürlükteki imar yönetmeliğine göre parsel derinliğini sağlamayan ve İmar Kanunu'nun 16. ve 18. maddelerine göre işlem yapılmasının mümkün olmadığı imar adalarında, parsel derinliğini 10 metreye kadar azaltmaya; iki tarafında ruhsatlı yapı bulunan veya bir tarafında yol diğer tarafında ruhsatlı yapı bulunan ara parsellerde, yürürlükteki imar yönetmeliğinde belirtilen parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlere uymaksızın yönetmeliğin diğer hükümlerine uygun olmak kaydıyla yapı yapılmasına izin vermeye belediyesi yetkilidir.
- İmar planı ve imar yönetmeliğine göre belirtilen asgari ölçülerini sağlamayan aynı gabarideki parseller için parsel sınırlarında kademe hattı belirlenmek kaydıyla farklı gabarideki parseller farklı yollar dan cephe als a dahi tevhit edilebilir.
- Mülkiyet ve ruhsatlı yapılar ile imar planı arasında uyumsuzluk olması durumunda 2.00 metreye kadar olan uyumsuzlukları düzeltmeye imar, harita ve planlama müdürlüklerinden oluşan ve ilgili başkan yardımcısının başkanlığında toplanan teknik komisyon yetkilidir.
- Revizyon imar planı ile ön bahçe mesafesi "0" metre olarak belirlenmiş veya yapı yaklaşma sınırı belirlenmemiş imar adalarında, mevcut teşekküllere göre ön bahçe mesafesini belirlemeye ilgili müdürlük yetkilidir.
- Plan kararları veya plan kararlarından farklı olarak plan notları ile emsalli yapılaşma koşulu getirilen imar adalarında (kamu alanları hariç), yapı yaklaşma mesafeleri; 10 kata kadar her yönden 5 metredir. 10 kattan sonra artan her kat için yapı yaklaşma mesafelerine her yönden 0.50 metre ilave edilir.
- Ayrık nizamlı adalarda; ada bütününde uygulamalara dikkat edilmesi, adada oluşacak parsellerin minimum alan büyüklüğünü sağlaması ve oluşacak parsellerin tamamının ettit edilmesi koşuluyla;
- 29.1. 4 kat ayrık nizamlı tüm imar adalarında, minimum parsel büyüklüğü 1000 m², Emsal=2.00 ve Yençok=15 Kat,
- 29.2. 5 kat ayrık nizamlı tüm imar adalarında, minimum parsel büyüklüğü 1000 m², Emsal=2.20 ve Yençok=15 Kat olacak şekilde inşaat izni verilir.

- Blok nizamlı adalarda; ada bütününde uygulamalara dikkat edilmesi, adada oluşacak parsellerin minimum alan büyüklüğünü sağlaması ve oluşacak parsellerin tamamının ettit edilmesi koşuluyla;
- 30.1. 3 kat blok nizamlı tüm imar adalarında, minimum parsel büyüklüğü 750 m², Emsal=1.80 ve Yençok=15 Kat,
- 30.2. 4 kat blok nizamlı tüm imar adalarında, minimum parsel büyüklüğü 1000 m², Emsal=2.20 ve Yençok=15 Kat,
- 30.3. 5 kat blok nizamlı tüm imar adalarında, minimum parsel büyüklüğü 1000 m², Emsal=2.50 ve Yençok=15 Kat olacak şekilde inşaat izni verilir.
31. Bitişik nizamlı adalarda, İmar Kanunu'nun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 5. maddesinin uygulanması koşuluyla;
- 31.1. Karabağlar 1/1000 ölçekli 1. Etap Vatan - Ali Fuat Cebesoy Mahallesi Revizyon İmar Planı kapsamında kalan 2 kat bitişik nizamlı tüm imar adalarında, minimum parsel büyüklüğü 500 m², Emsal=1.60 ve Yençok=15 Kat,
- 31.2. 2 kat bitişik nizamlı tüm imar adalarında (1.31.1. maddesindeki 2 kat bitişik nizamlı tüm imar adaları hariç), minimum parsel büyüklüğü 750 m², Emsal=2.00 ve Yençok=15 Kat,
- 31.3. 3 kat bitişik nizamlı tüm imar adalarında, minimum parsel büyüklüğü 1000 m², Emsal=2.50 ve Yençok=15 Kat,
- 31.4. 4 kat bitişik nizamlı tüm imar adalarında minimum parsel büyüklüğü 1000 m², Emsal=3.00 ve Yençok=15 Kat,
- 31.5. 5 kat bitişik nizamlı tüm imar adalarında, minimum parsel büyüklüğü 1000 m², Emsal=3.50 ve Yençok=15 Kat olacak şekilde inşaat izni verilir.
- Konut, ticaret, ticaret-konut, ticaret-turizm-konut alanlarında zemin veya bodrum katların ticari fonksiyona ayrılması durumunda iç yüksekliği minimum 3.00 metre olacaktır.
- Binalara yoldan kot verilirken uyulacak esaslar:
- 33.1. İmar planlarında belirtilen gabarinin ve kat adedinin aşılması ve komşu parseller dâhil sokak silüetinin korunması esastır. Bu nedenle komşu parsellerde yer alan ruhsatlı ve yürürlükteki imar planına göre muhafaza edilecek mevcut yapılaşmalar emsal alınır ve binalara kot, parselin cephe aldığı yolun yüksek tarafına rastlayan bina kenarı tretuvar üst seviyesinden verilir.
- 33.2. Bitişik nizamda köşe başı ve iki yola cephesi bulunan parsellerde, yolların imar planında belirtilen gabari ve kat adedinin aynı olması halinde daha yüksek kottaki sokakın şartlarına göre kot verilir.
- 33.3. Bitişik nizamda köşe başı ve iki yola cephesi bulunan parsellerde yolların imar planında belirtilen gabari ve kat adedinin aynı olması halinde daha yüksek kottaki sokakın şartlarına göre kot verilir.
- 33.4. Blok nizamda olan parsellerde kot, bloğun tabii olduğu yolun şartlarına göre verilir.
- 33.5. Ayrık nizamda olan köşe başı parsellerde yüksek gabari verilmiş yoldan kot verilir.
- 33.6. Yukarıda belirlenen esaslara göre kot verildiğinde, sokak silüetinin ve kat adedinin korunması amacıyla; binaların kottan kat kazanması halinde 6.00 metrede bir kademe yaptırılır. Kademeli kotlandırılarda; her kademe 6.00 metreden aşağı olamaz. Son kadememin 6.00 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ancak uygulamanın başladığı adalarda kademeli olarak teşekkül etmiş, imar planında korunacak mevcut bina olması halinde ise, mevcut kademe sistemine uyulur.
- Yukarıdaki hükümlere göre uygulama yapılan adalarda kademesiz olarak teşekkül etmiş mevcut bina olması halinde veya kademe hattının uygulanmasının mümkün olmadığı hallerde mevcutlara göre uygulanacak şekli, teknik komisyonca belirlenir.
- 33.7. Köşe başında olmayan ara parsellerde, yolun meyilinden dolayı zemin kat taban kotu tretuvar dan 3.00 metre yükseldiği noktalarda binada kademe yaptırılır. Yol cephesinde en düşük son kademe cephe boyunca 6.00 metreden az olamaz. 6.00 metreden az olması halinde bir önceki kademe seviyesine uyulur.
- 33.8. Kot verilirken uyulacak esasların uygulamasında tereddüde düşülen durumlarda ve istisnai durumlarda imar, harita ve planlama müdürlüklerinden oluşan ve ilgili başkan yardımcısının başkanlığında toplanan teknik komisyon tarafından incelenir ve karara bağlanır.
- 33.9. Plan kararlarından farklı olarak plan notları ile yapılmasını "Emsal ve Yençok" olarak kullanılacak adalarda kot, uygulama esasında yol profili de göz önüne alınarak yapı adasının tamamı ettit edilecek teknik komisyon tarafından incelenir ve belirlenir. Adadaki tüm uygulamalarda belirlenen ada etütüne uyulur.
34. Yoldan veya tabi zeminde kot alan parsellerin ön, yan ve arka bahçe tesviyesinde uyulacak hükümler:
- 34.1. Ön bahçelerde, parsel tabi zemin kotları yoldan yüksek ise, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre tretuvar seviyesinde tesviye edilir. Parsel tabi zemin kotları yoldan düşük ise, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar doğal eğiminde bırakılabilir.
- 34.2. Bina girişi için ön bahçe de köprü tesis edilemez. Ancak yol ve tabi zemin kotlarına uygun olmak kaydıyla ve binaya giriş sağlamak amacıyla ön bahçe de düzenleme yapılabilir.
- 34.3. Ön bahçelerde, ancak ön bahçe doğal veya tesviye kotu ile ve arka bahçe doğal veya tesviye kotu arasında, yan parsellerde bulunan binaların yapı güvenliğinde tehlike oluşturmamak, istinat duvarı gerektirmeyecek şekilde kademe, rampa veya merdiven biçiminde tesviye edilebilir.
- 34.4. Ön, yan, arka bahçelerin tesviyesinde uyulacak esasların uygulamasında tereddüde düşülen ve istisnai durumlarda, yapılacak uygulamalar mevcutlara göre yol ve çevre parsellerin de güvenliği gözetilerek ilgili müdürlüklerce belirlenir.
35. Çatılar ile ilgili uyulacak hükümler:
- 35.1. Çatılar, binanın cephe aldığı yolun yapı karakterine ve yapıya uygun nitelikte olacaktır. Genel olarak çatıların % 33 meyllili gabari dahilinde kalması mahya yüksekliği 3.00 metreyi aşmaması ve her cepheye akıntılı olması zorunludur. % 33 meyllili çatı içerisinde kalmak koşuluyla tonoz ve vb. çatı yapılabilir.
- 35.2. Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Ancak son kattaki bağımsız bölüm ile irtibatlı, ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını aşmamak kaydıyla piyesler yapılabilir. Bu piyeslerden iskan edilenlerinde iç yükseklik en düşük yerde 1.80 metreden az olamaz. Çatı arasının yukarıdaki şekilde düzenlenmesi halinde piyes önleri teras olarak tertiplenmez. Çatı piyesine pencere yapılması durumunda maksimum yükseklik 60 cm olacaktır.
- 35.3. Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, resmi kurum ve kuruluşları ait binalar ve spor salonları ve tescilli yapılar 1.35.1. maddesindeki hükümlere tabi değildir.
36. Saçak, tente ve gölgelikler ile ilgili uyulacak hükümler:
- 36.1. Parsellerin ön bahçe mesafelerinde; Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uyulması ve bina cephesinden itibaren genişliği maksimum 3 metreyi aşmamak, binanın ve civarın karakterine uygun olmak ve konsol olmak koşulu ile giriş ve çıkış önü saçakları düzenlenebilir. Ancak saçaklar hiçbir şekilde parsel sınırlarını aşamaz.
- 36.2. Binalarda son kat tavan döşemelerinde binanın çıkma hattından itibaren 0.50 metreyi geçmemek üzere binaları dış etkilerden korumak amacıyla tüm bina cephe leri boyunca saçak yapılabilir.
- 36.3. Planda ön bahçesiz olarak belirlenmiş parsellerde; Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uyulması ve bina cephesinden itibaren tretuvar genişliğini aşmamak ve konsol olmak koşulu ile açılır kapanır tente yapılabilir. Ancak, bu açılır kapanır tentenin en alçak noktası tretuvar üst seviyesinden en az 3.00 metre yükseklikte olabilir.
- 36.4. Parsellerin ön bahçe mesafelerinde; belediyesince belirlenen bölgelerde, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uyulması ve yine belediyesince belirlenen mimari ve peyzaj düzenlenmesine yönelik projeye uygun olmak üzere bulunduğu katın yüksekliğini aşmayan hafif strüktür malzemeden gölgelik yapılabilir.
37. Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç, kat adedi 2 olan konularda engelli erişimine uygun dikey tip engelli platformu yapılması, kat adedi 2'den fazla olan konularda ise yürürlükteki yönetmeliklere uygun asansör tesisi zorunludur.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANI

- Konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır.
- Konut alanlarındaki konut yapılarının zemin katlarında yalnız ilgili bina alanı içerisinde günlük ticaret yapılabilir.
- Zemindeki günlük ticaretle bodrum katlar arasında bağlantılı piyes yapılabilir. Ancak asma katı yapılamaz.
- Ticaret+konut (TİCK) ALANI
- Ticaret ve konut kullanımının karma olarak planlandığı alanlardır.
- Binanın tamamı konut olmamak kaydıyla; bodrum, zemin, birinci katlarda ticaret yapılabilir, diğer katlar konut olacaktır.
- Zemin katın ticaret olarak kullanılması halinde; Ali Rıza Ayni, Dostluk, İhsan Ayanak, Sevgi ve 3101 Sokak ile 4578 Sokak arasındaki yeni açılacak bulvarlara; Erdal Yaklav, Eskizmir, Faruk Akar Karasu, Filiz, Gazeteci Hasan Tahsin, Halide Edip Adıvar, İnönü, Mızraklı, Ordu, Polat, Saim Çıkrakçı, Türlü, Ulu Önder ve Yıldız Caddelerine; 5714/42, 5714/1, 4171, 9306/2, 9300 Sokaklara cephe lili parsellerde yürürlükteki imar yönetmeliğine uygun asma kat yapılabilir.
- Ticaret olarak kullanılan katlarda; günlük ticaretin yanı sıra iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin kullanımlar yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için imar planında bu amaçla değişiklik yapılması gerekir.

2.3. TİCARET+TURİZM+KONUT (TİCTK) ALANI

- Ticaret+Turizm+Konut Alanı; tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, bu kullanımlardan sadece birinin veya ikisinin veyahutta tamamının birlikte yer aldığı karma kullanım alanıdır.
- Bu alanlarda bodrum, zemin ve 1. katlarda konut kullanımı yer almaz. Üst katların konut olarak kullanılması durumunda, konut kullanımı toplam emsalin %50'sini aşamaz.
- Zemin katın ticaret olarak kullanılması halinde yürürlükteki imar yönetmeliğine uygun asma kat yapılabilir.
- Bu alanlarda iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin kullanımlar yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için imar planında bu amaçla değişiklik yapılması gerekir.

3. DİĞER HÜKÜMLER:

Bu planda, plan raporunda ve plan notlarında hüküm bulunmayan ve açıklanmayan durumlarda;

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayalı çıkarılmış olan yönetmeliklere,
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik'e,
- Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'e,
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve bu kanuna dayalı olarak çıkarılmış olan yönetmeliklere, uluslararası sözleşmelere,
- Kültür Varlıklarının Koruma Yüksek Kurulu'nun yürürlükteki ilke kararlarına,
- Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu'nun yürürlükteki ilke kararlarına,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna dayalı çıkarılmış olan yönetmeliklere,
- Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine,
- 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve bu kanuna dayalı çıkarılmış olan yönetmeliklere,
- Zemin ve temel ettit raporlarının hazırlanmasına ilişkin esaslara,
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik'e,
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'e,
- İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'e,
- Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliğine
- Engelliler ve erişilebilirlik ile ilgili mevzuata,
- Binalarda Enerji Performans Yönetmeliğine,
- Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanları Yönetmeliğine,
- 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve bu kanuna dayalı çıkarılmış olan yönetmeliklere,
- Özel Hastaneler Yönetmeliğine,
- İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Yönetmelik'lerine,
- Otopark Yönetmeliği ve İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına,
- Sıgım Yönetmeliğine uyulacaktır.