

BOSTANLI MAHALLESİ 1359 ADAYA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

1/1000

GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR

KIYI KENAR ÇİZGİSİ

ALAN KULLANIMLARI

BLOK DÜZENİ

KAT ADEDİ

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET-KONUT ALANI

AFET TEHLİKELİ ALAN

ÖNLEMLİ ALAN (Ö.A-1.1)

ÖZÜ FL.

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

TAŞIT YOLU

YAYA YOLU

BOSTANLI MAHALLESİ 1359 ADAYA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1- Planlama Alanı, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Bostanlı Mahallesi, Özel Planlama Alanının 1359 ada ve parsellerinin bulunduğu bölgeyi kapsar. Uygulama İmar Planı sınır plan onama sınırındır. Plan paftaları, plan notları, gösterim ve plan raporları ile bir bütündür.

2- İzmir Büyükşehir Belediyesinin 11.11.2021 tarih ve 1286 sayılı '30 Ekim 2020 tarihinde yaşanan deprem sonrası 7269 sayılı Kanun kapsamında ağır ve orta hasarı olarak tespit edilen binaları yapılar' ile ilgili Meclis kararı geçerlidir.

3- Toplam yapı inşaat alanı, bir parselde bulunan bütün yapıların yapı inşaat alanlarının toplamıdır. Ancak...

4- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılacakları olan korumaya normal merdiven dışındaki yangın merdiveni, korumalı koridorun en az üçümlük alan ve yangın güvenliği bölmesi, kaldırma ayakları,

3.2-Yürürlükteki İmar Yönetmeliğince ilave olarak yapılacakları zeminde bulunan yapılar,

3.3-Binaların bodrum katlarında yerleşen ve ortak alan niteliğinde olmayan kinydiyacek otomatik söndürme tesisleri ile enerji olanak alanı dikkatli yapılabilmektedir.

5-TİCARET ve Konut kullanımının karışık olarak planlanıldığı, zemin katın ticaret olarak belirlendiği alanlardır. Plan paftası üzerinde yapı, ticaret alanı olarak birtakım ayrıntılar nizamda uygulanabilir. ~~Birlik ve Ayrılmış Uygulanmasında her odaya en fazla 9 katlı (Çok amaçlı) bu planlama alanlarında yerleşen her türlü yapı ruhsatları ve eki mimari projeleri TAİK onamları yapılarca gerçekleştirilmeye zorlanmıştır. Başka mesafeleri koruyarak yapıların belirlenmesinde Belediye yetkililerince. Parsellerin toplam yapı inşaat alanları yapılarca tabanlı belirlenmiştir. Genel hükümler 2. maddesinde açıklanmıştır.~~

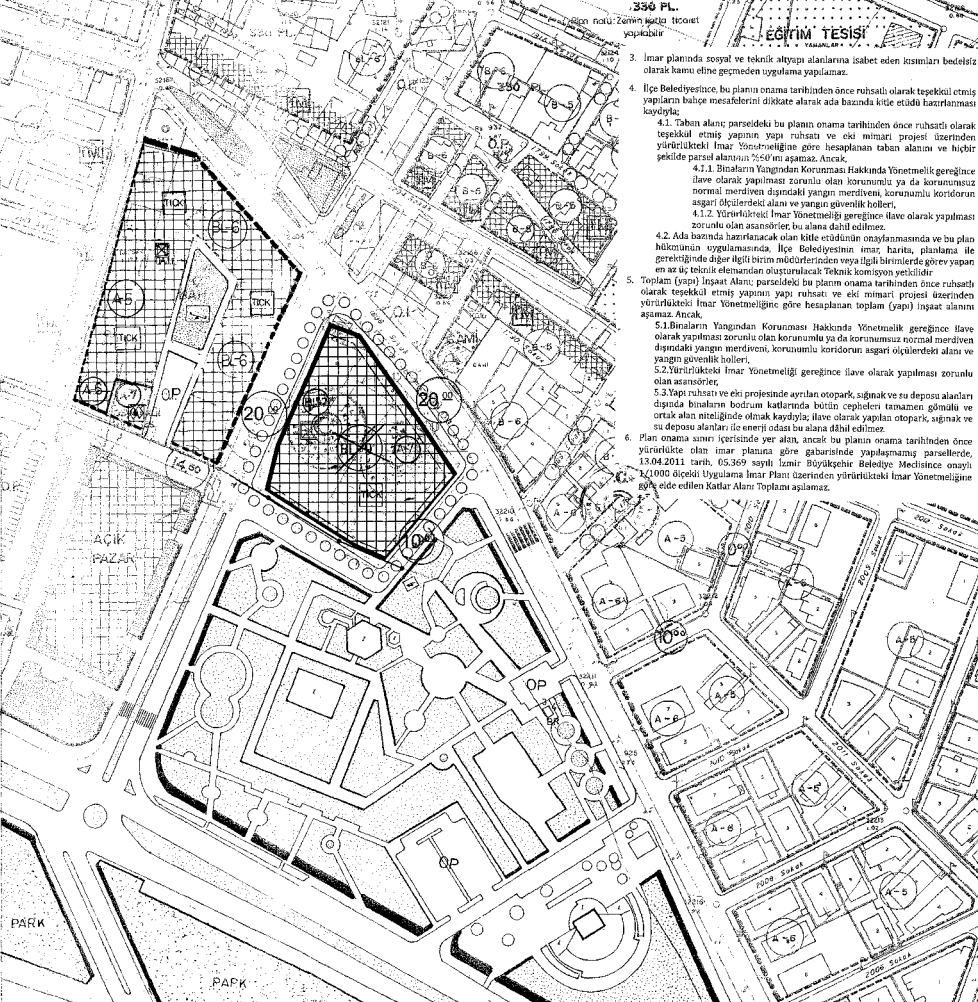
ADA NO	PARSEL NO	TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI (m ²)
1359	26	2655
1359	28	1475
1359	30	2580
1359	32	7230
1359	33	1325
1359	34	400
1359	36	2165
1359	38	1795
1359	39	6060



- 6- Her parcel maliklerinin muvafık alınması durumunda ada bazında uygulanabilir. Ada bazında uygulanmadığı takdirde, imar adalarında her yapı için 5 m civarında mesafe düzenlenmiştir. TAKS 0.60'ı geçmemek ve Zemin kat ticaret olarak yapı ile Konut oranı %80'ini geçmemek. Yükseklik 22 kat olacak şekilde kitle ödülleri yapmaya Belediye yetkililerince. Ada bazında uygulanması genel hükümler 3. maddesinde açıklanmıştır. Toplam Yapı İnşaat Alanları, %20 oranında artırılmaları uygundur. Genel hükümler 2. maddesinde açıklanmıştır.
- 7-Coverlanddaki mevcut tepkiler ve diğer durumlar alınarak basitlikten kitle ödülleri, yazıcı planları ile uygulanabilir. Ayvaz adası içerisinde farklı kat uygulamalarına gözetilmiştir. Ada bazında uygulanması ekli 3. yönetim, emrinin kesin kullanımı, atıklarının kaynağından beri başlangıçta mevcut Adaların yapılaşma oranı olmayan %40'ın en az yarısı Kentel Tasarım Projesi/Variyet Planında park, yeşil alan kullanımına ayrılmıştır esaslar.
- 8- Planlama alanı sınırları içerisinde zemin kat döşeme seviyesini 1,50m. ye kadar yapılabılır. Ancak +1,20m. den yüksek olması halinde bu seviyenin altında 1.5m. yükseklikte, yalnızca oturma olarak kullanılır. Plan ve plan notları ile belirlenen kat adedi açıklanır.
- 9- Her yapılarında, binanın zemine oturduğu alının dışına kalan bölüme, her 25 m² si için 1 ağaç dikilecek şekilde projelendirilme ve inşaatı yapılacaklarıdır.
- 10- Planlama alanında yapılacakları yapılarla ilişkin proje ve uygulama aşamasında Meri İmar Yönetmeliğindeki hükümleri doğrultusunda engeller için gereklilikler yapılacaklarıdır.
- 11- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notlarında açıklanmayan hususlarda yürürlükteki mevzuat hükümlerine ve yönetmeliklere uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

- 1- Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 30.09.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Alanı İlişkili Sonuç ve Öneriler kısmında belirtilen hususlara uyulması zorunludur. Planın temellendiği sorunun niteliği doğrultusunda sorun veya ihtiyaç analizine yönelik kentsel risk analizi gibi çalışmalar istenmeye Belediye yetkililerince.
- 2- İmar planları için yapılması olan genel jeolojik-jeoteknik araştırma raporu dikkate alınarak inşaat uygulamasından önce zemin etütü raporu yapılmadan ve ilgili kurumlara onaylatılmadan uygulama yapılmaz.
- 3- Ada veya parsel bazında jeolojik-jeoteknik ve sismik değerlendirmelerin ve alan ilişkili analizlerin yapılması zorunludur.
- 4- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılacakları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları projeye esas temel ve zemin etütlerinde detaylı olarak araştırılmalı, sayılı zemin ölçütlerine bağlı olarak belirlenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılarca ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi gerekmektedir.
- 5- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtaracağı seviyelerin mühendislik parametrelere (taşıma gücü, sürtünme, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sızdı, zemin hakim tışetin periyodu, zemin büyümesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılabilmelidir.
- 6- Yapılacakları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemlerin jeoteknik konusundaki uzman mühendisler tarafından projelendirilmesi zorunludur.
- 7- Yapılacakları temel sistemi ve inşaat biçimi parselde yapılacakları zemin etütlerinin sonuçlarına göre belirlenecek, ayrıntılı zemin etütleri yapılmadan uygulanmayacaklarıdır. Özellikle ve en düşük zemin güvenliği gerektiren alanlar esas alınacaktır.
- 8- 1/1000 ölçekli Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarih ve 05.828 sayılı kararı ile uygun görülerek plan notlarında "Özel Hükümler" başlığı altında yer alan hükümler uygulanacaktır.



1:1000