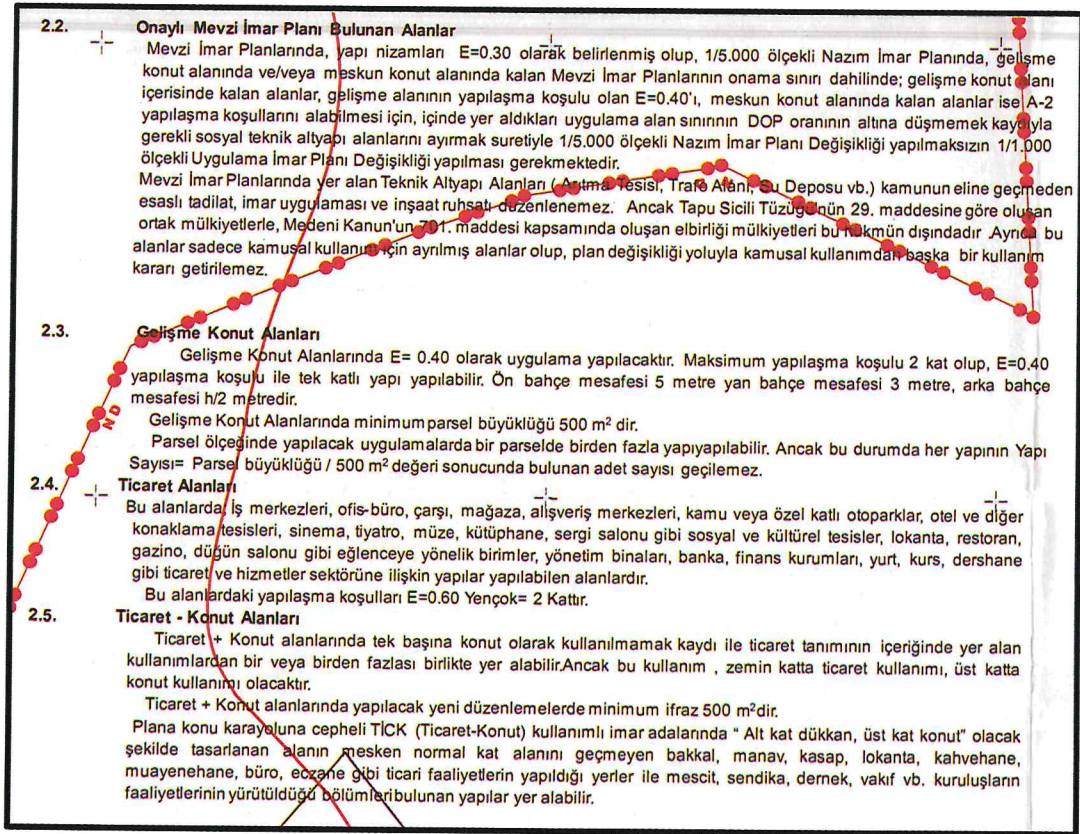


1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLBAHÇE MAHALLESİ VE KARAPINAR MEVKİİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Urfa Belediye Meclisi'nin 06.08.2019 tarih ve 276 sayılı kararıyla uygun bulunmuş, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.11.2019 tarih ve 05.1025 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları "2.4. Ticaret Alanları" başlığı altında;

"Bu alanlarda; İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, mağaza, alışveriş merkezleri, kamu veya özel katlı otoparklar, otel ve diğer 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, dersane gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları $E=0.60$ Yençok= 2 Kattır." Şeklinde.



Şekil 1 Mevcut Plan Notları

Söz konusu plan notlarında meskun konut alanları, gelişme konut alanları, ticaret-konut alanları, otel alanları, günübirlik tesis alanları gibi kentsel kullanım kararı getirilen fonksiyon alanlarında minimum parsel büyüklükleri belirlenmiş fakat Ticaret Alanları için herhangi bir parsel büyüklüğü tanımlanmamıştır. Söz konusu alanlarda, yeni yapılacak imar

uygulamalarının düzenli bir şekilde yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğünün belirlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Ticaret Alanlarında meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam olup, söz konusu yapı nizamı ile mevcut yapı yaklaşma mesafeleri ve ticaret fonksiyonun getireceği kullanımlar göz önünde bulundurularak "Söz konusu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 500 m²'dir." Olacak şekilde plan notu ilavesi yapılmasına yönelik 1/1000 Ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği hazırlanmıştır.

2.2. Onaylı Mevzi İmar Planı Bulunan Alanlar
Mevzi İmar Planlarında, yapı nizamları E=0.30 olarak belirlenmiş olup, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında, gelişme konut alanında ve/veya meskun konut alanında kalan Mevzi İmar Planlarının onama sınırı dahilinde; gelişme konut alanı içerisinde kalan alanlar, gelişme alanının yapılaşma koşulu olan E=0.40'ı, meskun konut alanında kalan alanlar ise A-2 yapılaşma koşullarını alabilmesi için, içinde yer aldıkları uygulama alan sınırının DOP oranının altına düşmemek kaydıyla gerekli sosyal teknik altyapı alanlarını ayırmak suretiyle 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmaksızın 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması gerekmektedir.
Mevzi İmar Planlarında yer alan Teknik Altyapı Alanları (Ayıkma Tesisi, Trafik Alanı, Su Deposu vb.) kamunun eline geçmeden esaslı tadilat, imar uygulaması ve inşaat ruhsatı düzenlenemez. Ancak Tapu Sicili Tüzüğü'nün 29. maddesine göre oluşan ortak mülkiyetlerle, Medeni Kanun'un 701. maddesi kapsamında oluşan elbirliği mülkiyetleri bu hüküm dışındadır. Aynı bu alanlar sadece kamusal kullanım için ayrılmış alanlar olup, plan değişikliği yoluyla kamusal kullanımdan başka bir kullanım kararı getirilemez.

2.3. Gelişme Konut Alanları
Gelişme Konut Alanlarında E= 0.40 olarak uygulama yapılacaktır. Maksimum yapılaşma koşulu 2 kat olup, E=0.40 yapılaşma koşulu ile tek katlı yapı yapılabilir. Ön bahçe mesafesi 5 metre yan bahçe mesafesi 3 metre, arka bahçe mesafesi h/2 metredir.
Gelişme Konut Alanlarında minimum parsel büyüklüğü 500 m² dir.
Parsel ölçeğinde yapılacak uygulamalarda bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Ancak bu durumda her yapının Yapı Sayısı= Parsel büyüklüğü / 500 m² değeri sonucunda bulunan adet sayısı geçilemez.

2.4. Ticaret Alanları
Bu alanlarda iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, mağaza, alışveriş merkezleri, kamu veya özel katlı otoparklar, otel ve diğer 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, dersane gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.
Bu alanlardaki yapılaşma koşulları E=0.60 Yarıçok= 2 Katlır.
Söz konusu alanlarda minimum ifraz 500 m²'dir.

2.5. Ticaret - Konut Alanları
Ticaret + Konut alanlarında tek başına konut olarak kullanılmamak kaydı ile ticaret tanımının içeriğinde yer alan kullanımlardan bir veya birden fazlası birlikte yer alabilir. Ancak bu kullanım, zemin katta ticaret kullanımı, üst katta konut kullanımı olacaktır.
Ticaret + Konut alanlarında yapılacak yeni düzenlemelerde minimum ifraz 500 m²'dir.
Plana konu karayoluca cepkeli TİCK (Ticaret-Konut) kullanımı imar adalarında "Alt kat dükkan, üst kat konut" olacak şekilde tasarlanan alanın mesken normal kat alanını geçmeyen bakkal, manav, kasap, lokanta, kahvehane, muayenehane, büro, eczane gibi ticari faaliyetlerin yapıldığı yerler ile mescit, sendika, dernek, vakıf vb. kuruluşların faaliyetlerinin yürütüldüğü bölümler bulunan yapılar yer alabilir.

Şekil 2 Plan Notu Değişikliği Önerisi



Çağrı
ALPCAN

Şehir Plancısı

Yaren
BAŞÇİL

Şehir Plancısı

Yasemin ÇINAR

Plan ve Proje Müd. V.

Özlem ARDIÇ

Kentsel Tasarım Müd. V.

Aysu KAHRAMAN

Belediye Başkan Yardımcısı

Selçuk BALKAN

URLA BELEDİYE BAŞKANI

Meclis Karar No : 04.311

Meclis Karar Tarihi: 09.03.2026

