

2026

KÜÇÜK SANATLAR 2. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU



**PLAN VE PROJE
MÜDÜRLÜĞÜ**

**İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 104

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 06/07/2026

ÖLÇEK:1/1000

PİN:UİP

KONU: KÜÇÜK SANATLAR 2. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Yüksel Erenen DÖLİ
Şehir Plancısı

MUSTAFA SAYAR
Şehir Plancısı
YASİN ANLAHA
Planlama, Tasarım, Grafik, Mühendislik
İmar, San. Tic. Ltd. Şti.
1764 Sok. No:19/2 Karşıyaka / 35110
Gsm:0532 411 25 71 Karşıyaka T.D. 5 12 00 00

Savaş GÜŞURMEK
Plan ve Proje Müdürü

F. Ayşem ÖZZAMBAK
Baskan Yardımcısı

Yıldırım ÜNSAL
B. Yıldız ÜNSAL
Karşıyaka Belediye Başkanı

Meclis Karar No : 04.989

Meclis Karar Tarihi: 14.09.2026

Dr. Cemil TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı
Dr.Z. Levent TILDIR
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili

Küçük Sanatlar 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Açıklama Raporu kapak, imza sayfası ve içindekiler kısmı dâhil 36 Sayfadan Oluşmaktadır.

2000-2001
Saskatchewan

2000-2001
Saskatchewan

2000-2001
Saskatchewan

2000-2001
Saskatchewan

2000-2001
Saskatchewan



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU	1
2. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU-DEMOGRAFİK YAPI	1
3. TOPOGRAFYA VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	4
4. HİDROLOJİK YAPI	6
5. İKLİM.....	7
6. DEPREMSELLİK	10
7. JEOLJİK YAPI VE YERLEŞİME UYGUNLUK	11
8. KADASTRAL DURUM VE MÜLKİYET ANALİZİ	13
9. ARAZİ KULLANIM.....	15
10.TEKNİK ALTYAPI.....	16
11.PLANLAMA ALANI FOTOĞRAFLARI.....	17
12.MERİ ÜST ÖLÇEKLİ VE İMAR PLANLARI İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI SÜRECİ.....	21
13.KURUMLARIN PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ PLANLANAN YATIRIMLARI.....	25
14.PLAN REVİZYONU GEREKÇELERİ, PLAN HESAPLAMALARI VE ÖNERİ PLAN...	27

ŞEKİL LİSTESİ

ŞEKİL 1: PLANLAMA ALANI'NIN KONUMU	1
ŞEKİL 2 : PLANLAMA ALANININ MAHALLE SINIRI İÇİNDEKİ KONUMU	3
ŞEKİL 3 : PLANLAMA ALANI KOT DEĞERLERİ	4
ŞEKİL 4 : YÜKSEKLİK DEĞİŞİMİ	5
ŞEKİL 5 : EĞİM	5
ŞEKİL 6 : PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ	6
ŞEKİL 7 : PLANLAMA ALANI İÇİNDEKİ DERELER.....	6
ŞEKİL 8 : İZMİR İLİ TOPLAM YILLIK MODELLENEN GÜNEŞLENME ŞİDDETİ.....	8
ŞEKİL 9 : İZMİR İLİ FAY HATLARI (MADEN TETKİK VE ARAMA MÜDÜRLÜĞÜ)	11
ŞEKİL 10 : YERLEŞİME UYGUNLUK	11
ŞEKİL 11 : KADASTRAL DURUM	13
ŞEKİL 12 : ARAZİ KULLANIM.....	15
ŞEKİL 13 : DOĞALGAZ ALTYAPISI	16
ŞEKİL 14 : ELEKTRİK ENERJİSİ ALTYAPISI	16
ŞEKİL 15 : FOTOĞRAF ÇEKİM AÇILARI	17
ŞEKİL 16 : FOTOĞRAF 1	18
ŞEKİL 17 : FOTOĞRAF 2	18
ŞEKİL 18 : FOTOĞRAF 3	19
ŞEKİL 19 : FOTOĞRAF 4	19
ŞEKİL 20 : FOTOĞRAF 5	20
ŞEKİL 21 : FOTOĞRAF 6	20
ŞEKİL 22 : FOTOĞRAF 7	21
ŞEKİL 23 : 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	22
ŞEKİL 24 : 1/5000 ÖLÇEKLİ KARŞIYAKA 2. ETAP 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	23
ŞEKİL 25 : 21.10.1996 ONAMA TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI	23
ŞEKİL 26 : 21.10.1996 ONAMA TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ..	24
ŞEKİL 27 : 28.07.2005 ONAMA TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	24
ŞEKİL 28 : 28.07.2005 ONAMA TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI	25

ŞEKİL 29 : İZMİR KUZEYDOĞU ÇEVRE OTOYOLU PROJESİ KARŞIYAKA BÖLÜMÜ. 26

ŞEKİL 30 : OTOYOL PROJESİ KAVŞAK KISMININ PLANLAMA ALANINA İSABET

EDEN KISMI 26

ŞEKİL 31 : KAVŞAK ALANININ MÜLKİYETLERE İSABET EDEN BÖLÜMÜ 27

ŞEKİL 32 : MERİ İMAR PLANI 29

ŞEKİL 33 : ÖNERİ İMAR PLANI..... 31

TABLO LİSTESİ

TABLO 1 : KARŞIYAKA MAHALLE NÜFUSLARI..... 2

TABLO 2 : KARŞIYAKA İLÇESİ YAŞ ARALIKLARINA GÖRE NÜFUS DAĞILIMI 4

TABLO 3 : İZMİR İLINE AİT METEROLOJİK PARAMETRELER 7

TABLO 4 : MÜLKİYET DAĞILIMI..... 15

TABLO 5 : GENEL MÜLKİYET DAĞILIMI..... 15

TABLO 6 : İMARA KONU VE DONATI OLARAK PLANLANMASI GEREKEN ALAN

BÜYÜKLÜKLERİ..... 28

TABLO 7 : İZMİR İLINE AİT SANAYİ VE DEPO ALANLARININ İNŞAAT RUHSATI

BİLGİLERİ..... 28

TABLO 8 : MERİ PLANDAN GELEN İNŞAAT ALANLARI 29

TABLO 9 : ALAN DAĞILIMLARI-KARŞILAŞTIRMA TABLOSU 30

GRAFİK LİSTESİ

GRAFİK 1 : YILLARA GÖRE KARŞIYAKA İLÇESİ NÜFUS DEĞERLERİ..... 2

GRAFİK 2 : YILLARA GÖRE LATİFE HANIM MAHALLESİ NÜFUS DEĞERLERİ 3

GRAFİK 3 : KARŞIYAKA İLÇESİ YAŞ ARALIKLARINA GÖRE NÜFUS DEĞERLERİ 4

GRAFİK 4 : İZMİR İLİ YILLIK TOPLAM YAĞIŞ MİKTARI 7

GRAFİK 5 : İZMİR İLİ ORTALAMA AYLIK YAĞIŞ DAĞILIMI 8

GRAFİK 6 : İZMİR İLİ YILLIK ORTALAMA SICAKLIK..... 8

GRAFİK 7 : İZMİR İLİ AYLARA GÖRE ORTALAMA RÜZGÂR HIZI 9

GRAFİK 9 : PLANLAMA ALANI AYLIK ORTALAMA RÜZGÂR HIZI 9

GRAFİK 8 : İZMİR İLİ HAKİM RÜZGAR YÖNÜ 9

GRAFİK 10 : PLANLAMA ALANI HAKİM RÜZGAR YÖNÜ 10

1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı; İzmir İli, Karşıyaka İlçesinin kuzey kesiminde yer alan Latife Hanım Mahallesi sınırları içerisinde 17,8 ha'lık alanı kapsayan Küçük Sanatlar Alanıdır. Söz konusu alan Aydın- Çanakkale otoyolunun 1500 m kadar kuzeyinde, Konut yapılaşmaların bitimi akabinde Örnekköy mezarlığın güneyinde yer almaktadır. Planlama alanı Karşıyaka'nın ulaşımındaki en önemli dikey aksı olan Girne Bulvarının devamı olan Baş Pehlivan Karaali caddesinin sonunda yer almakta olup İl Merkezine (Konak) kuş uçuşu:9km., Karşıyaka Kaymakamlık binasına:4,5km. ve Bostanlı Arabalı Vapur İskelesine:5km uzaklıktadır.

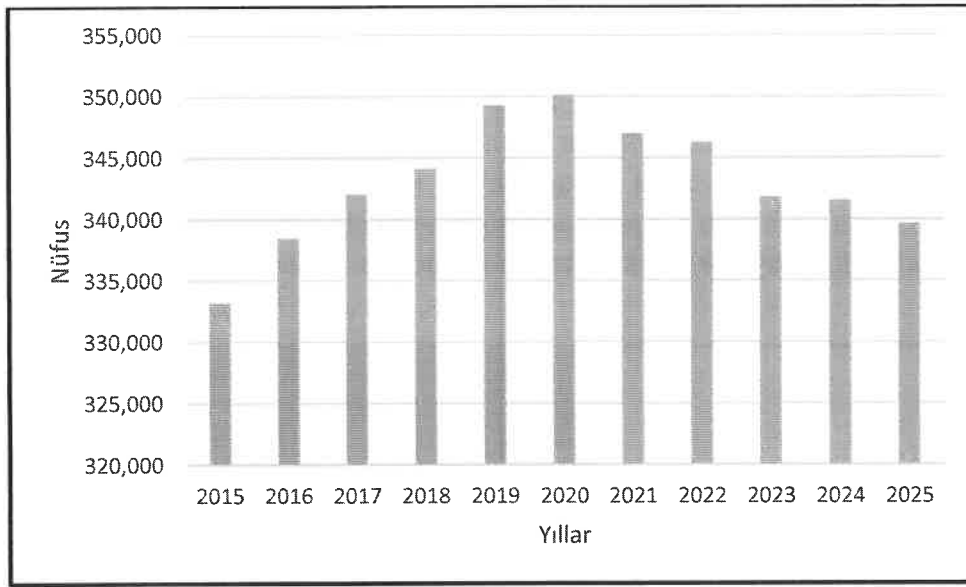


Şekil 1: PLANLAMA ALANI'NIN KONUMU

2. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU-DEMOGRAFİK YAPI

Karşıyaka Belediyesi 1984 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesinin kurulması ile Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçe belediyesi olmuştur. 1992 tarihinde Çiğli Belediyesinin kurulması/ayrılması ve son olarak 2008 yılında yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında doğusunda Bayraklı Belediyesinin kurulması ile bugünkü idari sınırlarına kavuşmuştur. Günümüzde Karşıyaka'ya bağlı belde bulunmazken ilçeye bağlı 25 mahalle ile 2 köy/mahalle (Yamanlar ve Sancaklı Mahalleleri) bulunmaktadır. İlçe, toplamda 27 mahalle ile 5462 ha büyüklüğündedir.

Planlama Alanı, idari olarak Karşıyaka Belediyesi ile Karşıyaka Kaymakamlığı ve İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı içerisinde Latife Hanım mahallesinde yer almaktadır. TÜİK 2025 ADNKS verilerine göre Karşıyaka ilçesi 339.624 kişi, Latife Hanım mahallesi 2.316 kişidir. Latife Hanım Mahallesi nüfus bakımından Karşıyaka ilçesinde köylerin dışında en düşük nüfus değerine sahip mahalledir. Latife Hanım Mahallesi yaklaşık 285 ha büyüklüğünde olup planlama alanı %16'sını kaplamaktadır.



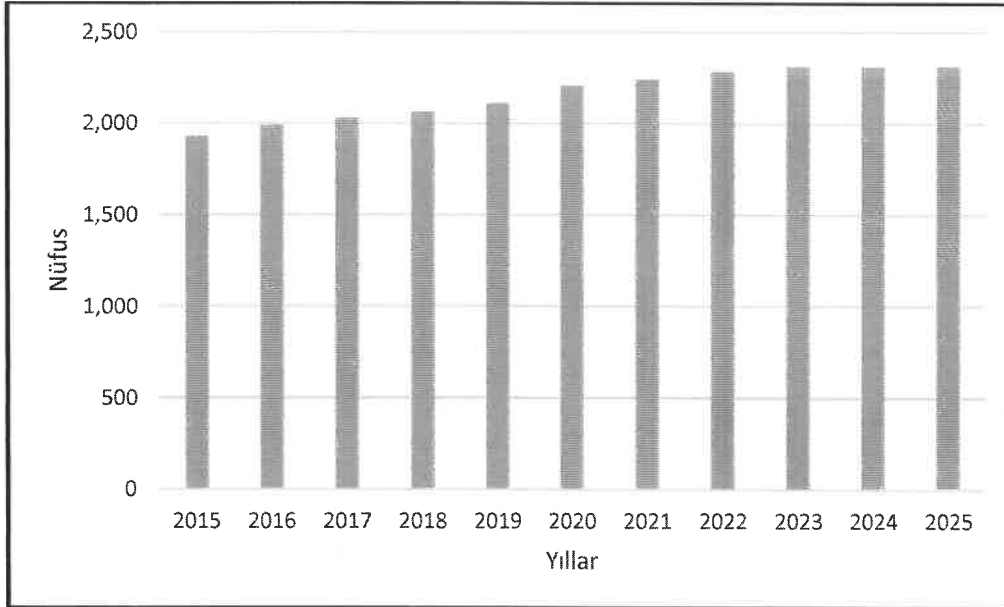
Grafik 1 : YILLARA GÖRE KARŞIYAKA İLÇESİ NÜFUS DEĞERLERİ

Yalı Mah.	36.948
Bostanlı Mah.	29.564
Şemikler Mah.	28.951
Bahçelievler Mah.	24.687
Örnekköy Mah.	24.290
Dedebaşı Mah.	20.015
Zübeyde Hanım Mah.	17.046
Mavişehir Mah.	13.952
Cumhuriyet Mah.	12.934
Bahriye Üçok Mah.	11.988
Bahariye Mah.	11.814
Aksoy Mah.	10.728
Mustafa Kemal Mah.	10.406
Donanmacı Mah.	9.507
Goncalar Mah.	9.169
İmbatlı Mah.	8.890
İnönü Mah.	8.217
Nergiz Mah.	8.028
Fikri Altay Mah.	7.952
Alaybey Mah	6.990
Demirköprü Mah.	6.811
Tersane Mah.	6.431
Atakent Mah.	6.172
Tuna Mah.	5.499
Latife Hanım Mah.	2.316
Sancaklı Mah.	176
Yamanlar Mah.	143

Tablo 1 : KARŞIYAKA MAHALLE NÜFUSLARI

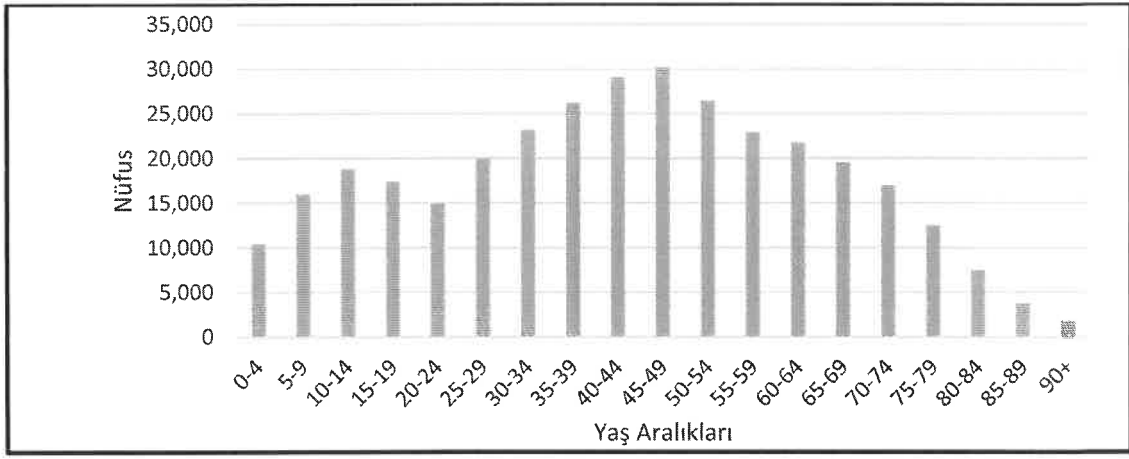


Şekil 2 : PLANLAMA ALANININ MAHALLE SINIRI İÇİNDEKİ KONUMU



Grafik 2 : YILLARA GÖRE LATİFE HANIM MAHALLESİ NÜFUS DEĞERLERİ

Karşıyaka ilçesinin nüfusu giderek yaşlanmakta olup ilçede yeni istihdam alanları açılmadığından ve hâlihazırda sanayi alanı, Üniversite ve kentsel ölçekte iş merkezleri bulunmadığından genç nüfus için tercih edilen bir kent olamamaktadır. TÜİK 2025 ADNKS verilerine göre Karşıyaka ilçesinin nüfusunun %40'ı 50 yaş üzeridir.



Grafik 3 : KARŞIYAKA İLÇESİ YAŞ ARALIKLARINA GÖRE NÜFUS DEĞERLERİ

YAŞ ARALIKLARI	NÜFUS	YÜZDE
0-24	77.593	23%
25-49	128.745	38%
50-74	107.773	32%
75+	25.513	8%
TOPLAM	339.624	100%

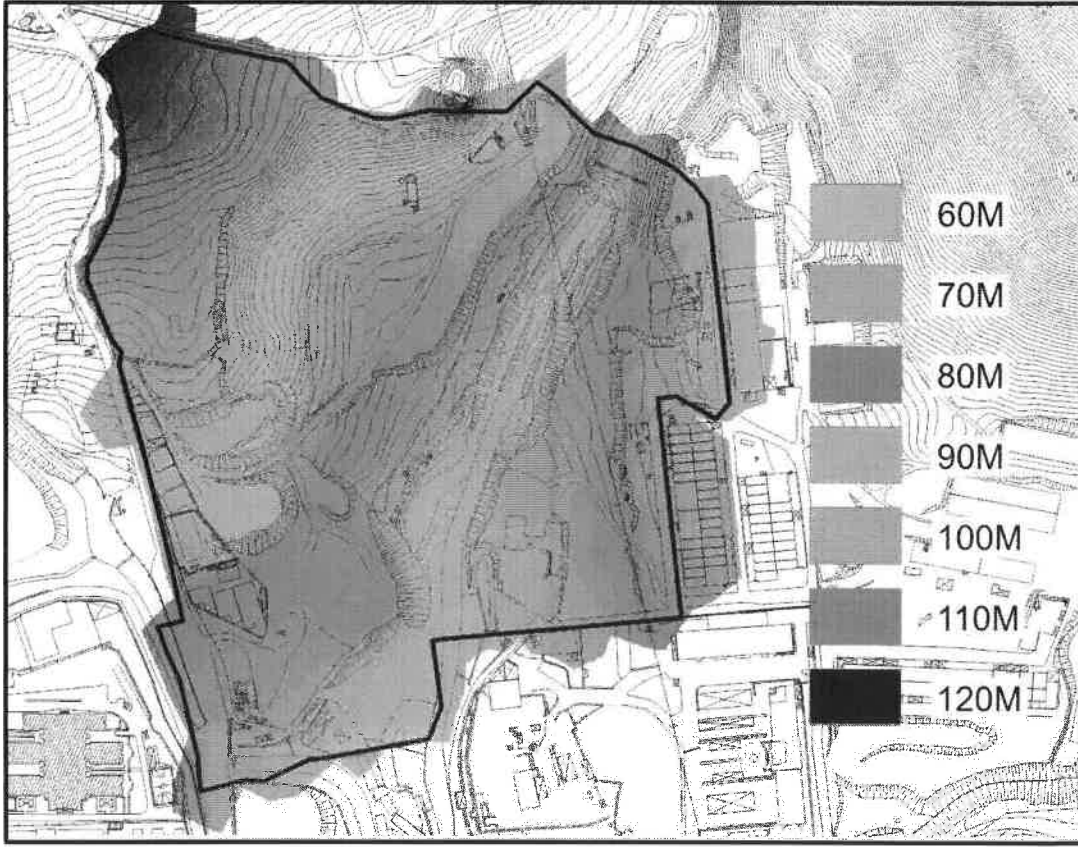
Tablo 2 : KARŞIYAKA İLÇESİ YAŞ ARALIKLARINA GÖRE NÜFUS DAĞILIMI

3. TOPOGRAFYA ve BİTKİ ÖRTÜSÜ

Planlama alanında eğim; kuzey-güney doğrultusu ile batı ve doğu hatlarından iç kısmında Eskiseki deresi aksına doğrudur. Planlama alanın kot değerleri Kuzey hattında yaklaşık ortalama 100m kotundan, güney hattında yaklaşık ortalama 65m kotuna doğru düşüş göstermektedir.

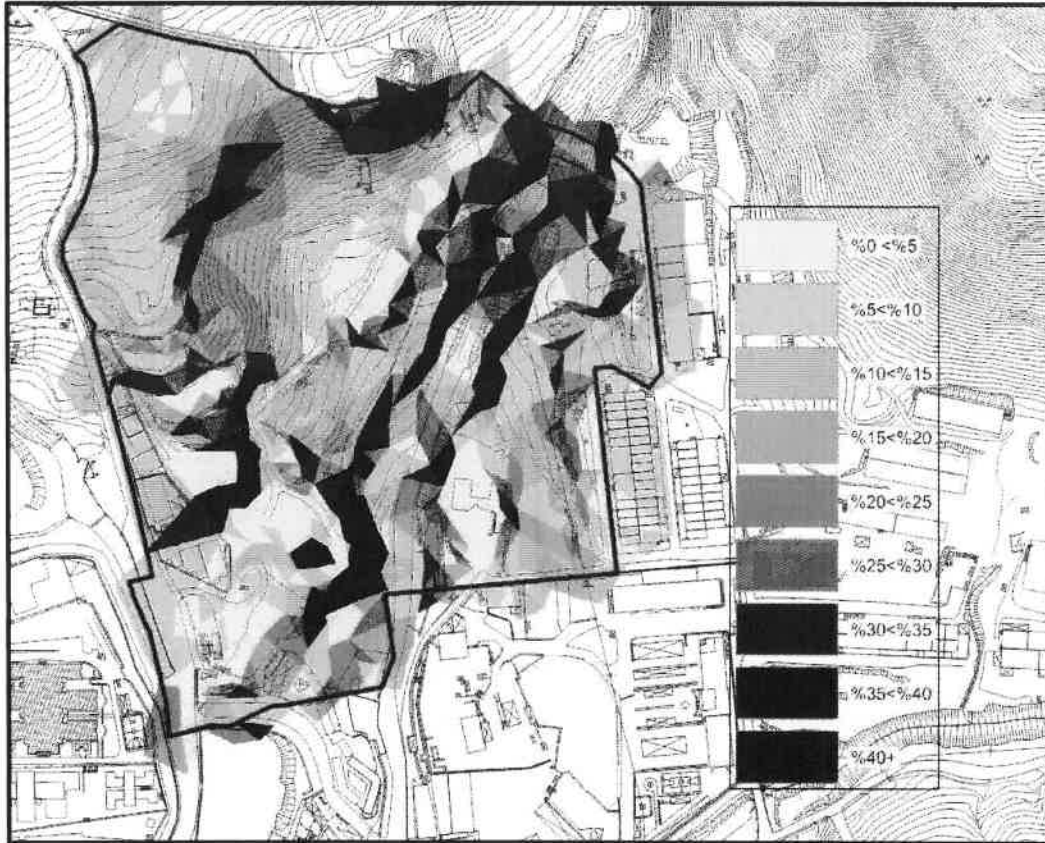


Şekil 3 : PLANLAMA ALANI KOT DEĞERLERİ

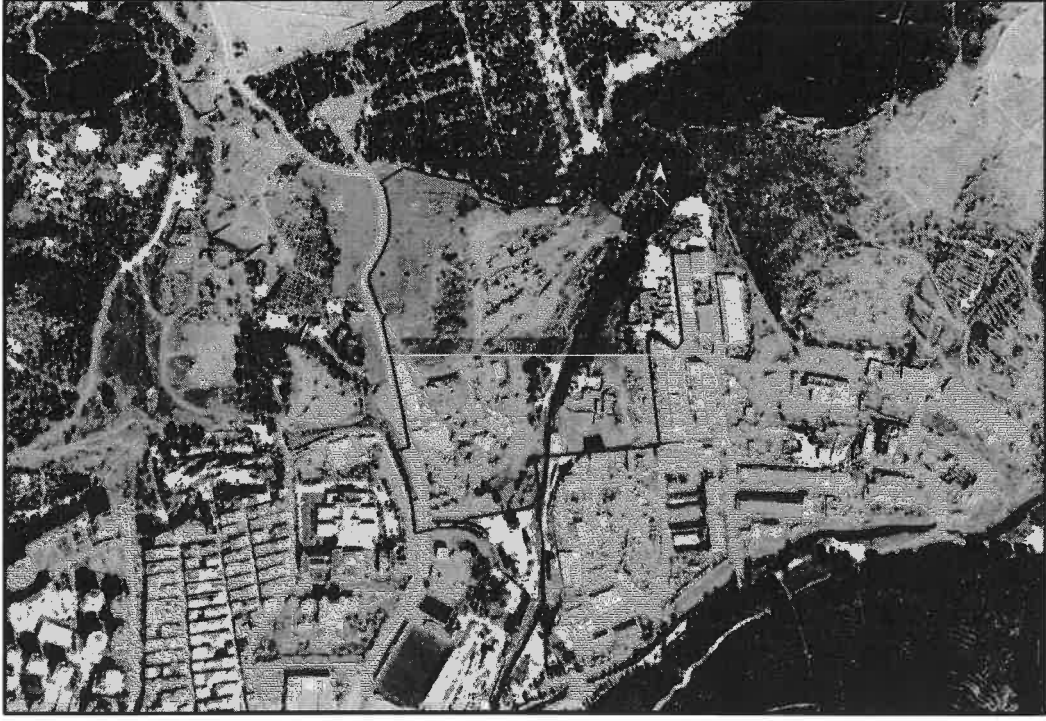


Şekil 4 : YÜKSEKLİK DEĞİŞİMİ

Planlama alanında yer yer yüksekliği 1.50 m. ye kadar ulaşan makiler ve çalılar yaygın bitki örtüsünü oluşturmaktadır.



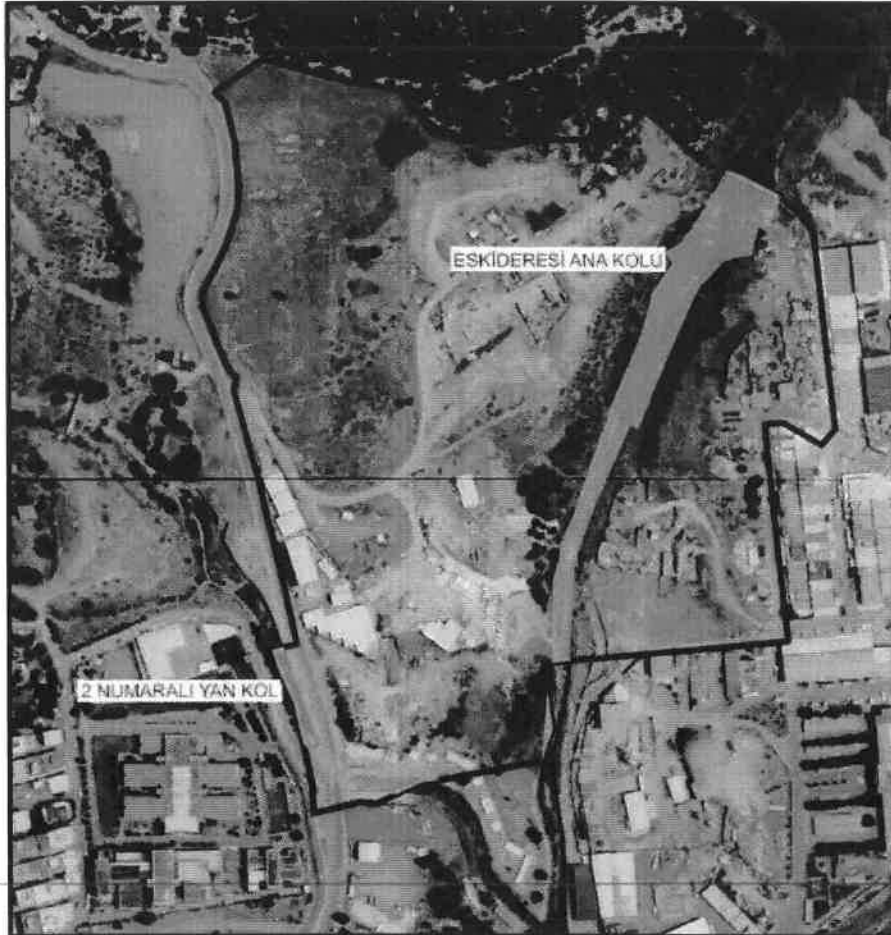
Şekil 5 : EĞİM



Şekil 6 : PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ

4. HİDROLOJİK YAPI

Planlama alanının içinde Bostanlı Deresinin devamı olan Eskiseki Deresi ana kolu ile 2 numaralı yan kolunun geçtiği görülmekte olup Eskiseki Deresi ana kolunun kısmen ıslah edilmiş kısmen de ıslah edilmemiş bölümü ve 2 numaralı yan kolunun ıslah edilmiş bölümü bulunmaktadır.



Şekil 7 : PLANLAMA ALANI İÇİNDEKİ DERELER

5. İKLİM

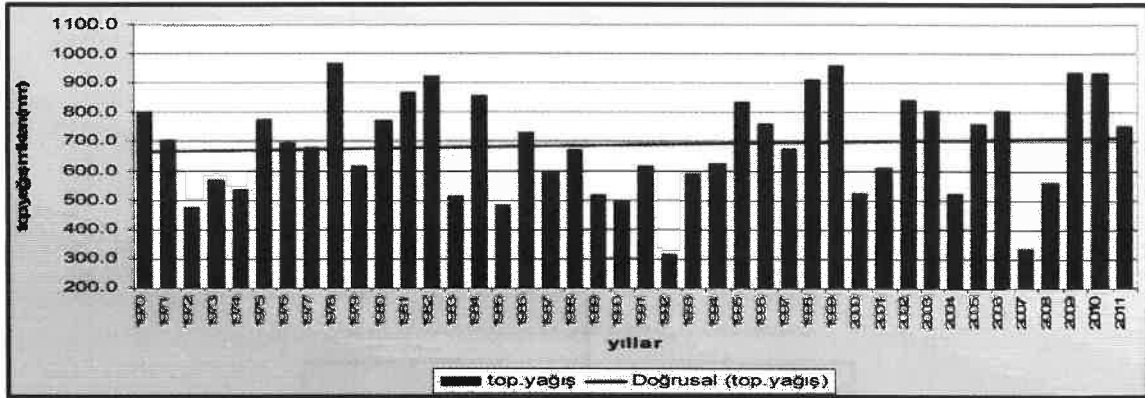
İzmir ilimiz Orta Enlem kuşağında, denizsel etkilere açık, iç deniz özelliği gösteren körfez yapısı ile Kıyı Ege şeridinin tektonik özelliğine göre iklimsel karakter göstermektedir. Orta Enlem kuşağında yer alması ve kıyı şehri olması nedeni ile Akdeniz iklimi karakteri hâkimdir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlı, bahar ayları ise geçiş özelliği gösterir. Depresyonik, orografik ve konvektif karakterli yağışların hepsi görülür. Denizden gelen rüzgârlar, dağların denize dik sıralanması sebebiyle içlere kadar girilebilmekte ve depresyonik nitelikte yağış bırakmaktadır. (Meteoroloji Genel Müdürlüğü)

İzmir ilinin güneşlenme potansiyeli yüksektir. Rüzgâr durumu denize açık kıyı şeridi ve farklı topografik yapıları bir arada bulundurması nedeni ile önemli bir potansiyel oluşturmaktadır. Yenilenebilir enerji kaynakları, (Rüzgâr ve Güneş) açısından da önemli sayılabilecek düzeyde potansiyeline sahiptir. Zarar verici meteorolojik olayların (kuvvetli yağış, dolu ve fırtına vb.) oluşma sıklığı özellikle kış aylarında yüksektir. (Meteoroloji Genel Müdürlüğü)

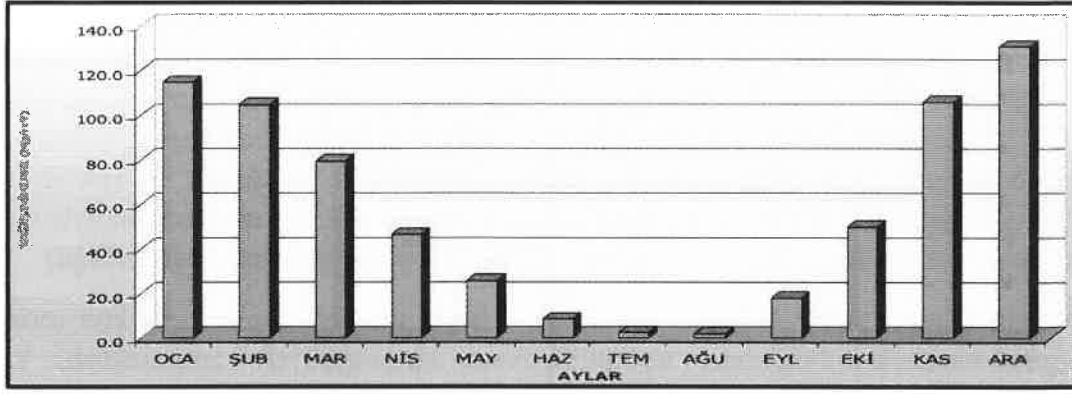
İZMİR	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1938 - 2025)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	8,9	9,6	11,7	15,9	20,8	25,4	28,0	27,7	23,8	19,0	14,4	10,6	18,0
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	12,5	13,7	16,4	21,0	26,2	30,8	33,3	33,0	29,3	24,1	18,7	14,2	22,8
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	5,8	6,2	7,7	11,2	15,5	19,9	22,6	22,5	18,8	14,7	10,8	7,6	13,6
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	4,3	5,3	6,5	8,0	9,8	11,6	12,4	12,0	10,1	7,6	5,6	4,2	8,1
Ortalama Yağışlı-Gün Sayısı	12,56	10,50	9,20	7,82	5,31	2,28	0,45	0,56	1,94	5,31	8,75	12,72	77,4
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	134,5	100,9	74,2	45,9	30,9	12,8	4,2	6,4	15,5	44,0	92,3	145,8	707,4
Ölçüm Periyodu (1938 - 2025)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	22,5	27,0	31,1	32,5	37,6	41,8	43,2	43,0	40,1	36,0	30,3	26,1	33,2
En Düşük Sıcaklık (°C)	-8,2	-5,2	-3,6	0,6	4,3	9,1	15,4	11,5	10,0	7,6	-2,0	-4,7	-8,2
En yüksek ve en düşük sıcaklıkların gerçekleşme tarihini görmek için fore imlecini değerlerin üstüne getiriniz.													
Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı				Günlük En Hızlı Rüzgâr				En Yüksek Kar					
29.09.2006 145,3 mm				29.03.1970 35,3 m/sn				31.01.1945 32 cm					

Tablo 3 : İZMİR İLİNE AİT METEOROLOJİK PARAMETRELER

İzmir ilinin 1938-2025 yılları arası aylık toplam yağış miktarı ortalaması 707,4 mm'dir. 24 saatte ölçülen maksimum yağış miktarı 145,3 mm'dir (29 EYLÜL 2006). Yağmur suyu hasat sistemleri için gerekli en düşük yıllık yağış miktarı sınırı olmamakla birlikte sistemin verimli olması için 400-500mm yıllık ortalama yağış miktarı ve üzeri alan bölgeler tercih edilmektedir. Bu bağlamda planlama alanı yağmur suyu sisteminin kullanılması için uygun bir alan olmaktadır. İzmir ilinde ortalama yağışlı gün sayısı 77,4'dir. (Meteoroloji Genel Müdürlüğü)

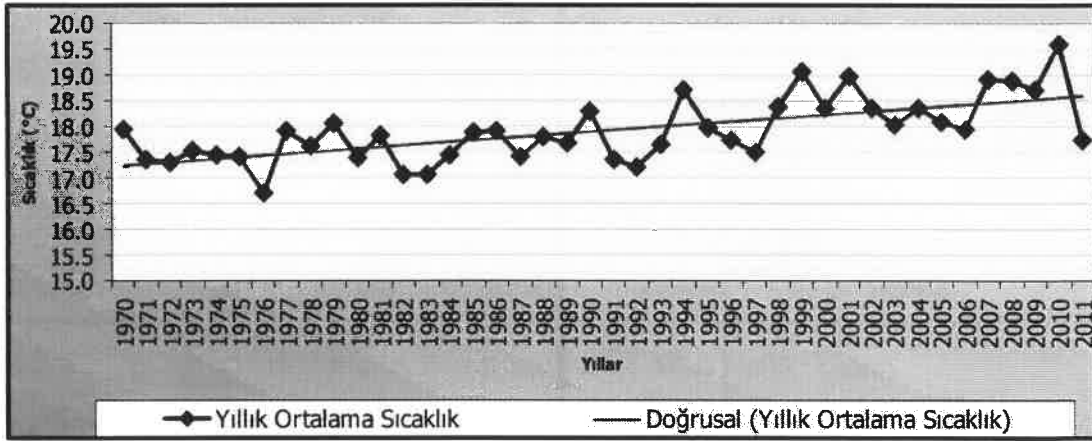


Grafik 4 : İZMİR İLİ YILLIK TOPLAM YAĞIŞ MİKTARI



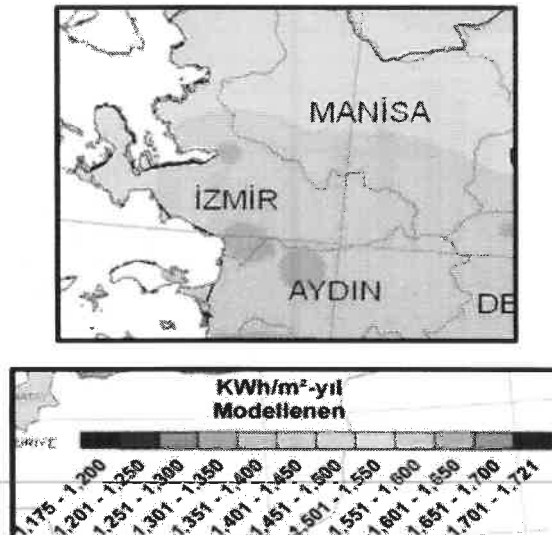
Grafik 5 : İZMİR İLİ ORTALAMA AYLIK YAĞIŞ DAĞILIMI

1938-2025 yılları ölçüm periyoduna göre İzmir ilinde ortalama sıcaklık 18°C'dir ve sıcaklık artış eğilimine sahiptir. Bu güne kadar ölçülen günlük en yüksek sıcaklık: 43,2°C (26.07.2023) ve günlük en düşük sıcaklık: -8,2°C'dir(04.01.1942). Yılın 8 ayının (Ocak, Şubat, Mart, Haziran, Temmuz, Ağustos, Eylül, Aralık) en yüksek sıcaklık değeri 2000 yılından sonraya ait olmakla birlikte yılın 10 ayının (Ocak, Şubat, Mart, Mayıs, Haziran, Temmuz, Ağustos, Ekim, Kasım, Aralık) en düşük sıcaklık değeri 1950 yılı öncesine aittir. (Meteoroloji Genel Müdürlüğü)



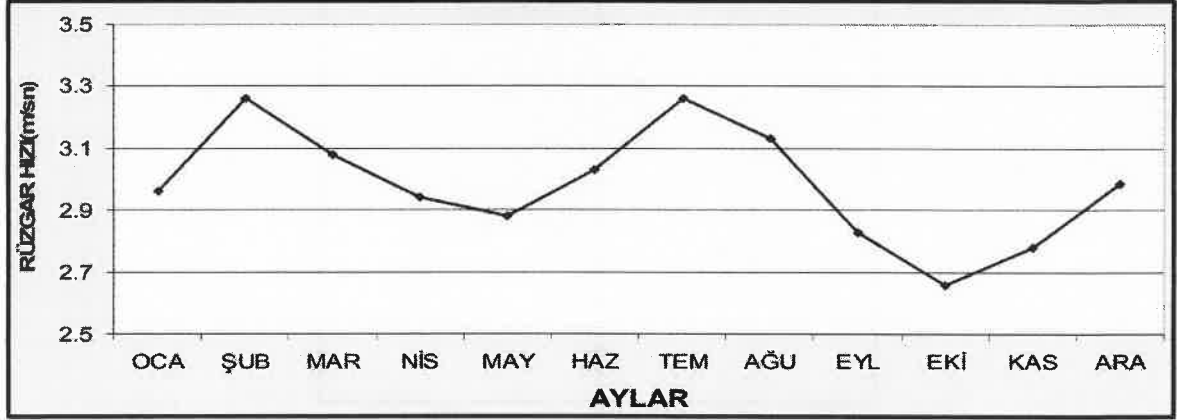
Grafik 6 : İZMİR İLİ YILLIK ORTALAMA SICAKLIK

İzmir ili genelinde yıllık ortalama güneşlenme şiddeti 1500 ile 1650KWh/m² olarak ve güneşlenme süresi günlük ortalama 8,1 saat olarak ölçülmektedir. Bu kapsamda İzmir ili geneli güneş enerjisini kullanabilme olanağına sahiptir. (Meteoroloji Genel Müdürlüğü)

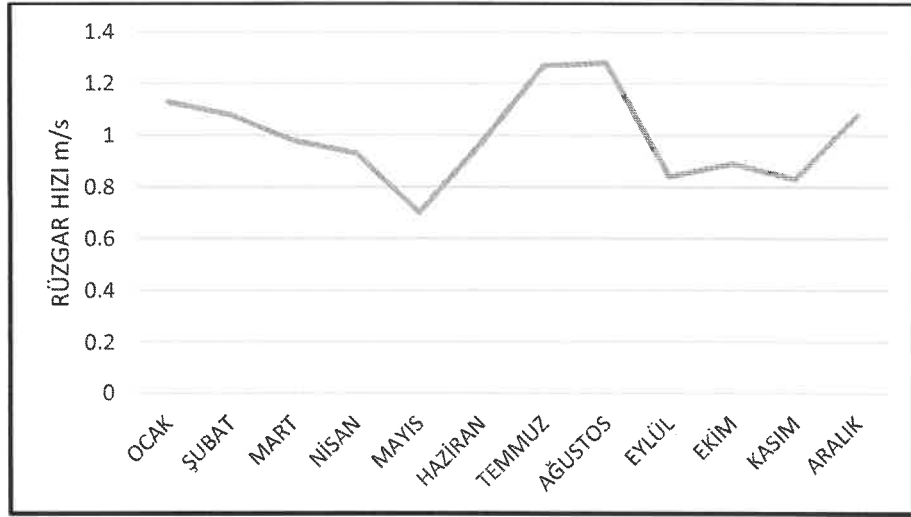


Şekil 8 : İZMİR İLİ TOPLAM YILLIK MODELLENEN GÜNEŞLENME ŞİDDETİ

İzmir’de ortalama rüzgâr hızı 3,0 m/sn’ dir. Bu güne kadar ölçülen maksimum rüzgâr hızı 42,2 m/sn= 151,9 km/saat olarak ölçülmüştür (01.10.1962). Günlük en hızlı rüzgâr ortalaması ise 35,3 m/sn= 126 km/saat olarak ölçülmüştür (29.03.1970). Planlama alanında aylara göre ortalama rüzgâr hızının dağılımı İzmir geneli ile benzerlik göstermekle birlikte yıllık olarak İzmir’in ortalama rüzgâr hızının altında kalmaktadır. (Meteoroloji Genel Müdürlüğü)

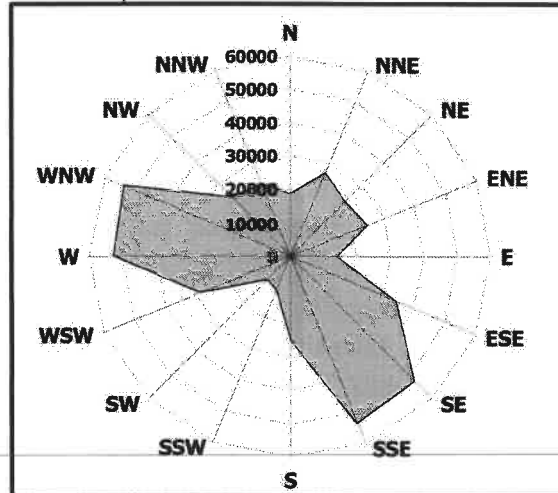


Grafik 7 : İZMİR İLİ AYLARA GÖRE ORTALAMA RÜZGÂR HIZI

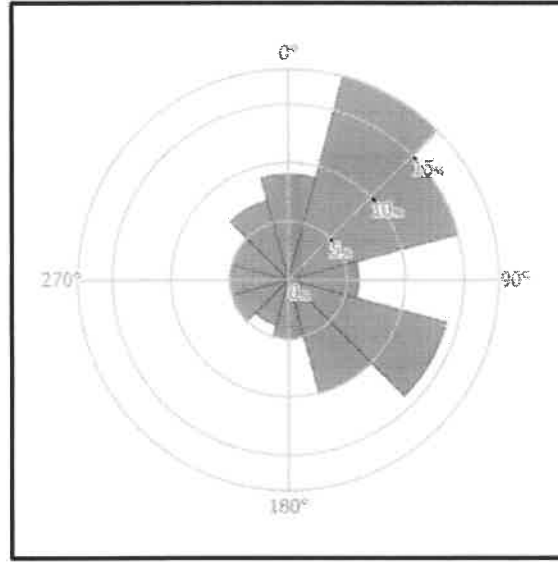


Grafik 8 : PLANLAMA ALANI AYLIK ORTALAMA RÜZGÂR HIZI

İzmir’in hâkim rüzgâr yönü Güney-Güneydoğu, mevsimsel değişimlere bağlı olarak ikincil derece hâkim rüzgâr yönü Batı-Kuzeybatıdır. Planlama alanında ise İzmir genelinden ayrılarak hâkim rüzgâr yönü Kuzey-Kuzeydoğudur. (globalwindatlas)



Grafik 9 : İZMİR İLİ HAKİM RÜZGAR YÖNÜ



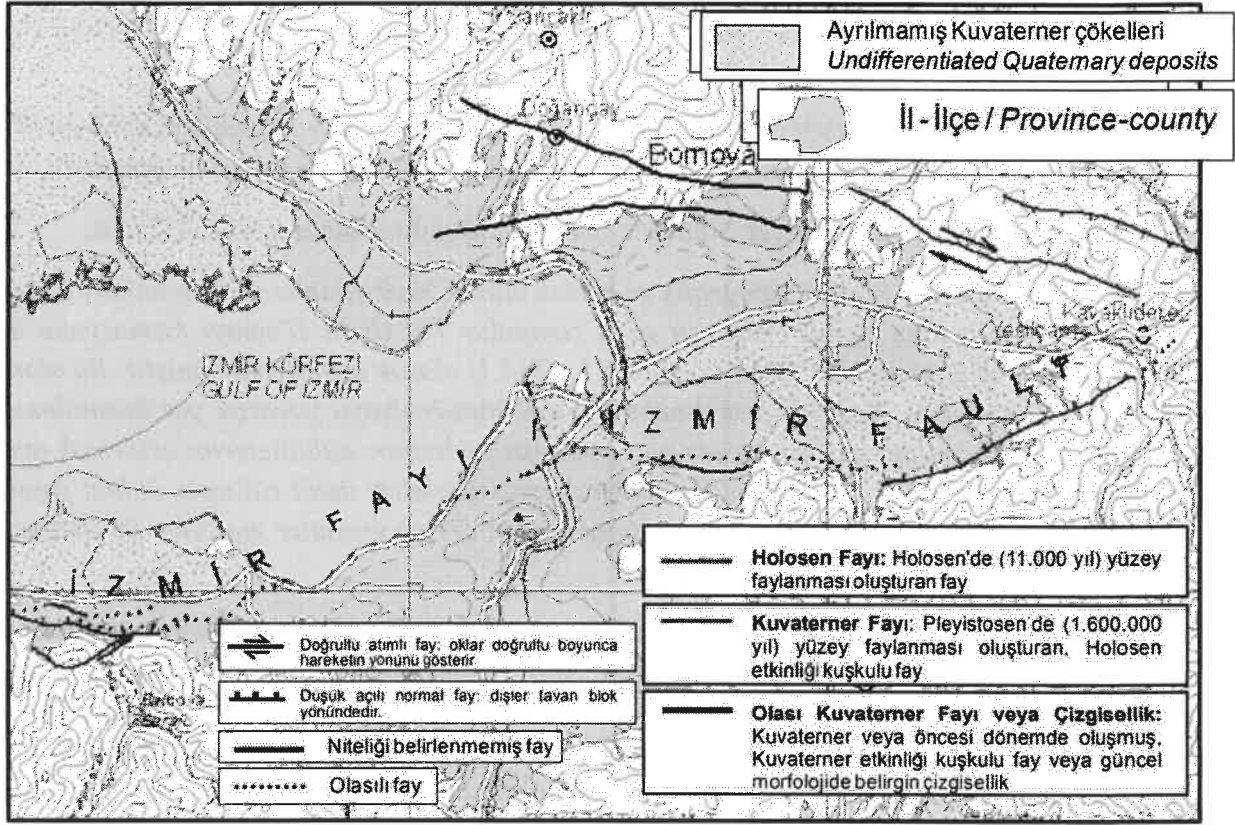
Grafik 10 : PLANLAMA ALANI HÂKİM RÜZGÂR YÖNÜ

6. DEPREMSELLİK

İzmir İl sınırları içinde Türkiye Diri Fay Haritasına göre Holosen Fayı/Kuvaterner Fayı (17 adet) ve Neotektonik dönem çizgiselliği (4 adet) sınıfında değerlendirilen toplam 21 adet fay bulunmaktadır. Bunlar Miyosen dönemine ait kaya toplulukları ile Miyosen öncesi temel kayaları arasındaki uzanım sunan sıyrılma (Detachment) fayları ile Miyosen sonrası gelişmiş olan eğim/oblik atımlı normal faylar ve doğrultu atımlı faylardan oluşur. Doğrultu atımlı faylar İzmir-Manisa hattı üzerinde Miyosen sonrası tektoniği kontrol eder. Benzer şekilde eğim/oblik atımlı normal faylar da Gediz Havzası içindeki yükseltileri (Nif Dağı, Spil Dağı, Çaldağı, Bozdağ vb. gibi) sınırlayan kenar fayları niteliğinde gelişmiştir. (Maden Tetkik ve Arama Müdürlüğü)

İzmir İli, dünyanın sismik açıdan en aktif bölgelerinden birinde, Batı Anadolu'da yer almaktadır. Bugüne kadar yapılan jeolojik ve sismolojik çalışmalar, İzmir ve çevresindeki alanın KDGB uzanımlı doğrultu atımlı ve KB-GD, KD-GB ve D-B uzanımlı eğim/verev atımlı normal faylanmanın hâkim olduğunu göstermektedir. Bu aktif yapılar birlikte çalışmaktadır ve hem tarihsel hem de aletsel dönemde bölgede meydana gelen birçok büyük depremden sorumludurlar. (Maden Tetkik ve Arama Müdürlüğü)

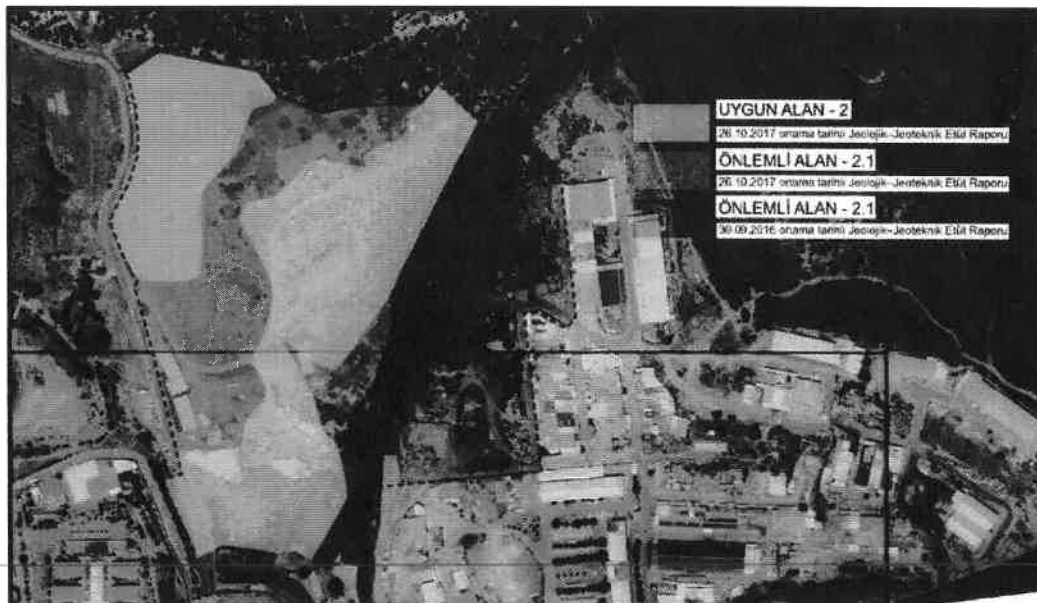
İzmir İlinin Zemin Açısından Değerlendirmesi Ege Bölgesi'nin genel tektonik yapısına bağlı olarak, İzmir Körfezi ve çevresi; açılma rejiminin halen devam ettiği bir çöküntü bölgesi için de yer almaktadır. Bu tektonik yapısı göz önüne alındığında hem yüzeyden izlenebilen hem de yüzeyden izlenemeyen faylara bağlı olarak deprem üretebilecek kaynakların etkisinde kalmış ve kalabilecek bir bölgedir. İzmir Körfezi çevresi, yakın zamana kadar (son 5-6 bin yıl) zemin oluşumunda aktif olarak etkili olan çok sayıda akarsu etkisinde kalmıştır. Ayrıca yaklaşık günümüzden 10.000 yıl önce denizin karaya doğru ilerleyerek zemin oluşumunu etkilediği zemin sondajlarından çıkan karot örneklerinde gözlenmiştir. Jeolojik olarak, temelde Bornova Karmaşığı gözlenir. Bu birimin üzerinde ise uyumsuz olarak Neojen yaşlı Gölsel Tortullar ve Yamanlar Volkanitleri gelir. Tüm birimleri alüvyon/yamaç molozları uyumsuz olarak örter. Zeminde baskın olarak yüksek oranda killi ve siltli birimler gözlenmektedir. Körfez çevresinde dinamik zemin davranış modellemesine altlık oluşturmak amacıyla gerçekleştirilen 106G159 nolu TÜBİTAK KAMAG projesi kapsamında Çok Kanallı Yüzey Dalgaları Analizi (MASW), Mikrogravite, Tek İstasyon Mikrotremor yöntemleri ile ölçümler yapılmıştır. Vs30 tabanlı zemin sınıflamaları anakaya derinliğinin 30 m. derinlik içerisinde bulunması koşulu ile geçerlidir. 1 km. örnekleme aralığı ile Aliğa, Menemen İlçeleri ve İzmir Metropol Alanını kapsayan bu çalışma sonucunda özellikle genç sedimanter alüvyonel birimlerin kalınlıklarının 30 m.'den daha derin olduğu yapılan sığ mikro bölgeleme çalışmaları ile ortaya konmuştur. (Maden Tetkik ve Arama Müdürlüğü)



Şekil 9 : İZMİR İLİ FAY HATLARI (Maden Tetkik ve Arama Müdürlüğü)

7. JEOLOJİK YAPI ve YERLEŞİME UYGUNLUK

Planlama Alanında 2 farklı jeolojik-jeoteknik raporu olduğu tespit edilmiştir. Birincisi, 26.10.2017 onama tarihli İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Örnekköy Mahallesi, 2439 Ada-3 Parsel ve 2449 Ada-2,7,13,14,15 Parsellerdeki 12,40 Hektar Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ile “Uygun Alanlar-2: Kaya Ortamlar” ve “Önlemlili Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak, ikincisi 30.09.2016 tarihinde onanan Karşıyaka ilçesinde yaklaşık 1358 ha’lık alanda imar planına esas jeolojik-jeoteknik raporu ile “Önlemlili Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak; belirlendiği görülmektedir.



Şekil 10 : YERLEŞİME UYGUNLUK

26.10.2017 onama tarihli Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu “Uygun Alan-2: Kaya Ortamlar (UA-2)” için;

“İnceleme alanında; eğimi %0-%10 arasında değişen ve Oligosen yaşlı Yamanlar Tüf Üyesi (Tomay) formasyonu üzerine geleceği alanlar Uygun Alanlar-2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir.”

ve “Önlemleri Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)” için;

“İnceleme alanı ve yakın çevresi topoğrafik ve baskın olarak %10-40 arasında eğimlidir. Topografik eğimin %10-40 arasında eğimli Oligosen yaşlı Yamanlar Tüf Üyesi (Tomay) formasyonu üzerine geleceği alanlar olduğu alanlar Önlemleri Alan-2.1 (ÖA2.1) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda, temel kazıları sırasında harf edilecek zeminin doğal topoğrafyaya yayarak yer kazanılmasından kaçınılmalıdır. Yol, dolgu, kazı şevlerinin ve temel kazı şevlerinin stabilitelerini arttırmak amacıyla inşa edilecek istinat yapısı projelerine kesinlikle drenaj sistemleri dahil edilmeli, istinat yapılarının temelleri ana kayaya oturtulmalı ve istinat duvarlarının arkası granüler malzeme ile doldurularak duvarlarda barbakan delikleri bırakılmalıdır.

Zemin etüt aşamasında proje bazında şev stabilite analizi yapılmadan uygulamaya gidilmemelidir. Kademelendirmelerden dolayı oluşacak şevlerde; yapı yüküne bağlı şev stabilitesi değerlendirilmesi, kademe sayısı, şev eğim açıları, şev doğrultuları ve yapı konumla uzman kişilerce hazırlanmalıdır. Buna bağlı olarak gerek görülürse stabilite artırıcı önlemler (zemin çivisi, ankraj) alınmalıdır. Yüzey ve yer altı sularına yönelik drenaj sistemleri oluşturulmalı ve drenaj sistemleri yapılacak alt yapı projelerine dahil edilmelidir. Hafriyattan çıkan malzemenin dolguda kullanılıp kullanılmayacağı belirlenmelidir. Dolgu yapılmasının kaçınılmaz olduğu durumlarda dolgu kontrol altında tabakalar halinde ve optimum proktor sıkılığında sıkıştırılarak yapılmalı ve aynı zamanda dolgu şevinin eteğinde kaymaya karşı tedbirler alınmalıdır.”

denilmektedir.

26.10.2017 onama tarihli Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu “Önlemleri Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)” için;

“İnceleme alanında morfolojik açıdan topoğrafik eğimin % 5 - >60 arasında olduğu; jeolojik açıdan temel birimin Yamanlar Volkaniti olan Oligosen yaşlı tüf (ol π 2-k); Yamanlar Volkaniti olan Orta miyosen yaşlı andezit (m2x-k), Cumhuriyet mahallesi güneyinde Kuvaterner yaşlı yamaç molozu (Q-23-k) olduğu bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topoğrafik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaçların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite sorunları yaşanabilecektir. Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile ortadan kaldırılabilmesi kanaatine varıldığından bu alanlar Önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Zemin etütlerinde bu alanlarda yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyuna stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

-Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtılmalıdır.

-Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.

- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.

-Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir.

-Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

- Yürürlükte olan “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.”

denilmektedir.

8. KADASTRAL DURUM ve MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanının %78'i mülkiyete konu olup bunun %6'lık kısmı (10.252 m²) Karşıyaka Belediyesine aittir. 125.212 m²'lik mülkiyet uygulama görmemiş, 12.845 m²'lik mülkiyet ise daha önce imar uygulaması sonucunda oluşmuş mülkiyettir. Alanın %70'i kadastral parseldir.



Şekil 11 : KADASTRAL DURUM

ADA	PARSEL	TAPU ALANI (m²)	ŞAHİŞ/ŞİRKET HİSSESİ (m²)	KARŞIYAKA BELEDİYE HİSSESİ (m²)
2449	15	110,85	PİLON YERİ	
	13	21.479,10	21.479,10	
	14	28.847,27	28.847,27	
	7	31.626,90	31.626,90	
	2	23.031,72	23.031,72	
	1	1.820,00		1.820,00
2447	18	10.064,23	10.064,23	
2439	3	8.343,10		8.343,10
25942	1	239,96	239,96	
	2	139,99	139,99	
	3	140,00	140,00	
	4	140,00	140,00	
	5	140,00	140,00	
	6	139,91	139,91	
	7	140,00	140,00	
	8	140,01	140,01	
	9	140,01	140,01	
	10	239,98	239,98	
	11	240,09	240,09	
	12	140,07	140,07	
	13	140,07	140,07	
	14	140,03	140,03	
	15	139,90	139,90	
	16	140,01	140,01	
	17	140,00	140,00	
	18	239,97	239,97	
25941	1	239,97	239,97	
	2	239,96	239,96	
	3	140,00	140,00	
	4	140,00	140,00	
	5	140,00	140,00	
	6	139,79	139,79	
	7	140,00	140,00	
	8	140,00	140,00	
	9	140,00	140,00	
	10	140,00	140,00	
	11	239,98	239,98	
	12	239,97	239,97	
	13	140,00	140,00	
	14	140,01	140,01	
	15	140,00	140,00	
	16	139,87	139,87	
	17	139,86	139,86	
	18	139,99	139,99	
	19	140,00	140,00	
	20	140,00	140,00	
25962	1	977,06	887,90	89,16
25920	1	274,96	274,96	
	2	275,06	275,06	
	3	150,02	150,02	
	4	149,96	149,96	
	5	150,09	150,09	
	6	150,02	150,02	
	7	150,02	150,02	
	8	149,98	149,98	
	9	1.028,04	1.028,04	
	10	149,97	149,97	
	11	149,99	149,99	
	12	149,99	149,99	
	13	150,06	150,06	

	14	149,91	149,91	
	15	149,97	149,97	
25940	1	240,13	240,13	
	2	140,03	140,03	
	3	139,99	139,99	
	4	139,93	139,93	
	5	140,12	140,12	
	6	140,02	140,02	
	7	139,91	139,91	
	8	239,99	239,99	
	9	239,99	239,99	
	10	139,92	139,92	
	11	140,01	140,01	
	12	140,01	140,01	
	13	140,01	140,01	
	14	140,01	140,01	

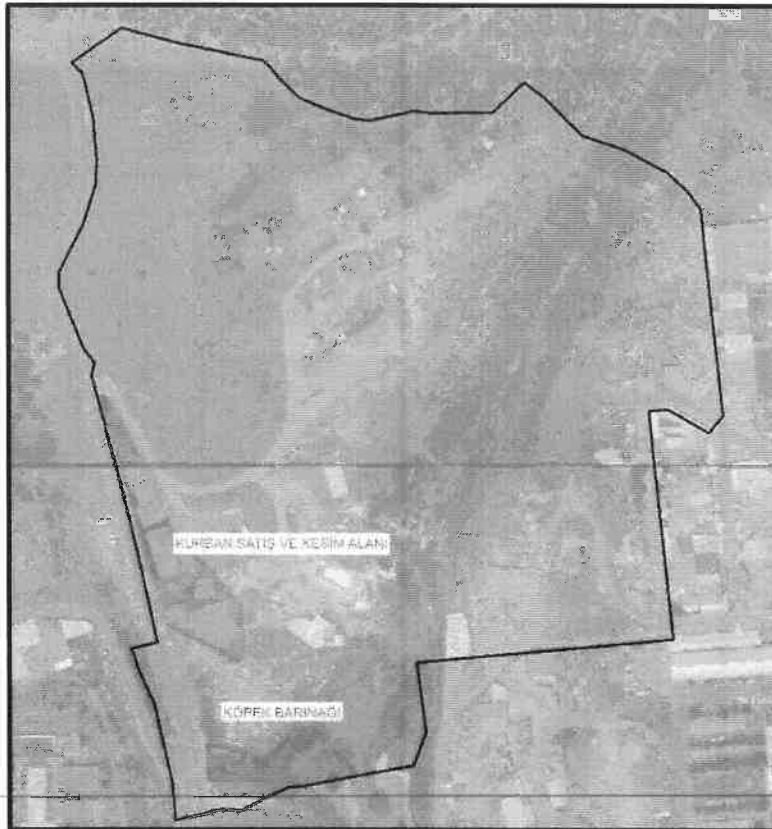
Tablo 4 : MÜLKİYET DAĞILIMI

MÜLKİYET	ALAN (m ²)	YÜZDE ORANI
ŞAHIS/ŞİRKET	127.695	72%
KARŞIYAKA BELEDİYESİ	10.252	6%
TESCİL DIŞI ALAN	40.302	23%

Tablo 5 : GENEL MÜLKİYET DAĞILIMI

9. ARAZİ KULLANIM

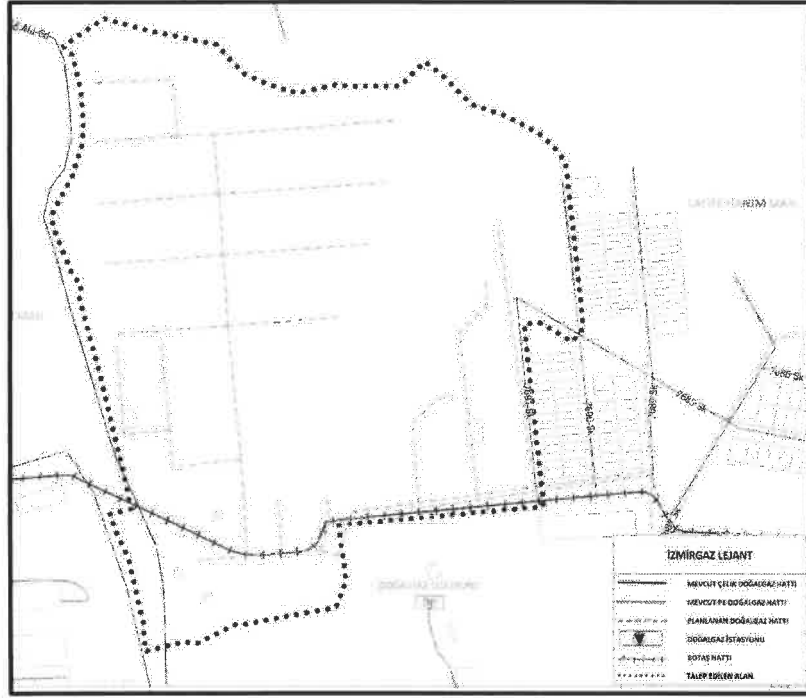
01.04.2026 tarih 374691 sayılı Karşıyaka Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Müdürlük görüşüne göre planlama alanı içinde ruhsatlı yapı bulunmamakta olup Karşıyaka Belediyesi'ne ait Kurban satış ve kesim alanı ile köpek barınağı bulunmaktadır.



Şekil 12 : ARAZİ KULLANIM

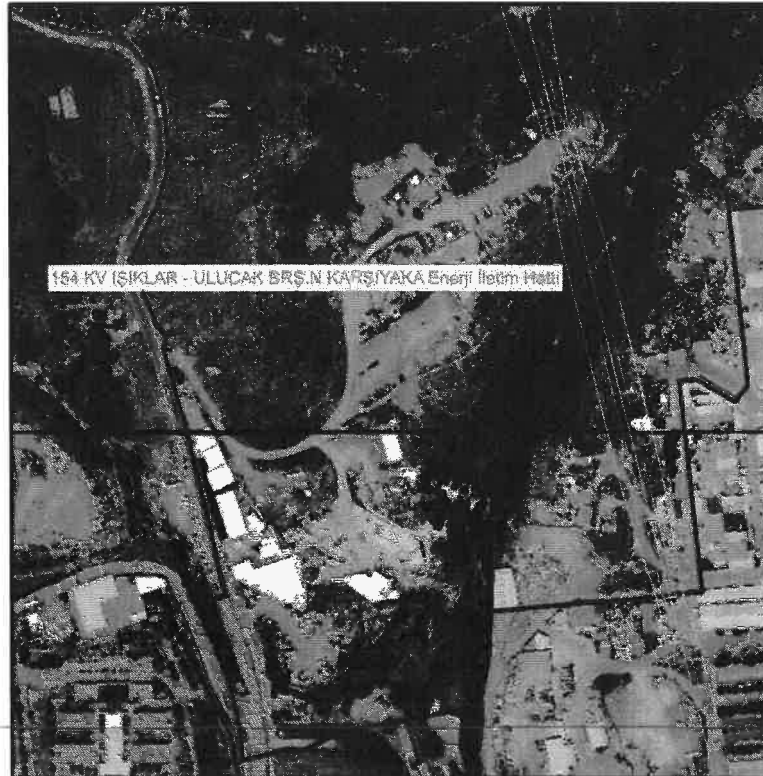
10. TEKNİK ALTYAPI

Planlama alanında; meri imar planı uygulanmadığından oluşmuş bir ulaşım ağı bulunmamaktadır. 04.03.2026 tarih 3277930 sayılı BOTAŞ ve 22.01.2026 tarih 1813 sayılı İZMİRGAZ kurum görüşleri doğrultusunda planlama alanında halihazırda BOTAŞ hattı dışında doğal gaz altyapısı bulunmamaktadır.



Şekil 13 : DOĞALGAZ ALTYAPISI

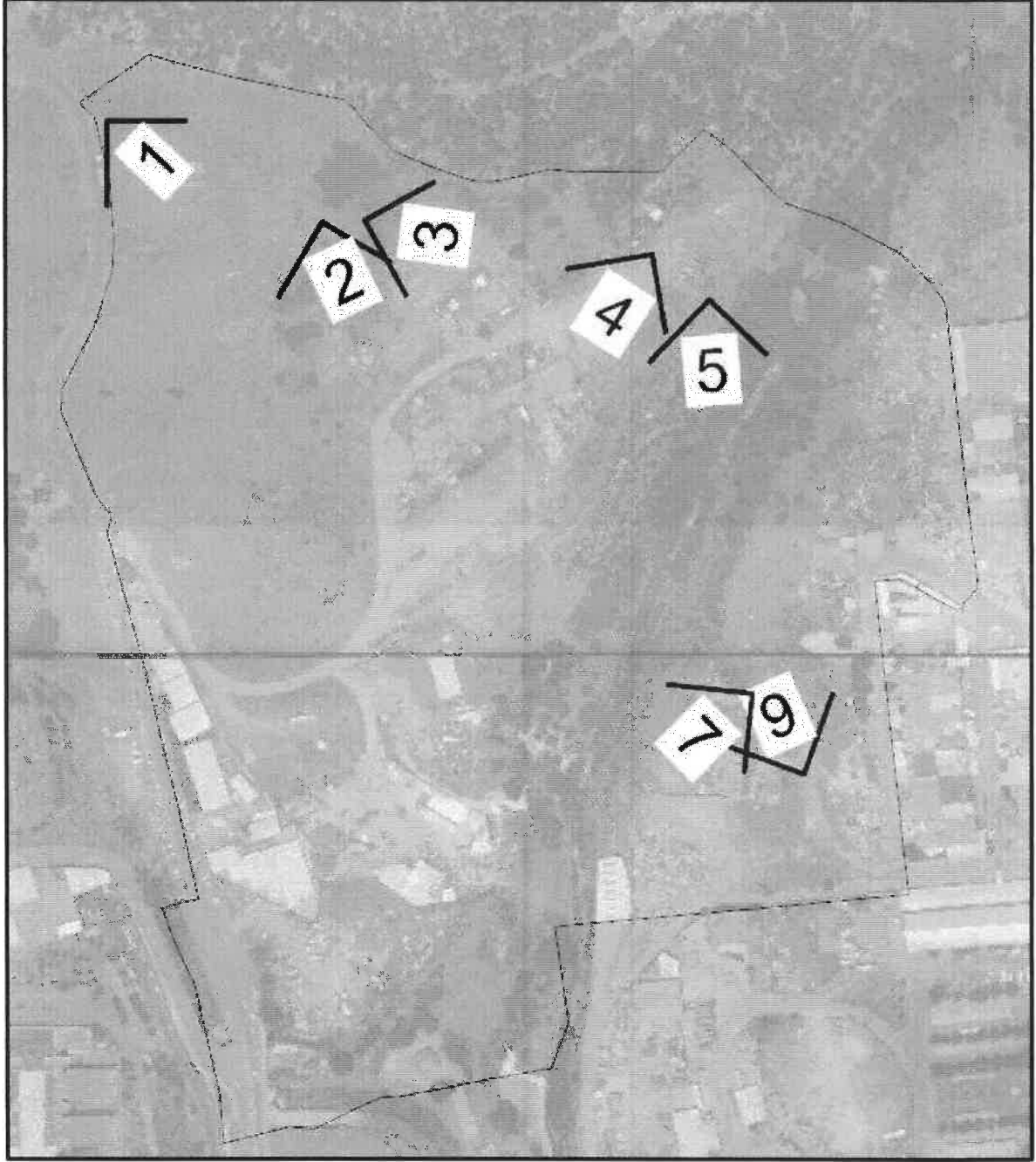
20.01.2026 tarih 259678 sayılı Gediz Elektrik A.Ş. kurum görüşüne göre planlama alanında trafo bulunmamakta olup 23.01.2026 tarih 3569179 sayılı Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 3.Bölge Müdürlüğü'nün (İzmir) kurum görüşüne göre çalışma alanından 154 KV IŞIKLAR - ULUCAK BRŞ.N KARŞIYAKA Enerji İletim Hattı geçmektedir.



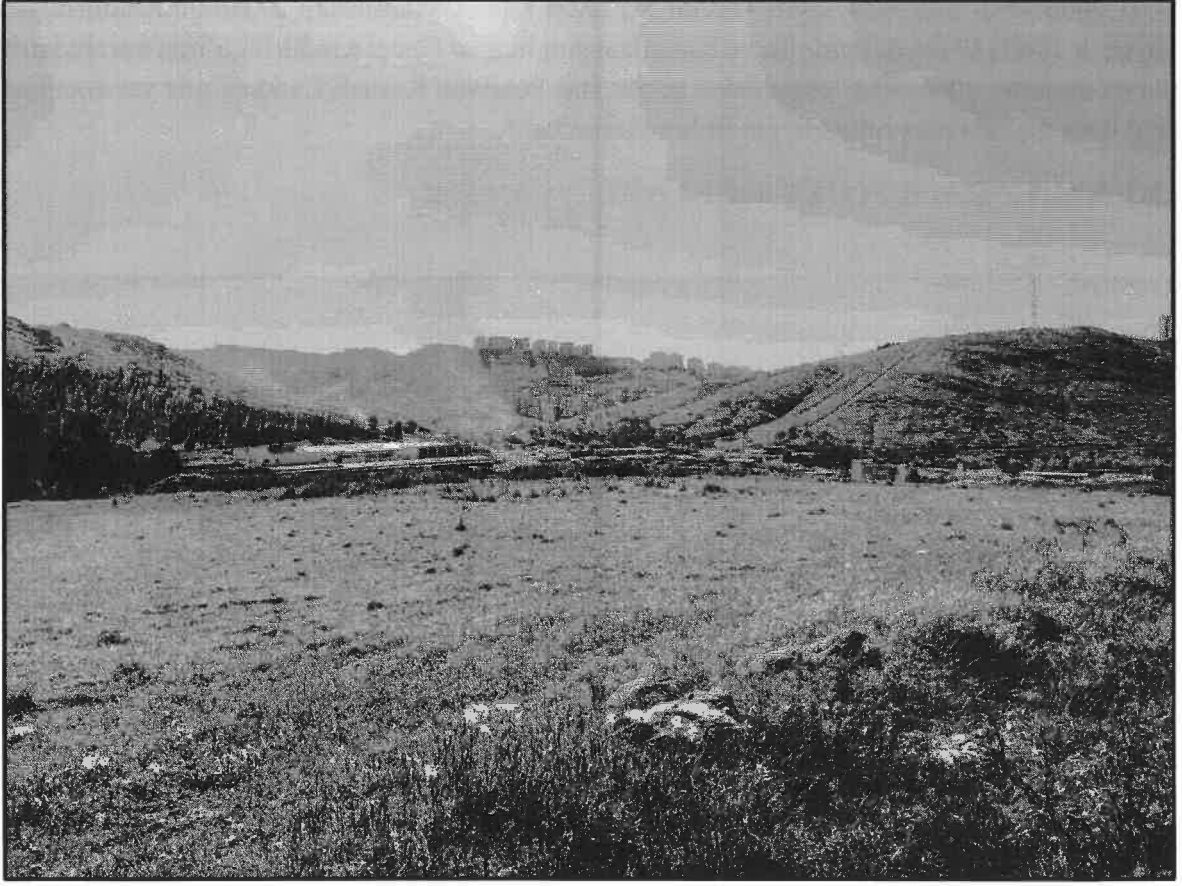
Şekil 14 : ELEKTRİK ENERJİSİ ALTYAPISI

28.01.2026 tarih 6802828 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün ve 27.03.2026 tarih 1868147 sayılı İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün kurum görüşlerine göre planlama alanının güney-batı köşesinden geçen Baş Pehlivan Karaali Caddesi'nde yer alan içme suyu ve atık suyu hattı dışında mevcutta altyapı bulunmamaktadır.

11.PLANLAMA ALANI FOTOĞRAFLARI



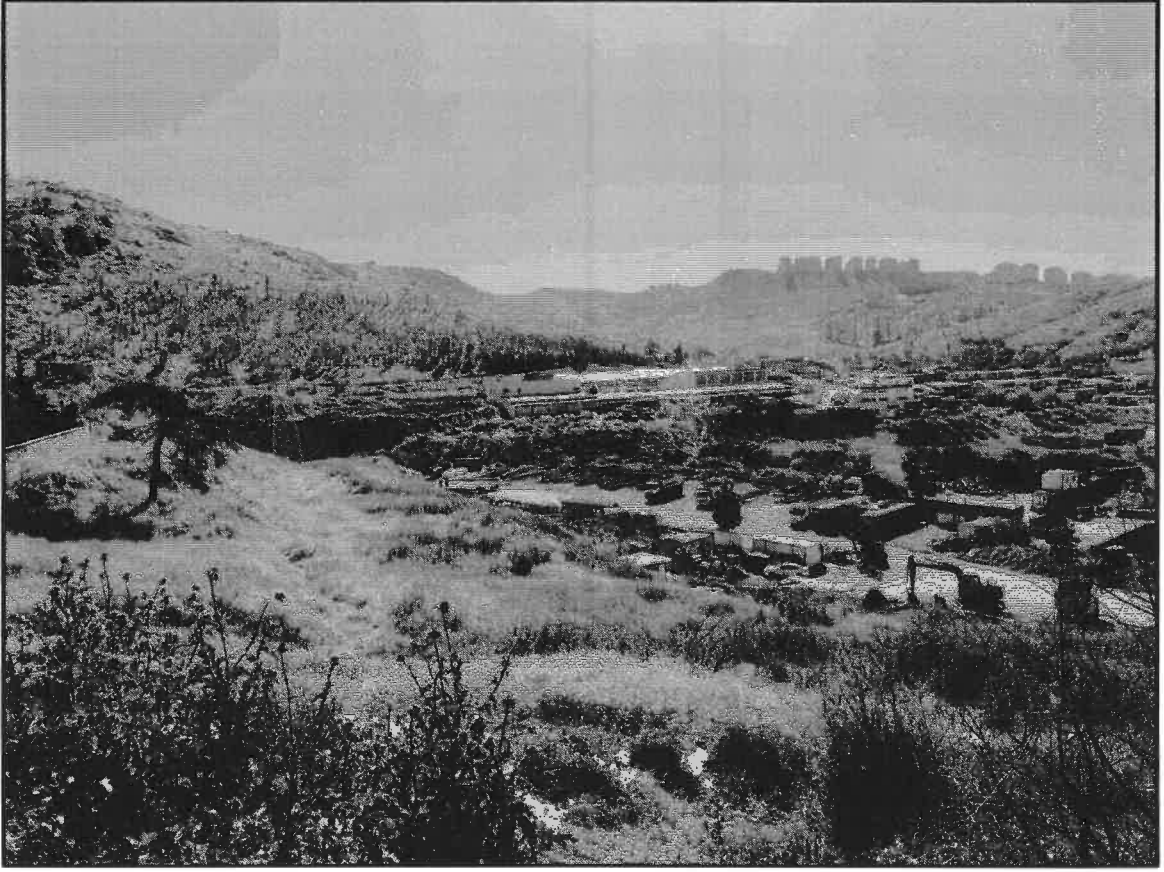
Şekil 15 : FOTOĞRAF ÇEKİM AÇILARI



Şekil 16 : FOTOĞRAF 1



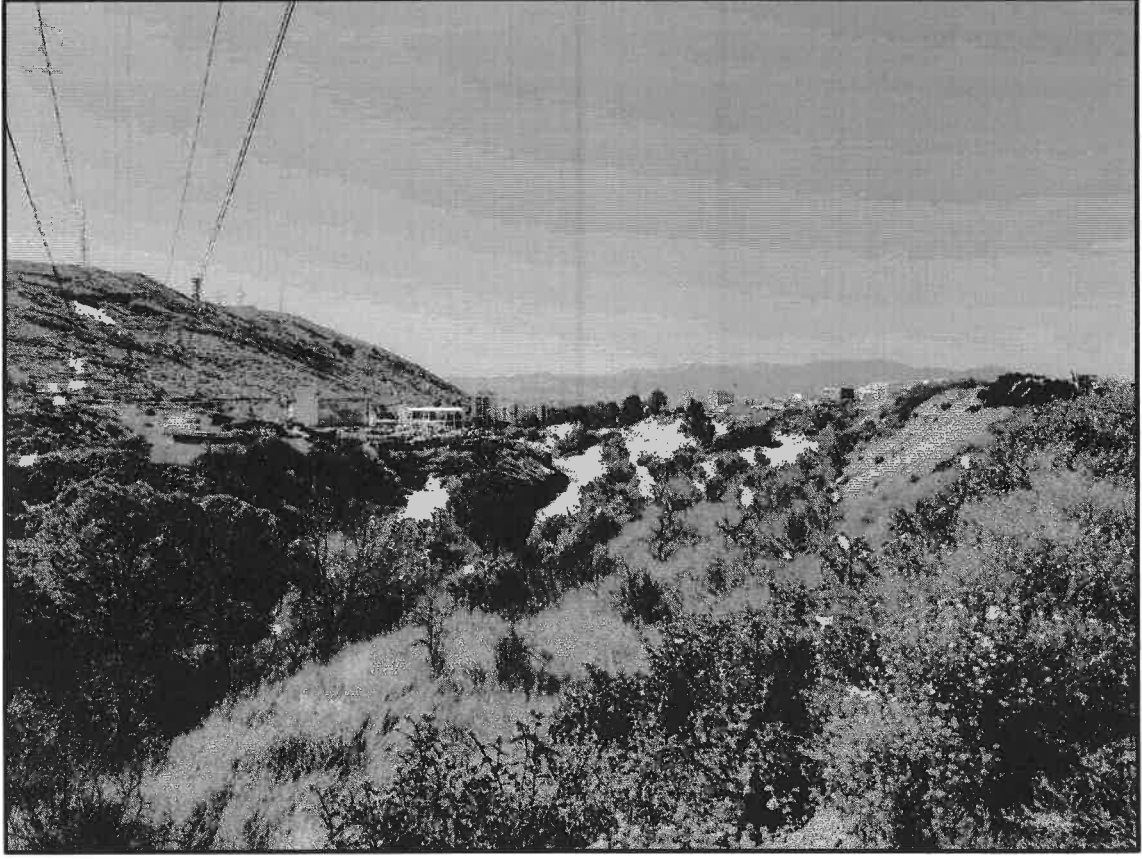
Şekil 17 : FOTOĞRAF 2



Şekil 18 : FOTOĞRAF 3



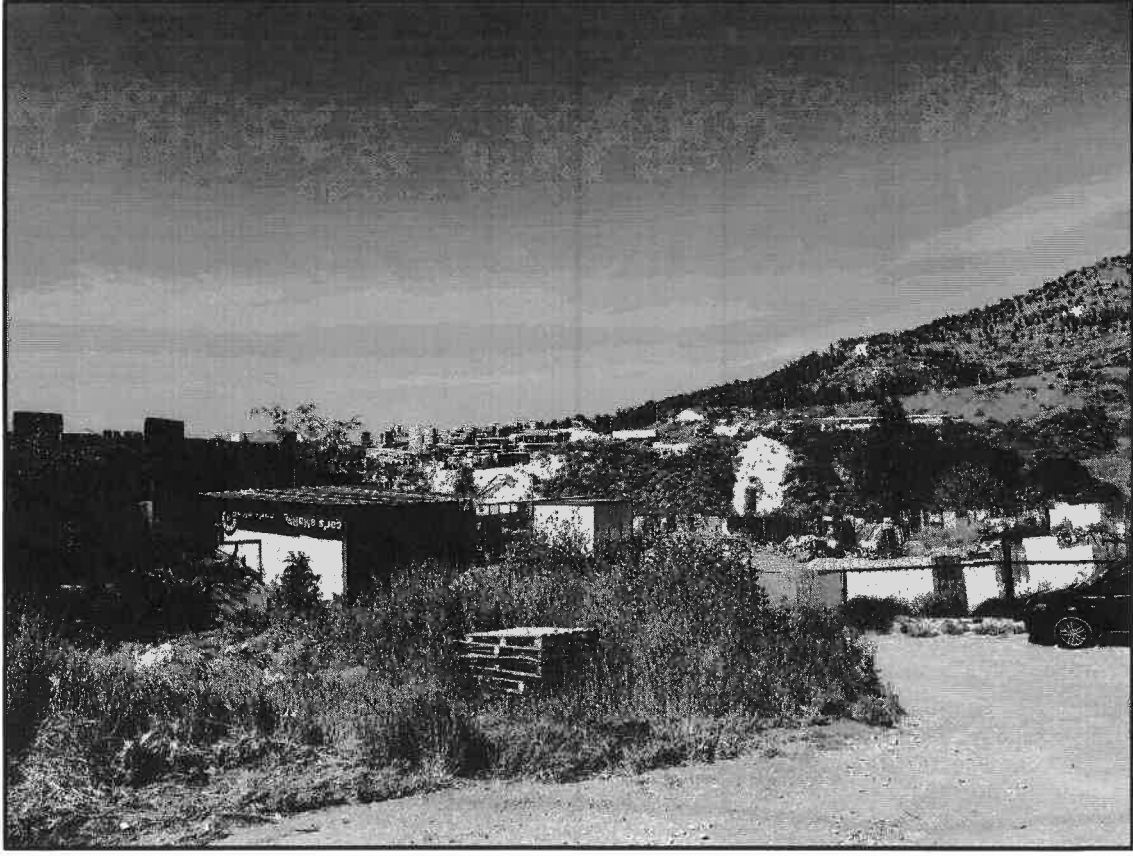
Şekil 19 : FOTOĞRAF 4



Şekil 20 : FOTOĞRAF 5



Şekil 21 : FOTOĞRAF 6



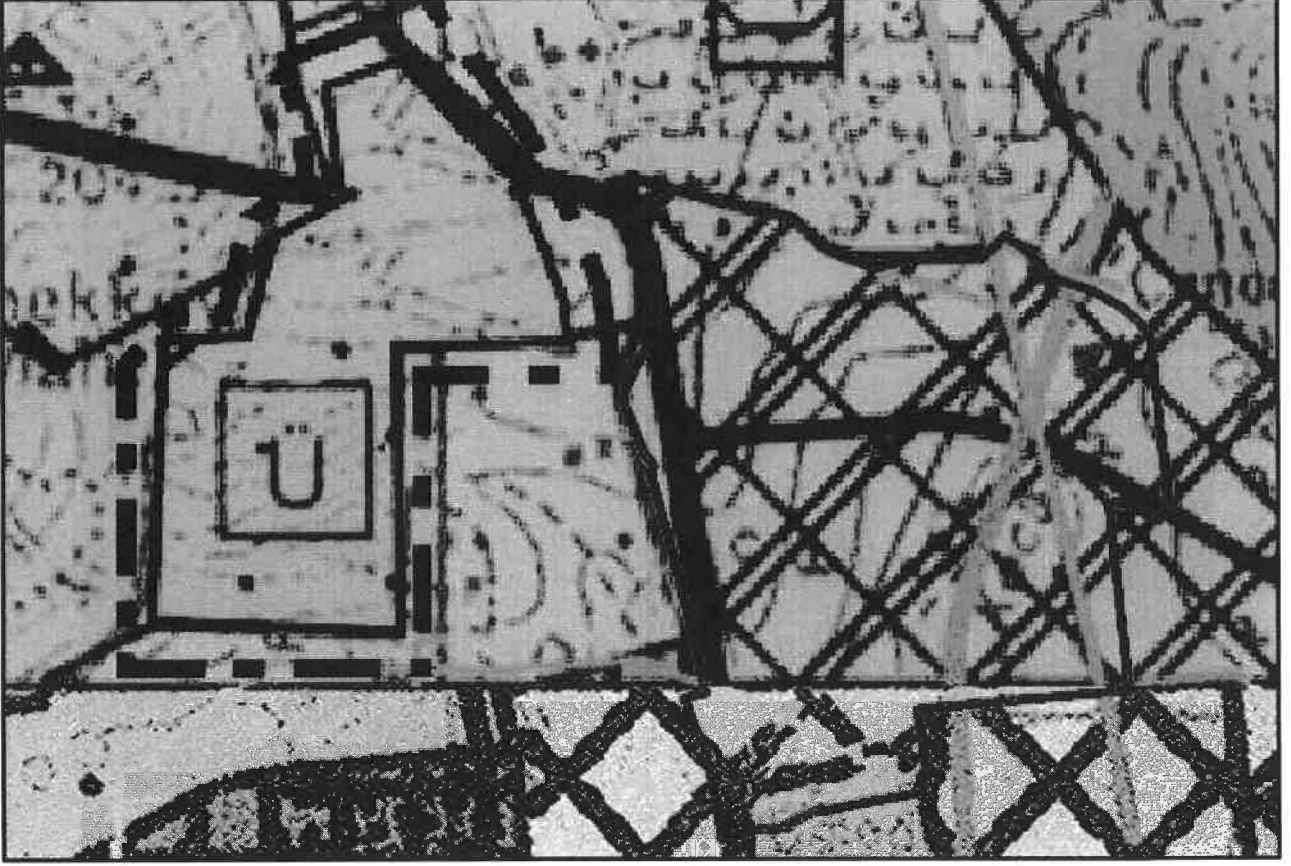
Şekil 22 : FOTOĞRAF 7

12. MERİ ÜST ÖLÇEKLİ VE NAZIM PLAN İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI SÜRECİ

İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılarak 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır. Revizyon imar planı çalışması yapılan alan Kentsel Yerleşik Alan, Birinci Derece Yol, Enerji İletim Hattı, Doğalgaz Boru Hattı ve Nehir/Dere olarak belirlenmiştir. Plan uygulama hükümlerinde Kentsel Yerleşik Alan kullanımına ilişkin olarak; “Konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo v.b. gibi sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir.” ibaresi bulunmaktadır.

İzmir kent bütününe kapsayan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı karar ile onaylanmıştır. Söz konusu plana göre çalışma alanı Küçük Sanayi Alanları, Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan, Birinci Derece Yollar, İkinci Derece Yollar, Dereler, Enerji Nakil Hattı ve Doğalgaz Boru Hattı kullanımlarında kalmaktadır.

Plan hükümlerinde Küçük Sanayi Alanları; “*Küçük sanayi Siteleri: Küçük ölçekte üretim yapan ve benzer nitelik taşıyan imalatlar (tamirhane vb), zararlı yan etkileri olmayan faaliyetler ile el sanatlar biçiminde imalat yapan işletmelerin yer aldığı alanlardır. Alt ölçekli imar planları Sanayi ve Ticaret Bakanlığı kriterleri doğrultusunda hazırlanacaktır.*” şeklinde tanımlanmıştır.

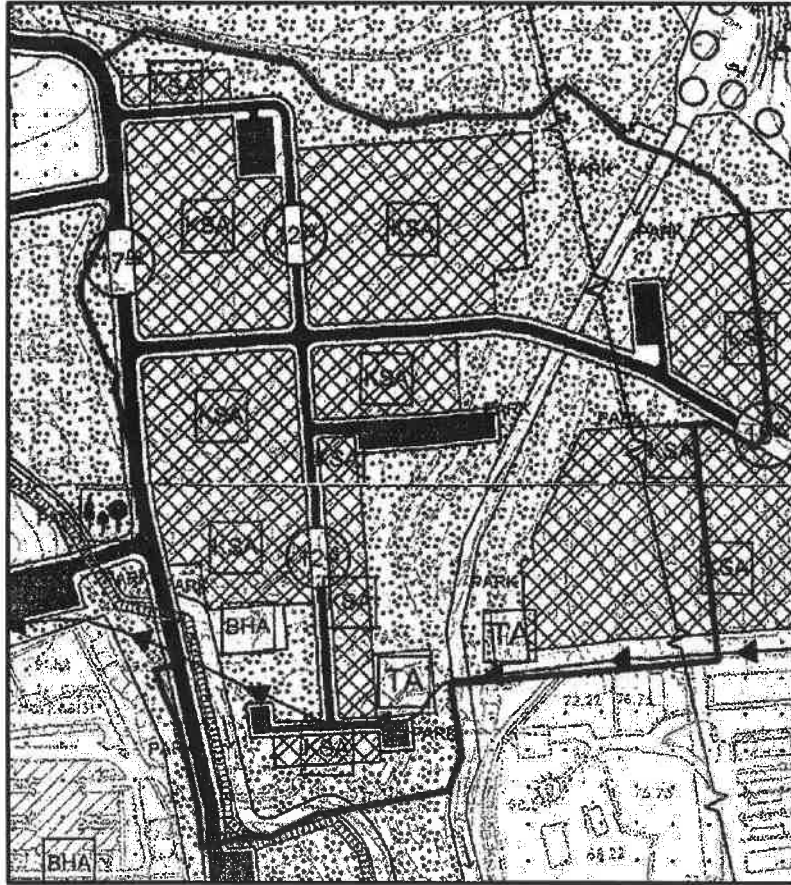


Şekil 23 : 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı, İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 12.11.2013 tarih ve 2012/899 E.-2013/1810 K. sayılı kararı ile iptal edildikten sonra; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2019 tarih ve 05.117 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 27.03.2019 tarihinde onanarak askıya çıkarılmıştır. Konu plana askı süreci içerisinde yapılan itirazlar sonrası değerlemeler sonucunda ise İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2019 tarih ve 05.561 sayılı meclis kararı ile onanmıştır.

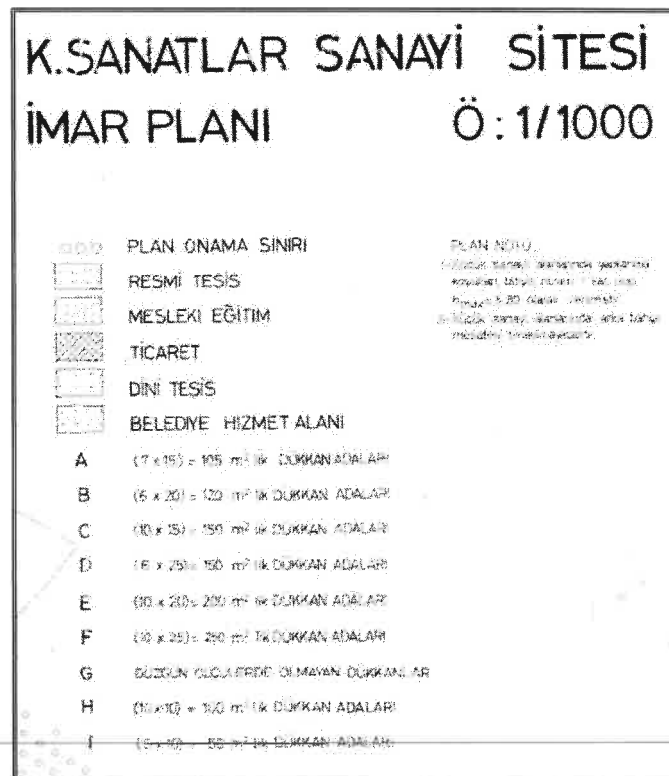
Planlama Alanı, 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda; Park ve Yeşil Alan, Rekreasyon Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Küçük Sanayi Alanı, Birinci Derece Yol, İkinci Derece Yol, Genel Otopark, Su Yüzeyi, Enerji Nakil Hattı, Doğalgaz Boru Hattı ve Teknik Altyapı Alanları olarak belirlenmiştir.

1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde Küçük Sanayi Alanı; "2.6. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI: Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir." şeklinde tanımlanmıştır.

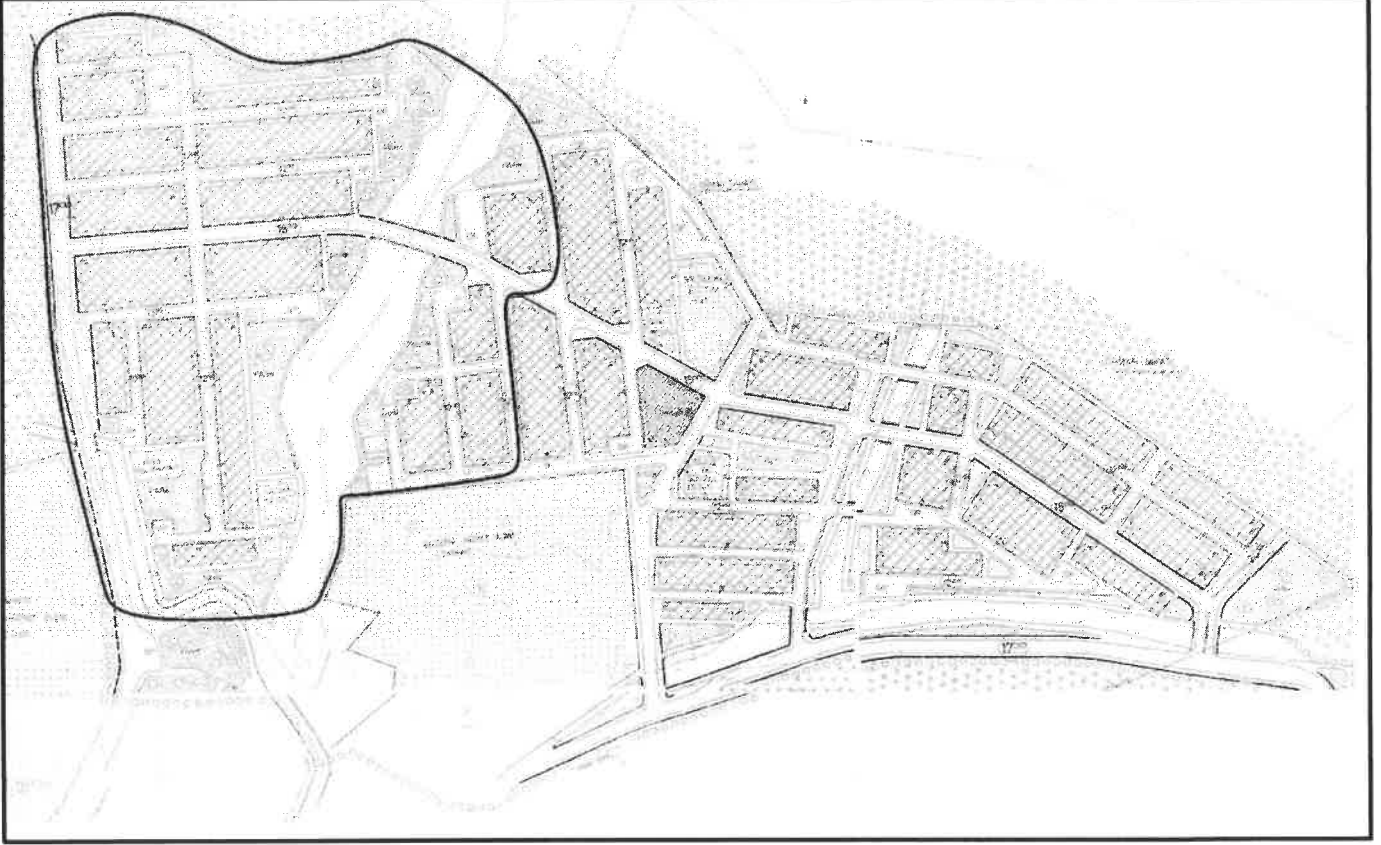


ŞEKİL 24 : 1/5000 ÖLÇEKLİ KARŞIYAKA 2. ETAP 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı ilk olarak; Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 23.05.1996 tarih ve 176 sayılı kararı ile uygun görülen ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.04.1995 tarih ve 05/100 sayılı kararı ile kabul edilerek 21.10.1996 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile "Küçük Sanatlar Sitesi" olarak belirlenmiştir.



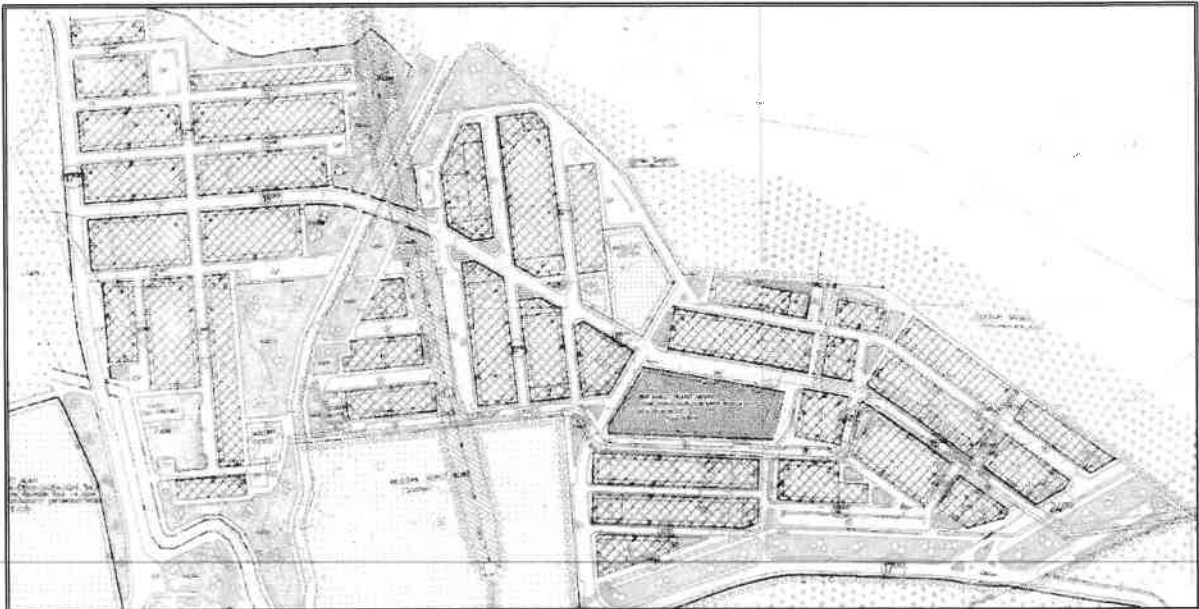
ŞEKİL 25 : 21.10.1996 ONAMA TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI



Şekil 26 : 21.10.1996 ONAMA TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

13.03.1997 tarihinde; küçük sanayi alanında belirlenen düzenleme sahasında 1259 numaralı parselasyon planı onaylanmış ve uygulama sonucunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenen imar adaları ile uyumlu olacak şekilde revizyona konu planlama alanı içerisinde kalan 25920, 25940, 25962, 25941 ve 25942 ada numaralı imar parselleri oluşmuştur.

Devam eden süreçte, alanın içerisinde Enerji Nakil Hattı geçmesi nedeniyle 28.07.2005 onama tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği düzenlenmiş olup enerji nakil hattına denk gelen imar adalarının yeri değiştirilmiş ve planlama alanı bugünkü halini almıştır.



ŞEKİL 27 : 28.07.2005 ONAMA TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ŞEKİL 24 : 1/5000 ÖLÇEKLİ KARŞIYAKA 2. ETAP 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

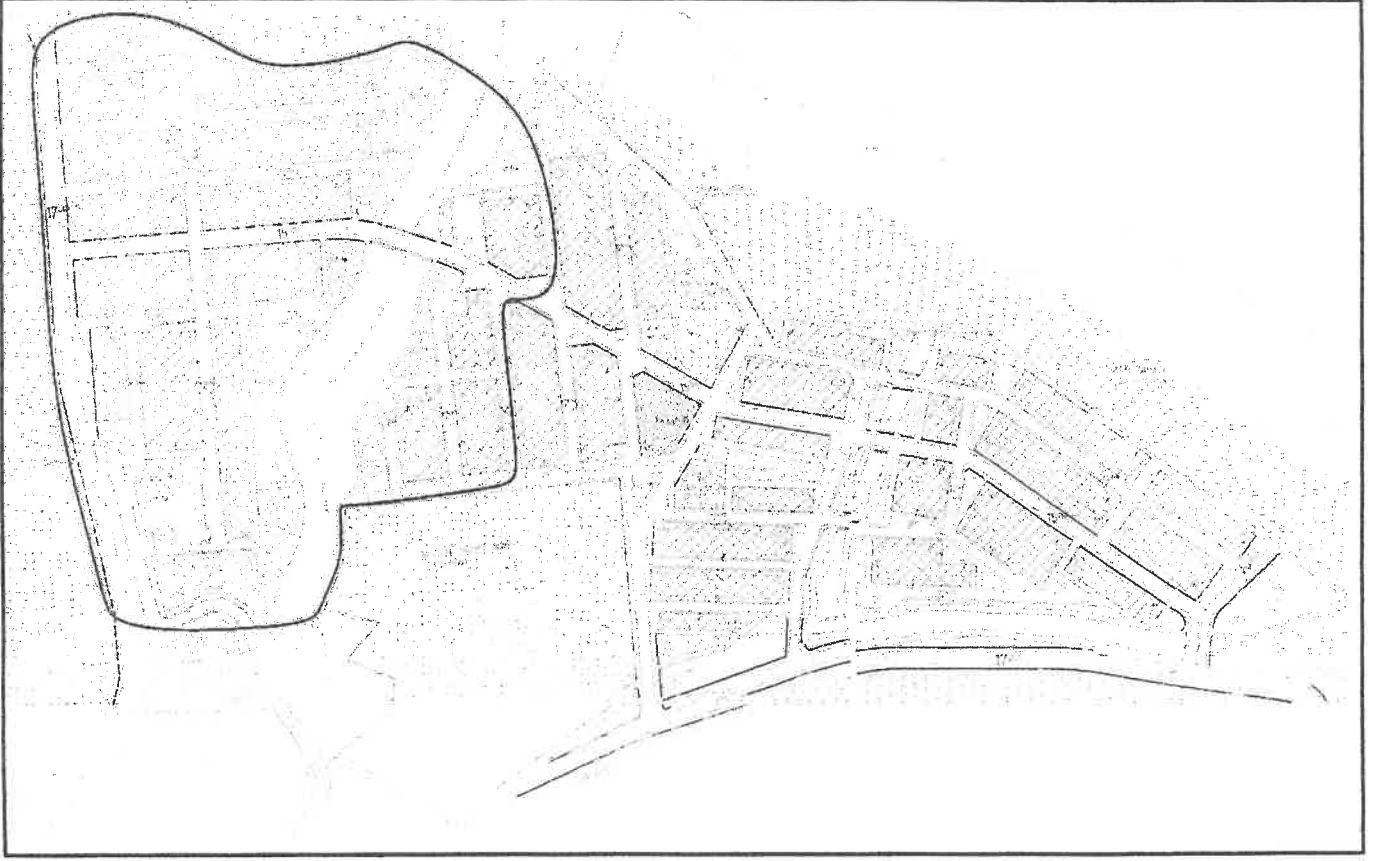
Planlama alanı ilk olarak; Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 23.05.1996 tarih ve 176 sayılı kararı ile uygun görülen ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.04.1995 tarih ve 05/100 sayılı kararı ile kabul edilerek 21.10.1996 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile "Küçük Sanatlar Sitesi" olarak belirlenmiştir.

K.SANATLAR SANAYİ SİTESİ İMAR PLANI

Ö : 1/1000

PLAN ONAMA SINIRI	PLAN NOTLARI
RESMİ TESİS	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenen alanlar.
MESLEKİ EĞİTİM	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenen alanlar.
TİCARET	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenen alanlar.
DİNİ TESİS	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenen alanlar.
BELEDİYE HİZMET ALANI	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenen alanlar.
A (12 x 15) m 105 m ² 'lik DÜKKAN ADALARI	
B (6 x 20) m 120 m ² 'lik DÜKKAN ADALARI	
C (10 x 15) m 150 m ² 'lik DÜKKAN ADALARI	
D (12 x 20) m 240 m ² 'lik DÜKKAN ADALARI	
E (10 x 20) m 200 m ² 'lik DÜKKAN ADALARI	
F (12 x 20) m 240 m ² 'lik DÜKKAN ADALARI	
G BEĞLEN ALANLARINDA OLMAK ÜZERE DÜKKANLAR	
H (10 x 15) m 150 m ² 'lik DÜKKAN ADALARI	
I (12 x 15) m 180 m ² 'lik DÜKKAN ADALARI	

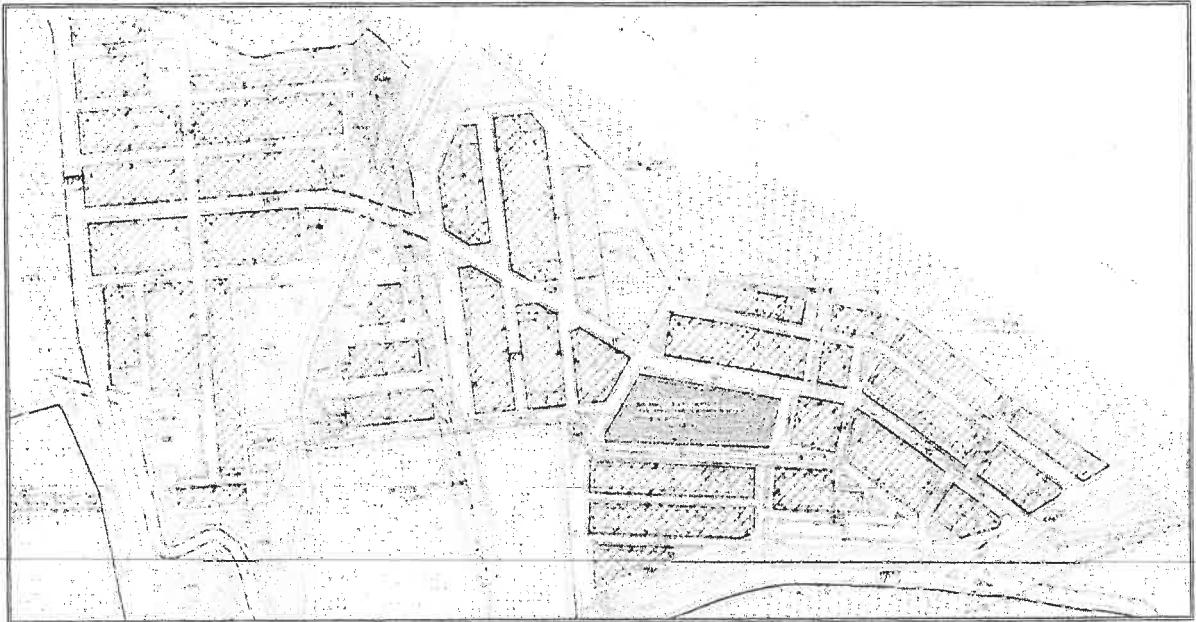
ŞEKİL 25 : 21.10.1996 ONAMA TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI



Şekil 26 : 21.10.1996 ONAMA TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

13.03.1997 tarihinde; küçük sanayi alanında belirlenen düzenleme sahasında 1259 numaralı parselasyon planı onaylanmış ve uygulama sonucunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenen imar adaları ile uyumlu olacak şekilde revizyona konu planlama alanı içerisinde kalan 25920, 25940, 25962, 25941 ve 25942 ada numaralı imar parselleri oluşmuştur.

Devam eden süreçte, alanın içerisinde Enerji Nakil Hattı geçmesi nedeniyle 28.07.2005 onama tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği düzenlenmiş olup enerji nakil hattına denk gelen imar adalarının yeri değiştirilmiş ve planlama alanı bugünkü halini almıştır.



ŞEKİL 27 : 28.07.2005 ONAMA TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

K.SANATLAR SANAYİ SİTESİ

REVİZYON İMAR PL. Ö: 1/1000

LEJAND

PLAN ONAMA SINIRI

RESMİ TESİS

MESLEKİ EĞİTİM

TİCARET

DİNİ TESS

KUÇUK SANATLAR ALANI

A (7 x 15) = 105 m² İK DUKKAN ADALARI

B (6 x 20) = 120 m² İK DUKKAN ADALARI

C (10 x 15) = 150 m² İK DUKKAN ADALARI

D (6 x 25) = 150 m² İK DUKKAN ADALARI

E (10 x 20) = 200 m² İK DUKKAN ADALARI

F (10 x 25) = 250 m² İK DUKKAN ADALARI

G DÜZGÜN ÇİÇÜLERDE OLMAYAN DUKKANLAR

H (10 x 10) = 100 m² İK DUKKAN ADALARI

I (5 x 10) = 50 m² İK DUKKAN ADALARI

K (5 x 15) = 75 m² İK DUKKAN ADALARI

DOĞAL GAZ BORU HATTI

PLAN NOTU

- 1- Küçük sanayi alanlarında yapılaşma koşulları bitişik nizam 1 kat olup, $H_{max} = 5.80$ olarak verilmektedir.
- 2- Küçük sanayi alanlarında arka bahçe mesafesi bırakılmayacaktır.
- 3- Parsellerin otopark ihtiyacı ada içi otoparklarla karşılanmıştır.
- 4- Eski Sekkiöyü deresinin kolunun kesiti İZSU Genel Müdürlüğü 20/11/2003 tarih 26131 sayılı yazısı gereği belirlenen koşullara göre koruma bandı bırakılacaktır.
- 5- Ticaret Merkezi ve Sosyo-Kültürel Tesis alanı aynı adada yapılacak olup, hazırlanan özel mimari projesine göre inşaat yapılacaktır.
- 6- Eski Sekkiöyü deresinin kesiti İZSU Genel Müdürlüğü 27/6/2004 tarih ve 4296 sayılı yazısı ekindeki projesine göre değiştirilmiş ve 5'er m. servis yolu bırakılmıştır.
- 7- 1259 no'lu parselasyon planında kamuya terk edilmiş olan yol, yeşil alan, otopark alanlarının imar adasına dönüştürülmesi durumunda, bu alanlar yasa ve yönetmelik koşullarına göre kadastral mülkiyet mal sahipleri adına tescil edilecektir.
- 8- Zemin kat alanının dörtte üçünü geçmemek, bağımsız bölüm ihdas etmemek koşuluyla, yönetim amaçlı kullanmak kaydıyla çekme kat yapılabilir.
- 9- Doğalgaz, boru hattı ve tesisleri yakınlarındaki parsellerde yapılacak her türlü inşaatların altyapı ve hafriyat işlemleri öncesi, BOTAS'tan izin alınması zorunludur.
- 10- Boru hattı kamulaştırma seridi üzerinde yapı ihtiyacı başlamayan yaya ve trafik yolları geçitleri ve boru eksenleri üzerinde, elektrik arz etmeyecek yol su, elektrik vs gibi teknik alt yapı projeleri için BOTAS izninin alınması gerekir.

ŞEKİL 28 : 28.07.2005 ONAMA TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

Enerji nakil hattının imar parsellerinin üzerinden geçmesi nedeniyle, 1259 numaralı uygulama planının enerji nakil hattının geçtiği kısımlarında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile uyumlu olacak şekilde yeniden uygulama planı çalışmaları yapılmış, ancak Kadastro Müdürlüğü tarafından alan genelinde mülkiyet hatlarında yaklaşık 40 metre kayıklık olduğu belirtilmesi nedeniyle çalışmalar tamamlanamamıştır. Alanın batı kısmı ile enerji nakil hattını kapsayan düzenleme sahası 10.09.2013 tarihinde belirlenmiş fakat uygulaması tamamlanamamıştır.

Meri uygulama 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Küçük Sanatlar Alanı yapılaşma koşulu bitişik nizam, 1 kat, Yençok:5.80m olmakla birlikte "Parsellerin otopark ihtiyacı ada içi otoparklardan karşılanacak" ile "Zemin kat alanının dörtte üçünü geçmemek, bağımsız bölüm ihdas etmemek koşuluyla, yönetim amaçlı kullanmak kaydıyla çekme kat yapılabilir" plan notları hükümlerine tâbidir.

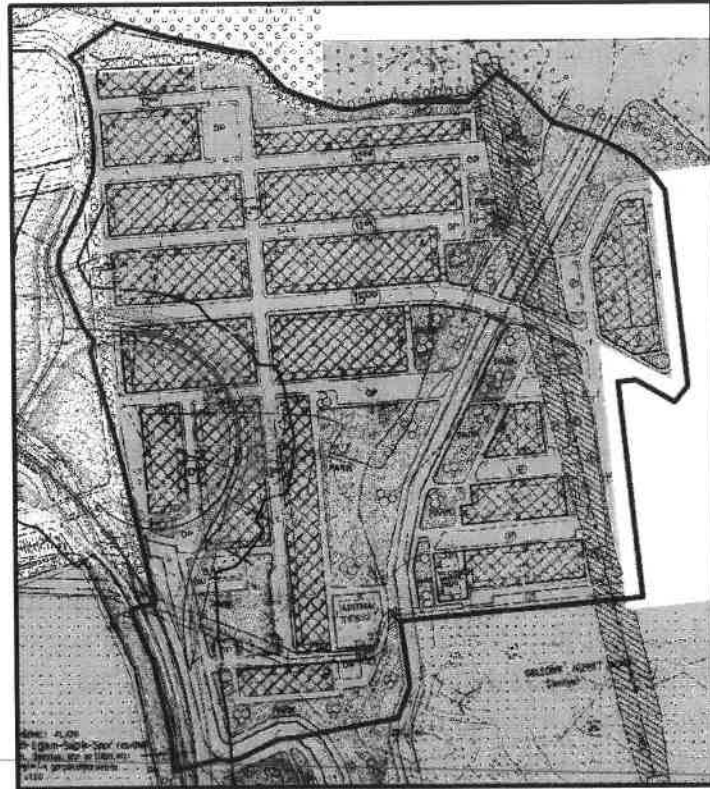
13. KURUMLARIN PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ PLANLANAN YATIRIMLARI

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 24.02.2026 tarih 2065212 sayılı kurum görüşü ile "İzmir Kuzeydoğu Çevre Otoyolu Projesi"nin Karşıyaka ilçe sınırı dâhilinde kalan kısmı iletilmiş olup söz konusu projenin kamulaştırma planı çalışmalarının devam ettiği belirtilmiştir. 27.08.2025 tarih ve 8561 sayılı ÇED Olumlu Kararı verilmiş olan İzmir Kuzey-Doğu Çevre Otoyolu (Km:0+000-41+000)" projesinin Karşıyaka ilçe sınırı içerisinde kalan bölümünün kavşak alanının bir kısmı planlama alanına isabet etmektedir.

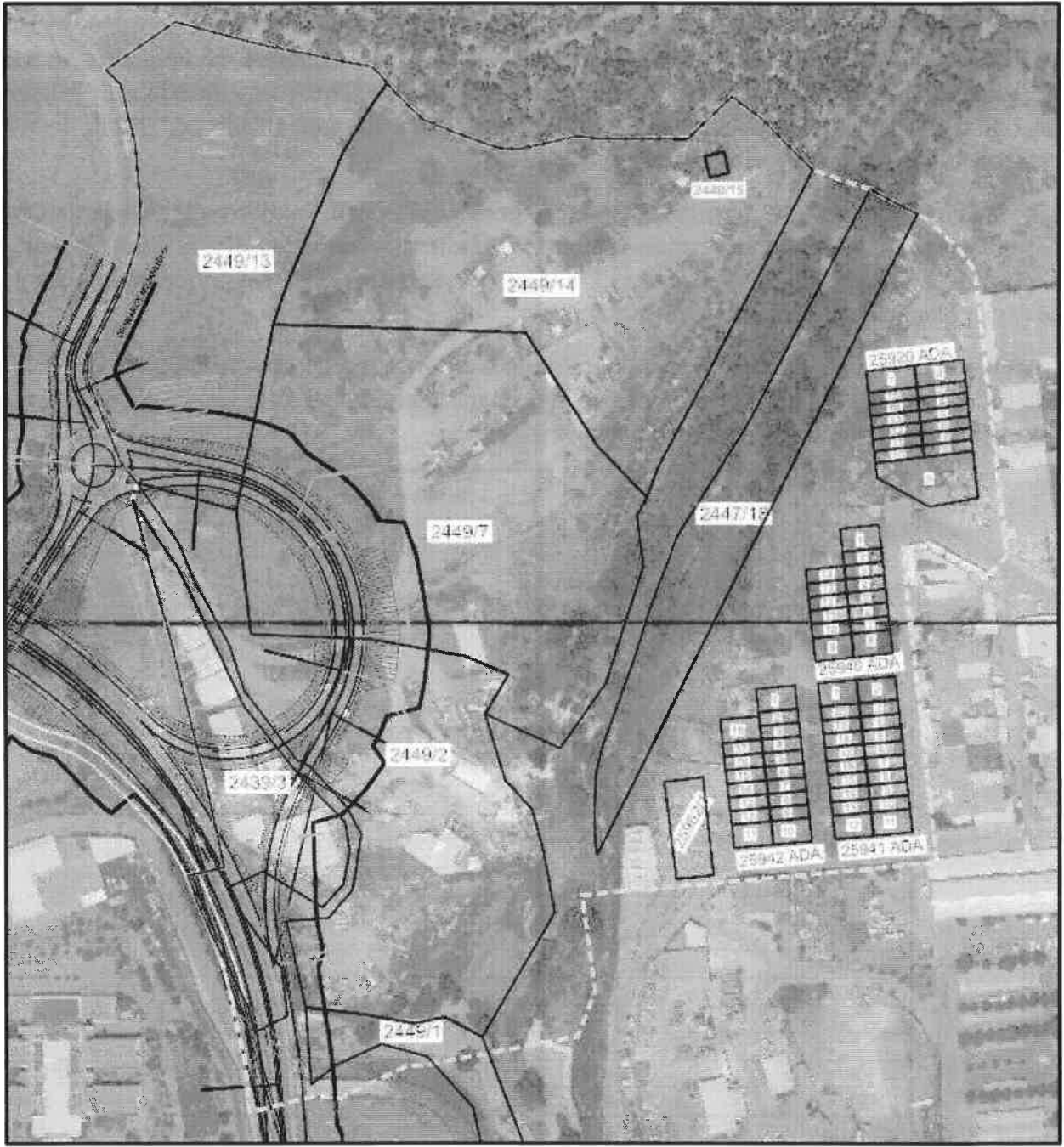


Şekil 29 : İZMİR KUZEYDOĞU ÇEVRE OTOYOLU PROJESİ KARŞIYAKA BÖLÜMÜ

İzmir Kuzeydoğu Çevre Otoyolu Projesi'nin planlama alanı içinde kalan kısmının meri imar planındaki imar adalarına isabet etmektedir. Bununla birlikte, söz konusu kavşak alanı nedeniyle Karşıyaka Belediyesine ait parseller devire konu iken kısmen özel mülkiyetlerde kamulaştırma sınırı içinde kalmaktadır.



Şekil 30 : OTOYOL PROJESİ KAVŞAK KISMININ PLANLAMA ALANINA İSABET EDEN KISMI



ŞEKİL 31 : KAVŞAK ALANININ MÜLKİYETLERE İSABET EDEN BÖLÜMÜ

14. PLAN REVİZYONU GEREKÇELERİ, PLAN HESAPLAMALARI VE ÖNERİ PLAN

21.10.1996 onama tarihli 1/1000 ölçekli Küçük Sanatlar Sanayi Sitesi Uygulama İmar Planı'nın revizyona konu olan kısmının zayıf oranının yaklaşık %53 olması ve Enerji nakil hattı nedeniyle yapılan 28.07.2005 onama tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sonrası imar adalarının yerlerinin değişmesi revizyon çalışmasını zorunluluk haline getirmiştir.

İlaveten, meri planın dayattığı parsel büyüklükleri ve kullanım kıstasları günümüz gereksinimlerini karşılayamaz durumda olması nedeniyle alan gelişmemiş ve atıl kalmıştır. Buna karşılık, Karşıyaka ilçesi kent ölçeğinde önemli karayolu bağlantılarının yanı sıra otobüs, İZBAN, tramvay ve deniz yolu gibi toplu ulaşım akslarının yoğunlaştığı bir bölge olması, özellikle planlama alanının mevcut çevre yolu ile planlanan İzmir kuzeydoğu çevreyolunun bağlantı kavşağının girişinde olması ve Karşıyaka genelinde atölye, imalathane ile depo alanlarına talep olması nedeniyle meri planın revizyonu zorunlu ihtiyaç haline gelmiştir.

Ayrıca, kentin sosyal, kültürel ve ekonomik hayatının canlanması ve gelişmesi için genç ve çalışan nüfusun Karşıyaka'ya çekebilmeye noktasında yeni istihdam alanları oluşturmak ve bölgede yeni kentsel ölçekli planlama kararlarının oluşması (Otoyol, Üniversite, Adliye Sarayı vs.) ile bölgenin gelişiminin uygulanabilir ve çağdaş kentsel standartlara sahip bir imar planı ile proaktif bir yaklaşımla İmar Planı Revizyonu yapılmasına kanaat getirilmiştir.

Uygulama imar planının hazırlanması sürecinde öncelikle ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler temin edilmiş ve sektörel ihtiyaç araştırması yapılmıştır. Alanın topoğrafik, hidrolojik, iklim, depremsellik ve jeolojik yapısı analiz edilmesi akabinde eşik analizi çalışmalarının değerlendirilmesinden elde edilen senteze dayalı olarak temel plan altlığı oluşturulmuştur.

Mülkiyet analizi yapılarak Mevzuat doğrultusunda planlanması gereken imara konu edilecek alan büyüklüğü tespit edilmiş(%45 DOP oranı) ve meri plan imar hakları hesaplanarak alanda yoğunluk kararları değiştirilmeden yapılaşma şartları belirlenmiştir.

PLANLAMA ALANI	178.360m ²	
İMARA KONU EDİLECEK ALAN	80.455 m ²	45%
DONATI OLARAK PLANLANACAK ALAN	97.905 m ²	55%

Tablo 6 : İMARA KONU VE DONATI OLARAK PLANLANMASI GEREKEN ALAN BÜYÜKLÜKLERİ

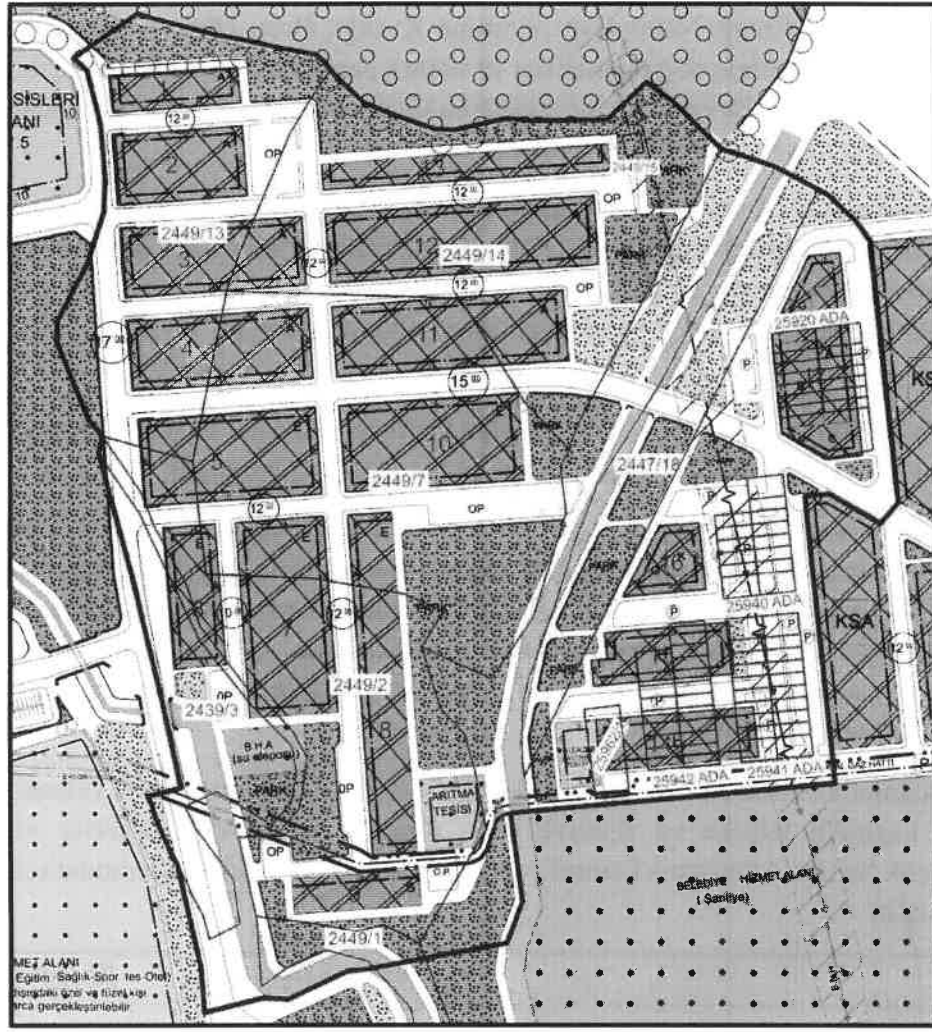
YIL	İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SAYISI	ORTALAMA İNŞAAT ALANI (m ²)
2015	928.579	375	2.476
2016	842.871	384	2.195
2017	777.395	336	2.314
2018	696.221	352	1.978
2019	713.101	201	3.548
2020	619.649	240	2.582
2021	1.272.068	377	3.374
2022	1.299.794	390	3.333
2023	1.646.641	440	3.742
2024	1.233.563	397	3.107
2025	761.073	334	2.279
TOPLAM	10.790.955	3.826	2.820

Tablo 7 : İZMİR İLİNE AİT SANAYİ VE DEPO ALANLARININ İNŞAAT RUHSATI BİLGİLERİ

TUİK verilerine göre İzmir ilinde sanayi ve depo fonksiyonları ortalama 2.820m² inşaat alanı kullandıkları görülmektedir. Türkiye genelinde Küçük Sanayi Alanlarında belirlenen yükseklik 6m ile 10m arasında çeşitlilik gösterdiği, belli bir standartın olmadığı anlaşılmıştır.

Meri imar planındaki imar haklarını hesaplamak için imar adaları numaralandırılmıştır. %45 DOP oranına tamamlanacak olan 25920, 25940, 25962, 25941 ve 25942 ada numaralı parsellerin oluşturduğu 14, 15, 16 ve 17 numaralı adaların emsali ile %45 DOP oranı alınacak olan kadastral 2449 ada 13, 14, 7, 1, 2 parsel, 2447 ada 18 parsel ve 2439 ada 3 parselin meri plana göre uygulama görmüş olsalardı gidecekleri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ve 13 numaralı adaların imar hakkı ayrı olarak hesaplanmıştır. Öneri planda iki grup parsellerden farklı oranda DOP kesintisi alınacak olması sebebiyle imar hakkı kaybı yaşanmaması noktasında meri plandaki imar adaların imar hakları ayrı olarak hesaplanmıştır.

Meri planda Küçük sanatlar alanlarının yapılaşma koşulu imar hatlarından 5m çekme mesafe içinde arka bahçe olmaksızın bitişik nizamdır. Aşağıdaki şekil ve tabloda imar hakları gösterilmiştir.



Şekil 32 : MERİ İMAR PLANI

Meri plandan gelen inşaat hakları revizyon planda önerilen imar adalarına oranlanması ile emsal değeri hesaplanacaktır.

İMAR ADASI NUMARASI	ALAN(m ²)	İNŞAAT ALANI(m ²)
1	1.505,98	981,14
2	2.909,91	1.913,63
3	3.998,89	2.717,64
4	4.083,33	2.779,20
5	4.930,33	3.541,40
6	2.396,04	1.412,27
7	5.502,69	4.029,36
8	4.789,71	3.726,99
9	1.432,99	1.107,54
10	4.969,66	3.538,46
11	5.248,22	3.588,54
12	5.960,83	4.176,22
13	2.472,29	1.544,93
TOPLAM	50.200,87	35.057,32
14	2.588,78	1.557,47
15	2.266,85	1.288,37
16	1.377,53	712,39
17	4.351,86	3.013,91
TOPLAM	10.585,02	6.572,14

Tablo 8 : MERİ PLANDAN GELEN İNŞAAT ALANLARI

Öneri imar planında Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı, Boru Hattı Koruma Kuşağı, Dere ıslah edilmiş alanları ile ıslah edilmemiş doğal yatakları ve onlara paralel en az 6m olacak şekilde servis yolları kurum görüşleri doğrultusunda düzenlenmiştir. Sektörün ihtiyacı olabilecek otopark alanları, trafo alanları, regülatör alanı ve Teknik altyapı alanı ile yeşil alanlar planlanmıştır.

27.08.2025 tarih ve 8561 sayılı ÇED Olumlu Kararı verilmiş olan İzmir Kuzey-Doğu Çevre Otoyolu (Km:0+000-41+000)" projesinin kavşak kolu DOP'a konu edilerek bu alanın oluşumu tüm mülkiyetlerin zayıyatı ile sağlanmıştır. Böylece, donatı alanlarının Karşıyaka Belediyesi mülkiyetlerini devire konu edilerek sağlanmasının önüne geçerek yerel yönetime ekonomik açıdan fayda sağlayacak bir planlama yapılmıştır.

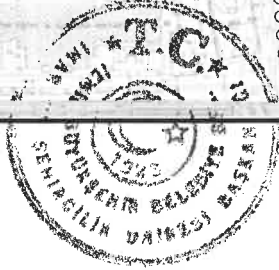
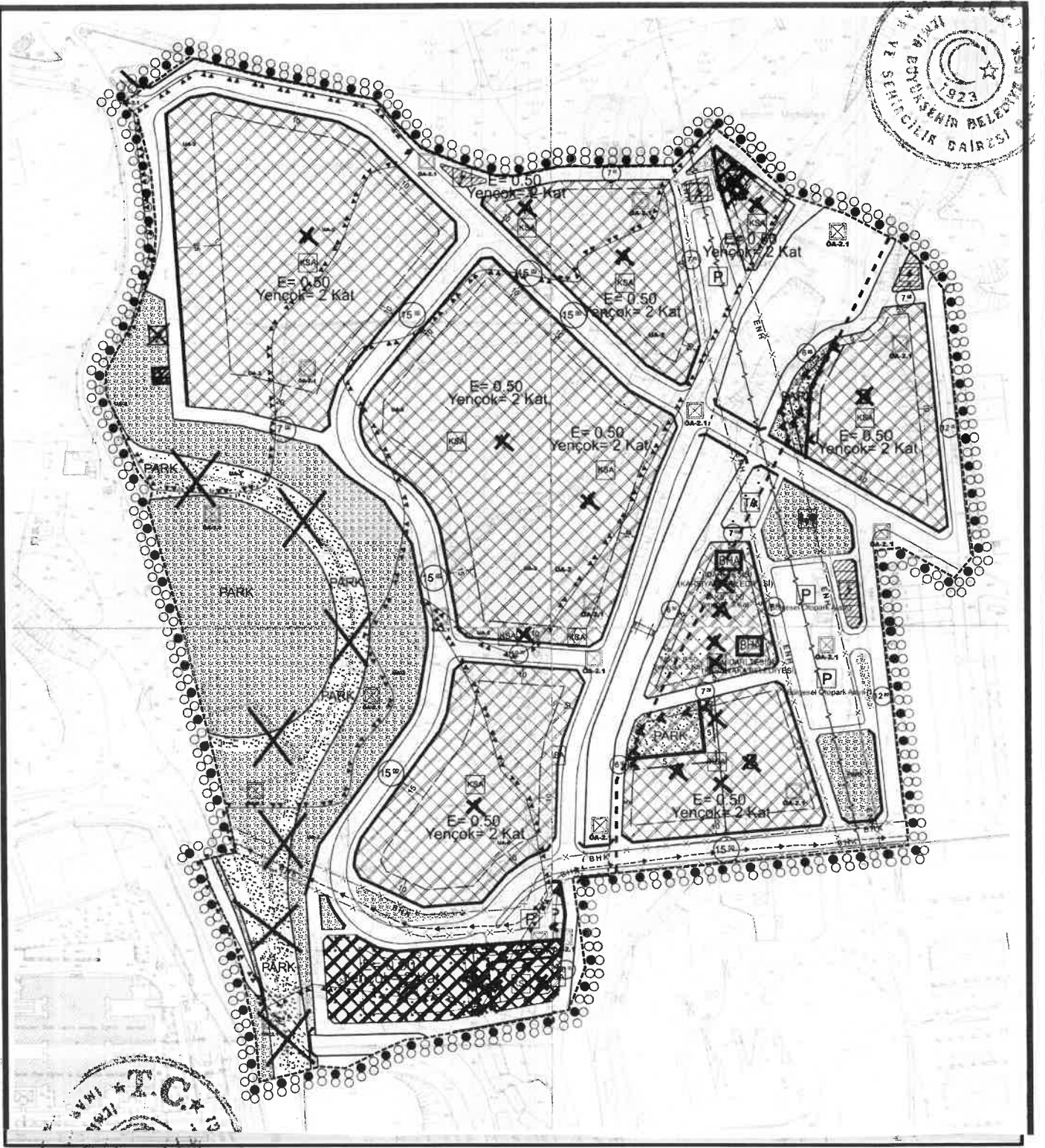
Meri planda Mezarlık alanı olan 857m²'lik alan Halihazır duruma ve mezarlık alanının mülkiyetine göre mezarlık alanı olarak kullanılmadığı için yol alanı olarak düzenlenmiştir.

~~Meri plandan gelen inşaat alanlarının farklılaşması nedeniyle öneri planda belirlenen Küçük Sanayi Alanları "A" ve "B" rumuzlu alanlara ayrılmış olup imar uygulamaları aşamalarında %45 DOP kesintisi alınacak olan kadastral parsellerin "A" rumuzlu adalarda, DOP kesintileri %45 oranına tamamlanacak olan parsellerin "B" rumuzlu adalarda imar parselleri düzenlenecektir. Ayrık nizam yapılaşma ile tesislerin otopark ihtiyaçlarının parsel içinde sağlanabilmesi ve yangın gibi kazalarda tesislerin birbirini etkilemesini engellemek amaçlanmıştır.~~

Planlama alanında sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı, afet ve iklim değişikliği kaynaklı tehlike ve risklere karşı dirençli ve güvenli çevreler oluşturmak hedefi doğrultusunda Küçük Sanayi Alanlarına kentsel ısı adası, su, enerji ve atık gibi konulara ilişkin düzenleyici hükümler getirilmiştir.

	MERİ PLAN	ÖNERİ PLAN
PLANLAMA ALANI		178,360
KÜÇÜK SANAYİ (SANATLAR) ALANI	60.785	~~A Rumuzlu: 69.756~~ ~~B Rumuzlu: 10.699~~ 79.571
PARK ALANI	31.118	~~35.476~~ 1.375
PASİF YEŞİL ALAN	6.538	~~776~~ 29.555
REKREASYON ALANI	1.482	1.573
BELEDİYE HİZMET ALANI	1.123	~~3.730~~ 3.468
TELEKOM SANTRAL TESİSİ	870	0
ARITMA TESİSİ	1.389	0
RÜĞÜLATÖR ALANI	0	243
TRAFO ALANI	0	819
TEKNİK ALTYAPI ALANI	0	580
OTOPARK ALANI	12.051	4.803
DERE	6.994	10.243
MEZARLIK-AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	857	0
YOL ALANI	55.153	~~40.546~~ 49.246
TOPLAM DONATI+DERE	117.575	~~98.789~~ 97.905
İNŞAAT ALANI (KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI)	41.629	~~39.785~~ 41.297

Tablo 9 : ALAN DAĞILIMLARI-KARŞILAŞTIRMA TABLOSU



Şekil 33 : ÖNERİ İMAR PLANI

Bu paftada yapılan değişiklikler için aşağıda Mühür basılmıştır.

(Signature)
DR. CEMİL TUĞAY
 İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı
DR. FAVERİ YILDIR
 İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkan Vekili

