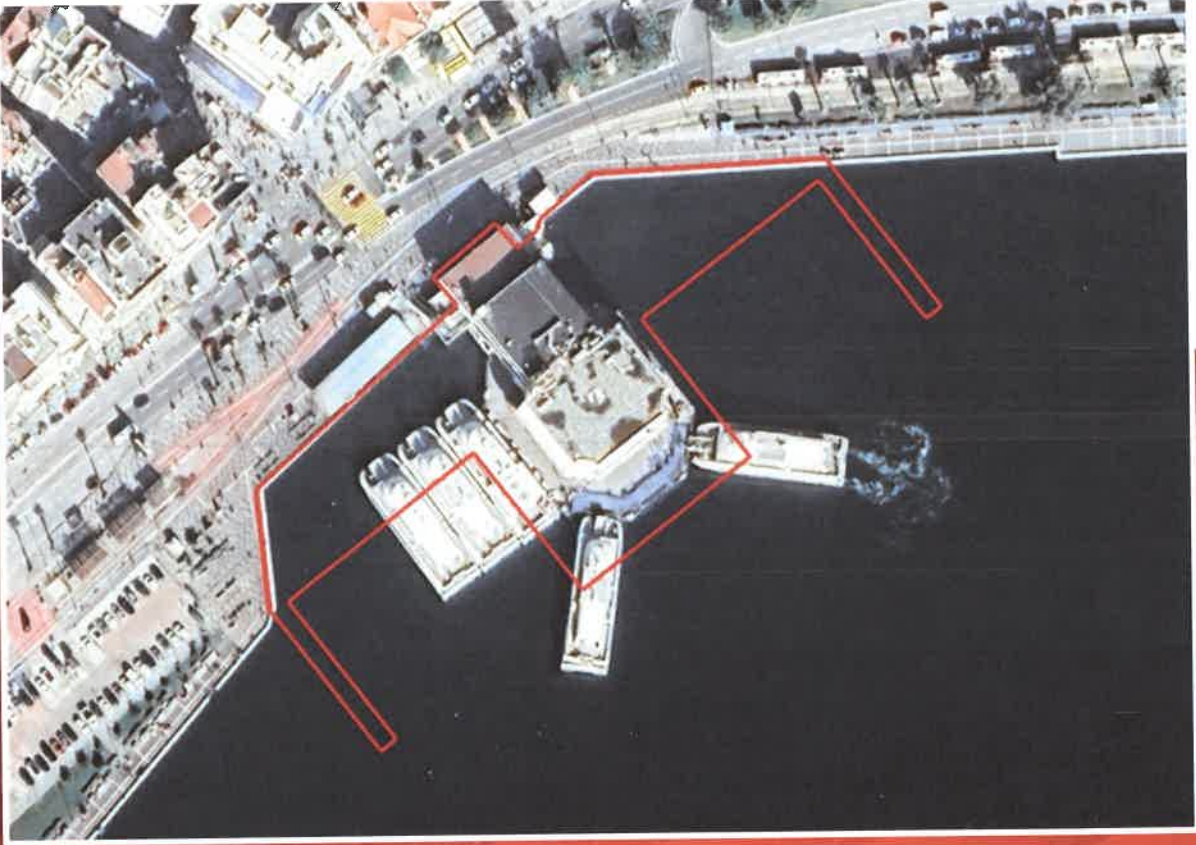


T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI



İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ
KARŞIYAKA İSKELESİ

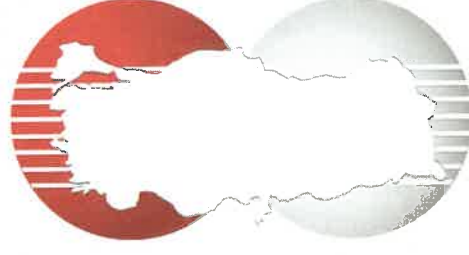
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2026



Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.

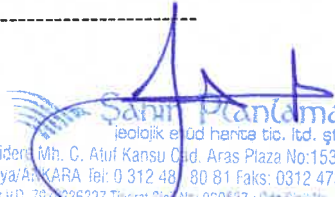




T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI



İzmir İli Karşıyaka İlçesi Karşıyaka İskelesi
Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu
ŞAHİN PLANLAMA JEOLJİK ETÜT HARİTA TİC. LTD. ŞTİ.
tarafından hazırlanmıştır.


Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.
Cevizlidere Mh. C. Atuf Kansu Cad. Aras Plaza No:153/13-14
Çankaya/ANKARA Tel: 0 312 481 80 81 Faks: 0312 473 80 61
Beşent v.D. 79/2336327 Ticaret Sic. No: 239537 - Oda Sicil No: 63/2638
Selim ŞAHİN
Şehir ve Bölge Plancısı-Ğ.U. - Dip. No: 311 - Oda No: 22

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ, ETÜT VE SENTEZ	1
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ	7
3. KAPSAM	10
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	12
4.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Kararları	12
4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri	14

HARİTA DİZİNİ

Harita 1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	13
--	----

i

RESİM DİZİNİ

Resim 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Uzak	1
Resim 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Yakın.....	2

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ, ETÜT VE SENTEZ

Planlama alanı, İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Tuna Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Karşıyaka ilçesi, İzmir iline bağlı 30 ilçeden biri olup Karşıyaka Belediyesi sınırları içerisinde, şehir merkezinin kuzeybatısında yer almaktadır.

Resim 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Uzak



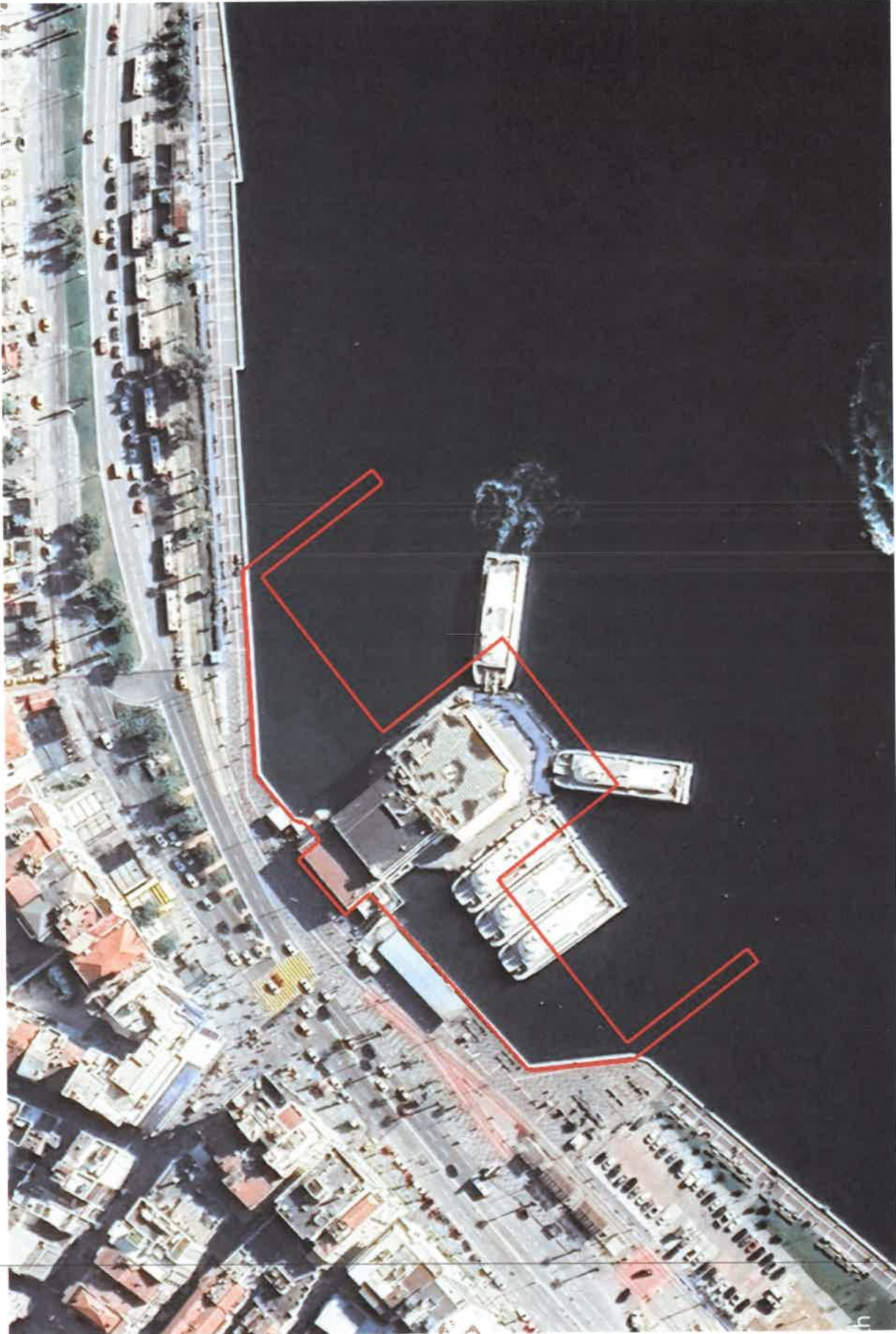
1

Plan çalışmalarına konu alanın yer aldığı mahalle adrese kayıt sisteminde Tuna Mahallesi olarak geçmektedir.

Tuna Mahallesi, Karşıyaka ilçe merkezinde konumludur. İşbu rapora konu olan Karşıyaka İskelesi mahalle merkezinin güneyinde yer almaktadır.

Genel ulaşım bağlantıları açısından İzmir ili, çevre illere ve ülkenin diğer bölgelerine demiryolu, karayolu, havayolu ve deniz ulaşım ağıyla bağlıdır. İldeki karayolları oldukça gelişmiştir. İl karayolu, havayolu ve denizyolu gibi sahip olduğu çeşitlilik ile yüksek erişilebilirliğe sahip bir ildir.

Resim 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Yakın



Karşıyaka İskelesi, mevcut imar planlarında kuzeyinde yer alan taşıt servis yolundan, cephe almaktadır. Mevcut durumda kuzeyde Yalı Bulvarı üzerinden erişim sağlanmaktadır. Planlama alanının yer aldığı mahalleye erişim kuzeyden Anadolu Caddesi (D550) üzerinden, batıdan Girne Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Mahalleye toplu taşıma ve özel araçlar ile erişim sağlanabilmektedir. İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından sağlanan otobüs, metro, tramvay ve denizyolu üzerinden vapur hizmeti ile mahalleye ulaşım imkanları mevcuttur.

İzmir ili Akdeniz iklimi etkisinde olup yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların iç batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. 3085 metreye kadar uzanan Beydağı ve Akdağ kıyı ve iç kesimler arasında eşik görevi görmektedir. Sahil bölgesinde tipik Akdeniz iklimi görülmesine neden olurken, yukarı bölgede Akdeniz ve İç Anadolu iklimi arasında geçiş teşkil eden yarı-kara iklimi hakimdir. Kaldığı iklim kuşağı sebebiyle, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçer.

İzmir ilinin % 60'ı dağlar, % 18'si platolar ve % 12'si ovalarla kaplıdır. İzmir ilinin deniz seviyesinden yüksekliği 2 metre olup planlama alanının yer aldığı bölge düzlük alan olarak nitelendirilebilecek eğimsiz kentsel bölge sınırlarında yer almaktadır.

3

AFAD Deprem Dairesi Başkanlığının 18.03.2018 tarihli ve 30364 sayılı Kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Durumu Haritası'na göre ise İzmir, büyük oranda deprem tehlikesi orta-yüksek olan (en büyük yer ivmesi 0,3-0,5 g değer aralığında olan) bölgede yer almaktadır. Yapılaşma esnasında 06.02.2007 tarihli ve 26454 sayılı Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Planlama alanına ilişkin hazırlanan "İzmir İli, Konak, Bayraklı ve Karşıyaka İlçelerinde 215 Hektar Alanın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu" 648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 102732 sayılı Genelge gereğince 12.01.2017 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında **Önlemlili Alan 5 (ÖA-5)** olarak tanımlanmış ve "ÖA-5" olarak işaretlenmiştir.

İzmir ili deniz seviyesinden yaklaşık 2200 m yüksekliğe kadar çıkan topografik yapıya sahiptir. Yakın jeolojik geçmişin bir sonucu olan oluşumlar doğu-batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağzlarındaki birikinti ovaları kentin genel topografik özelliklerini oluşturur.

İzmir il toprakları, Kuzey Ege Havzası ve Küçük Menderes Havzası içinde yer alırken Büyük Menderes Havzasının doğu bölümü içinde yer alır. Bu üç havza, ülkenin küçük büyüklükteki havzalardan olmasına rağmen Ege denizi için önemli drenaj kaynaklarıdır. İzmir'in Küçük Menderes Nehri ile Yunt Dağları arasında kalan kesimi Kıyı Ege Havzasına girer. Batı Akdeniz Havzasının suları Bakırçay ve Gediz Nehri Ege'ye mansaplanmaktadır. Bu çaylar aynı zamanda ilin en önemli iki akarsuyudur.

İzmir il genelinde yer alan başlıca akarsuları; Gediz, Küçük Menderese, Bakırçay, Nif, Rahmanlar, Ilıcadere, Geyikli, Kocadere'dir. İl sınırları içerisinde yer alan başlıca göller ise; Barutçu, Balabandere, Dokuz Eylül, Sandıdere, Ulaşmış Kavakçayı, Göçbeyli, Dikili Deliktaş, Menderes Yeniköy'dür. Doğal göllerin yanı sıra ilde çokça baraj gölü ve göletler de yer almaktadır.

4

İzmir ilindeki önemli metalik madenler altın, antimon, bakır, kurşun ve çinko cevherleşmeleridir. Bunlarla beraber ilde antimon, bakır, kurşun, cıva ve çinko cevherleşmeleri önemli yer kaplamaktadır. İzmir ili bunlar dışında önemli grafit oluşumlarına da ev sahipliği yapmaktadır. Tire ilçesinde gözlenen grafit sahalarının toplam rezervi 210.000 tondur. Ayrıca perlit ve mermer yatakları bölgedeki önemli endüstriyel hammaddelerdir ve ilde çok sayıda perlit yatak ve zuhurları bulunmaktadır.

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2025 yılı verilerine göre Türkiye Nüfusu 86.092.168 kişidir. İzmir ili 2025 yılı nüfusu 4.504.185 kişi olup ülke nüfusunun %5,23'ünü oluşturmaktadır.

İzmir iline bağlı 30 adet ilçe bulunmaktadır. Bu ilçeler arasında en yüksek nüfus sırasıyla Buca, Karabağlar, Bornova, Karşıyaka, Konak, Bayraklı, Çiğli, Torbalı ve Menemen ilçelerine aittir. Karşıyaka ilçesinin 2025 yılı nüfusu 339.624 kişidir. Bu nüfus il nüfusunun %7,54'ünü oluşturmaktadır.

Planlama alanı adrese kayıt sistemine göre Tuna Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Tuna Mahallesi 2025 yılı nüfusu 5.449 kişidir. Tuna Mahallesi, nüfusu Karşıyaka ilçe nüfusunun %1,60'ını oluşturmaktadır.

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2025 yılı verilerine göre ülke nüfusunun ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,08'dir. Bu değer İzmir ilinde 2,75 iken Karşıyaka ilçesinde 2,45'dir.

İzmir'in ekonomisi ağırlıklı olarak sanayi, ticaret, ulaştırma-haberleşme ve tarım faaliyetlerinden oluşmaktadır. Bununla beraber İzmir'de hizmet sektörü kent ekonomisinden ciddi pay almaktadır. İzmir sanayisinde tekstil, hazır giyim, gıda, içki, tütün, petrokimya, mobilya, plastik, inşaat malzemeleri, tıbbi malzeme, ambalaj, döküm, uzay ve havacılık, savunma sanayi, yenilenebilir enerji, yazılım, otomotiv, demir çelik ve ayakkabı ön plana çıkan endüstri dallarıdır. İzmir ticaret hayatında gıda, ticaret, inşaat, tekstil-konfeksiyon, tarım ürünleri ticareti yaygın bir şekilde gözlenmektedir.

Planlama alanı İzmir ili, Karşıyaka ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Karşıyaka ilçesi İzmir metropoliten alanı içerisinde yer almakta olup sosyal ve ekonomik yapı açısından benzerlik göstermektedir. Planlamaya konu olan alanın yer aldığı mahalle, Karşıyaka ilçesinin merkezi yerleşim bölgesinde yer almasından dolayı bölgede ulaşım imkanları gelişmiştir.

5

Planlama çalışmalarına konu Tuna Mahallesi'nde yer alan Karşıyaka İskelesi'ne ait 2001 yılında ED50 datumunda fotogrametrik yöntemle yaptırılan haritalar, merkez dönüşüm parametreleri kullanılarak ITRF-96 datumuna dönüştürülüş ve oluşturulan 1/1000 ölçekli L18-A-03-D-3-C halihazır harita, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 19.12.2014 yılında onaylanmıştır. Halihazır harita üzerine isabet eden Kıyı Kenar Çizgisinin aktarımı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 03.03.2015 tarihinde yapılmıştır.

Planlama çalışmalarına konu olan Karşıyaka İskelesi ve yakın çevresinin arazi kullanımı ve çevre analizi yapılmıştır. Çevre kullanımlar mahallinde ticari alanlar ile beraber rekreatif alanlar (Karşıyaka Sahil Parkı, Atatürk Anıtı, Karşıyaka Kayak Parkı vb.) teknik altyapı alanları (otopark, otobüs kalkış alanları vb.) yer almaktadır.

Planlama alanının kuzeyinde konut alanları, batısında Karşıyaka Spor Kulübü Yelken Şubesi ve doğusunda Atatürk Anıtı, güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır.

Plan çalışmalarına konu alan içerisinde herhangi bir yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

Plan çalışmalarına konu alana ilişkin yapılan araştırma-inceleme değerlendirme çalışmaları ile, toplanan veriler ve elektronik kaynaklar üzerinden irdeleme yapılmış olup alanın milli park, tabiat parkı, tabiatı koruma alanı, doğal sit alanı, özel çevre koruma bölgesi, sulak alan, ova alanı, ruhsatlı maden sınırları ve benzer alanlarda kalmadığı, kentsel, arkeolojik veya tarihi sit statüsü bulunan alanda yer almadığı, araştırma alanında korunması gerekli taşınmaz kültür veya tabiat varlığı bulunmadığı, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi ve turizm merkezi ilan edilmiş alan içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin iş ve işlemlerin 3621 sayılı Kıyı Kanunu, Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik, ilgili diğer mevzuat ve teklif imar planına yönelik olarak alınacak kurum görüşleri bu doğrultuda dikkate alınmıştır.

Plana konu alana ilişkin herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

6

Planlama alanını konu edinen stratejik planların, alt ve üst ölçekleri mekansal planların irdelenmesi sürece ve üretilecek plan kararlarına yön vermesi ve eşiklerin ortaya konması açısından önemlidir. Bu irdeleme plan hiyerarşisinin analiz edilmesini ve plan bütünlüğünün korunmasını sağlamaktadır.

Plana konu alan; 2014-2023 TR32 Düzey-2 Bölge Planı, 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Çevre Düzeni Planı; alt ölçekli planlarda ise söz konusu planlama alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve ilavesi kapsamındadır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Karşıyaka İskelesi'ne ilişkin plan irdelemesi yapılmış olup söz konusu alan; 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kapsamındadır.

Plana konu alan, yürürlükteki imar planında “iskele” kullanım kararına sahiptir. Alanda yer alan **Karşıyaka İskelesi**, İzmir kent içi deniz ulaşımının önemli bir parçası olup aktif olarak hizmet vermektedir. Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 04.02.2000 tarih ve 2000/06 sayılı kararı eki protokol kapsamında;

- İskele zemin katında yer alan açık ve kapalı alanlar deniz ulaşımı hizmetlerinde kullanılmak üzere Belediyeye tahsis edilmiştir.
- Üst kat alanları ise Türkiye Denizcilik İşletmeleri A.Ş. tarafından kiralanmaktadır.

Karşıyaka İskelesi'nden Konak, Alsancak, Pasaport ve Karantina yönlerine düzenli deniz ulaşım seferleri gerçekleştirilmektedir. Sabah ve akşam pik saatlerde yaklaşık 15 dakikalık sefer sıklığı ile hizmet verilmekte olup, bu saat dilimlerinde yolcu gemilerinin doluluk oranı %100'e yaklaşmaktadır. Ortalama bir yolcu gemisi kapasitesinin 500 kişi olduğu dikkate alındığında, eş zamanlı olarak en az iki gemiye hizmet verebilecek kapasitede yolcu bekleme alanına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu kapsamda, en az 1.000 yolcunun bekleme yapabileceği bir alan öngörülmektedir. Kişi başına düşen alan ihtiyacının 1 m² olarak kabul edilmesi durumunda, yalnızca turnike sonrası bekleme alanı için minimum 1.000 m² büyüklüğünde bir kapalı alana gereksinim bulunmaktadır.

7

Bununla birlikte, iskele yapısı içerisinde yer alması zorunlu olan teknik ve idari birimler de dikkate alındığında toplam alan ihtiyacı artmaktadır. Bu kapsamda;

- Turnike alanları,
- İskele girişinden turnikelere kadar olan geçiş koridorları,
- Bilet satış ve kart dolum gişeleri,
- Kart dolum makine alanları,
- Kayıp eşya odası,
- Elektrik ve jeneratör odası,

- Bay, bayan ve engelli tuvaletleri,
- Bebek bakım odası,
- İskele sorumlusu odası,
- Güvenlik odası,
- CCTV kamera odası,
- Personel giyinme odaları,
- Personel tuvaletleri,
- Depo alanları,
- Üst katlara erişimi sağlayan merdiven ve asansör boşlukları

gibi teknik altyapı ve destek birimlerinin tamamının zemin katta çözümlenmesi gerekmektedir. Zemin katın deniz ulaşım hizmetleri amacıyla Belediyeye tahsisli olması nedeniyle, yolcu sirkülasyonu ve işletme güvenliği açısından gerekli tüm teknik ve hizmet birimlerinin bu katta konumlandırılması zorunludur.

Yukarıda belirtilen yolcu kapasitesi, teknik gereksinimler ve sirkülasyon alanları birlikte değerlendirildiğinde, zemin katta yaklaşık 1.600 m² büyüklüğünde bir kullanım alanına ihtiyaç duyulduğu tespit edilmiştir.

Mevcut durumda iskele binasının zemin katı Belediye tarafından deniz ulaşım hizmetleri kapsamında kullanılmakta olup, üstte yer alan iki kat Türkiye Denizcilik İşletmeleri A.Ş. tarafından kiralanmış durumdadır. Bu doğrultuda, yapı içerisindeki fonksiyon dağılımının deniz ulaşım hizmetlerinin gerektirdiği mekânsal ihtiyaçları karşılayacak biçimde değerlendirilmesi gerekmektedir.

8

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın (Ulaşım Dairesi Başkanlığı) 13.03.2025 tarihli ve 2473903 sayılı yazısı ile; 30 Ekim 2020 tarihinde Yunanistan'ın Sısam Adası açıklarında meydana gelen deprem sonrası Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkilileri tarafından yapılan kontroller sonucunda Konak İskelesi'nin orta hasarlı olarak tespit edilmesi sonrasındaki sürecin değerlendirildiği ve çeşitli kurumlarla yapılan görüşmeler sonucunda bir yenileme çalışmasının yapılması kararlaştırıldığı, bununla birlikte Belediyelerinin, Karşıyaka İskelesi ile ilgili olarak bir yenileme projesi hazırlığı da bulunduğu ifade edilerek Karşıyaka yolcu iskelesinde kapsamlı yenileme çalışmaları ile iskele binalarının yıkılıp yeniden yapılabilmesi ve olası risklerin bertaraf edilebilmesi için imar planında yapılaşma koşullarının belirlenmesi gerektiği bildirilmiştir.

Bu mevcut kullanımlar alanının aktif, yoğun ve çok işlevli bir deniz ulaşım odağı olduğunu göstermektedir. Yukarıda belirtilen artan yolcu kapasitesi ve özellikle pik saatlerde ortaya çıkan yoğunluk, güvenli, konforlu ve erişilebilir bekleme alanı ihtiyacı, teknik altyapı ve işletme birimlerinin mekânsal gereklilikleri, arabalı vapur ve teknik servis alanlarının planlama sınırları içerisindeki varlığı ile deniz ulaşımının İzmir ulaşım sistemi içindeki stratejik önemi birlikte değerlendirildiğinde, mevcut plan kararlarının yapılaşma koşulları bakımından yetersiz kaldığı anlaşılmaktadır. Bu doğrultuda yapılacak plan değişikliği ile deniz ulaşım hizmetlerinin kapasite ve hizmet kalitesinin artırılması, yolcu güvenliği ve konforunun çağdaş standartlarda sağlanması, teknik ve idari birimlerin ihtiyaç duyduğu mekânsal düzenlemelerin bütüncül bir planlama anlayışıyla karşılanması ve iskele alanının işlevsel sürekliliğinin güvence altına alınması amaçlanmaktadır.

Tüm bu tespitler ve gerekçeler doğrultusunda Karşıyaka İskelesi'nde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması gerekli kılınmıştır.

3. KAPSAM

Plan çalışmaları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. Maddesinde belirtildiği üzere kamu yararı amacı ile yapılmaktadır. Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir. Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen planlardır.

Planlama süreci, araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması, bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçlarının değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşmaktadır.

Bu planlar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun EK-3'üncü maddesi kapsamında aşağıda ye alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim ve tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılmıştır.

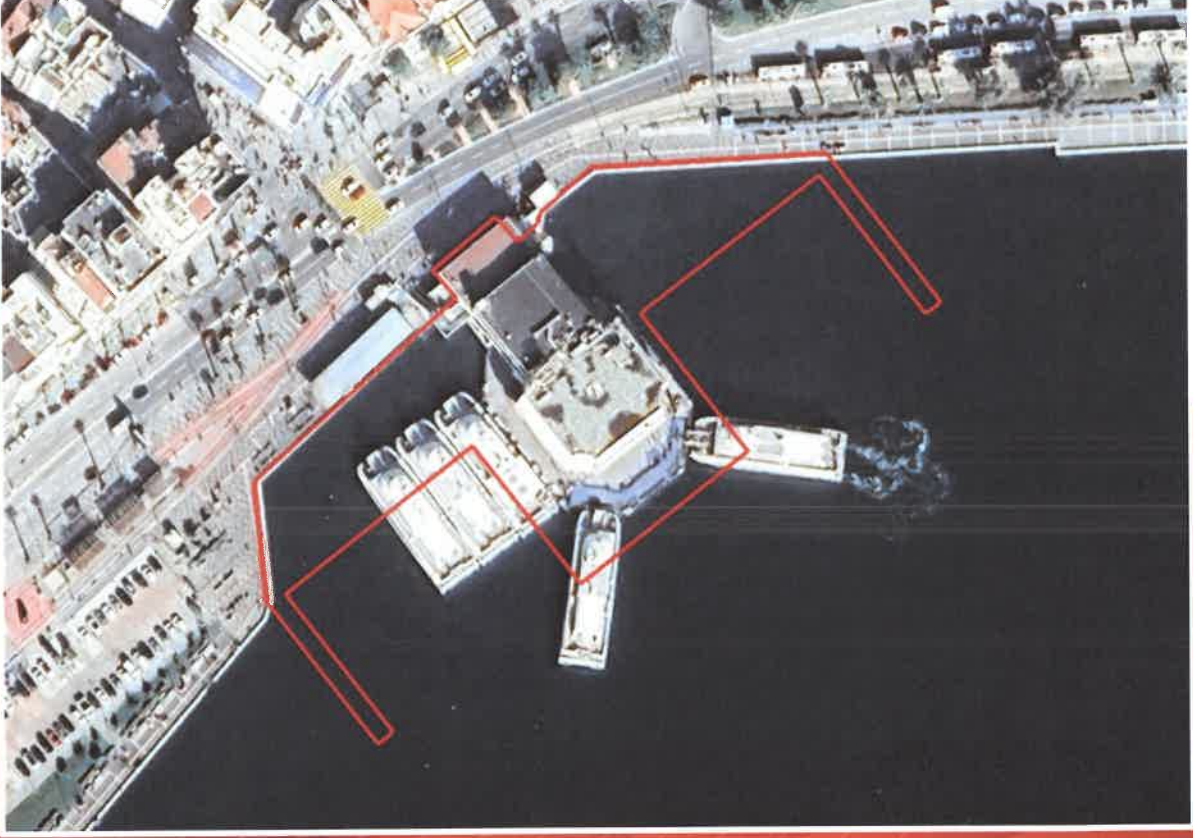
10

Planlama ilke ve esasları aşağıda yer almaktadır.

- 1- Planlar, pafta, gösterim, plan notları ve raporu ile bir bütündür.
- 2- Planlar, kademeli birliktelik ve hiyerarşi ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- 3- Planlama alanında doğal, tarihi ve kültürel değerlerin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır.
- 4- Planlarda afet, jeolojik ve doğal veriler esas alınmıştır.
- 5- Planlara yönelik ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak plan kararları üretilmiştir.
- 6- Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan planlı alanlardaki fonksiyonlar, yapılaşma koşulları, ulaşım, yeşil alanlar ve donatılar ile uyumlu şekilde standartlara ve çevre imar bütünlüğü ilkesine uygun olarak hazırlanmıştır.

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Karşıyaka İskelesi'nde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin ayrıntılara plan kararları başlıkları altında yer verilmiştir.

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ KARŞIYAKA İSKELESİ

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

4.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Kararları

Karşıyaka İskelesi'ni kapsayan planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 0,81 hektarlık alana yönelik hazırlanmıştır.

İşbu rapora konu olan Karşıyaka İskelesi'ni kapsayan Uygulama İmar Değişikliğinde, alanın yakın çevresinde mevcuttaki ve meri imar planlarında yer alan yolların ulaşım bağlantısı ve yol genişliği korunmuştur.

Bu çerçevede İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Karşıyaka İskelesi; “İskele Alanı” olarak planlanmıştır.

Arazi durumu, mevcut yapılar, mümkün olan yapı ölçüleri ve bölgesel ihtiyaçları dikkate alınarak plan kapsamında ada/parsel ölçüleri belirlenmiştir. Mevcut durumda iskele binasının zemin katının Belediye tarafından kullanıldığı, üstte yer alan 2 katın ise Türkiye Denizcilik İşletmeleri A.Ş. tarafından kiralandığı göz önüne alındığında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında kat adedi 3 olarak belirlenmiştir.

Mevcut imar planında, Karşıyaka İskelesi yaklaşık olarak 7985 m²'dir. İmar Planı Değişikliği kapsamında mevcut imar planında bulunan parmak iskeleler 15 metre uzatılarak iskele alanı yaklaşık 8132 m² olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

12

Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

- **İskele Alanı** yerleşim ve yapılaşma koşulları E:0.70, Yençok: 15,00 m (3 Katı geçmemek kaydıyla) olarak belirlenmiştir. Plan üstünde belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

Tablo 1. Öneri Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMLARI	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	ORAN (%)
İSKELE ALANI	8.132	0,81	%100
TOPLAM	8.132	0,81	%100

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2025)

4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri

1. BU PLAN VE KOŞULLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;

- -3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ,
- -3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- -618 SAYILI LİMANLAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- -2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- -1 SAYILI CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİNİN “ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI” BÖLÜMÜ HÜKÜMLERİ,
- -1 SAYILI CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİNİN “TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI” BÖLÜMÜ HÜKÜMLERİ,
- -4857 SAYILI İŞ KANUNU VE İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİ,
- -İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK,
- -2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA BAĞLI OLARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- -5312 SAYILI DENİZLERİN PETROL VE DİĞER ZARARLI MADDELERLE KİRLENMESİNDE ACİL DURUMLARDA MÜDAHALE VE ZARARLARIN TAZMİNİ ESASLARINA DAİR KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- -YÜZME SUYU KALİTESİ YÖNETMELİĞİ,
- -GEMİLERDEN ATIK ALINMASI VE ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- -1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- -1593 SAYILI UMUMİ HİFZISSİHHA KANUNU,
- -BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ,
- -BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
- -7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN,
- -AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- -DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- -SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ,
- -4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUNMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- -TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ STANDART VE TEBLİĞLERİ
- -5378 SAYILI “ENGELLİLER HAKKINDA KANUN” VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARI

14

HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

AYRICA, YUKARIDA BELİRTİLEN KANUN VE YÖNETMELİKLER DIŞINDA DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE MER'İ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

2. PLANLAMA ALANINDA; İNŞAAT VE KULLANMA DÖNEMLERİNDE DENİZ KİRLİLİĞİ VE SİĞLAŞMAYA NEDEN OLUNMAYACAK, DOLGU MALZEMELERİNİN ÇEŞİTLİ ETKENLERLE DENİZ İÇİNE YAYILMAK SURETİYLE SİĞLAŞMAYA VE KİRLİLİĞE SEBEBİYET VERİLMEMESİ İÇİN GEREKLİ YAPISAL ÖNLEMLER ALINACAKTIR. İNŞAAT VE HAFRİYAT SIRASINDA PARLAYICI, PATLAYICI, TEHLİKELİ VE TOKSİK MADDE KULLANILMAYACAKTIR.
3. İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN “ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ”, “HAVA KALİTESİ DEĞERLENDİRME VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ”, “SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”, “ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ”, “ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ” VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN HUSUSLAR YERİNE GETİRİLECEKTİR.
4. PROJENİN İNŞAAT VE UYGULAMA AŞAMALARINDA; SEYİR EMNİYETİ, CAN, MAL VE DENİZ GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI AÇISINDAN GEREKLİ TEDBİRLER ALINARAK GECE VE GÜNDÜZ UYGUN İŞARETLERLE MARKALANACAKTIR.
5. KİYİ KENAR ÇİZGİSİNİN DENİZ TARAFINDA MEVCUT BULUNAN VE/VEYA YAPILMASI PLANLANAN KİYİ YAPILARINA AİT UYGULAMA PROJELERİ, (GEREKLİ ETÜT, HESAP VE TÜM TEKNİK DETAYLARI İLE BİRLİKTE) ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI, ALTYAPI YATIRIMLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE ONAYLANMAK ÜZERE VERİLECEKTİR. ALTYAPI YATIRIMLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLI UYGULAMA PROJESİ BULUNMAYAN DENİZ YAPILARININ İNŞAATINA KESİNLİKLE BAŞLANILMAYACAK VE MEVCUT KISIMLAR GEREKMEŞİ HALİNDE ALTYAPI YATIRIMLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLI UYGULAMA PROJESİNE UYGUN DURUMA GETİRİLECEKTİR
6. BU PLAN KAPSAMINDA KALAN VE KİYİ KANUNU İLE KİYİ KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN KİYİ YAPILARI İÇİN; İNŞAATIN BİTİMİNE MÜTEAKİP ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞININ İLGİLİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN “İŞLETME İZİNİ” ALINMADAN FAALİYETE GEÇİLEMEZ.
7. 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR/TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
8. İNŞAAT AŞAMASI VE SONRASINDA EKOLOJİK, HİDROGRAFIK VE OŞİNOGRAFIK DENGİNİN BOZULMAMASI, YABANI BİTKİ VE HAYVAN TÜRLERİNİN OLUMSUZ ETKİLENMEMESİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.
9. PLAN KAPSAMINDA BULUNAN HAZİNENİN ÖZEL MÜLKİYETİNDEKİ VEYA DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ TAŞINMAZLARDA PROJE VE FİİLİ UYGULAMA

YAPILMADAN ÖNCE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINDAN İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

10. PLAN ONAMA SINIRLARI DIŞINDAKİ ALANLARDA İMAR PLANI BİLGİSİ MER'İ İMAR PLANINDAN BİLGİ AMAÇLI OLARAK AKTARILMIŞ OLUP AKTARMA SURETİYLE PAFTALARA İŞLENİLEN İMAR PLANI BİLGİSİNE GÖRE HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILAMAZ.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE BU KANUNA BAĞLI OLARAK ÇIKARILAN KIYI KANUNU'NUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK "İSKELE" KULLANIMINA YÖNELİK VE BU KULLANIMIN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE ALTYAPI VE ÜSTYAPI TESİSLERİ (YÖNETİM BİRİMLERİ, TELEKOMÜNİKASYON MERKEZİ, METEOROLOJİ SERVİSİ, SAĞLIK ÜNİTESİ, KİRALAMA VE GÜMRÜK HİZMETİ SUNAN BİRİMLER, HELİKOPTER PİSTİ, YEME-İÇME VE SATIŞ ÜNİTELERİ, BAKIM ONARIM BİRİMLERİ, SOSYAL TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ İLE MEVCUT YAPI/YAPILARIN RUHSATINDA VEYA ONAYLI PROJESİNDE BARINDIRDIĞI FONKSİYONLAR VE YAN TESİSLER) YAPILABİLİR.

BU PLANDA BELİRLENEN İSKELE ALANI ALAN BÜTÜNÜNDE PROJELENDİRİLECEK OLUP, VAZİYET PLANINA/PROJEYE İLİŞKİN İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN ONAYI VEYA UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

"İSKELE" OLARAK BELİRLENMİŞ OLAN ALANDA EMSAL:0.70, 3 KATI GEÇMEMEK KAYDIYLA Yençok:15.00 m. YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

16

2. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPI VE TESİSLERLE İLGİLİ OLARAK ÇED YÖNETMELİĞİ GEREĞİ ALINMASI GEREKEN "ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR" VEYA "ÇED OLUMLU" KARARLARI ALINMADAN BU YAPI VE TESİSLERE İLİŞKİN OLARAK HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMAZ. ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA ALINCAK KARARLARA İLİŞKİN RAPORLARDA BU PLAN KARARLARINI DEĞİŞİTİRECEK HÜKÜMLER BULUNMASI DURUMUNDA, BU PLANDA GEREKLİ DEĞİŞİKLİKLER YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
3. MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 12.01.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ZEMİN ETÜT RAPORU OLARAK KULLANILAMAZ. PLANIN MÜSAADE ETTİĞİ KALICI YAPILAR İÇİN ZEMİN ETÜT RAPORU YAPTIRILMASI VE RAPORLARDA YER ALAN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. 05.02.2015 TARİHİNDE DENİZ KUVVETLERİ KOMUTANLIĞI-SEYİR HİDROGRAFI VE OŞİNOGRAFI DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA ONAYLANAN İZMİR İÇ KÖRFEZİ KIYI ALANLARINA AİT HİDROGRAFİK OŞİNOGRAFİK JEOLJİK VE JEOFİZİK ETÜT RAPORUNDA YER ALAN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

5. PLANLAMA ALANINDA KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN KARA TARAFINDA BULUNAN ALANLARLA YOL BAĞLANTILARININ VE ARAZİ KULLANIM KARARLARININ BÜTÜNLÜĞÜNÜN SAĞLANMASI AMACIYLA; KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN KARA TARAFINDAKİ ALANLARDA İMAR PLANLARI İLE İLGİLİ OLARAK YÜRÜTÜLMESİ GEREKEN İŞ VE İŞLEMLER İLGİLİ İDARESİNCE SONUÇLANDIRILACAKTIR.
6. PLAN KAPSAMINDA BULUNAN HAZİNENİN ÖZEL MÜLKİYETİNDEKİ VEYA DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ TAŞINMAZLARDA PROJE VE FİİLİ UYGULAMA YAPILMADAN ÖNCE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINDAN (MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.