

KARŞIYAKA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ,
BAHİRİYE ÜÇÖK MAHALLESİ 9123 ADA 10
PARSEL İLE BAHÇELİEVLER MAHALLESİ 9082
ADA 18 VE 19 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 46

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 07.04.2025

ÖLÇEK:1/1000

PİN:UİP-351091233

KONU: İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, BAHRIYE ÜÇOK MAHALLESİ 9123 ADA 10 PARSEL İLE BAHÇELİEVLER MAHALLESİ 9082 ADA 18 VE 19 PARSELLERE LİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Demet SAATÇI
Şehir Plancısı

Savaş DÜŞÜRMEK
Plan ve Proje Müdürü
Şehir Plancısı

F. Ayşem ÖZZAMBAK
Başkan Yardımcısı

MUSTAFA SAYAR
Şehir Plancısı
YASAM PLANLAMA
Planlama, Harita, Ulaştırma, Mühendislik
İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.
1764 Sk. No.19/2 Karşıyaka / İZMİR
Gsm:0532 416 28 79 Karşıyaka V.D. 939 079 8133

B. Yıldız ÜNSAL
Karşıyaka Belediye Başkanı

Meclis Karar No : 04.804
Meclis Karar Tarihi: 11.08.2025

Dr. CEMAL TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN AÇIKLAMA RAPORU 10 SAYFADAN
OLUŞMAKTADIR.

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI	1
2. İMAR PLANI SÜREÇLERİ	3
3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ.....	6
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	6
3.2. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	6

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu -Plan Sınırı	1
Şekil 2:Plan Değişikliğine Konu Parsellerin Konumu	2
Şekil 3:2011 Yılı Onaylı Uygulama İmar Planı Kararı-(9123 Ada 10 Parsel).....	3
Şekil 4: 2024 Yılı Onaylı Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Kararı – (9123 Ada 10 Parsel).....	4
Şekil 5:2011 Yılı Onaylı Uygulama İmar Planı Kararı – (9082 Ada 18,19 Parseller)...	5
Şekil 6:2024 Yılı Onaylı Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Kararı – (9082 Ada 18,19 Parseller)	5
Şekil 7: Öneri İmar Planı Değişikliği-(9123 Ada 10 Parsel)	6
Şekil 8:Öneri İmar Planı Değişikliği-(9082 Ada 18,19 Parseller).....	7

1. PLANLAMA ALANI

Karşıyaka ilçesi sınırları dahilinde Belediyemiz tarafından etaplar halinde başlatılmış olan Revizyon Çalışmaları kapsamında; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2024 tarih ve 04.402 sayılı kararıyla İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 13.06.2024 tarihinde değişiklikle onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyon çalışması doğrultusunda eşzamanlı olarak hazırlanan ve Karşıyaka Belediye Meclisinin 01.02.2024 tarih ve 11 sayılı kararıyla onanan; Bahriye Üçok, Bahçelievler, Bahariye, Aksoy, Tuna, Donanmacı, Alaybey, Tershane Mahalleleri ile Bostanlı Mahallesinin bir kısmını içeren, 14.06.2011 tarih onaylı Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı Sınırını kapsayan; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2024 tarih ve 04.404 sayılı kararı ile değişiklikle uygun bulunarak 14.06.2024 tarihinde onanmıştır. UİP-351045306 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu 08.07.2024-06.08.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılarak ilan edilmiştir. Askı süreci içerisinde iletilen ve Karşıyaka Belediye Meclisince uygun bulunan itirazlar kapsamında hazırlanan Karşıyaka 1.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişiklikleri İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.11.2024 gün ve 04.1221 kararı ile bir kısmı değişiklikle olmak üzere uygun bulunarak, 24.12.2024 tarihinde onanmıştır. İtirazlar kapsamında 24.12.2024 tarihinde onanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişiklikleri ise 21.01.2025 - 19.02.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılmış, askı süreci içerisinde iletilen itirazlar Karşıyaka Belediye Meclisince değerlendirilmiştir. Karşıyaka Belediye Meclisinin 07.04.2025 tarihli toplantısında 2 adet dilekçe 49 sayılı Meclis Kararı ile, 6 adet dilekçe ise 45 sayılı Meclis Kararı ile reddedilmiş olup söz konusu Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Değişikliği yürürlüğe girmiştir.

Şekil 1:Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu -Plan Sınırı



Plan Değişikliğine konu alanlar Karşıyaka ilçesi Bahriye Üçok Mahallesi sınırları içerisinde; 9123 ada 10 numaralı Orhan Şaik Gökyay Caddesi ile 1834/1 sokak kesişiminde, Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde 9082 ada 18 ve 19 numaralı parseller; Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı ile Gün Sazak Bulvarı kesişiminde yer almaktadır.

Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Parsellerin Konumu

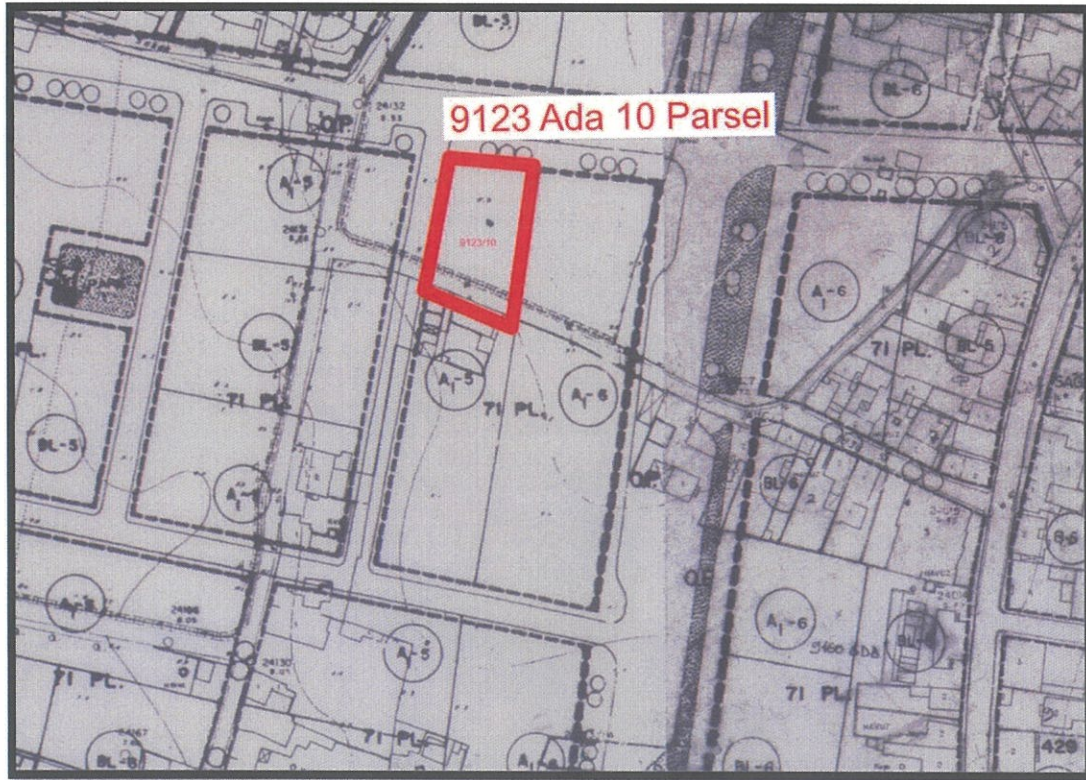


2. İMAR PLANI SÜREÇLERİ

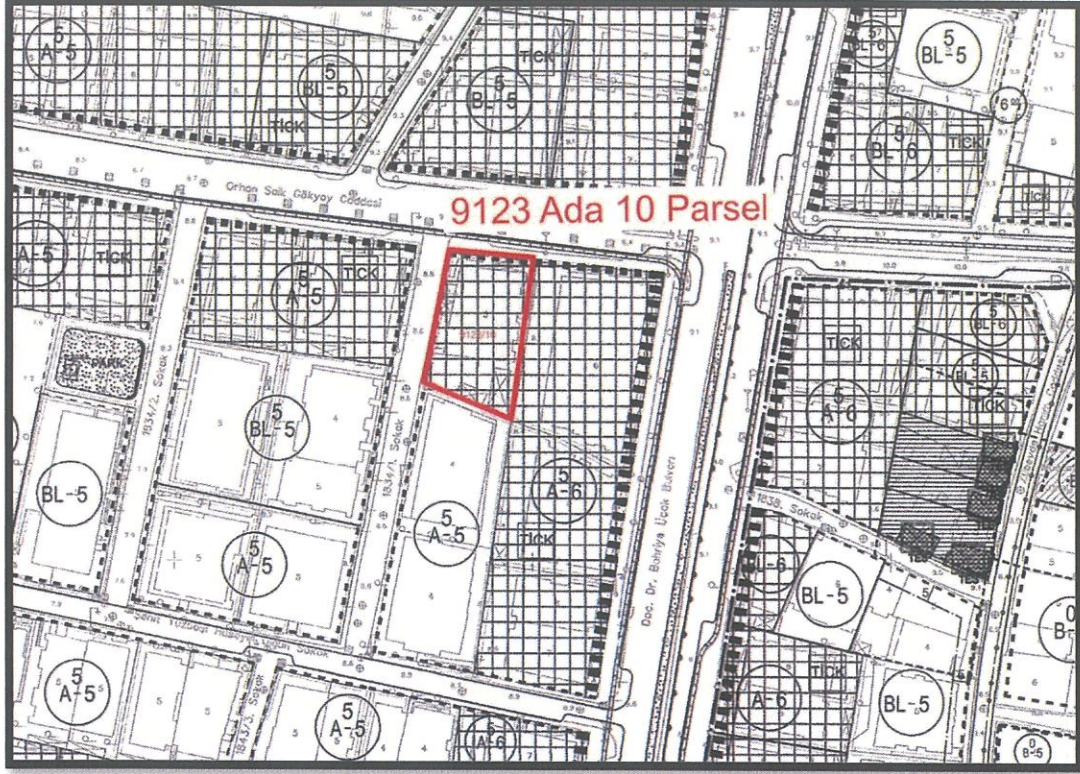
Bahriye Üçok Mahallesi 9123 ada 10 numaralı parsel ile Bahçelievler Mahallesi 9082 ada 18 ve 19 numaralı parsellere ilişkin 2011 yılı İmar Planı plan kararları ile 14.06.2024 yılı onaylanan İmar Planı Revizyonu plan kararları karşılaştırmalı olarak aşağıda belirtilmiştir.

-Bahriye Üçok Mahallesi 9123 Ada 10 Parsel, 14.06.2011 yılı onaylı mevcut Karşıyaka 1.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda “Ayrık-İkiz Nizam – 5 Kat” yapılaşma koşullu imar adasında kalmaktadır. 24.12.2024 tarih onaylı Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonunda; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri kapsamında; birden fazla kat adedi, yapı nizamı veya yapı yoğunluğu bulunan imar adalarında yapılaşma ve kullanım kararı sınırını belirleyen ve imar planlarının çizildiği Netcad programında "Kademe Hattı" çizgisi tabakasının, alan taraması tabakasının altında kalması sebebi ile plan paftalarında görünmediği için "Ayrık Nizam - 6 Kat" yapılaşma koşullu olarak okunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu Uygulama İmar Planı Revizyonunda yukarıdaki açıklanan gerekçeler dışında parsel bazında kat artışı söz konusu olmamakla birlikte, 9123 ada 10 parsel ile 9123 ada 15 arasında yapılaşma koşullarını ayıran "Kademe Hattı" çizgisi sehven belirtilmemiş olduğundan plan kararı yanlış okunmaktadır.

Şekil 3:2011 Yılı Onaylı Uygulama İmar Planı Kararı-(9123 Ada 10 Parsel)



Şekil 4: 2024 Yılı Onaylı Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Kararı – (9123 Ada 10 Parsel)



-Bahçelievler Mahallesi, 9082 ada, 18 ve 19 numaralı parseller, 14.06.2011 yılı onaylı mevcut Karşıyaka 1.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda “Ayrık Nizam – 6 Katlı” yapılaşma koşullu imar adasında kalmaktadır. 24.12.2024 tarih onaylı Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonunda söz konusu 18 ve 19 numaralı parsellerin sehven “Kademe Hattı” çizgisi ile ayrılarak “Ayrık – Nizam – 5 Kat” olarak belirlendiği görülmektedir.

3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

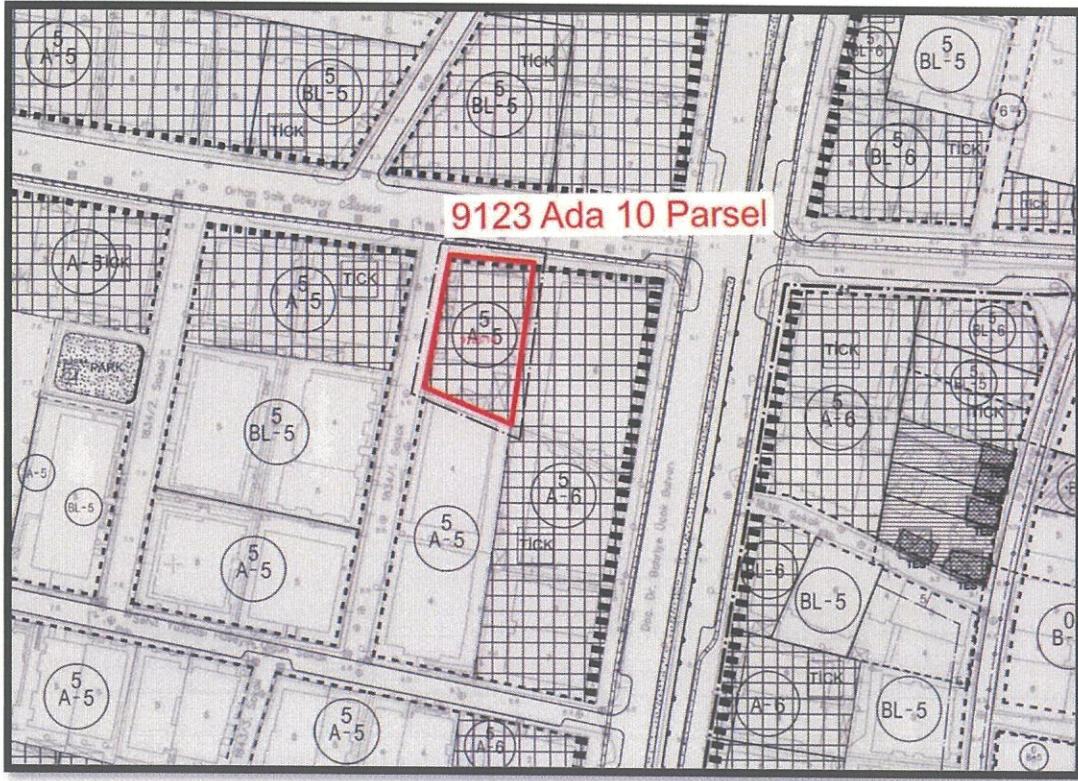
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Karşıyaka 1.Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda Müdürlüğümüzce yapılan teknik kontroller sonucu tespit edilen; Bahriye Üçok Mahallesi, 9123 ada, 10 Parsel ile Bahçelievler Mahallesi, 9082 ada, 18 ve 19 numaralı parsellerde teknik çizimden kaynaklanan maddi hatalar tespit edilmiştir. Söz konusu parsellerin; 2011 yılı onaylı imar planından gelen plan kararı ile mevcut kitle etütleri doğrultusunda, 24.12.2024 yılında onaylanan ve yürürlükte olan Uygulama İmar Planı Revizyonundaki sehven yanlış belirtilen plan kararlarının düzenlenmesi gerekmiştir.

3.2. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

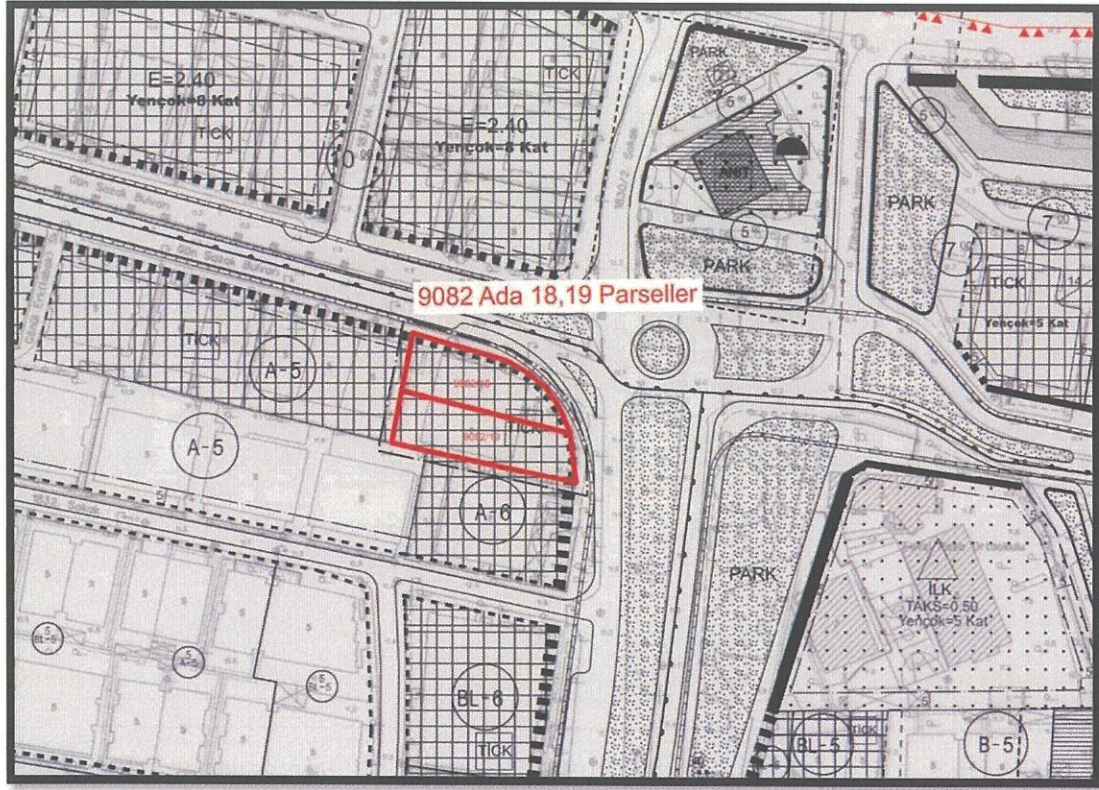
9123 ada 10 parsel ile 9123 ada 15 arasında yapılaşma koşullarını ayıran "Kademe Hattı" çizgisinin ve "Ayrık Nizam – 5 Kat" gösteriminin plana işlenmesine ilişkin;

Şekil 7: Öneri İmar Planı Değişikliği-(9123 Ada 10 Parsel)



9082 ada 18 ve 19 parselleri 9082 ada 40 numaralı parselden ayıran "Kademe Hattı" çizgisi ile 18 ve 19 parseller üzerinde yer alan "Ayrık Nizam – 5 Kat" gösteriminin kaldırılarak "Ayrık Nizam – 6 Kat" gösteriminin plana işlenmesine ilişkin;

Şekil 8:Öneri İmar Planı Değişikliği-(9082 Ada 18,19 Parseller)



Şekil 7 ve Şekil 8'deki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.