

KARŞIYAKA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE
MÜDÜRLÜĞÜ

DEDEBAŞI MAHALLESİ, 25L2D
PAFTA 32490 ADA 5 PARSELE
İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 56

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 05.05.2025

ÖLÇEK:1/1000

PİN:UİP- 351092299

KONU: İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, DEDEBAŞI MAHALLESİ, 25L2D PAFTA 32490 ADA 5 PARSELE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Neşe ÇELİK
Şehir Plancısı

Savaş DÜŞÜBMEK
Plan ve Proje Müdürü
Şehir Plancısı

MUSTAFA SAYAR
Şehir Plancısı
Yerleşim ve Çevre
Planlama ve Tasarım
Mühür
1764 Sk. No.19/2 Karşıyaka / İZMİR
Gsm:0532 416 25 79 Karşıyaka V.D. 939 079 8183

F. Ayşem ÖZZAMBAK
Başkan Yardımcısı

B. Yıldız ÜNSAL
Karşıyaka Belediye Başkanı

Meclis Karar No : 04.803
Meclis Karar Tarihi: 04.08.2025

Dr. Cemil TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, DEDEBAŞI MAHALLESİ, 25L2D PAFTA 32490 ADA 5 PARSELE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI	1
1.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU	1
1.2. MÜLKİYET BİLGİSİ	2
2. İMAR PLANI SÜREÇLERİ.....	3
2.1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	3
2.2 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	4
2.2.1. 1/1000 ölçekli 04.07.1996 yılı onaylı Yürürlükteki Şemikler Uygulama İmar Planı Revizyonu	4
3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ	5
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	5
3.2. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	5

Sekil Listesi

Şekil 1 Karşıyaka İlçe Sınırı.....	1
Şekil 2 Planlama alanının konumu	2
Şekil 3 Tapu Kaydı.....	3
Şekil 4 1/5.000 ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı	4
Şekil 5 04.07.1996 yılı onaylı 1/1000 ölçekli Şemikler Uygulama İmar Planı Revizyonu	5
Şekil 6 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi.....	6

1. PLANLAMA ALANI

1.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU

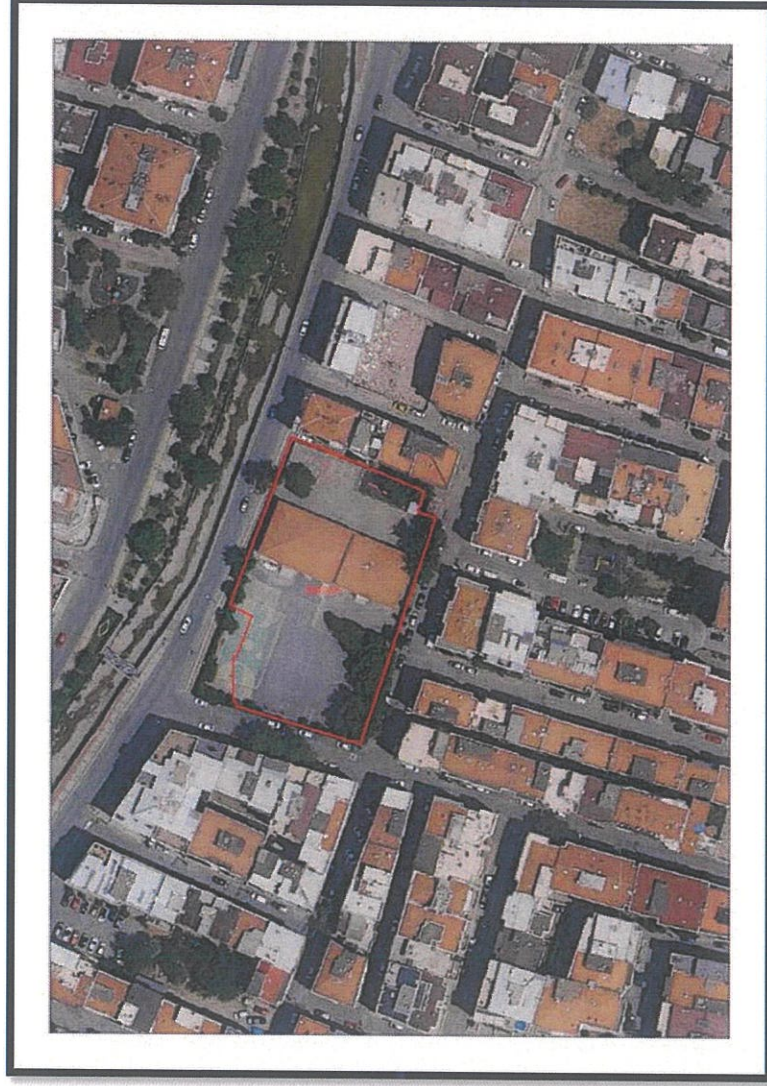
İzmir ili, Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi'nin doğusunda 38-39 enlem, 27-28 boylamlar arasında yer almaktadır. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ve Ege Denizi ile sınırlanmaktadır. 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile belirlendiği üzere İzmir il sınırı, Büyükşehir Belediyesi sınırlarını tanımlamaktadır. İzmir iline bağlı Aliğa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla olmak üzere toplam 30 ilçe bulunmaktadır. İzmir ili 11.906 km² yüzölçümüne sahiptir. Nüfusu, 2019 ADKS'ne göre 4.367.251 kişidir. İzmir hem nüfus büyüklüğü hem de sosyoekonomik gelişmişlik bakımından 81 il içinde üçüncü sırada yer almakta olup yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir.

Karşıyaka ilçesi İzmir körfezinin kuzeyinde Yamanlar Dağı etekleri ile deniz arasında bulunan bölgede konumlanmakta olup, yüzölçümü 5462 ha, denizden yüksekliği 1-700 metre arasında değişmektedir. Karşıyaka Belediyesi, 1984 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin kurulması ile Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçe belediyesi olmuştur.



Şekil 1 Karşıyaka İlçe Sınırı

Planlama Alanı Karşıyaka ilçe sınırları içerisinde, Dedebaşı Mahallesi, Batısında Caher Dudayev Bulvarı ile doğusunda bulunan 6011/5 sokağın arasında yer almaktadır.



Şekil 2 Planlama alanının konumu

1.2. MÜLKİYET BİLGİSİ

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Dedebaşı Mahalle sınırları içerisinde yer alan 32490 ada 5 numaralı parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup Milli Eğitim Bakanlığına tahsislidir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 25-3-2025-10:19

webtapu

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇELİK (Karşıyaka Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Hepsi)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	32490/5
Tasınmaz Kimlik No:	14250852	AT Yüzölçümü(m2):	3243.05
İl/İlçe:	İZMİR/KARŞIYAKA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Karşıyaka	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEDEBAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blöç/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	28/2671	Ara Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	FAİK MUHİTTİN ADAM İLKOKULU

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞINA TAHSİSLİDİR.(Şablon: Diğer)		Karşıyaka - 20-05-2014 00:00 - 12288	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

172

Şekil 3 Tapu Kaydı

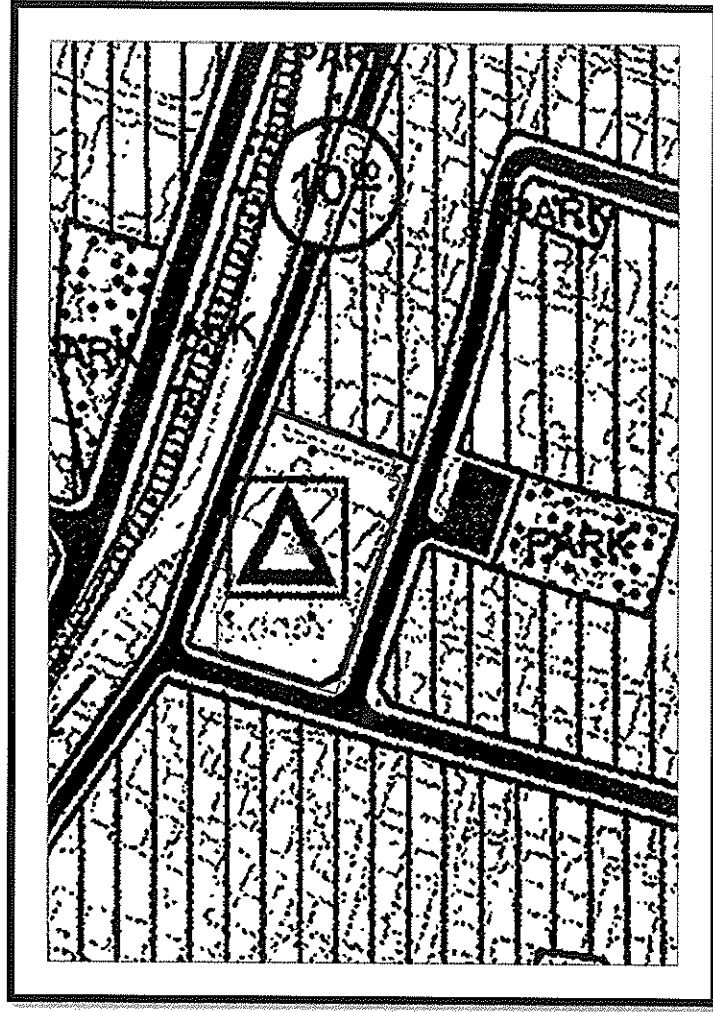
2. İMAR PLANI SÜREÇLERİ

2.1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2019 tarih ve 05.117 sayılı kararı ile uygun görülerek 27.03.2019 tarihinde onaylanan **1/5000 ölçekli Karşıyaka 2.Etap Nazım İmar Planı** L18A03D Plan Paftasında yer almaktadır. Söz konu alan Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Eğitim Alanı" kullanımında kalmaktadır.

1/5000 ölçekli Karşıyaka 2.Etap Nazım İmar Planı Plan Notları:

6.2.9. Eğitim Alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için ayrılan alanlardır. Özel Eğitim Tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının uygun görüşü alınması zorunludur. Bu alanlarda yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

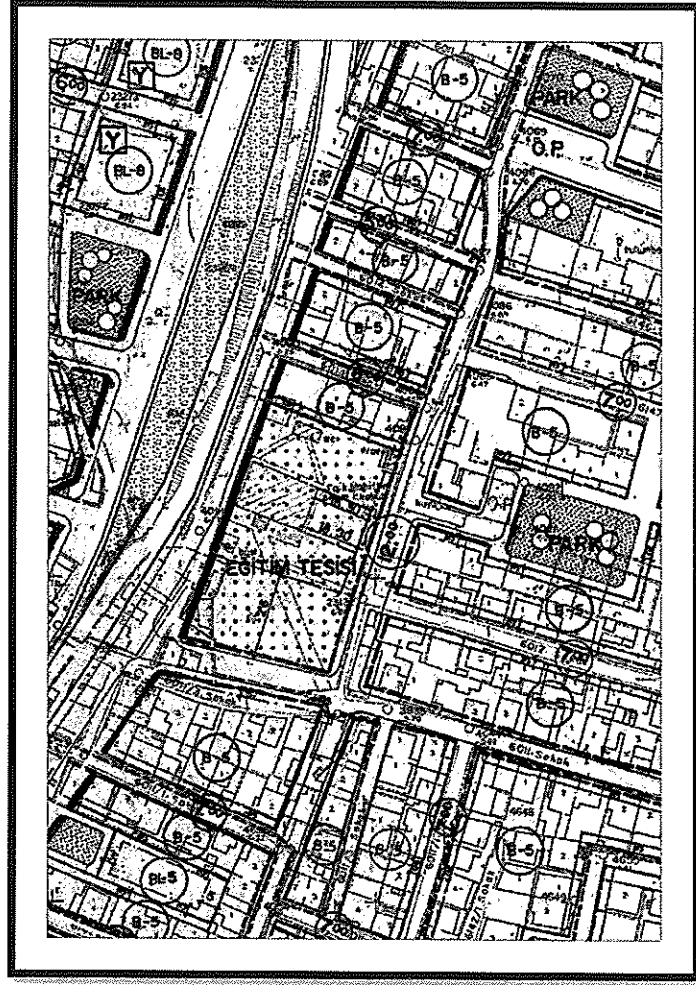


Şekil 4 1/5.000 ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı

2.2 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

2.2.1. 1/1000 ölçekli 04.07.1996 yılı onaylı Yürürlükteki Şemikler Uygulama İmar Planı Revizyonu

Yürürlükte olan; 04.07.1996 yılı onaylı Şemikler Uygulama İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde bulunan söz konusu parsel güneyinden 26 metre, doğusundan 18.30 metre çekme mesafesi belirlenerek “Eğitim Tesisi” kullanımında kalmaktadır.



Şekil 5 04.07.1996 yılı onaylı 1/1000 ölçekli Şemikler Uygulama İmar Planı Revizyonu

3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

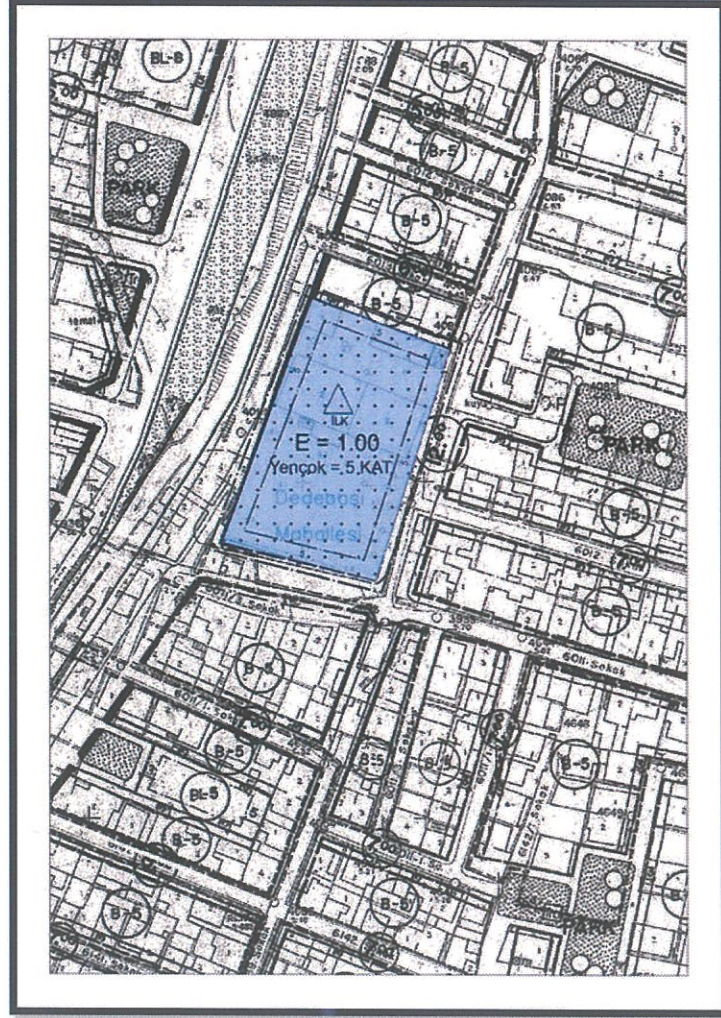
İzmir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 21.02.2025 tarih ve 127133632 sayılı yazısı ile mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan Dedebaşı Mahallesi, 32490 ada 5 parselde 24 derslikli ilkokul binası yapılmaya başlanabilmesi için; yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında kullanım kararı "Eğitim Alanı" olarak belirlenen taşınmazın çekme mesafelerinin düzenlenmesine ilişkin plan değişikliği talep edilmektedir.

3.2. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Söz konusu parselin güneyinden geçen 10 metrelik yol cephesindeki "26 metre yapı yaklaşma sınırı" düzenlenerek "5 metre yapı yaklaşma sınırı", doğusundan geçen 12 metrelik yol cephesindeki "18.30 metre yapı yaklaşma sınırı" olarak belirlenen çekme mesafesi "5 metre" olarak belirlenerek kuzeyinde bulunan konut alanına bitişik cephesinden "5 metre" ve batısında bulunan Caher Dudayev Bulvarına bitişik cephesinden de "5 metre" yapı yaklaşma sınırı belirlenmiştir.

Eğitim Alanı yapılaşma kararı ise “Emsal =1.00” ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.05.2021 tarih ve 05.558 sayılı Kararı doğrultusunda “Yençok=5 Kat” olarak belirlenmiştir.

Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerinde Eğitim Tesisleri; Sosyal Altyapı Alanları – Eğitim Tesisleri Alanı başlığı altında Anaokul, Ortaokul, İlkokul, Lise, şeklinde ayrıldığından ve de söz konusu alan mevcut durumda “Faik Muhittin Adam İlkokulu” kullanımında olduğundan plan değişikliği ile alanın “Eğitim Tesisi” kullanım kararı “ İlkokul Alanı” olarak düzenlenmiştir.



Şekil 6 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi