

**İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, YALI MAHALLESİ,
OTOPARK VE PARK ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2025

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 33

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 03/03/2025

ÖLÇEK:1/1000

PİN:UİP- 351086051

KONU: İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, YALI MAHALLESİ, OTO PARK VE PARK ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yüksel Egemen DİŞLİ
Şehir Plancısı

Savaş DÜŞÜRMEK
Plan ve Proje Müdürü

MUSTAFA SAYAR
Şehir Plancısı
YAŞAM PLANLAMA
Planlama, Harita, Mimari, Mühendislik
İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.
1764 Sk. No.19/2 Karşıyaka, İZMİR
Gsm:0532 416 15 79 Karşıyaka M.D. 934 079 8133

F. Ayşem ÖZZAMBAK
Başkan Yardımcısı

B. Yılmaz ÜNSAL
Karşıyaka Belediye Başkanı

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi,
Otopark ve Park Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliği

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

Bu Plan Açıklama Raporu Kapak Dâhil 9 sayfadır.

Meclis Karar No : 04.741
Meclis Karar Tarihi: 18.07.2025

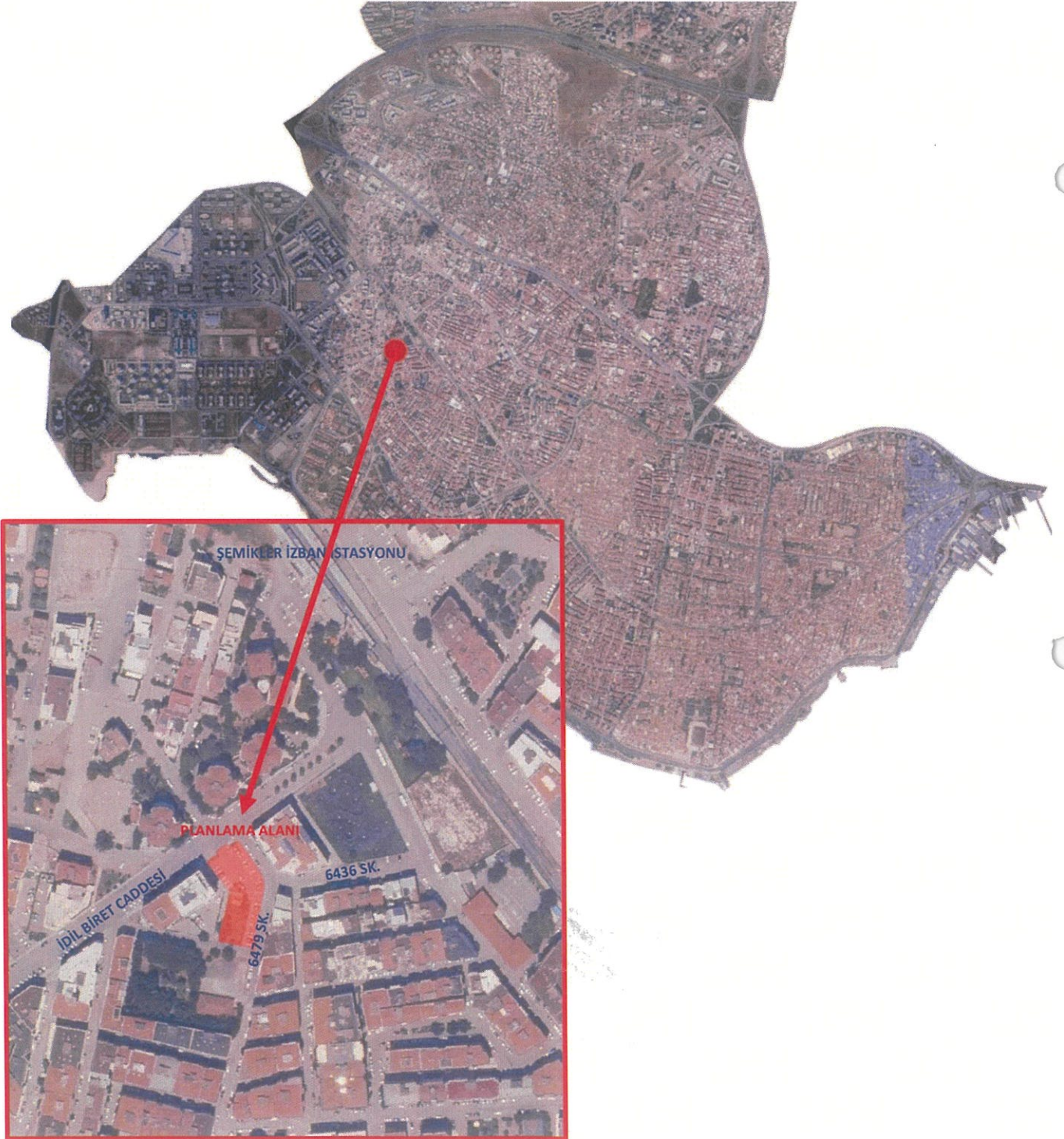
Dr. Cemil TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

İçindekiler Tablosu

1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU	1
2. MÜLKİYET DURUMU	2
3. ÜST ÖLÇEK PLANLAMA KARARLARI	2
4. JEOLJİK YAPI / YERLEŞİME UYGUNLUK	3
5. MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI.....	4
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ	4
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	6

1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan 1553 m² olup İzmir ili Karşıyaka ilçesi Yalı mahallesi 6436 sokak ile 6479 sokak kesişiminde yer almakla birlikte İdil Biret caddesine cephelidir. Söz konusu alan kuş uçuşu olarak Caher Dudayev caddesine yaklaşık 400m ve İZBAN şemikler istasyonuna yaklaşık 200m uzaklıkta yer almaktadır.



2. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 1553m² alanın 11.5m²'si 0 ada 5944 sayılı parselde kalmakta olup söz konusu parselin mülkiyeti İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne aitti. Geri kalan 1541.5m² alan içinde ise mülkiyet bulunmamaktadır.

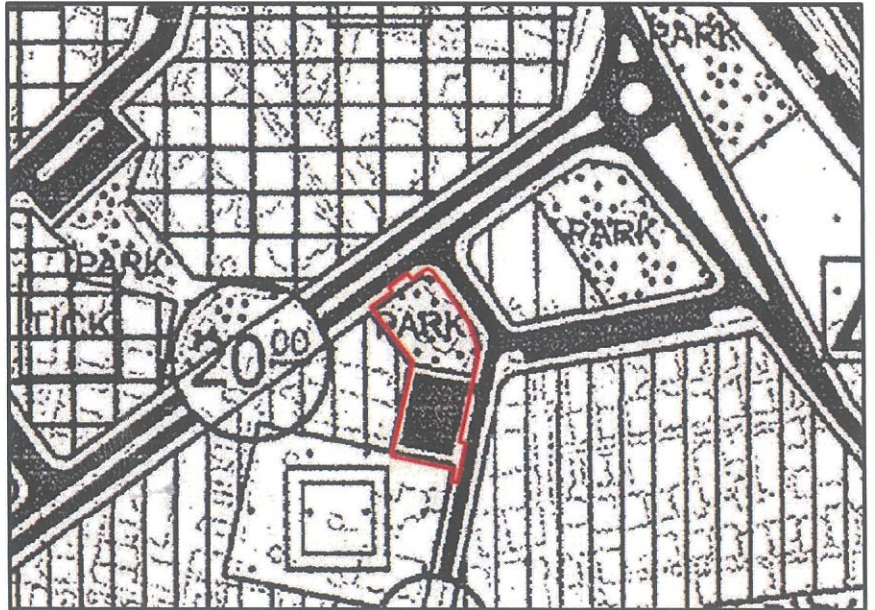


KADASTRAL DURUM

3. ÜST ÖLÇEK PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan, 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alanda" kalmakta olup, 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planda "Kentsel Yerleşik(Meskun)" alanda bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Park ve Otopark Alanında kalmaktadır.



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

4. JEOLOJİK YAPI/YERLEŞİME UYGUNLUK

Plan değişikliğine konu alan 30.09.2016 onama tarihli “İzmir İli, Karşıyaka ilçesi yaklaşık 1358 ha’lık alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu” dahilinde “Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar (ÖA-1.1)” Lejantında kalmakta olup ilgili raporun “Sonuç ve Öneriler” kısmında ÖA-1.1 alanların için aşağıdaki notlar belirtilmiştir.

“Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar (ÖA-1.1)

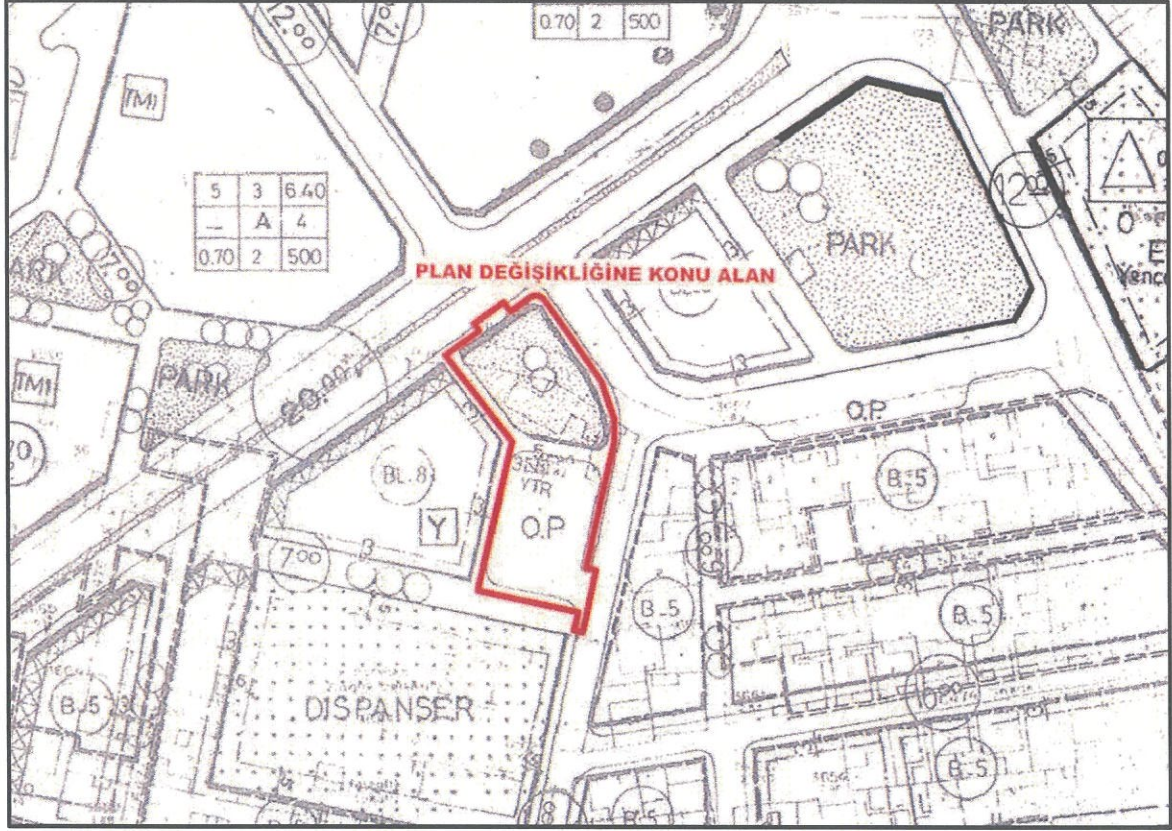
İnceleme alanında morfolojik açıdan topografik eğimin % 0-5 arasında olduğu; jeolojik açıdan temel zemini (Q-21-k) Kuvaterner yaşlı Alüvyonlardan oluşan, yeraltı suyu seviyesi (YASS) 0.5 m ile 5.00 m arasında değişen, Yapılan analizlere göre sıvılaşma potansiyeli taşıyan ve yanıl yayılma beklenen alanlardır. Bununla birlikte, alüvyon birimlerin litolojik özellikleri, yanıl ve düşey yönde oldukça değişkenlik gösterdiğinden şişme-oturma ve taşıma gücü sorunları da yaşanabilecek alanlardır. Ekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-1.1 simgesi ile gösterilmiştir (EK-XIII).

Bu alanlarda;

- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas temel ve zemin etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.
- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, Sıvılaşma, Şişme, Oturma, Yanıl Yayılma, Taşıma Gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesigerekir.
- Deprem Yönetmeliği’nde yer alan elastik tasarım tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma riskine karşı, Deprem yönetmeliğinin de öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.
- Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri artırılmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanıl yayılma, 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.
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

5. MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan 04.07.1996 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şemikler İmar Planı Revizyonunda kalmakta olup söz konusu alan Yeşil Alan, Otopark Alanı, Trafo alanı ve Taşıt-yaya yolu fonksiyonlarından oluşmaktadır.



MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Karşıyaka Belediyesi Strateji Geliştirme Müdürlüğü'nün 19.12.2024 tarih 276334 kurum sayılı yazısı ile özetle; Belediyemizin "Kent95" adlı uluslararası proje programı kapsamında 0-4 yaş arası çocukların ihtiyacına uygun, erişilebilir ve güvenli oyun alanları oluşturmak amacı ile farklı meslek disiplinlerinden bir ekip oluşturulduğu ve bu ekibin değerlendirmeleri doğrultusunda 0-4 yaş arası çocuk nüfusu, çevredeki ihtiyaç, ulaşım ve yeşil doku içeriği gibi kriterlere göre Yalı mahallesi 6479 sokak ile 6436 sokak kesişiminin batısında yer alan yaklaşık 575

m²lik yeşil alanın proje alanı olarak belirlendiği belirtilmiştir. Ancak söz konusu yeşil alanın İmar planlarında Otopark alanı olması ve proje alanının bitişiğindeki halihazırdaki otopark alanının da imar planlarında yeşil alan olmasına istinaden çalışmaların sağlıklı şekilde ilerleyebilmesi için bu otopark alanı ile yeşil alanın, yerinde olduğu şekliyle imar planlarında değişiklik yapılması talep edilmiştir. Müdürlüğümüzce de; yeşil alanda yetişmiş ağaçların olması ve mevcut otopark alanının da imalatının yeni olması sebebiyle söz konusu İmar planı değişikliği uygun görülerek anılan işlemin yapılması hasıl olmuştur.



MEVCUT YEŞİL ALAN



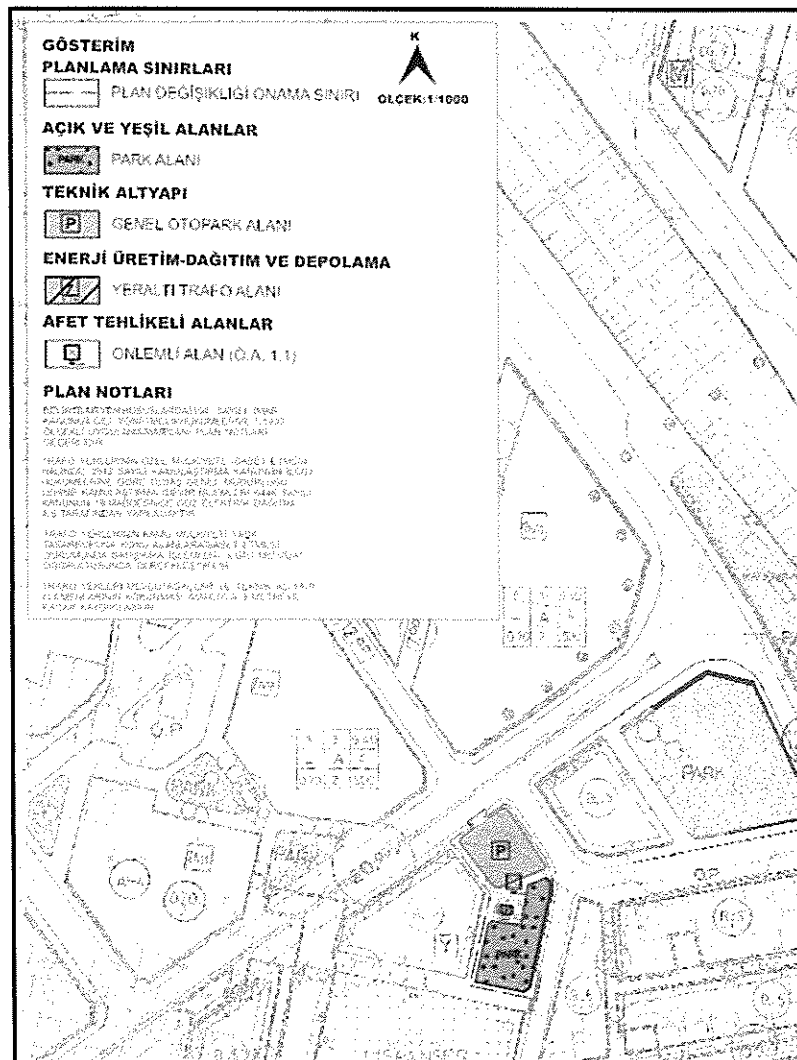
MEVCUT OTOPARK ALANI

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Yeşil alan ve Trafo alanının büyüklükleri korunmuş, Teknik alt yapı sınıfına giren 604m²lik otopark alanın 117m²si ise park alanına yaya erişimini güçlendirmek ve söz konusu alan ile otopark ve Trafo alanı arasında tampon oluşturması amacı ile yine Teknik alt yapı sınıfında olan yaya yolu ve kaldırım olarak düzenlenmiştir.

	MEVCUT İMAR PLANI (m ²)	ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (m ²)
PARK ALANI	603	603
OTOPARK ALANI	604	487
TRAFO ALANI	15	15
TAŞIT VE YAYA YOLLARI	331	448
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALAN SINIRI		1553

MERİ VE ÖNERİ PLAN ALANSAL DAĞILIM



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

第1

C

C