

**T.C. KARŞIYAKA  
BELEDİYESİ**

**PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**



# KARŞIYAKA

**1.ETAP UYGULAMA İMAR PLANI  
REVİZYONU İTİRAZLAR KAPSAMINDA  
PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ	
BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 85	ÖLÇEK:1/1000
BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 87	
BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 88	
BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 96	
BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 97	
BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 02.09.2024	
PİN:UİP-351045306	
KONU: KARŞIYAKA 1.ETAP UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU İTİRAZLAR KAPSAMINDA PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNE İLİŞKİN PLAN AÇIKLAMA RAPORU	

Demet SAATCİ  
Şehir Plancısı

Savaş DÜŞÜRMEK  
Plan ve Proje Müdürü

F. Ayşem ÖZZAMBAK  
Başkan Yardımcısı

Meclis Karar No : 04.1221

Meclis Karar Tarihi: 29.11.2024

  
Dr. Cemil TUGAY  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

  
B. Yıldız ÜNSAL  
Karşıyaka Belediye Başkanı

Eylül, 2024

KARŞIYAKA BELEDİYESİ  
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLAN ÇALIŞMA EKİBİ

Demet SAATCİ		Şehir Plancısı
Savaş DÜŞÜRMEK	Plan ve Proje Müdürü	Şehir Plancısı
Fatma Ayşem ÖZZAMBAK	Başkan Yardımcısı	Mimar

KARŞIYAKA 1. ETAP  
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU 19  
SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.

## İçindekiler

<b>GİRİŞ</b> .....	<b>2</b>
<b>1 PLANLAMA ALANI</b> .....	<b>3</b>
1.1 KONUM VE SINIRLAR .....	3
1.2 YÖNETSEL YAPI .....	4
<b>2 MEVCUT PLAN KARARLARI</b> .....	<b>5</b>
2.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI .....	5
2.1.1 İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	5
2.1.2 İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	7
2.1.3 KARŞIYAKA 1.ETAP 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI .....	9
<b>3 KARŞIYAKA 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU İTİRAZLARINA İLİŞKİN KARŞIYAKA BELEDİYE MECLİSİNCE UYGUN BULUNAN MECLİS KARARLARI KAPSAMINDA HAZIRLANAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ</b> .....	<b>10</b>
3.1 02.09.2024 TİRİH VE 85 SAYILI MECLİS KARARI.....	10
3.2 02.09.2024 TİRİH VE 87 SAYILI MECLİS KARARI .....	13
3.3 02.09.2024 TİRİH VE 88 SAYILI MECLİS KARARI .....	14
3.4 02.09.2024 TİRİH VE 96 SAYILI MECLİS KARARI .....	15
3.5 02.09.2024 TİRİH VE 97 SAYILI MECLİS KARARI .....	17

## GİRİŞ

Karşıyaka Belediye Meclisinin 01.02.2024 tarih ve 11 sayılı kararı ile uygun bulunan Karşıyaka İlçesi, Bahriye Üçok, Bahçelievler, Bahariye, Aksoy, Tuna, Donanmacı, Alaybey Tersane Mahalleleri ile Bostanlı Mahallesinin bir kısmını içeren, UİP-351045306 Plan İşlem Numaralı Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu önerisi T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2024 tarih ve 04.404 sayılı kararı ile değişiklikle uygun bulunarak 14.06.2024 tarihinde onaylanmış, 08.07.2024-06.08.2024 arasında askıya çıkarılmış ilgili mevzuat gereği bilgilendirmeler gerçekleştirilmiştir.

Askı süreci içerisinde uygulama imar planı revizyonuna yönelik yapılan itirazlar incelenmiş ve benzerliklerine göre gruplandırılmıştır. Söz konusu itirazların bir kısmı Karşıyaka Belediye Meclisince reddedilmiş olup bir kısmı ise uygun bulunmuştur. İtirazlardan bazıları ise değişiklikle uygun bulunmuştur.

Karşıyaka Belediye Meclisince itirazlara yönelik alınan 02.02.2024 tarih ve 85, 87, 88, 96 ve 97 sayılı uygun bulunan Meclis Kararları doğrultusunda Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında plan değişiklikleri hazırlanmıştır.

## 1 PLANLAMA ALANI

### 1.1 KONUM VE SINIRLAR

Karşıyaka I. Etap Revizyon İmar Planı çalışmasına konu olan alanlar, İzmir İli Karşıyaka İlçesi'nde, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından alınmış 14.06.2010 tarih ve 826 sayılı karar ile onaylanmış olan "Karşıyaka I. Etap Nazım İmar Planı" sınırları içinde kalan alanlardan oluşmaktadır. Revizyon imar planı çalışması yapılacak olan alanın yanı sıra bu alanların kıyı kesiminde bulunan dolgu alanlarını da kapsayacak biçimde belirlenmiş olan Araştırma Raporu çalışmasına konu olan alanların büyüklüğü yaklaşık 447 hektardır.

Karşıyaka ilçesinin geleneksel merkezini oluşturan Çarşı ve çevresinde ticaret kullanımlarının yaygınlaştığı alanlar ile ilçenin yönetsel işlevlerinin de önemli bir bölümünü kapsayan I. Etap planlama alanı, merkez işlevlerinin yanı sıra genel olarak yoğun ve planlı oluşmuş konut adalarından ve konut alanlarına hizmet veren sosyal ve teknik altyapı kullanımlarından oluşmaktadır.

Çalışma alanı sınırlarının güney sınırını İzmir Körfezi oluştururken, batı sınırını Bostanlı Deresi ve Girne Bulvarı iki kademeli olarak oluşturmaktadır. Alanın Girne Bulvarı batısında kuzey sınırını İZBAN hattı oluştururken, Girne Bulvarı doğusunda ise Anadolu Caddesi planlama alanının kuzey sınırını oluşturmaktadır. Alanın doğu sınırında ise Alaybey Tersanesi bulunmaktadır.

Alanın kıyı kesiminin doğu ucunda Alaybey Tersanesi bulunurken, batı ucunda ise Bostanlı Vapur İskelesi ve Balıkçı Barınağı yer almaktadır. Karşıyaka Çarşısı'nın kıyı ile bulunduğu noktada bulunan Karşıyaka Vapur İskelesi de çalışma alanı sınırları içinde bulunmaktadır. Çalışmaya konu olan alanların sınırları aşağıda güncel uydu görüntüsü üzerinde tanımlanmıştır.

Şekil 1 Karşıyaka 1. Etap Planlama Alanı Sınırı



Kaynak: Google Earth, 2021

## 1.2 YÖNETSEL YAPI

Planlama çalışmasına konu olan alanların içinde bulunduğu Karşıyaka ilçesi, İzmir il sınırları içinde bulunan 30 ilçeden biridir. İzmir il sınırları içinde bulunan ilçelerden 19'u (Aliağa, Bayındır, Bergama, Beydağ, Çeşme, Dikili, Foça, Karaburun, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Menderes, Menemen, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı, Urla) İzmir kentini oluşturan yerleşik alan dışında konumlanan ilçelerdir. Karşıyaka ilçesi, Metropol İzmir kentinin bütünleşik yerleşik alanını oluşturan 11 ilçe (Balçova, Bayraklı, Bornova, Buca, Çiğli, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karşıyaka, Konak, Narlıdere) arasında bulunmaktadır. İlçenin batısında Çiğli ilçesi, doğusunda ise Bayraklı ilçesi sınırı tanımlarken, kuzeyde Menemen ilçesi, güneyde ise İzmir Körfezi sınır oluşturmaktadır.

Cumhuriyet'in ilanı öncesinde ilk olarak Aralık 1887'de Karşıyaka'da belediye kuruluşunun gerçekleştirildiği, 1918 yılı başlarında Karşıyaka Belediyesi'nin feshedildiği ve İzmir Belediyesi'ne bağlı bir şube haline getirildiği, 1919 yılında yeniden bağımsız yapıya kavuştuğu bilinmektedir. Cumhuriyet'in ilanı sonrasında, 1930 yılında Karşıyaka Belediyesi kapatılıp İzmir Belediyesi'ne bağlanırken, 1954 yılında ilçe statüsü kazanmış olan Karşıyaka'da belediyenin yeniden kuruluşu, İzmir'de Büyükşehir Belediyesi kuruluşu ile birlikte 1984 yılında gerçekleşmiştir (Sormaykan, 2008).

Karşıyaka İlçesinde günümüzde 27 mahalle bulunmaktadır. Karşıyaka ilçesi sınırları içinde bulunan tüm mahalleler (toplam 27 mahalle) ve planlama alanının sınırları içine girdiği mahalleler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Karşıyaka İlçesi 5172 ha. büyüklüğe sahip olup, planlı yerleşim alanı büyüklüğü ise yaklaşık 2350 ha. dir. Karşıyaka Yerleşik Alan ortalama nüfus yoğunluğu 147 kişi/ha.dir.

Tablo 1. Karşıyaka İlçesi Mahalleleri

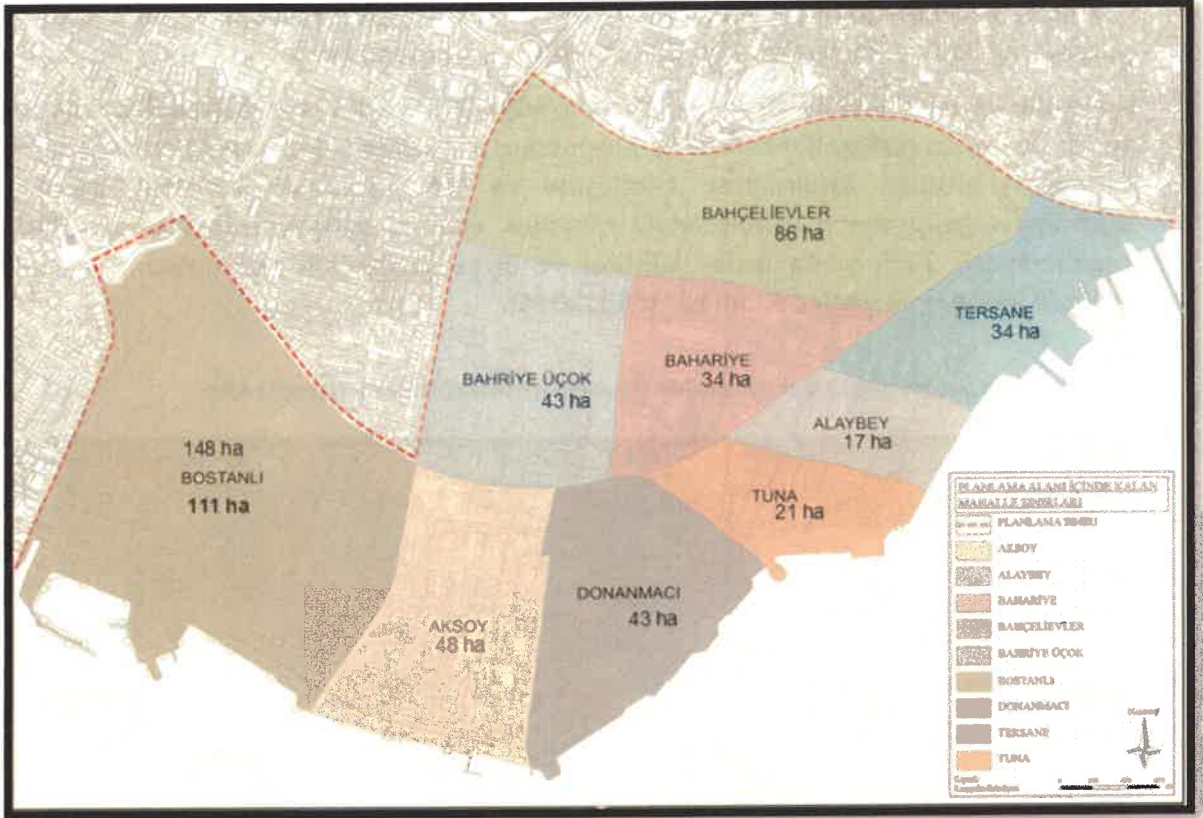
PLANLAMA ALANI	DİĞER MAHALLELER	
Alaybey	Atakent	Mavişehir
Aksoy	Cumhuriyet	Mustafa Kemal
Bahçelievler	Dedebaşı	Nergiz
Bahariye	Demirköprü	Örnekköy
Bahriye Üçok	Fikri Altay	Sancaklı
Bostanlı (bir kısmı)	Goncalar	Şemikler
Donanmacı	İmbathı	Yalı
Tersane	İnönü	Yamanlar
Tuna	Latife Hanım	Zübeyde Hanım

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Karşıyaka ilçesinde bulunan bu mahallelerden kuzeyde Yamanlar Dağı eteklerinde bulunan ve kırsal niteliklerini koruyan Sancaklı ve Yamanlar mahallelerinin yerleşik alanları, Karşıyaka ilçe merkezinin bütünleşik kentsel yerleşik alanından kopuk konumda yer alırken, diğer 25 mahallenin yerleşik alanları bütünleşik olarak Karşıyaka ilçesinin kentsel yerleşik alanını oluşturmaktadır.

Planlama alanı sınırları içinde bulunan mahallelerin (Tersane, Alaybey, Tuna, Donanmacı, Aksoy, Bostanlı, Bahriye Üçok, Bahariye, Bahçelievler) sınırları aşağıdaki şekilde gösterilmiştir.

Şekil 2 Planlama Alanı Mahalle Sınırları



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Planlama alanı sınırları içinde bulunan mahallelerden Bostanlı Mahallesi dışında kalan mahallelerin tüm sınırları çalışma alanı kapsamında yer alırken, Bostanlı Mahallesi'nin Bostanlı Deresi batısında kalan bir bölümü, Karşıyaka I. Etap Nazım İmar Planı sınırları dışında kaldığından çalışma alanının sınırları dışında bırakılmıştır.

Planlama alanının dışında alanı sınırlayan mahallelere bakıldığında; Anadolu Caddesi'nin kuzeyinde Bayraklı ilçesinin Soğukkuyu, Emek ve Gümüşpala mahalleleri sınırı oluştururken, Girne Caddesi batısında Dedebaşı, Goncalar ve Nergiz mahalleleri, Bostanlı batısında ise Yalı Mahallesi sınır oluşturmaktadır.

## 2 MEVCUT PLAN KARARLARI

### 2.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

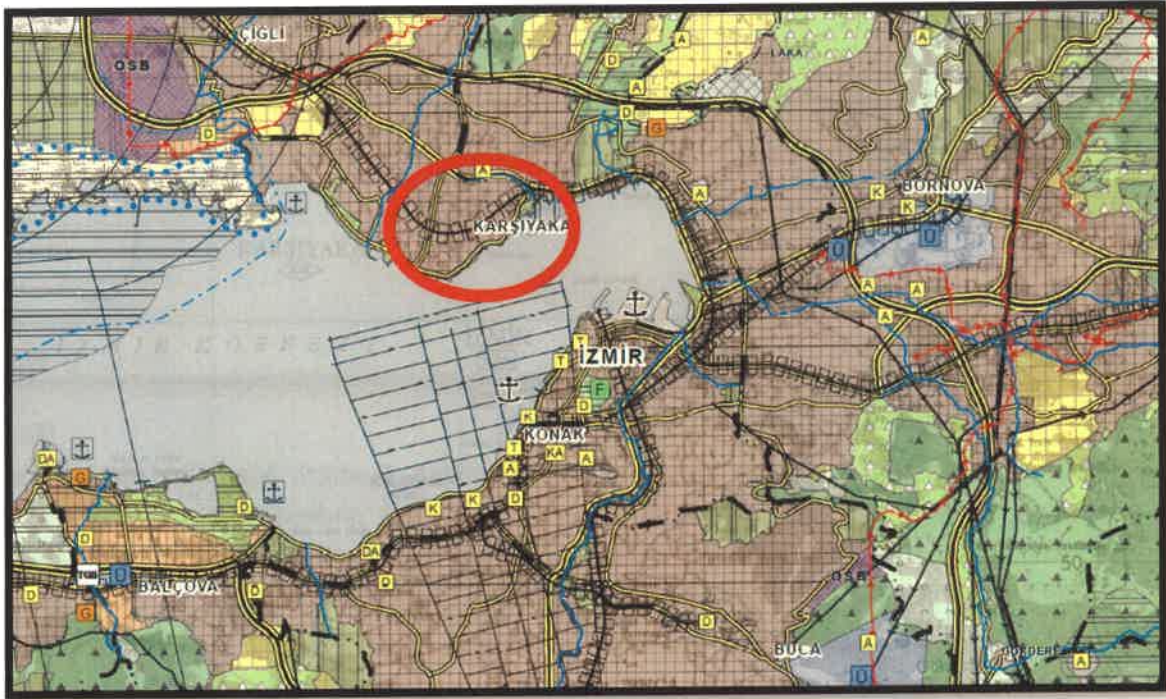
#### 2.1.1 İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama çalışmasına konu olan alanlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmış olan İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında; "Kentsel Yerleşik Alan" olarak düzenlenmiştir.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarihinde onaylanmış, askı sürecinde gelen itirazların değerlendirilmesi sonrasında, 30.12.2014 tarihinde kesinleşmiştir. Çevre Düzeni Planı'nda, 2014 yılından günümüze planlama alanının da içinde yer aldığı, L18 paftasında farklı tarihlerde plan değişiklikleri yapılmıştır. Bu kapsamda, Bakanlık tarafından 16.11.2015, 27.11.2017 ve 10.04.2018 tarihlerinde plan değişikliği onama kararları alınmıştır. Ancak, yapılan bu plan değişikliklerinin, imar planı çalışmasına konu olan alanlarla doğrudan ilişkisi bulunmamaktadır.

İzmir-Manisa planlama bölgesini kapsayan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın temel amacı, "yaşanan hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin, parçacı ve sektörel planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşme ve sanayileşmenin kontrollü gelişiminin sağlanması, gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ekolojik dengeyi bozacak olası etkilerin engellenmesi, 2025 yılına kadar kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde gelişmenin yönlendirilmesi" (ÇŞB, 2014)

Şekil 3 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı



Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Yerleşik Alanlar, Kentsel yerleşme Alanlarının bir parçası olarak ele alınmış ve "Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırorsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlar" olarak tanımlanmıştır. Kentsel yerleşme alanlarında, alt ölçekli plan kararları açısından yönlendirici olacak plan hükümleri, 8.1.1.3 maddesinde düzenlenmiştir.

*8.1.1.3. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir.*



*Kentsel yerleşme alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz.*

*Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır. kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.*

Çevre Düzeni Planında var olan ulaşım kararlarına bakıldığında; planlama alanı sınırlarını oluşturan Anadolu Bulvarı ve Girne Caddesi planda yer alırken, alan içinden geçen İZBAN hattı da raylı sistem hattı olarak planda yer almıştır.

### 2.1.2 İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

5216 sayılı yasa ile İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırlarının genişlemesi ve aynı yasa ile büyükşehir belediyelerine “büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapma, yaptırma ve onaylayarak uygulama” yetkisinin verilmesinin ardından, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/25.000 ölçekli nazım imar planı çalışmalarına başlanmıştır. Tamamlanan çalışmalar sonucunda hazırlanan 1/25.000 ölçekli “İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı” (İKBNİP) 16.03.2007 tarihinde 315 sayılı karar ile İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır. İKBNİP onay sonrası yapılan itirazlara ilişkin düzenlemeler ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’na uyum sağlanması amacıyla 2009 yılında revize edilerek yeniden onaylanmış ancak İzmir 1. İdare Mahkemesi’nin 05.04.2012 gün ve 2012/743 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

1/25000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonunun iptalinin ardından İzmir kent merkezini kapsayan bütüncül bir plan kalmamıştır. Bu nedenle İzmir Büyükşehir Belediyesince “1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı” hazırlanmıştır. Bu plan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanmıştır.

Planın amacı; “İzmir kenti ve çevresinde yaşanan hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin, parçacı ve sektörel planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşme ve sanayileşmenin kontrollü gelişiminin sağlanması ve gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ekolojik dengeyi bozacak müdahalelerin engellenmesi, 2030 yılı hedef alınarak kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde gelişmenin yönlendirilmesi” olarak belirlenmiştir.

1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı’nda planlama çalışmasına konu olan alanlar, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda olduğu gibi Kentsel Yerleşik Alan olarak tanımlanmıştır.

Çevre Düzeni Planında geliştirilmiş olan ulaşım kararlarına bakıldığında; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında olduğu gibi, Anadolu Bulvarı ve Girne Caddesinin planda gösterildiği bunlara ek olarak doğu-batı yönlenebilir Atatürk Bulvarı’nın da planda yer aldığı görülmektedir. İZBAN hattı da Çevre Düzeni Planı’nda olduğu gibi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında raylı sistem hattı olarak düzenlenmiştir.

Şekil 4 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı



Kaynak: İzmir Büyükşehir Belediyesi

İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nın kentsel yerleşik alanlara ve kentsel gelişme alanlarına ilişkin hükümleri aşağıda verilmiştir.

**7.1. Kentsel yerleşme Alanları: Kentsel yerleşik (Meskun) Alanlar ve Kentsel Gelişme Alanlarının bütünüdür.**

**7.1.1. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel Atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolamaları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.**

**7.1.2. Kentsel yerleşme alanları kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları, planların kapsamlarının gerektirdiği biçimde alt ölçekli planlarda (nazım imar planı ve uygulama imar planı) belirlenecektir.**

**7.1.3. Bu alanlarda, büyük ölçekli sanayi, sanayi depolama, parlayıcı ve patlayıcı depolamaya yönelik plan değişikliği yapılamaz.**

**7.1.4. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir. Meskun alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.**

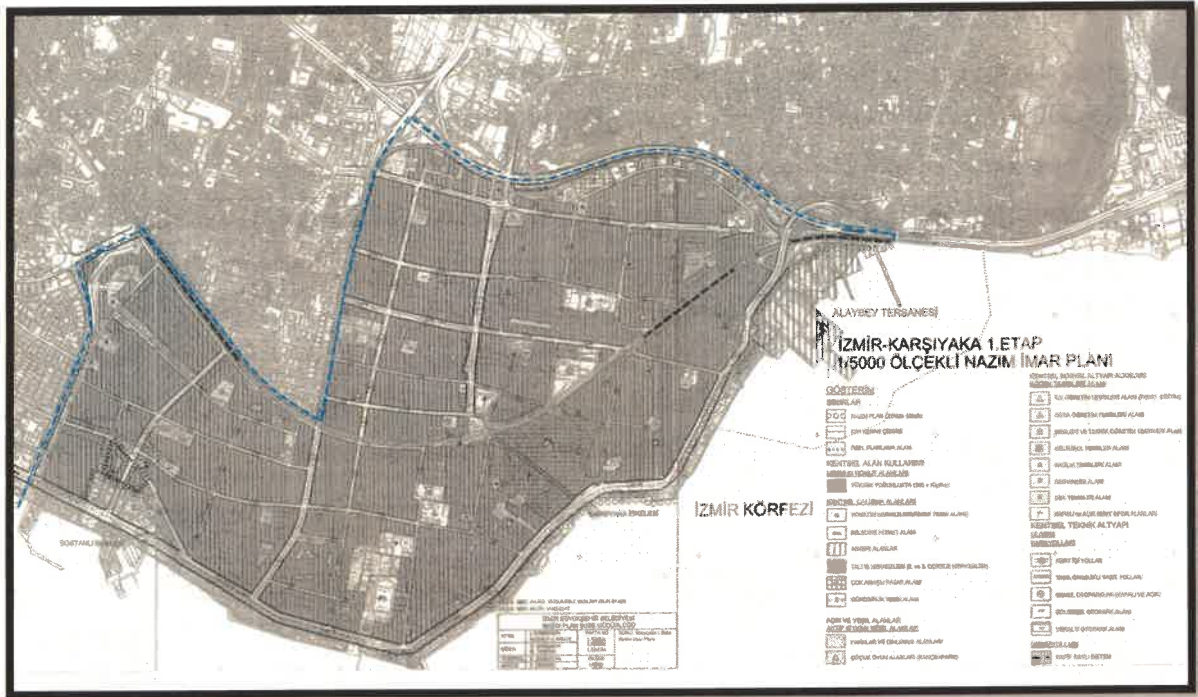
**7.1.4.1. Bu alanlarda yapı stoğunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, Sağlıklaştırma ve tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir.**

### 2.1.3 KARŞIYAKA I.ETAP 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Planlama alanı sınırları ile uyumlu biçimde hazırlanmış olan Karşıyaka I. Etap Nazım İmar Planı 21.01.2011 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Nazım İmar planında planlama alanında bulunan konut alanlarının tamamı “Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı (360+ Kişi/ha)” olarak tanımlanmıştır.

Karşıyaka Çarşısı ve çevresi ile Bostanlı Çarşısı Tali İş Merkezleri (2. Ve 3. Derece Merkezler) olarak tanımlanmıştır. Nazım İmar Planının diğer kullanım kararlarının belirlenmesinde 1984 yılı onaylı uygulama imar planının kullanım kararları esas alınmıştır. Her ne kadar plan onama sınırları dışında bırakılmış olsa da Alaybey Tersanesi alanı planda Askeri Alan olarak gösterilmiştir.

Şekil 5: Karşıyaka I. Etap Nazım İmar Planı



Kaynak: İzmir Büyükşehir Belediyesi

Karşıyaka I. Etap Nazım İmar Planı 2011 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiş olsa da, alanın çevresinde farklı tarihlerde ve farklı kapsamlarda hazırlanmış ve onaylanmış nazım imar planları bulunmaktadır. Bu planlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda ve Harita 48’de gösterilmiştir. Karşıyaka I. Etap Nazım İmar Planı alanına bitişik konumda bulunan kıyı alanlarında Bakanlık tarafından, kuzeybatı yönünde de Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı olarak İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanmış ve onaylanmış olan imar planları ile bütünleşme sağlanmaktadır. Planlama alanının ve Anadolu Caddesi’nin kuzeyinde bulunan alanlar ise Bayraklı İlçesi imar planlarından oluşmaktadır.

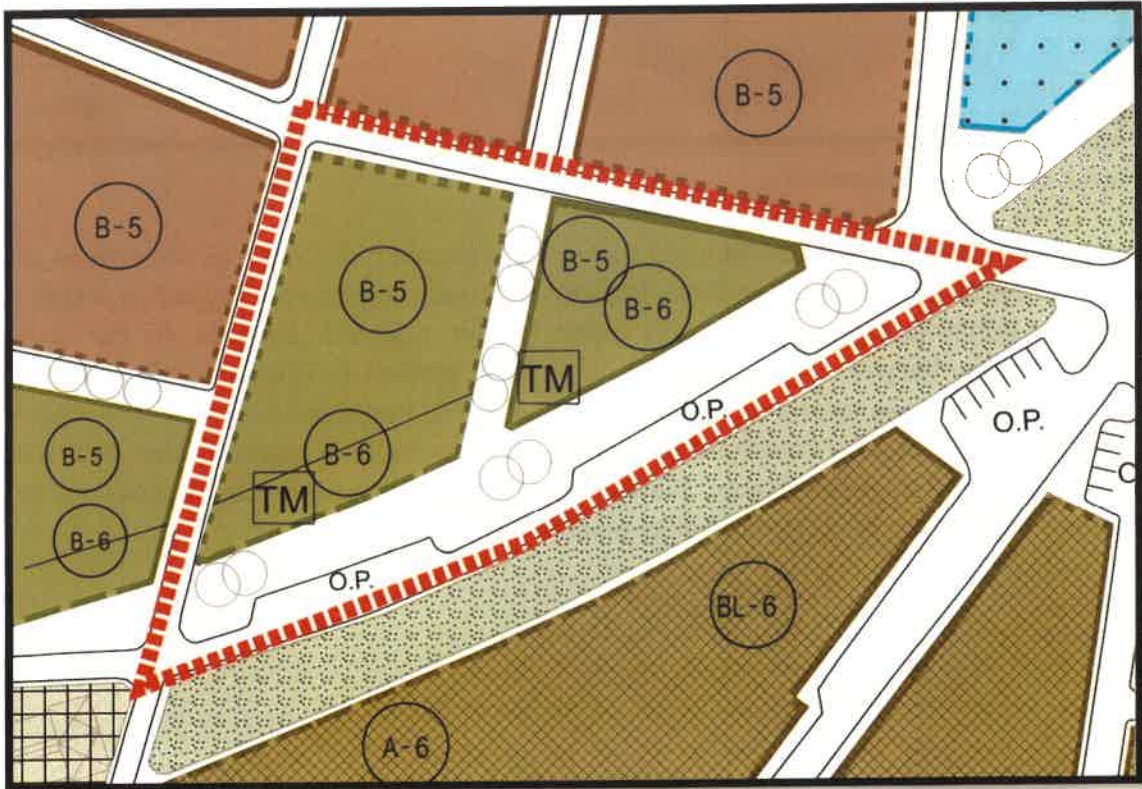
### 3 KARŞIYAKA 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU İTİRAZLARINA İLİŞKİN KARŞIYAKA BELEDİYE MECLİSİNCE UYGUN BULUNAN MECLİS KARARLARI KAPSAMINDA HAZIRLANAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2024 tarih ve 04.404 sayılı kararı ile değişiklikle uygun bulunarak 14.06.2024 tarihinde onaylanan UİP-351045306 Plan İşlem Numaralı Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonuna ilişkin 08.07.2024-06.08.2024 tarihleri arasında askı sürecinde yapılan itirazlar Karşıyaka Belediye Meclisi tarafından 02.09.2024 tarihli Meclis Kararları ile karara bağlanmıştır. Karşıyaka Belediye Meclisince uygun bulunan itirazların Meclis Kararları doğrultusunda hazırlanan plan değişiklikleri aşağıda belirtilmiştir.

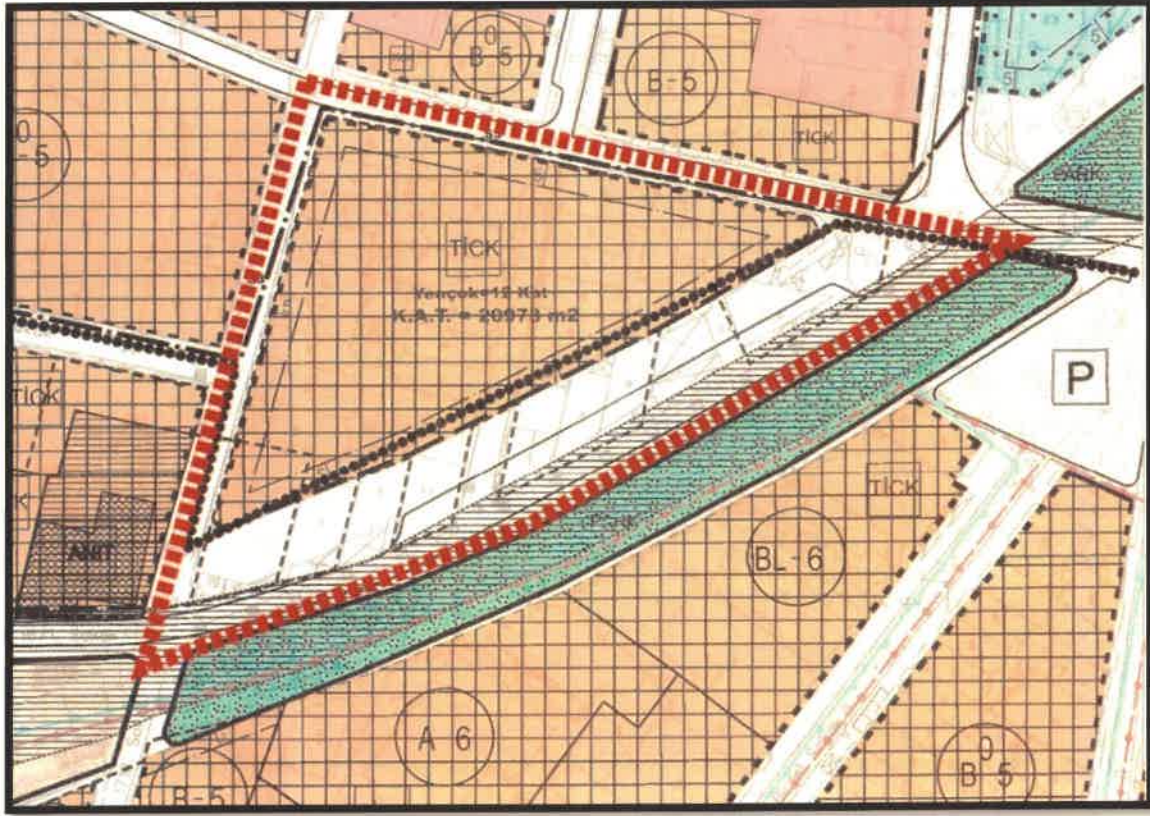
#### 3.1 02.09.2024 TİRİH VE 85 SAYILI MECLİS KARARI

Karşıyaka İlçesi, Bahariye Mahallesi 164 ve 165 numaralı imar adalarının birlikte değerlendirilerek "Ticaret+Konut Alanı" kullanım kararı ile "Yeçok:12 Kat", KAT:20.978 m<sup>2</sup> yapılaşma koşulu tanınan ve 164 ve 165 adaların tamamını içeren BUYA sınırı belirlenen plan kararının; BUYA sınırının kaldırılıp, imar adalarının 14.06.2011 tarih onaylı Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planındaki gibi iki ayrı imar adasına ayrılarak, imar adalarının güney bölgesinde yer alan imar hattının güneyde kamulaştırılması gereken parsellere de imar hakkı tanınabilecek şekilde yönetmelikler kapsamında yeni imar adalarının oluşturulması ve 14.06.2011 tarih onaylı imar planından gelen yapılaşma koşullarının korunarak revizyon imar planının yeniden düzenlenmesi şeklinde karara bağlanmıştır.

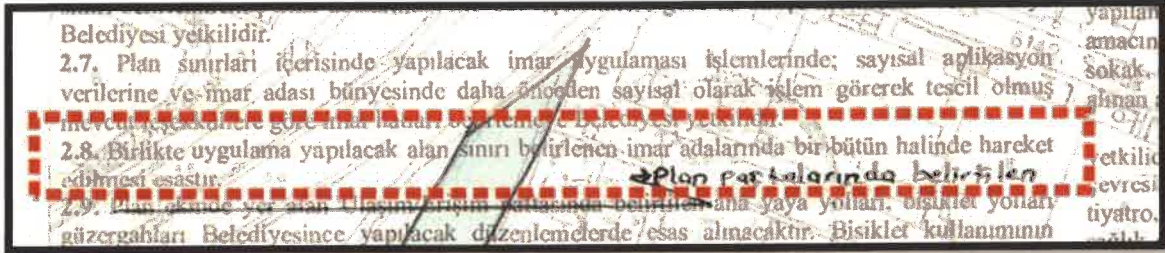
Şekil 6 14.06.2011 Tarih Onaylı Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı



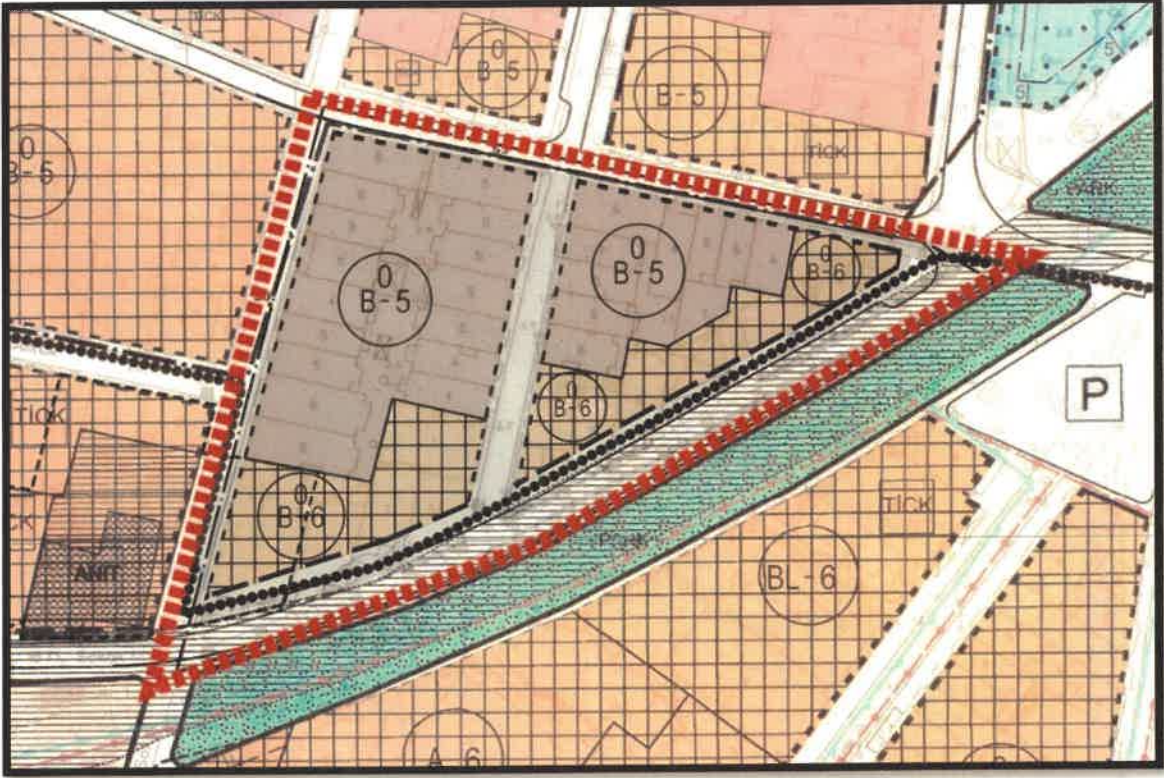
Şekil 7 14.06.2024 tarih onaylı Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu



Şekil 8 14.06.2024 tarih onaylı Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu Buya Alanlarına İlişkin Plan Notu



Şekil 9 İtirazlar Kapsamında Plan Değişikliği Önerisi

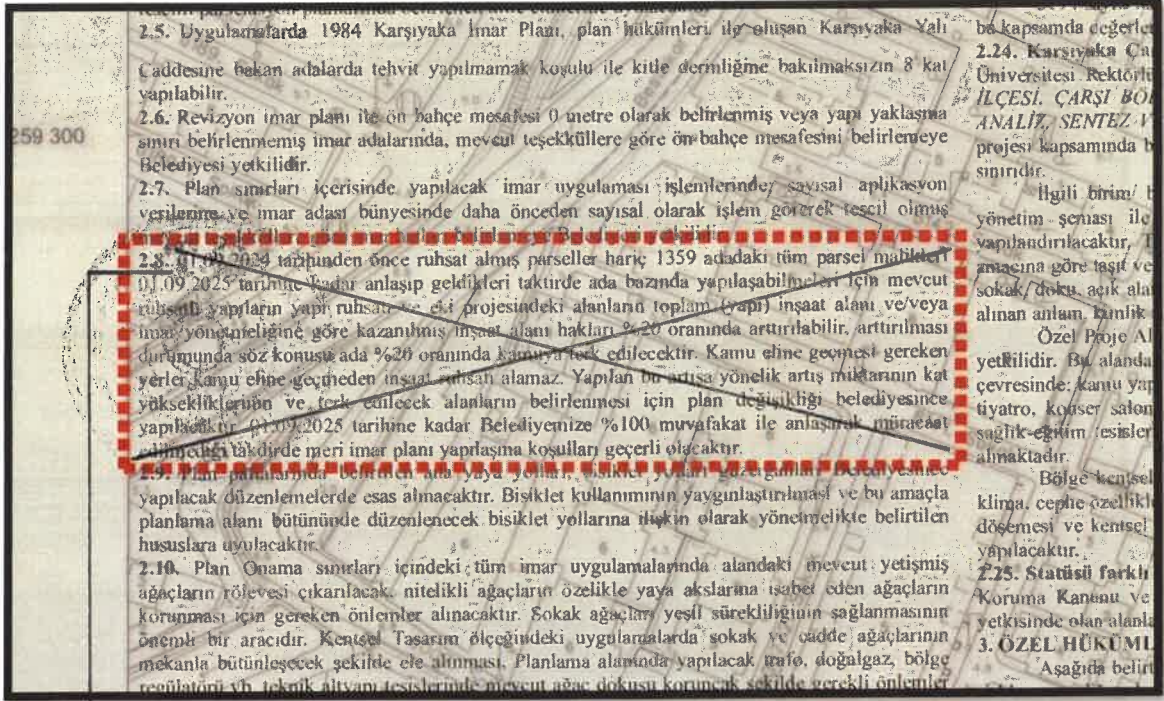


### 3.2 02.09.2024 TİRİH VE 87 SAYILI MECLİS KARARI

Karşıyaka İlçesi, Bostanlı Mahallesi 1359 numaralı imar adasının ada bazında dönüşümüne ilişkin plan değişikliği yapılması talebinin reddi, yapılaşma sorunun giderilmesine ilişkin plan notu getirilmesi şeklinde karara bağlanmıştır.

**Öneri Plan Notu:** "01.09.2024 tarihinden önce ruhsat almış parseller hariç 1359 adadaki tüm parsel malikleri 01.09.2025 tarihine kadar anlaşış geldikleri takdirde ada bazında yapılaşabilmeleri için mevcut ruhsatlı yapıların yapı ruhsatı ve eki projesindeki alanların toplam (yapı) inşaat alanı ve/veya imar yönetmeliğine göre kazanılmış inşaat alanı hakları %20 arttırılabilir, arttırılması durumunda söz konusu ada %20 oranında kamuya terk edilecektir. Kamu eline geçmesi gereken yerler kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı alamaz. Yapılan bu artışa yönelik artış miktarının kat yüksekliklerinin ve terk edilecek alanların belirlenmesi için plan değişikliği belediyesince yapılacaktır. 01.09.2025 tarihine kadar Belediyemize %100 muvafakat ile anlaşarak müracaat edilmediği takdirde meri imar planı yapılaşma koşulları geçerli olacaktır."

#### Şekil 10 İtirazlar Kapsamında Plan Değişikliği Önerisi



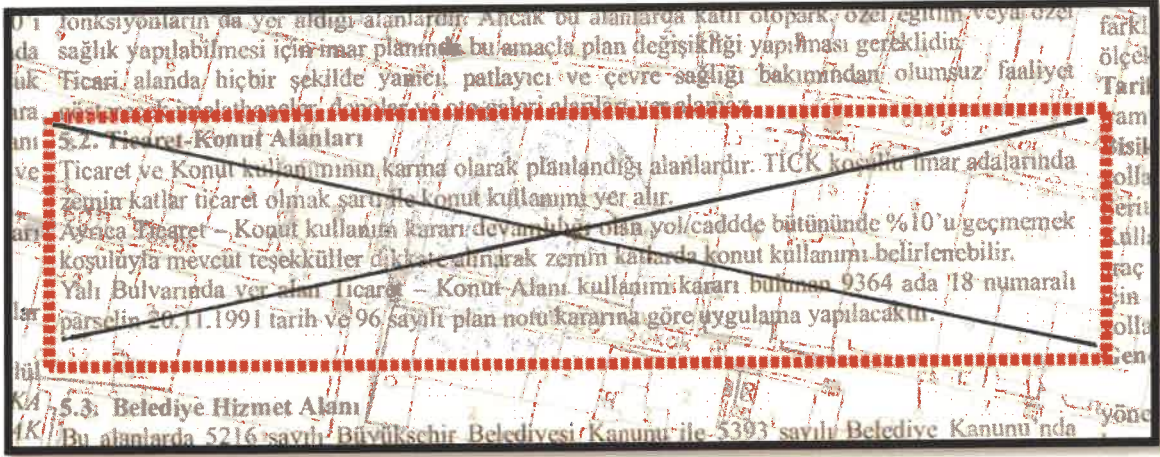
01.09.2024 tarihinden önce inşaat ruhsatı almış parseller hariç 1359 adadaki tüm parsel maliklerinin, ada bazında yapılaşmaya yönelik 01.09.2025 tarihine kadar %100 muvafakat ile ilçe Belediyesine müracaat etmesi halinde; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisininin 16.06.2023 tarih ve 05.671 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde yer alan inşaat alanına yönelik plan notları doğrultusunda hesaplanacak inşaat alanı %20 oranında artırılabilir. Artış olması durumunda söz konusu adanın %20'si kamuya terk edilecek olup imar planında yapılaşma koşullarının (inşaat alanı, kat yükseklikleri vb.) ve kamuya terk edilecek alanların belirlenmesine ilişkin plan değişikliği yapılacaktır. 01.09.2025 tarihine kadar parsel bazlı inşaat ruhsatı düzenlenemez ancak bu tarihe kadar %100 muvafakat sağlanamaması halinde meri imar planı kararları doğrultusunda uygulamalar sürdürülecektir.

### 3.3 02.09.2024 TİRİH VE 88 SAYILI MECLİS KARARI

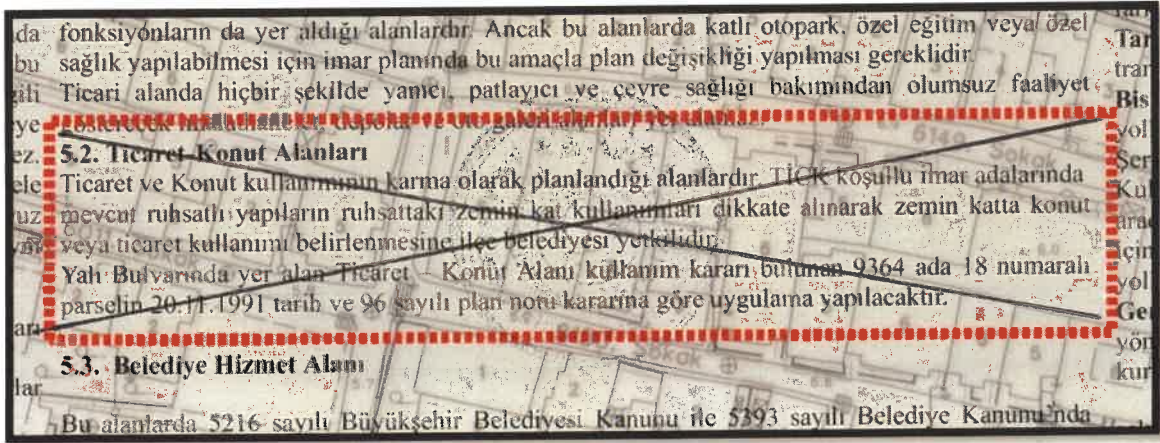
Revizyon Planında önerilen "Ticaret + Konut Alanı" kullanım kararına ilişkin plan notlarında, yürürlükteki planda ve mevcut durumda konut kullanımında olan bölgelerde zemin katların kullanımının ticaret olması zorunluluğu getirmesine ilişkin plan notlarının konut kullanım kararının geri getirilmesine ilişkin plan notu değişikliği şeklinde karara bağlanmıştır.

**Revize Plan Notu:** "Ticaret+Konut Alanları, Ticaret ve Konut kullanımının karma olarak planlandığı alanlardır. TICK koşullu imar adalarında mevcut ruhsatlı yapıların ruhsattaki zemin kat kullanımları dikkate alınarak zemin katta konut ve ticaret kullanımı belirlenmesine ilçe belediyesi yetkilidir."

Şekil 11 14.06.2024 tarih onaylı Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu



Şekil 12 İtirazlar Kapsamında Plan Değişikliği Önerisi

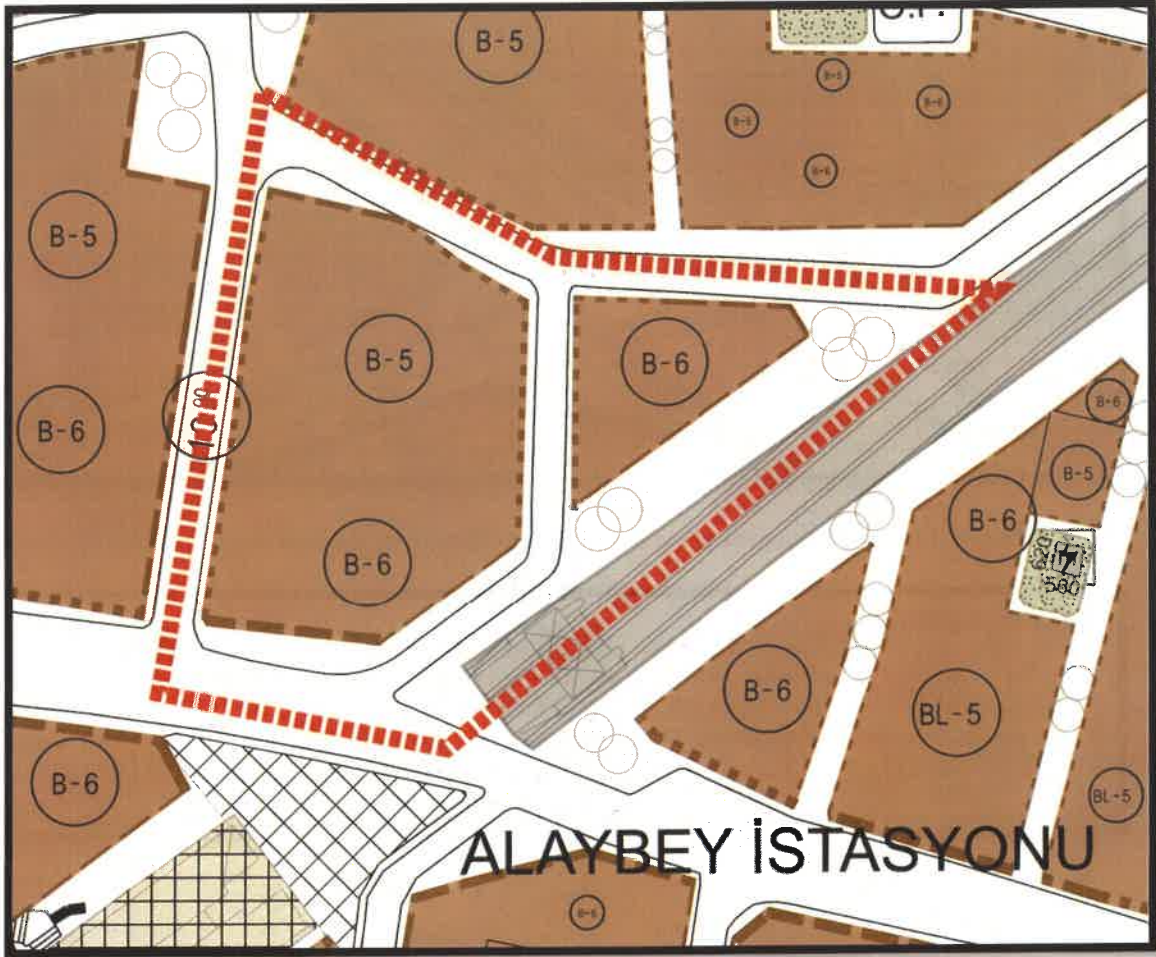




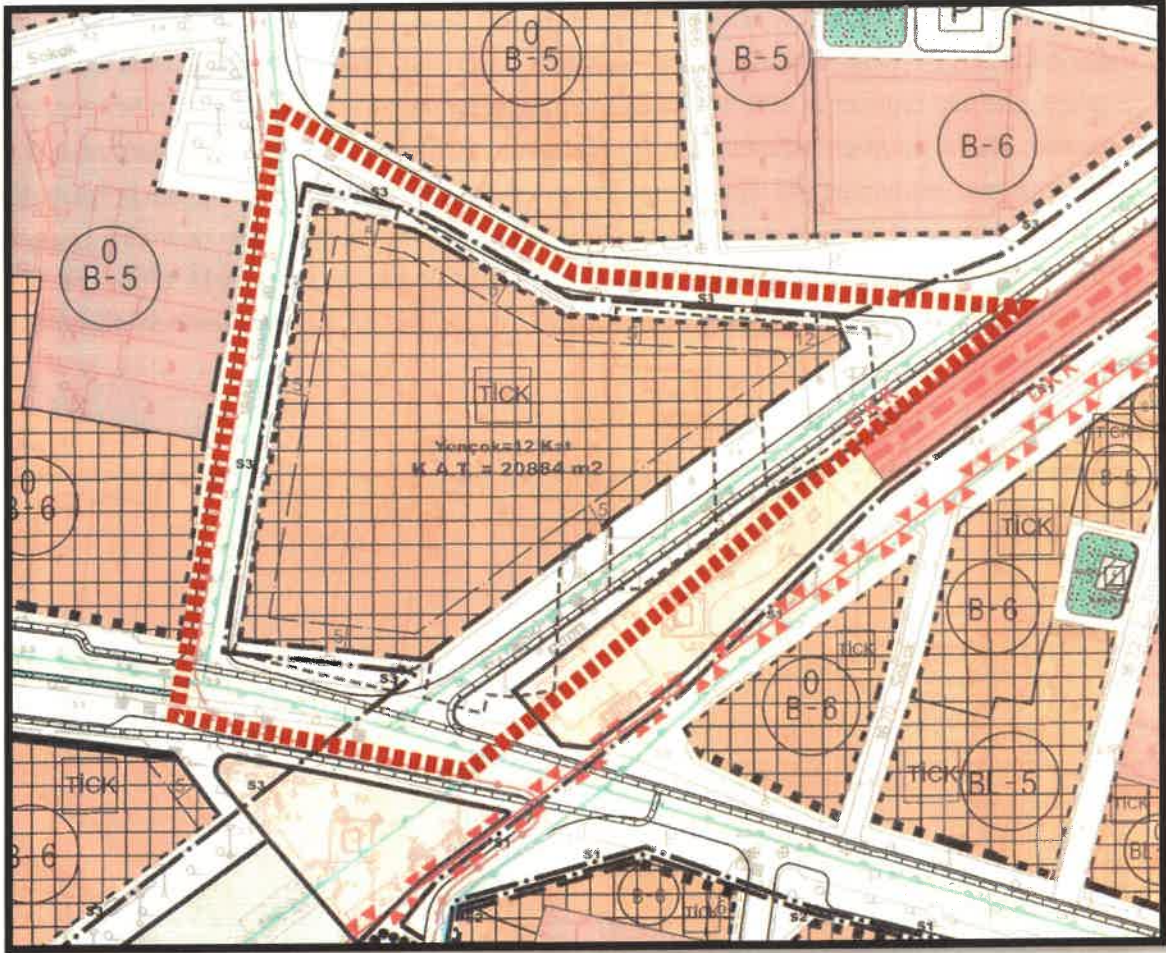
### 3.4 02.09.2024 TİRİH VE 96 SAYILI MECLİS KARARI

Karşıyaka İlçesi, Bahariye Mahallesi 178, 179 ve 9914 numaralı imar adalarının birlikte değerlendirilerek "Ticaret+Konut Alanı" kullanım kararı ile "Yençok:12 Kat", KAT:20.884 m<sup>2</sup> yapılaşma koşulu tanınan ve 178, 179 ve 9914 adaların tamamını içeren BUYA sınırı belirlenen plan kararının; BUYA sınırının kaldırılıp, imar adalarının 14.06.2011 tarih onaylı Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planındaki gibi iki ayrı imar adasına ayrılarak, imar adalarının güney bölgesinde yer alan imar hattının güneyde kamulaştırılması gereken parsellere de imar hakkı tanınabilecek şekilde yönetmelikler kapsamında yeni imar adalarının oluşturulması ve 14.06.2011 tarih onaylı imar planından gelen yapılaşma koşullarının korunarak revizyon imar planının yeniden düzenlenmesi şeklinde karara bağlanmıştır.

Şekil 13 14.06.2011 Tarih Onaylı Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı



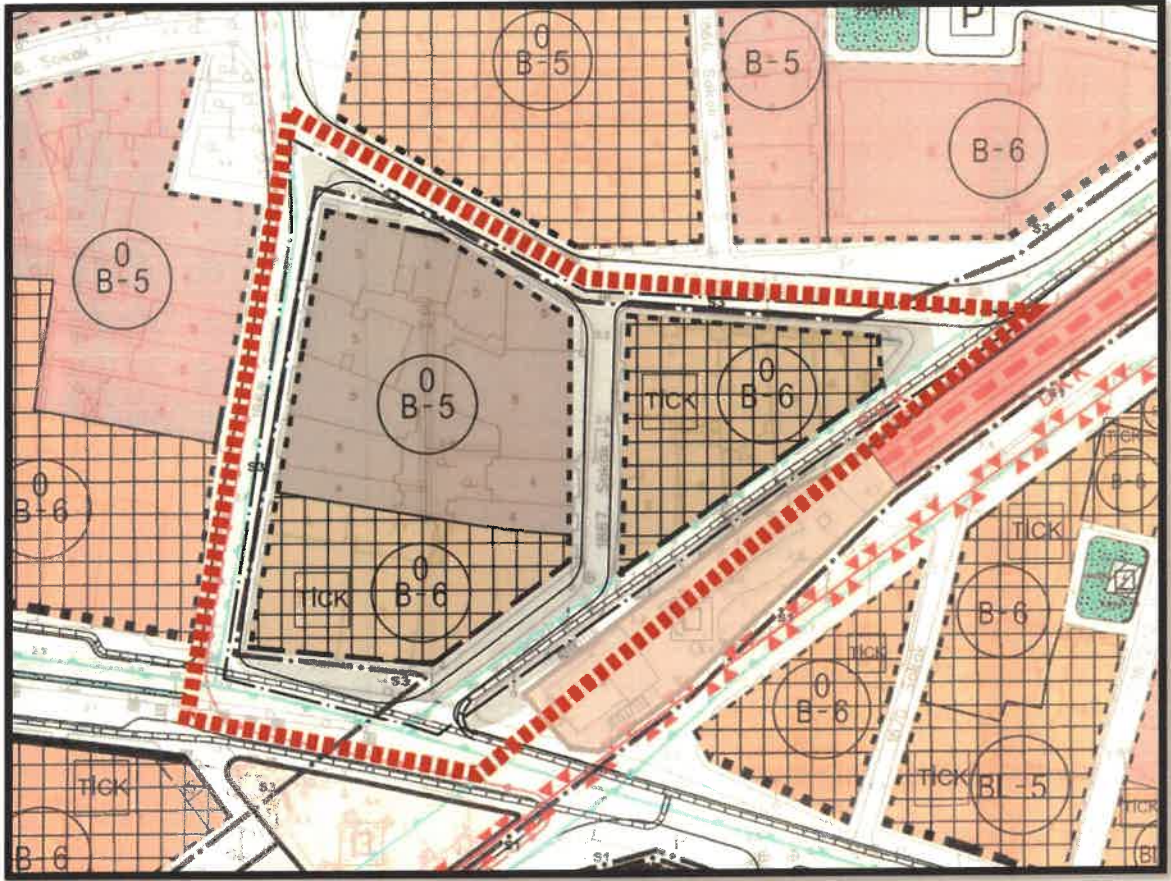
Şekil 14 14.06.2024 tarih onaylı Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu



Şekil 15 14.06.2024 tarih onaylı Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu Buza Alanlarına İlişkin Plan Notu



Şekil 16 İtirazlar Kapsamında Plan Değişikliği Önerisi



### 3.5 02.09.2024 TİRİH VE 97 SAYILI MECLİS KARARI

Plan Uygulama Hükümlerinin

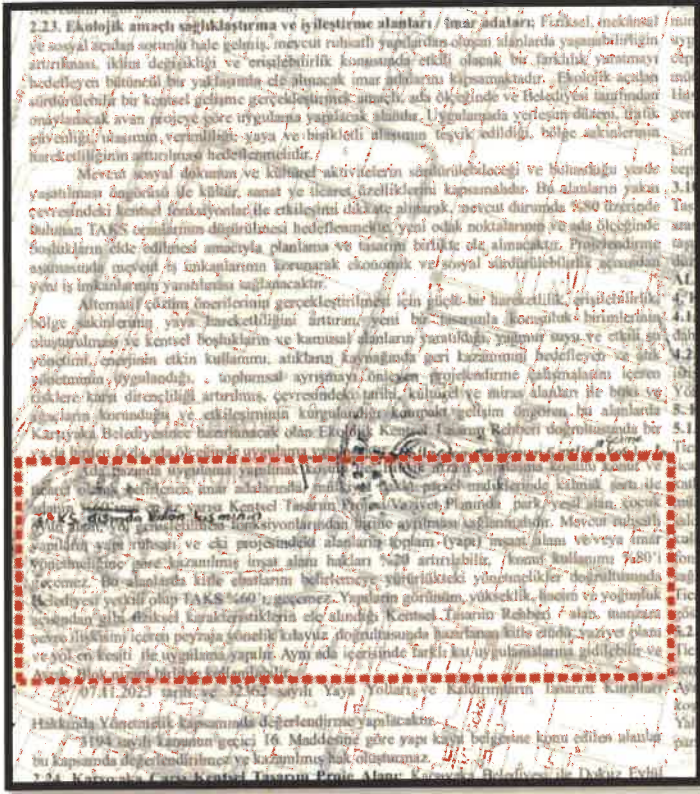
-2.Uygulama Hükümleri, 2.23. Ekolojik Amaçlı Sağlıklaştırma ve İyileştirme Alanları / İmar Adaları başlıklı plan hükmünün 4. Paragrafının, yeniden düzenlenmesi,

-9. Teknik Altyapı Alanları, 9.1. Ulaşım başlıklı maddesinin alt açıklamalarının yeniden düzenlenmesi,

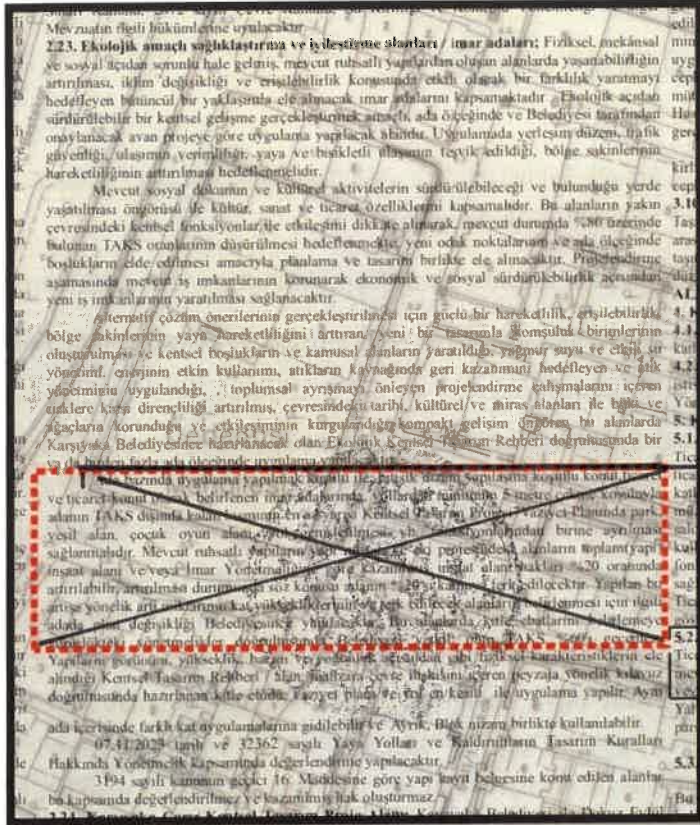
-BUYA sınırı plan kararlarının 85 ve 96 sayılı Meclis Kararları doğrultusunda imar planının yeniden düzenlenmesi, şeklinde karara bağlanmıştır.

**Revize Plan Notu:** "2.23. Ekolojik Amaçlı Sağlıklaştırma ve İyileştirme Alanları / İmar Adaları: Ada bazında uygulama yapılmak koşulu ile; bitişik nizam yapılaşma koşullu konut, ticaret ve ticaret+konut alanı olarak belirlenen imar adalarında, yollardan minimum 5 metre çekme koşuluyla adanın TAKS dışında kalan kısmının en az yarısı Kentleşme Tasarım Projesi/Vaziyet Planında park, yeşil alan, çocuk oyun alanı, yol genişletilmesi vb. fonksiyonlarından birine ayrılması sağlanmalıdır. Mevcut ruhsatlı yapıların yapı ruhsatı ve eki projesindeki alanların toplam (yapı) inşaat alanı ve/veya İmar Yönetmeliğine göre kazanılmış inşaat alanı hakları %20 oranında arttırılabilir, atırılması durumunda söz konusu adanın %20'si kamuya terk edilecektir. Yapılan bu artışa yönelik artış miktarının kat yüksekliklerinin ve terk edilecek alanların belirlenmesi için ilgili adada plan değişikliği Belediyesince yapılacaktır. Bu alanlarda kitle ebatlarını belirlemeye yürürlükteki yönetmelikler doğrultusunda Belediye yetkili olup TAKS %60'ı geçemez."

Şekil 17 14.06.2024 tarih onaylı Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu



Şekil 18 İtirazlar Kapsamında Plan Değişikliği Önerisi

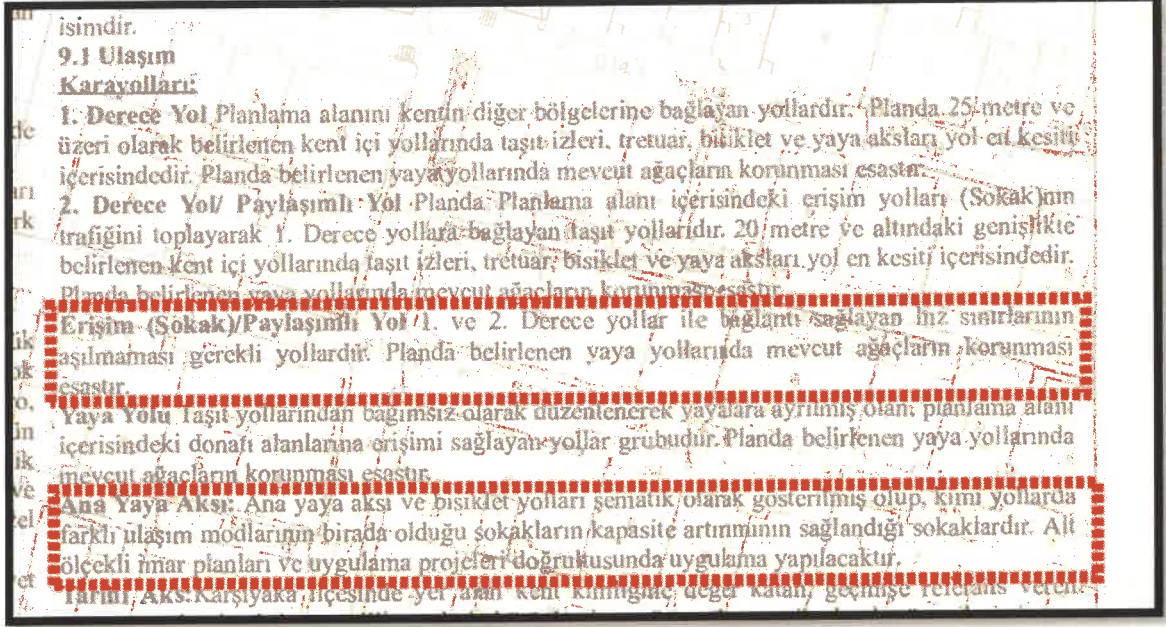


**Revize Plan Notu:**

“Erişim(Sokak) Paylaşımlı Yol 1. Ve 2. Derece yollar ile bağlantı sağlayan yollardır. Planda belirlenen yaya yollarında mevcut ağaçların korunması esastır.”

“Ana Yaya Aksı Ana Yaya Aksı ve bisiklet yolları şematik olarak gösterilmiş olup, kimi yollarda farklı ulaşım modlarının bir arada olduğu sokakların kapasite artırımının sağlandığı sokaklardır.”

Şekil 19 14.06.2024 tarih onaylı Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu



Şekil 20 İtirazlar Kapsamında Plan Değişikliği Önerisi

