

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ,
İNÖNÜ MAHALLESİ,
26990 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Meclis Karar No : 05.999

Meclis Karar Tarihi : 13.09.2021



KARŞIYAKA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 07/06/2021

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 143

ÖLÇEK:1/1000

PİN: UIP-35857894

KONU: İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, İNÖNÜ MAHALLESİ, 26990 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Janset ERMİŞ
Şehir Plancısı

Nehir YÜKSEL
Plan ve Proje Müdürü

Zeki YILDIRIM
Şehir Plancısı
Başkan Yardımcısı



İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, İNÖNÜ
MAHALLESİ, 26990 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU 23
SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI	1
1.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU.....	1
1.2. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU.....	3
1.3. DOĞAL YAPI	3
1.4. JEOLJİK YAPI/YERLEŞİME UYGUNLUK	5
2. PLANLAMA SÜRECİ.....	7
2.1. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR.....	7
2.1.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı.....	7
2.1.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı.....	9
2.1.3. Karşıyaka 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	11
2.1.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	12
2.2. ALANA İLİŞKİN PLANLAMA SÜRECİ.....	13
2.2.1. 02/10/1987 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli İmar Planı	13
2.2.2. 15/09/1993 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	14
2.2.3. 17/07/2007 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	15
2.2.4. 13/11/2017 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	16
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR	17
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	18

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Karşıyaka İlçesi İçerisinde Planlama Alanının Konumu.....	2
Şekil 2: İzmir ve Yakın Çevresi Fay Hatları.....	4
Şekil 3: Karşıyaka İlçesi ve Planlama Alanında Yerleşime Uygunluk Haritası	6
Şekil 3: 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
Şekil 4: 25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	10
Şekil 5: Karşıyaka 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	11
Şekil 6: Yürürlükte Bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	12
Şekil 7: 02/10/1987 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	13
Şekil 8: 15/09/1993 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	14
Şekil 9: 17/07/2007 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	15
Şekil 10: 13/11/2017 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	16
Şekil 11: Alana İlişkin Fotoğraf-1.....	17
Şekil 12: Alana İlişkin Fotoğraf-2.....	17
Şekil 13: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	19

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 Aliağa, 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, 2020 ADKS'ne göre 4.394.694 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.

Karşıyaka ilçesi TÜİK 2020 ADNKS verilerine göre 350.100 kişidir. İlçe, kentsel ölçekte önemli ticaret alanları, konut alanları ve kentsel fonksiyonlar ile önem taşımaktadır. Karşıyaka ilçesi ülkesel ölçekte önemli karayolu ve demiryolu bağlantılarına sahiptir. Kent ölçeğinde ise karayolu bağlantılarının yanı sıra otobüs, İZBAN, tramvay ve deniz yolu gibi toplu ulaşım akslarının yoğunlaştığı bir bölge olup ulaşım yönünden gelişmiş durumdadır.

Kuzeye yönelen D550 karayolu İzmir ilinin kuzey ilçelerini (Menemen, Aliağa, Bergama, Dikili) İzmir il merkezine bağlamaktadır. Kuzey yönünde Dikili ilçesinden il sınırları dışına çıkan karayolu aynı zamanda İzmir ilini Balıkesir, Çanakkale illeri ile Bursa üzerinden İstanbul'a bağlayan bölgenin en önemli karayolu ulaşım aksıdır.

Deniz ulaşımının tercih edilmesi halinde Karşıyaka ilçesinden Konak, Alsancak, Pasaport, Göztepe ve Üçkuyular'a vapur hattı bulunmaktadır. Üçkuyular'a Bostanlı İskelesi'nden arabalı vapur seferleri ile de ulaşılabilir. Yaz aylarında Karşıyaka ile Karaburun-Mordoğan ve Foça arası hafta sonu gemi seferleri düzenlenmekte, cumartesi ve pazar günleri düzenlenen karşılıklı seferler İzmirli tarafından yoğun biçimde kullanılmaktadır.

Alaybey-Karşıyaka-Mavişehir arasındaki 9,8 kilometrelik güzergah üzerinde 15 durak ve 17 araç ile hizmet veren tramvay hattı, gidiş-geliş şeklinde çift hat olarak çalışmakta ve Alaybey'den başlayıp sahil tarafından Bostanlı İskelesi'ne, oradan da İsmail Sivri Sokak, Şehit Cengiz Topel Caddesi, Selçuk Yaşar Sokak ve Caher Dudayev Bulvarı'nı takip ederek Mavişehire ulaşan tramvay hattı, İZBAN, vapur ve otobüslere aktarma da sağlamaktadır.

İZBAN, Aliağa-Cumaovası arasında banliyö hattında hizmet veren, havalimanı bağlantılı kent içi raylı toplu taşıma sistemidir. Günde 225 bin yolcu kapasitesine ulaşmıştır.

Günde 550 bin yolcu hedefi amaçlanan İZBAN'ın, güneyde Cumaovası ile Selçuk arasındaki ve kuzeyde Aliğa ile Bergama arasındaki kısımlarının açılmasıyla birlikte hat uzunluğu 185 kilometreyi bulacaktır.

Planlama alanı, Karşıyaka İlçesi, İnönü Mahallesi, İzmir Çevre Yolu'nun güneyinde, Soyak Evleri'nin kuzeyinde konumlu olan 26990 ada 1 parseldir.

Şekil 1: Karşıyaka İlçesi İçerisinde Planlama Alanının Konumu



Planlama alanı; idari olarak Karşıyaka Belediyesi ile Karşıyaka Kaymakamlığı ve İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı içerisinde yer almaktadır.

1.2. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU

Osmanlı Devleti'nde belediyeler kurulmadan önce belediye başkanlığı görevi kadılar tarafından yürütülmektedir. Ancak bir liman kenti olan İzmir'de, ticari faaliyet gösteren grupların şehrin ıslahıyla daha rahat çalışabileceklerini düşünerek yeni bir yönetim birimi oluşturulması taleplerini Osmanlı Devleti'ne iletmesi sonrasında; bölge halkına daha iyi hizmet verebilmek ve ticareti daha güvenilir bir şekilde denetlemek amacıyla 1868 tarihinde İzmir Belediyesi kurulmuştur. 19. yüzyıl başlarında küçük bir köy olan Karşıyaka'da ise belediye örgütlenmesi 1887 yılında kurulmuştur.

1924 tarihinde 491 sayılı Teşkilat-ı Esasiye Kanunu ile, İzmir Merkez Sancağı, Aydın Vilayetinden ayrılarak İzmir Vilayeti adını almıştır. Karşıyaka 1927 yılında merkeze bağlı bucak statüsü kazanmıştır. 1930 yılında kentin altyapı eksikliklerinin belediyenin mevcut yapısı ve gelirleriyle çözülemeyeceği düşünüldüğünden Karşıyaka Belediyesi lağvedilerek İzmir Belediyesi sınırları içerisine alınmıştır. 1949 yılında yürürlüğe giren 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu ile merkezi yönetim taşra örgütlenmesinin yeniden düzenlenmesi sonucu 1950 yılında İzmir'de ilçe sayısı 17, köy sayısı 682 olup merkez ilçeye bağlı 6 bucak (Merkez, Bornova, Buca, Cumaovası, Değirmendere ve Karşıyaka) bulunmaktadır. Karşıyaka 4 Mart 1954 tarih ve 6325 sayılı yasa ile 1 Haziran 1954 tarihinde 1. sınıf ilçe olmuştur. 1984 yılında yayımlanan 195 sayılı "Büyükşehirler Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname" ve 3030 sayılı Büyükşehirler Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun ile belediye sınırları içerisinde birden fazla ilçesi bulunan İzmir, Büyükşehir Belediyesi'ne dönüştürülmüş; 1984 yılı mahalli idare seçimleri ile faaliyete başlamıştır. Dolayısıyla, Karşıyaka Belediyesi 1984 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesinin kurulması ile Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçe belediyesi olmuştur. 1992 tarihinde Çiğli Belediyesinin kurulması/ayrılması ve son olarak 2008 yılında yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamına doğusunda Bayraklı Belediyesinin kurulması ile bugünkü idari sınırlarına kavuşmuştur. Günümüzde Karşıyaka'ya bağlı belde bulunmazken ilçeye bağlı 25 mahalle ile 2 köy/mahalle (Yamanlar ve Sancaklı Mahalleleri) bulunmaktadır. İlçe, toplamda 27 mahalle ile 5462 ha büyüklüğündedir.

1.3. DOĞAL YAPI

İzmir ili, Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi'nin doğusunda 38-39 enlem, 27-28 boylamlar arasında yer almaktadır. Orta enlem kuşağında, denizsel etkilere açık, iç deniz özelliği gösteren körfez yapısı ile Kıyı Ege şeridinin tektonik özelliğine göre iklimsel karakter göstermektedir. Orta enlem kuşağında yer alması ve kıyı şehri olması nedeni ile Akdeniz iklimi karakteri hâkimdir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlı, bahar ayları ise geçiş özelliği göstermektedir. Güneşlenme potansiyeli yüksektir. Rüzgar durumu denize açık kıyı şeridi ve farklı topografik yapıları bir arada bulundurması nedeni ile önemli bir potansiyel oluşturmaktadır.

Güneşlenme süresi ve yeterli düzeyde yağış miktarına bağlı olarak toprak yapısı tarımsal açıdan uygun iklim özelliğine sahiptir. Yenilenebilir enerji kaynakları (rüzgâr ve güneş) açısından da önemli sayılabilecek düzeyde potansiyeline sahiptir. Uzun yıllar ortalama sıcaklığı 17.9°C'dir ve sıcaklık artışı trendine sahiptir. Bu güne kadar ölçülen günlük

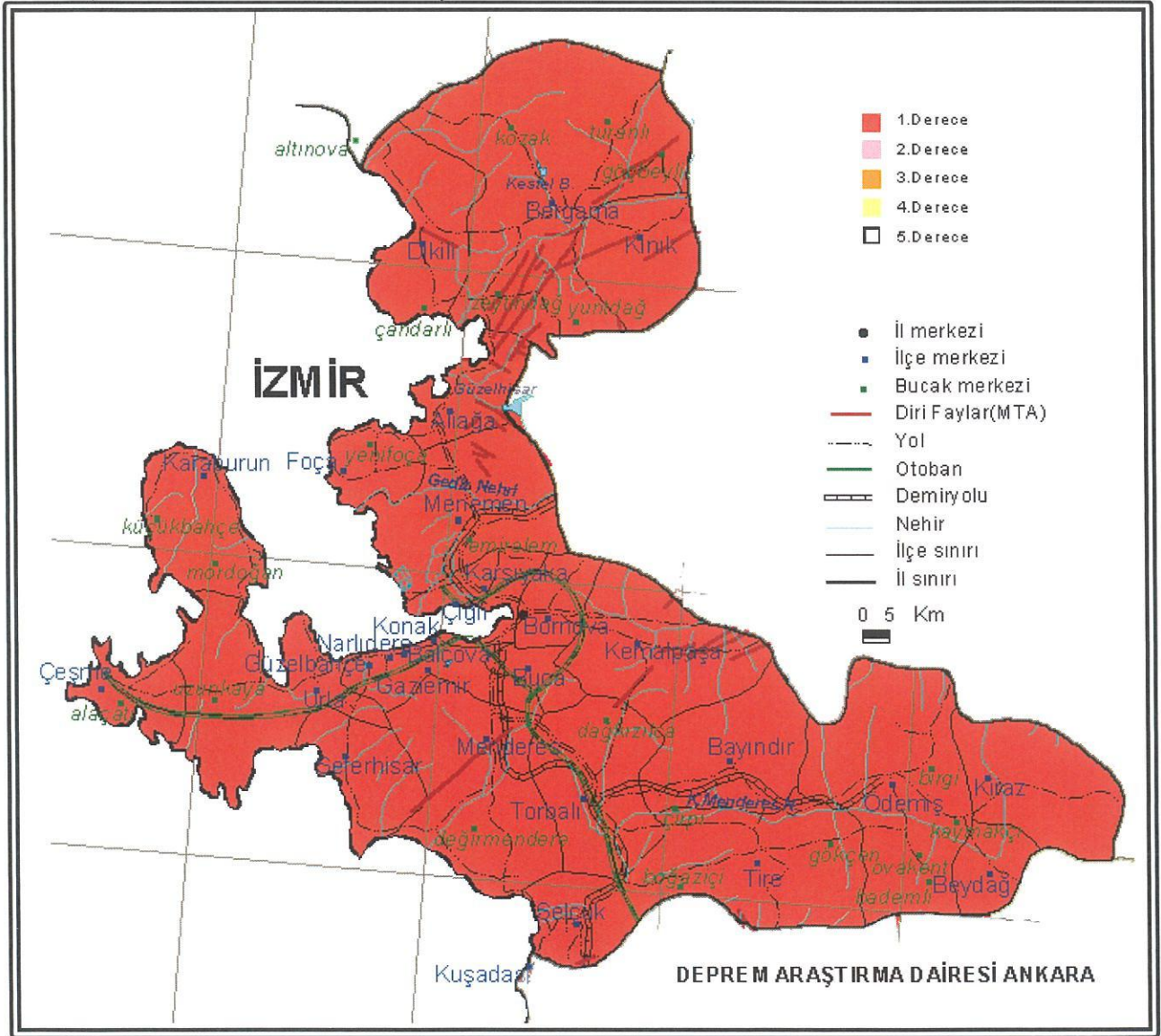
maksimum sıcaklık 43,0 °C'dir (12/08/2002). Bu güne kadar ölçülen günlük minimum sıcaklık -8,2 °C'dir (04/01/1942).

Zarar verici meteorolojik olayların (kuvvetli yağış, dolu ve fırtına vb.) oluşma sıklığı özellikle kış aylarında yüksektir. İzmir iline ait ortalama yağış miktarı 58.48 kg/m²'dir. Aylık ortalama yağışlı gün sayısı ise 6.56'dır. En yağışlı aylar aralık, ocak ve şubat aylarıyken, temmuz ve ağustos yağışlı gün sayısının en az olduğu aylardır.

İzmir'in hakim rüzgar yönü güney-güneydoğu, mevsimsel değişimlere bağlı olarak ikincil derece hakim rüzgar yönü batı-kuzeybatıdır.

Karşıyaka, 1. Derece Deprem Bölgesi'nde yer almakta olup Simav Grabeni, Gediz Grabeni ve Büyük Menderes Grabeninin yakın olması dolayısıyla ülkemizin deprem açısından en aktif bölgelerinden biridir. İzmir Bölgesi'nde var olan diri faylar aşağıdaki haritada gösterilmiştir.

Şekil 2: İzmir ve Yakın Çevresi Fay Hatları



1.4. JEOLJİK YAPI/YERLEŞİME UYGUNLUK

Karşıyaka ilçesinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planları kapsamındaki 1942 ha'lık kentsel yerleşim alanında jeolojik-jeoteknik etüt raporları bulunmaktadır. Jeolojik-jeoteknik etüt raporları, parçalar halinde onanan Karşıyaka'nın yerleşime uygunluk değerlendirmesi aşağıda özetlenmektedir:

11.05.2012 tarihinde onanan Mavişehir Toplu Konut Alanına ilişkin jeolojik-jeoteknik etüt raporunda bölgenin yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan olarak belirlendiği; alan genelinde sıvılaşma, oturma, şişme ve taşıma gücü problemlerinin olduğu belirtilmektedir.

13.08.2012 tarihinde onanan ve Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri, L18A02B2C, L18A02B3A, L18A02B3B, L18A02B3C, L18A02B3D, L18A02B4B, L18B01A1D, L18B01A4A ve L18B01A4D paftaları kapsayan raporda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından:

- Uygun Alan-2: Kaya Ortamlar,
- Önemli Alan-2.2: Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar,
- Önemli Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar değerlendirmelerini içermektedir.

17.11.2013 tarihinde onanan ve Örnekköy Mahallesi, L18A03A4A, L18A03A4B, L18A03A4C, L18A03A4D paftaları (Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı) kapsayan raporda alanın yerleşime uygunluk değerlendirmesinde Uygun Alan-1: Zemin Ortamlar şeklindedir.

13.12.2013 tarihinde onanan ve Zübeyde Hanım Mahallesi, L18A03A1B, L18A03A1C, L18A03A2A, L18A03A2D paftaları kapsayan raporun yerleşime uygunluk değerlendirmesinde:

- Uygun Alanlar-1: Zemin Ortamlar,
- Önemli Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar belirlenmiştir.

13.12.2013 tarihinde onanan Latife Hanım Mahallesi, L18A03A2A, L18A03A2B, L18A03A2D paftaları kapsayan raporun yerleşime uygunluk değerlendirmesinde:

- Önemli Alan-3: Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar,
- Önemli alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar belirlenmiştir.

02.05.2013 tarihinde onanan Alaybey, Bahriye, Bahriye Üçok, Tersane, Donanmacı ve Tuna Mahalleleri, L18A03D2D, L18A03D3C, L18A03D3D, L18A03D3A, L18A03D3B, L18A03D2C, L18A03C4A, L18A03C1D, L18A03C4B, L18A03C1C paftaları kapsayan raporun yerleşime uygunluk değerlendirmesinde;

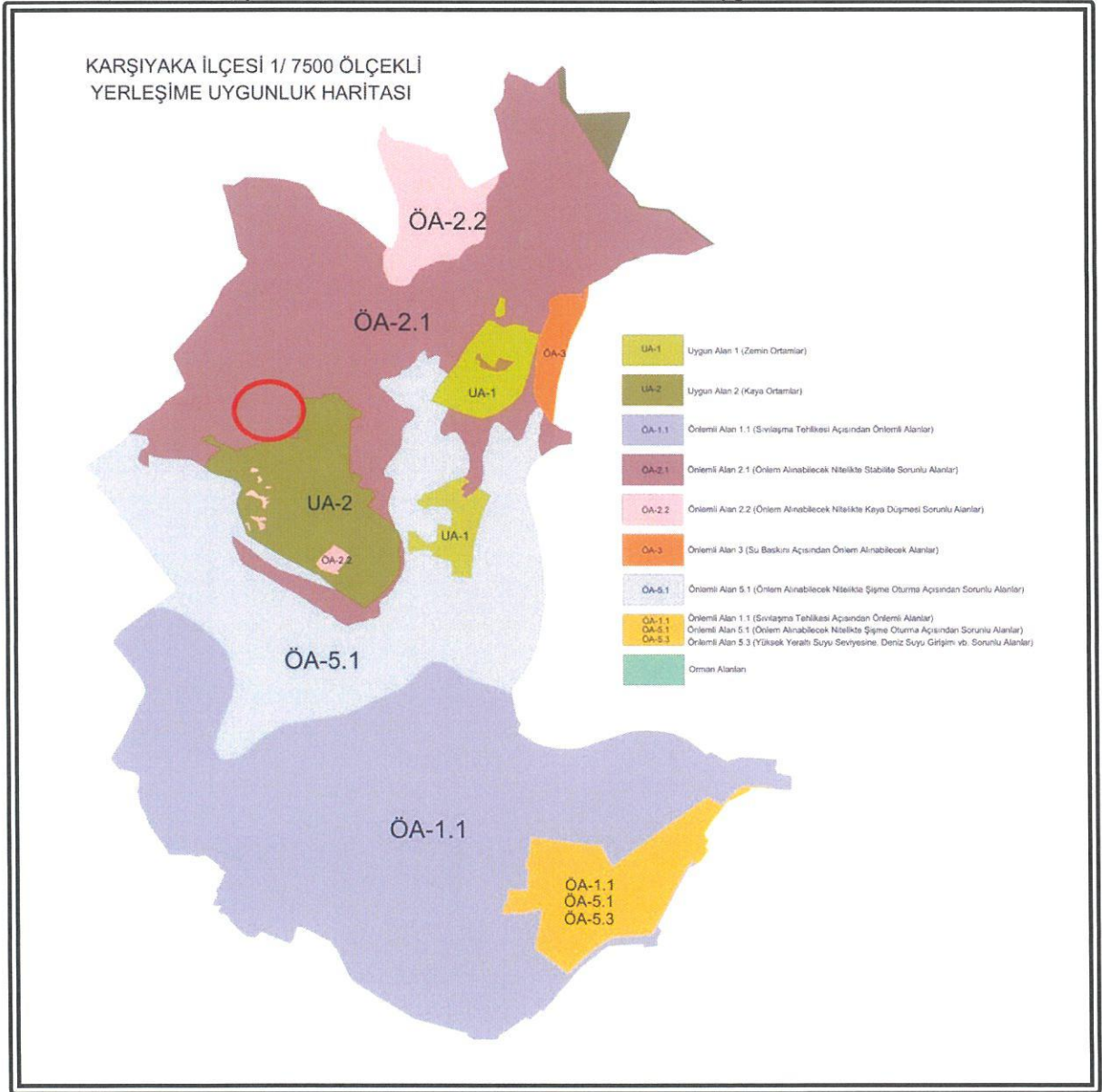
- Önemli Alan-1.1: Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar,
 - Önemli Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından sorunlu Alanlar belirlenmiştir.
-

Son olarak, 30.09.2016 tarihinde onanan ve Karşıyaka ilçesinde yaklaşık 1358 ha'lık alan kapsayan raporda yerleşime uygunluk açısından;

- Önemli Alan-1.1: Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar,
- Önemli Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar,
- Önemli Alan-2.2: Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar,
- Önemli Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar değerlendirilmeleri yapılmıştır.

Planlama alanı; jeolojik-jeoteknik etüt raporları sonucunda ÖA-2.1-Önemli Alan 2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak tespit edilmiştir.

Şekil 3: Karşıyaka İlçesi ve Planlama Alanında Yerleşime Uygunluk Haritası



2. PLANLAMA SÜRECİ

2.1. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

2.1.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Söz konusu plana askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında, 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılarak 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

16.11.2015 onama tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na yapılan itirazların değerlendirilmesi sonrasında düzenlenen plan değişiklikleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 07.07.2020 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alanlar" kullanımında olup; kullanım kararı Plan Hükümleri'nde "4.Tanımlar" başlığında "4.7. Kentsel Yerleşik Alanlar: büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır." olarak tanımlanmıştır.

Plan Hükümleri'nin "8.1.1 Kentsel Yerleşme Alanları" başlığında ise;

"8.1.1.1. Bu planda kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür. Kentsel yerleşme alanları kapsamındaki kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarına ilişkin alt ölçekli planlarda nüfus kabulleri 9. bölümde yer alan tablolara göre belirlenecektir.

8.1.1.2. Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, bağlı buldukları kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlarda; çevre düzeni planında önerilmiş gelişme alanı varsa bu alan sınırları da dikkate alınarak, gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde ise varsa geçmişte belirlenmiş köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar da dikkate alınarak, yerleşmenin kendi gereksinimi kadar alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. Alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur.

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." denilmektedir.

Şekil 4: 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



2.1.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

İzmir kent bütününi kapsayan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Planlama alanı 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanları" kullanımında olup kullanım kararı Plan Hükümleri'nin "4.Tanımlar" başlığında "4.6.2 Kentsel Gelişme Alanları: Büyükşehir Belediye sınırları içinde var olan henüz yapılaşmamış ve bu planla yapılaşması önerilen alanlar" olarak,

"7. Özel Hükümler" başlığında ise

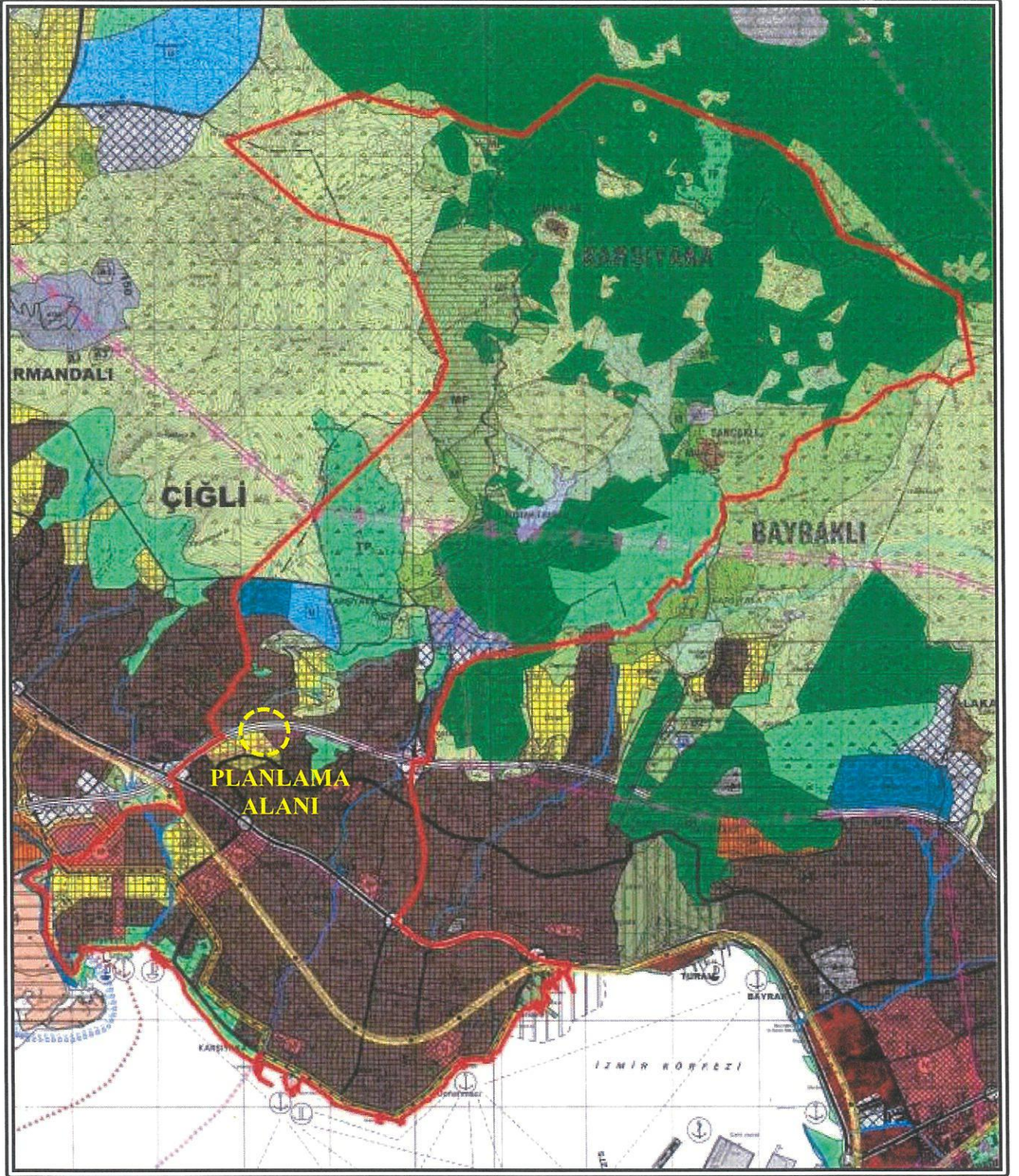
"7.16. Kentsel Gelişme Alanları: Bu planda kentsel gelişme alanı olarak belirlenmiş alanlar henüz yapılaşmamış alanlardır. Bu alanlarda alt ölçekli imar planı ve bunlara bağlı olarak imar uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.

7.1.6.1. Bu alanlarda yapılacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planlarında, nüfus projeksiyonları doğrultusunda, İmar Kanunu'nun öngördüğü minimum sosyal donatı standartları sağlanacak ve yaşam kalitesi yüksek yerleşim alanları oluşturulacaktır.

7.1.6.2. Bu alanlarda konut ve konut kullanıma hizmet verecek sosyal, kültürel ve teknik altyapı kullanımlarının haricinde sanayi, depolama vb. gibi kullanımlar yer alamaz.

7.1.6.3. Yeni gelişmeye açılacak alanlarda 1/5000 ve daha alt ölekte jeolojik etüt yapılması ve yapı niteliklerinin ayrıntılı jeolojik etütler doğrultusunda belirlenmesi zorunludur. Jeolojik etüt yapılmadan herhangi bir alan yerleşime açılmaz veya yapılacak planlar geçerli sayılamaz." olarak tanımlanmıştır.

Şekil 5: 25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

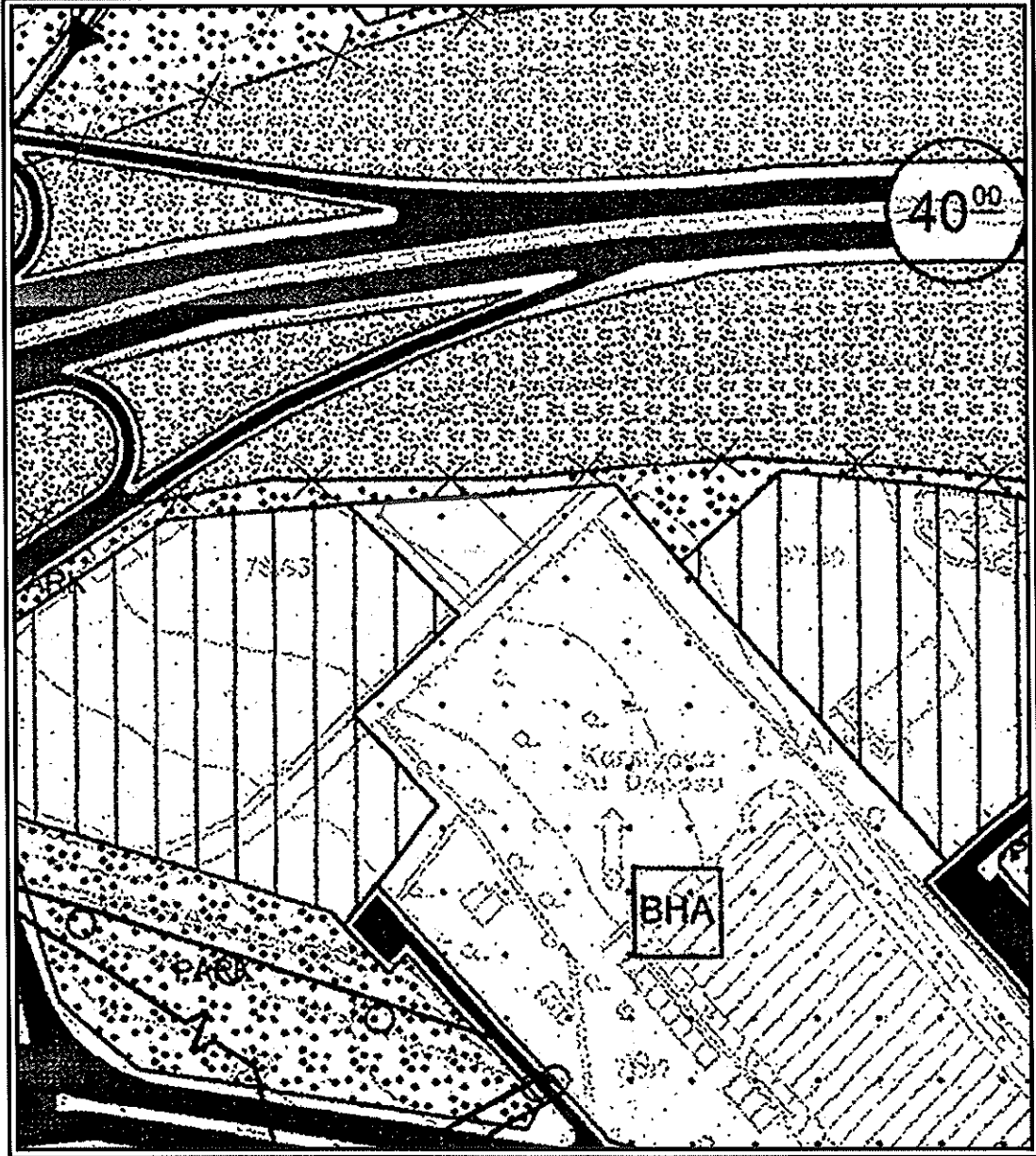


2.1.3. Karşıyaka 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

İzmir Büyükşehir Belediyesince 08.07.2019 tarihinde onanan Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı'nda konu alan "BHA" kullanımında yer almaktadır.

Planın plan notlarında; "Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmeğ üretim tesisi, pazar yeri, idari sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılacağı alandır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir." denilmektedir.

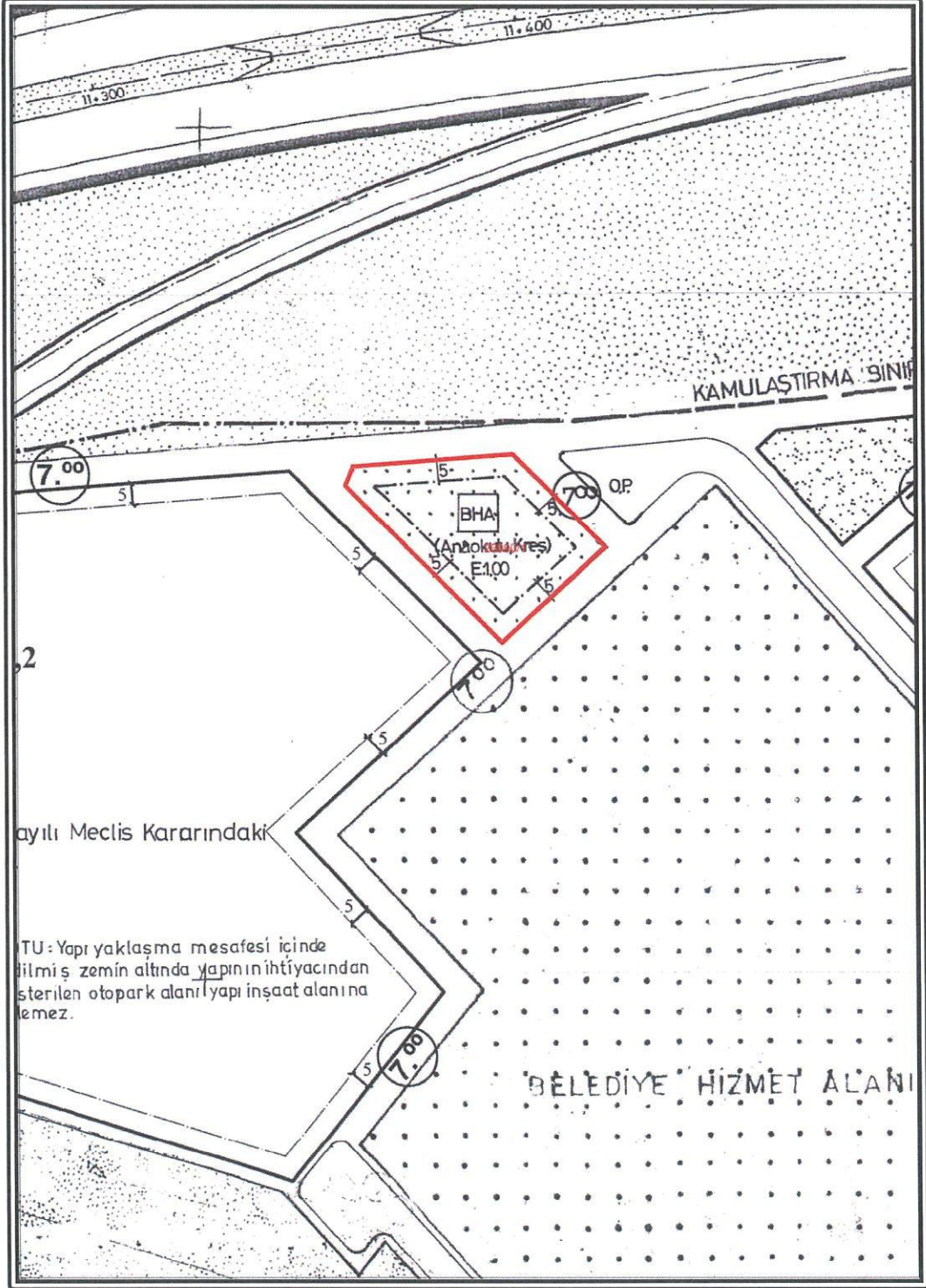
Şekil 6: Karşıyaka 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



2.1.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda planlama alanı E:1.00 yapılaşma koşullu "BHA (Anaokulu, Kres)" kullanımındadır.

Şekil 7:Yürürlükte Bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

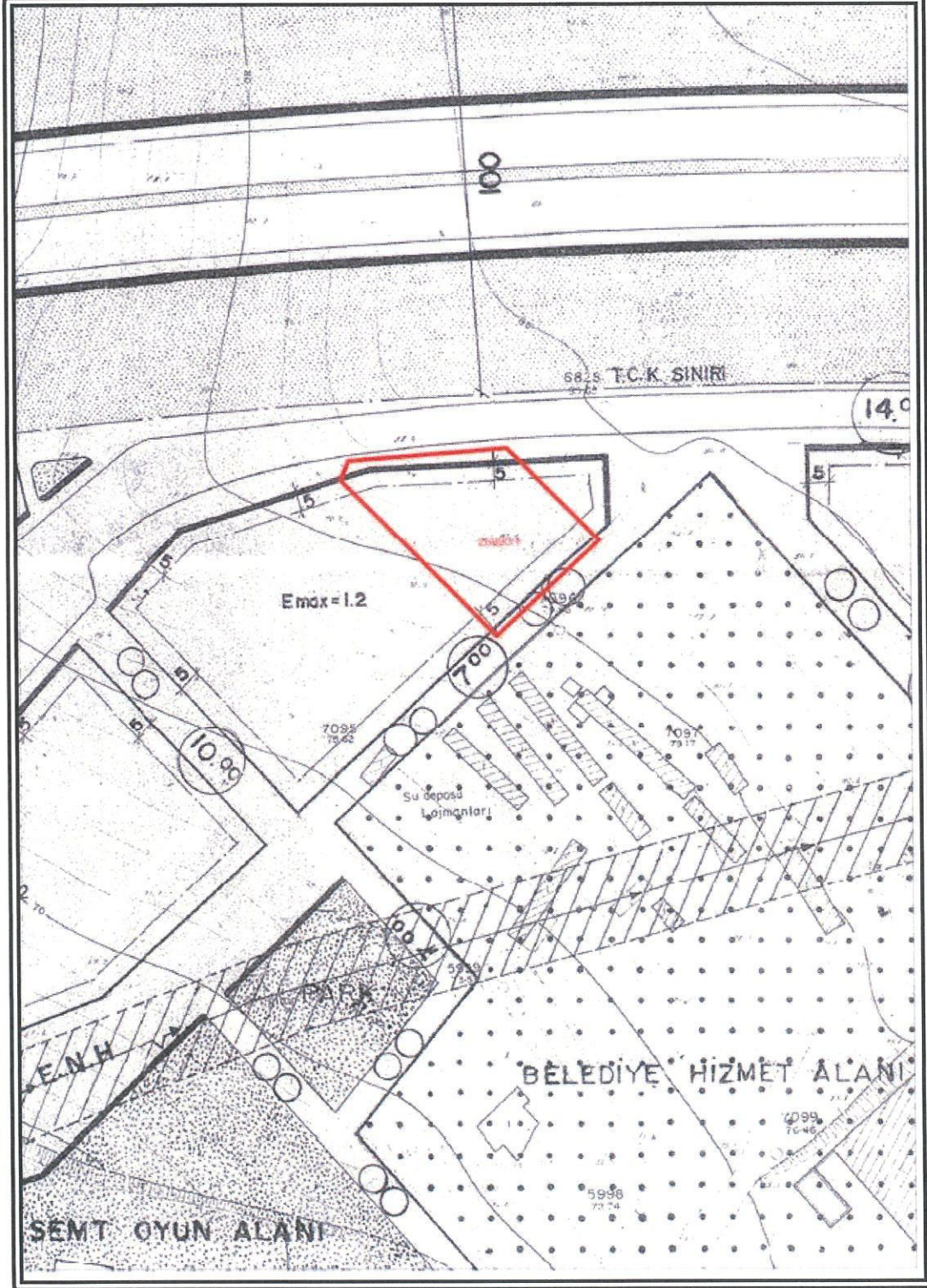


2.2. ALANA İLİŞKİN PLANLAMA SÜRECİ

2.2.1. 02/10/1987 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli İmar Planı

02/10/1987 onama tarihli 1/1000 ölçekli “Cumhuriyet, Örnekköy, Yamanlar İmar Plan”ında planlama alanı $E_{max}=1.2$ yapılaşma koşullu Konut Alanı olarak belirlenmiştir.

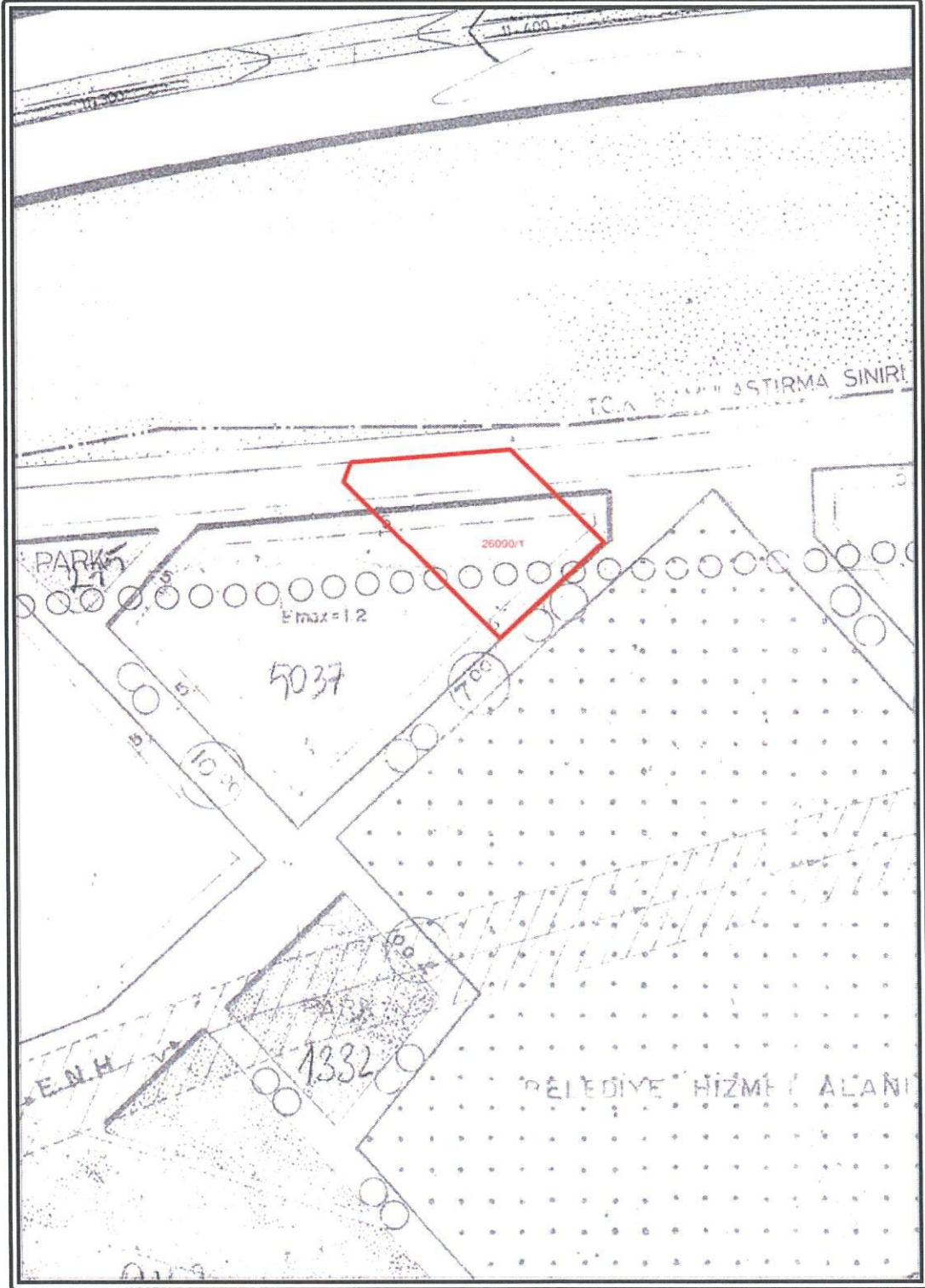
Şekil 8: 02/10/1987 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



2.2.2. 15/09/1993 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

15/09/1993 onama tarihli 1/1000 ölçekli "Aydın Çanakkale Otoyol Güzergahı Revizyon İmar Planı"nda planlama alanı, plan onama sınırı içerisine tamamen girmemekle birlikte, planda bir kısmı Taşıt Yolu bir Emax=1.2 yapılaşma koşullu Konut Alanı olarak belirlenmiştir.

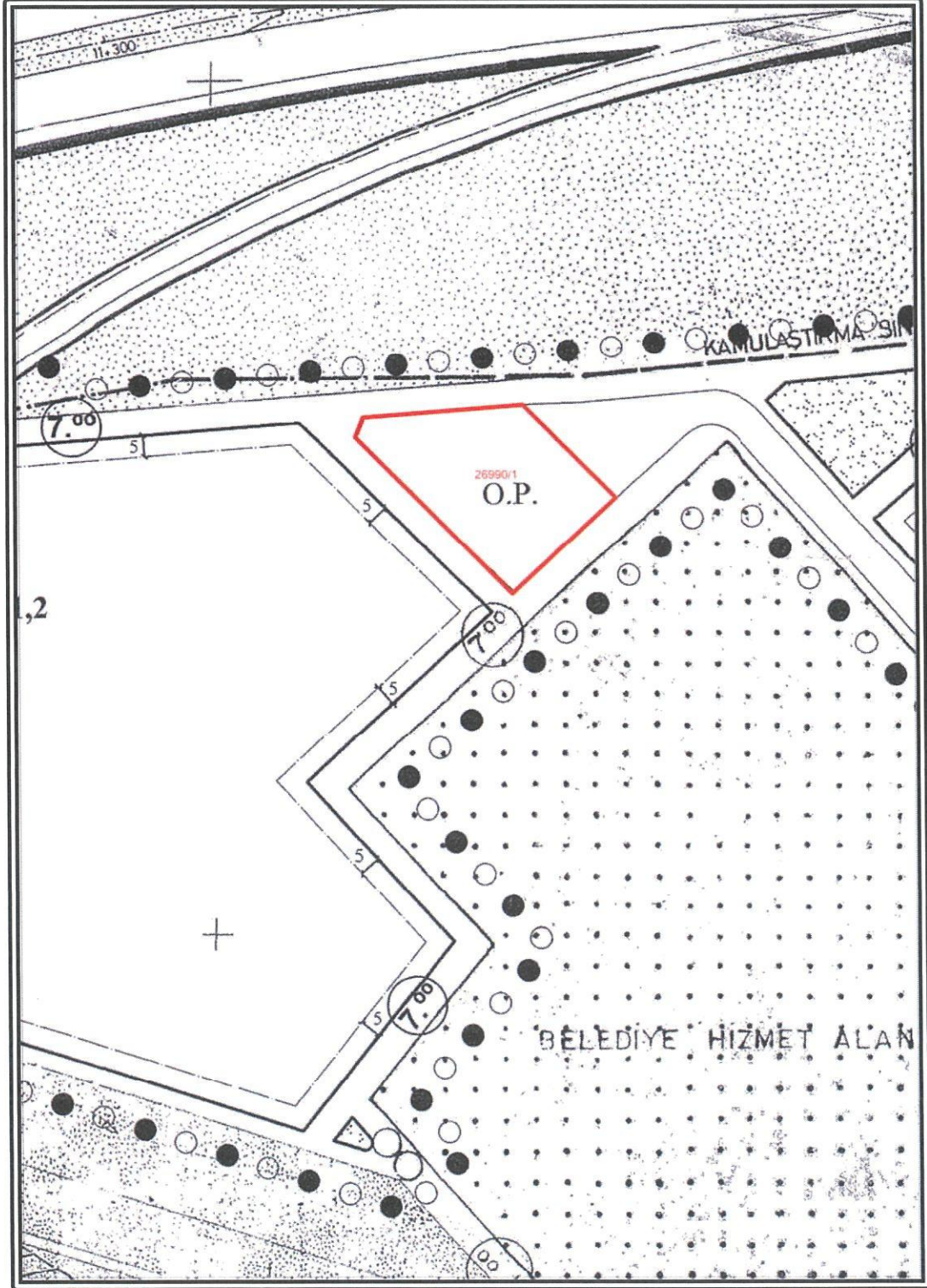
Şekil 9: 15/09/1993 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



2.2.3. 17/07/2007 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

17/07/2007 onama tarihli "Karşıyaka İlçesi, Yamaç Mahallesi, 25080, 25081, 25072, 25056, 25077, 25076, 25075, 25074, 25067, 25066 ve 25031 Parsellere Ait Konut Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği"nde, planlama alanı "Otopark Alanı" olarak belirlenmiştir.

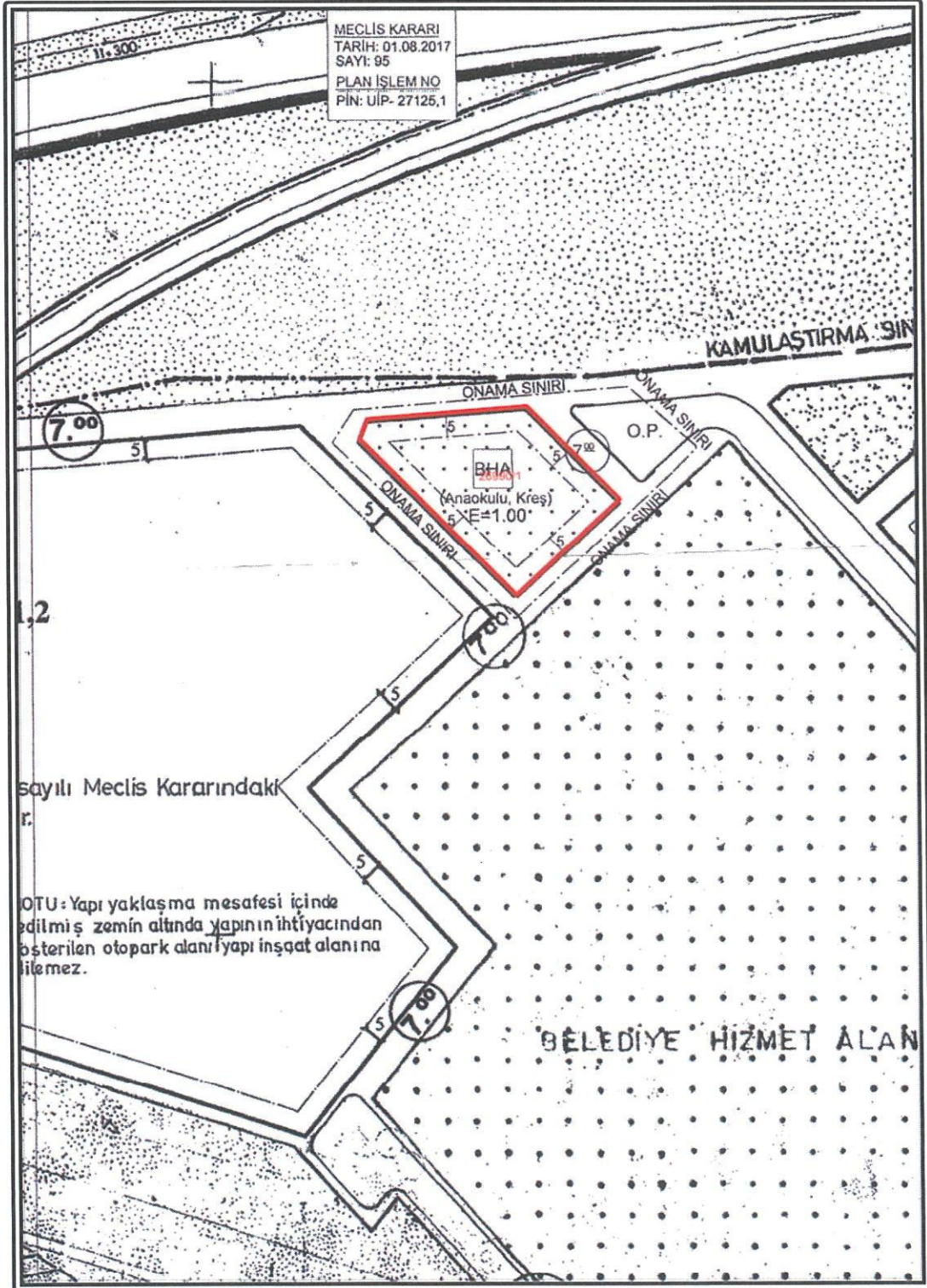
Şekil 10: 17/07/2007 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



2.2.4. 13/11/2017 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

13/11/2017 onama tarihli “9782 Ada 1 Parselde Yer Alan Kreş Alanının Batısında Bulunan Otopark Alanı İle Birlikte Yeniden Düzenlenmesi ve 26703 Ada 1 Parselin Batısında Bulunan Otopark Alanının Bir Kısımının Belediye Hizmet Alanı Olarak Ayrılmasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği”nde, planlama alanı E:1.00 yapılaşma koşullu “BHA (Anaokulu, Kreş)” olarak belirlenmiş olup aynı plan kararlarını korumaktadır.

Şekil 11: 13/11/2017 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

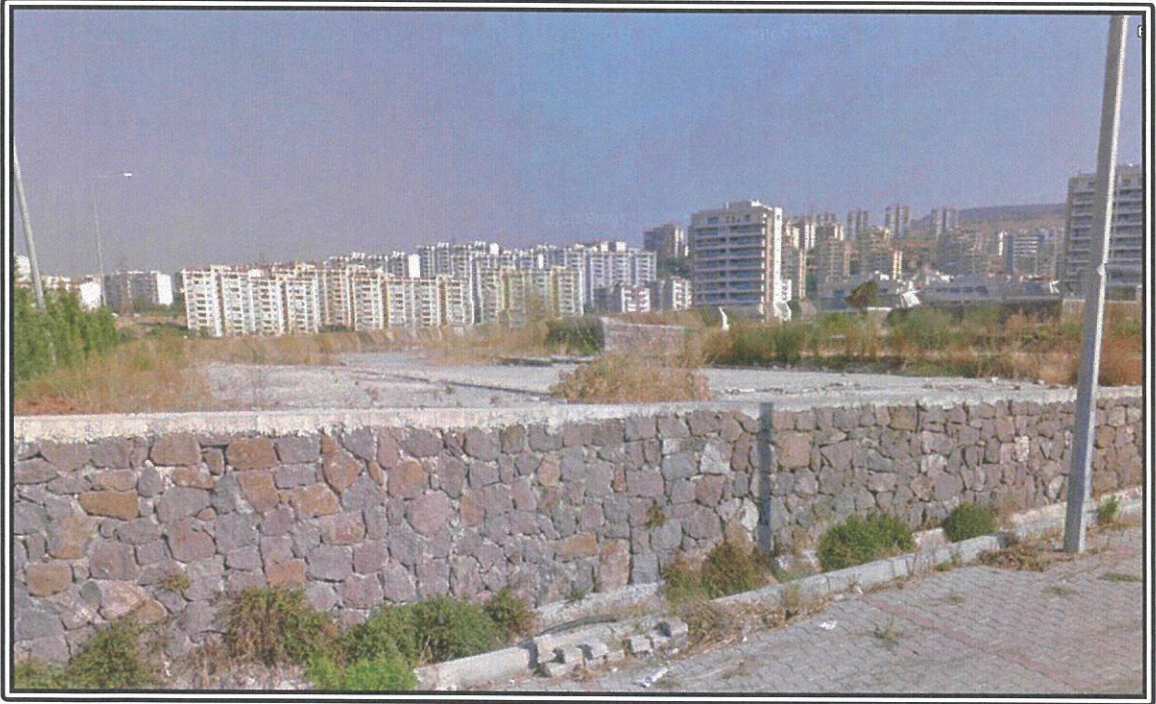


3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

Şekil 12: Alana İlişkin Fotoğraf-1



Şekil 13: Alana İlişkin Fotoğraf-2



4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekansal Kullanım Tanımları ve Esasları Başlığı'nda;

Belediye hizmet alanı; “Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, **sosyal ve kültürel merkez** gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlar” olarak tanımlanmaktadır.

Gelinen süreçte; Belediyemizce bölgede muhtelif alanlarda “Anaokulu ve Kreş” proje ve imalat süreçlerine başlanmış olup, plan değişikliğine konu 26990 ada 1 parselde “Belediye Hizmet Alanı” kullanımının altında yalnızca “Anaokulu ve Kreş” kullanımlarının yer alması nedeniyle alanda yapılacak olan faaliyetler kısıtlanmaktadır.

13/11/2017 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile E:1.00 yapılaşma koşullu “BHA (Anaokulu, Kreş)” olarak belirlenen ve konu plan değişikliği sonrası Belediyemiz adına tescillenen parselin en verimli ve en etkin şekilde kullanılabilmesi amacıyla; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. madde doğrultusunda sosyal altyapı standartları azaltılmadan; bölgenin gereksinimleri de göz önüne alınarak; “Kreş” kullanımını da içeren “BHA (Sosyal Kültürel Tesis)” önerilmiştir.

Şekil 14: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

