

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ,
İMBATLI MAHALLESİ 303 Ada 121, 122, 123,
124, 125, 126, 127, 129, 130, 164 ve 165
PARSELLER İLE 304 Ada 132, 133, 134, 135, 136,
137, 138 ve 139 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Meclis Karar No : 05.88
Meclis Karar Tarihi : 13.01.2022

Mustafa Yılmaz SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

8 A 1 2
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 01/09/2021

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 203

ÖLÇEK:1/1000

PİN:UİP-35266850

KONU: İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, İMBATLI MAHALLESİ 303 Ada 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 129, 130, 164 ve 165 NUMARALI PARSELLER İLE 304 Ada 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138 ve 139 NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Demet SAATCİ
Şehir Plancısı

Nehir YÜKSEL
Plan ve Proje Müdürü

Zeki YILDIRIM
Şehir Plancısı
Başkan Yardımcısı

Cemil TUGAY
Karşıyaka Belediye Başkanı

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, İMBATLI MAHALLESİ 303 Ada 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 129, 130, 164 ve 165 NUMARALI PARSELLER İLE 304 Ada 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138 ve 139 NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU 15 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI.....	1
1.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU.....	1
1.2. MÜLKİYET BİLGİSİ.....	2
2. PLANLAMA SÜRECİ.....	3
2.1. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR.....	3
2.1.1. 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı.....	3
2.1.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı.....	4
2.1.3. 1/5000 ölçekli Karşıyaka 2.Etap Nazım İmar Planı.....	5
2.1.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	5
3. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	9
3.1. KİTLE ETÜDÜ VE RUHSAT BİLGİLERİ.....	9
3.1. DÜZENLEME SAHALARI.....	14
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	15
4.1. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	15

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Karşıyaka İlçe Sınırı.....	1
Şekil 2: Planlama Alanının Konumu.....	2
Şekil 3: 1/1000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	3
Şekil 4: 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	4
Şekil 5: Karşıyaka 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	5
Şekil 6: 02.10.1987 Onaylı Uygulama İmar Planı.....	6
Şekil 7: 28.02.1994 Onaylı Uygulama İmar Planı.....	6
Şekil 8: 04.01.1999 Onaylı Uygulama İmar Planı.....	7
Şekil 9: 26.07.2000 Onaylı Yürürlükteki Uygulama İmar Planı - Plan Notu.....	8
Şekil 10: 26927 Ada 1 Parsel.....	9
Şekil 11: 26902 Ada 1 Parsel.....	10
Şekil 12: 26886 Ada 1 Parsel.....	11
Şekil 13: 26851 Ada 1 ve 2 Parseller.....	12
Şekil 14: 26861 Ada 1 Parsel.....	13
Şekil 15: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi.....	15

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Mülkiyet Alanları.....	2
Tablo 2: Yürürlükteki Uygulama İmar Planı - Plan Hesapları.....	7
Tablo 3: Öneri Uygulama İmar Planı - Plan Hesapları.....	15

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, Gazemir, 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, Anadolu Caddesi ve Girne Bulvarı bağlantılarını sağlayan Girne Kavşağının kuzey batısında, İmbatlı Mahalle sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu alanın 6072 sok., 6071/1 Sok ile 1825 sokaktan ulaşım bağlantısı bulunmaktadır.

Şekil 2: Planlama Alanının Konumu



1.2. MÜLKİYET BİLGİSİ

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, İmbatlı Mahallesi, 25L2B plan paftasında 303 Ada 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 129, 130, 164 ve 165 parseller ile 304 Ada 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138 ve 139 numaralı ve özel mülkiyete konu parselleri içermektedir.

Tablo 1: Mülkiyet Alanları

Parsel No	Alan(m2)	Parsel No	Alan(m2)
303/121	150	304/132	131
303/122	150	304/133	84
303/123	150	304/134	106
303/124	150	304/135	133
303/125	150	304/136	179
303/126	150	304/137	200
303/127	150	304/138	200
303/129	150	304/139	140
303/130	150	Toplam	1173
303/164	90		
303/165	60		
Toplam	1500		

2. PLANLAMA SÜRECİ

2.1. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

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

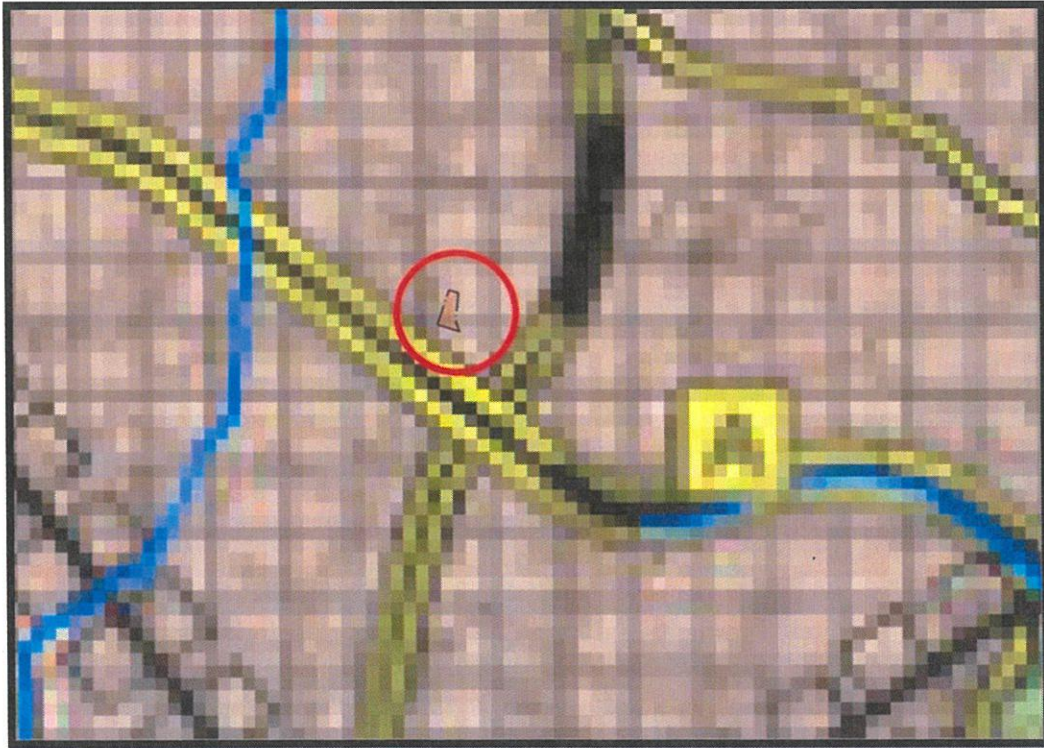
İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Söz konusu plana askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında, 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına 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 16.12.2020 tarihinde onaylanmıştır.

16.12.2020 tarihinde değişikliklerin onaylandığı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı L18 numaralı plan paftasında söz konusu alan "Kentsel Yerleşik Alan" olarak belirlenmiş olup "Konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo v.b. gibi sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir." ifadedi plan hükmü altına alınmıştır.

Şekil 3: 1/1000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



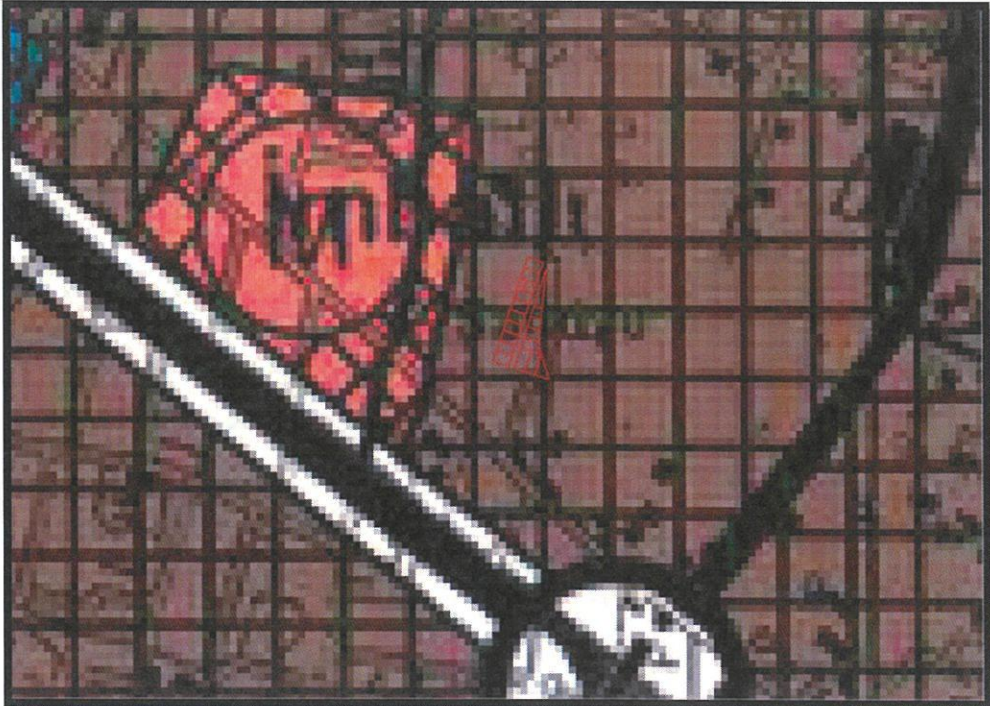
2.1.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

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

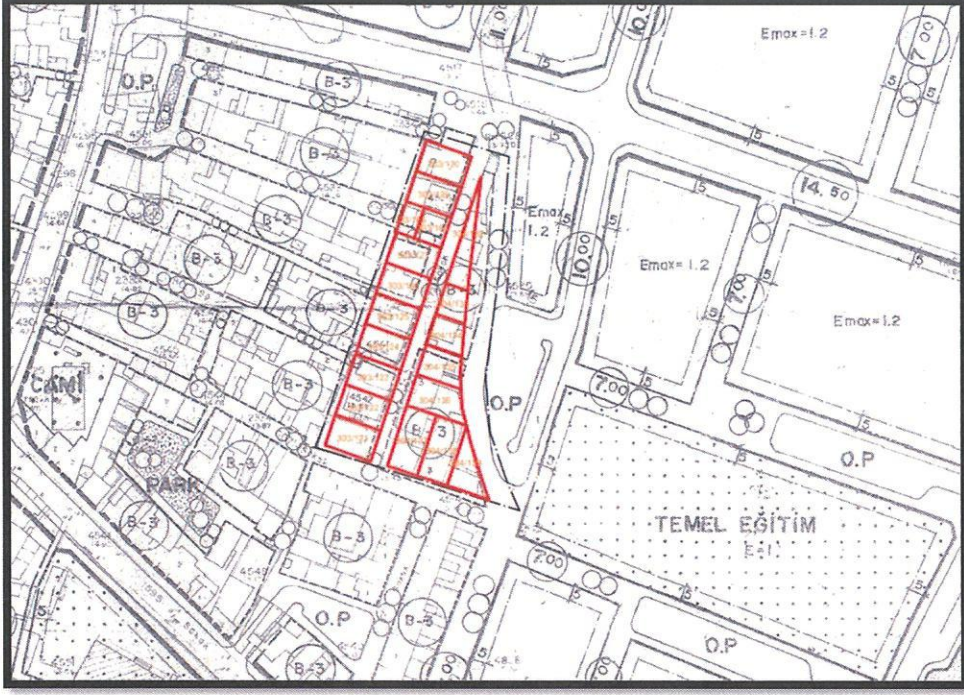
1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planına göre L18A1 Plan Paftasında söz konusu alan “Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alan” içerisinde kalmaktadır:

- Plan hükümlerinde Kentsel Yerleşik Alanlar, “Konut ve konut kullanıma hizmet verecek, sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atık su üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolama alanları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.” şeklinde tanımlanmıştır.
- Bu kapsamda;
 - Planlama aşamasında alanın özelliğine göre ilgili kurum görüşlerinin alınacağı,
 - Kentsel yerleşik alanlarda onaylı imar planlarının öngördüğü nüfusun aşılamayacağı,
 - İmar planlarında var olan sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarının azaltılmayacağı,
 - Kentsel yerleşik alanlarda yapı stokunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine alanın, jeolojik yapısına göre koruma/yenileme, sağlıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projelerin yapılabileceği, belirtilmektedir.

Şekil 4: 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

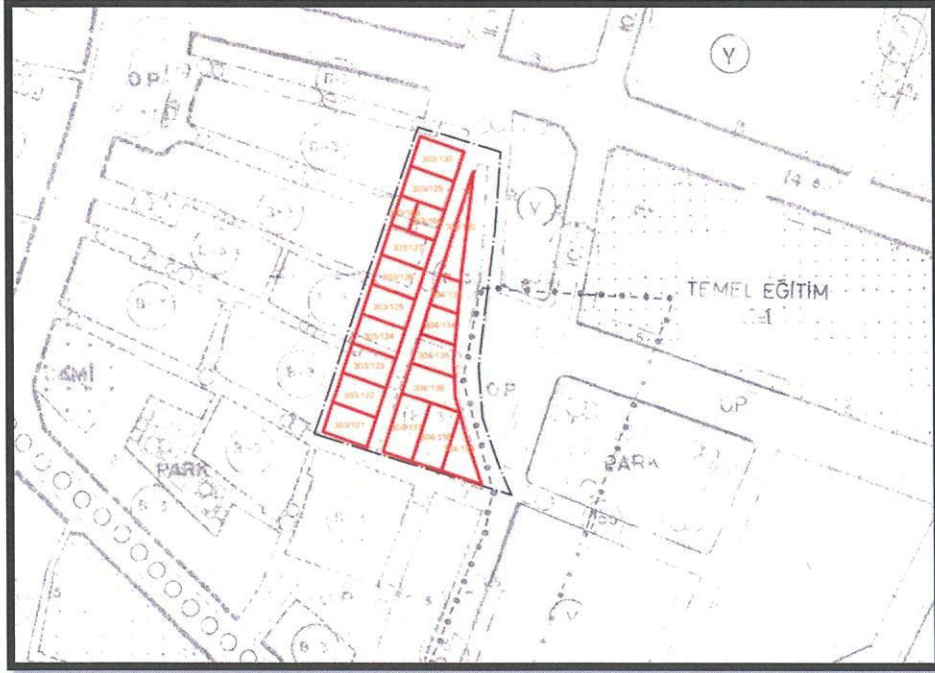


Şekil 6: 02.10.1987 Onaylı Uygulama İmar Planı



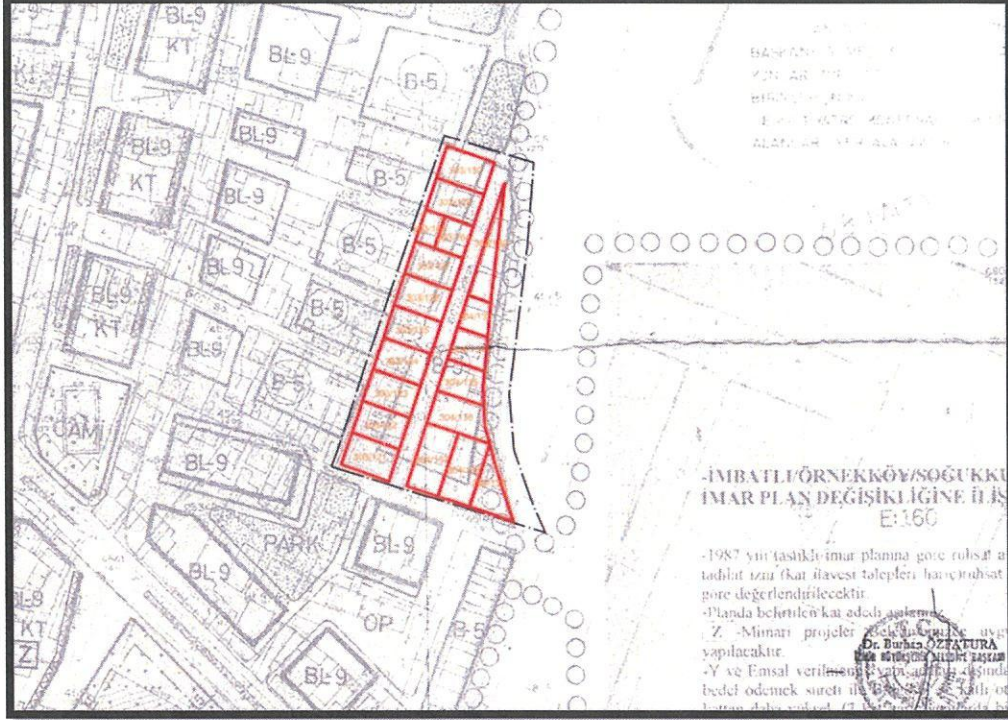
28.02.1994 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar Y Koşulu Uygulaması İmar Planında 25L2B Plan Paftasında kalan Plan Değişikliğine konu alanın kullanım kararı "Konut Alanı" yapılaşma koşulu "Bitişik Nizam- 3Kat" olarak belirlenmiştir.

Şekil 7: 28.02.1994 Onaylı Uygulama İmar Planı



04.01.1999 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli İmbatlı-Örnekköy-Soğukkuyu İmar Planında 25L2B Plan Paftasında kalan Plan Değişikliğine konu alanın kullanım kararı “Konut Alanı” yapılaşma koşulu “Bitişik Nizam- 5Kat”olarak belirlenmiştir.

Şekil 8: 04.01.1999 Onaylı Uygulama İmar Planı

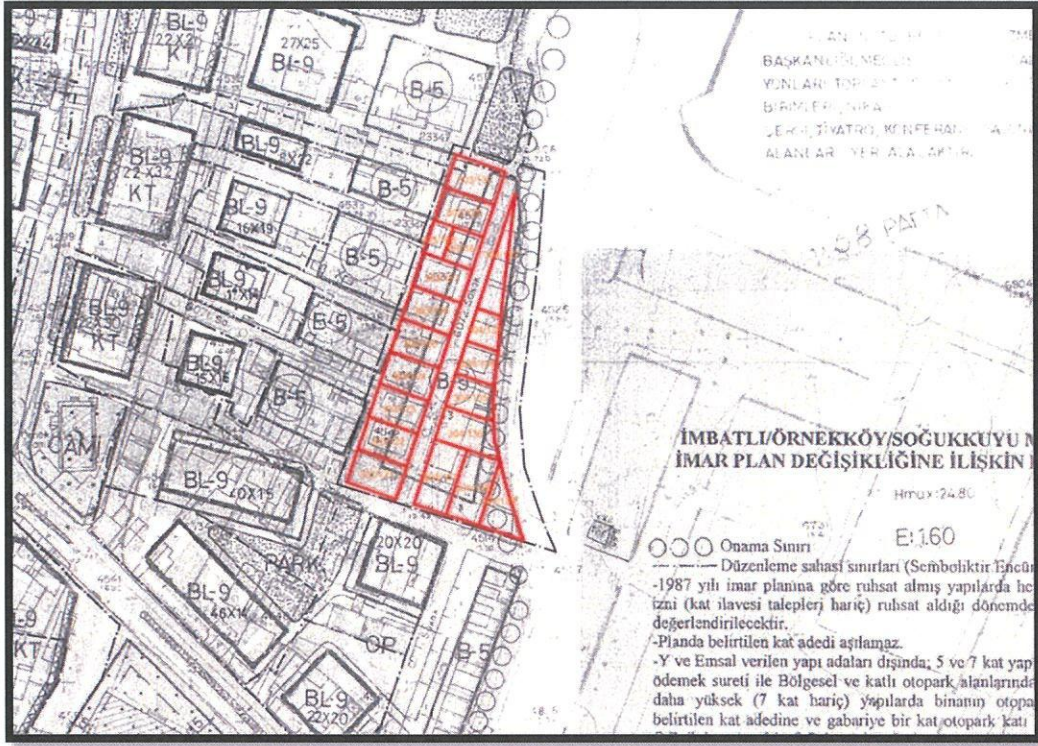


26.07.2000 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli İmbatlı-Örnekköy-Soğukkuyu Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine ilişkin 25L2B Plan Paftasında, Plan Değişikliğine konu alanın kullanım kararı “Konut Alanı” yapılaşma koşulu “Bitişik Nizam-5Kat”olarak belirlenmiştir. Plan Değişikliğine ilişkin plan notlarında mevcut Uygulama İmar Planında bahçe mesafesi verilmeyen imar adalarının uygulamalarına yönelik **“Bahçe mesafeleri plandan ölçülerek uygulama yapılacaktır. Bahçe mesafesi verilmeyen adalarda imar hattı kütle hattıdır.”** plan hükümleri belirlenmiştir.

Tablo 2: Yürürlükteki Uygulama İmar Planı - Plan Hesapları

Mevcut İmar Planı	
Alan Kullanımı	Alan(m2)
Konut Alanı	1840
İnşaat Alanı	9200
Yol	353

Şekil 9: 26.07.2000 Onaylı Yürürlükteki Uygulama İmar Planı - Plan Notu

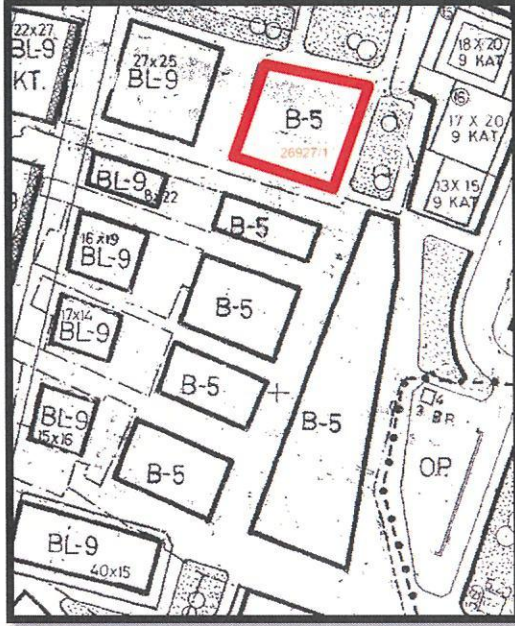


3. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN ANALİZLER

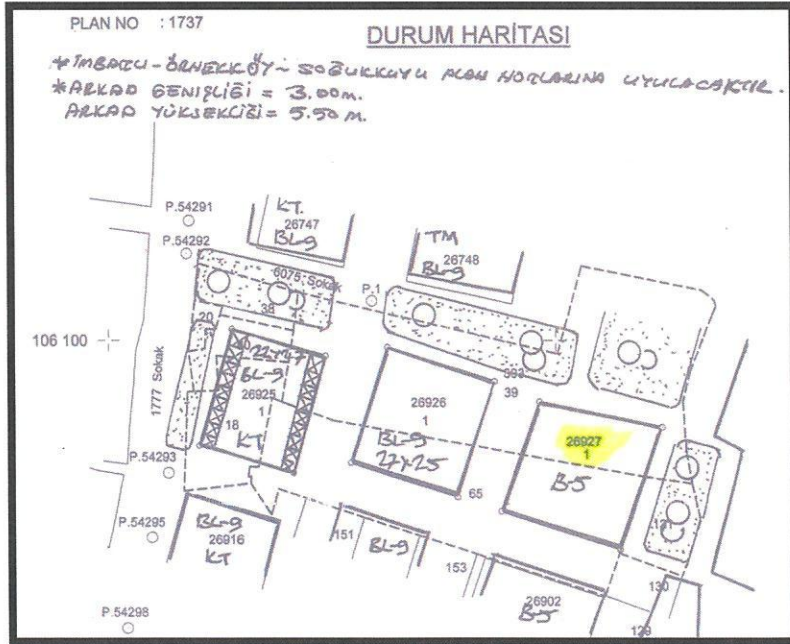
3.1. KİTLE ETÜDÜ VE RUHSAT BİLGİLERİ

Plan Değişikliğine konu alanın çevresinde bulunan “B-5” yapılaşma koşullu imar adalarına ilişkin kitle etüdü ve ruhsat bilgileri aşağıda belirtilmektedir.

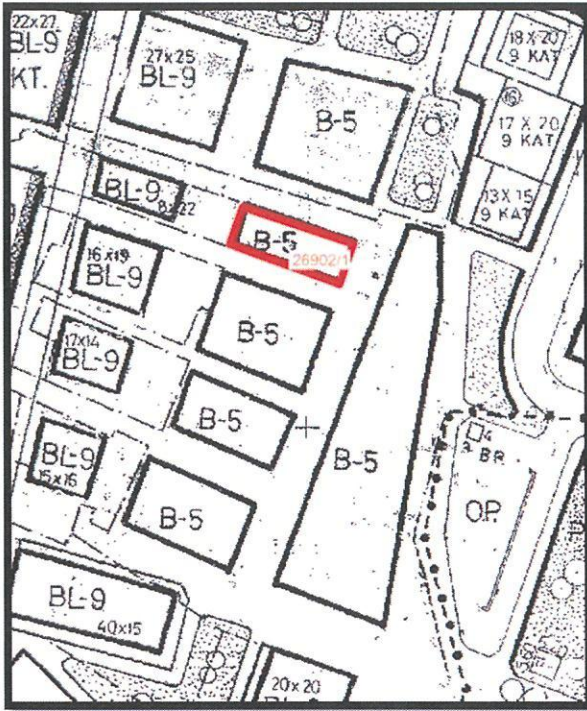
Şekil 10: 26927 Ada 1 Parsel



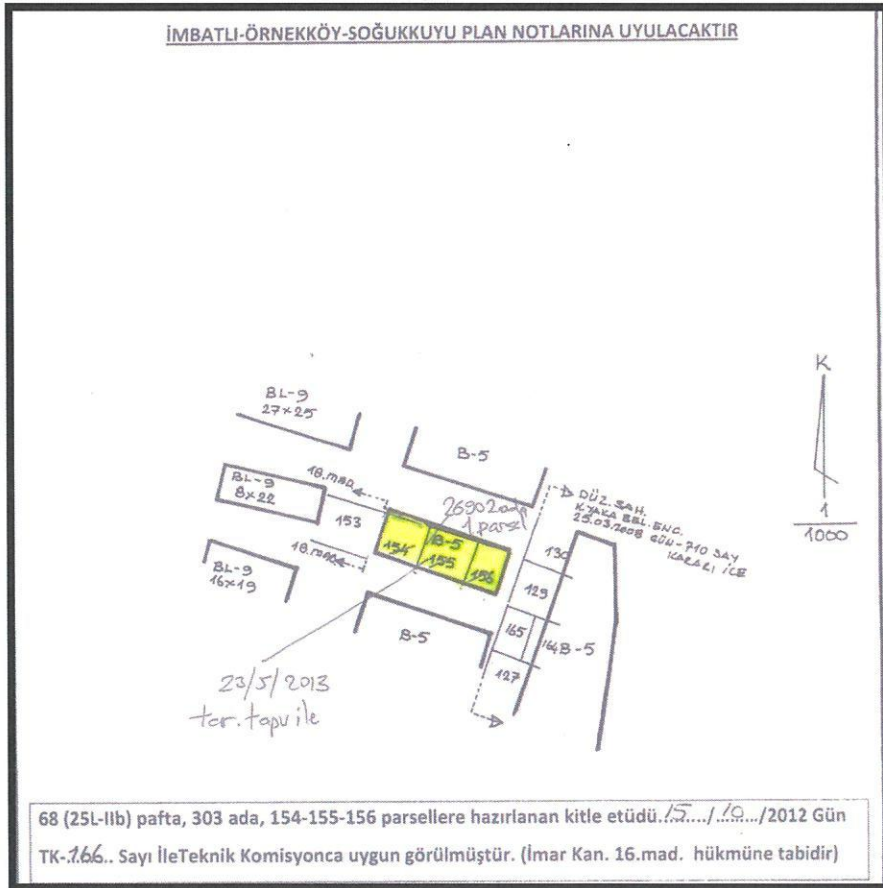
Ruhsat Onayı: 30/05/2017 – 11368



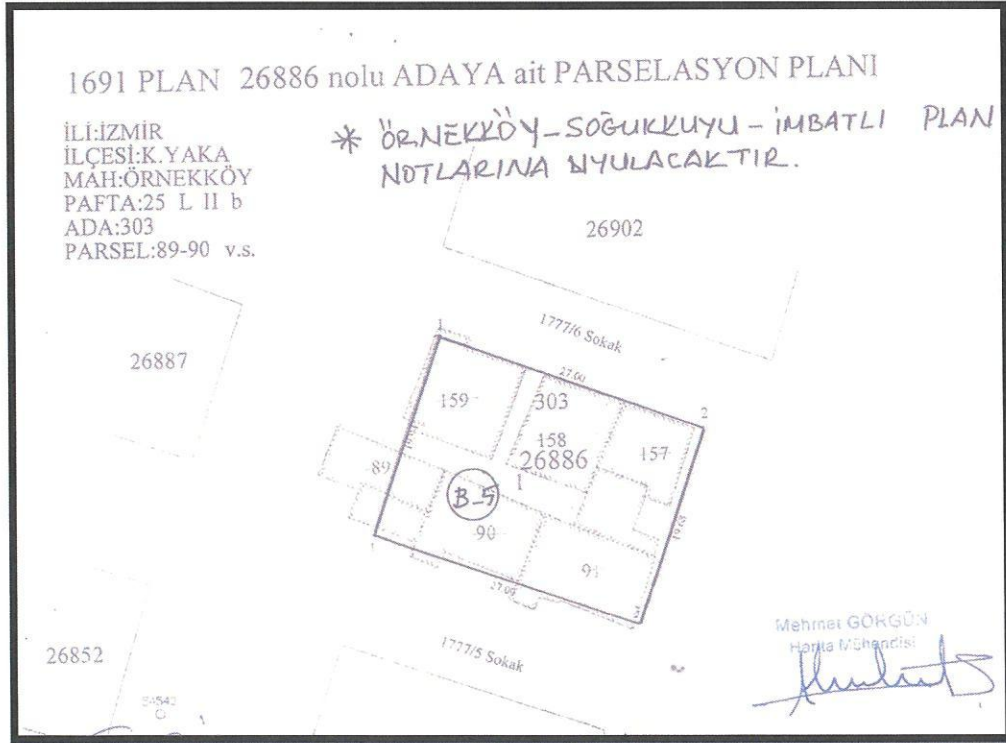
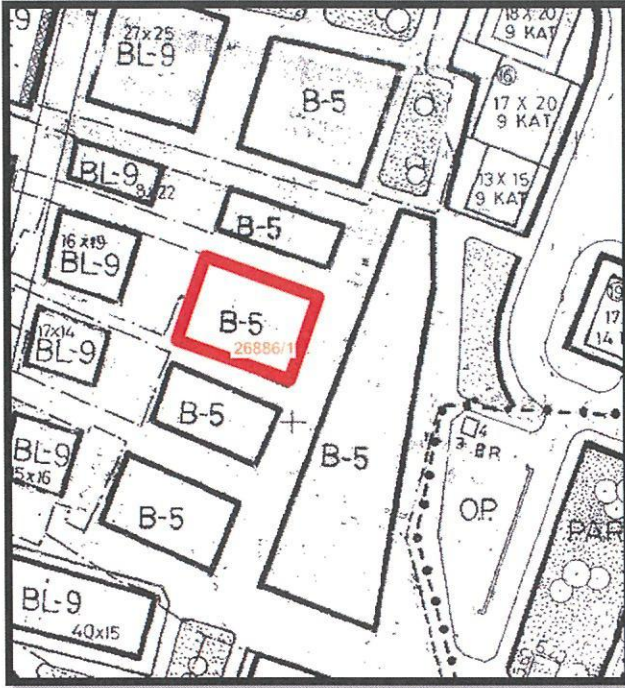
Şekil 11: 26902 Ada 1 Parsel



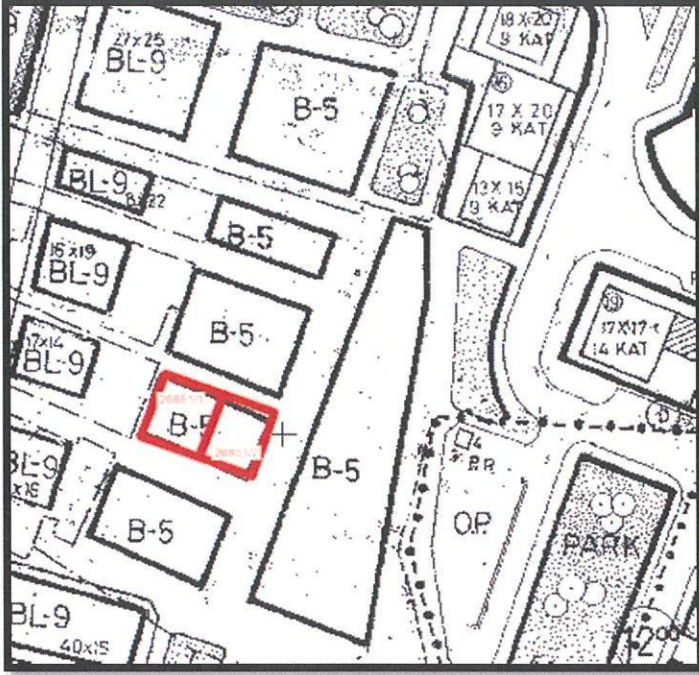
Ruhsat Onayı: 26/05/2014 – 19632



Şekil 12: 26886 Ada 1 Parsel

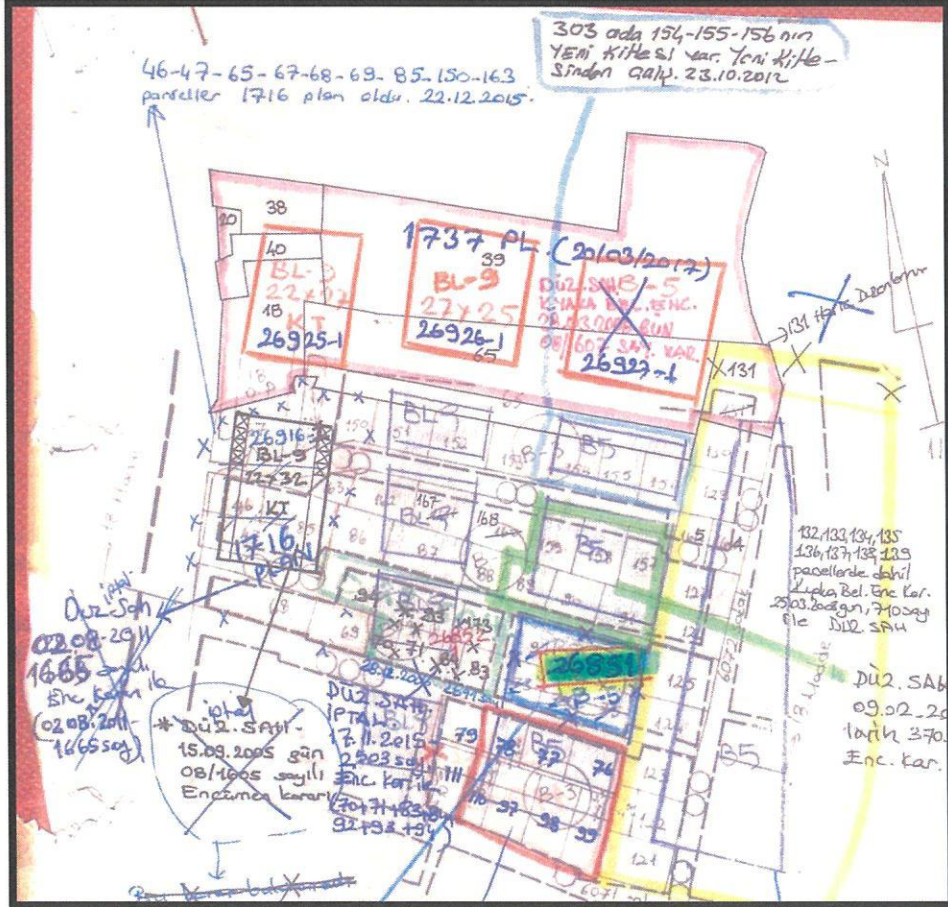


Şekil 13: 26851 Ada 1 ve 2 Parseller

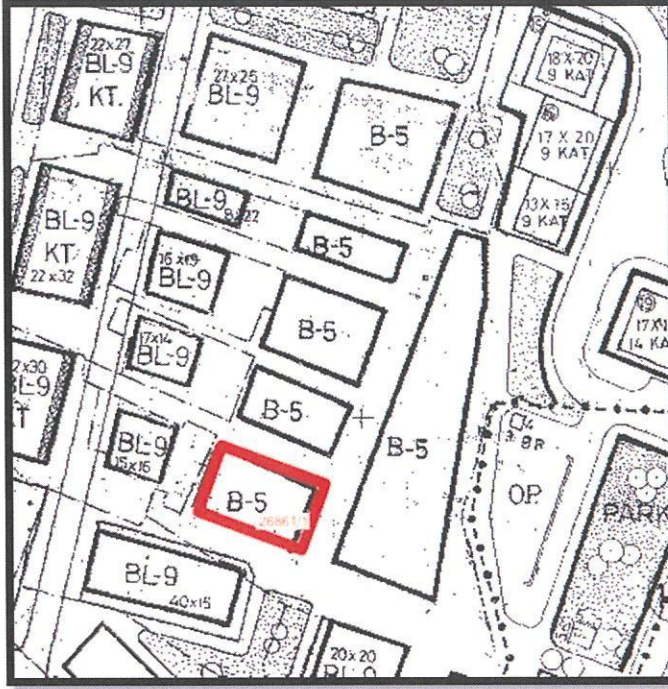


1-Ruhsat Onayı: 26/05/2016 – 5303

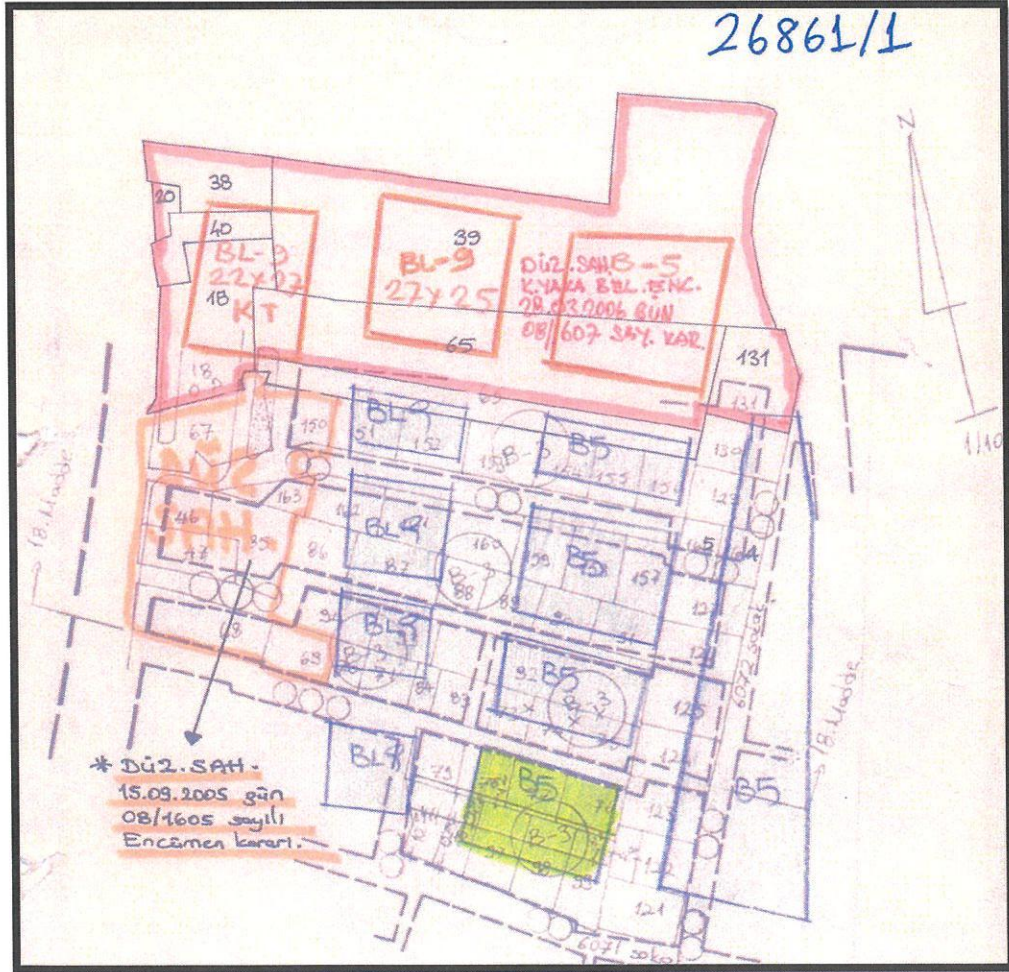
2-Ruhsat Onayı: 14/04/2016 – 2506



Şekil 14: 26861 Ada 1 Parsel



Ruhsat Onayı: 28/12/2018 – 31640



3.1. DÜZENLEME SAHALARI

Etüt Proje Müdürlüğünün 06.08.2021 tarih ve 36453 sayılı yazısında "303 ada 121-122-123-124-125-126-127-129-130-164-165 nolu parseller ve 304 ada 132-133-134-135-136-137-138-139 nolu parseller 03.08.2017 gün 1304 sayılı Belediye Encümen Kararı ile düzenleme sahası içerisine alınmıştır. Bu düzenleme sahasına 1850 nolu parselasyon planı uygulanmış, askı aşamasında %45'i aşan DOP oranını rızai olarak terk edecek parsel sahiplerinin plana itiraz etmesi sebebiyle parselasyon planı iptal edilmiştir.

Söz konusu kadastral parseller 1954 yılında tescil edilen ifraz işlemi sonucu % 19,83 oranında terk vererek oluşmuştur. Bölgeye uygulama yapılırken DOP hesabının, 3194 sayılı yasanın 18. maddesine göre, bu terk alanı da dikkate alınarak yapılması gerekmektedir.

Ayrıca söz konusu alanda mevcut imar planına göre konut adası, dere sahasına isabet etmekte olup 504.14 m² dere alanının Maliye Hazinesi adına ihdas edilerek uygulamaya sokulması zorunluluğu doğmuştur.

Bu şartlar altında düzenleme sahasına uygulanacak parselasyon planında DOP oranı, % 45'in üzerinde olup; parsel maliklerinin muvafakati ile yaklaşık 520 m² bedelsiz terk yapılmadan planın resen tescili mümkün değildir." şeklinde belirtilmiştir.

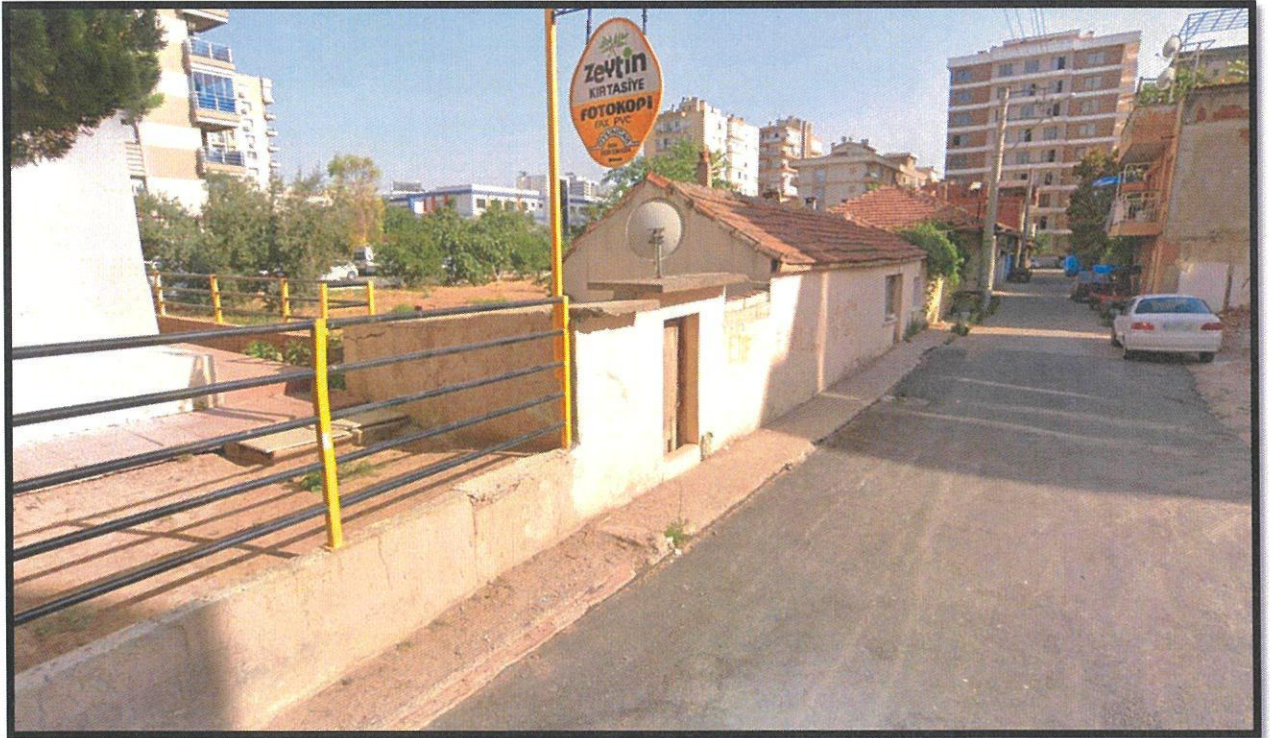
Görüldüğü gibi söz konusu plan değişikliğine konu alanın komşuluğunda yer alan ve yürürlükteki imar planlarında "B-5" yapılaşma koşullu konut adalarında uygulamalar tamamlanmıştır. Etüt Proje Müdürlüğü tarafından Düzenleme Sahası ve Parselasyon planına aykırı bir durum olmadığı belirtilmekte ve bu kapsamda sadece plan değişikliğine konu alanın uygulama sürecinin tamamlanmadığı görülmektedir.

EKLER

- 1825 Sokak Kuzey Yönünde



- 6072 Sokak Güney Yönünde



- 1825 Sokak Batı Yönünde



- 1825 Sokak Güney Yönünde



