

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ,  
ATAKENT MAHALLESİ 9533 ADA 59 PARSELE  
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ  
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 150

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 05.09.2023

ÖLÇEK:1/1000

PİN:UİP- 351029379

**KONU:** İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, ATAKENT MAHALLESİ 9533 ADA 59 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Havanur DERTLİOĞLU  
Şehir Plancısı

Yüksel Emem DİŞLİ  
Binyolun Amir  
Şehir Plancısı

Nehir YÜKSEK  
Plan ve Proje İm.

Zeki YILDIRIM  
Şehir Plancısı  
Başkan Yardımcısı

05.1119  
Meclis Karar No : 05.1131  
Meclis Karar Tarihi : 13.10.2023  
13.11.2023

Mustafa YILMAZ  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Cemil TUGAY  
Karşıyaka Belediye Başkanı

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, ATAKENT MAHALLESİ 9533 ADA 59 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU 7 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.

## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI .....	1
1.1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu .....	1
1.2. Mülkiyet Bilgisi.....	3
2. İMAR PLANI SÜREÇLERİ .....	3
2.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	3
2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	5
2.2.1. 1/1.000 ölçekli 07.03.1984 Tarih Onaylı Bostanlı Uygulama İmar Planı....	5
3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ.....	6
3.1. Plan Değişikliği Gerekçesi .....	6
3.2. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	6

## ŞEKİL LİSTESİ

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 5:07.03.1984 yılı onaylı Bostanlı Uygulama İmar Planı .....	5
Şekil 6:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi .....	7

## 1. PLANLAMA ALANI

### 1.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU

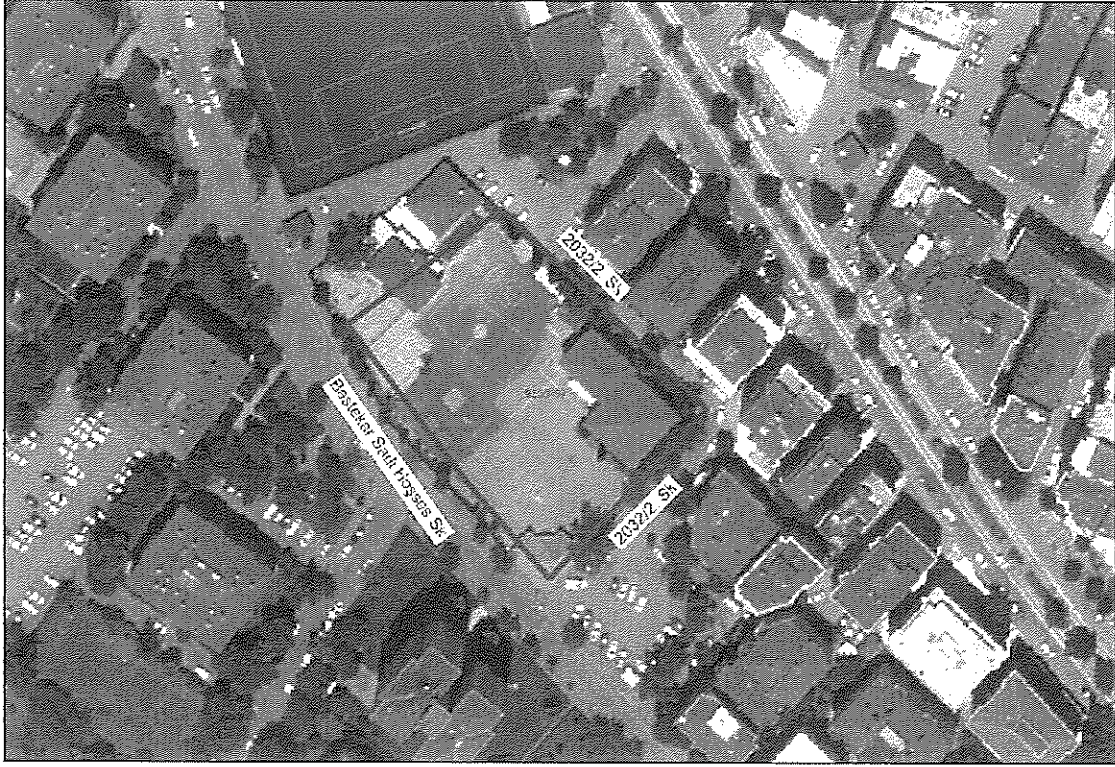
İzmir ili, Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi'nin doğusunda 38-39 enlem, 27-28 boylamlar arasında yer almaktadır. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ve Ege Denizi ile sınırlanmaktadır. 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması 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 km<sup>2</sup> 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, Atakent Mahallesi (Tapuda Şemikler Mahallesi) Bestekar Sadi Hoşses Sokak ve 2032/2. Sokak kesişiminde yer almaktadır.



Şekil 2:Planlama Alanının Konumu

## 1.2. MÜLKİYET BİLGİSİ

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Atakent Mahalle sınırları içerisinde yer alan (Tapuda Şemikler Mahallesi) 9533 ada 59 numaralı parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup Milli Eğitim Bakanlığına tahsislidir.

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	9533/59
Taşınmaz Kimlik No:	117160540	AT Yüzölçümü(m2):	4046.78
İl/ilçe:	İZMİR/KARŞIYAKA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Karşıyaka	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞEMİKLER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	208/21686	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: BU TAŞINMAZIN 2,789,15M2 LİK KISMI ONAYLI İMAR PLANINDA YOL OLARAK AYRILMASI NEDENİYLE,3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 11.MADDESİ UYARINCA,KAMUNUN ORTAK KULLANIMINA AÇIK OLMAK ÜZERE TAPU SİCİLİNDEN BEDELSİZ TERKİ YAPILDIĞINDAN İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE/KARŞIYAKA BELEDİYESİNCE SATILAMAZ VE BAŞKA BİR MAKSAT İÇİN KULLANILAMAZ.İLERİDE,İMAR	(SN:7795047) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN	Karşıyaka - 17-08-2022 11:40 - 24794	

	PLANI DEĞİŞTİRİLEREK KULLANIŞ ŞEKLİ ÖZEL MÜLKİYETE KONU OLABİLECEK HALE GETİRİLDİĞİNDE VEYA İMAR PLANI DEĞİŞTİRİLMESİZİN TERK EDİLDİĞİ AMAÇ DIŞINDA KULLANILDIĞI VEYA KULLANDIRILDIĞI TAKDİRDE TEKRAR AYNI ŞARTLARLA VE İDARİ YOLDAN HAZİNE ADINA TESCİL EDİLİR. ) Tarih: 16/08/2022 Sayı: 1704727( Şablon: Diğer)			
Beyan	MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞINA TAHSİSLİDİR.( Şablon: Diğer Beyanlar)		Karşıyaka - 20-05-2014 00:00 - 12288	

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** L18A02C 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;**

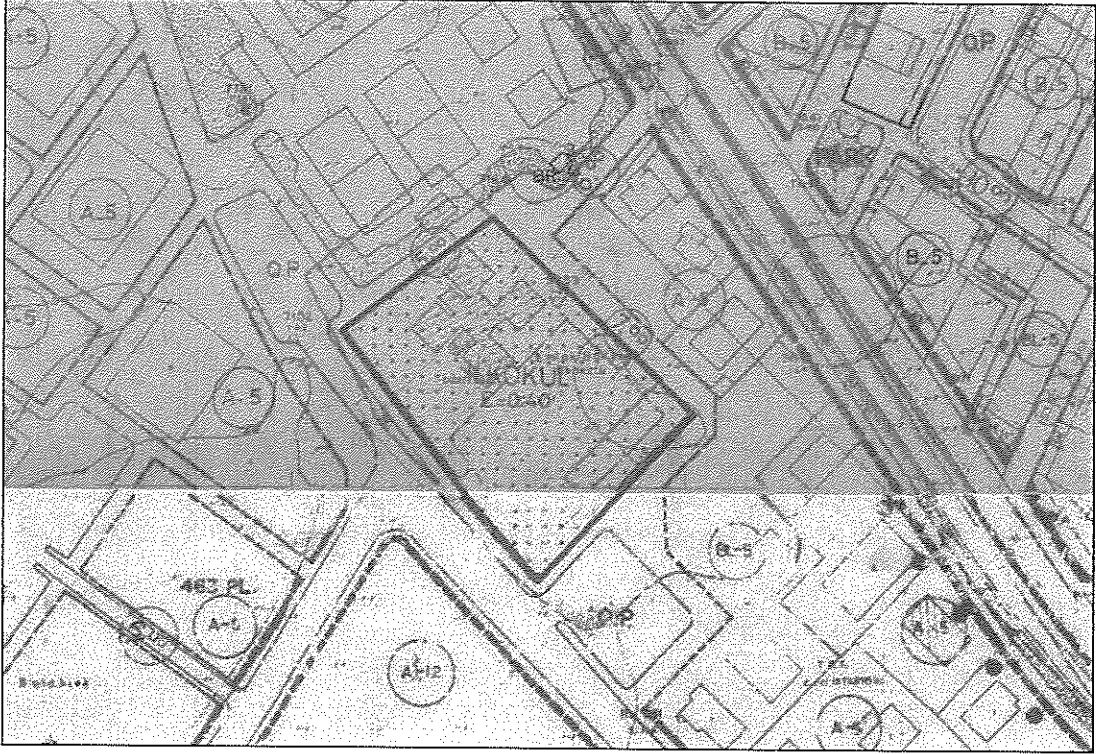
**6.2.9. Eğitim Alanı:** Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için ayrılan alanlardır. Özel Eğitim Tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim



## 2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

### 2.2.1. 1/1.000 ölçekli 07.03.1984 Tarih Onaylı Bostanlı Uygulama İmar Planı

07.03.1984 yılı onaylanan ve halen yürürlükte olan Bostanlı Uygulama İmar Planında söz konusu parsel "Eğitim Alanı" olarak belirlenmiştir. Söz konusu parsel için imar planında kuzeybatısından geçen 5 metrelik yola cephede "30 metre yapı yaklaşma sınırı", Bestekâr Sadi Hoşses Sokak ve 2032/2. Sokağa ait cephelerde "5 metre yapı yaklaşma sınırı" belirlenmiştir.



Şekil 5:07.03.1984 yılı onaylı Bostanlı Uygulama İmar Planı



### 3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

#### 3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İzmir Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 11.08.2023 tarih ve 81374606 sayılı yazısı ile Atakent Mahallesi 9533 ada 59 parselde 24 derslikli okul binası yapılmak istendiği belirtilerek; yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında kullanım kararı "Eğitim Alanı" olarak belirlenen taşınmazın çekme mesafelerinin düzenlenmesine ilişkin plan değişikliği talep edilmektedir.

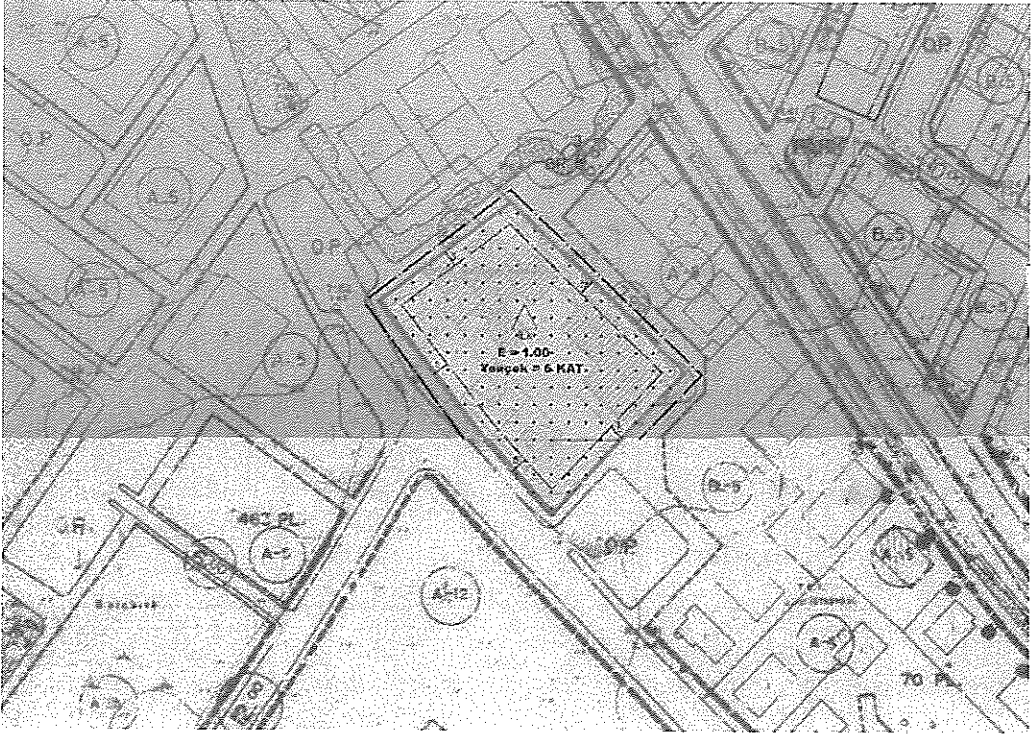
#### 3.2. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yürürlükteki İmar Planlarında plan değişikliğine konu alanın yakın çevresindeki donatı alanı kullanımlarının yapılaşma kararları incelendiğinde çekme mesafelerinin minimum "5 metre" ve "10metre" olarak belirlendiği görülmektedir.

Yürürlükteki imar planında parselin kuzeybatısından geçen 5 metrelik yol cephesindeki "30 metre yapı yaklaşma sınırı" düzenlenerek "5 metre yapı yaklaşma sınırı" olarak belirlenmiş olup Bestekâr Sadi Hoşses sokak ve 2032/2. Sokağa ait cephelerdeki "5 metre yapı yaklaşma sınırı" korunmuştur.

Eğitim Alanı yapılaşma kararı ise "Emsal =1.00" ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisininin 24.05.2021 tarih ve 05.558 sayılı Kararında belirtilen "Sosyal Altyapı Alanı olarak belirlenen imar adalarında Yençok=5 kattır." ifadesi 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 "Şehit Hilmi Öz İlkokulu" kullanımında olduğundan plan değişikliği ile alanın "Eğitim Tesisleri" kullanım kararı " İlkokul Alanı" olarak düzenlenmiştir.



Şekil 6:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi