

**İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, CUMHURİYET
MAHALLESİ, 27073 ADA 1 SAYILI PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2026

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

**İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI:

ÖLÇEK:1/1000

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ:

PİN:UİP- 351123175

KONU: İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ, 27073 ADA 1 SAYILI PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yüksel Zengin DİŞLİ
Şehir Plancısı

İdil HASANKÖYOĞLU
Yüksek Şehir Plancısı

MUSTAFA SAYAR
Şehir Plancısı
YASAM PLANLAMA
Planlama Harita Mimarlık, Mühendislik
İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.
1764 Sokak No:19/2 Karşıyaka - İZMİR
Gsm: 532 - 416 25 79
Karşıyaka V.D. 939 079 8133

Savaş DÜŞÜRMEK
Plan ve Proje Müdürü

F. Ayşem ÖZZAMBAK
Başkan Yardımcısı

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 27073 ada 1 sayılı
parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

Bu Plan Açıklama Raporu Kapak Dâhil 10 sayfadır.

Yıldız ÜNSAL
Karşıyaka Belediye Başkanı

Meclis Karar No :04.584
Meclis Karar Tarihi:11.05.2026

Dr. Cemil TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı Vekili

Dr.Z.Levent YILDIZ
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı Vekili

İçindekiler Tablosu

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

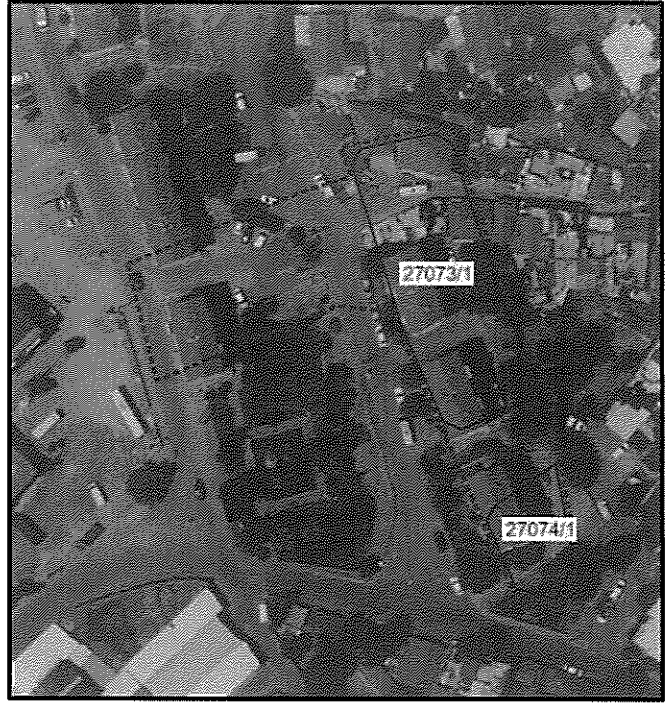
1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan 3674 m² olup İzmir ili Karşıyaka ilçesi Cumhuriyet mahallesi 6710/1 sokak ile 6710/2 sokak kesişiminde yer alan 27073 ada 1 sayılı parsel, 27074 ada 1 sayılı parsel ve kısmen tescil dışı alanı kapsamaktadır. Söz konusu alan kuş uçuşu olarak Anadolu caddesine yaklaşık 130m ve Karşıyaka ilçesi merkezine(Kaymakamlık) yaklaşık 3100m uzaklıkta yer almaktadır.



2. MÜLKİYET DURUMU

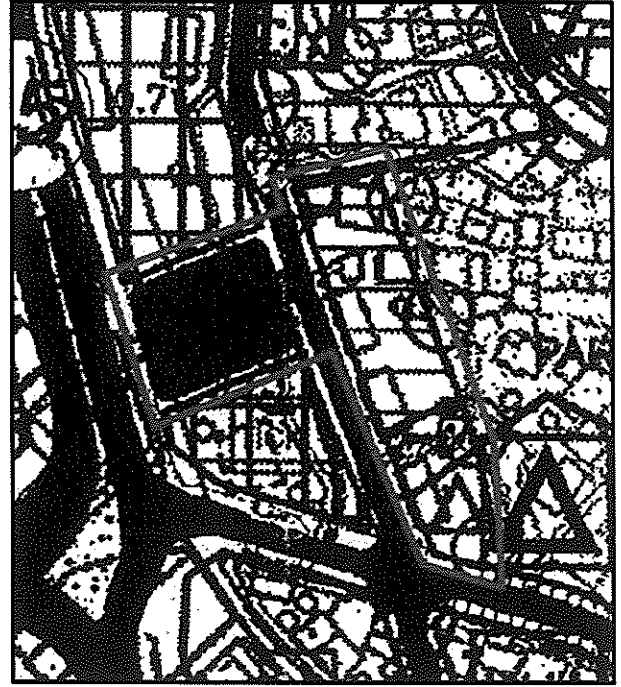
Plan değişikliğine konu 3903m² alanın 1363m²'si özel mülkiyet 27073 ada 1 sayılı parsel ve 340m²'si Maliye hazinesi 27074 ada 1 sayılı parsel olup geri kalan 2200m² alan içinde ise mülkiyet bulunmamaktadır.



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.

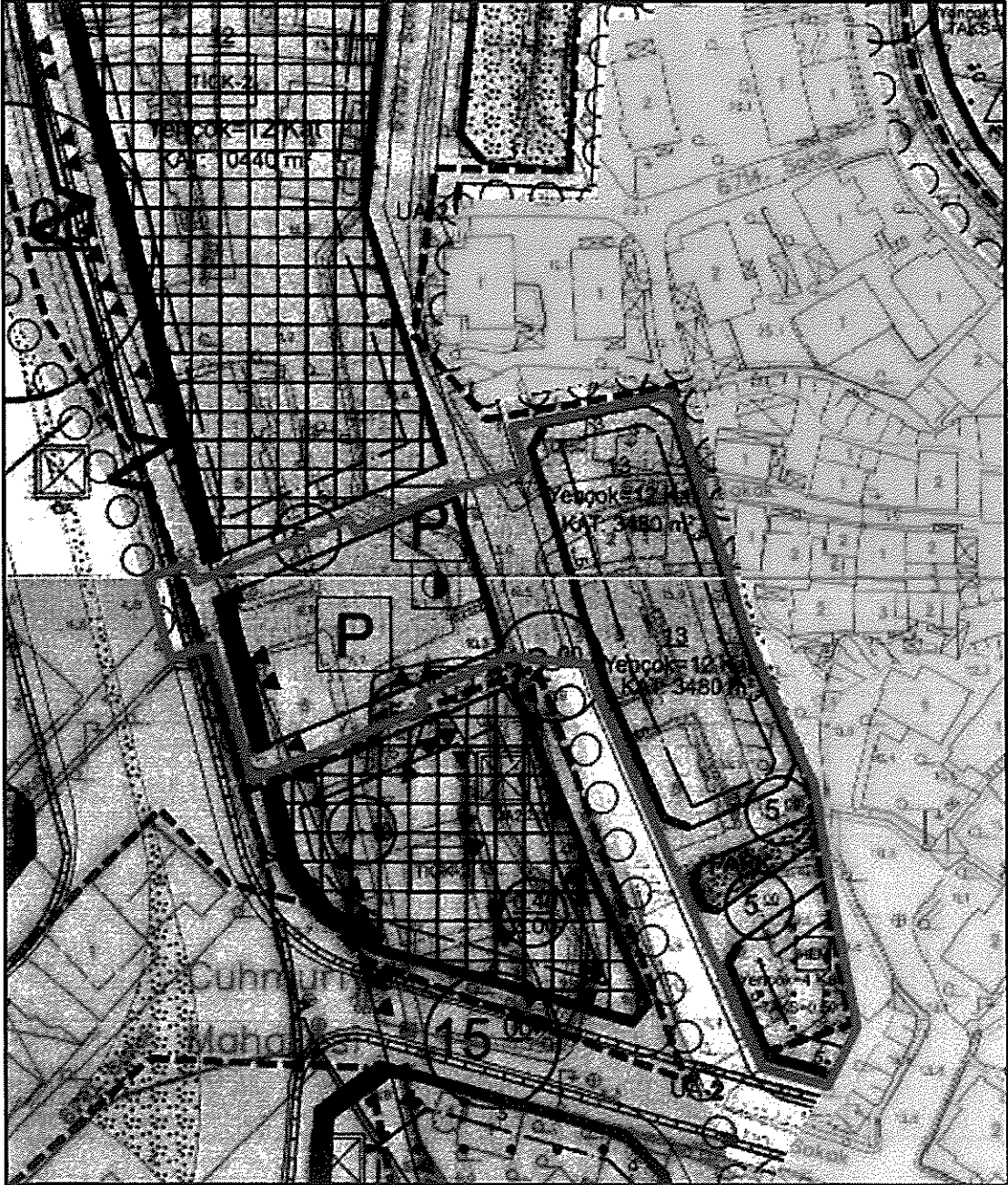


1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Cumhuriyet mahallesi 1. ve 2. Etap Nazım İmar Planı Revizyonu'nda Gelişme Konut Alanı, Park Alanı, Otopark Alanı, Eğitim Alanı ve İkinci Derece Yol Alanında kalmaktadır.

4. MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan 03.01.2024 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Cumhuriyet Mahallesi 2. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonunda kalmakta olup söz konusu alan Gelişme Konut Alanı, Otopark Alanı, Park alanı, Halk Eğitim Merkezi ve Taşıt-yaya yolu fonksiyonlarından oluşmaktadır.

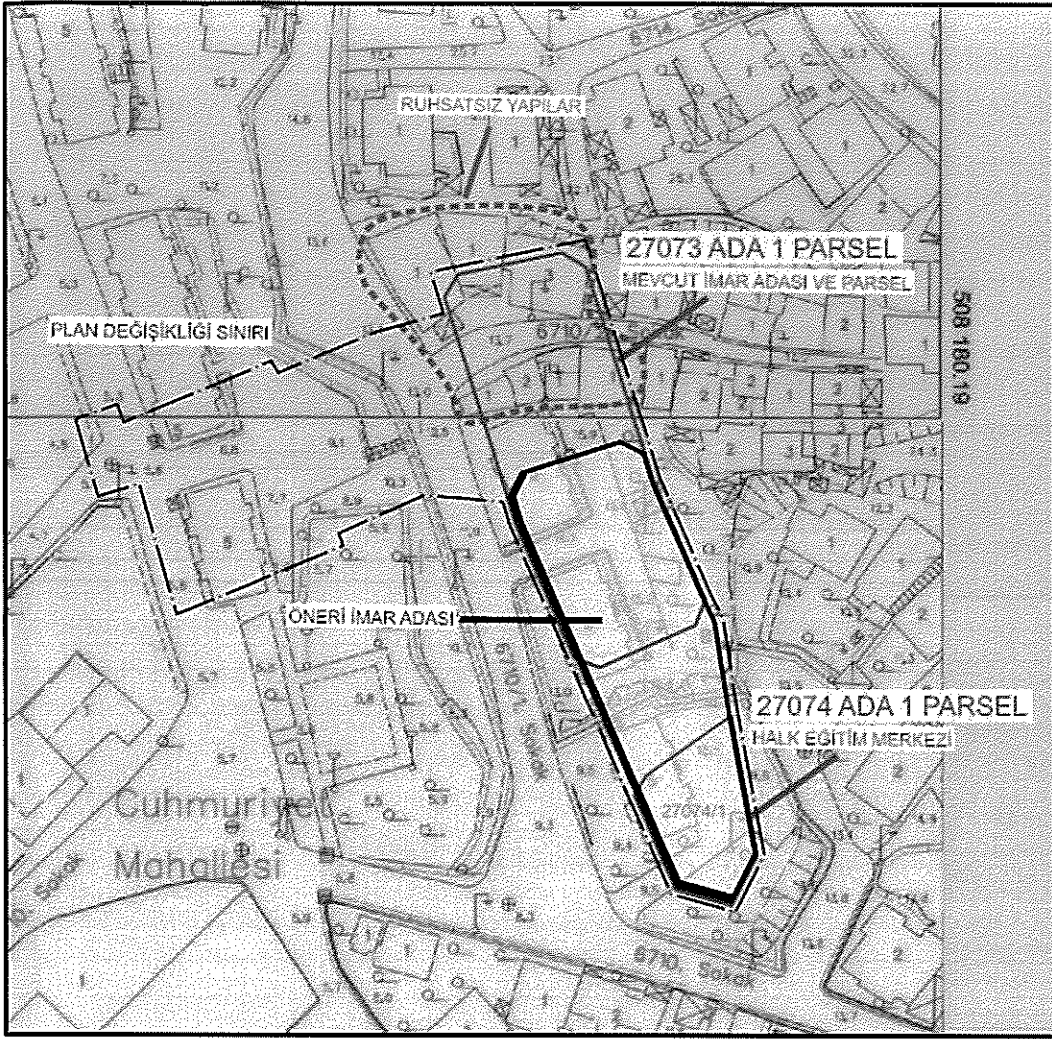


MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan UIP-351029394 Plan İşlem Numaralı "1/1000 ölçekli Cumhuriyet Mahallesi, 2. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu" T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.12.2023 gün ve 05.1355 sayılı kararı ile uygun görülerek, 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca 03.01.2024 tarihinde değişiklikle onanmış, 09.01.2024 – 07.02.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. 1912 sayılı parselasyon planı ile imar planı değişikliğine konu 27073 ada 1 sayılı parsel oluşmuştur. Devam eden süreçte anılan parselin içerisinde kalan ve parselde maliklik durumu olmayan; 6710/1 sokak no:6/1, 6710/2 sokak no:1, 6710/2 sokak no:3, 6710/2 sokak no:2 adreslerindeki ruhsatsız yapılar ile; numarataj bilgisi bulunmayan 6710/2 sokak no:2 ile 6710/1 sokak arasında kalan ve aşağıdaki krokide de belirtilen 3 adet ruhsatsız yapının dönüşüm süreçlerinin sağlıklı ilerlemesine engel teşkil edeceğinden ve 27073 ada 1 sayılı parsel maliklerinin 25 adet dilekçesine istinaden, söz konusu yapıları imar parselinin dışında bırakacak şekilde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin yapılması hasıl olmuştur.

Bu kapsamda yapılan değerlendirmeler sonucunda söz konusu yapıları dışarıda bırakacak şekilde İmar adasını Güney yönünde kaydırılması değerlendirilmiş olup yer değiştirme sonucunda etkilenecek olan Halk Eğitim Merkezi Maliye Hazinesi 27074 ada 1 sayılı parsel ile ilişkin 20.03.2025 tarih 294161 sayılı ve 08.07.2025 tarih 315926 sayılı yazılarımız ile kurum görüşü talep edilmiş, 18.08.2025 tarih 138379576 sayılı T.C. İzmir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ve 24.08.2025 tarih 13340292 sayılı T.C. İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün yazıları ile belirtilen hususlar dahilinde olumlu görüş alınmıştır.



RUHSATSIZ YAPILAR-MEVCUT İMAR ADASI-ÖNERİ İMAR ADASI



27073 ADA 1 SAYILI PARSELİN İÇERİSİNDE KALAN RUHSATSIZ YAPILAR



RUHSATSIZ YAPILAR VE SOSYAL KONUTLAR



DÖNÜŞECEK OLAN SOSYAL KONUTLAR



RUHSATSIZ YAPILAR VE SOSYAL KONUTLAR

ARKA CEPHE

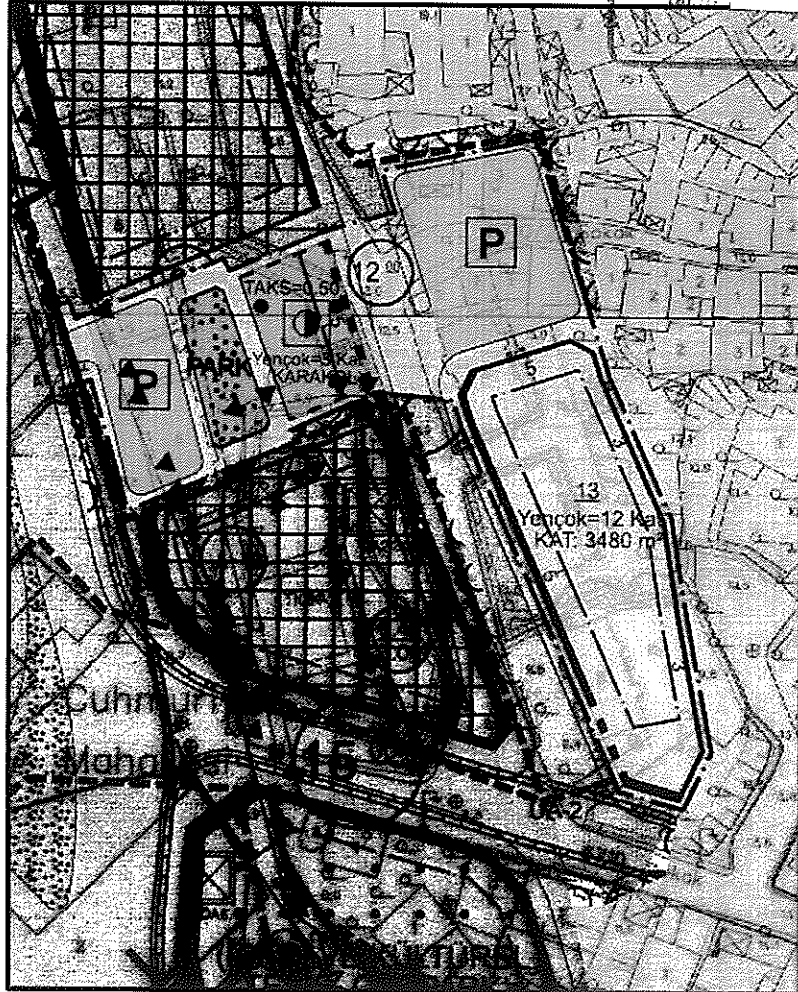
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Konut alanı imar adasının büyüklüğü ile yapılaşma koşulları korunarak yeri ve biçimi değiştirilmiştir. Kurum Görüşleri doğrultusunda 340m² Halk Eğitim Merkezi olan parsel Resmi Kurum Alanı (Karakol) olarak düzenlenmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.05.2026 tarih ve 04.584, 08.06.2026 tarih ve 04.665 sayılı kararları ile değişiklikle onaylanmıştır.

	MERİ İMAR PLANI(m ²)	ÖNERİ İMAR PLANI(m ²)
GELİŞME KONUT ALANI	1.363	1.363
YEŞİL ALAN	132	204
OTOPARK	953	953
HALK EĞİTİM MERKEZİ	340	0
RESMİ KURUM (Karakol)	0	340
TAŞIT VE YAYA YOLU	1.115	1.043
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	3.903	

MERİ VE ÖNERİ PLAN ALANSAL DAĞILIM TABLOSU



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ