

**İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, ADNAN SÜVARİ MAHALLESİ
2373 ADA 13-23-32 PARSELLER VE 2376 ADA 1 PARSELDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN
AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

AMAÇ VE KAPSAM.....	2
1. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER.....	3
1.1. PLANLAMA ALANI.....	3
1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM DURUMU.....	4
1.3. MÜLKİYET DURUMU.....	6
2. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	7
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	7
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	7
2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	8
2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	8
3. PLANLAMA ALANINA AİT VERİLER	9
3.1. KURUM GÖRÜŞLERİ	9
3.2. JEOLojİK ETÜT	9
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	12
4.1. PLAN KARARLARI.....	12

AMAÇ VE KAPSAM

İzmir ili Karabağlar ilçesi Adnan Süvari mahallesi 2373 ada 13-23-32 parseller ve 2376 ada 1 parsel son onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “üniversite (yüksek öğrenim alanı) alanı” kullanımında kalmaktadır. İmar planı uyarınca alanda imar uygulaması yapılması gerekmektedir.

Mevcut durumda 2373 ada 13-23 parsellerde üniversite mülkiyeti ve vakıf mülkiyetindeki taşınmazlarda üniversiteye verilen intifa hakkına dayalı olarak üniversite kullanımı, 2373 ada 32 parsel ve 2376 ada 1 parselde vakıf tarafından gerçekleştirilen özel eğitim ve yurt hizmeti sürdürülmektedir. Meri imar planının eğitim hizmeti verilen alanda da üniversite alanı plan kararında olduğu için mevcut durum ve imar planı kararı uyumsuzluğu vardır.

İmar planına göre yapılacak uygulama işleminde vakıf ve üniversite mülkiyetleri ve bu mülkiyetlere göre olan kullanımların ayrımında da sorun yaşanmaktadır. Her iki mülkiyet sahipliliği ve kullanım tarafından iki farklı kullanım olan alanda yapılacak imar uygulaması ile her kullanıcının kendi alanında kalması hedeflenmektedir. Meri imar planına göre imar uygulamasının yapılması halinde mevcut yapılaşmaların mülkiyet ve kullanım durumuna göre dağılımı gerçekleşmemektedir.

Bu nedenlerle mülkiyet yapısına göre alan ayrımının gerçekleşmesine yönelik düzenleme yapılması gereği bulunmaktadır. Söz konusu parsellerin bulunduğu alanda mevcut eğitim tesisi alanlarının kullanımlarına uygun olarak imar planı değişikliği çalışması hazırlanmıştır.

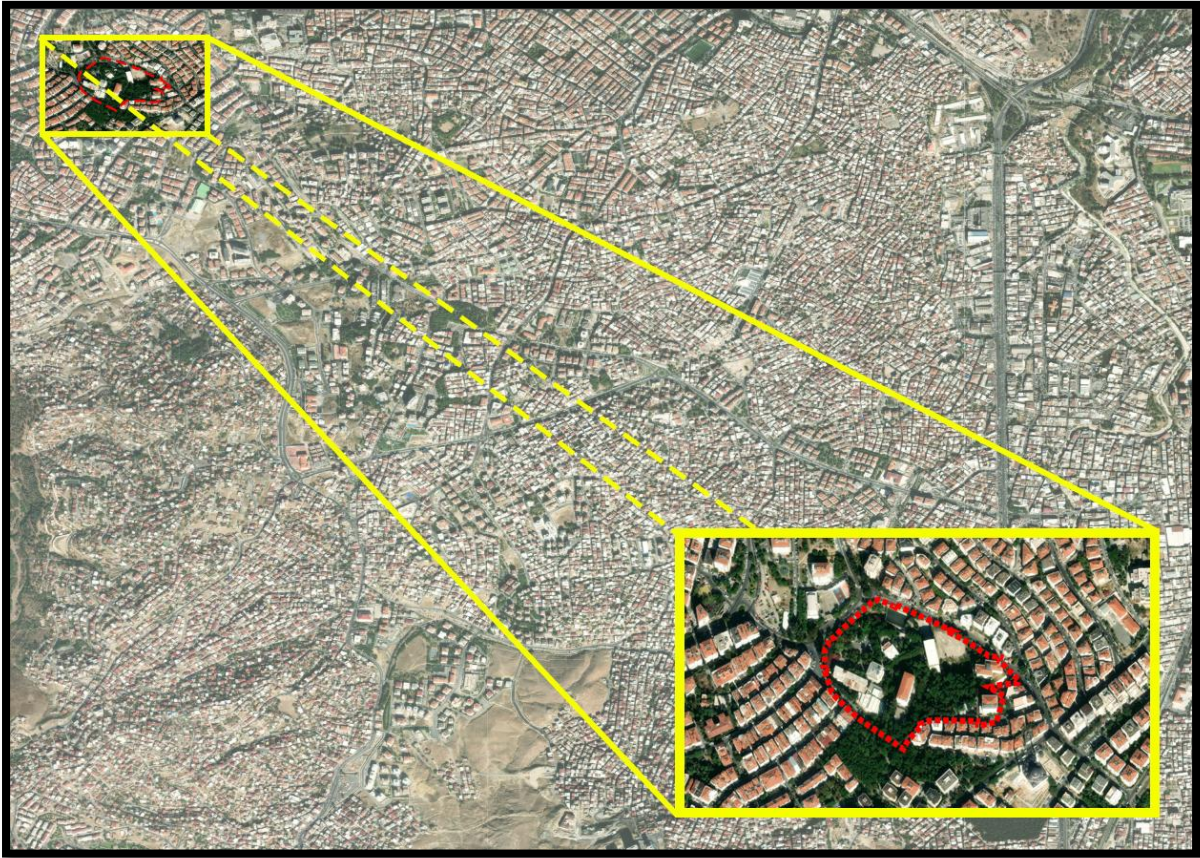
Plan değişikliği çalışması üniversite mülkiyetleri ile vakıf mülkiyetlerini kapsamaktadır.

İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, ADNAN SÜVARİ MAHALLESİ 2373 ADA 13-23-32 PARSELLER VE 2376 ADA 1 PARSELDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

1.1. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; Karabağlar ilçesi Adnan Süvari mahallesi 2373 ada 23-13-32 ve 2376 ada 1 parseli kapsayan alandır.



Harita 1: Uydur görüntüsü

Alanda ; İzmir Dokuz Eylül Üniversitesi, ilahiyat fakültesi ile vakıf tarafından eğitim hizmeti sunulan eğitim alanları bulunmaktadır.



Harita 2: Yakın uydu görüntüsü

İzmir Dokuz Eylül Üniversitesinin kurulacağı üniversite alanı Karabağlar ilçesinde yer almaktadır. İzmir'in güney batı aksında yer alan Karabağlar ilçesi, metropol ilçeler içinde yer almaktadır. Konum ve fiziki özellikleri ile kentin ilk yerleşim alanı olması nedeniyle yerleşik bir dokuya sahiptir. Plan çalışmasına konu Karabağlar ilçesi ağırlıklı konut kullanımının yer aldığı bir bölgedir. İlçede konut kullanımı yanında üniversite kullanımı ile aile sağlık merkezi gibi kentsel ölçekte hizmet sunan kullanımlar da yer almaktadır.

Alanda hem üniversite kampüsü ve eğitim faaliyetlerinin gerçekleşmesi bulunduğu bölgenin büyümesine ve bu kullanımlarına hizmet sunan yurt ve sosyal alan kullanımlarının artmasına neden olmuştur.

Çalışma alanı çevresinde konut ve eğitim alanları ile yapılaşma olmayan boş alanlar bulunmaktadır.

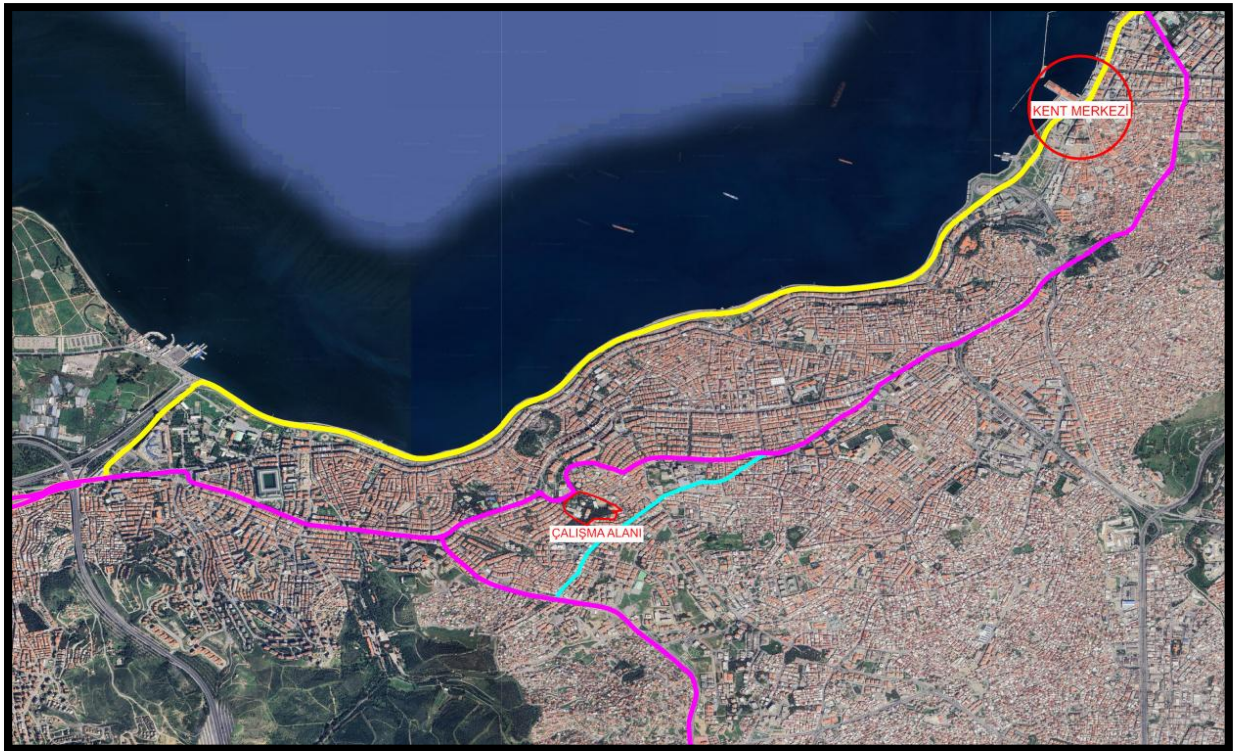
1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM DURUMU

Planlama alanı İzmir ilinin güney batısında bulunan Karabağlar ilçesinin Adnan Süvari mahallesinde bulunmaktadır. Planlama alanına ulaşım taşınmazların kuzeyinde bulunan İnönü caddesinden ve güneyinde yer alan Polat caddesi bağlantıları üzerinden sağlanmaktadır. Alan İzmir merkezine yaklaşık 6.6 km mesafede bulunmaktadır.



Harita 3: Planlama alanına ulaşım

Planlama alanı Karabağlar kent merkezine yaklaşık 5.2 km., Balçova kent merkezine yaklaşık 3.7 km mesafede olup, İzmir kent merkezine ise yaklaşık 6.6 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Dokuz Eylül üniversitesi Rektörlüğüne yaklaşık 7.3 km, havaalanına yaklaşık 15 km, otogara yaklaşık 15 km mesafede yer almaktadır.



Harita 4: Planlama alanı genel ulaşım durumu

1.3. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanındaki taşınmazlar İzmir Dokuz Eylül Üniversitesi ve Vakıf mülkiyetindedir.

ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	MALİK	NİTELİK
2373	13	6745	DEÜ	TARLA VE ZEYTİNLİK
	23	26314	VAKIF ve MALİYE	ZEMİN KAT DAHİL DÖRT KATLI YÜKSEK İSLAM ENSTİTÜSÜ VE İKİ KATLI DÖRDER DAİRELİ EVLER VE ZEMİN KAT DAHİL BEŞ KATLI YURT BİNASI,CAMİ VE İKİ KATLI İKİ DAİRELİ EV VE ÖĞRETMENLER VE KÜTÜPHANE VE BLOKU
	32	12236	VAKIF	BODRUMU HARİÇ BEŞ KATLI İMAM HATİP OKULU VE İKİ ADET YURT BİNASI
2376	1	1290	VAKIF	KAGİR KULE VE KUYULU ZEYTİNLİK
TOPLAM		46585		



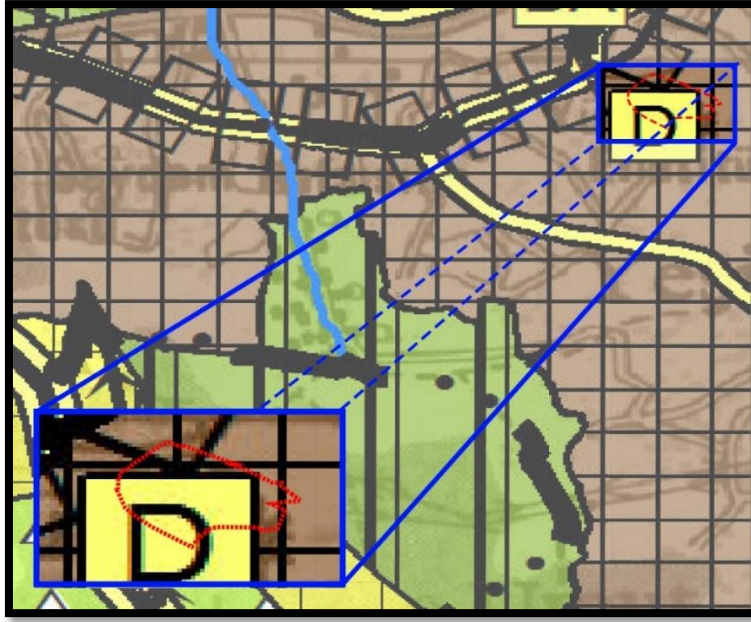
Harita 5: Plan değişikliğine konu olan parseller

Planlama alanında bulunan parsellerde yapılmış yola terk işlemleri vardır. Ancak parsellerin tamamında yapılmış 3194 sayılı imar kanunun 18. Maddesi işlemi bulunmamaktadır. 2373 ada 23 parselde Milli emlak' ait 1652 m2 hisse ile Dokuz Eylül üniversitesi kullanımına yönelik vakıf tarafından verilmiş intifa hakkı bulunmaktadır ana taşınmaz mülkiyeti vakıfa aittir.

2. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı; Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 08.09.2023 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında L18 paftasında **"Kentsel Yerleşik Alan"** kullanımında kalmaktadır.



Harita 6: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

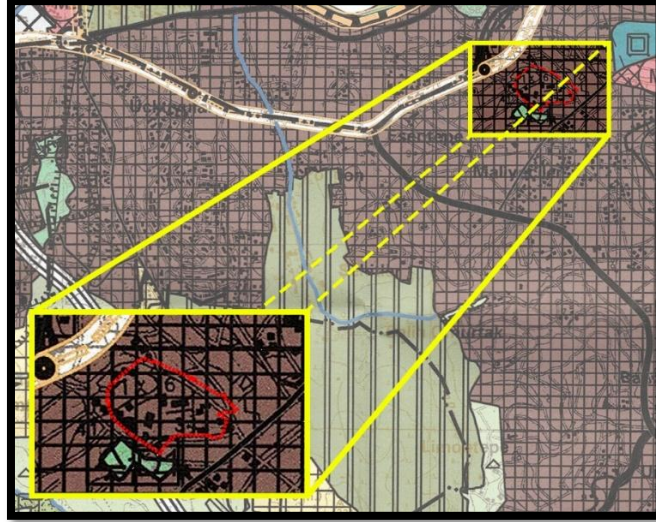
1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinde üniversite ve sit alanlarına ilişkin plan hükümlerinde;

"4.6. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI: BU PLANLA BELİRLENMİŞ KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARI İLE BU ALANLARLA BÜTÜNLEŞEN DİĞER KENTSEL KULLANIM ALANLARINDIR.

4.7. KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR: BÜYÜKŞEHİR VE/VEYA İLÇE BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN, İÇİNDE BOŞ ALANLARI BARINDIRSA DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN ALANLARDIR." Denilmektedir.

2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan çalışmasına konu alan;İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.02.2024 tarihinde onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında L18A1 paftasında **"Kentsel Yerleşik Alan"** kullanımında kalmaktadır.



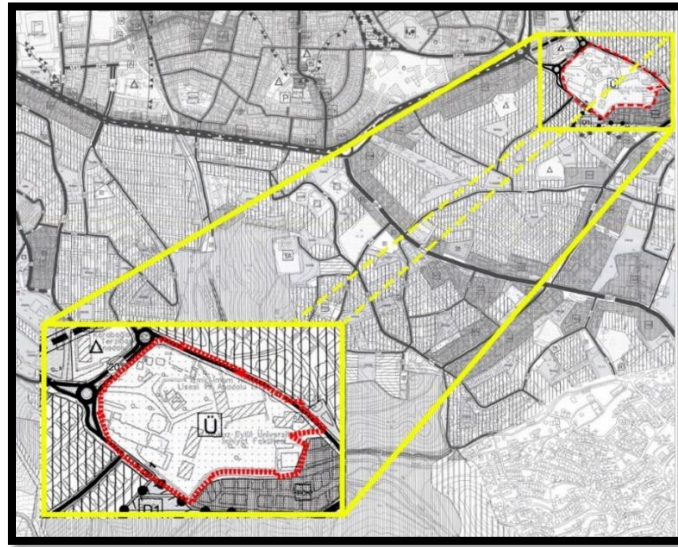
Harita 7: 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plana ilişkin plan hükümlerinde;

“4.6.1. KENTSEL YERLEŞİK (MESKUN) ALANLAR: BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE VAROLAN, İÇİNDE BOŞ ALANLARI BARINDIRSA DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN ALANLARDIR.” Denilmektedir.

2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

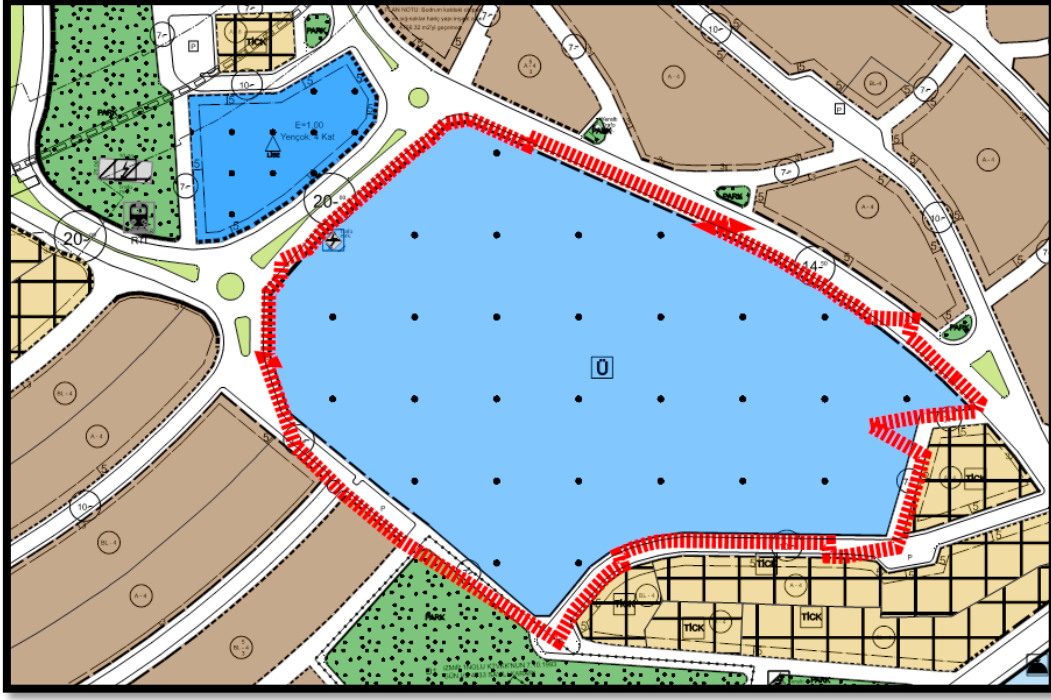
Planlama alanı 1/5000 ölçekli imar planında L18A12B paftasında “Üniversite alanı” kullanımında kalmaktadır.



Harita 8: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Söz konusu uygulama imar planı İzmir Büyükşehir Belediye meclisinin 13.09.2019 tarihinde onaylanan imar planına göre planlama alanındaki 2373 ada 13-23-32 parseller ile 2376 ada 1 parsel Üniversite Alanı kullanımında kalmaktadır.



Harita 9: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planının alan kullanımı şöyledir:

MEVCUT İMAR PLANI KULLANIM DURUMU	
KULLANIM TÜRÜ	ALAN (m2)
YÜKSEK ÖĞRETİM ALANI	45600
TAPU ALANI	46585

Bu hesaba göre kullanım ve zayıt oranları şöyledir:

KULLANIM ORANI	0,979
ZAYİAT	0,021

3. PLANLAMA ALANINA AİT VERİLER

3.1. KURUM GÖRÜŞLERİ

İzmir İli, Karabağlar ilçesi Adnan Süvari mahallesi 2373 ada 13-23-32 ve 2376 ada 1 parseli kapsayan alanda hazırlanan imar planına esas kurum- kuruluş görüşleri yazı eki CD içerisinde yer almaktadır.

3.2. JEOLJİK ETÜT

Planlama alanı; 31.12.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan "İzmir İli Karabağlar İlçesi, yaklaşık 795 Hektarlık Alanın

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu" içinde kalmaktadır.

İL	İZMİR
İLÇE	KARABAĞLAR
BELDE	
KÖY/MAH	
MEVKİİ	
PAFTA	1/5000 Ölçekli L18a07c,L18a08c,L18a08d,L18a12a,L 18a12b,L18a13a,L18a13b No'lu 7 Adet Haritazar Harita Paftalarında Sınırları Belirtilen Alan.
ADA	
PARSEL	

ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ
Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.

[Signature]
Ayşe ÇAĞLAYAN
Jeolojik Mühendisi

[Signature]
Gökhan DUMAN
Jeoteknik Mühendisi

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

[Signature]
Özlem ÖZCE
Jeolojik Mühendisi

[Signature]
Mustafa YEROL
Jeoteknik Mühendisi

[Signature]
Cemal MEHMET
Jeoteknik Mühendisi

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

20.11.2014
[Signature]
Cemal KOCAMAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

31.12.2014
[Signature]
Dr. Haluk BİLGİN
Genel Müdür Yardımcısı

[Signature]
ASE GİBİDİR
Mustafa ALI EROL
T.C. Genel Müdürü V.

[Signature]
Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

T.C. İZMİR İLİ KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

T.C. İZMİR İLİ KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

T.C. İZMİR İLİ KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Belge 1: 1/5000 ölçekli nazım imar planına esas jeolojik etüt onay sayfası

İL	İZMİR	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Sami ERCAN Jeofizik Mühendisi Ayşe ÇAKIR Jeoloji Yük. Mühendisi Gökhan DUMAN Jeofizik Mühendisi
İLÇE	KARABAĞLAR	
BELDE		
KÖY/MAH		
MEVKİİ		
PAFTA	1/1000 Ölçekli 43 Adet Halihazır Harita Paftalarında Sınırları Belirtilen Alan.	
ADA		RAPOR İNCELEME KOMİSYONU Mustafa Ali EROL Jeoloji Mühendisi Özkan YÜCE Jeoloji Mühendisi
PARSEL		
648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır. 30.12.2014 Ali KOCAMAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı 31.12.2014 Dr. Haluk BİLGİN Genel Müdür Yardımcısı 31.12.2014 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür 31.12.2014 ASLI GİBİDİR Mustafa Ali EROL Genel Müdürü V.		

Belge 2: 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik etüt onay sayfası

Plan değişikliği yapılan alan söz konusu raporda Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1): “Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar” da kalmaktadır.

- Kademelendirmelerden dolayı oluşacak şevlerde; yapı yüküne bağlı şev stabilitesi değerlendirilmesi, kademe sayısı, şev eğim açıları, şev doğrultuları ve yapı konumları uzman kişilerce hazırlanmalıdır.
- Buna bağlı olarak gerek görülürse stabilite arttırıcı önlemler (zemin çivisi, ankraj) alınmalıdır.
- Yüzey ve yer altı sularına yönelik drenaj sistemleri oluşturulmalı ve drenaj sistemleri yapılacak alt yapı projelerine dahil edilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri, zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planlama çalışmasının konusu; Milli Eğitim Bakanlığınca gerçekleştirilecek eğitim faaliyetleri için vakıfa ait mülkiyetlerde yapılaşmaya geçilebilmesi amacıyla vakıf ile vakıf tarafından üst kullanım hakkı için verilen intifak hakkına göre faaliyet gösteren İzmir Dokuz Eylül Üniversitesi kullanımlarının her bir kullanımın kendi mülkiyet dokusu içinde düzenlenmesinin sağlanmasıdır. Yapılan çalışmayla vakıfa ait mülkiyetlerde mevcut durumda verilen yüksek öğrenim hizmeti ile ilk-orta ve lise düzeyinde verilen eğitim hizmetlerinin alanlarının mülkiyet sahipliğine göre düzenlenmesi amaçlanmaktadır. İntifa hakkına dayalı olarak yürütülen üniversite kullanımı bu kullanıma dayalı olarak faaliyetini sürdürebileceğinden vakıf mülkiyetindeki eğitimin devamlılığı ve herhangi bir kamulaştırma nedeni oluşturmamak adına kullanım kararı düzenlemesi yapılmıştır. Bu amaçla Karabağlar ilçesi Adnan Süvari mahallesi 2373 ada 13-23-32 ve 2376 ada 1 parseli kapsayan alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Mevcut plan alan kullanımına göre 0.021 oranında yola terk yapılması gerekmektedir. Plan değişikliği ile belirlenen alanlar bu zayıata göre belirlenmiş alanlardır.

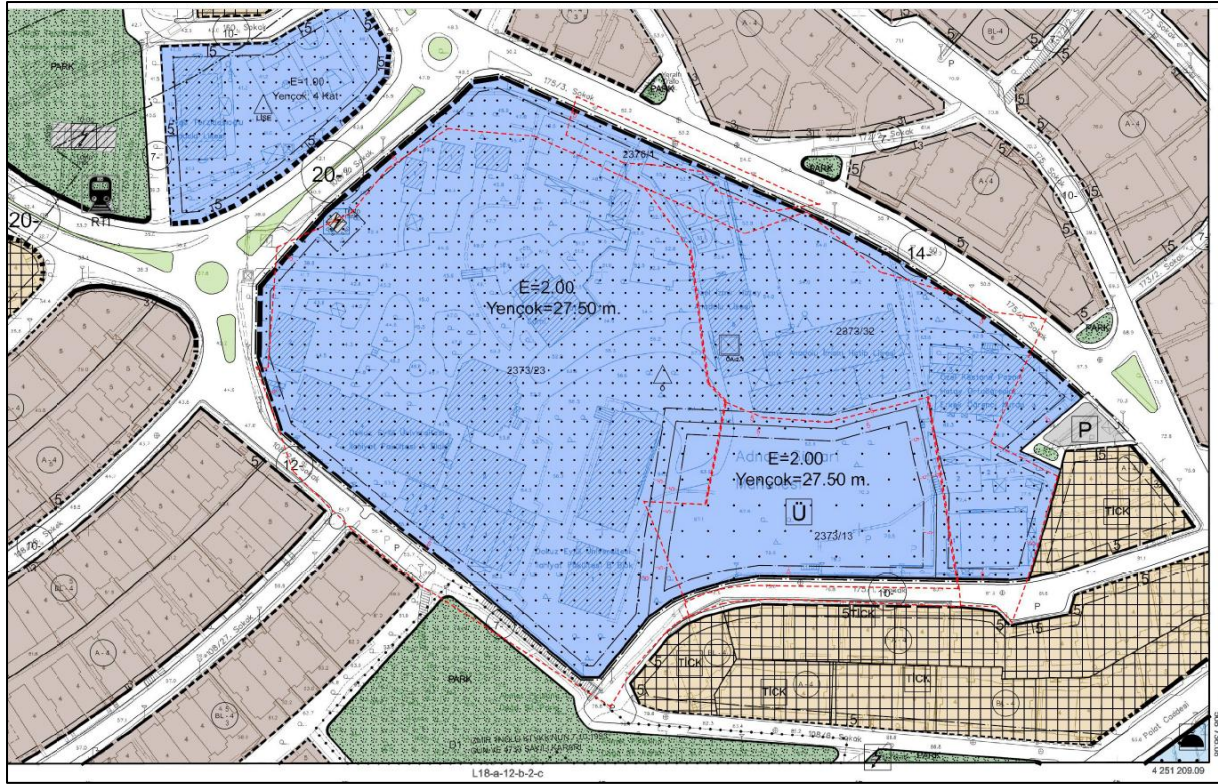
4.1. PLAN KARARLARI

Eğitim kullanımının kamu hizmeti olması gereği kamu yararı taşıyan plan çalışmasında; mevcut plandaki imar hatları ve yol sistemi aynı şekilde bırakılmıştır. Mülkiyet ve mevcut durum kullanımına göre düzenleme yapılarak özel eğitim alanı ve yüksek öğretim alanı belirlenmesi yapılmıştır.

Plan değişikliği yapılan alanda mevcut yapılaşma ve onaylı projesine göre başlayan yapılaşma durumu dikkate alınarak Emsal=2.00 Yençok=27.50m belirlemesi yapılmıştır. Mevcut yapılaşmanın planda korunması yıkılıp yeni yapılması halinde plana uyulması konusunda plan notu düzenlemesi yapılmıştır.

Tablo 1:Mevcut Öneri Arazi Kullanım tablosu

KULLANIM TÜRÜ	MEVCUT (ALAN M ²)	ÖNERİ (ALAN M ²)	FARK
YÜKSEK ÖĞRETİM ALANI	45601	6602	-38999
ÖZEL EĞİTİM ALANI	0	39064	39064
TRAFO ALANI	60	60	0
PASİF YEŞİL ALAN	0	37	37
YOL VE OTOPARK ALANI	598	495	-103
TOPLAM	46259	46259	0



Harita 10:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Gizem KÜÇÜKPEHLİVAN
Y. Şehir Plancısı

Selma KISA
A Grubu Şehir Plancısı