



**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI**

İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ ÖRNEKKÖY MAHALLESİ



**25345 ADA 2 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**



ŞEHİR PLANCISI
M. METİN DOĞRUL



İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	I
TABLolar.....	II
ŞEKİLLER.....	II
1. PLANLAMA ALANI KONUMU	3
1.1. Planlama Alanının Yeri.....	3
1.2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü ve Topoğrafik Haritadaki Konumu	5
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	6
2.1. Planlama Gelişim Süreci	6
2.2. Üst Ölçekli Plan Kararları	8
2.2.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Meri Çevre Düzeni Planı ..	8
2.2.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 Ölçekli Meri Çevre Düzeni Planı	10
2.3. Alt Ölçekli Plan Kararları	11
2.3.1. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı.....	11
2.3.2. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı	11
3. PLAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	12
3.1. Fiziksel Yapı.....	12
3.1.1. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu.....	12
3.2. Arazi Kullanımı	14
3.3. Mülkiyet Yapısı ve Kadastral Durum	15
3.4. Planlama Alanına Ait Arazi Görüntüleri	16
3.5. Kurum Görüşleri	19
4. PROBLEM TANIMI (SENTEZ / PLANLAMA YAKLAŞIMI)	20
5. PLAN TEKLİFİ	21
5.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi.....	21
5.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı.....	22
5.3. Plan Değişikliği Kararları	23



TABLolar

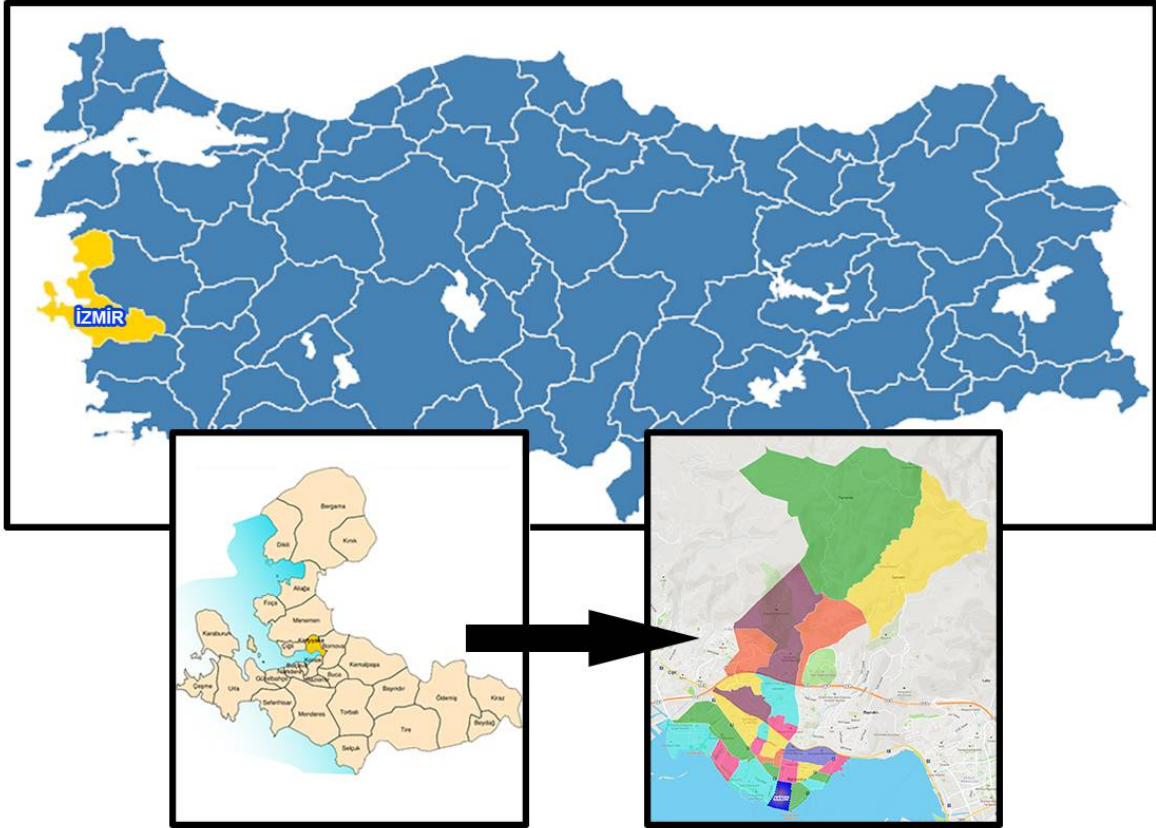
Tablo 1. 25345 Ada 2 Parsel Meri ve Teklif Plan Kullanım ve Yoğunluk Tablosu	24
---	----

SEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanının Ülke İçindeki Konumu	3
Şekil 2. Planlama Alanının İzmir Kent Merkezi İçindeki Konumu	4
Şekil 3. Planlama Alanının Karşıyaka İçindeki Konumu	4
Şekil 4. Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Harita Konumu	5
Şekil 5. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	6
Şekil 6. Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Özeti	9
Şekil 7. Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Özeti	10
Şekil 8. Planlama Alanının Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Özeti	11
Şekil 9. Plan Değişikliği Alanının Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Özeti	12
Şekil 10. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası	13
Şekil 11. 25345 Ada 2 Parsel Yerleşime Uygunluk Analizi	14
Şekil 12. Arazi Kullanım Haritası	15
Şekil 13. 25345 Ada 2 Parsel Güncel TKGM Kayıt Durumu	15
Şekil 14. Plan Değişikliği Alanı Ve Çevresi Güncel Mülkiyet Deseni	16
Şekil 15. 25345 Ada 2 Parsel Görüntü Analizi Paftası	17
Şekil 16. 1 Numaralı Alan Görüntüsü	17
Şekil 17. 2 Numaralı Alan Görüntüsü	18
Şekil 18. 3 Numaralı Alan Görüntüsü	18
Şekil 19. 4 Numaralı Alan Görüntüsü	19

1. PLANLAMA ALANI KONUMU

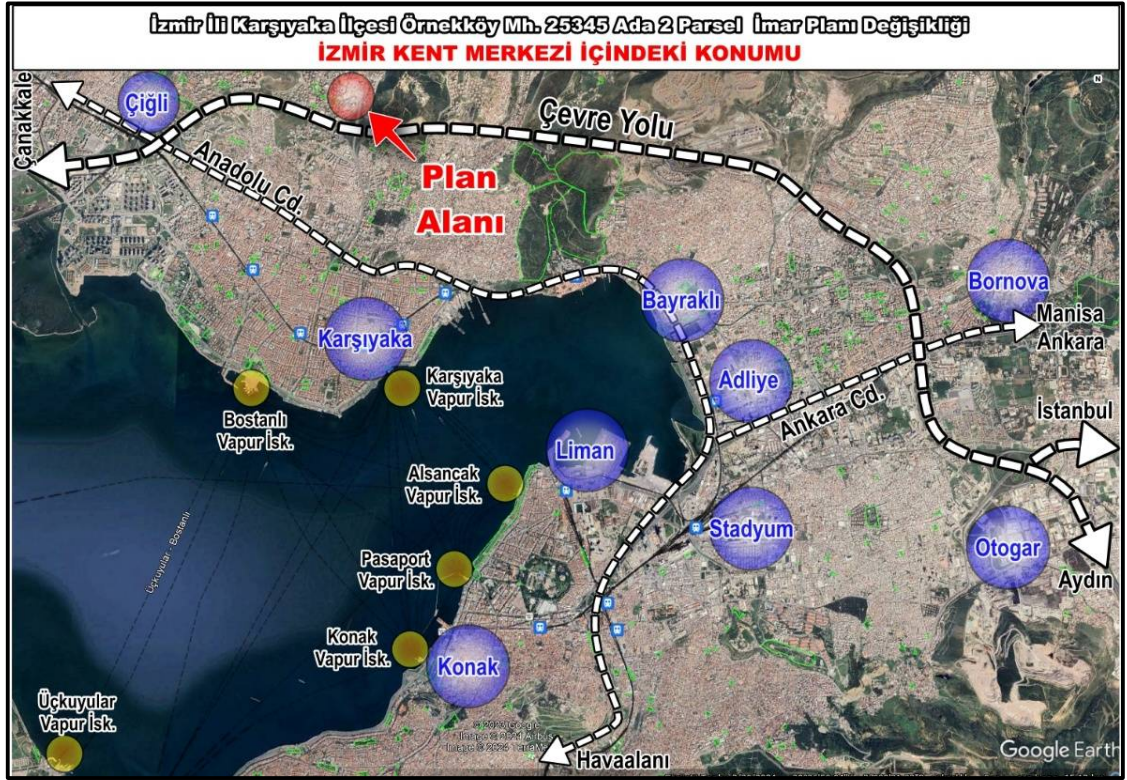
Ege Bölgesi'nde, İzmir iline bağlı bir ilçe olan Karşıyaka'nın, doğusunda Bayraklı, kuzeyinde Menemen, batısında Çiğli ilçeleri, güneyinde İzmir Körfezi bulunmaktadır. Yamanlar Dağı'nın eteği ile deniz arasında kalan kısımda şehir dokusu ile büyük ölçüde bütünleşmiş bir ilçedir. Karşıyaka, İzmir Körfezi'nin kuzey sınırında yaklaşık 51 km²'lik bir alana yerleşmiştir.



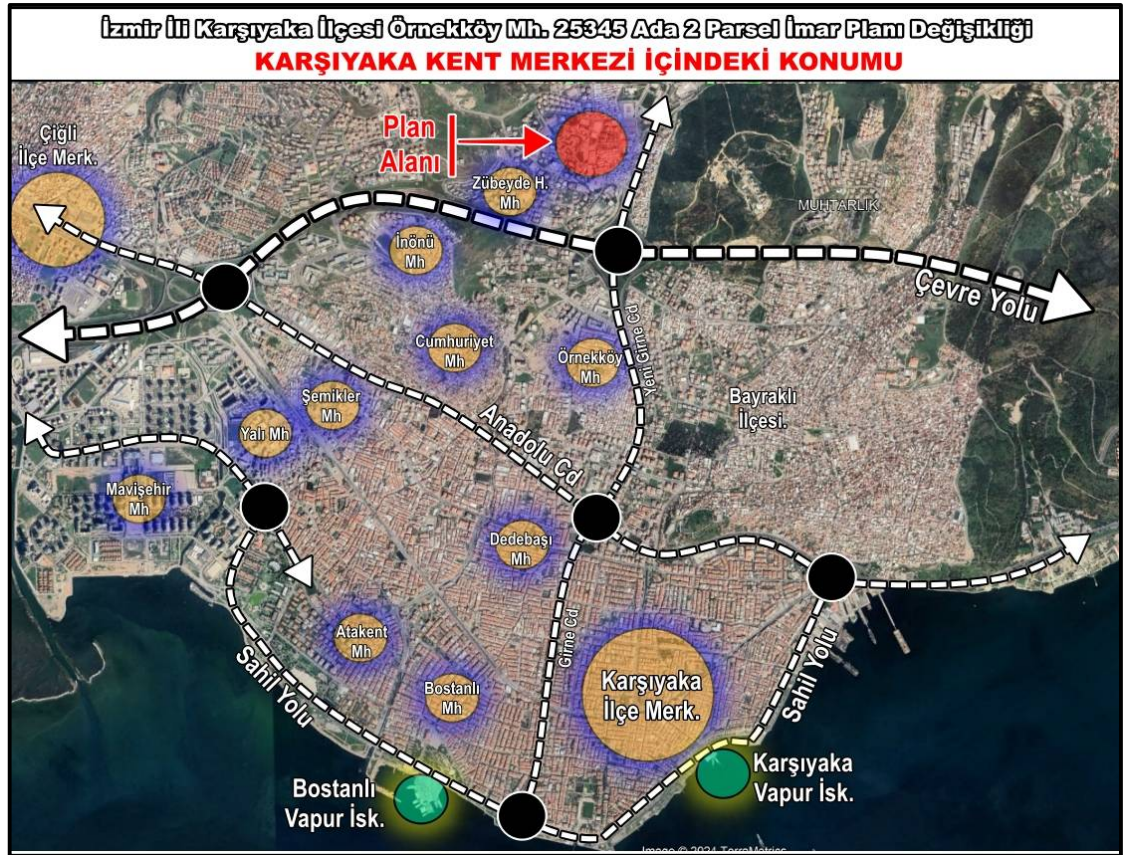
Şekil 1. Planlama Alanının Ülke İçindeki Konumu

1.1. Planlama Alanının Yeri

Planlama alanı, İzmir ilinin merkezinde Karşıyaka ilçesi sınırları dahilinde, Karşıyaka ilçe merkezinin kuzeyinde ve Örnekköy (Zübeyde Hanım Mahallesi) mahallesinin orta kesiminde yer almaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanının İzmir Kent Merkezi İçindeki Konumu

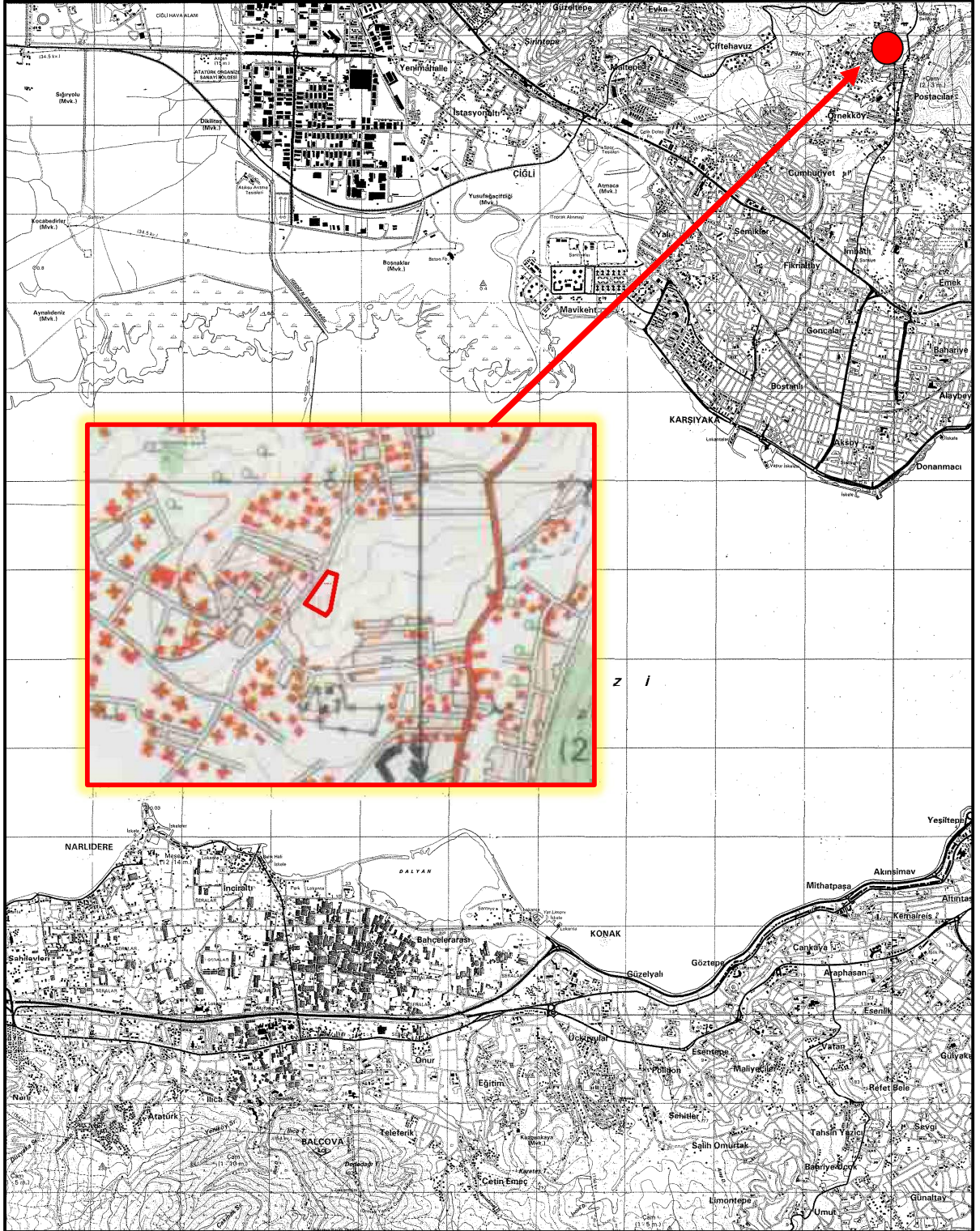


Şekil 3. Planlama Alanının Karşıyaka İçindeki Konumu

MEHMET METİN DOĞRUL - ŞEHİR PLANCISI(YTÜ-2007)

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0533 364 9422 E-mail: metindogrul@gmail.com

1.2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü ve Topoğrafik Haritadaki Konumu

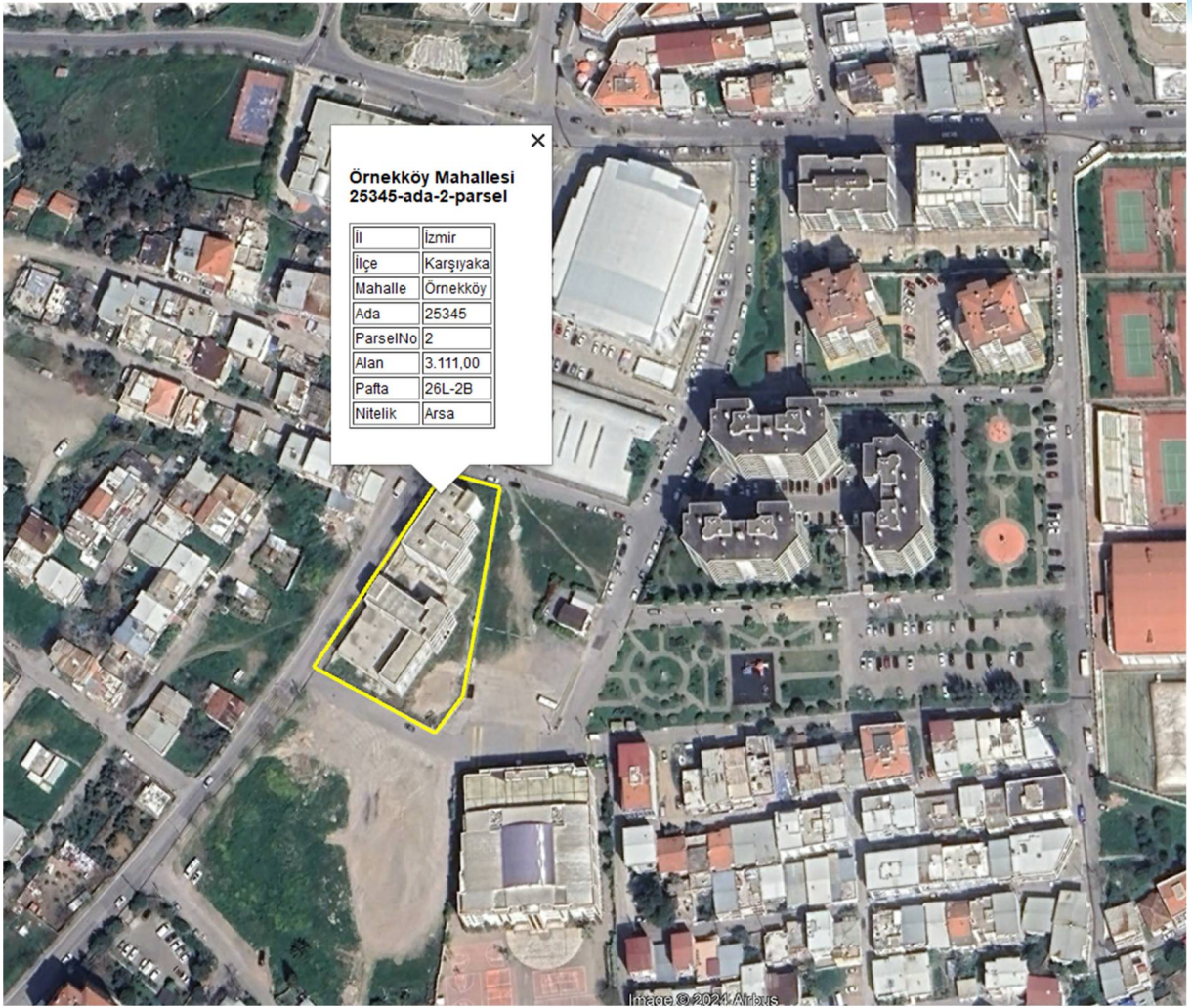


Şekil 4. Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Harita Konumu

MEHMET METİN DOĞRUL - ŞEHİR PLANCISI(YTÜ-2007)

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR

Tel: 0533 364 9422 **E-mail:** metindogrul@gmail.com



Şekil 5. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. Planlama Gelişim Süreci

Planlama alanının konumlandığı bölgede yürürlükte olan 2 adet üst ölçekli plan bulunmaktadır. Bu planlardan İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır.

23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonucunda 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının bazı paftalarında revizyon yapılsa da planlama alanının yer aldığı L-17 paftası; (J17, J18, J19, K16, K17, K18, K19, K20, K21, L16, L17, L18, L19, L20, L21, M18 Plan Paftaları, Lejant Paftası, Plan



Hükümleri, Plan Açıklama Raporu, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu ve eki) 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesi uyarınca 10.10.2018 tarihinde onaylanmıştır. Değişik tarihlerde İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının bazı paftalarında revizyon yapılsa da planlama alanının yer aldığı L-18 paftası L-18 paftası son olarak 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 08.09.2023 tarihinde onaylanmıştır.

İkinci üst ölçekli plan olan İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, 12.09.2012 tarihinde 05/843 karar numarasıyla İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır.

1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na askı sürecinde yapılan itirazlar ve maddi hatalar İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince değerlendirilerek uygun görülen plan değişiklikleri, plan uygulama hükümleri ve plan açıklama raporu 17.05.2013 tarihinde onaylanarak yeniden askıya çıkarılmıştır.

24.08.2017 tarihinde 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Notları'nın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı dikkate alınarak Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/04/2017 tarih ve 05.352, 05.353, 05.354 sayılı kararıyla uygun görülen 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planları ile uyumlu hale getirilmesi amacıyla hazırlanan İÇDP-5169,26 plan işlem nolu 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Notu Değişikliği'nden sonra İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16/03/2019 tarih ve 05.399, 05.400, 05.401, 05.403, 05.404, 05.406, 05.408, 05.410 sayılı kararları ile uygun görülen itirazlar kapsamında hazırlanan 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Notu Değişikliği'nin iptaline yönelik, TMMOB Şehir Plancıları Odası (İzmir Şubesi) tarafından, İzmir 6. İdare Mahkemesi'nin 2018/1137 esasına kayden açılan davada, 21/05/2019 tarih ve 2019/663 sayılı karar ve TMMOB Mimarlar Odası Genel Başkanlığı tarafından İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 2018/1327 esasına kayden açılan davada, 20/06/2019 tarih ve 2019/799 sayılı karar gereği alınan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/10/2019 tarih ve 05.845 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan İÇDP-5169,63 plan işlem nolu 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Notu Değişikliği yapılmıştır.

Değişik tarihlerde İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nın bazı paftalarında revizyon yapılsa da planlama alanının yer aldığı L-18-A-1 paftası son olarak (L18-A1 Plan Paftası, Plan Değişikliği Açıklama Raporu) 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesi uyarınca 22.03.2021 tarihinde onaylanmıştır.



Planlama alanının konumlandığı bölgede 2 adet alt ölçekli plan bulunmaktadır.

Karşıyaka İlçesi, güneyde kıyı kenar çizgisi, kuzeyde Örnekköy Tabiat Parkı, batıda 2038 sokak ve Çiğli İlçe sınırı, doğuda Bayraklı İlçe sınırı ve Karşıyaka 1.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile sınırlanan alanda; İzmir 3.İdare Mahkemesi'nin 12.11.2013 tarih ve 2013/1810 sayılı Kararında belirtilen hususlar dikkate alınarak 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan NİP-36258 plan işlem nolu **1/5000 ölçekli Karşıyaka 2.Etap Nazım İmar Planı**; Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2019 tarihli oturumunda 05.117 sayılı karar numarası ile onaylanmıştır.

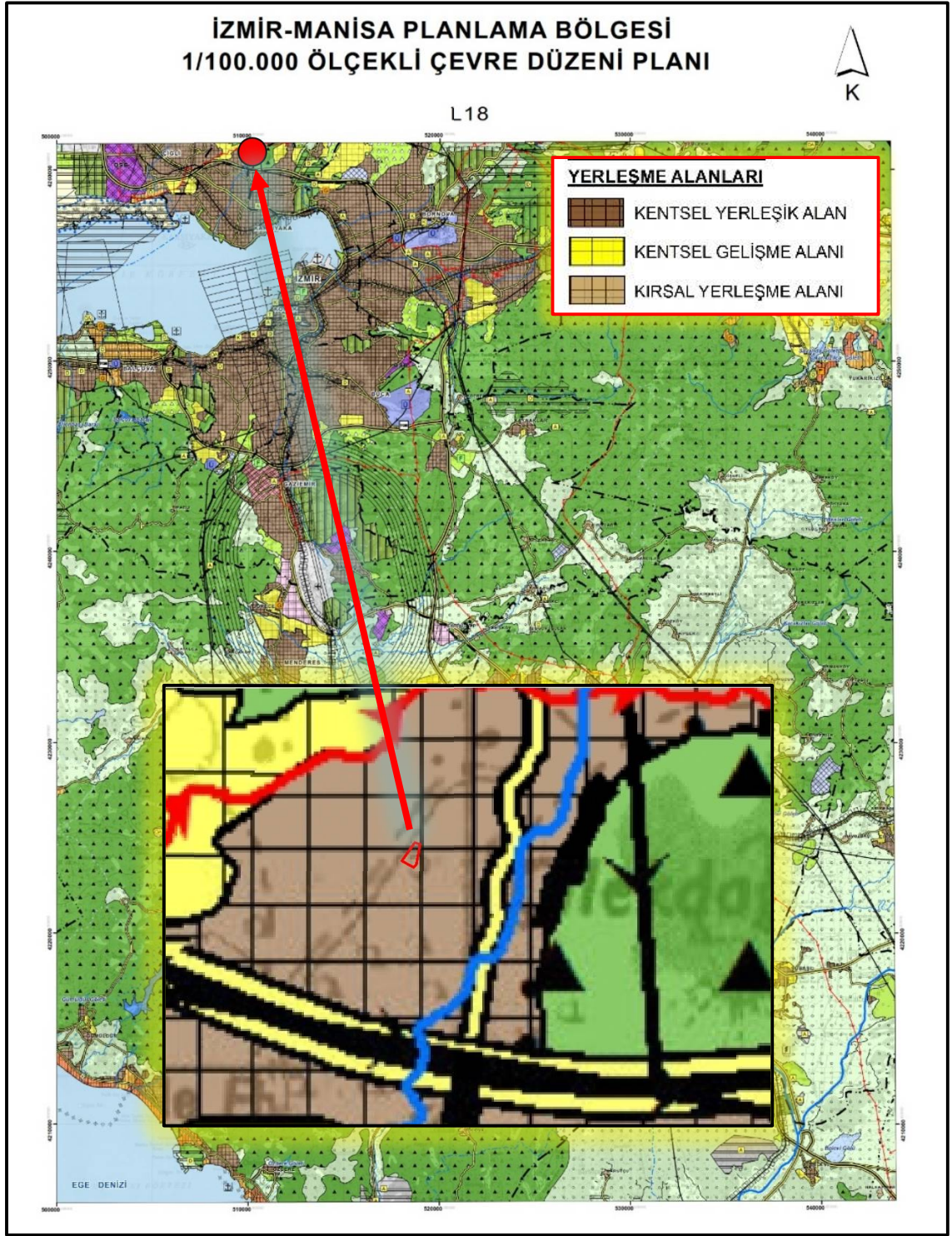
Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Büyükşehir Belediye Meclisince değerlendirilmiş olup uygun görülen itirazlar ile 14.01.2019 tarih, 615 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile Afete Maruz Bölge olarak ilan edilen alanın belirlenmesi ve maddi hatalar kapsamında yapılan düzenlemeler doğrultusunda, L18a-02b, L18a-03a, L18a-02c ve L18a-03d paftalarında yapılan NİP-36258 plan işlem nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri; Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2019 tarihli oturumunda 05.566 sayılı karar numarası ile onaylanmıştır.

İkinci alt ölçekli plan **Karşıyaka Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planı Sınırları İçinde Y Koşulu Uygulaması Yapılması Amacıyla Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu** Karşıyaka Belediye Meclisi tarafından 28.02.1994 tarihinde onaylanmıştır.

2.2. Üst Ölçekli Plan Kararları

2.2.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Meri Çevre Düzeni Planı

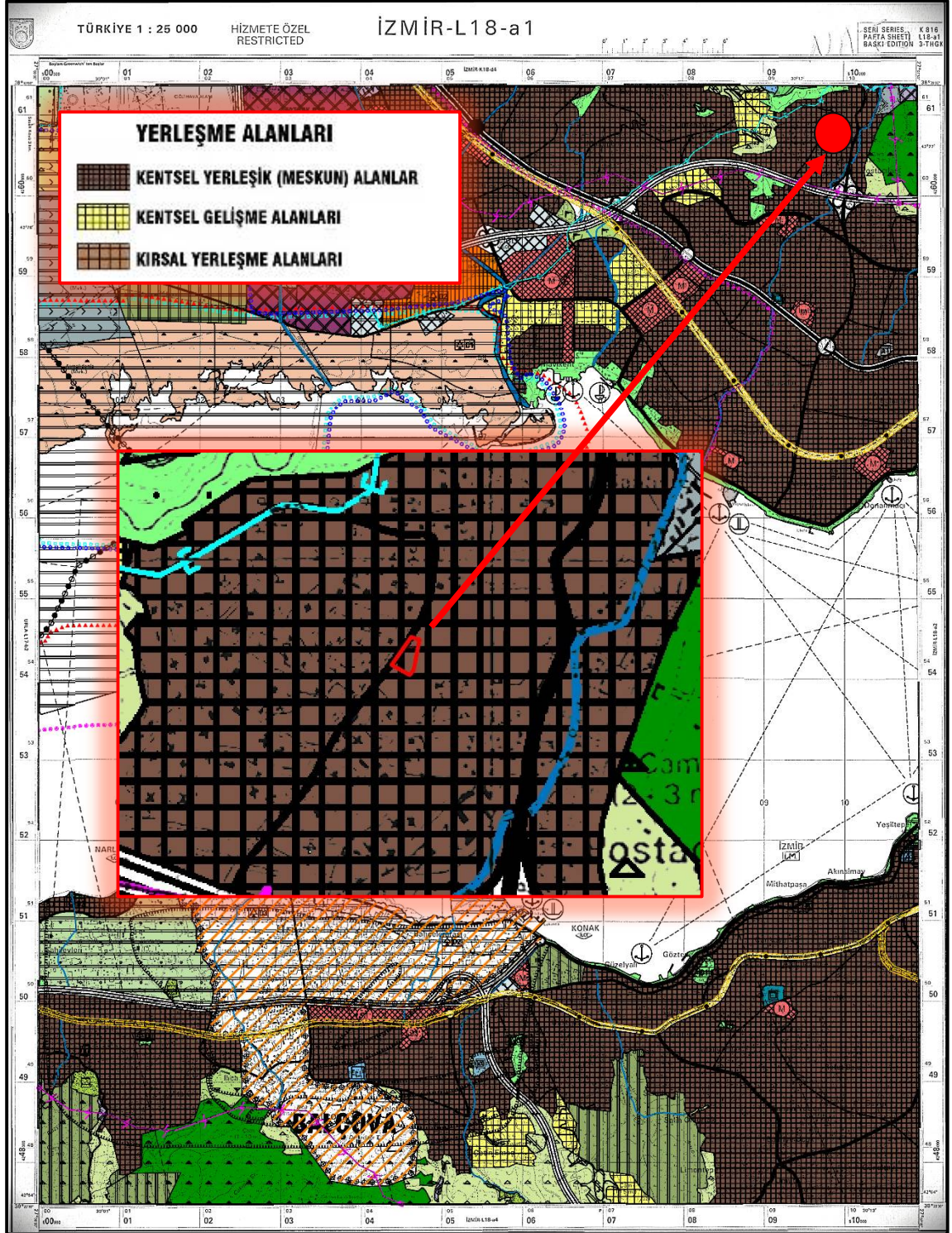
Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın L18 paftasına isabet etmekte olup, "Kentsel Yerleşik Alan" kullanım kararında kalmaktadır.



Şekil 6. Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Özeti

2.2.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 Ölçekli Meri Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda L18-A1 paftasına isabet etmekte olup, "Kentsel Yerleşik(Meskun) Alan" kullanım kararında kalmaktadır.



Şekil 7. Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Özeti

MEHMET METİN DOĞRUL - ŞEHİR PLANCISI(YTÜ-2007)

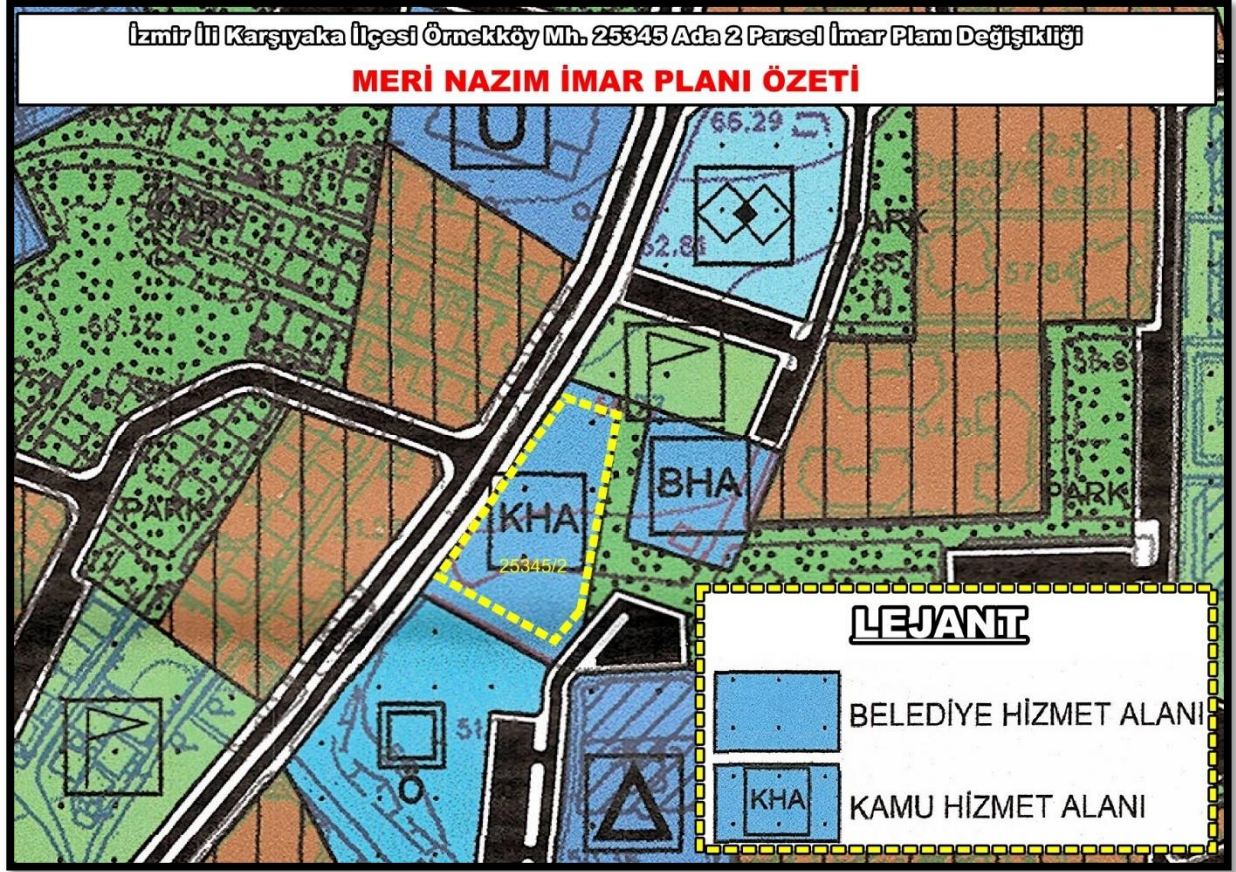
Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR

Tel: 0533 364 9422 E-mail: metindogrul@gmail.com

2.3. Alt Ölçekli Plan Kararları

2.3.1. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

Plan değişikliği alanı, Karşıyaka 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda L18-A-03-A paftasına isabet etmekte olup, "Kamu Hizmet Alanı" kullanımındadır.

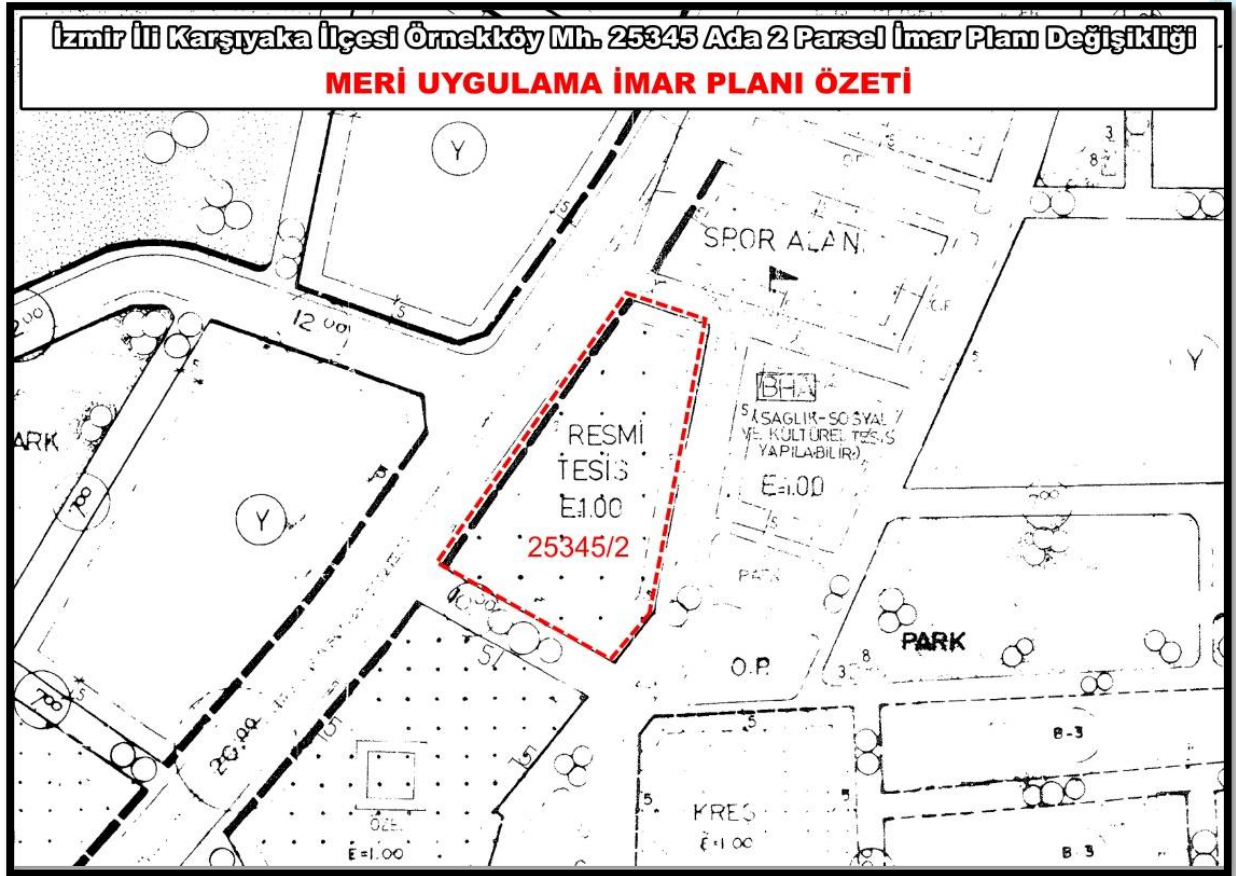


Şekil 8. Planlama Alanının Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Özeti

Plan Notlarında Kamu Hizmet Alanı; "Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır." Şeklinde tanımlanmakta olup, yapılaşma koşullarının alt ölçekli planda belirleneceğine dair hüküm bulunmaktadır.

2.3.2. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği alanı, Karşıyaka Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planı Sınırları İçinde Y Koşulu Uygulaması Yapılması Amacıyla Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda 26L-2B paftasına isabet etmekte olup, "Resmi Tesis" kullanımındadır.



Şekil 9. Planl Değişikliği Alanının Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Özeti

Resmi Tesis için yapılaşma kat sayısını ifade eden Emsal değeri 1.00 olup, yapıların ulaşım akslarına azami yaklaşabileceği mesafeyi belirten yapı yaklaşma mesafesi 5 metre şeklinde yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

3. PLAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

İzmir ili Karşıyaka ilçesi Örnekköy Mahallesi kütüğüne kayıtlı 25345 ada 2 parsel 'Karşıyaka Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planı Sınırları İçinde Y Koşulu Uygulaması Yapılması Amacıyla Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda yer almakta olup, söz konusu planda "Resmi Tesis" kullanımındadır. Çalışma alanının belirlenmesinde 25345 ada 2 parselin mülkiyet sınırları esas alınmıştır.

3.1. Fiziksel Yapı

3.1.1. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

"İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Zübeyde Hanım Mahallesi'nde, 1/1000 Ölçekli ve 1/5000 Ölçekli Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" 13.12.2013 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

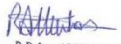
MEHMET METİN DOĞRUL - ŞEHİR PLANCISI(YTÜ-2007)

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0533 364 9422 **E-mail:** metindogrul@gmail.com

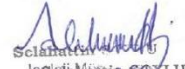
İL	İZMİR
İLÇE	KARŞIYAKA
KÖY/MAHALLE	ZÜBEYDE HANIM MAHALLESİ
MEVKİİ	
PAFTA	1/1000 ölçekli L18-a-03-a-1-b, L18-a-03-a-1-c, L18-a-03-a-2-a, L18-a-03-a-2-d paftalar ve 1/5000 ölçekli L18-a-03-a paftası
ADA	
PARSEL	0
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/1000 ölçekli VE 1/5000 ölçekli Revize imar planına esas

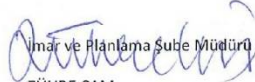
Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz, v.b. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgede gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

İNCELEME KOMİSYONU


R. Bedma ALTUNHAN
Jeofizik Mühendisi


Tuba OTHAN
Jeoloji Yük.Müh.


Selahattin SOYLU
Jeoloji Mühendisi


İmar ve Planlama Şube Müdürü
ZÜHRE ÇAM

28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı
Genelge Gereğince Onanmıştır.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

ONAY

13/11/2013


A. Muhsin TENDAR
İl Müdürü



Şekil 10. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

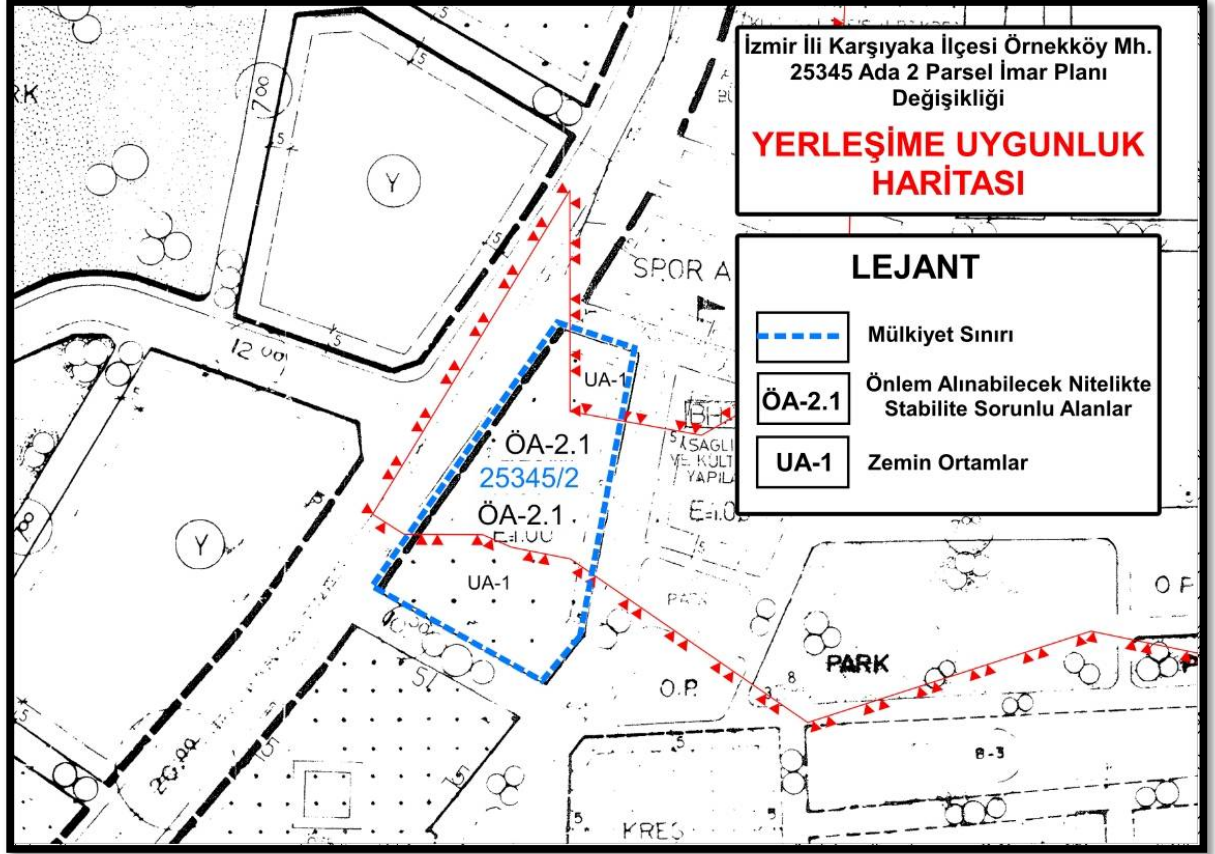
Alanın Jeolojik-Jeofizik Durumu

İnceleme Alanında yapılan sondajlara göre kırmızımsı gri renkli neojen yaşlı genellikle üst seviyelere ayrılmış derine doğru yer yer orta derecede ayrılmış – az ayrılmış andezit birimi gözlenmektedir. Sahadaki andezit birimi “çok zayıf–çok düşük dayanımlı kaya” sınıfına girmektedir. Zeminde yaklaşık 2-3 metre derinliğe kadar az killi çakıllı birimlerden oluştuğu, derinlere doğru tane boyunun ve dayanımının arttığı, yaklaşık 7-9 metre derinlikten sonra öz direncinin artması, yoğunluğunun yükselmesi ve dayanımında yüksek olması nedeniyle kaya birimine geçiş yaptığı; yaklaşık 15 metreden sonra tamamen zeminin ana kaya özelliği gösterdiği gözlenmektedir. Topoğrafik eğim %0-10 aralığında olup topoğrafik açıdan yerleşime elverişlidir.

MEHMET METİN DOĞRUL - ŞEHİR PLANCISI(YTÜ-2007)

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0533 364 9422 E-mail: metindogrul@gmail.com

Jeolojik – Jeofizik Etüt Raporu kapsamında 25345 ada 2 numaralı parsel, Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) ve Zemin Ortamlar (UA-1) jeolojik kategorisinde değerlendirilmiş olup, Sonuç ve Öneriler aşağıda sıralanmaktadır.



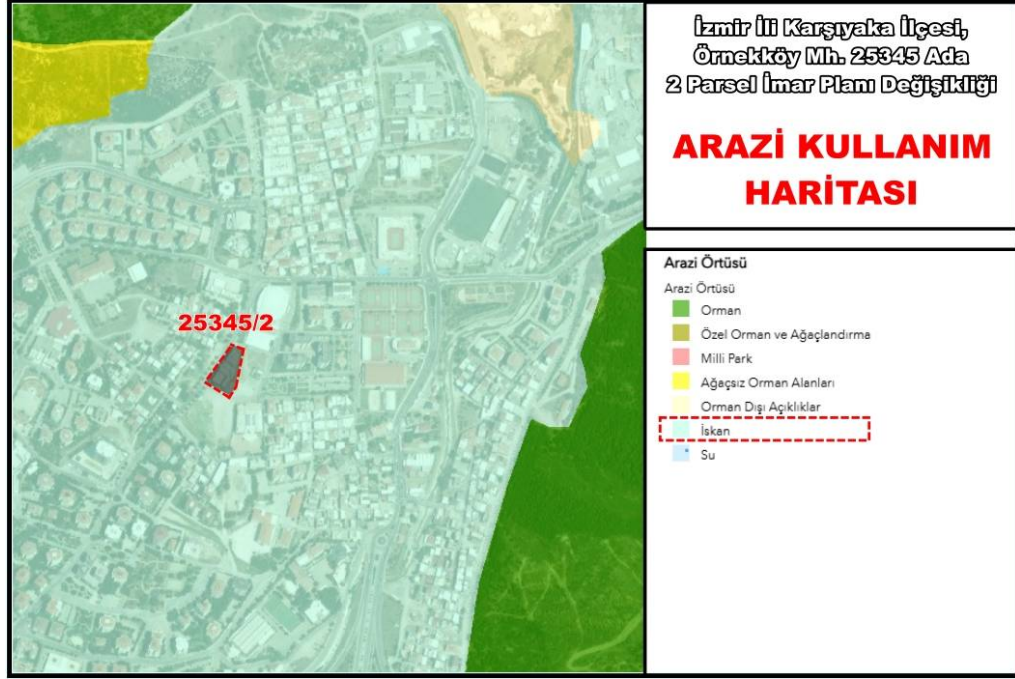
Şekil 11. 25345 Ada 2 Parsel Yerleşime Uygunluk Analizi

3.2. Arazi Kullanımı

Planlama alanının yakın çevresinde yerleşik konutlar, ticari yapılar ile donatı alanları bulunmakla birlikte yönetim alanı niteliğindeki 25345 ada 2 parsel yürürlükte olan imar planı yapılaşma koşullarına uygun olarak Yapı Ruhsatı alarak yapılaşmaya başlamış olup, henüz aktif olarak kullanılmamaktadır.

Orman Genel Müdürlüğü bünyesindeki E-Harita uygulamasında 25345 ada 2 numaralı parsel için yapılan Arazi Örtüsü sorgulamasına göre; söz konusu alan

— “İskanlı Alan” sınırları içerisinde yer almaktadır..



Şekil 12. Arazi Kullanım Haritası

3.3. Mülkiyet Yapısı ve Kadastral Durum

Tapu Sicil Müdürlüğünde İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Örnekköy mahallesi kütüğüne kayıtlı olan 25345 ada 2 parsel 3.111 m² yüz ölçüme sahip olup, maliye hazinesi mülkiyetindedir. mülkiyetindedir.



Şekil 13. 25345 Ada 2 Parsel Güncel TKGM Kayıt Durumu



3.4. Planlama Alanına Ait Arazi Görüntüleri

25345 ada 2 numaralı parselin konumlandığı arazide çeşitli yönlerden alanı tanıtıcı görüntüler alınmıştır. Yakın çevresine yapılan teknik gezipde yakın çevre yapılaşmasının büyük oranda tamamlandığı gözlemlenmiş olup, konut amaçlı kullanılan yüksek ve katlı yapılaşmalar ile sosyal altyapı niteliğindeki spor, eğitim yapıları çevrelenmiştir. Çevresindeki tüm yolların açık ve kullanımda olduğu, yolların fiziksel kalitesinin iyi durumda olduğu gözlemlenmiştir. Plan Değişikliği Alanı tüm teknik altyapı hizmetlerinden istifade etmektedir.



Şekil 15. 25345 Ada 2 Parsel Görüntü Analizi Paftası



Şekil 16. 1 Numaralı Alan Görüntüsü



Şekil 17. 2 Numaralı Alan Görüntüsü



Şekil 18. 3 Numaralı Alan Görüntüsü



Şekil 19. 4 Numaralı Alan Görüntüsü

3.5. Kurum Görüşleri

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Dördüncü Bölüm, Araştırma ve analiz başlığını taşıyan 8.maddesi;

“Araştırma ve analiz - MADDE 8 –

(1) Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.

(2) Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.”

hükümlerine dayanarak ilgili Karşıyaka Belediye Başkanlığı'ndan 06/01/2025 tarih ve E-27321344-755.01-5874404 sayılı yazı ile İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'ndan 06/01/2025 tarih ve E-27321344-755.01-5874389 sayılı yazı ile kurum görüşü talep edilmiştir.



Talep edilen plan değişikliği kurum görüşleri için Karşıyaka Belediye Başkanlığı 13/01/2025 tarih ve E-281540 sayılı yazı ile görüş bildirmiş olup, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından herhangi bir görüş bildirilmemiştir.

Karşıyaka Belediye Başkanlığının 13/01/2025 tarih ve E-281540 sayı numaralı yazısında:

“...Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yönüyle yapılan incelemede ise, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E=1 olarak belirlenmiş olan yapılaşma koşulunun E=1.5’e çıkarılması ile 1555 m² inşaat alanı artışı önerildiği görülmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu Madde 18-c kapsamında plan değişikliği önerilerini onaylama görev ve yetkisi, belediye meclislerie verildiğinden, öneri plan değişikliği dosyası Belediyemize sunulduğu takdirde değerlendirilmek üzere Karşıyaka Belediye Meclisine iletileceğini bilgilerinize arz ederim ”

plan değişikliği dosyasının Karşıyaka Belediyesine sunulması halinde değerlendirilmek üzere Belediye Meclisine iletileceği yönünde görüş bildirilmiştir.

4. PROBLEM TANIMI (SENTEZ / PLANLAMA YAKLAŞIMI)

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Örnekköy Mahallesi kütüğüne kayıtlı 25345 ada 2 parseli içeren planlama alanı, üst ölçekli planlarda “Kentsel Yerleşme Alanı – Kentsel Yerleşik Alan”, alt ölçekli planlarda ise “Kamu Hizmet Alanı” ve “Resmi Tesis” kullanımlarında kalmaktadır. Üst ölçekli plan hükümleri irdelendiğinde “Kentsel Yerleşme Alanı” kapsamında alt ölçekli planlarda “Kamu Hizmet Alanı” belirlenebileceği hüküm altına alınmıştır. Meri plan kademelenmesine bakıldığında hiyerarşik bir yapılanmanın olduğu görülmektedir. İmar Plan Değişikliği ile fonksiyon değişikliği yapılmadan, yürürlükteki alt ölçekli planlarda getirilen “Kamu Hizmet Alanı” ve “Resmi Tesis” kullanımları korunarak yapılaşma yoğunluğunun ilgili yatırımcı kurum/kuruluş hizmet ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde yeniden düzenlenmesini hedefleyen bir imar plan değişikliğinin plan kademelenmesine ve plan hiyerarşisine uygun olacağı görülmektedir.

Planlama alanının çevresi imar yollarıyla çevrili olup, izole imar parseli niteliğinde olduğundan yapılan imar plan değişikliği plan tekniğine ve şehircilik ilkelerine aykırılık teşkil etmemektedir.

İmar planına esas jeolojik etüt raporunun eğim ve yerleşime uygunluk haritaları incelenmiş olup, planlama alanının %0-10 arasında eğime sahip olduğu ve zemin yapısının ÖA-2.1 sembolü ile Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar sınıfında yer aldığı görülmektedir.



Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış bir bölgede yer almasından dolayı yörenin ve plan kapsamındaki nüfusun kamusal hizmet ihtiyaçları belirginleşmiştir. Nüfusun sosyolojik davranışlarına yönelik varsayımsal olarak üretilen imar planları, kararlarının uygulamaya geçirilmesinden sonra nüfusun taleplerine yönelik yeniden bir gözlem ve analiz sürecine ihtiyaç duyacağı göz ardı edilmemelidir.

İzmir kent bütününe hizmet verecek olan kamu kurumunun/kuruluşunun Karşıyaka Belediyesi tarafından 08/05/2014 tarihinde düzenlenen 3373 numaralı Yapı Ruhsatı belgesi ile yapılaşma sürecini başlattığı, bu yapılaşmaların yönetim birimlerine yönelik düzenlendiği, ancak süreç içinde konferans salonu ve yemekhane gibi birimlere de ihtiyaç duyulduğu, yatırımcı kurum/kuruluşun yönetim birimleri ile birlikte çalışanlarının sosyal ihtiyaçlarının da karşılanmasına yönelik yapılaşma yoğunluğunda bir güncelleme yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Plan değişikliğine konu alanın en güçlü yanları Kent Merkezine yakınlık, toplu taşıma güzergahlarına ve alternatif ulaşım araçlarına yakınlık, teknik altyapının(kanalizasyon, telefon, su, elektrik, internet, doğalgaz... vb) tamamlandığı ve kullanıma hazır olduğu bir bölgede yer alması olarak ön plana çıkmaktadır.

Plan Değişikliğine konu alanın en zayıf yanları ise, tümüyle yapılaşmış bir bölgede yer alması sebebiyle olası inşai faaliyetlerin yürütülmesinde ortaya çıkan ulaşım güçlükleri, jeolojik eşikler bakımından önlemleri alanda yer almasından kaynaklı inşaa sürecinde alınacak tedbirlerin maliyetleri arttırması gibi hususlar önem kazanmaktadır.

5. PLAN TEKLİFİ

5.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Örnekköy Mahallesi(Zübeyde Hanım Mh.) sınırları içerisindeki 25345 ada 2 numaralı parselin yapılaşma yoğunluğunun ilgili yatırımcı kurum/kuruluşun hizmet ihtiyaçları doğrultusunda güncellenmesi sağlanarak kamu hizmet ağının ve hizmet kalitesinin artırılması ile kentin kamusal alan ihtiyaçlarının karşılanması amaçlanmaktadır.

Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış bir bölgede yer almasından dolayı yörenin ve anakent İzmir nüfusunun kamusal hizmet ihtiyaçları belirginleşmiştir. Nüfusun sosyolojik davranışlarına yönelik varsayımsal olarak üretilen imar planları, kararlarının uygulamaya



geçirilmesinden sonra nüfusun taleplerine yönelik yeniden bir gözlem ve analiz sürecine ihtiyaç duyacağı göz ardı edilmemelidir.

Bilindiği üzere genellikle merkezi yönetimin taşra teşkilatlanması için imar planlarında ayrılan Kamu Hizmet Alanları ya da bir diğer ismiyle Resmi Tesis Alanları ilgili yatırımcı kurum/kuruluş tarafından milli emlak başkanlığından tahsisle alınarak yöre ölçeğinde ya da kent ölçeğinde hizmet ağının geliştirilmesi ve hizmet kalitesinin artırılması amacıyla yatırıma dönüştürülmektedir. 1994 yılında onaylanan uygulama imar planında Resmi Tesis Alanı olarak ayrılan plan değişikliğine konu alan üzerinde, kent ölçeğinde hizmet verecek olan yatırımcı kurum/kuruluşun hizmet ihtiyaçları doğrultusunda 2014 yılında düzenlenen Yapı Ruhsatı ile inşai faaliyete başlanmıştır. Yapı Ruhsatının düzenlendiği tarihten bu güne kadarki geçen 10 yıllık süreçte, teknolojik gelişmelerle birlikte nüfusun hizmet ihtiyaçları da değişkenlik göstermiştir. Hizmet etki alanı İzmir kent bütünü olan ilgili yatırımcı kurumun/kuruluşun hizmet standartlarını geliştirebilmesi adına yönetim birimlerine yönelik düzenlenen Yapı Ruhsatı ile yapılaşmasını gerçekleştirmiş olup, geline nokta çalışanların sosyal ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik konferans salonu, yemekhane gibi bir takım sosyal birimlere ihtiyaç duyulmaktadır. Halihazırda uygulama imar planında tanımlanmış olan yapılaşma kat sayısı doğrultusunda gerçekleşen inşaat faaliyetinin tamamı yönetim birimlerine yönelik olup, sosyal birimler için ek inşaat alanına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu doğrultuda kamu yararı gözetilerek uygulama imar planındaki yapılaşma katsayısının, ilgili yatırımcı kamu kurum/kuruluşun hizmet ihtiyaçlarına yönelik yeniden gözden geçirilmesi gerekliliği ortaya çıkmış olup, bu doğrultuda plan değişikliği alanında yatırımın sosyal birimler yönünden geliştirilmesi amacıyla ek inşaat alanına ihtiyaç duyulmaktadır.

5.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

3194 sayılı İmar Kanunu ile;

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Plan Değişiklikleri başlığını taşıyan 26. Maddesinde plan değişikliklerinin hangi koşullarda ve hangi ilkeler çerçevesinde yapılabileceği belirtilmektedir.

644 sayılı "Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname"nin "Görevler" başlığındaki 2. maddesinin "ç" bendinde;

"ç) (Değişik: 8/8/2011-KHK-648/ 1 md.) Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak



her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genelsığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji vetelekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek.”

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın re'sen imar planlarını ve değişikliklerini yapma, yaptırmak ve onaylamaya yetkili olduğu bildirilmektedir.

5.3. Plan Değişikliği Kararları

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Örnekköy mahallesi kütüğüne kayıtlı 25345 ada 2 numaralı parsel (3.111 m²) mülkiyet sınırları kapsamında İmar Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Maddesinin 2. fıkrasında;

“(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır” denilerek, planların kademeli birlikteliğinin sağlanması gerektiği belirtilmektedir.

Yürürlükteki üst ölçekli planlarda “Kentsel Yerleşme Alanı – Kentsel Yerleşik Alan”, yürürlükteki alt ölçekli planlarda ise “Kamu Hizmet Alanı” ve “Resmi Tesis” kullanımlarında kalmaktadır. Üst ölçekli plan hükümleri irdelendiğinde “Kentsel Yerleşme Alanı” kapsamında alt ölçekli planlarda “Kamu Hizmet Alanı” ve ya “Resmi”Tesis” belirlenebileceği hüküm altına alınmıştır. Meri plan kademelenmesine bakıldığında hiyerarşik bir yapılanmanın olduğu görülmektedir. İmar Plan Değişikliği ile fonksiyon niteliği ve kullanım türü değiştirilmeden yapılaşma yoğunluğunun güncellenmesini hedefleyen bir imar plan değişikliğinin plan kademelenmesine ve plan hiyerarşisine uygun olacağı görülmektedir.

İmar Plan Değişikliği ile 25345 ada 2 numaralı parselin meri imar planında belirlenmiş olan “Resmi Tesis” kullanım niteliği ve ulaşım akslarından 5 metre şeklindeki yapı yaklaşma sınırı korunarak sürdürülmüş olup, yapılaşma kat sayısı (E=1.00) 1.00'dan 1.50'ye (E=1.50) çıkarılmıştır. Azami yapı yüksekliğini ifade Yençok değeri, yakın çevre yapılaşma yükseklikleri göz önünde bulundurularak 5 kat şeklinde belirlenmiştir.



Tablo 1. 25345 Ada 2 Parsel Meri ve Teklif Plan Kullanım ve Yoğunluk Tablosu

	MERİ İMAR PLANI	TEKLİF PLAN	KARŞILAŞTIRMA
Resmi Kurum Alanı (m²)	3.111	3.111	0
Emsal	1.00	1.50	+0.50
İnşaat Alanı (m²)	3.111	4.666	+1555

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, İzmir İl Müdürlüğü tarafından 13/12/2013 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen alınması gerekli önlemlere, raporun sonuç ve öneriler bölümüne mutlak suretle uyulması gerekmektedir.

Grafik pafta üzerinde imar plan değişikliği hazırlanmış olup, 25345 ada 2 numaralı parselin onaylı dijital köşe koordinatlarının grafik paftaya tatbik edilmesi nedeniyle imar hatları ve mülkiyet sınırı uyuşmazlıkları ortaya çıkabilmektedir. Söz konusu parsel imar uygulaması sonucu oluştuğundan uyuşmazlık durumunda mülkiyet sınırı esas alınacaktır.