



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI

İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ AKSOY MAHALLESİ



103 ADA 88 PARSEL UYGULAMA
İMAR PLANI PLAN NOTU
DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



ŞEHİR PLANÇISI
M. METİN DOĞRUL

2022



İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	I
TABLolar	III
ŞEKİLLER	IV
1. PLANLAMA ALANI KONUMU	5
1.1. Planlama Alanının Yeri	5
1.2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü ve Topoğrafik Haritadaki Konumu.....	7
1.3. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar.....	9
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	11
2.1. Planlama Süreci	11
2.2. Üst Ölçekli Plan Kararları.....	13
2.2.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Meri Çevre Düzeni Planı.....	13
2.2.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Meri Çevre Düzeni Planı	17
2.3. Alt Ölçekli Plan Kararları.....	23
2.3.1. 1/5.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı	23
2.3.2. 1/1.000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı.....	26
3. PLAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARİ	27
3.1. Fiziksel Yapı.....	28
3.1.1. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu	28
3.2. Arazi Kullanımı	34
3.3. Mülkiyet Yapısı ve Kadastral Durum	34
3.4. Planlama Alanına Ait Arazi Görüntüleri.....	37
4. SENTEZ / PLANLAMA YAKLAŞIMI	40

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com



5. PLAN TEKLİFİ	41
5.1. Plan Teklifinin Amacı	41
5.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı	41
5.3. Plan Kararları	42

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 **E-mail:** metindogrul@gmail.com



TABLULAR

Tablo 1. İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Aksoy Mahallesi, 103 ada 88 numaralı parsel Uygulama İmar Plan Değişikliği Plan Kullanım ve Yoğunluk Tablosu	43
--	----

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 **E-mail:** metindogrul@gmail.com

ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama alanının konumu	5
Şekil 2. Planlama alanının İzmir ili içindeki konumu	6
Şekil 3. Planlama alanının çevresel ilişkileri	6
Şekil 4. Planlama alanının uydu görüntüsü	7
Şekil 5. Planlama Alanı 1/25.000 ölçekli harita konumu	8
Şekil 6. Karşıyaka İlçesi İdari Yapılanma	10
Şekil 7. Planlama alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu	14
Şekil 8. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejant Paftası	15
Şekil 9. Planlama alanının 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu	18
Şekil 10. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejant Paftası	19
Şekil 11. Planlama alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	24
Şekil 12. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Lejant Paftası	25
Şekil 13. Planlama alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	26
Şekil 14. İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası	29
Şekil 15. Çevresel Bilginin Koordinasyonu Projesi Arazi Örtüsü	34
Şekil 16. 103 ada 88 parsel güncel TKGM kayıt durumu	35
Şekil 17. Plan alanı ve çevresi güncel mülkiyet deseni	35
Şekil 18. 103 ada 88 parsel tapu senedi	36
Şekil 19. 103 ada 88 parselin doğusundan kuzeybatıya bakış	37
Şekil 20. 103 ada 88 parselin güneydoğusundan batıya bakış	37
Şekil 21. 103 ada 88 parselin kuzeydoğusundan güneybatıya bakış	38
Şekil 22. 103 ada 88 parselin kuzeyinden güneye bakış	38
Şekil 23. 103 ada 88 parselin kuzeybatısından güneye bakış	39
Şekil 24. 103 ada 88 parselin batısından güneye bakış	39

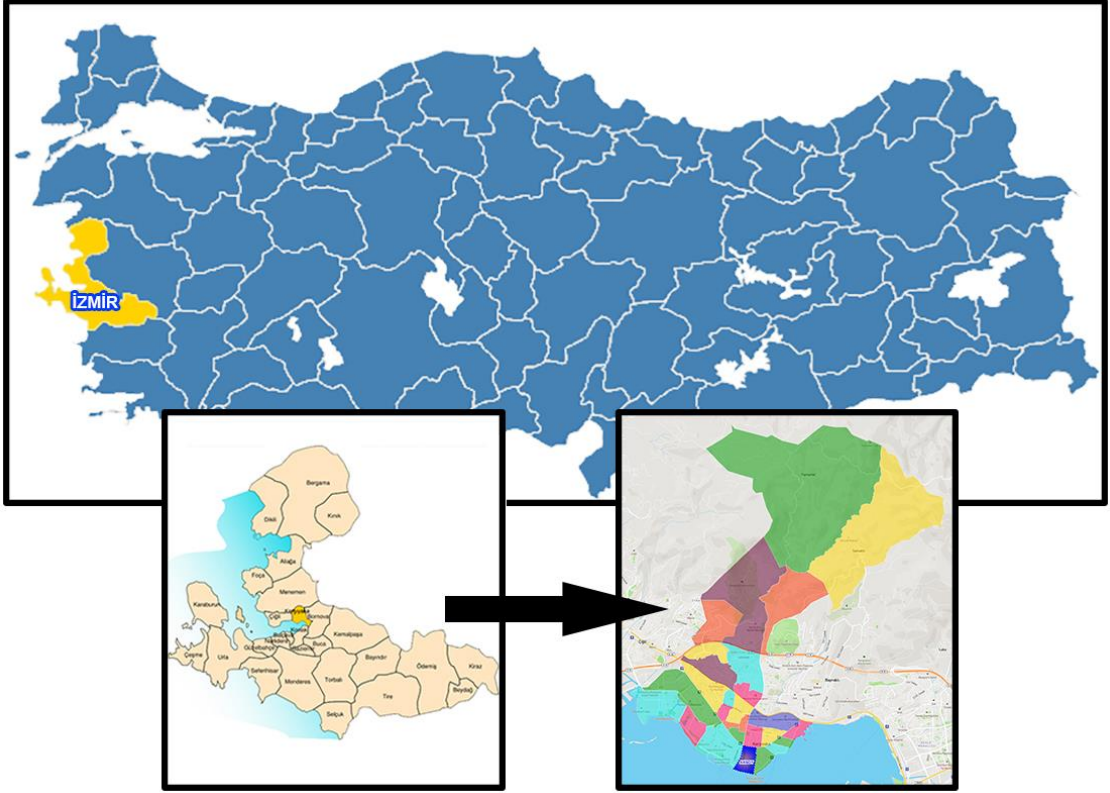
ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

1. PLANLAMA ALANI KONUMU

Ege Bölgesi'nde, İzmir iline bağlı bir ilçe olan Karşıyaka'nın, doğusunda Bayraklı, kuzeydoğusunda Bornova, 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 kuzeyinde yaklaşık 51 km²'lik bir alana yerleşmiştir.



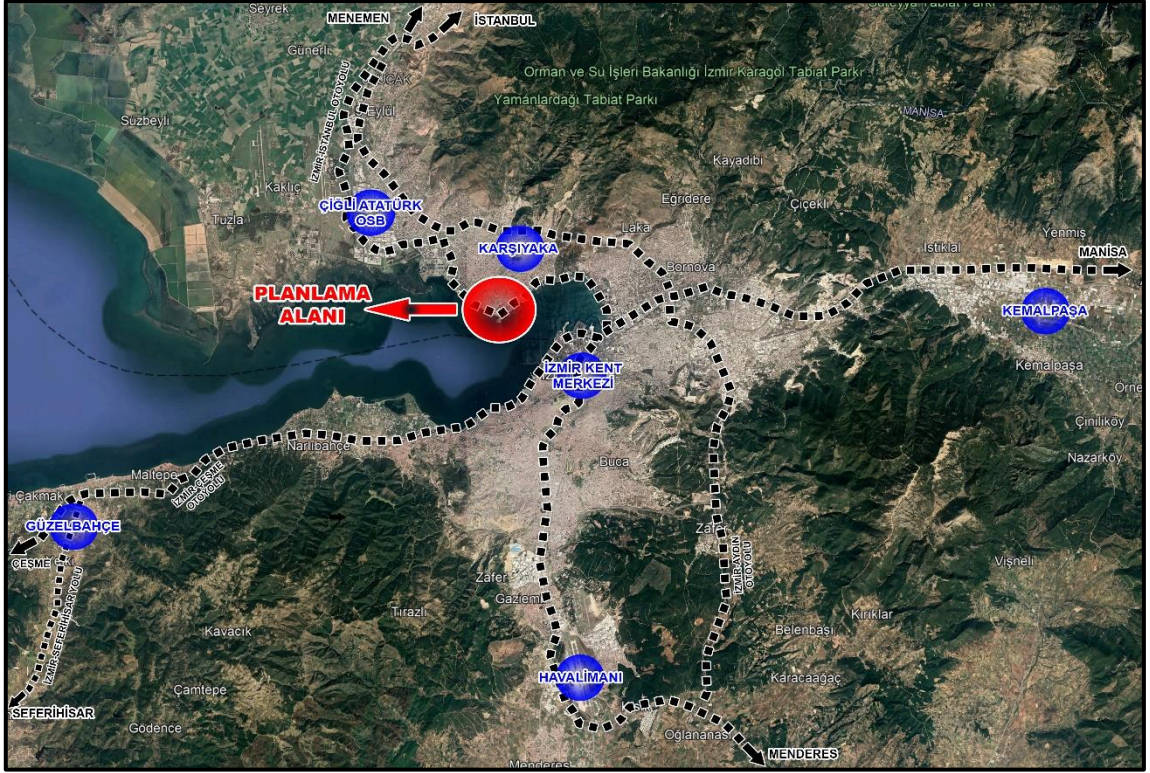
Şekil 1. Planlama alanının konumu

1.1. Planlama Alanının Yeri

Planlama alanı, İzmir ilinin merkezinde Karşıyaka ilçesi sınırları dahilinde, Karşıyaka ilçe merkezinin güneybatısında ve Aksoy mahallesinin doğusunda yer almaktadır.

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 **E-mail:** metindogrul@gmail.com



Şekil 2. Planlama alanının İzmir ili içindeki konumu



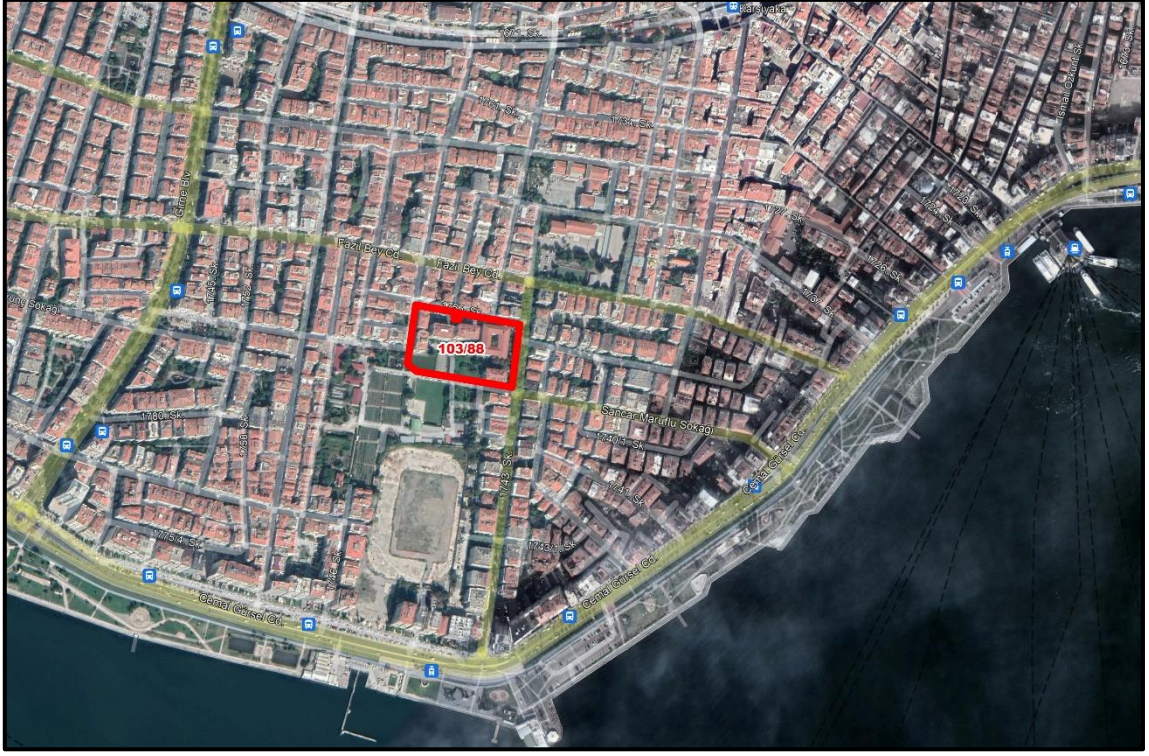
Şekil 3. Planlama alanının çevresel ilişkileri

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

1.2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü ve Topoğrafik Haritadaki Konumu

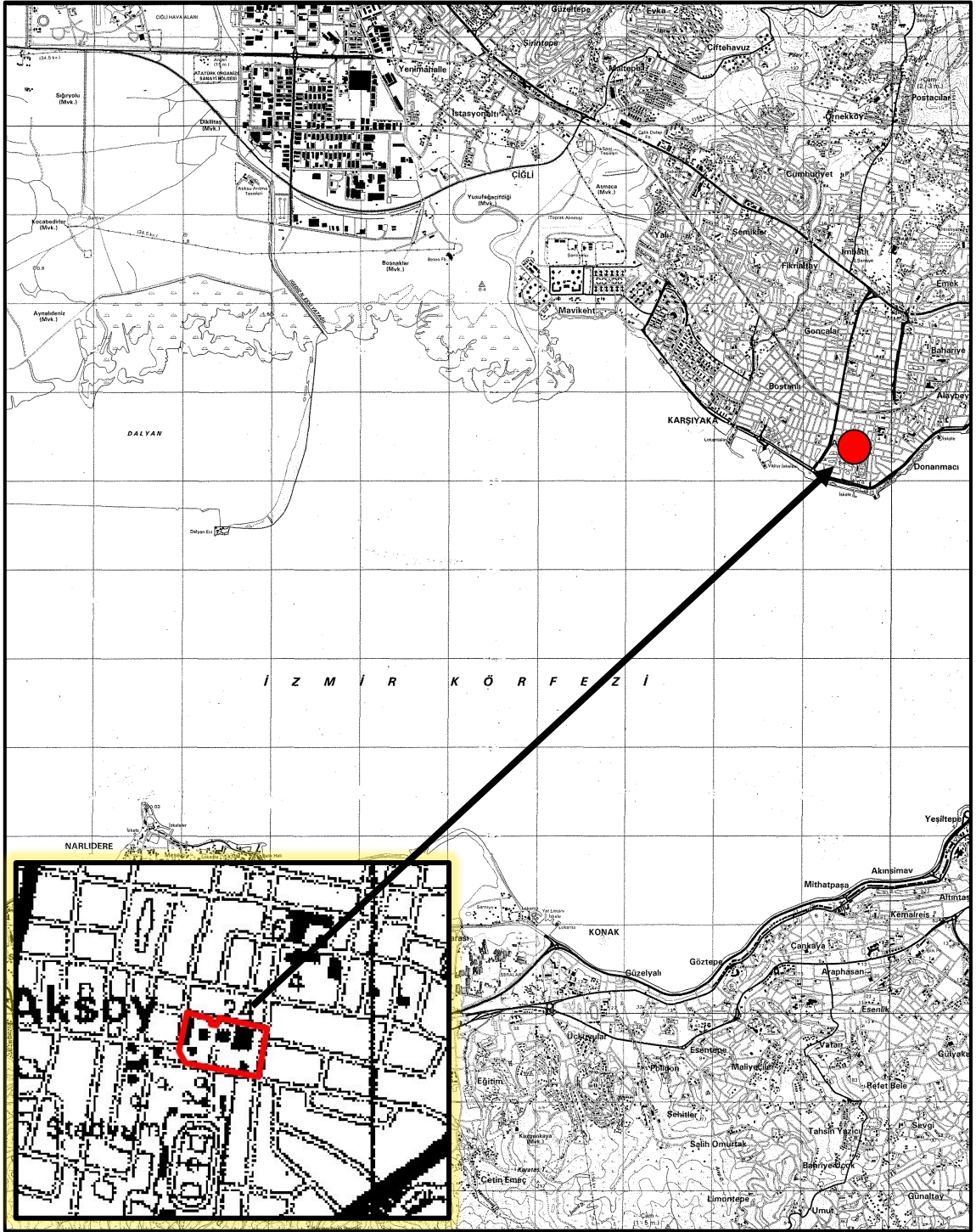


Şekil 4. Planlama alanının uydu görüntüsü

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

Tel: 0232 608 16 31 **E-mail:** metindogrul@gmail.com



Şekil 5. Planlama Alanı 1/25.000 ölçekli harita konumu

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

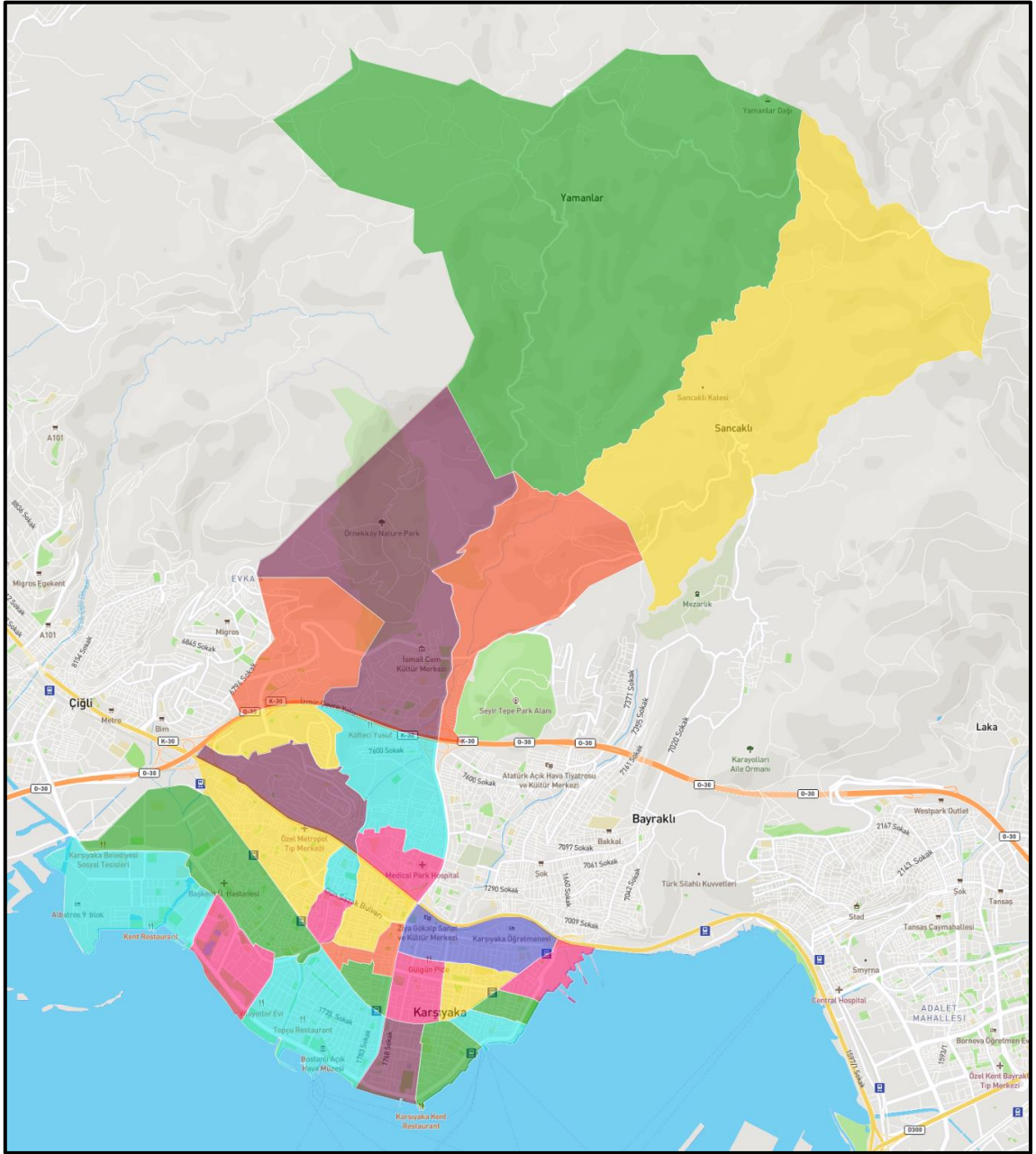
Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

1.3. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Osmanlı Devleti'nde belediyeler kurulmadan önce belediye başkanlığı görevi kadılar tarafından yürütülmekte idi. Ancak bir liman kenti olan İzmir'de, ticari faaliyet gösteren grupların şehrin ıslahıyla daha rahat çalışabileceklerini düşünerek yeni bir yönetim birimi oluşturulması taleplerini Osmanlı Devleti'ne iletmesi sonrasında; bölge halkına daha iyi hizmet verebilmek ve ticareti daha güvenilir bir şekilde denetlemek amacıyla 1868 tarihinde İzmir Belediyesi kurulmuştur. 19. yüzyıl başlarında küçük bir köy olan Karşıyaka'da ise belediye örgütlenmesi 1887 yılında kurulmuştur. 1924 tarihinde 491 sayılı Teşkilat-ı Esasiye Kanunu ile, İzmir Merkez Sancağı, Aydın Vilayeti'nden ayrılarak İzmir Vilayeti adını almıştır. Karşıyaka 1927 yılında merkeze bağlı bucak statüsü kazanmıştır. 1930 yılında kentin altyapı eksikliklerinin belediyenin mevcut yapısı ve gelirleriyle çözülemeyeceği düşünüldüğünden Karşıyaka Belediyesi lağvedilerek İzmir 1/1000 Ölçekli Cumhuriyet-İnönü-Örnekköy Mahalleleri Uygulama İmar Planı/2020 7 Belediyesi sınırları içerisine alınmıştır. 1949 yılında yürürlüğe giren 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu ile merkezi yönetim taşra örgütlenmesinin yeniden düzenlenmesi sonucu 1950 yılında İzmir'de ilçe sayısı 17, köy sayısı 682 olup merkez ilçeye bağlı 6 bucak (Merkez, Bornova, Buca, Cumaovası, Değirmendere ve Karşıyaka) bulunmaktadır. Karşıyaka 4 Mart 1954 tarih ve 6325 sayılı yasa ile 1 Haziran 1954 tarihinde 1. sınıf ilçe olmuştur. 1984 yılında yayımlanan 195 sayılı "Büyükşehirler Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname" ve 3030 sayılı Büyükşehirler Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun ile belediye sınırları içerisinde birden fazla ilçesi bulunan İzmir, Büyükşehir Belediyesi'ne dönüştürülmüş; 1984 yılı mahalli idare seçimleri ile faaliyete başlamıştır. Dolayısıyla, Karşıyaka Belediyesi 1984 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesinin kurulması ile Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçe belediyesi olmuştur. 1992 tarihinde Çiğli Belediyesinin kurulması/ayrılması ve son olarak 2008 yılında yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamına doğusunda Bayraklı Belediyesinin kurulması ile bugünkü idari sınırlarına kavuşmuştur. Günümüzde Karşıyaka'ya bağlı belde bulunmazken ilçeye bağlı 25 mahalle ile 2 köy/mahalle (Yamanlar ve Sancaklı Mahalleleri) bulunmaktadır. İlçe, toplamda 27 mahalleden oluşmaktadır.

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com



Şekil 6. Karşıyaka İlçesi İdari Yapılanma

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. Planlama 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 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının bazı paftalarında revizyon yapılsa da planlama alanının yer aldığı L-18 paftası son olarak (L18 Plan Paftası ve Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesi uyarınca 12.10.2021 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

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

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, 054.406, 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 Kararnamesininin 102. maddesi uyarınca 22.03.2021 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanının konumlandığı bölgede 2 adet alt ölçekli plan bulunmaktadır. Bu planlardan ilki, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2010 tarih ve 01.826 sayılı kararı ile uygun görülerek 06.08.2010 tarihinde başkanlık makamınca onaylanan 1/5.000 ölçekli Karşıyaka 1. Etap Nazım İmar Planı'dır.

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 **E-mail:** metindogrul@gmail.com



Bu planlardan ikincisi, 1/1.000 ölçekli Karşıyaka İmar Planı'dır. 1/1.000 ölçekli Karşıyaka İmar Planı 07.03.1984 tarihinde 50303 karar numarasıyla İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır.

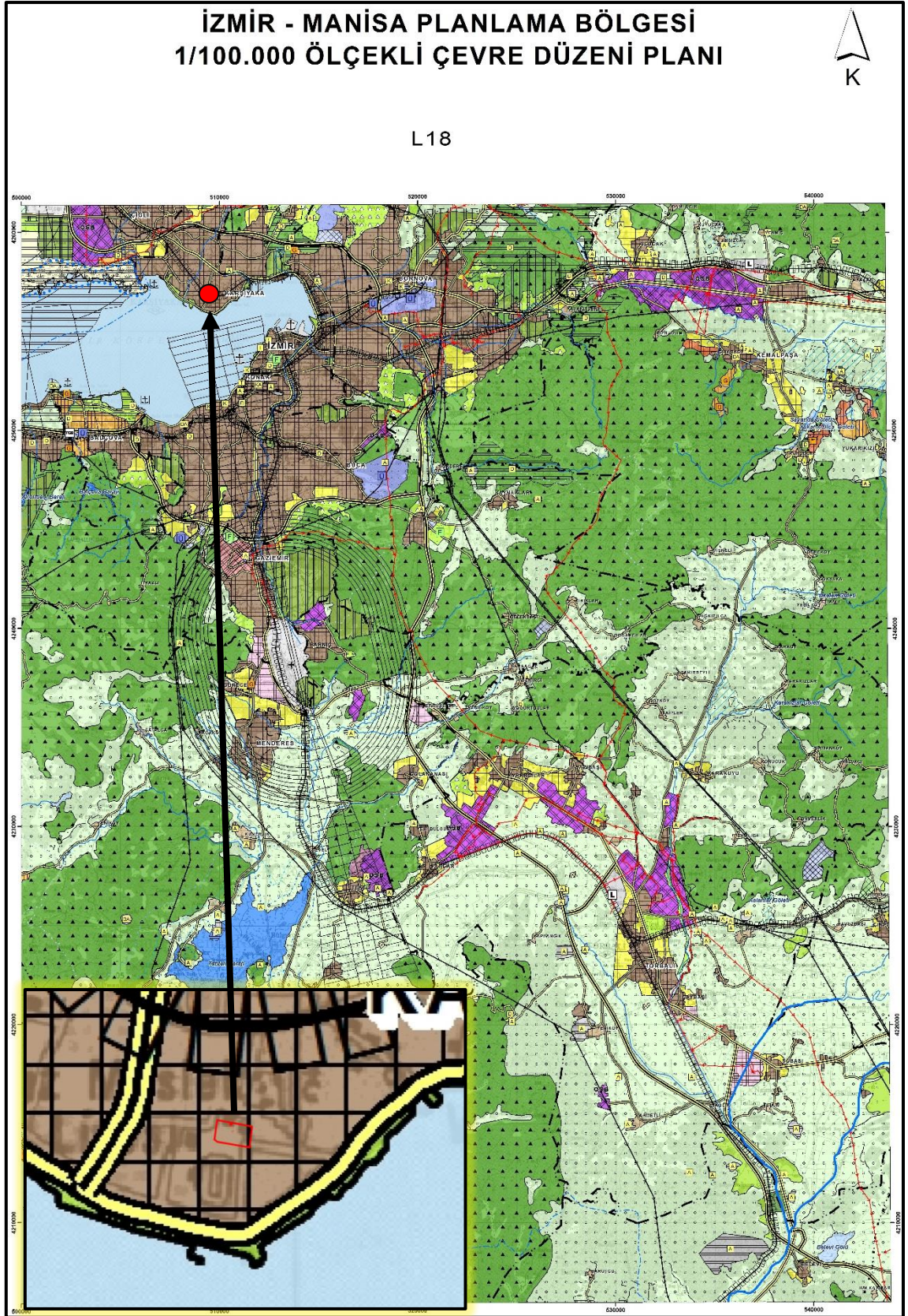
2.2. Üst Ölçekli Plan Kararları

2.2.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Meri Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın L18 paftasına isabet etmekte, "Kentsel Yerleşik Alan" kullanım kararında kalmaktadır.

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 **E-mail:** metindogrul@gmail.com

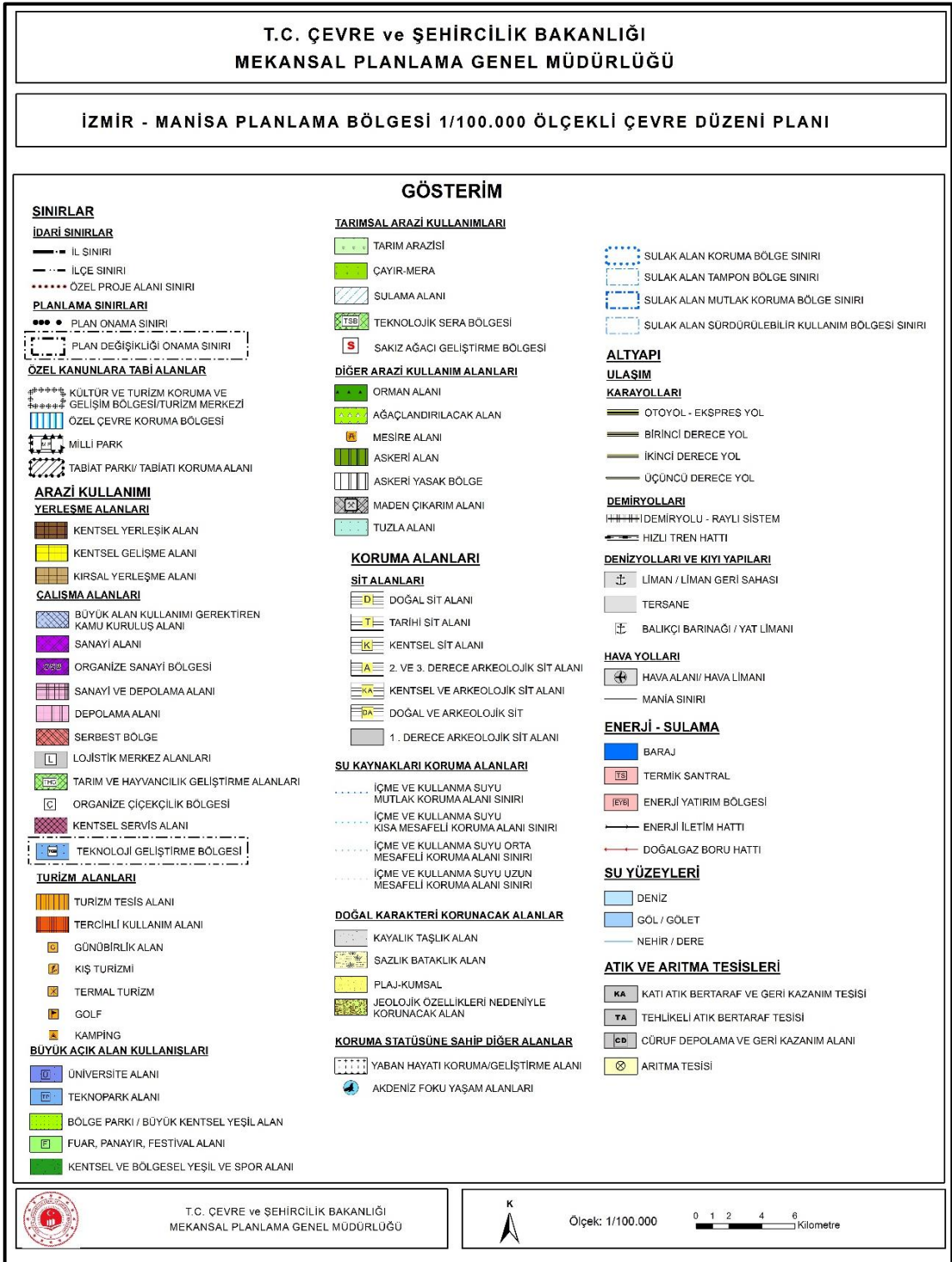


Şekil 7. Planlama alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

Tel: 0232 608 16 31 **E-mail:** metindogrul@gmail.com



Şekil 8. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejant Paftası

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

2.2.1.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında olan 103 Ada 88 Parselin sahip olduğu kullanım niteliğine ait plan hükümleri aşağıdaki gibidir:

Tanımlar

4.6.Kentsel Yerleşme Alanları: *Bu planla belirlenmiş kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları ile bu alanlarla bütünleşen diğer kentsel kullanım alanlarıdır.*

4.7. Kentsel Yerleşik Alanlar: *Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.*

4.8.Kentsel Gelişme Alanları: *Bu planın hedef yıla ilişkin nüfus kabulleri ile ilke ve stratejilerine göre bu planla kentsel yerleşime uygun bulunan kentsel kullanımların geliştirileceği alanlardır.*

Genel Hükümler

7.2.Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez. Bu plan ile belirlenen kentsel yerleşme alanları, bu alanların tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda, bu planda ve plan hükümleri ekinde yer alan tabloda belirlenen hedef nüfus dikkate alınarak kesinleştirilir.

7.3.Yerleşmeler için bu planının onama tarihinden önce onaylanmış olan imar planlarının bu planla belirlenen arazi kullanım kararları ve nüfus projeksiyonları esas alınarak belirlenecek kısmında imar ve ruhsat uygulamaları devam ettirilir. İmar planlarının nüfus ve arazi kullanım kararları açısından bu plana uygun olmayan bölümlerinde ise yerleşmelerin adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre gerçekleşen nüfusunun bu planla belirlenen nüfus kabullerinin %70 ine ulaşması sonrasında imar uygulamaları ve/veya ruhsat işlemleri gerçekleştirilebilir.

7.4.Kentsel yerleşme alanları için plan hükümlerinin 9. bölümünde belirlenmiş olan nüfusun kent içi dağılımı, ilgili idarelerce alt ölçekli planlarda belirlenir.

7.18. Bu planla belirlenen kentsel yerleşme alanlarında alt ölçekli planların hazırlanması sonrasında kesinleşen sınırlar dışında kalan alanlarda bugünkü arazi kullanımı devam ettirilecektir. Ancak, ihtiyaç olması halinde bu alanlarda sosyal ve teknik altyapıya yönelik kullanımlar yer alabilir.

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 **E-mail:** metindogrul@gmail.com

Uygulama Hükümleri

8.1. Yerleşme Alanları

8.1.1. Kentsel Yerleşme Alanları

8.1.1.1. Bu planda Kentsel Yerleşik Alanlar ve Kentsel Gelişme Alanları olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür. Kentsel Yerleşme Alanları kapsamındaki Kentsel Yerleşik Alanlar ve Kentsel Gelişme Alanlarına ilişkin alt ölçekli planlarda nüfus kabulleri 9. bölümde yer alan tablolara göre belirlenecektir.

8.1.1.2. Bu planda Kentsel Yerleşme Alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, bağlı buldukları kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşmüş/dönüşecek Kırsal Yerleşme Alanlarında yapılacak alt ölçekli planlarda; Çevre Düzeni Planında önerilmiş gelişme alanı varsa bu alan sınırları da dikkate alınarak, gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde ise varsa geçmişte belirlenmiş köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar da dikkate alınarak, yerleşmenin kendi gereksinimi kadar alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. Alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur.

8.1.1.3. Kentsel Yerleşme Alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, **kamu kurum alanları**, trafo vb. Gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir.

Kentsel Yerleşme Alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel Yerleşik Alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.

Kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.

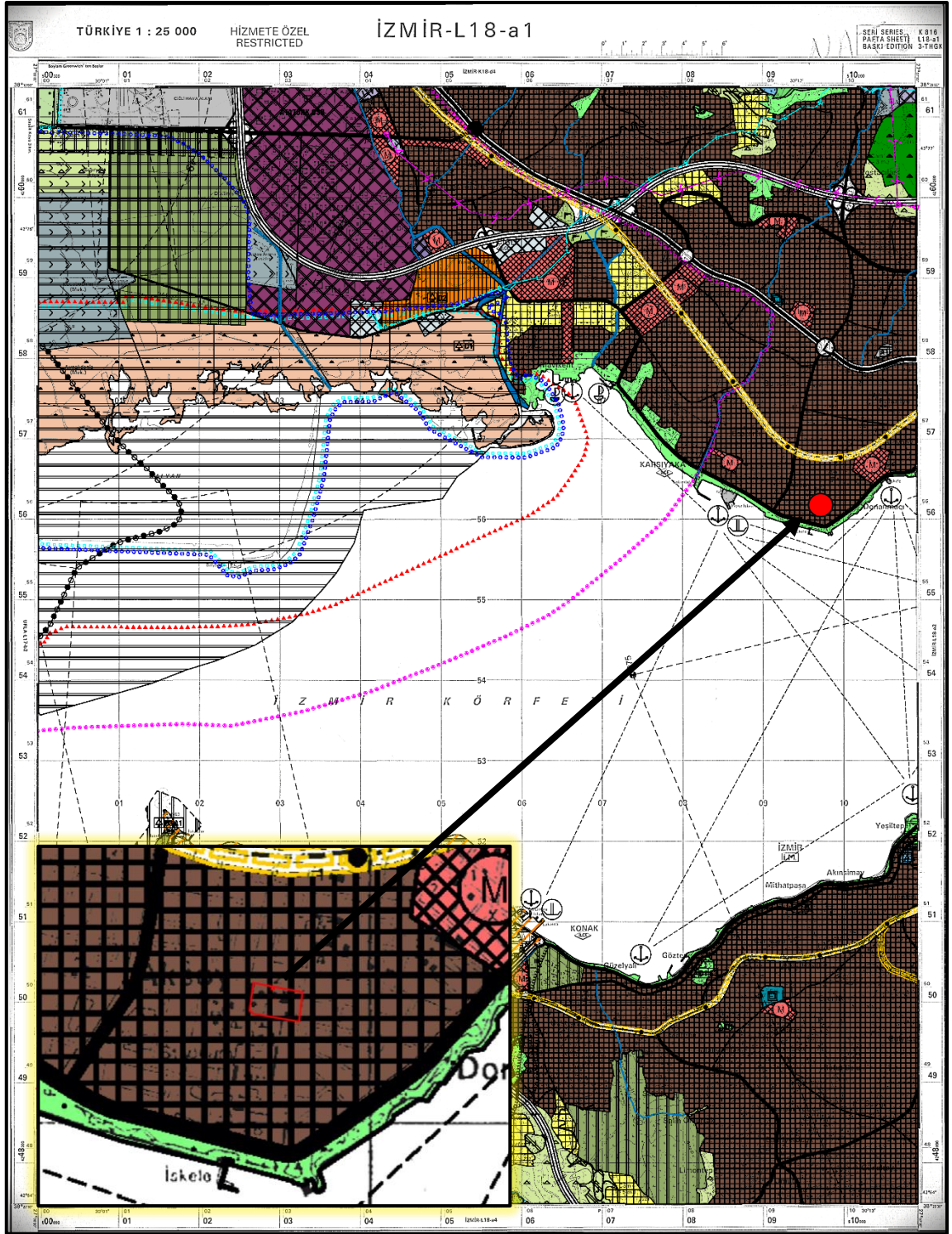
2.2.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Meri Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda L18-A1 paftasına isabet etmekte, "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar" kullanım kararında kalmaktadır.

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

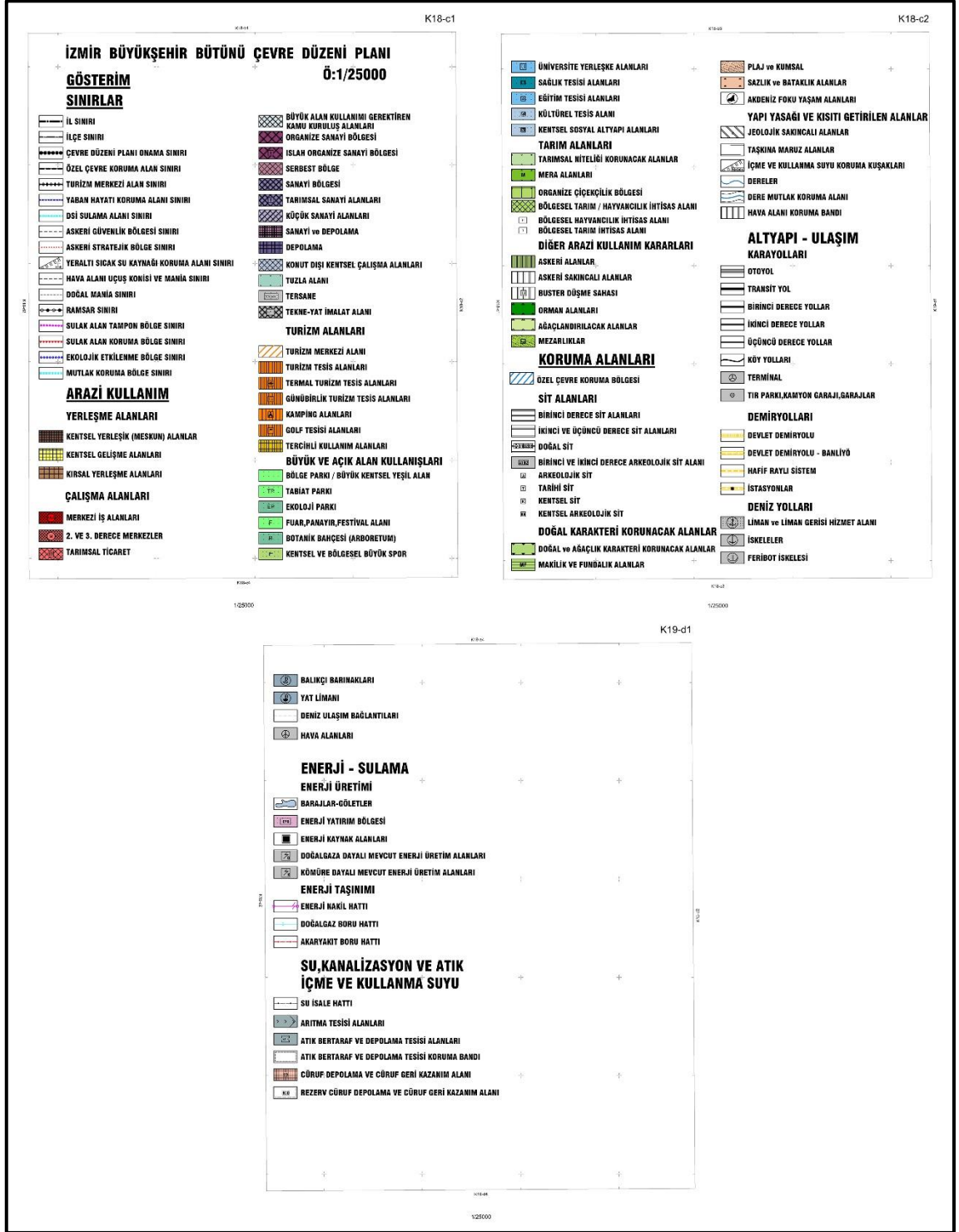


Şekil 9. Planlama alanının 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com



Şekil 10. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejant Paftası

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

2.2.2.1. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Hükümleri

1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar" kullanımında olan 103 Ada 88 Parselin sahip olduğu kullanım niteliğine ait plan hükümleri aşağıda sıralanmıştır.

Tanımlar

4.6.Yerleşme Alanları: Bu planla belirlenmiş kentsel yerleşik (meskun) ve gelişme konut alanlarını kapsar.

4.6.1.Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırorsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.

4.6.2.Kentsel Gelişme Alanları: Büyükşehir Belediye sınırları içinde var olan henüz yapılaşmamış ve bu planla yapılaşması önerilen alanlardır.

Genel Hükümler

6.6.Bu plan sınırları içerisinde plan bütünlüğünü bozucu yönde noktasal sanayi, konut, ikinci konut, turizm tesisi, vb. kullanım kararları oluşturulamaz.

6.7.Kentsel yerleşik alan içinde onaylı imar planlarının öngördüğü nüfus aşılamaz. Yerleşmelerin gelişme alanlarında bu planla önerilmiş yoğunluk ve nüfus değerlerine uyulacaktır.

6.8.Bu planın ilke ve stratejileri doğrultusunda kentsel kullanım kararı getirilmiş alanlarda alt ölçekli imar planları parsel ölçeğinde yapılmayıp ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak ve üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak plan bütününde veya bir program dahilinde etaplar halinde hazırlanır ve ilgili idaresince etaplar halinde onanır.

6.9.Bu planın onayından önce hazırlanmış ve ilgili idaresince onaylanmış olan ve bu planın genel hükümleri, arazi kullanım türleri, büyüklüklerine, plan notlarına uygun nazım ve/veya uygulama imar planı bulunan alanlarda uygulama, bu imar planları doğrultusunda sürdürülecektir. Alt ölçekli imar planlarında bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkelerine, strateji ve Plan kararlarına (arazi kullanım türlerine), yoğunluk değerlerine ve genel hükümlerine aykırı alt ölçekli imar planları, ve bu planlara ilişkin ilave, değişiklik ve revizyon yapılamaz.

6.11.Bu planda kentsel kullanım kararı getirilen arazi kullanım kararlarına ait sınırlar şematik olup; bu plan üzerinden ölçü alınamaz, yer tespiti yapılamaz. Planda belirlenen bu alanlar, alanın tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda alt ölçekli

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

Tel: 0232 608 16 31 **E-mail:** metindogrul@gmail.com

planlarda belirlenecektir. Bu planda kentsel kullanım kararı getirilmiş alanlarda, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na uygun alt ölçekli imar planları yapılmadan uygulamaya geçilemez.

6.12.Bu plan kararları çerçevesinde hazırlanacak olan alt ölçekli imar planı/revizyonu aşamasında; alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınması zorunludur.

6.13.Her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı mevzuatla belirlenmiş standartlara uygun olarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş olsun ya da olmasın alt ölçekli planlarda var olan sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz. Ancak bu planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli imar planlarında sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını artırıcı ve/veya yer değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yapılabilir.

6.14.Bu planda kentsel yerleşim alanları içinde kalan ve bu planın onayından önce mevzuata uygun biçimde onaylanmış imar planı bulunan sanayi alanlarında, onaylı imar planlarında önerilen yapılaşma koşulları geçerli olup, bu alanlarda hiçbir şekilde endüstriyel yapılaşmada yoğunluk artışı getirecek plan değişikliği/revizyonu ve ilavesi yapılamaz. Kentsel gelişme alanları içinde yer alan sanayi amaçlı imar planları, alan henüz yapılaşmamışsa plan bütünündeki doluluk oranına bakılmak suretiyle bu plan kararları doğrultusunda revize edilecektir.

6.16.Kamu yararı içeren kamu yatırımlarına gereksinim ortaya çıkması durumunda, eğitim siteleri, sağlık tesis alanı, ticari nitelik taşımayan belediye hizmet ve Resmi Kurum Alanı, sosyal ve teknik altyapı tesisleri, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık toplama, bertaraf tesisleri ve bunlarla bütünleşmiş geri kazanım tesisleri, yenilenebilir enerji üretimi ve iletimine ilişkin kullanımlara ait alt ölçekli imar planları, (konaklama, lojman ve sosyal tesis vb. ek tesisler içermemek koşuluyla) yürürlükteki mevzuat çerçevesinde 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı değişikliği yapılmadan, ilgili idaresince bu planın ilke ve esasları doğrultusunda hazırlanır. Söz konusu alanlar amacı dışında kullanılamaz.

6.18.Bu planın onama tarihinden önce mevzuata uygun olarak onaylanmış mevzi imar planları yürürlükte dir. Bu planın onayından önce arsa ve arazi düzenlemesi tamamlanmış olanların uygulaması söz konusu planlar doğrultusunda sürdürülür. Plan onay tarihinde arsa ve arazi düzenlemesi yapılmamış mevzii imar planlarında ise; imar uygulaması öncesinde, mevzuat gereği plan onayı öncesinde alınması gereken ilgili kurumların olumlu görüşlerinin bulunduğu uygulamanın gerçekleştirilecek idare tarafından kontrol edilmesi zorunludur. Mevzuat gereği alınması ve uyulması gereken kurum görüşleri eksik ya da olumsuz olan mevzii imar planlarının uygulaması yapılamaz,

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

Tel: 0232 608 16 31 **E-mail:** metindogrul@gmail.com

bu planlar uyarınca yapılaşmaya geçilemez. Mevzii imar planlarında, Sosyal ve Teknik Alt Yapı alanlarının artırılmasına yönelik plan değişiklikleri hariç bu planın ilkelerine aykırı, yapılaşma oranlarını artırıcı plan değişikliği ve ilave yapılamaz.

Bu planla kentsel kullanım kararı getirilmiş alanlarda yer alan mevzii imar planları geçerlidir.

Bu planda kentsel kullanım kararı getirilmemiş alanlarda imar affı yasaları kapsamında onaylanmış ıslah imar planları geçerlidir. Ancak ıslah imar planlarında bu planın ilkelerine aykırı, niteliğini değiştiren, yapılaşma oranlarını artırıcı plan değişikliği ve ilave yapılamaz.

6.27.Bu planın genel ilke ve hedeflerine aykırı olmamak, gerekçeleri belgelenmek, jeolojik ve jeoteknik etütleri yapılmak, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmak kaydıyla, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği yapılmadan, özel kanunlarla plan yapma yetkisi verilmiş olsa dahi hiçbir kamu kurum ve kuruluşu tarafından bu plana aykırı alt ölçekli imar planı yapılamaz.

Özel Hükümler

7.1.Kentsel Yerleşme Alanları: Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar ve Kentsel Gelişme Alanlarının bütünüdür.

7.1.1.Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolamaları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.

7.1.2.Kentsel yerleşme alanları kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları, planların kapsamlarının gerektirdiği biçimde alt ölçekteki planlarda (nazım imar planı ve uygulama imar planları) belirlenecektir.

7.1.3.Bu alanlarda, büyük ölçekli sanayi, sanayi depolama, parlayıcı ve patlayıcı depolamaya yönelik plan değişikliği yapılamaz.

7.1.4.Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar:

Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 **E-mail:** metindogrul@gmail.com

7.1.4.1.Bu alanlarda yapı stoğunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir.

7.1.5.Bu planda kentsel yerleşim alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak köy statüsünden mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme özelliği taşıyan alanlarda alt ölçekli imar planı yapıncaya kadar 7.2.4 maddesi geçerlidir. Gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde yapılacak alt ölçekli planlarda imar planına esas kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, nüfus projeksiyon verileri dikkate alınarak gelişme alanı belirlenecektir. Bu planlarda yerleşimin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile civarının doğal özelliklerin dikkate alınması zorunludur.

2.3. Alt Ölçekli Plan Kararları

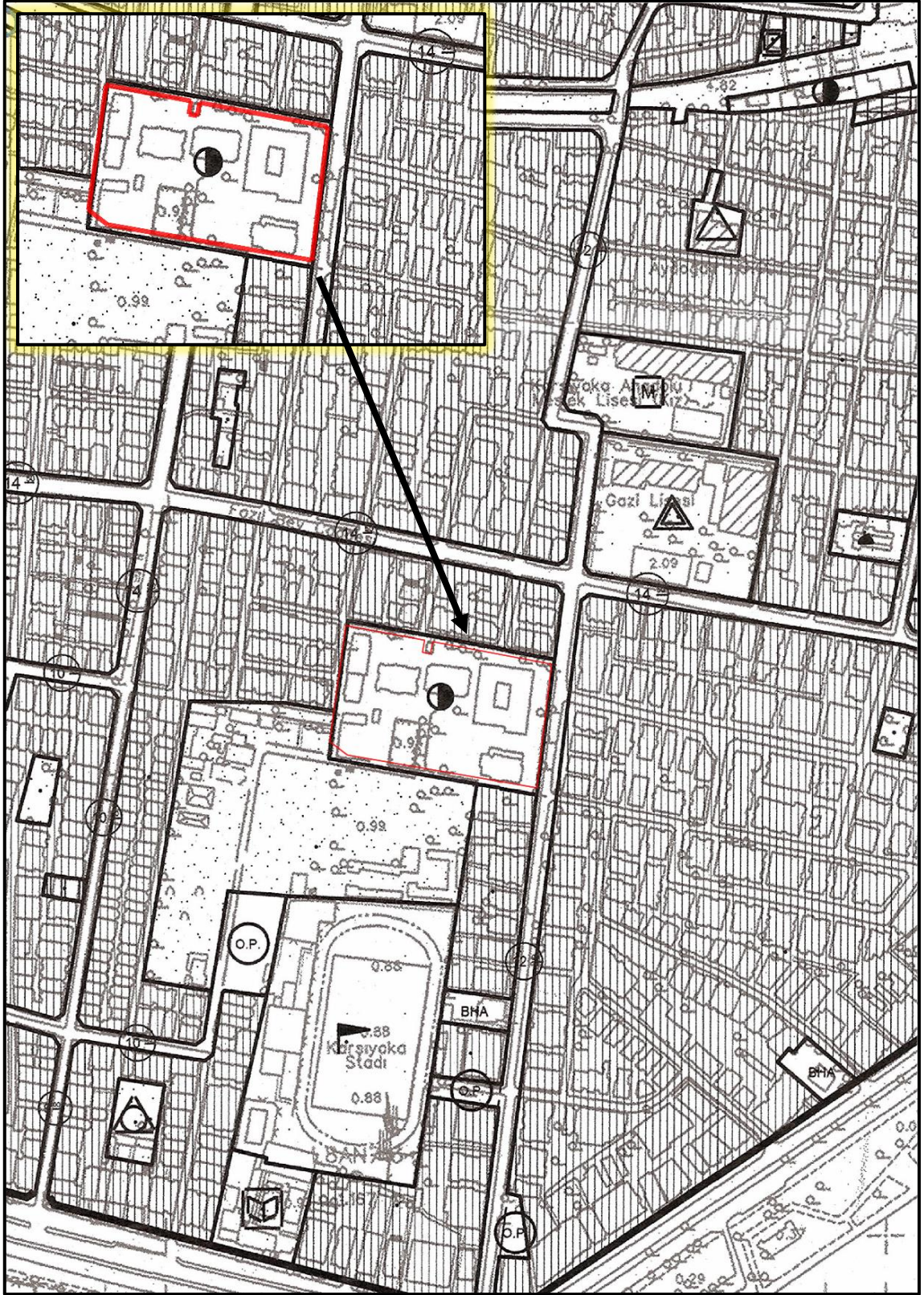
2.3.1. 1/5.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

Planlama alanı, 1/5.000 ölçekli Karşıyaka 1. Etap 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda L18-A-03-D paftasına isabet etmekte olup, 103 Ada 88 Parsel "Yönetim Merkezleri (Resmi Kurum Alanı) kullanımındadır.

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

Tel: 0232 608 16 31 **E-mail:** metindogrul@gmail.com



Şekil 11. Planlama alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com



Şekil 12. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Lejant Paftası

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

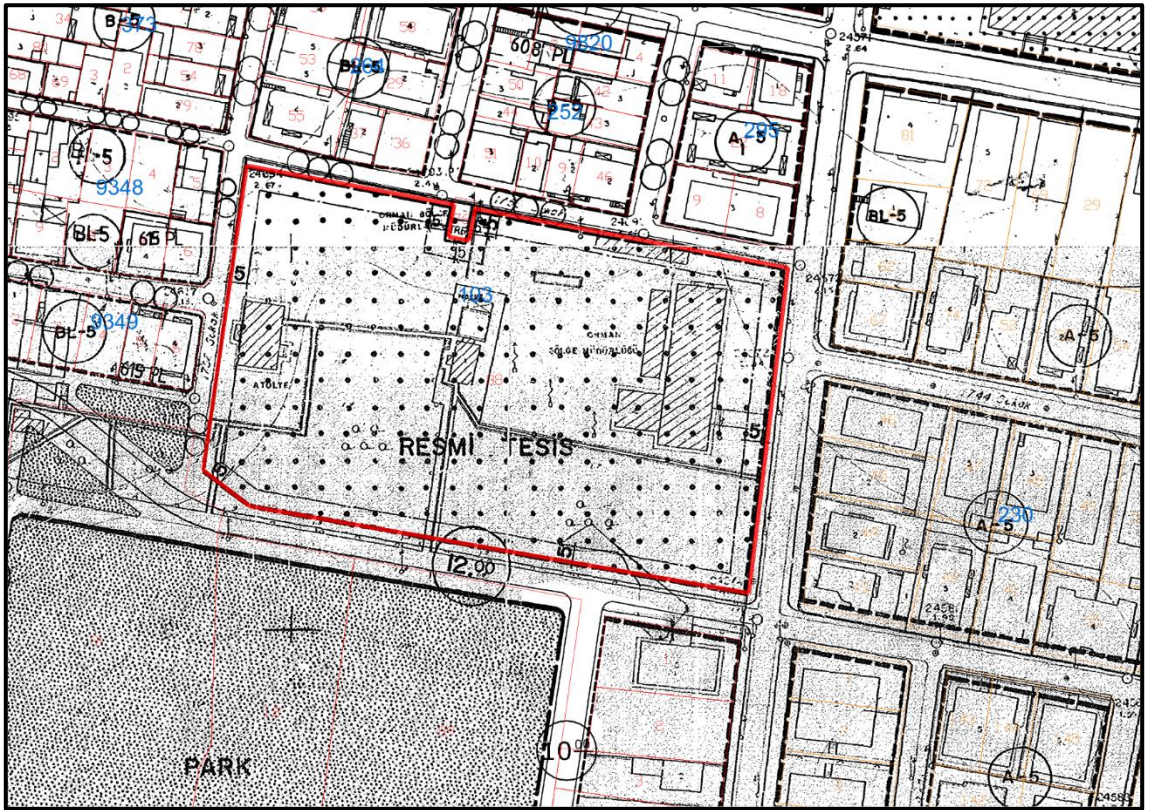
2.3.1.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Uygulama Hükümleri (Plan Notları)

6.2. Tanımlar ve Yapılaşmaya İlişkin Özel Hükümler

6.2.1. Yönetim Merkezleri: Her tür resmi tesis ve yönetim birimlerinin yer alacağı alanlardır. Bu alanlarda yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenen alan büyüklükleri, yapılaşma koşulları aynen korunacaktır.

2.3.2. 1/1.000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı'nda 24L2B ve 25L3C paftalarına isabet etmekte olup, 103 Ada 88 Parsel "Resmi Kurum Alanı" kullanımındadır.



Şekil 13. Planlama alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

1/1.000 ölçekli Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planında 103 Ada 88 Parsel için Emsal oranı bekirlenmemiştir. Yapıların yoldan çekme mesafesi 5 m'dir.

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

2.3.2.1. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları

- Resmi ve sosyal tesis alanlarında hizmet binasının yarısına lojman yapılabilir. Ancak lojman alanı, toplam inşaat alanının %50'sini geçemez.
- Yapı yaklaşma sınırı belirtilen imar adalarında, imar yönetmeliğinin 3.20 maddesine göre kapalı çıkma yapılabilir.
- Karşıyaka imar planında taks ve kaks verilen imar adalarında Hmax 24.80 olacak olup, kat sınırlaması yoktur.

3. PLAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

İzmir ili Karşıyaka ilçesi Aksoy mahallesi kütüğüne kayıtlı 103 ada 88 parseller 1/1.000 ölçekli Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planında yer almakta olup, söz konusu planda 103 Ada 88 Parsel “Resmi Kurum Alanı” kullanımındadır. Çalışma alanının belirlenmesinde 103 ada 88 parselin sınırları esas alınmıştır.

Planlar, 14/06/2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin;

“Genel planlama esasları

MADDE 7 – (1) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır:

- a) Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.*
- b) Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.*
- c) Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir.*
- ç) Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır.*
- d) Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz.*
- e) Planlar, diğer kademedeki planların büyütülmesi veya küçültülmesi yolu ile elde edilemez.*
- f) Doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır.*

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

g) Yapıların ve çevrenin kalitesinin artırılması için planlarda gereklisâğılıklaştırma ile ilgili kararlara yer verilir.

ğ) Planlarda afet, jeolojik ve doğal veriler esas alınır.

h) Planlarda, varsa mevcut geleneksel dokunun korunmasıesastır.

ı) Ülke ve bölge düzeyinde karar gerektiren büyük projelerin mekânsal strateji planı veya çevre düzeni planında değerlendirilmesi esastır.

i) Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşur.

j) Planların hazırlanmasında plan türüne göre katılım sağlanmak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınmasıesastır.

k) Planların iptal edilmesi halinde, daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu Yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir.

l) Planlar, çevresinde veya bitişğinde yer alan mevcut planlar ile uyumlu hazırlanır. Korunacak alanların çevresinde yapılan planlar ise bu alanların hassasiyeti dikkate alınarak hazırlanır.”

hükmü, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları doğrultusunda hazırlanmıştır. Söz konusu hüküm kapsamında hazırlanan uygulama imar planı için planlama esaslarına sonraki bölümlerde değinilmiştir.

3.1. Fiziksel Yapı

3.1.1. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından “İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yaklaşık 1358 Ha’lık Alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” 30.09.2016 tarihinde onaylanmıştır.

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

İL	: İZMİR	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Taner AKSOY Jeoloji Yük. Mühendisi Eyüp ÇİFTÇİ Jeoloji Mühendisi Mujdat YAMAN Jeoloji Yük. Müh. RAPOR İNCELEME KOMİSYONU Ezgi BAKSI Jeofizik Yüksek Mühendisi Yücel EKŞİOĞLU Jeoloji Mühendisi Sami ERCAN Jeoloji Mühendisi Özlem KILIÇ Jeoloji Mühendisi YASAR Jeoloji Mühendisi
İLÇE	: KARŞIYAKA	
BELDE	: ---	
KÖY/MAH	: ---	
PAFTA	: K18D23D4A, 3A,3B, K18D22C3D, 3C, 4D, K18D23D4D, 4C, 3D, 3C, L18A02B2A, 2B, 1C, 2D, 2C, 4A, 4B, 3A, 3B, 4C, 3D, 3C, L18A03A1A, 1B, 2A, 2B, 1D, 1C, 2D, 4A, 4B, 3A, 4D, 4C, 3D, L18A02C1B, 2A, 2B, 1C, 2D, 2C, 4B, 3A, 3B, 3C, L18A03B1A, L18A03D1A, 1B, 2A, 2B, 1D, 1C, 2D, 2C, 4A, 4B, 3A, 3B, 4D, 4C, 3D, 3C, L18A03C1A, 1D, 1C, 4A nolu olmak üzere toplam 66 adet 1/1000 ölçekli pafta	
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.		
28.10.2016 Cahit KOCAMAN Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk.		
...../2016 Hidayet UYSAL Genel Müdür Yardımcısı V.		
Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

Şekil 14. İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

3.1.1.1. Plan Alanının Jeolojik Durumu

İzmir yarımadası, Gediz ve Küçük Menderes vadileri arasında kalan alanda bulunmaktadır. Gediz nehrinin dolayısıyla Gediz vadisinin Ege Denizi ile buluştuğu noktada bulunan Yamanlar Dağı ve akarsular, Gediz nehrinin getirdiği alüvyonlarla oluşan Menemen ovası, Karşıyaka'nın jeolojik yapısını etkileyen önemli etmendir. Karşıyaka deltası; Batı Anadolu'nun volkanik yapılarından olan Yamanlar Dağı'ndan kaynağını alan dağ derelerinin Körfezin kuzeyinde oluşturduğu bir delta alanıdır. Yamanlar Dağı'nı oluşturan volkanik taşlar iki gruba ayrılır. İlk grup alt katmanda bulunan aşınmaya dayanıksız, anglomera ve açık renkli gevsek dokulu andezitik taşlardır. Bu taşların ayrışmasından oluşan, kumlu yüzey örtüleri, Karşıyaka dereleri ile yıkanarak aşağılara taşınmıştır. İkincisi ise kabuk şeklinde dağın güney yüzünü kaplayan, koyuca pembe renklerde, sert ve aşınmaya dayanıksız andezitlerdir. Güney yamaçlardaki derelerle parçalanmış yamaç bölümleri bu yapı üzerinde şekillenir (Öner ve Kayan, 2006).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 30.09.2016 tarihinde onaylanan "İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yaklaşık 1358 Ha'lık Alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda İzmir ve çevresinde horst ve grabenlerin olmasından dolayı eğimli ve düz topografyaya sahip olduğu söylenmiştir.

3.1.1.2. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler

Karşıyaka'nın tamamını kapsayan inceleme alanında (1)Yumuşak Eğimli Alanlar (%0-5), (2) Düşük Eğimli Alanları (%5-15), (3) Orta eğimli Alanlar (%15-30), (4) Yüksek Eğimli Alanlar (%30-45), (5) Çok Yüksek Eğimli Alanlar (%45-60), (6) En Yüksek Eğimli Alanlar (>%60) olmak üzere 6 sınıfa ayrılmıştır. Kıyı düzlüklerinde genel olarak eğimler %0-5; etek düzlüklerinde %5-15 arasında değişmektedir. Tepelik alanların hafif eğimli alanlarında %15-30 arası ve tepelik alanların dik yamaçlarında ise %30-45 ve %45-60 eğimler izlenmektedir. >%60 eğimli alanlar çok sınırlı alanları oluşturmaktadır.

İnceleme alanları ve yakın civarında (1) Yamanlar Volkaniti Oligosen yaşlı, tuf ; (2) Yamanlar volkaniti olan Orta miyosen yaşlı andezit; (3) Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu, (4) Kuvaterner yaşlı Alüvyon olmak üzere 4 farklı birim ayırt edilmiştir.

İnceleme alanında $V_p=35$ m/sn ile 22697 m/sn aralığında değişmektedir. İnceleme alanı tabakaların sökülebilirliği çok kolay-son derece zor aralığında saptanmıştır. İnceleme

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

alanında $V_s=136$ m/sn ile 972 m/sn aralığında saptanmıştır. İnceleme alanında tabakaların sökülebilirliği Yumuşak-Orta Katı-Sert aralığında saptanmıştır. Zemin Sıklılığı (Sismik hız oranları-zemin güvenlik faktörü): tabakaların sağlam kaya-Cıvık, ortalama Çok gevşek bir ortam olduğuna işaret etmektedir. Tabakalar Düşük-orta-yüksek-çok yüksek yoğunluktadır. Ortamın gözeneksiz-gözenekli-porozlu, gözenekli-suya doymun olduğu görülmektedir. Tabakaların yatay kuvvetlere karşı direnci Çok zayıf-çok sağlam aralığında olduğu görülmektedir. İnceleme alanında Bulk modülü 1041 kg/cm² ile 143958 kg/cm² aralığında olup, tabakaların saran basınç altında sıkışmazlık değeri az-çok yüksek aralığında olduğu görülmektedir.

İnceleme alanı genelinde zemin büyümesi düşük olarak görünmektedir. Kuvaterner yaşlı alüvyonların olduğu kesimlerde nispeten yüksek; buna karşın Orta miyosen yaşlı andezit ve Oligosen yaşlı, Ayrışmış tuf birimlerin yüzeyletiği kesimlerde nispeten düşük zemin büyütme izlenmektedir. İnceleme alanında yapılan 160 adet Mikrotremör ölçümlerine göre, zemin büyütmesi değerleri 0.49 ile 7.56 arasında değer almaktadır. Zemin hakim periyodu $T_0=0.03$ sn ile 0.61 sn aralığında; TA, 0.03 sn ile 0.41 sn aralığında; TB, 0.06 sn ile 0.89 sn aralığında bulunmuştur.

Alüvyonlar Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki yönetmelik uyarınca; İnceleme alanında bulunan birimlerin yerel zemin sınıfı Z4, Zemin grubu D olarak belirlenmiştir. Yamaç molozu Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki yönetmelik uyarınca; İnceleme alanında bulunan birimlerin yerel zemin sınıfı Z3, Zemin grubu C olarak belirlenmiştir. Yamanlar Volkaniti olan Orta miyosen yaşlı andezit Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki yönetmelik uyarınca; İnceleme alanında bulunan birimlerin yerel zemin sınıfı Z1 Zemin grubu C olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanında yapılan toplam 98 sondaja ait yer altı su seviyeleri 0.5 m ve 9 m arasında değişmektedir. Bazı kuyularda rastlanılmamıştır. Kıyı bölgelerde deniz suyu girişimi olduğundan zemin etütlerinde ayrıca taktik edilmelidir. İnceleme alanında Bostanlı Deresi, Kartalkaya Yan Kolu, Balaban Yan Kolu ve Eskisekiköy Yan kolu geçmektedir.

İnceleme alanında akar konumda yüzey suyu bulunmaktadır. İnceleme alanı güneyinde Ege Denizi vardır. Planlama aşamasında DSİ/İZSU nun güncel görüşü alınarak bu görüş doğrultusunda planlama yapılmalıdır.

İnceleme alanı deprem listesi incelendiğinde, 5.0-7.5 arasında olan depremlerin % olasılık analizlerini görmek mümkündür. Buradan hareketle; çalışma alanında büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 1 yıl ve 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 22 yıldır. Bunun yanında; 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 100 yıl içerisinde olma olasılığı %99

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 **E-mail:** metindogrul@gmail.com

iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebiyecek 22 yıllık bir zaman diliminde 7 büyüklüğündeki bir deprem olma olasılığı %82,2 olarak hesaplanmıştır. Buradan hareketle; çalışma alanında yapılacak yapılar, bölgeye ait yukarıdaki deprem büyüklükleri ve sismik risk analiz değerleri göz önüne alınarak projelendirilmelidir. 5.5 büyüklüğündeki bir deprem, sismotektonik bölgede 3 yılda bir yaşanabilecektir. Böyle bir depremle 10 yılda karşılaşılabilme olasılığı ise %95,8'dir. 6.0 büyüklüğündeki bir depremle 8 yılda bir karşılaşılabilme olasılığı ise %37'dir. 7.0 büyüklüğü için yenilenme periyodu 57 yıl olup, 10 yılda karşılaşılabilme olasılığı ise %16,2'dir.

İnceleme alanında güney kısmında yapılan bu sondajlarda, sıvılaşmaya duyarlı SM sınıfı az çakıllı az killi siltli kum kesilmiştir. Bu nedenle yer altı suyunun 0-3 metre olduğu ve ince dane oranı %30'un altında olan kumlu seviyeler için Seed ve D'Albe yöntemi kullanılarak sıvılaşma analizleri yapılmıştır. Yapılan analizlerde, İnceleme alanı güneyinde yani Atakent, Bostanlı, Aksoy, Donanmacı, BahriyeÜçok, Nergiz, Goncalar, Goncalar, Yalı mahallelerinde sıvılaşma olduğu saptanmıştır.

İnceleme alanı genelinde stabilite sorunu bulunmamakla birlikte alanın kuzeyinde bulunan ve çok kırıklı çatlaklı yapıya sahip Yamanlar volkaniti olan andezitlerin yer aldığı bölgede kaya düşmesi tehlikesi bulunmaktadır. Ayrıca ayrılmış zon kalınlığı ve kayaların kırık çatlak sistemleri içermesi nedeniyle kazı ve yol çalışmalarında kama tipi kaymalar ve stabilite sorunları meydana gelebilir.

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, 66 adet 1/1000 ölçekli paftayı kapsayan toplam 1358 ha'lık yekeşim alanında yapılan yerbilimsel çalışmalar neticesinde;

- Jeolojik
- Morfolojik
- Litolojik
- Jeoteknik
- Hidrojeolojik
- Doğal Afet Tehlikesi (Deprem, Heyelan, Karstik Boşluk, Kaya Düşmesi, Su baskını vb.) özellikleri değerlendirilerek, inceleme alanının yerleşime uygunluk durumu belirlenmiştir.

İnceleme alanı jeolojisi; (1) Oligosen yaşlı tuf ; (2) Orta miyosen yaşlı andezit; (3) Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (4) Kuvaterner yaşlı Alüvyon olmak üzere 4 farklı birim ayırt edilmiştir.

İnceleme alanı Deprem Bölgeleri Haritasına (1996) göre 1. derece deprem bölgesinde olup beklenen efektif ivme değeri 0.40 g ve yukarıdır.

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

“Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar (ÖA-1.1.)”;

- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas temel ve zemin etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.
- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek zemin büyütmesi, sıvılaşma, şişme, oturma, yanal yayılma, taşıma gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi gerekir.
- Deprem yönetmeliği’nde yer alan elastik tasarım tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşınma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma riskine karşı, Deprem Yönetmeliği’nin de öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde arsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.
- Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Hafif yapılar ve altyapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri artırılmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

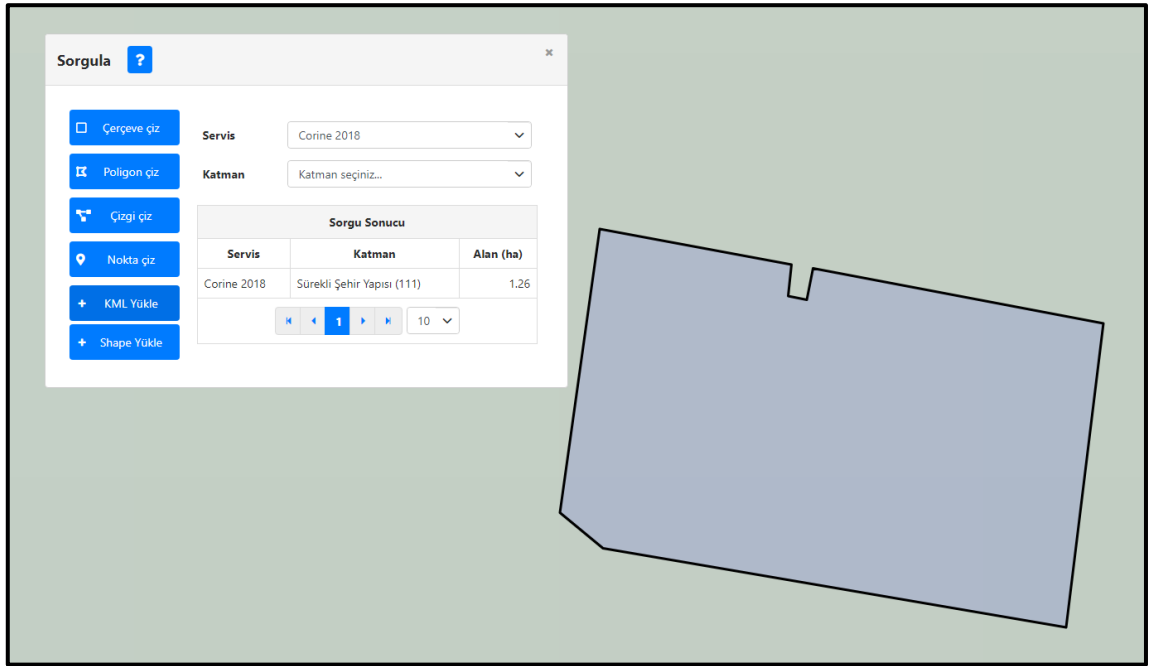
Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 **E-mail:** metindogrul@gmail.com

3.2. Arazi Kullanımı

Planlama alanının yakın çevresinde yerleşik konutlar bulunmakla birlikte 103 ada 88 parsel yürürlükte olan imar planına uygun olarak yapılaşmış olup resmi tesis amaçlı kullanılmaktadır. Resmi Kurum Alanı için kat yüksekliği 3-5 kattır. Planlama alanında 5 adet 5 katlı, 1 adet 3 katlı yapı bulunmaktadır.

Orman ve Tarım Bakanlığı bünyesinde yürütülen Çevresel Bilginin Koordinasyonu Projesi kapsamında Arazi örtüsü sorulması yapılmış olup;

— 103 ada 88 parselin tamamı “Sürekli Şehir Yapısı” kapsamındadır.



Şekil 15. Çevresel Bilginin Koordinasyonu Projesi Arazi Örtüsü

Kaynak: <https://corinecbs.tarimorman.gov.tr/>

3.3. Mülkiyet Yapısı ve Kadastral Durum

Tapu Sicil Müdürlüğünde İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Aksoy mahallesi kütüğüne kayıtlı olan 103 ada 88 parsel 12.531,47 m² yüz ölçüme sahip olup, Orman Genel Müdürlüğü mülkiyetindedir.

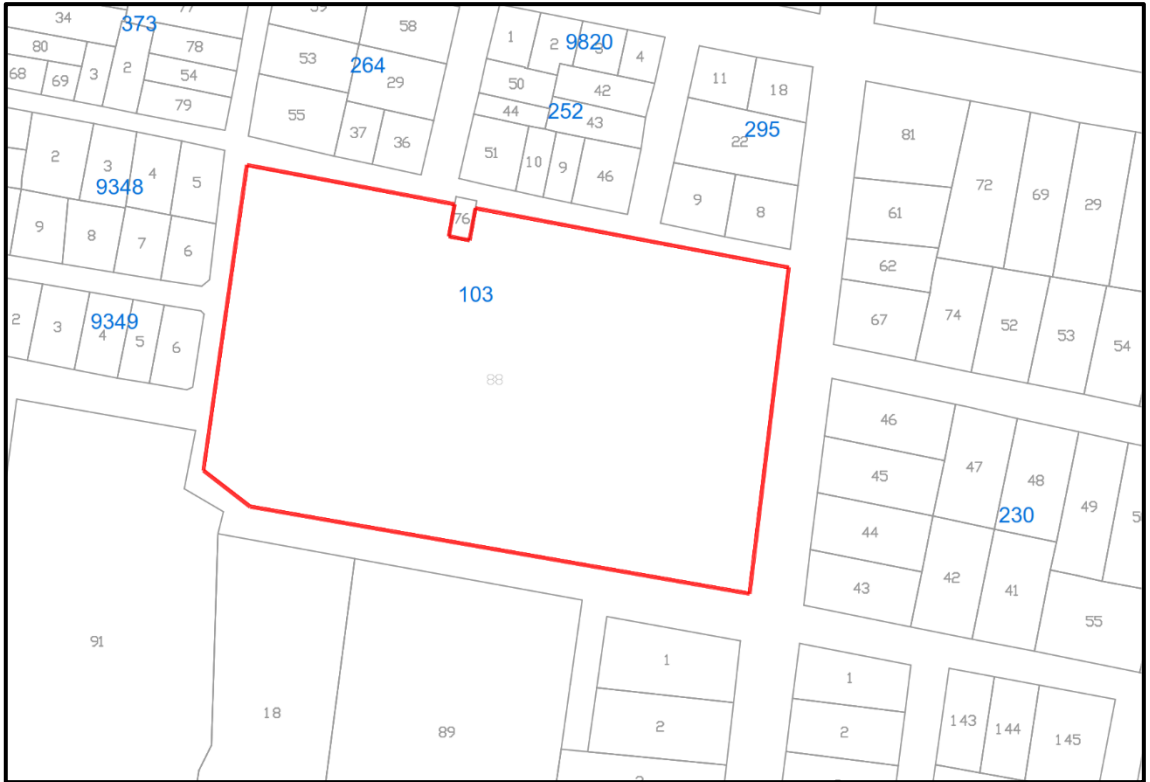
ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

Tel: 0232 608 16 31 **E-mail:** metindogrul@gmail.com



Şekil 16. 103 ada 88 parsel güncel TKGM kayıt durumu



Şekil 17. Plan alanı ve çevresi güncel mülkiyet deseni

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İZMİR		
	İlçe:	KARŞIYAKA		
	Mahalle/Köy:	AKSOY		
	Mevki:	AKSOY		
	Ada:	Parsel:		
	Yüz Ölçümü:	103	Cilt/Sayfa No:	88
	Niteliği:	12.531,47 m ²	I - 4	

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Tam	12.531,47

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	14254387	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		26/06/2020 - 12921	Vergi Tarih: 26/06/2020 Söngül AKBAŞ Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Şekil 18. 103 ada 88 parsel tapu senedi

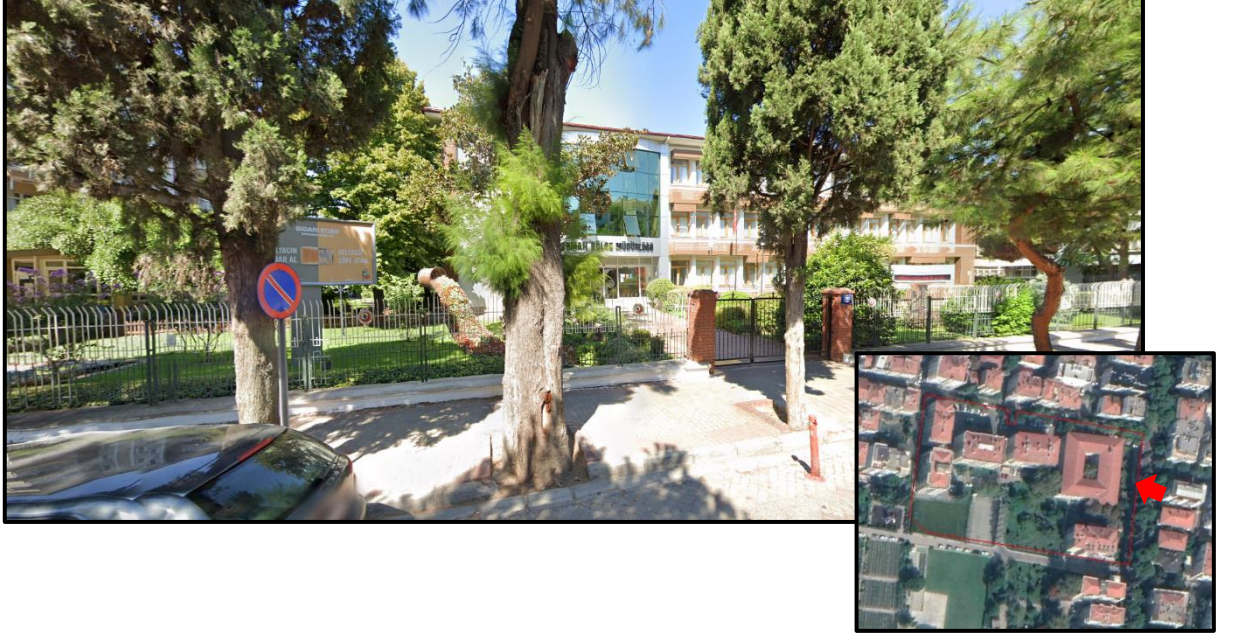
ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

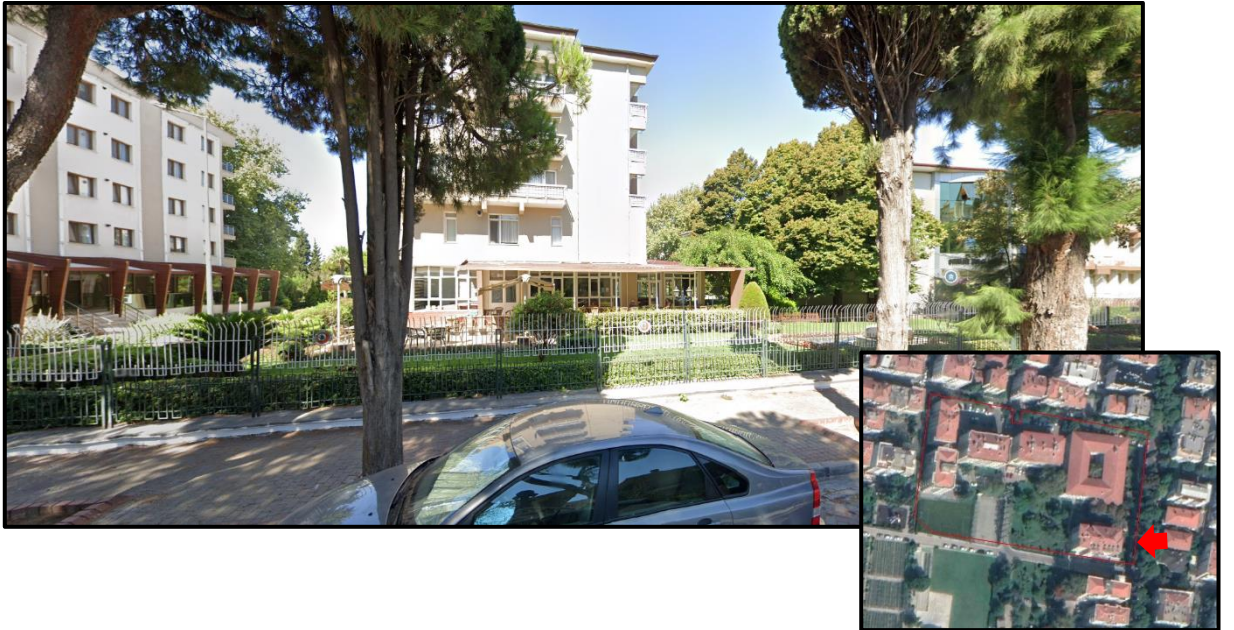
Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

Tüm çevresi kadastral yolla çevrili olan planlama alanının kuzey sınırında 103 ada 76 parsel ile komşuluğu bulunmaktadır.

3.4. Planlama Alanına Ait Arazi Görüntüleri



Şekil 19. 103 ada 88 parselin doğusundan kuzeybatıya bakış

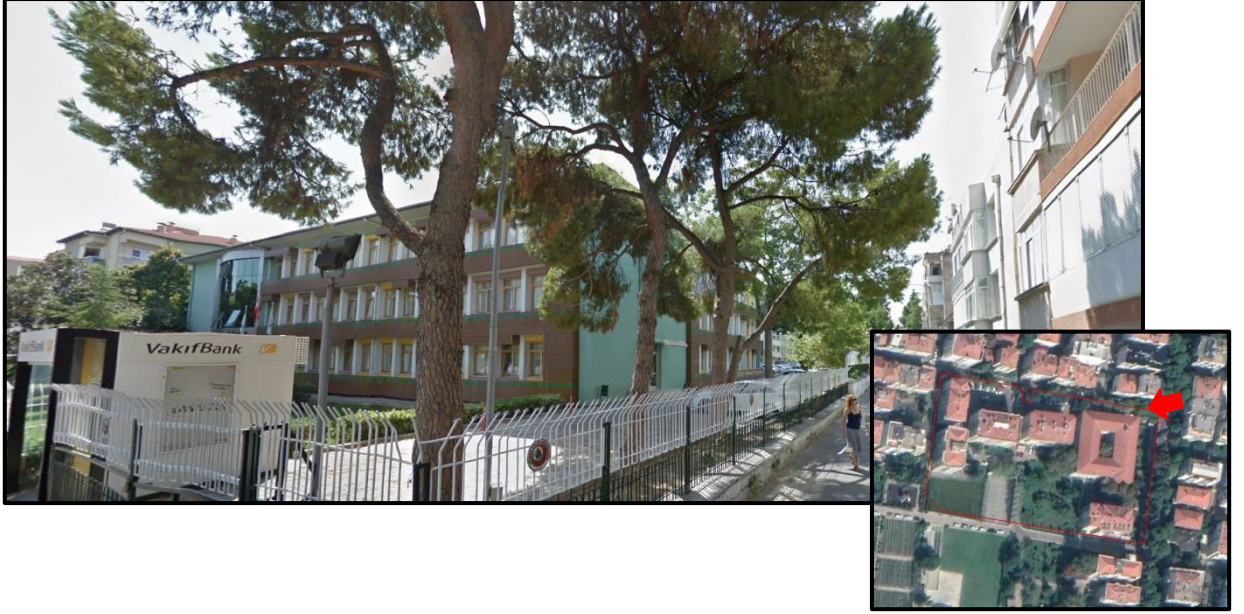


Şekil 20. 103 ada 88 parselin güneydoğusundan batıya bakış

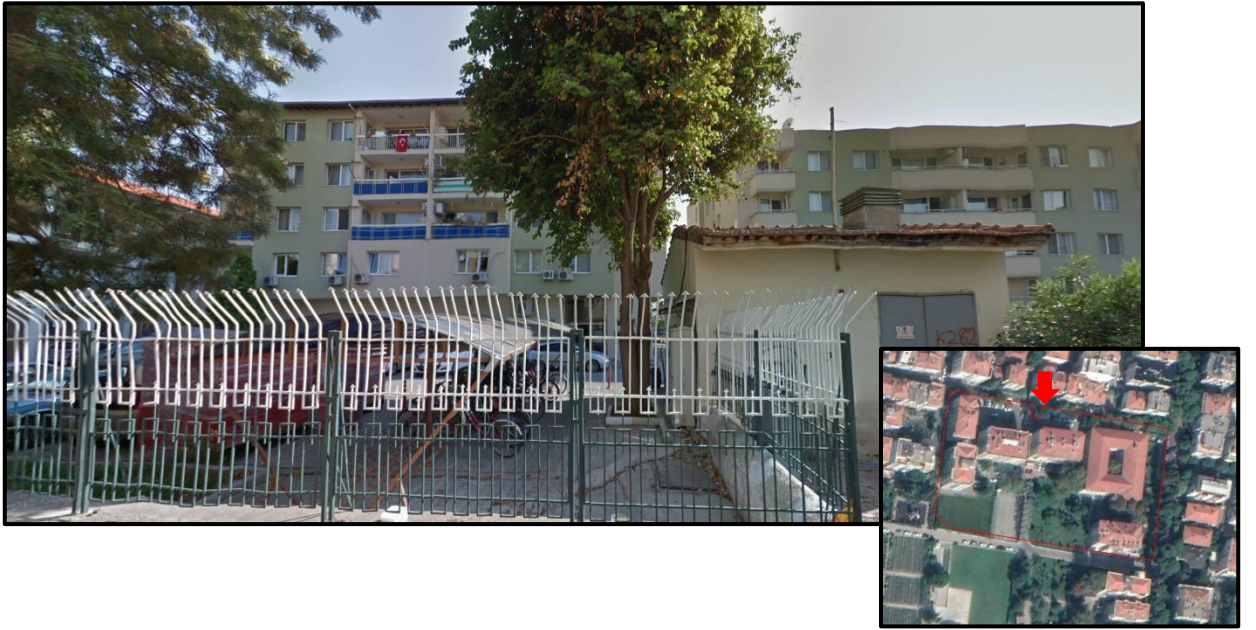
ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

Tel: 0232 608 16 31 **E-mail:** metindogrul@gmail.com



Şekil 21. 103 ada 88 parselin kuzeydoğusundan güneybatıya bakış

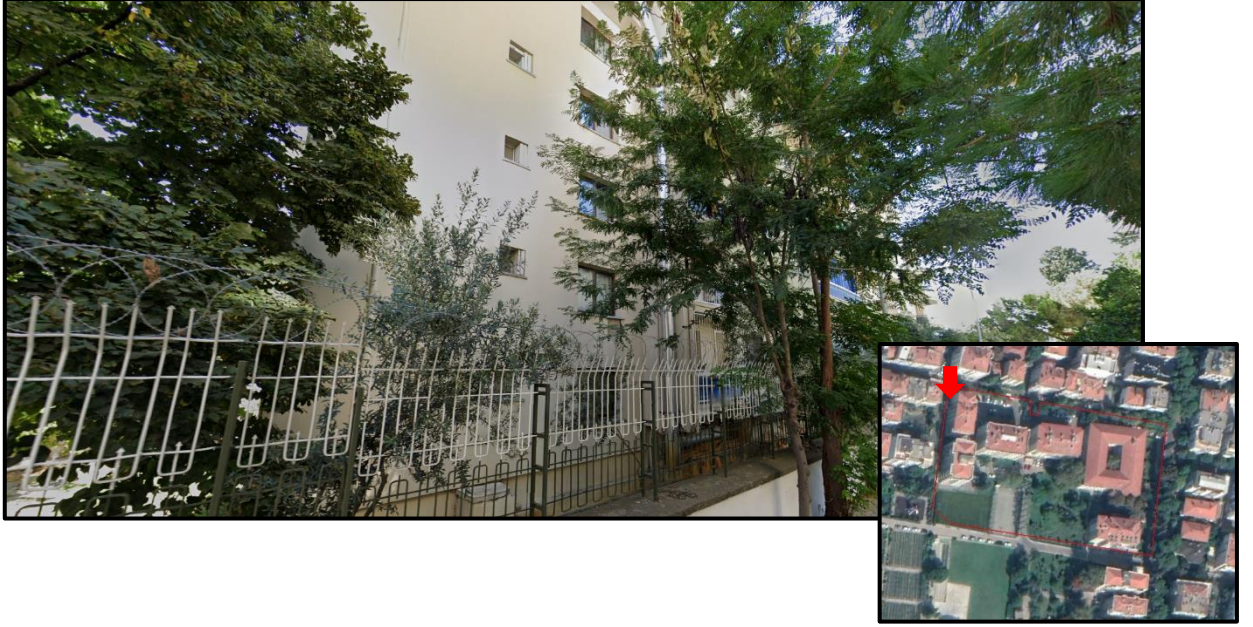


Şekil 22. 103 ada 88 parselin kuzeyinden güneye bakış

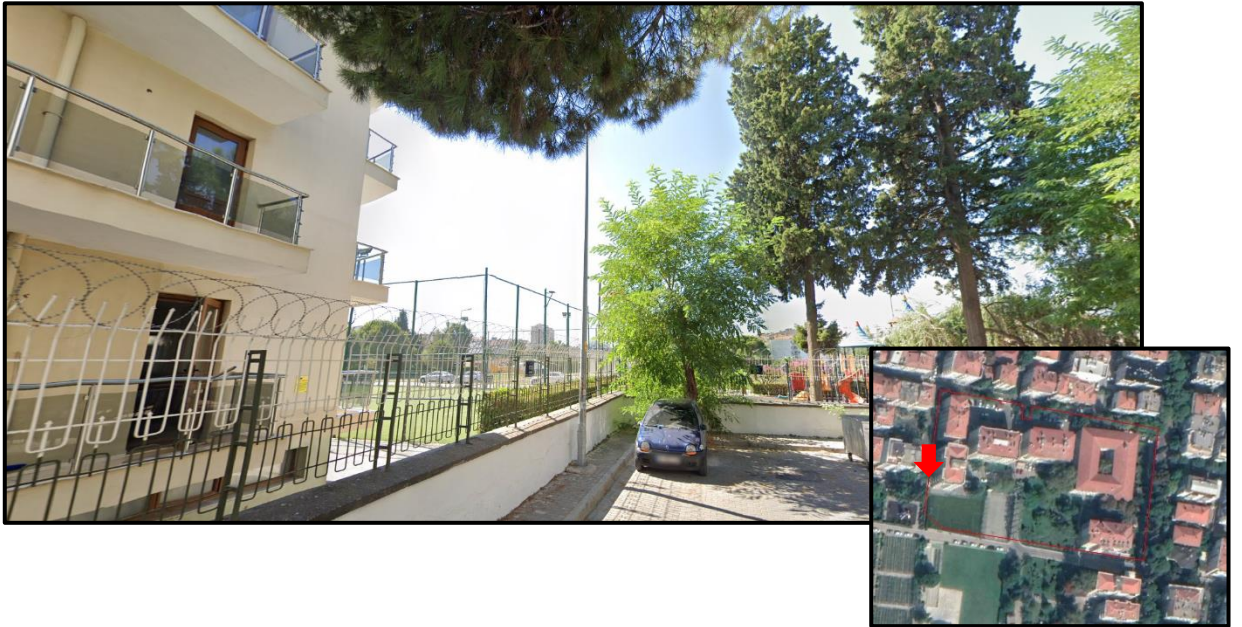
ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com



Şekil 23. 103 ada 88 parselin kuzeybatısından güneye bakış



Şekil 24. 103 ada 88 parselin batısından güneye bakış

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

4. SENTEZ / PLANLAMA YAKLAŞIMI

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Aksoy Mahallesi kütüğüne kayıtlı 303 ada 88 parseli içeren planlama alanı, üst ölçekli planlarda “Yerleşik Konut Alanı”, alt ölçekli planlarda “Resmi Kurum Alanı” olarak planlanmıştır. Yapılan analiz çalışmaları sonucunda Uygulama İmar Planı’na konu olan alanda, halihazırda teknik altyapı varlığı gözlenmiştir.

Planlama alanının çevresi kadastral yollarla çevrilmiş olup, kuzey sınırının bir bölümünü mülkiyet çizgisini de teşkil eden 103 ada 76 parsel oluşturmaktadır.

İmar planına esas jeolojik etüt raporunun eğim ve yerleşime uygunluk haritaları incelenmiş olup, planlama alanının %0-5 arasında (yumuşak eğimli alanlar) eğime sahip olduğu ve Ö.A-1.1 Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar sınıfında yer aldığı görülmektedir.

Parsel üzerindeki yapılar beton/ekonomik ömrünü tamamlamış olup, özellikle bölge müdürlüğü yapısı olarak kullanılan binanın olası bir afet riskine karşı dayanıklı olmadığı gözlemlenmiştir.

Meri imar planında söz konusu Resmi Kurum kullanımı için plan paftası ve plan notlarında yapılaşma yoğunluğuna dair herhangi bir hüküm getirilmemiştir. Bu durum yapılaşmada belirsizlikler içermekte olup, yapılaşma esnasında hangi verilerin referans alınacağına dair belirsizlikler içermektedir.

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 inşai faaliyetlerin yürütülmesinde ortaya çıkan ulaşım güçlükleri, olası yeniden inşa sürecinde Bölge Müdürlüğü faaliyetlerinin yürütülebileceği alternatif yapının bulunmaması gibi hususlar önem kazanmaktadır.

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

5. PLAN TEKLİFİ

5.1. Plan Teklifinin Amacı

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97(ç) maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca Mekansal Planlar Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Aksoy Mahallesi, 103 ada 88 numaralı parsel Uygulama İmar Plan Değişikliği'ne yapılan itirazlar sonrasında plan notlarının yeniden düzenlenmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği hazırlanmıştır.

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 han 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 halinderesen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek."

kamu yatırımlarına yönelik Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın re'sen uygulama imar planlarını ve değişikliklerini yapma ve yaptırmaya yetkili olduğu bildirilmektedir.

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

5.3. Plan Kararları

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Aksoy mahallesi kütüğüne kayıtlı 103 ada 88 numaralı parselde (12.531,47 m²) Uygulama İmar Plan Notu Değişikliği çalışması yapılmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nin (k) bendinde Uygulama İmar Planı;

“k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı ifade eder” şeklinde tanımlanmıştır. Yine 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 kademedeki planı yönlendirmek zorundadır” denilerek, planların kademeli birlikteliğinin sağlanması gerektiği belirtilmektedir.

Bu kapsamda Uygulama İmar Plan Notu Değişikliği'nde yürürlükte olan üst ölçekli plan kararları korunarak, planlama alanının ihtiyaç ve dinamikleri doğrultusunda plan notu önerisi getirilmiştir.

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97(ç) maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca Mekansal Planlar Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Aksoy Mahallesi, 103 ada 88 numaralı parsel Uygulama İmar Plan Değişikliği çalışmasında; 103 ada 88 numaralı parselin tamamının “Resmi Kurum Alanı” şeklindeki niteliği korunarak sürdürülmüştür. Resmi Kurum

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

Alanı'nda Emsal=1.50, Maksimum kat yüksekliği Yençok=5 kat şeklindedir. Yapıların yoldan çekme mesafeleri 5 metredir.

Tablo 1. İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Aksoy Mahallesi, 103 ada 88 numaralı parsel
Uygulama İmar Plan Değişikliği Plan Kullanım ve Yoğunluk Tablosu

NİTELİK	MERİ İMAR PLANI	İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	KARŞILAŞTIRMA
RESMİ KURUM ALANI (m ²)	12.531,47	12.531,47	0,00
EMSAL	Belirsiz	1,50	Belirsiz
İNŞAAT ALANI (m ²)	Belirsiz	18.797,21	Belirsiz

Yapılan değerlendirmeler ışığında; 103 ada 88 numaralı parselde halihazırda Yönetim Binası yer aldığı gibi Lojman, Sosyal Tesis ve Spor Alanları da yer almaktadır. Mevcut kullanım durumu düşünüldüğünde Resmi Kurum tanımının yetersiz kaldığı yönündeki itiraza istinaden plan notlarının 3. Maddesi'nin "**Bu plan ve raporunda belirtilmeyen hususlarda 14.06.2011 t.t.'li Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı ve İmar Kanunu ile ilgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.**" şeklinde düzenlenmiştir.

Ayrıca 103 ada 88 parsele yönelik hazırlanan uygulama imar plan değişikliğine ait plan notlarının 2. Maddesi'nde sehven hata yapılarak onay tarihi 30.09.2016 olan imar planına esas Jeolojik Etüt Raporunun onay tarihi 01.09.2016 yazılmıştır. Plan Notlarının 2. maddesinin "**Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 30.09.2016 tarihinde onaylanan 'İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yaklaşık 1358 ha'lık Alanın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nun 'Sonuç ve Öneriler' bölümündeki değerlendirmelere uyulacaktır.**" şeklinde düzenlenmiştir.



İzmir İli Karşıyaka ilçesi Aksoy Mahallesi 103 Ada 88
Parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu
Değişikliği

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 45 sayfadır-

ŞEHİR PLANCISI MEHMET METİN DOĞRUL

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

Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com