



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI

İZMİR KENTSEL BÖLGE
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ
ŞEMİKLER MAHALLESİ

25489 ADA 1 PARSEL
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



ŞEHİR PLANCISI
M. METİN DOĞRUL



İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	I
TABLOLAR	II
ŞEKİLLER	III
1. PLANLAMA ALANI KONUMU	4
1.1. Planlama Alanının Yeri.....	4
1.2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü ve Topoğrafik Haritadaki Konumu	6
1.3. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar.....	7
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	9
2.1. Planlama Gelişim Süreci	9
2.2. Üst Ölçekli Plan Kararları	10
2.2.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Meri Çevre Düzeni Planı.....	10
2.2.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 Ölçekli Meri Çevre Düzeni Planı.....	13
2.3. Alt Ölçekli Plan Kararları.....	17
2.3.1. 1/25000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı	17
2.3.2. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı	19
2.3.3. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı.....	21
3. PLAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	22
3.1. Fiziksel Yapı	24
3.1.1. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu	24
3.2. Arazi Kullanımı	29
3.3. Mülkiyet Yapısı ve Kadastral Durum	29
3.4. Planlama Alanına Ait Arazi Görüntüleri	31
3.5. Kurum Görüşleri	34
4. PROBLEM TANIMI (SENTEZ / PLANLAMA YAKLAŞIMI)	36
5. PLAN TEKLİFİ	37
5.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi.....	37
5.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı.....	43
5.2.1. İmar Plan Değişikliğinin Hukuki Yönden Değerlendirilmesi.....	44
5.3. Plan Değişikliği Kararları	45



TABLULAR

Tablo 1. Yıllara Göre Özel Okul, Öğrenci, Öğretmen Sayıları Tablosu.....	39
Tablo 2. Yıllara Göre Kamudaki Okul, Öğrenci, Öğretmen Sayıları Tablosu (Kaynak: https://susmagazetesi.com/2023/10/06/egitim-senden-meb-orgun-egitim-istatistikleri-analizi-yayinladi/)	40
Tablo 3. Mekansal Plan Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosu.....	41
Tablo 4. Meri ve Teklif Plana Göre Donatı Standardı Tablosu	41
Tablo 5. 25489 Ada 1 Parsel Meri ve Teklif Plan Kullanım Tablosu	46

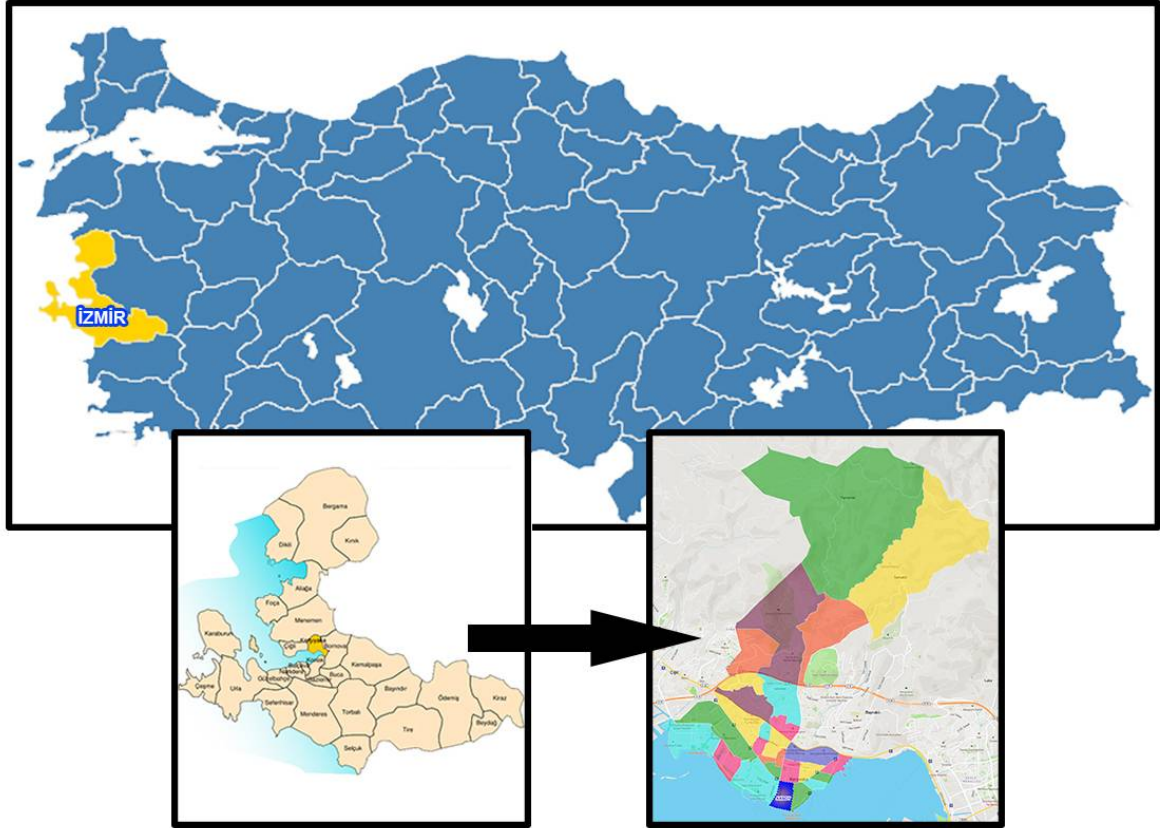


SEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanının Ülke İçindeki Konumu	4
Şekil 2. Planlama Alanının İzmir Kent Merkezi İçindeki Konumu	5
Şekil 3. Planlama Alanının Karşıyaka İçindeki Konumu	5
Şekil 4. Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Harita Konumu.....	6
Şekil 5. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	7
Şekil 6. Karşıyaka İlçesi İdari Yapılanma.....	8
Şekil 7. Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Özeti.....	11
Şekil 8. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejant Paftası	12
Şekil 9. Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Özeti.....	14
Şekil 10. 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejant Paftası	15
Şekil 11. Planlama Alanının Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Özeti	17
Şekil 12. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Lejantı	17
Şekil 13. Planlama Alanının Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Özeti	19
Şekil 14. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Lejantı	19
Şekil 15. Planlama Alanının Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Özeti	21
Şekil 16. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Lejantı	21
Şekil 17. İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası.....	24
Şekil 18. 25489 Ada 1 Parsel Yerleşime Uygunluk Analizi.....	25
Şekil 19. Arazi Kullanım Haritası	29
Şekil 20. 25489 Ada 1 Parsel Güncel TKGM Kayıt Durumu	30
Şekil 21. Plan Alanı Ve Çevresi Güncel Mülkiyet Deseni.....	30
Şekil 22. 25489 Ada 1 Parsel Görüntü Analizi Paftası	31
Şekil 23. 1 Numaralı Alan Görünütüsü.....	32
Şekil 24. 2 Numaralı Alan Görünütüsü.....	32
Şekil 25. 3 Numaralı Alan Görünütüsü.....	33
Şekil 26. 4 Numaralı Alan Görünütüsü.....	33
Şekil 27. Türkiye’de Eğitim Kademesine Göre Özel Okul Sayılarının 2013-2017 Arası Değişim Grafiği(Kaynak: Öztürk, 2018, S.17).....	38
Şekil 28. Yıllara Göre Özel Okul Sayıları Grafiği.....	39
Şekil 29. Meri İmar Planı / Ek-2 Tablosuna Göre Açık Ve Yeşil Alanlar Kullanım Haritası ...	42

1. PLANLAMA ALANI KONUMU

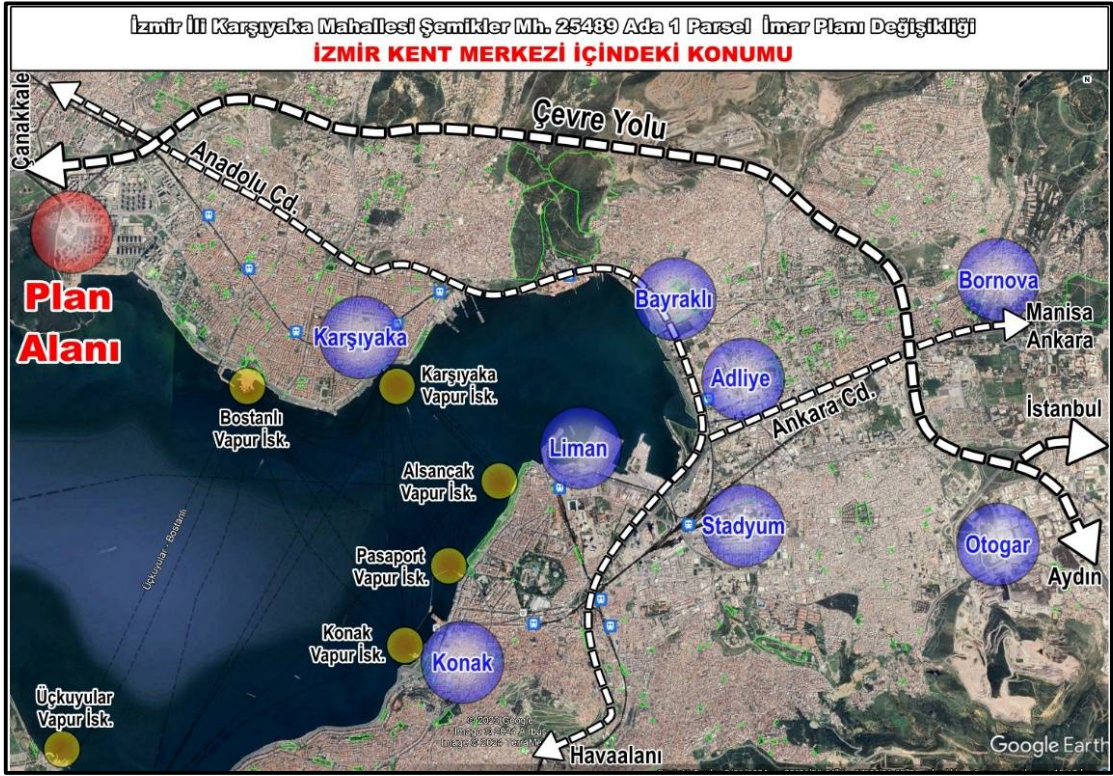
Ege Bölgesi'nde, İzmir iline bağlı bir ilçe olan Karşıyaka'nın, doğusunda Bayraklı, kuzeyinde Menemen, batısında Çiğli ilçeleri, güneyinde İzmir Körfezi bulunmaktadır. Yamanlar Dağı'nın eteği ile deniz arasında kalan kısımda şehir dokusu ile büyük ölçüde bütünleşmiş bir ilçedir. Karşıyaka, İzmir Körfezi'nin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



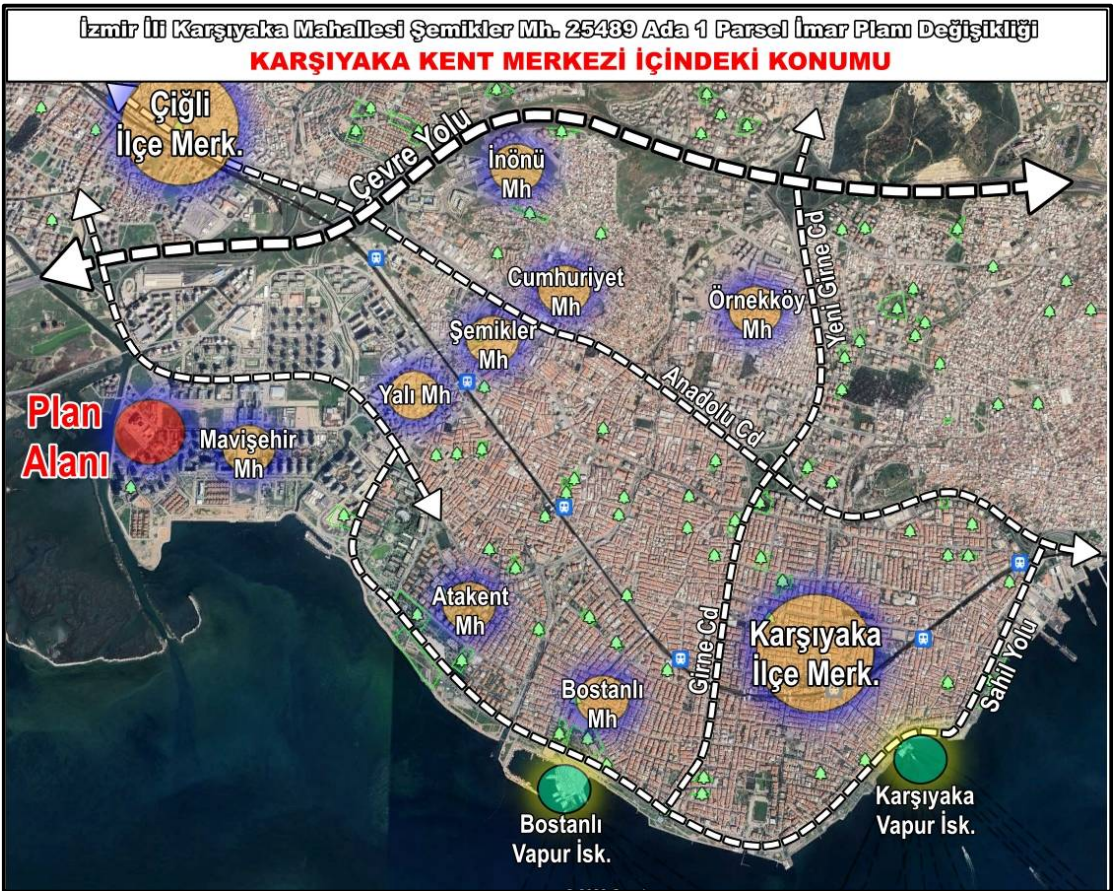
Şekil 1. Planlama Alanının Ülke İçindeki Konumu

1.1. Planlama Alanının Yeri

Planlama alanı, İzmir ilinin merkezinde Karşıyaka ilçesi sınırları dahilinde, Karşıyaka ilçe merkezinin batısında ve Mavişehir (Şemikler) mahallesinin batısında yer almaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanının İzmir Kent Merkezi İçindeki Konumu

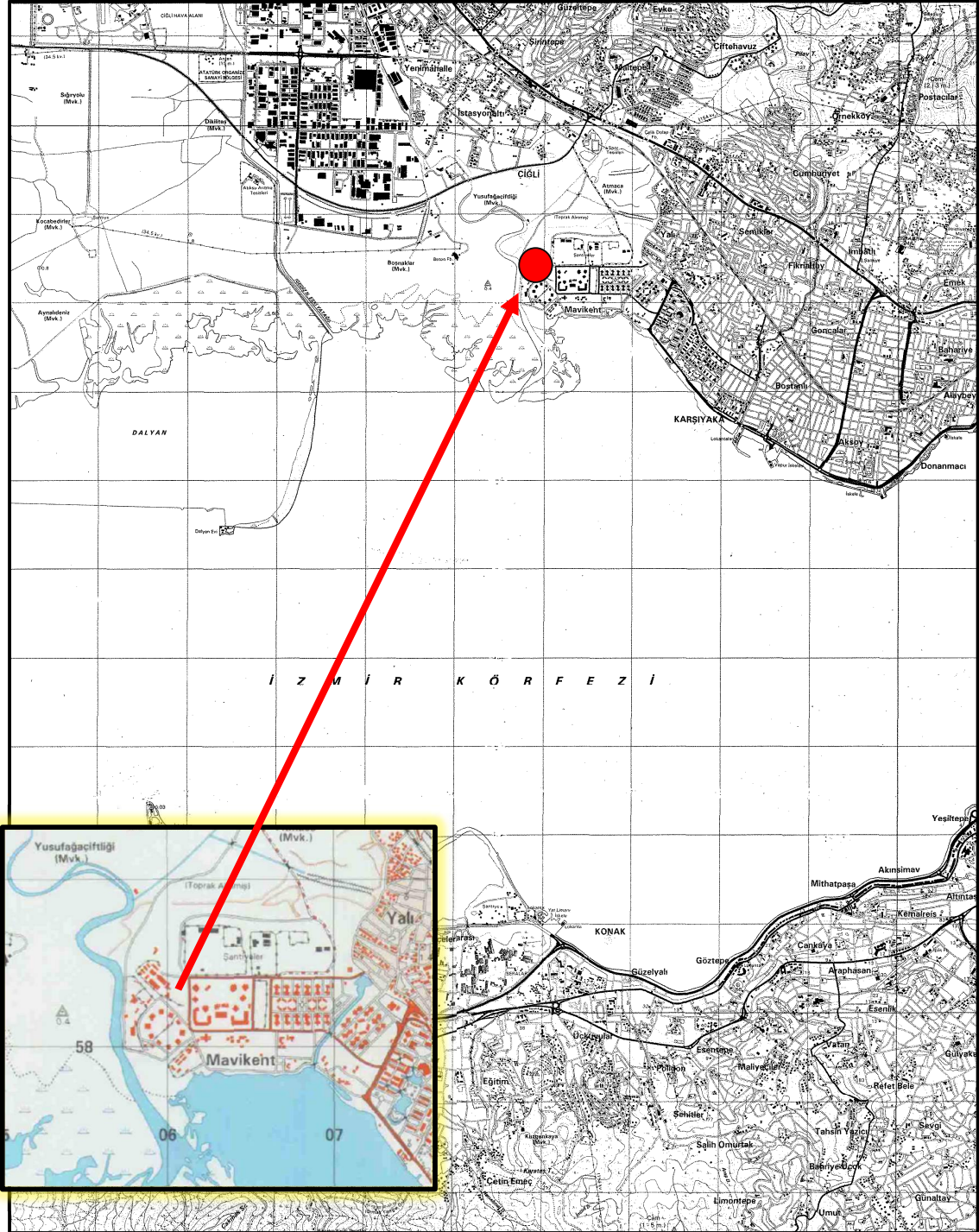


Şekil 3. Planlama Alanının Karşıyaka İçindeki Konumu

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

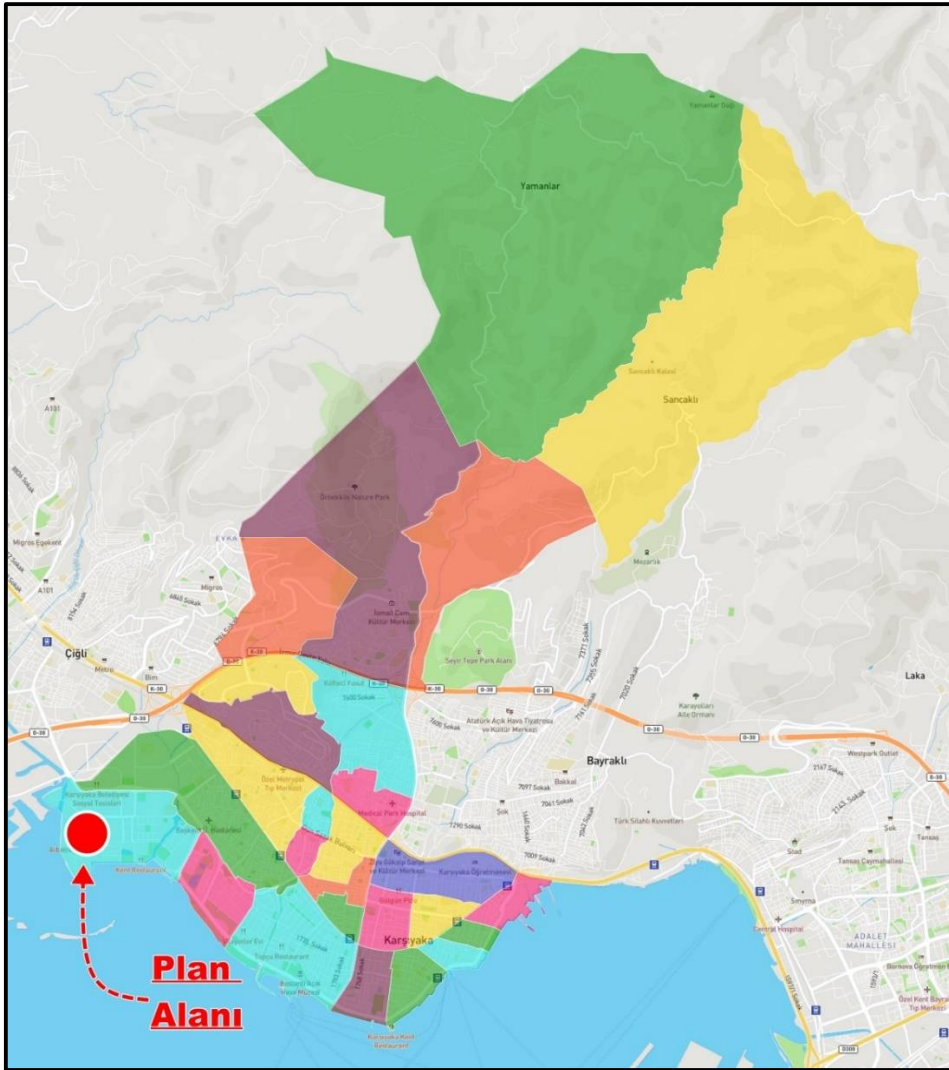


Şekil 5. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

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 İzmir 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.



Şekil 6. Karşıyaka İlçesi İdari Yapılanma

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. 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.

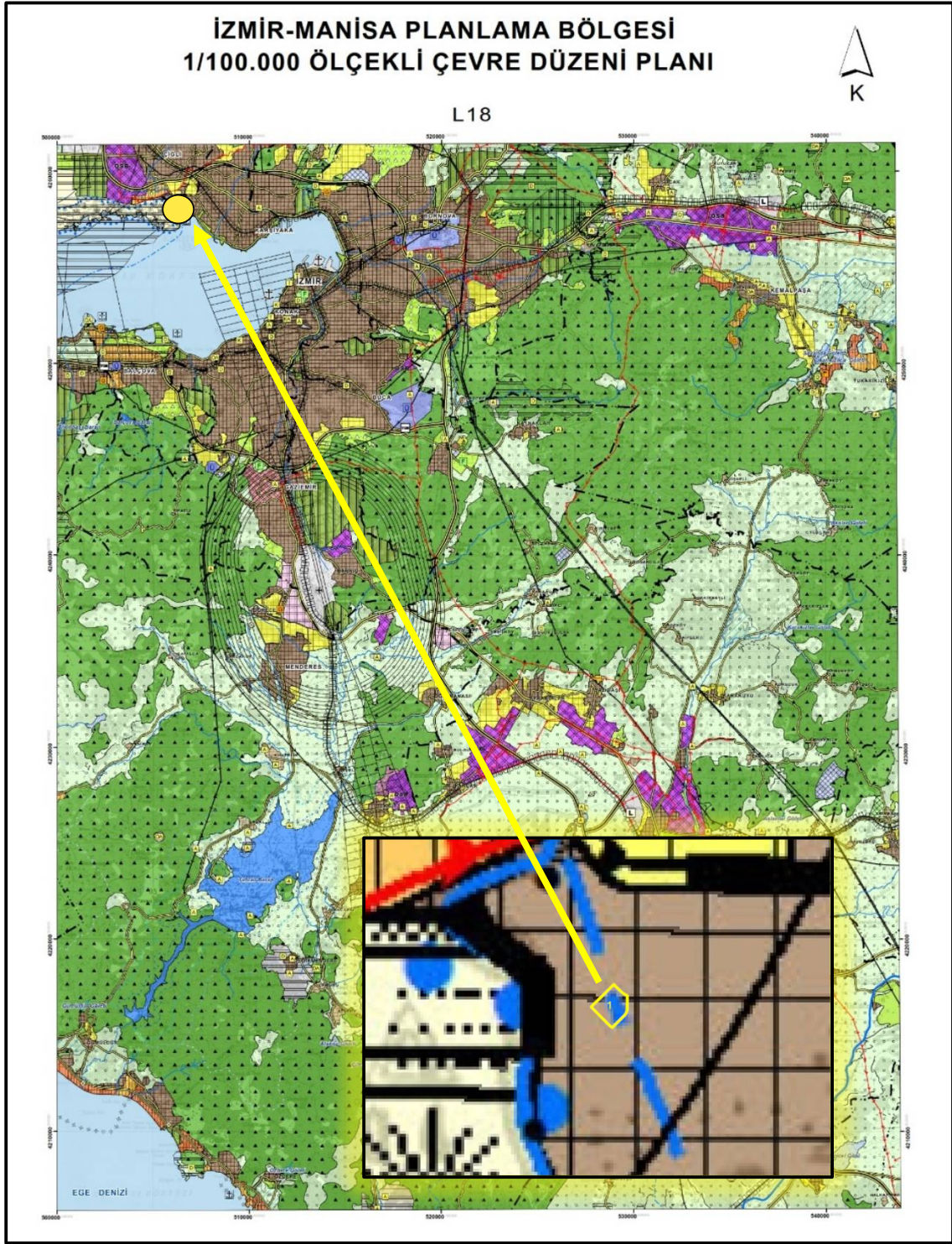
Planlama alanının konumlandığı bölgede 3 adet alt ölçekli plan bulunmaktadır.

Bakanlık Makamının 18/09/2012 tarih ve 14618 sayılı Oluru ile İzmir İli, Karşıyaka İlçesi Mavişehir Toplu Konut Alanı, 1/25000 Ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

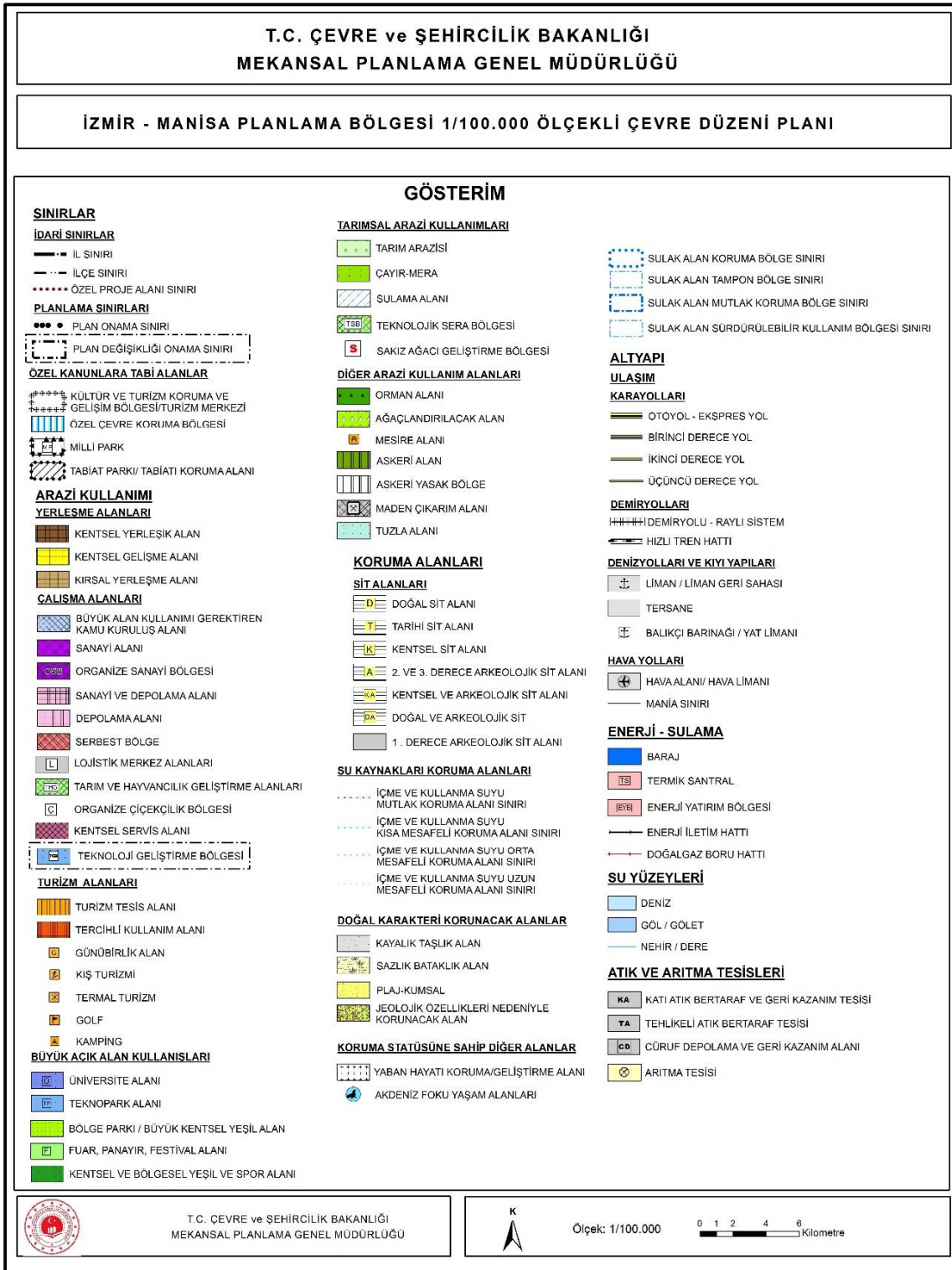
2.2. Üst Ölçekli Plan Kararları

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, "Kentsel Yerleşik Alan" kullanım kararında kalmaktadır.



Şekil 7. Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Özeti



Şekil 8. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejant Paftası



1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında olan 25489 Ada 1 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.*

Genel Hükümler

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.

Uygulama Hükümleri

8.1.Yerleşme Alanları

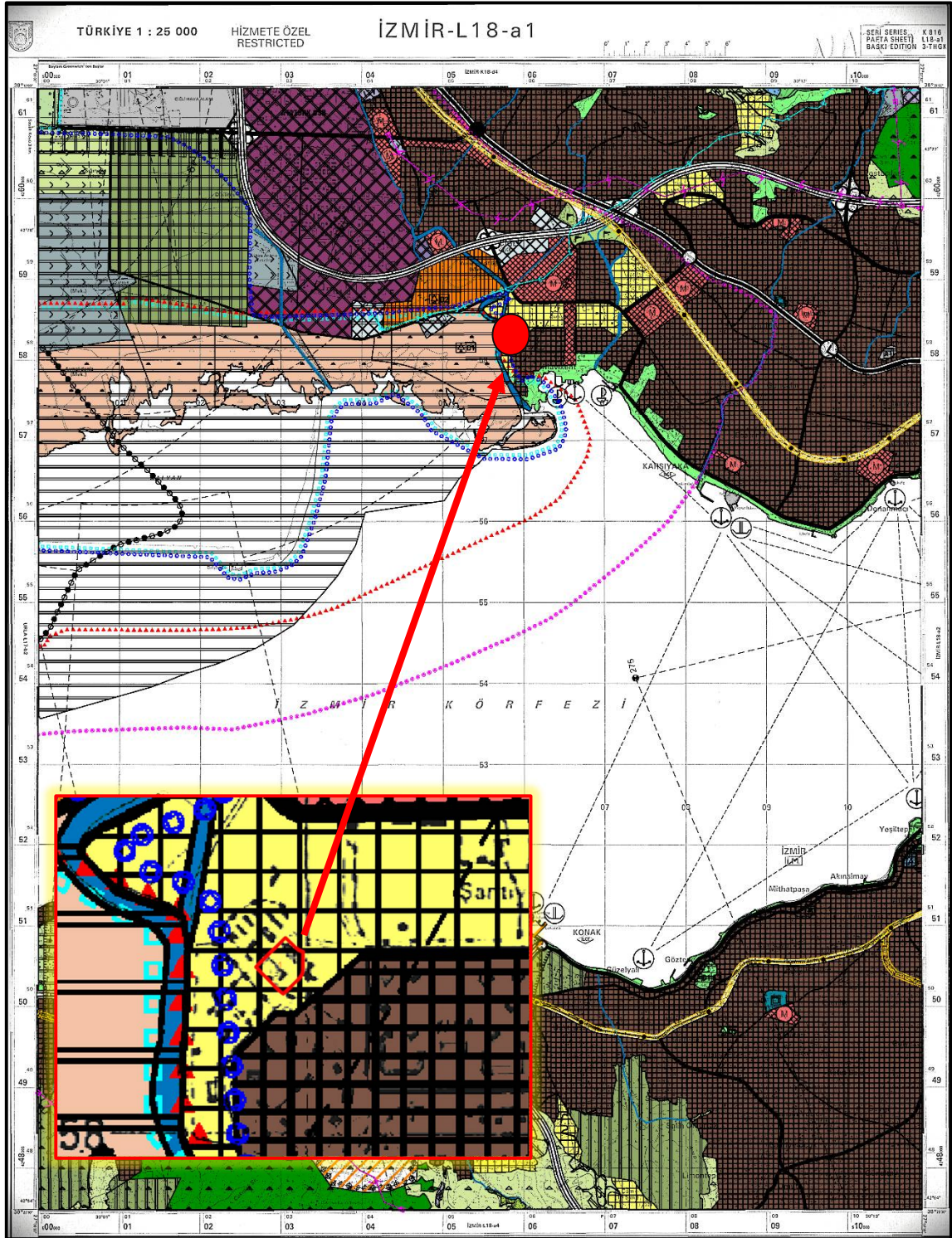
8.1.1.3.Kentsel Yerleşme Alanlarında, *konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, 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 1/25000 Ölçekli Meri Çevre Düzeni Planı

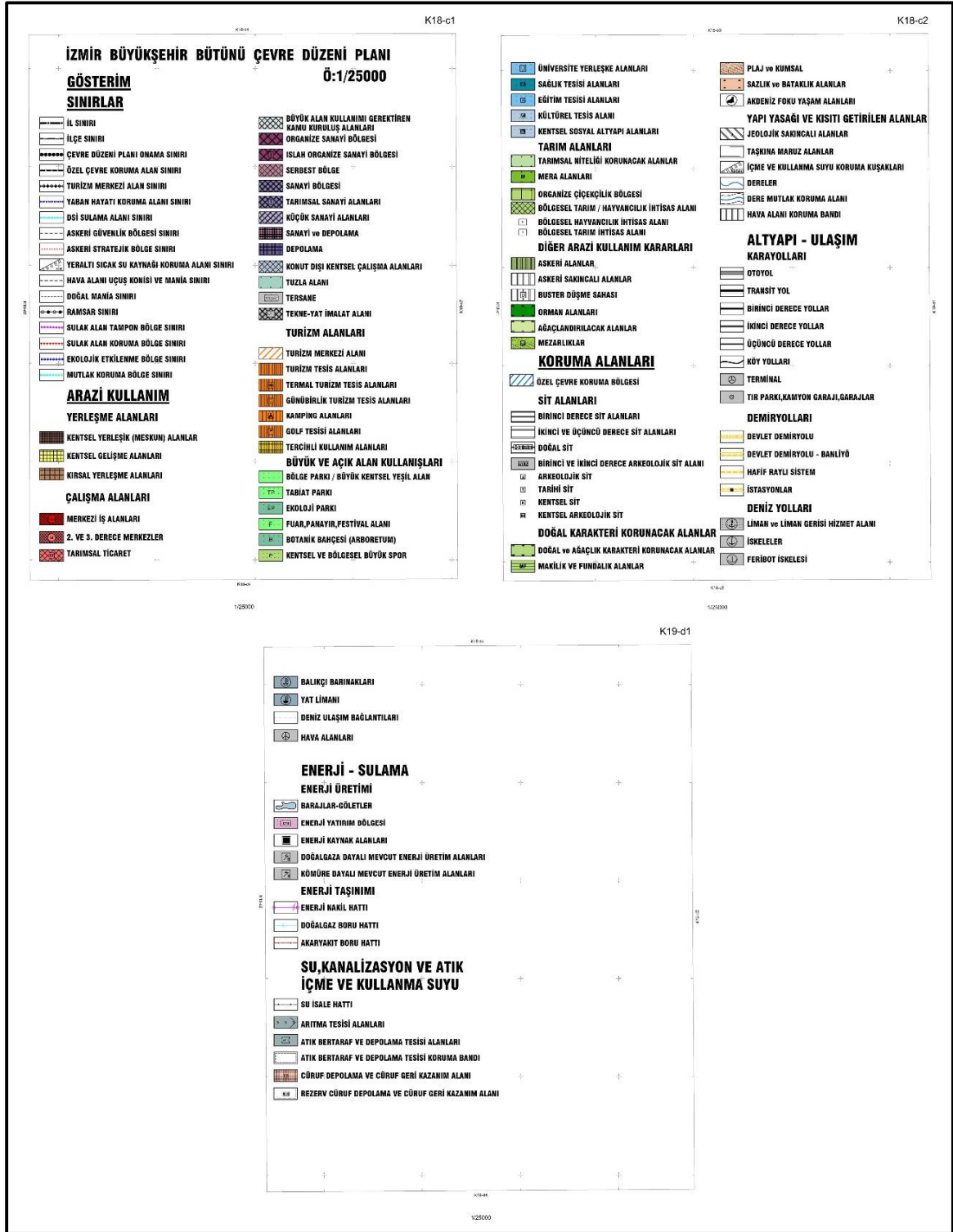
Planlama alanı, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda L18-A1 paftasına isabet etmekte olup, "Kentsel Gelişme Alanı" kullanım kararında kalmaktadır.



Şekil 9. 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



Şekil 10. 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejant Paftası



1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Hükümleri

1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar" kullanımında olan 25489 Ada 1 Parselin sahip olduğu kullanım niteliğine ait plan hükümleri aşağıda sıralanmıştır.

Tanımlar

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

Genel Hükümler

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.

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.

7.1.6. Kentsel Gelişme Alanları: Bu planda kentsel gelişme alanı olarak belirlenmiş alanlar henüz yapılaşmamış alanlardır. Bu alanlarda alt ölçekli imar planı ve bunlara bağlı olarak imar uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.

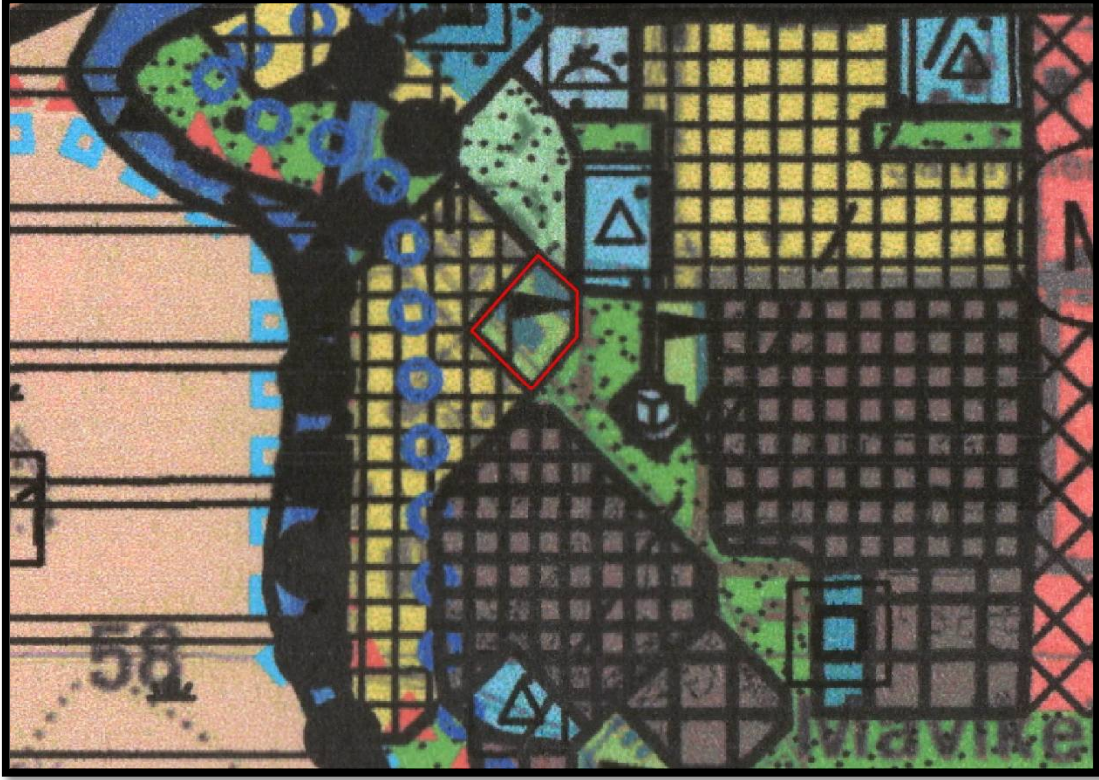
7.1.6.1. Bu alanlarda yapılacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planlarında, nüfus projeksiyonları doğrultusunda, İmar Kanunu'nun öngördüğü minimum sosyal donatı standartları sağlanacak ve yaşam kalitesi yüksek yerleşim alanları oluşturulacaktır.

7.1.6.2. Bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel ve teknik alt yapı kullanımlarının haricinde sanayi, depolama vb. gibi kullanımlar yer alamaz.

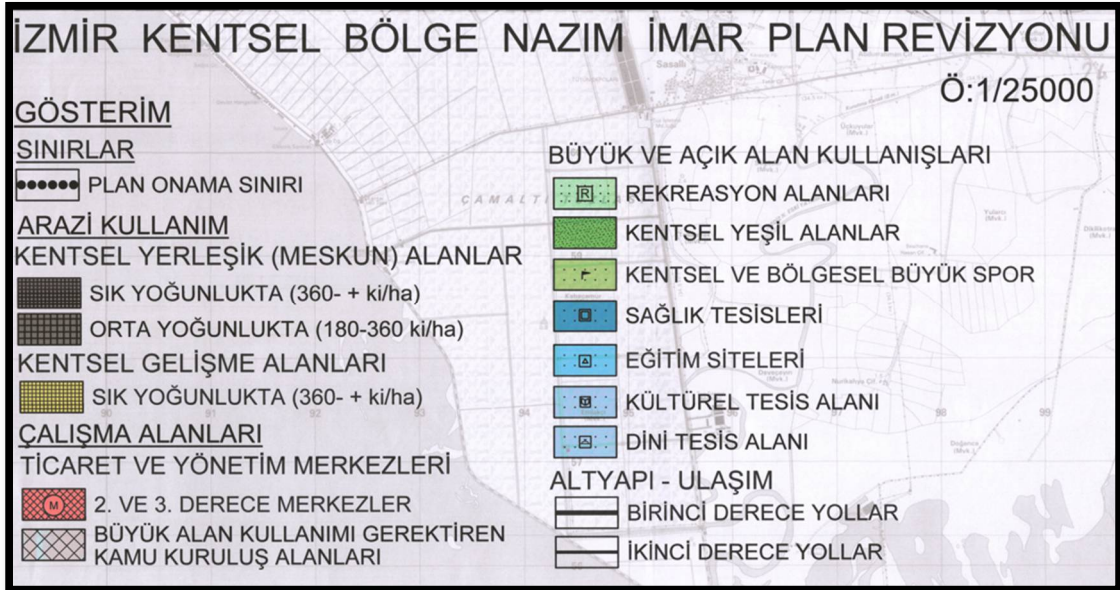
2.3. Alt Ölçekli Plan Kararları

2.3.1. 1/25000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

Plan değişikliği alanı, 1/25000 Ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı'nda L18-A1 paftasına isabet etmekte olup, "Kentsel ve Bölgesel Büyük Spor Alanı" kullanımındadır.



Şekil 11. Planlama Alanının Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Özeti



Şekil 12. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Lejantı



1/25000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı Plan Uygulama Hükümleri (Plan Notları)

<p>1. GENEL HÜKÜMLER</p> <ul style="list-style-type: none"> • PLANLAMA ALANINA GİREN ÇEVRE DÜZENİ PLAN SINIRLARI İÇİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN VE NOTLARI GEÇERLİDİR. • BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA; YÜRÜRLÜKTE OLAN VE BU PLANIN ONAYLANMASINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK HER TÜRLÜ YASAL MEVZUYA GEÇERLİDİR. • PLAN ONANDIĞI TARİHTEN SONRA İLGİLİ YASA VE YÖNETMELİKLERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI VEYA YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILMASI HALİNDE; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN YASA VE YÖNETMELİK GEÇERLİ OLACAKTIR. • 1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR KENTSEL BÖLGE NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU İLE ARAZI KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PARSEL ÖLÇEĞİNDE YAPILMAYIP PLAN SINIRI KAPSAMINDA YAPILARAK ONANIR. • İZMİR KENTSEL BÖLGE NAZIM İMAR PLANI REVİZYONUNDA GÖSTERİLEN TEKNİK VE SOSYAL ALT YAPILARININ KONUM İLE BÜYÜKLÜKLERİ TOPLAM STANDARTLARIN ALTINA DÜŞMEMEK ŞARTI İLE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DEĞİŞTİRİLEBİLİR. • 1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR KENTSEL BÖLGE NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE PLAN NOTLARINA AYKIRI OLARAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ. • BU PLAN DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA MEVZUATIN ÖNGÖRDÜĞÜ GEREKLİ SOSYAL TEKNİK DONATI ALANLARI AYRILACAKTIR. • 1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR KENTSEL BÖLGE NAZIM İMAR PLANI REVİZYONUNDA ÇEŞİTLİ ARAZI KULLANIMA AIT GÖSTERİLEN SINIRLAR SEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDE PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, BU PLANDA BELİRTİLEN ALANLAR DIŞINDA YER TESPİT VE UYGULAMA YAPILAMAZ. • 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONUNA UYGUN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULANMAYAN UYGULAMA İMAR PLANI VE REVİZYONU YAPILAMAZ. • BU PLAN KARARLARI ÇERÇEVESİNDE HAZIRLANACAK OLAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AŞAMASINDA; 27.04.2010 VE 11.05.2012 TARİHLERİNDE ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN TÖM HUSUSLARA UYULACAKTIR. • YERLEŞİK NUFUSUN GEREKSİNİMLERİNİ YANIT VERECEK, İLGİLİ BAKANLIKLARIN YATIRIM PROGRAMLARINDA YER ALAN TİCARİ NİTELİĞİ OLMAYAN TEMEL EĞİTİM GİBİ İLGİLİ TESİSLERİN HASTANE DISPANSER VE SAĞLIK OCAKLARININ YAPILMASINA İLGİLİ BAKANLIKLARIN PROJELERİNE UYGUN OLMAK KOŞULU İLE 1/25000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAMASININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HAZIRLANIP ONAYLANABİLİR. • YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE GEREKSİNİMİYİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN OLACAK NİTELİKTE PİSSU KANALLARI AĞI (SEBEKESİ) OLMASI HALİNDE BU AĞA BAĞLANIR. BULUNMAMASI HALİNDE İSE 'LAĞİM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AIT YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, GENEL YADA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİSSU ÇUKURU YAPILIR. PİSSU ÇUKURLARI İLE HER TÜRLÜ ATIK SU KESİNLİKLE DENİZ, BARAJ, GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOSALTILAMAZ. BUNA AYKIRI İŞLEMLER İLGİLİ İDARECE HEMEN DÜRÜDÜLÜR. GEREKLİ ÖNLEMLER ALINIR. TURİSTİK TESİSLERİN KAMU EĞİTİM VE DİNLENME TESİSLERİNİN TOPLU OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEK KONUT VE 2.KONUT YERLEŞMELERİNİN PİSSULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR. ATIK SU % 90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJI YAPILAMAZ VE SÖZ KONUSU ARITMA SİSTEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEYEN YAPI KULLANMA İZİN VERİLEMEZ. • KIVILAR DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDADIR. GÖL VE AKARSU KIVILARILYLA DENİZ VE GÖLLERİN KIVILARINI ÇEVRELEYEN SAHİL ŞERİTLERİNDE KAMU YARARI GÖZETİLİR. KIVILARIN EKOLojİK ÖZELLİKLERİ KORUNACAKTIR. KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN DENİZ TARAFINDA KALAN ALANLARLA, DOLGU İÇEREN ALANLARDA İZMİR KENTSEL BÖLGE NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLANLARI, KIYI KANUNU YARINCA İLGİLİ BAKANLIĞA ONAYLANMADAN UYGULANMAYAMA GEÇİLEMEZ. 2. AFETE YONELİK HÜKÜMLER 28.06.2010 TARİHİNDE ONAYLI 1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR KENTSEL BÖLGE NAZIM İMAR PLAN REVİZYONU PLAN NOTLARININ 4. MADDESİNDE BELİRTİLEN AFETE YONELİK HÜKÜMLER AYKEN GEÇERLİDİR. 3. ARAZI KULLANIMI 3.1 KENTSEL VE KIRSAL KONUT ALANLARI (MESKUN VE GELİŞME) • BU PLANDA BELİRTİLEN KENTSEL MESKUN VE GELİŞME KONUT ALANLARININ KAPSAM, KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK YAPILACAKTIR. • PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK YOĞUNLUKLAR BU PLANDA BELİRTİLEN ARALIKTAKI BRÜT YOĞUNLUKLARI AŞAMAZ. 	<p>3.1.1 KENTSEL KONUT ALANLARI (MESKUN VE GELİŞME)</p> <p>SIK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI ORTALAMA 360 KİŞİ/HA VE ÜZERİ ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANI ORTALAMA 180 KİŞİ/HA-360 KİŞİ/HA SEYREK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI ORTALAMA 80KİŞİ/HA-180 KİŞİ /HA ÇOK SEYREK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI ORTALAMA 0-90 KİŞİ/HA</p> <p>3.2. TİCARİ VE YONETİM MERKEZLERİ</p> <p>3.2.1.İI. VE İİI. DERECE MERKEZLER (M)</p> <p>YERLEŞMELERİN KENDİ HİTERLANDI İÇİNDE YERLEŞİK NUFUSA HİZMET VERECEK NİTELİKTE ÖZELİŞİMİS, İHTİŞAŞİMİS, HİZMET, TİCARİET FONKSİYONLARI İLE MIA İLE İLİŞKİLERİ GÜÇLÜ OLAN DAHA KÜÇÜK FİRMA VE BÜRO BİNALARININ YER ALDIĞI MERKEZLERDİR. YUKARIDA BELİRTİLEN FONKSİYONLARA ÖZDEŞ DETAYLI YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.</p> <p>3.2.2 BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARI BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARI İZMİR VE HİTERLANDINA HİZMET VEREN VE NİTELİĞİ NEDENİYLE BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMUSAL ALANLARDIR. YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA İRDELENECEKTİR. BÖLGESEL OLARAK HİZMET VEREN RESMİ TESİS ALANLARI VE BELEDİYE HİZMET ALANLARI BU KAPSAMDA GÖSTERİLMİŞTİR.</p> <p>3.2.3. KENTSEL YEŞİL ALANLAR</p> <p>TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN PARKLAR, ÇOCUK BAĞÇELERİ, OYUN ALANLARI (SEMT SPOR SAHALARI), İLE ÖZEL İŞLEVLERE AYRILMIŞ YEŞİL ALANLARI İFADE EDER.</p> <p>3.2.4. KENTSEL VE BÖLGESEL SPOR ALANLARI</p> <p>BU ALANLARDA KENTİN İHTİYACINA YÖNELİK SU SPORLARI, FUTBOL, BASKETBOL, VOLLEYBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ, ATLI SPOR, GOLF ALANLARI VB. GİBİ HER TÜRLÜ AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ YER ALACAKTIR.</p> <p>3.2.5. REKREASYON ALANLARI</p> <p>BU ALANLAR KENTİLLERİN GÜNÜBÜRLÜK EĞLENECEKLERİ, DİNLENECEKLERİ, SPOR TIF ETKİNLİK YAPABİLECEKLERİ ALANLARDIR.</p> <p>BU ALANLARDA YOĞUN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜNÜN YANINDA YETERLİ SAYIDA OTOPARK, OTURMA VE YEMEK YERLERİ, ÇEŞMELER, OYUN ALANLARI, YEMEK PİŞİRME YERLERİ, WC VE BULAŞIK YIKAMA YERLERİ, SADECE GÜNÜBÜRLÜK KULLANIMLARA DONUK SU VE KARA SPORLARINA İLİŞKİN USTU AÇIK TESİSLER, AÇIK HAVA TİYATROLARI İLE SU VE KARA SPORLARINA İLİŞKİN KAPALI TESİSLER İLE LOKANTA, ÇAYHANE, SATIŞ YERİ VB. TESİSLER YAPILABİLİR. İMAR PLANINDA AYRILAN ALANIN TÖMÜ PROJELENDİRİLİR VE EMSAL BÜTÜN ALAN DİKKATE ALINARAK HESAPLANIR.</p> <p>3.2.6. SAĞLIK TESİSLERİ</p> <p>SAĞLIK HİZMETİNE AYRILMIŞ BÖLGESEL ULUSLARARASI ÖLÇEKTE HİZMET VERECEK HASTANE, TIP FAKÜLTELERİ ARAŞTIRMA GELİŞTİRME BİRİMLERİ VE HASTANE DİŞİ SAĞLIK HİZMETLERİ İMAR TESİSLERİNİN YER ALDIĞI BÜYÜK ALANLARDIR. BU ALANLARDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.</p> <p>SAĞLIK TESİSLERİNİN İLİŞKİN PLAN YAPIMINA AIT ESASLARA DAİR YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN ASGARİ BÜYÜKLÜKLER SAĞLANACAKTIR.</p> <p>3.2.7. EĞİTİM TESİSLERİ</p> <p>YÜKSEKÖĞRETİM HARİCİ, OKUL ÖNCESİ EĞİTİM, İLKÖĞRETİM VE ORTAÖĞRETİM ALANLARI BU KAPSAMDADIR. BU ALANLARDA PLANDA GÖSTERİLENLERİN DİŞİNDA NUFUSUN GEREKTİRDİĞİ BÜYÜKLÜKTE ALT ÖLÇEK PLANLARDA YER AYRILACAKTIR.</p> <p>1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.</p> <p>3.2.8 SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI</p> <p>BU ALANLAR KONGRE MERKEZLERİ, MUZE, KÜTÜPHANE, KONFERANS, KONSER, TİYATRO, SINEMA, SERGİ SALONU GİBİ TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.</p> <p>BU ALANLARDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.</p> <p>3.2.9. DİNİ TESİSLER</p> <p>İBADETE AÇIK DİNİ TESİSLER İLE BUNLARIN ZORUNLU MÜŞTEMLATLARININ BULUNDUĞU ALANLARDIR. BU TESİSLER İHTİYACA YÖNELİK OLARAK ÖZEL PROJESİNE GÖRE YAPILABİLİR.</p> <p>4. ALT YAPI VE ULAŞIM</p> <p>4.1. ULAŞIM</p> <p>BU PLANLA ÖLÇEĞİNİN GEREĞİ OLAN ANA ULAŞIM AKSLARINDAN OTYOOL, EKSPRES YOL, BİRİNCİ, İKİNCİ, ÜÇÜNCÜ DERECE YOLLAR, GÖSTERİLMİŞ OLUP, ULAŞIM HİYERARŞİSİNDE DAHA ALT KADEMELİ YOLLAR ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA KONUM VE GENİŞLİKLERİ İLE BELİRLENECEKTİR.</p> <p>BU PLAN KAPSAMINDA GELİŞTİRİLEN ANA ULAŞIM SEMASINDA YER ALAN ÖNERİ YOL GÜZERGAHLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DETAYDA CAUSILACAK VE BU ASAMA VEYA ALT ÖLÇEKLERDE, GÜZERGAHLARIN YAPISAL DONUŞUMUNUN TETKİLEYİCİSİ ÖZELLİĞİ VE SÜRÜDÜRLEBİLİRLİK ÇERÇEVESİNDE ANA TEMANIN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERİLEREK TOPOGRAFYA, MÜLKİYET VERİLERİ İŞİGİNDA HATLARDA DEĞİŞİKLİKLER OLABİLECEKTİR.</p>
--	---

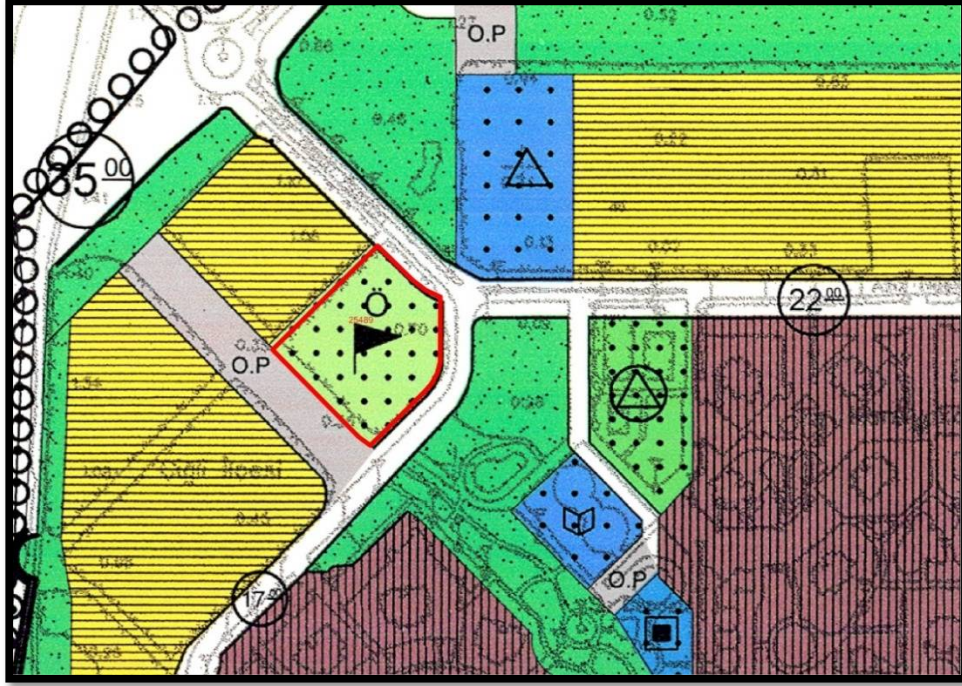
MEHMET METİN DOĞRUL - ŞEHİR PLANCISI(YTÜ-2007)

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

2.3.2. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

Plan değişikliği alanı, Mavişehir Toplu Konut Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda L18-A-02-D paftasına isabet etmekte olup, "Özel Spor Alanı" kullanımındadır.



Şekil 13. Planlama Alanının Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Özeti

KENTSEL SOSYAL ALT YAPI ALANLARI	
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	
	İLKÖĞRETİM TESİS ALANI
	ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI
	ORTAÖĞRETİM TESİS ALANI
	KÜLTÜREL TESİS ALANI
	SAĞLIK TESİS ALANI
	ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI
	AİLE SAĞLIK MERKEZİ
	DİNİ TESİS ALANI
	KENTSEL VE BÖLGESEL BÜYÜK SPOR ALANI
	KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR ALANLARI
	ÖZEL SPOR ALANI

Şekil 14. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Lejantı



1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı Plan Uygulama Hükümleri (Plan Notları)

PLAN NOTLARI

1. MAVİŞEHİR TOPLU KONUT ALANI NAZIM İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HAZIRLANMADAN VE ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
3. İMAR UYGULAMASI SONUCU OLUŞAN BİR ÖNCEKİ PLANLARLA İNŞAAT RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZNI ALAN ADALARIN MÜLKİYET SINIRLARI ESAS ALINACAKTIR.
4. PARK VE REKREASYON ALANI / YOL KULLANIMLARININ ALTINDA TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ VE BAĞLANTI HATLARI YAPILABİLİR.
5. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BİNALAR ARASINDAKİ AÇIK ALANLAR, AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEK VE BAKIM, ONARIM VE GÜVENLİK GİBİ HİZMETLER SITE YÖNETİMİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
6. PLANDA BELİRLenen YOL, YEŞİL ALANLAR VE OKUL ALANLARI BEDELSİZ OLARAK TERK EDİLMESİ HALİNDE EMSAL HESABI BRÜT PARSEL ALANI ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
7. AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞINCA 27.04.2010 TARİHİNDE VE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI İZMİR İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 11.05.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
8. MÜLGA ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞININ (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ) 2010 YILI 21910 SAYILI YAZIŞINDA BELİRTİLEN "PARSELLERİN BATISINDA A.O. SANAYİ BÖLGESİ DERESİ GEÇMEKTEDİR. BU DERE ÖNCEKİ YILLARDA İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN İSLAH EDİLMİŞ OLUP, YATAĞI YETERLİ DURUMDADIR. ANCAK KÜZEYDEKİ EVKA-2, MALTEPE, ŞİRİNTEPE MAHALLELERİNDEN GELEN YAMAÇ SULARININ ETKİSİ VE SÖZ KONUSU ALANIN ÇOK MÜLHAT (ÇUKUR) OLMASI SEBEBİYLE ZAMAN ZAMAN YAĞIŞLARLA BİRLİKTE GÖLLENMELER VE TAŞKIN ALANLARI OLUŞMAKTA DİR. BU BAKIMDAN SÖZ KONUSU ALANIN DRENAJ PROJESİNİN YAPILMASI VE TAŞKIN KOTUNUN BUGÜNKÜ DURUMUNDAN ASGARİ 1,00 METRE DAHA YÜKSELTİLMESİ UYGUN OLACAKTIR." MADDESİ GEREĞİ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
9. YAPILAR İÇİN ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORLARININ HAZIRLANMASI ZORUNLU OLUP, ETÜT RAPOR İÇERİĞİNDE YAPI + TEMEL BASINCI ETKİ DERİNLİĞİ BOYUNCA ZEMİNİN OTURMA, ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ, SIVILAŞMA ÖZELLİKLERİ VE DİĞER JEOTEKNİK HESAPLAMALAR İLE BERABER TÜM ZEMİN PARAMETRELERİ BELİRLENECEKTİR.
10. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA "İNCELEME ALANINDA YAPILAN GÖZLEMLER, SONDAJLAR VE LABORATUVAR DENEYLERİ SONUCUNDA 25-35 M DERİNLİĞE KADAR YER ALAN BİRİMLERİN TAŞIYICI ZEMİN ÖZELLİĞİ BULUNMAMAKTADIR. AYRICA BU BİRİMLERDE ŞİŞME, OTURMA VE SIVILAŞMA GİBİ MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ TESPİT EDİLMİŞTİR." İFADESİ YER ALDIĞINDAN BİNA VE BİNA TÜRÜ YAPILACAK YAPILAR İÇİN HAZIRLANACAK ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORLARINDA BU HUSUSA ÖNEMLİ DİKKAT EDİLECEKTİR.
11. PLANLAMA ALANI, OLASI BİR DEPREMDEN ÇOK FAZLA ETKİLENECEK ALANLARDAN OLUŞMAKTA DİR. STATİK YÜKLER ALTINDA TAŞIMA GÜCÜ VE OTURMA, DİNAMİK YÜKLER ALTINDA SIKIŞMA, ZEMİN BÜYÜMESİ, SIVILAŞMA, YANAL YAYILMA, YUMUŞAMA VE BUNLARA BAĞLI OLARAK TAŞIMA GÜCÜ VE ZEMİNDE OTURMA PROBLEMLERİ VARDIR. BU PROBLEMLERİN ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK OLARAK HAZIRLANACAK GEOTEKNİK RAPORLARDA PROJE BİLGİLERİ DOĞRULTUSUNDA OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VE ZEMİN SIVILAŞMASINDAN KAYNAKLANACAK PROBLEMLERİN ÇÖZÜMÜ İÇİN UYGUN İYİLEŞTİRME DERİNLİĞİ, GÜVENLİ TEMEL DERİNLİĞİ VE DERİN TEMEL SEÇİLMESİ DURUMUNDA TAŞIYICI TABAKA SEVİYESİ, TAŞIYICI TABAKADAN NE KADAR İLERLENECEĞİ SAPTANACAKTIR. ZEMİNİN DAVRANIŞI GÖZ ÖNÜNE ALINARAK ÇOK KATLI YAPILAŞMALARDA OLUŞABİLECEK REZONANS ETKİSİNDEN KAÇINILMALI VE BU DURUM HESAPLAMALARDA DİKKATE ALINMALIDIR.
12. DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, DEPREM YÖNETMELİĞİ'NE, MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 2009/10557 SAYILI GENELGESİNE UYULACAKTIR.
13. UYGULAMA AŞAMASINDA MANİA KRİTERLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
14. 3621 SAYILI KİYİ KANUNU VE YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA KİYİDA VE SAHİL ŞERİDİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
15. PLANDA VEYA PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN VEYA AÇIKLANMAYAN DURUMLARDA İLGİLİ TÜM KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
16. DİĞER HUSUSLAR VE DETAYLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARIYLA BELİRLENECEKTİR.

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

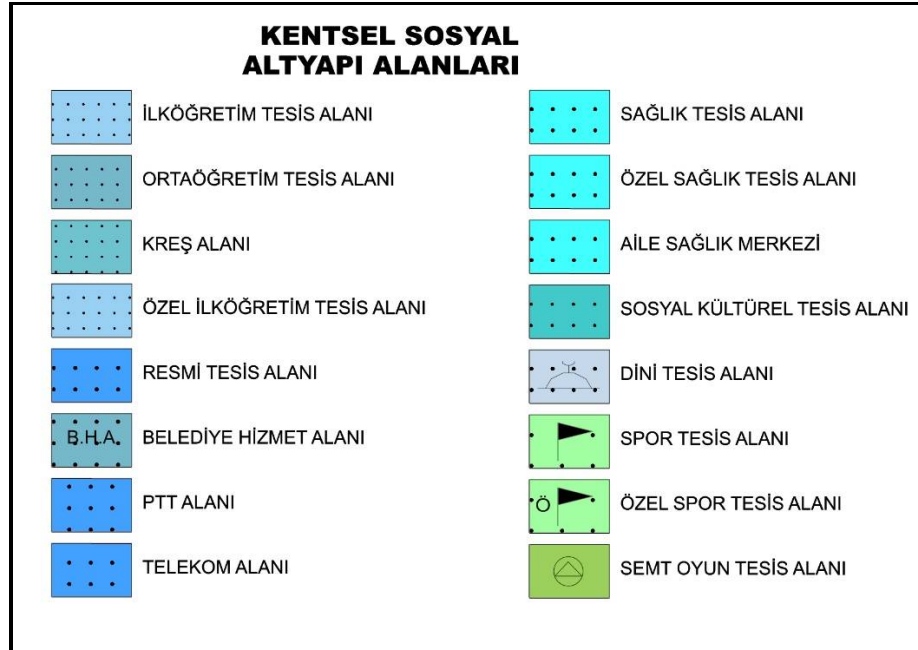
2.3.3. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği alanı, Mavişehir Toplu Konut Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda L18-A-02-D-2-A paftasına isabet etmekte olup, "Özel Spor Tesisi" kullanımındadır.



Şekil 15. Planlama Alanının Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Özeti

Özel Spor Tesisi için yapılaşma kat sayısını ifade eden Emsal değeri 0.50, azami yapı yüksekliğini ifade eden Yençok değeri 7.50 metre, yapıların ulaşım akslarına azami yaklaşabileceği mesafeyi belirten yapı yaklaşma mesafesi 10 m şeklinde yapılaşma koşulları belirlenmiştir.



Şekil 16. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Lejantı



1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı Plan Notları

PLAN NOTLARI

1. MAVİŞEHİR TOPLU KONUT ALANI UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. İMAR UYGULAMASI SONUCU OLUŞAN BİR ÖNCEKİ PLANLARLA İNŞAAT RUHSATI VE YAPİ KULLANMA İZİN ALAN ADALARIN MÜLKİYET SINIRLARI ESAS ALINACAKTIR.
3. BİNA ÇATILARI İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ NİN 41. MADDESİNE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.
4. TİCARET ALANLARI İÇİN PLANDA BELİRTİLMİŞ OLAN MAKSİMUM YÜKSEKLİK; DOLGU + SU BASMAN (+4.25 KOTU) YÜKSEKLİĞİNDEN İTİBAREN BAŞLAYAN VE SAÇAK SEVİYESİNE KADAR OLAN MESAFİYİ KAPSAR. BELİRTİLEN GABARİLER MAKSİMUM OLUP, DAHA ALT GABARİDE PROJELENDİRİLEBİLİR.
5. PARK VE REKREASYON ALANI / YOL KULLANIMLARININ ALTINDA TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ VE BAĞLANTI HATLARI YAPILABİLİR. BU KAPSAMDA, PLANDA GÖSTERİLEN VE ALANIN KUZeyİNDE YER ALAN M1 KULLANIMINDA OLAN 3 ADET YAPI ADASI (25473, 25479, 25480 NOLU YAPI ADALARI) İLE BU YAPI ADALARININ ARASINDA AYRILMIŞ OLAN PARK / TİCARET ALANI / YOLLARI DA KAPSAYACAK ŞEKİLDE OLUŞTURULARAK DÜZENLENEN ALANIN ALTI (32.200 M2 OTOPARK ALANI) , PLANDA ÖNGÖRÜLDÜĞÜ ŞEKİLDE, 1 VEYA 2 KATLI OTOPARK OLARAK PROJELENDİRİLEREK YAPILACAKTIR. AYRICA, PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE; ALANIN GÜNEYİNDE YER ALAN M1 KOŞULLU YAPI ADASININ (25703 VE 25721 NOLU YAPI ADALARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ İLE) ÇEVRESİNDE BULUNAN YEŞİL ALANLAR VE YOL DÜZENLEMESİNİN ALTINDA KALAN ALANDA 1 KATLI OTOPARK OLARAK PROJELENDİRİLİP YAPILACAKTIR. BU ALANIN ALTINDA YAPILACAK 1 KATLI OTOPARKIN PROJELERİ VE İMALATI, BİTİŞİĞİNDEKİ YAPI ADASI SAHİPLERİNCE YAPILARAK (HERHANGİ BİR BEDEL TALEP ETMEKESİZİN) KAMU YARARI KULLANIMI SAĞLANACAKTIR. YUKARIDA BELİRTİLEN OTOPARKLAR, GENEL OTOPARK NİTELİĞİNDE OLUP HIÇBİR ŞEKİLDE, KAMU KURUM, KURULUŞ VE ŞAHİSLARCA HERHANGİ BİR TİCARİ AMAÇLA KULLANILAMAZKIRAYA VERİLEMEZ. YAPILACAK OLAN KAPALI OTOPARKLARIN YÖNETİM PLANLARI VE İŞLETME KURALLARI İLGİLİ PARSEL SAHİPLERİNCE OLUŞTURULACAK VE BUNA GÖRE BAKIM VE ONARIMI PARSEL SAHİPLERİNCE YAPILACAKTIR. SÖZ KONUSU OTOPARKLAR; PLANDA BELİRTİLEN SINIRLAR ESAS ALINARAK PROJELENDİRİLECEK VE BU ALANLARDA YAPİ İNŞAAT ALANI YAPILMADAN PROJESİNE GÖRE, 1 VEYA 2 KATLI OLARAK İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENECEKTİR. BU PLAN NOTU KAPSAMINDAKİ SU BASMAN KOTU ALTINDA KALAN OTOPARK ALANLARI VE DİĞER TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ İLE BAĞLANTI HATLARI İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.
6. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE YAPILACAK TÜM UYGULAMALARDA İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
7. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BİNALAR ARASINDAKİ AÇIK ALANLAR, AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEK VE BAKIM, ONARIM VE GÜVENLİK GİBİ HİZMETLER SITE YÖNETİMİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR. TİCARET (M1) KULLANIM KARARI GETİRİLEN YAPI ADALARINDA, YAPILARIN BODRUM KATLARINDA, YÖRÜKLÜKTEKİ İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYGUN OLMAK KAYDIYLA
8. TİCARİ KULLANIM ALANLARI (SİNEMA, TİYATRO, GALERİ VB. GİBİ SALONLAR, TİCARET VE ÜRETİME YÖNELİK FAALİYETLER VB.) YAPILABİLİR. BU ALANLAR EMSAL HESABINA DÂHİLDİR. KAT YÜKSEKLİKLERİ SERBESTTİR. BODRUM KATLARDA YAPILACAK TİCARİ KULLANIM ALANLARINA İLİŞKİN UYGULAMAYA GEÇİLMEDEN ÖNCE İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
9. ALANIN KUZeyİNDE YER ALAN TİCARET (M1) KULLANIM KARARI GETİRİLEN YAPI ADALARINDA (25473, 25479, 25480 NOLU YAPI ADALARI) YAPILACAK YAPILARIN BİRBİRLERİ İLE BAĞLANTILARINI (GİRİŞ KATI HARİÇ, DİĞER KATLAR ARASI BAĞLANTI) SAĞLAYAN KAPALI GEÇİTLER YAPILABİLİR. GEÇİŞ BAĞLANTILARINI SAĞLAYAN BU KAPALI GEÇİTLER, GEREKTİĞİNDE ZEMİNDE (PARK ALAN KULLANIMI ÜZERİNE DENK GELEN) KOLONLARLA TAŞITILABİLİR. PLANDA YAPİ ADALARI İÇİN (3 ADET YAPI ADASI İÇİN) BELİRTİLEN TOPLAM EMSAL ALANINA DÂHİLDİR.
10. PLANDA BELİRLİ YOL, YEŞİL ALANLAR VE OKUL ALANLARI BEDELSİZ OLARAK TERK EDİLMESİ HALİNDE EMSAL HESABI BRÜT PARSEL ALANI ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
11. PLANDA BELİRTİLEN EMSAL ALANI HESABI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA YAPILACAKTIR.
12. İMAR ADALARINDA YAPİ NİZAMI İLE BİNA BOYLARI VE DERİNLİKLERİ SERBESTTİR. BULUNDUĞU KATIN ALANININ %20 SİNİ GEÇMEMEK ÜZERE; SOKÜLÖR, TAKILIR, KATLANIR CAM PANNELERLE KAPATILMIŞ OLANLAR DAHİL OLMAK ÜZERE BALKONLAR, AÇIK ÇIKMALAR, KAT BAHÇELERİ VE ÇATI TERASLARI YAPILABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BALKONLARIN EN VE BOYLARI SERBESTTİR.
13. REKREASYON ALANLARINDA; KENTLİNİN EĞLENEBİLECEĞİ, DİNLENEBİLECEĞİ VE EVÇİL HAYVAN SEVGİSİNİN AŞILANACAĞI PARK OLARAK DÜZENLENECEKTİR. BU ALANDA YETERLİ SAYIDA OTOPARK VE YEME İÇME MEKANLARI, EVÇİL HAYVANLAR İÇİN ÜSTÜ AÇIK KAPALI MEKANLAR YAPILABİLİR. YAPILAMA EMSALI %3, YAPI YÜKSEKLİĞİ 2 KATI (6.90M) GEÇMEMEK KOŞULLU İLE LOKANTA, ÇAYHANE, SATIŞ YERİ VB. TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDAN, 3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİ KAPSAMINDA TAPU TESCİLİ YAPILMIŞ OLAN 25987 ADA, 1 NOLU PARSELİN MÜLKİYETİ, MALİKİ OLAN TOKİ (TOPLU KONUT İDARESİ) TÜZEL KİŞİLİĞİNDE BIRAKILACAKTIR.
14. İMAR PLANINDA B.H.A. OLARAK AYRILAN ALANLAR 5393 VE 5216 SAYILI YASALARDA BELİRTİLEN BELEDİYE HİZMETLERİ AMACIYLA ÖZEL PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK ALANLARDIR.
15. PLAN KAPSAMINDA YER ALAN TÜM DONATI ALANLARINDA YAPILACAK TÜM DÜZENLEME VE TESİSLERDE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN ENGELLİLER İLE İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
16. AFET ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞINCA 27.04.2010 TARİHİNDE VE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI İZMİR İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 11.05.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
17. MÜLGA ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞININ (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ) 2010 YILI 21910 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN "PARSELLERİN BATISINDA A.O. SANAYİ BÖLGESİ DERESİ GEÇMEKTEDİR. BU DERE ÖNCEKİ YILLARDA İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN İSLAH EDİLMİŞ OLUP, YATAĞI YETERLİ DURUMDADIR. ANCAK KUZeyDEKİ EVKA-2. MALTEPE, ŞİRİNTEPE MAHALLELERİNDE GELEN YAMAÇ SULARININ ETKİSİ VE SÖZ KONUSU ALANININ ÇOK MÜLHAT (ÇUKUR) OLMASI SEBEBİYLE ZAMAN ZAMAN YAĞIŞLARLA BİRLİKTE GÖLLENMELER VE TAŞKIN ALANLARI OLUŞMAKTADIR. BU BAKIMDAN SÖZ KONUSU ALANIN DRENAJ PROJESİNİN YAPILMASI VE TAŞKIN KOTUNUN BÜGÜNKÜ DURUMUNDAN ASGARİ 1,00 METRE DAHA YÜKSELTİLMESİ UYGUN OLACAKTIR." MADDESİ GEREĞİ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
18. YAPILAR İÇİN ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORLARININ HAZIRLANMASI ZORUNLU OLUP; ETÜT RAPOR İÇERİĞİNDE YAPI + TEMEL BASINCI ETKİ DERİNLİĞİ BOYUNCA ZEMİNİN OTURMA, ŞİŞME TAŞIMA GÜCÜ, SIVILAŞMA ÖZELLİKLERİ VE DİĞER JEOTEKNİK HESAPLAMALAR İLE BERABER TÜM ZEMİN PARAMETRELERİ BELİRLENECEKTİR.
19. İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA "İNCELEME ALANINDA YAPILAN GÖZLEMLER, SONDAJLAR VE LABORATUVAR NENELERİ SONUCUNDA 25-35 M DERİNLİĞE KADAR YER ALAN BİRİMLERİN TAŞIYICI ZEMİN ÖZELLİĞİ BULUNMAKTADIR. AYRICA BU BİRİMLERDE ŞİŞME VE SIVILAŞMA GİBİ MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ TESPİT EDİLMİŞTİR." İFADESİ YER ALDIGINDA BİNA VE BİNA TÜRÜ YAPILACAK YAPILAR İÇİN HAZIRLANACAK ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORLARINDA BU HUSUSA ÖNEMLİ DİKKAT EDİLECEKTİR.
20. PLANLAMA ALANI, OLASI BİR DEPREMDEN ÇOK FAZLA ETKİLENECEK ALANLARDAN OLUŞMAKTADIR. STATİK YÜKLER ALTINDA TAŞIMA GÜCÜ VE OTURMA, DİNAMİK YÜKLER ALTINDA SIKIŞMA, ZEMİN BÜYÜMESİ, SIVILAŞMA, YANAL YAYILMA, YUMUŞAMA VE BUNLARA BAĞLI OLARAK TAŞIMA GÜCÜ VE ZEMİNDE OTURMA PROBLEMLERİ VARDIR. BU PROBLEMLERİN ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK OLARAK HAZIRLANACAK GEOTEKNİK RAPORLARDA PROJE BİLGİLERİ DOĞRULTUSUNDA OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VE ZEMİN SIVILAŞMASINDAN KAYNAKLANACAK PROBLEMLERİN ÇÖZÜMÜ İÇİN UYGUN İYİLEŞTİRME DERİNLİĞİ, GÜVENLİ TEMEL DERİNLİĞİ VE DERİN TEMEL SEÇİLMESİ DURUMUNDA TAŞIYICI TABAKA SEVİYESİ, TAŞIYICI TABAKADAN NE KADAR İLERLENECEĞİ SAPTANACAKTIR. ZEMİNİN DAVRANIŞI GÖZ ÖNÜNE ALINARAK ÇOK KATLI YAPILAMALARDA OLUŞABİLECEK REZONANS ETKİSİNDEN KAÇINILMALI VE BU DURUM HESAPLAMALARDA DİKKATE ALINMALIDIR.
21. STATİK PROJESİNE ESAS ZEMİN ETÜTÜ ÇALIŞMALARINDA DAHA DETAYLI OLARAK ARAŞTIRMALARIN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR. MUHTEMEL YERLEŞİM ALANINDA SIVILAŞMA RİSKİ İLE ŞİŞME VE OTURMA SORUNU BULUNMAKTA OLAN YERİN ZEMİN ETÜTLERİ YAPILARAK ZEMİNİN ŞİŞME OTURMA HESAPLARI VE SIVILAŞMA ANALİZLERİ YAPILARAK GEREKLİ ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ (FORE KAZIK, JETGROUT, TAŞ KOLON, ENJEKSİYON VS. GİBİ) TİTİZLİKLE UYGULANMALIDIR. PLANLAMA SONRASINDA DETAYLI SONDAJ ÇALIŞMALARINI VE TETKİKLERİLE ÖNLEMLER BELİRLENECEKTİR. YAPILAMA ÖNCESİNDE PARSEL BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE SIVILAŞMA TAŞIMA GÜCÜ, SISMİK BÜYÜTME, YER HAKİM PERİYOD ANALİZLERİ VE OTURMA ANALİZLERİ DETAYLI OLARAK YAPILMALI ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ KULLANILARAK GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.
22. MUHTEMEL YAPILAMA ALARDA KAZI ŞEVLERİ DAYANIM YAPILARI, PROJELENDİRİLMİŞ BETONARME İSTANET DUVARLARIYLA DESTEKLENMELİDİR. YER ALTI SUYU VE DENİZ SUYU GİRİŞİMLERİ İÇİN GEREKLİ DRENAJ VB. GİBİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.
23. DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK İLE AFAT BÖLGE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, DEPREM YÖNETMELİĞİNE, MÜLGA BAYINDIRLIK VE İŞKAN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/10557 SAYILI GENELGESİNE UYULACAKTIR.
24. UYGULAMA AŞAMASINDA MANİA KRİTERLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
25. 3821 SAYILI KTYİ KANUNU VE YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA KIYIDA VE SAHİL ŞERİDİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
26. 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILMIŞ OLAN YÖNETMELİKLERE, * 2872 ÇEVRE KANUNUNA BAĞLI YÖNETMELİKLERE, * SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNE, * 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELER KANUNUNA BAĞLI YÖNETMELİKLERE, * İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YÜKSEK YAPILAR YÖNETMELİĞİNE, * BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE, UYULACAKTIR.
27. PLANDA VEYA PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN VEYA AÇIKLANMAYAN DURUMLARDA İLGİLİ TÜM KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
28. UYGULAMA AŞAMASINDA KAMU KURUM VE KURULUŞ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

3. PLAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARINI

İzmir ili Karşıyaka ilçesi Şemikler mahallesi kütüğüne kayıtlı 25489 ada 1 parsel '1/25000 Ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı'nda yer almakta olup, söz konusu planda "Kentsel ve Bölgesel Büyük Spor Alanı" kullanımındadır. Çalışma alanının belirlenmesinde Kentsel ve Bölgesel Büyük Spor Alanı sınırları esas alınmıştır.

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



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.

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

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

h) Planlarda, varsa mevcut geleneksel dokunun korunması esastır.

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 alınması esastır.

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.”



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

3.1. Fiziksel Yapı

3.1.1. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

“İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler (Yeni Mavişehir) Mahallesi’nde, 25697/1, 9811/4, 25271/1, 25470/1, 25471/1, 25475/1, 25478/1, 25487/1, 25488/1, 25493/1, 25494/1, 25495/1, 25497/1, 9809/2, 9811/1, 25473/1, 25479/1, 25480/1, 25489/1, 25695/1, 25701/1 ve 25863/1 no’lu parselleri içeren alanın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” 27.04.2010 tarihinde Afet Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.

İL	İZMİR
İLÇESİ	KARŞIYAKA
BÜYÜKŞEHİR	
KÖYÜ	
MALİYE NO	ŞEMİKLER
PARSEL NO	Rapor detaylı olarak her parsel için ayrı ayrı kaydedilmiştir.
PARSEL NO	

İlhami YASAR
Jeoloji Mühendisi

Pehlül BİLGİÇ
Jeoloji Mühendisi

Bülent OKAY
Jeoloji Mühendisi

Dr. Ramazan DEMİRTAŞ
Jeoloji Yüksek Mühendisi

Özgür Tuna ÖZMEN
Jeolojik Y. Mühendisi

Tamer AKSOY
Jeoloji Mühendisi

Ömer Mustafa YAVAS
Komisyon Başkanı

7269 Sayılı Yasanın
2. maddesine göre
İncelemiş
TARAYILAN TARİHİ
27/04/2010

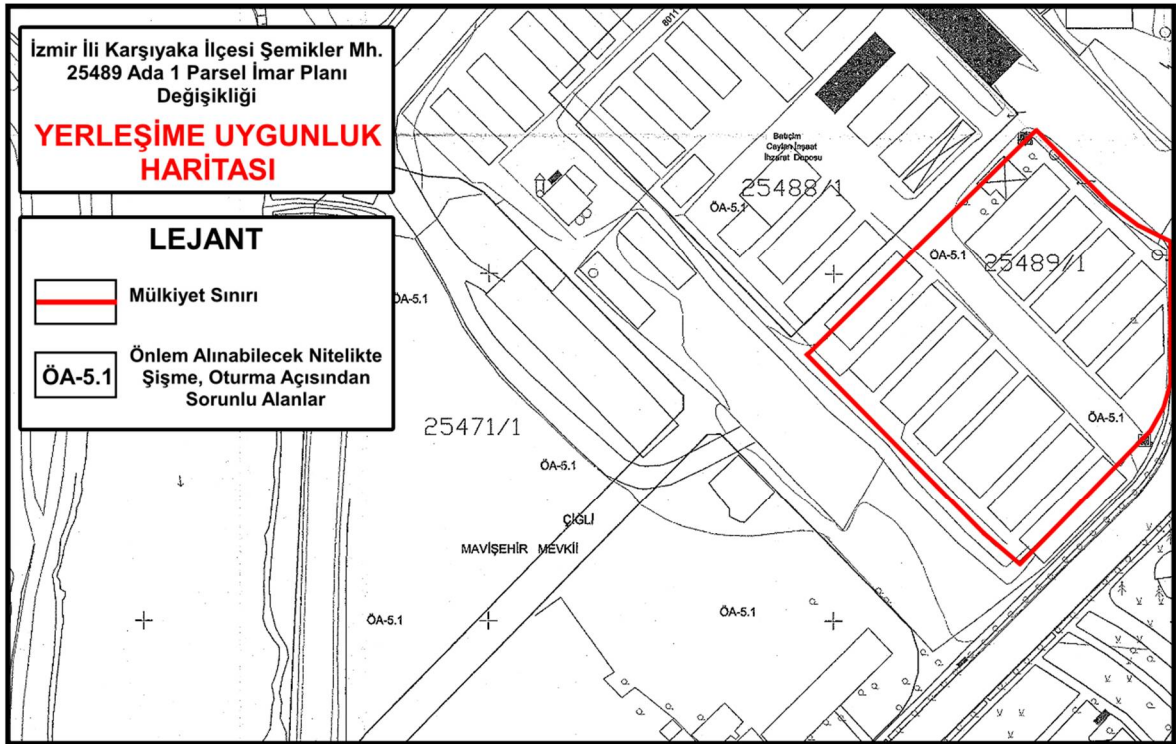
Sejda KAVRACI
Planlama ve Zemin Etütleri
Dairesi Başkanı

Şekil 17. İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası

Genel Jeolojik Durumu

İnceleme Alanı ve çevresi Kuvaterner(Holosen) yaşlı kıyı sedimanlarından oluşmaktadır. Gediz Nehrinin binlerce yıldır taşıdığı irili ufaklı alüvyal malzeme, nehrin denizle birleştiği yerde çökerek deltayı ve güncel istifi oluşturmuştur. İnceleme alanında yapılan sondajlarda en üstte 1,50-3.70 m. kalınlığında blok dolgu bulunmaktadır. Dolgu birim geçildikten sonra yaklaşık 25.00 – 35.00 m. kalınlığında ince taneli zayıf dayanımlı, gevşek, konsolide olmamış kil, silt, kum boyutundaki danelerin heterojen dağıldığı gevşek alüvyon tabakaları yer almaktadır. Bu birimin altında kahve renkli, killi çakıllı, kil baskın bölümler aşırı konsolide, kum baskın bölümlerde çok sıkı olan dayanımlı alüvyon tabakalarına girilmektedir. Bu birim altında Pliyokuvaterner yaşlı killi-çakıl, çakıllı-kil birimi yer almaktadır. Topoğrafik eğim %0-0,5 aralığında olup topoğrafik açıdan yerleşime elverişlidir.

Jeolojik Etüt Raporu kapsamında 25489 ada 1 numaralı parsel, Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1 / Önlemleri Alan 5.1) jeolojik kategorisinde değerlendirilmiş olup, Sonuç ve Öneriler aşağıda sıralanmaktadır.



Şekil 18. 25489 Ada 1 Parsel Yerleşime Uygunluk Analizi



İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler (Yeni Mavişehir) Mahallesi'nde, 25697/1, 9811/1, 25271/1, 25470/1, 25471/1, 25475/1, 25478/1, 25487/1, 25488/1, 25493/1, 25494/1, 25495/1, 25497/1, 9809/2, 9809/3, 9811/1, 25473/1, 25479/1, 25480/1, 25489/1, 25695/1, 25701/1 ve, 25863/1 no.lu parselleri içeren alanın "1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORU "

XIII – SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu rapor, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi 1/1000 ölçekli L18a-02a-3d, L18a-02a-3c, L18a-02b-4d, L18a-02b-4c, L18a-02d-2a, L18a-02d-2b, L18a-02d-2c, L18a-02d-2d, L18a-02c-1a ve L18a-02c-1b no.lu halihazır harita paftalarında, 25697/1, 9811/1, 25271/1, 25470/1, 25471/1, 25475/1, 25478/1, 25487/1, 25488/1, 25493/1, 25494/1, 25495/1, 25497/1, 9809/2, 9809/3, 9811/1, 25473/1, 25479/1, 25480/1, 25489/1, 25695/1, 25701/1 ve, 25863/1 no.lu parselleri kapsayan alanın "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu" olarak hazırlanmıştır.
2. İnceleme alanında 10 adet toplam 385 m. zemin sondajı yapılmış, jeofizik çalışmalarda; 7 adet sismik kırılma ölçümü, 10 adet mikrotromör ölçümü ve 13 adet rezistivite ölçümü alınmıştır.
3. Mikrotremör değerlendirme sonuçlarına göre ortamda genel olarak Z4 zemin sınıfı hakimdir.
4. Sismik kırılma çalışmalarından, genel olarak ikinci tabakaların Vp/Vs hız oranlarının 3.09-10.80 arasında değişmesi, Vs hızlarının 330 m/sn altında olması ve açılan sondajlarda gözlenen jeolojik formasyonların sıvılaşıma özelliği taşıması nedenleri ile inceleme alanında sıvılaşıma olasılığı vardır.
5. MASW çalışma sonuçlarından elde edilen Vs₃₀ hız değerlerine göre ortamın NEHRPH ve Eurocode 8 sistemine göre zemin sınıflandırması yapılmıştır. Ayrıca Vs₃₀ değerleri kullanılarak inceleme alanının ait zemin büyütme değerleri hesaplanmıştır.
6. DES verilerinden oluşturulan profil bazında yapılan olası jeofizik modellemeler ve zemin sondaj tanımlamalarından elde edilen olası jeolojik kesite göre ortam genel olarak düşey yönde 3 jeolojik katmandan oluşmaktadır. En üstte dolgu zemin, altta ince daneli kum, silt, kil ve altta çakıllı killi,killi çakıllı birimler yer almaktadır
7. Yapılan tüm jeofiziksel çalışmaların ve jeolojik incelemelerin ortak yorumu sonucunda zemin grubu D, zemin sınıfı Z4 olarak bulunmuştur.
8. İnceleme alanı topoğrafik eğimi %0-0,5 arasındadır.
9. İnceleme alanının mevcut uygulama imar planı içerisinde yer almakta olup plana esas teşkil edebilecek altlık raporu bulunmamaktadır. Bu çalışma imar planına altlık teşkil edecektir.
10. İnceleme alanı ve çevresi Kuvaterner (Holosen) yaşlı kıyı sedimanlarından oluşmaktadır. Gediz Nehrinin binlerce yıldır taşıdığı irili ufaklı alüvyal malzeme, nehrin denizle birleştiği yerde çökerek deltayı ve güncel istifi oluşturmuştur. İnceleme alanında yapılan sondajlarda en üstte 1,50 - 3.70 m. kalınlığında blok dolgu bulunmaktadır. Dolgu birim geçildikten sonra yaklaşık 25.00 – 35.00 m. kalınlığında ince taneli zayıf dayanımlı, gevşek, konsolide olmamış kil, silt, kum boyutundaki danelerin heterojen dağıldığı gevşek alüvyon tabakaları yer almaktadır. Bu

HAKAN KIRMACI
Jeofizik Müh.
Oda Sicil No:3669

Murat KARAS
Jeoloji Yık. Müh.
Oda No: 8585

77

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



İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler (Yeni Mavişehir) Mahallesi'nde, 25697/1, 9811/1, 25271/1, 25470/1, 25471/1, 25475/1, 25478/1, 25487/1, 25488/1, 25493/1, 25494/1, 25495/1, 25497/1, 9809/2, 9809/3, 9811/1, 25473/1, 25479/1, 25480/1, 25489/1, 25695/1, 25701/1 ve, 25863/1 no.lu parselleri içeren alanın "1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU "

birimin altında kahve renkli, killi çakıllı, kil baskın bölümler aşırı konsolide, kum baskın bölümlerde çok sıkı olan dayanımlı alüvyon tabakalarına girilmektedir. Bu birim altında Pliyo-kuvaterner yaşlı killi-çakıl, çakıllı-kil birimi yer almaktadır.

11. İnceleme alanında yapılan gözlemler, sondajlar ve laboratuvar deneyleri sonucunda 25-35m derinliğe kadar yer alan birimler güvenilir taşıyıcı zemin özelliği bulunmamaktadır. Ayrıca bu birimlerde şişme, oturma ve sıvılaşma gibi mühendislik problemleri tespit edilmiştir.
12. Bu rapor içerisinde kullanılan tüm değerler ve hesaplamalar zeminin genel karakteristik özelliklerini belirlemeye yönelik olup statik projeye esas parametreler, temel-bina bazlı zemin ettütlerinde belirlenmelidir.
13. İnceleme alanının doğusundan ve batısında geçen dereler yer almaktadır. İnceleme alanında yapılan sondajlarda 0,5-2,7m derinlikte YASS'na rastlanılmıştır.
14. İnceleme alanı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında 1.Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bu bölgelerde yapılacak yapılar için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine aynen uyulmalıdır.
15. İnceleme alanında yapılan arazi, laboratuvar ve büro çalışmalarından elde edilen veriler ile alanda yer alan jeolojik birimlerin jeoteknik özellikleri bir bütün olarak değerlendirilmiş ve inceleme alanı önlemleri alan olarak değerlendirilmiştir.
16. Önlemleri Alan 5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar)
 - İnceleme alanı genelde ince taneli kısmen iri taneli zemin istifine sahip alüvyondan oluşmaktadır. İnce taneli birimler Siltli-KİL, Kil boyutunda olup, yüzeyden itibaren ilk 25-35 metrelerde çok yumuşak-yumuşak, 25-35 metreden sonra orta sıkı-sıkı sıklıktadır.
 - İri taneli zeminler ise Killi-siltli-KUM boyutunda olup 25-35 metreye kadar gevşek,25-35 metreden sonra orta sıkı-sıkı sıklıktadır.
 - Açılan sondajlar, arazi ve laboratuvar deneylerinde elde edilen verilerle bu verilerde göre yapılan analizlerden inceleme alanı genelinde sıvılaşma, oturma, şişme ve taşıma gücü problemlerinin olduğu belirlenmiştir.
 - Bu raporda yapılan sıvılaşma, oturma, şişme ve taşıma gücü analizleri inceleme alanı genel mühendislik sorunlarını belirlemek amacı ile yapılmıştır.
 - Bina bazında yapılacak statik projeye esas zemin ettütlerinde, sıvılaşma, oturma, şişme ve taşıma gücü sorunları daha ayrıntılı araştırılmalıdır.

HAKAN KIRMACI
Jeofizik Müh.
Oda Sicil No:3669

Murat KARAS
Jeoloji Yık. Müh.
Oda No: 8585



İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler (Yeni Mavişehir) Mahallesi'nde, 25697/1, 9811/1, 25271/1, 25470/1, 25471/1, 25475/1, 25478/1, 25487/1, 25488/1, 25493/1, 25494/1, 25495/1, 25497/1, 9809/2, 9809/3, 9811/1, 25473/1, 25479/1, 25480/1, 25489/1, 25695/1, 25701/1 ve, 25863/1 no.lu parselleri içeren alanın "1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU "

- Bina bazında statik projeye esas zemin etüt çalışmalarında belirlenecek sınılaşma, oturma, şişme ve taşıma gücü sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmadıkça yapılaşmaya gidilmemelidir.
 - İnceleme alanında beklenen ve bina bazı projeye esas zemin etüt çalışmaları ile daha detaylı araştırılması gereken sınılaşma, oturma, şişme taşıma gücü sorunlarına yönelik önlemler uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde alınmalıdır.
 - Ancak, inceleme alanında yapılacak yapılara ait yüklerin, kazıklı iksa sistemleri ile, sınılaşma, oturma, şişme ve taşıma gücü yönünden sorun oluşturmayacak zemin seviyelerine taşıtılması uygun olacaktır.
 - Ayrıca, bina su basma kotlarının, yüzey ve yeraltı sularından etkilenmemesi için, uygun yükseklikte tutulması, kamu evlerinin uygun projelendirilmiş, iksa yapıları ile korunması, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaştırılması için gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır.
 - Bunlarla birlikte inceleme alanının batı ve doğu sınırından geçen dereler için DSİ 2. Bölge Müdürlüğünün 03.03.2010 tarih ve 21910 sayılı yazısında, "1. Parsellerin batısında A.O. Sanayi Bölgesi Deresi geçmektedir. Bu dere önceki yıllarda İZSU Genel Müdürlüğü tarafından ıslah edilmiş olup, yatağı yeterli durumdadır. Ancak kuzeydeki EVKA 2, Maltepe, Şirintepe, Güzeltepe Mahallelerinden gelen yamaç sularının etkisi ve söz konusu alanının çok mülhat (çukur) olması sebebi ile zaman zaman yağışlarla birlikte göllenmeler ve taşkın alanları oluşturmaktadır. Bu bakımdan söz konusu alanın drenaj projesi yapılması ve taşkın kotunu bugünkü durumdan asgari 1,00m daha yükseltilmesi uygun olacaktır. 2. Görüş sorulan alanın doğusundan geçen Büyükçiğli (Kavaklı Dere) deresi önceki yıllarda İzsu Genel Müdürlüğü tarafından ıslah edilmiş olup, yatağı yeterli durumdadır." yazısında denilmektedir. Ve İZSU Genel Müdürlüğü 25.01.2010 tarihli ve 01249 sayılı görüşünde "Yazımız ekinde bulunan planda etüt alanı olarak işaretlenen işaretli İzmir İli Karşıyaka İlçesi Mavişehir Mahallesi'nden geçen derelerin ıslah imalatları tamamlanmış olup çalışmalarınızda mevcut durumları dikkate alınmalıdır." şeklinde belirtmiştir (Ek-13). İnceleme alanında söz konusu yazıda belirtilen 1m'lik dolgu yapılmıştır.
 - Bu alanlar, inceleme alanı tamamını oluşturmakta olup, 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-5.1" sembolleri ile gösterilmiştir.
17. İnceleme alanının Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Bölge Müdürlüğü Araştırma Dairesine göre 1. derece deprem kuşağında bulunması ve aktivitenin devam etmesi nedeniyle alanda yapılacak yapılarda "**Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (2007)**" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

HAKAN KIRMACI
Jeofizik Müh.
Oda Sicil No:3669

Murat KARAS
Jeoloji Tek. Müh.
Oda No: 8585

79

3.2. Arazi Kullanımı

Planlama alanının yakın çevresinde yerleşik konutlar, ticari yapılar ile donatı alanları bulunmakla birlikte teknik alt yapı niteliğindeki 25489 ada 1 parsel yürürlükte olan imar planı yapılaşma koşullarına uygun olarak yapılaşmış olup, 05/01/2019 tarihli GHRLN7E6 Belge numaralı Yapı Kayıt Belgesine uygun olarak eğitim amaçlı kullanılmaktadır.

Orman Genel Müdürlüğü bünyesindeki E-Harita uygulamasında 25489 ada 1 numaralı parsel için yapılan Arazi Örtüsü sorgulamasına göre; söz konusu alan

— “İskanlı Alan” sınırları içerisinde yer almaktadır..



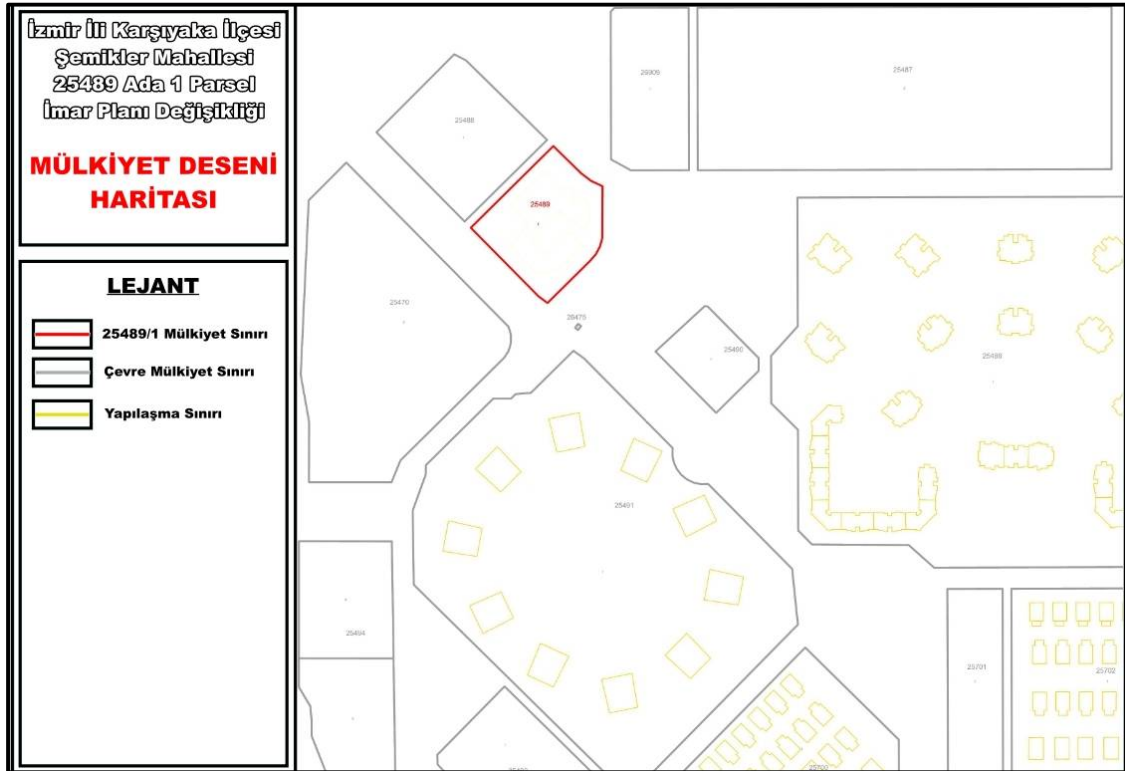
Şekil 19. Arazi Kullanım Haritası

3.3. Mülkiyet Yapısı ve Kadastral Durum

Tapu Sicil Müdürlüğünde İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler mahallesi kütüğüne kayıtlı olan 25489 ada 1 parsel 7.541 m² yüz ölçüme sahip olup, vakıf mülkiyetindedir.



Şekil 20. 25489 Ada 1 Parsel Güncel TKGM Kayıt Durumu



Şekil 21. Plan Alanı Ve Çevresi Güncel Mülkiyet Deseni

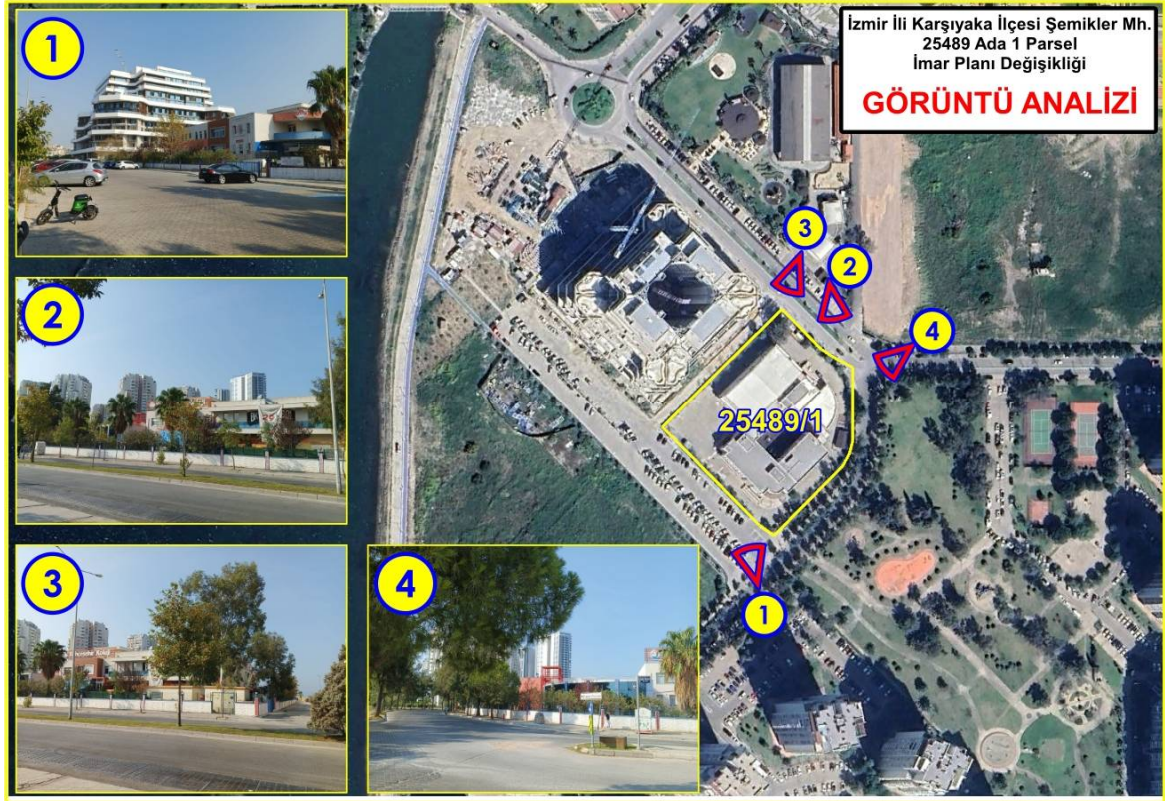
MEHMET METİN DOĞRUL - ŞEHİR PLANCISI(YTÜ-2007)

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

Tüm çevresi kadastral yollarla çevrili olan planlama alanının kuzeybatı 25488 ada 1 parsel ile komşuluğu bulunmaktadır. Bulunduğu bölgede imar uygulaması tamamlanmış olup, imar planına göre kamusal terleklerini yaparak günümüz kadastral durum ve sınırları ile tescil olmuş imar parselleri yer almaktadır.

3.4. Planlama Alanına Ait Arazi Görüntüleri

25489 ada 1 numaralı parselin konumlandığı arazide çeşitli yönlerden alanı tanıtıcı görüntüler alınmıştır. Yakın çevresine yapılan teknik gezide yakın çevre yapılaşmasının büyük oranda tamamlandığı gözlemlenmiş olup, konut amaçlı kullanılan yüksek katlı yapılaşmalar ile 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 22. 25489 Ada 1 Parsel Görüntü Analizi Paftası



Şekil 23. 1 Numaralı Alan Görünütüsü



Şekil 24. 2 Numaralı Alan Görünütüsü

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 25. 3 Numaralı Alan Görünütüsü



Şekil 26. 4 Numaralı Alan Görünütüsü

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



3.5. Kurum Görüşleri

İmar Plan Değişikliği'nde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine dayanarak ilgili 4 adet kurumdan plan görüşü talep edilmiştir. Talep edilen plan değişikliği için Milli Eğitim Bakanlığı, İzmir Büyükşehir Belediyesi, Karşıyaka Belediyesi, Tarım ve Orman Bakanlığı-4.Bölge Müdürlüğü ile Gençlik ve Spor Bakanlığı'ndan yazılı görüş bildirilmiştir.

1-) İzmir Milli Eğitim İl Müdürlüğü'nden 30/07/2024 tarih ve 111108397 sayı numarası ile imar plan değişikliği hakkında kurum görüşünü bildirmesi talep edilmiştir.

14/08/2024 tarih E-111933995 sayı numarası ile söz konusu taşınmaz üzerinde projelendirme yapılırken ilgi (b)'de (MEB İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün 12.08.2024 tarihli ve E-38473911-754-111522697 sayılı yazısı) kayıtlı Bakanlığın görüşü ile belirtilen hususlara dikkat edilmesi şartı ile taşınmazın "Özel Eğitim Tesis" olarak düzenlenmesinde bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

2-) İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan 04/11/2024 tarih ve 10792012 sayı numarası ile imar plan değişikliği hakkında kurum görüşünü bildirmesi talep edilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının E-2286310 sayı numaralı yazısı ile:

"... söz konusu taşınmazın batı yönünden küçük bir kısmının, 'Gediz Deltası Sulak Alan Koruma Bölgeleri' kapsamına alındığı ve 'Sulak Alan Tampon Bölge Sınırı' içerisinde kaldığı, -Koruma bölgeleri sınırları içerisinde 04.04.2014 tarihli ve 28982 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 'Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği' hükümlerine göre uygun işlem yapılması gerektiği hususları tespit edilmiştir.

Karşıyaka Mavişehir 'Toplu Konut Alanı' ilan edilen alana ilişkin 1/25000 Ölçekli Kentsel Bölge Nazım İmar Planında belirlenmiş olan 'Kentsel ve Bölgesel Büyük Spor Alanı' kullanım kararı kapsamında değerlendirildiğinde üst ölçek plan kararları ile uyuşmadığı anlaşılmış olmakla birlikte,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği İmar Plan Değişiklikleri başlıklı 26. maddesi 3-(b) bendindeki 'İmar Planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde , mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur' hükmü doğrultusunda azalan spor alanı büyüklüğünde alan ayrılması gerektiği,



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifindeki gösterimlerin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Detay Kataloğu Ek-1d Açıklamalar bölümü 7.maddesindeki 'Özel Eğitim Alanı kullanımında; ilkokul, ortaokul ve lise gibi eğitim tesisleri birlikte yapılabileceği gibi ayrı ayrı da yapılabilir. Ancak eğitim tesisi türünün uygun sembolü işaretlenir.' Hükmü doğrultusunda alt açılım yapılarak yeniden düzenlenmesi gerektiği, 29.12.2020 tarihinde belirlenen Gediz Deltası Sulak Alan Koruma Bölgeleri gereğince plan değişikliği teklifine ilişkin Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan görüş alınması gerektiği belirlenmiştir." şeklinde görüş bildirilmiştir.

3-) Karşıyaka Belediye Başkanlığı'ndan 04/11/2024 tarih ve 10792012 sayı numarası ile imar plan değişikliği hakkında kurum görüşünü bildirmesi talep edilmiştir.

Karşıyaka Belediye Başkanlığının E-271664 sayı numaralı yazısı ile:

"...altölçekli planların üst ölçekli planın ana kararları çerçevesinde hazırlanması gerekmektedir. Bu doğrultuda plan hiyerarşisine göre plan değişikliğinin 1/25000 Ölçekli Kentsel Bölge Nazım İmar Planı kararlarına uyumlu olmadığı görülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 1-d tablosunda Uygulama İmar Planı gösterimleri açıklamalar kısmında yer alan 7.maddesinde 'Özel Eğitim Alanı kullanımında; ilkokul, ortaokul ve lise gibi eğitim tesisleri birlikte yapılabileceği gibi ayrı ayrı da yapılabilir. Ancak eğitim tesisi türünün uygun sembolü işaretlenir.' ifadesi yer almaktadır. Ancak söz konusu plan değişikliği teklifinde 'Özel Eğitim Tesisleri Alanı' plan kararı getirilmiş olup, eğitim tesisi türü belirtilmemiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesi (b) bendinde 'İmar Planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde , mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur' ifade edilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesi (b) bendi gereğince ilgi yazı ekleri incelendiğinde; söz konusu İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Mavişehir Mahallesi, 25489 ada 1 parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde Özel Eğitim Tesisleri Alanı olacak şekilde değişiklik yapıldığı ancak kaldırılan Özel Spor Tesisleri Alanı kadar hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni spor tesisi alanının ayrılmadığı görülmektedir.

Söz konusu planlama alanı, Valilik Makamının 25.11.2011 tarih ve 3/9563 sayılı kararı ile Toplu Konut Alanı ilan edilmiştir. Toplu konut alanında plan onama yetkisi Bakanlığınızda



olduğundan yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda konunun bakanlığınızca değerlendirilmesi gerekmektedir.” şeklinde görüş bildirilmiştir.

4-)TC Tarım ve Orman Bakanlığı, 4.Bölge Müdürlüğü'nün 12/12/2024 tarih ve E-28640755-270-17085971 sayılı yazısı ile "...Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği EK 1/2 listesine tabi olmadığı anlaşılan faaliyetle ilgili, koruma bölgeleri içerisinde su kirliliğine neden olacak herhangi bir faaliyette bulunulmaması, gölleri besleyen sistemin hiçbir şekilde kirletilmemesi, sulak alanın civarına çöp, moloz, hafriyat vb. atık bırakılmaması, alanın ve yakın çevresinin doğal yapısının korunması ve ekosisteme zarar verilmemesi ve imar planı notlarına alanın sulak alan olduğu ibaresinin eklenmesi kaydıyla bahse konu imar planlarının yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır” belirtilen tedbirlerin alınması koşuluyla Özel Eğitim Alanı amaçlı imar plan değişikliğinde sakınca görülmediği bildirilmiştir.

5-) İzmir Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nden 30/07/2024 tarih ve 2845462 sayı numarası ile imar plan değişikliği hakkında kurum görüşünü bildirmesi talep edilmiştir.

TC Gençlik Ve Spor Bakanlığı/ Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04/09/2024 tarih E-8537352 sayı numaralı yazısı ile "...idaremiz tasarrufunda olmayan "özel spor tesisi" kullanımındaki 25489 ada 1 parsel için yapılacak imar planı değişikliğine Kurumumuzca itiraza konu olacak bir durum bulunmamıştır.“ 25489 ada 1 numaralı parselin "özel spor tesisi" kullanımından çıkarılmasında herhangi bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

4. PROBLEM TANIMI (SENTEZ / PLANLAMA YAKLAŞIMI)

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi kütüğüne kayıtlı 25489 ada 1 parseli içeren planlama alanı, üst ölçekli planlarda "Kentsel Yerleşme Alanı – Kentsel Yerleşik Alan/Kentsel Gelişme Alanı", alt ölçekli planlarda ise "Özel Sosyal Altyapı Alanı" kapsamında "Özel Spor Tesisi" kullanımında kalmaktadır. Üst ölçekli plan hükümleri irdelendiğinde "Kentsel Yerleşme Alanı" kapsamında alt ölçekli planlarda "Özel Sosyal Altyapı Alanı" belirlenebileceği hüküm altına alınmıştır. Meri plan kademelenmesine bakıldığında hiyerarşik bir yapılanmanın olduğu görülmektedir. İmar Plan Değişikliği ile getirilmek istenen "Eğitim Alanı" kullanımı yine "Özel Sosyal Alt Yapı Alanı" kapsamında "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nde tarif edilmiş bir kullanım türüdür. "Eğitim Alanı" kullanımını 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 %0-0,5 arasında eğime sahip olduğu ve zemin yapısının ÖA-5.1 sembolü ile Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar sınıfında yer aldığı görülmektedir.

Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış bir bölgede yer almasından dolayı yörenin ve plan kapsamındaki nüfusun donatı alanı türlerine yönelik 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.

Mavişehir Toplu Konut Alanı İmar Planı bünyesindeki yerleşik nüfusun ihtiyaç duyduğu en büyük eksiklik Eğitim Alanlarının(Kamu+Özel Sektör) azlığı ve yetersizliğidir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre her bir nüfus başına 6,5 m² Eğitim Tesisleri Alanı(Kamu+Özel Sektör) ayrılması gerekirken her bir nüfus için ayrılan alan 2,2 m²'dir.

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

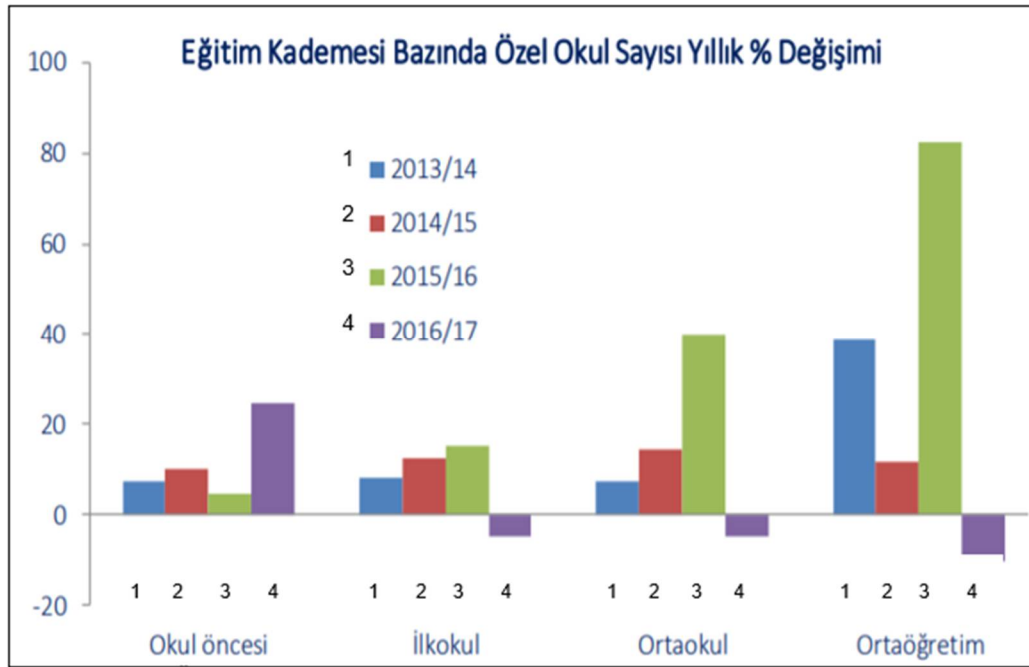
5.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97(ç) maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca zamanın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Mavişehir Toplu Konut Alanı İmar Planı kapsamındaki 25489 ada 1 numaralı parselin Özel Eğitim Alanı'na dönüşümü ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Eklerinde yer alan Sosyal ve Teknik Altyapı Standartlarına uyum sağlanması ve yörenin donatı talep/ihiyaçlarının karşılanması amaçlanmaktadır.

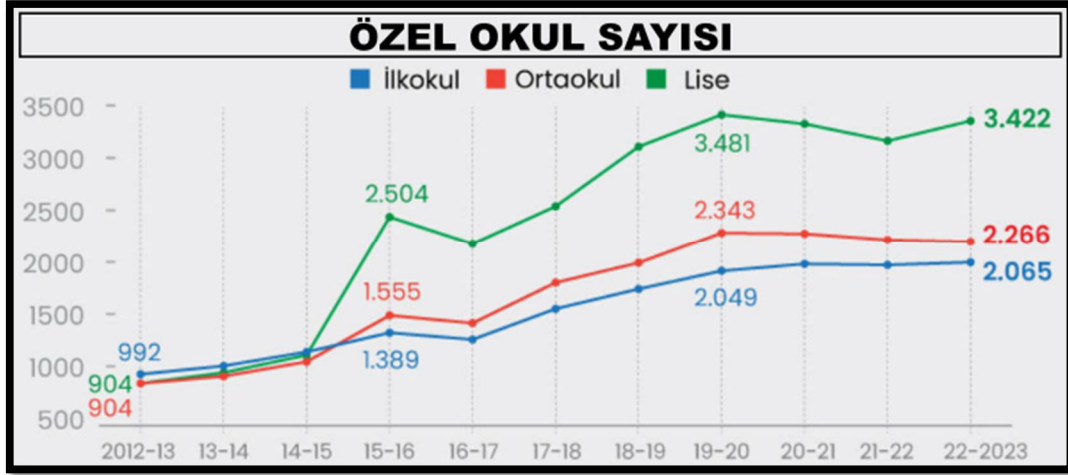


Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış bir bölgede yer almasından dolayı yörenin ve plan kapsamındaki nüfusun donatı alanı türlerine yönelik ihtiyaçları belirginleşmiştir. Nüfusun sosyolojik davranışlarına yönelik varsayımsal olarak üretilen imar planları, kararlarının uygulamaya geçirilmesinden sonra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

Şöyle ki; eğitim kalitesi, okul olanakları, sosyal ortam gibi nedenlerle özel okul sayılarında, dersliklerinde ve öğrenci sayılarında yıldan yıla artış gösteren bir ivme söz konusudur. Mavişehir Toplu Konut Alanı İmar Planlarının onaylanarak yürürlüğe girdiği 2012 yılına göre 2013 yılında %5 ile %25 civarında Okul Öncesi, İlkokul, Ortaokul ve Ortaöğretim hizmeti veren özel okullarda artış gözlemlenmiştir. 2017 yılına kadar Ortaöğretim hizmeti veren özel okul sayısında düşme yaşansa da Okul Öncesi, İlkokul ve Ortaokul sayılarında %80'e varan artışlar gerçekleşmiştir.



Şekil 27. Türkiye'de Eğitim Kademesine Göre Özel Okul Sayılarının 2013-2017 Arası Değişim Grafiği(Kaynak: Öztürk, 2018, S.17)



Şekil 28. Yıllara Göre Özel Okul Sayıları Grafiği

(Kaynak: <https://www.haberturk.com/turkiyedeki-ozel-okul-istatistikleri-3655018>)

Eğitim Yılı	İlköğretim Özel Okul sayısı		İlköğretim Öğrenci Sayısı		İlköğretim Öğretmen Sayısı	
	İlkokul	Ortaokul	İlkokul	Ortaokul	İlkokul	Ortaokul
2012/'13	992	904	167.381	164.294	20.546	18.926
2013/'14	1.071	972	184.325	182.019	21.273	21.459
2014/'15	1.205	1.111	203.272	208.424	22.194	23.016
2015/'16	1.389	1.555	232.039	278.089	25.908	31.288
2016/'17	1.324	1.481	213.113	288.766	23.108	28.775
2017/'18	1.618	1.869	233.740	321.779	28.966	37.593
2018/'19	1.808	2.060	262.164	338.046	32.667	41.437
2019/'20	1.982	2.351	274.018	347.495	33.514	42.944
2020/'21	2.049	2.343	269.312	311.811	33.285	39.316
2021/'22	2.039	2.284	311.889	344.657	34.710	39.314
2022/'23	2.065	2.266	348.720	376.426	38.494	42.673

Tablo 1. Yıllara Göre Özel Okul, Öğrenci, Öğretmen Sayıları Tablosu

(Kaynak: <https://susmagazetesi.com/2023/10/06/egitim-senden-meb-orgun-egitim-istatistikleri-analizi-yayinladi/>)



Eğitim Yılı	İlköğretim Okul sayısı		İlköğretim Öğrenci Sayısı		İlköğretim Öğretmen Sayısı	
	İlkokul	Ortaokul	İlkokul	Ortaokul	İlkokul	Ortaokul
2012/'13	28.177	16.083	5.426.529	5.402.692	261.497	269.759
2013/'14	27.461	16.047	5.390.591	5.296.380	267.171	280.804
2014/'15	26.339	15.857	5.230.878	4.754.540	273.058	273.049
2015/'16	25.133	15.787	5.128.664	4.595.342	277.053	291.392
2016/'17	24.155	16.397	4.759.317	5.066.780	269.77	295.575
2017/'18	23.349	16.875	4.870.859	5.077.153	297.176	302.257
2018/'19	22.931	16.864	5.005.214	5.099.275	268.065	312.761
2019/'20	22.808	16.916	5.005.927	5.131.431	275.733	328.646
2020/'21	22.527	16.681	5.059.079	5.212.969	273.652	370.798
2021/'22	22.48	16.651	5.122.012	4.948.410	275.767	337.433
2022/'23	22.642	16.641	5.172.332	5.147.691	257.995	329.863

Tablo 2. Yıllara Göre Kamudaki Okul, Öğrenci, Öğretmen Sayıları Tablosu

(Kaynak: <https://susmagazetesi.com/2023/10/06/egitim-senden-meb-orgun-egitim-istatistikleri-analizi-yayinladi/>)

Yıllara göre okul sayısı, öğrenci sayısı ve öğretmen sayısı verileri analiz edildiğinde sektörde artış eğiliminin, kamu sektöründe ise azalma eğiliminin olduğu, Mavişehir Toplu Konut Alanı İmar Planlarının onaylandığı 2012 yılından 2023 yılına kadarki süreçte özel okul sayısı, öğrenci sayısı ve öğretmen sayısında 2 katın üzerinde bir artış olduğu gözlemlenmektedir.

Öte yandan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği(MPY) ve ilgili diğer mevzuatlar ışığında hazırlanan imar planları için projeksiyon nüfusun ihtiyaçlarına yönelik hangi standartlarda Donatı Alanı oluşturulacağı yine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek'lerinde tarif edilmektedir.

Her ne kadar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği(MPY) Ek-2 Tablosunda Spor Tesisleri Alanı için bir standart belirtilmese de Açık ve Yeşil Alanlar(Çocuk Bahçesi, Park, Meydan, Semt Spor Alanı, Botanik Parkı, Mesire Yeri, Rekreasyon) başlığında Semt Spor Alanları değerlendirme kapsamına alınmıştır. MPY'ye göre Açık ve Yeşil Alanlar başlığındaki tüm kullanımlar bir arada düşünüldüğünde her bir nüfus başına 10 m²/kişi alan ayrılması gerekmektedir. MPY'ye göre Eğitim Tesisleri Alanı(Anaokul, İlkokul, Ortaokul, Lise, Rehabilitasyon Merk. Halk Eğitim Merkezi) başlığındaki kullanımların türüne göre her bir nüfus başına ayrılması gereken alan standardı belirtilmiş olup, tüm kullanımlar bir arada



düşünüldüğünde Eğitim Tesisleri Alanı(Kamu+Özel Sektör) için her bir nüfus başına 6,5 m²/kişi alan ayrılması gerekmektedir.

“EK-2

EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
ALTYAPI ALANLARI		0 - 75.000		75.001 - 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
		m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0,50	1.500-3.000	0,60	1.600-3.000	0,60	1.500-3.000	0,60	2.000-4.000
	İlkokul	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000
	Ortaokul	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000
	Gündüzlü Lise		6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000
	Yatılı Lise		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise	2,00	10.000-25.000	2,00	10.000-25.000	2,00	10.000-25.000	2,00	10.000-25.000
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000
	Halk Eğitim Merkezi Olgunlaşma Enstitüsü		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Çocuk Bahçesi							
		Park							
		Meydan							
		Semt Spor Alanı	10,00		10,00		10,00		10,00
		Botanik Parkı							
		Mesire Yeri							
		Rekreasyon							
	İL SINIRLARI BÜTÜNÜNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Hayvanat Bahçesi							
		Kent Ormanı							
		Ağaçlandırılacak Alan	5,00		5,00		5,00		5,00
		Fuar, Panayır ve Festival Alanı							
		Hipodrom							

Tablo 3. Mekansal Plan Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosu

Mavişehir Toplu Konut Alanı İmar Planı mekansal kararları analiz edilmiş olup, kişi başı 40 m² inşaat alanı referans alınarak yapılan hesaplamalara göre; planın projeksiyon nüfusu 24.990 kişi, planda Eğitim Tesisleri Alanı(Kamu+Özel Sektör) için kişi başına ayrılan alan 2,2 m², Açık ve Yeşil Alanlar için kişi başına ayrılan alan 11,14 m²'dir. Hesaplamalara göre Eğitim Tesisleri Alanı(Kamu+Özel Sektör) için standartların altında, Semt Spor Alanı başlığını kapsayan Açık ve Yeşil Alanlar içinse standartların üstünde kullanım alanları belirlenmiştir.

MAVİŞEHİR TOPLU KONUT ALANI / 25489 ADA 1 PARSEL İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ DONATI STANDARTI TABLOSU				
ALT YAPI ALANLARI	EK-2 Tablosuna Göre Donatı Standardı (m ² /kişi)	Meri ve Teklif Plan Nüfusu(Kişi)	Meri Planda Ayrılan Alan ve Birim Değeri	Teklif Plan Dahil Ayrılan Alan ve Birim Değeri
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI (Anaokul, İlkokul, Ortaokul, Lise, Rehabilitasyon Merk. Halk Eğitim Merkezi)	6.5	24.990	54.858 m ² 2,2 m ² /kişi	62.399 m ² 2,50 m ² /kişi
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR (Çocuk Bahçesi, Park, Meydan, Semt Spor Alanı, Botanik Parkı, Mesire Yeri, Rekreasyon)	10		278.461 m ² 11,14 m ² /kişi	270.920 m ² 10,84 m ² /kişi

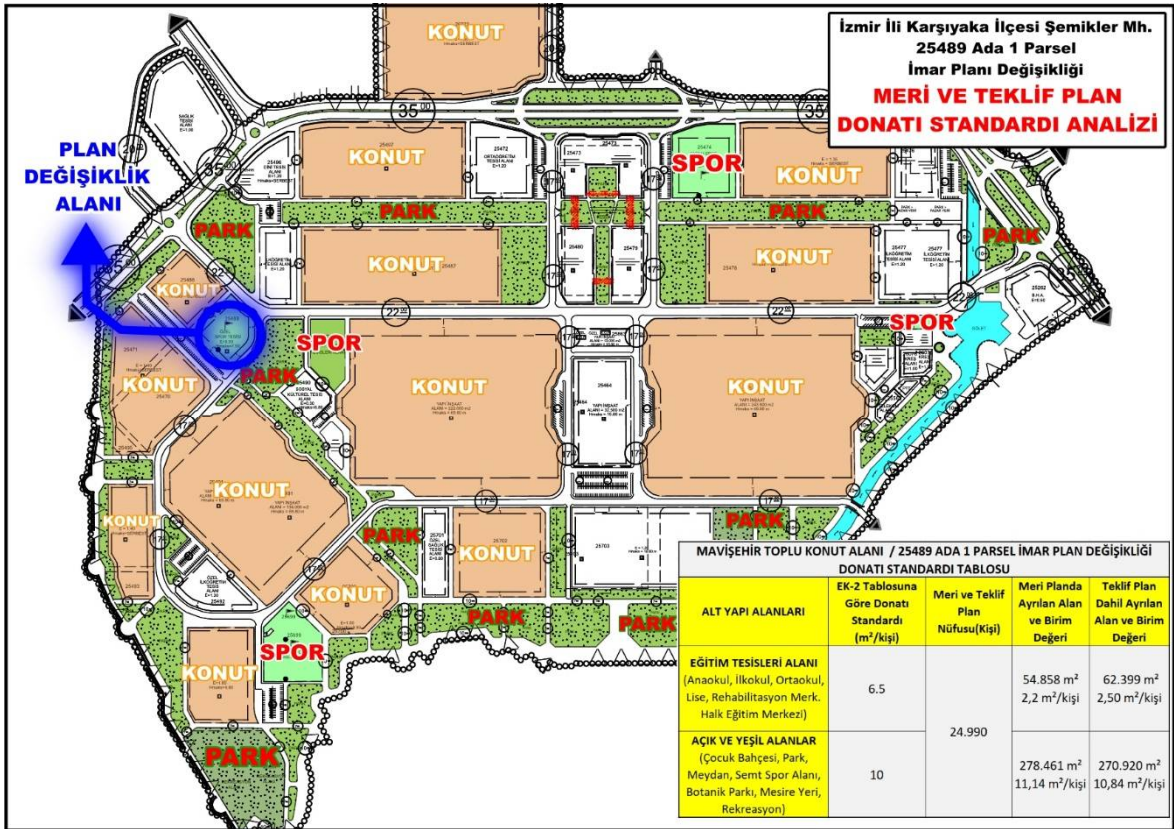
Tablo 4. Meri ve Teklif Plana Göre Donatı Standardı Tablosu

Özel Spor Tesisi kullanımının Özel Eğitim Alanı kullanımına dönüşümünü hedefleyen bir imar plan değişikliği ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosunda belirtilen standartların altına düşülmediği gibi standartların altında olan Eğitim Alanı(Kamu+Özel Sektör) kullanımının artırılarak Sosyal Altyapı Alanlarında standartların yükseltilmesi ile konut yoğun bölgede yerleşik nüfusun talep ve ihtiyaçlarının karşılanması hedeflenmektedir.

Ayrıca 12/12/2024 tarihli, 32750 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “**KÖY KANUNU İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN**”un 7.maddesi son paragrafında:

“İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir.”

Sosyal altyapı alanlarında, sosyal altyapı türleri arasında imar plan değişikliği yoluyla, eşdeğer alan ayrılmaksızın kullanım değişikliğine gidilebileceğine dair hüküm getirilmiştir.



Şekil 29. Meri İmar Planı / Ek-2 Tablosuna Göre Açık Ve Yeşil Alanlar Kullanım Haritası



Özel Spor Tesisi şeklinde yapılaşmasını ve yasal sürecini tamamlayan 25489 ada 1 parselde, Mavişehir Toplu Konut Alanı İmar Planı kapsamında barınan nüfusun talep ve ihtiyaçları doğrultusunda, Özel Eğitim Alanı kullanımı ön plana çıkmış olup, halihazırda Eğitim Alanı kullanımı yer almaktadır. Bu kullanıma yönelik; “3194 Sayılı İmar Kanunu”nun geçici 16 ncı maddesine dayanarak çıkarılan İmar Barışı kapsamında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiş olup, faaliyetler bu doğrultuda sürdürülmüştür.

Ancak Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 2023/3123 karar numaralı bozma gerekçesinde özet olarak imar planında belirlenen bir kullanım dışında başka kullanım için belge ve evrak(özel okul açma ruhsatı-işyeri açma ruhsatı) düzenlenemeyeceği şeklindeki değerlendirmesine yönelik yerleşik nüfusun talep ve ihtiyaçları doğrultusunda ilgili idaresince onaylanmak üzere imar plan 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 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 halinderesen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek.”

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının re'sen imar planlarını ve değişikliklerini yapma, yaptırmaya ve onaylamaya yetkili olduğu bildirilmektedir.



5.2.1. İmar Plan Değişikliğinin Hukuki Yönden Değerlendirilmesi

Hazırlanan imar plan değişikliği hukuki yönden değerlendirilmiş olup, "Spor Tesis Alanı" kullanımından "Özel Eğitim Alanı" ve "Park Alanı" kullanımlarına dönüşümün gerçekleştiği Nazım İmar Planı Değişikliğine yönelik açılan davada istinaf başvurusunu değerlendiren TC İzmir Bölge İdare Mahkemesi-Üçüncü İdari Dava Dairesi, 2022/1058 numaralı kararı incelenmiştir. Üçüncü İdari Dava Dairesi söz konusu kararında:

*"...Dava konusu plan değişikliği ile sosyal altyapı alanı niteliğinde olan **"Spor Tesis Alanı"** alanının yine sosyal altyapı niteliğindeki **"Özel Eğitim Alanı"** kullanımına dönüştürüldüğü, bu çerçevede değişikliğin bir sosyal altyapı alanının bir başka sosyal altyapı alanına dönüştürülmesine yönelik olduğu anlaşılmalı birlikte, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesi çerçevesinde plan değişikliğinin gerekli kılan nedenler bulunup bulunmadığı ve **bu alandaki spor alanının kaldırılmasının bölgede spor alanı kullanım kararı yönünden hukuken kabulü mümkün olmayan bir kullanım kararı yoksunluğu yaratıp yaratmayacağı hususunun tartışılması ve bu usulde değişikliğin şehircilik ve planlama ilkelerine uygunluğun değerlendirilmesi gerekmektedir.***

...Uyumsuzluğa konu yerde belirtilen bu kullanım kararları çerçevesinde olaya bakıldığında, yakın çevresi konut alanı olarak kullanılan, yüksek katlı bloklar ve daha düşük katlı binalar şeklinde yapılaşmasını tamamlamış, büyük ölçekli bir park alanına komşu konumda, üzerinde tenis kortu ve spor alanına hizmet eden bina bulunan taşınmazın maliki müdahil şirket tarafından devralınmasından sonra, eğitim alanı olarak kullanılması için imar planı değişikliği önerisinde bulunduğu ve taşınmazın bir bölümünün mevcut yeşil alanla bütünleşecek şekilde yeşil alan kullanımına ayrılırken, kalan kısmının eğitim alanı olarak belirlendiği, konut alanlarının arasında yeşil alana komşu bu yere bölgede yaşayan nüfusa hizmet verecek özel eğitim alanı kullanımı getirildiği anlaşıldığından, çevresinde çok sayıda spor tesisi bulunan bu yerde yapılan nazım imar planı değişikliğinin kaldırılan spor alanı çerçevesinde sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak ve sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşürecek bir değişiklik hüviyetinde olmadığı, kamu yararı amacı ile yapıldığı ve bu alandan kaldırılan spor alanının yerine eşdeğer spor alanı ayrılmasını gerektirecek bir kullanım kararı yoksunluğuna neden olmadığı sonucuna varılmıştır.

Her ne kadar, spor tesisi kullanımı yoğun bir bölgede ortaokul ve lise olarak kullanılan eğitim alanları da mevcut ise de, yapılaşmasını tamamlamış konut kullanımı yoğun bu bölgeye ve kente hizmet verecek okul alanı ihtiyacının mevcut olduğu ve artan nüfusun okul alanına olan



İhtiyacının her geçen gün daha da arttığı hususları birlikte değerlendirildiğinde, bu yere getirilen eğitim alanı kullanım kararında üstün kamu yararı bulunduğu değerlendirilmiştir.

*...karara karşı tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere 21/06/2022 tarihinde **oybirliğiyle** karar verildi."*

Konut kullanımı yoğun olan bir bölgede "Spor Tesisi Alanı" kullanımın "Özel Eğitim Alanı" kullanımına dönüştürülmesini yani bir sosyal ve teknik altyapı türünün başka bir sosyal ve teknik altyapı türüne dönüşümünü hedefleyen imar plan değişikliğinde **üstün kamu yararı görerek**, iptali yönünde yapılan başvuruları red etmiştir.

İmar Plan Değişikliğine konu 25489 ada 1 parselin de konut kullanımı yoğun bir bölgede yer alması, yakın çevresinde yoğun olarak "Park Alanı", "Açık ve Kapalı Spor Tesis Alanı" kullanımlarının bulunması, buna karşın "Eğitim Alanı" kullanımlarının yetersiz kalması, imar plan değişikliği ile getirilen "Eğitim Alanı" kullanımın konut yoğun bölgeye ve kente hizmet verecek olması yönleriyle **üstün kamu yararı bulunduğu** üst paragraflarda incelenen emsal mahkeme kararı ışığında tescillenmiştir.

5.3. Plan Değişikliği Kararları

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler mahallesi kütüğüne kayıtlı 25489 ada 1 numaralı parsel (7.541 m²) mülkiyet ve fonksiyon 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 kademedeki planı yönlendirmek zorundadır" denilerek, planların kademeli birlikteliğinin sağlanması gerektiği belirtilmektedir.

Yürürlükteki üst ölçekli planlarda "Kentsel Yerleşme Alanı – Kentsel Yerleşik Alan/Kentsel Gelişme Alanı", yürürlükteki alt ölçekli planda ise "Özel Sosyal Altyapı Alanı" kapsamında "Kentsel ve Bölgesel Büyük Spor Alanı" kullanımında kalmaktadır. Üst ölçekli plan hükümleri irdelendiğinde "Kentsel Yerleşme Alanı" kapsamında alt ölçekli planlarda "Özel Sosyal Altyapı Alanı" belirlenebileceği hüküm altına alınmıştır. Meri plan kademelenmesine bakıldığında hiyerarşik bir yapılanmanın olduğu görülmektedir. İmar Plan Değişikliği ile getirilmek istenen "Özel Eğitim Alanı" kullanımı yine "Özel Sosyal Alt Yapı Alanı" kapsamında "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nde tarif edilmiş bir kullanım türüdür. "Özel Eğitim Alanı" kullanımını



hedefleyen bir imar plan değişikliğinin plan kademelenmesine ve plan hiyerarşisine uygun olacağı görülmektedir.

Ayrıca 12/12/2024 tarihli, 32750 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “**KÖY KANUNU İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN**”un 7.maddesi son paragrafında; sosyal altyapı alanlarında, sosyal altyapı türleri arasında imar plan değişikliği yoluyla, eşdeğer alan ayrılmaksızın kullanım değişikliğine gidilebileceğine dair hüküm getirilmiştir. Dolayısıyla kaldırılan “Kentsel ve Bölgesel Büyük Spor Alanı” kullanımı için imar planlarında eşdeğer alan ayrılmasına kanunen gerek bulunmamaktadır.

İmar Plan Değişikliği ile 25489 ada 1 numaralı parselin fonksiyon niteliği “Özel Eğitim Alanı” kullanımına dönüştürülmüştür. Özel Eğitim Alanı’na yönelik yapılaşma koşulları, alt ölçekli İmar Plan Değişikliği ile belirlenecektir.

Tablo 5. 25489 Ada 1 Parsel Meri ve Teklif Plan Kullanım Tablosu

NİTELİK	MERİ İMAR PLANI	TEKLİF PLAN	KARŞILAŞTIRMA
Kentsel ve Bölgesel Büyük Spor Alanı (ha)	0.75	0	-0.75
Özel Eğitim Alanı (ha)	0	0.75	+0.75

Plan Değişikliğine konu 25489 ada 1 parselin, batı yönünde küçük bir kısmı Sulak Alan-Tampon Bölgesi sınırları içinde kaldığından su kirliliğine neden olacak herhangi bir faaliyette bulunulmaması, gölleri besleyen sistemin hiçbir şekilde kirletilmemesi, sulak alanın civarına çöp, moloz, hafriyat vb. atık bırakılmaması, alanın ve yakın çevresinin doğal yapısının korunması ve ekosisteme zarar verilmemesi sağlanacaktır.

Afet Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından 27/04/2010 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen alınması gerekli önlemlere, raporun sonuç ve öneriler bölümüne mutlak suretle uyulması gerekmektedir.



İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 25489 ada 1
parselde “Özel Eğitim Tesis Alanı” kullanım kararına ilişkin
1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

EKİ:

Plan Açıklama Raporu

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 47 sayfadır.-