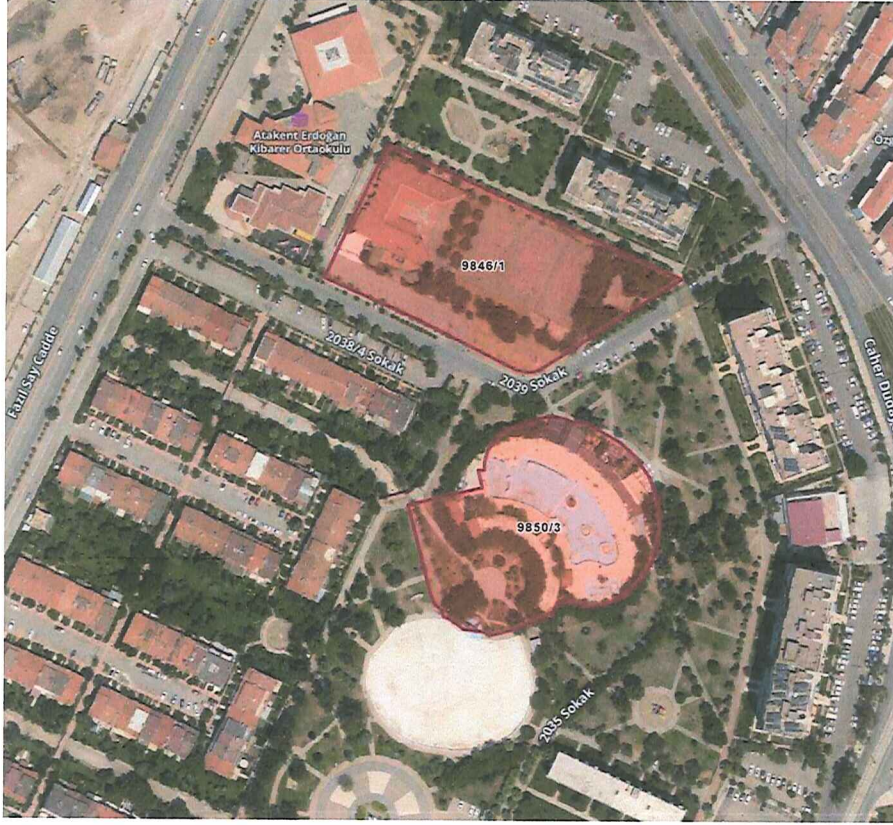


İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ ŞEMİKLER MAHALLESİ
9846 ADA 1 PARSEL, 9850 ADA 3 PARSEL VE TESCİL HARİCİ
ALANA İLİŞKİN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



Nisan 26

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER	1
1.1. PLANLAMA ALANI AMACI VE KAPSAMI	1
1.2. YÖNTEM.....	1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ	1
2.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGEDEKİ YERİ.....	1
2.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	3
3. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ	4
3.1. DEMOGRAFİK YAPI	4
3.2. DEPREM DURUMU	6
3.3. JEOLJİK YAPI	8
3.4. TEKNİK ALTYAPI.....	9
3.4.1. ULAŞIM ANALİZİ.....	9
4. MÜLKİYET DURUMU	11
5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI	12
5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ İZMİR- MANİSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	12
5.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	12
5.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	13
5.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	14
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ.....	16
6.1. PLAN KARARLARI	16
6.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	18

HARİTALAR

Harita 1: Planlama Alanı Ülke İçerisindeki Konumu	2
Harita 2: Planlama Alanı İl İçerisindeki Konumu	4
Harita 3: İzmir İli Deprem Risk Haritası.....	7
Harita 4:Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası	8
Harita 5: İzmir İli Karayolu Ulaşım Bağlantıları	10
Harita 6:Planlama Alanı Ulaşım Analizi	11
Harita 7: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	12
Harita 8:1/25.000 İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	13

İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ ŞEMİKLER MAHALLESİ 9846 ADA 1 PARSEL, 9850 ADA 3 PARSEL VE TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Harita 9:Yürüklükte olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	14
Harita 10:Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	15
Harita 11:Planlama Alanı ve Erişim	17
Harita 12:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi.....	18

TABLolar

Tablo 1: İzmir İli Yıllara Göre Nüfus	5
Tablo 2: İzmir İlinin Diğer İllere Uzaklığı	10
Tablo 3: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	11
Tablo 4: Teklif Plan Alan Dağılımı	19

GRAFİKLER

Grafik 1: İzmir İli Yıllara Göre Nüfus Değişim Grafiği	5
Grafik 2: Karşıyaka İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişim Grafiği	6

1. GENEL BİLGİLER

1.1. PLANLAMA ALANI AMACI VE KAPSAMI

Planlama alanı; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler mahallesi 9846 ada 1 parsel, 9850 ada 3 parsel ve tescil harici alanı kapsamaktadır. Planlama alanı yaklaşık 1,6 hektar büyüklüğündedir.

Planlama çalışmasının temel amacı, bahse konu alanda riskli yapının bulunması, alan yetersizliği ve ihtiyaç durumundan kaynaklı daha elverişli alanlar planlamak için hazırlanmıştır.

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler mahallesi 9846 ada 1 parsel, 9850 ada 3 parsel ve tescil harici alanı kapsayan planlama çalışması;6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri kapsamında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve Açıklama Raporlarından oluşmaktadır.

1.2. YÖNTEM

Yerleşimin mevcut sosyal ve ekonomik yapısı araştırma yılı itibariyle belirlenmiş ve gelecekteki vizyonu değerlendirilip, eski uygulamalara dikkat edilerek planlama çalışması sonrasında kentin durumunun nasıl olacağı ortaya konulmaya çalışılmıştır. İmar planı çalışması sürecinde arazi çalışmaları yapılmıştır. Bu sürede, tespit çalışmalarının yanı sıra ilgili bilgi ve belgeler toplanmış, gerekli çalışmalar yapılmıştır. Toplanan tüm bilgilerin değerlendirilmesi büro ortamında yapılmıştır. Tüm bu inceleme ve değerlendirmeler sonucunda, yerleşmenin potansiyelleri ve ihtiyaçları göz önüne alınarak Nazım İmar Planı Değişikliği, Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Plan Açıklama Raporu hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGEDEKİ YERİ

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan Türkiye'nin önde gelen şehirlerinden biridir. Kuzeyinde Balıkesir, Güneyinde Aydın ve Doğusunda Manisa illeri ile çevrilidir.

Uzun ve dar bir yapıya sahip olan İzmir Körfezi'nin başında yer alan İzmir'de Türkiye'nin en büyük yedinci limanı olan İzmir Limanı bulunur. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle ünlü Urla Yarımadası uzanır. Şehrin yüz ölçümü 944 km²'dir.



Harita 1: Planlama Alanı Ülke İçerisindeki Konumu

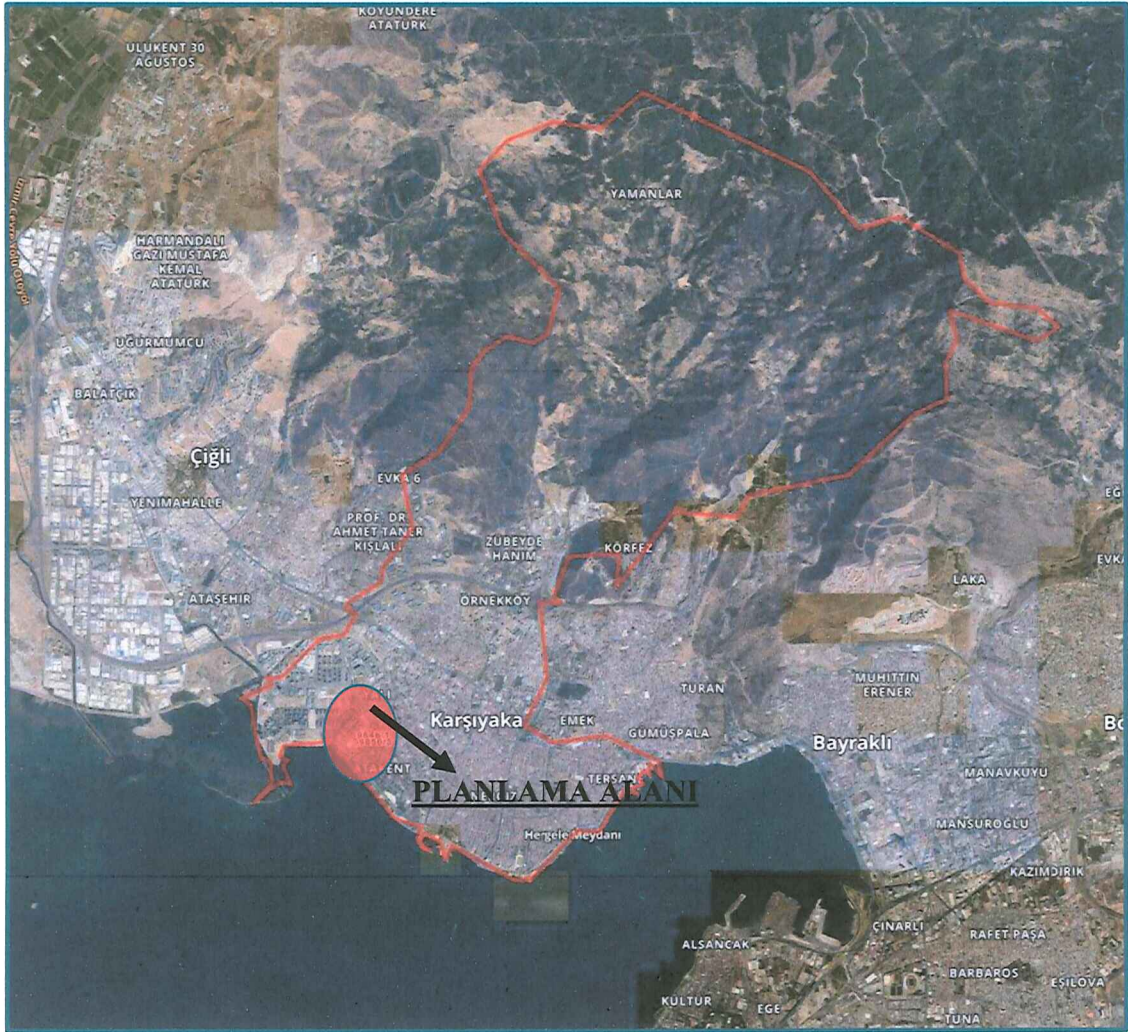
İmar plan değişikliği yapılan alan, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Karşıyaka ilçesi, İzmir Körfezi'nin kuzey kısmında yer almakta olup, yaklaşık 84 km'lik bir alana yerleşmiştir. Karşıyaka, İzmir-Menemen demiryolunun hizmete girmesiyle yerleşime açılmış ve özellikle 1874 sonrasında Konak İlçesi ile vapur seferlerinin başlatılması ile gelişmiş bir yerleşim yeridir. Yamanlar Dağı'nın eteği ile deniz arasında kalan kısımda şehir dokusu ile büyük ölçüde bütünleşmiş bir ilçedir. Ege kıyılarında hüküm süren Akdeniz iklimi görülmektedir. Rakımı 1 - 700 metre arasında değişir. İlçenin yerleşim alanlarının büyük bir bölümü deniz kenarına yakın düz bir alan üzerindedir.

Konu parselin bulunduğu bölge İzmir ilinin önemli ulaşım akslarının kesiştiği bir bölgedir. Deniz yolu ulaşımına ve Raylı Sistem Ulaşımına yürüme mesafesindedir.

Planlama alanı, kuzeyinde Caher Dudayev Bulvarı, doğusunda Selçuk Yaşar Sokak ve Bostanlı Karşıyaka Belediyesi Spor Kompleksi, batısında Fazıl Say

Caddesi, güneyinde ise Bostanlı Sahil ve Hasan Ali Yücel Bulvarı ile çevrili olup, 2039. Sokaktan cephe almaktadır. Değişikliğe konu alan Bostanlı Sahile yaklaşık 450 m, Bostanlı Karşıyaka Belediyesi Spor Kompleksine yaklaşık 250m, Bostanlı Vapur İskelesine yaklaşık 1.8 km ve Karşıyaka Belediyesine yaklaşık 2.6 km mesafededir.

Söz konusu plan değişikliğine konu parselin bulunduğu bölgede genellikle konut kullanımı ve kentsel ölçekte rekreasyon alanları bulunmaktadır.



Planlama alanı, kuzeyinde Caher Dudayev Bulvarı, doğusunda Selçuk Yaşar Sokak ve Bostanlı Karşıyaka Belediyesi Spor Kompleksi, batısında Fazıl Say Caddesi, güneyinde ise Bostanlı Sahil ve Hasan Ali Yücel Bulvarı ile çevrili olup, 2039. Sokaktan cephe almaktadır. Değişikliğe konu alan Bostanlı Sahile yaklaşık 450 m, Bostanlı Karşıyaka Belediyesi Spor Kompleksine yaklaşık 250m, Bostanlı Vapur İskelesine yaklaşık 1.8 km ve Karşıyaka Belediyesine yaklaşık 2.6 km mesafededir.

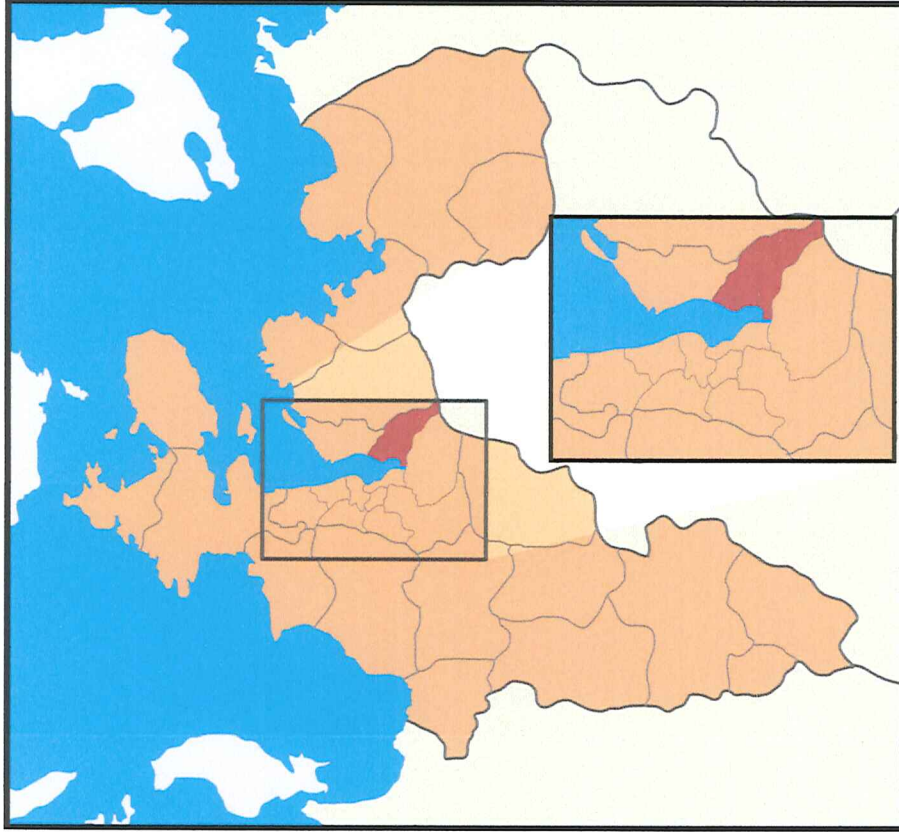
Söz konusu plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu bölgede genellikle konut kullanımı ve kentsel ölçekte rekreasyon alanları bulunmaktadır.

2.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

İzmir Belediyesi, 1984 yılında çıkarılan 2972 sayılı kanun ve 195 sayılı kanun hükmünde kararname sonucu büyükşehir belediyesi olmuştur. Aynı yıl çıkarılan 3030 sayılı kanun ile büyükşehir ve ilçe belediyeleri statüleri netleşmiştir. Başlangıçta üç ilçe (Bornova, Karşıyaka, Konak) İzmir Büyükşehir Belediyesinin sınırlarına dahil edilmiştir. Zamanla bağlı ilçelerin sayısı on bire ulaşmıştır.

2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 50 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletilmiştir. Bu sınırlar içinde kalan 21 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline gelmiştir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları olmuştur. İzmir ilinde 30 ilçe bulunmaktadır.

Karşıyaka, İzmir'in merkez 8 ilçesinden biridir. Batısında Bayraklı, Doğusunda Çiğli ve Menemen ilçeleri ile çevrilidir. Güneyinde ise Ege Denizi yer almaktadır. İlçenin nüfusu ADNKS (2024) sistemine göre 341.580 kişidir.



Harita 2: Planlama Alanı İl İçerisindeki Konumu

Şemikler, İzmir ilinin Karşıyaka ilçesine bağlı bir mahalledir. 2024 yılı toplam nüfusu 29.321 kişidir. Nüfusun 14.082'si erkek, 15.239'u ise kadın nüfusundan oluşmaktadır.

3. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ

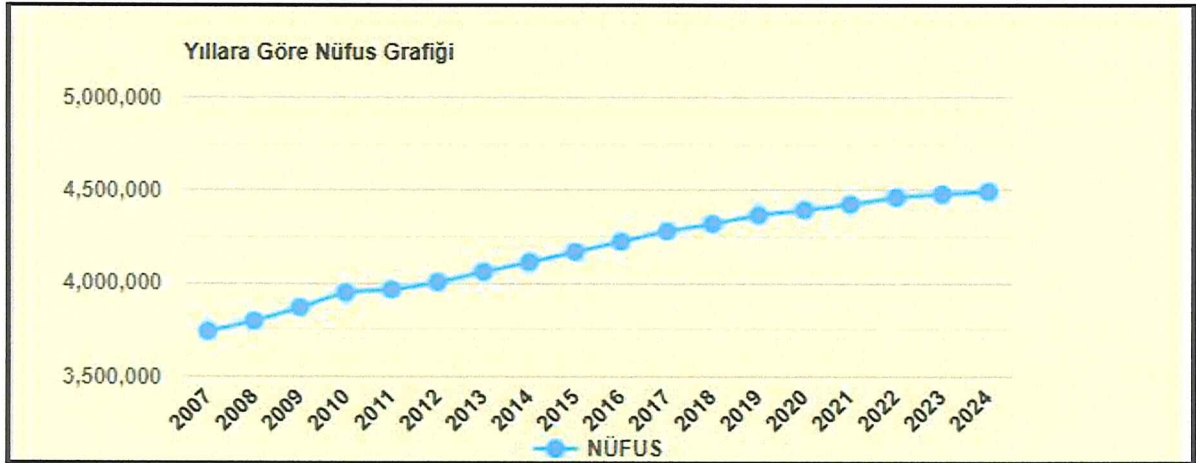
3.1. DEMOGRAFİK YAPI

İzmir ilinin nüfusu 4.493.242 kişidir. (2024 sonu). İlin yüzölçümü 11.891 km²'dir. İlde km²'ye 378 kişi düşmektedir. İlde önceki yıla göre nüfus artış oranı %0,31 olmuştur.

İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ ŞEMİKLER MAHALLESİ 9846 ADA 1 PARSEL, 9850 ADA 3 PARSEL VE TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 1: İzmir İli Yıllara Göre Nüfus

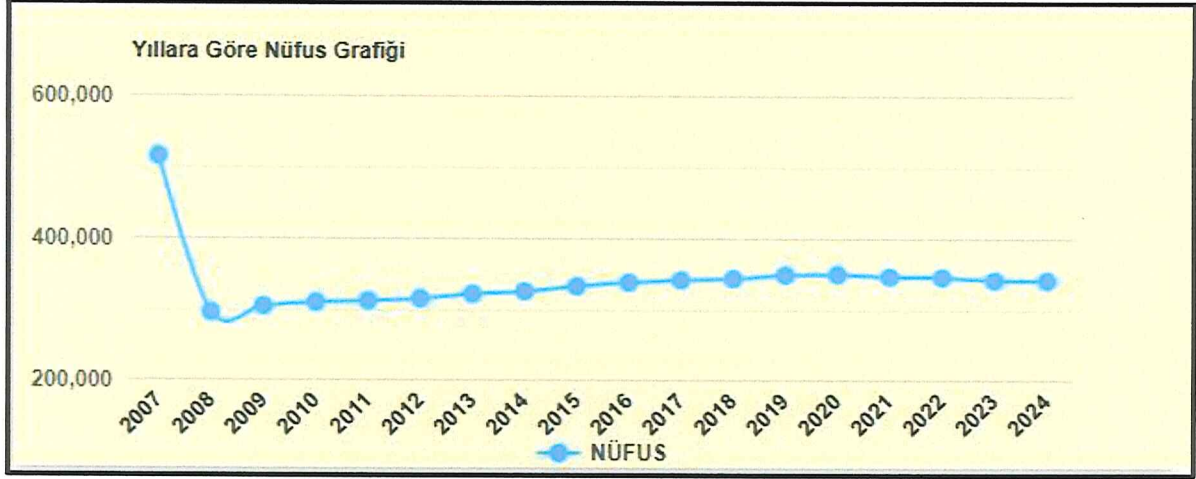
Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	4.493.242	2.223.833	2.269.409
2023	4.479.525	2.221.180	2.258.345
2022	4.462.056	2.215.716	2.246.340
2021	4.425.789	2.199.287	2.226.502
2020	4.394.694	2.187.226	2.207.468
2019	4.367.251	2.174.319	2.192.932
2018	4.320.519	2.152.585	2.167.934
2017	4.279.677	2.133.548	2.146.129
2016	4.223.545	2.104.632	2.118.913
2015	4.168.415	2.078.224	2.090.191
2014	4.113.072	2.050.424	2.062.648
2013	4.061.074	2.027.334	2.033.740
2012	4.005.459	1.999.246	2.006.213
2011	3.965.232	1.979.088	1.986.144
2010	3.948.848	1.985.368	1.963.480
2009	3.868.308	1.933.681	1.934.627
2008	3.795.978	1.897.792	1.898.186
2007	3.739.353	1.872.579	1.866.774



Grafik 1: İzmir İli Yıllara Göre Nüfus Değişim Grafiği

6 Şubat 2024 TÜİK verilerine göre 30 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.297 mahalle bulunmaktadır.

Planlama alanının yer aldığı Karşıyaka ilçesinde toplam nüfus 341.580 kişidir. Dalamanın 2024 yılı toplam erkek nüfusu 159.041, toplam kadın nüfusu 182.539'dur. Yüzde olarak %46,6 erkek, %53,4 kadındır. İlçeye bağlı 27 mahalleden nüfusu en büyük olan ilk 5 mahalle Yalı Mahallesi (36.909), Bostanlı Mahallesi (29.842), Şemikler Mahallesi (29.321), Bahçelievler Mahallesi (24.896) ve Örnekköy (24.349) mahalleleridir. Planlama alanın yer aldığı Şemikler Mahallesi sıralama bakımından 3. sırada yer almaktadır.



Grafik 2: Karşıyaka İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişim Grafiği

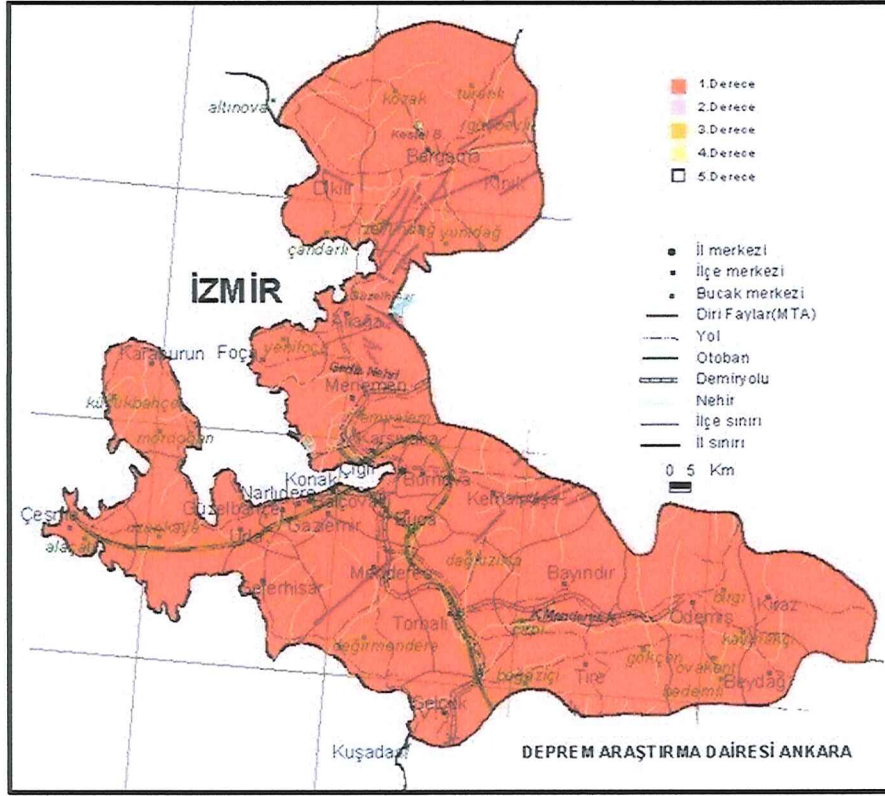
3.2. DEPREM DURUMU

Planlama Alanını kapsayan İzmir İli Karşıyaka İlçesi Şemikler Mahallesi deprem tehlikesi yüksek olan alanda bulunmaktadır. Bölgede yapılacak tüm yapılarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri uygulanması gerekmektedir.

İzmir Deprem Riski olarak 1. Derece deprem Kuşağı'nda bulunmaktadır. İlde ve çevresinde çok sayıda aktif fay bulunmaktadır.

Bölgenin deprem tehlike ve risk analizini yapabilmek amacıyla inceleme alanı ve civarını kapsayan bölgeyi etkileyen kaynak fay zonlarında 1900-2022 yılları arasında olmuş M=4 ve daha büyük depremler incelenmiştir.

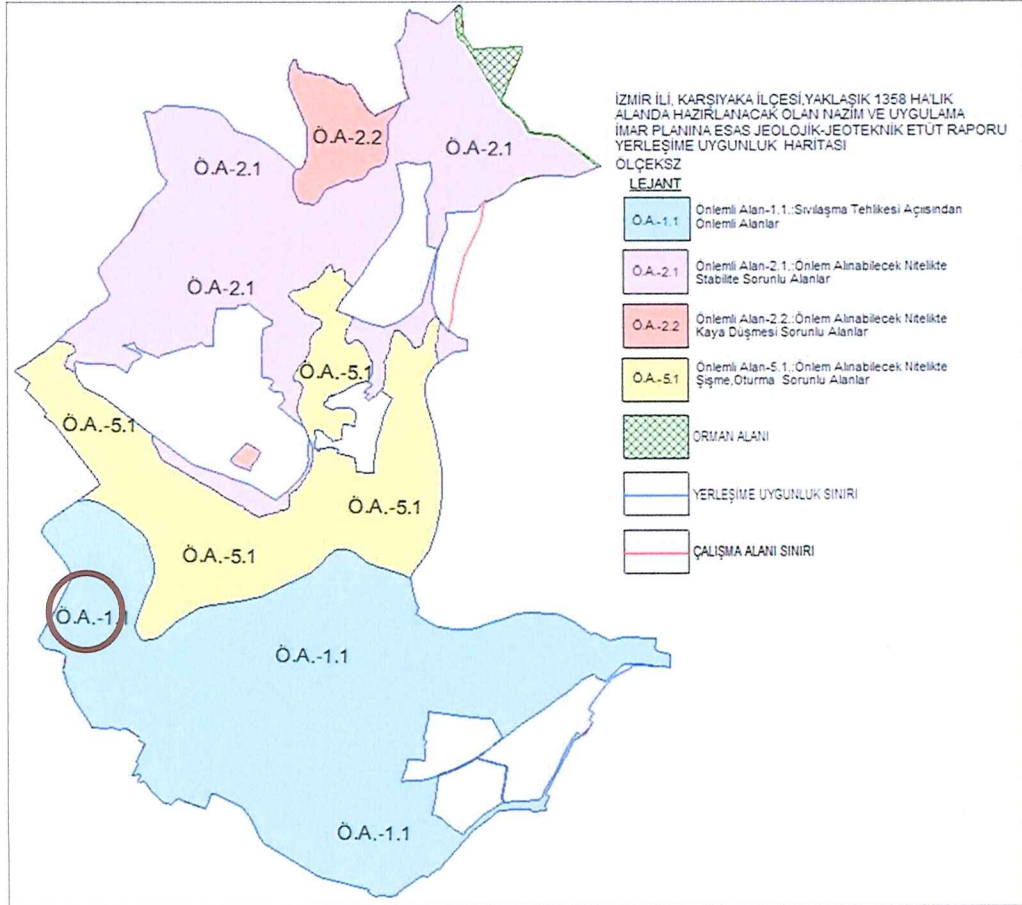
İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ ŞEMİKLER MAHALLESİ 9846 ADA 1 PARSEL, 9850 ADA 3 PARSEL VE TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Harita 3: İzmir İli Deprem Risk Haritası

3.3. JEOLJİK YAPI

Planlama alanı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 30.09.2016 tarihinde onaylanan “İzmir İli Karşıyaka İlçesine ait 1358 hektarlık alana ait İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu”nda, planlama alanımız Önemli Alan 1.1 (Ö.A-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar” olarak değerlendirilmiştir.



Harita 4: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası

Önemli Alanlar

Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar (ÖA-1.1)

İnceleme alanında morfolojik açıdan topografik eğimin % 0-5 arasında olduğu; jeolojik açıdan temel zemini (Q-21-k) Kuvaterner yaşlı Alüvyonlardan oluşan, yeraltı suyu seviyesi (YASS) 0.5 m ile 5.00 m arasında değişen, Yapılan analizlere göre sıvılaşma potansiyeli taşıyan ve yanıl yayıılma beklenen alanlardır. Bununla birlikte, alüvyon birimlerin litolojik özellikleri, yanıl ve düşey yönde oldukça değişkenlik gösterdiğinden şişme-oturma ve taşıma gücü sorunları da yaşanabilecek alanlardır.

Bu alanlarda;

- 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 projelendirilmesigerekir.

- Deprem Yönetmeliği'nde yer alan elastik tasarım tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma riskine karşı, Deprem yönetmeliğinin de öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel 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 sevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.

- Hafif yapılar ve alt yapı 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 hâkim 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.

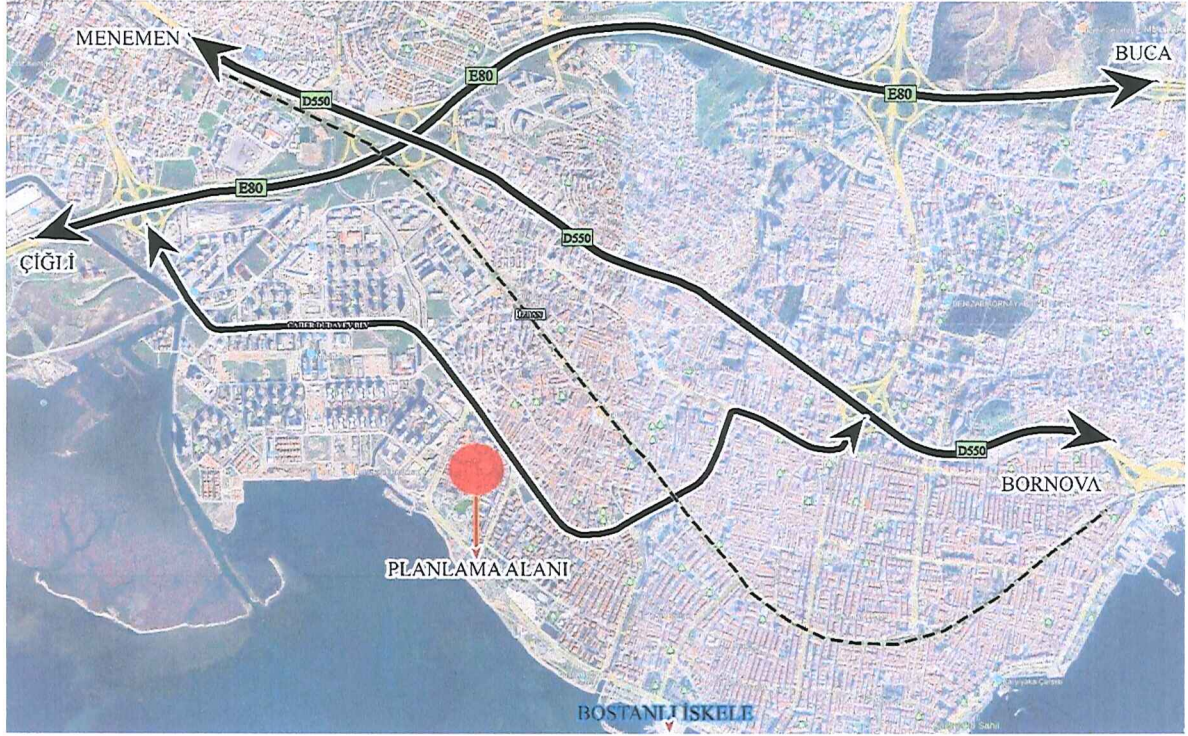
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

3.4. TEKNİK ALTYAPI

3.4.1. ULAŞIM ANALİZİ

İzmir İli; kuzeyinde Manisa, doğusunda Uşak, güneyinde Aydın ili ile komşudur. Bölgede iller arası ulaşım ağının omurgasını İzmir-Aydın-Denizli otoyolu oluşturmaktadır.



Harita 6: Planlama Alanı Ulaşım Analizi

4. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı İzmir İli Karşıyaka İlçesi Şemikler Mahallesi 9846 ada 1 parsel, 9850 Ada 3 Parsel ve tescil harici alanı kapsamaktadır.

Tablo 3: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

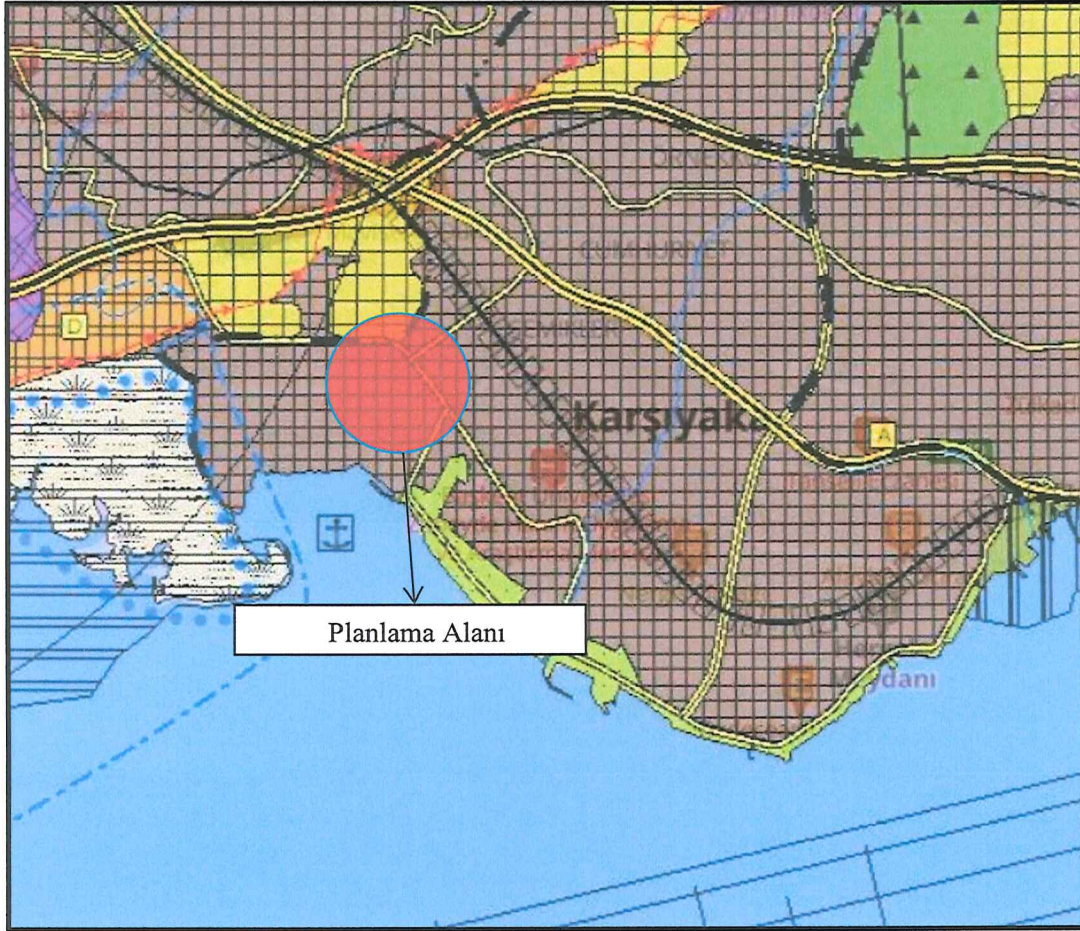
ADA	PARSEL	MÜLKİYET	ALAN (M2)
9846	1	ÖZEL	8,243.00
9850	3	ÖZEL	7,611.00
TESCİL HARİCİ			519
TOPLAM ALAN			16,373

5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ İZMİR- MANİSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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 sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır.

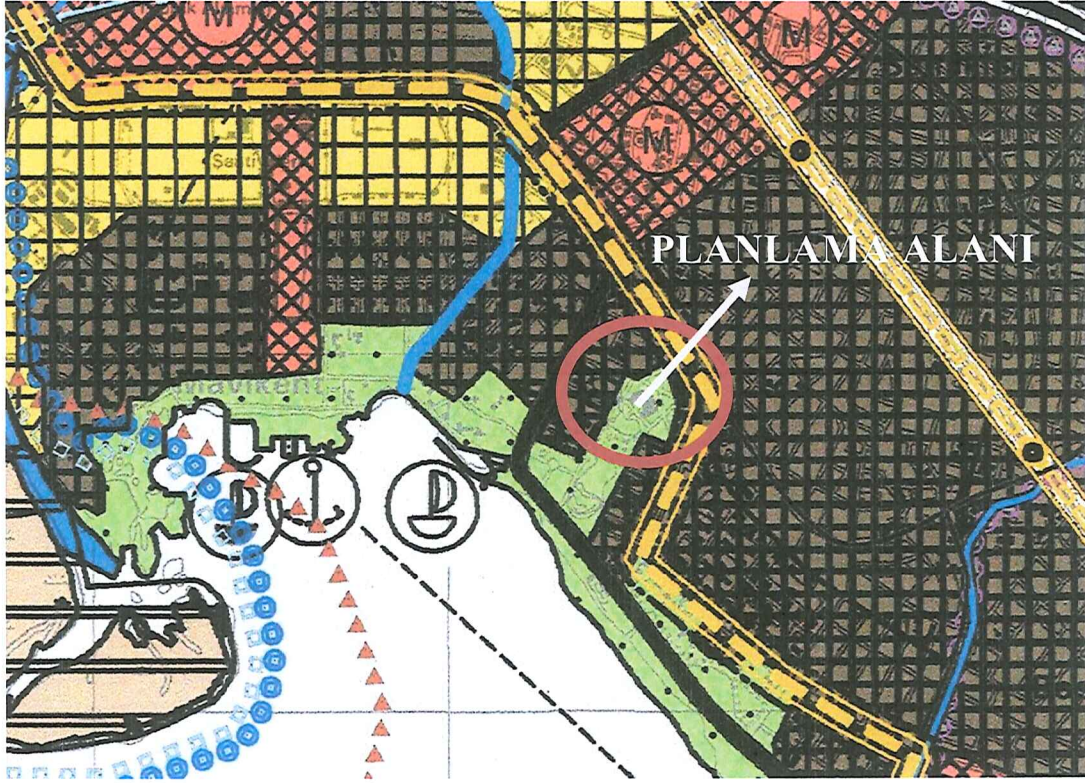
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İZMİR- MANİSA Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” içerisinde yer almaktadır.



Harita 7: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

5.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı 08.11.2017 tarih ve 2017/1811 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan İÇDP-5169,37 plan işlem nolu planlama alanımız 9846 ada 1 parsel Kentsel Yerleşik (meskûn) Alanlar 9850 ada 3 parsel ise Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan içerisinde kalmaktadır.



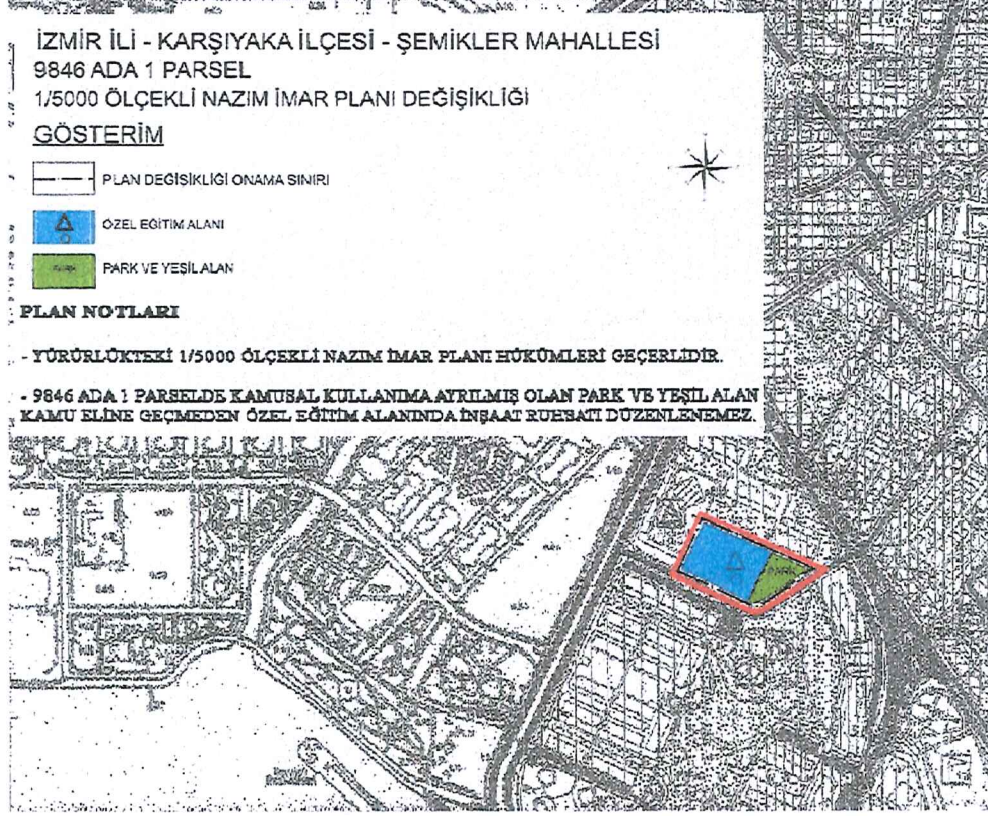
Harita 8:1/25.000 İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

5.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı olan 9850 ada 3 parsel, 1/5000 ölçekli nazım imar planında Özel Proje Alanı içerisinde yer almaktadır.

9846 ada 1 parsel ise ilgili yatırımcı tarafından Bakanlıklardan alınan uygun görüşler doğrultusunda hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2020 tarih ve 05.487 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Özel Eğitim Alanı” ve “Park ve Yeşil Alan” kullanımında kalmaktadır. Anılan plan değişikliği, İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık makamınca 06.08.2020 tarihinde onaylanmış ve 11.08.2020–09.09.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı sürecinde meslek odaları tarafından yapılan itirazların reddedilmesi üzerine plan değişikliğinin iptali istemiyle dava açılmış; İzmir 4. İdare Mahkemesinin 24.12.2021 tarihli ve E:2020/1440, K:2021/2248 sayılı kararıyla plan değişikliği iptal edilmiştir. Bu karara karşı yapılan istinaf başvuruları sonucunda İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesinin 21.06.2022 tarihli ve E:2022/721, K:2022/1057 sayılı kararı ile ilk derece mahkemesi kararı kaldırılarak dava reddedilmiş; plan değişikliğinin sosyal altyapı alanından yine sosyal altyapı alanına dönüşüm niteliğinde olduğu, kamu yararına uygun bulunduğu ve üst ölçekli plan kararlarına aykırılık taşımadığı değerlendirilmiştir. Anılan kararın temyizi üzerine Danıştay 6. Dairesinin 09.03.2023 tarihli ve E:2020/6453, K:2023/2523 sayılı kararıyla Bölge İdare Mahkemesi kararı onanarak kesinleşmiştir. Bu çerçevede, 17.07.2020 tarih ve 05.487 sayılı Meclis

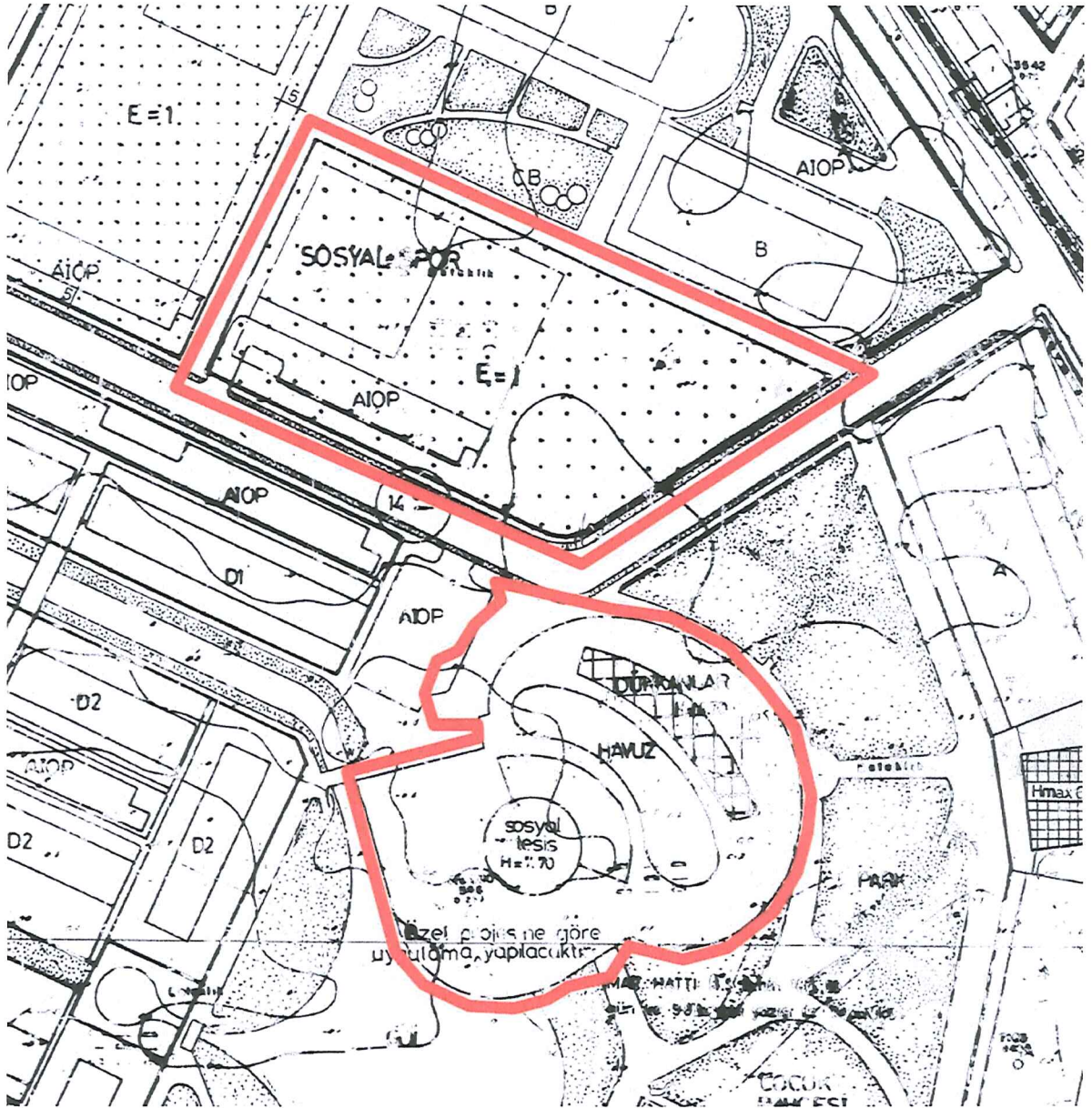
kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Özel Eğitim Alanı” ve “Park ve Yeşil Alan” olarak belirlenen plan kararlarının yürürlükte olduğu anlaşılmaktadır.



Harita 9: Yürürlükte olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanının; 1986 yılından onaylanan 1/1000 Ölçekli T.E.K.B Bostanlı Revizyon İmar Planında kaldığı, 9850 Ada 3 parsel “Sosyal Tesis ve Ticaret Alanı” fonksiyonlarında kaldığı Özel Projesine Göre Uygulama Yapılacak Park içi alanda, H=7,70 yapılaşma koşullu (yaklaşık 500 m²) “Sosyal Tesis”, H=4,70 yapılaşma koşullu (yaklaşık 540 m²) “Dükkanlar”, “Yaya Yolları” “Havuz” kullanım kararına 9846 ada 1 parseli ise Sosyal Spor Alanı kullanımını içerisinde E:1.00 kullanımını içerisinde kaldığı görülmektedir.



Harita 10: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

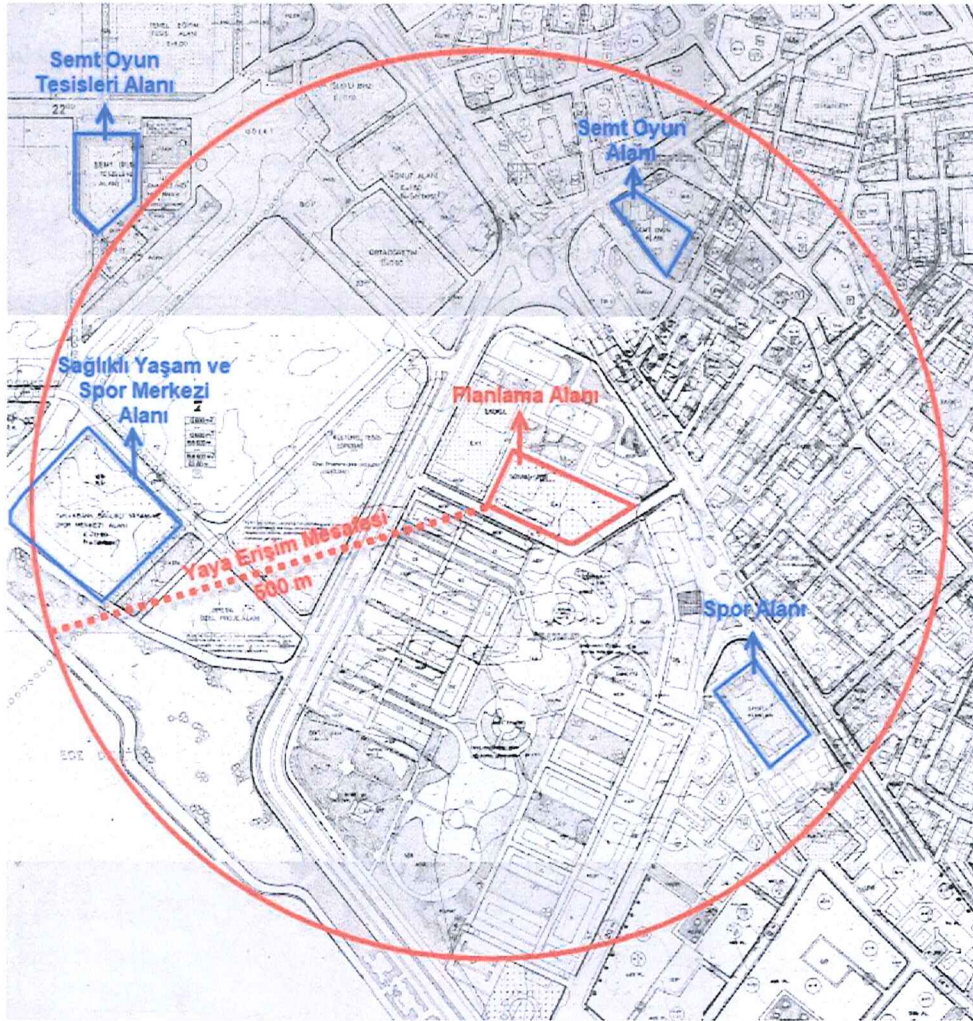
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

6.1. PLAN KARARLARI

Üst ölçekli planların arazi kullanım kararlarına uygun ve ilgili yatırımcı Bakanlıklardan Milli Eğitim Bakanlığı'nın 25.02.2020 tarih 4061281 sayılı yazısı ve Gençlik ve Spor Bakanlığı'nın 13.02.2020 tarih 235917 sayılı görüş yazılarında, spor alanının özel eğitim alanına dönüştürülmesinde sakınca görülmediği, alınan görüşler doğrultusunda hazırlanan ve 17.07.2020 tarih ve 05.487 sayılı karar ile İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında " Özel Eğitim Alanı, Park ve Yeşil Alan" olarak belirlenen planın İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesinin 21.06.2022 tarihli E:2022/721, K:2022/1057 sayılı kararı ve Danıştay 6. Dairesinin 09.03.2023 tarihli E:2020/6453, K:2023/2523 sayılı kararlarında da anlaşıldığı üzere yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri başlıklı 6. maddesinin 2. fıkrasında "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." doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği yapılması değerlendirilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin yürüme mesafeleri başlıklı 12. maddesinin 2. fıkrasında; "İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir." denilmektedir. Yönetmelik maddesinde belirtilen hüküm doğrultusunda plan değişikliğine konu parselin de bulunduğu 18.09.1986 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Karşıyaka Deniz Bostanlısı T.E.K. Bankası Sosyal Konut Alanı Revizyon İmar Planı incelemesinde;

Planlama alanı çevresinde 500 metrelik hizmet etki alanında plan değişikliğine konu parsel ile benzer arazi kullanım kararına sahip erişim mesafesinde 4 adet kullanım kararı bulunmakta olup, İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesinin 21.06.2022 tarihli E:2022/721, K:2022/1057 sayılı kararında anıldığı üzere; "Dosyaya sunulan harita ve imar planı pafta örneklerinde yer alan verilerin, alana ilişkin uydu görüntüleri ile birlikte incelenmesinden, imar planı değişikliğine konu alanın, yaya olarak erişimi mümkün yakın çevresinde Atakent Yüzme Havuzu, Mavişehir Boğaziçi Spor Tesislerinin mevcut olduğu, sahil bandında ve sahilin gerisindeki imar adalarında çok sayıda tenis kortu, basketbol sahası, belediyeye ve özel kulüplere ait spor tesislerinin mevcut olduğu, bu spor alanlarının bir bölümünün ilçe bütününe ve kente hizmet verecek büyüklükte geniş kullanım alanlı spor tesisleri niteliğini taşıdığı, Mavişehir-Bostanlı sahil bandının da çok sayıda rekreasyon ve yürüyüş alanını içinde barındıran kente hizmet veren kullanımlara ayrıldığı, .."denilmektedir.



Harita 11: Planlama Alanı ve Erişim

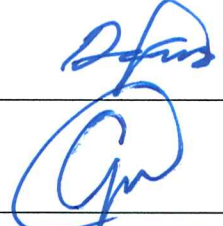

Planlama alanında 9850 ada 3, parselde meri plan kullanımları aynen korunmuştur ancak 9846 ada 1 parselde çevre durumu incelendiğinde yakın çevresinde yeterli düzeyde Açık Semt Spor Alanının olduğu görülmüş ve buna istinaden çevrenin ihtiyaç duyduğu Özel Eğitim Alanı önerilmiştir.

İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ ŞEMİKLER MAHALLESİ 9846 ADA 1 PARSEL, 9850 ADA 3 PARSEL VE TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 4: Teklif Plan Alan Dağılımı

TEKLİF PLAN ALAN DAĞILIMI		
KULLANIM	YÜZDE	ALAN
TİCARET ALANI	8.25	1,351.00
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	38.23	6,260.00
ÖZEL EĞİTİM ALANI	38.11	6,240.00
PARK	12.23	2,003.00
YOL	3,17	519
TOPLAM	100	16,373.00

TEKLİF PLAN ALAN DAĞILIMI						
KULLANIM	YÜZDE	ALAN	EMSAL	TABAN ALANI	YENÇOK	İNŞAAT ALANI
TİCARET ALANI	8.25	1,351.00		540.00	4.70 METRE	
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	38.23	6,260.00	0.30		Z+2 KAT	1,878.00
ÖZEL EĞİTİM ALANI	38.11	6,240.00	1.30		Z+3 KAT	8,112.00
PARK	12.23	2,003.00				
YOL	3.17	519				
TOPLAM	100	16,373.00				

PLANIN İSMİ		İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ ŞEMİKLER MAHALLESİ 9846 ADA 1 PARSEL 9850 ADA 3 PARSEL VE TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU		1/1000
AÇIKLAMA RAPORU		ADI-SOYADI	İMZA	
NİL PLANLAMA DANIŞMANLIK TİCARET LTD. ŞTİ.	ŞEHİR PLANCISI	Deniz KOÇAKLI EROĞLU		
	ŞEHİR PLANCISI	Gözde GÜZEL DEMİR		
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI		Alper BİÇER	 Alper BİÇER A GRUBU ŞEHİR PLANCISI Oda No: 1685	

PLANLAMA DANIŞMANLIK TİC. LTD. ŞTİ.
Aşağı Öveçler Mah. 1292 Sk. No: 14/A
Çankaya / ANKARA
Başkent V.D. 631 147 9005
Mersis No: 06311479005000919