

**İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ ŞEMİKLER MAHALLESİ
9850 ADA 3 PARSEL VE TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN**



**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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	11
5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ İZMİR- MANİSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	11
5.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	12
5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	13
6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	14
6.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	14

HARİTALAR

<i>Harita 1: Planlama Alanı Ülke İçerisindeki Konumu.....</i>	<i>2</i>
<i>Harita 2: Planlama Alanı İl İçerisindeki Konumu</i>	<i>4</i>
<i>Harita 3: İzmir İli Deprem Risk Haritası.....</i>	<i>7</i>
<i>Harita 4:Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası</i>	<i>8</i>
<i>Harita 5: İzmir İli Karayolu Ulaşım Bağlantıları</i>	<i>10</i>
<i>Harita 6:Planlama Alanı Ulaşım Analizi.....</i>	<i>11</i>
<i>Harita 7: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı</i>	<i>12</i>
<i>Harita 8:1/25.000 İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı</i>	<i>13</i>
<i>Harita 9:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi.....</i>	<i>14</i>

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	15

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 9850 ada 3 parsel ve tescil harici alanı kapsamaktadır. Planlama alanı yaklaşık 0,8 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 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.

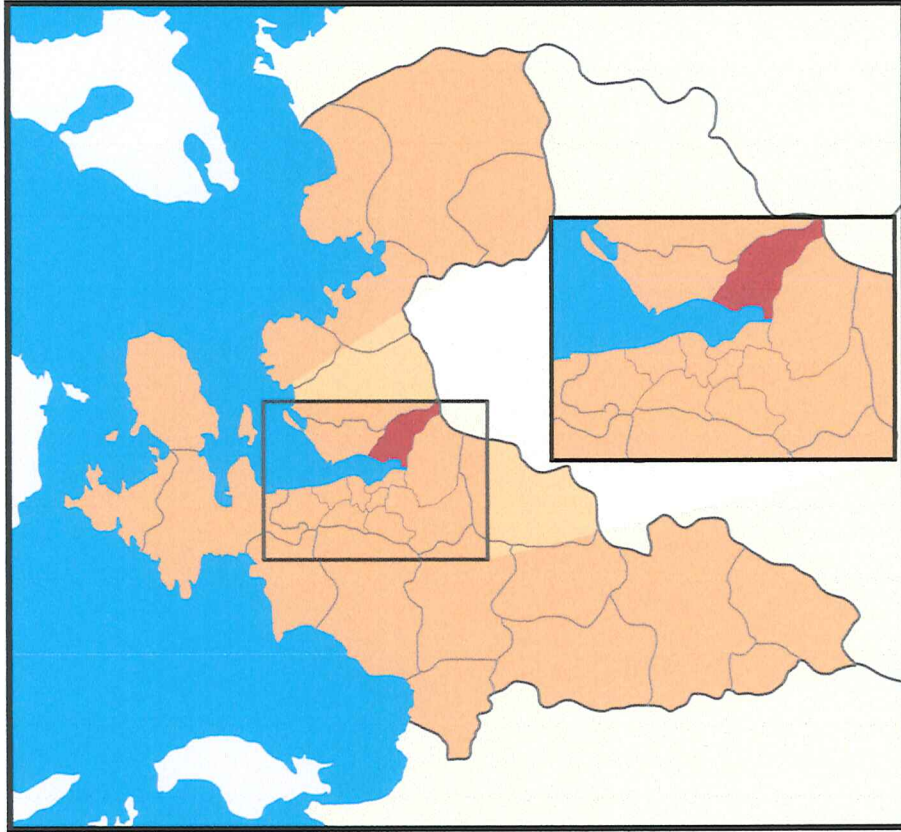
Söz konusu plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu bölgede genellikle konut kullanımı ve kentsel ölçekte rekreasyon alanları bulunmaktadır.

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.

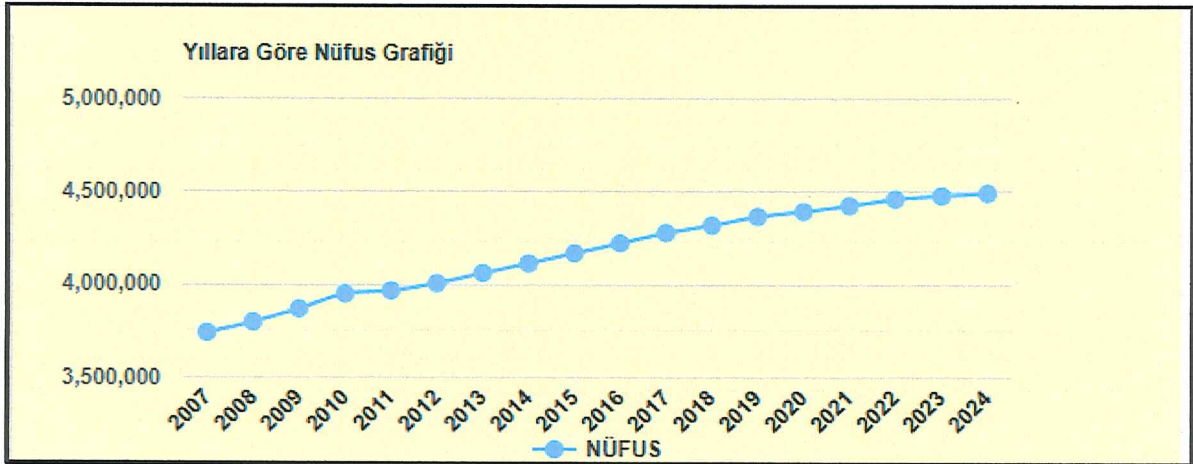
3. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ

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.

Tablo 1: İzmir İli Yıllara Göre Nüfus

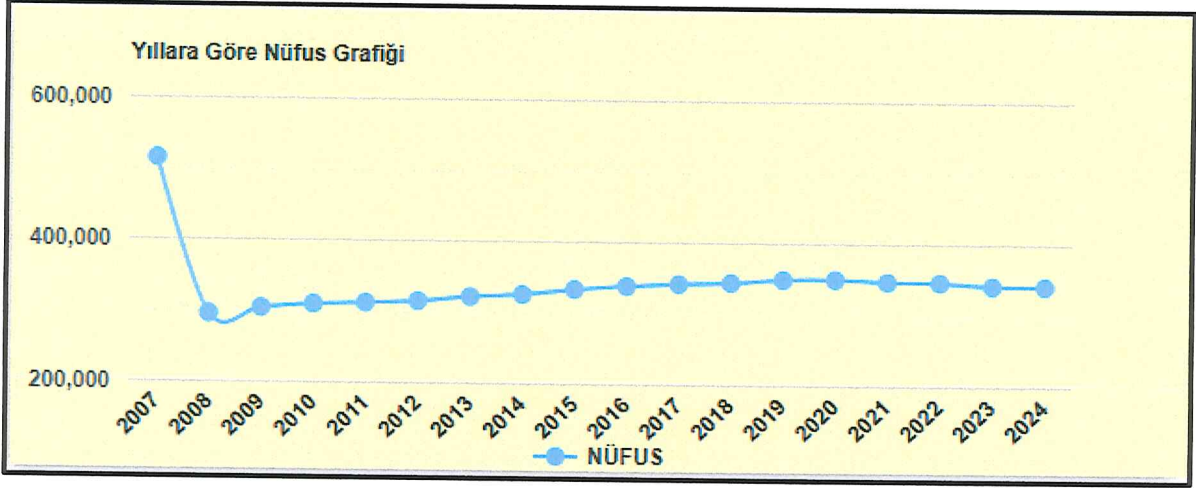
Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	4.493.242	2.223.833	2.269.409
2023	4.479.525	2.221.180	2.258.345
2022	4.462.056	2.215.716	2.246.340
2021	4.425.789	2.199.287	2.226.502
2020	4.394.694	2.187.226	2.207.468
2019	4.367.251	2.174.319	2.192.932
2018	4.320.519	2.152.585	2.167.934
2017	4.279.677	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.



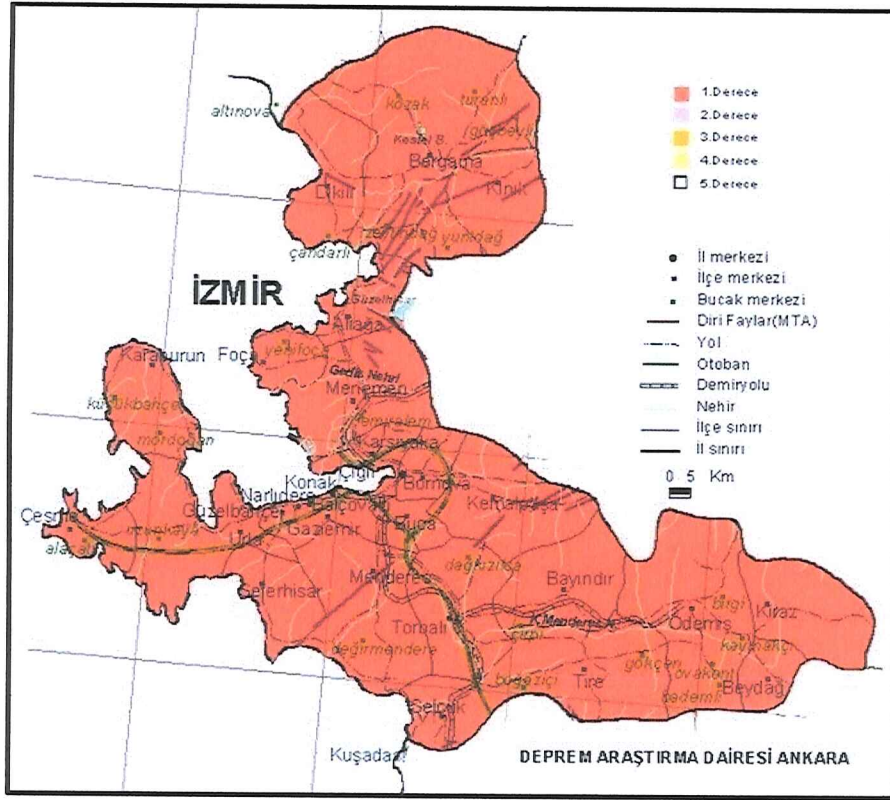
Grafik 2: Karşıyaka İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişim Grafiği

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.

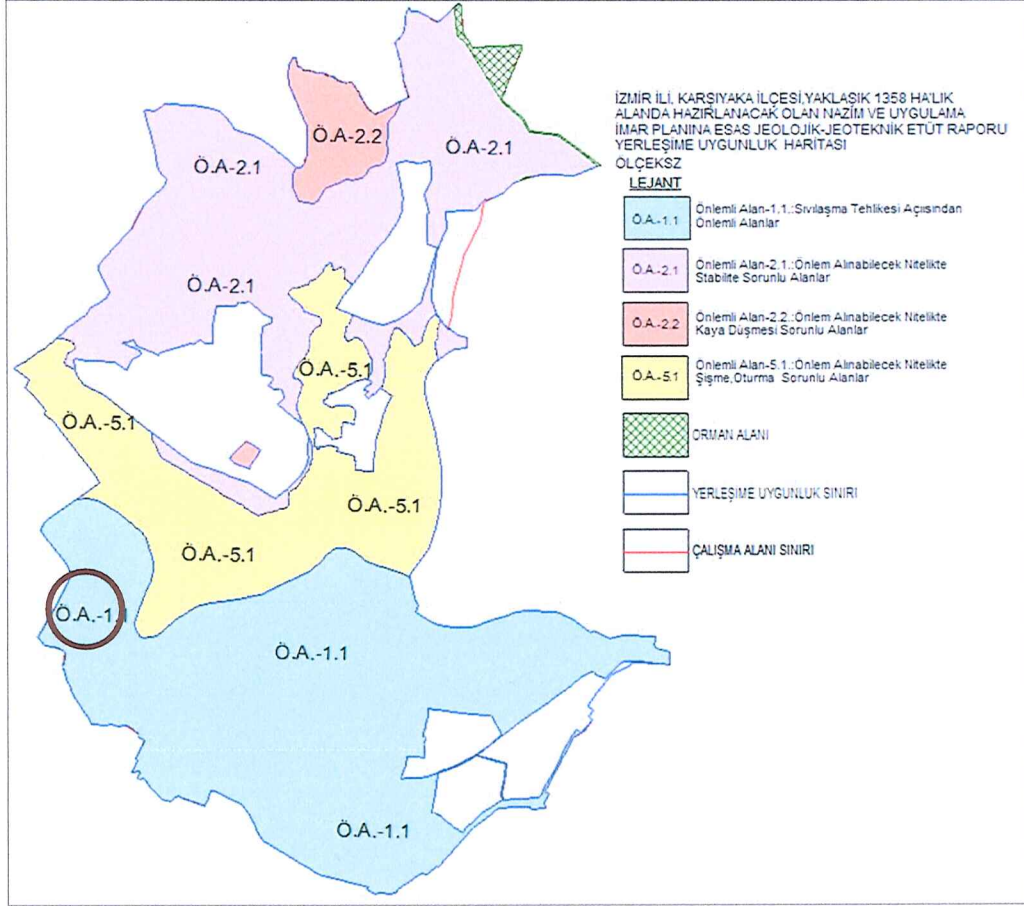
Bölgenin deprem tehlike ve risk analizini yapabilmek amacıyla inceleme alanı ve civarını kapsayan bölgeyi etkileyen kaynak fay zonlarında 1900-2022 yılları arasında olmuş M=4 ve daha büyük depremler incelenmiştir.



Harita 3: İzmir İli Deprem Risk Haritası

3.3. JEOLÖJİK 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 Önlemleri Alan 1.1 (Ö.A-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar” olarak değerlendirilmiştir.



Harita 4: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası

Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri 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 yanal yayılma beklenen alanlardır. Bununla birlikte, alüvyon birimlerin litolojik özellikleri, yanal ve düşey yönde oldukça değişkenlik gösterdiğinden şişme-oturma ve taşıma gücü sorunları da yaşanabilecek alanlardır. Ekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-1.1 simgesi ile gösterilmiştir (EK-XIII).

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 projelendirilmesi gerekir.

- 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 şevi, 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.

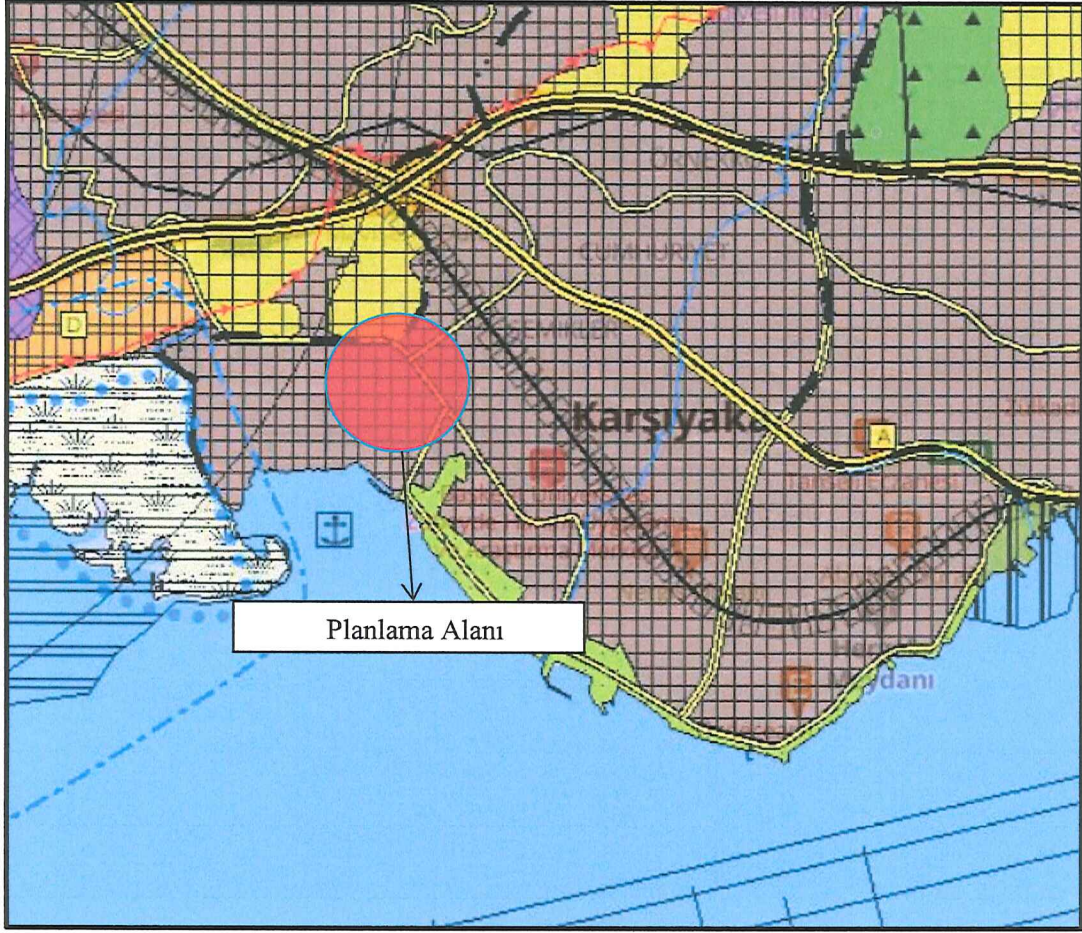
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

3.4. TEKNİK ALTYAPI

3.4.1. ULAŞIM ANALİZİ

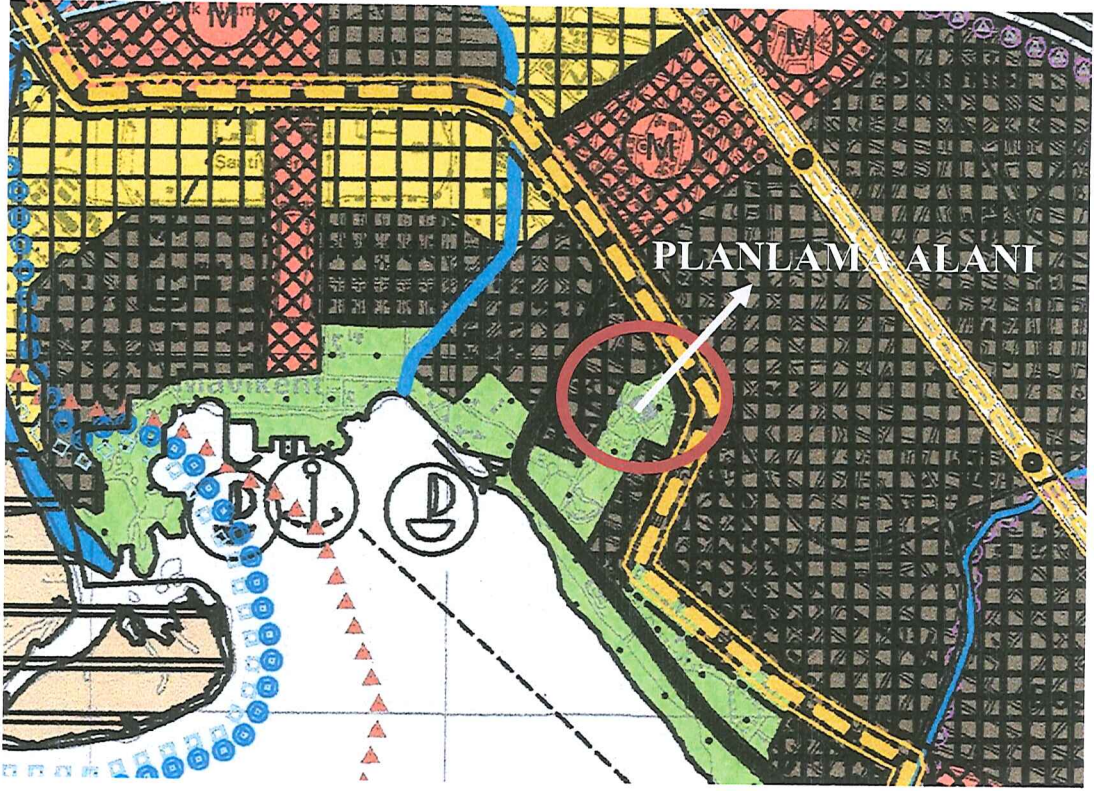
İzmir İli; kuzeyinde Manisa, doğusunda Uşak, güneyinde Aydın ili ile komşudur. Bölgede iller arası ulaşım ağının omurgasını İzmir-Aydın-Denizli otoyolu oluşturmaktadır.



Harita 7: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

5.1. 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

5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı 9850 Ada 3 parsel 1/500 planında Özel Proje Alanı içerisinde bulunmaktadır.

6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

6.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Planlama alanı; İzmir İli Karşıyaka İlçesi Şemikler Mahallesi içerisinde yer alan 9850 Ada 3 Parsel ve tescil harici alanı kapsamaktadır. Planlamanın temel amacı alan içerisinde Riskli Yapıların bulunduğu ve bununla beraber çevresinde çok fazla konut kullanımı olduğu çevrede bulunan yapılaşmaların ihtiyaç duyduğu sosyal alanları oluşturmak amacıyla hazırlanmıştır.

9850 ada 3 parselde ise Özel Sosyal Altyapı Alanı ve Ticaret Alanı önerilmiştir. Tescil Harici kısma ise 10 metrelik yol önerilmiştir bu şekilde parsellerimiz yoldan cephe alacaktır.



Harita 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi

İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ ŞEMİKLER MAHALLESİ, 9850 ADA 3 PARSEL VE TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 4: Teklif Plan Alan Dağılımı

TEKLİF PLAN ALAN DAĞILIMI		
KULLANIM	YÜZDE	ALAN
TİCARET ALANI	8.26	1,351.00
ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANI	38.33	6,260.00
YOL	2.94	519
TOPLAM	100	8,130

PLANIN İSMİ		İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ ŞEMİKLER MAHALLESİ 9846 ADA 1 PARSEL 9850 ADA 3 PARSEL VE TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU		1/5000
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		

NİL PLANLAMA DANIŞMANLIK TİC. LTD. ŞTİ.
Aşağı Öveçler Mah. 1292 Sk. No: 14/A
Çankaya / ANKARA
Başken V.D. 631 147 9005
Mersis No: 0631147900500001