

**İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, ADNAN SÜVARİ MAHALLESİ
2373 ADA 13,23,32 PARSELLER VE 2376 ADA 1 PARSELDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN
AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1.	MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER	2
1.1.	PLANLAMA ALANI	2
2.	ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	2
2.1.	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	2
2.2.	1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	3
2.3.	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	4
2.4.	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	5
3.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	6
3.1.	PLAN KARARLARI	6

İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, ADNAN SÜVARİ MAHALLESİ 2373 ADA 13,23,32 PARSELLER VE 2376 ADA 1 PARSELDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

1.1. PLANLAMA ALANI

Plan değişikliğine konu Karabağlar ilçesi Adnan Süvari mahallesi 2373 ada 13,23,32 parseller ile 2376 ada 1 parselde; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanarak 12.11.2025-11.12.2025 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkarılmıştır. Askı sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucu Dokuz Eylül Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığının itirazı kapsamında üniversitenin faaliyetlerinin devamlılığını sağlanması amacıyla gerekli düzenlemeler yapılmıştır.



Harita 1: Uydu Görüntüsü

2. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı; Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 08.09.2023 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında L18 paftasında "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kalmaktadır.



Harita 2: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

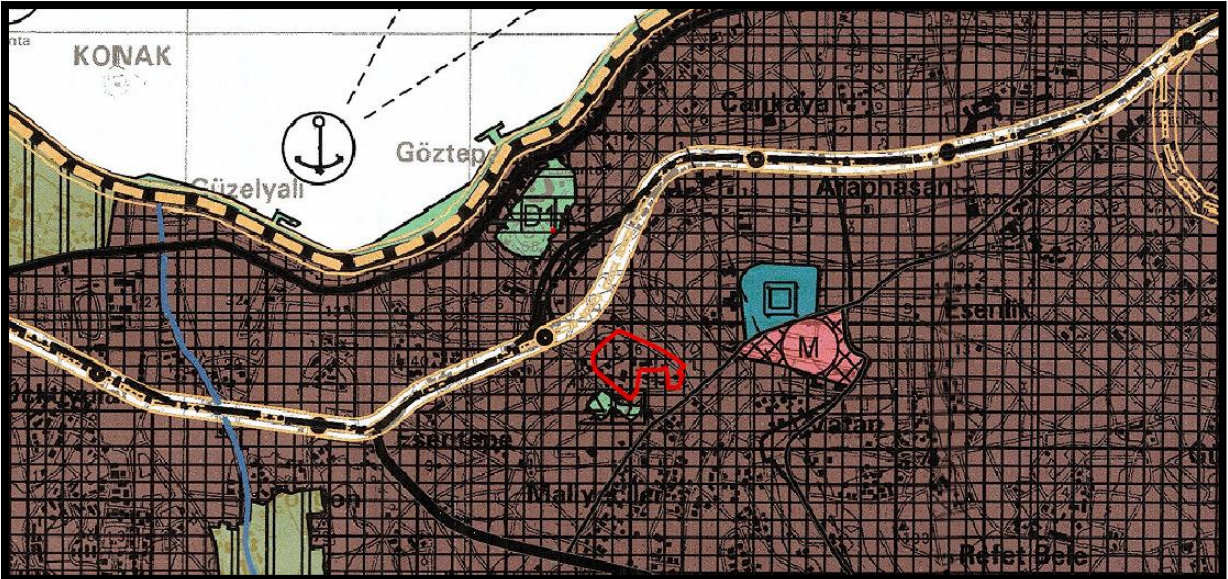
1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinde üniversite ve sit alanlarına ilişkin plan hükümlerinde;

4.6. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI: BU PLANLA BELİRLENMİŞ KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARI İLE BU ALANLARLA BÜTÜNLEŞEN DİĞER KENTSEL KULLANIM ALANLARINDIR.

4.7. KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR: BÜYÜKŞEHİR VE/VEYA İLÇE BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN, İÇİNDE BOŞ ALANLARI BARINDIRSA DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN ALANLARDIR.” Denilmektedir.

2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan çalışmasına konu alan; İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 08.10.2012 tarihinde onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında L18A1 paftasında “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımında kalmaktadır.



Harita 3: 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

SELMA KISA PLANLAMA

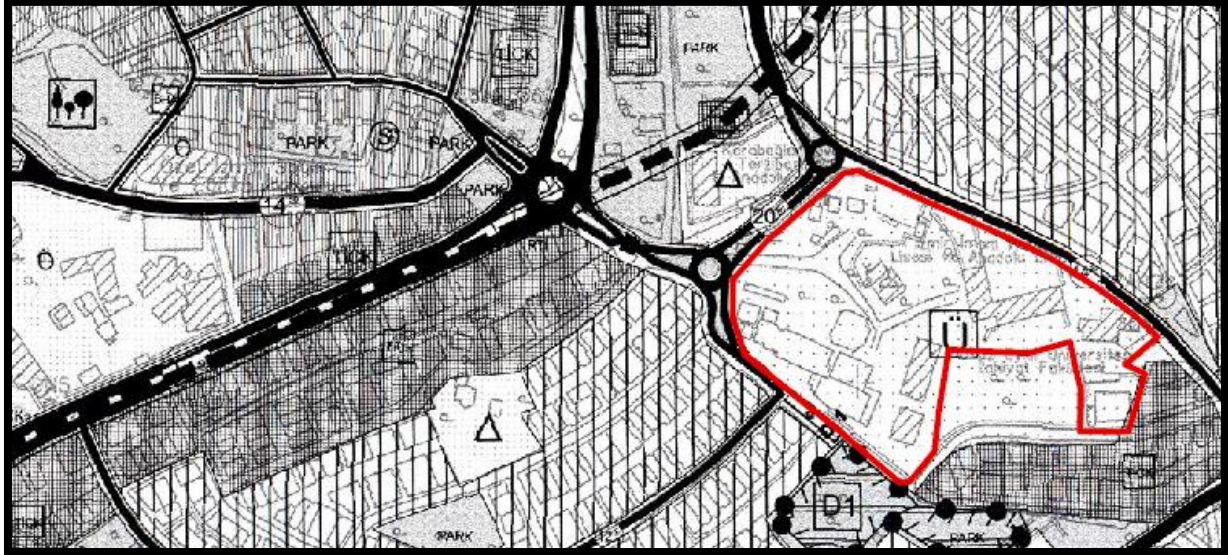
ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR
Tel & Faks: 0232 3888870 GSM: 0507 9409851 E-mail: skplanlama@gmail.com

1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plana ilişkin plan hükümlerinde;

“4.6.1. KENTSEL YERLEŞİK (MESKUN) ALANLAR: BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE VAROLAN, İÇİNDE BOŞ ALANLARI BARINDIRSA DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN ALANLARDIR.” Denilmektedir.

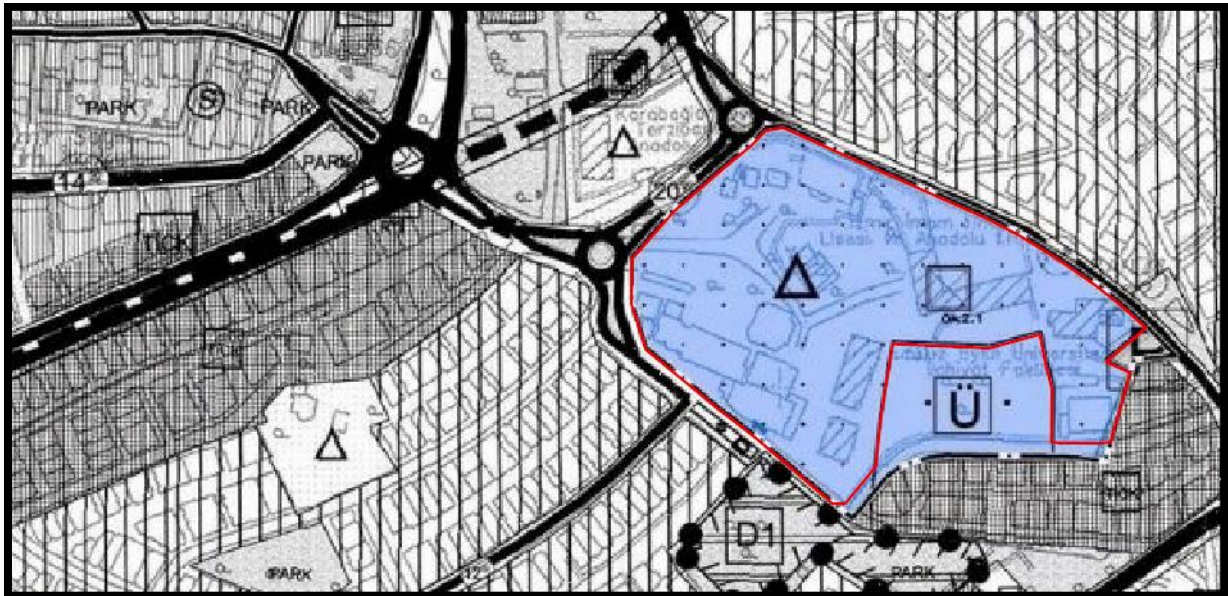
2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı 05.08.2015 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Karabağlar 1.Etap Nazım İmar Planı (Hatay-Üçkuyular Kesimi) nazım imar planında L18A12B paftasında **“Yüksek Öğretim Alanı”** kullanımında kalmaktadır.



Harita 4:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Onay Tarihi 05.08.2015)

Planlama alanı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanarak 12.11.2025-11.12.2025 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkarılan nazım imar planında eğitim alanında kalmaktadır.



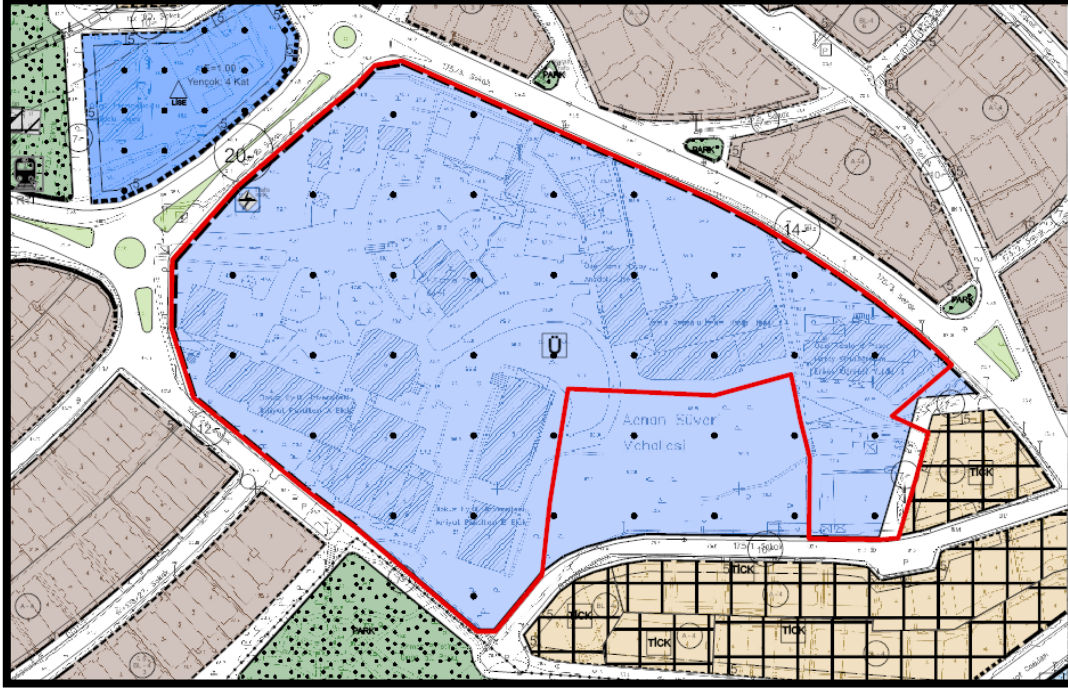
Harita 5: 1/5000 ölçekli nazım imar planı (Askı tarihi 12.11.2025-11.12.2025)

SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR
Tel & Faks: 0232 3888870 GSM: 0507 9409851 E-mail: skplanlama@gmail.com

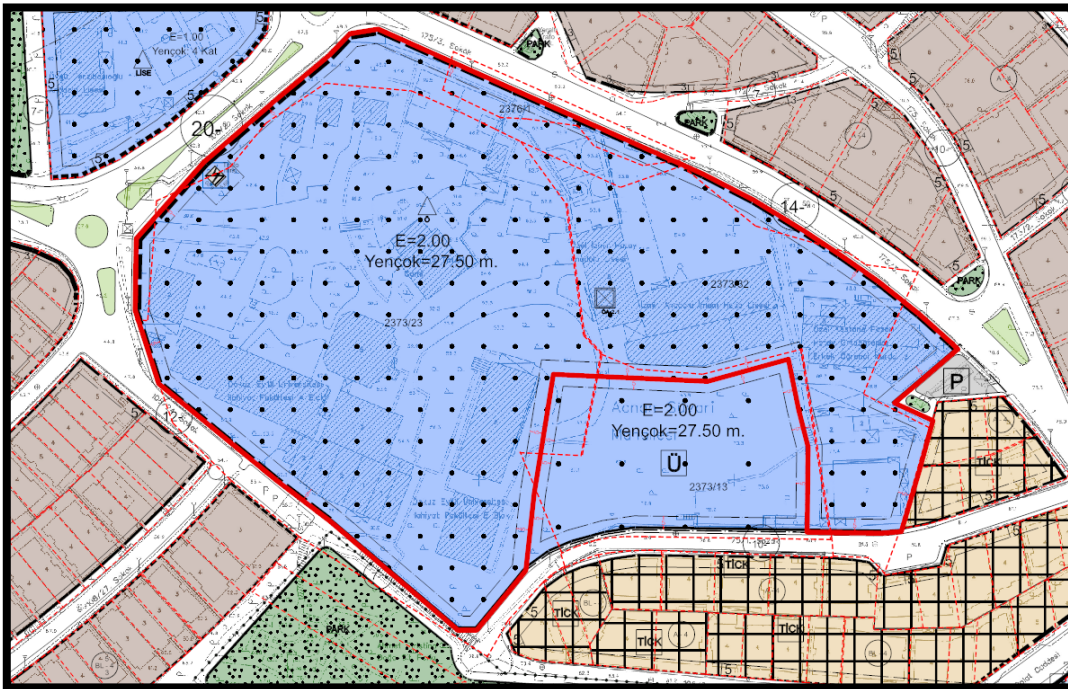
2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Söz konusu uygulama imar planı İzmir Büyükşehir Belediye meclisinin 13.09.2019 tarihinde onaylanan imar planına göre planlama alanındaki 2373 ada 13-23-32 parseller ile 2376 ada 1 parsel Üniversite Alanı kullanımında kalmaktadır.



Harita 6: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Onay tarihi: 13.09.2019)

Planlama alanı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanarak 12.11.2025-11.12.2025 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkarılan uygulama imar planında özel eğitim alanında kalmaktadır.



Harita 7: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR
Tel & Faks: 0232 3888870 GSM: 0507 9409851 E-mail: skplanlama@gmail.com

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

12.11.2025-11.12.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği askı sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucu Dokuz Eylül Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığının itirazı kapsamında üniversitenin faaliyetlerinin devamlılığını sağlanması amacıyla gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

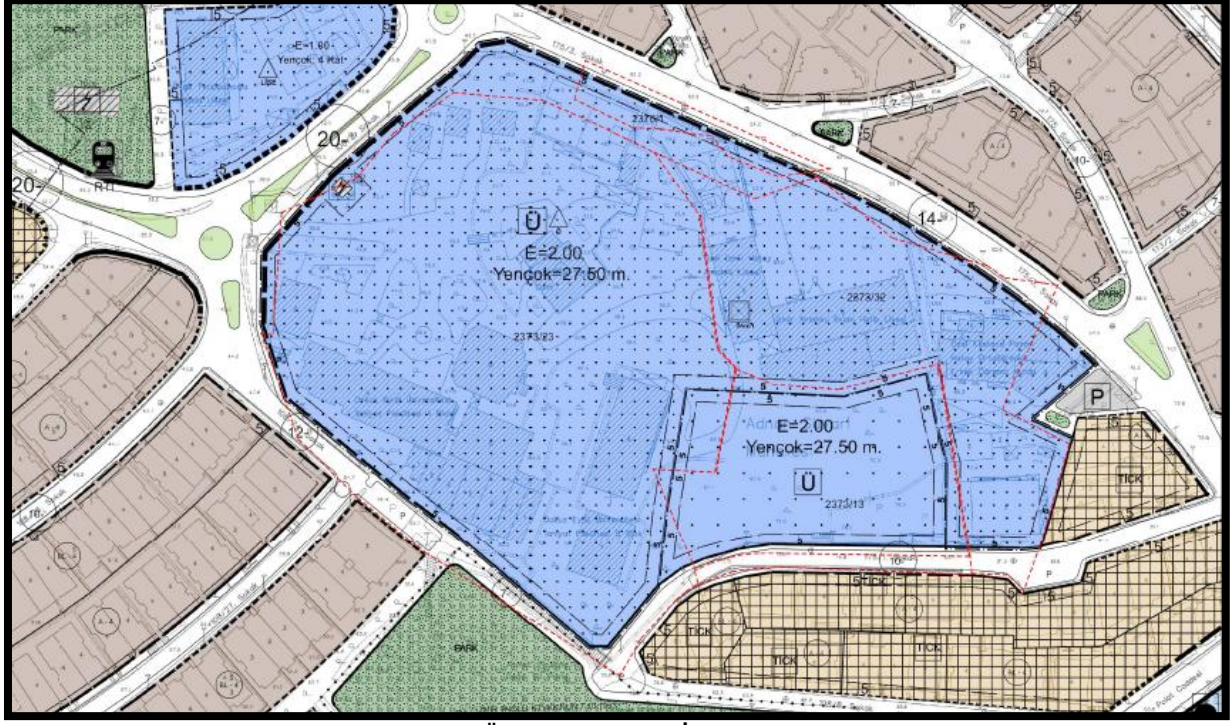
3.1. PLAN KARARLARI

Planlama alanındaki vakıf mülkiyeti, bu mülkiyet üzerinde 15.03.1984 tarihli irtifak sözleşmesi kapsamındaki yüksek öğretim kullanımı ile milli eğitim bakanlığının tasarruf hakkı dikkate alınarak; alanın tüm kullanıcılarının hakları, talepleri ve faaliyetlerinin devamlılığını sağlamak kamuya herhangi bir kamulaştırma yükü getirmemek adına intifa hakkı kurulu olan alandaki üniversite kullanımı gereği özel eğitim ve yüksek öğrenim gösterimleri belirlenmiştir. Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 9. Maddesi 5. Bendindeki “ (5) İmar planlarında, bu Yönetmelikte tanımlanan veya plan gösteriminde bulunan kullanımlardan birden fazla mekânsal kullanımın aynı alanda bir arada bulunması durumunda uygulamaya yönelik alan kullanım oranları, otopark, yeşil alan ve benzeri sosyal ve teknik altyapı kullanımlarına ilişkin detaylar ile gerektiğinde bağımsız bölüm sayısı, plan raporu ve plan notlarında ayrıntılı olarak açıklanır. ” hükmü kapsamında planda iki kullanım türü gösterilmiş ve plan notlarında bu kullanımlara yönelik düzenleme yapılmıştır. Dokuz Eylül Üniversitesine ait olan mülkiyet yüksek öğretim alanı olarak belirlenmiş, hem eğitim amaçlı hem de yüksek öğretim amaçlı kullanımın yer alacağı alan yüksek öğretim ve özel eğitim alanı olarak iki kullanım birlikte belirlenmiştir. Yüksek öğretim ve özel eğitim alanının birlikte belirlendiği alanda 2373 ada 23 parselin bu plan sonrasındaki uygulama ile oluşacak imar parselinde irtifak hakkına dayalı olarak yüksek öğretim kullanımı yer alacak; alanın kalan bölümü eğitim tesisi amaçlı olarak kullanılacaktır. Eğitim tesisi alanı olarak kullanılacak bölümde gerekli hallerde veya vakıf ile protokol yapmak koşuluyla Milli Eğitim Bakanlığınca da kullanım söz konusu olacaktır. Planlama alanı içinde hedeflenen durum bugüne kadar devam eden mevcut kullanımın devamlılığının sağlanmasıdır. Ancak mevcut yapılarda esaslı tadilat gerekmesi ve ilave yapılaşmaya gidileceğinden plan değişikliği öncesindeki planda belirlenmemiş olan yapılaşma koşullarının belirlenmesi ve alandaki mülkiyet durumuna göre kullanım tanımlamalarının yapılmasıdır. Yapılan düzenleme ile alandaki tüm kullanıcılar kendi tasarruf yetkisi dahilinde kullanımını sağlamış olacaktır. Bugüne kadar devam eden karmaşa ve belirsizlik ortadan kaldırılmıştır. Plan notlarında da buna ilişkin düzenleme yapılmıştır.

Plan değişikliği yapılan alanda mevcut yapılaşma ve onaylı projesine göre başlayan yapılaşma durumu dikkate alınarak Emsal=2.00 Yençok=27.50m belirlemesi yapılmıştır.

Tablo 1:Mevcut Öneri Arazi Kullanım tablosu

KULLANIM TÜRÜ	ASKIDAKİ İMAR PLANI(ALAN M ²)	ÖNERİ (ALAN M ²)	FARK
ÖZEL EĞİTİM	39064	0	- 39064
YÜKSEK ÖĞRETİM VE ÖZEL EĞİTİM	0	39064	39064
TOPLAM	39064	39064	0



Harita 8:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Gizem KÜÇÜKPEHLİVAN
Y. Şehir Plancısı

Selma KISA
A Grubu Şehir Plancısı