

KARŞIYAKA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ,
FİKRİ ALTAY MAHALLESİ 32333 ADA 14
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 116

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 01.06.2023

ÖLÇEK:1/1000

PİN:UİP- 351024434

KONU: İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, FİKRİ ALTAY MAHALLESİ 32333 ADA 14 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Demet SAATÇİ
Şehir Plancısı

Yüksel Egenen DİŞLİ
Şehir Plancısı

Nehir YÜKSEL
Plan ve Proje Müdürü

Zeki YILDIRIM
Şehir Plancısı
Başkan Yardımcısı

Meclis Karar No : 05.771
Meclis Karar Tarihi : 14.07.2023

Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Cemil TUĞAY
Karşıyaka Belediye Başkanı

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, FİKRİ ALTAY MAHALLESİ 32333 ADA 14 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI	1
1.1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu	1
1.2. Mülkiyet Bilgisi.....	2
2. İMAR PLANI SÜREÇLERİ	3
2.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	3
2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	4
2.2.1. 1/1.000 ölçekli 19.09.1985 Tarih Onaylı Şemikler Uygulama İmar Planı... 4	
2.2.2. 1/1000 ölçekli 04.07.1996 yılı onaylı Yürürlükteki Şemikler Uygulama İmar Planı Revizyonu.....	4
3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ.....	5
3.1. Plan Değişikliği Gerekçesi	5
3.2. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	5

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Karşıyaka İlçe Sınırı	1
Şekil 2:Planlama Alanının Konumu	2
Şekil 3:Tapu Kaydı	2
Şekil 4:1/5.000 ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı	3
Şekil 5:19.09.1985 yılı onaylı Şemikler Uygulama İmar Planı	4
Şekil 6:04.07.1996 yılı onaylı 1/1000 ölçekli Şemikler Uygulama İmar Planı Revizyonu	4
Şekil 7:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi	5

1. PLANLAMA ALANI

1.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU

İzmir ili, Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi'nin doğusunda 38-39 enlem, 27-28 boylamlar arasında yer almaktadır. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ve Ege Denizi ile sınırlanmaktadır. 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile belirlendiği üzere İzmir il sınırı, Büyükşehir Belediyesi sınırlarını tanımlamaktadır. İzmir iline bağlı Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla olmak üzere toplam 30 ilçe bulunmaktadır. İzmir ili 11.906 km² yüzölçümüne sahiptir. Nüfusu, 2019 ADKS'ne göre 4.367.251 kişidir. İzmir hem nüfus büyüklüğü hem de sosyoekonomik gelişmişlik bakımından 81 il içinde üçüncü sırada yer almakta olup yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir.

Karşıyaka ilçesi İzmir körfezinin kuzeyinde Yamanlar Dağı etekleri ile deniz arasında bulunan bölgede konumlanmakta olup, yüzölçümü 5462 ha, denizden yüksekliği 1-700 metre arasında değişmektedir. Karşıyaka Belediyesi, 1984 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin kurulması ile Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçe belediyesi olmuştur.



Şekil 1: Karşıyaka İlçe Sınırı

Planlama Alanı Karşıyaka ilçe sınırları içerisinde, Fikri Altay Mahallesi 6235/1 sokak ile 6184 sokak kesişiminde yer almaktadır.



Şekil 2:Planlama Alanının Konumu

1.2. MÜLKİYET BİLGİSİ

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Fikri Altay Mahalle sınırları içerisinde yer alan 32333 ada 14 numaralı parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup Milli Eğitim Bakanlığına tahsislidir.

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	32333/14
Taşınmaz Kimlik No:	14252538	AT Yüzölçüm(m2):	6629.00
İl/İlçe:	İZMİR/KARŞIYAKA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Karşıyaka	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEDEBAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DEDEBAŞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/254	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	OKUL
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ			
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
Beyan	MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞINA TAHSİSLİDİR.(Şablon: Diğer Beyanlar)		Karşıyaka - 20-05-2014 00:00 - 12288

Şekil 3:Tapu Kaydı

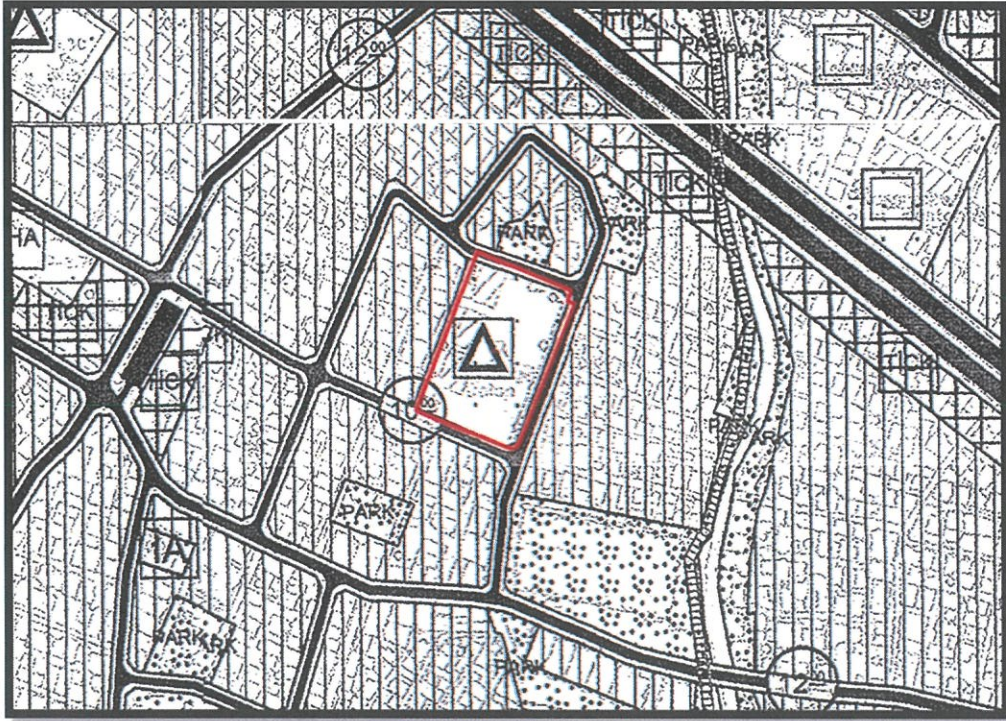
2. İMAR PLANI SÜREÇLERİ

2.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan Değişikliğine konu alan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2019 tarih ve 05.117 sayılı kararı ile uygun görülerek 27.03.2019 tarihinde onaylanan **1/5000 ölçekli Karşıyaka 2.Etap Nazım İmar Planı** L18A03D Plan Paftasında yer almaktadır. Söz konu alan Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Eğitim Alanı" kullanımında kalmaktadır.

1/5000 ölçekli Karşıyaka 2.Etap Nazım İmar Planı Plan Notları;

6.2.9. Eğitim Alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için ayrılan alanlardır. Özel Eğitim Tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının uygun görüşü alınması zorunludur. Bu alanlarda yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.



Şekil 4:1/5.000 ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı

2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

2.2.1. 1/1.000 ölçekli 19.09.1985 Tarih Onaylı Şemikler Uygulama İmar Planı

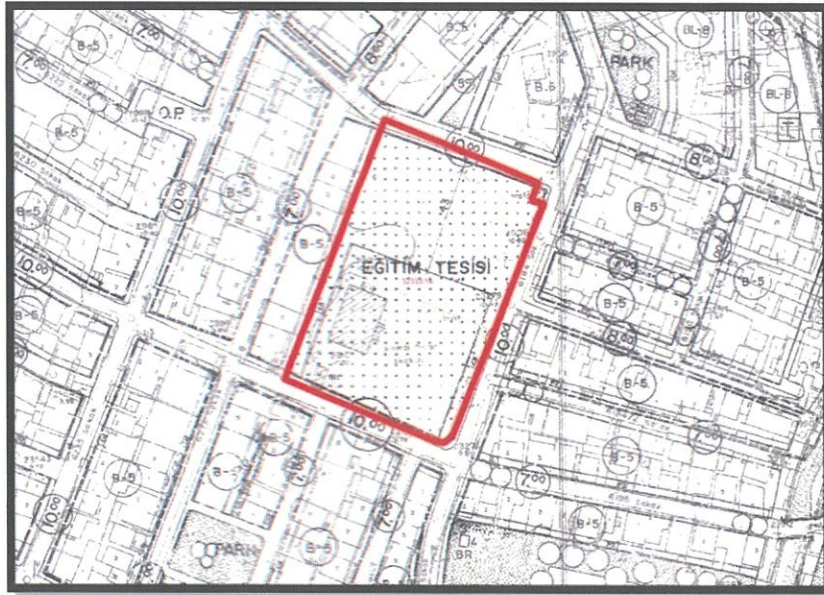
19.09.1985 yılı onaylanan Şemikler Uygulama İmar Planında plan değişikliğine konu parsel "Eğitim Alanı" olarak belirlenmiştir. Parselin kuzeyinden geçen 10 metrelik yola cephesinde "43 metre yapı yaklaşma sınırı", 6184 sokak ve 6235/1 sokakların cephesi ile konu alanına bitişik cephesinde "5 metre yapı yaklaşma sınırı" belirlenmiştir.



Şekil 5:19.09.1985 yılı onaylı Şemikler Uygulama İmar Planı

2.2.2. 1/1000 ölçekli 04.07.1996 yılı onaylı Yürürlükteki Şemikler Uygulama İmar Planı Revizyonu

Yürürlükte olan; 04.07.1996 yılı onaylı Şemikler Uygulama İmar Planı Revizyonunda söz konusu parselin 1985 yılı onaylı İmar Planında plan kararları korunmuştur.



Şekil 6:04.07.1996 yılı onaylı 1/1000 ölçekli Şemikler Uygulama İmar Planı Revizyonu

3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İzmir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 06.04.2023 tarih ve 73884339 sayılı yazısı ile Fikri Altay Mahallesi 32333 ada 14 parselde 32 derslikli okul binası yapılmak istendiği belirtilerek; yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında kullanım kararı "Eğitim Alanı" olarak belirlenen taşınmazın çekme mesafelerinin düzenlenmesine ilişkin plan değişikliği talep edilmektedir.

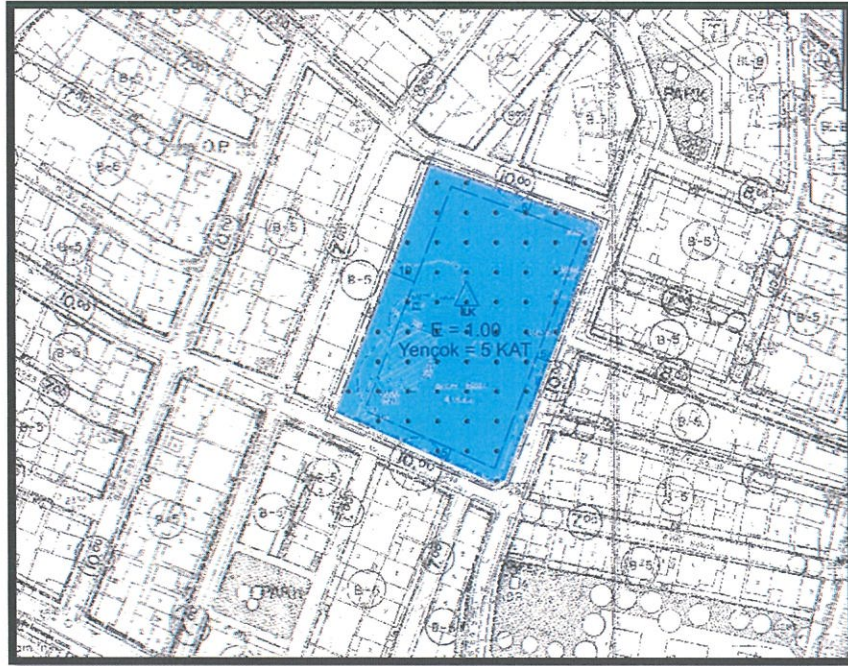
3.2. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yürürlükteki İmar Planlarında plan değişikliğine konu alanın yakın çevresindeki donatı alanı kullanımlarının yapılaşma kararları incelendiğinde çekme mesafelerinin minimum "5 metre" ve "10metre" olarak belirlendiği görülmektedir.

Parselin kuzeyinden geçen 10 metrelik yol cephesindeki "43 metre yapı yaklaşma sınırı" düzenlenerek "5 metre yapı" , konut alanına bitişik cephesindeki "5 metre yapı yaklaşma sınırı" olarak belirlenen çekme mesafesi "10 metre" olarak belirlenmiş olup 6184 sokak ve 6235/1 sokakların cephesindeki "5 metre yapı yaklaşma sınırı" korunmuştur.

Eğitim Alanı yapılaşma kararı ise "Emsal =1.00" ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.05.2021 tarih ve 05.558 sayılı Kararında belirtilen "Sosyal Altyapı Alanı olarak belirlenen imar adalarında Yençok=5 kattır." ifadesi doğrultusunda "Yençok=5 Kat" olarak belirlenmiştir.

Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerinde Eğitim Tesisleri; Sosyal Altyapı Alanları – Eğitim Tesisleri Alanı başlığı altında Anaokul, Ortaokul, İlkokul, Lise, şeklinde ayrıldığından ve de söz konusu alan mevcut durumda "Özgiller Dalan İlkokulu" kullanımında olduğundan plan değişikliği ile alanın "Eğitim Tesisi" kullanım kararı " İlkokul Alanı" olarak düzenlenmiştir.



Şekil 7:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi