

1/1000 Ölçekli Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin Bir Kısmını Kapsayan, 1. ve 2. Etap Plan Sınırları Dışında Kalan 108 Hektarlık Alana İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği Açıklama Raporu



**ŞEHİR PLANCISI
MEHMET METİN DOĞRUL**

İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ	
BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI:	ÖLÇEK: 1/1000
BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ:	
PİN: UİP- 351013399	
KONU: 1/1000 ÖLÇEKLİ CUMHURİYET, İNÖNÜ VE ÖRNEKKÖY MAHALLELERİNİN BİR KISMINI KAPSAYAN, 1. VE 2. ETAP PLAN SINIRLARI DIŞINDA KALAN 108 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU	

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMA GRUBU

GÜLAY BOZKURT

A GRUBU ŞEHİR PLANCISI

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No: 10173
Oda Sicil No: 254

MEHMET METİN DOĞRUL

YETKİLİ ŞEHİR PLANCISI

M. METİN DOĞRUL

Şehir Plancısı (YTÜ)
Mansuroğlu Mh. 513/1 Sk. No:6 D:12
Bayraklı / İZMİR
Bornova V.D. 2781031 60208
Tel: 0533 364 04 22

KEREM DEMİR

ŞEHİR PLANCISI

**İzmir Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje
Müdürlüğü 02.12.2023 tarih ve (2023/15.)
Sayılı Meclis Kararı Ekidir.**

Şehir MÜKSEBİ
Şehir Plan ve Proje Müdürü

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve
Şehircilik Daire Başkanlığının 28/12/2023 tarih ve
1721782 sayılı yazısına cevaben iletilen 29.12/2023
tarih ve 207870 sayılı yazının ekidir.

Meclis Karar No : 1356

Meclis Karar Tarihi : 15.12.2023



Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Cemil TUĞRUL
Karşıyaka Belediye Başkanı

İZMİR İLİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ CUMHURİYET, İNÖNÜ VE ÖRNEKKÖY MAHALLELERİNİN BİR KISMINI KAPSAYAN, 1. VE 2. ETAP PLAN SINIRLARI DIŞINDA KALAN 108 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU 11 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.

1. GİRİŞ

1/1000 Ölçekli Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan, 1. ve 2. Etap Plan Sınırları Dışında Kalan 108 Hektarlık Alana İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Karşıyaka Belediye Meclisinin 17.04.2023 tarihli ve 103 sayılı kararı ile kabul edilmiş ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.08.2023 tarih ve 05.809 sayılı karar ile değişiklikle uygun bulunarak onanmıştır. Söz konusu plan 07.09.2023- 06.10.2023 tarihleri arasında 1 ay süreyle eş zamanlı olarak T.C. Karşıyaka Belediyesi Bülent Ecevit Kültür Merkezi Binası, web sayfasında (<https://www.karsiyaka.bel.tr/imar-plan-degisiklik>) askıya çıkarılarak ilan edilmiştir. Bu rapor, söz konusu plan itirazları kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Değişikliğine ilişkin açıklamaları içermektedir.

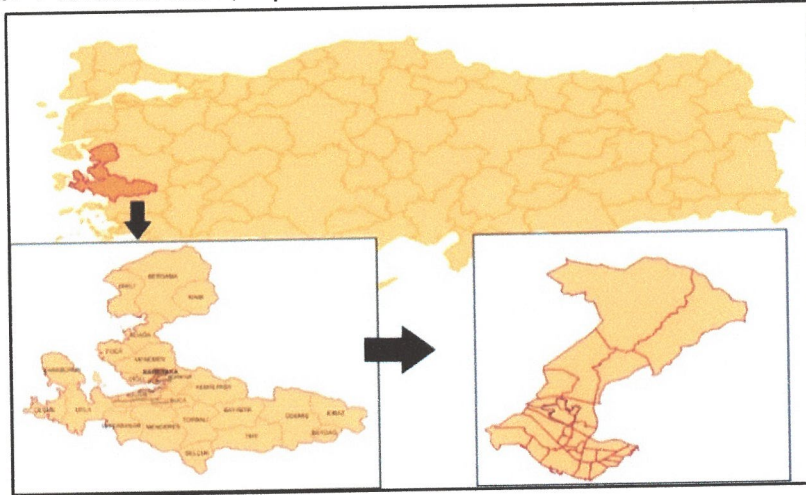
2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

Planlama Alanı, Yamanlar dağ eteğinde Anadolu Caddesinin kuzeyi ile İzmir Çevre Yolunun güneyinde yer almakta olup Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy mahallelerinin içerisinde 108 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Planlama alanının, 72,47 ha Cumhuriyet Mahallesi, 19,59 ha İnönü Mahallesi ve 15,94 ha Örnekköy Mahallesi'ne isabet etmektedir.

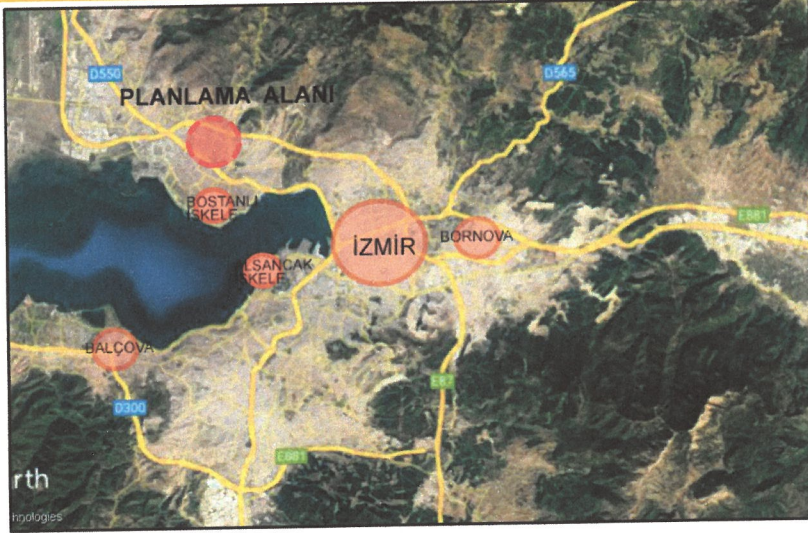
Planlama Alanın yakın çevresinde birçok hastane ve tıp merkezi, alışveriş merkezleri ve rekreasyon alanları bulunmaktadır. İzmir Çevre Yolu ve Anadolu Caddesini arasında bulunan planlama alanı, İZBAN hattına da yakın konumdadır.

2.1. Planlama Coğrafi Konumu

Karşıyaka, İzmir il sınırları içerisinde ve il merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. 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 Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçelerden biri olan Karşıyaka'nın doğusunda Bayraklı ilçesi, batısında Çiğli ilçesi, güneyinde İzmir Körfezi ve kuzeyinde ise Yamanlar Dağı yer almaktadır. Yamanlar Dağı eteği ile deniz arasında kalan kısmı yerleşik alandır. Planlama Alanı, Karşıyaka ilçesi Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy mahallelerinde bulunmaktadır. Planlama Alanının, kuzeyinde İzmir Çevre Yolu, güneyinde Anadolu Caddesi geçmektedir. Planlama alanı, toplamda 108 Hektar bir alanı kapsamaktadır.



Şekil 1. Alanın Konum Haritası



Şekil 2. Alanın İzmir İli İçerisindeki Konumu



Şekil 3. Alanın Karşıyaka İlçesindeki Konumu

3. PLAN HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA ALANININ GELİŞİM SÜRECİ

3.1. Planlama Alanı Ve Karşıyaka İlçesinin Planlama Tarihi

İzmir kent bütününe dair 1905, 1925 yıllarına ait planlama çalışmaları içerisinde yer almadığı görülen Karşıyaka ilçesine yönelik ilk planlama çalışmalarının 1950'lerde onanan 1/2000 ölçekli İzmir Şehri Planları olduğu görülmektedir. 1950'li yıllara ait Le Corbusier planı, Karşıyaka Menemen karayolunun kuzeyinde 100,65 ha alanda yerleşimi öngörmektedir. 1950'li yıllarda Karşıyaka ilçesinin o günkü sınırlar içerisinde yoğun göç hareketleri ve nüfus artış Karşıyaka'daki mekansal dönüşümü etkileyen bir süreci başlatmıştır. İlk olarak 1950'li yıllarda ruhsata tabii olmayan yapıların başladığı görülmektedir.

1954 yılında ilçe statüsüne kavuşan yerleşim, Altınyol bağlantısı dolayısıyla İzmir Merkez'le ilişkisi güçlendikçe sayfiye yeri olmaktan çıkıp kentin üst gelir grubu tarafından iskan edilmeye başlamıştır. Yerleşime ait 1962 halihazır haritalarında ayrı nizam 2-3 katlı müstakil yapılar görülmekte iken 1965 tarihinde çıkan Kat Mülkiyeti Kanunu ile mevcut yapıların yıkılarak yeni çok katlı yapıların inşa edildiği bir sürece girmiştir. 1972 yılı halihazırları haritalarında

Karşıyaka'nın sakin kent dokusunun yerini bitişik nizamda apartmanların aldığı dönem görülmektedir.

Planlı kalkınma dönemi kurumları arasında yer alan ve 1965 yılında kurulan İzmir Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu tarafından 1/25000 ölçekli İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı hazırlanmış, İzmir kent bütünü ve yakın çevresinin bölge ölçeğindeki konumunu irdeleyerek çalışılan Plan 04.01.1973 tarihinde İmar İskan Bakanlığınca onaylanmıştır.

1973 yılında onanan Nazım Planının yukarıda tanımlanan ana kararlarını değiştiren, yatırım kararları ve uygulamalar nedeniyle çeşitli ölçeklerdeki güncel planlar esas alınarak 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Planı Revizyonu 1989 yılında yapılmıştır. Kentte bugüne kadar yapılmış çeşitli plan ve uygulamalar nedeniyle geçerliliğini yitirmiş olan 1/25000 ölçekli İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı 3194 sayılı yasanın 9.maddesi kapsamında Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 07.05.2003 tarihinde iptal edilmiştir.

Üst ölçekli planlar raporun ilerleyen bölümlerinde detaylı olarak ele alınacaktır. Planlama alanı Karşıyaka ilçesinin kuzeyine doğru gelişen bölge içerisinde Çevreyolu ile Anadolu Caddesi arasında yer almaktadır. Kent bütünü içerisinde bugün önem taşıyan odak noktalar arasından bakıldığında ana kullanım kararları, çevresi ve hinterland ile ilişkisi açısından kuzeye yönelen yaşam alanları ile ilişkisi açıkça görülmektedir. Planlamaya konu alan konum açısından önemli bölgelerden biridir.

3.1.1. 1/ 1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Ve Plan Süreçleri

Planlama alanının yakın çevresi uygulama imar plan ölçeğinde incelendiğinde; bölgedeki ilk çalışmanın Cumhuriyet Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilmesi olduğu belirlenmiştir. Gecekondu Önleme Bölgeleri içinde en eskilerinden biri olan ve İmar ve İskan Bakanlığınca 10.01.1964 tarihinde onaylanan Cumhuriyet Mahallesi; Gecekondu Önleme Bölgesi 280 kişi/ha yoğunluğa sahip Konut Bölgesi olarak planlanmış olup 54,77 ha büyüklüğündedir. Alanın ulaşım sistemini İzmir-Çanakkale aksını oluşturan Anadolu Caddesi sağlamaktadır. Ayn güzergah boyunca çalışan toplu ulaşım sistemi Cumhuriyet Mahallesi'nin alt merkezi olduğu Karşıyaka'ya ve Ana Merkez Konaka ulaşımına hizmet etmektedir. İşyeri konut ilişkisi göz önüne alındığında alanın konut olarak seçilmesinin olumlu olduğu belirtilmektedir.

Çeşitli uygulama güçlükleri ve süreç içinde oluşan farklı yapılaşma ve mülkiyet sorunları nedeniyle Karşıyaka Belediye Meclisinin 13.10.1989 gün ve 96 sayılı kararı ile Cumhuriyet Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi'nin 8.24 ha'lık bölümü iptal edilmiştir. Sadece 5 katlı sosyal konutların bulunduğu kısım Cumhuriyet Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ayrılmasına karar verilmiştir (İKNİP Plan Açıklama Raporu).

Ancak arşiv çalışmaları sonucunda edinilebilen ilk planlama çalışması, 1986 yılında onaylanan 31 ha'lık alanı Karşıyaka Cumhuriyet Mahallesi İslah İmar Planı'dır. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan İslah Planları doğrultusunda yapılan Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Plan sınırları içerisinde kalmaktadır.

3.2. Yürürlükteki Mevcut Planlar ve Plan Kararları

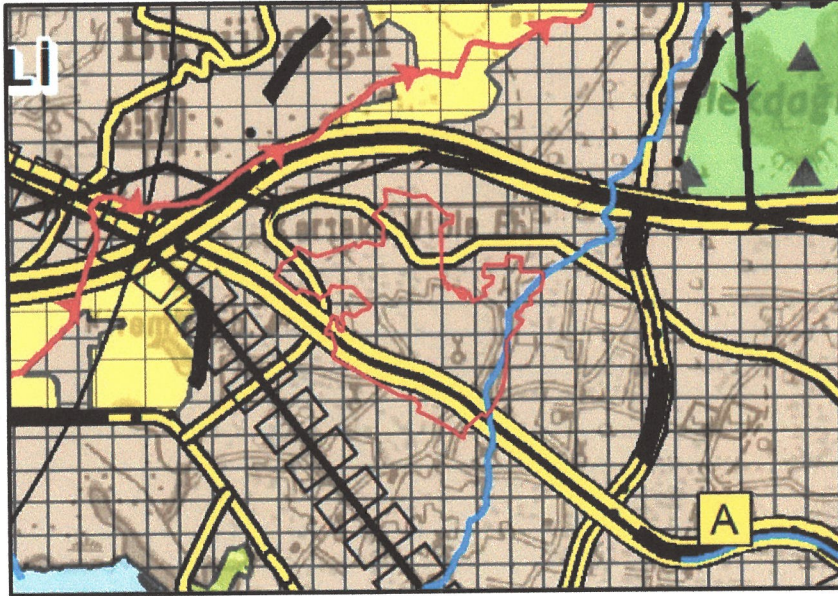
3.2.1. Üst Ölçek

3.2.1.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde planlama alanı L18 Plan paftasında yer almaktadır. İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Askı sürecindeki itirazların

değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanan İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan'a askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılarak 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı web sitesinde İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı duyuruları yapılmaktadır. Duyurular kapsamında baktığımızda L18 Plan Paftasına ilişkin 16.11.2015 onayı sonrasında; 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 ve en son 07.11.2022 tarihinde olmak üzere 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği onaylanmıştır. Ancak Planlama Alanı bu değişikliklerden etkilenmemiştir.

Bu plan ile revizyon imar plan çalışması yapılan alan Kentsel Yerleşik Alan olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda plan uygulama hükümlerine göre "Konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo v.b. gibi sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanlar, küçük sanayi sitesi alanlar, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir." ibaresi bulunmaktadır.



Şekil 4. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı

3.2.1.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

İzmir kent bütünü kapsayan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı karar ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu plana göre çalışma alanı L18-a1 paftasında yer almakta ve "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alan" kullanım kararında kalmaktadır. (Şekil 5)

1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Notları Tanımlar Bölümünde Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar;
"Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır."

Plan Notları'nın Genel Hükümler başlığını taşıyan 6. bölümünde;

“6.7. Kentsel yerleşik alan içinde onaylı imar planlarının öngördüğü nüfus aşılamaz. Yerleşmelerin gelişme alanlarında bu planla önerilmiş yoğunluk ve nüfus değerlerine uyulacaktır.

6.14. Bu planda kentsel yerleşim alanları içinde kalan ve bu planın onayından önce mevzuata uygun biçimde onaylanmış imar planı bulunan sanayi alanlarında, onaylı imar planlarında önerilen yapılaşma koşulları geçerli olup, bu alanlarda hiçbir şekilde endüstriyel yapılaşmada yoğunluk artışı getirecek plan değişikliği/revizyonu ve ilavesi yapılamaz.”

Plan Notları'nın Özel Hükümler başlığını taşıyan 7. bölümünde;

“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 İmar Planı ve Uygulama İmar Planları) belirlenecektir.

7.1.3. Bu alanlarda, büyük ölçekli sanayi, sanayi depolama, parlayıcı ve patlayıcı depolamaya yönelik plan değişikliği yapılamaz.

7.1.4. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar:

Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

7.1.4.1 Bu alanlarda yapı stoğunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir.

7.1.5. Bu planda kentsel yerleşim alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak köy statüsünden mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme özelliği taşıyan alanlarda alt ölçekli imar planı yapılmaya kadar 7.2.4 maddesi geçerlidir. Gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde yapılacak alt ölçekli planlarda imar planına esas kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, nüfus projeksiyon verileri dikkate alınarak gelişme alanı belirlenecektir. Bu planlarda yerleşimin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile civarının doğal özelliklerin dikkate alınması zorunludur.”

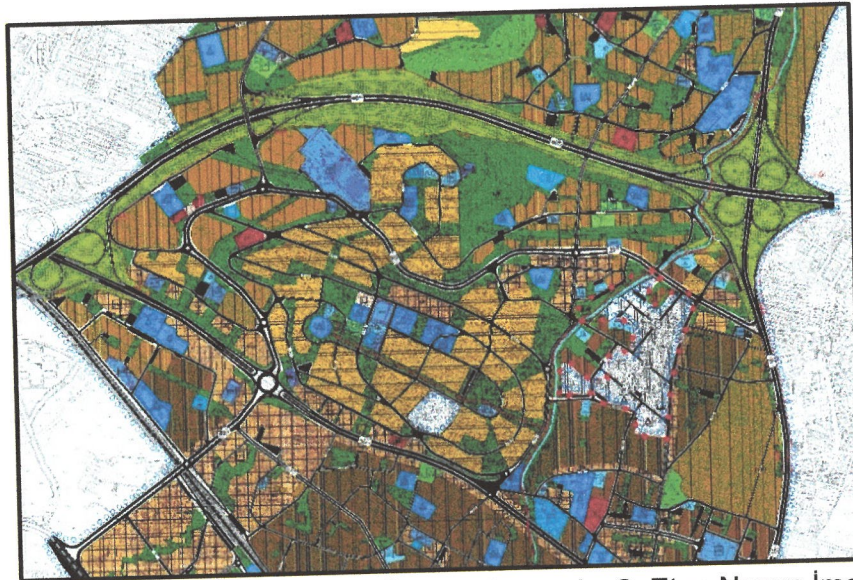


Şekil 5. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı

3.2.2. Alt Ölçek

3.2.2.1. 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı

Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı, İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 12.11.2013 tarih ve 2012/899 E.-2013/1810 K. sayılı kararı ile iptal edildikten sonra; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2019 tarih ve 05.117 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 27.03.2019 tarihinde onanarak askıya çıkarılmıştır. Konu plana askı süreci içerisinde yapılan itirazlar sonrası değerlendirmeler sonucunda ise İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2019 tarih ve 05.561 sayılı meclis kararı ile onanmıştır.



Şekil 6. 2019 Onaylı 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı

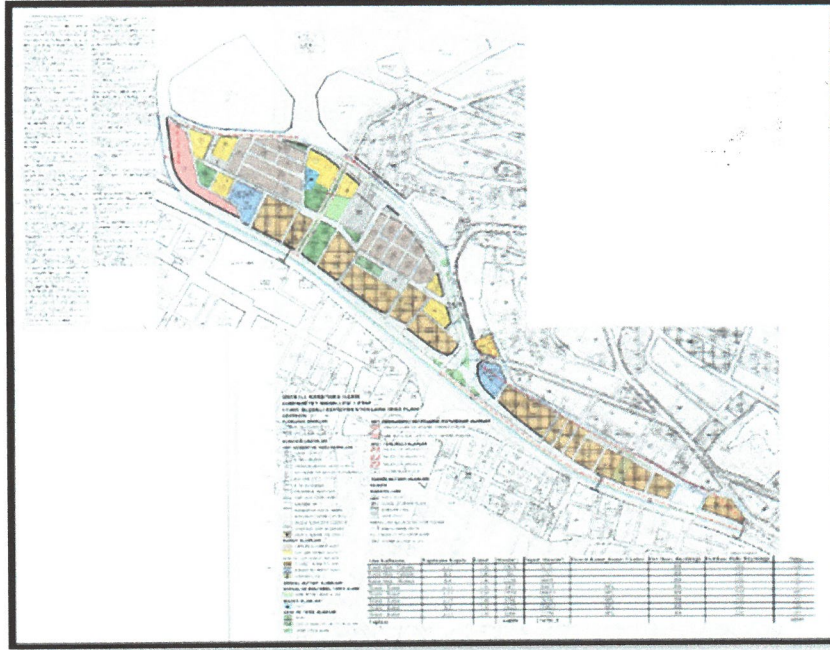
3.2.2.2. Cumhuriyet Mahallesi 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu

Cumhuriyet Mahallesi 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.09.2020 tarih ve 05.710 sayılı kararı ile uygun görülerek 19.11.2020 tarihinde onanmıştır ve 01.12.2020-30.12.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu plan açıklama raporunun

"Yoğunluk Kararları ve Nüfus" başlığı altında 39,21 ha'lık konut alanı Gelişme Konut Alanı (Çok Yüksek Yoğunlukta/400 Kişi/Ha Üstü Brüt Yoğunluk), 10,09 ha'lık alan ise "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirlenmiş, TÜİK verilerine göre 2,62 kişi hane halkı büyüklüğü kabulü ile nüfus 33,762 kişi olarak kabul edilmiştir. Planlama Alan Etaplar halinde ele alındığından donatı alanlarının plan bütünde değerlendirilmesi gerekmektedir.

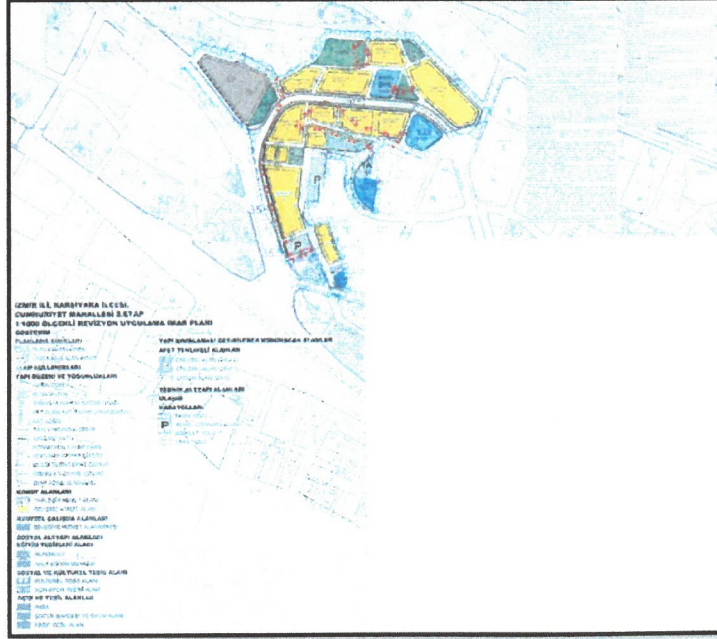
3.2.2.3. Cumhuriyet Mahallesi 1. Etap ve 2. Etap 1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planları

Cumhuriyet Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı toplamda etaplar halinde uygulanmasına karar verilmiş olup, 1. Etap ve 2. Etap Revizyon Uygulama İmar Planları onaylanmıştır. Kalan etaplar birleştirilerek uygulanmasına karar verilmiştir. 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Belediye Meclisi'nin 01.10.2021 tarih ve 221 kararı ile uygun görülüp, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 15.02.2022 tarih ve 05.222 kararı ile onaylanmıştır.



Şekil 7. 1. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

2. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Belediye Meclisi'nin 06.10.2021 tarih ve 228 kararı ile uygun görülüp, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 15.02.2022 tarih ve 05.221 kararı ile onaylanmıştır.



Şekil 8. 2. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

4. PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

1/1000 Ölçekli Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan, 1. ve 2. Etap Plan Sınırları Dışında Kalan 108 Hektarlık Alana İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Karşıyaka Belediye Meclisinin 17.04.2023 tarihli ve 103 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.08.2023 tarih ve 05.809 sayılı karar ile değişiklikle uygun bulunarak onanmıştır. Söz konusu plan 07.09.2023- 06.10.2023 tarihleri arasında 1 ay süreyle eş zamanlı olarak T.C. Karşıyaka Belediyesi Bülent Ecevit Kültür Merkezi Binası, web sayfasında (<https://www.karsiyaka.bel.tr/imar-plan-degisiklik>) askıya çıkarılarak ilan edilmiştir. Askı sürecinde yapılan itirazlar Karşıyaka Belediyesi Belediye Meclisi tarafından 07.11.2023 tarih ve 191 sayılı meclis kararı tarafından karara bağlanmıştır. Yapılan Plan Değişiklikleri aşağıda özetlenmiştir;

4.1. İzmir Büyükşehir Belediyesi Tarafından Plan Notları Arasından Kaldırılan 1.4 Sayılı Plan Notunun Karşıyaka Belediyesi Meclisinin Meclis Kararı Üzerine Revize Edilerek Plana Tekrar Eklenmesi

Söz konusu 1.4 maddesinde "1.4 Emsal oranına esas inşaat alanları ek hesap cetveli tablosunda her parsel için kadastral kök parsel üzerinden hesaplanmış olup, kadastral kök parsel verisinin değişmesi sonucu inşaat alanlarını güncellemeye Karşıyaka Belediyesi yetkilidir" şeklindeki plan notu İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.08.2023 tarih ve 05.809 sayılı karar ile bu madde kaldırılarak plan onanmıştır. Bahse konu plan notu; Kadastro Müdürlüğü arşivinde yapılan inceleme sonucu elde edilen kadastral verilerin düşük bir ihtimal dahi olsa sonradan küçük miktarlarda değişme ihtimaline karşı mülk sahiplerinin mağduriyetine yol açmamak adına oluşturulmuş bir plan notudur. Bu plan notunu kadastral kök verisinde sadece artış olacağı şeklinde yorumlamak gerekmektedir. Düşük bir ihtimal dahi olsa kök parsel verilerinde 1 ya da 2 m² civarında artış olabileceği gibi eksilme de olabileceği göz önünde bulundurulmalıdır. İmar Uygulaması aşamasında yönetmelik gereği Kadastro Müdürlüğü'nden alınması zorunlu olan Mülkiyet Raporu ile kök parsel verileri kesinleştirilecektir. Mülkiyet Raporu alındığında her bir parsel için kesinleşen kök parsel

verisinde olasılıklar dahilinde gerçekleşebilecek düşük miktarlardaki değişikliklerin parsellerin “Ek-Hesap Cetveli Tablosu”ndaki inşaat alanlarına yansıtılması gerekmektedir. Uygulama İmar Planının uygulanabilirliğinin artırılması ve uygulama süreçlerinin hızlandırılması amacıyla bu plan notunun yeniden Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarına alt satırda önerildiği şekliyle dahil edilmesi ya da gerekli görülmesi halinde yürürlükteki kanun ve yönetmelik hükümlerine uygun olacak şekilde revize edilmesi gerektiği düşünülmektedir. Bahse konu hususlar göz önünde bulundurularak ilgili plan notu aşağıdaki şekilde güncellenmiştir;

Revize Plan Notu: “1.4 Emsal oranına esas inşaat alanları ek hesap cetveli tablosunda her parsel için kadastral kök parsel üzerinden hesaplanmış olup, imar uygulaması aşamasında her bir Uygulama Alan Sınırı içindeki kadastral kök parsel verisinin Mülkiyet Raporu ile kesinleştirilmesi sonucu Ek-Hesap Cetveli Tablosunda %2(Yüzde-İki) oranına kadar parsel ile ilgili verileri güncellemeye Karşıyaka Belediyesi Encümeni yetkilidir. %2(Yüzde-İki) üzerindeki güncellemeler Plan Değişikliğine/Revizyonuna tabidir.”

4.2. İzmir Büyükşehir Belediyesi Tarafından Plan Notları Arasından Kaldırılan 1.5 Sayılı Plan Notunun Karşıyaka Belediyesi Meclisinin Meclis Kararı Üzerine Revize Edilerek Plana Tekrar Eklenmesi

Söz konusu 1.5 maddesinde “1.5 Ek hesap cetveli tablosunda her bir buya için belirlenmiş olan toplam inşaat alanı değiştirilmeden imar adasına dağıtım yapılacak parseller doğrultusunda buya sınırı içinde kalan imar adalarının Katlar Alanı Toplamını (KAT) güncellemeye Karşıyaka Belediyesi yetkilidir” şeklindeki plan notu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.08.2023 tarih ve 05.809 sayılı karar ile bu madde kaldırılarak plan onanmıştır. Bahse konu plan notu imar uygulaması aşamasında hangi parselin hangi imar adasına isabet edeceğinin dağıtım cetveli ile belirlenmesi sonucu Katlar Alanı Toplamı (KAT) bakımından Ek-Hesap Cetveli Tablosu ile İmar Paftaları arasında ortaya çıkabilecek uyumsuzlukları gidermeye yönelik olup, uygulama imar planının uygulanabilirliğinin sağlanması adına oluşturulan bir plan notudur. Plan notunun gerekliliği şu şekilde izah edilebilir; Revizyon Uygulama İmar Planı bütününde Düzenleme Ortaklık Payı Oranı yaklaşık %45 olup 5 etap halinde Uygulama Alan Sınırı belirlenmiştir. Ancak Düzenleme Ortaklık Payı kesintisinden sonra hangi parselin hangi imar adasına isabet edeceğine yönelik Harita ve Kadastro Mühendisleri tarafından düzenlenen dağıtım cetveli henüz oluşturulmamıştır. Dolayısıyla Uygulama Alan Sınırları içinde konumlanan parsel numarası ve adedi ile Uygulama Alan Sınırı içindeki toplam inşaat alanı belli olmasına rağmen hangi parselin hangi imar adasına isabet edeceği belli olmadığından, imar paftasında imar adaları üzerinde yazan Katlar Alanı Toplamı (KAT); Uygulama Alan Sınırları içindeki her bir imar adasının imar adaları toplamına oranlanması sonucu elde edilen değer Uygulama Alan Sınırı içindeki toplam inşaat alanı ile çarpılmasından elde edilmiştir. Bu plan notunun varlığı ile Uygulama Alan Sınırı içindeki toplam inşaat alanı değişmeden imar adasına isabet edecek parsel verisine göre imar adasının Katlar Alanı Toplamı (KAT) değişiklik gösterebilecektir. Bu plan notunun kaldırılması durumunda ise İmar Uygulaması aşamasında imar adasına isabet eden parsellerin sahip oldukları inşaat alanları veya katlar alanı toplamı verisi ile imar paftasında imar adası üzerinde yazan katlar alanı toplamı (KAT) örtüşmeyeceğinden imar uygulaması yapılamayacak dolayısıyla imar planı Plan Revizyonu olmadan uygulama kabiliyetini yitirecektir. Bahse konu hususlar göz önünde bulundurularak ilgili plan notu aşağıdaki şekilde güncellenmiştir;

Revize Plan Notu: "1.5. Genel Hükümler 1.3. maddesi doğrultusunda oluşturulan:

-Her bir Uygulama Alan Sınırı içinde her bir parsel için İmar Uygulaması aşamasında kadastral kök parsel verisinin Mülkiyet Raporu ile kesinleştirilmesi sonucu imar adasına dağıtımı yapılacak parseller doğrultusunda uygulama alan sınırı içinde kalan imar adalarının Katlar Alanı Toplamını (KAT) Ek-Hesap Cetveli Tablosu esas alınarak güncellemeye Karşıyaka Belediyesi Encümeni yetkilidir."

4.3. İzmir Büyükşehir Belediyesi Tarafından Plan Notları Arasından Kaldırılan 1.28 Sayılı Plan Notunun Karşıyaka Belediyesi Meclisinin Meclis Kararı Üzerine Revize Edilerek Plana Tekrar Eklenmesi

Söz konusu 1.28. maddesinde "1.28. Uygulama imar planı ile daha yaşanabilir ve sağlıklı yaşam alanları yaratılmasında uygulamaların kolaylaştırılmasını sağlamak için parselde yer alan maliklerin uzlaşısı gerektiğinden uygulama alan sınırı içerisinde yer alan parsellerde en az 2/3 muvafakat aranması esastır" şeklindeki plan notu İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.08.2023 tarih ve 05.809 sayılı karar ile bu madde kaldırılarak plan onanmıştır. Bahse konu plan notu ile uygulama alan sınırı içindeki maliklerin imar uygulamalarına katılımını kolaylaştırmak ve en yüksek oranda katılımcı ile imar uygulamasının gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir. Bahse konu hususlar göz önünde bulundurularak ilgili plan notu aşağıdaki şekilde güncellenmiştir;

Revize Plan Notu: Uygulama imar planı ile daha yaşanabilir ve sağlıklı yaşam alanları yaratılmasında maliklerin uzlaşısı gerekmektedir. Genel Hükümlerin 1.3. maddesi doğrultusunda düzenleme sahası seçilebilmesi için uygulama alan sınırı içerisinde mal sahiplerinin arsa payı oranı itibariyle 2/3 çoğunluğunun muvafakatı aranır"

4.4. Plan Notlarına Ticaret ve Konut Alanlarına Asgari Parsel Büyüklüğü Şartının Eklenmesi

Plan Notları'nın Kentsel Çalışma Alanları başlığını taşıyan dördüncü maddesinin, Ticaret-Konut Alanları alt başlığındaki hükümlere Konut Alanları için belirlenen asgari parsel büyüklüğünün aşağıda önerildiği şekliyle Konut-Ticaret Alanları için de belirlenmesine yönelik plan notu ilave yapılması gerektiği düşünülmektedir.

İlave Plan Notu: "4.1.3. Minimum parsel büyüklüğü 1000 m²'dir. Kalan tek parsel 1000 m² büyüklüğünü oluşturamaması durumunda yönetmelik koşullarını sağlayan en küçük parsel boyutu belirlenecektir."

M. METİN DOĞRUL
Şehir Plancısı (YTÜ)
Mansuroğlu Mah. 1593/1 Sk. No:6 D:12
Bayraklı / İZMİR
Bornova Vb-2/3 085 60208
Tel: 0353 364 94 22