

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Karar No : 97509404.301.359

Karar Tarihi : 13/03/2020

MECLİS KARARI

Meclisimizin 09/03/2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Başkanlık Önergeseine ilişkin, 12/03/2020 tarihli Komisyon Raporunda;

Belediye Meclisimizin 09/03/2020 tarihli toplantısında Komisyonumuza havale edilen, Bakanlığın UİP-4367,15 plan işlem numaralı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Uygulama İmar Planlama Şube Müdürlüğünün 04/03/2020 tarihli ve E.60459 sayılı Başkanlık Önergese, Komisyonumuzun 12/03/2020 tarihli toplantısında incelendi. Söz konusu önergede, sehven Karşıyaka Belediye Meclisinin 07/12/2020 tarihli ve 72458193/23 sayılı Kararı olarak belirtilen ifadenin, Komisyonumuzca, Karşıyaka Belediye Meclisinin 07/01/2020 tarihli ve 72458193/23 sayılı Kararı olarak tahsis edilmesiyle birlikte, Karşıyaka Belediye Meclisinin 07/01/2020 tarihli ve 72458193/23 sayılı Kararı ile uygun görülerek, Karşıyaka Belediyesinin 14/02/2020 tarihli ve E.3268 sayılı yazısı ekinde Belediye Başkanlığımıza iletilen; Karşıyaka ilçesi, Dedebaşı Mahallesi, 32519 adanın yürürlükteki imar planında Bitişik Nizam 5 Kat (B-5) Yapılaşma Koşullu Konut Alanındaki Ön Bahçe Mesafesinin "0" (Sıfır) olarak belirlenmesine ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi, Komisyonumuzca oybirliği ile uygun bulunmuştur. Sayın Meclisimizin onaylarına sunulur. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı Rapor, Başkanlıkça okutturularak görüşülmüş olup; söz konusu raporun, İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği, Meclisimizce oybirliği ile karar verildi.

ASLININ AYNI DİR

ÖZKATİ APANLI
Meclis Sube Müdürü V.

Mustafa ÖZÜSLU
Belediye Başkan Vekili
Meclis Başkanı

İzel ZENGİNOBUZ DERİNSU
Divan Kâtibi

Sultan İPEKLI
Divan Kâtibi

Onur YİĞİT
Divan Kâtibi

Yusuf DEMİRCİOĞLU
Divan Kâtibi

S/C

is



T.C.
KARŞIYAKA BELEDİYE BAŞKANLIĞI



**İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, DEDEBAŞI MAHALLESİ,
32519 ADADA ÖN BAHÇE MESAFESİNİN "0" (SIFIR)
OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HAKKINDA PLAN
RAPORU**

Y. Şehir Plancısı
Engin BOZKURT

Nehir YÜKSEL
Plan ve Proje Müdürü

Zeki YILDIRIM
Başkan Yardımcısı

Mustafa YILMAZ
Karşıyaka Belediye Başkanı

Cemil TUGAY
Karşıyaka Belediye Başkanı

Plan ve Proje Müdürlüğü
2020

PLANLAMA ALANI

Planlama Alanının Konumu

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Dedebaşı Mahallesi, 25L-IIa pafta, 32519 ada Dedebaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, Gün Sazak Bulvarına 25 m., Anadolu Caddesine 240m. mesafededir. Plan değişikliğine konu imar adasının yakın çevresi yapılaşmasını plan koşullarına göre tamamlamış bir alandır.

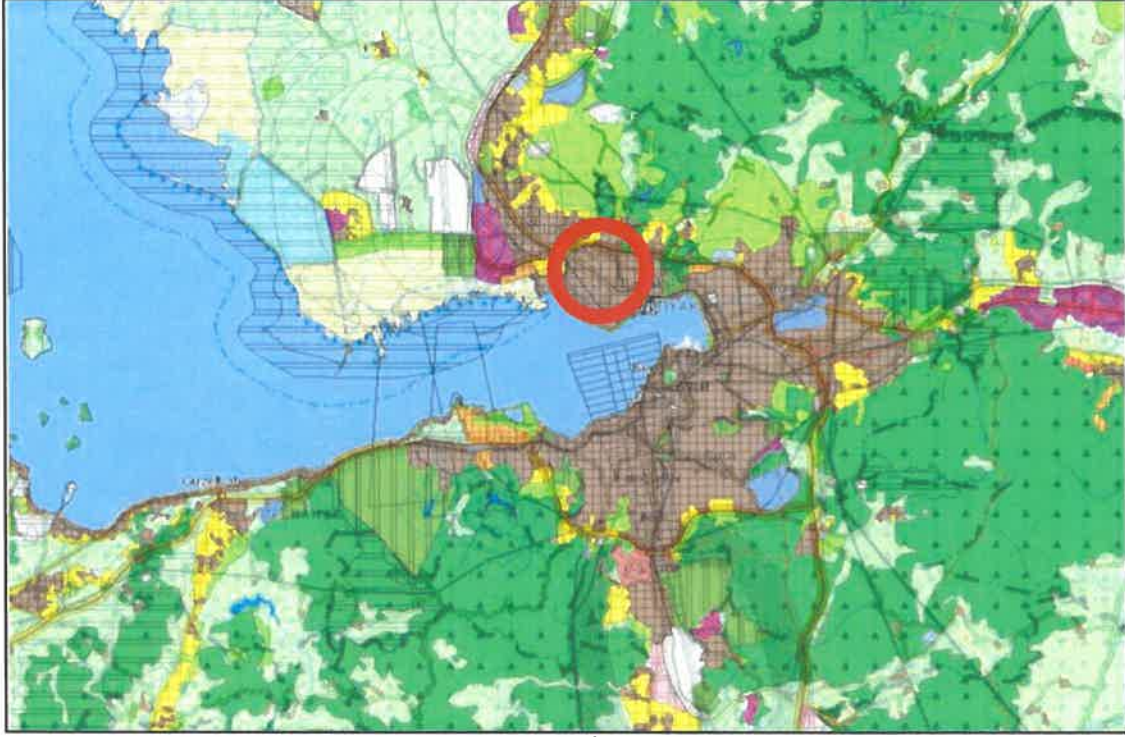


Şekil-1: Planlama Alanının Konumu

DEDEBAŞI MAHALLESİ, 25L-IIa PAFTA, 32519 ADADA ÖN BAHÇE MESAFESİNİN "0" (SIFIR) OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

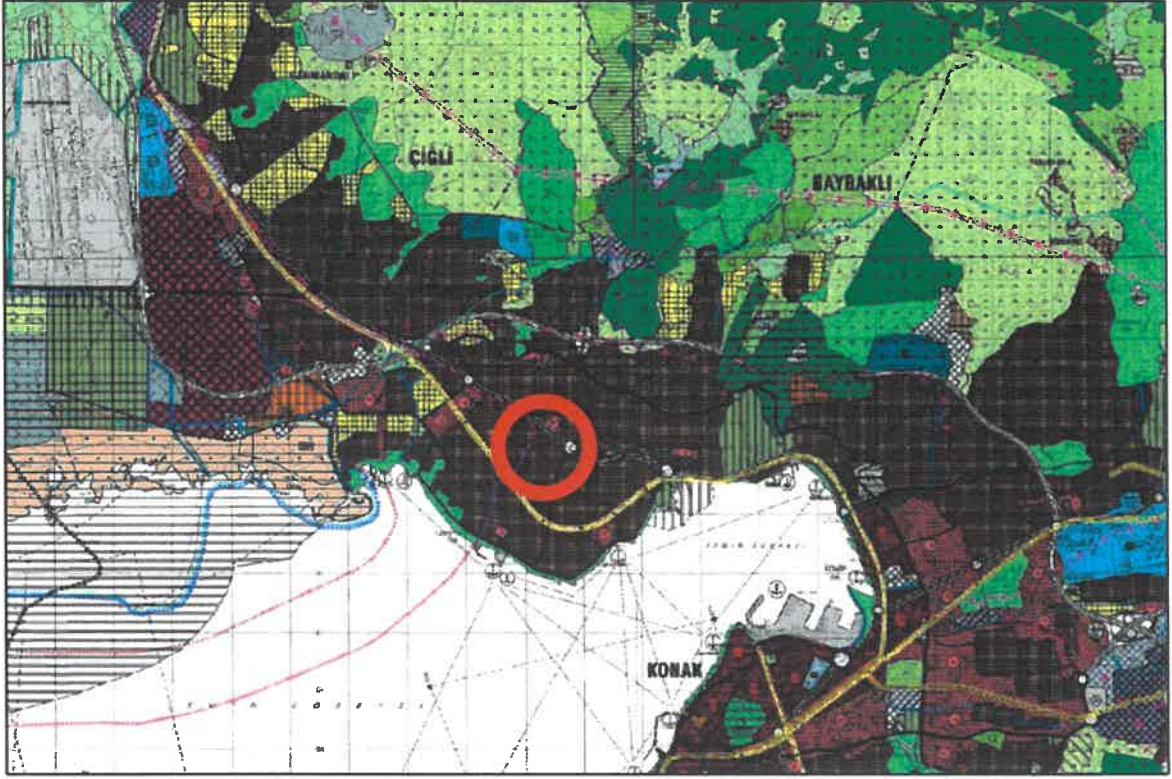
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil-2: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Bölgesi ÇDP'deki konumu

İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. 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. Bu plan ile revizyon imar planı 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 alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir.”* ibaresi bulunmaktadır.

1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı



Şekil-3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü ÇDP'deki konumu

İzmir kent bütününe kapsayan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı karar ile onaylanmıştır. Söz konusu plana göre çalışma alanının büyük çoğunluğu Kentsel Yerleşik (Meskun) Alan içerisinde kalmaktadır.

Plan hükümlerinde Kentsel Yerleşik Alanlar “Konut ve konut kullanıma hizmet verecek, sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atık su üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolama alanları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır” şeklinde tanımlanmıştır. Karşıyaka İlçesi yerleşik alanlar içinde boş alanları da barındıran büyük ölçüde yapılaşmış alanlardır.

DEDEBAŞI MAHALLESİ, 25L-IIa PAFTA, 32519 ADADA ÖN BAHÇE MESAFESİNİN "0" (SIFIR) OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Dedebaşı Mahallesi, 25L-IIa pafta, 32519 ada yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bitişik nizam 5 kat (B-5) yapılaşma koşullu imar adasına isabet etmektedir. Plan değişikliğine konu 32519 ada, 19.09.1985 yılında onanan Şemikler İmar Planında Şekil 4’de belirtilen halini almıştır.



Şekil-4: 19.09.1985 yılında onanan Şemikler İmar Planı

Plan değişikliğine konu 25L-IIa pafta, 32519 ada Şekil-5’de belirtildiği şekliyle yürürlükteki halini 04.07.1996 yılında onanan Şemikler İmar Planı Revizyonu ile almıştır.

DEDEBAŞI MAHALLESİ, 25L-IIa PAFTA, 32519 ADADA ÖN BAHÇE MESAFESİNİN "0" (SIFIR) OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



Şekil-5: 04.07.1996 yılında onanan Şemikler İmar Planı Revizyonu

1996 tarihli planlar ile son halini alan 32519 nolu imar adasında İzmir 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, özel işaretler ve uygulanması zorunlu diğer koşullar lejant tablosunun geçerli olduğu ifade edilmektedir. Söz konusu 32519 adanın yakın çevresinde yer alan adalarda ruhsatlı yapılaşmaların neredeyse tamamlanmış olduğu, bu kapsamda söz konusu adanın çevresiyle birlikte plan değişikliğine konu edilmesinin yasal koşullar çerçevesinde olası olmadığı görülmektedir.

ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu Dedebaşı Mahallesi, 25L-IIa pafta, 32519 adanın doğusunda bitişik nizam 5 kat yapılaşma koşullu imar adaları (B-5), batısında Bostanlı Deresi, güneyinde yeşil alan, kuzeyinde yeşil alan, yol ve bitişik nizam 5 kat yapılaşma koşullu imar adası bulunmaktadır. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ve plan notlarında 32519 adaya ilişkin bahçe mesafelerinin belirlenmediği adanın formunun imar planı ile belirlendiği anlaşılmaktadır.

Karşıyaka 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin Plan Açıklama Raporunun Genel Hükümler başlığının 4. Maddesinde “*Bu plana aykırı ve yoğunluk artırıcı nitelikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, değişikliği ve revizyonu yapılamaz*” denilmektedir.

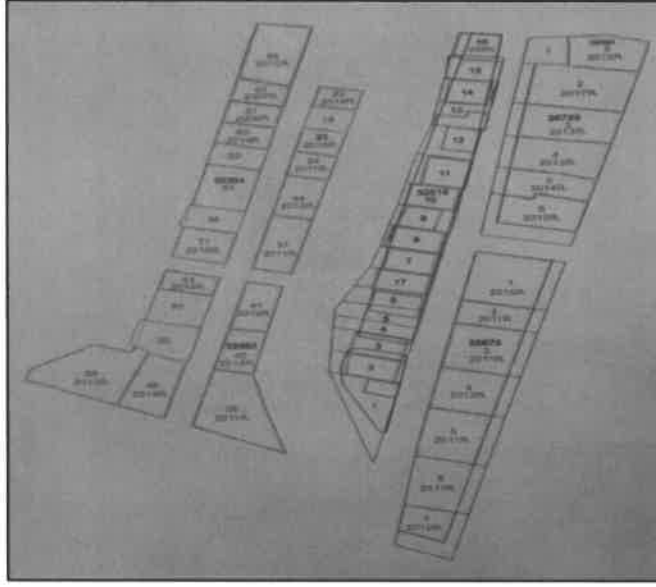
Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 06.12.2000 tarihli ve 08/95 nolu kararı ile uygun görülen plan notu değişikliğinde; Karşıyaka Belediye sınırları içinde ıslah imar adalarına yapılacak imar uygulamalarında daha önce alınmış olan plan notlarının (02.09.1997/863, 13.04.1998/925) parsel genişlik ve derinliklerinin değiştirilerek parsel genişliklerinin ikamet ve ticaret bölgesinde (bahçe mesafeleri hariç) 4-5 katlı inşaat müsaite yerlerde 8 metreden az olmayacağına hüküm altına alındığı anlaşılmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin “Bahçe mesafeleri” başlıklı 23. Maddesinin 1. Fıkrasında “Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri, a) ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu bahçe mesafeleri en az 5 metredir.” hükmü bulunmaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Harita ve CBS Daire Başkanlığı'nın Belediye Başkanlığımıza yazdığı 20.06.2019 tarih ve E.143155 sayılı yazıda; “...söz konusu adadaki surunun imar planında yapılacak düzenlemeler ile çözümlenebileceği...” belirtilmiştir.

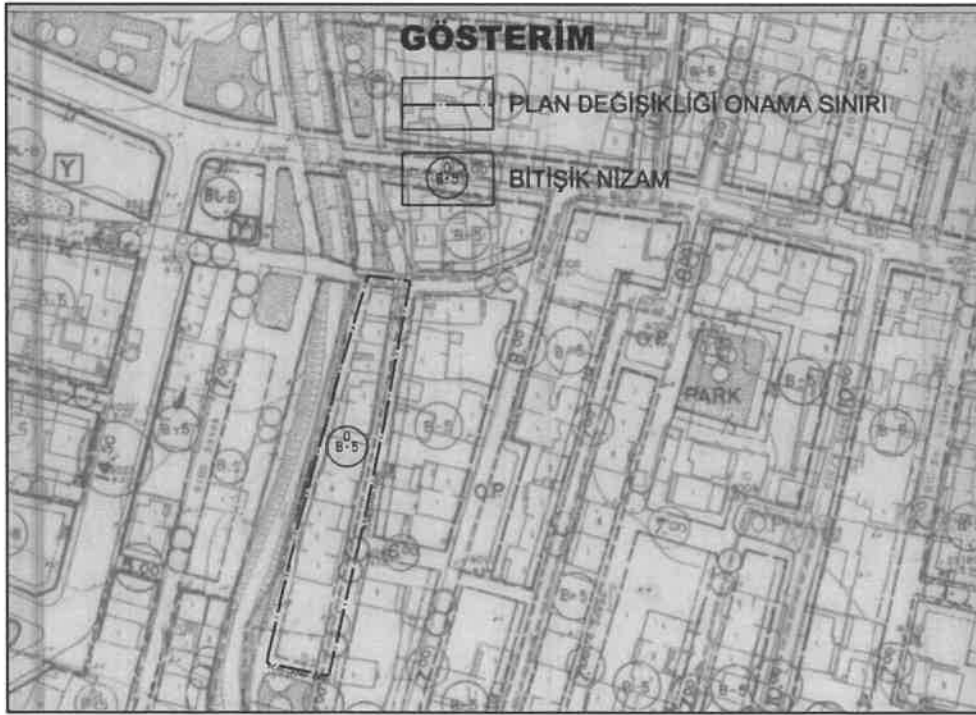
Küçük parçalı mülkiyet yapısına sahip 32519 adanın üzerinde gelişecek yapılaşma biçiminin fiziksel çevre nitelikleri açısından olumsuzluğu görülmekle birlikte, söz konusu adada yalnızca 16 parsel üzerindeki taşınmazın oturma ruhsatı bulunmaktadır. Bununla birlikte Şekil-6'de görüldüğü üzere 32519 adaya komşu adalardaki taşınmazların hepsinin oturma ruhsatı bulunmaktadır. Mevcut durumda 32519 nolu imar adası yıllardır mülkiyet hakları zedelenmiş, planlı ancak yapılaşamayan bir alan durumundadır.

DEDEBAŞI MAHALLESİ, 25L-IIa PAFTA, 32519 ADADA ÖN BAHÇE MESAFESİNİN "0" (SIFIR) OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



Şekil-6: Ruhsatlı Yapılar

Yukarıda belirtilen hususlar ve Belediyemizce yapılan uygulamalar çerçevesinde, UIP-4367,15 Plan İşlem Numarası ile hazırlanan İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Dedebaşı Mahallesi, 32519 adada yapılaşmaya olanak sağlayacak şekilde ön bahçe mesafesinin "0" (sıfır) olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, söz konusu alandaki ilgililerin talepleri de göz önüne alınarak hazırlanmıştır.



Şekil-7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

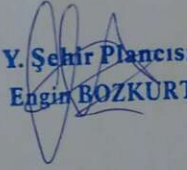
DEDEBAŞI MAHALLESİ, 25L-IIa PAFTA, 32519 ADADA ÖN BAHÇE MESAFESİNİN "0" (SIFIR) OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU


TUTANAK

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Dedebaşı Mahallesi, 25L-IIa pafta, 32519 adada yapılaşmaya olanak sağlayacak şekilde ön bahçe mesafesinin "0" olarak belirlenmesine ilişkin UIP-4367,15 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik önerisi T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2020 gün ve 97509404.301.359 sayılı kararı ile uygun görülerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca onanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan açıklama raporu, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin b bendi ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33. maddesi gereğince 27.05.2020 - 25.06.2020 tarihleri arasında 1 (bir) ay (30 gün) süreyle mesai bitimine kadar eş zamanlı olarak T.C. Karşıyaka Belediyesi Başkanlık Binası, Plan ve Proje Müdürlüğü (4. kat) ilan panosunda ve web sayfasında (<https://www.karsiyaka.bel.tr/imar-plan-degisiklik>) askıya çıkarılmış ve ilan edilmektedir.

ASKI TARİHİ

27/05/2020


Y. Şehir Plancısı
Engin BOZKURT


İdil HASANKÖYÜOĞLU
Yüksek Şehir Plancısı


Nehir YÜKSEL
Plan ve Proje Müdürü

İNİŞ TARİHİ

25/06/2020

**İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, DEDEBAŞI MAHALLESİ, 32519
ADADA ÖN BAHÇE MESAFESİNİN "0" (SIFIR) OLARAK
BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

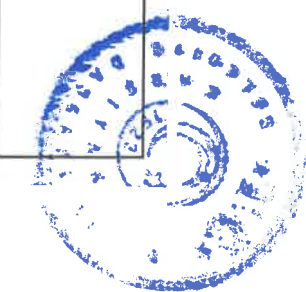
GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

BİTİŞİK NIZAM

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100





İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI : 23

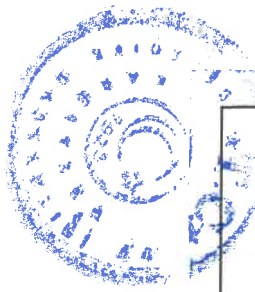
PAFTA NO: 25L-2a

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 07.01.2020

ÖLÇEK:1/1000

PİN:4367,15

KONU: İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, DEDEBAŞI MAHALLESİ, 32519 ADADA ÖN BAHÇE MESAFESİNİN "0" (SIFIR) OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Y. Şehit Mercisi
Engin BOZKURT

NEDEBÜKŞEL
Plan ve Proje Müdürlüğü

Zeki YILDIRIM
Başkan Yardımcısı

Cemil TUĞAY

PİN:UJP - 4367,15

ONAY 08/04/2020
86708

Pl. 35.03.1.03/86708
Değişiklik No: 1953

07.01.20

Karşıyaka.....Belediye Meclisinin.....tarih,
Dedebaşı mah.

724581.93/23.sayıli kararı ile kabul edilen. 5216 sayılı

imar planı - değişikliği - revizyonu

Kanun'un 7/b maddesi gereğince Büyükşehir

Belediye Meclisinin.....tarih,
13.03.20.301.35.9.sayıli

kararı ile aynen / değişiklikle onandı.

08/04/2020

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

MURAT YUSUF ÖZLER
Belediye Başkanı

