

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ,
YÜRÜRLÜKTE BULUNAN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDA
SANAYİ ALANLARI, İBADETHANE ALANLARI VE
TARIMSAL AMAÇLI SİLO YAPILARI HARİÇ;
KAT ADEDİ VE BİNA YÜKSEKLİĞİ
BELİRTİLMİYEN YA DA
SERBEST OLARAK BELİRTİLEN
İMAR ADALARINDA BİNA YÜKSEKLİKLERİNİN
BELİRLENMESİNE YÖNELİK
PLAN NOTU İLAVESİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU


Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

KARŞIYAKA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 01/02/2021

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 29

ÖLÇEK:1/1000

PİN:UİP-35641161

KONU: İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, YÜRÜRLÜKTE BULUNAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDA SANAYİ ALANLARI, İBADETHANE ALANLARI VE TARIMSAL AMAÇLI SİLO YAPILARI HARIÇ; KAT ADEDİ VE BİNA YÜKSEKLİĞİ BELİRTİLMİYEN YA DA SERBEST OLARAK BELİRTİLEN İMAR ADALARINDA BİNA YÜKSEKLİKLERİNİN BELİRLENMESİNE YÖNELİK PLAN NOTU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Janset ERMİŞ
Şehir Plancısı

Nehir YÜKSEL
Plan ve Proje Müdürü

Zeki YILDIRIM
Şehir Plancısı
Başkan Yardımcısı

Cemil TUĞAY
Karşıyaka Belediye Başkanı

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, YÜRÜRLÜKTE BULUNAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDA SANAYİ ALANLARI, İBADETHANE ALANLARI VE TARIMSAL AMAÇLI SİLO YAPILARI HARIÇ; KAT ADEDİ VE BİNA YÜKSEKLİĞİ BELİRTİLMİYEN YA DA SERBEST OLARAK BELİRTİLEN İMAR ADALARINDA BİNA YÜKSEKLİKLERİNİN BELİRLENMESİNE YÖNELİK PLAN NOTU PLAN AÇIKLAMA RAPORU 32 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.

İÇİNDEKİLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMACI	1
2. PLANLAMA ALANI	1
2.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU.....	1
2.2. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU.....	4
2.3. DOĞAL YAPI.....	4
2.4. JEOLJİK YAPI/YERLEŞİME UYGUNLUK	6
3. PLANLAMA ALANI	8
3.1. PLANLAMA ALANI KONUMU	8
4. PLANLAMA SÜRECİ.....	10
4.1. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR	10
4.1.1. 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı.....	10
4.1.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı.....	11
4.1.3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	12
4.1.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	13
4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE UYGULAMA SÜRECİ	14
4.2.1. 07/03/1984 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Karşıyaka İmar Planı	14
4.2.2. 21/12/1984 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Bostanlı İmar Planı	15
4.2.3. 19/09/1985 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Şemikler İmar Planı	16
4.2.4. 02/10/1987 Onama Tarihli Cumhuriyet, Örnekköy Yamanlar İmar Planı ile 21/12/1988 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Körfezköy İmar Planı.....	17
4.2.5. 09/12/1991 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Atakent İmar Planı.....	18
4.2.6. 10/06/1994 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli TEB İmar Planı	19
4.2.7. 21/10/1997 1/1000 ölçekli TEB İmar Planı	20
4.2.8. 04/01/1999 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli İmbatlı İmar Planı.....	21
4.2.9. 26/07/2000 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli İmbatlı İmar Planı.....	22
5. PLAN NOTU İLAVESİ.....	23

SEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Karşıyaka İlçesi Sınırları.....	3
Şekil 2: İzmir ve Yakın Çevresi Fay Hatları	5
Şekil 3: Karşıyaka İlçesinde Yerleşime Uygunluk Haritası.....	7
Şekil 4: Yürürlükteki İmar Planında Kat Adedi ve Bina Yüksekliği Belirtilmeyen ya da Serbest Olarak Belirtilen Taşınmazların Genel Konumu.....	9
Şekil 5: 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	10
Şekil 6: 25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	11
Şekil 7: Karşıyaka 1. ve 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	12
Şekil 8: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Kat Adedi ve Bina Yüksekliği Belirtilmeyen ya da Serbest Olarak Belirtilen İmar Adaları	13
Şekil 9: 07/03/1984 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Karşıyaka İmar Planı.....	14
Şekil 10: 21/12/1984 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Bostanlı İmar Planı.....	15
Şekil 10: 19/09/1985 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Şemikler İmar Planı.....	16
Şekil 11: 21/12/1988 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Körfezköy İmar Planı	17
Şekil 12: 09/12/1991 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Atakent İmar Planı	18
Şekil 13: 10/06/1994 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli TEB İmar Planı.....	19
Şekil 14: 21/10/1997 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli İmar TEB Planı.....	20
Şekil 15: 04/01/1999 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli İmbatlı İmar Planı.....	21
Şekil 16: 26/07/2000 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli İmbatlı İmar Planı.....	22

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMACI

20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un “Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Düzenlemeler” başlıklı ikinci bölümünün 6. maddesi ile; 3194 sayılı İmar Kanunu’na “... İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir. Bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyen yükseklikler, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirlenir. Oluşacak maliyetlerin %100 fazlası ilgili idaresinden tahsil edilir. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde ilgili idarenin 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun gereğince aktarılan paylarından kesilerek tahsil olunur. Tahsil olunan tutarlar, Bakanlığın döner sermaye işletmesi hesabına gelir olarak kaydedilir.” hükümleri eklenmiştir.

Aynı zamanda, konu Kanun’un 13. Maddesi ile; 3194 sayılı İmar Kanuna;

“GEÇİCİ MADDE 20 – Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.” maddesi eklenmiştir.

Bu kapsamda; Karşıyaka İlçesi sınırları içerisinde, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları’nda sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç; kat adedi ve bina yüksekliği belirtilmeyen ya da serbest olarak belirtilen imar adalarında bina yüksekliklerinin belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu önerisi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANI

2.1. 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 Kararnamelerde 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.

Karşıyaka ilçesi TÜİK 2019 ADNKS verilerine göre 349.290 kişidir. İlçe, kentsel ölçekte önemli ticaret alanları, konut alanları ve kentsel fonksiyonlar ile önem taşımaktadır. Karşıyaka ilçesi ülkesel ölçekte önemli karayolu ve demiryolu bağlantılarına sahiptir. Kent ölçeğinde ise karayolu bağlantılarının yanı sıra otobüs, İZBAN, tramvay ve deniz yolu gibi toplu ulaşım akslarının yoğunlaştığı bir bölge olup ulaşım yönünden gelişmiş durumdadır.

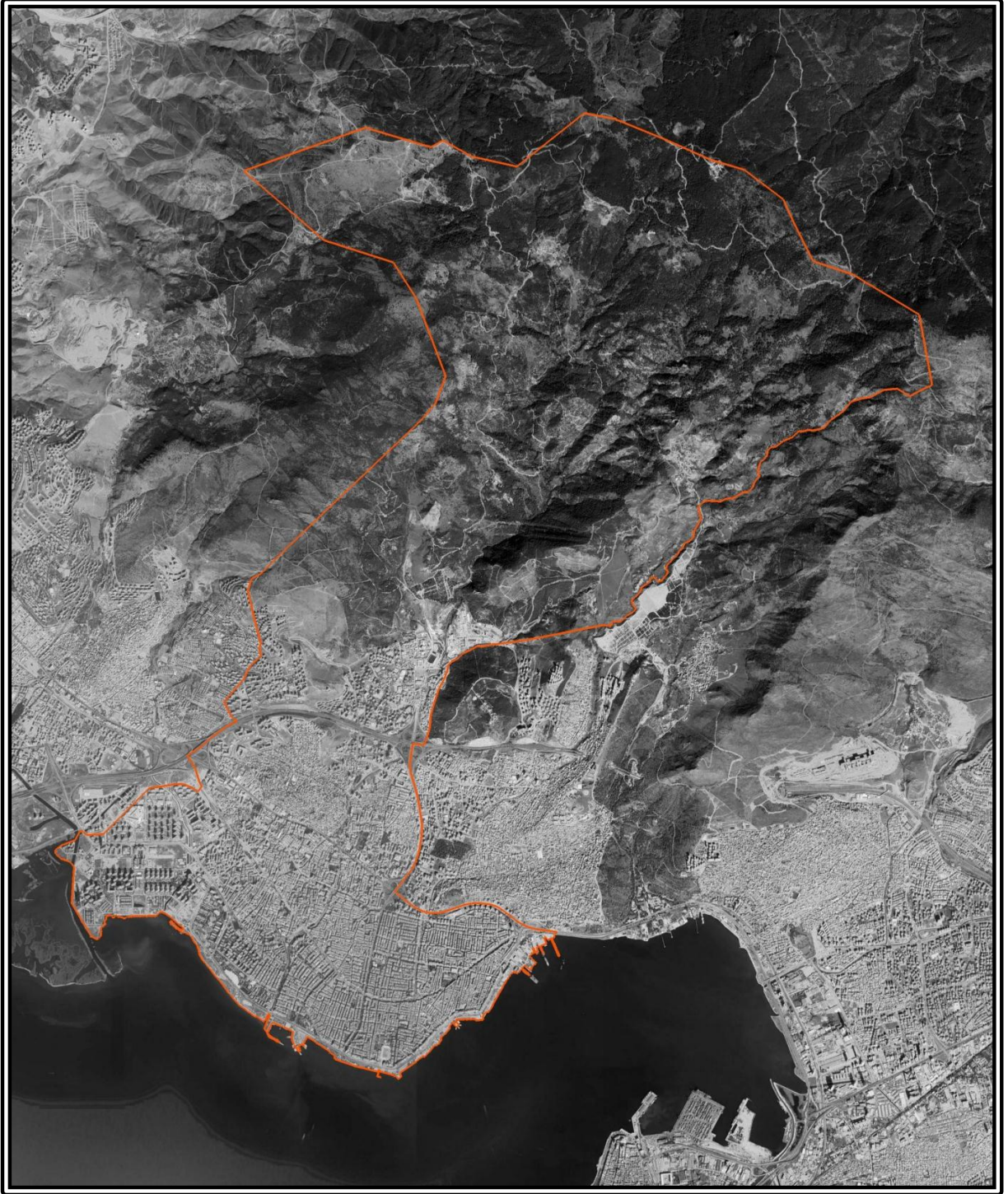
Kuzeye yönelen D550 karayolu İzmir ilinin kuzey ilçelerini (Menemen, Aliağa, Bergama, Dikili) İzmir il merkezine bağlamaktadır. Kuzey yönünde Dikili ilçesinden il sınırları dışına çıkan karayolu aynı zamanda İzmir ilini Balıkesir, Çanakkale illeri ile Bursa üzerinden İstanbul'a bağlayan bölgenin en önemli karayolu ulaşım aksıdır.

Deniz ulaşımının tercih edilmesi halinde Karşıyaka ilçesinden Konak, Alsancak, Pasaport, Göztepe ve Üçkuyular'a vapur hattı bulunmaktadır. Üçkuyular'a Bostanlı İskelesi'nden arabalı vapur seferleri ile de ulaşılabilir. Yaz aylarında Karşıyaka ile Karaburun-Mordoğan ve Foça arası hafta sonu gemi seferleri düzenlenmekte, cumartesi ve pazar günleri düzenlenen karşılıklı seferler İzmirli tarafından yoğun biçimde kullanılmaktadır.

Alaybey-Karşıyaka-Mavişehir arasındaki 9,8 kilometrelik güzergah üzerinde 15 durak ve 17 araç ile hizmet veren tramvay hattı, gidiş-geliş şeklinde çift hat olarak çalışmakta ve Alaybey'den başlayıp sahil tarafından Bostanlı İskelesi'ne, oradan da İsmail Sivri Sokak, Şehit Cengiz Topel Caddesi, Selçuk Yaşar Sokak ve Caher Dudayev Bulvarı'nı takip ederek Mavişehire ulaşan tramvay hattı, İZBAN, vapur ve otobüslere aktarma da sağlamaktadır.

İZBAN, Aliağa-Cumaovası arasında banliyö hattında hizmet veren, havalimanı bağlantılı kent içi raylı toplu taşıma sistemidir. Günde 225 bin yolcu kapasitesine ulaşmıştır. Günde 550 bin yolcu hedefi amaçlanan İZBAN'ın, güneyde Cumaovası ile Selçuk arasındaki ve kuzeyde Aliağa ile Bergama arasındaki kısımlarının açılmasıyla birlikte hat uzunluğu 185 kilometreyi bulacaktır.

Şekil 1: Karşıyaka İlçesi Sınırları



2.2. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU

Osmanlı Devleti'nde belediyeler kurulmadan önce belediye başkanlığı görevi kadılar tarafından yürütülmektedir. Ancak bir liman kenti olan İzmir'de, ticari faaliyet gösteren grupların şehrin ıslahıyla daha rahat çalışabileceklerini düşünerek yeni bir yönetim birimi oluşturulması taleplerini Osmanlı Devleti'ne iletmesi sonrasında; bölge halkına daha iyi hizmet verebilmek ve ticareti daha güvenilir bir şekilde denetlemek amacıyla 1868 tarihinde İzmir Belediyesi kurulmuştur. 19. yüzyıl başlarında küçük bir köy olan Karşıyaka'da ise belediye örgütlenmesi 1887 yılında kurulmuştur.

1924 tarihinde 491 sayılı Teşkilat-ı Esasiye Kanunu ile, İzmir Merkez Sancağı, Aydın Vilayetinden ayrılarak İzmir Vilayeti adını almıştır. Karşıyaka 1927 yılında merkeze bağlı bucak statüsü kazanmıştır. 1930 yılında kentin altyapı eksikliklerinin belediyenin mevcut yapısı ve gelirleriyle çözülemeyeceği düşünüldüğünden Karşıyaka Belediyesi lağvedilerek İzmir Belediyesi sınırları içerisine alınmıştır. 1949 yılında yürürlüğe giren 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu ile merkezi yönetim taşra örgütlenmesinin yeniden düzenlenmesi sonucu 1950 yılında İzmir'de ilçe sayısı 17, köy sayısı 682 olup merkez ilçeye bağlı 6 bucak (Merkez, Bornova, Buca, Cumaovası, Değirmendere ve Karşıyaka) bulunmaktadır. Karşıyaka 4 Mart 1954 tarih ve 6325 sayılı yasa ile 1 Haziran 1954 tarihinde 1. sınıf ilçe olmuştur. 1984 yılında yayımlanan 195 sayılı "Büyükşehirler Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname" ve 3030 sayılı Büyükşehirler Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun ile belediye sınırları içerisinde birden fazla ilçesi bulunan İzmir, Büyükşehir Belediyesi'ne dönüştürülmüş; 1984 yılı mahalli idare seçimleri ile faaliyete başlamıştır. Dolayısıyla, Karşıyaka Belediyesi 1984 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesinin kurulması ile Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçe belediyesi olmuştur. 1992 tarihinde Çiğli Belediyesinin kurulması/ayrılması ve son olarak 2008 yılında yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamına doğusunda Bayraklı Belediyesinin kurulması ile bugünkü idari sınırlarına kavuşmuştur. Günümüzde Karşıyaka'ya bağlı belde bulunmazken ilçeye bağlı 25 mahalle ile 2 köy/mahalle (Yamanlar ve Sancaklı Mahalleleri) bulunmaktadır. İlçe, toplamda 27 mahalle ile 5462 ha büyüklüğündedir.

Planlama Alanı, idari olarak Karşıyaka Belediyesi ile Karşıyaka Kaymakamlığı ve İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı içerisinde yer almaktadır.

2.3. DOĞAL YAPI

İzmir ili, Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi'nin doğusunda 38-39 enlem, 27-28 boylamlar arasında yer almaktadır. Orta enlem kuşağında, denizsel etkilere açık, iç deniz özelliği gösteren körfez yapısı ile Kıyı Ege şeridinin tektonik özelliğine göre iklimsel karakter göstermektedir. Orta enlem kuşağında yer alması ve kıyı şehri olması nedeni ile Akdeniz iklimi karakteri hâkimdir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlı, bahar ayları ise geçiş özelliği göstermektedir. Güneşlenme potansiyeli yüksektir. Rüzgar durumu denize açık kıyı şeridi ve farklı topografik yapıları bir arada bulundurması nedeni ile önemli bir potansiyel oluşturmaktadır.

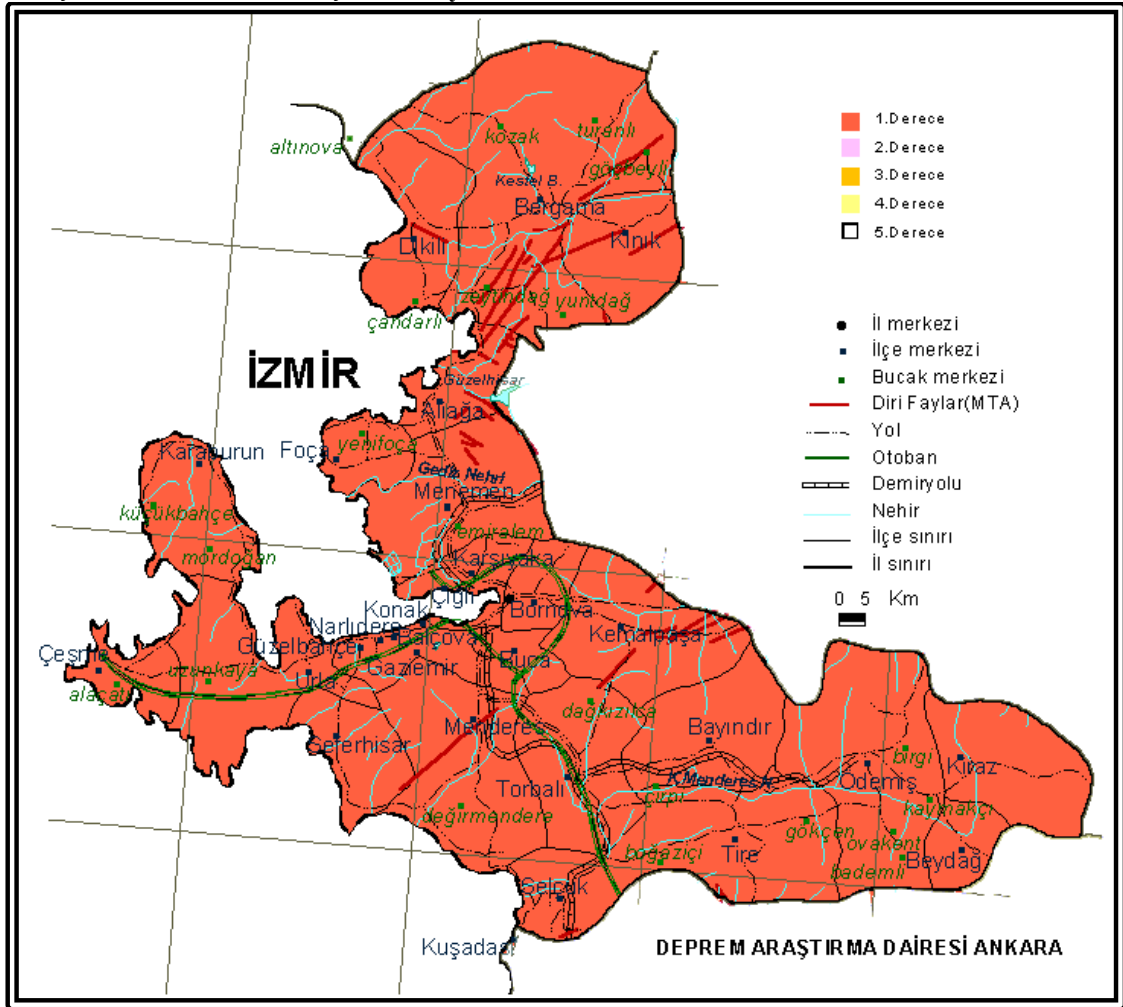
Güneşlenme süresi ve yeterli düzeyde yağış miktarına bağlı olarak toprak yapısı tarımsal açıdan uygun iklim özelliğine sahiptir. Yenilenebilir enerji kaynakları (rüzgâr ve güneş) açısından da önemli sayılabilecek düzeyde potansiyeline sahiptir. Uzun yıllar ortalama sıcaklığı 17,9°C'dir ve sıcaklık artış trendine sahiptir. Bu güne kadar ölçülen günlük maksimum sıcaklık 43,0 °C'dir (12/08/2002). Bu güne kadar ölçülen günlük minimum sıcaklık -8,2 °C'dir (04/01/1942).

Zarar verici meteorolojik olayların (kuvvetli yağış, dolu ve fırtına vb.) oluşma sıklığı özellikle kış aylarında yüksektir. İzmir iline ait ortalama yağış miktarı 58.48 kg/m²'dir. Aylık ortalama yağışlı gün sayısı ise 6.56'dır. En yağışlı aylar aralık, ocak ve şubat aylarıyken, temmuz ve ağustos yağışlı gün sayısının en az olduğu aylardır.

İzmir'in hakim rüzgar yönü güney-güneydoğu, mevsimsel değişimlere bağlı olarak ikincil derece hakim rüzgar yönü batı-kuzeybatıdır.

Karşıyaka, 1. Derece Deprem Bölgesi'nde yer almakta olup Simav Grabeni, Gediz Grabeni ve Büyük Menderes Grabeninin yakın olması dolayısıyla ülkemizin deprem açısından en aktif bölgelerinden biridir. İzmir Bölgesi'nde var olan diri faylar aşağıdaki haritada gösterilmiştir.

Şekil 2: İzmir ve Yakın Çevresi Fay Hatları



2.4. JEOLJİK YAPI/YERLEŞİME UYGUNLUK

Karşıyaka ilçesinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planları kapsamındaki 1942 ha'lık kentsel yerleşim alanında jeolojik-jeoteknik etüt raporları bulunmaktadır. Jeolojik-jeoteknik etüt raporları, parçalar halinde onanan Karşıyaka'nın yerleşime uygunluk değerlendirmesi aşağıda özetlenmektedir:

11.05.2012 tarihinde onanan Mavişehir Toplu Konut Alanına ilişkin jeolojik-jeoteknik etüt raporunda bölgenin yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan olarak belirlendiği; alan genelinde sınılaşma, oturma, şişme ve taşıma gücü problemlerinin olduğu belirtilmektedir.

13.08.2012 tarihinde onanan ve Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri, L18A02B2C, L18A02B3A, L18A02B3B, L18A02B3C, L18A02B3D, L18A02B4B, L18B01A1D, L18B01A4A ve L18B01A4D paftaları kapsayan raporda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından:

- Uygun Alan-2: Kaya Ortamlar,
- Önlemler Alan-2.2: Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar,
- Önlemler Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar değerlendirmelerini içermektedir.

17.11.2013 tarihinde onanan ve Örnekköy Mahallesi, L18A03A4A, L18A03A4B, L18A03A4C, L18A03A4D paftaları (Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı) kapsayan raporda alanın yerleşime uygunluk değerlendirmesinde Uygun Alan-1: Zemin Ortamlar şeklindedir.

13.12.2013 tarihinde onanan ve Zübeyde Hanım Mahallesi, L18A03A1B, L18A03A1C, L18A03A2A, L18A03A2D paftaları kapsayan raporun yerleşime uygunluk değerlendirmesinde:

- Uygun Alanlar-1: Zemin Ortamlar,
- Önlemler Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar belirlenmiştir.

13.12.2013 tarihinde onanan Latife Hanım Mahallesi, L18A03A2A, L18A03A2B, L18A03A2D paftaları kapsayan raporun yerleşime uygunluk değerlendirmesinde:

- Önlemler Alan-3: Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar,
- Önlemler alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar belirlenmiştir.

02.05.2013 tarihinde onanan Alaybey, Bahriye, Bahriye Üçok, Tersane, Donanmacı ve Tuna Mahalleleri, L18A03D2D, L18A03D3C, L18A03D3D, L18A03D3A, L18A03D3B, L18A03D2C, L18A03C4A, L18A03C1D, L18A03C4B, L18A03C1C paftaları kapsayan raporun yerleşime uygunluk değerlendirmesinde;

- Önlemler Alan-1.1: Sınılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar,

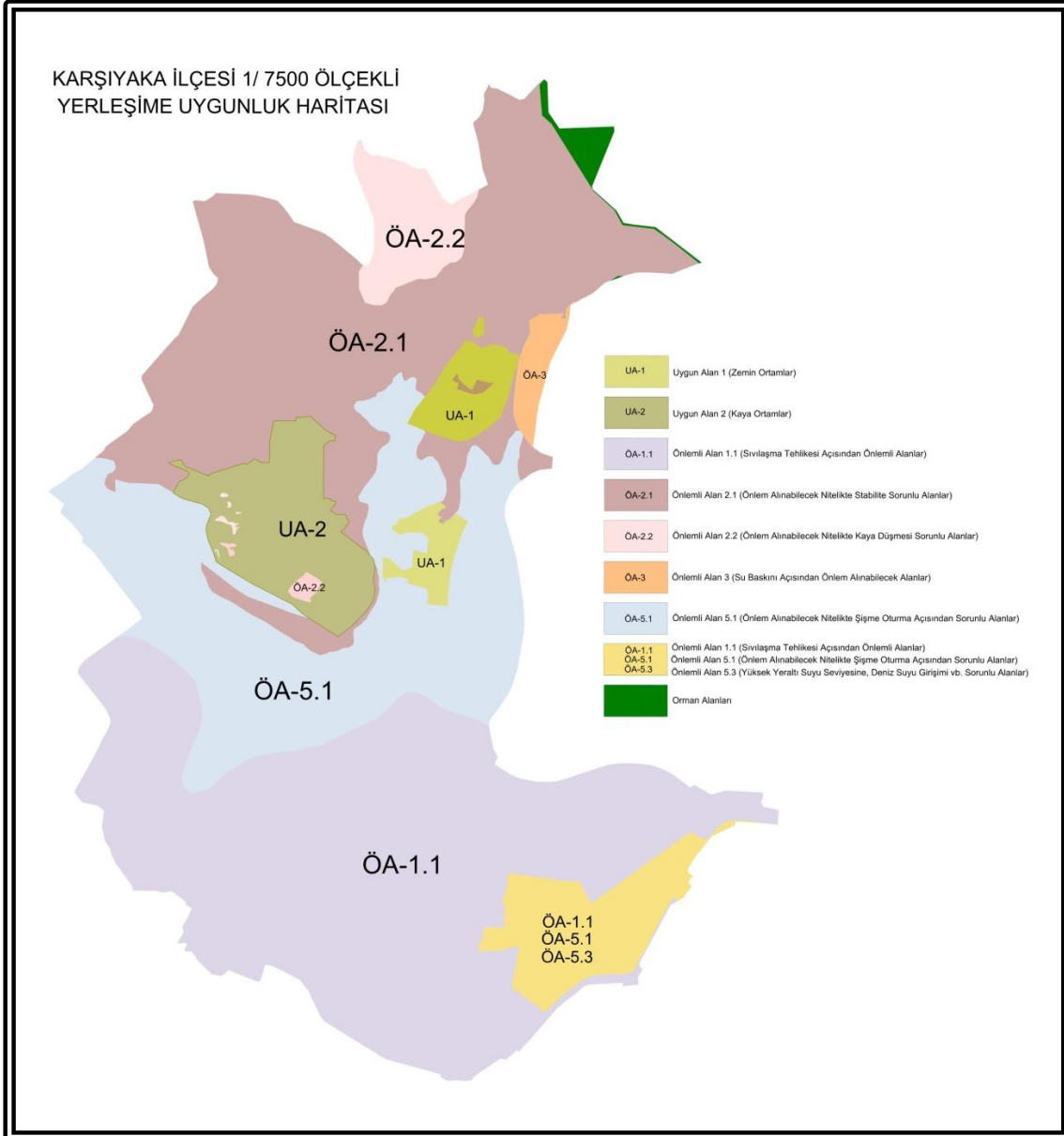
- Önlemleri Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından sorunlu Alanlar belirlenmiştir.

Son olarak, 30.09.2016 tarihinde onanan ve Karşiyaka ilçesinde yaklaşık 1358 ha'lık alan kapsayan raporda yerleşime uygunluk açısından;

- Önlemleri Alan-1.1: Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar,
- Önlemleri Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar,
- Önlemleri Alan-2.2: Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar,
- Önlemleri Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar değerlendirmeleri yapılmıştır.

Planlama alanını kapsayan Küçük Sanatlar Alanı, jeolojik-jeoteknik etüt raporları sonucunda ÖA-2.1-Önlemleri Alan 2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak tespit edilmiştir.

Şekil 3: Karşiyaka İlçesinde Yerleşime Uygunluk Haritası



3. PLANLAMA ALANI

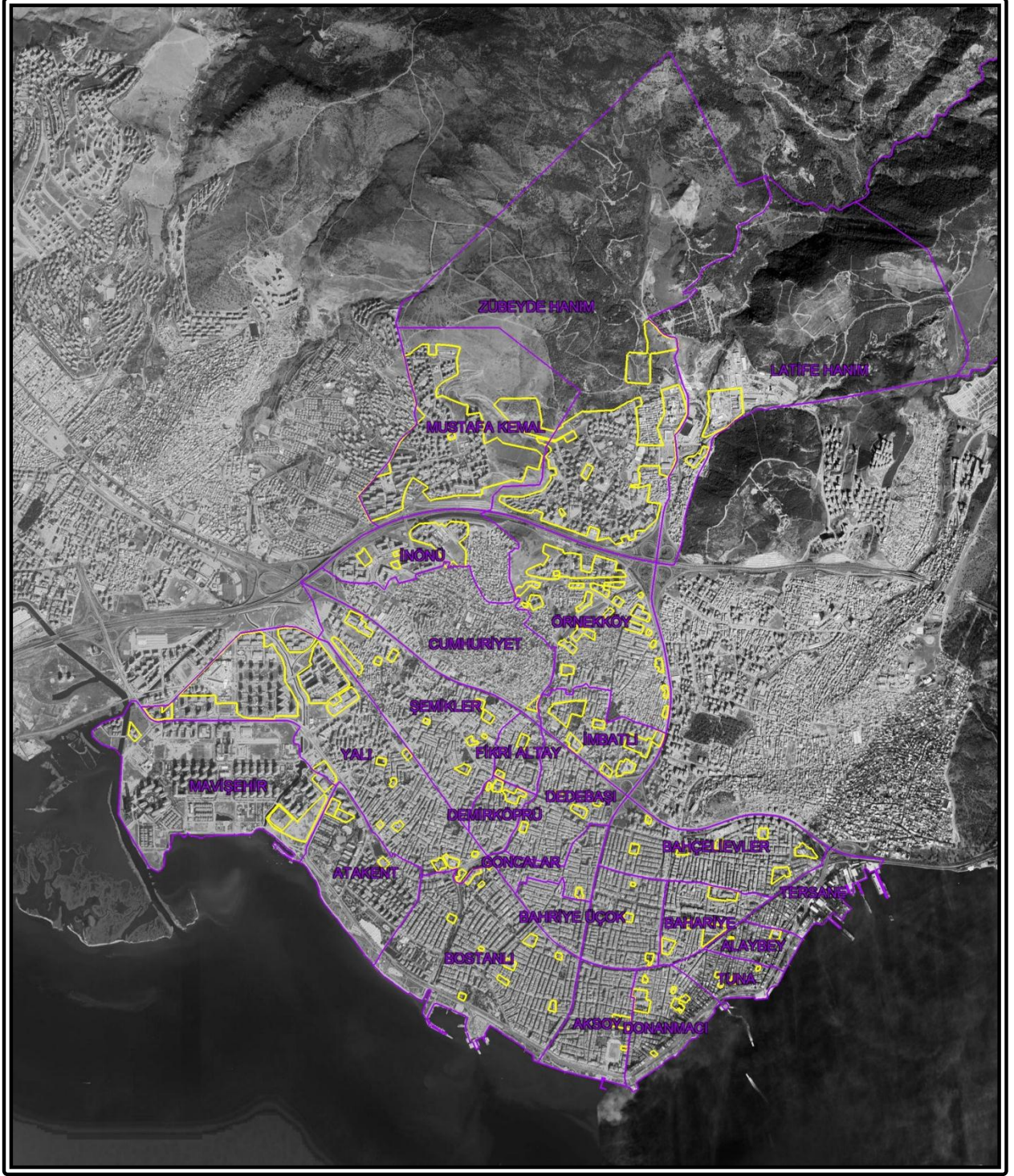
3.1. PLANLAMA ALANI KONUMU

Karşıyaka İlçesi sınırları içerisinde, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nda sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç; kat adedi ve bina yüksekliği belirtilmeyen ya da serbest olarak belirtilen 370 adet parcel/imar adalarının 222 adedi ticaret ve konut alanlarından oluşmaktadır.

Taşınmazların mahalle bazındaki dağılımı aşağıda yer almaktadır.

MAHALLE ADI	KONUT/TİCARET KULLANIMLI PARSELLER/İMAR ADALARI	SOSYAL ALTYAPI KULLANIMLI PARSELLER/İMAR ADALARI	TOPLAM
AKSOY	0	2	2
ALAYBEY	0	2	2
ATAKENT	0	3	3
BAHARİYE	0	4	4
BAHÇELİEVLER	2	7	9
BAHRİYE ÜÇOK	0	4	4
BOSTANLI	6	8	14
CUMHURİYET	0	2	2
DEDEBAŞI	0	5	5
DEMİRKÖPRÜ	2	3	5
DONANMACI	0	8	8
FİKRİ ALTAY	1	1	2
GONCALAR	0	1	1
İMBATLI	7	11	18
İNÖNÜ	2	5	7
LATİFE HANIM	3	1	4
MAVIŞEHİR	1	4	5
MUSTAFA KEMAL	35	13	48
NERGİZ	0	0	0
ÖRNEKKÖY	59	8	67
ŞEMİKLER	1	12	13
TERSANE	0	0	0
TUNA	0	4	4
YALI	29	11	40
ZÜBEYDE HANIM	74	29	103
TOPLAM	222	148	370

Şekil 4: Yürürlükteki İmar Planında Kat Adedi ve Bina Yüksekliği Belirtilmeyen ya da Serbest Olarak Belirtilen Taşınmazların Genel Konumu



4. PLANLAMA SÜRECİ

4.1. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

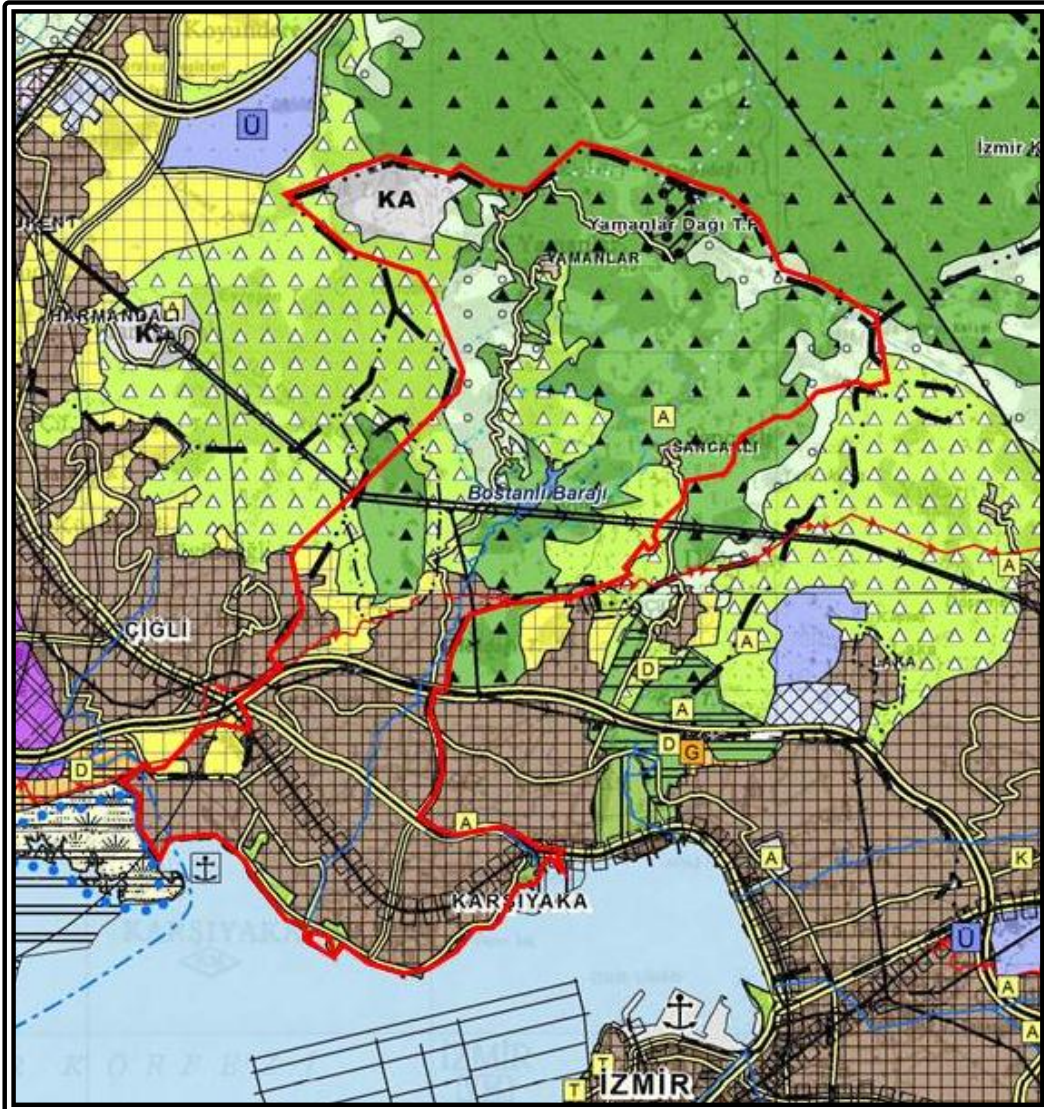
4.1.1. 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Söz konusu plana askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında, 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılarak 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

16.11.2015 onama tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na yapılan itirazların değerlendirilmesi sonrasında düzenlenen plan değişiklikleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 07.07.2020 tarihinde onaylanmıştır.

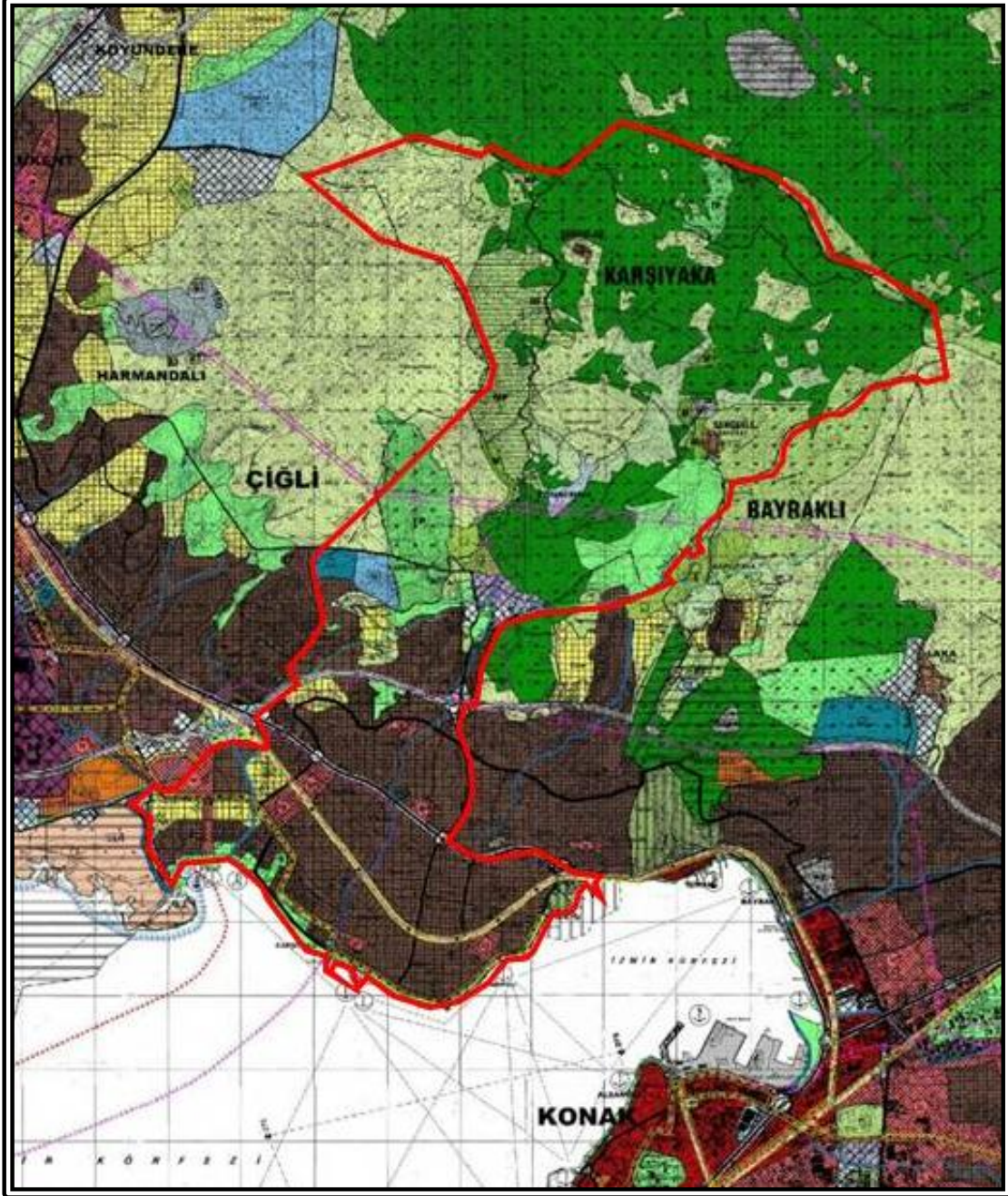
Şekil 5: 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



4.1.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

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.

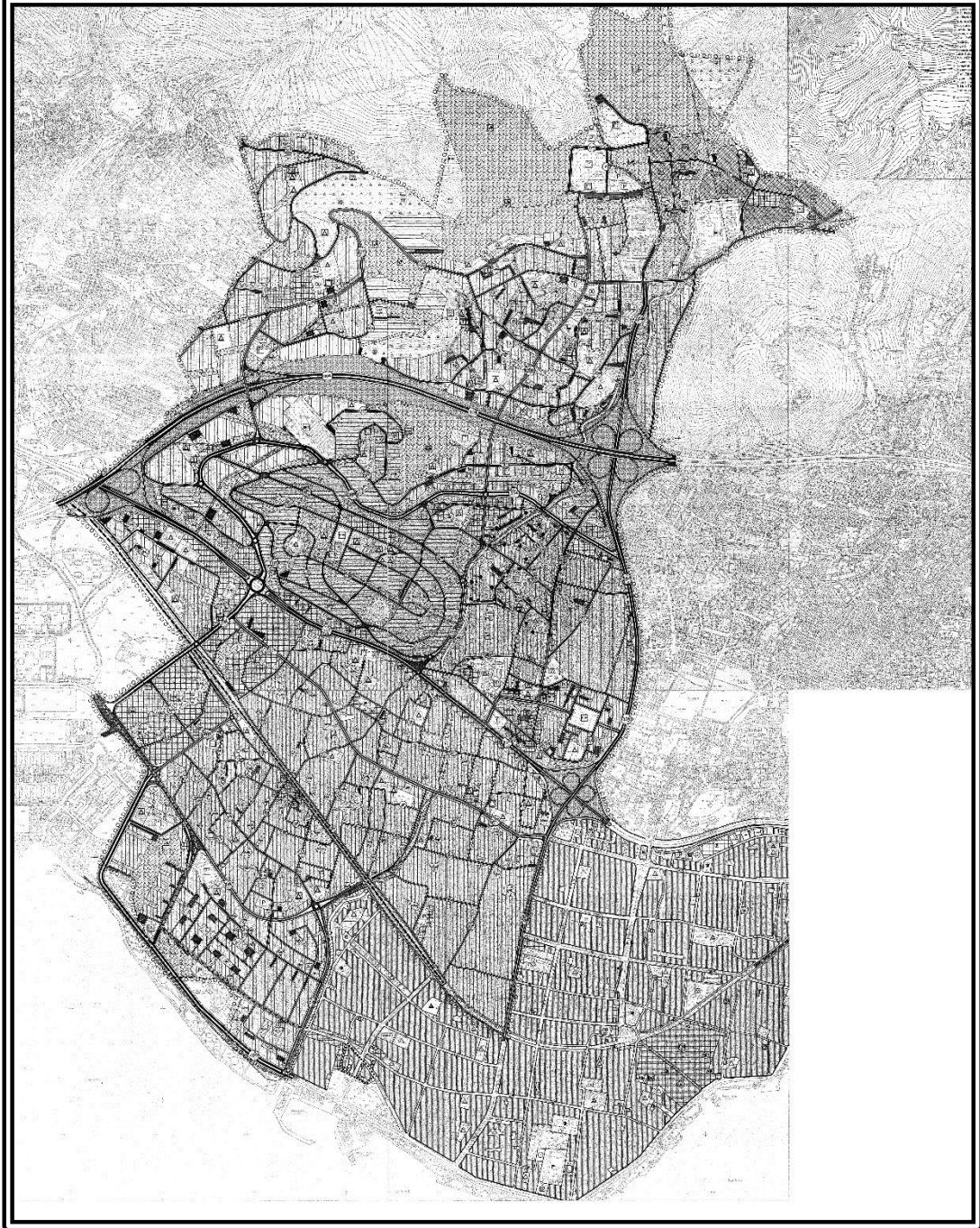
Şekil 6: 25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



4.1.3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Karşıyaka İlçesi'nde, kırsal mahalleler, Örnekköy Kentsel Dönüşüm Alanı ve Mavişehir Mahallesi haricinde kalan yerleşim alanlarında, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce 21.01.2011 tarihinde onanan 1. Etap Nazım İmar Planı ve 08.07.2019 tarihinde onanan Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

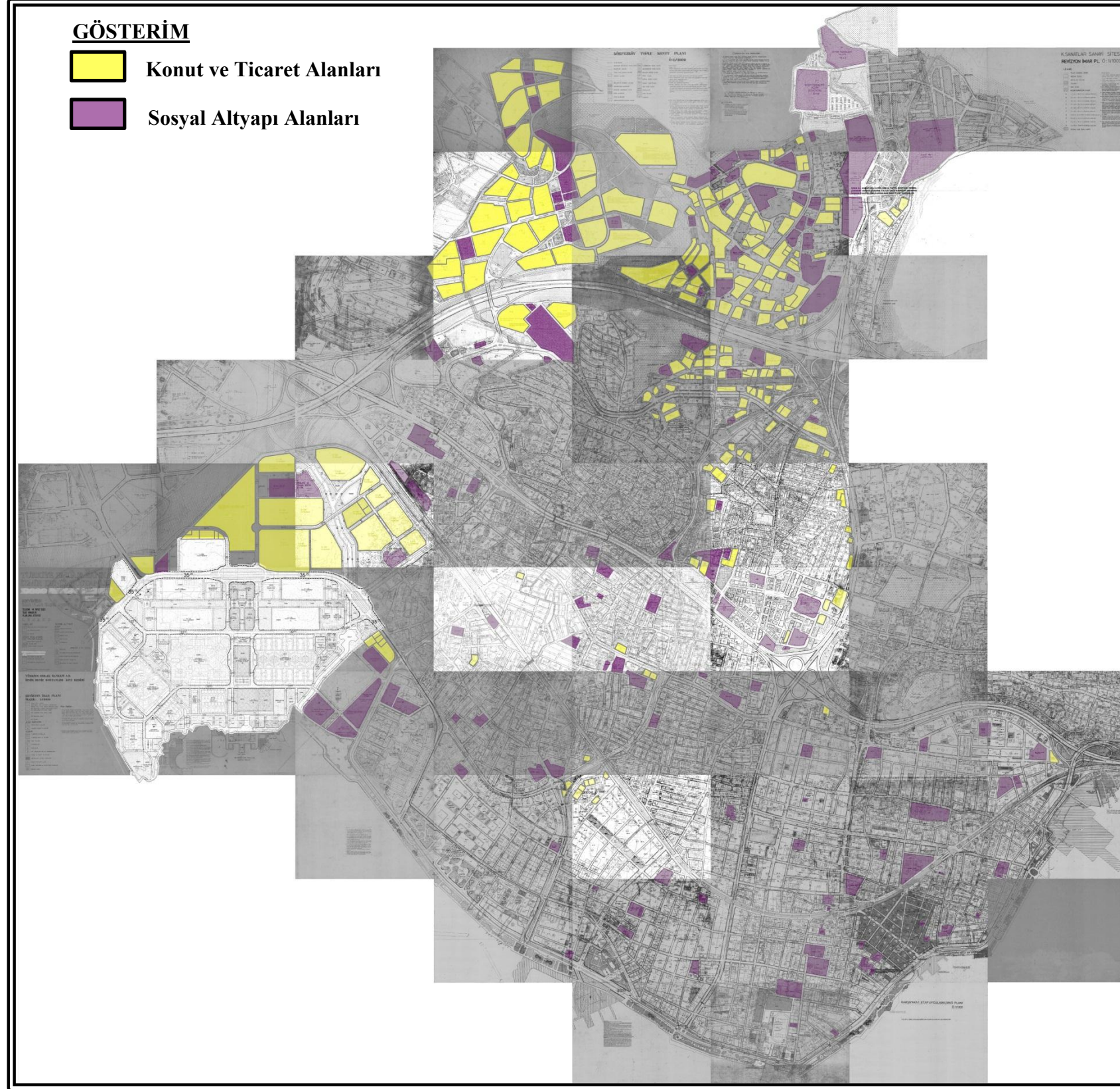
Şekil 7: Karşıyaka 1. ve 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



4.1.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç; kat adedi ve bina yüksekliği belirtilmeyen ya da serbest olarak belirtilen konut/ticaret alanları ve donatı alanları aşağıda yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda gösterilmektedir.

Şekil 8: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Kat Adedi ve Bina Yüksekliği Belirtilmeyen ya da Serbest Olarak Belirtilen İmar Adaları



4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE UYGULAMA SÜRECİ

4.2.1. 07/03/1984 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Karşıyaka İmar Planı

07/03/1984 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Karşıyaka İmar Planı'na bakıldığında; sosyal altyapı alanlarında yapı yüksekliği belirlenmediği görülmektedir.

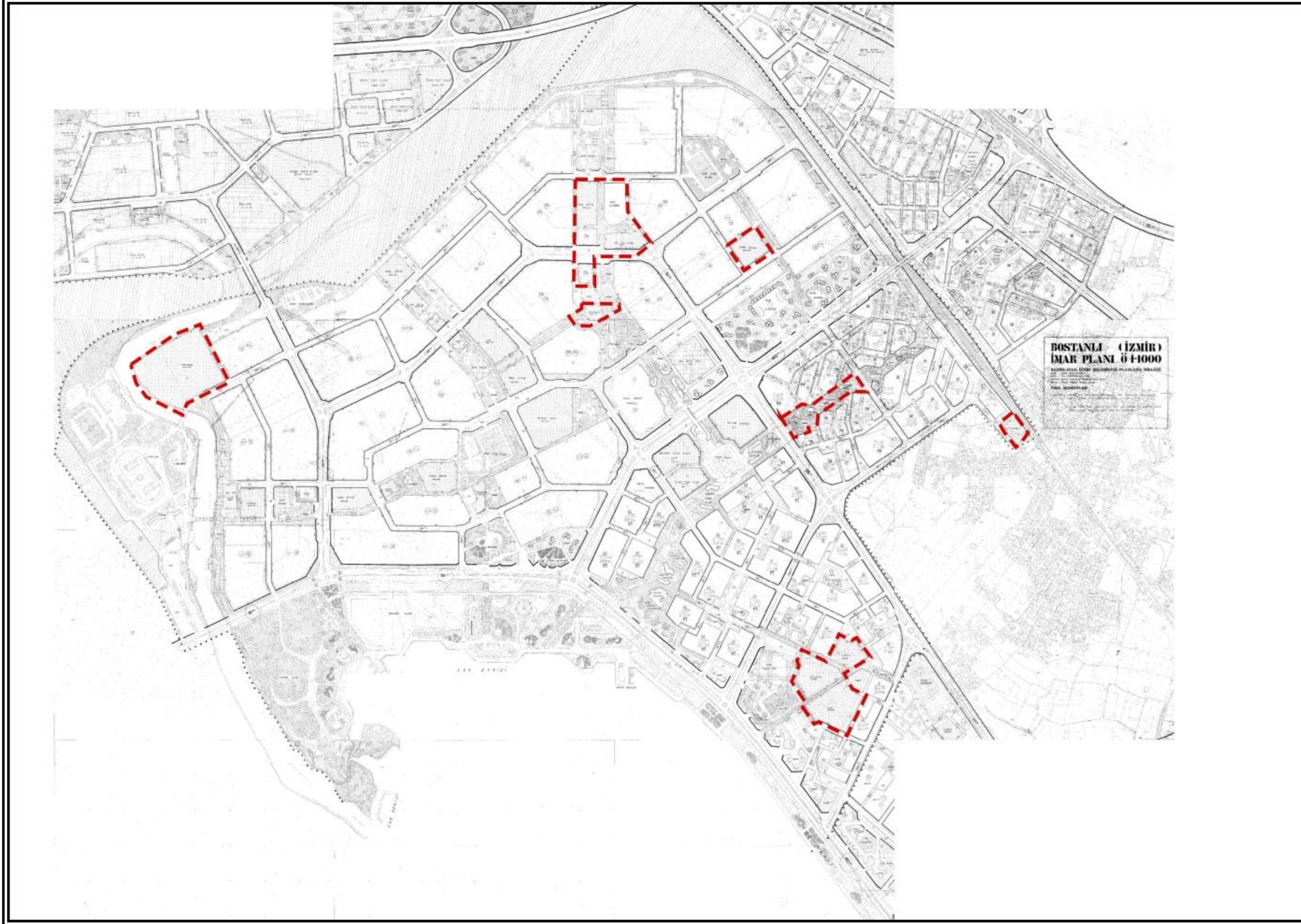
Şekil 9: 07/03/1984 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Karşıyaka İmar Planı



4.2.2. 21/12/1984 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Bostanlı İmar Planı

21/12/1984 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Bostanlı İmar Planı'na bakıldığında; sosyal altyapı alanlarında yapı yüksekliği belirlenmediği görülmektedir.

Şekil 10: 21/12/1984 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Bostanlı İmar Planı



4.2.3. 19/09/1985 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Şemikler İmar Planı

19/09/1985 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Şemikler İmar Planı'na bakıldığında; sosyal altyapı alanlarında yapı yüksekliği belirlenmediği görülmektedir.

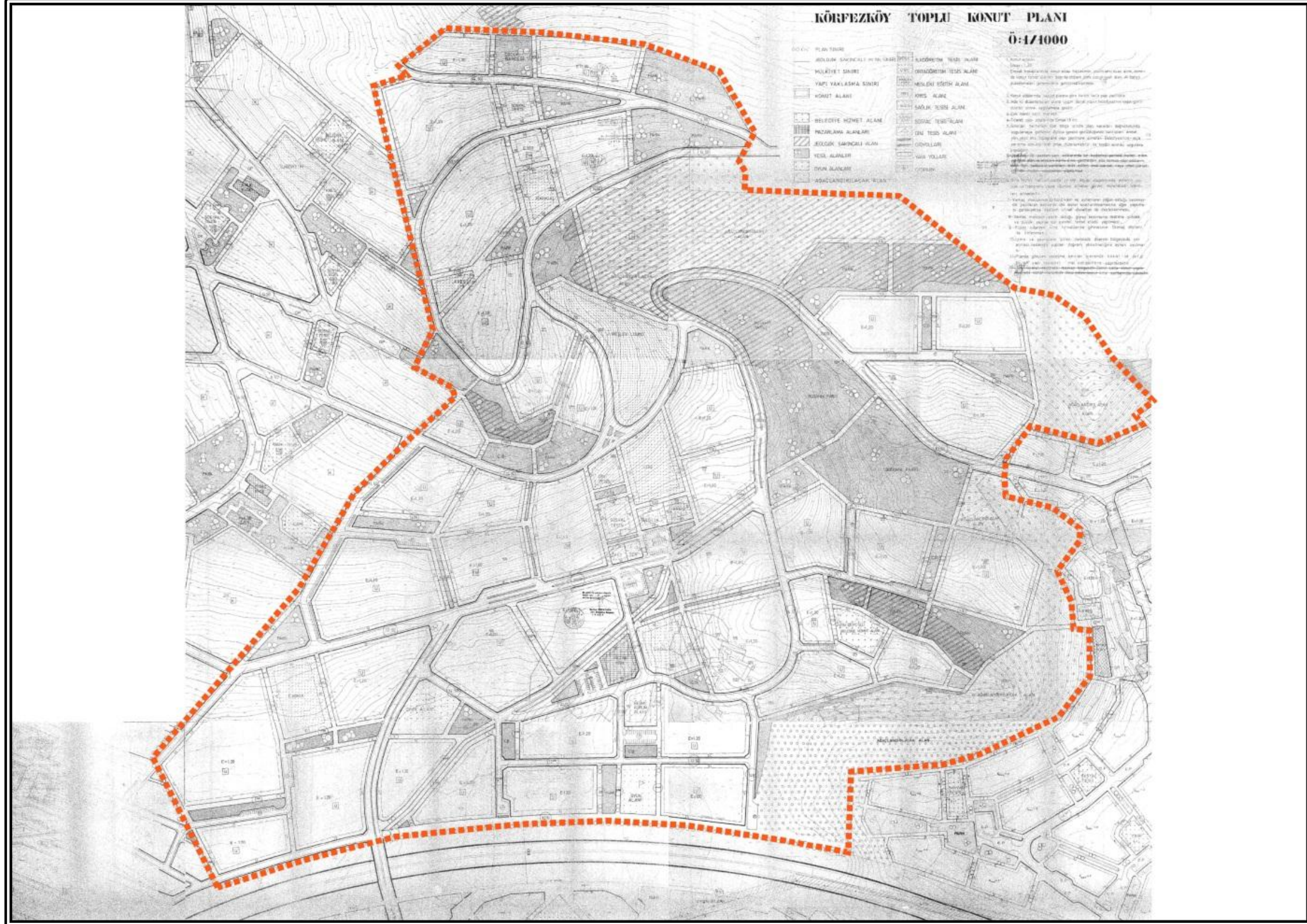
Şekil 11: 19/09/1985 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Şemikler İmar Planı



4.2.4. 02/10/1987 Onama Tarihli Cumhuriyet, Örnekköy Yamanlar İmar Planı ile 21/12/1988 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Körfezköy İmar Planı

02/10/1987 Onama Tarihli Cumhuriyet, Örnekköy Yamanlar İmar Planı ile 21/12/1988 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Körfezköy İmar Planı'na bakıldığında; plan onama sınırı genelinde gerek konut alanlarında gerekse sosyal altyapı alanlarında yapı yüksekliği belirlenmediği, konut alanlarının "E=1.20" yapılaşma koşulunun yoğunlukta olduğu görülmektedir.

Şekil 12: 21/12/1988 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Körfezköy İmar Planı

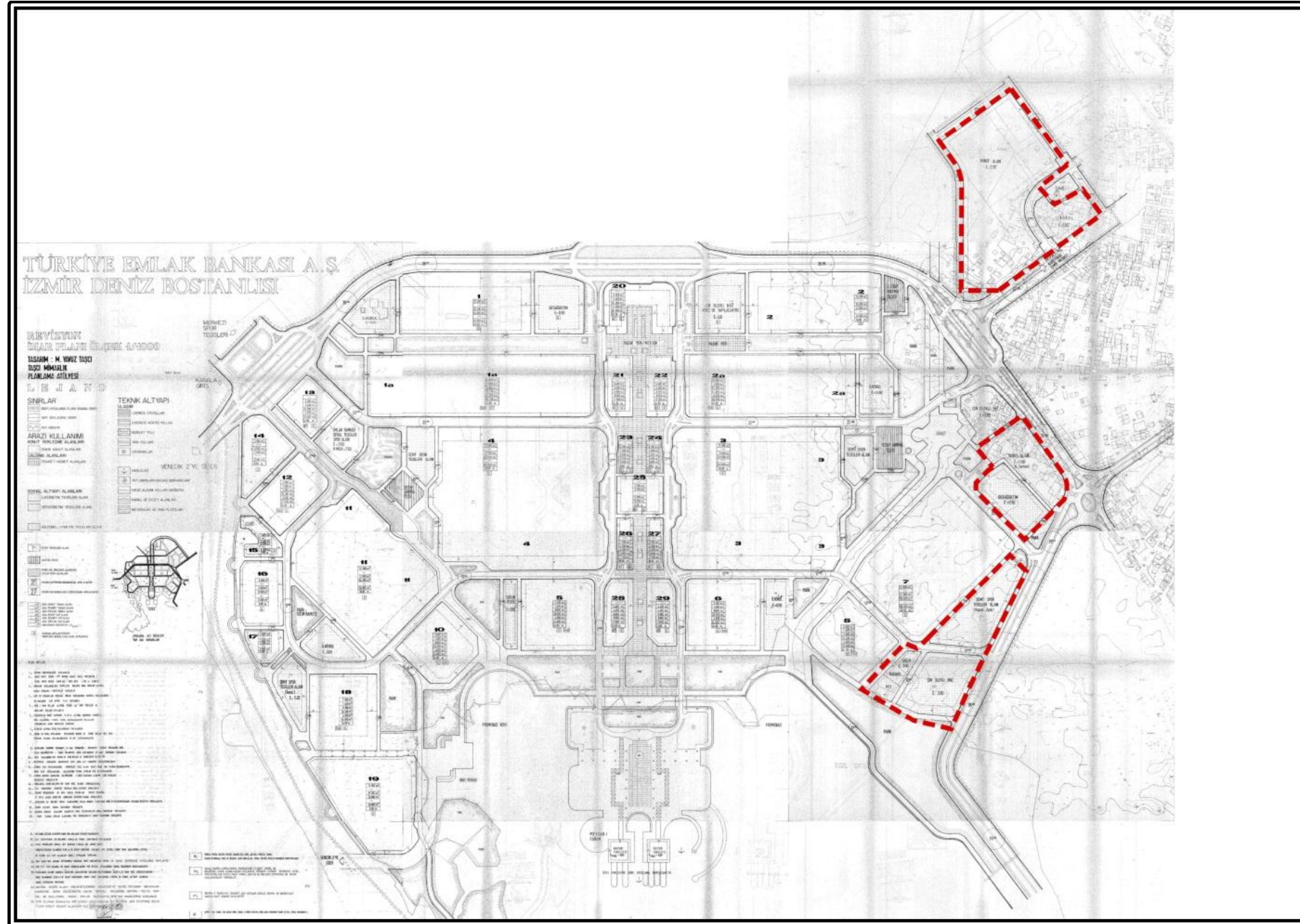


4.2.5. 09/12/1991 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Atakent İmar Planı

09/12/1991 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Atakent İmar Planı'na bakıldığında; sosyal altyapı alanlarında yapı yüksekliği belirlenmediği görülmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 06/05/2020 tarihinde "İmar Kanunu değişikliği kapsamında planlar üzerinde gösterimi zorunluluk arz eden kat yüksekliği veya kat adedi belirlenmesi işlemi gereğince, Mavişehir 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan bölgede kat yüksekliğinin Yençok:24.80m. şeklinde belirlenmesinde bölgede sağlıklı ve güvenli mekanların oluşması açısından fayda görülmekle birlikte; Mavişehir Bölgesinin yapılaşma kararlarının son yıllarda İzmir'in kuzey aksında artan yatırım kararları ile bölgede artan nüfus-donatı-yoğunluk oranları ile ulaşım yoğunluğu göz önüne alınarak, Toplu Konut Alanının gerek zeminin taşıma kapasitesi ve yüksek yapıların bölgede yarattığı risk, gerekse çevresel etkileri ve bugüne kadar yaşanan hukuki süreçlerde dikkate alınarak yapılaşma kararlarının planlı ancak sağlıksız çevrelerin yaratılmaması adına plan onama yetkisinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığını'nda bulunması nedeniyle konunun yeniden değerlendirilmesi" yönüyle bölgeye ilişkin kat yüksekliklerinin sınırlandırılmasına ilişkin yazımız iletilmiştir. Ancak geleneksel noktada Toplu Konut Alanı'na ilişkin yetki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda bulunduğundan bölgede herhangi bir değerlendirme yapılmamıştır.

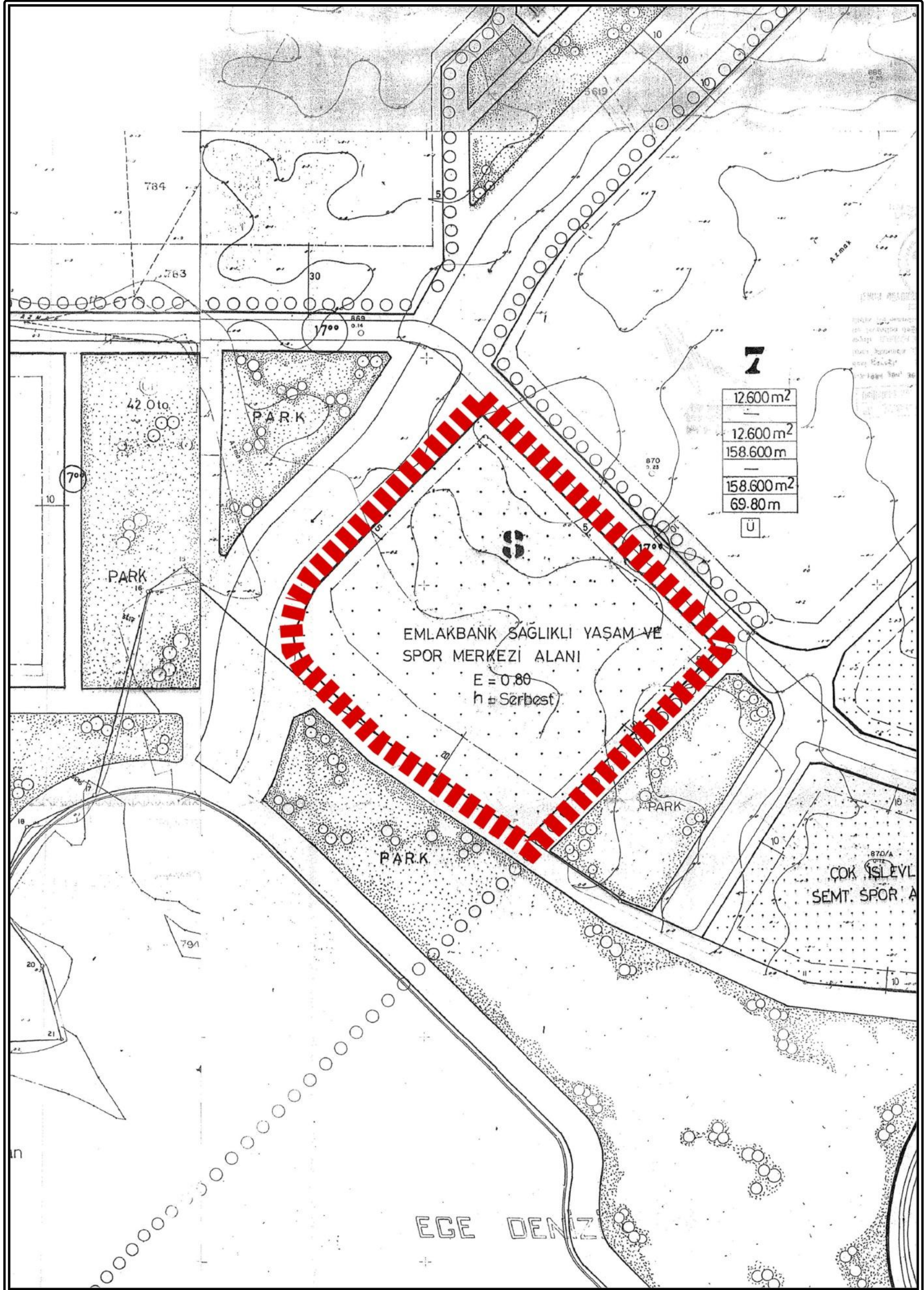
Şekil 13: 09/12/1991 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Atakent İmar Planı



4.2.6. 10/06/1994 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli TEB İmar Planı

10/06/1994 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli TEB İmar Planı'na bakıldığında; sosyal altyapı alanlarında yapı yüksekliği belirlenmediği görülmektedir.

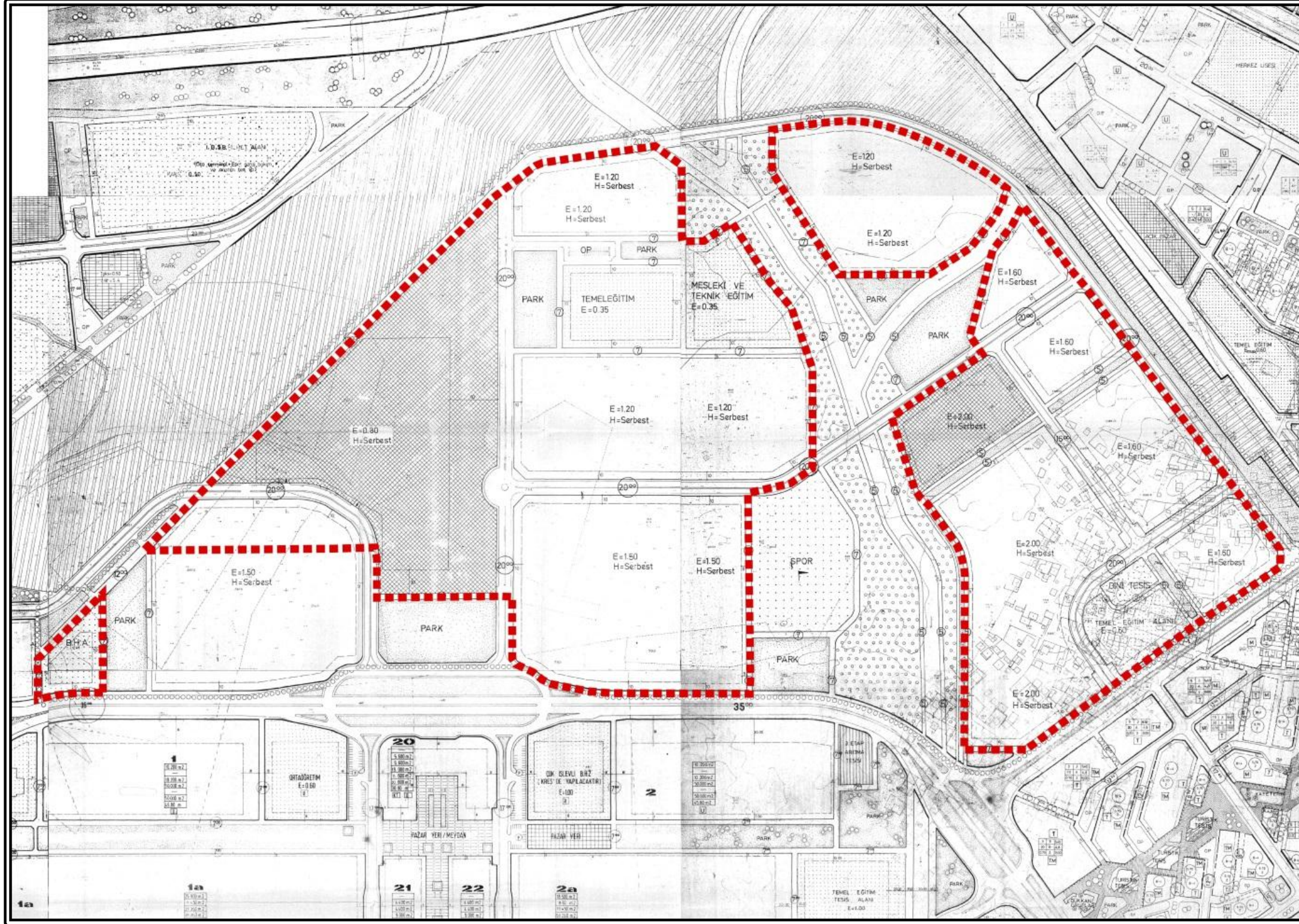
Şekil 14: 10/06/1994 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli TEB İmar Planı



4.2.7. 21/10/1997 1/1000 ölçekli TEB İmar Planı

21/10/1997 onama tarihli plan, Yalı ve kısmen Mavişehir Mahallelerini kapsamakta olup sosyal altyapı alanlarının yanısıra “Konut Alanları” ile “Ticaret Alanları”nda da “H=Serbest” yapı yüksekliği belirlenmiştir.

Şekil 15: 21/10/1997 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli İmar TEB Planı

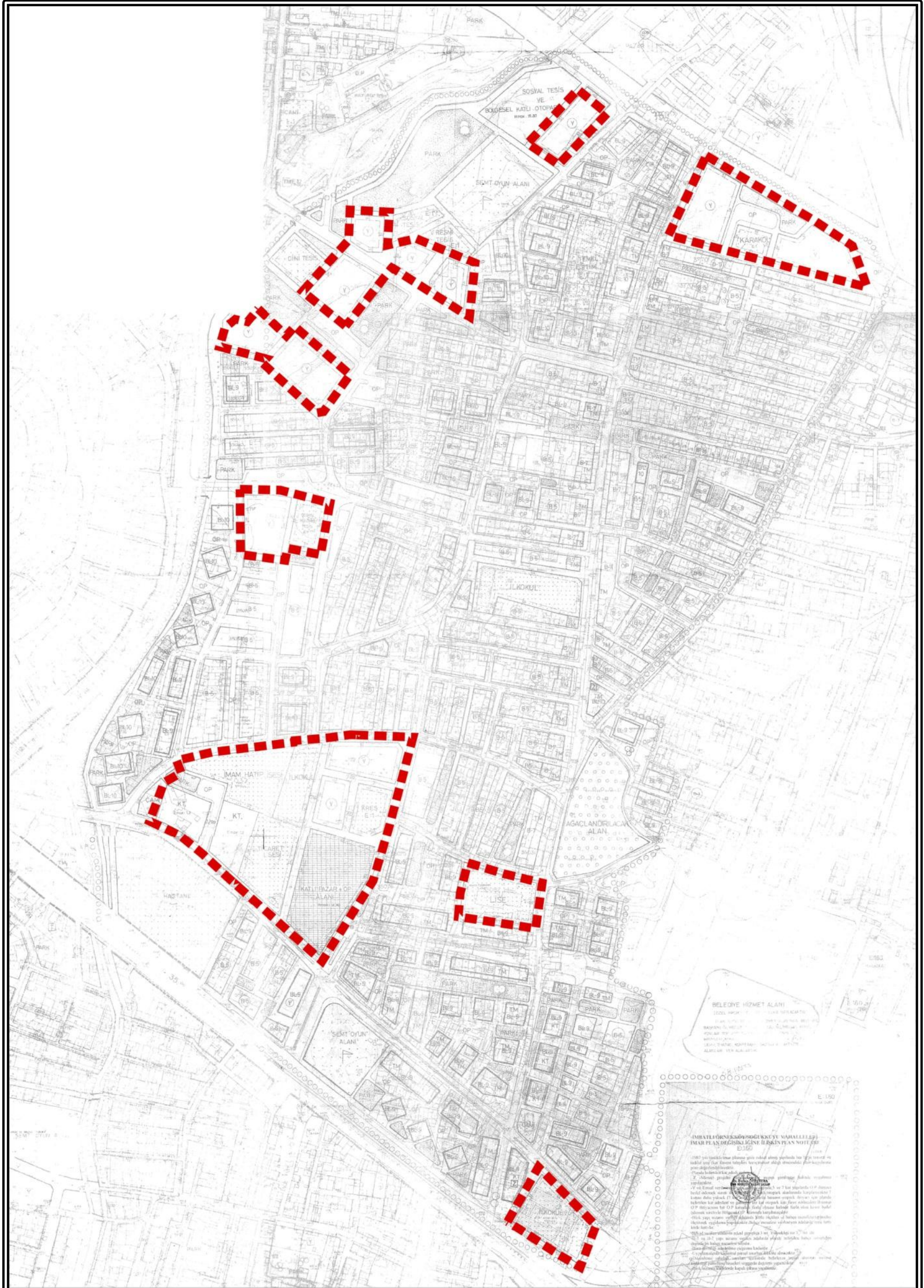


4.2.8. 04/01/1999 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli İmbathı İmar Planı

04/01/1999 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli İmbathı İmar Planı'na bakıldığında; sosyal altyapı alanlarında yapı yüksekliği belirlenmediği görülmektedir.

Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi'nin Belediyemiz yetki ve sorumluluğu olmaması nedeniyle konu alanda değerlendirme yapılmamıştır.

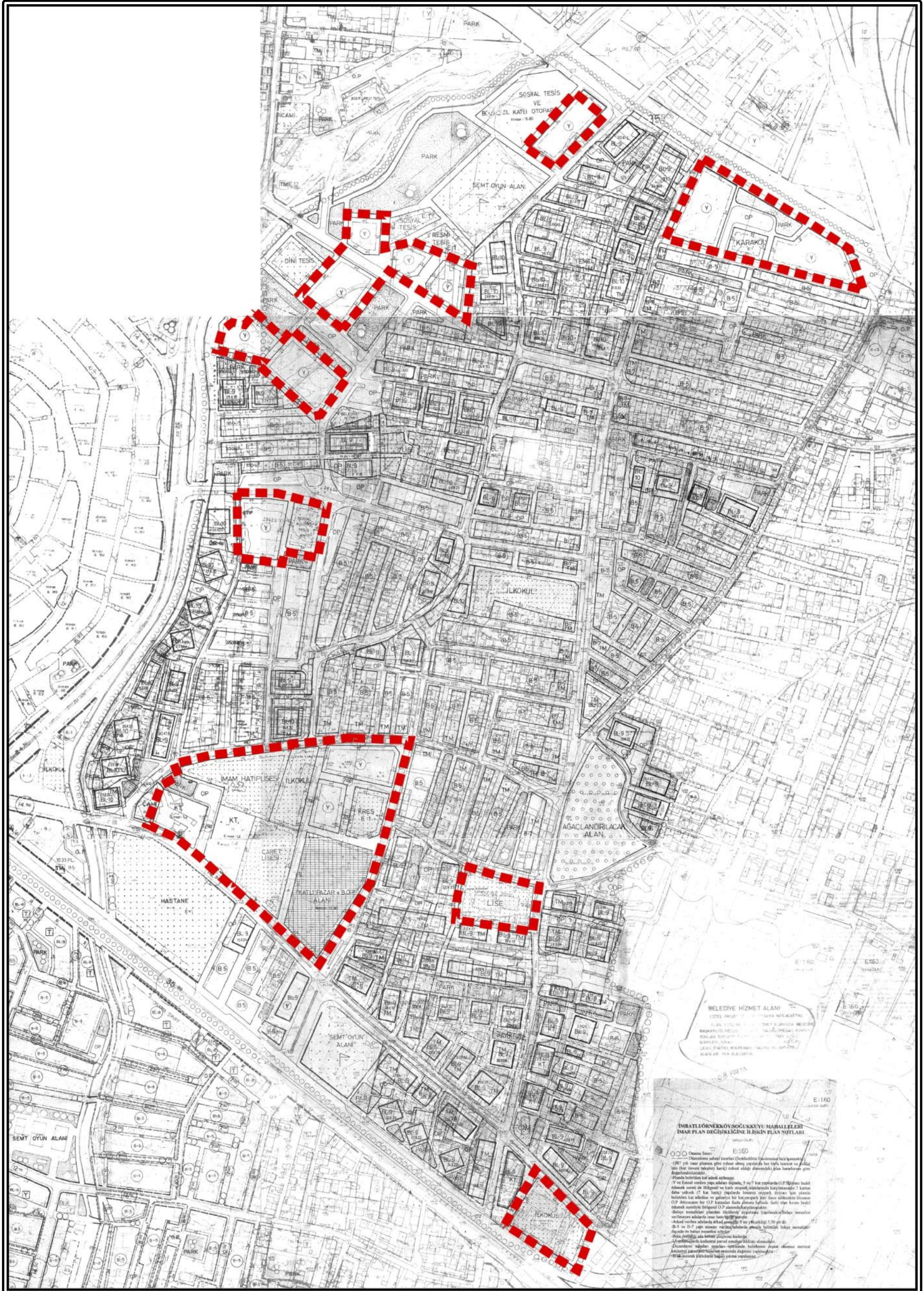
Şekil 16: 04/01/1999 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli İmbathı İmar Planı



4.2.9. 26/07/2000 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli İmbathı İmar Planı

26/07/2000 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli İmbathı İmar Planı'na bakıldığında; sosyal altyapı alanlarında yapı yüksekliği belirlenmediği görülmektedir.

Şekil 17: 26/07/2000 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli İmbathı İmar Planı



5. PLAN NOTU İLAVESİ

Gelinen süreçte; 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu’na eklenen hükümler doğrultusunda; Karşıyaka İlçesi sınırları içerisinde, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları’nda sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç; kat adedi ve bina yüksekliği belirtilmeyen ya da serbest olarak belirtilen imar adalarında bina yüksekliklerinin belirlenmesi zorunluluğu doğmuştur.

Müdürlüğümüzün 12/05/2020 tarih ve E.9932 sayılı yazısı ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden ilgili taşınmazların imar durumu örnekleri ve ruhsat bilgileri; Etüt Proje Müdürlüğü’nden ise uygulama durumu tespiti ile taşınmazlara ilişkin alınan Encümen Kararı örnekleri talep edilmiş olup İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 24/09/2020 tarih ve E.20137 sayılı yazısı ile talep edilen bilgiler tarafımıza iletilmiştir.

Taşınmazlar üzerinde yapılan analizler sonucunda konut ve ticaret kullanımına ilişkin yapı ruhsat belgesi ile mevcut durumu gösterir tablo aşağıda yer almaktadır:

Konut Alanları ve Ticaret Alanları Yapı Ruhsat Belgesi ve Mevcut Durum Kat Adedi ve İnşaat Alanları Analizi						
Alan	Ada/Parsel	Ruhsat Belgesine Göre Toplam Kat Adedi	Ruhsat Belgesine Göre Toplam İnşaat Alanı	Mevcut Durum Kat Adedi	Mevcut Taban Alanı (Toplam)	Mevcut İnşaat Alanı
1,580.19	25321/3	1	500	1	682.65	682.65
1,095.04	25127/5	8	1967	8	489.29	3,914.35
2,856.01	25127/6	9	4014	9	515.32	4,637.88
1,000.14	25300/1	7	1850	7	747.23	5,230.62
999.77	25300/2	7	1690	7	428.19	2,997.30
3,319.04	25128/5	4-8	4459	8-1-4	880.60	5,456.34
2,433.04	25129/4	7	3552	7	554.89	3,884.23
776.35	25131/1	—	—	—	—	0.00
800.03	25132/1	6	1388	6	239.79	1,438.75
799.97	25132/2	—	—	—	—	0.00
799.97	25132/3	—	—	—	—	0.00
2,012.78	25134/3	6	2596	6	523.30	3,139.77
2,999.48	25300/6	10	5399	10	1,182.22	11,822.18
3,651.74	25545/1	6-8	5233	6-8-1	932.74	6,431.38
1,987.93	25399/1	8-1	2542	8-1-2	482.27	3,278.96
12,567.29	35045/10	—	—	—	—	0.00
3,224.91	9798/9	8-8	4614	2 adet 7-1	794.21	5,344.66
6,590.75	25794/1	1	3100	2	4,652.07	9,304.15
6,045.64	307/41	—	—	—	—	0.00
2,356.01	9797/2	9	3355	9	696.57	6,269.14
2,607.71	9974/3	8	3444	8	516.84	4,134.74
920.10	9975/3	5	1142	5	274.25	1,371.26
2,620.88	9976/1	8	3505	8	515.70	4,125.58
4,007.41	25325/1	8	5337	3 adet 8	801.04	6,408.29
1,173.55	9972/1	6	1552	6	308.41	1,850.45
4,651.48	9972/2	5-10-8	6140	8-2 adet 5	1,236.66	7,332.88
1,095.92	9972/3	8	1918	6	545.70	3,274.21
12,088.25	9973/3	9-3	16141	3 adet 9-3	2,301.81	19,129.56
12,655.59	9977/1	8-9	17312	4 adet 9-5	2,403.42	20,359.24
8,477.66	9978/1	8-9	11381	2 adet 9-8	1,567.14	13,582.72
5,593.62	9980/1	8-9	7440	8-9	1,041.78	8,853.74
1,006.73	25194/2	—	—	—	—	0.00
913.42	25194/3	—	—	—	—	0.00
8,583.15	25194/12	2-8-9	11626	2 adet 9-8-2-2-1	1,813.19	13,748.04
1,072.86	25195/1	—	—	—	—	0.00
3,063.51	25216/1	5	7392	5	2,127.36	10,636.80
2,868.29	25216/2	4	4536	4	1,807.44	7,229.74
6,112.43	25217/1	9	3016	3 adet 9	1,121.66	10,094.96
3,069.84	25865/1	10	4969	—	449.81	0.00
3,361.16	25019/3	8	9330	2 adet 8	648.98	5,191.82
7,008.12	25019/5	5-8-9	8410	8-9-5	1,529.52	11,197.15
1,132.09	25196/1	10	2285	—	—	0.00
2,744.13	25196/4	7-8	4315	7-8	673.30	5,049.90

1,580.30	25233/1	5	2165	5	509.80	2,548.99
8,551.07	25247/1	9-8-2	11576	2 adet 9-8-1-2	1,752.16	13,614.94
983.76	25247/2	5	1204	5	266.24	1,331.18
4,800.38	25293/1	6-9	6577	6-9	1,021.94	7,661.40
2,030.99	25351/1	6	2597	6	515.84	3,095.03
5,333.48	25352/1	8-2	7195	9-8-2-2	1,218.63	9,154.90
2,184.92	0/5661	7	2916	7	513.74	3,596.20
25,489.87	25184/1	6	27,840.00	12 adet 6	5,406.62	32,439.73
5,842.94	25184/2	6	6765	6 adet 6	1,349.37	8,096.24
8,509.73	25326/1	9-9-9	1098	3 adet 9-1	1,587.92	13,926.67
6,525.30	25327/1	5-9	8721	2 adet 9-5	1,286.46	10,524.19
2,915.76	25329/1	9	3875	9	514.62	4,631.55
3,321.00	25462/1	7-9	9660	2 adet 9-7	1,381.30	11,764.81
2,011.86	9982/3	7	2939	7	380.13	2,660.92
4,542.32	9983/1	7	8614	6-7	1,082.49	7,036.19
7,111.40	25695/2	9	4824	2 adet 9-1	1,243.68	10,346.81
1,300.31	25263/3	2	152	10	623.12	6,231.19
1,395.68	25263/4	—	—	—	—	0.00
1,361.08	25263/5	6	2505	6	484.45	2,906.72
2,710.62	25263/11	11	7072	1-10	693.45	6,386.79
7,566.09	25263/12	1	400	—	—	0.00
87,809.28	26024/1	5	176357	5	52,468.04	262,340.22
20,214.02	26025/1	8	33700.72	1-2 adet 7-2-2 adet 6	4,509.36	27,494.02
58,764.41	26029/1	16	86921.41	6 adet 16-17-1-2 adet 15	8,199.18	125,291.78
70,734.81	26030/1	16-17	129485.92	2 adet 16-10 adet 17-1 adet 1	11,154.92	184,894.00
7,097.23	25038/1	11	11363	3 adet 11	736.26	8,098.90
11,711.68	25039/1	10	19386,04	4 adet 11	981.67	10,798.41
11,563.73	25068/2	12	9378	6 adet 12	1,497.76	17,973.13
18,249.77	25070/1	4	27076	8 adet 10	2,607.18	26,071.78
5,096.16	25083/1	9-9-5	8752	2 adet 9-5	852.99	6,539.56
16,020.95	25088/1	9 5	21540	5 adet 9-1 adet 5-2 adet 1	3,346.30	26,318.88
22,071.26	25089/1	6-9-9	29714	7 adet 9-1 adet 6	4,166.36	35,955.00
26,509.28	25090/1	11	31382	6 adet 11-4 adet 12	3,258.80	37,150.29
12,322.27	25091/1	9-10	19402	3 adet 10-3 adet 9	1,706.35	16,210.25
9,388.64	25092/1	9	3116	4 adet 10-2 adet 2-1 adet 3	1,682.93	12,621.13
16,607.13	25093/1	10	3120	9 adet 10	2,379.36	23,793.62
12,989.01	25094/1	10	3178	8 adet 10	2,232.32	22,323.23
17,154.97	25068/5	12	24531	6 adet 12	1,955.27	23,463.20
10,333.52	25078/1	11	15028	4 adet 11	2,771.39	30,485.33
17,817.53	25079/3	10	26414	3 adet 9-5 adet 10	5,542.78	53,316.40
16,731.24	26700/1	20	30778	5 adet 20-3 adet 15	3,584.86	65,397.63
21,957.93	26702/1	11	47835	8 adet 11-1 adet 3	3,237.97	33,425.26
16,937.20	26703/1	11	34407	7 adet 11-1 adet 3	2,497.08	25,275.47
16,647.38	25046/1	3	39027	3 adet 21-1 adet 19	1,172.85	24,106.24
18,821.41	25051/1	35	46754	1 adet 35-3 adet 1-1 adet 2	3,103.14	46,665.03
21,050.85	25058/1	10	31897	9 adet 10	2,503.98	25,039.83
15,384.03	25059/1	2-5-8-9	20739	4 adet 9-1 adet 8-2 adet 2-1 adet 5	3,297.86	25,516.43
9,746.92	25062/1	7-8-9	13124	2 adet 9-1 adet 7-1 adet 8	1,892.19	15,847.59

22,184.20	26701/1	25	59995	—	—	0.00
26,725.83	26941/1	34	67298	1 adet 35-1 adet 34-2 adet 2- 5 adet 2-1 adet 4	4,154.82	40,768.89
22,805.51	26943/1	28	58837	1 adet 27-1 adet 28-2 adet 5-1 adet 1	2,807.43	39,201.46
2,044.38	26943/2	11	3874	11	471.95	5,191.40
1,702.26	9803/2	7	4627	8	889.39	7,115.10
2,640.58	9803/5	16	13695	20	2,396.61	47,932.26
32,103.26	25259/4	26	111767	6 adet 26-1 adet 23-1 adet 25-1 adet 2-3 adet 7	5,479.76	108,774.91
39,352.21	26026/1	8	9661.46	6 adet 6-1 adet 7-1 adet 5-1 adet 1	9,375.58	50,589.93
37,327.26	26031/3	16	124753	5 adet 16-4 adet 1	8,480.78	131,022.72
11,442.27	26032/1	9	18213	2 adet 7-1 adet 1	5,586.00	23,958.81
9,313.08	26033/1	11	19650	2 adet 10-2 adet 11	1,710.47	17,856.14
11,448.28	26386/1	10	24798	3 adet 10	2,038.49	20,384.92
24,326.55	26387/5	10	63033	13 adet 10	3,671.39	36,713.94
13,063.74	26725/3	39	48719	2 adet 18-1 adet 4	4,199.90	44,737.89
51,539.95	26940/1	—	—	—	—	0.00
12,278.10	25032/1	—	—	—	—	0.00
13,589.07	25033/1	11	29057	7 adet 11	1,814.62	19,960.78
2,999.70	25035/1	4	4024	4	882.18	3,528.72
17,765.39	25040/1	11	30842	8 adet 11	1,963.36	21,597.00
23,684.45	25042/1	9	2156	8 adet 11-3 adet 9-2 adet 7-1 adet 1	3,242.58	31,711.48
22,897.35	25043/1	11	35218	8 adet 11-3 adet 9-2 adet 7	3188.23	31634.616
5,575.06	26354/1	11	10181	2 adet 11-1 adet 9	736.26	7,608.02
10,565.98	25696/1	10	14,442.00	2 adet 10	1,685.32	16,853.16
3,475.00	25185/1	6	5760	5 adet 6	1,132.70	6,796.20
1,917.85	25558/1	8-10	6423	10--8	706.64	6,571.23
3,565.00	25343/1	11	12359	11--8	1,283.69	12,545.19
3,565.00	25343/2	11	9917	2 adet 11	974.61	10,720.68
6,218.00	25344/1	11	21258	2 adet 11-1 adet 1	2,007.78	15,657.50
4,815.85	25517/1	9	11652	3 adet 9	1,561.61	14,054.48
1,430.43	25517/2	8	4334	8	523.59	4,188.72
5,146.00	25802/1	19	14550	1 adet 19-1 adet 20	1,984.03	38,276.04
1,308.00	25866/3	7	1569	7	216.61	1,516.26
2,291.50	25866/4	9	8625	9	1,000.86	9,007.73
32,830.51	26367/1	11-12	75405	13 adet 11-8 adet 10-1 adet 1	11,066.32	116,450.24
4,685.18	25233/5	8	3469	4 adet 7-1 adet 5	1,743.36	11,798.08
1,099.00	25282/1	10	3661	9	279.28	2,513.51
1,099.00	25282/2	9	4161	9	389.09	3,501.81
4,590.36	25293/2	—	—	2 adet 9-1 adet 7	1,401.64	11,983.31
2,927.87	25351/2	9	9081	3 adet 9	574.53	5,170.76
4,947.00	25460/6	9-8	11207	2 adet 9-1 adet 8	1,534.02	13,295.49
1,989.00	25461/3	9-2	4241	1 adet 9-2 adet 2	745.24	5,048.56
3,308.30	25541/1	10	8415	1 adet 10-1 adet 11	747.66	7,849.28
1,739.60	25542/1	10	3817	10	373.49	3,734.88
4,949.35	25565/1	9	12668	3 adet 9	1,532.45	13,792.08
1,569.00	25605/1	10	5664	2 adet 10	648.60	6,485.97
3,671.00	25669/1	9	5589	4 adet 9	1,112.08	10,008.71
1,824.70	25740/1	6 7	5453	1 adet 6-1 adet 7	921.83	5,996.19
1,961.00	25740/2	8	4885	9	664.72	5,982.52

996.00	25869/2	9	3039	10	347.73	3,477.33
1,851.00	25869/3	10	5465	11	585.63	6,441.97
4,633.00	26211/1	6	10358	3 adet 9-1 adet 7	905.06	7,776.89
2,738.00	26241/1	10	5894	10	536.90	5,369.01
4,086.14	26865/1	10	12560	—	—	0.00
3,634.30	26869/1	10	9777	3 adet 11	836.16	9,197.78
3,302.41	26310/1	10	11832.72	1 adet 9-1 adet 10	951.59	9,039.52
3,537.59	26311/1	10	11488	2 adet 10	1,025.53	10,255.30
912.44	26312/1	10	3164	10	326.01	3,260.07
4,684.65	26382/1	10	11596	2 adet 10	1,671.78	16,717.84
1,916.28	26973/1	10	7505	—	—	0.00
1,305.93	2426/67	9	2927	9	278.33	2,504.94
807.54	2426/70	9	2211	8	570.58	4,564.66
1,914.67	25543/1	9	6966	2 adet 9	861.38	7,752.38
1,959.01	25564/1	10	4960	1 adet 8-1 adet 11	564.33	5,464.46
4,722.00	26101/1	18	17567	17	2,567.22	43,642.76
1,938.00	26103/1	3	2726	2-3	734.44	1,743.90
1,064.00	26237/1	—	—	—	—	0.00
1,368.16	26237/2	8	3993	8	445.02	3,560.15
1,317.75	26375/1	11	5166	11	716.83	7,885.14
2,635.50	26375/4	11	8877	11	1,390.12	15,291.30
994.43	26455/1	9	3118	9	968.03	8,712.30
8,012.41	26464/1	9	24523	7 adet 8-2 adet 3	2,468.73	17,355.88
8,043.66	26465/1	4	25351	7 adet 8-2 adet 3	2,409.84	16,884.02
949.85	26783/1	12	5037	11	328.43	3,612.72
2,069.17	26874/1	11	7307	—	—	0.00
3,157.17	26918/1	19	19289	19	1,195.52	22,714.88
3,170.40	26919/1	21	21039	—	—	0.00
3,614.70	26922/3	24	12299	—	—	0.00
1,510.09	26923/1	12	6884	—	—	0.00
1,235.40	27001/1	—	—	—	—	0.00
4,105.50	26912/1	14	14940	2 adet 14	1,261.17	17,656.42
1,925.20	26930/1	15	5010	—	—	0.00
3,120.00	25283/1	10	9421	2 adet 9	793.67	7,143.07
1,849.00	26351/1	12	8952	11	617.39	6,791.27
2,274.00	25117/1	19	13,395.00	19	664.09	12,617.73
3,043.46	25329/2	15	11828	15	578.89	8,683.31
11,050.00	0/5451	—	—	—	—	0.00
26,120.00	0/60	—	—	—	—	0.00
1,366.42	35550/1	12	8376	10	667.61	6,676.12
2,268.00	25178/12	5-10-11	9,760.00	2 adet 6-11	1,307.64	11,494.63
1,439.44	26334/1	13	8930	13	844.06	10,972.75
1,383.54	26334/2	11	8314	10	785.98	7,859.77
2,506.00	25808/1	11-11	14,785.00	2 adet 11	1,544.26	16,986.82
6,083.00	26059/1	8	17827	4 adet 8	2,271.34	18,170.69
2,549.00	26238/1	—	—	—	—	0.00
2,285.05	26501/1	16	10014	16-1	582.67	8,369.59
1,409.42	26510/1	11	8664	10	903.52	9,035.17

2,025.00	25399/2	8	5882	5 adet 8	1,070.43	8,563.46
2,143.10	37787/11	10	8501	3 adet 9	1,151.49	10,363.40
688.00	26095/1	12	5963	11	444.66	4,891.21
1,202.00	26094/1	12	7618	12	520.05	6,240.55
2,011.64	26338/1	5	4849	5	1,420.24	7,101.21
2,315.73	26339/1	10	7464	10	1,459.22	14,592.18
1,423.00	25338/1	—	—	2 adet 10	579.16	5,791.62
1,229.33	26297/1	11	7124	2 adet 10	1,044.04	10,440.37
886.00	25023/4	10	3980	10	641.33	6,413.31
864.00	25858/1	11	4609	11	557.54	6,132.97
1,259.00	25858/2	12	8568	13	762.82	9,916.63
2,044.00	25857/1	8	9117	8-9	1,118.80	9,588.68
1,095.00	25857/2	11	6862	11	503.09	5,533.94
1,951.51	25520/1	11	5,689.00	2 adet 11	468.29	5,151.18
1,365.00	25019/6	8	2,946.00	8	374.10	2,992.80
685.64	26023/5	6	1,454.00	6	317.63	1,905.77
3,543.37	26023/14	6	2,607.00	3 adet 6	1,459.00	8,754.01
4,534.42	26023/13	11	9,111.00	2 adet 11	580.31	6,383.39
991.07	26023/12	6	1,964.00	6	641.44	3,848.66
956.00	26023/2	—	—	—	—	0.00
1,179.36	26301/1	13	5,778.00	13	809.59	10,524.62
781.00	25856/1	11	5,034.00	10	359.58	3,595.83
3,240.14	0/5935	—	—	—	—	0.00
1,284.00	25712/1	11	5,429.00	2 adet 11	508.41	5,592.50
1,090.91	25712/2	11	5,522.00	11	436.31	4,799.42
842.32	26933/1	16	6904	—	333.842	0.00

Bu bağlamda;

~~20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen hükümler doğrultusunda; Karşıyaka İlçesi sınırları içerisinde, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nda sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç; kat adedi ve bina yüksekliği belirtilmeyen ya da serbest olarak belirlenen~~

1) "Konut Alanı" ve "Ticaret Alanı" olarak belirlenen imar adalarında,

a) İzmir Çevre Yolu kuzeyinde yer alan alanlarda; Yeňok=20 Kat;

b) İzmir Çevre Yolu güneyinde yer alan alanlarda; Yeňok=15 Kat;

2) "Sosyal Altyapı Alanı" olarak belirlenen imar adalarında Yeňok=5 Kat'dır. plan notu önerilmiştir.

20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen hükümler doğrultusunda Karşıyaka İlçe sınırları içerisinde, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ve Plan Notlarında sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç, kat adedi ve bina yüksekliği serbest olarak belirlenen

- 1) "Konut Alanı" ve "Ticaret Alanı" olarak belirlenen imar adalarında;
A) İzmir Çevre Yolu (E87) kuzeyinde yer alan alanlarda; Yeňok=20 Kat;
B) İzmir Çevre Yolu (E87) güneyi, Gime Bulvarının batısı ve Anadolu Caddesinin kuzeyinde yer alan alanlarda Yeňok=15 Kat;
C) Anadolu Caddesinin güneyi, Gime bulvarının doğusu ve İzban Hattının kuzeyinde yer alan alanlarda Yeňok=15 Kat;
D) İzban Hattının güneyi Ahmet Kemal Baysak Bulvarının ve Fazıl Say Caddesinin batısı, Çiğli İlçe sınırlarına kadar yer alan alanda Yeňok=18 Kat;
E) Anadolu Caddesinin güneyi, Ahmet Kemal Baysak Bulvarının ve Fazıl Say Caddesinin doğusu, Gime Bulvarının batısı ve Karşıyaka kıyısı arasında yer alan alanlarda Yeňok=12 Kat;
- 2) "Sosyal Altyapı Alanı" olarak belirlenen imar adalarında Yeňok=5 Kat'dır. Ruhsat Aldığı Tarihte Yürürlükte Olan İmar Planı Ve Mevzuatına Göre, Belirlenen Kat Adedinin Üstünde Yapılmış Olan Parsellerde, Yapı Yıkılıp Yeniden Yapılmaya Kadar Mevcut Yapı Korunacak Olup; TAKS, KAKS, Kat Adedi Ve Gabari Değişmemek Kaydıyla Tadilat Yapılabilir.

