

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ  
379 ADA 140 PARSEL İLE  
9901 ADA 1 PARSELİN  
K SINIRI VE K SINIRI PLAN NOTLARI  
KAPSAMINA ALINMASI

Meclis Karar No : 05.1546  
Meclis Karar Tarihi : 16.12.2021



Mustafa Tuğaç SOYER  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

KARŞIYAKA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

0

İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ  
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 06.10.2021

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 233 - 236

ÖLÇEK:1/1000

PİN: UİP-35523597

**KONU: İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ 379 ADA 140 PARSEL İLE 9901 ADA 1 PARSELİN K SINIRI VE K SINIRI PLAN NOTLARI KAPSAMINA ALINMASI**

Demet SAATÇI  
Şehir Plancısı

Nehir YÜKSEL  
Plan ve Proje Müdürü

Zeki YILDIRIM  
Şehir Plancısı  
Başkan Yardımcısı

Cemil TUĞAY  
Karşıyaka Belediye Başkanı

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ 379 ADA 140 PARSEL İLE 9901 ADA 1 PARSELİN K SINIRI VE K SINIRI PLAN NOTLARI KAPSAMINA ALINMASINA İLİŞKİN PLAN AÇIKLAMA RAPORU 7 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.



## **İÇİNDEKİLER**

1. 379 ADA 140 PARSEL İLE 9901 ADA 1 PARSELİN K SINIRI VE K SINIRI PLAN NOTLARI KAPSAMINA ALINARAK K VE K1 SINIRLARININ DÜZENLENMESİ.....	3
1.1. MEVCUT DURUM VE KORUNACAK ALAN SINIRLARI .....	4
1.2. ÖNERİ KORUNACAK ALAN SINIRLARI .....	6

## **ŞEKİL LİSTESİ**

Şekil 1:379 Ada 140 Parselin Mevcut Konumu .....	4
Şekil 2:379 Ada 140 Parselin İmar Planı Kararları .....	4
Şekil 3:9901 Ada 1 Parselin Mevcut Konumu .....	5
Şekil 4:9901 Ada 1 Parselin İmar Planı Kararları .....	5
Şekil 5:379 Ada 140 Parselin Yer Aldığı Öneri K Sınırı .....	6
Şekil 6:9901 Ada 1 Parselin Yer Aldığı Öneri K Sınırı .....	6

---

# 1. 379 ADA 140 PARSEL İLE 9901 ADA 1 PARSELİN K SINIRI VE K SINIRI PLAN NOTLARI KAPSAMINA ALINARAK K VE K1 SINIRLARININ DÜZENLENMESİ

Karşıyaka Belediye Meclisinin 07.07.2021 tarih ve 176 sayılı kararı ile uygun bulunan İzmir İli, Karşıyaka İlçesi için; Ruhsatlı Yapıların Dönüşümünde Karşılaşılan Sorunların Çözümüne ilişkin düzenlenen UİP-35523597 Plan İşlem Numaralı Plan Notu İlavesi T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarih ve 05.828 sayılı kararı ile uygun bulunarak 18.08.2021 tarihinde onaylanmıştır. UİP-35523597 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi 19.08.2021-17.09.2021 tarihinde askıya çıkarılarak ilan edilmiştir.

18.08.2021 tarihinde onaylanmıştır. UİP-35523597 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi Plan Açıklama Raporunda belirtilen;

## **TAKS Tanımlanmamış Ayrık ve Blok Nizamlı İmar Adalarında Maksimum TAKS:0.40 Kullanılabilmesi**

*Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5.maddesinin 6. fıkrasında "Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır." denilmektedir.*

*Konu yönetmelik maddesi gereği, yeni yapılaşma taleplerinde inşaat alanlarının ciddi şekilde azalacak olup bu durum 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapıların yenilenmesini engelleyecek ve riskli yapı olarak tespit edilen parsellerde hak kaybına neden olacaktır.*

*Yapılan incelemede, Karşıyaka İlçesi sınırları içerisinde yürürlükteki imar planında ayrık, ayrık ikiz ve blok nizamlı yapı adalarında yer alan parsellerin yaklaşık;*

- 41 adedinin TAKS değerinin %40'ın altında,
- 497 adedinin TAKS değerinin %40 ve %60 arasında,
- 579 adedinin ise TAKS değerinin %60'ın üzerinde olduğu görülmektedir.

## **Kooperatiflere İlave %10 Taks ve Kaks Verilmesi**

*Karşıyaka İlçesi sınırları içerisinde Şemikler Mahallesi ile Anadolu Caddesinin üzerinde yer alan İmbatlı Mahallesi'nde özellikle Y koşulundan gelen imar adaları ile kooperatif yolu ile yapılaşmaların yoğunlaştığı ve kısmen bu yapıların hasarlı ve bina yenileme sürecinde oldukları tespit edilmiştir. Yapılan incelemede %10 TAKS-KAKS artışından faydalanan yaklaşık 45 adet kooperatif bulunduğu belirlenmiştir. şeklindeki kriterler doğrultusunda askı sürecinde yapılan itirazlara konu parseller değerlendirilmiştir.*

K sınırı dışında (K1 Sınırı ve K1 Sınırı Plan Notları Kapsamında) kalan parsellerden; 9901 ada 1 parselin K Plan Notlarında belirtilen hükümlere tabi ve Kooperatif tarafından 04.12.1989 tarihli ruhsatnameye göre %10 emsal artışı ile kazanılmış haklarının olması ve 379 ada 140 parselin de K Plan Notlarında belirtilen hükümlere tabi olması ve mevcut planlarda ve halihazırda donatı alanları ile çevrili olması nedeniyle K sınırı kapsamında değerlendirilmesi uygun bulunmuştur.

## 1.1. MEVCUT DURUM VE KORUNACAK ALAN SINIRLARI

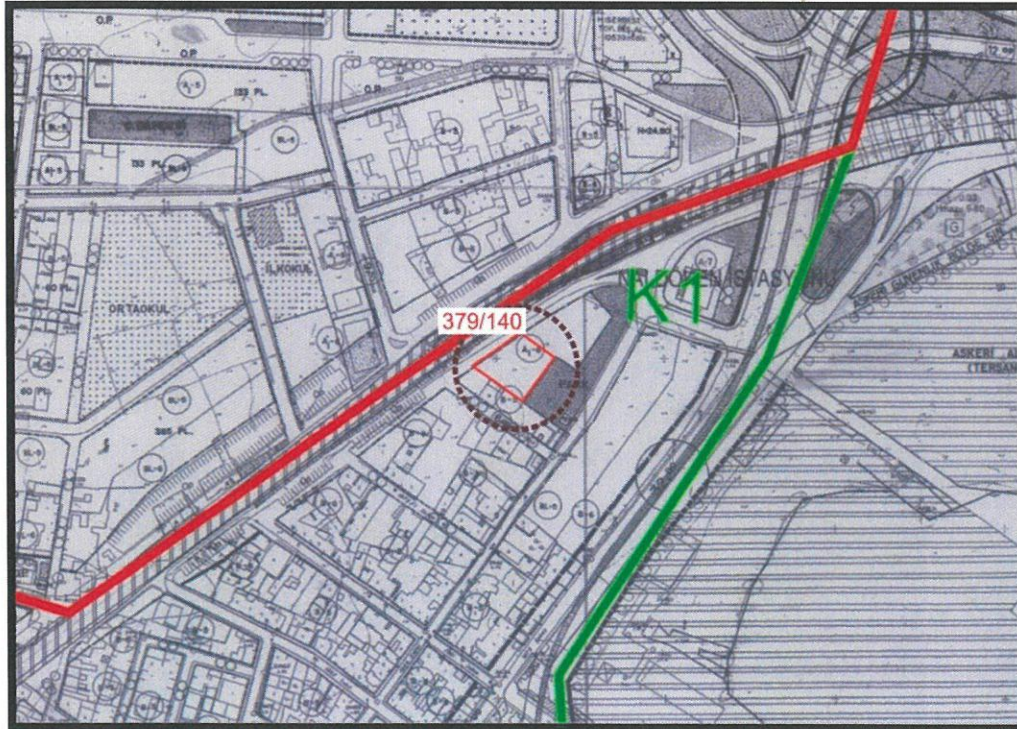
Karşıyaka İlçesi, 379 Ada 140 Numaralı Parsel Tershane Mahallesi, 1675/2 Sokak 1664 Sokak ile İzban Hattı arasında kalan imar adasında yer almaktadır.

Şekil 1:379 Ada 140 Parselin Mevcut Konumu



14.06.2011 onay tarihli 1/1000 ölçekli Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planında alan kullanımı “Konut Alanı” yapılaşma koşulu “Ayrık İkiz Nizam – 6 Kat” olarak belirlenmiştir.

Şekil 2:379 Ada 140 Parselin İmar Planı Kararları



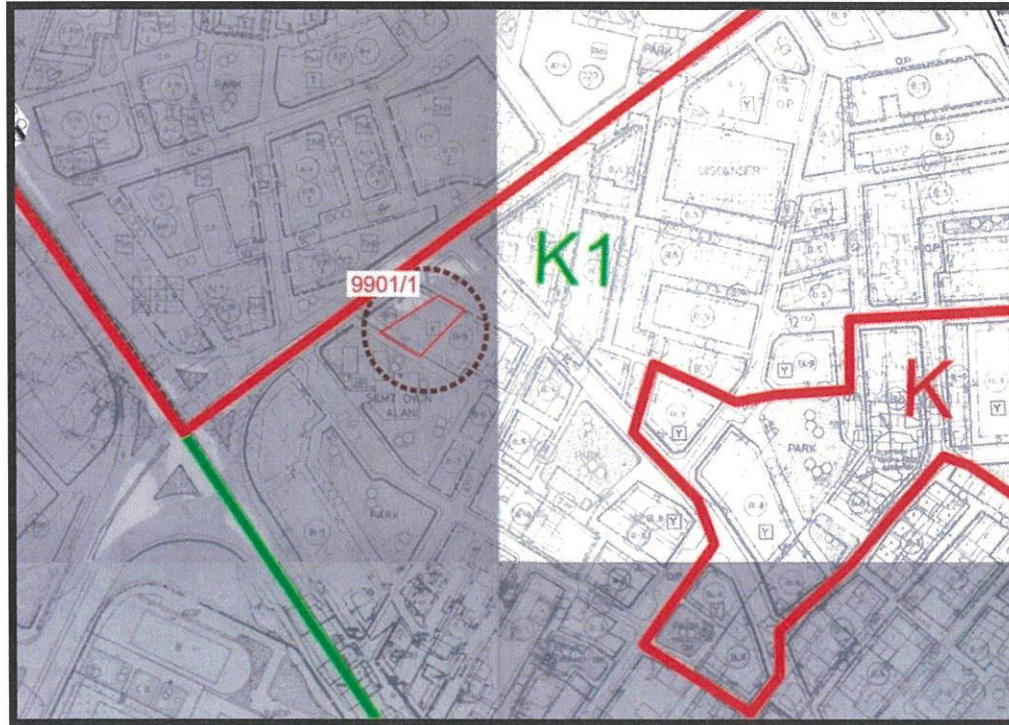
Karşıyaka İlçesi, 9901 Ada 1 Numaralı Parsel Yalı Mahallesi, 6470/2 Sokak 6472/1 Sokak ile İdil Biret Caddesi arasında kalan imar adasında yer almaktadır.

Şekil 3:9901 Ada 1 Parselin Mevcut Konumu



19.09.1985 onay tarihli 1/1000 ölçekli Şemikler Uygulama İmar Planında alan kullanımını “Konut Alanı” yapılaşma koşulu “Y koşullu Blok Nizam – 8 Kat” olarak belirlenmiştir.

Şekil 4:9901 Ada 1 Parselin İmar Planı Kararları

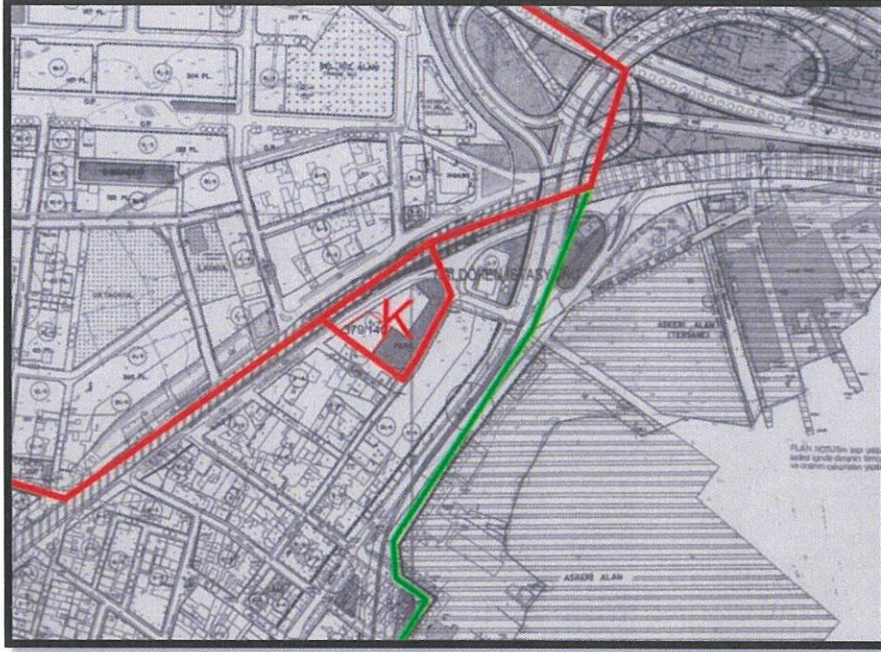




## 1.2. ÖNERİ KORUNACAK ALAN SINIRLARI

18.08.2021 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Planı Notu İlavesinde belirtilen ibarelerin geçerliği olduğu; Tershane Mahallesi 379 ada 140 numaralı parselin yer aldığı öneri K sınırı(6751 m<sup>2</sup>) 1664 Sokak ile İzban Hattı arasında kalan alanda bitişik nizam yapılaşmaları dışarıda bırakacak şekilde Konut Alanları ve Park Alanını kapsamaktadır.

Şekil 5:379 Ada 140 Parselin Yer Aldığı Öneri K Sınırı



18.08.2021 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Planı Notu İlavesinde belirtilen ibarelerin geçerliği olduğu; Yalı Mahallesi 9901 ada 1 numaralı parselin yer aldığı öneri K sınırı(25.665 m<sup>2</sup>) İdil Biret Caddesinin batısında kalan 9901 ada 1, 2, 3 parseller ve 9814 ada 33, 4, 32 parseller ile bu alanların arasında kalan park alanlarını kapsamaktadır.

Şekil 6:9901 Ada 1 Parselin Yer Aldığı Öneri K Sınırı

