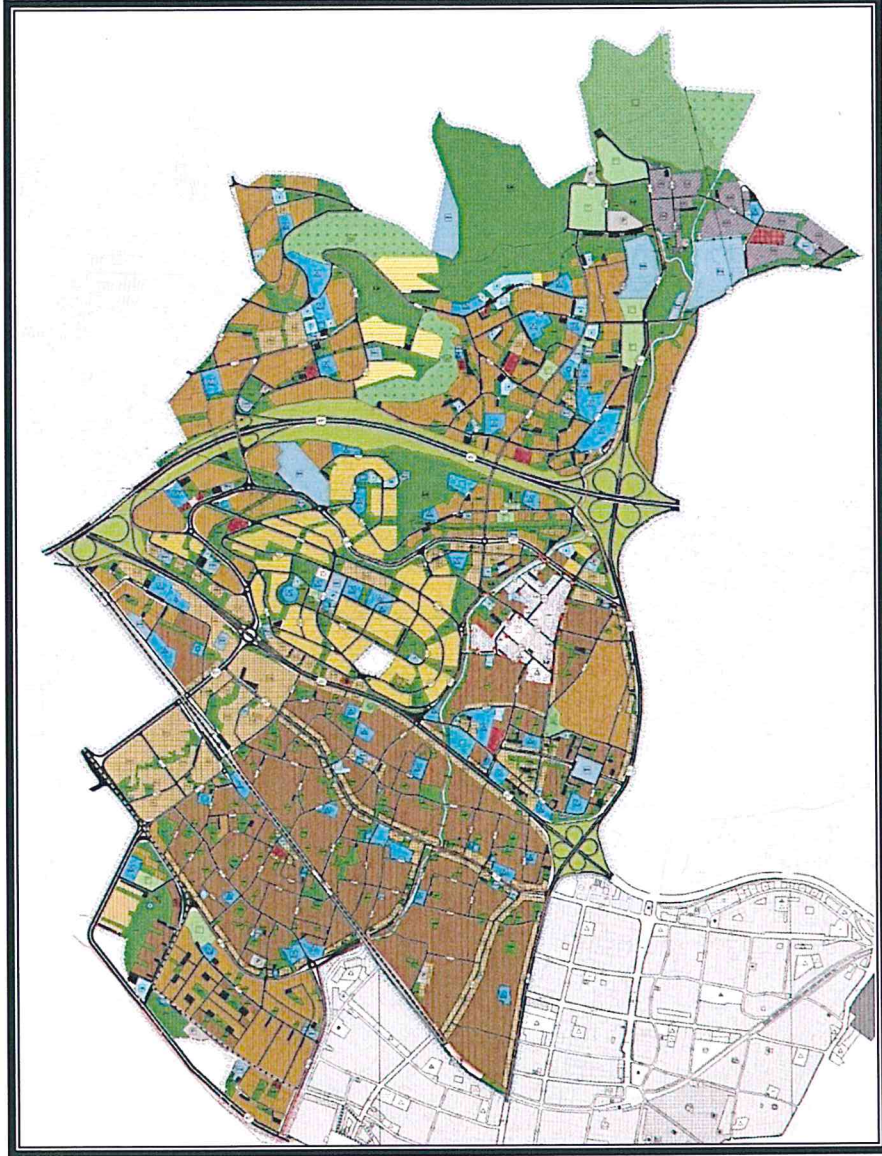




İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



KARŞIYAKA 2. ETAP
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KARŞIYAKA 2.ETAP
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLANLAMA GRUBU

Zeliha DEMİREL

Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Banu DAYANGAÇ

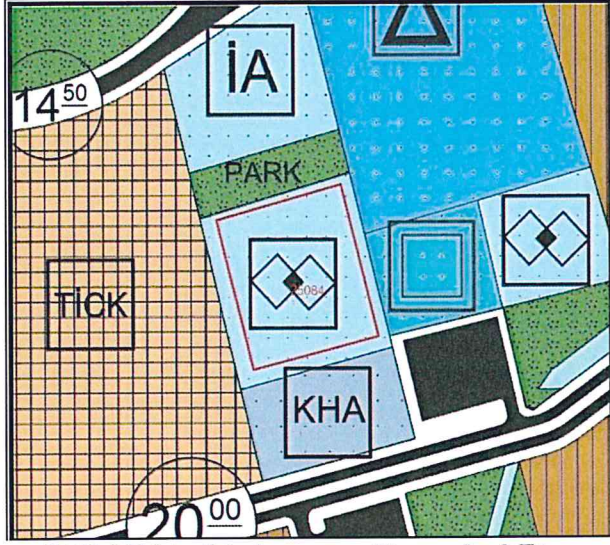
Şehir Plancısı – Nazım Plan Şube Müdürü

Nurcan BARAN SARGIN

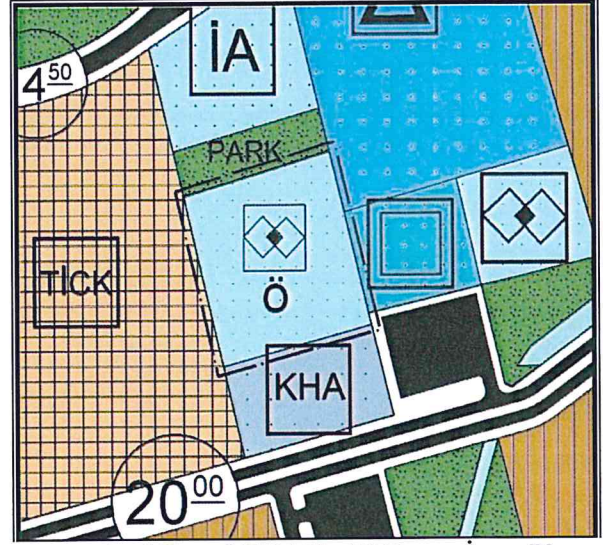
Y. Şehir Plancısı


Mustafa ÖZUSLU
Izmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Yekili
Mustafa ÖZUSLU
Izmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Planlamanın bütünsellik, ölçekler arası uyum ve kamu yararı ilkeleri göz önünde bulundurulduğunda, itiraza konu 25084 ada 1 parsel yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarında "Özel Zihinsel Engelliler Rehabilitasyon ve Eğitim Merkezi" olarak planlandığından bu parselin kullanım kararı Sosyal Tesis kullanımından Özel Sosyal Tesis kullanımına dönüştürülmüştür.



27.03.2019 tarihinde onanan Karşıyaka 2.Etap
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



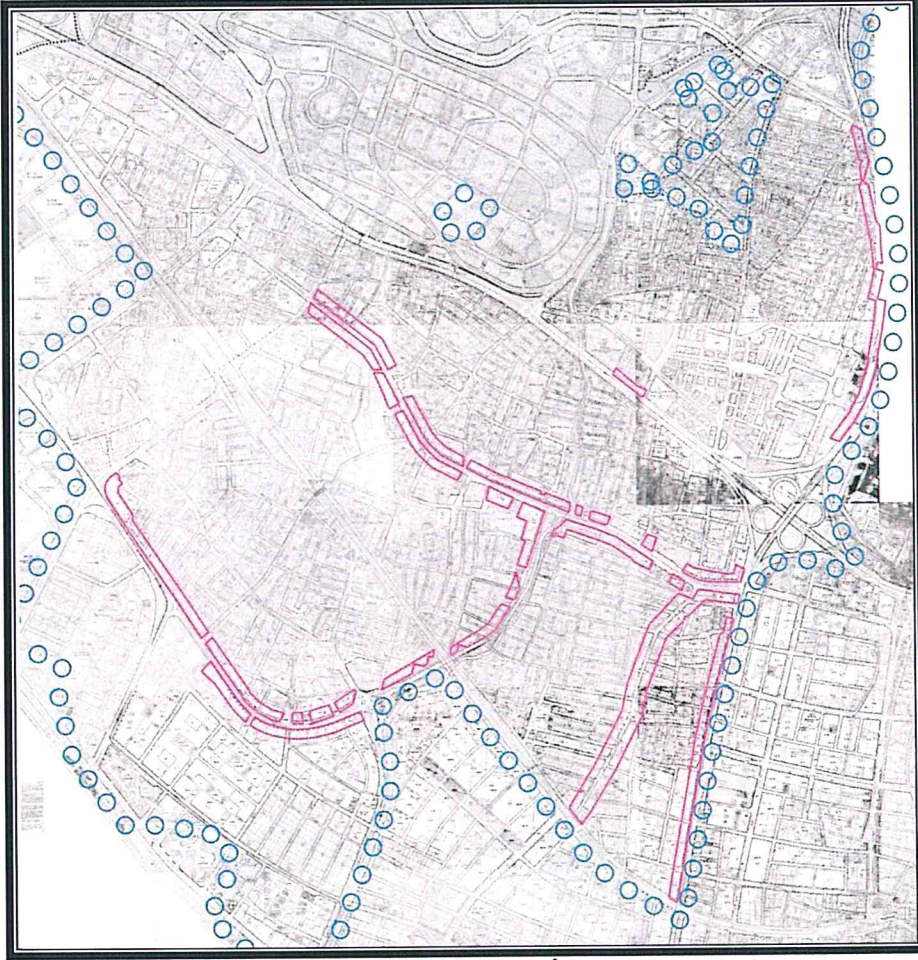
Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı
Değişikliği

Bu kapsamda Sosyal Tesis Alanlarına ilişkin plan notu "**SOSYAL TESİS ALANI:** Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakım evi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Bu alanlarda; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir." şeklinde son halini almıştır.

Karşıyaka Belediyesi'nin Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onama sınırları içerisinde mevcutta teşekkül eden ticaret akslarının ticaret-konut ilişkisinin irdelenerek ana güzergahlar üzerindeki kararların yeniden değerlendirilmesi hususundaki talebi doğrultusunda, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2019 tarih ve 05.568 sayılı kararı kapsamında yapılan değişiklik;

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

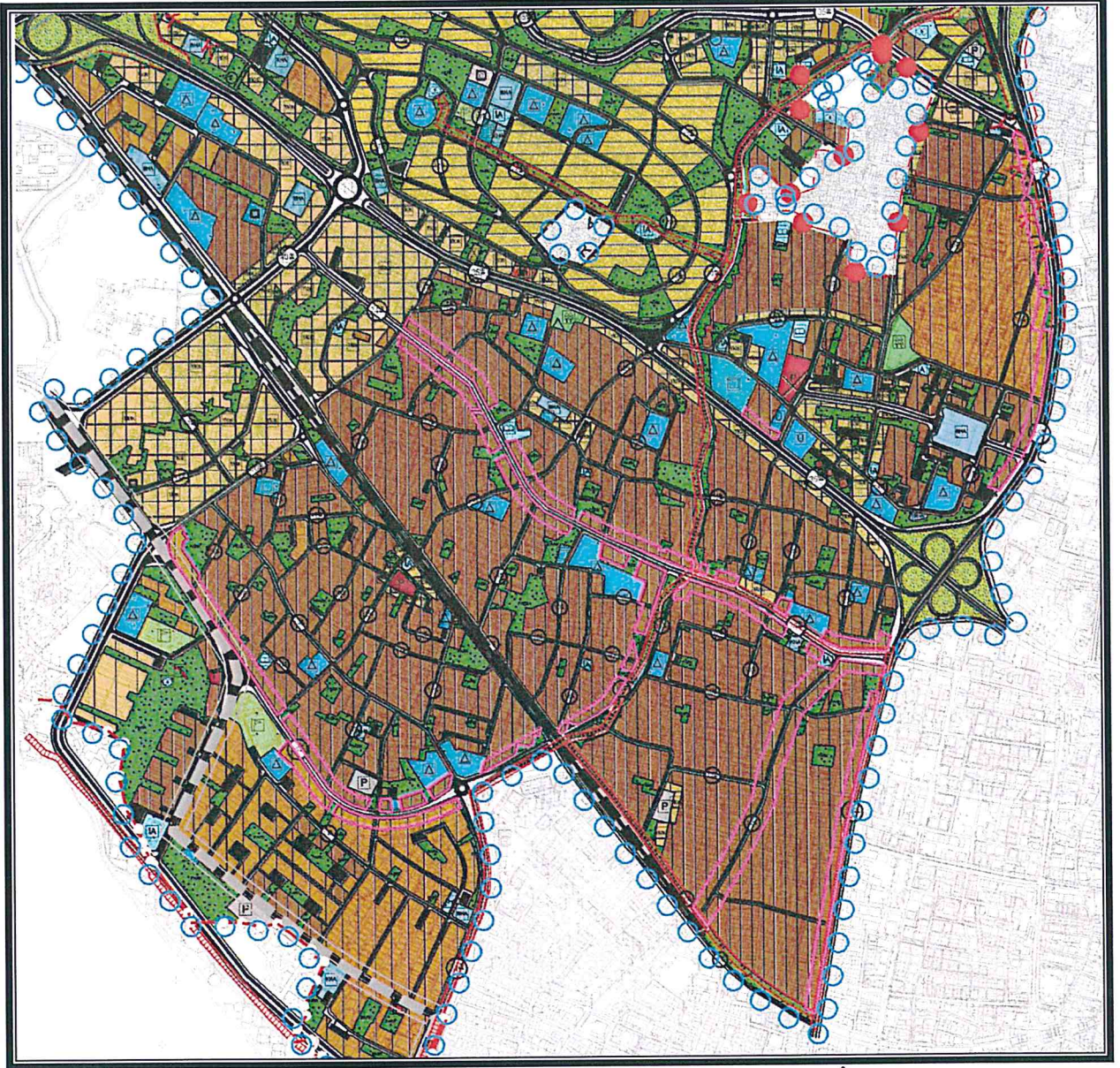
Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında plan değişikliğine konu alanlar B-3, B-5, B-8 ve BL-8 yapılaşma nizamlı konut alanlarında bulunmaktadır.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

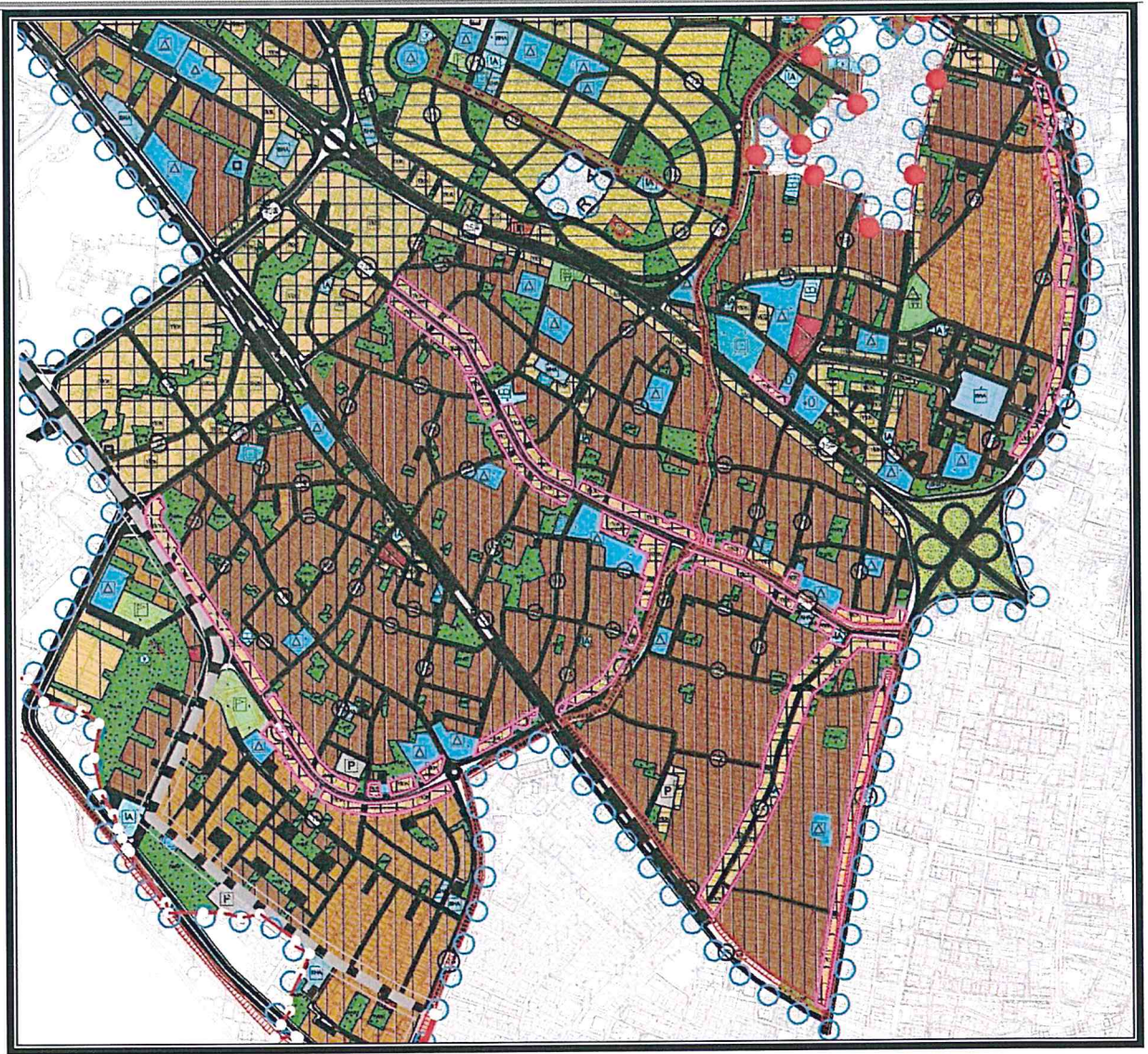
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2019 tarih ve 05.117 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 27.03.2019 tarihinde onanan Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda değişikliğe konu bölgeler Yüksek Yoğunlukta ve Çok Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanları olarak planlanmıştır.



27.03.2019 tarihinde onanan Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Karşıyaka Belediye Başkanlığı'nın 27.05.2019 tarih ve 8631 sayılı yazı ekindeki öneri dikkate alınarak, Girne Bulvarı, Gün Sazak Bulvarı, Ali Alp Böke Caddesi, Bestekar Yusuf Nalkesen Sokak, Caher Dudayev Bulvarı ve Anadolu Caddesi'nde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Meskun Konut Alanı" olarak belirlenen bölgelerde yol boyunca "Ticaret-Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.

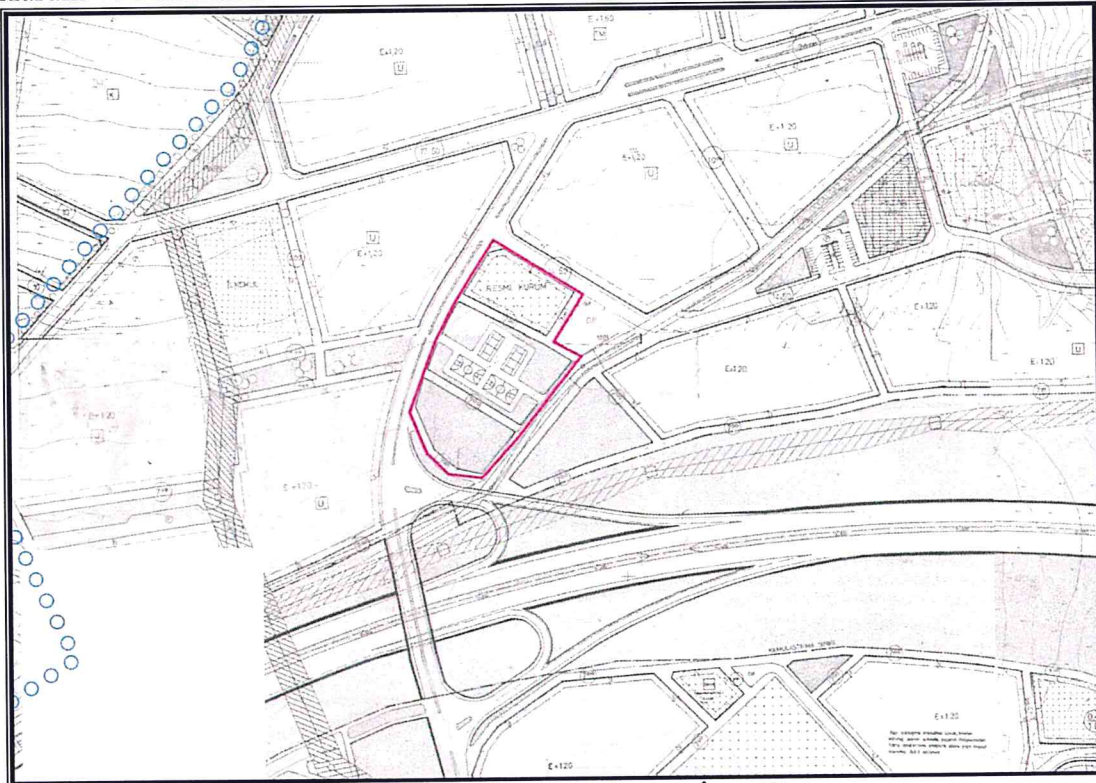


Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Karşıyaka Belediyesinin, Karşıyaka Belediyesine ait olan ve yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Resmi Kurum, Semt Oyun Alanı, Yeşil Alan ve Yaya Yolu" kullanımlarına ayrılmış olan 25080 ada 1 parsel ile 25071 ada 1 parselin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Park ve Yeşil Alan, Spor Alanı ve Kamu Hizmet Alanı" olarak belirlenen kullanım kararlarının, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları ile mevcut durum gözetilerek "Park ve Yeşil Alan, Belediye Hizmet Alanı" olarak yeniden düzenlenmesi talebi doğrultusunda, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2019 tarih ve 05.568 sayılı kararı kapsamında yapılan değişiklik;

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında plan değişikliğine konu bölge Resmi Kurum ve Park kullanımlarında kalmaktadır.

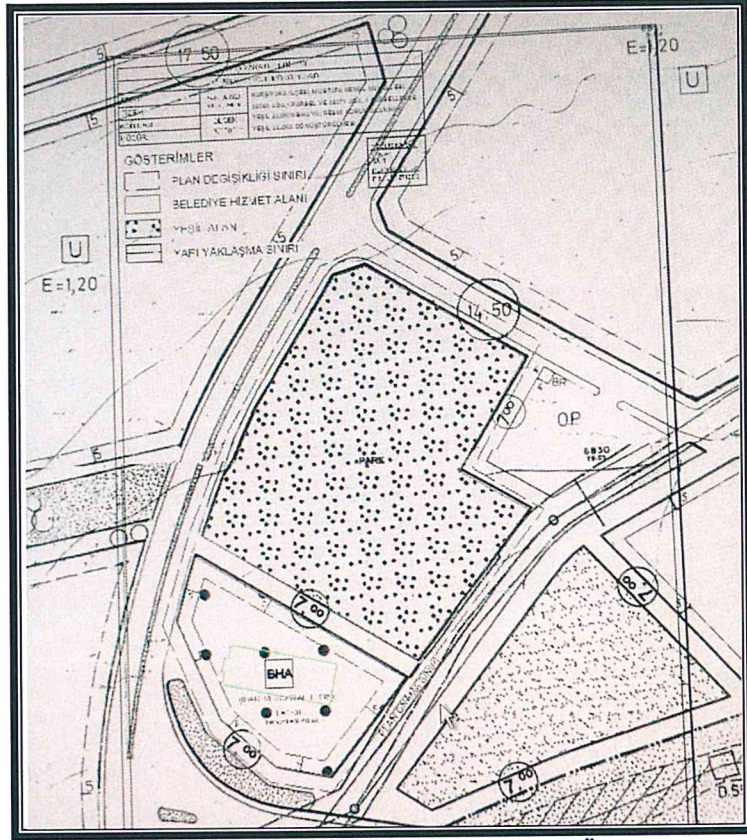


1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

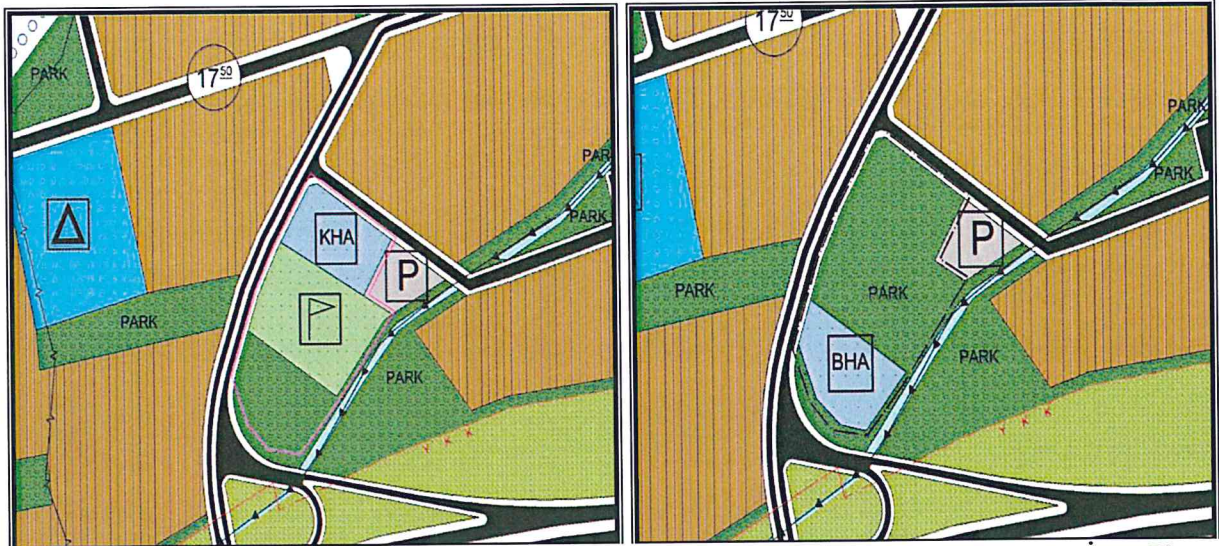
1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2019 tarih ve 05.117 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 27.03.2019 tarihinde onanan Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda değişikliğe konu bölge Spor Alanı, Park ve Yeşil Alan ile Kamu Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

İtiraz aşamasında Karşıyaka Belediyesi'nin bölgeye ilişkin plan değişikliği önerisini tarafımıza iletilmiştir.



Karşıyaka Belediyesi'nin Plan Değişikliği Önerisi

Söz konusu öneri doğrultusunda, mülkiyetleri Karşıyaka Belediyesine ait olan ve yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Resmi Kurum, Semt Oyun Alanı, Yeşil Alan ve Yaya Yolu" kullanımına ayrılmış olan 25080 ada 1 parsel ile 25071 ada 1 parselin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Park ve Yeşil Alan, Spor Alanı ve Kamu Hizmet Alanı" olarak belirlenen kullanım kararlarının, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları ile mevcut durum gözetilerek "Park ve Yeşil Alan ile Belediye Hizmet Alanı" olarak yeniden düzenlenmiştir.



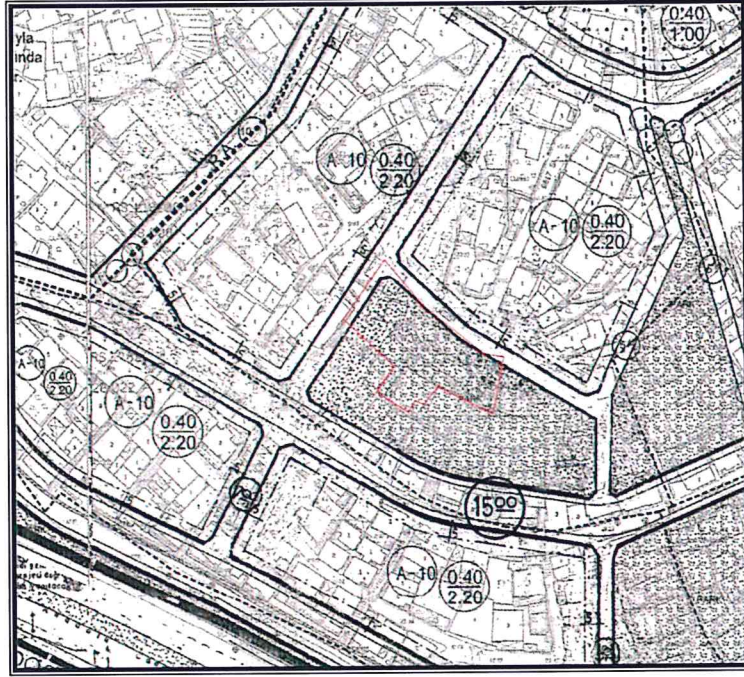
27.03.2019 tarihinde onanan Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 06.02.2019 tarih ve 20431 sayılı yazısı ekinde iletilen, 14.01.2019 tarih ve 615 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Afete Maruz Bölge kararı doğrultusunda, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2019 tarih ve 05.561 sayılı kararı kapsamında yapılan değişiklik;

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.03.2019 tarih ve 05.249 sayılı kararıyla onaylanan ancak iptal edilen Cumhuriyet-İnönü- Örnekköy Mahallelerini kapsayan Kentsel Yenileme Amaçlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında plan değişikliğine konu bölge Pasif Yeşil Alan ve 7 m. genişliğindeki Yaya Yolu ve Bölgesi kullanım kararında kalmaktadır.

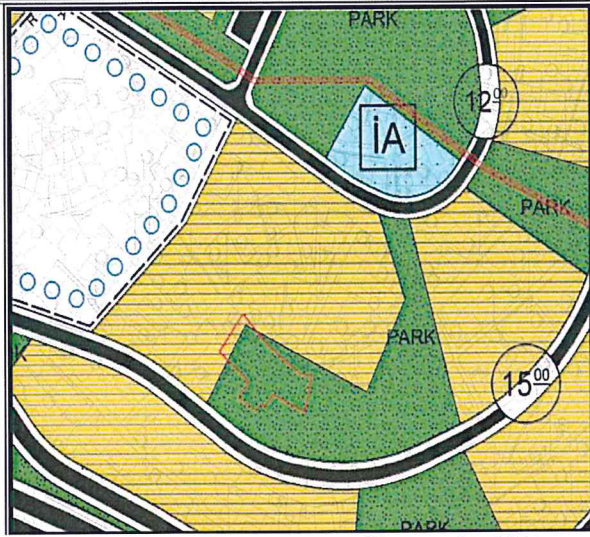


Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

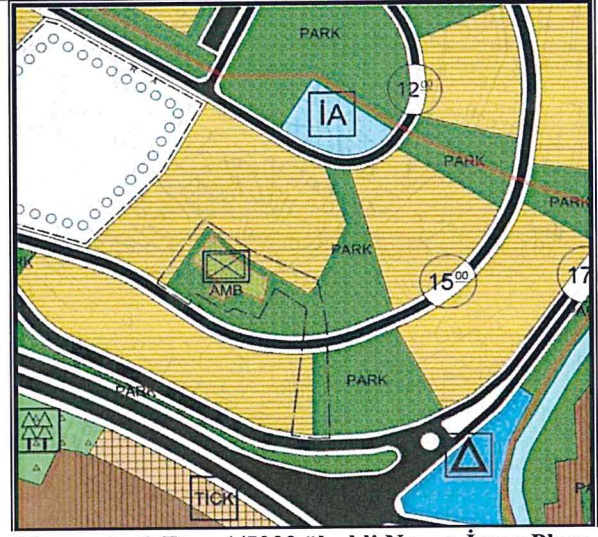
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2019 tarih ve 05.117 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 27.03.2019 tarihinde onanan Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda değişikliğe konu bölge, Park ve Yeşil Alan ve kısmen de Çok Yüksek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı kullanım kararında bulunmaktadır.

Söz konusu Afete Maruz Bölge, Pasif Yeşil Alan olarak belirlenmiş olup, bu kapsamda Park ve Yeşil Alan kullanımı ile Çok Yüksek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı'nda düzenleme yapılmıştır.



27.03.2019 tarihinde onanan Karşıyaka 2.Etap
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

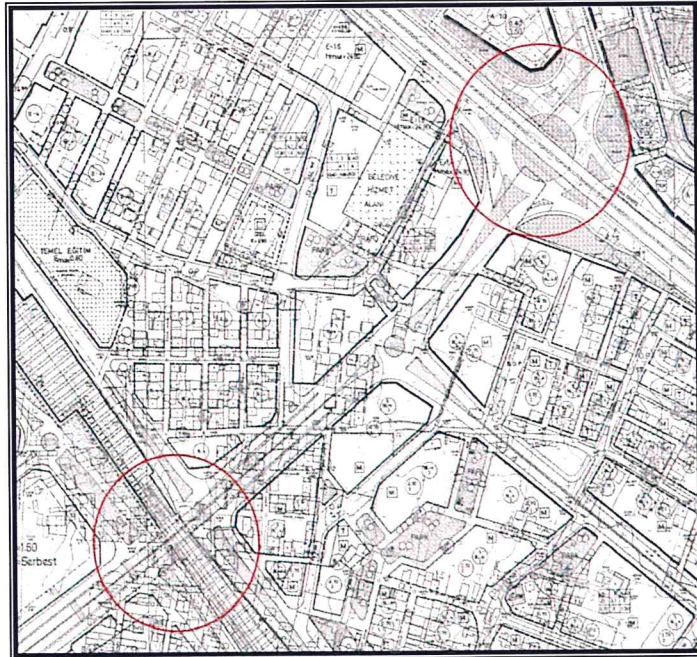


Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı
Değişikliği

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2019 tarih ve 05.561 sayılı kararı kapsamında, Anadolu Caddesi üzerinde bulunan Şemikler Kavşağı'nın ve Demiryolu (İzban) hattı ile Taşıt Alt Geçidinin yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları doğrultusunda düzenlenmesi,

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

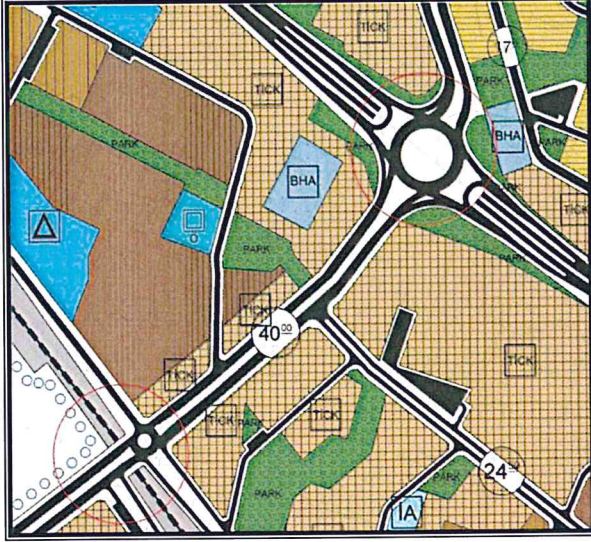
Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında plan değişikliğine konu bölgeler Taşıt Alt Geçidi ile Kavşak ve Demiryolu kullanımlarında kalmaktadır.



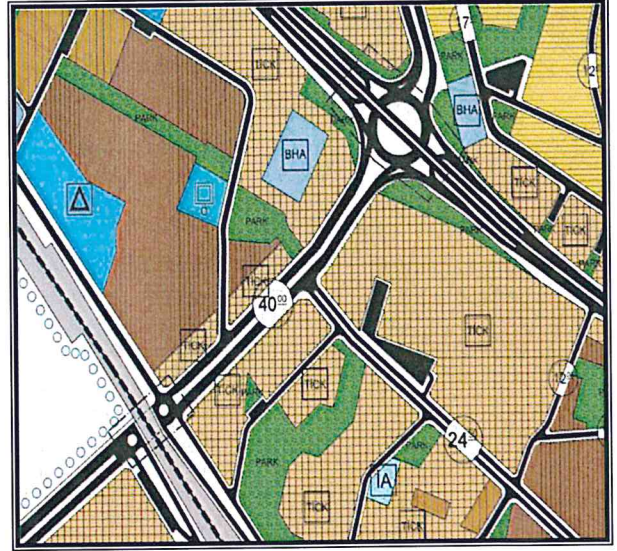
Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2019 tarih ve 05.117 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 27.03.2019 tarihinde onanan Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda değişikliğe konu bölgeler Taşıt Alt Geçidi ve Demiryolu (İzban) hattı, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları doğrultusunda düzenlenmiştir.



27.03.2019 Tarihinde onaylanan Karşıyaka 2.Etap
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



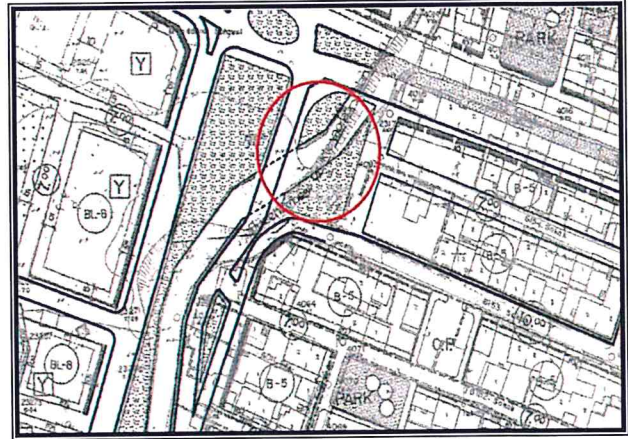
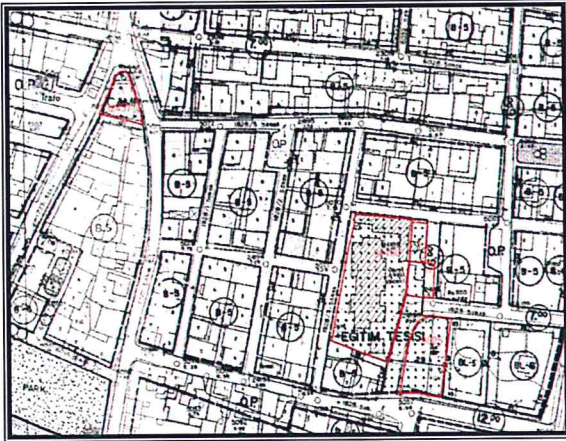
Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı
Değişikliği

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2019 tarih ve 05.561 sayılı kararı kapsamında,

- Girne Caddesi üzerinde bulunan Çok Yüksek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı kullanım kararında bulunan bölgede, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları doğrultusunda 32450 ada 1 ve 2 parseller ile 9825 ada 5 parsel ve 32450 ada 19 parselin bir kısmının Eğitim Alanı olarak ve 32437 ada 1 parselin İbadet Alanı olarak düzenlenmesi,
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda “Çok Yüksek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı” olarak gösterilmiş olan, Gün Sazak Bulvarı üzerinde ve Bostanlı Deresi kenarında yer alan, kamuya terki sağlanmış olan alanın, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararı ile mevcut durum dikkate alınarak “Park ve Yeşil Alan” olarak belirlenmesi,

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

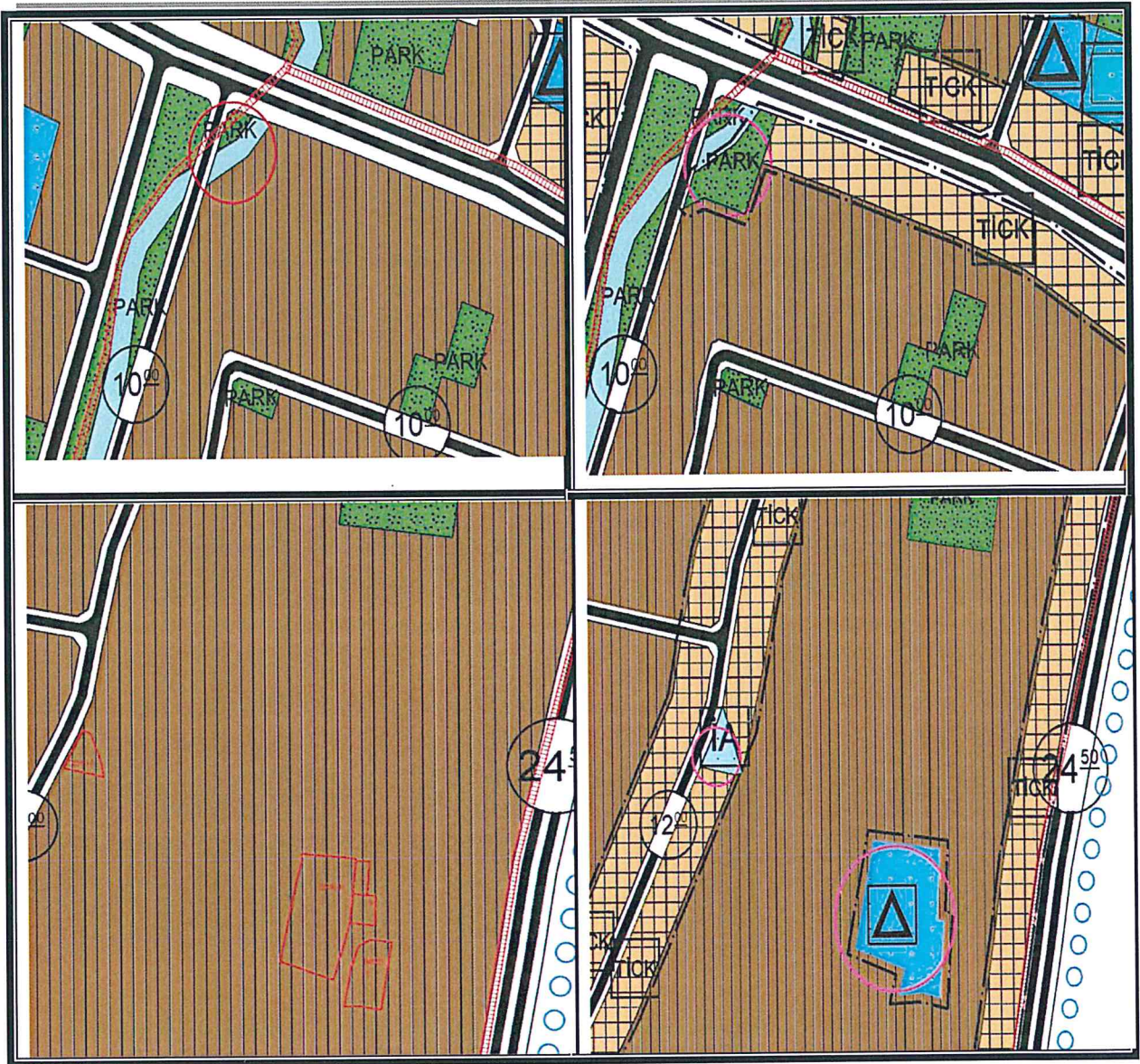
Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında plan değişikliğine konu bölgeler Cami, Eğitim Tesisi ve Park kullanım kararlarında bulunmaktadır.



Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2019 tarih ve 05.117 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 27.03.2019 tarihinde onanan Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda değişikliğe konu bölgeler Çok Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanları olarak belirlenmiş olup, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ve uygulamalar doğrultusunda düzenlenmiştir



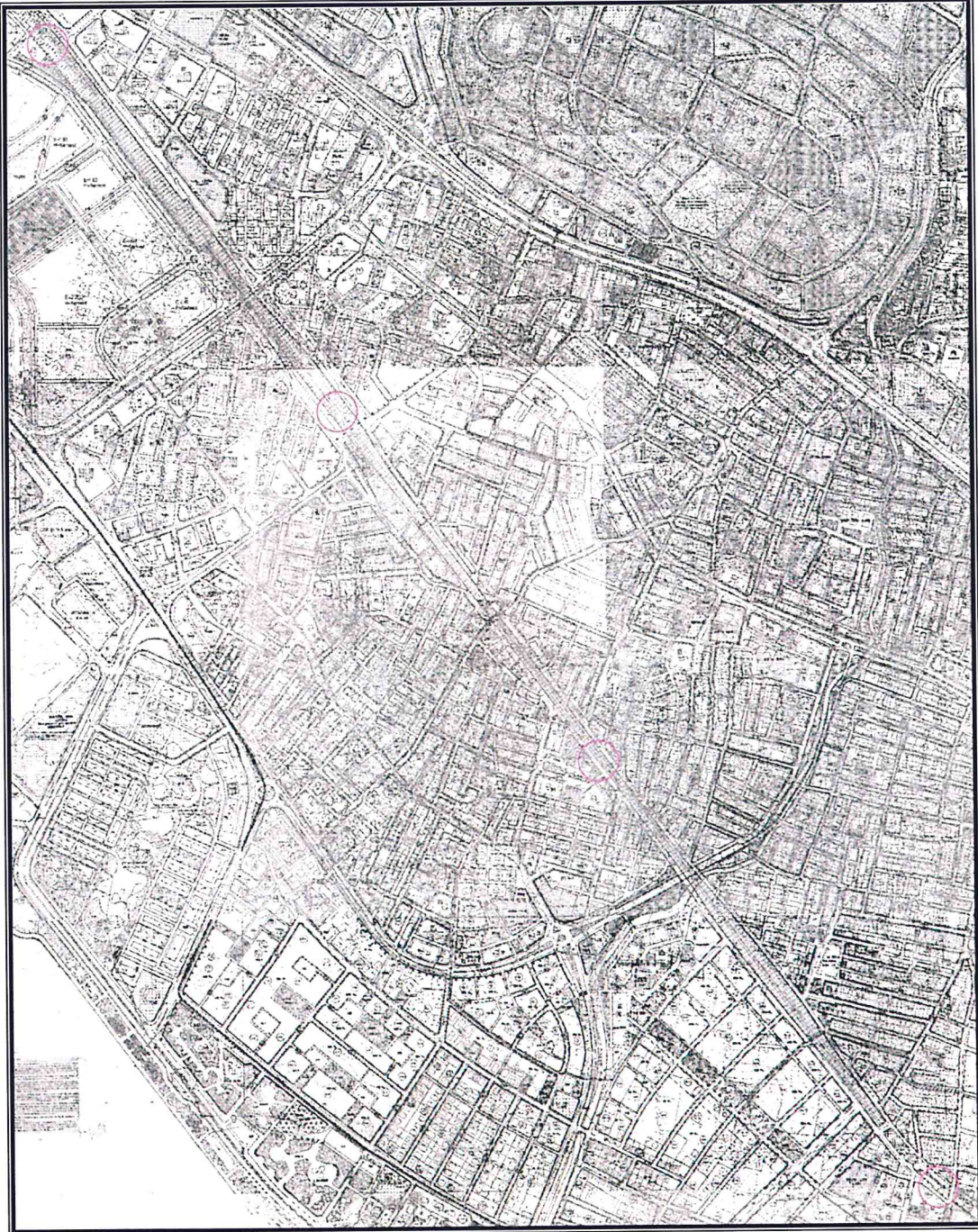
27.03.2019 Tarihinde onaylanan Karşıyaka 2.Etap
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı
Değişikliği

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2019 tarih ve 05.561 sayılı kararı kapsamında, Demiryolu hattı üzerinde bulunan, Nergiz, Demirköprü, Şemikler ve Mavişehir istasyonlarının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Raylı Toplu Taşıma İstasyonu" olarak belirlenmesi ve bu doğrultuda gösterim eklenmesi,

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

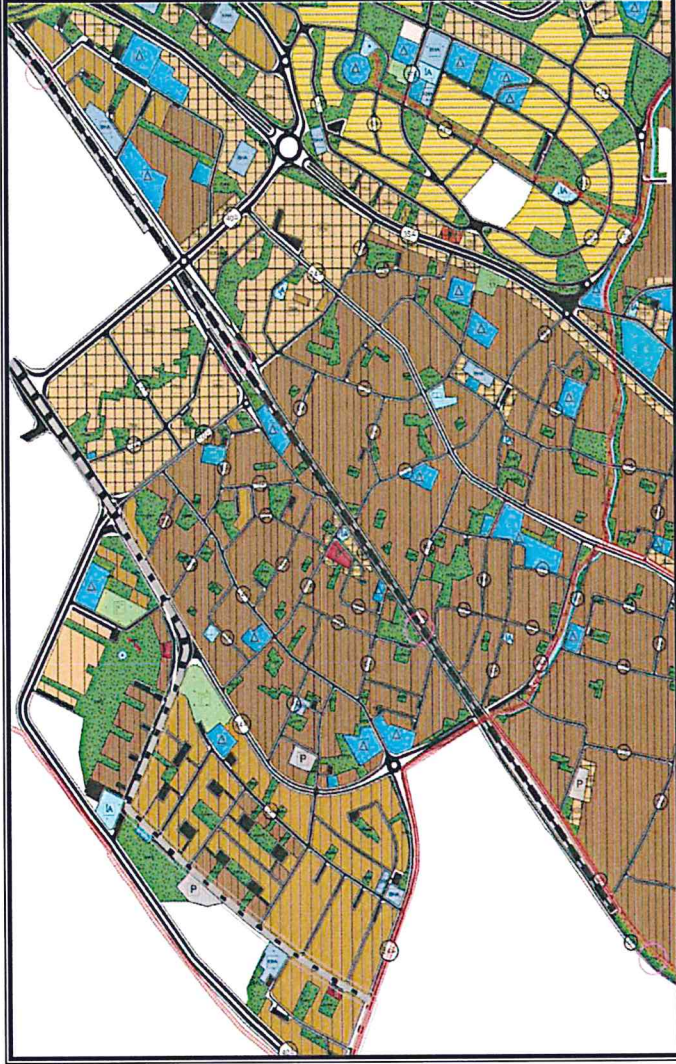
Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında plan değişikliğine konu bölgeler Demiryolu kullanımında kalmaktadır.



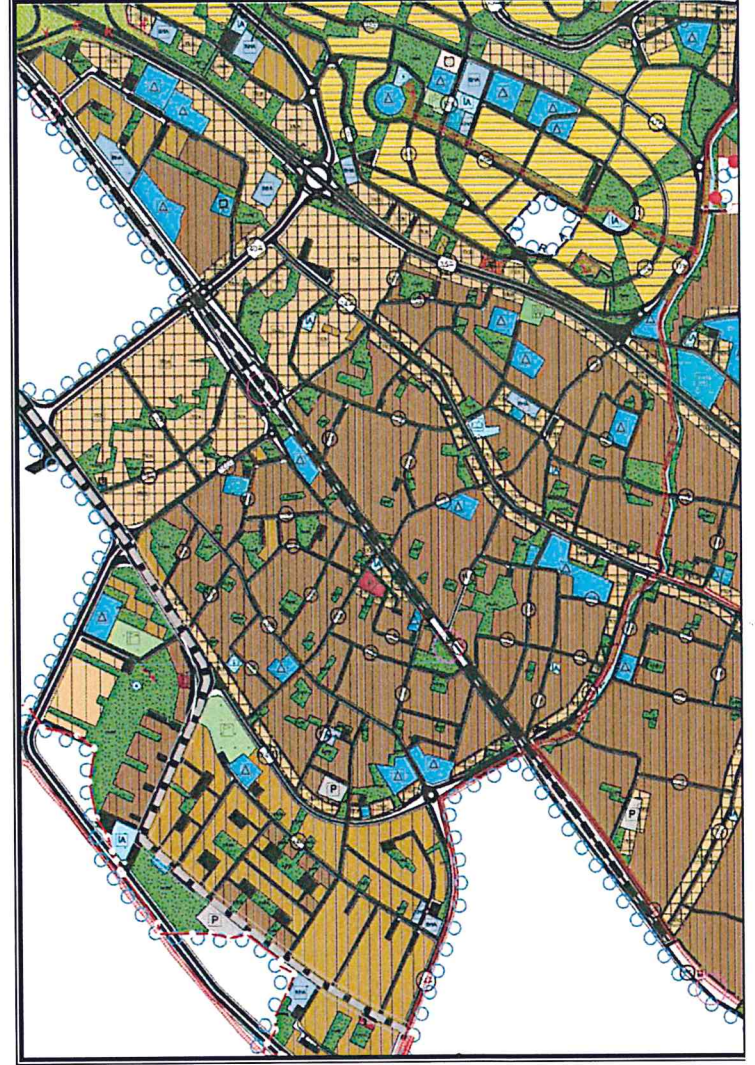
Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2019 tarih ve 05.117 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 27.03.2019 tarihinde onanan Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda değişikliğe konu bölgeler Demiryolları kullanım kararında olup, plan değişikliği kapsamında Raylı Toplu Taşıma İstasyonları olarak düzenlenmiştir.



27.03.2019 Tarihinde onaylanan Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

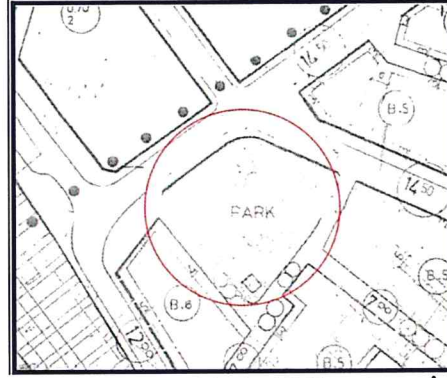


Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2019 tarih ve 05.561 sayılı kararı kapsamında, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Çok Yüksek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı" olarak gösterilmiş olan, 6295/1 Sokak ve 6295/3 Sokağın kesişiminde yer alan, kamuya terki sağlanmış olan Mimoza Parkı'nın, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararı ile mevcut durum dikkate alınarak "Park ve Yeşil Alan" olarak belirlenmesi,

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

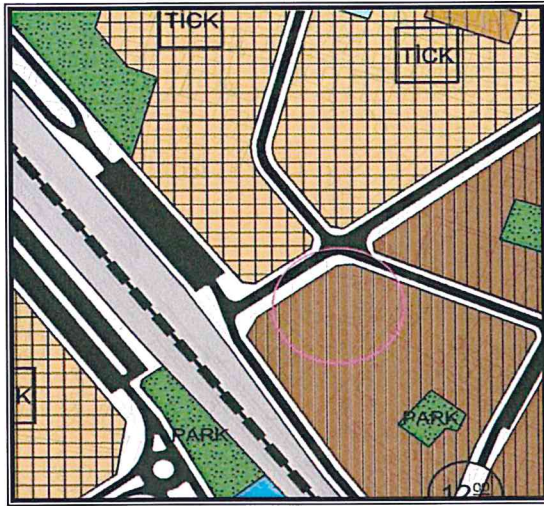
Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında plan değişikliğine konu bölgeler Park kullanımında kalmaktadır.



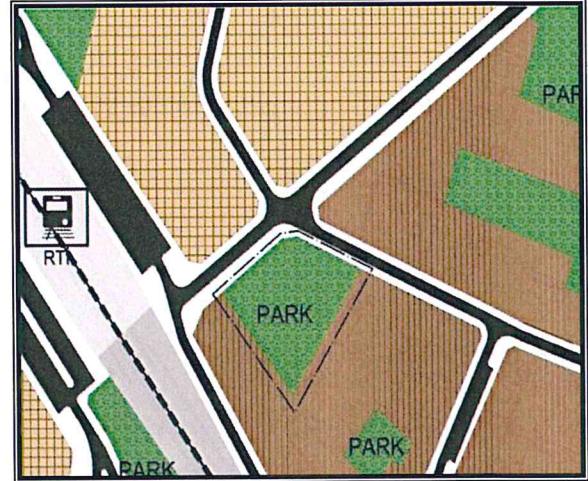
Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2019 tarih ve 05.117 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 27.03.2019 tarihinde onanan Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda değişikliğe konu bölge Çok Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanları olarak belirlenmiş olup, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ve uygulamalar doğrultusunda Park ve Yeşil Alan olarak düzenlenmiştir.



27.03.2019 Tarihinde onaylanan Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Söz konusu değişiklikler kapsamında; yoğunluk kararları, nüfus verileri ve arazi kullanım tablosunda yapılan değişiklikler aşağıdaki tablolarda verilmektedir.

Yoğunluk Kararları ve Nüfus

Ağırlıklı olarak konut ve ticaret-konut işlevini barındıran planlama alanında, mevcut yapılaşmalar ve mevcut plan kararlarından gelen yoğunluklar göz önünde bulundurularak bölgenin genelinde yoğunluk “Çok Yüksek Yoğunluklu” olarak tanımlanmıştır.

KULLANIM TÜRÜ	MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI SÜRDÜRÜLEN ALAN		MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANINDA REVİZYON ÖNGÖRÜLEN ALAN		TOPLAM	
	ALAN (HA)	NÜFUS	ALAN (HA)	NÜFUS	ALAN (HA)	NÜFUS
Meskun Konut Alanı (Çok Yüksek Yoğunlukta)	258.7	196612	-	-	258.7	196612
Meskun Konut Alanı (Yüksek Yoğunlukta)	165.3	74385	-	-	165.3	74385
Meskun Konut Alanı (Orta Yoğunlukta)	3	645	-	-	3	645
Gelişme Konut Alanı (Çok Yüksek Yoğunlukta)	1	575	48.8	28094	49.8	28669
Gelişme Konut Alanı (Yüksek Yoğunlukta)	11.8	3800	-	-	11.8	3800
Ticaret-Konut Alanı	76	9089	8.4	5752	84.4	14841
TOPLAM	515.8	285.106	57.2	33.846	573	318.952

Öneri Plan Nüfusu

Ticaret-Konut Alanlarında zemin katların ticaret olarak kullanılması öngörülerek nüfus hesapları, revizyon öngörülen alan ve mevcut kullanım kararları korunan alanlarda ayrı ayrı hesaplanmıştır. Karşıyaka İlçesine ilişkin TÜİK verilerine göre ortalama hanehalkı büyüklüğünün 2.69 kişi kabulü ile, Ticaret-Konut alanları nüfusu 14.841 kişi olmak üzere, planlama alanı nüfusu toplamda yaklaşık olarak, 318.952 kişi olarak hesaplanmıştır.

Arazi Kullanım Kararları

Planlama alanı, toplam 1221.5 ha. olup, alanın genel arazi kullanım kararı "Çok Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.

Planlama alanındaki genel arazi kullanım değerleri aşağıdaki tabloda ayrıntılı olarak verilmiştir.

KULLANIM TÜRÜ	ALAN (HA)	ORAN
Meskun Konut Alanı (Çok Yüksek Yoğun)	258.7	21.18
Meskun Konut Alanı (Yüksek Yoğun)	165.3	13.53
Meskun Konut Alanı (Orta Yoğun)	3	0.25
Gelişme Konut Alanı (Çok Yüksek Yoğunlukta)	49.8	4.08
Gelişme Konut Alanı (Yüksek Yoğunlukta)	11.8	0.97
Konut+Ticaret Alanı	84.4	6.91
Belediye Hizmet Alanı	30.7	2.51
İbadet Alanı	4.2	0.35
Eğitim Tesisi	40.2	3.30
Özel Eğitim Alanı	0.8	0.07
Yükseköğretim Alanı	1.4	0.11
Kamu Hizmet Alanı	2.7	0.22
Askeri Alan	0.1	0.01
Kültürel Tesis	2.1	0.17
Sosyal Tesis	5.8	0.47
Özel Sosyal Tesis	0.5	0.04
Sağlık Tesisi	4.6	0.38
Özel Sağlık Tesisi	0.9	0.07
Ticaret	2.3	0.19
Pazar Alanı	3.4	0.28
Küçük Sanayi Alanı	17.5	1.43
Akaryakıt İstasyonu	0.3	0.02
Rekreasyon Alanı	56.5	4.63
Park	185.1	15.15
Kent Ormanı	8	0.65
Ağaçlandırılacak Alan	24	1.96
Mezarlık	31.1	2.55
Spor Alanı	16.2	1.33
Pasif Yeşil	49	4.01
Teknik Altyapı	0.3	0.02
Meydan	0.9	0.07
Su Yüzeyi	7.2	0.59
Otopark	3.3	0.27
Demiryolu	9.7	0.79
Raylı Toplu Taşıma İstasyonları	2	0.16
Yollar	137.7	11.28
TOPLAM	1221.5	100.00

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Arazi Kullanış Dağılımı Tablosu