

ÖZEL EĞİTİM TESİSİ ALANI



İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ  
ŞEMİKLER MAHALLESİ  
L18A02C PAFTA 26534 ADA 3  
PARSELE AİT  
ÖZEL EĞİTİM ALANI AMAÇLI NAZIM  
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

MUSTAFA ÖZUSLU  
İzmir Büyükşehir Belediyesi  
Başkan Vekili

MUSTAFA SOYER  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

TMMOB Şehir Plancıları Odası

**KAYDEDİLMİŞTİR**



Y3BPVUSM

MD Tarihi: 20.08.2019

Proje Kayıt No: 35-2019-9474

Üye: SEVGİ KILDİŞ (1000121)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	2
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ .....	2
2.1. PLANLAMA SÜRECİ .....	2
2.2. MÜLKİYET YAPISI .....	4
3. KURUM GÖRÜŞLERİ .....	5
4. PLAN TEKLİFİ .....	5
4.1. ÖNERİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ .....	5
4.2. PLAN NOTLARI .....	6
4.3. RAPOR EKLERİ .....	6

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama Alanı; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi sınırları içinde yer alan 26534 ada 3 numaralı parsel ile kayıtlı 2.385,56 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki alanı kapsamaktadır.



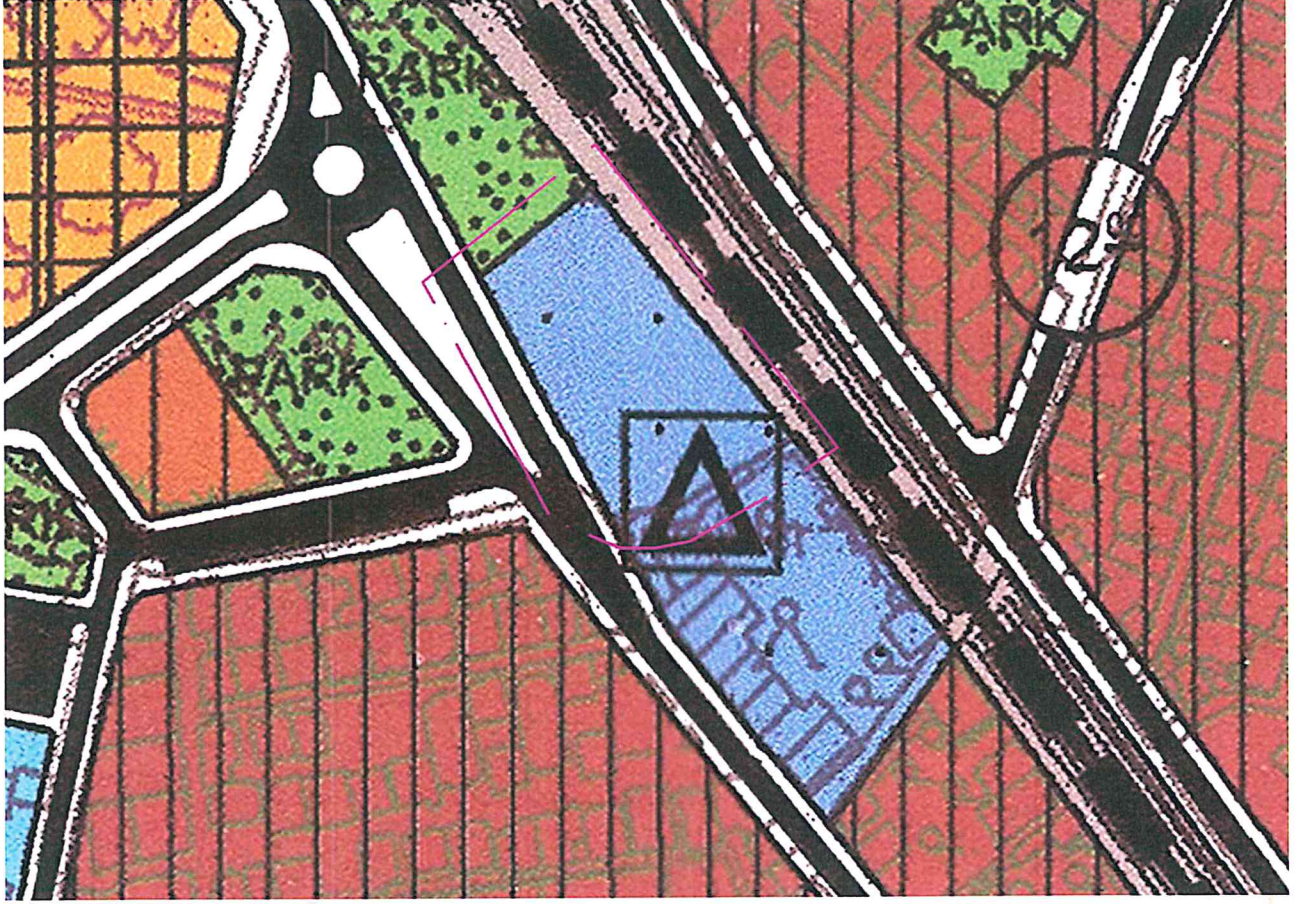
Parsele Ait Uydu Görüntüsü

## 2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

### 2.1. PLANLAMA SÜRECİ

#### 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI:

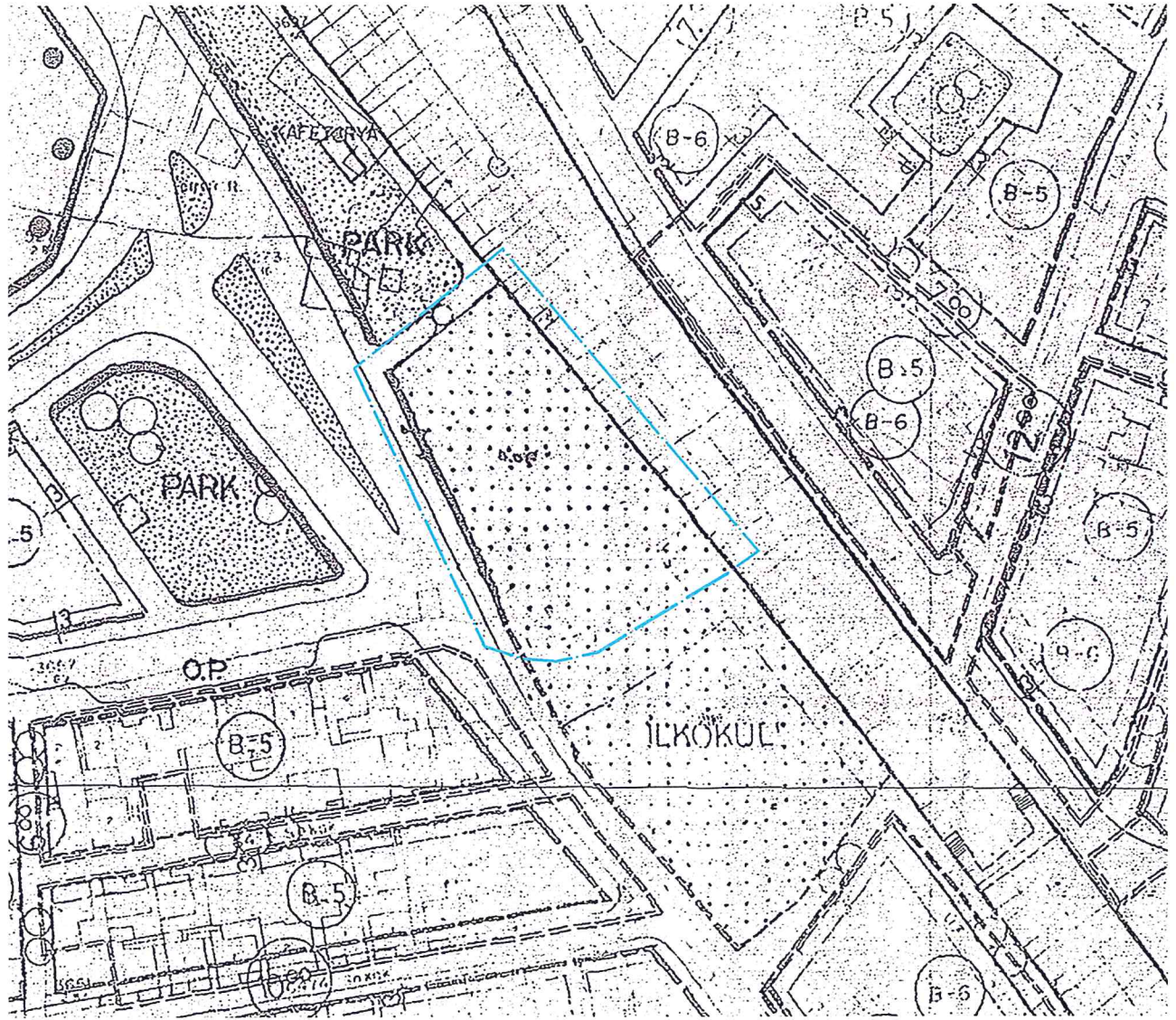
Taşınmaz mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Eğitim Alanı” olarak belirlenmiştir.



*1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Planlama Alanı*

### 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI:

Plan değişikliğine konu olan 26534 ada 3 nolu parsel, uygulama imar planında “İlkokul Alanı” olarak belirlenmiştir. Halen 26534 ada 1 parsel üzerinde “Şemikler İlkokulu” bulunmaktadır. 26534 ada 3 nolu parsel ise mevcut durumda arazi kullanımı boş ve herhangi faaliyet bulunmamaktadır. Taşınmaz, 1980’li yıllardan itibaren okul alanı olarak ayrılmış, ancak bu amaçla şuana kadar kamulaştırması yapılmamıştır.



1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Planlama Alanı

## 2.2.MÜLKİYET YAPISI

Plan değişikliğine konu taşınmaz; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup, 2.385,56 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 25L1B pafta, 26534 ada, 3 parsel numarası ile özel mülkiyet adına tapuya kayıtlıdır.

Taşınmazda 3194 Sayılı İmar Kanununun 16. maddesine göre 5945 parsel numaralı ana taşınmazdan, %64 zayıt ile imar uygulaması yapılmış ve parsel 26534 ada 2 parsel numarası almıştır. Daha sonraki süreçte ise 26534 ada 1 parsel tecavüzlü olan 42.75m<sup>2</sup>lik kısım bedelsiz olarak Maliye Hazinesine devredileceği için ifraz edilerek ayrılmış olup, 26534 ada 3 olarak yeni parsel numarası almıştır.

### 3. KURUM GÖRÜŞLERİ

#### MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI İNŞAAT EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 21.02.2019 tarih ve 3817586 sayılı yazısında "26534 ada 2 parsel numaralı taşınmazın "Özel Eğitim Tesisi Alanı" olarak düzenlenmesi talep edilmektedir. Karşıyaka Belediyesinin yazılarında söz konusu parselin İmar Kanununun 16. maddesi hükmüne göre ve parselden %64 kesinti yapıldığının bildirildiği, Şemikler Mahallesinde mevcut Eğitim Tesisi Alanları ve imar planında Eğitim Tesisi Alanı olarak ayrılmış alanlar kullanılarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12. maddesi 2. bendine göre belirlenen 500 m erişebilirlik sınırına göre yapılan analiz sonucu 2023 yılı için ayrılması gereken eğitim alanı 82.762 m<sup>2</sup>, 2030 yılı için 90.120 m<sup>2</sup> olduğu ve şu anda meri imar planında 116.363 m<sup>2</sup> eğitim tesisi alanı ayrıldığı, 26534 ada 2 parselin eğitim alanından çıkarılması durumunda ilgili parseli kapsayan bölgede eğitim tesisi alanında herhangi bir azalmanın olmayacağı ve azalma olması durumunda her türlü sorumluluğu 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre Karşıyaka Belediyesinde olduğu, ayrıca 26534 ada 2 parselin tapu kayıt belgesinde 26534 ada 1 parsel için 42.75 m<sup>2</sup> tecavüzlü olduğu ibaresi yer aldığı, bu kapsamda imar planı yapım ve değişiklikleri konusunda sorumlu Belediye tarafından Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği başta olmak üzere planlamaya ilişkin diğer hükümler çerçevesinde değerlendirilmesi ve buna göre işlem tesis edilmesi ayrıca tecavüzlü olan yaklaşık 42.75m<sup>2</sup>'lik kısmın bedelsiz Maliye Hazinesine devredilmesi şartıyla taşınmazın Eğitim Alanından çıkarılması ve Özel Eğitim Alanı olarak düzenlenmesi Başkanlığımızca mütalaa edilmekte" olduğu belirtilmiştir.

### 4. PLAN TEKLİFİ

#### 4.1.ÖNERİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Nazım imar planında eğitim alanı olarak belirlenen plan değişikliğine konu 26534 ada 3 nolu parsel üzerinde "Özel Eğitim Tesisi" yapılabilmesi amacıyla söz konusu parselin Özel Eğitim Alanı olarak ayrılması talep edilmektedir. Bu amaçla eğitim tesisi olarak ayrılmış olan parselim Nazım Plan kararına uygun olarak "Özel Eğitim Alanı" olarak belirlenmiştir. Parselin batısında mevcut yeşil alan, planda aynen korunmaktadır.

Planlama alanı ve yakın çevresi için gelecekte doğacak ihtiyacı karşılamak ve sağlıklı bir çevre meydana getirmek amacı ile yapılması planlanan Özel Eğitim Tesis Alanı olarak ayrılan taşınmaz üzerinde mevzuata ve plana uygun Eğitim Tesis yapılması ile bölgenin planlı yapılaşmasına da katkı sağlayacaktır.

Nazım Plan değişikliğine uygun olarak yapılacak Öneri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde taşınmaz, Emsal: 1,20 yapılanma koşullu Yençok: 4 KAT "Özel Eğitim Alanı" olarak önerilmektedir. Yapı inşaat alanı hesabında öneri imar planı değişikliği ile 26534 ada 3 parselden 385 m<sup>2</sup> yüzölçümünde alan mevcut "İlkokul Alanı" olan 26534 ada 1 parsel terk edilerek, bahse konu parselden ilave zayıt verilmiş olup, 2.000 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki alanın özel okul yapılması hedeflenmiştir. Bu nedenle 26534 ada 3 parselde yapılacak özel eğitim alanında, parselin mevcut imar planından gelen inşaat alanının Emsal: 1,20 değerine uygun olacak şekilde hesaplanması sonucu oluşan inşaat hakkı korunmuş olup, ilave inşaat alanı önerilmemiştir.

#### 4.2.PLAN NOTLARI

1. 26534 ADA 4 PARSEL MALİYE HAZİNESİNE BEDELSİZ TERK EDİLMEDEN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
2. 26534 ADA 3 NOLU PARSELDEN, MEVCUT OKULUN BULUNDUĞU 26534 ADA 1 NOLU PARSEL İÇİN AYRILAN EĞİTİM ALANI MALİYE HAZİNESİNE BEDELSİZ TERK EDİLMEDEN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
3. PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN DİĞER HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

#### 4.3.RAPOR EKLERİ

1. Tapu Örnekleri,
2. Aplikasyon Krokileri,
3. Öneri 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği,
4. Bilgi amaçlı Öneri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.