

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ 2

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ	2
1.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇERSİNDEKİ KONUMU	2
1.2. DOĞAL YAPI	4
1.3. JEOLJİK YAPI	5
1.4. KENTSEL NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI.....	6
1.5. EKONOMİK YAPI.....	7
2. PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL GELİŞİMİ.....	8
2.1. ALANIN PLANLI GELİŞİMİ	8
2.2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR	10
2.2.1 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı.....	10
2.2.2 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı.....	11
2.2.3 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı	12
2.2.4 Cumhuriyet Mahallesi (Körfezköy) Mevzi İmar Planı	13
2.3. MEKANSAL ANALİZLER VE ARAZİ KULLANIM.....	13
2.4. İMAR PLANLARINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜTLER.....	14
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ.....	15

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Karşıyaka İlçesinin Konumu	3
Şekil 2: Planlama Alanının Konumu.....	4
Şekil 3: Karşıyaka ve Çevresi Jeomorfolojisi	5
Şekil 4: İzmir ve Yakın Çevresi Fay Hatları.....	6
Şekil 5: Karşıyaka ve Çevresi Plan Gelişimi	9
Şekil 6: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	10
Şekil 7: 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	11
Şekil 8: Karşıyaka 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	12
Şekil 9: Cumhuriyet Mahallesi (Körfezköy) Mevzi İmar Planı.....	13
Şekil 10: Tapu Kaydı	13
Şekil 11: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinde Kentleşme ve İmar Planı	14
Şekil 12: Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün Görüşü	16
Şekil 13: Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli NİP	17
Şekil 14: Öneri 1/5000 Ölçekli NİP	17

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Yıllara Göre Karşıyaka İlçesi ve Mustafa Kemal Mahallesi Nüfusları	7
---	---

GİRİŞ

Emlak İstimlak Müdürlüğü'nün 06.10.2025 tarihli ve 334957 sayılı yazısı ile, mülkiyeti Belediyemize ait Mustafa Kemal Mahallesi (tapuda Şemikler Mahallesi), 25034 ada, 1 parsel no.lu taşınmazın, 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun geçici 41. maddesinde yer alan hüküm uyarınca devlete ait olan borçlarımıza karşılık Sosyal Güvenlik Kurumu'na devredilmesi amacıyla, devir işlemlerine esas olmak üzere imar planındaki "Sosyal Tesis" kullanım kararının mümkün ise "Özel Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" olarak değiştirilmesi talep edilmiştir.

Bu kapsamda, ilçemiz Mustafa Kemal Mahallesi sınırları içerisinde, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Sosyal Tesis" olarak belirlenmiş olan mülkiyeti Belediyemize ait 25034 ada, 1 parselin kullanım kararının "Özel Sosyal Tesis" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile eş zamanlı olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı önerisi hazırlanmıştır.

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇERSİNDEKİ KONUMU

İzmir ili, Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi'nin doğusunda 38-39 enlem, 27-28 boylamlar arasında yer almaktadır. Kuzey'de Balıkesir, Doğuda Manisa, Güney'de 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 Aliaga, 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 km²lik yüzölçümüne sahiptir. Nüfusu, 2024 ADKS'ye göre 4.493.242 kişidir. İzmir hem nüfus büyüklüğü hem de sosyoekonomik gelişmişlik bakımından 81 il içinde üçüncü sırada, yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir.

Karşıyaka, İzmir il sınırları içerisinde ve il merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. Doğusunda Bayraklı ilçesi, batısında Çiğli ilçesi, güneyinde İzmir Körfezi ve kuzeyinde ise Yamanlar Dağı yer almaktadır. Yamanlar Dağı eteği ile deniz arasında kalan kısım yerleşik alandır. Yüzölçümü 5462 ha olan ilçenin, denizden yüksekliği 1-700 metre arasında değişmektedir. Karşıyaka Belediyesi, 1984 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesinin kurulması ile Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçe belediyesi olmuştur.

Şekil 1: Karşıyaka İlçesinin Konumu



Karşıyaka ilçesi 2024 tarihli ADNKS sonuçlarına göre 341.580 kişidir. Merkez ilçe konumunda olan Karşıyaka, 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.

Planlama Alanı, Karşıyaka ilçe merkezine kuş uçuşu 5 km uzaklıkta, ilçenin kuzeyinde yer alan Mustafa Kemal Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Güneyde 6755 Sokak, kuzeyde 6756 Sokak, doğuda 6755/7 Sokak ve batıda 6755/5 Sokak ile sınırlanmaktadır. Ulaşım olanakları incelendiğinde, karayolu ulaşım araçları ile ilçe merkezine 7,6 km, Mavişehir İZBAN istasyonuna 4,6 km, İzmir Çevre Yolu Karşıyaka (Batı) Kavşağına 2,2 km, Karşıyaka Vapur İskelesine 10,7 km, Bostanlı Vapur İskelesine ise 9,2 km uzaklıkta olduğu görülmektedir.

Şekil 2: Planlama Alanının Konumu



1.2. DOĞAL YAPI

İzmir ili, Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi'nin doğusunda 38-39 enlem, 27-28 boylamlar arasında yer almaktadır. Doğu-batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarındaki birikinti ovaları ilin yeryüzü şekillerinin ana hatlarını oluşturmaktadır. İl sınırları içerisinde Ege bölgesinin önemli akarsularından olan Gediz, Küçük Menderes ve Bakırçay ile birlikte sel karakterli küçük akarsular bulunmaktadır.

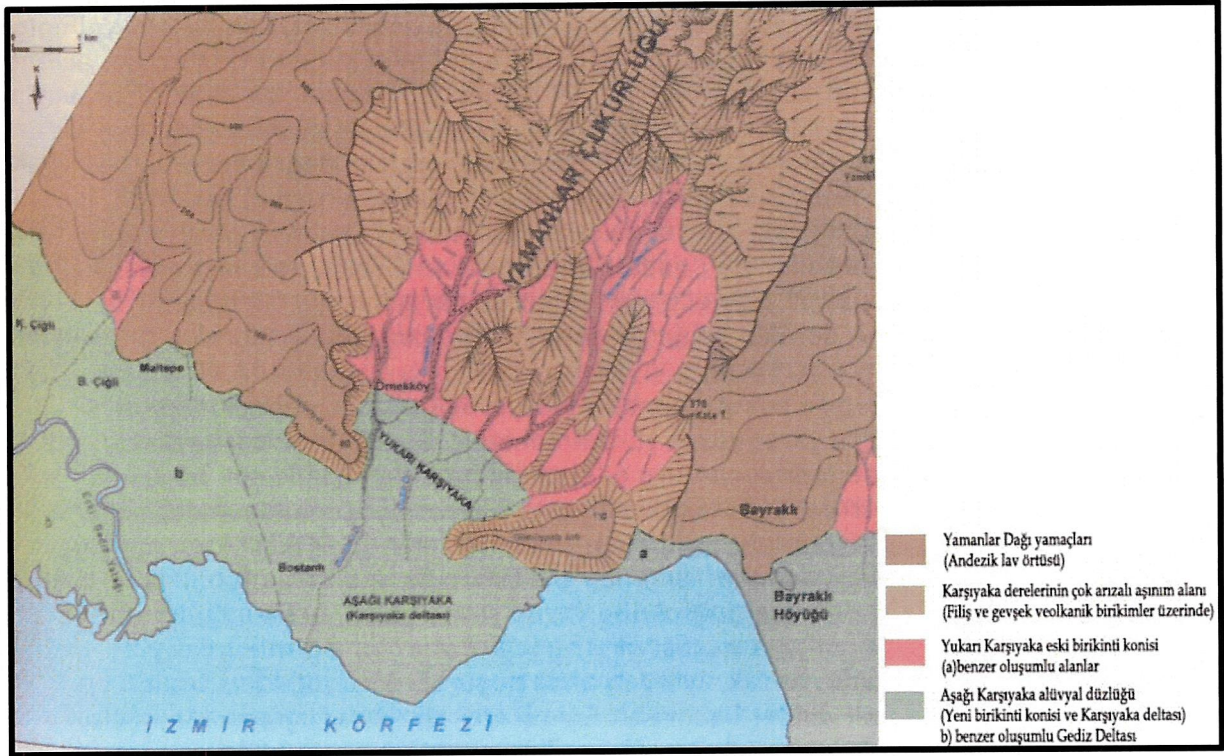
Orta enlem kuşağında, denizsel etkilere açık, iç deniz özelliği gösteren körfez yapısı ve Ege kıyılarının tektonik özelliğine göre iklimsel karakter göstermektedir. Akdeniz ikliminin "Kıyı Ege" alt tipine özgü Mayıs ayı ortalarından başlayıp Eylül ayı sonuna kadar süren yaz mevsiminin sıcak ve kurak, Mart-Aralık aylarında yaşanan kışların ılık ve yağışlı geçtiği İzmir ve genel olarak İzmir iklim özelliklerini taşıyan Karşıyaka'da bahar ayları ise geçiş özelliği göstermektedir.

İzmir'in hakim rüzgâr yönü güney-güneydoğu, mevsimsel değişimlere bağlı olarak ikincil derece hakim rüzgâr yönü batı-kuzeybatıdır. Sıcak yaz aylarında "imbat" ismi verilen rüzgâr serinlik getirir. Kara ve denizin gece-gündüz arasındaki ısınma ve soğuma farkından meydana gelen bu rüzgâr sadece İzmir'e aittir.

1.3. JEOLJİK YAPI

İzmir yarımadası, Gediz ve Küçük Menderes vadileri arasında kalan alanda bulunmaktadır. Gediz nehrinin dolayısıyla Gediz vadisinin Ege Denizi ile buluştuğu noktada bulunan Yamanlar Dağı ve akarsular, Gediz nehrinin getirdiği alüvyonlarla oluşan Menemen ovası, Karşıyaka'nın jeolojik yapısını etkileyen önemli etmendir.

Şekil 3: Karşıyaka ve Çevresi Jeomorfolojisi

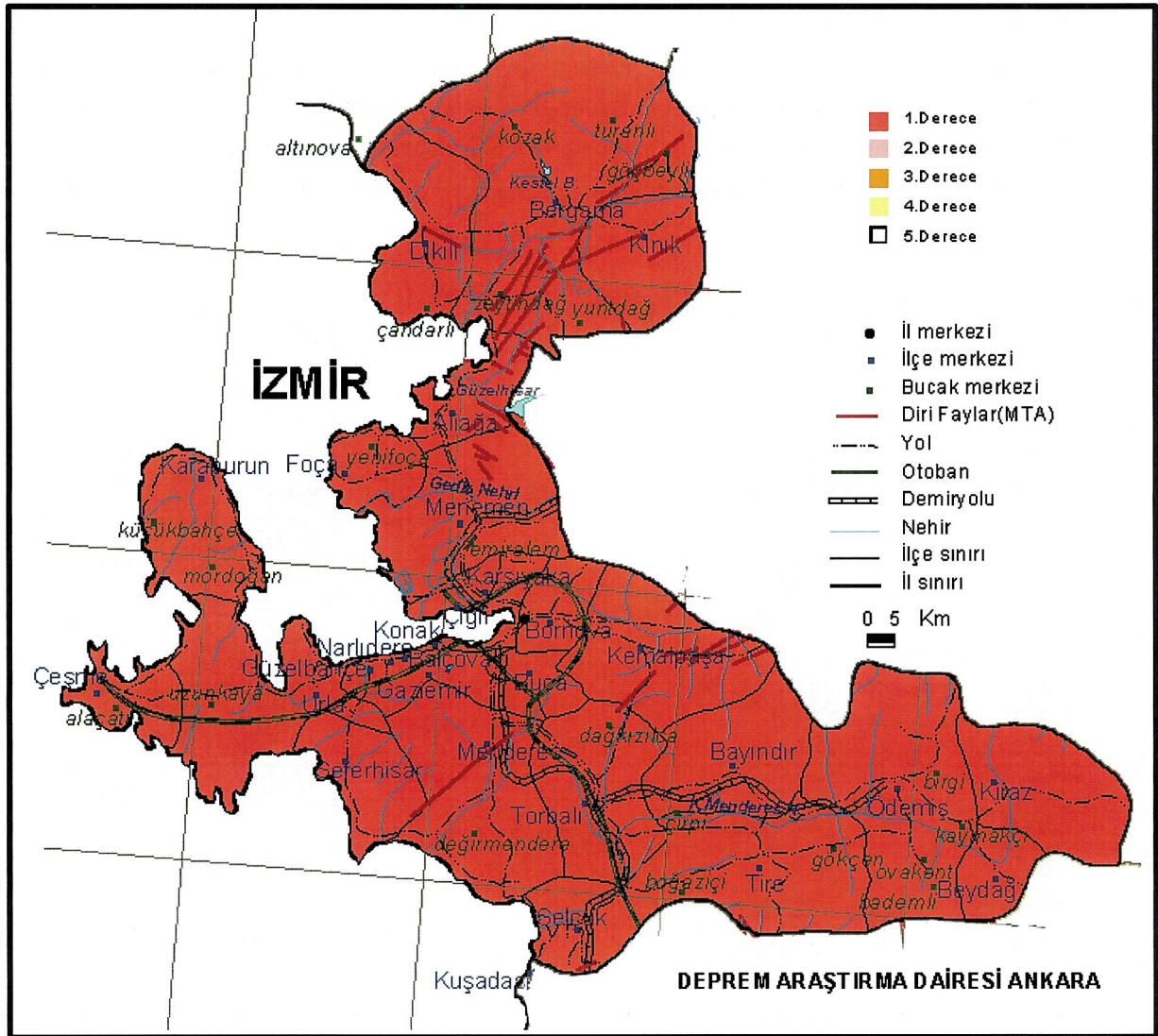


Karşıyaka deltası; Batı Anadolu'nun volkanik yapılarından olan Yamanlar Dağı'ndan kaynağını alan dağ derelerinin Körfezin kuzeyinde oluşturduğu bir delta alanıdır. Yamanlar Dağı'nı oluşturan volkanik taşlar iki gruba ayrılır. İlk grup alt katmanda bulunan aşınmaya dayanıksız, anglomera ve açık renkli gevsek dokulu andezitik taşlardır. Bu taşların ayrışmasından oluşan, kumlu yüzey örtüleri, Karşıyaka dereleri ile yıkanarak aşağılara taşınmıştır. İkincisi ise kabuk seklinde dağın güney yüzünü kaplayan, koyuca pembe renklerde, sert ve aşınmaya dayanıksız andezitlerdir. Güney yamaçlardaki derelerle parçalanmış yamaç bölümleri bu yapı üzerinde şekillenir (Öner ve Kayan, 2006). Yamanlar dağ grubunun güney yamaçlarını içine alan ilçede İzmir Körfezine 12 km. kıyısı bulunmaktadır.

Karşıyaka ilçesinin tamamı Bakanlar Kurulu'nun 18.04.1996 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi'nde yer almaktadır.

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 4: İzmir ve Yakın Çevresi Fay Hatları



1.4. KENTSEL NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

Öncesinde küçük bir kıyı yerleşimi olan Karşıyaka, özellikle 1975 sonrası kırsal kesimden aldığı yoğun göç nedeniyle büyük bir nüfus artışı yaşamıştır. Kısa sürede İzmir-Çanakkale yolu olarak bilinen geçiş yolunun kuzeyinin neredeyse tamamı göçle oluşmuş yaşam alanlarıyla örülmeye başlanmış, Örnekköy ve Cumhuriyet Mahalleleri gibi gecekondu bölgeleri oluşmuştur. Bu gelişmelerin yanında Karşıyaka, üst gelir gruplarının yaşam alanı tercihlerine de ön plana çıkmaya başlamış; batı yönünde Bostanlı, Atakent ve Mavişehir gibi prestijli konut bölgeleri oluşmuştur. Dolayısıyla Karşıyaka'daki nüfus değişimlerini göçler ve kent içerisinde yüksek bütçeli konut alanlarına yönelen tercihler biçiminde izleyebilmek mümkündür

1950'li yıllarda 15.453 kişi olan Karşıyaka nüfusunun 7.636'sını kent nüfusu, geri kalan 7.817'sini ise kırsal nüfus oluşturmaktadır. 1960'larda, Karşıyaka kent merkezi 64.194 kişiden, köy nüfusu ise 13.683 kişiden oluşmaktadır. 1980'lere gelindiğinde ise Karşıyaka'nın nüfusunun yaklaşık 4 kat artarak 272.623 kişiye ulaştığı izlenmektedir. Karşıyaka'nın artan nüfusu içerisinde gözlenen önemli özellik, kırsal nüfusta olan değişimdir. 1960'larda 13.683 olan köy nüfusu 1980'lerde 44.833'e ulaşmış, izleyen dönemlerde ise düşüş göstermiştir. 2000

yılı nüfus sayımına göre ilçe merkez nüfusu 438.430 olan Karşıyaka’da nüfusun %0.1’i köylerde yaşamaktadır.

2007 yılında 515.184 ulaşan ilçe nüfusu, 2008 yılında Bayraklı bölgesinin ayrılması ve ilçe ilan edilmesinden sonra 295 binlere kadar gerilemiştir. Ancak 2008 yılında ilçe sınırının son halini alması sonrasında Karşıyaka nüfusunun 2020 yılına kadar düzenli olarak arttığı, 30 Ekim 2020 tarihinde yaşanan İzmir depremi ve Covid-19 Pandemisi sonrasında ise azalmakta olduğu görülmektedir.

Tablo 1: Yıllara Göre Karşıyaka İlçesi ve Mustafa Kemal Mahallesi Nüfusları

Yıllar	İlçe Nüfusu	Yıllar	Mahalle Nüfusu
2007	514.917	2010	7.709
2008	295.743	2011	8.086
2009	304.220	2012	8.444
2010	309.790	2013	8.805
2011	311.931	2014	8.961
2012	315.008	2015	9.318
2013	321.870	2016	9.817
2014	325.717	2017	10.044
2015	333.250	2018	10.113
2016	338.485	2019	10.376
2017	342.062	2020	10.487
2018	344.140	2021	10.584
2019	349.290	2022	10.585
2020	350.100	2023	10.485
2021	347.023	2024	10.433
2022	346.264		
2023	341.857		
2024	341.580		

1.5. EKONOMİK YAPI

Karşıyaka ilçesi yüzölçümünün %65’i yerleşim alanı, %19’u orman alanı, geri kalanı ise mera alanı, tarım alanı, köy yerleşik alanı, hazine arazileri, çalılık ve makilik şeklindedir. 260 ha’lık tarım alanının %90’ı zeytinlik alandır. Geri kalan %10’luk kısım sebze ve meyve alanıdır.

İlçe kuruluşundan günümüze kadar İzmir kentine konut bölgesi olarak hizmet vermiş bir yerleşim olup günümüzde de ulaşım kolaylığı, modern görünüme sahip olması nedeniyle rağbet görmektedir. İlçede tüketim ve hizmet birimleri yoğunlaşmakta; İzmir kent merkezinde ticaretin yoğunlaştığı çarşılarından biri olan Karşıyaka Çarşı, kentin alışveriş mekânları arasında önemli bir yer tutmaktadır. Ayrıca Mavişehir bölgesinde konumlanan yeni alışveriş merkezleri çekim noktası oluşturmaktadır.

Yapılan araştırmalarda Karşıyaka'yı ön plana çıkaran özelliklerinin spor, kültür, eğlence ve Karşıyaka Çarşı olduğu görölmektedir. Kentte 12 ay boyunca kültür sanat etkinlikleri gerçekleştirilmektedir. İlçede 8 tane kültür merkezi, açık ve kapalı olmak üzere toplam 6 adet müze bulunmaktadır. Karşıyaka'da, Uluslararası Üniversiteler Spor Federasyonu (FİSU) standartlarına uygun olarak yapılmış 5 bin seyirci kapasiteli toplam 11,650 m2'lik alana kurulmuş olimpik kapalı spor kompleksi Karşıyaka Arena Spor Salonu bulunmaktadır.

Ayrıca, Karşıyaka sınırları içinde askeriyeye ait bir de tersane bulunmaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL GELİŞİMİ

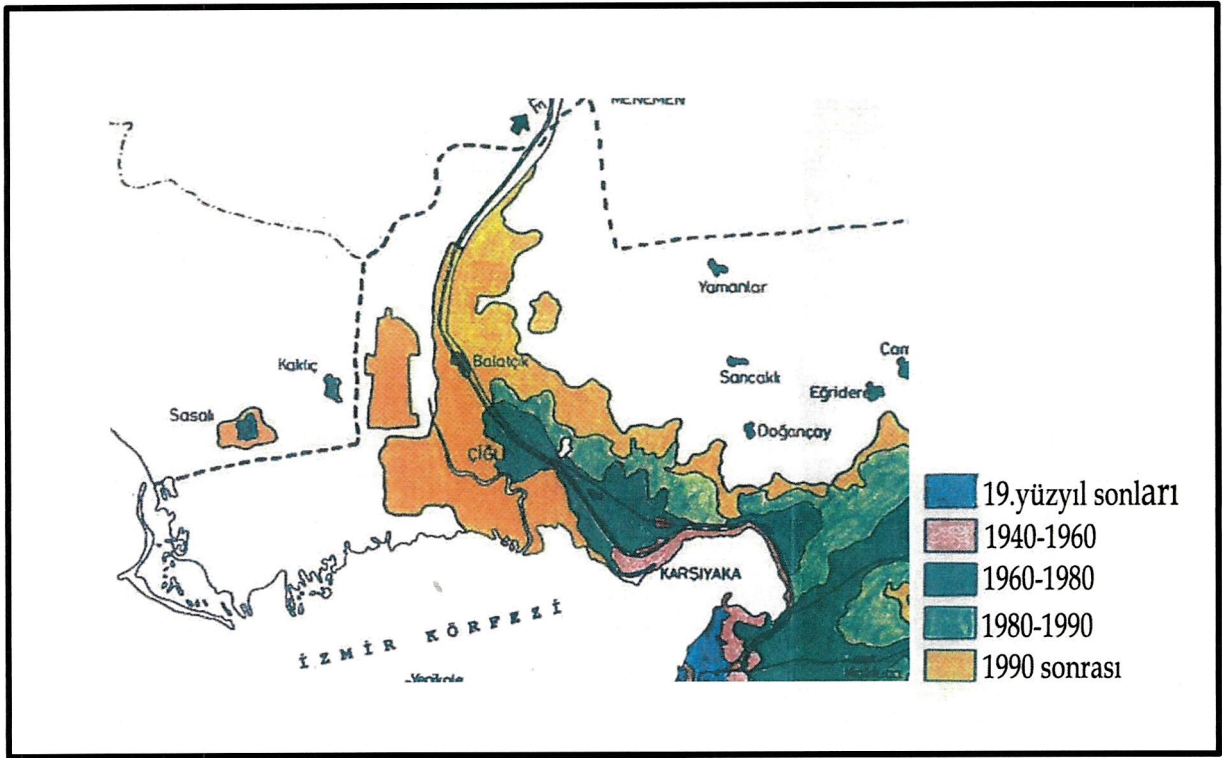
2.1. ALANIN PLANLI GELİŞİMİ

İzmir Kent Bütününe dair 1905, 1925 yıllarına ait planlama çalışmaları içerisinde yer almadığı görölen Karşıyaka ilçesine yönelik ilk planlama çalışmalarının 1950'lerde onanan 1/2000 Ölçekli İzmir Şehri Planları olduğu görölmektedir.

Kentin mekânsal yapılanmasının şehircilik ilkelerine göre düzenlenmesini amaçlayan bir Cumhuriyet modernite projesi olarak başlayan Danger-Prost Planı'nda Karşıyaka'ya ilişkin bir karar yer almamaktadır. İzmir'de imar planlamaya ilişkin ilk çalışma olan planın uygulama aşamasında çıkmaza girmiş olması nedeniyle 1932'de İzmir'e davet edilen Mimar Henri Jansen, İzmir için apartman türünün en sakıncalı inşaat türü olduğunu söylemiştir. Ayrıca Danger-Prost Planı'nın yol genişliklerini fazla bulmuş, caddelerin normal bir düzeyde inşası ile tasarruf sağlanacağını belirtmiştir (Serçe, Yılmaz ve Yetkin, 2003, s.64).

İzmir Belediye Başkanı Behçet Uz döneminde kentin imarı konusunda Le Corbusier ile görüşölmüş, ancak Fransa'nın işgali gibi olumsuzluklardan dolayı 1949 yılında teslim alınan çalışmada "yeşil kent" teması etrafında geliştirilmiş olan İzmir Nazım Planı önerisi, kentin tüm tarihsel dokusunun dönüşümünü önerdiği gibi toprak mülkiyetini de tamamen yadsıması nedeniyle uygulanmamıştır. Le Corbusier'in İzmir nüfusunun 2000 yılına kadar 400.000 kişi olacağı öngörüsü üzerine oluşturduğu Nazım Plan önerisinde dikkati çeken en önemli noktalardan biri, "Yeşil İzmir" yaratma düşüncesi ile Karafatma, Poligon, İnciraltı, Karşıyaka, Bayraklı ve Gaziler bölgelerinde yaklaşık 1.000 hektarlık yeşil alan önerisi olmuştur. Planda, Karşıyaka Menemen Karayolu'nun kuzeyinde 100,65 ha alanda yerleşimi öngörmektedir. (Serçe, Yılmaz ve Yetkin, 2003, s.64).

Şekil 5: Karşıyaka ve Çevresi Plan Gelişimi



1955 yılında İzmir Belediyesi tarafından açılan yarışma sonucu elde edilen Kemal Ahmet Aru ve ekibi tarafından hazırlanan 1/2000 Ölçekli İzmir Şehir Planı, Karşıyaka'ya ilişkin kararların üretildiği ilk onaylı plan olma özelliğini taşımaktadır. 1/2000 Ölçekli İzmir Şehir Planı; demir yolu güzergahı ile ana yol şebekesinin kurulması, merkezin Karşıyaka'ya bağlanması, Aydın yolunun Alsancak Limanına kadar uzatılması, liman istasyonu ile demir yolu ayırma garının en iyi şekilde yerleştirilmesi, planın genel itibarıyla kolayca uygulanabilir nitelikte olması, ticaret merkezi ile eski şehir için getirilen yapıcı tekliflerin varlığı, Karşıyaka sınırlarındaki gelişme alanlarının şehrin bünyesine uygun bulunması gibi özellikleri nedeniyle seçilmiştir. (İğci, 2006, s.86). Söz konusu Plan ile Planlama Alanı ve çevresinin yerleşime açılması, arazi tahsisi bakımından genel ortalamanın nüfus başına 100 m² olması, ana yollarda 3-4 katlı; Yalı Caddesi boyunca 6-7 katlı konut alanlarının belirlenmesi, tren yolunun kuzeye kaydırılarak yolun kuzeyinde düşük yoğunluklu gelişme alanları oluşturulması gibi kararlar üretilmiştir (Bayraktar, 1973, s.118 naklen İğci, 2006, s.89-90). Ayrıca planda, gelişme sahası olarak açılan 270 hektarlık alanda 40.000 nüfusun yerleşeceği öngörülmüş ve deniz dolgularının temeli atılarak Naldöken'den Bostanlı'ya uzanan bir sahil ve gezinti yolu tasarlanmıştır (23 Şubat-3 Mart 1955 Yeni asır Gazetesi naklen Özkan, 2006, s.92).

Aynı dönemde ilçe statüsüne kavuşan yerleşim sayfiye yeri olmaktan çıkıp kentin üst gelir grubu tarafından iskan edilmeye başlamıştır. 1950'lerin başındaki 15.453 kişilik nüfusun; 1960'larda Bayraklı ve Çiğli ilçeleri dahil 77.877 kişiye ulaştığı görülmektedir. Yerleşime ait 1962 halihazır haritalarında ayırık nizam 2-3 katlı müstakil yapılar görülmekte iken 1965 tarihinde çıkan Kat Mülkiyeti Kanunu ile mevcut yapıların yıkılarak yeni çok katlı yapıların inşa edildiği bir sürece girmiştir. 1972 yılı halihazır haritalarında Karşıyaka'nın sakin kent dokusunun yerini bitişik nizamda apartmanların aldığı dönem görülmektedir.

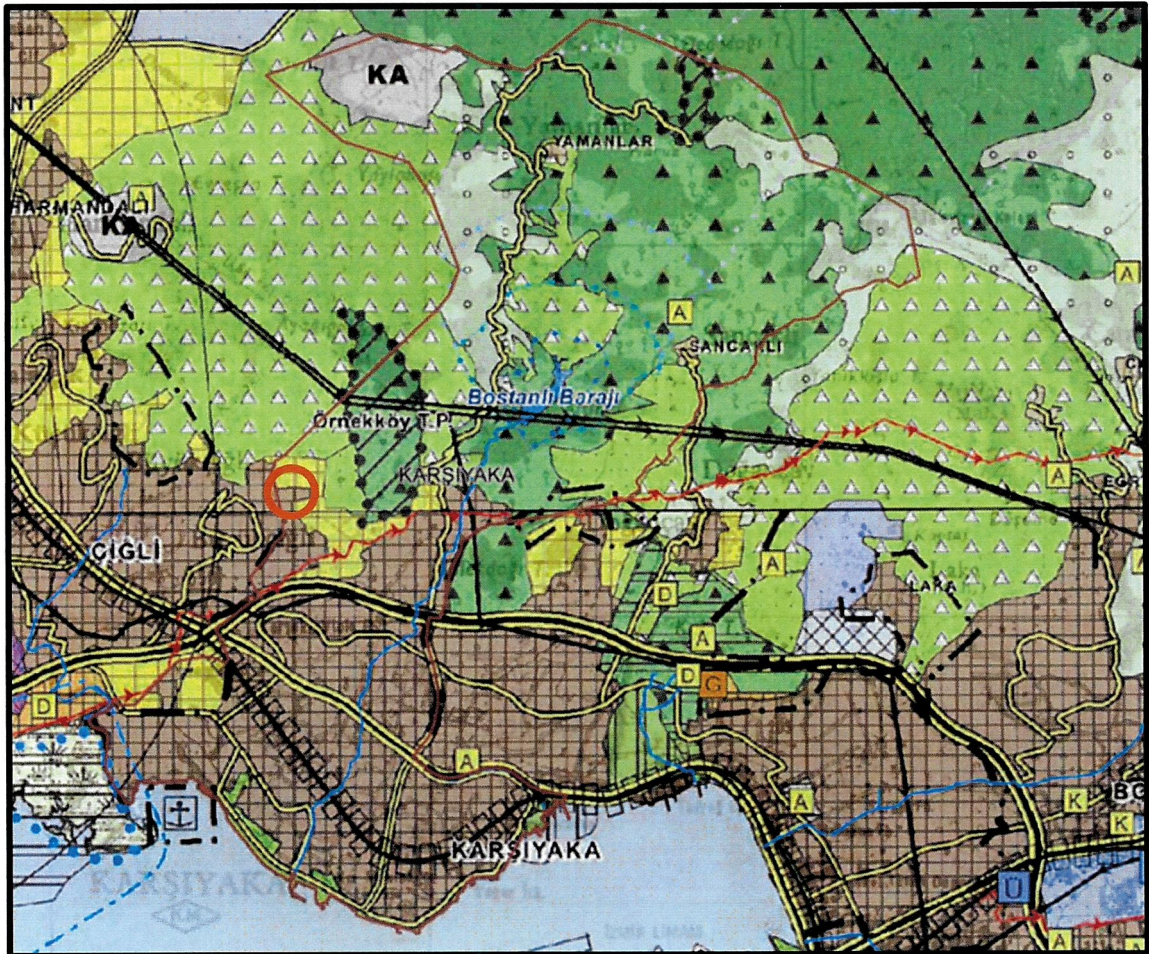
1959 yılında İzmir'e Birleşmiş Milletler örgütü aracılığı ile davet edilen İsviçreli uzman Albert Bodmer, ilk kez İzmir Şehri Planı'nı Büyükkent ölçeğinde ele almıştır. 1960 yılında tamamlanan Albert Bodmer Planı İmar ve İskan Bakanlığı'nca değerlendirilmişse onaylanmamıştır. Dolayısıyla 1970'lerin başına kadar kent, 1955 yılında onaylanan ve sık sık revize edilen planla gelişimini sürdürmüştür (www.izmimod.org.tr).

2.2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

2.2.1 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. Askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılarak 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır. Planlama Alanı söz konusu planda, Kentsel Yerleşik Alan kullanımına isabet etmektedir. Bu alanlara ilişkin plan uygulama hükümlerinde *"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.

Şekil 6: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



2.2.2 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. Söz konusu plana göre çalışma alanının büyük çoğunluğu Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alan içerisinde kalmaktadır.

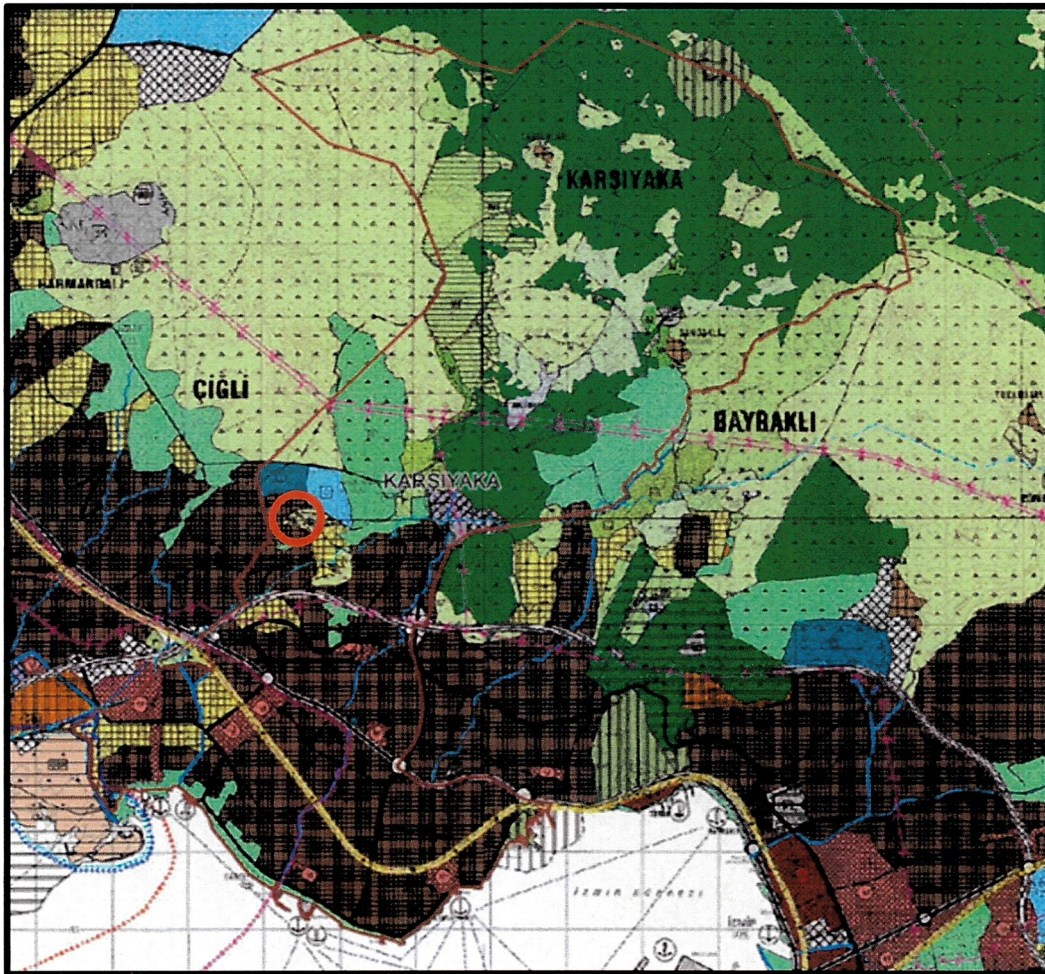
Plan hükümlerinde Kentsel Yerleşik Alanlar, “Konut ve konut kullanıma hizmet verecek, sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atık su üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama 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.

Bu kapsamda;

-Planlama aşamasında alanın özelliğine göre ilgili kurum görüşlerinin alınacağı,

-İmar planlarında var olan sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarının azaltılamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Şekil 7: 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

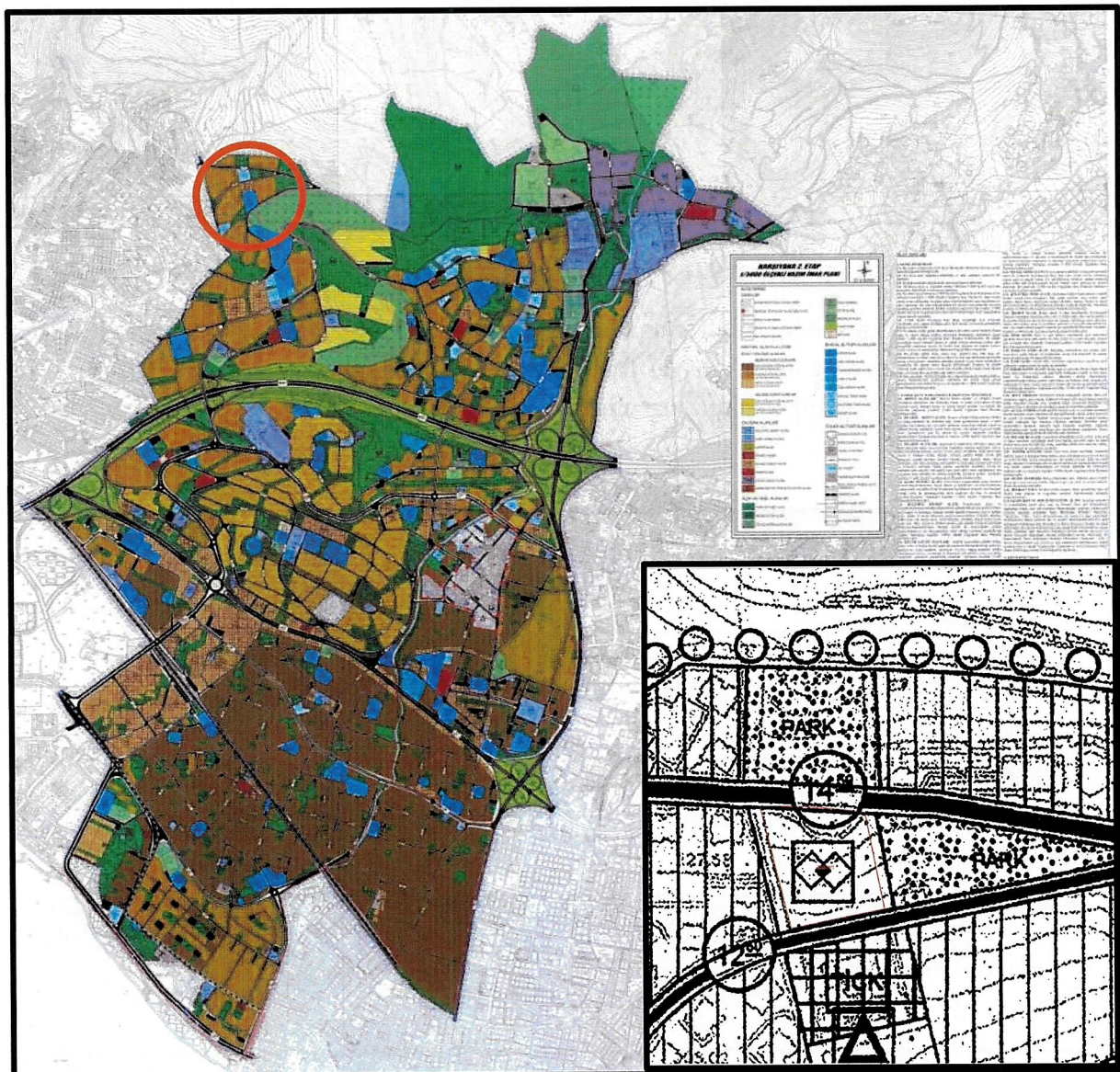


2.2.3 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı

Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı, İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 12.11.2013 tarih ve 2012/899 E.-2013/1810 K. sayılı kararı ile iptal edildikten sonra; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2019 tarih ve 05.117 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 27.03.2019 tarihinde onanarak askıya çıkarılmıştır. Konu plana askı süreci içerisinde yapılan itirazlar sonrası değerlemeler sonucunda ise İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2019 tarih ve 05.561 sayılı meclis kararı ile onanmıştır.

Planlama Alanı, Karşıyaka 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenmiş; söz konusu kullanım kararı plan notlarında “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 kamuya ait ayrılan alanlardır. Bu alanlarda;1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir.” şeklinde tariflenmiştir.

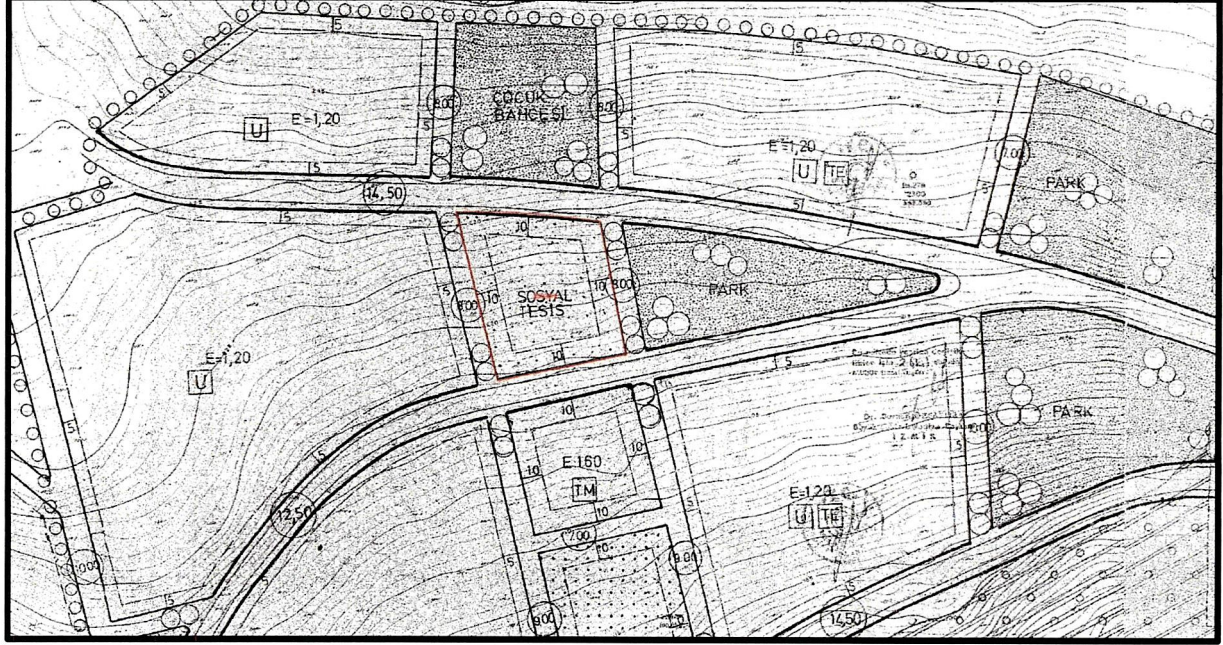
Şekil 8: Karşıyaka 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



2.2.4 Cumhuriyet Mahallesi (Körfezöy) Mevzi İmar Planı

Planlama Alanı 21.12.1988 onaylı Cumhuriyet Mahallesi (Körfezöy) Mevzi İmar Planı ile Sosyal Tesis olarak belirlenmiş ve o tarihten günümüze kullanım kararı ve yapılaşma koşullarında bir değişikliğe gidilmemiştir.

Şekil 9: Cumhuriyet Mahallesi (Körfezöy) Mevzi İmar Planı



2.3.MEKANSAL ANALİZLER VE ARAZİ KULLANIM

Planlama Alanı, Mustafa Kemal Mahallesi sınırları içerisinde, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Sosyal Tesis" olarak belirlenmiş olan, mülkiyeti Belediyemize ait 3838,33 m² yüzölçümlü boş imar parselidir.

Şekil 10: Tapu Kaydı

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBi yok)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	25034/1
Taşınmaz Kimlik No:	14294621	AT Yüzölçümü(m2):	3838.33
İl/İlçe:	İZMİR/KARŞIYAKA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Karşıyaka	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞEMİKLER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	126/13615	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
71218608	(SN:2859102) KARŞIYAKA BELEDİYESİ - (İZMİR) VKN:5250020047	-	1/1	3838.33	3838.33	Bağış 26-06-2008 11813	-

Taşınmazın yakın çevresi yürürlükteki uygulama imar planı yönü ile incelendiğinde, bölgede site tarzı yapılaşmalara izin verecek nitelikte konut adaları ile geniş yüzölçümlü yoğun yeşil alanlar dikkat çekmektedir. Konut alanlarında kat adetleri 10 kat ve civarı olacak şekilde gerçekleşmiştir. Bölgenin planlı gelişmiş olması sebebiyle teknik ve sosyal donatı alanlarının dengeli dağıldığı gözlemlenmektedir.

Şekil 11: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinde Kentleşme ve İmar Planı



2.4.İMAR PLANLARINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜTLER

İzmir ili Karşıyaka İlçesi Yaklaşık 1358 ha'lık Alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelgesi doğrultusunda 30.09.2016 tarihinde onaylanmış olup Planlama Alanı söz konusu raporda yerleşime uygunluk açısından “Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)” olarak değerlendirilmiştir.

Söz konusu raporda Ö.A.2.1 olarak belirlenen alanlara ilişkin olarak, topografik eğimin % 5 - >60 arasında olduğu; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmediği; ancak, topoğrafik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaçların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite sorunları yaşanabileceği; muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile ortadan kaldırılabilceği değerlendirilmektedir.

Karşıyaka İlçesi Yaklaşık 1358 ha'lık Alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtildiği üzere Ö.A.2.1'de:

- Zemin etütlerinde bu alanlarda yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyuna stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtılmalıdır.

- Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir.
- Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- Yürürlükte olan “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Planlama Alanı, Mustafa Kemal Mahallesi sınırları içerisinde, yürürlükteki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında "Sosyal Tesis" olarak belirlenmiş, mülkiyeti Belediyemize ait 3838,33 m² yüzölçümlü boş imar parselidir.

Emlak İstimlak Müdürlüğü'nün 06.10.2025 tarihli ve 334957 sayılı yazısı ile, mülkiyeti Belediyemize ait Mustafa Kemal Mahallesi (tapuda Şemikler Mahallesi), 25034 ada, 1 parsel no.lu taşınmazın, 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun geçici 41. maddesinde yer alan hüküm uyarınca devlete ait olan borçlarımıza karşılık Sosyal Güvenlik Kurumu'na devredilmesi amacıyla, devir işlemlerine esas olmak üzere imar planındaki "Sosyal Tesis" kullanım kararının mümkün ise "Özel Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" olarak değiştirilmesi talep edilmiştir.

Bu kapsamda, ilçemiz Mustafa Kemal Mahallesi sınırları içerisinde, yürürlükteki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında "Sosyal Tesis" olarak belirlenmiş olan mülkiyeti Belediyemize ait 25034 ada, 1 parselin kullanım kararının “Özel Sosyal Tesis” olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği önerileri hazırlanmıştır.

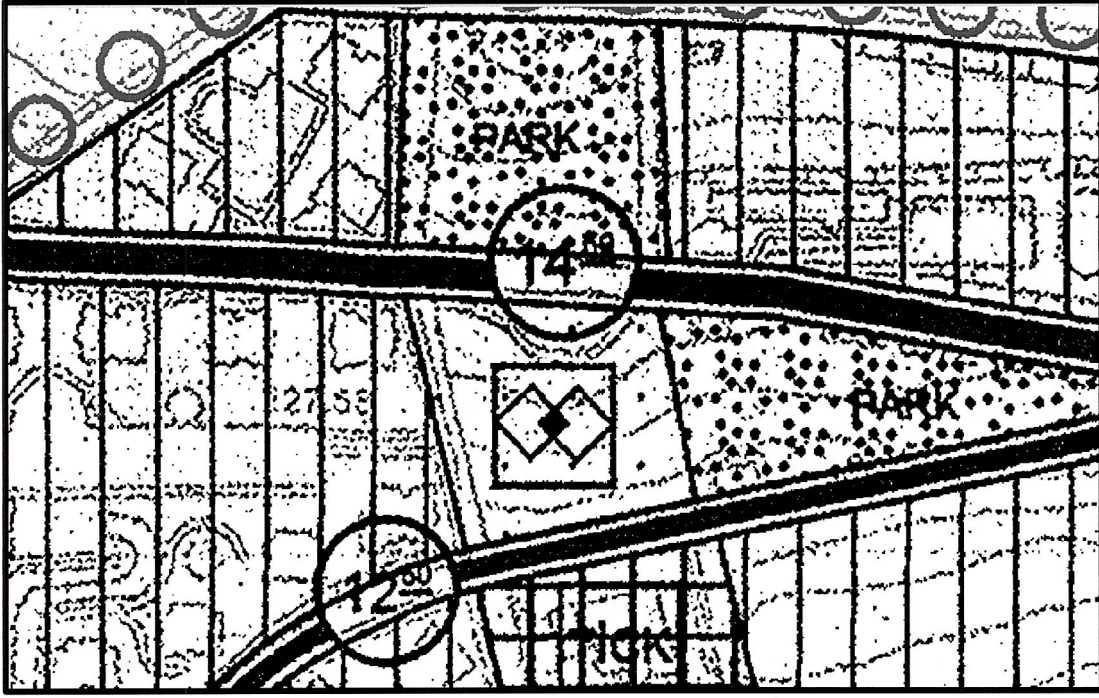
Mekansal Planları Yapım Yönetmeliği EK-2’de, Açıklamalar kısmında yer verilen “8. İmar planlarında ayrılmış bulunan ve kamu niteliği taşıyan Kreş + Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Sağlık Tesisi, Kültürel Tesis, Sosyal Tesis Alanları; imar planı değişikliği yapılmak suretiyle bu kullanımların başına "ÖZEL" ibaresi getirilmek, kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, bu tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır.” Denilmektedir.

Dolayısıyla, imar planı değişikliklerine ilişkin, ilgili yatırımcı kamu kuruluşu olan İzmir Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'ne kurum görüşü sorulmuştur. Söz konusu taşınmazın "Özel Sosyal Tesis Alanı" kullanılabilmesi amacıyla tarafımızca yapılacak imar plan tadilatı çalışmaları ile ilgili İl Müdürlüğünce yapılan değerlendirmelerde herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

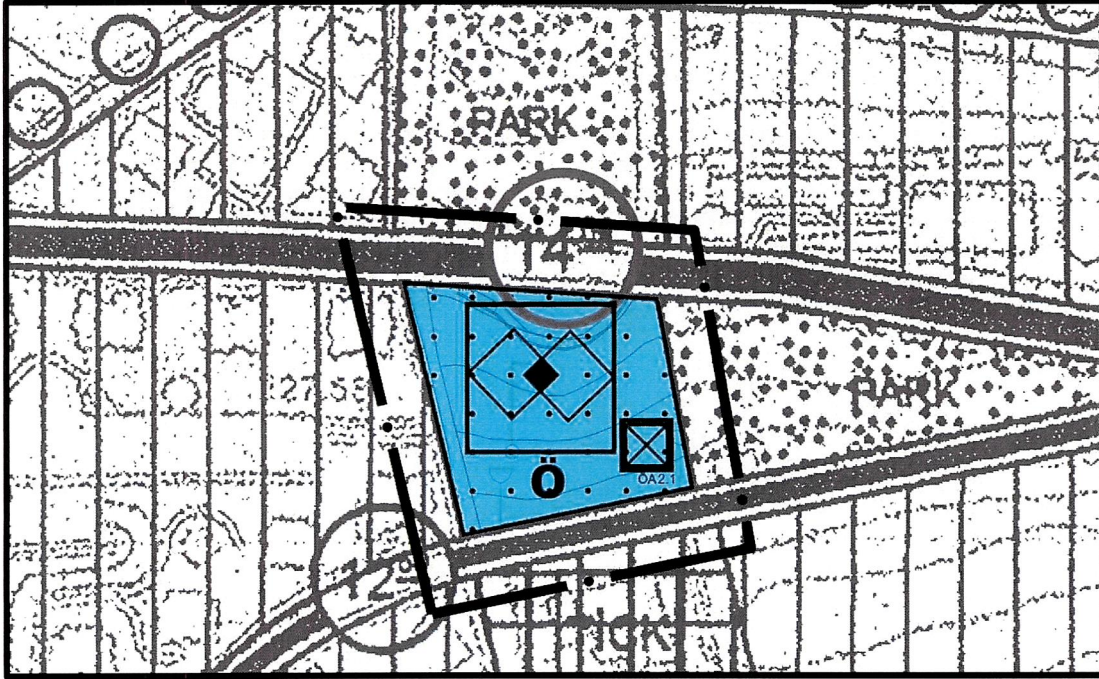
Şekil 12: Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün Görüşü

	T.C. İZMİR VALİLİĞİ Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü	 2025 AİLE YILI
Sayı : E-91902037-754-18417234	28.10.2025	
Konu : Kurum Görüşümüz		
KARŞIYAKA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA (Plan ve Proje Müdürlüğü)		
İlgi : 16.10.2025 tarihli ve 338198 sayılı yazınız.		
İlgi sayılı yazınız ile İlimiz Karşıyaka İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi'nde yer alan ve tapuda 25034 Ada ile 1 Parsel 'de kayıtlı bulunan, mülkiyeti Belediye Başkanlığına ait 3.838,33 m² tapu yüzölçümlü "arsa" nitelikli taşınmazın mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Sosyal Tesis Alanı" olarak görünen kullanım kararının, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. maddesi gereğince 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisiyle "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak değiştirilmesine yönelik yaptırılması planlanan imar plan tadilatı hakkındaki idari Kurum görüşümüzün tarafınıza bildirilmesi talep edilmektedir.		
Bu kapsamda; İlimiz Karşıyaka İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi'nde yer alan taşınmaza ilişkin ilgi 'de kayıtlı yazınız Eki'nde İdaremize sunmuş olduğunuz bilgi ve belgeler doğrultusunda söz konusu Parselin "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak kullanılabilmesi amacıyla tarafınızca yaptırılacak olan imar plan tadilatı çalışmaları ile ilgili İl Müdürlüğümüzce yapılan değerlendirmeler çerçevesinde herhangi bir sakınca bulunmadığı mütalaa edilmiştir.		
Bilgilerinize arz ederim.		
Melih KELEŞ İl Müdürü		
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.		
Doğrulama Kodu: 010E56FF-2296-4A37-867F-69D65DB259F3 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ashb-ebys		
İsmet Kapran Mahallesi Gazi Bulvarı No:97 Çankaya Konak / İZMİR Bilgi için: Zehra AKDEMİR		
KEP Adresi : ashb@hs01.kep.tr Mühendis		
		

Şekil 13: Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli NİP



Şekil 14: Öneri 1/5000 Ölçekli NİP



Sonuç olarak Mustafa Kemal Mahallesi 25034 ada 1 parsel ilişkin öneri plan değişiklikleri, 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun Geçici 41. maddesinde yer alan hüküm uyarınca devlete ait borçlara karşılık Sosyal Güvenlik Kurumu'na devredilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Öneri plan değişikliği, donatı azaltıcı ya da nüfus ve yapı yoğunluğunu artırıcı nitelik taşımaması nedeniyle kentsel altyapı üzerinde olumsuz bir etki yaratmayacağı değerlendirilmektedir.