İçindekiler Tablosu

1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU 1
2. MÜLKİYET DURUMU 2
3. ÜST ÖLÇEK PLANLAMA KARARLARI 2
4. MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI 3
5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ 4
6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 7

1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan 4270 m² olup İzmir ili Karşıyaka ilçesi Cumhuriyet mahallesi 6710/1 sokak ile 6710/2 sokak kesişiminde yer alan 27073 ada 1 sayılı parsel, 27074 ada 1 sayılı parsel ve kısmen tescil dışı alanı kapsamaktadır. Söz konusu alan kuş uçuşu olarak Anadolu caddesine yaklaşık 130m ve Karşıyaka ilçesi merkezine(Kaymakamlık) yaklaşık 3100m uzaklıkta yer almaktadır.



2. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 4270m² alanın 1363m²si özel mülkiyet 27073 ada 1 sayılı parsel ve 340m²si Maliye hazinesi 27074 ada 1 sayılı parsel olup geri kalan 2567m² alan içinde ise mülkiyet bulunmamaktadır.



KADASTRAL DURUM

3. ÜST ÖLÇEK PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan, 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alanda" kalmakta olup, 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planda "Kentsel Yerleşik(Meskun)" alanda bulunmaktadır.

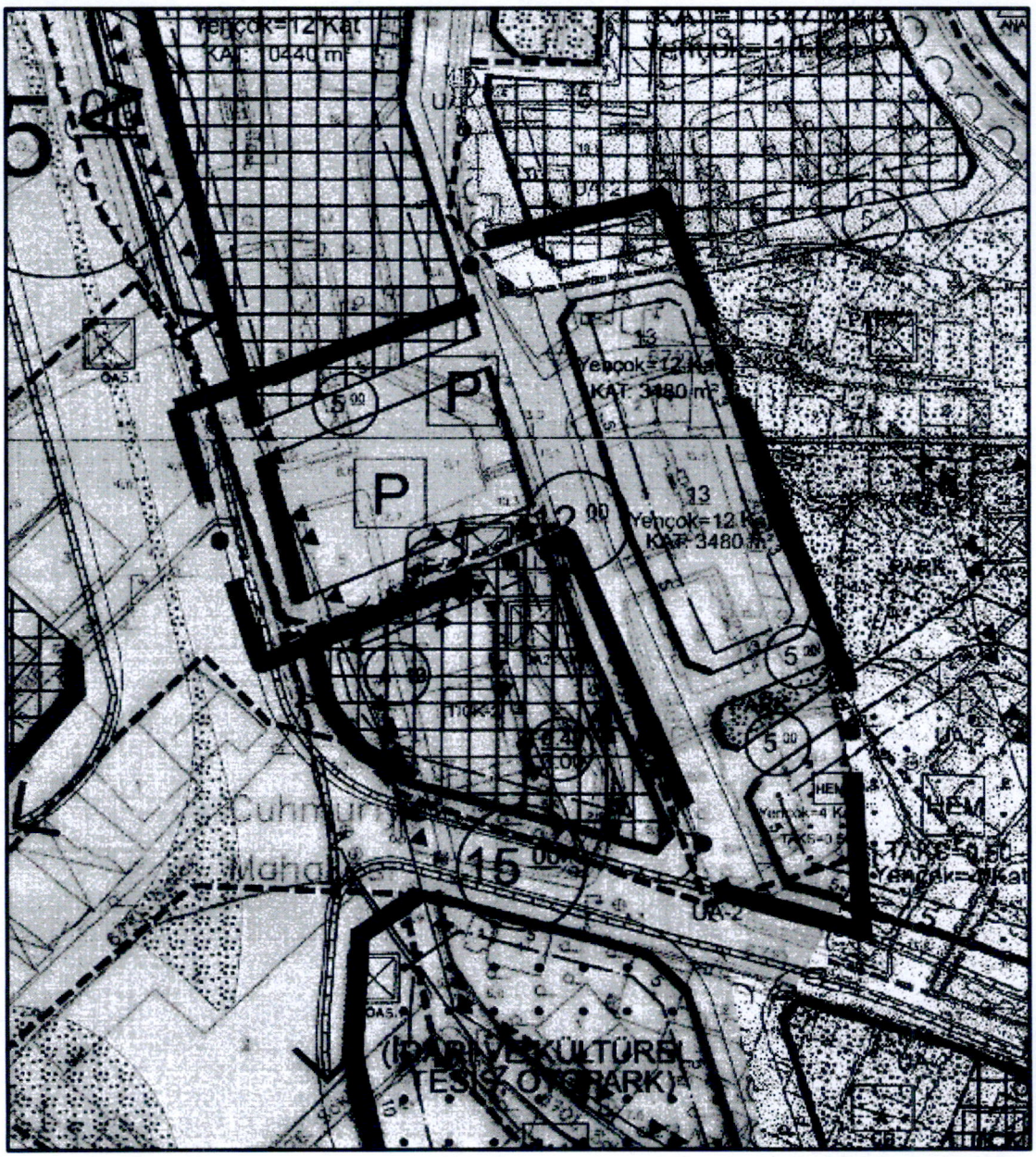


1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Cumhuriyet mahallesi 1. ve 2. Etap Nazım İmar Planı Revizyonu'nda Gelişme Konut Alanı, Park Alanı, Otopark Alanı, Eğitim Alanı ve İkinci Derece Yol Alanında kalmaktadır.

4. MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan 03.01.2024 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Cumhuriyet Mahallesi 2. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonunda kalmakta olup söz konusu alan Gelişme Konut Alanı, Otopark Alanı, Park alanı, Halk Eğitim Merkezi ve Taşıt-yaya yolu fonksiyonlarından oluşmaktadır.



MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

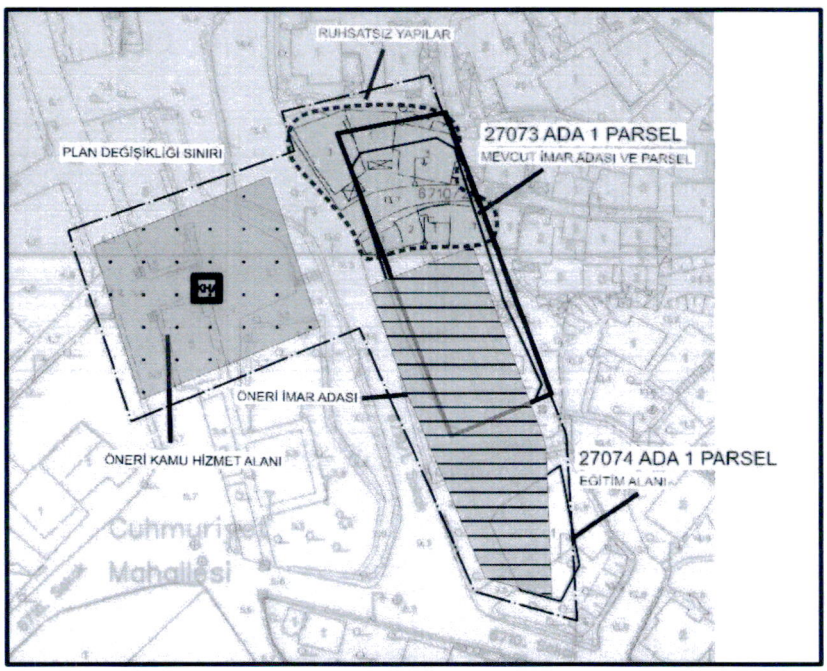
İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan UİP-351039008 Plan İşlem Numaralı "1/5000 ölçekli Cumhuriyet Mahallesi, 1. ve 2. Etap Nazım İmar Planı Revizyonu" T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.12.2023 gün ve 05.1339 sayılı kararı ile uygun görülerek, 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca 03.01.2024 tarihinde değişiklikle onanmış, söz konusu plan doğrulrultusunda hazırlanan UİP-351029394 Plan İşlem Numaralı "1/1000 ölçekli Cumhuriyet Mahallesi, 2. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu" T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.12.2023 gün ve 05.1355 sayılı kararı ile uygun görülerek, 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca 03.01.2024 tarihinde değişiklikle onanmıştır. Her iki plan da 09.01.2024 – 07.02.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

1912 sayılı parselasyon planı ile imar planı değişikliğine konu 27073 ada 1 sayılı parsel oluşmuştur. Devam eden süreçte anılan parselin içerisinde kalan ve parselde maliklik durumu olmayan; 6710/1 sokak no:6/1, 6710/2 sokak no:1, 6710/2 sokak no:3, 6710/2 sokak no:2 adreslerindeki ruhsatsız yapılar ile; numarataj bilgisi bulunmayan 6710/2 sokak no:2 ile 6710/1 sokak arasında kalan ve aşağıdaki krokide de belirtilen 3 adet ruhsatsız yapının dönüşüm süreçlerinin sağlıklı ilerlemesine engel teşkil edeceğinden ve 27073 ada 1 sayılı parsel maliklerinin 25 adet dilekçesine istinaden, söz konusu yapıları imar parselinin dışında bırakacak şekilde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin yapılması hasıl olmuştur.

Bu kapsamda yapılan değerlendirmeler sonucunda söz konusu yapıları dışarada bırakacak şekilde İmar adasını Güney yönünde kaydırılması değerlendirilmiş olup yer değiştirme sonucunda etkilenecek olan Halk Eğitim Merkezi Maliye Hazinesi 27074 ada 1 sayılı parsele ilişkin 20.03.2025 tarih 294161 sayılı ve 08.07.2025 tarih 315926 sayılı

yazılarımız ile kurum görüşü talep edilmiş, 18.08.2025 tarih 138379576 sayılı T.C. İzmir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ve 24.08.2025 tarih 13340292 sayılı T.C. İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün yazıları ile belirtilen hususlar dahilinde olumlu görüş alınmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kapsamında da 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanarak İmar Adası anılan yapıları imar parselinin dışında bırakacak şekilde düzenlenmiştir.



RUHSATSIZ YAPILAR-MEVCUT İMAR ADASI-ÖNERİ İMAR ADASI



27073 ADA 1 SAYILI PARSELİN İÇERİSİNDE KALAN RUHSATSIZ YAPILAR



RUHSATSIZ YAPILAR VE SOSYAL KONUTLAR



DÖNÜŞECEK OLAN SOSYAL KONUTLAR



RUHSATSIZ YAPILAR VE SOSYAL KONUTLAR

ARKA CEPHE

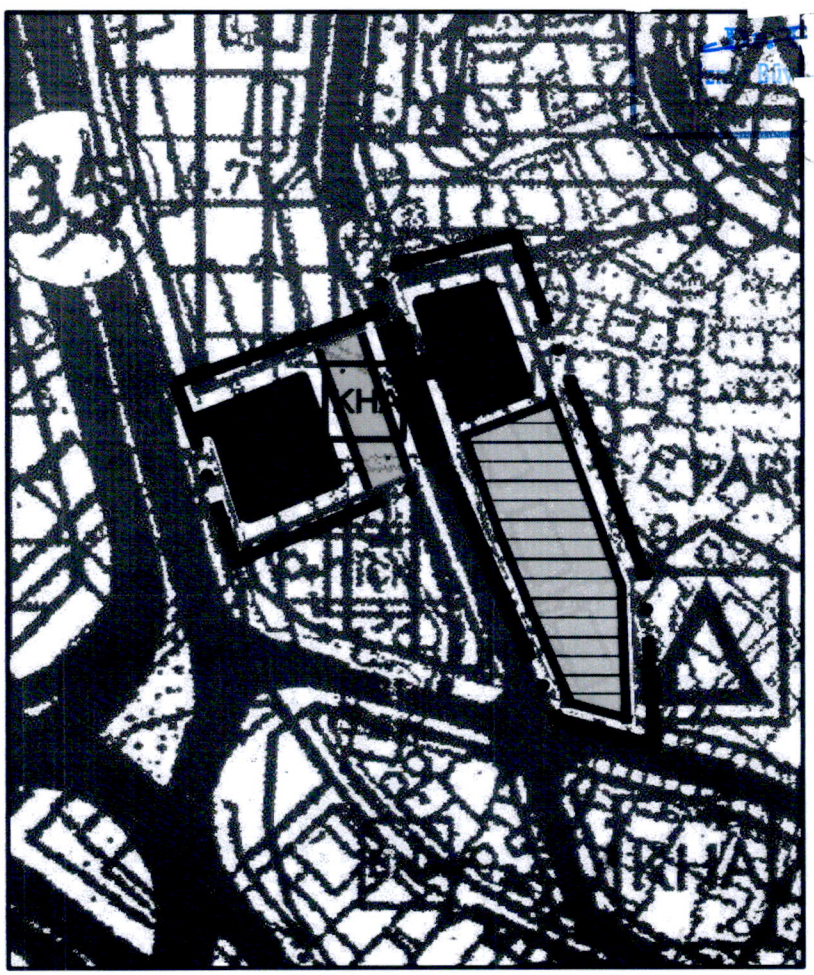
5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile imar adası büyüklüğü ile yapılaşma koşulları korunarak yeri ve biçimi değiştirilmiştir. Otopark Alanı, Kamu Hizmet Alanı olarak düzenlenmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.05.2026 tarih ve 04.584, 08.06.2026 tarih ve 04.665 sayılı kararları ile değişiklikle onanmıştır.

	MERİ İMAR PLANI(m²)	ÖNERİ İMAR PLANI(m²)
GELİŞME KONUT ALANI	1.541	1.541
YEŞİL ALAN	369	0
OTOPARK	1.330	1.330
EĞİTİM ALANI	444	0
KAMU HİZMET ALANI	0	408
TAŞIT VE YAYA YOLU	586	991
PLANLAMA ALANI	4.270	4.270

MERİ VE ÖNERİ PLAN ALANSAL DAĞILIM TABLOSU



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ