

KAT ADETLERİNE İLİŞKİN
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

**İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 62

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 02.03.2020

ÖLÇEK:1/1000

PİN:UIP-40872

KONU: İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, KAT ADETLERİNE İLİŞKİN PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Janset ERMİŞ
Şehir Plancısı

İdri HASANKÖYOĞLU
Yüksek Şehir Plancısı

Nehir YÜKSEL
Plan ve Proje Müdürü

Zeki YILDIRIM
Başkan Yardımcısı

Cemil TUGAY
Karşıyaka Belediye Başkanı

Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

1/1000 ÖLÇEKLİ KAT ADETLERİNE
İLİŞKİN PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU 23
SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.

İÇİNDEKİLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	1
2. PLANLAMA ALANI	1
2.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU.....	1
2.2. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU	3
2.3. DOĞAL YAPI.....	3
2.4. JEOLJİK YAPI/ YERLEŞİME UYGUNLUK	5
3. MEVCUT DURUM ANALİZİ	6
3.1. KARŞIYAKA'NIN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	6
3.2. KARŞIYAKA'NIN PLANLI GELİŞİMİ ve YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR.....	8
3.2.1. Karşıyaka'nın Planlı Gelişimi	8
3.2.1.1. 1973 Nazım İmar Planı.....	9
3.2.1.2. 1989 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 Ölçekli Nazım Plan Revizyonu	9
3.2.2. Yürürlükteki Planlar	9
3.2.2.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı.....	10
3.2.2.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	11
3.2.2.3. Nazım İmar Planları	11
4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN SÜREÇ	13
5. PLAN NOTU ÖNERİSİ.....	14

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Karşıyaka İlçesi'nin Konumu	2
Şekil 2: İzmir ve Yakın Çevresi Fay Hatları	4
Şekil 3: Karşıyaka'nın Kentsel Gelişimi (Atay, 1998, s.31,Karadag, 2000, 1940 yılı, İzmir Şehri Rehberi).....	7
Şekil 4: Karşıyaka ve Çevresi Plan Gelişimi.....	8
Şekil 5: 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	10
Şekil 6: 25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	11
Şekil 7: Karşıyaka 1. ve 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları.....	12
Şekil 8: 1/1000 Ölçekli İmar Planında 2531 Ada 4 ve 6 Parseller	15
Şekil 10: 2531 Ada 6 Parsele İlişkin Fotoğraf.....	15
Şekil 11: 1/1000 Ölçekli İmar Planında 9378 Ada 7, 12, 14, 16 ve 20 Parseller	16
Şekil 12: 9378 Ada 12 Parsele İlişkin Fotoğraf.....	16
Şekil 13: 9378 Ada 20 Parsele İlişkin Fotoğraf.....	16
Şekil 14: 1/1000 Ölçekli İmar Planında 118 Ada 23, 26, 34, 35 ve 36 Parseller	17
Şekil 15: 118 Ada 23 Parsele İlişkin Fotoğraf.....	17
Şekil 16: 118 Ada 36 Parsele İlişkin Fotoğraf.....	17
Şekil 17: 1/1000 Ölçekli İmar Planında 9145 Ada 1, 2, 3, 4 ve 5 Parseller	18
Şekil 18: 9145 Ada 1 Parsele İlişkin Fotoğraf.....	18
Şekil 19: 9145 Ada 4 Parsele İlişkin Fotoğraf.....	18
Şekil 20: 1/1000 Ölçekli İmar Planında 23 Ada 11, 15, 17, 18 ve 25 Parseller	19
Şekil 21: 23 Ada 17 Parsele İlişkin Fotoğraf.....	19
Şekil 22: 23 Ada 18 Parsele İlişkin Fotoğraf.....	19

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

“Merkez İlçe Karşıyaka ve Bornova’da; 18.80 mt. 7 kat, 21.80 mt. 8 kat, 24.80 mt. 9 kat uygulanırken, planlar ve yönetmelikler gereği, 18.80 mt. 6 kata, 21.80 mt. 7 kata, 24.80 mt. 8 kata düşürülmüşse, yine bu sokaklarda yalnızca bir kat fazlası olmak şartıyla, yani 18.80 mt. 7 kat, 21.80 mt. 8 kat, 24.80 mt. 9 kat olarak uygulanır.” şeklinde imar planları plan lejantlarına plan notu ilave edilmesi İzmir Büyükşehir Belediyesi’nin 18.09.1985 tarih ve 1587 sayılı meclis kararı ile onanmış; İzmir Merkez İlçelerdeki yapılaşmalar 2002 yılına kadar bu doğrultuda gelişmiştir.

2002 yılına gelindiğinde, İzmir Büyükşehir Belediyesinin 03.04.2002 tarih ve 24 sayılı meclis kararı ile söz konusu plan notu iptali ve 10.05.2002 tarihli İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile “kat sıkıştırma” olarak bilinen husus kaldırılmıştır.

Karşıyaka yerleşim bütününe bakıldığında, mülga plan notları ve yönetmelik maddeleri doğrultusunda, imar planında belirtilen kat adedinden 1 fazla yapılaşan parsellerin yer aldığı görülmektedir.

Karşıyaka İlçesi bütününde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve İmar Kanunu’nda yapılan değişiklikler sonucunda etaplar halinde plan revizyonları gerçekleştirilecektir. Ancak Karşıyaka ilçesinde dönüşümün parsel bazında uzlaşması esasıyla gerçekleştirildiği göz önüne alındığında, ekonomik ömrünü tamamlamış birçok yapının “kat sıkıştırma” yöntemi ile planlarda belirlenen kat adedinden fazla yapılaşarak kat mülkiyetine geçmiş olmaları nedeniyle, kat maliklerinin yapılarının yenilenmesi aşamasında hak sahipliliği konusunda sorun yaşadığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının çeşitli görüşlerinde dile getirdiği şekilde sorunun çözümüne yönelik plan notu önerisi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANI

2.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU

İzmir ili, Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi’nin doğusunda 38-39 enlem, 27-28 boylamlar arasında yer almaktadır. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde 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 Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gazimir, 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 km² yüzölçümüne sahiptir. Nüfusu, 2019 ADKS’ne göre 4.367.251 kişidir. İzmir hem nüfus büyüklüğü hem de sosyoekonomik gelişmişlik bakımından 81 il içinde üçüncü sırada yer almakta olup yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir.

Karşıyaka ilçesi İzmir körfezinin kuzeyinde Yamanlar Dağı etekleri ile deniz arasında bulunan bölgede konumlanmakta olup, yüzölçümü 5462 ha, denizden yüksekliği 1-700 metre arasında değişmektedir. Karşıyaka Belediyesi, 1984 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesinin kurulması ile Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçe belediyesi olmuştur.

Karşıyaka ilçesi Aralık 2019 tarihli ADNKS sonuçlarına göre 349.290 kişidir. İlçe, 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.

Kuzeye yönelen D550 karayolu İzmir ilinin kuzey ilçelerini (Menemen, Aliğa, Bergama, Dikili) İzmir il merkezine bağlamaktadır. Kuzey yönünde Dikili ilçesinden il sınırları dışına çıkan karayolu aynı zamanda İzmir ilini Balıkesir, Çanakkale illeri ile Bursa üzerinden İstanbul'a bağlayan bölgenin en önemli karayolu ulaşım aksıdır.

Deniz ulaşımının tercih edilmesi halinde Karşıyaka ilçesinden Konak, Alsancak, Pasaport, Göztepe ve Üçkuyular'a vapur hattı bulunmaktadır. Üçkuyular'a Bostanlı İskelesi'nden arabalı vapur seferleri ile de ulaşılabilir. Yaz aylarında Karşıyaka ile Karaburun-Mordoğan ve Foça arası hafta sonu gemi seferleri düzenlenmekte, cumartesi ve pazar günleri düzenlenen karşılıklı seferler İzmirli tarafından yoğun biçimde kullanılmaktadır.

Alaybey-Karşıyaka-Mavişehir arasındaki 9,8 kilometrelik güzergah üzerinde 15 durak ve 17 araç ile hizmet veren tramvay hattı, gidiş-geliş şeklinde çift hat olarak çalışmakta ve Alaybey'den başlayıp sahil tarafından Bostanlı İskelesi'ne, oradan da İsmail Sivri Sokak, Şehit Cengiz Topel Caddesi, Selçuk Yaşar Sokak ve Caher Dudayev Bulvarı'nı takip ederek Mavişehire ulaşan tramvay hattı, İZBAN, vapur ve otobüslere aktarma da sağlamaktadır.

İZBAN, Aliğa-Cumaovası arasında banliyö hattında hizmet veren, havalimanı bağlantılı kent içi raylı toplu taşıma sistemidir. Günde 225 bin yolcu kapasitesine ulaşmıştır. Günde 550 bin yolcu hedefi amaçlanan İZBAN'ın, güneyde Cumaovası ile Selçuk arasındaki ve kuzeyde Aliğa ile Bergama arasındaki kısımlarının açılmasıyla birlikte hat uzunluğu 185 kilometreyi bulacaktır.

Şekil 1: Karşıyaka İlçesi'nin Konumu



2.2. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU

Osmanlı Devleti'nde belediyeler kurulmadan önce belediye başkanlığı görevi kadılar tarafından yürütülmektedir. Ancak bir liman kenti olan İzmir'de, ticari faaliyet gösteren grupların şehrin ıslahıyla daha rahat çalışabileceklerini düşünerek yeni bir yönetim birimi oluşturulması taleplerini Osmanlı Devleti'ne iletmesi sonrasında; bölge halkına daha iyi hizmet verebilmek ve ticareti daha güvenilir bir şekilde denetlemek amacıyla 1868 tarihinde İzmir Belediyesi kurulmuştur. 19. yüzyıl başlarında küçük bir köy olan Karşıyaka' da ise belediye örgütlenmesi 1887 yılında kurulmuştur.

1924 tarihinde 491 sayılı Teşkilat-ı Esasiye Kanunu ile, İzmir Merkez Sancağı, Aydın Vilayetinden ayrılarak İzmir Vilayeti adını almıştır. Karşıyaka 1927 yılında merkeze bağlı bucak statüsü kazanmıştır. 1930 yılında kentin altyapı eksikliklerinin belediyenin mevcut yapısı ve gelirleriyle çözülemeyeceği düşünüldüğünden Karşıyaka Belediyesi lağvedilerek İzmir Belediyesi sınırları içerisine alınmıştır. 1949 yılında yürürlüğe giren 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu ile merkezi yönetim taşra örgütlenmesinin yeniden düzenlenmesi sonucu 1950 yılında İzmir'de ilçe sayısı 17, köy sayısı 682 olup merkez ilçeye bağlı 6 bucak (Merkez, Bornova, Buca, Cumaovası, Değirmendere ve Karşıyaka) bulunmaktadır. Karşıyaka 4 Mart 1954 tarih ve 6325 sayılı yasa ile 1 Haziran 1954 tarihinde 1. sınıf ilçe olmuştur. 1984 yılında yayımlanan 195 sayılı "Büyükşehirler Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname" ve 3030 sayılı Büyükşehirler Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun ile belediye sınırları içerisinde birden fazla ilçesi bulunan İzmir, Büyükşehir Belediyesi'ne dönüştürülmüş; 1984 yılı mahalli idare seçimleri ile faaliyete başlamıştır. Dolayısıyla, Karşıyaka Belediyesi 1984 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesinin kurulması ile Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçe belediyesi olmuştur. 1992 tarihinde Çiğli Belediyesinin kurulması/ayrılması ve son olarak 2008 yılında yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamına doğusunda Bayraklı Belediyesinin kurulması ile bugünkü idari sınırlarına kavuşmuştur. Günümüzde Karşıyaka'ya bağlı belde bulunmazken ilçeye bağlı 25 mahalle ile 2 köy/mahalle (Yamanlar ve Sancaklı Mahalleleri) bulunmaktadır. İlçe, toplamda 27 mahalle ile 5462 ha büyüklüğündedir.

Planlama Alanı, idari olarak Karşıyaka Belediyesi ile Karşıyaka Kaymakamlığı ve İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı içerisinde yer almaktadır.

2.3. DOĞAL YAPI

İzmir ili, Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi'nin doğusunda 38-39 enlem, 27-28 boylamlar arasında yer almaktadır. Orta enlem kuşağında, denizsel etkilere açık, iç deniz özelliği gösteren körfez yapısı ile Kıyı Ege şeridinin tektonik özelliğine göre iklimsel karakter göstermektedir. Orta enlem kuşağında yer alması ve kıyı şehri olması nedeni ile Akdeniz iklimi karakteri hâkimdir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlı, bahar ayları ise geçiş özelliği göstermektedir. Güneşlenme potansiyeli yüksektir. Rüzgar durumu denize açık kıyı şeridi ve farklı topografik yapıları bir arada bulundurması nedeni ile önemli bir potansiyel oluşturmaktadır.

Güneşlenme süresi ve yeterli düzeyde yağış miktarına bağlı olarak toprak yapısı tarımsal açıdan uygun iklim özelliğine sahiptir. Yenilenebilir enerji kaynakları (rüzgâr ve

2.4. JEOLJİK YAPI/ YERLEŞİME UYGUNLUK

Karşıyaka ilçesinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planları kapsamındaki 1942 ha'lık kentsel yerleşim alanında jeolojik-jeoteknik etüt raporları bulunmaktadır. Jeolojik-jeoteknik etüt raporları, parçalar halinde onanan Karşıyaka'nın yerleşime uygunluk değerlendirmesi aşağıda özetlenmektedir:

11.05.2012 tarihinde onanan Mavişehir Toplu Konut Alanına ilişkin jeolojik-jeoteknik etüt raporunda bölgenin yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan olarak belirlendiği; alan genelinde sıvılaşma, oturma, şişme ve taşıma gücü problemlerinin olduğu belirtilmektedir.

13.08.2012 tarihinde onanan ve Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri, L18A02B2C, L18A02B3A, L18A02B3B, L18A02B3C, L18A02B3D, L18A02B4B, L18B01A1D, L18B01A4A ve L18B01A4D paftaları kapsayan raporda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından:

- Uygun Alan-2: Kaya Ortamlar,
- Önlemler Alan-2.2: Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar,
- Önlemler Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar değerlendirmelerini içermektedir.

17.11.2013 tarihinde onanan ve Örnekköy Mahallesi, L18A03A4A, L18A03A4B, L18A03A4C, L18A03A4D paftaları (Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı) kapsayan raporda alanın yerleşime uygunluk değerlendirmesinde Uygun Alan-1: Zemin Ortamlar şeklindedir.

13.12.2013 tarihinde onanan ve Zübeyde Hanım Mahallesi, L18A03A1B, L18A03A1C, L18A03A2A, L18A03A2D paftaları kapsayan raporun yerleşime uygunluk değerlendirmesinde:

- Uygun Alanlar-1: Zemin Ortamlar,
- Önlemler Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar belirlenmiştir.

13.12.2013 tarihinde onanan Latife Hanım Mahallesi, L18A03A2A, L18A03A2B, L18A03A2D paftaları kapsayan raporun yerleşime uygunluk değerlendirmesinde:

- Önlemler Alan-3: Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar,
- Önlemler Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar belirlenmiştir.

02.05.2013 tarihinde onanan Alaybey, Bahriye, Bahriye Üçok, Tersane, Donanmacı ve Tuna Mahalleleri, L18A03D2D, L18A03D3C, L18A03D3D, L18A03D3A, L18A03D3B, L18A03D2C, L18A03C4A, L18A03C1D, L18A03C4B, L18A03C1C paftaları kapsayan raporun yerleşime uygunluk değerlendirmesinde;

- Önlemler Alan-1.1: Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar,
- Önlemler Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından sorunlu Alanlar belirlenmiştir.

Son olarak, 30.09.2016 tarihinde onanan ve Karşıyaka ilçesinde yaklaşık 1358 ha'lık alan kapsayan raporda yerleşime uygunluk açısından

- Önemli Alan-1.1: Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar,
- Önemli Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar,
- Önemli Alan-2.2: Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar,
- Önemli Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar değerlendirmeleri yapılmıştır.

3. MEVCUT DURUM ANALİZİ

3.1. KARŞIYAKA'NIN TARİHSEL GELİŞİMİ

19 yüzyılın ilk yarısında İzmir kenti ortalama 240 ha'lık alan içerisinde ve bugünkü Kemeraltı-Alsancak bölgesi sınırları içerisindeydi. Yüzyılın ikinci yarısından başlayarak hızlı bir değişime uğrayan kentte 1863'de İzmir-Manisa Demiryolu'nun açılması, Basmane İstasyonu'ndan Menemen'e doğru körfez çevresinde gelişmeyi teşvik etmiştir. 1865'te Karşıyaka'da 10-15 hane varken 1891'de bu sayı 832'ye çıkmıştır.

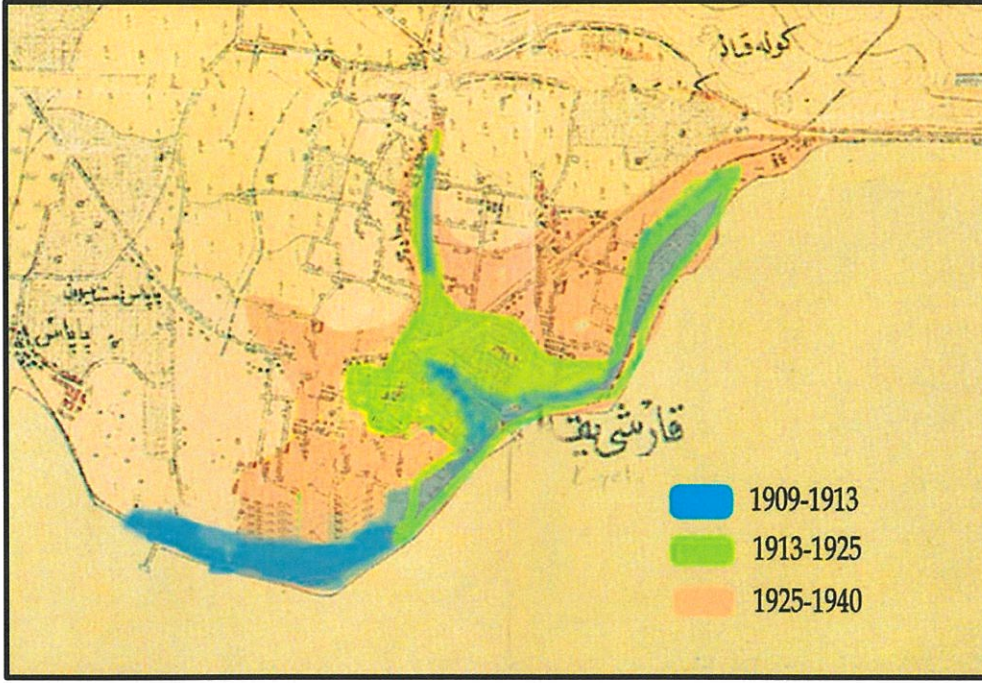
Karşıyaka'nın fiziksel gelişiminde Gediz Nehri önemli bir fiziksel eşik olarak ortaya çıkmaktadır. 1867 yılında İzmir'de yeni bir limanın inşa edilmeye başlanması sonrasında kentin artan ticaret hacmi ve Gediz Nehri'nin getirdiği alüvyonların körfezi doldurma ve sığlaştırma tehlikesi, nehir yatağının değiştirilmesi ihtiyacını doğurmuştur. 1886 yılında başlayan çalışmalar sonucunda Gediz'in yatağı dış körfeze çevrilmiş ve 1888 yılından itibaren Gediz'in eski yatağındaki bataklıkın kurutulmasına başlanmıştır.

Çeşitli kaynaklarda, bir yerleşim birimi olarak tarihi 19. yüzyıl öncesine pek uzanmayan Karşıyaka İlçesi'nin 1860'lara kadar denizin şimdiki demiryoluna yayıldığı, 1860'larda demiryolu o zamanki deniz kıyısı boyunca döşendikten sonra Karşıyaka Tren İstasyonu ile şimdiki Cemal Gürsel Caddesi arasındaki sığ denizin doldurularak kazanıldığı, sonrasında deniz kıyısı ile demiryolu arasında kıyının "Rum-Ermeni Burjuvazisi" tarafından bahçe içi köşklelerle bezenmeye başladığı belirtilmektedir.

1865'te İzmir-Kasaba Demiryolunun tamamlanması ve hizmete açılan tren istasyonu, 1884'de Hamidiye Vapur Şirketinin seferleri, 1880'li yılların ikinci yarısında başlayan İzmir-Karşıyaka şosesinin tamamlanması, Karşıyaka'nın İzmir ile olan bağlantısının güçlenmesini sağlamış, ulaşım sorunlarının çözülmesini takiben coğrafi avantajları nedeniyle yoğun bir nüfusu çekmeye başlayan Karşıyaka'da kentleşme ivme kazanmıştır. Yerleşim, ilk gelişme aşamasında Yamanlar Dağı'nın eteği ile deniz arasında kalan ve Cordelio adıyla anılan kumsallık bir kıyıda başlamıştır. Kuruluş dönemlerindeki resmi kayıtlarda şehrin sayfiye yeri olarak tanımlanması bu nedenle olmuştur.

Bu gelişmelere ek olarak 20. yüzyılın ilk yıllarında yapılan kent içi ulaşımına ilişkin yatırımlar Karşıyaka tren istasyonundan Soğukkuyu'ya uzanan yolun açılması ve Donanmacı iskelesinden başlayarak üç kola ayrılan, birincisi Soğukkuyu'ya, ikincisi Osmanzade yönünde Papas iskelesine, üçüncüsü Naldöken'e varan tramvay hattının yapılmasıdır.

Şekil 3: Karşıyaka'nın Kentsel Gelişimi (Atay, 1998, s.31, Karadağ, 2000, 1940 yılı, İzmir Şehri Rehberi)



Tramvayların vapur seferleriyle bağlantılı bir şekilde işlemeye başlaması, havagazının gelmesi, yeni yolların açılması, mevcut yolların iyileştirilmesi, İzmir'e telgraf hattının çekilmesi Karşıyaka'ya olan rağbeti büyük ölçüde artırmış; 1891 yılında 1.080 olan Karşıyaka nüfusu, 1906'da Karşıyaka ve çevresi ile 10.500 kişiye ulaşmıştır. 1910 yılına gelindiğinde yerleşmenin nüfusu 13.000'e ulaşmıştır.

Kaynaklarda, 1922'li yıllara kadar demiryolu ile deniz kıyısı arasında Türk nüfusunun son derece az olduğu, Küçük Yamanlar Dağı eteğinde yer alan Soğukkuyu'nun bölgesinde yoğunlaştığı; Yamanların Alurca-Sıralıköy (Doğançay) yörelerinde yaşayan Türklerin yerleşerek bugünkü Karşıyaka alanında ilk toplu yerleşimin olduğu, 1930'larda geniş bağlar, bahçeler arasında dağınık evlerden oluştuğu belirtilmektedir.

Karşıyaka'nın İlk Belediye Başkanı Çömezzade Hacı Mehmet Efendi 1874'de Soğukkuyu Camiini inşa etmiş, sonrasında çarşıya doğru Tramvay Caddesi üzerinde İkinci Camii'yi inşa ettirmiştir. Papa Scala veya Papas Köyü olarak bilinen Bostanlı ise Menemen'in karpuz ve kavunlarının boşaltıldığı, gemilere yüklenildiği bir iskele niteliği taşımaktadır.

Karşıyaka İlçesi bu dönemde tren istasyonu ile sahil arasında sayfiye yeri olarak görünmekte olup, rıhtım boyunca gezi için çok geniş "promenade" yapılmış ve 1950 başlarına kadar bu görüntü korunmuştur. İzmir'in tüm kıyı yerleşimlerinde olduğu gibi Karşıyaka'nın sosyal hayatında da deniz banyolarının çok önemli bir yeri olmuştur. 19. yüzyılın sonlarına kadar İzmir'de denize girilebilecek düzgün bir plaj bulunmadığından ve o dönemin yaşam biçimi olarak açıkta denize girilmesi hoş karşılanmadığından, denize girebilmek için deniz banyoları inşa edilmeye başlanmıştır. Karşıyaka yalısında erken dönemlerde birkaç tane deniz banyosu bulunurken 1930'lu yıllarda iskeleden başlayıp çamlık yönüne doğru kıyı bandı deniz banyolarıyla dolmuş ve yol boyunca söz konusu banyo yapılarının sayısı 15'e ulaştığı belirtilmektedir.

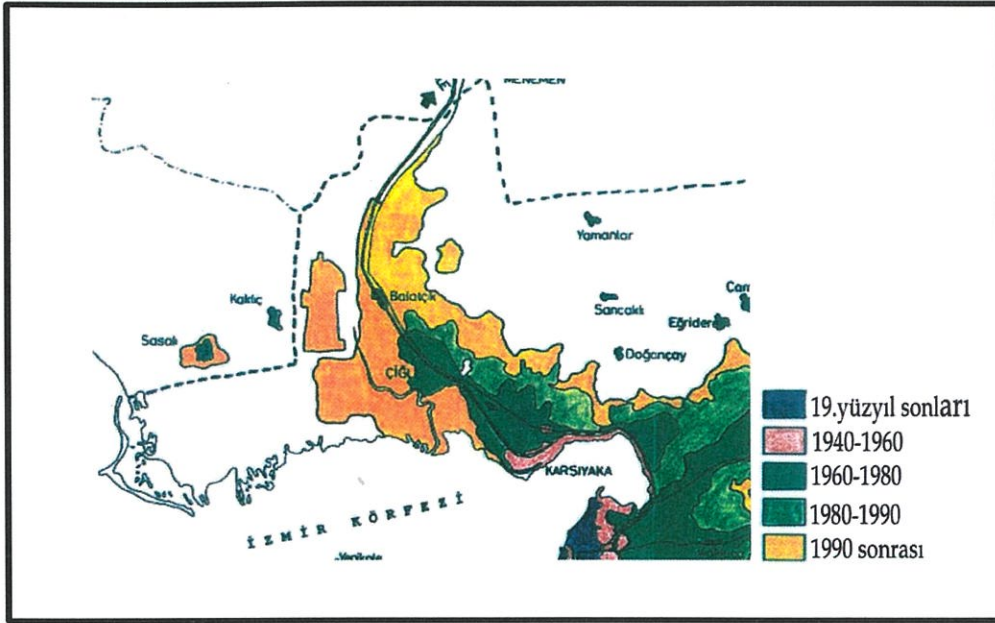
Behçet Uz'un Belediye Başkanlığı döneminde ise Karşıyaka'nın bataklıklarının kurutulması, sahil bandının ana cadde olarak genişletilmesi, yeni betonarme iskele yapılması ve diğer gelişmeler kentte canlılığı arttırmıştır.

3.2. KARŞIYAKA'NIN PLANLI GELİŞİMİ ve YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

3.2.1. Karşıyaka'nın Planlı Gelişimi

Karşıyaka ilçesi 1950'li yıllarda konut alanı olarak gelişmekte ve yoğun göç almaktadır. 1950'lerin başında 15.453 olan nüfusun; 1960'larda Bayraklı ve Çiğli ilçeleri dahil 77.877 kişiye ulaştığı görülmektedir.

Şekil 4: Karşıyaka ve Çevresi Plan Gelişimi



İlk olarak 1950'li yıllara ait Le Corbusier planında Karşıyaka Menemen karayolunun kuzeyinde 100,65 ha alanda yerleşimi öngörmektedir. 1950'li yıllarda Karşıyaka ilçesinin o günkü sınırları içerisinde yoğun göç hareketleri ve nüfus artışı Karşıyaka'daki mekânsal dönüşümü etkileyen bir süreci başlatmıştır.

Yerleşim ilk olarak 1950'li yıllardaki İzmir Belediyesi tarafından açılan yarışma sonucu elde edilen Kemal Ahmet Aru ve ekibi tarafından hazırlanan 1/2000 Ölçekli İmar Planları ile planlarla yapılaşmaya açıldığı görülmektedir. Bu plan ile Yalı Caddesi boyunca 6-7 kat, ana yollarda ise 3-4 kat yapılaşma koşullu konut kullanımları belirlenmiştir.

1954 yılında ilçe statüsüne kavuşan yerleşim, İzmir Merkez'le iletişimi güçlenen Altinyol bağlantısının sağlanması ile sayfiye yeri olmaktan çıkıp kentin üst gelir grubu tarafından iskân edilmeye başlamıştır. Yerleşime ait 1962 hâlihazır haritalarında ayrık 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 hâlihazır haritalarında Karşıyaka'nın sakin kent dokusunun yerini bitişik nizamda apartmanların aldığı dönem görülmektedir.

3.2.1.1. 1973 Nazım İmar Planı

Planlı kalkınma dönemi kurumlarında 1965 yılında kurulan İzmir Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu tarafından 1/25000 ölçekli İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı hazırlanmış, İzmir kent bütünü ve yakın çevresinin bölge ölçeğindeki konumunu irdeleyerek çalışılan Plan 04.01.1973 tarihinde İmar İskân Bakanlığı'nca onaylanmıştır.

İzmir Nazım İmar Planı çalışmaları, Bölge, Metropolitan Alan ve İzmir Büyükşehir Bütünü olmak üzere üç kademe yürütülmüştür. Metropolitan alan sınırları İzmir Merkez İlçe, Karşıyaka, Bornova, Karaburun, Çeşme, Urla, Seferihisar, Selçuk, Torbalı, Bayındır, Kemalpaşa, Menemen, Foça, Dikili, Bergama, Kuşadası, Manisa Merkez İlçesi sınırları olarak belirlenmiş, kuzey-güney gelişme aksında Menemen, Cumaovası ile Urla ve Güzelbahçe yerleşimlerde uydu merkezler oluşturması öngörülmüştür.

Kuzey-güney gelişme aksında, kuzeyde Şemikler, Çiğli, Ulucak, Menemen, Aliağa ile güneyde Gaziemir, Cumaovası yerleşmeleri arasında sanayi alanlarının gelişmesi, bu aksta demiryolunun planlama aracı olarak geliştirilmesi, Çiğli Havaalanının tamamen sivil havaalanı işlevine dönüştürülmesi ve uluslararası hava trafiğine açılması gibi kabullerde bulunulmuştur.

Kentte bugüne kadar yapılmış çeşitli plan ve uygulamalar nedeniyle geçerliliğini fiilen yitirmiş olan 1/25000 ölçekli İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı 3194 sayılı yasanın 9.maddesi kapsamında Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 07.05.2003 tarihinde iptal edilmiştir.

3.2.1.2. 1989 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 Ölçekli Nazım Plan Revizyonu

1973 yılında onanan Nazım Planının yukarıda tanımlanan ana kararlarını değiştiren, yatırım kararları ve uygulamalar nedeniyle çeşitli ölçeklerdeki güncel planlar esas alınarak 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Plan Revizyonu 1989 yılında yapılmıştır.

1989 tarihli Nazım İmar Planı Revizyonunda önemli değişiklikler olarak;

- Otoyol şemasının değiştirilerek onaylı otoyol şemasının yeni şekliyle plana işlenmesi,
- Arıtma tesisinin gündeme gelmesi,
- Kuzey mücavir alanda Çanakkale yolunun batısındaki iskân alanlarının kaldırılması,
- 2981 sayılı yasa gereği mevcut yapılaşmanın korunmasına dönük çalışmalar,
- Kuzeyde “Doğal Sit Alanı” olarak karar alınmış “Kuş Cenneti”nin planda Milli Park olarak belirlenmesi,
- Tuzlanın 1973 planındaki şekliyle korunması ana kararları öngörülmüştür.

Söz konusu plan 2005 yılı hedefi olarak 4.200.000 nüfus içermekte, 37.926 ha alanı kapsamakta, bu alanın ise 24.442 ha kentsel kullanım alanı kalanı ise orman, tarım ve yerleşim dışı alanlardan oluşmaktadır.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 27.09.2002 gün 19579 sayılı yazılarında “İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.11.1988 gün 222 sayılı kararıyla onanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım İmar Planı Revizyonunun Danıştay 6. Dairesinin 19.03.2002

gün E:2000/5249 K:2000/1706 sayılı kararları doğrultusunda geçersiz olduğu bildirilmektedir.

Bu yasal durum karşısında İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.05.2003 tarih 05/46 sayılı kararı ile 23.03.1989 tarihinde onanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının kaldırılmasına ve alt ölçekli planların geçerliliğine karar verilmiştir.

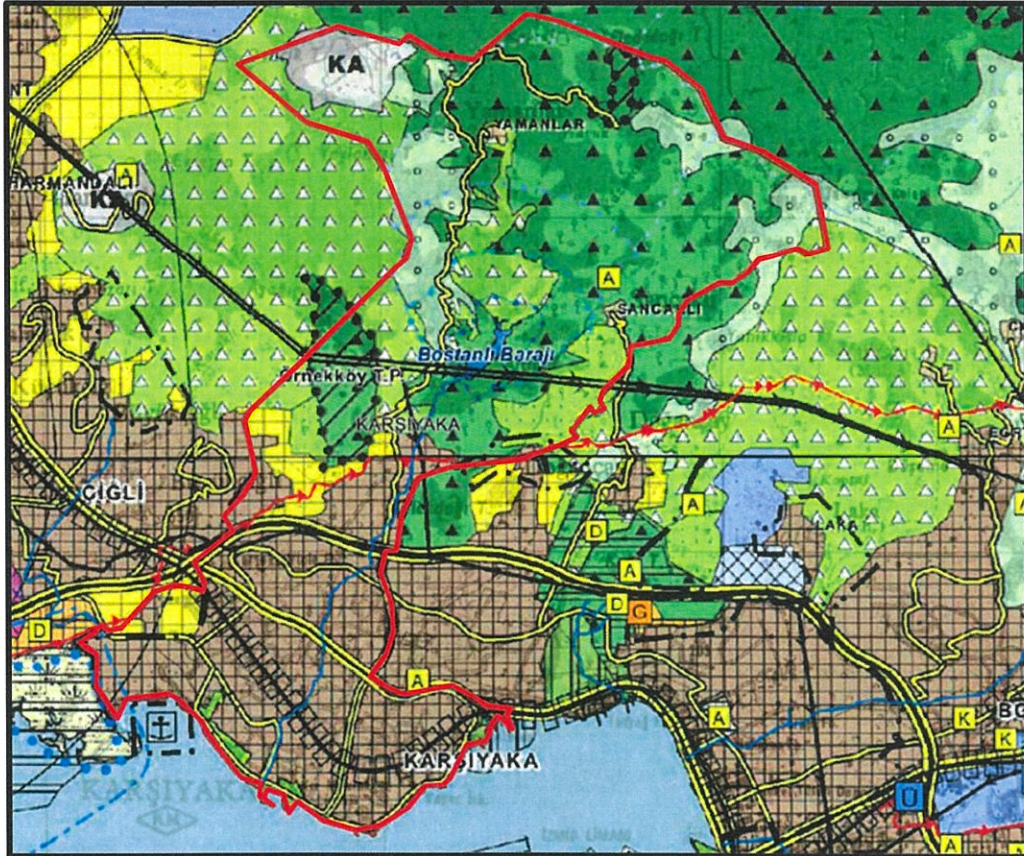
3.2.2. Yürürlükteki Planlar

3.2.2.1. 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. Söz konusu plana askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında, 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılarak 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

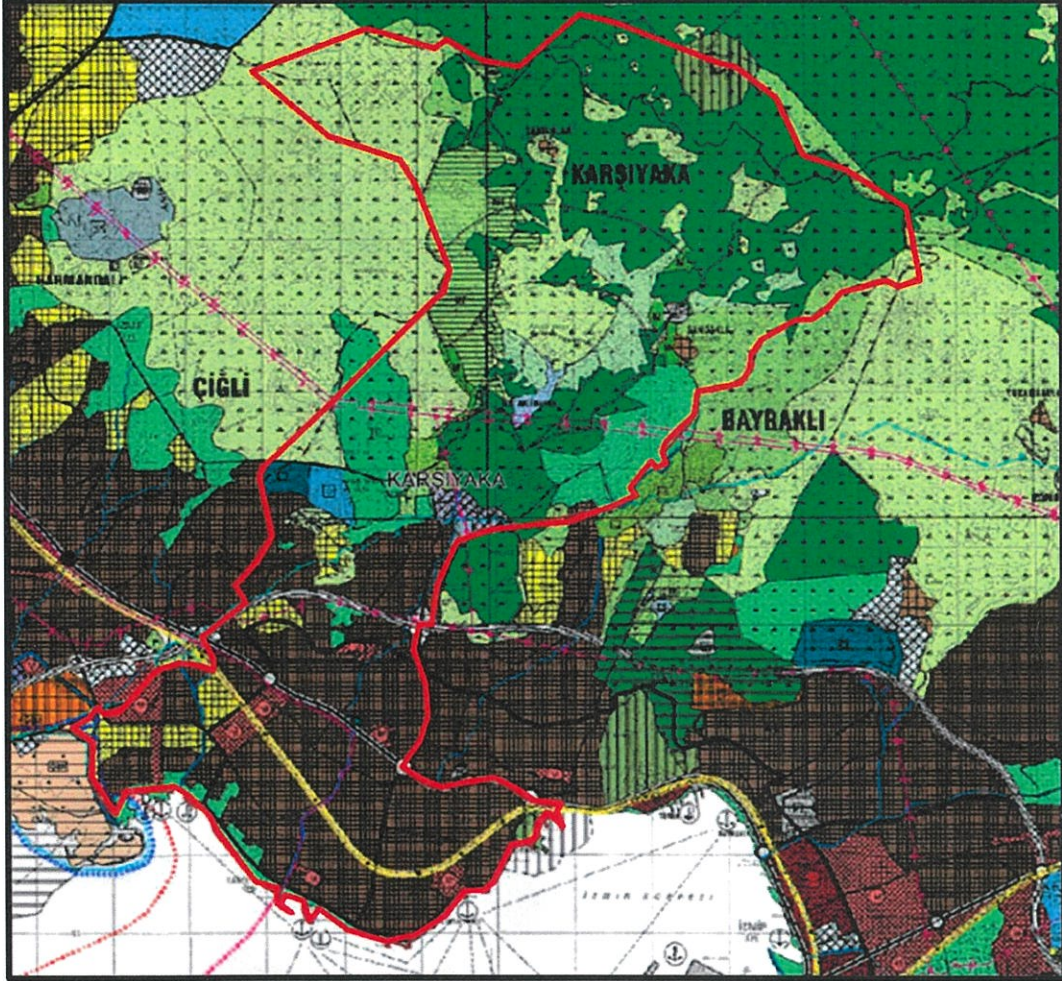
Şekil 5: 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



3.2.2.2. 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.

Şekil 6: 25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



3.2.2.3. Nazım İmar Planları

Karşıyaka İlçesi'nde, kırsal mahalleler, Örnekköy Kentsel Dönüşüm Alanı ve Mavişehir Mahallesi haricinde kalan yerleşim alanlarında, İzmir Büyükşehir Belediyesince 21.01.2011 tarihinde onanan 1. Etap Nazım İmar Planı ve 08.07.2019 tarihinde onanan Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN SÜREÇ

- **İzmir Büyükşehir Belediyesi 18.09.1985 tarih ve 1587 sayılı meclis kararı ile;**

“Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 25/07/1985 gün, 116 sayılı kararıyla uygun görülen; “Merkez İlçe Karşıyaka ve Bornova’da; 18.80 mt 7 kat, 21.80 mt 8 kat, 24.80 mt 9 kat uygulanırken, planlar ve yönetmelikler gereği 18.80 mt 7 kata, 21.80 mt 7 kata, 24.80 mt 8 kata düşürülmüşse yine bu sokaklarda yalnızca bir kat fazlası olmak üzere 18.80 mt 7 kat, 21.80 mt 8 kat, 24.80 mt 9 kat olarak uygulanır.” şeklinde imar planları plan lejantlarına plan notu ilave edilmesi hakkındaki karar onanmıştır.

- **İzmir Büyükşehir Belediyesi 04.04.1986 tarih ve 733 sayılı meclis kararı ile;**

“Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 25/07/1985 gün, 116 sayılı kararıyla uygun görülen 18/09/1985 gün 35.01.02.018/1587-176 sayısı ile onanan; plan notunda “Merkez İlçe Karşıyaka ve Bornova’da; 18.80 mt 7 kat, 21.80 mt 8 kat, 24.80 mt 9 kat uygulanırken, planlar ve yönetmelikler gereği 18.80 mt 6 kata, 21.80 mt 7 kata, 24.80 mt 8 kata düşürülmüşse yine bu sokaklarda yalnızca bir kat fazlası olmak üzere 18.80 mt 7 kat, 21.80 mt 8 kat, 24.80 mt 9 kat olarak uygulanır.” denilmiş olup, Karşıyaka Belediye Meclisi ile Bornova Belediye Meclisi’nin kararları incelenerek ve İzmir Büyükşehir Bütünü’nde farklı uygulama yapılmaması için; öneri, Merkez İlçe, Karşıyaka ve Bornova İmar Planı lejantına; “Merkez İlçe, Karşıyaka, Bornova’da TAKS ve KAKS yapılanma kararları getirilmemiş imar adalarına yalnızca 1 kat fazlası olmak şartıyla; 18.80 mt 7 kat, 21.80 mt 8 kat, 24.80 mt 9 kat, ayrıca Bornova’da 6 kat olan adalarda 7 kat h:18.80 mt, 7 kat olan adalarda 8 kat h:21.80 mt, 8 kat olan adalarda 9 kat h:24.80 mt, 6 kat (asma katlı) h:20.50 olan adalarda 7 kat 20.50 mt, 7 kat (asma katlı) h:23.50 mt olan adalarda 8 kat 23.50 mt, 8 kat (asma katlı) h:26.50 mt olan adalarda 9 kat 26.50 mt uygulanır.” şeklinde gerekli düzeltme ile onanmıştır.

- **İzmir Büyükşehir Belediyesi 07.11.1991 tarih ve 188 sayılı meclis kararı ile;**

“İzmir Büyükşehir Belediye ve Mücavir Alanı bütününde (Konak, Karşıyaka, Bornova, Buca İlçeleri ve Mücavir Alanlarda) imar planlarında TAKS, KAKS ve emsal yapılanma koşulu getirilmiş veya getirilmemiş imar adalarında (TAKS, KAKS ve emsal sabit kalmak üzere) kat adetlerinin ve gabarilerinin birbirlerine karşılıkları aşağıdaki gibi tespit edilir.

a) İmar planında bina yüksekliği kat adedi olarak belirlenmiş imar adalarında;

İmar Planı Kat Adedi	Uygulanacak Gabari (H)	Uygulanabilir Kat Adedi
6	18,80 m	6 veya 7
7	21,80 m	7 veya 8
8	24,80 m	8 veya 9
9	27,80 m	9 veya 10
10	30,80 m	10 veya 11

b) İmar planında gabari (H) verilmiş imar adalarında;

İmar Planı H (Gabari)	Uygulanabilir Kat	Uygulanacak Gabari (H)
18,80	6 veya 7	18,80 m
21,80	7 veya 8	21,80 m
24,80	8 veya 9	24,80 m
27,80	9 veya 10	27,80 m
30,80	10 veya 11	30,80 m

İmar planında bina yüksekliği Hmax olarak belirlenmiş imar adalarında yukarıda belirtilen kat adetleri ve uygulanacak gabari maksimum olarak kabul edilir. Yukarıda belirtilen hükümlerle birlikte Bornova ilçesi kapsamındaki imar planlarında kat adedi ve plan notlarında gabarisi belirlenmiş asma kat yapılabilen yönetici merkez ve kentsel çalışma alanlarındaki; imar planında 6 kat ve daha yukarısında belirlenmiş yapılarda gabarisi içinde kalmak koşulu ile 1 kat fazla uygulama yapılabilir.” şeklinde plan notu onanmıştır.

- **İzmir Büyükşehir Belediyesi 03.04.2002 tarih ve 24 sayılı meclis kararı ile;**

“İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 25/07/1985 gün ve 116 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nca 18/09/1985 tarih ve 1587 sayı ile onaylanan plan notu ile İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04/04/1986 tarih ve 733 sayı ile onaylanan plan notunun iptali” onanmıştır.

- İzmir Büyükşehir Belediyesi’nin 10.02.1987 tarihli yönetmeliğinin 3.13 maddesinin 1. bendi 10.05.2002 tarihli yönetmelik ile değişmiş ve “kat sıkıştırma” olarak bilinen husus kaldırılmıştır.

5. PLAN NOTU ÖNERİSİ

Karşıyaka yerleşim bütününe bakıldığında, yukarıda belirtilen mülga plan notları ve yönetmelik maddeleri doğrultusunda, imar planında belirtilen kat adedinden 1 fazla yapılaşan parsellerin yer aldığı görülmektedir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yapılan çalışmalar sonucunda bu hususta tespit edilen bazı parseller aşağıda yer almaktadır.

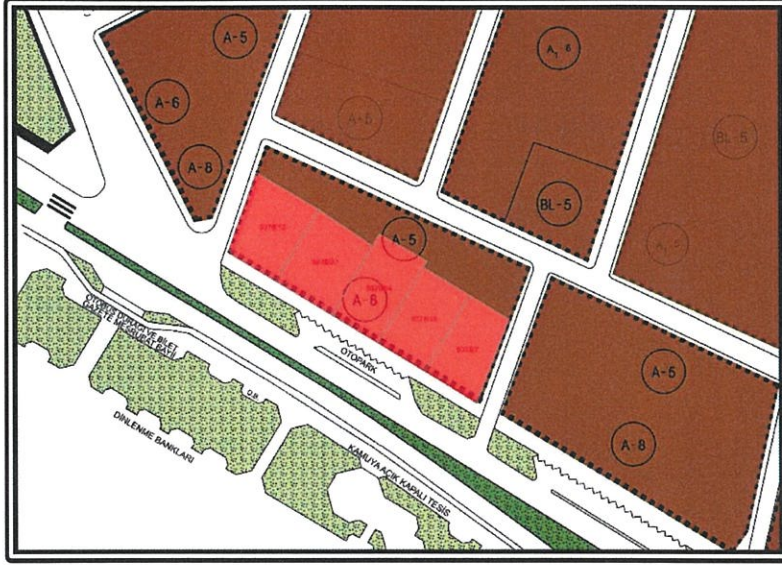
2531 Ada 4 ve 6 Parseller:

Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nda A-6 (Ayrık Nizam, 6 Kat) yapılaşma koşuluna sahip “Yerleşik Konut Alanı”nda yer almakta olup, 2531 ada 4 parsel 1986 tarihli, 2531 ada 6 parsel ise 1978 tarihli yapı ruhsatı belgesine göre 7 kat olarak yapılaşmışlardır.

9378 Ada 7, 12, 14, 16 ve 20 Parseller:

Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda A-8 (Ayrık Nizam, 8 Kat) yapılaşma koşuluna sahip "Yerleşik Konut Alanı"nda yer almakta olup, 9378 ada 7 ve 12 parseller 1969 tarihli, 9378 ada 14 parsel ise 1976 tarihli yapı ruhsatı belgesine göre 8,5 kat, 9378 ada 16 parsel 1992 tarihli yapı ruhsatı belgesine göre 8 kat, 9378 ada 20 parsel 1981 tarihli yapı ruhsatı belgesine göre 9 kat olarak yapılaşmışlardır.

Şekil 10: 1/1000 Ölçekli İmar Planında 9378 Ada 7, 12, 14, 16 ve 20 Parseller



Şekil 12: 9378 Ada 12 Parsele İlişkin Fotoğraf



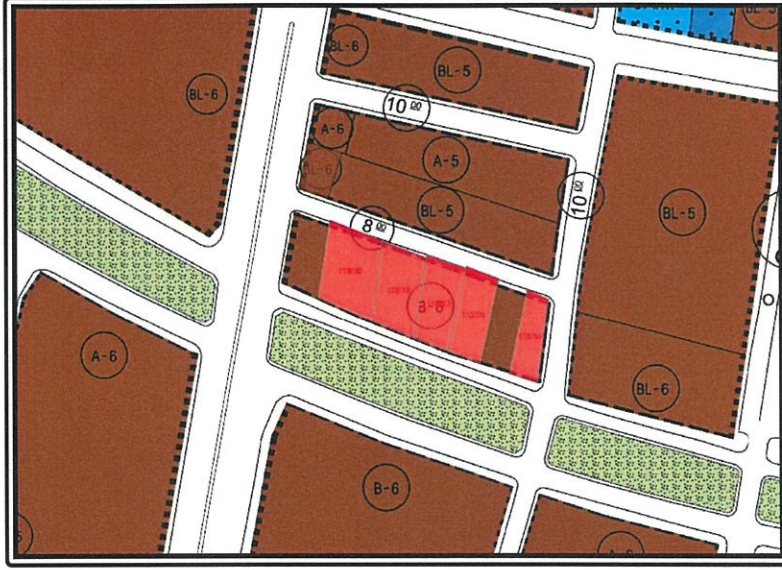
Şekil 12: 9378 Ada 20 Parsele İlişkin Fotoğraf



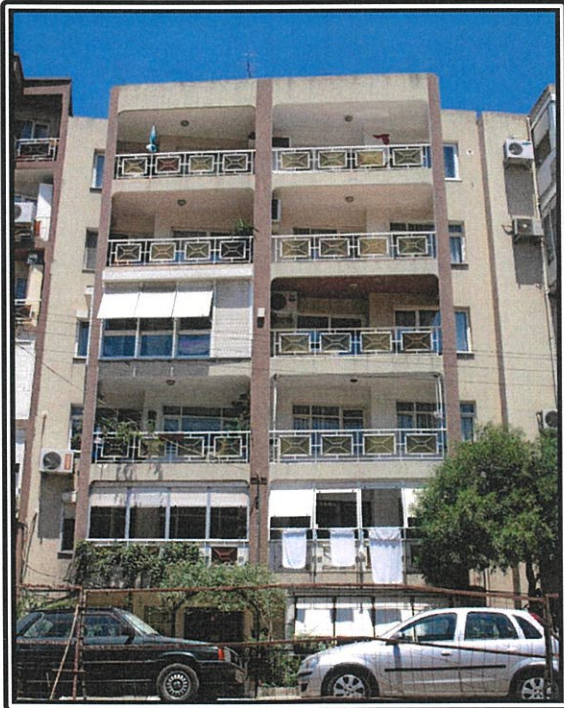
118 Ada 23, 26, 34, 35 ve 36 Parseller:

Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda B-6 (Bitişik Nizam, 6 Kat) yapılaşma koşuluna sahip "Yerleşik Konut Alanı"nda yer almakta olup, 118 ada 26 parsel 1982 tarihli yapı ruhsatı belgesine göre 6 kat, 118 ada 23 parsel 1983 tarihli, 118 ada 34 parsel 1984 tarihli, 118 ada 35 parsel 1985 tarihli, 118 ada 36 parsel ise 1987 tarihli yapı ruhsat belgesine göre 7 kat olarak yapılaşmışlardır.

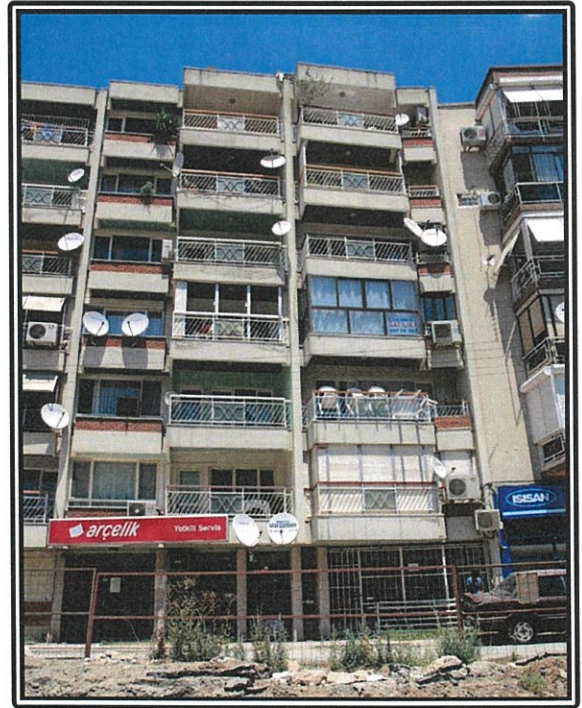
Şekil 134: 1/1000 Ölçekli İmar Planında 118 Ada 23, 26, 34, 35 ve 36 Parseller



Şekil 155: 118 Ada 23 Parsele İlişkin Fotoğraf



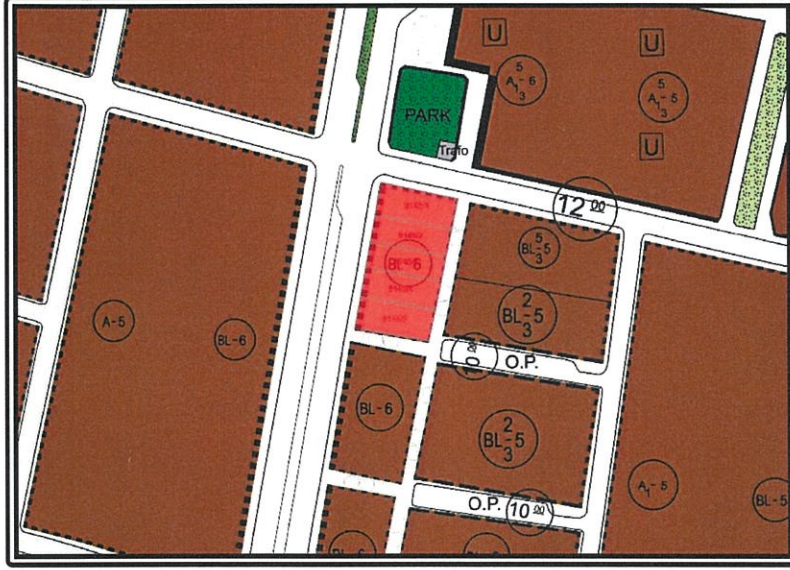
Şekil 156: 118 Ada 36 Parsele İlişkin Fotoğraf



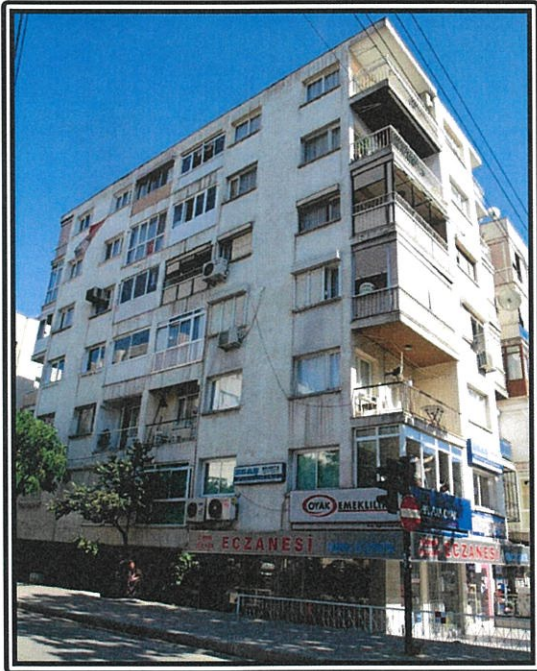
9145 Ada 1, 2, 3, 4 ve 5 Parseller:

Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda BL-6 (Blok Nizam, 6 Kat) yapılaşma koşuluna sahip "Yerleşik Konut Alanı"nda yer almakta olup, 9145 ada 2 parsel 1980 tarihli, 9145 ada 3 parsel 1974 tarihli, 9145 ada 5 parsel 2014 tarihli yapı ruhsat belgesine göre 6 kat, 9145 ada 1 parsel 1978 tarihli, 9145 ada 4 parsel 1990 tarihli yapı ruhsat belgesine göre 7 kat olarak yapılaşmışlardır.

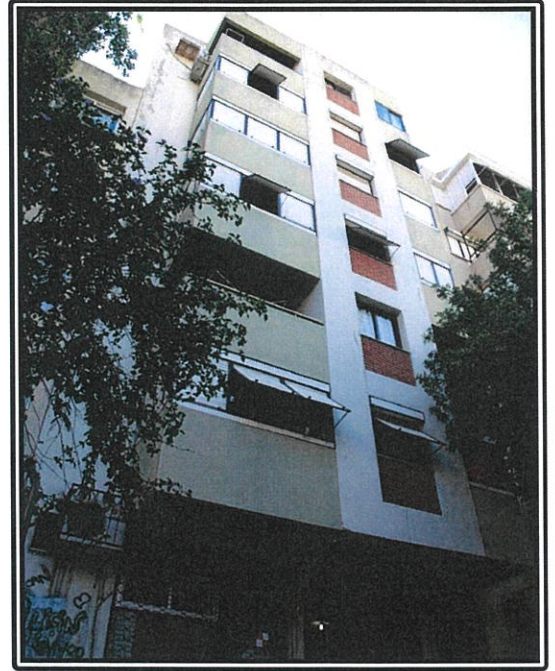
Şekil 167: 1/1000 Ölçekli İmar Planında 9145 Ada 1, 2, 3, 4 ve 5 Parseller



Şekil 18: 9145 Ada 1 Parsele İlişkin Fotoğraf



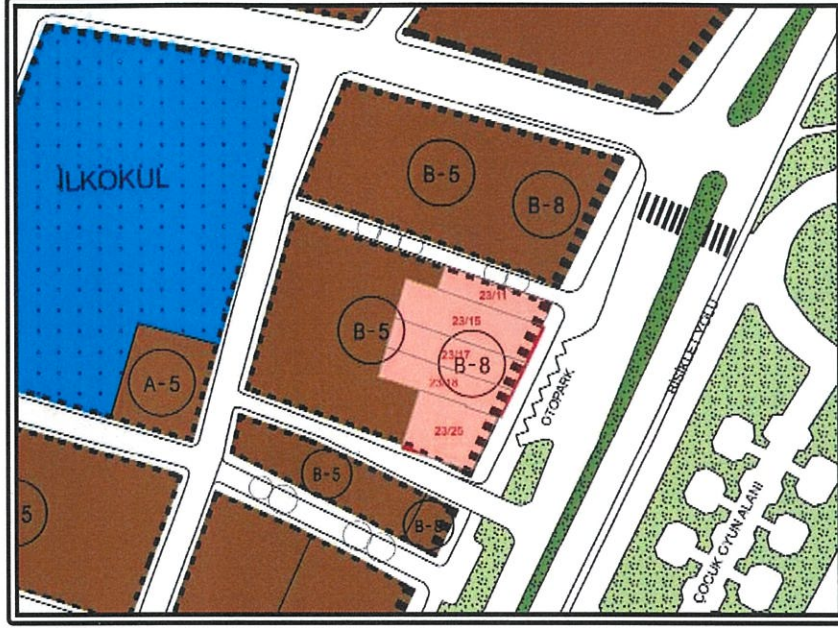
Şekil 189: 9145 Ada 4 Parsele İlişkin Fotoğraf



23 Ada 11, 15, 17, 18 ve 25 Parseller:

Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda B-8 (Bitişik Nizam, 8 Kat) yapılaşma koşuluna sahip "Yerleşik Konut Alanı"nda yer almakta olup, 23 ada 11 parsel 1980 tarihli yapı ruhsat belgesine göre 8 kat, 23 ada 15 parsel 1973, 23 ada 17 parsel 1975 tarihli, 23 ada 18 parsel 1974 tarihli, 23 ada 25 parsel ise 1979 tarihli yapı ruhsat belgesine göre 9 kat olarak yapılaşmışlardır.

Şekil 19: 1/1000 Ölçekli İmar Planında 23 Ada 11, 15, 17, 18 ve 25 Parseller



Şekil 20: 23 Ada 17 Parsele İlişkin Fotoğraf



Şekil 212: 23 Ada 18 Parsele İlişkin Fotoğraf



Gelinen süreçte, mülga plan notları ve yönetmelik hükümleri doğrultusunda yapılaşmasını tamamlamış olan yapıların ekonomik ömürlerini doldurması, yaşadığımız coğrafyanın da deprem bölgesi olması ve olası bir depremin yaratacağı can ve mal güvenliği riski göz önüne alınarak kat yüksekliklerine yönelik plan notu önerilmesi gündeme gelmiştir.

Bunun yanı sıra, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği “Beşinci Bölüm Yapılara İlişkin Hükümler” başlığının Kat Yükseklikleri alt başlığı Madde 28, Bent 2’de “Bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği yeniden değerlendirilinceye kadar uygulamalar birinci fıkrada belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır.” denilmektedir.

Yukarıda yer alan emsal yapılaşmalar, mülga plan notları ve yönetmelik hükümleri ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği doğrultusunda; yürürlükteki mevzuatlara göre “~~Kat Sıkıştırma~~” olarak bilinen hususla ilgili olarak; ~~“Karsiyaka Belediyesi sınırları içerisinde bulunan ve 2002 yılında iptal edilen plan notu ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsatlı olarak teşekkül etmiş ve kat sayısı yürürlükteki imar planlarında belirlenen kat adedinden 1 kat fazla olan mevcut yapıların kat sayısı aynen korunacak olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde belirlenen minimum kat yüksekliği uygulanacaktır. Batar kat yapılamaz.”~~ notu önerisi getirilmiştir.

Karsiyaka Belediyesi sınırları içerisinde bulunan ve 2002 yılında iptal edilen plan notu ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsatlı olarak teşekkül etmiş ve kat sayısı yürürlükteki imar planlarında belirlenen kat adedinden 1 kat fazla olan mevcut yapıların kat sayısı aynen korunacak olup, kat yüksekliği (döşeme üstünden döşeme üstüne) 2.85 metreyi geçemez. Batar/asma kat yapılamaz. Bu plan notu kapsamında yapılacak parseller ile komşu parsellerdeki kitleler arasında yükseklik farkı oluşmaması için, bina gabarilerini belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.

Bu paftada yapılan değişiklikler için 3 sayıda Mühür başılmıştır.

MUSTAFA FUNG SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

TUTANAK

İzmir ili, Karşıyaka Belediyesi sınırları içerisinde bulunan, 2002 yılında kaldırılan plan notu ile yönetmelik hükümleri doğrultusunda ruhsatlandırıldığı ve kat mülkiyetine konu olduğu tespit edilen muhtelif parsellere ilişkin hazırlanan UİP-40872 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan notu T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/08/2020 tarih ve 05.675 sayılı kararı ile değişiklikle uygun görülerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca 10/09/2020 tarihinde onanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu ve plan açıklama raporu, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin b bendi ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33. maddesi gereğince **05/10/2020** – **03/11/2020** tarihleri arasında 1 (bir) ay (30 gün) süreyle mesai bitimine kadar eş zamanlı olarak T.C. Karşıyaka Belediyesi Başkanlık Binası, Plan ve Proje Müdürlüğü (4. kat) ilan panosunda ve web sayfasında (<https://www.karsiyaka.bel.tr/imar-plan-degisiklik>) askıya çıkarılmış ve ilan edilmektedir.

ASKI TARİHİ

05 / 10 / 2020

Janset ERMİŞ
Şehir Plancısı

İdil HASANKÖYOĞLU
Yüksek Şehir Plancısı

Nehir YÜKSEL
Plan ve Proje Müdürü

İNİŞ TARİHİ

03 / 11 / 2020



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Sayı : 94728731-310.01.04-E.199299
Konu : Karşıyaka ilçesi, 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı Plan Notu Onaması
hk.

10.09.2020

KARŞIYAKA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Bahriye Üçok Bulvarı No:5 Karşıyaka/İZMİR

İlgi : Karşıyaka Belediye Başkanlığı'nın 01.06.2020 tarihli ve 85591785-115.01.06-E.7405 sayılı yazısı.

Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 02.03.2020 tarih ve 72458193/62 sayılı kararı ile kabul edilen ve ilgi yazı ekinde Belediye Başkanlığımıza iletilen; Karşıyaka Belediyesi sınırları içerisinde bulunan, 2002 yılında kaldırılan plan notu ile yönetmelik hükümleri doğrultusunda ruhsatlandırıldığı ve kat mülkiyetine konu olduğu tespit edilen muhtelif parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu önerisi İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.08.2020 tarihli ve 05.675 sayılı Kararı ile değişiklikle uygun görülerek, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca onandı. Bilgi ve gereğini rica ederim.

E-İmzalıdır

Mustafa Tunç SOYER
Büyükşehir Belediye Başkanı

Ek :

- 1- İBB Meclis Kararı Örn.
- 2- İlçe Belediyesi Meclis Kararı Örn.
- 3- Onanlı İmar Planı

DAĞITIM:

Gereği:
KARŞIYAKA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Ekler 2 Takım)
İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL
MÜDÜRLÜĞÜNE (Ekler 1 Takım)

Bilgi:

ARAŞTIRMA PLANLAMA BİLGİ
SİSTEMLERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE (Ek-1,
Ek-2, Ek-3 konulmadı)
UYGULAMA İMAR PLANLAMA ŞUBE
MÜDÜRLÜĞÜNE (Ek-1, Ek-2, Ek-3 konulmadı)
YAPI KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Sadece Ek-1 ile beraber)

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
28 Eylül 2020
Nurdehan ÇETİN
Büro Elemanı

İlgili Birim : Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü
Adres : Cumhuriyet Bulvarı No:1 Konak PK:35250 İZMİR
Birim Telefon : Birim Faks :
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr E-Posta :
imarsehircilikdb@izmir.bel.tr

Bilgi İçin : Sezen BUDİN ESAT
Unvan : Şehir Plancısı
Telefon : 2322939579
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



PLAN NOTU

Karşıyaka Belediyesi sınırları içerisinde bulunan ve 2002 yılında iptal edilen plan notu ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsatlı olarak teşekkül etmiş ve kat sayısı yürürlükteki imar planlarında belirlenen kat adedinden 1 kat fazla olan mevcut yapıların kat sayısı aynen korunacak olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirlenen minimum kat yüksekliği uygulanacaktır. Batar kat yapılamaz.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

PLAN NOTU

Karşıyaka Belediyesi sınırları içerisinde bulunan ve 2002 yılında iptal edilen plan notu ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsatlı olarak teşekkül etmiş ve kat sayısı yürürlükteki imar planlarında belirlenen kat adedinden 1 kat fazla olan mevcut yapıların kat sayısı aynen korunacak olup, kat yüksekliği (döşeme üstünden döşeme üstüne) 2.85 metreyi geçemez. Batar/asma kat yapılamaz. Bu plan notu kapsamında yapılacak parseller ile komşu parsellerdeki kitleler arasında yükseklik farkı oluşmaması için, bina gabarilerini belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.

Bu paftada yapılan değişiklikler için.....3.....sayıda Mühür basılmıştır.

Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı



Cemil TUGAY
Karşıyaka Belediye Başkanı

MECLİS KARARI
TARİH: 02.03.2020
SAYI : 62
PLAN İŞLEM NO
PIN: UIP-40872

Zeki YILDIRIM
Başkan Yardımcısı

KARŞIYAKA BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

ETÜD: 
ÇİZEN:
KONTROL:
MÜDÜR: 

ÖLÇEK
1/1000

KONU : Yürürlükteki imar planında münferit parsellerde kat adetlerinin düzenlenmesine ilişkin plan notu hakkında.

PİN:UİP - 40872

ONAY

10 / 03 / 2020

199299



35.03.1.18 / 199299
Değişiklik No: 1756

Karşıyaka Belediye Meclisinin ^{23.2020} tarih,
^{72458.193/62} sayılı kararı ile kabul edilen *Karşıyaka*
imar planı - değişikliği - revizyonu 5216 sayılı
Kanun'un 7/b maddesi gereğince Büyükşehir
Belediye Meclisinin ^{14.8.2020} tarih, ^{05.675} sayılı
kararı ile ~~synon~~ / değişiklikle onandı.

10 / 03 / 2020
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI


Mehmet SOYER
Belediye Başkanı

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Karar No : 97509404.301.05.675
Karar Tarihi : 14/08/2020

MECLİS KARARI

Meclisimizin 13/07/2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Başkanlık Önergeseine ilişkin, 13/08/2020 tarihli Komisyon Raporunda;

Belediye Meclisimizin 13/07/2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonumuza havale edilen, Bakanlığın UİP-40872 işlem numaralı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğünün 10/07/2020 tarihli ve E.143596 sayılı Başkanlık Önergese, İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 13/08/2020 tarihli toplantısında incelendi. Karşıyaka Belediye Meclisinin 02/03/2020 tarihli ve 72458193/62 sayılı Kararı ile kabul edilen ve Karşıyaka Belediye Başkanlığının 01/06/2020 tarihli ve E.7405 sayılı yazısı ekinde Belediye Başkanlığımıza iletilen; Karşıyaka Belediyesi sınırları içerisinde bulunan, 2002 yılında kaldırılan plan notu ile Yönetmelik hükümleri doğrultusunda ruhsatlandırıldığı ve kat mülkiyetine konu olduğu tespit edilen muhtelif parsellere ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu önerisinin, yürürlükteki Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde minimum kat yüksekliği ve batar kat ifadelerinin bulunmaması gerekçesi ile "Karşıyaka Belediyesi sınırları içerisinde bulunan ve 2002 yılında iptal edilen plan notu ve Yönetmelik hükümlerine göre ruhsatlı olarak teşekkül etmiş ve kat sayısı yürürlükteki imar planlarında belirlenen kat adedinden 1 kat fazla olan mevcut yapıların kat sayısı aynen korunacak olup, kat yüksekliği (döşeme üstünden, döşeme üstüne) 2.85 metreyi geçemez. Batar/asma kat yapılamaz. Bu plan notu kapsamında, yapılacak parseller ile komşu parsellerdeki kitleler arasında yükseklik farkı oluşmaması için, bina gabarilerini belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir." şeklinde düzenlenmesi ve ayrıca İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı içerisinde 2002 yılında iptal edilen plan notu doğrultusunda uygulama yapılmış olan diğer ilçelerde, Belediyesince benzer içerikte plan notu önerisinin oluşturulabileceği hususu, Komisyonumuzca oybirliğiyle değişiklikle uygun bulunmuştur. Sayın Meclisimizin onaylarına arz olunur. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı Rapor, Başkanlıkça okutturularak görüşülmüş olup; söz konusu raporun, İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği, Meclisimizce oybirliği ile karar verildi.



Mustafa Tunç SOYER
Meclis Başkanı

İzel ZENGİNOBUZ DERİNSU
Divan Kâtibi

Sultan İPEKLİ
Divan Kâtibi

Onur YİĞİT
Divan Kâtibi
(Bulunmadı)

Yusuf DEMİRCİOĞLU
Divan Kâtibi
(Bulunmadı)

A/A
DS

T.C.
İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Evrakın Tarihi : 29.01.2020

Birimi : PLAN ve PROJE MDR.

Evrak No : 505

Karar Tarihi : 02.03.2020

Karar No : 72458193 / 62

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 03.02.2020 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen 29.01.2020 tarih ve 85591785-115.01.06-E.505 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğü ifadeli Başkanlık önergesi incelendi. Yaşadığımız coğrafyanın deprem bölgesi olduğu, olası bir depremin yaratacağı can ve mal güvenliği riski ile söz konusu parsellerin kazanılmış hakları da dikkate alınarak, yürürlükteki mevzuatlara göre "Kat Sıkıştırma" olarak bilinen hususun plan notu değişikliği yönüyle değerlendirilmesi talep edilmektedir. İzmir Büyükşehir Belediyesi 18.09.1985 tarih ve 04.04.1986 tarihli kararlarıyla kabul edilen plan notu ve İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 10.02.1987 tarihli yönetmeliği doğrultusunda imar planı kararlarından bir kat fazla yapılaşan yapıların İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 3.13 maddesinin 1. bendinin 10.05.2002 tarihli yönetmelik ile değiştiği ve kat sıkıştırmanın kaldırıldığı görülmektedir. Karşıyaka İlçesi sınırları içerisinde yer alan birçok parseldeki yapılaşmaların, bahse konu plan notu doğrultusunda imar planlarında belirlenen kat sayısına 1 kat ilave olacak şekilde ruhsatlandırıldığı ve kat mülkiyetine konu olduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda; olası bir depremin yaratacağı can ve mal güvenliğinin riski ile söz konusu parsellerin kazanılmış hakları da dikkate alınarak "Karşıyaka Belediyesi sınırları içerisinde bulunan ve 2002 yılında iptal edilen plan notu ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsatlı olarak teşekkül etmiş ve kat sayısı yürürlükteki imar planlarında belirlenen kat adedinden 1 kat fazla olan mevcut yapıların kat sayısı aynen korunacak olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirlenen min. kat yüksekliği uygulanacaktır. Batar kat yapılamaz." şeklindeki UİP-40872 PİN numaralı plan notu değişikliği, Komisyonumuzca oybirliği ile kabul edilmiştir. Sayın Meclis'in onayına arz olunur. Denilmektedir.

KARAR

Yukarıda metni yazılı İmar Komisyonu Raporu, Başkanlıkça okutturularak görüşülmüş olup; Yaşadığımız coğrafyanın deprem bölgesi olduğu, olası bir depremin yaratacağı can ve mal güvenliği riski ile söz konusu parsellerin kazanılmış hakları da dikkate alınarak, yürürlükteki mevzuatlara göre "Kat Sıkıştırma" olarak bilinen hususun plan notu değişikliği yönüyle değerlendirilmesi talep edilmektedir. İzmir Büyükşehir Belediyesi 18.09.1985 tarih ve 04.04.1986 tarihli kararlarıyla kabul edilen plan notu ve İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 10.02.1987 tarihli yönetmeliği doğrultusunda imar planı kararlarından bir kat fazla yapılaşan yapıların İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 3.13 maddesinin 1. bendinin 10.05.2002 tarihli yönetmelik ile değiştiği ve kat sıkıştırmanın kaldırıldığı görülmektedir. Karşıyaka İlçesi sınırları içerisinde yer alan birçok parseldeki yapılaşmaların, bahse konu plan notu doğrultusunda imar planlarında belirlenen kat sayısına 1 kat ilave olacak şekilde ruhsatlandırıldığı ve kat mülkiyetine konu olduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda; olası bir depremin yaratacağı can ve mal güvenliğinin riski ile söz konusu parsellerin kazanılmış hakları da dikkate alınarak "Karşıyaka Belediyesi sınırları içerisinde bulunan ve 2002 yılında iptal edilen plan notu ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsatlı olarak teşekkül etmiş ve kat sayısı yürürlükteki imar planlarında belirlenen kat adedinden 1 kat fazla olan mevcut yapıların kat sayısı aynen korunacak olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirlenen min. kat yüksekliği uygulanacaktır. Batar kat yapılamaz." şeklindeki UİP-40872 PİN numaralı plan notu değişikliği, Meclisimizce oybirliği ile kabul edilmiştir.

MECLİS BAŞKANI
CEMİL TUGAY

İMZA

ÜYE
HÜLYA POLAT

İMZA

ÜYE
FATİH MEHMET DİNİZ

İMZA

