KONAK 1. ETAP
ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İZMİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü



KONAK 1. ETAP (ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ) 1/5000 ÖLCEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü

T.C.
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

KONAK 1. ETAP (ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA GRUBU

Zeliha DEMİREL	Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı
Sevil MİSİSOĞLU	Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Pln.Şube Müdürü V.
Semih SARGIN	Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Pln. Şube Şefi
Dr. T. Deniz COŞKUN SATIRCI	Şehir Plancısı
B. Barış YURDAKUL	Şehir Plancısı
Taner EMİNOĞLU	Şehir Plancısı
Miray YÜKSEL	Mimar

EKİM 2020

Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü

İÇİNDEKİLER

RESİM LİSTESİ 4
TABLO LİSTESİ 5
EK LİSTESİ 6
GİRİŞ 7
BÖLÜM I 8
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU, AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEMİ 8
1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU 8
1.1.1. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU 9
1.1.2. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU 10
1.2. PLANMANIN AMACI VE KAPSAMI 11
1.3. PLANLAMANIN YÖNTEMİ 11
BÖLÜM II 12
2. ANALİZ ÇALIŞMALARI 12
2.1. TARİHSEL GELİŞİM 12
2.2. PLANLAMA SÜRECİ 14
2.3. DOĞAL VE ÇEVRESEL YAPI 16
2.3.1. DOĞAL YAPI 16
2.3.2. İKLİM, RÜZGAR, MİKROKLİMA VB. 16
2.3.3. JEOLOJİK YAPI 16
2.4. KENTSEL NÜFUS, DEMOGRAFİK YAPI 18
2.5. MEKÂNSAL ANALİZLER 19
2.5.1. MEVCUT KONUT ALANLARI 22
2.5.2. TİCARET VE HİZMET ALANLARI 24
2.5.3. TURİZM VE OTEL ALANLARI 25
2.5.4. EĞİTİM, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI 26
2.5.5. YEŞİL ALANLAR 28
2.5.6. RESMİ TESİS VE BELEDİYE HİZMET ALANLARI 29
2.5.7. KAT ADETLERİ 29
2.5.8. DOLULUK BOŞLUK ORANLARI 30
2.5.9. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 31
2.5.10. YAPILAŞMA NİZAMLARI 32
2.6. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR 33
2.6.1. SİT ALANLARI VE KORUMA ALANLARI 33
2.6.2. DİĞER KURUMLARIN PLANLAMA YETKİSİ OLAN ALANLAR 37
2.7. ULAŞIM VE ALTYAPI DURUMU 40

2.7.1. ULAŞIM DURUMU 40
2.8. KURUM GÖRÜŞLERİ 44
2.9. JEOLOJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU 46
2.10. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI 47
2.10.1. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 48
2.10.2. 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 49
2.10.3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 50
2.10.4. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 56
BÖLÜM III 58
3.1. SENTEZ ÇALIŞMALARI 58
3.1.1. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRMELER 58
3.1.2. SORUN VE POTANSİYELLER 64
3.1.3. EŞİK SENTEZİ 67
BÖLÜM IV 68
4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VİZYONU 68
4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 69
4.3. YOĞUNLUK KARARLARI VE NÜFUS 70
4.4. ARAZİ KULLANIM KARARLARI 71
4.4.1. KENTSEL ÇALIŞMA VE KONUT ALANLARI 72
4.4.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI 72
4.4.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI 73
4.5. SİLUET VE YAPILAŞMA KARARARI 75
4.6. ULAŞIM KARARLARI 76
4.6.1. OTOPARK KARARLARI 76
4.6.2. TOPLU TAŞIMA KARARLARI 78
4.6.3. YAYALAŞTIRMA KARARLARI 80
4.6.4. BİSİKLET KULLANIMI 81
4.6. PLAN NOTLARI 85

RESİM LİSTESİ

Resim 1: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu 8
Resim 2: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü 9
Resim 3: Planlama Alanına Ulaşım 10
Resim 4: Türkiye, İzmir ve İzmir İlçelerinin Deprem Riski Haritası (DAD, 1996) 17
Resim 5: Mahallere Göre Nüfus Dağılımı (TÜİK,2019) 18
Resim 6: Mevcut Arazi Kullanım Durumu 20
Resim 7: Kahramanlar Bölgesi Yapılaşma Durumu 23
Resim 8: Ticaret ve Hizmet Alanları Dağılımı 24
Resim 9: Turizm ve Otel Alanları 25
Resim 10: Eğitim Alanları Dağılımı 27
Resim 11: Yeşil Alan Dağılımı 28
Resim 12: Kat Adetleri Analizi 29
Resim 13: Doluluk – Boşluk Analizi 30
Resim 14: Parsel Büyüklüğü Analizi 31
Resim 15: Kahramanlar Bölgesi Parsel Büyüklüğü Analizi 32
Resim 16: Yapı Nizamları Analizi 32
Resim 17: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Sit Alanları 33
Resim 18: İzmir Tarihi Liman Kenti Yönetim Alan Sınırı 40
Resim 19: Geleneksel Kent Merkezi Açık ve Katlı Otopark Alanları (Ulaşım Ana Planı Sonuç Raporu) 44
Resim 20: Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Bilgi Paftası 47
Resim 21: Planlama Alanının İzmir-Manisa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası 48
Resim 22: 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası 50
Resim 23: 06.04.2010 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 51
Resim 24: 24.06.2013 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 52
Resim 25: 16.11.2015 tarihinde onaylanan1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 53
Resim 26: 29.01.2018 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 54
Resim 27: Planlama Alanı ve Çevresine ilişkin yürürlükteki 1/5000 Nazım İmar Planları. 56
Resim 28: Planlama Alanına ilişkin yürürlükteki 1/1000 Uygulama İmar Planı. 57
Resim 29: Planlama Alanı Fonsiyonel Bölgeleme 60
Resim 30: Planlama Alanında Bölgesel Etkileşim 61
Resim 31: Ulaşım Master Planı Kent Merkezi Yaya Ulaşımı İle İlgili Düzenlemeler 62
Resim 32: Planlama Alanı Nüfus ve Yoğunluk Kararları 70
Resim 33: Planlama Alanı 3 Boyutlu Görseli 75
Resim 34: Ulaşım Kararları 76
Resim 35: İzmir 2030 Ulaşım Ana Planı 77
Resim 36: İzmir Ulaşım Haritası 79
Resim 37: Planlama Alanı Bölgeler Arası Yaya Sirkülasyonu 82

Resim 38: Planlama Alanı Ve Yakın Çevresine İlişkin Ulaşım Ana Planı-2030 Kapsamında 83
Resim 39: Planlama Alanı ve Yakın Çevresine İlişkin Ulaşım Ana Planı-2030 Kapsamında 83

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Mahallelere Göre Nüfus Sayıları 19
Tablo 2: Mevcut Arazi Kullanım Durumu 21
Tablo 3: Mahallelere Göre Kullanımlar 22
Tablo 4: Eğitim Alanları 26
Tablo 5: İzelman A.Ş. tarafından işletilen Otoparklar 42
Tablo 6: Özel Otoparklar 43
Tablo 7: Otopark Teşviki Meclis Kararı Kapsamında Düzenlenen Otopark Alanları 43
Tablo 8: 2030 Yılı Projeksiyon Hesabı 64
Tablo 9: Arazi Kullanım Tablosu 71

EK LİSTESİ

EK 1: Planlama Alanının İzmir İlindeki Konumu
EK 2: Planlama Alanının Konak İlçesi İçindeki Konumu
EK 3: Mahalle Sınırları
EK 4: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü
EK 5: Ulaşım Sistemi ve Kademelenmesi
EK 6: Mahallelere Göre Mevcut Nüfus Yoğunluğunun Yıllara Göre Dağılımı
EK 7: Yürürlükteki İmar Planına Göre Zemin Kat Konut Kullanımı Durumu Analizi
EK 8: Yürürlükteki İmar Planına Göre Zemin Kat Ticaret Kullanım Durumu Analizi
EK 9: Yürürlükteki İmar Planına Göre Turizm- Otel Alanları Analizi
EK 10: Yürürlükteki İmar Planına Göre Eğitim Alanları Analizi
EK 11: Yürürlükteki İmar Planına Göre Yeşil Alanlar Analizi
EK 12: Yürürlükteki İmar Planına Göre Belediye Hizmet Alanları Analizi
EK 13: Yürürlükteki İmar Planına Göre Sağlık Alanları Analizi
EK 14: Yürürlükteki İmar Planına Göre İbadet Alanları Analizi
EK 15: Yürürlükteki İmar Planına Göre Sosyal-Kültürel-Spor Tesis Alanları Analizi
EK 16: Afet Toplanma Yerleri
EK 17: Yürürlükteki İmar Planına Göre Kentsel Donatı Alanları Analizi
EK 18: Kat Sayısı Analizi
EK 19: Doluluk Boşluk Analizi
EK 20: Parsel Büyüklüğü Analizi
EK 21: Yapılaşma Koşulları
EK 22: Yürürlükteki İmar Planına Göre Zemin Kat Arazi Kullanım Durumu Analizi
EK 23: Sit Alanları Analizi
EK 24: Tescilli Parsel Analizi
EK 25: Otopark Durumu
EK 26: Yürürlükteki İmar Planına Göre Katlı Otopark Alanları Analizi
EK 27: Jeolojik - Jeoteknik Etüt Durumu
EK 28: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri
EK 29: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri
EK 30: Planlama Alanı ve Çevresi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları
EK 31: Planlama Alanı ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları
EK 32: Yürürlükteki İmar Planına Göre Üst Kat Arazi Kullanım Durumu Analizi
EK 33: Yürürlükteki İmar Planına Göre Özel Sağlık Alanları Analizi
EK 34: Yürürlükteki İmar Planına Göre Turizm- Otel Alanları Analizi
EK 35: Planlama Alanı Ulaşım Sistemi
EK 36: Bisiklet Eylem Planı
EK 37: Bisiklet Yolu Ulaşım Şeması
EK 38: Sağlıklaştırma Alanı
EK 39: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

GİRİŞ

Günümüz kentlerinin modern ilkelerle yapılandırılmış ve küresel dinamikler çerçevesinde kavramsal olarak 'müdahale' bekleyen yerleşmelerinin geleceğini mekân organizasyonu sorumluluk alanı çerçevesinde farklılıkların biraradalığını içerici estetik kaygılara temellenen yeni bir anlayış üzerinden sorgulanması gerekliliği, bu çalışmanın temelini oluşturmaktadır.

Planlama alanına konu 'Alsancak Bölgesi'nde 1985 yılında onaylanan imar planından günümüze gelen süreçte, birçok kez 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onaylanmış ancak değişen mevzuat, açılan davalar ve mekânsal dinamikler nedeniyle anılan planlar iptal edilmiştir. Söz konusu alanın kentin öngörülen yeni merkezi ile geleneksel merkezinin arasında, merkez kentin ticari işlevini büyük ölçüde üstlenen bir hizmet merkezi konumunda olması kentsel mekân tasarımında yeni yerleşim alanları yaratmak yerine mevcut yerleşmesinin sorunlarına çözüm oluşturacak yeni mekânsal politikalara ve bu politikaları gerçeğe dönüştürmek üzere geliştirilecek yeni ilkesel araçlara gereksinim duyulduğuna işaret etmektedir.

Bu nedenle, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na ve hedeflerine uygun olarak, kentteki nüfus artışı, göç ve kentleşmenin getirdiği sorunların çözülmesi, sosyo-ekonomik ve mekânsal hedeflerin yeniden tanımlanması, yatırım ve gelişme eğilimlerinin planlı olarak yönlendirilmesi, altyapı gelişmesi ve hizmet sunumunda rasyonellik sağlanması, ilçeler bazında planlama ortak dilinin oluşturulması ve planlı gelişmenin sürdürülmesi amacı ile batıda İzmir Körfezi, kuzeyde Alsancak Limanı, doğuda Alsancak Garı ve demiryolu, güneyde Kemeraltı ile sınırlanan bölgede 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları yeniden başlatılmış, planlama alanı içerisinde yer alan sit alanları ise kapsamı gereği farklı planlama disiplinine tabi olduğundan planlama alanı dışında bırakılarak Konak I. Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

BÖLÜM I

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU, AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEMİ

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Konak İlçesi, İzmir kent merkezinde, İzmir Körfezi'nin güneyinde yer almakla birlikte Alsancak Limanının giriş kısmından başlayarak, doğuda Alsancak Garı ve demiryolu, batıda İzmir Körfezi, güneyde Fevzipaşa ve Gazi Caddeleri ile sınırlanmaktadır. Konak İlçesi'nin doğusunda Bornova İlçesi, batısında İzmir Körfezi, kuzeyinde Bayraklı İlçesi, güneyinde ise Karabağlar ile Buca İlçeleri bulunmaktadır.

Planlama alanı, İzmir kentinin 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında "Merkez Kent" olarak tariflenen kesiminde, Körfezin doğu ucunda ve İzmir Limanının başlangıcında yer almakta olup, içinde eski yerleşim alanlarını barındırmakla birlikte kentin ticaret, eğlence, konut kullanımları yönünden prestij bölgeleri olarak kabul edilen önemli bir ana merkez olarak tariflenmektedir (Ek1).



Resim 1: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

1.1.1. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, Konak Belediyesi ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Konak ilçesi sınırları; 2008 yılında yürürlüğe giren "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5747 Sayılı Kanun"a göre yeniden belirlenmiş olup, yasa gereği nüfus ve alansal olarak ayrılarak, ilçenin güney kısmında Karabağlar İlçe Belediyesi kurulmuştur. Bu kapsamda 2008 yılı verilerine göre Konak ilçesinin genel nüfus ve yoğunluk oranları değişmiştir.

Kuzeyde İzmir körfezinin doğu ucunda konumlanan eski adı Punta mevkii olan Alsancak Limanının giriş kısmından başlayarak, doğuda Alsancak Garı ve demiryolu, batıda İzmir Körfezi, güneyde Fevzipaşa Caddesi ve Gazi Caddesi ile sınırlanan Planlama Alanı; Alsancak, Kültür, Mimar Sinan, Akdeniz, İsmetkaptan, Kahramanlar, Oğuzlar Mahalleleri ile birlikte kıyı boyunca uzanan yaklaşık 226 hektarlık bölgeyi kapsamaktadır (Ek2,3).



Resim 2: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

Planlama alanı, idari olarak Konak Kaymakamlığı ve Konak Belediye Başkanlığı yetki alanı sınırları içinde olmakla birlikte ayrıca İzmir Büyükşehir Belediyesi görev ve sorumluluk alanı içerisindedir (Ek 4).

1.1.2. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, İzmir merkez kent trafiğinin ana aksları üzerinde yer almakta olup, kenti kuzeyden güneye, doğudan batıya bağlayan anayolların kesişim noktasında kalmaktadır. Ayrıca planlama alanına erişim; karayolu ile kent içi ulaşımın motorlu özel araç ve toplu taşınım araçlarıyla sağlanmasının yanı sıra, toplu taşınım sistemlerinden raylı toplu taşıma hatları (metro, banliyö treni, tramvay) ve vapur ile de sağlanmaktadır. Toplu taşınım sistemlerinin, kentin ulaşım alt yapısını en verimli kullanan ulaşım sistemleri olması nedeniyle, kent bütününde toplu taşınım sistemlerinin güçlendirilmesi hedeflenmekte olup, bu çerçevede toplu taşımacılık sisteminde öne çıkan raylı sistemlerden tramvay projesi geliştirilmiştir. Bu kapsamda, Üçkuyular-Fahrettin Altay Meydanı-Konak-Alsancak-Halkapınar arasında planlanan "Konak Tramvayı"nın bir bölümü planlama alanından geçmektedir.



Resim 3: Planlama Alanına Ulaşım

Ayrıca, İzmir Büyükşehir Belediyesi şehir içi raylı sistem ağı çalışmaları kapsamında hayata geçirilen nostaljik tramvay projesi Cumhuriyet Meydanı ile Alsancak Limanı viyadükleri arasındaki bin 660 metrelik güzergahta sahilde kesimindeki toprak yol üzerinde hizmet vermek üzere 09 Eylül 2020 tarihinde hizmete başlamıştır.

Diğer taraftan, planlama alanının batısındaki kıyı kenar çizgisinin deniz kesimindeki dolgu alanını kapsayan alanda; İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca yürütülen Kordon Tarihi Sit Alanı'na ilişkin İzmirdeniz Projesi (3.Bölge) Alsancak Limanı-Konak Pier Kıyı Kesimi 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı'nda mevcut deniz ulaşım ağının geliştirilmesi amacıyla, mevcut Alsancak ve Pasaport İskelelerinin genişletilerek güçlendirilmesi hedeflenmiştir (Ek 5).

1.2. PLANMANIN AMACI VE KAPSAMI

Günümüz kentlerinin modern ilkelerle yapılandırılmış ve küresel dinamikler çerçevesinde kavramsal olarak 'müdahale' bekleyen kentlerinin geleceğini mekân organizasyonu sorumluluk alanı çerçevesinde farklılıkların biraradalığını içerici yer oluşturma ilkeleri üzerinden sorgulanması gereği bu çalışmanın çıkış noktasını oluşturmaktadır. İzmir kentinin binlerce yıllık geçmişinin izlerini taşıyan Kemeraltı ile geleceğini simgeleyen Yeni Kent Merkezi arasında, İzmir'in kent kimliğini oluşturan cadde, sokak, meydan ve yapıların bulunduğu, kentin odak noktası konumlanan planlama alanının 'Vizyonu' *"İzmir'in kentsel kimliğini oluşturan tarihi ve kültürel mirasını koruyarak; kent merkezinde toplu taşıma, bisiklet ve yaya ulaşımının etkinliğinin arttırıldığı, tarihi mekânlar ile yeni kent merkezi arasında uluslararası cazibeye sahip, kent estetiğinin yer oluşturma ilkeleri birlikte ele alındığı çağdaş kentsel mekânlar yaratmak."* olarak belirlenmiştir.

Bu amaç doğrultusunda, Konak İlçesinde, Alsancak Limanının giriş kısmından başlayarak, doğuda Alsancak Garı ve demiryolu, batıda İzmir Körfezi, güneyde Fevzipaşa ve Gazi Caddeleri ile sınırlanan alanı kapsayacak şekilde planlama çalışmaları yürütülmüştür.

1.3. PLANLAMANIN YÖNTEMİ

Planlama çalışması geçmişten günümüze yaşanan hukuki süreçler ve planlama kararlarının mekânsal yansımaları kapsamında iki ana çerçevede ele alınmakla birlikte *'İzmir'in kentsel kimliğini oluşturan tarihi ve kültürel mirasını koruyarak; kent merkezinde toplu taşıma, bisiklet ve yaya ulaşımının etkinliğinin arttırıldığı, tarihi mekânlar ile yeni kent merkezi arasında uluslararası cazibeye sahip, kent estetiğinin yer oluşturma ilkeleri birlikte ele alındığı çağdaş kentsel mekânlar yaratmak* vizyonunu hayata geçirmek üzere yapılan detaylı analiz çalışmaları ve paydaş toplantılarında elde edilen sonuçlar üzerinden planlama çalışmasına yol gösterecek bir yöntem tarifi yapılmıştır.

Bu kapsamda, planlama çalışmasına veri oluşturmak üzere saha çalışması üzerinden yapılan analiz ve sentez çalışmaları, geçmişten günümüze yaşanan iptal kararları çerçevesinde hukuki süreçlerin irdelenmesi, meslek odaları ve ilçe belediyesi ile yapılan toplantılar ile elde edilen veriler ve ilgili yasal mevzuatın mekânsal boyuta verdiği referanslar birlikte değerlendirilerek, planlama çalışmasında nasıl bir yol izlenmesi gerektiğine dair yapılacak olan sorgulamalara ilişkin bir rota tariflenmeye çalışılmıştır.

BÖLÜM II

2. ANALİZ ÇALIŞMALARI

Analiz çalışmaları, mekânsal alanın geçmişten günümüze taşıdığı yapısal özellikler, idari yapılanma ile üst ve alt ölçekli planlama çalışmaları çerçevesinde ele alınmıştır.

2.1. TARİHSEL GELİŞİM

Planlama Alanının en önemli özelliklerinden birisi; İzmir kentinin geçmişten bu yana üstlendiği "Liman, Ticaret ve Kültür Merkezi" rolününün önemli bir kısmını Kemeraltı bölgesinden sonra bu bölgenin üstlenmesidir.

İzmir kentinin ve dolayısıyla planlama alanının tarihsel gelişimi incelendiğinde;
İzmir kent tarihi ile ilgili yapılan araştırmalar, geçmişinin M.Ö. 3000'li yıllara uzandığını belirlemişken, son yıllarda kentin prehistoryası üzerine yapılan araştırma ve kazılarda Yeşilova höyüğü'ndeki buluntularla 8000 yıllık bir geçmişe sahip olduğu bilinmektedir. Kentin kuruluşuna ilişkin çeşitli varsayımlara karşın, İzmir kentinin ilk kez, M.Ö.1102'de Spilos Dağı (bugünkü adıyla Yamanlar Dağı)'nın güney eteğinde bir yarımada olan Bayraklı-Tepekule olarak adlandırılan bölgede, SMYRNA adı ile birçok araştırmacıya göre Tantolos tarafından kurulduğu kabul edilmektedir. Kuruluşunda bir liman kenti olan İzmir, tarihte olduğu gibi tarih öncesinde de birçok uygarlığa (Luvi, Lelejler, Amazonlar, İyonlar, Aolienler, Lidyalılar, Frikyalılar, Kayralılar, Persler, Romalılar) ev sahipliği yapmıştır. Kentin; ikinci kez, M.Ö.334'te Pagos Dağı (Kadifekale) eteklerinde İskender tarafından yeniden kurulduğu bilinmektedir. İzmir tarihi boyunca yoğun ticari işlev üstlenmiş, özellikle dış ticarette önemli bir liman kenti olarak gelişmiştir.

Osmanlı idaresinin ilk yüzyıllarında ise İzmir ikinci derece bir sancak konumuna gelmiş bir kenttir. İzmir Limanı sayesinde Kent, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1620 yılında yabancılara tanıdığı kapitülasyonlardan sonra giderek İmparatorluğun en önemli ticaret merkezlerinden biri haline gelir. 1619'da Fransız, 1620'de İngiliz konsoloslukları açılır. Bu arada şehrin nüfus yapısı da değişmeye başlar. Evliya Çelebi de 1672'de İzmir'i ziyaretinde, nüfus yapısındaki değişimin ilk gözlemlerini kaydeder ve Alsancak (Punta) mahallesinde giderek artan sayıda yerli gayrimüslimlerin, Levantenlerin ve Batılı tüccarların yoğunlaştığını yazar. Bu durum eski adıyla Punta bölgesinin gerek ticaret ve kültür gerekse mimari gelişimini etkileyerek izleri bugüne dek gelen yeni bir kent dokusu oluşturmuştur.

Alanda yer alan Alsancak Garı Anadolu'da ilk demiryolu hattının başlangıç noktası olan, kentin en önemli kültürel miraslarından biridir. Yapımı İngiliz bir şirket tarafından tamamlanan İzmir-Aydın Demiryolu hattının başlangıcı olan Gar binası 1866 yılında hizmete açılmış, bir ilk olması ve İzmir Limanı ile bağlantısının yapılması ile o dönemin hem ekonomi ve hem de şehir planlaması alanlarında çok önemli bir rol oynadığı gerçektir. Demiryolu İzmir'deki yabancı nüfusunun artışına katkıda bulunan diğer etken

olmuştur. Başta zengin levanten aileler olmak üzere gelen pek çok yabancı, İzmir'in değişik yerlerine yerleşerek, ülkelerindeki yaşam standartlarına yakın yerleşim alanları kurmuşlardır. Alsancak'taki işyerlerinin sayısı bu dönemlerde artmıştır.

Ayrıca, demiryolunu takiben mevcut limanın genişletilmesi sonucu rıhtım ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Mevcut Liman ve rıhtım genişleyen ticareti kaldıracak kapasiteye sahip olmadığından büyük tonajlı gemilerin rahatça yanaşıp, yükleme boşaltma yapabilecekleri bir rıhtıma ihtiyacı oluşmuştur. Bu sebeple Kordon bölgesinde 1867'de İngiliz tüccarların kurdukları şirkete Rıhtım inşaatının yapım imtiyazı verilmiş, 1880 yılında da rıhtım tamamlanarak hizmete açılmıştır. Bundan sonra rıhtıma tramvay hattı döşenirken, denizden dolgu ve arka taraftaki bataklıklardan kazanılan değerli araziler satılarak, kentin yerleşiminde zengin ve batılı semtlerin oluşacağı alanlar da kazanılmıştır. Birinci Kordon'a döşenen tramvay hatları ile gündüzleri yolcular taşınmış, geceleri ise tramvay hattında çalışan tren katarları, Alsancak Garı'na gelen malları Birinci Kordon'dan geçirerek İzmir Limanına aktarmışlardır. Diğer yandan, rıhtım Şirketinin denizi doldurarak oluşturduğu bölgede ve Kordon'da, yabancılar kendi yaşam alışkanlıklarını sürdürecek mekânlar yaratmışlardır. Özellikle yüksek gelir gruplarına yönelik pek çok kulüp ve dernek binası bu civarda yer seçmiştir.

Bunlar Avrupalılar Derneği (Club Europen), Tüccarlar Derneği ve Kulübü, Avcılar Kulübü, Sporting Club ve Concert America Tiyatro salonu en görkemli yapılardır. Kentin insan kitlesinde büyük farklılaşmalar oluşmuş, bu kitle, Kordon'da konutlar da edinmeye başlamış, Pasaport yöresinden kuzeye doğru, konut alanları yoğunlaşmıştır. Sakız'dan gelen tüccarların oturdukları ev anlamına gelen Sakız tipi mimari, yani iki katlı ve cumbalı konut mimarisi de İzmir'de bu bölgeyle birlikte yaygınlaşmıştır.

1914'te I. Dünya Savaşı'nın başlamasıyla Osmanlı Devleti, Milli İktisat konusundaki düşüncelerini uygulama fırsatı bulmuş ve tek taraflı olarak Kapitülasyonları kaldırarak, yabancıların ayrıcalıklarına son vermiştir. Bu uygulama, İzmir'de olumlu sonuç vermeye başlamış, pek çok Türk İzmir ticaretinde ön plana çıkarak, iktisadi faaliyetlerde rol üstlenir hale gelmiştir.

I.Dünya Savaşı'nın yitirilmesi ile 15 Mayıs 1919'dan itibaren başta İzmir olmak üzere, tüm Ege bölgesi Yunan işgali altına girmiştir. Sevr antlaşması, başta İzmir olmak üzere, Ege Bölgesi'nin Yunanistan'a bağlanmasını öngördüğü için bir de plan yapılmış ve bölgenin Rum nüfusunu daha fazla gösterebilmek, bölgeyi kolayca Türklerin elinden alabilmek amacıyla işgal yıllarında, Ege adalarından ve Yunanistan'dan önemli ölçüde Rum nüfus getirtilmiştir. İşgal öncesi yaklaşık 200.000 civarında nüfusu olan İzmir, birden bire 500.000 - 600.000 nüfuslu bir kent haline gelmiştir.

1922 yılı sonrası Yunan ordusu işgal ettiği Ege'deki yerleşimlerden çekilirken, çekildiği yerleri ateşe vermeye başlamasıyla başlayan büyük yangında İzmir'in ve özellikle Alsancak, Kordon ve Kahramanlar bölgesinin önemli bir bölümü yok olmuş, 20-25 bin civarında yapı yanmıştır. Alansal olarak, İzmir'in 2 milyon 600 bin metrekarelik yerleşim parçası (kentsel alanın dörtte üçü) yok olmuştur. İzmir'i İzmir yapan

önemli öğelerden birisi olan I. ve II. Kordon da büyük tahribata uğramış, eski İzmir'den sadece şehrin kenarları kalmış ve ortada tamamı yanmış koca bir delik açılmıştır.

Savaş sonrasında İzmir'de büyük bir nüfus boşalması olmuştur. Bu göçle birlikte, İzmir'in bütün ticaret ve sanayisi durmuş, kentin zenginliğini sağlayan sermaye de kenti terk etmiştir. 1923 Cumhuriyet dönemi ile savaş, göç ve yangın sebebiyle tükenen İzmir'i yeniden canlandırma çabaları başlamış, İzmir'e ticaret kimliği tekrar kazandırılmaya çalışılmıştır. Bu amaçla İzmir İktisat Kongresi gerçekleştirilmiş ve İzmir Fuarı'nın ilk adımı sayılan "Numune Meşheri" açılmıştır, daha sonra 1927 yılında dönemin valisi Kazım (Dirik) Paşanın öncülüğünde "9 Eylül Meşheri" adıyla Fuarın kuruluşu gerçekleştirilmiştir. İzmir Fuarı için yer aranırken, İzmir'in imarı da göz önünde bulundurulmuş ve yangın yeri 1936'da "Kültürpark" olarak imar edilmiş ve İzmir Fuarı, bu kent parkında düzenlenmeye başlanmıştır. Kültürpark bu işlevini bugüne dek sürdürmektedir.

İki katlı bahçeli konutlar 1960 ve 1970'li yıllarda İzmir'in sanayileşme ve zenginleşmesine paralel, yoğun yaşanan göçle birlikte, hızlı yapılaşmaya direnememiş ve dışarıya doğru genişleyemeyen kent yukarıya doğru yükselerek 8 - 10 katlı binalara dönüşmüştür. Özellikle 1. ve 2. Kordon'daki 2 katlı yapılar yerini bu yüksek katlı yapılara bırakmıştır.

İzmir'in imar çalışmaları içinde en önemli kazanımlarından birisi, hiç kuşkusuz Cumhuriyet Meydanı ve bu meydanda yer alan Atatürk anıtıdır. 1925 yılında yapımı tasarlanan meydan ve anıt, ancak 1929 yılında projelendirilmiş ve İtalyan heykeltıraş Canunica'ya ısmarlanmışsa da, ekonomik bunalım nedeniyle ancak 1932'de dönemin Belediye Reisi Behçet Uz'un çabaları ile tamamlanabilmiştir.

Yangın yerlerinin imarı çalışmaları sırasında yapılacak kamusal binaların mimarisine özen gösterilip, erken Cumhuriyet dönemi mimarisi oluşturulmaya çalışılmıştır. Günümüzde Fevzi Paşa ve Gazi Bulvarları civarında görebildiğimiz, Vakıflar Bankası, Osmanlı Bankası, Kardıçalı Han, Kavaflar Çarşısı, Borsa Binası, İtfaiye Binası ile İzmir Milli Kütüphane ve Operası bu mimari akımın ayakta kalmış ender örnekleri ve prestij yapılarıdır.

2.2. PLANLAMA SÜRECİ

Gerek coğrafi yapısı, gerekse 19.yy.da Avrupa-Akdeniz ticaretindeki önemli konumu nedeni ile Anadolu'nun batısındaki en gelişmiş yerleşme olmasına karşın, İzmir ve yakın çevresinin Cumhuriyet dönemine kadar kapsamlı bir planlama çalışmasına konu olduğu söylenemez. 1925 yılına gelindiğinde, İzmir'in ilk planlarının Fransız Rene ve Raymond Danger kardeşler tarafından hazırlandığı görülmektedir. Yine bir yabancı olan Fransız plancı Prost'un katkılarıyla yapılmış olan plan ise benzer biçimde yangın alanları ve yakın çevresiyle sınırlı kalmıştır. Her iki planın da genel şeması, geometrik düzen, geniş caddeler ve düzenlemenin merkezini toplayan büyük park alanıdır.
Daha sonraları Fransız Mimar Le Corbusier İzmir'in planlama çalışması için Bakanlık tarafından 1939 yılında görevlendirilmiştir. İkinci dünya savaşı sürecinde, 1931-1945 yılları arasında İzmir'de imar ve

İnşaat faaliyetleri önemli ölçüde durmuştur. Le Corbusier 1948 yılında İzmir için bir plan eskizi (taslağı) hazırlamışsa da bu eskiz hiçbir zaman uygulama aşamasına getirilememiştir.

1950 yılında kent nüfusu 230 bin iken, 2000 yılında 400 bine ulaşacağı hesabı ile Uluslararası İzmir Şehir İmar Planı yarışması düzenlenmiştir. Prof. Mimar Kemal Ahmet Aru, Mimar Emin Canbolat, Mimar Gündüz Özdeş'ten oluşan ekibin kazandığı yarışma sonunda hazırlanan imar planları 1955 yılında onanmıştır. Henüz bütünleşmiş bir plana sahip olan İzmir, 1950'lerin sonlarında hızlanan göç, göçe dayalı nüfus artışı, ve gecekondulaşma karşısında yeniden planlama arayışına ve kapsamlı revizyon çalışmalarına ihtiyaç duymaya başlamıştır. 2000 yılı için öngörülen 400000 kişilik nüfus, 1960'lı yılların ilk yarısında aşılmıştır.

1960'lı yılların Planlı Kalkınma Politikaları sonucunda Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuş, ülke genelinde gelişmeyi ve ana yatırım kararlarını mekâna yansıtacak planlama eylemi için İmar ve Planlama Genel Müdürlüğü ve Metropoliten Alan Nazım İmar Planı Büroları kurulmuştur. İzmir Metropoliten Alan Nazım İmar Planı Bürosu da bu Genel Müdürlüğe bağlı olarak 1965 yılında kurulmuştur. Ayrıntılı araştırmalarla yapılan çalışmalar sonunda bu büronun hazırladığı 1/25000 ölçekli İzmir Metropoliten Alan Nazım İmar Planı ve raporu 1973 yılında İmar ve İskan Bakanlığınca onanmıştır.

04.01.1973 tarihinde İmar İskan Bakanlığınca onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Metropoliten Alan Nazım İmar Planı, kentte bugüne kadar yapılmış çeşitli plan ve uygulamalar nedeniyle geçerliliğini fiilen yitirmiş olduğu gerekçesiyle, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9.maddesi gereği Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 07.05.2003 tarihinde iptal edilmiştir.

1973 Planı'nın ana kararlarını değiştiren ve yukarıda tanımlanan yatırım kararları ve uygulamalar nedeniyle çeşitli ölçeklerdeki güncel planlar esas alınarak 1989 tarihinde 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Plan Revizyonu yapılmıştır. Anılan plan da 2002 yılında, Büyükşehir Belediyelerinin 1/25000 ölçekli plan yapma yetkisinin bulunmadığı gerekçesi ile geçersiz kılınmıştır.

2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca, Büyükşehir Belediyesi yetki alanının bütünsel bir yaklaşımla ele alınarak, mekansal gelişme bütünlüğünün planlı olarak sürdürülmesinin sağlanması amacıyla, İzmir Büyükşehir Belediyesince 1/25000 ölçekli Plan hazırlanmıştır. Bugün yürürlükte olan, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 1/25000 ölçekli Planda; planlama alanı, İzmir Kentinin 1. Derece Merkezi olarak tanımlanmaktadır.

2.3. DOĞAL VE ÇEVRESEL YAPI

2.3.1. DOĞAL YAPI

İzmir İli Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege denizinin doğusunda 38-39 Enlem, 27-28 Boylamlar arasında bulunmaktadır.

Batı Anadolu kıyılarında Ege denizinin doğuya doğru uzanarak oluşturduğu İç Körfez merkez sınırları içinde 95 km. kıyı uzunluğuna sahiptir. İzmir'de denizden yükselti 50 cm.den başlayarak, Basmane yöresine doğru yumuşak bir eğimle 7 metreye ulaşır ve körfezi çevreleyen dağlara doğru artarak devam eder. Planlama alanı deniz ile Basmane yöresi arasında kalan bu kısımda kalmakta olup; yüksek eğimin veya yükseltilerin olmadığı genel anlamda düz bir bölgedir. Alanın tamamına yakını yapılaşmasını tamamlamıştır. Kordon boyunca ve Liman kısmında kıyı ile çevrilidir.

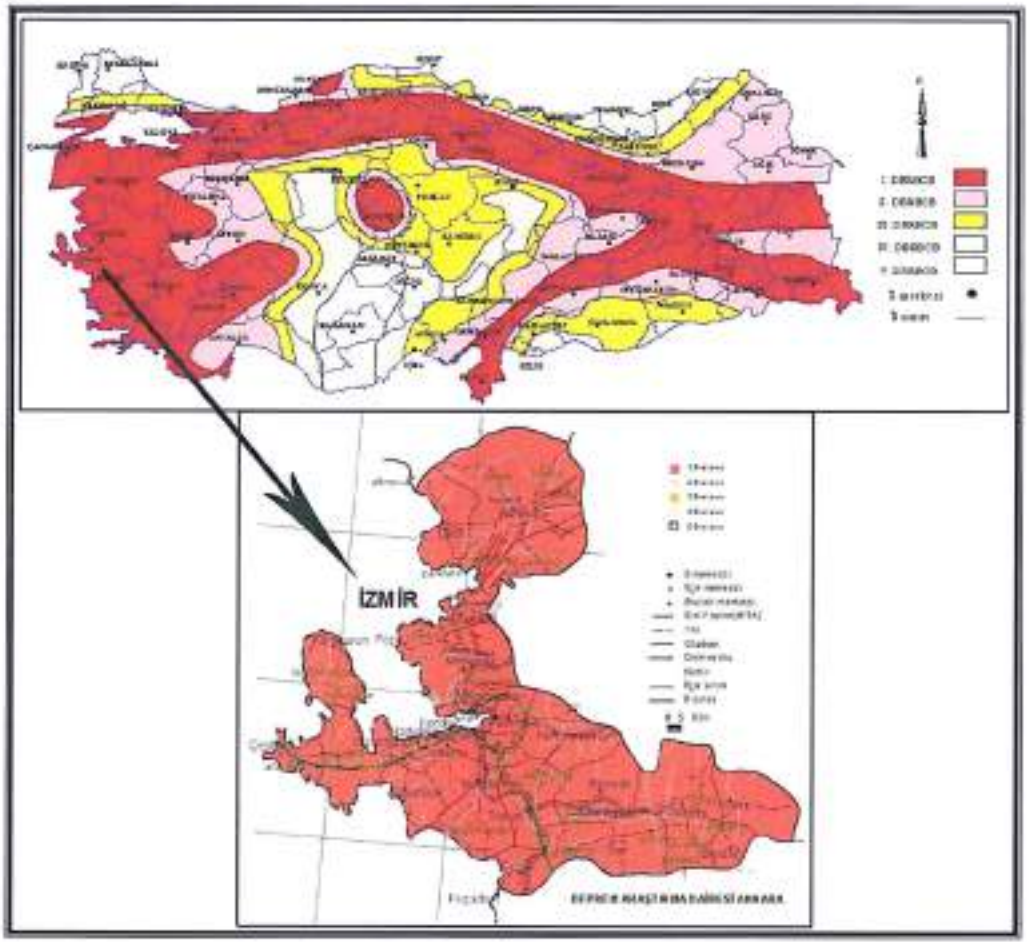
2.3.2. İKLİM, RÜZGAR, MİKROKLİMA VB.

Planlama alanı, genel olarak İzmir kentinin iklim özelliklerini içermektedir. Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de, yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, İl bütününde yükseklik, batı ve kıyıdan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır.
İl bazında yıllık ortalama sıcaklık, kıyı kesimlerde 14-18 ºC arasında değişmektedir. En sıcak aylar Temmuz (27.3 ºC) ve Ağustos (27.6 ºC), en soğuk aylar ise Ocak (8.6 ºC) ve Şubat (9.6 ºC)'tır. Yazın kıyı kesiminde sıcaklık, deniz melteminin (İmbat) etkisiyle iç kesimlere göre 1-2 ºC daha düşük olmaktadır. Kış mevsiminde ortalama 7 ºC olan sıcaklık zaman zaman kuzey ve kuzeybatıdan sokulan denizel hava kütlesi nedeniyle düşmektedir.
İzmir'de yağışın aylara ve mevsimlere göre dağılımında önemli farklar vardır. İzmir'de yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olup yıllık yağışın % 50'den fazlası kış mevsiminde %40- 45'i ilkbahar ve sonbaharda, % 2-4'ü ise yaz aylarında düşmektedir. Kar yağışlı günler sayısı, alçak kesimlerde yok denecek kadar azdır. Yüksek kesimlerde gerek kar yağışlı günler sayısı, gerekse karın yerde kalma süresi artmaktadır.

2.3.3. JEOLOJİK YAPI

Planlama alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1.derece deprem bölgesinde yer almaktadır.
Planlama alanı İzmir Kentinin merkezinde yer aldığından kentin Jeolojik yapısının tüm karakteristik özelliklerini içinde barındırmaktadır. Bu kapsamda İzmir'in genel yapısı incelendiğinde;
İzmir yöresinde üç farklı tektonik kuşak yer alır. Bu kuşaklardan "Menderes Masifi", tabanda çok kalın bir mikaşist biriminden ve üzerindeki platform tipi karbonatların metamorfizmasıyla oluşmuş bir mermer istifinden ibarettir. Masifin batısında, "İzmir-Ankara Zonu"olarak adlandırılan ve İzmir dolayında genellikle "filiş" karakterli olan bir başka tektonik kuşak yer alır. Bu zonun batısında bulunan "Karaburun Kuşağı" ise, platform koşullarında çökelmiş kalın bir Mesozoyik karbonat istifinden oluşmaktadır. Üst

Kretase sırasında açılmış olan İzmir-Ankara zonunda, bloklu iç yapı sunan "Bornova karmaşığı" (melanjı) bulunmaktadır. Bu karmaşık birim, kumtaşı-şeyl matriks ile içerisindeki değişik boyutlu platform tipi kireçtaşı bloklarından oluşmuştur. Matriksin yaşı Kampaniyen-Daniyen arasında değişmektedir. Bornova karmaşığı, Daniyen'den sonra ve olasılıkla Geç Eosen sırasında bölgesel metamorfizmasını tamamlamış olan masifin metamorfikleri üzerine itilmiştir. (Özer, ve İrtem, 1982, 1989; Erdoğan, 1990; Erdoğan ve diğ., 1990).



Resim 4: Türkiye, İzmir ve İzmir İlçelerinin Deprem Riski Haritası (DAD, 1996)

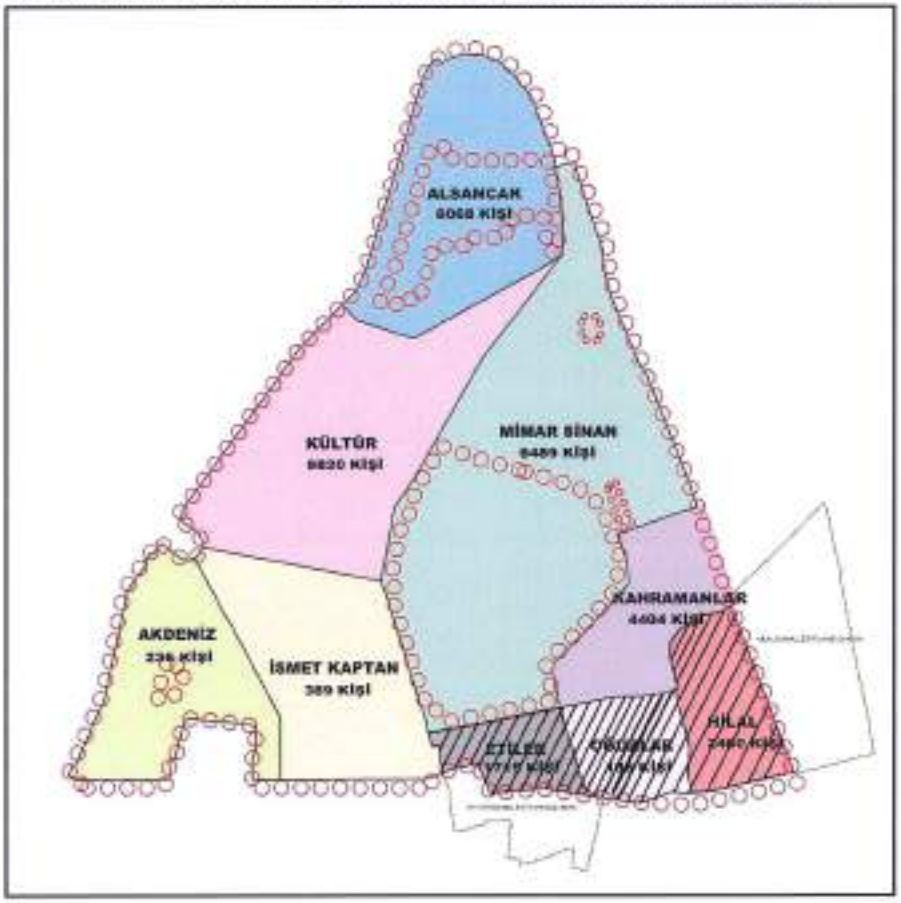
Temeli oluşturan tüm bu birimler, Neojen yaşlı tortul ve volkanik kayaçlar tarafından açısal uyumsuz olarak örtülmüştür. Orta Miyosen'den itibaren bölgede Neotektonik koşullar geçerli olmaya başlamıştır. Bu evrede, değişik tip ve büyüklükteki bölgesel gerilmelerin etkisi altında kalan tüm birimlerde ve jeolojik ortamlarda deformasyonlar gelişmiş, bunun sonucunda da Batı Anadolu'nun tipik horst-graben yapıları ortaya çıkmıştır (Sözbilir ve Emre, 1995; Emre, 1996).

İzmir çevresinde gözlenen faylar Doğu-Batı ve Kuzeydoğu-Güneybatı uzanım sunar Doğu-Batı gidişli normal faylar Kuzeydoğu-Güneybatı gidişli faylara göre daha geç jeolojik dönemlerde oluşmuştur.
İzmir Körfezi ve Bornova ovası oluşumunu günümüzde de sürdüren bir graben üzerinde yer almaktadır. Büyük ölçekli major gravite fayları Kuzeydoğu-Güneybatı ve yaklaşık Doğu-Batı doğrultu olup, İzmir

körfezinin kuzey ve güneyini etkilemiştir. Körfezin kıyılarına paralel yaklaşık D-B doğrultulu İzmir Fayı (Balçova Fayı) körfezin güneyini, Çiğli-Cumhuriyet Mahallesi–Şemikler semti boyunca K70B istikametinde uzanan ve Karşıyaka'nın kuzeyinde D-B yönünde yataylanarak Alaybey-Çay-Osmangazi semtleri yönünde devam eden fayda körfezin kuzeyini şekillendirmiştir. İzmir metropolitan alanı içerisindeki önemli fay takımları iki grupta toplanabilir: Major faylar K70D ve K85D doğrultularında ve eğimleri 70-80º olup, eğim yönleri körfeze doğrudur. İzmir fayı (Balçova fayı) ve devamı olan Konak ve Pınarbaşı graben fayları bu faylara örnek gösterilebilir. Ayrıca eğim açıları dik ve dike yakın olan K10D ve K50D doğrultulu daha küçük ölçekli faylar Körfezin güneyinde Göztepe'de, Hakimevlerinde, Üçyol'da ve Varyant'ta gözlenmiştir. Minör faylar İzmir Körfezinin kuzeyinde de dasitik tüf ve lavlarda gözlenmiştir.

2.4. KENTSEL NÜFUS, DEMOGRAFİK YAPI

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (T.Ü.İ.K) 2020 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre, planlama alanının 2008 yılı toplam nüfusu 31.526 kişi iken, 2019 yılı toplam nüfusu 26406 kişi olmuştur (Ek 6). Planlama alanı; nüfusun mekânsal olarak dağılımı yönünden incelendiğinde yaşayan ve çalışan nüfusun ayrımı bariz olarak görülmekte olup, kuzey kesiminde konut ve yol boyu ticaret kullanımlarının yoğun olduğu, güney kesiminde ise hizmet fonksiyonlarının bulunduğu bir bölgedir.



Resim 5: Mahallere Göre Nüfus Dağılımı (TÜİK,2019)

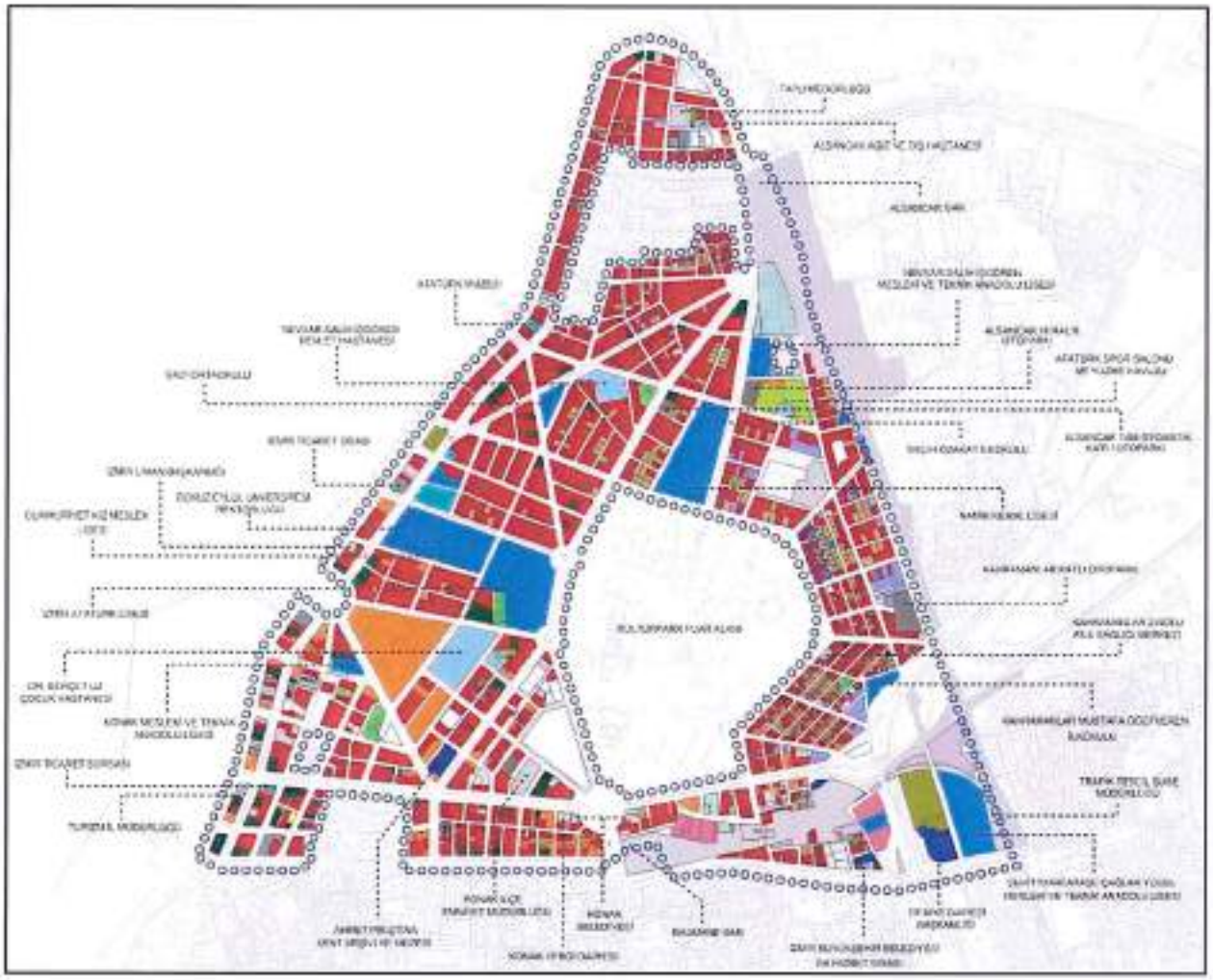
Etiler, Hilal ve Oğuzlar Mahallerinin bir kısmı planlama alanı içerisinde yer almakla birlikte mahallerde yaşayan nüfus planlama alanı dışında kaldığından, planlama alanı nüfus değerleri 6 mahalle üzerinden ele alınmıştır. Planlama alanının T.Ü.İ.K 2008 ve 2019 yılları arası verilerine göre planlama alanında kalan mahallelerin yıllara göre nüfusları şöyledir:

MAHALLE ADI	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2019
Akdeniz	111	136	179	198	200	198	209	188	230	236
Alsancak	5869	6064	6123	6212	6219	6053	6035	6005	5978	6068
İsmet Kaptan	150	181	210	233	255	334	472	413	395	389
Kahramanlar	4792	4929	4978	4808	4691	4597	4509	4477	4421	4404
Kültür	9225	9306	9370	9348	9199	9048	9051	9025	9072	8820
Mimar Sinan	6426	6245	6273	6361	6295	6220	6189	6299	6454	6489
TOPLAM	**26573**	**26961**	**27214**	**27160**	**26859**	**26450**	**26459**	**26407**	**26550**	**26406**

Tablo 1: Mahallelere Göre Nüfus Sayıları

2.5. MEKÂNSAL ANALİZLER

Planlama alanı bugünkü durumuyla, halen İzmir Kent bütününe hizmet eden, neredeyse tamamı yapılaşmış eğitim, sağlık, ticaret ve kültürel faaliyetleri ile yaşayan bir merkez konumundadır. Planlama alanı içinde farklı dokulara sahip bölgeleri barındırmaktadır. Bununla birlikte alanda en fazla gözlenen durumun ticaret ve işyeri kullanımının konut kullanımından daha fazla yer aldığıdır. Doğal ve fiziki eşikler ile kullanım fonksiyonlarına göre bir bölgeleme yapıldığında, alanın kuzey kısmı Punta bölgesi, güney kısmı Çankaya bölgesi, batısı Kordon-Alsancak bölgesi, doğusu Kahramanlar bölgesi olarak nitelendirilebilir.



Resim 6: Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Yaklaşık 226 hektar büyüklüğündeki planlama alanında, yapılan arazi kullanım ve doluluk-boşluk analizi sonucunda, yaklaşık %98 oranındaki kısmının yapılaşmış olduğu görülmektedir.

Planlama alanında, her türlü yapı, arazi ve parsel uygulamaları, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına göre bugüne dek yapılmış ve halen bu doğrultuda sürmektedir.

Alanda bugüne dek uygulanan imar planları, tarihsel doku, ulaşım ağı, fuar alanı, liman vb. doğal eşikler yoluyla oluşan genel arazi kullanımı durumu aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

ALAN KULLANIMI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN(%)
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI		
BİRİNCİ VE İKİNCİ DERECE METROPOLİTEN AKTİVİTE MERKEZLERİ		
M	64141,28	2,81
TM1	470245,64	20,61
TARALI TM	257133,04	11,27
BELEDİYE HİZMET ALANI	12767,9	0,56
RESMİ KURUM	32405,31	1,42
RESMİ KURUM(LOJMAN)	2499,61	0,11
ASKERİ TESİS	17027,14	0,75
AKARYAKIT TESİSİ	1575,35	0,07
TURİZM ALANLARI		
OTEL ALANI	46570,12	2,04
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI		
EĞİTİM TESİSİ	15857,42	0,7
LİSE ALANI	105575,2	4,63
MESLEK LİSESİ	19543,61	0,86
ÜNİVERSİTE	14754,17	0,65
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI		
SAĞLIK TESİSİ	24979,05	1,09
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ	12938,51	0,57
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI		
SOSYAL KÜLTÜREL ALAN	4034,06	0,24
KAPALI SPOR TESİSİ	10410,56	0,46
İBADET ALANLARI		
CAMİ	2926,39	0,19
KİLİSE	8707,09	0,38
SİNAGOG	302,49	0,01
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR		
PARK	77956,12	3,42
TEKNİK ALTYAPI		
ULAŞIM		
KARAYOLLARI		
YOL	954688,08	41,85
REFÜJ	15379,2	0,67
OTOPARK	13071,68	0,57
DEMİRYOLLARI		
DDY-GAR-LOJMAN	92653,42	4,06
ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA		
TRAFO	114,02	0
SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ		
ATIKSU TESİSİ	302,49	0,01

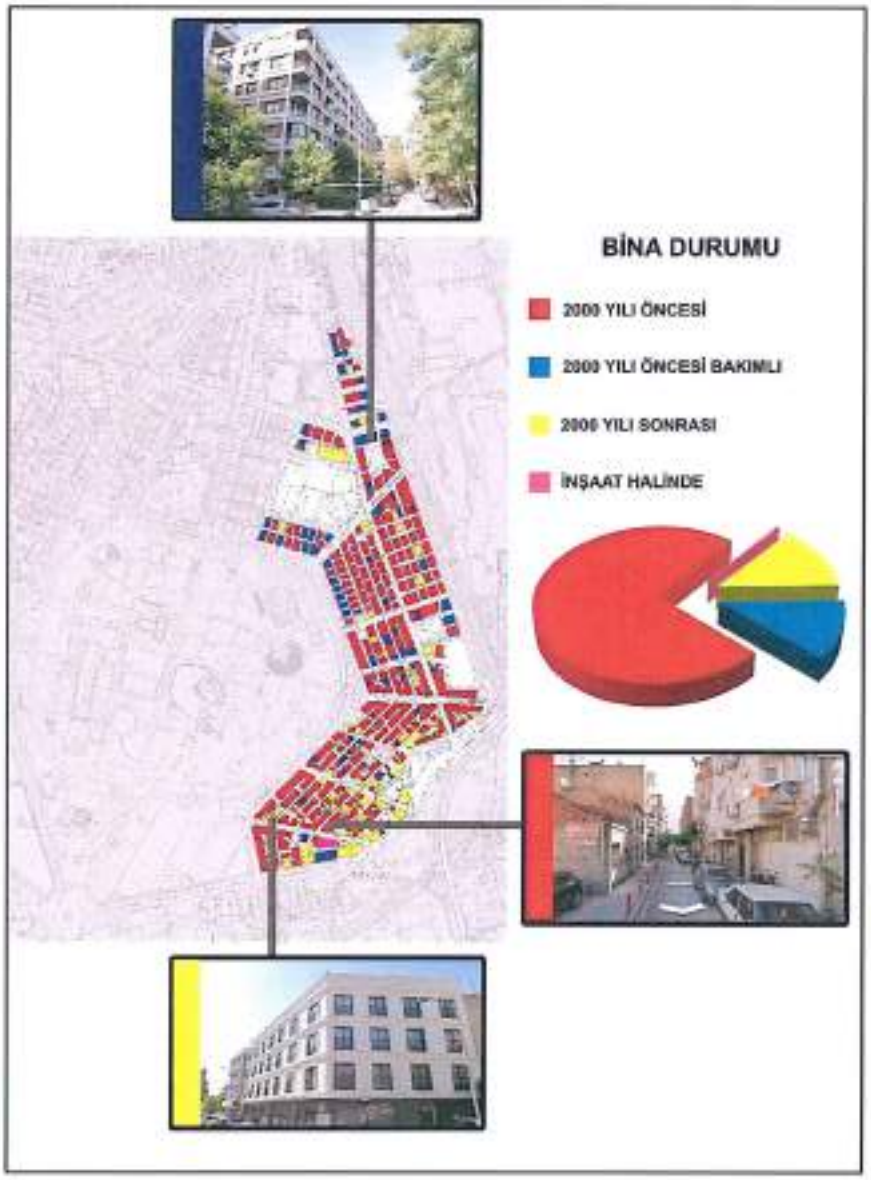
Tablo 2: Mevcut Arazi Kullanım Durumu

2.5.1. MEVCUT KONUT ALANLARI

Planlama Alanında yer alan konut yapı adalarının tümünde 1/1000 ölçekli mevcut planlarda TM-Ticaret seçenekli Konut bölgesi ve M-Metropolitan Aktivite Merkezi koşulları bulunmaktadır. Bu sebeple, koşulların lejant açılımı gereği bu alanlarda ticaret ve konut bir arada yer almıştır. Alanın büyük bir bölümünde zemin katlar ticaret olarak kullanılmakta, üst katlarda da ticaret kullanımı yaygın olarak görülmektedir. Ancak yine de Konut-ticaret kullanım dengesinin farklı bölgelere göre değiştiği gözlenmektedir. Örneğin, konut kullanımlarının, alanın doğusundaki Kahramanlar bölgesi ile batısındaki Kordon-Alsancak bölgesinde yoğunlaştığı görülmektedir.

Kahramanlar bölgesindeki onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama imar planlarına göre genelde Ayrık nizam 5 veya 6 kat ile Bitişik nizam 5 veya 6 katlı TM1-Ticaret Seçenekli konut alanları yer almaktadır. Bu bölgede TM koşulundan farklı olarak zemin katlarda konut yer alabilmektedir. Batı kısımda yer alan Kordon-Alsancak bölgesinde ise yine Ayrık nizam 6 kat ile Bitişik nizam 5 veya 8 katlı TM- Ticaret Seçenekli konut alanları bulunmaktadır. Planlarda genişliği 12.00 m.den büyük olan taşıt yollarına cepheli kısımlarda yükseklik 8 kat olarak belirlenmiştir. Özellikle bu bölgedeki konutlar İzmir kenti içinde rantı ve prestiji en yüksek konut bölgelerinden biridir.

Kuzey kısımdaki Punta Bölgesi (Alsancak mahallesi) ise planlama alanının en eski yerleşim birimlerini içeren, mevcut Liman sebebiyle hizmet sektörünün yer aldığı, modern ve eski yapıların iç içe olduğu, aktif bir ticaret merkezinin yer aldığı, çoğunlukla ticaret ve daha az sayıda konutların bulunduğu bir alandır. Alanda, ilgili Koruma Kurulu'nca korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenmiş birçok yapı bulunmaktadır. Bu yapıların çoğu günümüzde ticaret ve hizmet sektöründe kullanılmaktadır. Güneyde yer alan Çankaya bölgesi ise ticaretin yoğun olarak bulunduğu bölgedir, bu bölgede gece nüfusu oldukça düşmektedir. Bununla birlikte onaylı planlarda alanın genelinde TM koşulu verildiğinden hem konut hem tercihli ticaret kullanımı alanın bütününe yayılmıştır (Ek 7).



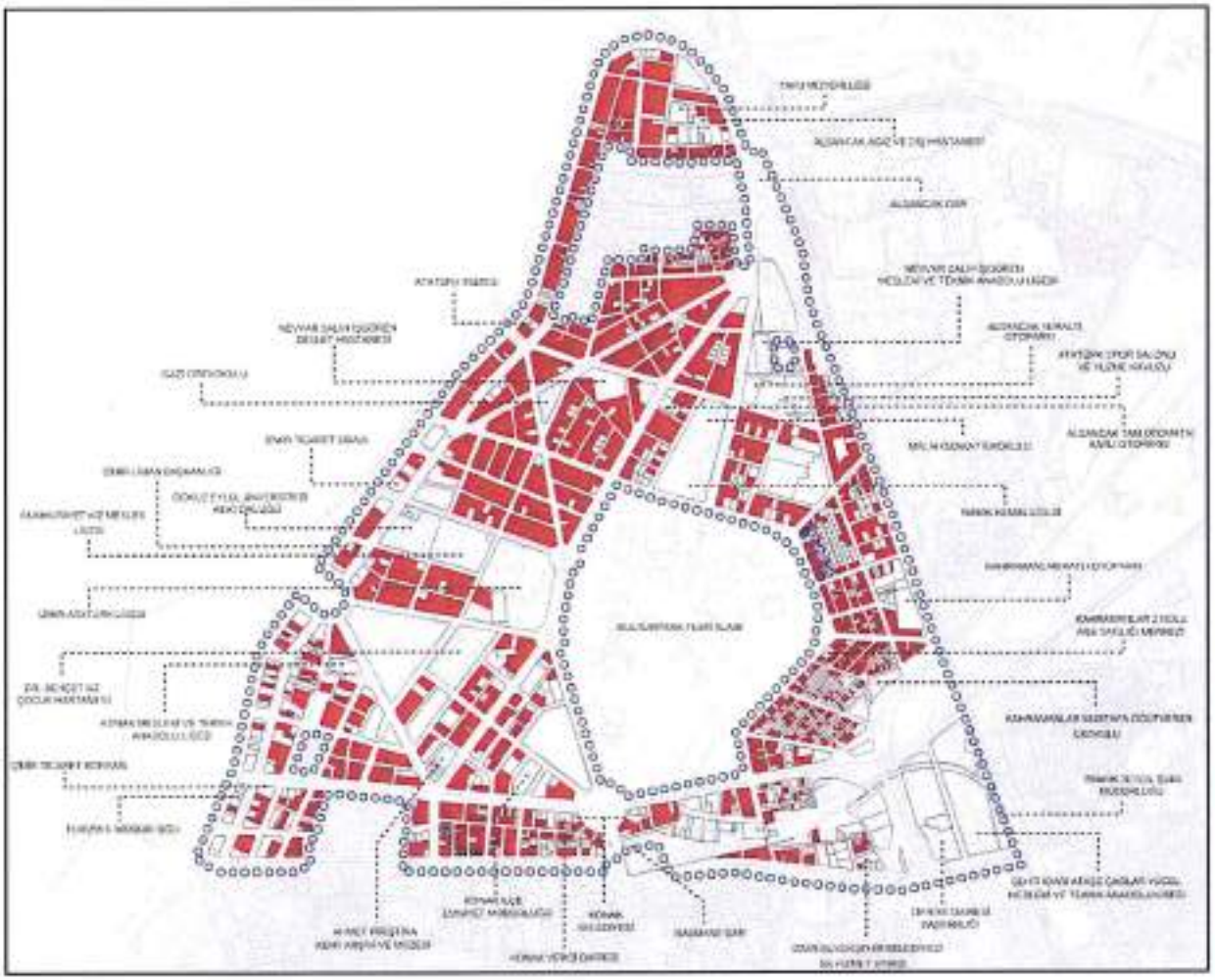
Resim 7: Kahramanlar Bölgesi Yapılaşma Durumu

Alan genelinde yeni yapılan yapılar da bulunmasına karşın büyük bir kısmı 2000 yılı öncesi inşa edilmiştir. Konut kullanımının yoğun olduğu Kahramanlar bölgesinde yapıların eski olması yanı sıra, bu bölgede kentsel donatı alanları ve ulaşım altyapısında eksiklikler olduğu, bölgede sokakların dar ve otopark alanlarının yetersiz olduğu, parsel büyüklülerinin çok küçük olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda; Kahramanlar bölgesinde "Yenileme ve Sağlıklaştırma Alanı" belirlenerek; sosyal ve teknik altyapılarını arttırıcı nitelikte mekansal düzenlemeler içeren kentsel tasarım düzeyinde çalışmalar içeren imar planı revizyonu yapılması öngörülmüştür.

2.5.2. TİCARET VE HİZMET ALANLARI

Planlama Alanının genelinde onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında TM-Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi tanımlı kullanım kararı getirildiğinden, alanın tümünde bu kullanımlar gerek zeminde gerekse üst katlarda yer alabilmektedir. Şöyle ki; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda TM kullanımı *"Konut, çarşı ,büro, perakende ticaret, eğlence yerleri, turistik tesisler, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı vb. yapılabilir. Zemin katlarda konut yapılamaz."* şeklinde açıklanmaktadır.

Ancak özellikle Fevzipaşa Bulvarı, Gazi Bulvarı, Talatpaşa Bulvarı, Cumhuriyet Bulvarı, Gazi Osman Paşa Bulvarı, Atatürk Caddesi(1.Kordon) anayolları ile özellikle Punta mevkiinde ticaret, büro, muayenehane, yönetim ve hizmet fonksiyonları ağırlıklı olarak yer almaktadır (Ek 8).

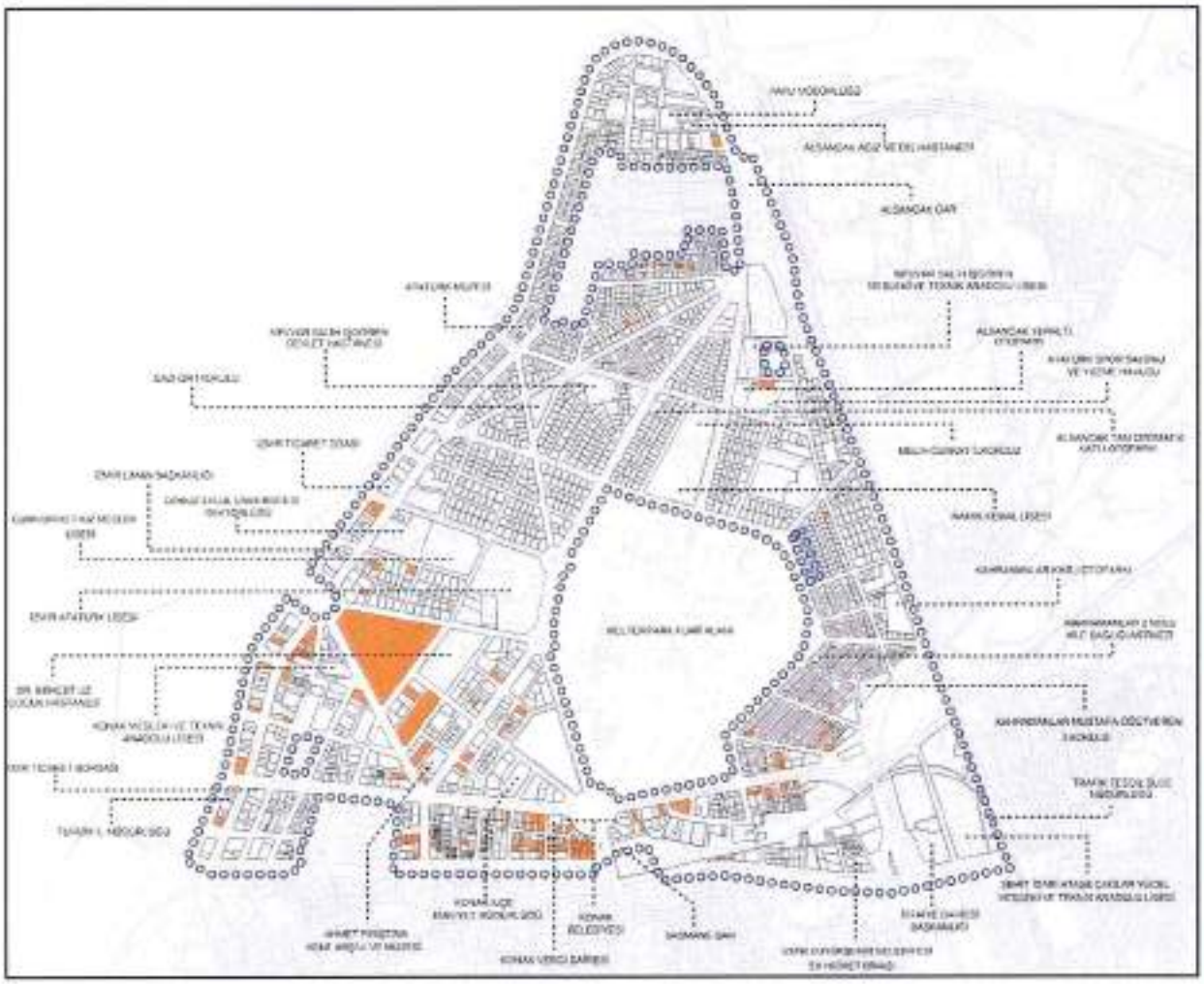


Resim 8: Ticaret ve Hizmet Alanları Dağılımı

2.5.3. TURİZM VE OTEL ALANLARI

Planlama alanında; onaylı imar planlarında turistik tesis veya otel alanı olarak belirlenen parsellerde plana uygun olarak yapılaşmış oteller bulunmaktadır. Ancak M ve TM koşullu imar adalarında da lejant açılımı gereği turistik tesisler yapılabildiği için, yine planlama alanı genelinde çeşitli büyüklüklerde otel, motel ya da turistik tesislere rastlamak mümkündür.

Ticaret ve kentsel hizmetlerin yanı sıra diğer turizm faaliyetlerindeki çeşitlenmelerin en fazla yeraldığı bölge ise Kordon-Pasaport Bölgesidir. Özellikle İzmir kentinin kongre turizminin gelişmesine katkı sağlayan, Kongre Salonu bulunan ve oda sayısı yüksek önemli otellerden Swiss Otel ile Hilton Oteli bu bölgede yer almaktadır. [Swiss (eski Büyük Efes) Otel:13 adet salon 1550 kişilik]. Ayrıca Cumhuriyet Meydanı çevresi ile Cumhuriyet Bulvarı boyunca da başka oteller ve turistik tesisler bulunmaktadır. (Mövenpick Otel, My Hotel, vb.) Yine son yıllarda, özellikle planlama alanının güneyinde Gazi Bulvarı ile Mürsel paşa Bulvarı üzerinde yer alan TM koşullu parsellerde otel kullanımlarının arttığı gözlenmektedir.



Resim 9: Turizm ve Otel Alanları

Fevzipaşa Bulvarı ve civarında da eski tescilli yapıların restore edilmesiyle kullanılan düşük yatak kapasiteli mini oteller bulunmaktadır. Alanda İl Turizm Müdürlüğü verilerine göre yaklaşık 52 adet konaklama tesisi bulunmaktadır. Mevcutta turizm alanı olarak ayrılan alanlar ise toplam 4.03 hektardır (Ek 9).

2.5.4. EĞİTİM, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

Planlama alanında özellikle tarihsel geçmişi olan ve İzmir kenti içinde belirli bir ad ve yer edinmiş birçok eğitim ve kültür tesisleri bulunmaktadır. Bu eğitim tesislerinin yapılarından birçoğu da taşınmaz kültür varlığı olarak tescillidir. Alanda yer alan başlıca mevcut eğitim tesisleri şöyle sıralanabilir:

ADI	MAHALLE	ADA	PARSEL	TESCİL KARARI	ALAN (m^2)
Fransız Koleji	Alsancak	1272	1	Var	2268
İtalyan İlkokulu	Alsancak	1287	1	Var	1749
Salih İşgören İlkokulu	Alsancak	1234	2	Yok	1362
Gazi İlkokulu	Kültür	1167	1	Var	3846
Atatürk Lisesi	Kültür	1180	1	Var	32237
Ticaret Lisesi	Akdeniz	979	19	Var	2772
Cumhuriyet Kız Lisesi	Kültür	2186	10	Var	16075
Dokuz Eylül Üni Rektörlüğü	Kültür	2186	9	Yok	14242
Tevfik Fikret Lisesi	Kültür	1194	2	Yok	2659
Fransız Kültür Merkezi	Kültür	1193	1	Yok	5015
Sağırlar ve Körler Okulu	Mimar Sinan	1823	3-4	Var	5712
Namık Kemal Lisesi	Mimar Sinan	3336	109	Var	29543
Kahramanlar İlkokulu	Kahramanlar	1914	5	Yok	3526

Tablo 4: Eğitim Alanları

Diğer yandan, yapılan analizlerde konut alanlarının yoğun olduğu Kahramanlar bölgesinde eğitim, sosyal ve kültürel alanların yetersiz olduğu görülmektedir. Planlama alanı genelinde ayrıca mevcut sosyo-kültürel tesislerin bulunduğu alanlar da bulunmaktadır. Mevcut eğitim alanları toplamı 15.93 hektar, sosyo-kültürel tesislerin bulunduğu alanlar ise 2.08 hektardır (Ek 10, Ek 15).



Resim 10: Eğitim Alanları Dağılımı

2.5.5. YEŞİL ALANLAR

İzmir kentinin şüphesiz en önemli kentsel yeşil alan dokusunu Fuar alanı oluşturmaktadır. Planlama alanının merkezinde konumlanan Fuar Alanı, hem planlama alanı hem de Merkez kent açısından korunması gerekli bir açık alan olarak büyük önem taşımaktadır.

Planlama alanı için diğer önemli kentsel yeşil alanlardan biri ise dolgu yoluyla elde edilen Kordon kıyısı boyunca yapılan yeşil alan düzenlemesidir. Bunun dışında alanın yoğun iş ve konut merkezi olması sebebiyle, nitelikli ve uygun büyüklükte yeşil alan veya benzeri açık alanlara rastlanmamaktadır. Konut alanlarının yoğun olduğu Kahramanlar Bölgesinde de park ve yeşil alanın yetersiz olduğu görülmektedir.



Resim 11: Yeşil Alan Dağılımı

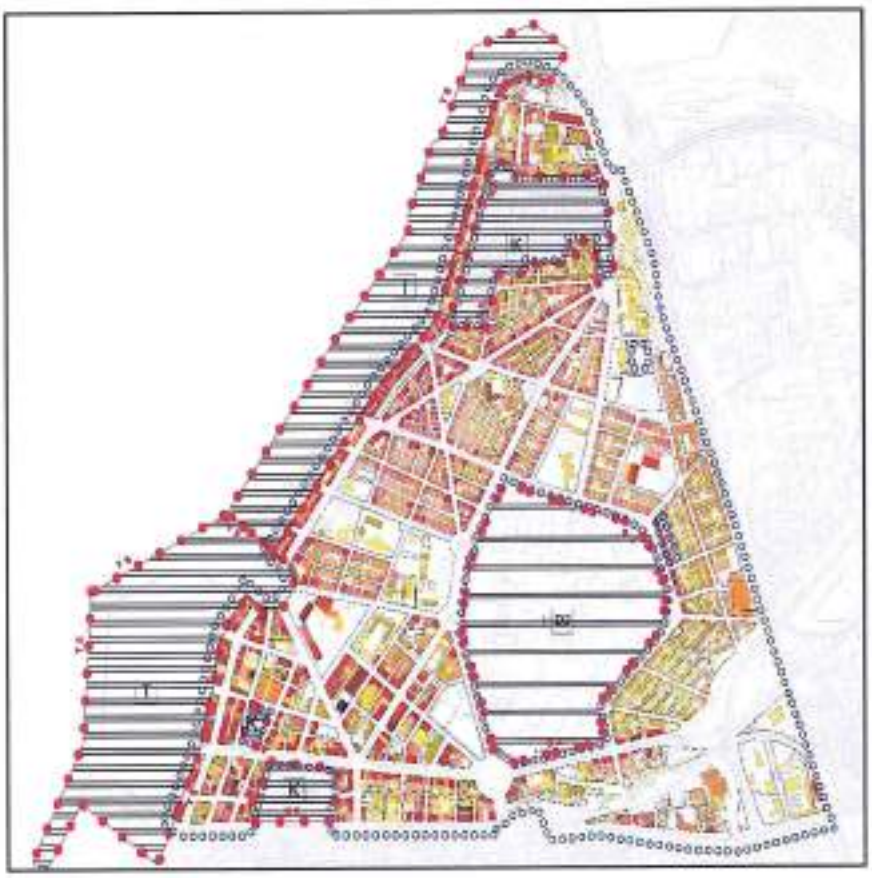
Fuar ve Kordon kıyısı dışında alandaki çeşitli büyüklüklerdeki düzenlenmiş mevcut yeşil alanların toplam büyüklüğü yaklaşık 0.53 hektardır (Ek 11).

2.5.6. RESMİ TESİS VE BELEDİYE HİZMET ALANLARI

Planlama alanında yönetim merkezi niteliğinde oluşmuş bir bölge bulunmamakla birlikte, alan bütününe yayılmış çeşitli büyüklüklerde belli başlı resmi tesislerden; Konak Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi kullanımında bulunan Belediye Hizmet alanları yer almaktadır (Konak Belediyesi Hizmet binaları, Eski İtfaiye binası Kent kütüphanesi vb.)(Ek 12).

2.5.7. KAT ADETLERİ

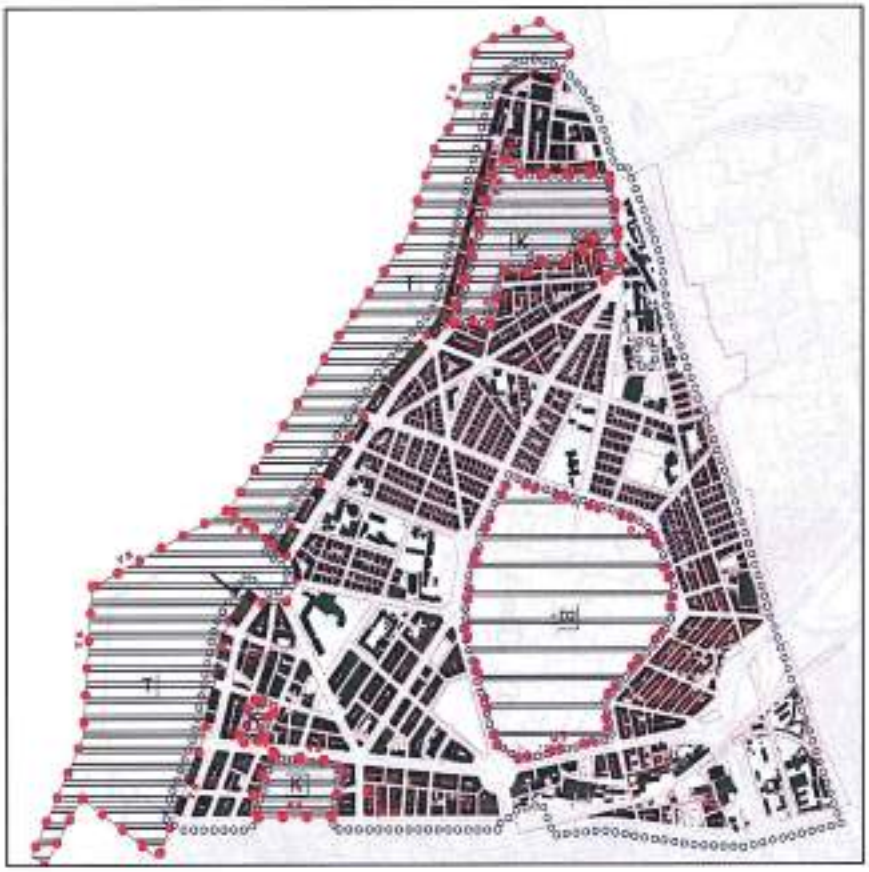
Arazide yapılan çalışmalar sonucu kat adetlerinin alan içindeki dağılımı incelendiğinde, Alsancak Mahallesinde 3, 4, 5, 6, 7 katlı, Kültür Mahallesinde 5, 6, 7, 8, 9 katlı, Akdeniz Mahallesinde 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 23 katlı yapılaşma olduğu, yüksek katlı yapıların bulunduğu tek bölgenin İsmet Kaptan Mahallesi olduğu, Etiler, Oğuzlar, Kahramanlar ve Mimar Sinan Mahallelerinde ise genellikle 5, 6, 7, 8 katlı yapılan bulunduğu görülmektedir (Ek18).



Resim 12: Kat Adetleri Analizi

2.5.8. DOLULUK BOŞLUK ORANLARI

Planlama alanında yapılan doluluk boşluk analizi sonucu alanın büyük oranda yapılaşmış olduğu görülmektedir (Ek 19).



Resim 13: Doluluk – Boşluk Analizi

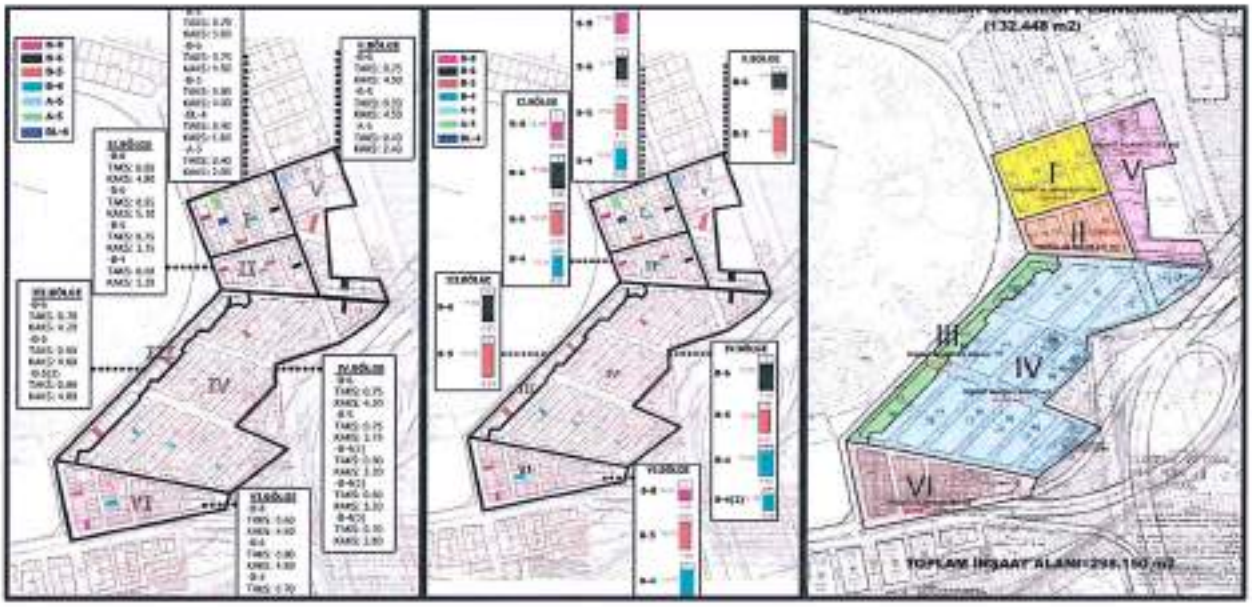
2.5.9. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ

Planlama alanında yapılan parsel büyüklüğü analizi sonucu alanda 0-50 m^2 arası 173 adet, 50 m^2-100 m^2 arası 452 adet, 100 m^2-200 m^2 arası 723 adet, 500 m^2-1000 m^2 arası 290 adet, 1000 m^2- 2500 m^2 arası 82 adet, 2500 m^2-5000 m^2 arası 22 adet, 5000 m^2-10000 m^2 arası 8 adet, 10000 m^2-20000 m^2 arası 7 adet, 20000 m^2-30000 m^2 arası 5 adet, 30000 m^2-50000 m^2 arası 2 adet parsel bulunduğu görülmektedir (Ek 20).



Resim 14: Parsel Büyüklüğü Analizi

Planlama alanı genelinde imar uygulamalarının genel anlamda tamamlanmış olduğu görülmektedir. Kadastral örüntü incelendiğinde alanın genelinin 200m^2-500m^2 aralığında yer alan parsellerden meydana geldiği, konut alanlarının bulunduğu Kahramanlar bölgesinde 50 ile 200m^2 arasında değişen kadastral parsellerin yer aldığı göze çarpmaktadır.



Resim 15: Kahramanlar Bölgesi Parsel Büyüklüğü Analizi

2.5.10. YAPILAŞMA NİZAMLARI

Planlama alanında yapılan yapılaşma analizi sonucu; Kültür ve Mimar Sinan Mahallelerinde konut bölgesinin yoğunluklu olduğu görülmektedir.



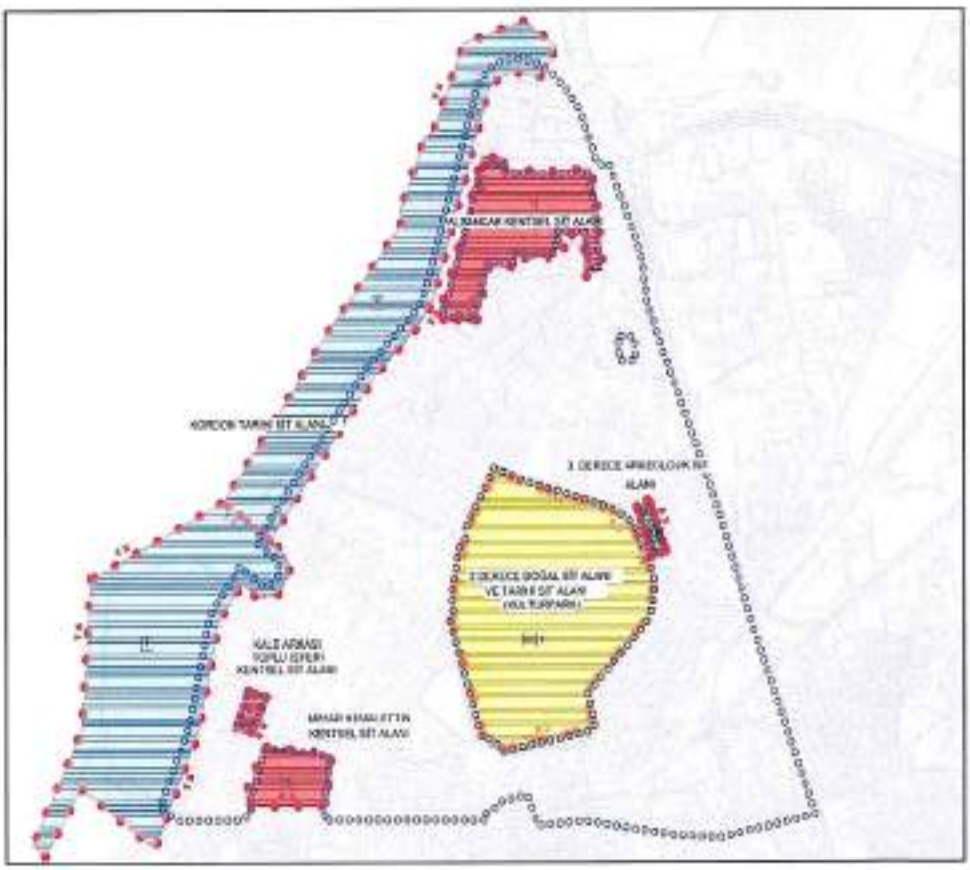
Resim 16: Yapı Nizamları Analizi

Alan bütününde genellikle Ayrık Nizam 5 Kat(A-5), 6 Kat(A-6), 7 Kat(A-7), 8 Kat(A-8) Blok Nizam 6 Kat(BL-8), Kordon bölgesinde çoğunlukla Bitişik Nizam 8 Kat(B-8), Kahramanlar mahallesinde Bitişik Nizam 4 Kat(B-4), 5 Kat(B-5), 6 Kat(B-6), 7 Kat(B-7), Ayrık Nizam 6 Kat(A-6), Akdeniz Mahallesinde Bitişik Nizam 4 Kat(B-4), 5 Kat(B-5), 7 Kat(B-7), 8 Kat(B-8), İsmet Kaptan Mahallesinde 5 Kat(B-5), 7 Kat(B-7), 8 Kat(B-8), Alsancak Mahallesinde Bitişik Nizam 4 Kat(B-4), 5 Kat(B-5), 6 Kat(B-6), 7 Kat(B-7), 8 Kat(B-8), Etiler ve Oğuzlar Mahallelerinde ise Bitişik Nizam 5 Kat(B-5), 7 Kat(B-7), 8 Kat(B-8) ve Blok Nizam 5 Kat(BL-5) olduğu görülmektedir (Ek 21).

2.6. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

2.6.1. SİT ALANLARI VE KORUMA ALANLARI

Planlama alanının içinde ve bitişiğinde korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli taşınmazların yanısıra, ilgili Koruma Kurulu'nca belirlenen sit alanları da bulunmaktadır.
Ancak, söz konusu sit alanlarında Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri gereği koruma amaçlı imar planı çalışmaları yapılması gerekli olduğundan, planlama alanı dışına çıkarılmış olup, bu alanların nazım imar planı çalışmaları ileride ayrıca ele alınacaktır (Ek 23, Ek 24).



Resim 17: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Sit Alanları

Ayrıca, bazı sit alanlarına ilişkin ilgili Koruma Kurulunca onaylı 1/1000 veya 1/5000 ölçekli Koruma amaçlı imar planları bulunmakta olup, bu alanlar da; Konak 1.Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi) 1/5000 ölçekli nazım imar planı onama sınırı dışında bırakılmıştır. Anılan sit alanları şunlardır:

2.6.1.1. Kordon Tarihi Sit Alanı ve Pasaport-Gümrük Tarihi Sit Alanı :

İzmir 1 Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca 20.1.1994 tarihinde Konak Gümrük-Cumhuriyet Meydanı arası, 27.2.1998 tarihinde ise Cumhuriyet Meydanı-Alsancak Limanı arası İzmir 1 Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca Tarihsel Sit olarak tescil edilmiştir. Ancak söz konusu kurul kararları ile belirlenen Tarihi Sit Alanlarının deniz tarafında açık kalan kısımları, İzmir 1 Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 17.05.2013 tarih, 1309 ve 1310 sayılı kararları ile kapatılarak son şeklini almıştır.

Tarihi sit alanı olarak belirlenen alanda, İkiztepe-Konak-Halkapınar kent içi geçişinin İkiztepe-Gümrük arası 1/5000 ölçekli nazım imar planı 24.2.1994 tarihinde, Gümrük-Cumhuriyet Meydanı-Halkapınar arası 15.11.1996 tarihinde onaylanmış, ancak Bakanlık aleyhine Danıştay 6.Dairesinde açılan davada Bakanlık tarafından 1996 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli plan, Koruma Kurulu Kararı dikkate alınarak iptal edilmiştir.

Koruma Kurulu Kararları ile Danıştay 6.Daire kararı doğrultusunda hazırlanan Konak, Kordon Koruma Planı ve Liman-Halkapınar bağlantısının Kıyı Kanunu kapsamı dışında kalan kısmının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.12.1999 tarih ve 05/268 sayılı Kararı ve İzmir 1 Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 17.2.2000 gün ve 8349 sayılı Kararı ile uygun bulunarak onanmıştır.

Cumhuriyet Meydanı, Alsancak Limanı arası Kordon Tarihi Sit Alanı ve dolgu alanını kapsayan Alsancak Kıyı kesimi 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 22.10.1999 tarihinde mahkeme tarafından iptal edilmiş olan Liman, Halkapınar, Zafer Payzın Köprülü Kavşakları ulaşım bağlantılarını içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.11.2003 tarih ve 05.233 sayılı Kararı ile uygun görülerek onanmıştır.

Belediyemizce hazırlanarak Belediye Meclisimizce karara bağlanan "Kordon Tarihi Sit Alanı" ve "Pasaport-Gümrük Tarihi Sit Alanı" 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planlarının onama süreçleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı nezdinde devam etmektedir.

2.6.1.2. Mimar Kemalettin Kentsel Sit Alanı:

Mimar Kemalettin Kentsel Sit Alanı, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 23.6.1988 tarih ve 391 sayılı kararı ile tescil edilmiş, Konak Belediyesince 2001 yılında bölgede yapılan çalışmalar sonucunda korunacak nitelikte yeni yapı ve parseller belirlenerek, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu ile yapılan çalışmalar sonucunda tescilli parsel adedi arttırıldığından,

ilgili Koruma Kurulunun 21.6.2002 tarih ve 9997 sayılı kararı ile "Mimar Kemalettin Kentsel Sit Alanı" sınırı yeniden belirlenmiştir.

Söz konusu sit alanı dokuya ve tescilli yapılara aykırı birçok yeni yapıyı barındırmakla birlikte; kentsel ve yöresel nitelikleri, mimari ve sanat tarihi açısından gösterdiği fiziksel özellikleri ve bu özellikleri ile oluşan çevrenin, dönemin sosyo-ekonomik, sosyo-kültürel yapılanmasını, yaşam biçimini yansıtarak bir arada bulunduran ve bu açılardan doku bütünlüğü gösteren bir alan niteliği taşımaktadır.

Bu nedenle mevcut tescilli yapıları koruyacak, diğer tescilli parseller tescilli yapı gabarileri dikkate alınarak kademelendirilecek ve tescilli yapıların niteliklerini ön plana çıkaracak fiziki müdahaleler tespit edilerek, 1/1000 ve 1/500 ölçekli "Mimar Kemalettin Kentsel Sit Alanı ve Çevresi Koruma Amaçlı İmar Planı", plan notları ve yapılanma koşulları, ada dosyaları Konak Belediye Meclisinin 17.2.2003 tarih ve 4724/5141 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 18.4.2003 tarih ve 10507 sayılı kararı doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 23.9.2003 tarih ve 10561 sayılı yazısı ile onaylanmıştır.

2.6.1.3. Kale Arkası Toplu İşyeri Kentsel Sit Alanı:

İzmir merkezi iş alanında değişik dönemlerde gerek kentsel doku gerekse tekil yapı özellikleri ön plana çıkan alanların korunması ve değerlendirilmesi amacıyla Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.4.1996 tarih ve 419 sayılı ilke kararı kapsamında "Kale Arkası Toplu İşyeri Kentsel Sit Alanı" belirlenmiştir.

Konak, Gazi Bulvarı ile Vali Kazım Dirik Caddesi arasındaki "Kale Arkası "olarak adlandırılan bölgeye ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 27.09.2011 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu Kentsel Sit Alanını içeren bölgenin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ise, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2013 tarih ve 05.152 sayılı kararı ile ilgili koruma kuruluna iletilmiş olup, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 27.08.2013 tarihinde onaylanmıştır.

2.6.1.4. Fuar Tarihi ve 2. Derece Doğal Sit Alanı:

Kültürpark alanı ilk kez Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 25.1.1985 tarih ve 599 sayılı kararı ile "Doğal Sit Alanı" olarak tescil edilmiştir. Daha sonra, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 19.3.1987 tarih ve 3049 sayılı kararı ile "3. Derece Doğal Sit+Tarihsel Sit Alanı" olarak tescil edilmiştir.

İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 1.2.1990 tarih ve 1655 sayılı kararı ile Kültürpark Alanı'nın doğal sit derecesine ilişkin değerlendirmede, "2.Derece Doğal Sit Alanı" olarak tesciline karar verilmiştir.

İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.11.1992 tarih ve 4072 sayılı kararı ile Kültürpark Alanının "2. Derece Doğal Sit+Tarihsel Sit Alanı" olarak tescilinin devamına karar verilmiştir. Son olarak; anılan bölgeye ilişkin 1/1000 ölçekli revize vaziyet planının değerlendirildiği İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 06.04.2017 tarih, 5731 sayılı kararında; *"...2863 sayılı Yasa'nın 17. maddesi gereğince sit alanlarında koruma amaçlı imar planlarının hazırlanmasının zorunlu olduğu, ancak daha önceki Kurul kararaları incelendiğinde alanın bütününde usul ve esaslarına uygun olarak hazırlanıp onaylanan bir koruma amaçlı imar planının bulunmadığı, buna karşın 2005 yılında fuar alanının bir bölümündeki yeraltı otoparkı talebi aşamasında Kurulca 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı değişikliklerinin uygun..."*bulunduğu belirtilerek, söz konusu alana ilişkin Kurula sunulan 1/1000 ölçekli revize vaziyet planının değerlendirilip değerlendirilemeyeceği konusunda tereddüte düşülmüş ve Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğünün görüşünün alınmasına karar verilmiştir.

İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.09.2017 tarih, 6552 sayılı kararı ile de; Kültürpark kapsamında hazırlanarak iletilen 1/1000 ölçekli revize vaziyet planının değerlendirilip değerlendirilemeyeceğine ilişkin Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün görüşüne atıfta bulunularak, vaziyet planının bu aşamada değerlendirilemeyeceğine, sit alanı bütününde usul ve esaslarına uygun bir şekilde hazırlanacak koruma amaçlı imar planının Kurula iletilmesine karar verilmiştir Anılan Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarına başlanmıştır.

2.6.1.5. Kemeraltı Kentsel ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı:

Planlama alanının güney sınırında kalan Kemeraltı bölgesinde, İzmir 1 Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 10.02.2002 gün ve 9727 sayılı kararı ile kentsel sit sınırları genişletilmiş, aynı kurulun 10.02.2002 gün ve 9728 sayılı kararı ile de söz konusu bölge "Kentsel+3.Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak tescil edilmiştir. İzmir 1 Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 10.02.2002 gün ve 9728 sayılı kararı ile belirlenen Kemeraltı Bölgesi 3.Derece Arkeolojik ve Kentsel Sit Alanı sınırlarına uygun olarak, Konak, Kemeraltı ve Çevresi 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanmış, bu plan; İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 14.10.2002 tarih, 10138 sayılı kararı doğrultusunda, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 3.5.2002 tarih, 05/32 sayılı ve 4.11.2002 tarih, 05/85 sayılı Kararları ile onanmıştır. Planlama alanının güney kısmı, Kemeraltı Koruma Planı ile sınırlanmaktadır.

2.6.1.6. *Alsancak Kentsel Sit Alanı:*

Planlama alanının kuzeyinde; İzmir 1 Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 09.05.2017 tarih ve 5948 sayılı kararı ile sınırları belirlenerek tescil edilen, aynı kurulun 06.06.2017 tarih ve 6069 sayılı kararı ile geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenen ve yine aynı kurulun 20.12.2017 tarih ve 6917 sayılı kararı ile sınırları düzeltilen "Alsancak Kentsel Sit Alanı" bulunmaktadır.

2.6.1.7. *Kahramanlar Mahallesi, 2572 Ada 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı:*

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğünün 23.06.2020 tarih ve 10749 sayılı kararı ile 2572 ada 15 parselde yürütülen inşaat hafriyatı sırasında lahit mezar bulunması üzerine İzmir Müze Müdürlüğü tarafından yapılan kurtarma kazısı sonucunda; lahit mezar içinde ve çevresinde ele geçen diadem ve seramik malzemenin Hellenistik Dönem özelliği taşıması, alanda birden fazla lahit gömüye ait olabilecek parçalara ulaşılması, Antik Smyrna yerleşiminin yayılım alanı ve nekroplü hakkında da önemli veriler sunması açısından 2572 adanın 2863 sayılı Yasanın 7. Maddesi hükümleri gereğince ekli haritada koordinatları belirtildiği şekilde "3. derece arkeolojik si alanı" şerhinin korunmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda söz konusu alanda koruma amaçlı imar planı yapılması gerektiğinden plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

2.6.2. DİĞER KURUMLARIN PLANLAMA YETKİSİ OLAN ALANLAR

2.6.2.1. *Kıyı Kenar Çizgisi ve Dolgu Alanları:*

Planlama alanı, Kordon kıyısı boyunca yapılan dolgu alanları ve Liman dolgu alanları ile sınırlanmaktadır. Kıyı kenar çizgisinin deniz kesimindeki dolgu alanında; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi kapsamında bulunan alanlara ilişkin kıyı kenar çizgisi tespit ve aktarım iş ve işlemlerinin yürütülmesi, bu alanlardaki imar planı tekliflerine ilişkin iş ve işlemleri "Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğe" uygun olarak yürütülmesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkisindedir.
Bu kapsamda, planlama alanının batısındaki kıyı kenar çizgisinin deniz kesimindeki dolgu alanını kapsayan alanda; "Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ" ve 2863 sayılı Kanun ve ilgili yönetmelikleri kapsamında İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca yürütülen Kordon Tarihi Sit Alanı'na ilişkin İzmirdeniz Projesi (3.Bölge) Alsancak Limanı-Konak Pier Kıyı Kesimi 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı'nda mevcut deniz ulaşım ağının geliştirilmesi amacıyla, mevcut Alsancak ve Pasaport İskelelerinin genişletilerek güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Bu çerçevede; planlama alanının batısında kıyı kenar çizgisiyle bütünleşen dolgu alanında, 3621 sayılı Kıyı Kanunu uyarınca farklı bir planlama çalışması yürütüldüğünden kıyı kenar çizgisi bu planda sınır alınmıştır.

2.6.2.2. Özelleştirme Kapsamındaki Alanlar:

Planlama alanı içinde Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca özelleştirme kapsamına alınan yapı ve taşınmazlar bulunmaktadır. Bunlar; Eski Tekel Fabrikası, Tütün Depoları, Tütün Mam. Satış Başmüdürlüğü ile diğer Tekel binalarının bulunduğu 1823 ada 17 parsel, 1252 ada ve 1249 adalar, 1125 ada 1 parsel, 1037 ada 1 parsel ile 7490 ada 4 nolu parsellerdir.

1823 ada 17 parselin Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 05.02.2001 tarih ve 2001/06 sayılı kararı ile özelleştirme kapsam ve programına alınması ile başlayan plan süreci incelendiğinde; çeşitli tarihlerde Özelleştirme Yüksek Kurulu tarafından imar planı değişiklikleri hazırlandığı, mahkeme kararları ile söz konusu planların iptal edildiği, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 26.11.2019 tarih ve 754 sayılı yazısında, 31.10.2018 tarihli karar ile en son onaylanan imar planlarının iptal edildiği, taşınmazın alıcıya devir tarihinden itibaren beş yıllık sürenin geçmiş olduğu bu nedenle Hazine ve Maliye Bakanlığının söz konusu taşınmaza ilişkin olarak yeniden plan yapma yetkisinin bulunmadığının bildirildiği görülmüştür.

Bu kapsamda, söz konusu parselin geçmiş planlama ve dava süreçleri de göz önüne alınarak, plan onama sınırı dışında bırakılması, anılan parsele ilişkin sunulan plan değişikliği plan işlem dosyasının ayrıca ele alınmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

2.6.2.3. Bakanlık Yetkisiyle Onaylanan Alanlar:

Konak İlçesi, Alsancak Kültür Mahallesi, 7777 ada, 2 parselin (eski 2334 ada, 33 parsel) "Spor ve Sağlık Tesis Alanı"na dönüştürülmesi ve ilave plan notlarına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 27.01.2014 tarihinde onaylanmıştır.

Ancak söz konusu plan değişikliklerinin iptali ile açılan davada; İzmir 5.İdare Mahkemesi'nin 20.01.2016 tarih, E.2014/1078, 2016/30 sayılı kararı ile "parselin arazi kullanım kararının aynı lejand altında gösterilerek Spor ve Sağlık Tesis Alanı olarak belirlenmesinin ve bu kullanımların ne şekilde ayrılacağının plan uygulama hükümlerinde gösterilmiş olmasının, plan tekniğine, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 1.maddesinde yer alan arazi kullanımlarına ilişkin tanımlara, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik ekinde yer alan lejand ve çizim normlarına ve Bakanlık Genelgesine aykırı olması" nedenleriyle dava konusu işlem iptal edilmiş, söz konusu parsel plansız kalmıştır.

Daha sonra, mahkeme iptal kararları doğrultusunda; Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7777 ada, 2 parselde (eski 2334 ada,33 parsel) "Otel Alanı, Özel Sağlık Tesis Alanı, Açık ve Kapalı Spor Tesis Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.02.2016 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu planlara ilişkin Konak Belediye Başkanlığı tarafından İzmir 4. İdare Mahkemesinin 2016/501 Esasına kayden açılan davada 13.07.2017 tarihli ve E.2016/501-k.2017/1193 sayılı kararı ile davanın reddine karar verilmiştir. Konak Belediyesi tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine İzmir 4. İdare Mahkemesinin 2016/501 E. sayılı dosyası ile açılan dava sonucu verilen İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdare Dava Dairesinin 11.01.2018 tarih 2017/830 E.2018/16 K. sayılı ilamı ile istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Bu kapsamda söz konusu imar planları yürürlüktedir.

Diğeri ise; Toplu Konut İdaresi mülkiyetindeki İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7775 ada, 30 parselin "Kentsel ve Bölgesel İş Alanları (MİA)" ve "Park ve Yeşil Alanlar" olarak belirlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik önerisi ile "Ticaret+Konut Alanı (Emsal:2.00 Yençok:8 kat yapılaşma koşullu)" ile "Park Alanı (Taban Alanı max:100 m² Yençok:1 kat yapılaşma koşullu)" olarak belirlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik önerisi; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 11.05.2016 tarihinde onaylanmıştır. Ancak söz konusu plan değişikliklerinin iptali ile açılan 2016/1842 Esasına açılan davada; İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 03.11.2017 tarihli kararı ile "üst ölçekli planlara, imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, kamu yararı, imar planının bütünlüğüne aykırı olması" nedenleriyle dava konusu işlem iptal edilmiştir.

İlerleyen süreçte, Toki tarafından hazırlanan İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Kültür Mahallesi, 7775 ada 30 parsel ile kuzeyinde yer alan tescil harici alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi ve 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri uyarınca 20.01.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından re'sen onaylanmıştır.15.07.2020 tarihli ve E.147924 sayılı yazımız ile söz konusu plana dava açılmak üzere I. Hukuk Müşavirliğimize iletilmiştir.

2.6.24. İzmir Tarihi Liman Kenti Yönetim Alanı

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 3. maddesinin (a) fıkrasının 10. bendi gereğince ilgili kurumların görüşü alınarak 07.10.2020 tarihli ve 71480061-181.02-E.749161 sayılı Kültür ve Turizm Bakanlığı Makam Oluru ile "İzmir Tarihi Liman Kenti Yönetim Alan Sınırı" onaylanmıştır.
İzmir Tarihi Liman Kenti Yönetim Alanı, yenileme alanı sınırı esas olmak üzere güneyde Cicipark, güneybatıda Karataş, batıda Konak Pier, kuzeybatı ve kuzeyde Mimar Kemaleddin Bölgesi Kentsel Sit Alanları, doğuda Kervan Köprüsü'nü içince alacak şekilde oluşturulmuş, bu alanların dışında kalan Yeşilova, Yassıtepe, Smyrna-Bayraklı Höyükleri arkeolojik sit alanları ise "bağlantı noktası" olarak belirlenmiştir.



Resim 18: İzmir Tarihi Liman Kenti Yönetim Alan Sınırı

2.7. ULAŞIM VE ALTYAPI DURUMU

2.7.1. ULAŞIM DURUMU

İzmir, iç bölgelere ve diğer kentlere güçlü bir karayolu ağı ile bağlıdır. İzmir'i diğer illere bağlayan ve kent içinden geçen başlıca 5 farklı ulaşım aksı bulunmaktadır. Planlama alanı, bu farklı 5 ulaşım aksından üçünün kesişim noktası olan bir konumda yer almaktadır.

Bunlardan, Kuzeyde Menemen-Aliağa Karayolu; Karşıyaka ilçesinden Altınyol, Karşıyaka ve Çiğli'den Anadolu Caddesi olarak geçip, Menemen'e ve Aliağa'ya, daha sonra Çanakkale'ye kadar devam etmektedir. Kuzeydeki bu yolun güneye doğru devamı Mürselpaşa Caddesi, Yeşildere Caddesi, Yeşillik Caddesi ve Gaziemir'de Akçay Caddesi'nden geçerek Aydın Karayolu olarak devam etmektedir. Kısıkköy, Ayrancılar, Yazıbaşı, Torbalı, Subaşı, Selçuk'ta bu iki koridor (Çanakkale–Aydın Karayolu) İzmir'in kuzey-güney aksını oluşturmaktadır. Şair Eşref Bulvarı, Gaziosmanpaşa Bulvarı da bu aksta yer almaktadır.

Doğuda, Altınyol'dan ayrılarak Bornova-Kemalpaşa yönünde Ankara Caddesi, İzmir'i İç Ege ve İç Anadolu'ya bağlamaktadır. Alandaki Liman Caddesi bu aksın önemli caddelerindendir.
Batıda ise kuzey-güney aksından koparak batıya bağlanan Mithatpaşa Caddesi ve İnönü Caddesi ile birleşerek Narlıdere ve Güzelbahçe üzerinden geçip Çeşme Karayolu ile Çeşme Yarımadasına bağlanmaktadır. Bu yol, Urla, Seferihisar, Karaburun, Alaçatı ve Çeşme'ye kadar devam etmektedir. Bu akstaki planlama alanına ait caddeler ise; Cumhuriyet Bulvarı, Talatpaşa Bulvarı, Gazi Bulvarı, Fevzipaşa Caddeleridir.

Ayrıca, Basmane Garı'ndan direkt ya da bağlantılı seferlerle ülkenin birçok yerine ulaşım imkanı sağlanmaktadır. Türkiye'nin en büyük limanlarından Alsancak limanı hem yük taşımacılığı hem de deniz yolcu limanı olma özelliğinden dolayı iç ve dış hat tarifeli seferleri ile İzmir ilinin denizyolu bağlantısını sağlamaktadır.

Diğer taraftan, toplu ulaşım sistemlerinden deniz ulaşımı ile de Karşıyaka, Konak, Göztepe ve Üçkuyular'a erişim sağlanmaktadır. Bununla birlikte, planlama alanının güney ve doğu bölümünde faaliyet gösteren Metro ve Raylı Sistem hatları alandaki önemli ulaşım alternatiflerindendir. Ayrıca, planlama alanından Fahrettin Altay Meydanından başlayarak, Mustafa Kemal Sahil Bulvarı boyunca devam ederek, Halkapınar'da sonlanan Konak Tramvay güzergâhının bir bölümü geçmektedir (Ek 5).

2.7.1.1. OTOPARK ALANLARI

Kent Merkezinde yer alan planlama alanında; otopark kullanımına ayrılmış yol boyu veya açık alanların yanı sıra, bazı yapıların belirli katları da otopark olarak kullanılabilmektedir. Planlama alanında, Fuar alanı içinde ve Alsancak Spor Salonu bitişiğinde olmak üzere büyük çaplı iki adet yeraltı otopark alanı, katlı bölge otoparkları, açık otopark alanları bulunmaktadır. Planlama alanı içerisinde motorlu taşıt kullanımının yoğunlaşmaması amacıyla otopark alanlarının Alsancak bölgesinin çeperlerinde yer seçimine öncelik verilmiştir. Alan genelindeki otopark olarak kullanılan alanlar ve kapasiteleri şöyledir:

S.NO	OTOPARK ADI	KAPASİTE	TÜRÜ
1	MİMAR KEMALETTİN OTOPARKI	194	KAPALI
2	İZKA(ŞEHİT FETHİ BEY) OTOPARKI	60	AÇIK
3	ALSANCAK TAM OTOMATİK OTOPARKI	280	KAPALI
4	ALSANCAK KATLI OTOPARKI	550	KAPALI
5	ALSANCAK YER ALTI OTOPARKI	133	KAPALI
6	KÜLTÜRPARK YER ALTI OTOPARKI	594	KAPALI
7	KAHRAMANLAR KATLI OTOPARKI	1264	KAPALI
8	HÜRRİYET BULVARI OTOPARKI	40	AÇIK
9	1421 SOKAK OTOPARKI	60	AÇIK
10	NECATİBEY CADDESİ OTOPARKI	36	AÇIK
11	KAZIM DİRİK OTOPARKI	24	AÇIK
12	1. KORDON LİMAN OTOPARKI 2	49	AÇIK
13	1. KORDON (ATATÜRK CAD.)	52	AÇIK
14	MUSTAFA BEY CADDESİ OTOPARKI	51	AÇIK
15	1. KORDON İZMİR SİNEMASI OTOPARKI	19	AÇIK
16	1401 SOKAK OTOPARKI	57	AÇIK
17	VASIF ÇINAR OTOPARKI	49	AÇIK
18	MİMAR SİNAN OTOPARKI	29	AÇIK
19	ZİYA GÖKALP OTOPARKI	60	AÇIK

S.NO	OTOPARK ADI	KAPASİTE	TÜRÜ
20	TRT OTOPARKI	40	AÇIK
21	ALİ ÇETİNKAYA OTOPARKI	30	AÇIK
22	1359 SOKAK OTOPARKI	37	AÇIK
23	TEKEL OTOPARKI 1	38	AÇIK
24	TEKEL OTOPARKI 2	34	AÇIK
25	1486 SOKAK OTOPARKI	19	AÇIK
26	1434 SOKAK OTOPARKI	24	AÇIK
27	1. KORDON LİMAN OTOPARKI 3	36	AÇIK
28	1. KORDON ALMAN KONSOLOSLUĞU OTOPARKI	13	AÇIK
29	1. KORDON NATO OTOPARKI	35	AÇIK
30	PLEVNE OTOPARKI 2	25	AÇIK
31	PLEVNE OTOPARKI 1	52	AÇIK
32	KÜÇÜK VAKKO OTOPARKI	34	AÇIK
33	VAKKO OTOPARKI	136	AÇIK
34	ALSANCAK DEVLET HASTANESİ OTOPARKI	12	AÇIK
35	1393 SOKAK OTOPARKI	61	AÇIK
36	26 AĞUSTOS OTOPARKI	14	AÇIK
37	VASIF ÇINAR OTOPARKI	34	AÇIK
38	ŞAİR EŞREF OTOPARKI 3	55	AÇIK
39	1 KORDON İTO OTOPARKI	48	AÇIK
40	1380 SOKAK OTOPARKI	25	AÇIK
41	REKTÖRLÜK OTOPARKI	25	AÇIK
42	HİLTON 2 OTOPARKI	16	AÇIK
43	EFES 2 OTOPARKI	25	AÇIK
44	EFES 1 OTOPARKI	26	AÇIK
45	ÇOCUK HASTANESİ OTOPARKI	16	AÇIK
46	ŞEHİT FETHİ BEY OTOPARKI	41	AÇIK
47	1420 SOKAK OTOPARKI	43	AÇIK
48	MİMAR SİNAN OTOPARKI	38	AÇIK
49	1362 SOKAK OTOPARKI	30	AÇIK
50	AKDENİZ CADDESİ OTOPARKI	27	AÇIK
51	1354 SOKAK OTOPARKI	14	AÇIK
52	İZULAS SOKAK YOL OTOPARKI	22	AÇIK
53	MUSTAFA BEY OTOPARKI 1	41	AÇIK
54	KIZ MESLEK LİSESİ OTOPARKI	37	AÇIK
55	REKTÖRLÜK OTOPARKI	34	AÇIK
56	HİLTON 1 OTOPARKI	26	AÇIK
57	1351 SOKAK OTOPARKI	22	AÇIK
58	ŞEHİT NEVRES OTOPARKI 1	36	AÇIK
59	ŞEHİT NEVRES OTOPARKI 2	17	AÇIK
	TOPLAM	**4939**	

Tablo 5: İzelman A.Ş. tarafından işletilen Otoparklar

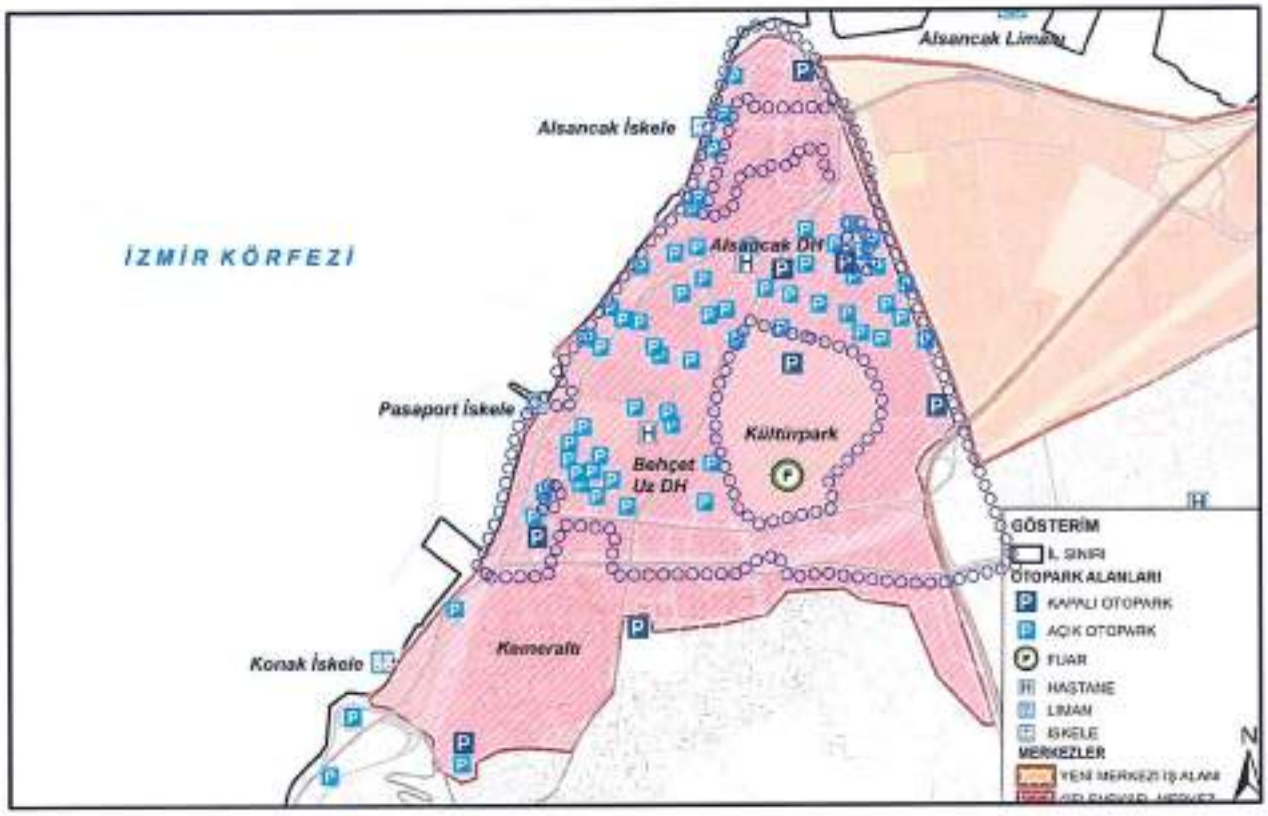
S.NO	OTOPARK ADI	KAPASİTE	TÜRÜ
1	DEVLET DEMİRYOLLARI	350	AÇIK
2	AKSOY PLAZA	260	KAPALI
3	PUNTA PLAZA	200	KAPALI
4	THE PORT REZİDANS	148	KAPALI
5	KRİSTAL İŞ MERKEZİ	28	KAPALI
6	KENET İŞ HANI	28	KAPALI
7	HİLTON OTELİ	870	KAPALI
8	GÜRAL REZİDANS	100	KAPALI
9	SUSUZLU KATLI OTOPARK	350	KAPALI
10	VAKIFBANK ÜSTÜ	450	KAPALI
11	GİRİT İŞHANI	194	KAPALI
12	TANSAŞ ÜSTÜ	50	KAPALI
	TOPLAM	**3028**	

Tablo 6: Özel Otoparklar

İzmir Büyükşehir Belediyesine bağlı İlçe Belediyeleri arasında 3030 sayılı yasaya göre uygulama birliğini sağlamak ve kent bütününde çok katlı otopark yapımını teşvik etmek amacıyla İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nce alınan 01.12.1994 tarih ve 05.257 sayılı "Otopark Teşvik Meclis Kararı"; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.09.2009 tarih ve 05.01-01.805 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

	PAFTA	ADA	PARSEL	ONAMA TARİHİ	TEŞVİK TÜRÜ
1	24 M-3B	7648	33-34	26.01.1998	OTOPARK TEŞVİKLİ
2	24 M-3B	1227	33-34	18.02.1998	OTOPARK TEŞVİKLİ
3	24 M-3B	7658	33-34(1-2)	17.03.1989 15.07.1994	OTOPARK TEŞVİKLİ
4	24 M-2B	7780	1	20.09.1996	OTOPARK TEŞVİKLİ
5	23 M-2A 23 M-2D 23 M-2D	1002	17	27.11.2000	OTOPARK TEŞVİKLİ
6	23 M-3B	1226	15-16-17-18-19-20	25.12.1996	OTOPARK TEŞVİKLİ
7	24 M-3B	7658	40	17.03.1997	OTOPARK TEŞVİKLİ

Tablo 7: Otopark Teşviki Meclis Kararı Kapsamında Düzenlenen Otopark Alanları



Resim 19: Geleneksel Kent Merkezi Açık ve Katlı Otopark Alanları (Ulaşım Ana Planı Sonuç Raporu)

İzelman A.Ş. tarafından işletilen 4939 adet açık otopark alanı olmak üzere toplam 7967 adet otopark alanı bulunmaktadır. Diğer taraftan, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 2030 yılı hedefli hazırlanan ve Ulaştırma, Haberleşme ve Denizcilik Bakanlığı' tarafından onaylanan "Ulaşım Ana Planı" sonuç raporunda da; "Kent Merkezi Açık ve Kapalı Otopark Alanları"na ilişkin yapılan analiz aşağıda yer almaktadır (Ek 25).

2.8. KURUM GÖRÜŞLERİ

Konak 1.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarına başlandığı süreçte 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı etüt çalışmalarına veri teşkil etmek üzere çeşitli Kurum/Kuruluşlardan görüş talep edilmiştir. Bu görüşlerden;

TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü Emlak ve İnşaat Başkanlığı'nın 14.06.2010 tarih ve 9178 sayılı yazısı, İzmir 1 Nolu KTVKBK Müdürlüğü'nün 17.02.2010 tarih, 4329-560 sayılı yazısı, DSİ 2.Bölge Müdürlüğü'nün 03.02.2010 tarih, 11306 sayılı ve 10.12.2010 tarih, 266808 sayılı yazıları, İBŞB Banliyö ve Hafif Raylı Sistem Yatırımlar Daire Başkanlığı Raylı Sistem Müdürlüğü'nün 19.03.2010 tarih, 755-6HO-74 sayılı yazısı, Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 01.06.2010 tarih, 2173 sayılı yazısı, Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün 07.04.2010 tarih, 2884 sayılı yazısı, İl Tarım Müdürlüğü'nün 02.04.2010 tarih, 13104 sayılı yazısı, İzsu Genel Müdürlüğü'nün 23.03.2010 tarih, 4921 sayılı yazısıdır.

Diğer taraftan; planlama alanına ilişkin Konak Belediye Başkanlığı ile koordineli yürütülen çalışmalara veri teşkil etmek üzere, Konak Belediye Başkanlığı'nın 14.07.2017 tarihli ve 15683 sayılı yazısı ile çeşitli Kurum/Kuruluşlardan alınan görüşler güncellenmiştir. Bu görüşlerden;

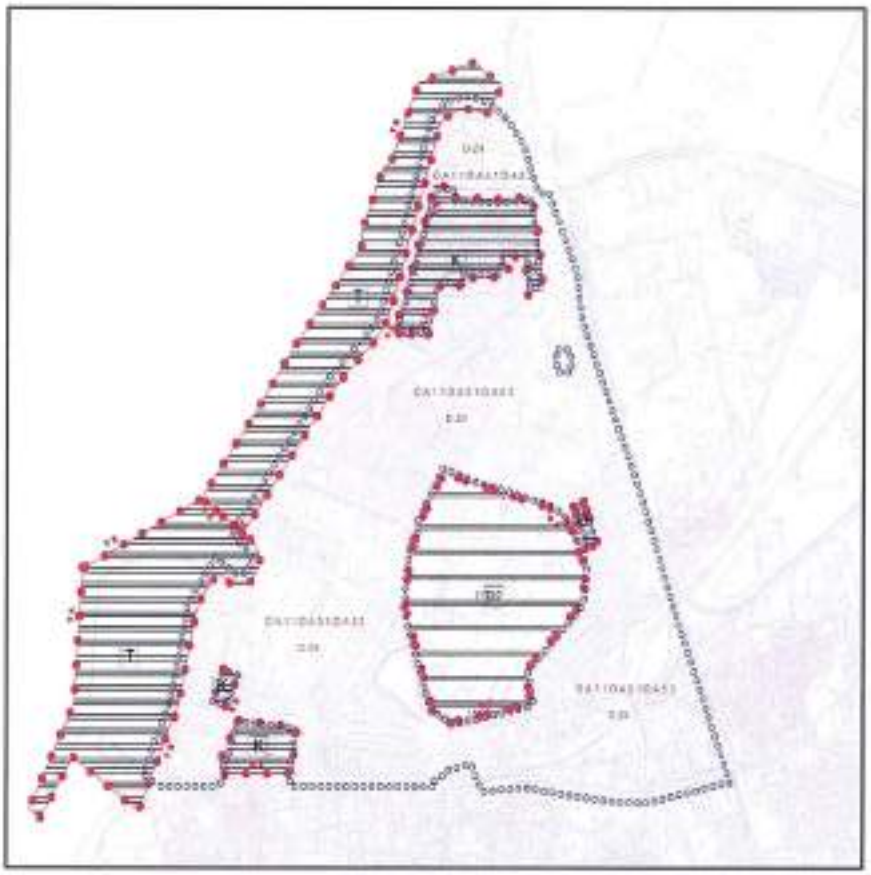
- BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 24.07.2017 tarih, E.30411 sayılı yazısında; planlama alanında boru hattı ve tesislerinin bulunmadığı,
- Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğü'nün 24.07.2017 tarih, 6417 sayılı yazısında; planlama alanındaki vakıf parsellerinin kısıtlanmaması gerektiği,
- İzmirgaz A.Ş'nin 25.07.2017 tarih, 10906 sayılı yazısında; mevcut altyapı tesislerinin iletildiği, imar planı tamamlandığında bilgi verilmesinin istendiği,
- TEİAŞ 3.Bölge Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün 01.08.2017 tarih, E.291031 sayılı yazısında; söz konusu bölgeye kuruşları sorumluluğundaki 154 kV Hilal-Bahribaba Yer altı Kablosu Enerji İletim Hattı güzergâhının isabet ettiği ve bu alandaki yapılaşma öncesinde TEİAŞ görüşünün aranmasının imar planı notu olarak yer almasının sağlanması gerektiği,
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün 09.08.2017 tarih, 550224 sayılı yazısında; planlama alanından Melez Çayı'nın geçtiği, söz konusu dere yatağının ıslah şerit genişlikleri ile dere yatağının görüş istenen alan tarafında ayrılacak imar yolu şerit genişliğinin min. 5.00 metre ayrılması gerektiği,
- Ulaştırma, Deniziclik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 14.08.2017 tarih, 65584 sayılı yazısında; planlama alanında herhangi bir etüt ve proje çalışmalarının bulunmadığı,
- Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün 18.08.2017 tarih, E.270859 sayılı yazısında; planlama alanında çalışma yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı,
- Türk Telekom A.Ş.'nin 18.08.2017 tarih, 162914 sayılı yazısında; mevcut şebekelerin iletildiği,
- İzmir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 21.08.2017 tarih, E.220000 sayılı yazısında; İzmir Ulaşım Ana Planı Revizyonu kapsamındaki görüş ve önerilerin iletildiği,
- Gediz Elketirik Dağıtım A.Ş.'nin 21.08.2017 tarih, 40071 sayılı yazısında; planlama çalışmasında aydınlatma elektrik direkleri ile yeraltı kablolarının korunması kaydıyla herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı,
- Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 22.08.2017 tarih, 53524 sayılı yazısında; planlama alanında EK1 tablosundaki tahsisli taşınmazların tahsis amacı doğrultusunda plan kararı verilmesi ve EK2 tablosundaki taşınmazlarında daha önce imar uygulaması görmüş olduğundan mülkiyet hakları gözetilerek plan kararlarının verilmesinin uygun olacağı,
- İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı'nın 23.08.2017 tarih, 2085384 sayılı yazısında; planlama alanında Jandarma Genel Komutanlığı'na ait taşınmaz bulunmadığı,
- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 23.08.2017 tarih ve 7920 sayılı yazısında; planlama alanında Bakanlığa tahsisli 7 adet taşınmazın bulunduğu, söz konusu taşınmazların tahsis amacına göre kullanım verilmesinin uygun olacağı,
- İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 11.09.2017 tarih, E.13503378 sayılı yazısında; konuya ilişkin olarak Milli Eğitim Bakanlığı'nın 08.09.2017 tarih, 13316848 sayılı yazısının dikkate alınması gerektiği,

- İzmir Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü'nün 07.09.2017 tarih, 1475 sayılı yazısında; planlama alanında mülkiyeti Maliye Hazinesine kayıtlı taşınmazlardan toplam 1500-2000 m² kullanım alanlı yeni bir Polis Hizmet Binası yapılması için planda Resmi Tesis (karakol) ayrılması gerektiği,
- İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Harita ve Yer Altı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün 19.09.2017 tarih, 67384 sayılı yazısında; söz konusu bölgeye isabet eden Melez Deresinin mevcut ıslahlı kesit genişliklerinin ve güzergâhlarının korunması gerektiği,
- TCDD 3.Bölge Müdürlüğü Emlak ve İnşaat Servis Müdürlüğü'nün 21.09.2017 tarih, 338309 sayılı yazısında; planlama alanında kalan ve mülkiyeti 3.şahıslara ait parsellerin kurumca ihtiyaç bulunmaması sebebiyle planda demiryolu alanından çıkarılması gerektiği,
- Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 21.09.2017 tarih, 3300 sayılı yazısında; yazı ekinde gönderilen alanların planda "Askeri Alan" olarak gösterilmesi ile plan notlarına "bu bölgede 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu Hükümleri Geçerlidir." İfadesinin eklenmesi gerektiği,
- Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 10.11.2017 tarih, E.2397392 sayılı yazısında; planlama alanının orman sınırları dışında kaldığı ve orman sınırları dışına çıkarılacak alanlar olmadığı,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve E.33649 sayılı yazısında; planlama alanının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan"da kaldığı belirtilmektedir.

2.9. JEOLOJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanının tamamında, yaklaşık 220 hektarlık alanda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 15.05.2013 tarihinde onaylanmıştır.

Raporda; planlama alanı genel olarak "Önlemli Alan" olarak tanımlanmış, "Önlemli Alan 1.1 (ÖA-1.1), Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemli Alanlar", "Önlemli Alan 5.1 (ÖA-5.1), Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar", "Önlemli Alan 5.3 (ÖA-5.3), Yüksek Yer Altı Suyu Seviyesine Sahip, Deniz Suyu Girişimi Olan vb. Sorunlu Alanlar" şeklinde tariflenmiştir (Ek 27).



Resim 20: Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Bilgi Paftası

Raporun sonuç ve öneriler bölümünde; zeminde oturma problemi olduğuna değinilerek parsel bazında yapılacak olan zemin etütleri aşamasında ayrıntılı olarak irdelenmesi gerektiği, oturma ve şişme problemlerinin önüne geçilmesi için yeni yapılacak binalarda gerekli zemin iyileştirmelerinin yapılması gerektiği önerilmekte olup, bu raporun zemin etüt raporu yerine kullanılamayacağı belirtilmiştir.

Planlama alanında yapılaşma büyük ölçüde tamamlanmış olmakla birlikte, planlama alanının kent içindeki konumu ve arazinin değerli olması nedeniyle, alanda mevcut yapılar yıkılarak yeni yapılaşmaya yönelik talepler olabileceği göz önüne alındığında, jeolojik-jeoteknik etüt raporu büyük önem arz etmektedir.

2.10. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kapsamında kalmaktadır. Alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamakta birlikte, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları mevcuttur.

2.10.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile Büyükşehir Belediyelerine en geç iki yıl içerisinde 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planını yapma zorunluluğu getirilmiş olup, bu kapsamda İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca hazırlanan 1/25000 ölçekli Kentsel Bölge Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.03.2007 tarih ve 01.315 sayılı kararı ile kabul edilerek 28.03.2007 tarihinde onaylanmıştır. Mülga Çevre ve Orman Bakanlığınca 16.04.2007 tarihinde Manisa-Kütahya-İzmir Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı onaylanmış ve bu planın iptal edilmesi sonrasında ise Bakanlık tarafından 14.08.2009 tarihinde Manisa-Kütahya-İzmir Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı yeniden onaylanmıştır. Bu plan doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca hazırlanan 1/25000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonu ise İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2009 tarih ve 01.904 sayılı kararı ile kabul edilerek onaylanmıştır.

1/25000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonu'nun iptal edilmesi sonrasında ise 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca hazırlanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek onanmış olup, söz konusu plan halen yürürlüktedir.



Resim 21: Planlama Alanının İzmir-Manisa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası

Son olarak, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesi uyarınca hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamı'nın 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve bu plana askı süresinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda yapılan düzenlemeler kapsamında 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmakta olup, söz konusu plan yürürlüktedir. 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanı "Kentsel Yerleşik Alan" olarak belirlenmiştir (Ek 28).

2.10.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında planlama alanının neredeyse tamamı "Merkezi İş Alanı", geriye kalan kısmı ise "Turizm Tesis Alanı" olarak belirlenmiştir (Ek 29).

Plan Uygulama Hükümlerinde;

"4.8.Çalışma Alanları:

4.8.1.Merkezi İş Alanı(MİA):Kentin yönetim birimleri ile ticari işlevlerinin yoğunlaştığı kullanım alanlarıdır.

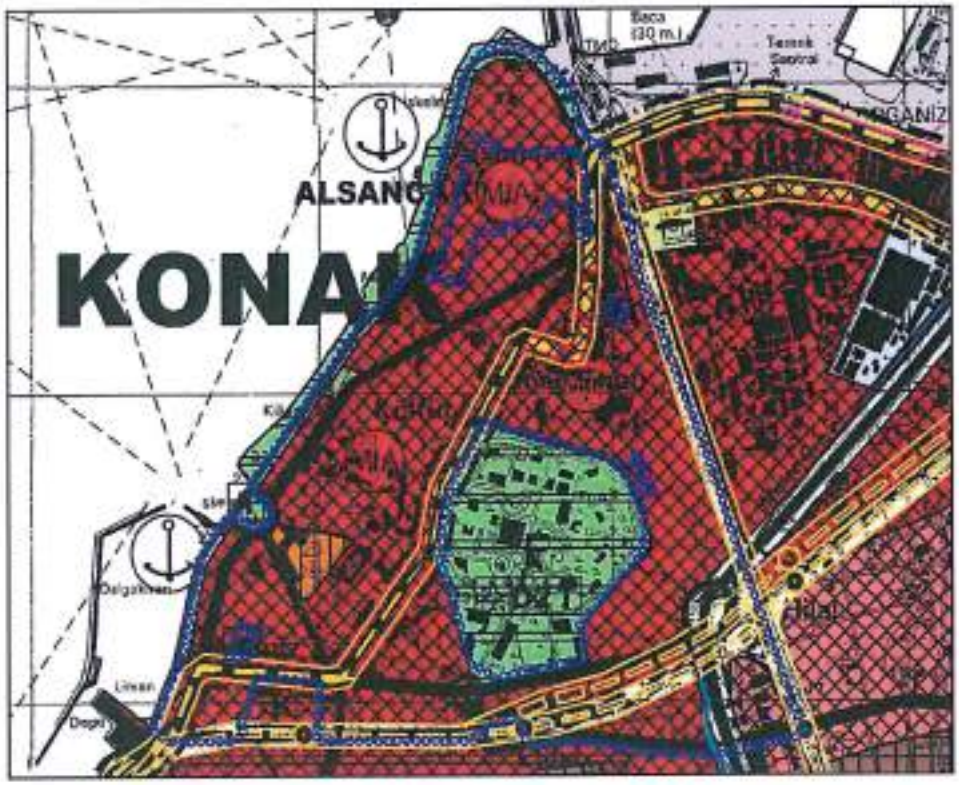
7.4.Çalışma Alanları:

7.4.1. Merkezi İş Alanları (Mia):İzmir Kenti ve etkileşim alanına hitap eden uzmanlaşmış hizmet ve ticaret fonksiyonlarının yoğun bir şekilde yer seçimi yaptığı, çalışma, yönetim ve finans kuruluşları açısından cazibe merkezi niteliğinde olması beklenen alanlardır.Bu kapsamda bu alanlarda çarşı, büro, iş hanı, sosyal ve idari tesisler, özel ya da kamusal sağlık, eğitim, spor ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, ulusal ve uluslararası konferans-kongre-seminer, fuar toplantı ve çok amaçlı salonlar, turistik tesisler, teknik altyapı tesisleri ile bu kullanımların gerektiği diğer fonksiyonlar, her tür ticaret, ticari depolama, eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, yönetim binaları, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları ve konut kullanımları yer alabilir.

7.4.1.1.Bu alanlarda yanıcı, parlayıcı, patlayıcı etkisi olan depolamalar, çevre sağlığı açısından tehlike oluşturan, görüntü, gürültü ve hava kirliliği oluşturan imalathaneler yer alamaz.

7.4.1.2. Hazırlanacak nazım ve uygulama imar planlarında Merkezi İş Alanı olarak tanımlanmış alan içinde var olan geleneksel kent merkezlerinin sahip olduğu doku özelliklerinin korunmasını sağlayacak kararların geliştirilmesi zorunludur.

7.4.1.3 Bu alanlardaki yapılaşma koşulları nazım ve uygulama imar planlarında belirlenecektir." hükümleri getirilmiştir.



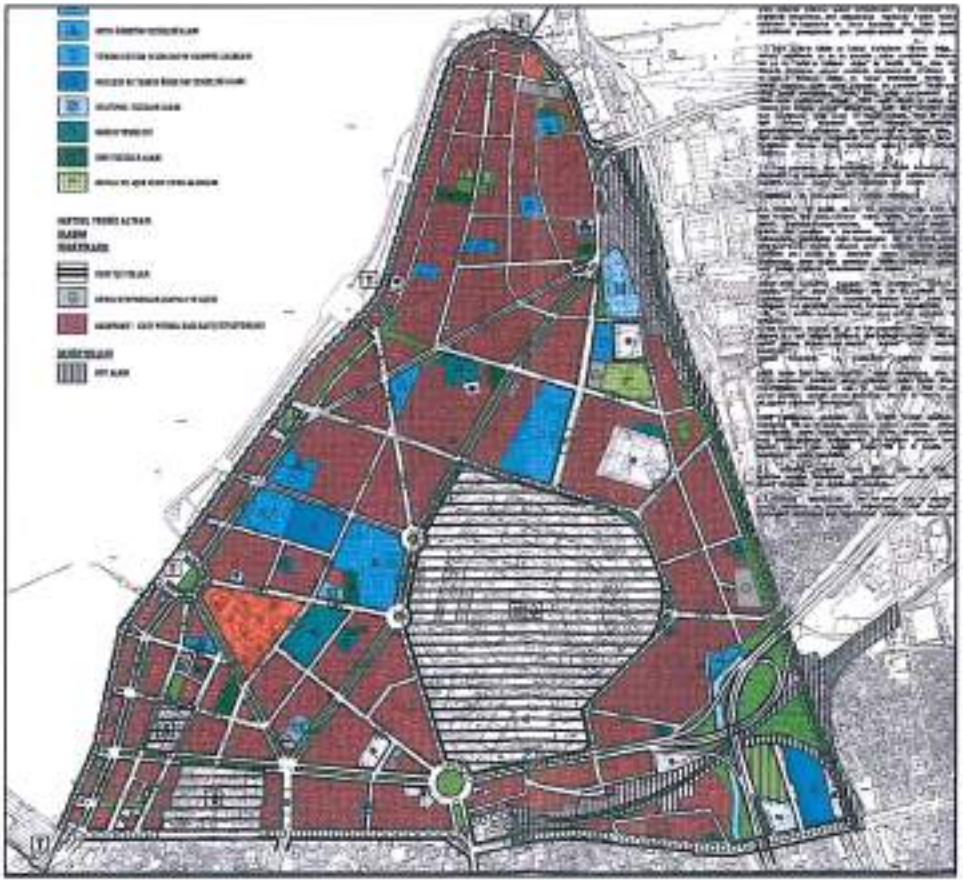
Resim 22: 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası

2.10.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1980'li yıllarda mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca başlatılan alt ölçekli uygulama imar planları çalışmalarında kent merkezinin ve özellikle planlama alanının 1/5000 ölçekli planlarının yapılması gündeme geldiği, ancak 1984 yılında Bakanlıkça 1/5000 ölçekli planların ön çalışmaları yapılarak oluşturulan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylanırken 1/5000 ölçekli planların bu aşamada onaylanmadığı, bilgi paftası niteliğinde kaldığı, arşiv kayıtlarından anlaşılmaktadır.

Planlama alanının tamamını içeren ilk 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ise, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.03.2010 tarih ve 01.205 sayılı kararı ile onaylanmış, ancak;

- Ulaşım master planı verilerinin dikkate alınmamış olması,
- Yeni ulaşım stratejileri geliştirilmemesi,
- 1985 yılında onaylanan ulaşım kararlarının veri olarak alınması,
- Yeni vizyon oluşturma stratejileri ile uyuşmaması,
- Jeolojik/jeoteknik ve mikro bölgeleme etütlerine dayanan bir analiz çalışması yapılmadan hazırlanmış olması gerekçeleri ile İzmir 4.İdare Mahkemesi'nin 20.10.2011 tarih, 2011/1535 sayılı ve 28.11.2011 tarih, 2011/1772 sayılı Kararları ile iptal edilmiştir.



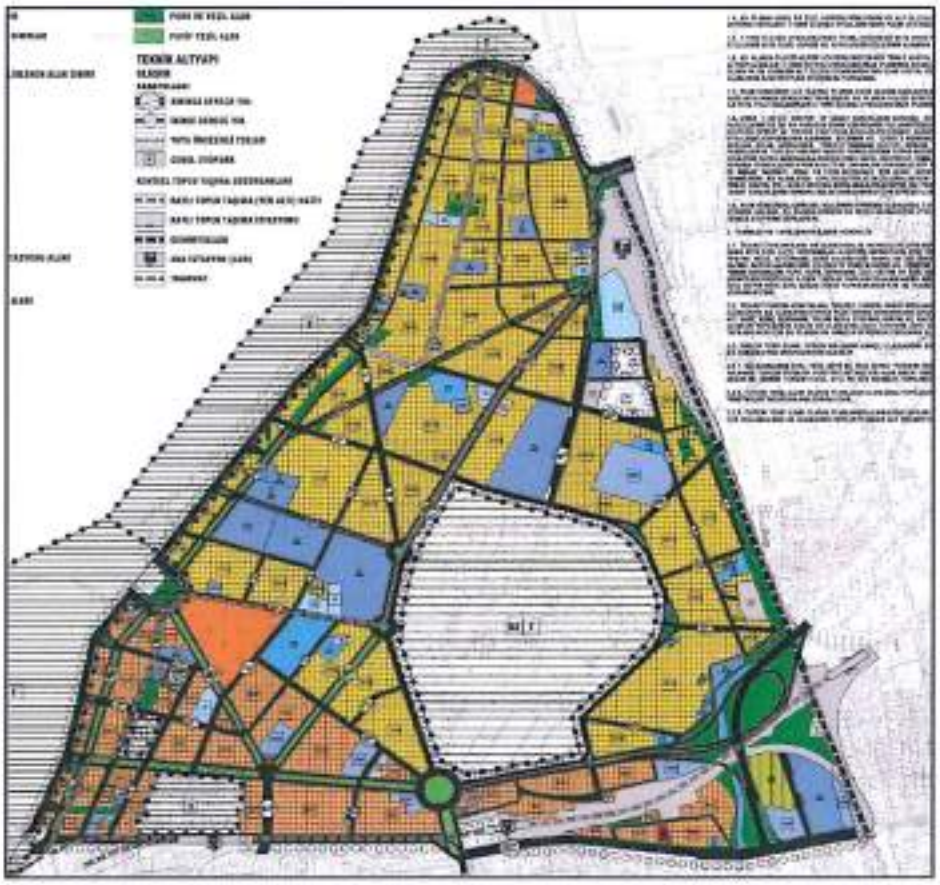
Resim 23: 06.04.2010 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu planın iptal edilmesinden sonra, üst ölçekli plan ana kararları, genel ilke ve stratejileri doğrultusunda, alana ilişkin imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve İzmir 4.İdare Mahkemesi'nin 20.10.2011 tarih, 2011/1535 sayılı ve 28.11.2011 tarih, 2011/1772 sayılı kararlarında belirtilen hususlar dikkate alınarak, alanın mevcut durumu, yürürlükteki alt ölçekli imar planı kararları ile çevresiyle ilişkileri de gözönüne tutularak planlama esasları çerçevesinde yeniden hazırlanan Konak 1.Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2013 tarih, 05.869 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Başkanlık Makamı'nca 24.06.2013 tarihinde onaylanmıştır. Ancak, söz konusu plan İzmir 1.İdare Mahkemesi'nin 10.06.2015 tarih, 2015/787 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.



Resim 24: 24.06.2013 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Mahkeme kararı doğrultusunda alt kademe bölgesel ve işlevsel gelişim alanları tariflemek ve temel planlama stratejileri üretmek amacıyla planlama alanı ticaret-turizm-konut ve ticaret-turizm alanları olarak bölgelere ayrıştırılarak, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan Konak I.Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Raporu; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2015 gün ve 05.986 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Başkanlık Makamı'nca 16.11.2015 tarihinde onaylanmış, ancak İzmir 3.İdare Mahkemesi'nin 07.11.2017 tarih, 2017/1601 sayılı kararı ile söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı da iptal edilmiştir.



Resim 25: 16.11.2015 tarihinde onaylanan1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu mahkeme kararına esas olan Bilirkişi Raporu'nda; İzmir Büyükşehir Başkanlık Makamı'nca 16.11.2015 tarihinde onaylanan Konak 1.Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın;

- Plan hiyerarşisi içinde üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlandığı, bu kapsamda planların kademeli birlikteliği ilkesine uygun olduğu,
- Etaplar halinde yapılıp onaylanmasının uygun olduğu, dava konusu planda sit alanlarının plan dışına çıkarılmasının ise; üst ölçekli bütünlüklü planın varlığı dikkate alınarak imar ve koruma mevzuatı ve plan tekniğine biçimsel bir aykırılık teşkil etmediği,
- Kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının alt ölçekli planlarda düzenlenebilecek olması nedeniyle korunması yönündeki planlama yaklaşımının planlama tekniği, ilke ve esaslarına uygun olduğu,
- Yaya yollarına ilişkin planlama kararlarının, ölçeği gereği uygulama imar planının konusu olması bakımından plan tekniği ve kamu yararına uygun olduğu,
- Tramvay güzergâhına ilişkin planlama kararının plan tekniği ve kamu yararına uygun olduğu belirtilmiştir.

İzmir Büyükşehir Başkanlık Makamı'nca 16.11.2015 tarihinde onaylanan Konak 1.Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın iptal gerekçeleri; "Ticaret-Turizm Alanı" ve "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" olarak belirlenen farklı özelliklerdeki arazi kullanım kararlarına ilişkin Nazım Plan ölçeğinin gerektirdiği tariflere plan açıklama raporunda ve plan notlarında değinilmediği, ayrıca planda öngörülen ulaşım ve otopark düzenlemelerine ilişkin plan açıklama raporunda ayrıntılı açıklamaların yer almadığı hususları olarak özetlenebilir.

Ulaşım ve otoparka ilişkin strateji içermediği eleştirisine yönelik Ulaşım Ana Planı doğrultusunda bölgedeki araç trafiğini azaltmak amacıyla yeni otopark alanları önerilmediği, ulaşımın deniz ulaşımı, İzban, Metro ve Tramvay hattı ile desteklendiği, kent merkezinde otopark alanlarının özellikle toplu taşıma duraklarının yakınlarında oluşturulmasının (park et-devam et alanlarının oluşturulması) yönünde planlama kararları geliştirilerek İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca anılan Mahkeme Kararında belirtilen iptal gerekçelerini de giderecek şekilde hazırlanan Konak I.Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Raporu; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.01.2018 gün ve 05.70 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Başkanlık Makamı'nca 29.01.2018 tarihinde onaylanmış, ancak İzmir 3.İdare Mahkemesi'nin 09.12.2019 tarih, 2019/1583 sayılı kararı ile söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı da iptal edilmiştir.



Resim 26: 29.01.2018 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu mahkeme kararına esas olan Bilirkişi Raporu'nda;

- Planlama alanı çevresinde yer alan plan kararları ile bu kararların planlama alanına olası etkilerini dikkate almadan, sadece mevcut 1/1000 ölçekli İmar Planı kararlarının ve mevcut mekansal yapının sürdürülmesini sağlamak amacıyla hazırlandığı,
- Yapılaşmaya yönelik tüm kararların ise 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına bırakıldığı; planın sadece 1/1000 ölçekli plan kararlarının üst ölçekli plana aktarılmasının ötesine geçemediği,
- Kentlerde çok katlı yapılaşmaların siluetle ilişkisine dair yönlendirici ilkelerin belirleneceği plan ölçeğinin nazım imar planları olduğu, ancak dava konusu planda bu hususta da bir öngörünün ya da düzenlemenin geliştirilmemiş olduğu,
- İlgili kurum ve kuruluşlardan görüş alındığına ilişkin bir bilgi bulunmadığı *(görüşlerin tamamlandığına ilişkin belgeler mahkemeye iletildiğinden bu gerekçe giderilmiştir)* belirtilmiştir.

Bu kapsamda, planlama alanının tamamını içeren yürürlükte 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmadığından, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları çerçevesinde ve Mahkeme Kararında belirtilen iptal gerekçelerini de giderecek şekilde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca Konak 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışması yürütülmüştür.

2.10.3.1. Planlama Alanı Çevresindeki Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları

Planlama alanının güneyinde, "Kemeraltı Kentsel Sit Alanı"na ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 04.11.2002 tarih ve 05/85 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Başkanlık Makamı'nca 21.11.2002 tarihinde onaylanan; Konak Kemeraltı ve çevresi yaklaşık 280 hektar alanın 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı,

Planlama alanının doğusunda, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2010 tarih, 01.1301 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Başkanlık Makamı'nca 21.01.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 Ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı,

Planlama alanının kuzey-doğusunda, Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 03.11.2015 tarih ve 2015/82 sayılı kararı ile onaylanan, itirazların değerlendirilmesi sonucunda yapılan değişikliklerle Özelleştirme Yüksek Kurulu (ÖYK)'nca 02.05.2016 tarihinde onaylanan "İzmir Kruvaziyer Liman Alanı"na ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 03.11.2015 tarih ve 2015/79 sayılı kararı ile onaylanan, itirazların değerlendirilmesi sonucunda yapılan değişikliklerle Özelleştirme Yüksek Kurulu (ÖYK)'nca 02.05.2016 tarihinde onaylanan "İzmir Yük Liman Alanı"na ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği,

Planlama alanının içinde kalan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.08.2017 tarih, 05.1064 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Başkanlık Makamı'nca 13.11.2017 tarihinde onaylanan Konak Tramvay

güzergahının Konak Pier-Halkapınar arasında kalan kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği bulunmaktadır (Ek 30).



Resim 27: Planlama Alanı ve Çevresine ilişkin yürürlükteki 1/5000 Nazım İmar Planları.

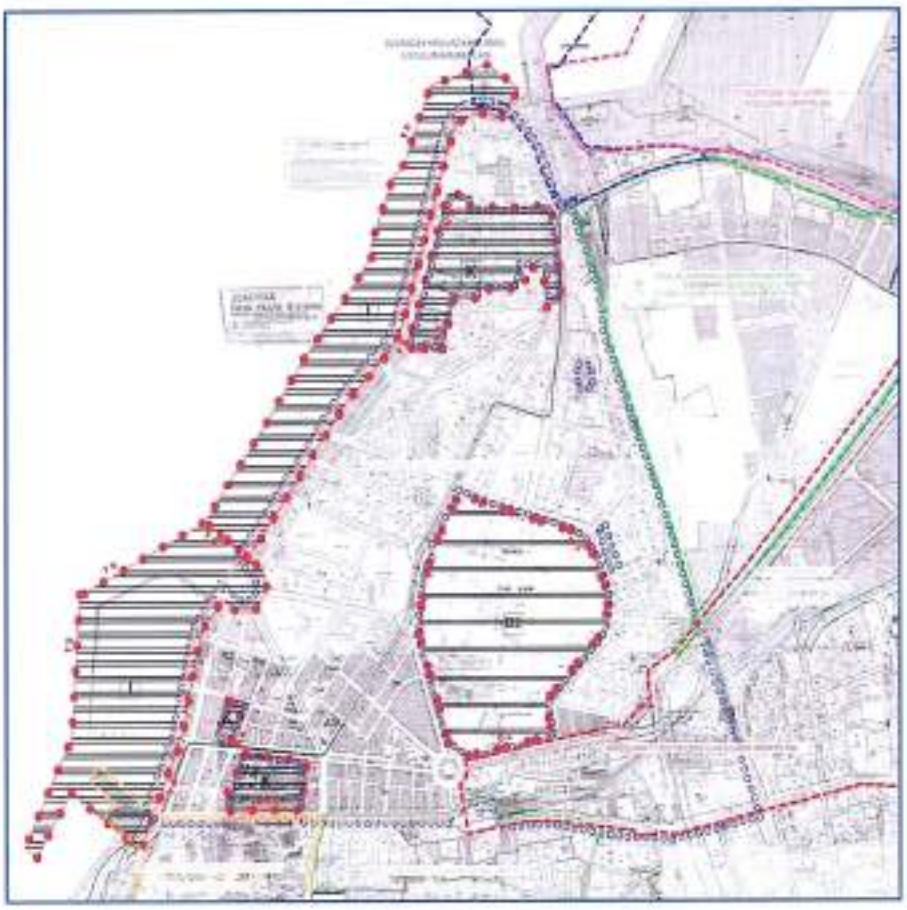
2.10.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama Alanında, İzmir geneline ilişkin üst ölçekli Planın dışında, kentsel gelişim sürecini etkileyen ve bugüne dek kullanılan uygulama imar planlarına yönelik süreç ise şu şekildedir:

Planlama alanını kapsayan ilk uygulama imar planı, 1/2000 ölçekli olarak Prof. Mimar Kemal Ahmet Aru, Mimar Emin Canbolat, Mimar Gündüz Özdeş'ten oluşan ekibin kazandığı yarışma sonunda hazırlanan ve 1955 yılında onanan imar planlarıdır.

Söz konusu planda; planlama alanının büyük bir bölümünün "Meskûn İskan Bölgesi", geriye kalan kesiminin de "İskan Tevsi Bölgesi" olarak planlandığı görülmektedir.
1960'lardan sonra İzmir'e yapılan göç, göçe dayalı nüfus artışı ve gecekondulaşma karşısında 1955 yılı onaylı imar planının artık ihtiyaca cevap vermediği görülmüş, yeniden planlama arayışına ve kapsamlı revizyon çalışmalarına ihtiyaç duyulmaya başlanmıştır.

Bu kapsamda hazırlanan Alsancak-Kahramanlar Bölgesini kapsayan ilk 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, İzmir Belediye Başkanlığı'nca 24.01.1985 tarihinde onaylanmış olup, günümüze kadar farklı tarihlerde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanan 1/1000 ölçekli imar planı değişiklikleri kapsamında halen yürürlüktedir (Ek 31).



Resim 28: Planlama Alanına ilişkin yürürlükteki 1/1000 Uygulama İmar Planı.

BÖLÜM III

3.1. SENTEZ ÇALIŞMALARI

3.1.1. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRMELER

Plan çalışmasına konu batıda İzmir Körfezi, kuzeyde Alsancak Limanı, doğuda Alsancak Garı ve demiryolu, güneyde Kemeraltı ile sınırlanan bölge; kentin öngörülen yeni merkezi ile geleneksel merkezinin arasında, Merkez Kentin ticari işlevini büyük ölçüde üstlenen, önemli bir hizmet merkezi konumundadır. Planlama alanı güneyde Fevzi Paşa Bulvarı ve Gaziler Caddesi, batıda Atatürk Caddesi, doğuda demiryolu hattı, kuzeyde İzmir Limanı ile sınırlanmaktadır.

Plan çalışması yapılan bölgede gerek fuar etkinlikleri, eğlence ve kültür faaliyetleri gerekse çok çeşitli rekreatif özellikleri ile İzmir kentinin en önemli açık alanı olan Kültürpark, 2. derece doğal sit alanı ve tarihi sit alanı sınırı içinde kalmaktadır. Bununla birlikte; alanın batısında kentlinin aktif bir şekilde kullandığı Konak Pier ile Alsancak limanı arasında kalan Kordon ve Pasaport sahil düzenlemeleri ile Cumhuriyet Meydanının bulunduğu alan Tarihi sit sınırı içinde kalmaktadır. Bu alan aynı zamanda Kıyı Kenar Çizgisinin deniz tarafında konumlanmaktadır.

Planlama alanının güneyinde geleneksel kent merkezi olan Kemeraltı ile bağlantı niteliğinde olan kentsel ve yöresel nitelikleri, mimari ve sanat tarihi açısından gösterdiği fiziksel özellikleri ve bu özellikleri ile oluşan çevrenin, dönemin sosyo-ekonomik, sosyo-kültürel yapılanmasını, yaşam biçimini yansıtan Mimar Kemalettin Kentsel Sit Alanı ve İzmir merkezi iş alanında değişik dönemlerde gerek kentsel doku gerekse tekil yapı özellikleri ön plana çıkan alanların yer aldığı Kale Arkası Toplu İşyeri Kentsel Sit Alanı bulunmaktadır.

Planlama alanının kuzeyinde kalan ve İzmir kentinin önemli sosyal aktivite, çalışma merkezi olma özelliğinin yanında konut alanlarının da bulunduğu kentsel tarihi dokuya sahip Alsancak Kentsel Sit Alanı yer almaktadır.

Planlama alanının doğusunda Kahramanlar bölgesinde 2572 ada 15 parselde yürütülen inşaat hafriyatı sırasında lahit mezar bulunması üzerine İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile 3. Derece Sit Alanı olarak tescillenen alan bulunmaktadır.

Planlama alanı bitişiğinde yer alan sit alanları kapsamı gereği farklı planlama disiplinine tabi olması nedeniyle planlama alanı dışında bırakılarak Konak I. Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanının güneydoğusunda Yeşildere Ekspres yolunun Basmane-Hilal mevkiinden bağlantı noktası bulunmaktadır. Alanın güneyinde yer alan; Gazi Bulvarı, Mürsel Paşa Caddesi, Fevzi Paşa Bulvarı ve Gaziler Caddesi; kıyı güzergahından gelen trafiğin çevre yoluna ve Yenişehir bölgesine erişimde büyük bir öneme sahip kent içi arterleri oluşturmaktadır. Alanın batısında ise Cumhuriyet Bulvarı kıyı boyunca devam ederek Konak Alsancak bağlantısını sağlamaktadır. Alanın ortasından İkiçeşmelik Caddesinin devamı olan Şair Eşref Bulvarı geçmekte olup, planlama alanının önemli erişim güzergâhının bir parçasını oluşturmaktadır.

Planlama alanına; izban, metro ve tramvay raylı sistem hatları, Pasaport ve Alsancak İskelelerinden deniz ulaşımı ve çok sayıda otobüs hattı gibi değişik toplu taşıma türleri ile erişilebilmektedir.

Hafif Raylı Sistem Hattı (Metro)

Alanın güneyinde Fevzipaşa Bulvarının altında Üçkuyular-Evka-3 metro güzergahının bir kısmı bulunmakta Çankaya istasyonu yer almaktadır.

Tramvay Hattı (Tramizmir)

Cumhuriyet Bulvarından gelip Gazi bulvarına dönen Şair Eşref Bulvarı üzerinden geçip Ali Çetinkaya ve Ziya Gökalp Bulvarlarını takip ederek Alsancak bölgesine ulaşan İzmir Konak Tramvay hattı güzergahı planlama alanında yer alan önemli toplu taşıma hatlarından birisini oluşturmaktadır.

Banliyo Hattı (İZBAN)

Planlama alanının doğusunda yer alan demiryolu hattı İzban Aliağa Selçuk banliyö hafif raylı sistem güzergahının bir kesimini oluşturmakta ve Alsancak Tren İstasyonunun bulunduğu alanda yer alan İzban durağı ile Alsancak bölgesinden kentin birçok noktasına erişim sağlanabilmektedir.

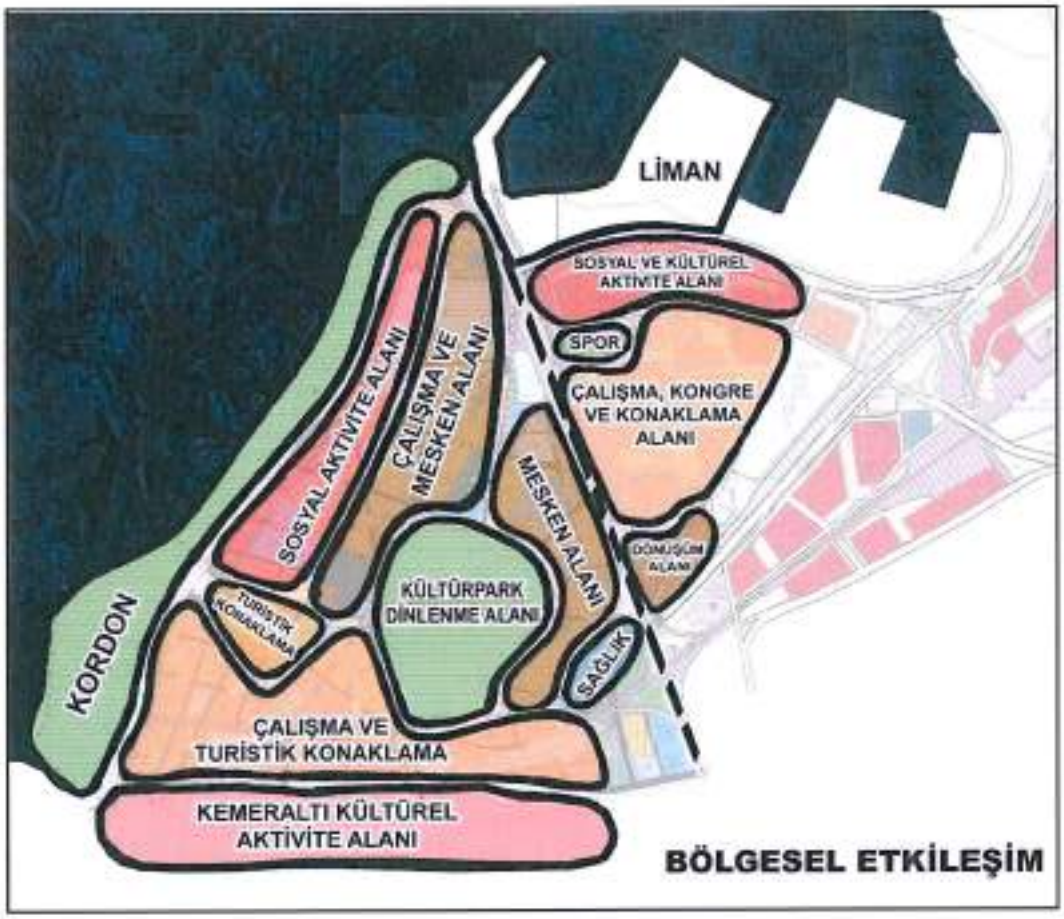
Otobüs Hattı

Planlama alanının kapsadığı bölgede ayrıca otobüs güzergahları da bulunmakta olup, raylı sistem güzergahları ile entegrasyon sağlanmaktadır. Planlama alanına ayrıca denizyolları ile ulaşılabilmektedir.

Deniz Toplu Taşıma Sistemi (İZDENİZ)

Plan onama sınırı dışında kalmasına karşın Pasaport ve Alsancak iskeleleri Alsancak bölgesi için önemli bir ulaşım noktası olmakla birlikte kentli tarafından yoğun bir şekilde kullanılmaktadır.

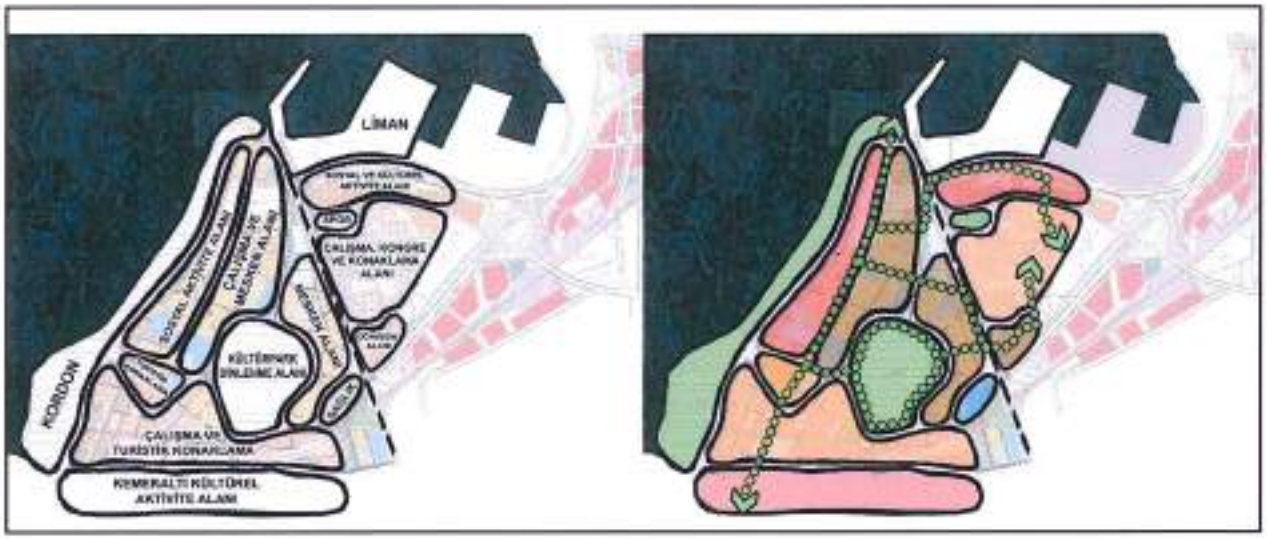
Planlama alanı geneli değerlendirildiğinde; alanı güneyinde çalışma ve turistik konaklama alanları, batısında ve kuzeyinde sosyal aktivite çalışma ve mesken alanları, doğusunda mesken alanları ile bu alan içerisinde yer yer sağlık tesisi alanlarının bulunduğu görülmektedir.



Resim 29: Planlama Alanı Fonsiyonel Bölgeleme

Yaya ve Bisiklet Yolları:

Bu bölgeler kentlinin gün içerisinde yoğun ve etkileşimli olarak kullandığı önemli mekânlardır. Bu bölgelere yukarıda bilgileri verilmiş olan toplu taşıma alternatifleri ile ulaşılması mümkün olmakla birlikte, yaya veya bisiklet güzergâhlarını da kullanabilmek mümkündür. Özellikle geleneksel kent merkezi Kemeraltı ile Alsancak arasında yayalar tarafından yoğun bir şekilde kullanılan Mimar Kemalettin Kentsel Sit içerisinden geçerek devam eden Necati Bey Bulvarı, bir kısmı Sevgi Yolu olarak kullanılmakta olan Şevket Özçelik Sokak ile Altay Meydanına ulaşılmaktadır. Altay meydanından Ali Çetinkaya Bulvarı ile Gündoğdu Meydanına ve Kahramanlar bölgesine Kıbrıs Şehitleri Caddesi ile Alsancak-Punta bölgesine erişim sağlanabilmektedir. Bu yaya aksı planlama alanının ortasında ana yaya güzergâhının omurgasını oluşturmaktadır. Bu omurga üzerinden hem kıyı hem de kara istikametine kolaylıkla erişilebildiği, Bunun sonucunda da kıyıda Kordon ve Pasaport düzenlemeleri ile, Kahramanlar bölgesinde de demiryolu hattı boyunca devam ederek yaya sirkülasyonunun devam ediyor olduğu görülecektir. Bu nedenle plan kapsamında söz konusu yaya güzergâhı benimsenmiş; yaya yolları ve yeşil alanlar arasında bağlantı kurulması hedeflenmiştir.



Resim 30: Planlama Alanında Bölgesel Etkileşim

Ayrıca planlama alanının kapsadığı bölgede yaya ve bisiklet ulaşımının etkinliğinin arttırılması hedeflenmiştir. Alanın batısında kıyı boyunca devam etmekte olan bisiklet güzergâhı bulunmaktadır. Söz konusu güzergâhın iç taraflara erişiminin güçlendirilmesi amacıyla bisiklet yolu ağının geliştirilmesine önem verilmiştir. Bu kapsamda; Fevzi Paşa ve Gazi Bulvarı, Cumhuriyet Bulvarı ile birleşen Gazi Osman Paşa Bulvarı ile Şehit Nevres Bulvarı, bunula birlikte Vasıf Çınar ve Plevne bulvarı, Talat Paşa Bulvarı ile Ali Çetinkaya Bulvarı üzerinde bisiklet yolu güzergâhları önerilmiştir. Ayrıca; Kültürpark içerisinde de yer alan bisiklet yolları ve Ali Çetinkaya Bulvarı üzerinden gelen bisiklet güzergâhının demiryolu hattı üzerinden bir köprü ile Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı ve devamında Yeni Kent Merkezi Liman Arkası kesimi ile entegasyonun sağlanmasının gerekli olduğu görülmüştür.

Böylelikle planlama alanı içinde Ulaşım Master Planı kapsamında getirilen toplu ulaşım, yaya ve bisiklet ulaşımı entegrasyonunun sağlanmasına yönelik kararlar ile nitelikli, sürdürülebilir bir ulaşım ağı kurgulanması hedeflenmiştir.



Resim 31: Ulaşım Master Planı Kent Merkezi Yaya Ulaşımı İle İlgili Düzenlemeler

Planlama alanı bütünü donatı alanları yönünden incelendiğinde sosyal ve teknik altyapı alanlarının bölge geneline dağıldığı görülmektedir. Bölgenin en göze çarpan donatısının onama sınırı dışında olmasına karşın Fuar(Kültürpark) Alanının olduğu ilk bakışta anlaşılmaktadır. Kültürpark hem bu bölge hem de İzmir Kenti için büyük bir öneme sahiptir. Sadece bölge sakinleri tarafından değil herkesin genel olarak kullandığı önemli bir yeşil alandır.

Planlama alanı içerisinde kentin önemli eğitim kuruluşlarının yer aldığı görülmektedir. İzmir Atatürk Lisesi, Namık Kemal Lisesi, İzmir Ticaret Lisesi, Gazi İlkokulu, Dokuz Eylül Rektörlüğü gibi önemli eğitim kuruluşları bu bölgede bulunmaktadır. Bunun yanında Alsancak ve Kahramanlar bölgelerinde mahalle ölçeğinde eğitim alanları da bulunmakta olup, bu eğitim alanları bölgede yaşayan öğrencilere hizmet vermektedir.

Planlama alanı içinde yer alan Sağlık alanlarına bakılacak olduğunda; Behçet Uz Çocuk Hastalıkları ve Cerrahisi Eğitim ve Araştırma Hastanesi ile Alsancak Devlet Hastanesi bu bölgede yer almaktadır. Ayrıca

bölge içerisinde çeşitli noktalarda Aile Sağlığı Merkezleri bulunmakla birlikte özellikle Kahramanlar bölgesinde özel hastaneler, özel sağlık tesislerinin bulunduğu görülmektedir.

Planlama alanında bulunan Atatürk Müzesi, TCDD İzmir Demiryolları Müzesi, Ahmet Piriştina Kent Arşivi ve Müzesi bu bölgede bulunan sosyo-kültürel tesis alanlarındandır. Bu alanların yanı sıra Karikatür müzesi, Mask Müzesi vb müzeler gibi kültürel aktivitelerin ve kursların gerçekleştirildiği çeşitli alanlar da Alsancak bölgesinde kentlinin aktif olarak faydalandığı, boş zamanlarını keyifle geçirdiği alanlardır.

Alsancak-Kahramanlar bölgesinde 2 adet cami, 6 adet kilise ve 1 adet sinagog bulunmaktadır.

Planlama alanı konut, ticaret ve turizm kullanımlarının yoğun şekilde yer aldığı bir bölgedir. Arazi kullanım kararları incelendiğinde bölge genelinde zemin kat kullanımının ticaret kullanımı olarak teşekkül ettiği tespit edilmiştir. Ancak; bölgenin dinamik yapısı nedeniyle Alsancak bölgesinin bir kısmında ve Kahramanlar bölgesinin geniş bir kesiminde zemin katların konut alanı olarak kullanıldığı, benzer şekilde bazı parsellerde de zemin kat ile birlikte üst katların da ticaret kullanımı yönünden değerlendirildiği görülmektedir (Ek 6, Ek 7, Ek17).

Geleneksel kent merkezi Kemeraltı ile Alsancak bölgesi arasında geçiş bölgesi olan Akdeniz ve İsmet Kaptan mahalleleri ile Etiler ve Oğuz Mahallelerinde konaklama faaliyetlerine yönelik turizm kullanımı yaygındır. Ayrıca; bu bölgede zemin kat ticaret kullanımı bulunan alanlarda üst kat kullanımlarında da ticaret kullanımı bulunmaktadır (Ek 26).

Diğer yandan Kültür, Alsancak, Mimar Sinan ve Kahramanlar mahallelerinde zemin kat ticaret kullanımının olduğu alanların çok büyük bir kısmının üst katları konut olarak bir kısmı ise; işyeri ve konut olarak kullanılmaktadır. Alsancak mahallesinin İzmir Limanına yakın kesiminde üst kat kullanımlarında da ticaret faaliyetlerinin yer aldığı görülmektedir.

Bu kapsamda; planlama alanı genel olarak değerlendirildiğinde Cumhuriyet Meydanı ile Fevzi Paşa Bulvarı devamında Gaziler Caddesi arasında bulunan bölgede "turizm ve ticaret" kullanımlarının yoğun olarak bulunmakta, Cumhuriyet Meydanının doğusu ve kuzeyinde bulunan alanlarda ise yoğun olarak ticaret ve konut kullanımları ile birlikte turizm kullanımları da bulunmaktadır.

2010-2020 yılları arası mevcut nüfus değerleri veri alınarak hesaplanan 2030 yılı nüfus projeksiyonunda nüfusun azalma eğiliminde olduğu sonucuna ulaşılmakla birlikte, geçmiş yıllarda planlama alanında turizm ve ticaret kullanımının öncelikli olduğu ancak yapılan analiz çalışmalarında günümüz gelişen teknolojik koşulları ile uzaktan çalışma oranlarının artması ve kentin gelecekteki iş merkezi olarak Yeni Kent Merkezinin tariflenmesi ve ofis kullanımlarının bu bölgede yer seçme eğiliminin başlaması göz önüne alındığında, planlama alanı içerisinde ofis kullanımlarının gelecekte bölgeyi terk etmesi, alanın çöküntü bölgesi haline gelmesi riski bulunduğu ayrıca ev-ofis kullanımlarının bölgede daha fazla tercih edildiği bu doğrultuda da Ticaret-Turizm-Konut tercihli alanlarda konut kullanımının arttığı görülmektedir.

	En Küçük Kareler			Bileşik Faiz	Üstsel
YILLAR	X	Doğrusal	Logoritmik		
2021	6	26012	26016	25717	25717
2022	7	25918	25924	25593	25594
2023	8	25824	25833	25469	25470
2024	9	25731	25742	25346	25347
2025	10	25637	25651	25224	25225
2026	11	25543	25561	25102	25104
2027	12	25449	25471	24981	24983
2028	13	25356	25382	24860	24862
2029	14	25262	25292	24740	24742
2030	15	25168	25203	24620	24623

Tablo 8: 2030 Yılı Projeksiyon Hesabı

Planlama alanı genelinde imar uygulamalarının genel anlamda tamamlanmış olduğu görülmektedir. Kadastral örüntü incelendiğinde alanın genelinin 200m²-500m² aralığında yer alan parsellerden meydana geldiği, konut alanlarının bulunduğu Kahramanlar bölgesinde 50 ile 200m² arasında değişen kadastral büyüklüklerin yer aldığı göze çarpmaktadır. Bununla birlikte; genel olarak eğitim alanlarının ve kamusal hizmet alanlarının büyük kadastral yüzölçüme sahip olduğu görülmektedir.

Alan genelinde yeni yapılan yapılar da bulunmasına karşın büyük bir kısmı 2000 yılı öncesi inşa edilmiştir. Konut kullanımının yoğun olduğu Kahramanlar bölgesinde yapıların eski olması yanı sıra, bu bölgede kentsel donatı alanları ve ulaşım altyapısında eksiklikler olduğu, bölgede sokakların dar ve otopark alanlarının yetersiz olduğu, parsel büyüklülerinin çok küçük olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda; Kahramanlar bölgesinde "Yenileme ve Sağlıklaştırma Alanı" belirlenerek; sosyal ve teknik altyapılarını arttırıcı nitelikte mekansal düzenlemeler içeren kentsel tasarım düzeyinde çalışmalar içeren imar planı revizyonu yapılması öngörülmüştür.

3.1.2. SORUN VE POTANSİYELLER

3.1.2.1. Problem Tanımı

Raporun yukarıdaki başlıklarında açıkça tanımlanan mevcut durum, yapılaşmalar, arazi kullanışı, sınırlar, onaylı planlar, planlama süreçleri, mekansal analiz ve diğer tüm çevresel faktörler ışığında planlama alanı için ortaya çıkan problem tanımı ve sorunlar şöyle tanımlanabilir:

- Planlama alanı için tespit edilen en önemli problem, alanın tümünde onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunurken alan genelinde bütüncül bir 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının olmayışı, 1980'li yıllardan bugüne dek uygulamaların bu şekilde sürdürülmesi ve alan bütününde yapılaşmanın büyük oranda tamamlanmış olması,
- Zamanla mevcut uygulama imar planlarının kentin nüfus ve fiziki gelişimine ayak uyduramaması ve bir çok alanda yetersiz kalması sebebiyle artan talepler sonucu imar planı değişiklikleri yolu ile mevcut planlarda hızla değişim süreçleri başlamıştır. Böylece bu değişiklikler ile birlikte, şahıslar, kurumlar ya da sivil toplum kuruluşları tarafından yapılan itirazlar sonucu oluşan çeşitli dava süreçlerinde 1/5000 ölçekli üst ölçekli planların olmaması ve uygulama planlarında yapılan değişikliklerin üst ölçekli planla karşılaştırma imkanının bulunmaması gibi hususların Mahkemeler ve bilirkişiler tarafından tespit edilen bir eksiklik olarak karşımıza çıkması,
- Planlama Alanının tamamının imar uygulaması görmüş olması sebebi ile bölgede yeni kararlar üretilerek ilave kamusal alanlar oluşturulması halinde karşılaşılması muhtemel uygulamaya ilişkin açmazlar,
- Alanın kent merkezi niteliğinden dolayı arazi değerlerinin aşırı yüksek olması sebebiyle kamulaştırma yoluyla yeni teknik altyapı ve sosyal donatı alanlarının kazanılmasının günümüz ekonomik koşullarını da dikkate aldığımızda kamuya çok büyük yük getirecek olacağı göz önünde bulundurulduğunda zor olması,
- Alandaki mevcut doku ve yapılaşmaların, mevcut ulaşım sorunlarına yönelik alternatif çözüm önerileri geliştirilmesinin önündeki en büyük engel olarak karşımıza çıkması, hızla artan araç sahipliği nedeniyle belli bölgelerde oluşan otopark ihtiyacının karşılanması için yeni otopark alanlarının ayrılamaması,
- Alandaki ofis kullanımlarının kentin ileri yıllardaki iş merkezi olarak tariflenen yeni kent merkezinde yer seçme eğiliminde olması, bu nedenle ofis kullanımlarının alandan ayrılmaya başlaması,
- Planlama alanında bulunan sit alanlarının 2863/3386 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri gereği, sit sınırları kapsamında koruma amaçlı planlar olarak ayrıca ele alınması gerekmesi

olarak ifade edilebilir.

3.1.2.2. Potansiyeller

Planlama alanının konumu, tarihi kimliği, gündelik hayatın önemli bir parçası olması göz önünde bulundurulduğunda; söz konusu bölge sağlıklı sürdürülebilir kentsel çevre oluşturabilmek adına birçok potansiyele sahiptir.

Planlama alanının potansiyelleri genel olarak;

- Planlama alanının güneyinde Basmane Tren İstasyonu, kuzeydoğusunda ise Alsancak Tren İstasyonu bulunması ve bu istasyonlar üzerinden şehirlerarası ulaşım sağlanması,

- Planlama alanının güneyinde Çankaya, Basmane ve Hilal Metro İstasyonlarının, kuzeydoğusunda Alsancak İzban İstasyonunun bulunması, ayrıca Üçkuyular-Halkapınar bölgeleri arası ulaşımı sağlayan kent içi önemli toplu taşıma sistemlerinden birisi olan Tramvay hattının ve çok sayıda durağının planlama alanı içinde yer alması,
- Planlama alanın batısında, bir diğer kent içi önemli toplu taşıma sistemi olan deniz ulaşımı için vapur seferlerinin gerçekleştiği Alsancak ve Pasaport İskelelerinin bulunması,
- Planlama alanında özellikle alanın çeperlerinde yer seçmiş çok sayıda katlı otopark bulunması ve bu alanlardan alan içine yaya ve bisiklet öncelikli erişimin mümkün olması,
- Bölge genelinde toplu taşımanın etkinliğinin arttırılması ve motorlu taşıt trafiğinin azaltılması kapsamında yaya ve bisiklet ağının genişletilebilecek alanlara sahip olması ve CO2 salınımının azaltılarak Düşük Karbon Kent hedefine yönelik müdahalelerin yapılabilecek olması,
- Alsancak bölgesi ile Kemeraltı arasında geliştirilen Kent Rotası projesinin aktif kullanımının arttırılabilecek olması, yaya ve yaya öncelikli yollarda kentsel tasarım öğeleri ve uygulamaları yapılarak mekansal kalitenin arttırılarak yaya ve bisiklet ağının geliştirilebilecek olması,
- Yaya -yaya öncelikli yollar ve bisiklet yollarının öncelikle Kültürpark(Fuar) ile entegrasyonu, devamında yeşil alanların ve yaya-bisiklet güzergâhlarının sürdürülebilirliğinin sağlanarak Yeni Kent Merkezi Liman Arkası kesiminde yer alan yeşil alan ve yaya yolları ile entegrasyonunun sağlanabilecek olması,
- Planlama etkileşim alanında bulunan Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı ile ilişkisi kurularak, bu alanın üzerinden Yeni Kent Merkezi Liman Arkası kesimi ile de bağlantının kurulabilecek olması,
- Parsel büyüklükleri küçük, ruhsat tarihleri eski ve yapı kalitesi düşük konut alanlarının yoğun olduğu Kahramanlar bölgesinde sosyal ve teknik altyapı alanları arttırılabilecek, sağlıklı mekansal çözümler oluşturulabilecek ve dönüşüme yönelik müdahaleler yapılabilecek olması,
- Kahramanlar bölgesinin doğusunda demiryolu hattının diğer tarafında Belediyemizce çalışmaları yürütülen Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının bulunması,
- Kentin sosyal aktivitelerinin en yoğun olduğu bölge olması itibariyle sokak dokusunun iyileştirilebileceği, kentsel tasarım öğelerinin kullanılarak kentlinin etkin kullanımına yönelik çözümler getirilebilecek olması, kentin tarihi kimliğini yansıtan yapıları ön plana çıkaracak müdahaleler yapılabilecek olması ve bunun sonucunda kent sakinlerinde algılanabilir bir kent kimliği ve yaşanabilir bir kent dokusu yaratabilecek olması,
- Kentin sosyal aktivitelerinin en yoğun olduğu bölge olması itibariyle, gece ve gündüz yaşayan dinamik bir kent özelliğinin bu bölgede gerçekleştirilebilecek olması,
- Ayrıca kültürel ve sosyal aktivitelerin gerçekleştirildiği önemli tarihi mekanlardan Tarihi Hava Gazı Fabrikasının ve bu potansiyele sahip Tarihi Elektrik Fabrikasının planlama alanının doğusunda, yeni kent merkezi liman arkası kesiminde yer alması,
- Büro-ofis kullanımları yeni kent merkezinde yer seçme eğiliminde olsa da, planlama alanının yeni kent merkezi ile yakınlığı, toplu taşıma ve yaya-bisiklet erişimi gibi kent içi ve dışı ulaşılabilirliğinin kolay olması, ayrıca bölgede yaşayan güncel nüfusun bölgenin alt ölçekli planının kapasite nüfusuna erişmemiş olması gibi gerekçelerle bölgenin ev-ofis kullanıcı potansiyelinin bulunması,

planının kapasite nüfusuna erişmemiş olması gibi gerekçelerle bölgenin ev-ofis kullanıcı potansiyelinin bulunması,

- Her ne kadar planlama alanı dışında kalsa da, İzmirdeniz projesi ile; kentlinin denizle ile ilişkisini güçlendirmek ve kentsel tasarım öğeleriyle kıyı kullanımının kent yaşantısındaki aktifliğinin daha da arttırılabilecek olması,

şeklinde tariflenebilir.

3.1.3. EŞİK SENTEZİ

Planlama alanı genel anlamda güneyde Kemeraltı, doğuda Alsancak Garı ve demiryolu hattı, kuzeyde İzmir Limanı, batıda İzmir Körfezi ile sınırlanmaktadır.
Alan içerisinde ve çevresinde yer alan sit alanları ile kıyı bölgesi; farklı planlama disiplinine tabi olmasından dolayı planlama sınırını oluşturan temel eşikleri meydana getirmiştir.
Planlama alanı içinde;

- Kale Arkası Toplu İşyeri Kentsel Sit Alanı
- Kahramanlar Mahallesi, 2572 ada 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı
- Fuar Tarihi ve 2. Derece Doğal Sit Alanı
- Alsancak Kentsel Sit Alanı

Planlama Alanı çevresinde;

- Kemeraltı Kentsel ve 3. derece Arkeolojik Sit Alanı
- Kordon-Pasaport Tarihi Sit Alanı
- Mimar Kemalettin Kentsel Sit Alanı

bulunmakta olup, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında değerlendirilmektedir. Kordon-Pasaport Tarihi Sit Alanı aynı zamanda Kıyı kenar çizgisinin kıyı kesiminde kalmakta olduğundan; Koruma alanlarına dair mevzuat ile birlikte Kıyı Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında değerlendirilmektedir.
Bu kapsamda planlama alanı sınırları oluşturulmuş ve yukarıda belirtilen alanların özellikleri nazım imar planı çalışmalarında göz önünde bulundurulmuştur.

BÖLÜM IV

4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VİZYONU

Planlama alanı, İzmir Kentinin binlerce yıllık geçmişinin izlerini taşıyan Kemeraltı ile Yeni Kent Merkezi arasında, İzmir'in kent kimliğini oluşturun cadde, sokak, meydan ve yapıların bulunduğu, kentin odak noktası konumundadır. Bu bakımdan 1/5000 ölçekli nazım imar planı vizyonu, *"İzmir'in kentsel kimliğini oluşturan tarihi ve kültürel mirasını koruyarak; kent merkezinde toplu taşıma, bisiklet ve yaya ulaşımının etkinliğinin arttırıldığı, tarihi mekânlar ile yeni kent merkezi arasında uluslararası cazibeye sahip, çağdaş kentsel mekânlar yaratmak."* olarak belirlenmiştir.

Alsancak Nazım İmar Planının önemli bir vizyon unsurlarından bir diğeri de Alsancak'ın çevresindeki önemli kentsel mekanlarla erişiminin çeşitlendirilerek kuvvetlendirilmesidir.

Bir yanında kültürel amaçlı yoğun turizm potansiyeline sahip tarihi kent merkezi Kemeraltı, diğer yanında ise İzmir'in çalışma hayatının geleceği olarak planlanan yeni kent merkezi bulunan Alsancak Bölgesinin bu iki önemli kentsel odak arasında konaklama, eğlence ve sosyalleşme mekânları ile entegrasyonunun sağlanması hedeflenmektedir.

Bu entegrasyonu mekâna yansıtmak amacıyla kullanım fonksiyonlarının yer seçiminde özellikle Alsancak bölgesinin kazanmış olduğu kentsel kimlik ve kullanıcıların belleğinde bıraktığı iz dikkate alınmıştır.

Konaklama tesislerinin yoğunlaştığı İsmet Kaptan Mahallesi, şehir dışından kente iş ya da turistik amaçlı gelen kullanıcıların gündüz tarihi kent merkezi Kemeraltı'nın kültürel zenginliklerini yaya olarak dolaşarak, gün bitiminde Alsancak mahallesinde yer alan eğlence mekânlarına yine yaya olarak erişebildiği avantajlı bir konumda bulunmaktadır. Bu nedenle bu bölgenin mevcutta kazandığı kimliğin güçlendirilerek devam etmesi gerektiği düşünülmektedir. Bu kullanım fonksiyonlarını güçlendirmek, gelecekte tekrar kullanıcı kitlesinin içinde yer alması öngörülen kurvaziyer limanından kente, bölgeye giriş yapacak turistlerin Punta bölgesinden yukarıda anılan konaklama bölgesine ve buradan da tarihi kent merkezi Kemeraltı'na hatta daha ileride Kadifekale'ye kadar ulaşacak yaya dolaşımının ilk temel taşlarının atılması hedeflenmektedir.

Öte yandan Ulaşım Daire Başkanlığı ile yapılan görüşmeler, meslek odaları ile yapılan değerlendirme toplantıları doğrultusunda bir diğer önemli kentsel odak olan yeni kent merkezi ile erişiminin çeşitlendirilmesi amacıyla kurvaziyer limanı ile Kemeraltı arasında planlanan yaya yoluyla kesişen Ali Çetinkaya Caddesi üzerinden Kahramanlar bölgesine, buradan da demir yolu hattı üzerinden Ege Mahallesi kentsel dönüşüm alanı ve yeni kent merkezine yaya odaklı ulaşım bağlantısı planlanmıştır.

Böylelikle Tarihi Kent Merkezi Kemeraltı Bölgesi ile İsmet Kaptan Mahallesi'nde yer alan konaklama tesisleri, Alsancak Bölgesindeki eğlence mekânları, kurvaziyer limanı, Kahramanlar Bölgesi, Ege Mahallesi

Kentsel Dönüşüm Alanı ve yeni kent merkezindeki çalışma merkezleri ile tarihi havagazı ve elektrik fabrikaları gibi kültürel amaçlı mekânların yaya öncelikli entegrasyonunun sağlanması amaçlanmaktadır. Bu çerçevede, Konak 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları kapsamında, ilgili Daire Başkanlıkları ve Meslek Odaları ile yapılan toplantılar ve analizler sonucunda plan kararlarını yönlendirecek yukarıda açıklanan vizyon oluşturulmuş, bu vizyon doğrultusunda nazım imar planı kararları üretilmiştir.

4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, üst ölçekli plan kararları doğrultusunda, yapılan araştırma ve analiz çalışmaları sonucunda, planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli mevcut uygulama imar planı ve mahkeme kararları dikkate alınarak belirlenen vizyon doğrultusunda hazırlanmış olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda; genel olarak, kent kimliğini oluşturan planlama alanının bugünkü durumu olan ve İzmir Kent bütününe hizmet eden, neredeyse tamamı yapılaşmış eğitim, sağlık, ticaret ve kültürel faaliyetleri ile yaşayan bir merkez konumunun korunarak merkez niteliğinin gelecekte de devam ettirilmesi öngörülmüştür.

Ayrıca, 1/25000 ölçekli Planın planlama alanına ilişkin genel kararları 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına veri oluşturmuştur. Konak 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında yapılan analizler, saha çalışmaları ve değerlendirme toplantılarında Alsancak bölgesinin İzmir kent belleğinde oluşturduğu kimlik algısının korunmasının önemi tekrar ortaya çıkmış, bu doğrultuda planlama alanının tamamına ilişkin yürürlükte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunduğu ve uygulamaların büyük ölçüde alt ölçekli plan kararlarına uyumlu olduğu göz önüne alındığında, mevcut alt ölçekli imar planı kararları ile daha önce alınan Mahkeme Kararları da 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na veri teşkil etmiştir.

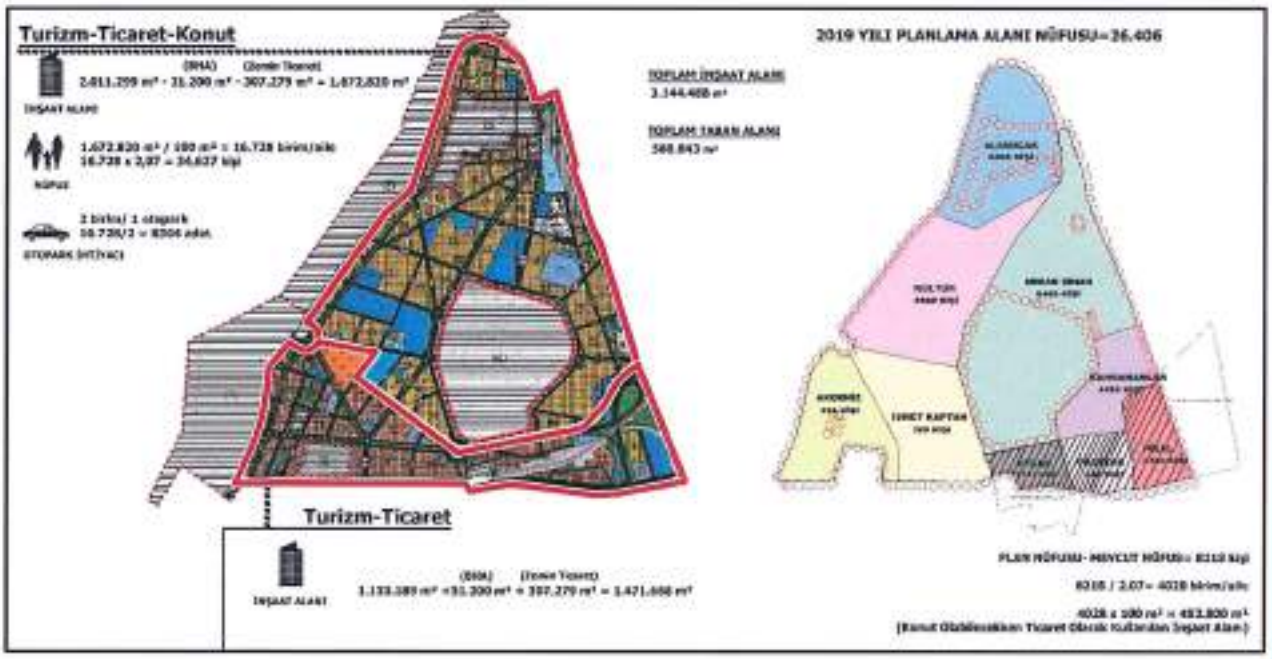
Öte yandan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarında, planlama alanı ile Tarihi Kent Merkezi Kemeraltı, Kültürpark ve Yeni Kent Merkezi arasındaki entegrasyonu sağlayacak plan kararlarının üretilmesi hedeflenmiştir. Yapılan analiz ve saha çalışmalarında, Alsancak bölgesinin İzmir kent belleğinde oluşturduğu kimlik algısının korunmasının yanında Kahramanlar Mahallesinin kentsel donatı alanları ve ulaşım yapısında eksiklikler olduğu, bölgede sokakların dar ve yetersiz olduğu, bölgedeki parsel büyüklülerinin çok küçük olduğu ve 2000 yılı öncesi yapılan yapıların çoğunlukta olduğu tespit edildiğinden, Konak 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı vizyonu doğrultusunda Kahramanlar Bölgesindeki yaklaşık 30 hektarlık alan 'Sağlıklaştırma Alanı' olarak belirlenmiş olup; bu bölgenin alt ölçekte gerekli detaylı analiz ve hesaplamaların yapılarak sosyal ve teknik altyapı alanlarının arttırıldığı, ulaşım bağlantılarının güçlendirildiği, yeni otopark alanlarının belirlendiği Yeni Kent Merkezi ve Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı ile bütünleşen çağdaş kentsel mekânlar yaratılması hedeflenmiştir.

Bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümlerine, *'Sağlıklaştırma Alan Sınırı : Bu alanlar; bölgenin yeniden düzenlenerek sağlıklaştırılması amacıyla bu planın genel kararlarına uygun olmak kaydıyla, bölgenin özellikleri dikkate alınarak mülkiyet dokusu, nüfus yapısı sosyal ve kültürel yapısı gibi*

ayrıntılı analizler yapılarak, mevcut imar planı kararları da gözetilmek suretiyle, sosyal ve teknik altyapı alanlarını arttırıcı nitelikte mekansal düzenlemeler içeren, alan bütününde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı revizyonu yapılması öngörülen alanlardır. Bu alanlarda yapılacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının genel ilke ve kararlarına uygun olmak kaydıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu etaplar halinde yapılabilir." şeklinde plan uygulama hükmü eklenmiştir.

4.3. YOĞUNLUK KARARLARI VE NÜFUS

Planlama alanında TÜİK 2019 nüfus verilerine göre mevcut nüfus 26406 kişi olarak hesaplanmıştır. Söz konusu alanda yürürlükte bulunan imar planları kapsamında yapılan hesaplamalarda ise alt ölçekli imar planı kapasite nüfusunun yaklaşık olarak 34627 kişi olduğu tespit edilmiş olup her iki nüfus değeri karşılaştırıldığında fark nüfusun konut kullanımı yerine ofis kullanımını tercih ettiği görülmüştür. Gerek arazi kullanım çalışmalarında gerek günümüz gelişen teknolojik koşulları ile uzaktan çalışma oranlarının artması ile ev-ofis kullanımı eğiliminin yaygınlaşması ve ofis kullanımlarının kentin gelecekteki iş merkezi olarak tariflenen Yeni Kent Merkezine yönelimi göz önüne alındığında plan hedef yılı 2030 itibariyle Ticaret-Turizm-Konut seçenekli alanlarda konut kullanımı tercihinin artacağı öngörüldüğünden mevcut kapasite nüfus da dikkate alınarak yaklaşık 144 ha. Brüt alana sahip "Ticaret-Turizm-Konut Alanı"nda brüt nüfus yoğunluğu 240 kişi/ha. olarak belirlenmiştir.



Resim 32: Planlama Alanı Nüfus ve Yoğunluk Kararları

4.4. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanına ilişkin arazi kullanım kararları, üst ölçekli plan kararları, yapılan analizler, 1/1000 ölçekli mevcut uygulama imar planı kararları, planlama alanına ilişkin daha önce alınan mahkeme kararları ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı vizyonu doğrultusunda belirlenmiştir. Planlama alanı bütününde Konut-Ticaret-Turizm kullanım dengesinin fraklı bölgelere göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Konut kullanımının planlama alanının doğusundaki Kahramanlar bölgesi ile planlama alanın kuzeyinde kordon ve Kültürpark çevresinde yoğun olduğu, ticaret-turizm kullanımlarının ise planlama alanının güneyinde Kemeraltı ve çevresi ile bütünleştiği görülmektedir.

Bu kapsamda planlama alanındaki farklı arazi kullanım türlerinin yoğunluklu olduğu bölgeler tespit edilmiş olup, söz konusu bölgelerin yoğunluklu kullanım türü ile yürürlükteki alt ölçekli imar planı kararları ilişkilendirilerek; 1/5000 ölçekli nazım imar planının bölgeleme stratejisi belirlenmiştir.

ALAN KULLANIMI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(HA)	ORAN(%)
ASKERİ ALAN	1,75	0,77
AKARYAKIT+LPG VE SERVİS ALANI	0,17	0,08
BELEDİYE HİZMET ALANI	1,62	0,72
DEMİRYOLU ALANI	10.70	4,74
EĞİTİM ALANI	12,40	5,49
GENEL OTOPARK	1,87	0,83
İBADET ALANI	1,23	0,54
KAMU HİZMET ALANI	5,04	2,23
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1,95	0,86
ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI	0,11	0,05
ÖZEL EĞİTİM ALANI	1,02	0,45
ÖZEL SAĞLIK ALANI	1,41	0,63
PARK VE YEŞİL ALAN	3.78	1,66
PASİF YEŞİL ALAN	8,31	3,68
SAĞLIK ALANI	2,70	1,19
SPOR ALANI	1,03	0,46
SU YÜZEYİ (DERE)	0,90	0,39
TERFİ MERKEZİ	0,27	0,12
TİCARET-TURİZM ALANI	25,90	11,46
TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI	64,50	28,55
TRAMVAY ALANI	4,05	1,79
TURİZM ALANI	4,13	1,83
YÜKSEK EĞİTİM ALANI	1,46	0,65
YOLLAR	69,70	30,83
TOPLAM	226	100

Tablo 9: Arazi Kullanım Tablosu

4.4.1. KENTSEL ÇALIŞMA VE KONUT ALANLARI

Ticaret + Turizm + Konut Alanları:

Batıda İzmir Körfezi, doğuda Alsancak Garı ve demiryolu alanı, güneyde Hürriyet ve Mürsel Paşa ile sınırlanan alan "Ticaret+Turizm+Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.
Bu kapsamda; Konak 1.Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi) Nazım İmar Planı Plan Uygulama Hükümlerinde söz konusu bölgelere getirilen Ticaret+Turizm+Konut Alanı; "Ticaret, Turizm, Konut kullanımlarının bir arada yer alabildiği alanlardır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dershane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler ile belediye hizmet alanları yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu planda bu amaçla değişiklik yapılması gerekmektedir. Yapılaşma koşulları ve oranları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir." şeklinde açıklanmış olup; yapılaşma koşullarının ve oranlarının alt ölçekli planda belirleneceği hüküm altına alınmıştır.

4.4.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Ticaret-Turizm Alanları:
Batıda İzmir Körfezi, doğuda Yeşildere Caddesi, güneyde Fevzi Paşa ve Gazi Caddeleri ile sınırlanan alan "Ticaret+Turizm Alanı" olarak belirlenmiştir.

Ticaret+Turizm Alanı; "Bu alanlarda; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dershane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu planda bu amaçla değişiklik yapılması gerekmektedir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir." şeklinde açıklanmış olup, yapılaşma koşullarının ve oranlarının alt ölçekli planda belirleneceği hüküm altına alınmıştır.

Turizm Alanı:
Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre belgelendirilen, turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı dört ve beş yıldızlı oteller ile dört ve beş yıldızlı tatil köyleri ve bunların ayrıntıları ve tamamlayıcı unsurlarıdır.

Belediye Hizmet Alanı:
Mevcut imar planında belirlenmiş olan Belediye Hizmet Alanlarının büyük kısmının imar uygulaması gördüğü veya yapılaştığı tespit edilmiş olup, bu alanlar plana aktarılmıştır.

Kamu Hizmet Alanı:
Mevcut imar planlarında resmi kurum kararı getirilen, resmi kurumlara ait tesis ve alanlar Kamu Hizmet Alanı olarak belirlenmiştir.

Askeri Alan: Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz ve Hava Kuvvetleri Komutanlıklarının savunma, harekât, hudut ve milli güvenliğe yönelik yapıları, kışla, ordugâh, karargâh, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari,eğitim, sağlık, lojman, orduevi gibi diğer sosyal tesislerin yer aldığı alanlardır.

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı:
Araçların akaryakıt ve sıvılaştırılmış petrol gazı, yağ, su, basınçlı hava gibi ihtiyaçlarının sağlandığı, bunun yanı sıra araçların bakım-onarım, yağlama, yıkama gibi işlerinin yapıldığı tesislerdir.

4.4.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Eğitim Alanı:
Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için bu planda özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Mevcut imar planlarında belirlenmiş olan ilk, orta ve lise eğitim alanları korunarak nazım imar planına aktarılmıştır.

Yüksek Öğretim Alanı:
Dokuz Eylül Üniversitesi Rektörlüğü ve tesislerinin bulunduğu alan nazım imar planında Yüksek Öğretim Alanı olarak belirlenmiştir.

Sağlık Alanı:
Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

Kültürel Tesis Alanı:
Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere, kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için bu planda özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

Spor Alanı:

Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7777 ada, 2 parselde (eski 2334 ada,33 parsel) "Otel Alanı, Özel Sağlık Tesis Alanı, Açık ve Kapalı Spor Tesis Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.02.2016 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu planlara ilişkin Konak Belediye Başkanlığı tarafından İzmir 4. İdare Mahkemesinin 2016/501 Esasına kayden açılan davada 13.07.2017 tarihli ve E.2016/501-k.2017/1193 sayılı kararı ile davanın reddine karar verilmiştir. Konak Belediyesi tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine İzmir 4. İdare Mahkemesinin 2016/501 E. sayılı dosyası ile açılan dava sonucu verilen İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdare Dava Dairesinin 11.01.2018 tarih 2017/830 E.2018/16 K. sayılı ilamı ile istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Bu kapsamda söz konusu imar planları yürürlükte olduğundan, 7774 ada 4 parsel Açık ve Kapalı Spor Tesisi olarak belirlenmiştir.

İbadet Alanı:

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır. Mevcut imar planında belirlenmiş ibadet alanları nazım imar planlarına aktarılmıştır.

Park ve Yeşil Alanlar:

Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi vb. kullanımları içeren açık alanlardır. Bu alanlar amacı dışında başka bir amaçla kullanılamaz.

Pasif Yeşil Alanlar:

Karayolu ve raylı sistem ulaşım bağlantıları arasında kalan alanlar ile taşıt yolu arasında kalan alanlar pasif yeşil alan olarak belirlenmiştir.

Teknik Altyapı- Ulaşım:

Demiryolu: Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü'nden alınan veriler doğrultusunda demiryolu alanları nazım imar planına aktarılmıştır.

Tramvay Alanı: Tramizmir Raylı Toplu Taşıma hattı ve Alsancak Gar – Hocazade Camii – Kültürpark Atatürk Lisesi – Gazi Bulvarı istasyonları nazım imar planına aktarılmıştır.

Su, Atıksu Ve Atık Sitemleri:

Terfi Merkezi: Kahramanlar Mahallesi ve Oğuzlar Mahallesi kesişiminde imar planlarında belirlenmiş olan "Terfi Merkezi" nazım imar planına aktarılmıştır.

Dere/ Su Yüzeyi: Planlama alanı içerisinde yer alan dere yatakları DSİ ve İZSU'nun görüşleri doğrultusunda nazım imar planına aktarılmıştır.

4.5. SİLUET VE YAPILAŞMA KARARARI

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında alt ölçekli plan kararları da dikkate alınarak bölgenin siluetine ilişkin analiz ve değerlendirme çalışmaları yapılmış olup, planlama yaklaşımı olarak 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni planı hükümleri doğrultusunda kent merkezi konumundaki planlama alanının sahip olduğu doku ve siluetin korunmasını sağlayacak plan kararları geliştirilmesi hedeflenmiştir.



Resim 33: Planlama Alanı 3 Boyutlu Görseli

20 Şubat 2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunun 8. Maddesinin (b) fıkrasına eklenen..."*İmar planlarında bina yükseklikleri Y.ençok: serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında Y.ençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir.*" İle yine 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen *"GEÇİCİ MADDE 20-Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur."* denilmektedir.

Bu kapsamda yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Y.ençok: serbest olarak belirlenmiş olan alanların mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılarak sınırlandırılması zorunlu hale gelmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunun 8. Maddesinin (b) fıkrası ile 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında planlama alanı içerisinde mevcut teşekküle ve siluete aykırı yapı yapılması engellenmiştir. Bu yasal düzenleme, kent silueti bakımından İzmir'in kentsel kimliğini oluşturan tarihi ve kültürel mirasını koruma vizyonu ile belirlenmiş 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları ile örtüşmektedir.

4.6. ULAŞIM KARARLARI

Planlama alanı; çalışma ve turistik konaklama alanlarını, sosyal aktivite alanlarını, çalışma ve mesken alanlarını barındıran ve kentin günlük akışında önemli bir yoğunluğa sahip özellikli bir bölgedir. Bu nedenle planlama alanına erişimin sürdürülebilir olması büyük bir öneme sahiptir. Bu doğrultuda söz konusu alana değişik toplu taşıma türleri ile erişilebilmekte ve bu toplu taşıma araçları kentliler tarafından yoğun olarak kullanılmaktadır.

Alanın güneyinden geçen metro güzergahı, doğusunda yer alan ve Alsancak bölgesine ulaşımı sağlayan İzban hattı ile bölgenin ana ekseninden geçen tramvay hattı bu bölgeye erişimi sağlayan hafif raylı sistem toplu taşıma araçlarını meydana getirmektedir. Bölge içerisinden otobüs hatları da geçmekte olup, alanın batısında yer alan Alsancak ve Pasaport iskeleleri kullanılarak deniz yolu ulaşımı ile planlama alanına erişim sağlanabilmektedir.



Resim 34: Ulaşım Kararları

4.6.1. OTOPARK KARARLARI

Şehir merkezinde otopark stratejilerinin geliştirilmesi ulaşımın sürdürülebilirliği bakımından büyük önem taşımaktadır. Planlama alanında olduğu gibi kent merkezleri yaya ve araç trafiği bakımından en yoğun bölgeler olduğundan otopark alanlarının etkin kullanılması gerekmektedir. Bu bakımdan kent merkezlerinde sadece mekânsal olarak otopark alanlarının belirlenmesi yeterli olamayacağından farklı

politika ve stratejilerle desteklenmesi gerekmektedir. Otopark alanları, toplu taşıma sistemi, yaya ulaşımı ve bisiklet ulaşımı ile birlikte değerlendirilmelidir. 1/5000 ölçekli nazım imar planı vizyonu toplu ulaşım araçları ile (izban, metro, tramvay ve izdeniz) yaya ve bisiklet ulaşımı ile entegre edilerek, kent merkezinde araçla girişin azaltılması hedeflenmektedir.

Yapılan analiz çalışmalarında, planlama alanı içerisinde 1925 adet İzelman'ın işlettiği yol kenarı otopark alanı olduğu tespit edilmiştir. Yol boyu otoparklar, kentlilerin kısa süreli otopark ihtiyacı üzerine kullanılması ve işletilmesi gereken otoparklardır. Bu otoparklarda gün boyu gibi uzun sürelerde park edilmesi, otopark kapasitesinin verimli kullanılmamasına yol açmaktadır. İzelman'ın işletmekte olduğu otopark alanlarının belirli bir süre ile sınırlandırılması ile bu alanların daha etkin kullanılabileceği değerlendirilmektedir. Yol boyu otoparkların 08:00 ile 20:00 saatleri arasında maksimum park etme süresi 2 saat olarak belirlenmesi halinde gün içerisinde 6 kat araç bu otopark alanlarından faydalanabilecektir. Uzun süreli otoparklar için ise planlama alanı içerisindeki katlı otoparkları teşvik edecek fiyat politikaları belirlenmelidir. Yapılan analizlerde İzelman'ın işletmekte olduğu 6 adet 3015 araç kapasiteli katlı otopark olduğu görülmektedir.

Planlama alanı içerisinde çeşitli büyüklükte ve kapasitede alanın özel işletmeciler tarafından otopark olarak işletildiği görülmektedir. Otopark ihtiyacının bir bölümü bu alanlardan karşılanmaktadır.
Konak 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı vizyonu doğrultusunda Kahramanlar Bölgesindeki yaklaşık 30 hektarlık alan 'Sağlıklaştırma Alanı' olarak belirlenmiş olup; bu doğrultuda söz konusu alanda bölgenin ihtiyaç duyacağı yeni otopark alanlarının belirlenmesi öngörülmektedir.



Resim 35: İzmir 2030 Ulaşım Ana Planı

Ayrıca, bölgedeki otopark kapasitesini güçlendirmek üzere *"İmar planlarında sosyal alt yapı alanlarında kalan ve yapılanma hakkı bulunan parsellerde; kamu eline geçinceye kadar ilgili kurumun uygun görüşü alınarak, UKOME kararı ile uygun görülmesi halinde, imar planındaki gabari ile imar planı ve imar yönetmeliğinde belirtilen bahçe mesafelerine ve TAKS'a uygun olarak belirlenen kitle içerisinde kalmak kaydıyla kullanımın gerektirdiği iç yükseklikleri sağlayacak şekilde plandaki kat adedine bağlı kalmaksızın katlı otopark yapılabilir."* plan hükmü getirilmiştir.

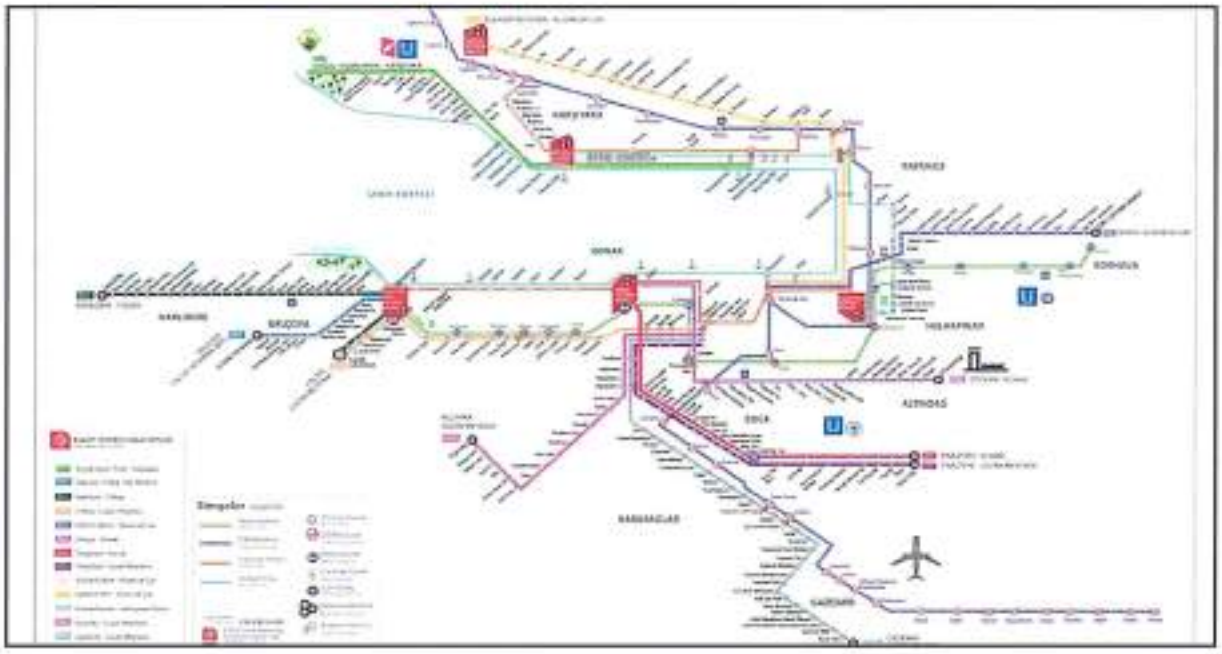
Otopark alanlarına ilişkin "İzmir Ulaşım Master Planı"nın genel stratejileri ve kararlarının sürdürülmesi bir planlama yaklaşımı olarak benimsenmiştir.

- Durak/istasyon/iskele noktalarında otoparklar üretilerek toplu taşıma kullanımı artırılmalıdır.
- Kent merkezi yerine çeperinde otoparklar oluşturularak merkez alana özel araç girişi kısıtlanmalıdır.
- Ücretlendirme politikaları bölge bazlı farklılaşmalıdır.
- Otoparklar ile diğer ulaşım sistemleri bütünleştirilmelidir.
- Park et & Bin" (P&B) sistemi, yolculuklarını otomobille gerçekleştirmek isteyen özel araç sahiplerinin, araçlarını oluşturulan otoparklara bırakarak, yollarına toplu taşıma araçları ile devam edilmesini sağlayan bir uygulama desteklenmelidir.
- Planlama alanı içerisinde otopark alanlarında elde edilen gelir ile yeni otopark düzenlemelerine ilişkin fon sağlanmalıdır.

Otopark politikaları, İzmir Ulaşım Ana Planı kentsel kademelenme stratejisi kapsamında belirlenen kentsel bölgeler doğrultusunda belirlenmiştir. Ulaşım Ana Planında, Kent Merkezi Alanı Otopark Politika Önerileri, Merkez Gelişme Alanı Otopark Politika Önerileri, Konut Alanı Otopark Politika Önerileri ve Kentsel Bölge ve Çevre Kent Otopark Politika Önerileri başlıkları altında otopark alanı politikalarına detaylıca yer verilmiştir. Geleneksel kent merkezi alanı içinde ve çeperinde otoparklar bulunduğu, ancak kent merkezi gelişme alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planı incelemesi üzerine planlanan İ1, İ2, İ3 ve İ5 otoparkların yanı sıra bu alanın çeperinde M1, M2, M3 ve M4 olmak üzere toplamda 14 yeni otopark önerilmektedir (Kaynak:2030 İzmir Ulaşım Ana Planı Raporu).

4.6.2. TOPLU TAŞIMA KARARLARI

İzmir Ulaşım Ana Planı kent içi ulaşım sorunlarının çözümünde otomobil yerine toplu taşımanın tercih edilmesini sağlamayı hedeflemektedir. Kent içi ulaşım düzenlemelerinde toplu ulaşıma ağırlık verilmesi ve oluşturulan sistemlerin birbirleriyle entegre biçimde planlanması önemlidir. Planlama alanı kapsamında değerlendiğimizde, birçok ulaşım sisteminin entegrasyonunun sağlandığı görülmektedir



Resim 36: İzmir Ulaşım Haritası

Banliyo Hattı (İZBAN)

Aliağa-Selçuk arasındaki banliyö hattında hizmet veren İZBAN kent merkezine ulaşımın sağlandığı kent içi raylı toplu taşıma sistemlerinden biridir. Planlama alanının kuzey doğusunda bulunan Alsancak İstasyonu, planlama alanının kent içi ve özellikle güney yönündeki Havaalanı durağı vasıtasıyla kent dışı birçok bölgeye ulaşımın sağlandığı önemli bir noktadır. İzban hattının diğer toplu taşıma araçlarıyla entegrasyonu ve yaya ile bisiklet bağlantılarının sağlanması hedeflenmiştir.

Hafif Raylı Sistem Hattı (Metro)

İzmir metrosunun batıda Fahrettin Altay istasyonu ile doğuda Evka 3 istasyonu arasında hizmet veren 19,8 km uzunluğundaki metro hattıdır. On yedi istasyonu bulunan hat, İzmir metrosunun tek aktif hattıdır. Hattın batıda Narlıdere'ye kadar 7,2 km uzatılması için çalışmalar devam etmektedir.

Batıdan doğuya sırasıyla Fahrettin Altay, Poligon, Göztepe, Hatay, İzmirspor, Üçyol, Konak, Çankaya, Basmane, Hilal, Halkapınar, Stadyum, Sanayi, Bölge, Bornova, Ege Üniversitesi ve Evka 3 istasyonları hizmet vermektedir. Halkapınar ve Hilal istasyonlarından İZBAN'a; Bornova, Evka 3, Fahrettin Altay, Halkapınar, Konak ve Üçyol istasyonlarından ESHOT ve İZULAŞ otobüslerine; Konak istasyonundan İZDENİZ vapurlarına; Basmane istasyonundan TCDD Taşımacılık trenlerine; Fahrettin Altay, Halkapınar ve Konak istasyonlarından ise Konak tramvayına aktarma yapılabilmektedir. Çankaya, Basmane ve Hilal durakları planlama alanına metro ile ulaşımı sağlayan duraklardır.

Tramvay Hattı (Tramizmir)

Metronun iki istasyonu Halkapınar ve Fahrettin Altay'ı Konak sahili boyunca uzanarak birleştiren tramvay hattıdır. Halkapınar – Üniversite – Havagazı – Alsancak Stadyum – Alsancak Gar – Hocazade Camii – Kültürpark Atatürk Lisesi – Gazi Bulvarı – Konak İskele – Karataş – Karantina – Köprü – Sadık Bey – Göztepe – Güzelyalı – AASSM – Üçkuyular – Fahrettin Altay durakları arasında çalışmaktadır. Alsancak Gar – Hocazade Camii – Kültürpark Atatürk Lisesi – Gazi Bulvarı durakları planlama alanı içerisindedir. Tramvay hattının diğer toplu taşıma araçlarıyla entegrasyonu ve yaya ile bisiklet bağlantılarının sağlanması hedeflenmiştir.

Deniz Toplu Taşıma Sistemi (İZDENİZ)

İzmir İç Körfez'de mevcutta Konak, Karşıyaka, Bostanlı, Alsancak, Pasaport, Bayraklı, Göztepe ve Üçkuyular İskeleleri hizmet vermektedir. Bunlardan Bayraklı İskelesi aktif olarak yolcu taşıması yapmamaktadır. Üçkuyular İskelesi ve Bostanlı İskelesi arasında ise arabalı vapur seferleri de yapılmaktadır. Dış Körfez'de de Foça, Mordoğan ve Yassıcaada İskeleleri bulunmaktadır. Planlama alanına Alsancak ve Pasaport İskelelerinden deniz yolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. Diğer toplu taşıma bağlantılarında olduğu gibi İskelelerin de diğer toplu taşıma araçlarıyla entegrasyonu ve yaya ile bisiklet bağlantılarının sağlanması hedeflenmiştir.

4.6.3. YAYALAŞTIRMA KARARLARI

Kentlerde toplumsal ve kültürel ilişkiler, yaya mekânları ile gelişmektedir. Kentlilerin sosyal ilişkilerini geliştirmek ve dinlenmek için araç trafiğinden arındırılmış mekânlara ihtiyaçları vardır. Yaya yolları ve bölgeleri, bu ihtiyaçların karşılandığı kentlilerin sakin ve güvenli bir ortamda bir araya geleceği alanlardır. Güneyinde Kemeraltı Bölgesi ile kuzeyinde Kıbrıs Şehitleri Yaya Bölgelerinin yer aldığı ve alan içindeki konut altı ticaret, eğitim kurumları, sağlık birimleri ve sosyal etkinlik alanları sebepleriyle yaya hareketliliğinin yoğun olarak gerçekleştiği alanlardır.

İzmir Ulaşım Master Planı'nda Gazi Osman Paşa Bulvarı, Gazi Bulvarı, Cumhuriyet Bulvarı, Akdeniz Caddesi ile Talatpaşa Bulvarı, Cumhuriyet Bulvarı, Plevne Bulvarı arasında kalan alanlar yoğun yaya hareketliliği sebebiyle taşıt trafiğine kapatılarak yaya alanları hâline getirilmesi önerilmiştir. Kemeraltı Bölgesi ile Alsancak Yaya Bölgesi bağlantısı, Şevket Özçelik Sokak'ın tümünün yayalaştırılması ile sağlanması gerektiği belirtilmektedir. Bu doğrultuda Alsancak Limanın'ndan başlayarak Kemaraltı Bölgesine kadar uzanan hat "Yaya Yolu" olarak nazım imar planına aktarılmıştır. Böylece Alsancak Limanından başlayan yaya aksının Kemeraltı ve çevresi ile bütünleşerek Kadifekale, Agora, Antik Stadyum ve Tiyatro ile bütünleşmesi öngörülmektedir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı ile kentin tarihi merkezi Kemeraltı bölgesinin Alsancak ile yaya odaklı entegrasyonunun kurulmasının ardından, bu bölgeler ve Kordon ile Yeni Kent Merkezi arasında yaya odaklı ulaşım bağlantısını da sağlamak hedeflenmiştir. Alanın batısında kıyı boyunca devam etmekte olan bisiklet güzergahı bulunmaktadır. Söz konusu güzergahın iç taraflara erişiminin güçlendirilmesi

amacıyla bisiklet yolu ağının geliştirilmesine önem verilmiştir. Bu kapsamda; Fevzi Paşa ve Gazi Bulvarı, Cumhuriyet Bulvarı ile birleşen Gazi Osman Paşa Bulvarı ile Şehit Nevres Bulvarı, bunula birlikte Vasıf Çınar ve Plevne bulvarı, Talat Paşa Bulvarı ile Ali Çetinkaya Bulvarı üzerinde bisiklet yolu güzergahları önerilmiştir. Ayrıca; Kültürpark içerisinde de yer alan bisiklet yolları ve Ali Çetinkaya Bulvarı üzerinden gelen bisiklet güzergahının demiryolu hattı üzerinden bir köprü ile Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı ve devamında Yeni Kent Merkezi Liman Arkası kesimi ile entegasyonun sağlanması öngörülmektedir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı ile Kordon il Yeni Kent Merkezi arasında yaya ulaşımı bağlantısını sağlamak hedeflenmiştir. Bu doğrultuda Ulaşım Dairesi Başkanlığı ile yapılan toplantılar ve analizler sonucunda Ali Çetinkaya Bulvarı'nın yaya aksı olarak belirlenebileceği değerlendirilmiştir. Kordon ile başlayan yaya aksının Kıbrıs Şehitleri Caddesi ile kesişerek, Ali Çetinkaya Bulvarı ile devam ederek, demiryolu üzerinde yapılacak yaya köprüleri ile Yeni Kent Merkezi ile bağlanması öngörülmektedir.

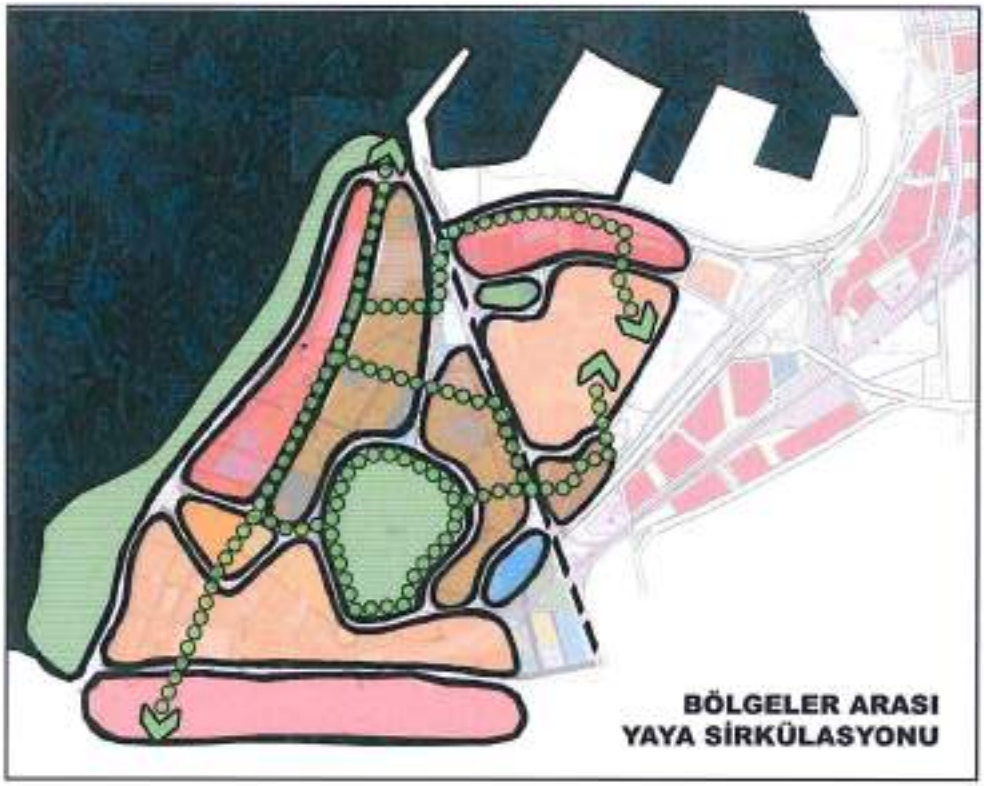
4.6.4. BİSİKLET KULLANIMI

Sürdürülebilir ulaşım politikaları kapsamında, motorsuz ulaşım türlerinin desteklenmesi ve bisiklet kullanımının arttırılması başlıca stratejiler arasındadır.1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı vizyonu doğrultusunda bisiklet kullanımının toplu taşıma ile bütünleştirilmesi ile bisiklet ulaşımının geliştirilmesi öngörülmektedir. Kent merkezinde bireylerin günlük aktivitelerini veya işlerini gerçekleştirmek için bisiklet, alternatif bir ulaşım aracıdır. Ayrıca kent merkezine toplu taşıma ile gelen turistler, turistik yerlere erişimi sırasında bisiklet tercih edilebilir bir taşıt türüdür.

Kent içinde her yere bisikletle ulaşımı sağlamak için öncelikle Karşıyaka, Bayraklı, Bornova ve Konak ilçelerinin iç kesimleri sahildeki mevcut bisiklet yollarına bağlanacak olup, Bayraklı'da Ankara Caddesi, Manas Bulvarı, Sakarya Caddesi; Karşıyaka'da Girne Bulvarı, Atatürk Bulvarı; Konak'ta Fevzipaşa Bulvarı, Gazi Bulvarı ve Şair Eşref Bulvarı gibi ana arterlere bisiklet yoluyla erişilmesi öngörülmektedir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi, Bisiklet ve Yaya Eylem Planı'nı tamamladı. 2030 İzmir Ana Ulaşım Planı (UPİ 2030) kapsamında hazırlanan acil eylem planı, ulaşımda bisiklet kullanım oranının artırılması hedeflenmektedir.

İzmir'de 63 kilometre uzunluğunda kent içi bisiklet yolu bulunmakta olup, acil eylem planı 103 kilometrelik bisiklet yolunu hızla bitirmeyi öngörmektedir. İlk etapta bisiklet yollarının 58 kilometrelik kısmının ön projesi yapılmış olup bir sonraki adımda bu kısmın uygulama projesi için ihaleye çıkılması planlanmaktadır. 58 kilometrelik yolun bitirilmesiyle İzmir'deki bisiklet yolu 121 kilometreye ulaşacak olup, ikinci etapta ise kalan 45 kilometrelik yol için çalışmalara başlanması hedeflenmektedir.



Resim 37: Planlama Alanı Bölgeler Arası Yaya Sirkülasyonu

Kent içinde her yere bisikletle ulaşımı sağlamak için öncelikle Karşıyaka, Bayraklı, Bornova ve Konak ilçelerinin iç kesimleri sahildeki mevcut bisiklet yollarına bağlanması, Bayraklı'da Ankara Caddesi, Manas Bulvarı, Sakarya Caddesi; Karşıyaka'da Girne Bulvarı, Atatürk Bulvarı; Konak'ta Fevzipaşa Bulvarı, Gazi Bulvarı ve Şair Eşref Bulvarı gibi ana arterlere bisiklet yoluyla erişilmesi öngörülmektedir.

İzmir Ulaşım Ana Planı, bisiklet ulaşımını diğer ulaşım sistemi içinde yer alan tamamlayıcı parçalardan biri olarak değerlendirmektedir. Bisiklet ile yolculuğun uzak sayılabileceği mesafelere toplu taşıma sistemi kullanılmak üzere, raylı sistem istasyonlarında, otobüs duraklarında ve otobüs duraklarında oluşturulacak bağla-devam et sistemi ile bisikletlilerin bisikletini park ederek toplu taşımayı daha ucuz ve etkili kullanması hedeflenmektedir. İzmir ulaşımında bisikletin payının yükseltilmesi için bisiklet yolları, bisiklet parkları, kiralık bisiklet sistemi geliştirilmekte bisiklet ile toplu taşıma sistemlerinin bütünleştirilmesini sağlayan uygulamalar yapılmaktadır (Ek 37).



Resim 38: Planlama Alanı Ve Yakın Çevresine İlişkin Ulaşım Ana Planı-2030 Kapsamında

İzmir'in en büyük yaya bölgelerinden Alsancak Kıbrıs Şehitleri Caddesi planlama alanı içerisinde kalmaktadır. Alsancak Kıbrıs Şehitleri Caddesi perakende ticaretin yoğun olduğu yeme-içme mekânlarının bulunduğu ve yayaların yoğun olarak kullandığı merkez konumundadır.



Resim 39: Planlama Alanı ve Yakın Çevresine İlişkin Ulaşım Ana Planı-2030 Kapsamında
Yaya Ve Bisiklet Odaklı Dolaşım Çalışması –Senaryo 1

İzmir'de 63 km bisiklet yolu bulunmaktadır. İzmir kent merkezi ve çevresinde bisiklet ulaşım ihtiyacını karşılamak üzere akıllı bisiklet kiralama sistemi Bisim hizmet vermektedir. İzmir Sahil şeridinde oluşturulan kesintisiz bisiklet yolları, dikey bağlantı hatları ile desteklenerek toplu ulaşım sistemleri ile entegrasyonunu sağlamak üzere planlama alanı içerisinde Cumhuriyet, Vasıf Çınar, Şehit Nevres ve Plevne Bulvarlarında bisiklet yolları bulunmaktadır.

Planlama alanını sınırlayan demiryolu hattının, Kahramanlar Bölgesi ile Yeni Kent Merkezi arasındaki ulaşım bağlantılarını kesintiye uğrattığı görülmektedir. Kahramanlar Bölgesinin, Yeni Kent Merkezi ve Kordon ile olan yaya, bisiklet ve taşıt yolu bağlantıları bakımından yetersiz olduğundan ulaşım sıkıntıları bulunmaktadır.

Bu kapsamda, bisiklet ulaşımını, toplu taşıma, yaya ulaşımı ve otoparklar ile bütünleştirecek Ulaşım Ana Planı'nda belirlenen bisiklet yolları imar planına aktarılmıştır.Bu kapsamda; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Uygulama Hükümlerine, "***Bisiklet Yolu:*** *Bisiklet yolları şematik olarak gösterilmiş olup, alt ölçekli imar planları ve uygulama projeleri doğrultusunda güzergah netleştirilecektir.*" şeklinde plan uygulama hükmü eklenmiştir.

Bisikletini yanında götürmek isteyen yolcular için toplu taşıma araçlarında, iskelelerde ve istasyonlarda bisiklet ile devam etmeye uygun donanımlar bulunması kent merkezinde bisiklet ulaşımını kolaylaştıran etmenlerdendir.

4.6. PLAN NOTLARI

Konak I. Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Notları, 'Genel Hükümler' ile 'Tanımlar ve Yapılaşmaya İlişkin Özel Hükümler' olmak üzere iki başlık altında düzenlenmiştir:

1. GENEL HÜKÜMLER:

1.1. Bu planın yürütücüsü, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereği İzmir Büyükşehir Belediyesi'dir.

1.2. Bu plan, plan uygulama hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.

1.3. Bu plan üzerinden ölçü alınarak, imar uygulaması yapılamaz.

1.4. Bu plana aykırı ve alt ölçekli imar planlarının mevcut yoğunluğunu arttırıcı nitelikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, değişikliği ve revizyonu yapılamaz.

1.5. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, değişikliği veya revizyonu yapılmadan önce alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması gerekmektedir.

1.6. Bu planda ölçeği gereği gösterilmeyen her türlü sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı alanları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş olsun ya da olmasın alt ölçekli planlarda var olan sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz.

1.7. Plan genelinde; alt ölçekli planda ilave ulaşım bağlantıları belirlenebilir ve ulaşım bağlantılarında genişleme yapılabilir. Bu planda ölçeği gereği gösterilmeyen taşıt yolları ile yaya yolu bağlantıları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

1.8. İlgili Koruma Bölge Kurulunca tescil edilmiş parsellerde ya da bu parselin yakın çevresinde bulunan tescilli "yapı" nın ya da "tarihi ve kültürel değer" in tescile esas olan özellikleri dikkate alınarak hazırlanan mimari projelerin uygulanacağı planlama alanında bulunan ve ilgili Koruma Bölge Kurulunca tescilli taşınmaz kültür varlığı parseller, bu parsellere bitişik parseller ve tescilli kültür varlığı parsellerinin cephe aldığı yolun karşısındaki parsellerde 5226-3386 sayılı kanunlarla değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Koruma Yüksek Kurulu'nun ilgili ilke kararları uyarınca; her türlü imar uygulaması, proje onayı ve inşaat ruhsatı, inşai ve fiziki müdahale için ilgili koruma bölge kurulunun kararı alınacaktır. Tanımlanan bu alanlarda gerçekleştirilecek çalışmalar için gerekli bilgi ve belgeler (plan, proje, rapor, vb.) ilgili koruma kuruluna iletilecektir. Bu parsellerde ilgili Koruma Kurulunun uygun görüşü alınmaksızın uygulama yapılamaz.

2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER:

2.1.TİCARET-TURİZM ALANI: Bu alanlarda; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dershane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu planda bu amaçla değişiklik yapılması gerekmektedir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.2. TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI: Ticaret, Turizm, Konut kullanımlarının bir arada yer alabildiği alanlardır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dershane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler ile belediye hizmet alanları yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu planda bu amaçla değişiklik yapılması gerekmektedir. Yapılaşma koşulları ve oranları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.3. TURİZM ALANI: Turizm kullanımı amaçlı alanlardır. Bu alanda turizme yönelik tesisler ile tamamlayıcı unsurları yer alabilir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.3.1. Bu alanlarda otel, tatil köyü ve 2634 Sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" uyarınca yürürlükte bulunan "Turizm Tesisleri Yönetmeliği"nde yer alan diğer turistik tesisler (turizm kompleksi, sağlık ve termal turizm tesisi, otel ve kür merkezi) yapılabilir.

2.3.2. Turizm Alanı olarak planlanan alanlarda yapılacak tesislerin "Turizm Tesisleri Yönetmeliği"ne uygunluğu zorunludur.

2.3.3. Turizm Tesis Alanı olarak planlanmış alanlarda yapılan turizm tesis ve yapıları başka amaç için kullanılamaz. Bu alanlarda yapılan tesisler kat mülkiyetine konu edilemez.

2.4. BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA): Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşıma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.5. KAMU HİZMET ALANI (KHA): Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.6. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI: Araçların akaryakıt ve sıvılaştırılmış petrol gazı, yağ, su, basınçlı hava gibi ihtiyaçlarının sağlandığı, bunun yanı sıra araçların bakım-onarım, yağlama, yıkama gibi işlerinin yapıldığı tesislerdir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.7. ASKERİ ALAN: Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz, Hava Kuvvetleri Komutanlıkları ile Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığının savunma, harekat, hudut ve sahil güvenliğine yönelik yapıları, kışla, ordugah, karargah, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduevi gibi diğer sosyal tesislerin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda; 22.12.1991 tarih ve 17552 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir. Kentsel Yerleşmeler içerisinde yer alan Askeri Alanların, Milli Savunma Bakanlığı'nın programı dahilinde Askeri Alandan çıkarılması halinde, bu alanlar kamusal kullanıma yönelik olarak değerlendirilecektir.

2.8. EĞİTİM ALANI: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin

okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için bu planda özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel Eğitim Tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınması zorunludur. Yapılaşma koşulları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.9. SAĞLIK ALANI: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için bu planda özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel Sağlık Tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır. Yapılaşma koşulları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.10. KÜLTÜREL TESİS ALANI: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için bu planda özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.11. İBADET ALANI: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır. Yapılaşma koşulları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.12. SPOR ALANI: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.13. PARK VE YEŞİL ALAN: Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi vb. kullanımları içeren açık alanlardır. Bu alanlar amacı dışında başka bir amaçla kullanılamaz.

2.14. GENEL OTOPARK: Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde bölgesel açık veya katlı ve yeraltı otoparkı olarak düzenlenen alanlardır.

2.15. STATÜSÜ ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN: Bu alanlar, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine tabi olan alanlardır.

2.16. SAĞLIKLAŞTIRMA ALAN SINIRI: Bu alanlar; bölgenin yeniden düzenlenerek sağlıklaştırılması amacıyla bu planın genel kararlarına uygun olmak kaydıyla, bölgenin özellikleri dikkate alınarak mülkiyet dokusu, nüfus yapısı sosyal ve kültürel yapısı gibi ayrıntılı analizler yapılarak, mevcut imar planı kararları da gözetilmek suretiyle, sosyal ve teknik altyapı alanlarını arttırıcı nitelikte mekânsal düzenlemeler içeren, alan bütününde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı revizyonu yapılması öngörülen alanlardır. Bu alanlarda yapılacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının genel ilke ve kararlarına uygun olmak kaydıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu etaplar halinde yapılabilir.

2.17.BİSİKLET YOLU: Bisiklet yolları şematik olarak gösterilmiş olup, alt ölçekli imar planları ve uygulama projeleri doğrultusunda güzergâh netleştirilecektir.

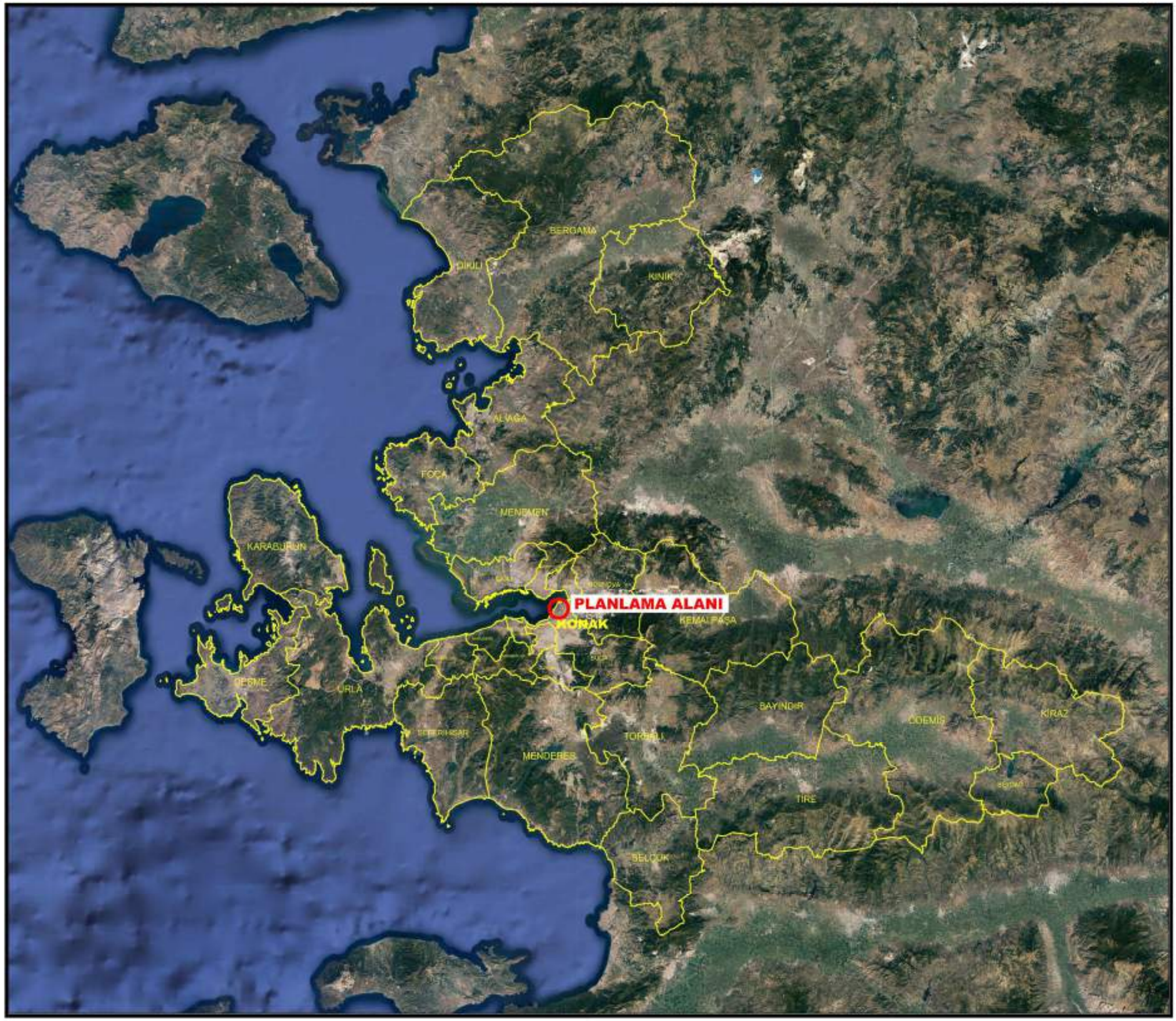
2.18.YAYA YOLU: Yaya yolları şematik olarak gösterilmiş olup, yaya öncelikli yollardır. Uygulamaya ilişkin hususlar UKOME kararları doğrultusunda ayrıca ele alınacaktır.

3. DİĞER HÜKÜMLER:

3.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca, Çevre Şehircilik İl Müdürlüğünce 15.05.2013 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

3.2. İmar planlarında sosyal alt yapı alanlarında kalan ve yapılanma hakkı bulunan parsellerde; kamu eline geçinceye kadar ilgili kurumun uygun görüşü alınarak, UKOME kararı ile uygun görülmesi halinde, imar planındaki gabari ile imar planı ve imar yönetmeliğinde belirtilen bahçe mesafelerine ve TAKS'a uygun olarak belirlenen kitle içerisinde kalmak kaydıyla kullanımın gerektirdiği iç yükseklikleri sağlayacak şekilde plandaki kat adedine bağlı kalmaksızın katlı otopark yapılabilir.

3.3. Planda veya yukarıdaki plan notlarında belirtilmeyen veya açıklanmayan durumlarda; ilgili tüm yasa ve yönetmeliklere uyulacaktır.



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

GÖSTERİM

PLANLAMA ALANI

EK 1

İZMİR İLİNDEKİ KONUMU

K

1/750.000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

GÖSTERİM

KONAK İLÇE SINIRI

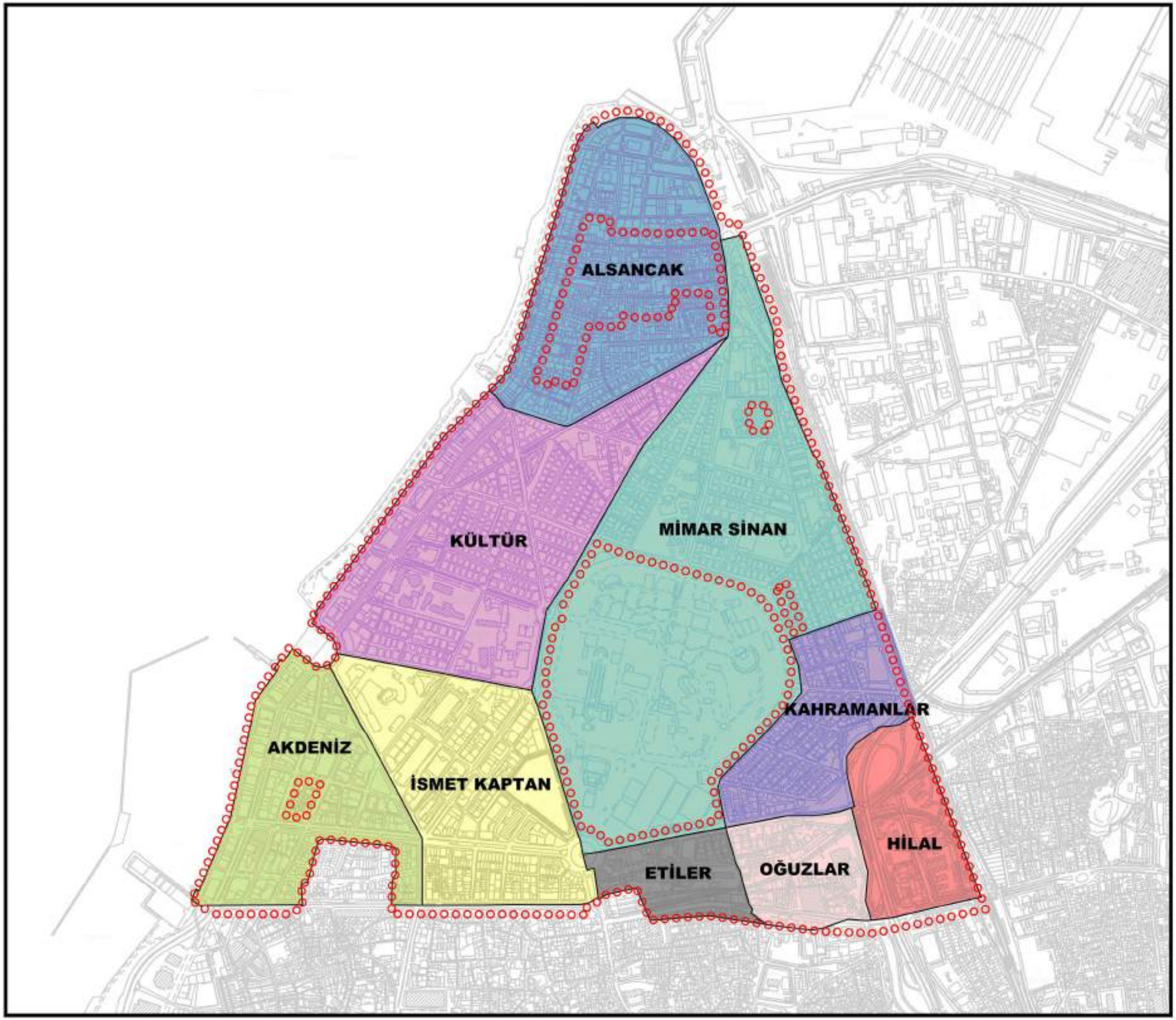
PLANLAMA ALANI

EK 2

KONAK İLÇESİNDEKİ KONUMU

K

1/50000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

GÖSTERİM

PLANLAMA ALANI

MAHALLE SINIRLARI

EK 3

MAHALLE SINIRLARI

K

1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

GÖSTERİM

PLANLAMA ALANI

EK 4

UYDU GÖRÜNTÜSÜ

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

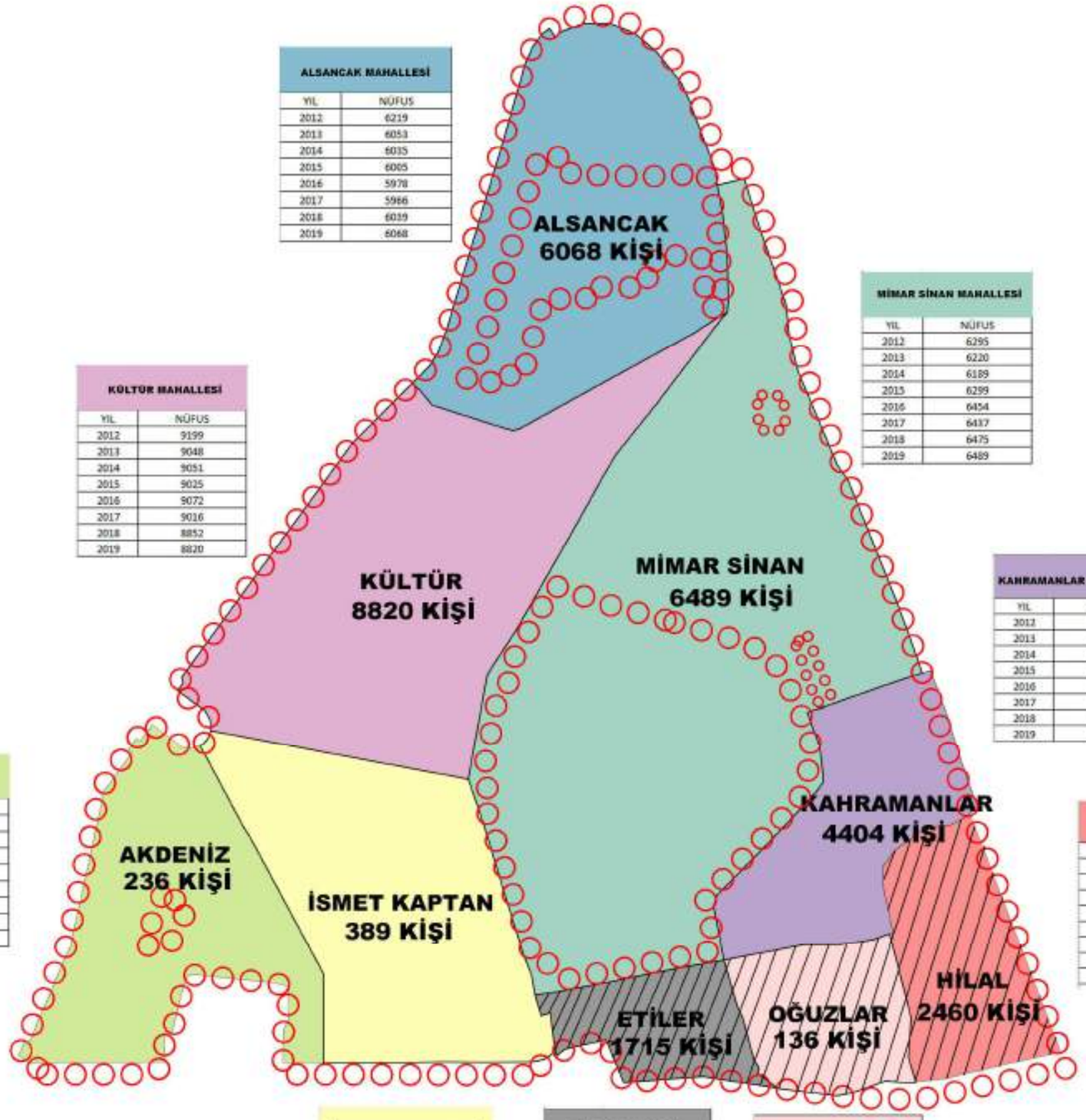
GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- 2. DERECE DOĞAL SİT ALANI
- KENTSEL SİT ALANI
- TARİHİ SİT ALANI
- EKSPRES YOL
- BİRİNCİ DERECE YOL
- İKİNCİ DERECE YOL
- ÜÇÜNCÜ DERECE YOL
- HAFİF RAYLI SİSTEM (YER ALTI)
- DEMİRYOLU
- DENİZ ULAŞIMI
- HAFİF RAYLI SİSTEM (TRAMWAY)
- NOSTALJİK TRAMWAY
- TRAMWAY DURAKLARI

EK 5

ULAŞIM SİSTEMİ VE KADEMELENMESİ

K
1/10000



ALSANCAK MAHALLESİ

YIL	NÜFUS
2012	6219
2013	6053
2014	6035
2015	6005
2016	5978
2017	5966
2018	6039
2019	6068

MİMAR SİNAN MAHALLESİ

YIL	NÜFUS
2012	6295
2013	6220
2014	6189
2015	6299
2016	6454
2017	6437
2018	6475
2019	6489

KÜLTÜR MAHALLESİ

YIL	NÜFUS
2012	9199
2013	9048
2014	9051
2015	9025
2016	9072
2017	9016
2018	8852
2019	8820

KAHRAMANLAR MAHALLESİ

YIL	NÜFUS
2012	4671
2013	4597
2014	4569
2015	4477
2016	4421
2017	4519
2018	4471
2019	4404

AKDENİZ MAHALLESİ

YIL	NÜFUS
2012	200
2013	198
2014	209
2015	188
2016	230
2017	231
2018	245
2019	236

HİLAL MAHALLESİ

YIL	NÜFUS
2012	2676
2013	2689
2014	2636
2015	2604
2016	2597
2017	2523
2018	2462
2019	2460

İSMET KAPTAN MAHALLESİ

YIL	NÜFUS
2012	255
2013	334
2014	472
2015	413
2016	395
2017	407
2018	385
2019	389

ETİLER MAHALLESİ

YIL	NÜFUS
2012	2104
2013	2057
2014	2156
2015	2267
2016	1977
2017	1921
2018	1814
2019	1715

OĞUZLAR MAHALLESİ

YIL	NÜFUS
2012	186
2013	189
2014	192
2015	165
2016	166
2017	155
2018	171
2019	136

Not;
*Etiler, Oğuzlar ve Hilal Mahallelerine ilişkin belirtilen nüfus bilgisi, mahallelerin planlama alanı dışında kalan kısmını da içermektedir.

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

GÖSTERİM

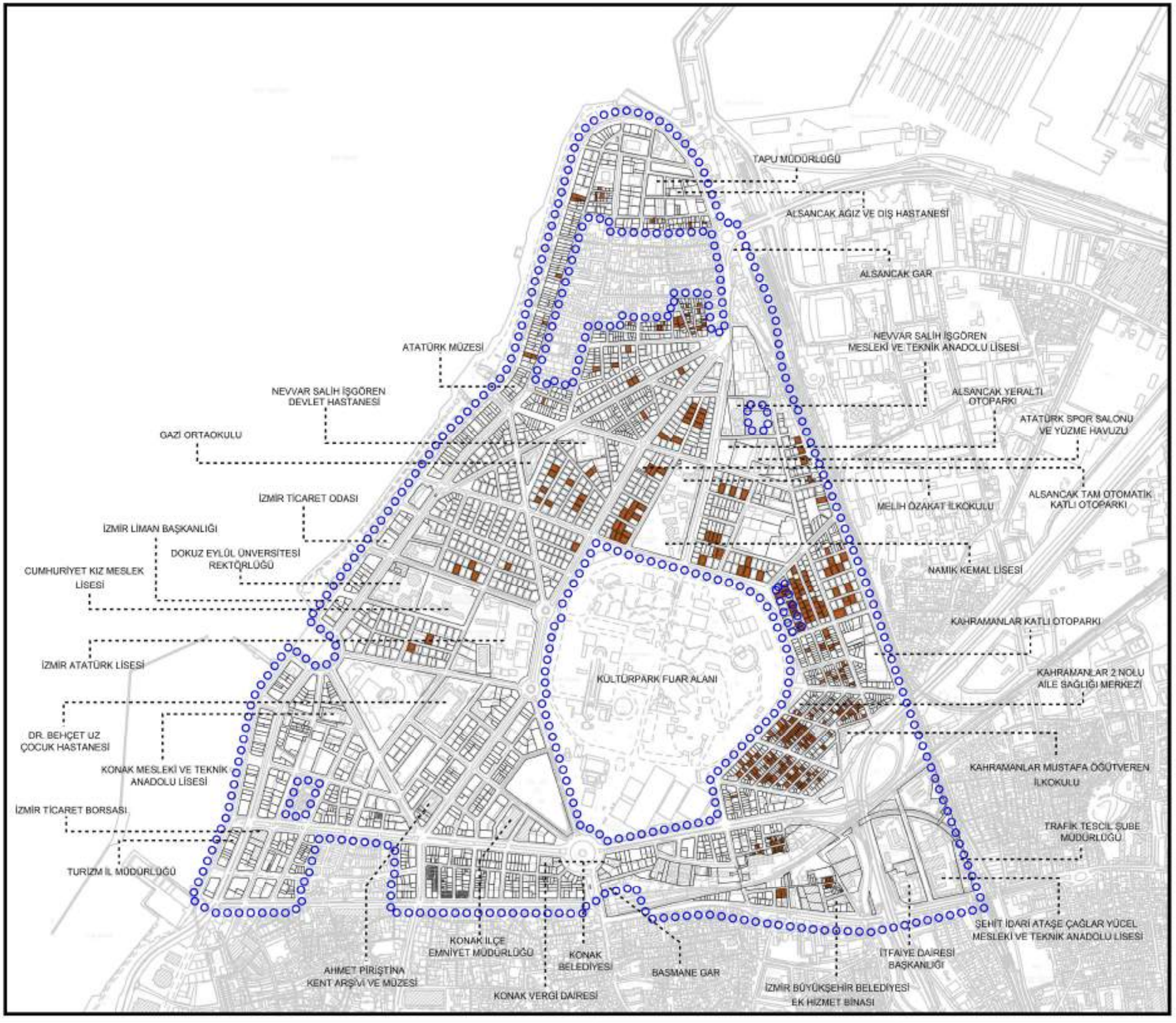
PLANLAMA ALANI

MAHALLE SINIRLARI

EK 6

MAHALLELERE GÖRE NÜFUS YOĞUNLUĞUNUN YILLARA GÖRE DEĞİŞİMİ

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

GÖSTERİM

PLANLAMA ALANI

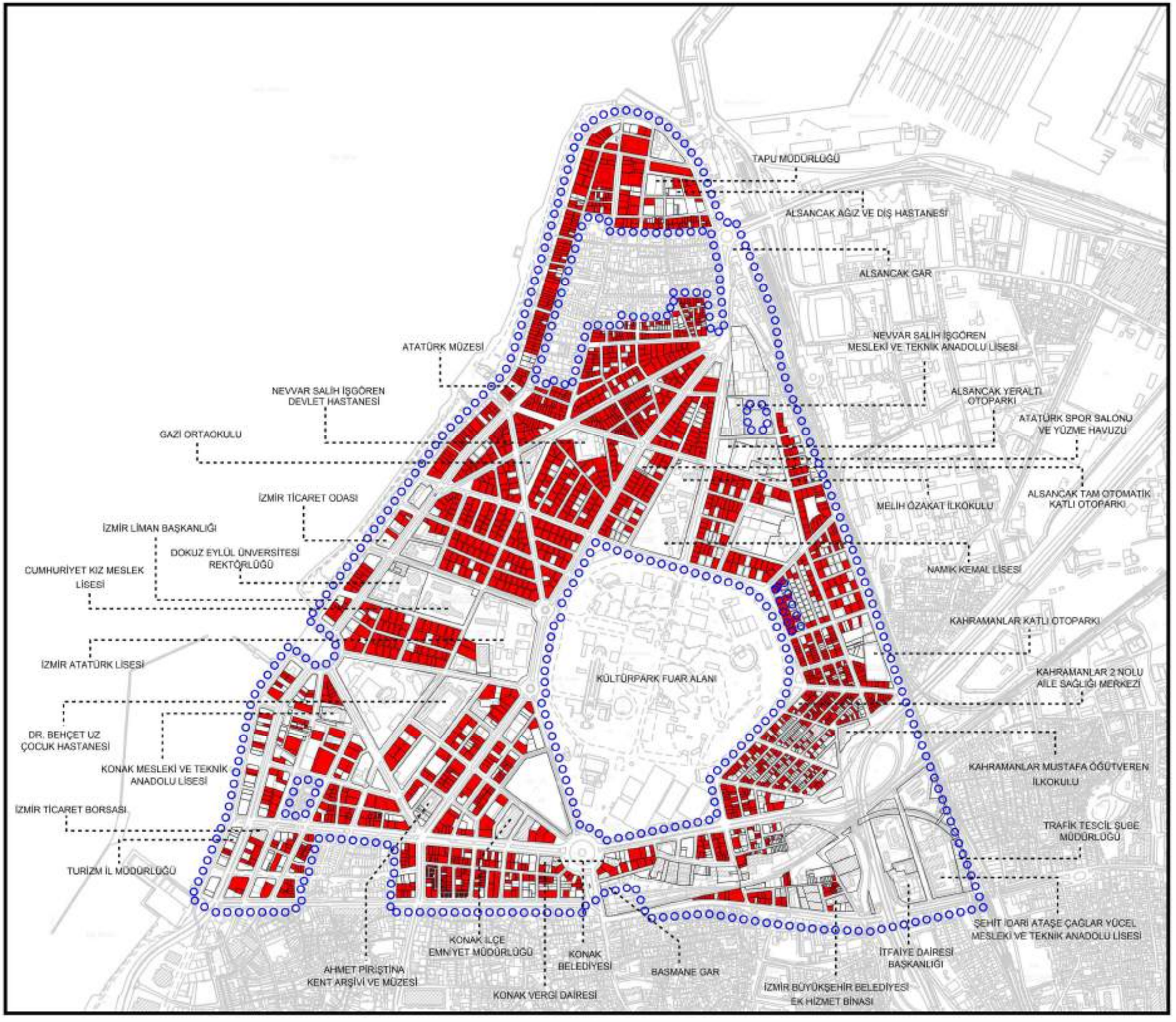
KONUT

EK 7

ZEMİN KAT KONUT KULLANIMI ANALİZİ

K

1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

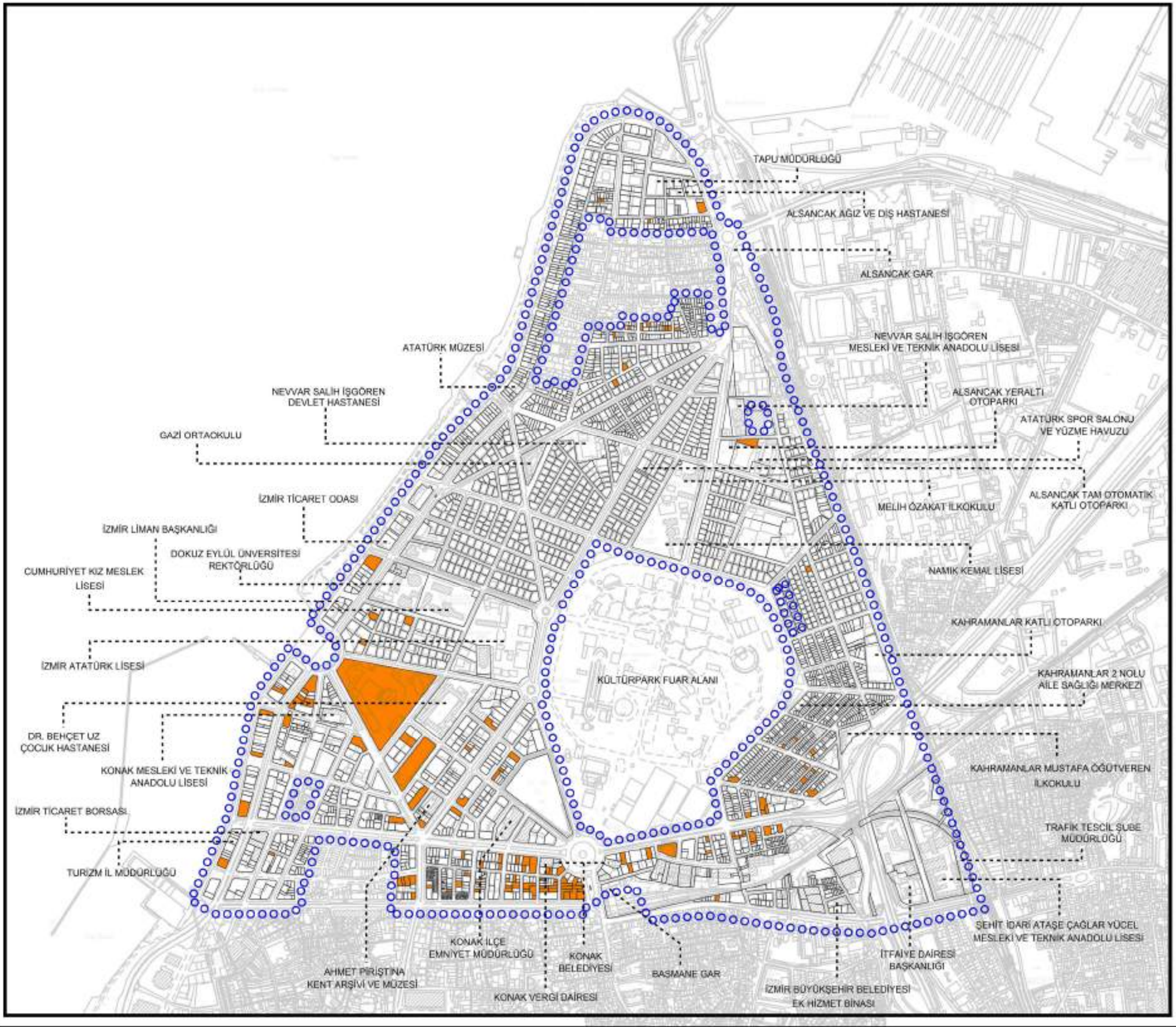
GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- TİCARET-İŞ YERİ

EK 8

ZEMİN KAT TİCARET KULLANIMI ANALİZİ

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

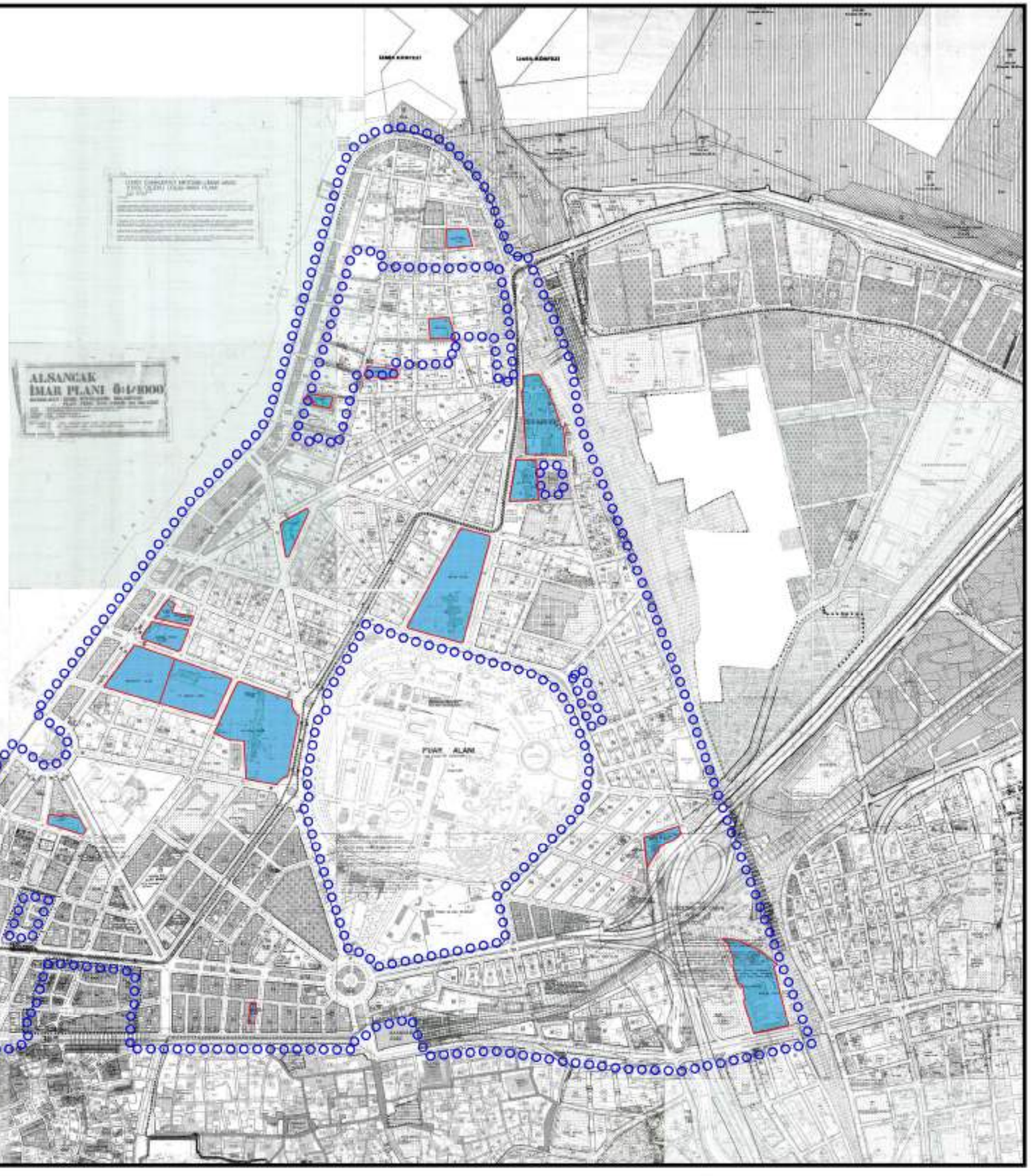
GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- TURİZM-OTEL

EK 9

TURİZM-OTEL KULLANIMI ANALİZİ

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

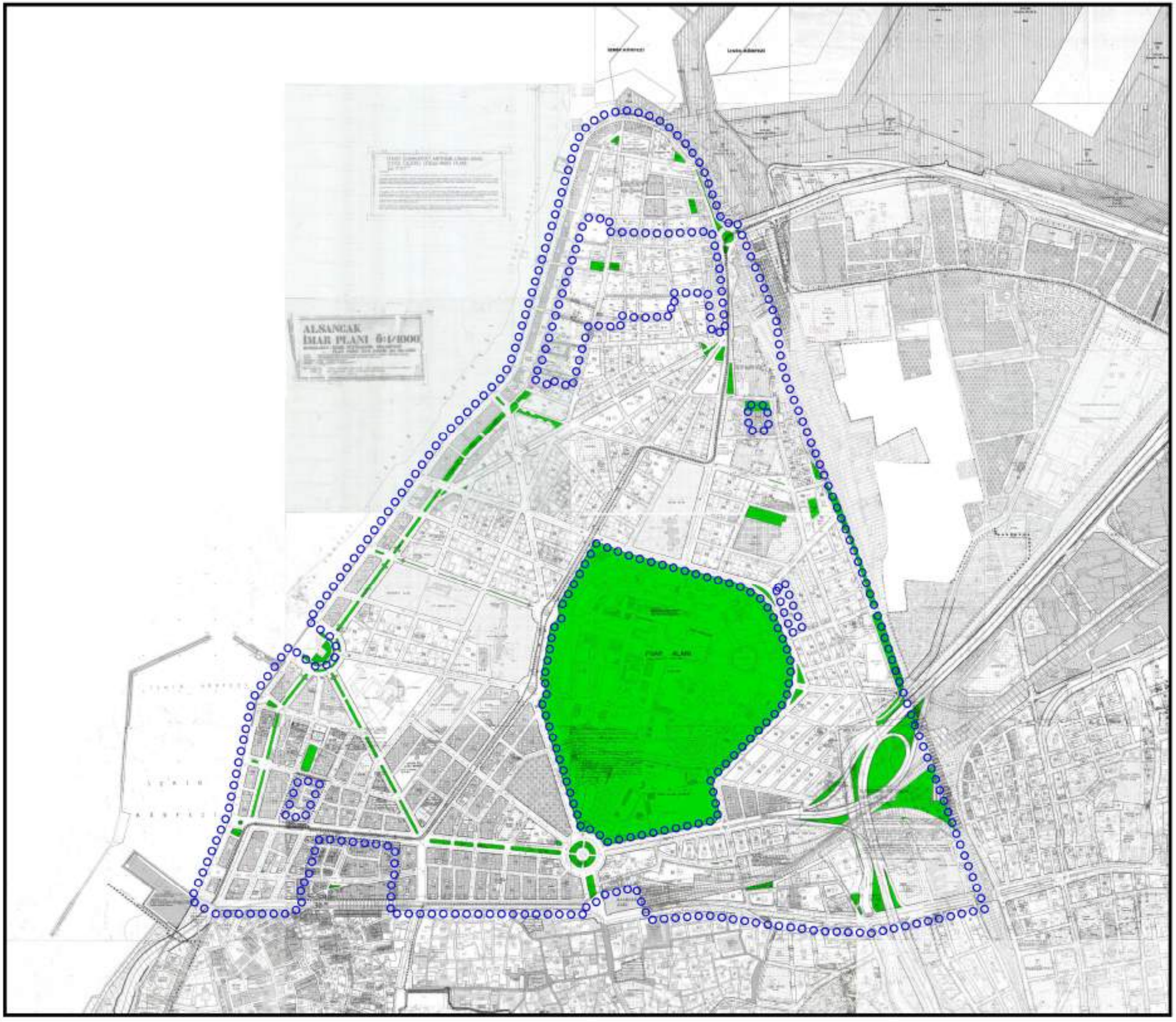
GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- EĞİTİM ALANI

EK 10

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINA GÖRE EĞİTİM TESİSİ ALANLARI ANALİZİ

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

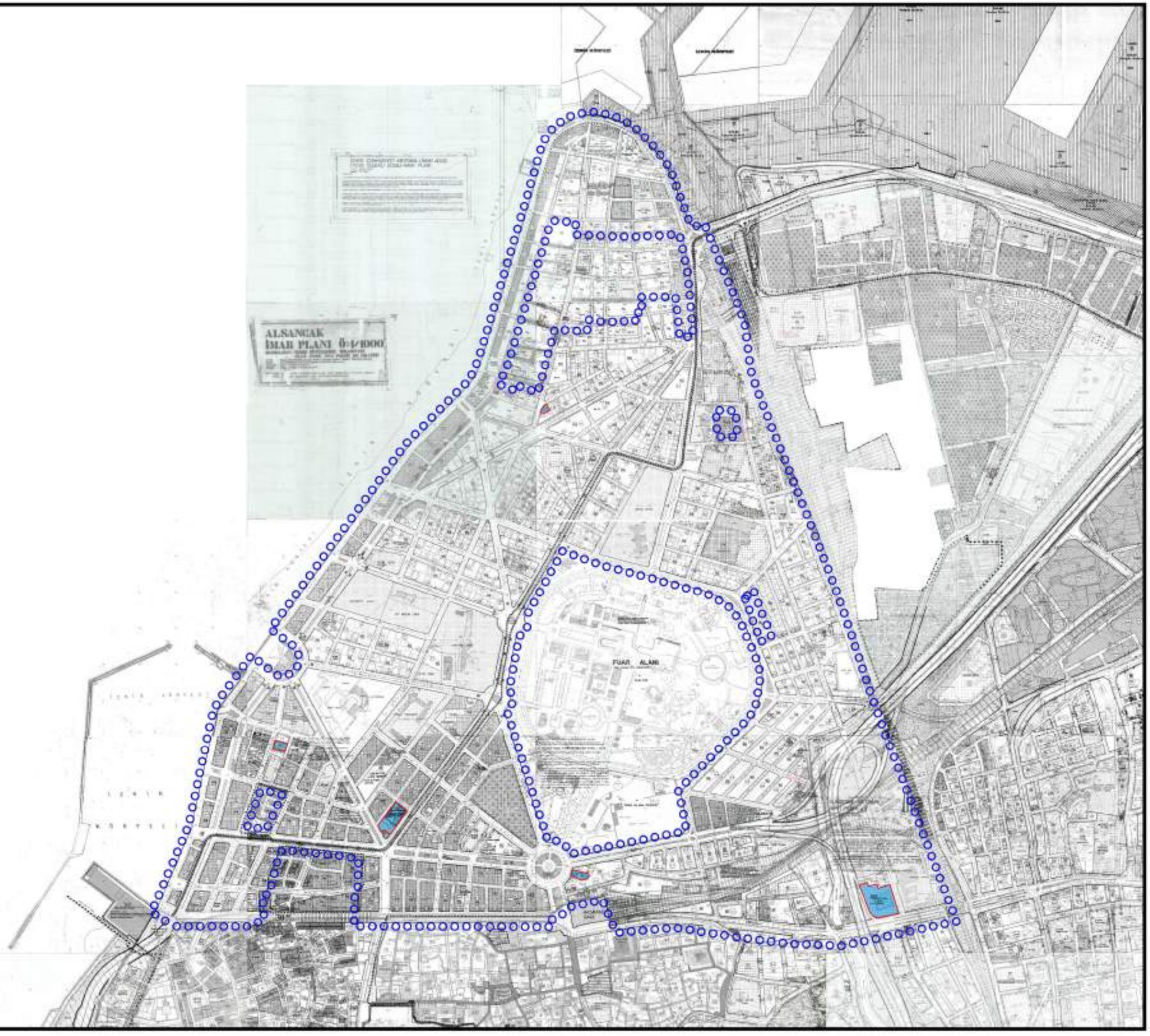
GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- YEŞİL ALANLAR

EK 11

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINA GÖRE
YEŞİL ALANLAR ANALİZİ

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

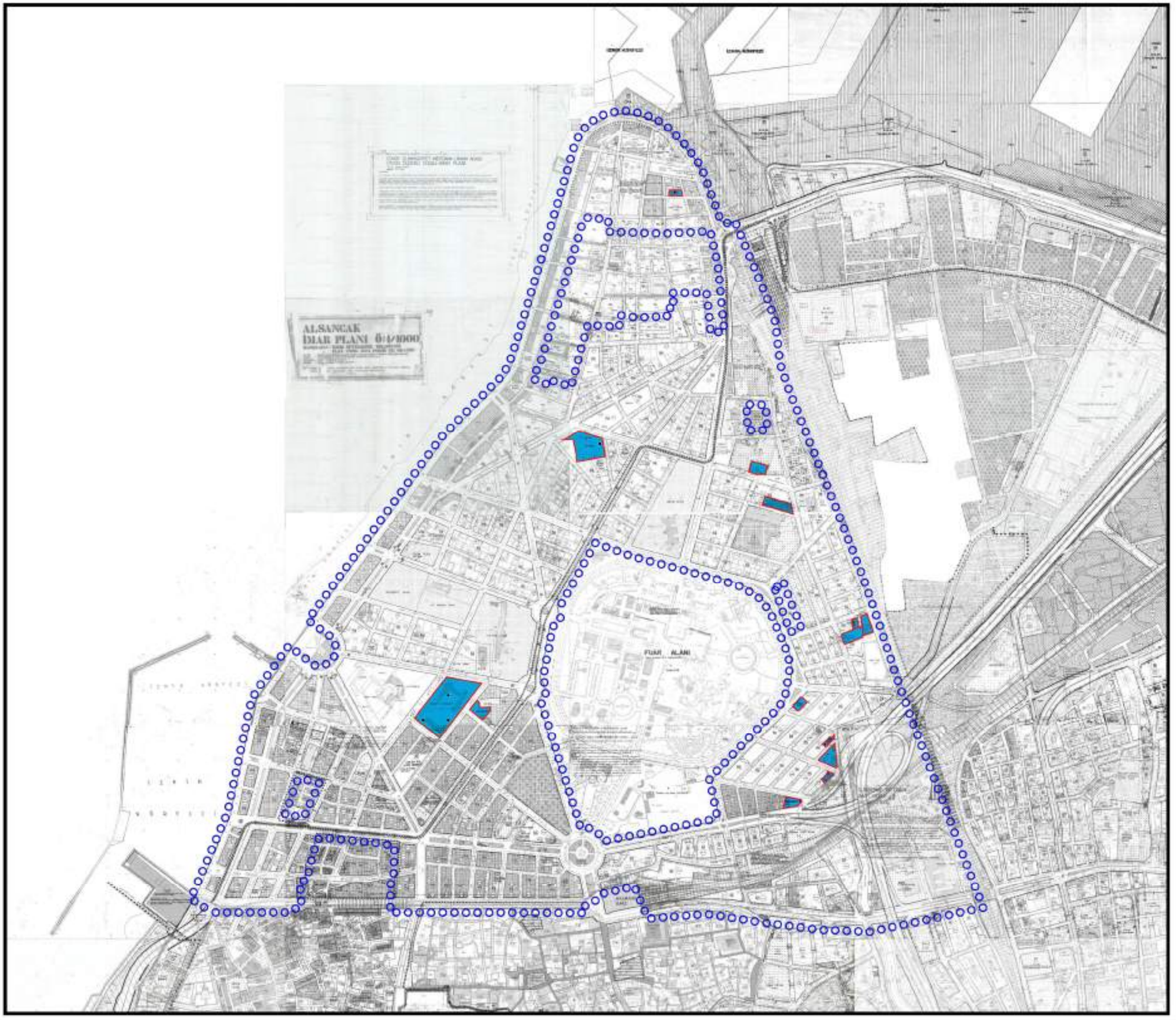
GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANLARI

EK 12

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINA GÖRE BELEDİYE HİZMET ALANLARI ANALİZİ

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- SAĞLIK ALANI

EK 13

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINA GÖRE SAĞLIK TESİSİ ALANLARI ANALİZİ

K
1/10000

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

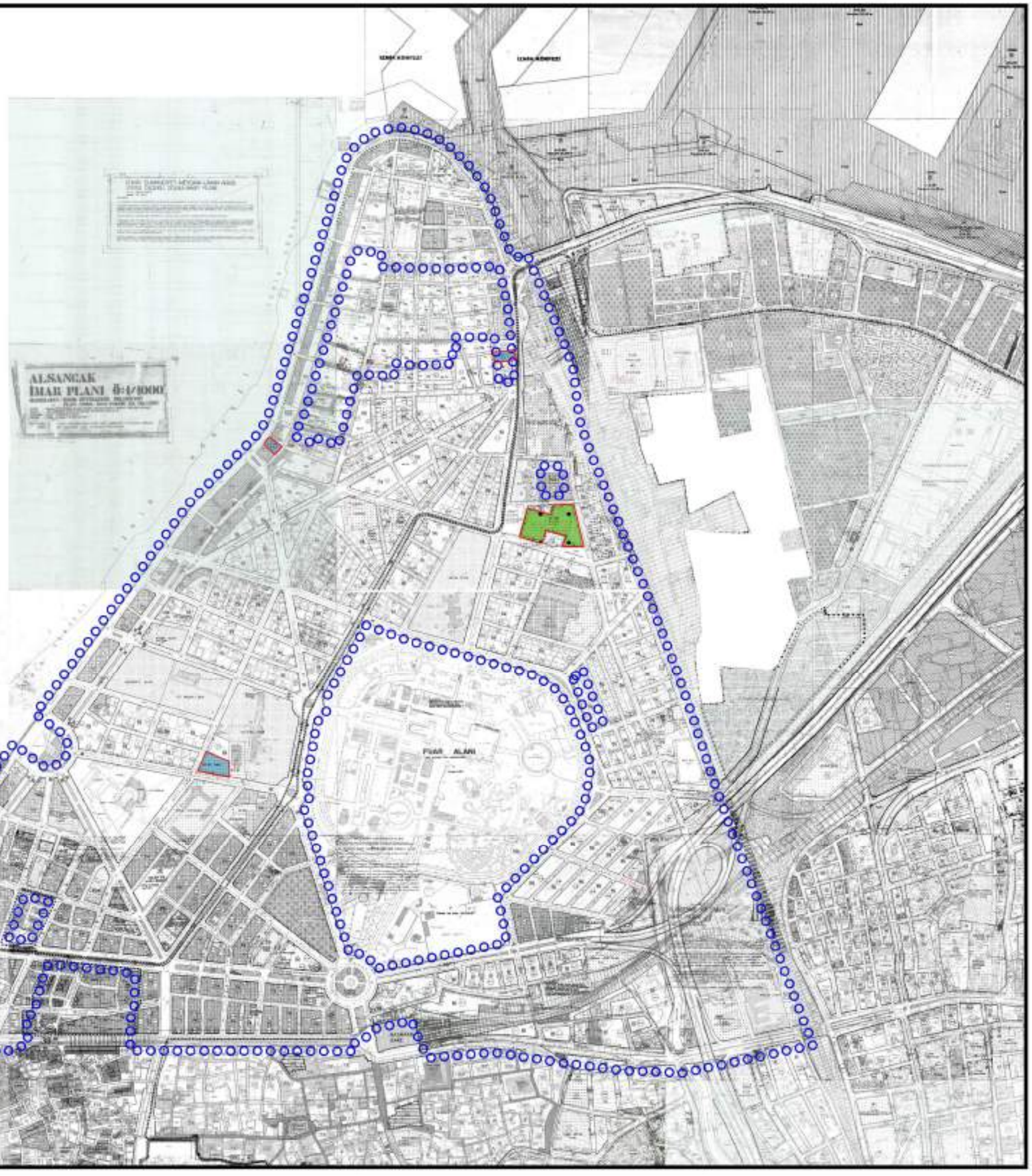
GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- İBADET ALANI

EK 14

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINA GÖRE İBADET ALANLARI ANALİZİ

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI
- SPOR ALANI

EK 15

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINA GÖRE SOSYAL-KÜLTÜREL VE SPOR ALANI ANALİZİ

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

GÖSTERİM

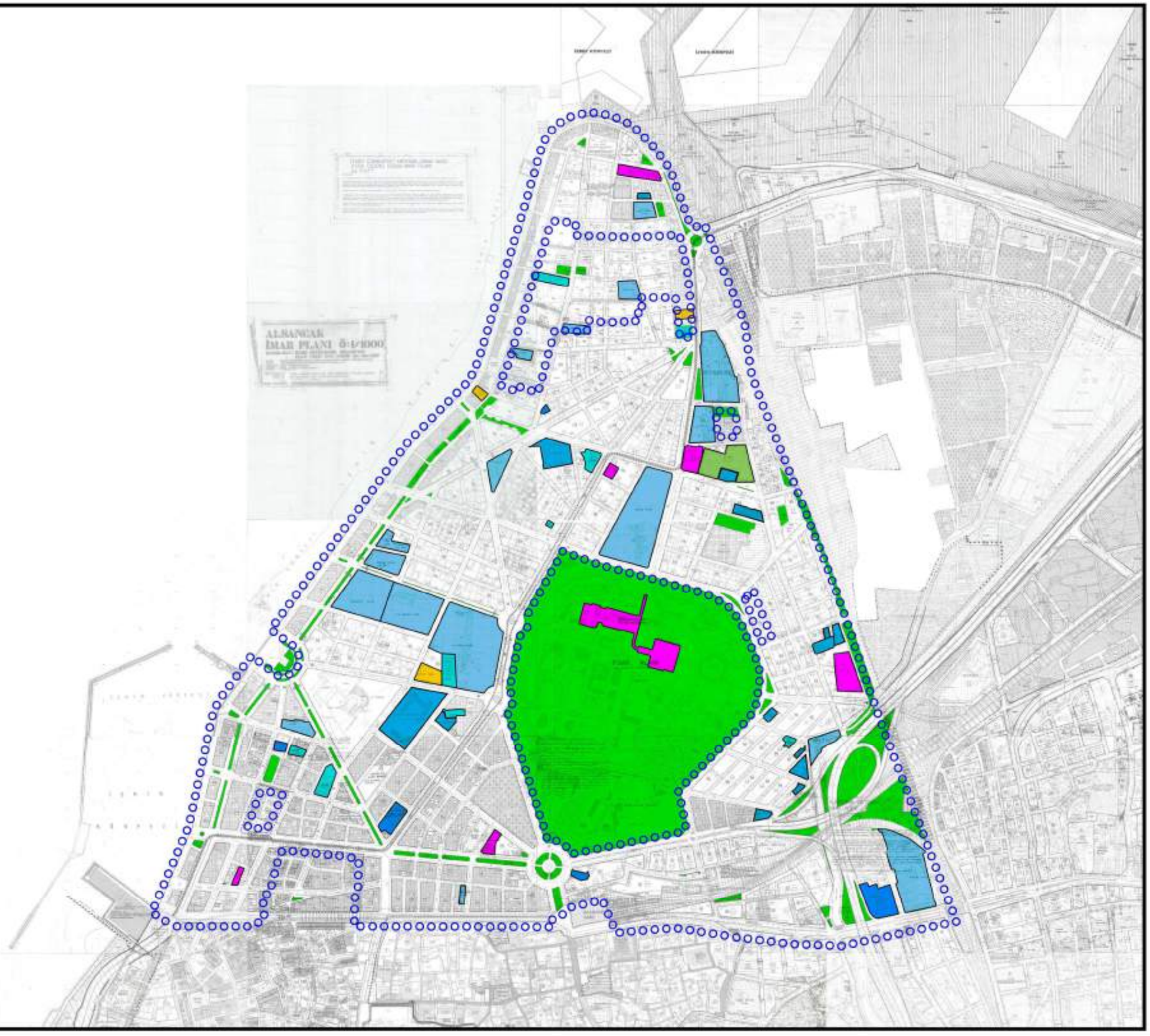
PLANLAMA ALANI

AFET TOPLANMA YERLERİ

EK 16

AFET DURUMUNDA İLK TOPLANMA YERLERİ

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI

(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

GÖSTERİM

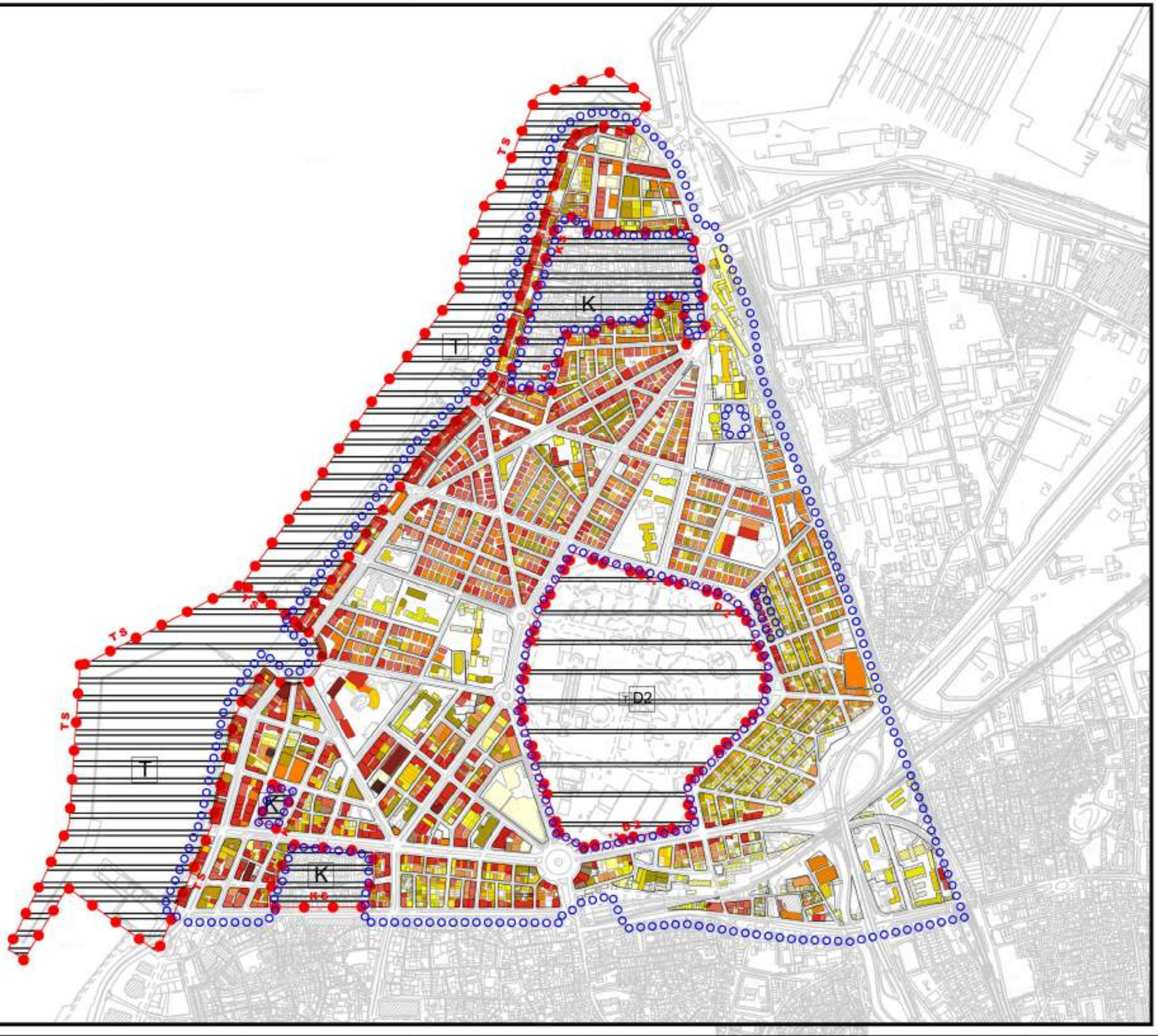
- PLANLAMA ALANI
- EĞİTİM ALANI
- SAĞLIK ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- İBADET ALANI
- YEŞİL ALANLAR
- SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI
- SPOR ALANI
- KATLI OTOPARK ALANI

EK 17

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINA GÖRE KENTSEL DONATI ALANLARI ANALİZİ

K

1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

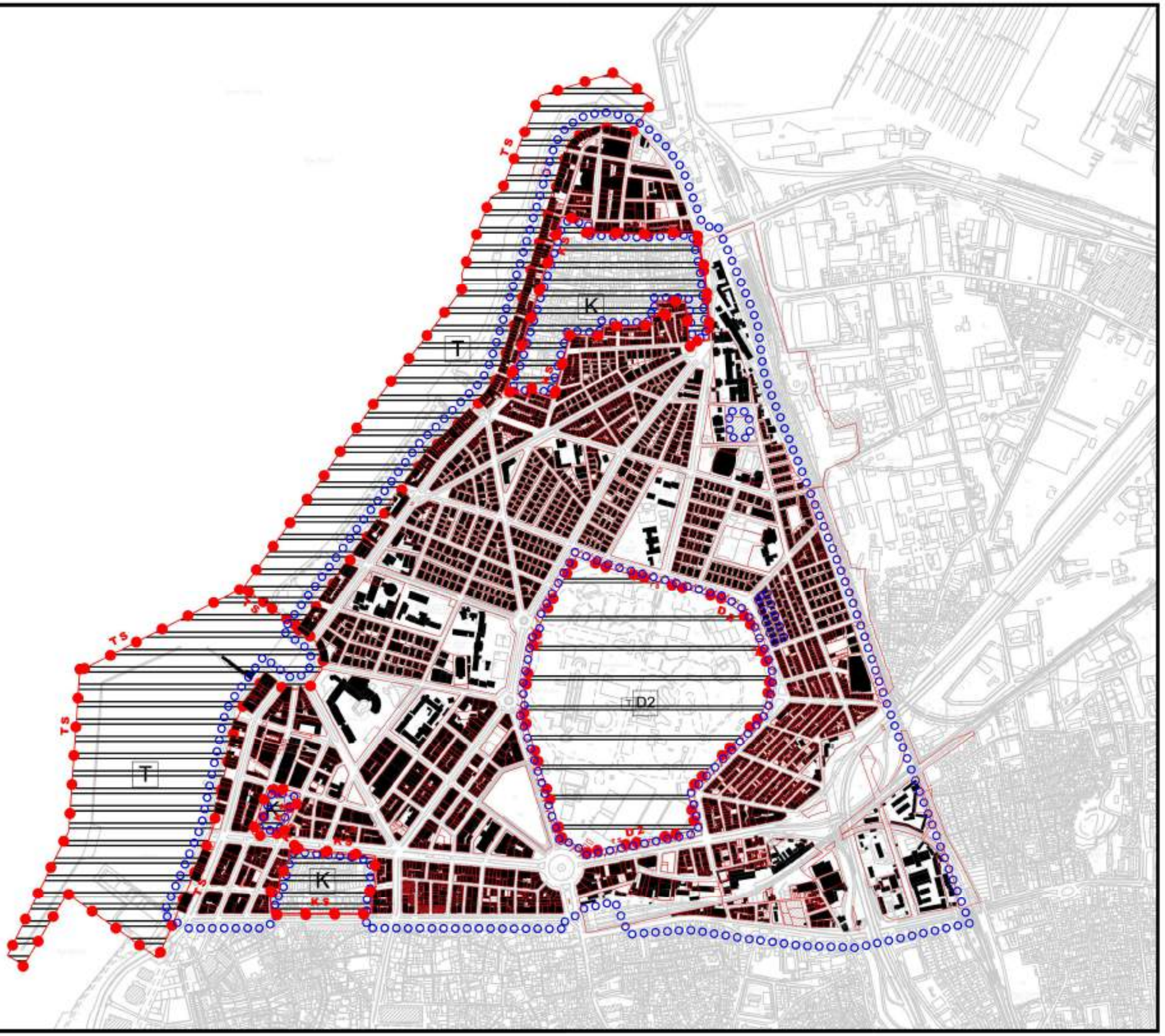
GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- 2. DERECE DOĞAL SİT ALANI
- KENTSEL SİT ALANI
- TARİHİ SİT ALANI
- 1 KAT
- 2 KAT
- 3 KAT
- 4 KAT
- 5 KAT
- 6 KAT
- 7 KAT
- 8 KAT
- 9 KAT
- 10 KAT
- 12 KAT
- 14 KAT
- 23 KAT
- 25 KAT
- 41 KAT

EK 18

KAT SAYISI ANALİZİ

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- DOLU ALAN
- BOŞ ALAN
- PARSELLER

EK 19

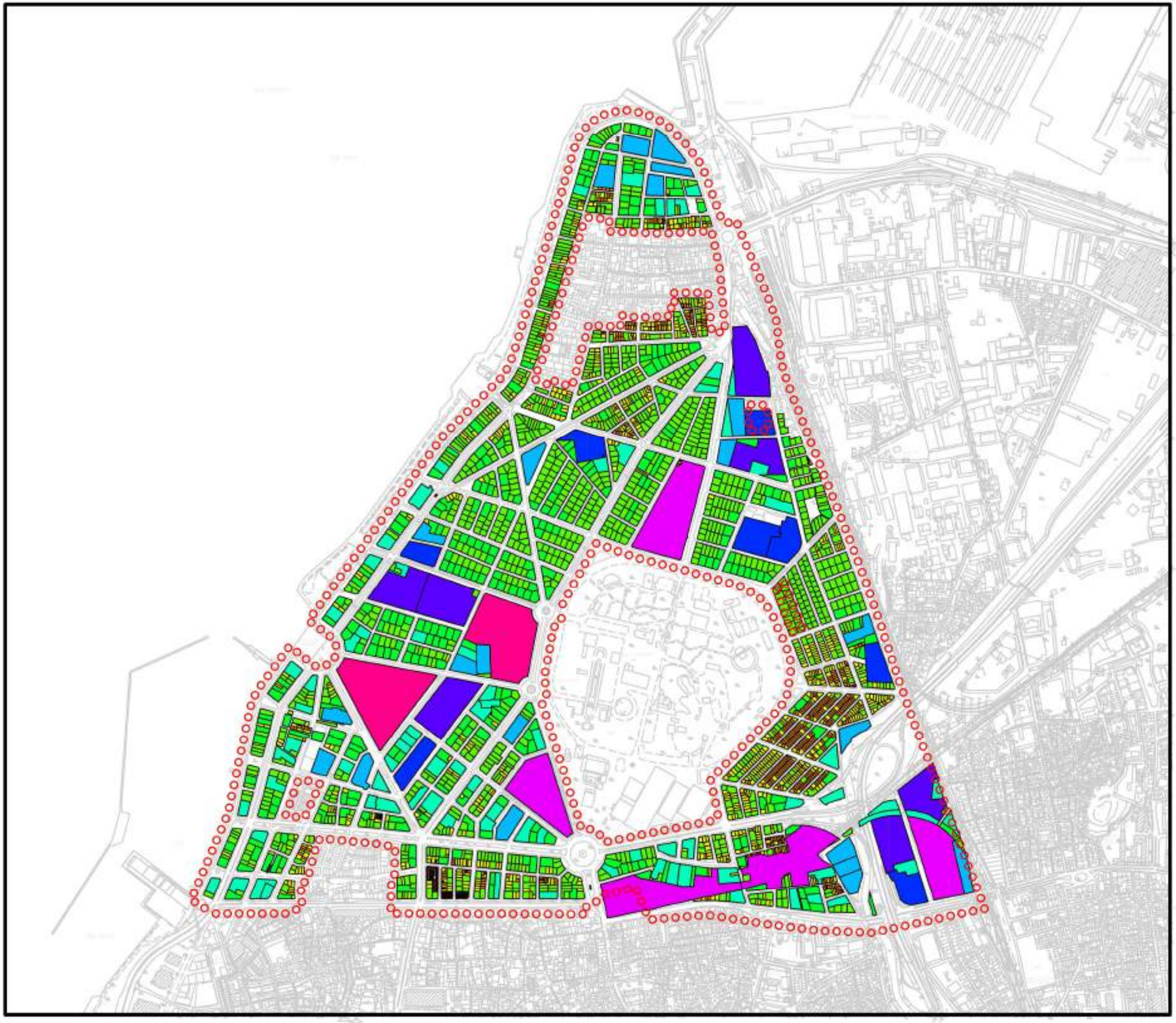
DOLULUK-BOŞLUK ANALİZİ

K
1/10000

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)



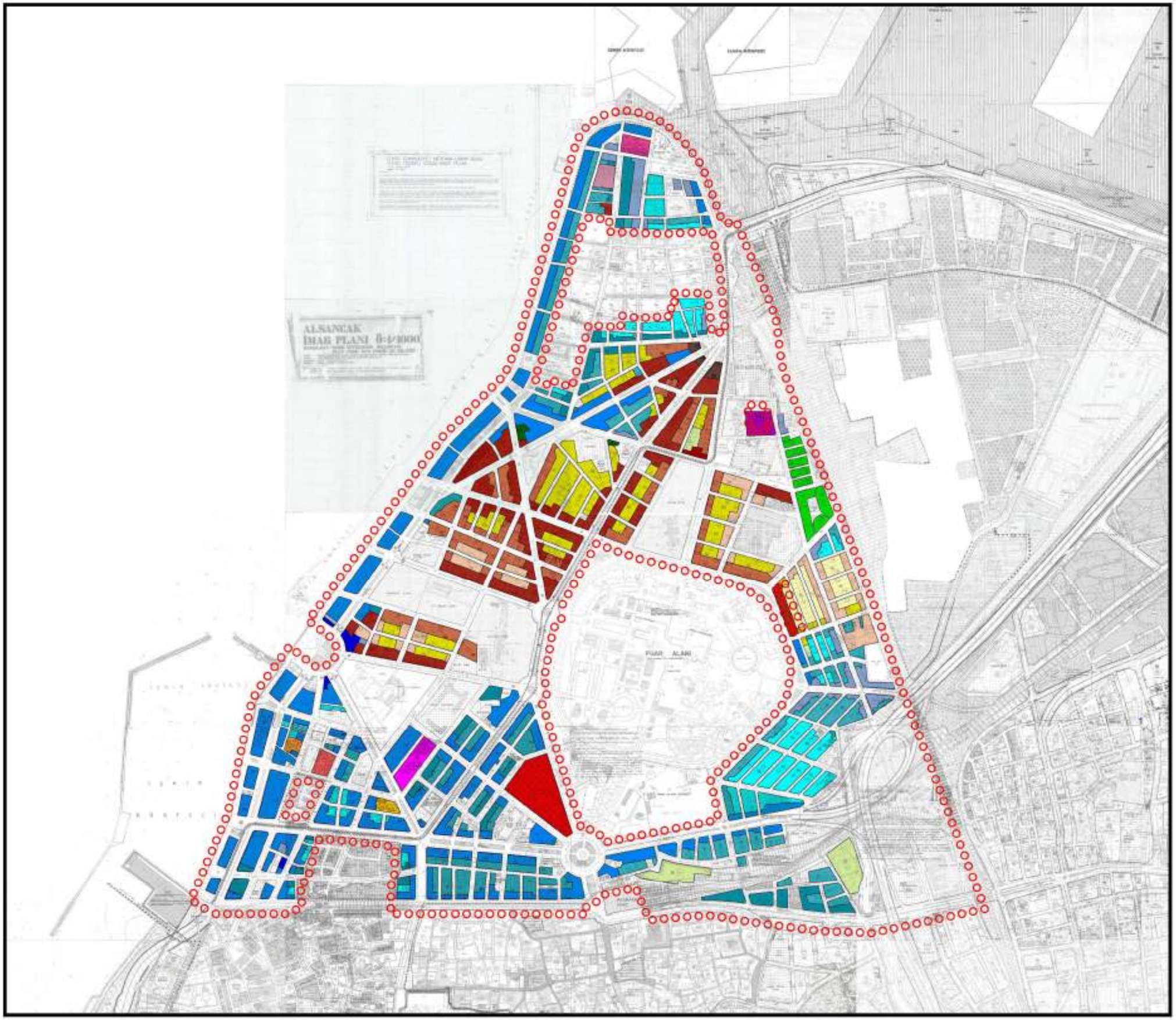
GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- 0<= X < 50 (173 Adet)
- 50 <= X < 100 (452 Adet)
- 100 <= X < 200 (723 Adet)
- 200<= X < 500 (1108 Adet)
- 500 <= X <1000 (290 Adet)
- 1000 <= X < 2500 (82 Adet)
- 2500 <= X < 5000 (22 Adet)
- 5000 <= X < 10000 (8 Adet)
- 10000 <= X < 20000 (7 Adet)
- 20000 <= X < 30000 (5 Adet)
- 30000 <= X < 50000 (2 Adet)

EK 20

PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ANALİZİ

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

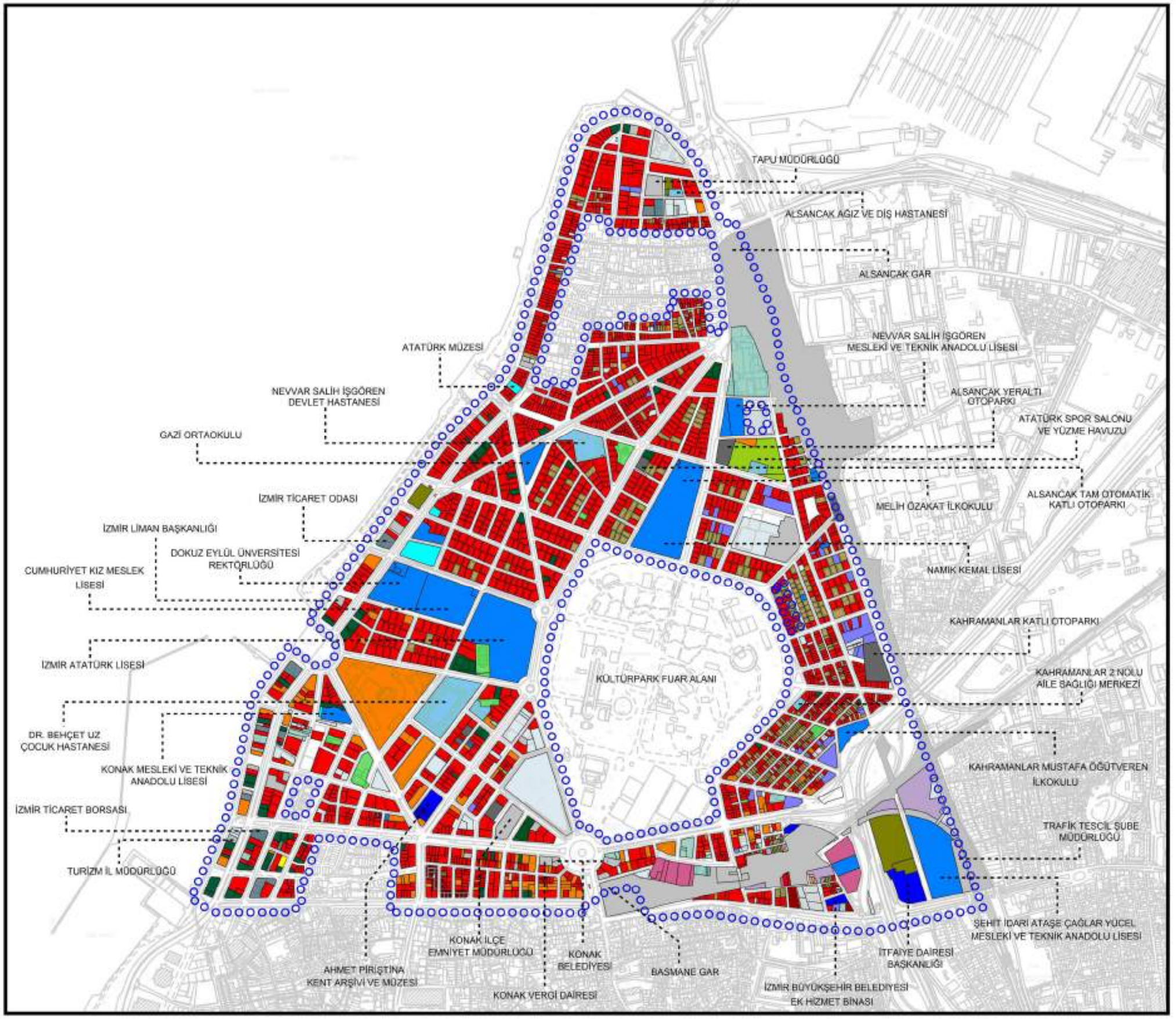
GÖSTERİM

- PLAN ONAMA SINIRI
- AYRIK NİZAM 10 KAT
- AYRIK NİZAM 8 KAT
- AYRIK NİZAM 7 KAT
- AYRIK NİZAM 6 KAT
- AYRIK NİZAM 5 KAT
- AYRIK NİZAM 4 KAT
- BİTİŞİK NİZAM 10 KAT
- BİTİŞİK NİZAM 8 KAT
- BİTİŞİK NİZAM 7 KAT
- BİTİŞİK NİZAM 6 KAT
- BİTİŞİK NİZAM 5 KAT
- BİTİŞİK NİZAM 4 KAT
- BİTİŞİK NİZAM 2 KAT
- BLOK NİZAM 8 KAT
- BLOK NİZAM 6 KAT
- BLOK NİZAM 5 KAT
- BLOK NİZAM 4 KAT
- EMSAL=3.5
- İNŞAAT ALANI=104.000 m2
- İNŞAAT ALANI=80.000 m2
- İNŞAAT ALANI=32.500 m2
- İNŞAAT ALANI=19.980 m2
- İNŞAAT ALANI=17.250 m2
- İNŞAAT ALANI=16.420 m2
- İNŞAAT ALANI=9.350 m2

EK 21

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANINA GÖRE
YAPILAŞMA KOŞULLARI

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

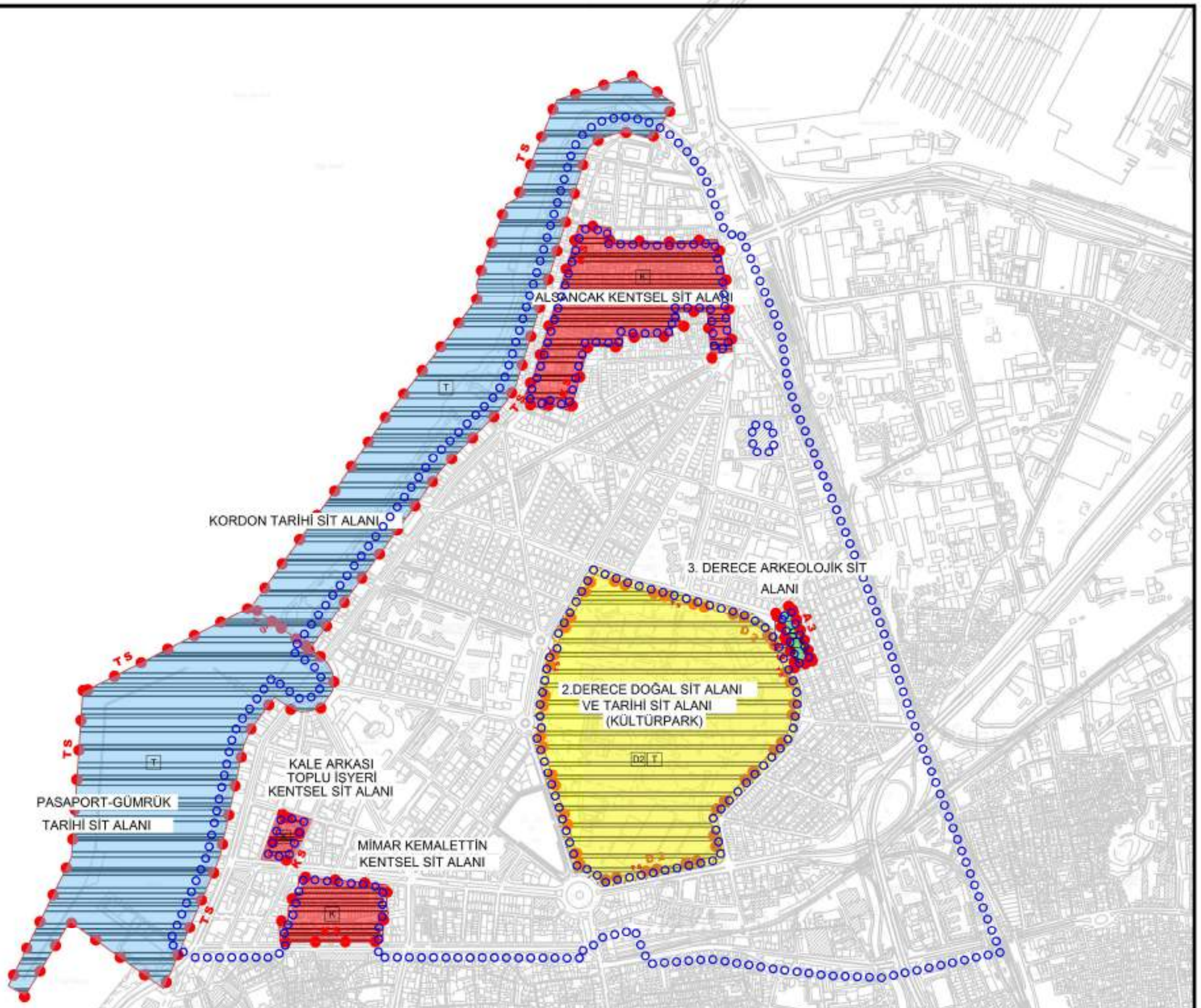
GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- KONUT
- TİCARET-İŞ YERİ
- TURİZM-OTEL
- EGİTİM
- SAĞLIK
- RESMİ KURUM
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- KAMU HİZMET ALANI
- İBADET ALANI
- SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS
- ASKERİ TESİS
- OTOPARK
- SPOR ALANI
- ÖZEL SAĞLIK
- BANKA
- AKARYAKIT
- İMALAT
- DEPO
- BİNASIZ PARSEL
- BOŞ BİNA
- METRUK BİNA
- İNŞAAT

EK 22

ZEMİN KAT
ARAZİ KULLANIMI ANALİZİ

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

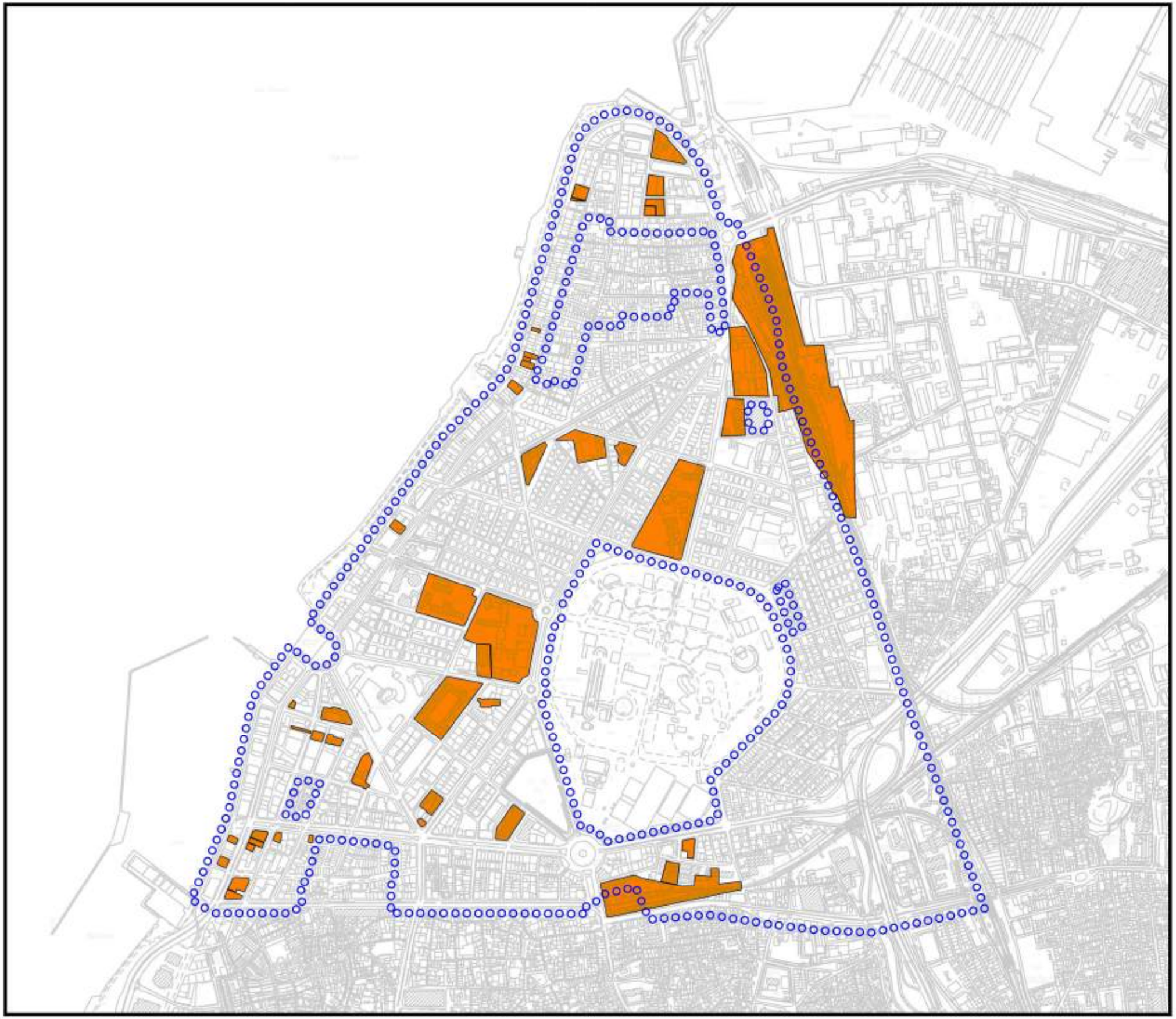
GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- 2. DERECE DOĞAL SİT ALANI
- KENTSEL SİT ALANI
- TARİHİ SİT ALANI
- 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

EK 23

SİT ALANLARI ANALİZİ

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

GÖSTERİM

PLANLAMA ALANI

TESCİLLİ PARSELLER

EK 24

TESCİLLİ PARSELLER ANALİZİ

K
1/10000

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

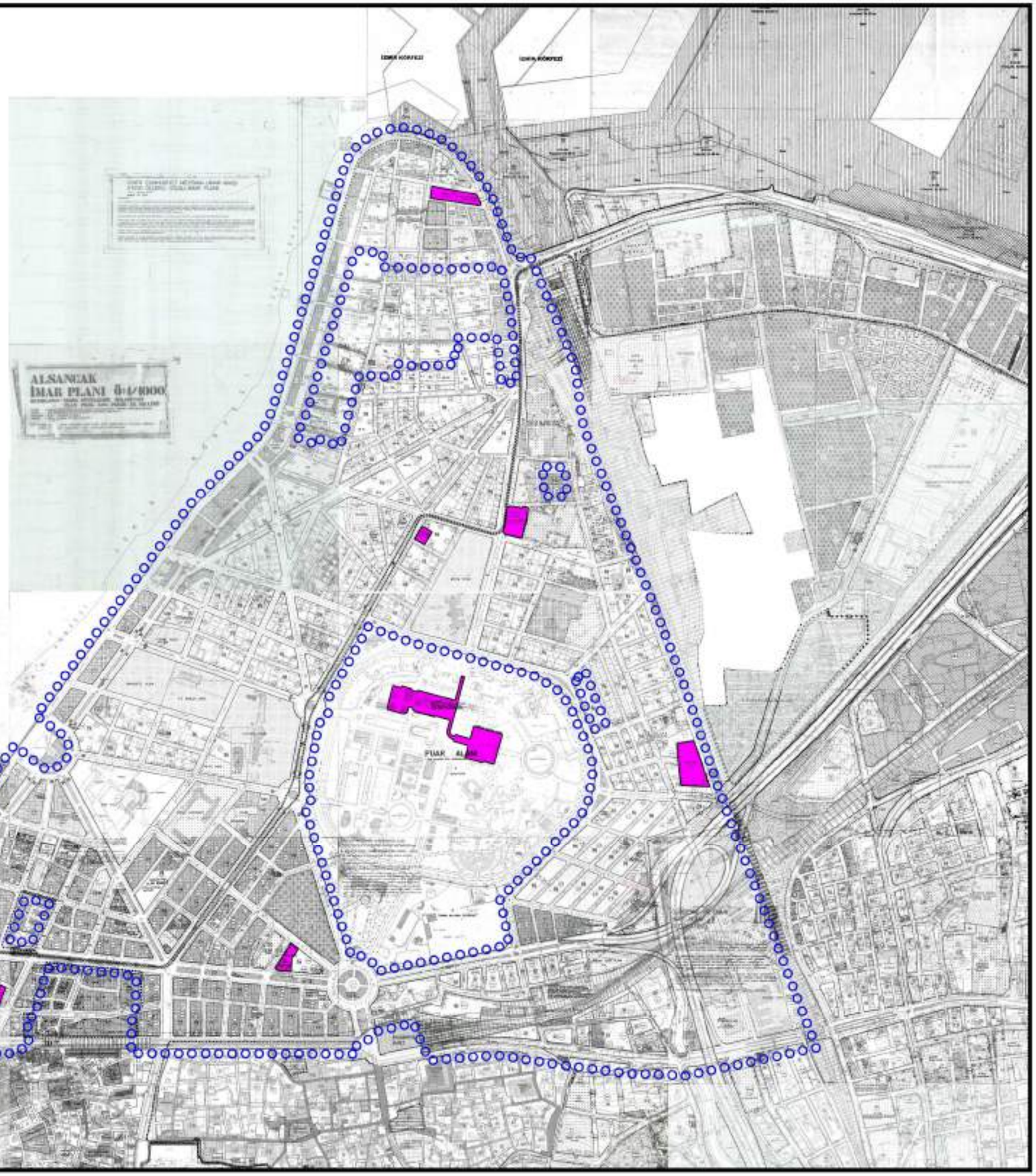
GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- AÇIK OTOPARK
- KAPALI OTOPARK
- ÖZEL KATLI OTOPARK

EK 25

MEVCUTTAKİ OTOPARK KAPASİTESİ VE DAĞILIMI

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

GÖSTERİM

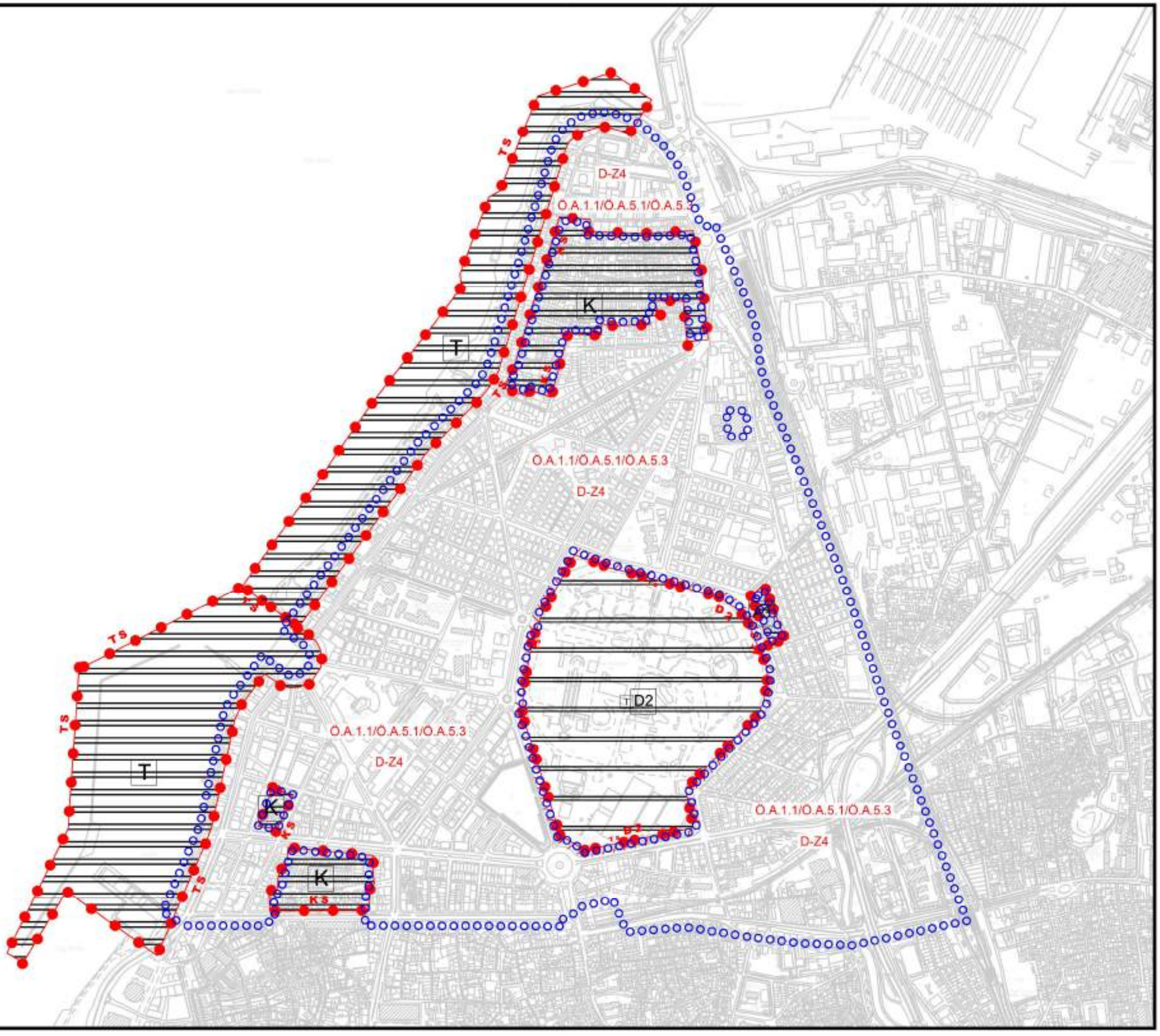
PLANLAMA ALANI

KATLI OTOPARK ALANI

EK 26

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINA GÖRE KATLI OTOPARK ALANI ANALİZİ

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

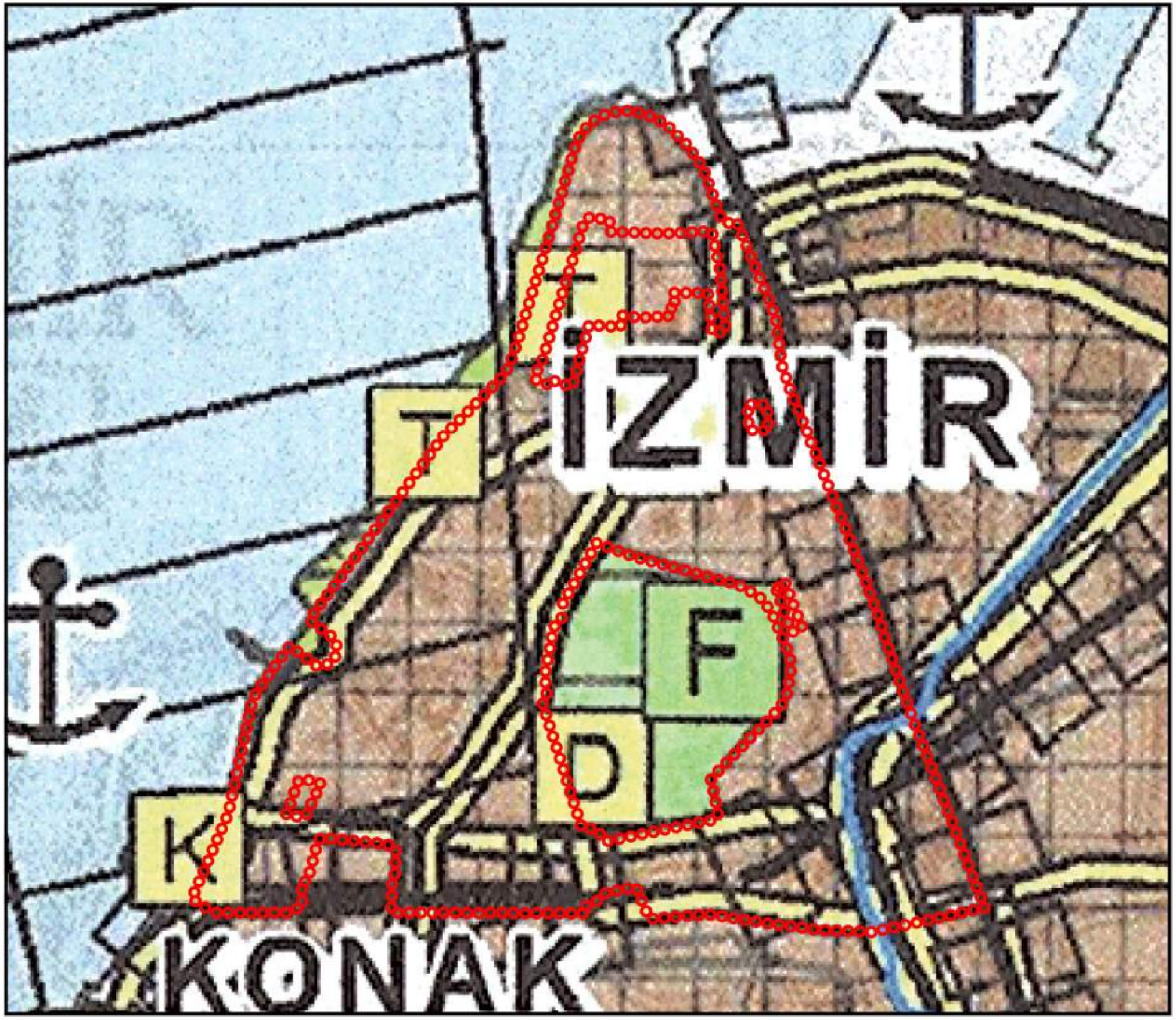
GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- D2 — 2. DERECE DOĞAL SİT ALANI
- K — KENTSEL SİT ALANI
- T — TARİHİ SİT ALANI
- A3 — 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- ÖNLEMLİ ALAN 1.1 - 5.1 - 5.3

EK 27

JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT DURUMU

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

GÖSTERİM

PLANLAMA ALANI

EK 28

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

K
1/10000

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

GÖSTERİM

PLANLAMA ALANI

EK 29

1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

K
1/10000

KENTSEL ALAN KULLANIMI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- YÖNETİM MERKEZLERİ(RESMİ TESİS ALANI)
- ASKERİ ALANLAR
- BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARI
- KENTSEL VE BÖLGESEL MERKEZİ İŞ ALANLARI (MİA) (SIK YOĞUNLUK)

KORUMA ALANLARI

SİT ALANLARI

- 2. DERECE DOĞAL SİT ALANI
- KENTSEL SİT ALANI
- TARİHİ SİT ALANI

TURİZM YERLEŞME ALANLARI

- TURİZM TESİS ALANI
- TURİZM TİCARET ALANI
- YÜKSEK EĞİTİM TESİSLERİ VE KAMPÜS ALANLARI
- MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI
- SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI
- SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
- ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
- İBİ TESİSLER ALANI
- KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR ALANLARI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

- KENT İÇİ YOLLAR
- YAYA AKSI
- GENEL VE BÖLGESEL OTOPARKLAR (KAPALI VE AÇIK)
- AKARYAKIT - LİKİT PETROL GAZI SATIŞ İSTASYONLARI
- İSTASYONLAR

ALSANCAK KRUVAZİYER LİMANI NAZIM İMAR PLANI

ALSANCAK YÜK LİMANI NAZIM İMAR PLANI

YENİ KENT MERKEZİ NAZIM İMAR PLANI

KONAK TRAMVAYI NAZIM İMAR PLANI (KONAK PİER-HALKAPINAR KESİMİ)

KONAK KEMERALTI VE ÇEVRESİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI

YEŞİLÇİFTE NAZIM İMAR PLANI

PARK VE REKREASYON ALANI BELİRLENMESİ HK NİP

GÜRÇEŞME VE CİVARI NAZIM İMAR PLANI

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

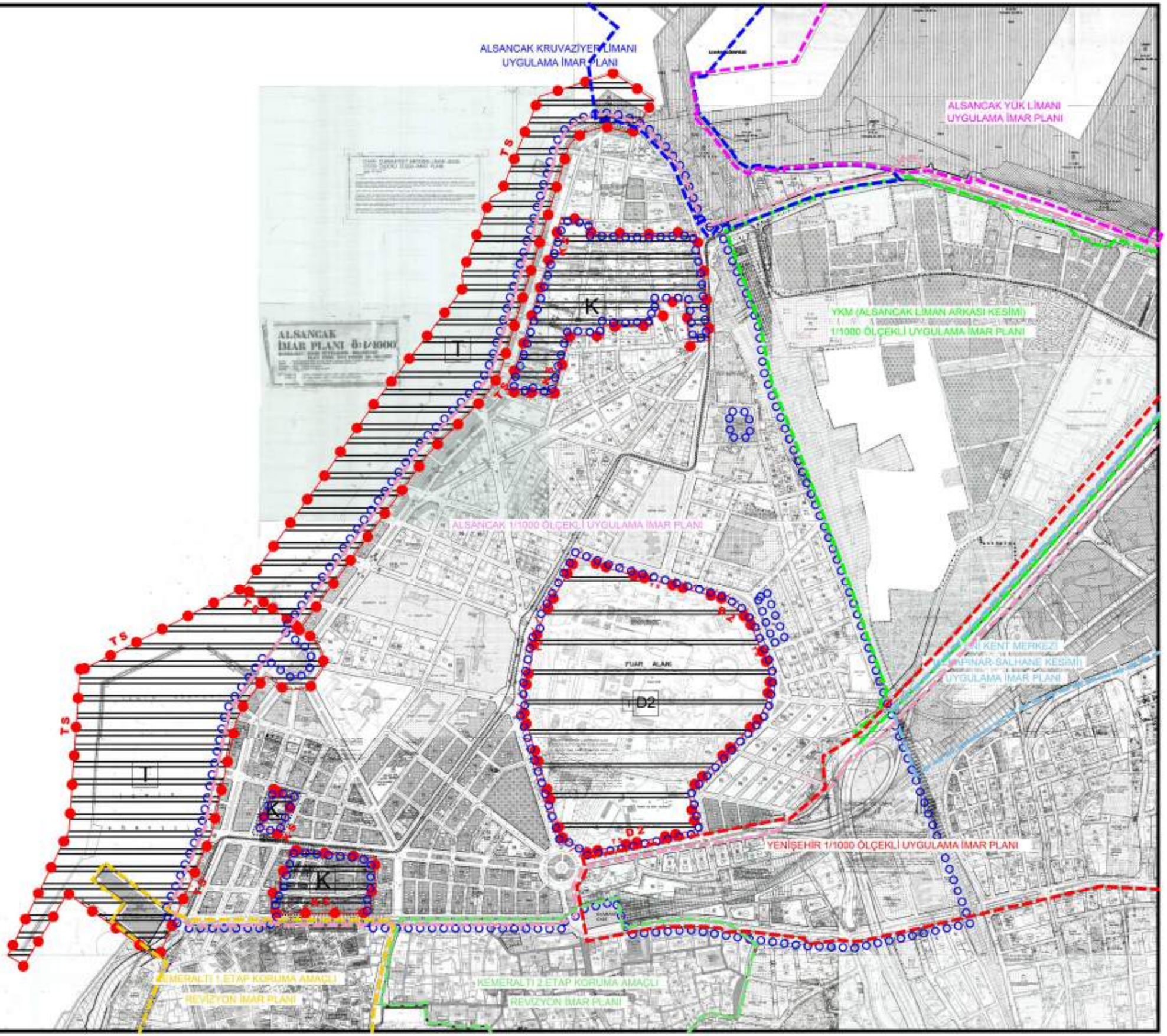
GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- 2. DERECE DOĞAL SİT ALANI
- KENTSEL SİT ALANI
- TARİHİ SİT ALANI
- 13.11.2017/ 1686 BÜYÜKŞEHİR ONAMA
- 03.11.2015/ 207 BAKANLIK ONAMA
- 03.11.2015/ 206 BAKANLIK ONAMA
- 12.08.2010/ 1089 BÜYÜKŞEHİR ONAMA
- 21.11.2002/ 743 BÜYÜKŞEHİR ONAMA
- 01.05.2000/ 702 BÜYÜKŞEHİR ONAMA
- 14.04.1998/ 646 BÜYÜKŞEHİR ONAMA
- 03.05.1993/ 427 BÜYÜKŞEHİR ONAMA

EK 30

PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

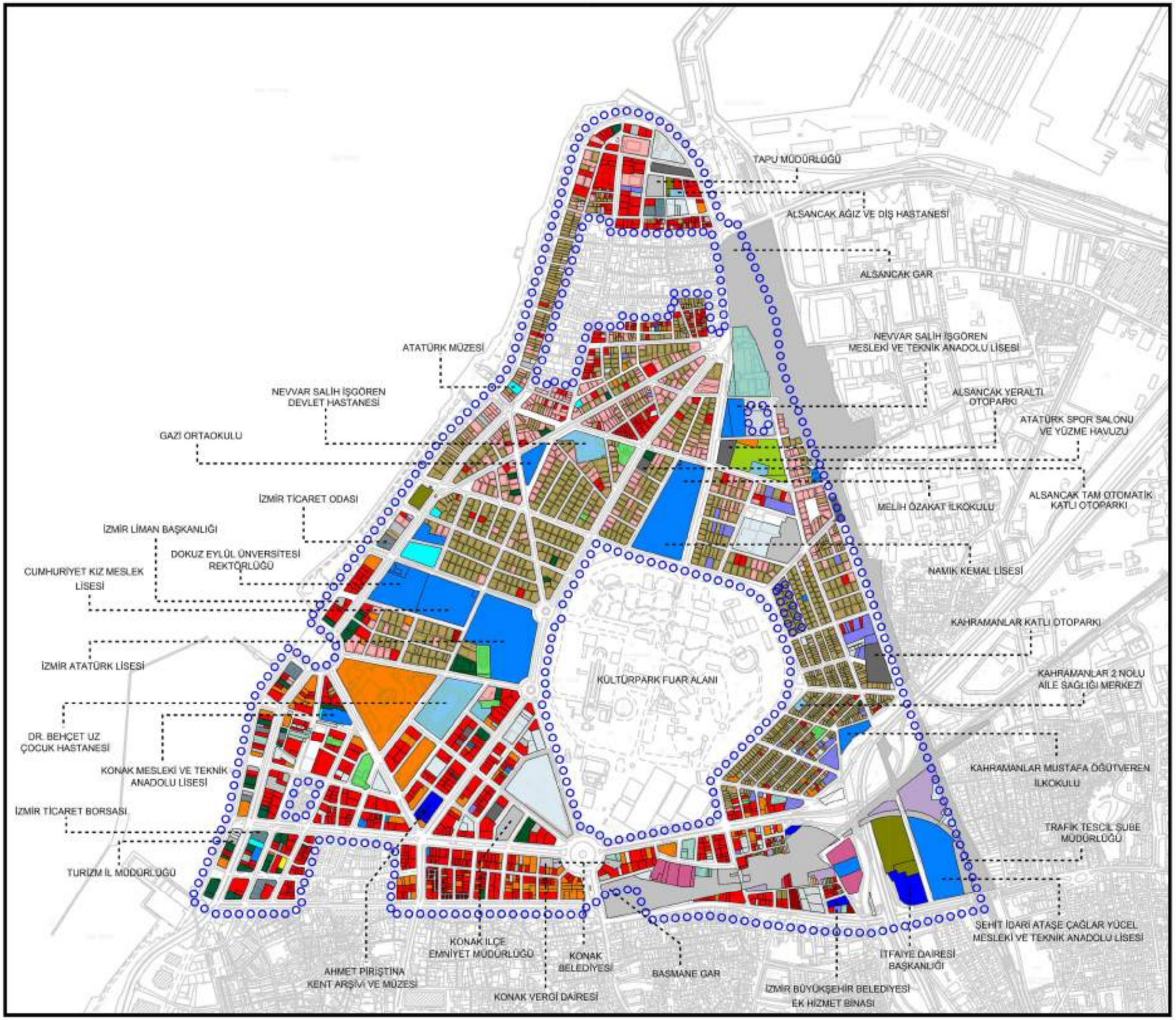
GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- 2. DERECE DOĞAL SİT ALANI
- KENTSEL SİT ALANI
- TARİHİ SİT ALANI
- 03.11.2015 - BAKANLIK ONAMA
- 03.11.2015 - BAKANLIK ONAMA
- 21.06.2011/2968 - BÜYÜKŞEHİR ONAMA
- 27.01.2012/3034 - BÜYÜKŞEHİR ONAMA
- 09.06.2009/2774 - BÜYÜKŞEHİR ONAMA
- 06.02.2006/2398-2419 - BÜYÜKŞEHİR ONAMA
- 24.01.1985/80 - BÜYÜKŞEHİR ONAMA
- 21.04.1983/ 1008 - BAKANLIK ONAMA

EK 31

PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

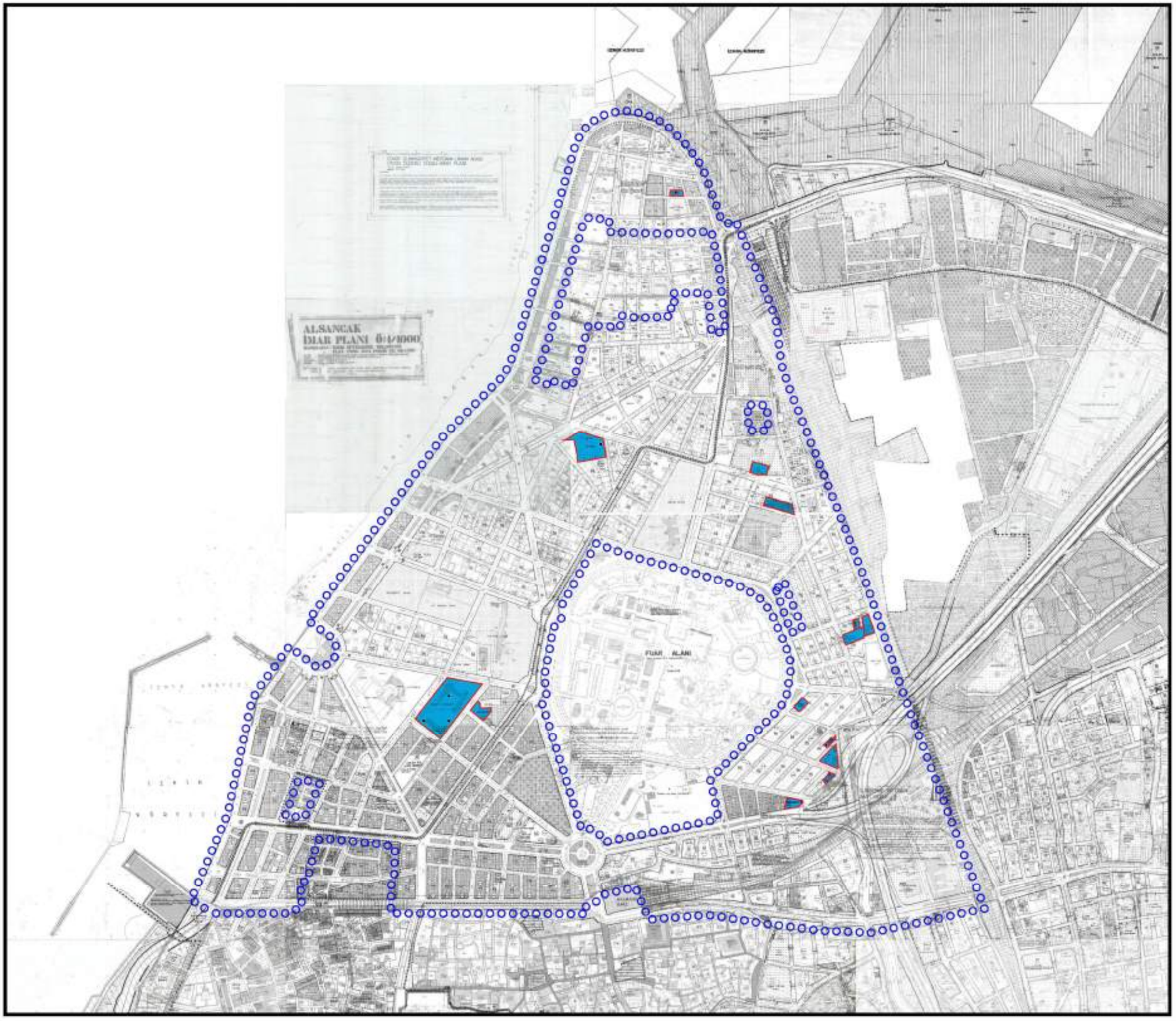
GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- KONUT
- TİCARET-İŞ YERİ
- TİCARET-İŞ YERİ+KONUT
- TURİZM-OTEL
- EGİTİM
- SAĞLIK
- RESMİ KURUM
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- KAMU HİZMET ALANI
- İBADET ALANI
- SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS
- ASKERİ TESİS
- OTOPARK
- SPOR ALANI
- ÖZEL SAĞLIK
- BANKA
- AKARYAKIT
- İMALAT
- DEPO
- BİNASIZ PARSEL
- BOŞ BİNA
- METRUK BİNA
- İNŞAAT

EK 32

ÜST KAT
ARAZİ KULLANIMI ANALİZİ

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- SAĞLIK ALANI

EK 33

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINA GÖRE
SAĞLIK TESİSİ ALANLARI
ANALİZİ

K
1/10000

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
ALSANCAK AĞIZ VE DİŞ HASTANESİ
ALSANCAK GAR
ATATÜRK MÜZESİ
NEVVAR SALİH İŞGÖREN MESLEKİ VE TEKNİK ANADOLU LİSESİ
NEVVAR SALİH İŞGÖREN DEVLET HASTANESİ
ALSANCAK YERALTI OTOPARKI
GAZİ ORTAOKULU
ATATÜRK SPOR SALONU VE YÜZME HAVUZU
İZMİR TİCARET ODASI
MELİH ÖZAKAT İLKOKULU
ALSANCAK TAM OTOMATİK KATLI OTOPARKI
İZMİR LİMAN BAŞKANLIĞI
DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ
NAMIK KEMAL LİSESİ
CUMHURİYET KIZ MESLEK LİSESİ
KAHRAMANLAR KATLI OTOPARKI
İZMİR ATATÜRK LİSESİ
KÜLTÜRPARK FUAR ALANI
KAHRAMANLAR 2 NOLU AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ
DR. BEHÇET UZ ÇOCUK HASTANESİ
KAHRAMANLAR MUSTAFA ÖĞÜTVEREN İLKOKULU
KONAK MESLEKİ VE TEKNİK ANADOLU LİSESİ
İZMİR TİCARET BORSASI
TRAFİK TESCİL ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
TURİZM İL MÜDÜRLÜĞÜ
ŞEHİT İDARİ ATAŞE ÇAĞLAR YÜCEL MESLEKİ VE TEKNİK ANADOLU LİSESİ
KONAK İLÇE EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜ
KONAK BELEDİYESİ
İTFAİYE DAİRESİ BAŞKANLIĞI
AHMET PİRİŞTİNA KENT ARŞİVİ VE MÜZESİ
BASMANE GAR
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ EK HİZMET BİNASI
KONAK VERGİ DAİRESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- TURİZM-OTEL

EK 34

TURİZM-OTEL KULLANIMI ANALİZİ

K
1/10000

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)



GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- İL SINIRI
- İLÇE SINIRI

MEVCUT RAYLI SİSTEM HATLARI

- BANLİYÖ HATTI
- HRS HATTI
- TRAMVAY HATTI

KARAYOLU AĞI

- OTOYOL
- DEVLET YOLU
- KENT İÇİ HIZ YOLU
- 1.DERECE YOLLAR
- 2.DERECE YOLLAR
- YEREL YOLLAR; TOPLAYICI YOLLAR; KÖY YOLU

ONEMLİYERLER

- H HASTANE
- İSKELE
- OSB
- OTOGAR
- Ü UNİVERSİTE

EK 35

PLANLAMA ALANI
ULAŞIM ŞEMASI

K
1/50000

Mevcut Bisiklet Yolu	63 km
Kısa Vadede Planlanan	+ 103 km
Orta ve Uzun Vadede Planlanan	+ 248 km
2030 Hedef Şebeke Toplam	414 km

Mevcut Bisiklet Hatları

Kısa Vade Bisiklet Hatları

Orta-Uzun Vade Bisiklet Hatları

Yaya Bölgeleri

BİSİM İstasyonları

Çiğli
OSB
Karşıyaka
Bayraklı
Bayraklı İskele
Bostanlı İskele
Karşıyaka İskele
Alsancak İskele
Pasaport İskele
Konak İskele
Konak
Bornova
Üçkuyular İskele
Göztepe İskele
Balçova
Karabağlar
Buca
Güzelbahçe
Gaziemir

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

BİSİKLET EYLEM PLANI
ULAŞIM ŞEMASI

EK 36

K



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

GÖSTERİM

PLANLAMA ALANI

BİSİKLET YOLU

EK 37

BİSİKLET YOLU ULAŞIM ŞEMASI

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

GÖSTERİM

SINIRLAR

- NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI
- SAĞLIKLAŞTIRMA ALAN SINIRI

EK 38

SAĞLIKLAŞTIRMA ALANI

K
1/10000

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ)

GÖSTERİM

SINIRLAR
- NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI
- SAĞLIKLAŞTIRMA ALAN SINIRI
- ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR
- KIYI KENAR ÇİZGİSİ
- 2.DERECE DOĞAL SİT SINIRI
- TARİHİ SİT SINIRI
- KENTSEL SİT SINIRI
- 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- TİCARET-TURİZM ALANI
- TİCARET-TURİZM+KONUT ALANI
- TURİZM ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- KAMU HİZMET ALANI
- ASKERİ ALAN
- AKARYAKIT + LPG VE SERVİS İSTASYONU ALANI

KORUMA ALANLARI
- 2.DERECE DOĞAL SİT ALANI
- TARİHİ SİT ALANI
- KENTSEL SİT ALANI
- 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
- EĞİTİM ALANI
- ÖZEL EĞİTİM ALANI
- YÜKSEK EĞİTİM ALANI
- SAĞLIK ALANI
- ÖZEL SAĞLIK ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI
- İBADET ALANI
- SPOR ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK VE YEŞİL ALAN
- PARK+ YEŞİL ALAN

TEKNİK ALTYAPI
ULAŞIM
KARAYOLLARI
- BİRİNCİ DERECE YOL
- İKİNCİ DERECE YOL
- YAYA YOLU
- BİSİKLET YOLU
- GİZLİ OTOPARK

KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGAHLARI
- RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI (METRO)
- RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI (TRAMVAY)
- RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU
- DEMİRYOLLARI
- ANA İSTASYON (GAR)

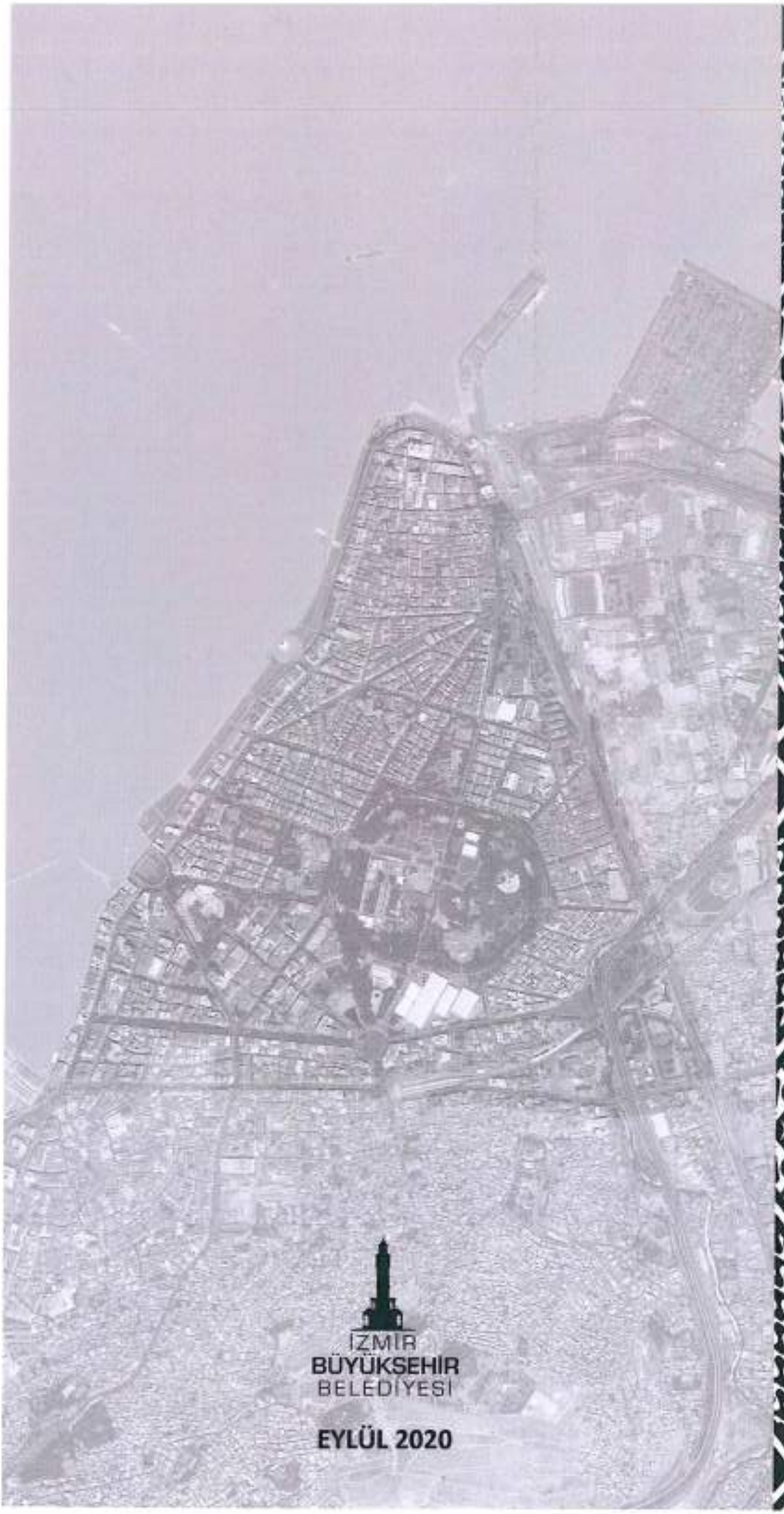
ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA
- ENERJİ NAKİL HATTI (YER ALTI)

SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ
- TERFİ MERKEZİ
- SU YÜZEYİ (DERE)

EK 39

NAZIM İMAR PLANI
BİLGİ PAFTASI

K
1/10000



İZMİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

EYLÜL 2020