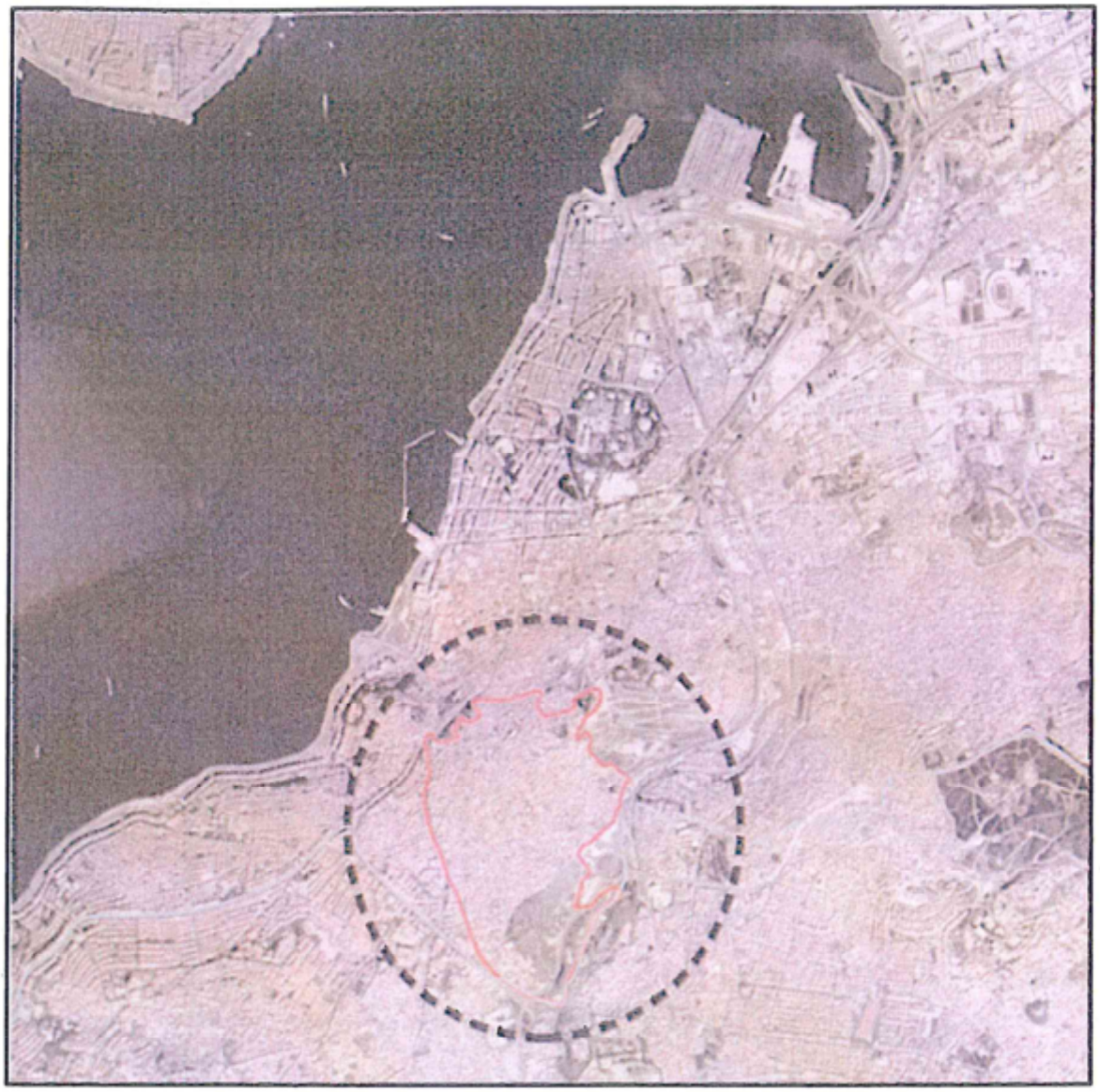


BEŞTEPELER PLANLAMA BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

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

BEŞTEPELER PLANLAMA BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Meclis Karar No : 05.818
Meclis Karar Tarihi : 14.07.2021

T.C.
Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA GRUBU

Zeliha DEMİREL	Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı
Sevil MİSİSOĞLU	Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Pln.Şube Müdürü V.
Semih SAPGIN	Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Pln. Şube Şefi
Dr. T. Deniz COŞKUN SATIRCI	Şehir Plancısı
Hilal GÜZEL DEMİROĞLI	Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER **2**

RESİM LİSTESİ **4**

TABLO LİSTESİ **5**

EK LİSTESİ **6**

GİRİŞ **7**

BÖLÜM I **8**

1. PLANLAMA ALANININ AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEMİ **8**

1.1. AMAÇ 8

1.2. KAPSAM 9

1.3. HEDEF 10

1.4. YÖNTEM 11

BÖLÜM II **13**

2. ANALİZ ÇALIŞMALARI **13**

2.1. TARİHSEL GELİŞİM 13

2.2. DOĞAL VE ÇEVRESEL YAPI 14

2.2.1. İKLİM - MİKROKLİMA *14*

2.2.2. TOPOĞRAFİK YAPI *16*

2.2.3. JEOLOJİK YAPI *17*

2.3. KENTSEL NÜFUS, DEMOGRAFİK YAPI 24

2.4. MEKÂNSAL ANALİZLER 27

2.4.1. MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU *27*

2.4.2. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI *28*

2.4.3. KAT ADEDİ VE YAPI YÜKSEKLİĞİ *30*

2.4.4. YAPI KALİTESİ *32*

2.4.5. YAPI YOĞUNLUĞU *34*

2.5. RUHSAT DURUMU 35

2.6. MÜLKİYET DURUMU 37

2.7. SİT ALANLARI VE TESCİL DURUMU 41

2.8. ULAŞIM VE ALTYAPI DURUMU 42

2.8.1. MEVCUT YOL AĞI VE ULAŞIM DURUMU *42*

2.8.2. TEKNİK ALTYAPI *46*

2.9. KURUM GÖRÜŞLERİ 46

2.10. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI 51
2.10.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 51
2.10.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 52
2.10.3. MANİA PLANI 53
2.10.4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI 53

BÖLÜM III 58

3. SENTEZ ÇALIŞMALARI 58

3.1. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRMELER 58
3.2. SORUN VE POTANSİYELLER 59
3.3. EŞİK SENTEZİ 60

BÖLÜM IV 63

4. BEŞTEPELER BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 63

4.1. PLAN KARARLARI 63
4.2. YOĞUNLUK KARARLARI VE NÜFUS 70
4.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI 76
4.3.1. KONUT ALANI VE KARMA KULLANIM ALANLARI 78
4.3.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI 80
4.3.3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI 81
4.3.4. KENTSEL ULAŞIM VE ALTYAPI SİSTEMİ 82
4.4. PLAN NOTLARI 88

RESİM LİSTESİ

Resim 1: Beştepeler Bölgesi Çalışma Alanı....8
Resim 2: Beştepeler Bölgesi Yakın Çevre Arazi Kullanımı....10
Resim 3: Planlama Bölgesi Yakın Çevre Uygulama Biçimleri (Çelik Zengin, Tezcan ve Ağın, 2019, s.33-34)....11
Resim 4: İklim Analizi....14
Resim 5: İzmir'deki Hakim Rüzgarların Beştepeler Bölgesine Etkileri....15
Resim 6: Beştepeler Planlama Bölgesi Arazi Eğim Analizi....16
Resim 7:Beştepeler Planlama Bölgesinin Topografik Yapısı....17
Resim 8: Beştepeler Planlama Bölgesinde Onaylanmış Olan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Verilerini Gösterir Bilgi Paftası....18
Resim 9: A Bölgesi Jeolojik-Jeoteknik Etüt Rapordaki Yerleşime Uygunluk Haritası....21
Resim 10: B Bölgesi Beştepeler İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası....23
Resim 11: Beştepeler Planlama Bölgesi Zemin Kat Arazi Kullanım Durumu....27
Resim 12:Beştepeler Planlama Bölgesi Açık ve Yeşil Alan Kullanım Durumu....28
Resim 13: Beştepeler Planlama Bölgesi Sosyal Altyapı Durumu....29
Resim 14: Beştepeler Bölgesindeki Yapıların Kat Yükseklikleri Oransal Analizi....30
Resim 15:Beştepeler Bölgesindeki Yapıların Kat Yükseklikleri....31
Resim 16: Beştepeler Planlama Bölgesi Yapı Kalitesi Oransal Analizi....32
Resim 17: Beştepeler Planlama Bölgesi Yapı Kalitesi Analizi....33
Resim 18: Beştepeler Planlama Bölgesi Yapı Yoğunluğu Analizi....34
Resim 19: Beştepeler Planlama Bölgesi Ruhsat Durumu Analizi....36
Resim 20:Beştepeler Planlama Bölgesi Mülkiyet Analizi....37
Resim 21:Beştepeler Planlama Bölgesi Parsel Yapısı....38
Resim 22: Rayiç Bedellerin Mahallelerdeki Ortalama Değerleri....39
Resim 23: Beştepeler Bölgesindeki Arsa Rayiç Bedellerinin Sokaklar İtibariyle Mekânsal Dağılımı....40
Resim 24: Beştepeler Planlama Bölgesi Tescilli Parseller Analizi....41
Resim 25: Beştepeler Planlama Bölgesi Ulaşım Durumu....43
Resim 26: Beştepeler Planlama Bölgesi Yol Niteliği....44
Resim 27: Beştepeler Planlama Bölgesi Otobüs Güzergâhları....45
Resim 28: Beştepeler Planlama Bölgesinin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri....52
Resim 29: Beştepeler Planlama Bölgesinin 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri....53
Resim 30: Beştepeler Planlama Bölgesi Yürürlükteki İmar Planları....55
Resim 31: Planlama Alanındaki Doğal, Fiziksel ve Yasal Eşikler....62
Resim 32: Kavramsal Şema ve Alt Bölgeler....63
Resim 33: 19 Mayıs, Hasan Özdemir Mahallesi ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı....66
Resim 34: 1.Bölge/ Meskûn Konut Alanı Uydu Görüntüsü....73
Resim 35:2. Bölge / Karma Kullanım Alanı Uydu Görüntüsü....74
Resim 36: 3. Bölge / Gelişme Konut Alanı Uydu Görüntüsü....75

Resim 37: Planlama Alanı Brüt Nüfus Yoğunlukları 76
Resim 38:Alan Kullanımlarının Planlama Alanı Bütünündeki Yüzdelik Dağılımı 77
Resim 39: Heyelan Sahası Boşaltılmış Alan ve Meskûn Doku Ulaşım Bağlantıları 83
Resim 40: Planlama Alanı Kuzeyi Rakım Elkutlu Caddesi Ulaşım Devamlılığı 84
Resim 41: İmar Planı Revizyonu Ulaşım Kademelenmesi 85
Resim 42: Füniküler Ulaşım Sistemi Kavramsal Şema 87

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Yıllık Ortalama Rüzgar Hızı ve Esme Sayısı 16
Tablo 2: Beştepeler Planlama Bölgesi (2013 -2019 Dönemi) Nüfus Gelişimi 24
Tablo 3: Beştepeler Planlama Bölgesi Hanehalkı Büyüklüğü 25
Tablo 4: Beştepeler Bölgesi Mahallere Göre Nüfus Yoğunluğu 26
Tablo 5: Rayiç Bedel Gruplamasındaki Ortalama Değerler 39
Tablo 6: Planlama Çalışması Kapsamında Alınan Kurum ve Kuruluş Görüşleri Özet Tablosu 46
Tablo 7: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli İmar Planı Arazi Kullanım Durumu 56
Tablo 8: Planlama Alanı 2019 Yılı Nüfus Verileri 71
Tablo 9: TÜİK 2019 Verileri Kapsamında 2. Bölgede Yer Alan Mahallelerin Brüt Nüfus Değerleri 72
Tablo 10: Planlama Alanı Brüt Nüfus Öngörüsü Özet Tablosu 75
Tablo 11: Nazım İmar Planı Alan Dağılımı 77

EK LİSTESİ

EK 1: Planlama Alanının İzmir İlindeki Konumu

EK 2: Planlama Alanının Konak İlçesindeki Konumu

EK 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

EK 4: Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Durumu

EK 5: Yürürlükteki İmar Planına Göre Yapılaşma Koşulları-1

EK 6: Yürürlükteki İmar Planına Göre Yapılaşma Koşulları-2

EK 7: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

EK 8: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

EK 9: Mânia Planı

EK 10: Planlama Alanı ve Çevresi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları

EK 11: Planlama Alanı ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları

EK 12: Eşik Sentezi

EK 13: Planlama Alanı Zafertepe Mahallesi Uydu Görüntüsü-1. Bölge

EK 14: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü-2. Bölge

EK 15: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü-3. Bölge

EK 16: Planlama Alanı Brüt Yoğunluk Değerleri

EK 17:Planlama Alanı Ulaşım Sistemi

EK 18: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

GİRİŞ

'Beştepeler Bölgesi' geçmişten günümüze hem sahip olduğu sosyal ve kültürel çeşitliliği hem de kentin merkezi olan Konak ilçesinin odak noktasında yer alması nedeniyle 'İzmir'in Kalbi' olarak nitelendirilebilecek önemli bir lokasyona sahiptir. Kentin her noktasına erişimi sağlayan ana arterlerin merkezinde yer alması nedeniyle, planlama alanı hem ulaşım bağlantıları hem de çok kültürlü yapısıyla göçün en çok etkilediği bölgelerden biri olarak karşımıza çıkmaktadır.

1940'lı yıllardan itibaren yaşanan göçler nedeniyle kaçak yapılaşmalara maruz kalan planlama alanında hem yapılı çevrenin kontrolsüz büyümesi hem de sağlıksız yaşam çevrelerinin oluşması nedeniyle bölgenin yaşam koşullarının iyileştirilmesi, sahip olduğu çok kültürlü yapının korunması ve çevresinde yer alan tarihi doku ile entegre olacak yeni planlama yaklaşımlarının ele alınması gerekliği ortaya çıkmış 'Beştepeler Bölgesi'nin fiziksel, sosyal, kültürel ve mekânsal sorunlarının giderilmesi amacıyla imar planlarının revize edilmesine karar verilmiştir.

Bu doğrultuda, nazım plan ve uygulama imar planı ölçeğinde hazırlanacak planlara temel olacak şekilde Beştepeler Bölgesinin mevcut yapılanmasını mekânsal ve toplumsal bileşenleri ile ele alarak analiz ve sentez çalışmalarının yapılması, elde edilen veriler doğrultusunda Beştepeler Bölgesine yönelik mekânsal ilişkilerin belirlenmesi ve gelişme stratejilerinin oluşturulması amacıyla Konak Belediyesi ve Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi arasında 19.07.2018 tarihinde protokol imzalanmıştır. 'Beştepeler Planlama Bölgesi'nde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Çalışmasına Esas Analiz ve Sentez Çalışmaları ile Mekânsal Strateji Önerileri Geliştirmeye Yönelik Araştırma Projesi'nin Ocak 2019 tarihinde tamamlanmasının ardından 'Beştepeler Bölgesi' 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarına başlanmıştır.

BÖLÜM I

1. PLANLAMA ALANININ AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEMİ

1.1. AMAÇ

Geçmişten günümüze Beştepeler Bölgesinin geçirdiği fiziksel ve sosyal dönüşümler bölgenin büyük ölçüde sağlıksız yapılaşmasına neden olmuştur. Araştırma ve planlama çalışmaları ile bölgenin mekânsal sorunlarının tespiti, potansiyellerin değerlendirilmesi ve çözüm önerilerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Büyük ölçüde ruhsatsız yapılardan oluşan bölgenin mevcut değerlerinin öne çıkarılarak desteklenmesi, bölgenin eğilimlerinin belirlenerek fiziksel ve altyapıya dair sorunların çözülmesi hedeflenmektedir.



Resim 1: Beştepeler Bölgesi Çalışma Alanı

Beştepeler Bölgesi planlama çalışmalarında; kent silueti ve makro formu, tarihsel, toplumsal değerler ve coğrafi konum, ulaşım ve erişilebilirlik kriterleri dikkate alınarak, değişen mevzuat koşullarının neden olduğu uygulama sorunları, büyük ölçüde sağlıksız ve ruhsatsız oluşan yapılar ve parsel bazında yenileme

uygulamaları ile gerçekleşen ruhsatlı yapıların bir arada oluşundan kaynaklı sorunlar, koruma kurulu tarafından tescil kararı alınmış parseller ve bu parsellerin koruma alanlarında kalan parseller ile çalışma alanının çevre sınırlarını oluşturan Kemeraltı, Kadifekale, Antik Stadyum ve Antik Tiyatro gibi tarihi alanların etki alanında kalan bölgenin bütüncül olarak ele alınması ve çözümün bütünsellik yaklaşımı ile oluşturulması amaçlanmıştır (Resim 1).

1.2. KAPSAM

Beştepeler Planlama Bölgesi; Konak ilçe sınırları içinde Dayıemir, Dolaplıkuyu, İmariye, Selçuk, Aziziye, Tınaztepe, Duatepe, Kocatepe, Çimentepe, 1. Kadriye, 2. Kadriye, Hasan Özdemir, 19 Mayıs ve Zafertepe olmak üzere 14 mahalleyi kapsamaktadır (EK-1,2,3).

Bölgenin geleneksel kent merkezi ile etkileşim halinde olduğu tarihi konut stoğu, çalışmaların kapsamının koruma stratejileri bağlamında genişletilmesini ve bölgede tescil kaydı ve koruma alanı kararı alınmış tüm doku bileşenlerinin analizlerde dikkatle değerlendirilmesine ve geleneksel dokuya ilişkin potansiyelin geleceğe nasıl taşınacağına ilişkin yaklaşımların öncelikli olarak ele alınması gerektiğine işaret etmektedir.

Diğer yandan İzmir'in tarihi geçmişinde önemli bir yeri olan Beştepeler Bölgesi'ndeki tarihsel dokunun, yakın çevredeki arkeolojik alanlarla nasıl ilişkilendirilebileceği üzerinde durulması gereken bir konudur. Arkeolojik değerlerin kent ile bütünleştirilmesi konusu, İzmir'in gelişme stratejileri içerisinde önemli bir yer tutmaktadır. Beştepeler Bölgesi'nin arkeolojik alanlara yakın konum özelliğinde olması nedeniyle bu alanlarla nasıl bir ilişki kurulacağı, kent siluetine ilişkin kararlara yönelik değerlendirmeler yapılmasında önemli bir rol teşkil etmektedir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmasında; imar planı kararlarına esas olmak üzere Beştepeler Planlama Bölgesi'nin mekânsal yapısına, kentsel doku ve yapılaşma özelliklerine, imar planı uygulamalarına ilişkin tespit ve değerlendirmelere, gelişme potansiyeline, yapılaşma ve dönüşüm eğilimlerine dayalı olarak mekânsal gelişme stratejileri oluşturulmuş, mekâna yapılabilecek müdahale biçimleri ve buna ilişkin yasal ve kurumsal araçlar tanımlanmıştır.

1.3. HEDEF

Bu çalışmanın temel hedefi; İzmir'in en eski mahallelerinin yer aldığı bölgede, İzmir'in kent belleği açısından taşıdığı önemin farkında olarak, tarihsel ve kültürel bileşenleriyle birlikte yerinde dönüşüm ilkesi kapsamında tüm sosyal donatı alanları ile bütüncül bir şekilde sorunların çözülmesi ve mevcut sosyal dokunun yerinde korunarak bu alanların kentle bütünleştirilmesine olanak sağlamaktır.



Resim 2: Beştepeler Bölgesi Yakın Çevre Arazi Kullanımı

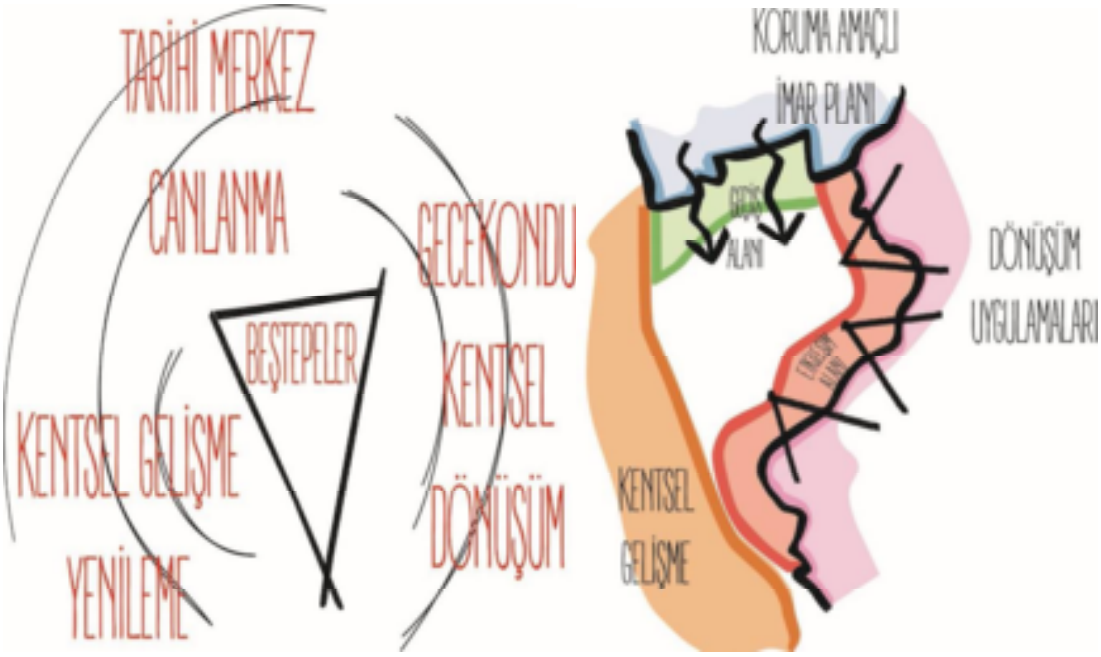
Bu temel hedef doğrultusunda çalışma alanı bütününde, sürdürülebilir mekânsal gelişme ilkeleri göz önünde bulundurularak, risklerden arındırılmış bir yapılaşmanın gerçekleşmesi, sağlıklı, güvenli ve nitelikli yaşam çevresinin oluşturulması, yeterli kentsel altyapıya ve ulaşım olanaklarına erişimin

sağlanması, sosyal donatı mekânlarının arttırılması ve kamu hizmetlerine erişim olanaklarının geliştirilmesi hedeflenmiştir (Resim 2).

Çalışma kapsamında, bölgenin farklılaşan mekânsal ve toplumsal özelliklerini, sorun ve olanaklarını temel alan alt bölgelerin belirlenmesi ve farklı özellik gösteren bölgeler için bütünsel bir yaklaşımla mekânsal gelişme stratejilerinin oluşturulması planlanmaktadır.

1.4. YÖNTEM

Geçmişten günümüze planlama bölgesinde oluşan sosyal, kültürel ve mekânsal izlerin yaşatılabilmesi için Beştepeler Planlama Bölgesi'nden sağlıklı bir verinin toplanması, analiz edilmesi, sorunlar ve potansiyellerin belirlenmesi, sentez ve değerlendirme çalışmalarının yapılması ve mekânsal planlama stratejisine yönelik kavramsal çerçevenin oluşturulması gereklidir.



Resim 3: Planlama Bölgesi Yakın Çevre Uygulama Biçimleri (Çelik Zengin, Tezcan ve Ağın, 2019, s.33-34)

Bu kapsamda, söz konusu planlama çalışmalarına altlık veri oluşturmak üzere, Beştepeler Bölgesinin mevcut yapılanmasını mekânsal ve toplumsal bileşenleri ile analiz etmek, sentez çalışmaları yapmak ve mekânsal gelişme stratejilerini oluşturmak amacıyla Dokuz Eylül Üniversitesi Döner Sermaye İşletmesi Mimarlık Fakültesi Dekanlığı Birimi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü ile Konak Belediyesi arasında protokol yapılarak *"İzmir İli, Konak İlçesi Sınırları İçinde Beştepeler Planlama Bölgesi'nde 1/5000 Ölçekli*

Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Çalışmasına Esas Analiz ve Sentez Çalışmaları ile Mekânsal Strateji Önerileri Geliştirmeye Yönelik Araştırma Projesi "çalışması yapılmıştır (Resim 3).

Beştepeler Planlama Bölgesi Araştırma Raporu;

- Hâlihazır harita, uydu görüntüleri, güncel drone görüntüleri ve hava fotoğrafları,
- Yürürlükteki ve geçmiş dönem yapılan imar planları,
- Kadastro bilgileri ve imar uygulama haritaları,
- İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporları,
- İmar planına esas kurumlardan alınan görüşler,
- Temel analitik etüt verileri, arazi kulanım çalışmaları ve yapılaşma bilgileri,
- Planlama alanı mülkiyet bilgileri ve ruhsat durumu analizleri,
- TÜİK adrese dayalı nüfus kayıt sistemi ve temel demografik veriler,
- Kurumların kamuya açık verileri,
- Alanda yapılan anket çalışmaları,
- Mahalle Muhtarları ve vatandaşlarla yapılan yüz yüze görüşmelerden, oluşan araştırmaya esas veriler ve bölgede yürütülecek planlama çalışmalarına temel teşkil edecek, mekânsal ve sosyal verilerin elde edilmesine yönelik alan çalışmalarını, alandan elde edilen verilerin analizini, sentezini ve bu veriler ışığında bölgenin mekânsal gelişme stratejilerini içeren Beştepeler Planlama Bölgesi'nde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Çalışmasına Esas Analiz ve Sentez Çalışmaları ile Mekânsal Strateji Önerileri Geliştirmeye Yönelik Araştırma Projesi Raporlarından oluşmaktadır.

Söz konusu araştırma raporunun analiz, sentez ve mekânsal strateji önerileri, Beştepeler Planlama Bölgesinin genel planlama yaklaşımını ve yöntemini belirlemiştir. Bu kapsamda da Beştepeler Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları oluşturulmuştur.

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

'Beştepeler Planlama Bölgesi'nde daha önce onaylanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamakla birlikte, geçmişten günümüze söz konusu alandaki yapılaşma süreci ve imar planı çalışmaları şu şekilde özetlenebilir:

- 1950'lerde ilk gecekondulaşma başlamıştır.
- 1955 yılında 1/2000 ölçekli İzmir Şehir İmar Planı onaylanmıştır. 1955 yılında İmar ve İskân Bakanlığı onaylı 1/2000 ölçekli imar planları ile kentin hızlı büyümesi kontrol altına alınmaya çalışılmıştır. Bu planda Varyant'tan Beştepeler Bölgesine uzanan yol (Eşrefpaşa Caddesi) ana akslardan biri olarak belirlenmiştir (Çelik Zengin, Tezcan ve Ağın, 2018, s.15). Bu planda planlama bölgesinde yer alan 19 Mayıs, Hasan Özdemir Mahalleleri iskan dışında kalmaktadır.
- Planlama alanının kuzey kısmında 1/1000 ölçekli Kemeraltı Sit Alanı İmar Planı 13.08.1984 tarihinde onaylanmıştır.
- Alanın bütününde 1/1000 ölçekli Beştepeler Revizyon İmar Planı 16.09.1987 tarihinde onaylanmıştır.
- Beştepeler bölgesinin sadece orta kesimini için hazırlanan 1/1000 ölçekli Beştepeler Revizyon İmar Planı 21.12.1998 tarihinde onaylanmıştır.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlar Yapım Dairesi tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Konak-Yeşildere Karayolu Uygulama İmar Planı Değişikliği 21.01.2013 tarihinde onaylanmıştır.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlar Yapım Dairesi tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Konak-Yeşildere Karayolu Uygulama İmar Planı plan notu değişikliği ve açıklama raporu 12.03.2018 tarihinde onaylanmıştır.

16.09.1987 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan ve bir kısmı revize edilerek 21.12.1998 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Beştepeler Revizyon İmar Planı kararları dönemin İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında oluşturulmuştur. Planın onay tarihinden günümüze kadar geçen sürede, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile yürürlükten kaldırılması, ayrıca uygulama hükümlerini içeren İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin mülga

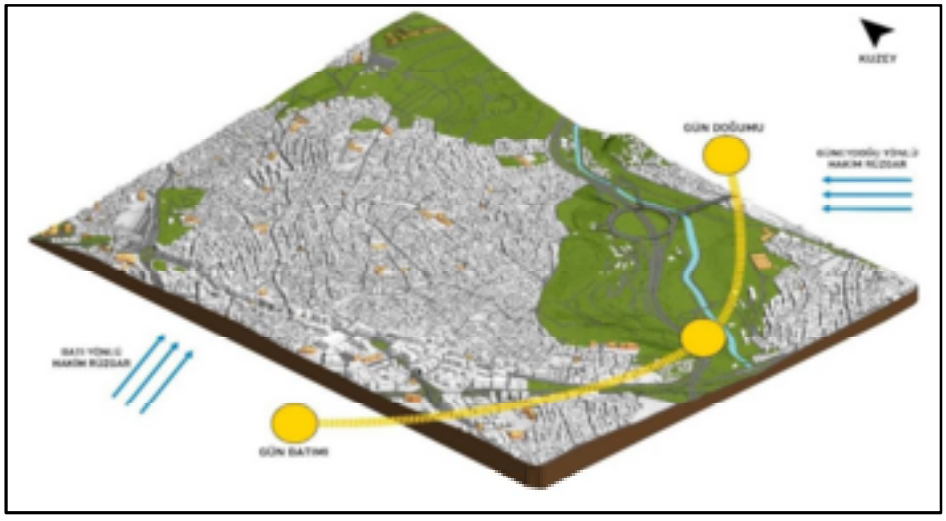
olması ve en son 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girmesi ile planda uygulama sorunları ortaya çıkmıştır. Yürürlükteki imar planında belirlenen ada/parsel derinlikleri ile parsel büyüklüklerinin yeni yapılaşma taleplerini kısıtlaması öne çıkan sorunlardan biridir. Ayrıca bölgedeki ulaşım sistemi, kentsel donatı ve altyapı yetersizliklerinin yanı sıra, kentsel doku, mülkiyet deseni ve yapılaşmadan kaynaklanan sorunların da bulunması nedeniyle bu sorunların çözümü için, ruhsatsız yapılaşmaların yol açtığı sağlıksız ve niteliksiz kentsel çevrenin yeniden yapılandırılması amacıyla bölgenin yeniden ve bütünlüklü olarak ele alınması gerekmektedir.

Plansız yapılaşmanın önlenerek sürdürülebilir, erişilebilir, yaşanabilir sağlıklı ve güvenli kentsel mekânlar oluşturulması amacıyla Beştepeler Bölgesi öncelikle planlanacak alan olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda İzmir Büyükşehir Belediyesi ile koordineli olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarına başlanılmıştır.

2.2. DOĞAL VE ÇEVRESEL YAPI

2.2.1. İKLİM - MİKROKLİMA

İzmir ili yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Denize dik olarak uzanan dağlar arasındaki ova ve vadiler, denizel etkilerin iç kesimlere doğru sokulmasına olanak vermektedir. Bu durum, il genelinde benzer iklim koşullarının yaygınlaşmasını sağlamaktadır. Ancak; yükseklik, bakı yönü, kıyıdan uzaklık gibi coğrafya özellikleri, yağış, sıcaklık, güneşlenme ve rüzgâr açısından önemli farklılıklara yol açmaktadır.



Resim 4: İklim Analizi

İzmir Konak Bölgesi Güzelyalı Meteoroloji İstasyonu verilerine göre; İzmir'in hâkim rüzgâr yönü Güney-Güneydoğu, mevsimsel değişimlere bağlı olarak ikincil derece hâkim rüzgâr yönü Batı-Kuzeybatıdır.

Rüzgârların konum ve coğrafi özelliklere bağlı olarak farklı bölgelerde etkinlik düzeyi değişebilmektedir. Yine bu durum mevsimler arasında da değişiklik göstermektedir. Nitekim İzmir'de kış mevsiminde batı kaynaklı rüzgârların kent merkezinde daha etkili olduğu, buna karşın yaz aylarında ise kuzeyden esen rüzgârların hâkimiyet kazandığı görülmektedir. Bu bağlamda Beştepeler Böigesi'nin eğimli bir alan üzerinde ve hâkim rüzgâra her iki yönden de açık olan konum özelliğinin bölge için olumlu mikroklimatik özellikler oluşturduğunu söylemek mümkündür (Resim 4).



Resim 5: İzmir'deki Hakim Rüzgarların Beştepeler Bölgesine Etkileri

Bölgenin konum ve coğrafi özellikleri, hâkim rüzgâra açık olmasını sağladığı ölçüde özellikle kuzeybatı ve batı yönlerinde geniş bir manzara (vista) da yaratmaktadır. İzmir Körfezi Beştepeler Bölgesinin pek çok yerinden algılanabilmektedir. Bununla birlikte bölge peyzaj unsurları ve bitki örtüsü açısından değerlendirildiğinde, alanın genel görünüm özelliklerinin yoğun bir yapılaşma dokusundan oluştuğunu söylemek mümkündür (Resim 5).

Beştepeler Bölgesi körfeze bakan yamaçlarda yer aldığından, nem ve rüzgâr esintisi bakımından olumlu mikroklimatik değerlere sahiptir. Yönlere göre esme hızı ve sayılarının yıllık ortalama değerleri aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 1).

Tablo 1: Yıllık Ortalama Rüzgar Hızı ve Esme Sayısı

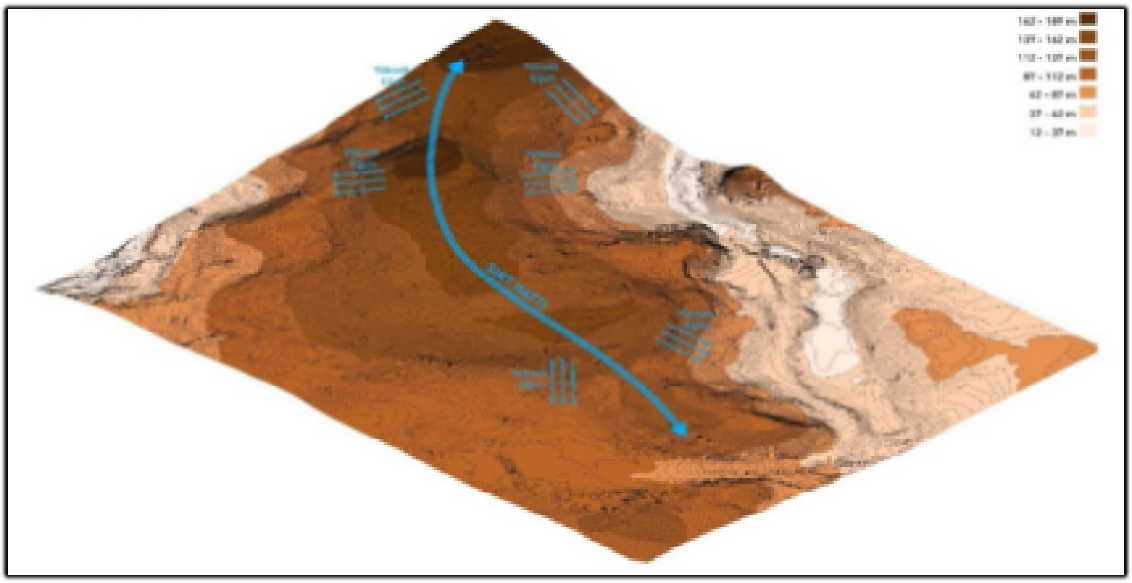
Yönler	Yıllık Ortalama Esme Hızı	Yıllık Ortalama Esme Sayısı
Kuzey	2.58	1.524
Kuzeydoğu	3.05	1.887
Doğu	2.29	1.143
Güneydoğu	2.71	4.429
Güney	2.06	2.123
Güneybatı	2.06	820
Batı	2.93	4.441
Kuzeybatı	2.70	2.034

Kaynak: Konak Bölge Otomatik Meteoroloji Bölge İstasyonu 1960-2014 Dönemi Ölçümleri

Yıllık ortalama esme hızı 3.05 değeri ile en yüksek kuzeydoğu, en düşük 2.06 ile güney ve güneydoğu yönündedir. Ortalama esme sayısı en yüksek batı (4.441) ve güneydoğu (4.429), en düşük güneybatı (820) ve doğu (1.143) yönündedir.

2.2.2. TOPOĞRAFİK YAPI

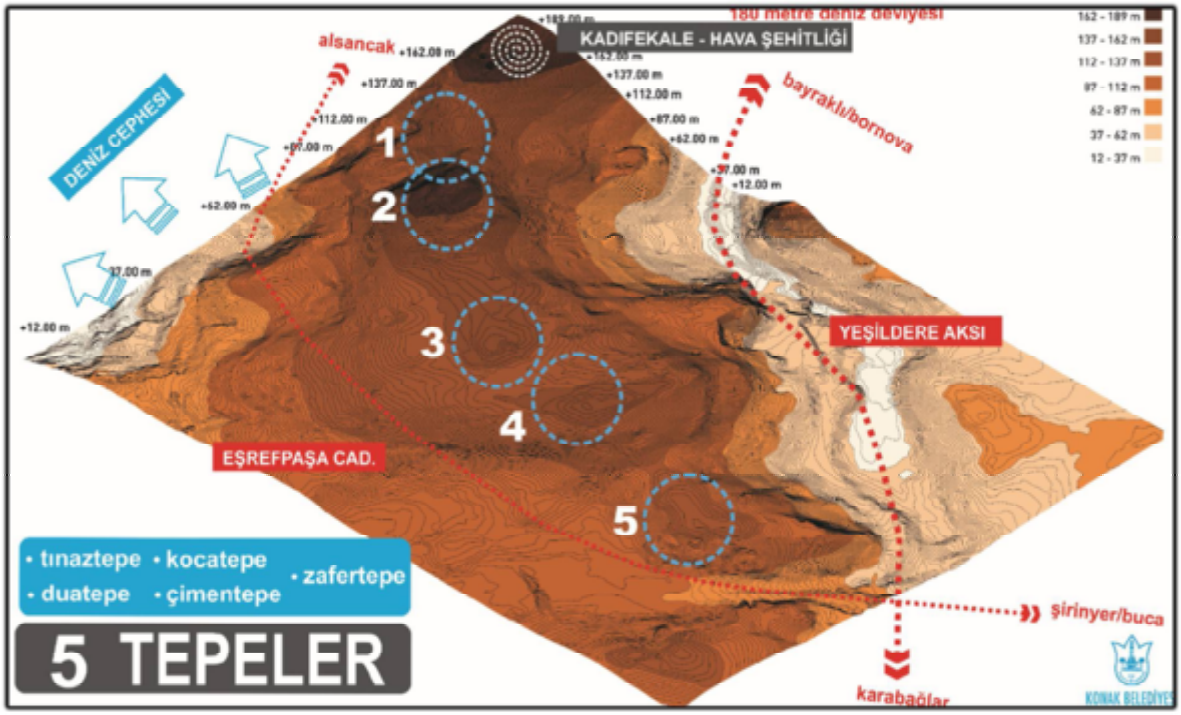
Planlama alanının tamamı yapılaştığı için güncel haritalarda, genellikle yapılaşmamış arazilerde gösterilen eşyükselti eğrileri görülmemektedir. Alanın eğim durumunu belirlemekte, geçmiş dönem haritalarından yararlanılmıştır (Resim 6,7).



Resim 6: Beştepeler Planlama Bölgesi Arazi Eğim Analizi

- Çalışma alanında eğim genel olarak %0-10 ve % 10-20 aralığında değişim göstermektedir.
- Alanın batı ve kuzey bölümlerinde ise %20-30 ve hatta %30-40 aralığına ulaştığı yerler bulunmaktadır.

Beştepeler Bölgesi'nin adı; üzerindeki Tınaztepe, Kocatepe, Duatepe, Çimentepe ve Zafertepe Mahalleleri'nden ve bu mahallelere de adını veren yüksek tepeli ve engebeli bir araziye dayanmaktadır.

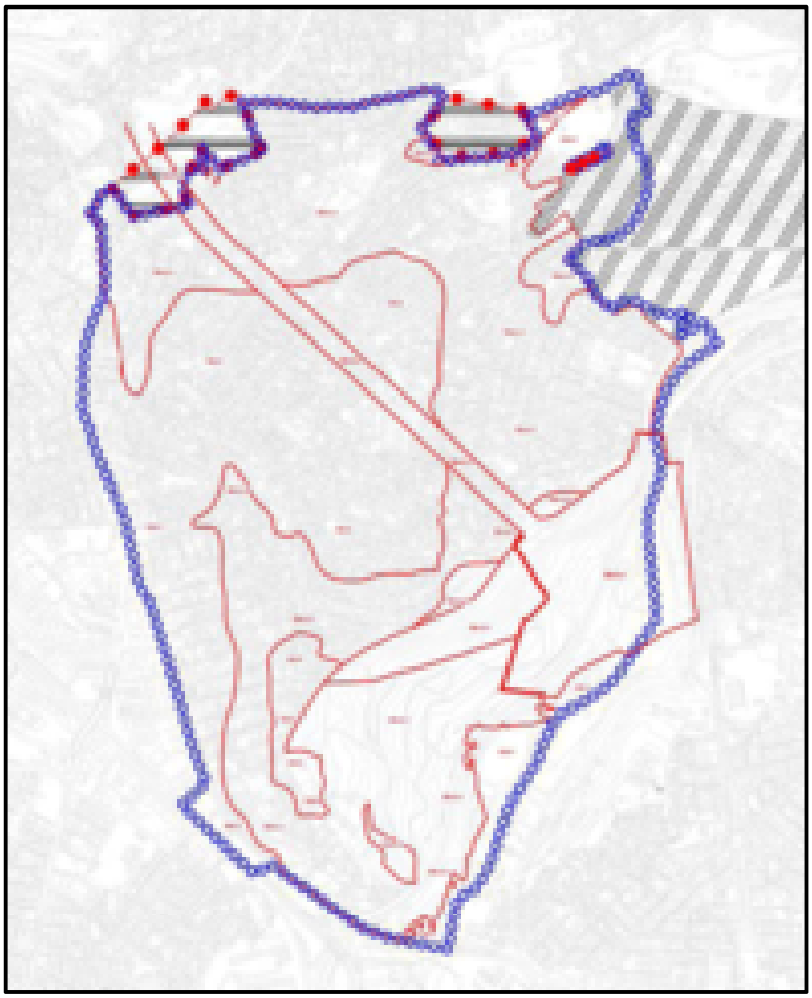


Resim 7:Beştepeler Planlama Bölgesinin Topografik Yapısı

2.2.3. JEOLOJİK YAPI

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan Konak Tüneli ve Bağlantı Yolunun İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Raporu **15.01.2013** tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı 154 hektarlık A Bölgesi ile yaklaşık 34 hektarlık B Bölgesi olmak üzere ikiye ayrılarak Konak Belediyesince yaptırılan zemin etütleri, 154 hektarlık A Bölgesi ile yaklaşık 34 hektarlık B Bölgesini kapsayan Beştepeler Bölgesine ilişkin İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından A bölgesi **21.12.2017** tarihinde B bölgesi ise **22.12.2018** tarihlerinde onaylanmıştır.

Beştepeler İmar Planı alanına giren jeolojik-jeoteknik etüt raporları ile ilgili bilgiler, özet olarak verilmektedir (Resim 8, EK-4).



Resim 8: Beştepeler Planlama Bölgesinde Onaylanmış Olan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Verilerini Gösterir Bilgi Paftası

2.2.3.1. İzmir İli Konak Tüneli Ve Bağlantı Yolunun İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Bu çalışma; İzmir İli, 1/5000 ölçekli L18-A08-C,L18-A-13-8 ve 1/1000 ölçekli L18-A-08-C-1-D, L18-A-08-C-3-A, L18-A-08-C-3-C, L18-A-08-C-3-D, L18-A-08-C-4-A, L18-A-08-C-4-B, L18-A-08-C-4-C, L18-A-13-B-2-A nolu halihazır paftaların sınırında kalan "*İzmir-Urla-Çeşme Otoyolu,0+000+8+600 (Konak Meydanı-İkiztepe Kavşağı) Ve Doğanlar Kavşağı-Osman Kibar Kavşağı(Bornova)-Halkapınar Kavşağı-Cumhuriyet Meydanı-Konak Meydanı İşi" Kapsamında Bulunan Uzunluğu Yaklaşık 2500M olan Bağlantı Güzergahının*" 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt çalışmasıdır. İnceleme alanında tünel ve döner kavşak ile yol düzenlemesi yapılacaktır. Konak Tüneli ve Bağlantı Yolunun İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Raporu **15.01.2013** tarihinde onaylanmıştır.

Sonuç olarak yapılan tüm çalışmalar ve jeoteknik değerlendirmeler neticesinde inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılarak imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanmıştır.

İnceleme alanı genel olarak sırt düzlüklerinde(%0-10) kalmakta olup yer yer yamaç kısımlarında ve tünel girişi seviyelerinde eğim değeri %70'a kadar çıkmaktadır.

İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın jeolojisini, Erken Orta-Miyosen yaşlı kireçtaşı-çamur taşı, sil taşı, kumtaşı ve çakıl taşı ağdalanmasından oluşan Alt tortul Seri, aglomera, andezit ve andezittik tüflerden oluşan Yamanlar Volkanikleri ve Orta Geç Miyosen yaşlı kireçtaşı, killi Kireç taşı, Çamur taşı, Kumtaşı, ve Çakıl taşından oluşan Üst Tortul seri oluşturmaktadır.

İnceleme 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 almakta olup, *"Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik"* hükümlerine uyulmalıdır.

İnceleme alanı mevcut durum itibariyle heyelan, kaya düşmesi, akma gibi kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak inceleme alanında eğim değerinin >%10 olduğu alanlarda ayrışmış malzeme kalınlığı ve kayaçların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak derin kazı şevlerinde stabilite sorunları ile karşılaşılabileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

İnceleme alanında Yeşildere bulunmakta olup bu derenin mevsimsel yağışlara bağlı olarak taşkın oluşturma riski mevcut olup bu dere ile ilgili planlama öncesi DSİ görüşü alınmalıdır.

İnceleme alanının Yerleşime Uygunluk değerlendirmesi Önlemli Alan 2.3 (ÖA-'.3): Özlem Alınabilecek Nitelikte Kompleks hareket Sorunlu Alanlar olacak şekilde tanımlanmıştır.

İnceleme alanında kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler mevcut olup proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için her türlü kazı ve delme işlemi yapılmadan önce mutlaka istinat, İKSA sistemleri vb. gibi uygun projelendirilmiş dayanma yapıları ile desteklenmelidir. Ayrıca yüzey ve atık sular drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.

Yapı temelleri üstteki ayrışmış zon harf edilerek alttaki sağlam zemine oturtulmalıdır.

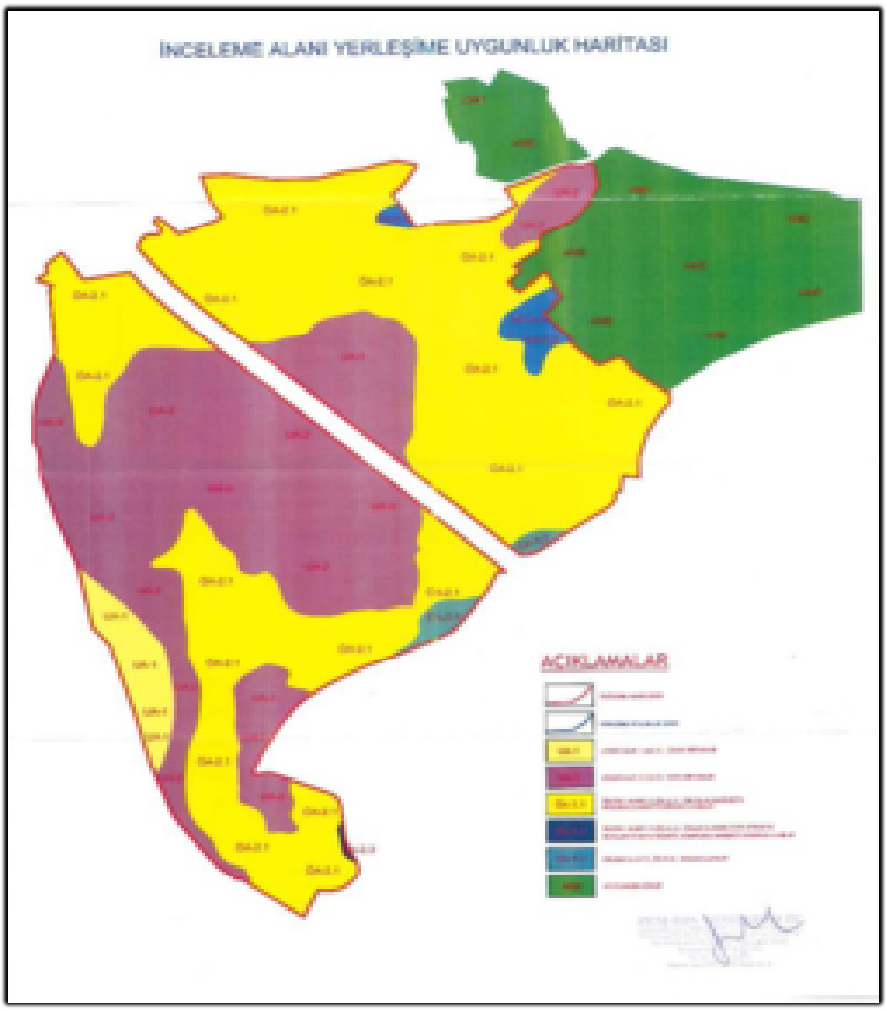
Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için zemin etüt çalışmaları yapılarak temel tipi, temel derinliği ve yapı statiğine yönelik veriler zemin etüt çalışmalarında detaylı olarak irdelenmelidir. Bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak projeye esas zemin etüdü istenmelidir.

2.2.3.2. Beştepeler Bölgesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

A Bölgesine Ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu;
Belediyemizce bölgeye ait jeolojik ve jeoteknik etüt raporları yaptırılmış ve Konak İlçesi, 154 hektarlık A bölgesini kapsayan Beştepeler Bölgesine ilişkin imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporları İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **21.12.2017** tarihinde onaylanmıştır (Resim 9).
A Bölgesine ait inceleme alanı İzmir İli Konak İlçesi Dayıemir, Dolapkuyu, Selçuk, Aziziye, İmariye, Tınaztepe, Duatepe, Kocatepe, Çimentepe, Zafertepe, 1.ve 2. Kadriye, 19 Mayıs, Hasan Özdemir Mahalleleri Sınırları içinde yer alan Jeolojik-Jeoteknik Etüt kapsamında toplam 154 ha alanda yapılan (18 adet) sondaj ve zemin araştırmalarına dayalı olarak imar planı ve yapılaşmaya ilişkin, koşullar ve önlemler belirlenmiş ve yerleşmeye uygunluk ölçütleri değerlendirilmiştir. Bölgenin plan çalışmalarına temel teşkil etmek üzere onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun literatür incelemelerine ve farklı laboratuvar çalışmalara dayanan bulguları da alanın dikkatle değerlendirilmesi gereken özelliklerini ortaya koymaktadır. Rapor;

- Çalışma alanında eğimin genel olarak %0-10 ve % 10-20 aralığında değişim gösterdiğini, bununla birlikte alanın kuzey ve batı bölümlerinde %20-30 aralığına ulaştığını ve hatta yer yer %30-40 ve %>40 aralığında bir eğimin ortaya çıktığını ve İnceleme Alanı genelinin yumuşak-düşük eğimli, yer yer orta eğimli alanlara girdiğini, (Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, 2017, s.120),
- Çalışma alanının güneyinde yapay dolgu alanlarının belirlendiğini, bu alanda yapılan jeofizik ölçümler ve gözlemler sonucunda dolgunun niteliksiz olduğunun saptandığını, dolgunun sıkıştırılmamış olup serbest halde ve standart dışı olduğunu (Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, 2017, s.28),
- Değişik tektonik özelliklere sahip bölgenin farklı depremsellik özellikleri gösterdiğini, olası depremler açısından belirsizliklerin bulunduğunu, bununla birlikte zaten İzmir'in 1. Derece deprem bölgesinde yer aldığı, İzmir diri fay haritasında Bayraklı merkez olmak üzere 100 km çapındaki bir alanda 13 adet diri fay saptanmış olduğunu (Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, 2017, s.92-102),

- Beştepeler Bölgesinin yerleşime uygunluk değerlendirmesinde ağırlıklı olarak "Uygun Alanlar (UA-2) Kaya Ortamlar" ve "Önlemli Alan (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" özelliklerine sahip olduğunu, UA-2 alanlarının eğimin %0-10 aralığında değiştiği ve ÖA-2.1 alanlarının ise eğimin % 10-30 aralığında değiştiği alanlardan oluştuğunu, her iki alan özelliği için de yapılaşma ve inşaat durumunda ayrı ayrı alınması gereken önlemler olduğunu,
- Önlemli Alan (ÖA-5.2) Dolgu Alanların, bölgenin Kadifekale'ye yaklaştığı bölgede yer aldığını, bu alanlardaki yapılaşmalarda ayrıntılı zemin etütlerine ihtiyaç bulunduğunu (Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, 2017, s.126),
- Önlemli alan (ÖA-2.3.) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar'da ise yapılaşmadan kaçınılması gerektiğini (Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, 2017, s.124-125) ayrıntılı açıklamalarla ifade etmektedir.



Resim 9: A Bölgesi Jeolojik-Jeoteknik Etüt Rapordaki Yerleşime Uygunluk Haritası

Aynı raporda yüzey ve yeraltı suları ile ilgili olarak bölgede yapılacak planlama çalışmaları için İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (İZSU) ve Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün (DSİ) görüşlerine başvurulması gerektiği de belirtilmektedir. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 16.08.2017 tarihli görüş yazısı bu bağlamda ele alındığında; planlama alanı içerisinde akar durumda olsun olmasın Belediye ve Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından tüm dere yatakları ile ilgili tespit ve ıslah çalışmalarının yapılması gerektiğine dikkat çekilmektedir. Ayrıca yolların ve yapıların dere yataklarına olan yaklaşma mesafelerinin dikkate alınması gerektiği üzerinde durulmaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 11.09.2017 tarihli yazısında da Beştepeler Planlama Alanın doğu sınırından Meles Deresinin geçmekte olduğu, dere hattının kesit ve derinliğinin mutlak surette korunması gerektiği, diğer yandan derenin akışını engelleyici herhangi bir müdahale, atık ya da erozyon oluşması durumunda da gereken önlemlerin alınması gerektiği, ayrıca veri olarak Belediyeye sunulmuş olan yağmur suyu hatlarının da planlama çalışmalarında ve ulaşım kararlarında dikkate alınması gerektiği ifade edilmiştir.

B Bölgesine Ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Rapor;

Belediyemizce Bölgeye ait Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları yaptırılmış ve Konak İlçesi, yaklaşık 34 hektarlık B Bölgesini kapsayan Beştepeler Bölgesine ilişkin imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporları İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 22.12.2018 tarihinde onaylanmıştır (Resim 10).

Konak Belediyesi tarafından hazırlatılan bu çalışmanın amacı "İzmir ili 2. Kadriye ve Zafertepe Mahallelerinin güneyinde yer alan 1/5000 ölçekli L18-A-08-C ve L18-a-13-b nolu 2 adet hali hazır harita pafta, 1/1000 ölçekli L18-A-08-C-3-C, L18-A-08-C-3-D, L18-A-08-C-4-C, L18-A-13-B-1-B, L18-A-13-B-2-A, Nolu 5 adet hali hazır harita paftalarında sınırları işaretlenmiş yaklaşık 34 hektarlık alanın 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu yapılarak imar planı ve yapılaşma koşullarını etkileyecek olumsuzluklar varsa tespit edilerek bunların ortadan kaldırılması için gerekli Jeolojik/Jeoteknik önlemlerin belirlenmesi ve yerleşime uygunluk kriterlerinin değerlendirilmesidir.

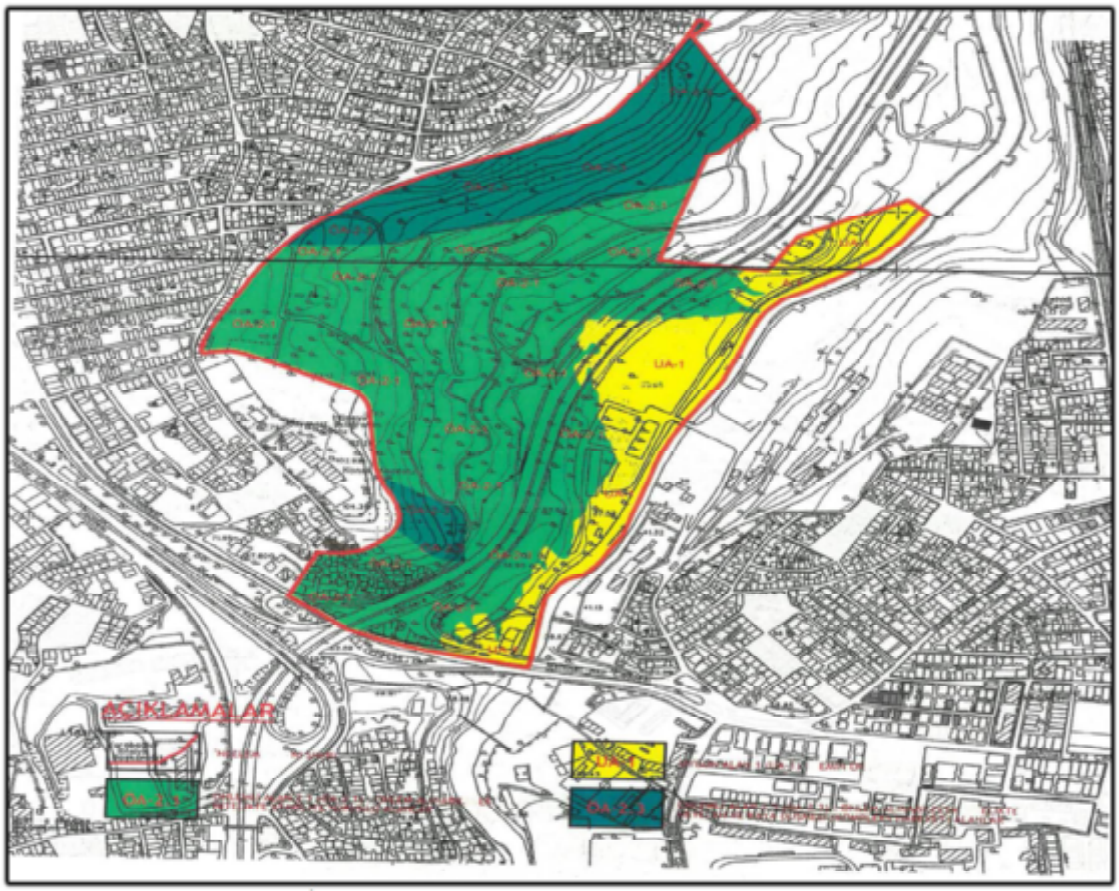
İnceleme alanında 18.09.2017-02.11.2017 tarihleri arasında 14 lokasyonda toplam 312,00m sondaj çalışması yapılmıştır.

İnceleme alanından alınan SPT ve KAROT numuneleri üzerinde laboratuvar deneyleri yapılmış olup örnek derinlikleri, analiz sonuçları incelenmiştir.

İnceleme alanında eğim ağırlıklı olarak %0-10, %10-20, %20-30 aralığında olup, yer yer %30-40 aralığındadır. İnceleme Alanı geneli yumuşak-düşük eğimli, yer yer orta eğimli alanlara girmektedir.

İnceleme alanında, belirlenen formasyonlar; çalışma alanı başlıca, Neojen yaşlı Tortul Seri, Neojen yaşlı Yamanlar Volkanitleri ve Kruvaterner yaşlı Yamaç Molozu formasyonları belirlenmiştir.

İnceleme alanında yürütülen Jeolojik ve Jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından; Uygun Alan 1(UA-1): Zemin ortamlar, Önlemli alan 2.1 (Ö.A-2.1): Önlem alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ve Önlemli Alan (Ö.A-2.3):Özlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi, (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.



Resim 10: 8 Bölgesi Beştepeler İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası

2.3. KENTSEL NÜFUS, DEMOGRAFİK YAPI

Yıllarca yüksek oranda göç alan ve nüfusu hızla artan İzmir'in net göç hızında azalma görülmektedir. 2000'de %0,40 olan net göç hızı 2011'de % 0,2'lere düşmüştür. İzmir İl nüfusu giderek düşen bir hızla artmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 1990'da %0,30, 2000 'de %0,26, 2010'da %0,20, 2011'de %0,13 olarak gerçekleşmiştir. Konak İlçe nüfusu 2010'dan bu yana ortalama %0,15 hızla azalmaktadır (Tablo 2).

Tablo 2: Beştepeler Planlama Bölgesi (2013 -2019 Dönemi) Nüfus Gelişimi

MAHALLE ADI	YIL							NÜFUS DEĞİŞİMİ	YÜZDELİK DEĞİŞİM
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019		%
1.Kadriye Mah.	7724	7661	7655	7620	7600	7404	7418	-306	-4,14
19 Mayıs Mah.	3492	3377	3202	3179	3069	3034	3001	-491	-13,12
2.Kadriye Mah.	7262	7115	7024	7052	7006	6772	6741	-521	-6,75
Aziziye Mah.	4702	4530	4386	4424	4272	4189	4057	-645	-10,91
Çimentepe Mah.	3200	3178	3191	3131	3100	3106	3123	-77	-2,94
Dayıemir Mah.	848	851	813	775	753	749	729	-119	-11,67
Dolaplıkuyu Mah.	1118	1060	1035	1018	977	953	982	-136	-14,76
Duatepe Mah.	2724	2691	2641	2636	2579	2591	2527	-197	-4,88
Hasan Özdemir Mah.	3482	3447	3402	3281	3218	3102	3035	-447	-10,91
İmariye Mah.	246	163	121	101	90	82	76	-170	-66,67
Kocatepe Mah.	1987	1964	1934	1996	2000	2047	2019	32	3,02
Selçuk Mah.	3655	3501	3413	3350	3241	3179	3086	-569	-13,02
Tınaztepe Mah.	1924	1946	1927	1915	1926	1861	1866	-58	-3,27
Zafertepe Mah.	10005	10048	10252	10484	10726	10921	11307	1302	9,16
TOPLAM NÜFUS	**52369**	**51532**	**50996**	**50962**	**50557**	**49990**	**49967**	**-2402**	**-4,54**

Kaynak: TÜİK Aralık 2013-2019 yılı ADNKS verileri

Beştepeler Bölgesinin demografik yapısının şekillenmesinde iki temel özellik yer almaktadır. Gelişim tarihini belirleyen ilk özellik, bölgenin kuzeybatı yönünde İzmir kentinin en eski semtleri ile etkileşim içerisinde olması ile yerleşik alanın oluşmasıdır. Bölgenin gelişimi açısından ikinci temel özellik ise, göç ve gecekondulaşmanın ilk görüldüğü Kadifekale bölgesi ile yakın ilişki içerisinde oluşudur ki bu da göç ile belirginlik kazanmaktadır. Bu doğrultuda gerek imarlı ve gerekse de göçlerle ve kaçak biçimde olsun, bölgenin gelişim sürecini etkileyen yapılaşmaların tarihçesinin oldukça uzun bir geçmişe dayanıyor olduğu açıktır. Bölgede yaşayanlarla ve muhtarlarla yapılan görüşmelerde de Kadifekale heyelan

bölgesinin yıkımı ile birlikte 2006 yılından sonra pek çok ailenin Uzundere konutlarına taşınmayarak Beştepeler Bölgesine gelmiş oldukları belirtilmektedir. Anlatımlar böyle bir göç akışının, varış noktası olarak seçilmiş mahallelerde uzun yıllardır yaşayan bazı ailelerin de yer değiştirmesine neden olduğu yönündedir. Bölgeden ayrılan ailelerin temel gerekçelerinin Kadifekale'den gelenlerin bölgeye taşıdıkları midye üretim faaliyeti olduğu görüşmelerde ifade edilmiştir.

Beştepeler Bölgesinin 2013 yılı nüfusu 52.369 kişi, 2019 yılı nüfusu ise 49.967 kişidir. 2019 sonrası nüfusun azalmasında, hane halkının küçülmesi ve kent içi hareketlilik gibi sosyal etmenlerin de etkisi söz konusudur. Ekonomik sebeplerin ve iş bulma gereksinimin temel göç nedeni olması pek çok araştırmanın ortak bulgusudur. Araştırma bulguları Beştepeler Bölgesine gelen ailelerin temel göç nedeninin de ekonomik sebeplere ve iş bulma gereksinimine temellendiğini göstermiştir.

Tablo 3: Beştepeler Planlama Bölgesi Hanehalkı Büyüklüğü

MAH. NO	MAHALLE ADI	HANEHALKI SAYISI (MESKEN)	HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS (kişi)
1	1.KADRİYE	2.091	3,55	7.418
2	19 MAYIS	891	3,37	3.001
3	2.KADRİYE	2.097	3,21	6.741
4	AZİZİYE	1.159	3,50	4.057
5	ÇİMENTEPE	971	3,22	3.123
6	DAYIEMİR	227	3,21	729
7	DOLAPLIKUYU	281	3,49	982
8	DUATEPE	752	3,36	2.527
9	HASAN ÖZDEMİR	813	3,73	3.035
10	KOCATEPE	694	2,91	2.019
11	SELÇUK	966	3,19	3.086
12	TINAZTEPE	638	2,92	1.866
13	ZAFERTEPE	3.956	2,86	11.307
14	İMARİYE	0	0	76
TOPLAM		15536	3,2162	49.967

Kaynak: TÜİK Aralık 2013-2019 yılı ADNKS verileri

Beştepeler'de 15.536 hane halkı tespit edilmiştir. (TÜİK, ADNKS,2019) Konut başına 2,03 kişi düşmektedir. Ortalama hane halkı büyüklüğü 3,21 kişidir (Tablo 3).

Yapılan araştırma bölgede genel olarak eğitim düzeyinin düşük olduğunu ortaya koymuştur. Hane halklarında yaşayan bireylerin %15'i hiç okula gitmemiş olup, okuma-yazma bilmezken, %34'ü ilkokul, %10'u ortaokul ve %25'i lise, %11'i üniversite mezunudur.

Beştepeler Planlama Bölgesi, 2019 yılı TÜİK verilerine göre mahalle sınırları toplamı 244,73 hektar alana sahip olup ağırlıklı olarak konut yerleşim alanlarından oluşmaktadır. Nüfus homojen bir dağılım göstererek, yoğunluk yönüyle mahalleler arasında çok az farklılık göstermektedir. Beştepeler Planlama Bölgesi'nin mahallelere göre brüt nüfus yoğunluğu aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 4).

Tablo 4: Beştepeler Bölgesi Mahallere Göre Nüfus Yoğunluğu

MAHALLE ADI	NÜFUS	ALAN (m^2)	ALAN (ha)	YOĞUNLUK (brüt ki/ha)
1.Kadriye Mah.	7.418	222.291.25	22,23	333,69
19 Mayıs Mah.	3.001	188.166.58	18,82	159,45
2.Kadriye Mah.	6.741	737.203.08	73,72	91,44
Aziziye Mah.	4.057	124.301.90	12,43	326,38
Çimentepe Mah.	3.123	111.642.08	11,16	279,83
Dayıemir Mah.	729	18.524.34	1,85	394,05
Dolaplıkuyu Mah.	982	29.128.85	2,91	337,45
Duatepe Mah.	2.527	78.842.32	7,88	320,68
Hasan Özdemir Mah.	3.035	97.521.97	9,75	311,28
İmariye Mah.	76	245.065.22	24,51	3,10
Kocatepe Mah.	2.019	59.025.19	5,90	342,20
Selçuk Mah.	3.086	135.630.75	13,56	227,58
Tınaztepe Mah.	1.866	58.649.95	5,86	318,43
Zafertepe Mah.	11.307	341.283.20	34,13	331,29
ORTALAMA YOĞUNLUK	**49.967**	**2.447.276.67**	**244,73**	**204,17**

Kaynak: TÜİK Aralık 2013-2019 yılı ADNKS verileri.

Mahallelere göre brüt nüfus yoğunlukları tablosu incelendiğinde, Dayıemir (394,05 kişi/ha) ve Kocatepe (342,20 kişi/ha) Mahallelerinde brüt yoğunluk en yüksek, İmariye (3 kişi/ha) ve 2.Kadriye (91 kişi/ha) Mahallelerinde en düşük değerdedir. İmariye Mahallesinin brüt yoğunluğun düşük olmasının sebebi yaşayan nüfus içermeyen şehitlik olan bölümünün çalışma alanı içerisinde kalmasıdır. Beştepeler Planlama Bölgesi'nin diğer 10 mahallesinde brüt yoğunluk 161-337 kişi/ha aralığında değişmektedir. Ortalama brüt nüfus yoğunluğu 204,17 kişi/ha dır.

2.4. MEKÂNSAL ANALİZLER

2.4.1. MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

Beştepeler Bölgesinin genel arazi kullanım biçimi konuttur. Ayrıca konut alanlarına hizmet vermeye yönelik, ticari kullanımlar, sosyal altyapı alanları ve resmi kurumlar da bölgede yer almaktadır.



Resim 11: Beştepeler Planlama Bölgesi Zemin Kat Arazi Kullanım Durumu

Bölgenin büyük bir bölümünün apartman olmayan az katlı konut yapılarından oluşması nedeniyle, arazi kullanım çalışması ilk üç kat için gerçekleştirilmiştir. Tespitler ticaret kullanımlarının ağırlıkla zemin katta olduğunu, bununla birlikte yer yer birinci kata da çıkmış olduğunu ve az sayıda noktada da ikinci katta

yer aldığını göstermiştir. Bölgeye servis veren en önemli bağlantı aksı olan Eşrefpaşa Caddesi aynı zamanda ticaret kullanımının üzerinde yoğun olarak geliştiği bir bölgedir. Yüksek katlı yapılaşmalar ve ticaret kullanımı da bu aks üzerinde yoğunlaşmaktadır. Cadde dışında bölge içerisindeki ana akslar boyunca da yerleşik halkın gereksinmelerini karşılamaya yönelik ticari kullanımların ve hizmet birimlerinin gelişim göstermiş olduğu, bazı noktalarda depolama alanları, iş yerleri, atölyeler ve imalathanelerin ortaya çıkmış olduğu izlenmektedir (Resim 11, EK 5,6).

2.4.2. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.4.2.1. Açık ve Yeşil Alanlar

Bölge peyzaj unsurları ve bitki örtüsü açısından değerlendirildiğinde, alanın genel görünüm özelliklerinin yoğun bir yapılaşma dokusundan oluştuğunu söylemek mümkündür (Resim 12).



Resim 12:Beştepeler Planlama Bölgesi Açık ve Yeşil Alan Kullanım Durumu

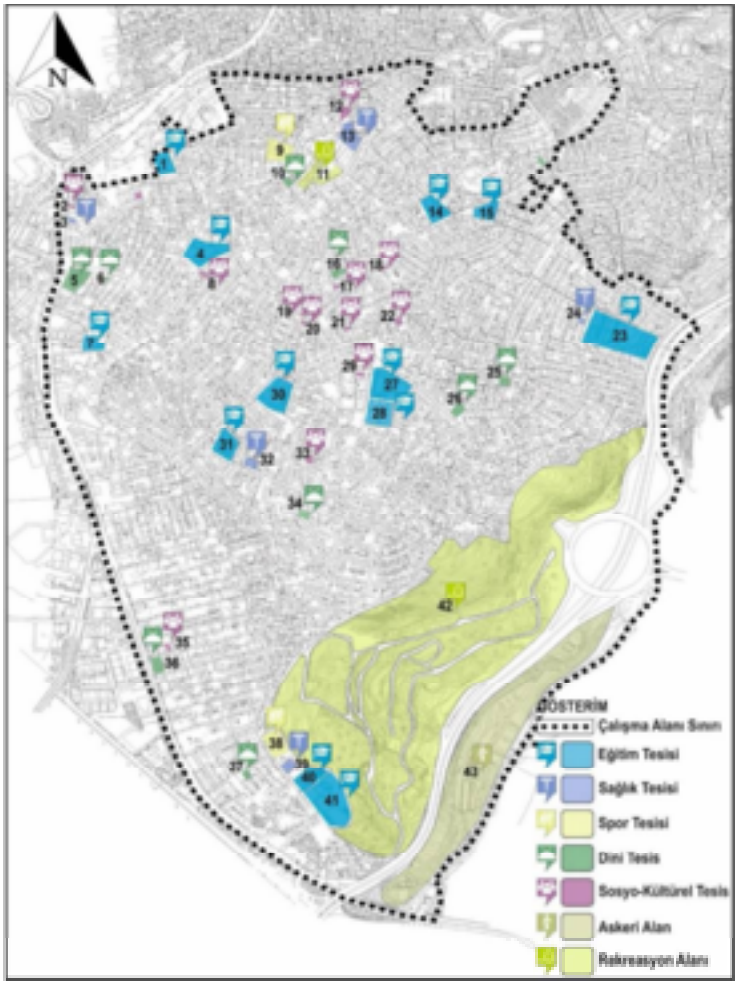
Eğimli bir coğrafi yapılanma nedeniyle bölge bazı noktalardan algılanabilir durumdadır ve kuzey yönünde (Konak Meydanı) algılanan yoğun yapılaşma dokusu ile birlikte güney yönünden (Yeşildere Caddesi) teraslanmış bir açık alan izlenebilmektedir.

Planlama alanının güneyinde rekreasyon alanı bulunmaktadır. Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan alan İzmir Kenti'nin panoramik görüntüsünün izlenebileceği bakı noktalarından birini oluşturmaktadır.

Konak Belediyesi tarafından tamamının düzenlemeleri yapılmış olan Öğretmenler Parkı ve 19 Mayıs Parkı, planlama alanının başlıca hâlihazırda bulunan tek açık ve yeşil alanıdır. Okul alanları ve konutların bahçelerinde yer alan ağaçlar bölgenin yeşil dokusunu tamamlamaktadır.

2.4.2.2. Sosyal Altyapı

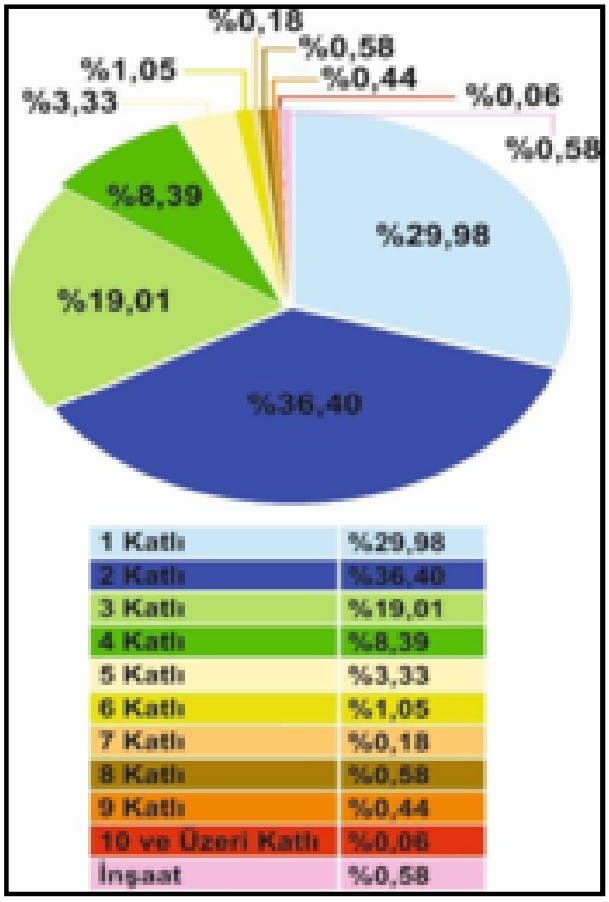
Beştepeler Planlama Bölgesi içerisinde 12 eğitim tesisi, 4 sağlık tesisi, 2 spor tesisi, 9 dini tesis, 12 sosyo-kültürel tesis, 1 askeri alan bulunmaktadır (Resim 13).



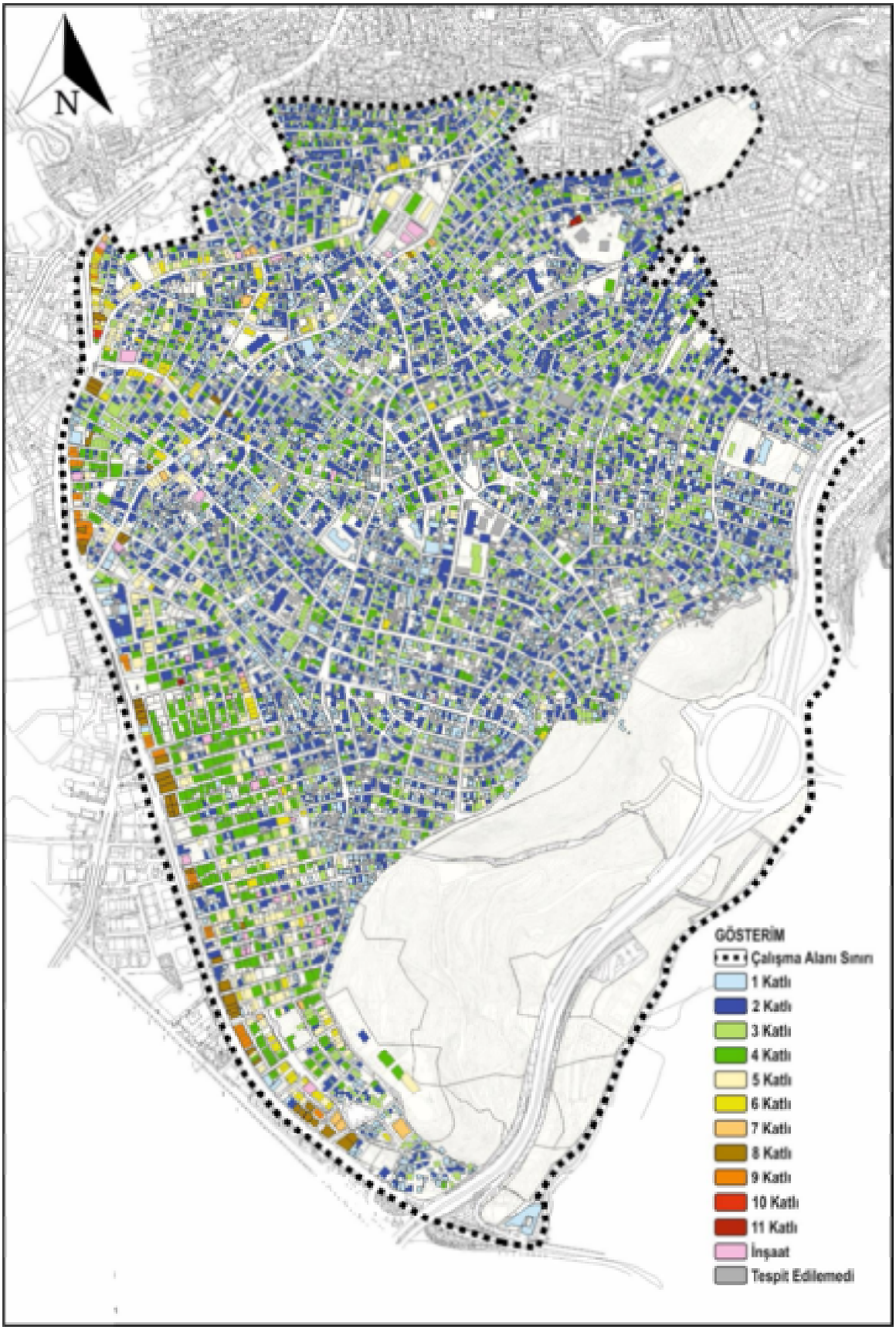
Resim 13: Beştepeler Planlama Bölgesi Sosyal Altyapı Durumu

2.4.3. KAT ADEDİ VE YAPI YÜKSEKLİĞİ

Beştepeler Planlama Bölgesi'nde kat adetleri 1 ve 8 kat arasında değişmektedir. Beştepeler Bölgesindeki yapısal çeşitlilik üçüncü boyutta da bölgede kolayca algılanabilen bir hareketliliğin ortaya çıkmasına yol açmıştır. Bölgede bir ve iki katlı yapıların ağırlıkta olduğu, bir katlı yapıların yaklaşık %30 ve iki katlı yapıların da % 36'lık bir ağırlığının bulunduğu gözlenmektedir. Aynı zamanda göçle gelişen mahallelerde birbiri ile iç içe geçmiş, üç ve dört katlı çoğu üst üste eklenmiş kütlelerden oluşmuş yapılar hareketli bir doku açığa çıkarmaktadır. Bölgenin batısında Eşrefpaşa Caddesi üzerinde ve ana caddeye yaklaşan alanlarda kat yükseklikleri daha fazla olduğu tespit edilmiştir. Kat yükseklikleri açısından Zafertepe Mahallesi de apartmanların yoğunluğu ile öne çıkmaktadır. Eşrefpaşa Caddesi üzerinde yer yer yüksekliği on katı aşan yapılar mevcuttur. Ayrıca bölge genelinde de dört ve beş katlı apartman yapılarına da sıklıkla rastlanmaktadır (Resim 14,15).



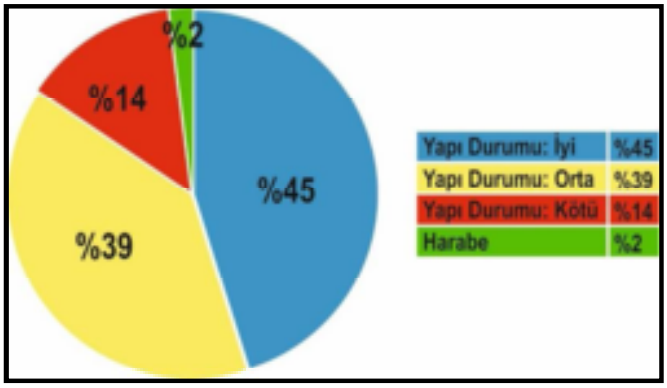
Resim 14: Beştepeler Bölgesindeki Yapıların Kat Yükseklikleri Oransal Analizi



Resim 15:Beştepeler Bölgesindeki Yapıların Kat Yükseklikleri

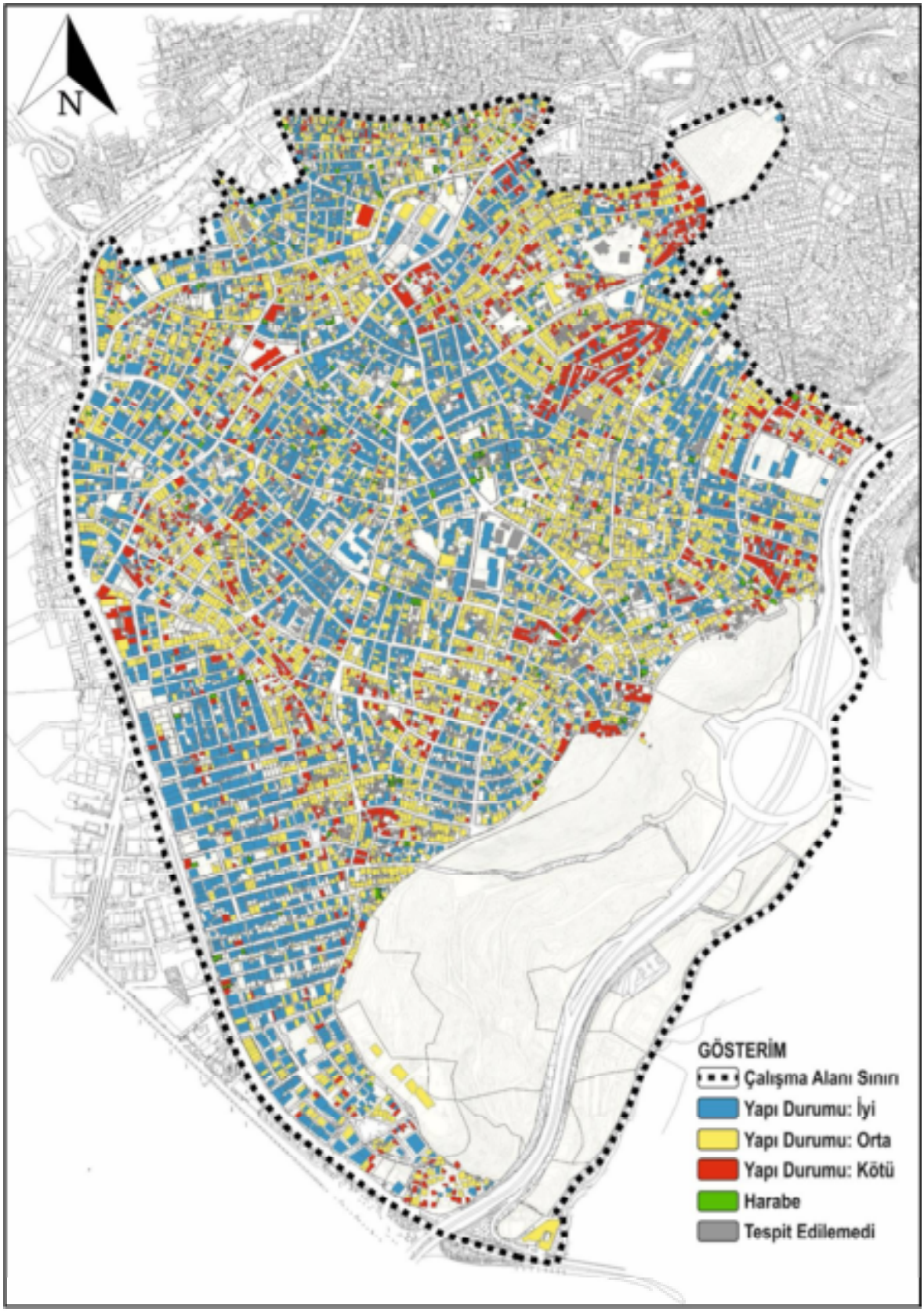
2.4.4. YAPI KALİTESİ

Alandaki yeni inşaatlarla herhangi bir müdahaleye ihtiyacı bulunmayan yapılar "iyi" kategorisini oluşturmaktadır. Alandaki yapıların %45'inin bu tip yapılardan oluştuğu saptanmıştır. Bu yapıların ağırlıkla bölgenin batısında Eşrefpaşa Caddesi üzerinde ve özellikle de güney batısında yer alan Zafertepe Mahallesinde bulunduğu tespit edilmiştir. Kaçak olarak gelişmiş yapılarda yaşayan toplulukların yetersiz ekonomik olanaklar nedeniyle binalarının dış cephesine müdahale edemedikleri durumlarda çevreyi görsel olarak olumsuz etkileyen yapıların ortaya çıktığı izlenmiştir. Bu tip yapıların %39'luk bir orana karşılık geldiği ve kaçak yapılaşmanın yoğun olduğu mahallelerde yaygın olarak yer aldığı tespit edilmiştir. Dış cephe ile ilgili sorunları bulunan ve müdahale gerektiren yapılar orta kalitedeki yapı grubunu oluşturmuştur. Bu durum genel olarak kalitesiz malzemeyle ve özensiz bir biçimde ortaya çıkmış kaçak yapılaşmanın doğal bir sonucudur. Bununla birlikte bölgede pek çok mahallede kaçak olarak inşa edilmiş ancak son derece temiz ve bakımlı olan yapıların bulunduğu da görülmüştür. Örneğin Çimentepe Mahallesinin büyük bir bölümünde bakımlı binalar yer almaktadır. Strüktürel sorunları bulunan yapılar ise kötü kategorisini oluşturmuştur. Strüktürel problemlerin tespitinin genel olarak bir mühendislik çalışmayı gerekli kıldığı bilinmektedir.



Resim 16: Beştepeler Planlama Bölgesi Yapı Kalitesi Oransal Analizi

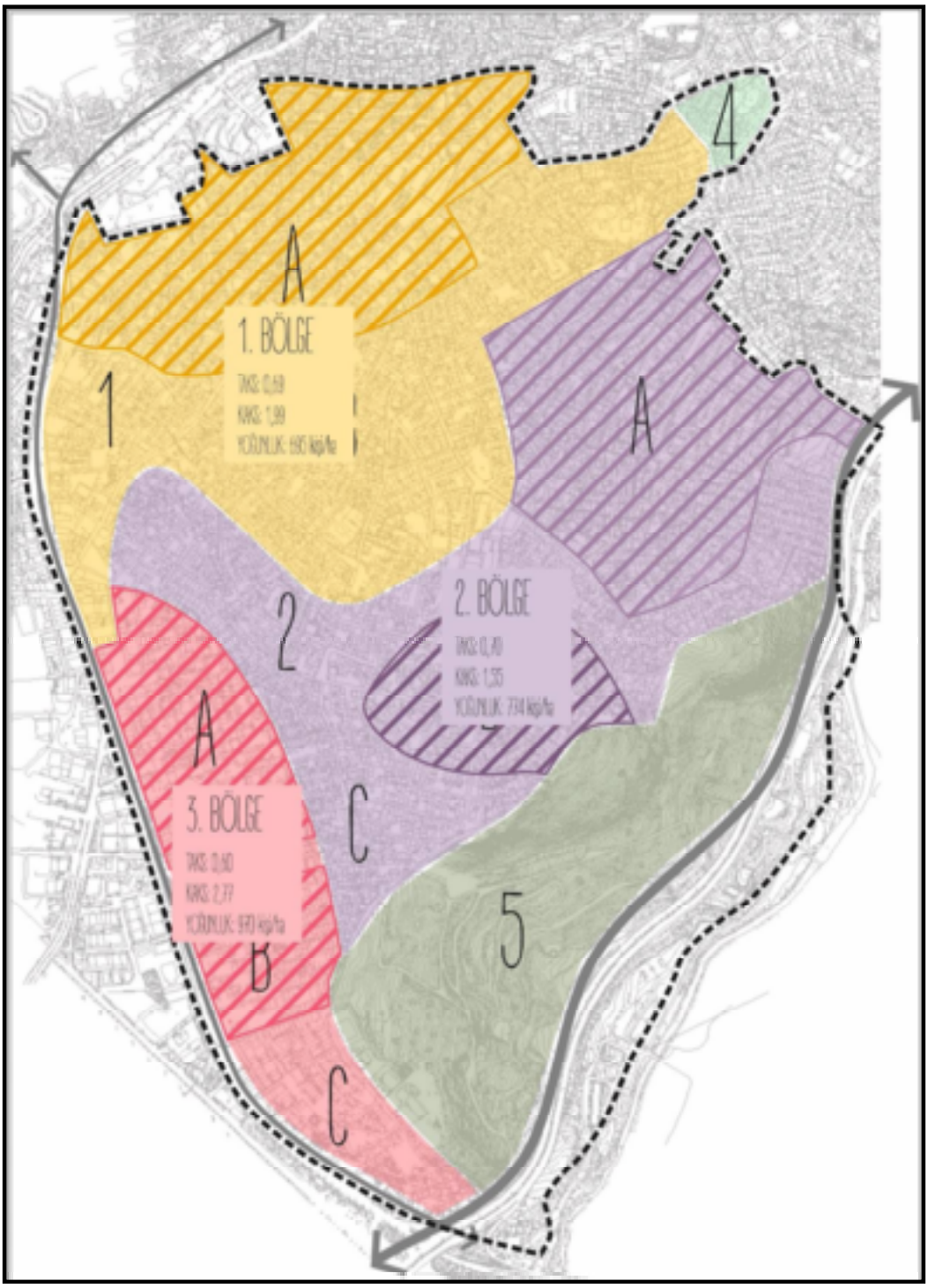
Bu çalışmada ele alınan biçimi ile strüktürel sorunlar ise daha çok görsel olarak açıkça izlenebilen durumlar üzerinden değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda eğer bir yapıyı taşıyıcı sistemi ya da duvarları itibariyle niteliksiz ve riskli kılan koşullar mekânda açık biçimde ifade bulmuşsa bu kategoride değerlendirilmiştir. Bu sebeple bölgede teknik bir inceleme yapılması durumunda strüktürel açıdan risk oluşturabilecek yapıların sayıca artması ihtimali de göz önüne alınmalıdır. Alan çalışmalarında yapılan tespit ve değerlendirmelere göre, binalar fiziksel özellikleri ve yapı kaliteleri yönünden üç gruba ayrılmıştır (Resim 16,17)



Resim 17: Beştepeler Planlama Bölgesi Yapı Kalitesi Analizi

2.4.5. YAPI YOĞUNLUĞU

Beştepeler Bölgesinde hâlihazırdaki yapılaşmaya göre ortalama taban alanı (TAKS) 0,60, yapı yoğunluğu (KAKS/EMSAL) 2,05, ortalama kat yüksekliği 3,41'dir (Resim 18).



Resim 18: Beştepeler Planlama Bölgesi Yapı Yoğunluğu Analizi

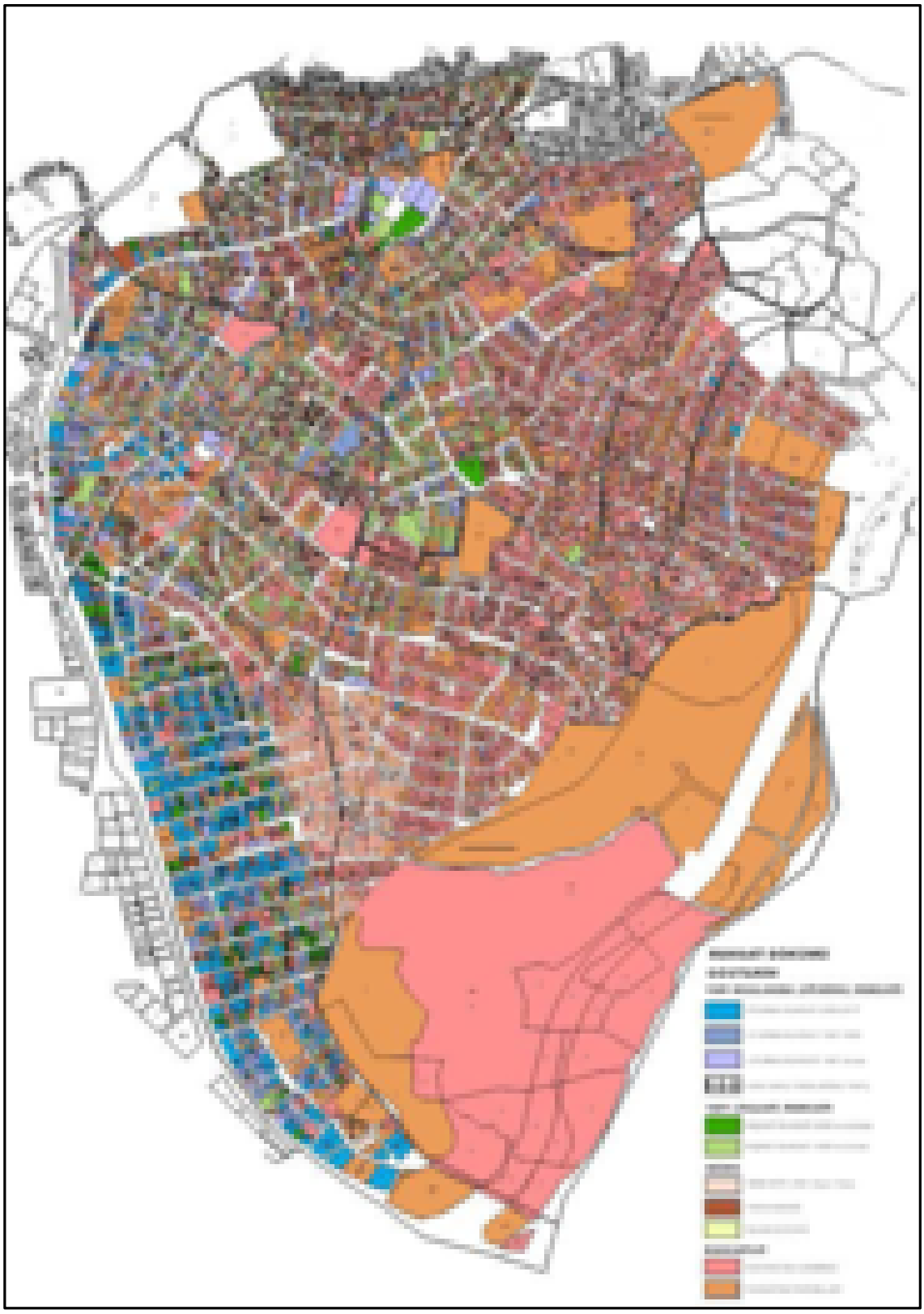
2.5. RUHSAT DURUMU

Planlama Alanı içerisindeki 8198 parsele ilişkin ruhsat dökümleri yapılmıştır. Yapı kullanma (oturma ruhsatı), yapı (inşaat) ruhsatı ve 6306 sayılı yasa kapsamındaki ilan edilen riskli yapıların tespiti bulunmaktadır (Resim 19).

Beştepeler Planlama Bölgesi'nde 8.198 parselden 1.264'ünün (% 14,8) yapı ruhsatı, 990'ının (%11,6) yapı kullanma izni, 246'sının (%2,88) 6306 sayılı yasa kapsamında başvurusu, 243'ünün (%2,85) İmar Affı başvurusu bulunmaktadır.

Beştepeler Bölgesindeki mahallelerin ağırlıkla kaçak yapılaşmalar yoluyla gelişmiş olmaları bölgedeki mülkiyet özelliklerini kent genelinden ayrıştırmaktadır. Bölgede ruhsatsız yapılar ve kaydı olmayan kaçak yapılar çoğunluktadır. Genel anlamda işgal halindeki parsellerin bazılarının af kapsamına alındıkları ve ıslah planlarına konu edildikleri görülmektedir.

Beştepeler Bölgesi mülkiyet açısından incelendiğinde, bölgede tapu sahipliliği oranının alanın güney batı kesiminde bulunan Zafertepe Mahallesinde yüksek olduğu, bu bölgenin çalışma alanının bütününden farklı bir yapılaşma özelliği gösterdiği, daha düzenli yapı adalarının ve parsellerin bulunduğu, bu doğrultuda apartman tipi yapılaşmaların ve parsel ölçeğindeki yenileme uygulamalarının da ağırlıkla bu bölgede yer aldığı görülmektedir. Mülkiyet deseni açısından en sorunlu yerlerin ise, 1. ve 2. Kadriye ve Hasan Özdemir Mahalleleri olduğu görülmektedir. Bu mahallelerde ruhsatsız yapı oranı oldukça fazladır.

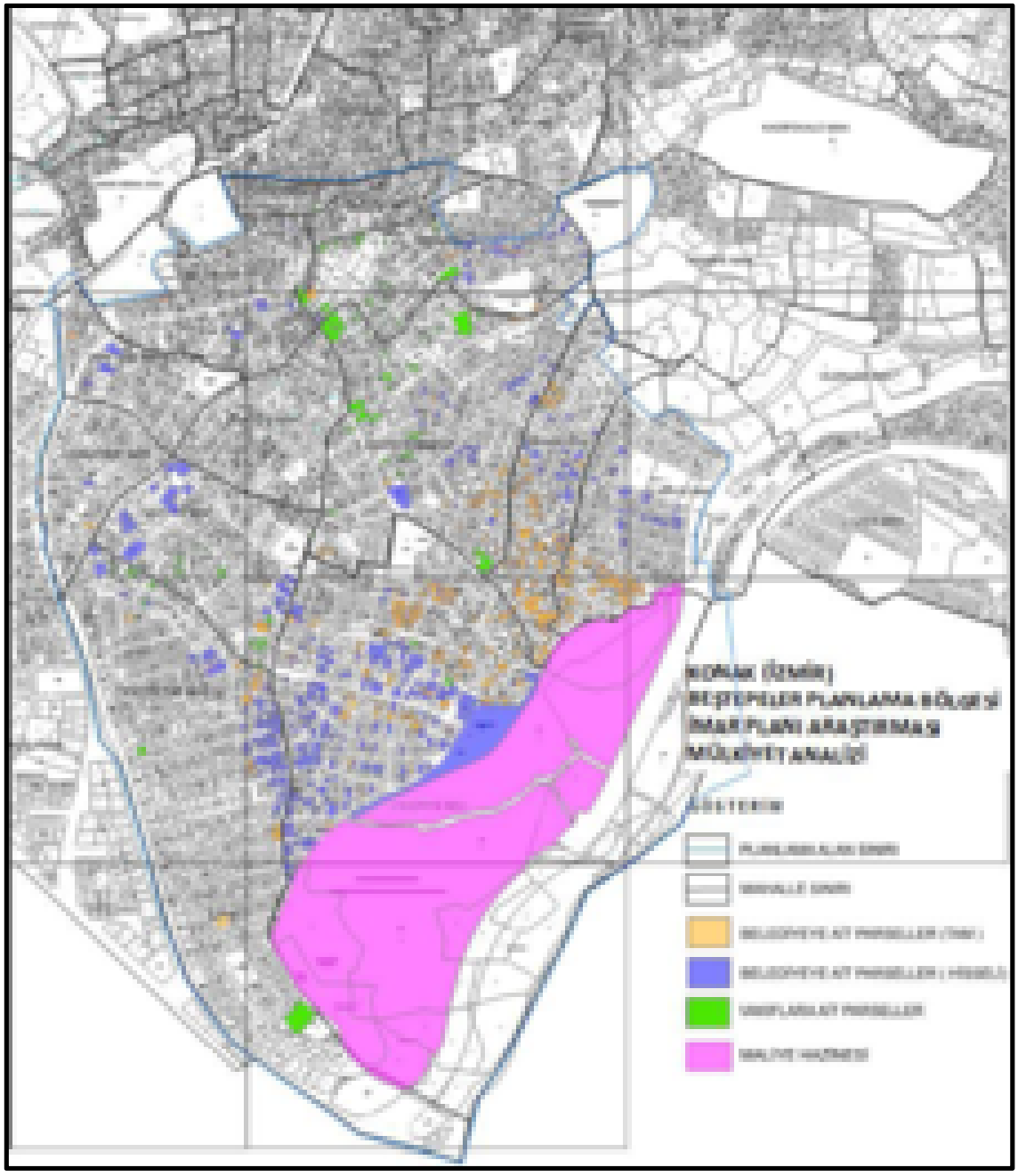


Resim 19: Beştepeler Planlama Bölgesi Ruhsat Durumu Analizi

2.6. MÜLKİYET DURUMU

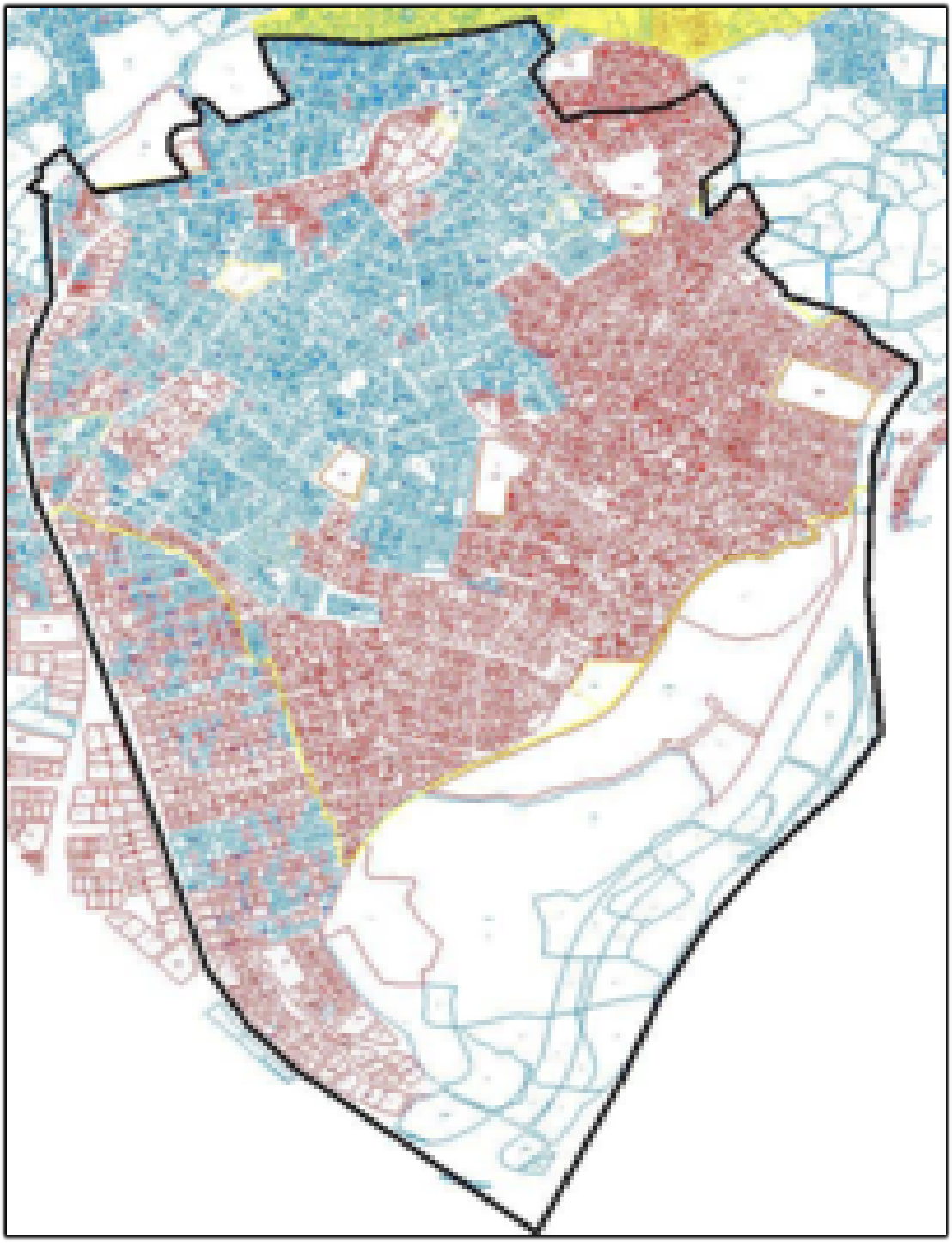
Beştepeler Planlama Bölgesinde Konak Belediyesi mülkiyetinde 132.486 m^2 (13,2 ha) arazi vardır (Harita 24). 261 parselin 33.171 m^2 (3,3 ha) tamamı Belediye mülkiyetindedir. Belediyenin 364 parselde 99.315.8 m^2 (9,9 ha) hissesi bulunmaktadır (Resim 20).

Beştepeler Bölgesinde, 91 parselde Vakıflara ait 16.255,9 m^2 (1,6 ha) arazi bulunmaktadır.



Resim 20:Beştepeler Planlama Bölgesi Mülkiyet Analizi

Alanda İmar Planı uygulamaları ve Islah İmar Planı uygulamaları (10.07.2019 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan Tapu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'la İmar Uygulamasına dair yapılan değişiklikten önce uygulama görmüş) sonucu oluşmuş parseller ile kadastral bölünmeler ve 3194 sayılı İmar Kanununun 16. Maddesine göre oluşmuş parseller bulunmaktadır (Resim 21).



Resim 21:Beştepeler Planlama Bölgesi Parsel Yapısı

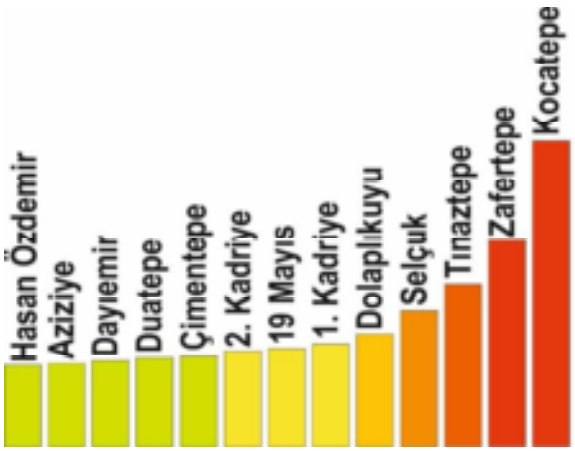
Ayrıca, planlama bölgesindeki 'Arsa Değerleri' analizinde Beştepeler Bölgesinin rayiç bedellerine ait veriler Konak Belediyesi resmi web sitesindeki "**Arsa Rayiç Değerleri**" dikkate alınmıştır. Buna göre alan genelindeki değerler 8 gruba ayrılmıştır (Tablo 5).

Tablo 5: Rayiç Bedel Gruplamasındaki Ortalama Değerler

Gruplar		Grup içindeki ortalama rayiç değeri (TL)
Grup-1	399 ve alt	376.66
Grup-2	400-499	453.48
Grup-3	500-599	541.48
Grup-4	600-699	641.58
Grup-5	700-799	745.28
Grup-6	800-899	851,70
Grup-7	900-999	934.46
Grup-8	1000 ve üzeri	2.690.12

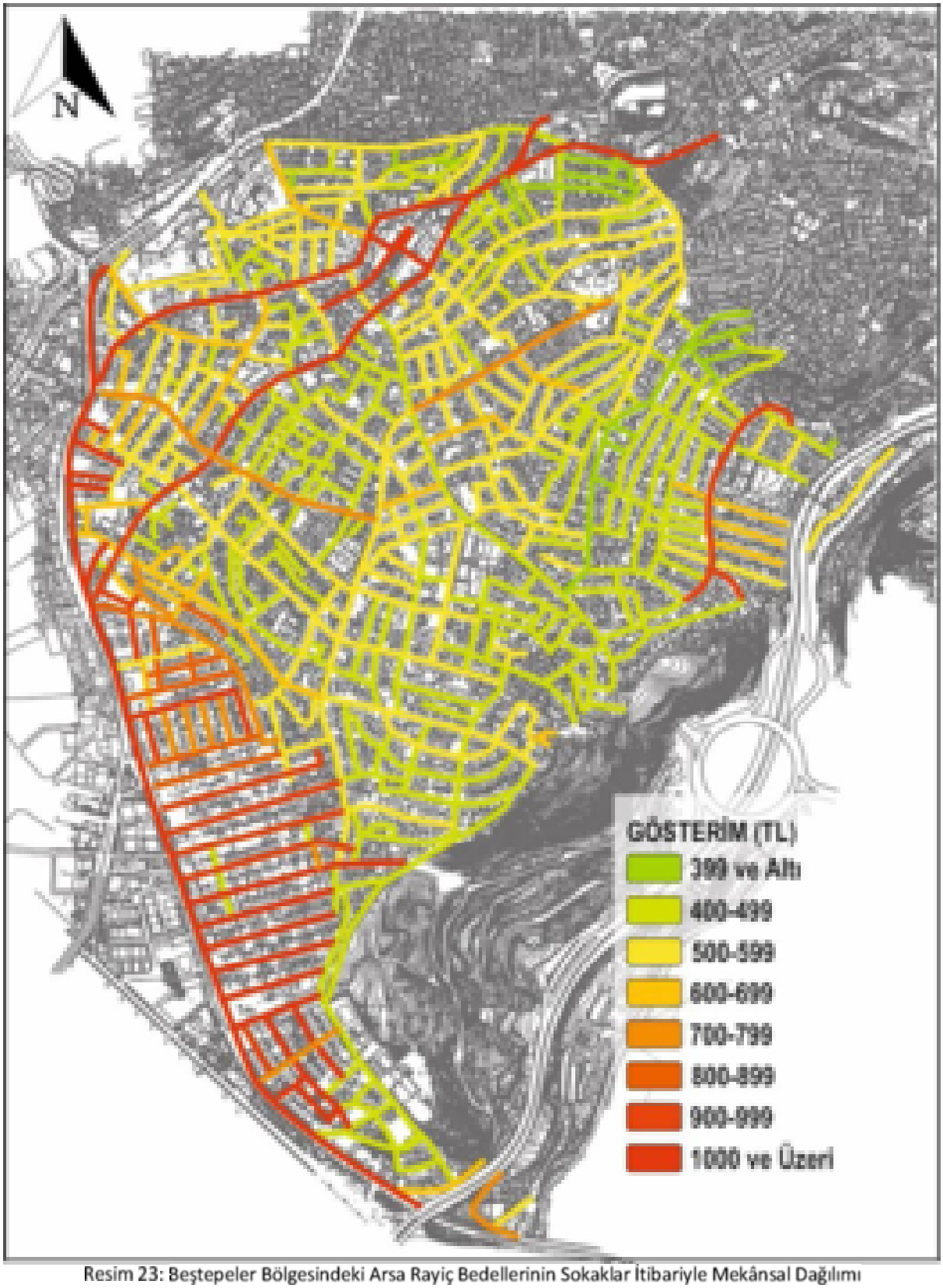
Kaynak: https://www.konak.bel.tr/ebelediye/arsaRayic.aspx

Çalışma alanındaki ortalama rayiç bedeller bakımından en yüksek üç mahallesi sırasıyla Kocatepe, Zafertepe ve Tınaztepe Mahalleleri olurken, ortalaması en düşük mahalleler ise sırasıyla Hasan Özdemir, Aziziye ve Dayıemir Mahalleleridir. Çalışma alanının toplamındaki ortalama arsa rayiç bedeli ise 735.01 TL olarak hesaplanmıştır (Resim 22, 23).



Mahalle Adı	Ortalama Değer
Hasan Özdemir Mahallesi	442,28
Aziziye Mahallesi	448,918
Dayıemir Mahallesi	465,08
Duatepe Mahallesi	486,28
Çimentepe Mahallesi	493,48
İkinci Kadriye Mahallesi	516,2
On Dokuz Mayıs Mahallesi	535,5
Birinci Kadriye Mahallesi	557,56
Dolaplıkuyu Mahallesi	610,62
Selçuk Mahallesi	737,55
Tınaztepe Mahallesi	885,28
Zafertepe Mahallesi	1.124,16

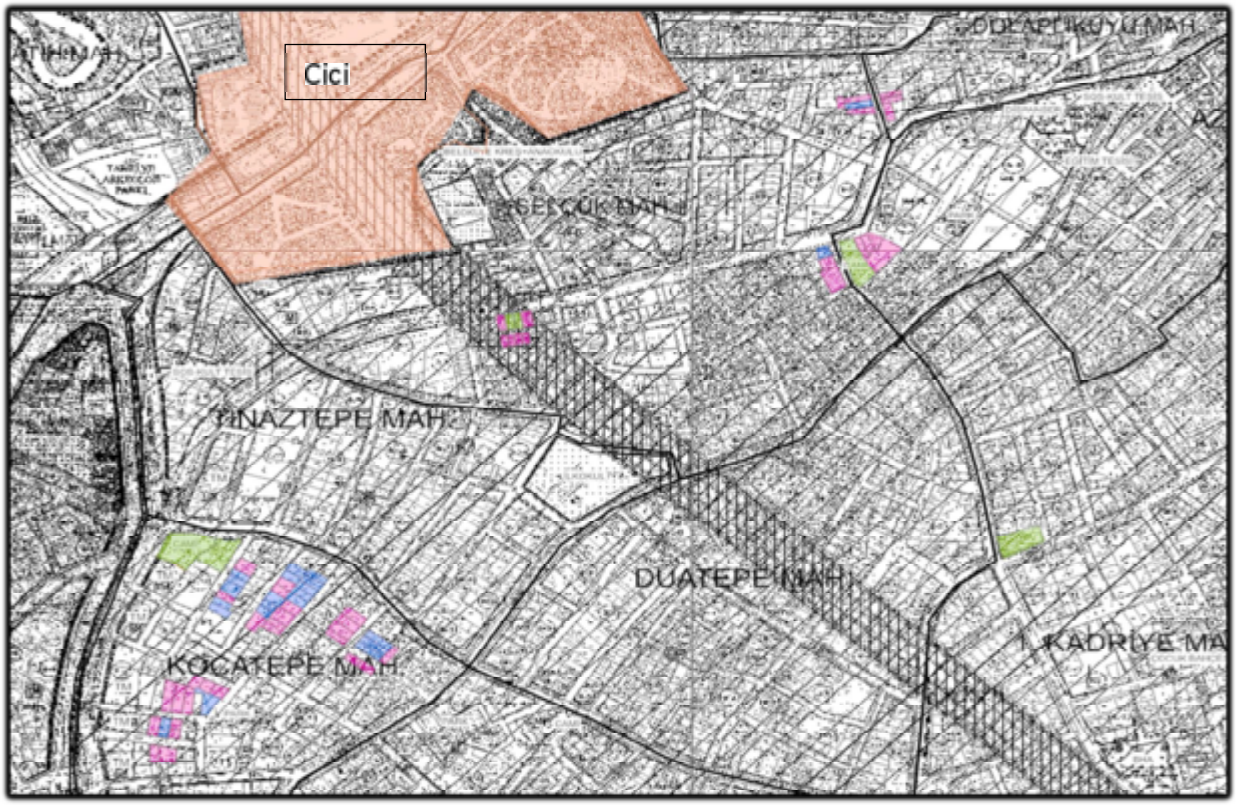
Resim 22: Rayiç Bedellerin Mahallelerdeki Ortalama Değerleri



Resim 23: Beştepeler Bölgesindeki Arsa Rayiç Bedellerinin Sokaklar İtibariyle Mekânsal Dağılımı

2.7. SİT ALANLARI VE TESCİL DURUMU

Antik dönemden günümüze Kadifekale yamaçlarının yerleşim alanı olarak tercih edilmiş olması nedeniyle Beştepeler Planlama Bölgesi, tarihsel ve arkeolojik değerleri bir arada bulunduran bir kentsel yerleşme alanıdır. Bölgenin kentin tarihi gelişimi içinde taşıdığı önemi bugünkü fiziksel yapılanma içindeki özel nitelikler açıkça ortaya koymaktadır. Tarihsel değerlerin etki alanında kalan bu bölge, Kadifekale ve Kemeraltı bölgesine hizmet eden Rakım Elkutlu Caddesi boyunca uzanan koridoru da içerisine almaktadır. Kuzeyinde 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olan Cici Park ve Kentsel ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olan Kemeraltı ile alanın doğusunda yer alan 1. ve 2. Derece Arkeolojik Sit Alanı olan Antik Stadyum bulunmaktadır (Resim 24).



Resim 24: Beştepeler Planlama Bölgesi Tescilli Parseller Analizi

Bölgenin kuzeyinde ve tarihi kent merkezine yaklaşan alanlarda çok sayıda sivil mimari örneği yapılar yer almaktadır. İmar planı çalışmaları sürecinde, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca yapılan tespit tescil çalışmaları sonucunda İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.08.2019 tarihli ve 9568 sayılı kararı ile Beştepeler Bölgesinde 23 parselde yer alan taşınmazın "2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı" olarak tescil edilmesine karar verilmiş ve tescilli parsellerin koruma alanları belirlenmiştir. Kurulun bahse konu kararı ile tescillenen Selçuk Mahallesi, 101 ada, 143

parselde taşınmazın tescil kaydının Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.03.2020 tarih ve 1456 sayılı kararı ile kaldırılmasına karar verildiğinden tescilli parsel sayısı 22 olarak son şeklini almıştır. Bu kapsamda Beştepeler Bölgesinde mevcutta yer alan 7 adet tescilli parsel ile yeni tecil edilen 22 adet parsel olmak üzere toplamda 29 adet tescilli parselin ağırlıkla Kocatepe Mahallesi ile kuzeybatı yönünde bulunduğu izlenebilmektedir.

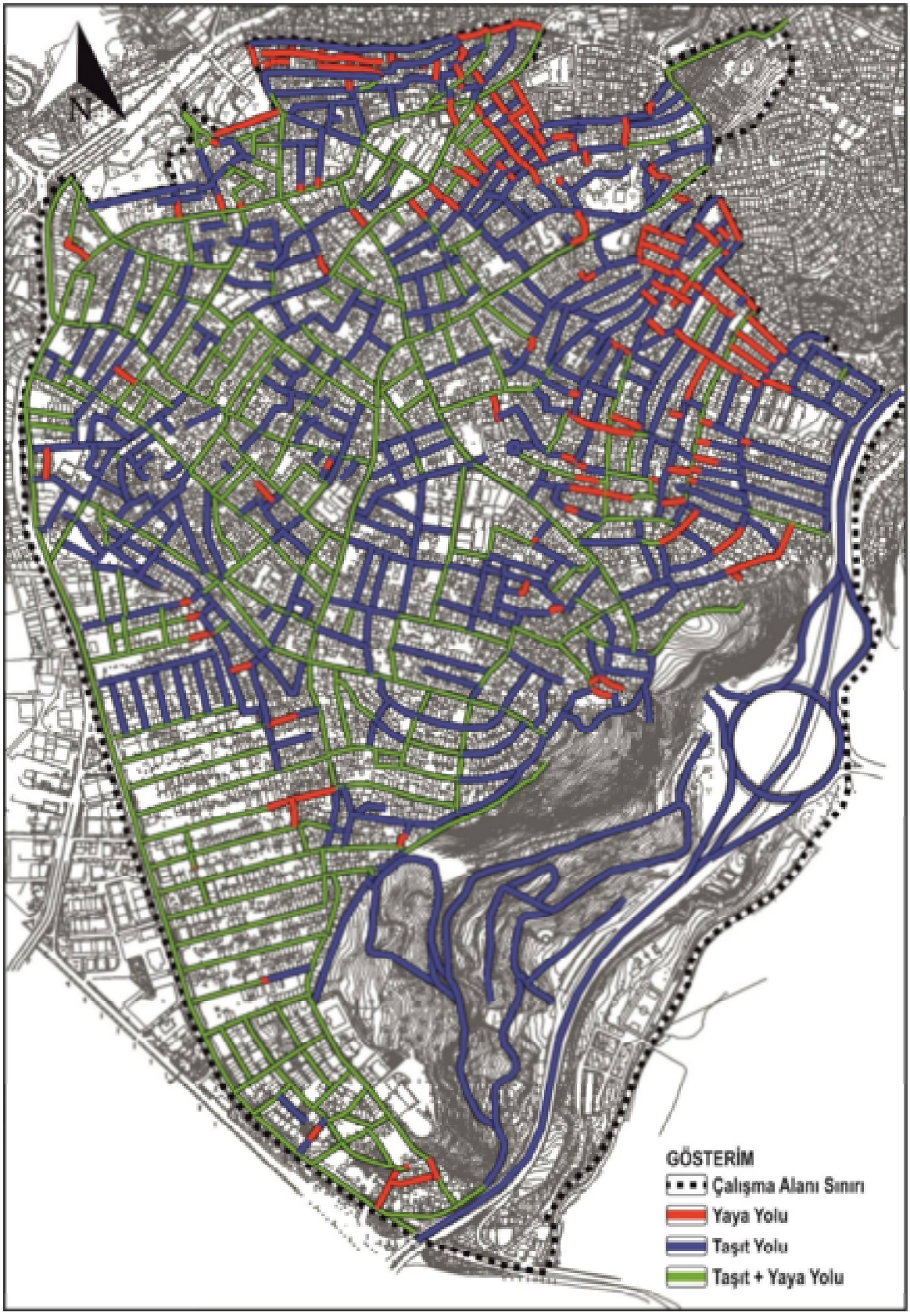
2.8.ULAŞIM VE ALTYAPI DURUMU

2.8.1. MEVCUT YOL AĞI VE ULAŞIM DURUMU

Eşrefpaşa Caddesinin güney yönünde Yeşillik Caddesi üzerinden Yeşildere Caddesi ile bağlantılı oluşu, çalışma alanının kentin hemen hemen her bölgesiyle bağlantı kurmasını sağlamaktadır. Çalışma alanının güney ve güneydoğusundan geçmekte olan Yeşildere Caddesi İzmir kentinin kuzey – güney doğrultusunda bağlantı sağlayan önemli akslarındandır. Ancak çalışma alanından Yeşildere Caddesine doğal eşikler nedeniyle bağlantı sağlanamamakta ve her noktadan erişim bulunmamaktadır. Alan içerisinde topografya ve yapılaşma nedeniyle toplayıcı yollar süreklilik göstermemektedir (Resim 25).

2.8.1.1. Yol Kademelenmesi

- Bölgenin batı sınırında yer alan Eşrefpaşa Caddesi ve devamındaki Yeşillik Caddesi alanın üst kademedeki ana ulaşım bağlantısını sağlayan yoldur. Bu yoldan alanın kuzeydoğusuna yönlenen Rakım Elkutlu Caddesi ile 574 sokak erişim açısından önemli iki arter olarak görev yapmaktadır. Söz konusu yollar dışında bölgede ana arter olarak nitelendirilebilecek ulaşım bağlantıları bulunmamaktadır.
- Bölgenin güney sınırında yer alan Yeşildere Caddesi önemli bir kent içi ana arter olmakla birlikte Beştepeler Bölgesine bu yolla doğrudan bağlantı sağlanamamaktadır. Bununla birlikte Yeşildere Caddesinden Konak ve Buca İlçeleri arasında döner kavşakla bağlanan ve alandan tünel bağlantısı ile geçen Konak Tüneli de alanda ulaşım açısından önemli bir rol üstlenememektedir.
- Bölgedeki topografya ve mevcut yapılaşma nedeniyle toplayıcı yollar süreklilik gösterememekte olup, çoğunlukla 8-10 metre genişliğindedir.



Resim 25: Beştepeler Planlama Bölgesi Ulaşım Durumu

2.8.1.2. Yol Niteliği

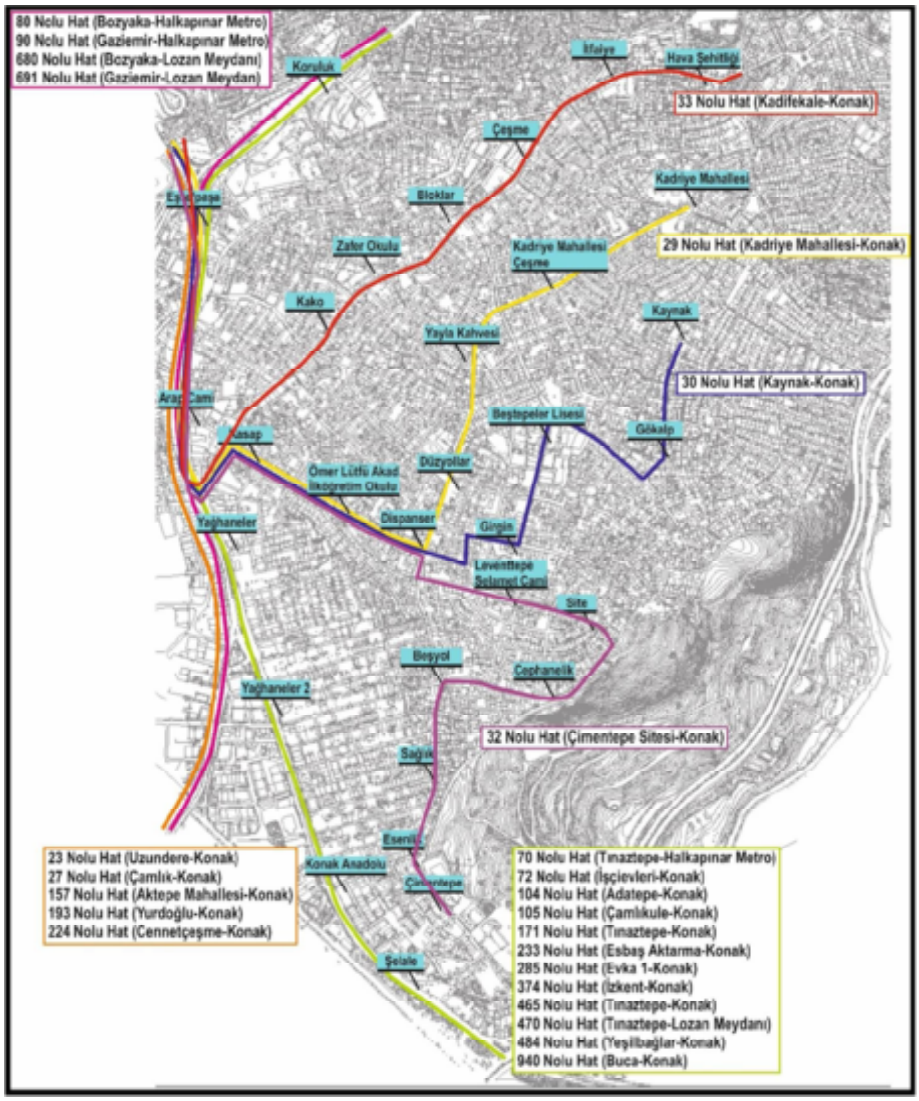
Saha araştırmalarında yolların ağırlıkla asfalt kaplı olduğu, çok az yerde taş kaplama zemin izlendiği, bu yolların daha çok merdivenli ve yaya erişimine hizmet eden sokaklar olduğu, bazı noktalarda da betonlanmış yüzeylerin bulunduğu tespit edilmiştir (Resim 26).



Resim 26: Beştepeler Planlama Bölgesi Yol Niteliği

2.8.1.3. Toplu Taşıma

Beştepeler İzmir kentinin merkezinde yer alan ve bu nedenle önemli ulaşım arterleri ile ilişki kuran bir yerleşim bölgesidir. Bölgenin batı sınırını oluşturan Eşrefpaşa Caddesi toplu taşıma bağlantılarının kurulduğu önemli bir güzergâhtır. Bölge İkiçeşmelik Caddesi ya da Varyant üzerinden gelen hatlarla beslenmektedir. Cadde üzerinde alana bağlantı sağlayan 6 önemli durak bulunmaktadır. Bu arteri kullanan otobüslerden bazıları 574. ve 558. Sokak üzerinden alan ile bağlantı sağlamaktadır. Güzergâh ve duraklara ilişkin olarak yapılan analiz bölgede toplu taşım güzergâhları ve duraklarla ile doğrudan ilişki kuramayan mahalleler bulunduğunu göstermektedir. Özellikle de bölgenin en doğusundaki 2. Kadriye, Hasan Özdemir ve 19 Mayıs Mahallelerinin bu konuda en dezavantajlı mahalleler oldukları ortaya çıkmaktadır (Resim 27).



Resim 27: Beştepeler Planlama Bölgesi Otobüs Güzergâhları

2.8.2. TEKNİK ALTYAPI

Planlama Alanının doğu kısmından Melez Deresi geçmektedir. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 16.08.2017 tarih ve 566222 sayılı yazısında ve İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 11.09.2017 tarih ve 65956 sayılı yazılarında bahsedilen, planlama alanının doğu sınırından geçen Melez Deresinin bulunmasından kaynaklı dere yatakları ve yakın çevresinde alınacak tedbirlere yönelik yazılarda belirtilen hususlara plan kararlarında ve plan notlarında yer verilmiştir.

2.9. KURUM GÖRÜŞLERİ

Beştepeler Bölgesi planlama çalışmalarına veri oluşturmak üzere ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlerin özetlerine Tablo 6'da yer verilmiştir.

Tablo 6: Planlama Çalışması Kapsamında Alınan Kurum ve Kuruluş Görüşleri Özet Tablosu

KURUM ADI	TARİH/ SAYI	ÖZET BİLGİ
İZMİR VALİLİĞİ İl Kültür Turizm Müdürlüğü	23.11.2017 10599	2. Aziziye Mahallesi 3152 ada 10 parselde kayıtlı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli ve Turizm Bakanlığına tahsisli Aziz Helie kilisesinin yer aldığı, alanın 2634 sayılı Kanun uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi Sınırı içerisinde kalmadığı ve anılan kilisenin turizm amaçlı değerlendirilmesinin düşünülmediği, planlama çalışmalarında söz konusu taşınmaza tahsis amacına göre kullanım verilmesinin uygun olacağı, yapılacak işlemlerin sonucunda Bakanlığa bilgi verilmesi istenmektedir.
KÜLTÜR TURİZM BAKANLIĞI İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu	05.09.2019 725263	2863 sayılı kanunun Tespit ve Tescil başlıklı 7. ve Koruma Alanlarında Karar Alma Yetkisi" başlıklı 8. maddelerine istinaden, tescilli parsel listesi ve koruma alanı sınırları gönderilmiştir.
KÜLTÜR TURİZM BAKANLIĞI İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu	29.12.2017 4783	Söz konusu planlama alanında tespit ve tescil çalışmalarının devam etmekte olduğu, çalışmaların tamamlanması halinde nihai kurum görüşünün bildirileceği belirtilmiştir.
KÜLTÜR TURİZM BAKANLIĞI İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu	18.10.2019 863050	Tescilli parseller ve koruma alanları listesinde sehven hata yapıldığı belirtilerek, düzenleme yapıldığı belirtilmiştir.
KÜLTÜR TURİZM BAKANLIĞI İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu	21.08.2017 3010	Yerinde yapılması planlanan inceleme çalışması için onaylı pafta örneklerinin iletilmesi istenmektedir.

KURUM ADI	TARİH/ SAYI	ÖZET BİLGİ
İZMİR VALİLİĞİ İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü	2253261	Söz konusu alanda kurum görüşünün oluşturulup gereğinin yapılabilmesi için mülkiyet bilgilerinin de üzerinde bulunduğu 1/5000 ölçekli harita ve arazi etüdünün yapılabilmesi içinde araç istenmektedir.
İZMİR VALİLİĞİ İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü	2510098	Yapılan incelemede planlama alanında İl Müdürlüğü mevzuatları kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı belirtilmiştir.
İZMİR VALİLİĞİ Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	25.08.2017 31647	Planlama alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Doğal Sit Alanı", "Mania Alanı", "Kentsel Yerleşik alan" kullanımlarında bulunduğu, yapılacak çalışmanın 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve ilgili diğer tüm mevzuatların dikkate alınarak tamamlanması gerektiği belirtilmiştir.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İzmir Orman Bölge Müdürlüğü	20.11.2017 2456701	Planlama alanının 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sınırları dışında kaldığı, aynı kanunun 2/B maddesine göre orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin bulunmadığı, planlama çalışması yapılabilmesinde bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
İZMİR VALİLİĞİ İl Sağlık Müdürlüğü	03.08.2017 629	Söz konusu planlama alanında mevcut 1. Basamak Sağlık Hizmetleri (Aile Sağlığı Merkezi, Verem Savaş Dispanseri, Ana Çocuk Sağlığı ve Üreme Merkezleri, Sağlıklı Yaşam Poliklinikleri vb.), 2. Basamak Sağlık Hizmetleri (Devlet Hastaneleri) ve 3. Basamak Sağlık Hizmetleri (Eğitim ve Araştırma Hastaneleri) alanlarının korunması, Planlama yapılacak bölgede gelecekte oluşacak nüfus artışı da düşünülerek, artacak her 2500 kişiye 1 aile hekimi olacak şekilde birinci basamak koruyucu sağlık hizmetleri alanı oluşturulması gerekliliği ile mülkiyeti kamuya ait alanlarda artacak her 10.000 nüfus için 1000 m² kapalı alan olacak 1. basamak koruyucu sağlık hizmetleri alanının planlanması, 3194 sayılı kanunun plan yapımına ait esaslara dair yönetmelik gereği yeterli sağlık alanlarının planlanmasının kamulaştırma maliyetlerinin yüksek olması sebebiyle kamu mülkiyetinde bulunan parsellerin planlama aşamasında dikkate alınarak 1/5000 nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmalarının il sağlık müdürlüğünce uygun görüleceği belirtilmiştir.
MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı	08.03.2019 5056562	Sınırların ilan edilen proje alanı içerisinde üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planla Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun, asgari büyüklükte eğitim tesis alanı ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerektiği, ayrıca Kurum açma kapatma ve ad verme yönetmeliğinin 5c maddesi uyarınca "bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parsele yakın okul bahçesi duvarından en az 100 metre uzaklığa kadar orta/yüksek gerilim hattı, baz istasyonu bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 metre, eğlence yerlerine ise en az 100 metre uzaklıkta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan yerde olmaması, diğer taraftan, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da dikkat edilerek kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müştemilatın bulunmaması ile birlikte bu alanların Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan yerlerde tasarlanması ve eğer yeterli Maliye Hazinesi mülkiyeti bulunmuyorsa DOPO sınırı içerinde çözülmesi gerektiği belirtilmiştir.
TÜRK TELEKOM	24.08.2017 166104	Ekli haritada iletilen şebeke hatlarına dikkat edilmesi istenmektedir.

KURUM ADI	TARİH/ SAYI	ÖZET BİLGİ
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü	16.08.2017 566222	Planlama alanı içerisinde idareye ait mevcut ve mutasavver herhangi tarla içi geliştirme projesi ve sulama tesisisin bulunmadığı, ayrıca idarece inşa edilmiş gölet ya da barajların su toplama havzalarının bulunmadığı, ancak görüş istenen alanın doğu sınırında Uzun Derenin bulunduğu, bu derenin ıslahının İZSU idaresince yapılmış olduğu bu sebeple de İZSU'dan da görüş alınması gerektiği, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında ilgili Belediye Başkanlığı ve Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut tüm dere yatakları veya doğal vasfını kaybetmiş dere yataklarının tespit edilmesi gerektiği, plan çalışmasında dere yataklarının mansap şartını da sağlayacak şekilde yeterli genişlik ayrılması gerektiği, ilerleyen zaman içerisinde yaşanması muhtemel taşkın zararlarını azaltabilmek için de ilgili Belediye Başkanlığı ve Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından tüm dere yataklarının ayrıca dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların, drenajı sağlanmalı tüm dere yataklarının ıslahının sağlanmadan yapılaşmaya izin verilmemesi gerektiği, derelerin üzerlerinin kapatılmaması gerektiği ve eğer kapalıysa açılması gerektiği, derenin bir sahilinde tüm güzergah boyunca devamlılığı olan en az 5 metre genişliğinde şeritvari alanda imar yolu olarak ayrılmalı ve imar planlarına imar yolu olarak işlenmesi gerektiği, dere yataklarının sınırında yer alan imar yollarında ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisinde düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemlerinin Belediyesince alınması gerektiği, derenin ıslahı yapılıncaya kadar, söz konusu alan içerisinden geçen dere yataklarının kadastral plandaki mevcut şerit genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemeli ve suyun serbest akışına engel olacak uygulamalar yapılmaması gerektiği ve bu hususun plan notu olarak kayıt alımına alınması gerektiği, dere ıslahı yapılıncaya kadar dere vasfındaki mevcut doğal yatak güzergında yapılaşmaya izin verilmemesi gerektiği, yazı ekinde iletilen haritada görünen dere yatağı güzergahı arazinin topoğrafyası gereği doğal güzergahıdır, yapılaşma ve benzeri nedenlerle söz konusu güzergahda değişiklik yapılması ıslahı gerçekleştirecek idarenin sorumluluğunda olduğu belirtilmektedir.
BAŞBAKANLIK Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğü	15.08.2017 7132	Planlama alanı sınırı içerisinde bulunan 2. Aziziye Mahallesi 1120 ada 1 parsel, 36468 ada 3 parsel. 7299 ada 1 parsel ve İmariye Mahallesi 1660 ada 6 parselde kayıtlı taşınmazlar hayrat vasfında olup 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 22. Maddesi uyarınca akar vasıflarının kısıtlanmaması gerektiği belirtilmiştir.
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 3. Bölge Müdürlüğü (İZMİR) İnşaat ve Emlak Müdürlüğü	4.08.2017 298289	Planlama alanı içerisinden 154 kV lik Bozyaka Bahribaba Yeraltı Kablosuna isabet ettiği tespit edilmiş olup, yazı ekinde güzergah iletilerek söz konusu hat üzerinde yapılaşmaya izin verilmemesi gerektiği bildirilmiştir.

KURUM ADI	TARİH/ SAYI	ÖZET BİLGİ
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. Bölge Müdürlüğü	22.09.2017 304746	Karayolları tarafından yapımı gerçekleştirilen Konak-Yeşildere Bağlantı Yolunun kamulaştırma sınırı dışında kalan tünel geçişi kesimi ile Yeşildere yoluna bağlanan bağlantı kavşağı planlama sınırı içerisinde kaldığı, Konak-Yeşildere Bağlantı Yoluna ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi. 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve görevleri hakkındaki kanun hükmünde Kararname ve 3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesi kapsamında 2013 yılında onaylanmıştır. Ancak tünel geçişi üzerinde (kamulaştırma sınırı dışında ve tünel izdüşümü üzerinde) kalan taşınmaz sahiplerinin imar planından kaynaklanan mağduriyetlerinin ortadan kaldırılması amacıyla hazırlanan "Konak-Yeşildere bağlantı yolu 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notu değişikliği teklifi Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmıştır. Bu sebeple planlama alanında söz konusu plan notunun göz önünde bulundurulması istenmektedir.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ Tcdd 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir) Emlak ve İnşaat Servis Müdürlüğü	09.08.2017 312085	Planlama alanında TCDD teşekkülüne ait herhangi bir projenin olmadığı belirtilmektedir.
İZMİRGAZ	8.07.2017 11262	Planlama alanında bulunan mevcut altyapı tesisleri ve tasarım projeleri ekte sunulmuş olup, dikkat edilmesi gerektiği belirtilmiştir.
İZMİR VALİLİĞİ İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	13.04.2018 58589	Planlama alanı içerisinde Kadifekale-Vezirağa, 19 Mayıs, İmariye, Kosova, Altay, Yeşildere, Kadiriye, Yeşiltepe, Ferahlı, Gürçeşme, İstikbal ve Zeytinlik Mahallelerinde meydana gelen heyelan afetinden dolayı 31.03.1978 tarih 7/15319 sayılı ve diğer tarihli Bakanlar Kurulu Kararları ile "Afete Maruz Bölge" kararlarının bulunduğu, afete maruz bölge alanlarının sayısallaştırma süreçlerinin devam ettiği belirtilmektedir.
DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı	8.11.2017 112398	Planlama alanının Mania sınırı içerisinde yer almasından dolayı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan "Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim (CNS) Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik" doğrultusunda, İmar Planı çalışmalarını kapsayan bölgedeki yapılaşmalar için plan notu oluşturulması, bu plan notunda da, işletme kriterleri açısından, söz konusu proje yerinin büyük bir kısmının Adnan Menderes Havalimanı Mania Planı Yaklaşma Kalkış Yüzeyinde kaldığı, küçük bir kısmının ise mania planı dışında kaldığı, bu sebeple mania sınırları içerisindeki yapılaşmalarda ortalama deniz seviyesinden 275 metre kotunun geçilmemesi, projenin tamamında yapılaşma planlamalarında 24.07.2012 tarih ve 1421 sayılı havaalanları çevresinde yapılaşma kriterleri hakkında genelde kriterlerinin ihlal edilmemesi gerektiği, bununla birlikte 150 metre üstü planlanan yapılarda 24.07.2012 tarih ve 1421 sayılı Havaalanları Çevresinde Yapılaşma Kriterleri Hakkındaki Genelgenin 3. maddesinde " Arazi zemin kotundan itibaren 150 metre ve daha fazla yükseklikte yapılacak tüm yapılar için yapım öncesinde SHGMden izin alınması" gerektiği belirtilmiştir.
POSTA VE TELGRAF TEŞKİLATI ANONİM ŞİRKETİ Yapı Daire Başkanlığı	23.08.2017 6703	Planlama alanındaki mevcut başmüdürlük binasının ihtiyaçlarına cevap vermemesi sebebiyle yeni bir başmüdürlük binasına ihtiyaç duyulduğu, bu sebeple de 5000 m² bir parselin PTT Hizmet Alanı olarak ayrılması istenmektedir.

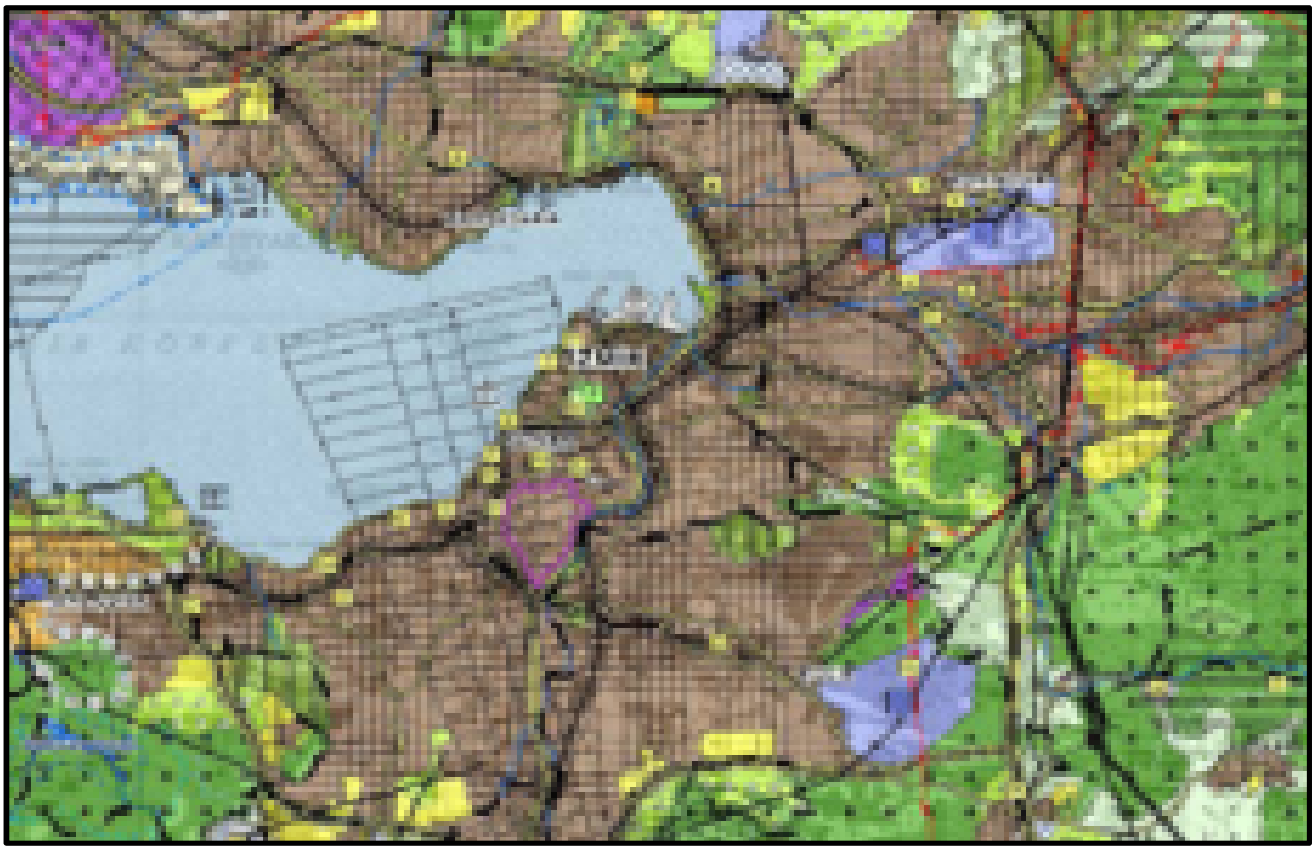
KURUM ADI	TARİH/ SAYI	ÖZET BİLGİ
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ Emlak Dairesi Başkanlığı İmar Şube Müdürlüğü	17.08.2017 322980	Planlama alanında TCDD teşekkülüne ait herhangi bir projenin olmadığı belirtilmektedir.
ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü	18.08.2017 67024	Planlama alanı Mania Sınırları içerisinde kaldığından " İzmir Adnan Menderes Havalimanı Mania Planı"na ve plan notlarında belirlenen kriterlere uyulması ve Havacılık Talimatı ile Havaalanı Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine ait genelge hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.
ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI Karayolları Genel Müdürlüğü Etüt Proje Müdürlüğü	28.09.2017 314262	Planlama alanı içerisinde bulunan "Konak- Yeşildere bağlantı Yolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notu ve 1/1000 ölçekli Plan notunun" göz önünde bulundurulması ve Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması imar yollarından Karayoluna bağlantı yapılması durumunda izin ve görüş alınması gerektiği bildirilmiştir.
İZSU	11.09.2017 65956	Planlama alanının doğu sınırından Melez Deresi geçmekte olup, dere güzergahının planlama alanına giren kısımlarında mevcut ıslahlı kesit genişliklerinin ve güzergahının korunarak, derenin temizlik bakım ve servisi için ayrılan servis amaçlı imar yollarının öneri planda korunması, İmar planı onay ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında faaliyetler sırasında ve sonrasında; dere yatağının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi,, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yatağına rusubat ve malzeme akışı olması durumunda derhal temizlenmesi, hafriyat toprağı atılmasının engellenmesi, arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyonun engellenmesi için gerekli her türlü tedbirlerin alınması ve çevre kanunu, su kirliliği yönetmeliği vb kanunlara uyulması, içme suyuna yönelik proje çalışması devam eden herhangi bir tesis ve iletim hattının projesinin bulunmadığının belirlenmesi, mevcut atıksu ve yağmursuyu hatlarının dikkate alınması, derelere ilişkin her türlü güvenlik tedbirinin alınması, planlama alanında ayrılan imar yollarında Belediyesi tarafından yol projesi yapılırken yağmur suyu projesinin de yapılması ve yine yol imalatının yağmur suyu imalatı ile Belediyesince yapılmasının sağlanması ve bu hususların plan notlarına aktarılması istenmektedir.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik dairesi Başkanlığı	25.08.2017 225513	1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümlerinin 6.8. maddesine uygun olarak, bölgenin jeolojik etütlerinin yaptırılması, kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması ve analiz sentez çalışmalarının hazırlanması aşamalarından sonra, plana altlık teşkil edecek verilerle birlikte her aşamada Belediyemiz ile koordineli hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı taslağının iletilmesi halinde 1/5000 ölçekli nazım imar planının Belediye Başkanlığımızca hazırlanabileceği hususu belirtilmektedir.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Ulaşım Dairesi Başkanlığı	23.06.2020 126885	Söz konusu planı kapsayan bölgeye ilişkin yapılan incelemede; M3 - HRS Hattı (Eski İzmir Hattı- Orta Vade)' ile öneri istasyonların ve Kısa Vade Kapsamında yapılması planlanan 'kavşak' önerilerinin yer aldığı, 'Uygulama projeleri ile imar planları arasında farklılık gösteren alanlar ilişkin üretilen 'Kavşak çözümlemeleri' semboliktir. Planlama alanı içerisinden kısmen geçen bölünmüş taşıt yolu boyunca kavşak, köprü geçit, yaya, bisiklet yolu ve otopark alanı düzenlemeleri onaylı uygulama projeleri doğrultusunda gerçekleştirileceği, Uygulanması aşamasında güzergah boyunca altyapı tesisleri bulunan ilgili kurumların (İZSU ve BOTAŞ vb.) görüşleri alınacaktır.' plan notunun uygulama projelerinde olumlu yönde bir çözüm üreteceği düşünülmekte olduğu bildirilmiştir.

KURUM ADI	TARİH/ SAYI	ÖZET BİLGİ
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Ulaşım Dairesi Başkanlığı	06.09.2017 229735	Planlama alanı içerisinde herhangi bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Ulaşım Dairesi Başkanlığı	25.02.2020 51216	Söz konusu alanda Yol Üst Yapı Şube Müdürlüğü tarafından " Yeşildere Vezirağa Su Kemeri Bölgesi ve Kadifekale Topaltı Heyelan Bölgesi Kazıklı İstinat Duvarı Projesi" ile "Vezirağa Mahallesi 5402-2251 sokaklar bölgesinde Karayolu Köprü projesi" işlerini imalatları tamamlandığı belirtilmektedir.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Etüd ve Projeler Dairesi Başkanlığı	25.08.2017 226840	Planlama alanı İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülen "İzmir Tarih Projesi"nin sınırları olan Kemeraltı ve Çevresi Yenileme Alanı içerisinde bulunduğundan, bütüncül bir planlama/tasarım yaklaşımıyla ele alınması gerektiği, bu sebeple İzmir Tarih Projesi Tasarım Stratejisi Raporu, Operasyon Planları, Tarih ile Diyalog projesi, Tilkilik-806 sokak (Patlıcanlı Yokuş) odağında kentsel sağlıklaştırma projesi ve İzmir Tarih Sürdürülebilir Ulaşım Projelerine dikkat edilmesi gerektiği belirtilmiştir.
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI Jandarma Genel Komutanlığı	18.08.2017 2046606	Planlama alanı içerisinde Jandarma Genel Komutanlığına ait taşınmaz bulunmadığı belirtilmiştir.
İZMİR VALİLİĞİ İl Emniyet Müdürlüğü	07.09.2017 1523	Planlama alanı içerisinde bulunan, 2492 ada 62 parsel, 6877 ada 13 parsel. 1714 ada 7 parsel, 77 ada 40 parsel, 1627 ada 3 parsel, 6878 ada 1 parsel ve 6878 ada 2 parsellerdeki taşınmazların mevcut durumlarının korunması ve ayrıca Maliye Hazinesine ait taşınmazlardan toplam 1500 -2000 m² kullanım alanlı yeni bir Polis Merkezi Hizmet Binası ayrılması istenmektedir.
MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	26.09.2017 3335	Yazı ekinde iletilen koordinat değerlerindeki alanın "Askeri alan" olarak belirlenmesini, plan notlarına "Bu bölgede 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir" ifadesinin plan notu olarak eklenmesi ve planın onaylanmasına müteakip lejant ve plan notlarının onaylı 1 er suretinin MSB ye iletilmesi istenmektedir.
BOTAŞ	01.08.2017 31647	Planlama alanı içerisinde mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesislerinin bulunmadığı belirtilmiştir.

2.10. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

2.10.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesi uyarınca hazırlanarak Bakanlık Makamınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanı 'Yerleşik Konut Alanı' kullanım kararında kalmaktadır. Plan notlarında; *"Nüfusun kent içi dağılımı ilgili idarelerce alt ölçekli planlarda belirlenir.", "Düzensiz yapılaşmış alanların sıhhileştirilmesi, yenilenmesi ve yaşanabilir hale getirilmesi sağlanacaktır"* hükmü bulunmaktadır (Resim 28, EK 7).



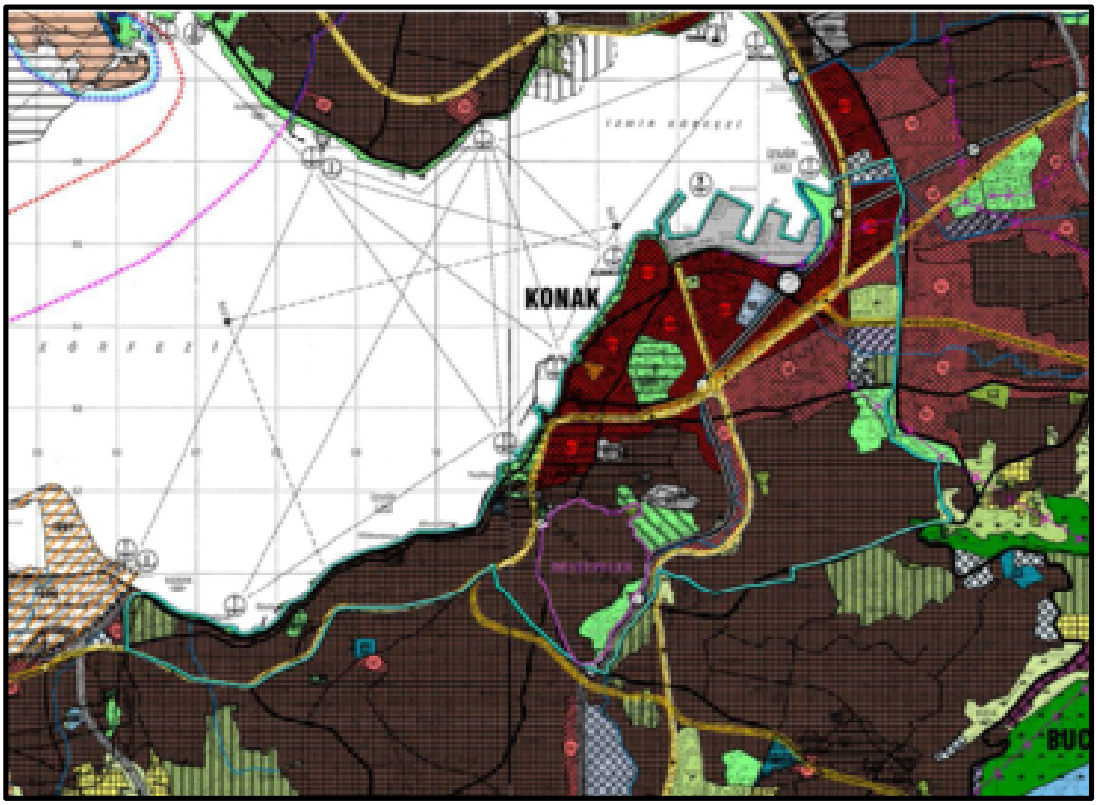
Resim 28: Beştepeler Planlama Bölgesinin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

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 onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında Beştepeler Bölgesi, "Meskûn Konut Alanı" kapsamındadır (Resim 29, EK 8). 1/25000 Çevre Düzeni Planı'nda Beştepeler Planlama Bölgesi'nde meskûn konut alanlarına yönelik plan hükümleri aşağıdaki gibidir;

- *"Kentsel yerleşik alan içinde onaylı alt ölçekli imar planlarının öngördüğü yoğunluk ve nüfus değerleri aşılamaz. Yerleşmelerin gelişme alanlarında bu planla önerilmiş nüfus değerlerine uyulacaktır.*
- *Her türlü sosyal kültürel donatı alanı ve teknik altyapı, mevzuatla belirlenmiş standartlara uygun olarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş olsun ya da olmasın alt ölçekli planlarda var olan sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz. Ancak bu planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli imar planlarında sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını artırıcı ve/veya yer değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yapılabilir.*

- *Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alanlar, mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir. Bu alanlarda yapı stokunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağlıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir."*



Resim 29: Beştepeler Planlama Bölgesinin 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

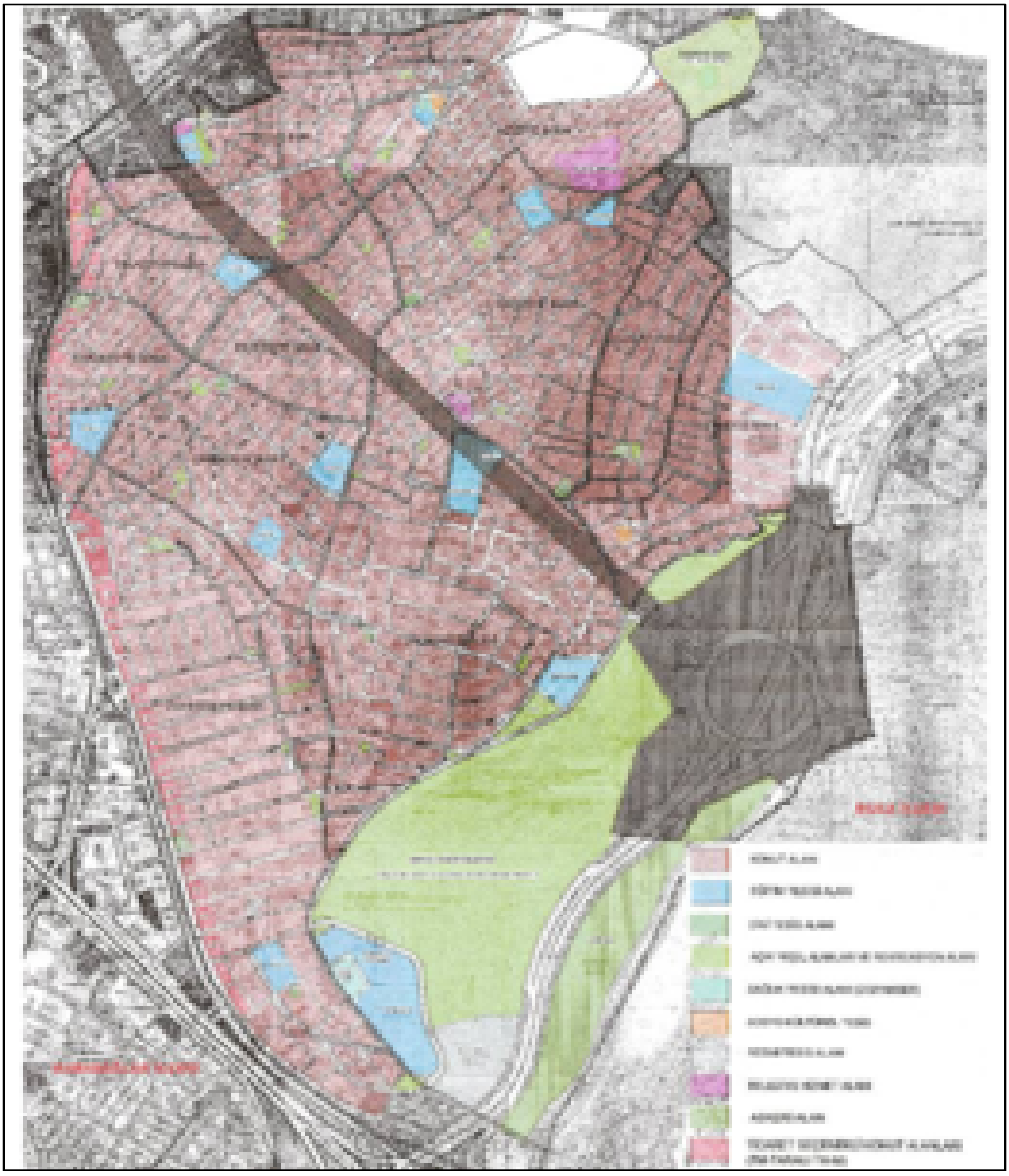
2.10.3. MANİA PLANI

Planlama Alanının Büyük Kısmı 19.09.2019 tarihinde onaylanan İzmir Adnan Menderes- Gaziemir Askeri Havalimanı Birleşik Mânia Planı Hükümlerine tabi olup, Havaalanı İşletme Kriterleri Açısından Planlama alanının Adnan Menderes Havalimanı Mânia Planı yaklaşma kalkış yüzeyinde kalan kısmında yapılaşmada, ortalama deniz seviyesinden 275 metre kotu bulunmaktadır (EK 9).

2.10.4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Beştepeler Planlama Bölgesinde; onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır (EK 10). Beştepeler Bölgesi planlama alanı içinde, planlama alanının kuzey kısmında 13.08.1984 tarihinde

onaylanan 1/1000 ölçekli Kemeraltı Sit Alanı İmar Planı, Beştepeler Bölgesinin sadece orta kesimi için hazırlanan ve 21.12.1998 tarihinde onaylan 1/1000 ölçekli Beştepeler Revizyon İmar Planı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 21.01.2013 tarihinde onaylanan ve yine bakanlık tarafından hazırlanarak 12.03.2018 tarihinde onaylanarak son halini alan 1/1000 ölçekli Konak-Yeşildere Karayolu Uygulama İmar ve alanın genelinde ise 16.09.1987 tarihinde onaylan 1/1000 ölçekli Beştepeler Revizyon İmar Planı bulunmaktadır (EK 11).



Resim 30: Beştepeler Planlama Bölgesi Yürürlükteki İmar Planları

2.10.4.1. Yürürlükteki İmar Planı Arazi Kullanım Durumu

Yürürlükteki imar planının arazi kullanımı incelendiğinde; konut alanı 92,40 ha (%44,61), ticaret alanı 3,01 ha (%1.46), turizm alanı 0,62 ha (%0,30), sosyal altyapı alanı 9,77 ha (%4,71), kentsel çalışma alanları 7,81ha (%3,77), açık ve yeşil alanlar 3,86 ha (%1,86), rekreasyon ve mezarlık alanı 22,27 ha (%10,75), yol alanı 67,09 ha (%32,39) ve teknik alt yapı alanı 0,12 ha (%0,06) dır (Tablo 7).

Tablo 7: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli İmar Planı Arazi Kullanım Durumu

PLAN KARARLARI	m^2	ha.	%	m^2/kişi
KONUT+KARMA KULLANIM ALANLARI	**960.310**	**96,03**	**46,36**	**15,32**
KONUT ALANI	923.953	92,40	44,61	14,74
TİCARET KONUT ALANI	30.137	3,01	1,46	0,48
TİCARET TURİZM KONUT ALANI	6.220	0,62	0,30	0,10
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	**78.143**	**7,81**	**3,77**	**1,25**
RESMİ KURUM ALANI	19.601	1,96	0,95	0,31
ASKERİ ALAN	57.017	5,70	2,75	0,91
AKARYAKIT VE SERVİS İSTAS. ALANI	1.525	0,15	0,07	0,02
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	**359.036**	**35,90**	**17,33**	**5,73**
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	75,897	7,59	3,66	1,21
SOSYAL TESİS ALANI/SOSYO KÜLTÜREL	1.843	0,18	0,09	0,03
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	3.794	0,38	0,18	0,06
AİLE SAĞLIK MERKEZİ	0			
İBADET YERİ (CAMİ)	4.996	0,50	0,24	0,08
BELEDİYE HİZMET ALANI	11.246	1,12	0,54	0,18
PARK/ SEMT SPOR ALANI (AÇIK+KAPALI) / MEYDAN	38.574	3,86	1,86	0,62
REKREASYON ALANI	201.003	20,10	9,70	3,21
MEZARLIK ALANI	21.683	2,17	1,05	0,35
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	0	0.00	0,00	0.00
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	**673.776**	**67,38**	**32,53**	**10,75**
GENEL OTOPARK ALANI	0	0.00	0.00	0.00
BÖLGESEL OTOPARK ALANI	1.688	0,17	0,08	0,03
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1.236	0,12	0,06	0,02
YOL	670.852	67,09	32,39	10,70
GENEL TOPLAM	**2.071.265**	**207,13**	**100.00**	**33,05**

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli İmar Planında konut bölgeleri ve konut altı ticaret alanlarında yapı düzeni, yoğunluk ve kat sayısına göre yerleşecek maksimum nüfus kapasiteleri hesaplanmıştır. Hesaplamalarda ortalama konut büyüklüğü 100 m^2, kişi başına konut alanı 31.15m^2, hane halkı büyüklüğü 3,21 kişi (TÜİK,2019) alındığında planın nüfus kapasitesi 62.670 kişi olarak hesaplanmaktadır.

Buna göre; Ortalama Brüt nüfus yoğunluğu 302 kişi/ha, net nüfus yoğunluğu 660 kişi/ha, ortalama yapı yoğunluğu (KAKS/EMSAL)=2,05'dir.

Planda kişi başına 1,21 m^2 eğitim tesisi, 0,06 m^2 sağlık tesisi, 0,08 m^2 ibadet yeri, 0,03 m^2 sosyal kültürel tesis, 0,62 m^2 yeşil alan, 3,56 m^2 mezarlık alanı ve rekreasyon alanı düşmektedir. Yürürlükteki imar planında kişi başına 5.73 m^2 sosyal altyapı alanı düşmektedir.

BÖLÜM III

3. SENTEZ ÇALIŞMALARI

3.1. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRMELER

Beştepeler Bölgesi; Konak İlçesinde, batı ve kuzey yönlerinden tarihi kent merkezine temas etmekte, kuzeydoğu yönünden ise göçle gelişim göstermiş yaşama alanları ile ilişki kurarken doğuda heyelan sahası ile sınırlanmaktadır. İzmir'in gecekondu alanlarından biri olan Beştepeler 1950 sonrası hızla gecekondulaşmıştır. Beştepeler 'in nüfus artışı ve mekânsal gelişimi 1980'lere kadar sürmüştür.

Alanda 1980 sonrası ıslah imar planları ve kısmen imar uygulamaları yapılmıştır. Bölgenin gecekondu alanı olması ve planlama, uygulama, yapılaşma sorunları, altyapı ve donatı yetersizlikleri günümüze kadar devam etmiştir.

Topoğrafik Veriler

Bölgenin morfolojisi, sırtlar, tepeler ve küçük vadilerden oluşmuştur. Yükselti, İnönü Caddesinde 12 metre, Şehitlik Anıtına (Rakım Erkutlu Caddesine) doğru ise 189 metredir. Ortalama eğimin genel olarak %10-20'lerde değişim gösterdiği bununla birlikte alanın batı, kuzey ve kuzeydoğu bölümlerinde aralığın yer yer, %20-40 aralığında olduğu gözlenmektedir.

Demografik Yapı

Beştepeler Bölgesinin nüfusu 1950'lerden sonra gecekondulaşmayla hızla artmıştır. 1965-1970 dönemi gecekondulaşması ağırlıkla İzmir'in eski semtlerinin etrafında gelişim göstermiştir. 2000'li yıllara kadar devam eden nüfus artışı 2013'den bu yana azalmaktadır. Beştepeler 'in 2013 yılı nüfusu 52.369 kişi, 2019 nüfusu ise 49.967 kişi olup, son altı yılda nüfus kaybı 2.402 kişidir.

Mevcut Arazi Kullanımı

Beştepeler Bölgesi, 14 mahalleden oluşmakta olup toplam 244,73 hektarlık alanda yer almaktadır. 2019 yılı nüfus verilerine göre alanda 49967 kişi yaşamaktadır.

Mahallelere göre brüt nüfus yoğunluğu 204,17 kişi/ha'dır.

Yapılaşma Durumu

Yapıların kat adedi, 1-10 arasında değişmektedir. 1 ve 2 katlı yapıların oranının %66 olduğu, geriye kalan %34'lük oranın ise 4 ve 5 katlı yapılar ve Zafertepe Mahallesindeki Eşrefpaşa Caddesi üzerinde ise yer yer yüksekliği 10 katı aşan yapıların bulunduğu görülmektedir.

Ulaşım Sistemi

Bölgeye ana ulaşım bağlantısı olarak Eşrefpaşa Caddesi ve devamındaki Yeşillik Caddesi bölgenin batı sınırında yer alan ve ulaşım açısından en üst kademede olan yollardır. Eşrefpaşa Caddesinden alanın kuzeydoğusuna yönlenen Rakım Elkutlu Caddesi ve 574 sokak erişim açısından önemli bir arter olarak görev yapmaktadır. Bölge içi toplayıcı yollar 8-10 metre genişliğindedir.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli İmar Planı

Yürürlükteki imar planında konut bölgeleri ve konut altı ticaret alanlarında yapı düzeni, yoğunluk ve kat sayısına göre planlama dönemi sonunda yerleşecek maksimum nüfus kapasiteleri hesaplanmıştır. Hesaplamalarda ortalama konut büyüklüğü 100 m^2, kişi başına konut alanı 31,15m^2, konutta yaşayan kişi sayısının 3,21 kişi alındığında planın öngördüğü nüfus 62.670 kişi olmaktadır. Buna göre;

Ortalama Brüt nüfus yoğunluğu 302 kişi/ha, net nüfus yoğunluğu 652 kişi/ha, ortalama yapı yoğunluğu (KAKS/E)=2,05'dir. Kişi başına 1,38 m^2 sosyal altyapı alanı, yeşil alan 0,62 m^2, 3,56 m^2 ağaçlandırılacak alan ve rekreasyon alanı düşmektedir. Planda kişi başına 1.21 m^2 eğitim tesisi, 0,06 m^2 sağlık tesisi, 0,08 m^2 ibadet yeri, 0,03 m^2 sosyal kültürel tesis düşmektedir.

3.2. SORUN VE POTANSİYELLER

Beştepeler Bölgesinde tespit edilen sorun ve potansiyeller;

Sorunlar:

- Plansız Yerleşme, İzinsiz Yapılaşma, Sağlıksız, Niteliksiz ve Yoğun Yapı Stoku,
- Eşiklere aykırı gelişmeler, çok eğimli alanlarda ve vadi tabanlarında yapılaşmalar,
- Küçük/dar imar adaları ve sokak dokusundan kaynaklanan irrasyonel arazi kullanımı,
- Çok parçalı, yapılaşmaya uygun olmayan, küçük parsellerden oluşan mülkiyet dokusu,
- İmar planına aykırı yapılaşmalardan kaynaklanan mekânsal eşitsizlikler,

- Kentsel–sosyal altyapı eksiklikleri, yetersizlikleri, sosyal altyapının mekânsal dağılımındaki dengesizlik,
- Ulaşım sistemindeki yetersizlikler, işlevsel bir yol kademelenmesinin olmayışı,
- Mevcut ada/parsel dokusunun, plana uygun yapılaşmayı kısıtlaması, imar yönetmeliğinin öngördüğü ön ve yan bahçe koşullarının sağlanamayışı,
- İmar uygulamaları yapılamayacak büyüklükte ada/parsellerin bulunması.
- İmar adası içerisinde farklı yapılaşma kararlarının yer alması ile uygulama sorunlarının oluşması.
- Mevcut parsel büyüklüklerinin kaçak yapıların kontrolsüz yer seçimine neden olması,
- Sosyal gelişmeyi kısıtlayan, yerleşme/mekân ve çevre koşulları,
- Açık ve yeşil alanlar, sosyal ve kültürel tesisler gibi kamusal kullanımların yok denecek kadar az olması,

Potansiyeller;

- Bölgenin kent merkezine yakınlığı,
- Coğrafi konumu,
- Topoğrafik hareketlilik,
- Planlama Alanı içindeki doğal değerlerin, manzara ve rekreatif amaçlı kullanım potansiyelleri,
- Alanın Kentsel + 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olan Kemeraltı bölgesine komşu olması, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının bulunması nedeniyle tarihi merkez ve gelişim özelliği taşıdığından geçiş bölgesi konumunda olması,
- Alan içinde Tescilli yapıların varlığı,
- Konak- Yeşildere çevre yoluna bağlantı ile merkeze ve kentin diğer bölgelerine erişim,
- Bölgenin topoğrafik ve mikroklimatik özellikleri, körfeze bakan yamaçlara sahip olması,
- Bölge içinde tam ve hisseli Belediye arazilerinin varlığı, olarak sıralanabilir.

3.3. EŞİK SENTEZİ

İmar Planı çalışmasında niceliksel ve niteliksel tüm veriler taranmış, alana ilişkin tüm ilgili kurum görüşleri toplanmış, bölgesel ilişkiler içerisinde değerlendirilerek alanın potansiyelleri, sorunları detaylı olarak belirlenmiş, yapılan plana esas analiz ve sentez çalışmalarına yönelik Araştırma Projesi verileri ile anket çalışması yapılarak halkın katılımı sağlanmıştır. Analizlere bağlı olarak, karar verme sürecinde altlık teşkil edecek sayısal veriler ve buna bağlı olarak grafik veriler sağlanarak, alanı etkileyen doğal ve yasal eşikler vb. tüm bulgular sonucunda bir senteze ulaşılmıştır (EK 12).

Eşikler;

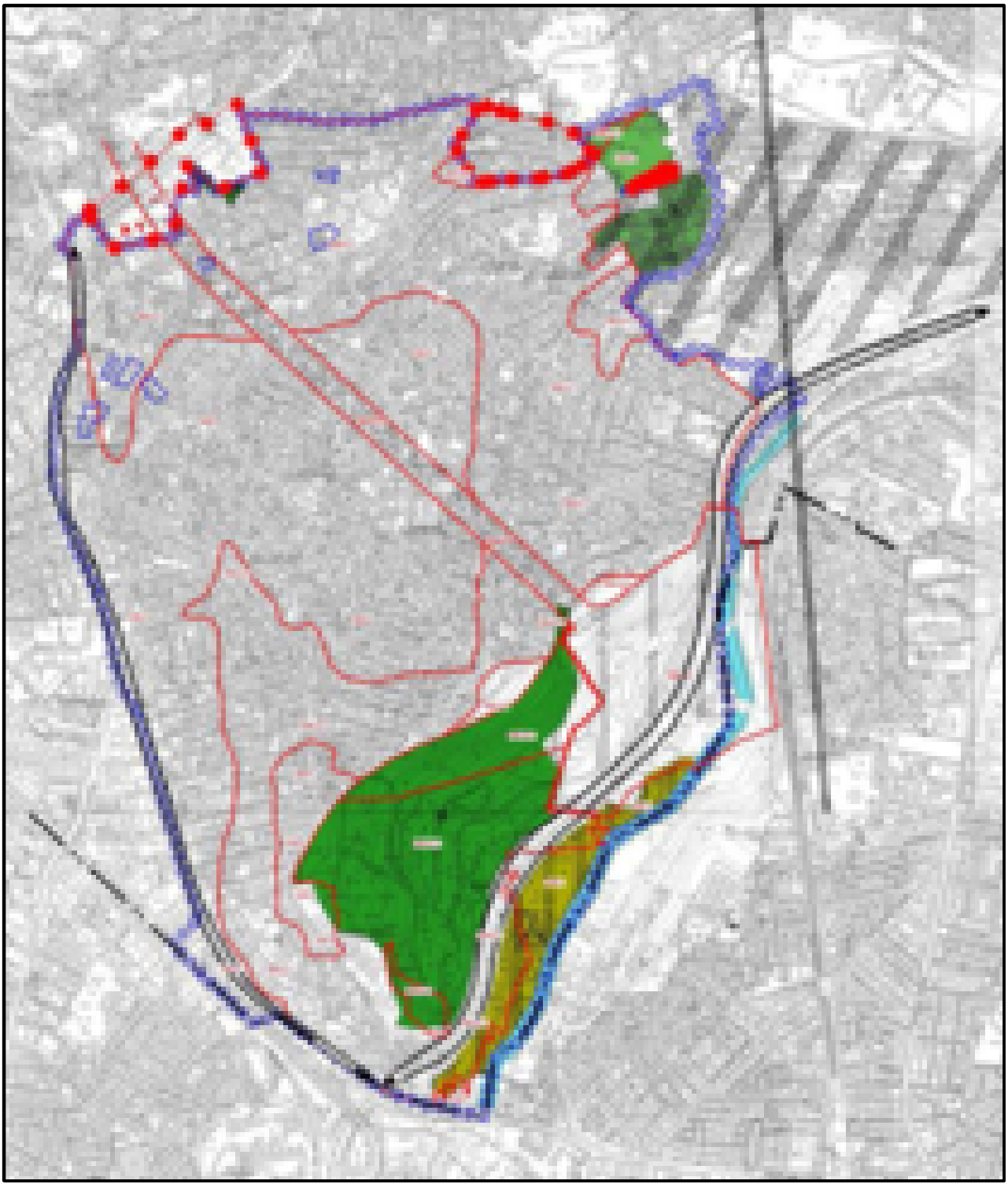
Doğal ve Fiziksel Eşikler:

- Jeolojik yapı,
- Topografya ve Eğim,
- Hâkim Rüzgâr Yönü,
- Melez Deresi,
- Ağaçlandırılacak alanlar, heyelan sahası,
- Tescilli yapılar,
- Mevcut sosyal altyapı alanları,(okullar, camiler gibi),
- Konak Tüneli

Yasal Eşikler:

- Yakın çevre içerindeki afete maruz bölge,
- İlgili Kurum görüşleri,
- Askeri Alan,
- Onaylı Jeolojik-jeoteknik etüt raporu,
- İmar Kanununda 18. maddeye ilişkin düzenleme,
- Yapı ve oturma ruhsatı alan yapılar ve imar adalarının büyüklüğü,
- Parsel büyüklüğü yönüyle yürürlükteki yönetmeliğe göre yapılaşma olanağı bulunmayan imar parselleri ve kadastral parseller, olarak sıralanabilir.

Planlama alanı ve yakın çevresi sentez verileri ve sorun ve potansiyeller ile eşiklerle birlikte incelenmiş, eğilimler tespit edilmiştir. Daha sonra bütüncül bir planlama anlayışıyla alana yaklaşılmış ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Planlama Alanının çevresindeki diğer planlarla uyum içerisinde bir plan kurgulanmaya çalışılmıştır (Resim 32).



Resim 31: Planlama Alanındaki Doğal, Fiziksel ve Yasal Eşikler

4. BEŞTEPELER BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

4.1. PLAN KARARLARI

Beştepeler Bölgesi; eğimli bir bölgede, ağırlıkla kaçak yapılaşmalar yoluyla ve sağlıksız bir biçimde gelişim göstermiş konut alanlarını içermektedir. Kuzey yönünde tarihi kent merkezi ile temas ettiği ve sivil mimari öğelerin bulunduğu bölgede ve doğu yönündeki eğimli alanlarda fiziksel örüntünün küçük parçalı ve organik düzende olduğu, bölgenin güney ve güney batısında daha düzenli yapı adalarının bulunduğu, bu bölgelerdeki parsellerin de alan geneline göre daha büyük ve düzenli oldukları görülmektedir.



Resim 32: Kavramsal Şema ve Alt Bölgeler

Beştepeler Bölgesi'ne ilişkin tüm araştırma ve analiz bulguları bir arada ve bütünsel bir biçimde değerlendirildiğinde, bazı alanların çakışan ortak nitelikler itibariyle diğer bölgelerden ayrıştığı izlenebilmektedir. Bölge genelinden ayrışan özelliklere işaret eden bulgular yeni alan tanımlamalarına ulaşmayı sağlamaktadır. Bu kapsamda planlama alanının doğal, fiziksel ve yasal eşikleri ile ortaya konulan veriler ve alan bütününde yerinde yapılan incelemeler üst üste çakıştırılarak bölgenin farklı özellikler gösteren alt bölgeleri belirlenmiştir. Alt bölgelerin belirlenmesinde eşikler ile birlikte sosyal doku araştırma bulguları da dikkate alınmıştır. Kavramsal şema, planlama alanının gelişimini yönlendirecek

mekânsal stratejiler açısından önemli veriler sağlamaktadır. Kavramsal şemada görüleceği üzere planlama alanında 5 farklı alt bölge belirlenmiştir. Söz konusu bölgeler kendilerini ayıran özellikleri itibariyle aşağıdaki gibidir (Resim 33).

I. Bölge: Zafertepe Mahallesi ve Yakın Çevresi

Bu alt bölge; yaklaşık olarak Zafertepe Mahallesi ile Kocatepe ve Tınaztepe Mahallelerinin Eşrefpaşa Caddesine yakın bölümlerini içerisine almaktadır. Bölgenin temel özellikleri, yüksek katlı apartman yapılarını içermesi ve imarlı gelişmiş bir konut bölgesi olmasıdır. Diğer yandan bölgede Yeşillik ve Eşrefpaşa Caddeleri üzerinde yoğun bir ticaret kullanımı da söz konusudur. Zafertepe Mahallesinde kalan ve parsel ölçeğindeki dönüşüm uygulamaları ile büyük ölçüde yenilenmiş bölge, Beştepeler Bölgesi içerisinde en prestijli ve rayiç bedelleri de en yüksek sokaklardan oluşmaktadır.

Ayrıca, Zafertepe Mahallesi ve yakın çevresi planlama alanı bütününden farklı bir yapılaşma özelliği göstermektedir. Düzenli yapı adalarının ve parsellerin bulunduğu, blok ve bitişik nizam 4 ve 8 katlı apartman tipi yapılaşmaların ve parsel ölçeğindeki yenileme uygulamalarının ağırlıkla bu bölgede yer aldığı izlenmektedir.

Özellikle imar planı revizyonu çalışması kapsamında planlama alanı bütününde yer alan 8198 adet parselin ruhsat durumu incelendiğinde de, yapı kullanma izin belgesi (oturma ruhsatı), inşaat ruhsatının ve 6306 sayılı yasa kapsamında parsel bazında yenileme uygulamalarının 1. Bölge'de yoğunluk kazandığı tespit edilmiştir.

Diğer yandan 1955 yılı onaylı 1/2000 ölçekli İzmir Şehir İmar Planı ile birlikte 1980'li yıllardan sonra Eşrefpaşa Caddesi 30 metrelik ana arter olarak belirlenirken, cadde üzerindeki yapılaşma hakları da zemin kat ticaret ve üstü konut alanı 8 kat olarak düzenlenmiştir. Yüksek yoğunluklu ve görece yeni sayılabilecek ruhsatlı parsellerin bulunması sebebiyle ada bazında kentsel dönüşüme yönelik plan yaklaşımı yerine, yürürlükteki imar planı kararları da dikkate alınarak alanın mevcut durumunu koruma yönüyle planlama kararları üretilmiştir.

Ayrıca bu alt bölgenin planlama alanı içerisine doğru uzanan kısımlarında topografyanın oldukça eğimli olması diğer bölgelerle fiziksel bir eşik oluşturmaktadır. Dolayısıyla I. Bölge alan sınırı olan koridor boyunca planlanan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının (park, açık semt spor alanı, eğitim tesisleri

alanı, bölge otoparkı, belediye hizmet alanları gibi) planlanarak alt bölgeye hizmet sağlaması hedeflenmiştir.

II. Bölge: 2. Kadriye Mahallesi ve Yakın Çevresi

Beştepeler planlama alanındaki mahallelerin ağırlıkla kaçak yapılaşmalar yoluyla gelişmiş olmaları, bölgedeki mülkiyet yapısını kent genelinden parsel tipolojileri yönüyle ayrıştırmaktadır. Bölgede ruhsatsız yapılar, deprem yönetmeliği öncesi yapılmış yapılar (1999 ve 2007 yılları öncesi) ve kaydı olmayan kaçak yapılar çoğunluktadır.

Bu alt bölge planlama alanının güney kısmında yer almaktadır. Özellikle topografya açısından tepelik bir konumda olmasından dolayı eğimle uyumlu radyal yolların olduğu fakat mevcut ulaşım yollarının düzensiz olduğu ve planlı bir ulaşım kademelenmesinin yer almadığı bir alandır. Bölge; Konak tünel hattı ile Zafertepe Mahallesi'nin arasında kalmaktadır.

Bu alanda genel plan yaklaşımı olarak yerinde kentsel dönüşüm amaçlı ada bazında imar uygulamaları öngörülmüştür. Özellikle topografya ile uyumlu ana toplayıcı ve dağıtıcı ulaşım bağlantıları planlanmıştır. Kentsel sosyal altyapı alanları ve ticaret-konut alanı ile birlikte bölgenin odağında bir alt merkez oluşturulmuştur.

III. Bölge: 19 Mayıs ve Hasan Özdemir Mahalleleri

Bu alt bölge Hasan Özdemir ve 19 Mayıs Mahallelerinin tamamı ile Aziziye ve 1. Kadriye Mahallelerinin bir bölümünü kapsamaktadır. Göçle ve kaçak yapılaşmalarla ortaya çıkmış olan bölge Kadifekale'de heyelan riski nedeniyle tasfiye edilen alana bitişik konumdadır. Böyle bir yakınlık, yıkımlar sonrasında çok sayıda ailenin bu bölgeyi yeni yaşama alanı olarak seçmesine yol açmıştır.

Özellikle de bölgenin kuzeyindeki tarihsel alanlarda yürütülen projelerin, planlama çalışmalarının ve Kadifekale'de heyelan riski taşıyan alanların tasfiyesi biçiminde gerçekleşen dönüşüm uygulamalarının bölgeye etkisi büyüktür.

Ayrıca bugün bölgenin kuzeydoğu kesimindeki heyelan riski taşıyan alanın tasfiye edilmesinin ardından bu alanın sınırının tellerle çevrilmiş olduğu, Beştepeler Bölgesindeki pek çok trafik bağlantısının söz konusu tel örgüler nedeniyle sürekliliğini yitirdiği ve çıkmaz sokak haline gelmiş olduğu da alanda izlenmiştir. Bu durum söz konusu bölge için yeni düzenleme ve müdahalelere olan gereksinimi

göstermekte olup, tasfiye edilmiş olan bu alanın farklı kent bölgeleri ile Beştepeler Bölgesinin ilişkilendirilebilmesi için ulaşım bağlantıları yönünden de dikkatle değerlendirilmesi gerektiğini ortaya koymuştur.

Kentle ilişkisini batı yönünden gelen iki önemli bağlantı noktası ile sağlayan bölgenin alternatif bağlantılara ve trafik sorunlarını azaltacak düzenlemelere ihtiyacının bulunduğu da çalışmanın önemli tespitlerinden biridir. Beştepeler Planlama Bölgesi toplu ulaşım olarak otobüs güzergâhları ve durakları da dikkate alındığında Bölge erişilebilirlik açısından zayıf bir konumdadır.

Bu sebeple planlama alanı bütününde önemli bir ulaşım projesi olan raylı toplu taşıma (füniküler) ulaşım sistemi bu alanda ulaşıma ve erişilebilirliğe çözüm bulmak amacıyla önerilmiştir (Resim 34). Bu proje bölgedeki yaklaşık 10.000 kişilik mahalleye hizmet edecek olup, diğer yandan planlama alanı içindeki toplu ulaşım sistemleri ile entegre olarak alan bütününe de hizmet edecektir. Yeşildere Caddesi kotundan Kadifekale kotu boyunca topografya açısından yamaç olarak nitelendirilen alanda ulaşım açısından planın önemli ulaşım kararlarından birisidir. Ayrıca, Füniküler ulaşım hattının sağında ve solunda 7 metrelik yaya ulaşımı ve merdivenler planlanarak erişilebilirliğin güçlenmesi hedeflenmiştir.



Resim 33: 19 Mayıs, Hasan Özdemir Mahallesi ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı

IV. Bölge: Kocatepe Mahallesi ve Çevresi

Planlama alanı, içerisinde tarihi nitelikte yapı stokunun da bulunduğu, büyük bir bölümü arkeolojik alanlarla temas eden eğimli bir bölgede yer almaktadır. İzmir kentinin tarihsel gelişim sürecinde yoğun biçimde göç almış ve kaçak yapılaşmaların olduğu bir bölgedir.

Tarihsel geçmişinde önemli bir yaşam alanı olan bölge, bugün için sahip olduğu eskime, nitelik kaybı, düşük gelir gruplarının yer seçimi, homojen bir demografik yapı, iç ve dış göç çerçevesinde bir çöküntü alanı niteliği kazanmıştır. Bu biçimiyle söz konusu bölge, kent bütünü ile entegre olamayan, içine kapalı bir konut bölgesi olarak varlığını sürdürmektedir.

Antik dönemden günümüze Kadifekale yamaçlarının yerleşim alanı olarak tercih edilmiş olması nedeniyle planlama alanının çevresi, tarihsel ve arkeolojik bir katmanlaşma alanı oluşturmaktadır. Bölgenin kentin tarihi gelişimi içinde taşıdığı önemi bugünkü fiziksel yapılanma içindeki özel nitelikleri açıkça ortaya koymaktadır. Ne var ki bölge tarihsel süreç içerisinde tüm kentlerde olduğu şekliyle göç ve gecekondulaşmanın etkisinde kalmıştır.

Tarihsel değerlerin etki alanında kalan bu alt bölge, Kadifekale ve Kemeraltı Bölgesine hizmet eden Rakım Elkutlu Caddesi boyunca uzanan koridoru nitelendirmektedir. Kuzeyinde 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenen Cicipark ve Kentsel + 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenen ve Bakanlar Kurulu'nun 01.10.2007 tarih ve 2007/12668 sayılı kararı ile yenileme alanı ilan edilen Kemeraltı Tarihi Kent Merkezi bulunmaktadır.

4. Bölge; Kocatepe Mahallesi ve Rakım Elkutlu Caddesi boyunca koridor olarak ayrılmıştır. İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenen 29 parsel ile tescilli parsellerin koruma alanlarının büyük çoğunluğu Kocatepe Mahallesi'nde kümelenmiştir.

Bölgede yer alan tarihi yapı stokunun ağırlıkla kuzeybatı yönünde bulunduğu izlenebilmektedir. Korunması gerekli kültür varlıklarının tespitine ilişkin veriler, söz konusu bölge için planlama çalışmaları içinde farklı bir duyarlılık ve yaklaşıma ihtiyaç bulunduğunu açıkça ortaya koymaktadır.

Bu kapsamda 4. alt bölge içerisinde Kocatepe Mahallesi'nin kendi içerisinde plan yaklaşımı farklılaşmıştır. Tescilli yapılar ve çevresindeki imar adalarında kullanım kararları olarak Ticaret-Turizm-Konut Alanı plan kararı getirilmiştir. Bu yaklaşım ile kültür varlıkları ve bitişiğindeki konut ve ticaret alanlarının yeniden işlevlendirilmesi ile konut alanı kullanımının yanı sıra ticaret ve turizm alanlarının da yer alması ve tarihi

Kemeraltı Bölgesi ile ilişkilendirilmesi amaçlanmıştır. Alanın merkezinde birer adet park ve meydan alanı planlanmıştır. Alan içerisinde taşıt kullanımına yönelik trafik öngörülmemiştir.

Rakım Elkutlu Caddesi boyunca devam eden koridorda ise aynı şekilde Ticaret-Turizm-Konut Alanı plan kararı getirilmiştir. Kadifekale, Kemeraltı, Antik Stadyum ve Antik Tiyatro gibi tarihsel ve kültürel değerlerin ortaya çıkaracağı turizmin konaklama birimlerine yönelik ihtiyacı karşılaması beklenmektedir.

Ayrıca planlama alanının mevcut durum içerisinde en önemli ticaret yoğunluğu bu aks üzerinde gerçekleşmektedir. Planlama alanı bitişiğinde yer alan Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge'de yürütülen koruma amaçlı imar planı çalışmaları da devam etmektedir. Söz konusu koruma planı ve imar planı revizyonu plan yaklaşımları ulaşım ve plan ana kararları temelinde de örtüşmektedir.

V. Bölge: Yeşildere Caddesi, Askeri Alan ve Rekreasyon Alanı

Planlama alanında, önemli bir açık ve yeşil alan ihtiyacı olduğu tespit edilmiştir. Pek çok farklı işlevi bulunan açık ve yeşil alanların, kentsel çevrenin sağlıklı gelişimini desteklediği bilinmektedir. Bu noktada fiziksel çevrenin niteliği ve sosyal yaşam açısından sağladığı katkıların yanı sıra, afet risklerinin azaltılması çalışmalarının önemli bir bileşeni olarak da açık ve yeşil alan düzenlemelerinin sayısının arttırılması büyük önem taşımaktadır.

Bu amaçla bölgenin güneydoğusunda yer alan ve yürürlükteki imar planında rekreasyon alanı olarak belirlenen ancak henüz projelendirilmeyen kentsel açık alan, bugün için bölgeye herhangi bir olumlu katkısının bulunmadığı gibi bu alana temas eden yaşama alanlarını da olumsuz etkilemektedir. Söz konusu alan işlevsiz kalması nedeniyle daha çok boş ve güvensiz bir alan niteliği taşımaktadır. Dolayısıyla alanın yeniden nasıl işlevlendirileceği ve Beştepeler Bölgesi ile ilişkisinin nasıl kurulacağı önemli bir planlama ve tasarım problemi haline gelmiştir.

Yeşildere Caddesi boyunca algılanan bu alan önemli bir peyzaj değerine sahiptir ve yapılacak her türlü düzenleme ile geniş bir etki alanı yaratma potansiyeli bulunmaktadır. Yürürlükteki imar planı kararı doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetkisinde kalan bu alanın kentsel tasarım projesi ile ele alınarak nitelikli bir rekreasyon alanı olarak tasarlanması hedeflenmektedir. Rekreasyon ve piknik alanı olarak değerlendirilmesi amacıyla araç yoğunluğunu azaltması, trafik oluşturmaması ve alan içerisine yoğun araç girişinin engellenmesi amacıyla alanın giriş ve çıkış noktalarında "Bölgesel Otopark Alanları (BOP)" planlanmıştır.

Ayrıca mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak alan içinde, Yeşildere Caddesi üzerindeki trafik yükünü azaltmak ve acil durum ya da olası trafik sıkışıklığında İzmir için önemli bir ana ulaşım aksı olan Yeşildere Caddesi'nden bağlanarak alternatif bir taşıt yolu da ayrılmış olup, bu yol bağlantısının rekreasyon alanı içerisinden geçmesi nedeniyle geniş planlanmamıştır. Yeşildere Homeros Kavşağı üzerindeki trafik sıkışıklığını alternatif bir ulaşım bağlantısı ile azaltmak amaçlanmıştır.

Alan Bütününde Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Planlama İlkeleri

Planlama alanı bütününde, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. Maddesi hükümleri dikkate alınarak, bölgenin nüfus kabulü doğrultusunda bugünkü şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak sosyal ve teknik altyapı alanları belirlenmiştir.

Planlama alanı bütününde ve alt bölgeler özelinde konut alanlarının kentsel sosyal altyapı alanları ile entegre olacak bir plan yaklaşımı benimsenmiştir. 14 Mahalle'de 5 temel kriter esas alınarak bölgesel nüfus dağılımları ve yoğunlukları esas alınarak nitelikli açık yeşil alanlar ve kamusal hizmet alanları birlikte planlanmıştır.

Kreş ve gündüz bakım evleri, sosyal tesisler ve yaş alma merkezleri gibi sosyal donatı alanlarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda detaylandırılması hedeflenerek ve bu hizmetlerin özellikleri de dikkate alınarak Belediye Hizmet Alanları içerisinde ve tek başına bağımsız imar adaları şeklinde oluşturulmuş, yürüme mesafeleri dikkate alınarak hizmet yarıçaplarına göre planlama alanı bütününde eşit hizmet verilmesi öngörülmüştür.

Alan içerisinde açık yeşil alanlar içerisinde parklar, açık ve kapalı semt spor alanları ve meydanlar birbirleri ile süreklilik arz edecek şekilde planlanmış olup, konut ve karma kullanım alanları çevresinde dengeli bir dağılım yapılacak şekilde de yer seçimi yapılmıştır.

Teknik altyapı alanları; trafo, doğalgaz bölge regülatörleri vb. uygulamalar mülkiyet yönüyle ayrı ele alınması gereken ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda detaylandırılması gereken alanlardır. Bu alanlar planlama alanı bütününde 'Teknik Altyapı' olarak dengeli ve bağımsız imar parselleri oluşacak şekilde planlanmıştır.

Mahalle muhtarlık ofisleri, kamusal kullanımlarını artırmak ve güvenliklerine de katkı vermesi açısından park alanları içerisinde yer alabileceği gibi Belediye Hizmet alanları içerisinde de yer alabilecektir. Yerel ve kültürel derneklerin taziye evleri ise ibadet yeri olarak planlanan alanlarda yer alacaktır.

Diğer yandan yerel yönetimlerin kamusal hizmetler verebilmesi amacıyla önemli bir plan kararı da belediye hizmet alanlarıdır. Tek başına kullanım kararı olan kreşler dışında yer alan belediye hizmet alanları planlama alanı bütününde dengeli bir şekilde planlanmıştır. Özellikle her mahallede belediye hizmet alanının yer alması hedeflenmiştir. Belediye hizmet alanlarının içerisinde yer alması planlanan idari tesisler, sosyal ve kültürel tesisler, çok amaçlı salonlar, pazar yerleri ve otopark alanlarının yer alması öngörülmüştür. Bahse konu kullanımların yer aldığı hizmet alanları ile mahalle ölçeğinde kamusal kullanım ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

Eğitim ve sağlık tesisleri de planlama alanı bütününde öngörülen nüfusa hizmet edecek şekilde arttırılarak planlanmıştır. Aile sağlık merkezleri, gerek yürürlükteki imar planı kararlarında gerek hâlihazır durumda önemli bir eksiklik olarak tespit edilmiştir. Bu kapsamda planlama alan bütününde mahalleler ölçeğinde eşit hizmet verilmesi amacıyla, erişim ve ulaşılabilirlik ilkeleri göz önünde bulundurularak eğitim ve sağlık tesislerinin yanı sıra aile sağlık merkezleri ile kreş kullanımlarına yönelik bağımsız imar adaları 'Sağlık Tesisi Alanı' olarak planlanmıştır.

Sonuç olarak; yürürlükteki planlama kararları, uygulamadan kaynaklı yapılaşma sorunları, altyapı ve donatı yetersizlikleri ile birlikte plan kararlarından bağımsız gelişen yapılaşmadan kaynaklı sorunlara da çözüm oluşturması amacıyla hazırlanan Beştepeler Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ile risklerden arındırılmış bir yapılaşmanın gerçekleşmesi, sağlıklı, güvenli ve nitelikli yaşam çevresinin oluşturulması, yeterli kentsel, sosyal altyapıya ve ulaşım olanaklarına erişimin sağlanması, sosyal donatı mekânlarının arttırılması ve kamu hizmetlerine erişim olanaklarının geliştirilmesi hedeflenmiştir. Sosyal teknik altyapı alanları plan revizyonunda belirlenirken, alanın topoğrafyası ve yönetmelikte belirlenen erişilebilirlik yarıçapları dikkate alınmıştır.

Temel arazi kullanım yapısı ve plan ana kararları üst çerçeve yaklaşımı olarak açıklanmış olup bu doğrultuda Beştepeler Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı alan kullanımlarına göre plan kararlarına aşağıda detaylı olarak yer verilmiştir.

4.2. YOĞUNLUK KARARLARI VE NÜFUS

Beştepeler Bölgesi Dayıemir, Dolaplıkuyu, Selçuk, Aziziye, İmariye, Tınaztepe, Duatepe, Kocatepe, Çimentepe, Zafertepe, 1. Kadriye, 2. Kadriye, 19 Mayıs ve Hasan Özdemir Mahallelerini kapsamaktadır.

TÜİK adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Aralık 2019 yılı nüfus verileri, hane halkı büyüklüğü ve mesken sayıları tabloda yer almaktadır (Tablo 8).

Tablo 8: Planlama Alanı 2019 yılı Nüfus Verileri

MH. NO	MAHALLE ADI	HANEHALKI SAYISI (MESKEN)	HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS (kişi)
1	1.KADRİYE	2.091	3,55	7.418
2	19 MAYIS	891	3,37	3.001
3	2.KADRİYE	2.097	3,21	6.741
4	AZİZİYE	1.159	3,50	4.057
5	ÇİMENTEPE	971	3,22	3.123
6	DAYIEMİR	227	3,21	729
7	DOLAPLIKUYU	281	3,49	982
8	DUATEPE	752	3,36	2.527
9	HASAN ÖZDEMİR	813	3,73	3.035
10	KOCATEPE	694	2,91	2.019
11	SELÇUK	966	3,19	3.086
12	TINAZTEPE	638	2,92	1.866
13	ZAFERTEPE	3.956	2,86	11.307
14	İMARİYE	0	0	76
TOPLAM		15.536	3,212	49,967

Planlama alanının mevcut toplam nüfusu 49.967 kişidir. Konak İlçesinin hane halkı büyüklüğü 2,69'dur, ancak mahallelere göre hane halkı büyüklüğü detaylı olarak incelendiğinde planlama alanındaki mahallerin ortalama hane halkı büyüklüğünün 3,21 olduğu görülmektedir.

Planlama Alanı'nın, yürürlükteki imar planı yapılaşma koşulları dikkate alınarak yapılan hesaplamada meri imar planının toplam kapasite nüfusu 62.670 kişidir. Yürürlükteki imar planının net nüfus yoğunluğu 660 kişi/ha., brüt nüfus yoğunluğu ise 302 kişi/ha.'dır.

Tablo 9: TÜİK 2019 Verileri Kapsamında 2. Bölgede Yer Alan Mahallelerin Brüt Nüfus Değerleri

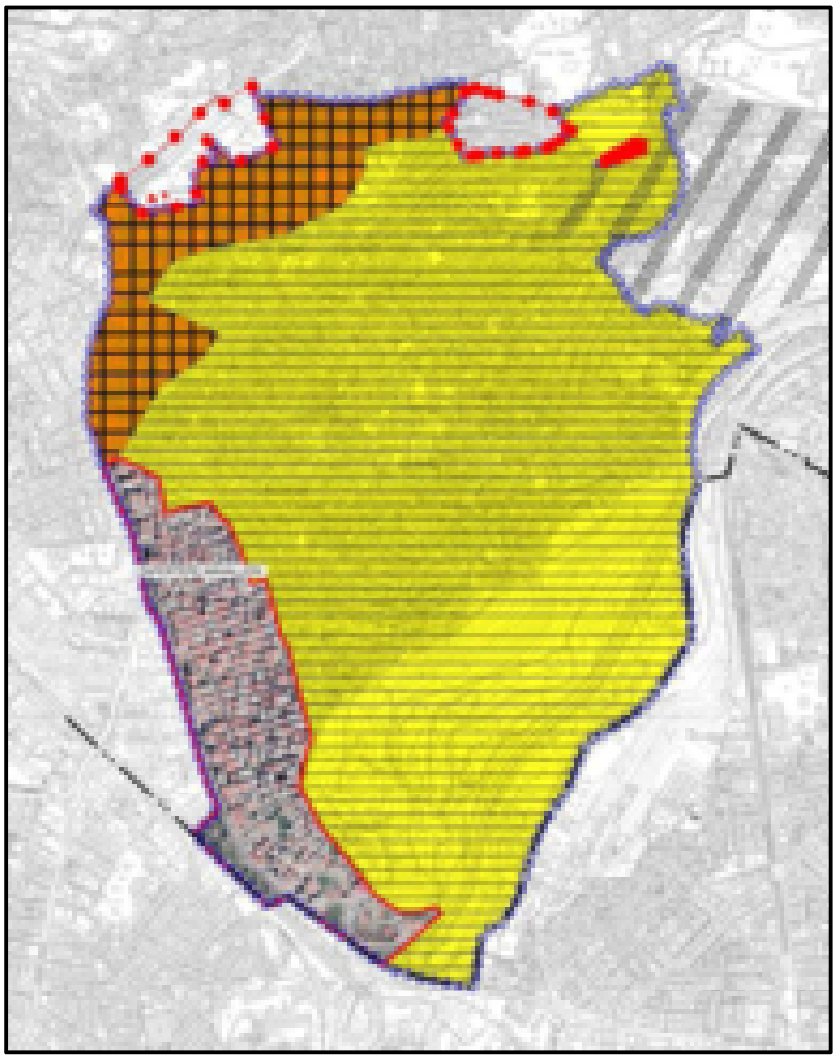
MAHALLE ADI	BRÜT NÜFUS
AZİZİYE MAHALLESİ	326 K/HA
TINAZTEPE MAHALLESİ	318 K/HA
SELÇUK MAHALLESİ	228 K/HA
1. KADRİYE MAHALLESİ	334 K/HA
DUATEPE MAHALLESİ	320 K/HA
ÇİMENTEPE MAHALLESİ	280 K/HA
HASAN ÖZDEMİR MAHALLESİ	311 K/HA
19 MAYIS MAHALLESİ	159 K/HA
2. KADRİYE MAHALLESİ	91 K/HA
ORTALAMA	263k/HA

TÜİK adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Aralık 2019 yılı nüfus verileri üzerinden yapılan hesaplamalarda imar uygulaması yapılacak 9 adet mahallenin ortalama brüt nüfus yoğunluğu 263 kişi/ha'dır (Tablo 9).

Bölgenin üst ölçekli planı olan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları dikkate alınarak onaylı bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile hâlihazır durumdaki yoğunluk ve nüfus dengesi gözetilerek, sağlıklı, yaşanabilir ve uygulanabilir bir kentsel mekân yapısının oluşturulması hedeflenmektedir. Bu amaçla, öneri planda yapılanma koşullarının yeniden tariflenmesi ve oluşacak mekân kalitesinin/çekiciliğinin arttırılması amaçlanmaktadır.

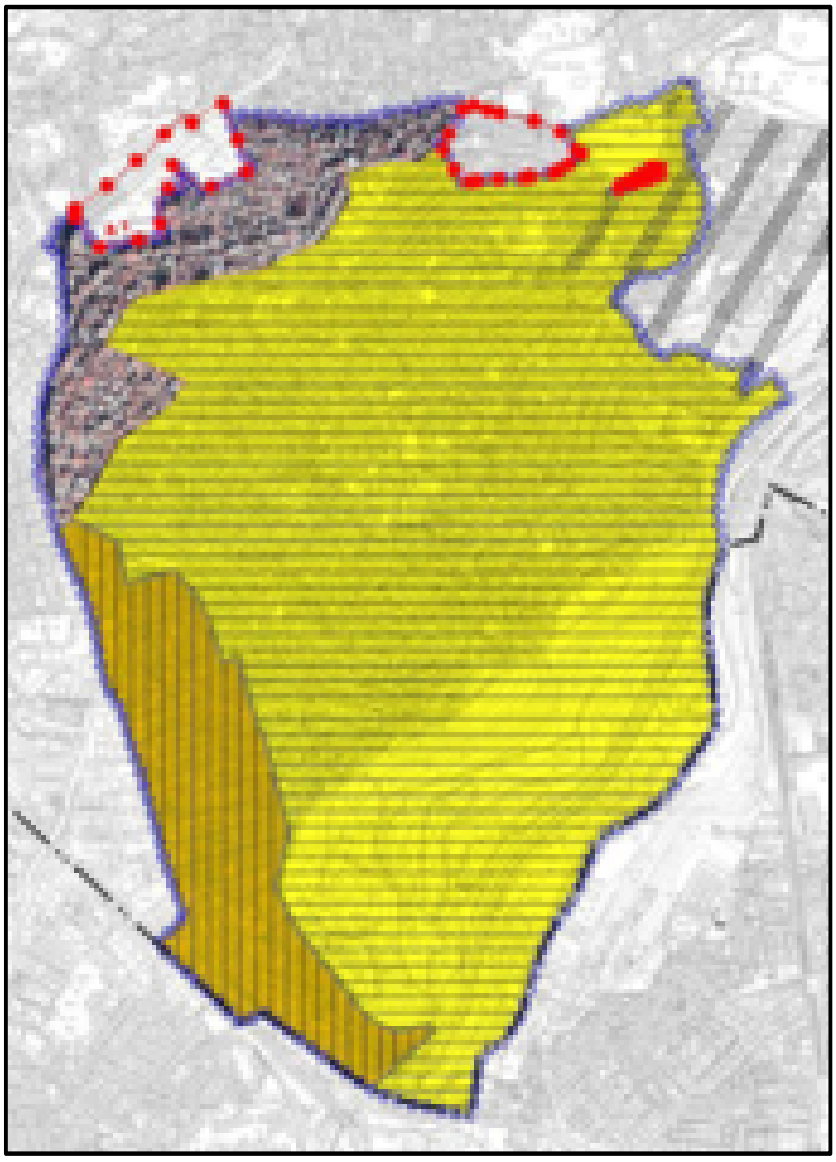
Planlama alanında yoğunluk ve nüfus alanı kabulleri büyük ölçüde yapılaşmasını tamamlamış olan ve 'Meskun Konut Alanı' olarak kullanım kararı geliştirilen Zafertepe Mahallesi 1. Bölge, 'Karma Kullanım (TİCK + TİCKT) olarak kullanım kararı geliştirilen alan 2. Bölge ve öneri imar planında tek ada tek parsel bazında yapılaşma benimsenerek zeminde sosyal altyapı alanlarının arttırılması ve iyileştirilmesi amacıyla Zafertepe Mahallesi dışında kalan ve 'Gelişme Konut Alanı' olarak kullanım kararı getirilen 3. Bölge olmak üzere üç bölge üzerinden ayrı ayrı hesaplanmıştır (Resim 34,35,36,37).

1. **Bölge:** Meskûn Konut Alanı olarak kabul edilmiş olup yürürlükteki 1/1000 ölçekli imar planı yapılaşma koşulları üzerinden mevcut planın kapasite nüfus değeri 12871 kişi olarak hesaplanmıştır. Yaklaşık olarak 27.5 ha olan 1. Bölge'nin brüt nüfus yoğunluğu 468 kişi/ha olarak belirlenmiştir (EK 13).



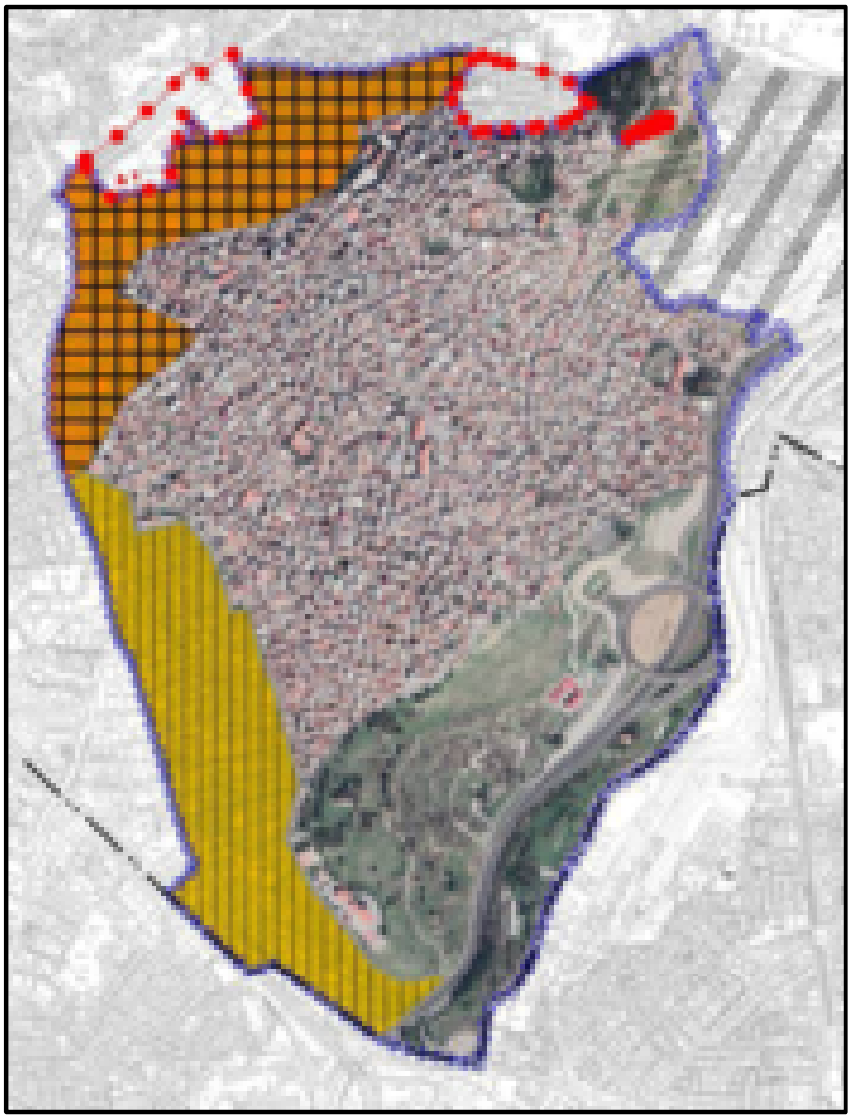
Resim 34: 1.Bölge/ Meskûn Konut Alanı Uydu Görüntüsü

2. **Bölge:** Planlama alanının kuzey ve kuzeybatısında yer alan ve karma kullanım kararı getirilen alanlarda (TİCK, TİCTK) alt ölçekli planlarda konut alanı kullanım kararının maksimum %70 oranında olacağı öngörüsü ile yaklaşık olarak 21.8 ha olan bölgenin nüfus kabulü 8420 kişi olarak hesaplanmıştır (EK 14).



Resim 35:2. Bölge / Karma Kullanım Alanı Uydu Görüntüsü

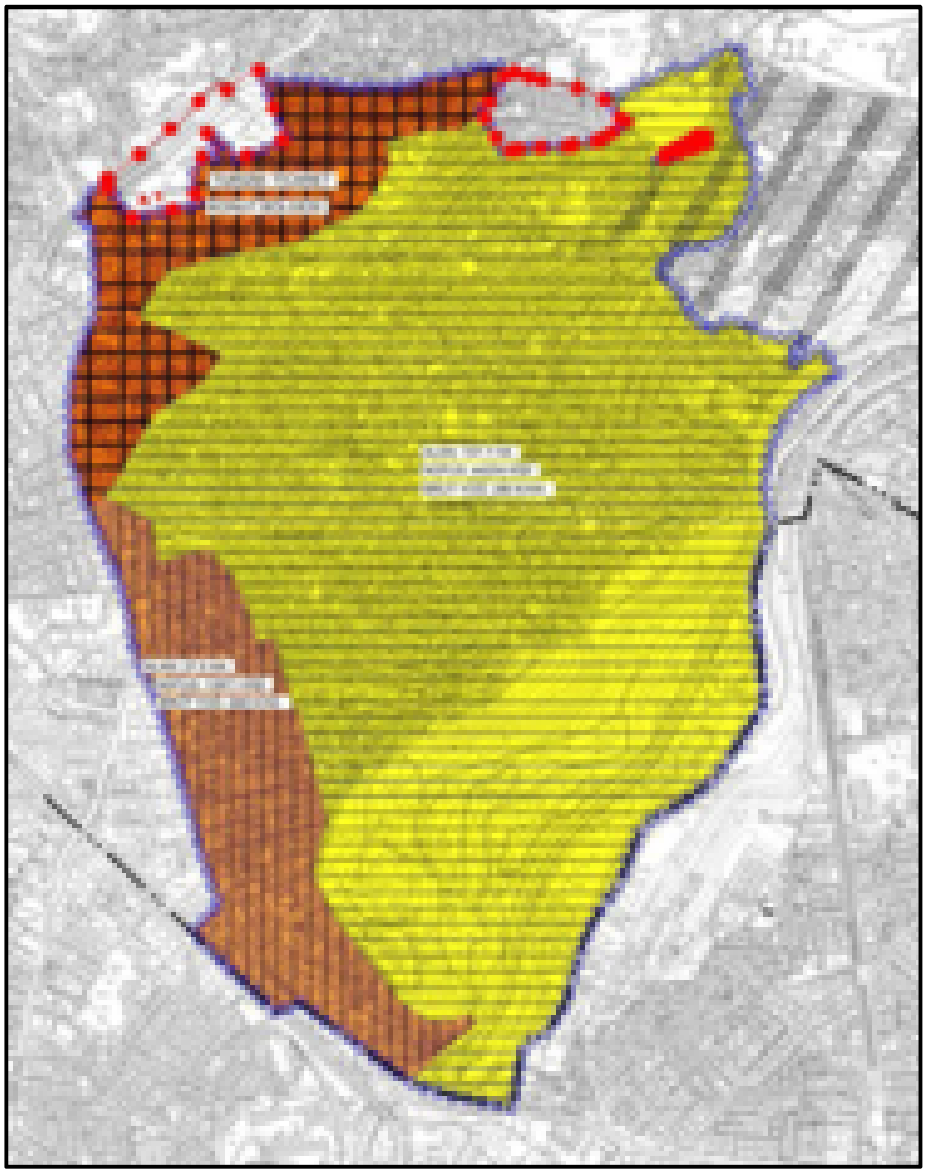
3. **Bölge:** Gelişme Konut Alanı olarak kabul edilmiş olup alt ölçekli planlarda E: 3.00 olarak kat yüksekliği ise Yençok: 10 Kat olacağı öngörüsü ile yaklaşık olarak 157.7 ha büyüklüğünde olan ve imar uygulaması yapılacak konut adalarında brüt nüfus yoğunluğu 280 kişi/ha olarak belirlenmiştir (EK 15).



Resim 36: 3. Bölge / Gelişme Konut Alanı Uydu Görüntüsü

Tablo 10: Planlama Alanı Brüt Nüfus Öngörüsü Özet Tablosu

BÖLGELER	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS	BRÜT NÜFUS	KULLANIM KARARI
1. BÖLGE: ZAFERTEPE MAHALLESİ	27.5 HA	12871	468 K/HA	MESKUN KONUT (YÜKSEK YOĞ)
2. BÖLGE : KARMA KULLANIM ALANI	21.8 HA	8420	-	TİCK, TİCTK
3. BÖLGE: IMAR UYGULAMASI YAPILACAK KONUT ADALARI	157.7 HA	44204	280 K/HA	GELİŞME KONUT YÜKSEK YOĞ)

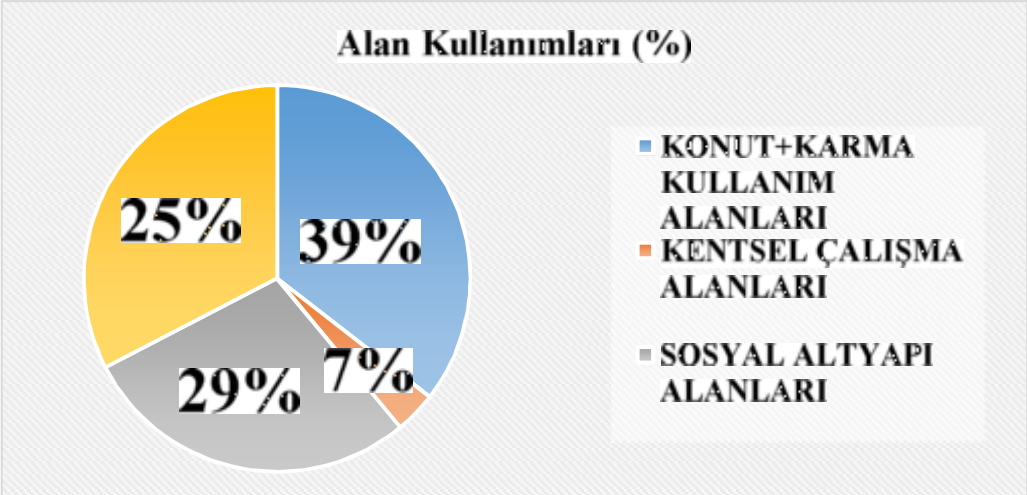


Resim 37: Planlama Alanı Brüt Nüfus Yoğunlukları

4.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Beştepeler Planlama Bölgesi Nazım İmar Planına ilişkin alan kullanımları, üst ölçekli plan kararları, yapılan analizler doğrultusunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin gösterim tekniklerine ve tanımlarına uygun olarak aşağıdaki şekilde planlanmıştır.

- Konut ve Karma Kullanım Alanları,
- Kentsel Çalışma Alanları,
- Kentsel Sosyal Altyapı Alanları,
- Teknik Altyapı Alanları



Resim 38:Alan Kullanımlarının Planlama Alanı Bütünündeki Yüzdelik Dağılımı

Beştepeler Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı planlama alanı 207 ha. olup, bunun % 39'i konut ve karma kullanım alanları, % 7'si kentsel çalışma alanları, % 29'u sosyal altyapı alanları ve %25'i teknik altyapı alanlarıdır (Resim 37, Tablo 11).

Ayrıca konut ve karma kullanım alanlarının % 30'u konut alanı, % 3,5'i ticaret-konut alanı, % 5'i ise ticaret-turizm-konut alanıdır.

Tablo 11: Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

PLAN KARARLARI	m²	ha	%
AGACLANDIRILACAK ALAN	24672.22	2.46	1.19
ASKERI ALAN	60024.35	6	2.9
KONUT MEV YUKSEK	163484.87	16.34	7.89
KONUT GEL YUKSEK	465755.01	46.5	22.46
BELEDİYE HİZMET ALANI	71449.23	7.14	3.45
EĞITIM ALANI	104253.17	10.42	5.03
GENEL OTOPARK	37941.39	3.79	1.83
ICME SUYU TESIS	1627.22	0.16	0.08
KAMU HİZMET ALANI	5501.18	0.55	0.23
KARAYOLUKORUMA	88354.64	8.83	4.27
KST YAPI YASAK	622.55	0.06	0.03
MEZARLIK	19159.07	1.91	0.9
PARK	170477.85	17.04	8.23
PASIF YESIL	20245.29	2.02	0.75
RAYLI TOP TAS IST	204.59	0.02	0.009
REKREASYON	195086	19.50	9.45
SAGLIK ALANI	21785.3	2.17	1.05

PLAN KARARLARI	m²	ha	%
SPOR ALANI	29818.56	2.98	1.44
SU YUZEYI	24890.23	2.48	1.2
TEKNIK ALTYAPI	10483.55	1.04	0.5
TICARET	1465.52	0.01	0.005
TICK	73137.05	7.31	3.5
TICTK	103527.37	10.35	5
İBADET ALANI	12865.56	1.28	0.6
YOL ve DİĞER	363267.28	36.32	17.6
TOPLAM	2070099.05	207	100

4.3.1. KONUT ALANI VE KARMA KULLANIM ALANLARI

Planlama alanı içerisindeki konut ve karma kullanım alanları; konut alanları, ticaret-konut alanı ve ticaret-turizm-konut alanlarından oluşmaktadır.

Konut Alanı

Planlama alanın Zafertepe Mahallesinde belirlenen konut alanlarında, yürürlükteki imar planının plan ve yapılaşma koşulları (kat adetleri) korunarak, bu alanlarda alt ölçekli imar planında imar hattına yönelik düzenlemeler yapılması öngörülerek, yapı yoğunluğu 468 kişi /ha olarak, Zafertepe Mahallesi dışında kalan konut alanlarında ise tek ada tek parsel bazında yapılaşma benimsenerek zeminde sosyal altyapı alanlarının arttırılması ve iyileştirilmesi amacıyla alt ölçekli imar planında E: 3.00 olarak kat yüksekliği ise Yençok: 10 Kat olarak plan kararı geliştirilebileceği öngörüsü ile yoğunluk 280 kişi/ha olarak belirlenmiştir.

Ticaret Alanı

Planlama alanının güneyinde ticaret alanı kullanım kararı getirilen bir adet yapı adası bulunmaktadır. Bu alanda; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabileceği ve yapılaşma koşullarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirleneceği plan notlarında hüküm altına alınmıştır.

Ticaret-Konut Alanı

Ticaret ve konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Planlama alanı içerisinde tek ada tek parsel olarak kullanım kararı getirilen imar adaları ile birlikte, Yeşillik Caddesinden cephe alan imar adalarının bir kısmına da Ticaret-Konut kullanım kararı getirilmiştir.

Bu alanlarda plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabileceği, bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu planda bu amaca yönelik değişiklik yapılması gerektiği ve yapılaşma koşullarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirleneceği plan notlarında hüküm altına alınmıştır.

Ticaret-Turizm-Konut Alanı

Planlama Alanı bütününde ticaret-turizm-konut alanları; Kocatepe Mahallesi ile Rakım Elkutlu Caddesi ve Cicipark arasında kalan koridor boyunca planlanmıştır.

Tarihsel değerlerin etki alanında kalan bu alt bölge, Kadifekale ve Kemeraltı bölgesine hizmet eden Rakım Elkutlu Caddesi boyunca uzanan koridoru oluşturmaktadır. Kuzeyinde 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenen Cicipark ile Kentsel + 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenen ve Bakanlar Kurulu'nun 01.10.2007 tarih ve 2007/12668 sayılı kararı ile yenileme alanı olarak ilan edilen Kemeraltı Tarihi Kent Merkezi bulunmaktadır.

Planlama alanında özellikle bu bölge ve çevresinde, İzmir 1 numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından tescillenen parseller ile bu parsellerin koruma alanlarında kalan parseller bulunmaktadır. Alanda 7 adet mevcut tescilli, 22 adet plan sürecinde tescillenen ve bu tescilli parsellerin koruma alanlarında kalan 46 adet parsel yer almaktadır. Bu parsellerin büyük çoğunluğu Kocatepe Mahallesi içerisinde kümelenmiştir.

Söz konusu imar adalarındaki karma kullanım (ticaret-turizm-konut) alanları; tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, bu kullanımlardan sadece birinin, ikisinin veya tamamının birlikte yer alacağı, bu alanlarda yönetmelikte belirlenen ticaret, turizm, konut kullanım koşullarında yer alan yapı/ tesislerin yapılabileceği, bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu amaca yönelik değişiklik yapılması gerektiği ve yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirleneceği plan notlarında hüküm altına alınmıştır.

4.3.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Planlama Alanı içerisindeki çalışma alanları; Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı, Askeri Alan ve Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanıdır.

Belediye Hizmet Alanı

Belediye Hizmet Alanlarında, belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin yerine getirilebilmesi 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, kreş, idari, sosyal ve kültürel tesisler (yaş alma merkezleri, kadın sığınma evi, engelli yaşam merkezi) gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yapılabilir.

Ayrıca,1/5000 ölçekli Nazım Belediye Hizmet Alanı kullanım kararı getirilen alanlarda Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı ve Kreş kullanımlarının 14 mahallenin TÜİK, 2019 nüfus verileri ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlı yürüme mesafeleri dikkate alınarak hizmet yarıçaplarına göre planlama alanı bütününde dengeli bir şekilde alt ölçekli planlarda belirlenmesi hedeflenmiştir.

Resmi Kurum Alanı

Planlama Alanı içerisinde dört adet resmi kurum alanı bulunmaktadır. Bunların üçü Karakol Alanı, bir tanesi Emniyet Hizmet Tesisleri Alanı olarak planlanmıştır. Karakol Alanları içerisinde; alanın kuzeyinde Hava Şehitliğinin mezarlık alanı bitişiğinde yer alan mevcut Kadifekale Karakolu imar hatları yönüyle hâlihazır duruma göre yerinde inceleme yapılarak imar planında düzenlenmiştir. Bununla birlikte Beştepeler Bölgesinin merkezinde alanın tamamına hizmet edecek yeni bir karakol alanı planlanmıştır.

Askeri Alan

Planlama alanının güneydoğusunda yer alan Askeri Alanın mülkiyeti korunmuştur. Ayrıca askeri alan bitişiğindeki 3152 ada, 10 parselde yer alan ve taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Aziz Helie Kilisesi; içerisinde çok amaçlı salon, sosyal ve kültürel tesis alanı yer alacak şekilde Belediye Hizmet Alanı olarak

planlanmıştır. Bahse konu kilise alanına erişim sağlayacak taşıt yolu imar planında belirlenmiş olup, tescilli kilisenin yer aldığı alana hizmet etmesi öngörülerek ayrıca bir Belediye Hizmet Alanı daha planlanmıştır.

4.3.3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Beştepeler farklı dönemlerde ve farklı etkiler altında gelişmiş bir yaşama bölgesidir. Kuzeybatıdan güneydoğu ve doğuya doğru ilerleyen gelişmelerin 1960'lı yıllardan itibaren göç ve gecekondulaşmanın etkisi altında kalmış olmasıyla bölge sosyal ve teknik altyapı açısından yetersiz kalmıştır. Çalışma kapsamında yapılan analizlerde bazı mahallelerde okul, park ya da sağlık tesisinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bölgede önemli bir açık ve yeşil alan ihtiyacı olduğu tespit edilmiştir. Pek çok farklı işlevi bulunan açık ve yeşil alanlar bir kentsel çevrenin sağlıklı gelişimini desteklemektedir. Fiziksel çevrenin niteliği ve sosyal yaşam açısından sağladığı katkıların yanı sıra, afet risklerinin azaltılması çalışmalarının önemli bir bileşeni olarak da açık ve yeşil alan düzenlemelerinin sayısının arttırılması büyük önem taşımaktadır.

Planlama alanı içerisindeki kentsel sosyal altyapı alanları; eğitim tesisleri alanı, kreş, sağlık tesisleri alanı, aile sağlık merkezi, sosyal ve kültürel tesisler alanı, belediye hizmet alanları, açık ve kapalı semt spor alanı, ibadet alanları ve açık ve yeşil alanlardır.

Belediye Hizmet Alanı; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında kentsel çalışma alanları içerisinde yer almakla birlikte bu alanlar Beştepeler Bölgesi imar planı çalışmasının en önemli kamusal alan kazanımlarından birisi olarak planlanmıştır. Özellikle meskûn doku içerisindeki belediye hizmet alanlarının nitelikli kamusal alanları ortaya çıkaracak kentsel sosyal altyapı alanlarına hizmet edecek düzenlemeler olarak yer alması amaçlanmıştır.

Sosyal ve teknik altyapı alanları içerisinde yer alan kreş, pazar yeri, çok amaçlı salon, idari yapılar yerel hizmet şubeleri, muhtarlık ofisleri, taziye evleri, bölgeye özgü kültürel dernekler, genel kamusal otopark alanları, sosyal ve kültürel tesislerin Belediye Hizmet Alanları (BHA) içerisinde yer alması ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda belirlenmesi öngörülmüştür.

Beştepeler Bölgesi planlama çalışmaları kapsamında, alanın nüfusuna yetecek ölçüde ve 14 mahalleye eşit oranda hizmet verecek şekilde Nitelikli Açık Yeşil Kamusal Alanlar (NAYKA) olarak 5 temel kriterde ele alınmıştır.

Bu amaçla planda yeni bir kentsel dokunun oluşturulması, konut ve yol alanı oranlarının azaltılması ve tek ada tek parsel öngörüsüyle, sosyal altyapı alanlarının arttırılması amaçlanmaktadır. Mevcut ağaçlıkların ve rekreasyon alanının korunması ayrıca yeni park ve spor alanlarının düzenlenmesi önerilmektedir. Yürürlükteki planda yer alan eğitim alanları korunmakta ya da yeniden düzenlenmekte ve eksik olan veya azalan donatıların yerine yeni donatı alanları önerilmektedir.

Planlama alanı içerisindeki açık yeşil alanlar; park, rekreasyon alanı, mezarlık, ağaçlandırılacak alan, meydanlar ve pasif yeşil alanlardan oluşmaktadır. Planlama alanında mevcutta düzenlenmiş park alanları korunmuş ve bu alanların genişletilmesine ilişkin plan kararları geliştirilmiştir. Bölgede mahalle ve semt düzeyinde hizmet verecek park, çocuk bahçesi ve spor alanlarının düzenlenmesi şeklinde plan kararı getirilmiştir. Alt merkezler içinde yeşil alanlar ile birlikte açık ve kapalı spor alanları da önerilmiştir.

Ayrıca 31.03.1978 tarih ve 7/15319 sayılı, 16.11.1981 tarih ve 8/3864 sayılı, 04.05.1998 tarih ve 11100 sayılı, 21.07.2003 tarih ve 9749 sayılı Bakanlar Kurulu Kararları ile Afete Maruz Bölge ilan edilen alanın bir kısmı planlama alanının içerisinde yer almaktadır. Bu doğrultuda söz konusu alanın Beştepeler Bölgesi planlama çalışmaları kapsamında kalan kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 'Afete Maruz Bölge' olarak belirtilmiştir.

4.3.4. KENTSEL ULAŞIM VE ALTYAPI SİSTEMİ

Mevcut ulaşım sisteminin yetersizlikleri göz önüne alınarak Beştepeler Planlama Bölgesinin bağlantılarının güçlendirilmesi, erişimin kolaylaşması, bölge içi ulaşım sisteminin iyileştirilmesi, akılcı bir yol kademelenmesinin oluşturulması hedeflenmektedir.

Bununla birlikte sokak kavramının bölge genelinde önemli bir kamusal mekân olarak işlev gördüğü ve yaşama biçimini olumlu yönde etkilemekte olduğu da tespit edilmiştir. Organik düzende gelişmiş yapı adalarının oluşturduğu dar ve kıvrımlı sokak düzeni sokak yaşamını ve mahremiyet ilişkilerini destekleyen

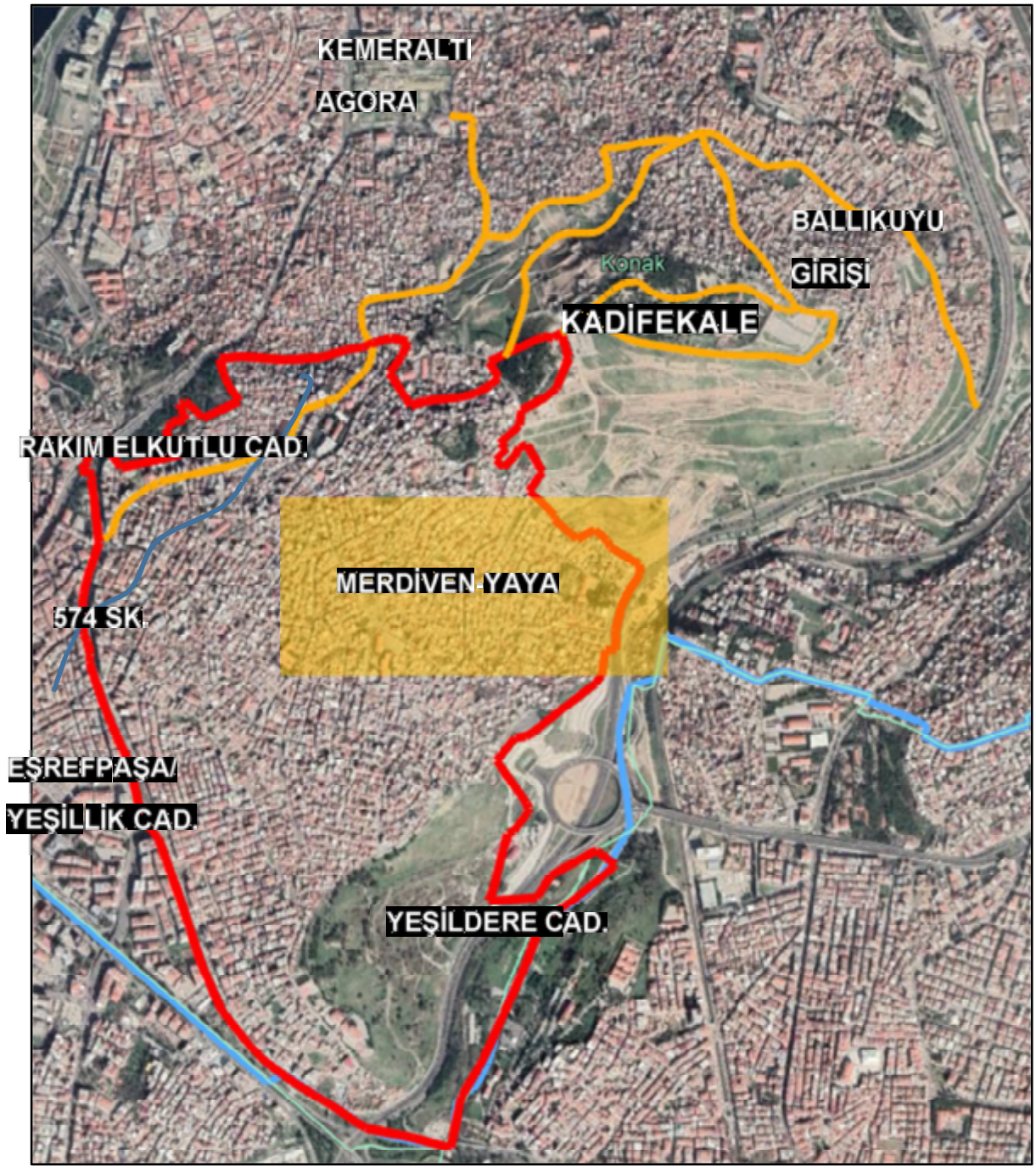
bir oluşum olarak bölgeye değer katmıştır. Diğer yandan böyle bir düzen bazı bölgelerin taşıt trafiği ve erişimle ilgili sorunlar yaşamasını da beraberinde getirmiştir.

Planlama çalışması sürecinde bugün bölgede ulaşımla ilgili düzenlemelere ve yeni bağlantı olanaklarına ihtiyaç bulunduğu, mevcut yolların özellikle ana arterler ve toplu taşım güzergâhlarının kaldırım ve yaya erişim olanakları açısından desteklenmesi gerektiği, sadece merdivenle erişim sağlanan yerlerde engelli, yaşlı ve çocuklar açısından rampa içeren düzenlemelerin ilave edilmesi gerektiği, düzenli otopark alanları oluşturmanın özellikle ticaret kullanımlarının yaygın olduğu bölgelerde trafik sorunlarını azaltmak üzere önem taşıdığı saptanmıştır.



Resim 39: Heyelan Sahası Boşaltılmış Alan ve Meskûn Doku Ulaşım Bağlantıları

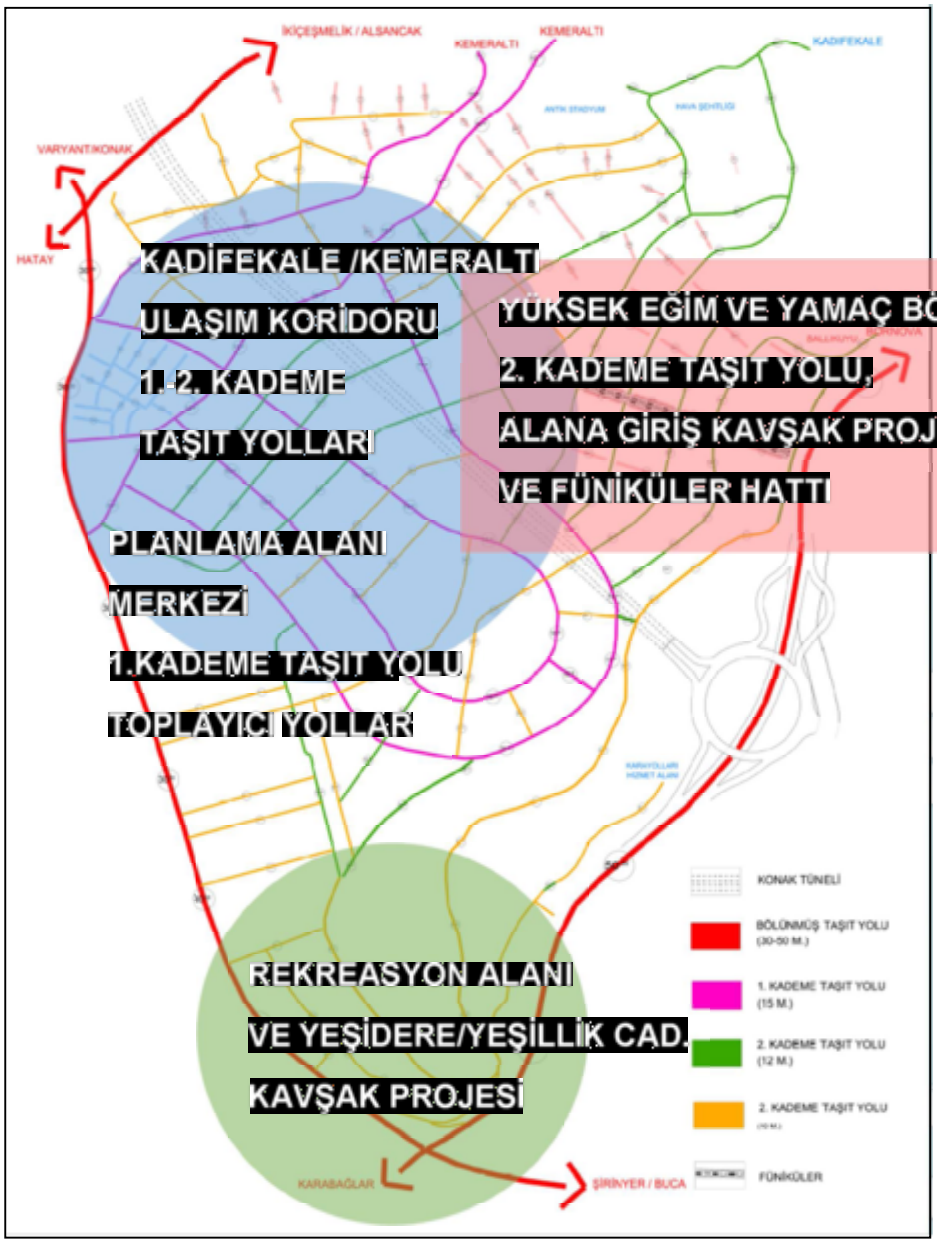
Ayrıca bugün bölgenin kuzeydoğu kesiminde heyelan riski taşıyan alanın tasfiye edilmesinin ardından bu alanın sınırının tellerle çevrilmiş olduğu, Beştepeler Bölgesindeki pek çok trafik bağlantısının söz konusu tel örgüler nedeniyle sürekliliğini yitirmiş ve çıkmaz sokak haline gelmiş olduğu da alanda tespit edilmiştir. Bu durum söz konusu bölge için yeni düzenleme ve müdahalelere olan gereksinimi göstermekte olup, bölge ile tasfiye edilmiş alan ve bu alan üzerinden farklı kent bölgeleri ile Beştepeleri ilişkilendirmenin ulaşım bağlantıları yönünden de ele alınması gerektiğine işaret etmektedir (Resim 39).



Resim 40: Planlama Alanı Kuzeyi Rakım Elkutlu Caddesi Ulaşım Devamlılığı

Kentle ilişkisini batı yönünden gelen iki önemli bağlantı noktası (Rakım Elkutlu Caddesi ve 574 Sokak) ile sağlayan bölgenin alternatif bağlantılara ve trafik sorunlarını azaltacak düzenlemelere ihtiyacının bulunduğu da çalışmanın önemli tespitlerinden biridir (Resim 40).

Eğim, bölgede ulaşımı zorlayan önemli bir faktördür ve alanda bazı yerlerde taşıt ulaşımını engelleyen, sadece merdivenle ve yaya olarak erişilebilen sokaklar bulunmaktadır. Yolların genişliğinin yetersiz olması bölgede trafiğin akışını etkilemekte ve özellikle de toplu taşıma açısından önemli sorunlar yaratmaktadır.



Resim 41: İmar Planı Revizyonu Ulaşım Kademelenmesi

Eşrefpaşa Caddesi ve devamındaki Yeşillik Caddesi; bölgenin batı sınırında yer alan ve ulaşım açısından en üst kademede olan yoldur. Bu yoldan alanın kuzeydoğusuna yönlenen 574 sokak bölgeye erişim

açısından önemli bir arter olarak görev yapmaktadır. Bu yol bölgenin kuzeyinden doğu yönüne kıvrılmakta ve Ballıkuyu Caddesi adını alarak, bölgenin ulaşımı açısından önemli roller üstlenmektedir.

Rakım Elkutlu Caddesi ve 574 Sokak üzerinden planlama alanı bütününde ulaşım kademelenmesi yapılarak, özellikle yol bağlantıları ve kesiti (genişliği) açısından; arazi morfolojisi (tepelik alanlar, yüksek eğimli bölgeler), tarihsel değerler (Kadifekale, Kemeraltı, tescilli parseller) ve ruhsatlı yapılar dikkate alınarak planlanmıştır.

Beştepeler Bölgesinde önerilen ulaşım kademelenmesinde kamusal mekân olarak işlev gören ve yaşama kültürünü de olumlu yönde etkileyen sokak kavramı göz önünde bulundurularak, alanın doğal eşikleri nedeniyle de erişilebilirlik kriterleri dikkate alınmış ve yol kesitlerinde taşıt izi optimumda tutularak, yaya yolları, kaldırımlar, bisiklet kullanımları ile desteklenmeye çalışılmıştır.

Diğer yandan muhtemel trafik yükünü en aza indirebilmek amacıyla açık otoparklar, genel kamusal otopark alanları, cep otoparkları planlanmıştır. Yürürlükteki imar planında 1.688 m^2 olarak belirlenmiş olan bölgesel otopark alanları nazım imar planı kararları doğrultusunda arttırılarak alt ölçekli planlarda detaylandırılmak üzere toplamda yaklaşık 18.000 m^2 olacak şekilde ve planlama alanı bütününde hizmet yarıçapları dikkate alınarak belirlenmiştir. Toplamda imar adası içerisinde karşılanacak otopark alanları hariç toplamda yaklaşık olarak 4.5 ha kamusal otopark alanları planlanmıştır.

İmar plan revizyonu ile yeni bir ulaşım sistemi oluşturulmakta ve 10 - 12 ve 15 metre genişliğinde taşıt yolları önerilmektedir. 19 Mayıs Mahallesi ile Hasan Özdemir Mahallelerinin topografik yapısı dikkate alındığında bu alanlara erişilebilirlik açısından raylı toplu taşıma hattı (füniküler) önerisi ile bölge ulaşımında birbirleri ile bağlantılı rasyonel, işlevsel bir yol ağının oluşturulması hedeflenmektedir (EK 17).

Ayrıca Karabağlar, Buca ve Konak ilçelerine hizmet veren Yeşildere ve Mehmet Akif Caddesi üzerindeki mevcut kavşak dikkate alınarak imar planı revizyonunda düzenleme yapılmıştır.



Resim 42: Füniküler Ulaşım Sistemi Kavramsal Şema

Alanın güney kısmında bulunan Yeşildere Caddesi İzmir'in doğu-batı ekseninin erişilebilirliği açısından önemli bir yol ağını oluşturmaktadır. Bu yol ağından alanın içine doğru katılımlı bir şekilde iki önemli kavşak önerilerek bölgeye alternatif giriş ve çıkış noktaları oluşturulmuştur. Aynı şekilde güneyde bulunan rekreasyon alanı içinden de 10m'lik servis yolu niteliğinde taşıt yolu önerilmiştir.

Erişilebilirlik adına alınan bir diğer karar ile Kadifekale, Cicipark, belediye hizmet alanları, açık ve yeşil alanlar, semt spor alanları, meydanlar ve füniküler hat ile rekreasyon alanı gibi kamusal ve tarihsel alanlardan geçecek şekilde bisiklet yolları önerilmiştir. Bu yollara ilişkin güzergâhlar nazım imar planında gösterilmiş olup, 10, 12 ve 15 metre taşıt yollarında uygulanacak şekilde planlanmıştır (Resim 42).

Ayrıca, trafo, doğalgaz bölge regülatörleri vb. uygulamaların yer alabileceği teknik altyapı alanlarının planlama alanı bütününde dengeli bir şekilde yer seçimi hedeflenmiş olup planlama alanı bütününde hizmet yarıçapları dikkate alınarak yaklaşık olarak 8.000 m² teknik altyapı alanı yer seçimi yapılmıştır.

4.4. PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BEŞTEPELER BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, GÖSTERİM PAFTASI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜN OLUP UYGULAMADA PLAN BELGELERİNİN TÜMÜ ESAS ALINACAKTIR.

1.2. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA, PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE KOŞULLARI İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.3. PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK TÜM YAPILARDA, ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİNDE VE UYGULAMADA 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE İLGİLİ STANDARTLARA UYULACAKTIR.

1.4. PLANLAMA ALANINDA, ALT ÖLÇEKLİ PLANDA İLAVE ULAŞIM BAĞLANTILARI BELİRLENEBİLİR VE ULAŞIM BAĞLANTILARINDA GENİŞLEME YAPILABİLİR. BU PLANDA ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMEYEN TAŞIT YOLLARI İLE YAYA YOLU BAĞLANTILARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

1.5. İMAR PLANI BELGELERİNDE BELİRTİLMEYEN KONULARDA KONU VE İLGİSİNE GÖRE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

1.6. PLANLAMA ALANI HAVA SEYRÜSEFER USULLERİ AÇISINDAN PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE (MÜŞTEMİLAT DÂHİL) YÜKSEKLİK MAKSİMUM DENİZ SEVİYESİNDEN İTİBAREN 325 METREYİ GEÇEMEZ. ARAZİ ZEMİN KOTUNDAN İTİBAREN 150 METRE VE DAHA FAZLA YÜKSEKLİKTE YAPILACAK TÜM YAPILAR İÇİN YAPIM ÖNCESİNDE SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

1.7. HAVAALANI İŞLETME KRİTERLERİ AÇISINDAN PLANLAMA ALANININ ADNAN MENDERES HAVALİMANI MÂNİA PLANI YAKLAŞMA KALKIŞ YÜZEYİNDE KALAN KISMINDA YAPILAŞMADA, ORTALAMA DENİZ SEVİYESİNDEN 275 METRE KOTU GEÇİLMEYECEKTİR. PLANLAMA ALANINDA OLUŞACAK YAPILARDA 24.07.2012 TARİH VE 1421 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİNDE YAPILAŞMA KRİTERLERİ HAKKINDAKİ GENELGEYE UYULACAKTIR.

1.8. 19.09.2019 ONAY TARİHLİ İZMİR ADNAN MENDERES-GAZİEMİR ASKERİ HAVALİMANI BİRLEŞİK MÂNİA PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. MÂNİA PLANI KAPSAMINDA 19.12.2018 TARİHLİ MÂNİA KRİTERLERİ, "HABERLEŞME, SEYRÜSEFER, GÖZETİM SİSTEMLERİ MÂNİA KRİTERLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK", HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİNE İLİŞKİN GENELGE VE "HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ DOĞAL MÂNİALAR ÜZERİNDE YAPILAŞMA KURALLARINA DAİR HAVACILIK TALİMATI" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.9. 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 20.02.2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2010/5 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA, 167 SAYILI YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU İLE SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE DİĞER MEVZUATIN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.10. PLANLAMA ALANINDA YER ALAN ASKERİ ALAN İÇİNDE "2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI

2.1.1. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEK KONUT KULLANIMINA AYRILMIŞ ALANLARDIR.

2.1.2. 12 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT ADA VE PARSELLERİNDE HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARET KULLANIMLARI YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2.TİCARET ALANLARI

BU ALANLARDA İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.3. TİCARET-KONUT ALANLARI

TİCARET VE KONUT KULLANIMLARININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA PLAN KARARI GEREKMEDEN GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT; TİCARİ KATLI OTOPARK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR. ANCAK BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN BU PLANDA BU AMACA YÖNELİK DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.4. TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARI

TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI, TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, BU KULLANIMLARDAN SADECE BİRİNİN, İKİSİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA YÖNETMELİKTE BELİRLENEN TİCARET, TURİZM, KONUT KULLANIM KOŞULLARINDA YER ALAN YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR. ANCAK BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN BU PLANDA BU AMACA YÖNELİK DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.5. REKREASYON ALANI

KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK VE İMAR PLANI KARARI İLE BELİRLENMİŞ; EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜR SPORTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

REKREASYON ALANLARINDA YAPILACAK UYGULAMALAR İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

2.6. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.7. KAMU HİZMET ALANLARI

GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.8. EĞİTİM ALANLARI

OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEKÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLU OLUP, ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN BU PLANDA BU AMACA YÖNELİK DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.9. SAĞLIK ALANLARI

HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN SAĞLIK BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLU OLUP, ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN BU PLANDA BU AMACA YÖNELİK DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.10. İBADET ALANLARI

İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNÎ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNÎ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.11. MEZARLIK ALANI

CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİ, DEFİN İZNİ VE DİĞER İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASİLHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, HELA İLE OTOPARK DA YAPILABİLEN ALANLARDIR.

2.12. SPOR ALANLARI

SPOR VE OYUN İHTİYACI KARŞILANMAK, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE SEMT ÖLÇEĞİNDE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR. KAPALI SEMT SPOR ALANLARININ YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.13. ULAŞIM

2.13.1. KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGÂHLARI

2.13.1.1. RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI (FÜNİKÜLER) GÜZERGÂHI VE RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU (FÜNİKÜLER) GÖSTERİMİ ŞEMATİK OLUP, ONAYLI PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.13.1.2. RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI (FÜNİKÜLER) GÜZERGÂHI İÇERİSİNDE FÜNİKÜLERE HİZMET EDECEK TRAFO VB. TEKNİK ALT YAPI ALANLARI YAPILABİLİR.

2.13.1.3. RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI (FÜNİKÜLER) GÜZERGÂHINDA BULUNAN YER ALTI YAPILARININ ÜZERİNDE VE/VEYA BİTİŞİĞİNDEKİ ALANLARDA HER TÜRLÜ YAPILAŞMA (ALTYAPI/ÜSTYAPI) İÇİN İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI VE RAYLI SİSTEM DAİRESİ BAŞKANLIĞININ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

2.13.1.4. PLANDA BELİRLENMİŞ YAYA ÖNCELİKLİ YOLLAR; İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA VB. ZORUNLU HİZMETLER DIŞINDA HİÇBİR ARACIN GİREMEYECEĞİ TAMAMEN YAYA TRAFİĞİNE AYRILMIŞ YOLLARDIR.

2.13.1.5. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN MERDİVENLİ YOLLAR KORUNACAK OLUP BU ALANLARDA İHTİYAÇ HALİNDE YÜRÜYEN MERDİVEN VB. UYGULAMALAR YAPILABİLİR.

2.13.1.6. PLANDA ÖNERİLEN BİSİKLET YOLLARINDA "BİSİKLET YOLLARI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.13.2. OTOPARK ALANLARI

KAMU KULLANIMINA AÇIK, BÖLGENİN GENEL OTOPARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE, BÖLGESEL AÇIK VEYA KATLI VE YER ALTI OTOPARK OLARAK DÜZENLENEN ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR. BU ALANLARDA OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

2.14.TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

BU ALANLARDA KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.15. SU YÜZEYİ (DERELER)

PLANDA BELİRLENEN SU YÜZEYLERİNE (DERELER) İLİŞKİN UYGULAMALAR İZSU TARAFINDAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

3. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN DİĞER HÜKÜMLER

3.1. AFET RİSKİNE KARŞI ÖNLEMLER

3.1.1. PLAN KAPSAMINDA; 15.01.2013, 22.12.2017 VE 21.12.2018 TARİHLERİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

3.1.2. PLANLAMA ALANI TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINDA 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. YAPILARIN MÜHENDİSLİK PROJELERİNDE;

- "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE",
- "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

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

BEŞTEPELER BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

PLANLAMA ALANI

EK-1

İZMİR İLİNDEKİ KONUMU

K

1/750.000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BEŞTEPELER BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

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

BEŞTEPELER BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

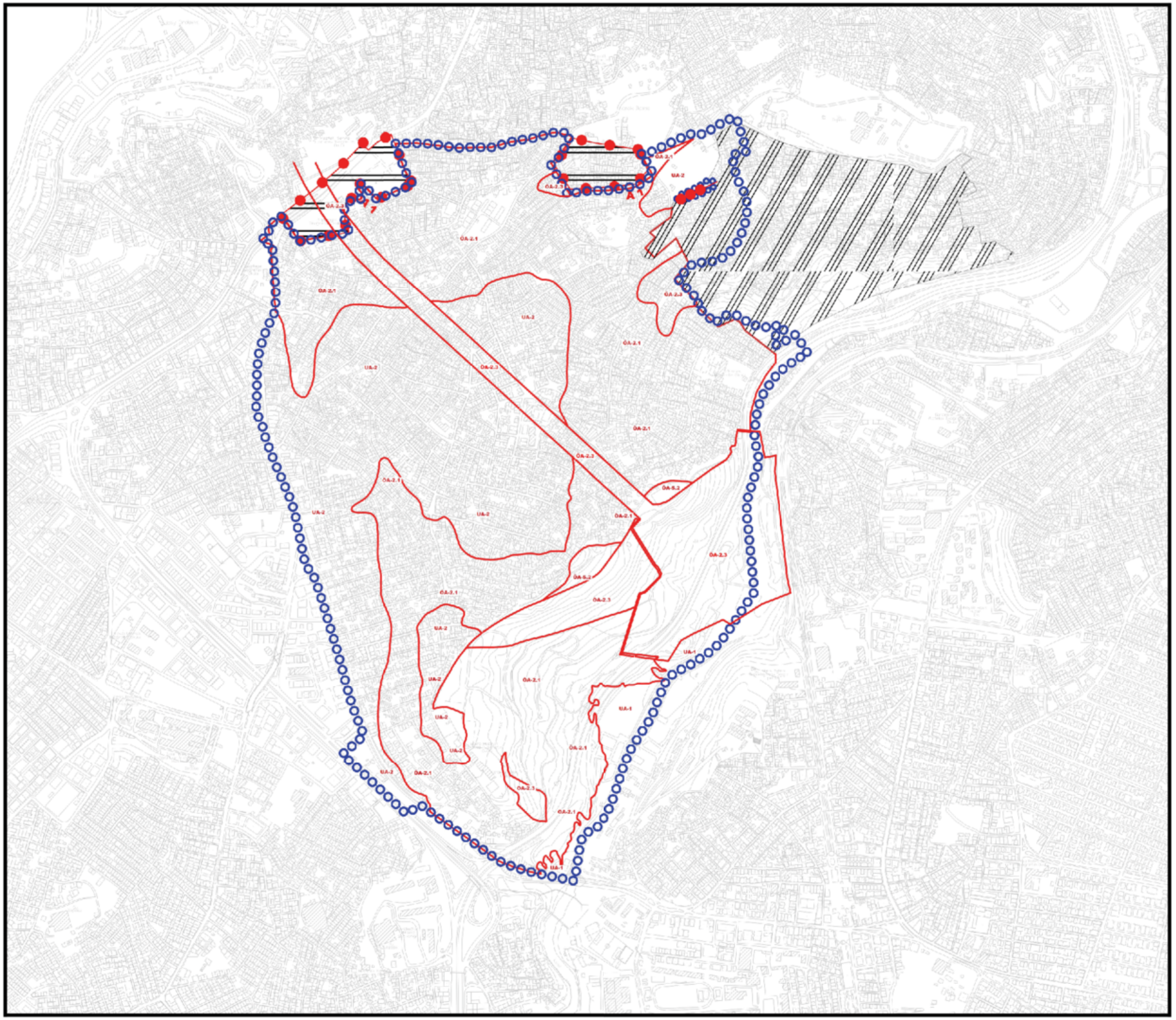
PLANLAMA ALANI

EK-3

UYDU GÖRÜNTÜSÜ

K

1/10000



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

BEŞTEPELER BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

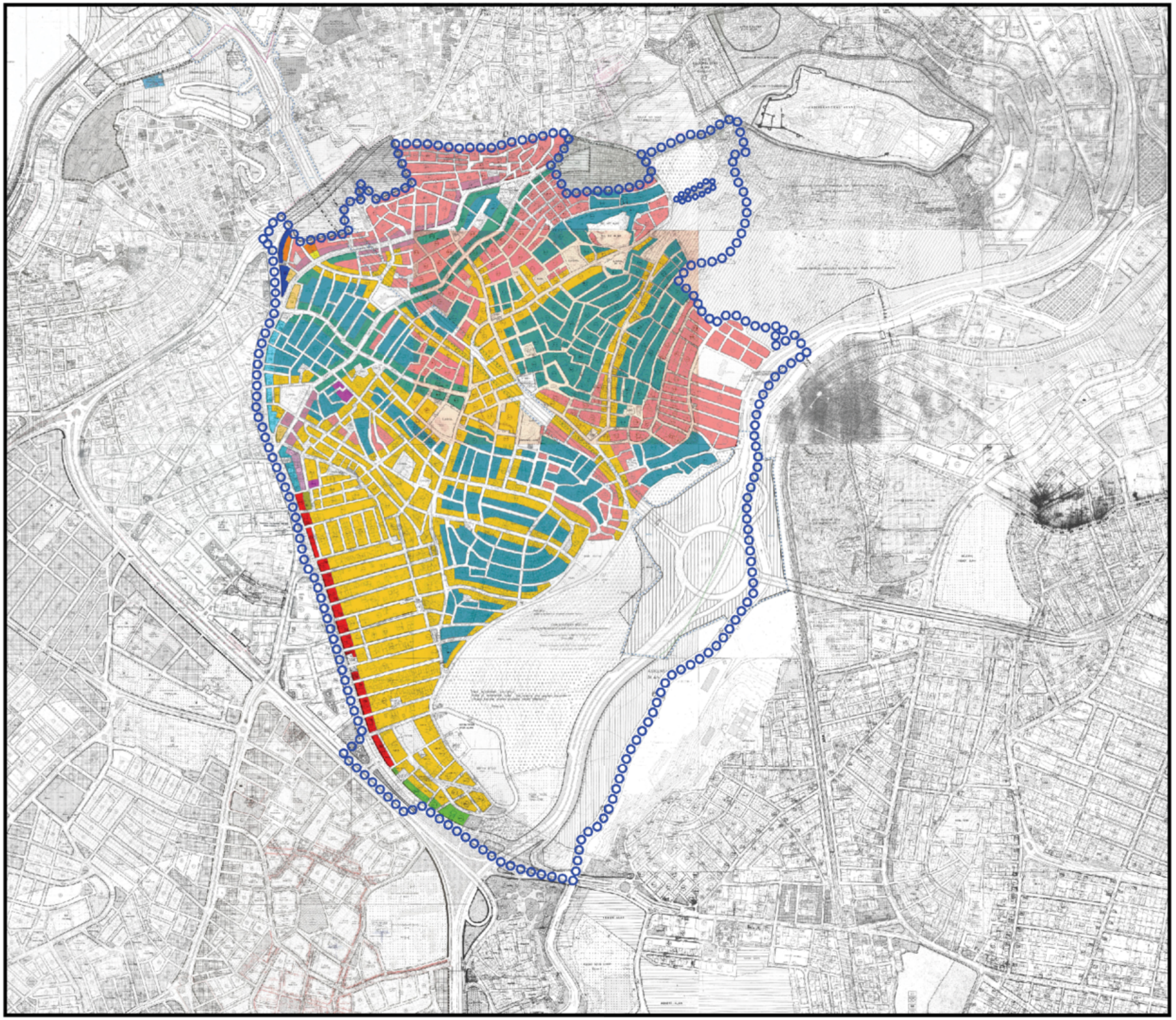
GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- JEOLOJİK ETÜT SINIRI
- AFETE MARUZ BÖLGE
- 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

EK-4

JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT DURUMU

K
1/10000



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

BEŞTEPELER BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

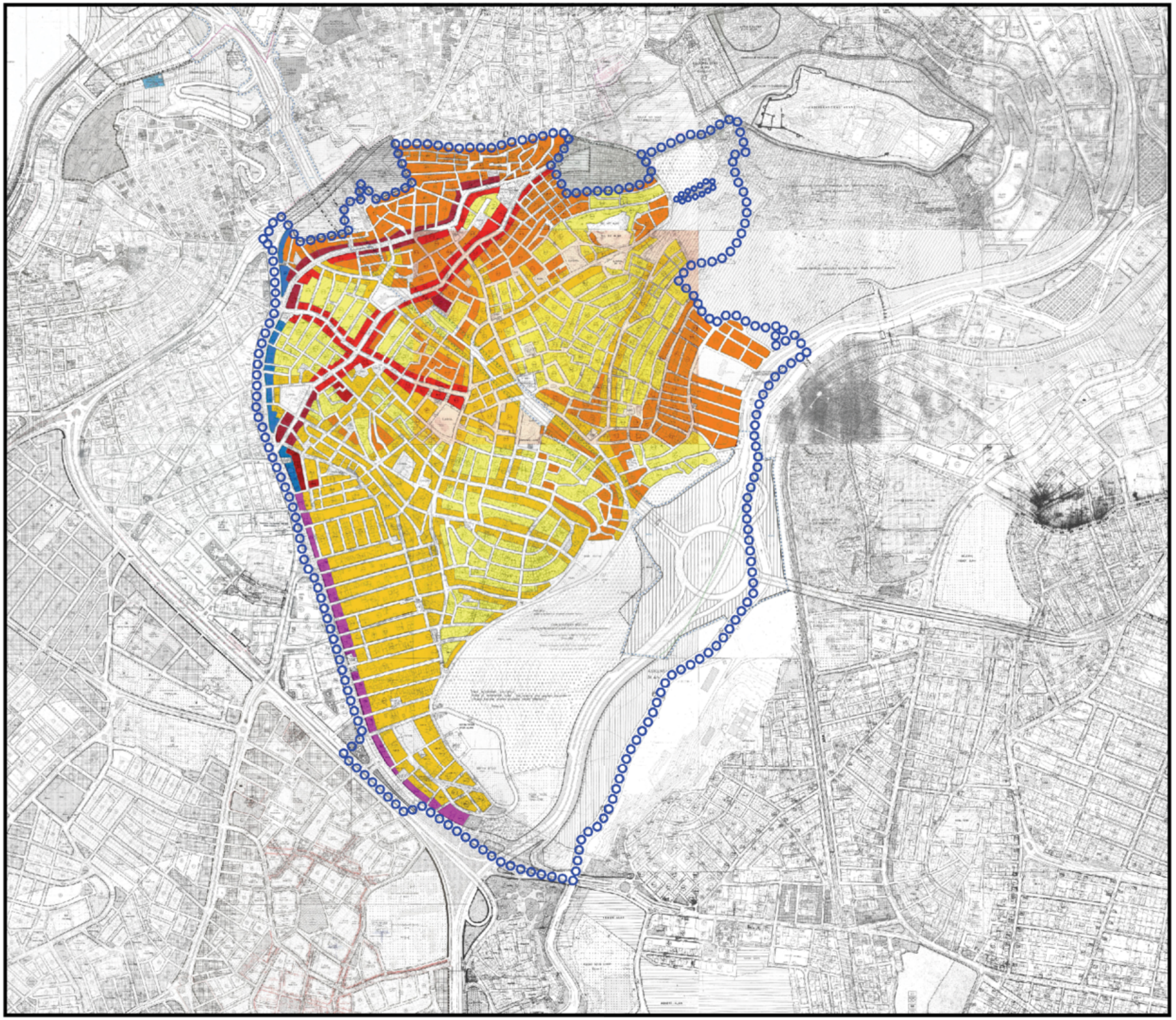
GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- BLOK NİZAM 4 KAT
- BLOK NİZAM 4 KAT TM
- BLOK NİZAM 3 KAT
- BİTİŞİK NİZAM 3 KAT
- BİTİŞİK NİZAM 5 KAT
- BLOK NİZAM 5 KAT
- BLOK NİZAM 8 KAT
- BİTİŞİK NİZAM 4 KAT
- BİTİŞİK NİZAM 5 KAT TM
- BLOK NİZAM 8 KAT TM
- BİTİŞİK NİZAM 8 KAT TM
- BİTİŞİK NİZAM 8 KAT M
- BİTİŞİK NİZAM 3 KAT M
- BİTİŞİK NİZAM 4 KAT TM
- BİTİŞİK NİZAM 5 KAT M

EK-5

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

BEŞTEPELER BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

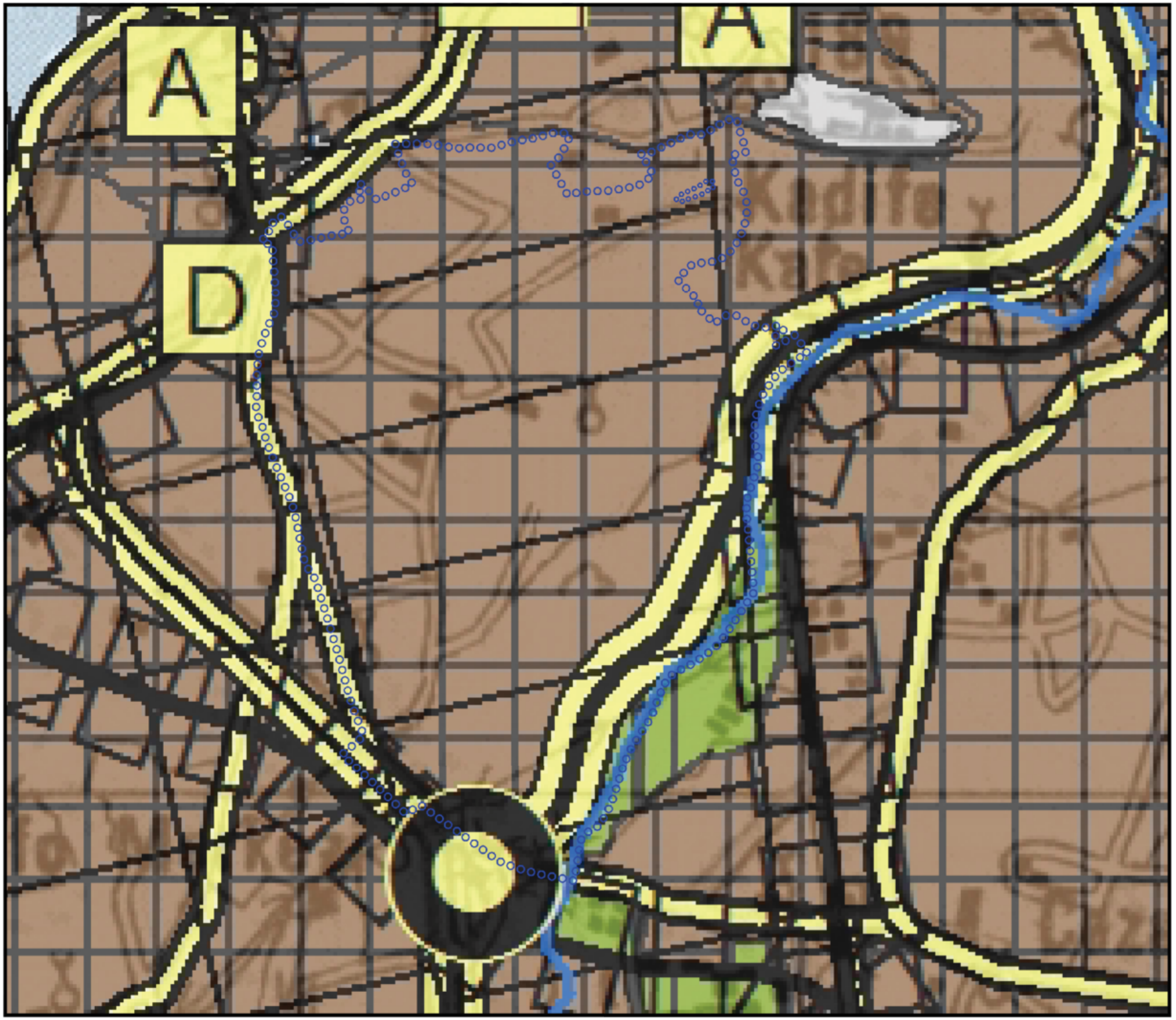
GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- 1.50 EMSAL
- 2 EMSAL
- 2.25 EMSAL
- 2.50 EMSAL
- 3 EMSAL
- 3.75 EMSAL
- 4 EMSAL
- 6 EMSAL

EK-6

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI 2

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

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

BEŞTEPELER BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

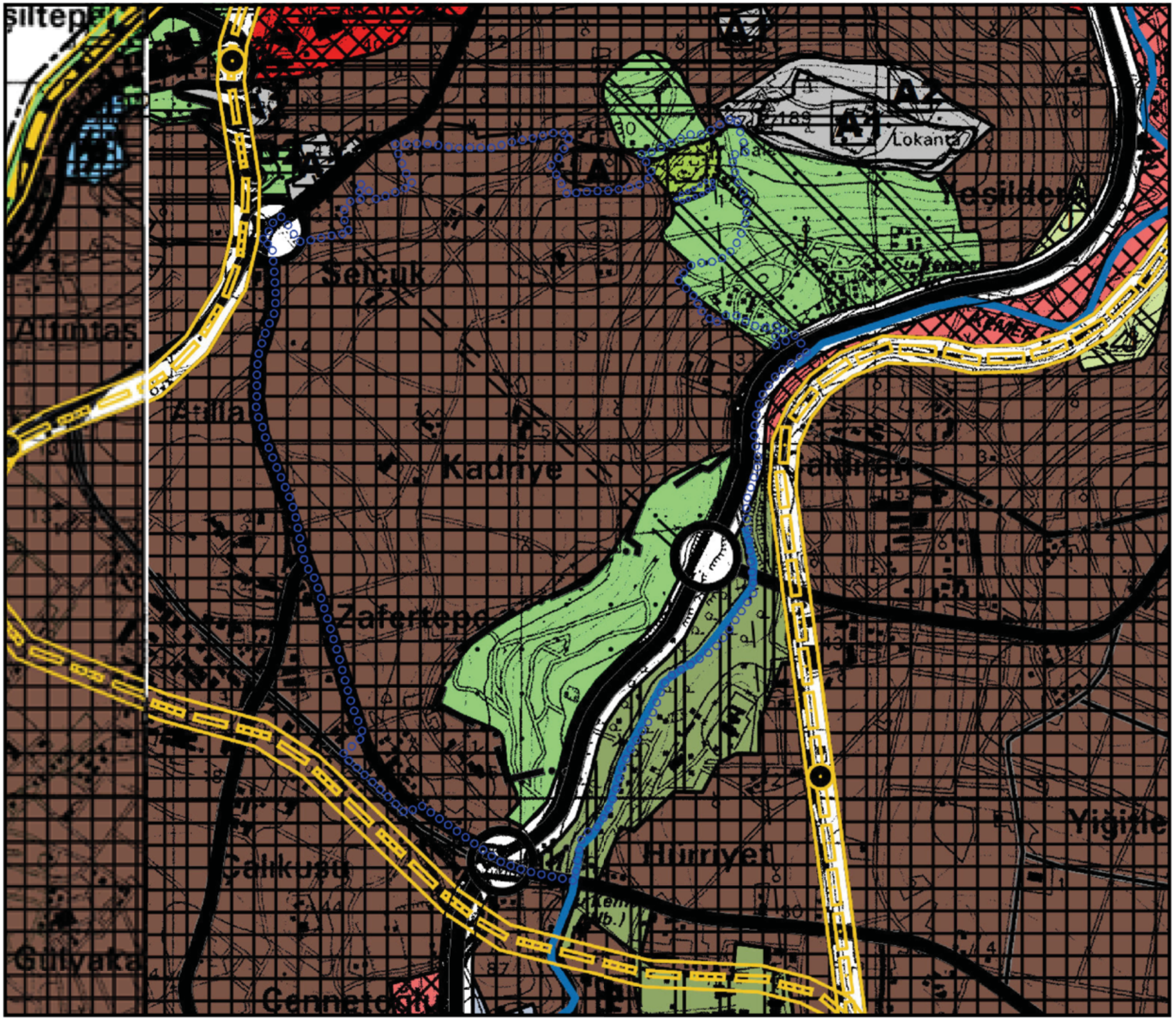
GÖSTERİM

PLANLAMA ALANI

EK-7

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

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BEŞTEPELER BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

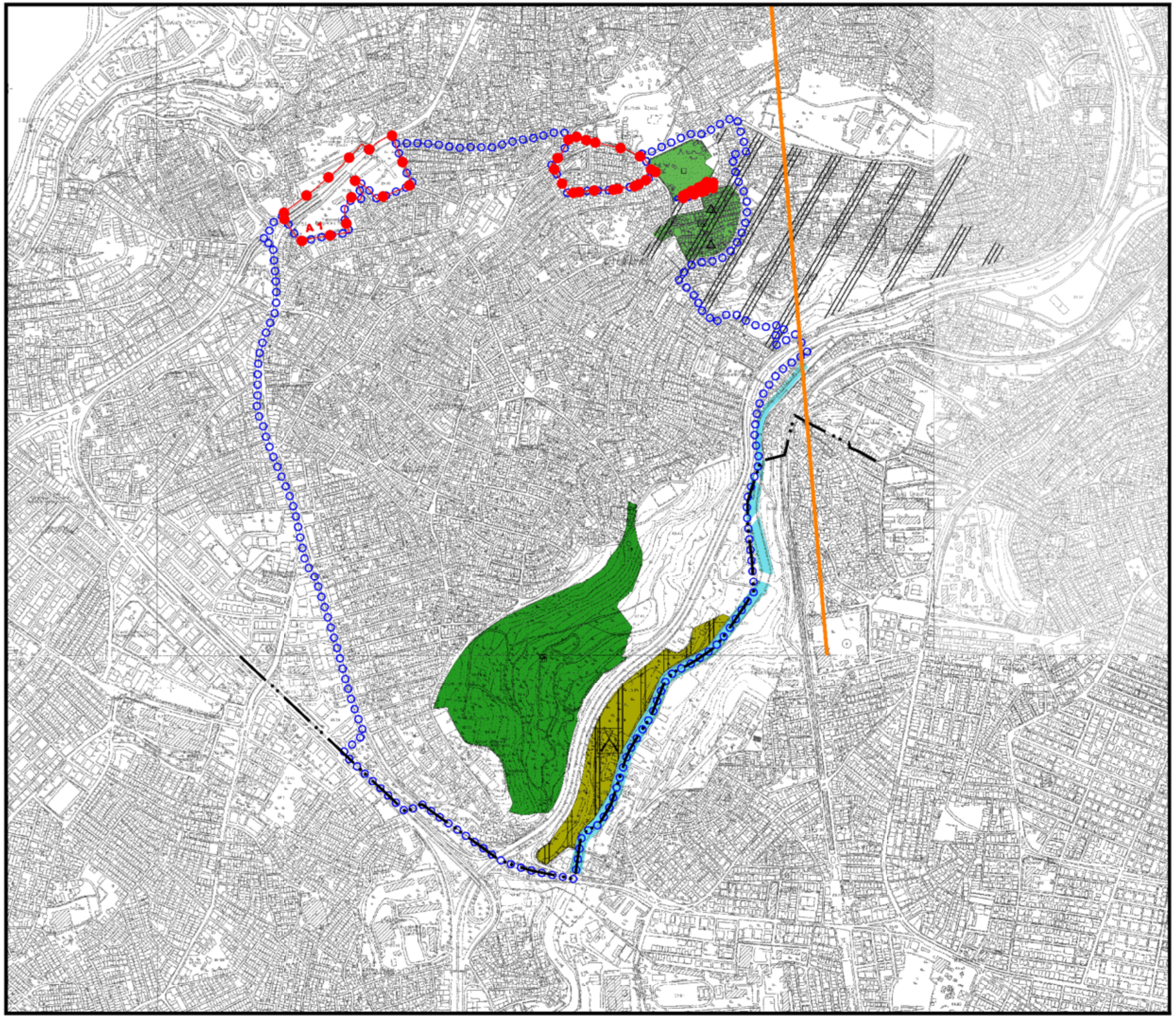
PLANLAMA ALANI

EK-8

1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

K

1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

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

BEŞTEPELER BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- İLÇE SINIRI
- MANİA PLANI
- 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- . DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- AFETE MARUZ BÖLGE
- ASKERİ ALAN
- MEZARLIK (ŞEHİTLİK)
- REKREASYON ALANI
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
- SU YÜZEYİ (DERELER)

EK-9

MANİA PLANI

K
1/10000

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

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

BEŞTEPELER BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

PLANLAMA ALANI

KEMERALTI VE ÇEVRESİ K.A.N.İ.P.R
04.11.2002

KEMERALTI VE ÇEVRESİ K.A.N.İ.P.R
22.11.2007

CİCİPARK K.A.N.İ.P.D
14.09.2018

BALLIKUYU-KADİFEKALE N.İ.P.
20.02.1998

GÜRÇEŞME VE CİVARI N.İ.P.
20.02.1998

KONAK-YEŞİLDERE KARAYOLU N.İ.P.D.
12.03.2018

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ PİKNİK ve REKREASYON ALANI (Otopark Restoran Dinlenme ve Eğlence Tesisleri yer alabilir.) Emax=.005

KARABAĞLAR 2. ETAP N.İ.P.
12.08.2016

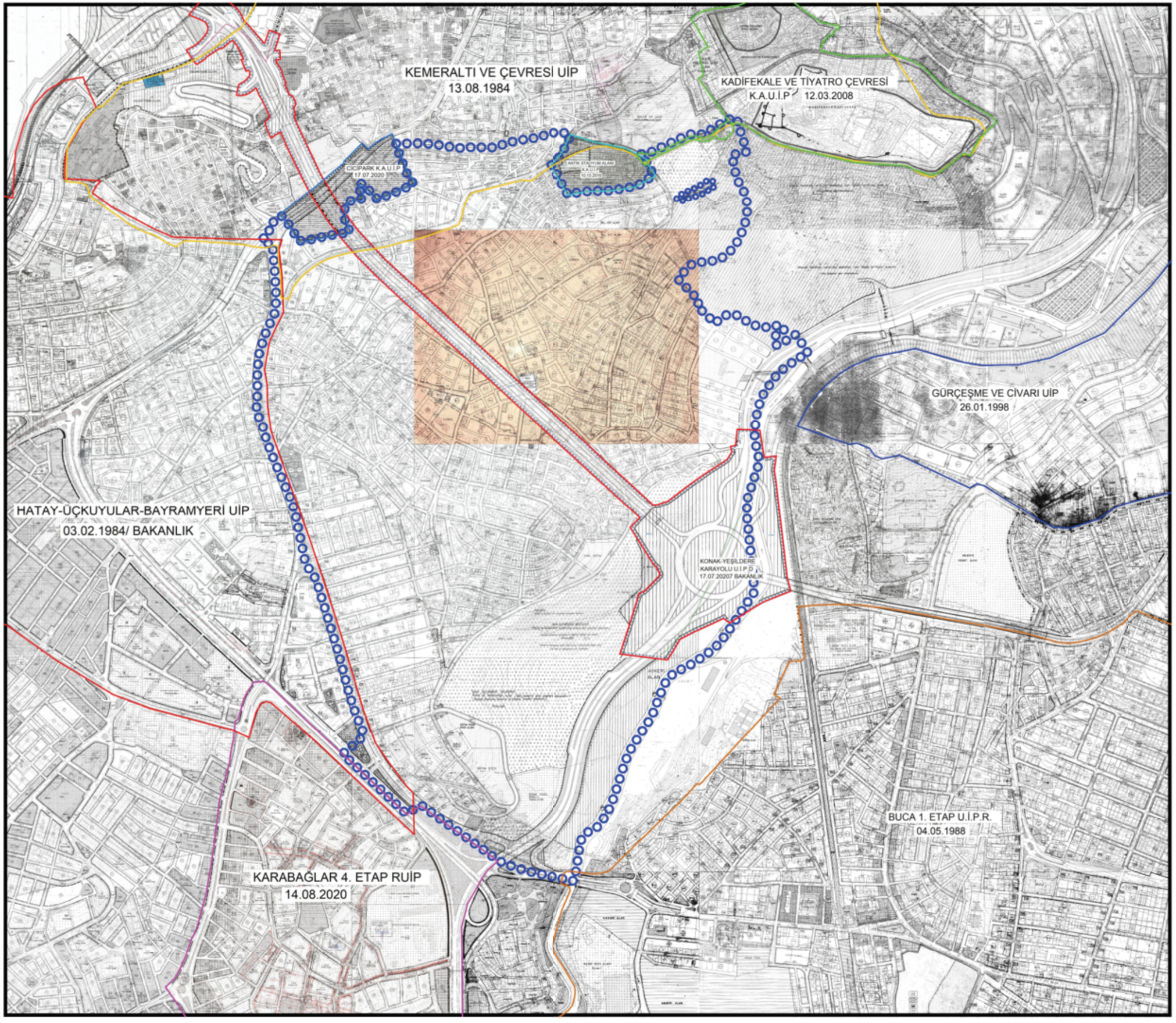
KARABAĞLAR 4. ETAP N.İ.P.
14.08.2020

BUCA N.İ.P.R.
14.01.2011

EK-10

PLANLAMA ALANI ve ÇEVRESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

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

BEŞTEPELER BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

PLANLAMA ALANI

EK-11

PLANLAMA ALANI ve ÇEVRESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANLARI

K
1/10000

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

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

BEŞTEPELER BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

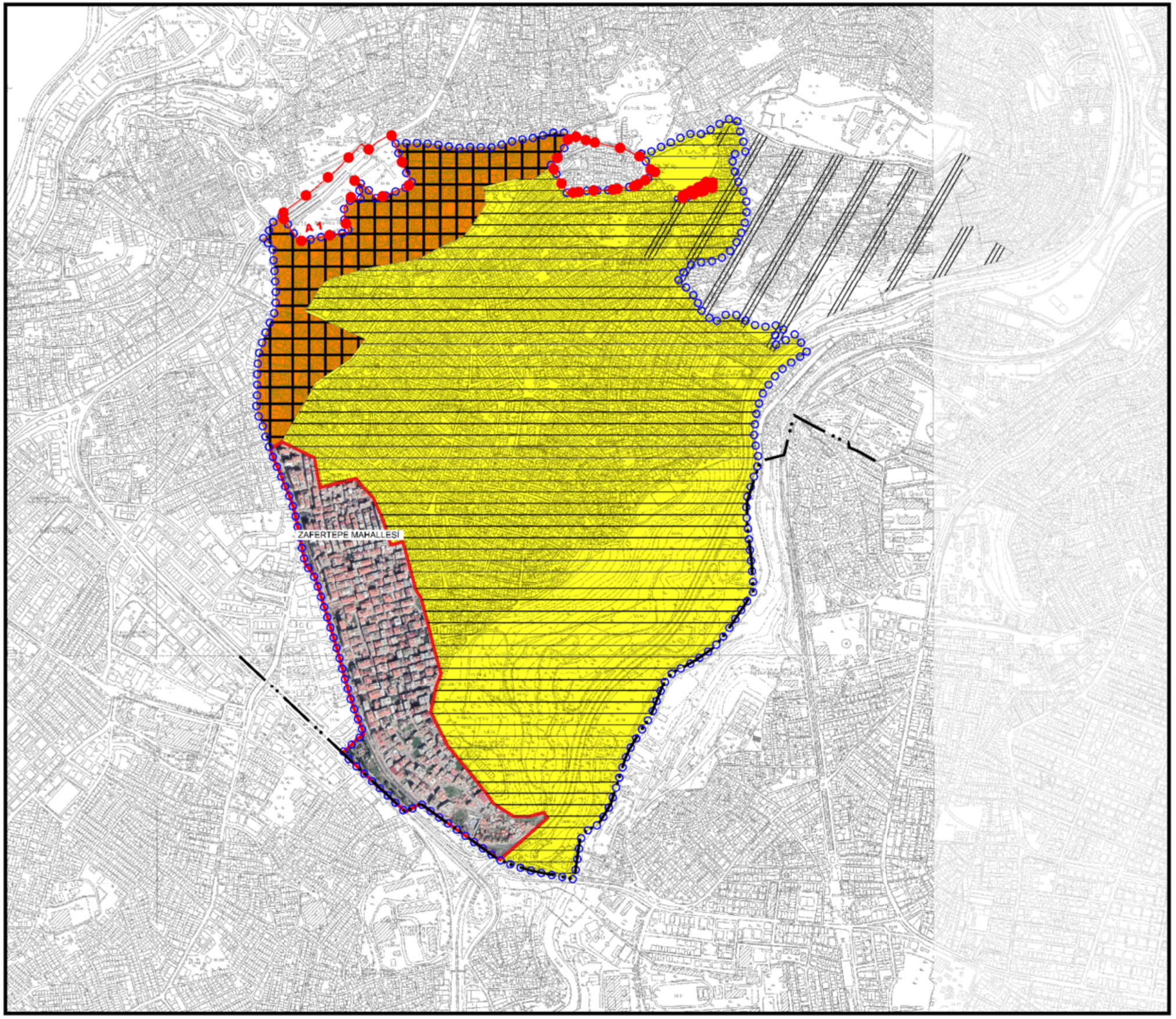
GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- İLÇE SINIRI
- MANİA PLANI
- 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- KORUMA ALANI SINIRI
- AFETE MARUZ BÖLGE
- JEOLOJİK ETÜT SINIRI
- TÜNEL
- ASKERİ ALAN
- MEZARLIK (ŞEHİTLİK)
- REKREASYON ALANI
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
- SU YÜZEYİ (DERELER)

EK-12

EŞİK SENTEZİ

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

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

BEŞTEPELER PLANLAMA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

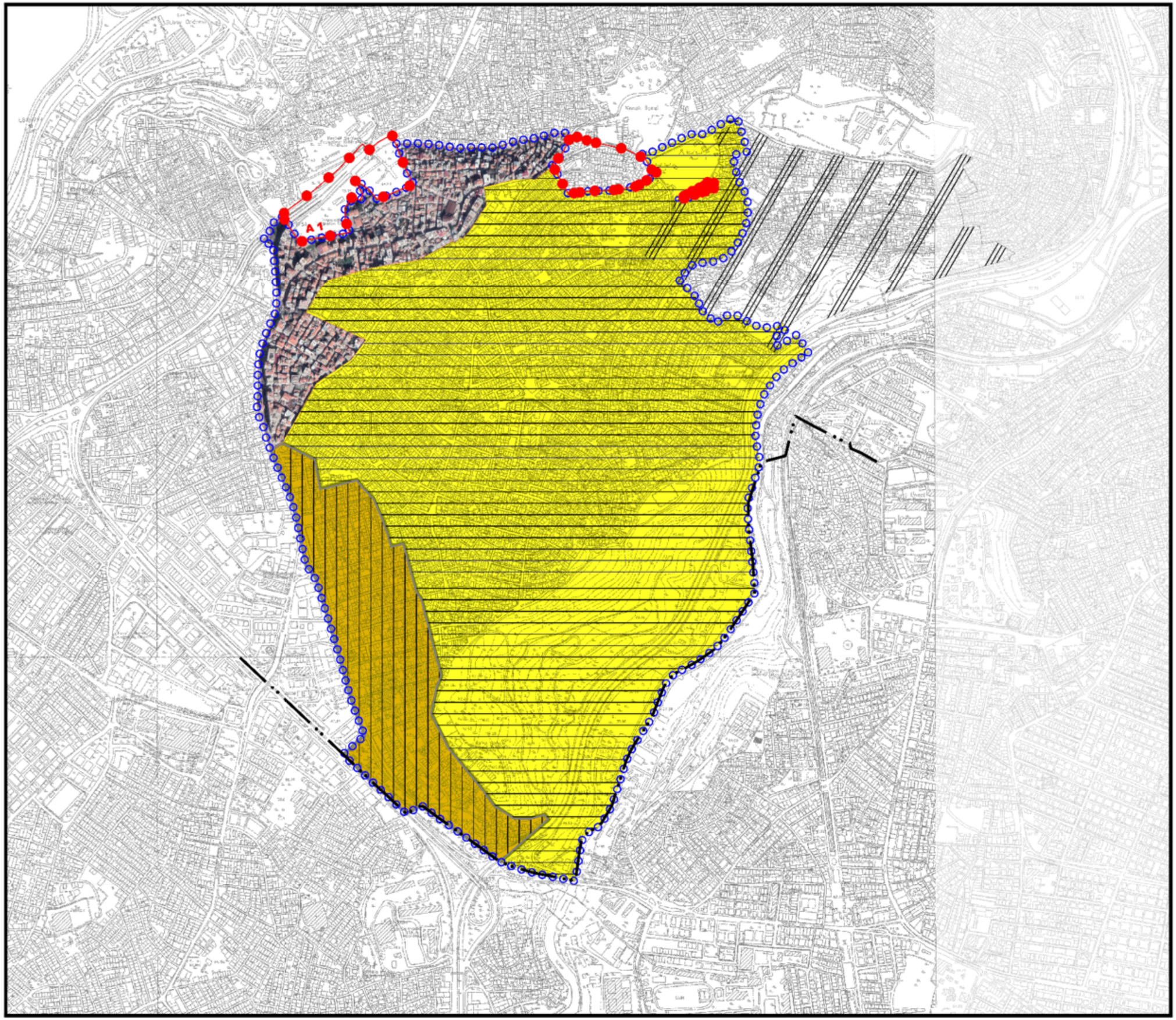
GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- İLÇE SINIRI
- A1 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- AFETE MARUZ BÖLGE

EK-13

ZAFERTEPE MAH. UYDU GÖRÜNTÜSÜ 1. BÖLGE

K
1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BEŞTEPELER PLANLAMA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

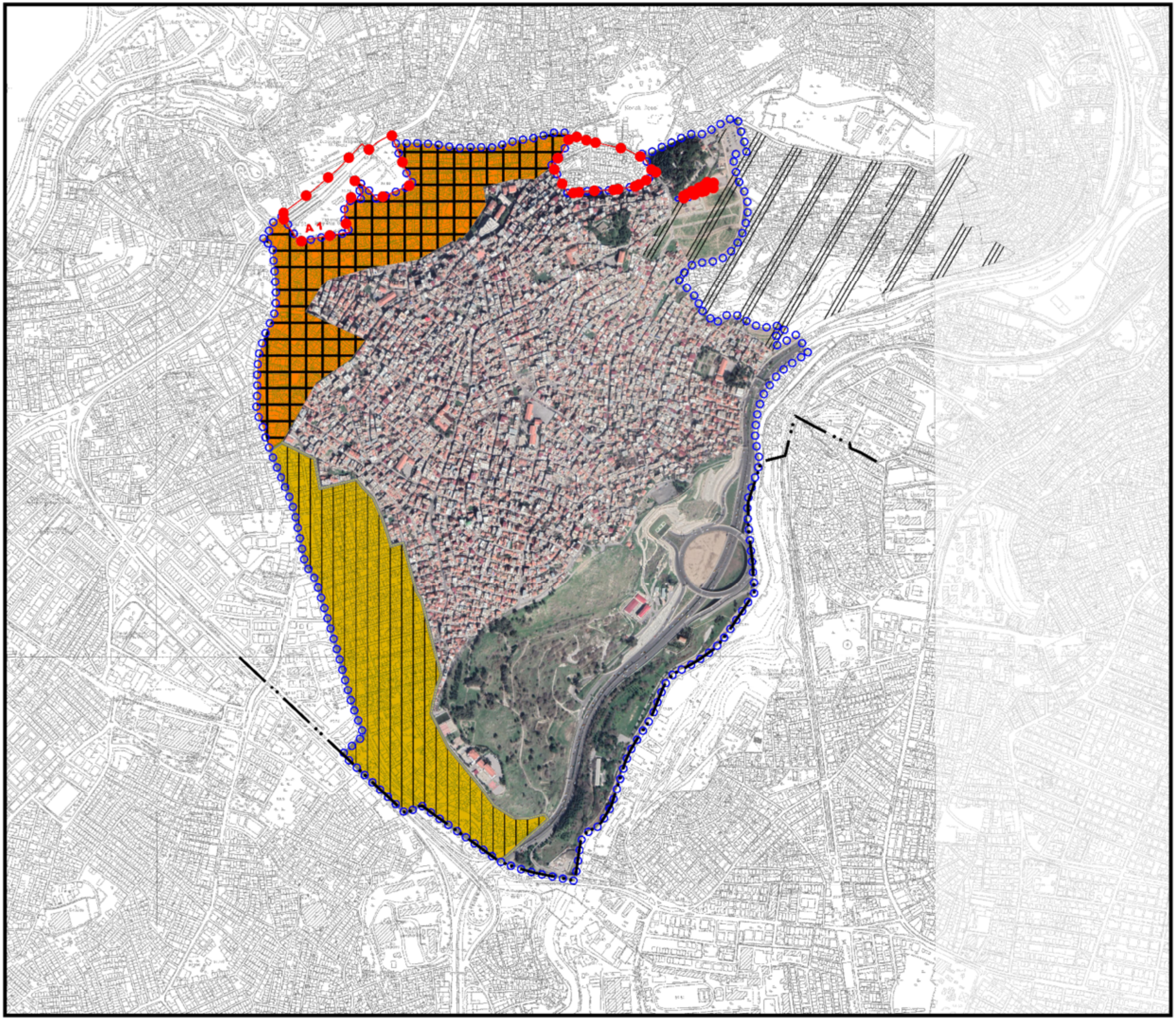
- PLANLAMA ALANI
- İLÇE SINIRI
- 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- AFETE MARUZ BÖLGE

EK-14

2. BÖLGE UYDU GÖRÜNTÜSÜ

K

1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BEŞTEPELER PLANLAMA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

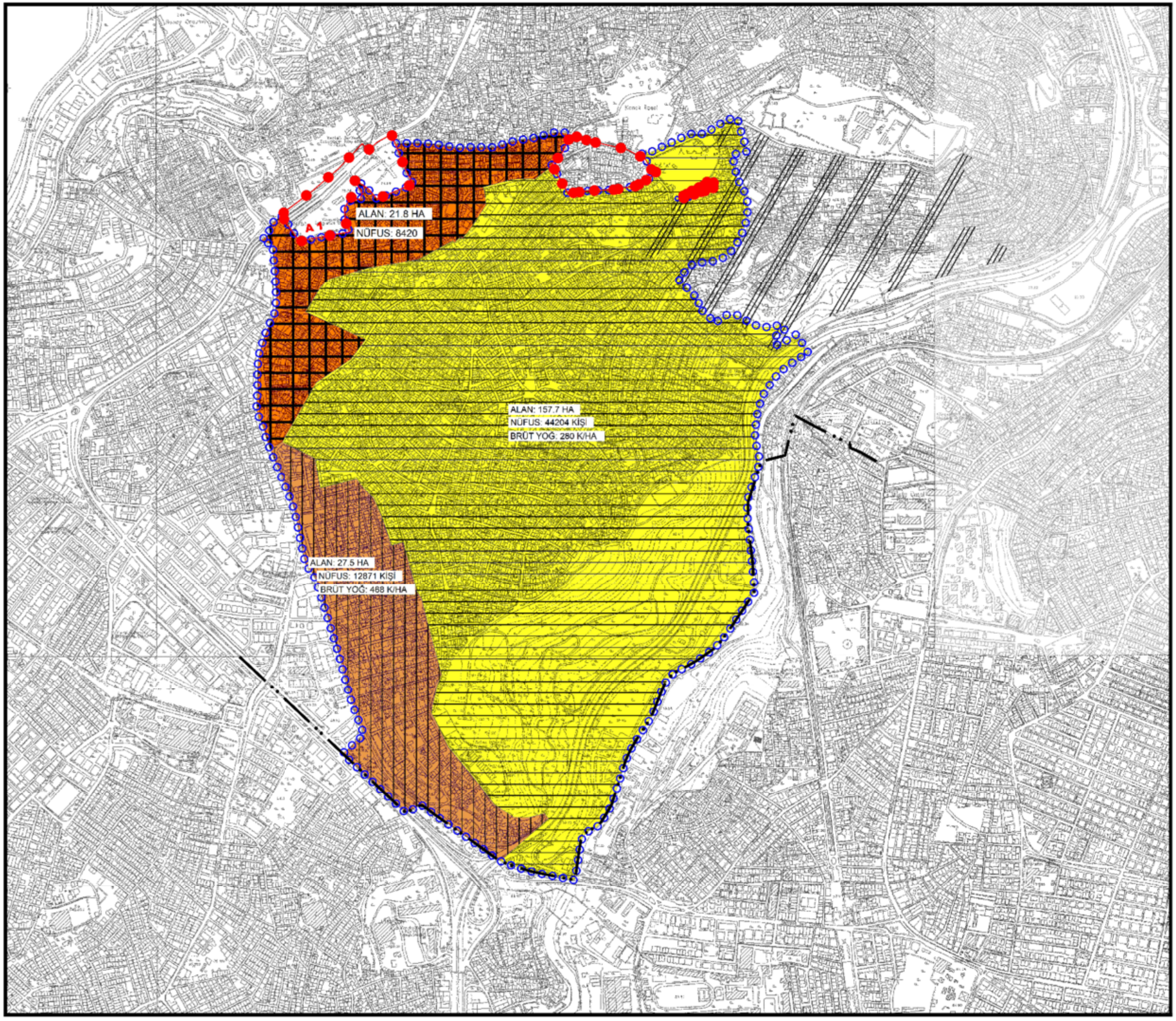
- PLANLAMA ALANI
- İLÇE SINIRI
- 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- AFETE MARUZ BÖLGE

EK-15

3. BÖLGE
UYDU GÖRÜNTÜSÜ

K

1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BEŞTEPELER BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- İLÇE SINIRI
- 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- AFETE MARUZ BÖLGE

EK-16

BRÜT NÜFUS YOĞUNLUĞU

K

1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BEŞTEPELER BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

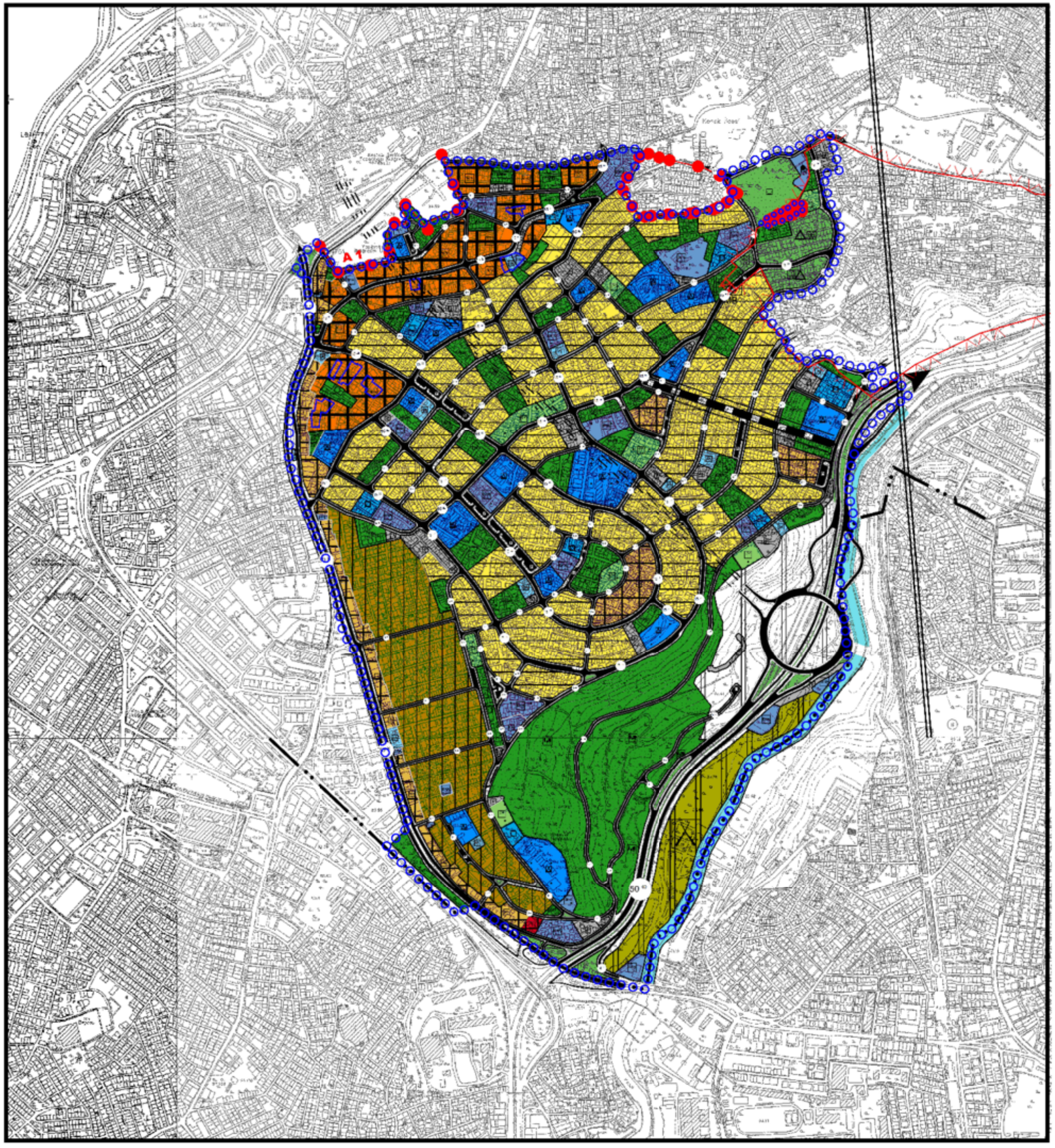
- PLANLAMA ALANI
- İLÇE SINIRI
- MANİA PLANI
- 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- AFETE MARUZ BÖLGE
- ASKERİ ALAN
- MEZARLIK (ŞEHİTLİK)
- REKREASYON ALANI
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
- PARK
- GENEL OTOPARK
- KARAYOLU KORUMA KUŞAĞI
- RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI (FÜNİKÜLER)
- RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU (FÜNİKÜLER)
- 1. DERECE YOL
- 2. DERECE YOL
- 3. DERECE YOL
- BİSİKLET YOLU
- TÜNEL
- SU YÜZEYİ (DERELER)

EK-17

PLANLAMA ALANI ULAŞIM SİS.

K

1/10000



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

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

BEŞTEPELER PLANLAMA BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

İDARİ SINIRLAR
- İLÇE SINIRI

PLANLAMA SINIRLARI
- PLAN ONAMA SINIRI

KORUNACAK ALANLAR
- 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- KORUMA ALANI SINIRI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR
- MANİA PLANI

MEVCUT KONUT ALANI
- YÜKSEK YOĞUNLUKLU (301-600 KİŞİ/HA)

GELİŞME KONUT ALANI
- YÜKSEK YOĞUNLUKLU (251-400 KİŞİ/HA)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- TİCARET ALANI
- TİCARET-KONUT ALANI
- TURİZM-TİCARET-KONUT ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- KAMU HİZMET ALANI
- ASKERİ ALAN

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
- EĞİTİM ALANI
- SAĞLIK ALANI
- İBADET ALANI
- SPOR ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK VE YEŞİL ALANLAR
- REKREASYON ALANI
- MEZARLIK ALANI
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI
- 1. DERECE YOL
- 2. DERECE YOL
- 3. DERECE YOL
- TÜNEL
- KARAYOLU KORUMA KUŞAĞI
- RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI (FÜNİKÜLER)
- RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU (FÜNİKÜLER)
- BİSİKLET YOLU
- GENEL OTOPARK
- SU YÜZEYİ (DERELER)
- İÇME SUYU TESİSLERİ ALANI
- TEKNİK ALTYAPI ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR
- AFETE MARUZ BÖLGE (AMB)

EK-18

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

K
1/10000