



**KARŞIYAKA İLÇESİ
CUMHURİYET – ÖRNEKKÖY – İNÖNÜ MAHALLELERİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



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

Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

KARŞIYAKA CUMHURİYET-İNÖNÜ-ÖRNEKKÖY MAHALLELERİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA EKİBİ

Zeliha DEMİREL	Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı
Sevil MİSİSOĞLU	Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürü
Semih SARGIN	Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Planları Şube Şefi
Cansel İŞVEN	Şehir Plancısı
Özden YILDIRIM AYKUTLU	Şehir Plancısı
Taner EMİNOĞLU	Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER DİZİNİ

BÖLÜM I	7
1. AMAÇ, KAPSAM, YÖNTEM.....	7
1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	8
1.1.1 Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu	9
1.1.2 Planlama Alanının İlçe İçindeki Konumu	10
1.1.3 Planlama Alanının İdari Yapı İçindeki Konumu.....	11
1.1.4 Planlama Alanının Ulaşım Ağı İçindeki Konumu.....	12
BÖLÜM II	14
2. ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	14
2.1 TARİHSEL GELİŞİM.....	14
2.2 PLANLAMA SÜRECİ	17
2.3 DOĞAL VE ÇEVRESEL YAPI.....	20
2.3.1 Doğal Yapı.....	20
2.3.2 İklim	20
2.3.3 Jeolojik Yapı.....	21
2.3.4 Eğim Durumu.....	24
2.4 KENTSEL NÜFUS, DEMOGRAFİK YAPI.....	25
2.5. MEKÂNSAL ANALİZLER.....	29
2.5.1 Parsel Büyüklükleri	29
2.5.2 Kat Yükseklikleri	31
2.5.3 Mevcut Arazi Kullanım Ve Yapılaşma	32
2.5.4 Donatı Alanları.....	34
2.5.5 Erişilebilirlik Analizi.....	35
2.6 ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	36
2.6.1 Diğer Kurumların Planlama Yetkisi Olan Alanlar	36
2.7 ULAŞIM VE ALTYAPI DURUMU.....	37
2.7.1 Ulaşım Durumu	37
2.8 MÜLKİYET DURUMU	38
2.9 KURUM GÖRÜŞLERİ	39
2.10 JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT.....	43
2.11. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA KARARLARI.....	49

2.11.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı	49
2.11.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	50
2.11.3. 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2.Etap Nazım İmar Planı	52
BÖLÜM III	53
3. SENTEZ ÇALIŞMALARI	53
BÖLÜM IV	55
4. ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU	55
4.1. ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONUNUN VİZYONU	56
4.2. YOĞUNLUK KARARLARI VE NÜFUS	57
4.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	58
4.3.1. Meskûn (Korunan) Konut Alanları	59
4.3.2. Konut-Ticaret Alanları	60
4.3.3. Gelişme Konut Alanları	61
4.3.4. Ticaret Alanları	62
4.3.5. Eğitim Alanları	63
4.3.6. Sağlık Alanları	64
4.3.7. İbadet Alanları	65
4.3.8. Belediye Hizmet Alanları	66
4.3.9. Yeşil Alanlar	67
4.4. SİLÜET VE YAPILAŞMA KARARLARI	68
4.5. ULAŞIM KARARLARI	68
4.5.1. Otopark Kararları	69
4.5.2. Toplu Taşıma Kararları	70
4.5.3. Yayalaştırma Kararları	70
4.5.4. Bisiklet Kullanımı	70
4.5.5. Çevre Ulaşım Kararları İle Entegrasyonu	71
5. PLAN NOTLARI	73

RESİMLER DİZİNİ

Resim 1: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu	10
Resim 2: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	11
Resim 3: Türkiye, İzmir Ve İzmir İlçelerinin Deprem Riski Haritası (Dad, 1996)	21
Resim 4: Karşıyaka Ve Çevresi Jeomorfolojisi	23
Resim 5: Planlama Alanı Eğim Analizi	25
Resim 6: Planlama Alanı İçerisindeki Parsel Büyüklükleri	30
Resim 7: Planlama Alanı İçerisindeki Kat Yükseklikleri	32
Resim 8: Planlama Alanı İçerisindeki Mahallelerin Büyüklükleri(ha)	33
Resim 9: Mevcut Durum Arazi Ve Yapılaşma Durumu.....	34
Resim 10: Planlama Alanı İçerisindeki Donatı Alanları	35
Resim 11: Eğitim Alanlarına İlişkin Erişilebilirlik Analizi	36
Resim 12: Cumhuriyet Mahallesi Afete Maruz Bölge Ve Riskli Alan Sınırları	37
Resim 13: Planlama Alanı Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ulaşım Bağlantıları.....	38
Resim 14: Planlama Alanı İçerisindeki Mülkiyet Durumu	39
Resim 15: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi	48
Resim 16: İzmir-Manisa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	50
Resim 17: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	52
Resim 18: Karşıyaka 2.Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	53
Resim 19: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Korunan Konut Alanları.....	60
Resim 20: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Ticaret-Konut Alanları.....	61
Resim 21: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Gelişme Konut Alanları	62
Resim 22: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Ticaret Alanları.....	63
Resim 23: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Eğitim Alanları.....	64
Resim 24: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Sağlık Alanları.....	65
Resim 25: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu İbadet Alanları.....	66
Resim 26: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Belediye Hizmet Alanları.....	67
Resim 27: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Park Ve Rekreasyon Alanları	68
Resim 28: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Taşıt Yolu Ve Otopark Alanları.....	69
Resim 29: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Bisiklet Güzergâhı.....	71
Resim 30: Karşıyaka, Çiğli (AOSB) ve Çiğli (Merkez) Tramvay Hatta Güzergahları (UPİ 2030).....	72

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: Mahallelere Göre Nüfus	27
Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2.Etap Nazım İmar Planı Plan Nüfusu	28
Tablo 3: 2019 Yılı İlçelere Göre İzmir İli Nüfus Dağılımı	28
Tablo 4: Planlama Alanı İçerisindeki Parsel Büyüklükleri	30
Tablo 5: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus ve Yoğunluk Hesapları.....	57
Tablo 6: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İnşaat Hesapları ve Nüfus Dağılımları	58
Tablo 7: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Kent Karakter Tablosu	59

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: İzmir Raylı Sistem Ağı	13
Şekil 2: İslah İmar Planı	19
Şekil 3: İslah İmar Planı	19

EKLER

EK 1: 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

BÖLÜM I

1. AMAÇ, KAPSAM, YÖNTEM

Plan Çalışmasının önceliği yeni yasal düzenlemeler doğrultusunda bölgede geçmişten bugüne parçacı bir şekilde ve ıslah planları üzerinden gelişen planların ve plan notlarının bütünlüğünü sağlamak, mevcut konut ve ticaret kullanım alanlarının sorunlarına müdahale etmek, ulaşım şemasını düzenlemek ve kamusal kullanım alanlarının artırılmasına yönelik düzenlemeler getirmektir. Yeni yerleşim alanları yaratmak değil, mevcut yapıyı yenilemek ve daha sağlıklı bir çevreye kavuşturmaktır.

Planlama çalışmasının temel amacı; 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumluluklarının belirlendiği 3. bölümün 7. maddesinin (b) bendinde de belirtilen “Büyükşehir Belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5000 ile 1/25000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak” ile ilgili yükümlülüğün Belediyemizce yerine getirilmesi başta olmak üzere;

- Planlama alanındaki mevcut arazi kullanımlarında, 1/25000 ölçekli plandan başlayarak 1/1000 ölçekli planlara kadar, mekânsal sürekliliğin ve planlama hiyerarşisinin sağlanması,
- 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin gerekliliklerini yerine getirmiş yasal bir planın oluşturulması,
- Kent bütününde sürdürülen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları etaplar halinde yürütülmekte; planlama alanları, mekansal ve yapısal özelliklerine göre belirlenmektedir, bu kapsamda 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda bölgeye ilişkin plan ana kararlarının 1/5000 ölçekli nazım imar planına aktarılması ve oluşturulan arazi kullanım kararlarında mekânsal sürekliliğin sağlanması,
- Mevcut sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarının maksimum oranda kullanılmasının ve alanın daha sağlıklı bir yapıya dönüşmesinin sağlanması,
- Ulaşım şemasının güçlendirilerek bölgeye ve bölge içi erişilebilirliğin artırılmasının sağlanması,

- Karşıyaka ve çevresinde yaşanan hızlı kentleşmenin ve parçacıl planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşmenin kontrollü gelişiminin sağlanması ve gelişmelerin sürdürülebilir olması, kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak şekilde gelişmenin yönlendirilmesi olarak belirlenmiştir.

Plan çalışmasının kapsamı; tamamına yakını yerleşik yapıda olan güneyinde Anadolu Caddesi, kuzeyinde ve batısında İzmir Çevre yolu doğusunda ise Belediye Başkanlığımız tarafından yürütülen Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ile sınırlı Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy Mahalleleri içerisindeki yaklaşık 137 hektarlık alanı içermektedir.

Plan çalışmasının yöntemi; 02.10.1987 Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planları'nın değişen koşullarda uygulamayı yönlendirmede yetersiz kalması nedeniyle hazırlanarak 27.03.2019 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Kentsel Yenileme Amaçlı Revizyon İmar Planı, Karşıyaka Belediye Meclisinin 01.07.2019 tarih ve 91 sayılı Kararı ile iptal edilmiş; bu karar, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2019 tarih ve 05.857 sayılı kararı ile uygun bulunarak onanmıştır. İptal kararı sonrasında bölgenin yürürlükte 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının olmaması dolayısıyla kentsel mekânda kaliteyi artırmayı, sağlıklı, güvenilir çevreler oluşturmayı hedefleyen ve bu doğrultuda Karşıyaka Belediye Meclisinin 02.03.2020 tarih 63 sayılı kararı ile uygun görülerek 04.05.2020 tarih E.6632 sayılı yazı ile değerlendirilmek üzere Belediye Başkanlığımıza iletilen öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları ve mevcut kullanımlar göz önünde bulundurularak, Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında revizyon yapılması gereken hususlar tespit edildiği için hazırlanmıştır.

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

İzmir Kenti ülkemizin nüfus ve kentsel alanının hızla büyüdüğü önemli Metropolitan merkezlerinden biridir. İzmir Büyükşehir Belediyemizce onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na ve hedeflerine uygun olarak, kentteki nüfus artışı, göç ve kentleşmenin getirdiği sorunların çözülmesi, sosyo-ekonomik ve mekansal hedeflerin tanımlanması, yatırım ve gelişme eğilimlerinin planlı olarak yönlendirilmesi, altyapı gelişmesi ve

hizmet sunumunda rasyonellik sağlanması, ilçeler bazında planlama ortak dilinin oluşturulması ve planlı gelişmenin sağlanması amacı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmaları sürdürülmektedir.

Alanın topografyası incelendiğinde; bölgenin kuzey kesiminde eğimin fazla olduğu görülmekte ve afet önlem bölgeleri ile taş ocağı alanlarının olduğu fark edilmiştir. Bu kapsamda çalışılan planlarda bu alanlara plan hükümlerinin belirlenmesi ve yapılaşmaya getirilecek önlemler ile risk azaltma politikaları izlenecek atıl durumda olan bu alanların kente kazandırılması amaçlanmıştır.

Alanın mülkiyet yapısı incelendiğinde; büyük bir bölümünün ıslah parsellerinden bir kısmının da kadastral parsellerden oluştuğu görülmektedir. Alanda şahıslara ait parsellerin yanı sıra Karşıyaka Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde parseller de bulunmaktadır. Kamuya ait parsellerin üzerinde 775 sayılı yasaya istinaden şahısların hak sahipliliği bulunmaktadır. Ayrıca Karşıyaka Belediyesi mülkiyetinde bulunan parsellerin bir kısmında 775 sayılı yasadaki hak sahibi olan kişilerin, borçlarını ödemeye devam ettikleri saptanmıştır. Bölgedeki bina kaliteleri irdelendiğinde 2981 ve 775 sayılı yasalardan yararlanmış olan yapıların durumlarının kötü olduğu tespit edilmiştir. Bu bağlamda yapılacak revizyon imar planı ile hem şahıs parselleri hem de kamuya ait parseller için düzenli yapılaşma imkanı sağlanacaktır. Ayrıca dağınık ve tek başlarına inşaat imkanı olmayan kamu parselleri yapılacak revizyon imar planı ve sonrasında yapılacak parselasyon planı ile birleştirilerek değerlendirilebilir duruma getirilecektir.

Raporda, Karşıyaka Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na ilişkin planlama alanının konumu, tarihsel önemi, mekansal analizler, planlama amaç ve hedefleri, plan kararları ile plan notları bölümler halinde tanımlanmıştır.

1.1.1 PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Karşıyaka ilçesi, İzmir körfezinin kuzey kıyısında yer almakta olup; Yamanlar Dağı eteği ile deniz arasında kalan kısımda şehir dokusu ile büyük ölçüde bütünleşmiş bir ilçedir. İlçenin doğusunda Bornova ve Bayraklı, batısında Çiğli, kuzeyinde Menemen ilçeleri yer almaktadır. Planlama alanı, İzmir kentinin 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir

Bütünü Çevre Düzeni Planında Merkez Kent olarak tariflenen kesiminde, meskun konut dokusunun yoğunluk kazandığı bir bölgedir.



Resim 1: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

1.1.2 PLANLAMA ALANININ İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, Karşıyaka İlçe Belediye sınırları içinde kalmaktadır. Karşıyaka ilçesi sınırları; 2008 yılında yürürlüğe giren Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde ilçe kurulması ve bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkındaki 5747 sayılı Kanuna göre yeniden belirlenmiş olup, yasa gereği nüfus ve alansal olarak ayrılarak, ilçenin doğu kısmında Bayraklı İlçe Belediyesi kurulmuştur.

Planlama alanı; güneyinde Anadolu Caddesi, kuzeyinde ve batısında İzmir Çevre yolu doğusunda ise Belediye Başkanlığımız tarafından yürütülen Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ile sınırlanmakta olup, yaklaşık 137 ha'lık alanı kapsamaktadır.

Planlama alanı sınırlarının batısında kapalı konut sitelerinin yer aldığı, güneyinde ticaret dokusunun hâkim olduğu, alanın kuzeyine doğru gidildikçe ise bu dokunun yerini konut alanlarına bıraktığı gözlemlenmiştir.



Resim 2: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

1.1.3 PLANLAMA ALANININ İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, idari olarak Karşıyaka Kaymakamlığı ve Karşıyaka Belediye Başkanlığı ayrıca İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı içindedir.

1.1.4 PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU

Karşıyaka, 1865 yılında İzmir-Menemen demiryolunun hizmete girmesiyle yerleşime açılmış ve özellikle 1874 sonrasında Konak ile vapur seferlerinin başlatılmasıyla gelişimi devam etmiştir. Planlama alanı sınırlarını da içerisine alan Karşıyaka İlçesinin ana ulaşım akslarını Çevre Yolu bağlantısı, Anadolu Caddesi ve Karşıyaka Sahil Yolu oluşturmakta olup, Aliğa-Selçuk Banliyö hattı kent içi ulaşımında önemli rol oynamaktadır.

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

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

Alaybey-Karşıyaka-Mavişehir arasındaki 9,8 kilometrelik güzergâh üzerinde 15 durak ve 17 araç ile hizmet veren tramvay hattı, gidiş-geliş şeklinde çift hat olarak çalışmakta ve Alaybey'den başlayıp sahil taraından Bostanlı İskelesi'ne, oradan da İsmail Sivri Sokak, Şehit Cengiz Topel Caddesi, Selçuk Yaşar Sokak ve Caher Dudayev Bulvarı'nı takip ederek Mavişehire ulaşan tramvay hattı, İZBAN, vapur ve otobüslere aktarma da sağlamaktadır. İZBAN, Aliğa-Cumaovası arasında banliyö hattında hizmet veren, havalimanı bağlantılı kent içi raylı toplu taşıma sistemidir. Günde 225 bin yolcu kapasitesine ulaşmıştır.

Günde 550 bin yolcu hedefi amaçlanan İZBAN'ın, güneyde Cumaovası ile Selçuk arasındaki ve kuzeyde Aliğa ile Bergama arasındaki kısımlarının açılmasıyla birlikte hat uzunluğu 185 kilometreyi bulacaktır.



Şekil 1: İzmir Raylı Sistem Ağı

BÖLÜM II

2.ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1 TARİHSEL GELİŞİM

İzmir ve çevresinin tarihi Cumhuriyet döneminde yapılan kazı çalışmalarıyla aydınlatılmıştır. Bayraklıda ilk kazı çalışmaları 1948-1951 yılları arasında Ankara Üniversitesi adına Prof. Dr. Ekrem AKURGAL tarafından başlatılmış ve aralıklarla sürdürülmüştür. Bu arkeolojik kazıların sonucu, İzmir tarihinin M.Ö.3000 yıllarına kadar dayandığını göstermiş, ancak Yeşilova Höyüğü yayılım alanı içerisindeki kazılarda İzmir'in ilk uygarlık sürecinin Neolitik Dönemde, günümüzden en az 8500 yıl önce başladığı ortaya çıkmıştır.

Bayraklı ilk yerleşiminin ise Truva uygarlığı ile yoğun iletişim ve etkileşim içinde bulunduğu, kazılarda ortaya çıkan taş temeller üzerinde yükselen taş ve kerpiç ev duvarlarından anlaşılmaktadır. M.Ö.2000 yıllarında eski İzmir yerleşiminde ortaya çıkan kültür ve uygarlık değişiminin Truvalıların dostu ve müttefiki olan Hitit (Eti) İmparatorluğunun etkisiyle oluştuğu, yine kazılarda ortaya çıkan bir çok Hitit eserlerinden (Piton, İdol ve Çömlekler) anlaşılmaktadır.

Bu dönemde tüm Ege'de beliren Hitit etkisi, Bayraklı kazılarında ve Kemalpaşa Karabel'de bulunan savaşı kabartmasında, Manisa'da ana tanrıça Kibele'ye ait kayalara yapılmış rölyeflerde açıkça izlenmektedir. Efes kentinde ortaya çıkan ana tanrıça Artemis'in de Hitit ana tanrıçası Kibele ile birleşerek tasvir edildiği belirtilmektedir.

Birçok araştırmacının görüşüne göre ilk şehir körfezin kuzeydoğusunda bugünkü Bayraklı sırtlarında Tepekule mevkiinde kurulmuştur. Bir görüşe göre ise ilk yerleşimin Syplos (bugünkü Yamanlar) Dağı yamaçlarında olduğu daha sonra Tepekule'den Turan yönüne kaydığı ileri sürülmektedir. Yapılan kazılarda ele geçen buluntular da Tepekule mevkiindeki yerleşimi kanıtlamaktadır. Syplos Dağının kenarlarına yönelik Tantalos şehrinin yerinde bugün göze çarpan

Akropol, Tantalos Mezarı ve Tepekule'deki arkeolojik kalıntılar yerleşim tarihinin arkaik çağa dayandığını göstermektedir.

Tantalos Mezarının diyagonal taşları bu devrin tipik örnekleridir. Bayraklı buluntularında ortaya çıkan evler genellikle tek odalı olup, duvarların alt kısımları taştan, üst kısımları kerpiçten, tavanları ise ahşaptandır. Evlerin her biri rutubetten korunma ve mülkiyet gereği olarak 60 cm. mesafelerde kurulmuştur. Hemen her evde banyo tekneleri ile zahire ve su koymaya yarayan büyük küpler bulunmuştur. Şehrin surları üstün bir işçilik göstermektedir.

Yamanların Bornova eteklerine inen eğiminde bulunan 30-40 dolayındaki Tümülüs, bir bakıma eski İzmir'in mezarlık kalıntılarıdır. Bayraklı'nın üst kesimindeki 205 m. yüksekliğindeki burun üzerinde Tantalos'un mezarı olarak bilinen yapı bulunmaktadır. 29-60 m. çap ve 27-60 m. yüksekliğindeki bu yapının M.Ö.7. yüzyıla tarihlendiği belirlenmiştir. Bugünkü Turan'ın üst tarafından ve 365 m. yüksekliğindeki tepenin üzerinde uzunlamasına bir duvarla ikiye ayrılan dörtgen şekilli Akropol bulunmaktadır. İçinde evler bulunmadığından buranın savunma amacıyla yapıldığı düşünülmektedir.

Bu Akropol'ün güneydoğusunda ve alt tarafında Tantalos'un mezarının doğusunda küçük kale kalıntıları yer almaktadır. Bayraklı'da yer alan eski İzmir yerleşiminin M.Ö.1050 yıllarında Dor istilası nedeniyle Ege sahillerine geçen ve birçok yerleşim yeri kuran Aiol ve Ionların egemenliğine geçtiği ve Herodot 'un saydığı 12 Ion yerleşimi içinde Smyrna'nın da bulunmasından anlaşılmaktadır.

Bu dönemde büyük bir refah içinde yaşayan Smyrna'nın sınırlarının kısmen genişlediği, Bayraklı kazılarındaki çeşitli devirleri gösteren çok katlı kesitlerden anlaşılmaktadır. Ion devri katlarında, bu döneme ait sanat eserleri ve arkeolojik değerlerde buluntular elde edilmiştir.

1865 yılında geçen tren yolu Karşıyaka'nın hızla gelişmesini sağlamıştır. 1891 Aydın Vilayet Salnamesi'ne göre 832 ev ve 1080 kişilik bir nüfus vardır. 1884'te kurulan Hamidiye Vapur

Şirketi'nin Karşıyaka'daki tahta iskeleye vapur seferlerine başlaması, gelişmeyi daha da hızlandırmıştır.

Bu yıllarda sahil şeridinde, buradan büyük arsalar alan levantenler ve yabancı tüccarlar yerleşerek yalılar ve köşkler yapmaya başlamışlardır. İzmir Tümen Komutanı Giritli Ferik Hüseyin Hilmi Paşa ise Soğukkuyu civarını Türklerin iskanına açmıştır. Böylece yüzlerce yıl önceden Yamanlar'ın Alurca-Sıralıköy yörelerinde yaşayan Türkler yaygın bir şekilde Soğukkuyu'ya yerleşmeye başlamışlardır.

Karşıyaka 1950'lerden itibaren yapılan tüm imar planı uygulamalarında konut bölgesi olarak belirlenmiştir. 1950'li yıllarda yoğun göç hareketlerinin neden olduğu hızlı nüfus artışıyla birlikte İzmir'de olduğu gibi Karşıyaka'da da kentsel mekânı etkileyen büyük bir dönüşüm süreci başlamıştır. 1950'lerin başında Karşıyaka'nın 15.453 kişilik nüfusu 1960'larda 77.877 kişiye ulaşmıştır. Yeni gelen nüfus, Karşıyaka'nın merkezinden başlayarak çevreye doğru yayılan bir yapılaşma hareketi izlemiştir. Bu hızlı kentleşme ortamında süreci kontrol altına almak için İzmir Belediyesi, 1951'de yeni bir kent planı elde etmek amacıyla ulusal bir proje yarışması açmış, Prof. Dr. Kemal Ahmet Aru ve ekibi tarafından hazırlanan proje uygulanmak üzere seçilmiştir. Aru Planı'nda, Karşıyaka'da konut alanları olarak gelişmek üzere Bostanlı ve çevresinin imara açılacağı, ana yollarda 3, 4 katlı apartmanların inşa edileceği belirtilmiştir. 1955 yılında onaylanan 1/2000 ölçekli imar planı paftalarında ise İç Bölge'de gabarinin 12.80 metre (zemin+3 kat) Yalı'da ise 21.80 metre (zemin+6 kat) olarak verildiği görülmektedir.

1954 yılında resmen ilçe statüsüne kavuşan ve 1955 Master Planı uyarınca yapılan Altınyol bağlantısı ile İzmir merkezle ilişkisi güçlenen yerleşim, bir sayfiye yeri olmanın ötesine geçerek kentin üst gelir grubu tarafından tercih edilen, kendi içinde yeterli ancak daha çok iskân amacıyla kullanılan bir "yatakhane ilçe" konumuna gelmiştir. 1962 yılında hazırlanan halihazır haritalarından, ayrıık nizamda 2, 3 katlı müstakil yapılardan oluşan Karşıyaka'nın kentsel dokusunun kıyı bandından başlayarak, yine ayrıık nizamda zemin+4 katlı aile apartmanlarından oluşan bir yapılı çevreye doğru yaşadığı dönüşümü izlemek mümkündür.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun çıkarılmasıyla Türkiye'de apartman yapımının hızla arttığı, anlam ve biçim değiştirdiği 1965 yılında Karşıyaka'nın kimliğini aşındıran büyük dönüşüm yaşanmış ve beldenin mevcut dokusunu oluşturan yapıların yıkılarak, yap-satçı üretim mekanizmasıyla yeni yüksek yapılar inşa edilmeye başlamıştır.

1972 yılı hâlihazır haritalarında Karşıyaka'nın sakin, ölçekli kent dokusunun yerini bitişik nizamlı düşeyde yoğunlaşan apartman mimarlığının egemenliğine bıraktığı görülmektedir. Karşıyaka'da apartmanlaşmanın hızla arttığı bu dönemde parsellerin imara açılması, parselasyonu yapılmayan yapı adalarının düzenlenmesi ve yapı gabarilerinin artırılması meclis gündemini meşgul eden konular olmuştur. 1980'li yıllarda ise konut sunum biçiminin hâkim sunum tarzı olma özelliğini yitirerek çok katlı konut üretiminin lüks tüketim tarzına yönelmiştir.

Karşıyaka Belediyesi bağımsız belediye olarak 1984 yılında kurulmuş olup, faaliyetlerini sürdürmeye devam etmektedir.

2.2 PLANLAMA SÜRECİ

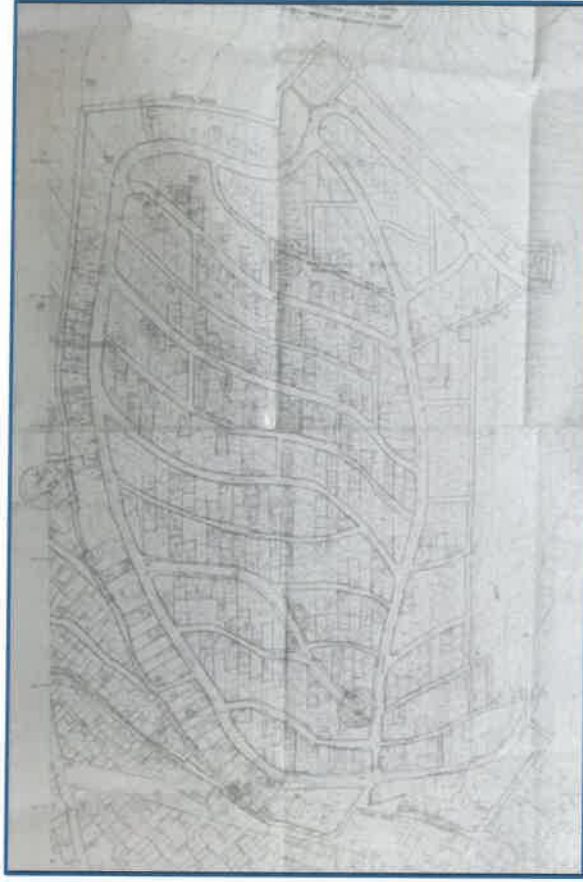
Karşıyaka, nüfus yapısında ortaya çıkmış olan değişimlere paralel olarak mekânsal düzende de önemli değişim ve dönüşümler yaşamıştır. Bir kıyı yerleşmesi ve hatta sayfiye bölgesi olarak başladığı mekânsal yapılanması, gerek İzmir kentinin diğer bölgelerinden gelen yerleşme taleplerinin etkisi ve gerekse de başka coğrafyalardan gelen göçler ile sürekli bir değişim göstermiştir. Kuzey bölgelerinde oluşan gecekondu alanları zamanla sağlıklı ve çağdaş kent dokusuna aykırı bir yapılaşmayla sonuçlanmış, bölgeye yönelik yapılan ıslah imar planları ile sorunun çözümü zorlaşmıştır. Bu nedenle Karşıyaka'da gecekonduların yoğunlaştığı; Cumhuriyet, İnönü, Örnekköy ve Latife Hanım Mahalleleri'ne yönelik kentsel yenileme projeleri üzerinde çalışmalar yürütülmüştür.

Planlama Alanına dair ilk çalışmaların Cumhuriyet Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilmesi olduğu belirtilmektedir. İmar ve İskân Bakanlığı'nca 10.01.1964 tarihinde onaylanan Cumhuriyet Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi 280 kişi/ha yoğunluğa sahip Konut Bölgesi

olarak planlanmış olup 54.77 ha büyüklüğündedir. Alanın ulaşım sistemini İzmir-Çanakkale aksını oluşturan Anadolu Caddesi sağlamaktadır. Aynı güzergâh boyunca çalışan toplu ulaşım sistemi Cumhuriyet Mahallesi'nin alt merkez olan Karşıyaka'ya ve Ana Merkez Konak'a ulaşımına hizmet etmektedir. Çeşitli uygulama güçlükleri ve süreç içinde oluşan farklı yapılaşma ve mülkiyet sorunları nedeniyle Karşıyaka Belediye Meclisinin 13.10.1989 gün ve 96 sayılı kararı ile Cumhuriyet Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi'nin 8.24 ha'lık bölümü iptal edilmiştir. Sadece 5 katlı sosyal konutların bulunduğu kısmın Cumhuriyet Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ayrılmasına karar verilmiştir (İKNİP Plan Açıklama Raporu).

Planlama alanının büyük bir kısmı parçacı ve ıslah planları üzerinden gelişmiştir. İlk onaylanan planlardan olan 1986 yılında onaylanan 31 ha'lık alanı kapsayan Cumhuriyet Mahallesi İslah İmar Planı'dır. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan İslah Planları doğrultusunda yapılan Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Cumhuriyet Mahallesi İslah İmar Planı uygulama güçlükleri nedeniyle Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 13.10.1989 tarihli ve 96 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Sonrasında, Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 14.01.1986 tarih ve 88 sayılı kararı ile uygun görülerek, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 02.10.1987 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planları üzerinden günümüzdeki sürece kadar gelinmiştir.



Şekil 2: İslah İmar Planı



Şekil 3: İslah İmar Planı

Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü

2.3 DOĞAL VE ÇEVRESEL YAPI

2.3.1 DOĞAL YAPI

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

Batı Anadolu kıyılarında Ege denizinin doğuya doğru uzanarak oluşturduğu İç Körfez merkez sınırları içinde 95 km. kıyı uzunluğuna sahiptir.

Yamanlar Dağ Grubu'nun güney yamaçlarını da içine alan Karşıyaka'nın İzmir Körfezine 12 km. kıyısı bulunmakta olup; İzmir il merkezine yaklaşık 20 km. uzaklıktadır.

2.3.2 İKLİM

Planlama alanı genel olarak İzmir kentinin iklim özelliklerini içermektedir. Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, il bütününde yükseklik, batı ve kıydan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır.

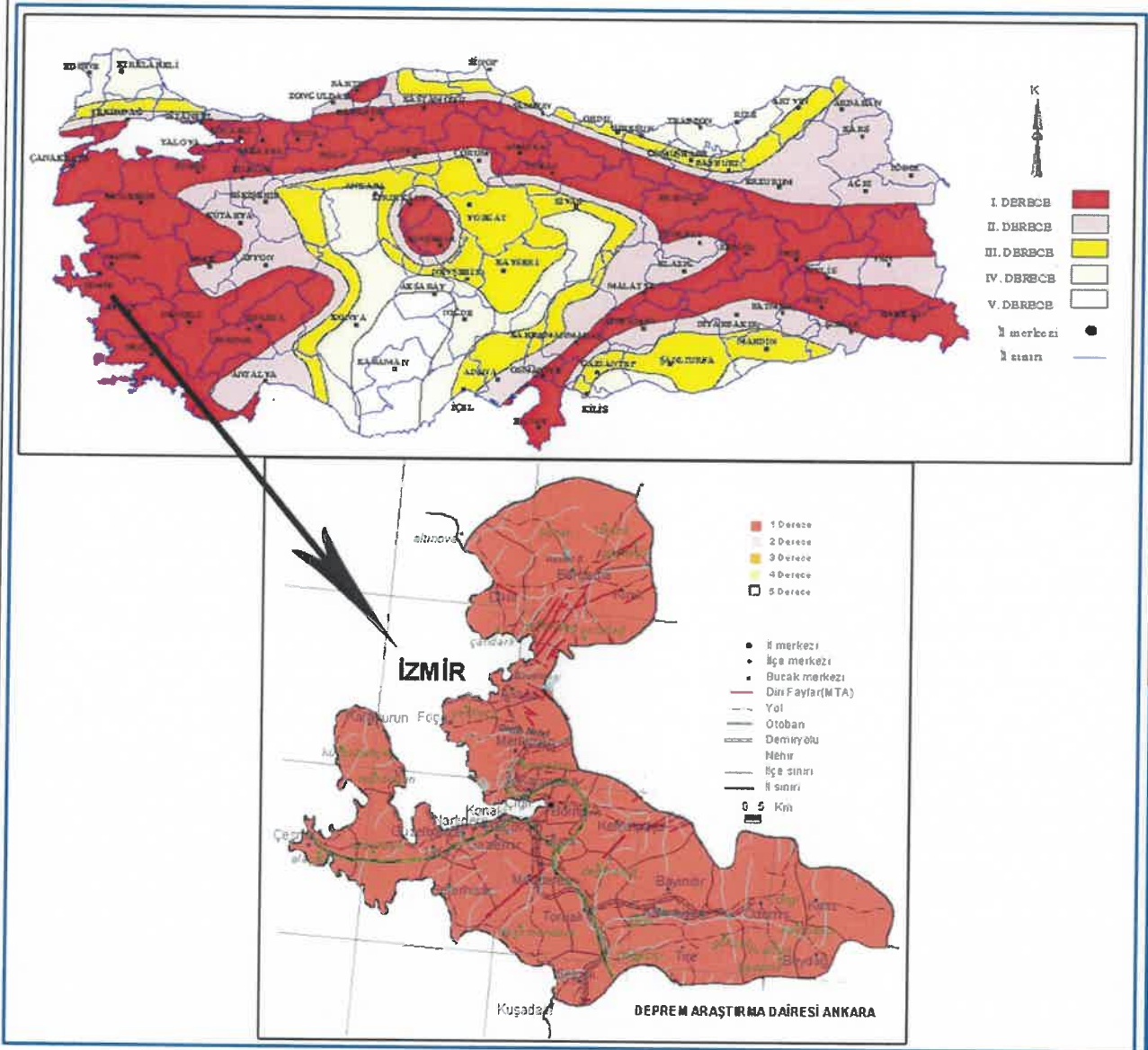
İl bazında yıllık ortalama sıcaklık, kıyı kesimlerde 14-18 °C arasında değişmektedir. En sıcak aylar Temmuz (27.3 °C) ve Ağustos (27.6 °C), en soğuk aylar ise Ocak (8.6 °C) ve Şubat (9.6 °C)'tir. Yazın kıyı kesiminde sıcaklık, deniz melteminin (İmbat) etkisiyle iç kesimlere göre 1-2 °C daha düşük olmaktadır. Kış mevsiminde ortalama 7 °C olan sıcaklık zaman zaman kuzey ve kuzeybatıdan sokulan denizel hava kütlesi nedeniyle düşmektedir.

İzmir'de yağışın aylara ve mevsimlere göre dağılımında önemli farklar vardır. İzmir'de yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olup yıllık yağışın % 50'den fazlası kış mevsiminde %40- 45'i ilkbahar ve sonbaharda, % 2-4'ü ise yaz aylarında düşmektedir. Kar yağışlı günler sayısı, alçak

kesimlerde yok denecek kadar azdır. Yüksek kesimlerde gerek kar yağışlı günler sayısı, gerekse karın yerde kalma süresi artmaktadır.

2.3.3 JEOLJİK YAPI

Planlama alanı ve Karşıyaka ilçesinin tamamı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1.derece deprem bölgesinde yer almaktadır.



Resim 3: Türkiye, İzmir Ve İzmir İlçelerinin Deprem Riski Haritası (Dad, 1996)

İzmir ili üç farklı tektonik kuşak yer almaktadır. Bu kuşaklardan "Menderes Masifi", tabanda çok kalın bir mikaşist biriminden ve üzerindeki platform tipi karbonatların metamorfizmasıyla oluşmuş bir mermer istifinden ibarettir. Masifin batısında, "İzmir-Ankara Zonu" olarak adlandırılan ve İzmir dolayında genellikle "filiş" karakterli olan bir başka tektonik kuşak yer alır. Bu zonun batısında bulunan "Karaburun Kuşağı" ise, platform koşullarında çökelmiş kalın bir Mesozoyik karbonat istifinden oluşmaktadır. Üst Kretase sırasında açılmış olan İzmir-Ankara zonunda, bloklı iç yapı sunan "Bornova karmaşığı" (melanjı) bulunmaktadır. Bu karmaşık birim, kumtaşı-şeyl matriks ile içerisindeki değişik boyutlu platform tipi kireçtaşı bloklarından oluşmuştur. Matriksin yaşı Kampaniyen-Daniyen arasında değişmektedir. Bornova karmaşığı, Daniyen'den sonra ve olasılıkla Geç Eosen sırasında bölgesel metamorfizmasını tamamlamış olan masifin metamorfikleri üzerine itilmiştir. (Özer, ve İrtem, 1982, 1989; Erdoğan, 1990; Erdoğan ve diğ., 1990).

Temeli oluşturan tüm bu birimler, Neojen yaşlı tortul ve volkanik kayalar tarafından açıl uyumsuz olarak örtülmüştür.

Orta Miyosen'den itibaren bölgede Neotektonik koşullar geçerli olmaya başlamıştır. Bu evrede, değişik tip ve büyüklükteki bölgesel gerilmelerin etkisi altında kalan tüm birimlerde ve jeolojik ortamlarda deformasyonlar gelişmiş, bunun sonucunda da Batı Anadolu'nun tipik horst-graben yapıları ortaya çıkmıştır (Sözbilir ve Emre, 1995; Emre, 1996).

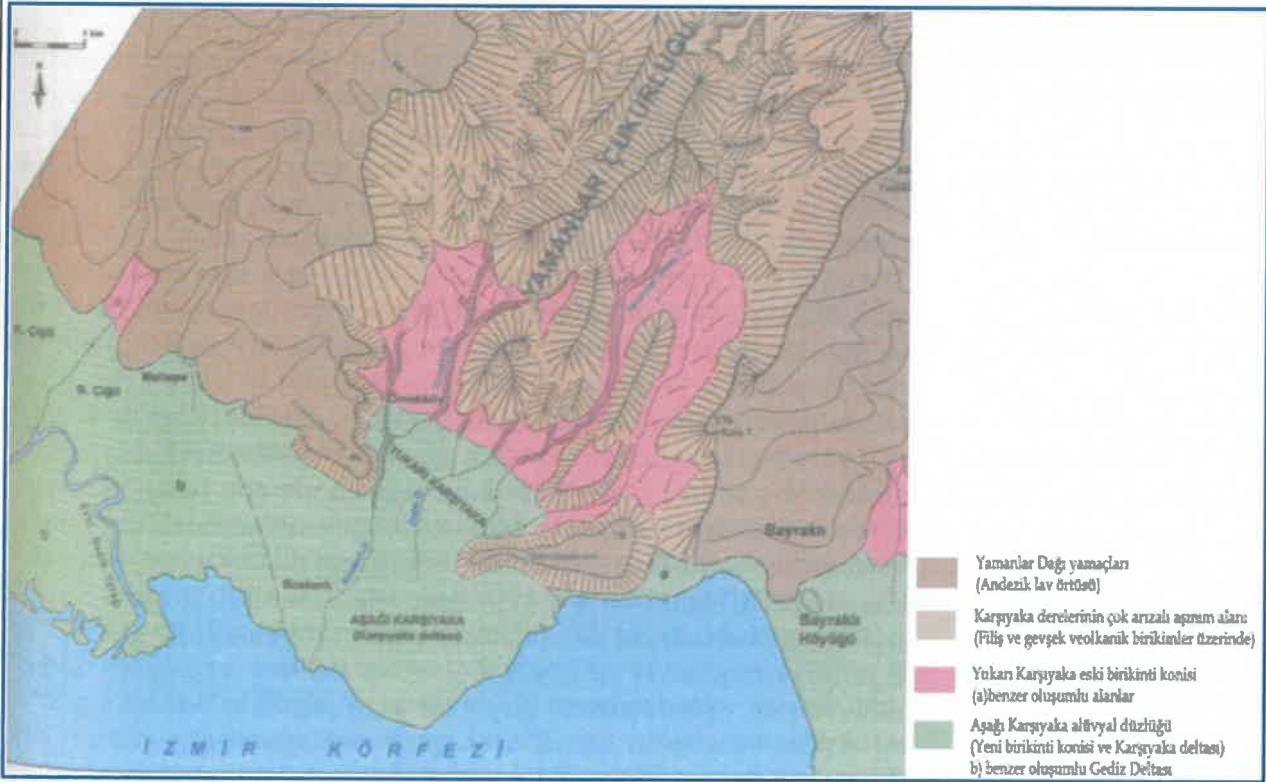
İzmir çevresinde gözlenen faylar Doğu-Batı ve Kuzeydoğu-Güneybatı uzanım sunmakta olup Doğu-Batı gidişli normal faylar Kuzeydoğu-Güneybatı gidişli faylara göre daha geç jeolojik dönemlerde oluşmuştur.

İzmir Körfezi ve Bornova ovası oluşumunu günümüzde de sürdüren bir graben üzerinde yer almaktadır. Büyük ölçekli major gravite fayları Kuzeydoğu-Güneybatı ve yaklaşık Doğu-Batı doğrultu olup, İzmir körfezinin kuzey ve güneyini etkilemiştir. Körfezin kıyılarına paralel yaklaşık D-B doğrultulu İzmir Fayı (Balçova Fayı) körfezin güneyini, Çiğli-Cumhuriyet Mahallesi-Şemikler

semti boyunca K70B istikametinde uzanan ve Karşıyaka'nın kuzeyinde D-B yönünde yataylanarak Alaybey-Çay-Osmangazi semtleri yönünde devam eden fayda körfezin kuzeyini şekillendirmiştir. İzmir metropolitan alanı içerisindeki önemli fay takımları iki grupta toplanabilir:

Major faylar K70D ve K85D doğrultularında ve eğimleri 70-80° olup, eğim yönleri körfeze doğrudur. İzmir fayı (Balçova fayı) ve devamı olan Konak ve Pınarbaşı graben fayları bu faylara örnek gösterilebilir. Ayrıca eğim açıları dik ve dike yakın olan K10D ve K50D doğrultulu daha küçük ölçekli faylar Körfezin güneyinde Göztepe'de, Hakimevlerinde, Üçyol'da ve Varyant'ta gözlenmiştir.

Minör faylar İzmir Körfezinin kuzeyinde de dasitik tüf ve lavlarda gözlenmiştir.



Resim 4: Karşıyaka Ve Çevresi Jeomorfolojisi

2.3.4 EĞİM DURUMU

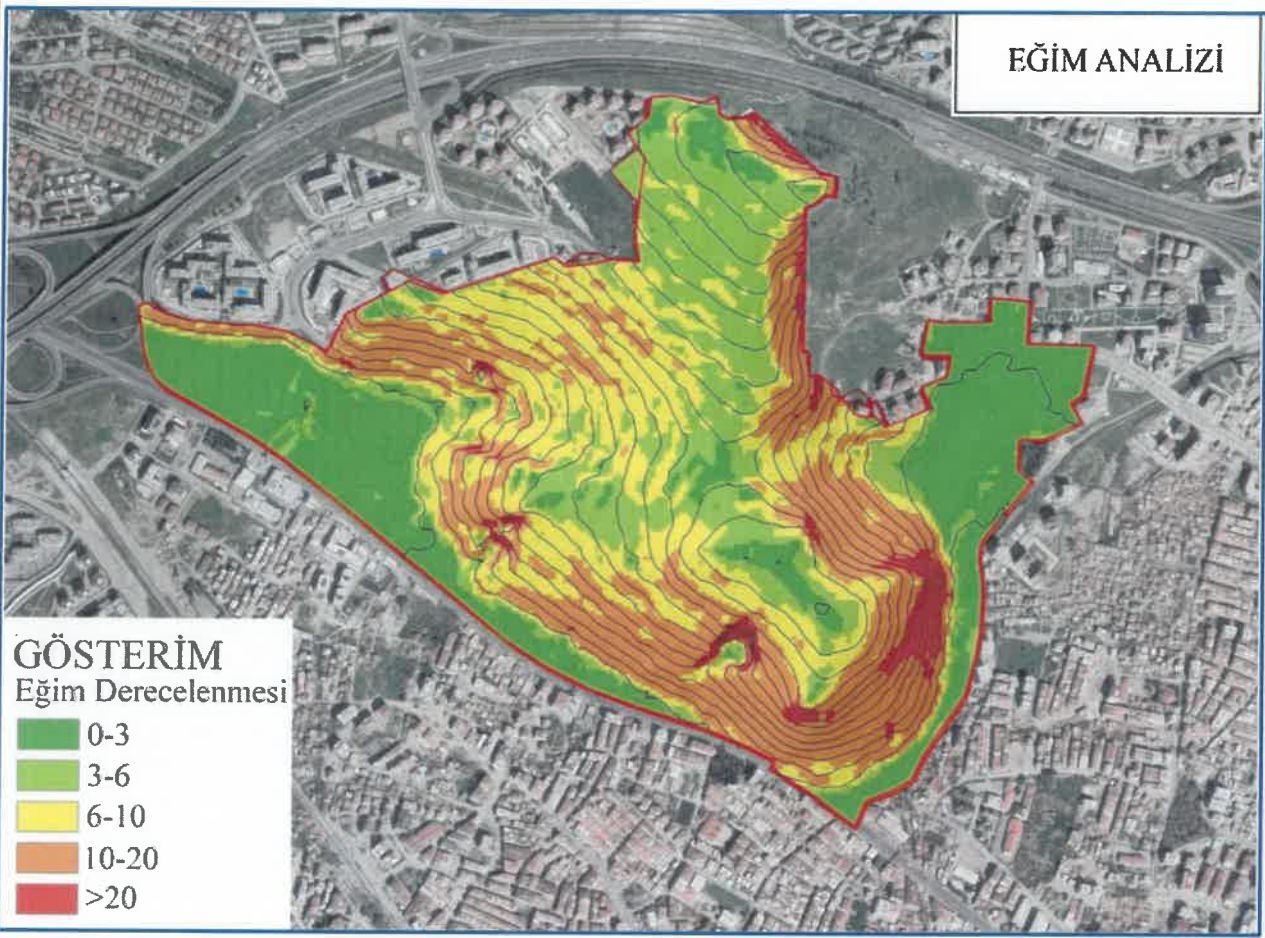
Planlama Alanı Anadolu Caddesi'nden başlayarak kuzeye doğru çıkıldıkça artan bir eğime ve yüksekliğe sahiptir. Alanın kuzeyinden güneye doğru doğal doğu-batı yönünde doğal akslar bulunmaktadır. Yükseklik alanın kuzeyinde 20 m. ve üzeri kottan başlayarak, Planlama Alanının güneyinde 0 kotuna kadar düşmektedir. Vadi ve tepe alanlarının birleşimi kendine özgü bir görsel çeşitlilik ve manzara olanakları sunmaktadır.

Planlama Alanı sınırları içerisindeki en yüksek bölge İnönü Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Yer yer eğimin %20 leri bulduğu görülmektedir.

Planlama Alanı eğim derecelendirmesi yapıldığında, 136 ha alanın %20'nin üzerinde eğime sahip kısmı Taş Ocağının olduğu Riskli Alan ilan edilen kısım ile Afete Maruz Bölge'nin çevresinde olduğu görülmektedir.

Alanın genel olarak %3 ile %10 arasında eğime sahip olduğu, Anadolu Caddesi'nin kuzeyi ile Sosyal Konutları ve 6601 Sokağın batısında kalan bölgelerin %10'dan daha fazla eğime sahip olduğu görülmüştür.

EĞİM ANALİZİ



Resim 5: Planlama Alanı Eğim Analizi

2.4 KENTSEL NÜFUS, DEMOGRAFİK YAPI

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (T.Ü.İ.K) 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre, Karşıyaka İlçesi'nin 2017 yılı ilçe toplam nüfusunun 342.062 kişi olduğu açıklanmıştır.

Karşıyaka İlçesi sınırları içerisinde yer alan mahallelerin 2017 yılına ait nüfus verileri ve 2008 yılındaki idari bölünmeden itibaren yıllara göre nüfus değişimi aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Mahalle Adı	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aksoy	12669	12822	12989	12783	12683	12652	12321	12319	12221	11957
Alaybey	7362	7487	7423	7678	7662	7607	7488	7566	7429	7426
Atakent	7443	7527	7589	7338	7252	7174	7177	7305	7052	7094
Bahariye	13129	13274	13263	13080	13169	13202	13044	13005	12845	12944
Bahçelievler	26394	27068	27465	26912	26726	26986	26940	27224	27126	26976
Bahriye Üçok	13899	14196	14138	13838	13680	13673	13479	13549	13680	13373
Bostanlı	34620	34874	34735	34199	34128	33660	33164	33078	32555	31738
Cumhuriyet	14734	14606	14333	14231	14083	14032	13940	13842	13923	13952
Dedebaşı	13820	14147	14508	14742	15047	16119	16868	17650	18377	19015
Demirköprü	4346	4503	4680	4602	4795	5100	5337	5677	5905	6036
Donanmacı	11108	11441	11702	11650	11608	11545	11649	11663	11595	11564
Fikri Altay	4831	5111	5267	5468	5889	6273	6452	6753	7055	7495
Goncalar	9070	9249	9371	9229	9024	9139	9117	9259	9451	9478
İmbatlı	5618	5562	5562	5553	5389	5240	5272	5478	5954	6284
İnönü	-	-	4868	5283	5672	6331	6524	7089	7672	7941
Latife Hanım	-	-	-	-	1741	1904	1948	1929	1992	2031
Mavişehir	12934	13500	13770	13574	13587	13582	13687	13644	13706	13796
Mustafa Kemal	-	-	7709	8086	8444	8805	8961	9318	9817	10044

Nergiz	8767	8819	8966	9003	9078	8948	8867	8817	8849	8733
Örnekköy	16258	16730	17358	17691	17829	18258	19038	20124	20500	21232
Sancaklı	-	-	-	-	-	162	167	172	173	174
Şemikler	18590	18873	19221	19494	19944	21139	22192	23494	24624	25723
Tersane	7345	7339	7244	7130	7060	7170	7082	7168	7011	7046
Tuna	6171	6319	6225	6233	6134	6045	6039	6036	6027	5909
Yalı	21646	23544	25264	27360	28860	30947	32749	34467	36208	37053
Yamaç	10616	11798	-	-	-	-	-	-	-	-
Yamanlar	-	-	-	-	-	134	123	122	120	133
Zübeyde Hanım	14373	15431	16140	16774	15524	16043	16092	16502	16618	16915
TOPLAM	29574	30422	30979	31193	31500	32187	32571	33325	33848	34206
M	3	0	0	1	8	0	7	0	5	2

Tablo 1: Mahallelere Göre Nüfus

Planlama alanının sınırlarının bulunduğu mahallelerin A.D.N.K.S. verilerine göre 2017 yılı nüfusları Cumhuriyet Mahallesi 13952, Örnekköy Mahallesi 21232, İnönü Mahallesi 43126 kişi olup, planlama alanının yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Karşıyaka 2.Etap Nazım İmar Planına göre plan nüfusu ise yaklaşık 33846 kişiden oluşmaktadır.

KULLANIM TÜRÜ	MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI SÜRDÜRÜLEN ALAN		MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANINDA REVİZYON ÖNERİLEN ALAN		TOPLAM	
	ALAN (HA)	NÜFUS	ALAN (HA)	NÜFUS	ALAN (HA)	NÜFUS
Meskun Konut Alanı (Çok Yüksek Yoğunlukta)	277.9	211204	-	-	277.9	211204
Meskun Konut Alanı (Yüksek Yoğunlukta)	169	76050	-	-	169	76050
Meskun Konut Alanı (Orta Yoğunlukta)	3	645	-	-	3	645
Gelişme Konut Alanı (Çok Yüksek Yoğunlukta)	1	575	48.8	28094	49.8	28669
Gelişme Konut Alanı (Yüksek Yoğunlukta)	11.8	3800	-	-	11.8	3800
Ticaret+Konut Alanı	54.8	6877	8.4	5752	63.2	12629
TOPLAM	532	299.151	57.2	33.846	589.2	332997

Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2.Etap Nazım İmar Planı Plan Nüfusu

2007 yılında 515.184 ulaşan ilçe nüfusu, 2008 yılında Bayraklı bölgesinin ayrılması ve ilçe ilan edilmesinden sonra günümüzde 350 binlere kadar gerilemiştir.

İlçeler	İlçe Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
Buca	510.695	%11,6
Karabağlar	480.925	%11
Bornova	450.992	%10,3
Konak	351.572	%8
Karşıyaka	349.290	%8
Bayraklı	312.264	%7,1
Çiğli	200.211	%4,6

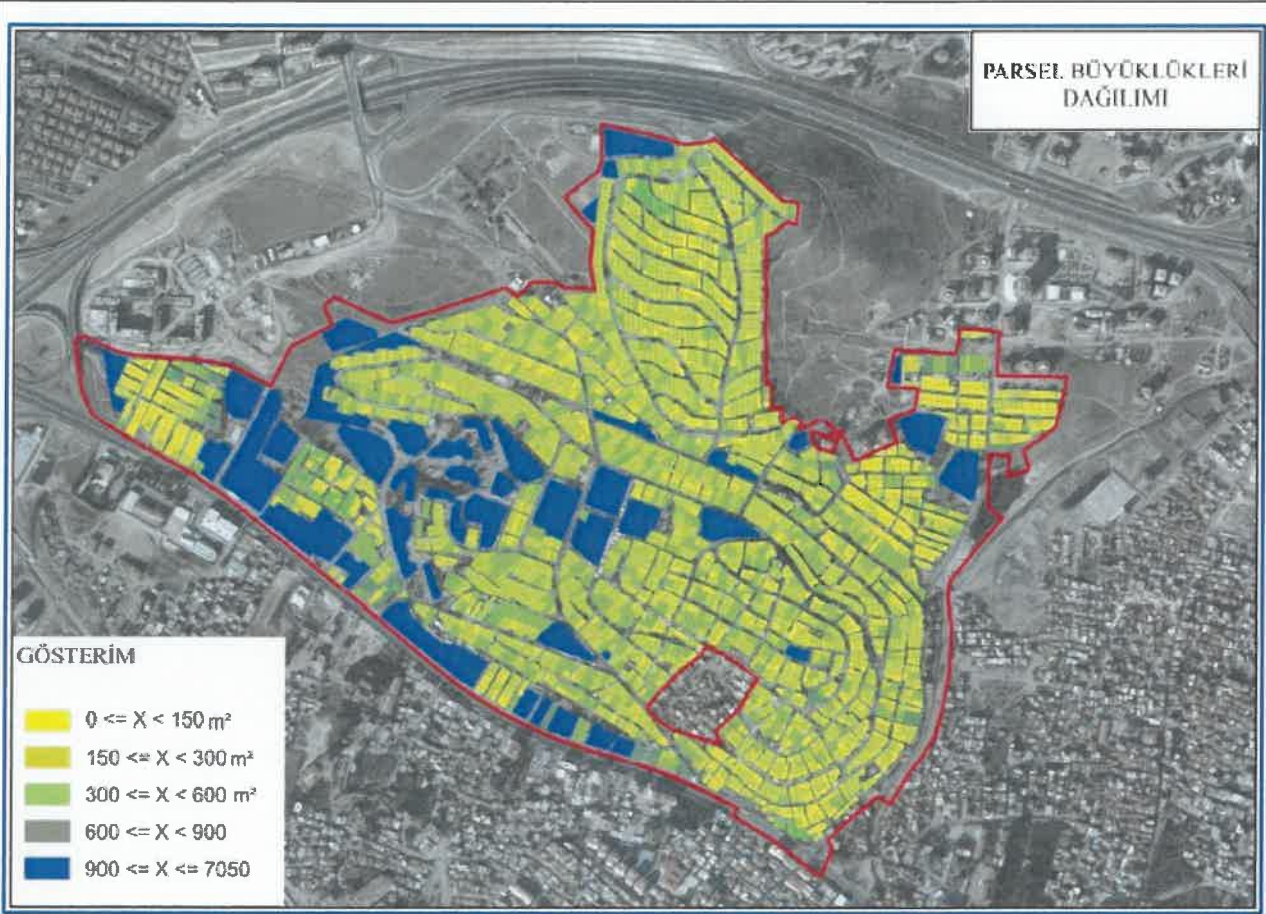
Tablo 3: 2019 Yılı İlçelere Göre İzmir İli Nüfus Dağılımı
Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü

2019 yılı verilerine göre Karşıyaka, İzmir'in en yüksek nüfusa sahip ilçeleri arasında 5. sıradadır. Karşıyaka ilçesinde yaşayanların oranı, İzmir ili nüfusunun yaklaşık %8'ini oluşturmakta olup, 2019 yılı nüfus artış hızı %14,9 olarak gerçekleşmiş olup aynı yıla ait İzmir ili nüfus artış hızı %14,9'dur.

2.5.MEKÂNSAL ANALİZLER

2.5.1 PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ

Planlama Alanının büyük kısmını ıslah planlarından gelen parseller oluşturmaktadır. Planlama Alanının Anadolu Caddesine bakan güney kısmında ve Sosyal Konutların olduğu bölgede parsel büyüklükleri farklılık göstermektedir.



Resim 6: Planlama Alanı İçerisindeki Parsel Büyüklükleri

Planlama Alanında 3531 adet parselin büyüklükleri ve yoğunlukları genellikle 150 m² ile 300 m² arasındadır. Ortalama parsel büyüklüğü 244 m² olarak hesaplanmıştır.

	Adet	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (Adet)	Oran (Alansal)
0-150 m²	1191	139741.9	33.73	16.07
150 m² -300 m²	1887	393879.4	53.44	45.30
300 m² -600 m²	369	136358.12	10.45	15.68
600 m² -900 m²	17	12002.48	0.48	1.38
900 m² üzeri	67	187461.94	1.90	21.56

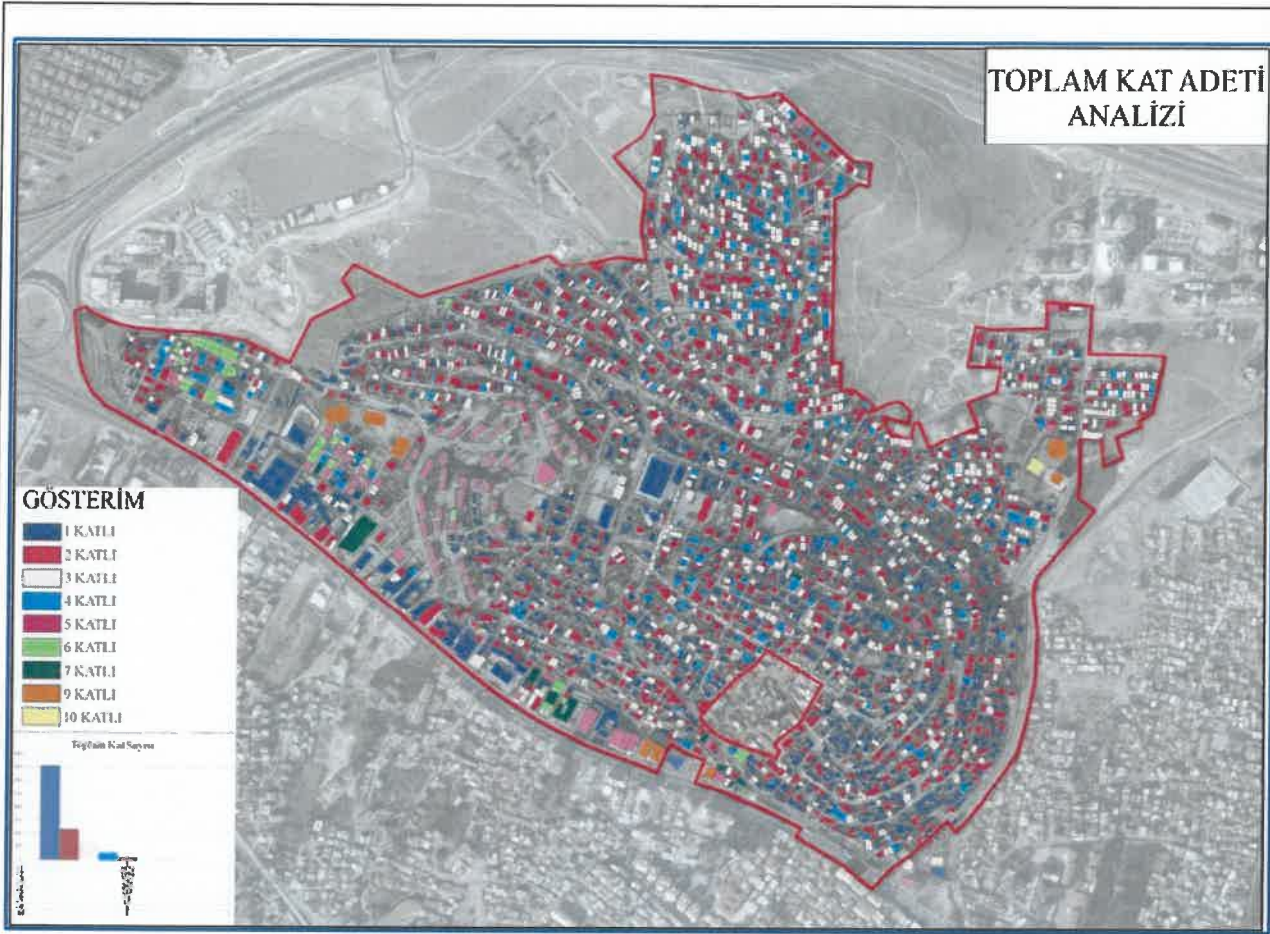
Tablo 4: Planlama Alanı İçerisindeki Parsel Büyüklükleri

2.5.2 KAT YÜKSEKLİKLERİ

Bölgenin mevcut durum analizleri değerlendirildiğinde Planlama Alanında yapılaşma koşullarına uygun olmayan birçok kaçak binanın bulunduğu, 2 kat ve altında yer alan yapıların kottan kat kazandığı tespit edilmiştir.

Alan içerisinde kat adetlerinin 1 ile 10 kat arasında değiştiği görülmektedir. Örneğin; Planlama Alanının kuzeyindeki yapılaşma koşulu Bitişik Nizam 2 kat iken bu alandaki kat adetlerinin arasında 4 katlı ve 3 katlı yapılaşmalar görmek mümkündür. Her ne kadar alanın diğer bölgelerinde de bu tarz usulsüz yapılaşmalar göze çarpsa da İnönü Mahallesi sınırları içerisinde bu durumun daha yaygın olduğu görülmektedir.

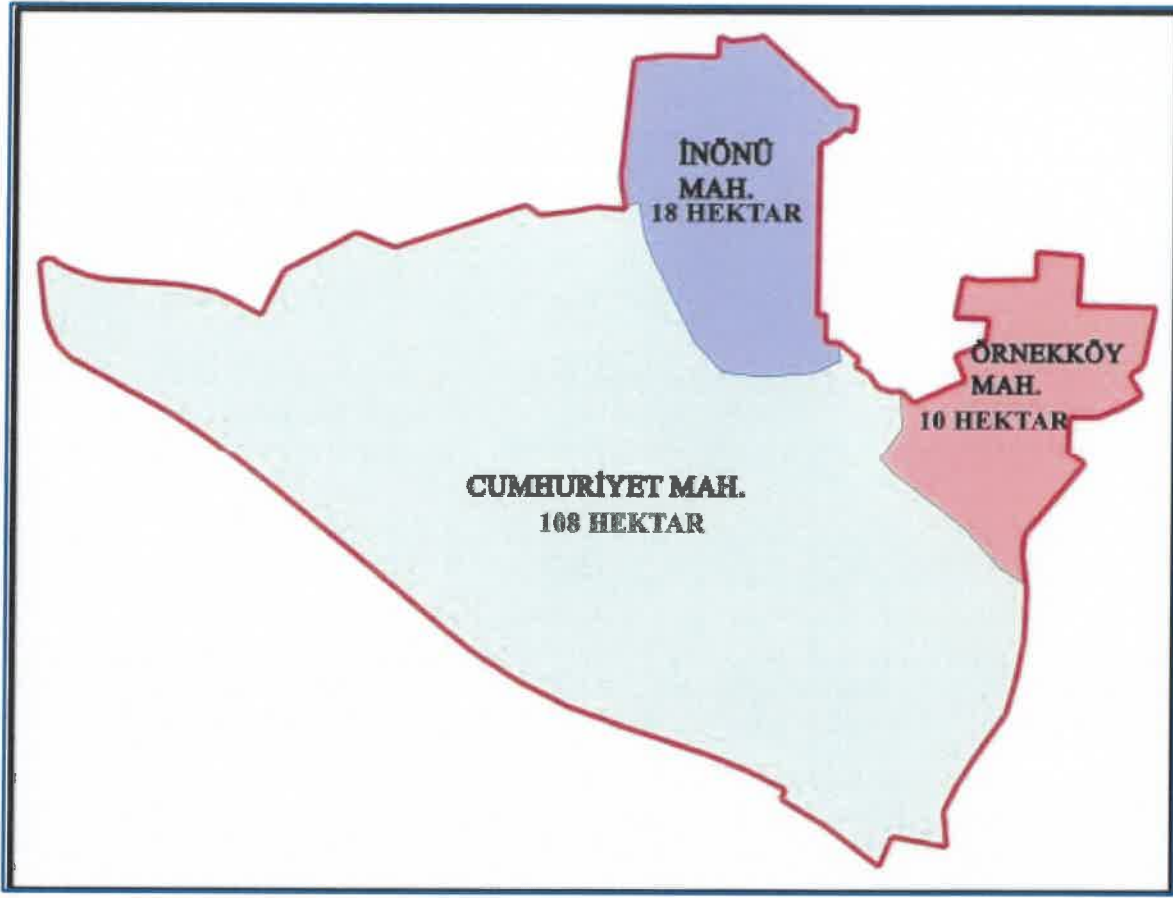
Kat adetlerinin alan içindeki dağılımı incelendiğinde; 1 katlı yapıların % 60'lık oran ile en büyük alanı kapladığı, bunu % 2'lik oran ile 2 katlı yapıların izlediği görülmektedir. Alanın kuzeyinde 1-2 katlı yapılaşmaların olduğu, güneye ve Anadolu Caddesi'ne yakın bölgelerde ise meri plana göre 4-5 katlı (kottan kat kazanılabilen ve bodrum katlı) ruhsatlı yapılaşmaların olduğu görülmüştür.



Resim 7: Planlama Alanı İçerisindeki Kat Yükseklikleri

2.5.3 MEVCUT ARAZİ KULLANIM VE YAPILAŞMA

Planlama Alanı, ilçenin kuzeybatı kesiminde yer almaktadır. 5462 ha yüzölçümlü Karşıyaka ilçesinin yaklaşık %2,5'ini kapsamaktadır. Toplam 137 ha büyüklüğünde olan Planlama Alanının yaklaşık 108 hektarı Cumhuriyet Mahallesi, 18 hektarı İnönü Mahallesi ve 10 hektarı da Örnekköy Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlama Alanının güneyinde Şemikler Mahallesi, kuzeyinde Mustafa Kemal Mahallesi bulunmaktadır.



Resim 8: Planlama Alanı İçerisindeki Mahallelerin Büyüklükleri(ha)

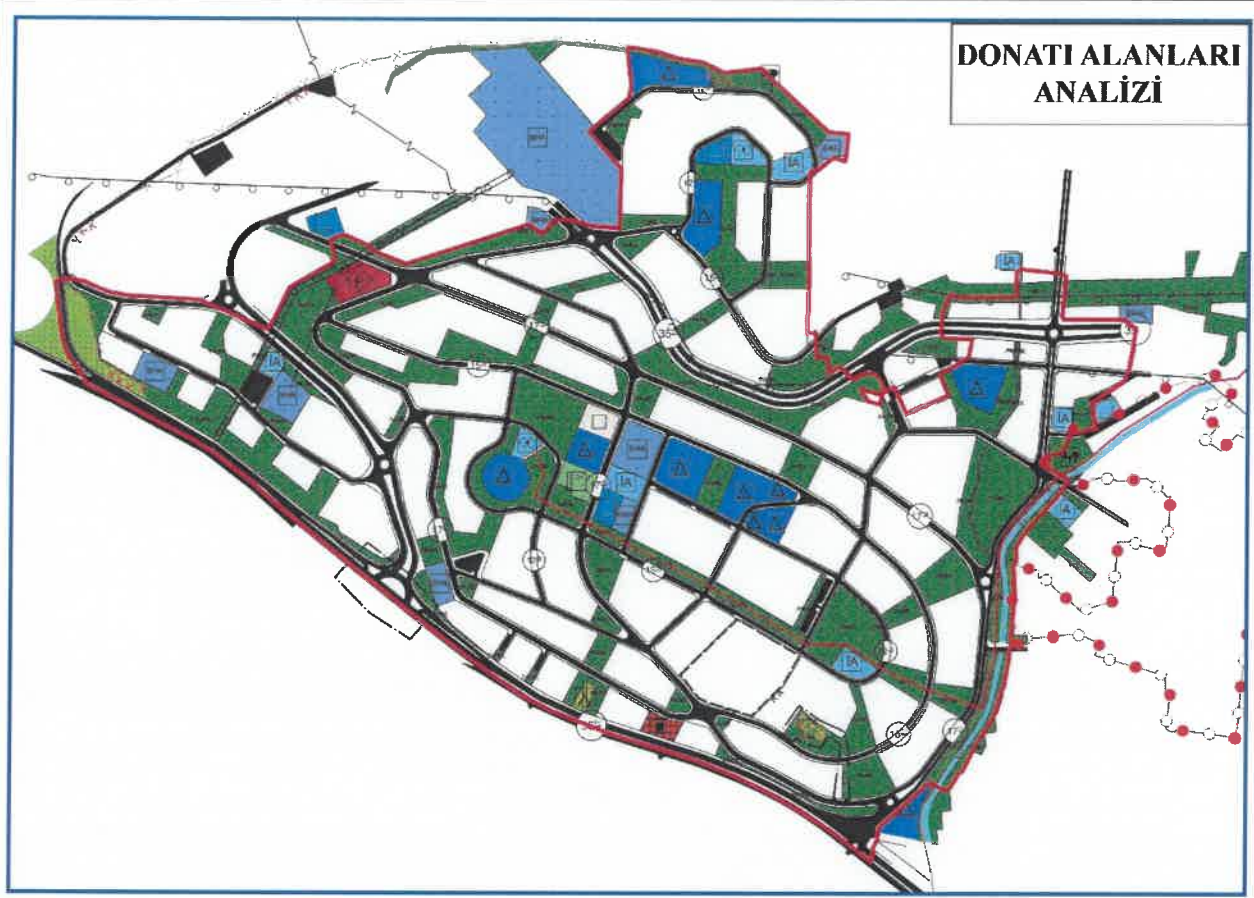
Alanın tamamına yakını mevcut konut alanlarından oluşmaktadır. Cumhuriyet Mahallesi'nin Anadolu Caddesi kuzeyindeki kesimi, Uygulama İmar Planı'nda yüksek yoğunluklu belirlenmesine rağmen mevcuttaki yapılaşması 1-2 katlıdır. Cumhuriyet Mahallesi'nin büyük bir bölümü küçük parsel yapısına sahip konut alanlarından oluşmaktadır. Uygulama İmar Planı'nda belirtilen az yoğunluklu konut alanı kullanım kararı doğrultusunda, alandaki 1 katlı binaların oranı % 53, 2 katlı binaların oranı % 28, 3 katlı binaların oranı % 12 olup, Cumhuriyet Mahallesi'nin % 93'ü düşük katlı yapılardan oluşmaktadır. Anadolu Caddesi'nin kuzeyinde yer alan Cumhuriyet Gecekondu Önleme Bölgesi Sosyal Konut Alanı ise plan kararlarına uygun olarak yapılaştığından alanın % 6'sı 4-5 katlı yapılardan oluşmaktadır. Cumhuriyet Mahallesi'nin kuzeyi ile otopanın güneyindeki Planlama Alanının yakın çevresinde yer alan yüksek yoğunluklu adalarda ise 7 ila 11 katlı Toplu Konut binaları yer almakta olup, alan genelindeki oran ise % 1'dir.



Resim 9: Mevcut Durum Arazi Ve Yapılaşma Durumu

2.5.4 DONATI ALANLARI

Mevcut plan kararları incelendiğinde; planlama alanının güneyinde (Anadolu caddesi üzerinde) ticaret alanlarının ve M koşullu yapılaşmaların yoğunlaştığı görülmektedir, aynı şekilde kuzey-doğu bölümünde de ticaret alanları göze çarpmaktadır. Alanın orta bölümünde; eğitim tesisi, sosyal tesis, belediye hizmet alanı ve sağlık tesisi gibi sosyal donatı alanları konumlanmıştır. Aktif, pasif yeşil alanlar ve park alanlarının konumu aşağıdaki şekilde görülmektedir. Planlama alanında eğitimle uyumlu yeşil bir ağ oluşturulamaya çalışılmıştır.

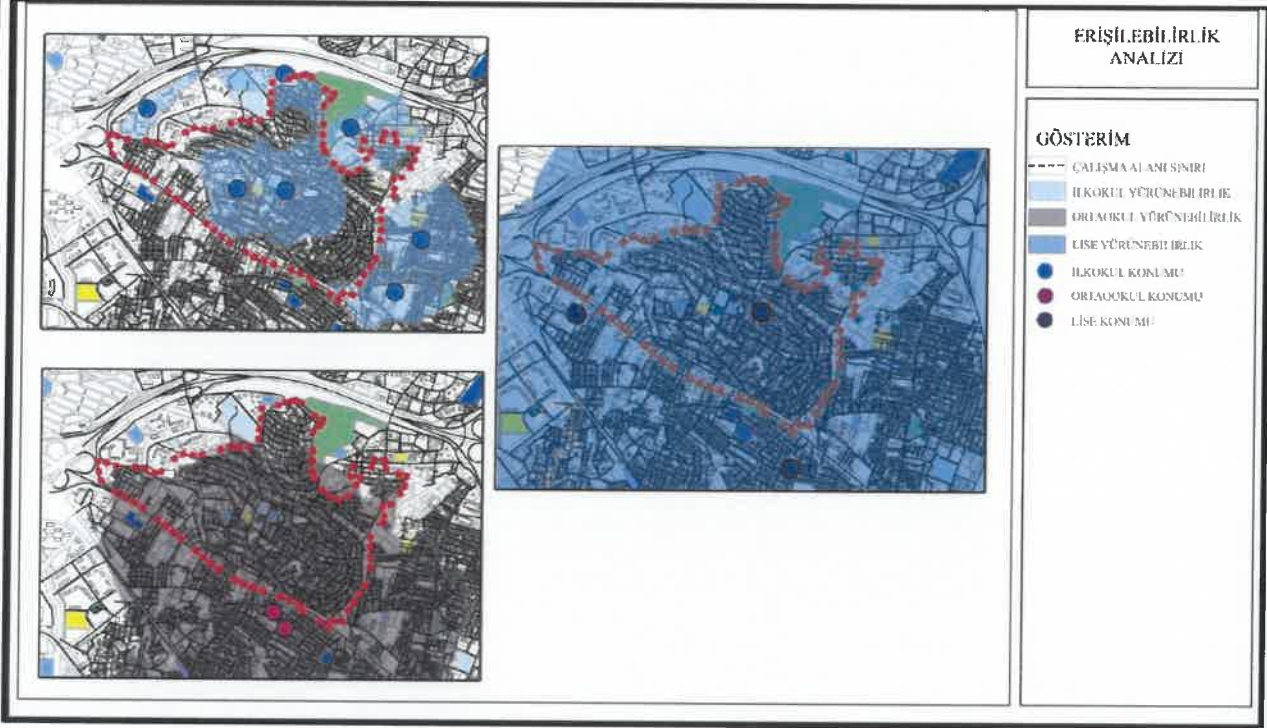


Resim 10: Planlama Alanı İçerisindeki Donatı Alanları

2.5.5 ERIŞİLEBİLİRLİK ANALİZİ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre; "İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir." Denilmekte olup, bu kapsamda yürürlükteki imar planına ilişkin eğitim alanları açısından hizmet etki alanına

bakıldığında planlama alanı içerisinde ilkokul ve ortaokul alanına ihtiyaç duyulduğu tespit edilmiştir.



Resim 11: Eğitim Alanlarına İlişkin Erişilebilirlik Analizi

2.6 ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama Alanı içerisinde yer alan ve taş ocağı olarak kullanılmış bir bölge bulunmakta olup, 2012 ve 2013 tarihlerinde meydana gelen yağıştan ötürü kaya düşmesi yaşanmış ve bölgede yaşayanların barınma sorunlarına kalıcı çözüm amacı ile çalışmalar başlamıştır.

2.6.1 DİĞER KURUMLARIN PLANLAMA YETKİSİ OLAN ALANLAR

Planlama Alanı içerisinde plan onama sınırları içerisinde kalan Bakanlar Kurulu'nun 13.08.2013 tarih ve 2013/5281 sayılı kararı ile Riskli alan ilanı gerçekleştirilmiş ve bölgede Kentsel Dönüşüm çalışmaları için 01.09.2013 tarih ve 5813 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün yazısı ile Karşıyaka Belediyesi'ne yetki devri yapılan 2.69 ha'lık alanda plan çalışmaları onaylanmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na gönderilmiştir.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 06.02.2019 tarih ve E:20431 sayılı yazısı ile Cumhurbaşkanlığının 14.01.2019 tarih ve 615 sayılı kararı eki Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2 nolu alan da Afete Maruz Bölge olarak ilan edilmiştir.



Resim 12: Cumhuriyet Mahallesi Afete Maruz Bölge ve Riskli Alan Sınırları

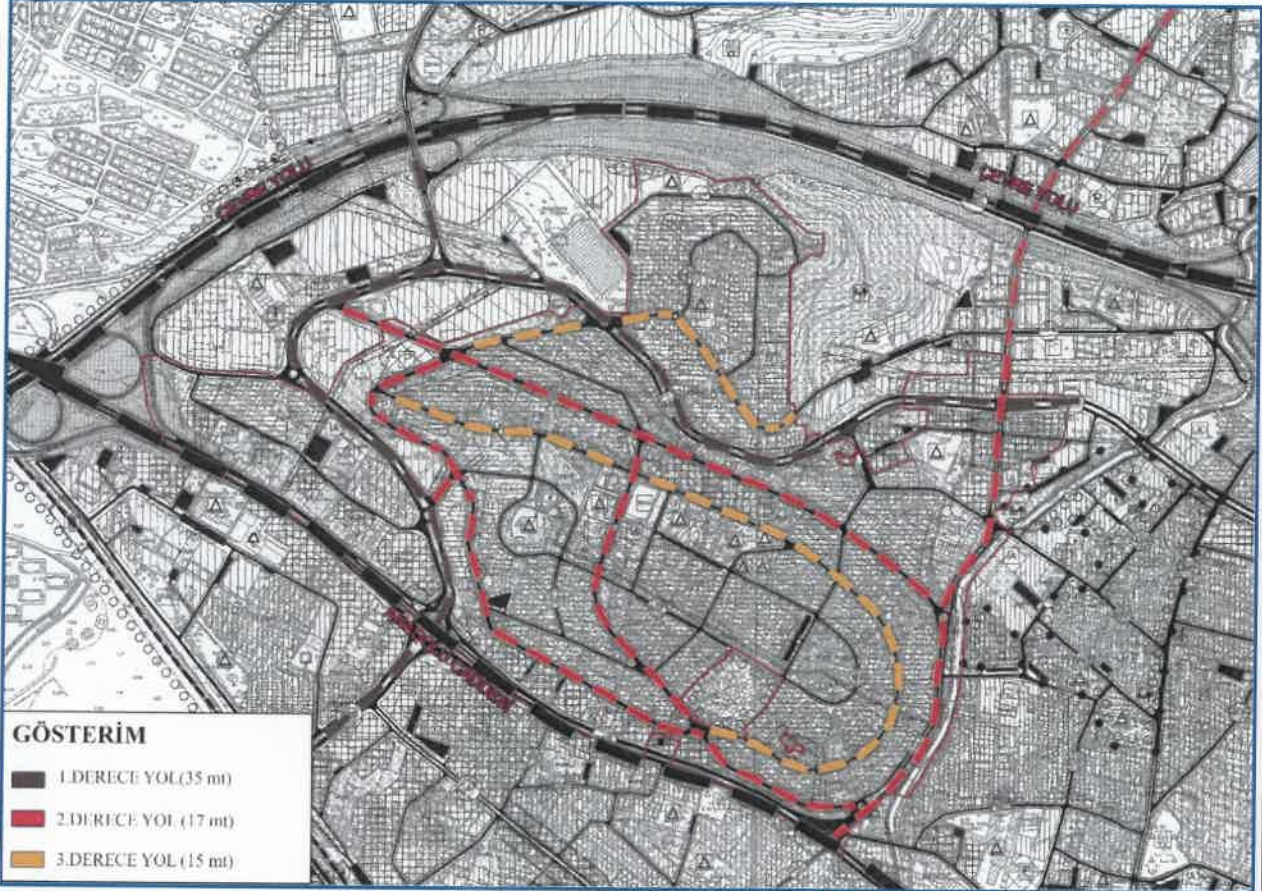
2.7 ULAŞIM VE ALTYAPI DURUMU

Planlama Alanının mevcut ulaşım ağı incelendiğinde ıslah parselleri ve ruhsatsız yapılaşmanın neden olduğu sıkıntılar ve kamulaştırma sorunları nedeniyle ulaşım ağı yeterli hizmeti verememektedir.

2.7.1 ULAŞIM DURUMU

Ayrıca bölgenin kuzeyinden geçen 35 metrelik taşıt yolu da kamulaştırma sorunları nedeniyle uygulanamamakta, halihazırda kullanılmamaktadır. Alanı Anadolu Caddesi'ne bağlayan ve planlarda 35 m.'lik yol olarak belirlenen Alim Dağhan Caddesi'nin ise planlarda belirlenen yol genişliğinde olmadığı görülmektedir.

Mevcut plan ile planlama alanının tümüne hizmet verebilecek ring niteliğinde 17metrelik, 15 metrelik ve 12 metrelik taşıt yolları belirlenmiştir. Bu taşıt yolları birçok yaya yolu ile desteklenmiş olup taşıt sirkülasyonu ve yaya sirkülasyonu sağlanmaya çalışılmıştır.

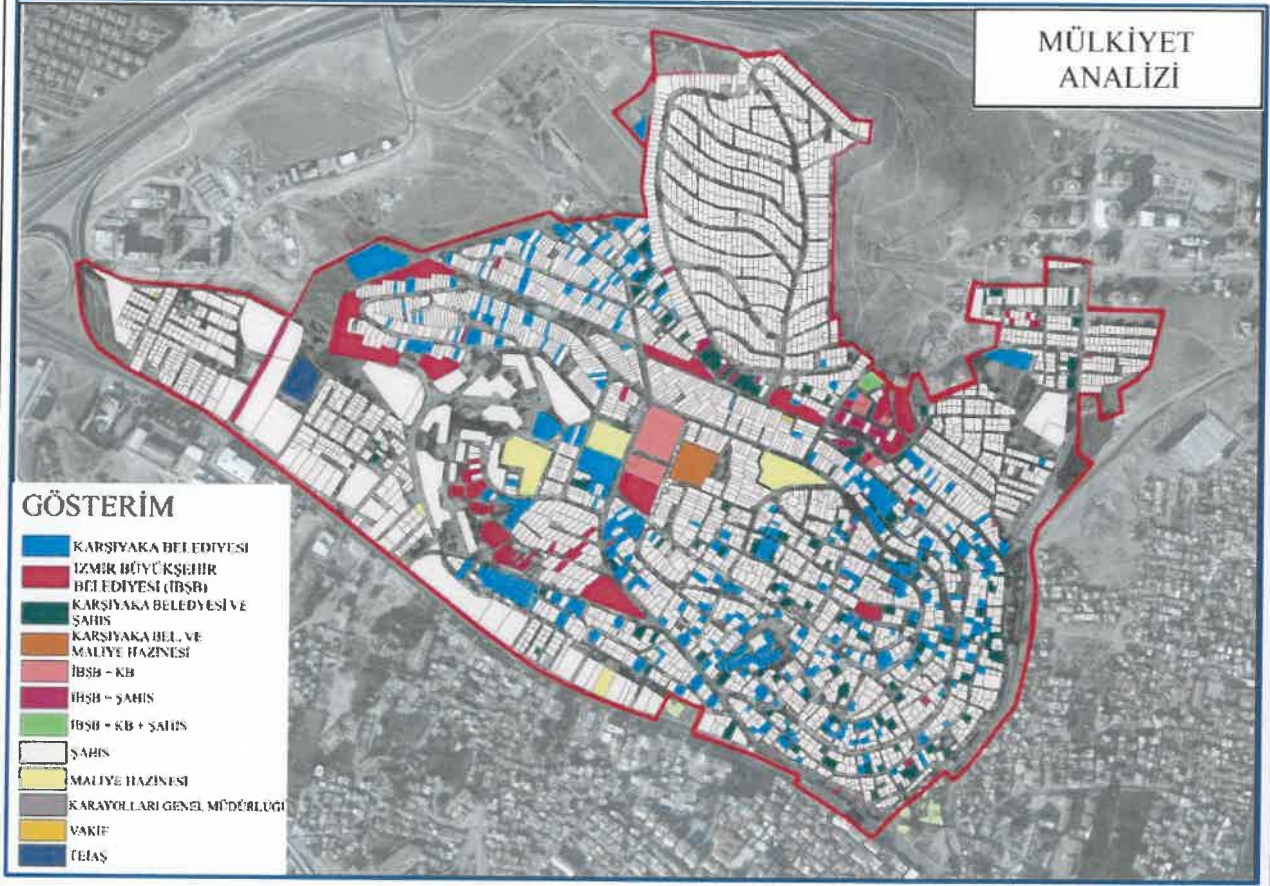


Resim 13: Planlama Alanı Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Ulaşım Bağlantıları

2.8 MÜLKİYET DURUMU

Planlama Alanının mülkiyet verileri incelendiğinde bölgede; şahıs, Teiaş, Maliye hazinesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Karşıyaka Belediyesi'ne ait mülkiyetler olduğu gözlemlenmektedir. Kamu mülkiyetleri arasında çoğunluğu Karşıyaka Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesinin oluşturduğu görülmektedir. Mülkiyeti Karşıyaka Belediyesine ait parsellerin hak sahipliliği 2981 sayılı yasaya göre vatandaşa aittir.

Planlama Alanında kamuya ait parsellerin Cumhuriyet Mahallesinde yoğunlaştığı görülmektedir.



Resim 14: Planlama Alanı İçerisindeki Mülkiyet Durumu

2.9 KURUM GÖRÜŞLERİ

- **Kültür ve Turizm Bakanlığı İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün;** 27.08.2019 tarih ve E.701917 sayılı yazılarında, söz konusu planlama alanına ilişkin, 2863 sayılı yasa kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir kentsel, arkeolojik ya da tarihi sit alanı bulunmadığı,
- **İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün;** 29.10.2019 tarih ve E.99950 sayılı yazılarında, söz konusu alanda 2863 sayılı Kanun kapsamında tespiti ve tescili yapılan herhangi bir doğal sit alanı bulunmadığı, bahse konu planlama alanı sınırının İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kaldığı, ayrıca imar planı çalışmalarına ilişkin ÇED Yönetmeliği kapsamında yapılacak bir işlem bulunmadığı,

- **İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İL Müdürlüğünün (Karşıyaka Emlak Müdürlüğü);** 13.09.2019 tarih ve E.82995 sayılı yazılarında, Örnekköy Mahallesi, 26503 ada 1 parsel numaralı, imar planında cami alanı olarak ayrılmış taşınmazın, Şemikler Mahallesi 3233 parsel numaralı taşınmazın imar planında Resmi Tesis Alanı olarak ayrıldığı ve İçişleri Bakanlığına (Jandarma Genel komutanlığı) tahsisli taşınmazın, Şemikler Mahallesi 3438, 5542, 5908 ve 5937 sayılı parsellerin mevcut imar planında okul alanına ayrıldığı ve Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli olduğu, Cumhuriyet Mahallesi 3032 ada 1 parsel numaralı taşınmazın ise mevcut imar planında yol olarak ayrıldığı belirtilerek, Hazine adına kayıtlı taşınmazların fiilen kullanıldıkları kamu hizmetleri ile imar planında ayrıldıkları amaçlar da dikkate alınarak uygulamaların yapılması hususunun belirtildiği,
- **Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığının;** 02.08.2019 tarih ve E.14424509 sayılı yazılarında, üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları 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, imar planında belirlenecek eğitim alanlarının, Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parsellere denk getirilmeye çalışılması, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa, ilgili Belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulama alan sınırlarının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. Maddesi gereği Düzenleme ortaklık payından karşılanması için gerekli plan notlarının eklenmesi,
- **Türk Telekomünikasyon A.Ş'nin;** 26.08.2019 tarih ve 106804 sayılı yazılarında, Proje sahasında altyapılarının bulunduğu, alan geniş olduğu için dijital ortamda çizimi olmayıp öngörülemeyen altyapılarının bulunabileceği ihtimaline karşı tüm lokasyonlarda Karşıyaka Telekom Müdürlüğü'nden gözlemci talebinde bulunulmasının uygun olduğu ve imalata yönelik kullanılması gereken malzemelerin tariflendiği,
- **Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün;** 30.07.2019 tarih ve 754-485995 sayılı yazılarında, görüş istenen alanda kuruma ait mevcut veya planlanan herhangi bir projelerinin bulunmadığı, alan içerisinde var olan yazıları ekinde gönderilen

1/10.000 ölçekli haritada işaretlenen alan içerisinde işaretlenen kuru derenin geçtiği ve ıslah çalışmalarının İZSU Genel Müdürlüğü tarafından yapıldığı, bu sebeple ayrıca "dere yatağı ve yağmur suyu drenajı gibi konular yetkili kurum olan İZSU Genel Müdürlüğü'nce değerlendirilmelidir" denmiştir. Çalışmaların İçişleri Bakanlığı'nın 03.08.2019 tarih, 5496 sayılı genelgesi ile 2006/27 sayılı Başbakanlık genelgesine uygun olarak yürütülmesi gerektiği,

- **GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.;** 29.07.2019 tarih ve 64934 sayılı yazılarında, alan içerisinde bulunan tüm elektrik tesislerinin korunması ve Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması, 300 m. aralıklarla yola cepheli (8*5) ebadında asgari 40 m² trafo yerleri ile alternatif besleme noktalarının oluşturulması için 2 km. Aralıklarla (20*10) ebadında 200 m²lik dağıtım merkezi yerleri ayrılması gerektiği belirtilmiştir,
- **Türkiye Elektrik İletim (TEİAŞ) A.Ş. Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir);** 01.08.2019 tarih ve E.312099 sayılı yazılarında, planlama alanı üzerinde TEİAŞ sorumluluğunda bulunan çeşitli trafo merkezi, enerji iletim hattı yer altı kablolarının isabet ettiği mülkiyet alanlarının korunması ve TEİAŞ tarafından yürütülecek çalışmalar esnasında can ve mal güvenliğine ilişkin plan notları eklenmesi hususu talep edilmiştir,
- **T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 3. Bölge Müdürlüğü;** 08.10.2019 tarih ve 333243 sayılı yazılarında planlama alanı sınırlarında yetkileri altında bulunan hatlarının olmadığı bildirilmiştir,
- **İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.;** 26.07.2019 tarih ve 2019GDN sayılı yazılarında, "teknik emniyet şartnameleri gereği yeni imar düzenlemesinde de imar yolları içinde kalması gereken doğalgaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olmalıdır" hususunun belirtildiği,
- **İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü;** 25.07.2019 tarih ve E.108798 sayılı yazılarında, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünce düzenlenen 19.12.1996 tarihli Jeolojik Etüt Raporu ve eki krokiye istinaden 20.08.1997 tarih ve 97/9895 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Afete Maruz Bölge" ilan edilen, akabinde söz konusu alanının sayısallaştırılması amacıyla İzmir Valiliğince (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü) düzenlenen 09.05.2018 tarihli Jeolojik Etüt Raporu ve eki krokiye istinaden

14.01.2019 tarih ve 2019/615 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile "Afete Maruz Bölge" ilan edilen alan bulunduğu belirtilmiştir,

- **İzmir Su ve Kanalizasyon (İZSU) İdaresi Genel Müdürlüğü;** 23.08.2019 tarih ve 045.01/61832 sayılı yazılarında 2010/5 sayılı Başkanlık Genelgesi, 4373 sayılı, 167 sayılı ve 2872 sayılı Kanunlar, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve diğere mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması, mevcut imar planında işlenmiş olan söz konusu derelerin güzergah ve genişliklerinin korunması, derelerin temizlik, bakım ve servisi için her iki tarafında en az 5 m. Genişliğinde imar yollarının planda ayrılması ve kamuya terklerinin sağlanması, imar planı onayı sonrası inşaat aşamasında, yazılarında belirtilen hususlara uyulması, planlama alanı sınırları içerisinde kalan iletim hattı, içme suyu ve kanalizasyon hatlarının planlama çalışmalarında dikkate alınması hususları belirtilmiştir,
- **İzmir Valiliği İl Jandarma Komutanlığı;** 06.08.2019 tarih ve E.3478457 sayılı yazılarında Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 3233 parselde bulunan Karşıyaka İlçe Jandarma Komutanlığı hizmet binası ve eklentilerinin konuşlu bulunduğu, arazinin kentsel yenileme amaçlı imar planı içerisinde olduğu ve yapılacak plan çalışmalarında dikkate alınması hususu belirtilmiştir,
- **İzmir Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü;** 24.07.2019 tarih ve 17821 – 1266 sayılı yazılarında Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 5715 parsel numaralı taşınmazın "Resmi Tesis (Karakol)" olarak ayrılması hususu talep edilmiştir,
- **Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı;** 07.08.2019 tarih ve E.466247-2523 sayılı yazılarında, söz konusu planlama sahasında Milli Savunma Bakanlığının sorumluluğunda Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgelerinin bulunmadığı hususu bildirilmiştir,
- **BOTAŞ A.Ş.;** 01.08.2019 tarih ve E.2104104/27052 sayılı yazılarında Çalışma alanından Atatürk Organize Sanayi Bölgesi Yüksek Basınç Doğal gaz dağıtım hattının geçtiği tespit edilmiştir. Doğalgaz boru hattı güzergâhlarının bulunduğu alanlarda 'BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddelerinin (md.7) göz önünde bulundurulması ve plan notlarına eklenmesi istenmektedir.

Karşıyaka Belediye Başkanlığının 04.05.2020 tarih ve E.6632 sayılı yazıları ekinde tarafımıza iletilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin 01.06.2020 tarih ve E.109043 sayılı yazı ile Yapı Kontrol Dairesi Başkanlığından, 12.06.2020 tarih ve E.118280 sayılı yazı ile Ulaşım Dairesi Başkanlığından görüşleri talep edilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 06.08.2020 tarih ve E.166787 sayılı yazılarında;

- Planlama alanındaki yol genişliklerinin artırılarak yeni bağlantılar önerildiği, sosyal donatı alanlarının etrafına otopark alanlarının önerildiği, bisiklet kullanımını yaygınlaştırmak için toplamda 14 km. bisiklet yolu planlandığı, ulaşım akslarının topografyaya ve mevcut yollara uygun olarak geçirildiği ayrıca söz konusu imar planında, kaldırımların uygulama projesi esnasında en az 2.50 m. olacak şekilde tasarlanması, eğimi çok olan bölgelerde yapılması öngörülen bisiklet ve yaya yollarının projelendirilmesi esnasında Daire Başkanlıklarından görüş alınması ve "Uygulama projeleri ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planları arasında farklılık gösteren alanlara ilişkin üretilen 'Kavşak çözümlenmeleri' semboliktir. Planlama alanı içerisinde kısmen geçen bölünmüş taşıt yolu boyunca kavşak, köprü geçit, yaya, bisiklet yolu ve otopark alanı düzenlemeleri onaylı uygulama projeleri doğrultusunda gerçekleştirilecektir, uygulanması aşamasında güzergâh boyunca altyapı tesisleri bulunan ilgili kurumların (İZSU ve BOTAŞ vb.) görüşleri alınacaktır" plan notunun eklenmesi şeklinde değerlendirilmiştir.

2.10 JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, yaklaşık 1187550 m²'lik alana ait Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 2012 yılında onaylanmış olup,

Uygun Alanlar-2 (UA-2/Kaya Ortamlar):

İnceleme alanı geneli, ortalama %10-30 civarında eğimli bir topoğrafya sunan kaya ortamdır. Kaya ortamlar olması, duyarlılık sorunu içermemesi nedeniyle inceleme alanının %30 'dan daha düşük eğimli kayalık bölümlerinde herhangi bir stabilite sorunu bulunmadığından bu bölümler "Uygun

Alanlar-2 (Kaya Ortamlar)" olarak belirlenmiş ve Yerleşime Uygunluk Haritasında "UA-2" simgesiyle gösterilmiştir.

Önlemler Alan-2.2. (ÖA-2.2/Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar):

İnceleme alanında, eski kaya ocakları bulunmaktadır. Bu kaya ocaklarında şev yükseklikleri yer yer 10 metreyi şev açıları %100 aşmaktadır. Bu ocakların bir bölümü hakkında Karşıyaka Belediye Meclisinin 15.10.1997 tarih ve 69 sayılı Kararı doğrultusunda ve Büyükşehir Belediye Başkanlığının onayı ile "37297 ada, 1 parsel, 37298 ada 1 ve 8 parseller ile 37299 ada 1 parselleri kapsayan alan "Afete Maruz Bölge" olarak plan değişikliği yapılmıştır. Bu kaya ocaklarında UTM-WGS-84 35 S 508688-4259006 koordinatlarında yer alan en büyük kaya ocağı dışında yer alan 5 kaya ocağı yerinde genel olarak bir stabilite sorunu gözlenmemektedir. Ancak, yüksek şev açısı ve şev yüksekliği nedeniyle önlem alınmalıdır. Bu nedenle bu kaya ocakları ve çevresi Önlemler Alan-2.2 (Önlem alınabilecek nitelikte kaya düşmesi sorunlu alanlar) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.2 olarak gösterilmiştir.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar (ÖA-2.2) İnceleme alanının jeolojisini Yamanlar Volkaniti olan Oligosen yaşlı tuf (olπ2k); Yamanlar Volkaniti olan Orta miyosen yaşlı andezite (m2x-k) ait kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanında Cumhuriyet Mahallesi ortasında kalan % 15-30 eğimli çalışma alanını, inceleme alanında Örneköy mezarlığı batısında kalan eğimin %15 - >60 arasında değişen alan ve Bahçelievler mevkiinde kalan % 45-60 eğimli olan alanlardır. Bu alanlarda kaya ortamların kırıklı, çatlaklı olması, ayrıca yamaçlarda asılı halde bulunan kaya blokları ile ana kayadan ayrılmak üzere olan kaya bloklarının düşme riskine sahip olduğu belirlenmiştir. Bu alanlardaki "Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar (ÖA-2.2)" olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda: kaya düşme tehlikesini bertaraf etmek için serbest kaya kütleleri temizlenmeli, düşecek kayalar ile yapılacak konutlar arasında hendek oluşturularak bu ıslah edilen kayaların hendeklere düşürülmesi sağlanmalıdır. Parsellerin üst sınırlarına uygun projelendirilmiş istinat duvarı, tel kafes, ankraj vb. önlemlerle de kaya düşmesine

karşı önlemler alınmalıdır. Bu önlemler uzman mühendislerce hazırlanacak bir önlem projesi kapsamında belediye kontrolü yapıldıktan sonra plan uygulamasına gidilmelidir. Bu alanlarda;

- İnceleme alanında kazı öncesi çevredeki yolların, komşu ve kendi parselinin güvenliği sağlandıktan sonra kazı yapılmalıdır.

- Yer altı-yer üstü sularına karşı drenaj önlemlerinin alınması gereklidir.

- Temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli ve kaya düşmesi tehlikesine karşı alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

-Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

Önemli Alan-2.1. (ÖA-2.1/Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar):

İnceleme alanının yer alan andezit biriminin yamaçlarda eğim % 0-10, %10-20, %30- 40 arasındadır. Çalışma sahasında eğimin %10-20, %30-40 aralığında olduğu kesimlerde durum itibari ile heyelan, kaya düşmesi gibi kütle hareketleri beklenmemektedir. Ancak inceleme alanında derin kazılarda stabilite sorunlarının yaşanabileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

-Yüzey ve atık sularının temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

-Parsel bazı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek; yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

-Derin kazılarda oluşabilecek şevler uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

-Kazı öncesi, bölgede stabilite sorunu yaratmamak için çevredeki yolların komşu ve kendi parselleri güvenliği sağlanmalıdır.

-Temel zemin etütlerinde yamacın tamamı ile bina yükü de dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak, güvenli şev açısı ve şev yüksekliği ve olan güvenli mesafenin belirlenmesi gerekmektedir.

-İnceleme alanında yapılacak olan her türlü yapının mümkün olduğu kadar andezit biriminin ayrılmış kesiminin altındaki sağlam kaya birimlere taşıtılmalıdır.

-İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıtılacağı seviyenin zemin özellikleri göz önüne alındığında, stabilite analizleri, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, zemin grubu-sınıfı, zemin hâkim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.

Önlemler Alan-5.1. (ÖA-5.1/Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar):

İnceleme alanında morfolojik açıdan topografik eğimin %0-15 arasında olduğu; jeolojik açıdan, Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Q-21-k), Kuvaterner yaşlı yamaç molozu(Q-23-k), Yamanlar Volkaniti olan Ayrılmış tuf (ol π 2-k) birimlerden oluşmaktadır. Bu alanlarda oturma konsolidasyon deney sonuçlarından yapılan hesaplamalara göre Q-21-k simgeli Kuvaterner yaşlı alüvyon için 2,18-23,925 cm oturmaya sahip olduğunu göstermektedir. Q-23-k simgeli Kuvaterner yaşlı yamaç molozu için 27,24-49,77 cm. oturmaya sahip olduğunu göstermektedir. Yamanlar Volkaniti olan Oligosen yaşlı ayrılmış tuf (ol π 2-k) için 33,375 cm. oturmaya sahip olduğunu göstermektedir.

Yamanlar Volkaniti olan Oligosen yaşlı ayrışmış tuf (olπ2k) için ortalama olarak orta şişme potansiyeline sahip olduğunu göstermektedir. Bu birimlerin yanal ve düşey yöndeki mühendislik özelliklerinin farklılık göstermesinden ve şişme oturma, taşıma gücü sorunları beklendiğinden Mühendislik Problemleri Açısından (şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritalarında ÖA.5.1. simgesi ile gösterilmiştir. İnceleme alanında oturma ve şişme riski olmasından ve alüvyonda yatay ve düşey yönde birimlerde değişkenlik olmasından dolayı bu alanlar Mühendislik Problemleri Açısından (şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

-Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.

-Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

-Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir.

-Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

-Hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalıdır.

-Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

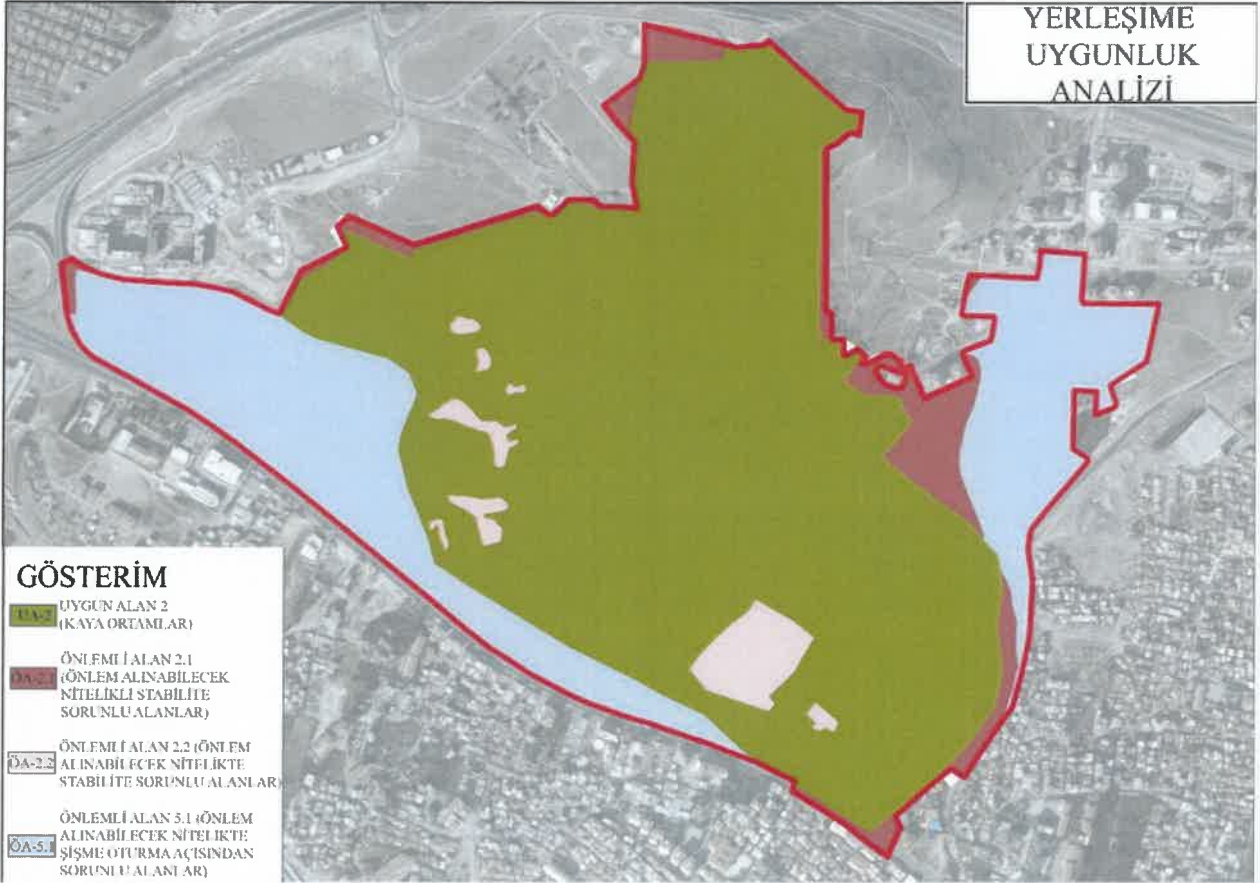
-Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

-Heterojen yapıya sahip birimde yapılar için farklı oturmaların olabileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

-Yol, altyapı ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak önlemler kazı öncesi alınmalıdır.

-Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklendirilmelidir.

-Temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.



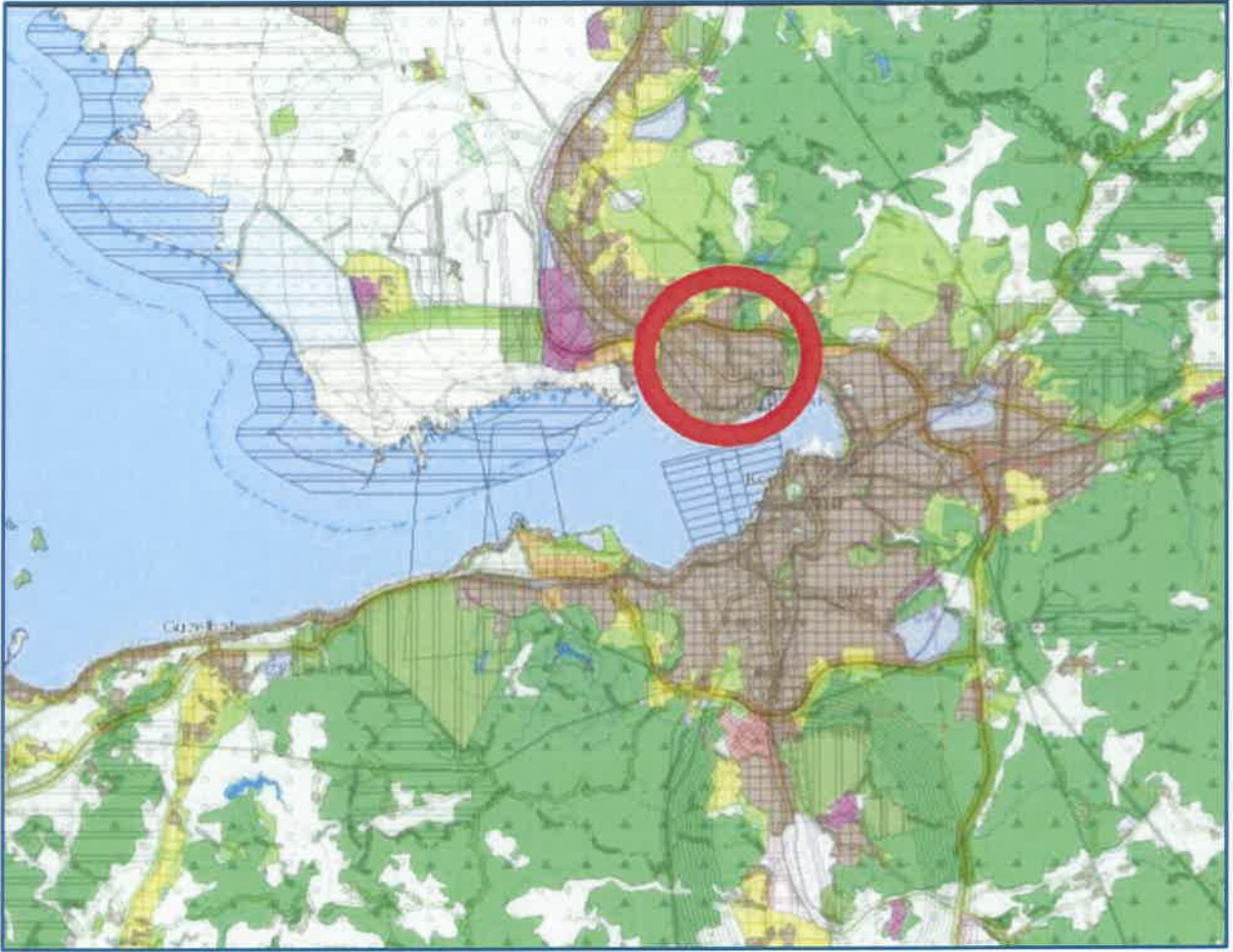
Resim 15: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi
Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü

2.11. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kapsamında kalmaktadır. Alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamakta olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları mevcuttur.

2.11.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ İZMİR-MANİSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılarak 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır. Bu plan ile revizyon imar planı çalışması yapılan alan Kentsel Yerleşik Alan olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda plan uygulama hükümlerine göre *"Konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo v.b. gibi sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir."* ibaresi bulunmaktadır.



Resim 16: İzmir-Manisa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.11.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir kent bütününe kapsayan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı karar ile onaylanmıştır. Söz konusu plana göre çalışma alanının büyük çoğunluğu Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alan içerisinde kalmaktadır. Planlama Alanının kuzey doğusunda ise alanın bir bölümü 2. ve 3. Derece Merkez kullanımına isabet etmektedir.

Plan hükümlerinde Kentsel Yerleşik Alanlar, "Konut ve konut kullanıma hizmet verecek, sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut

dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atık su üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolama alanları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.” Şeklinde 2.ve 3.Derece Merkezler ise “Yerleşmelerin kendi etkileşim alanı içinde yerleşik nüfusa hizmet verecek nitelikte özelleşmiş, ihtisaslaşmış, hizmet, ticaret, turizm fonksiyonları ile MİA ile ilişkileri güçlü olan daha küçük firma ve büro binaları ile konut kullanımlarının yer aldığı merkezlerdir. ” şeklinde tanımlanmıştır.

Bu kapsamda plan notlarının Genel Hükümler başlığı altındaki;

6.7. maddede; Kentsel yerleşik alan içinde onaylı alt ölçekli imar planlarının öngördüğü yoğunluk ve nüfus değerleri aşılamaz. Yerleşmelerin gelişme alanlarında bu planla önerilmiş nüfus değerlerine uyulacaktır,

6.12. maddede; Bu plan kararları çerçevesinde hazırlanacak olan alt ölçekli imar planı/revizyonu aşamasında; alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınması zorunludur,

6.13. maddede; 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,

hükümleri ve yine aynı plan notlarının Özel Hükümler Başlığı altındaki;

7.1.4.1. maddede; Bu alanlarda yapı stoğunun 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. Hükmü yer almaktadır.



Resim 17: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.11.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ KARŞIYAKA 2.ETAP NAZİM İMAR PLANI

18.11.2011 tarihinde onaylanan Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı ve Revizyonu, İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 12.11.2013 tarih ve 2012/899 E.-2013/1810 K. sayılı kararı ile iptal edildikten sonra; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2019 tarih ve 05.117 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 27.03.2019 tarihinde onanarak askıya çıkarılmıştır. Konu plana askı süreci içerisinde yapılan itirazlar sonrası değerlendirmeler sonucunda ise İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2019 tarih ve 05.561 sayılı meclis kararı ile onanmıştır.

1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Revizyon Öngörülen Alan" başlığı altında 48,8 ha'lık konut alanı Gelişme Konut Alanı (Çok Yüksek Yoğunlukta/400 Kişi/Ha

Üstü Brüt Yoğunluk), 8,4 ha'lık alan ise "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirlenmiş, nüfus ise 33846 kişi olarak hesaplanmıştır.



Resim 18: Karşıyaka 2.Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

BÖLÜM III

3. SENTEZ ÇALIŞMALARI

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet, İnönü, Örnekköy 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı çalışmasında niceliksel ve niteliksel tüm veriler taranmış, bölgesel ilişkiler içerisinde değerlendirilerek alanın potansiyelleri, çevresiyle olan ilişkisi ve çevredeki yapılaşma düzeni incelenmiş, alanın sorunları detaylı olarak belirlenmiş, analizlere bağlı olarak, karar verme sürecinde altlık teşkil edecek sayısal veriler ve buna bağlı olarak grafik veriler sağlanarak, alanı etkile en doğal ve yapay eşikler vb. tüm bulgular sonucunda bir senteze varılmak istenmiştir.

Bu çalışmalar ile kent ve Planlama Alanı incelenmiş, eğilimler tespit edilmiştir. Daha sonra bütüncül bir planlama anlayışıyla alana yaklaşılmış ve 1/5000 Ölçekli Cumhuriyet-İnönü-Örnekköy Nazım İmar Planı ve Planlama Alanının çevresindeki diğer planlarla uyum içerisinde bir plan kurgulanmaya çalışılmıştır.

Planlama Bölgesinin yasal eşikleri belirlendiğinde;

- Afete Maruz Bölge, Riskli Alan,
- İlgili Kurum görüşleri, dere alanları, enerji nakil hatları vb.,
- Onaylı Jeolojik-jeoteknik etüt, topografya,
- Üst ölçekli planlardan gelen ulaşım kararları,
- Çevre plan kararları,
- Alanın eğilim yönü,

Bölge genelinde yapılmış olan tüm çalışmalar ile planlama alanının kentsel karakteri, alanda müdahale gerektiren alanların varlığı ve sorunların değerlendirilmesine ilişkin bölgelemelerin oluşturulması amaçlanmıştır.

- İmar planı olup, uygulamaların imar planları üzerinden tamamlanan bölgeler ile yapılaşmasını imar planına uygun gerçekleştirilmeyen ıslah planlarından gelen imar adaları,
- İmar plan kararlarının gerçekleşip gerçekleşmediği yönüyle bakıldığında; henüz plan kararları yaşama geçmediği için TAKS/KAKS'ın hesaplanmadığı imar adaları,
- Topoğrafya ile ilgili eşik değerleri irdelendiği ve yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiği bölgeler,
- Parsel büyüklüğü yönüyle bakıldığında; yürürlükteki yönetmeliğe göre yapılaşma olanağı bulunmayan parseller ve kadastral parseller,

- Yeni yapılaşmaların da görülebilmesi amacıyla 2007 ve sonrası ruhsatlı yapılaşmaların bulunduğu parseller,
- Jeolojik etütlerde belirlenen “Önlemler Alanlar” ile kurum görüşlerinden DSİ, İZSU ve Doğalgaz kurum görüşlerinde belirtilmiş olan derelere yapı yaklaşma mesafeleri uygulanması talepleri göz önüne alınmıştır.

Yapılan çalışma sonucunda, alan genelinde Anadolu Caddesi’nden cephe alan bölgeler ve kısmen Alim Dağhan Caddesi üzerinde yer alan Sosyal Konutlar olarak bilinen bölge haricinde, diğer tüm bölgeler, kriterler açısından homojen bir dağılım göstermektedir.

BÖLÜM IV

4. ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

Planlama alanını içine alan bölgede; Belediye Meclisi’mizin 16.9.2011 tarih ve 05.796 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Karşıyaka 2.Etap Nazım İmar Planı ve Revizyonu, İzmir 3.İdare Mahkemesi'nin 2012/899 Esasına kayden açılan davada, 12.11.2013 tarih ve 2013/1810 sayılı kararla dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. Plansız kalan bölgede, söz konusu iptal gerekçeleri de göz önünde bulundurularak 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan Karşıyaka 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 11.02.2019 tarih ve 05.117 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Tamamına yakını yerleşik olan 137 ha. alanda, onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 02.10.1987 yılı onaylı Cumhuriyet – Örnekköy – Yamanlar İmar Planlarının uygulamayı yönlendirmede yetersiz kalması sebebi ile hazırlanan 1/1000 ölçekli Kentsel Yenileme Amaçlı Revizyon İmar Planı Belediye Başkanlığımızca 27.03.2019 tarihinde onanmış olup gelen itirazlar neticesinde Karşıyaka Belediye Meclisinin 01.07.2019 tarih ve 91 sayılı kararı ile iptal edilmiş, Büyükşehir Belediye Meclisimizin de 14.10.2019 tarih ve 05.857 sayılı kararı ile uygun bulunarak onanmıştır.

Bölgenin plansız kalması dolayısıyla kentsel mekanda kaliteyi artırmayı, sağlıklı ve güvenilir çevreler oluşturmayı hedefleyen, üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlanan 1/1000

ölçekli Uygulama İmar Planı Karşıyaka Belediye Meclisinin 02.03.2020 tarih ve 63 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanmak üzere Büyükşehir Belediye Başkanlığımızda gönderilmiştir.

4.1. ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONUNUN VİZYONU

Bahse konu 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ve plan açıklama raporu, Karşıyaka Belediye Meclisinin 02.03.2020 tarih ve 63 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanmak üzere iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları ve mevcut kullanımlar göz önünde bulundurularak, 1/5000 ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı ve Revizyonunda değişiklik yapılması gereken hususlar tespit edildiği için hazırlanmıştır. Bu çerçevede, Nazım İmar Planı çalışmaları hem üst ölçekten gelen vizyon, hedefler ve plan kararları doğrultusunda hem de yerel ölçekten gelen dinamikler göz önünde bulundurularak kurgulanmıştır.

Söz konusu imar planı çalışmaları hazırlanırken;

- Planın temel önceliği, yeni yerleşim alanları yaratmak değil, mevcut yapıyı yenilemek ve daha sağlıklı bir çevreye kavuşturmak,
- Bölgede geçmişten günümüze ıslah planları ile oluşan mülkiyet dokusunu; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun değiştirilen 18.madde uygulama hükümlerine göre, bölgedeki kamusal alan kullanımlarını arttırmak amacıyla yeniden düzenlemek, plan ve plan notlarıyla bütünlüğünü sağlamak,
- Planlama alanı içerisinde yer alan, ticaret alanları, konut alanları ve sosyal donatı alanlarıyla arazi kullanımı dengeli bir mekan kurgulamak,
- Adil ve dengeli bir inşaat alanı ve yoğunluk dağılımı oluşturmak,
- Kentteki donatı ve yeşil alan standartlarını arttırarak yaşam kalitesini yükseltmek,

- Ulaşım kurgusunu ve kademelenmesini sağlayarak, yaya erişimi ve bisiklet yolu güzergahlarını erişilebilirlik kıstası altında düzenlemek,
 - Olası afet risklerine karşı stratejiler ve mekânsal kararlar geliştirmek,
- şeklinde temel ilkeler belirlenmiştir.

4.2. YOĞUNLUK KARARLARI VE NÜFUS

Ağırlıklı olarak konut ve ticaret-konut işlevini barındıran planlama alanında, uygulama imar planı kararları göz önünde bulundurularak bölgenin yoğunluğu Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca brüt yoğunluğa göre “Çok Yüksek Yoğunluklu (401 kişi/ha üstü)” olarak tanımlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının nüfus önerisine ilişkin tablo aşağıda verilmiş olup, bu tabloda yer alan veriler ortalama değerler üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

Kullanım	Yapılaşma Koşulu	Alan (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Tick Alanlarında Konut Oranı	Nüfus Kapasitesi Kişi
Gelişme Konut	E:2.50	361400.74	888,114.13		23890
	E:2.70	23878.03	64,131.16		1725
	E:3.50	6804.2	22,471.33		604
	Toplam	392082.97	974,716.61		
Mevcut Konut	B-4 (Emsal:3)	22296	66,888.00		1799
	E: 1.4	6164.91	8,630.87		232
	Toplam	28460.91	75,518.87		
TICK *	E:2.50	26780.7	66,951.75	0.9	1620
	E:2.70	20489.1	55,320.57	0.9	1339
	E:3.50	11418	39,963.00	0.9	967
	B-5 (Emsal:3.50)	16424	57,484.00	0.8	1237
		5804.77	14,367.20	0.9	347
	Toplam	80916.57	234,086.52		
Ticaret	E: 2.00	22113.1	44,226.20		-
	E3.00 / B-4	3756.47	11,269.41		-
	E: 3.50	9488.06	33,208.21		-
	Toplam	35357.63	88,703.82		33.762

Tablo 5: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus ve Yoğunluk Hesapları

Kullanım	Alan Toplamı (ha)	İnşaat Alanı Toplamı (ha)	Nüfus Dağılımları
Gelişme Konut	39.21	97.47	26219
Mevcut Konut	2.85	7.55	2031
TİCK	8.09	23.41	5510
Ticaret	3.54	8.87	-
Toplam	53.68	137.30	33,762.00

Tablo 6: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İnşaat Hesapları ve Nüfus Dağılımları

- Toplam 39.21 ha Gelişme Konut Alanında, 26219 kişi (23890+1725+604) yaşayacak olup, yoğunluk $26219/39.21 = 668$ kişi/ha olarak hesaplanmıştır,
- Öneri nazım imar planı ile belirlenen nüfus ve yoğunluk kararları; Karşiyaka 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen yöntemle hesaplanmış olup, söz konusu planın yoğunluk kararlarına aykırı hüküm ve kararlar getirilmemiştir,
- Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve plan notları ile bölgede ilave yoğunluk artırıcı bir düzenleme yapılmamıştır.

4.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanı genelinde, üst ölçekli plan kararları doğrultusunda, daha önce onaylanan alt ölçekli imar planları, çevre plan kararları ve mevcut kullanımlar çerçevesinde arazi kullanım kararları oluşturulmuştur.

Konut alanları, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan Emsal kararları da göz önünden bulundurularak, meskûn dokuda Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları, inkişaf alanlarında ise Çok Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları şeklinde planlanmıştır.

Anadolu Caddesi boyunca hâlihazırda var olan Ticaret Alanları korunmuş olup, ilaveten planlama alanı içerisinde bölge halkının ihtiyaçlarını karşılayacak Ticaret + Konut Alanları önerilmiştir.

ALAN ADI	ALAN (HA)	ORAN
MEVCUT KONUT ALANI (YÜKSEK)	3.56	2.57
GELİŞME KONUT ALANI (ÇOK YÜKSEK)	39.21	28.36
TİCARET - KONUT ALANI	10.09	7.30
TİCARET ALANI	3.77	2.73
EĞİTİM ALANI	6.89	4.98
SAĞLIK ALANI	0.76	0.55
SOSYAL TESİS ALANI	0.17	0.12
İBADET ALANI	0.88	0.64
KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.23	0.17
BELEDİYE HİZMET ALANI	3.84	2.78
KAMU HİZMET ALANI	0.49	0.35
PARK VE YEŞİL ALAN	21.10	15.26
PASİF YEŞİL	5.13	3.71
SPOR ALANI	1.27	0.92
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1.56	1.13
OTOPARK	1.81	1.31
MEYDAN	0.30	0.22
REKREASYON ALANI	1.03	0.74
DERE (SU YÜZEYİ)	0.90	0.65
ASKERİ ALAN	0.14	0.10
YOL	35.14	25.42
TOPLAM	138.26	100.00

Tablo 7: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Kent Karakter Tablosu

4.3.1. MESKÛN (KORUNAN) KONUT ALANLARI

Bu alanlar; yaklaşık 138 hektarlık planlama alanının batısında kalan, kullanım ve yoğunluk kararlarının korunduğu konut alanlarıdır.

Plan sınırı içerisinde yaklaşık %2.5 lik alanı oluşturmakta olup, toplamda 3 adet olan imar adalarının yaklaşık büyüklüğü 3.6 hektardır.

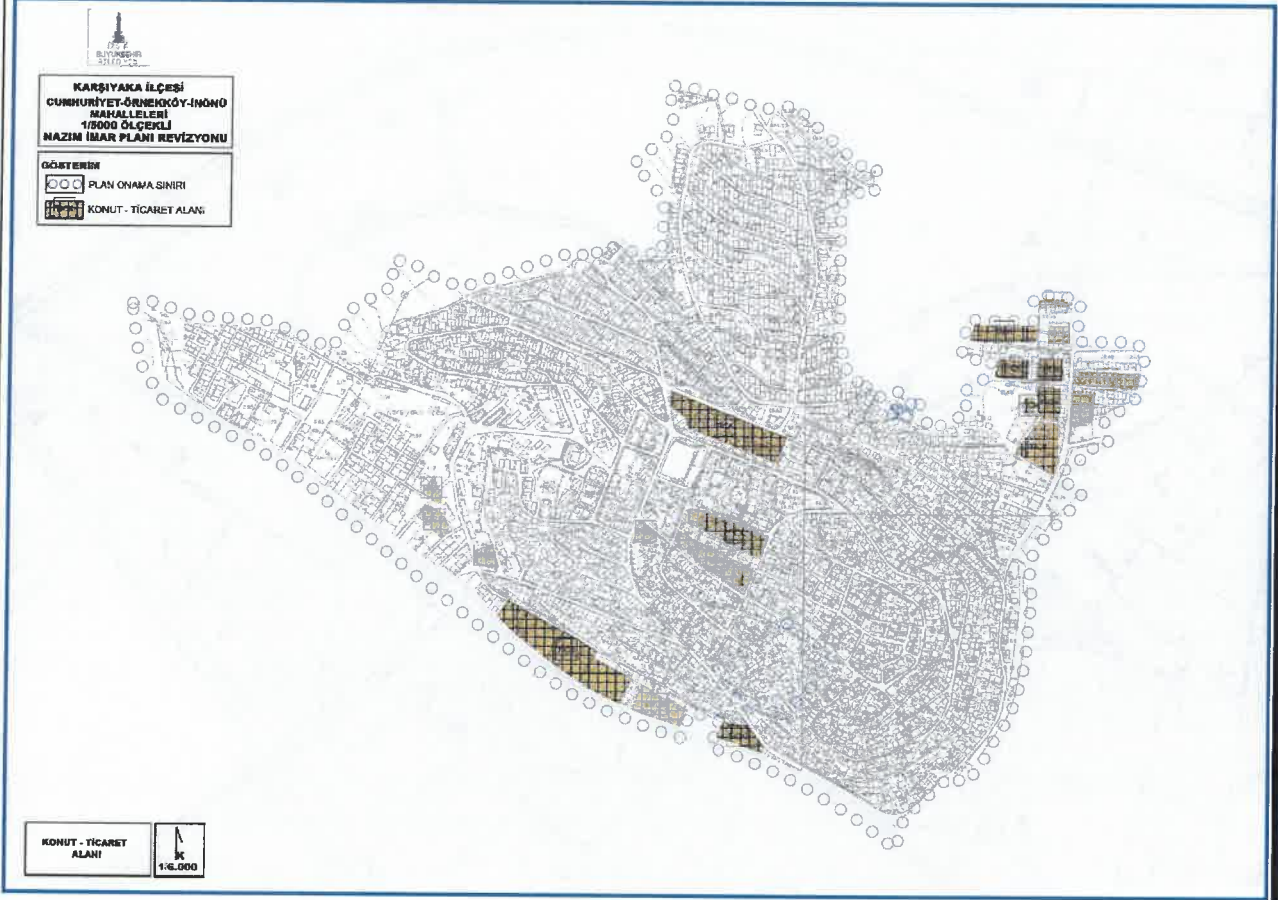


Resim 19: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Korunan Konut Alanları

4.3.2. KONUT-TİCARET ALANLARI

Bu alanlar; yaklaşık 138 hektarlık planlama alanının merkezinde, Örnekköy Mahalle sınırları içerisinde yani alanın doğusunda kalan alanı ve güneyinde Anadolu caddesini üzerinde yer almaktadır. Konut ve ticaret kullanımlarının bir arada bulunduğu alanlardır.

Plan sınırı içerisinde yaklaşık %7.3 lük alanı oluşturmakta olup, toplamda 20 adet olan imar adalarının yaklaşık büyüklüğü 10.1 hektardır.

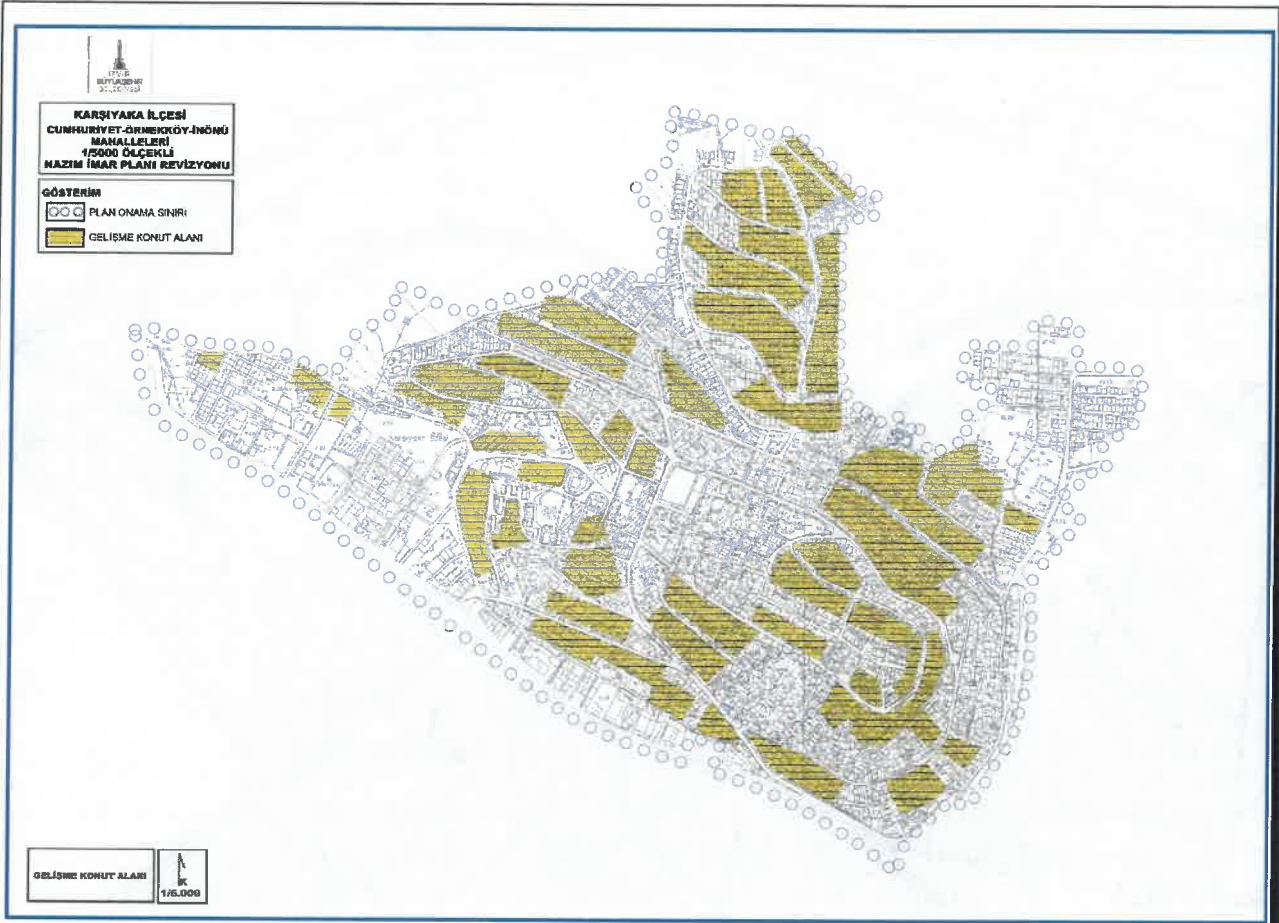


Resim 20: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Ticaret-Konut Alanları

4.3.3. GELİŞME KONUT ALANLARI

Bu alanlar; yaklaşık 138 hektarlık planlama alanının genelinde yayılmış halde bulunan, yalnızca konut kullanımının yer alabildiği alanlardır.

Plan sınırı içerisinde yaklaşık %28.4 lük alanı oluşturmakta olup, toplamda 45 adet olan imar adalarının yaklaşık büyüklüğü 39.2 hektardır.



Resim 21: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Gelişme Konut Alanları

4.3.4. TİCARET ALANLARI

Bu alanlar; yaklaşık 138 hektarlık planlama alanının güney-batısında bulunan, yalnızca ticaret kullanımlarının yer alabildiği alanlardır.

Plan sınırı içerisinde yaklaşık %2.8 lik alanı oluşturmakta olup, toplamda 3 adet olan imar adalarının yaklaşık büyüklüğü 2.7 hektardır.

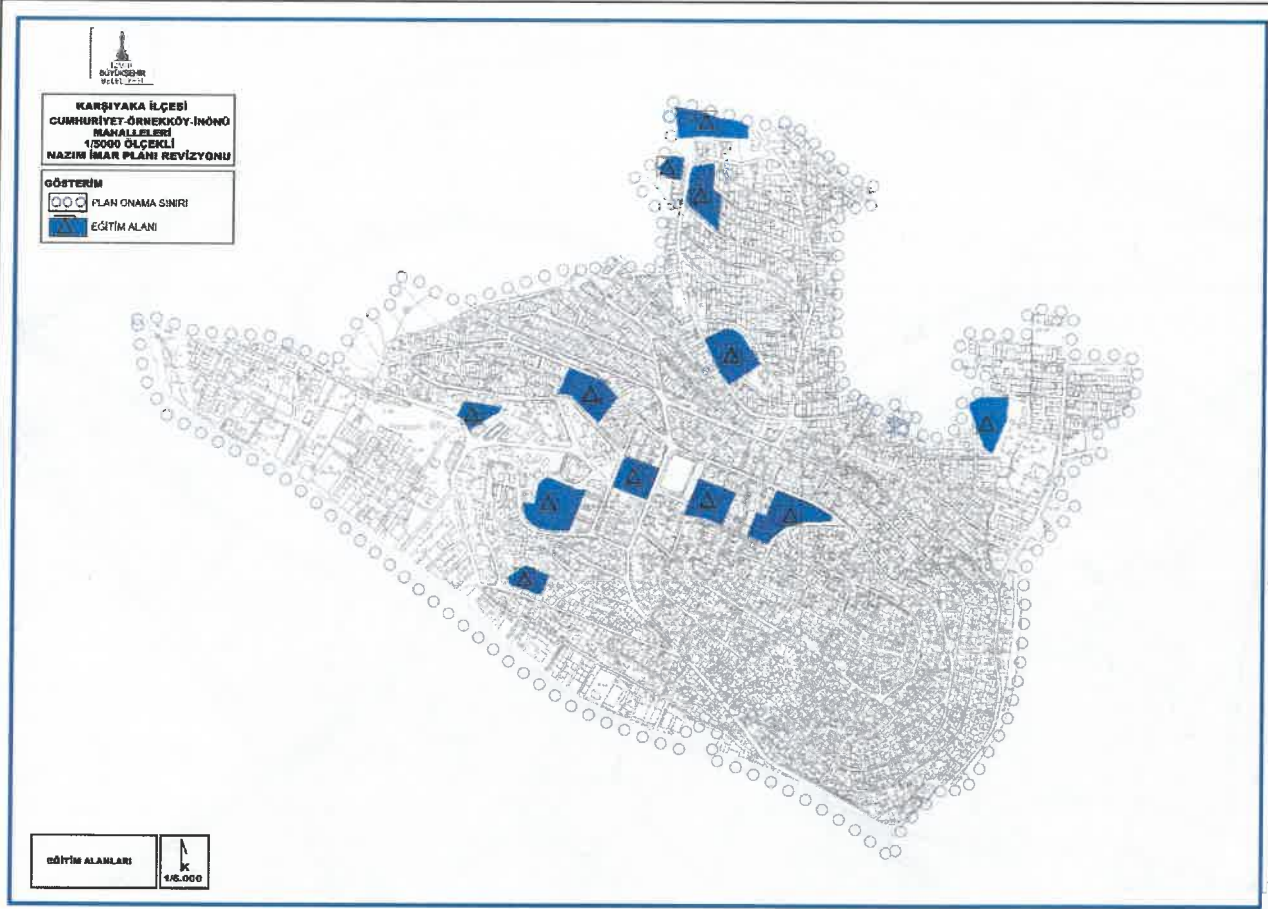


Resim 22: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Ticaret Alanları

4.3.5. EĞİTİM ALANLARI

Bu alanlar; yaklaşık 138 hektarlık planlama alanının merkezinde, kuzeyinde yani İnönü Mahallesi ve kuzey-doğusunda yani Örnekköy Mahallesi bulunan, yalnızca Eğitim Tesislerinin yer alabileceği alanlardır.

Plan sınırı içerisinde yaklaşık %5 lik alanı oluşturmakta olup, toplamda 12 adet olan donatı alanlarının yaklaşık büyüklüğü 6.9 hektardır.



Resim 23: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Eğitim Alanları

4.3.6. SAĞLIK ALANLARI

Bu alanlar; yaklaşık 138 hektarlık planlama alanının merkezinde, kuzeyinde yani İnönü Mahallesi ve kuzey-doğusunda yani Örnekköy Mahallesi bulunan, yalnızca Sağlık Tesislerinin yer alabileceği alanlardır.

Plan sınırı içerisinde yaklaşık %0.6 lık alanı oluşturmakta olup, toplamda 4 adet olan donatı alanlarının yaklaşık büyüklüğü 0.8 hektardır.

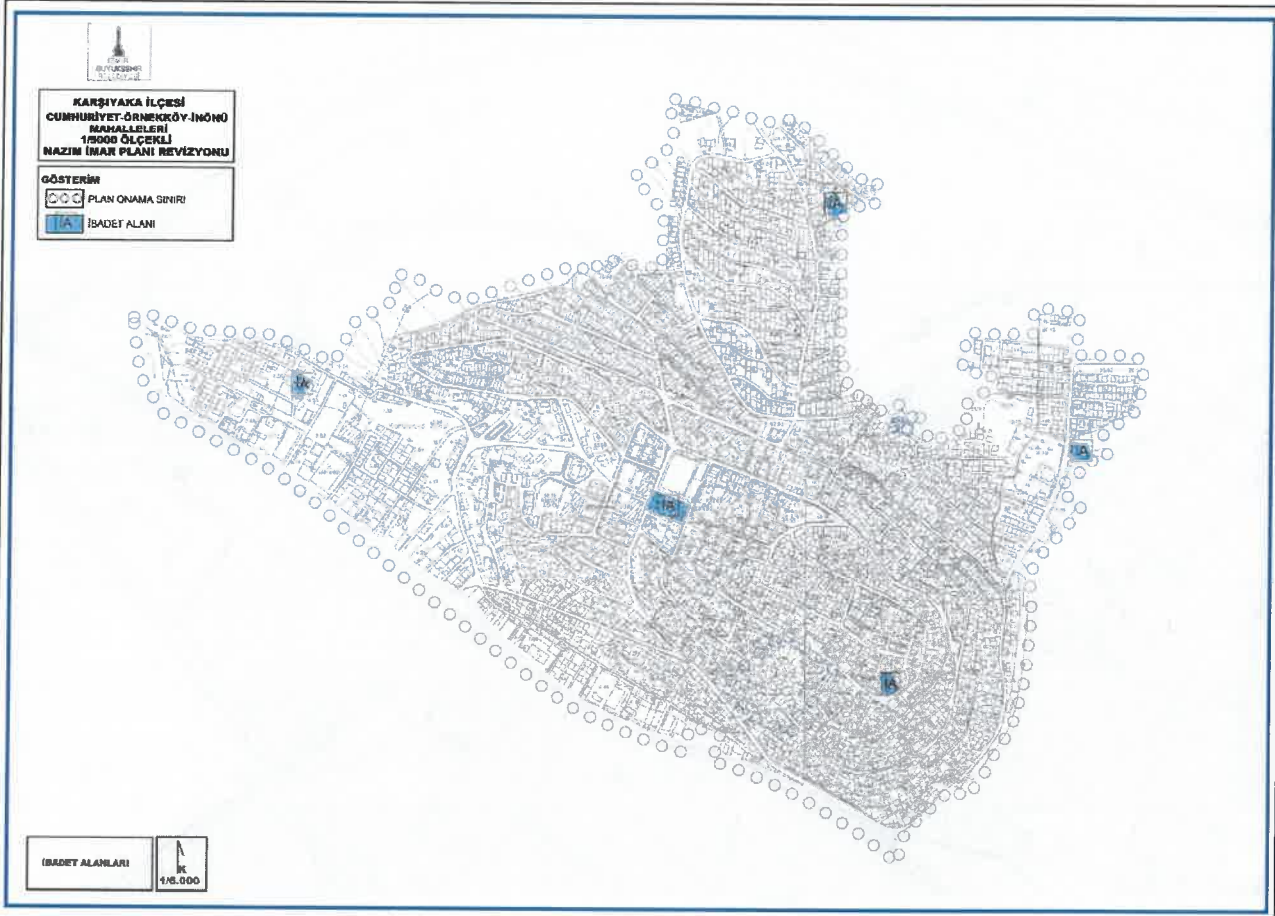


Resim 24: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Sağlık Alanları

4.3.7. İBADET ALANLARI

Bu alanlar; yaklaşık 138 hektarlık planlama alanının merkezinde, kuzeyinde yani İnönü Mahallesinde, kuzey-doğusunda yani Örnekköy Mahallesinde ve alanın batısında bulunan, yalnızca Sağlık Tesislerinin yer alabildiği alanlardır.

Plan sınırı içerisinde yaklaşık %0.6 lık alanı oluşturmakta olup, toplamda 5 adet olan donatı alanlarının yaklaşık büyüklüğü 0.9 hektardır.

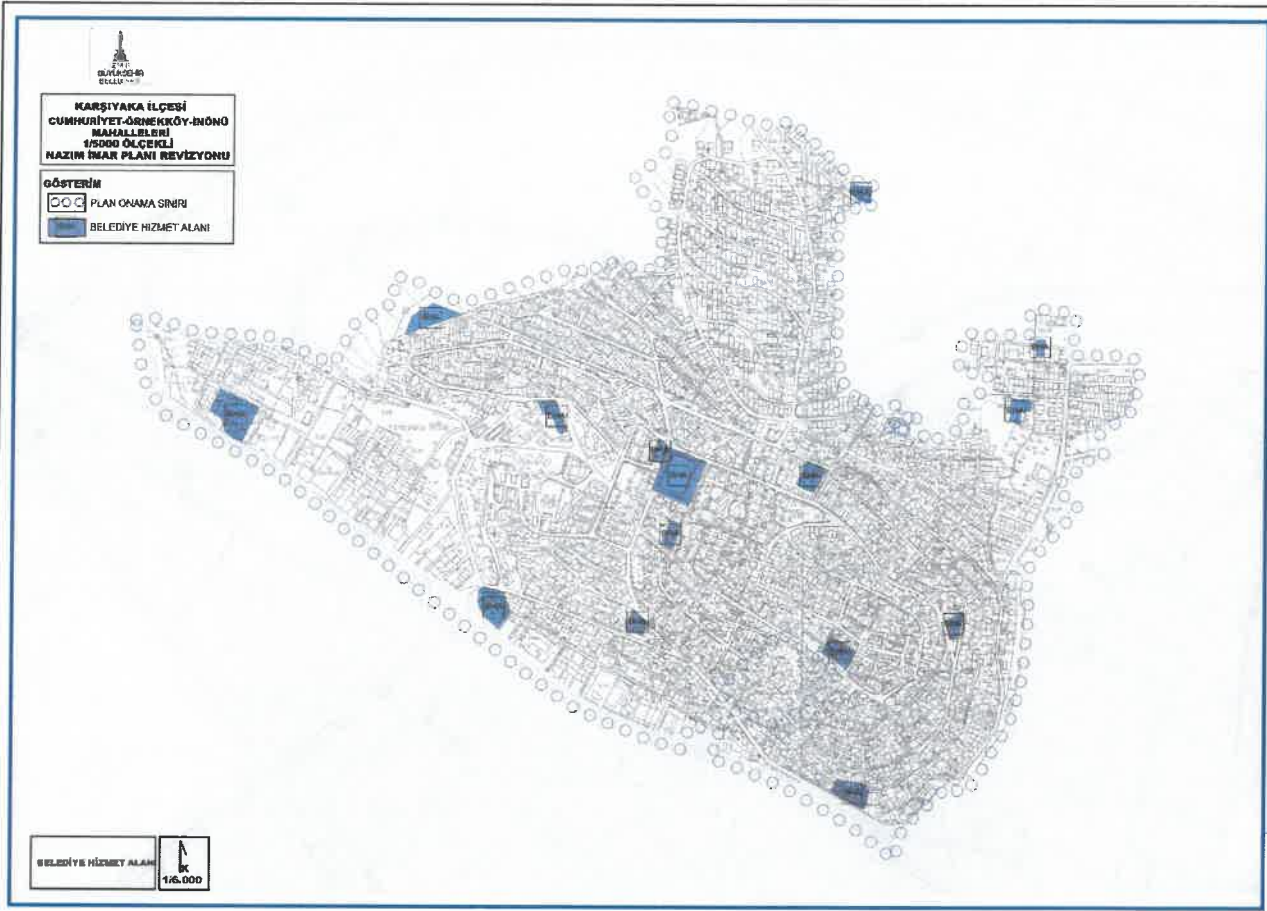


Resim 25: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu İbadet Alanları

4.3.8. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

Bu alanlar; yaklaşık 138 hektarlık planlama alanının genellikle merkezinde yoğunlaşan, kuzeyinde yani İnönü Mahallesi, kuzey-doğusunda yani Örnekköy Mahallesi ve alanın batısında bulunan, Belediye Hizmet Alanlarına ilişkin kullanımların yer alabildiği alanlardır.

Plan sınırı içerisinde yaklaşık %2.8 lik alanı oluşturmakta olup, toplamda 14 adet olan donatı alanlarının yaklaşık büyüklüğü 3.8 hektardır.



Resim 26: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Belediye Hizmet Alanları

4.3.9. YEŞİL ALANLAR

Bu alanlar; yaklaşık 138 hektarlık planlama alanının geneline yayılmış halde bulunan, yeşil alan kullanımlarının yer alabildiği alanlardır.

Plan sınırı içerisinde yaklaşık %16 lık alanı oluşturmakta olup, toplamda 59 adet olan donatı alanlarının yaklaşık büyüklüğü 22.1 hektardır.



Resim 27: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Park Ve Rekreasyon Alanları

4.4. SİLÜET VE YAPILAŞMA KARARLARI

Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yoğunluk ve yapılaşma kararları bölge genelinde çevre plan kararları ile imar planlarında belirlenen gabari kararları ile uyumlu olacak nitelikte kat yükseklikleri belirlenmiştir.

4.5. ULAŞIM KARARLARI

Plan çalışması yapılan alanın çevresi ulaşım ağları ile güçlenmiş ilçe merkezine ulaşım olanakları yüksek bir bölge olup bu durum planlama alanını bir çekim noktası haline getirmektedir. Ulaşım bağlantıları incelendiğinde, kuzeyinde ve batısında İzmir Çevre yolu, güneyinde 35 mt'lik Anadolu caddesi yer almaktadır.

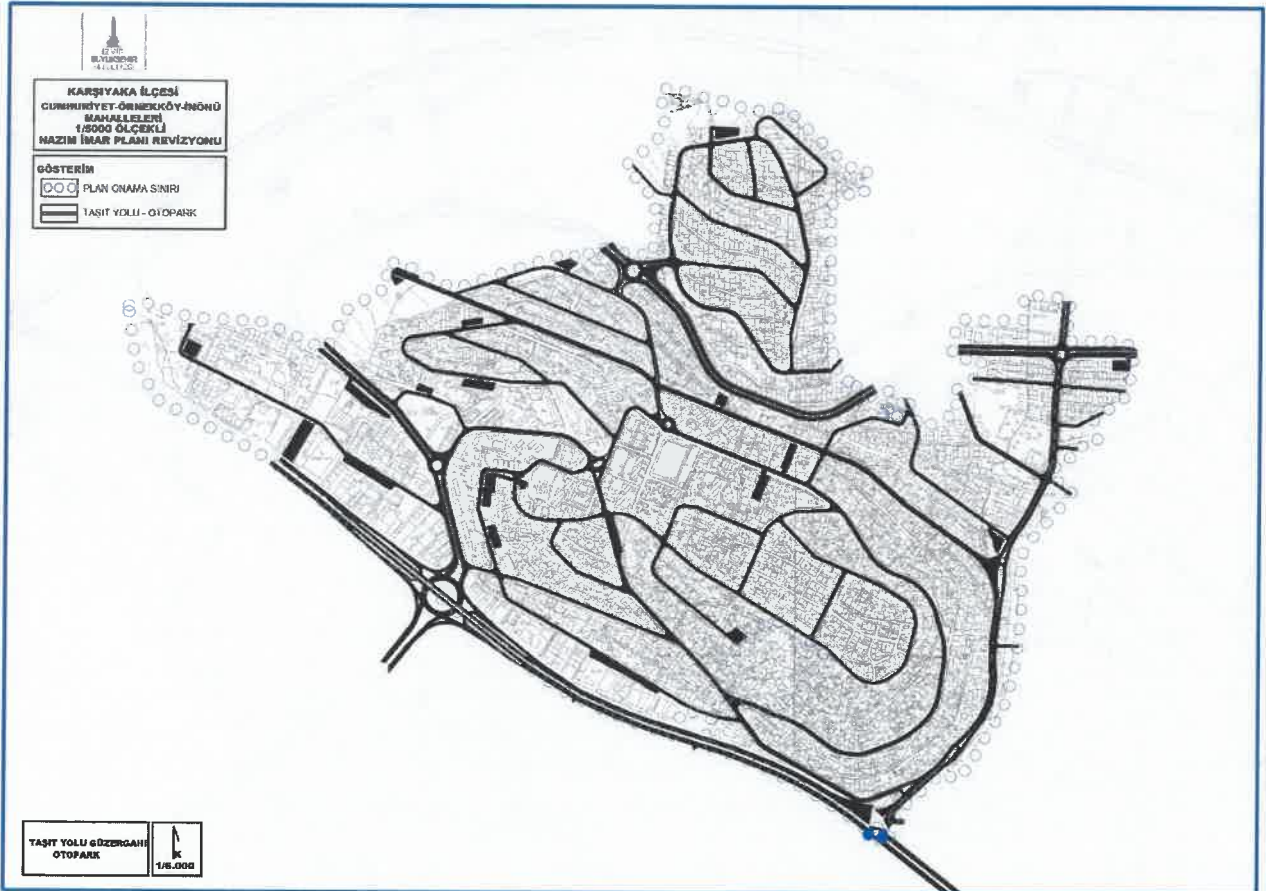
Çevresindeki ana ulaşım akslarını güçlendirmek ve destekleme amacıyla öneri plan ile Planlama Alanının içerisinde erişim yollarının trafiğini toplayan ve ana yollara aktaran ring niteliğinde, 17, 15, 14, 12 metrelik taşıt yolları belirlenmiştir.

4.5.1. OTOPARK KARARLARI

Mevcut Alanda yok denecek kadar az olan otopark alanları, alanda gerek mevcut olan gerekse öneri donatı alanları da dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.

Bu alanlar; yaklaşık 138 hektarlık planlama alanının geneline yayılmış halde bulunan, otopark kullanımlarının yer alabildiği alanlardır.

Plan sınırı içerisinde yaklaşık %1.3 lık alanı oluşturmakta olup, toplamda 18 adet olan otopark alanlarının yaklaşık büyüklüğü 1.8 hektardır.



Resim 28: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Taşıt Yolu Ve Otopark Alanları

4.5.2. TOPLU TAŞIMA KARARLARI

Alanın ana toplu ulaşım sistemini İzmir-Çanakkale aksını oluşturan Anadolu Caddesi sağlamaktadır. Cumhuriyet Mahallesi'nin alt merkez olan Karşıyaka'ya ve Ana Merkez olan Konak'a ulaşımına hizmet etmektedir.

4.5.3. YAYALAŞTIRMA KARARLARI

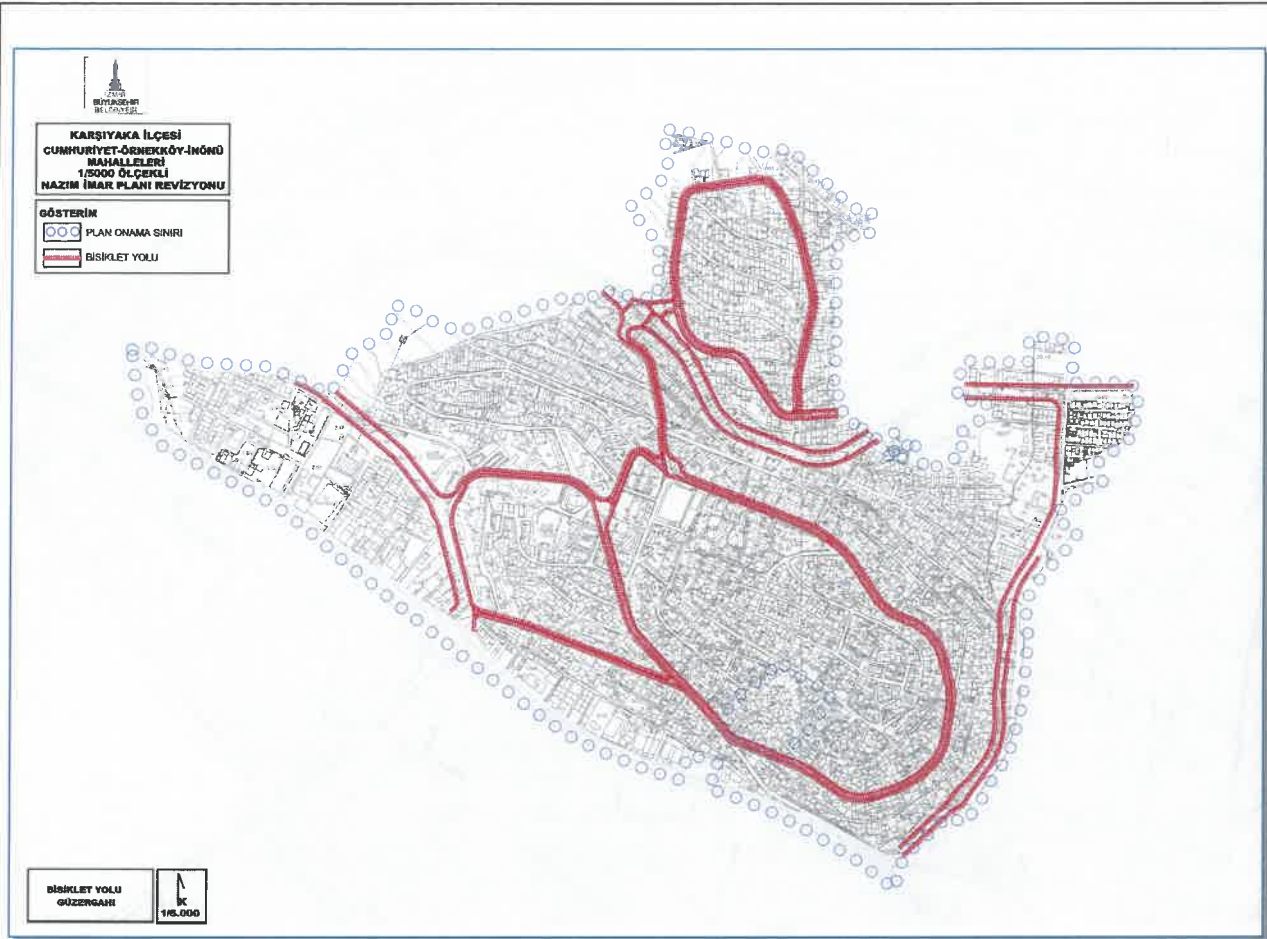
Taşıt yollarından bağımsız olarak düzenlenen ve Planlama Alanı içindeki donatı alanlarının yoğunlaştığı bölgelere erişimi sağlayan 10 ve 7 m. genişliğindeki yollar bu grubu oluşturmaktadır.

Mevcut planlarda var olan Pazar Alanı, Spor Alanı, Eğitim Alanı, İbadet Alanı kullanımlarının yanına ilave donatı alanları belirlenerek, söz konusu kamusal alanlar ticaret kullanımı ile de desteklenmiş, bölge içerisinde bir alt merkez oluşturulması hedeflenmiştir.

Belirlenen alt merkezde; öncelikle alt ölçekli (1/1000) imar planlarında yaya öncelikli yolların planlanması ve bu bölgelerde uygulanması hedeflenmektedir.

4.5.4. BİSİKLET KULLANIMI

Planlama Alanında, belirlenen planlama yaklaşımı ve plan tasarım ilkeleri doğrultusunda ulaşım sistemi kurgulanmış; ulaşım kademelenmesi oluşturularak yaya ve araç ilişkisi en aza indirilmeye çalışılmıştır. Motorlu taşıt ulaşımına alternatif olarak bisiklet kullanımını yaygınlaştırmak için çift yönde ve şerit genişliği 130 cm olacak şekilde toplamda 14 km bisiklet yolu planlanmıştır. Ulaşım aksları topografyaya ve mevcut yollara uygun olarak geçirilmiş, yerleşime topoğrafya bakımından uygun olmayan alanlar olarak belirlenip yeşil alan olması kararlaştırılmıştır.



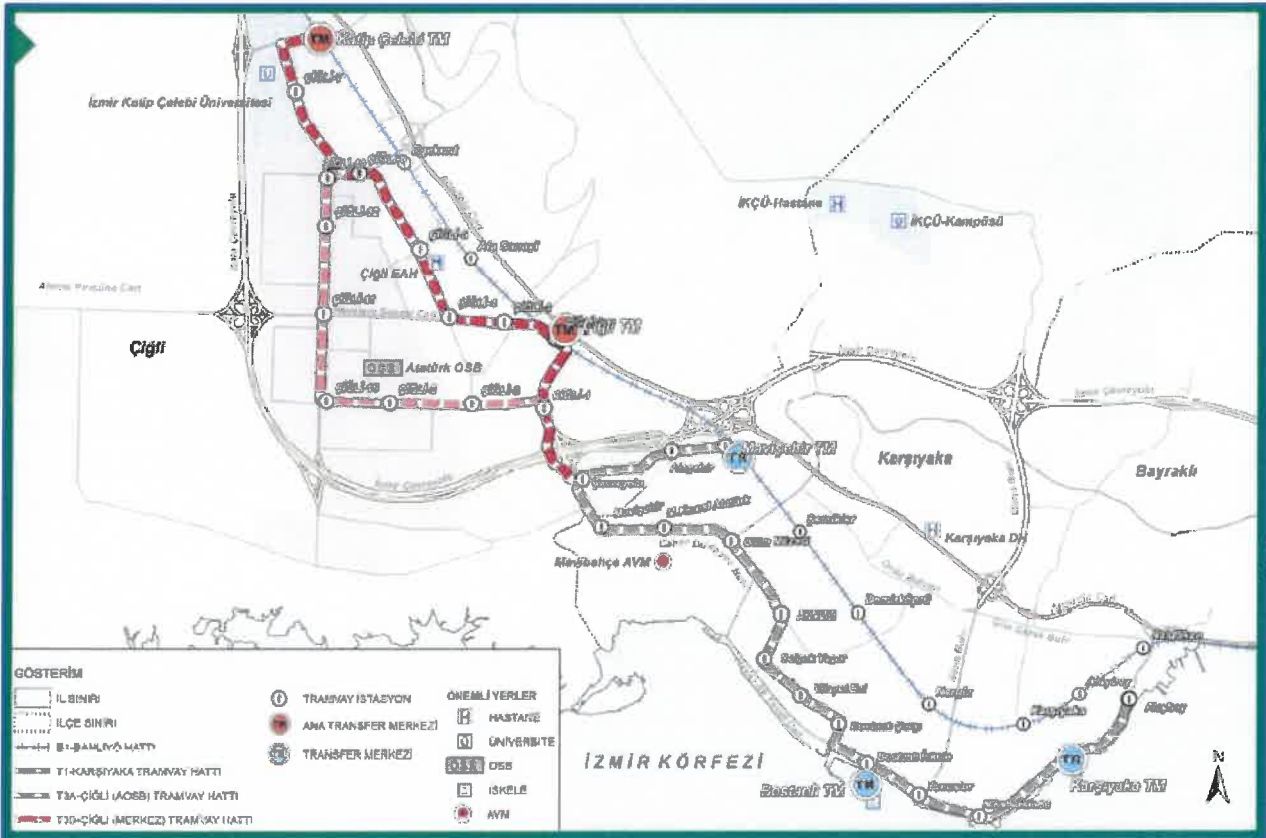
Resim 29: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Bisiklet Güzergâhı

4.5.5. ÇEVRE ULAŞIM KARARLARI İLE ENTEGRASYONU

Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile ulaşım şemasının güçlendirilerek bölgeye ve bölge içi erişilebilirliğin artırılmasının sağlanması amaçlanmıştır. Bu bağlamda Planlama Alanının kuzeyinde yer alan 35 metrelik yol ile alanın güneyinde bulunan Anadolu Caddesinde bağlantıyı sağlayan 24 m. genişliğindeki taşıt yolu planlanmıştır.

Caher Dudayev Bulvarı ile Anadolu Caddesi arasında kalan, bir kısmı halihazırda açık ve kullanımda olan yolun geri kalan kısmının da açılması ile beraber, planlama alanının çevresindeki ulaşım kararları ile alan içerisinde entegrasyonunun ve devamlılığın sağlanması amacıyla 35 m'lik taşıt yolu planlanarak bütüncül bir yaklaşım izlenmek istenilmiştir.

Son olarak 2018/596 sayılı UKOME kararı ile onaylanan UPI 2030 İzmir Ulaşım Ana Planında da bahsi geçen Karşıyaka Tramvay hattı ile planlama alanındaki ulaşım ağı bütüncül bir şekilde ele alınmış, birbirini tamamlayıcı ve devamlılığı olan bir ulaşım ağı yaratılmak istenmiştir. Tramvay hattı; Alaybey istasyonu ile Mavişehir İzban İstasyonu arasında işletilmektedir Hattın planlanan güzergâhı, Karşıyaka Tramvayı Çevreyolu Durağı'ndan başlamaktadır. Caher Dudayev Caddesi'nden devam eden tramvay hattı, daha sonrasında 2 ayrı hat olarak devam etmektedir. İlk hat Çiğli'de oluşturulacak yeni ana transfer merkezi olan "Kâtip Çelebi Üniversitesi Transfer Merkezi"nde, 2.hat ise Atatürk Caddesi'nden devam ederek, Çiğli İzban İstasyonu'nda durak yapmakta, 8022/1 Sk. ve Eski Havaalanı Caddesi ve 8780/1 Sokağı takip ederek Çiğli Eğitim Araştırma Hastanesi yakınından ve Ata Sanayi içinden geçerek devam etmekte ve 10038 Sokak'a ulaşım diğer hatla birleşmektedir.



Resim 30: Karşıyaka, Çiğli (AOSB) ve Çiğli (Merkez) Tramvay Hattı Güzergahları (UPI 2030)

5. PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

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

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

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

1.4. Bu plana aykırı ve yoğunluk arttırıcı nitelikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, değişikliği ve revizyonu yapılamaz.

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

1.6. Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanları, mevzuatla belirlenmiş standartlara uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz. Ancak alt ölçekli imar planında bu alanları arttırıcı yönde ve/veya yer değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yapılabilir.

1.7. Bu planda eğitim tesisi, resmi tesis, kültürel tesis, dini tesis v.b. kullanımların yer alması amacıyla ayrılan sosyal alt yapı alanlarının ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından plandaki amacına uygun olarak kullanılması zorunludur. Bu alanlar amacı dışında kullanılamaz. Kamuya ait alanlar (otopark, park, sağlık tesisi, sosyal tesis, belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı v.b.) kamu eline geçmeden yapı ruhsatı verilemez.

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

2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI: Mevcut Konut alanları ve Gelişme Konut Alanlarının bütünüdür. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.2. TİCARET - KONUT ALANI: Ticaret ve konut kullanımının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda; plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu planda bu amaçla değişiklik yapılması gerekmektedir. Yapılaşma koşulları ve oranları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

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

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

2.5. SAĞLIK ALANI: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi

fonksiyonlarda hizmet veren, kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait tesisler için ayrılan alanlardır. Özel Sağlık Alanlarında, yatırımcı bakanlıktan yapılaşma izni alınamadığı takdirde, değişiklik öncesi planın kullanım kararları doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda değişiklik yapılır, başka bir kullanıma dönüştürülemez. Bu alanlarda yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.6. EĞİTİM ALANI: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için ayrılan alanlardır. Özel Eğitim Tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının uygun görüşü alınması zorunludur. Bu alanlarda yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.7. SOSYAL TESİS ALANI: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakım evi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Bu alanlarda; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir.

2.8. KÜLTÜREL TESİS ALANI: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu tarafından yapılacak alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

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

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

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

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

2.13. PASİF YEŞİL ALAN: Bitki örtüsünün yoğunlaşması öngörülen, pasif kullanımlı, tampon görevi de sağlayan alanlardır.

2.14. REKREASYON ALANI: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Yapılaşma koşulları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.15. TEKNİK ALTYAPI: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarının yer alacağı alanlardır. Bu alanlardaki kullanım türü ve yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

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

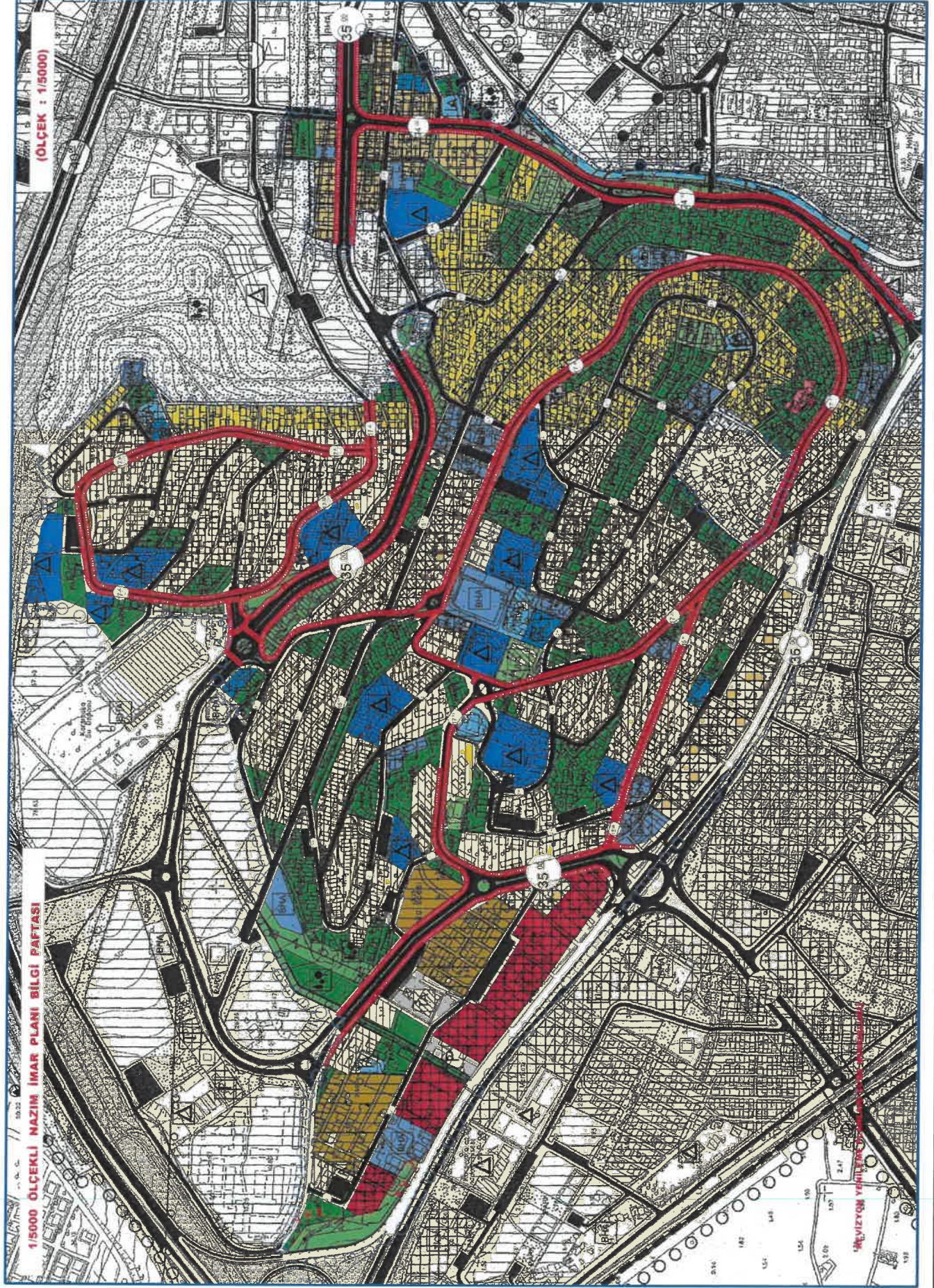
2.17. BİSİKLET YOLU: Bisiklet yolları şematik olarak gösterilmiş olup, alt ölçekli imar planları ve uygulama projeleri doğrultusunda güzergah netleştirilecektir.

3. DİĞER HÜKÜMLER

3.1. 28.09.2011 tarihli ve 102732 sayılı genelge gereğince Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 13.08.2012, 13.12.2013, 30.09.2016 ve 19.06.2018 tarihlerinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

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

EK:1 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU





Cansel İŞVEN

Şehir Plancısı



Özden YILDIRIM AYKUTLU

Şehir Plancısı



Taner EMİNOĞLU

Şehir Plancısı



Semih ŞARGIN

Rev.. Yen.Pln. Şb. Şefi



Sevil MİSİSOĞLU

Rev.. Yen.Pln. Müdür V



Zeliha DEMİREL

İmar ve Şeh. Dai. Bşk.