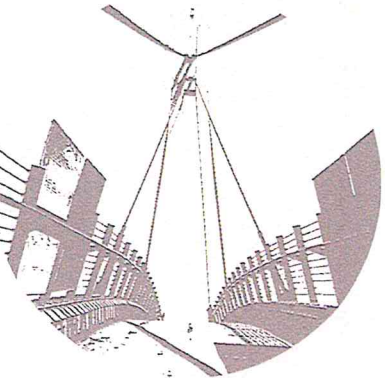
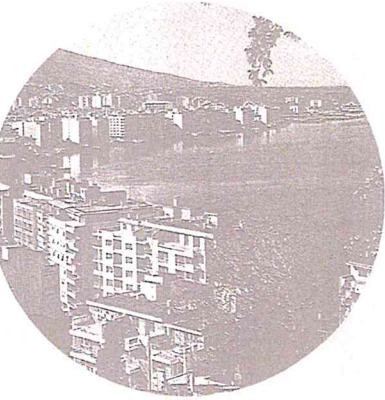
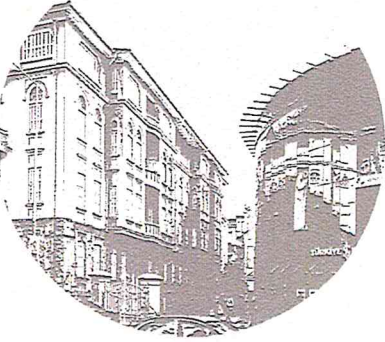
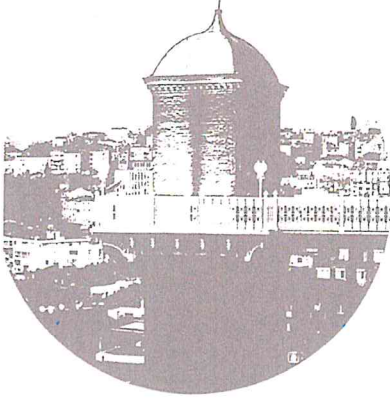


**KONAK 2. ETAP
(ÜÇKUYULAR-KARATAŞ BÖLGESİ)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



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



KONAK 2. ETAP (ÜÇKUYULAR-KARATAŞ BÖLGESİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Meclis Karar No : 05.522

Meclis Karar Tarihi : 10.05.2023


Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı



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

İÇİNDEKİLER

RESİM LİSTESİ	5
TABLO LİSTESİ	8
EK LİSTESİ	9
GİRİŞ	11
BÖLÜM I	12
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU, AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEMİ	12
1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	12
1.1.1. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU	13
1.1.2. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU	14
1.2. PLANMANIN AMACI VE KAPSAMI	15
1.3. PLANLAMANIN YÖNTEMİ	16
BÖLÜM II	17
2. ANALİZ ÇALIŞMALARI	17
2.1. TARİHSEL GELİŞİM	17
2.2. PLANLAMA SÜRECİ	19
2.3. DOĞAL VE ÇEVRESEL YAPI	21
2.3.1. DOĞAL YAPI	21
2.3.2. İKLİM, RÜZGAR, MİKROKLİMA VB.	21
2.3.3. JEOLJİK YAPI	21
2.4. KENTSEL NÜFUS, DEMOGRAFİK YAPI	23
2.5. MEKÂNSAL ANALİZLER	24
2.5.1. ZEMİN KAT ARAZİ KULLANIM ANALİZİ	25
2.5.2. ÜST KAT ARAZİ KULLANIM ANALİZİ	26
2.5.3. KAT ADETLERİ ANALİZİ	27
2.5.4. YAPI DURUMU ANALİZİ	28
2.5.5. DOLULUK-BOŞLUK ANALİZİ	29
2.5.6. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ANALİZİ	30
2.5.7. EĞİM ANALİZİ	31
2.5.8. TESCİLLİ PARSELLER VE KORUMA ALANLARI	32
2.6. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	33
2.6.1. SİT ALANLARI	33
2.6.2. DİĞER KURUMLARIN PLANLAMA YETKİSİ OLAN ALANLAR	37
2.7. ULAŞIM VE ALTYAPI DURUMU	38
2.7.1. ULAŞIM DURUMU	38
2.8. KURUM GÖRÜŞLERİ	43

2.9. JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU.....	45
2.10. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	49
2.10.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	49
2.10.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	50
2.10.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	51
2.10.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	55
BÖLÜM III.....	81
3. SENTEZ ÇALIŞMALARI	81
3.1. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRMELER	81
3.2. TOPOĞRAFİK VERİLER.....	82
3.3. DEMOGRAFİK YAPI	84
3.3.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLARA GÖRE KONAK İLÇESİNİN NÜFUS KAPASİTESİ	85
3.3.2. PLANLAMA ALANI MAHALLELERİ YILLARA GÖRE NÜFUS DEĞİŞİMİ	85
3.3.3. PLANLAMA ALANI MAHALLELERİ BRÜT NÜFUS YOĞUNLUĞU.....	97
3.3.4. NÜFUS PROJEKSİYONU.....	99
3.4. PLANLAMA BÖLGESİNİN GELİŞİMİ	103
3.5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM SİSTEMİ.....	110
3.6. PLANLAMA ALANININ ÇEVRE PLAN KARARLARIYLA İLİŞKİSİ.....	111
3.7. PLANLAMA ALANI FONKSİYONEL BÖLGELEME	115
3.8. PLANLAMA ALANI BÖLGELEME ÇALIŞMALARI.....	116
3.9. EŞİK SENTEZİ.....	121
3.10. SORUNLAR VE POTANSİYELLER.....	122
3.10.1. SORUNLAR.....	122
3.10.2. POTANSİYELLER	123
BÖLÜM IV	125
4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VİZYONU.....	125
4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	126
4.3. YOĞUNLUK KARARLARI VE NÜFUS	127
4.4. SAĞLIKLAŞTIRMA ALANLARI	130
4.4.1. SAĞLIKLAŞTIRMA ALANI İLKE VE ESASLARI	131
4.5. ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	136
4.5.1. KONUT ALANLARI.....	137
4.5.2. KENTSEL ÇALIŞMA VE KONUT ALANLARI.....	138
4.5.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	142
4.5.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	143
4.5.5. AFET TEHLİKELİ ALANLAR.....	144

4.5.6. TEKNİK ALTYAPI	144
4.6. ULAŞIM KARARLARI.....	144
4.6.1. OTOPARK KARARLARI	145
4.6.2. TOPLU TAŞIMA KARARLARI.....	148
4.6.3. YAYALAŞTIRMA KARARLARI	153
4.6.4. BİSİKLET KULLANIMI	160
4.7. KENTSEL SOSYAL TEKNİK ALTYAPI KARARLARI	162
4.8. PLAN NOTLARI	167

RESİM LİSTESİ

Resim 1: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu	12
Resim 2: Planlama Alanının Konak İlçesi İçerisindeki Konumu	13
Resim 3 Planlama Alanı ve Çevresi	14
Resim 4: Planlama Alanına Ulaşım Şeması	15
Resim 5 Türkiye, İzmir ve İzmir İlçelerinin Deprem Riski Haritası (DAD, 1996)	22
Resim 6 Planlama Bölgesi Mahalleleri	23
Resim 7 Mevcut Zemin Kat Arazi Kullanım Durumu	25
Resim 8 Mevcut Üst Kat Arazi Kullanım Durumu	26
Resim 9 Kat Adetleri Analizleri	27
Resim 10 Yapı Durumu Analizi	28
Resim 11 Doluluk Boşluk Analizi	29
Resim 12 Parsel Büyüklüğü Analizi	30
Resim 13 Eğim Analizi	31
Resim 14 Tescilli Parseller ve Koruma Alanları	32
Resim 15 Sit Alanları	33
Resim 16 Planlama Alanı İzmir Geneli Ulaşım Bağlantıları	39
Resim 17 Planlama Alanı Ulaşım Şeması	40
Resim 18 Planlama Alanı Yol Kademelenmesi	40
Resim 19 Otopark Alanları	42
Resim 20 Jeolojik Etüt Analizi	48
Resim 21 İzmir-Manisa 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	50
Resim 22 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	51
Resim 23 2017 Yılında Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	53
Resim 24 Planlama Alanı ve Çevresine İlişkin yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları	55
Resim 25 Yürürlükteki Uygulama İmar Planına Göre Konut Kullanımları Analizi	56
Resim 26 Yürürlükteki Uygulama İmar Planına Göre Ticaret Kullanımları Analizi	57
Resim 27 Eğitim Alanları	59
Resim 28 Sağlık Alanları	60
Resim 29 İbadet Alanları	61
Resim 30 Yeşil ve Açık Alanlar	62
Resim 31 Bha, Resmi Tesis Ve Sosyal Tesis Alanları	63
Resim 32 Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Kat Adetleri	64
Resim 33 Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Yapılaşma Koşulları	65
Resim 34 İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi Tarafından Kabul Edilen K-K1 Sınırları	67
Resim 35 Bitişik Nizam Örnek 1	69
Resim 36 1. Örnek Kitle Etüdü	69
Resim 37 Bitişik Nizam 2. Örnek	70
Resim 38 2. Örnek Kitle Etüdü	70
Resim 39 Bitişik Nizam 3. Örnek	71
Resim 40 Bitişik Nizam 4. Örnek	71
Resim 41 3. ve 4. Örnek Kitle Etüdü	72
Resim 42 Bitişik Nizam İmar Adaları Ortalama TAKS Değerleri	72
Resim 43 Ayrık ve Blok Nizam Örnek 1	73

Resim 44 1. Örnek Kitle Etüdü.....	73
Resim 45 Ayrık ve Blok Nizam Örneği	74
Resim 46 Ayrık ve Blok Nizam Örneği	74
Resim 47 Ayrık ve Blok Nizam Örneği	75
Resim 48 Planlama Alanı Çevresi Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları	80
Resim 49 Tescilli Taşınmaz Örnekleri.....	81
Resim 50 Tarihi Asansör ve Çevresi	83
Resim 51 Susuzdede Parkı ve Çevresi.....	83
Resim 52 Mahalle Ölçeğinde Nüfusun Yıllara Göre Değişimi.....	97
Resim 53 Planlama Alanı Mahalleleri Nüfus Yoğunlukları.....	98
Resim 54 Prost Planı	103
Resim 55 Le Corbusier'in hazırladığı İzmir Planı.....	104
Resim 56 1952 Yılı Uydu Görüntüsü.....	104
Resim 57 1/2000 ölçekli İmar Planı.....	105
Resim 58 1963 yılı Uydu Görüntüsü	106
Resim 59 1996 yılı Uydu Görüntüsü	106
Resim 60 2005 yılı Uydu Görüntüsü	107
Resim 61 2010 yılı Uydu Görüntüsü	107
Resim 62 2012 yılı Uydu Görüntüsü	108
Resim 63 2016 yılı Uydu Görüntüsü	108
Resim 64 Planlama Alanı Yıllara Göre Yapılaşma Lekesi	109
Resim 65 Planlama Alanının Çevresiyle Olan Etkileşimi.....	111
Resim 66 İzmirdeniz Projesi Kapsamında Hazırlanan Meydan Örneği.....	112
Resim 67 İzmirdeniz Projesi Kapsamında Hazırlanan Meydan Örneği.....	113
Resim 68 Planlama Alanı Fonksiyonel Bölgeleme	115
Resim 69 Planlama Alanı Odak Noktaları	116
Resim 70 Sentez Çalışması.....	117
Resim 71 Şükrü Saraçoğlu Caddesi (Betonyol)	119
Resim 72 Tarihi Asansör ve Çevresinden Görünümler.....	120
Resim 73 Yoğunluk Kararları	129
Resim 74 Sağlıklaştırma Alan Sınırları.....	131
Resim 75 Kurgusal Şema	139
Resim 76 Kurgusal Şema 2	140
Resim 77 Ticaret+Turizm+Konut Bölgesinde Öneri Yaya Güzergahı (Mevcut-Öneri)	140
Resim 78 Kurgusal Şema 2	141
Resim 79 Kurgusal Şema 3	141
Resim 80 Ulaşım Ana Planı Otopark Kararları	146
Resim 81 UPİ 2030 Park Et & Devam Et (P&D) Otoparkları	147
Resim 82 İzmir Ulaşım Haritası.....	149
Resim 83 UPİ Transfer Merkezleri	150
Resim 84 Hafif Raylı Sistem Önerisi Güzergahı.....	152
Resim 85 Dünyadan hafif raylı sistem örnekleri (Lizbon, Portekiz).....	153
Resim 86 UPİ Kısa Vade-Öneri Yaya Geçidi Kaldırımı	154
Resim 87 Güzel Yalı Mahallesi Yaya Öncelikli Düzenleme Güzergahı.....	154
Resim 88 UPİ Kısa vadede yaya bölgesi kararı	155

Resim 89 UPI Yaya Ulaşımı ile ilgili Düzenlemeler	155
Resim 90 UPI Toplu Taşıma İle Yaya Birleşimi	156
Resim 91 Tarihi Asansör Bölgesi Yaya Öncelikli Düzenleme Güzergahı	157
Resim 92 Tarihi Asansör Bölgesi Yaya Öncelikli Düzenleme Güzergahı	157
Resim 93 Dünyadan Alternatif Yaya Düzenlemeleri.....	158
Resim 94 UPI Yaya Öncelikli Bölge	160
Resim 95 UPI Toplu Taşıma Sistemleri ile Bütünleşen Bisiklet Yolları	161
Resim 96 Planlama Alanı Yeşil Alan Yürüme Mesafeleri	163
Resim 97 Planlama Alanı İbadet Alanları Yürüme Mesafeleri	164
Resim 98 Planlama Alanı Sağlık Alanları Yürüme Mesafeleri	164
Resim 99 Planlama Alanı İlkokul Alanları Yürüme Mesafeleri	165
Resim 100 Planlama Alanı Ortaokul Alanları Yürüme Mesafeleri.....	165
Resim 101 Planlama Alanı Lise Alanları Yürüme Mesafeleri.....	166

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Mahallelere Göre Nüfus Sayıları	24
Tablo 2 İzelman A.Ş. tarafından işletilen Otoparklar	42
Tablo 3 Eğitim Alanları.....	58
Tablo 4 Sağlık Alanları.....	59
Tablo 5 İbadet Alanları.....	60
Tablo 6 Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Durumu	66
Tablo 7 Planlama Alanı Mahalleleri Hane Sayısı ve Hanehalkı Ortalaması	76
Tablo 8 Planlama Alanı Kapasite Nüfus Hesabı 1	77
Tablo 9 Planlama Alanı Kapasite Nüfus Hesabı 2.....	78
Tablo 10 Türiye, İzmir ve Konak İlçesinin Nüfus Dağılımı	84
Tablo 11 Yerleşim Ölçeğine Göre Nüfus Artış Hızı	84
Tablo 12 Mahalle Ölçeğine Göre Nüfus Artış Hızı.....	86
Tablo 13 Akın Simav Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi	87
Tablo 14 Altıntaş Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi	87
Tablo 15 Atilla Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	88
Tablo 16 Barbaros Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	89
Tablo 17 Çankaya Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi	89
Tablo 18 Göztepe Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	90
Tablo 19 Güneşli Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi	90
Tablo 20 Güngör Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi	91
Tablo 21 Güzelyalı Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi	92
Tablo 22 Kemal Reis Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi	93
Tablo 23 Kılıç Reis Mahallesi.....	93
Tablo 24 Mehmet Ali Akman Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	94
Tablo 25 Mithatpaşa Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi	95
Tablo 26 Murat Reis Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi	95
Tablo 27 Turgut Reis Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	96
Tablo 28 Turgut Reis Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	97
Tablo 29 Planlama Alanı Mahalleleri Nüfus Yoğunlukları	98
Tablo 30 Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonu Tablo 1.....	99
Tablo 31 Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonu Tablo 2.....	100
Tablo 32 En Küçük Kareler Metodu Formülasyonu	100
Tablo 33 En Küçük Kareler Metodu Formülasyonu	100
Tablo 34 Nüfus Projeksiyonu	101
Tablo 35 Nüfus Projeksiyonu Grafiği.....	102
Tablo 36 İzmirdeniz Projesi (4. Bölge) Arazi Kullanım Tablosu	113
Tablo 37 Susuzdede Parkı Arazi Kullanım Tablosu	114
Tablo 38 2. Derece Doğal Sit Alanı Arazi Kullanım Tablosu.....	114
Tablo 39 Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı Arazi Kullanım Tablosu	114
Tablo 40 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu.....	137

EK LİSTESİ

- EK 1: Planlama Alanının İzmir İlindeki Konumu
- EK 2: Planlama Alanının Konak İlçesi İçindeki Konumu
- EK 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü
- EK 4: Planlama Alanı Yakın Ulaşım Şeması
- EK 5: Zemin Kat Arazi Kullanım Analizi
- EK 6: Üst Kat Arazi Kullanım Analizi
- EK 7: Kat Adetleri Analizi
- EK 8: Yapı Durumu Analizi
- EK 9: Doluluk Boşluk Analizi
- EK 10: Parsel Büyüklüğü Analizi
- EK 11: Eğim Analizi
- EK 12: Koruma Alanları ve Tescilli Parseller Analizi
- EK 13: Sit Alanları Analizi
- EK 14: İzmir Geneli Ulaşım Şeması
- EK 15: Planlama Alanı Ulaşım Sistemi ve Kademelenmesi
- EK 16: Otopark Alanları
- EK 17: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Analizi
- EK 18: Kat Sayısı Analizi
- EK 18: 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı
- EK 19: 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı
- EK 20: Planlama Alanı ve Çevresine İlişkin Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları Analizi
- EK 21: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Konut Kullanımı Analizi
- EK 22: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Ticaret Kullanımları Analizi
- EK 23: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Eğitim Alanları Analizi
- EK 24: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Sağlık Alanları Analizi
- EK 25: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Göre İbadet Alanları Analizi
- EK 26: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Yeşil ve Açık Alanlar
- EK 27: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Göre BHA, Resmi Kurum ve Sosyal Tesis Analizi
- EK 28: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Kat Adetleri Analizi
- EK 29: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Yapılaşma Koşulları
- EK 30: İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi Tarafından Kabul Edilen Usul ve Esaslar
- EK 31: Planlama Alanı ve Çevresine İlişkin Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları Analizi
- EK 32: Planlama Alanı Mahalle Ölçeğinde Nüfusun Yıllara Göre Değişimi
- EK 33: Planlama Alanı Mahalleleri Nüfus Yoğunlukları
- EK 34: Planlama Alanı Yoğunluk Kararları Ve Nüfus
- EK 35: Planlama Alanı Sağıklaştırma Alanları
- EK 36: Planlama Alanı Yeşil Alan Yürüme Mesafeleri
- EK 37: Planlama Alanı İbadet Alanları Yürüme Mesafeleri
- EK 38: Planlama Alanı Sağlık Alanları Yürüme Mesafeleri

- EK 39: Planlama Alanı İlkokul Alanları Yürüme Mesafeleri
- EK 40: Planlama Alanı Ortaokul Alanları Yürüme Mesafeleri
- EK 41: Planlama Alanı Lise Alanları Yürüme Mesafeleri
- EK 42: Planlama Alanı Mahalle Sınırları
- EK 43: Planlama Alanı 1952 Yılı Uydu Görüntüsü
- EK 44: Planlama Alanı 1963 Yılı Uydu Görüntüsü
- EK 45: Planlama Alanı 1996 Yılı Uydu Görüntüsü
- EK 46: Planlama Alanı 2005 Yılı Uydu Görüntüsü
- EK 47: Planlama Alanı 2010 Yılı Uydu Görüntüsü
- EK 48: Planlama Alanı 2012 Yılı Uydu Görüntüsü
- EK 49: Planlama Alanı 2016 Yılı Uydu Görüntüsü
- EK 50: Planlama Alanı 1955 Yılı 1/2000 ölçekli İmar planı
- EK 51: Konak 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

GİRİŞ

Küresel çağda kentsel mekanın dönüşümünü modern yaşamın bize sunduğu bir dolu yenilik üzerinden izlemek mümkündür. Eski yerleşmelerin modern kente dönüşme çabası çoğu zaman kentsel tasarım ilkelerinden, estetik kaygılardan uzak 'Eski' ile 'Yeni'nin birbirine entegre olamadığı 'Eski'nin sahip olduğu kimliğini 'Yeni'ye aktaramadığı kentin kimliğine açılmış bir yara olarak karşımıza çıkmaktadır. Oysaki modern yaşamın gerektirdiği yeni gereksinimler ilkesel yaklaşımlarla ele alınarak, kentlerin varolan kimliklerini ortaya çıkarmada birer araç olarak hizmet edebilir ve aynı zamanda kimlik kazanım yolu ile de aidiyet duygusu yaratabilirler.

Planlama alanına konu 'Üçkuyular-Karataş Bölgesi' de 'Eski' ile 'Yeni'nin yan yana birlikte yer seçtiği kentin en eski yerleşim yerlerinden biri olmakla birlikte sahip olduğu kentsel kimliği yavaş yavaş kaybetme riski ile karşı karşıyadır. Bu durum kentsel kimliğin kaybolmadan geleceğe aktarılması için bölgedeki planlama pratiklerinin yeniden ele alınması gerektiğine işaret etmektedir.

'Üçkuyular-Karataş Bölgesi'nde geçmişten günümüze gelinen süreçte, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onaylanmış ancak açılan davalar ve mekânsal dinamikler nedeniyle anılan plan iptal edilmiştir. Söz konusu alanın geçmişten günümüze taşıdığı kimlikli yapısını geleceğe aktarmak ve bölgenin gereksinimlerini karşılamak üzere kentsel mekân tasarımında yeni yerleşim alanları yaratmak yerine mevcut yerleşmesinin sorunlarına çözüm oluşturacak yeni tasarım ilkelerine ve bu ilkeleri mekana yansıtacak yeni uygulama araçlarına gereksinim duyulmaktadır.

Bu nedenle, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na ve hedeflerine uygun olarak, kentteki hızlı kentleşmenin getirdiği sorunların çözülmesi, sosyo-ekonomik ve mekânsal tasarım ilkelerinin yeniden tanımlanması, yatırım ve gelişme eğilimlerinin planlı olarak yönlendirilmesi, altyapı gelişmesi ve hizmet sunumunda rasyonellik sağlanması, ilçeler bazında planlama ortak dilinin oluşturulması ve planlı gelişmenin sürdürülmesi amacı ile doğuda Kemeraltı Kentsel Sit Alanı, kuzeyde İzmir Körfezi, güneyde İnönü Caddesi, batıda Üçkuyular Vapur İskelesi ile sınırlanan bölgede 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanılmış planlama alanı içerisinde yer alan sit alanları ise kapsamı gereği farklı planlama disiplinine tabi olduğundan planlama alanı dışında bırakılarak Konak 2. Etap (Üçkuyular-Karataş Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

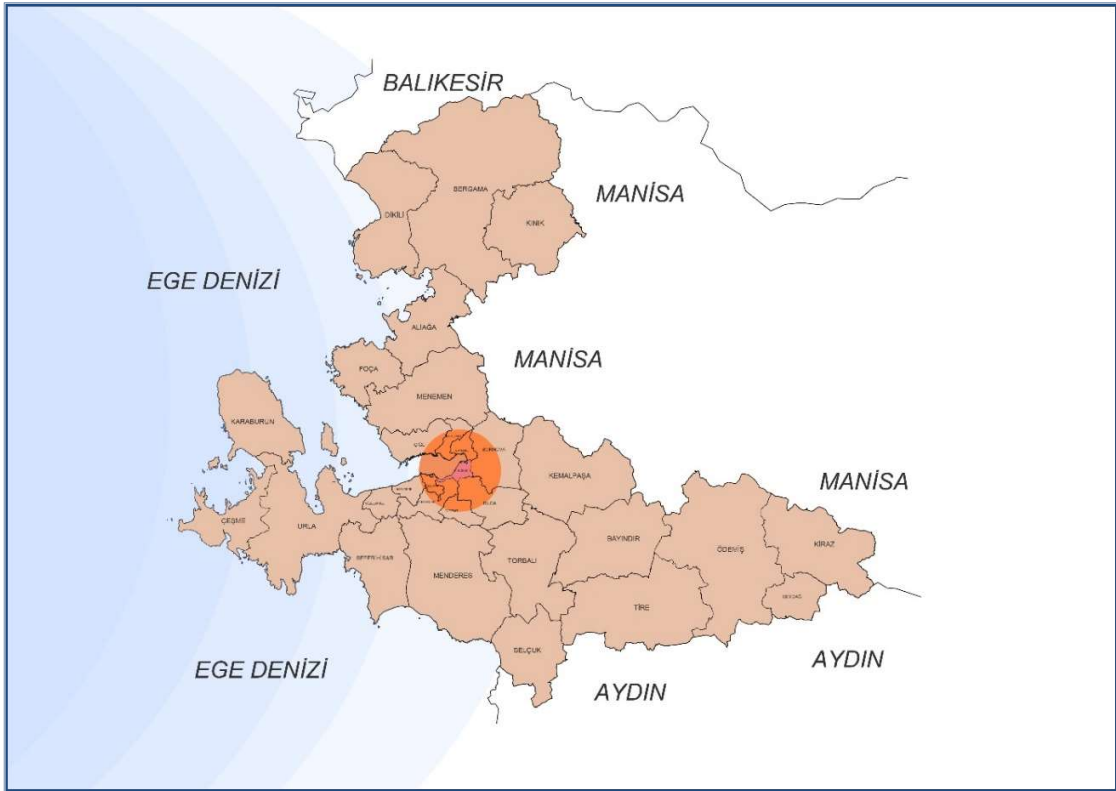
BÖLÜM I

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU, AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEMİ

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; İzmir kent merkezinde, Konak İlçesi içerisinde, İzmir Körfezi'nin güneyinde yer almakla birlikte, doğusunda Kemeraltı Kentsel Sit Alanı'ndan başlayarak, kuzeyinde İzmir Körfezi, güneyde İnönü Caddesi, batısında Üçkuyular Vapur İskelesi ile sınırlanmaktadır. Konak İlçesi'nin doğusunda Bornova İlçesi, batısında İzmir Körfezi, kuzeyinde Bayraklı İlçesi, güneyinde ise Karabağlar ile Buca İlçeleri bulunmaktadır.

Planlama alanı, İzmir kentinin 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında "Merkez Kent" olarak tanımlanan kesiminde, meskun konut dokusunun yoğunluk kazandığı bölge olmakla beraber, geçmişin dokusunu günümüze ileten bir çok tarihsel niteliği olan yapı, meydan, anıt ve arkeolojik alanları kapsayan kentin ticaret ve eğlence yönlerinden prestij bölgeleri olarak kabul edilen önemli bir ana merkez olarak tariflenmektedir. (Ek-1 Planlama Alanının İzmir İlindeki Konumu)



Resim 1: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

1.1.1. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU

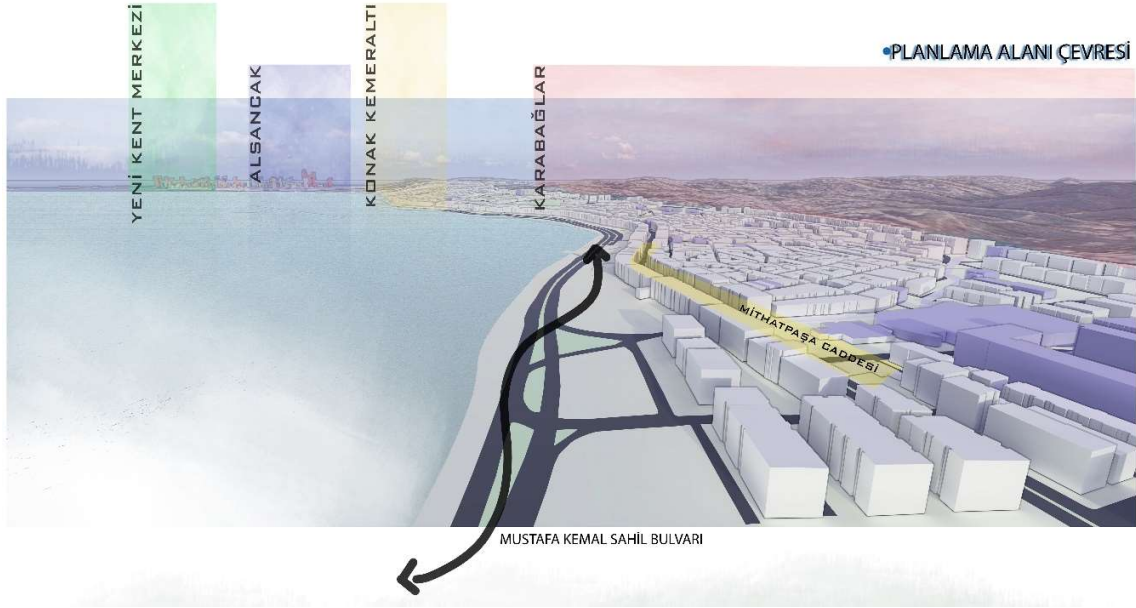
Planlama alanı, Konak ilçesi içerisinde yer almaktadır. Konak ilçe sınırı, 2008 yılında yürürlüğe giren 5747 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun”a göre yeniden belirlenmiş olup, yasa gereği nüfus ve alansal olarak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

Doğuda Kemeraltı Bölgesi, kuzeyde Mustafa Kemal Paşa Sahil Bulvarı, güneyde İnönü Caddesi ile batıda Üçkuyular Meydanı ile sınırlanan planlama alanı; M. Emin Akman, Güzelyalı, Göztepe, Çankaya, Mithatpaşa, Murat Reis, Piri Reis, Kemal Reis, Kılıç Reis, Turgut Reis, Akın Simav, Barbaros, Altıntaş, Atilla ve Güneşli Mahalleleri ile birlikte kıyı boyunca uzanan yaklaşık 370 hektarlık bölgeyi kapsamaktadır. (Ek -2 Planlama Alanının Konak İlçesindeki Konumu, Ek-3 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü)



Resim 2: Planlama Alanının Konak İlçesi İçerisindeki Konumu

Planlama alanı, idari olarak Konak Kaymakamlığı ve Konak Belediye Başkanlığı yetki alanı sınırları içinde olmakla birlikte İzmir Büyükşehir Belediyesi görev ve sorumluluk alanı içerisinde yer almaktadır.



Resim 3 Planlama Alanı ve Çevresi

1.1.2. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanına ulaşım, İzmir merkez kent trafiğinin ana ulaşım aksları üzerinden, motorlu özel araç ve toplu taşıma araçlarıyla (metro, tramvay, otobüs ve vapur) ile de sağlanmaktadır.

Toplu taşıma sistemlerinin, kentin ulaşım alt yapısını en verimli kullanan ulaşım sistemleri olması nedeniyle, kent bütününde toplu taşıma sistemlerinin güçlendirilmesi hedeflenmekte olup, bu çerçevede toplu taşımacılık sisteminde öne çıkan raylı sistemlerden tramvay projesi geliştirilmiştir.

Bu doğrultuda, Üçkuyular-Fahrettin Altay Meydanı-Konak-Alsancak-Halkapınar arasında planlanan ve hayata geçen "Konak Tramvayı"nın Mustafa Kemal Sahil Bulvarı'ndan geçen bölümü planlama alanının kuzeyinde yer almaktadır.

Planlama bölgesinin kuzeyindeki kıyı kenar çizgisinin kıyı kesimindeki dolgu alanı kapsayan alanda; İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca yürütülen İzmirdeniz Projesi (4.Bölge) kapsamında Üçkuyular-Konak Kıyı Kesiminde mevcut deniz ulaşım ağının geliştirilmesi amacıyla, mevcut Göztepe İskelesinin genişletilerek güçlendirilmesi hedeflenmiş, ayrıca Karantina Bölgesinde deniz ulaşımı amaçlı yeni bir yolcu iskelesi yapılması öngörülmüştür.

estetiğinin yer oluşturma ilkeleri ile birlikte ele alındığı çağdaş kentsel mekânlar yaratmak.” olarak belirlenmiştir.

Bu amaç doğrultusunda, Konak İlçesinde, doğuda Kemeraltı Kentsel Sit Alanı, batıda Üçkuyular Vapur İskelesi, güneyde İnönü Caddesi, kuzeyde İzmir Körfezi ile sınırlanan alanı kapsayacak şekilde planlama çalışmaları yürütülmüştür.

1.3. PLANLAMANIN YÖNTEMİ

Planlama çalışması geçmişten günümüze yaşanan hukuki süreçler ve planlama kararlarının mekânsal yansımaları kapsamında iki ana çerçevede ele alınmakla birlikte ‘İzmir’in kentsel kimliğini oluşturan tarihi ve kültürel mirasını koruyarak; Kemeraltı kent merkezinden başlayarak kıyı boyunca ‘Eski’ ile ‘Yeni’nin harmanlandığı, kent merkezinde toplu taşıma, bisiklet ve yaya ulaşımının etkinliğinin artırıldığı, kent estetiğinin yer oluşturma ilkeleri ile birlikte ele alındığı çağdaş kentsel mekânlar yaratmak.’vizyonunu hayata geçirmek üzere yapılan detaylı analiz çalışmaları üzerinden planlama çalışmasına yol gösterecek bir yöntem tarifi yapılmıştır.

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

1. Adımda: Planlama alanında, mülkiyet dokusu, yapı durumu, kat adetleri, ulaşım bağlantıları gibi analizler yapılarak her bir kullanımın birbiriyle olan ilişkilerinin tespit edilmesi,
2. Adımda: Elde edilen sentez verileri doğrultusunda lekeleme/bölgeleme çalışmalarının yapılması,
3. Adımda: Afetlere karşı dirençli, geçmişin bilgisini koruyarak günümüzle entegre edebilen, alanın kimliğini yansıtabilen kentsel mekanlar oluşturmak üzere; *‘Sağlıklaştırma Alan Sınırı’* belirlenmesi,
4. Adımda: *‘Sağlıklaştırma Alan Sınırı’* belirlenen alanın kendine özgü mekânsal dinamikleri (topoğrafik yapı, tescil kararları, parsel büyüklükleri vb.) çerçevesinde alt bölgelere ayrılması,
5. Adımda: *‘Sağlıklaştırma Alan Sınırı’* içerisinde belirlenen yer oluşturma ilkeleri doğrultusunda her bir alt bölgenin kendi mekânsal özellikleri çerçevesinde yönlendirme kararlarının belirlenmesi

ve tüm aşamaların tamamlanmasının sonrasında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarının üretilmesi hedeflenmiştir.

BÖLÜM II

2. ANALİZ ÇALIŞMALARI

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

2.1. TARİHSEL GELİŞİM

Neolitik dönemlerden günümüze birçok uygarlığa ev sahipliği yapmış İzmir, önemli bir liman kenti olarak tarihteki yerini almıştır. Smyrna adının Smira, Smire şeklinde değişerek en son İzmir'e dönüştüğü kent, kaynaklarda Semire, Lesmire, Lesmirr, Le Smirle, Ksimire, Zmirra, Esmire gibi isimlerle de anılmaktadır. Son yıllarda yapılan bilimsel çalışmalar İzmir'deki ilk yerleşimin Neolitik Çağda (M.Ö. 6500'lü yıllarda) Bornova Ovası'nda başladığını, yerleşim sayısının Kalkolitik ve Tunç Çağları süresince artarak devam ettiğini göstermiştir.

Kuruluşuna ilişkin birçok varsayım olan Smyrna'nın, Bayraklı'daki Tepekule Höyüğü'nde kurulduğu kabul edilmektedir. Bu alanın aslında bir yarımada olduğu ve dar bir bağlantıyla ana karayla birleştiği bilinmektedir. Fakat körfeze akan suların getirdiği çamurun zamanla denizi doldurması yarımadanın bir tepe şekline dönüşmesine neden olmuştur. Jeopolitik konumu nedeniyle yerleşim yeri olarak tercih edilen alanda eski tarihlere ait birçok kalıntı bulunsa da, Smyrna'daki esas gelişmenin Erken Demir Çağı (M.Ö. 1050-550) olduğu belirtilmektedir.

M.Ö. IV. yüzyılın sonlarına doğru artan nüfus ve ihtiyaçlar doğrultusunda Smyrna terk edilerek Pagos'a (Kadifekale) yerleşilmiştir. Antik Çağda bütün ünlü kentlerin kuruluşları mitolojik hikayelere ya da kahramanlara dayandırılmaktadır. Kentin Pagos'ta yeniden kuruluşu da Büyük İskender'e dayandırılmıştır.

Efsaneye göre, İzmir'e gelen Büyük İskender, "Pagos Tepesi" denilen Kadifekale'de avlanırken bir ara Nemesisler tapınağının önündeki ulu bir çınarın altında uykuya dalar, rüyasında gördüğü iki Nemesis, İskender'den yeni İzmir kentini uyuduğu tepenin eteklerinde kurmasını ister. Uykusundan uyanan İskender, Klaros'un Apollon kâhinine gördüğü rüyayı anlatarak fikrini sorar. Kâhin rüyayı tek bir cümlede yorumlar: "Kutsal Melez Çayı kenarındaki Pagos Tepesi eteklerinde yerleşecek İzmirli, eskisinden dört kez daha mutlu olacaklardır." Bu efsane pek çok Roma Dönemi sikkesi üzerinde de canlandırılmıştır.

Roma döneminde görkemli bir dönem yaşayan İzmir, Doğu Akdeniz kara ve deniz ticaretine yön veren kentler arasında sayılmaktadır. Helenistik dönemde kentin imar faaliyetlerine önem verilmiş, birçok kamu binası inşa edilmiştir. Bu yapılar Roma döneminde onarılarak ya da çeşitli eklerle büyütülerek kullanılmaya devam etmiştir. İzmir, Roma döneminde agorası, tiyatrosu, stadyumu, korunaklı limanı,

kolonatlı yolları ile “Asia’nın birincisi, en büyük kenti” olarak anılan Ege kentleri arasında yerini almıştır. Bu dönemden günümüze çok fazla kalıntı ulaşmasa da İzmir’de ilk kazıları başlatan Alman Arkeolog Rudolf Naumann’ın 1930’lu yıllarda çizdiği Roma dönemindeki İzmir’i yansıttığı haritasında, birçok arkeolojik nokta belirlenmiştir.

Roma’nın ikiye ayrılmasından sonra Doğu Roma İmparatorluğu’na bağlı kalan kent, XI. yüzyılda Emir Çaka Bey tarafından Türk egemenliğine girmiş, Çaka Bey’in 1096 yılında öldürülmesinin ardından tekrar Bizans egemenliğine geçmiştir.

XIII. yüzyıldan itibaren çeşitli antlaşmalarla İzmir’de oturma ve ticaret yapma hakkını elde eden Cenevizliler kentin kıyı kesimine yerleşmişlerdir. XIV. yüzyıl başlarından itibaren Aydınogulları yönetimine giren İzmir, kıyı kesiminin alınamaması nedeniyle “aşağı şehir”-“yukarı şehir” ya da “Müslüman İzmir”-“Gavur İzmir” olarak adlandırılmıştır. 1402 yılında Timur’un aşağı kaleyi ele geçirmesi ardından kent 1426 yılında Osmanlı İmparatorluğu’na bağlanmıştır. Bu dönemde iç liman doldurularak Ok Kalesi inşa edilmiş, bugünkü Kemeraltı’nın olduğu yay şeklindeki iç limanda yaşayan gayrimüslim nüfusun ticaret yapma hakkına dokunulmamıştır. Kale eteklerindeki Türk yerleşimlerinin aşağı doğru yayılması, Türk mimarisine özgü yapıların limanla bütünleşmesi sağlanmıştır.

Avrupalıların hammadde ihtiyacını karşılamada İzmir limanını tercih etmesi ve Osmanlı’nın sağladığı vergi avantajları ile İzmir, XVII. yüzyılın başlarından itibaren diğer Osmanlı kentleri arasında ön plana çıkmıştır. Bu yüzyılda Sakız Adası’ndaki konsoloslukların kente taşınması, İzmir’i Osmanlı’nın Batı dünyasıyla ilişkilerini sağlayan limanı haline getirmiştir. Bu yüzyılın sonlarına doğru kent, ticaret yapmak amacıyla Avrupa’dan gelen Frenk ya da Levanten olarak adlandırılan topluluklar ile Rum, Ermeni, Yahudi gibi azınlık grupların yaşamak için tercih ettiği kozmopolit bir şehir haline dönüşmüştür. Bu gruplara XIX. yüzyılda Osmanlı’nın kaybettiği savaşlar sonucu Kırım, Romanya, Bulgaristan, Teselya, Arnavutluk, Girit gibi topraklardan gelen Müslüman göçmenler de eklenmiştir.

XIX. yüzyılda ticarete hız kazandırmak için İzmir-Aydın ve İzmir-Kasaba demiryolları hatlarının açılması, denizin doldurularak rıhtımın ve Kordon’un inşası, tramvay hattı gibi altyapı çalışmalarına önem verilmesi İzmir’i diğer Osmanlı kentleri arasında önemli bir konuma getirmiştir. 1860’lı yıllardan itibaren yeni limanı, tramvay hattı, lüks mağazaları, tiyatro ve sinema salonları, kafe ve restoranları, aşağı şehrin bir bölümünün gazla aydınlatılması gibi etkenler kentin “Şark’ın küçük Paris’i” ya da “Levant’ın Parisi” olarak adlandırılmasına neden olmuştur. Bu durum, XIV. yüzyıl başlarından itibaren “aşağı şehir” ve “yukarı şehir” olarak ikiye ayrılmış kentteki sosyal farklılığı daha da belirginleştirmiştir.

Kozmopolit kent olan İzmir’de farklı etnik grupların belirli bölgelerde yaşam alanı seçtiği görülmektedir. Kadifekale ve eteklerine Türkler, Karataş, Basmene ve İkiçeşmelik civarına Yahudiler, Kordon ve Punta’ya Avrupa kökenliler, bugünkü Fuar ve çevresine ise Ermeniler yerleşmiştir. Bu grupların oturdukları mahalleler birbirlerinden ayrılrsa da, etnik kökenleri birbirlerinden farklı birçok ailenin aynı mahallede içi içe yaşadıkları da bilinmektedir. Kentin ana eksenini ise Anafartalar Caddesi’nin yer aldığı bugünkü tarihi

aks oluşturmaktadır. Tilkilik semti ise XX. yüzyıl başlarında, İzmir'in en ünlü ailelerinin yaşadığı gözde yerleşim bölgelerinden biri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Osmanlı İmparatorluğu'nun çöküşünün başladığı yıllar İzmir için ticari aktivitenin arttığı yıllar olmasına rağmen, I. Dünya Savaşı'nın patlak vermesi İzmir ticaretini durma noktasına getirmiştir. 15 Mayıs 1919'dan 9 Eylül 1922 tarihine kadar Yunan işgali altında kalan kentte ticari, sosyal ve ekonomik hayat durmuştur. Yunan ordusu işgal ettiği Ege'deki yerleşimlerden çekilirken buraları ateşe vermiş, 13 Eylül Çarşamba günü Ermeni mahallesinde çıkarılan yangın rüzgarın da etkisiyle kısa sürede yayılmış, ancak 18 Eylül günü söndürülmüştür. Yangın sonucunda kentteki birçok yerleşim yeri yok olmuştur. Kenti önemli ölçüde etkileyen bu yangın sonrası Cumhuriyetin ilanıyla birlikte planlı dönem başlamış, ticaret de yeniden canlanmıştır. Gazi Bulvarı, Fevzipaşa Bulvarı gibi geniş yollar açılarak ulaşımda ana akslar belirlenmiştir. Bu yeni yollar, kente ulaşım rahatlığı ve belirli bir düzen getirirken birçok hanın kısmen ya da tamamen yok olmasına neden olmuştur. Yangın yerlerinin imarı sırasında mimaride de ulusal bir bilinç yaratılmaya çalışılmış, Vakıflar Bankası, Osmanlı Bankası, Kardıçalı Han, Kavaflar Çarşısı, Borsa Binası, İtfaiye Binası ile İzmir Milli Kütüphane ve Operası gibi yapılar inşa edilmiştir.

Cumhuriyet sonrası her kentte olduğu gibi İzmir'de de eğitim ve kültür hizmetlerine önem verilmiş, kentte Hakimiyet-i Milliye, Misak-ı Milli, Atatürk Lisesi gibi okullar açılmıştır.

1950'li yıllarda başlayan gecekondulaşma, 1960'lı yıllarda kente başlayan göç hareketleriyle şehrin sosyo-ekonomik yapısı değişmeye başlamış, Gümrük, Basmane ve Cumhuriyet Meydanı çevresi merkezi iş alanlarına dönüşürken, Alsancak, Göztepe, Güzelyalı ve Karşıyaka gibi alanlar ise üst gelir grubunun yerleşim alanları olmuştur.

Zengin kültür birikiminin günümüz koşulları ile kaynaştırıldığı İzmir, ticari kimliği, ülke ekonomisine sağladığı katkı, sanata ve kültüre verdiği önem gibi faktörlerin de etkisiyle Türkiye Cumhuriyeti'nin önemli bir kenti olarak varlığını sürdürmektedir.

2.2. PLANLAMA SÜRECİ

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

Daha sonraları Fransız Mimar Le Corbusier İzmir'in planlama çalışması için Bakanlık tarafından 1939 yılında görevlendirilmiştir. İkinci dünya savaşı sürecinde, 1931-1945 yılları arasında İzmir'de imar ve inşaat faaliyetleri önemli ölçüde durmuştur. Le Corbusier 1948 yılında İzmir için bir plan eskizi (taslağı) hazırlamışsa da bu eskiz hiçbir zaman uygulama aşamasına getirilememiştir.

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

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

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

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

2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca, Büyükşehir Belediyesi yetki alanının bütünsel bir yaklaşımla ele alınarak, mekansal gelişme bütünlüğünün planlı olarak sürdürülmesinin sağlanması amacıyla, İzmir Büyükşehir Belediyesinde 1/25000 ölçekli Plan hazırlanmıştır. Bugün yürürlükte olan, İzmir Büyükşehir Belediyesinin o dönemki yetki alanının tamamını kapsayan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

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. İzmir'de denizden yükselti 50 cm'den başlayarak, Basmane yöresine doğru yumuşak bir eğimle 7 metreye ulaşır ve körfezi çevreleyen dağlara doğru artarak devam eder.

2.3.2. İKLİM, RÜZGAR, MİKROKLİMA VB.

Planlama alanı, genel olarak İzmir kentinin iklim özelliklerini içermektedir. Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de, yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, İl bütününde yükseklik, batı ve 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)'tır. 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.

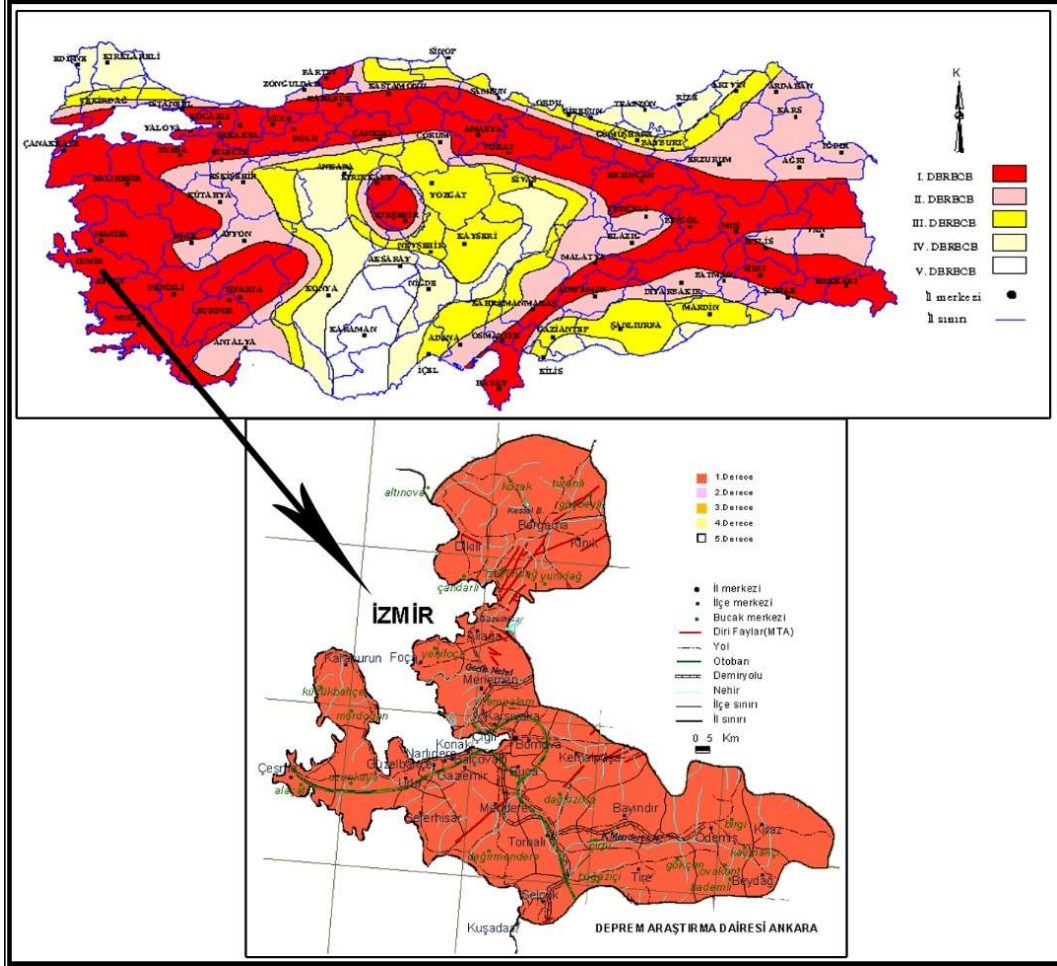
İzmir'de yağışın aylara ve mevsimlere göre dağılımında önemli farklar vardır. İzmir'de yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olup yıllık yağışın % 50'den fazlası kış mevsiminde %40- 45'i ilkbahar ve sonbaharda, % 2-4'ü ise yaz aylarında düşmektedir. Kar yağışlı günler sayısı, alçak kesimlerde yok denecek kadar azdır. Yüksek kesimlerde gerek kar yağışlı günler sayısı, gerekse karın yerde kalma süresi artmaktadır.

2.3.3. JEOLJİK YAPI

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

Planlama alanı İzmir Kentinin merkezinde yeraldığından kentin Jeolojik yapısının tüm karakteristik özelliklerini içinde barındırmaktadır. Bu kapsamda İzmir'in genel yapısı incelendiğinde; İzmir yöresinde üç farklı tektonik kuşak yer alır. Bu kuşaklardan "Menderes Masifi", tabanda çok kalın bir mikaşist biriminden ve üzerindeki platform tipi karbonatların metamorfizmasıyla oluşmuş bir mermer istifinden ibarettir. Masifin batısında, "İzmir-Ankara Zonu"olarak adlandırılan ve İzmir dolayında genellikle "filiş" karakterli olan bir başka tektonik kuşak yer alır. Bu zonun batısında bulunan "Karaburun Kuşağı" ise, platform koşullarında çökelmiş kalın bir Mesozoyik karbonat istifinden oluşmaktadır. Üst Kretase sırasında açılmış olan İzmir-Ankara zonunda, bloklu iç yapı sunan "Bornova karmaşığı" (melanjı)

bulunmaktadır. Bu karmaşık birim, kumtaşı-şeyl matris ile içerisindeki değişik boyutlu platform tipi kireçtaşı bloklarından oluşmuştur. Matrisin yaşı Kampaniyen-Daniyen arasında değişmektedir. Bornova karmaşığı, Daniyen'den sonra ve olasılıkla Geç Eosen sırasında bölgesel metamorfizmasını tamamlamış olan masifin metamorfikleri üzerine itilmiştir. (Özer, ve İrtem, 1982, 1989; Erdoğan, 1990; Erdoğan ve diğ., 1990).



Resim 5 Türkiye, İzmir ve İzmir İlçelerinin Deprem Riski Haritası (DAD, 1996)

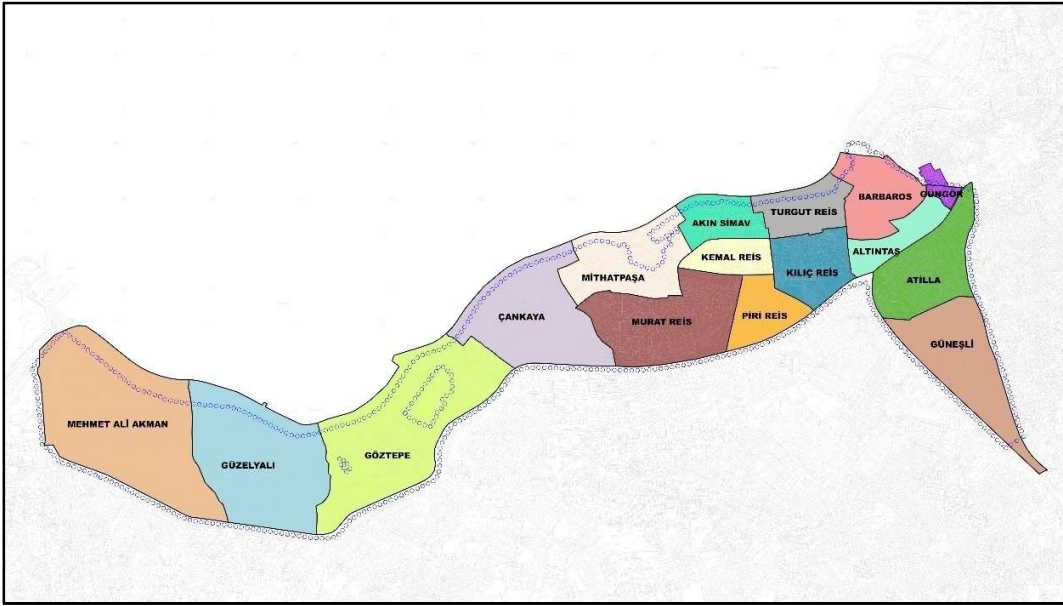
Temeli oluşturan tüm bu birimler, Neojen yaşlı tortul ve volkanik kayalar tarafından açılal uyumsuz olarak örtülmüştür. Orta Miyosen'den itibaren bölgede Neotektonik koşullar geçerli olmaya başlamıştır. Bu evrede, değişik tip ve büyüklükteki bölgesel gerilmelerin etkisi altında kalan tüm birimlerde ve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

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

körfezinin kuzey ve güneyini etkilemiştir. Körfezin kıyılarına paralel yaklaşık D-B doğrultulu İzmir Fayı (Balçova Fayı) körfezin güneyini, Çiğli-Cumhuriyet Mahallesi-Şemikler semti boyunca K70B istikametinde uzanan ve Karşıyaka'nın kuzeyinde D-B yönünde yataylanarak Alaybey-Çay-Osmangazi semtleri yönünde devam eden fayda körfezin kuzeyini şekillendirmiştir. İzmir metropolitan alanı içerisindeki önemli fay takımları iki grupta toplanabilir: Major faylar K70D ve K85D doğrultularında ve eğimleri 70-80° 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 tuf ve lavlarda gözlenmiştir.

2.4. KENTSEL NÜFUS, DEMOGRAFİK YAPI

Türkiye İstatistik Kurumu'nun(T.Ü.İ.K) 2022 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre, planlama alanının 2007 yılı toplam nüfusu 134.117 kişi iken, 2022 yılı toplam nüfusu 122.253 kişi olmuştur. Planlama alanı; kentin merkezinde, konut kullanımlarının çok yoğun olduğu, yol boyu ticaret ve hizmet fonksiyonlarının bulunduğu bir bölgedir.



Resim 6 Planlama Bölgesi Mahalleleri

T.Ü.İ.K. 2022 yılı verilerine göre planlama alanında kalan mahalle nüfusları ise şöyledir:

MAHALLE ADI	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
AKIN SİMAV	4408	4433	4440	4358	4325	4232	4131	4117	4147	4051	3969	3905	3861	3787	3777
ALTINTAŞ	6236	6221	6112	6037	5885	5855	5792	5662	5671	5616	5532	5476	5383	5238	5191
ATILLA	11405	11181	11136	11111	11123	10903	10902	10960	11115	10957	10781	10864	10745	10796	10894
BARBAROS	7465	7557	7459	7366	7254	7186	7044	6950	6856	6920	6835	6755	6626	6557	6623
ÇANKAYA	11058	11263	11140	11199	10858	10797	10675	10645	10541	10479	10452	10506	10144	10075	10042
GÖZTEPE	17716	18042	18011	17673	17889	17725	17478	17430	17301	17325	17102	16930	16603	16150	15897
GÜNEŞLİ	7406	7551	7645	7563	7569	7899	7978	8395	8209	8174	8303	8153	8023	7917	7835
GÜNGÖR	1269	1274	1206	1251	1228	1192	1167	1159	1152	1091	1102	1062	1086	1056	1030
GÜZELYALI	17733	18015	18143	17917	18018	17920	18111	18117	18483	18164	18324	18597	18360	17987	17512
KEMAL REİS	3787	3759	3731	3594	3635	3631	3616	3665	3620	3573	3575	3553	3469	3450	3469
KILIÇ REİS	7667	7635	7617	7375	7280	7207	7108	7115	7076	6949	6958	6855	6836	6780	6716
MEHMET ALİ AKMAN	7339	7454	7365	7285	7205	7360	7506	7566	7494	7471	7596	7380	7157	6992	6802
MİTHAT PAŞA	8292	8133	8118	7965	7880	7830	7739	7749	7730	7704	7688	7633	7615	7494	7702
MURAT REİS	12692	12526	12544	12323	12198	12221	12331	12143	12088	11947	11905	11829	11543	11281	11328
İRİ REİS	4946	4966	4957	5055	5120	5046	4977	5034	4990	4945	4801	4790	4644	4561	4570
TURGUT REİS	3232	3232	3236	3156	3112	3091	3067	3047	3036	3010	2920	2954	2880	2835	2865
TOPLAM	132651	133242	132860	131228	130579	130095	129622	129754	129509	128376	127843	127242	124975	122956	122253

Tablo 1: Mahallelere Göre Nüfus Sayıları

2.5. MEKÂNSAL ANALİZLER

Planlama alanı, geçmişten günümüze kıyı ile bütünleşen konumu nedeniyle üst gelir grubunun yerleşim alanı olarak İzmir kentinin prestij bölgelerinden biri niteliğinde gelişmiş olup, yaklaşık 370 hektar büyüklüğündeki alanda, yapılan arazi kullanımı ve doluluk-boşluk analizleri sonucunda, bugünkü halinin neredeyse tamamının yapılaşmış olduğu görülmektedir.

Planlama alanının kuzeyinde Mithatpaşa Caddesi, Sahil Bulvarı ve kıyı düzenlemeleri, güneyinde İnönü Caddesi, batısında Üçkuyular Meydanı ve doğusunda Kemeraltı Kentsel Sit alanı bulunmaktadır. Alan bütünü kullanım kararlarına göre ele alındığında konut kullanımının ticaret ve işyeri kullanımından daha fazla yer aldığı görülmektedir. Ticaret kullanımının ise ağırlıklı olarak ana caddeler üzerinde yer seçtiği tespit edilmiştir.

Planlama alanında, imar uygulamalarının büyük oranda yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı doğrultusunda yapıldığı ve halen bu doğrultuda sürdürüldüğü görülmektedir.

2.5.3. KAT ADETLERİ ANALİZİ

Arazide yapılan çalışmalar sonucu kat adetlerinin alan içindeki dağılımı incelendiğinde; Mustafa Kemal Sahil Bulvarına ve Mithat Paşa Caddesine cephe alan yapıların genel olarak 8 katlı olduğu görülmekle birlikte 9 ve 10 katlı yapıların da bulunduğu, İnönü Caddesine cephe alan yapıların ise 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 katlı olduğu, Halide Edip Adıvar Caddesi ve Eşrefpaşa Caddesine cephe alan yapıların da 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 katlı olduğu gözlemlenmektedir.

Mithapaşa Caddesi ve İnönü Caddesi arasında kalan yoğun konut bölgesinde ise yapı kat adetlerinin 4, 5, 6 ve 7 olduğu, ancak alan genelinde 4 ve 5 katlı yapıların yoğunlukta olduğu tespit edilmektedir. Halide Edip Adıvar ve Eşrefpaşa Caddesi arasında kalan bölgede ise 2, 3, 4 ve 5 katlı yapıların bulunduğu ancak alanın büyük çoğunluğunun 3 ve 4 katlı olduğu görülmektedir.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kat adetleri belirlenmiş olsa da mevcut durumdaki kat adetlerinin, dönemin ilgili mevzuatları doğrultusunda imar planından farklılıklar gösterdiği tespit edilmiş olup, planlama bölgesindeki yerleşimin Cumhuriyet dönemi ve öncesine dayandığı da düşünüldüğünde, alanda birçok tescilli kültür varlığı ve anıt yapılarının bulunması nedeniyle alan içerisinde dağınık olarak 1 ve 2 katlı yapılar da yer yer görülmektedir.(Ek-7 Kat Adetleri Analizi)



Resim 9 Kat Adetleri Analizleri

2.5.4. YAPI DURUMU ANALİZİ

Planlama alanında yapılan yerinde incelemede; yapılar niteliklerine göre gözlemsel olarak üç kategoride (iyi, orta ve kötü) incelenmiştir. İyi durumda olarak işaretlenen yapılar, herhangi bir müdahaleye ihtiyacı bulunmayan, ruhsatlı ve bakımlı yapılardır. Bu yapılar ağırlıklı olarak Mustafa Kemal Sahil Bulvarı, Mithatpaşa Caddesi ve İnönü Caddesine cephe alan bölgelerde ve bu caddeler arasında kalan alanda homojen olarak dağılım göstermektedir.

Özellikle 30 Ekim 2020 tarihinde yaşanan İzmir Depremi neticesinde parsel bazında yapıların yenileme işlemleri hız kazanmış olup, planlama alanında bu dönüşümü gözlemlemek mümkündür.

Dış cephe ile ilgili sorunları bulunan ve müdahale gerektiren yapılar orta kalitedeki yapı grubunu oluşturmaktadır. Bu durum genel olarak kalitesiz malzemeyle ve özensiz yapılan inşaat işlemlerinden dolayı ortaya çıkmaktadır. Eski, bakımsız ve strüktürel sorunları bulunan yapılar ise kötü kategorisini oluşturmaktadır. Strüktürel problemlerin tespitinin genel olarak bir mühendislik çalışmasını gerekli kıldığı bilinmektedir. Bu çalışmada ele alınan biçimi ile strüktürel sorunlar ise daha çok görsel olarak izlenebilen durumlar üzerinden değerlendirilmektedir.

Genel olarak alan geneline orta nitelikteki yapılar hakimdir. Ancak Tarihi Asansör ve Karataş Lisesi bölgesinde yapıların eski ve bakımsız olduğu, alan genelinde neredeyse homojen olarak yayılmış yeni yapılan iyi yapıların da olduğu gözlemlenmektedir. (Ek-8 Yapı Durumu Analizi)



Resim 10 Yapı Durumu Analizi

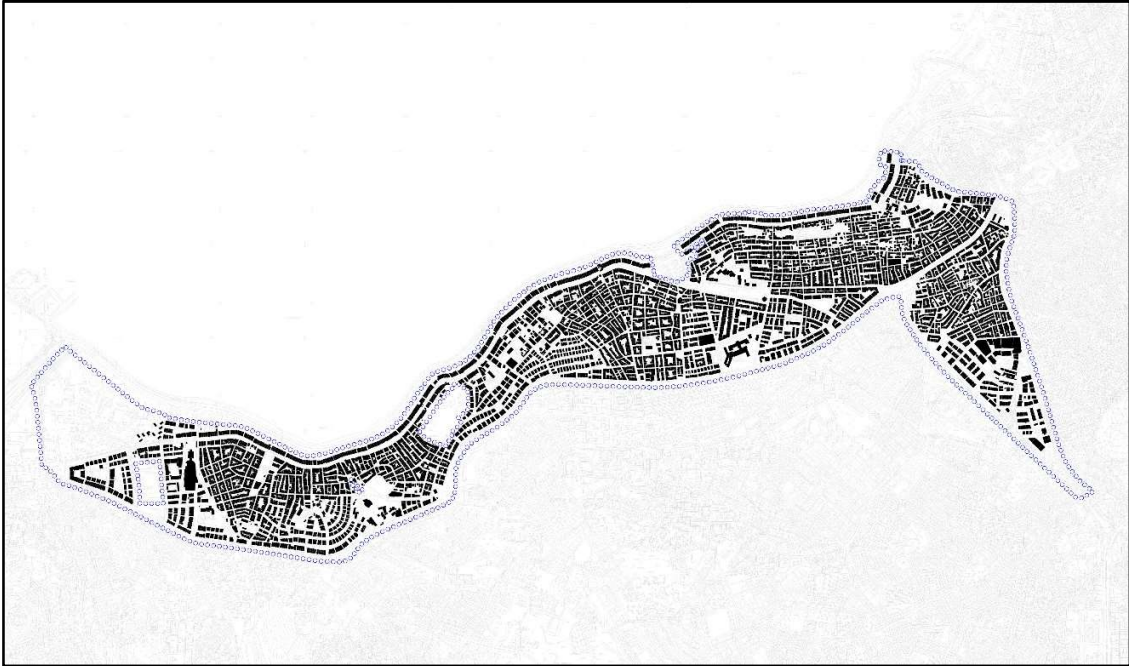
2.5.5. DOLULUK-BOŞLUK ANALİZİ

Planlama alanında yapılan doluluk boşluk analizi sonucu alanın neredeyse tamamının yapılaşmış olduğu görülmektedir.

Mustafa Kemal Sahil Bulvarından cephe alan kütlelerin sur niteliği taşıdığı, komşu bina aralarında kütlelerine oranla daha küçük boş alanlar bulunduğu, Mithatpaşa Caddesinden cephe alan yapıların da Mustafa Kemal Sahil Bulvarına benzer şekilde sur niteliğinde olduğu tespit edilmektedir. Ancak, Mithatpaşa Caddesinden cephe alan yapıların kütlelerine orantılı olarak daha çok boşluk bulunduğu, İnönü, Halide Edip Adıvar ve Eşrefpaşa Caddelerinden cephe alan kütlelerin ise kendi kütlelerine oranla daha büyük boşluklara sahip olduğu gözlemlenmektedir.

Mithatpaşa Caddesi ve İnönü Caddesi arasında kalan kütlelerin alan genelinde farklı doluluk-boşluk oranlarında olduğu gözlemlenmektedir. Göztepe Mahallesi civarında kütlelerin genellikle yoğun olduğu, kütlelerine oranla daha az boşluk olduğu, ancak İnönü Caddesine yakın olan yapı kütlelerin daha büyük olduğu gözlemlenirken kütlelerine oranla daha fazla boşluk olduğu görülmektedir.

Tarihi Asansör ve çevresine bakıldığında ise, eğimle birlikte yapı adalarının kuzeyi ve güneyinde yapı kütleleri bulunurken yapı adalarının ortasında boşluklar bulunmaktadır. Planlama alanı içerisindeki diğer yapılaşmanın kısmen yapı adası içerisinde boşluklar bırakacak şekilde düzenlenmiş olduğu tespit edilmiştir. (Ek-9 Doluluk Boşluk Analizi)



Resim 11 Doluluk Boşluk Analizi
Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü

2.5.6. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ANALİZİ

Planlama alanında yapılan parsel büyüklüğü analizi sonucunda; Parsel büyüklüklerinin 0-50 m² arası 272 adet, 50 m²-100 m² arası 1269 adet, 100 m²-200 m² arası 3073 adet, 200 m²-500 m² arası 2834 adet, 500 m²- 1000 m² arası 674 adet olduğu gözlemlenmekle birlikte; 1000 m²-2500 m² arası 141 adet, 2500 m²-5000 m² arası 25 adet, 5000 m²-10000 m² arası 9 adet, 10000 m²-20000 m² arası 5 adet, 20000 m²-40000 m² arası 3 adet parsel bulunduğu görülmektedir.

0-50 m² ve 100 m² - 200 m² arasındaki parseller genellikle yoğun konut bölgelerinde olduğu, Tarihi Asansör ve Karataş Lisesinin bulunduğu bölgede ve Göztepe Mahallesi ile Atilla Mahallesi bölgelerinde olduğunun görüldüğü, ancak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddelerine göre parsel derinliği, ön bahçe mesafesi ve arka bahçe mesafesi gibi minimum gereklilikleri sağlayamadığı gözlemlenmektedir.

300 m² - 500 m² aralığındaki parseller ise genellikle, Mustafa Kemal Sahil Bulvarı, İnönü Caddesi ve Mithatpaşa Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Ancak 300 m² -500 m² aralığında parsellere bu caddeler arasında kalan bölgelerde de rastlanmaktadır.

1000 m² ve üzeri büyüklükte olan parseller ise, genellikle kamu kullanımına ayrılmıştır. Lise alanları, Ortaokul Alanları, ilkokul Alanları, Sağlık Alanları vb. bu kategoride bulunmaktadır. 10000 m² ve üzeri olan parseller ise Askeri Alan, Hastane ve Stadyum gibi kent ölçeğinde kullanılan alanlardır. (Ek-10 Parsel Büyüklüğü Analizi)



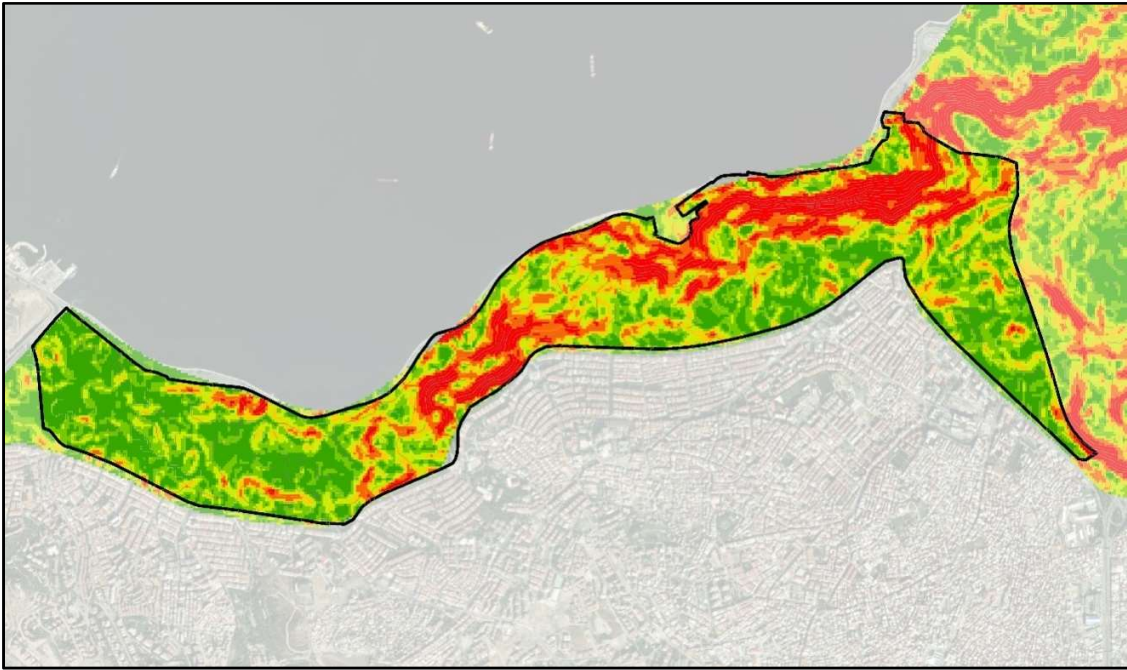
Resim 12 Parsel Büyüklüğü Analizi

2.5.7. EĞİM ANALİZİ

Planlama bölgesinin kuzeydoğu bölgesinde yer alan Mithatpaşa, Akın Simav, Turgut Reis, Barbaros, Kemal Reis Mahallelerinde ve Göztepe Mahallesi'nin doğu kısmında eş yükselti eğrilerinden hesaplanan eğim değerlerinin %12'nin üzerine çıktığı gözlemlenmekle birlikte, bu bölgede kuzey-güney yönünde kısıtlı taşıt yolu imkanı bulunmaktadır. Yaya ulaşımı ise genellikle merdivenle sağlanmaktadır.

Planlama alanında kuzey-güney yönündeki eğim sebebiyle ulaşım araçlarının rotaları çoğunlukla doğu-batı doğrultusundadır. Diğer alanlarda ise eğim değerlerinin daha düşük olduğu, bu nedenle yaya ve taşıt ulaşımının daha rahatlık sağlandığı, bu bölgelerde eğimin % 0-3, % 3-5 ve %5-7 aralığında değiştiği görülmektedir.

Planlama Bölgesinin eğim yönelimini genel olarak incelediğimizde; alanın doğusunda Atilla ve Güneşli Mahallelerinin eğim değerleri %0 ve %5 arasında değişmektedir. Susuzdede Parkı, Tarihi Asansör ve Karataş Lisesinin olduğu alanda eğimin çok yüksek olduğu, %12 değerlerinin üstüne ulaştığı gözlemlenmektedir. Bu alanlar da kuzey-güney doğrultusunda hem yaya hem de taşıt ulaşımında aksaklıklar yaşanmaktadır. Ancak yüksek eğimli alanların sürekli olmadığı düşünüldüğünde kuzey-güney arası alternatif araçlar ile ulaşım bağlantılarının kurulabileceği tespit edilmektedir. (Ek-11 Eğim Analizi)



Resim 13 Eğim Analizi

2.5.8. TESCİLLİ PARSELLER VE KORUMA ALANLARI

Planlama alanının içinde ve bitişiğinde korunması gereken kültür varlığı olarak tescilli taşınmazlar ve anıt yapılar bulunmaktadır.

Tescilli taşınmazlar Mustafa Kemal Sahil Bulvarı ve Mithapaşa Caddesi üzerinde, doğu-batı aksında yoğunlaşmaktadır. Söz konusu taşınmazlar, Kemeraltı Kentsel Sit Alanından, Karataş Lisesine; Tarihi Asansör ve Mithatpaşa Kentsel Sit Alanına doğru yol boyunca gözlemlenirken, Suzsuzdede Parkı ve çevresinde de kümenlendiği tespit edilmektedir.

Planlama alanının kapsadığı tescilli taşınmazların bulunduğu bölgelerde yaklaşık 13 adet koruma alanı bulunmaktadır.

Tescilli taşınmazlar ve koruma alanlarında öne çıkan önemli tarihi yerler İzmir Tarihi Asansör, Mithatpaşa Endüstri Meslek Lisesi, Karantina Hamamı ve Yokuşu, Uşakizade Köşkü, İzmir Eski Vali Konağı, Halil Rifat Paşa Köşkü, Ayşe Mayda Köşkü ve Hakim Efendi Cami şeklinde sıralanabilir.

Tescilli taşınmazlar ve koruma alanları genel olarak, Kemeraltı Kentsel Sit Alanından doğu-batı doğrultusunda, Göztepe stadına kadar uzandığı görülmektedir. (Ek-12 Koruma Alanları ve Tescilli Parseller Analizi)

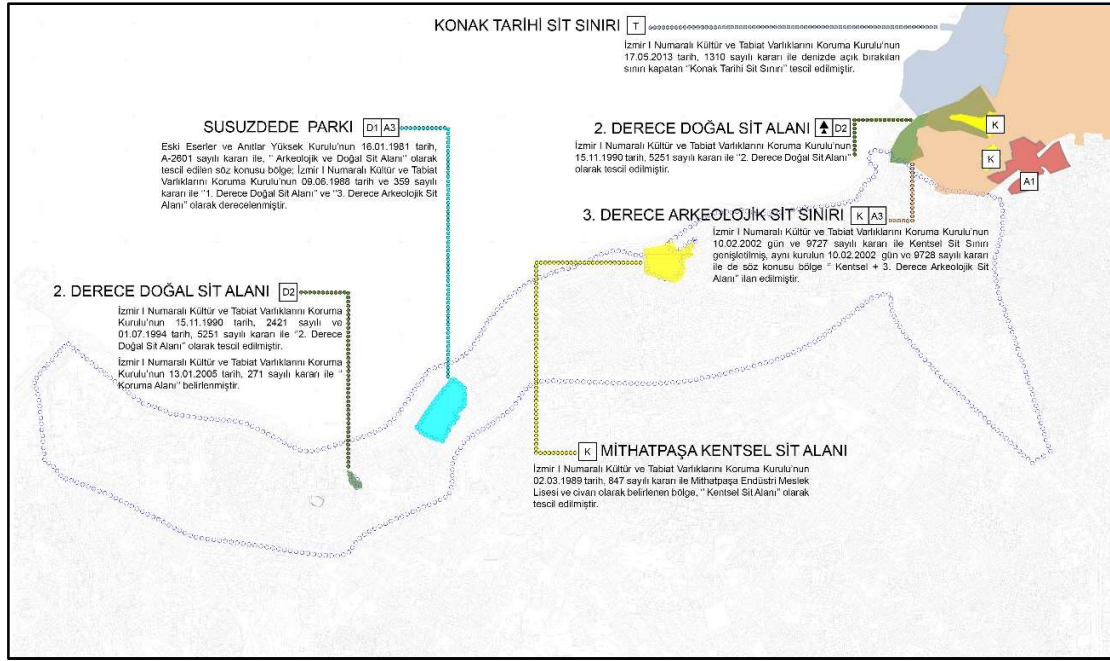


Resim 14 Tescilli Parseller ve Koruma Alanları

2.6. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

2.6.1. SİT ALANLARI

Planlama alanının içinde İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca belirlenen sit alanları bulunmaktadır. Ancak, söz konusu sit alanlarında Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri gereği koruma amaçlı imar planı çalışmaları yapılması gerekli olduğundan, planlama alanı dışına çıkarılmış olup, bu alanların nazım imar planı çalışmaları ileride ayrıca ele alınacaktır. (Ek-13 Sit Alanları Analizi)



Resim 15 Sit Alanları

Ayrıca, bazı sit alanlarına ilişkin ilgili Koruma Kurulunca onaylı 1/5000 veya 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı imar planları bulunmakta olup, bu alanlar da; Konak 2.Etap (Üçkuyular-Karataş Bölgesi) 1/5000 ölçekli nazım imar planı onama sınırı dışında bırakılmıştır. Anılan sit alanları aşağıda detaylandırılmaktadır.

2.6.2.1. Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı :

İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 02.03.1989 tarih, 847 sayılı kararı ile Mithatpaşa Endüstri Meslek Lisesi ve civarı olarak belirlenen bölge, "Kentsel Sit Alanı" olarak tescil edilmiştir.

İzmir İli, Konak İlçesi, Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı kapsamında hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.09.2012 gün ve 05.872 sayılı kararı ve İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.11.2012 tarih 893 sayılı kararı ile uygun görülerek değişiklikle onaylanmıştır.

Konak Belediye Meclisi'nin 06.11.2021 gün, 234/2012 sayılı kararı ile kabul edilerek 15.11.2021 tarih 1332 sayılı yazısı ile onanmak üzere Belediyemize iletilen; İzmir İli, Konak İlçesi, "Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı"na yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ise, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.09.2012 tarih 05.872 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2013 gün ve 05.72 sayılı kararı ve İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 15.02.2013 tarih 1092 sayılı kararı ile uygun görülerek değişikle onaylanmıştır.

2.6.2.2. Susuzdede Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı:

İlk olarak Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 16.01.1981 tarih, A-2601 sayılı kararı ile, "Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı" olarak tescil edilen söz konusu bölge; daha sonra mülga İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 09.06.1988 tarih ve 359 sayılı kararı ile "1. Derece Doğal Sit Alanı" ve "3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak derecelendirilmiştir.

Doğal Sit Alanlarında; Plan onama yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nda olup, söz konusu alana ilişkin Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri gereği koruma amaçlı imar planı yapılması gerektiği ve farklı onama süreçleri içerdiğinden planlama alanının onama sınırı dışında bırakılmıştır.

2.6.2.3 Göztepe 2. Derece Doğal Sit Alanı:

Göztepe Mahallesi, 6387 ada, 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12 parsel numaralı taşınmazlar, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 15.11.1990 tarih, 2421 sayılı ve 01.07.1994 tarih, 5251 sayılı kararı ile "2. Derece Doğal Sit Alanı" olarak tescil edilmiştir.

Doğal Sit Alanlarında; plan onama yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nda olup, söz konusu alana ilişkin Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri gereği koruma amaçlı imar planı yapılması gerektiğinden, koruma amaçlı imar planlarının diğer imar planları tanımı dışında kalan, farklı analiz çalışmaları ve onama süreçleri kapsamında ele alınması gereken planlar olduğundan planlama alanının onama sınırı dışında bırakılmıştır.

2.6.2.4 Hakim Efendi Cami Koruma Alanı:

Güzelyalı Mahallesi, 166 pafta, 921 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı taşınmazda bulunan Hakim Efendi Camii; İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.01.2005 tarih, 271 sayılı kararı ile "Koruma Alanı" olarak belirlenmiştir.

Söz konusu Koruma Alanının imar planlarında belirlenmesine ilişkin Konak Belediye Meclisi'nin 04.04.2005 tarih, 26/63 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 03.06.2005 tarih, 628 sayılı kararı ile uygun bulunmuş olup, bu kapsamda İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2005 tarih, 05/901 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

2.6.2.5 Kemeraltı Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı:

Planlama alanının doğu sınırında kalan Kemeraltı bölgesinde, İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 10.02.2002 gün ve 9727 sayılı kararı ile Kentsel Sit Sınırı genişletilmiş, aynı kurulun 10.02.2002 gün ve 9728 sayılı kararı ile de söz konusu bölge "Kentsel+3.Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak tescil edilmiştir.

İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 10.02.2002 gün ve 9728 sayılı kararı ile belirlenen Kemeraltı Bölgesi 3.Derece Arkeolojik ve Kentsel Sit Alanı sınırlarına uygun olarak, Konak, Kemeraltı ve Çevresi 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanmış, bu plan; İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 14.10.2002 tarih, 10138 sayılı kararı doğrultusunda, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 03.05.2002 tarih, 05/32 sayılı ve 04.11.2002 tarih, 05/85 sayılı kararları ile onaylanmıştır.

2.6.2.6 Konak Tarihi Sit Alanı:

Planlama alanının doğusunda; İzmir 1 Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.1.1994 tarih ve 4841 sayılı kararı ile tescil edilen, daha sonra İzmir 1 Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 17.05.2013 tarih, 1310 sayılı kararı ile denizde açık bırakılan sınırı kapatılan "Konak Tarihi Sit Sınırı" bulunmaktadır.

2.6.2.7. Önemli Tarihi Yerler ve Tescilli Yapılar:

İzmir Tarihi Asansör:

Mithatpaşa Caddesi ile Halil Rifat Paşa semti arasındaki yükselti farkından dolayı, iki semt arasındaki ulaşımı kolaylaştırmak amacı ile 1907 yılında bir asansör inşa edilmiş olup, 1992 yılında restore edilmiştir.

Diğer taraftan, o tarihten bu yana tarihi asansör halen İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından eğlence, kültür ve dinlenme mekanı olarak işletilmekte olup ve kentin önemli bir turistik duraktır.

Asansör'ün girişindeki Dario Moreno Sokağı'nın iki yanındaki sakız evleri de bölgeye ayrı bir özellik kazandırmaktadır. 1994 yılında yapılan ikinci restorasyonunda Asansör Sokağı'nın çevre düzenlemesi yapılarak, hizmete sokulmuştur.

Mithatpaşa Endüstri Meslek Lisesi, Karantina Hamamı ve Yokuşu:

İzmir il merkezinde bulunan Karataş Hamamı kitabesi günümüze gelemediğinden yapı tarihi kesinlik kazanmamıştır.

Diğer taraftan, Mithatpaşa Endüstri Meslek Lisesinin tarihi 1867 yılına kadar uzanmakta olup, 1930 yılındaki büyük sel felaketinden sonra 1997 yılında maruz kaldığı yangınla ikinci büyük felaketini yaşayan yapı, yeniden onarılarak eğitime hazır hale getirilmiştir.

Uşakizade Köşkü:

Uşakizade Köşkü, İzmir Göztepe'de 1860 yılında yaptırılmıştır. Gazi Mustafa Kemal Paşa ilk defa İzmir'in kurtuluşunun altıncı günü, 14 Eylül 1922'de Uşakizade Köşkü'ne gelmiştir. Bu gelişinde 16 gün kalan Gazi, Köşkü "Başkomutanlık Karargâhı" olarak kullanmıştır. Bu süreçte yerli ve yabancı birçok devlet adamı ve gazeteci, köşkte Gazi Mustafa Kemal Paşa'yı ziyaret etmiştir.

Daha sonra Uşakizade Köşkü, İzmir Özel Türk Koleji Kurucusu Bahattin Tatış tarafından 1951 yılında Latife Hanım'dan kiralanmış ve 1991 yılına kadar eğitim amaçlı kullanılmıştır. 1979 yılında İzmir Özel Türk Koleji'nin mülkiyetine geçen köşke Tatış Ailesi tarafından restorasyon yapılması kararı verilmiştir. 1998 yılında restorasyonu Cumhurbaşkanı Süleyman Demirel tarafından başlatılan Uşakizade Köşkü; 15 Haziran 2001'de Cumhurbaşkanı Ahmet Necdet Sezer'in katıldığı törenle açılmıştır. Aslına uygun eşyalarla düzenlenerek ziyarete açılan köşk, 2003 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin "Esaslı Onarım Ödülü"nü almıştır.

İzmir Eski Vali Konağı:

Eski Vali Konağı, Halilrifatpaşa Sementi Mektupçu Durağı'nda bulunur. Mektupçu Konağı olarak da bilinir. Vali Konağı olarak kullanımından sonra PTT binayı satın alarak bir süre hizmet vermiştir. Daha sonra, Çamlaraltı Koleji tarafından satın alınan bina, ilkokul olarak kullanılmıştır. Bir süre sonra bina büyük bir yangın geçirerek kullanılamaz hale gelmiştir. Ancak günümüzde ön cephesi ayakta durmaktadır.

Halil Rifat Paşa Köşkü:

Halil Rifat Paşa Köşkü uzun yıllar farklı seçkin ailelerin konağı olarak kullanılmış, ancak yüzyılımızın başında tahribata ve ihmale uğradığı için TÜLOV Vakfı tarafından ele alınmış ve restore edilmiştir. Halil

Rıfat Paşa Kùltür ve Sanat Merkezi haline getirilen köşk kent kùltürüne önemli katkılar sağlayan bir Eğitim Merkezi ve Kùtùphaneye dönüştür÷lmüştür. Köşk'te semt kùtùphanesi olarak da hizmet verilmektedir.

Ayşe Mayda Köşkü:

Mithatpaşa Caddesinde bulunan köşk, Saat Kulesi'nin mimarı Raymond Charles Pere tarafından İzmir'de 1895-1907 yıllarında Valilik yapan Kamil Paşa'nın oğlu Sait Paşa için yapılmıştır. Mayda ailesi 1923'te Ticaret Lisesi iken aldıkları bu eve 1950 yılında taşınmışlardır. Kapılarındaki demir işçiliği ve tavandaki süslemeler Fransız Art Nouveau (Yeni Sanat) akımının izlerini taşımaktadır. Konağın haremligi, selamligi ve garaji bulunmaktadır.

Ayrıca Ayşe Mayda Köşkü; İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından verilen, tarihe saygı yerel koruma öd÷lünü almıştır.

2.6.2. DİğER KURUMLARIN PLANLAMA YETKİSİ OLAN ALANLAR

2.6.2.1. Kıyı Kenar Çizgisi ve Dolgu Alanları:

Planlama alanı, kuzeyinde Mustafa Kemal Sahil Bulvarı boyunca devam eden kıyı kenar çizgisi ile sınırlanmaktadır.

Kıyı kenar çizgisinin kıyı kesimindeki dolgu alanında; 04.07.2011 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan "644 sayılı mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Yetki ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname" uyarınca; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği kapsamında bulunan alanlara ilişkin kıyı kenar çizgisi tespit ve aktarım iş ve işlemlerinin yürüt÷lmesi, bu alanlardaki imar planı tekliflerine ilişkin iş ve işlemleri "Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğe" uygun olarak yürüt÷lmesi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkisindedir.

Bu kapsamda, söz konusu dolgu alanında "Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ" kapsamında Belediye Başkanlığımızca hazırlanan İzmir Deniz Projesi (4.Bölge) Üçkuyular-Konak Kıyı Kesimi 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Değişikliği; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.11.2016 tarih 05.1151 sayılı kararı ile uygun görülerek, 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 7.maddesi kapsamında mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 11.04.2017 tarihinde onaylanmıştır.

2.7. ULAŞIM VE ALTYAPI DURUMU

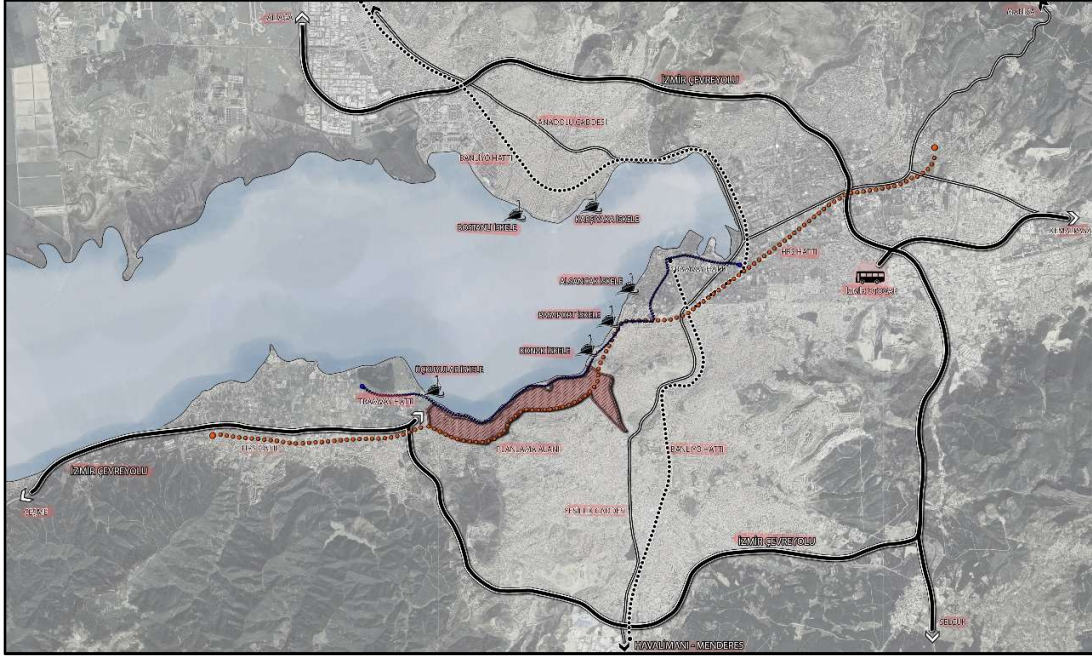
2.7.1. ULAŞIM DURUMU

İzmir, iç bölgelere ve diğer kentlere güçlü bir karayolu ağı ile bağlıdır. İzmir'i diğer illere bağlayan ve kent içinden geçen başlıca beş farklı ulaşım aksı bulunmaktadır. Planlama alanı, önemli kent içi ulaşım akslarından olan Mustafa Kemal Sahil Bulvarı, İnönü, Eşrefpaşa, Halide Edip Adivar caddeleri arasında sınırlanmaktadır. Planlama alanının önemli ulaşım akslarından olan Mustafa Kemal Sahil Bulvarı ile devamında Kemeraltı, Alsancak ve Limana ulaşılabilen olup, devamında Anadolu Caddesi üzerinden Bayraklı İlçesi ve yeni kent merkezine ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca Konak Tüneli bağlantısıyla da Yeşildere Caddesi ile devamında Anadolu ve Ankara Caddeleri üzerinden kentin kuzeyine Karşıyaka ve Bornova İlçelerine, güneyde de yine Yeşillik Caddesi üzerinden Buca ve Gazimir İlçeleri ile Havalimanına ulaşılabilir.

Anadolu Caddesinden ayrılarak Bornova-Kemalpaşa yönünde Ankara Caddesi, İzmir'i İç Ege ve İç Anadolu'ya bağlamaktadır. Batıda ise kuzey-güney aksından koparak batıya bağlanan Mustafa Kemal Sahil Bulvarı ve İnönü Caddesi ile birleşerek Narlıdere ve Güzelbahçe üzerinden geçip Çeşme Karayolu ile Çeşme Yarımadasına bağlanmaktadır. Bu yol, Urla, Seferihisar, Karaburun, Alaçatı ve Çeşme'ye kadar devam etmektedir.

İnönü Caddesi, planlama alanının içerisinde kent içi ulaşımı sağlayan en önemli akslardan biridir. İnönü Caddesinin batı yönündeki bağlantısı olan Üçyol Kavşağı üzerinden; Eşrefpaşa Caddesi ve Kent Merkezine bağlantı sağlanabileceği gibi alanın güney yönündeki Halide Edip Adivar Caddesi üzerinden Yeşillik Caddesine ulaşılabilir.

Diğer taraftan, toplu ulaşım sistemlerinden deniz ulaşımı ile de Karşıyaka, Bostanlı, Konak, Alsancak ve Pasaport İskelelerine erişim sağlanmaktadır. Bununla birlikte, planlama alanının güney ve batı bölümünde faaliyet gösteren Metro ve Raylı Sistem hatları alandaki önemli ulaşım alternatiflerindedir. Ayrıca, planlama alanından Fahrettin Altay Meydanından başlayarak, kuzeyde Mustafa Kemal Sahil Bulvarı boyunca devam ederek, Halkapınarda sonlanan Konak Tramvay güzergâhının bir bölümü geçmektedir.

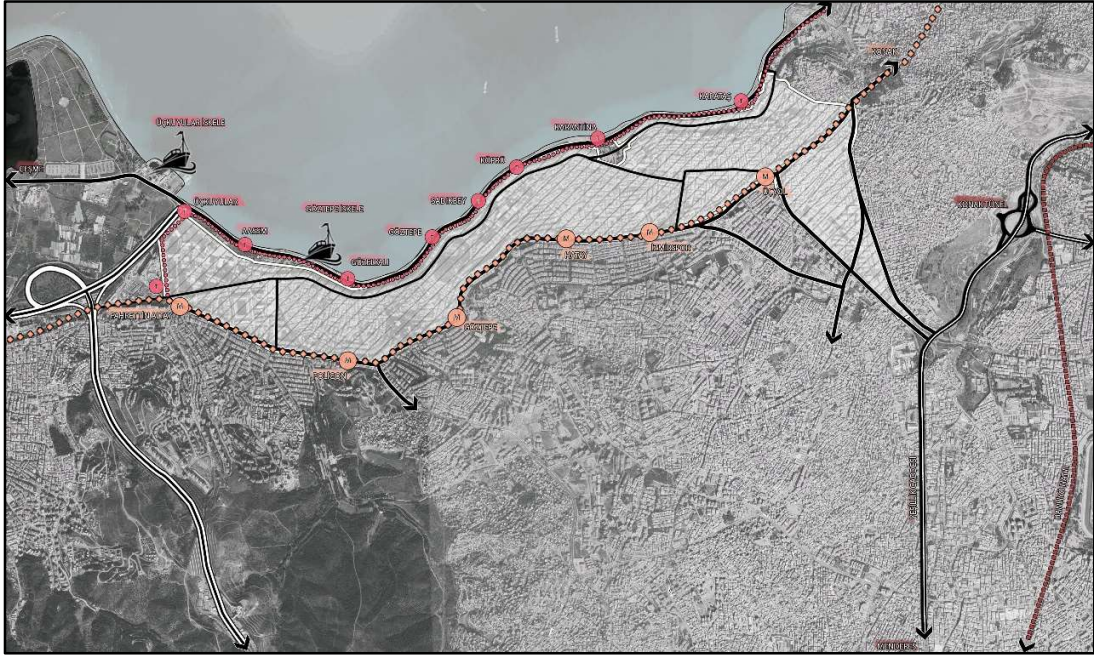


Resim 16 Planlama Alanı İzmir Geneli Ulaşım Bağlantıları

Planlama alanındaki ulaşım seçeneklerine daha yakından bakıldığında, alanın kuzeyinde yer alan Mustafa Kemal Sahil Bulvarı üstünde doğu-batı doğrultusunda, Karataş, Karantina, Köprü, Sadıkbey, Göztepe, Güzelyalı, Ahmet Adnan Saygun Sanat Merkezi, Üçkuyular ve Fahrettin Altay Tramvay durakları bulunmaktadır.

Aynı şekilde alanın kuzey doğusunda Göztepe vapur iskelesi bulunmakla birlikte, planlama sınırları içerisinde olmamasına karşın alana da hizmet eden Üçkuyular feribot iskelesi bulunmaktadır.

İzmir Metronun ise Planlama bölgesinin güneyinde yer alan İnönü Caddesi güzergahında Üçyol, İzmirspor, Hatay, Göztepe, Poligon ve Fahrettin Altay durakları bulunmaktadır. Ayrıca Mithatpaşa Caddesi ve İnönü Caddesi arasında kalan alana hizmet eden birçok otobüs hattı da bulunmaktadır. (Ek-14 İzmir Geneli Ulaşım Şeması)



Resim 17 Planlama Alanı Ulaşım Şeması

Planlama Alanının Doğu Sınırında yer alan Eşrefpaşa Caddesi ve Halide Edip Adıvar Caddesi devamındaki Yeşillik Caddesi, Mithatpaşa Caddesi ve İnönü Caddesi devamındaki Çevre Yolu Bağlantısı alanının üst kademedeki ana ulaşım bağlantısını sağlayan caddelerdir. Özellikle Mithatpaşa Caddesi ve İnönü Caddesi alanın asıl toplayıcı özelliği gösteren bağlantıdır. Ancak bu iki cadde arasında topografik nedenlerden dolayı güçlü bağlantı kurabilen cadde bulunmamaktadır. (Ek-15 Planlama Alanı Ulaşım Sistemi ve Kademelenmesi)



Resim 18 Planlama Alanı Yol Kademelenmesi

2.7.1.1. OTOPARK ALANLARI

Planlama alanında; otopark kullanımına ayrılmış yol boyu veya açık alanların yanı sıra, bazı yapıların katlı otopark olarak kullanıldığı da görülmektedir. Mustafa Kemal Sahil Bulvarı aksı üzerinde otoparkların bulunduğu görülmektedir. Söz konusu otoparklar plan sınırı dışında kalsa da plan sınırı içerisindeki konut ve ticaret birimlerine hizmet etmektedir.

Planlama alanı içerisinde Ahmed Adnan Saygun Sanat Merkezi'nde, Hatay Pazar Yeri'nde, Hakimevleri Katlı Otoparkı ve İzelman Katlı Otoparkı olmak üzere büyük çaplı dört adet katlı otopark alanı, planlama alanının doğu bitişiğinde bulunan ve alana hizmet eden Eşrefpaşa Katlı otoparkı da bulunmaktadır. (Ek-16 Otopark Alanları Analizi) Alan genelindeki otopark olarak kullanılan alanlar ve kapasiteleri şöyledir:

S.N O	OTOPARK ADI	KAPASİTE	TÜRÜ
1	MUSTAFA KEMAL SAHİL BULVARI BARİYERLİ OTOPARKLARI R BLOK	34	AÇIK
2	AHMED ADNAN SAYGUN SANAT MERKEZİ OTOPARKI	214 (8 ENGELLİ PERONU)	AÇIK
3	MUSTAFA KEMAL SAHİL BULVARI BARİYERLİ OTOPARKLARI P BLOK	284	AÇIK
4	MUSTAFA KEMAL SAHİL BULVARI BARİYERLİ OTOPARKLARI N BLOK	108	AÇIK
5	MUSTAFA KEMAL SAHİL BULVARI BARİYERLİ OTOPARKLARI O BLOK	243	AÇIK
6	MUSTAFA KEMAL SAHİL BULVARI BARİYERLİ OTOPARKLARI S BLOK (SUSUZDEDE PARKI)	51	AÇIK
7	MUSTAFA KEMAL SAHİL BULVARI BARİYERLİ OTOPARKLARI M BLOK	89	AÇIK
8	GÖZTEPE KATLI OTOPARKI	191	KAPALI
9	MUSTAFA KEMAL SAHİL BULVARI BARİYERLİ OTOPARKLARI L BLOK	43	AÇIK
10	MUSTAFA KEMAL SAHİL BULVARI BARİYERLİ OTOPARKLARI K BLOK	61	AÇIK
11	HAKİMEVLERİ KATLI OTOPARKI	465 (25 ENGELLİ PERONU)	KAPALI
12	MUSTAFA KEMAL SAHİL BULVARI BARİYERLİ OTOPARKLARI H BLOK	110	AÇIK
13	MUSTAFA KEMAL SAHİL BULVARI BARİYERLİ OTOPARKLARI F BLOK	67	AÇIK
14	MUSTAFA KEMAL SAHİL BULVARI BARİYERLİ OTOPARKLARI E BLOK	239	AÇIK
15	MUSTAFA KEMAL SAHİL BULVARI BARİYERLİ OTOPARKLARI PEGASOS BLOK	40	AÇIK
16	HATAY PAZAR YERİ KATLI OTOPARK	328 (17 ENGELLİ PERONU) (3 MOTOSİKLET)	KAPALI

S.N O	OTOPARK ADI	KAPASİTE	TÜRÜ
17	MUSTAFA KEMAL SAHİL BULVARI BARİYERLİ OTO PARKLARI D BLOK	152	AÇIK
18	MUSTAFA KEMAL SAHİL BULVARI BARİYERLİ OTO PARKLARI NAZAR BLOK	29	AÇIK
19	MUSTAFA KEMAL SAHİL BULVARI BARİYERLİ OTO PARKLARI C BLOK	111	AÇIK
20	MUSTAFA KEMAL SAHİL BULVARI BARİYERLİ OTO PARKLARI B BLOK	74	AÇIK
21	MUSTAFA KEMAL SAHİL BULVARI BARİYERLİ OTO PARKLARI A BLOK	220	AÇIK
22	EŞREFPAŞA KATLI OTO PARKI	150 (2 ENGELLİ PERONU)	KAPALI
23	GÜNEŞLİ OTO PARKI	136 ARAÇ (6 ENGELLİ PERONU)	AÇIK
	TOPLAM	3439	

Tablo 2 İzelman A.Ş. tarafından işletilen Otoparklar



Resim 19 Otopark Alanları

2.8. KURUM GÖRÜŞLERİ

Konak 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarına başlandığı süreçte 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı etüt çalışmalarına veri teşkil etmek üzere çeşitli Kurum/Kuruluşlardan görüş talep edilmiştir. Bu görüşlerde;

- Konak Belediye Başkanlığı, Etüd Proje Müdürlüğünün 06.07.2021 tarihli, E-72966316-115.01.06-40210 sayılı ve 11.08.2021 tarihli, 72966316-115.01.06-47591 sayılı yazılarında; Mustafa Kemal Sahil Bulvarı, Mithatpaşa ve İnönü Caddelerinden cephe alan imar adaları ile eğimin yüksek olduğu imar adalarında kat yüksekliklerinin ve yoğunlukların aşıldığı, mevcut inşaat alanlarının kullanılmadığı, kentsel dönüşüm talebinin artmakta olduğu, kaya düşmesi olayı için Jeolojik etüt raporunun (30.0.2021 tarih ve 2021/4201 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı) dikkate alınması gerektiği,
- Konak Belediye Başkanlığı, Etüd Proje Müdürlüğünün 29.03.2023 tarih ve E.218084 sayılı yazılarında; İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ile koordineli olarak yürütülen çalışmalara yönelik Etüd Proje Müdürlüğünce planlama alanında incelemeler ve tespitler yapıldığı belirtilmiş olup; anılan çalışmalar Belediye Başkanlığımıza iletildiği,
- İzmir Valiliği, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğünün 10.08.2021 tarihli ve E-65710529-752.99-812993 sayılı, yazısında; Genel müdürlüğünden alınan 09.08.2021 tarihli ve 804798 sayılı görüş ile, idarenin tasarrufunda veya mülkiyetinde bulunan taşınmazların mevcut kullanım şeklinde muhafaza edilmesi, ilk defa "Spor Tesisleri Alanı" olarak ayrılacak alanların Hazine, Belediye ve Kamu kuruluşlarına ait taşınmazlardan seçilmesi gerektiği,
- İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün, E-58802856-305.99-1252259 sayılı yazısında; Koruma alanların " Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" ve "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge " doğrultusunda hazırlanarak valiliğe sunulması gerektiği,
- Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğünün, E-54495999-754[754]-1427408 sayılı yazısında; alanın bir kısmı 05.05.2018 tarih ve 30412 sayılı Resmi Gazete ile ilanı yapılan " İzmir Körfez Alt Havzası Yeraltı suyu İşletme Sahası" içerisinde kaldığı, bu alanda derin yeraltı suyu kuyusu açılmasına izin verilmeyeceği, "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmesi gerektiği; 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulmasının sağlanması gerektiği,
- Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün, 03.08.2021 tarih ve E-66017023-165.99-1577550 sayılı yazısında; 2863 sayılı Yasa kapsamında tespit ve tescilli yapılmış herhangi bir kentsel, arkeolojik ya da tarihi sit alanının bulunmadığı, tek yapı ölçeğinde korunması gerekli

taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli taşınmazlar ile bunların koruma alanlarına ilişkin inceleme ve değerlendirmenin ise 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasında yapılması gerektiği,

- İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün, 03.08.2021 tarih ve E-29167681-045.01-153391 sayılı yazısında; Hacıahmet Deresi ve Poligon Deresinin planlama alanına giren kısımlarında, mevcut uygulama imar planlarında belirlenmiş olan dere güzergah ile genişliklerinin ve derelerin bitişiğinde ayrılan servis amaçlı yolların korunarak imar planına işlenmesi, İslahhane ve Karayusuf Derelerinin yazı ekinde iletilen dere aksı olarak işaretlenen hattın esas alınması; İslahhane Deresinin Mithatpaşa Caddesinin kuzey kısmında 10 metre genişliğinde güney kısmında ise 5 metre genişliğinde olmak üzere planlara açık kesit ve yol geçişlerinde kapalı kesit olarak işlenmesi; ayrıca Karayusuf Deresinin 4 metre genişliğinde mümkün olduğunca açık kesit olarak imar planına işlenmesi gerektiği, İslahhane Deresi ıslah güzergahının geçtiği ve planlama alanına bitişik olan Kentsel Sit Alanında kalan kısım için de derenin işlenmesi gerektiği, 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine, Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanununa, Yeraltı Suları Kanununa, Çevre Kanununa, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliğine ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması gerektiği, Konak İlçesi, Muhtelif Cadde ve Sokaklarında Atıksu ve Yağmursuyu Ayrıştırma Projelerinin Hazırlanması işi kapsamında proje çalışmaları devam etmekte olup, yazı ekinde gönderilen proje güzergahının yapılacak çalışmalarında göz önünde bulundurulması, mevcut içme suyu şebeke sistemi kapsamında, öngörülen nüfus için gerekli içme ve kullanma suyu miktarlarının yeterli olup/olmadığının değerlendirilmesi için izsu ile koordineli çalışılması, mevcut hat ve tesislerin yapılacak çalışmalarda göz önünde bulundurulması gerektiği,
- Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 22.06.2021 tarih ve PTD-YPM-PY- sayılı yazısında; planlama alanında mevcut bulunan şirketlere ait tüm elektrik tesislerinin korunması, Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması, 300 metre aralıklarla yola cepheli 8x5 ebadında 40m² trafo yerleri ayrılması gerektiği,
- İzmirgaz 23.06.2021 tarih ve 2021GDN9088 sayılı yazısında; Altyapı tesis, altyapı hattı ve tasarım projesi verileri eklerde sunulduğu, 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 olması gerektiği,
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığının, 28.06.2021 tarih ve E-65116061-045.01-125873 sayılı yazısında; Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmadığı,
- Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın, E-44334596-045.99-43504 sayılı yazısında; İzmir Adnan Menderes Havalimanı 16L/R pist başlarına göre yaklaşık 5,5 NM mesafede yer aldığı tespit edilen sahada planlanan söz konusu imar planı çalışmasının, Annex 14 mania sınırlama yüzeyleri içerisinde kalan yerlerde bu yüzeylerin ihlal edilmemesi şartıyla kalkış ve aletli alçalma usulleri ile Kuruluş sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından menfi etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünden de görüş alınması gerektiği,

- T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Havaalanları Daire Başkanlığının, E-46715750-105.03[035]-12701 sayılı yazısında; Adnan Menderes Havaalanı Mania Planı yaklaşma yüzeyi üzerinde bulunduğundan konulara uyulması ve kamu kaynaklarının verimli ve etkin kullanılması gerektiği,
- İzmir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün, 24.06.2021 tarih ve E-47499656-754 sayılı yazısında; Sağlık Tesis Alanı içerisinde kalan ve üzerinde halen hizmet verilen Maliye Hazinesi ve Belediye'ye ait Bakanlığımıza tahsisli parsellerin "Sağlık Tesis Alanı" olarak korunması, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tablo'da yer alan ölçülerinde 1. Basamak Sağlık Tesis Alanları olarak kamu yararı gözetilerek mülkiyeti hazineye olan alanların belirlenmesinin uygun olacağı, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili mer'î mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş. İzmir Bölge Müdürlüğü'nün, 24.06.2021 tarih ve TT.50170774 – 320.31.06 – 103501 sayılı yazısında; Nazım İmar Planlarına veri teşkil etmesi işi kapsamında belirtilen alandaki mevcut şebekelerin iletildiği,
- Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün, 25.06.2021 tarih ve E.16803100-754 / 478042 sayılı yazısında; Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından planın hazırlanmasında bir sakınca görülmediği,
- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün, 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün, E-739335 sayılı yazısında; Yeraltı güç kablosunun alanda bulunduğu tespit edilmiştir, imar planına işlenmesi ve kablo üzerinde yapılaşmaya izin verilmemesi, EKAT Yönetmeliği'nin 44. ve 46. Maddelerinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılması, Kablo hattının geçtiği alandaki güzergâh boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmaması,
- İzmir Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün, 06.07.2021 tarih ve E-27806855 sayılı, yazısında; Sınırları ilan edilen bölgedeki eğitim tesislerinin korunması, Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliği'nin 5-c maddesine uyulması, Eğitim alanları 18 uygulaması görmesi suretiyle Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi, Eğitim alanları tasarlanırken; Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi,
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. İzmir Şube Müdürlüğü'nün, 28.06.2021 tarih ve 43940819-405.02.99-E.2406167/20758 sayılı yazısında; 04.07.2014 tarih ve 29050 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir.

2.9. JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanının tamamını kapsayan yaklaşık 400 hektarlık alanda, mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 31.12.2014 tarihinde onaylanmıştır. Raporda; planlama alanı genel olarak "Önlemler Alan" olarak tanımlanmış, "Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1)", "**Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar**", "Önlemler Alan 5.1

(ÖA-5.1), “**Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**”, “Önlemler Alan 5.2 (ÖA-5.2), “**Dolgu Alanlar**” şeklinde tariflenmiştir.

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

Bu alanlar, tamamen alüvyon ve bloklü alüvyon birimlerden oluşan alanlar olup, yerleşime uygunluk açısından *Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar-(ÖA-5.1)* olarak değerlendirilmiştir.

Söz konusu alanlarda;

- İnşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak mühendislik tedbirleri alınmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinad yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzeysel sular, atık sular ve yer altı sularını ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj ve yalıtım sistemleri uygulanmalıdır.
- Parsel bazında zemin etütlerinde, uygun temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (Şişme, Taşıma Gücü, Oturma, Ani oturma, sıvılaşma vb.) ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Zemin ve temel etütlerinde, temel taşıyıcı zemin olarak üzerindeki yapıdan gelecek yükleri, güvenle ve bu yükleri yapıya zarar vermeyecek ölçüde taşıyacak taşıma kapasitesi yüksek (sağlam) jeolojik seviyeler tercih edilmeli; başta zemin yenilmesi üzere sıvılaşma, oturma, şişme vb. yapı güvenliğini risk altına alacak etkenlere karşı yapı-zemin etkileşimine uygun olarak uygun temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli; zemin ve temel etüt sonuçlarına göre gerekli görülmesi durumunda zemin iyileştirme projeleri uygulanmalıdır.
- Yapı temellerinin farklı birimler üzerine oturtulmamasına dikkat edilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada, mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü ‘nün “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır, şeklinde ifadeler yer almaktadır.

Önlemler Alan 5.2 (ÖA-5.2) : Dolgu Alanlar :

İnceleme alanının kuzey kısmında, bugünkü sahil yoluna paralel uzanan Mithatpaşa caddesi arasında çevre kayalardan türeme malzemeler ile yapılmış kontrolsüz yapay dolgu bulunmaktadır. Dolgu içerisinde Andazit ve Kireçtaşı blokları maksimum 50-60cm boyutundadır. Matris olarak çakıl, kum boyutu malzemeler gözlenmiştir. Bu alanlar, tamamen kontrolsüz yapay dolgu alanlar olup, yerleşime uygunluk açısından *Dolgu Alanlar-(ÖA-5.2)* olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda,

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında, dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmelidir.

- Dolgular taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, yapı yükleri dolgu altındaki birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine taşıttırılmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin etütlerinde belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır, şeklinde açıklanmıştır.

Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:

Bu alanlar, topoğrafik eğimin $\geq \%10'$ dan fazla eğime sahip kesimler, yer altı suyunun bulunmadığı, Alt-Orta Miyosen ve Üst Kretase-Alt Paleosen yaşlı kumtaşı-camurtaşı-kireçtaşı ile Orta Miyosen yaşlı andezit birimlerinden oluştuğu alanlardır.

Bu alanlarda herhangi bir kütle hareketi problemi beklenmemekle birlikte, inceleme alanında yapılacak derin kazılarda, kazı sonrası oluşacak şevlerde stabilite problemi beklenebilecektir. Bu sebeple inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından “Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)” olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda,

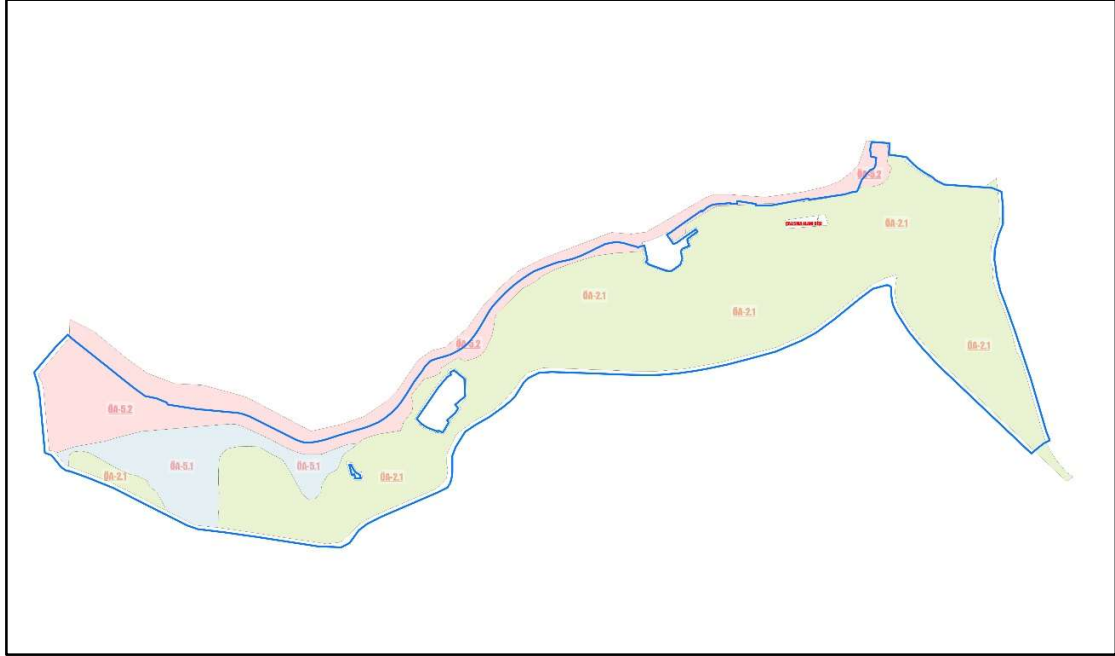
- Zemin etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Temel kazıları sırasında harf edilecek zeminin doğal topoğrafyaya yayarak yer kazanılmasından kaçınılmalıdır.
- Yol, dolgu, kazı şevlerinin ve temel kazı şevlerinin stabilitelerini arttırmak amacıyla inşa edilecek istinat yapısı projelerine kesinlikle drenaj sistemleri dahil edilmeli, istinat yapılarının temelleri ana kayaya oturtulmalı ve istinat duvarlarının arkası granüler malzeme ile doldurularak duvarlarda barbakan delikleri bırakılmalıdır.
- Kademeli düşürmelerden dolayı oluşacak şevlerde; yapı yüküne bağlı şev stabilitesi değerlendirilmesi, kademe sayısı, şev eğim açıları, şev doğrultuları ve yapı konumları uzman kişilerce hazırlanmalıdır. Buna bağlı olarak gerek görülürse stabilite artırıcı önlemler(zemin çivisi, ankraj) alınmalıdır.
- Yüze ve yer altı sularına yönelik drenaj sistemleri oluşturulmalı ve drenaj sistemleri yapılacak alt yapı projelerine dahil edilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri, zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması olarak değerlendirilmiştir.

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

Diğer taraftan, söz konusu Jeolojik Etüt Raporu'nda; Tarihi Asansör'ün bulunduğu alanın Bakanlar Kurulu'nun 17.07.1962 tarih ve 6/748 sayılı kararı ile “Tabii Afetlere Maruz Bölge” olarak ilan edilmesi ve yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Jeolojik Yapı Yasağı Alanı” olarak belirlenmesi nedeniyle “İnceleme Alanı” dışına çıkarıldığı, söz konusu alan dışında inceleme alanının diğer kısımları için alınmış "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmadığı belirtilmektedir.

Planlama alanında yapılaşma büyük ölçüde tamamlanmış olmakla birlikte, planlama alanının kent içindeki konumu ve arazinin değerli olması nedeniyle, alanda mevcut yapılar yıkılarak yeni yapılaşmaya yönelik talepler olabileceği göz önüne alındığında, jeolojik-jeoteknik etüt raporu büyük önem arz etmektedir. (Ek-17 Jeolojik-Jeoteknik Etüt Analizi)



Resim 20 Jeolojik Etüt Analizi

2.10. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

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

2.10.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ İZMİR-MANISA PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile Büyükşehir Belediyelerine en geç iki yıl içerisinde 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planını yapma zorunluluğu getirilmiş olup, bu kapsamda Belediye Başkanlığımızca hazırlanan 1/25000 ölçekli Kentsel Bölge Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 16.03.2007 tarih ve 01.315 sayılı kararı ile kabul edilerek 28.03.2007 tarihinde onaylanmıştır.

Mülga Çevre ve Orman Bakanlığınca 16.04.2007 tarihinde Manisa-Kütahya-İzmir Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı onaylanmış ve bu planın iptal edilmesi sonrasında ise Bakanlık tarafından 14.08.2009 tarihinde Manisa-Kütahya-İzmir Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı yeniden onaylanmıştır. Bu plan doğrultusunda Belediye Başkanlığımızca hazırlanan 1/25000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonu ise İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2009 tarih ve 01.904 sayılı kararı ile kabul edilerek onaylanmıştır.

Son olarak, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesi uyarınca hazırlanarak mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamının 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve bu plana askı süresinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda yapılan düzenlemeler kapsamında 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmakta olup, söz konusu plan yürürlüktedir.

644 sayılı mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanının büyük bir kısmı "Kentsel Yerleşik Alan", geriye kalan kısmı ise "Askeri Alan" olarak belirlenmiş, alan içerisinde Doğal Sit Alanı, Kentsel Sit Alanı, Doğal ve Arkeolojik Sit Alanı bulunmaktadır.

Plan Uygulama Hükümlerinde;

4.55. Askeri Alanlar: 2565 sayılı askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri kanunu kapsamında kalan alanlardır.

4.7. Kentsel Yerleşik Alanlar: büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.

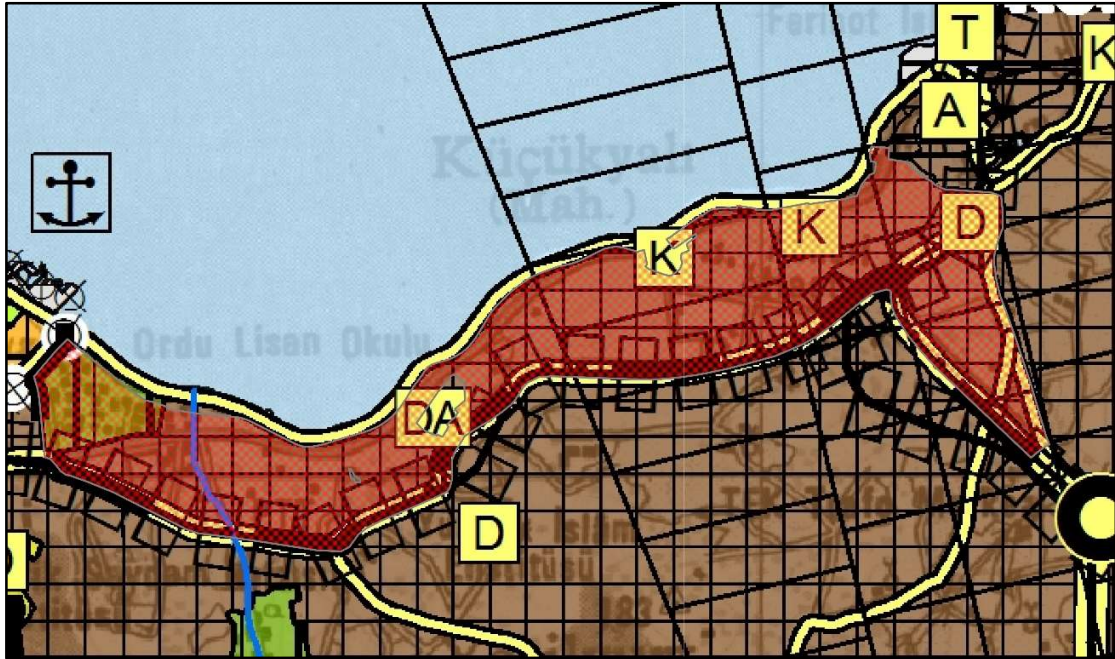
4.59. Sit Alanları: İlgili mevzuat uyarınca ilan edilmiş; tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan

kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu, sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

4.59.1. Arkeolojik Sit Alanları: İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.

4.59.2. Doğal (Tabii) Sit Alanları: Jeolojik devirlere ait olup ender bulunmaları nedeniyle olağanüstü özelliklere sahip, yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan, korunması gerekli alanlardır.

4.59.3. Kentsel Sit Alanları: Mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar) birlikte buldukları alanlar, şeklinde tanımlanmıştır. (Ek-18 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı)



Resim 21 İzmir-Manisa 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

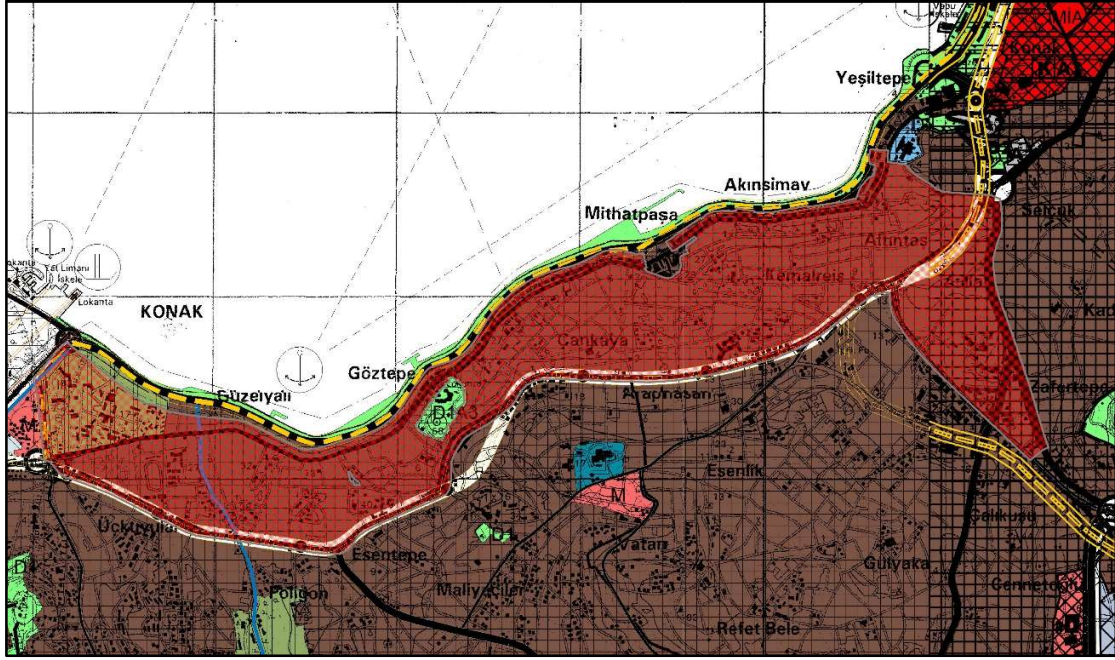
2.10.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında planlama alanının büyük bir kısmı "Kentsel Yerleşik Alan", geriye kalan kısmı ise "Askeri Alan" olarak belirlenmiştir.

Bu alanlar söz konusu planın Plan Uygulama Hükümleri'nde;

4.55. Askeri Alanlar: 2565 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” uyarınca belirlenmiş alanlardır.

4.7. Kentsel Yerleşik Alanlar: Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır. Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.’ şeklinde tanımlanmıştır. (Ek-19 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı)



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

2.10.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

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

İlk olarak 1982 yılında Bakanlıkça uygun görülen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve o dönem yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ‘Belediye Hizmet Alanı’ olarak belirlenmiş olan ve mülkiyeti İzmir Büyükşehir Belediyesine ait, Güzyalı Trolleybüs Deposu alanı olarak bilinen taşınmazın, “Ticaret-Eğlence Merkezi – Katlı Otopark ve Konut” olarak belirlenmesine yönelik plan 1994 yılında onaylanmıştır. Daha sonra bu alanın ‘B.H.Z. (Kültür Merkezi) Alanı’ olarak belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 14.11.1999 tarih, 05/277 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Başkanlığınca 22.12.1999 tarihinde onaylanmış, daha sonra söz

konusu alanda; "Katlı Bölgesel Otopark Alanı" belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ise İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 05.03.2022 tarih, 05/12 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 07.05.2022 tarihinde onaylanmıştır. Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca, 6267 ada 1 Parselin 'Spor Alanı(Stadyum)' olarak belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onaması yaptığı tespit edilmiştir.

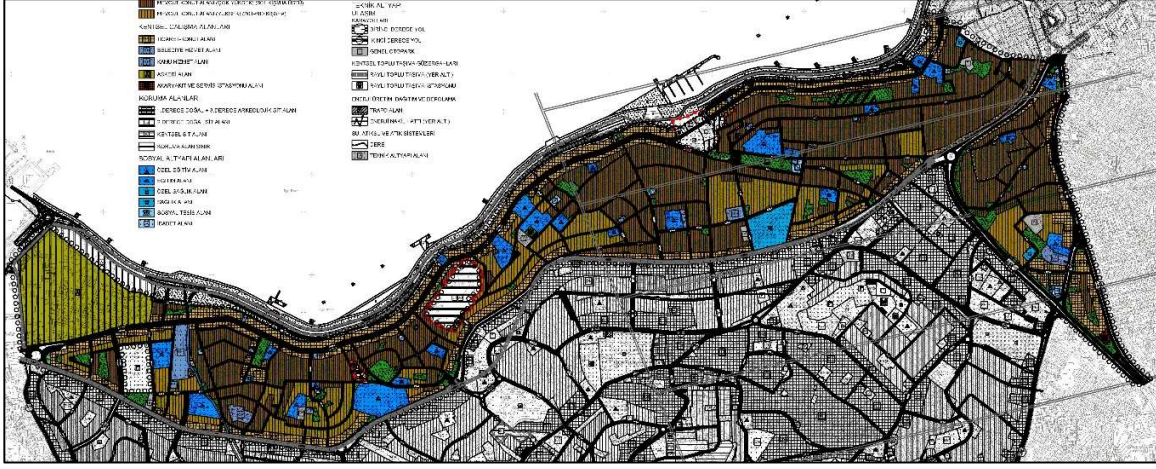
Planlama alanının tamamına ilişkin ilk 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ise; 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda, Konak İlçesinde, batıda Şehit Binbaşı Ali Resmi Tufan Caddesi, kuzeyde Mustafa Kemal Sahil Bulvarı, doğuda Kemeraltı Sit Alanı, güneyde İnönü, Halide Edip Adivar ve Yeşillik Caddeleri ile sınırlanan alanda; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.11.2016 tarih ve 05.1151 sayılı kararı ile uygun görülerek, 3621 sayılı Kıyı Kanununun 7. Maddesi kapsamında mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 11.04.2017 tarihinde onaylanan İzmirdeniz Projesi (4. Bölge) Üçkuyular-Konak Kıyı Kesimi 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı ile bütünleşecek şekilde hazırlanan, Konak 2. Etap (Üçkuyular-Karataş Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.11.2017 tarih, 05.1283 sayılı kararı ile uygun görülerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca onaylanmış, ancak;

Söz konusu planın iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 2018/640 esasına kayden açılan davada, *"..planın mevcut olan sorunların çözümüne yönelik olası bütün çözüm önerileri getirmemesi, İmar Planı'nda öngörülmüş olan kişi başına düşen sosyal ve teknik altyapı alanı büyüklüklerinin gerek mevzuatı, gerek şehircilik ilkeleri ve planlama esasları, gerekse üst ölçekli plan hükümleri gereklerine uygun olmaması ve alan bütününde açıkça görülen sosyal ve teknik donatı alanı yetersizliği.."* hususları ile 03.06.2020 tarih 2020/439 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Söz konusu mahkeme kararına esas olan Bilirkişi Raporu'nda;

- Dava konusu planın açıklama raporunda ifade edilen problem tanımı ile bu problemin çözümüne yönelik belirlenen amaç ve hedefler ve plan kararları birlikte değerlendirildiğinde, planın plan açıklama raporunda belirtilen problemlere çözüm üretmekten çok Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gerekliliklerinin yerine getirildiği,
- Planın öngörülmüş olan kişi başına düşen sosyal ve teknik altyapı alanı büyüklüklerinin imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve üst ölçekli plan hükümlerine uygun olmadığı,
- Alan bütününde açıkça görülen sosyal ve teknik donatı alanı yetersizliği problemine hiçbir çözüm getirilmemiş olduğu, bu kapsamda da planın 3193 sayılı İmar Kanunu'ndaki 'Nazım Plan' tanımına aykırı olduğu belirtilmiştir.

Bu kapsamda, planlama alanının tamamını içeren yürürlükte 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmadığından, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları çerçevesinde ve mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçelerini de giderecek şekilde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca Konak 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışması yürütülmüştür.



Resim 23 2017 Yılında Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

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

Planlama alanı onama sınırı ile bütünleşen kesimlerde farklı kurumlar ile İzmir Büyükşehir Belediyesince onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları şu şekilde sıralanabilir;

Planlama alanının kuzeyinde, kıyı kenar çizgisinin deniz kesimini kapsayan dolgu alanında “Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ” kapsamında Belediye Başkanlığımızca hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18.11.2016 tarih 05.1151 sayılı kararı ile uygun görülerek, 3621 sayılı Kıyı Kanunu’nun 7. Maddesi kapsamında mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na 11.04.2017 tarihinde onaylanan; İzmirdeniz Projesi (4.Bölge) Üçkuyular-Konak Kıyı Kesimi 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı,

Planlama alanının güneyinde, Karabağlar İlçe sınırları içinde, kuzeyde İnönü Caddesi, batıda Mehmetçik Bulvarı, doğuda Hasan Tahsin ve Faruk Akar Karası Caddeleri, güneyde Poligon Askeri Alanı ve Erdal Yaklav Caddesi ile sınırlanan alanda Belediye Başkanlığımızca hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13.07.2015 tarih 05.677 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 05.08.2015 tarihinde onaylanan Karabağlar 1. Etap (Hatay-Üçkuyular Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı,

Karabağlar İlçe sınırları içinde, kuzeyde İnönü Caddesi, doğuda Halide Edip Adivar Caddesi, Eskiizmir Caddesi, güneyde Dostluk Bulvarı, batıda Gazeteci Hasan Tahsin, Filiz ve Faruk Karasu Caddeleri ile sınırlanan ve Karabağlar 1. Etap Nazım İmar Planı ile bütünleşen yaklaşık 352 hektarlık alanda Belediye Başkanlığımızca hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.08.2016 tarih 05.833 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 27.09.2016 tarihinde onaylanan Karabağlar 2. Etap (Yeşilyurt-Bozyaka Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı,

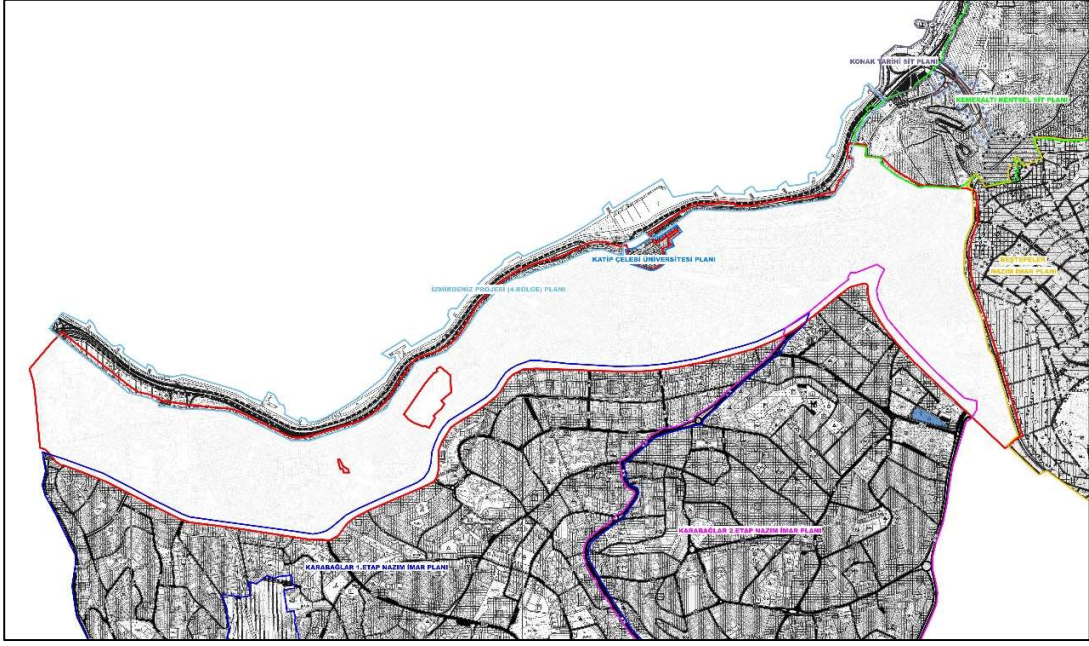
Planlama alanının kuzey-doğusunda, “Konak Tarihi Sit Alanı”na ilişkin Belediye Başkanlığımızca hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18.05.2005 tarih ve 05/132 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 02.05.2005 tarihinde onaylanan; 1/5000 ölçekli Konak Meydanı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı,

Planlama alanının doğusunda, “Kemeraltı Kentsel Sit Alanı”na ilişkin Belediye Başkanlığımızca hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 04.11.2002 tarih ve 05/85 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Başkanlık Makamınca 21.11.2002 tarihinde onaylanan; Konak Kemeraltı ve çevresi yaklaşık 280 hektar alanın 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı,

Planlama alanının güney-doğusunda, Konak İlçe sınırları içinde Dayıemir, Dolaplıkuyu, İmariye, Selçuk, Aziziye, Tınaztepe, Duatepe, Kocatepe, Çimentepe, 1. Kadriye, 2. Kadriye, Hasan Özdemir, 19 Mayıs ve Zafertepe Mahallelerini kapsayan Beştepeler Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarih ve 05.818 sayılı Kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 23.09.2021 tarihinde onaylandığı,

Planlama alanının batısında, Balçova Üçkuyular mevkiinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Kentsel ve Bölgesel İş Merkezi ve yeşil alan olarak belirlenmiş olan bölgede; Raylı Sistem Müdürlüğü’nün talepleri doğrultusunda, İzmir Hafif Raylı Sistem Projesinin 2. Aşamasını oluşturan Üçyol-Fahrettin Altay güzergahı kapsamında, Raylı Sistemin yüksek kapasitede çalışmasına yardımcı olmak amacı ile “Terminal ve Otopark Alanı” belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.07.2003 gün 05/158 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 11.11.2003 tarihinde onaylandığı,

Planlama alanı ile bütünleşen “Kentsel Sit Alanı” kapsamında hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2012 tarih ve 05/872 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Başkanlık Makamınca 14.02.2013 tarihinde onaylanan; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Katip Çelebi Üniversitesi Alanı) bulunmaktadır. (Ek-20 Planlama Alanı ve Çevresine İlişkin yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları)



Resim 24 Planlama Alanı ve Çevresine İlişkin yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları

2.10.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanında, İzmir ili geneline ilişkin üst ölçekli Planın dışında, kentsel gelişim sürecini etkileyen ve bugüne dek yapılmış olan uygulama imar planlarına yönelik süreç ise şu şekildedir;

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

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

Bu kapsamda hazırlanan Üçkuyular-Hatay-Bayramyeri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; mülga İmar ve İskan Bakanlığınca 03.02.1984 tarihinde onaylanmış olup, günümüze kadar farklı tarihlerde Belediye Başkanlığımızca onaylanan 1/1000 ölçekli imar planı değişiklikleri kapsamında halen yürürlükte dir.

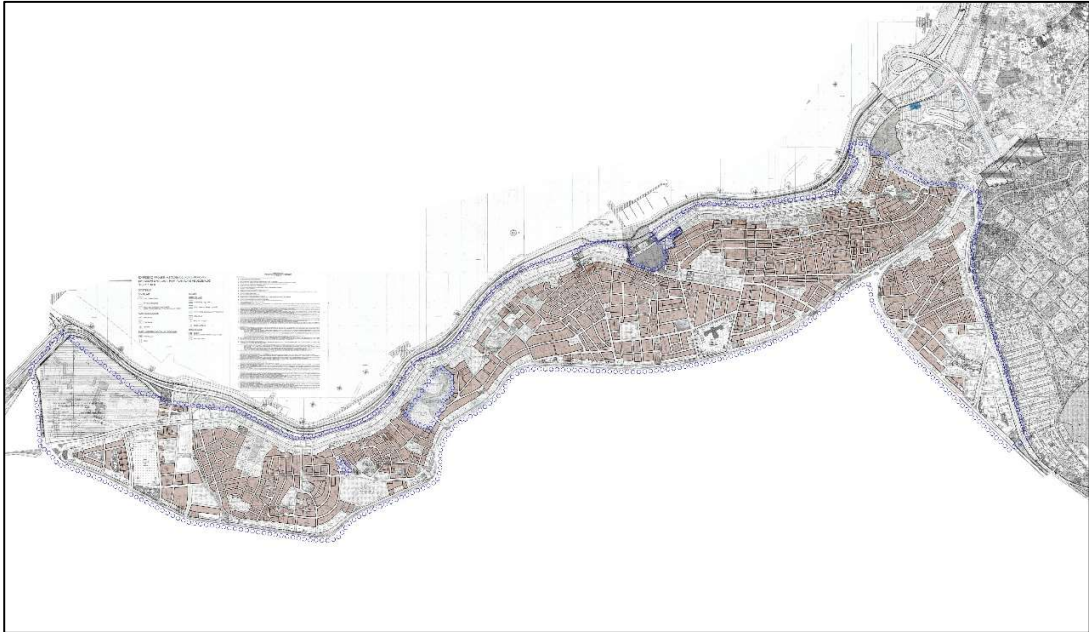
2.10.4.1. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE MEKANSAL ANALİZLER

2.10.4.1.1. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE KONUT KULLANIMLARI ANALİZİ

Planlama alanına ilişkin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları ve mevcut durum incelendiğinde; konut yapı adalarındaki KT1 (Zemin +1. Kat Tercihli Ticaret) seçenekli Konut bölgesi, TM (Ticaret) seçenekli Konut Bölgesi ve Ayrık Nizam – (4,5,7,8), Bitişik Nizam – (4,5,6,7,8) ve Blok Nizam – (4-5-6-7) koşullu Konut Alanları bulunmakta olup; birinci derece önem arz eden ulaşım güzergahları boyunca ticaret ve konut fonksiyonları bir arada yer almaktadır.

Bu kapsamda, planlama alanının 1. Derece ulaşım akslarından Mithatpaşa Caddesi ile İnönü Caddesi boyunca yaygın olarak zemin katlarda ticaret kullanımı, üst katlarda da konut kullanımı görülmekte olup, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre genelde Bitişik Nizam 7 ve 8 kat ile Blok Nizam 7 ve 8 katlı KT1 (Zemin+1.kat Tercihli Ticaret) seçenekli Konut alanları yer almaktadır.

Mithatpaşa Caddesinden karşılıklı cephe alan imar adaları ile İnönü ve Eşrefpaşa Caddesinden cephe alan imar adalarında Ticaret ve Konut kullanımların bir arada yer aldığı, Mithatpaşa ve İnönü Caddesi arasında kalan alan ile Halide Edip Adıvar ve Eşrefpaşa Caddesi arasında kalan alanda Konut kullanımının yer aldığı gözlenmektedir. (Ek-21 Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Konut Kullanımı Analizi)



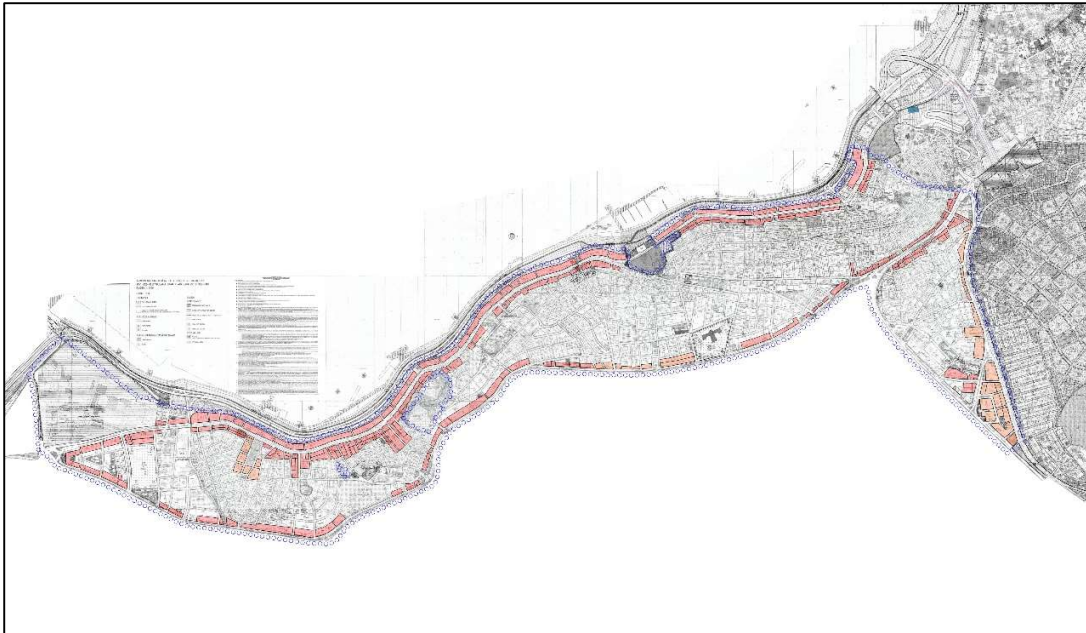
Resim 25 Yürürlükteki Uygulama İmar Planına Göre Konut Kullanımları Analizi

2.10.4.1.2. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE TİCARET KULLANIMLARI ANALİZİ

Planlama Alanının genelinde onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında 20 metreden başlayarak 30 metreye kadar genişleyen ve planlama alanını kuzey-güneyden sınırlayan iki ulaşım aksı boyunca, imar adalarında KT1-Zemin+1. kat Tercihli Ticaret seçeneği Konut bölgesi tanımlı kullanım kararı öngörüldüğünden, ticaret kullanımları gerek zeminde gerekse üst katlarda yer alabilmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda TM kullanımı "Konut, çarşı ,büro, perakende ticaret, eğlence yerleri, turistik tesisler, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı vb. yapılabilir. Zemin katlarda konut yapılamaz." şeklinde; KT1 kullanımı " Zemin+1.kat Tercihli Ticaret, Üst Katlar Konut, Ticaret ve Ticaret Alanlarında Turistik Tesisler, Büro, Çarşı, Perakende Ticaret bulunur." açıklanmaktadır.

Ancak özellikle Mustafa Kemal Sahil Bulvarı, Mithatpaşa Caddesi ve İnönü Caddesi boyunca yapıların zemin ve üst katlarının kullanımında ticaret, büro, muayenehane, yönetim ve hizmet fonksiyonları ağırlıklı olarak yer almaktadır. (Ek-22 Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Ticaret Kullanımları Analizi)



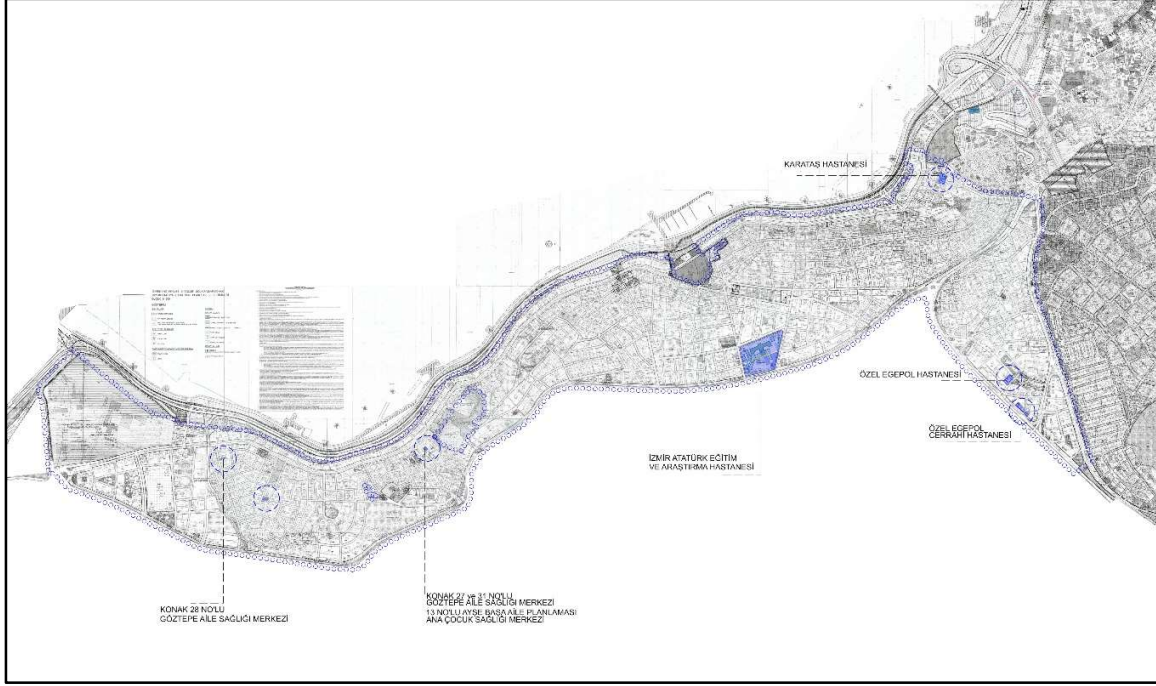
Resim 26 Yürürlükteki Uygulama İmar Planına Göre Ticaret Kullanımları Analizi

2.10.4.1.3. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE EĞİTİM ALANLARI ANALİZİ

Planlama alanı ve çevresinde özellikle tarihsel geçmişi olan ve İzmir kenti içinde belirli bir ad ve yer edinmiş birçok eğitim tesisi bulunmaktadır. Eğitim alanları planlama alanı içerisinde doğu-batı doğrultusunda yayılmış olup; lise, meslek lisesi, ortaokul, ilkokul, anaokulu ve eğitim alanı olmak üzere 6 farklı eğitim tesisi olarak hizmet sağlamaktadır. Alanda yer alan başlıca mevcut eğitim tesisleri şöyle sıralanabilir (Ek-23 Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Eğitim Alanları Analizi);

ADI	MAHALLE	ADA	PARSEL	ALAN (m ²)
İZMİR DEMOKRASİ ÜNİVERSİTESİ GÜZELYALI SAĞLIK YERLEŞKESİ	ÜÇKUYULAR	6271	25	10282.43
GÜZELYALI ORTAOKULU	ÜÇKUYULAR	2915	51	11855.16
MEHMET AKİF ERSOY İLKOKULU, MİSAK-I MİLLİ ORTAOKULU	GÜZELYALI	876	7	2440.20
GÖZTEPE MESLEKİ VE TEKNİK ANADOLU LİSESİ	GÖZTEPE	938	1	3685.71
HAKİMİYET-İ MİLLİYE İLKOKULU	GÖZTEPE	6449	20	10433.72
VALİ VECDİ GÖNÜL ANADOLU LİSESİ	KÖPRÜ	2729	76, 77, 78 ,79	2146.24
NAMIK KEMAL İLKOKULU	KÖPRÜ	793	3	1309.67
NECATİBEY İLKOKULU VE ORTAOKULU	2.KARATAŞ	777	1	8546.00
MURAT REİS İLKOKULU, ZÜBEYDE HANIM ANAOKULU	2.KARATAŞ	6842	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	3867.89
MELİHA VE DOĞAN AKAD İLKOKULU	SALHANE	1725	2, 10	2384.61
KEMAL REİS İLKOKULU	2.KARATAŞ	641	36	2350.86
KARATAŞ ANADOLU LİSESİ	2.KARATAŞ	6654	1	2888.37
KONAK HALK EĞİTİM MERKEZİ	2.SÜLEYMANİ YE	130	41	3587.98
OSMAN KİBAR ORTAOKULU	2.SÜLEYMANİ YE	142	13	2664.18
80. YIL EŞREFFAŞA İLKOKULU	GÜNEŞLİ			7771.75
KÜÇÜKYALI MESLEKİ VE TEKNİK ANADOLU LİSESİ	KÖPRÜ	815	1, 2	3795.00
HACİŞAHİR ECZACIBAŞI ORTAOKULU/ KONAK HALK EĞİTİM MERKEZİ	1.KARATAŞ	629	28	5692.00
MÜDAFAA-İ HUKUK İLKOKULU	GÜZELYALI	921	4	936.00
SELMA YİĞİTALP ANADOLU LİSESİ	GÜZELYALI	2704	43, 44	5474.00

Tablo 3 Eğitim Alanları



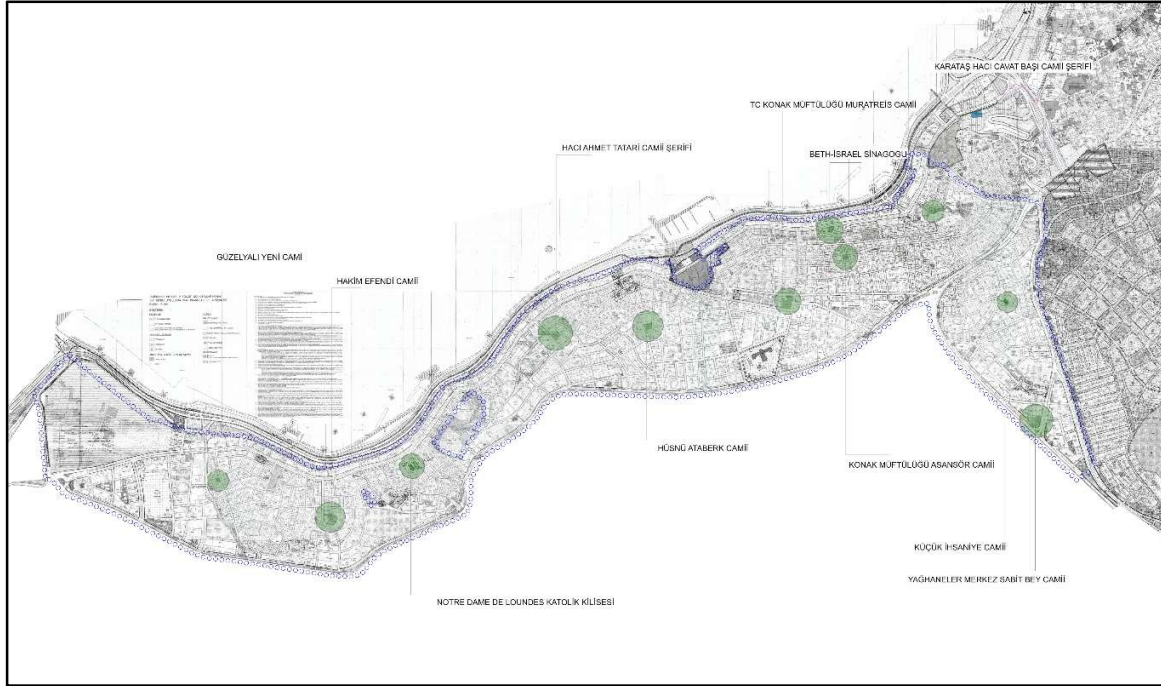
Resim 28 Sağlık Alanları

2.10.4.1.5. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE İBADET ALANLARI ANALİZİ

Planlama alanında; onaylı imar planlarında cami, kilise ve sinagog olarak belirlenen parsellerde plana uygun olarak yapılaşmış ibadet alanları bulunmaktadır. Alanda sekiz adet cami, bir adet kilise ve bir adet sinagog bulunmaktadır. İbadet Alanları ve yaklaşık büyüklükleri şöyle sıralanabilir (Ek-25 Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Göre İbadet Alanları Alanları Analizi);

ADI	ALAN (m ²)
Güzelyalı Yeni Cami	409.29
Hakim Efendi Cami	903.96
Hacı Ahmet Tatarı Cami	1417.21
Asansör Cami	517.93
Karataş Hacı Cavet Başı Cami	1207.63
Yağhaneler Merkez Sabit Bey Cami	2152.05
Küçük İhsaniye Cami	350.05
Hüsnü Ataberk Cami	1199.51
Notre Dame De Lourdes Katolik Kilisesi	602.220
Beth-Israel Sinagogu	540.36

Tablo 5 İbadet Alanları

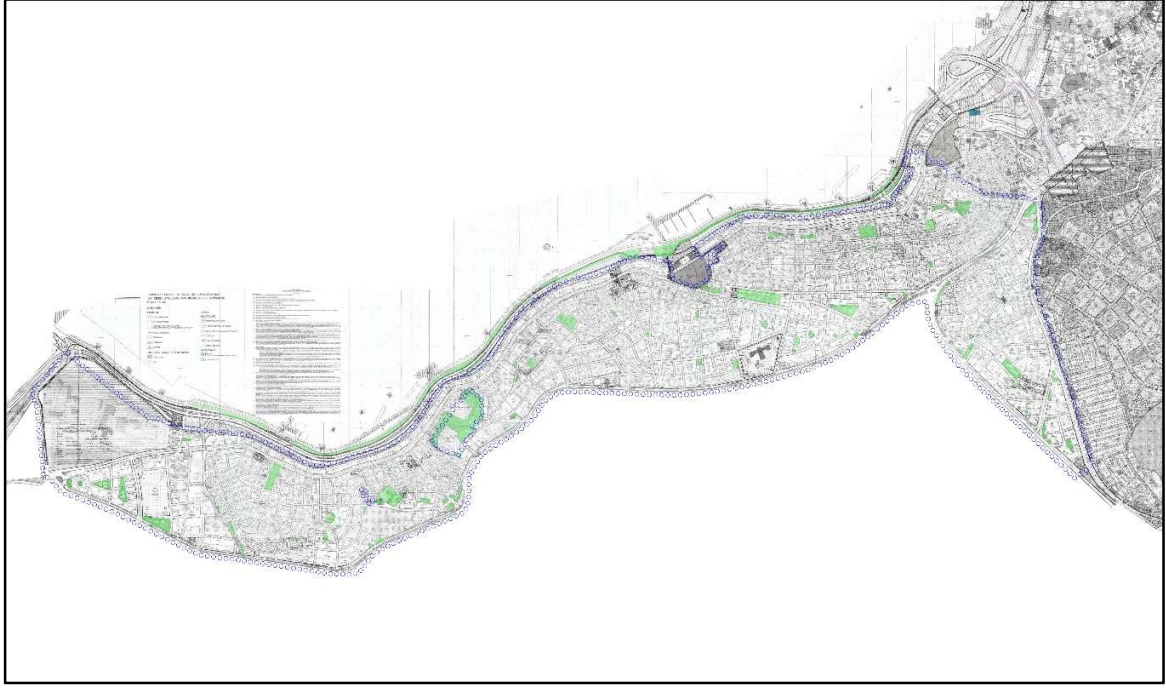


Resim 29 İbadet Alanları

2.10.4.1.6. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE YEŞİL ALAN ANALİZİ

Planlama alanı içinde homojen olarak dağılmış olan açık ve yeşil alanlar bulunmaktadır. Planlama alanının merkezinde konumlanan eski ismi Ayos Agapi (Sevgi Tepesi) olan Susuz Dede Parkı hem İnönü Caddesi hem de Mithatpaşa Caddesi'nden girişi olan İzmir'in en büyük parklarından biridir.

Susuz Dede Parkı, 1. Derece Doğal Sit ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olması, sit alanlarının içerik ve kapsam yönünden farklı türde plan çalışmaları gerektirmesi nedeniyle, her ne kadar planlama alanının dışında bırakılsa da planlama alanı ile bütünleşmektedir. (Ek-26 Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Yeşil ve Açık Alanlar)



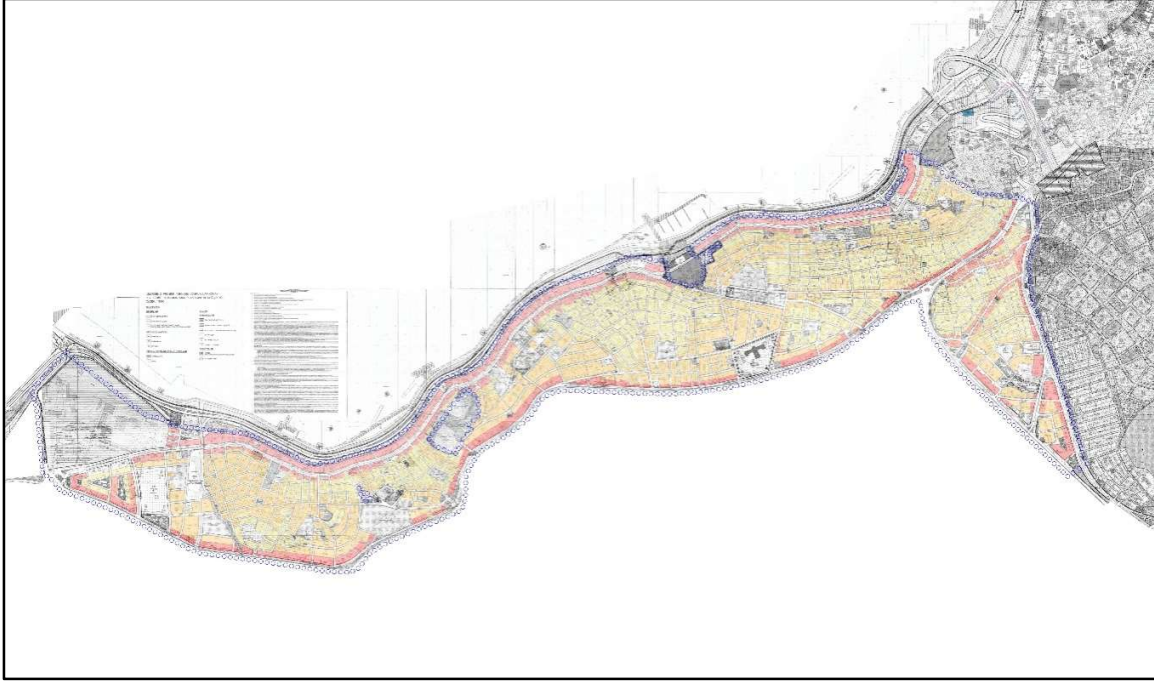
Resim 30 Yeşil ve Açık Alanlar

2.10.4.1.7. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE BELEDİYE HİZMET ALANI, RESMİ KURUM VE SOSYAL TESİS ANALİZİ

Planlama alanında yönetim merkezi niteliğinde oluşmuş bir bölge bulunmamakla birlikte alan bütününe yayılmış, çeşitli büyüklüklerde belli başlı belediye hizmet alanları ve sosyal tesislerden; Konak Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi kullanımında bulunan Belediye Hizmet alanları yer almaktadır.

Planlama bölgesinde ayrıca mevcut sosyal-kültürel tesislerin bulunduğu alanlar da bulunmaktadır. Bu tesislerden en büyüğü 29.500 m² alana sahip olan Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olan "Ahmet Adnan Saygun Sanat Merkezi"dir.

Planlama alanının bütününe yayılmış çeşitli büyüklüklerde bilinen resmi tesisler yer almaktadır. Özellikle Güzelyalı Mahallesi; PTT tesisleri, Meteoroloji İstasyonu, Karakol gibi Resmi Tesis Alanları bulunmaktadır. (Ek-27 Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Göre BHA, Resmi Kurum ve Sosyal Tesis Analizi)



Resim 32 Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Kat Adetleri

2.10.4.1.9. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI ANALİZİ

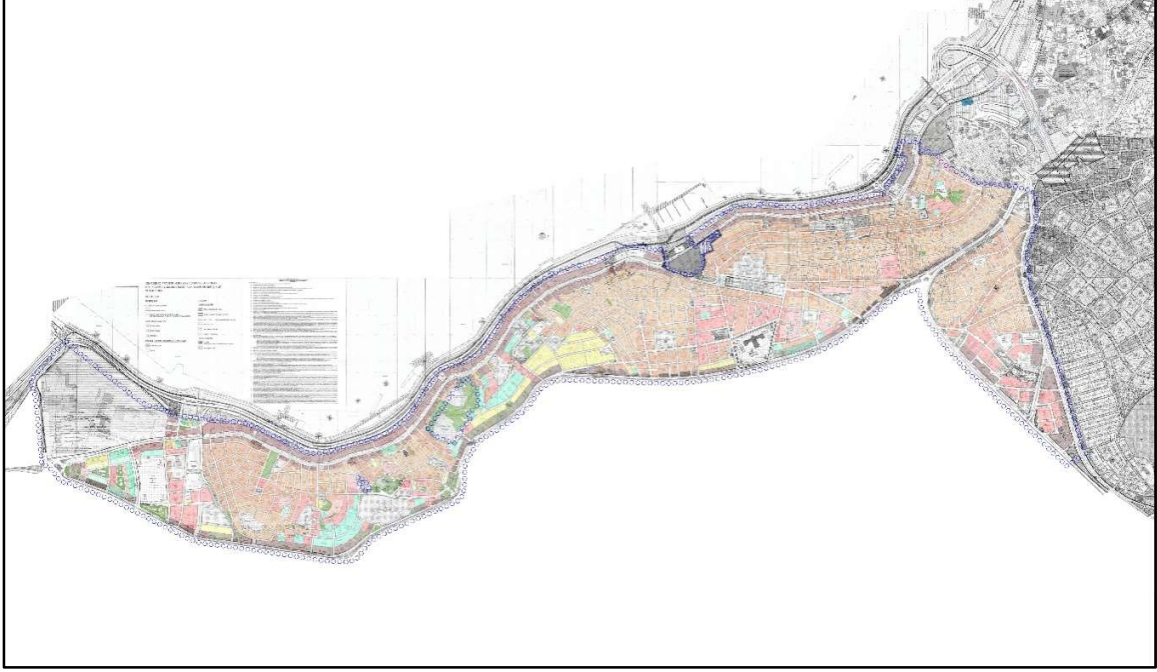
Alan bütününde, Ayrık Nizam 4 Kat(A-4), 5 Kat(A-5), 7 Kat(A-7), KT1 Koşullu 7 Kat(*Zemin+1.kat Tercihli Ticaret*) (A-7 KT1), 8 Kat(A-8), KT1 Koşullu 8 Kat(A-8 KT1), Ayrık İkiz Nizam 4 Kat(AI-4), 5 Kat(AI-5), 6 Kat(AI-6), 7 Kat(AI-7), KT1 Koşullu 7 Kat (AI-7 KT1), KT1 Koşullu 8 Kat (AI-8 KT1), Bitişik Nizam 2 Kat(B-2), 3 Kat(B-3), 4 Kat(B-4), 5 Kat(B-5), (B-5 TM), 6 Kat(B-6), 7 Kat(B-7), KT1 Koşullu 7 Kat(B-7 KT1), 8 Kat(B-8), TM Koşullu 8 Kat(B-8 TM), KT1 Koşullu 8 Kat(B-8 KT1), Blok Nizam 4 Kat(BL-4), 5 Kat(BL-5), TM Koşullu 5 Kat(BL-5 TM), 6 Kat(BL-6), KT1 Koşullu 7 Kat(BL-7 KT1), 8 Kat(BL-8), KT1 Koşullu 8 Kat(BL-8 KT1) koşullu yapı adaları görülmektedir.

Mustafa Kemal Sahil Bulvarı bölgesinde çoğunlukla Bitişik Nizam 7 Kat(B-7) ve Blok Nizam 7 Kat(BL-7) olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının plan notları incelendiğinde;

TM koşulunun 'Konut, çarşı, büro, perakende ticaret, eğlence yerleri, turistik tesisler, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı v.b. yapılabilir. Zemin katlarda konut yapılamaz' olarak tarif edildiği,

K.T.1 koşulunun ise 'Zemin+1. Kat ticaret, üst katlar konut ticaret, ticaret alanlarında turistik tesisler, büro, çarşı, perakende ticaret ve otel motel bulunabilir' olarak hüküm getirildiği tespit edilmiştir. (Ek-29 Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Yapılaşma Koşulları)



Resim 33 Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Yapılaşma Koşulları

2.10.4.2. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ARAZİ KULLANIM DURUMU

Planlama alanı, geçmişten günümüze kıyı ile bütünleşen konumu nedeniyle üst gelir grubunun yerleşim alanı olarak İzmir kentinin prestij bölgelerinden biri niteliğinde gelişmiştir. Planlama alanı arazi kullanımı ve yapılaşma koşullarına göre bölgelenecek olursa; alanın kuzeyinde Mustafa Kemal Sahil Bulvarı ile Mithatpaşa Caddesi arasında kalan imar adaları bir bölge, yine güneyinde İnönü Caddesine cepheli ayırık nizam koşullu imar adaları bir bölge, batısında Üçkuyular Meydanı ile Poligon deresi arasında kalan alan bir bölge, Poligon deresinden Susuzdede parkına kadar olan alan bir bölge, Susuzdede Parkından Dr. Behçet Uz Parkına kadar bir bölge, Hatay Pazar Yeri çevresini kapsayan ve Şükrü Saraçoğlu Caddesine kadar olan alan bir bölge, Şükrü Saraçoğlu Caddesinden doğuda Kemeraltı Kentsel Sit Alanına kadar olan alanda da Halil Rifat Paşa Caddesinin kuzeyinde Asansör ve çevresi bir bölge, güneyinde ise İnönü Caddesine kadar olan alan bir diğer bölge olarak nitelendirilebilir. Bununla birlikte, İnönü Caddesinin güneyinde Eşrefpaşa Caddesi ile Halide Edip Adivar Caddesi arasında kalan Atilla ve Güneşli Mahalleleri de kendi içlerinde bölgelenebilmektedir.

KONAK 2. ETAP (ÜÇKUYULAR-HATAY) BÖLGESİ YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE ARAZİ KULLANIM DURUMU

ALAN KULLANIMI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ m ²	ha.	%
KONUT ALANLARI			
KONUT	1470136.4	147.01	39.70%
TM KOŞULLU KONUT	27759.11	2.78	0.75%
KT1 KOŞULLU KONUT	275705.86	27.57	7.45%
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI			
BELEDİYE HİZMET ALANLANI	26130.9	2.61	0.71%
RESMİ KURUM	9943.02	0.99	0.27%
ASKERİ TESİS	270521.71	27.05	7.31%
AKARYAKIT TESİSİ	6370.44	0.64	0.17%
PAZAR ALANI	4033.82	0.40	0.11%
TURİZM ALANLARI			
TURİZM TESİSİ	247.62	0.02	0.01%
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI			
EĞİTİM TESİSİ	23977.56	2.40	0.65%
ÜNİVERSİTE	1535.59	0.15	0.04%
LİSE	44797.98	4.48	1.21%
ORTAOKUL	42593.57	4.26	1.15%
İLKOKUL	61891.27	6.19	1.67%
ANAOKULU-KREŞ	3498.53	0.35	0.09%
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI			
SAĞLIK TESİSİ	4286.307	0.43	0.12%
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ	2930.84	0.29	0.08%
HASTANE	33847.423	3.38	0.91%
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI			
SOSYAL KÜLTÜREL ALAN	1579.37	0.16	0.04%
İBADET ALANLARI			
CAMİ	10949.54	1.09	0.30%
KİLİSE	655.77	0.07	0.02%
SİNAGOĞ	544.36	0.05	0.01%
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR			
REKREASYON ALANI	7260.11	0.73	0.20%
PARK	94854.19	9.49	2.56%
STADYUM	34802.63	3.48	0.94%
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI			
BÖLGESEL OTOPARK ALANI	11333.83	1.13	0.31%
YAPI YASAKLI ALAN	11670.893	1.17	0.32%
YOL	1218951.479	121.89	32.90%
TOPLAM	3702610.122	370.26	100.00%

Tablo 6 Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Durumu

Ayrıca planlama alanında diğer kullanımlara göre en fazla konut kullanımının yer aldığı gözlemlenmektedir. Ticaret fonksiyonu ise ağırlıklı olarak ana caddeler üzerinde konumlanmaktadır. Yaklaşık 370 hektar büyüklüğündeki planlama alanında, yapılan arazi kullanım ve doluluk boşluk analizleri sonucunda alanın neredeyse tamamının yapılaşmış olduğu görülmektedir. Alanda günümüze kadar uygulanan imar planları, tarihsel doku, ulaşım ağı, sahil bölgesi, doğal ve yapay eşikler yoluyla oluşan genel arazi kullanım durumu ve alan büyüklükleri Tablo-6’da yer almaktadır.

Yürürlükteki planın arazi kullanımı incelendiğinde; Konut kullanımı 147.01 ha (%39.70), ticaret konut alanları TM koşullu ve KT1 koşullu yapı adaları birlikte hesaplandığında 30.48 ha (%8.25), konut alanları ile tercihli konut kullanım alanları toplamda yaklaşık 177.36 ha (%47.9), Kentsel Çalışma Alanları 31.69 ha (%8.56), Eğitim Alanları 17.82 ha (%4.82), Sağlık Alanları 4.10 ha (%1.11), İbadet Alanları 1.21 ha (%0.33) ve Açık ve Yeşil Alanların ise 13.69 ha (%3.70) olduğu hesaplanmıştır.

2.10.4.3. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ TARAFINDAN KABUL EDİLEN USUL VE ESASLAR

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 01.03.2021 tarihli, 05.196 sayılı Kararı ile uygun görülen; İzmir ili genelinde 30.10.2020 tarihinde meydana gelen deprem sonucunda 7269 sayılı Kanunun kapsamında ağır ve orta hasarlı olarak tespit edilen yapılar ile 01.01.1998 tarihinde yürürlüğe giren “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” öncesinde ruhsat alarak yapılaşmış yapılar veya 6306 sayılı Yasa kapsamında “Riskli Yapı Olarak Belirlenen Yapıların Dönüşümüne İlişkin Yapılacak Plan ve Uygulama Çalışmalarında Uyulacak Usul ve Esaslar” kapsamında ‘Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K-K1)’ sınırı onaylanmıştır. (Ek-30 İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi Tarafından Kabul Edilen Usul ve Esaslar)



Resim 34 İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi Tarafından Kabul Edilen K-K1 Sınırları

2.10.4.4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KAPASİTE NÜFUS HESABI

Yürürlükteki uygulama imar planları sayısallaştırılmış olup bu analiz doğrultusunda mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının kapasite nüfusu hesaplanmıştır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının kapasite plan nüfusu hesaplanırken;

Yapılaşma nizamları verilen imar adalarında, Konak Belediyesinden 'Kitle Etütlerine Göre Yapı Yoğunluk Hesapları', 'Kitle Etüdüleri' ve 'Teknik Kurul Kararları' temin edilmiş olup, yürürlükteki imar planlarında nizam kararları incelenmiş ve genel ortalaması alınarak emsal hesabı yapıp inşaat alanı hesabı yapılmıştır.

Hanehalkı Büyüklüğü ise, planlama bölgesi kapsamında olan 16 mahallenin Türkiye İstatistik Kurumundan hanehalkı büyüklükleri temin edilerek toplam hane sayısının nüfusa bölünmesiyle ortalama hane halkı büyüklüğü elde edilmiş olup kapasite nüfus hesaplanırken kullanılmıştır.

Ticaret seçenekli konut adalarında;

TM koşulunun '*Konut, çarşı, büro, perakende ticaret, eğlence yerleri, turistik tesisler, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı v.b. yapılabilir. Zemin katlarda konut yapılamaz*' olarak tarif edildiği,

K.T.1 koşulunun ise '*Zemin+1. Kat ticaret, üst katlar konut ticaret, ticaret alanlarında turistik tesisler, büro, çarşı, perakende ticaret ve otel motel bulunabilir*' olarak hüküm getirildiği tespit edildiğinden, ilk tabloda tam kapasite konut kullanımı, ikinci tablo da ise tam kapasite ticaret kullanımı ele alınarak hesaplanmıştır. (Tablo 8 ve 9)

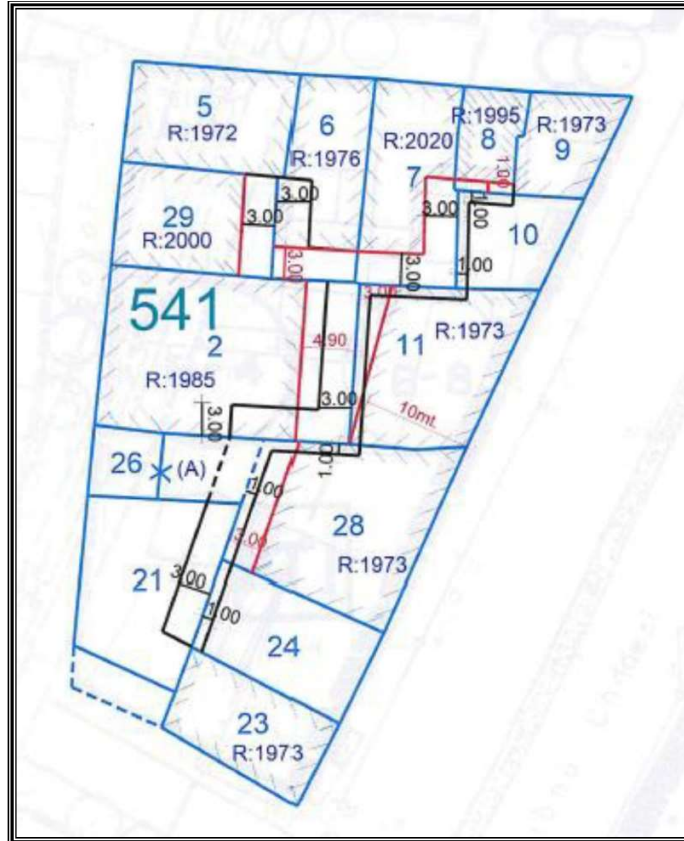
Kitle Etütlerine Göre Yapı Yoğunluk Hesapları:

Bitişik Nizam:

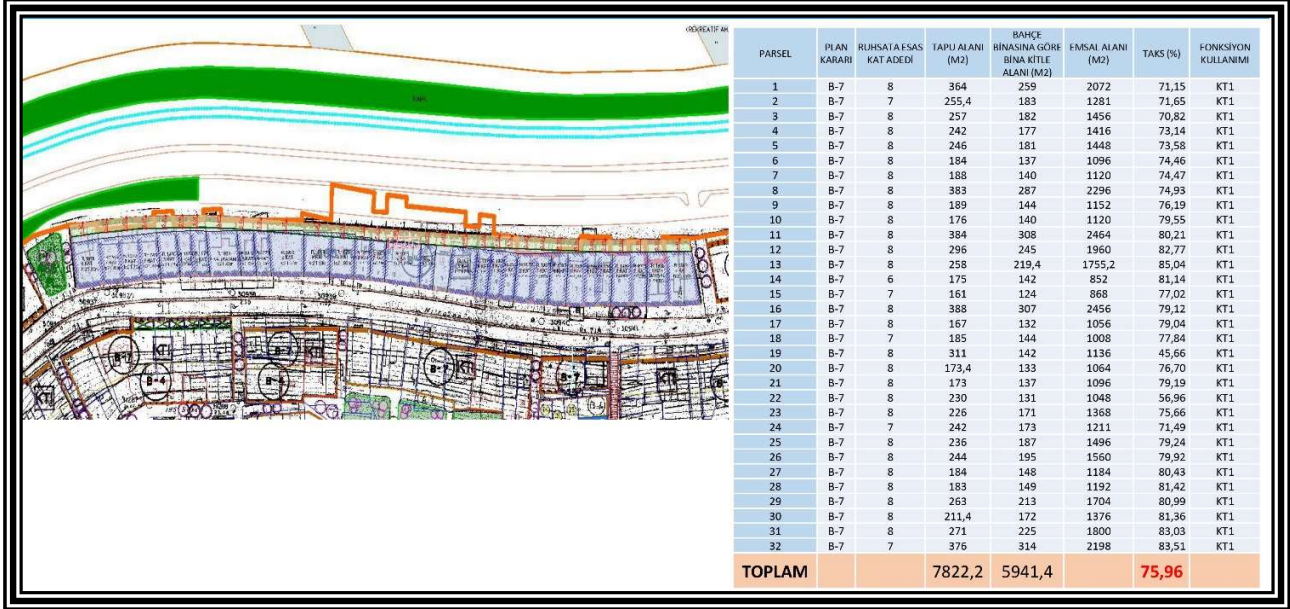


PARSEL	PLAN KARARI	RUHSATA ESAS KAT ADEDİ	TAPU ALANI (M2)	BAHÇE BİNASINA GÖRE BİNA KİTLE ALANI (M2)	EMSAL ALANI (M2)	TAKS (%)	FONKSİYON KULLANIMI
23	B-8	8	125	125	1000	100,00	KT1
24	B-8	8	137	129	1032	94,16	KT1
28	B-8	8	247	227,4	1819,2	92,06	KT1
11	B-8	8	200,4	177	1416	88,32	KT1
10	B-8	8	85	71	568	83,53	KT1
9	B-8	8	76	76	608	100,00	KT1
8	B-4	4	53	48	192	90,57	KONUT
7	B-4	4	158	111	444	70,25	KONUT
6	B-4	4	137	95	380	69,34	KONUT
5	B-4	4	139	139	556	100,00	KONUT
29	B-4	4	137	109	436	79,56	KONUT
2	B-4	4	344	271	1084	78,78	KONUT
26	B-4	4	91	72	288	79,12	KONUT
21	B-4	4	226	184	736	81,42	KONUT
TOPLAM			2155,4	1834,4	10559,2	85,11	

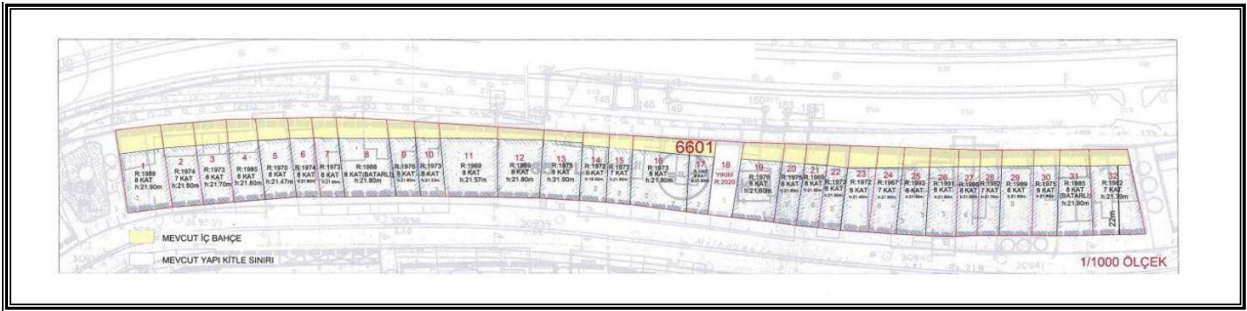
Resim 35 Bitişik Nizam Örnek 1



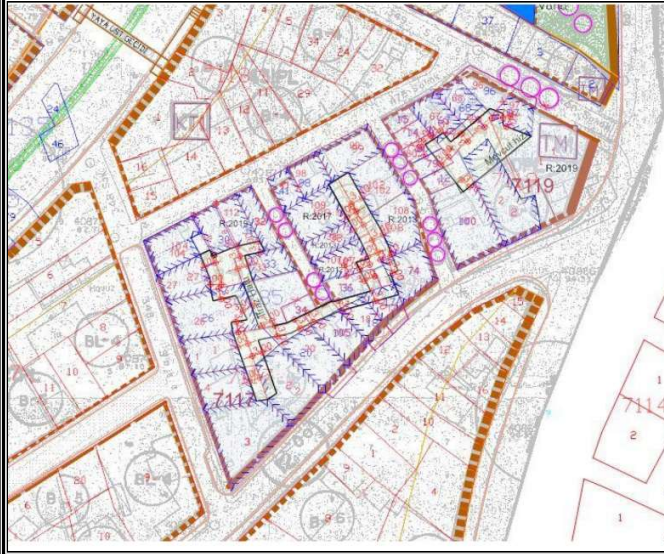
Resim 36 1. Örnek Kitle Etüdü



Resim 37 Bitişik Nizam 2. Örnek

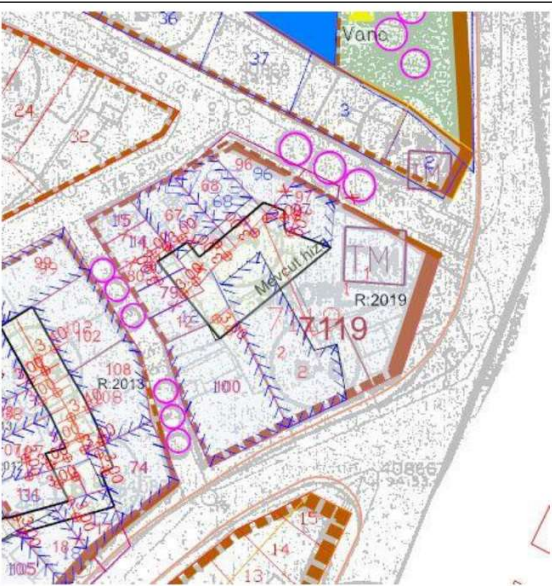


Resim 38 2. Örnek Kitle Etüdü



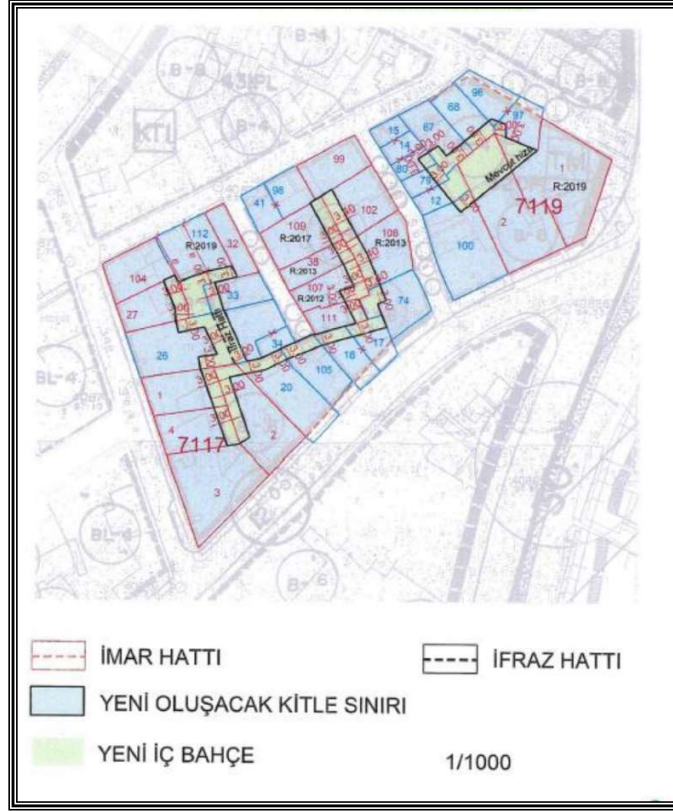
PARSEL	PLAN KARARI	RUHSATA ESAS KAT ADEDİ	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (M2)	BAHÇE BİNASINA GÖRE BİNA KİTLE ALANI (M2)	EMSAL ALANI (M2)	TAKS (%)	FONKSİYON KULLANIMI
7117/3	B-6	6	341,4	341,4	2048,4	100,00	KONUT
7117/2	B-6	6	281	214	1284	76,16	KONUT
7117/1	B-4	4	177	147	588	83,05	KONUT
7117/4	B-4	4	178	148	592	83,15	KONUT
2785/26 ifraz sonucu oluşan parsel	B-4	4	283	208	832	73,50	KONUT
2785/27	B-4	4	152	119	476	78,29	KONUT
2785/104	B-4	4	164,4	164,4	657,6	100,00	KONUT
2785/112	B-4	4	255,4	181	724	70,87	KONUT
2785/32	B-4	4	96	96	384	100,00	KONUT
2785/33	B-4	4	108	86	344	79,63	KONUT
2785/26+34 ifraz-tevhid	B-4	4	206	165	660	80,10	KONUT
2785/111	B-4	4	84	66	264	78,57	KONUT
2785/107	B-4	4	141	103	412	73,05	KONUT
2785/38	B-4	4	101,4	83	332	81,85	KONUT
2785/109	B-4	4	196	162	648	82,65	KONUT
2785/41+98 tevhid	B-4	4	157	157	628	100,00	KONUT
2785/99	B-4	4	152	152	608	100,00	KONUT
2785/102	B-4	4	197,4	152	608	77,00	KONUT
2785/108	B-4	4	195	152	608	77,95	KONUT
2785/74	B-6	6	166	134	804	80,72	KONUT
2785/17+18 tevhid	B-6	6	162,4	112,4	674,4	69,21	KONUT
2785/105	B-6	6	146	120	720	82,19	KONUT
2785/20	B-6	6	216	181,4	1088,4	83,98	KONUT
TOPLAM			4156,4	3444,6		82,87	

Resim 39 Bitişik Nizam 3. Örnek



7119 ADA PARSELLERİ	PLAN KARARI	RUHSATA ESAS KAT ADEDİ	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (M2)	BAHÇE MESAFESİNE GÖRE BİNA KİTLE ALANI (M2)	EMSAL ALANI (M2)	TAKS (%)	FONKSİYON KULLANIMI
1	B-8	8	456	414	3312	90,79	TM
2	B-8	8	414	296	2368	71,50	TM
100	B-8	8	309	300	2400	97,09	TM
12	B-4		74	40			TM
79	B-4	4	51	36	304	60,80	TM
80	B-4		48	38			TM
14	B-4	4	44	44	492	92,48	TM
15	B-4		41	41			TM
67	B-4	4	150	113	452	75,33	TM
68	B-4	4	120	99	396	82,50	TM
96	B-4	4	104	77	608	74,88	TM
97	B-4		99	75			TM
TOPLAM			1910	1573	10332	82,36	

Resim 40 Bitişik Nizam 4. Örnek




Resim 41 3. ve 4. Örnek Kitle Etüdü

ORTALAMA TAKS HESAPLARI					
BİTİŞİK NİZAM İMAR ADALARI					
SIRA NO	ÖRNEK ADA NO	TOPLAM PARSEL ALANI (M2)	ADA İÇİ BOŞLUK (M2)	TOPLAM KİTLE TABAN ALANI (M2)	TAKS %
1	6256	4,722.90	819.90	3,903.00	82.64
2	541	2,155.40	321.00	1834.4	85.11
3	7117 ve 2785	4156.4	711.8	3444.6	82.87
4	7119	1,910.00	337.00	1,573.00	82.36
5	6601	7,822.20	7,744.97	5941.4	75.96
6	641VE 6624	2,142.00	540	1,602.00	74.79
7	2112	4,741.00	851	3,890.00	82.05
8	1674	975.00	159	816.00	83.69
9	2472	3,512.00	773	2,739.00	77.99
10	861	1,374.00	297	1,077.00	78.38
11	771	2,041.00	162	1,879.00	92.06
12	732	3,954.00	877	3,077.00	77.82
TOPLAM		39,505.90	7,629.50	31,776.40	80.43

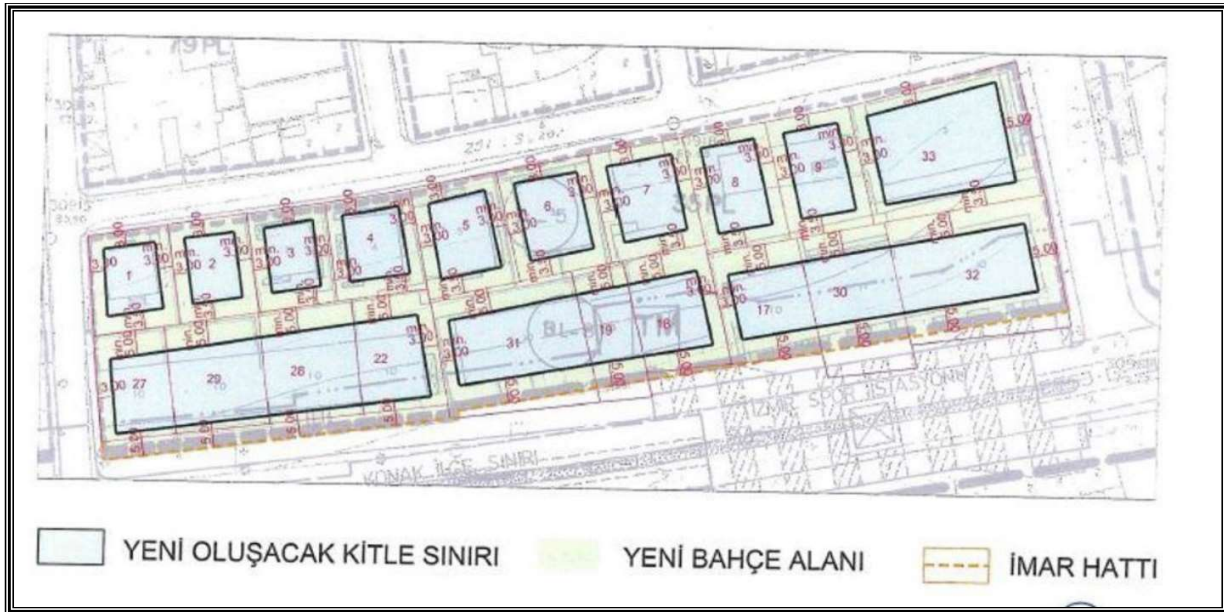
Resim 42 Bitişik Nizam İmar Adaları Ortalama TAKS Değerleri

Ayrık ve Blok Nizam:

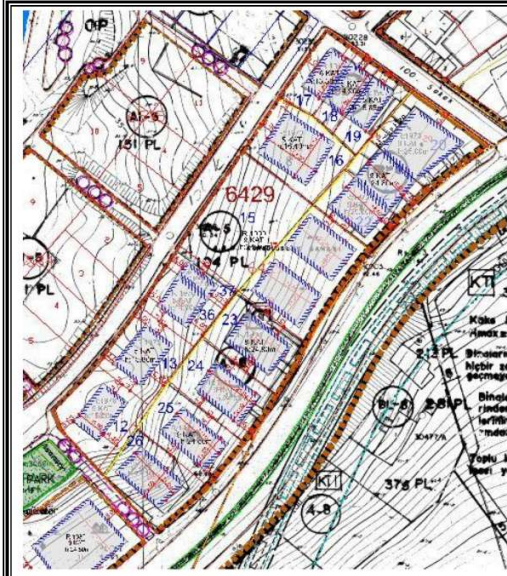


PARSEL	PLAN KARARI	RUHSATA ESAS KAT ADEDİ	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (M2)	BAHÇE MESAFESİNE GÖRE BİNA KİTLE ALANI (M2)	EMSAL ALANI (M2)	TAKS (%)	FONKSİYON KULLANIMI
1	A-5	5	339	134	670	39.53	KONUT
2	A-5	5	319	131	655	41.07	KONUT
3	A-5	5	319	129	645	40.44	KONUT
4	A-5	4	357	153	612	42.86	KONUT
5	A-5	4	406	180	720	44.33	KONUT
6	A-5	4	422	194	776	45.57	KONUT
7	A-5	5	418	195	975	48.65	KONUT
8	A-5	5	417	167	835	40.05	KONUT
9	A-5	8	419	180	1440	42.96	KONUT
33	A-5	8	866	477	3816	55.08	KONUT
32	Bl-8	8	847	426	3408	50.30	TM
30	Bl-8	9	528	268	2412	50.76	TM
17	Bl-8	9	429	229	2061	53.38	TM
18	Bl-8	9	415	171	1539	41.20	TM
19	Bl-8	9	281	121	1089	43.06	TM
31	Bl-8	9	772	309	2781	40.03	TM
22	Bl-8	9	386	153	1377	39.64	TM
28	Bl-8	8	433	226	1808	52.19	TM
29	Bl-8	9	423	227	2043	53.66	TM
27	Bl-8	9	316	139	1251	43.99	TM
TOPLAM			8135	3815	46.90		

Resim 43 Ayrık ve Blok Nizam Örnek 1

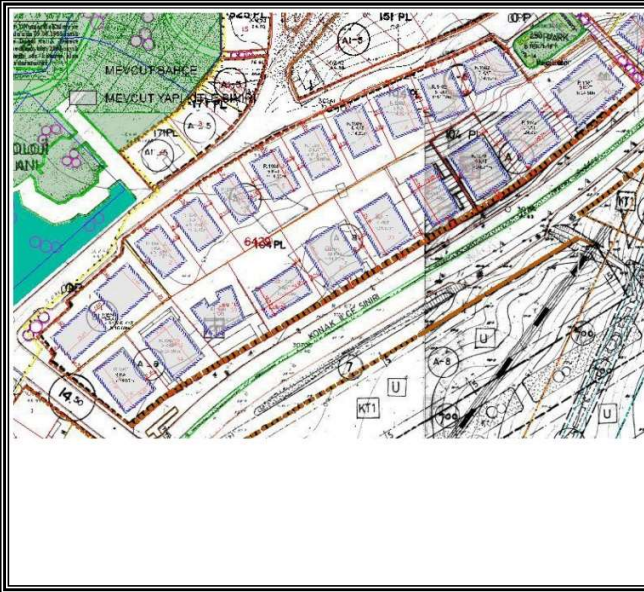


Resim 44 1. Örnek Kitle Etüdü



PARSEL	PLAN KARARI	RUHSATA ESAS KAT ADEDİ	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (M2)	BAHÇE MESAFESİNE GÖRE BİNA KİTLE ALANI (M2)	EMSAL ALANI (M2)	TAKS (%)	FONKSİYON KULLANIMI
12	A-5	5	704	217	1085	30.82	KONUT
13	A-5	5	659	255	1275	38.69	KONUT
36	A-5	5	452	195	975	43.14	KONUT
37	A-5	5	239	90	450	37.66	KONUT
15 A KISMI	A-5	5	1252	744	3720	59.42	KONUT
16	A-5	5	875	421	2105	48.11	KONUT
17	BL-5	6	440	172	1032	39.09	KONUT
18	BL-5	5	297	176	880	59.26	KONUT
19	BL-5	5	422	174	870	41.23	KONUT
20	BL-8	9	844	429	3861	50.83	KT1
21	BL-8	9	426	266	2394	62.44	KT1
22	BL-8	9	481	249	2241	51.77	KT1
15 B KISMI	A-8	9	1273	637	5733	50.04	KT1
23	A-8	9	770	293	2637	38.05	KT1
24	A-8	9	790	277	2493	35.06	KT1
25	A-8	9	780	287	2583	36.79	KT1
26	A-8	9	821	285	2565	34.71	KT1
TOPLAM			11525	5167		44.83	

Resim 45 Ayırık ve Blok Nizam Örneği



PARSEL	PLAN KARARI	RUHSATA ESAS KAT ADEDİ	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (M2)	BAHÇE MESAFESİNE GÖRE BİNA KİTLE ALANI (M2)	EMSAL ALANI (M2)	TAKS (%)	FONKSİYON KULLANIMI
1	BL-5	5	1783	1044	5220	58.55	KONUT
2	A-5	5	794	321	1605	40.43	KONUT
3	A-5	5	855	332	1660	38.83	KONUT
4	A-5	5	872	266	1330	30.50	KONUT
5	A-5	5	869	333	1665	38.32	KONUT
6	A-5	5	854	358	1790	41.92	KONUT
7	A-5	5	814	330	1650	40.54	KONUT
8	A-5	5	768	357	1785	46.48	KONUT
9	A-5	5	697	362	1810	51.94	KONUT
10	A-5	5	728	351	1755	48.21	KONUT
11	A-8	9	1349	632	5688	46.85	KT1
27	A-8	9	1223	528	4752	43.17	KT1
28	A-8	9	1036	459	4131	44.31	KT1
29	A-8	9	1106	392	3528	35.44	KT1
30	A-8	9	1149	465	4185	40.47	KT1
31	A-8	10	1231	494	4940	40.13	KT1
32	A-8	8	1224	613	4904	50.08	KT1
33	A-8	7	1191	590	4130	49.54	KT1
34	A-8	9	1083	450	4050	41.55	KT1
35	A-8	9	1103	453	4077	41.07	KT1
TOPLAM			20729	9130		44.04	

Resim 46 Ayırık ve Blok Nizam Örneği

PARSEL	PLAN KARARI	RUHSATA ESAS KAT ADEDİ	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (M2)	BAHÇE MESAFESİNE GÖRE BİNA KİTLE ALANI (M2)	EMSAL ALANI (M2)	TAKS (%)	FONKSİYON KULLANIMI
1	BL-4	4	252	131	524	51.98	KONUT
25	BL-4	4	171	117	468	68.42	KONUT
24	BL-4	4	254	133	532	52.36	KONUT
23	BL-4	5	340	130	650	38.24	KONUT
22	BL-5	5	376	189	945	50.27	KONUT
21	BL-5	5	418	294.3	1471.5	70.41	KONUT
20	BL-5	5	269	193	965	71.75	KONUT
27	BL-5	5	409	300	1500	73.35	KONUT
17	BL-5	5	289	207	1035	71.63	KONUT
16	BL-5	5	393	206	1030	52.42	KONUT
15	BL-5	5	339	215	1075	63.42	KONUT
14	BL-5	5	156	120	600	76.92	KONUT
13	BL-5	5	138	95	475	80.51	KONUT
12	BL-5	5	145	116	580	80.00	KONUT
11	BL-5	5	140	111	555	79.29	KONUT
10	BL-5	5	179	145	725	81.01	KONUT
9	BL-5	5	228	182	910	79.82	KONUT
8	BL-5	5	355	183	915	51.55	KONUT
29	BL-5	5	279	159	795	69.43	KONUT
28	BL-5	4	562	312	1248	55.52	KONUT
4	BL-5	3	376	182	546	48.40	KONUT
3	BL-5	4	247	170	680	68.83	KONUT
2	BL-5	5	341	183	915	53.67	KONUT
TOPLAM			6586	4073.3	61.85		

Resim 47 Ayırık ve Blok Nizam Örneği

AYRIK VE BLOK NİZAM					
SIRA NO	ÖRNEK ADA NO	TOPLAM PARSEL ALANI (M2)	ADA İÇİ BOŞLUK (M2)	TOPLAM KİTLE TABAN ALANI (M2)	TAKS %
1	6646	6,586.00	2512.7	4,073.30	61.85
2	6267	7,851.00	4239.6	3,611.40	46.00
3	6195	11,662.00	6452	5,210.00	44.68
4	6799	8,135.00	4,320.00	3,815.00	46.90
5	6429 (1. KISIM)	20,729.00	11,599.00	9,130.00	44.04
6	6429 (2. KISIM)	11,525.00	6,358.00	5,167.00	44.83
TOPLAM		66,488.00	35,481.30	31,006.70	46.64

Konak Belediyesi tarafından iletilen Kitle Etütleri ve Teknik Kurul Raporları doğrultusunda; yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında verilen inşaat alanlarının hesabında kullanılmak üzere; Taban Alanı Kat Sayısı; Ayırık Nizamlı imar adalarında (0,47), Bitişik Nizamlı imar adalarında (0.80) ve Blok Nizamlı imar adalarında (0,47) olarak tespit edilmiştir.

Hanehalkı Ortalaması:

Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları 2022 yılı sonuçlarına göre 16 Mahallenin toplam nüfusunun 122253 kişi olduğu, bu mahallelerde toplam hanenin ise 52406 olduğu, mahallelerin toplam nüfusunu, hane halkına oranladığımızda ise planlama alanının ortalama hanehalkı büyüklüğünün **2.33** olduğu ortaya çıkmaktadır.

Mahalleler	Nüfus	Hane Sayısı	Hanehalkı Ortalaması
Akın Simav	3777	1766	2.14
Altıntaş	5191	2427	2.14
Atila	10894	4521	2.41
Barbaros	6623	2910	2.28
Çankaya	10042	4434	2.26
Göztepe	15897	6768	2.35
Güneşli	7835	2939	2.67
Güngör	1030	460	2.24
Güzelyalı	17512	7160	2.45
Kemal Reis	3469	1481	2.34
Kılıç Reis	6716	3071	2.19
Mehmet Ali Akman	6802	2769	2.46
Mithatpaşa	7702	3417	2.25
Murat Reis	11328	4967	2.28
Piri Reis	4570	1963	2.33
Turgut Reis	2865	1353	2.12
Toplam	122253	52406	

Tablo 7 Planlama Alanı Mahalleleri Hane Sayısı ve Hanehalkı Ortalaması

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Kapasite Nüfusu:

Yukarıdaki Kitle Etüt verileri ve emsal değerleri ile mahallelerin hanehalkı ortalama hesapları detaylı olarak açıklanmış olup bu kapsamda;

TM koşullu yapı adalarının yürürlükteki plan kararları kapsamında zemin katları ticaret olarak belirlendiği, göz önünde bulundurularak yapı adalarının inşaat alanı yapı adasının kat adedine göre oranlanarak nüfusa tabi olan inşaat alanı hesaplanmıştır.

KT1 koşullu yapı adalarının ise yürürlükteki plan kararları kapsamında zemin ve 1. kat kullanımının tercihi ticaret alanı olarak belirlendiği bu nedenle KT1 koşullu yapı adalarının inşaat alanının tamamı nüfus hesabına dahil edilmiştir.

Kitle etüt verileri doğrultusunda hesaplanan ortalama taban alanı kat sayısı değerleri yapı adalarının katlarıyla ilişkilendirilerek elde edilen emsal değerleri doğrultusunda nüfus hesabı yapılmıştır.

Bu kapsamda yukarıdaki açıklamalar da dikkate alınarak hazırlanan kapasite nüfus hesabı aşağıdaki tabloda verilmiştir;

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İNŞAAT ALANI VE NÜFUS HESABI

YAPILAŞMA KOŞULU	İMAR ADASI M ²	ORAN	EMSAL	İNŞAAT ALANI	NÜFUS HESABI İÇİN İ.A.	NÜFUS YÜZDESİ	ORT. HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS
A-4	10177.46	0.57	1.88	19133.62	19133.62	100	2.33	100	446
A-5	76521.60	4.32	2.35	179825.76	179825.76	100	2.33	100	4190
A-7	5771.05	0.33	3.29	18986.75	18986.75	100	2.33	100	442
A-7 KT	2190.11	0.12	3.29	7205.46	7205.46	100	2.33	100	168
A-8 KT	26923.55	1.52	3.76	101232.55	101232.55	100	2.33	100	2359
AI- 7	5802.89	0.33	2.80	16248.09	16248.09	100	2.33	100	379
AI -4	13190.77	0.74	1.88	24798.65	24798.65	100	2.33	100	578
AI -5	61232.51	3.46	2.35	143896.40	143896.40	100	2.33	100	3353
AI -6	4627.74	0.26	2.82	13050.23	13050.23	100	2.33	100	304
AI-7 KT	1925.28	0.11	2.80	5390.78	5390.78	100	2.33	100	126
AI-8 KT	10037.03	0.57	3.76	37739.23	37739.23	100	2.33	100	879
B-4	534689.20	30.17	3.20	1711005.44	1711005.44	100	2.33	100	39866
B-5	357293.22	20.16	4.00	1429172.88	1429172.88	100	2.33	100	33300
B-5 TM	11610.83	0.66	4.00	46443.32	37154.656	80	2.33	100	866
B-6	30894.33	1.74	4.80	148292.78	148292.78	100	2.33	100	3455
B-7	34682.48	1.96	5.60	194221.89	194221.89	100	2.33	100	4525
B-7 KT	128412.35	7.25	5.60	719109.16	719109.16	100	2.33	100	16755
B-2	1516.35	0.09	1.60	2426.16	2426.16	100	2.33	100	57
B-3	5401.10	0.30	2.40	12962.64	12962.64	100	2.33	100	302
B-8	21766.48	1.23	6.40	139305.50	139305.5	100	2.33	100	3246
B-8 TM	4342.91	0.25	6.40	27794.62	24320.296	87.5	2.33	100	567
B-8 KT	31875.52	1.80	6.40	204003.33	204003.33	100	2.33	100	4753
BL-4	56815.16	3.21	1.88	106812.50	106812.50	100	2.33	100	2489
BL-5	186956.82	10.55	2.35	439348.53	439348.53	100	2.33	100	10237
BL-5 TM	2889.27	0.16	2.35	6789.78	5431.8276	80	2.33	100	127
BL-6	6997.88	0.39	2.82	19734.02	19734.02	100	2.33	100	460
BL-7 KT	40603.62	2.29	3.29	133585.91	133585.91	100	2.33	100	3113
BL-8	53294.93	3.01	3.76	200388.94	200388.94	100	2.33	100	4669
BL-8 KT	33387.19	1.88	3.76	125535.83	125535.83	100	2.33	100	2925
BL-8 TM	4729.80	0.27	3.76	17784.05	15561.04	87.5	2.33	100	363
TM	5464.81	0.31	3.64	19875.00	17390.63	87.5	2.33	100	405
TOPLAM	1772024.24	100.00		6234440.74	6220319.79				145701

Tablo 8 Planlama Alanı Kapasite Nüfus Hesabı 1

Arazi kullanım kararları ve mevcut durum dikkate alındığında, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının ve plan notlarında belirtilen KT1 koşullu yapı adalarının tercihli ticaret alanlarının ticaret alanı olarak belirlenebileceği göz önünde bulundurularak yapılan kapasite nüfus hesabına yönelik tablo aşağıdaki gibidir;

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İNŞAAT ALANI VE NÜFUS HESABI

YAPILAŞMA KOŞULU	İMAR ADASI M ²	ORAN	EMSAL	İNŞAAT ALANI	NÜFUS HESABI İÇİN İ.A.	NÜFUS YÜZDESİ	ORT. HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS
A-4	10177.46	0.57	1.88	19133.62	19133.62	100	2.33	100	446
A-5	76521.60	4.32	2.35	179825.76	179825.76	100	2.33	100	4190
A-7	5771.05	0.33	3.29	18986.75	18986.75	100	2.33	100	442
A-7 KT	2190.11	0.12	3.29	7205.46	5043.82	70	2.33	100	118
A-8 KT	26923.55	1.52	3.76	101232.55	75924.41	75	2.33	100	1769
AI- 7	5802.89	0.33	2.80	16248.09	16248.09	100	2.33	100	379
AI -4	13190.77	0.74	1.88	24798.65	24798.65	100	2.33	100	578
AI -5	61232.51	3.46	2.35	143896.40	143896.40	100	2.33	100	3353
AI -6	4627.74	0.26	2.82	13050.23	13050.23	100	2.33	100	304
AI-7 KT	1925.28	0.11	2.80	5390.78	3773.55	70	2.33	100	88
AI-8 KT	10037.03	0.57	3.76	37739.23	28304.42	75	2.33	100	659
B-4	534689.20	30.17	3.20	1711005.44	1711005.44	100	2.33	100	39866
B-5	357293.22	20.16	4.00	1429172.88	1429172.88	100	2.33	100	33300
B-5 TM	11610.83	0.66	4.00	46443.32	37154.656	80	2.33	100	866
B-6	30894.33	1.74	4.80	148292.78	148292.78	100	2.33	100	3455
B-7	34682.48	1.96	5.60	194221.89	194221.89	100	2.33	100	4525
B-7 KT	128412.35	7.25	5.60	719109.16	503376.41	70	2.33	100	11729
B-2	1516.35	0.09	1.60	2426.16	2426.16	100	2.33	100	57
B-3	5401.10	0.30	2.40	12962.64	12962.64	100	2.33	100	302
B-8	21766.48	1.23	6.40	139305.5	139305.5	100	2.33	100	3246
B-8 TM	4342.91	0.25	6.40	27794.62	24320.296	87.5	2.33	100	567
B-8 KT	31875.52	1.80	6.40	204003.33	153002.50	75	2.33	100	3565
BL-4	56815.16	3.21	1.88	106812.50	106812.50	100	2.33	100	2489
BL-5	186956.82	10.55	2.35	439348.53	439348.53	100	2.33	100	10237
BL-5 TM	2889.27	0.16	2.35	6789.78	5431.8276	80	2.33	100	127
BL-6	6997.88	0.39	2.82	19734.02	19734.02	100	2.33	100	460
BL-7 KT	40603.62	2.29	3.29	133585.91	93510.14	70	2.33	100	2179
BL-8	53294.93	3.01	3.76	200388.94	200388.94	100	2.33	100	4669
BL-8 KT	33387.19	1.88	3.76	125535.83	94151.88	75	2.33	100	2194
BL-8 TM	4729.80	0.27	3.76	17784.05	15561.04	87.5	2.33	100	363
TM	5464.81	0.31	3.64	19875.00	17390.63	87.5	2.33	100	405
TOPLAM	1772024.24	100.00		6234440.74	5843604.66				136924

Tablo 9 Planlama Alanı Kapasite Nüfus Hesabı 2

Sonuç olarak, KT1 koşullu yapı adalarının tamamının konut adası olarak kullanıldığı göz önünde bulundurulduğunda planın kapasite nüfusunun **145701** kişi olduğu; KT1 koşullu yapı adalarının zemin ve 1. katının ticaret olarak ele alındığı göz önünde bulundurulduğunda ise nüfusun **136924** kişi olduğu tespit edilmiştir.

2.10.4.4. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI

Planlama alanı onama sınırı ile bütünleşen kesimlerde farklı kurumlar ile İzmir Büyükşehir Belediyesince onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.;

Planlama alanının kuzeyinde, kıyı kenar çizgisinin kıyı kesimini kapsayan dolgu alanında Belediye Başkanlığımızca hazırlanan, İzmirdeniz Projesi (4. Bölge) Üçkuyular-Konak Kıyı Kesimine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Değişikliği, 644 sayılı mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile 3621 sayılı Kıyı Kanununun 7. maddesi uyarınca 11 Nisan 2017 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanının kuzeyinde, Konak Belediye Meclisinin 06.11.2021 gün ,234/2012 sayılı kararı ile kabul edilerek, İzmir İli, Konak İlçesi, Mithatpaşa Kentsel Sit Alanına yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı önerisi, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2012 tarih 05.872 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2013 gün ve 05.72 sayılı kararı ile İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 15.02.2013 tarih 1092 sayılı kararı ile uygun görülerek, 22.03.2013 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanının doğusunda, İzmir Konak Tarihi Sit Alanını kapsayan, İzmir 1 Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 13.01.2005 tarihli 266 sayılı Kararı ile 31.03.2005 tarihli 453 sayılı kararı ile uygun bulunan, mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 28.07.2004/08.11.2004 gün ve 8863/13991 sayılı yazıları uyarınca, kıyı kenar çizgisi aktarılarak güncelleştirilmiş halihazır haritalar üzerinden tamamlanan 1/5000 ölçekli Konak Meydanı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Değişikliği – Raporu İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.02.2005 gün ve 05.132 sayılı kararı ile uygun görülerek 01.04.2005 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanının doğusunda, Konak Belediye Meclisinin, 28.06.2004 gün ve 4889/5336 sayılı kararı ile İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığına iletilen, 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ve Plan Notu değişiklikleri İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 28.07.2005 gün ve 732 sayılı kararında belirtilen değişiklikler doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2005 gün ve 05.1020 sayılı kararı ile uygun görülerek 07.02.2006 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanının güney doğusunda, Konak Belediyesi Meclisinin 01.03.2021 tarih 46/2021 sayılı kararı ile kabul edilen, Konak İlçe sınırları içinde Dayıemir, Dolaplıkuyu, İmariye, Selçuk, Aziziye, Tınaztepe, Duatepe, Kocatepe, Çimentepe, 1. Kadriye, 2. Kadriye, Hasan Özdemir, 19 Mayıs ve Zafertepe Mahallelerini kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarih, 05.826 sayılı ve 09.08.2021 tarih, 05.848 sayılı kararları ile uygun görülerek 23.09.2021 tarihinde onaylanmıştır.

BÖLÜM III

3. SENTEZ ÇALIŞMALARI

3.1. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRMELER

Kuzeyde Mustafa Kemal Sahil Bulvarı ve İzmir Körfezi, doğuda Kemeraltı Kentsel Sit Alanı, Alsancak ve Beştepeler Bölgesi, güneyde Karabağlar İlçesi ve batıda Balçova İlçesi ile sınırlanan bölge; kentin geleneksel merkezi konut alanları arasında, merkez kentin kültür ve sanat etkinliklerinin büyük çoğunu üstlenen bir ticaret-konut merkezi konumundadır.

Plan çalışması yapılan bölgede gerek Stadyum etkinlikleri, eğlence ve spor faaliyetleri; Kültür ve Sanat etkinlikleri gerekse çok çeşitli rekreatif aktiviteler yoğun bir şekilde gerçekleşmektedir. Neredeyse İzmir Kentinin bütününe hizmet veren Göztepe Gürsel Aksel Stadyumu ve Ahmed Adnan Saygun Sanat Merkezi ile konut yoğunluğu yüksek olan planlama bölgesine hizmet veren önemli açık alanı olan Susuzdede Parkı planlama sınırları içinde kalmaktadır.

Planlama Alanının doğusunda geleneksel kent merkezi olan Kemeraltı ile bağlantı niteliğinde olan kentsel ve yöresel nitelikleri, mimari ve sanat tarihi açısından gösterdiği fiziksel özellikleri ve bu özellikleri ile oluşan çevrenin, dönemin sosyo-ekonomik, sosyo-kültürel yapılanmasını, yaşam biçiminin bilgisini günümüze taşıyan Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı ve Mustafa Kemal Sahil Bulvarı paralelinde kendini yansıtan birçok tescilli kültür mirası taşınmaz ve koruma alanları bulunmaktadır.



Resim 49 Tescilli Taşınmaz Örnekleri

Planlama alanı içinde bulunan, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile 2. Derece Doğal Sit Alanı ilan edilen bölge ile alanın yeşil alan ve rekreatif ihtiyaçlarının büyük çoğuna hizmet veren 1. Derece Doğal Sit Alanı ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenen Susuz Dede Parkı bulunmaktadır.

Kentin bütününe hem de alana direkt olarak hizmet eden, kentlinin Karşıyaka-Yeni Kent Merkezi- Alsancak- Balçova ulaşım bağlantısını sağlayan, yeşil alan ve rekreatif ihtiyaçlarına yönelik ve kentlilerin denizle ilişkisini güçlendirmek amacıyla hazırlanan İzmirdeniz Projesi (4. Bölge) planlama alanının kuzey sınırının tamamını kaplamaktadır.

Planlama alanında 1955 yılında yapılan imar planları ile günümüze kadar gelen planlar ve değişikliklerde plan kararlarının korunduğu ancak sürekli olarak nüfus artışı yaşandığından dolayı anılan alanda planlama, uygulama, yapılaşma, donatı ve ulaşım sorunları günümüze kadar devam etmiştir.

3.2. TOPOĞRAFİK VERİLER

İzmir Yöresindeki neotektonik dönem fayları ve olası aktif olmak üzere iki gruba ayrılmaktadır. Bu yaklaşımla Manisa ve Kemalpaşa fayları, körfez güneyindeki İzmir fayı, Cumaovası-Doğanbey Burnu arasındaki, Tuzla fayı ve Güzelbahçe-Karaburun Yarımadasında yer alan alan Güzelbahçe Karaburun fayı yöresinin aktif faylarıdır.

İzmir morfolojisi farklı görümlerde olup, sahil çizgisi ile yerleşim alanlarını kuşatan dağlar ve bunların oluşturduğu horizontal çizgiler morfolojik yapının temelini meydana getirir.

En yüksek noktası 1075 metreye ulaşan Yamanlar dağı ve onun yamaçlarından oluşan silsile kenti kuzeyden çevreleyen arazi yükseltmeleridir. Yamanlar Silsilesi kuzeyde Dumanlı ve Kara Hasan Dağları ile devam eder. Kentin güney ve güney batısını kuşatan Karabelen dağları, Yamanlara göre daha sert ve dik karakterli olup yoğun bitki örtüsüne sahiptir. Kentin doğusunda en belirgin arazi yükseltmesi Nif Dağı ve onun batıya uzanan tepeleridir.

Uzun ve sarp görünüşlü silsileyi oluşturan Nifler, Belkahve yöresinden başlayarak alçalır, bir yandan Bornova diğer yandan da Buca sırtlarını teşkil ederek ovaya ve körfez kıyılarına iner. Körfezin güney kıyılarında dar bir alüvyal düzlükten sonra yükselen Çatalkaya mevkiine erişir.

Planlama alanında yükseltiler incelendiğinde ise alanın en yüksek noktalarından Güneşli Mahallesi ve İnönü Caddesi üzerinde 85 metrelere kadar yükselirken, İnönü Caddesi üzerinden batıya doğru gidilirken kademeli olarak 10 metrelere kadar inmektedir. Alanda güneyden kuzeye doğru inildiğinde yer yer kademeli olarak yükseltiler azalsa da bazı bölgede keskin azalış/artışlar görülmektedir. Alanın genel eğimi incelendiğinde ise %0-%3 ve %3-%5 olarak değişmekte olduğu gözlemlenirken, yer yer %7-%9 aralığına ulaştığı ve tarihi asansör ve çevresinin eğim değerlerinin %12'nin üstüne çıktığı görülmektedir.



Resim 50 Tarihi Asansör ve Çevresi



Resim 51 Susuzdede Parkı ve Çevresi

3.3. DEMOGRAFİK YAPI

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (T.Ü.İ.K.) 2022 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin 2022 yılı toplam nüfusunun 85,279,553 kişi, İzmir İli'nin 2022 yılı toplam nüfusunun 4.462,056 kişi, Konak İlçesi'nin 2022 yılı toplam nüfusunun 332,277 kişi, Konak İlçesi sınırları içinde 16 mahalle sınırlarına denk gelen planlama alanındaki 2022 yılı toplam nüfusunun 122,253 kişi olduğu tespit edilmiştir.

KAPSAM	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
TÜRKİYE	75627384	76667864	77695904	78741053	79814871	80810525	82003882	83154997	83614362	84680273	85279553
İZMİR	4005459	4061074	4113072	4168415	4223545	4279677	4320519	4367251	4394694	4425789	4462056
KONAK	390682	385843	380295	375490	370662	363181	356563	351572	344678	336545	332277

Tablo 10 Türkiye, İzmir ve Konak İlçesinin Nüfus Dağılımı

Türkiye, İzmir ve Konak İlçesinin yıllara göre (10 yıllık) nüfus değişimi incelendiğinde, Türkiye'nin genel olarak 2012 yılından 2020 yılına kadar %1.36-%1.26 aralığında nüfus artışı izlediği, 2021-2022 döneminde ise son 10 yılda ilk defa nüfus artışı %1'in altına düşerek %0.70 olarak gözlemlenmiştir.

İzmir geneli kapsamında nüfus artışları incelendiğinde 2014-2015 döneminden 2021-2022 dönemine kadar %1.30-%0.80 oranında artış yaşanmış ancak 2015-2021 yılları arasında nüfus artış hızında azalış görülürken 2021-2022 yılı döneminde artış gözlemlenmiştir.

Konak İlçesi genelinde nüfus artış hızları incelendiğinde ise; 2012-2022 yılları arasında sürekli olarak nüfus azalışı gözlemekle birlikte nüfus azalış hızında da 2012-2014, 2014-2017, 2018-2021 yıllarında ivme kazandığı tespit edilmiştir.

Yerleşim ölçeğinde nüfus artış hızları incelendiğinde; son 10 yıllık süreçte Türkiye'nin ortalama %1.19 ve İzmir'in ortalama %1.07 oranında bir nüfus artış hızına sahip olduğu, Konak İlçesinin ise bu oranın ortalama %-1.63 olduğu tespit edilmiştir. Konak İlçesi'nin Türkiye ve İzmir ile ortalama nüfus artışı karşılaştırıldığında ülke ve il eğiliminin tersi yönünde azalışa yöneldiği gözlemlenmiş olup; Konak İlçesi ve Planlama alanının konut kullanımını terk etme eğiliminde olduğu görülmektedir.

KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
TÜRKİYE	1.36%	1.32%	1.33%	1.35%	1.23%	1.46%	1.38%	0.55%	1.26%	0.70%
İZMİR	1.37%	1.26%	1.33%	1.31%	1.31%	0.95%	1.07%	0.62%	0.70%	0.81%
KONAK	-1.25%	-1.46%	-1.28%	-1.30%	-2.06%	-1.86%	-1.42%	-2.00%	-2.42%	-1.28%

Tablo 11 Yerleşim Ölçeğine Göre Nüfus Artış Hızı

3.3.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLARA GÖRE KONAK İLÇESİNİN NÜFUS KAPASİTESİ

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Merkez Kent ilçelerinin kapasite nüfusu tek tek ele alınmamış; İzmir'in merkezindeki 11 ilçenin tamamı ele alınarak Merkez Kent için toplam kapasite nüfus kararları getirilmiştir. 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Plan Açıklama raporunda; Konak İlçesinin de içinde bulunduğu Merkez Kent nüfus kapasitesinin 3,531,640 kişi olduğu anlaşılmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (T.U.İ.K.) 2022 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre; Konak İlçesi'nin 2022 yılı toplam nüfusunun 332,277 kişi olduğu düşünüldüğünde, Konak ilçesinin nüfusu öngörülen Merkez Kent nüfusunun yaklaşık 10 kat altındadır.

Ayrıca, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Açıklama Raporu'nda Nüfus kararlarına ilişkin olarak '*Merkez olarak tariflenen alan içinde kalan ilçelere ait onaylı imar planı kararlarından gelen nüfus değerlerinin aşılamayacağı, ancak yeni yerleşme alanlarında bu planla önerilmiş olan nüfus ve yoğunluk değerlerine uyulması gerektiği ve merkezden kaynaklanan nüfus yükünün öncelikle onaylı imar planı bulunan kentsel yerleşik alan içindeki henüz yapılaşmamış alanlardan karşılanması, bu alanların yeterli olmaması durumunda mevcut planlı alanlara bitişik yeni gelişme alanları önermek yerine, merkeze yakın konumlanmış çevre yerleşmelerin planlı alanlarının koruma kararları ile gelişmeyen bölümlerinden karşılanması ilkesel olarak benimsenmiştir. Ayrıca çevre Kalitesi Arttırılarak Gelişme Kısıtlılığı İçeren Kent Merkezinde Nitelikli Mekanlar Yaratabilme, Teknik Altyapı Olanakları Yaratma, Kent Merkezinin Yaşam Standartlarını Yükseltme amacıyla tespit edilen bölgelerin sağlıklılaştırılması ve yenilenmesi'nin önerildiği, Planlı alanların yerleşik bölümlerinin, henüz tam kullanılmamış imar hakları nedeniyle, 530985 kişilik bir ilave nüfusu emme kapasitesi vardır. Kent için yapılan nüfus projeksiyonları, yüksek göç tahmini varsayımına göre 2030 yılı için 4 376 000 kişilik bir büyüklüğü öngörmüştür. Planın kapasite nüfusu ise, yürürlükte olan alt ölçekli planların eşik sentezi çalışmaları doğrultusunda test edilmesi ve kabul edilmiş belirli yoğunluk değerleri ile çoğaltılarak hesaplanması neticesinde tespit edilmiştir. Bu, aynı zamanda, kent içerisinde ekolojik dengelerin sürdürülebilirliği, korunacak doğal, tarihsel ve kültürel değerlerin gelecek kuşaklara aktarılabilmesi açısından erişilebilecek maksimum nüfus büyüklüğü olarak görülmelidir.*' açıklamaları yer almaktadır.

3.3.2. PLANLAMA ALANI MAHALLELERİ YILLARA GÖRE NÜFUS DEĞİŞİMİ

Konak 2. Etap (Karataş-Üçkuyular) Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı planlama bölgesi, Konak İlçe sınırları içerisinde 16 mahalleden oluşmaktadır. 16 mahallenin 15'nin tamamını, sadece alanın doğusunda, Kemeraltı kentsel sit alanının olduğu bölgede bulunan Güngör mahallesinin bir kısmını kapsamaktadır. Planlama alanının demografik yapısı incelenirken Güngör Mahallesi'nin yüzölçümü ve kapsadığı alana bakıldığında diğer mahallelerden küçük olduğu görülmekle birlikte alanla bütünleşmesi nedeniyle hesaplara dahil edilmiştir.

Planlama alanında; Akın Simav, Altıntaş, Atilla, Barbaros, Çankaya, Göztepe, Güneşli, Güngör, Güzelyalı, Kemal Reis, Kılıç Reis, Mehmet Ali Akman, Mithatpaşa, Murat Reis, Piri Reis ve Turgut Reis Mahalleleri bulunmaktadır. Bu mahallelerinin 2022 yılı toplam nüfusu 122,253 kişidir.

Planlama Alanı Mahallelerinin 2012-2022 yılları arasındaki nüfus hareketliliği (T.Ü.İ.K) incelendiğinde, 16 mahallenin 2012 yılındaki toplam nüfusunun 130,579 kişi olduğu, 2014-2015 yılı arasındaki artış haricinde her yıl periyodunda nüfuslarda azalma görülmektedir. Bununla birlikte; Son 10 yılda planlama alanında yaklaşık 8300 kişinin alanı terktiği anlaşılmaktadır.

KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	-0.37%	-0.36%	0.10%	-0.19%	-0.88%	-0.42%	-0.47%	-1.81%	-1.64%	-0.58%

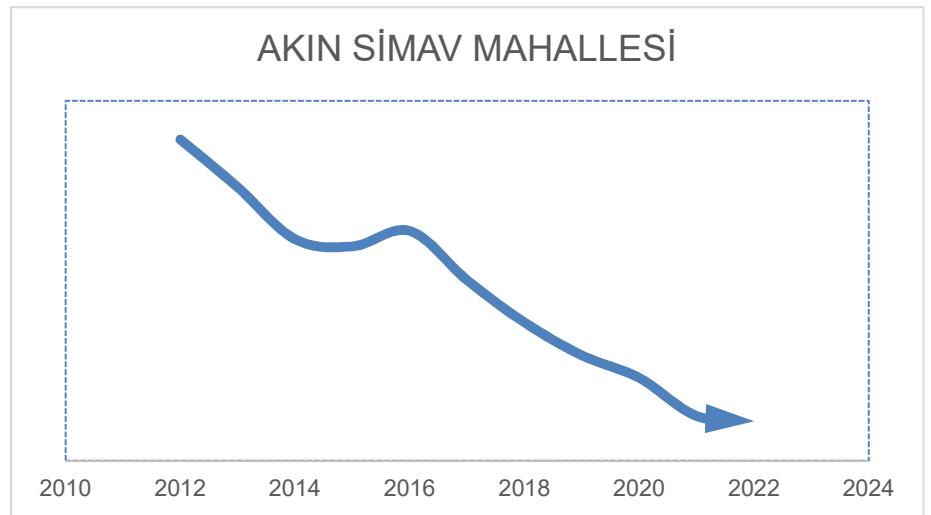
Tablo 12 Mahalle Ölçeğine Göre Nüfus Artış Hızı

Tablo 12 incelendiğinde, planlama alanının nüfus artış hızının 2014-2015 periyodu haricinde sürekli olarak azalış eğiliminde olduğu, 16 mahallenin ortalama nüfus artış hızının ise %-0.66 olduğu hesaplanmıştır. Her ne kadar nüfus artış hızı 2012-2015 döneminde artmaya yöneldiyse de 2016 yılından 2022 yılına doğru sürekli olarak negatif değerde ilerlemiştir.

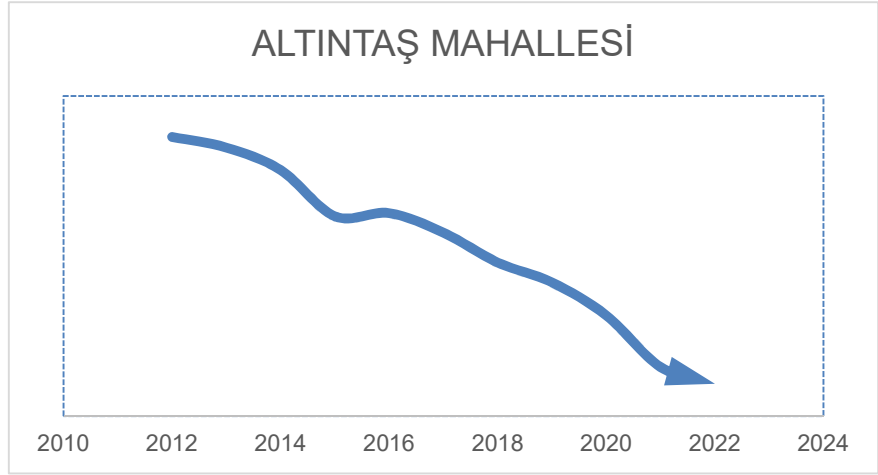
3.3.2.1. AKIN SİMAV MAHALLESİ

Akın Simav Mahallesinin geçmişteki 10 yıllık nüfus değerleri incelendiğinde; 2012 yılı toplam nüfusu 4325 kişi, 2022 yılında ise 3777 kişi olduğu görülmüştür. Nüfus artış hızı incelendiğinde ise 2015-2016 dönemi hariç devamlı olarak negatif değerde eğilim göstermiştir. 10 yıllık süreç irdelendiğinde mahalle nüfus artış hızının ortalama -%1.37 olduğu görülmektedir.

AKIN SİMAV MAHALLESİ	
2012	4325
2013	4232
2014	4131
2015	4117
2016	4147
2017	4051
2018	3969
2019	3905
2020	3861
2021	3787
2022	3777



ALTINTAŞ MAHALLESİ	
2012	5885
2013	5855
2014	5792
2015	5662
2016	5671
2017	5616
2018	5532
2019	5476
2020	5383
2021	5238
2022	5191



KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	-2.20%	-2.44%	-0.34%	0.72%	-2.37%	-2.07%	-1.64%	-1.14%	-1.95%	-0.26%

Tablo 13 Akın Simav Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

3.3.2.2. ALTINTAŞ MAHALLESİ

Altıntaş Mahallesinin geçmişteki 10 yıllık nüfus değerleri incelendiğinde; 2012 yılı toplam nüfusu 5885 kişi, 2022 yılında ise 5191 kişi olduğu görülmüştür. Nüfus artış hızı incelendiğinde ise 2015-2016 dönemi dışında devamlı olarak negatif değerde eğilim göstermiştir. 10 yıllık süreç irdelendiğinde mahalle nüfus artış hızının ortalama $-%1.27$ olduğu görülmektedir.

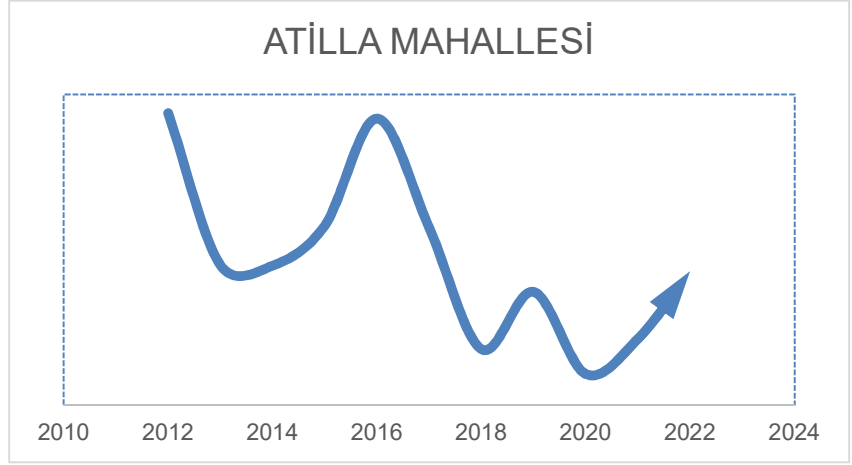
KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	-0.51%	-1.09%	-2.30%	0.16%	-0.98%	-1.52%	-1.02%	-1.73%	-2.77%	-0.91%

Tablo 14 Altıntaş Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

3.3.2.3. ATILLA MAHALLESİ

Atilla Mahallesinin geçmişteki 10 yıllık nüfus değerleri incelendiğinde; 2012 yılı toplam nüfusu 11123 kişi, 2022 yılında ise 10894 kişi olduğu görülmüştür. Nüfus artış hızı incelendiğinde ise 2012-2014 döneminde negatif değerlere geçse de 2020-2022 dönemi arasında pozitif değerlere doğru yönelim göstermektedir. 10 yıllık süreç irdelendiğinde mahalle nüfus artış hızının ortalama $-%0.21$ olduğu görülmektedir.

ATILLA MAHALLESİ	
2012	11123
2013	10903
2014	10902
2015	10960
2016	11115
2017	10957
2018	10781
2019	10864
2020	10745
2021	10796
2022	10894



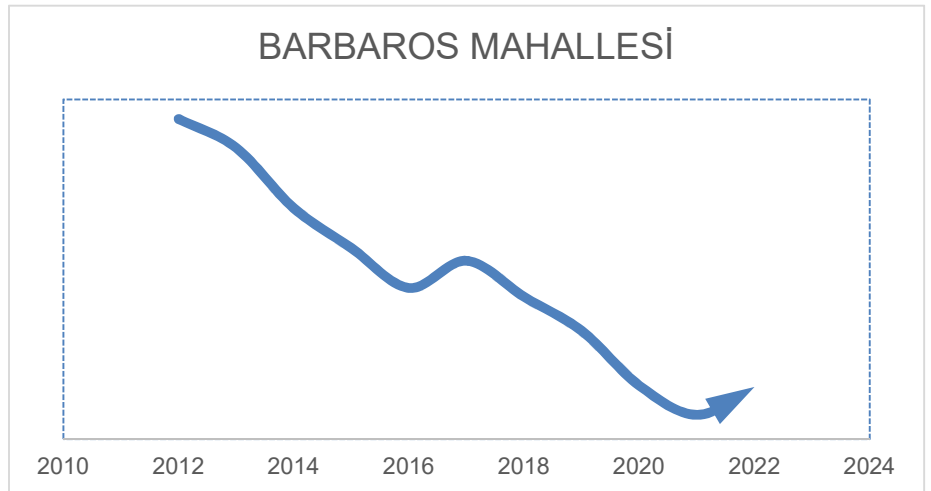
KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	-2.02%	-0.01%	0.53%	1.39%	-1.44%	-1.63%	0.76%	-1.11%	0.47%	0.90%

Tablo 15 Atilla Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

3.3.2.4. BARBAROS MAHALLESİ

Barbaros Mahallesinin geçmişteki 10 yıllık nüfus değerleri incelendiğinde; 2012 yılı toplam nüfusu 7254 kişi, 2022 yılında ise 6623 kişi olduğu görülmüştür. Nüfus artış hızı incelendiğinde ise 2016-2017 ve 2021-2022 döneminde pozitif değere geçse de diğer yıllarda negatif değere eğilim göstermiştir. 10 yıllık süreç irdelendiğinde mahalle nüfus artış hızının ortalama -0.92% olduğu görülmektedir.

BARBAROS MAHALLESİ	
2012	7254
2013	7186
2014	7044
2015	6950
2016	6856
2017	6920
2018	6835
2019	6755
2020	6626
2021	6557
2022	6623



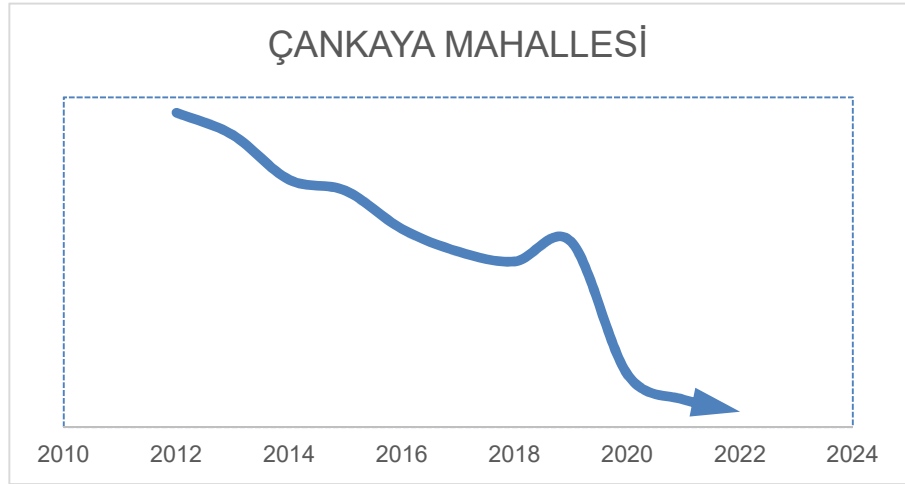
KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	-0.95%	-2.02%	-1.35%	-1.37%	0.92%	-1.24%	-1.18%	-1.95%	-1.05%	1.00%

Tablo 16 Barbaros Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

3.3.2.5. ÇANKAYA MAHALLESİ

Çankaya Mahallesinin geçmişteki 10 yıllık nüfus değerleri incelendiğinde; 2012 yılı toplam nüfusu 10858 kişi, 2022 yılında ise 10042 kişi olduğu görülmüştür. Nüfus artış hızları irdelendiğinde ise 2018-2019 döneminde pozitif eğilim gösterse de geri kalan yıllarda hep negatif eğilim göstermiştir. 10 yıllık süreç irdelendiğinde mahalle nüfus artış hızının ortalama -%0.79 olduğu görülmektedir.

ÇANKAYA MAHALLESİ	
2012	10858
2013	10797
2014	10675
2015	10645
2016	10541
2017	10479
2018	10452
2019	10506
2020	10144
2021	10075
2022	10042



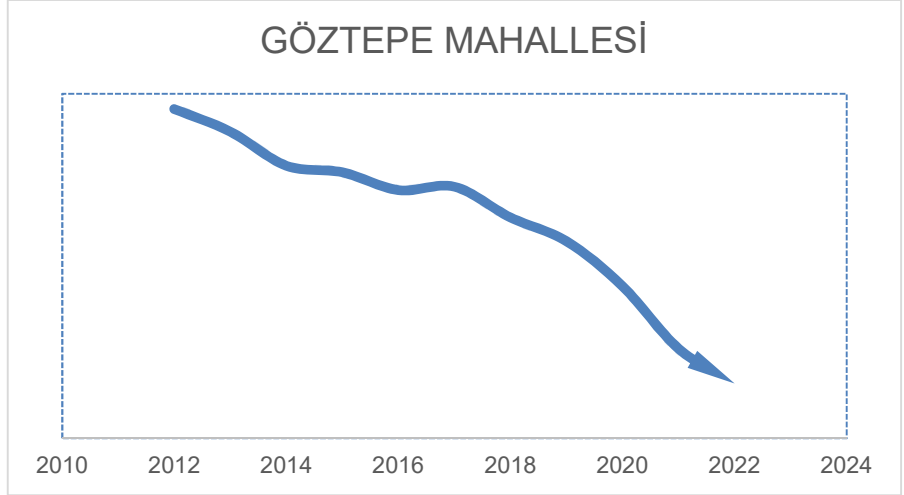
KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	-0.56%	-1.14%	-0.28%	-0.99%	-0.59%	-0.26%	0.51%	-3.57%	-0.68%	-0.33%

Tablo 17 Çankaya Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

3.3.2.6. GÖZTEPE MAHALLESİ

Göztepe Mahallesinin geçmişteki 10 yıllık nüfus değerleri incelendiğinde; 2012 yılı toplam nüfusu 17889 kişi, 2022 yılında ise 15897 kişi olduğu görülmüştür. Nüfus artış hızları irdelendiğinde ise 2016-2017 dönemi dışındaki tüm 1 yıllık dönemlerde negatif eğilim görülmüştür. 10 yıllık süreç irdelendiğinde mahalle nüfus artış hızının ortalama -%1.19 olduğu görülmektedir.

GÖZTEPE MAHALLESİ	
2012	17889
2013	17725
2014	17478
2015	17430
2016	17301
2017	17325
2018	17102
2019	16930
2020	16603
2021	16150
2022	15897



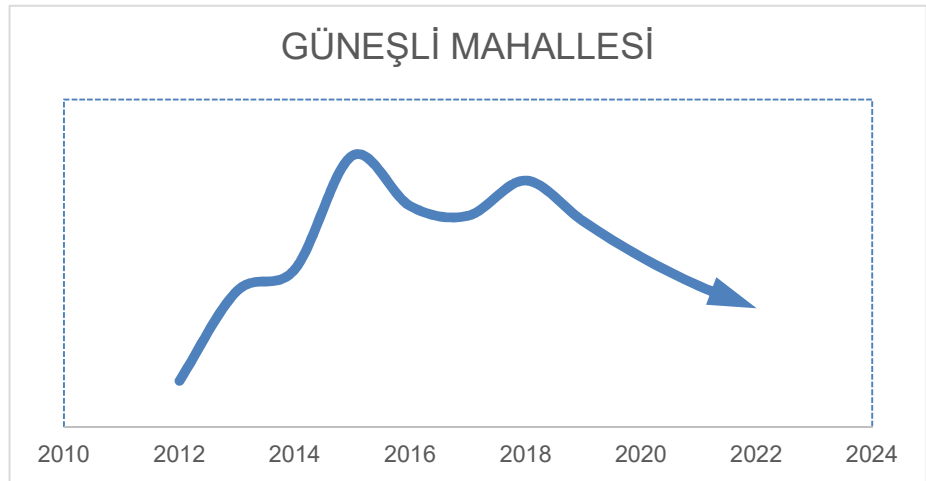
KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	-0.93%	-1.41%	-0.28%	-0.75%	0.14%	-1.30%	-1.02%	-1.97%	-2.80%	-1.59%

Tablo 18 Göztepe Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

3.3.2.7. GÜNEŞLİ MAHALLESİ

Güneşli Mahallesi'nin geçmişteki son 10 yıllık nüfus değerleri incelendiğinde; 2012 yılı toplam nüfusu 7569 kişi, 2022 yılında ise 7835 kişi olduğu görülmüştür. Nüfus artış hızları irdelendiğinde ise 2015-2016 dönemine kadar pozitif eğilim gösterirken, 2019-2022 döneminde negatif eğilim göstermeye başlamıştır. 10 yıllık süreç irdelendiğinde mahalle nüfus artış hızının ortalama %0.31 olduğu görülmüştür.

GÜNEŞLİ MAHALLESİ	
2012	7569
2013	7899
2014	7978
2015	8395
2016	8209
2017	8174
2018	8303
2019	8153
2020	8023
2021	7917
2022	7835



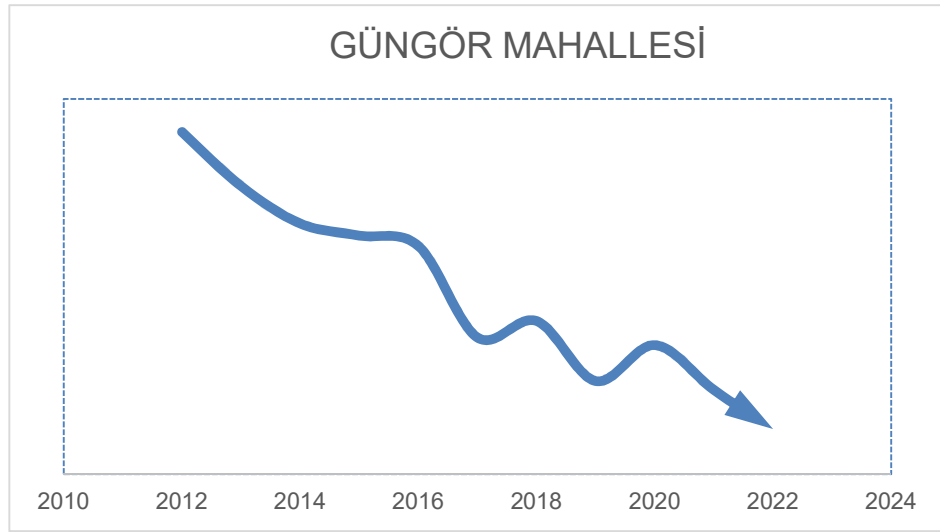
KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	4.18%	0.99%	4.97%	-2.27%	-0.43%	1.55%	-1.84%	-1.62%	-1.34%	-1.05%

Tablo 19 Güneşli Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

3.3.2.8. GÜNGÖR MAHALLESİ

Güngör Mahallesi'nin geçmişteki 10 yıllık nüfus değerleri incelendiğinde; 2012 yılı toplam nüfusu 1228 kişi, 2022 yılında ise 1030 kişi olduğu görülmüştür. Nüfus artış hızları irdelendiğinde ise 2012-2013 döneminden 2017-2018 dönemine kadar negatif eğilimde olduğu, 2019-2020 döneminde pozitif eğilim gösterdiği ancak daha sonra hızlı bir düşüş yaşandığı görülmüştür. 10 yıllık süreç irdelendiğinde mahalle nüfus artış hızının ortalama -%1.80 olduğu görülmüştür.

GÜNGÖR MAHALLESİ	
2012	1228
2013	1192
2014	1167
2015	1159
2016	1152
2017	1091
2018	1102
2019	1062
2020	1086
2021	1056
2022	1030



KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	-3.02%	-2.14%	-0.69%	-0.61%	-5.59%	1.00%	-3.77%	2.21%	-2.84%	-2.52%

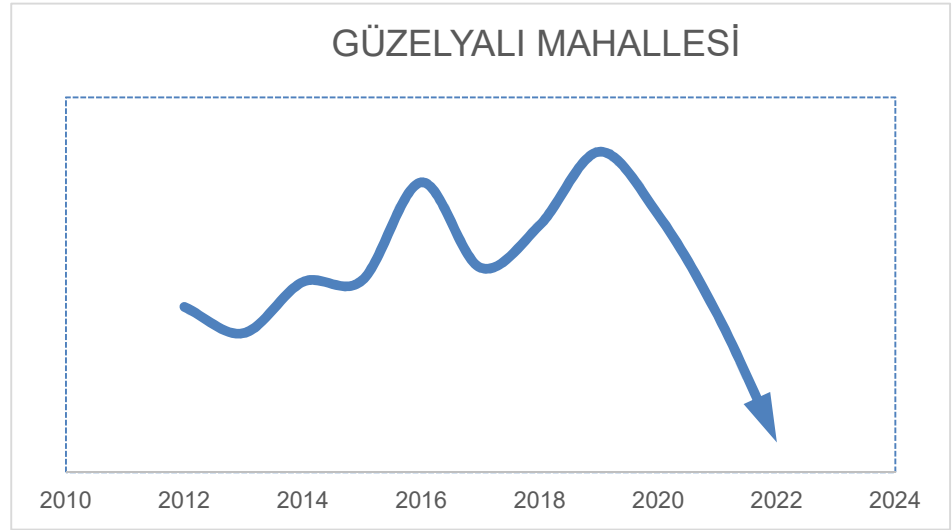
Tablo 20 Güngör Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

3.3.2.9. GÜZELYALI MAHALLESİ

Güzelyalı Mahallesi'nin geçmişteki 10 yıllık nüfus değerleri incelendiğinde; 2012 yılı toplam nüfusu 18018 kişi, 2022 yılında ise 17512 kişi olduğu görülmüştür. Nüfus artış hızları irdelendiğinde ise 2013-2016 dönemleri arasında pozitif değerlere eğilim gösterirken, 2020 yılından günümüze kadar negatif eğilimde olduğu izlenmiştir.

GÜZELYALI MAHALLESİ

2012	18018
2013	17920
2014	18111
2015	18117
2016	18483
2017	18164
2018	18324
2019	18597
2020	18360
2021	17987
2022	17512



KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	-0.55%	1.05%	0.03%	1.98%	-1.76%	0.87%	1.47%	-1.29%	-2.07%	-2.71%

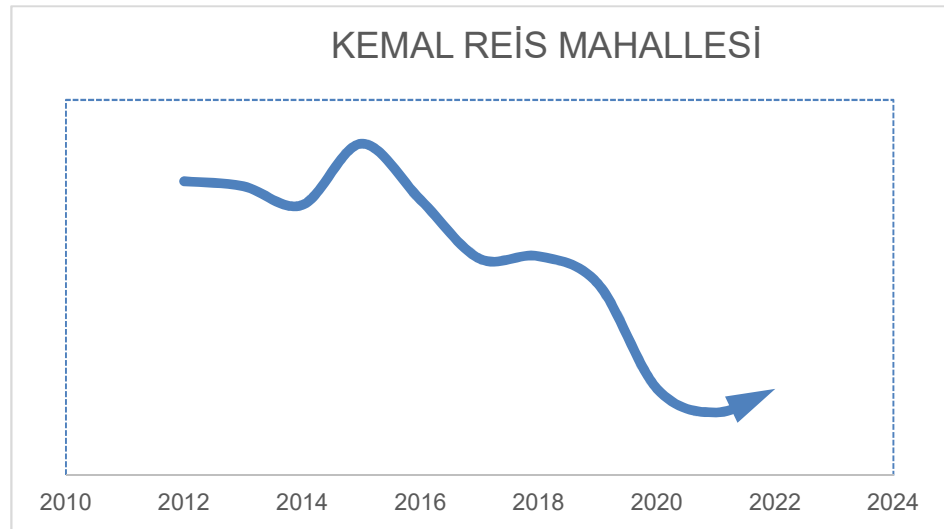
Tablo 21 Güzelyalı Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

3.3.2.10. KEMAL REİS MAHALLESİ

Kemal Reis Mahallesi'nin geçmişteki 10 yıllık nüfus değerleri incelendiğinde; 2012 yılı toplam nüfusu 3635 kişi, 2022 yılında ise 3469 kişi olduğu görülmüştür. Nüfus artış hızları irdelendiğinde ise 2014-2015 ve 2017-2018 dönemlerinde pozitif eğilim gösterse de diğer dönemlerde negatif değerlere yönelmiştir. 10 yıllık süreç irdelendiğinde mahalle nüfus artış hızının ortalama -0.47% olduğu görülmüştür.

KEMAL REİS MAHALLESİ

2012	3635
2013	3631
2014	3616
2015	3665
2016	3620
2017	3573
2018	3575
2019	3553
2020	3469
2021	3450
2022	3469



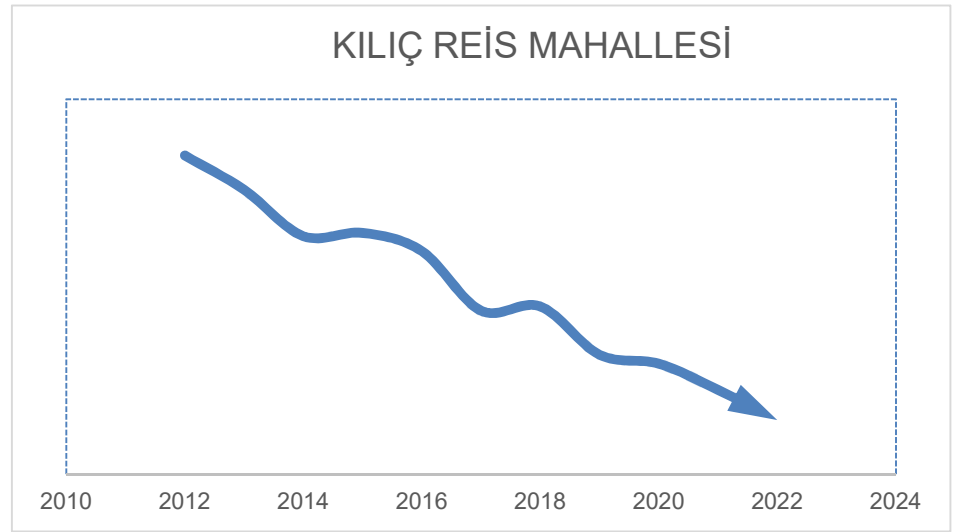
KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	-0.11%	-0.41%	1.34%	-1.24%	-1.32%	0.06%	-0.62%	-2.42%	-0.55%	0.55%

Tablo 22 Kemal Reis Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

3.3.2.11. KILIÇ REİS MAHALLESİ

Kılıç Reis Mahallesi'nin geçmişteki 10 yıllık nüfus değerleri incelendiğinde; 2012 yılı toplam nüfusu 7280 kişi, 2022 yılında ise 6716 kişi olduğu görülmüştür. Nüfus artış hızları incelendiğinde ise 2014-2015 ve 2017-2018 dönemlerinde az da olsa pozitif eğilim gösterirken geri kalan yıllarda negatif eğilim göstermiştir. 10 yıllık süreç irdelendiğinde mahalle nüfus artış hızının ortalama -0.81% olduğu görülmüştür.

KILIÇ REİS MAHALLESİ	
2012	7280
2013	7207
2014	7108
2015	7115
2016	7076
2017	6949
2018	6958
2019	6855
2020	6836
2021	6780
2022	6716



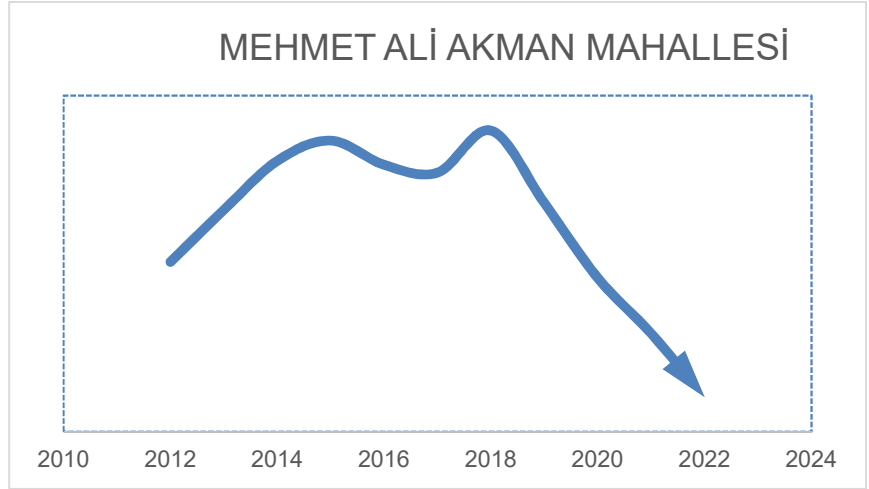
KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	-1.01%	-1.39%	0.10%	-0.55%	-1.83%	0.13%	-1.50%	-0.28%	-0.83%	-0.95%

Tablo 23 Kılıç Reis Mahallesi

3.3.2.12. MEHMET ALİ AKMAN MAHALLESİ

Mehmet Ali Akman Mahallesi'nin geçmişteki 10 yıllık nüfus değerleri incelendiğinde; 2012 yılı toplam nüfusu 7205 kişi, 2022 yılında ise 6802 kişi olduğu görülmüştür. Nüfus artış hızları incelendiğinde ise 2015-2016 dönemine kadar pozitif eğilim göstermiş olup, 2018-2022 dönemlerinde negatif eğilim görülmüştür. 10 yıllık süreç irdelendiğinde mahalle nüfus artış hızının ortalama -0.60% olduğu görülmüştür.

MEHMET ALİ AKMAN MAHALLESİ	
2012	7205
2013	7360
2014	7506
2015	7566
2016	7494
2017	7471
2018	7596
2019	7380
2020	7157
2021	6992
2022	6802



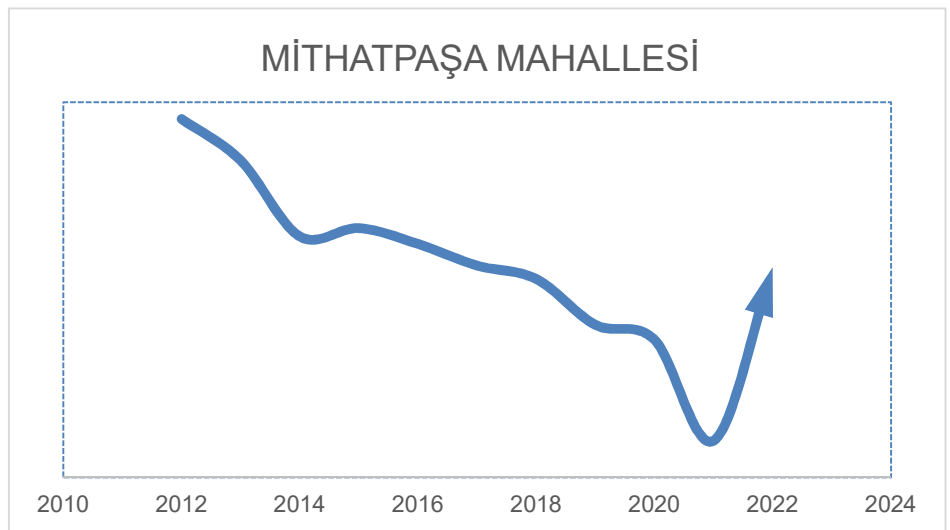
KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	2.11%	1.95%	0.79%	-0.96%	-0.31%	1.65%	-2.93%	-3.12%	-2.36%	-2.79%

Tablo 24 Mehmet Ali Akman Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

3.3.2.13. MİTHATPAŞA MAHALLESİ

Mithatpaşa Mahallesi'nin geçmişteki 10 yıllık nüfus değerleri incelendiğinde; 2012 yılı toplam nüfusu 7880 kişi, 2022 yılında ise 7702 kişi olduğu görülmüştür. Nüfus artış hızları incelendiğinde ise 2014-2015 ve 2021-2022 döneminde pozitif değerleri yakaladığı görülsede kalan yıllarda negatif değerler de eğilim göstermiştir.

MİTHATPAŞA MAHALLESİ	
2012	7880
2013	7830
2014	7739
2015	7749
2016	7730
2017	7704
2018	7688
2019	7633
2020	7615
2021	7494
2022	7702



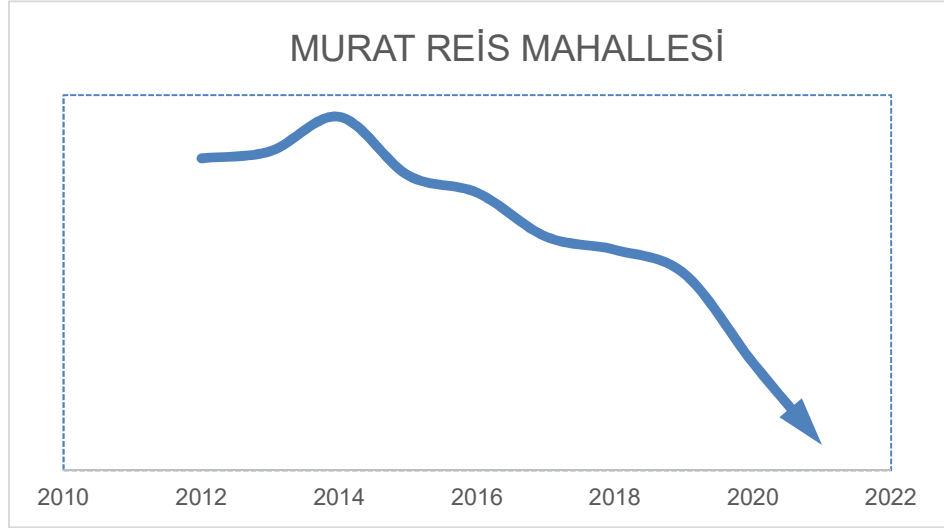
KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	-0.64%	-1.18%	0.13%	-0.25%	-0.34%	-0.21%	-0.72%	-0.24%	-1.61%	2.70%

Tablo 25 Mithatpaşa Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

3.3.2.14. MURAT REİS MAHALLESİ

Murat Reis Mahallesi'nin geçmişteki 10 yıllık nüfus değerleri incelendiğinde; 2012 yılı toplam nüfusu 12198 kişi, 2022 yılında ise 11328 kişi olduğu görülmüştür. Nüfus artış hızları incelendiğinde 2014-2021 dönemi arasında sürekli negatif değerlerde görülürken geri kalan dönemlerde ise artma eğilimi izlenmiştir. 10 yıllık süreç irdelendiğinde mahalle nüfus artış hızının ortalama -0.75% olduğu görülmüştür.

MURAT REİS MAHALLESİ	
2012	12198
2013	12221
2014	12331
2015	12143
2016	12088
2017	11947
2018	11905
2019	11829
2020	11543
2021	11281
2022	11328



KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	0.19%	0.89%	-1.55%	-0.45%	-1.18%	-0.35%	-0.64%	-2.48%	-2.32%	0.41%

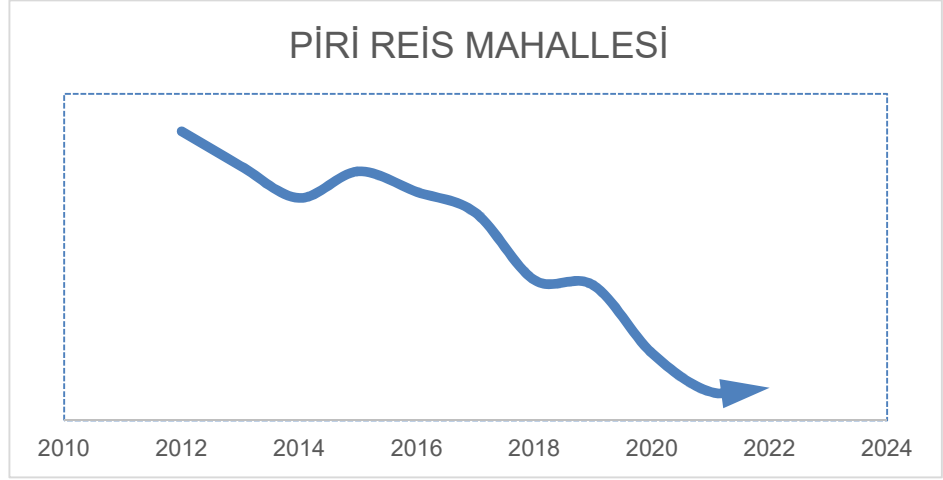
Tablo 26 Murat Reis Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

3.3.2.15. PİRİ REİS MAHALLESİ

Piri Reis Mahallesi'nin geçmişteki 10 yıllık nüfus değerleri incelendiğinde; 2012 yılı toplam nüfusu 5120 kişi, 2022 yılı toplam nüfusu 4570 kişi olduğu görülmüştür. Nüfus artış hızları incelendiğinde 2014-2015 dönemi ve 2021-2022 dönemi arasında artış eğilimi gösterse de geri kalan yıllarda azalma eğilimi görülmüştür. 10 yıllık süreç irdelendiğinde mahalle nüfus artış hızının ortalama -1.15% olduğu görülmüştür.

PİRİ REİS MAHALLESİ

2012	5120
2013	5046
2014	4977
2015	5034
2016	4990
2017	4945
2018	4801
2019	4790
2020	4644
2021	4561
2022	4570



KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	-1.47%	-1.39%	1.13%	-0.88%	-0.91%	-3.00%	-0.23%	-3.14%	-1.82%	0.20%

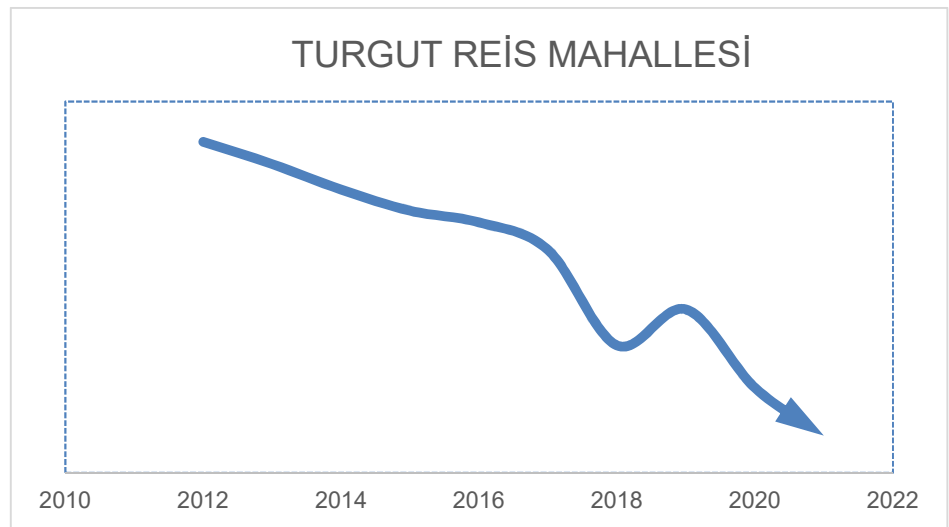
Tablo 27 Turgut Reis Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

3.3.2.16. TURGUT REİS MAHALLESİ

Turgut Reis Mahallesinin geçmişteki 10 yıllık nüfus değerleri incelendiğinde; 2012 yılı toplam nüfusu 3112 kişi, 2022 yılı toplam nüfusu 2865 kişi olduğu görülmüştür. Nüfus artış hızları incelendiğinde 2018-2019 dönemi ve 2021-2022 dönemi pozitif değere doğru yönelirken geri kalan dönemlerde negatif değerlere yönelim görülmüştür. 10 yıllık süreç irdelendiğinde mahalle nüfus artış hızının ortalama -0.84% olduğu görülmüştür.

TURGUT REİS MAHALLESİ

2012	3112
2013	3091
2014	3067
2015	3047
2016	3036
2017	3010
2018	2920
2019	2954
2020	2880
2021	2835
2022	2865

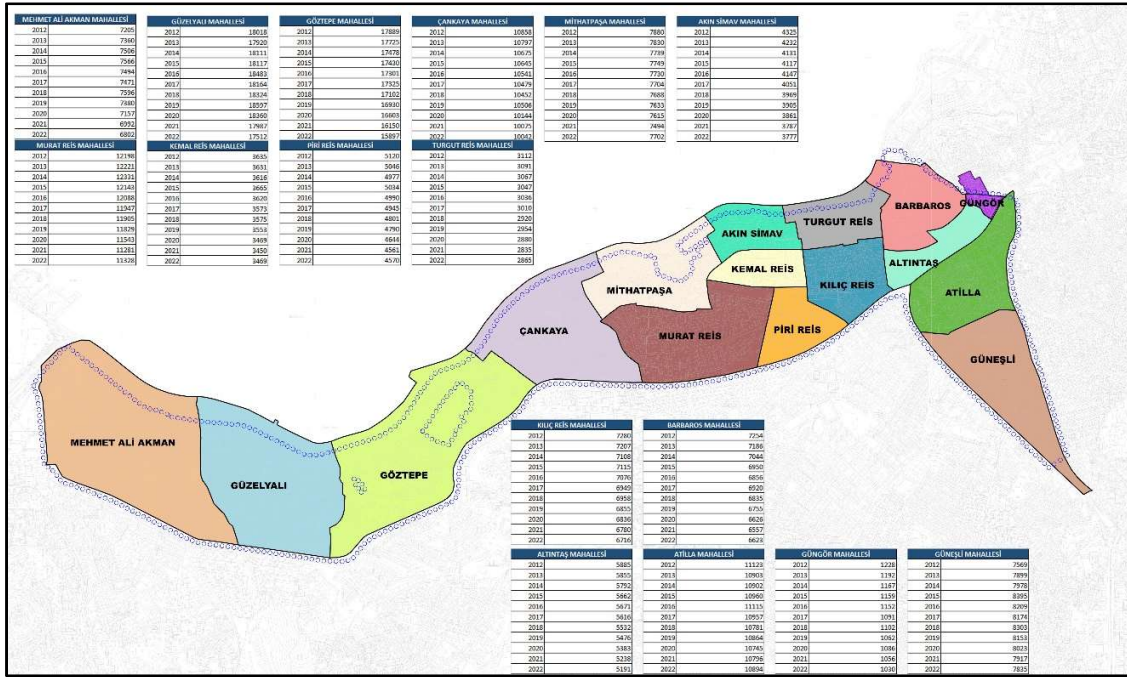


KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	-0.68%	-0.78%	-0.66%	-0.36%	-0.86%	-3.08%	1.15%	-2.57%	-1.59%	1.05%

Tablo 28 Turgut Reis Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

Planlama alanı kapsamında olan 16 mahallenin nüfusları ve nüfus artış hızları ortak bir payda da buluşturulmak istenirse, planlama alanının nüfusu 2012 yılından 2022 yılına kadar genel olarak azalmıştır.

Planlama alanındaki mahallelerin nüfus artış hızlarının ortalaması mahalle özelinde incelendiğinde 16 mahallenin 15'i negatif değer gösterirken, sadece Güneşli Mahallesi pozitif değer göstermiştir. (Ek-32 Planlama Alanı Mahalle Ölçeğinde Nüfusun Yıllara Göre Değişimi)



Resim 52 Mahalle Ölçeğinde Nüfusun Yıllara Göre Değişimi

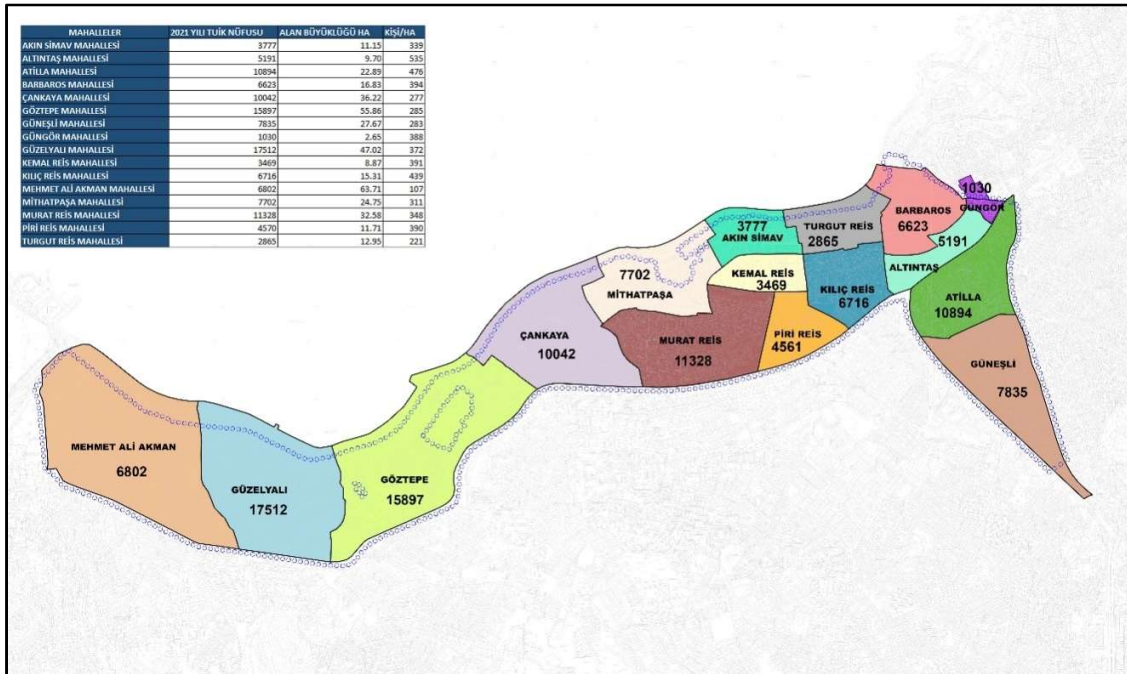
3.3.3. PLANLAMA ALANI MAHALLELERİ BRÜT NÜFUS YOĞUNLUĞU

Planlama alanının kapsadığı Konak İlçesine bağlı 16 mahallenin 2022 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre idari sınırlarına oranlanması suretiyle mahallelerin brüt yoğunluğu hesaplanmıştır. Bu hesaplara göre en yoğun mahalle 535 kişi/ha ile Altıntaş Mahallesi, en seyrek yoğunluklu mahalle ise 107 Kişi/ha ile Mehmet Ali Akman Mahallesi.

MAHALLELER	2022 YILI TÜİK NÜFUSU	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ HA	KİŞİ/HA
AKIN SİMAV MAHALLESİ	3777	11.15	339
ALTINTAŞ MAHALLESİ	5191	9.70	535
ATILLA MAHALLESİ	10894	22.89	476
BARBAROS MAHALLESİ	6623	16.83	394
ÇANKAYA MAHALLESİ	10042	36.22	277
GÖZTEPE MAHALLESİ	15897	55.86	285
GÜNEŞLİ MAHALLESİ	7835	27.67	283
GÜNGÖR MAHALLESİ	1030	2.65	388
GÜZELYALI MAHALLESİ	17512	47.02	372
KEMAL REİS MAHALLESİ	3469	8.87	391
KILIÇ REİS MAHALLESİ	6716	15.31	439
MEHMET ALİ AKMAN MAHALLESİ	6802	63.71	107
MİTHATPAŞA MAHALLESİ	7702	24.75	311
MURAT REİS MAHALLESİ	11328	32.58	348
PIRİ REİS MAHALLESİ	4570	11.71	390
TURGUT REİS MAHALLESİ	2865	12.95	221

Tablo 29 Planlama Alanı Mahalleleri Nüfus Yoğunlukları

Bu kapsamda plan kapsamında olan 16 mahallenin idari sınırları üzerinden hesaplanan alan büyüklüğü ile 2022 yılı nüfus toplamları oranlanarak ortalama yoğunluk 306 kişi/ha olarak tespit edilmiştir. (Ek-33 Planlama Alanı Mahalleleri Nüfus Yoğunlukları)



Resim 53 Planlama Alanı Mahalleleri Nüfus Yoğunlukları

3.3.4. NÜFUS PROJEKSİYONU

Konak 2. Etap (Üçkuyular – Karataş Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın nüfusu; İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Merkez Kent için kabul edilen 2030 yılı nüfusu kapsamında, halihazırda yaşayan yoğun nüfus, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planından gelen kapasite nüfusun analizi ve Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2022 yılı adrese dayalı nüfus verileri doğrultusunda belirlenmiştir.

Bu raporun '3.3.2. Planlama Alanı Mahallelerinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi' bölümünde; son 10 (2012-2022) yıllık süreç baz alındığında, planlama alanı mahallelerinin yıllık nüfus artış hızının ortalama -%8.51 ve yıllık ortalama nüfus artış hızının ise ortalama -%0.58 olduğu belirtilmiştir. Planlama alanına ilişkin; Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan son 10 yıla ait adrese dayalı nüfus verileri kullanılarak; doğrusal, logaritmik, bileşik faiz ve üstsel matematiksel modeller ile nüfus projeksiyonları hazırlanmıştır.

YILLAR	NÜFUS	INDEX	Yıllık (M) Artış	Yıllık Ortalama Artış	Yıllık Ort. Artış Hızı(log) 1	Yıllık Ort. Artış Hızı(log) 2	
2012	130,579.00	100.00					
2013	130,095.00	99.63	-484	-484.00	-0.00371	-0.00371	0.996293432
2014	129,622.00	99.64	-473	-473.00	-0.00364	-0.00364	0.996364195
2015	129,754.00	100.10	132	132.00	0.00102	0.00102	1.001018346
2016	129,509.00	99.81	-245	-245.00	-0.00189	-0.00189	0.998111812
2017	128,376.00	99.13	-1133	-1133.00	-0.00879	-0.00875	0.991251573
2018	127,843.00	99.58	-533	-533.00	-0.00416	-0.00415	0.995848134
2019	127,242.00	99.53	-601	-601.00	-0.00471	-0.00470	0.995298921
2020	124,975.00	98.22	-2267	-2267.00	-0.01798	-0.01782	0.982183556
2021	122,956.00	98.38	-2019	-2019.00	-0.01629	-0.01616	0.983844769
2022	122,253.00	99.43	-703	-703.00	-0.00573	-0.00572	0.994282508
ORTALAMA					-0.00659	-0.00655	

Tablo 30 Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonu Tablo 1

YILLAR	NÜFUS P(y)	X	X ²	P(y)X	Log(P)	Log(P) X	r(Log)		P(y) ²
2012	130,579	-5	25	-652895	5.11587	-25.57937			17,050,875,241
2013	130,095	-4	16	-520380	5.11426	-20.45704	-0.00371	0.99629	16,924,709,025
2014	129,622	-3	9	-388866	5.11268	-15.33804	-0.00364	0.99636	16,801,862,884
2015	129,754	-2	4	-259508	5.11312	-10.22624	0.00102	1.00102	16,836,100,516
2016	129,509	-1	1	-129509	5.11230	-5.11230	-0.00189	0.99811	16,772,581,081
2017	128,376	0	0	0	5.10848	0.00000	-0.00875	0.99125	16,480,397,376
2018	127,843	1	1	127843	5.10668	5.10668	-0.00415	0.99585	16,343,832,649
2019	127,242	2	4	254484	5.10463	10.20926	-0.00470	0.99530	16,190,526,564
2020	124,975	3	9	374925	5.09682	15.29047	-0.01782	0.98218	15,618,750,625
2021	122,956	4	16	491824	5.08975	20.35900	-0.01616	0.98384	15,118,177,936
2022	122,253	5	25	611265	5.08726	25.43630	-0.00572	0.99428	14,945,796,009
TOPLAM	1403204.00	0.00	110.00	-90817.00	56.16186	-0.31128	-0.06550	9.93450	179083609906.00
a	P(y) / n	127564		log(a)	5.105623			Korelasyon	
b	P(y)X / X ²	-825.6091		log(b)	-0.00283		r	-0.937582309	

Tablo 31 Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonu Tablo 2

En Küçük Kareler Metodu	
Doğrusal	Logaritmik
$P_t = a + bx$	$\text{Log } P_t = \text{Log } a + \text{Log } bx$
$a = P / n$	$\text{Log } a = \text{Log } P / n$
$b = Px / x^2$	$\text{Log } b = \text{Log } Px / x^2$

Tablo 32 En Küçük Kareler Metodu Formülasyonu

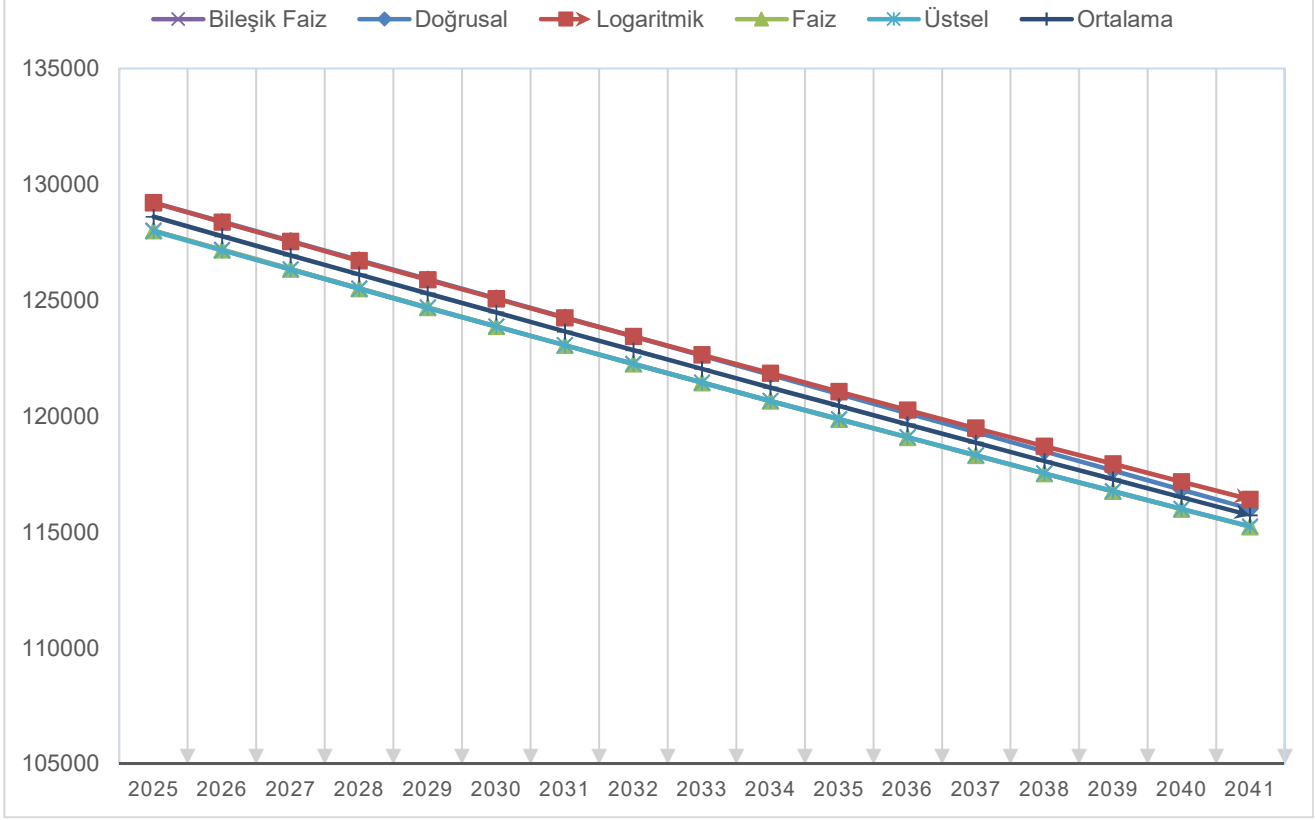
Üssel Artış	Bileşik Faiz
$P_t = P_o e^{rt}$	$P_t = P_o (1+r)^t$
P : Gözlem Yılı Nüfusu	n : Gözlem Yılı Sayısı
P _t : Projeksiyon Yılı Nüfusu	r : Ortalama Nüfus Artışı
P _o : 2022 Yılı Nüfusu	t : P _t Yılı - P _o Yılı

Tablo 33 En Küçük Kareler Metodu Formülasyonu

YILLAR	En Küçük Kareler			Bileşik Faiz		Ortalama Değer	Gerçek Değer	Sapma
	X	Doğrusal	Logoritmik	Faiz	Üstsel			
2012	-5	131692	131757	130557	130529	131134	130,579	-0.42%
2013	-4	130866	130901	129702	129677	130287	130,095	-0.15%
2014	-3	130041	130051	128852	128830	129444	129,622	0.14%
2015	-2	129215	129206	128008	127989	128605	129,754	0.89%
2016	-1	128390	128367	127170	127153	127770	129,509	1.34%
2017	0	127564	127533	126337	126323	126939	128,376	1.12%
2018	1	126738	126705	125509	125498	126113	127,843	1.35%
2019	2	125913	125882	124687	124679	125290	127,242	1.53%
2020	3	125087	125064	123870	123865	124472	124,975	0.40%
2021	4	124262	124252	123059	123056	123657	122,956	-0.57%
2022	5	123436	123445	122253	122253	122847	122,253	-0.49%
2023	6	122610	122643	121452	121455	122040		
2024	7	121785	121847	120657	120662	121238		
2025	8	120959	121056	119866	119874	120439		
2026	9	120134	120269	119081	119091	119644		
2027	10	119308	119488	118301	118314	118853		
2028	11	118482	118712	117526	117541	118066		
2029	12	117657	117941	116756	116774	117282		
2030	13	116831	117175	115992	116012	116502		
2031	14	116005	116414	115232	115254	115726		
2032	15	115180	115658	114477	114502	114954		
2033	16	114354	114907	113727	113754	114186		
2034	17	113529	114161	112982	113011	113421		
2035	18	112703	113419	112242	112274	112659		
2036	19	111877	112682	111507	111541	111902		
2037	20	111052	111951	110777	110812	111148		
2038	21	110226	111224	110051	110089	110397		
2039	22	109401	110501	109330	109370	109650		
2040	23	108575	109783	108614	108656	108907		
2041	24	107749	109070	107902	107947	108167		
2042	25	106924	108362	107196	107242	107431		
2043	26	106098	107658	106494	106542	106698		
2044	27	105273	106959	105796	105846	105968		
2045	28	104447	106264	105103	105155	105242		
2046	29	103621	105574	104415	104469	104520		
2047	30	102796	104889	103731	103786	103800		
2048	31	101970	104207	103051	103109	103084		
2049	32	101145	103531	102376	102436	102372		
2050	33	100319	102858	101706	101767	101662		

Tablo 34 Nüfus Projeksiyonu

NÜFUS PROJEKSİYONU



Tablo 35 Nüfus Projeksiyonu Grafiği

Tablo 31, 32 ve 33 ile detaylı şekilde açıklanan formüller ile hazırlanan nüfus projeksiyonu kapsamında; gerçek değerler ile 2022 yılından geriye doğru projekte edilen değerlerin ortalaması arasında yaklaşık %0.47 civarında sapma gösterdiği görülmüş olup, matematiksel yöntemler ile planlama alanının 2030 yılı projeksiyonunun yaklaşık 116502 kişi olduğu; 2040 yılı projeksiyonunun yaklaşık 108907 kişi olduğu; 2050 yılı projeksiyonunun yaklaşık 101662 kişi olduğu anlaşılmaktadır.

Tablo 34 ve Tablo 35’de açık ve net şekilde gösterilen verilerden de anlaşılacağı gibi planlama bölgesi 2012 yılından günümüze kadar nüfus kaybetmektedir. Planlama alanı nüfusunun 2022 yılından itibaren projekte edilen 2050 yılına kadar nüfus kaybetmesi geçmiş verilerin artış/azalış eğilimleriyle hesaplanmıştır.

Nüfus projeksiyonu, 2012-2022 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçları ışığında yapılmış olup; hesaplanan değerlerin bölge nüfusundaki genel değişim eğilimi ile örtüştüğü görülmektedir. Planlama alanı ve çevresinin konut bölgesi olduğu ele alındığında afet, savaş, salgın vb. sebeplerle göç veya ölümler yaşanmaz ise hesaplanan değerler çerçevesinde sürekli nüfusun azalacağı değerlendirilmiştir.

3.4. PLANLAMA BÖLGESİNİN GELİŞİMİ

Tarihsel süreç içerisinde planlama bölgesinin mekânsal gelişimi 19. yüzyıl Osmanlı dönemi, Cumhuriyet'in ilk dönemi, 1955 yılında onaylanan 1/2000 ölçekli İmar Planları ve 1984 yılında onaylanan Üçkuyular-Hatay-Bayramyeri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları olmak üzere dört dönemde ele alınmış olup hazırlanan rapor kapsamında 1996, 2005, 2012 ve 2016 yıllarına ait uydu görüntüleri üzerinden incelenmiştir.

İlk olarak 19.yüzyılın başında İzmir Valisi Halil Rifat Paşa devrinde, Kemeraltı'ndan planlama bölgesine doğru yeni bir ulaşım aksı geliştirilerek İnönü Caddesinin ilk izleri oluşmuştur.

Erken Cumhuriyet dönemi ile birlikte gelişen modern planlama çalışmalarının ilk adımı 1924 yılında Fransız şehir plancısı Prost-Danger Planı ile atılmıştır. Ancak bu planlama çalışmaları yangın alanları ve yakın çevresi ile sınırlı kalmıştır.



Resim 54 Prost Planı

1939 yılında ise Le Corbusier tarafından "İzmir Nazım Planı" hazırlanmıştır. Bu plana göre, rapora konu olan planlama bölgesine yeni konut alanlarının önerildiği plan hazırlanmış fakat bu plan da uygulamaya geçmemiştir.



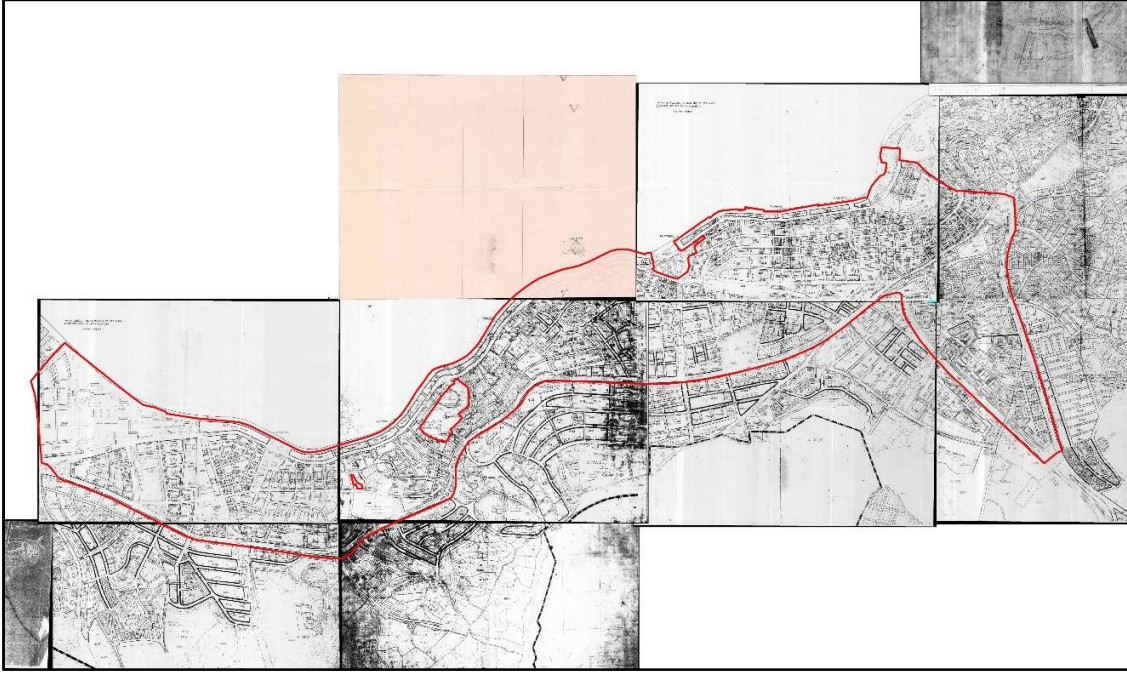
Resim 55 Le Corbusier'in hazırladığı İzmir Planı

1950'li yıllara gelindiğinde ise planlama bölgesi, genellikle orta gelir grubunun yaşadığı ve iki-üç katlı bahçeli evlerin bulunduğu bir bölge haline gelmiştir. 1952 yılına ait uydu görüntüsü (Resim 53) incelendiğinde Murat Reis, Piri Reis, Kılıç Reis ve Güneşli Mahalleleri ile günümüzde Karabağlar ilçesi olarak adlandırılan bölgede neredeyse hiç yapılaşma görülmezken; Kemeraltı Kentsel Sit Alanına yakın mahallelerde; sahil şeridi boyunca yer yer yapılaşmaların olduğu, Güzelyalı ve Göztepe mahallelerinin güneyine doğru yerleşim lekelerinin oluşmaya başladığı görülmüştür.



Resim 56 1952 Yılı Uydu Görüntüsü

1955 yılında Uluslararası Şehir İmar Planı yarışması sonucunda, Prof. Mimar Kemal Ahmet Aru, Mimar Emin Canbolat, Mimar Gündüz Özdeş tarafından hazırlanan 1/2000 ölçekli İmar Planları onaylanmıştır. Yarışma, İzmir kent nüfusunun 1950 yılında 230.000 iken 2000 yılı projeksiyon hesabına göre 400.000'lere ulaşacağı öngörüsü üzerine organize edilmiştir. Söz konusu planda, planlama bölgesinin de dâhil olduğu Karataş-Üçkuyular çevresi ana gelişim alanları olarak belirlenmiştir. Arazinin topografyasına uygun olarak sahil şeridine paralel konut alanları önerilmiştir. Plan bütününde her ne kadar Karşıyaka ve Bayraklı'da yeşil koridorlar belirlense de çalışma alanının neredeyse tamamı konut alanı olarak belirlenmiştir.



Resim 57 1/2000 ölçekli İmar Planı

1955 yılında onaylanan imar planının genel stratejisi ile 2023 yılında alanın mevcut durumu ve yapılaşmaları karşılaştırıldığında; bölge üzerinde kullanım kararları açısından fazla değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

Daha sonra Üçkuyular-Hatay-Bayramyeri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Ancak söz konusu planın 28.02.1983 tarihli meclis önergesinde 'İzmir-Hatay İmar planlarında eski plan kararları genelde korunmakla beraber zorunlu olan bazı değişiklikler..' ifade edildiği görülmüştür.

Planlama Alanının kentsel gelişimini daha iyi kavrayabilmek amacıyla 1963, 1996, 2005, 2010, 2012 ve 2016 yıllarına ait uydu görüntüleri incelenmiştir. Buna göre 1955 ve 1984 yılında alınan plan kararlarının 1996 yılında tamamen hayata geçtiği ve sonrasında 1996 yılından itibaren planlama bölgesinin ve çevresinin tamamen yapılaştığı 2005, 2012 ve 2016 yılı uydu görüntülerinden anlaşılmaktadır.



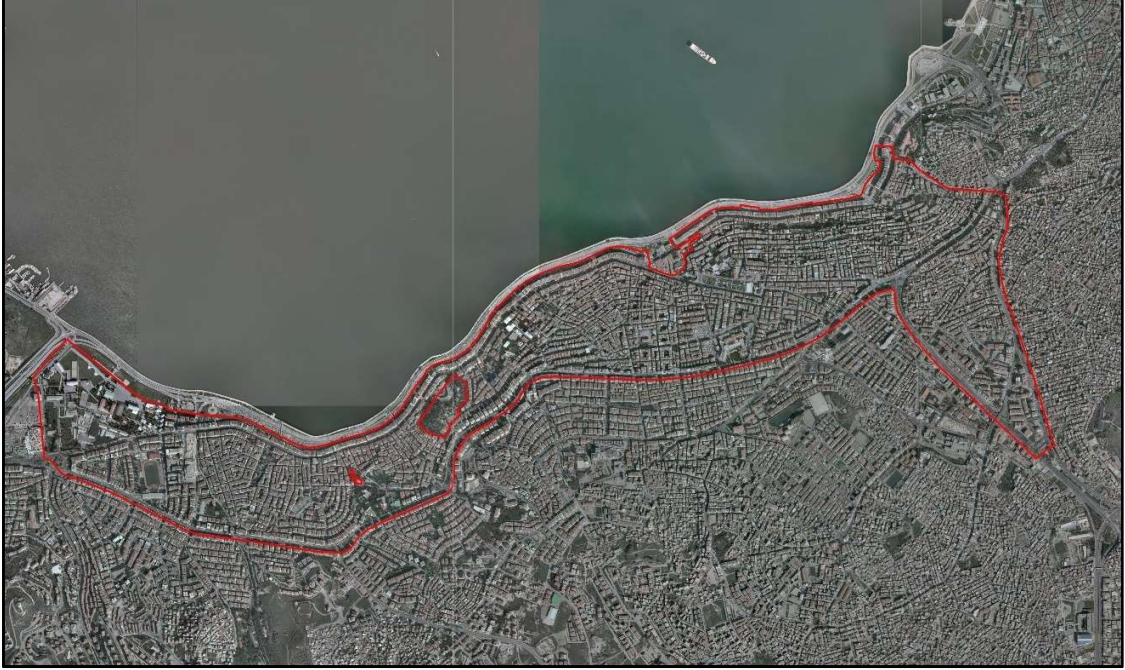
Resim 58 1963 yılı Uydur Görüntüsü



Resim 59 1996 yılı Uydur Görüntüsü



Resim 60 2005 yılı Uydu Görüntüsü



Resim 61 2010 yılı Uydu Görüntüsü

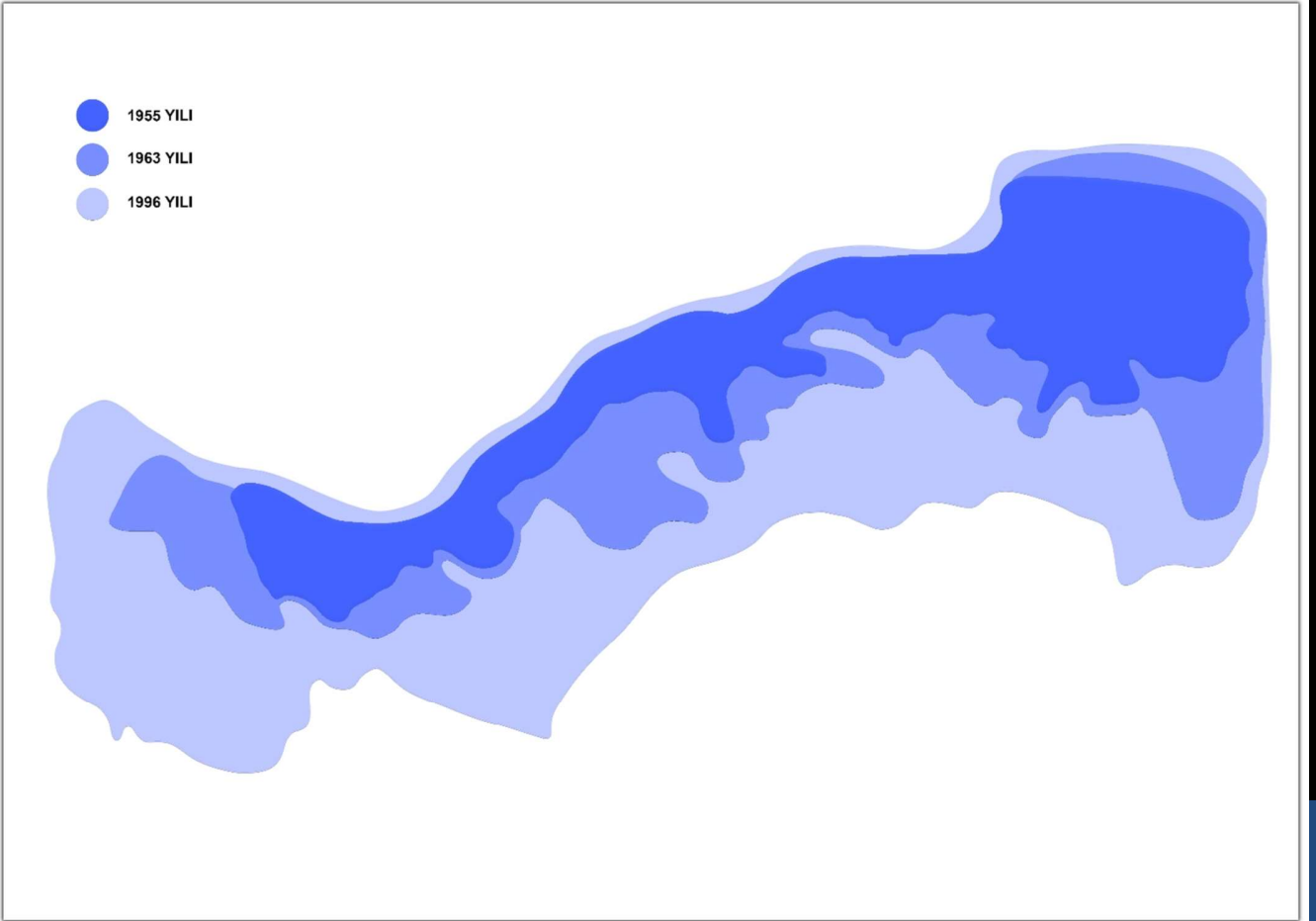


Resim 62 2012 yılı Uydu Görüntüsü



Resim 63 2016 yılı Uydu Görüntüsü

Sonuç olarak, geçmiş dönemlerde planlama alanı, bahçeli ve 2-3 katlı konut dokusuna sahipken, 1955 yılından günümüze kadar yapılmış olan planlama çalışmaları doğrultusunda planlama alanının dokusunun neredeyse tamamen değiştiği görülmektedir. 1984 yılında hazırlanan imar planı sonrasında yerleşim alanlarının giderek genişlediği görülmüştür. 1984 yılında onaylanan imar planının her ne kadar 1955 yılında onaylanan plan kararları korunmuş olsa da 1950 yılının hesaplanan nüfus yoğunluğunun 1960 yılında çoktan aşıldığı görüldüğünden 1984 yılından sonra kat artışına gidildiği görülmektedir. Ayrıca geçmişten günümüze kadar uygulanmış olan imar mevzuatı, kat artışı, kat sıkıştırma ve kottan kat kazanma vb imar uygulamaları nedeniyle söz konusu bölge, kapasitesinden daha çok nüfusu barındırmıştır.



Resim 64 Planlama Alanı Yıllara Göre Yapılaşma Lekesi

3.5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM SİSTEMİ

Planlama alanının kuzeyinde, kıyı şeridinde ve çevre yoluna bağlantı sağlayan Mustafa Kemal Sahil Bulvarı bulunmaktadır. Anılan yolun paralelinde doğu-batı doğrultusunda alana hizmet eden Mithatpaşa Caddesi; güneyde yer alan İnönü Caddesi, Eşrefpaşa Caddesi ve Halide Edip Adivar Caddesi planlama alanının ana ulaşım akslarını meydana getirmektedir.

Planlama alanına; İzmir Metro, tramvay raylı sistem hatları, Göztepe ve Üçkuyular iskelelerinden deniz ulaşımı ve çok sayıda otobüs hattı gibi alternatif toplu taşıma araçları ile erişilebilmektedir.

Hafif Raylı Sistem Hattı (Metro)

Planlama alanının güneyinde İnönü Caddesi üzerinde doğu-batı yönünde Üçkuyular-Evka 3 metro güzergahının bir kısmı bulunmakta olup, neredeyse eşit aralıklarla dağıtılmış 6 adet metro istasyonu yer almaktadır.

Tramvay Hattı (Tramizmir)

Halkapınar Tramvay durağından başlayıp Liman cadde üzerinden devam eden Alsancak Gar'a ulaşan; Atatürk Caddesi takip ederek Ziyagökalp ve Şair Eşref Bulvarını geçerek Kemeraltı Bölgesine vararak sahil şeridi boyunca Fahrettin Altay Metro durağına kadar devam eden İzmir Konak Tramvay hattı, planlama alanının yer alan önemli toplu taşıma hatlarından birisi olup; alanın kuzeyinde 9 adet istasyonu bulunmaktadır.

Otobüs Hattı

Planlama alanının kapsadığı bölgede hafif raylı sistem ve tramvay hattı dışında otobüs güzergahları da bulunmakta olup, raylı sistem güzergahları ile entegrasyon sağlamaktadır. Bu doğrultuda kent merkezine ve kentin çeşitli noktalarına ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Mustafa Kemal Sahil Bulvarı, Mithatpaşa Caddesi ve İnönü Caddesinin üzerinden geçen otobüs hatları ve alan içerisinde hizmet eden güzergahlar bulunmaktadır.

Deniz Toplu Taşıma Sistemi (İZDENİZ)

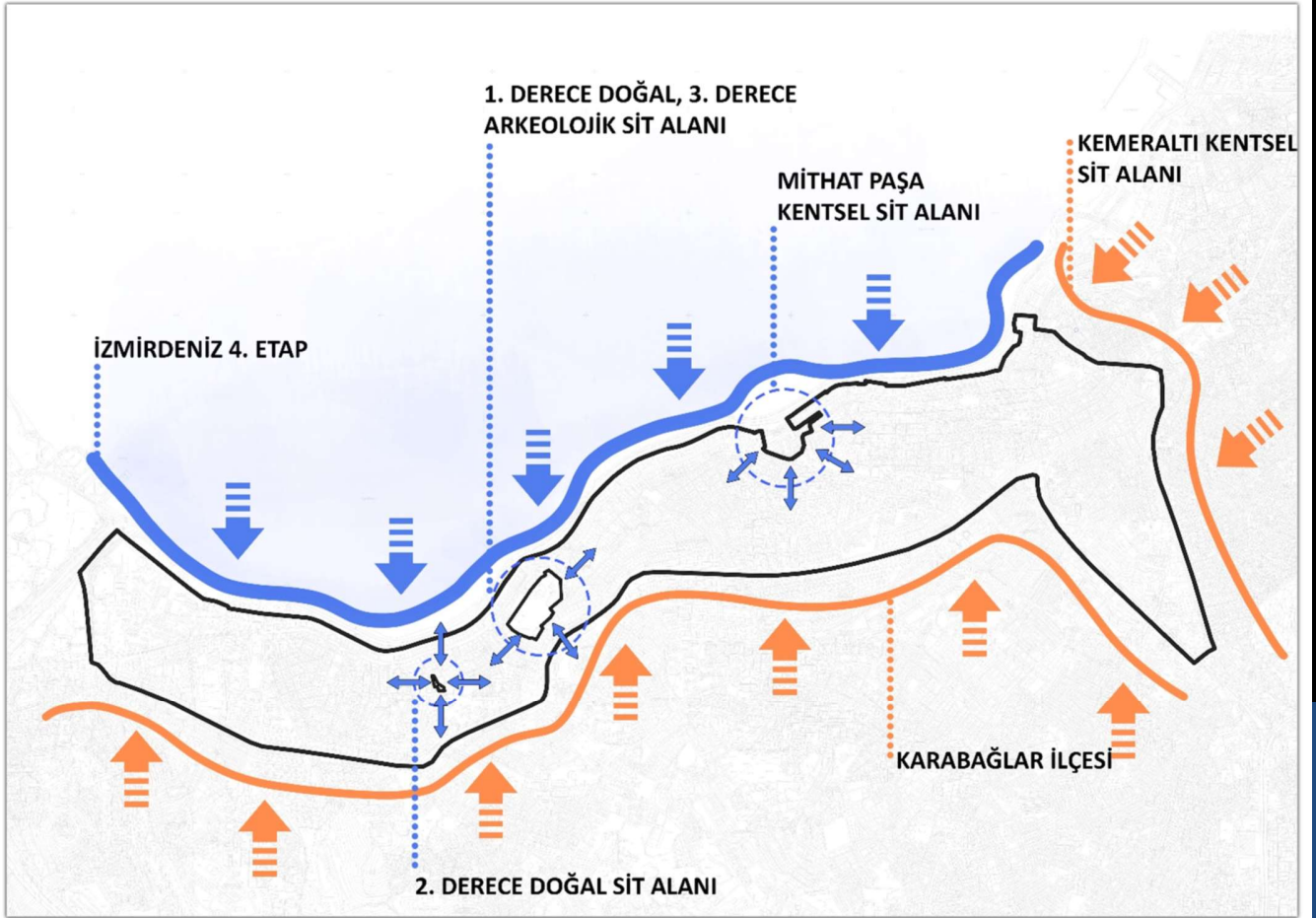
Plan onama sınırı dışında kalmasına karşın Göztepe ve Üçkuyular İskeleleri planlama alanı için önemli bir ulaşım noktası olmakla birlikte kentli tarafından yoğun bir şekilde kullanılmaktadır.

Planlama alanı ulaşım sistemi üzerinden değerlendirildiğinde; hem toplu taşıma sistemleri hem de özel araç sahipliği neticesinde erişebilirliğin kolay olduğu bir bölge olmasına karşın planlama alanının iç bölgelerine doğru otopark alanlarının yetersizliği ve yol üstü otoparkların yarattığı trafik yoğunluğu göze çarpan ulaşım problemleri olarak karşımıza çıkmaktadır.

3.6. PLANLAMA ALANININ ÇEVRE PLAN KARARLARIYLA İLİŞKİSİ

Planlama bölgesi genelinde yapılaşmalar ve imar uygulamaları büyük oranda tamamlanmıştır. Alanın merkezi konumu nedeniyle çevresindeki ilçe ve mahallelerle etkileşimde olduğu gözlemlenmiştir.

Gerek yasal statüsü gerek kapsamı nedeniyle planlama bölgesi içinde ya da bitişiğinde olan ve plan kapsamına dahil edilmeyen bölgeler bulunmaktadır. Ancak planlama alanı komşuluğunda olan alanlar temel olarak teknik ve sosyal altyapı alanlarının kullanımları arasında geçirgenlik göstermektedir. Dolayısıyla bu kapsamda olan teknik ve sosyal altyapı alanlarının plan bütününe olan etkisi ve etkileşimi ayrıca ele alınmalıdır.



Resim 65 Planlama Alanının Çevresiyle Olan Etkileşimi

İZMİRDENİZ PROJESİ (4. BÖLGE) ÜÇKUYULAR-KONAK KIYI KESİMİ

Planlama alanının kuzeyinde yer alan ve sahil hattı boyunca devam eden bölgede; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile bu kanuna bağlı olarak çıkarılan Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik uyarınca, fuar alanı, park alanı, otopark, iskele, yanaşma yeri, trafo ve meydan kullanımları bulunmaktadır.

Ayrıca İzmirdeniz projesi kapsamında, tarihi önem taşıyan Mithatpaşa Endüstri Meslek Lisesi'nin bulunduğu bölge, "özel proje alanı" olarak kıyı ile bütünleşen meydan, vapur iskelesi ve tekne yanaşma yeri ile kent genelinde ve planlama alanı için yeni bir odak noktası olacak şekilde tasarlanmıştır. Mustafa Kemal Sahil Bulvarı trafiğini rahatlatmak amacıyla öncelikle Mithatpaşa Parkı önündeki yol, alt geçit ile yerin altına alınmış, yolun üst kısmında kalan alanda çevre düzenlemesi yapılarak yayalaştırılmış, tramvay durağı ve vapur iskelesini kapsayacak bir büyüklükte geniş bir meydana dönüştürülmüştür. Düzenlemeyle çocuk oyun alanı, sahne olarak kullanılacak gösteri alanı, su oyun alanı, dinlenme alanları, bisiklet ve yaya yolları, özel tasarlanmış kentsel donatılar, otomatik tuvaletler ve etkinlik alanları oluşturulmuştur. Deniz ulaşımını güçlendirmek amacıyla kıyıya iskele ve tekne yanaşma yerleri de tasarlanmıştır. Kent içi ulaşımında Körfez'den daha fazla yararlanılması hedeflenmiştir.



Resim 66 İzmirdeniz Projesi Kapsamında Hazırlanan Meydan Örneği



Resim 67 İzmirdeniz Projesi Kapsamında Hazırlanan Meydan Örneği

KULLANIM TÜRÜ	ALAN (HA)	ORAN
Deniz Ulaşım Amaçlı İskele	0.7	1.3
Fuar Alanı	1.3	2.5.
Meydan	1.1	2.1
Rekreatif Amaçlı İskele	0.4	0.7
Sportif Amaçlı İskele	0.3	0.5
Tramvay	3.8	7.3
Trafo	0	0
Yanışma Yeri	0.8	1.5
Yeşil Alan	14.2	27.4
Yüzer İskele	0.1	0.1
Yollar	27.3	54.6
Toplam	50	100

Tablo 36 İzmirdeniz Projesi (4. Bölge) Arazi Kullanım Tablosu

SUSUZDEDE PARKI

İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 09.06.1988 tarih ve 359 sayılı kararı ile "1. Derece Doğal Sit Alanı" ve "3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak belirlenmiştir. Söz konusu alanda ibadet alanı, park ve bölgesel otopark alanı bulunmaktadır.

KULLANIM TÜRÜ	ALAN (HA)	ORAN
İbade Alanı	1.35	0.25
Açık ve Yeşil Alan	3.16	0.60
Genel Otopark Alanı	0.8	0.15
Toplam	5.31	1

Tablo 37 Susuzdede Parkı Arazi Kullanım Tablosu

2. DERECE DOĞAL SİT ALANI

İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 15.11.1990 tarih, 2421 sayılı ve 01.07.1994 tarih, 5251 sayılı kararı ile "2. Derece Doğal Sit" olarak tescil edilmiştir. Söz konusu alan içerisinde eğitim tesisi ve dispanser alanı bulunmaktadır.

KULLANIM TÜRÜ	ALAN (HA)	ORAN
Eğitim Tesisi	0.80	0.75
Dispanser Alanı	0.26	0.25
Toplam	1.06	1.00

Tablo 38 2. Derece Doğal Sit Alanı Arazi Kullanım Tablosu

MİTHATPAŞA KENTSEL SİT ALANI

İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 02.03.1989 tarih, 847 sayılı kararı ile Mithatpaşa Endüstri Meslek Lisesi ve civarı olarak tanımlanan bölge, "Kentsel Sit Alanı" olarak tescil edilmiştir. Alan içerisinde üniversite alanı, mesleki ve teknik öğretim tesisleri alanı, dini tesis alanı, hamam, askeri alan, az yoğunluklu konut alanı ve yeşil alan bulunmaktadır.

KULLANIM TÜRÜ	ALAN (HA)	ORAN
Üniversite Alanı	0.45	0.09
Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanı	2.8	0.55
Dini Tesis Alanı	0.13	0.03
Hamam	0.18	0.04
Askeri Alan	0.81	0.16
Az Yoğunluklu Konut Alanı	0.19	0.04
Yeşil Alan	0.51	0.10
Toplam	5.07	1.00

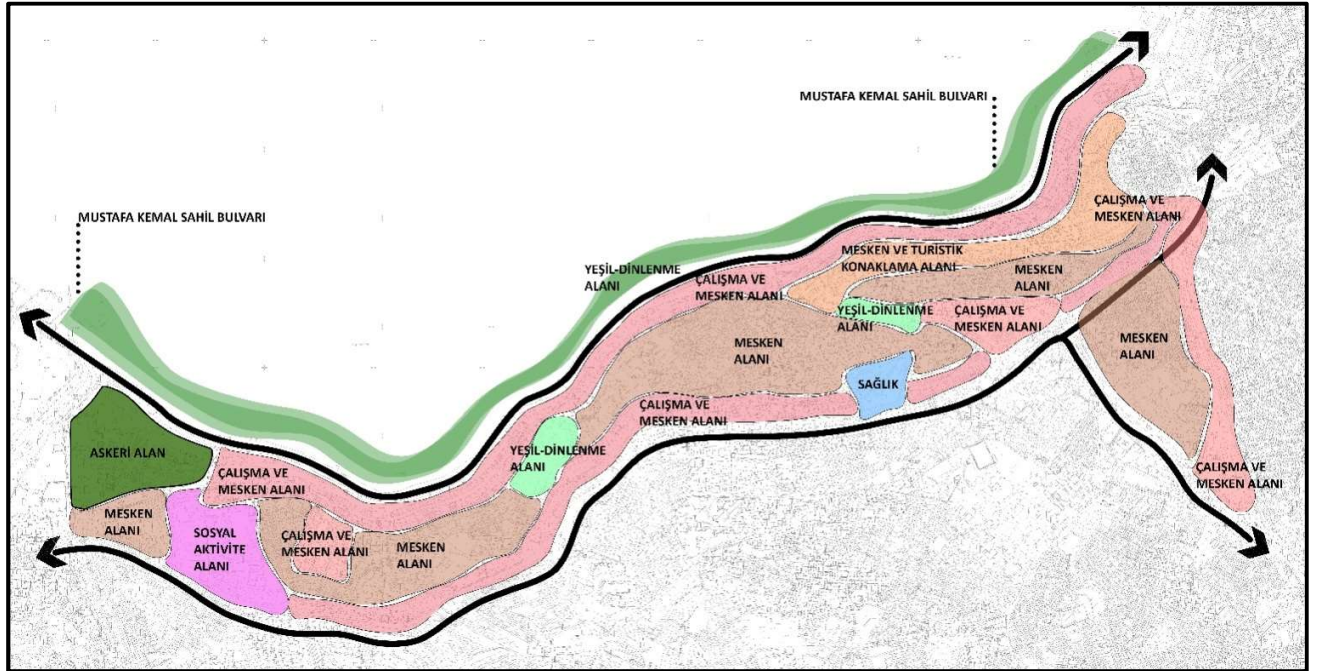
Tablo 39 Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı Arazi Kullanım Tablosu

Sonuç olarak, yasal statüsü ve kapsamı gereği planlama alanına dâhil edilemeyen ancak kent bütününe ve planlama alanına doğrudan hizmet eden bu bölgelerin, planlama bölgesine teknik ve sosyal donatı katkısı yaklaşık 61.5 hektar olarak tespit edilmiştir.

Her ne kadar planlama alanının güneyinde yer alan Karabağlar ilçesi, doğusunda bulunan Konak Kentsel Sit Alanı ile Beştepeliler bölgesinde de sosyal-tekniik donatı alanları ve ticaret alanları bağlamında planlama alanı ile etkileşim gösterse de yukarıda detaylı olarak açıklanan bölgelerin alana doğrudan etki ettiği değerlendirilmektedir.

3.7. PLANLAMA ALANI FONKSİYONEL BÖLGELEME

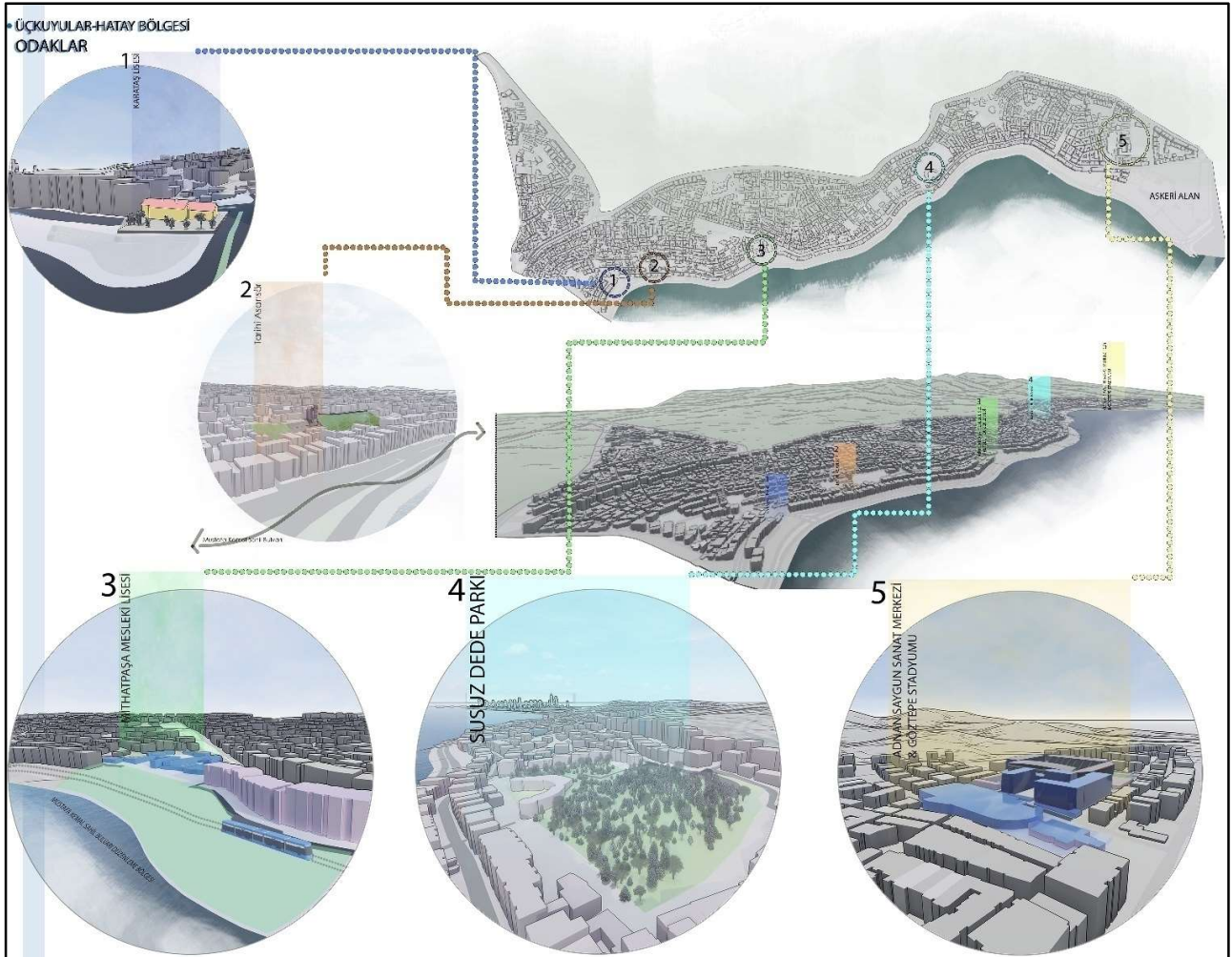
Planlama alanının tarihi, kültürel ve gündelik yönelimleri ile şekillenen kullanımları incelendiğinde; Mustafa Kemal Sahil Bulvarının çevresi yeşil alan ve dinlenme alanı, Susuzdede Parkı ve çevresi ile Halil Rifatpaşa Caddesi bölgesi de yeşil alan ve dinlenme alanı olarak kullanılan rekreatif bölgelerdir. Mithatpaşa Caddesi, İnönü Caddesi ve Eşrefpaşa Caddelerinden cephe alan bölgeler ise çalışma alanı ve mesken alanı olarak kullanılan alanlardır. Kemeraltı Kentsel Sit Alanından başlayarak, Karataş ile Tarihi Asansör ve çevresi ile Mithatpaşa Kentsel Sit Alanına doğru olan bölgede ise mesken ve turistik konaklama alanları bulunmaktadır. Ahmed Adnan Saygun Sanat Merkezi'nin ve Göztepe Gürsel Aksel Stadyumu'nun bulunduğu alan ise sosyal aktivite alanı olarak kullanılmaktadır. Anılan bölgelerin arasında kalan bölgelerde ise, hazırlanan analizlerden de görüldüğü üzere konut alanları ve onlara hizmet eden donatı alanlarının bulunduğu görülmektedir.



Resim 68 Planlama Alanı Fonksiyonel Bölgeleme

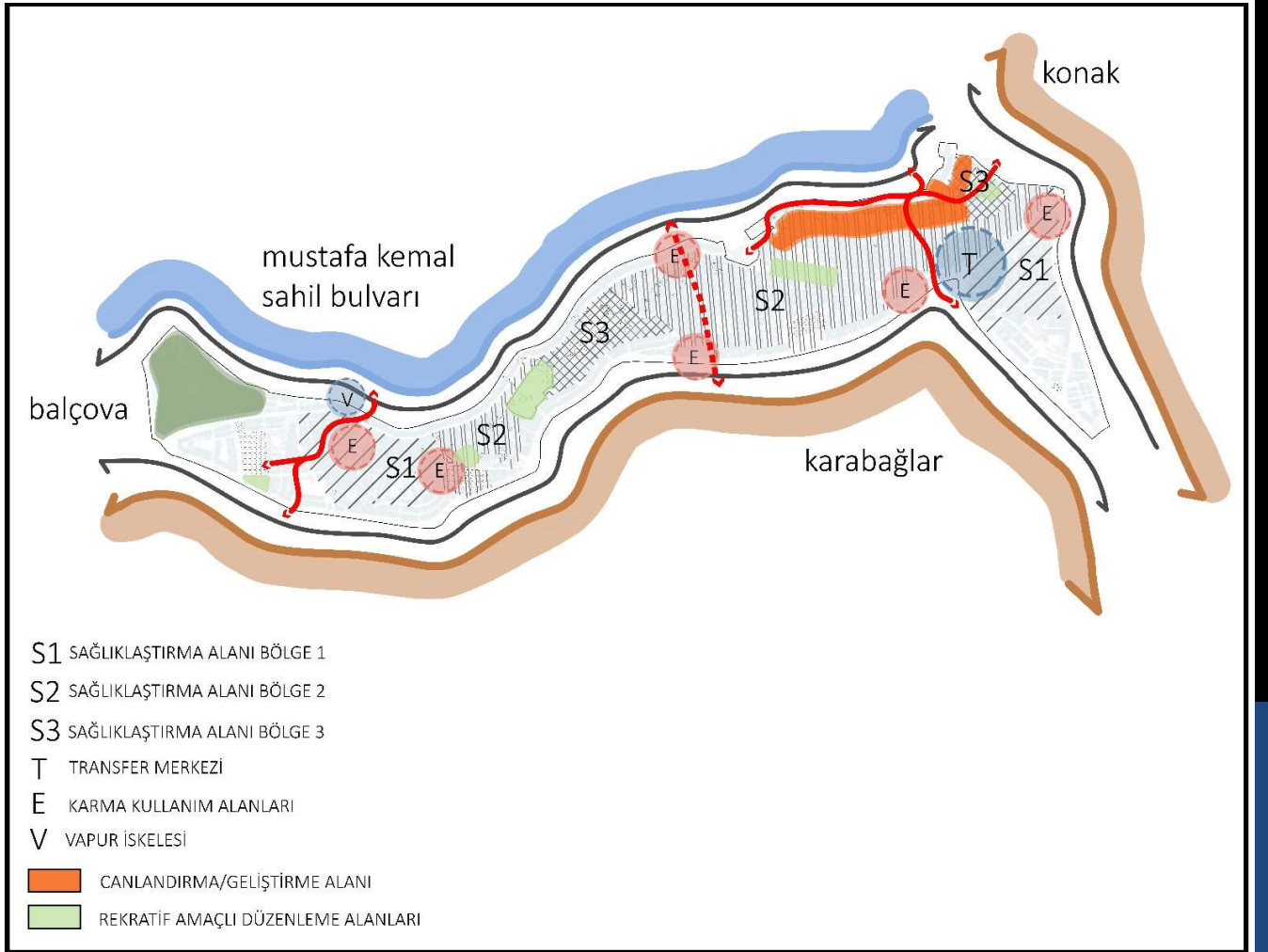
3.8. PLANLAMA ALANI BÖLGELEME ÇALIŞMALARI

Planlama alanında yapılan bölgeleme çalışmasında alanın doğal ve fiziksel eşikleri (topoğrafya, dereler, açık alanlar, parklar, yeşil alanlar, rekreasyon alanları, yakın çevre durumu, odak noktalar ve makraform), yasal eşikleri (idari sınırlar, askeri alanlar, kıyı kenar çizgisi, sit alanları ,tescilli yapılar, plan onama yetkileri, jeolojik/jeoteknik etüt raporu, mülkiyet durumu, imar uygulamaları), fonksiyonları (yerinde kullanım durumu, yürürlükteki imar planı durumu, kentsel kamusal alanlar, bölgesel kamusal alanlar) ve ulaşım durumu (taşıt yolları, yaya yolları, ana ulaşım izleri, toplu ulaşım noktaları) ile demografik yapısına ilişkin analizler hazırlanmıştır. Bu doğrultuda, planlama alanının geneline yönelik bölgeleme çalışması yapılmış olup; bu doğrultuda mevcut arazi kullanımının eğilimleri irdelenerek sentez çalışması ortaya çıkarılmıştır.



Resim 69 Planlama Alanı Odak Noktaları

Analiz çalışmaları ile tespit edilen doğal ve yapay eşikler doğrultusunda planlama alanı bölgelere ayrılmış olup; anılan bölgelerde tespit edilen sorunlar ve potansiyeller doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı vizyonu doğrultusunda müdahale kararları önerilmiştir. Bu kapsamda, alanın neredeyse tamamının imar uygulaması gördüğü ve yapılaşmanın tamamlandığı göz önünde bulundurulduğunda, alanın fiziksel koşullarının iyileştirilmesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırılması ve ulaşım bağlantılarının kuvvetlendirilmesi amacıyla "sağlıklaştırma alanları" belirlenmiştir. Sağlıklaştırma alanlarının yanı sıra planlama alanının çevresi ve kentle olan ilişkisi düşünülerek; hem alan içerisinde hizmet eden hem de kentin bütününe hizmet eden transfer merkezleri, yaya yolları ve hafif raylı sistem kararları önerilmektedir.



Resim 70 Sentez Çalışması

Planlama alanına ilişkin olarak, gerek İzmir Büyükşehir Belediyesinin ilgili uzman daireleri gerekse ilçe belediyesinin teknik ekibiyle yerinde yapılan detaylı analizler doğrultusunda oluşturulan bölgeleme kararları neticesinde, belirlenen her bölgeye ilişkin kendi iç ve dış dinamikleri ile kendine özgü kentsel dokusu dikkate alınarak müdahale kararları geliştirilmiştir (Resim 70). Bu kapsamda;

Sağlıklaştırma alanları; planlı olarak gelişmiş ancak zaman içerisinde yıpranmış dokunun mevcut yapı durumu, tescilli parsellerin durumu, günümüze kadar olan imar planlarından gelen kararlar ve alanın topoğrafik yapısı dikkate alınarak; mevcut yapılaşma düzenini iyileştirmeye, özellikle afet risklerine karşı dirençliliği arttırmaya yönelik yol genişletme, yeşil alan miktarını ve sosyal teknik altyapı alanlarını arttırmaya yönelik çalışmaların yapılacağı bölgelerdir. Planlama alanı, İzmir kent merkezinin en yoğun ruhsatlı olarak yapılaşmış yapı stoğuna sahip olan bölgelerinden biri olması sebebiyle belirlenen "Sağlıklaştırma Alanları"nda standart planlama hiyerarşisinin aksine alt ölçekli planlara yön verecek detay çalışmalar yapılmasının ardından plan kararları üretilerek üst ölçek kararları şekillenebilecektir. Bu doğrultuda;

S1 Notasyonu (Sağlıklaştırma Alanları): İlgili mevzuatların tariflediği minimum parsel büyüklüğünü sağlayamayan parsellerin yoğunlukta olduğu, yerleşik nüfusa hizmet eden yeterli donatı alanlarının bulunmadığı, tescilli taşınmazların yoğun olmadığı, eğitim düzeyinin %3-%5 aralığında olduğu bölgelerdir. Alt ölçekli planlarda detaylı çalışmaların ardından kamusal alanları arttırmaya yönelik çalışmaların yapılacağı, minimum parsel büyüklüğü ile TAKS oranı vb. fiziki iyileştirme içeren düzenlemelerin olacağı öngörülen alanlardır.

S2 Notasyonu (Sağlıklaştırma Alanları): Genel bağlamda ilgili mevzuatlar kapsamında minimum parsel büyüklüğünü sağlayamayan, donatı alanlarının oldukça yetersiz olduğu, tescilli taşınmazların çokça yer seçtiği, eğitim düzeyinin %12 ve üzerinde olduğu, yapı dokusunun eskidiği bölgelerdir. Alt ölçekli planlarda arazi ve yapı düzenlemelerine ilişkin, ilgili Koruma Bölge Kurulu kararları doğrultusunda tescillenmiş taşınmazların yoğunlaştığı kesimlerde bütüncül bir yaklaşımla kentsel tasarım rehberi hazırlanması öngörülmekte olup, bu alanlarda anılan tasarım rehberi doğrultusunda erişim, altyapı, cephe tasarımı vb. fiziki iyileştirmelerin yer alacağı, ayrıca kamusal alanları arttırmaya yönelik çalışmaların yapılması öngörülen alanlardır.

S3 Notasyonu (Sağlıklaştırma Alanları): İlgili mevzuatların tariflediği minimum parsel büyüklüğünü sağlayan yapıların büyük ölçüde orta ve iyi durumda olduğu, tescilli taşınmazların da yer aldığı, eğitim düzeyinin yer yer %12 ve üzerinde olduğu, yol genişlikleri ve otopark alanları haricinde donatı alanlarının çokça yer seçtiği alanlardır. Bu alanlarda açık mekanların kapalı mekanlarla birlikte düzenlenmesi ve toplu taşıma, taşıt, yaya, bisiklet, otoparklar, servis gibi genel ulaşım-dolaşım sorunlarının çözümüne yönelik kararların geliştirilmesi öngörülmektedir.

E Notasyonu (Karma Kullanım Alanları-Etkileşim Alanları): Bu alanlar planlama bölgesine giriş/çıkış niteliğinde olup, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut kullanımına isabet eden ancak mevcut kullanım durumunun ticaret olarak gözlemlendiği alanlardır. Bu alanlarda plansız gelişen ticaret kullanımının alan ile oryantasyonunun tekrar düzenlenmesi hedeflenerek, planlama alanının cazibesini/çekiciliğinin artırılması amaçlanmaktadır.



Resim 71 Şükrü Saraçoğlu Caddesi (Betonyol)

T Notasyonu (Transfer Merkezi): Transfer merkezi, mevcut ve UPI kararları kapsamında öngörülen kent içi toplu ulaşım sistemleri arasında yolcuların gideceği yerlere daha hızlı ve kolay ulaşmaları, aktarma yapacak yolcuların bir sistemden diğerine geçişlerini kolaylaştırmak amacıyla yakın çevredeki arazi kullanım kararları ve çekim merkezleri dikkate alınarak tasarlanmıştır. Bu alanda İzmir Metro hattı Üçyol İstasyonunun bulunması, UPI kararları kapsamında öngörülen Buca ve Karabağlar Metro hatlarına ilişkin yine bu noktada istasyon planlanması, ayrıca otobüs hatlarının duraklarının bulunması ve planlama alanının kuzeyindeki Tramvay Hattının Karataş durağı ile arasında yaya yollarının bulunması vb. gerekçeler ile transfer merkezi olarak öngörülmüştür. Bu alanda hizmet üniteleri, yaya bağlantı koridorları, bisiklet yolu ve park yerleri ile otopark alanlarının oluşturulması amaçlanmıştır.

Rekreatif Amaçlı Düzenleme Alanları: Resim 65’de yeşil renkte bölgeleme olarak gösterilen alanlar, yürürlükteki imar planı kararları, halihazır durum Vile mülkiyet durumu dikkate alınarak rekreatif amaçlı düzenlenecek alanlardır. Alanlarda içerisinde afete maruz bölgesini oluşumu ve yapı yasaklı alanların yer alması, alanın jeolojik ve topoğrafik yapısı doğrultusunda düzensiz ve bakımsız yeşil alan kullanımlarını oluşturmuştur. Bu alanlarda iyileştirmelere gidilerek, uygun mühendislik koşullarında yer altı otopark kullanımlarının da yer alabileceği alanlar olarak düşünülmüştür.

Canlandırma/Geliştirme Alanı: Resim 67’de turuncu renkte lekelenen alan; bölgenin topoğrafyasına bağlı olarak, mekânın sahil ve körfez ile ilişkisinin kurulduğu, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında konut kullanımına isabet etse de yerindeki kullanımların ticaret/kafe/restoran kullanımlarına evrildiğinin görüldüğü, Kemeraltı Kentsel Sit Alanının bitişiğinde bulunan, günlük ziyaretçinin bolca gözlemlendiği alandır. Toplu taşıma erişimi yüksek olarak değerlendirilen, Kemeraltı Kentsel Sit Alanı ile Tarihi İzmir Asansörü ve Mithatpaşa Kentsel Sit alanı arasında tescilli kültür varlıklarının yoğunlukta

olduğu turistik açıdan çokça değer ve cazibe içeren bir bölgedir. Bu alanların münferit kararlardan ziyade planlama alanının da üstünde kent merkezi ölçeğinde ele alınması gerektiği göz önüne alınarak, Alsancak-Kemeraltı-Karataş ve Tarihi Asansör çevresini birlikte ele alan bir bakış açısıyla, bölgenin ve İzmir turizminin canlılık kazanması amacıyla fiziksel ve fonksiyonel müdahaleler öngörülmüştür.



Resim 72 Tarihi Asansör ve Çevresinden Görünümler

Yaya Yolları ve Hafif Raylı Ulaşım Hattı: Sentez çalışmasında ortaya konulan bölgelemeler ve notasyonlar ışığında, planlama alanının genellikle konut bölgesi oluşu, İzmir kent merkezindeki konumu ve içerisinde kent ölçeğindeki donatı alanlarını barındırması ama bu alanlar özelinde ulaşım bağlantılarının zayıf olması nedeniyle toplu taşıma ve yaya erişimi bakımından öneri yaya yolları ve raylı ulaşım hatları belirlenmiştir. Karataş Meydanı ile Tarihi Asansörün bulunduğu bölgeden transfer merkezine kadar olan bölgeye, ayrıca Göztepe Stadyumu ve Ahmed Adnan Saygun Sanat Merkezinden Göztepe Vapur İskelesinin bulunduğu alana aks boyunca yayalaştırma çalışmaları öngörülmüş olup; Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı çevresinden güneyde İnönü Caddesi ve Atatürk Eğitim ve Araştırma Hastanesine ulaşması hedeflenen planlama alanının kuzey-güney doğrultusunda olacak şekilde raylı sistem hattı öngörülmüştür.

3.9. EŞİK SENTEZİ

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları kapsamında niceliksel ve niteliksel tüm veriler irdelenmiş, alana ilişkin kurum görüşleri toplanmış, planlama alanı bölgesel ilişkiler içerisinde değerlendirilmiş ve plana esas analiz ve sentez çalışmaları yürütölmüştür. Bu kapsamda karar verme sürecine altlık teşkil edecek sayısal veriler ve görsel veriler oluşturularak alanı etkileyen doğal ve yasal eşikler doğrultusunda planlama çalışmaları yapılmıştır.

Planlama alanı genel anlamda kuzeyde, Mustafa Kemal Sahil Bulvarı ve düzenlemesi, güneyde Karabağlar İlçesi, batıda Balçova İlçesi, doğuda Kemeraltı Kentsel Sit Alanı ve Beştepelers Bölgesi ile sınırlanmaktadır. İlçe sınırları, farklı onama süreçlerine tabi olan sit alanları ve kıyı alanları planlama sınırını oluşturan temel eşikleri meydana getirmiştir.

Planlama Alanı içinde;

- Susuzdede Parkı, 1. Derece Doğal Sit Alanı ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı
- 2. Derece Doğal Sit Alanı
- Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı

Planlama Alanı çevresinde;

- Konak Tarihi Sit Alanı
- 2. Derece Doğal Sit Alanı
- Kemeraltı Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Sınırı

bulunmakta olup, bu alanlar 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili mevzuatlar kapsamında değerlendirilmektedir. Aynı zamanda planlama alanının kuzeyinde bulunan Mustafa Kemal Sahil Bulvarı kıyı kenar çizgisinin kıyı kesiminde kaldığından; Kıyı Kanunu ve ilgili mevzuatlar çerçevesinde değerlendirilmektedir.

Eşikler;

Doğal ve Fiziksel Eşikler:

- Jeolojik yapı,
- Topoğrafya ve Eğim,
- Poligon Deresi,
- Afete Maruz Bölge,
- Tescilli Yapılar,
- Koruma Alanları,

- Mevcut sosyal altyapı alanları, (okullar, dini tesisler, resmi kurumlar vb.)

Yasal Eşikler:

- İdari Sınırlar (İlçe, Mahalle Sınırları),
- Askeri Alan,
- Kıyı Kenar Çizgisi,
- Plan Onama Yetkileri,
- İlgili Kurum Görüşleri,
- Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu,
- Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları olarak sınırlanabilir.

Planlama alanı büyük ölçüde yasal eşikler ile şekillenmiştir. Bununla birlikte; alanın topoğrafik açıdan eğimli olması, yapılaşma koşullarına, ada büyüklüklerine ve ulaşım çeşitlerine de etki etmiştir. Planlama alanı jeolojik-jeoteknik etüt raporunda; Önlemler Alan 2.1., Önlemler Alan 5.1., Önlemler Alan 5.2. şeklinde tariflenmiştir. Anılan raporda zeminde oturma problemi olduğuna değinilerek parsel bazında yapılacak olan zemin etütleri aşamasında ayrıntılı olarak değerlendirilmesi gerektiği önerilmektedir. Alanda tespit edilen doğal, fiziksel ve yasal eşikler çerçevesinde yapılan analizler kapsamında alanın problemleri ve potansiyelleri tanımlanmıştır.

3.10. SORUNLAR VE POTANSİYELLER

Plan çalışmasına yönelik olarak yapılan analiz – sentez çalışmaları kapsamında planlama alanına ilişkin sorunlar ve potansiyeller tespit edilmiştir.

3.10.1. SORUNLAR

Plan Açıklama Raporunun “Analiz ve Sentez” bölümlerindeki başlıklarda açıkça tanımlanan mevcut durum, yapılaşmalar, arazi kullanışları, sınırlar, onaylı planlar, planlama süreçleri, mekânsal analiz ve diğer tüm çevresel faktörler doğrultusunda planlama alanı özelinde ortaya çıkan başlıca sorunlar;

- Öncelikli olarak alanın tümünde onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı bulunmasına karşın bütüncül 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının olmayışı, 1950’li yıllardan günümüze uygulamaların bu şekilde sürdürülmesi ve alan bütününde gerçekleşen yapılaşmaların bu doğrultuda büyük oranda tamamlanmış olması,
- Zamanla mevcut uygulama imar planının kentin nüfus ve fiziki gelişimi sonucunda ortaya çıkan sorunlara cevap veremez hale gelmesi ve birçok alanda yetersiz kalması nedeniyle artan talepler sonucu yapılan imar planı değişiklikleri ile mevcut planlarda değişim süreçleri yaşanmıştır. Böylece bu değişiklikler ile birlikte, şahıslar, kurumlar ya da sivil toplum kuruluşları tarafından

imar planı ve imar uygulamalarına açılan dava süreçlerinde 1/5000 ölçekli planların olmaması ve uygulama planlarında yapılan değişikliklerin üst ölçekli planla karşılaştırma imkanının bulunmaması gibi hususların Mahkemeler ve bilirkişiler tarafından tespit edilen bir eksiklik olarak karşımıza çıkması,

- Planlama alanının neredeyse tamamı imar uygulaması görmüş olması sebebiyle bölgede yeni kararlar üretilerek ilave kamusal alanlar oluşturulması halinde imar uygulaması sorunlarının yaşanabileceği,
- Alanın kent merkezi niteliği taşıması ve bu nedenle arazi değerlerinin aşırı yüksek olması sebebiyle kamulaştırma yoluyla yeni teknik altyapı ve sosyal donatı alanlarının kazanılmasının günümüz ekonomik koşulları da dikkate alındığında kamuya çok büyük yük getirecek olması,
- Alandaki mevcut dokunun, yapılaşmaların ve alanın topoğrafyasının, mevcut ulaşım sorunlarına yönelik alternatif çözüm önerileri geliştirilmesinin önündeki en büyük engel olarak karşımıza çıkması, hızla artan araç sahipliği nedeniyle belli bölgelerde oluşan otopark ihtiyacının karşılanması için yeni otopark alanlarının ayrılamaması,
- Ayrıca alanın eğimli topoğrafyası nedeniyle yerinde ruhsatlı olarak teşekkül etmiş çok sayıda yapının kottan kat kazanması yoluyla sıfır kotunun da altında ilave katları bulunduğu, bu sebeple yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan kat adedinden daha fazla kat adedi ile yapılaşan parsellerde yapıların yıkılıp yeniden yapılmasının talep edilmesi halinde, güncel mevzuatlar neticesinde imar planında belirlenen kat adedi doğrultusunda hesaplanan inşaat alanını aşamadıkları, bu durumunda yaşanan hak kayıpları gerekçesiyle riskli binaların yenilenmesinin önünde engel teşkil ettiği, şeklinde ifade edilebilir.

3.10.2. POTANSİYELLER

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

Planlama alanının potansiyelleri özetle;

- Alanının güney hattı boyunca; Üçyol, İzmirspor, Hatay, Göztepe, Poligon ve Fahrettin Altay olmak üzere 6 adet İzmir Metro İstasyonunun bulunması,
- Üçkuyular-Halkapınar bölgesi arası ulaşımı sağlayan kent içi önemli toplu taşıma sistemlerinden birisi olan Tramvay hattının alanın kuzey bitişiğinde, doğu-batı yönü boyunca Üçkuyular İskele, Güzelyalı, Göztepe, Vali Konağı, Köprü, Mithatpaşa Lisesi, Karataş İskele, Yalı ve Karataş olmak üzere 9 adet durağının olması,
- Planlama alanının kuzeyinde, bir diğer kent içi önemli toplu taşıma sistemi olan deniz ulaşımı için vapur seferlerinin gerçekleştiği Göztepe İskelesinin ve arabalı vapur seferlerinin gerçekleştiği Üçkuyular İskelesinin bulunması,
- Planlama alanında özellikle kuzey çeperinde yer seçmiş çok sayıda katlı otopark bulunması ve bu alanlardan alan içine erişimin mümkün olması,

- Bölge genelinde toplu taşımanın etkinliğinin artırılması ve motorlu taşıt trafiğinin azaltılması kapsamında yaya ağının geliştirilmesine olanak sağlayacak alanlara sahip olması ve CO2 salınımının azaltılarak Düşük Karbon Kent hedefine yönelik müdahalelerin yapılabilecek olması,
- Alsancak Bölgesi ve Kemeraltı Kentsel Sit Alanı arasında geliştirilen Kent Rotası projesinin Kemeraltı ayağının planlama alanına uzatılabilir olması,
- Tarihi Asansör, Dario Moreno Sokağı, Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı, Susuzdede Parkı, Ahmed Adnan Saygun Sanat Merkezi ve Göztepe Gürsel Aksel Stadyumu gibi turistik açıdan önemli alanların bulunması,
- Tescilli yapıların yoğun olduğu bölgelerde, yaya ve yaya öncelikli yollar belirleme imkanı olması ve buralarda yapılacak kentsel tasarım uygulamaları (sokak sağlıklılaştırması, cephe tasarımı, kentsel mobilyalar vb) doğrultusunda mekânsal kalitenin artırılarak yaya ağının geliştirebilecek olması,
- Planlama alanının yoğun konut bölgesi olması ve buna bağlı olarak sosyal aktivitelerin de yoğun olduğu bir bölge olması itibarıyla sokak dokusunun iyileştirilebileceği, kentsel tasarım öğelerinin kullanılarak kentlinin etkin kullanımına yönelik çözümler getirebilecek olması, kentin tarihi kimliğini yansıtan yapıları ön plana çıkaracak ve geçmişin bilgisini koruyacak müdahaleler yapılabilecek olması ve bunun sonucunda algılanabilir kent kimliği ve yaşanabilir bir kent dokusunun yaratılabilecek olması,
- Yaya ve yaya öncelikli yollar ile özellikle Göztepe İskelesinin Güzelyalı Parkı üzerinden Ahmed Adnan Saygun Sanat Merkezi ve Gürsel Aksel Stadyumu ile entegrasyonu, devamında toplu taşıma durakları ve istasyonları arasında bağlantı sağlanabilecek olması,
- Üçyol Metro İstasyonu ile Karataş Tramvay durağı arasında kalan merdivenli ve körfez manzaralı sokaklarda yeme-içme mekanlarının yer seçmeye başlamış olması,
- Planlama alanında, sosyal ve teknik altyapı alanları artırılabilir, sağlıklı mekânsal çözümler oluşturulabilir, dönüşüm ve iyileştirmeye yönelik müdahaleler yapılabilecek olması,
- Planlama alanının kuzeyinde gerçekleştirilen İzmirdeniz projesi kapsamında kentlinin deniz ile ilişkisini güçlendirecek ve kentsel tasarım öğeleriyle kıyı kullanımının kent yaşantısındaki aktifliğinin daha da artırılabilir olması, şeklinde tariflenebilir.

BÖLÜM IV

4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VİZYONU

Planlama alanı, Balçova ve Karabağlar İlçeleri ile İzmir kentinin binlerce yıllık geçmişinin izlerini taşıyan Kemeraltı arasında, bölgenin kimliğini ve tarihin bilgisini günümüze taşıyan tescilli ve anıt yapıların bulunduğu, Konak İlçesinin en çok nüfusuna sahip odak noktası konumundadır. Bu bakımdan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Vizyonu “İzmir'in kentsel kimliğini oluşturan tarihi ve kültürel mirasını koruyarak; Kemeraltı kent merkezinden başlayarak kıyı boyunca ‘Eski’ ile ‘Yeni’nin harmanlandığı, kent merkezinde toplu taşıma, bisiklet ve yaya ulaşımının etkinliğinin artırıldığı, kent estetiğinin yer oluşturma ilkeleri ile birlikte ele alındığı çağdaş kentsel mekânlar yaratmak.” olarak belirlenmiştir.

Konak 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının diğer hedefleri arasında da,

- Planlama alanı içerisinde ve çevresinde bulunan, kentlinin rekreatif, sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılayan donatılara, kent ile mahalle ölçeğinde erişilebilirliğin artırılması ve yeni araçlar üretilerek ulaşılabilirliğin kuvvetlendirilmesi,
- Ticaret-iş yeri kullanımları ile eğlence ve sosyalleşme mekânlarının odağı olan Alsancak bölgesi, devamında kültürel amaçlı yoğun turizm potansiyeline sahip tarihi Kent Merkezi Kemeraltı bölgesi ve diğer yanında genel anlamda her ne kadar yoğun konut dokusuna sahip olsa da Tarihi Asansör ve Dario Moreno Sokağı çevresinde olduğu gibi kent turizmine kazandırılmaya aday çok sayıda mekân barındıran planlama alanı arasında entegrasyonun güçlendirilmesi,
- Planlama alanında, mimari kimliğini oluşturan tescilli taşınmaz kültür varlıklarının yeni yapılar ile entegre edilmesi, söz konusu tescilli ve tarihi yapıların bulunduğu bölgenin kalkınması, yenilenmesi, estetik duyarlılığın artırılması ve canlandırılması, tarihi bilgiyi içerisinde barındıran yapılara belirlenecek fonksiyonlar ile bölgelerinde odak noktası haline getirilmesi, anılan yapıların çevresinde hazırlanacak kentsel tasarım, kentsel yenileme ve restorasyon projeleri ile kentlinin kullanımına sunulması bölgenin eskimiş konut dokusunun yenilenmesi,
- Göztepe Gürsel Aksel Stadyumu ve Ahmed Adnan Saygun Sanat Merkezinin bulunduğu, konut alanları ve günlük ticaret alanlarının yoğun olduğu Güzelyalı bölgesini mahalle ve kent ölçeğinde ziyaret edecek kullanıcıların konforunu arttırmak ve düzenli bir çevre oluşturmak amacıyla Göztepe Vapur İskelesinden Güzelyalı Parkına, oradan da Ahmed Adnan Saygun Sanat Merkezi üzerinden Göztepe Stadyumuna ve daha sonra İzmir Metroya yaya odaklı erişim sağlanması,
- Üçyol İzmir Metro İstasyonunun bulunduğu transfer merkezi niteliğindeki alan ile Tarihi Asansör, Dario Moreno Sokağı, müzeler, tescilli yapıların yoğun olduğu Karataş bölgesi ve batıda Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı arasında yaya odaklı erişim bağlantısı kurularak kente önemli bir “Kültür Rotası” kazandırılmasıdır.

Ayrıca İzmir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı ve Konak Belediye Başkanlığı ile yapılan değerlendirme toplantıları ve yerinde yapılan incelemeler doğrultusunda; kuzeyde Karantina Tramvay İstasyonları, 15 Temmuz Demokrasi Şehitleri Meydanı, Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı ve yürürlükteki kıyı planlarında yer alan yat limanı ile güneyde İnönü Caddesi ve Karabağlar Katip Çelebi Üniversitesi Atatürk Eğitim ve Araştırma Hastanesi arasında hafif raylı sistem öngörülerek kent içi ve planlama alanı içerisinde erişilebilirliğin artırılması, ayrıca İzmir körfezine açılan hafif eğimli bu güzergah ile bölgesel canlanmaya katkı koyacak turistik bir rota oluşması hedeflenmektedir.

Bu kapsamda, ilgili Daire Başkanlıkları ve ilçe belediyesi ile yapılan toplantılar ve analizler sonucu Konak 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının vizyonu belirlenmiş, bu vizyon doğrultusunda nazım imar planı kararları üretilmiştir.

4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Konak 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, üst ölçekli plan kararları yönlendirmesiyle, yapılan araştırma analiz çalışmaları doğrultusunda, planlama alanının tamamına ilişkin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Mahkeme kararı doğrultusunda iptal edilen plan kararı gerekçeleri de dikkate alınarak belirlenen 'Eski' ile 'Yeni'nin harmanlandığı vizyon doğrultusunda hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; genel olarak kendi örüntüsünü oluşturan ve büyük bir kısmı yapılaşmış, planlama alanı içerisinde dengeli yer seçmiş eğitim, sağlık, ticaret ve kültürel faaliyetleri ile yaşayan bir konut odağı konumunun korunarak, konut kimliğinin büyük oranda gelecekte de devam ettirilmesi öngörülmüştür.

Ayrıca 1/25000 ölçekli planın, planlama alanına ilişkin genel kararları 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına veri oluşturmuştur. Konak 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında yapılan analizler, saha çalışmaları, sentez çalışmaları ve değerlendirme toplantılarında planlama alanının ve Tarihi Asansör bölgesinin İzmir Kent belleğinde oluşturduğu kimlik algısının korunması ve planlama alanı genelinde anılan kimliğin yaşatılmasının gerekliliği tekrar ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda planlama alanının tamamına ilişkin yürürlükte 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunduğu ve uygulamaların büyük ölçüde alt ölçekli plan kararlarına uyumlu olduğu göz önüne alındığında mevcut alt ölçekli imar planı kararları ile daha önce alınan Mahkeme Kararları da 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına veri teşkil etmiştir.

Öte yandan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarında, planlama alanının öncelikle İzmir Kent Bütünü ile olmak üzere, çevresinde yer alan Mustafa Kemal Sahil Bulvarı Sahil Düzenlemesi, Kemeraltı Kentsel Sit Alanı, Üçyol Transfer merkezi, Susuzdede Doğal Sit Alanı, Göztepe Vapur İskelesi, Üçkuyular Transfer merkezi ve Karabağlar ilçesi ile entegrasyonunu sağlayacak plan kararlarının üretilmesi hedeflenmiştir.

Yapılan analiz, sentez ve saha çalışmalarında, planlama alanının büyük bir kısmının topoğrafik örüntüsü, yapı durumu, kat adedi, arazi kullanım kararları, ulaşım bağlantıları, parsel büyüklüğü ve bölgede sokakların dar ve yetersiz olması nedenleriyle, Konak 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı vizyonu

doğrultusunda planlama alanı içinde 'Sağlıklaştırma Alanları' belirlenmiş olup; bu bölgelerde hazırlanacak alt ölçekli planlarda gerekli detayda analiz ve hesapların yapılarak sosyal ve teknik altyapı alanlarının arttırılması, ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi, yeni otopark alanlarının ayrılması, çevresi ile bütünleşen çağdaş kentsel mekânlar oluşturulması ve afete dirençli kent hedefinin tarihi bilginin günümüz ile entegrasyonu sağlanarak gerçekleştirilmesi amaçlanmaktadır.

Temel arazi kullanım yapısı ve alanın özellikleri raporda ayrıntılı olarak açıklanmış olup, Konak 2. Etap Nazım İmar Planı kapsamında belirlenen ilke, stratejiler ve plan kararlarına aşağıda detaylı olarak yer verilmiştir.

4.3. YOĞUNLUK KARARLARI VE NÜFUS

Konak 2. Etap (Üçkuyular-Karataş Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı nüfus ve yoğunluk kararları; İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında öngörülen nüfus stratejileri kapsamında, halihazırda yaşayan nüfus, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planından gelen kapasite nüfusun analizi ve nazım imar planı kapsamında öngörülen kararlar doğrultusunda oluşan düzenlemeler ile belirlenmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumunun (T.Ü.İ.K.) 2022 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre; planlama alanının toplam nüfusunun 122.253 kişi olduğu tespit edilmiştir. Türkiye İstatistik Kurumundan temin edilen veriler ile hazırlanan nüfus projeksiyonu kapsamında; planlama alanının 2030 yılı nüfusu 116502 kişi, 2040 yılı nüfusu 108907 kişi ve 2050 yılı nüfusu ise 101662 kişi civarında olacağı gözlenmiştir.

Planlama alanında Konak Belediyesinden temin edilen 'kitle etütlerine göre yapı yoğunluk hesapları', 'kitle etütleri' ve 'teknik kurul kararları' doğrultusunda, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planının nizam kararları incelenmiş ve genel ortalaması alınarak emsal kabulleri oluşturulmuştur. Ortalama hanehalkı büyüklüğü ise, planlama bölgesi kapsamında olan 16 mahallenin hane sayısı ve nüfus büyüklüğü Türkiye İstatistik Kurumundan temin edilerek toplam hane sayısının nüfusa oranlanması ile elde edilmiştir. Anılan veriler, yürürlükteki uygulama imar planında verilen ticaret-konut oranları ve tercihli ticaret konut alanlarının dağılımına göre ayrı ayrı hesaplanmış olup; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının tam kapasite nüfusu 145701 kişi olarak tespit edilmiştir. Plan kapsamında belirlenen yoğunluk bölgelerinde, Tercihli ticaret alanlarının ticaret olarak kullanılması halinde ise kapasite nüfusunun 136924 kişi olacağı hesaplanmıştır. Bu durumda planın tam kapasite nüfusuna göre brüt yoğunluk ortalaması 481 kişi/ha olurken, tercihli ticaret alanlarının ticaret olarak kullanılması halinde hesaplanan kapasite nüfusuna göre brüt yoğunluk ortalaması 452 kişi/ha olarak tespit edilmektedir.

Planlama alanının kapsadığı Konak İlçesine bağlı 16 mahallenin 2022 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre idari sınırlarına oranlanması suretiyle mahallelerinin brüt yoğunlukları ortalaması 306 kişi/ha olarak tespit edilmiştir. Ancak anılan mahallelerin bir kısmının idari ve yasal statüsü gereği plan onama sınırları içerisinde alınamamıştır. 2022 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında belirlenen yoğunluk bölgeleri ile planlama alanının ortalama yoğunluğu 404 kişi/ha olarak karşımıza çıkmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumunun adrese dayalı nüfus kayıt sistemi üzerinden elde edilen nüfus bilgileri ile yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında hesaplanan kapasite nüfusu arasındaki farkın gerekçesi; planlama alanı kapsamında yapılan analizler doğrultusunda gözlemlenmekte olup, bu durum yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut kullanımı öngörülmüş bazı alanlarda zemin katlarda ticaret kullanımının yer almaya başlaması, anıt yapılarının bulunduğu bölgelerde de yine zemin katlarda kafe/restoran kullanımının yoğunlaşmaya başlaması, planlama alanının eskiyen ve günümüz şartlarına hizmet edemeyen dokusu nedeni ile açıklanabilir.

Tüm veriler, saptamalar, analizler ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı vizyonu doğrultusunda; mevcutta organik olarak gelişen karma kullanımların plan kapsamında yer seçeceği bölgelerin belirlenmesi ve sağlıklılaştırma alanları ile de eskiyen konut dokusunun iyileştirilmesi hedeflenerek; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının nüfus kabulü **131063** kişi olarak belirlenmiştir. Bu durumda nüfus kabulü doğrultusunda yoğunluk bölgelerin brüt yoğunluk ortalamasının 433 kişi/ha olacağı öngörülmektedir.

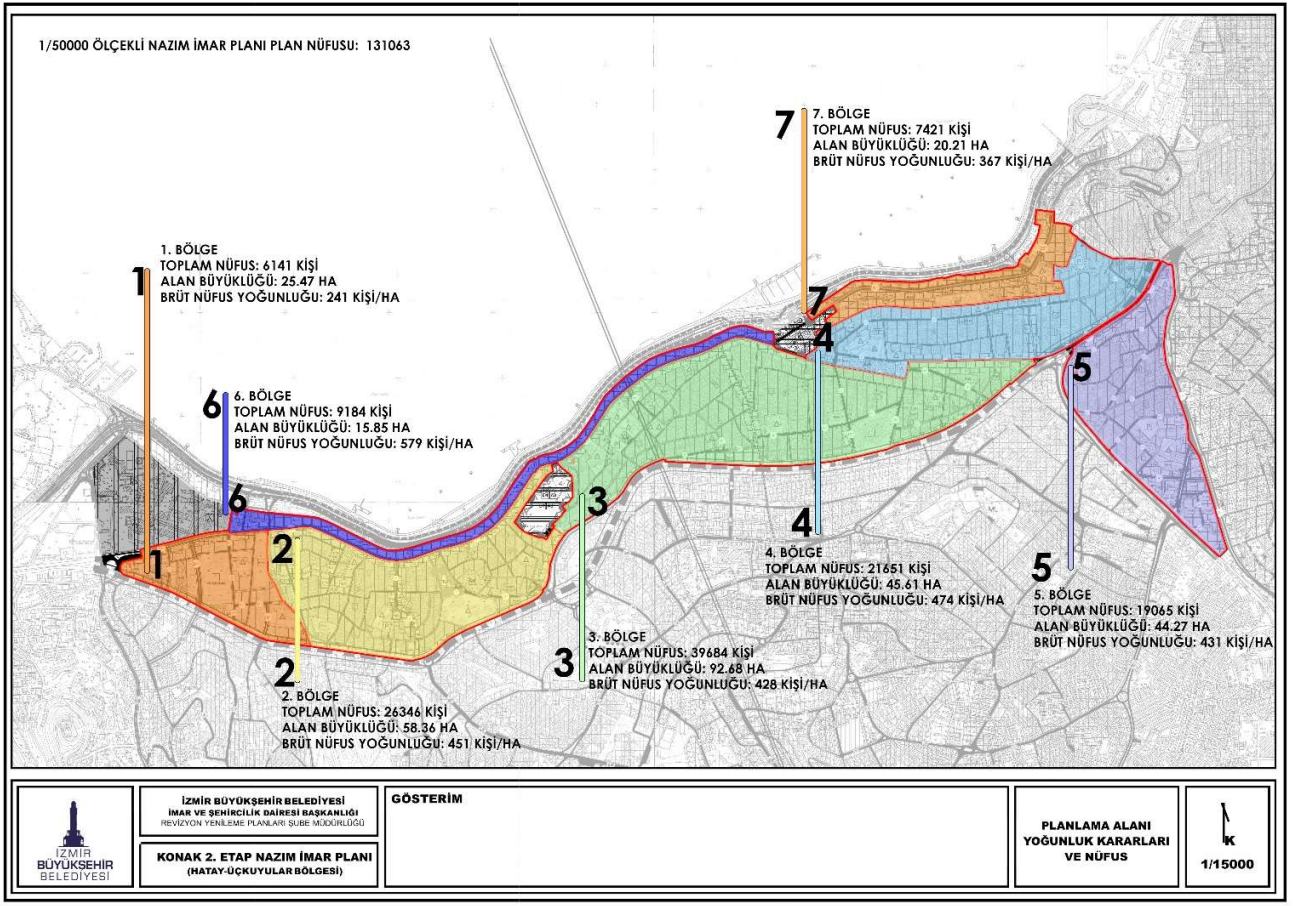
Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki EK-1ç-Nazım İmar Planı Gösterimleri'nde 'Brüt Nüfus Yoğunluğu'; 'Nazım imar planında, bir hektar "brüt yapı alanı"na düşen nüfus sayısıdır. Brüt yapı alanı, imar parsellerinin tamamı ile bunların kendi kullanımları için gerektirdiği yeşil alanlar, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ve iç yolların alanları toplamıdır.' olarak tariflenmektedir. Nüfus yoğunluğu özellikle, yerleşmelerin ihtiyaçlarının belirlenmesi ve yerleşme karakterinin doğru anlaşılması konusunda önemli rol oynamaktadır.

Bu doğrultuda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-1ç kapsamında meskun dokuda yoğunluklar belirlenirken; 1. ve 2. derece taşıt yolları, doğal eşikler (dere vb.), sağlıklılaştırma alan sınırları ile farklı doku ve planlama kararlarına sahip alanlar dikkate alınmış olup, bu doğrultuda yedi adet yoğunluk bölgesi belirlenmiştir. Mekânsal planlar yapım yönetmeliği ekinde '...yeşil alanlar, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ve iç yolların alanları toplamıdır...' şeklinde tariflendiği üzere, kamusal donatı alanlarını da içeren yoğunluk bölgelerinin alan büyüklüğü ile aynı bölgede konut ve ticaret-konut alanlarında yaşaması öngörülen nüfusun oranlanması sonucunda mekânsal planlar yapım yönetmeliğine uygun yoğunluk aralığı belirlenmiştir.

Bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yedi farklı yoğunluk bölgesine ayrılmıştır:

- 1. Yoğunluk Bölgesi, Mithatpaşa ve İnönü Caddesi arasında Poligon deresi ile sınırlanan yaklaşık 25.46 hektarlık alanda 6141 kişiyi yaşayacağı öngörülmüş olup, alanın brüt nüfus yoğunluğunun 241 kişi/ha olduğu,
- 2. Yoğunluk Bölgesi, Mithatpaşa ve İnönü Caddesi arasında Poligon Deresi ile Susuzdede Parkının tariflediği yaklaşık 58.36 hektarlık alanda 26346 kişinin yaşayacağı projekte edilmiş olup, alanın brüt nüfus yoğunluğunun 451 kişi/ha olduğu,
- 3. Yoğunluk Bölgesi, Mithatpaşa ve İnönü Caddesi arasında Susuzdede Parkı ile Şükrü Saraçoğlu Caddesinin sınırlandığı yaklaşık 92.68 hektarlık alanda 39684 kişinin yaşayacağı görülmüş olup, alanın brüt nüfus yoğunluğunun 428 kişi/ha olduğu,

- 4. Yoğunluk Bölgesi, Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı ve Kemeraltı Kentsel Sit Alanı ile Şükrü Saraçoğlu ve Halil Rifat Paşa Caddesinin arasında tariflenen yaklaşık 45.61 hektarlık alanda 21651 kişi yaşadığı öngörülmüş olup, alanın brüt nüfus yoğunluğunun 474 kişi/ha olduğu,
- 5. Yoğunluk Bölgesi, İnönü, Halide Edip Adıvar ve Eşrefpaşa Caddesinin sınırladığı yaklaşık 44.26 hektarlık alanda 19065 kişi yaşayacağı projekte edilmiş olup, alanın brüt nüfus yoğunluğunun 431 kişi/ha olduğu,
- 6. Yoğunluk Bölgesi, Mithatpaşa Kentsel Sit alanı ve Askeri Alan ile Mustafa Kemal Sahil Bulvarı ve Mithatpaşa Caddesi arasında tariflenen yaklaşık 15.85 hektarlık alanda 9184 kişini yaşayacağı öngörülmüş olup, alanın brüt nüfus yoğunluğunun 579 kişi/ha olduğu,
- 7. Yoğunluk Bölgesi, Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı ve Kemeraltı Kentsel Sit Alanı ile Mustafa Kemal Sahil Bulvarı ve Şükrü Saraçoğlu Caddesi arasında sınırladığı yaklaşık 20.21 hektarlık alanda 7421 kişi yaşayacağı öngörülmüş olup, alanın brüt nüfus yoğunluğunun 367 kişi/ha olduğu hesaplanmıştır.



Resim 73 Yoğunluk Kararları

Açıklanan veriler ışığında nüfus yoğunluğu aralıkları; Stadyum ve Ahmed Adnan Saygun Sanat Merkezinin bulunduğu bölgede 'Mevcut Konut Alanı (Brüt Yoğunluğa Göre) Orta 151-300 kişi/ha olarak, planlama alanı geri kalan kesiminde 'Mevcut Konut Alanı (Brüt Yoğunluğa Göre) Yüksek 301-600 kişi/ha olarak hesaplanmıştır. (Ek-34 Planlama Alanı Yoğunluk Kararları ve Nüfus)

Ticaret-Konut kullanımlarının zemin katlarının ticaret üst katların konut olacağı ve ticaret-turizm-konut kullanımlarının ise ilgili yasa ve yönetmeliklerin tariflediği standart koşullarda olacağı belirlenerek yoğunluk aralıkları, buldukları yoğunluk bölgesindeki aralıkta olacağı öngörülmektedir.

Konak 2. Etap (Üçkuyular-Karataş Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında belirlenen yol boyu ticaret-konut alanları şematik olarak gösterilmiş olup, bu alanların yoğunluk değerleri buldukları yapı adasının değerleri ile eşit tutulmuştur. Bu alanlar ile ilgili düzenlemeler " 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gösterilen yol boyu Ticaret-Konut alanları şematik olarak gösterilmiş olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yoldan cephe alan ilk parseller Ticaret-Konut alanı olarak değerlendirilecektir. " plan notu ile tariflenmiştir.

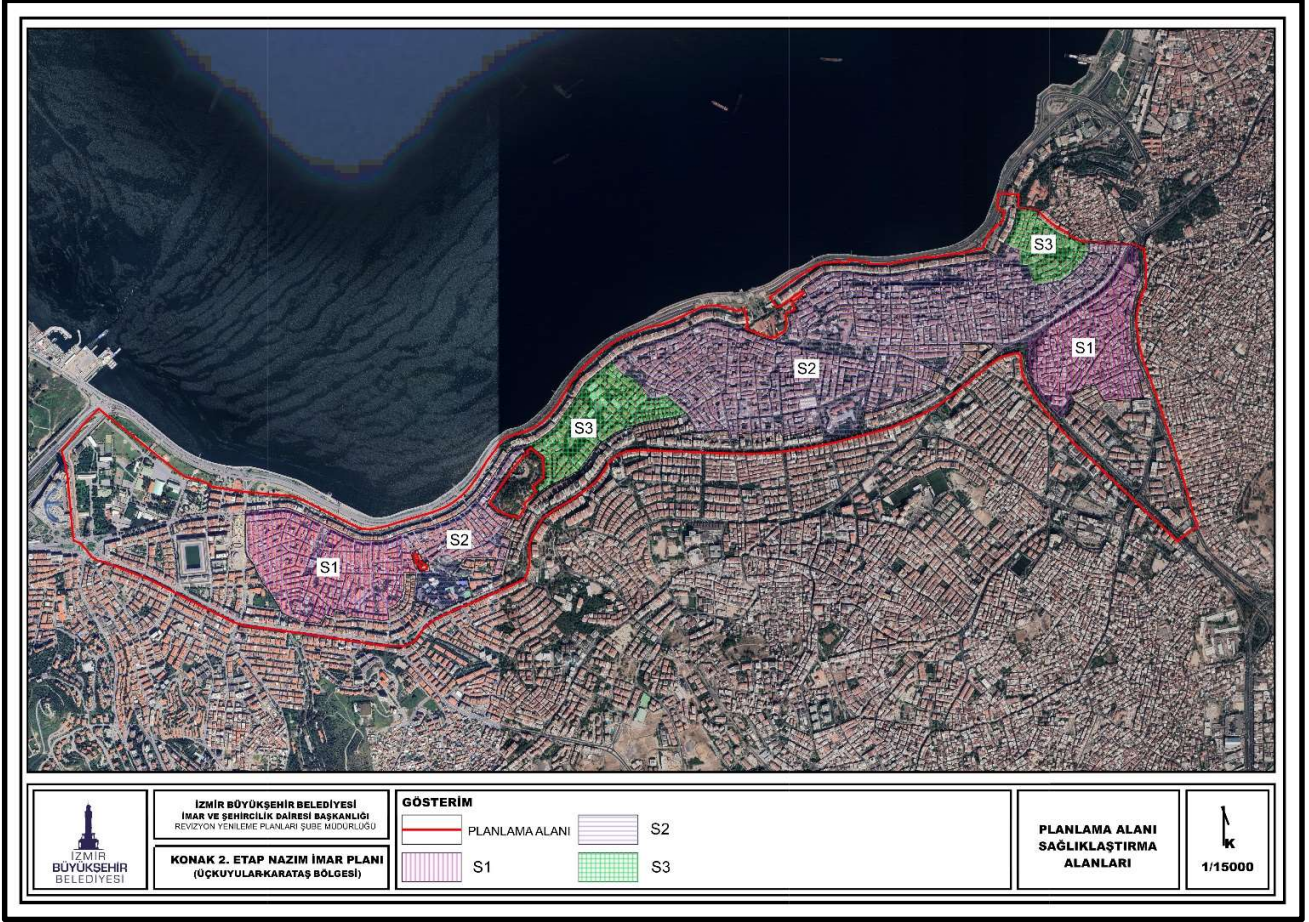
4.4. SAĞLIKLAŞTIRMA ALANLARI

Planlama bölgesinin tarihsel süreci incelendiğinde 1950'li yıllar itibariyle bölgenin kentsel dokusunun oluşmaya başladığı, göç olgusu nedeniyle hızlı kentleşmenin İzmir'in birçok bölgesinde olduğu gibi planlama alanında da sağlıksız yaşam alanlarının oluşmasına neden olduğu gözlenmektedir. Planlama alanındaki ulaşım ve otopark sorunları başta olmak üzere kentlilerin yaşam koşullarının iyileştirilmesi ve yer oluşturma ilkeleri üzerinden kentin kimlikli yapısının korunarak yaşatılabilmesi amacıyla 'Sağlıklaştırma Alanları'nın oluşturulmasına gereksinim duyulmuştur.

Bu kapsamda planlama alanında, mülkiyet dokusu, yapı durumu, kat adetleri, ulaşım bağlantıları gibi analizler yapılarak her bir kullanımın birbiriyle olan ilişkileri göz önüne alınarak lekeleme/bölgeleme çalışmaları yapılmış olup; yaşanabilirlik koşulları yeniden değerlendirilerek, afetlere karşı dirençli, geçmişin bilgisini koruyarak günümüzle entegre edebilen, alanın kimliğini yansıtabilen kentsel mekanlar oluşturmak üzere; Mithatpaşa, İnönü, Eşrefpaşa ve Halide Edip Adivar Caddeleri arasında yaklaşık 213 hektarlık alanda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 23. Maddesinin (ç) bendi doğrultusunda 'Sağlıklaştırma Alan Sınırı' belirlenmiştir.

Söz konusu 'Sağlıklaştırma Alan Sınırı' alanın kendine özgü mekânsal dinamikleri (topoğrafik yapı, tescil kararları, parsel büyüklükleri vb.) çerçevesinde alt bölgelere ayrılarak üç alt bölgede ele alınmıştır.

'Sağlıklaştırma Alan Sınırı' içerisinde belirlenen yer oluşturma ilkeleri doğrultusunda her bir alt bölgenin kendi mekânsal özellikleri çerçevesinde yönlendirme kararları benimsenmiş olmasına karşın alt ölçekli imar planları hazırlanırken uyulması gereken ilke ve esaslar tüm 'Sağlıklaştırma Alan Sınırı'larının içerisinde bütüncül bir yaklaşımla ele alınmıştır. (Ek-35 Planlama Alanı Sağlıklaştırma Alanları)



Resim 74 Sağlıklaştırma Alan Sınırları

4.4.1. SAĞLIKLAŞTIRMA ALANI İLKE VE ESASLARI

Planlama alanında belirlenen sağlıklaştırma alan sınırlarının tamamını kapsayan bölgede 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı vizyonu gereği belirlenen ilke ve esaslar ile, kent kimliğinin korunması, afetlere dirençli kentsel mekanlar oluşturulması, kentlinin gereksinim duyduğu kamusal alanlara erişimin kolaylaştırılması, aidiyet hissini kuvvetlendirerek eski ve yeni yapının birlikte yer seçtiği bireysel ve toplumsal olarak yaşanabilir ve sürdürülebilir bir fiziksel çevrenin yaratılması hedeflenmektedir.

Belirlenen ilke ve esasların planlama alanın her noktasında tamamının uygulamaya geçmesi, kentin hızlı bir dönüşüm ve yenilenme sürecine girmesi günümüz ekonomik ve fiziksel koşulları çerçevesinde çok kolay ulaşılabilir hedefler olmamakla birlikte söz konusu ilke ve esasların belirlenmesindeki amaç mevcut kentsel dokuya uyum gösterecek esneklikte, yenilenen mekanın eskinin izlerini taşıyan, kentlinin ihtiyaçları ve kent estetiğini de göz önünde tutan birbirinin devamı niteliğinde kentsel mekanlar oluşturmak üzere bir rota tarifleyebilmektir.

Sağlıklaştırma Alanları İlke ve Esasları

'Sağlıklaştırma Alanı Sınırı' içerisinde yeniden düzenlenecek her bir alt bölgede aşağıda yer verilen ilke esaslar çerçevesinde kentsel mekanların yeniden ele alınması hedeflenmektedir.

Alt ölçekli imar planları hazırlanırken kentsel tasarım ölçeğinde ele alınan her bir çalışma alanında;

- Yoğunluk, iletişim ve etkileşime ve sokak yaşamına olanak verecek düzeyde tüm kullanımların birlikte yer alacak şekilde etüt edilmesi, *(ticaret, konut ve donatı dengesinin kurulması)*.
- Gece, gündüz kullanımının ayrıştırılmaması, kullanım kararlarının güvenli ve canlı kentsel mekanlar yaratmak üzere kurgulanması, *(Sokaklarda, mekanlarda, yapılarda günün değişik saatlerinde insan varlığından söz edilmeli)*
- Ticaret alanlarının odak noktalarında yer seçmesi, küçük ticari alanlara öncelik verilmesi, *(Canlı ve popüler kentsel mekanlar oluşturulması, küçük ölçekli işletmelerin oransal olarak fazla olduğu alanlara imkan tanınması, küçük unsurların, özellikle ticari çeşitliliğin bir araya getirilmesi.)*
- Yol genişlikleri ve bina yüksekliklerinin ışık ve havalandırma gözetilerek belirlenmesi. *(Ölçek, cadde genişliği ve bina yüksekliğinin birbirlerine göre oranlarının kombinasyonu ile, görel mesafe, geçirgenlik ve büyüklük hissi inşa etme oranına dikkat edilmesi.)*
- Blok nizam kullanımının önceliklendirilmesi, blok boylarının sokak genişlikleri ile birlikte kurgulanması. *(Uzun blokların geçirgenliği engellemesi, kısa blokların sokak yaşamının ortaya çıkarması nedeniyle parsel bazında yapılaşma yerine blok yapılaşmanın tercih edilmesi, merkezi bir avluyla çevrelenen bina ve bina duvarı arasındaki ilişkide kaldırım ve çekme mesafelerinin ışık gözetilerek kurgulanması, yeniden tasarlanan kentsel bölgelerde daha çok blok içererek daha küçük taban alanlı tasarımlara öncelik verilmesi)*
- Sokak bina ilişkisinin 'Eski' ve 'Yeni' yapılaşmayı içerecek şekilde kurgulanması. *(Özellikle tescilli yapılaşmanın bulunduğu alanlarda yeni yapılaşmanın eski ile uyumlandırılması, sokak yaşamı ile entegre edilmesi, sokak öğelerin kentsel tasarım rehberi doğrultusunda çeşitlendirilmesi)*
- Meydan ve sokak tasarımına öncelik verilmesi. *(Yeniden tasarlanan kentsel alanlarda kamunun karşılıklı ilişki kuracağı, karşılaşacağı, izleyeceği ortak mekanları oluşturulması, festival karnaval gibi yerel geleneklerinde gerçekleştirmeye olanak sağlanması, yerleri oluşturan imaj ve kimlik unsuruna anlam kazandırılması, bölgenin geleneklerini yaşatmak üzere (Hidirellez, spor takımları kuruluş yıldönümleri vb.) mekanlar yaratılması)*
- Otopark ihtiyacının sokak dışı park alanlarında özendirilmesi. *(Trafik kontrolleri ile, doğru ulaşım alternatif imkanların olduğu noktalarda iyileştirmeler yapılması, otopark gereksinmesine yönelik alternatif çözümler geliştirilmesi, sokak dışı park alanları kurgulanması, özellikle garajlarda ya da kent bloklarının çevresinde otopark yerleri ayrılması.)*
- Nirengi noktaları buluşma yerlerinin tasarlanması. *(Kentsel çeşitlilik ve aktivite yaratabilmek için kent formunun belirlenen nirengi noktaları ve buluşma yerleri göz önünde alınarak tasarlanması.)*
- Sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırılması, aktif hale getirilmesi.

- Sosyal ve teknik altyapı alanları, ulaşım ağlarında, açık ve yeşil alanlarda; yeni yapılacak yapılarda engelsiz çevrelerin tasarlanması.
- Konut bölgelerinde, trafik yoğunluğu azaltma amacıyla yaya öncelikli yolların belirlenmesi.
- Yerleşim alanının kendine özgü özellikleri ön plana çıkarılarak tasarım rehberlerinin hazırlanması. *Özellikle Kemeraltı bölgesinden Tarihi Asansöre, devamında Mithatpaşa Kentsel Sit Alanına ulaşan ve etrafında yoğun tescilli yapı barındıran yaya öncelikli yol olarak önerilen güzergah ile Karantina Parkı ve Karabağlar Katip Çelebi Üniversitesi Atatürk Eğitim ve Araştırma Hastanesi arasında hafif raylı sistem hattı önerilen güzergahın tasarım rehberi doğrultusunda kurgulanması)*
- Açık ve yeşil alanların niteliksel özellikleri bozulmadan, afetlere karşı toplanma alanı olarak düzenlenmesi ve gerekli tedbirlerin alınması.

İlkeler doğrultusunda her bir alt bölgede gereksinim duyulan alanlarda yapılacak 'Uygulama İmar Planları'nda kullanım kararlarının belirlenmesi hedeflenmektedir.

SAĞLIKLAŞTIRMA ALAN SINIRI ALT BÖLGE 1 (S1)

Planlama alanı içinde Mehmet Ali Akman, Güzelyalı ve Atilla Mahallelerinin bir kısmını kapsayan bölgede yaklaşık 58 hektarlık alan 'Sağlıklaştırma Alan Sınırı Bölge 1 (S1) olarak belirlenmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki minimum parsel büyüklüğünü sağlamayan, konut birimlerine hizmet eden yeterli donatı alanlarının bulunmadığı, tescilli taşınmazların neredeyse bulunmadığı, eğitim düzeyinin %3-%5 aralığında olan bölgelerdir.

SAĞLIKLAŞTIRMA ALAN SINIRI ALT BÖLGE 2 (S2)

Planlama alanı içinde Çankaya, Mithatpaşa, Murat Reis, Piri Reis, Kemal Reis, Akınsimav, Turgut Reis, Kılıç Reis, Altıntaş, Barbaros ve Altıntaş Mahallelerinin bir kısmını kapsayan yaklaşık 121 hektarlık alan 'Sağlıklaştırma Alan Sınırı Bölge 2 (S2) olarak belirlenmiştir.

Genel bağlamda ilgili mevzuatlar kapsamında minimum parsel büyüklüğünü sağlamayan, donatı alanlarının oldukça yetersiz olduğu, tescilli taşınmazların çokça yer seçtiği, eğitim düzeyinin %12 ve üzerinde olduğu, yapı dokusunun eskidiği bölgelerdir.

SAĞLIKLAŞTIRMA ALAN SINIRI ALT BÖLGE 3 (S3)

Planlama alanı içinde Göztepe ve Çankaya Mahallelerinin bir kısmını kapsayan yaklaşık 17.1 hektarlık alan 'Sağlıklaştırma Alan Sınırı Bölge 3 (S3) olarak belirlenmiştir.

İlgili mevzuatların tariflediği minimum parsel büyüklüğünü sağlayan, yapı durumlarının orta ve iyi olduğu, tescilli taşınmazlarında yer aldığı, eğitim düzeyinin yer yer %12 ve üzeri olduğu, donatı alanlarının çokça yer seçtiği alanlardır.

Bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Uygulama Hükümlerine,

“SAĞLIKLAŞTIRMA ALAN SINIRI: RUHSATLI OLARAK YAPILAŞMASINI BÜYÜK ORANDA TAMAMLAMIŞ, MEVCUT YAPILAŞMALARIN OLUŞUMUNA ESAS OLAN ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI İLE YERLEŞME ALANLARININ FİZİKİ, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPISININ İYİLEŞTİRİLMESİ AMACIYLA ALAN BÜTÜNÜNDE ANALİZ VE DEĞERLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDIR.

SAĞLIKLAŞTIRMA ALAN SINIRI ALT BÖLGELERİ; MÜLKİYET DOKUSU, YAPILAŞMA NİZAMI, ARAZİ VE TOPOGRAFYA YAPISI GİBİ ANALİZLER SONUCUNDA ELDE EDİLEN VERİLER KAPSAMINDA S1, S2 VE S3 NOTASYONU İLE ÜÇ ALT BÖLGEYE AYRILMIŞ OLUP, ALT BÖLGE SINIRLARI, YAPILACAK DETAYLI ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA, ALT BÖLGELERİN KARAKTERİSTİK ÖZELLİKLERİNİN KORUNMASI ŞARTIYLA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DÜZENLENEBİLİR. BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.

SAĞLIKLAŞTIRMA ALAN SINIRI ALT BÖLGE 1 (S1):

BU PLANIN GENEL KARARLARINA UYGUN OLMAK KAYDIYLA, BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK MÜLKİYET DOKUSU, RUHSAT DURUMU, NÜFUS YAPISI, SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPISI GİBİ AYRINTILI ANALİZLER YAPILARAK, MEVCUT İMAR PLANI KARARLARI DA GÖZETİLMEK SURETİYLE, YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARINDA BULUNAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI (YOL, PARK, OTOPARK VB.) ALANLARININ GENİŞLETİLMESİ VE İHTİYACA GÖRE ARTTIRILMASINA YÖNELİK HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI REVİZYONUNDA;

ALANIN İHTİYAÇ PROGRAMI İLE ALAN VERİLERİ DOĞRULTUSUNDA, AÇIK MEKÂNLARIN KAPALI MEKÂNLARLA BİRLİKTE DÜZENLENMESİ VE TOPLU TAŞIMA, TAŞIT, YAYA, BİSİKLET, OTOPARK, SERVİS GİBİ GENEL ULAŞIM-DOLAŞIM SORUNLARININ ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK KARARLAR GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR.

ALANDAKİ TRAFİK YOĞUNLUĞU, YAYA HAREKETLİLİĞİ VE OTOPARK KULLANIMLARI İHTİYACINA YÖNELİK İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNİN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ULAŞIM ETÜTLERİ HAZIRLANARAK PLAN KARARLARINA YANSITILACAKTIR.

KONUT VE TİCARET ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ İLÇE BELEDİYESİNCE YAPILACAK GEREKLİ ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.

BİNALARIN TABAN ALANI TOPLAMININ PARSEL ALANINA ORANI, İLÇE BELEDİYESİNCE ADA KİTLE ETÜDÜ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENEREK İMAR PLANLARINA İŞLENECEK TAKS ORANINI AŞMAYACAKTIR.

KAT ADEDİ, MEVCUT RUHSATLI YAPILARIN TOPLAM (YAPI) İNŞAAT ALANI HESAPLARINDAN GELEN HAKLARINI KULLANABİLMELERİ AMACIYLA, ÇEVREDEKİ MEVCUT TEŞEKKÜLLER VE SİLÜET DİKKATE ALINARAK HAZIRLANACAK ADA KİTLE ETÜDÜ DOĞRULTUSUNDA İLÇE BELEDİYESİNCE BELİRLENEREK İMAR PLANLARINA İŞLENECEKTİR.

SAĞLIKLAŞTIRMA ALAN SINIRI ALT BÖLGE 2 (S2):

BU PLANIN GENEL KARARLARINA UYGUN OLMAK KAYDIYLA, BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK MÜLKİYET DOKUSU, RUHSAT DURUMU, NÜFUS YAPISI, SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPISI GİBİ AYRINTILI ANALİZLER YAPILARAK, MEVCUT İMAR PLANI KARARLARI DA GÖZETİLMEK SURETİYLE, YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARINDA BULUNAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI (YOL, PARK, OTOPARK VB.) ALANLARININ GENİŞLETİLMESİ VE İHTİYACA GÖRE ARTTIRILMASINA YÖNELİK HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI REVİZYONUNDA;

ALANIN İHTİYAÇ PROGRAMI İLE ALAN VERİLERİ DOĞRULTUSUNDA, AÇIK MEKÂNLARIN KAPALI MEKÂNLARLA BİRLİKTE DÜZENLENMESİ VE TOPLU TAŞIMA, TAŞIT, YAYA, BİSİKLET, OTOPARK, SERVİS GİBİ GENEL ULAŞIM-DOLAŞIM SORUNLARININ ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK KARARLAR GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR.

ALANDAKİ TRAFİK YOĞUNLUĞU, YAYA HAREKETLİLİĞİ VE OTOPARK KULLANIMLARI İHTİYACINA YÖNELİK İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNİN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ULAŞIM ETÜTLERİ HAZIRLANARAK PLAN KARARLARINA YANSITILACAKTIR.

BİNALARIN TABAN ALANI TOPLAMININ PARSEL ALANINA ORANI, İLÇE BELEDİYESİNCE ADA KİTLE ETÜDÜ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENEREK İMAR PLANLARINA İŞLENECEK TAKS ORANINI AŞMAYACAKTIR.

KAT ADEDİ, MEVCUT RUHSATLI YAPILARIN TOPLAM (YAPI) İNŞAAT ALANI HESAPLARINDAN GELEN HAKLARINI KULLANABİLMELERİ AMACIYLA; ADA İÇİ VEYA DIŞI, PROJE ALANINDAKİ ULAŞIM-DOLAŞIM İLİŞKİLERİ VE AÇIK-KAPALI ALANLARA İLİŞKİN TASARIMLAR, ARAZİ VE YAPI DÜZENLEMELERİNE İLİŞKİN KOTLANDIRMALAR, YÖNLENME, BAHÇE MESAFELERİ, KİTLELER ARASI MESAFE GİBİ DÜZENLEMELERİ, İŞLEVLERİN YATAY VE DÜŞEY DAĞILIMLARI, GABARİ İLE ANLATIM İÇİN UYGUN OLABİLECEK ÖLÇEKTE YETERLİ SAYIDA GÖRÜNÜŞ, KESİT, 3 BOYUTLU OLARAK ARAZİ ÜZERİNDE YAPILACAK MODELLEMELER İLE ÇEVREDEKİ MEVCUT RUHSATLI TEŞEKKÜLLER VE SİLÜET DİKKATE ALINARAK HAZIRLANACAK ADA KİTLE ETÜDÜ DOĞRULTUSUNDA İLÇE BELEDİYESİNCE BELİRLENEREK İMAR PLANLARINA İŞLENECEKTİR.

İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNCA TESCİL EDİLMİŞ PARSELLER İLE 'TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞER'LERİN YOĞUNLAŞTIĞI BÖLGELERDE; DOĞAL, TARİHİ, KÜLTÜREL, SOSYAL VE EKONOMİK ÖZELLİKLER İLE ARAZİ YAPISI DİKKATE ALINARAK, TASARIM AMACINA GÖRE KÜTLE VE YAPILANMA DÜZENİ VEYA AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİNİ İÇEREN; TAŞIT ULAŞIMI, OTOPARK VE SERVİS İLİŞKİLERİ VE YAYA DOLAŞIM İLİŞKİLERİNİ KURAN; YAPI, SOKAK, DOKU, AÇIK VE YEŞİL ALANLARIN İLİŞKİSİNİ VE KENTSEL MOBİLYA DETAYLARINI GÖSTEREN; ALTYAPI UNSURLARINI BÜTÜNCÜL BİR YAKLAŞIMLA DİSİPLİNLER ARASI OLARAK ELE ALAN; İMGE, ANLAM VE KİMLİK ÖZELLİKLERİNİ İFADE EDEN; TASARIM İLKE VE ARAÇLARINI İÇEREN KENTSEL TASARIM REHBERİ HAZIRLANACAKTIR. ANILAN BÖLGELERİN TESPİTİ İLÇE BELEDİYESİNCE YAPILACAK GEREKLİ ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.

SAĞLIKLAŞTIRMA ALAN SINIRI ALT BÖLGE 3 (S3):

BU PLANIN GENEL KARARLARINA UYGUN OLMAK KAYDIYLA, BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK MÜLKİYET DOKUSU, RUHSAT DURUMU, NÜFUS YAPISI, SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPISI GİBİ AYRINTILI

ANALİZLER YAPILARAK, MEVCUT İMAR PLANI KARARLARI DA GÖZETİLMEK SURETİYLE, YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARINDA BULUNAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI (YOL, PARK, OTOPARK VB.) ALANLARININ DAHA ETKİN KULLANIMINA YÖNELİK HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI REVİZYONUNDA;

ALANIN İHTİYAÇ PROGRAMI İLE ALAN VERİLERİ DOĞRULTUSUNDA, AÇIK MEKÂNLARIN KAPALI MEKÂNLARLA BİRLİKTE DÜZENLENMESİ VE TOPLU TAŞIMA, TAŞIT, YAYA, BİSİKLET, OTOPARKLAR, SERVİS GİBİ GENEL ULAŞIM-DOLAŞIM SORUNLARININ ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK KARARLAR GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR.

ALANDAKİ TRAFİK YOĞUNLUĞU, YAYA HAREKETLİLİĞİ VE OTOPARK KULLANIMLARI İHTİYACINA YÖNELİK İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNİN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ULAŞIM ETÜTLERİ HAZIRLANARAK PLAN KARARLARINA YANSITILACAKTIR.

İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNCA TESCİL EDİLMİŞ PARSELLER İLE ‘TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞER’LERİN YOĞUNLAŞTIĞI BÖLGELERDE; DOĞAL, TARİHİ, KÜLTÜREL, SOSYAL VE EKONOMİK ÖZELLİKLER İLE ARAZİ YAPISI DİKKATE ALINARAK, TASARIM AMACINA GÖRE KÜTLE VE YAPILANMA DÜZENİ VEYA AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİNİ İÇEREN; TAŞIT ULAŞIMI, OTOPARK VE SERVİS İLİŞKİLERİ VE YAYA DOLAŞIM İLİŞKİLERİNİ KURAN; YAPI, SOKAK, DOKU, AÇIK VE YEŞİL ALANLARIN İLİŞKİSİNİ VE KENTSEL MOBİLYA DETAYLARINI GÖSTEREN; ALTYAPI UNSURLARINI BÜTÜNCÜL BİR YAKLAŞIMLA DİSİPLİNLER ARASI OLARAK ELE ALAN; İMGE, ANLAM VE KİMLİK ÖZELLİKLERİNİ İFADE EDEN; TASARIM İLKE VE ARAÇLARINI İÇEREN KENTSEL TASARIM REHBERİ HAZIRLANACAKTIR. ANILAN BÖLGELERİN TESPİTİ İLÇE BELEDİYESİNCE YAPILACAK GEREKLİ ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.” eklenmiştir.

4.5. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanına ilişkin arazi kullanım kararları yerinde yapılan incelemeler ve analizler, üst ölçekli plan kararları, planlama alanı içerisinde açılan davalar sonucunda alınan mahkeme kararları, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan kararları ve son olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı vizyonu doğrultusunda belirlenmiştir. Planlama alanı genelinde yapılan incelemeler sonucunda Ticaret-Konut kullanım dengesinin farklı bölgelere göre değişiklik gösterdiği gözlemlenmiştir. Konut kullanımının planlama alanının meskun bir dokuya sahip olması sebebi ile neredeyse tamamında yer aldığı, Ticaret-Konut kullanımının ana akslar ile nazım imar planı vizyonu doğrultusunda belirlenen yaya yolları ve hafif raylı sistem aksları üzerinde yer seçmesi planlanmış, Turizm-Ticaret-Konut kullanımının ise planlama alanının kuzeyinde Tarihi Asansörün de bulunduğu Mithatpaşa Kentsel Sit Alanından Kemeraltı Kentsel Sit alanına doğru uzanan ve “Kültür Rotası” olarak düşünülen aksta yer alması öngörülmüştür.

Ayrıca, planlama alanındaki eğitim, sosyal ve kültürel tesis, sağlık, ibadet alanı, park kullanımına ayrılmış olan donatı alanlarının planlama alanının geneline dengeli olarak dağıldığını söylemek mümkündür. Planlama alanında yönetim merkezi niteliğinde oluşmuş bir bölge bulunmamakla birlikte, alan bütününe yayılmış çeşitli büyüklüklerde Belediye Hizmet Alanları ile Kamu Hizmet Alanları bulunmaktadır.

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

ALAN KULLANIMI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA)	ORAN (%)
MEVCUT KONUT ALANI YÜKSEK YOĞUNLUKLU	133.76	36.11
MEVCUT KONUT ALANI ORTA YOĞUNLUKLU	7.47	2.02
TİCARET-KONUT	54.50	14.71
TİCARET-TURİZM-KONUT	7.80	2.11
BELEDİYE HİZMET ALANI	3.56	0.96
KAMU HİZMET ALANI	1.48	0.4
ASKERİ ALAN	23.37	6.31
EĞİTİM ALANI	11.89	3.21
ÖZEL EĞİTİM ALANI	6.04	1.63
YÜKSEKÖĞRETİM ALANI	0.16	0.04
SAĞLIK ALANI	3.97	1.06
ÖZEL SAĞLIK ALANI	0.21	0.06
SOSYAL TESİS ALANI	0.23	0.06
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0.17	0.06
SPOR ALANI	3.46	0.93
İBADET ALANI	1.37	0.37
PARK VE YEŞİL ALAN	10.81	2.91
PASİF YEŞİL ALAN	3.07	0.83
REKREASYON ALANI	2.53	0.68
AFETE MARUZ BÖLGE	1.22	0.33
GENEL OTOPARK	3.25	0.88
RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU	1.49	0.4
TEKNİK ALTYAPI ALANI	0.17	0.05
SU YÜZEYİ (DERE)	0.58	0.15
YOLLAR	87.89	23.73
TOPLAM	370.450	100.00%

Tablo 40 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

4.5.1. KONUT ALANLARI

Planlama alanı genelindeki konut alanları, ruhsatlı olarak yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış olup, "Mevcut Konut Alanları" olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlara ilişkin kararlar üretilirken mevcut konut

dokusu dikkate alınmış, konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri yer alması öngörülmüştür.

Plan onama sınırı içerisinde 'Sağlıklaştırma Alan Sınırı' dışında gösterilmiş alanlarda, bölgenin yoğunluğu ve konut dokusu korunacaktır.

4.5.2. KENTSEL ÇALIŞMA VE KONUT ALANLARI

Ticaret-Konut Alanları

Bu bölgeler ticaret ve konut kullanımının birlikte yer aldığı alanlardır. Planlama alanının mevcut arazi kullanım kararları, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki kullanım kararları ve konut alanlarının halihazırdaki yapılaşmaları dikkate alındığında; Mustafa Kemal Sahil Bulvarı, Mithatpaşa, İnönü, Halide Edip Adıvar ve Eşrefpaşa Caddelerinden cephe alan yapı adaları; planlama alanına giriş niteliğinde olan ve planlama bölgesinin günlük alışveriş ihtiyacını karşılayan alanlar ile; konut alanlarının içerisinde Mithatpaşa ile İnönü caddesini birbirine bağlayan, alt yollardan cephe alan yapı adalarında ticaret + konut kullanımı öngörülmüştür.

Ayrıca, Konak 2. Etap (Üçkuyular-Karataş Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı vizyonu gereğince;

- Göztepe Vapur İskelesi-Ahmet Adnan Saygun Sanat Merkezi-Göztepe Gürsel Aksel Stadyumu güzergâhında önerilen yaya öncelikli yollardan cephe alan imar adalarında,
- Üçyol Transfer Merkezinden (Üçyol Metro İstasyonu ve Eshot Otobüs Durakları) Mustafa Kemal Sahil Bulvarındaki tramvay istasyonuna kadar olan güzergâhta önerilen yaya öncelikli yollardan cephe alan imar adalarında,
- Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı, Mustafa Kemal Sahil Bulvarı Meydan Düzenlemesi ve Karantina Tramvay istasyonu bulunan bölgeden başlayarak, Karabağlar İlçesi Atatürk Eğitim ve Araştırma Hastanesine kadar olan güzergâhta önerilen Hafif Raylı Sistem Hattından cephe alan imar adalarında,

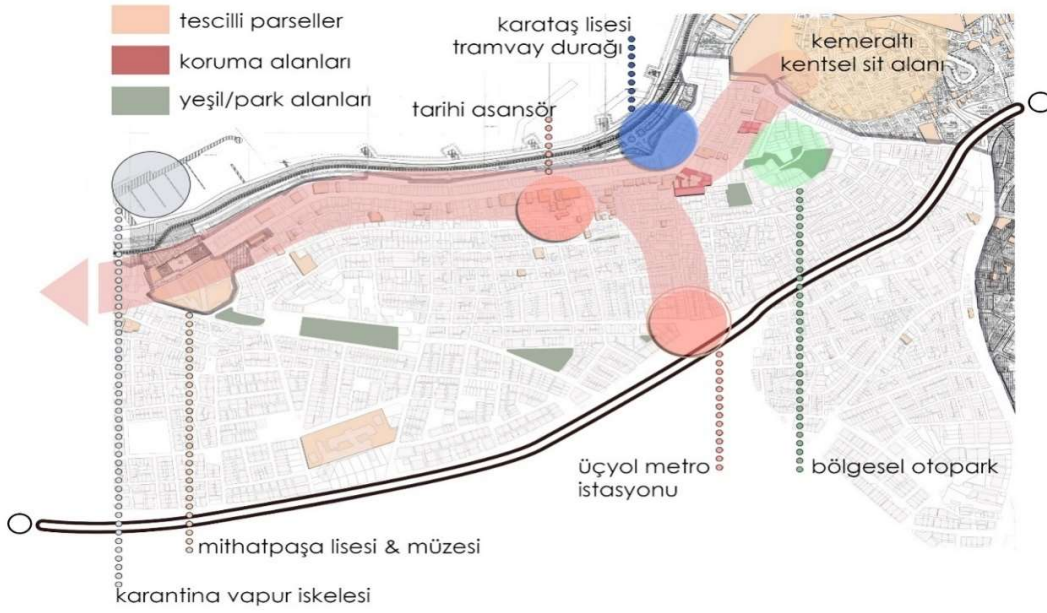
planlama alanında yaşayan kullanıcılar ile gelecek ziyaretçilerin gündelik ihtiyaçlarını giderebilmesi amacıyla yukarıda bahsedilen alanlarda Ticaret - Konut kullanımı öngörülmüştür.

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

Ticaret-Turizm-Konut Alanları

Planlama alanı içerisinde kentin mimari kimliğini oluşturan birçok tescilli taşınmaz bulunmaktadır. Söz konusu Tescilli ve tarihi yapıların bölgenin kalkınması, yenilenmesi ve canlandırılmasında daha fazla ön

planda olmasının gerektiği düşünülmektedir. Tescilli taşınmazlara atanacak fonksiyonlar ile bölgelerinde çekim merkezi haline gelmesi sağlanmak istenilmiştir.

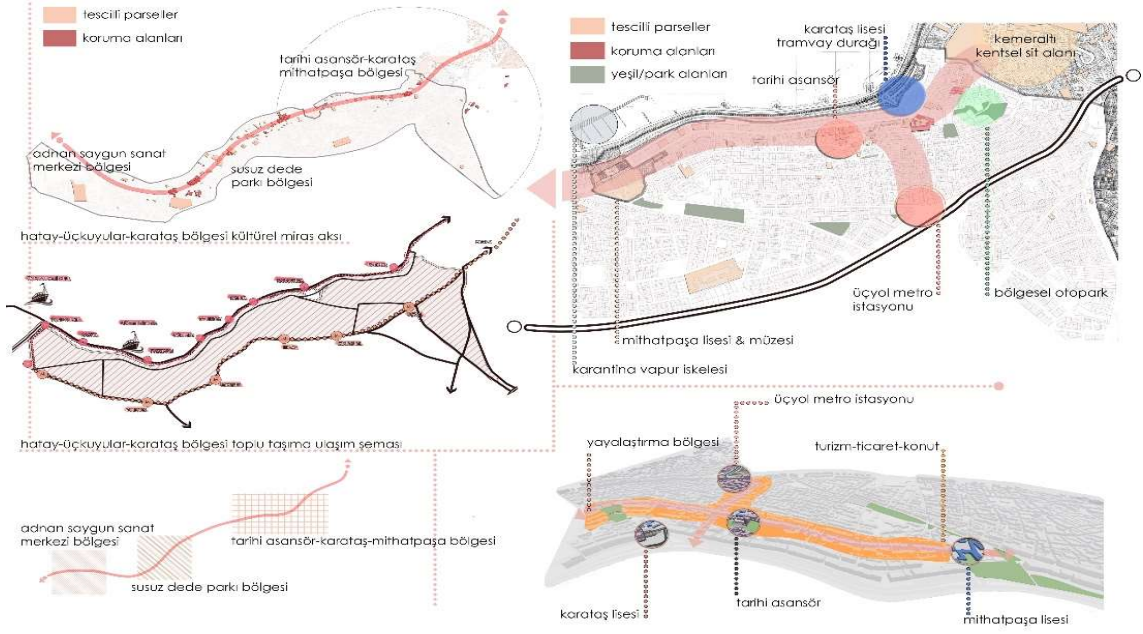


Resim 75 Kurgusal Şema

İzmir kentinin anıt yapılarının ve kültür varlıklarının yoğunlukta olduğu Kemeraltı Kentsel Sit alanı, Mithatpaşa Kentsel Sit alanı ve Tarihi Asansör çevresinin kültürel cazibe alanları olması bir yana aynı zamanda kentlilerin ve kente gelen ziyaretçilerin bolca uğradığı odak noktalarıdır. Bu alanlara özel araçlar ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşılabilen ancak yayaların rahatça ulaşabileceği alanlar arasında yer almamaktadır. Bunun sebebi ise yaya odaklı güzergâhların bulunmaması ve topoğrafik zorluklar olarak gösterilebilir.

Anılan cazibe bölgeleri arasında toplu taşıma araçları ile tarihsel değerlerin etki alanında kalan bu bölge ve çevresinde, İzmir 1 numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından tescillenen parseller ile bu parsellerin koruma alanlarında kalan parsellerin yoğunlaştığı görülmüş olup; Tarihi Asansör ve çevresinde yaya sirkülasyonunun sağlanması ve kente yeni bir "Kültür Rotası" kazandırılması amacıyla yaya odaklı güzergâh belirlenmiştir.

Belirlenen güzergâhın bulunduğu bölgedeki arazi kullanım kararları incelendiğinde, Mithatpaşa Caddesinden cephe alan imar adalarının zemin katlarında gününbirlik ticaret alanlarının (dükkan, kuaför, terzi, eczane, gibi) bulunduğu, üst kat kullanımlarının ise konut kullanımına ayrıldığı, güzergâh üzerinde ve çevresinde Tarihi Asansör, Dario Moreno Sokağı, Müzeler, ibadet alanları, eğitim alanları, sağlık alanlarının bulunduğu, ayrıca Mithatpaşa Caddesi üzerinde kamu misafirhaneleri, butik otel ile kafe ve restoranların da bulunduğu tespit edilmiştir. Tarihi Asansör ve çevresinde deniz manzarasına sahip bölgelerde ticari kullanımların (restoran ve kafe) yer seçmeye başlamış olduğu, bu bölgede ticari fonksiyonlara doğru eğilimin artmaya başladığı dikkate alındığında seçilen güzergâhın bölgede bir çekim alanı oluşturması hedeflenmiştir.

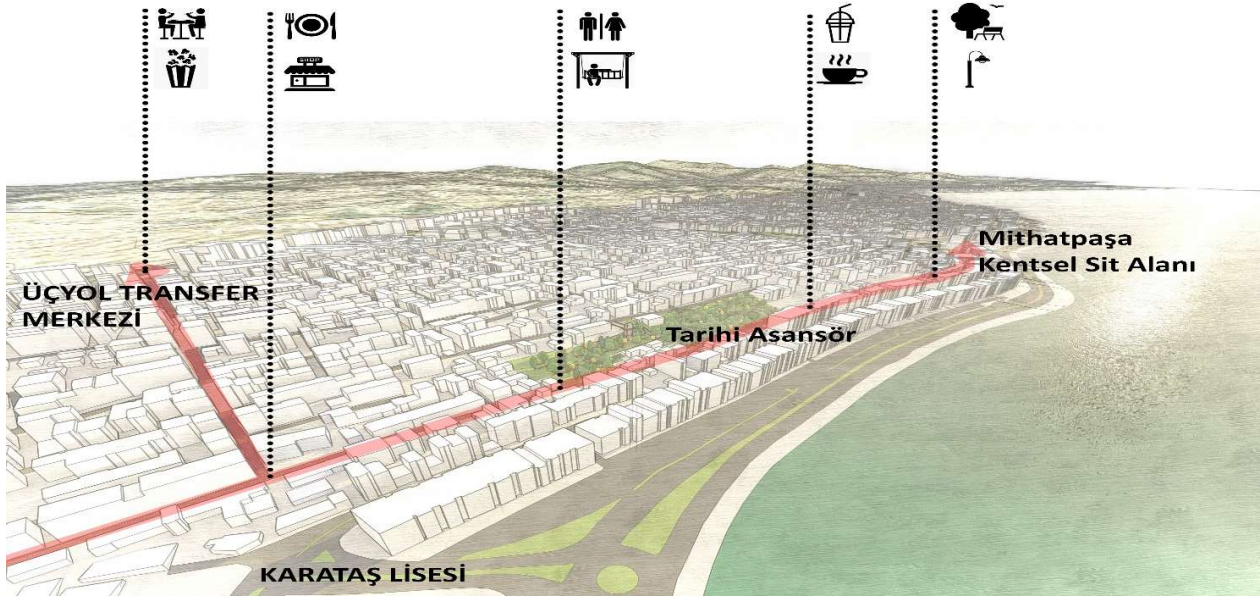


Resim 76 Kurgusal Şema 2

Konak 2. Etap (Üçkuyular-Karataş Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı vizyonu doğrultusunda belirlenen yaya yolu akslarının ve toplu taşıma sistemlerinin kesişiminde yer alan bölgede, Kemeraltı Kentsel Sit Alanı ve Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı arasında bir geçiş koridoru ve kültür rotası oluşturulması hedeflenmiş, ayrıca belirlenen güzergâh üzerinde kent geneline ve bölgesine hizmet vermesi amacıyla Ticaret-Turizm-Konut kullanımı öngörülmüştür.

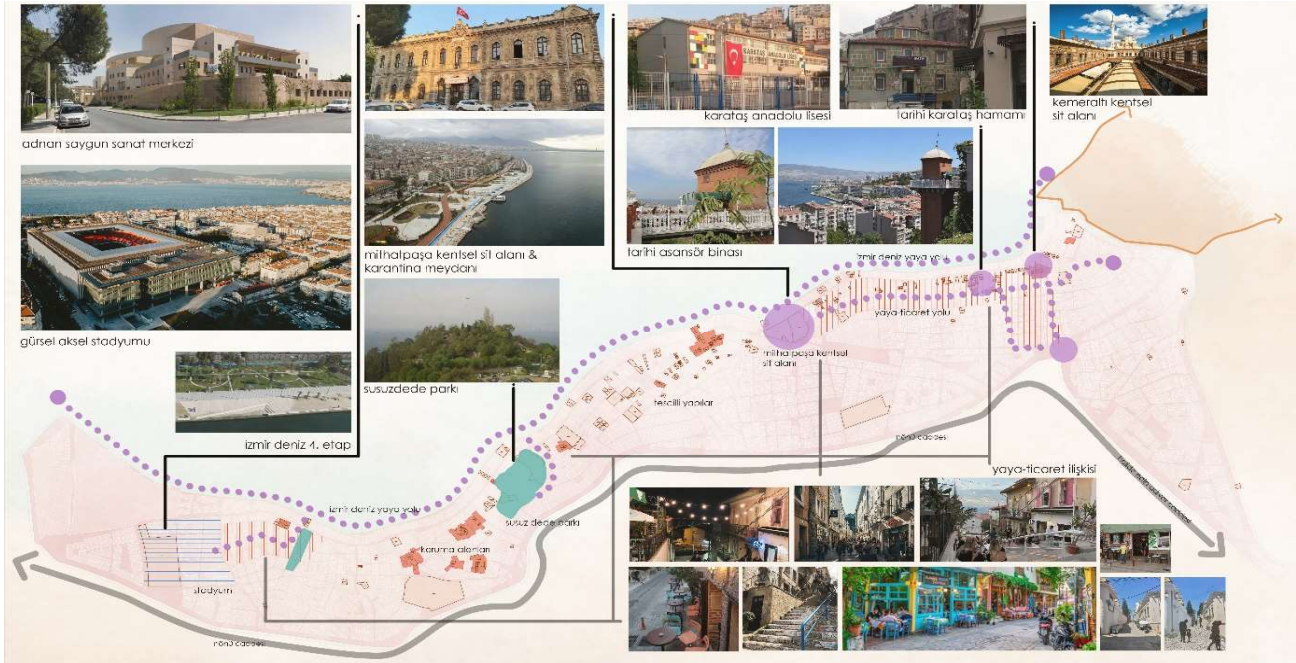


Resim 77 Ticaret+Turizm+Konut Bölgesinde Öneri Yaya Güzergahı (Mevcut-Öneri)



Resim 78 Kurgusal Şema 2

Bu kapsamda kentin herhangi bir noktasından gelen ziyaretçiler, Üçyol Transfer Merkezi (İzmir Metro, ESHOT Otobüsleri), deniz yolu (vapur iskeleleri) ve tramvay toplu taşıma sistemleri ile alana giriş yaparak yaya organizasyonu sağlanmış yollar ile çekim/cazibe bölgelerine erişerek kendi ihtiyaçlarını (alışveriş-kültürel gezi-dinlenme-yemek-konaklama) giderebilecek ve Kemeraltı Kentsel Sit Alanı ile Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı arasında geçiş yapabilecektir.



Resim 79 Kurgusal Şema 3

Belediye Hizmet Alanları

Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenmiş olan Belediye Hizmet Alanlarının büyük kısmının imar uygulaması gördüğü veya yapılaştığı tespit edilmiş olup, bu alanlar plana aynı şekilde aktarılmıştır. Sağlıklaştırma alanlarında alt ölçekli plan detayında yapılacak çalışmalar doğrultusunda özellikle otopark alanı olarak kullanılmak üzere Belediye Hizmet Alanlarının arttırılması hedeflenmektedir.

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

Kamu Hizmet Alanları

1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında resmi kurum gösteriminde kalan alanlar Kamu Hizmet Alanı olarak belirlenmiştir.

Askeri Alan

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

4.5.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Eğitim Alanı

Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya, gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için bu planda özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenmiş olan ilk, orta ve lise eğitim alanları korunarak nazım imar planına aktarılmıştır. Sağlıklaştırma alanlarında alt ölçekli plan detayında yapılacak çalışmalar doğrultusunda Eğitim Alanlarının da arttırılması hedeflenmektedir.

Yükseköğretim Alanı

Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında üniversite alanı olarak belirlenen bölgenin kararı aynen korunmuş olup; nazım imar planında Yüksek Öğretim Alanı olarak belirlenmiştir.

Sağlık Alanı

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

Kültürel Tesis Alanı

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

Spor Alanı

Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır.

Sosyal Tesis Alanı

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

İbadet Alanı

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır. Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenmiş ibadet alanları nazım imar planlarına aktarılmıştır.

4.5.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Park ve Yeşil Alanlar

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

detayında yapılacak çalışmalar doğrultusunda öncelikli olarak Park ve Yeşil Alanların artırılması hedeflenmektedir.

Rekreasyon Alanı

Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde gününbirlik 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 gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır.

4.5.5. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

Afete Maruz Bölge

Planlama alanı sınırları içerisinde Turgut Reis Mahallesi içinde bulunan bölge, 30.06.2021 tarih ve 2021/4201 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile afete maruz bölge olarak ilan edilmiştir. Anılan karar nazım imar planına aktarılmıştır.

4.5.6. TEKNİK ALTYAPI

Teknik Altyapı Alanları

Kamu tarafından yapılacak elektrik, 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 tesislerin yer alacağı alanlardır. Bu alanlar amacı dışında başka bir amaçla kullanılamaz.

Genel Otopark

Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde bölgesel açık veya katlı ve yeraltı otoparkı olarak düzenlenen alanlardır. Sağlıklaştırma alanlarında alt ölçekli plan detayında yapılacak çalışmalar doğrultusunda yine öncelikli olarak otopark alanlarının artırılması hedeflenmektedir.

Su, Atıksu ve Atık Sistemleri

Dere/ Su Yüzeyi: Planlama alanı içerisinde yer alan dere yatakları İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün görüşleri doğrultusunda nazım imar planına aktarılmıştır.

4.6. ULAŞIM KARARLARI

Planlama alanı; ticaret ve çalışma alanlarını, sosyal aktivite alanlarını, yoğun konut kullanımını barındırması ve kentin ulaşım ağında geçiş bölgesi konumunda olması nedeniyle yoğun araç ve yaya trafiğine sahip bir bölgedir. Bu nedenle planlama alanının erişiminin sürdürülebilir olması büyük bir öneme sahiptir.

Kent içi ulaşımın, kolaylık, zaman, fiyat ve konfor bakımından kalitesinin artırılması, hem sosyal hem de ekonomik gelişmeyi hızlandırmaktadır. Ancak, kent içi ulaşımında özel araç kullanımının giderek artması; hava kirliliği, gürültü kirliliği, stres, trafik sıkışıklığı, serbest yaya hareketliliğinin kısıtlanması nedenleriyle kentsel yaşam kalitesini olumsuz yönde etkilemektedir. Bu durum kent içi ulaşımında toplu taşıma sistemlerinin önemini ortaya çıkarmaktadır.

Toplu taşıma sistemleri, taşıdığı yolcu sayısına oranla az enerji tüketen, kentin ulaşım altyapısını en verimli kullanan ulaşım sistemleridir. Kentsel ulaşım sorununun çözümünde önem taşıyan toplu taşıma sistemlerinde özellikle raylı sistemler öne çıkmaktadır. Bu doğrultuda planlama alanına farklı toplu taşıma sistemleri ile erişilebilmekte ve bu toplu taşıma araçları kullanıcılar tarafından yoğun olarak kullanılmaktadır.

Planlama alanının güneyinde ve doğu-batı aksında bulunan metro hattı ile, kuzeyinde yer alan ve doğu-batı aksı boyunca Fahrettin Altay-Halkapınar güzergahında bulunan tramvay hattı, yine alanın kuzeyinde bulunan Göztepe Vapur iskelesi ve Üçkuyular Vapur İskelesi ile birlikte alanın neredeyse tamamına hizmet eden otobüs hatları ise toplu taşıma araçlarının bütünü oluşturmakta ve neredeyse planlama alanının her bir köşe noktasından erişim sağlanmaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı vizyonu doğrultusunda, planlama alanı için ulaşımaya yönelik plan kararları üretilirken, İzmir Büyükşehir Belediyesi 2030 yılı hedefli İzmir Ana Ulaşım Planı ve anılan ulaşım planı politikalarını uygulamayı yönlendirmesi amacıyla hazırlanan İzmir Ana Ulaşım Planı 2030 Eylem Planları ile İzmir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Fen İşleri Dairesi Başkanlığının uzman teknik ekibiyle gerçekleştirilen saha çalışmaları dikkate alınmıştır.

4.6.1. OTOPARK KARARLARI

Kent merkezlerinde ve meskun alanlarda otopark stratejilerinin geliştirilmesi ulaşım sürdürülebilirliği bakımından büyük önem taşımaktadır. Planlama alanında olduğu gibi kent merkezleri yaya ve araç trafiği bakımından en yoğun bölgeler olduğundan otopark alanlarının etkin kullanılması gerekmektedir. Bu açıdan, meskun alanların yoğun olduğu bölgelerde taşıt yoğunluğundan kaynaklı sadece mekânsal olarak otopark alanlarının belirlenmesi yeterli olmayacağından farklı politika ve stratejilerle desteklenmesi gerekmektedir. Otopark alanları, toplu taşıma sistemleri, yaya ulaşımı ve bisiklet ulaşımı ile birlikte değerlendirilmelidir. Konak 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ulaşım kararlarındaki vizyonu, toplu taşıma araçları ile yaya ve bisiklet ulaşımını entegre ederek, planlama alanındaki yaya sirkülasyonunun artırılmasıdır.

Yapılan analiz çalışmalarında, planlama alanının kuzeyinde kıyı kesiminde ilgili mevzuatlar gereği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamına alınmayan ancak planlama alanına da hizmet eden İzelman A.Ş'nin işletmekte olduğu 3439 araç kapasiteli otopark alanı bulunduğu görülmektedir. Ayrıca planlama alanı içerisinde çeşitli büyüklükte ve kapasitedeki bazı alanların özel işletmeler tarafından otopark olarak işletilmekte ve planlama alanının otopark ihtiyacının büyük bir bölümünün bu alanlardan karşılandığı görülmektedir. Ancak Konak 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı vizyonu doğrultusunda bahse konu

alanlar 'Sağlıklaştırma Alan Sınırı' içerisine alınmış, araç yoğunluğu doğrultusunda bölgenin ihtiyaç duyduğu yeni otopark alanlarının bu alanlarda belirlenmesi öngörülmüştür.



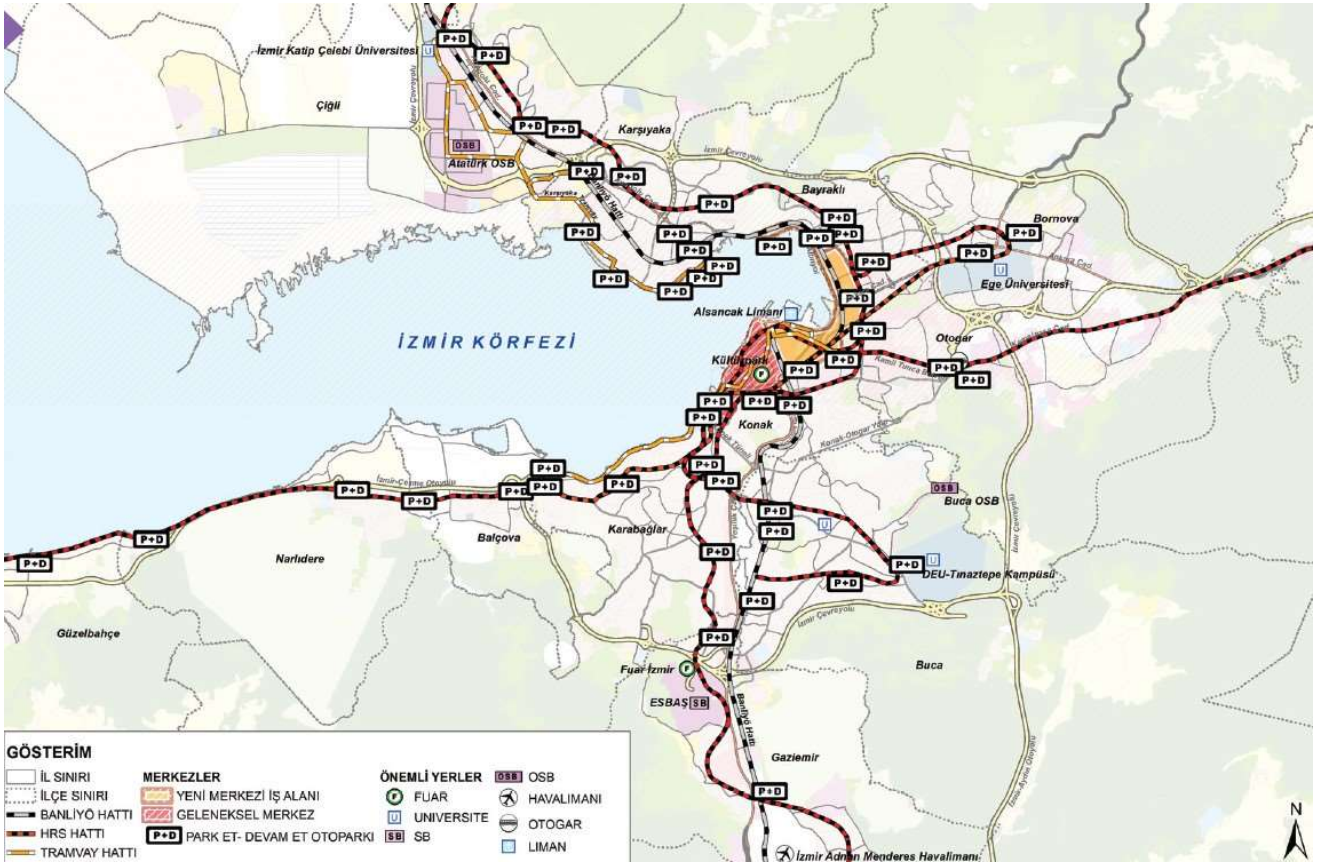
Resim 80 Ulaşım Ana Planı Otopark Kararları

2030 yılı İzmir Ulaşım Master Planı ve doğrultusunda hazırlanan Eylem Planlarının otopark alanlarına ilişkin genel stratejileri ve kararlarının sürdürülmesi bir planlama yaklaşımı olarak benimsenmiş olup; plan kararlarına yansıtılmıştır.

Söz konusu eylem planında;

- Standartlara uygun olmayan otopark cepleri, yolların daralmasına neden olarak bir şeridi işlevsiz hale getirmektedir. Bu nedenle park cebi yapılacak yollarda belirlenen standartlara uygun park cebi yapılmalıdır.
- Durak/İstasyon/İskele noktalarında otopark alanları üretilerek toplu taşıma kullanımı artırılmalıdır.
- Kent Merkezleri yerine çeperinde otopark oluşturularak konut kullanıcıları dışındaki kullanıcıların özel araç girişi kısıtlanmalıdır.
- Park et & Bin (P&B) sistemi yolculuklarını otomobille gerçekleştirmek isteyen özel araç sahiplerinin araçlarından oluşturulan otoparklara bırakarak yollarına toplu taşıma araçları ile devam edilmesini sağlayan bir uygulama desteklenmelidir.

- Konut alanlarında karma kullanımın ağırlıkta olmaması ve yol genişliğinin yeterli olması beklenmektedir. Ancak yol boyunca oluşan, park edilmiş araçlar yolun işlevselliğini azaltmaktadır. Bu durum taşıt izinin daralmasına neden olduğundan yolun bir cephesinin otopark olarak kullanılması engellenmelidir.
- Araçlarını park etmek isteyen kullanıcıların trafiği olumsuz etkilemediği yerlerde otopark yapılmasına izin verilmelidir.
- Alt ölçekli imar planında konut alanlarında otopark talebinin parsel veya yapı adaları içinde sağlaması yönünde tedbirler alınmalıdır.
- Yapılaşmasını tamamlamış kent dokusu içinde konut alanlarında ihtiyacını karşılaması sağlayacak bölgesel otopark alanlarına izin verilmelidir.
- Ruhsatı daha önce alınmış yapılardaki otopark yerlerinin tespiti yapılarak, amacı dışında kullanılan alanların tespitinden sonra bu alanlar otopark alanlarına dönüştürülecektir.
- Yeni yapıların otopark ihtiyaçları, yeni yapılacak yapılarda bağımsız birim başına 1 otopark yeri yapılması zorunlu tutularak kendi içinde karşılanacaktır. Şeklinde öneriler yer almaktadır.



Resim 81 UPİ 2030 Park Et & Devam Et (P&D) Otoparkları

İzmir Ulaşım Ana Planı doğrultusunda hazırlanan Eylem Planları doğrultusunda oluşturulan konut alanlarındaki fonksiyon değişikliğine ilişkin otopark politikaları 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına yansıtılmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile konut bölgeleri, ticari amaçlı binalar (AVM, iş yeri vb.), konaklama tesisleri (otel vb.), yeme, içme ve eğlence tesisleri (lokanta, pastane, fırın, gece kulübü, düğün salonu vb.), sosyal, kültürel ve spor tesisleri (tiyatro, sinema, spor salonu vb.), fuar kongre ve sergi merkezleri, ibadet yerleri, kamu kurumları, açık tesisler, sağlık tesisleri, kültür merkezleri, eğitim ve sosyal tesisler olarak belirlenen bölgelerde;

- Yeni yapı yapılması durumunda Otopark Yönetmeliği çerçevesindeki otopark talebinin kendi içerisinde karşılanması esastır.
- Otopark giriş ve çıkışları 1. Ve 2. Derece yollardan verilmemelidir.
- Pazar yeri yapılması durumunda hem özel araçlar hem de kamyonlar için otopark alanı oluşturulmalı, pazarın olmadığı zamanlar için de yakın çevredeki konutların otopark ihtiyacını karşılamaya yönelik kapasite sağlanması değerlendirilmelidir.
- Bölgedeki mevcut ve yeni yapılacak ilk ve orta öğretim kurumları ile özel okullarda servis indirme-bindirme ve bekleme yerleri okul parseli içinde çözülecektir. (İzmir Ulaşım Ana Planı doğrultusunda hazırlanan Eylem Planları).

Otopark politikaları, İzmir Ulaşım Ana Planı kentsel kademelenme stratejisi kapsamında belirlenen kentsel bölgeler doğrultusunda hazırlanmıştır. Ulaşım Ana Planı'nda, otopark alanı politikalarına detaylıca yer verilmiştir. (Kaynak: 2030 İzmir Ulaşım Ana Planı).

4.6.2. TOPLU TAŞIMA KARARLARI

İzmir Ulaşım Ana Planı Kent içi ulaşım sorunlarının çözümünde otomobil yerine toplu taşımanın tercih edilmesini sağlamayı hedeflemektedir. Kent içi ulaşım düzenlemelerinde toplu ulaşıma ağırlık verilmesi ve oluşturulan sistemlerin birbiriyle entegre biçimde planlanması önemlidir. Planlama alanı özelinde değerlendirildiğinde birçok ulaşım alternatifinin entegrasyonunun sağlandığı görülmektedir.

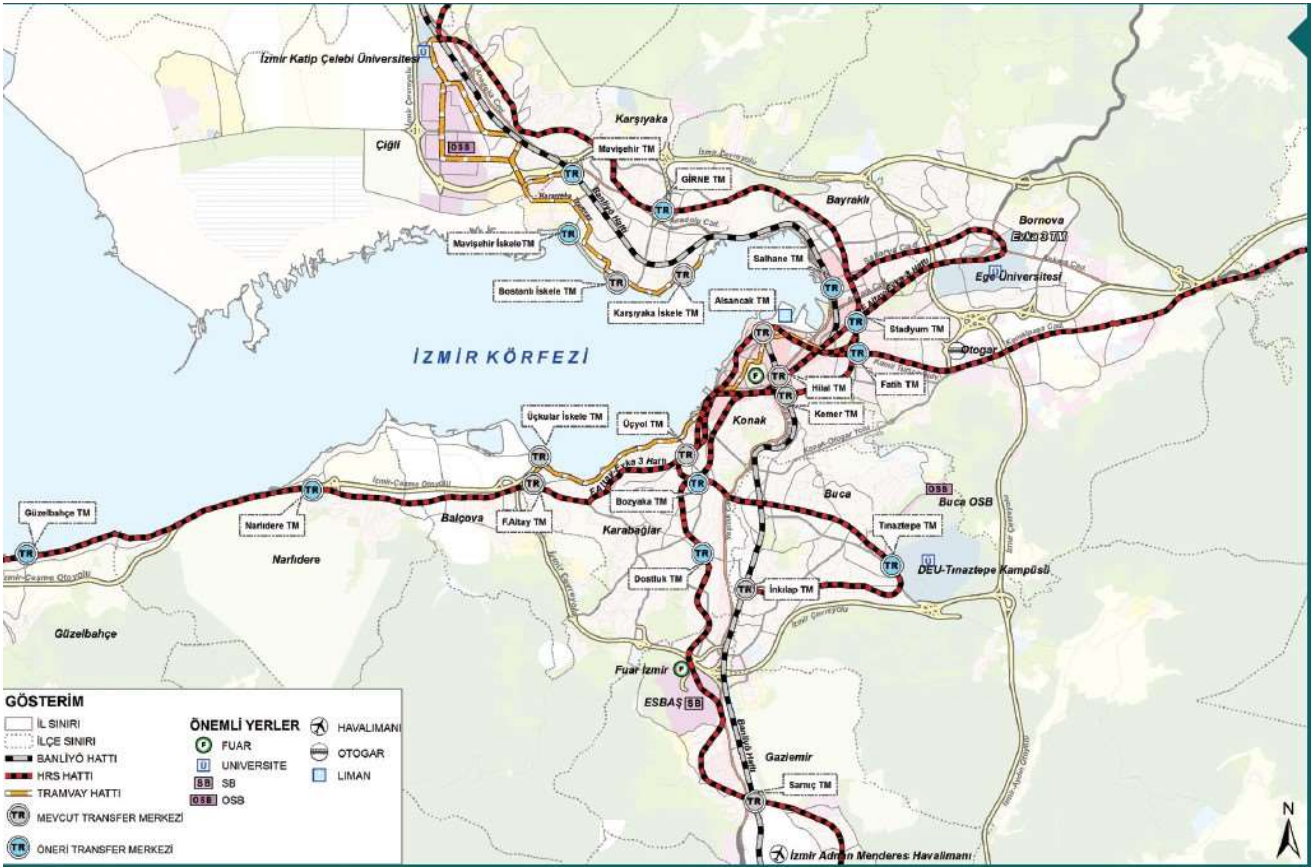


Resim 82 İzmir Ulaşım Haritası

4.6.2.1. Transfer Merkezi

İzmir Ulaşım Ana Planı'nda toplu ulaşım türleri arasında transfer merkezi olarak tanımlanan bölgelerde öncelikle toplu taşıma sistemleri arasında aktarmanın ve diğer ulaşım sistemleri ile olan entegrasyonunun sağlanması amaçlanmıştır. Anılan ulaşım planında transfer merkezlerinde raylı sistem hatları, bisiklet parkları, otobüs peronları, temel ticari ve hizmet birimlerinin yer alabileceği aktarılmıştır.

Planlama alanı içinde Üçyol bölgesi, Karabağlar ve Buca ilçelerinin kent merkezinden önceki kesişme noktasında yer aldığından önemli bir transfer merkezi potansiyeli bulundurmaktadır. Mevcut durumda HRS hattının omurga işlevi gördüğü ve lastik tekerli toplu taşıma hatları ile beslendiği Üçyol Transfer Merkezinin raylı sistem ve lastik tekerli toplu taşıma bağlantılarının artırılarak güçlendirilmesi hedeflenmektedir. (İzmir Ana Ulaşım Planı). Öyle ki halihazırda Bornova-Narlidere Metro hattı üzerinde yer alan Üçyol Metro İstasyonuna ilerleyen yıllarda Buca Metro hattının da bağlanması hedeflenmektedir.



Resim 83 UPI Transfer Merkezleri

4.6.2.2. Deniz Toplu Taşıma Sistemi

İzmir iç körfezin mevcut durumunda; Konak, Karşıyaka, Bostanlı, Alsancak, Pasaport, Bayraklı, Göztepe ve Üçkuyular iskeleleri hizmet vermektedir. Üçkuyular İskelesi ve Bostanlı İskelesi arasında arabalı vapur seferleri de yapılmaktadır. Ancak Bayraklı iskelesi aktif olarak yolcu taşınması yapmamaktadır. Dış körfezde de Foça, Mordoğan ve Yassıcaada İskeleleri bulunmaktadır. Planlama alanına ise Üçkuyular İskelesi ve Göztepe İskelelerinden deniz yolu ile ulaşım sağlanabilmektedir.

Ayrıca, planlama alanının kuzeyinde bulunan ve planlama alanı ile bütünleşen İzmirdeniz Projesi (4.Bölge) Üçkuyular-Konak Kıyı Kesimine ilişkin onaylanan kıyı planları kapsamında deniz ulaşımı amaçlı iskeleler öngörülmüştür.

4.6.2.3. Tramvay Hattı (Tramizmir)

Halkapınar ve Fahrettin Altay metro istasyonlarını birbirine bağlayan Konak sahili boyunca devam eden tramvay hattıdır. Mustafa Kemal Sahil Bulvarı boyunca, Üçkuyular-Güzelyalı-Göztepe-Sadıkbey-Köprü-Karantina-Karataş olmak üzere 9 adet istasyonu bulunmaktadır. Tramvay hattının diğer toplu taşıma araçlarıyla entegrasyonu ve yaya ile bisiklet bağlantılarının sağlanması hedeflenmektedir.

4.6.2.4. Hafif Raylı Sistem Hattı

Hafif raylı sistem hatları, genellikle ağır raylı ve metro sistemlerinden daha düşük kapasiteye ve daha düşük hıza sahip şehir içi raylı toplu taşıma şeklidir. Bu sistemler esneklik göstererek trafiğe karışabilir ve uyarlanabilir özelliktedir. Bu kapsamda hafif raylı sistemler kentin yoğun trafik koridorlarında etkili ulaşım imkânı sağlamaktadır.

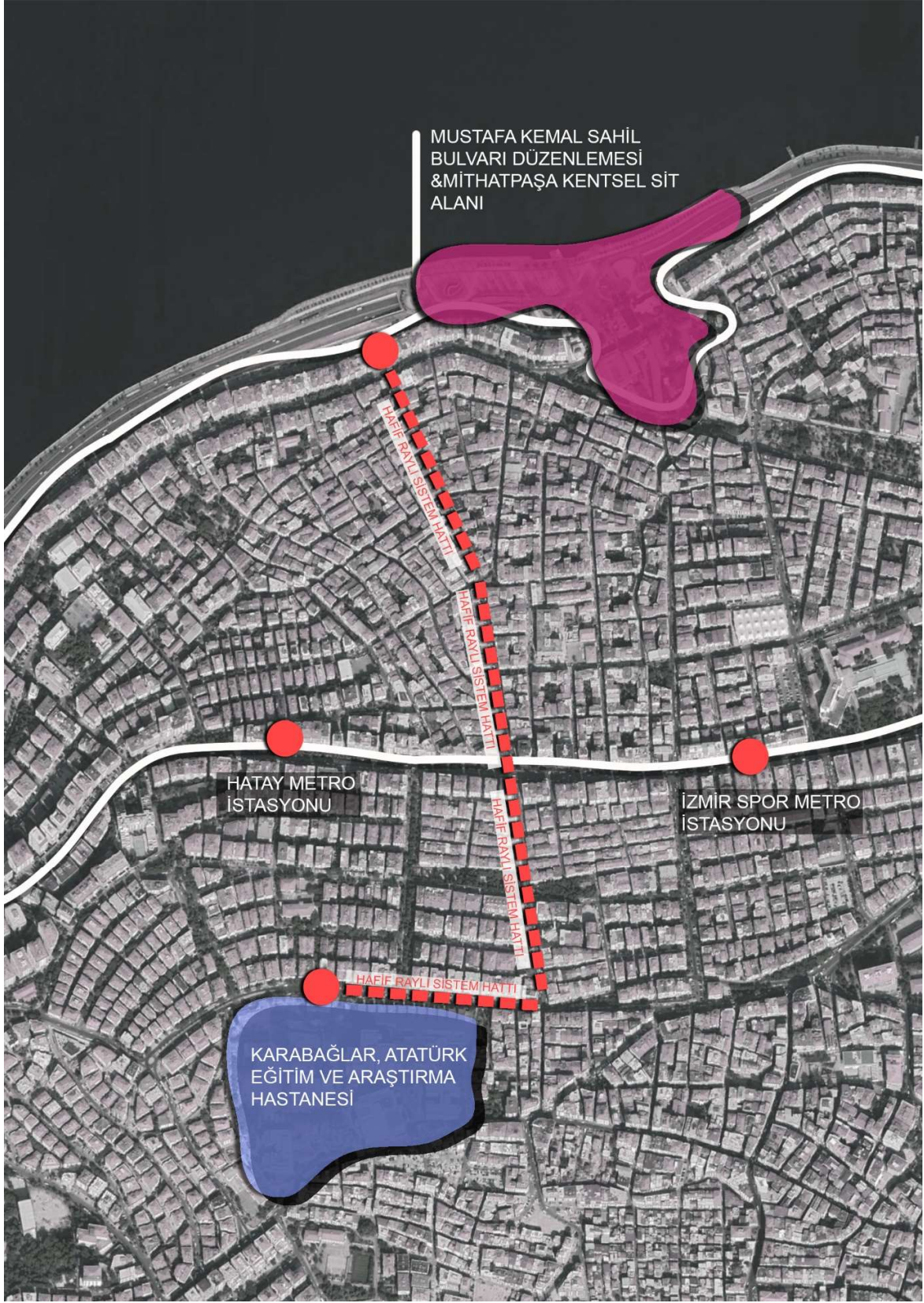
İzmir kentinde batıda Fahrettin Altay İstasyonu ile doğuda Evka 3 İstasyonu arasında hizmet veren 19,8 km uzunluğunda metro hattı bulunmaktadır. 17 istasyonu bulunan hat, İzmir Metronun tek aktif hattıdır. Hattın batıda Narlıdere'ye kadar 7.2km uzatılması için çalışmalar devam etmektedir. Batıdan doğuya sırasıyla; Fahrettin Altay, Poligon, Göztepe, Hatay, İzmirspor, Üçyol, Konak, Çankaya, Basmane, Hilal, Halkapınar, Stadyum, Sanayi, Bölge, Bornova, Ege Üniversitesi ve Evka 3 istasyonları hizmet vermektedir. Halkapınar ve Hilal istasyonlarından İZBAN'a; Fahrettin Altay, Halkapınar ve Konak istasyonlarından ise Konak tramvayına aktarma yapılabilmektedir.

Planlama alanına Fahrettin Altay, Poligon, Göztepe, Hatay, İzmirspor ve Üçyol Metro istasyonlarından erişim sağlanabilmektedir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, anılan erişim noktalarının diğer toplu taşıma sistemleriyle entegrasyonunu sağlamak amacıyla, bu alanlara yaya ve bisiklet bağlantıları öngörülmüştür.

Raylı toplu taşıma sistemleri, planlama alanının kuzeyinde ve güneyinde doğu-batı aksı boyunca hayata geçirilmiş olup; kuzeyde altı istasyonu tramvay hattı, güneyde dokuz istasyonu İzmir Metro hattı bulunmaktadır. Ancak alanın kuzey-güney aksı doğrultusunda topoğrafik olanaksızlar ve yapılaşmasını tamamlamış yoğun özel mülkiyet dokusunun oluşturduğu meskun konut alanları nedeniyle mevcut raylı sistem bağlantısı kurulamamıştır.

Konak 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı vizyonu gereğince, Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Fen İşleri Dairesi Başkanlığı ile yapılan görüşmeler ve Konak Belediye Başkanlığı ile yapılan değerlendirmeler doğrultusunda Mustafa Kemal Sahil Bulvarı, Karantina Tramvay İstasyonu ve Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı başlangıcı olmak üzere Kuzey-Güney yönünde Şehit Ceysu Ceylan Sokak güzergahından; İnönü Caddesini geçerek Karabağlar İlçesi, Gazeteci Hasan Tahsin Caddesi üzerinden İzmir Atatürk Eğitim ve Araştırma Hastanesine bağlanması öngörülen hafif raylı sistem hattı güzergahı belirlenmiştir.

Planlama alanı bütününde önemli bir ulaşım projesi olan raylı toplu taşıma ulaşım sistemi bu alanda ulaşım ve erişilebilirliğe çözüm bulmak, ayrıca bölgeye turistik bir değer kazandırmak amacıyla önerilmiştir. Hem planlama alanı içerisinde hem de çevresindeki toplu taşıma sistemleri ile bütünleşerek kent geneline hizmet vereceği değerlendirilmektedir.



Resim 84 Hafif Raylı Sistem Önerisi Güzergahı



Resim 85 Dünyadan hafif raylı sistem örnekleri (Lizbon, Portekiz)

4.6.3. YAYALAŞTIRMA KARARLARI

Kentlilerin sosyal ilişkilerinin geliştirilmesi, sosyal-kültürel ve rekreatif alanlara erişimi rahat bir şekilde sağlanabilmesi için toplu taşıma sistemi ile bütünleştirilen araç trafiğinin seyreltildiği veya tamamen yaya kullanımına ayrılan alanlara ihtiyaç duyulmaktadır.

Planlama alanının kuzeyinde yer alan Mustafa Kemal Sahil Bulvarı, güneyinde İnönü Caddesi, doğusunda Kemeraltı Kentsel Sit Alanı gibi kendi içinde ve çevresinde yaya bölgelerinin ve yaya sirkülasyonunun olduğu alanlar bulunmaktadır. Ayrıca bu alanlar konut altı ticaret, eğitim kurumları, sağlık birimleri ve sosyal etkinlik alanları sebebiyle yaya sirkülasyonunun yoğun olarak gerçekleştiği alanlardır.

İzmir Ulaşım Master Planında, “Mithapaşa, İnönü ve Eşrefpaşa Caddeleri için yaya ve motorlu taşıt trafiği yoğunluğunun yüksek olduğu koridorlar” olarak bahsedilmekte olup, “kentin ana aksları olması sebebiyle yaya geçitleri ayrı bir önem kazanmaktadır. Bu bölgedeki yolların önemli bir kısmı yol üstü parklanma için kullanılmaktadır. Bu koridorlarda kaldırım genişliklerinin yol profili dikkate alınarak genişletilmesi hedeflenmiştir.” denilmektedir.



Resim 86 UPI Kısa Wade-Öneri Yaya Geçidi Kaldırımı

4.6.2.1. Güzelyalı Mahallesi Yaya Yolu Öncelikli Düzenleme

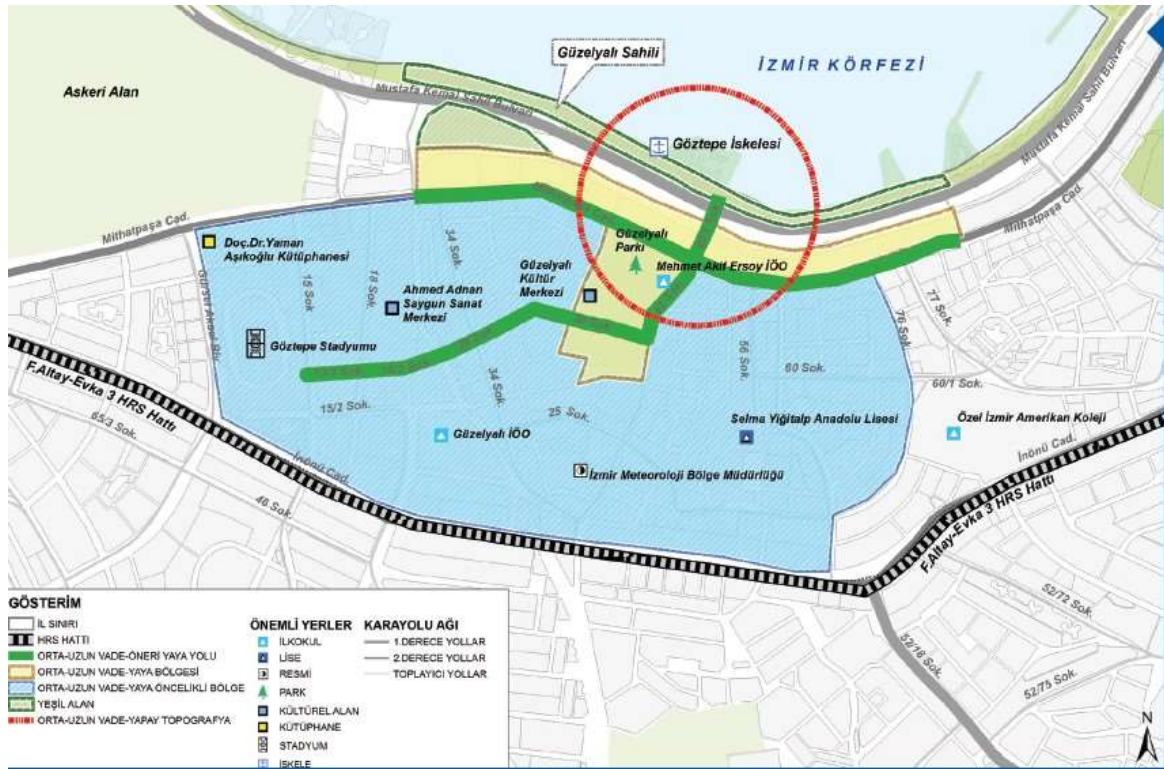
İzmir Ulaşım Master Planında Gürsel Aksel Bulvarı, Mithatpaşa Caddesi, 56. Sokak ve İnönü Caddesi arasında kalan alan, sokakların dar ve kaldırım genişliklerinin yetersiz olması sebebiyle yaya öncelikli bölge olarak belirlenmiş, bölgenin sahil ve iskele ile bağlantısını güçlendirmek amacı ile 40/1. sokağın bulunduğu konumdan yapay topoğrafya metodu ile yaya geçidi oluşturulması hedeflenmiştir.



Resim 87 Güzel Yalı Mahallesi Yaya Öncelikli Düzenleme Güzergahı



Resim 88 ÜPİ Kısa vadede yaya bölgesi kararı



Resim 89 ÜPİ Yaya Ulaşımı ile ilgili Düzenlemeler

Konak 2.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı vizyonu ve İzmir Ulaşım Master Planı doğrultusunda Güzelyalı Parkı ve çevresindeki yoğun yaya hareketliliği, bu bölgede yoğunlaşmış ticaret dokusu, Göztepe Gürsel Aksel Stadyumu ve Ahmet Adnan Saygun Sanat Merkezinin oluşturduğu yaya yoğunluğu da dikkate alınarak; 39. Sk, 19. Sk, 39. Sk, 29. Sk, 18/3 Sk. ve 13/1 Sk. güzergâhının yayalaşması hedeflenmiştir.

Bu doğrultuda Göztepe Vapur İskelesinden başlayarak; Ahmet Adnan Saygun Sanat Merkezinden Stadyuma kadar uzanan hat, yaya öncelikli yol olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına aktarılmıştır. Anılan bu aksın tamamen yayalaşması hedeflenmektedir. Ancak bölgedeki yoğun trafik akışının bir anda durdurulması bölgedeki taşıt trafiği açısından mümkün olmadığı için "Sağlıklaştırma Alan Sınırı" içerisinde kalan bu bölgede alt ölçekli imar planları hazırlanırken gerekli düzenlemelerin yapılması akabinde yayalaştırmanın yapılması öngörülmüştür.



Resim 90 UPI Toplu Taşıma İle Yaya Birleşimi

4.6.2.2.Tarihi Asansör Bölgesi Yaya Öncelikli Düzenleme

Planlama alanının kuzey doğusunda bulunan Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı, Tarihi Asansör, Dairo Moreno Sokağı ve çevresinde yoğun bulunan kültürel tescilli taşınmazlar ile Kemeraltı bölgesi arasında yaya entegrasyonunun kurulması hedeflenmiştir. Bu kapsamda Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı ile Kemeraltı Kentsel Sit Alanı arasında yaya güzergâhı belirlenmiştir. Anılan yaya bağlantısı ile Kemeraltına gelen,

ziyaretçilerin yaya akışının sağlanması hedeflenmiş, tarihi Asansörün bulunduğu bölgede fonksiyon değişiklikleri de yapılarak yaya güzergâhının bulunduğu bölgenin canlanması amaçlanmıştır.



Resim 91 Tarihi Asansör Bölgesi Yaya Öncelikli Düzenleme Güzergahı



Resim 92 Tarihi Asansör Bölgesi Yaya Öncelikli Düzenleme Güzergahı

Mithatpaşa Kentsel Sit Alanından başlayarak; 185. Sk, 268/1. Sk, 305. Sk, 358. Sk ve 351. Sk güzergahının yayalaşması hedeflenmiş, bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na plan kararı olarak aktarılmıştır. Böylece alandaki yoğun yaya hareketliliğinin oryantasyonu sağlanarak sit alanları ve tescilli taşınmazların algılanabilirliğinin artması sağlanmıştır. Ancak belirlenen güzergâhta topoğrafya şartları nedeniyle bazı sokak bağlantıları günümüzde henüz kurulamamış olup bu bağlantılar 'Sağlıklaştırma Alan Sınırı' ilke ve esasları doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenmesi amaçlanmıştır. İzmir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Fen İşleri Dairesi Başkanlığının uzman teknik ekibi ile yapılan saha çalışmaları sonucunda topoğrafik zorluklardan dolayı mevcutta yerinde açılmayan bazı noktalarda, engebeli arazinin bozulmadan ahşap platform vb. araçlarla geçilebileceği, yapılacak farklı tasarımlarla bu güzergahın alana turistik bir değer katabileceği değerlendirilmiştir. Bu kapsamda sokaklarda eğimi ve yapısı gereği çok yoğun müdahaleler yapılmadan doğal yapısı ile uyumlu olacak şekilde patika niteliğinde uygulamalar yapılarak sürekliliğin sağlanması ve yürüyüş güzergahı içinde yayalara farklı deneyimler sunulabileceği öngörülmüştür.



Resim 93 Dünyadan Alternatif Yaya Düzenlemeleri

Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü

4.6.2.3.Yaya Öncelikli Bölge

İzmir kenti genelinde ve planlama alanında bulunan otomobil sayısının hızla artması ile birlikte; sokakların ve caddelerin yaya mekânından çıkıp motorlu taşıt mekânlarına dönüştüğü aşıkardır. İzmir’de özellikle Merkez Kent ilçelerinin yoğun konut dokusu içinde çoğunlukla kaldırımdan yoksun sokaklar bulunmaktadır. Kuşkusuz yaya oryantasyonu ve yaya kimliğini ön plana çıkarmak adına her sokağın trafiğe kapatılması kent içi ulaşımında mümkün değildir. Bu nedenle kent merkezinde yaya ve taşıtların paylaştığı yaya öncelikli alanlar çoğaltılmalıdır. İzmir Ana Ulaşım Planında da bu konuya ilişkin motorlu taşıt trafiğini kısıtlayan yaya öncelikli yol izi önerileri bulunmaktadır.

Bu önerilerden biri de “woonerf” uygulamasıdır. Woonerf, çeşitli ulaşımı teşvik eden ve yaya ile taşıt alanlarını harmanlayan bir yol tasarım türüdür.

Woonerf (Felemenkçede “yaşam için sokak alanı” anlamına gelmektedir) yayalar, bisikletliler ve düşük hızda seyreden motorlu taşıtların ortak kullandıkları bir alandır. Bunlar, genellikle kaldırım kenar taşları ve kaldırım ile aynı seviyeye yükseltelen ve taşıtların ağaçlar, saksılar, park alanları ve başka nesnelere yerleştirilerek yavaş gitmelerinin sağlandığı caddelerdir. Sürücüler, bu alanlarda davetsiz misafir olarak görülmekte ve yürüyüş hızında gitmeleri gerekmektedir. Avrupa ülkelerinde başarıyla uygulanan bu müşterek yaklaşım, özellikle yeşil alanlara erişimin kısıtlı olduğu şehirlerde faydalı olabilmektedir.” (İzmir Ana Ulaşım Planı 2030, Edwards P. & Tsouros A., 2016).

Anılan yaya uygulaması, trafiğe kapalı bir yol olarak değil yaya ve taşıtın aracın bir arada bulunduğu bir sistem olarak açıklanabilir. Bu oluşumda yayalar güvenli olarak kendi faaliyetlerini giderirken motorlu araçlar yavaş süratle kendi güzergâhlarında gitme ve park etme gibi uygulamaları bulunmaktadır.

Bu kapsamda, Konak 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı vizyonu doğrultusunda belirlenen ‘Sağlıklaştırma Alan Sınırı’ içerisinde belirlenen yaya yolları, raylı sistem hatları ve toplu taşıma sistemleri ile entegrasyonu sağlayacak “yaya öncelikli taşıt yolları”nın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında bütüncül olarak değerlendirilmesi hedeflenmiş olup, uygulamaya ilişkin esaslar hakkında İzmir Ana Ulaşım Planı ve Ulaşım Eylem Planlarında detaylı olarak açıklanan ilkelerin esas alınması öngörülmüştür.



Resim 94 UPI Yaya Öncelikli Bölge

4.6.4. BİSİKLET KULLANIMI

Kent merkezinde bireylerin günlük aktivitelerini veya işlerini gerçekleştirmek için bisiklet, alternatif bir ulaşım aracıdır. Sürdürülebilir ulaşım politikaları kapsamında, motorsuz ulaşım türlerinin desteklenmesi ve bisiklet kullanımının artırılması başlıca stratejiler arasındadır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı vizyonu doğrultusunda bisiklet kullanımının toplu taşıma ile bütünleştirilmesi ve bisiklet ulaşımının geliştirilmesi öngörülmektedir.

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

İzmir Büyükşehir Belediyesince 2030 İzmir Ana Ulaşım Planı (UPI 2030) kapsamında hazırlanan, acil eylem planı niteliğindeki Bisiklet ve Yaya Eylem Planında da ulaşımında bisiklet kullanım oranının artırılması hedeflenmektedir.

İzmir'de 63 kilometre uzunluğunda kent içi bisiklet yolu bulunmakta olup, acil eylem planı 103 kilometrelik bisiklet yolunu hızla bitirmeyi öngörmektedir. İlk etapta bisiklet yollarının 58 kilometrelik

kısımının ön projesi yapılmış olup bir sonraki adımda bu kısmın uygulama projesi için ihaleye çıkılması planlanmaktadır. 58 kilometrelik yolun bitirilmesiyle İzmir'deki bisiklet yolu 121 kilometreye ulaşacak olup, daha sonra kalan 45 kilometrelik yol için çalışmalara başlanması hedeflenmektedir.

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

Bu kapsamda bisiklet ulaşımını, toplu taşıma, yaya ulaşımı ve otoparklar ile bütünleştirecek Ulaşım Ana Planında belirlenen bisiklet yolları imar planına aktarılmış olup, Mustafa Kemal Sahil Bulvarı ile İnönü Caddesi arasında bisiklet ulaşımını kuvvetlendiren ilave bisiklet yolu önerilmiştir. Ayrıca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Uygulama Hükümlerine, "**Bisiklet Yolu: Bisiklet yolları şematik olarak gösterilmiş olup, alt ölçekli imar planları ve uygulama projeleri doğrultusunda güzergah netleştirilecektir.**" şeklinde plan uygulama hükmü eklenmiştir.



Resim 95 UPİ Toplu Taşıma Sistemleri ile Bütünleşen Bisiklet Yolları

4.7. KENTSEL SOSYAL TEKNİK ALTYAPI KARARLARI

Planlama alanı ve çevresinde eğitim alanları, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet alanları, açık ve yeşil alanlar gibi donatı alanlarının homojen olarak dağıldığı görülmektedir. Planlama alanı çevresinde etkileşimde olarak kullanılan ancak, gerek komşu ilçe sınırında gerekse farklı mevzuatlara tabi olan alanlarda kalan donatı alanları plan kapsamına alınmamıştır.

Kuşkusuz, statüsü gereği planlama alanına dahil edilemeyen donatı alanları çevresi ile etkileşim halindedir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı vizyonu doğrultusunda, planlama alanı içerisindeki donatı alanları ile çevresindeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının entegrasyonunun ve erişilebilirliğin artırılması amaçlanmıştır.

Ayrıca, farklı nüfus gruplarında asgari sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartların açıklandığı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tablo "Açıklamalar" bölümünde de yerleşik alanlarda yapılacak planlar ile belirlenecek sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin olarak bazı istisnalar getirilmiştir. Anılan 'Açıklamalar' bölümünün 2. maddesinde "*Büyükşehir belediye sınırları içerisinde yerleşme bütünlüğü gösteren, komşu ilçe belediyeleri ile bütünleşen ilçe belediyelerinde altyapı alanları bir bütün olarak hesaplanabilir.*" hükmüne yer verilmiş olup, aynı açıklamanın 13. maddesinde ise "*Sosyal ve teknik altyapı alanları; ilgili Bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklükleri dikkate alınmak kaydı ile bu Yönetmelikteki standartlarda belirlenen asgari alan büyüklüklerine tabi olmaksızın imar planlarında belirlenebilir.*" hükmü bulunmaktadır.

Planlama alanının içerisinde ve çevresinde yer alan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları kendi hizmet yarıçapında planlama alanını da kapsayan bir bölgeye hizmet ettiği açıktır. Bu sebeple, planlama alanı Konak İlçesine bağlı kent merkezi konumunda, Karabağlar İlçe sınırları ile bir bütün olarak değerlendirmeye alınmıştır.

Bölgesel olarak öngörülen hem sosyal ve teknik altyapı alanları hem ulaşım kararlarına ilişkin getirilen öneriler ilgili yasa ve yönetmeliklerce belirlenen etki ve hizmet yarıçapları kapsamında değerlendirilerek yapılaşmasını tamamen tamamlamış meskun bir dokuya sahip kentin merkezinde yer alan bu bölge çevresi ile birlikte ele alınmalıdır.

Bu kapsamda, İzmirdeniz Projesi (4. Bölge) Üçkuyular-Konak Kıyı Kesimi 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı, Katip Çelebi Üniversitesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmayan, ancak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunan ve halihazır durumu plan kararlarıyla örtüşen iki adet doğal sit alanı; açık ve yeşil alan, sosyal ve teknik altyapı alanları ve otopark alanları olmak üzere toplam 61.25 hektarlık donatı alanının, önerilen yaya öncelikli yollar, hafif raylı sistem hattı ve bisiklet yolları üzerinden planlama alanı ile bütünleştirilmesi amaçlanmıştır.

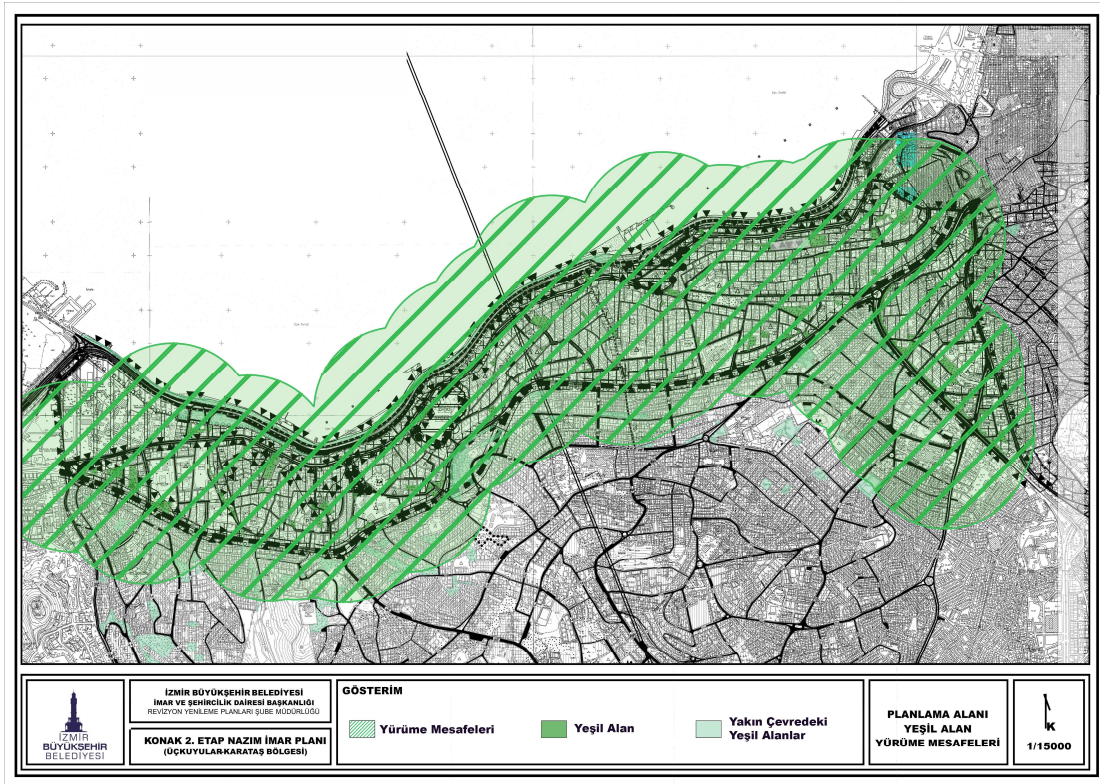
Bu doğrultuda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12. maddesinde belirtilen;

“İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.”

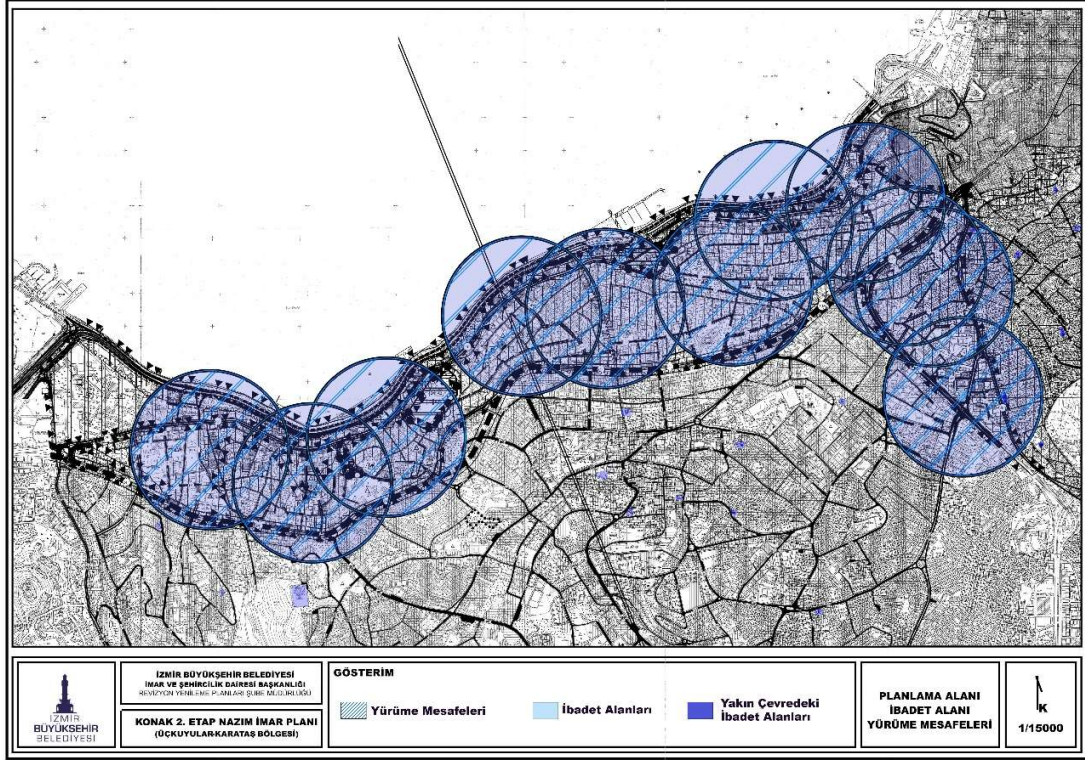
“ İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.”

“ 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.”

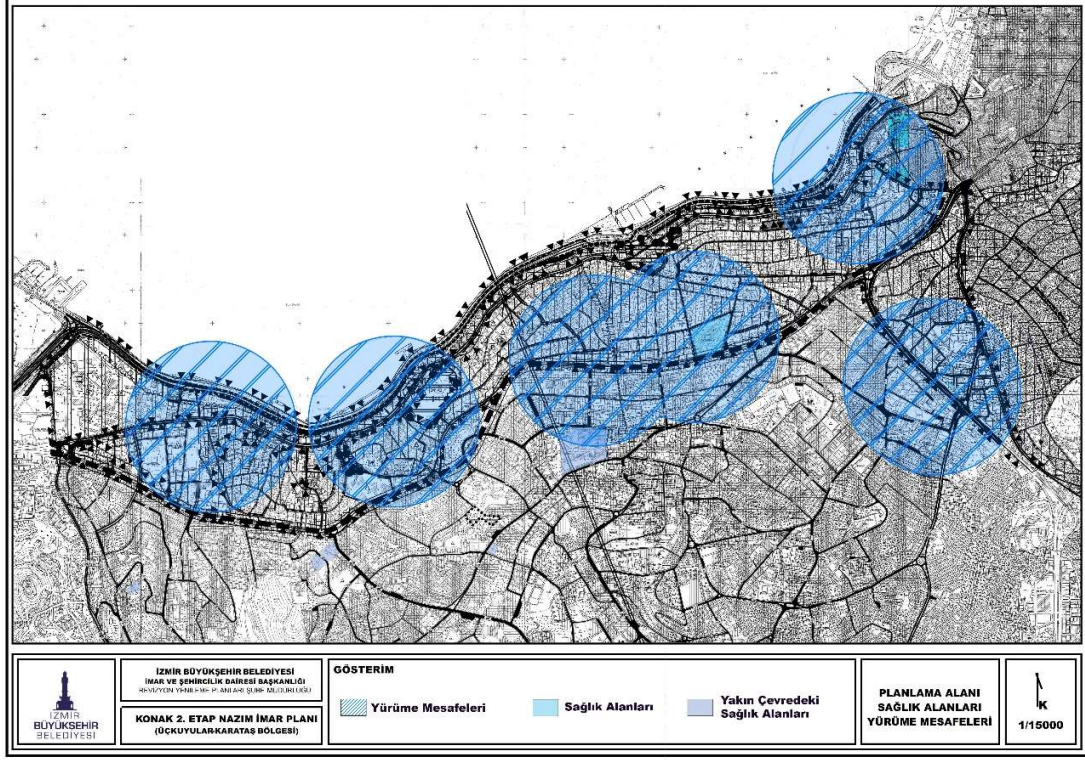
Yürüme mesafeleri hükümleri doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki anılan donatı alanlarının yürüme mesafeleri belirlenmiştir. (Ek- 36,37,38,39,40,41 Planlama Alanı Yürüme Mesafeleri)



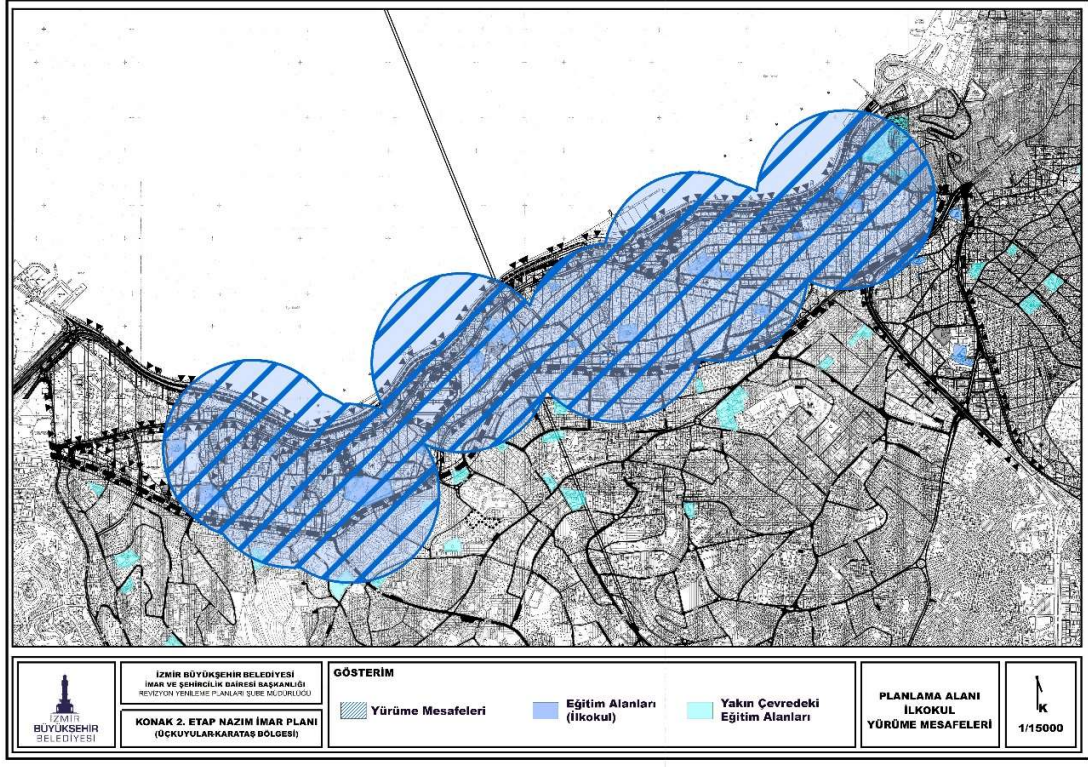
Resim 96 Planlama Alanı Yeşil Alan Yürüme Mesafeleri



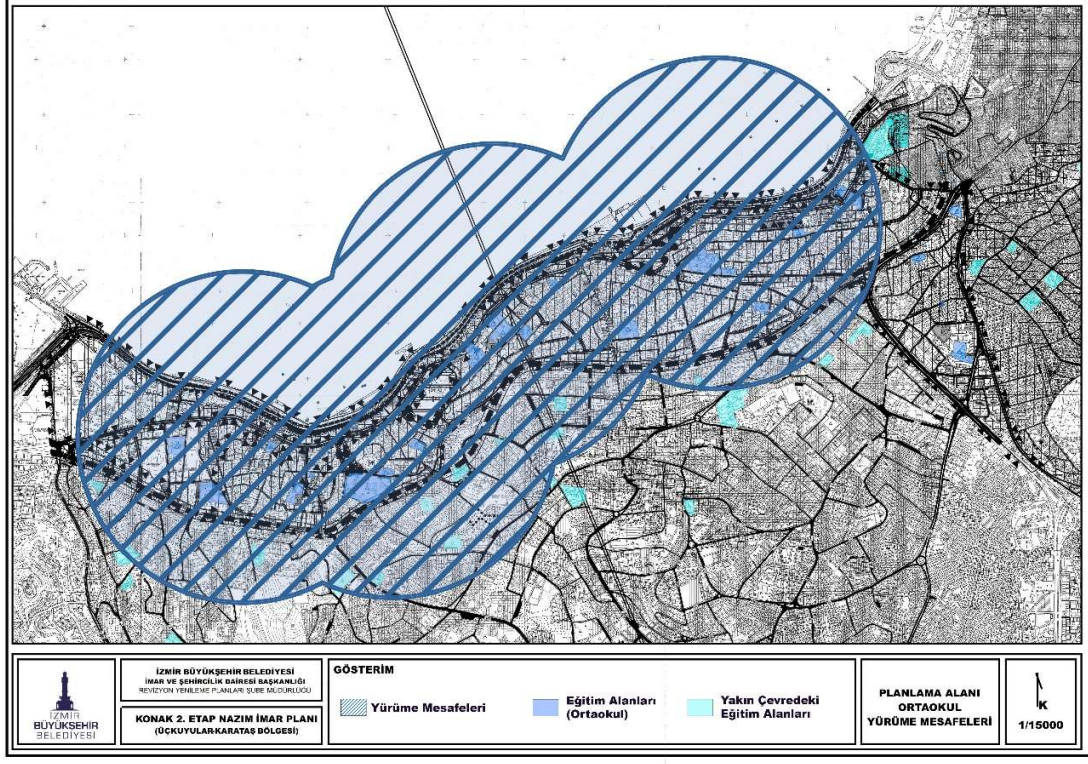
Resim 97 Planlama Alanı İbadet Alanları Yürüme Mesafeleri



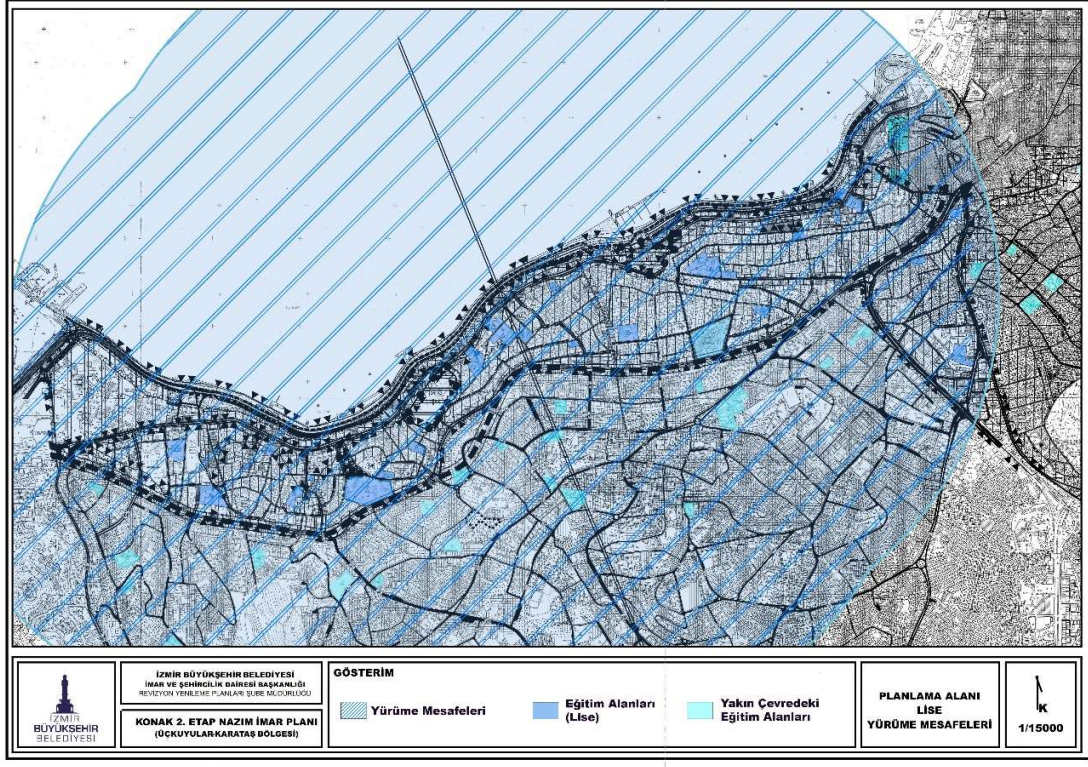
Resim 98 Planlama Alanı Sağlık Alanları Yürüme Mesafeleri



Resim 99 Planlama Alanı İlkokul Alanları Yürüme Mesafeleri



Resim 100 Planlama Alanı Ortaokul Alanları Yürüme Mesafeleri



Resim 101 Planlama Alanı Lise Alanları Yürüme Mesafeleri

4.8. PLAN NOTLARI

KONAK 2. ETAP (ÜÇKUYULAR-KARATAŞ BÖLGESİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN NOTLARI, 'GENEL HÜKÜMLER' İLE 'TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER' VE 'DİĞER HÜKÜMLER' OLMAK ÜZERE 3 BAŞLIK ALTINDA DÜZENLENMİŞTİR.

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLANIN YÜRÜTÜCÜSÜ, 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU GEREĞİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİDİR.

1.2. BU PLAN, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

1.3. BU PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINARAK, İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ.

1.4. BU PLANA AYKIRI VE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARININ MEVCUT YOĞUNLUĞUNU ARTTIRICI NİTELİKTE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, DEĞİŞİKLİĞİ VE REVİZYONU YAPILAMAZ.

1.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, DEĞİŞİKLİĞİ VEYA REVİZYONU YAPILMADAN ÖNCE ALANIN ÖZELLİĞİNE GÖRE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

1.6. BU PLANDA ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLMİYEN HER TÜRLÜ SOSYAL, KÜLTÜREL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR. BU PLANDA GÖSTERİLMİŞ OLSUN YA DA OLMASIN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA VAR OLAN SOSYAL KÜLTÜREL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINI AZALTICI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

1.7. PLAN GENELİNDE; ALT ÖLÇEKLİ PLANDA İLAVE ULAŞIM BAĞLANTILARI BELİRLENEBİLİR VE ULAŞIM BAĞLANTILARINDA GENİŞLEME YAPILABİLİR. BU PLANDA ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLMİYEN TAŞIT YOLLARI İLE YAYA YOLU BAĞLANTILARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

1.8. İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNCA TESCİL EDİLMİŞ PARSELLERDE YA DA BU PARSELİN YAKIN ÇEVRESİNDE BULUNAN TESCİLLİ "YAPI" NIN YA DA "TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞER" İN TESCİLE ESAS OLAN ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK HAZIRLANAN MİMARİ PROJELERİN UYGULANACAĞI PLANLAMA ALANINDA BULUNAN VE İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNCA TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI PARSELLER, BU PARSELLERE BİTİŞİK PARSELLER VE TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIĞI PARSELLERİNİN CEPHE ALDIĞI YOLUN KARŞISINDAKİ PARSELLERDE 5226-3386 SAYILI KANUNLARLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN İLGİLİ İLKE KARARLARI UYARINCA; HER TÜRLÜ İMAR UYGULAMASI, PROJE ONAYI VE İNŞAAT RUHSATI, İNŞAİ VE FİZİKİ MÜDAHALE İÇİN İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNUN KARARI ALINACAKTIR. TANIMLANAN BU ALANLARDA GERÇEKLEŞTİRİLECEK ÇALIŞMALAR İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELER (PLAN, PROJE, RAPOR, VB.) İLGİLİ KORUMA KURULUNA İLETİLECEKTİR. BU PARSELLERDE İLGİLİ KORUMA KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAKSIZIN UYGULAMA YAPILAMAZ.

2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. MEVCUT KONUT ALANI: YAPILAŞMASINI BÜYÜK ORANDA TAMAMLAMIŞ KONUT ALANLARIDIR. BU ALANLARDA; KONUT VE KONUT KULLANIMINA HİZMET VERECEK SOSYAL, KÜLTÜREL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

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

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN YOL BOYU TİCARET-KONUT ALANLARI ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLUP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA YOLDAN CEPHE ALAN İLK PARSELLER TİCARET-KONUT ALANI OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

2.3. TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI: TİCARET, TURİZM, KONUT KULLANIMLARININ BİR ARADA YER ALABİLDİĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA AYRICA PLAN KARARI GEREKMEDEN GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT; YURT, KURS, DERSHANE, TİCARİ KATLI OTOPARK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE BELEDİYE HİZMET ALANLARI YAPILABİLİR. ANCAK BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN BU PLANDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI VE ORANLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

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

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

2.6. ASKERİ ALAN: TÜRK SİLAHLI KUVVETLERİNİ OLUŞTURAN KARA, DENİZ, HAVA KUVVETLERİ KOMUTANLIKLARI İLE JANDARMA GENEL KOMUTANLIĞI VE SAHİL GÜVENLİK KOMUTANLIĞININ SAVUNMA, HAREKAT, HUDUT VE SAHİL GÜVENLİĞİNE YÖNELİK YAPILARI, KIŞLA, ORDUGAH, KARARGAH,

BİRLİK, KARAKOL, ASKERLİK ŞUBESİ, ASKERİ HAVAALANLARI, SOSYAL, TEKNİK VE LOJİSTİK GİBİ ASKERİ VEYA GÜVENLİK AMAÇLI İHTİYAÇLARA YÖNELİK TESİSLER İLE TÜRK SİLAHLI KUVVETLERİNİN İHTİYACINA YÖNELİK İDARİ, EĞİTİM, SAĞLIK, LOJMAN, ORDUVEVİ GİBİ DİĞER SOSYAL TESİSLERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA; 22.12.1991 TARİH VE 17552 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. KENTSEL YERLEŞMELER İÇERİSİNDE YER ALAN ASKERİ ALANLARIN, MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN PROGRAMI DAHİLİNDE ASKERİ ALANDAN ÇIKARILMASI HALİNDE, BU ALANLAR KAMUSAL KULLANIMA YÖNELİK OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

2.7. EĞİTİM ALANI: OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEK ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN BU PLANDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.8. SAĞLIK ALANI: HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN BU PLANDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN SAĞLIK BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.9. SPOR ALANI: SPOR VE OYUN İHTİYACI KARŞILANMAK, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE İMAR PLANI KARARI İLE KENT, BÖLGE VEYA SEMT ÖLÇEĞİNDE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.10. SOSYAL TESİS ALANI: SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR. ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN İLGİLİ BAKANLIĞIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.11. İBADET ALANI: İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİSE AİT LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASILHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VE ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.12. PARK VE YEŞİL ALANLAR: TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN PARK, OYUN ALANI, ÇOCUK BAHÇESİ VB. KULLANIMLARI İÇEREN AÇIK ALANLARDIR. BU ALANLARDA İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNİN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI HALİNDE YER ALTI OTOPARKI YAPILABİLİR.

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

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

2.15. GENEL OTOPARK: KAMU KULLANIMINA AÇIK, BÖLGENİN GENEL OTOPARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE BÖLGESEL AÇIK VEYA KATLI VE YERALTI OTOPARKI OLARAK DÜZENLENEN ALANLARDIR.

2.16. HAFİF RAYLI SİSTEM: RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI GÜZERGÂHI VE RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU GÖSTERİMİ ŞEMATİK OLUP, ONAYLI PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI GÜZERGÂHI İÇERİSİNDE RAYLI TOPLU TAŞIMA SİSTEMİNE HİZMET EDECEK TRAFİ VB. TEKNİK ALT YAPI TESİSLERİ YAPILABİLİR. RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI GÜZERGÂHINDA BULUNAN YER ALTI YAPILARININ ÜZERİNDE VE/VEYA BİTİŞİĞİNDEKİ ALANLARDA HER TÜRLÜ YAPILAŞMA (ALTYAPI/ÜSTYAPI) İÇİN İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

2.17. BİSİKLET YOLU: BİSİKLET YOLLARI ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLUP, ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI VE UYGULAMA PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA GÜZERGÂH NETLEŞTİRİLECEKTİR.

2.18. YAYA YOLU: YAYA YOLLARI ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLUP, YAYA ÖNCELİKLİ YOLLARDIR. UYGULAMAYA İLİŞKİN HUSUSLAR UKOME KARARLARI DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.

2.19. SAĞLIKLAŞTIRMA ALAN SINIRI: RUHSATLI OLARAK YAPILAŞMASINI BÜYÜK ORANDA TAMAMLAMIŞ, MEVCUT YAPILAŞMALARIN OLUŞUMUNA ESAS OLAN ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI İLE YERLEŞME ALANLARININ FİZİKİ, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPISININ İYİLEŞTİRİLMESİ AMACIYLA ALAN BÜTÜNÜNDE ANALİZ VE DEĞERLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDIR.

SAĞLIKLAŞTIRMA ALAN SINIRI ALT BÖLGELERİ; MÜLKİYET DOKUSU, YAPILAŞMA NİZAMI, ARAZİ VE TOPOGRAFYA YAPISI GİBİ ANALİZLER SONUCUNDA ELDE EDİLEN VERİLER KAPSAMINDA S1, S2 VE S3 NOTASYONU İLE ÜÇ ALT BÖLGEYE AYRILMIŞ OLUP, ALT BÖLGE SINIRLARI, YAPILACAK DETAYLI ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA, ALT BÖLGELERİN KARAKTERİSTİK ÖZELLİKLERİNİN KORUNMASI ŞARTIYLA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA

DÜZENLENEBİLİR. BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.

2.19.1. SAĞLIKLAŞTIRMA ALAN ALT BÖLGE 1 (S1):

BU PLANIN GENEL KARARLARINA UYGUN OLMAK KAYDIYLA, BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK MÜLKİYET DOKUSU, RUHSAT DURUMU, NÜFUS YAPISI, SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPISI GİBİ AYRINTILI ANALİZLER YAPILARAK, MEVCUT İMAR PLANI KARARLARI DA GÖZETİLMEK SURETİYLE, YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARINDA BULUNAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI (YOL, PARK, OTOPARK VB.) ALANLARININ GENİŞLETİLMESİ VE İHTİYACA GÖRE ARTTIRILMASINA YÖNELİK HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI REVİZYONUNDA;

ALANIN İHTİYAÇ PROGRAMI İLE ALAN VERİLERİ DOĞRULTUSUNDA, AÇIK MEKÂNLARIN KAPALI MEKÂNLARLA BİRLİKTE DÜZENLENMESİ VE TOPLU TAŞIMA, TAŞIT, YAYA, BİSİKLET, OTOPARK, SERVİS GİBİ GENEL ULAŞIM-DOLAŞIM SORUNLARININ ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK KARARLAR GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR.

ALANDAKİ TRAFİK YOĞUNLUĞU, YAYA HAREKETLİLİĞİ VE OTOPARK KULLANIMLARI İHTİYACINA YÖNELİK İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNİN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ULAŞIM ETÜTLERİ HAZIRLANARAK PLAN KARARLARINA YANSITILACAKTIR.

KONUT VE TİCARET ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ İLÇE BELEDİYESİNCE YAPILACAK GEREKLİ ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.

BİNALARIN TABAN ALANI TOPLAMININ PARSEL ALANINA ORANI, İLÇE BELEDİYESİNCE ADA KİTLE ETÜDÜ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENEREK İMAR PLANLARINA İŞLENECEK TAKS ORANINI AŞMAYACAKTIR.

KAT ADEDİ, MEVCUT RUHSATLI YAPILARIN TOPLAM (YAPI) İNŞAAT ALANI HESAPLARINDAN GELEN HAKLARINI KULLANABİLMELERİ AMACIYLA, ÇEVREDEKİ MEVCUT TEŞEKKÜLLER VE SİLÜET DİKKATE ALINARAK HAZIRLANACAK ADA KİTLE ETÜDÜ DOĞRULTUSUNDA İLÇE BELEDİYESİNCE BELİRLENEREK İMAR PLANLARINA İŞLENECEKTİR.

2.19.2. SAĞLIKLAŞTIRMA ALAN SINIRI ALT BÖLGE 2 (S2):

BU PLANIN GENEL KARARLARINA UYGUN OLMAK KAYDIYLA, BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK MÜLKİYET DOKUSU, RUHSAT DURUMU, NÜFUS YAPISI, SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPISI GİBİ AYRINTILI ANALİZLER YAPILARAK, MEVCUT İMAR PLANI KARARLARI DA GÖZETİLMEK SURETİYLE, YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARINDA BULUNAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI (YOL, PARK, OTOPARK VB.) ALANLARININ GENİŞLETİLMESİ VE İHTİYACA GÖRE ARTTIRILMASINA YÖNELİK HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI REVİZYONUNDA;

ALANIN İHTİYAÇ PROGRAMI İLE ALAN VERİLERİ DOĞRULTUSUNDA, AÇIK MEKÂNLARIN KAPALI MEKÂNLARLA BİRLİKTE DÜZENLENMESİ VE TOPLU TAŞIMA, TAŞIT, YAYA, BİSİKLET, OTOPARK, SERVİS GİBİ GENEL ULAŞIM-DOLAŞIM SORUNLARININ ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK KARARLAR GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR.

ALANDAKİ TRAFİK YOĞUNLUĞU, YAYA HAREKETLİLİĞİ VE OTOPARK KULLANIMLARI İHTİYACINA YÖNELİK İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNİN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ULAŞIM ETÜTLERİ HAZIRLANARAK PLAN KARARLARINA YANSITILACAKTIR.

BİNALARIN TABAN ALANI TOPLAMININ PARSEL ALANINA ORANI, İLÇE BELEDİYESİNCE ADA KİTLE ETÜDÜ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENEREK İMAR PLANLARINA İŞLENECEK TAKS ORANINI AŞMAYACAKTIR.

KAT ADEDİ, MEVCUT RUHSATLI YAPILARIN TOPLAM (YAPI) İNŞAAT ALANI HESAPLARINDAN GELEN HAKLARINI KULLANABİLMELERİ AMACIYLA; ADA İÇİ VEYA DIŞI, PROJE ALANINDAKİ ULAŞIM-DOLAŞIM İLİŞKİLERİ VE AÇIK-KAPALI ALANLARA İLİŞKİN TASARIMLAR, ARAZİ VE YAPI DÜZENLEMELERİNE İLİŞKİN KOTLANDIRMALAR, YÖNLENME, BAHÇE MESAFELERİ, KİTLELER ARASI MESAFE GİBİ DÜZENLEMELERİ, İŞLEVLERİN YATAY VE DÜŞEY DAĞILIMLARI, GABARİ İLE ANLATIM İÇİN UYGUN OLABİLECEK ÖLÇEKTE YETERLİ SAYIDA GÖRÜNÜŞ, KESİT, 3 BOYUTLU OLARAK ARAZİ ÜZERİNDE YAPILACAK MODELLEMELER İLE ÇEVREDEKİ MEVCUT RUHSATLI TEŞEKKÜLLER VE SİLÜET DİKKATE ALINARAK HAZIRLANACAK ADA KİTLE ETÜDÜ DOĞRULTUSUNDA İLÇE BELEDİYESİNCE BELİRLENEREK İMAR PLANLARINA İŞLENECEKTİR.

İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNCA TESCİL EDİLMİŞ PARSELLER İLE 'TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞER'LERİN YOĞUNLAŞTIĞI BÖLGELERDE; DOĞAL, TARİHİ, KÜLTÜREL, SOSYAL VE EKONOMİK ÖZELLİKLER İLE ARAZİ YAPISI DİKKATE ALINARAK, TASARIM AMACINA GÖRE KÜTLE VE YAPILANMA DÜZENİ VEYA AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİNİ İÇEREN; TAŞIT ULAŞIMI, OTOPARK VE SERVİS İLİŞKİLERİ VE YAYA DOLAŞIM İLİŞKİLERİNİ KURAN; YAPI, SOKAK, DOKU, AÇIK VE YEŞİL ALANLARIN İLİŞKİSİNİ VE KENTSEL MOBİLYA DETAYLARINI GÖSTEREN; ALTYAPI UNSURLARINI BÜTÜNCÜL BİR YAKLAŞIMLA DİSİPLİNLER ARASI OLARAK ELE ALAN; İMGE, ANLAM VE KİMLİK ÖZELLİKLERİNİ İFADE EDEN; TASARIM İLKE VE ARAÇLARINI İÇEREN KENTSEL TASARIM REHBERİ HAZIRLANACAKTIR. ANILAN BÖLGELERİN TESPİTİ İLÇE BELEDİYESİNCE YAPILACAK GEREKLİ ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.

2.19.3. SAĞLIKLAŞTIRMA ALAN SINIRI ALT BÖLGE 3 (S3):

BU PLANIN GENEL KARARLARINA UYGUN OLMAK KAYDIYLA, BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK MÜLKİYET DOKUSU, RUHSAT DURUMU, NÜFUS YAPISI, SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPISI GİBİ AYRINTILI ANALİZLER YAPILARAK, MEVCUT İMAR PLANI KARARLARI DA GÖZETİLMEK SURETİYLE, YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARINDA BULUNAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI (YOL, PARK, OTOPARK VB.) ALANLARININ DAHA ETKİN KULLANIMINA YÖNELİK HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI REVİZYONUNDA;

ALANIN İHTİYAÇ PROGRAMI İLE ALAN VERİLERİ DOĞRULTUSUNDA, AÇIK MEKÂNLARIN KAPALI MEKÂNLARLA BİRLİKTE DÜZENLENMESİ VE TOPLU TAŞIMA, TAŞIT, YAYA, BİSİKLET, OTOPARKLAR, SERVİS GİBİ GENEL ULAŞIM-DOLAŞIM SORUNLARININ ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK KARARLAR GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR.

ALANDAKİ TRAFİK YOĞUNLUĞU, YAYA HAREKETLİLİĞİ VE OTOPARK KULLANIMLARI İHTİYACINA YÖNELİK İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNİN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ULAŞIM ETÜTLERİ HAZIRLANARAK PLAN KARARLARINA YANSITILACAKTIR.

İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNCA TESCİL EDİLMİŞ PARSELLER İLE 'TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞER'LERİN YOĞUNLAŞTIĞI BÖLGELERDE; DOĞAL, TARİHİ, KÜLTÜREL, SOSYAL VE EKONOMİK ÖZELLİKLER İLE ARAZI YAPISI DİKKATE ALINARAK, TASARIM AMACINA GÖRE KÜTLE VE YAPILANMA DÜZENİ VEYA AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİNİ İÇEREN; TAŞIT ULAŞIMI, OTOPARK VE SERVİS İLİŞKİLERİ VE YAYA DOLAŞIM İLİŞKİLERİNİ KURAN; YAPI, SOKAK, DOKU, AÇIK VE YEŞİL ALANLARIN İLİŞKİSİNİ VE KENTSEL MOBİLYA DETAYLARINI GÖSTEREN; ALTYAPI UNSURLARINI BÜTÜNCÜL BİR YAKLAŞIMLA DİSİPLİNLER ARASI OLARAK ELE ALAN; İMGE, ANLAM VE KİMLİK ÖZELLİKLERİNİ İFADE EDEN; TASARIM İLKE VE ARAÇLARINI İÇEREN KENTSEL TASARIM REHBERİ HAZIRLANACAKTIR. ANILAN BÖLGELERİN TESPİTİ İLÇE BELEDİYESİNCE YAPILACAK GEREKLİ ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.

3. DİĞER HÜKÜMLER

3.1. MÜLGA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 31.12.2014 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3.2. PARK VE YEŞİL ALANLARDA, AFET HARİCİ NORMAL DURUMLARDA YEŞİL ALAN VE PARK KULLANIMINI BOZMADAN REKREATİF KULLANIMI SÜRDÜRECEK BİR TASARIM İLKEİ KOŞULUYLA, AFET DÖNEMİNDE KULLANILMAK ÜZERE, AFETZEDELERİN GEÇİCİ BARINMA ALANI VE TEMEL İHTİYAÇLARININ (GIDA, LOJİSTİK, İLK TIBBİ MÜDAHALE, HABERLEŞME, ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON VB.) KARŞILANMASINI SAĞLAYACAK ALTYAPI BİRİMLERİ YER ALABİLİR.

3.3. EKAT YÖNETMELİĞİNİN 44. VE 46. MADDELERİNDE BELİRTİLEN MESAFELERE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINI TEMİNEN KABLO HATTININ GEÇTİĞİ ALANDAKİ GÜZERGAH BOYUNCA TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.

3.4. PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDAKİ ALANLARDA İMAR PLANI BİLGİSİ YÜRÜRLÜKTE BULUNAN İMAR PLANLARINDAN BİLGİ AMAÇLI OLARAK AKTARILMIŞTIR. AKTARMA SURETİYLE PAFTALARA İŞLENİLEN İMAR PLANI BİLGİSİNE GÖRE HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILAMAZ.

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



EKLER

