

**KONAK İLÇESİ GÜRÇEŞME BÖLGESİ  
1. ETAP 1/5000 ÖLÇEKLİ  
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



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



**KONAK İLÇESİ GÜRÇEŞME BÖLGESİ  
1. ETAP 1/5000 ÖLÇEKLİ  
NAZIM İMAR PLANI**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Meclis Karar No : 04.66  
Meclis Karar Tarihi : 12.01.2024



**Mustafa Tunç SOYER**  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

**Murat AYDIN**  
İzmir Büyükşehir Belediyesi  
Başkan Vekili



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

## İÇİNDEKİLER

RESİM LİSTESİ .....	5
TABLO LİSTESİ .....	7
EK LİSTESİ .....	8
GİRİŞ .....	10
BÖLÜM I .....	11
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU, AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEMİ .....	11
1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	11
1.1.1. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU .....	12
1.1.2. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU .....	13
1.2. PLANLAMANIN AMACI VE KAPSAMI .....	14
1.3. PLANLAMANIN YÖNTEMİ .....	15
BÖLÜM II .....	16
2. ANALİZ ÇALIŞMALARI .....	16
2.1. TARİHSEL GELİŞİM .....	16
2.2. PLANLAMA SÜRECİ .....	18
2.3. DOĞAL VE ÇEVRESEL YAPI .....	20
2.3.1. DOĞAL YAPI .....	20
2.3.2. İKLİM, RÜZGÂR, MİKROKLİMA VB. ....	20
2.3.3. JEOLJİK YAPI .....	21
2.4. KENTSEL NÜFUS, DEMOGRAFİK YAPI .....	23
2.5. MEKÂNSAL ANALİZLER .....	26
2.5.1. MEVCUT ZEMİN KAT ARAZİ KULLANIM ANALİZİ .....	27
2.5.2. BİRİNCİ KAT ARAZİ KULLANIM ANALİZİ .....	28
2.5.3. İKİNCİ KAT VE ÜZERİARAZİ KULLANIM ANALİZİ .....	29
2.5.4. KAT ADETLERİ ANALİZİ .....	30
2.5.5. YAPI DURUMU ANALİZİ .....	31
2.5.6. TAŞIYICI SİSTEM ANALİZİ .....	32
2.5.7. YAPI NİZAMI ANALİZİ .....	33
2.5.8. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI .....	34
2.5.9. EĞİM ANALİZİ .....	35
2.5.10. DOLULUK-BOŞLUK ANALİZİ .....	36
2.5.11. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ANALİZİ .....	37
2.5.12. TEKNİK ALTYAPI ANALİZİ .....	38
2.6. AFETE MARUZ BÖLGE KARARLARI ANALİZİ .....	39
2.7. ULAŞIM VE ALTYAPI DURUMU .....	41

2.7.1. ULAŞIM DURUMU.....	41
2.8. KURUM GÖRÜŞLERİ .....	45
2.9. JEOLojİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU .....	52
2.10. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	61
2.10.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	61
2.10.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	62
2.10.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	63
2.10.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	67
BÖLÜM III.....	78
3. SENTEZ ÇALIŞMALARI .....	78
3.1. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRMELER .....	78
3.1.1. TOPOĞRAFİK VERİLER .....	78
3.1.2. MEVCUT ARAZİ KULLANIM .....	78
3.1.3. YAPILAŞMA DURUMU.....	79
3.1.4. ULAŞIM SİSTEMİ .....	79
3.1.5. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	79
3.2. DEMOGRAFİK YAPI .....	80
3.2.1. PLANLAMA ALANI MAHALLELERİ YILLARA GÖRE NÜFUS DEĞİŞİMİ .....	81
3.2.2. PLANLAMA ALANI MAHALLELERİ BRÜT NÜFUS YOĞUNLUĞU.....	86
3.2.3. NÜFUS PROJEKSİYONU.....	87
3.3. PLANLAMA BÖLGESİNİN GELİŞİMİ .....	91
3.3.1. UYGULAMA SORUNLARI .....	97
3.4. ERİŞİLEBİLİRLİK .....	98
3.5. YAPILAŞABİLİRLİK.....	99
3.6. DONATI ALANLARI AÇISINDAN HİZMET ALMAYAN ALANLAR .....	100
3.7. SORUN VE POTANSİYELLER .....	101
3.8. SENTEZ.....	102
BÖLÜM IV .....	104
4. GÜRÇEŞME BÖLGESİ 1. ETAP 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU PLAN KARARLARI.....	104
4.1. ULAŞIM KARARLARI.....	105
4.2. YOĞUNLUK KARARLARI VE NÜFUS .....	106
4.2.1. FERAHlı MAHALLESİ.....	109
4.2.2. İSMETPAŞA MAHALLESİ .....	109
4.2.3. KÜÇÜKADA MAHALLESİ .....	109
4.2.4. LALE MAHALLESİ .....	109
4.2.5. MEHTAP MAHALLESİ.....	109

4.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI .....	110
4.4. YÜRÜME MESAFELERİ .....	114
4.5. SU KAYNAKLARI KORUMA ALANLARI .....	119
4.6. AFET RİSKİNE KARŞI ÖNLEMLER .....	119
4.7. PLAN NOTLARI .....	120

## RESİM LİSTESİ

Resim 1: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu .....	11
Resim 2: Planlama Alanının Konak İlçesi İçerisindeki Konumu .....	12
Resim 3: Planlama Alanına Ulaşım Şeması .....	13
Resim 4: Planlama Alanı İklim Analizi .....	21
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 .....	27
Resim 8: Mevcut Birinci Kat Arazi Kullanım Durumu .....	28
Resim 9: Mevcut İkinci Kat ve Üzeri Arazi Kullanım Durumu .....	29
Resim 10: Kat Adetleri Analizleri .....	30
Resim 11: Yapı Durumu Analizi .....	31
Resim 12: Taşıyıcı Sistem Analizi .....	32
Resim 13: Yapı Nizamı Analizi .....	33
Resim 14: Kentsel Sosyal Altyapı Analizi .....	34
Resim 15: Eğitim Analizi .....	35
Resim 16: Doluluk-Boşluk Analizi .....	36
Resim 17: Parsel Büyüklüğü Analizi .....	37
Resim 18: Teknik Altyapı Analizi .....	38
Resim 19: Afete Maruz Bölge Kararları .....	39
Resim 20: Planlama Alanı Afete Maruz Bölge Kararı .....	41
Resim 21: Planlama Alanı İzmir Geneli Ulaşım Bağlantıları .....	42
Resim 22: Planlama Alanı Mevcut Yol Kademelenmesi .....	43
Resim 23: Parklanma ve Yol Yönlendirmesi .....	44
Resim 24: Konak 1. Etap Gürleşme Bölgesi Görüş Alınan Alan .....	45
Resim 25: Konak 1. Etap Gürleşme Bölgesi ve Çevresi Jeolojik-Jeoteknik Etüt .....	53
Resim 26: Jeolojik Etüt Analizi .....	60
Resim 27: İzmir-Manisa 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	62
Resim 28: 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı .....	63
Resim 29: Planlama Alanı Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı .....	65
Resim 30: Planlama Alanı ve Çevresine İlişkin Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları .....	67
Resim 31: 1/2000 Ölçekli İzmir Şehri İmar Planı ve İslah Planlar .....	68
Resim 32: Kitle Etüdü Çalışması için Örneklem Olarak Seçilen Konut Adaları .....	72
Resim 33: Örnek Konut Adaları-1 .....	72
Resim 34: Örnek Konut Adaları-2 .....	73
Resim 35: Örnek Konut Adaları-3 .....	73
Resim 36: Örnek Konut Adaları-4 .....	74
Resim 37: Örnek Konut Adaları-5 .....	74
Resim 38: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı .....	76
Resim 39: Planlama Alanı ve Çevresine İlişkin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları .....	77
Resim 40: Mahalle Ölçeğinde Nüfusun Yıllara Göre Değişimi .....	86
Resim 41: Planlama Alanı Mahalleleri Nüfus Yoğunlukları .....	87
Resim 42: 1965 yılı İzmir Kent Merkezi Çevresindeki Gecekondu Alanları (Özdemir, 2005) .....	92

Resim 43: 1952 Yılı Uydu Görüntüsü.....	93
Resim 44: 1963 Yılı Uydu Görüntüsü.....	93
Resim 45: 1996 Yılı Uydu Görüntüsü.....	94
Resim 46: 2005 Yılı Uydu Görüntüsü.....	94
Resim 47: 2010 Yılı Uydu Görüntüsü.....	95
Resim 48: 2012 Yılı Uydu Görüntüsü.....	95
Resim 49: 2016 Yılı Uydu Görüntüsü.....	96
Resim 50: 2023 Yılı Uydu Görüntüsü.....	96
Resim 51: Erişilebilirlik Analizi.....	98
Resim 52: Yapılaşabilirlik Analizi .....	99
Resim 53:Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Donatı Alanları Açısından Hizmet Alamayan Bölgeler.....	100
Resim 54: Sentez .....	103
Resim 55: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi.....	111
Resim 56: Planlama Alanı İlkokul Alanları Yürüme Mesafeleri .....	115
Resim 57: Planlama Alanı Ortaokul ve Lise Alanları Yürüme Mesafeleri.....	115
Resim 58: Planlama Alanı Park Alanları Yürüme Mesafeleri .....	116
Resim 59: Planlama Alanı Spor Alanları Yürüme Mesafeleri.....	116
Resim 60: Planlama Alanı İbadet Alanları Yürüme Mesafeleri .....	117
Resim 61: Planlama Alanı Sağlık Alanları Yürüme Mesafeleri .....	117
Resim 62: Planlama Alanı Belediye Hizmet Alanları Yürüme Mesafeleri.....	118

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Mahallelere Göre Nüfus Sayıları .....	24
Tablo 2: Planlama Alanı Sınırları İçerisinde Kalan Mahallelerin Nüfus Değişimi.....	24
Tablo 3: Küçükada, İsmet Paşa, Mehtap, Ferahlı ve Lale Mahalleleri Nüfus Değişimi .....	24
Tablo 4: Hanehalkı Sayısı .....	25
Tablo 5: Planlama Alanı Sınırları İçerisinde Kalan Mahallelerinin Ağırlıklı Ortalamaya Göre Nüfusu....	25
Tablo 6: Ferahlı, İsmet Paşa, Küçükada, Lale ve Mehtap Mahalleleri 2022 Nüfusu .....	25
Tablo 7: Çalışma Alanı Hanehalkı Büyüklüğü .....	26
Tablo 8: Yürürlükteki Nazım İmar Planı Dağılımı .....	65
Tablo 9: Yürürlükteki Uygulama İmar Planı Kent Karakter Tablosu .....	75
Tablo 10: Türkiye, İzmir ve Konak İlçesinin Nüfus Dağılımı .....	80
Tablo 11: Yerleşim Ölçeğine Göre Nüfus Artışı .....	81
Tablo 12: Mahalle Ölçeğine Göre Nüfus Artış Hızı .....	81
Tablo 13: Ferahlı Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi .....	82
Tablo 14: İsmet Paşa Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	83
Tablo 15: Küçükada Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	84
Tablo 16: Lale Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	84
Tablo 17: Mehtap Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi .....	85
Tablo 18: Planlama Alanı Mahalleleri Nüfus Yoğunlukları .....	86
Tablo 19: Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonu Tablo-1.....	88
Tablo 20: Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonu Tablo-2.....	88
Tablo 21: En Küçük Kareler Metodu Formülasyonu .....	88
Tablo 22: En Küçük Kareler Metodu Formülasyonu .....	88
Tablo 23: Nüfus Projeksiyonu .....	89
Tablo 24: Nüfus Projeksiyonu Grafiği.....	90
Tablo 25: Planlama Alanı 2022 yılı Nüfus Verileri .....	106
Tablo 26: Nazım İmar Planı Alan Dağılımı .....	110

## **EK LİSTESİ**

- EK 1: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu
- EK 2: Planlama Alanının Konak İlçesi İçindeki Konumu
- EK 3: Planlama Alanına Ulaşım Şeması
- EK 4: Planlama Alanı Mahalleleri
- EK 5: Mevcut Zemin Kat Arazi Kullanım Durumu
- EK 6: Mevcut Birinci Kat Arazi Kullanım Durumu
- EK 7: Mevcut İkinci Kat ve Üzeri Arazi Kullanım Durumu
- EK 8: Kat Adetleri Analizi
- EK 9: Yapı Durumu Analizi
- EK 10: Taşıyıcı Sistem Analizi
- EK 11: Yapı Nizamı Analizi
- EK 12: Kentsel Sosyal Altyapı
- EK 13: Eğitim Analizi
- EK 14: Doluluk-Boşluk Analizi
- EK 15: Parsel Büyüklüğü Analizi
- EK 16: Teknik Altyapı Analizi
- EK 17: Afete Maruz Bölge Kararları
- EK 18: Planlama Alanı Afete Maruz Bölge Kararı
- EK 19: Planlama Alanı Mevcut Yol Kademelenmesi
- EK 20: Parklanma ve Yol Yönlendirmesi
- EK 21: Konak 1. Etap Gürçeşme Bölgesi ve Çevresi Jeolojik-Jeoteknik Etüt
- EK 22: Jeolojik Etüt Analizi
- EK 23: İzmir-Manisa 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı
- EK 24: 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı
- EK 25: Planlama Alanı Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı
- EK 26: Planlama Alanı ve Çevresi ilişkin yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları
- EK 27: 1/2000 mikyaslı İzmir Şehri İmar Planı ve Islah Planlar
- EK 28: Kitle Etüdü Çalışması için Örneklem Olarak Seçilen Konut Adaları
- EK 29: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı
- EK 30: Planlama Alanı ve Çevresine İlişkin Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları
- EK 31: Mahalle Ölçeğinde Nüfusun Yıllara Göre Değişimi
- EK 32: Planlama Alanı Mahalleleri Nüfus Yoğunlukları
- EK 33: Planlama Alanı 1952 Uydu Görüntüsü
- EK 34: Planlama Alanı 1963 Uydu Görüntüsü
- EK 35: Planlama Alanı 1996 Uydu Görüntüsü
- EK 36: Planlama Alanı 2005 Uydu Görüntüsü
- EK 37: Planlama Alanı 2010 Uydu Görüntüsü
- EK 38: Planlama Alanı 2012 Uydu Görüntüsü

- EK 39: Planlama Alanı 2016 Uydu Görüntüsü  
EK 40: Planlama Alanı 2023 Uydu Görüntüsü  
EK 41: Erişilebilirlik Analizi  
EK 42: Yapılaşabilirlik Analizi  
EK 43: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Donatı Alanları Açısından Hizmet Alamayan Bölgeler  
EK 44: Sentez  
EK 45: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi  
EK 46: Planlama Alanı İlkokul Alanları Yürüme Mesafeleri  
EK 47: Planlama Alanı Ortaokul ve Lise Alanları Yürüme Mesafeleri  
EK 48: Planlama Alanı Park Alanları Yürüme Mesafeleri  
EK 49: Planlama Alanı Spor Alanları Yürüme Mesafeleri  
EK 50: Planlama Alanı İbadet Alanları Yürüme Mesafeleri  
EK 51: Planlama Alanı Sağlık Alanları Yürüme Mesafeleri  
EK 52: Planlama Alanı Belediye Hizmet Alanları Yürüme Mesafeleri

## GİRİŞ

---

İzmir'in, antik çağlardan günümüze kadar Akdeniz'in önemli bir ticaret ve liman kenti olması, kentin gelişimine etki ederek; tarihsel, kültürel ve mekansal anlamda zenginleşmesine olanak sağlamıştır. Konak İlçesi, İzmir'in merkezinde kentin tarihsel ve kültürel alanların odak noktası olma özelliği ile kentin çekim merkezidir. Yirminci yüzyılın ortalarında yaşanan hızlı kentleşmeden İzmir kenti de etkilenmiş, ülke genelinde izlenen göç süreçlerinin etkisinde 1940'lı yıllardan itibaren Konak İlçesi kaçak yapılaşmalara maruz kalarak yeni gecekondu bölgeleri oluşmaya başlamıştır.

Bu doğrultuda, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na ve hedeflerine uygun olarak kentteki nüfus artışı, göç ve kentleşmenin getirdiği sorunların çözülmesi, sosyo-ekonomik ve mekansal hedeflerin yeniden tanımlanması, yatırım ve gelişme eğilimlerinin planlı olarak yönlendirilmesi, altyapı gelişmesi ve hizmet sunumunda rasyonalite sağlanması, ilçeler bazında planlama ortak dilinin oluşturulması ve planlı gelişmenin sürdürülmesi amacı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları yapılmaktadır.

Gürçeşme Mevkii, Yenişehir, Boğaziçi, Levent, Ferahlı, İsmetpaşa, Mehtap ve Lale Mahallelerini kapsayan bölgeye ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.02.1998 gün, 05/74 sayılı kararı ile uygun görülerek 06.07.1998 tarihinde onaylanmıştır. Ancak geçen süreç içerisinde mevzuattaki değişimlere bağlı olarak söz konusu planın uygulanabilirliğini yitirmesi sebebiyle revize edilmesine ihtiyaç duyulmuştur.

Konak İlçesi, Gürçeşme Bölgesi 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, İzmir İli, Konak İlçesi sınırları içerisinde Gürçeşme Bölgesinin yaklaşık olarak 100 hektarlık bir alanını içerecek şekilde, İsmet Paşa ve Mehtap Mahallelerinin tamamı, Küçükada, Lale ve Ferahlı Mahallelerinin ise bir kısmını kapsamaktadır.

Gürçeşme Bölgesi 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile sağlıksız ve ruhsatsız yapı stokunun ve uygulama sorunlarının bütüncül olarak ele alınması, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı hedeflerine ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak çözümlenmesi hedeflenmektedir.

## BÖLÜM I

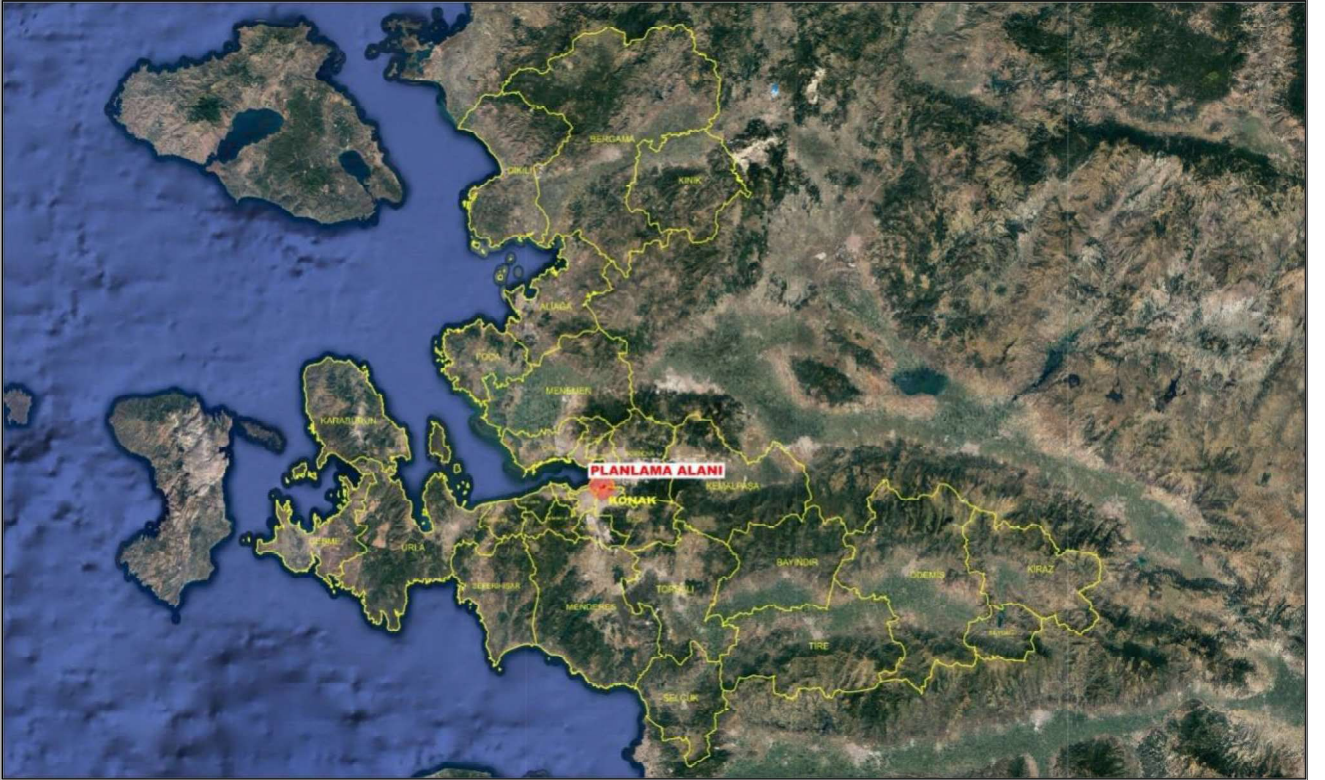
### 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU, AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEMİ

#### 1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; İzmir İli, Konak İlçesi içerisinde yer almakta olup; küçük bir kısmı Buca İlçe sınırları içerisinde kalmaktadır. Konak İlçesinin doğusunda Bornova İlçesi, batısında İzmir Körfezi, kuzeyinde Bayraklı İlçesi, güneyinde ise Karabağlar ile Buca İlçeleri bulunmakta olup, planlama alanı olan Gürçeşme bölgesinin ise kuzeyinde Yenışehir, batısında Yeşildere, güneyinde ise Buca İlçe sınırı yer almaktadır.

İzmir kentinin merkezinde yer alan ve konumu itibariyle resmi kurumların ve ticaret alanlarının yaygın olarak bulunduğu ilçede araç ve insan yoğunluğu özellikle gündüz saatlerinde artış göstermektedir.

Konak ilçesi aynı zamanda tarihi kent merkezi niteliği ile çok sayıda tarihsel yapıyı, arkeolojik alanı, meydan ve anıt yapıları da barındırmakta ve tarihsel zenginliği ile kentin diğer bölgelerinden farklılaşmaktadır. (EK-1 Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu)



Resim 1: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

### 1.1.1. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, Konak ilçesi içerisinde, Konak ilçesinin güneydoğusunda yer almaktadır. Konak ilçe sınırı, 2008 yılında yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanuna göre yeniden belirlenmiş olup, yasa gereği nüfus ve alansal olarak ayrılarak, ilçenin güney kısmında Karabağlar Belediyesi kurulmuştur.

Doğuda Gültepe Bölgesi, kuzeyde Yenişehir, batıda Yeşildere, güneyde ise Buca ilçe sınırı ile sınırlanan planlama alanı; İsmet Paşa ve Mehtap Mahallelerinin tamamı, Küçükada, Lale ve Ferahlı Mahallelerinin ise bir kısmını kapsamaktadır. Gürçeşme Bölgesi 1. Etap planlama alanı yaklaşık olarak 100 hektarlık bir alandır.

Planlama alanı, idari olarak Konak Kaymakamlığı ve Konak Belediye Başkanlığı yetki alanı sınırları içinde olmakla birlikte İzmir Büyükşehir Belediyesi görev ve sorumluluk alanı içerisinde (EK-2 Planlama Alanının Konak İlçesi İçerisindeki Konumu).



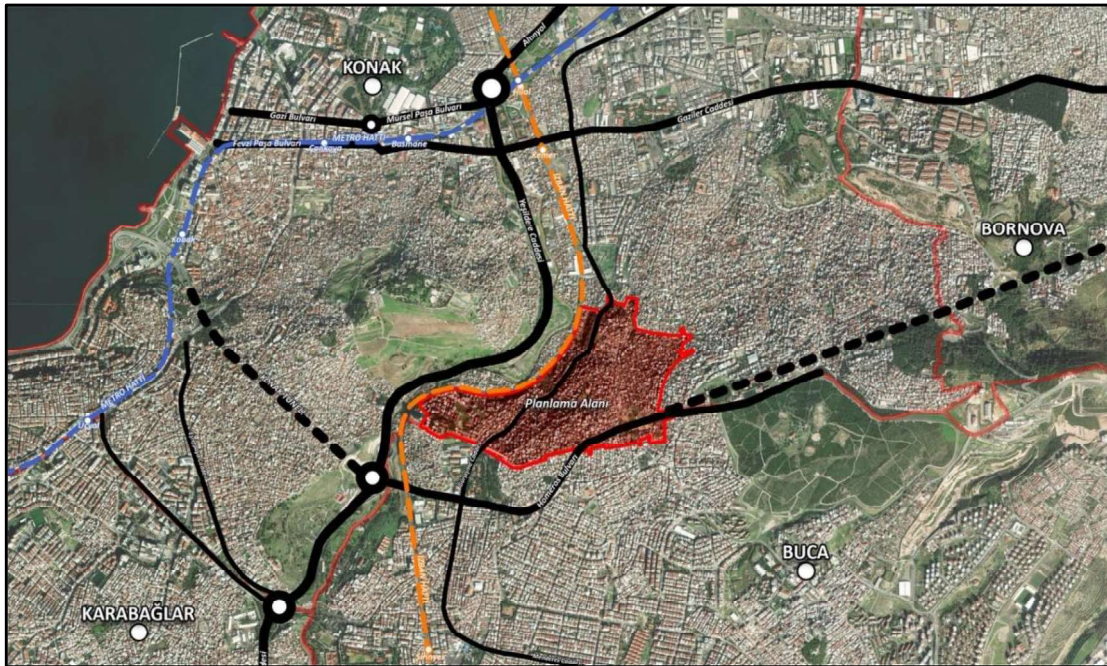
Resim 2: Planlama Alanının Konak İlçesi İçerisindeki Konumu

### 1.1.2. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, önemli kent içi ulaşım akslarından olan Yeşildere Caddesi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Yeşildere Caddesi, İzmir'in kuzey-güney doğrultusunda bağlantı sağlayan önemli akslardan biridir. Ancak çalışma alanında Yeşildere Caddesine doğal eşikler sebebiyle direkt bağlantı sağlanamamaktadır. Aynı zamanda Gürçeşme bölgesinin ulaşım aksının ana bağlantısını Gürçeşme Caddesi oluşturmaktadır. Çalışma alanında Gürçeşme Caddesi dışında ana arter olarak nitelendirilebilecek ulaşım bağlantısı bulunmamaktadır. Gürçeşme Caddesi planlama alanının en önemli ulaşım aksı olup; güneyde Homeros Bulvarı üzerinden Yeşildere Caddesi'ne ve Konak Tünellerine, kuzeyde ise Gaziler Caddesi'ne bağlanarak kent merkezine ulaşılmaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin Konak, Buca ve Bornova'yı kesintisiz birbirine bağlayacak projesi olan Buca Onat Tüneli'ne bağlantı yolu planlama alanının güneyinden geçmektedir. Konak Tünelleri ile Homeros Bulvarı'nın devamı niteliğinde olan ve Otogar'a kadar uzanacak tünel; 2.4 km uzunluğu ile İzmir'deki en uzun karayolu tüneli olacaktır. Tünel bağlantısı ile Konak, Gazimир, Balçova, Çeşme, Urla gibi ilçelerden şehir trafiğine girmeden Bornova, Karşıyaka gibi İzmir'in kuzeyindeki ilçelerin yanı sıra İstanbul ve Ankara yoluna bağlantı sağlanabilecektir.

Ayrıca İzmir'de kent içi raylı sistemin önemli halkalarından biri olan İZBAN hattı planlama alanının batısından geçmektedir. Raylı sistem hattının Şirinyer ve Kemer durakları arasında, planlama alanının batı sınırında yeni İZBAN istasyonu projelendirilmekte olup; anılan istasyon ile planlama alanına kolay ve doğrudan ulaşım sağlanacaktır. Sonuç olarak planlama alanı içerisinde ve çevresinde kentin en önemli ulaşım aksları ve projeleri yer almaktadır (EK-3 Planlama Alanına Ulaşım Şeması).



Resim 3 Planlama Alanına Ulaşım Şeması

## 1.2. PLANLAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Kentlerimiz zamanın akışına ve topluluğun ihtiyaçlarına göre şekillenen, içinde yaşayan toplumun sürekli değiştiği dinamik yapılardır. Bu doğrultuda kentin zaman içerisinde geçirdiği fiziksel ve sosyal değişimler kentsel mekanın yeniden tasarlanması gereksinimini ortaya çıkarmaktadır. Sağlıklı ve güvenli bir yaşam alanı oluşturulması için sorunların bütünsellik yaklaşımı ile çözülmesi önem taşımaktadır.

Gürçeşme Bölgesi 1.Etap olarak belirlenen planlama alanı kapsamında yürütülen araştırma ve planlama çalışmaları ile imar mevzuatında belirlenen kentsel standartları karşılayan teknik ve sosyal altyapı alanlarının sağlanabilmesi, bölgenin zaman içerisinde geçirdiği fiziksel ve sosyal dönüşümler sebebiyle oluşan kentle bütünleşme sorununun çözülmesi, bölgenin batısında yer alan afete maruz bölgelere ve çevrelerine yönelik risklerden arındırılmış sağlıklı ve güvenli bir yaşam alanı oluşturulması amaçlanmaktadır.

Bu doğrultuda planlama alanında değişen mevzuat koşullarının neden olduğu uygulama sorunlarının, büyük ölçüde sağlıksız ve ruhsatsız yapıların varlığının ve parsel bazında yapılan inşaat uygulamalarından kaynaklanan sorunların bütüncül olarak ele alınması ve çözümün bütünsellik yaklaşımı ile çözülmesi hedeflenmiştir.

Gürçeşme 1.Etap Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu planlama çalışmaları, bölgenin onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 uygulama imar planının günümüz mevzuatı kapsamında uygulanabilirliğinin mümkün olmaması sebebiyle üst ölçekli plan kararları doğrultusunda ve alt ölçekte yaşanan uygulama sorunlarının çözümüne yönelik plan kararları üretmeyi amaçlamaktadır.

İmar planı kararlarına esas olmak üzere bölgenin mekânsal yapısına, kentsel doku ve yapılaşma özelliklerine, imar planı uygulamalarına ilişkin tespit ve değerlendirmelere, gelişme potansiyeline, yapılaşma ve dönüşüm eğilimlerine dayalı olarak mekânsal gelişme stratejileri oluşturulmuş, mekânın yeniden kurgulanması ve buna ilişkin yasal ve kurumsal araçlar tanımlanmıştır.

Bu doğrultuda, Konak İlçesi, Gürçeşme Bölgesi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu yerleşme üzerinde yapılan analiz çalışmaları sonrasında elde edilen sentezler doğrultusunda üretilen plan kararlarını kapsamakta olup, Nazım İmar Planı Revizyonu plan paftaları, gösterimleri ve plan notları ile bir bütün olarak ele alınmıştır.

### 1.3. PLANLAMANIN YÖNTEMİ

Planlama çalışması geçmişten günümüze yaşanan planlama kararlarının ve dinamiklerin mekânsal yansımaları kapsamında sosyal, kültürel ve mekânsal izlerin yansıtılabilmesi ve geleceği yönlendirmesi için Gürçeşme Bölgesi 1. Etap planlama alanından sağlıklı verilerin toplanması, analiz edilmesi, sorunlar ve potansiyellerin belirlenmesi, sentez ve değerlendirilme çalışmalarının yapılması ve mekânsal planlama stratejisine yönelik kavramsal çerçevenin oluşturulması gerekmektedir.

Bu kapsamda, planlama çalışmasına veri oluşturmak üzere yapılan saha çalışmaları, analiz ve sentez çalışmaları, İzmir Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimleri ve ilçe belediyesi ile yapılan toplantılar ile elde edilen veriler ve ilgili yasal mevzuatın mekânsal boyuta verdiği referanslar birlikte değerlendirilerek, planlama çalışmasında nasıl bir yol izlenmesi gerektiğine dair yapılacak olan sorgulamalara ilişkin bir rota tariflenmeye çalışılmıştır.

Gürçeşme Bölgesi 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna altlık olacak şekilde;

- Hâlihazır harita, uydu görüntüleri, güncel hava fotoğrafları,
- Mevcut ve geçmiş dönem yapılan imar planları,
- İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporları,
- İmar planına esas kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler,
- TÜİK adrese dayalı nüfus kayıt sistemi ve temel demografik verileri,
- Çeşitli kurum ve kuruluşların kamuya açık veriler,
- Temel analitik etüt verileri, arazi kullanım çalışmaları ile bu bilgileri dayanak alan analiz çalışmaları, analizler doğrultusunda oluşturulan sentez çalışması ile planlama yaklaşımı ortaya çıkartılmıştır.

Söz konusu plan açıklama raporunda yer alan analiz ve sentez çalışmaları doğrultusunda, alanın genel planlama yaklaşımı ve yöntemi belirlenmiştir. Bu kapsamda Gürçeşme Bölgesi 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kararları oluşturulmuştur.

## BÖLÜM II

### 2. ANALİZ ÇALIŞMALARI

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

#### 2.1. TARİHSEL GELİŞİM

İzmir kentinin ve dolayısıyla planlama alanının tarihsel gelişimi incelendiğinde;

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

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 yarımada'nın 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 Kadifekale'ye yerleşilmiştir. 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, kolonatl 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.

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.

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 rüzgârın 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 ulaşım da 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 Hâkimiyet-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.

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 Belediyesince 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.

Gürçeşme olarak adlandırılan bölge özelinde ise, 1955 yılı onaylı 1/2000 ölçekli İzmir Şehri İmar Planında "Heyelan Sahası İnşaat Yapılamaz" olarak belirlenmiş, Gürçeşme Bölgesi farklı göç süreçlerinin etkisiyle bir yerleşim ve gecekondulu birikim alanı olarak gelişmeye ve evrilmeye devam etmiştir.

Planlama çalışmasına konu alan İzmir kentinin ilk yerleşim bölgelerinin hemen doğusuna eklenmiş olup, tarihi kent merkezinden görece uzak bir alanda geliştiği için yoğun olarak 1950'ler ve sonrasında inşa edilen gecekondulardan oluşmaktadır. Aynı zamanda Konak ilçesinde, bölgeye ilişkin 1998 yılı itibarıyla imar planı çalışmalarında bulunulmuştur.

Bu bağlamda, Gürçeşme mevki, Yenişehir, Boğaziçi, Levent, Ferahlı, İsmetpaşa, Mehtap ve Lale Mahallelerini kapsayan bölgeye ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.02.1998 gün, 05/74 sayılı kararı ile uygun görülerek 06.07.1998 tarihinde onaylanmıştır..

Gürçeşme Mevkii, Yenişehir, Boğaziçi, Levent, Ferahlı, İsmetpaşa, Mehtap ve Lale Mahallelerini kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisi 3030 sayılı yasanın 6/A maddesinin "b" bendi uyarınca İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.11.1996 tarih ve 3809/4012 sayılı kararı ile 26.01.1998 tarihinde 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, RÜZGÂR, 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. Bu durum, il genelinde benzer iklim koşullarının yaygınlaşmasını sağlamaktadır. Ancak, il bütününde yükseklik, batı ve kıyıdan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır.

Meteoroloji Genel Müdürlüğü verilerine göre; il bazında yıllık ortalama sıcaklık, kıyı kesimlerde 14-18 °C arasında değişmektedir. En sıcak aylar Temmuz (27.9 °C ) ve Ağustos (27.7 °C ), en soğuk aylar ise Ocak (8.8 °C) ve Şubat (9.6 °C)'tir. Yazın kıyı kesiminde sıcaklık, deniz melteminin (İmbat) etkisiyle iç kesimlere göre 1-2 °C daha düşük olmaktadır. Kış mevsiminde ortalama 7 °C olan sıcaklık zaman zaman kuzey ve kuzeybatıdan sokulan denizel hava kütlesi nedeniyle düşmektedir.

İzmir'de yağışın aylara ve mevsimlere göre dağılımında önemli farklar vardır. İzmir'de yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olup yıllık yağışın % 50'den fazlası kış mevsiminde %40-45'i ilkbahar ve sonbaharda, % 2-4'ü ise yaz aylarında düşmektedir. Toplam yağışın en fazla olduğu aylar Aralık (146.2 mm) ve Ocak 134.8 mm) ayları iken, en düşük olduğu ayların Temmuz (4.1 mm) ve Ağustos (5.9 mm) olduğu görülmektedir. Kar yağışlı günler sayısı, alçak kesimlerde yok denecek kadar azdır. Yüksek kesimlerde gerek kar yağışlı günler sayısı, gerekse karın yerde kalma süresi artmaktadır.



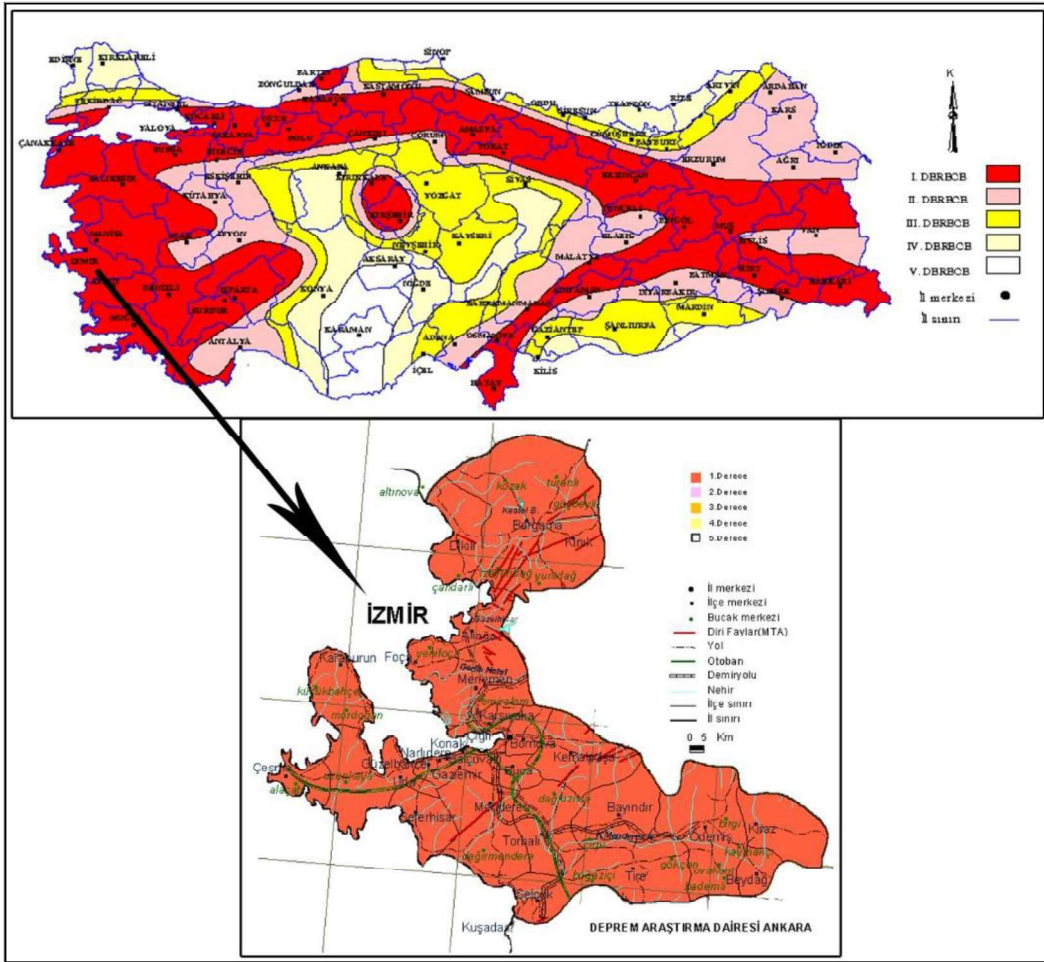
Resim 4: Planlama Alanı İklim Analizi

### 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 yer aldığından kentin Jeolojik yapısının tüm karakteristik özelliklerini içinde barındırmaktadır.

Bu kapsamda İzmir'in genel yapısı incelendiğinde;

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



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

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

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

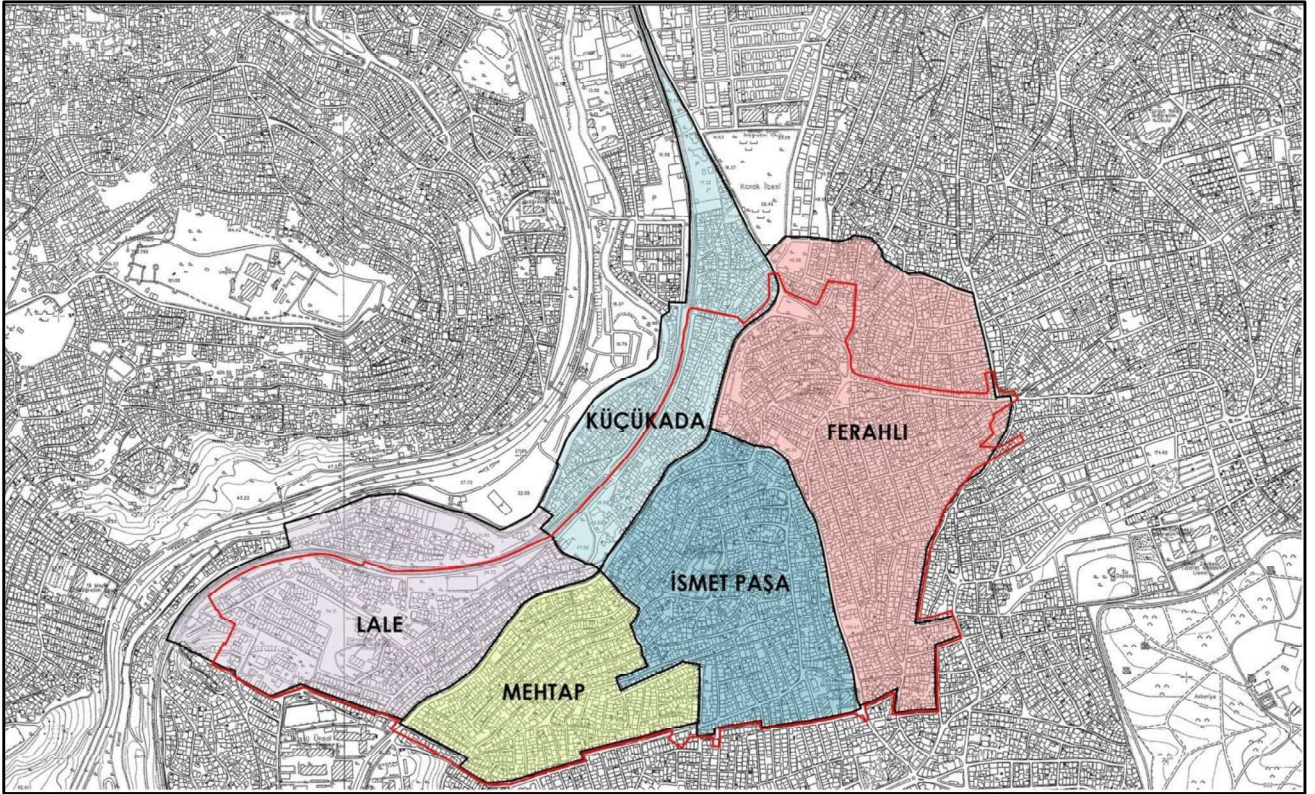
İzmir Körfezi ve Bornova ovası oluşumunu günümüzde de sürdüren bir graben üzerinde yer almaktadır. Büyük ölçekli majorgravite fayları Kuzeydoğu-Güneybatı ve yaklaşık Doğu-Batı doğrultu olup, İzmir körfezinin kuzey ve güneyini etkilemiştir. Körfezin kıyılarına paralel yaklaşık D-B doğrultulu İzmir Fayı (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

Planlama çalışmasına konu alanda İsmet Paşa, Lale, Mehtap, Küçükada ve Ferahlı mahalleleri bulunmaktadır. Mehtap ve İsmet Paşa Mahallerinin tamamı planlama alanı içerisinde kalmakta olup; Lale, Ferahlı ve Küçükada mahallelerinin bir kısmı planlama alanına girmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu’nun (T.Ü.İ.K) 2022 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre, Ferahlı Mahallesi 7248 kişi, İsmet Paşa Mahallesi 4393 kişi, Küçükada Mahallesi 2022 kişi, Lale Mahallesi 3949 kişi ve Mehtap Mahallesi 3277 kişi iken toplam nüfus 20889 olmuştur(EK-4 Planlama Alanı Mahalleleri).



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
FERAHLI	10821	10519	10453	10040	9655	9304	9139	8934	8678	8425	8077	7880	7741	7443	7248
İSMET PAŞA	6801	6701	6506	6334	6231	6148	5959	5706	5466	5300	5023	4803	4593	4425	4393
KÜÇÜKADA	3985	3943	3850	3576	3431	3240	3108	2982	2728	2515	2346	2311	2180	2066	2022
LALE	5082	5202	5206	5102	4993	4932	4894	4785	4669	4581	4443	4230	4092	4017	3949
MEHTAP	4657	4564	4520	4405	4281	4246	4211	4109	4091	3978	3686	3545	3428	3364	3277
<b>TOPLAM</b>	<b>31346</b>	<b>30929</b>	<b>30535</b>	<b>29457</b>	<b>28591</b>	<b>27870</b>	<b>27311</b>	<b>26516</b>	<b>25632</b>	<b>24799</b>	<b>23575</b>	<b>22769</b>	<b>22034</b>	<b>21315</b>	<b>20889</b>

Tablo 1: Mahallelere Göre Nüfus Sayıları

Gürçeşme Bölgesi 1. Etap olarak belirlenen planlama alanı içerisinde bir kısmı kalan mahallelere yönelik çalışma alanı içerisindeki mahalle sınırına göre ağırlıklı ortalama ile yapılan hesaplama ile Ferahlı Mahallesi 5094 kişi, Lale Mahallesi 3061 kişi, çalışma alanındaki kısmının büyük bölümünü Yapı Yasaklı Alanlar oluşturan Küçükada Mahallesi 861 kişi olarak hesaplanmıştır. Özetle, Gürçeşme Bölgesi 1. Etap çalışma alanında yer alan mahallelerin toplam nüfusu 20889 kişi olup, yaklaşık 100 hektarlık alan içerisindeki nüfusun 16686 kişi olduğu hesaplanmıştır.

Gürçeşme Bölgesinde ağırlık ortalama ile yapılan hesaplamalar sonucunda 100 hektarlık alan içerisinde kalan mahallelerin 2018-2022 yılları arasında geçirdiği nüfus değişimi aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

MAHALLE ADI	YIL		DEĞİŞİM MİKTARI
	2018	2022	
KÜÇÜKADA	999	861	-138
İSMET PAŞA	5023	4393	-630
MEHTAP	3686	3277	-409
FERAHLI	5676	5094	-582
LALE	3444	3061	-383
<b>TOPLAM</b>	<b>18828</b>	<b>16686</b>	<b>-2142</b>

Tablo 2: Planlama Alanı Sınırları İçerisinde Kalan Mahallelerin Nüfus Değişimi

Türkiye İstatistik Kurumundan alınan 2022 yılı nüfus verileri doğrultusunda Küçükada, İsmet Paşa, Mehtap, Ferahlı ve Lale mahallelerinin nüfus değişimi ise aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

MAHALLE ADI	YIL		DEĞİŞİM MİKTARI
	2018	2022	
KÜÇÜKADA	2346	2022	-324
İSMET PAŞA	5023	4393	-630
MEHTAP	3686	3277	-409
FERAHLI	8077	7248	-829
LALE	4443	3949	-494
<b>TOPLAM</b>	<b>23575</b>	<b>20889</b>	<b>-2686</b>

Tablo 3: Küçükada, İsmet Paşa, Mehtap, Ferahlı ve Lale Mahalleleri Nüfus Değişimi

Gürçeşme Bölgesi 1. Etap planlama bölgesi olarak belirlenen alan, çeşitli planlama, imar uygulaması, yapılaşma sorunları, kentsel hizmetlerden yararlanamama gibi nedenler ile nüfus kaybeden bir bölge olarak karşımıza çıkmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumundan alınan 2022 yılı mahalle nüfusu ve mahalle hane halkı sayılarının birbirine oranlanması ile hane halkı büyüklüğü elde edilmiştir. İzmir İl'inin ortalama hane halkı büyüklüğü 2.81, Konak ilçesinin ise 2.54 olup (TÜİK, 2022), çalışma alanındaki 5 mahallenin ortalama hane halkı büyüklüğü ise 2.69'dur.

İL KAYIT NO	İLÇE KAYIT NO	BELDE/ KÖY KAYIT NO	MAHALLE KAYIT NO	İL ADI	İLÇE ADI	BELDE/ KÖY ADI	BELEDİYE ADI	MAHALLE ADI	HANEHALKI SAYISI
35	1819	16873	41198	İZMİR	KONAK	MERKEZ	KONAK BELEDİYESİ	FERAHLI	2698
35	1819	16873	41220	İZMİR	KONAK	MERKEZ	KONAK BELEDİYESİ	İSMET PAŞA	1645
35	1819	16873	41236	İZMİR	KONAK	MERKEZ	KONAK BELEDİYESİ	KÜÇÜKADA	721
35	1819	16873	41238	İZMİR	KONAK	MERKEZ	KONAK BELEDİYESİ	LALE	1431
35	1819	16873	41245	İZMİR	KONAK	MERKEZ	KONAK BELEDİYESİ	MEHTAP	1259

Tablo 4: Hanehalkı Sayısı

MAHALLE ADI	NÜFUS (2022)
KÜÇÜKADA	861
İSMET PAŞA	4393
MEHTAP	3277
FERAHLI	5094
LALE	3061
<b>TOPLAM</b>	<b>16686</b>

Tablo 5: Planlama Alanı Sınırları İçerisinde Kalan Mahallelerin Ağırlıklı Ortalamaya Göre Nüfusu

S.NO	İL KAYIT NO	İLÇE KAYIT NO	BELDE/ KÖY KAYIT NO	MAHALLE KAYIT NO	İL ADI	İLÇE ADI	BELDE/KÖY ADI	BELEDİYE ADI	MAHALLE ADI	MAHALLENİN BAĞLI OLDUĞU BELEDİYENİN NİTELİĞİ	2022 NÜFUSU
16197	35	1819	16873	41198	İZMİR	KONAK	MERKEZ	KONAK	FERAHLI	BÜYÜKŞEHİR İLÇE	7248
16213	35	1819	16873	41220	İZMİR	KONAK	MERKEZ	KONAK	İSMET PAŞA	BÜYÜKŞEHİR İLÇE	4393
16226	35	1819	16873	41236	İZMİR	KONAK	MERKEZ	KONAK	KÜÇÜKADA	BÜYÜKŞEHİR İLÇE	2022
16228	35	1819	16873	41238	İZMİR	KONAK	MERKEZ	KONAK	LALE	BÜYÜKŞEHİR İLÇE	3949
16233	35	1819	16873	41245	İZMİR	KONAK	MERKEZ	KONAK	MEHTAP	BÜYÜKŞEHİR İLÇE	3277

Tablo 6: T.Ü.İ.K. Ferahlı, İsmet Paşa, Küçükada, Lale ve Mehtap Mahalleleri 2022 Nüfusu

ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ			
Mahalle	2022 Nüfusu	Hanehalkı Sayısı	Ort. Hanehalkı
KÜÇÜKADA	2022	721	2.80
FERAHLI	7248	2698	2.69
İSMETPAŞA	4393	1645	2.67
MEHTAP	3277	1259	2.60
LALE	3949	1431	2.76
<b>TOPLAM</b>	<b>20889</b>	<b>7754</b>	<b>2.69</b>

Tablo 7: Çalışma Alanı Hanehalkı Büyüklüğü

## 2.5. MEKÂNSAL ANALİZLER

Planlama alanı içerisinde yapılan arazi çalışmalarında elde edilen veriler doğrultusunda üretilen hâlihazır durum analizleri; zemin kat kullanım analizi, birinci kat kullanım analizi, ikinci kat ve üzeri kullanım analizi, yapılaşma durumu ve kentsel sosyal altyapı alanlarının mevcut durumu ve genel arazi kullanım kararları başlığı altında incelenmektedir.

Planlama alanının kuzey batısında botanik konulu EXPO 2026 alanı, batısında Beştepeliler Bölgesi ve Kadifekale, güneyinde Buca İlçesi ve doğusunda Gültepe Bölgesi bulunmaktadır. Alan bütünü kullanım kararlarına göre ele alındığında konut kullanımının ticaret ve işyeri kullanımından daha fazla yer aldığı görülmektedir. Ticaret kullanımının ise ağırlıklı olarak Gürçeşme Caddesi ve yakın çevresi üzerinde yer seçtiği tespit edilmiştir.

Gürçeşme Planlama Bölgesi gecekondular yerleşimi yoğunluklu olan, ıslah planlar doğrultusunda gelişen bir bölgedir. 1980'li yıllardan itibaren onaylanan ıslah planları, Gürçeşme Caddesinin doğusundaki alanların yerleşim ve gelişme sürecine ilişkin plan kararlarının oluşmasında etkili olmuştur. Planlama alanında, 1998 yılında onaylanan ve halen yürürlükte olan Gürçeşme mevki, Yenişehir, Boğaziçi, Levent, Ferahlı, İsmetpaşa, Mehtap ve Lale Mahallelerini kapsayan bölgeye ait imar planları hayata geçememiştir.

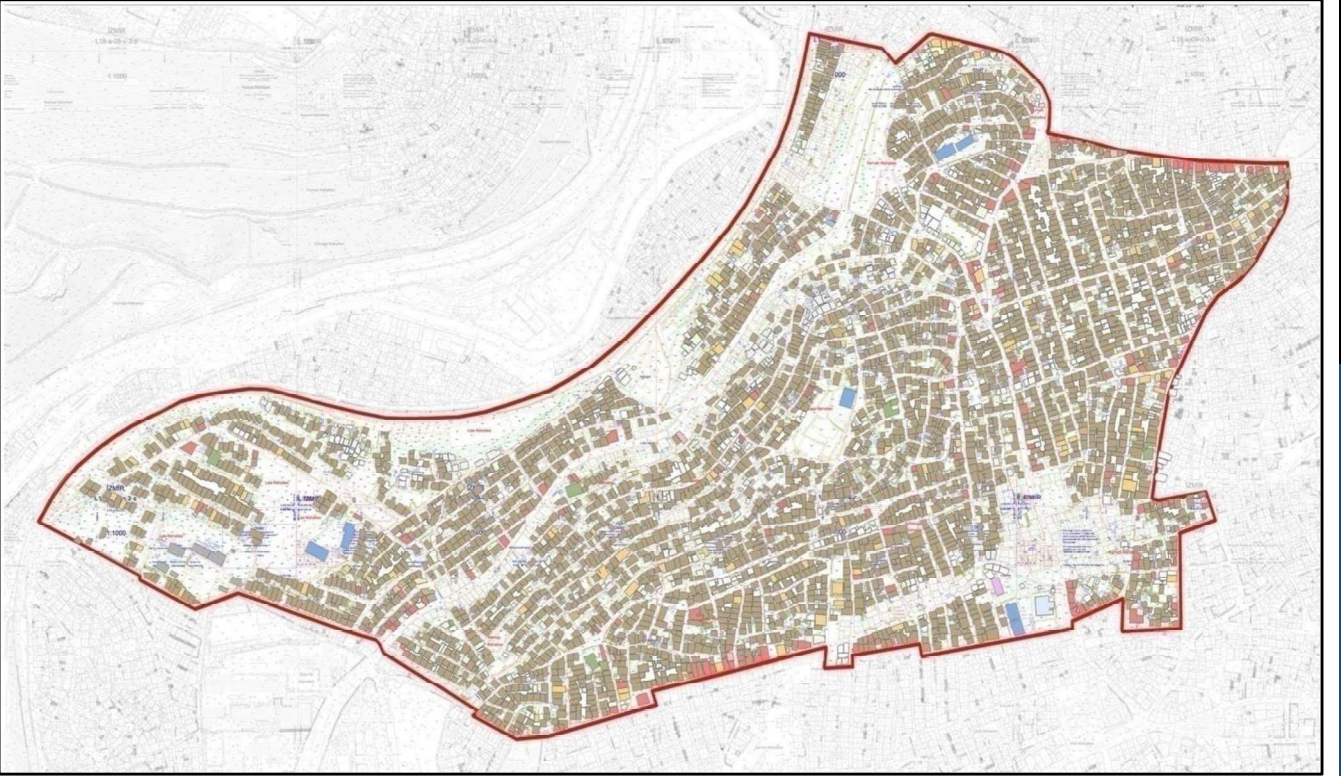
1998 yılında onaylanan Gürçeşme mevki, Yenişehir, Boğaziçi, Levent, Ferahlı, İsmetpaşa, Mehtap ve Lale Mahallelerini kapsayan bölgeye ait imar planlarının uygulanabilirliğini yitirmesi sebebiyle Revizyon çalışmalarının yapılmasına karar verilmiş olup imar planı çalışmaları kapsamında analiz ve sentez çalışmaları detaylı olarak ele alınmıştır.

### 2.5.1.MEV CUT ZEMİN KAT ARAZİ KULLANIM ANALİZİ

Konak ilçesi, Gürçeşme Bölgesi 1. Etap Planlama Bölgesinin genel arazi kullanım biçimi yoğunlukla konut alanlarından oluşmaktadır. Konut ve ticaret alanlarına hizmet vermeye yönelik, sosyal altyapı alanlarında bulunmaktadır.

Planlama alanı içerisinde yeterli donatı alanı bulunmamakla birlikte konut ve ticaret alanları Gürçeşme Caddesi ve 3523 sokaktan cephe alan bölgelerde yoğunlaşmaktadır. Zemin kat kullanım oranı dikkate alındığında konut alanlarını sırayla, depolama alanları ve ticaret kullanımları takip etmektedir. Ayrıca, ticaret ve konut kullanımlarının yanında alana mahalle ölçeğinde hizmet eden eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, otopark alanları, sosyal-kültürel tesis alanları, ibadet alanları, belediye hizmet alanları, resmi kurum alanları ve yeşil alanlar bulunmaktadır.

Zemin kat kullanımının %77,26'sının konut alanlarından oluştuğu, bu oranı %4,31 ile harabe yapıların, %3,18 ile depo kullanımının ve %3,16 ile ticaret kullanımının takip ettiği görülmektedir. Alan genelinde zemin katta konut kullanımındaki yapıların homojen olarak dağıldığı tespit edilmekle birlikte, alanın güneybatısında ise çalışma alanının geri kalan kısmına göre nispeten seyrek yapılaşmanın söz konusu olduğu görülebilmektedir. Buna ek olarak, alanın kuzeybatısında afete maruz bölge olarak ilan edilen alanda da yapılaşma bulunmamaktadır (EK-5 Mevcut Zemin Kat Arazi Kullanım Durumu).



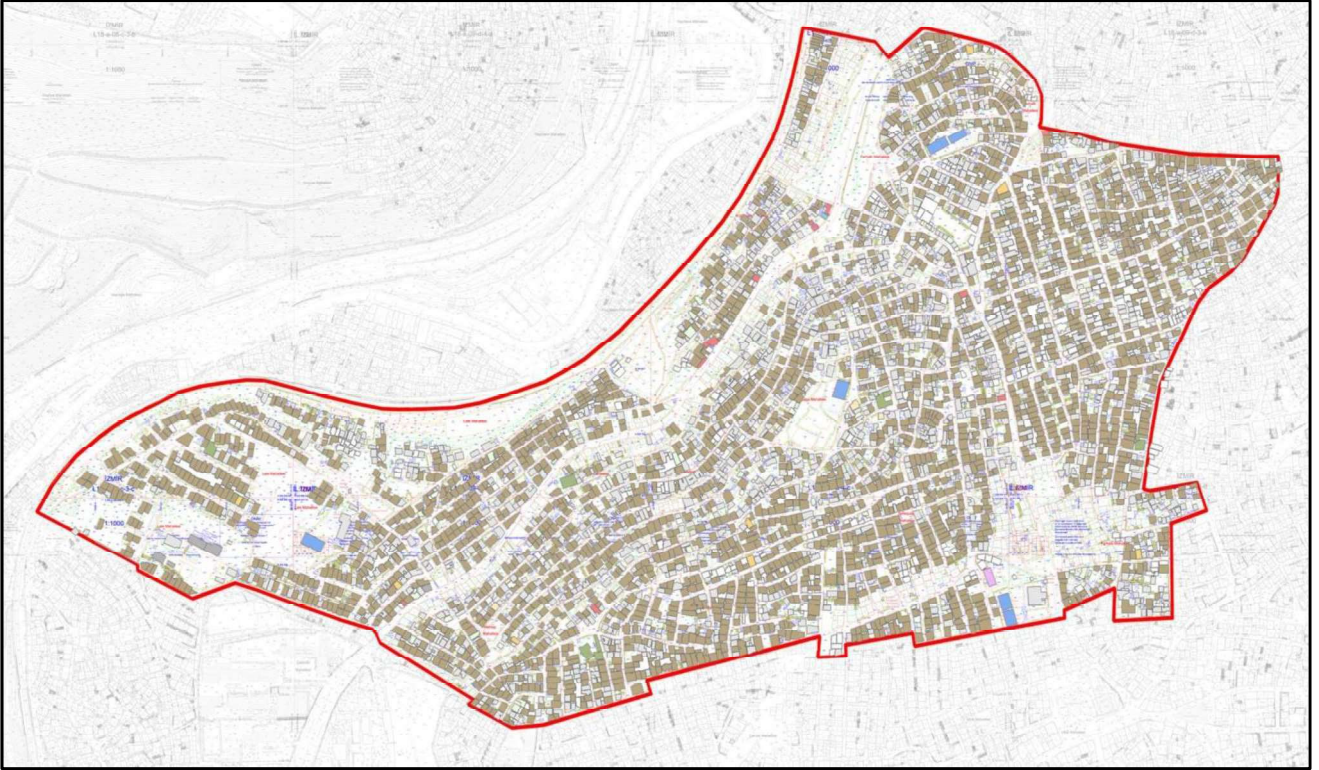
Resim 7: Mevcut Zemin Kat Arazi Kullanım Durumu

## 2.5.2.BİRİNCİ KAT ARAZİ KULLANIM ANALİZİ

Planlama Alanında birinci kat arazi kullanım durumuna bakıldığında konut kullanımının alanın büyük çoğunluğunu oluşturduğu, diğer kullanımların alan içerisinde oransal dağılımının düşük olduğu görülmektedir. Planlama alanına ilişkin birinci kat kullanım kararlarının %62,11'inin konut alanlarından oluştuğu, %35,50'sinin tespit edilemediği ve %1,05'inin de harabe yapılar olduğu görülmektedir. Gürçeşme Caddesi'nin kuzeyinden cephe alan yapıların birinci katlarında ticaret kullanımının arttığı tespit edilmiştir.

Alanın kuzeydoğusunda 3523 Sokak yakın çevresinde birinci katlarda depo kullanımı gözlemlenmiştir. 3612 Sokak ve 3617 Sokak çevresinde de birinci kat kullanımlarında depo fonksiyonu tespit edilmiştir.

Ayrıca Gürçeşme Bölgesi 1. Etap'a bakıldığında daha çok zemin katların ticaret kullanımında olduğu üst katlarda ticaret kullanımlarının daha az olduğu görülmektedir (EK-6 Mevcut Birinci Kat Arazi Kullanım Durumu).



Resim 8: Mevcut Birinci Kat Arazi Kullanım Durumu

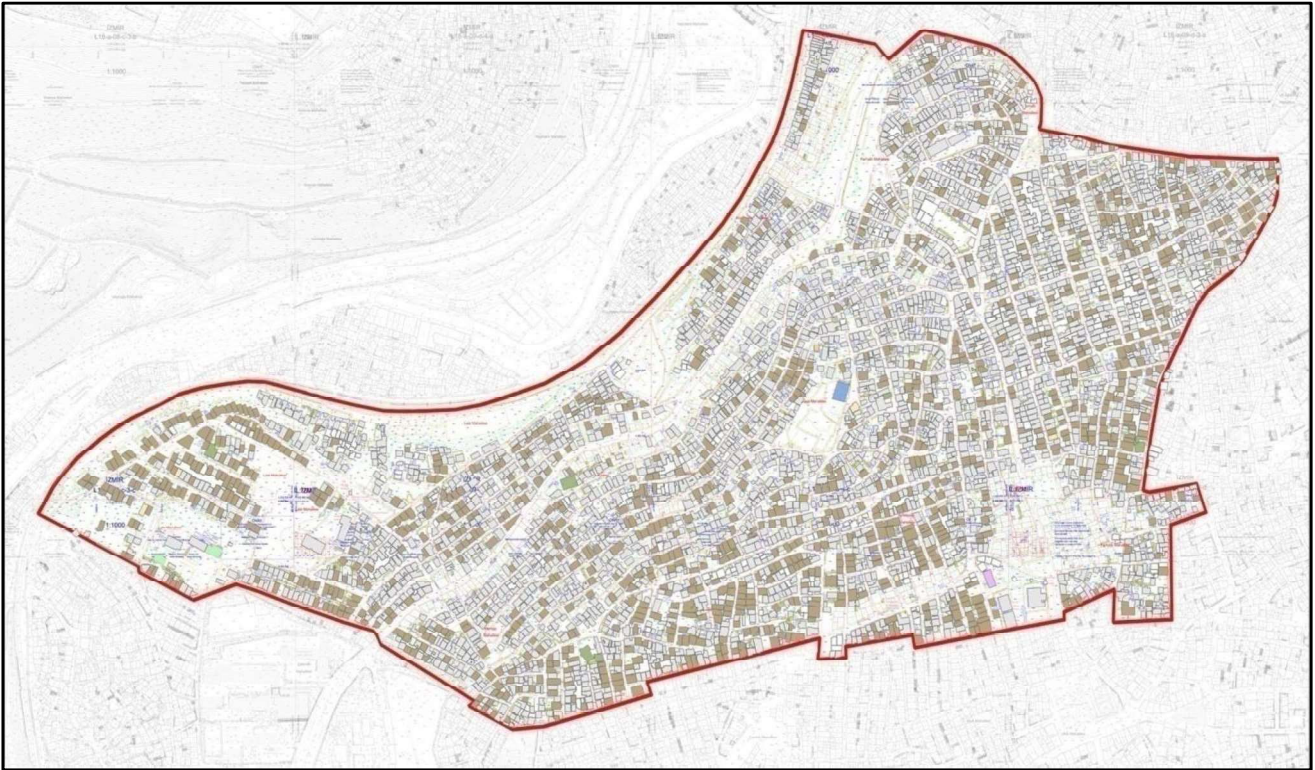
### 2.5.3. İKİNCİ KAT VE ÜZERİARAZİ KULLANIM ANALİZİ

Planlama Bölgesinde ikinci kat ve üzeri arazi kullanımının, büyük çoğunluğunun konut alanlarından oluştuğu görülmektedir.

Planlama alanında bulunan yapıların kat yükseklikleri homojen bir dağılım göstermekle birlikte, genellikle 1-2 ve 3 katlı yapılar yer almaktadır. Üst kat kullanımlarının oldukça az olduğu ve bunların %98'inin konut kullanımı olduğu görülmektedir.

İkinci kat ve üzeri katların yer aldığı yapılarda alan genelinin neredeyse tamamının konut alanı kullanımına sahip olduğu düşünüldüğünde planlama alanında hakim fonksiyonun konut olduğu söylenebilir.

Ayrıca, Gürçeşme Bölgesi (1. Etap) ikinci kat ve üzeri arazi kullanım kararları incelendiğinde, ticaret kullanımının üst katlarda yer seçmediği tespit edilmiş olup konut kullanımlarını çok az bir oranla dini tesis, belediye hizmet alanı, eğitim tesisi, inşaat, depo, resmi tesis gibi kullanımların ve harabe yapıların takip ettiği gözlemlenmektedir (EK-7Mevcut İkinci Kat ve Üzeri Arazi Kullanım Durumu).



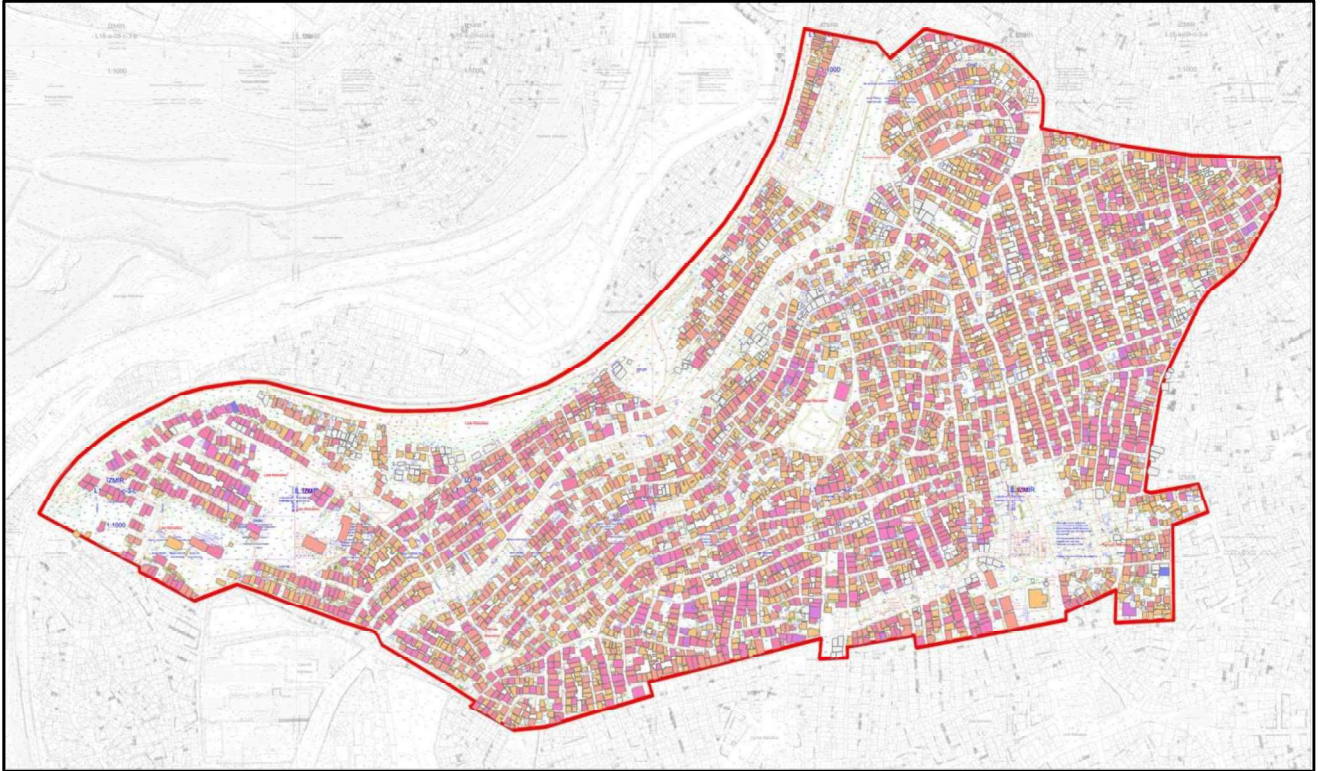
Resim 9: Mevcut İkinci Kat ve Üzeri Arazi Kullanım Durumu

#### 2.5.4. KAT ADETLERİ ANALİZİ

Planlama Bölgesindeki yapıların kat adetleri incelendiğinde, alanın %31,90'nının 2 katlı, %30,46'sının 1 katlı, %18,48 ile 3 katlı yapılardan oluştuğu görülmektedir. 1-2 ve 3 katlı yapılar alanda homojen bir dağılım göstermektedir.

Planlama alanı tarihsel süreç boyunca planlı ve düzenli gelişemediğinden niteliksiz-kötü yapı stoğu ve dolayısıyla az katlı konutlar birbirlerine eklenerek günümüzdeki dokuyu oluşturmuştur.

Diğer yandan, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Emsal:3 Hmax: Serbest yapılaşma koşulu bulunmasına rağmen söz konusu imar planının hayata geçmemesi nedeniyle mevcut durumdaki kat adetlerinin, imar planından farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir. (EK- 8 Kat Adetleri Analizi)

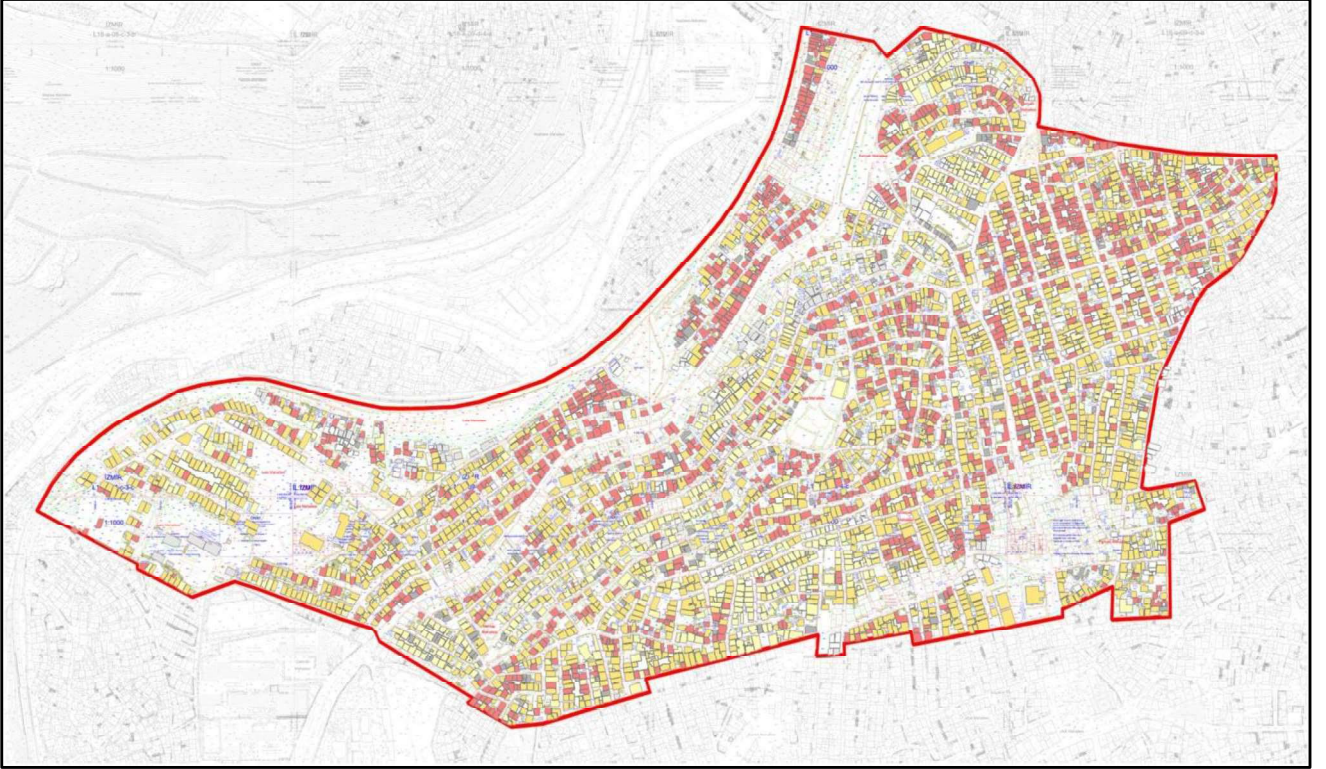


Resim 10: Kat Adetleri Analizi

### 2.5.5. YAPI DURUMU ANALİZİ

Planlama alanında yapılan incelemede; yapılar niteliklerine göre gözlemsel olarak üç kategoride (iyi, orta ve kötü) incelenmiştir. İyi durumda olarak işaretlenen yapılar, herhangi bir müdahaleye ihtiyacı bulunmayan yapılardır. 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.

Planlama Bölgesindeki yapılar malzeme kalitesine, tadilat ihtiyacına ve cephe silüetine göre değerlendirildiğinde, yapıların %46,07'sinin yüzeysel onarım gerektiren (orta) yapı olarak nitelendirildiği, arazi çalışması doğrultusunda bu oranı %31,69 ile malzeme onarımı gerektiren (kötü) niteliğe sahip yapıların takip ettiği tespit edilmiştir. Bu analiz doğrultusunda alandaki yapıların yaklaşık olarak %78'inin orta ve kötü kalitede olduğu, söz konusu yapıların kullanılan malzeme ve inşaat teknikleri açısından sağlıklı ve güvenli barınma ihtiyacını ve gerekliliğini karşılamadığı görülmektedir (EK-9 Yapı Durumu Analizi).



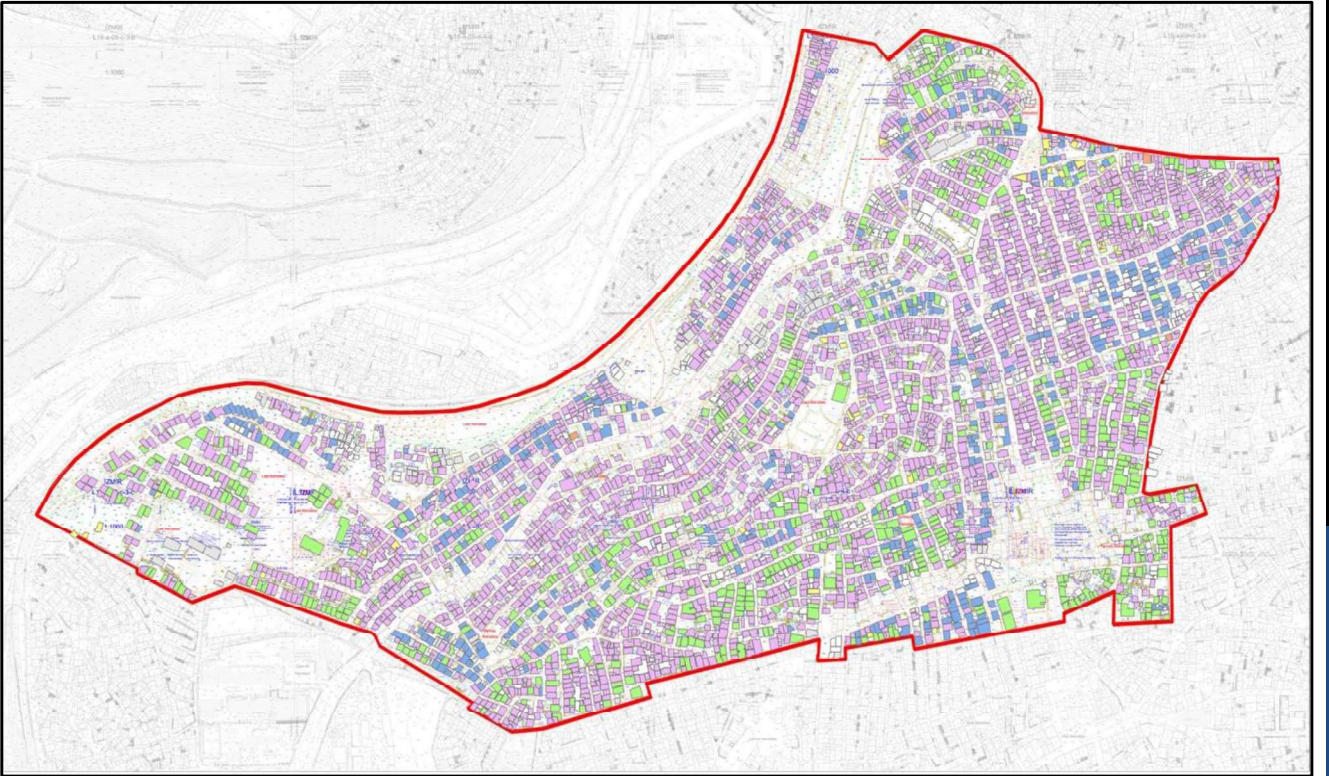
Resim 11: Yapı Durumu Analizi

## 2.5.6.TAŞIYICI SİSTEM ANALİZİ

Planlama Bölgesindeki yapılar genellikle yığma, tuğla, kâgir, betonarme yapılar olarak sınıflanmaktadır. Yapıların %66,72'sinin yığma yapı olduğu ve bu yapıların alana homojen olarak dağıldığı tespit edilmiştir. Yapıların %16,72'sinin betonarme, %10,59'unun tuğla, %1,05'inin kâgir olduğu tespit edilmiştir.

Betonarme yapıların genel olarak Gürçeşme Caddesi'nin doğu kısmı ile 35 metrelik yol ve çevresinde yoğunlaştığı tespit edilmiş olup, tuğla yapıların ise bölgesel olarak gruplandığı görülmektedir.

Planlama bölgesinde yığma yapılar, betonarme yapılar ve tuğla yapıların çoğunlukta olduğu, %1,05 oranda kâgir yapıların bulunduğu, %4,79'unun da tespit edilemediği görülmektedir(EK-10 Taşıyıcı Sistem Analizi).

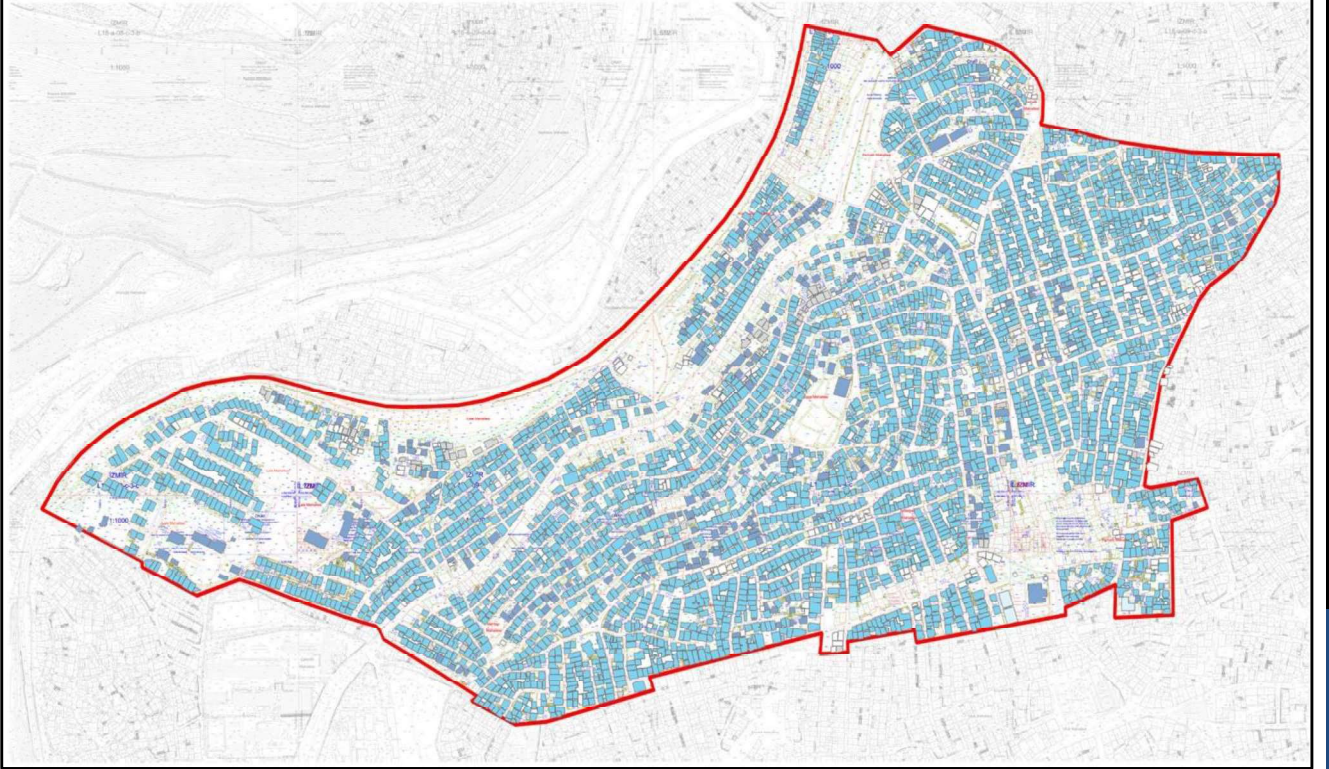


Resim 12: Taşıyıcı Sistem Analizi

### 2.5.7. YAPI NİZAMI ANALİZİ

Gürçeşme Bölgesi 1. Etap Planlama Bölgesinde yer alan yapıların %91,49'u Bitişik Nizam, %6,27'si Ayrık Nizam, %0,10'si ise Blok Nizam olarak inşa edilmiştir.

Planlama alanının mekânsal koşullarını iyileştirmek amacıyla imar planı çalışmaları yapıldığı ancak söz konusu imar planının imar uygulaması sorunları nedeniyle uygulamaya geçemediği görülmüştür. Gürçeşme Caddesi ile Gültepe Bölgesi arasında kalan bölgede tariflenen imar adaları ve yapı nizamları başta olmak üzere birçok yapı adasında imar mevzuatı doğrultusunda imar uygulaması yapılamamaktadır (EK-11 Yapı Nizamı Analizi).



Resim 13: Yapı Nizamı Analizi

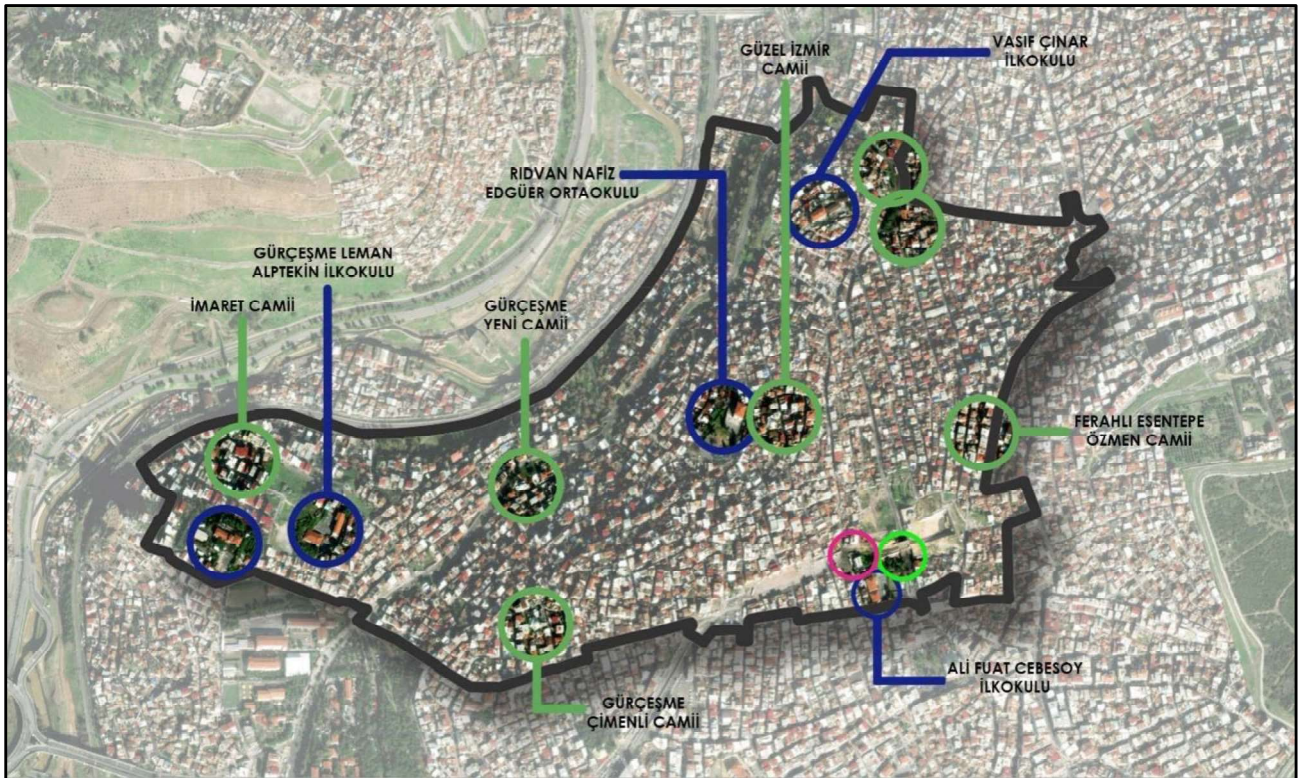
## 2.5.8. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının güncel durumuna ilişkin yapılan arazi çalışmasında, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenmeyen ancak mevcutta yer alan donatı alanları olduğu tespit edilmiştir. Planlama alanı içerisinde düzenlemesi tamamlanmış Park Alanları, Spor Alanı, Cami Alanları, Eğitim Alanları ve Belediye Hizmet Alanı bulunmaktadır.

Planlama alanı içerisinde mevcut durumda kullanılan Vasıf Çınar İlkokulu, Ridvan Nafiz Edgüer Ortaokulu, Gürçeşme Leman Alptekin İlk ve Ortaokulu ile Ali Fuat Cebesoy Ortaokulu bulunmaktadır.

Planlama alanı içerisinde batıda kalan üç adet caminin yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlendiği, planlama alanının doğusunda kalan iki adet caminin ise imar planı kararlarında yer almadığı tespit edilmiştir. Söz konusu camilerin etki alanındaki kullanıcılar tarafından aktif olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Alanın eğimli olması nedeniyle donatı alanları, sosyal ve teknik altyapı alanlarına erişimin güçlükle sağlandığı, kuzey güney yönlü ulaşım akslarının yeterli olmadığı görülmektedir (EK-12 Kentsel Sosyal Altyapı).



Resim 14: Kentsel Sosyal Altyapı

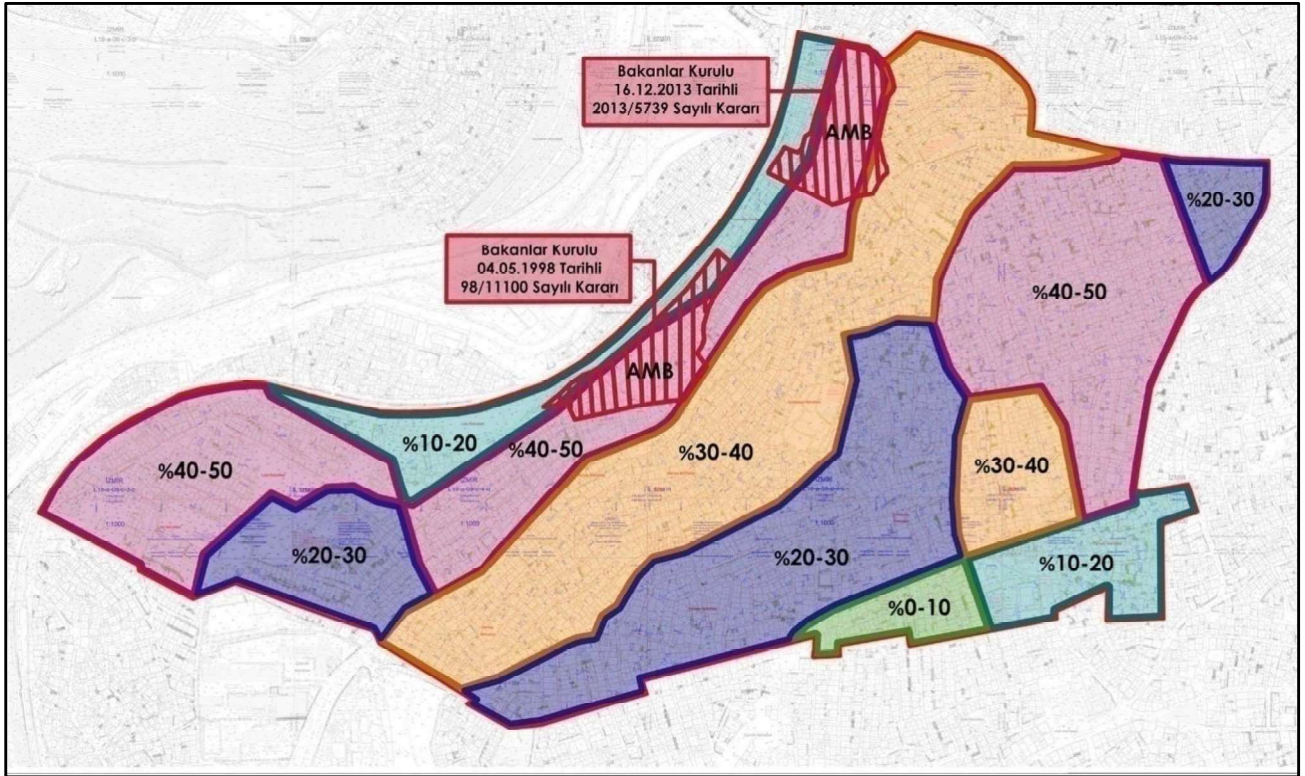
### 2.5.9. EĞİM ANALİZİ

Planlama alanının EXPO 2026 alanına cephe veren kuzey ve kuzeybatı kısmında afete maruz bölgelerin yer aldığı, bu bölgelerin %10-20 aralığında eğime sahip olduğu tespit edilmiştir. Alan genelinde yüksek eğim oranları sebebiyle yaya ulaşımı merdivenle sağlanmaktadır.

Planlama alanında kuzey-güney yönündeki eğim sebebiyle ulaşım araçlarının rotaları çoğunlukla doğu-batı doğrultusundadır. Planlama bölgesinin ortalama eğim yönelimi incelendiğinde çok yüksek eğimli olduğu görülmekte; alanın kuzeybatı, doğu ve kuzeyinde yer alan afete maruz bölge yakın çevresinde eğim oranının %40-50 aralığına yaklaştığı görülmektedir.

Bölgenin yüksek eğime sahip olması ve plansız bir şekilde gelişmesi nedeniyle yol kademelenmesi olmadan eğime uygun olmayan yolların açılması sonucunda kuzey-güney doğrultusunda hem yaya hem de taşıt ulaşımında erişim güçlüğü yaşanmakta olduğu görülmektedir.

Alan genelinde eğimin en az olduğu bölge güneydoğuda Konak ve Buca ilçe sınırlarının bulunduğu alan olup eğim %10-20 seviyelerindedir. Ayrıca, planlama alanında doğu-batı yönünde eğime paralel ulaşım bağlantılarının alanın mevcut topografyasına uyum sağlayarak oluşturulabileceği görülmektedir (EK-13 Eğim Analizi).



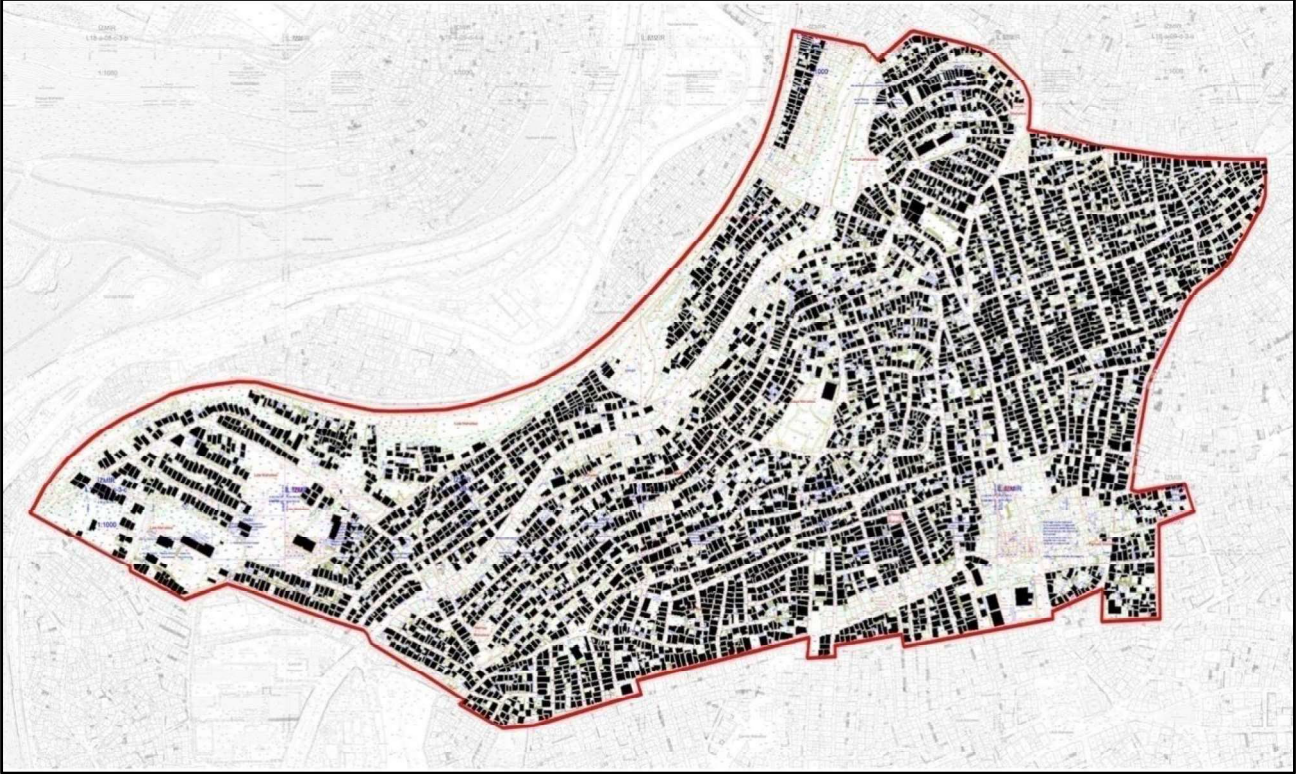
Resim 15: Eğim Analizi

## 2.5.10. DOLULUK-BOŞLUK ANALİZİ

Planlama alanı, uygulama sorunlarından dolayı planlı ve düzenli gelişemediğinden süreç boyunca nitelsiz yapı stoğu ve az katlı konutlar birbirlerine eklenerek bugün ki yerleşme dokusunu ortaya çıkarmıştır.

Gürçeşme Caddesi boyunca bulunan kütlelerin yoğunluğunun daha az olduğu gözlemlenirken alanın doğusuna doğru kütle yoğunluğunun arttığı ve daha az boşluklu yapılar olduğu görülmektedir.

Aynı zamanda, planlama alanı içerisindeki diğer yapı adalarında da ada içerisinde kısmen boşluklar bırakacak şekilde yapılaşıldığı gözlemlenmektedir (EK-14 Doluluk-Boşluk Analizi).



Resim 16: Doluluk-Boşluk Analizi

### 2.5.11. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ANALİZİ

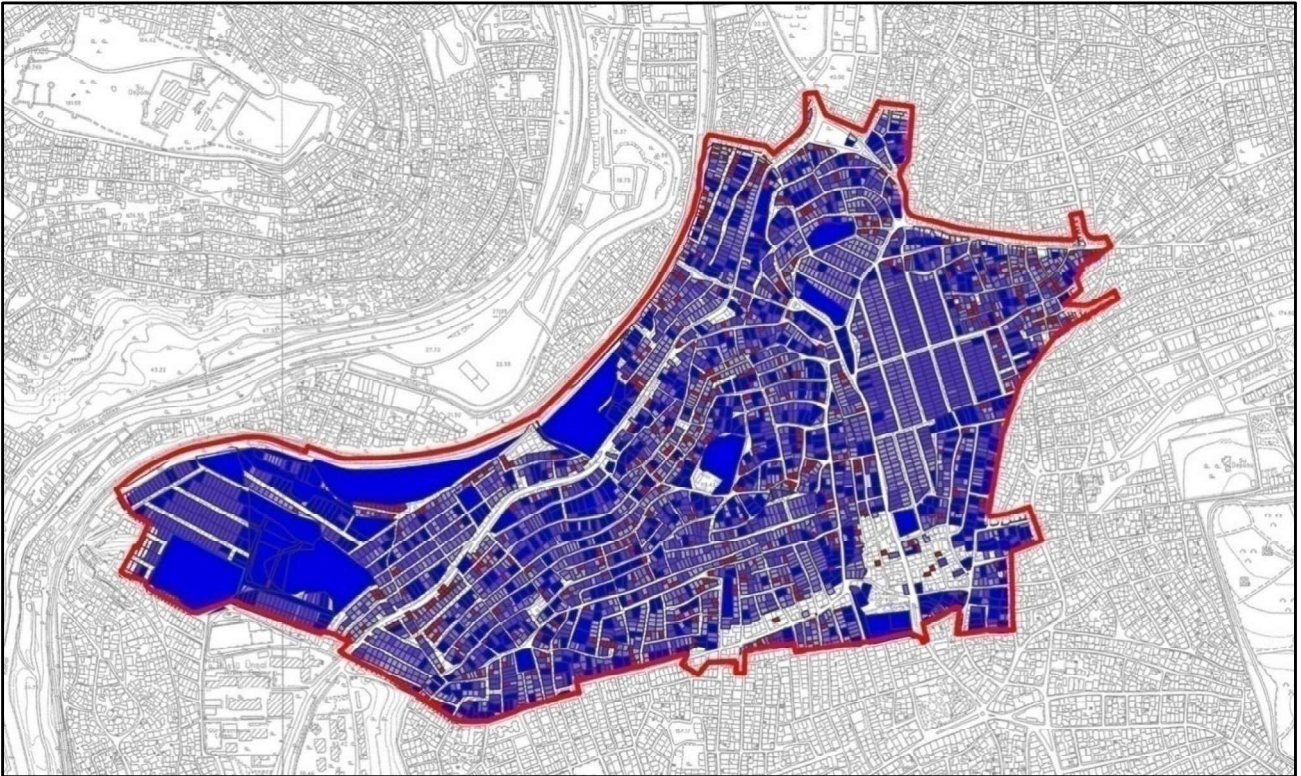
Planlama alanında yapılan parsel büyüklüğü analizinde, parsel büyüklükleri 0-85 m<sup>2</sup> aralığı, 86-120 m<sup>2</sup> aralığı, 121-150 m<sup>2</sup> aralığı, 151-200 m<sup>2</sup> aralığı, 201-100000 m<sup>2</sup> aralığı olarak sınıflandırılmıştır.

Planlama alanında yapılan parsel büyüklüğü sonucunda; 0-85 m<sup>2</sup> aralığında 1311 adet parsel, 86-120 m<sup>2</sup> aralığında 1868 adet parsel, 121-150 m<sup>2</sup> aralığında 1462 adet parsel, 151-200 m<sup>2</sup> aralığında 1469 adet parsel, 201-100000 m<sup>2</sup> aralığında 1047 adet parsel bulunduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanında ortalama parsel büyüklüğü 166 m<sup>2</sup> olup en çok tekrar eden parsel büyüklüğü ise 127 m<sup>2</sup>'dir.

151-200 m<sup>2</sup> aralığında ki parseller genellikle planlama alanının doğusunda konumlanmaktadır. Ancak, genel olarak parsel büyüklükleri alan içerisinde homojen dağılım göstermektedir.

200 m<sup>2</sup> ve üzeri büyüklükteki parseller ise, genellikle kamu kullanımına ayrılmıştır (Lise alanları, Ortaokul alanları, ilkokul alanları, Sağlık alanları vb.) (EK-15 Parsel Büyüklüğü Analizi).



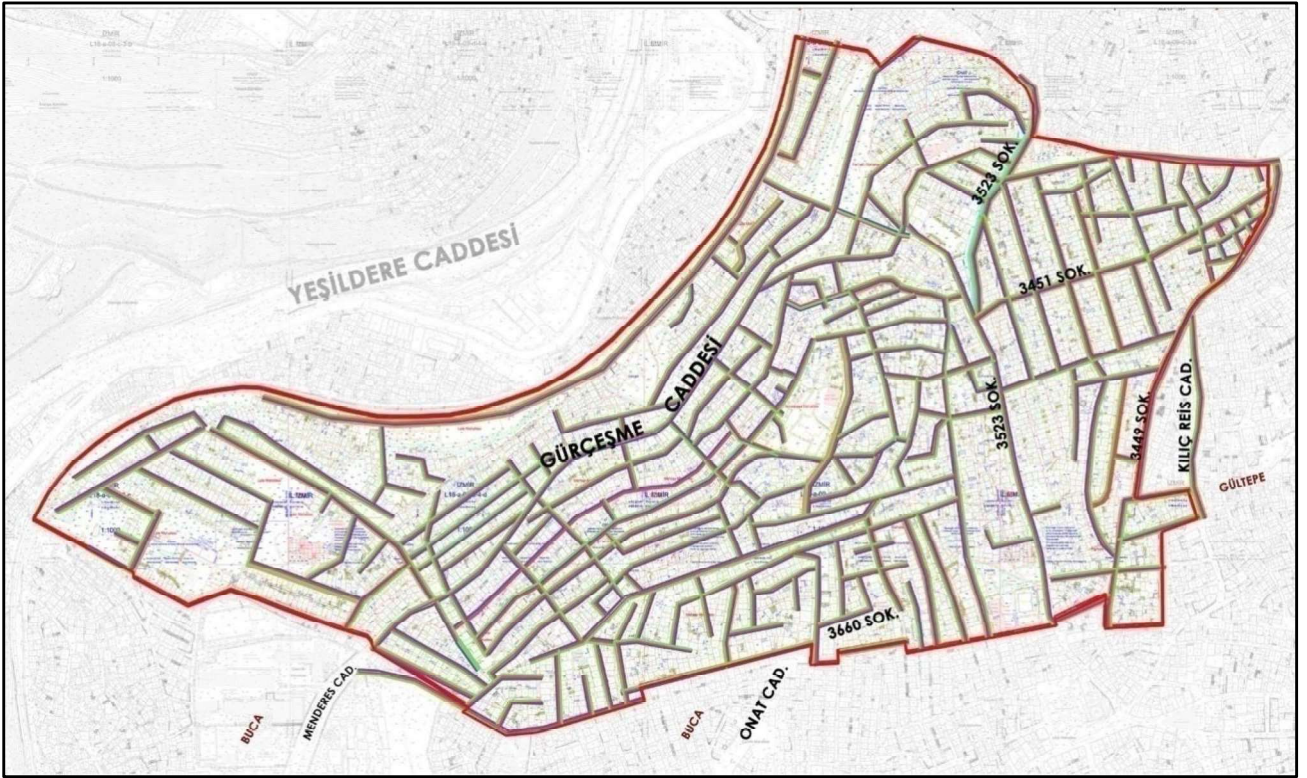
Resim 17: Parsel Büyüklüğü Analizi

## 2.5.12. TEKNİK ALTYAPI ANALİZİ

Planlama alanında taşıt yolu bağlantıları eğim nedeniyle erişim sorunlarını ortaya çıkarmaktadır.

Alanın doğusunda bulunan 3451 Sokak ve çevresinde, 3523 Sokak ile 3660 Sokak doğusunda, kuzeyde bulunan TCDD sınırına cephe veren alanda ve Rüştü Ünsal Polis Meslek Yüksekokulu yakın çevresinde bulunan sokaklarda kaldırım yer almaktadır. Teknik altyapı (yol, su, elektrik vb) hizmeti alamayan sokak bulunmamaktadır.

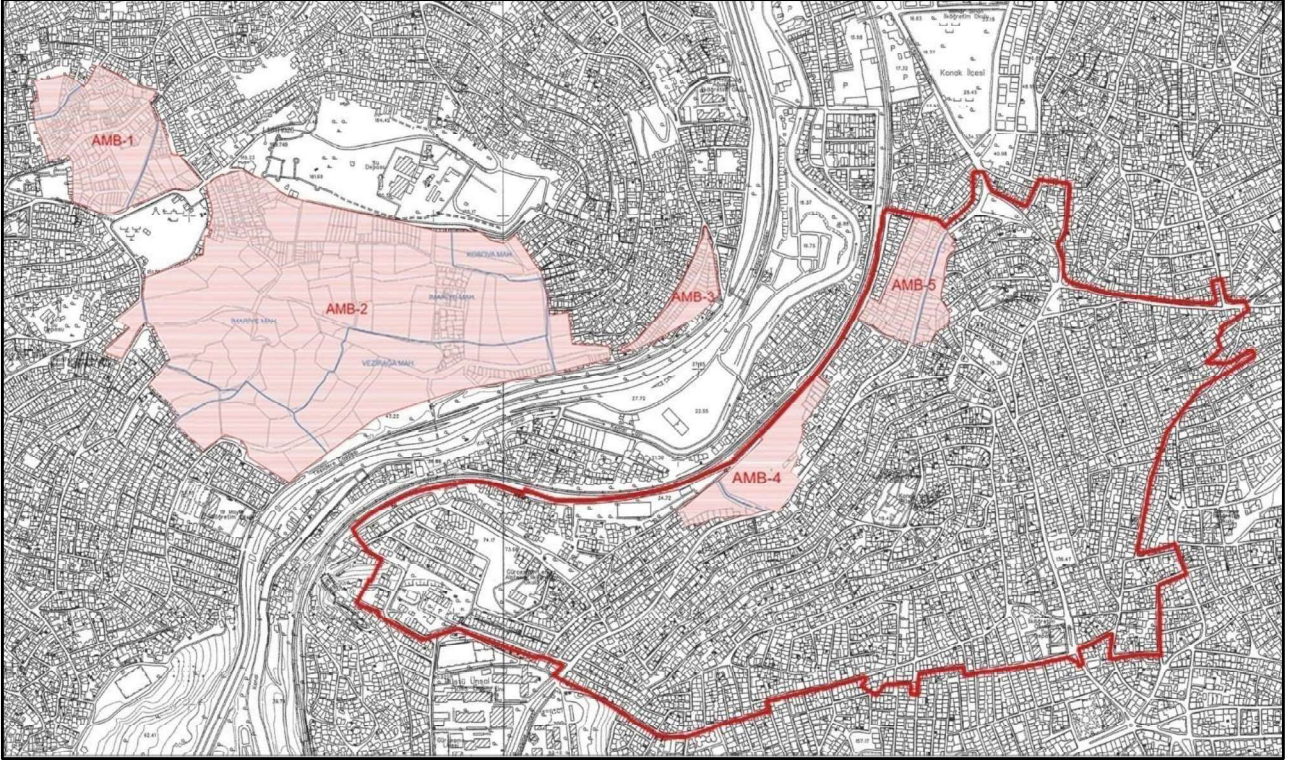
Ayrıca, alanın güneyinde çıkmaz sokakların yoğunlukta olduğu, güneyde kalan sokakların çoğunluğunda da kaldırım olmadığı gözlenmekle birlikte teknik altyapı hizmeti alamayan sokak bulunmamaktadır (EK-16 Teknik Altyapı Analizi).



Resim 18: Teknik Altyapı Analizi

## 2.6. AFETE MARUZ BÖLGE KARARLARI ANALİZİ

Planlama alanında; İmariye, Vezirağa, Yeşildere Kadriye, Altay, Yeşiltepe, Kosova, 19 Mayıs, Ferahlı, Gürçeşme, İstikbal ve Zeytinlik Mahallelerinde meydana gelen heyelan kapsamında Bakanlar Kurulunun 04.05.1998 tarih ve 98/11100 sayılı kararı ile “Afete Maruz Bölge” kararı alınan alan ve Gürçeşme, Küçükada, Mahallesiinde meydana gelen heyelan nedeniyle Bakanlar Kurulunun 16.12.2013 tarih ve 2013/5739 sayılı kararı ile “Afete Maruz Bölge” kararı alınan alan bulunmaktadır (EK-17 Afete Maruz Bölge Kararı).



Resim 19: Afete Maruz Bölge Kararları

Afete Maruz Bölge Kararı alınan alan sınırları İzmir Valiliğince (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü) düzenlenen 19.08.2022 tarihli Jeolojik Etüt Raporu ile güncellenmiş ve sayısallaştırılmıştır.

Planlama alanı sınırları içerisine giren Afete Maruz Bölge kararı alınan alanlar Resim 19’da görülen AMD-4 ve AMD-5 numaralı alanlardır.

Konak Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü’nün 09.01.2023 tarihli ve 194012 sayılı yazısında; “...İlçemiz, 3505-3505/1 Sokaklar civarında yoğun yağışlar sebebiyle toprak kayması meydana gelmesi akabinde yerinde yapılan gözlemsel incelemede, yüksek kotlu zeminden kopan toprak/kaya parçalarının alt kota doğru akmasıyla yol gövdesinde çatlak-ayrılmalar meydana geldiği ve arazideki şevleri stabilize eden istinat duvar yapısında deformasyonlar oluştuğunun görülmesi üzerine can-mal güvenliği açısından risk bulunduğu değerlendirilen 3505 Sokak No:7-9 adreslerinde ve tapunun 43426 ada 3-2

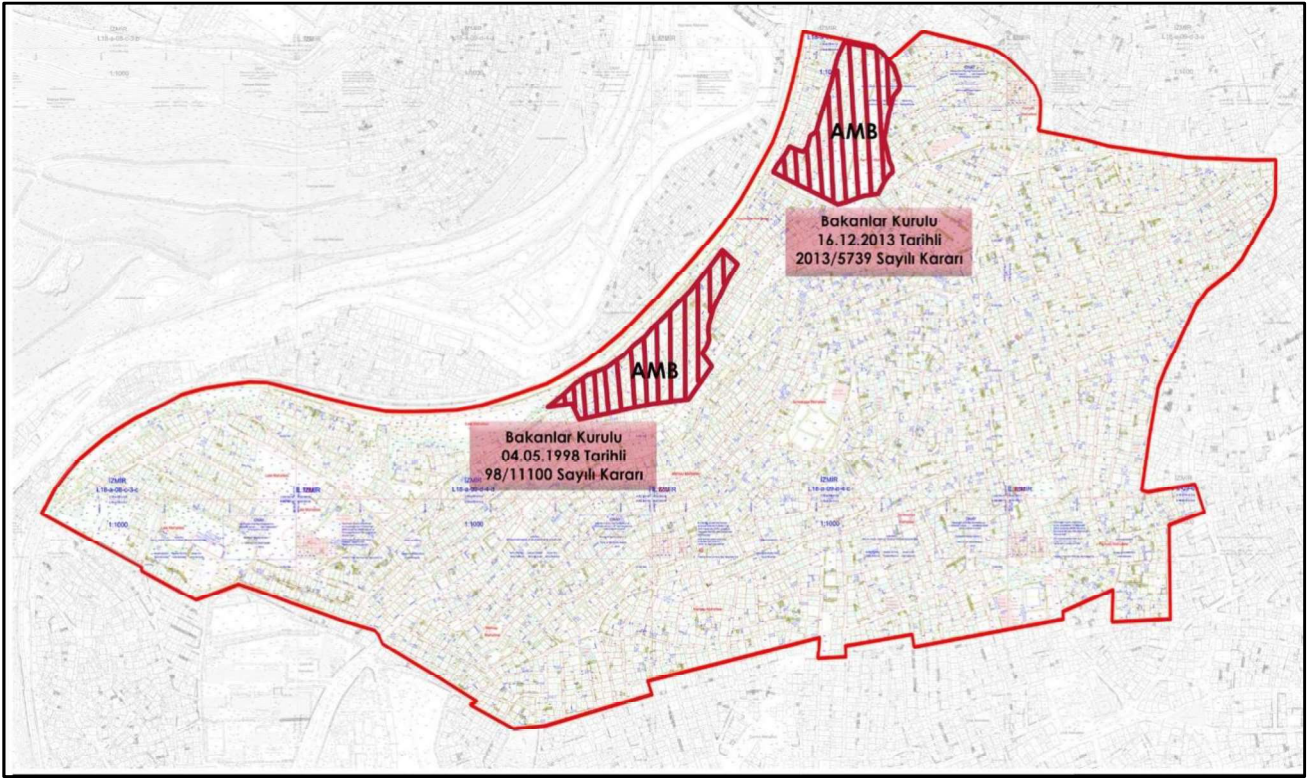
*parsellerinde kayıtlı taşınmazlarda ikamet edilmemesi gerektiğini bildirir ihtarnameler 13.12.2022 tarihinde ilgililerine tebliğ edilmiştir.’* bilgisi yer almaktadır.

Ayrıca, yürürlükteki imar planında konut alanı olarak belirlenmiş yapılaşmaya açık 3505-3505/1 Sokaklar civarında tehlike oluşturan mevcut duruma ilişkin yapılacak detaylı analizlerin(jeolojik-jeofizik-jeotekniketüdüler) sonucuna göre gerekirse imar planı kararları da revize edilmek suretiyle arazi yapısından kaynaklı tehlikelerin giderilmesine yönelik işleyişin, AFAD raporlarında anılan bölge için *‘Gürçeşme Caddesinin doğusunda yer alan yamaç üzerindeki toprağın yağışların da etkisi ile suya doymun hale gelerek ana kaya üzerinden kayması sonucu heyelan meydana geldiği, mahalli olanaklarla tedbir alınmanın mümkün olduğu, önlemler alınincaya kadar bu olaydan etkilenmesi sebebiyle boşaltılan konutların iskana açılmaması, 3505 Sokağın trafiğe kapatılması, 3556 Sokağın alt kısmındaki istinat duvarının yolun alt kotlarında bulunan ve afete maruz bölge dışında yer alan konutların korunması amacıyla inşaat tekniğine uygun projelendirilerek yapılması, bölgede yüzey ve yeraltı sularının serbest olarak akışının heyelanın gelişmesine sebep olduğu, mevcut kaynakların belediyesince kontrol altına alınarak drenajının sağlanması’...*” gerektiği belirtilmiştir.

Bu doğrultuda söz konusu bölgeye ilişkin Dokuz Eylül Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü Geoteknik Anabilim Dalınca 2019 yılı Aralık ayında *“Konak Belediyesi İzmir İli Konak İlçesi Sınırlarında Bulunan Üç Adet Alandaki İstinat Duvarı ve Zeminde Meydana Gelen Stabilite Problemlerinin İncelenmesi ve Çözüm Önerilerine Yönelik Teknik Rapor Hazırlanması”* işi kapsamında *“Ferahlı Mahallesi 3502/1 Sokak (43426 ada) güzergahı (Dayko) üzerindeki bir kısım binanın arka cephesindeki istinat duvarı ve çevresinde gözlenen stabilite problemlerinin giderilmesi”*ne yönelik rapor hazırlanmıştır.

Söz konusu raporda özetle; söz konusu bölgedeki yüzeye yakın konumda yüzey hareketlerinin olduğu, yüzey akışlarının istinat duvarının arkasından Kaynak Parkı’na doğru olmasının beklendiği, alanın batı kesiminde yer alan evlerde çatlaklar meydana geldiği ve devamında yer alan, halihazır durumda Afete Maruz Bölge (AMB-5) alanının bulunduğu, Kaynak Parkının hemen devamında yer alan Cami avlusunda mermer döşemelerde çatlaklar bulunduğu, bu belirtiler doğrultusunda alanın tamamında bir hareket olduğu, kazıklı istinat duvarı önlemleri ile Kaynak Parkına doğru olan hareketin durdurulacağı ancak yüzey hareketinin batıya yönelmesi (Yeşildere yönü) ihtimali bulunduğundan daha ayrıntılı ölçümlerin yapılarak alandaki tüm hareket mekanizmasının ve doğrultunun ortaya konularak daha ayrıntılı önlemler alınabileceği belirtilmiştir.

Bu hususlar dikkate alınarak, Gürçeşme Bölgesi 1. Etap İmar Planı Revizyonu önerisinde bölgede gerekli ayrıntılı ölçümlerin yapılabilmesi ve can ve mal güvenliğinin sağlanarak sağlıklı ve güvenli bir konut dokusunun söz konusu alanda oluşturulabilmesi ihtimalinin düşük olduğu değerlendirilerek bu doğrultuda plan kararları oluşturulmuştur (EK-18 Planlama Alanı Afete Maruz Bölge Kararları).



Resim 20:Planlama Alanı Afete Maruz Bölge Kararı

## 2.7. ULAŞIM VE ALTYAPI DURUMU

### 2.7.1. ULAŞIM DURUMU

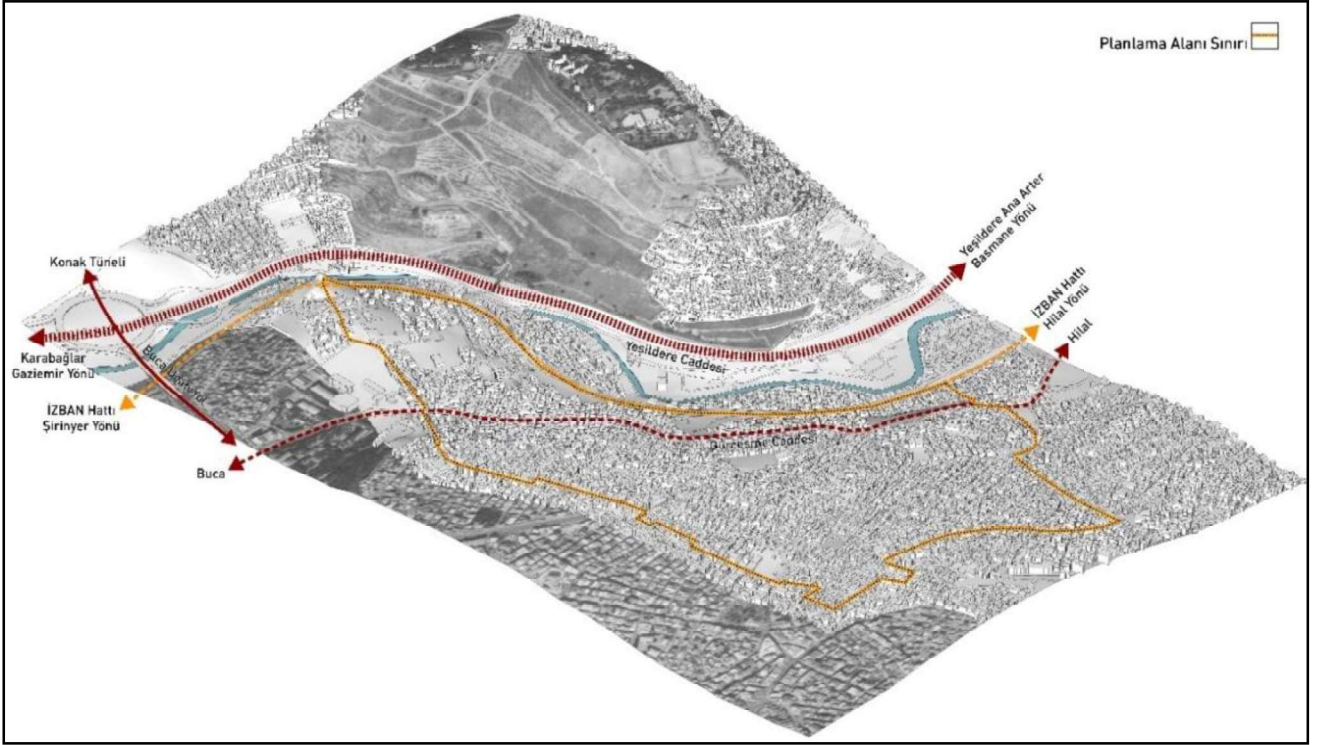
İzmir, iç bölgelere ve diğer kentlere güçlü bir karayolu ağı ile bağlıdır. İzmir'i diğer illere bağlayan ve kent içinden geçen ulaşım aksları bulunmaktadır. Planlama alanı, önemli kent içi ulaşım akslarından olan Yeşildere Caddesinin güneydoğusunda yer almaktadır. Planlama alanı içerisinde geçen en önemli ulaşım aksı Gürçeşme Caddesi olup, Konak Tüneli'nin doğu çıkışı olan Homeros Bulvarı planlama alanı güneyinde yer almaktadır.

Homeros Bulvarı'nı alt geçit ile dik şekilde kesen Menderes Caddesi devamında Gürçeşme Caddesi'ne bağlanmaktadır. Planlama alanı kentin tarihi ve coğrafi gelişimi yönünden en önemli lokasyonlardan birinde yer almaktadır. Alanın yakın çevresinde Kadifekale, tarihi kent merkezi Kemeraltı yer almaktadır. İzmir'in planlama geçmişinin ve kentsel gelişiminin başlangıcını oluşturduğu sayılabilecek Kadifekale etekleri alanın güneyinde kalmaktadır. Planlama alanı bu açıdan değerlendirildiğinde İzmir'in kent tarihi için öne çıkan bir konumdadır.

Alanın kuzeybatısında bulunan Yeşildere Caddesi kentin kuzeyi ve güneyi arasında önemli bir aks niteliğindedir. Konak Tüneli bağlantısıyla, Yeşildere Caddesi ile devamında Anadolu ve Ankara Caddeleri

üzerinden kentin kuzeydoğusunda yer alan Bayraklı ve Bornova ilçelerine ulaşım için bir geçiş bölgesi olarak işlevini sürdüren Yeşildere Caddesi, Göztepe ve Konak yönünden yeni kent merkezine ulaşım açısından en değerli ulaşım bağlantılarından biridir. Fakat çalışma alanında Yeşildere Caddesine doğal eşikler sebebiyle direkt bağlantı sağlanamamaktadır. Bölgenin güneyinde yer alan, Buca ile Konak İlçeleri arasında döner kavşakla bağlanan ve alandan direkt geçiş sağlayan Konak Tüneli de bölgenin iç ulaşım bağlantıları sebebiyle işlevsel bir rol üstlenememektedir.

İzmir'in toplu ulaşım sistemlerinden en önemli hafif raylı sistem araçlarından biri olan İZBAN, alanın kuzeybatı sınırında bulunmaktadır. Ayrıca raylı sistem hattının Şirinyer ve Kemer istasyonları arasında, planlama alanının batı sınırında yeni İZBAN istasyonu projelendirilmekte olup; planlama alanına kolay ve doğrudan ulaşımı sağlayacaktır.



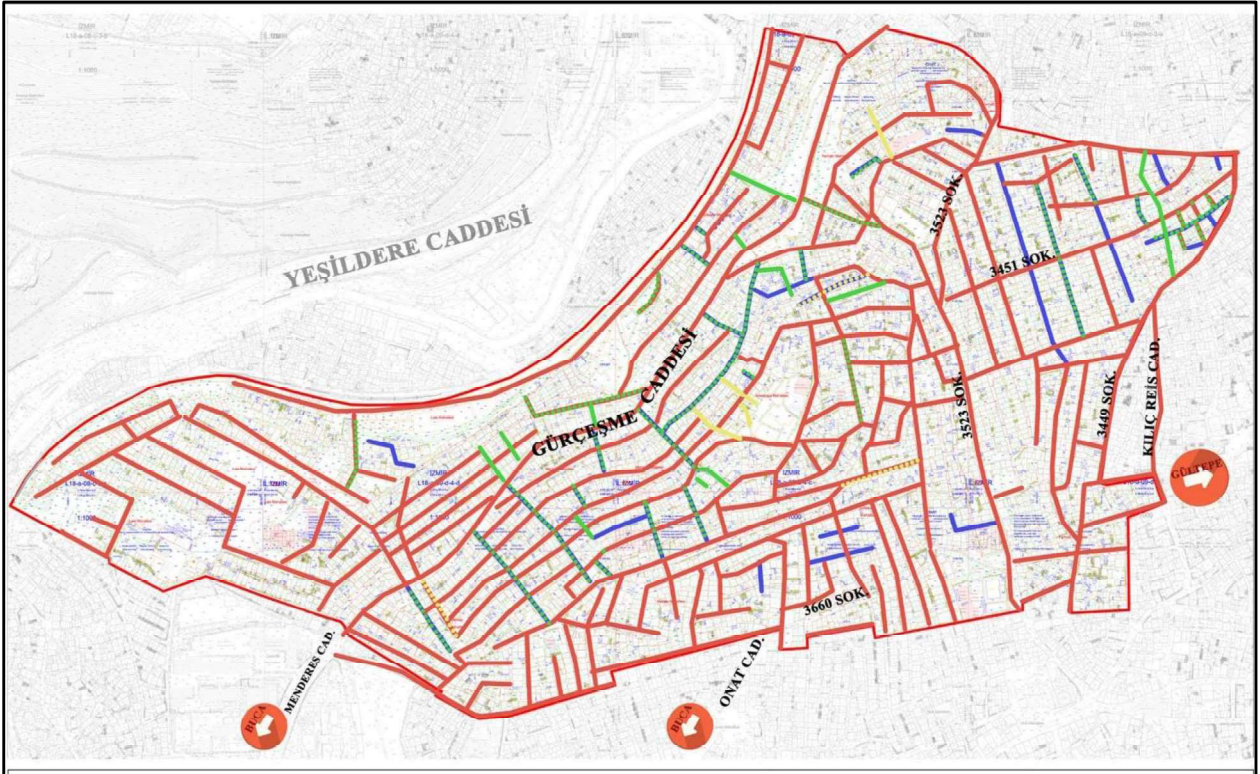
Resim 21: Planlama Alanı İzmir Geneli Ulaşım Bağlantıları

### 2.7.1.1. Yol Kademelenmesi

Gürçeşme bölgesinin ulaşım aksının ana bağlantısını Gürçeşme Caddesi oluşturmaktadır. Söz konusu cadde dışında bölgede ana arter olarak nitelendirilebilecek ulaşım bağlantısı bulunmamakla birlikte, Gürçeşme Caddesine bağlanan yollar da alandaki yüksek eğim sebebiyle çoğunlukla rampa ve merdivenlerden oluşmaktadır.

Yaya yolları, rampa ve merdivenler genel olarak eğime dik şekillenmiş olduğundan bölgede yayalar açısından erişilebilirlik sorunu yaşanmaktadır.

Planlama alanı içerisinde çıkmaz sokakların bulunduğu, taşıt yollarının çoğunlukla devamlılığının olmadığı, yaya yollarına, merdiven ve rampalara bağlandığı görülmektedir. Bu durumun alanın geneline yayılması hem yaya hem taşıt erişimi açısından sorunlar yaratmaktadır (EK-19 Planlama Alanı Mevcut Yol Kademelenmesi).



Resim 22: Planlama Alanı Mevcut Yol Kademelenmesi

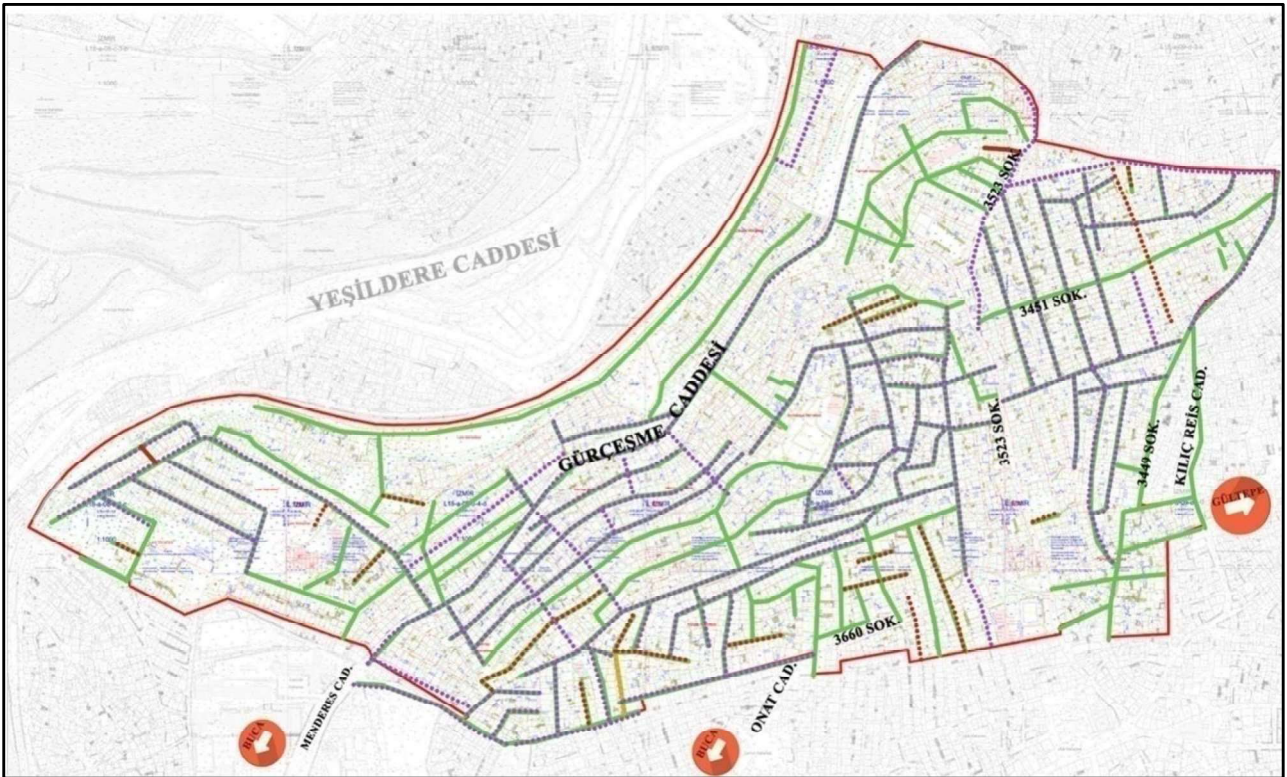
### 2.7.1.2. Parklanma

Çalışma alanındaki yolların yönlendirilmesine dair yapılan arazi çalışması doğrultusunda, alandaki yolların büyük bir kısmında düzensiz parklanmanın söz konusu olduğu ve düzensiz parklanmanın yoğunlukta olduğu bölgelerde özellikle Gürçeşme caddesi çevresi ve Ferahlı Mahallesinde trafiğin çift yönlü olarak ilerlediği tespit edilmiştir. Alanın güneyinde çıkmaz sokakların yoğunlukta olduğu görülmektedir.

Planlama alanı içerisinde bulunan ulaşım akslarında ve yakın çevresinde mevcut yol genişliklerinin standartlara uygun durumda olmamasından kaynaklanan geçiş problemleri yaşanmaktadır. Geçiş problemleriyle birlikte yaşanan düzensiz yol üstü parklanmalar araç sirkülasyonunu daha da zorlaştırmaktadır.

Planlama alanı içerisinde bulunan 3660 Sokak ve yakın çevresinde çıkmaz sokakların arttığı görülmektedir.

Alan genelinde ulaşım akslarının tek yönlü şekilde kurgulanmadığı, çift yönlü şekilde kullanıldığı ancak ulaşım kademelenmesine uygun genişliklere sahip olmadığı tespit edilmiştir (EK-20 Parklanma ve Yol Yönlendirmesi).



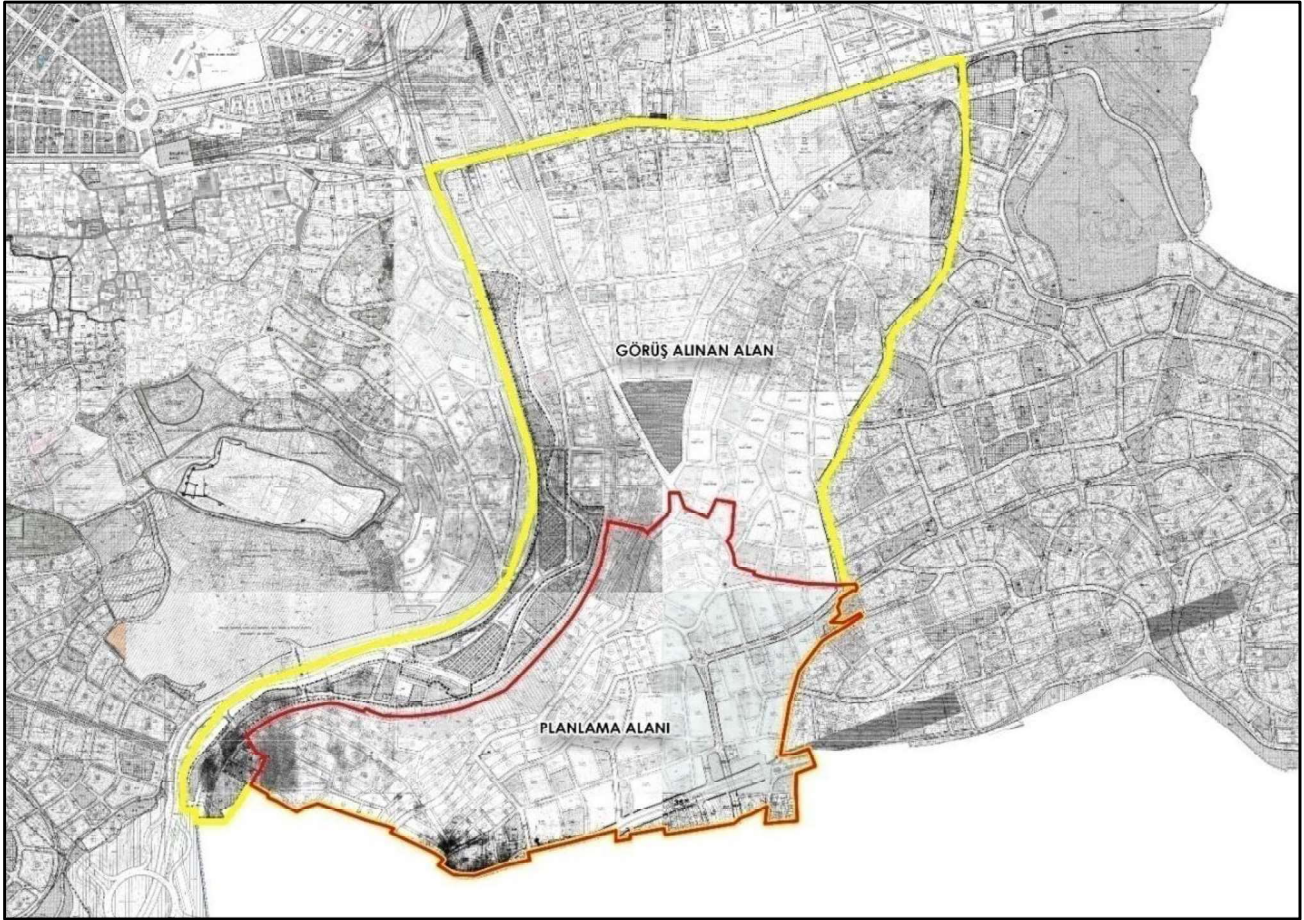
Resim 23: Parklanma ve Yol Yönlendirmesi

## 2.8. KURUM GÖRÜŞLERİ

Konak İlçesi, Gürçeşme-Yeşildere Bölgesinde yürütülen imar planı revizyonu çalışmalarına yönelik 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 23. ve 24. Maddesi gereği imar planı çalışmalarına veri teşkil etmek üzere çeşitli Kurum/Kuruluşlardan görüş talep edilmiştir.

Gürçeşme-Yeşildere Bölgesi Resim 24'te görüldüğü üzere yaklaşık 280 hektarlık alanı kapsamakta olup söz konusu kurum görüşleri alanın tamamı için talep edilmiştir. Gürçeşme Bölgesi 1. Etap planlama alanı ise anılan 280 hektarlık bölgenin içerisinde yer alan yaklaşık 100 hektarlık alan ile sınırlanmaktadır.

Bu kapsamda ilgili kurum/kuruluş görüşleri 280 hektarlık Gürçeşme-Yeşildere Bölgesine yönelik olarak iletilmiş olup, yaklaşık 100 hektarlık Gürçeşme Bölgesi 1. Etap planlama alanına ilişkin veriler plan kararlarına aktarılmıştır.



Resim 24: Konak 1. Etap Gürçeşme Bölgesi Görüş Alınan Alan

- **Buca Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğünün 02.09.2020 tarih ve 80393987-105.06.99E.73655 sayılı yazısında;**  
yaklaşık 208 hektarlık alanı kapsayan 'Buca İlçesi Kentsel Yerleşik Alan 1.Etap Planlama Bölgesi'ne yönelik 1/1000 ölçekli revizyon imar planı çalışmalarının devam ettiği, planlama alanı sınırının güney batı kısmında yer alan ve Buca Belediyesi sınırları içerisinde kalan Çaldıran Mahallesi'ne yönelik 6306 sayılı kanun kapsamında değerlendirilmesi için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile çalışmaların devam ettiği ve belediyeler arası koordineli bir şekilde çalışmaların yürütülmesi, planlama sürecinde karşılıklı bilgilendirmenin yapılması gerektiği,
- **İzmir Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırımlar Şube Müdürlüğünün 97366504-754[754]-E.686247 sayılı yazısında;**  
Talep konusu alanın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve Turizm Merkezi kapsamında kalmadığı,
- **Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 66017023-165.99-E.964266 sayılı yazısında;**  
Bahse konu çalışma alanında 5 adet korunması gerekli kültür varlığı tespit edildiği, çalışma alanı içerisinde yer alan Tepecik Mahallesi, Tapunun 328 pafta, 2241 ada 3 parsel numarasında kayıtlı İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 14.04.2000 tarih ve 8489 sayılı kararı 1. Grup korunması gerekli kültür varlığı olarak belirlenen Yeni Mevlana Camii yerinde incelenerek 2863 sayılı yasanın 9. maddesi aykırı olarak işlem yapılmış ise, aynı yasanın 16. maddesi uyarınca, 3194 sayılı imar kanunu gereği, izinsiz uygulamaların ayrıntılı yapı tatil zaptı ile tespit edilmesi, gerekli yasal işlemlerin yapılarak, sonucuna ilişkin bilgi-belgelerin Müdürlüğe iletilmesi gerektiği,
- **Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 66017023-165.99-E.178591 sayılı yazısında;**  
Müdürlük uzmanlarınca yerinde yapılan incelemelerde Tepecik Mahallesi, tapunun 328 pafta, 2241 ada 3 parsel numarasında kayıtlı İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 14.04.2000 tarih ve 8489 sayılı kararı 1. Grup korunması gerekli kültür varlığı olarak belirlenen Yeni Mevlana Camiinde aykırılıkların tespit edildiği bu kapsamda konuya yönelik bilgi belgelerin müdürlüğe iletilmesi gerektiği,
- **Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 66017023-165.02.03-E.387847 sayılı yazısında;**  
İzmir İli, Konak İlçesi, Güney Mahallesi, Eski Eserler ve Anıtlar Genel Müdürlüğünün 13.01.1975 tarihli ve 152 sayılı genelgesi tescilli bulunan karar eki listede 40942 ada 1 parsel numarasında kayıtlı ve Güney mahallesi Vatan Caddesi no 30 adresinde kayıtlı Samantepe Camisine "1.Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır" şerhinin konulması ve İzmir İli, Konak İlçesi, Güney Mahallesi, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.1.1988 tarih ve 15 sayılı kararlar tescilli 2601 ada 2 parsel, 7911 ada 4-32-

23-33 parseller, "2.Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır" şerhinin konulması, 29.04.2019 tarih ve 9104 sayılı kurul karar eki listede yer alan taşınmazların tapu kayıtlarında tescil şerhi bulunduğundan, bahsi geçen taşınmazlara mükerrer şerh işlenmemesi gerektiği,

- **İzmir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün, 67970180-230.04.02(230.04.02)-E.2398337 sayılı yazısında;**

Bahse konu çalışma alanı, "Tarım Arazilerini Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatı"nın 11/(1) maddesi ile 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu"nun 3/(i) maddesi doğrultusunda, anılan 5403 sayılı kanun kapsamı dışında olup konuya ilişkin Müdürlükçe yapılacak herhangi bir iş ve işlem bulunmadığı,

- **İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün, 11.09.2018 tarih ve 58802856-305.99-E.26671 sayılı yazısında;**

Yapılan incelemede söz konusu alanda herhangi bir doğal sit alanı veya tabiat varlığının bulunmadığı, 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" kullanım kararında kaldığı, ÇDP Plan Notlarının 7.4. maddesinde; "Kentsel yerleşme alanları için plan hükümlerinin 9. bölümünde belirlenmiş olan nüfusun kent içi dağılımı, ilgili idarelerce alt ölçekli planlarda belirlenir.", 8.1.1.1. maddesinde; "Bu planda kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları olarak gösterilmiş alanların bütünüdür. Kentsel yerleşme alanları kapsamındaki kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarına ilişkin alt ölçekli planlarda alan büyüklüğü ve nüfus kabulleri 9. bölümde yer alan tablolara göre belirlenecektir.", 8.1.1.3. maddesinde; "Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb gibi çalışma alanları yer alabilir." denmekte olup imar planı çalışmasında İzmir-Manisa Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, şehircilik ilkeleri ile planlama esasları ve ilgili tüm mevzuatların dikkate alınması gerektiği,

- **Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğünün 18.01.2019 tarih ve 76086698-754-E.140488 sayılı yazısında;**

Bahse konu çalışma alanınının 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sınırları dışında kaldığı, imar planı yapılmasında bir sakınca olmadığı,

- **İzmir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğünün E-47499656-754 sayılı yazısında;**

Mevcut imar planlarında "Sağlık Tesis Alanı" içerisinde kalan ve üzerinde halen hizmet verilen Maliye Hazinesi ve Belediye'ye ait Sağlık Bakanlığına tahsisli parsellerin "Sağlık Tesis Alanı" olarak korunması, tasarruf tedbirleri kapsamında kamulaştırma işlemlerinin yapılamaması nedeniyle atıl durumda kalacak nitelikte bulunan şahıslara ait Sağlık Tesis Alanı'nda kalan parsellerin, Maliye Hazinesi ve Belediye mülkiyetinde bulunan parseller ile yer değişikliği yapılmasının uygun olacağı, yeni hazırlanacak imar planlarında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında Ek.2 Tablo'da yer alan ölçülerinde 1.Basamak Sağlık Tesis Alanları olarak yukarıda belirtildiği üzere kamu yararı gözetilerek mülkiyeti Maliye Hazinesi ve

Belediye'ye ait olan parseller üzerinde Sağlık Tesis Alanlarının belirlenmesinin uygun olacağı görüşüne varılmış olup imar planlarının revizyonu aşamasında 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, çevre ve toplum sağlığının korunmasına yönelik gerekli tedbirlerin alınması kaydıyla imar planı çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği,

- **İzmir Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 38473911-754-E.17671604 sayılı yazısında;**

Proje alanı içerisinde üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanlarının ayrılması gerektiği, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerektiği, Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "... bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın okul bahçesi duvarından en az 100 m uzaklığa kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması" niteliklerine sahip olması gerektiği, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da dikkat edilerek kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmaması ile birlikte bu alanların Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan yerlerde tasarlanması ve bölgede okul ihtiyacını karşılayacak yeteri kadar Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan okul alanlarının 18. Madde gereği DOP'dan karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi gerektiği,

- **Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 11.09.2018 tarih ve TT.50170774-320.31.06-134079 sayılı yazısında;**

Belirtilen çalışma alanında mevcut şebeke bulunmadığı, yazı eki harita paftasında mevcut şebekenin iletildiği,

- **Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 28.08.2018 tarih ve 54495999-754-589941 sayılı yazısında;**

Söz konusu alanda idareye ait mevcut ve planlanan bir tesis bulunmadığı, alanın büyük bir kısmının 05.05.2018 tarih ve 30142 sayılı Resmi Gazete ile ilanı yapılan İzmir Körfez Alt Havzası Tahsise Kapalı İşletme Sahası içerisinde kaldığı ve bahsi geçen bu alanda yeraltı suyu tahsisi yapılmamakta olduğu, derin yer altı suyu kuyusu açılmasının yasaklandığı, alanın içerisinde Melez (Kemer) Çay'ının geçtiği bu kapsamda dere yatağına ait ıslah şerit genişlikleri ile dere yatağının her iki tarafında ayrılacak olan imar yolu şerit genişlikleri hakkında İZSU İdaresinden bilgi alınması gerektiği aynı zamanda imar planlarına ve plan notlarına mutlaka işlenmesi gerektiği, imar yollarının ilerleyen zamanda gerçekleştirilecek temizlik vb. çalışmalarda kullanılabilecek özellikte olması gerektiği, dere yatağı sınırında yaşanabilecek olumsuzluklara karşın ilgili belediyesince önlemlerin alınması gerektiği, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi

Kanunu kapsamında ilgili Belediye Başkanlığı ve Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut tüm dere yatakları veya doğal vasfını kaybetmiş dere yatakları tespit edilmeli, plan çalışmasında dere yataklarının mansap şartını da sağlayacak şekilde yeterli genişlik ayrılması gerektiği ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleşmeden yapılaşmaya izin verilmemesi gerektiği, geçiş yapısı planlanması halinde projenin idare onayına sunulması gerektiği, bu sahada yapılacak uygulamalarda; 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği,

- **Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Çevre Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü'nün 11.09.2018 tarih ve 92914634-754-E.365975 sayılı yazısında;**  
planlama alanına isabet eden tesislere ilişkin sayısal veriler ile yatırım programlarına ilişkin sözel bilgilerin yazı ekinde gönderildiği, yapılacak planlama çalışmalarında enerji iletim hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanlarında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerinin geçerli olduğu ve trafo merkezlerinin 'Trafo Merkezi', direk yerlerinin 'direk yeri' olarak ayrılması ile enerji iletim hatlarına ait koridorun da şeffaf bırakılarak planda gösterilmesi ve direk yerlerinin planda yol olarak ayrılan kısımlar üzerinde kesinlikle bırakılmaması gerektiği ayrıca plan notlarına "*EKAT Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılması teminen enerji iletim hatlarının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır.*" ifadesinin eklenmesi gerektiği,
- **Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 21.09.2018 tarih ve 16803100-754/E.337946 sayılı yazısında;**  
İmar planı yapılacak alanın sorumluluk ağı içerisindeki devlet yolu, il yolu ve otoyollara cephesi bulunmadığı anlaşılmış olup imar planı çalışmalarının yapılmasında Bölge Müdürlüğü açısından bir sakınca bulunmadığı,
- **Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü Emlak Servis Müdürlüğü'nün E.435471 sayılı yazısında;**  
İmar planı yapılacak alan, Alsancak Eğridir Demiryolu Hattının bir kısmını kapsadığı bu doğrultuda Mülkiyet sınırlarının korunması ve demiryolu alanı olarak planlanması gerektiği ayrıca, bahse konu bölgede, Kemer-Cumaovası arasında planlanmış olan 3. hat projesinin bulunduğu, Taşıyolu-demiryolu kesişmelerinde geçişlerin alt geçit veya üst geçit olarak planlanması ve Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının TS 11939/T3 sayılı mecburi Standart Tebliğine göre yanıcı, patlayıcı maddeler ve can ve mal güvenliği açısından gerekli güvenlik mesafelerine uyulması ve demiryolu altyapısının emniyeti için gerekli tedbirlerin alınması gerektiği,
- **İZMİRGAZ A.Ş.'nin 17.08.2018 tarih ve İZM12/DY sayılı yazısında;**  
İmar planı yapılacak alan içerisinde şirkete ait altyapı tesisi, altyapı hattı ve tasarım projesinin yazı ekinde belirtildiği, alan içerisinde yapılacak olan imar planı değişikliklerinin bildirilmesi gerektiği,

• **İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 17.08.2018 tarih ve 18898925-952.01.04-E.127666 sayılı yazısında;**

Konak İlçesi, Kadifekale-Vezirağa, 19 Mayıs, İmariye, Kosova, Altay, Yeşildere, Kadriye, Yeşiltepe, Ferahlı, Gürçeşme, İstikbal ve Zeytinlik Mahallelerinde meydana gelen heyelan afetinden dolayı 31.03.1978 tarih, 7/15319 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Afete Maruz Bölge" kararı alınan alan bulunduğu, Konak İlçesi, İmariye, Vezirağa, Yeşildere, Kadriye, Altay, Yeşiltepe, Kosova, 19 Mayıs, Ferahlı, Gürçeşme, İstikbal ve Zeytinlik Mahallelerinde 31.03.1978 tarih, 7/15319 sayılı ve 16.11.1981 tarih, 8/3864 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Afete Maruz Bölge" kararı alınan alanların; 04.05.1998 tarih, 98/11100 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile birleştirildiği ve "Afete Maruz Bölge" kararı alınan alanların sınırının genişletildiği alanlar bulunduğu, Konak İlçesi, Altay, Süvari ve Küçükada Mahallelerinde meydana gelen heyelan afetinden dolayı 16.12.2013 tarih, 2013/5739 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Afete Maruz Bölge" kararı alınan alanlar (3 adet alan) bulunduğu, bu karar ile 04.05.1998 tarih, 98/11100 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı alınan alanların genişletildiği belirtilmiş olup Afete Maruz Bölge alanlarının planlama alanı içerisinde kalıp kalmadığının tespiti amacıyla İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü ile bizzat irtibata geçilmesinin uygun olacağı,

• **İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 12.10.2018 tarih ve 29167681-045.01/78473 sayılı yazısında;**

Planlama alanı içerisinde yer alan mevcut yapılaşmalar nedeniyle kapatılan derelerin bulunduğu ve bugüne kadar imar planlarına hiçbir şekilde dere yataklarının işlenmediği ve imar planlarında taşıt yollarına dönüştürüldüğünün tespit edildiği, planlama alanı içerisinde idare tarafından hazırlanan "İzmir İli, Konak İlçesi, Gültepe Bölgesi Atıksu ve Yağmursuyu Toplama ve Şebeke Uygulama Projesi" kapsamında imalatlarının tamamlandığı belirtilmiştir. Söz konusu projede belirlenen güzergah esas alınarak yazı ekinde gönderilen hattın 'dere güzergahı' olarak imar planına açık kesit olarak, belirtilen genişliklerde işlenmesi, İslahlı Melez ve Arap Derelerinin planlama alanına giren kısımlarının her iki tarafına da 5 metre genişliğinde imar yollarının ayrılması, derelere bağlı konumda ayrılacak imar yollarının kamuya terklerinin sağlanması, gerekli taşkın koruma önlemlerinin alınması, bekçi evi, hizmet binası, vb. bir yapı yapılması halinde su basman kriterlerine ve 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ne uyulması gerektiği belirtilmiştir. İnşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında; dere yatağının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yatağına rusubat ve malzeme akışı olması durumunda ise faaliyete konu derenin derhal temizlenmesi, dere yatağının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her tür müdahaleden kaçınılması, arazinin eğim yapısı nedeniyle meydana gelebilecek heyelan ve erezyona karşı her türlü tedbirin alınması gerektiği, 09.09.2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 Başbakanlık Genelgesi ile son olarak 20.02.2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve

Kontrolü Yönetmeliği ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması, imar planına uygun dere islahları yapıncaya kadar derelerde can ve mal emniyeti için her türlü güvenlik tedbirlerinin ilgili belediyesince veya mülk sahiplerince alınması ve bu konuda İZSU Genel Müdürlüğünün herhangi bir sorumluluğunun bulunmadığının kabul edilmesi, konuya ilişkin DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün de görüşünün alınması, planlama alanında ayrılan imar yollarında Belediyesi tarafından yol projesi yapılırken yağmur suyu projesinde yapılması ve yine yol imalatı ile birlikte Belediyesince yapımının sağlanması, içme suyuna yönelik çalışması devam eden ve planlanan herhangi bir tesis ve iletim hattı projesinin bulunmadığı bu doğrultuda yazı ekinde gönderilen altyapı ve üstyapı tesislerinin göz önünde bulundurulması, planlama alanından geçen veya geçebilecek olağan altyapı hatlarının ileride sorun yaratmaması ve alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut atıksu ve yağmursuyu hatlarına zarar gelememesi için, arazide kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması halinde başlamadan önce İZSU Genel Müdürlüğü personeli ile irtibata geçilmesi gerektiği,

- **İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığının 02.10.2018 tarih ve 89068185-4220 sayılı yazısında;**

Söz konusu alanda Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmaz bulunmadığının tespit edildiği, emniyet/asayiş hizmetleri açısından sakınca teşkil etmediği bu kapsamda bahse konu taşınmazlar için talep edilen imar planı değişiklik teklifinde Jandarma Genel Komutanlığı açısından herhangi bir sakıncanın bulunmadığı,

- **İzmir Valiliği İl Emniyet Müdürlüğünün 06.09.2018 tarih ve 80560737.17821.(Aid.81720)730 sayılı yazısında;**

Gürçeşme-Yeşildere Bölgesinde halen üzerinde Konak İlçe Emniyet Müdürlüğüne bağlı Gürçeşme Polis Merkezi Binasının bulunduğu 479 ada, 76 parsel sayılı taşınmaz ile halen üzerinde Rüştü Ünsal Polis Okulu Bomba İmha Şube Müdürlüğü ve Eski Kriminal binalarının bulunduğu 576 ada, 448 parsel sayılı taşınmaz ile 40905 ada 1 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yer alan ve mülkiyeti Konak Belediye Başkanlığına ait Boğaziçi Polis Merkezi Binasının bulunduğu, İmar Planı çalışmalarında plan bölgesi içerisinde kalan ve yukarıda belirtilen taşınmazların mevcut durumunun korunması ve ihtiyaç duyulabilecek hizmet binası yapımı için 3.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü mümkün olduğu kadar Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı) ayrılması konularında gerekli çalışmaların yapılarak sonucun iletilmesi gerektiği,

- **Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Bölge Başkanlığının 03.10.2018 tarih ve 34703502-4220-437779-18 sayılı yazısında;**

Söz konusu planlama sahası sınırında, İzmir Merkez Komutanlığı Askeri Güvenlik Bölgesinin bulunduğu, koordinat değerleri yazı ekinde gönderilen alanın imar planlarına "Askeri Alan" olarak işaretlenmesi, "Bu bölgede 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu Hükümleri Geçerlidir." ifadesinin plan notu olarak eklenmesi ve planların onanmasını müteakip lejant ve plan notları ile beraber onaylı birer suretinin gönderilmesi gerektiği,

- **BOTAŞ Genel Müdürlüğünün 26106802-622.02-E.1945442 sayılı yazısında;**

Bahse konu alanda kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisi bulunmadığı,

- **Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı 3. Bölge Müdürlüğünün 50457115-754(755.99)-E.11845 sayılı yazısında;**

Söz konusu alanda proje çalışmaları yürütülen "Torbalı-Kemalpaşa-Alsancak Limanı" demiryolu projesinin, Otogar – Halkapınar'ı kesimi Hızlı Tren / Yük / İzban Banliyö Hattı 3 Hat Aç-Kapa Tünel Güzergâhının, Kurum görüşü istenen Şehitler Caddesi ve Kamil Tunca Bulvarı kesimini etkilediği tespit edilmiş olup, söz konusu demiryolu projesinin dikkate alınması gerektiği,

- **Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığının 04.10.2018 tarih ve 401589487-755.99-E.101881 sayılı yazısında;**

Söz konusu alanın İzmir Adnan Menderes Havalimanına göre yaklaşık 6NM mesafede bulunduğu tespit edilmiş olup çatı, baca, anten, vb. müstemilat dahil ortalama deniz seviyesine göre 250 metre yüksekliğinin aşılmaması halinde, hava trafik kontrol hizmetleri açısından herhangi bir olumsuz etkinin olmadığı belirtilmiştir. Elektronik sistemlerin sinyal performansları açısından sakınca oluşturmayacağı ve Kadifekale NDB istasyonu merkez olmak üzere 1000 metre yarıçaplı alan içerisinde kalan kısmında yapılacak binalar için kurum görüşü alınması gerektiği,

- **Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğünün 401589487-755.99-E.101881 sayılı yazısında;**

Vakıflar Genel Müdürlüğü ve mazbut vakıflar adına tapu tescilli vakıf taşınmazlarının akar nitelikli (gelir getirici) olanlarının, planlama esnasında kısıtlanmaması, hayrat nitelikli (cami, mescit vb.) olanlarının ise ibadet alanı olarak durumlarının aynen korunması gerektiği, 5737 Sayılı Vakıflar Kanununun 22. Maddesinin 3. fıkrası(Mazbut vakıf taşınmazlarında akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır.) gereğince; tapuda Konak ilçesi, Gültepe Mahallesi 4027 nolu parsel ile 1985 parsel nolu vakıf taşınmazlarının konut, ticaret vb. şekilde planlanmasının değerlendirilmesi ile tapuda Güney Mahallesi 7911 ada 7 ve 29 parsellere tekabül eden eski eser tescilli vakıf camisinin mülkiyet sınırlarının korunması gerektiği belirtilmektedir.

## 2.9. JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

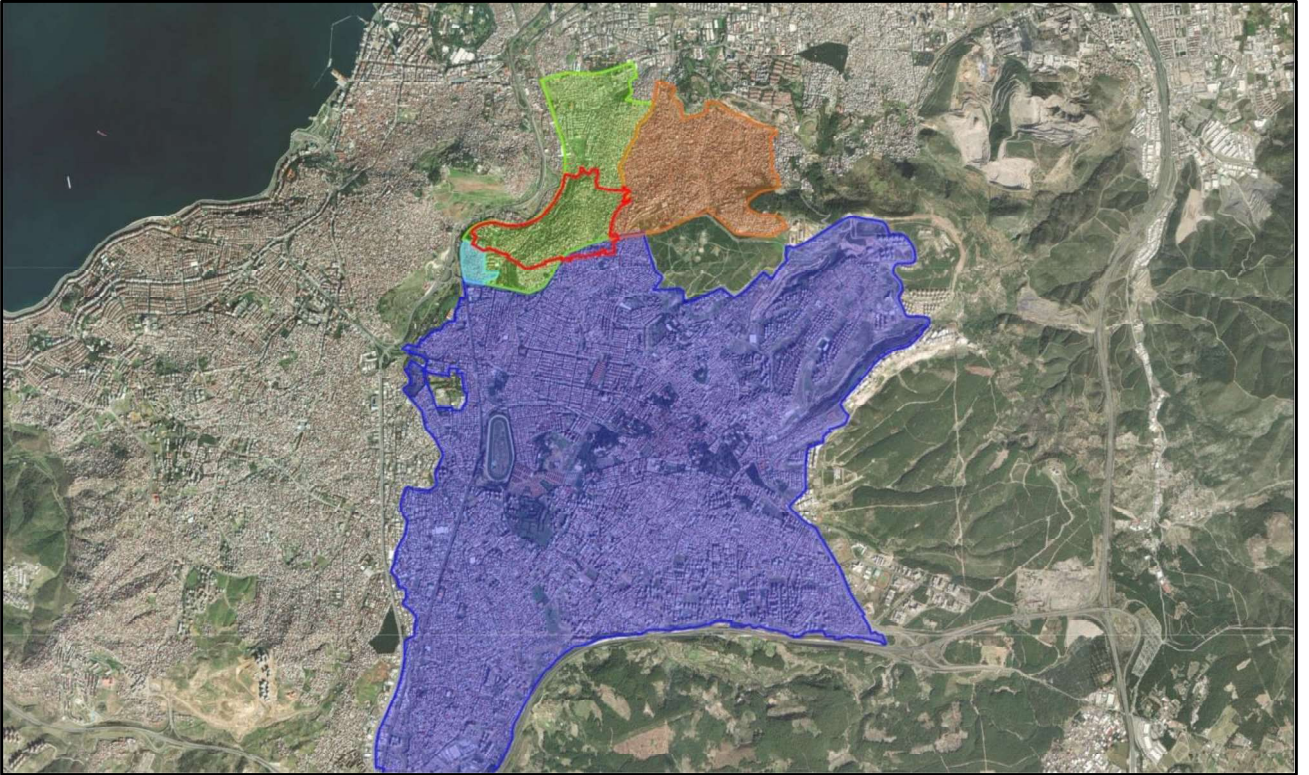
Planlama Alanının büyük bir kısmını içeren “Konak İlçesi, Gürçeşme Bölgesi ve Buca İlçesi, Çaldıran, Laleli ve Çamlık Mahalleleri ile Bornova İlçesi, Mersinli, Cengiz Topel ve Meriç Mahallelerinde Hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu” ise 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince 12.12.2016 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanının güneyinde “İzmir ili, Buca ilçesi, Çaldıran Mahallesi’nde hazırlanan 1/5000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu” 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince 23.10.2012 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanının güney-doğusunda ve Buca İlçesine komşu konumda yer alan bölgeyi de kapsayan "İzmir İli, Buca İlçesi Mevcut Yerleşim ve Yakın Çevresini kapsayan 2311 Ha'lık Alanda Hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince 03.04.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanının doğusunda "İzmir ili, Konak ilçesi, Gültepe Bölgesinin Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu" 10.03.2011 tarihinde onaylanmıştır.

Ayrıca, Kadifekale, İmariye, Vezirağa, 1. Kadriye, Altay, Süvari, Kosova, 19 Mayıs, Hasan Özdemir, Yeşildere, Ferahlı, Küçükada ve Lale Mahallerinde meydana gelen heyelan olayı için İzmir Valiliğince (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü) düzenlenen 19.08.2022 tarihli Jeolojik Etüt Raporu ve eki kroki 08.12.2022 tarihli ve 2022/6462 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile onaylanmıştır (EK-21 Konak 1. Etap Gürçesme Bölgesi ve Çevresi Jeolojik-Jeoteknik Etüt).



Resim 25: Konak 1. Etap Gürçesme Bölgesi ve Çevresi Jeolojik-Jeoteknik Etüt

### **2.9.1. İzmir İli Buca İlçesi Mevcut Yerleşim ve Yakın Çevresini Kapsayan 2311 Ha'lık Alanda Hazırlanacak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu**

“İzmir ili, Buca İlçesi Mevcut Yerleşim Alanı ve Yakın Çevresini Kapsayan; Doğuda Dokuz Eylül Üniversitesi Yerleşkesi, Batıda Yeşillik Caddesi ve Karabağlar İlçesi, Kuzeyde Konak İlçesi, Güneyde Gaziemir İlçesi ve Orman Alanları ile Sınırlandırılmış 2311 ha'lık Alanda Hazırlanacak” 1/5000 Ölçekli L18-a-08-c, L18-a-09-d, L18-a-09-c, L18-a-10-d, L18-a-13-b, L18-a-14-a, L18-a-14-b, L18-a-15-a, L18-a-13-c, L18-a-14-d, L18-a-14-c, L18-a-15-d, L18-a-18-b nolu toplam 13 adet halihazır haritalarda sınırları belirlenen alan için hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ve inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesi amacıyla yapılmıştır.

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

- Çalışma alanı üç farklı eğim sınıfına ayrılmıştır. Buca beldesinin güney kısımlarında Alüvyon (Qal) alanlarda eğim % 0-10 (% 73) ve % 10-20 (%22) eğimli alanlardan oluşmaktadır. Kuzey ve kuzeydoğudaki Aliğa formasyonu (Tma) alanlarda eğim genel olarak % 10-20 ile % 20-30 (%5) eğimli alanlardan oluşmaktadır, az bir kesim % 5-10 eğimlidir.
- İnceleme alanı; Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'ndaki 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. “*Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik*” ve “*Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik*” esaslarına uyulmalıdır.
- Yapılan morfolojik, jeolojik-jeoteknik veriler kullanılarak yapılan yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucu inceleme alanı uygulama açısından 2 grupta değerlendirilmiştir.

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

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

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

İnceleme alanında eğimin % 10'dan fazla olduğu jeolojik olarak Aliğa formasyonuna (Tma) ve Çukurköy Volkanitlerine (Tmdç) ait birimlerin oluşturduğu alanlardır. Aliğa formasyonu, kireçtaşı, marn, kiltası, kumtaşı birimlerinden, Çukurköy volkanitleri andezitlerden oluşmaktadır, genel olarak az-orta ayrışmış, orta-dayanımlı olarak bulunmaktadır. 0.00-3.00 m kalınlığında dolgu gözlenmiştir. Bu alanlarda mevcut durum itibari ile heyelan akma vb. Kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlerde stabilite sorunları ile karşılaşılabilir. Karşılaşılabilecek stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- İnceleme alanında kalınlığı 0.00-3.00 metreler arasında değişen kontrolsüz dolgu tabakası taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, yapı yükleri Aliğa formasyonu ve Çukurköy

Volkanitlerine ait birimlerin mühendislik problemleri beklenmeyen seviyelerine taşıtırılmalıdır.

- Bu alanlarda topoğrafyanın stabilitesini bozacak derin kazılardan kaçınılmalı, gerekirse teraslama yaparak stabilitenin korunması sağlanmalıdır.
- Mevcut ve inşaat aşamasında yapılacak her türlü kazıda oluşacak şevlerin, mutlaka istinat yapılarıyla desteklenmesi gerekmektedir.
- Zemin ve etüt çalışmalarında stabilite sorunlarına yönelik analizlerin yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış etkilere kaynaklanacak yükler de dikkate alınarak yamaç boyunca yapılmalı ve stabiliteyi sağlayacak önlem projeleri belirlenerek uygulanması gerekmektedir.
- Kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanındaki birimlerin rezidüel kesimlerinin kalınlık ve yayılımları belirlenmeli, yapı yüklerinin bu birimlere oturması halinde uygulanabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yol, altyapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Zemin etüt çalışmalarında, ayrışma zonunun kalınlığı, temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri yapılarak olası stabilite sorunlarına karşı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.

Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

**Önlemler Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar:** İnceleme alanındaki Alüvyon, Aliğa formasyonu ve Çukurköy Volkanitlerine ait rezidüel birimlerin yüzeyletiği, eğimin % 0-10 arasında olduğu alanlardır. Alüvyon ve rezidüel birimlerin orta-yüksek-aşırı yüksek plastisiteli, düşük orta derecede şişme özelliğinde, sıkı-katı-çok katı kıvamlı özelliğe sahip olduğu belirlenmiştir. Yapılan taşıma gücü hesaplarında bazı seviyelerde şişme ve taşıma gücü problemiyle karşılaşabileceği belirlenmiştir. 0.00-3.50 m kalınlığında dolgu gözlenmiştir. Alüvyon ve rezidüel zeminlerde yanal ve düşey yönde farklılık gösterdiğinden yapı temellerinde farklı oturmalar hesap edilmelidir. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

- Bu alanlarda kalınlığı 0.00-3.50 m arasında kontrolsüz dolgu tabakası taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, yapı yükleri Alüvyon ve rezidüel birimlerin mühendislik parametreleriyle çözülmeye çalışılmalıdır.
- Yapılacak parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde temel tipi ve derinliği belirlenerek temelin oturacağı zemin seviyelerine ait mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) ile

şev stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

- Binalardaki farklı oturumları önlemek için, bina temelleri tek tip homojen birim üzerine oturtulmalıdır.
  - Bu alanlarda, alüvyon ve rezidüele ait birimlerde belirlenen şişme, taşıma gücü vb. Sorunlarına yönelik mühendislik problemlerinin zemin etütlerinde ayrıntılı olarak araştırılması ve belirlenecek zemin iyileştirme yöntemlerinin uygulanması gerekmektedir.
  - Alüvyon ve rezidüel zeminlerin yanal ve düşey yönde değişim gösterdiğinden yapıların farklı oturumları hesap edilerek gerekli önlemler belirlenmelidir.
  - Her türlü ve derinlikteki kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
  - Yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Bu alanlar yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

### ***2.9.2. İzmir İli Konak İlçesi Gürçeşme Bölgesi ve Buca İlçesi Çaldıran, Laleli ve Çamlık Mahalleleri ile Bornova İlçesi Mersinli, Cengiz Topel ve Meriç Mahallelerinde Hazırlanacak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu***

Bu çalışmanın amacı, İzmir ili Konak, Buca ve Bornova ilçeleri sınırları içerisinde yer alan 1/5000 ölçekli L18-A-08-C, L18-A-09-A, L18-A-09-B, L18-A-09-C, L18-A-09-D paftalarında işaretlenmiş yaklaşık 389 hektarlık alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüdü yapılarak, imar planı ve yapılaşma koşullarını etkileyecek olumsuzluklar varsa, tespit edilerek bunların ortadan kaldırılması için gerekli jeolojik/jeoteknik önlemlerin belirlenmesi ve yerleşime uygunluk kriterlerinin değerlendirilmesidir.

İnceleme alanının yerleşime uygunluk haritası hazırlanarak bölgenin yerleşime uygunluğu irdelenmiştir. Yerleşime uygunluk haritası jeoloji, jeofizik, mühendislik jeolojisi, jeomorfoloji, iklim, yeraltı suyu jeolojisi ve jeoteknik araştırmalar sonucunda hazırlanmıştır. İnceleme alanında yaklaşık eğim aralığı %0-10, %10-20, %20-30, %30-40, %40-50 olarak belirlenmiştir. İnceleme alanı geneli orta eğimli yer yer yumuşak düşük eğimli alanlara girmektedir. İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından; Önlemlenilen Alan (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlenilen Alanlar, Diri Fayların Tetiklediği İkincil (Tali) Fay Yüzey Deformasyonları Açısından Önlemlenilen Alanlar, Önlemlenilen Alan (ÖA-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi, (Kompleks Hareket Sorunlu Alanlar ve (AMB) Afete Maruz Bölge olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında sınırları işlenmiştir.

#### ***Önlemlenilen Alan-1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlenilen Alanlar***

İnceleme alanında 1 ve 2 nolu sahalarda sondaj çalışmaları ve literatür çalışmaları sonucunda; eğimin %0-10 aralığında olduğu bölgelerde, derinlikleri ve kalınlıkları farklılık gösteren, çakıllı, kumlu, siltli, killi

seviyelerinden oluşan alüvyon birimi olduğu gözlemlenmiştir. İnceleme alanında zemin türü olarak belirlenen formasyonlar Alüvyon ve yamaç molozu olup, yamaç molozu kalınlığı 1-2m'yi geçmediği için jeoteknik değerlendirme yapılmamıştır.

### **Önlemler Alan-1.2 (ÖA-1.2): Diri Fayların Tetiklediği İkincil (Tali) Fay Yüzey Deformasyonları Açısından Önlemler Alanlar**

Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü (MTA) tarafından yayınlanmış 1/250000 ölçekli, İzmir (NJ 35-7) pafta nolu yenilenmiş diri fay haritasına göre İzmir fayı ve doğu bölümünü oluşturan Pınarbaşı segmentine ait haritalanmış fay izleri; Konak Gürçeşme bölgesi ve Buca Çaldıran, Laleli ve Çamlık mahalleleri ile Bornova, Mersinli, Cengiz Topel ve Meriç mahalleleri yakın civarından geçmektedir.

### **Önlemler Alan-2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi, (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar**

- **Yeniköy Formasyonu**

Çalışma alanları ve çevresindeki yörede yayılım gösteren Neojen yaşlı tortullar, alttan üste doğru egemen olarak çakıtaşı, çamurtaşı, kalkerli çamurtaşı, marn ve gölsel kireçtaşlarından oluşan stratigrafik bir istiflenme gösterirler. Çoğunlukla Planorbis sp. VeLimneaSp'den oluşan tatlı-su gastropodları, gölselkireçtaşı ve marnlar içinde yaygın olarak bulunur.

- **Yamanlar Volkanitleri**

İzmir ve yakın çevresinde yer alan volkanitlerin büyük bölümü ile andezit, bazalt ve andezit-bazalt bileşimli lavlar, subvolkanik stoklar ve eşlik eden piroklastik gereçlerden (lapilli taşı, tüg, aglomera) yapılıdır.

- **Afete Maruz Bölge (AMB)**

İzmir ili, Konak ilçesi İmariye, Vezirağa, Yeşildere, Kadriye, Altay, Yeşiltepe, Kosova, 19 Mayıs, Ferahlı, Gürçeşme, İstikbal ve Zeytinlik mahallelerinde meydana gelen heyelan afetinden dolayı 04.05.1998 tarih ve 98/11100 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Afete Maruz Bölge" kararı alınan alan bulunduğu,

İzmir ili, Buca ilçesi, Çaldıran mahallesinde meydana gelen kaya düşmesi afetinden dolayı 14.01.2013 tarih ve 2301/4221 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Afete Maruz Bölge" kararı alınan alan bulunduğu,

İzmir ili, Gürçeşme Bölgesi, Küçükada Mahallesinde meydana gelen heyelan afetinden dolayı 16.12.2013 tarih ve 2013/5739 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Afete Maruz Bölge" kararı alınan alan bulunduğu belirtilmiş olup bu alanların sınırları olduğu gibi korunarak 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk (AMB) sembolü ile gösterilmiştir.

### **2.9.3. İzmir ili, Buca ilçesi, Çaldıran Mahallesi'nde hazırlanan 1/5000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu**

Bu çalışmanın amacı; İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından ihalesi yapılan, Buca İlçesi (İzmir) Çaldıran Mahallesi L18A-08C, L18A-09D numaralı 1/5000 ölçekli paftalar üzerinde yer alan 12 hektar alanın, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesine uygun olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik araştırmalarının yapılması, imar planı ve yapılaşma koşullarını etkileyecek olumsuzluklar varsa, tespit edilerek bunların ortadan kaldırılması için gerekli Jeolojik/Jeoteknik önlemlerin belirlenmesi ve yerleşime uygunluk kriterlerinin değerlendirilmesidir.

İnceleme alanı ve çevresinin coğrafik konumu, bölgeye ulaşım imkanları ve bitki örtüsü özellikleri hakkında, tanıtıcı bilgi verilmiş, mevcut topoğrafik haritalar yardımıyla ve arazi gözlemleriyle jeomorfolojisi incelenmiştir. İnceleme alanının ve yakın çevresinin jeolojik durumu açıklanmış, birimlerin stratigrafik yapısı saptanmış, 1\5000 ölçekli jeoloji haritası hazırlanmıştır. İnceleme alanının afet durumu araştırılmış ve yerleşime uygunluk açısından değerlendirmesi yapılmıştır

İnceleme alanında jeolojik yapıyı oluşturan birimler, bunların Jeolojik ve Jeoteknik özellikleri ile topoğrafik ve morfolojik konumları, yer altı suyu durumu, arazide yapılan sondaj ve jeofizik çalışmalar ile laboratuvar deney sonuçları ve bu verilere dayanarak yapılan yerleşime uygunluk değerlendirmesinde; önlemlenilen alanlar olarak tanımlanmışlardır. Önlemlenilen alanlar kendi aralarında 3 gruba ayrılmıştır.

#### **Önlemlenilen Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

Çalışma alanında yer alan Andezitler çok kırıklı, çatlaklı veya yüksek derecede bozuşmaya uğramışlardır. Kayacın mineral yapısı nedeniyle içinde bulunan Feldispatlar ayrılarak, beyaz bir renk almış ve kile dönüşmüş, kırık ve çatlakların kil dolgululu olması nedeniyle de yüzey suları derine süzülmemektedir. Yapılan Jeoteknik amaçlı sondaj kuyularının tamamına yakın kısmında yeraltı suyu varlığı gözlenmiştir. Ayrıca çalışma alanı içinde yer alan 433/5 sokak 14 nolu parselin bahçesindeki mevcut keson kuyuda Statik Su Seviyesi 2.50m olarak gözlenmiştir. Yüzey ve yeraltı sularının kayalık ve zemine etkisi nedeniyle, yerleşim alanlarının seçiminde, yörenin hidrojeolojik özelliklerinin araştırılması önem taşımaktadır. Yağış suları, yeraltı su seviyesinin değişmesine, yüzeysel sellenmelere, şevlerin, kısmen ya da tamamen doygun hale gelmesine ve boşluk suyu basıncının artmasına, sonuçta kitle hareketlerine neden olmaktadır. Su, zeminin birim hacim ağırlığını artırır. Ayrıca, zemin içindeki malzemeyi ya da kayaları kimyasal olarak değiştirir, ayrıştırır ve direncini azaltır. Bu alanlarda arazi eğimleri yer yer % 20-30 arasında ( C ) , yer yer % 30-45 arasında ( D ) olup, yer yer % 45 ve daha yüksektir, (E). Bu alanlar; yüksek eğimli topoğrafyaya sahip oluşu, yer altı suyu durumu ve üstte ayrışma zonunun varlığı nedeniyle; ÖA-2.1, Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar, olarak ayrılmış alanlardır.

### **Önlemler Alan-2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar**

Çalışma alanında yer alan Andezitler çok kırıklı, çatlaklı veya yüksek derecede bozuşmaya uğramışlardır. Andezit bileşimli lavlar baskın olarak kırmızımsı kahve renklidir. Belirgin olarak akma bant yapıları ve birbirine dik iki yönde gelişmiş soğuma çatlak takımlarını içerirler. Soğuma çatlakları, akma bant yapılarına dik ve/veya dike yakın konumdadır. Andezitler, oluşumları sırasındaki akma ve soğuma olayları nedeniyle oldukça kırıklı ve çatlaklı bir yapı gösterirler (Şekil. 5.4). Çalışma alanında gözlenen andezit lavı birimindeki en belirgin yapısal öğeler, akma yapıları ve soğuma çatlaklarıdır. Akma bant yapılarını dik veya dike yakın konumda kesen soğuma çatlakları düzgün ve az pürüzlü yüzeyleri ile akma yapılarından kolaylıkla ayırt edilirler. Bu süreksizlik yüzeyleri yer yer ayrışma ve hareketler sonucunda açık kırıklara dönüşmüştür. Söz konusu birim içinde yer alan ve mevcut 7 adet yapının bulunduğu bir kısım alan için, 2010 yılında İzmir İl Afet Müdürlüğü tarafından, lokal kaya düşmesi riski nedeniyle; söz konusu alanda yer alan yapıların boşaltılması yönünde Rapor hazırlanmış, ancak henüz bir sonuç alınmadığı yapılan görüşmelerde yetkililer tarafından ifade edilmiştir. Yoğun yapılaşma nedeniyle, genel eklem sistemleri arazide tespit edilemediğinden, arazinin yüksek eğime sahip olduğu yerlerde (% 45 ve daha büyük eğime sahip, E), İnceleme alanı için hazırlanan, Yerleşime Uygunluk Haritasında "Önlemler Alan 2. 3 (ÖA-2.3)" Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar, olarak ayrılmış alanlardır.

#### **2.9.4. İzmir ili, Konak ilçesi, Gültepe Bölgesinin Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu**

Bu çalışmanın amacı; İller Bankası Genel Müdürlüğü, Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı tarafından ihalesi yapılan, İzmir İli Konak İlçesi, L18A-9d-2b, L18A-9d-2c, L18A-9d-2d, L18A-9d-3a, L18A-9d-3b, L18A-9c-1a, L18A-9c-1b, L18A-9c-1c, L18A-9c-1d, L18A-9c-2d, L18A-9c-3a, L18A-9c-4a, L18A-9c-4b, numaralı 1/1000 ölçekli paftalar üzerinde 227 hektar alanın, İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik araştırmalarının yapılarak, imar planı ve yapılaşma koşullarını etkileyecek olumsuzluklar varsa, tespit edilerek bunların ortadan kaldırılması için gerekli Jeolojik/Jeoteknik önlemlerin belirlenmesi ve yerleşime uygunluk kriterlerinin değerlendirilmesidir.

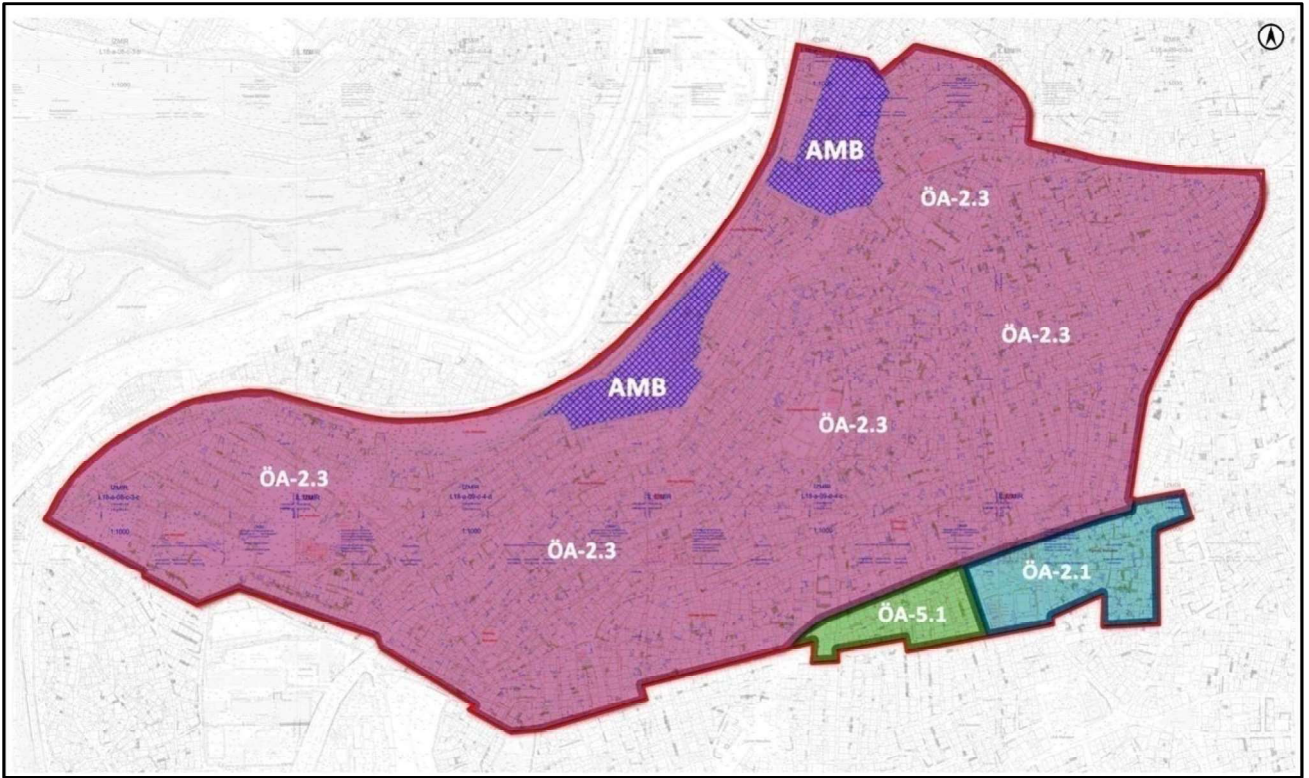
#### **Önlemler Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

Neojen yaşlı kireçtaşı-marn birimlerinin tabaka eğimlerinin şev dışına doğru olduğu alanlarda, Ayrışma zonunun kalınlığı, içinde killi seviyelerin varlığı, eğimli bir topoğrafyaya sahip oluşu ve yüksek yer altı su seviyesinin gözlemlendiği bu alanlar, meydana gelebilecek stabilite sorunları nedeniyle; "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)" olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda yapılacak yapılaşmalarda:

- Derin ve dik yamaçlı şevlerin oluşturulmasından kaçınılmalıdır.
- Arazinin doğal topoğrafik dengesi mümkün mertebe korunmalı
- Yapılan kazılar uzun süre açıkta bırakılmayarak uygun istinat duvarıyla desteklenmeli

- Mevcut şevler veya oluşturulacak her türlü şevler iyi projelendirilmiş istinat duvarıyla desteklenmesi
- Yapının ön, arka ve yanlarda güvenliğinin sağlanması
- Yapılaşma öncesi ve esnasında yer altı suyunun drene edilmesi, zemine kontrolsüz su girişinin engellenmesi, yüzey suları ile birlikte kontrol altına alınması, zemine kaçak giren suların drenajının sağlanması gerekmektedir.
- Temel tabanının yer altı suyundan etkilenmesi muhtemel yapılarda suyun, kimyasal özellikleri araştırılarak betonu aşındırıcı özellikte olup olmadığı araştırılmalı, betona olumsuz etkisi tespit edilmesi durumunda, beton imalatlarında gerekli önlem alınmalıdır.
- Söz konusu alanda, ayrışma zonunun kalınlığı ve KİL (CL) türü seviyelerin yer alması nedeniyle, farklı oturma riski göz önünde bulundurularak, temellerin ayrışma derecesi ve niteliği farklı düzeylere yerleşmemesine dikkat edilmelidir.
- Yapılaşmalarda Doğacak risklere karşı tedbirler alınması önerilmeli, Temel kazısından çıkacak kazı malzemesi kesinlikle dolguda kullanılmamalı, alandan uzaklaştırılmalıdır.



Resim 26:Jeolojik Etüt Analizi

## 2.10. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

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

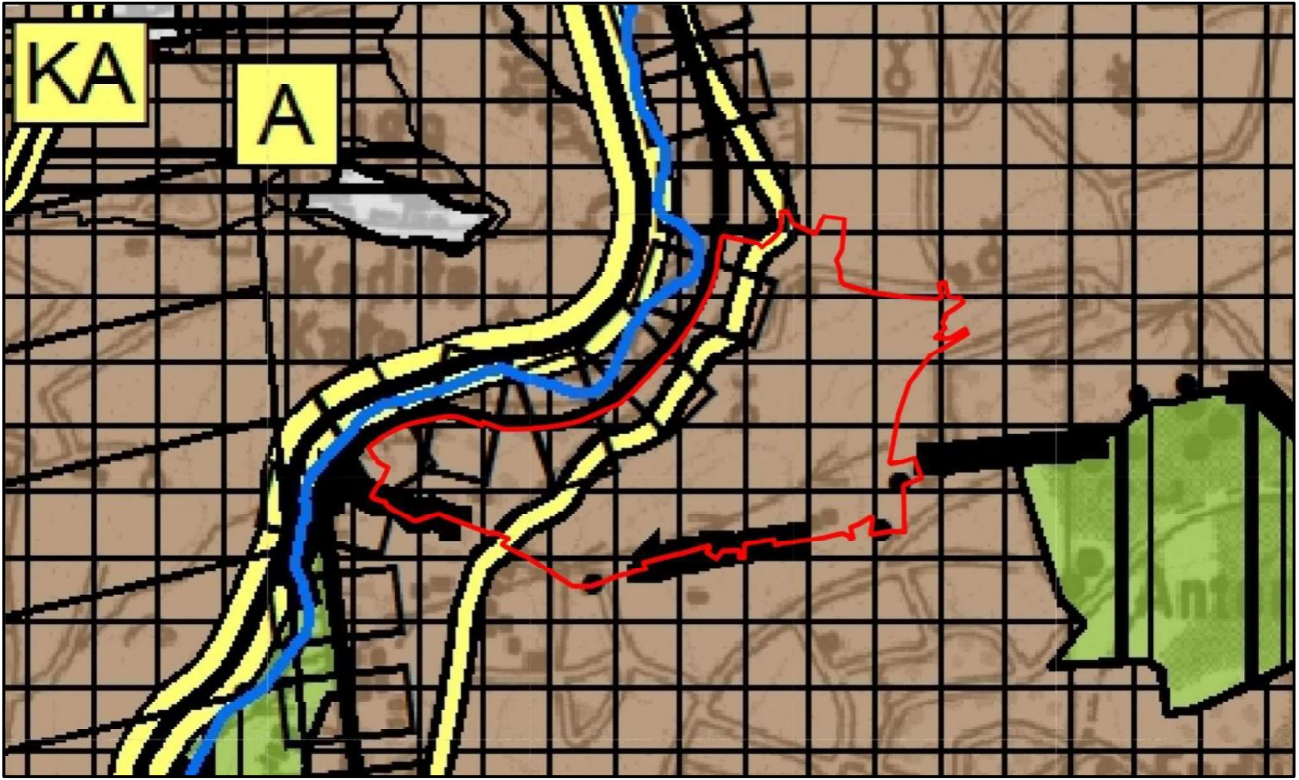
### 2.10.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamının 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 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 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmakta olup, söz konusu plan yürürlüktedir.

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanının tamamı "Kentsel Yerleşik Alan" içerisinde kalmaktadır.

Plan Uygulama Hükümlerinde; **"4.7. Kentsel Yerleşik Alanlar:** Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırorsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır." şeklinde tanımlanmıştır (EK-23 İzmir-Manisa 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı).



Resim 27:İzmir-Manisa 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

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

Belediye Başkanlığımızca hazırlanarak, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarihli ve 05.843 sayılı kararı ile uygun bulunan ve 08.10.2012 tarihinde Başkanlık Makamınca onaylanan ve İzmir Büyükşehir Belediyesinin 09.04.2018 tarih ve 05.467 sayılı kararı doğrultusunda 08.05.2018 tarihinde değişikliğe uğrayan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında planlama alanının büyük bir kısmı “Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar”, diğer kısımlar ise “Jeolojik Sakıncalı Alan” ve “Ağaçlandırılacak Alan” olarak belirlenmiştir.

Bu alanlar söz konusu planın Plan Uygulama Hükümleri’nde;

**“4.6.1. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar:** Büyükşehir Belediye sınırları içinde var olan henüz yapılaşmamış ve bu planla yapılaşması önerilen alanlardır.

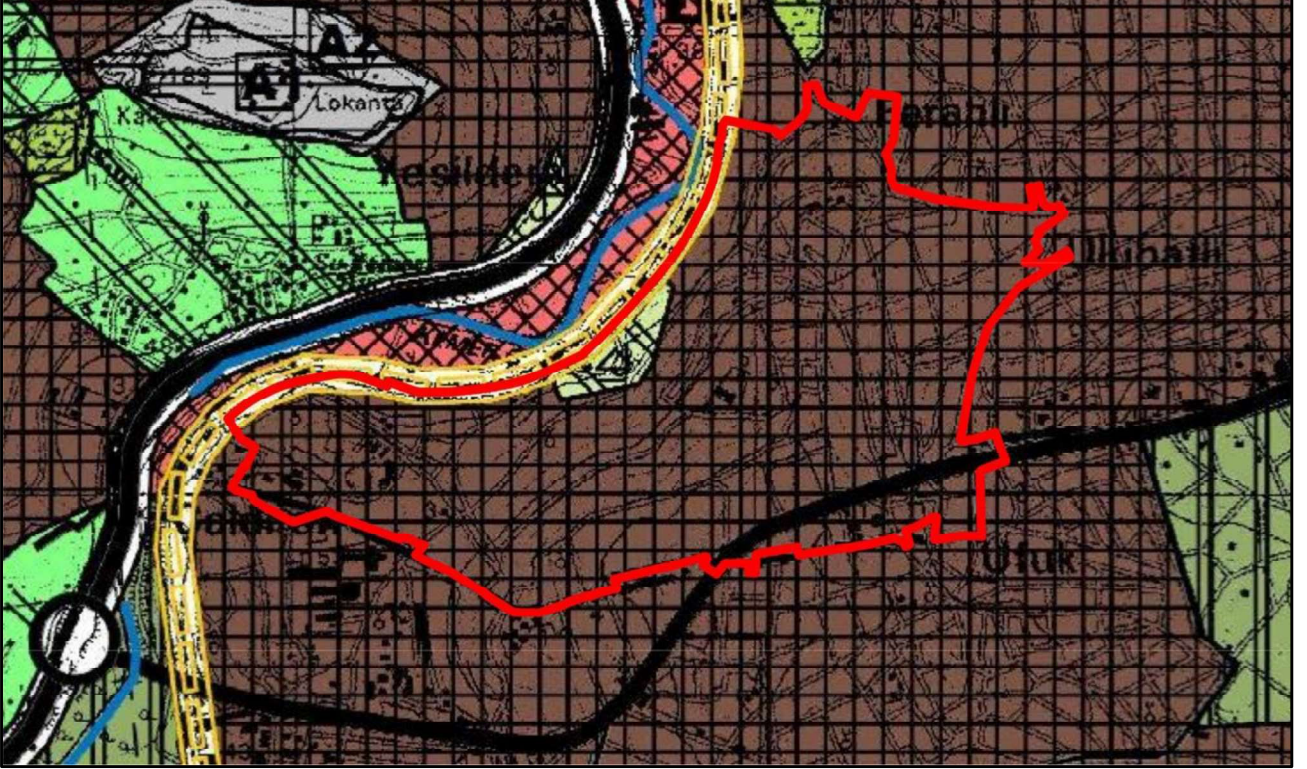
**4.17.1. Jeolojik Sakıncalı Alanlar:** İlgili idarece onaylı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları sonucunda jeolojik sakıncalı alan olarak tespit edilen kesin yapı yasağı getirilmiş alanlardır.

**7.11. Ağaçlandırılacak Alanlar:** Bu alanlar, orman niteliğini kaybetmiş açıklıkları, tarımsal amaçlı fidecilik alanlarını jeolojik yapı ve benzeri nedenlerle planlarda ağaçlandırılması önerilen alanları ve

yerleşmelerin çevresinde yeşil kuşak oluşturulması amacıyla düzenlenmiş pasif yeşil alanları kapsar. Bu alanların, mülkiyet durumuna bağlı olarak ilgilileri tarafından ağaçlandırılması zorunludur.

**7.11.2.** Yapı kullanma izin belgesi alınmadan önce arazinin %50' sine, en az 10 m<sup>2</sup> 'ye bir ağaç düşecek şekilde ağaç dikilmesi gerekmektedir. Hangi amaçla olursa olsun ağaç kesimi yapılamaz.

**7.11.3.** Ağaçlandırılacak Alan olarak gösterilmiş jeolojik sakıncalı alanlarda yapı yapılamaz." şeklinde tanımlanmıştır (EK-24 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı).



Resim 28: 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

### 2.10.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

#### 2.10.3.1. Planlama Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Süreci

Planlama alanının tamamına ilişkin ilk 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı; Gürçeşme mevki, Yenişehir, Boğaziçi, Levent, Ferahlı, İsmetpaşa, Mehtap ve Lale Mahallelerini kapsayan bölgeye ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.02.1998 tarih ve 05/74 sayılı kararı ile onaylandığı,

Planlama alanı sınırları içerisinde kalan, Küçükada Mahallesi; yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Ballıkuyu Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planlarında yapılmış jeolojik etütler

sonucunda “Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yapı Yasağı Getirilen Alan” olarak gösterilen alanın, jeolojik sakıncası nedeniyle yapı yasağı getirilen alan gösterimi ile birlikte "Yeşil Alan" olarak belirlenmesine yönelik, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.08.2011 tarih ve 05.731 sayılı kararı ile onaylandığı,

Gürçeşme mevki, Küçükada Mahallesi'nde meydana gelen heyelan afetinden dolayı alanın “Önlem Alıncaya Kadar Afete Maruz Bölge” olarak belirlenmesinin ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.07.2014 tarih ve 05.703 sayılı kararı ile onaylandığı,

Gürçeşme mevki, Küçükada Mahallesi'nde İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce düzenlenen 29.03.2012, 30.11.2012 ve 22.02.2013 tarihli Jeolojik Etüt Raporlarına istinaden, 7269 sayılı Kanun 2. Maddesi gereğince 16.12.2013 tarihli 5739 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Afet Açısından Riskli Alan (Önlemler Alıncaya Kadar Afete Maruz Bölge)” olarak belirlenmiş alanın kamu eline geçirilerek gerekli önlemlerin alınmasını sağlamak amacıyla yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2015 tarih, 97509404.301.05.1133 sayılı kararı ile onaylandığı,

Planlama alanı sınırı içerisine giren ve kentimizin ana ulaşım arterlerinden olan ve Konak Tüneli devamında Homeros Bulvarı yoluyla şehirlerarası Otobüs Terminaline devam eden ve Çevre Yoluna bağlanan, mevcut imar planlarında 35m.genişliğinde trafik yolu olarak belirlenmiş güzergah için hazırlanan yaklaşık 7 km uzunluğunda bölünmüş yol olarak tasarlanan ve yaklaşık 2.4 km'si derin tünel olarak imalatı düşünülen öneri güzergaha ait “Buca Onat Cad. ile Şehirlerarası Otobüs Terminali ve Çevre Yolu Arası Bağlantı Yolu Uygulama Projesi” kapsamında imar planlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Değişikliğinin, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.02.2016 tarih, 05.193 sayılı kararı ile onaylandığı,

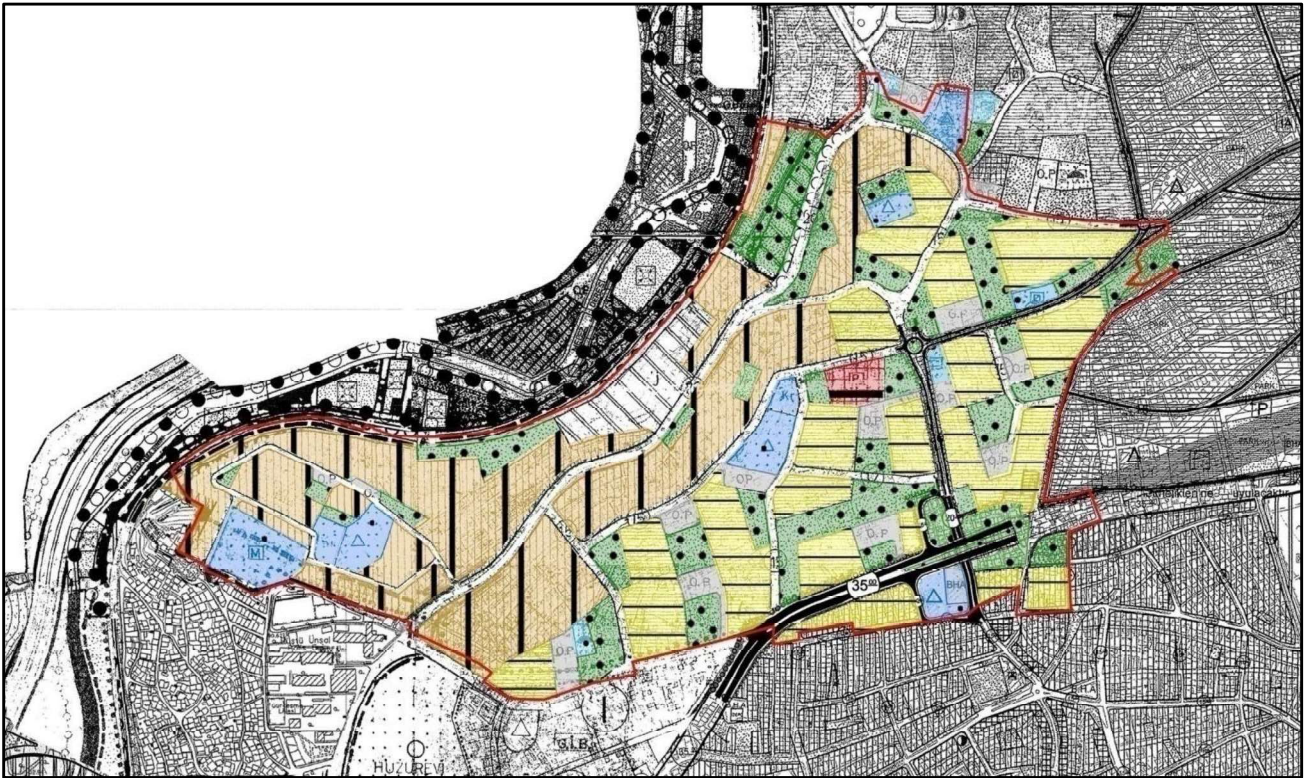
“Buca Onat Cad. ile Şehirlerarası Otobüs Terminali ve Çevre Yolu Arası Bağlantı Yolu Uygulama Projesi” kapsamında tünel portallarına ait kamulaştırma sınırının yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliğinin, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2016 tarih, 05.613 sayılı kararı ile onaylandığı tespit edilmiştir.

### **2.10.3.2. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı**

Gürçeşme mevki, Yenişehir, Boğaziçi, Levent, Ferahlı, İsmetpaşa, Mehtap ve Lale Mahallelerini kapsayan bölgeye ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisininin 20.02.1998 tarih ve 05/74 sayılı kararı ile onaylanmıştır.1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Gürçeşme Caddesinin yakın çevresi ve batısında kalan alanlar ‘Mevcut Konut Alanı’ olarak, geriye kalan bölgeler ise ‘Öneri Konut Alanı’ olarak belirlenmiştir. Alanın batısındaki Afete Maruz Bölgeler Yapı Yasaklı Alan, Eğitim Tesisi Alanları, Park Alanları, Sağlık Tesisi, 35 metre genişliğinde Taşıt Yolu kullanımları gösterilmiştir (EK-25 Planlama Alanı Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı).

Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu			
Plan Kararları	m2	ha	%
Mevcut Konut	281004.04	28.10	27.89%
Gelişme Konut	226268.62	22.63	22.46%
Eğitim Alanı	38864.76	3.89	3.86%
Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanı	15216.34	1.52	1.51%
Sağlık Alanı	5037.93	0.50	0.50%
Sosyal Tesis Alanı	2613.84	0.26	0.26%
Belediye Hizmet Alanı	2514.65	0.25	0.25%
İbadet Alanı	4044.58	0.40	0.40%
Park Alanı	170693.47	17.07	16.94%
Semt Spor Alanı	2088.14	0.21	0.21%
Pazar Alanı	7737.35	0.77	0.77%
Pasif Yeşil	11347.7	1.13	1.13%
Yol+Teknik Altyapı	240173.58	24.02	23.82%
<b>TOPLAM</b>	<b>1007605.00</b>	<b>100.76</b>	<b>100%</b>

Tablo 8: Mevcut Nazım İmar Planı Alan Dağılımı



Resim 29: Planlama Alanı yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları

### **2.10.3.3. Planlama Alanı Çevresindeki Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları**

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

Planlama alanının kuzeyinde, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.02.1998 gün, 05/74 sayılı kararı ile uygun görülerek 06.07.1998 tarihinde onaylanan Gürçeşme mevki, Yenişehir, Boğaziçi, Levent, Ferahlı, İsmetpaşa, Mehtap ve Lale Mahallelerini kapsayan bölgeye ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı,

Planlama alanının güneyinde, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisimizin 10.12.1991 tarih ve 05.248 sayılı kararı ile uygun görülerek 06.02.1992 tarihinde onaylanan Buca, Çamlık, Dicle, ve Ufuk Mahallelerini kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu,

Planlama alanının doğusunda ve kuzey-doğusunda, Konak Belediye Meclisi'nin 08.01.2020 gün E.1098 sayılı kararı ile, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2020 gün, 05.435 sayılı kararı ile uygun görülerek 07.08.2020 tarihinde onaylanan Çınartepe, Atamer, Millet, Murat, Trakya, Anadolu, Saygı, Mehmet Akif, Ulubatlı, Yirmialtı Ağustos, Yavuz Selim, Zeybek, Huzur ve Cengiz Topel Mahallelerini kapsayan Gültepe Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı,

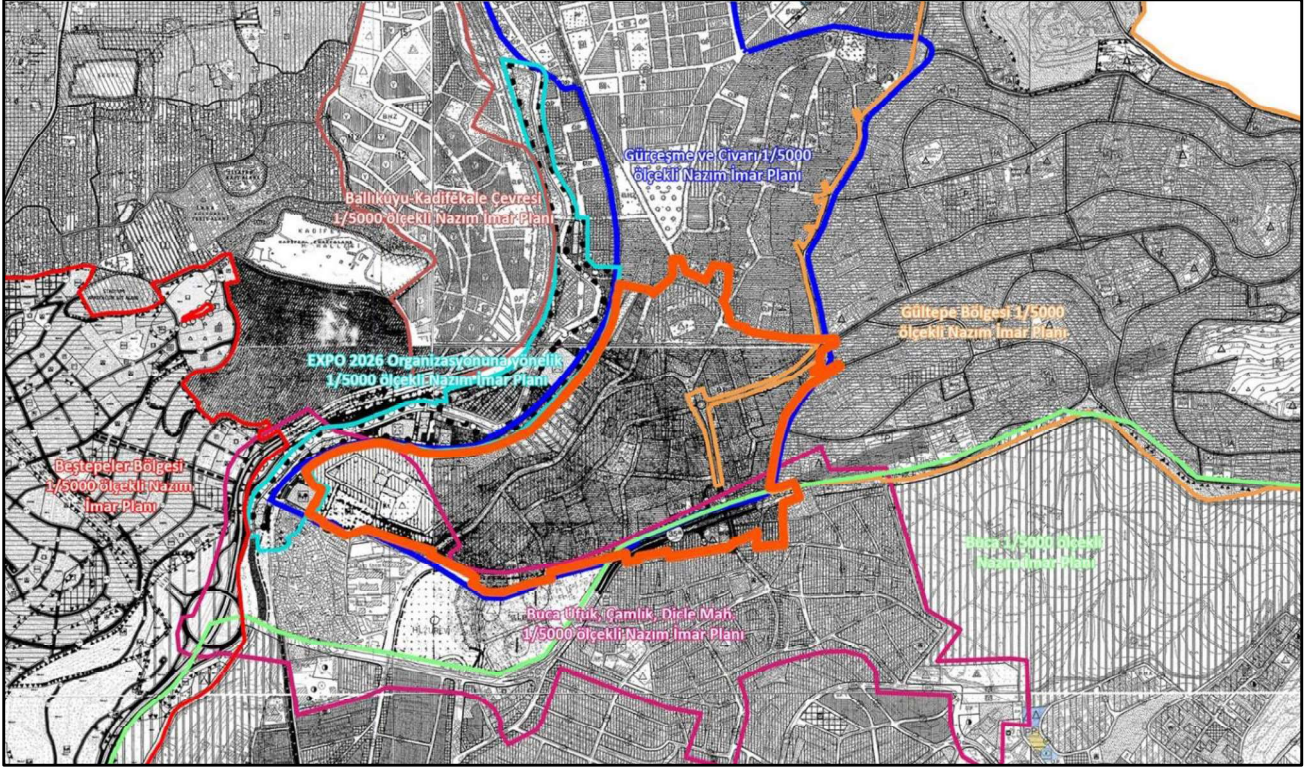
Planlama alanının güney-doğusunda, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2011 gün, 05.90 sayılı kararı ile uygun görülerek 11.03.2011 tarihinde onaylanan Buca İlçesi mevcut yerleşim alanı ve yakın çevresini kapsayan; doğuda Dokuz Eylül Üniversitesi Yerleşkesi, batıda Yeşillik Caddesi, kuzeyde Konak İlçesi, Güneyde Gaziemir İlçesi ve Orman Alanları ile sınırlandırılmış alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu,

Planlama alanının batısında, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.05.2022 gün, 05.518 sayılı kararı ile uygun görülerek 03.06.2022 tarihinde onaylanan Botanik Konulu EXPO 2026 Organizasyonunun gerçekleştirilmesine yönelik olarak İzmir İli, Konak İlçesi, Yeşildere Bölgesinde kullanım kararlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı,

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.02.1998 gün, 05/70 sayılı kararı ile uygun görülerek 15.04.1998 tarihinde onaylanan Yeşildere Caddesi'nin batısı ile Gaziler Caddesi'nin güneyinde kalan Ballıkuyu, Kocakapı, Akarcalı Mahalleleri ile Kosova ve Yeşildere Mahallelerinin bir kısmı için hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı,

Planlama alanının güney-batısında İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarih ve 05.818 sayılı Kararı ile uygun görülerek 23.09.2021 tarihinde onaylanan Konak ilçe sınırları içinde Dayıemir, Dolapkuuyu, İmariye, Selçuk, Aziziye, Tınaztepe, Duatepe, Kocatepe, Çimentepe, 1. Kadriye, 2. Kadriye, Hasan Özdemir, 19 Mayıs ve Zafertepe Mahallelerini kapsayan Beştepelere Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım

İmar Planı bulunmaktadır (EK-26 Planlama Alanı ve Çevresi ilişkin yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları).



Resim 30: Planlama Alanı ve Çevresine İlişkin yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları

#### 2.10.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

##### 2.10.4.1.1/2000 ölçekli İzmir Şehri İmar Planı ve Islah İmar Planları

İzmir Belediyesi tarafından 1951 yılında uluslararası proje yarışması açılmış ve yarışmayı Kemal Ahmet Aru, Emin Canpolat ve Gündüz Özdeş kazanmıştır. Söz konusu 1/2000 ölçekli İzmir Şehri İmar Planı, İzmir Belediye Meclisinin 28.02.1955 tarih ve 213 sayılı kararı ile Valilik Makamının 26.04.1955 günlü yazısı ile onaylanmıştır.

1955 yılı onaylı 1/2000 ölçekli İzmir Şehri İmar Planında Gürçeşme Bölgesi “Heyelan Sahası İnşaat Yapılamaz” ve “İskan Dışı Alan” olarak belirlenmiştir. 1960’ların sonunda yürürlükteki imar planına Gürçeşme Bölgesindeki iki ilkokul Alanı ve Polis Okulu plan değişikliği ile işlenmiştir.

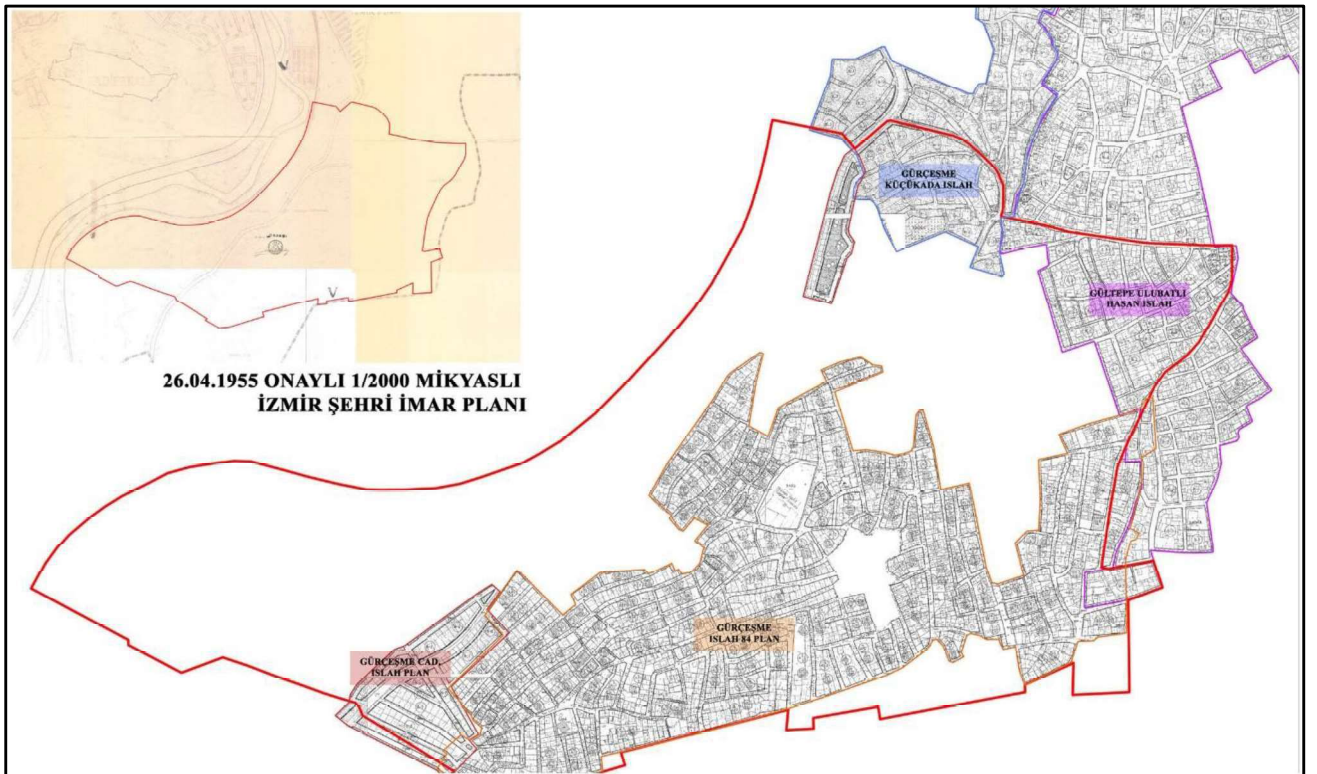
1980’li yıllarda onaylanan Islah Planları Gürçeşme Caddesinin doğusundaki alanların yerleşim ve gelişme sürecine ilişkin plan kararlarını oluşturmaktadır.

2981/3290 sayılı yasa uyarınca Konak Belediye Meclisinin 30.10.1987 gün ve 1193/1160 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanan Gürçeşme Bölgesine ait Islah İmar Planında; Planlama Bölgesinin güneyinde kalan plan sınır içerisinde 0.15/0.30, Ayrık Nizam-2 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanları belirlenmiştir.

2981/3290 sayılı yasa uyarınca Konak Belediye Meclisinin 20.04.1988 gün ve 1441/1367 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanan Gültepe Ulubatlı Mahallesine ait 1/1000 ölçekli Islah İmar Planında; Planlama Bölgesinin doğusunda Gültepe ile sınır oluşturan bölgede Bitişik Nizam-2 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanları belirlenmiştir.

Konak Belediye Meclisinin 26.02.1993 gün ve 3154/3287 sayılı, 26.02.1993 gün ve 3156/3289 sayılı, 26.02.1993 gün ve 3155/3288 sayılı kararları ile uygun bulunarak onaylanan Küçükada-Ferahlı Mahallesine ait Islah İmar Planında; Planlama Bölgesinin kuzeyinde kalan plan sınır içerisinde Bitişik Nizam-2 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanları belirlenmiştir.

Konak Belediye Meclisinin 15.02.1996 gün ve 3536/3814 sayılı kararıyla uygun bulunarak onaylanan Gürçeşme Islah İmar Planında; Gürçeşme Caddesinin doğusunda, güneyinde ve kuzeyde iki parça şeklinde onaylanmış olup, kuzeyde Park Alanı, güneyde Bitişik Nizam-2 Kat Konut Alanları belirlenmiştir (EK-27 1/2000 ölçekli İzmir Şehri İmar Planı ve Islah Planlar).



Resim 31:1/2000 ölçekli İzmir Şehri İmar Planı ve Islah Planlar

#### **2.10.4.2. Planlama Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Süreci**

Planlama alanına ilişkin üst ölçekli planların dışında, kentsel gelişim sürecini etkileyen ve bugüne dek yapılmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına yönelik süreç ise şu şekildedir;

Planlama alanının doğusunun bir kısmını kapsayan ilk uygulama imar planı, İmar ve İskan Bakanlığı Planlama ve İmar Genel Müdürlüğü'nün 11.01.1983 gün ve H-06-11/354432030-302 sayılı yazısı ile uygun görülerek onaylanan Gültepe Yerleşmesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı,

Konak Belediye Meclisinin 27.06.1988 gün ve 1318/1527 sayılı kararı ile uygun görülen Küçükada mahallesinde mülkiyeti T.C.D.D.'ye ait parselin park ve çocuk bahçesi olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan plan değişikliği önerisi, söz konusu parselin bulunduğu alanın 1983 tarihli Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün Jeolojik raporuna göre Heyelan sahası içinde kalması nedeniyle "Ağaçlandırılacak Alan" olarak değişiklikle uygun bulunan plan değişikliği,

Konak Belediye Meclisinin 28.02.1991 gün ve 2539/2657 sayılı kararı ile uygun görülerek, 3030 sayılı yasanın 6/A maddesini "b" bendi uyarınca onaylanan EVKA-1 Toplu Konut alanlarının Gaziler Caddesine bağlayacak yolun devamlılığı açısından, Gaziler Caddesinden başlayarak Buca sınırına kadar Gürçeşme Caddesinin tümünün 20m olarak belirlenmesi ile ilgili plan değişikliği,

Planlama alanının tamamını kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 26.01.1998 yılında onaylanan Gürçeşme Mevkii Yenışehir, Boğaziçi, Levent, Ferahlı, İsmetpaşa, Mehtap ve Lale Mahallelerini kapsayan imar planı,

Konak Belediye Meclisinin 03.09.2009 tarih ve 172/200 sayılı kararı ile uygun görülerek iletilen; İzmir Büyükşehir Meclisinin 11.01.2010 tarih ve 01.33 sayılı kararı ile uygun görülerek 10.02.2010 tarihinde onaylanan Konak ilçesi Küçükada mahallesi 3556 sokak ve civarındaki imar hatlarının mevcut yol, kadastral durum ve jeolojik sakıncalı alan sınır dikkate alınarak yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan plan değişikliği,

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.0.2011 gün ve 05.731 sayılı kararı ile uygun görülerek 09.09.2011 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Ballıkuyu Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planlarında; yapılmış jeolojik etütler sonucunda, "Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yapı Yasağı Getirilen Alan" olarak gösterilen adanın Gürçeşme Caddesi ile 3556 sokak arasında kalan kısmının Jeolojik sakıncası nedeniyle yapı yasağı getirilen alan gösterimi ile birlikte "Yeşil Alan" olarak belirlenmesine yönelik plan değişikliği,

Konak Belediye Meclisinin 08.10.2014 tarih ve 141/2014 sayılı kararı ile uygun görülerek iletilen; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2015 tarih ve 05.244 sayılı kararı ile uygun görülerek 01.04.2015 tarihinde onaylanan, Konak İlçesi Gürçeşme Mevkii, Küçükada mahallesinde meydana gelen heyelanlardan dolayı İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce düzenlenen Jeolojik Etüt Raporları ile 7269

sayılı Kanununun 2. Maddesi gereği, 16.12.2014 tarih ve 05.703 sayılı kararına istinaden “Önlemler Alıncaya Kadar Afete Maruz Bölge” sınırının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına işlenmesine yönelik plan değişikliği,

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2016 tarih ve 05.197 sayılı kararı ile 13.04.2016 tarihinde onaylanan, Kentin ana ulaşım arterlerinden olan ve Konak Tüneli devamında Homeros Bulvarı yoluyla şehirlerarası Otobüs Terminaline devam eden ve Çevre Yoluna bağlanan, mevcut imar planlarında 35m genişliğinde trafik yolu olarak belirlenmiş güzergah için Ulaşım Daire Başkanlığınca hazırlanan yaklaşık 7km uzunluğunda bölünmüş yol olarak tasarlanan ve yaklaşık 2.4 km.si derin tünel olarak imalatı düşünülen öneri güzergaha ait “Buca Onat Cad. ile Şehirlerarası Otobüs Terminali ve Çevre Yolu Arası Bağlantı Yolu Uygulama Projesi” kapsamında imar planlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği,

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2016 tarih ve 05.625 sayılı kararı ile uygun görülerek 18.07.2016 tarihinde, onaylanan Konak Tüneli devamında Homeros Bulvarı yoluyla şehirlerarası Otobüs Terminaline devam eden ve Çevre Yoluna bağlanan, yaklaşık 2.4 km.si derin tünel olarak imalatı olmak üzere 7km uzunluğunda bölünmüş yola ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği,

Planlama alanının doğusunun bir kısmını kapsayan; Konak Belediye Meclisinin 06.12.2019 tarih ve 228/2019 sayılı kararı ile uygun görülerek iletilen; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2020 gün ve 05.46 sayılı kararı ile uygun görülerek 07.08.2020 tarihinde onaylanan Konak İlçe sınırları içerisinde Çınartepe, Atamer, Millet, Murat, Trakya, Anadolu, Saygı, Mehmet Akif, Ulubatlı, Yirmialtı Ağustos, Yavuz Selim, Zeybek, Huzur ve Cengiz Topel mahallelerini kapsayan Gültepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu bulunmaktadır.

#### ***2.10.4.1.Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı***

Gürçeşme Mevkii, Yenişehir, Boğaziçi, Levent, Ferahlı, İsmetpaşa, Mehtap ve Lale Mahallelerini kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisi 3030 sayılı yasanın 6/A maddesinin “b” bendi uyarınca İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.11.1996 tarih ve 3809/4012 sayılı kararı ile 26.01.1998 tarihinde onaylanmıştır. Gürçeşme Mevkii, Yenişehir, Boğaziçi, Levent, Ferahlı, İsmetpaşa, Mehtap ve Lale Mahallelerini kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yürürlüktedir.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Mevcut Konut Alanı olarak belirlenen alanların Bitişik Nizam-2 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Öneri Konut Alanı olarak belirlenen alanların E:3.00, Hmax:Serbest yapılaşma koşullu Konut Alanı olarak, Afete Maruz Bölgeler Yapı Yasaklı Alan ve Park Alanı olarak, Eğitim Alanları, Cami, Pazar Alanı, Otoparklar ve Park Alanları belirlenmiştir.

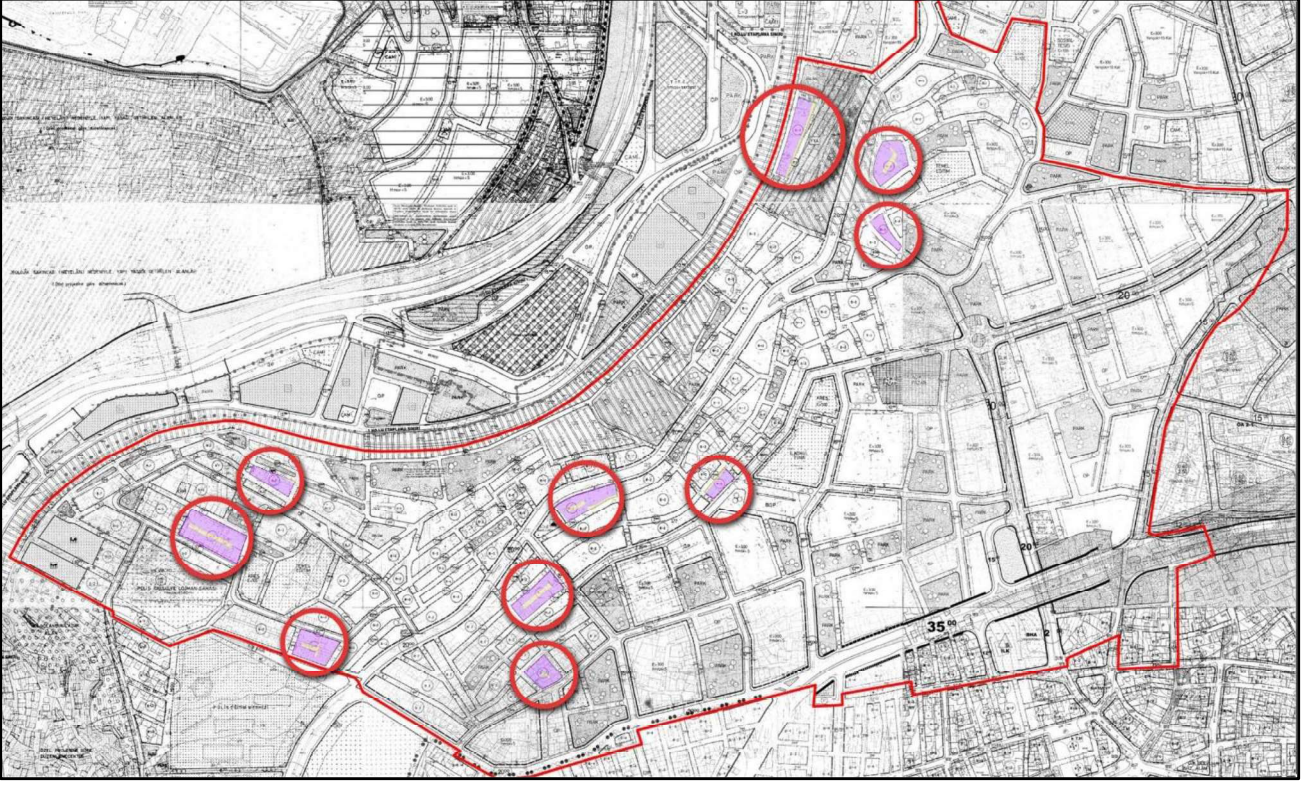
Yürürlükteki uygulama imar planları sayısallaştırılmış olup bu analiz doğrultusunda mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının kapasite nüfusu hesaplanmıştır.

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

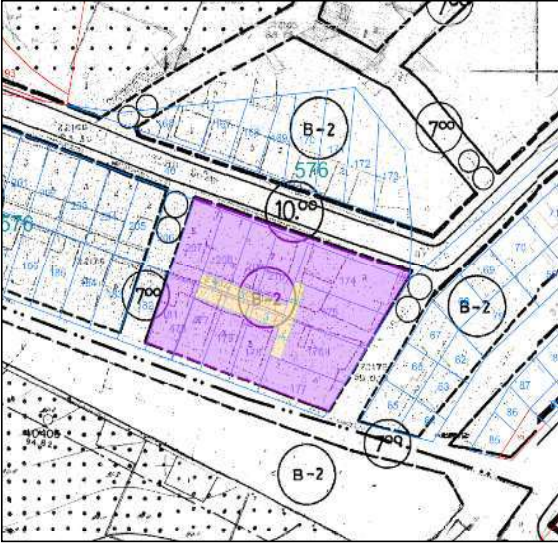
Yapılaşma nizamları verilen imar adalarında yürürlükteki imar planlarında yapı nizam kararları incelenmiş ve genel ortalaması alınarak emsal hesabı yapıp inşaat alanı elde edilmiştir. Alanda yer alan Bitişik Nizam-2 kat yapılaşma koşullu konut alanları ile Bitişik Nizam-4 kat yapılaşma koşullu konut alanlarının inşaat alanlarının hesaplanabilmesi ve bu doğrultuda kapasite nüfus hesabı yapılabilmesi için Taban Alanı Kat Sayılarının tespit edilmesi gerekmiştir.

Bu doğrultuda Bitişik Nizam yapılaşma koşullu konut adalarının arasından çeşitli örnekler seçilmiştir. Seçilen konut adaları uygun parsel büyüklüklerine göre parsellenmiş ve bu alanlarda yer alabilecek yapı kitleleri tespit edilmiştir.

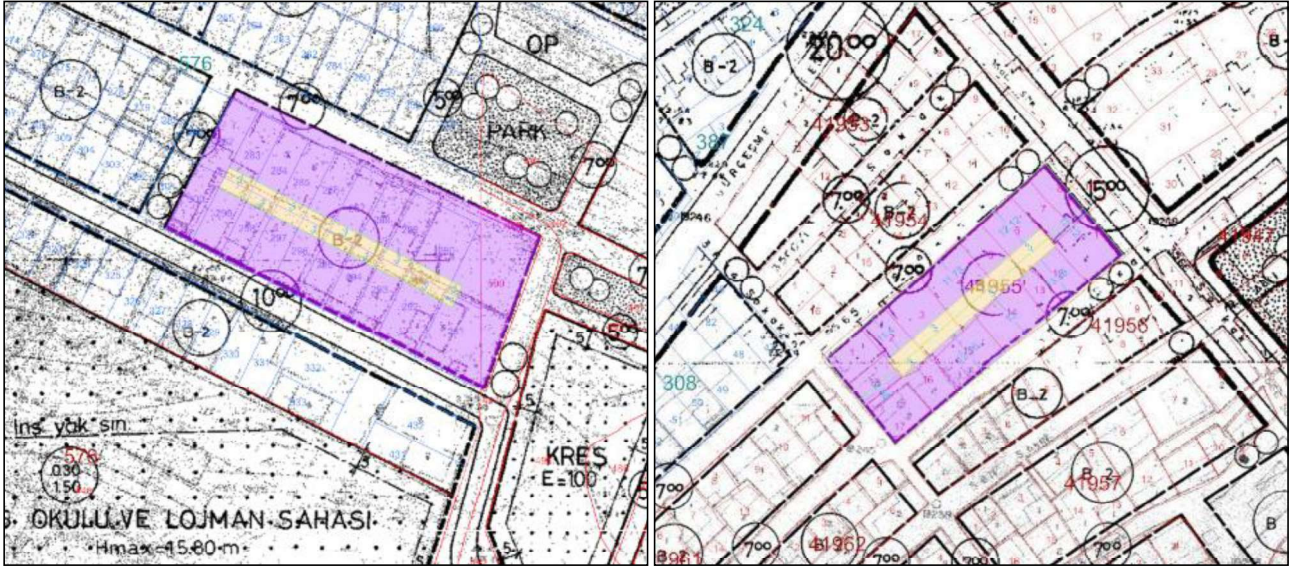
Yaklaşık %10'luk bir örneklem dikkate alınarak seçilen 10 adet konut adasının her biri için kitle büyüklükleri hesaplanmış, oluşabilecek parsel büyüklükleri ile oranlanarak taban alanı katsayıları (TAKS) bulunmuştur. Ortalama TAKS kabulü yapılabilmesi için söz konusu 10 adet imar adasının taban alanı kat sayıları oranlanmış ve ortalama TAKS'in 0,89 olduğu hesaplanmıştır (EK-28 Kitle Etüdü Çalışması için Örneklem Olarak Seçilen Konut Adaları).



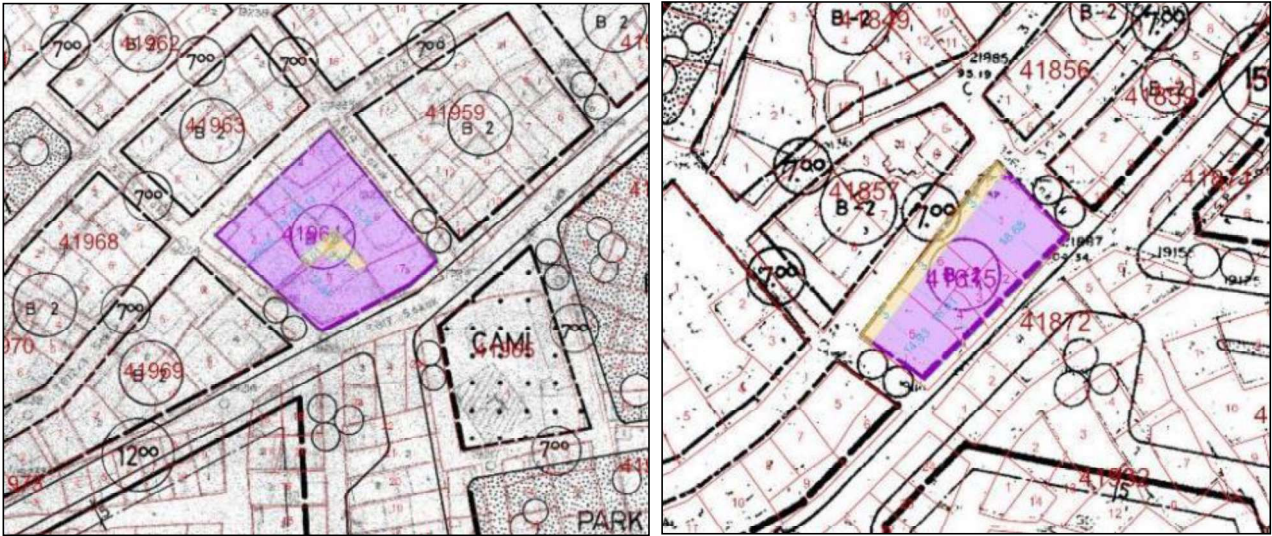
Resim 32: Kitle Etüdü Çalışması için Örnekleme olarak seçilen Konut Adaları



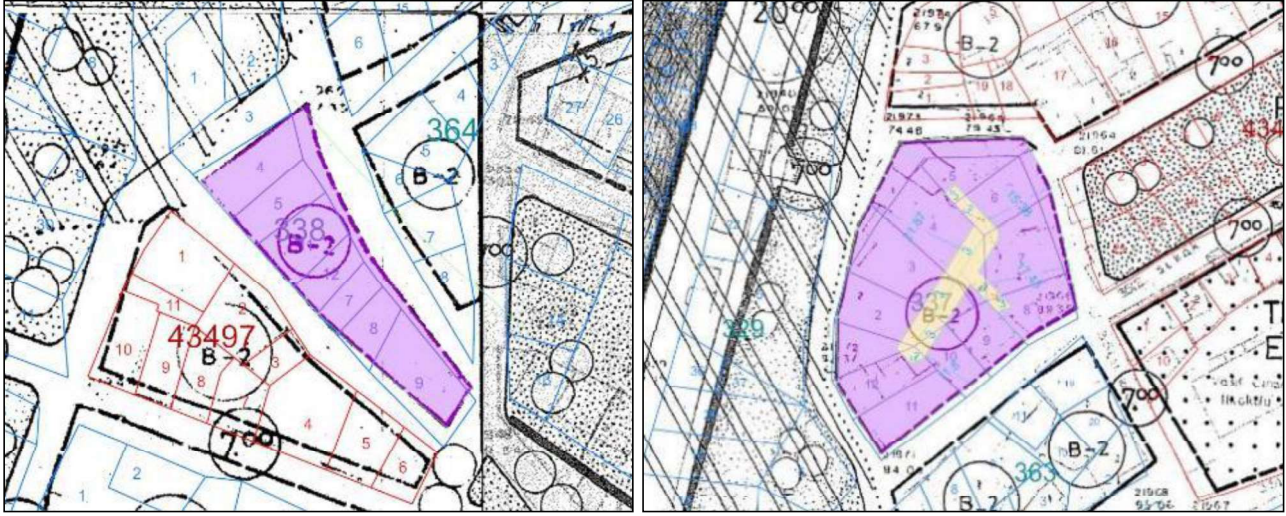
Resim 33: Örnek Konut Adaları-1



Resim 34: Örnek Konut Adaları-2



Resim 35: Örnek Konut Adaları-3



Resim 36: Örnek Konut Adaları-4



Resim 37: Örnek Konut Adaları-5

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının arazi kullanımı incelendiğinde, toplam 409501.89 m<sup>2</sup>'lik konut alanlarının %51,61'ini oluşturan Bitişik Nizam-2 Kat yapılaşma koşullu konut alanları için inşaat alanı 376183.99 m<sup>2</sup> olarak, %2,13'ünü oluşturan Bitişik Nizam-4 Kat yapılaşma koşullu konut alanları için ise inşaat alanı 30996.46 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Emsal:3.00 Hmax:Serbest yapılaşma koşullu konut alanları için inşaat alanının 568367.10 m<sup>2</sup> olduğu, toplam inşaat alanının 975547.55 m<sup>2</sup> olduğu hesaplanmıştır.

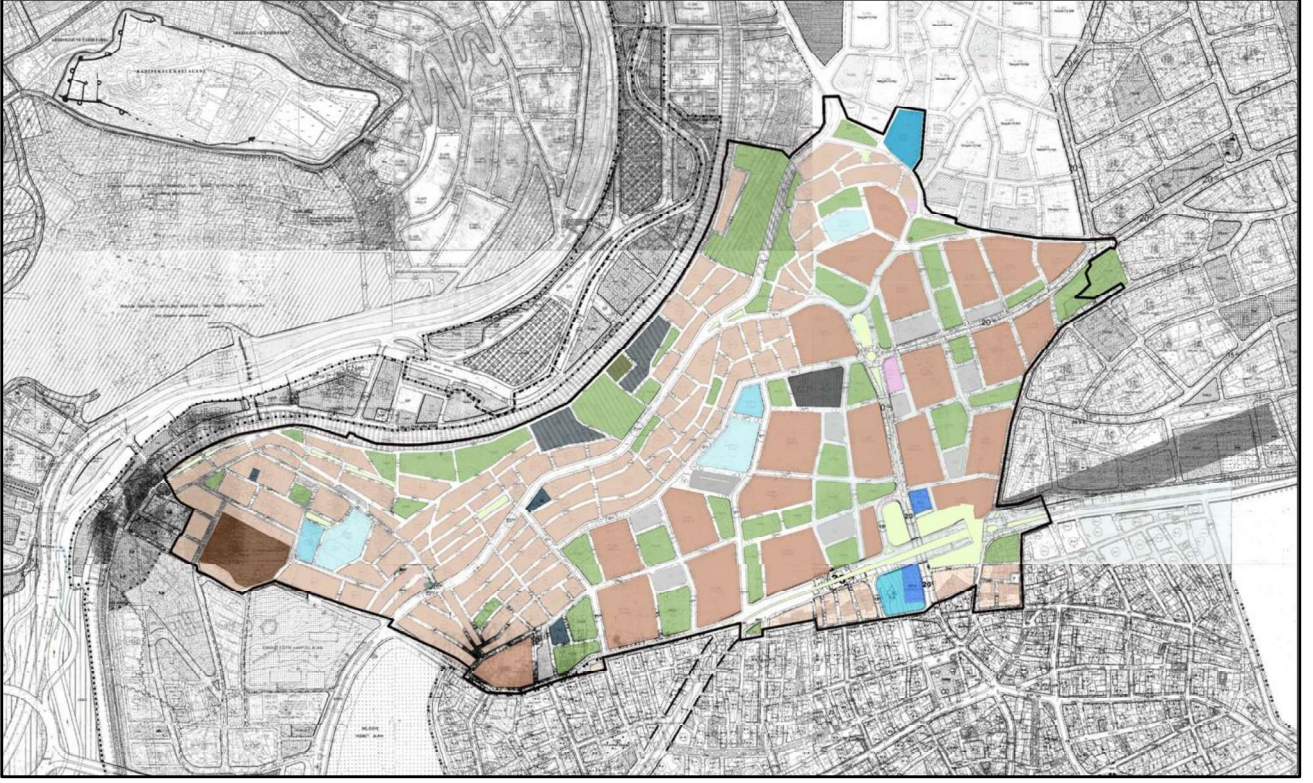
TÜİK, 2022 yılı hane halkı büyüklüğü verileri dikkate alınarak hesaplanan çalışma alanına ilişkin 2,69'luk hanehalkı büyüklüğü ve ortalama daire büyüklüğü 100 m<sup>2</sup> olduğu kabulü ile yapılan hesaplama ile yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre çalışma alanında toplam 9755 bağımsız birimde nüfusun 26242 olacağı tespit edilmiştir.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre konut alanı 40.95 ha (%40.64), yol ve teknik altyapı alanı 38.57 ha (%38.28), açık ve yeşil alanlar 12.22 ha (%12.12)'dir. Planda kişi başına 1.10m<sup>2</sup> Eğitim Tesisi Alanı, 0.12m<sup>2</sup> Sağlık Tesisi Alanı, 0.20 m<sup>2</sup> Kreş, 0.16 m<sup>2</sup> Belediye Hizmet Alanı, 0.10 m<sup>2</sup> İbadet Tesisi, 4.66m<sup>2</sup> Park Alanı bulunmaktadır.

Buna göre; Brüt Nüfus Yoğunluğu 266 kişi/ha, Net Nüfus Yoğunluğu 640 kişi/ha, ortalama yapı yoğunluğu (KAKS/EMSAL)=2,38'dir (EK-29 Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı).

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Durumu			
Alan Kullanımı	Alan Büyüklüğü m2	ha.	%
<b>Konut Alanları</b>			
Konut	409501.89	40.95	41.08%
<b>Kentsel Çalışma Alanları</b>			
Belediye Hizmet Alanları	4125.5	0.41	0.41%
Resmi Kurum	15101.23	1.51	1.51%
Pazar Alanı	6463.26	0.65	0.65%
<b>Eğitim Tesisleri Alanı</b>			
Kreş	5331	0.53	0.53%
İlkokul+Ortaokul	19588.25	1.96	1.96%
Temel Eğitim	3542.86	0.35	0.36%
Lise	5804.99	0.58	0.58%
<b>Sağlık Tesisleri Alanı</b>			
Sağlık Tesisi	3132.11	0.31	0.31%
<b>İbadet Alanları</b>			0.00%
Cami	2668.76	0.27	0.27%
<b>Açık ve Yeşil Alanlar</b>			
Park	122163.3	12.22	12.25%
<b>Karayolları</b>			
Bölgesel Otopark Alanı	3047.2	0.30	0.31%
Genel Otopark	21390.79	2.14	2.15%
<b>Yol+Teknik Altyapı Alanları</b>	375013.54	37.50	37.62%
<b>TOPLAM</b>	<b>1007605.00</b>	<b>100.76</b>	<b>100%</b>

Tablo 9: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı



Resim 38: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

#### **2.10.4.2. Planlama Alanı Çevresindeki Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları**

Planlama alanı onama sınırı ile bütünleşen kesimlerde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları şu şekilde sıralanabilir;

Planlama alanının kuzeyinde, planlama alanı ile bütünleşen İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.11.1996 gün, 3809/4012 sayılı kararı ile uygun görülerek 28.01.1998 tarihinde onaylanan Gürçeşme mevki, Yenişehir, Boğaziçi, Levent, Ferahlı, İsmetpaşa, Mehtap ve Lale Mahallelerini kapsayan bölgeye ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı,

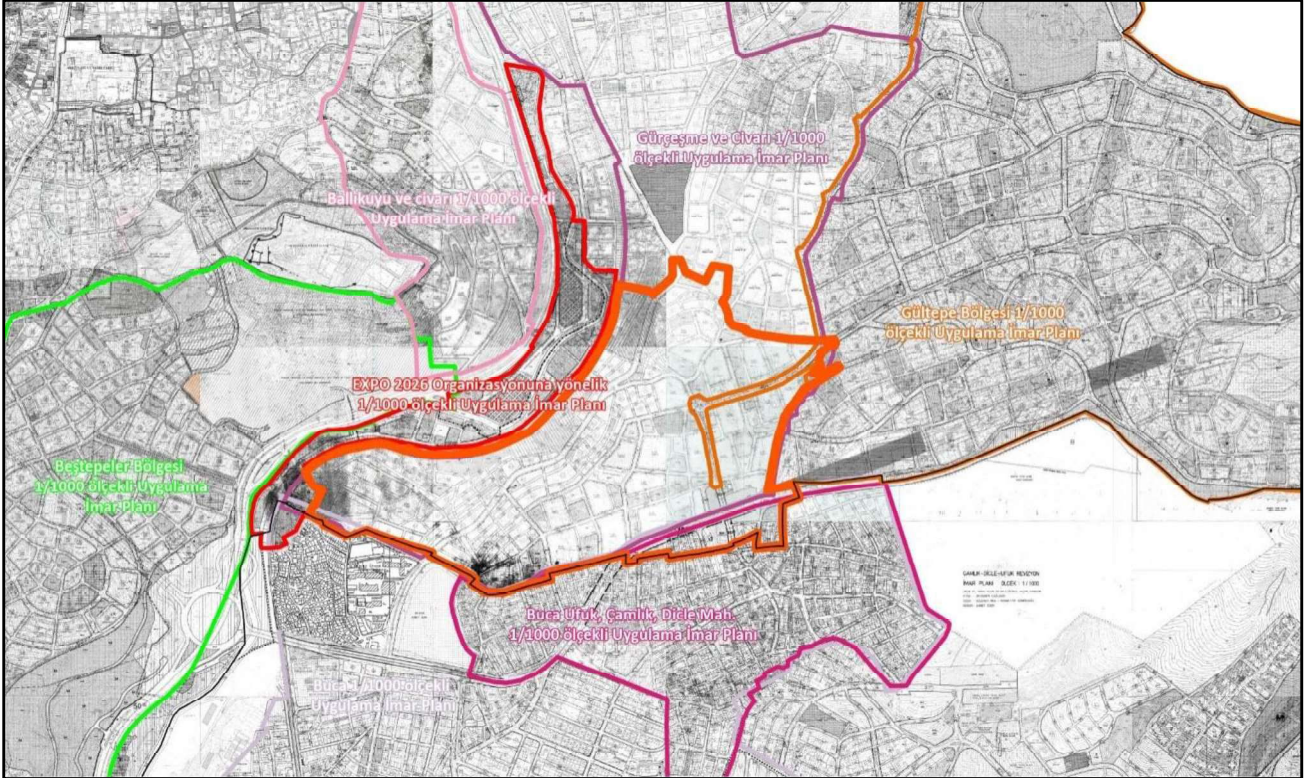
Planlama alanının güneyinde, Buca Belediye Meclisinin 06.10.1992 tarih ve 1992/150 sayılı kararı ile uygun görülerek 17.12.1992 tarihinde onaylanan Buca, Çamlık, Dicle, ve Ufuk Mahallelerini kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve Buca Belediye Meclisinin 11.12.1984 gün, 169/151 sayılı kararı ile uygun görülerek 24.04.1985 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Buca 2. Etap Uygulama İmar Planı,

Planlama alanının batısında, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.05.2022 gün, 05.519 sayılı kararı ile uygun görülerek 03.06.2022 tarihinde onaylanan Botanik Konulu EXPO 2026 Organizasyonunun gerçekleştirilmesine yönelik olarak İzmir ili, Konak İlçesi, Yeşildere Bölgesinde kullanım kararlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Konak Belediye

Meclisinin 29.02.2000 gün, 4363/4690 sayılı kararı ile uygun görülerek 16.10.2000 tarihinde onaylanan Yeşildere Caddesi'nin batısı ile Gaziler Caddesi'nin güneyinde kalan Ballıkuyu, Kocakapı, Akarcalı Mahalleleri ile Kosova ve Yeşildere Mahallelerinin bir kısmı için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı,

Planlama alanının doğusunda ve kuzey-doğusunda, Konak Belediye Meclisi'nin 06.12.2019 gün 228/2019 sayılı kararı ile iletilen, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2020 gün, 05.446 sayılı kararı ile uygun görülerek 07.08.2020 tarihinde onaylanan Çınartepe, Atamer, Millet, Murat, Trakya, Anadolu, Saygı, Mehmet Akif, Ulubatlı, Yirmialtı Ağustos, Yavuz Selim, Zeybek, Huzur ve Cengiz Topel Mahallelerini kapsayan Gültepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı,

Planlama alanının güney-batısında Konak Belediye Meclisi'nin 23.03.1987 gün 957/949 sayılı kararı ile 16.09.1987 tarihinde onaylanan Konak ilçe sınırları içinde Dayemir, Dolapkuyu, İmariye, Selçuk, Aziziye, Tınaztepe, Duatepe, Kocatepe, Çimentepe, 1. Kadriye, 2. Kadriye, Hasan Özdemir, 19 Mayıs ve Zafertepe Mahallelerini kapsayan Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır (EK-30 Planlama Alanı ve Çevresine İlişkin Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları).



Resim 39: Planlama Alanı ve Çevresine İlişkin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları

## BÖLÜM III

### 3.SENTEZ ÇALIŞMALARI

#### 3.1.ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRMELER

Gürçeşme Bölgesi; Konak İlçesinde, batısında Yeşildere bölgesindeki dere hattı ile doğusunda Gültepe Bölgesi ile sınırlanmaktadır. İzmir kentinin merkezinde yer alan ve konumu itibariyle resmi kurumların ve ticaret alanlarının yaygın olarak bulunduğu ilçede araç ve insan yoğunluğu özellikle gündüz saatlerinde artış göstermektedir. Konak ilçesi aynı zamanda tarihi kent merkezi niteliği ile çok sayıda tarihsel yapıyı, arkeolojik alanı, meydan ve anıt yapıları da barındırmakta ve tarihsel zenginliği ile kentin diğer bölgelerinden farklılaşmaktadır.

Planlama alanında, 1980 yılı sonrası islah imar planları ve imar uygulamaları yapılmıştır. Bölgenin sosyal ve teknik altyapı yetersizlikleri, yapılı çevre nitelikleri, bölgedeki yaşamı etkileyen niteliksiz yapılar ile birlikte bölge için üretilmiş mekânsal planların süreç içerisindeki mevzuattaki değişimlere bağlı olarak uygulanabilirliğini yitirmesi gibi sorunları günümüze kadar devam etmiştir.

##### 3.1.1.TOPOĞRAFİK VERİLER

Bölgenin jeomorfolojisi küçük tepeler, sırt ve vadilerden oluşmakta olup, yükselti Ferahlı Mahallesi'nin güneydoğusu yönünde artmaktadır. Bununla birlikte; Gürçeşme Caddesi boyunca ve Lale Mahallesi'nde eğimin %40-50 değerleri arasında olduğu, Gürçeşme Caddesinden doğuda 3612 Sokağa kadar %30-40'lık bir eğim ve sokağın doğusunda 35 metrelik yol hattı olan 3360 Sokağa kadar %20-30 aralığında olduğu görülmektedir. Planlama alanında Ferahlı Mahallesi'nin merkez ve güney kısmında eğim tekrar artarak %40-50 değerlerine yükselmektedir. Alanda Ali Fuat Cebesoy İlköğretim Okulu ve çevresi ile Metin Oktay Parkı çevresinin nispeten daha az eğimli (%10-20) olmakla birlikte, Ali Fuat Cebesoy İlköğretim Okulunun batısında 3660 Sokağın güneyinde kalan bölgenin eğimi %10 ve altındadır.

##### 3.1.2.MEVcut ARAZİ KULLANIM

Planlama alanı, 5 mahalleden oluşmakta olup Mehtap ve İsmet Paşa Mahallerinin tamamı; Lale, Ferahlı ve Küçükada mahallelerinin bir kısmı plan onama sınırı içerisinde yer almakta olup 100 hektarlık alan ile sınırlanmaktadır.

Planlama alanında Türkiye İstatistik Kurumu'nun (T.Ü.İ.K) 2022 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre 20889 kişi yaşamaktadır. Yaklaşık 100 hektarlık alan içerisinde ise ağırlık ortalama yöntemi ile hesaplanan nüfus verilerine göre 16686 kişi yaşamaktadır.

Gürçeşme Bölgesinde, bölgenin imar uygulaması açısından sorunlu bir bölge olması, alanın yol bağlantılarının ve teknik ve sosyal altyapı alanlarının planlama alanının genelinin ihtiyaçlarına cevap veremeyen nitelikte olması ve kentsel hizmetlerden yararlanamamasından dolayı nüfus kaybı gözlemlenmektedir.

### **3.1.3.YAPILAŞMA DURUMU**

Yapıların kat adedi, 1-6 arasında değişmektedir. Planlama alanının %31,9'unun 2 katlı, %30,46'sının 1 katlı, %18,48'inin de 3 katlı yapılardan oluştuğu görülmektedir. Bu yapıların çok büyük bir çoğunluğu Bitişik Nizam olarak inşa edilmiş olup, Bitişik Nizamı Ayrık Nizam sonrasında da Blok Nizam takip etmektedir.

Aynı zamanda planlama alanında bulunan yapıların yaklaşık olarak %78'inin orta ve kötü kalitede olduğu, söz konusu yapıların kullanılan malzeme ve inşaat teknikleri açısından sağlıklı ve güvenli barınma ihtiyacını karşılamadığı görülmektedir.

### **3.1.4.ULAŞIM SİSTEMİ**

Planlama alanında planlanmış bir ulaşım kademelenmesinin olmadığı, mevcut ulaşım bağlantılarının düzensiz olduğu ve yeterli olmadığı görülmektedir.

Planlama alanının batısında yer alan Yeşildere Caddesi, İzmir'in kuzey-güney doğrultusunda bağlantı sağlayan önemli akslardan biridir ancak çalışma alanına doğal eşikler sebebiyle doğrudan bağlantı sağlanamamaktadır. Aynı şekilde planlama alanının güneyinde bulunan, Konak ve Buca arasında direkt geçiş sağlayan Konak Tüneli de bölgenin iç ulaşım bağlantılarının zayıf olması sebebiyle işlevsel bir rol üstlenememektedir.

Gürçeşme bölgesinin ulaşım aksının ana bağlantısını Gürçeşme Caddesi oluşturmaktadır. Gürçeşme Caddesine bağlanan yollar alandaki yüksek eğim sebebiyle çoğunlukla rampa ve merdivenlerden oluşmaktadır. Özellikle Lale Mahallesinde yüksek eğimden kaynaklanan erişilebilirlik sorunu bulunmaktadır. Planlama alanı içerisinde Gürçeşme Caddesi dışında bölgede ana arter olarak nitelendirilebilecek ulaşım bağlantısı bulunmamaktadır.

### **3.1.5.YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

Yürürlükteki imar planında konut bölgeleri ve konut altı ticaret alanlarında yapı düzeni, yoğunluk ve kat sayısına göre planlama dönemi sonunda yerleşecek maksimum nüfus kapasiteleri hesaplanmıştır. Hesaplamalarda ortalama konut büyüklüğü 100 m<sup>2</sup>, konutta yaşayan kişi sayısı 2.69 olarak kabul edildiğinde planın kapasite nüfusu 26242 kişi olmaktadır. Buna göre;

Ortalama brüt nüfus yoğunluğu 266kişi/ha, net nüfus yoğunluğu 640 kişi/ha, ortalama yapı yoğunluğu (KAKS/E)=2.38'dir. Planda kişi başına 4.66 m<sup>2</sup> yeşil alan, 1.10 m<sup>2</sup> eğitim tesisi, 0.10 m<sup>2</sup> ibadet alanı, 0.12 m<sup>2</sup> sağlık tesisi bulunmaktadır.

Gürçeşme Bölgesi 1. Etap Planlama Bölgesinde ki uygulama sorunları; yürürlükteki imar mevzuatı hükümleri dikkate alındığında büyük bir yoğunluğu yapılaşamayan Bitişik Nizam konut adaları ve yüksek düzenleme ortaklık payı oranları ile arazi eğimine ve doğal arazi şekline uygun olmadan tasarlanan yollar nedeniyle uygulama güçlükleri yaşanan Emsal:3.00 Hmax:Serbest yapılaşma koşullu konut alanları olarak sıralanabilir.

Dolayısıyla söz konusu uygulama güçlüklerinin hazırlanan revizyon imar planında aşılabilmesi ve planın hayata geçirilebilmesi için mevcut plan koşullarının irdelenerek plan kapasitesinin hesaplanması gerekmektedir. Dolayısıyla bitişik nizam yapılaşma koşullu konut adalarında yürütülen çalışmalarda kullanılan Taban Alanı Katsayısı (TAKS) kabulleri irdelenmiştir. Söz konusu kabullerin, planlama alanı mevcut dokusu ile olan uyumsuzluğu, yeni bir TAKS kabulünün belirlenmesini gerektirmektedir.

### 3.2. 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 79,613,279 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 5 mahalle sınırlarına denk gelen planlama alanındaki 2022 yılı toplam nüfusunun 20.889 kişi olduğu tespit edilmiştir.

Mehtap ve İsmet Paşa Mahallerinin tamamı planlama alanı içerisinde kalmakta olup; Lale, Ferahlı ve Küçükada mahallelerinin bir kısmı planlama alanına girmektedir. Bu doğrultuda planlama alanı yaklaşık 100 hektarlık alanı kapsamakta olup tahmin edilen 2022 yılı toplam nüfus 16686 kişidir.

KAPSAM	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
TÜRKİYE	7562738	7666786	7769590	7874105	7981487	8081052	8200388	8315499	8361436	8468027	8527955
	4	4	4	3	1	5	2	7	2	3	3
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'de genel olarak 2012 yılından 2020 yılına kadar %1.36-%1.26 aralığında nüfus artışı izlendiği, 2021-2022 döneminde ise son 10 yılda ilk defa nüfus artışının %1'in altına düşerek %0.70 olduğu görülmüştür.

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 gözlemlenmekle birlikte nüfus azalış hızının 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 İlçesinde 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 gözlemlenmiştir.

KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
TÜRKİYE	1,38%	1,34%	1,35%	1,36%	1,25%	1,48%	1,40%	0,55%	1,27%	0,71%
İZMİR	1,39%	1,28%	1,35%	1,32%	1,33%	0,95%	1,08%	0,63%	0,71%	0,82%
KONAK	-1,24%	-1,44%	-1,26%	-1,29%	-2,02%	-1,82%	-1,40%	-1,96%	-2,36%	-1,27%

Tablo 11: Yerleşim Ölçeğine Göre Nüfus Artış Hızı

### 3.2.1. PLANLAMA ALANI MAHALLELERİ YILLARA GÖRE NÜFUS DEĞİŞİMİ

Konak Gürçeşme 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı planlama bölgesi, Konak İlçe sınırları içerisinde 5 mahalleden oluşmaktadır. 5 mahallenin 2'sinin tamamı planlama alanı içerisinde kalmakta olup; 3 mahallenin bir kısmı planlama alanının dışında kalmaktadır.

Planlama alanında; Mehtap, İsmet Paşa, Lale, Ferahlı ve Küçükada mahalleleri bulunmaktadır. Bu mahallelerin 2022 yılı toplam nüfusu 20.889 kişidir.

Planlama alanı mahallelerinin 2012-2022 yılındaki toplam nüfus hareketliliği (T.Ü.İ.K) incelendiğinde, 5 mahallenin 2012 yılında toplam nüfusunun 28.591 kişi olduğu ve her yıl periyodunda nüfuslarda azalma yaşandığı görülmektedir.

Bununla birlikte; son 10 yılda planlama alanında yaklaşık 7700 kişinin alanı terk ettiği anlaşılmaktadır.

KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	-2,52%	-2,01%	-2,91%	-3,33%	-3,25%	-4,94%	-3,42%	-3,23%	-3,26%	-2,00%

Tablo12: Mahalle Ölçeğine Göre Nüfus Artış Hızı

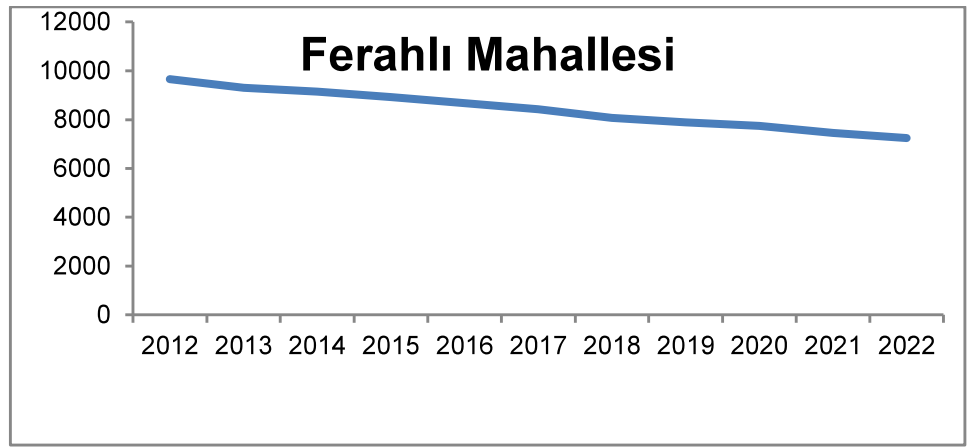
Tablo 12 incelendiğinde, planlama alanının nüfus artış hızının sürekli olarak azalış eğiliminde olduğu, 5 mahallenin ortalama nüfus artış hızının ise %-3.09 olduğu hesaplanmıştır. 2017-2018 yılında nüfus artış hızında diğer yıllara göre yükselme görülürken, 2018-2022 yılları arasında nüfus artış hızının ortalama aynı değerlerde olduğu görülmektedir. 2021-2022 yılları arasında 5 mahallenin toplam nüfus artış hızı negatif değerde ilerlemiştir.

### 3.2.1.1. FERAHLI MAHALLESİ

Ferahlı mahallesinin bir kısmı planlama alanı içerisine girmektedir. Ferahlı mahallesinin planlama alanına giren kısmının nüfus büyüklüğünün 2022 yılında 5094 kişi olduğu tespit edilmiştir.

Ferahlı Mahallesinin geçmişteki 10 yıllık nüfus değerleri incelendiğinde; 2012 yılı toplam nüfusu 9655 kişi, 2022 yılında ise 7248 kişi olduğu görülmüştür. Nüfus artış hızı incelendiğinde ise nüfus artış hızının devamlı olarak negatif değerde olduğu, 2019-2021 yılları arasında diğer yıllara oranla nüfus artış hızının yüksek olduğu görülmektedir. 10 yıllık süreç irdelendiğinde mahalle nüfus artış hızının ortalama -% 2.82 olduğu görülmektedir.

FERAHLI MAHALLESİ	
2012	9655
2013	9304
2014	9139
2015	8934
2016	8678
2017	8425
2018	8077
2019	7880
2020	7741
2021	7443
2022	7248



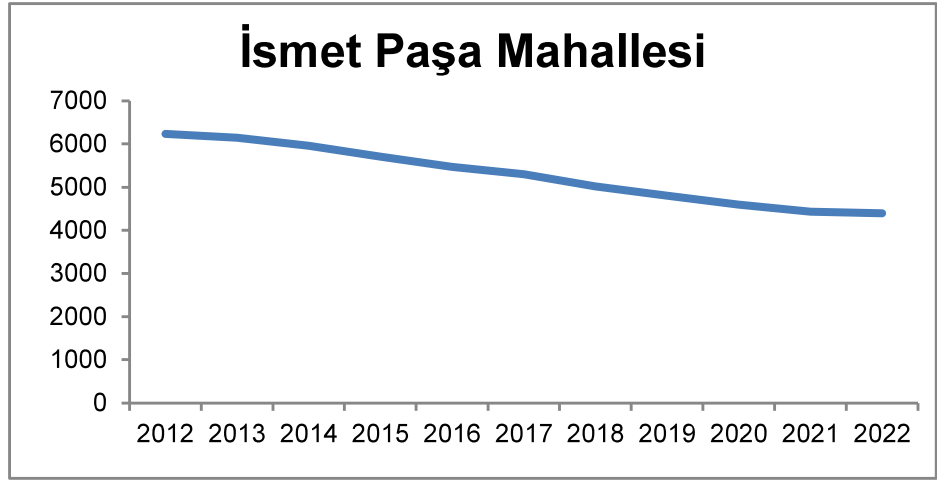
KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	-3,64%	-1,77%	-2,24%	-2,87%	-2,92%	-4,13%	-2,44%	-1,76%	-3,85%	-2,62%

Tablo 13: Ferahlı Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

### 3.2.1.2. İSMET PAŞA MAHALLESİ

İsmet Paşa Mahallesinin geçmişteki 10 yıllık nüfus değerleri incelendiğinde; 2012 yılı toplam nüfusu 6231 kişi, 2022 yılında ise 4393 kişi olduğu görülmüştür. Nüfus artış hızı incelendiğinde ise nüfus artış hızının devamlı olarak negatif değerde eğilim gösterdiği, 2017-2018 yılları arasında nüfus artış hızının yüksek olduğu görülmektedir. 10 yıllık süreç irdelendiğinde mahalle nüfus artış hızının ortalama -%3.43 olduğu görülmektedir.

İSMET PAŞA MAHALLESİ	
2012	6231
2013	6148
2014	5959
2015	5706
2016	5466
2017	5300
2018	5023
2019	4803
2020	4593
2021	4425
2022	4393



KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	-1,33%	-3,07%	-4,25%	-4,21%	-3,04%	-5,23%	-4,38%	-4,37%	-3,66%	-0,72%

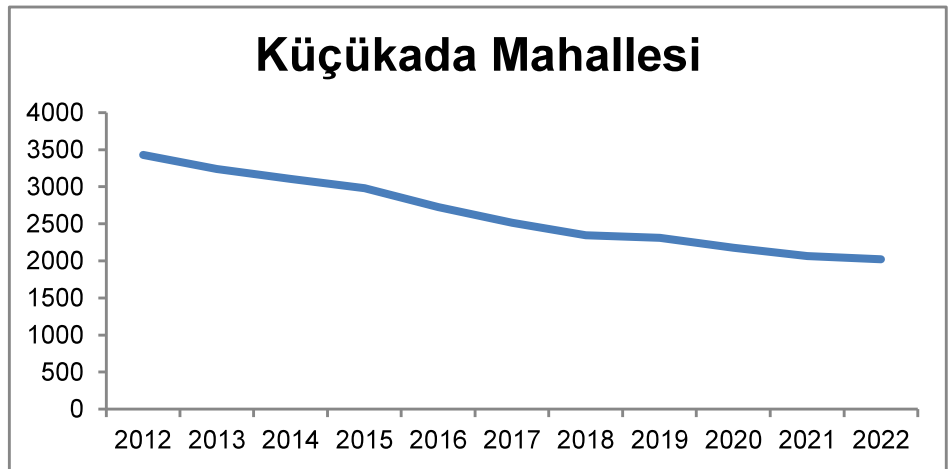
Tablo 14: İsmet Paşa Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

### 3.2.1.3. KÜÇÜKADA MAHALLESİ

Küçükada mahallesinin bir kısmı planlama alanı içerisine girmektedir. Küçükada mahallesinin planlama alanına giren kısmının nüfus büyüklüğünün 2022 yılında 861 kişi olduğu tespit edilmiştir.

Küçükada Mahallesinin geçmişteki 10 yıllık nüfus değerleri incelendiğinde; 2012 yılı toplam nüfusu 3431 kişi, 2022 yılında ise 2022 kişi olduğu görülmüştür. Nüfus artış hızı incelendiğinde ise nüfus artış hızının devamlı olarak negatif değerde eğilim gösterdiği, 2015-2018 yılları arasında nüfus artış hızının diğer yıllara göre çok yüksek olduğu görülmektedir. 10 yıllık süreç irdelendiğinde mahalle nüfus artış hızının ortalama -%5.13 olduğu görülmektedir.

KÜÇÜKADA MAHALLESİ	
2012	3431
2013	3240
2014	3108
2015	2982
2016	2728
2017	2515
2018	2346
2019	2311
2020	2180
2021	2066
2022	2022



KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	-5,57%	-4,07%	-4,05%	-8,52%	-7,81%	-6,72%	-1,49%	-5,67%	-5,23%	-2,13%

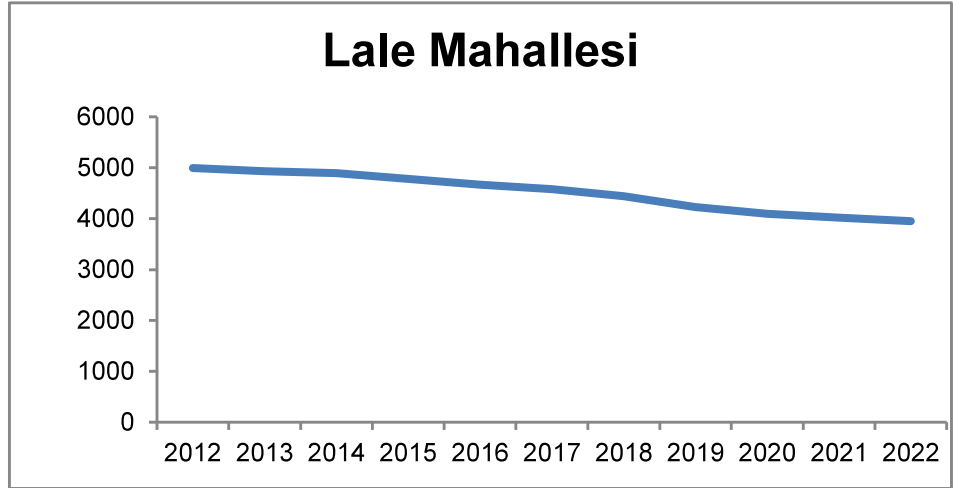
Tablo 15: Küçükada Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

#### 3.2.1.4. LALEMAHALLESİ

Lale Mahallesinin bir kısmı planlama alanı içerisine girmektedir. Lale Mahallesinin planlama alanına giren kısmının 2022 yılında 3061 kişi olduğu tespit edilmiştir.

Lale Mahallesinin geçmişteki 10 yıllık nüfus değerleri incelendiğinde; 2012 yılı toplam nüfusu 4993 kişi, 2022 yılında ise 3949 kişi olduğu görülmüştür. Nüfus artış hızı incelendiğinde ise; nüfus artış hızının devamlı olarak negatif değerde eğilim gösterdiği, 2017-2020 yılları arasında da nüfus artış hızının diğer yıllara göre yüksek olduğu görülmektedir. 10 yıllık süreç irdelendiğinde mahalle nüfus artış hızının ortalama -%2.31 olduğu görülmektedir.

LALE MAHALLESİ	
2012	4993
2013	4932
2014	4894
2015	4785
2016	4669
2017	4581
2018	4443
2019	4230
2020	4092
2021	4017
2022	3949



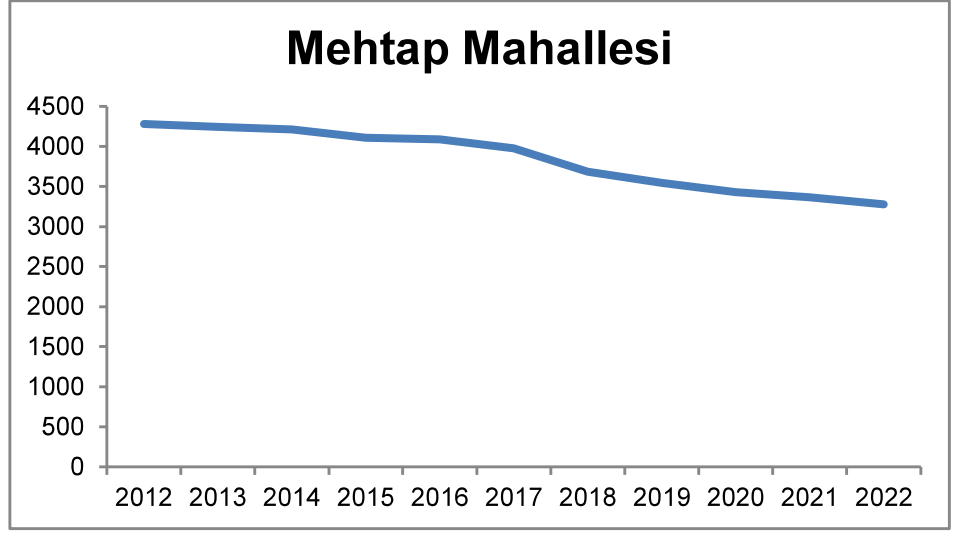
KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	-1,22%	-0,77%	-2,23%	-2,42%	-1,88%	-3,01%	-4,79%	-3,26%	-1,83%	-1,69%

Tablo 16: Lale Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

#### 3.2.1.5. MEHTAP MAHALLESİ

Mehtap Mahallesinin geçmişteki 10 yıllık nüfus değerleri incelendiğinde; 2012 yılı toplam nüfusu 4281 kişi, 2022 yılında ise 3277 kişi olduğu görülmüştür. Nüfus artış hızları irdelendiğinde ise nüfus artış hızının devamlı olarak negatif değerde eğilim gösterdiği, 2017-2018 yılları arasında da nüfus artış hızının diğer yıllara göre yüksek olduğu görülmektedir. 10 yıllık süreç irdelendiğinde mahalle nüfus artış hızının ortalama -%2.62 olduğu görülmektedir.

MEHTAP MAHALLESİ	
2012	4281
2013	4246
2014	4211
2015	4109
2016	4091
2017	3978
2018	3686
2019	3545
2020	3428
2021	3364
2022	3277

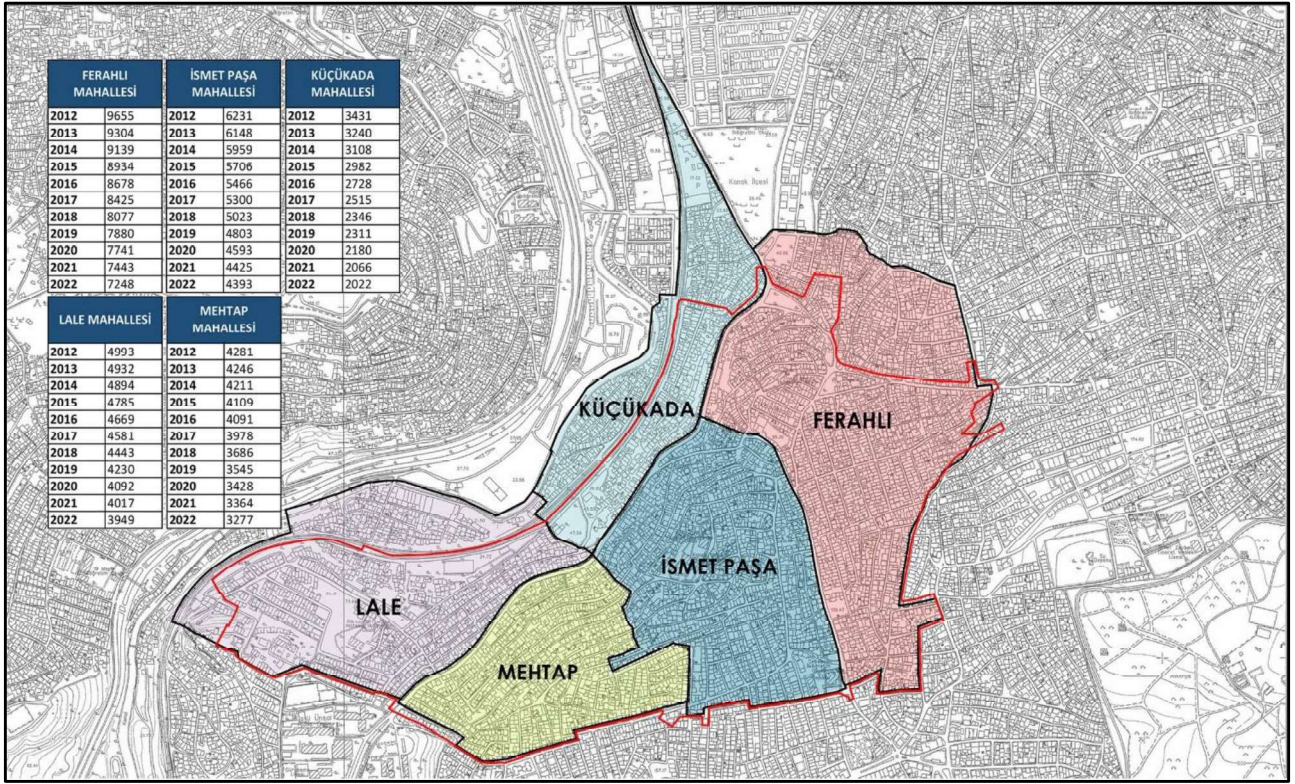


KAPSAM	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
PLANLAMA ALANI	-0,82%	-0,82%	-2,42%	-0,44%	-2,76%	-7,34%	-3,83%	-3,30%	-1,87%	-2,59%

Tablo 17: Mehtap Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

Planlama alanı kapsamında olan 5 mahallenin nüfusları ve nüfus artış hızları bütün olarak değerlendirildiğinde, planlama alanının nüfusu 2012 yılından 2022 yılına kadar genel olarak azalmıştır.

Planlama alanındaki mahallelerin nüfus artış hızlarının ortalaması mahalle özelinde incelendiğinde, planlama sınırı içerisinde kalan 5 mahalle de negatif değer göstermiştir(EK-31 Mahalle Ölçeğinde Nüfusun Yıllara Göre Değişimi).



Resim 40: Mahalle Ölçeğinde Nüfusun Yıllara Göre Değişim

i

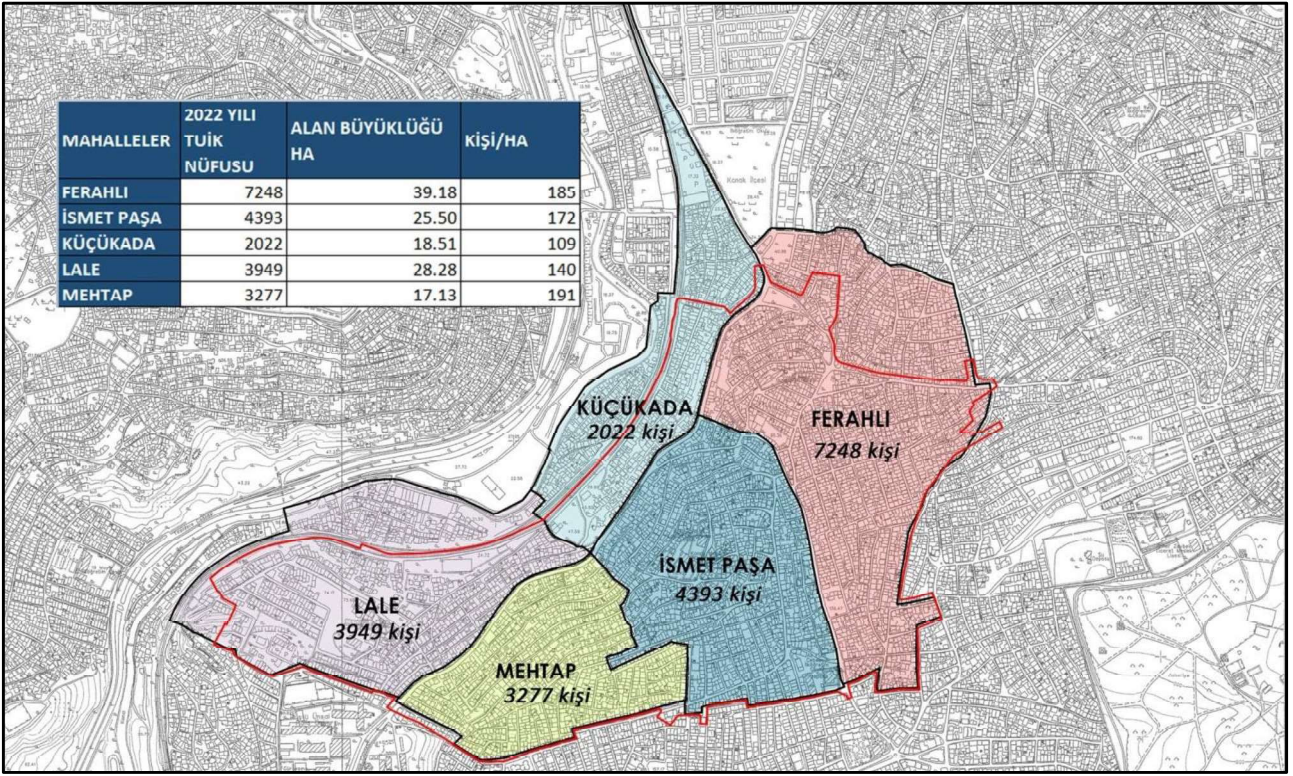
### 3.2.2. PLANLAMA ALANI MAHALLELERİ BRÜT NÜFUS YOĞUNLUĞU

Planlama alanının kapsadığı Konak İlçesine bağlı 5 mahallenin 2022 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre idari sınırlarına oranlanması suretiyle mahallelerin brüt yoğunluğu hesaplanmıştır. Bu hesaplara göre en yoğun mahalle 191 kişi/ha ile Mehtap Mahallesi, en seyrek yoğunluklu mahalle ise 109kişi/ha ile Küçükada Mahallesi'dir.

MAHALLELER	2022 YILI TÜİK NÜFUSU	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KİŞİ/HA
FERAHLI	7248	39.18	185
İSMET PAŞA	4393	25.50	172
KÜÇÜKADA	2022	18.51	109
LALE	3949	28.28	140
MEHTAP	3277	17.13	191

Tablo 18: Planlama Alanı Mahalleleri Nüfus Yoğunlukları

Bu kapsamda planlama alanı içindeki 5 mahallenin idari sınırları üzerinden hesaplanan alan büyüklüğü ile 2022 yılı nüfus büyüklüğü toplamları oranlanarak ortalama yoğunluk 160 kişi/ha olarak tespit edilmiştir (EK-32 Planlama Alanı Mahalleleri Nüfus Yoğunlukları).



Resim 41: Planlama Alanı Mahalleleri Nüfus Yoğunlukları

### 3.2.3. NÜFUS PROJEKSİYONU

Konak İlçesi, Gürçeşme Bölgesi 1. Etap 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, 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 yıllık süreç (2012-2022) baz alındığında, planlama alanı mahallelerinin yıllık nüfus artış hızının ortalama - %3.26 ve yıllık ortalama nüfus artış hızının ise ortalama -%3.09 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	28.591,00	100,00					
2013	27.870,00	97,48	-721	-721,00	-0,02554	-0,02522	0,974782274
2014	27.311,00	97,99	-559	-559,00	-0,02026	-0,02006	0,979942591
2015	26.516,00	97,09	-795	-795,00	-0,02954	-0,02911	0,97089085
2016	25.632,00	96,67	-884	-884,00	-0,03391	-0,03334	0,966661638
2017	24.799,00	96,75	-833	-833,00	-0,03304	-0,03250	0,967501561
2018	23.575,00	95,06	-1224	-1224,00	-0,05062	-0,04936	0,950643171
2019	22.769,00	96,58	-806	-806,00	-0,03479	-0,03419	0,965811241
2020	22.034,00	96,77	-735	-735,00	-0,03281	-0,03228	0,967719267
2021	21.315,00	96,74	-719	-719,00	-0,03318	-0,03263	0,967368612
2022	20.889,00	98,00	-426	-426,00	-0,02019	-0,01999	0,980014075
ORTALAMA					<b>-0,03139</b>	<b>-0,03087</b>	

Tablo 19: Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonu Tablo 1

YILLAR	NÜFUS P(y)	X	X <sup>2</sup>	P(y)X	Log(P)	Log(P) X	r(Log)		P(y) <sup>2</sup>
2012	28.591	-5	25	-142955	4,45623	-22,28115			817.445.281
2013	27.870	-4	16	-111480	4,44514	-17,78055	-0,02522	0,97478	776.736.900
2014	27.311	-3	9	-81933	4,43634	-13,30901	-0,02006	0,97994	745.890.721
2015	26.516	-2	4	-53032	4,42351	-8,84702	-0,02911	0,97089	703.098.256
2016	25.632	-1	1	-25632	4,40878	-4,40878	-0,03334	0,96666	656.999.424
2017	24.799	0	0	0	4,39443	0,00000	-0,03250	0,96750	614.990.401
2018	23.575	1	1	23575	4,37245	4,37245	-0,04936	0,95064	555.780.625
2019	22.769	2	4	45538	4,35734	8,71469	-0,03419	0,96581	518.427.361
2020	22.034	3	9	66102	4,34309	13,02928	-0,03228	0,96772	485.497.156
2021	21.315	4	16	85260	4,32869	17,31474	-0,03263	0,96737	454.329.225
2022	20.889	5	25	104445	4,31992	21,59959	-0,01999	0,98001	436.350.321
<b>TOPLAM</b>	<b>271301,00</b>	<b>0,00</b>	<b>110,00</b>	<b>90112,00</b>	<b>48,28592</b>	<b>-1,59576</b>	<b>-0,30866</b>	<b>9,69134</b>	<b>6765545671,00</b>
a	P(y) / n	24663,73		log(a)	4,389629		Korelasyon		
b	P(y)X / X <sup>2</sup>	-819,2		log(b)	-		r	-0,997086413	

Tablo 20: Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonu Tablo 2

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

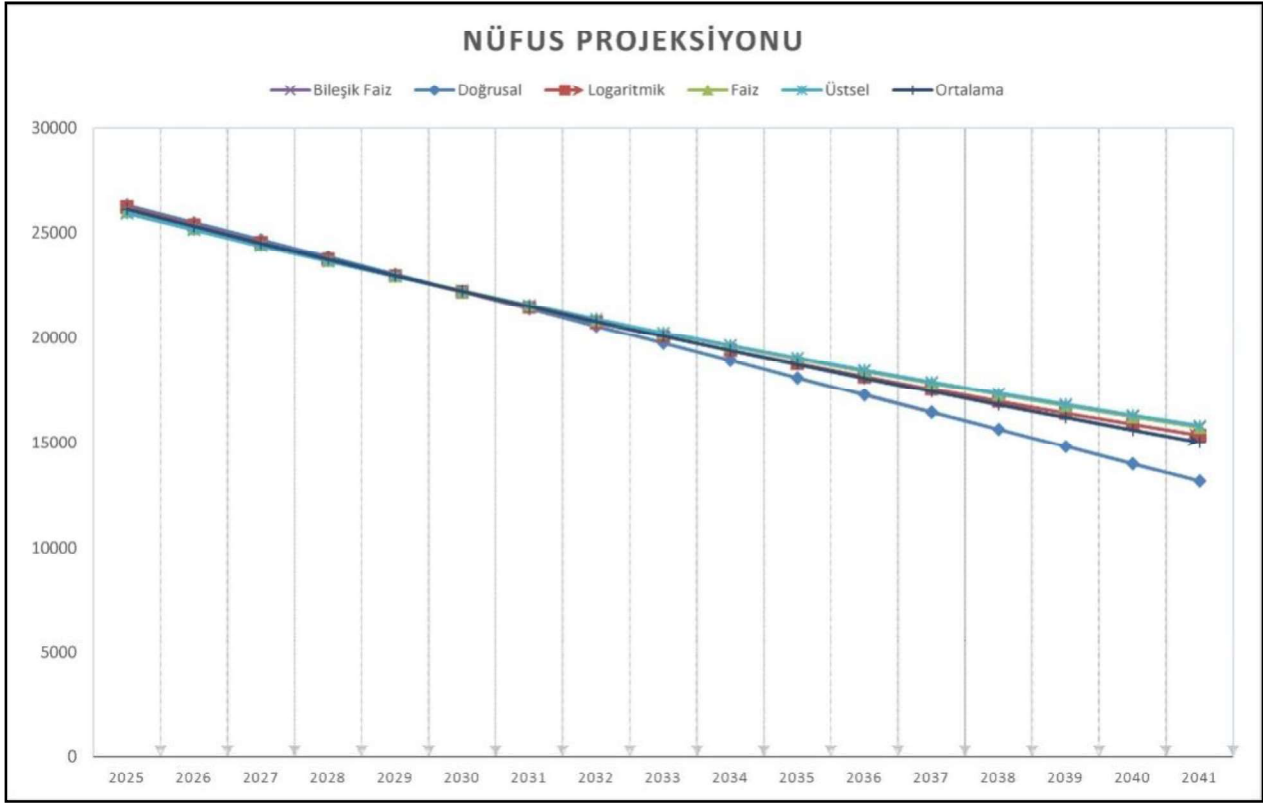
Tablo 21: En Küçük Kareler Metodu Formülasyonu

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 <sub>t</sub> : Projeksiyon Yılı Nüfusu	r : Ortalama Nüfus Artışı
P <sub>o</sub> : 2022 Yılı Nüfusu	t : P <sub>t</sub> Yılı - P <sub>o</sub> Yılı

Tablo 22: En Küçük Kareler Metodu Formülasyonu

YILLAR	En Küçük Kareler			Bileşik Faiz		ORT	GOZ	SAP
	X	Doğrusal	Logaritmik	Faiz	Üstsel			
2012	-5	28760	28984	28581	28443	28692	28.591	-0,35%
2013	-4	27941	28032	27699	27578	27812	27.870	0,21%
2014	-3	27121	27111	26844	26740	26954	27.311	1,31%
2015	-2	26302	26221	26016	25927	26116	26.516	1,51%
2016	-1	25483	25359	25213	25139	25298	25.632	1,30%
2017	0	24664	24526	24434	24375	24500	24.799	1,21%
2018	1	23845	23720	23680	23634	23720	23.575	-0,61%
2019	2	23025	22941	22949	22916	22958	22.769	-0,83%
2020	3	22206	22188	22241	22219	22213	22.034	-0,81%
2021	4	21387	21459	21554	21544	21486	21.315	-0,80%
2022	5	20568	20754	20889	20889	20775	20.889	0,55%
2023	6	19749	20072	20244	20254	20080		
2024	7	18929	19412	19619	19638	19400		
2025	8	18110	18775	19014	19042	18735		
2026	9	17291	18158	18427	18463	18085		
2027	10	16472	17561	17858	17902	17448		
2028	11	15653	16985	17307	17357	16825		
2029	12	14833	16427	16773	16830	16216		
2030	13	14014	15887	16255	16318	15619		
2031	14	13195	15365	15753	15822	15034		
2032	15	12376	14860	15267	15341	14461		
2033	16	11557	14372	14796	14875	13900		
2034	17	10737	13900	14339	14423	13350		
2035	18	9918	13443	13896	13985	12811		
2036	19	9099	13002	13468	13560	12282		
2037	20	8280	12575	13052	13147	11763		
2038	21	7461	12161	12649	12748	11255		
2039	22	6641	11762	12259	12360	10756		
2040	23	5822	11376	11880	11985	10266		

Tablo 23: Nüfus Projeksiyonu



Tablo 24: 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 %0.24 civarında sapma gösterdiği görülmüş olup, matematiksel yöntemler ile planlama alanının 2030 yılı projeksiyonu yaklaşık olarak 15619 kişi, 2040 yılı projeksiyonu yaklaşık olarak 10266 kişi hesaplanmıştır.

Tablo 34 ve Tablo 35’de 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 eğilimlerinin sonucu olarak ortaya çıkmıştır.

### 3.3. PLANLAMA BÖLGESİNİN GELİŞİMİ

İzmir’de 1922 yılında yaşanan büyük yangın, konut yetersizliği sorununun oluşmasına sebep olmuştur (Çetin, 2010, s.136). Nüfus mübadelesi de kentte nüfus kaybına yol açmış, aynı zamanda kent ekonomisi için bir boşluk yaratmış ve bu boşluğun ardından yaşanan 1929 ekonomik krizi kent ve kentli için önemli kayıplara sebep olmuştur (Çetin, 2010, s.136).

1930’lardan itibaren ekonomik faaliyetlerin ve yaşam şartlarının kötüleşmesi akabinde kırsal çözümlenin etkisi ile gecekondular yerleşimleri Basmane-Buca aksında oluşmaya başlamıştır (Çınar, 2002, s.59). Beştepeler Bölgesi’nin doğusunda 1. Kadriye Mahallesi ile Yeşildere ve Gürçeşmenin kuzeyinde konumlanan Zeytinlik mahalleleri bu yıllarda oluşmuş olup, 2. Dünya Savaşı’nın son yıllarına doğru Gürçeşme ve Ferahlı Mahalleleri kurulmuş ve gecekondular yerleşimleri Gültepe’ye doğru genişlemiştir (Çınar, 2002, s.59). Bu alanlar İzmir’in ilk gecekondulaşan bölgeleridir. 1949-1950 yılları arasında oluşan “Kançeşme” (daha sonra “Kanlı Çeşme, günümüzde ise Lale Mahallesi) olarak bilinen ilk gecekondular mahallesi İzmir’in kentleşme tarihi açısından önemli bir bölgedir.

1950’lerden itibaren kent merkezi ve çevresi için, artan trafiği taşıyacak yollar, modern ve büyük meydanlar, geniş bulvarlar ve modern mimari tasarımına sahip binalar önerilmeye başlanmıştır (Özaydın vd., 2010, s.73). İzmir, Türkiye’nin en büyük üçüncü kenti olarak hızla büyümeye ve göç almaya devam etmiş, bunun sonucunda gecekondulaşma sorununun çözülmesi amacıyla İzmir Belediyesi tarafından 1951 yılında açılan uluslararası proje yarışmasını Kemal Ahmet Aru, Emin Canpolat ve Gündüz Özdeş kazanmıştır. Söz konusu 1/2000 ölçekli İzmir Şehri İmar Planı, İzmir Belediye Meclisinin 28.02.1955 tarih ve 213 sayılı kararı ile uygun görürek, Valilik Makamının 26.04.1955 günlü yazısı ile onaylanmıştır. 1955 yılı onaylı 1/2000 ölçekli İzmir Şehri İmar Planında “Heyelan Sahası İnşaat Yapılamaz” olarak belirlenmiş, Gürçeşme Bölgesi farklı göç süreçlerinin etkisiyle bir yerleşim ve gecekondular birikim alanı olarak gelişmeye devam etmiştir.

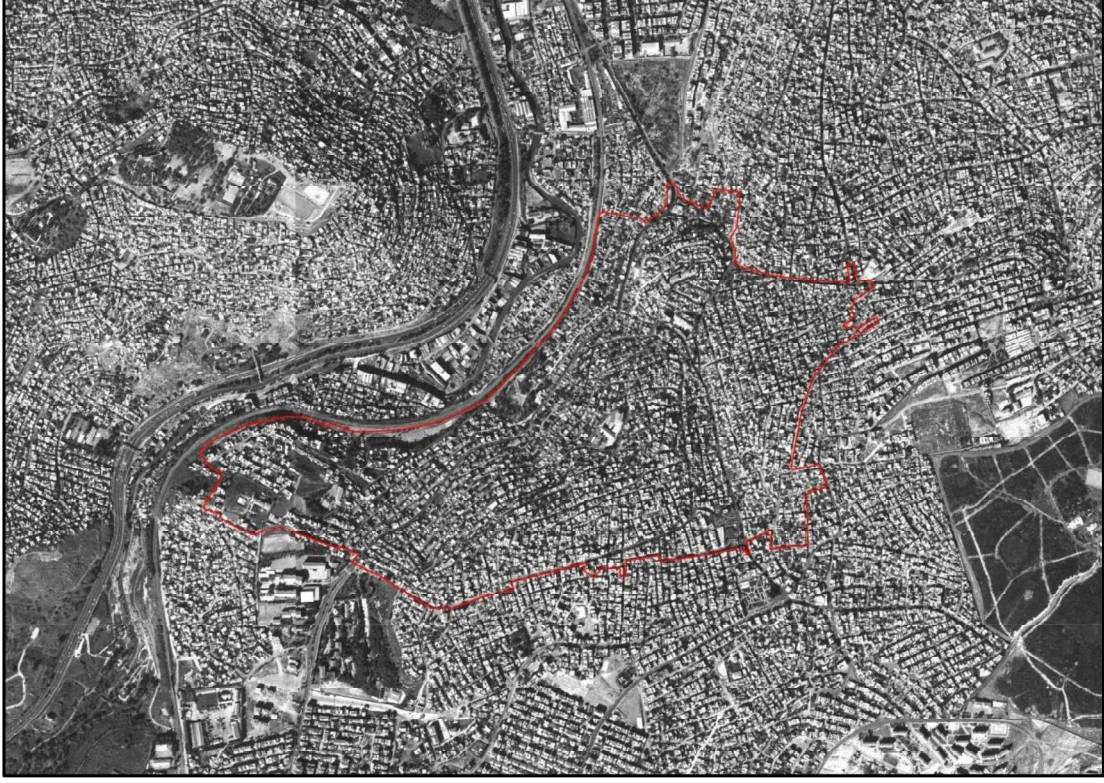




Resim 43: 1952 Yılı Uydu Görüntüsü



Resim 44: 1963 Yılı Uydu Görüntüsü

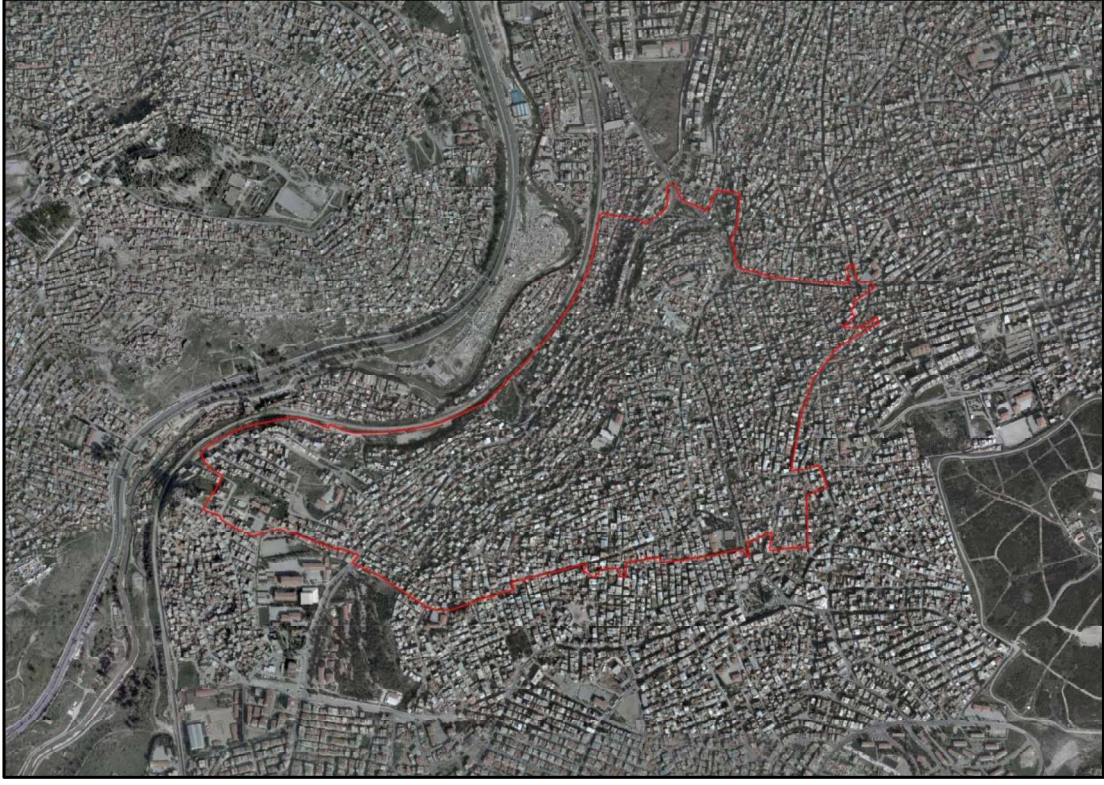


Resim 45: 1996 yılı Uydu Görüntüsü



Resim 46: 2005 yılı Uydu Görüntüsü

Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü



Resim 47: 2010 yılı Uydu Görüntüsü



Resim 48: 2012 yılı Uydu Görüntüsü



Resim 49: 2016 yılı Uydu Görüntüsü



Resim 50: 2023 yılı Uydu Görüntüsü

### 3.3.1. UYGULAMA SORUNLARI

Gürçeşme Bölgesinde 1998 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Gürçeşme Mevkii İmar Planı halen yürürlüktedir. Ancak hayata geçememiş, imar uygulamaları gerçekleştirilmemiştir.

Planlama bölgesinde çeşitli dönemlerde imar planlarının uygulamasına ilişkin çalışmalar yürütülmüştür. Yürürlükte bulunan mevzuat ve plan notlarında yer alan düzenleme ortaklık payı oranı arasındaki uyumsuzluğun yanı sıra, düzenleme ortaklık payı plan notlarında belirtildiği şekilde %45 olarak uygulansa dahi alanın tamamında imar uygulamalarının tamamlanmasına imkan vermeyen zayıf oranları ile karşılaşmıştır.

22.02.2020 tarihli 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik" ile düzenleme ortaklık payı tanımı "Düzenleme alanındaki ve bölgedeki yaşayanların kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarını elde etmek ve/veya düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında; düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden, imar planındaki kullanım kararlarına göre yüzde kırk beşe (% 45) kadar düşülebilen miktardır. Düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgede yaşayanların ihtiyacı olan ve herkesin ortak kullanabileceği, kamusal alanı ifade eder ve bölgede yaşayan insanların ortak kullanımı dışında hiçbir fonksiyon için kullanılamaz." şeklinde değiştirilmiş, aynı yönetmeliğin 16. Maddesi 5. Fıkrasına "Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya araziler, düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak, her türlü imar planı kararı ile düzenleme sahasını kapsayan alanda; yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması ve uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından parsellerde değer artışı olduğunun raporlanması halinde, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını yüzde kırk beşe (%45) kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir." hükmü eklenmiştir. Bu kapsamda daha önce düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmış olan parsellerden yönetmelik ile belirlenmiş olan oranı (%45) geçmeyecek şekilde tekrar düzenleme yapılabilmesine imkan sağlanmıştır.

Değişen mevzuat hükümleri dikkate alınarak Gürçeşme Bölgesinde 18. madde uygulamalarının gerçekleştirilebilmesi için Konak Belediyesince düzenleme sahaslarının belirlenmesi çalışmalarına başlanmıştır. Çalışmalar öncelikli olarak Gürçeşme Bölgesinin kuzeyinde yer alan Zeytinlik ve Levent Mahallelerinde yürütülmüştür.





### 3.6. DONATI ALANLARI AÇISINDAN HİZMET ALMAYAN ALANLAR

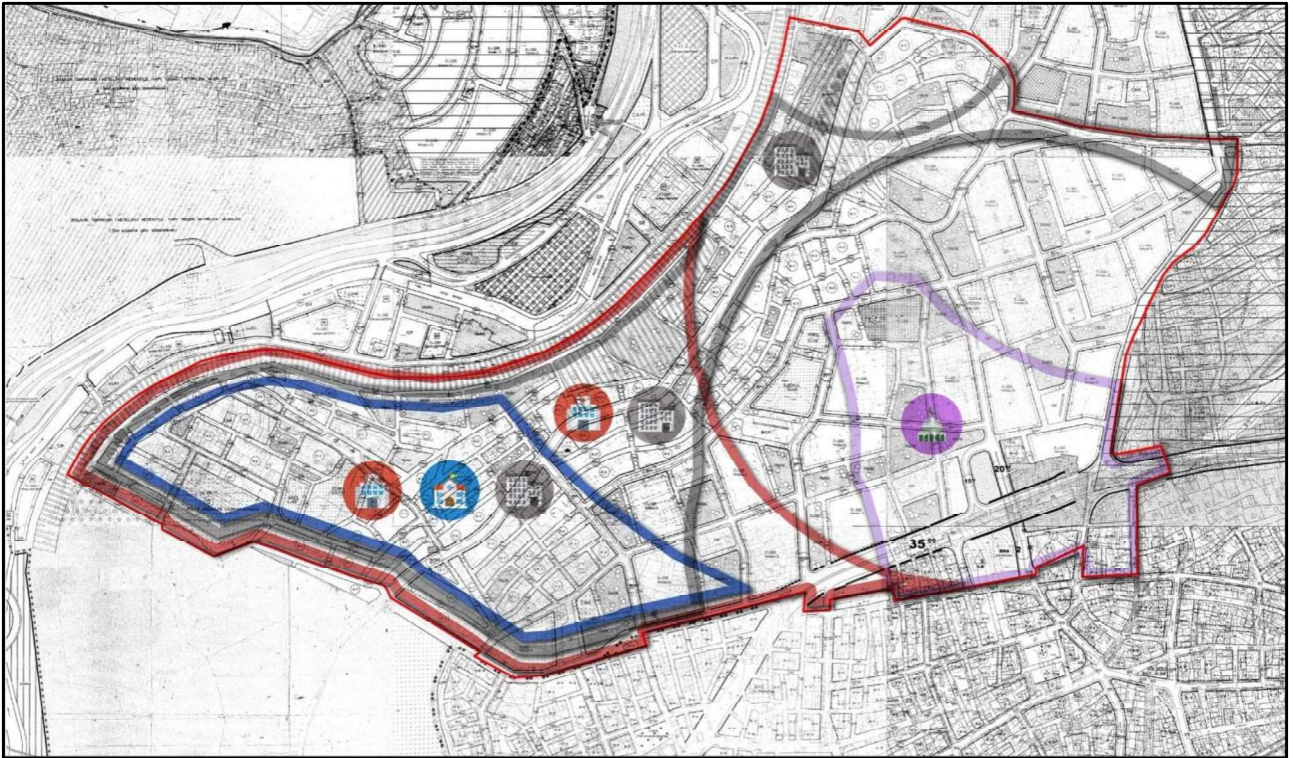
Mevcutta bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları doğrultusunda sosyal ve teknik altyapı alanlarının hizmet yarıçapları incelenerek sosyal ve teknik altyapı alanları yönüyle hizmet alan ve alamayan alanlar bulunmaktadır.

Dini Tesis fonksiyonun ve Sağlık Tesisi fonksiyonlarının planlama alanında kısmen erişim mesafesi içerisinde olduğu tespit edilmiş olup, alanın güneydoğusunda Dini Tesis fonksiyonuna ve alanın batı kısmında Sağlık Tesisi fonksiyonuna erişim sağlanamamaktadır.

Planlama alanında Belediye Hizmet Alanı (BHA) fonksiyonu kısmen erişim mesafesinde olup, alanın batı kısmı hizmet alamamaktadır.

İlkokul Alanı, Kreş, Temel Eğitim olarak belirtilen Ortaokul fonksiyonuna ve Lise fonksiyonuna erişim sağlandığı tespit edilmiştir.

Mevcutta bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Sosyo-Kültürel Tesis Alanı bulunmamakta olup, imar planında belirlenen yeşil alanların ise bölgenin tümüne hizmet verebildiği görülmektedir (EK-43Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Donatı Alanları Açısından Hizmet Alamayan Bölgeler).



Resim 53: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Donatı Alanları Açısından Hizmet Alamayan Bölgeler

### 3.7. SORUN VE POTANSİYELLER

Konak İlçesi, Gürçeşme Bölgesi 1. Etap planlama alanında tespit edilen sorun ve potansiyeller;

#### **Sorunlar:**

Plan Açıklama Raporunun "Analiz ve Sentez" bölümündeki başlıklarda açıkça tanımlanan mevcut durum, yapılaşmalar, arazi kullanışlar, sınırlar, onaylı planlar, planlama süreçleri, mekansal analiz ve diğer tüm çevresel faktörler doğrultusunda planlama alanı özelinde ortaya çıkan başlıca sorunlar;

- Alanda güçlü ulaşım bağlantılarının bulunmaması,
- Bölgenin zaman içerisinde geçirdiği fiziksel ve sosyal dönüşümler sebebiyle oluşan kentle bütünleşme sorunu,
- Değişen mevzuat koşullarının neden olduğu uygulama sorunları,
- Büyük ölçüde sağlıksız ve ruhsatsız yapıların varlığı ve parsel bazında yapılan inşaat uygulamalarından kaynaklanan sorunlar,
- Mevcut parsel büyüklüklerinin kaçak yapıların kontrolsüz yer seçimine neden olması,
- Sosyal gelişmeyi kısıtlayan, yerleşme/mekan ve çevre koşulları,
- Açık ve yeşil alanlar, sosyal ve kültürel tesisler gibi kamusal kullanımların az olması,
- Eşiklere aykırı gelişmeler, çok eğimli alanlarda yapılaşmalar,
- Plansız yerleşme, izinsiz yapılaşma, sağlıksız, niteliksiz ve yoğun yapı stoku,
- Alandaki yüksek eğim sebebiyle yayalar için erişilebilirlik sorunu ve alandaki çıkmaz sokaklar sebebiyle taşıt yollarının devamlılığının olmaması,
- Çalışma alanında bulunan ana arter olarak nitelendirilebilecek Gürçeşme Caddesi'ne bağlanan yolların yüksek eğim sebebiyle rampa ve merdivenlerden oluşması olarak sıralanabilir.

#### **Potansiyeller:**

Planlama alanının konumu, gündelik hayatın önemli bir parçası olması göz önünde bulundurulduğunda; söz konusu bölgenin sağlıklı sürdürülebilir kentsel çevre oluşturabilmek üzere sahip olduğu potansiyeller;

- Alanın kent merkezine yakınlığı,
- Planlama alanı içerisindeki doğal değerlerin, manzara ve rekreatif amaçlı kullanım potansiyelleri,
- Çalışma alanının batısında bulunan ve İzmir'in kuzey-güney doğrultusunda bağlantı sağlayan Yeşildere Caddesi ve çalışma alanında bulunan Gürçeşme Caddesinin bölgenin ulaşım bağlantılarını güçlendirilmesi,
- Planlama alanına bitişik konumda İZBAN istasyonu projelendirilmesi,
- Planlama alanı çevresindeki ulaşım yatırımları,
- Planlama alanı güneyinde botanik konulu EXPO 2026 alanı bulunması yerleşmenin potansiyelleri arasındadır.

### 3.8. SENTEZ

Konak İlçesi, Gürçeşme Bölgesi 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu çalışması sürecinde, kurum görüşleri, yürürlükteki imar planı üzerinden yapılan analizler, halihazır duruma yönelik arazi çalışmalarından elde edilen analizler, Jeolojik-Jeoteknik Etüdü ve alanın fiziksel eşikleri dikkate alınarak erişilebilirlik, yapılaşabilirlik ve donatı alanları açısından hizmet alamayan alanlara yönelik yapılan analizler kapsamında sentez çalışması elde edilmiştir.

Planlama alanının batısından geçen İzban hattı ve güneyinden geçen 35 metre genişliğindeki Taşıt Yolu ve Tünel bağlantısı alanın yakın çevresindeki bölgeler ile etkileşimini zorlaştırmaktadır. Alanın genelinde ulaşım, standartların ve planlama mevzuatında belirlenmiş yol genişliklerinin çok altında olan yollar ile sağlanmaya çalışılmaktadır. Aynı zamanda sürekliliği de bulunmayan bu yolların bölgenin ana Taşıt Yolu bağlantısı olan Gürçeşme Caddesine bağlantılarında da yüksek eğim sebebiyle zorluklar bulunmakta ve taşıt erişiminin sağlanamadığı merdivenle biten yollar yer almaktadır. Alanın kent merkezine yakınlığı alan için güçlü potansiyel barındırmakta ancak güçlü ulaşım bağlantılarının olmaması sorun oluşturmaktadır.

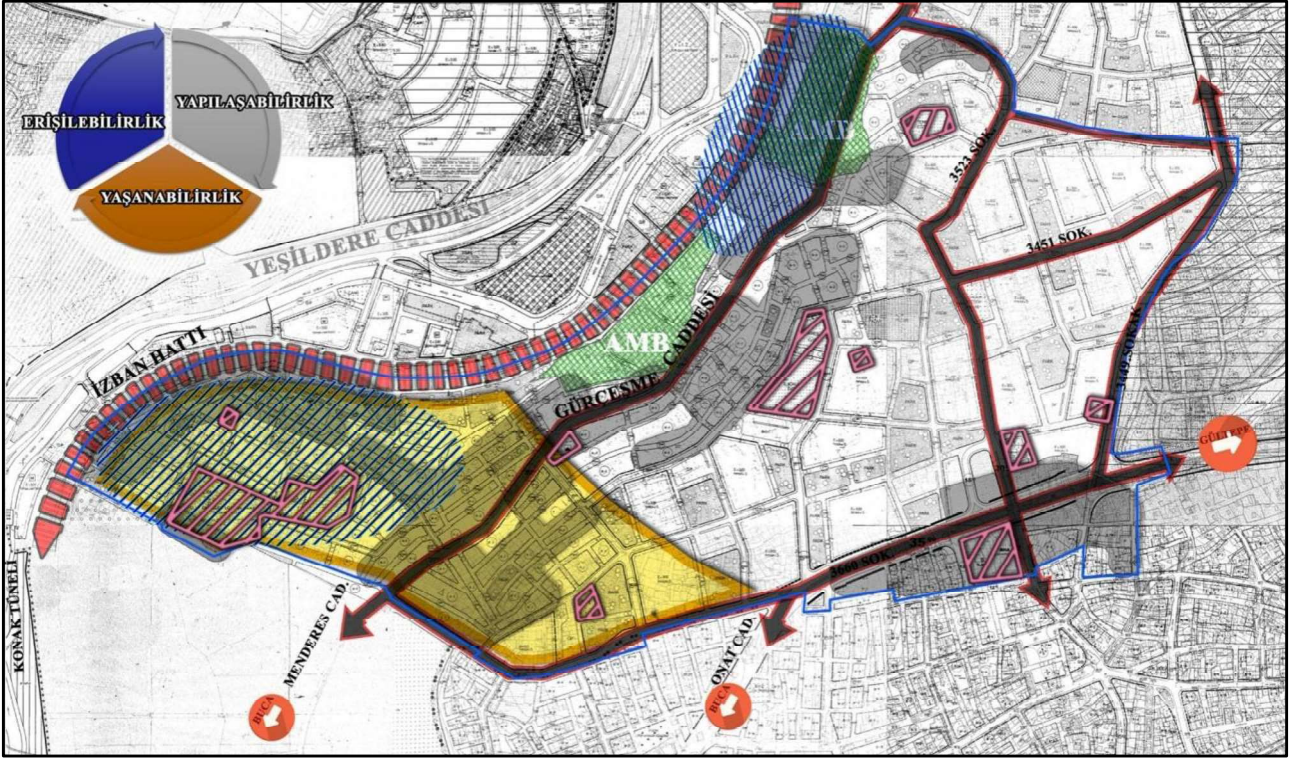
Çalışma alanında ana taşıt bağlantısı olan Gürçeşme Caddesine bağlanan toplayıcı taşıt yolları bulunmaması ve alan bütününde tüm yolların çift yön çalışması, dar taşıt yollarında düzensiz parklanma nedeniyle geçiş sorunu yaşanması, ayrıca planlama alanının kuzeyinde Gürçeşme Caddesinin bir kısmının da Afete Maruz Bölge Alanında kalması nedeniyle gerekli durumlarda kullanılacak alternatif güzergâhlara ihtiyaç duyulduğu dikkate alınarak ulaşımın güçlendirilmesi ve erişilebilirlik düzeyinin artırılması yönünde plan kararları oluşturulmuştur.

Planlama alanına sınır oluşturan Buca İlçesi ve batıda Yeşildere Bölgesi, doğuda Gültepe Bölgesi ile çevre plan kararlarının entegrasyonunun sağlanması ve ulaşım şemasının bütünlüğü dikkate alınarak öneriler geliştirilmiştir.

Alanın arazi yapısındaki şevler, %40-50 eğime ulaşan bölgeler ve iki adet Afete Maruz Bölgenin varlığı doğal eşikleri oluşturmaktadır. Topografik yapısı nedeniyle plan kararlarının doğal arazi yapısı dikkate alınarak geliştirilmesi gerektiği, özellikle Gürçeşme Caddesinin batısında ulaşım ve donatı alanlarından hizmet alabilme yönüyle erişilebilir yaşam alanları sağlanması gerektiği tespit edilmiştir.

Ayrıca halihazır durumda planlama alanında yer alan Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarını korumaya ve/veya geliştirmeye yönelik plan kararları üretilmesi gerekmektedir.

Planlama alanının kuzeyinde yer alan ve 7.2 Jeolojik-Jeoteknik Etüd Verileri kısmında açıklandığı üzere Ferahlı Mahallesi 3502/1 Sokak (43426 ada) ve çevresinde yüzey hareketlerinin dikkate alınarak bölgenin açık alan olarak düzenlenmesi öngörülmüştür (Ek-44 Sentez).



Resim 54: Sentez

## BÖLÜM IV

### 4.GÜRÇEŞME BÖLGESİ 1. ETAP 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU PLAN KARARLARI

Gürçeşme Bölgesi; eğimli bir bölgede, ağırlıkla kaçak yapılaşmalar nedeniyle ve sağlıksız bir biçimde gelişim göstermiş konut alanlarını içermektedir. Ayrıca bölgede ulaşım ve donatı alanları yönünden de eksiklikler bulunmaktadır. Gürçeşme Bölgesindeki uygulama sorunları, yürürlükteki imar mevzuatına göre yaşanan yapılaşma sorunları ve alandaki yüksek eğim nedeniyle plan kararlarının uygulanamaması dikkate alınarak, erişebilir bir mekan, sağlıklı bir yaşam alanı ve güvenilir bir çevre tasarlamak üzere planlama çalışmaları yürütülmüştür.

Bölgenin doğu kısmında ıslah imar planları ile yapılaşan dar sokaklar üzerinde bitişik düzende inşa edilen çoğunlukla 2-3 katlı ruhsatsız yapılaşmaların yoğun olduğu, batı kısmında iki adet Afete Maruz Bölge nedeniyle boşaltılan alanların yer aldığı, Lale Mahallesi ise yüksek eğim ve donatı eksikliklerinin bulunduğu görülmektedir.

Mevcut durumda eğitim alanları ve camiler dışında donatı alanı eksikliğinin olması, uygulamaların gerçekleştirilememesi, mevcut konut dokusunun kaçak yapılaşmalardan, yeterli mühendislik hizmeti almayan yapılardan oluşması ve büyük bir kısmının da ekonomik ömrünü doldurmuş olması nedeniyle imar planı revizyonunun hazırlanması zorunluluğu doğmuştur.

Gürçeşme Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hedefleri;

- Bölgedeki yüksek eğim ve yürürlükteki imar planı nedeniyle yaşanan uygulama sorunlarına çözüm oluşturmak,
- Çalışma alanı çevresi ile planlama bölgesi içerisinde ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesini ve ulaşım kademelenmesini sağlamak,
- Sosyal ve teknik altyapı alanlarını arttırmak ve erişilebilir alanlar tasarlamak,
- Yeni kentsel odak noktaları oluşturmak,
- Yeşil ve açık alan düzenlemelerini ana yaya aksları ile ilişkilendirerek yaşanabilir açık alanlar üretmek,
- Çalışmanın İzmir'deki diğer dinamiklerle birlikte İzmir Kent Merkezi ve hinterlandının mekansal gelişimine de yön vermek,
- Yeni yapılaşma koşulları ile güncel imar mevzuatı kapsamında yapılaşabilir mekanlar yaratmaktır.

#### 4.1. ULAŞIM KARARLARI

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

Gürçeşme Planlama Bölgesinde önemli akslardan biri olan Yeşildere Caddesine doğal eşikler sebebiyle direkt bağlantı sağlanamamaktadır. Bölgenin güneyinde yer alan, Buca ile Konak ilçeleri arasında döner kavşakla bağlanan ve alandan direkt geçiş sağlayan Konak Tüneli de bölgenin iç ulaşım bağlantıları sebebiyle işlevsel bir rol üstelenememektedir. Dolayısıyla Gürçeşme Bölgesinde planlı bir ulaşım kademelenmesinin olmadığı ve mevcut ulaşım bağlantılarının düzensiz olduğu tespit edilmiştir.

Planlama çalışması sürecinde bölgede ulaşım ile ilgili düzenlemelere ve yeni bağlantı olanaklarına ihtiyaç olduğu göz önüne alınarak, bölgenin ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi, alana hizmet veren ana taşıt bağlantısı olan Gürçeşme Caddesini alternatif taşıt yolları ile güçlendirerek alana erişimin kolaylaştırılması ve yol kademelenmesinin oluşturulması hedeflenmektedir.

2016 yılında plan değişikliği onaylanan Buca Onat Caddesi ile Şehirler Arası Otobüs Terminali ve Çevre Yolu Arası Bağlantı Yolu Uygulama Projesi kapsamında bölgenin güneyinden geçen 35 metre genişliğindeki Taşıt Yolunun alana etkileri dikkate alınarak bölgeyle bağlantısının sağlanması amaçlanmaktadır. Ana taşıt yolu bağlantısı olan 20 metre genişliğindeki Gürçeşme Caddesi'nin kuzeyde 20 metre genişliğinde Taşıt Yolu bağlantısı ile Gültepe Bölgesi ile bağlanması hedeflenmiş, 35 metre genişliğindeki Taşıt Yolunun Gültepe ile bağlantısını oluşturan Taşıt Yolu da 20 metre genişliğinde planlanmıştır.

Ayrıca, Lale Mahallesinde yüksek eğimden kaynaklanan erişilebilirlik sorununa çözüm oluşturulması için yeni Taşıt Yolu aksları önerilmiştir. Planda önerilen yol kademelenmesi, 20 metre, 14.50 metre, 12 metre ve 10 metre genişliğinde olacak biçimde toplayıcı ve dağıtıcı ulaşım bağlantılarının düzenlenmesi hedeflenmiştir.

Ana yaya aksları 10 metre genişliğinde Park Alanları ile bütünleştirilerek tasarlanmış, Park Alanları ile Konut veya Ticaret-Konut Alanları arasında Yaya Yolları 5 metre, Konut veya Ticaret-Konut Alanları arasında Yaya Yolları 7 metre olarak planlanmıştır.

## 4.2. YOĞUNLUK KARARLARI VE NÜFUS

Konak İlçesi, Gürçeşme Bölgesi 1. Etap 1/5000 ölçek Nazım İmar Planı Revizyonu nüfus ve yoğunluk kararları; İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında öngörülen nüfus stratejileri, mevcut nüfus, mevcut imar planından gelen kapasite nüfusun analizi ve nazım imar planında öngörülen kararlar doğrultusunda belirlenmiştir.

Planlama alanı Mehtap, İsmetpaşa, Lale, Küçükada ve Ferahlı Mahallelerinin idari sınırları içerisinde yer almakta olup, Mehtap ile İsmetpaşa Mahallelerinin tamamı ve Lale, Küçükada ile Ferahlı Mahallelerinin bir kısmını kapsamaktadır.

MH. NO	MAHALLE ADI	HANEHALKI SAYISI (MESKEN)	HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS (kişi)
1	FERAHLI	2698	2.69	7248
2	İSMET PAŞA	1645	2.67	4393
3	KÜÇÜKADA	721	2.8	2022
4	LALE	1431	2.76	3949
5	MEHTAP	1259	2.6	3277
<b>TOPLAM</b>		<b>7754</b>	<b>2.69</b>	<b>20889</b>

Tablo 25: Planlama Alanı 2022 yılı Nüfus Verileri

Türkiye İstatistik Kurumunun (T.Ü.İ.K.) 2022 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre; Mehtap, İsmetpaşa, Lale, Küçükada ve Ferahlı Mahallelerinin toplam nüfusunun 20889 kişi olduğu tespit edilmiştir. Ancak, planlama alanı Lale, Küçükada ve Ferahlı Mahallelerinin tamamını kapsamamaktadır. Bu doğrultuda, Türkiye İstatistik Kurumu verileri ve ağırlıklı ortalama yöntemi ile söz konusu mahallelerin nüfus değerlerine ilişkin yapılan hesaplamada mahallelerin toplam nüfusunun 16686 kişi olduğu hesaplanmıştır.

Planlama alanının kapsadığı Konak İlçesine bağlı 5 mahallenin 2022 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre idari sınırlarına oranlanması suretiyle mahallelerin brüt yoğunluk ortalaması 162 kişi/ha olarak hesaplanmıştır.

Söz konusu veriler kapsamında, doğrusal, logaritmik, bileşik faiz ve üstsel fonksiyonlar ile nüfus projeksiyonu hazırlanmıştır. Bu doğrultuda planlama alanının 2030 yılı nüfusu en düşük 14014 kişi, en yüksek 16318 kişi; 2035 yılı nüfusu en düşük 9918 kişi, en yüksek 13985 kişi; 2040 yılı nüfusu en düşük 1726 kişi, en yüksek 10271 kişi olacağı gözlenmiştir. Ancak söz konusu matematiksel modellerin genel varsayımı nüfus değişiminin yerleşime özel belli bir eğilim sergilediği ve bu eğilimin gelecekte de devam edeceğinin kabul edilmesiyle projekte edilmektedir. Planlama alanına ilişkin yapılan projeksiyonda plan kararlarında ve mekansal düzenlemelerde değişiklik yapılmadığı durumlarda nüfusun azalma eğiliminde devam edeceği değerlendirilmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumunun adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verileri ışığında planlama bölgesinin 2012 yılından itibaren azalma eğiliminde olduğu, 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 nüfus artış

hızının %-1.63 olduğu tespit edilmiştir. Konak İlçesi'nin Türkiye ve İzmir ile nüfus artışı karşılaştırıldığında ülke ve il eğiliminin tersi yönünde azalışa yöneldiği gözlenmiştir.

Bu bilgilere ek olarak planlama alanı ve çevresinin imar uygulamaları açısından aksaklıklar yaşadığı, alanın ulaşım bağlantıları ile teknik ve sosyal altyapı alanlarının bölge halkının ihtiyaçlarına cevap vermeyen nitelikte olduğu, kentsel hizmetlerden yeteri kadar yararlanamadığından bölge halkının söz konusu bölgeyi terk etme eğiliminde olduğu değerlendirilmiştir. Bu kapsamda nüfus projeksiyonu ile hesaplanan nüfus değerlerinin bölge nüfusundaki genel eğilim ile örtüştüğü görülmektedir.

Planlama alanında Konak Belediye Başkanlığı ile birlikte yürütülen 'kitle etüt analizleri ve yapı yoğunluk hesapları' doğrultusunda, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yapı nizam kararları irdelenmiş, genel ortalaması alınarak emsal kabulleri oluşturulmuştur.

Ortalama hanehalkı büyüklüğü ise, planlama bölgesi kapsamında olan 5 mahallenin hane sayısı ve nüfus büyüklüğü; Türkiye İstatistik Kurumundan temin edilerek toplam hane sayısının nüfusa oranlanması ile elde edilmiştir. Anılan veriler ile yapılan hesaplanmada mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının kapasite nüfusunun 26242 kişi olduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının nüfus yoğunluğu 260 kişi/ha olarak hesaplanmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumunun adrese dayalı nüfus kayıt sistemi üzerinden elde edilen nüfus bilgileri ile mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında hesaplanan kapasite nüfus arasındaki farkın gerekçesi; planlama alanı kapsamında yapılan analizler doğrultusunda gözlenmekte olup, bu durum mevcut imar planının mekana yansıyamaması, günümüz mevzuatında belirtilen standartlar kapsamında yapılaşmaması ile eskimiş kent dokusunun yenilenememesi; bölgede yaşayan nüfusun eskiyen ve günümüz şartlarına hizmet edemeyen kentsel altyapı eksikliği nedeni ile bölgeyi tercih etmemesi ve terk etmesi olarak açıklanabilir.

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.

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Plan Açıklama raporunda; Konak İlçesinin de içinde bulunduğu Merkez Kent nüfus kapasitesinin 3531640 kişi olduğu anlaşılmıştır.

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 çelişmeyen 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 önerilmiştir.” ve “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.*

Gürçeşme Bölgesi 1. Etap 1/5000 ölçek Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında planlama bölgesine kazandırılacak olan kentsel donatı alanları, ulaşım bağlantıları ile bölgenin sağlıklılaştırılarak dönüşümü hedeflenmektedir. Bununla birlikte anılan bölgenin yakın çevresinde yer alan Konak, Buca ve Bornova ilçeleri arasında tünel bağlantısı ile ekspres yol projesi, İZBAN raylı sistem hattı üzerinde ara istasyon projesi ve Yeşildere üzerinde Botanik Konulu EXPO projesi gibi önemli kentsel fonksiyonlar ile çekim merkezi haline geleceği; sağlıklı, yaşanabilir ve uygulanabilir bir kentsel yapının oluşması ile azalan nüfusun artma eğilimi göstermesi öngörülmektedir.

Tüm veriler, saptamalar, analizler, sentez ve nazım imar planı hedefleri doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun nüfus kabulünün 27124 kişi, brüt yoğunluğunun ise 269 kişi/ha olacağı belirlenmiştir.

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 plan kararlarının oluşturulması konusunda önemli rol oynamaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne uygun yoğunluk aralığı belirlenmiş olup, nazım imar planına aktarılmıştır.

#### **4.2.1. FERAHlı MAHALLESİ**

Ferahlı Mahallesiinde Buca-Onat Caddesi çevreyolu arası Tünel bağlantısı ve Gültepe Toros caddesine ulaşım bağlantıları güçlendirilmiş, sosyal-teknik altyapı alanları arttırılmıştır. Ayrıca Kaynak Parkının güneyinde yaşanan toprak kayması nedeniyle önlem alınması gereken alanda yaklaşık 13.000 m<sup>2</sup>'lik alan Park Alanı belirlenmiştir. Mahallede bir adet Lise Alanı, bir adet İlkokul Alanı, üç adet Aile Sağlık Merkezi, üç adet Belediye Hizmet Alanı, bir adet Cami Alanı ve Teknik Altyapı Alanları önerilmiştir.

#### **4.2.2. İSMETPAŞA MAHALLESİ**

İsmetpaşa Mahallesiinde mevcutta kullanılan Rıdvan Nafiz Edgüer Okulunun alan büyüklüğü mevzuat kapsamında arttırılarak, çevresinde yer alan mevcut donatı alanları büyütülmüş, ayrıca plan kapsamında bir adet Kapalı Spor Tesisi, iki adet Belediye Hizmet Alanı, iki adet Aile Sağlık Merkezi, bir adet Cami Alanı, bir adet Ortaokul Alanı ve Teknik Altyapı Alanları önerilmiştir. Alan bütünüünün ulaşım kademelenmesi, mevcut durum analizleri ve erişilebilirlik kriterleri dikkate alınarak İsmetpaşa Mahallesiinde Ticaret-Konut Alanları ile ticaretin yoğunlaştığı bir alt merkez oluşturulmuştur.

#### **4.2.3. KÜÇÜKADA MAHALLESİ**

Küçükada Mahallesiinin yalnızca İZBAN hattı ile Gürçeşme Caddesi arasında sınırlanan bölümü planlama çalışması kapsamında yer aldığından ve mahallede mevcut durumda yer alan iki adet Afete Maruz Bölge kararı bulunması nedeniyle plan kararları sınırlı olarak üretilebilmiştir. İZBAN hattı cephesinde bir adet Konut Alanı, Gürçeşme Caddesi cephesinde bir adet Belediye Hizmet Alanı ve Teknik Altyapı Alanı önerilmiştir.

#### **4.2.4. LALE MAHALLESİ**

Lale Mahallesiinde yüksek eğimden kaynaklanan erişilebilirlik sorununa çözüm oluşturulması için yeni taşıt yolu aksları eğim dikkate alınarak önerilmiş, teknik-sosyal altyapı alanları arttırılmıştır. Mahallede iki adet Belediye Hizmet Alanı, iki adet Resmi Tesis Alanı, bir adet Aile Sağlık Merkezi, bir adet Cami Alanı, bir adet Açık Spor Tesisi ve Teknik Altyapı Alanları önerilmiştir.

#### **4.2.5. MEHTAP MAHALLESİ**

Mehtap Mahallesiinde yüksek eğim nedeniyle ulaşım imkanlarında yaşanan sorunlar göz önünde bulundurularak Gürçeşme Caddesine taşıt yolu bağlantıları güçlendirilmiş, plan bütünüünde alternatif olarak önerilen 14.50 metre genişliğindeki ana taşıt aksı ile alanın erişilebilirlik imkanları arttırılmıştır. Mahallede bir adet Açık Spor Tesisi, iki adet Cami Alanı, bir adet Aile Sağlık Merkezi önerilmiştir.

### 4.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

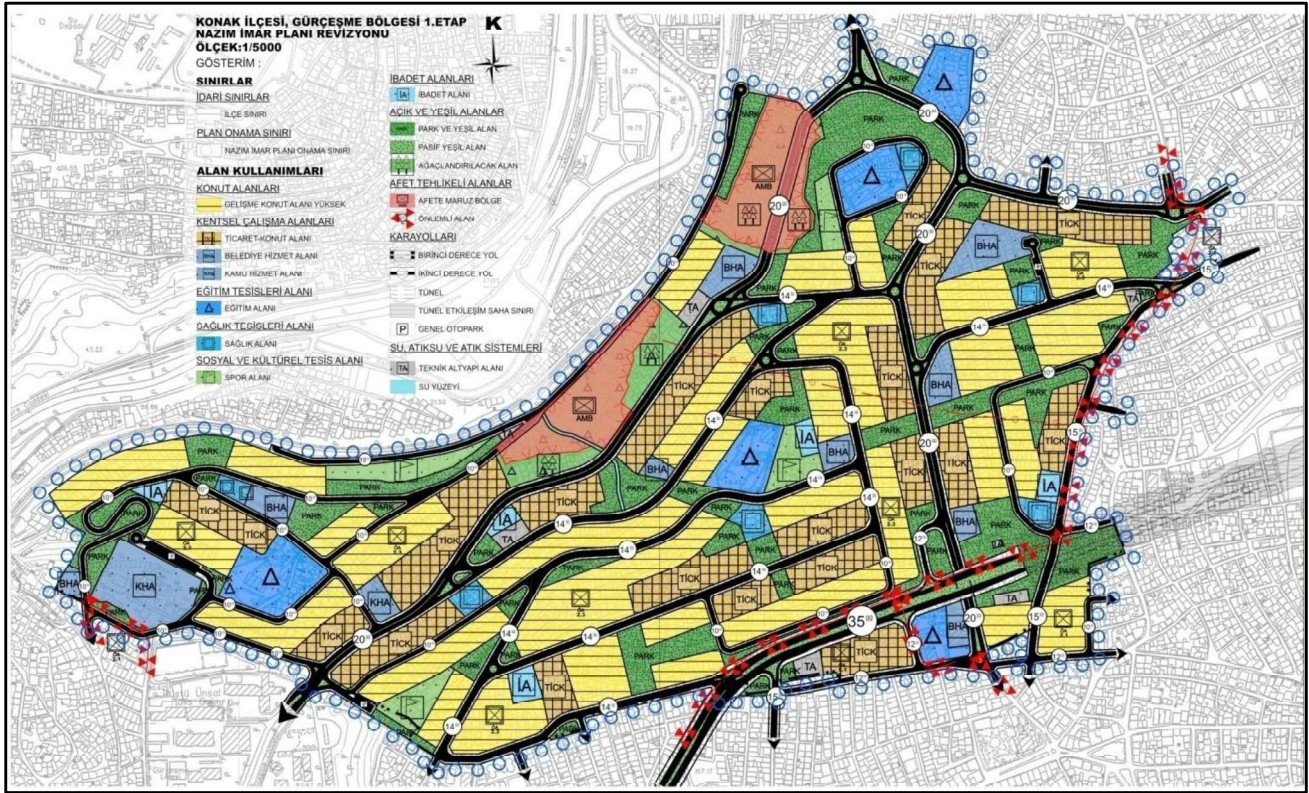
Gürçüşme Planlama Bölgesi Nazım İmar Planına ilişkin alan kullanımları, üst ölçekli plan kararları, yapılan analizler doğrultusunda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin gösterim tekniklerine ve tanımlarına uygun olacak şekilde,

- Konut ve Karma Kullanım Alanları,
- Kentsel Sosyal Altyapı Alanları,
- Teknik Altyapı Alanları v.b. planlanmıştır.

Gürçüşme Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı planlama alanı 100 ha. olup bunun %43.78'i Konut ve Karma kullanım alanları, %27.47 Kentsel Sosyal Altyapı Alanları, %21.80'si da Teknik Altyapı Alanlarıdır. Ortalama 100 m<sup>2</sup>'lik konut büyüklüğü ve Gürçüşme Bölgesinin ortalama hane halkı büyüklüğünün 2.69 olduğu dikkate alındığında Konak Gürçüşme Bölgesi 1. Etap İmar Planı Revizyonu ile plan onama sınırı içinde 27124 kişinin yaşaması öngörülmüştür. Planda kişi başına 1.02 m<sup>2</sup> Belediye Hizmet Alanı, 0.67 m<sup>2</sup> Kamu Hizmet Alanı, 1.62 m<sup>2</sup> Eğitim Alanı, 0.50 m<sup>2</sup> Sağlık Alanı, 0.71 m<sup>2</sup> Spor Alanı, 0.32 m<sup>2</sup> İbadet Alanı, 7.48 m<sup>2</sup> Park ve Yeşil Alan bulunmaktadır. (EK-45 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi

Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu			
Plan Kararları	M <sup>2</sup>	ha	%
<b>Konut Alanları</b>			
Gelişme Konut Alanı	283920.57	28.39	28.18%
<b>Kentsel Çalışma Alanları</b>			
Ticaret-Konut Alanı	157228.23	15.72	15.60%
Belediye Hizmet Alanı	27540.43	2.75	2.73%
Kamu Hizmet Alanı	18127.73	1.81	1.80%
<b>Eğitim Tesisleri Alanı</b>			
Eğitim Alanı	44017.55	4.40	4.37%
<b>Sağlık Tesisleri Alanı</b>			
Sağlık Alanı	13596.82	1.36	1.35%
<b>Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı</b>			
Spor Alanı	19391.84	1.94	1.92%
<b>İbadet Alanları</b>			
İbadet Alanı	8631.28	0.86	0.86%
<b>Açık ve Yeşil Alanlar</b>			
Park ve Yeşil Alan	145496.8	14.55	14.44%
Pasif Yeşil Alan	12696.17	1.27	1.26%
Ağaçlandırılacak Alan	57272.81	5.73	5.68%
<b>Teknik Altyapı Alanı</b>			
<b>TOPLAM</b>	<b>1007605.00</b>		<b>100%</b>

Tablo 26: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Alan Dağılımı



Resim 55: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi

#### 4.3.1. Konut Alanı ve Karma Kullanım Alanları

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

##### Konut Alanı

Konut Alanlarının planlamasında alanın mevcut durumuna ilişkin veriler, doğal eşikler ve yüksek eğim durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Bölgenin güneyinde yer alan konut adalarının, Buca Onat Caddesi ile Şehirler Arası Otobüs Terminali ve Çevre Yolu Arası Bağlantı Yolu Uygulama Projesi kapsamında bölgenin güneyinden geçen 35 metre genişliğindeki Taşıt Yolundan cephe almasının gürültü kirliliği yönüyle negatif bir durum oluşturacağı öngörüsü ile söz konusu bölgede yer alan konut alanlarının bu yoldan cephe almaması için 35 metre genişliğindeki yola paralel olacak şekilde 10 metre genişliğinde bir servis yolu tasarlanmış ve söz konusu konut adaları ile 35 metre genişliğindeki yol arasında yeşil bir bant belirlenerek negatif etkilerin azaltılması hedeflenmiştir.

### ***Ticaret-Konut Alanı***

Ticaret ve konut kullanımının birlikte yer aldığı alanlardır.

Ticaret-Konut Alanları için öncelikle, ana yol güzergahlarında yer seçilmiş bu alanlarda büyük alan kullanımı gerektiren ticaret kullanımının yer alması öngörülmüştür. Ayrıca mevcutta eğitim tesisi kullanımının yer aldığı ve plan revizyonu kapsamında ilgili yönetmelikler gereği iyileştirme ve genişletmeye yönelik plan kararı üretilen bölgelerde ve bölgenin yüksek eğimli yapısı ile yürüyüş mesafeleri de dikkate alınarak vatandaşların gündelik ihtiyaçlarını karşılamak üzere yaklaşık 250 metre yürüyüş mesafesinde zemin katlarında ticaret yer alacak ticaret-konut alanları belirlenmiştir.

Gürçeşme Caddesinin taşıt yolu bağlantılarını güçlendirmek için tasarlanan ve planın merkez bölgesinde söz konusu caddeye alternatif olarak önerilen 14.50 metre genişliğindeki ana taşıt aksı ile mevcut durum analizleri ve erişilebilirlik kriterleri dikkate alınarak İsmetpaşa Mahallesi Ticaret-Konut Alanları ile ticaretin yoğunlaştığı bir alt merkez oluşturulmuştur.

### ***4.3.2. Kentsel Çalışma Alanları***

Planlama alanı içerisindeki çalışma alanları; Belediye Hizmet Alanı ve Resmi Kurum Alanıdır.

### ***Belediye Hizmet Alanı***

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, otopark, idari, sosyal ve kültürel tesisler (yaş alma merkezi, kadın sığınma evi, engelli yaşam merkezi vb.) gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yapılabilir.

### ***Resmi Kurum Alanı***

Planlama alanı içerisinde 2 adet resmi kurum alanı bulunmaktadır. Bunlardan bir tanesi Karakol Alanı diğeri Polis Okulu ve Lojman Sahası olarak planlanmıştır.

### ***4.3.3. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları***

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre kişi başına ayrılması gereken sosyal ve teknik altyapı alanlarının oranı belirlenmiştir. Ancak Gürçeşme 1. Etap Bölgesinde halihazır durumda ve yürürlükteki imar planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları standartların altında kalmaktadır. Bu kapsamda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu ile imar planına esas kurum görüşleri de dikkate alınarak sosyal ve teknik altyapı alanları belirlenmiştir.

Planlama alanı içerisindeki kentsel sosyal altyapı alanları; eğitim tesisleri alanı, kreş, sağlık tesisleri alanı, aile sağlık merkezi, sosyal ve kültürel tesisler alanı, belediye hizmet alanları, açık ve kapalı semt spor alanı, ibadet alanları ve açık ve yeşil alanlardır. Planda kişi başına 1.02 m<sup>2</sup> Belediye Hizmet Alanı, 0.67 m<sup>2</sup> Kamu Hizmet Alanı, 1.62 m<sup>2</sup> Eğitim Alanı, 0.50 m<sup>2</sup> Sağlık Alanı, 0.71 m<sup>2</sup> Spor Alanı, 0.32 m<sup>2</sup> İbadet Alanı, 7.48 m<sup>2</sup> Park ve Yeşil Alan bulunmaktadır.

1/5000 ölçekli Gürçeşme Bölgesi 1. Etap Nazım İmar Planı Revizyonunda sağlıklı, güvenli ve nitelikli bir yaşam çevresinin oluşturulabilmesi için teknik ve sosyal altyapı alanlarına erişimin sağlanması, ulaşım olanaklarının geliştirilmesi, donatı alanlarının artırılması ve kamu hizmetlerine erişimin topografyanın zorluklarından kaynaklanan risklerin giderilmesi amaçlanmıştır. Bu nedenle Planlama Bölgesinde yüksek eğitim nedeniyle teknik ve sosyal altyapı alanlarında hizmet yarıçaplarına yönelik yürüme mesafeleri değil, erişilebilirliği ön planda tutan daha kısa mesafeler önerilmiştir.

Planlama alanında, 3194 sayılı İmar Kanununa dayanılarak çıkarılan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12. maddesinde belirtilen yürüme mesafeleri dikkate alınarak 1/1000 ölçekli Gürçeşme 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonunda önerilen sosyal-teknik altyapı alanları hizmet etki çaplarına göre belirlenerek, tüm bölgede altyapı alanlarına erişimin sağlanması hedeflenmiştir.

Ayrıca, planlama alanı ve çevresinde, eğitim alanları, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet alanları, açık ve yeşil alanlar gibi donatı alanlarının bulunduğu görülmektedir. 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 alanlarının kendi hizmet yarıçapında planlama alanını da kapsayan bir bölgeye hizmet ettiği açıktır. Bu sebeple, planlama alanı Konak İlçesine bağlı kent merkezi konumunda, Buca İlçe sınırları ile bir bütün olarak değerlendirilmeye alınmıştır.

#### 4.4. YÜRÜME MESAFELERİ

Gürçeşme Bölgesinde sağlık, güvenli ve nitelikli bir yaşam çevresinin oluşturulabilmesi için teknik ve sosyal altyapı alanlarına erişimin sağlanması, ulaşım olanaklarının geliştirilmesi, donatı alanlarının artırılması ve kamu hizmetlerine erişimin topografyanın zorluklarından kaynaklanan risklerinin giderilmesi amaçlanmıştır.

Dolayısıyla Planlama Bölgesinde yüksek eğim nedeniyle teknik ve sosyal altyapı alanlarında hizmet yarıçaplarına yönelik yürüme mesafeleri değil, erişilebilirliği ön planda tutan daha kısa mesafeler önerilmiştir. Bu kapsamda sosyal-teknik altyapı alanları %35 oranında arttırılmış olup tüm bölgede sosyal altyapı alanlarına erişimin sağlanması hedeflenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 12.1. Maddesinde *“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.”*12.2. maddesinde *“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.”*, 12.3. Maddesinde *“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.”* ve 12.4. maddesinde *“Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.”* denilmektedir.

(EK-46 Planlama Alanı İlkokul Alanları Yürüme Mesafeleri)

(EK-47 Planlama Alanı Ortaokul ve Lise Alanları Yürüme Mesafeleri)

(EK-48 Planlama Alanı Park Alanları Yürüme Mesafeleri)

(EK-49 Planlama Alanı Spor Alanları Yürüme Mesafeleri)

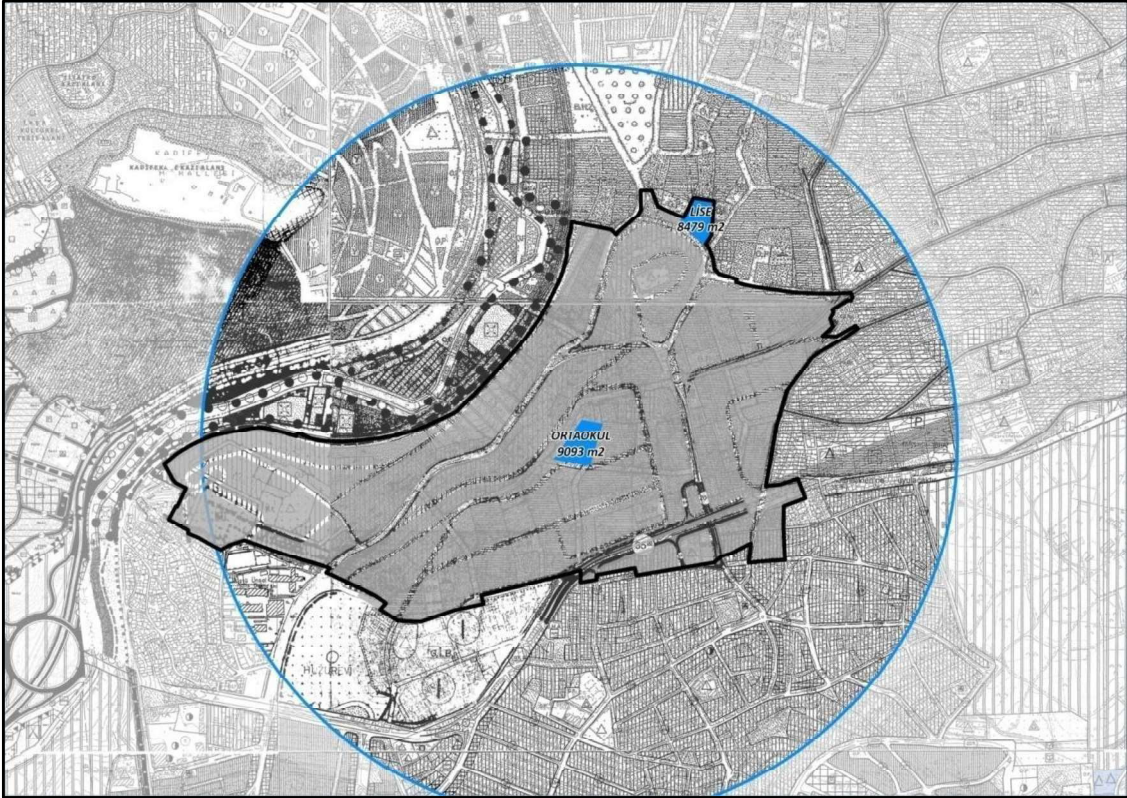
(EK-50 Planlama Alanı İbadet Alanları Yürüme Mesafeleri)

(EK-51 Planlama Alanı Sağlık Alanları Yürüme Mesafeleri)

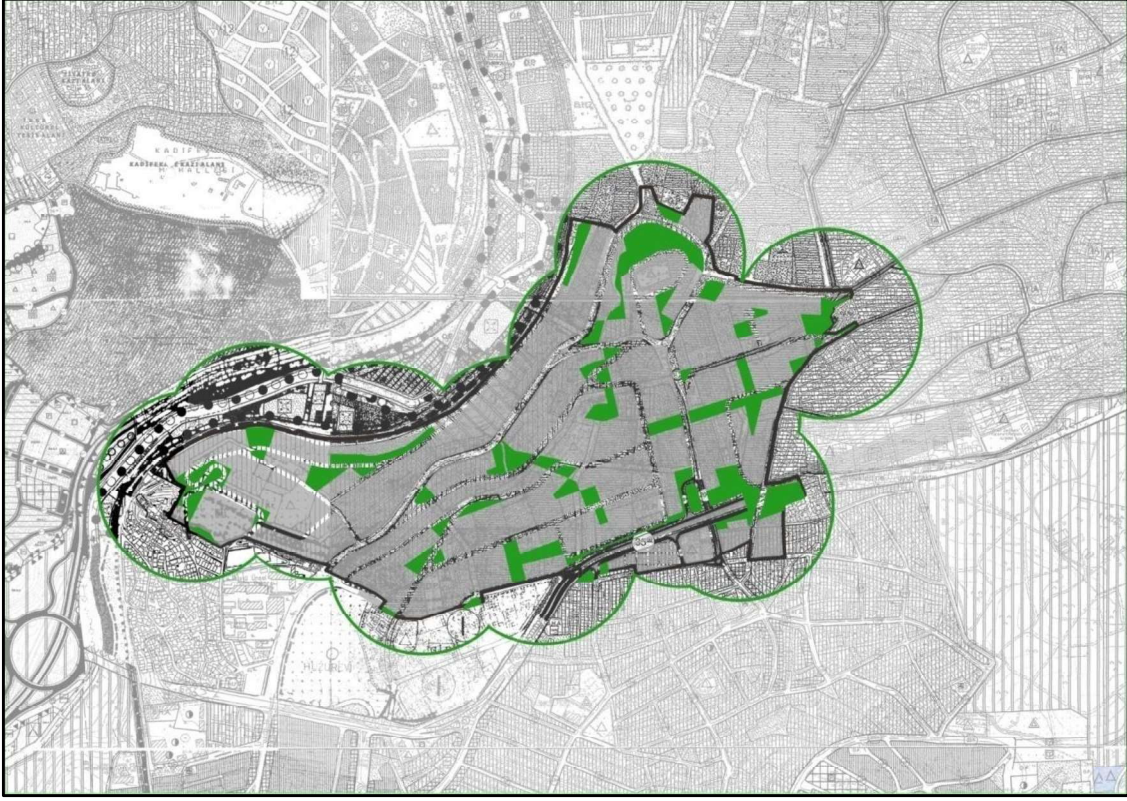
(EK-52 Planlama Alanı Belediye Hizmet Alanları Yürüme Mesafeleri)



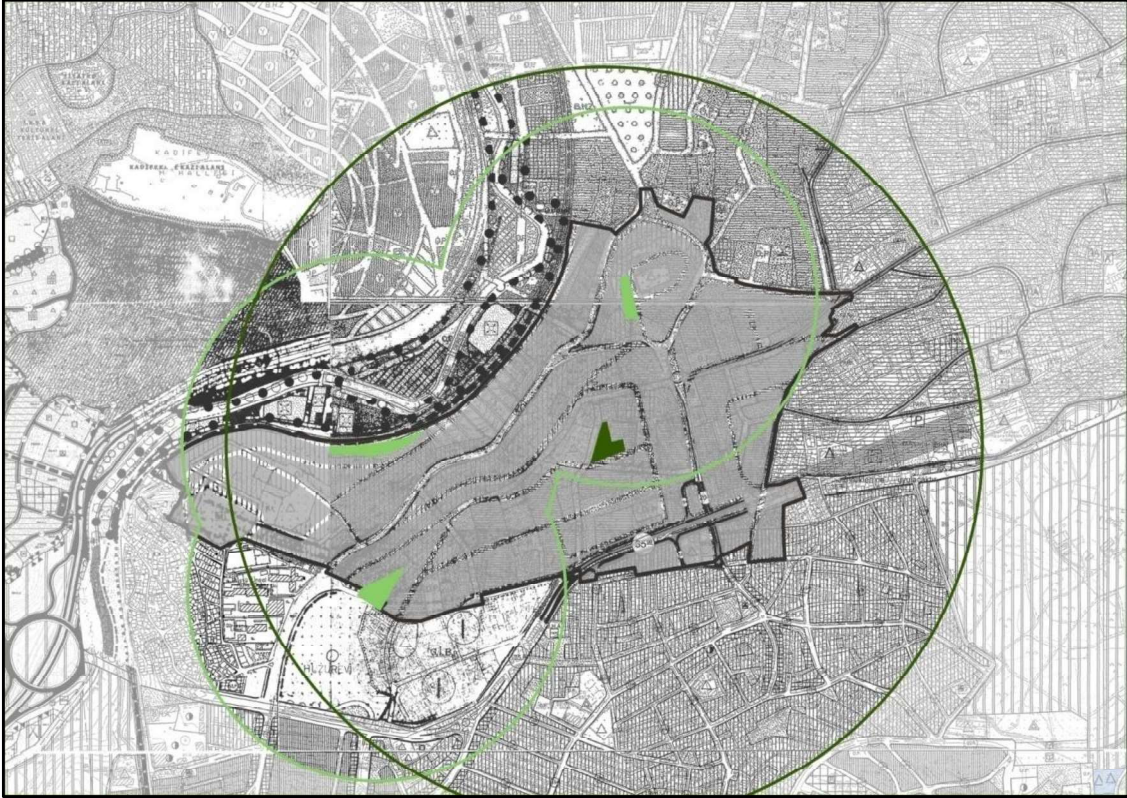
Resim 56: Planlama Alanı İlkokul Alanları Yürüme Mesafeleri



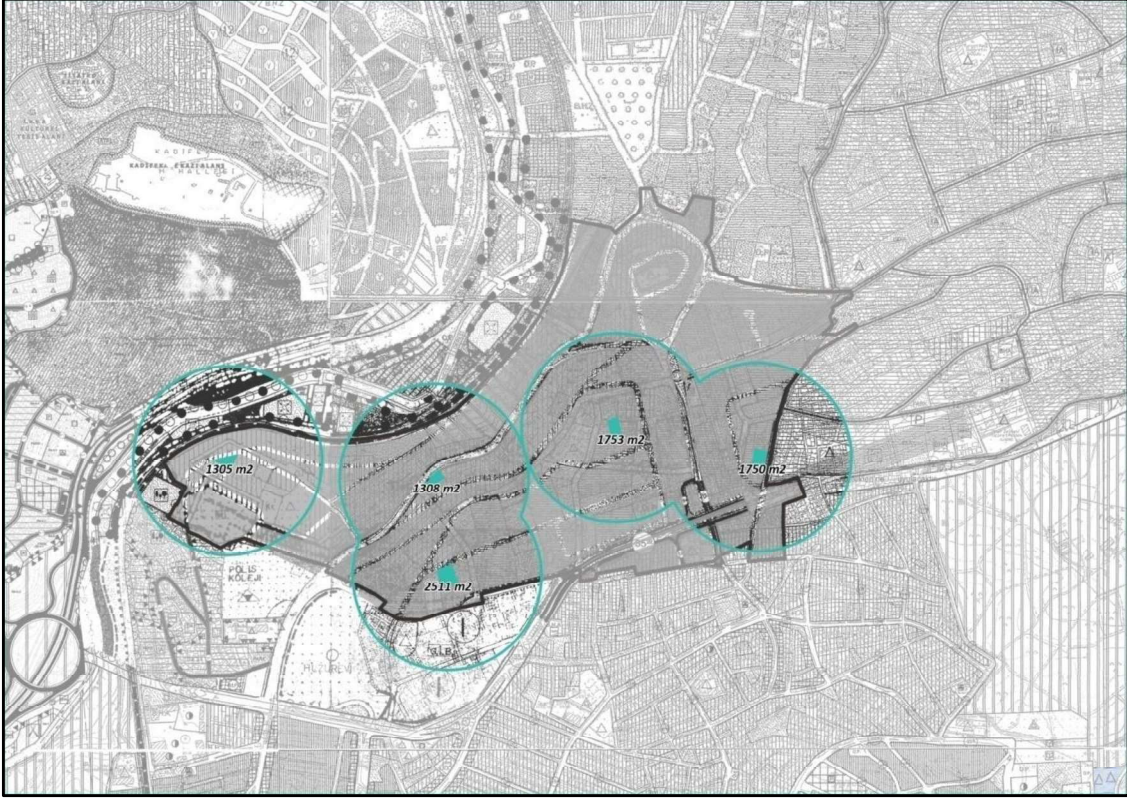
Resim 57: Planlama Alanı Ortaokul ve Lise Alanları Yürüme Mesafeleri



Resim 58: Planlama Alanı Park Alanları Yürüme Mesafeleri



Resim 59: Planlama Alanı Spor Alanları Yürüme Mesafeleri



Resim 60: Planlama Alanı İbadet Alanları Yürüme Mesafeleri



Resim 61: Planlama Alanı Sağlık Alanları Yürüme Mesafeleri

Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü



Resim 62: Planlama Alanı Belediye Hizmet Alanları Yürüme Mesafeleri

#### 4.5. SU KAYNAKLARI KORUMA ALANLARI

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanarak 19.06.1981 tarihli ve 4635 sayılı yazı ile İzmir Belediye Başkanlığına gönderilen ve İzmir Belediyesi ESHOT Genel Müdürlüğü İdare Encümeninin 09.07.1981 tarihli ve 190 sayılı kararı ile sınırları ve yapılaşma koşulları belirlenen "Halkapınar Membalarının Su Koruma Alanları" planlama alanı içerisine isabet etmemektedir. Ancak 06.10.2022 tarihli ve 31975 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "İzmir İli, Konak İlçesinde Bulunan Halkapınar Kaynağı ve Kuyularına Ait Koruma Alanı" sınırları güncellenmiş olup, planlama alanının kuzey bölgesi ikinci derece koruma alanına isabet etmektedir. Bu kapsamda ikinci derece koruma alanı sınırı imar planı paftalarına işlenmiş ve söz konusu alana ilişkin bilgiler ve koruma alanında uyulması gereken şartlara uyulacağına ilişkin hüküm plan notlarına eklenmiştir.

#### 4.6. AFET RİSKİNE KARŞI ÖNLEMLER

Bakanlar Kurulunun 04.05.1998 tarihli ve 98/11100 sayılı kararı ile "Afete Maruz Bölge" kararı alınan alan ve Bakanlar Kurulunun 16.12.2013 tarihli ve 2013/5739 sayılı kararı ile "Afete Maruz Bölge" kararı alınan alan sınırları İzmir Valiliğince (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü) düzenlenen 19.08.2022 tarihli Jeolojik Etüt Raporu ile güncellenmiştir.

Bu doğrultuda iki adet Afete Maruz Bölgenin sınırları işlenmiş ve söz konusu alanlar Ağaçlandırılacak Alan olarak belirlenmiştir. Ayrıca Kaynak Parkının güneyinde 3505-3505/1 Sokaklar civarında yoğun yağışlar sebebiyle toprak kayması meydana geldiği ve önlem alınması gerektiği dikkate alınarak bu bölge Park Alanı olarak belirlenmiş ve Plan Notlarına herhangi yapı yapılmasına izin verilmeyeceğine yönelik hükümler eklenmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 28.11.2023 tarihli ve E-29167681-045.01-931659 sayılı yazısında "...Dereler ve dere ıslahları ile atıksu ve yağmursuyu projeleri açısından; ...halihazırda kısmen açık kesitli ve devamında Melez Çayına kadar kapalı kesitli olan yan kolun yazımız ekinde gönderilen plan örneğinde işaretlenen güzergahın 5 (beş) metre genişliğinde olmak üzere imar planı paftalarına yol geçişlerinin kapalı, diğer güzergahın açık olarak işlenmesinin..." gerektiği belirtildiğinden, dere kesitleri plan önerisine aktarılmıştır.

#### 4.7. PLAN NOTLARI

KONAK 1. ETAP (GÜRÇEŞME 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 NİTEKLİKTE 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 ALTYAPI ALANLARINI AZALTICI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

1.7. İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNCA KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLEN PARSELLERE İLİŞKİN YAPILAŞMAYA ESAS TÜM İŞ VE İŞLEMLER ÖNCELİKLE KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

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

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

1.10. PLANLAMA ALANI HAVA SEYRÜSEFER USULLERİ AÇISINDAN PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE (ÇATI, BACA, ANTEN VB. MÜŞTEMİLAT DAHİL) ORTALAMA DENİZ SEVİYESİNE GÖRE YÜKSEKLİK 250 METREYİ GEÇEMEZ. ARAZİ ZEMİN KOTUNDAN İTİBAREN 150 METRE VE DAHA FAZLA YÜKSEKLİKTE YAPILACAK TÜM YAPILAR İÇİN YAPIM ÖNCESİNDE SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

**1.11.** KADİFEKALE NDB İSTASYONU MERKEZ OLMAK ÜZERE 1000 METRE YARIÇAPLI ALAN İÇERİSİNDE KALAN YAPILAŞMALAR İÇİN DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

**1.12.** PLANLAMA ALANINDA OLUŞACAK YAPILARDA 24.07.2012 TARİH VE 1421 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİNDE YAPILAŞMA HAKKINDAKİ GENELGE, ICAO ANNEX-14 CİLT 1 VE SHT-HES KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.

**1.13.** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ÇEVRESİNE OLUMSUZ ETKİLERE SEBEP OLAN, GÜRÜLTÜ VE TİTREŞİM KAYNAĞI İŞLETMELERE, ÇEVRE KİRLİTİCİ, YANICI, YAKICI, PARLAYICI VE PATLAYICI MADDELER İÇEREN GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER İLE İMALAT VE DEPOLAMA FAALİYETLERİNE İZİN VERİLMEZ.

**1.14.** PARK VE YEŞİL ALANLARDA, AFET HARİCİ NORMAL DURUMLARDA YEŞİL ALAN VE PARK KULLANIMINI BOZMADAN REKREATİF KULLANIMI SÜRDÜRECEK BİR TASARIM İLKESİ 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.

**1.15.** 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/26 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 20.02.2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2010/5 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA, 167 SAYILI YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU İLE SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE DİĞER MEVZUATIN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

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

## **2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER**

**2.1. KONUT ALANLARI:** 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 PLAN KARARI GEREKMEDEN GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT; TİCARİ KATLI OTOPARK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR. ANCAK BU ALANLARDA ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN BU PLANDA BU AMACA YÖNELİK DEĞİŞİKLİK YAPILMASI

GEREKMEKTEDİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

**2.3. BELEDİYE HİZMET ALANI:** BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİN 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 MAHALLİ 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.

**2.4. KAMU HİZMET ALANI:** GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARIDAN 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.

**2.5. EĞİTİM ALANI:** OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEKÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN 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.

**2.6. SAĞLIK ALANI:** HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER 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.

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

**2.8. İBADET ALANI:** İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİSE AİT LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURT YAPISI İLE GASILHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VE ZEMİN ALTINDA KAPALI

OTOPARKIN DA YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

**2.9. 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.

**2.10. AĞAÇLANDIRILACAK ALAN:** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN FERAHLY, KÜÇÜKADA VE LALE MAHALLERİNDE İZMİR VALİLİĞİNCE (İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ) DÜZENLENEN 19.08.2022 TARİHLİ JEOLJİK ETÜT RAPORU VE EKİ KROKİ DOĞRULTUSUNDA; CUMHURBAŞKANLIĞININ 08.12.2022 TARİHLİ VE 2022/6462 SAYILI KARARI İLE AFETE MARUZ BÖLGE OLARAK BELİRLENEN ALANLAR İLE EĞİM, JEOLJİK YAPI VB. NEDENLERLE BU ALANLARIN YAKIN ÇEVRESİNDE AĞAÇLANDIRILMASI ÖNERİLEN ALANLARDIR. AĞAÇLANDIRILACAK ALAN KULLANIM KARARI İÇERİSİNDE YER ALAN VE PLANDA SINIRLARI BELİRTİLMİŞ OLAN AFETE MARUZ BÖLGE İÇİN HERHANGİ BİR UYGULAMA ÖNCESİNDE GÜVENLİK ÖNLEMLERİNİN ALINIP BÖLGEDEKİ RİSKİN GİDERİLMESİ ZORUNLUDUR. YAPILACAK ÇALIŞMALAR İÇİN İZMİR VALİLİĞİ İZMİR İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARDA YAPI YAPILAMAZ. BU ALANLARDAKİ MEVCUT AĞAÇ DOKUSUNUN KORUNMASI ESASTIR.

**2.11. 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.

**2.12. GENEL OTOPARK:** KAMU KULLANIMINA AÇIK, BÖLGENİN GENEL OTOPARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE BÖLGESEL AÇIK/KAPALI OTOPARK OLARAK DÜZENLENEN ALANLARDIR. BU ALANLARDA OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

### **3. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN DİĞER HÜKÜMLER**

**3.1. SU KAYNAKLARINI KORUMA ALANLARI:** 06.10.2022 TARİHLİ VE 31975 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİNDE BULUNAN HALKAPINAR KAYNAĞI VE KUYULARINA AİT KORUMA ALANI" NDA İKİNCİ DERECE KORUMA ALANINA AİT BİLGİLER VE KORUMA ALANINDA UYULMASI GERKEN ŞARTLARA UYULACAKTIR. YER ALTI SULARININ KORUNMASINA YÖNELİK YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**3.2. AFET RİSKİNE KARŞI ÖNLEMLER:** PLAN KAPSAMINDA 10.03.2011, 23.10.2012, 03.04.2015 VE 12.12.2016 TARİHLERİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR. PLANLAMA ALANI TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINDA 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. YAPILARIN MÜHENDİSLİK PROJELERİNDE TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR

HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. TÜM YAPILARDA YAPILAŞMA ÖNCESİ PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN ETÜT RAPORU İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANMADAN MİMARİ PROJE ONAYLANAMAZ VE YAPILARA İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ. SELLENME, TAŞKIN RİSKİ OLAN YERLERDE VE KURU DERE YATAKLARINDA YAPILACAK ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİ VE UYGULAMALARDA İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA AÇIK/KAPALI KANAL, SERVİS YOLU VB. ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLİR.

**3.3.** PLANLAMA ALANI İÇİNDEN GEÇEN BUCA-ONAT CADDESİ İLE ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ VE ÇEVRE YOLU ARASI BAĞLANTI YOLU PROJESİ PROJESİNE AİT TÜNELİN PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN ETKİLEŞİM SAHASI İÇERİSİNDE YAPI YAPILAMAZ. BU ALANLARDA GERÇEKLEŞTİRİLECEK HER TÜRLÜ VE İMALAT İÇİN İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ İLGİLİ BİRİMLERİNDEN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR VE ALTYAPI TESİSLERİ İLE HER TÜRLÜ KAZI VE SONDAJ ÇALIŞMALARINDAN ÖNCE İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ İLGİLİ BİRİMLERİNİN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. BUCA-ONAT CADDESİ İLE ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ VE ÇEVRE YOLU ARASI BAĞLANTI YOLU PROJESİNDEKİ 35 METRELİK YOLDAN CEPHE ALAN İMAR ADALARI BU YOLDAN MAHREÇ ALAMAZ.