

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ,
BOSTANLI MAHALLESİ,
9429 ADAYA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 72458193/166

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 01.07.2021

ÖLÇEK:1/1000

PİN:UİP-35424932

KONU: İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, BOSTANLI MAHALLESİ, 9429 ADAYA İLİŞKİN 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Demet SAATCI
Şehir Plancısı

Nehir YÜKSEL
Plan ve Proje Müdürü

Zeki YILDIRIM
Şehir Plancısı
Başkan Yardımcısı

Cemil TUGAY

Karşıyaka Belediye Başkanı

Meclis Karar No : 05.1197
Meclis Karar Tarihi : 14.10.2021

Mustafa TUNÇNER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, BOSTANLI
MAHALLESİ, 9429 ADAYA İLİŞKİN 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU 29
SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI	1
1.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU.....	1
1.2. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU.....	3
1.3. DOĞAL YAPI	3
1.4. JEOLJİK YAPI/YERLEŞİME UYGUNLUK	5
2. PLANLAMA SÜRECİ.....	6
2.1. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR.....	6
2.1.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı.....	6
2.1.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı.....	9
2.1.3. Karşıyaka 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	10
2.1.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	12
2.2. ALANA İLİŞKİN PLANLAMA SÜRECİ.....	13
2.2.1. 1955 Yılı 1/2000 Ölçekli İmar Planı.....	13
2.2.2. 1973 Nazım İmar Planı	14
2.2.3. 1989 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 Ölçekli Nazım Plan Revizyonu.....	15
2.2.4. 07/03/1984 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Karşıyaka İmar Planı	16
2.2.5. 25/08/1987 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	17
2.2.6. 10/09/1991 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	18
2.2.7. 24/07/2006 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	19
2.2.8. 16/04/2011 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı ...	20
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER.....	21
3.1. KAT ADETLERİ ANALİZİ.....	21
3.2. 30/10/2020 TARİHLİ DEPREM SONRASI HASAR DURUMU.....	22
4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR.....	23
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	24

1. PLANLAMA ALANI

1.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU

İzmir ili, Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi'nin doğusunda 38-39 enlem, 27-28 boylamlar arasında yer almaktadır. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ve Ege Denizi ile sınırlanmaktadır. 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile belirlendiği üzere İzmir il sınırı, Büyükşehir Belediyesi sınırlarını tanımlamaktadır. İzmir iline bağlı Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla olmak üzere toplam 30 ilçe bulunmaktadır. İzmir ili 11.906 km² yüzölçümüne sahiptir. Nüfusu, 2020 ADKS'ne göre 4.394.694 kişidir. İzmir hem nüfus büyüklüğü hem de sosyoekonomik gelişmişlik bakımından 81 il içinde üçüncü sırada yer almakta olup yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir.

Karşıyaka ilçesi İzmir körfezinin kuzeyinde Yamanlar Dağı etekleri ile deniz arasında bulunan bölgede konumlanmakta olup, yüzölçümü 5462 ha, denizden yüksekliği 1-700 metre arasında değişmektedir. Karşıyaka Belediyesi, 1984 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin kurulması ile Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçe belediyesi olmuştur.

Karşıyaka ilçesi TÜİK 2020 ADNKS verilerine göre 350.100 kişidir. İlçe, kentsel ölçekte önemli ticaret alanları, konut alanları ve kentsel fonksiyonlar ile önem taşımaktadır. Karşıyaka ilçesi ülkesel ölçekte önemli karayolu ve demiryolu bağlantılarına sahiptir. Kent ölçeğinde ise karayolu bağlantılarının yanı sıra otobüs, İZBAN, tramvay ve deniz yolu gibi toplu ulaşım akslarının yoğunlaştığı bir bölge olup ulaşım yönünden gelişmiş durumdadır.

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

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

Alaybey-Karşıyaka-Mavişehir arasındaki 9,8 kilometrelik güzergah üzerinde 15 durak ve 17 araç ile hizmet veren tramvay hattı, gidiş-geliş şeklinde çift hat olarak çalışmakta ve Alaybey'den başlayıp sahil tarafından Bostanlı İskelesi'ne, oradan da İsmail Sivri Sokak, Şehit Cengiz Topel Caddesi, Selçuk Yaşar Sokak ve Caher Dudayev Bulvarı'nı takip ederek Mavişehire ulaşan tramvay hattı, İZBAN, vapur ve otobüslere aktarma da sağlamaktadır.

İZBAN, Aliağa-Cumaovası arasında banliyö hattında hizmet veren, havalimanı bağlantılı kent içi raylı toplu taşıma sistemidir. Günde 225 bin yolcu kapasitesine ulaşmıştır.

1.2. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU

Osmanlı Devleti'nde belediyeler kurulmadan önce belediye başkanlığı görevi kadılar tarafından yürütülmektedir. Ancak bir liman kenti olan İzmir'de, ticari faaliyet gösteren grupların şehrin ıslahıyla daha rahat çalışabileceklerini düşünerek yeni bir yönetim birimi oluşturulması taleplerini Osmanlı Devleti'ne iletmesi sonrasında; bölge halkına daha iyi hizmet verebilmek ve ticareti daha güvenilir bir şekilde denetlemek amacıyla 1868 tarihinde İzmir Belediyesi kurulmuştur. 19. yüzyıl başlarında küçük bir köy olan Karşıyaka'da ise belediye örgütlenmesi 1887 yılında kurulmuştur.

1924 tarihinde 491 sayılı Teşkilat-ı Esasiye Kanunu ile, İzmir Merkez Sancağı, Aydın Vilayetinden ayrılarak İzmir Vilayeti adını almıştır. Karşıyaka 1927 yılında merkeze bağlı bucak statüsü kazanmıştır. 1930 yılında kentin altyapı eksikliklerinin belediyenin mevcut yapısı ve gelirleriyle çözülemeyeceği düşünüldüğünden Karşıyaka Belediyesi lağvedilerek İzmir Belediyesi sınırları içerisine alınmıştır. 1949 yılında yürürlüğe giren 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu ile merkezi yönetim taşra örgütlenmesinin yeniden düzenlenmesi sonucu 1950 yılında İzmir'de ilçe sayısı 17, köy sayısı 682 olup merkez ilçeye bağlı 6 bucak (Merkez, Bornova, Buca, Cumaovası, Değirmendere ve Karşıyaka) bulunmaktadır. Karşıyaka 4 Mart 1954 tarih ve 6325 sayılı yasa ile 1 Haziran 1954 tarihinde 1. sınıf ilçe olmuştur. 1984 yılında yayımlanan 195 sayılı "Büyükşehirler Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname" ve 3030 sayılı Büyükşehirler Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun ile belediye sınırları içerisinde birden fazla ilçesi bulunan İzmir, Büyükşehir Belediyesi'ne dönüştürülmüş; 1984 yılı mahalli idare seçimleri ile faaliyete başlamıştır. Dolayısıyla, Karşıyaka Belediyesi 1984 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesinin kurulması ile Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçe belediyesi olmuştur. 1992 tarihinde Çiğli Belediyesinin kurulması/ayrılması ve son olarak 2008 yılında yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamına doğusunda Bayraklı Belediyesinin kurulması ile bugünkü idari sınırlarına kavuşmuştur. Günümüzde Karşıyaka'ya bağlı belde bulunmazken ilçeye bağlı 25 mahalle ile 2 köy/mahalle (Yamanlar ve Sancaklı Mahalleleri) bulunmaktadır. İlçe, toplamda 27 mahalle ile 5462 ha büyüklüğündedir.

1.3. DOĞAL YAPI

İzmir ili, Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi'nin doğusunda 38-39 enlem, 27-28 boylamlar arasında yer almaktadır. Orta enlem kuşağında, denizsel etkilere açık, iç deniz özelliği gösteren körfez yapısı ile Kıyı Ege şeridinin tektonik özelliğine göre iklimsel karakter göstermektedir. Orta enlem kuşağında yer alması ve kıyı şehri olması nedeni ile Akdeniz iklimi karakteri hâkimdir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlı, bahar ayları ise geçiş özelliği göstermektedir. Güneşlenme potansiyeli yüksektir. Rüzgar durumu denize açık kıyı şeridi ve farklı topografik yapıları bir arada bulundurması nedeni ile önemli bir potansiyel oluşturmaktadır.

Güneşlenme süresi ve yeterli düzeyde yağış miktarına bağlı olarak toprak yapısı tarımsal açıdan uygun iklim özelliğine sahiptir. Yenilenebilir enerji kaynakları (rüzgâr ve güneş) açısından da önemli sayılabilecek düzeyde potansiyeline sahiptir. Uzun yıllar ortalama sıcaklığı 17.9°C'dir ve sıcaklık artış trendine sahiptir. Bu güne kadar ölçülen günlük

1.4. JEOLJİK YAPI/YERLEŞİME UYGUNLUK

Planlama Alanı, 30.09.2016 tarihinde 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 onanan İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yaklaşık 1358 ha'lık Alanda 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları doğrultusunda;

Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar (ÖA-1.1)

İnceleme alanında morfolojik açıdan topografik eğimin % 0-5 arasında olduğu; jeolojik açıdan temel zemini (Q-21-k) Kuvaterner yaşlı Alüvyonlardan oluşan, yeraltı suyu seviyesi (YASS) 0.5 m ile 5.00 m arasında değişen, yapılan analizlere göre sıvılaşma potansiyeli taşıyan ve yanal yayılma beklenen alanlardır. Bununla birlikte, alüvyon birimlerin litolojik özellikleri, yanal ve düşey yönde oldukça değişkenlik gösterdiğinden şişme-oturma ve taşıma gücü sorunları da yaşanabilecek alanlardır. Ekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-1.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas temel ve zemin etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.

- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek zemin büyütmesi, sıvılaşma, şişme, oturma, yanal yayılma, taşıma gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi gerekir.

- Deprem Yönetmeliği'nde yer alan elastik tasarım tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma riskine karşı, Deprem Yönetmeliği'nin de öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.

- Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj v.b. önlemlerden uygun olanlar), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

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

- Hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri artırılmalıdır.

- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin

Plan Hükümleri'nin "8.1.1 Kentsel Yerleşme Alanları" başlığında ise;

"8.1.1.1. Bu planda kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür. Kentsel yerleşme alanları kapsamındaki kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarına ilişkin alt ölçekli planlarda nüfus kabulleri 9. bölümde yer alan tablolara göre belirlenecektir.

8.1.1.2. Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, bağlı buldukları kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlarda; çevre düzeni planında önerilmiş gelişme alanı varsa bu alan sınırları da dikkate alınarak, gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde ise varsa geçmişte belirlenmiş köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar da dikkate alınarak, yerleşmenin kendi gereksinimi kadar alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. Alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur.

8.1.1.3. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir. Kentsel yerleşme alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır. kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz." denilmektedir.

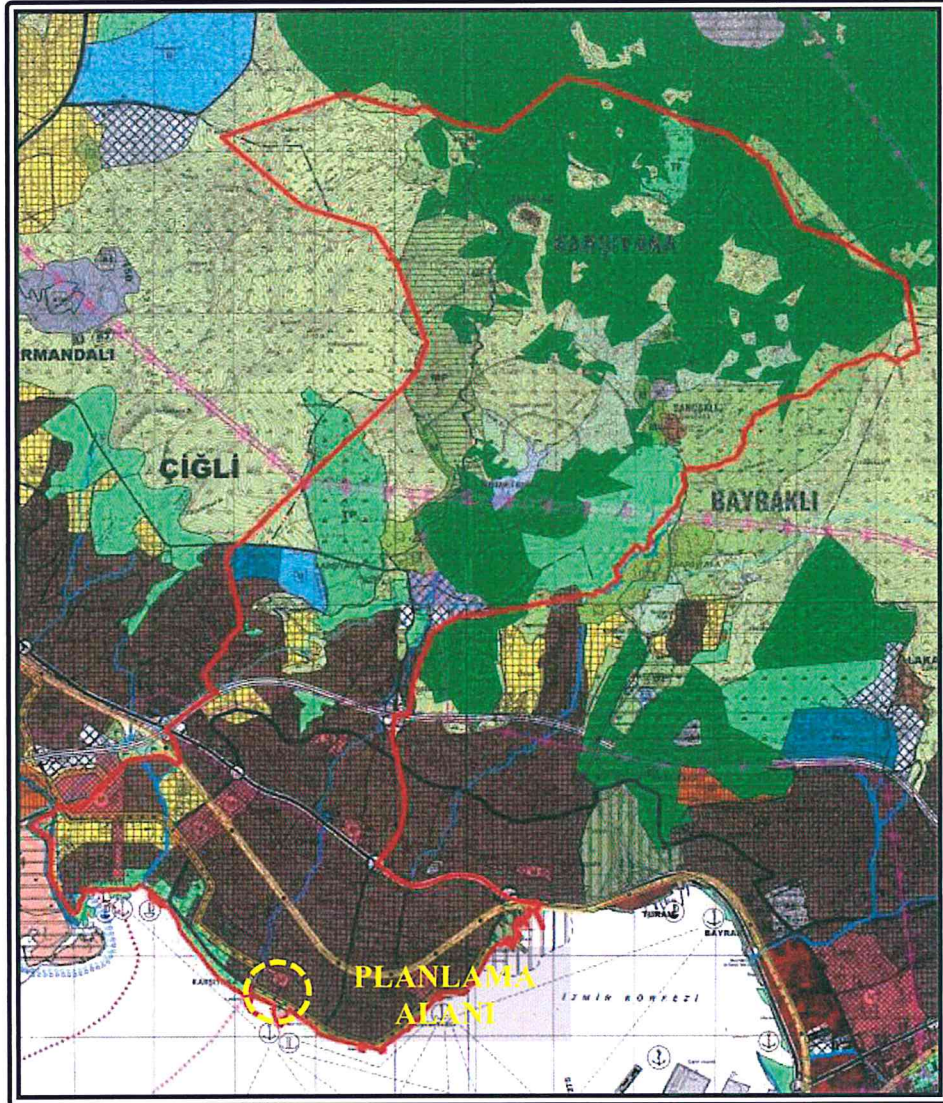
2.1.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

İzmir kent bütününe kapsayan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı karar ile onaylanmıştır.

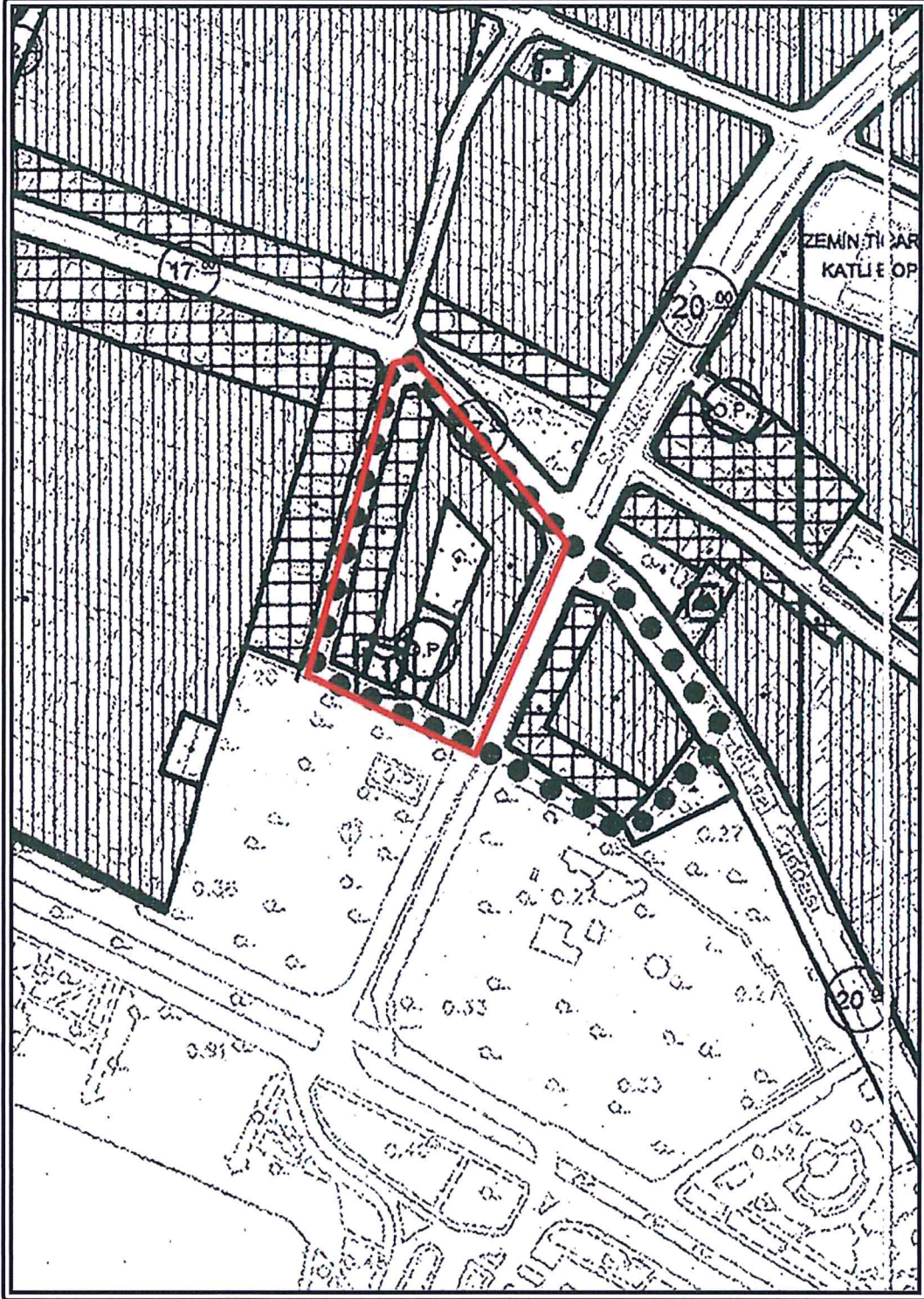
Planlama alanı 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "M (2. ve 3. Derece Merkezler)" kullanımında olup kullanım kararı Plan Hükümleri'nin "4.Tanımlar" başlığında "4.8.2. 2. ve 3. Derece Merkezler: MİA (Merkezi İş Alanı) ile ilişkileri güçlü olan alt merkezler." olarak,

"7. Özel Hükümler" başlığında ise "7.4.2. 2. ve 3. Derece Merkezler: Yerleşmelerin kendi etkileşim alanı içinde yerleşik nüfusa hizmet verecek nitelikte özelleşmiş, ihtisaslaşmış, hizmet, ticaret, turizm fonksiyonları ile MİA ile ilişkileri güçlü olan daha küçük firma ve büro binaları ile konut kullanımlarının yer aldığı merkezlerdir. Yukarıda belirtilen fonksiyonlara özdeş, ayrıntılı yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir." olarak tanımlanmıştır.

Şekil 4: 25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Sekil 5: Karşıyaka 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

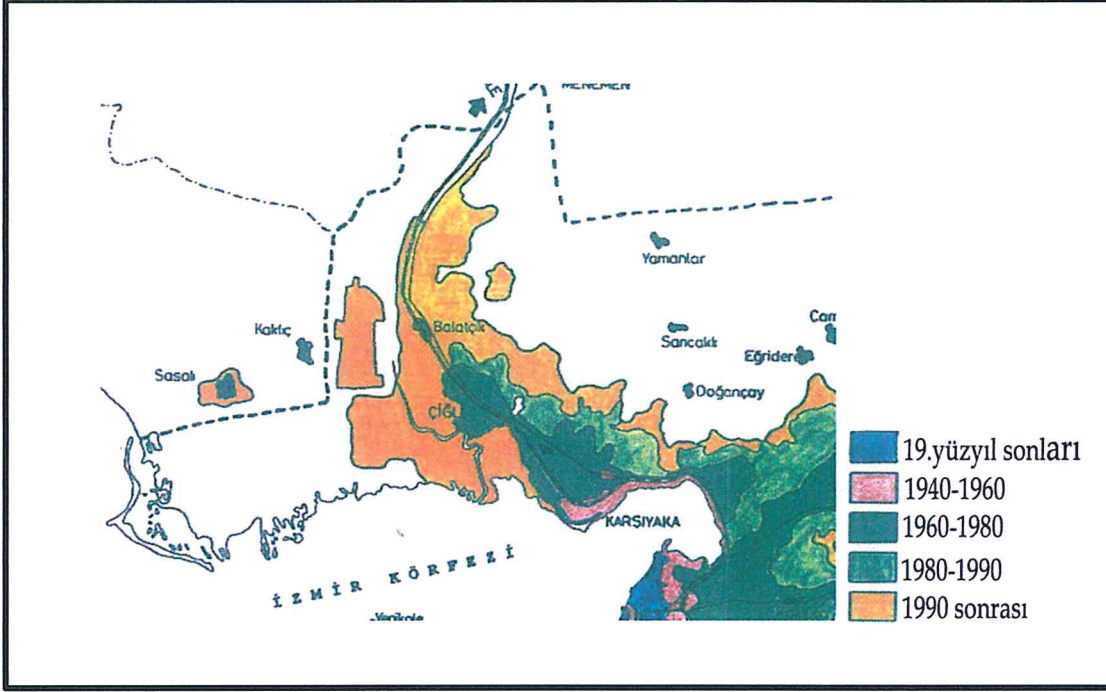


2.2. ALANA İLİŞKİN PLANLAMA SÜRECİ

2.2.1. 1955 Yılı 1/2000 Ölçekli İmar Planı

İzmir Kent Bütünü'ne dair 1905-1925 v.b. planlama çalışmaları içerisinde yer almadığı görülen Karşıyaka İlçesi'nde ilk planlama çalışmalarının 1950'li yıllardaki 1/2000 Ölçekli İzmir Şehri Planları olduğu görülmektedir. 1950'li yıllarda konut alanı olarak geliştiği ve yoğun göç hareketlerinin başladığı, 1950'lerin başındaki 15.453 kişilik nüfusun 1960'larda 77.877 kişiye ulaştığı görülmektedir (şimdiki Bayraklı ve Çiğli İlçeleri dahil).

Sekil 7: Karşıyaka ve Çevresi Plan Gelişimi



İlk olarak 1950'li yıllarda Le Corbusier planında Karşıyaka Menemen Karayolu'nun kuzeyinde 100,65 ha. alanda yerleşimi öngörmektedir. 1950'li yıllarda Karşıyaka İlçesi'nin o günkü sınırları içerisinde yoğun göç hareketleri ve nüfus artışı Karşıyaka'daki mekânsal dönüşümü etkileyen bir süreci başlatmıştır.

Karşıyaka İlçesi ilk olarak 1950'li yıllardaki İzmir Belediyesi tarafından açılan yarışma sonucu elde edilen Kemal Ahmet Aru ve ekibi tarafından hazırlanan 1/2000 Ölçekli İmar Planları ile planlarla yapılaşmaya açıldığı görülmektedir.

1954 yılında ilçe statüsüne kavuşan Altinyol bağlantısı ile İzmir Merkez'le iletişimi güçlenen sayfiye şehri olmaktan çıkarak kentin üst gelir grubu tarafından iskan edilmeye başlanmıştır.

Planlamaya konu alanın ilk olarak bu planlarla yapılaşmaya açıldığı İzmir Belediyesi tarafından açılan yarışma sonucu elde edilen Kemal Ahmet Aru ve ekibi tarafından hazırlanan 1/2000 Ölçekli İmar Planlarında ana yollarda 3-4 katlı apartmanlar ile Yalı Caddesi boyunca 6-7 kat olarak belirlendiği görülmektedir.

• Kuzey-güney gelişme aksında, kuzeyde Şemikler, Çiğli, Ulucak, Menemen, Aliğa ile güneyde Gaziemir-Cumaovası yerleşmeleri arasında sanayi gelişmesi, Kuzey-güney aksında Demiryolu'nun planlama aracı olarak geliştirilmesi, Menemen- Gaziemir-Cumaovası DDY hattının çift hatta çıkarılarak elektrifikasyonla hızlandırılmış banliyö işletmesine dönüşümü önerilmesi,

• Alsancak Limanı'nın tevsii ile Çiğli Çamaltı Tuzlası çevresinde Serbest Liman statüsünde bir sanayi limanı tesisi,

• Çiğli Havaalanı'nın tamamen sivil havaalanı işlevine dönüştürülmesi ve uluslararası hava trafiğine açılması gibi kabullerde bulunulmuştur.

Kentte bugüne kadar yapılmış çeşitli plan ve uygulamalar nedeniyle geçerliliğini fiilen yitirmiş olan 4.1.1973 tarihinde İmar İskan Bakanlığı'na onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı 3194 sayılı yasanın 9.maddesi kapsamında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na 7.5.2003 tarihinde iptal edilmiştir.

2.2.3. 1989 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 Ölçekli Nazım Plan Revizyonu

1973 Nazım Planının 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.

1989 tarihli Nazım İmar Planı Revizyonunda önemli değişiklikler olarak;

- Otoyol şemasının değişmesi,
- Sivil havaalanının Gaziemir'de yer seçmesi,
- Arıtma tesisinin gündeme gelmesi,
- Kuzey mücavirde Çanakkale yolunun batısındaki iskan alanlarının kaldırılması,
- 2981 sayılı yasa gereği mevcut yapılaşmanın korunmasına dönük çalışmalar,
- Onaylı otoyol şeması yeni şekliyle plana işlenmiş olması,
- Kuzeyde "Doğal Sit Alanı" olarak karar alınmış "Kuş Cenneti"nin planda Milli Park olarak belirlenmesi,
- Tuzlanın 1973 planındaki şekliyle korunması ana kararları öngörülmüştür.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 27.9.2002 gün 19579 sayılı yazılarında "İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.11.1988 gün 222 sayılı kararıyla onanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım İmar Planı Revizyonu"nun Danıştay 6.Dairesinin 19.3.2002 gün E:2000/5249 K:2000/1706 sayılı kararları doğrultusunda geçersiz olduğu bildirilmektedir.

Bu yasal durum karşısında İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.5.2003 tarih 05/46 sayılı kararı ile 23.3.1989 tarihinde onanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının kaldırılmasına ve alt ölçekli planların geçerliliğine karar verilmiştir.

2.2.5. 25/08/1987 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

1359, 9429, 1357 ve 2655 adalarda zemin katlarda da konut yapımının tercihe bırakılabilecek şekilde plan tadilatı yapılarak taramaların kaldırılması ve TM1 koşullu olarak kalmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 25/08/1987 onama tarihinde onanmıştır.

Şekil 10: 25/08/1987 Onama Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



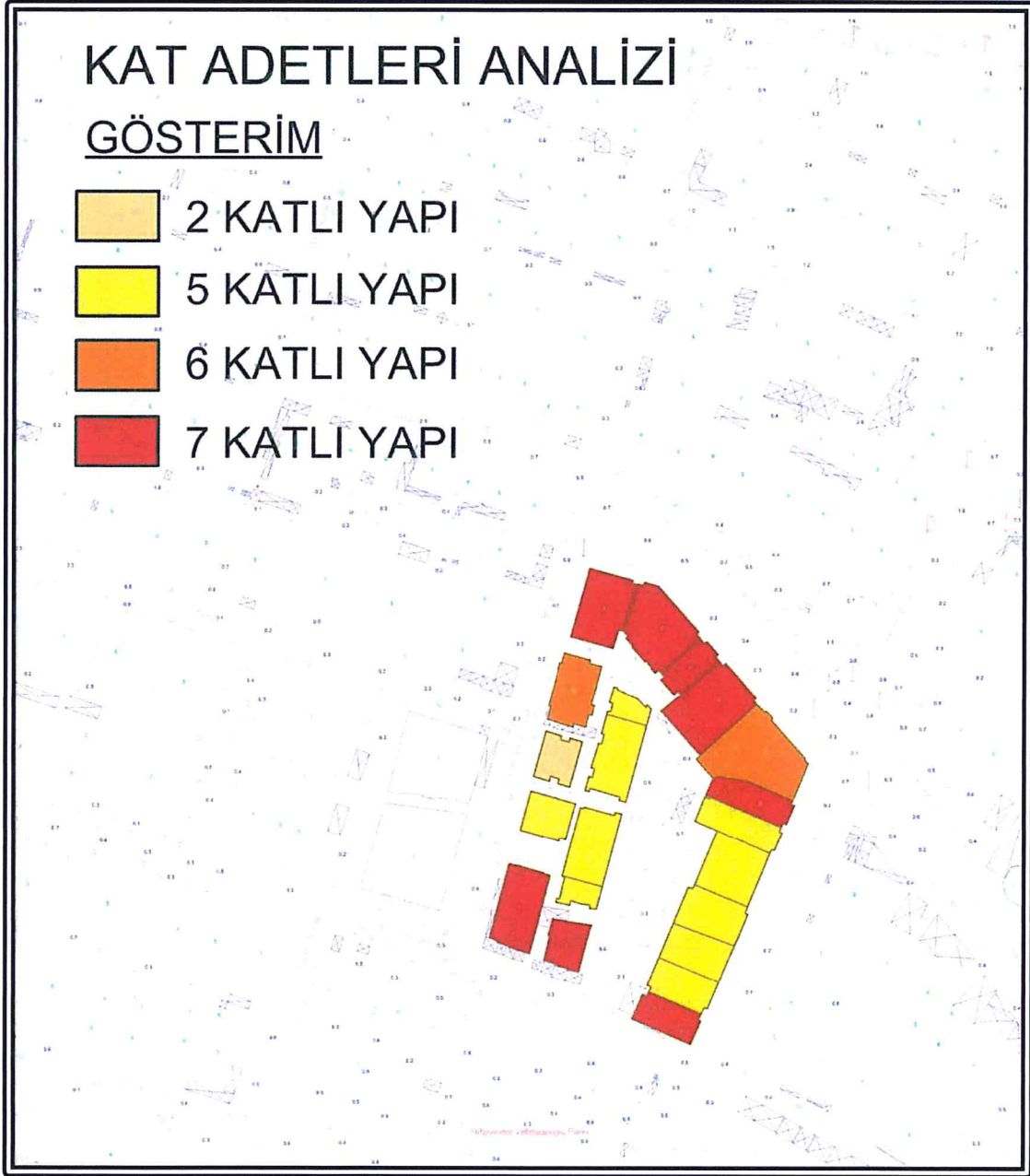
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

3.1. KAT ADETLERİ ANALİZİ

Planlama alanında yer alan 21 adet yapıdan;

- 1 adedi 2 katlı,
- 10 adedi 5 katlı,
- 2 adedi 6 katlı,
- 8 adedi ise 7 katlı olarak yapılaşmıştır.

Şekil 14: Kat Adetleri Analizi



4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

Şekil 16: Alana İlişkin Fotoğraf-1



Şekil 17: Alana İlişkin Fotoğraf-2



Şekil 18: Alana İlişkin Fotoğraf-3



