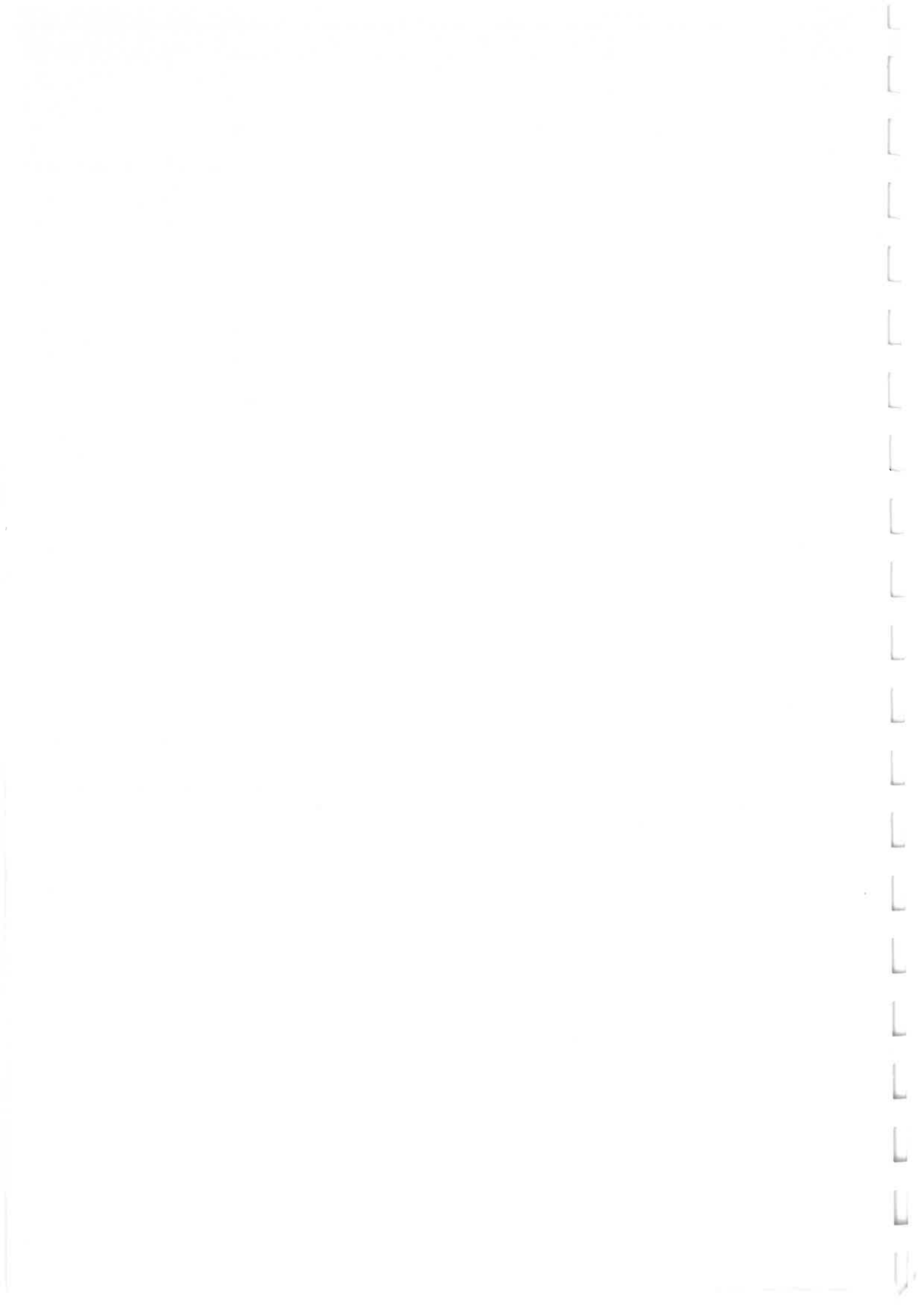


CUMHURİYETMAHALLESİ
2.ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ
REVİZYON UYGULAMA
İMAR PLANI / 2021



KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE
MÜDÜRLÜĞÜ



**İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 228

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 06.10.2021

ÖLÇEK:1/1000

PİN:UİP-35053442

**KONU: İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ 2.ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA
RAPORU**

Demet SAATCİ
Şehir Plancısı

Yüksel Egemen DİŞLİ
Şehir Plancısı

Nehir YÜKSEL
Plan ve Proje Müdürü

Zeki YILDIRIM
Şehir Plancısı
Başkan Yardımcısı

Gizem ALPTEKİN
Şehir Plancısı



PLAN ÇALIŞMA GRUBU

İdil Hasanköyoğlu Y. Şehir Plancısı

Demet Saatci Şehir Plancısı

Gizem Alptekin Şehir Plancısı

Neşe Çelik Şehir Plancısı

Yüksel Egemen Dişli Şehir Plancısı

Nehir Yüksel Plan ve Proje Müdürü Şehir Plancısı

Zeki Yıldırım Başkan Yardımcısı Şehir Plancısı

CUMHURİYET MAHALLESİ 2.ETAP
REVİZYON 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU
70 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.

Meclis Karar No : 05.221
Meclis Karar Tarihi : 15.02.2022

Mustafa YILMAZ SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

1950-1951
S. H. K. S.
K. S. S. S.

1950-1951
S. H. K. S.

1950-1951
S. H. K. S.

1950-1951
S. H. K. S.

1950-1951
S. H. K. S.



İÇİNDEKİLER

I. ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI.....	6
II. ÇALIŞMANIN İÇERİĞİ	7
1.PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ	8
2. PLANLAMA ÇALIŞMALARI	10
2.1. PLANLAMA ALANI VE KARŞIYAKA İLÇESİNİN PLANLAMA TARİHİ	11
2.2.KARŞIYAKA’NIN COĞRAFİ KONUMU	12
2.3. JEOLojİK YAPI	13
2.4. İKLİM	13
2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE PLAN KARARLARI	14
2.5.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı.....	14
2.5.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı.....	14
2.5.3. 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı	15
2.5.4. Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu	16
2.5.5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Süreçleri	17
2.6. MEKÂNSAL ANALİZ VE ARAZİ KULLANIŞI ANALİZLERİ	21
2.6.1. Planlama Alanının Mahalle Kapsamında Değerlendirilmesi	21
2.6.2. 02.10.1987 Onanlı Mülga İmar Planı ve Çevresi Yapılaşma Koşulları.....	22
2.6.3. Doluluk Boşluk Analizi.....	24
2.6.4. Bina Taban Alanı Analizi.....	25
2.6.5. Parsel Büyüklükleri.....	25
2.6.6. Ruhsatlı Yapı Analizi.....	26
2.6.7. Mülkiyet Analizi	27
2.6.8. Ulaşım Ağı	28
2.6.10. Yerleşime Uygunluk	30
2.6.11. Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanımı.....	33
2.6.12. Mevcut Durum Topografik Yapı, Eğim Analizi	34
.....	35
2.7. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	35
2.8. ANKET ÇALIŞMALARI VE ANALİZİ	40
3. SENTEZ.....	49
3.1. İTİRAZ YAPILAN PARSELLER.....	49
3.2. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	50

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	51
4.1. ÇALIŞMANIN AMACI, PROBLEM TANIMI	51
4.2. PLANIN AMACI, İLKE VE HEDEFLERİ.....	52
4.3. PLAN KARARLARI.....	53
4.4. PLAN KABULLERİ.....	54
4.4.1. Yapılaşma – Yoğunluk Kabulleri –Karşılaştırması	55
4.4.2. Nüfus Kabulü	59
4.5. ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	60
4.5.1. Donatı Alanları.....	62
4.5.2. Ulaşım Kararları.....	63
4.5.3. Konut Alanları.....	64
4.5.4. Kentsel Çalışma Alanları	65
4.5.5. Açık ve Yeşil Alanlar	66
4.5.6. Uygulama Alan Sınırı	66
4.5.7. Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar	68

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Planlama Yaklaşımları	7
Şekil 2. Etaplama Sınırları	8
Şekil 3. Karşıyaka İlçesi ve Çevre İlçeler	9
Şekil 4: Karşıyaka İlçesinin Konumu	9
Şekil 5. Planlama Alanının İlçe İçindeki Konumu.....	10
Şekil 6. 2. Etap Planlama Alanı 2020 Yılı Uydu Görüntüsü	11
Şekil 7. Karşıyaka İlçesinin Odak Noktaları	12
Şekil 8. Karşıyaka ve Çevresi Jeomorfolojisi	13
Şekil 9: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	14
Şekil 10: 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	15
Şekil 11: Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu... 16	
Şekil 12: Islah İmar Planı	17
Şekil 13. 26.04.1984 tarih Onanlı Örnekköy Mevzii İmar Planı	18
Şekil 14. 02.10.1987 tarih Onanlı Cumhuriyet Örnekköy Yamanlar İmar Planı.....	18
Şekil 15: 24.01.2000 tarih Onanlı Cumhuriyet Mahallesi Revizyon İmar Planı	19
Şekil 16: 2020 yılı Onanlı 1/1000 ölçekli Cumhuriyet ile İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan Uygulama İmar Planı	20
Şekil 17: Planlama Alanı.....	22
Şekil 18. Şekil 18. 02.10.1987 Onanlı Mülga İmar Planı Yapılaşma Koşulları Dağılımı	24
Şekil 19. Doluluk Boşluk Analizi	24

Şekil 20: Bina Taban Alanı Analizi	25
Şekil 21.Parsel Büyüklükleri.....	26
Şekil 22: 2007 Yılı Sonrası Ruhsath Parseller ve İskanlı Yapılar	26
Şekil 23: Mülkiyet Durumu Analizi.....	28
Şekil 24: Ulaşım Ağı Analizi	29
Şekil 25: Kat Adedi Analizi	30
Şekil 26.Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu.....	33
Şekil 27: Mülga Plan Donatı ve Ticaret Analizi	34
Şekil 28: Eğitim Analizi	35
Şekil 29.Yapılan Anketlerin Lokasyonları.....	40
Şekil 30.İtiraz Dilekçeleri Konuları	50
Şekil 31. 1987 Onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Yapılaşma Kararları.....	55
Şekil 32.1987 Onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	56
Şekil 33.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	56
Şekil 34.1987 Onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	57
Şekil 35.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	57
Şekil 36.1987 Onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	58
Şekil 37.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	58
Şekil 38.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Kat Sayıları Kararları59	
Şekil 39. 2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Donatı Alanları	62
Şekil 40. 2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Ulaşım Kararları	64
Şekil 41.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Konut Alanları	64
Şekil 42.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Kentsel Çalışma Alanları.....	65
Şekil 43.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Açık ve Yeşil Alanlar	66
Şekil 44.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı.....	69

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1: Anket Sonucu-1	41
Grafik 2: Anket Sonucu-2	41
Grafik 3: Anket Sonucu-3	42
Grafik 4: Anket Sonucu-4	42
Grafik 5: Anket Sonucu-5	43
Grafik 6:Anket Sonucu-6	43
Grafik 7: Anket Sonucu-7	44
Grafik 8: Anket Sonucu-8	44
Grafik 9: Anket Sonucu-9	45
Grafik 10: Anket Sonucu-10	45
Grafik 11: Anket Sonucu-11	45
Grafik 12: Anket Sonucu-12	46
Grafik 13: Anket Sonucu-13	46
Grafik 14: Anket Sonucu-14	47

Grafik 15: Anket Sonucu-15	47
Grafik 16: Anket Sonucu-16	47
Grafik 17: Anket Sonucu-17	48
Grafik 18: Anket Sonucu-18	48

TABLO LİSTESİ

Tablo 1.Yıllara Göre Nüfus Değişimi	21
Tablo 2: Planlama Alanında 02.10.1987 Onanlı Mülga İmar Planındaki İmar Adalarının Alansal Dağılımı	23
Tablo 3.Bina Taban Alanları	25
Tablo 4.Parsel Büyüklükleri Dağılımı	25
Tablo 5.Sosyal Konutlar Alanında Yapıların Niteliğine Göre Arsa Payları	27
Tablo 6: Mülkiyet Bilgisi	27
Tablo 7.Bina Kat Adetleri Dağılımı	29
Tablo 8: Yapı Kullanım Tablosu.....	34
Tablo 9: Kurum Görüş Özetleri	35
Tablo 10: Alanın SWOT Analizi; (Güçlü ve Zayıf Yönler)	52
Tablo 11: Uygulama İmar Planı Kent Karakter Tablosu	62

I. ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI

Planlama Alanı ve çevresi, kent merkezi ile konumu, mekânsal yapı ve yapılaşma özellikleri, Karşıyaka Kent bütünü içerisinde alanın jeolojik-jeoteknik ve yerleşilebilirlik özellikleri, gelişme potansiyelleri, yakın çevresindeki gelişme eğilimleri, mekânsal dönüşüm eğilimleri ve bölgenin geçirdiği planlama süreci birlikte değerlendirilerek mekana yapılabilecek müdahale biçimleri, buna dair yasal ve kurumsal araçlar tanımlanmış, strateji ve modeller geliştirilmeye çalışılmıştır.

Tamamına yakını yerleşik olan Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy Mahallesi sınırları içerisinde 136 ha alanda, 26.04.1984, 02.10.1987, 24.01.2000 tarihlerinde Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planları'nın değişen koşullarda uygulamayı yönlendirmede yetersiz kalması nedeniyle hazırlanarak 27.03.2019 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Kentsel Yenileme Amaçlı Revizyon İmar Planı, Karşıyaka Belediye Meclisinin 01.07.2019 tarih ve 91 sayılı Kararı ile iptal edilmiş; bu karar, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2019 tarih ve 05.857 sayılı kararı ile uygun bulunarak onanmıştır.

Bu kapsamda 1/1000 ölçekli Cumhuriyet ile İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan Uygulama İmar Planı ve Plan Açıklama Raporu Belediye Meclisimizin 02.03.2020 tarih ve 63 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediyesince 19.11.2020 tarihinde değişiklikle onanarak 03.12.2020 – 01.01.2021 tarihleri arasında (01.01.2021 tarihinin Resmi Tatile denk gelmesi nedeniyle; 04.01.2021 Pazartesi tarihi mesai bitimine kadar) 1 ay süreyle eş zamanlı olarak T.C. Karşıyaka Belediyesi Başkanlık Binası, web sayfasında (<https://www.karsiyaka.bel.tr/imar-plan-degisiklik>) ve ilgili muhtarlıklarda askıya çıkarılmış ve ilan edilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28/05/2021 tarihli toplantısında Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 17/05/2021 tarih ve 116 sayılı kararı doğrultusunda; konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Belediyemize iadesine karar verilmiştir.

Bu karar doğrultusunda planlar değil sadece imar uygulamaları durdurulmuş olup, bölgenin niteliği, verilerin daha detaylı incelenerek, güncelliğinin kontrolünün sağlanması, imar uygulamaları ve etaplamalarına yönelik gerekli analiz ve veri güncelleme çalışmalarının ayrıntılı olarak ele alınması hedeflenmiş ve bu kapsamda alanda bire-bir anket çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

2020 yılı plan çalışmaları kapsamında 136 ha. lık alan bütününde yapılan araştırma ve analiz sonuçları irdelenerek çakışan ortak nitelikler itibari ile bölgeler arasındaki ayrışmalar ve mevcut durumda yaşana sorunlar değerlendirilmiş, doğal, fiziksel ve alan bütününde yapılan arazi çalışmaları sonucunda alt bölgeler ve etaplar belirlenmiştir.

Bu kapsamda uygulama ve ruhsat aşamasına gelmiş bölgeler ile riskli yapı ilan süreçlerinin ve tahliye süreçlerinin başladığı bölgeler öncelikli olmak üzere Planlama alanına ilişkin etaplama sınırları belirlenmiş, söz konusu alana ilişkin öne çıkan özellikler ve sorunlar tespit edilmiştir. Bu özellikler ve sorunlar planlama etaplarının oluşmasında etken olmuştur. Plan revizyonuna konu yaklaşık 7 hektar alanı içeren 2.Etap Plan Sınırı belirlenirken

bölgedeki “Plan kararlarının uygulanabilirliği - Yapılaşma koşulları ve mevcut plan kararları uyumu- Mevcut uygulama ve ruhsat sorunları - Yıkılmayı bekleyen riskli yapılar” gibi faktörler öne çıkmaktadır. Cumhuriyet Mahallesi'nin yaklaşık 7 ha. lık alanında mekânsal ve sosyal değerlendirmeler birlikte ele alınarak yapılan analiz ve sentez çalışmaları sonucunda 2. Etap Bölgesine yönelik plan çalışması gerçekleştirilmiştir.

Şekil 1. Planlama Yaklaşımları



II. ÇALIŞMANIN İÇERİĞİ

Plan Çalışmasının temel önceliği yeni yasal düzenlemeler doğrultusunda bölgede geçmişten bugüne parçacı bir şekilde ve ıslah planları üzerinden gelişen planların ve plan notlarının bütünlüğünü sağlamak, mevcut konut ve ticaret kullanım alanlarının sorunlarına müdahale etmek, ulaşım şemasını düzenlemek ve kamusal kullanım alanlarının artırılmasına ve uygulanmasına yönelik düzenlemeler getirmektir.

İmar planı yapım sürecinde kapsam ve ölçüğe bağlı olarak hiyerarşik bir yapı bulunmaktadır. “Planların Kademeli Birlikteliği” olarak adlandırılan bu yapı içerisinde planlar, üst ölçeklerden başlanarak alt ölçeklere doğru hiyerarşik bir sıra içerisinde yapılmakta, üst ölçekli plan ana kararları alt ölçekli plan kararlarını bağlayıcı nitelikte olmakta ve bu bütünlük revizyon imar planları içinde geçerli bulunmaktadır.

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Karşıyaka Nazım İmar Planı ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 9. maddesi uyarınca, “vizyon, amaç, hedefler ve stratejiler belirlenerek, koruma-kullanma esasları, alan kullanım kararları, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin konularda planlama esasları ve uygulama ilkeleri, eylem planları, açık ve yeşil alan sistemi, ulaşım, erişilebilirlik ve mekânın etkin kullanılması, gerektiğinde koruma, sağlıklaştırma ve yenileme program, alan ve projelerinin etaplama esasları, alan kullanım dağılımı tablosu gibi hususları” içermektedir. İzmir Kent

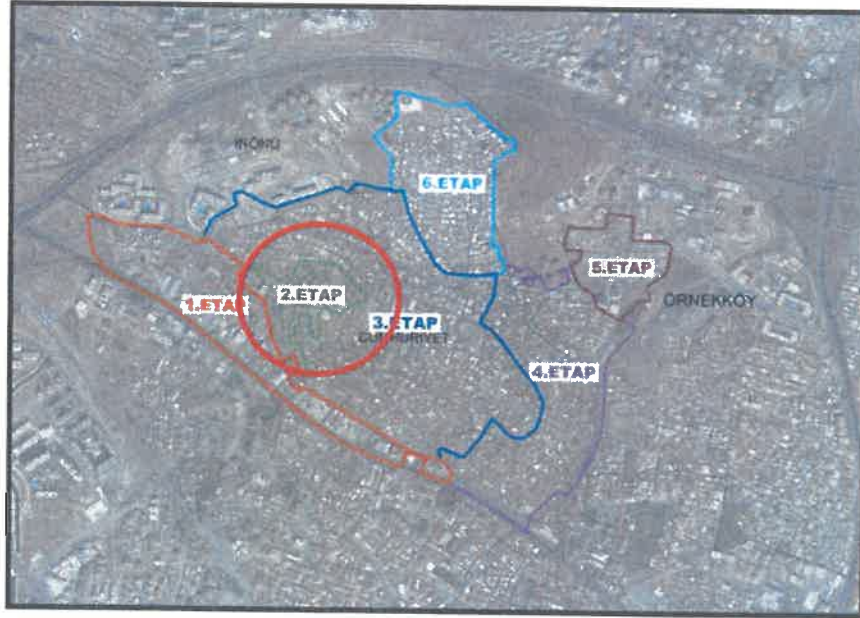
bütünü içerisinde değerlendirildiğinde planlama alanı ve çevresi İzmir merkez ilçelerini kapsayan körfeze paralel yamaçlarda konumlanan kentsel dönüşüm koridoru ile bağlantılıdır.

Planlama alanındaki gelişim ve dönüşümün, 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre sağlanması yöntem olarak belirlenmiştir. Bu amaç ve hedefler doğrultusunda yürütülen revizyon imar planı çalışmaları 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda hazırlanmış olup imar uygulamaları da bu kanun ve ilgili yönetmelik hükümlerine göre yapılacaktır.

Planlama süreci içerisinde planlama alanının farklılaşan mekânsal, fiziki, çevresel ve toplumsal özellikleri, sorun ve olanaklarını temel alan alt bölgeleme çalışması gerçekleştirilmiştir. Aynı zamanda bu bölgelere yönelik bütünsel bir planlama çalışmasının ve yaklaşımının ürünü olarak farklı gelişme ve planlama stratejileri üretilmektedir.

Cumhuriyet Mahallesi 2.Etap Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin planlama süreci; mevcut yapılanmanın mekânsal ve toplumsal bileşenlerine ilişkin araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konması, arazi kullanım, temel veri ve kurum görüşlerini toplama ve yerinde yüz yüze yapılan anket çalışmalarını içeren analiz aşaması, bilgilerin bir araya getirilmesi ve mahalle muhtarları ve vatandaşlarla yapılan yüz yüze görüşmeler, değerlendirme, sentez aşaması ve son olarak 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait kararlarının oluşturulması aşamalarını içermektedir.

Şekil 2.Etaplama Sınırları



1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

Karşıyaka, İzmir il sınırları içerisinde ve il merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile belirlendiği üzere İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçelerden biri olan Karşıyaka'nın doğusunda Bayraklı ilçesi, batısında Çiğli ilçesi, güneyinde İzmir Körfezi ve kuzeyinde ise Yamanlar Dağı yer

Planlama Alanı ise Karşıyaka ilçesi, Yamanlar dağı eteğinde, Anadolu Caddesinin kuzeyi ile İzmir Çevre Yolunun güneyinde yer almakta, Cumhuriyet Mahallesi içerisinde 7 hektarlık alanı kapsamaktadır. İlçenin güneyinde İzmir Körfezi ve Konak ilçesi, doğusunda Çiğli, kuzeydoğusunda Menemen ve batısında Bayraklı ilçeleri yer almaktadır.

Şekil 5. Planlama Alanının İlçe İçindeki Konumu



2. PLANLAMA ÇALIŞMALARI

Planlama Alanı İzmir Büyükşehir sınırları ve Karşıyaka ilçe sınırları içerisinde olup ilçenin kuzeyinde yer alan Cumhuriyet Mahallesi'nin, 6710 sokağın kuzeyi 6713 sokağın güneyi 6712 sokağın batısı ile 6705 sokağın doğusunda kalan ve Sosyal Konut Alanı olarak bilinen yaklaşık 7 hektarlık bir kısmını kapsamaktadır. Söz konusu konutlar 775 sayılı yasa doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediyesi Sosyal Konutları olarak projelendirilmiştir. Tamamı İzmir Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı iken 1990'lı yıllarda encümen kararları doğrultusunda vatandaşlara tescili yapılmıştır. Bahse konu apartmanlar betonarme kargirdir. Yapı sınıfı 3/B'dir. Planlı alanlar imar yönetmeliğine göre bağımsız birimler brüt 60 m²'dir.

Bölgenin kuzeyinde İnönü Mahallesi, kuzey doğusunda Cumhuriyet Mahallesinin devamı bulunmakta, güneyinde Anadolu Caddesi batısında ise kapalı konut siteleri yer almaktadır.

Plan çalışması yapılan alanın çevresi ulaşım ağları ile güçlenmiş, ilçe merkezine ulaşım olanakları yüksek bir bölgedir. Karşıyaka ilçesi geneli için denizyolu ulaşımı önemli olmakla birlikte Planlama Alanını erişimi sağlayan ana ulaşım bağlantıları, İzmir Çevre Yolu, Anadolu Caddesi ve İZBAN hattından aktarma ile gerçekleşen minibüs hatlarıdır.

Şekil 6. 2. Etap Planlama Alanı 2020 Yılı Uydu Görüntüsü



2.1. PLANLAMA ALANI VE KARŞIYAKA İLÇESİNİN PLANLAMA TARİHİ

Tarihsel süreç içerisinde İzmir farklı etnik grupların olduğu bir merkez iken Karşıyaka kıyı ve yazlık yerleşim özelliği ile öne çıkmaktadır. İzmir Kent Bütününe dair 1905, 1925 yıllarına ait planlama çalışmaları içerisinde yer almadığı görülen Karşıyaka ilçesine yönelik ilk planlama çalışmalarının 1950'lerde onanan 1/2000 Ölçekli İzmir Şehri Planları olduğu görülmektedir. Karşıyaka yerleşiminin bu yıllarda konut alanı olarak geliştiği ve 1950'lerin başındaki 15.453 olan nüfusun yoğun göç hareketlerinin başladığı 1960'larda 77.877 kişiye ulaştığı görülmektedir (şimdiki Bayraklı ve Çiğli ilçeleri dahil).

İlk olarak 1950'li yıllara ait Le Corbusier planı, Karşıyaka Menemen karayolunun kuzeyinde 100,65 ha alanda yerleşimi öngörmektedir. 1950'li yıllarda Karşıyaka ilçesinin o günkü sınırları içerisinde yoğun göç hareketleri ve nüfus artışı Karşıyaka'daki mekânsal dönüşümü etkileyen bir süreci başlatmıştır. İlk olarak 1950'li yıllarda ruhsata tabii olmayan yapıların başladığı görülmektedir.

Karşıyaka ilçesinin 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 planlı yapılaşmaya açıldığı görülmektedir. Ancak Planlama Revizyonu değişikliğine konu alan bu planlarda iskan dışı alanlardır.

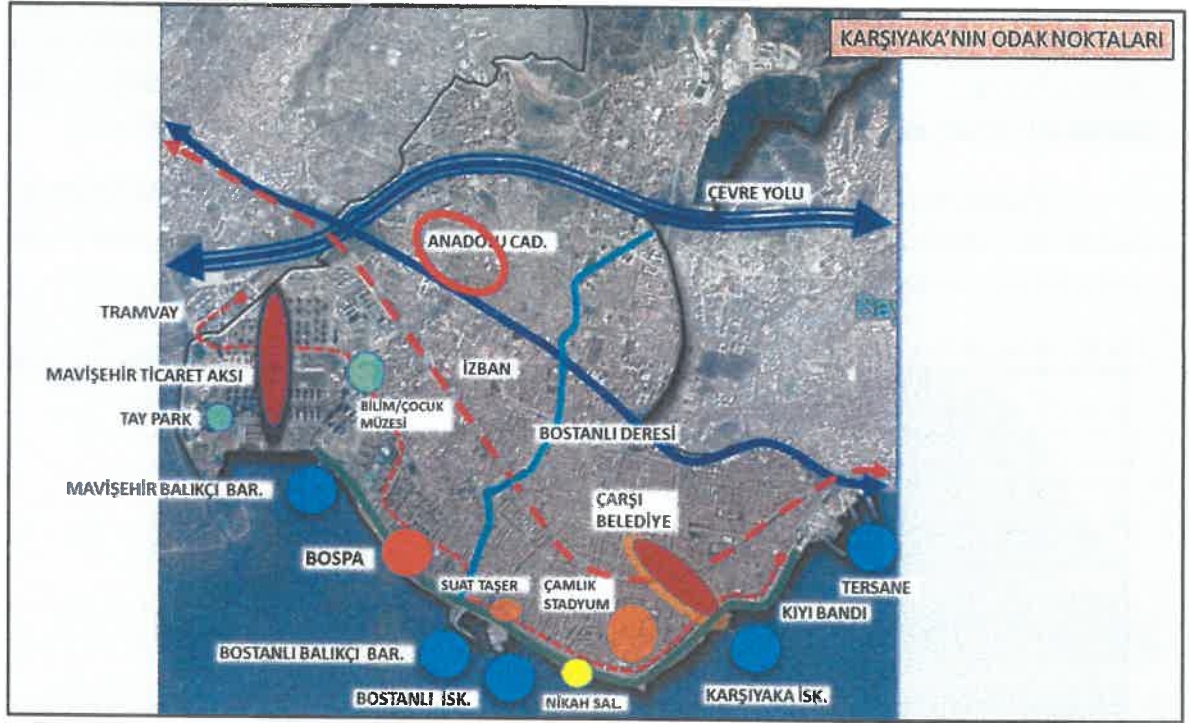
1954 yılında ilçe statüsüne kavuşan yerleşim, Altinyol bağlantısı dolayısıyla İzmir Merkez'le ilişkisi güçlendikçe sayfiye yeri olmaktan çıkıp kentin üst gelir grubu tarafından iskân edilmeye başlamıştır. Yerleşime ait 1962 hâlihazır haritalarında ayrıık nizam 2-3 katlı müstakil yapılar görülmekte iken 1965 tarihinde çıkan Kat Mülkiyeti Kanunu ile mevcut yapıların yıkılarak yeni çok katlı yapıların inşa edildiği bir sürece girmiştir. 1972 yılı hâlihazır haritalarında Karşıyaka'nın sakin kent dokusunun yerini bitişik nizamda apartmanların aldığı

dönem görülmektedir.

Planlı kalkınma dönemi kurumları arasında yer alan ve 1965 yılında kurulan İzmir Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu tarafından 1/25000 ölçekli İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı hazırlanmış, İzmir kent bütünü ve yakın çevresinin bölge ölçeğindeki konumunu irdeleyerek çalışılan Plan 04.01.1973 tarihinde İmar İskân Bakanlığı'na onaylanmıştır.

1973 yılında onanan Nazım Planının yukarıda tanımlanan ana kararlarını değiştiren, yatırım kararları ve uygulamalar nedeniyle çeşitli ölçeklerdeki güncel planlar esas alınarak 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Plan Revizyonu 1989 yılında yapılmıştır.

Şekil 7.Karşıyaka İlçesinin Odak Noktaları



Üst ölçekli planlar raporun ilerleyen bölümlerinde detaylı olarak ele alınacaktır. Planlama alanı Karşıyaka İlçesinin kuzeyine doğru gelişen bölge içerisinde Çevre yolu ile Anadolu Caddesi arasında yer almaktadır. Kent Bütünü içerisinde bugün önem taşıyan odak noktalar açısından bakıldığında ana kullanım kararları, çevresi ve hinterlandı ile ilişkisi açısından kuzeye yönlenen yaşam alanları ile ilişkisi açıkça görülmektedir. Konum açısından önemli bölgelerden biridir.

2.2.KARŞIYAKA'NIN COĞRAFİ KONUMU

Karşıyaka, İzmir il sınırları içerisinde ve il merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile belirlendiği üzere İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçelerden biri olan Karşıyaka'nın doğusunda Bayraklı ilçesi, batısında Çiğli ilçesi, güneyinde İzmir Körfezi ve kuzeyinde ise Yamanlar Dağı yer almaktadır. Yamanlar Dağı eteği ile deniz arasında kalan kısım yerleşik alandır.

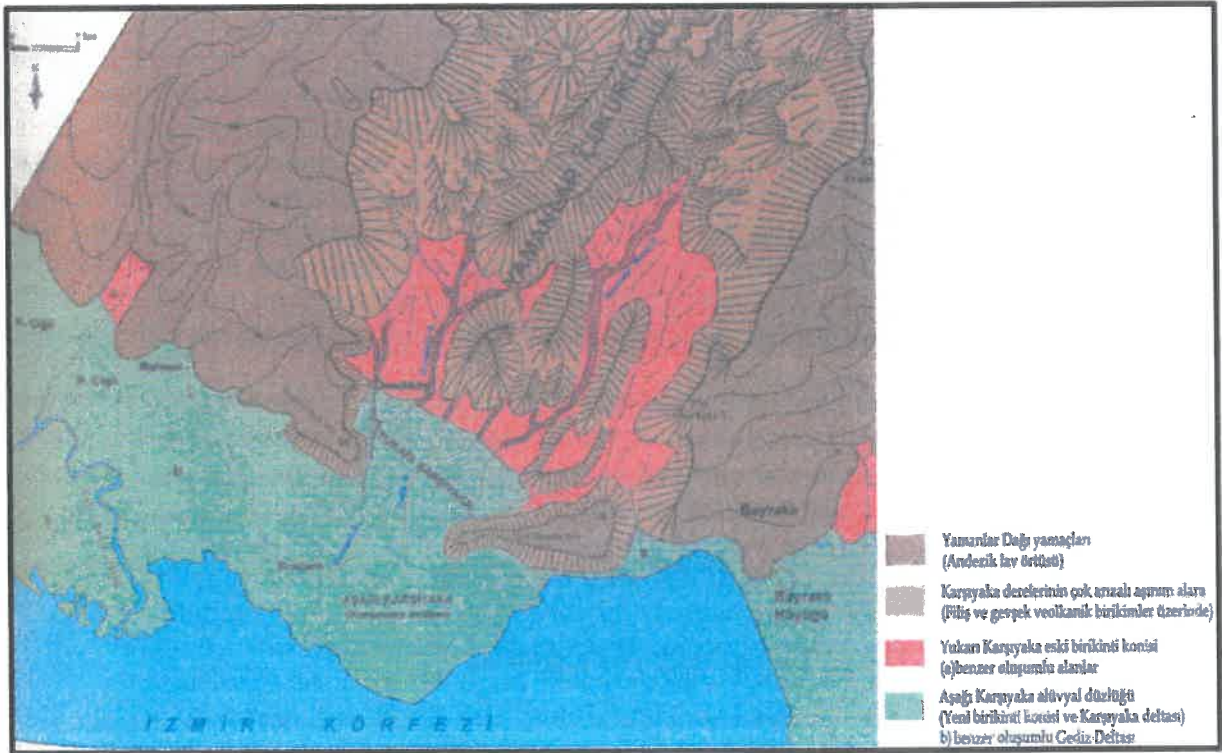
2.3. JEOLJİK YAPI

İzmir yarımadası, Gediz ve Küçük Menderes vadileri arasında kalan alanda bulunmaktadır. Gediz nehrinin dolayısıyla Gediz vadisinin Ege Denizi ile buluştuğu noktada bulunan Yamanlar Dağı ve akarsular, Gediz nehrinin getirdiği alüvyonlarla oluşan Menemen ovası, Karşıyaka'nın jeolojik yapısını etkileyen önemli etmendir.

Karşıyaka deltası; Batı Anadolu'nun volkanik yapılarından olan Yamanlar Dağı'ndan kaynağını alan dağ derelerinin Körfezin kuzeyinde oluşturduğu bir delta alanıdır. Yamanlar Dağı'nı oluşturan volkanik taşlar iki gruba ayrılır. İlk grup alt katmanda bulunan aşınmaya dayanıksız, anglomera ve açık renkli gevsek dokulu andezitik taşlardır. Bu taşların ayrışmasından oluşan, kumlu yüzey örtüleri, Karşıyaka dereleri ile yıkanarak aşağılara taşınmıştır. İkincisi ise kabuk sekinde dağın güney yüzünü kaplayan, koyuca pembe renklerde, sert ve aşınmaya dayanıksız andezitlerdir. Güney yamaçlardaki derelerle parçalanmış yamaç bölümleri bu yapı üzerinde şekillenir (Öner ve Kayan, 2006).

Planlama Alanı ve Karşıyaka ilçesinin tamamı Bakanlar Kurulu'nun 18.04.1996 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi'nde yer almaktadır.

Şekil 8. Karşıyaka ve Çevresi Jeomorfolojisi



2.4. İKLİM

Yamanlar dağ grubunun güney yamaçlarını içine alan Karşıyaka'nın İzmir Körfezine 12 km. kıyısı bulunmaktadır. Planlama Alanı ise Anadolu Caddesine yakın konumdadır.

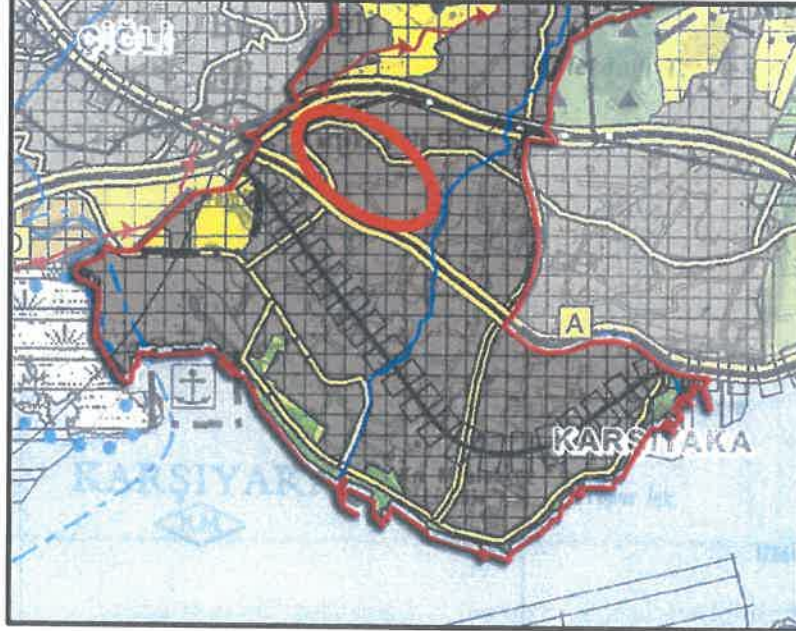
Planlama Alanı ve Karşıyaka genel olarak İzmir kentinin iklim özelliklerini içermektedir. İzmir’de Akdeniz ikliminin “Kıyı Ege” alt tipi görünmektedir. Bölgede Mayıs ayı ortalarından başlayıp Eylül ayı sonuna kadar süren yaz mevsimi sıcak ve kurak, Mart ve Aralık aylarında hüküm süren kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir.

2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE PLAN KARARLARI

2.5.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı

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

Şekil 9: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



2.5.2. 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. Söz konusu plana göre çalışma alanının büyük çoğunluğu Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alan içerisinde kalmaktadır.

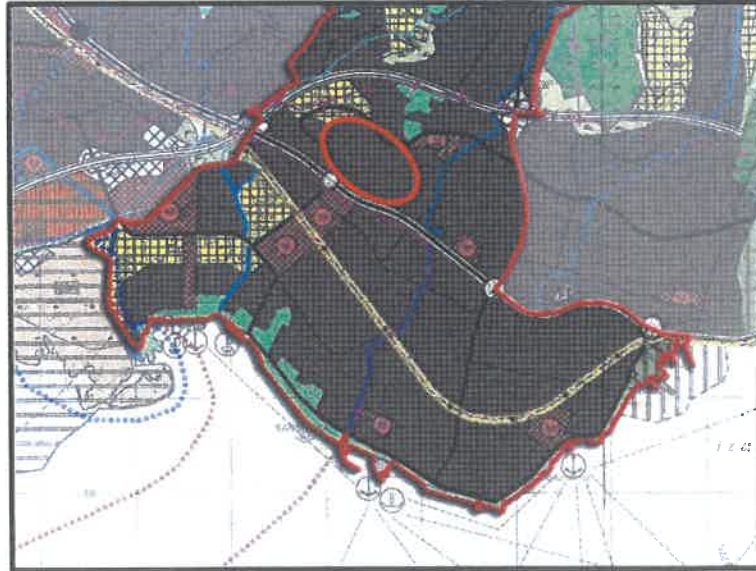
Plan hükümlerinde Kentsel Yerleşik Alanlar, “Konut ve konut kullanıma hizmet verecek, sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atık su üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolama alanları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.” şeklinde tanımlanmıştır.

Bu kapsamda;

- Planlama aşamasında alanın özelliğine göre ilgili kurum görüşlerinin alınacağı,
- Kentsel yerleşik alanlarda onaylı imar planlarının öngördüğü nüfusun aşılamayacağı,
- İmar planlarında var olan sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarının azaltılmayacağı,

• Kentsel yerleşik alanlarda yapı stokunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine alanın, jeolojik yapısına göre koruma/yenileme, sağıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projelerin yapılabileceği” belirtilmektedir. Karşıyaka ilçesi yerleşik alanlar içinde boş alanları da barındıran büyük ölçüde yapılaşmış alanlardır.

Şekil 10: 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı



2.5.3. 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı

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

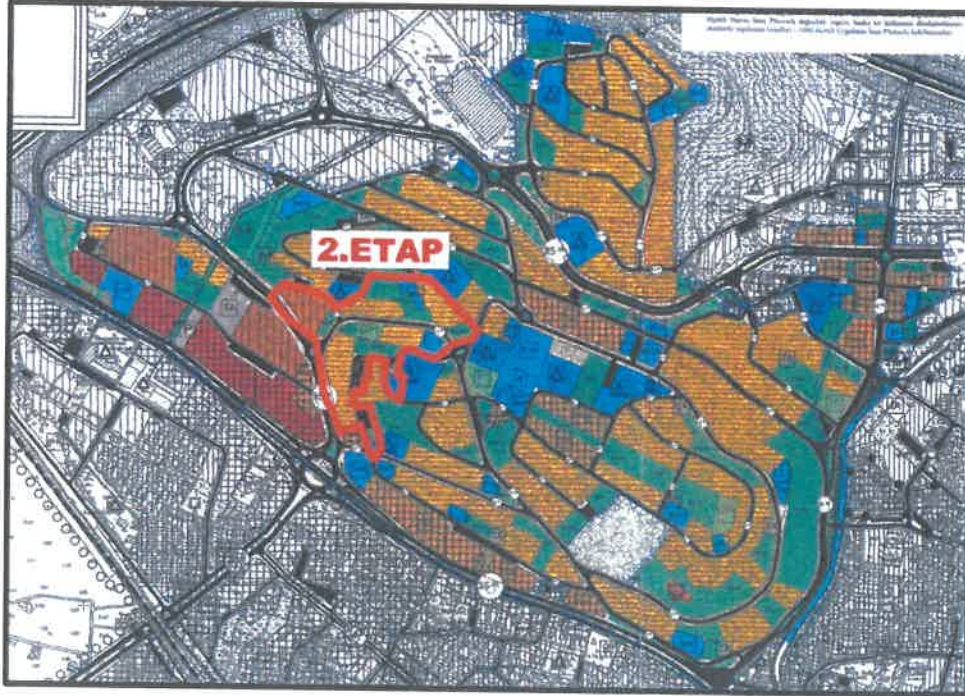
2.5.4. Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu

Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.09.2020 tarih ve 05.710 sayılı kararı ile uygun görülerek 19.11.2020 tarihinde onanmıştır ve 01.12.2020-30.12.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu plan açıklama raporunun “Yoğunluk Kararları ve Nüfus” başlığı altında 39,21 ha’lık konut alanı Gelişme Konut Alanı (Çok Yüksek Yoğunlukta/400 Kişi/Ha Üstü Brüt Yoğunluk), 10,09 ha’lık alan ise “Ticaret+Konut Alanı” olarak belirlenmiş, TÜİK verilerine göre 2,62 kişi kabulü ile nüfus 33,762 kişi olarak kabul edilmiştir. Planlama Alanı Etaplar halinde ele alındığından donatı alanlarının plan bütünde değerlendirilmesi gerekmektedir.

Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu’na göre Planlama Alanında; 2,39 ha gelişme konut alanı, 0,62 ha meskun konut alanı, 0,17 ha eğitim alanı, 1,38 ha park alanı, 0,20 ha spor alanı, 0,18 ha belediye hizmet alanı, 0,23 ha kültürel tesis alanı, 0,06 ha teknik altyapı alanı, 0,24 ha otopark alanı olduğu görülmektedir.

Şekil 11: Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu



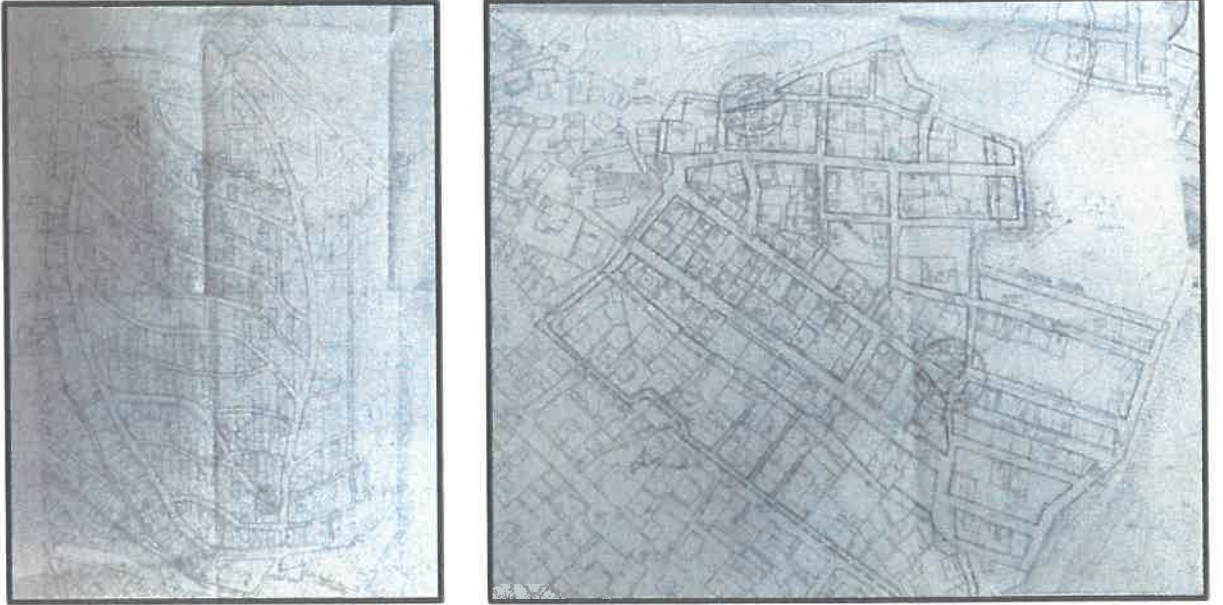
2.5.5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Süreçleri

Planlama Alanının yakın çevresi uygulama imar planı ölçeğinde incelendiğinde bölgedeki ilk çalışmanın Cumhuriyet Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilmesi olduğu belirlenmiştir. Gecekondu Önleme Bölgeleri içinde en eskilerinden biri olan ve İmar ve İskân Bakanlığı'nca 10.01.1964 tarihinde onaylanan Cumhuriyet Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi 280 kişi/ha yoğunluğa sahip Konut Bölgesi olarak planlanmış olup 54.77 ha büyüklüğündedir. Alanın ulaşım sistemini İzmir-Çanakkale aksını oluşturan Anadolu Caddesi sağlamaktadır. Aynı güzergâh boyunca çalışan toplu ulaşım sistemi Cumhuriyet Mahallesinin alt merkez olan Karşıyaka'ya ve Ana Merkez Konak'a ulaşımına hizmet etmektedir. İşyeri konut ilişkisi göz önüne alındığında alanın konut olarak seçilmesinin olumlu olduğu belirtilmektedir.

Çeşitli uygulama güçlükleri ve süreç içinde oluşan farklı yapılaşma ve mülkiyet sorunları nedeniyle Karşıyaka Belediye Meclisinin 13.10.1989 gün ve 96 sayılı kararı ile Cumhuriyet Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi'nin 8.24 ha'lık bölümü iptal edilmiştir. Sadece 5 katlı sosyal konutların bulunduğu kısmın Cumhuriyet Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ayrılmasına karar verilmiştir (İKNİP Plan Açıklama Raporu).

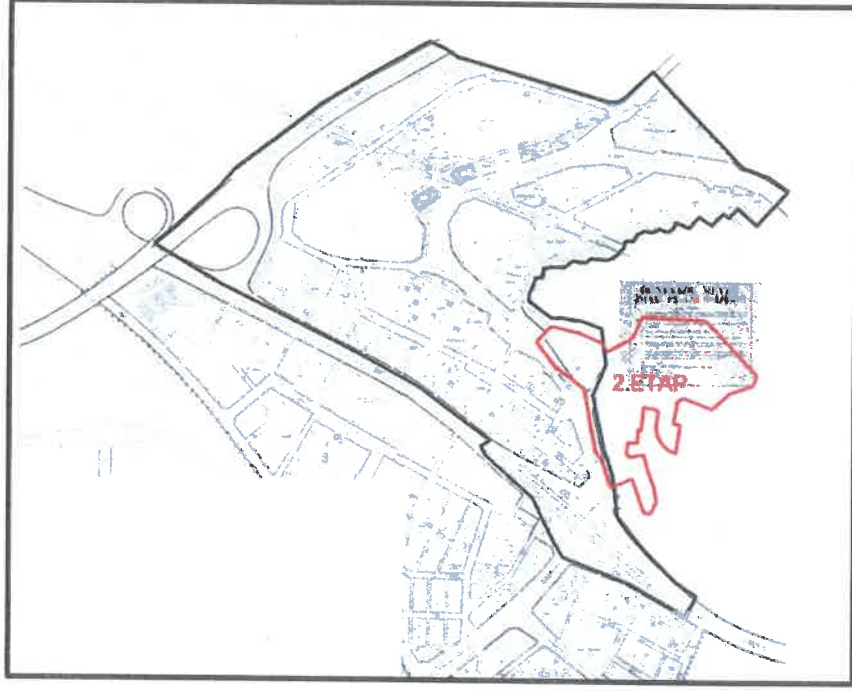
Ancak arşiv çalışmaları sonucunda edinebildiğimiz ilk planlama çalışması, 1986 yılında onaylanan 31 ha'lık alanı kapsayan Cumhuriyet Mahallesi İslah İmar Planı'dır. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan İslah Planları doğrultusunda yapılan Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Cumhuriyet Mahallesi İslah İmar Planı uygulama güçlükleri nedeniyle Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 13.10.1989 tarihli ve 96 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Şekil 12: İslah İmar Planı



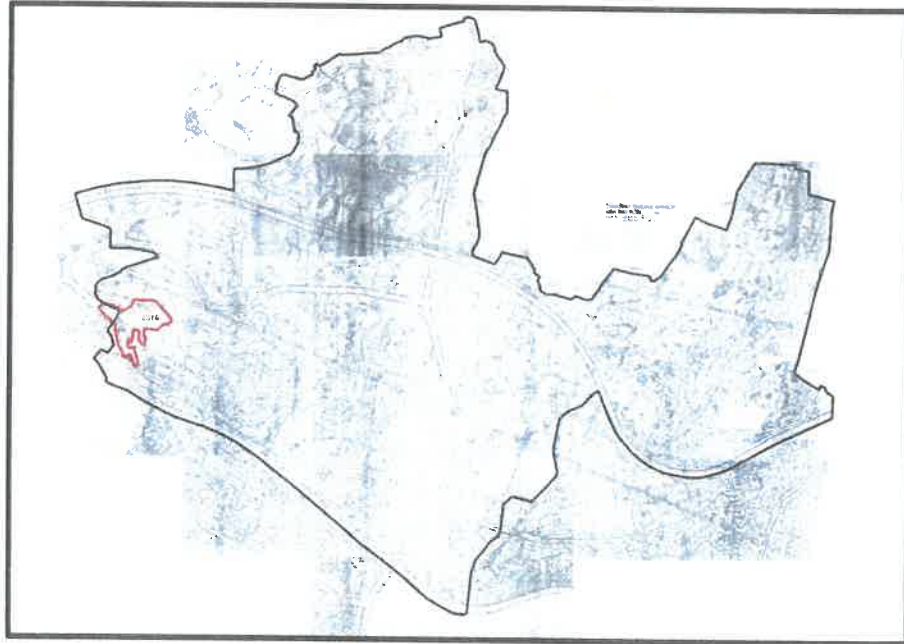
Sonrasında, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.02.1984 tarih ve 50035 sayılı kararı ile uygun görülerek, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 26.04.1984 tarihinde Örnekköy Mevzii İmar Planı onaylanmıştır

Şekil 13. 26.04.1984 tarih Onanlı Örnekköy Mevzii İmar Planı



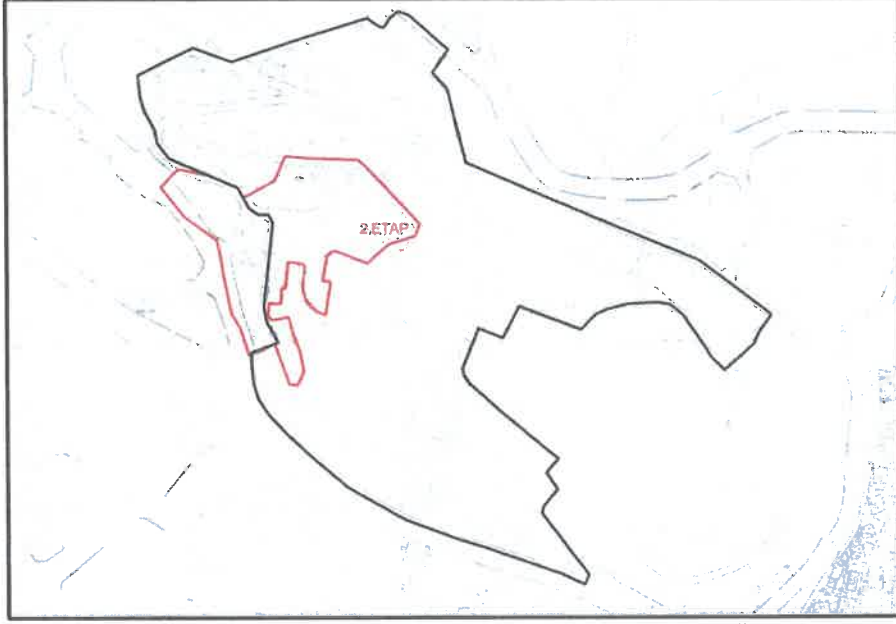
Daha sonrasında, Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 14.01.1986 tarih ve 88 sayılı kararı ile uygun görülerek, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 02.10.1987 tarihinde Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planları onaylanmıştır

Şekil 14. 02.10.1987 tarih Onanlı Cumhuriyet Örnekköy Yamanlar İmar Planı



Son olarak Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 04.10.1999 tarih ve 84 sayılı kararı ile uygun görülerek, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 24.01.2000 tarih ve 35.03.7.23/3167 sayılı onaylanan Cumhuriyet Mahallesi Revizyon İmar Planları üzerinden günümüze kadar gelinmiştir.

Şekil 15: 24.01.2000 tarih Onanlı Cumhuriyet Mahallesi Revizyon İmar Planı



2019 yılına gelindiğinde Planlama Alanına ilişkin 1/1000 Ölçekli Kentsel Yenileme Amaçlı Revizyon İmar Planı hazırlanmış, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.03.2019 tarih ve 05.249 sayılı kararı ile kabul edilerek 27.03.2019 tarihinde onanmış, İmar Kanununun 8. maddesi gereği Belediyemizde 1 ay süreyle askıya çıkarılan söz konusu plana bu süreçte 1092 itiraz başvurusu yapılmıştır. Karşıyaka Belediye Meclisi, komisyonların değerlendirmelerini ve vatandaşların itirazlarını dikkate alarak, planda Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırları içerisinde ki terk oranlarının farklılıklar taşıması, min. ifraz koşulları nedeniyle hisse dağılımlarında sıkıntılar olabileceği, Hmax.:6,80 ve B-2 yapılaşma düzenine sahip imar adalarında kitlelerinin yapılaşmaları üzerinden yapılan incelemede 1,7 emsalin yeterli olmadığı, önerilen Ticaret-Konut Alanlarının yeterli olmadığı, Belediye mülkiyetinde bulunan parsellerin ve üzerindeki hak sahipliliklerinin nasıl korunacağına dair belirsizliklerin olması nedenleriyle 01.07.2019 tarih ve 91 sayılı Kararı ile planın iptal edilmesine ve bölgede yeniden 1/1000 ölçekli kentsel yenileme amaçlı revizyon imar planı yapılmasına karar vermiştir. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 18.12.2019 sayılı yazısı ile Karşıyaka Belediye Meclisinin almış olduğu iptal kararının İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2019 tarih ve 05.857 sayılı kararı ile uygun bulunarak 5216 Sayılı Yasanın 14. maddesi uyarınca onandığı iletilmiştir. İptal kararı sonrasında bölgenin plansız kalması dolayısıyla kentsel mekânda kaliteyi artırmayı, sağlıklı ve güvenilir çevreler oluşturmayı hedefleyen, 2019 tarihinde onaylanan Karşıyaka 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına gereksinim duyulmuştur.

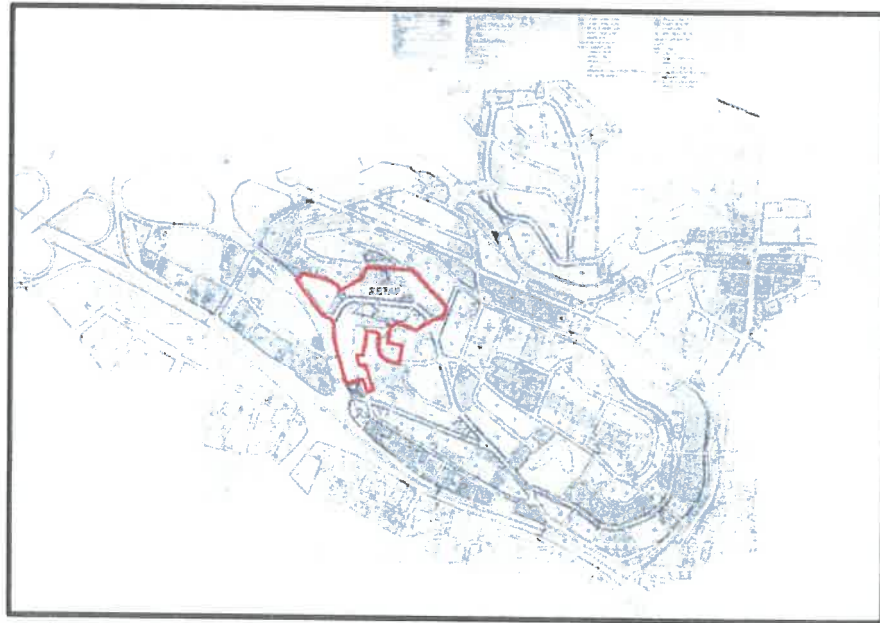
Bu kapsamda 1/000 ölçekli Cumhuriyet ile İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan Uygulama İmar Planı ve Plan Açıklama Raporu Belediye Meclisimizin 02.03.2020 tarih ve 63 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediyesince

19.11.2020 tarihinde değişiklikle onanarak 03.12.2020 – 01.01.2021 tarihleri arasında (01.01.2021 tarihinin Resmi Tatile denk gelmesi nedeniyle; 04.01.2021 Pazartesi tarihi mesai bitimine kadar) 1 ay süreyle eő zamanlı olarak T.C. Karşıyaka Belediyesi Başkanlık Binası, web sayfasında (<https://www.karsiyaka.bel.tr/imar-plan-degisiklik>) ve ilgili muhtarlıklarda askıya çıkarılmış ve ilan edilmiştir.

Askı süresi içerisinde yapılan itirazlar, Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 01.02.2021 tarih ve 30, 31, 32, 33, 34 ve 36 sayılı kararları ile reddedilmiş; 01.02.2021 tarih ve 35 sayılı kararı ile ise kısmen reddedilmiş kısmen plan notlarında bir takım değişiklikler uygun görülmüştür. İtirazların kısmen uygun bulunmasına ilişkin alınan Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 01.02.2021 tarih ve 35 sayılı kararı doğrultusunda düzenlenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 5216 sayılı yasanın 7/b maddesi gereğince onanmak üzere İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne 26.02.2021 tarih ve 9777 sayılı yazımız iletilmiş olmakla birlikte, Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 17/05/2021 tarih ve 116 sayılı kararı ile bölgede "imar planlarının yeniden çalışılması, plan çalışması sürecinde bölgedeki uygulamaların durdurulması, itirazlar kapsamında İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilen plan değişikliği önerisinin geri çekilmesi, bölgeye ilişkin gerekli analiz ve sentez çalışmaları sonrasında imar planı çalışmalarının planlama hiyerarşisi kapsamında etaplar halinde ele alınması" şeklindeki karar uygun bulunmuş olup onanmak üzere Müdürlüğümüzün 26/05/2021 tarih ve 24386 sayılı yazısı ile İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisininin 28.05.2021 tarihli toplantısında 616 sayılı karar ile Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 17.05.2021 tarih ve 116 sayılı kararı doğrultusunda "imar planlarının yeniden çalışılması, plan çalışması sürecinde bölgedeki uygulamaların durdurulması, itirazlar kapsamında İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilen plan değişikliği önerisinin geri çekilmesi, bölgeye ilişkin gerekli analiz ve sentez çalışmaları sonrasında imar planı çalışmalarının planlama hiyerarşisi kapsamında etaplar halinde ele alınması" şeklindeki karar doğrultusunda Cumhuriyet 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ile birlikte yapılan etaplamalar doğrultusunda 1/1000 ölçekli Cumhuriyet Mahallesi 2.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanmıştır.

Şekil 16: 2020 yılı Onanlı 1/1000 ölçekli Cumhuriyet ile İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan Uygulama İmar Planı



Cumhuriyet Mahallesi 2.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı/2021

2.6. MEKÂNSAL ANALİZ VE ARAZİ KULLANIŞI ANALİZLERİ

2.6.1. Planlama Alanının Mahalle Kapsamında Değerlendirilmesi

Kente ilişkin nüfus hareketleri gözlemlendiğinde Karşıyaka İlçesi nüfus hareketleri açısından 2008-2020 arasında düzenli bir artış göstermektedir.

Planlama Alanı ve çevresinin demografik şekillenmesine bakıldığında belirleyici olan unsurların 1950 sonrası yaşanan göç olgusu ve kısmen yasa dışı, kısmen de sosyal konut ve gecekondü önleme bölgesi ilanları ile gelişen bir süreç olduğu görülmektedir. Bu süreçte İzmir Kentinin kuzey aksının önemli bir bağlantısı olan Anadolu Caddesi çevresinde ulaşılabilirliğin yüksek olması ve Karşıyaka ile diğer ilçelerle arasında kurulan güçlü bağlantı ile gerçekleşen uygulamaların belirleyici olduğu görülmektedir.

Tablo 1. Yıllara Göre Nüfus Değişimi

YILLARA GÖRE NÜFUS DEĞİŞİMİ	CUMHURİYET MAHALLESİ	KARŞIYAKA İLÇESİ	İZMİR İLİ
2008	14734	296031	3795978
2009	14606	304507	3868308
2010	14333	310061	3948848
2011	14231	312213	3965232
2012	14083	315294	4005459
2013	14032	321870	4061074
2014	13940	325717	4113072
2015	13842	333250	4168415
2016	13923	338485	4223545
2017	13952	342062	4279677
2018	13858	344140	4320519
2019	13744	349290	4367251
2020	13619	350100	4394694

2.Etap Planlama Alanı, 5462 ha yüzölçümlü Karşıyaka ilçesinin 108 ha yüz ölçümüne sahip Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 7 hektarlık alanı kapsamaktadır. Planlama Alanının güneyinde Şemikler Mahallesi, kuzeyinde İnönü Mahallesi kuzey doğusunda Cumhuriyet ve Örnekköy Mahalleleri bulunmaktadır.

Şekil 17: Planlama Alanı



2.6.2. 02.10.1987 Onanlı Mülga İmar Planı ve Çevresi Yapılaşma Koşulları

Onanlı mülga imar planı sınırlarının çevresi yapılaşma koşulları bakımından irdelendiğinde; güneyi ve güney doğusunda kalan alanlarda blok ve bitişik nizam yapılaşma koşullu, kuzey doğu yönünde kalan Örnekköy Mahallesi sınırları dahilinde ise 'Y' koşullu veya KAT değerlerinin belirlendiği imar adaları tespit edilmiştir. Mülga imar planı alanının batı yönünde kalan alanda ise emsal değerleri belirtilmiş olup çoğunlukla yapılaşmaları tamamlanmıştır. Eğim ve yükseltinin arttığı yamaçlarda yer alan mülga imar planı plansız gelişen konut alanlarını kapsamaktadır.

02.10.1987 tarihinde onaylanan Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planlarının değişen koşullarda uygulamayı yönlendirmede yetersiz kalması nedeniyle imar planı çalışmaları başlanılarak 1/1000 ölçekli Kentsel Yenileme Amaçlı Revizyon İmar Planının 27.03.2019 tarihinde onanmıştır. Ancak, söz konusu imar planının iptal edilmesi nedeniyle Planlama Alanında yürürlükte bir imar planı bulunmamaktadır. Planlama Alanında mekânsal analiz altlığı olarak 02.10.1987 onanlı plan baz alınmış olup raporun ilerleyen bölümlerinde söz konusu plandan "02.10.1987 onanlı mülga imar planı" şeklinde bahsedilecektir.

Mülga 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 2.Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı yapılaşma koşulları incelendiğinde A-5, BL-5 ve E:1,40 yapılaşma koşullarının yer aldığı görülmektedir.

136 ha.lık Planlama Alanı bütününün batısında Örnekköy İmar Planları, kuzeyinde ise Körfezköy Toplu Konut Alanı, güneyinde Anadolu Caddesinin altında bulunan Şemikler Planları bulunmaktadır. Yakın çevresindeki ada bazındaki yapılaşma ve imar planlarında Blok şeklinde belirlenen yapılaşma koşulları Planlama Alanı plan kararları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

Planlama Alanında onanlı planların 1980'li yıllara ait olması nedeniyle planlara ilişkin

teknik hesaplamalar (kapasite nüfus, donatı hesabı vb.) dönemin plan yapımına ait esaslar ve İller Bankası tarafından hazırlanan Teknik Şartnameler ile 1980 Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre yapılmakta idi. Dönemin hane halkı büyüklükleri Türkiye için 5.32 kişi, yerleşme yeri büyüklüğüne göre 6.05 kişi ile 4.62 kişi arasında değişmekteydi. Dönemin imar planlarının Plan Açıklama Raporları bulunmadığından nüfus hesaplarında ikili uygulama yapılarak günümüz koşulları ve döneminin koşulları için ayrı ayrı hesap yapılmıştır.

İzmir için ortalama aile büyüklüğü 4.07 olarak kabul edilmiştir. Hesaplamalar için bu değer dönemin plan çalışmalarında da kabul gören yaklaşım doğrultusunda hane halkı büyüklüğü 4 kişi olarak hesaplanmıştır. (<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/8360>)

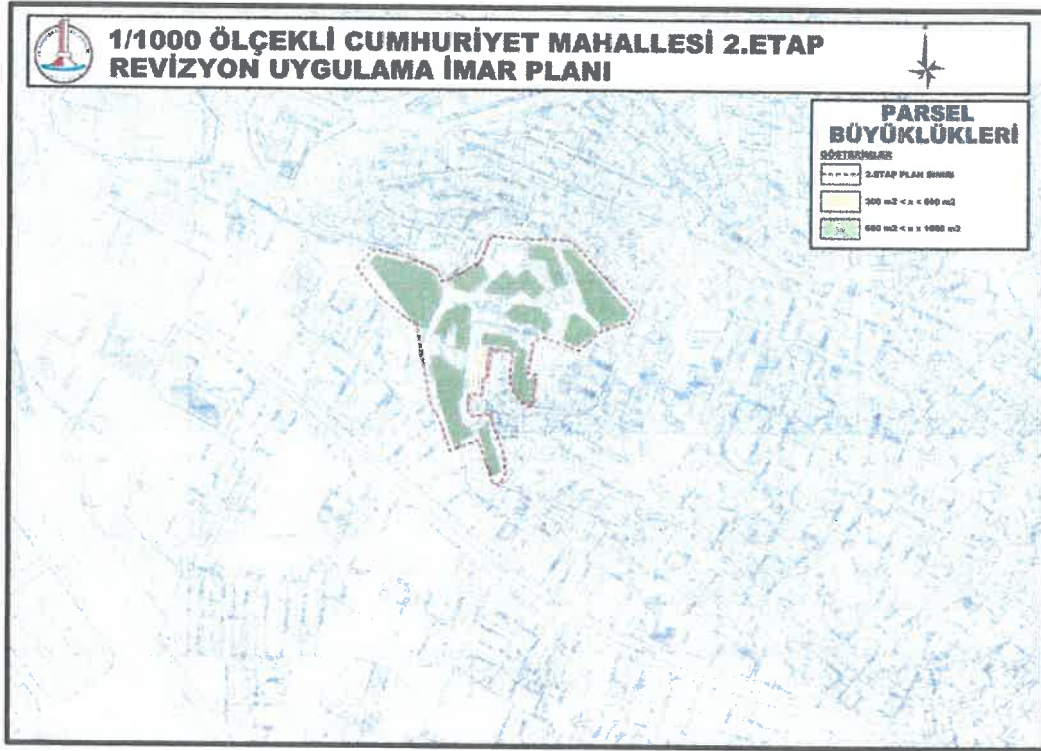
Tablo 2: Planlama Alanında 02.10.1987 Onanlı Mülga İmar Planındaki İmar Adalarının Alansal Dağılımı

Alan Kullanımı	Yapılaşma Koşulu	Emsal	Alan(m ²)	İnşaat Alanı(m ²)	Ort Daire Büyüklüğü	OrtHane Halkı Büyüklüğü	Nüfus
Konut Alanı	BL-5	2.46	9545	23480.70	100	2.62	615.19
Konut Alanı	A-5	1.77	19192	33969.84	100	2.62	890.01
Konut Alanı		1.40	6612	9256.8	100	2.62	242.53
Toplam			35349	66707.34			1747.73

Alan Kullanımı	Yapılaşma Koşulu	Emsal	Alan(m ²)	İnşaat Alanı(m ²)	Ort Daire Büyüklüğü	OrtHane Halkı Büyüklüğü	Nüfus
Konut Alanı	BL-5	2.46	9545	23480.7	100	4	939.23
Konut Alanı	A-5	1.77	19192	33969.84	100	4	1358.79
Konut Alanı		1.40	6612	9256.8	100	4	370.27
Toplam			35349	66707.34			2668.2936

Planlama Alanında toplam 15 adet parsel bulunmaktadır. Alanda 610 adet bağımsız bölüm olup, konut birim sayısı 594 adettir. Alanda toplam parsel alanı büyüklüğü 35349 m² ve toplam konut inşaat alanı 66707.34 m²dir.

Şekil 21.Parsel Büyüklükleri



2.6.6. Ruhsatlı Yapı Analizi

MAKS Sistemi üzerinden 2007 sonrası Planlama Alanında kamu ve şahıs mülkiyetinde toplam 15 adet parselin ruhsat ve iskân durumuna bakıldığında, bütün parsellerin ruhsatlı olduğu, iskanlı yapıların ise 2 adet olduğu görülmektedir.

Şekil 22: 2007 Yılı Sonrası Ruhsatlı Parseller ve İskanlı Yapılar



Tablo 5.Sosyal Konutlar Alanında Yapıların Niteliğine Göre Arsa Payları

2. ETAP	ADA NO	PARSEL NO	TAPU (m ²)	NİTELİK	KAT SAYISI	DAİRE SAYISI	ARSA PAYI
1.	21608	1	1254	İki Blok Kargir Apartman	5	20	62,70
2.	21609	3	1727,73	Üç Blok Kargir Apartman	5	30	57,59
3.	21610	1	2428	Zemin Katta Bir Dükkanı Olan Dört Blok Kargir Apartman	5	50+ 1 Dükkan =50,5	48,08
4.	21611	1	2794	Zemin Katta İki Dükkanı Olan Dört Blok Kargir Apartman	5	50+ 2 Dükkan =51	54,78
5.	21612	1	2007	Dört Blok Kargir Apartman	5	40	50,18
6.	21613	1	5462	Zemin Katta İki Dükkanı Olan Dokuz Blok Kargir Apartman	5	90+ 2 Dükkan =91	60,02
7.	21614	1	2118	Üç Blok Kargir Apartman	5	30	70,60
8.	21615	1	1110	Üç Blok Kargir Apartman	5	30	37,00
9.	21616	1	557	Kargir Apartman	5	20	27,85
10.	21617	1	1966	Zemin Katta İki Dükkanı Olan Üç Blok Kargir Apartman	5	30+ 2 Dükkan =31 Daire	63,42
11.	21618	1	477	Zemin Katta İki Dükkanı Olan Kargir Apartman	5	20+ 2 Dükkan =21	22,71
12.	21619	1	4711	Altı Blok Kargir Apartman	5	90	52,34
13.	21620	1	1363	Üç Blok Kargir Apartman	5	30	45,43

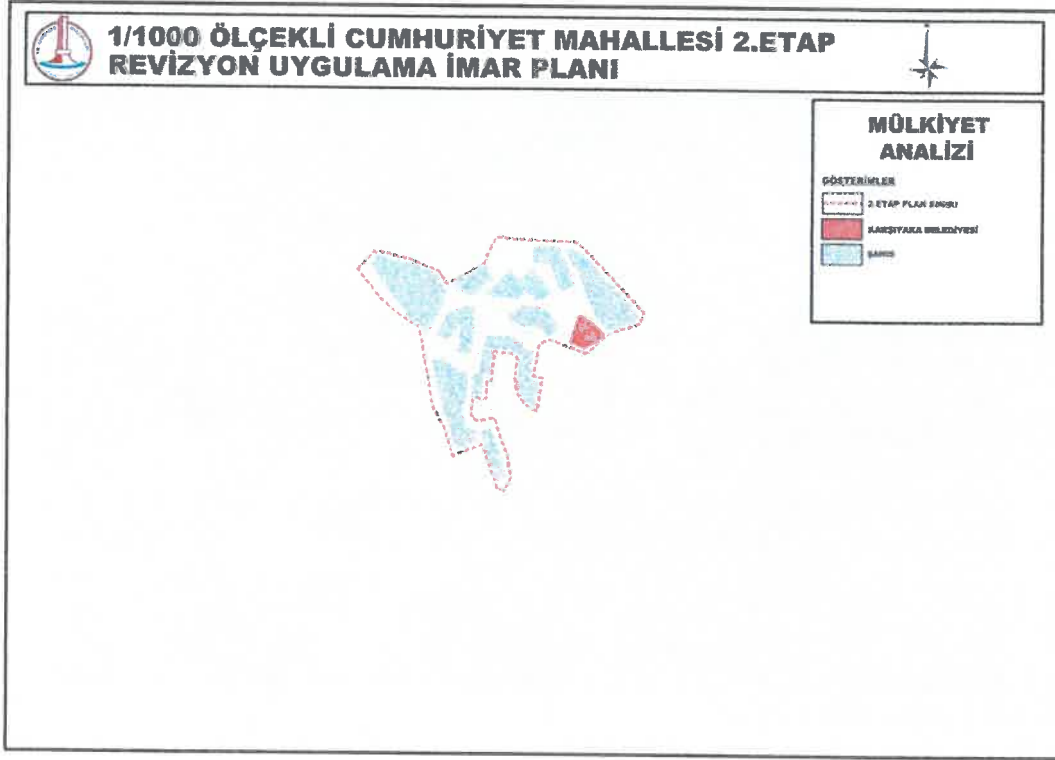
2.6.7. Mülkiyet Analizi

Planlama Alanının mülkiyet verileri incelendiğinde bölgede; şahıs ve Karşıyaka Belediyesi'ne ait mülkiyetler olduğu gözlemlenmektedir.

Tablo 6: Mülkiyet Bilgisi

Mülkiyet Bilgisi	Yüz Ölçümü (m ²)	Adet
Karşıyaka Belediyesi	1790	1
Şahıs	34140	14

Şekil 23: Mülkiyet Durumu Analizi



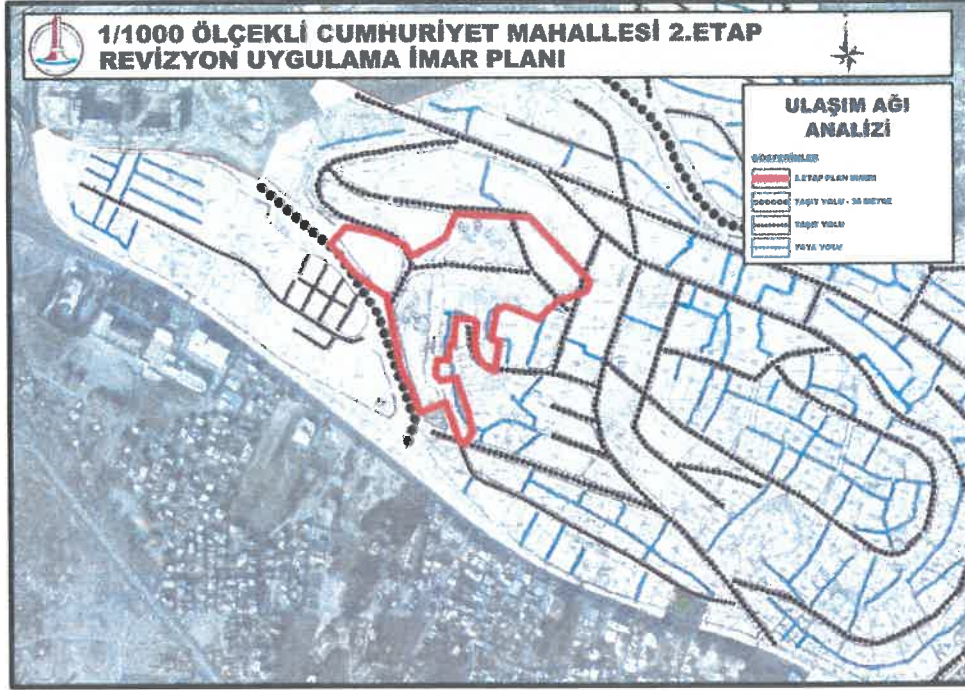
2.6.8. Ulaşım Ağı

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

Çalışma alanındaki yol hiyerarşisi incelendiğinde ise, bu alanda genişliği 7 ile 12 metre arasında değişen taşıt yolları olduğu, bu yolların birbirleri ile bağlantılarında bir kademelenme olmadığı görülmekte olup yine bu taşıt yollarının bazı noktalarda otopark alanları ile sonlandığı görülmektedir.

Plan çalışmasına konu alan sınırları içinde yer alan yaya aksları incelendiğinde ise; gerek hali hazırda gerekse 02.10.1987 onanlı mülga imar planında yaya sirkülasyonunu destekleyici nitelikte bir aks bulunmadığı görülmektedir.

Şekil 24: Ulaşım Ağı Analizi



2.6.9. Bina Kat Adetleri

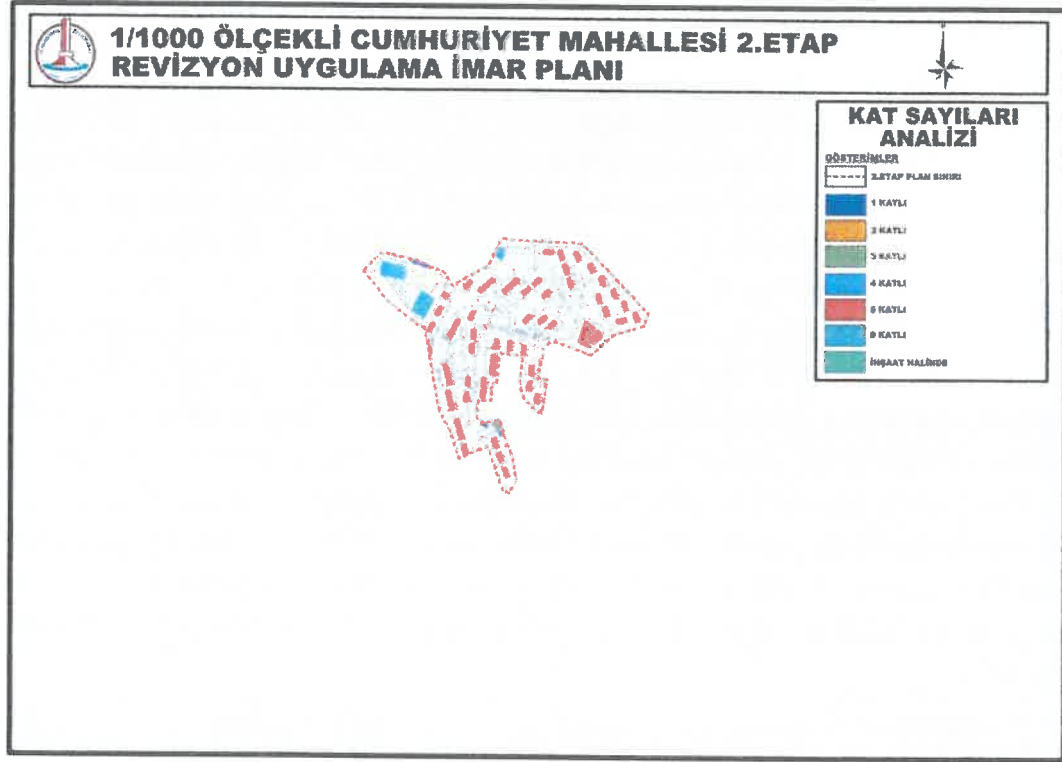
Arazi çalışması ve BELNET Sistemi üzerinden yapılan çalışmalarda kat adetlerinin 1 ile 9 kat arasında değiştiği, 1 adet yapının da inşaat halinde olduğu görülmektedir.

Tablo 7. Bina Kat Adetleri Dağılımı

Kat Sayısı	Adet	Oran (%)
1	7	10.77
2	1	1.54
3	1	1.54
4	1	1.54
5	54	83.08
9	2	3.08
Toplam	65	100

Kat adetlerinin alan içindeki dağılımı incelendiğinde 5 katlı yapıların %83,08 oranla ağırlıkta olduğu tespit edilmiştir.

Şekil 25: Kat Adedi Analizi



2.6.10. Yerleşime Uygunluk

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

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

İnceleme alanı geneli, ortalama %10-30 civarında eğimli bir topoğrafya sunan kaya ortamdır. Kaya ortamlar olması, duyarlılık sorunu içermemesi nedeniyle inceleme alanının %30'dan daha düşük eğimli kayalık bölümlerinde herhangi bir stabilite sorunu bulunmadığından bu bölümler "Uygun Alanlar-2 (Kaya Ortamlar)" olarak belirlenmiş ve Yerleşime Uygunluk Haritasında "UA-2" simgesiyle gösterilmiştir.

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

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

haritasında ÖA-2.2 olarak gösterilmiştir.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar (ÖA-2.2) İnceleme alanının jeolojisini Yamanlar Volkaniti olan Oligosen yaşlı tüf (ol π 2k); Yamanlar Volkaniti olan Orta miyosen yaşlı andezite (m2x-k) ait kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanında Cumhuriyet Mahallesi ortasında kalan % 15-30 eğimli çalışma alanını, inceleme alanında Örneköy mezarlığı batısında kalan eğimin %15 - >60 arasında değişen alan ve Bahçelievler mevkiinde kalan % 45-60 eğimli olan alanlardır. Bu alanlarda kaya ortamların kırıklı, çatlaklı olması, ayrıca yamaçlarda asılı halde bulunan kaya blokları ile ana kayadan ayrılmak üzere olan kaya bloklarının düşme riskine sahip olduğu belirlenmiştir. Bu alanlardaki "Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar (ÖA-2.2)" olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda: kaya düşme tehlikesini bertaraf etmek için serbest kaya kütleleri temizlenmeli, düşecek kayalar ile yapılacak konutlar arasında hendek oluşturularak bu ıslah edilen kayaların hendeklere düşürülmesi sağlanmalıdır. Parsellerin üst sınırlarına uygun projelendirilmiş istinat duvarı, tel kafes, ankraj vb. önlemlerle de kaya düşmesine karşı önlemler alınmalıdır. Bu önlemler uzman mühendislerce hazırlanacak bir önlem projesi kapsamında belediye kontrolü yapıldıktan sonra plan uygulamasına gidilmelidir. Bu alanlarda;

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

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

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

-Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

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

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

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

Yamanlar Volkaniti olan Oligosen yaşlı ayrışmış tüf (ol π 2k) için ortalama olarak orta şişme potansiyeline sahip olduğunu göstermektedir. Bu birimlerin yanal ve düşey yöndeki mühendislik özelliklerinin farklılık göstermesinden ve şişme oturma, taşıma gücü sorunları

beklendiğinden Mühendislik Problemleri Açısından (şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritalarında ÖA.5.1. simgesi ile gösterilmiştir. İnceleme alanında oturma ve şişme riski olmasından ve alüvyonda yatay ve düşey yönde birimlerde değişkenlik olmasından dolayı bu alanlar Mühendislik Problemleri Açısından (şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

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

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

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

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

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

-Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

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

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

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

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

T.C. İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	29.10.2019 (17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	"2872 sayılı Çevre Kanunu ve buna bağlı olarak yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği ve diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır." plan notu işlenmesi; imar planlaması aşamasından sonra, belirtilen alanlarda yapılması planlanan inşaa faaliyetlere ilişkin olarak, faaliyetlere başlanmadan önce ÇED Yönetmeliği çerçevesinde değerlendirme yapılması için başvuru yapılması; 3194 sayılı İmar Kanunu, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, şehircilik ilkeleri ile planlama esasları ve ilgili diğer tüm mevzuatın dikkate alınması gerektiği bildirilmiştir.
T.C. Sağlık Bakanlığı, İzmir İl Sağlık Müdürlüğü	(18.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Görüş bildirmemiştir.
T.C. İzmir Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü (T.C. Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı)	08.08.2019 (18.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	02.08.19 tarihli Bakanlık görüşünde; eğitim tesisi olan alanların korunması, brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesisi alanı ayrılması, aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddelerine göre tasarlanması, MEB Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliği'nin 5-c maddesinde yer alan niteliklere sahip olması istenmektedir. Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu'nda (10.07.2019 tarih ve 308/27 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile) yapılan değişikliklerle 15. ve 18. maddelerine eklenen fıkralara uyulması talep edilmektedir. Eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parsellere denk getirilmesi, eğer hazineye ait taşınmaz yoksa 18. madde gereği DOP.'tan karşılanarak çözülmesi için plan notu eklenmesi istenmektedir.
Türk Telekomünikasyon A.Ş. (Türk Telekom İzmir Bölge Müdürlüğü)	26.08.2019 (18.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Proje sahasında altyapılarının bulunduğu, alan geniş olduğu için dijital ortamda çizimi olmayıp öngörülemeyen altyapılarının bulunabileceği ihtimaline karşı tüm lokasyonlarda Karşıyaka Telekom Müdürlüğü'nden gözlemci talebinde bulunulmasının uygun olduğu ve imalata yönelik kullanılması gereken malzemeler belirtilmiştir.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri (DSİ) Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü – İzmir	30.07.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Görüş istenen alanda kuruma ait mevcut veya planlanan herhangi bir projelerinin bulunmadığı belirtilmiştir. "Dere yatağı ve yağmur suyu drenajı gibi konular yetkili kurum olan İZSU Genel Müdürlüğü'nce değerlendirilmelidir" denmiştir. Çalışmaların İçişleri Bakanlığı'nın 03.08.2019 tarih, 5496 sayılı genelgesi ile 2006/27 sayılı Başbakanlık genelgesine uygun olarak yürütülmesi istenmiştir.
T.C. İzmir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	06.08.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Arşivde yapılan incelemede Cumhuriyet mahallesinde kaya düşmesi yaşanması sebebiyle "Afete maruz bölge" ilan edilen alan bulunduğu belirtilmiştir.
GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.	29.07.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Çalışma alanında bulunan tüm elektrik tesislerinin korunması ve Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması istenmektedir.
Türkiye Elektrik İletim (TEİAŞ) A.Ş. Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), İnşaat ve Emlak Müdürlüğü	01.08.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Bahse konu planlama sahası üzerinde TEİAŞ sorumluluğunda bulunan çeşitli enerji iletim hattı, trafo merkezi ve yer altı kablolarının bulunduğu belirtilmiş, bu mülkiyetlerin ve kablolarına ait güzergahların korunarak öneri imar planının çalışılması; Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 44. maddesinin (h) bendi çizelge 8'de belirtilen yaklaşım mesafelerine uyulması konusunda plan notları eklenmesi talep edilmiştir.

<p>T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü - İzmir</p>	<p>06.11.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)</p>	<p>Plan onama sınırının İzmir Çevre Yolu otoyol kamulaştırma sınırının dışında tanzim edilmesi gerektiği; söz konusu sınıra cepheli olduğu alanlara ilişkin olarak ise, İzmir Çevre Yolunun 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Hizmetleri Hakkında Kanun hükümlerine tabi olduğu belirtilmiştir. Geri çekme mesafeleri ile ilgili olarak Karayolları Kenarlarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik'in 26. madde hükümlerinin geçerli olup kamulaştırma sınırı dışında bulunan her türlü tesis için Erişme Kontrolü uygulanan karayollarına doğrudan giriş yapılmasının yasak olduğu bildirilmiştir. Aynı yönetmeliğin 18. maddesinin 1. ve 6. bedninde yer alan hükümleri hatırlatılarak belirtilen hususların göz önüne alınması, İzmir Çevre Yoluna herhangi bir bağlantı yapılmaması, gerekli çekme mesafelerinin uygulanması, K-17 Kavşağı Bornova Yönü katılım kolunun Planlama Alanı dışına çıkarılarak yeniden düzenlenmesi ve İzmir Çevre Yoluna cepheli alanlarda yapılacak ve açılacak her türlü tesis için parsel bazında Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınması zorunluluğu iletilmiştir.</p>
<p>T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), Emlak Servis Müdürlüğü</p>	<p>08.10.2019 (18.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)</p>	<p>Planlama Alanında herhangi bir planlamalarının bulunmadığı iletilmiştir.</p>
<p>İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.</p>	<p>26.07.2019 (17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)</p>	<p>Çalışma alanına ilişkin şirkete ait mevcut altyapı tesisi, altyapı hattı ve tasarım projesi iletilip "Teknik Emniyet Şartnameleri gereği öneri planda imar yolları içinde kalması gereken doğalgaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olmalıdır" ibaresi belirtilmiştir.</p>
<p>T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, Karşıyaka Milli Emlak Müdürlüğü</p>	<p>13.09.2019 (17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)</p>	<p>Hazine adına kayıtlı taşınmazların fiilen kullanıldıkları kamu hizmetleri ile imar planında ayrıldıkları amaçlar dikkate alınarak uygulamaların yapılması ve imar haklarının korunması kaydıyla tahsisli kamu idarelerinin de olumlu görüşlerinin alınması halinde herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.</p>

<p>T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi (İZSU) Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü</p>	<p>23.08.2019 (17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)</p>	<p>Planlama Alanının içerisinde geçen Bostanlı Deresi ile yan kolu olan Kartalkaya Deresinin ıslahına ilişkin olarak İZSU görüşü olarak imar uygulamaları sırasında derelerin temizlik, bakım ve servisi ile güzergahların korunması için 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu, 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve diğer mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması istenmektedir. Yapılacak planlama çalışmalarında, İZSU tarafından ihalesine çıkılması planlanan 'İnönü Mah., Muhtelif Cadde ve sokaklarında Yağmursuyu Şebekesi İnşaatı işi' projesinin ve proje çalışmaları tamamlanan 'Bostanlı Barajı İçme Suyu Arıtma tesisi ve İletim Hattı Projesi' ile 'İzmir Menemen Acil İletim Hattı İçme Suyu Projelerinin Hazırlanması İşleri' projelerinin yapılacak planlama çalışmalarında dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.</p>
<p>T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı</p>	<p>29.07.2019 (17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)</p>	<p>Planlama Alanına ilişkin ulaşım kararlarını içeren; 2018/596 sayılı UKOME Kararı ile onaylanan İzmir Ulaşım Ana Planı raporunun dikkate alınması talep edilmiştir.</p>
<p>T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı</p>	<p>(17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)</p>	<p>İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca cevaplanmıştır.</p>
<p>T.C. İzmir Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı</p>	<p>06.08.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)</p>	<p>Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 26L-IVc pafta, 3233 parselde (02.10.1987 onanlı mülga imar planlarında Askeri Alan) bulunan ilçe Jandarma Komutanlığı hizmet binası ve eklentilerinin konumlu bulunduğu arazinin öneri planda dikkate alınması istenmiştir.</p>
<p>T.C. İzmir Valiliği, İl Emniyet Müdürlüğü</p>	<p>24.08.2019 (17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)</p>	<p>Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 26L-IIIa pafta, 5715 parselde (02.10.1987 onanlı mülga imar planlarında Karakol) yer alan taşınmazın Karşıyaka İlçe Emniyet Müdürlüğü'nün ihtiyacı doğrultusunda Polis Merkezi Amirliği veya Polis Noktası olarak kullanılabilir durum ve konumda olduğu belirtilmiş; bu alanın öneri planda "Resmi Tesis (Karakol)" olarak ayrılması talep edilmiştir.</p>

T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	07.08.2019 (18.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Söz konusu planlama sahasında Milli Savunma Bakanlığı'nın sorumluluğunda Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgelerinin (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı bildirilmiştir.
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (Botaş) İzmir Şube Müdürlüğü	01.08.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Çalışma alanından Atatürk Organize Sanayi Bölgesi Yüksek Basınç Doğal gaz dağıtım hattının geçtiği tespit edilmiştir. Doğalgaz boru hattı güzergahlarının bulunduğu alanlarda 'BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddelerinin (md.7) göz önünde bulundurulması ve plan notlarına eklenmesi istenmektedir.

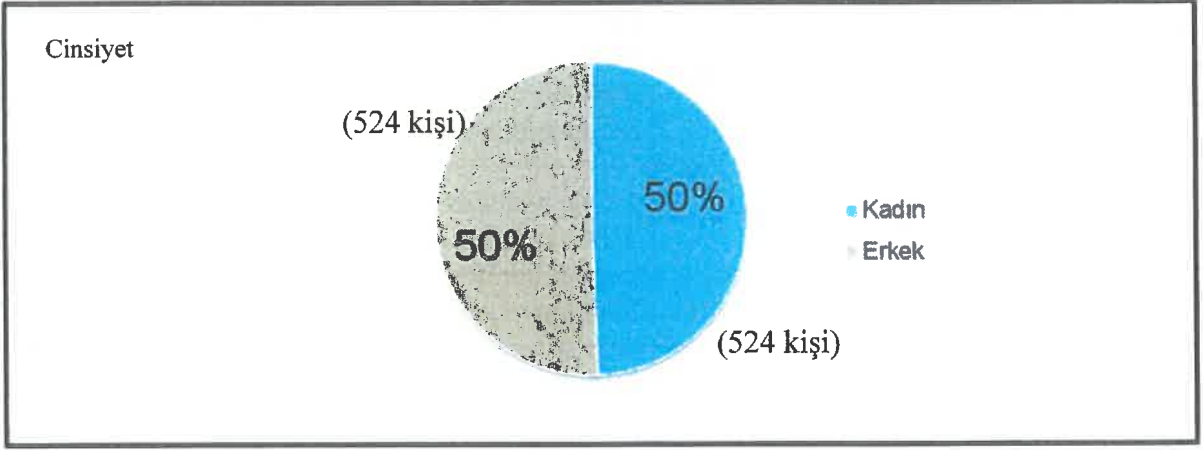
2.8. ANKET ÇALIŞMALARI VE ANALİZİ

Planlama Alanında yaşam kalitesini artıran, sürdürülebilir ve sağlıklı bir çevre anlayışıyla hizmet üretmek amacıyla gerçekleştirilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarında bölgenin özgün değerlerini ve dinamiklerini gözeterek, bilimsel verilerle dayanan, katılımcı bir yöntem benimsenerek, Müdürlüğümüzce yaşadıkları mekânla kurdukları aidiyet ilişkisi, bölgeye dair düşüncelerini saptamak için 1048 kişiyle anket çalışması yapılmıştır. Aşağıda Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy Mahalleleri Uygulama İmar Planı mahalleli anketinin sonuçları değerlendirilmektedir.

Şekil 29.Yapılan Anketlerin Lokasyonları

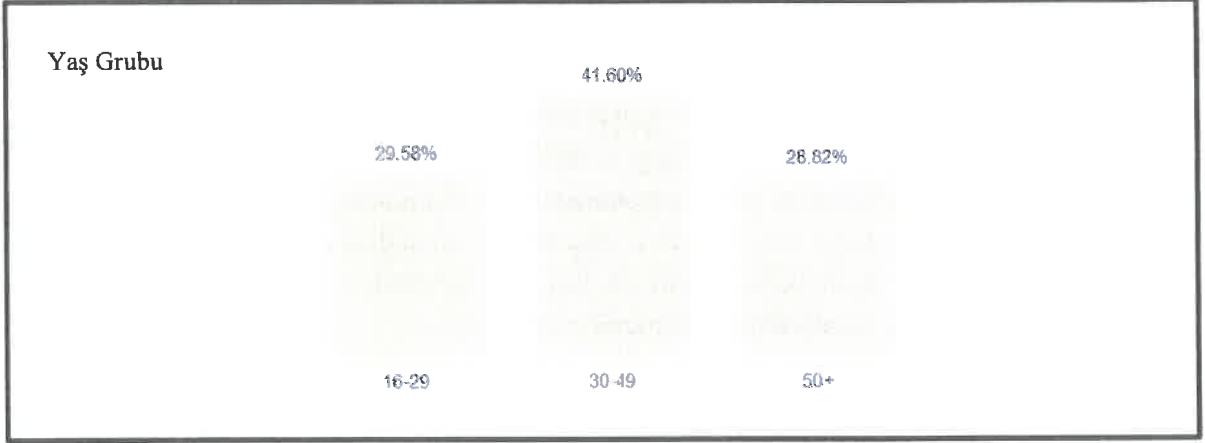


Grafik 1: Anket Sonucu-1



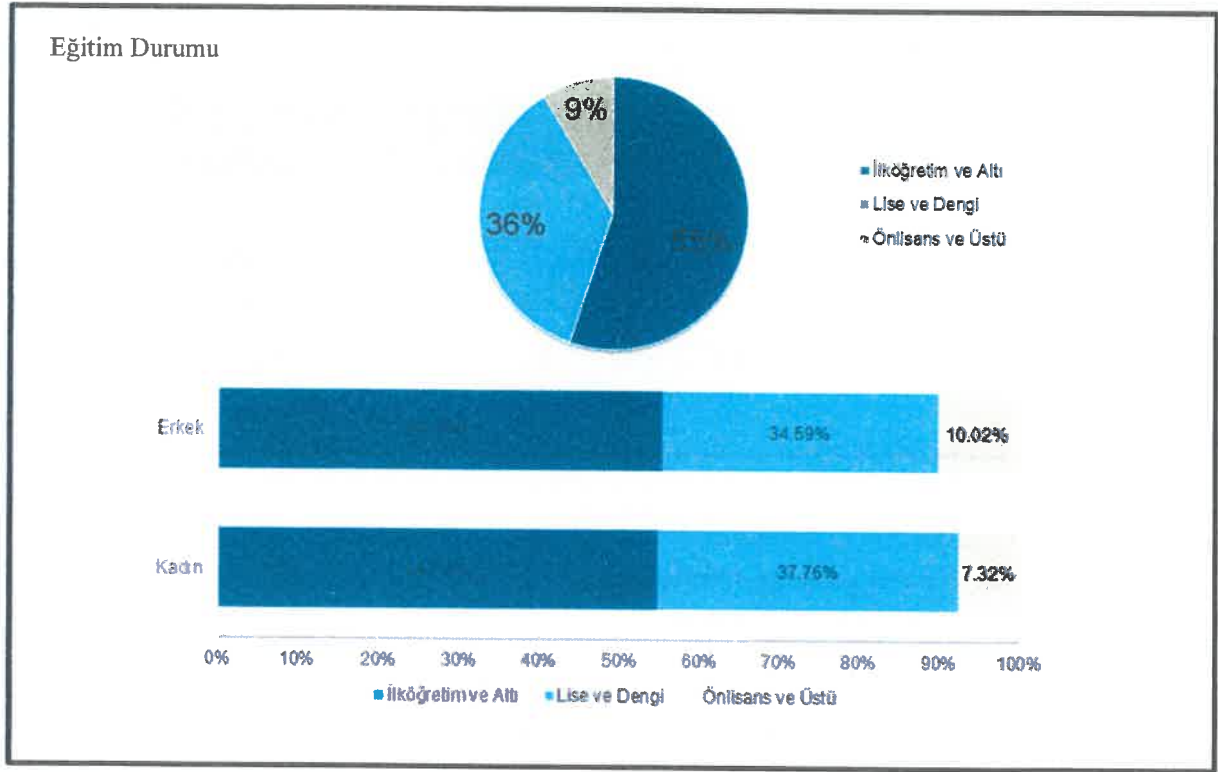
Anket çalışmasına katılan kişilerden 524'ü cinsiyetlerini erkek, 524'ü ise kadın olarak ifade etmektedir.

Grafik 2: Anket Sonucu-2



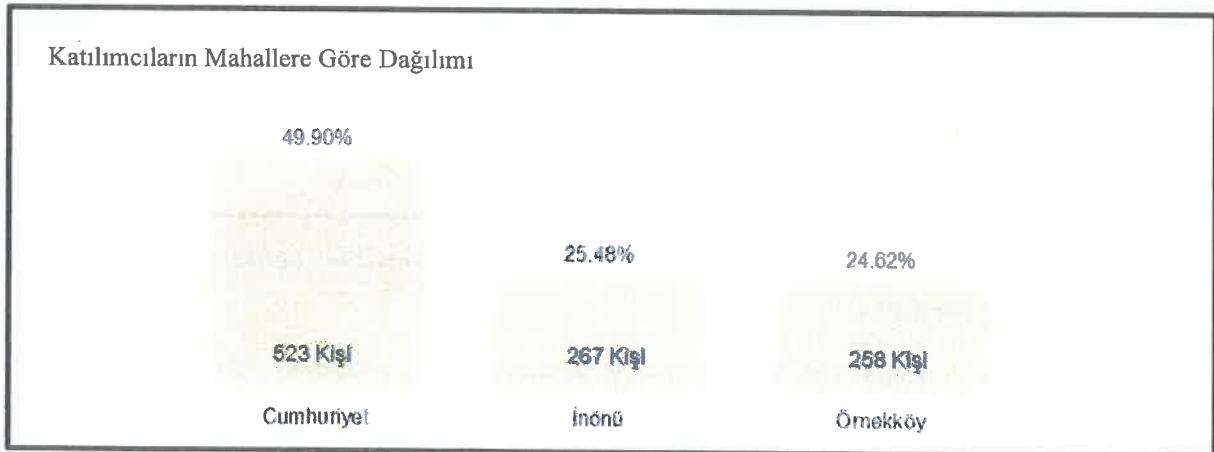
Anket çalışmasına katılan 1048 kişi yaş grubuna ilişkin soruyu cevaplamıştır. Katılımcıların %41,60'ının 30-49 yaş aralığında olduğu, sonrasında %29,58 oranla 16-29 yaş aralığında, %28,82 oranla 50 yaş üstü olduğu görülmektedir.

Grafik 3: Anket Sonucu-3



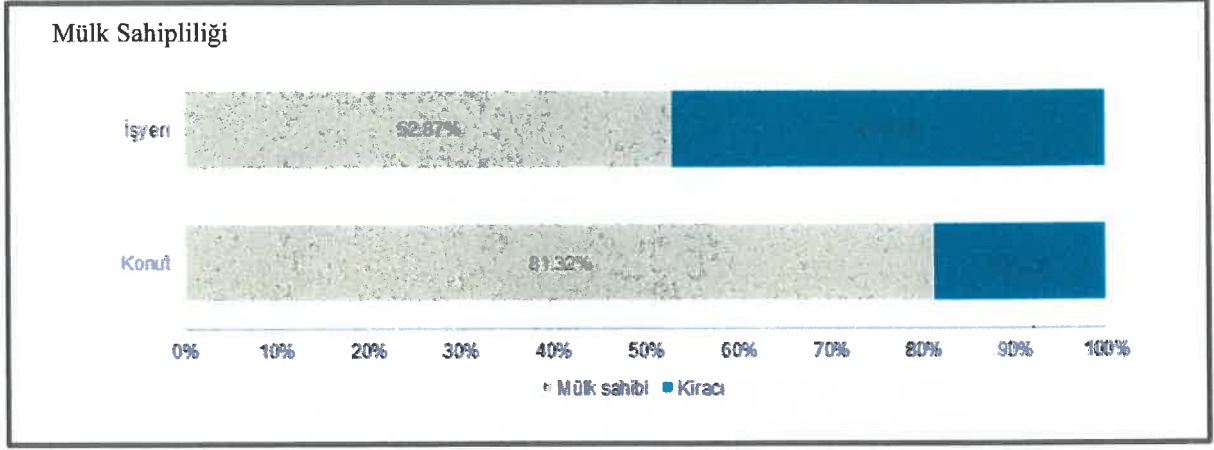
Bölgede eğitim seviyesi düşük olup nüfusun %55'inin ilköğretim ve altı , %36'sının ise lise ve dengi mezunu olduğu görülmektedir. Ayrıca önlisans ve üstü eğitime sahip nüfus toplam nüfusun %9'unu oluşturmaktadır. Bölgede eğitim durumu cinsiyete göre belirgin biçimde farklılaşmamaktadır. İlköğretim altı nüfus oranı kadın ve erkeklerde eşit iken, önlisans ve üstü eğitim erkeklerde kadınlara göre daha yaygın olduğu tespit edilmiştir.

Grafik 4: Anket Sonucu-4



Anket çalışmalarına katılımın mahallelere göre dağılımı incelendiğinde, % 49,9 oran ve 523 kişi ile en yoğun katılımın Cumhuriyet Mahallesi'nde gerçekleştiği; İnönü Mahallesi'nin % 25,48 oran ve 267 kişi ve Örnekköy Mahallesi'nin % 24,62 oran ve 258 kişi ile ankete katıldığı belirlenmiştir.

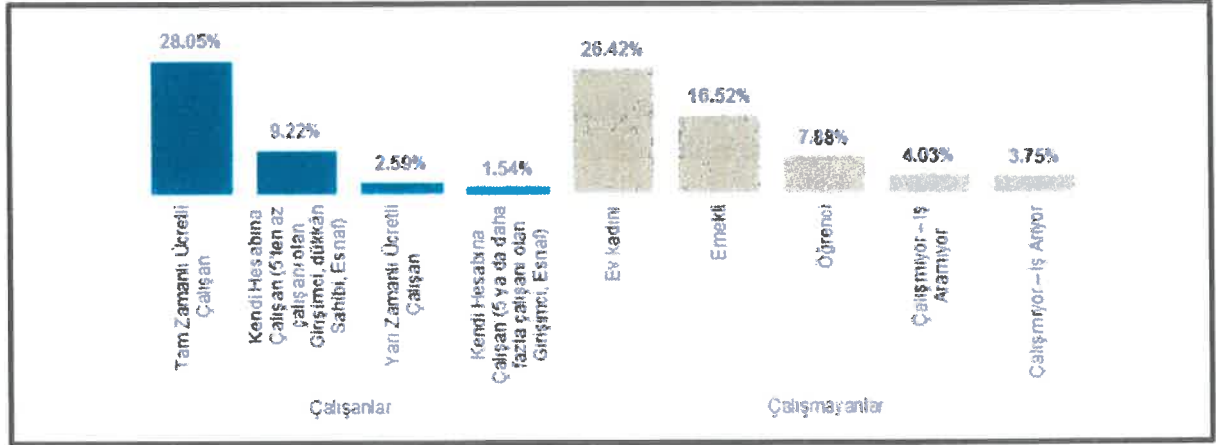
Grafik 5: Anket Sonucu-5



Anket çalışmalarına katılanların %92'si 3 mahallede ikamet eden yurttaşlar, %8'i ise bu mahallelerde faaliyet gösteren işyerleridir. Her 5 mülkün 4'ünde mülk sahipleri, 1'inde ise kiracılar ikamet ettiği tespit edilmektedir.

Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy mahallerinde bulunan işyerlerinin %52,87'si mülk sahipleri tarafından,%47,13'ü kiracılar tarafından kullanılmaktadır. Konutlarda ise %81,32 oranla mülk sahipleri ikamet etmektedir.

Grafik 6:Anket Sonucu-6

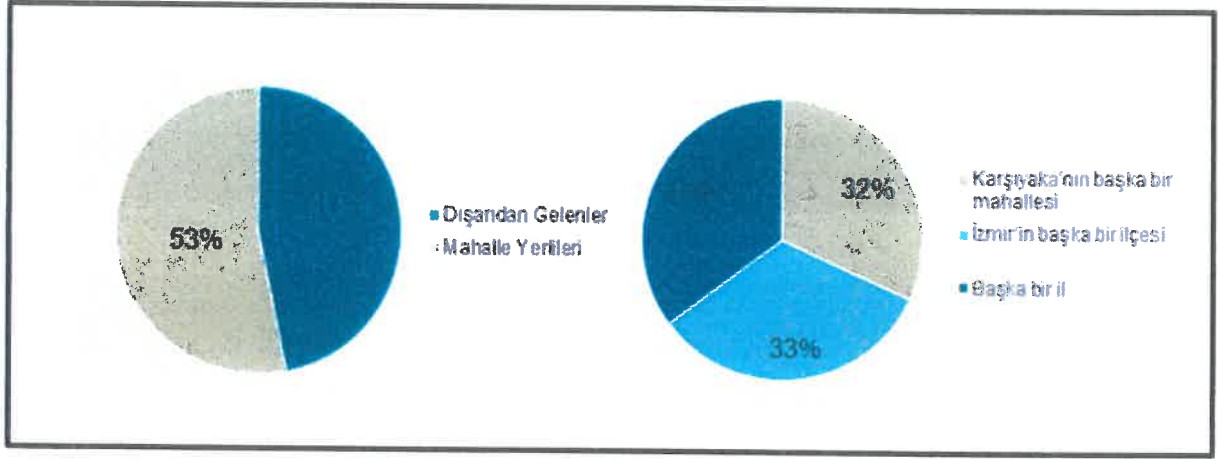


Bölge nüfusunun %41'i ,öğrenciler ve emekliler dışındaki çalışabilir nüfusun %55'i istihdama katılmaktadır.

Kadınların yaklaşık yarısı istihdama katılmazken, istihdamın büyük bölümünü tam zamanlı ücretli çalışanlar oluşturmaktadır. Çalışan nüfusun %68'ini bu grup oluşturmaktadır.

Çalışma alanında genel istihdam oranı düşük olmakla beraber cinsiyet temelli farklılık da söz konusudur.

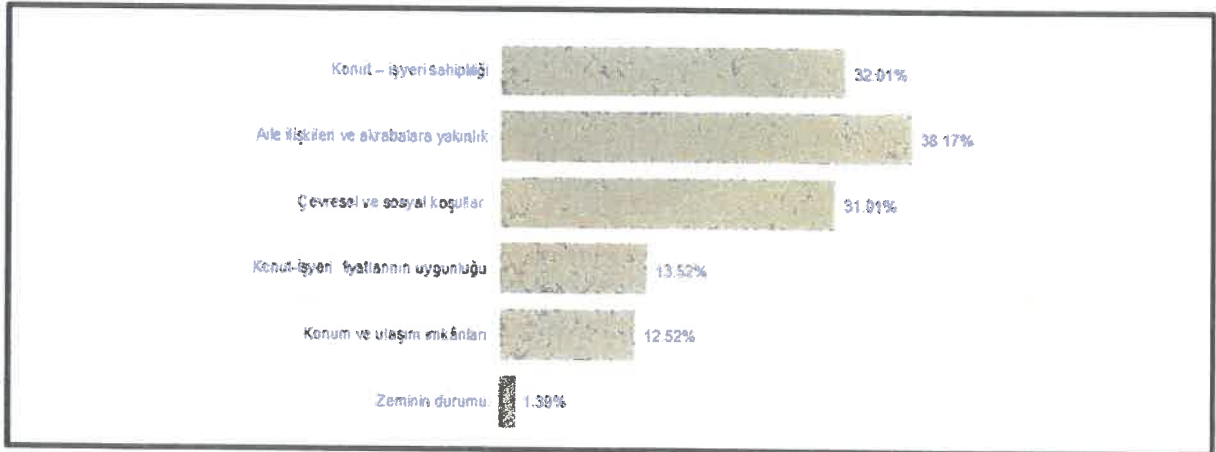
Grafik 7: Anket Sonucu-7



Planlama alanında ikamet edenlerin %53'ünü bölgenin yerlileri oluşturmaktadır. Anket çalışmalarına katılanların %47'si ise planlama alanının dışında farklı mahallelerde de ikamet etmiştir.

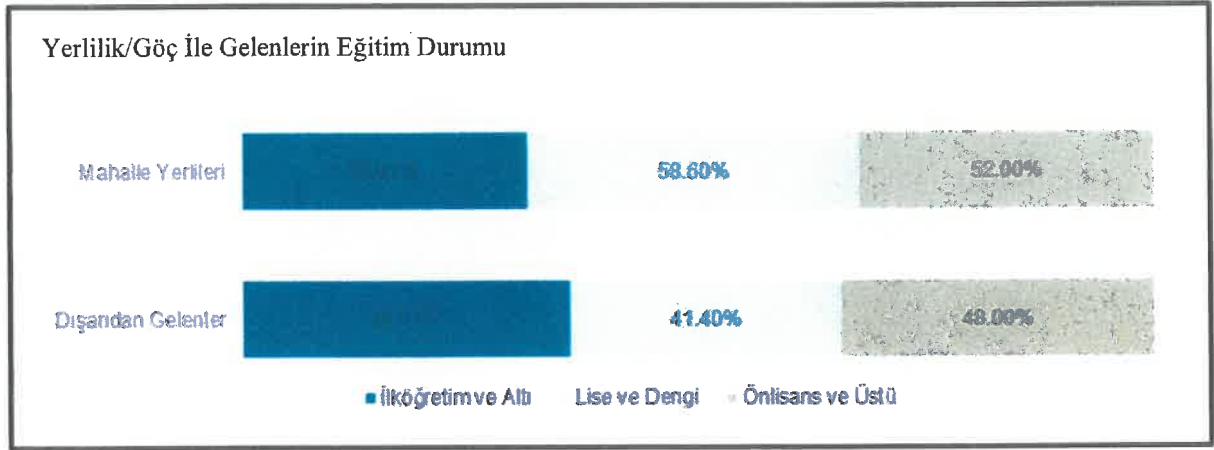
Planlama alanına göç ile gelenlerin %32'si Karşıyaka ilçesindeki farklı bir mahalleden, %33'ü İzmir ili içerisindeki farklı bir ilçeden, %35'i ise İzmir ili dışındaki farklı bir ilden gelmiştir.

Grafik 8: Anket Sonucu-8



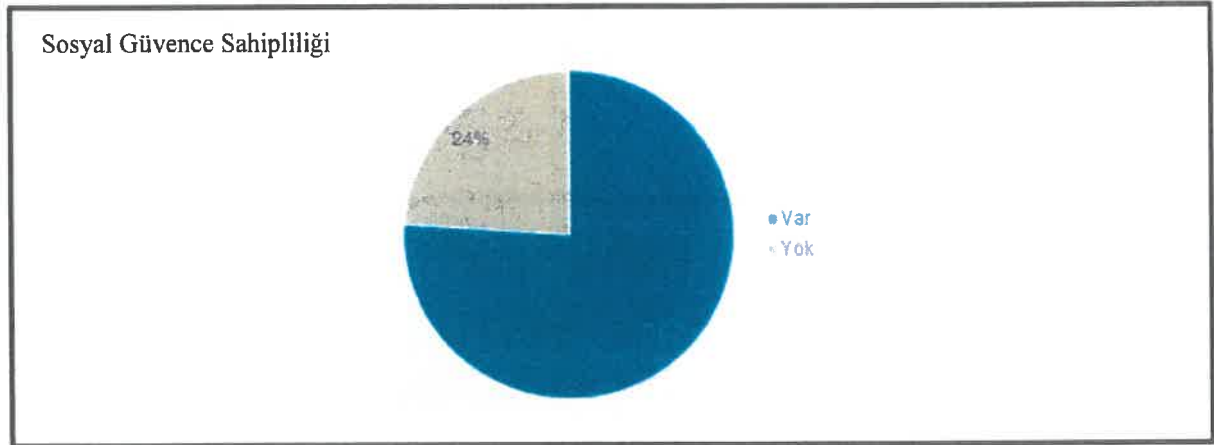
Ankete katılanların planlama alanına yerleşme nedenleri sorulduğunda, konut ve işyerlerinin bu bölgede olması nedeniyle yaşamaya devam ettiğini ifade etmektedir. Bunun dışında katılımcılar planlama alanının, çevre koşulları (manzara, temiz hava vb.), zeminin sağlamlığı ve sosyal koşullar (sakinlik, mahalle hayatı, komşuluk ilişkileri, huzurlu olması vb.) sebebiyle bu bölgeyi tercih ettiklerini ifade etmektedir.

Grafik 9: Anket Sonucu-9



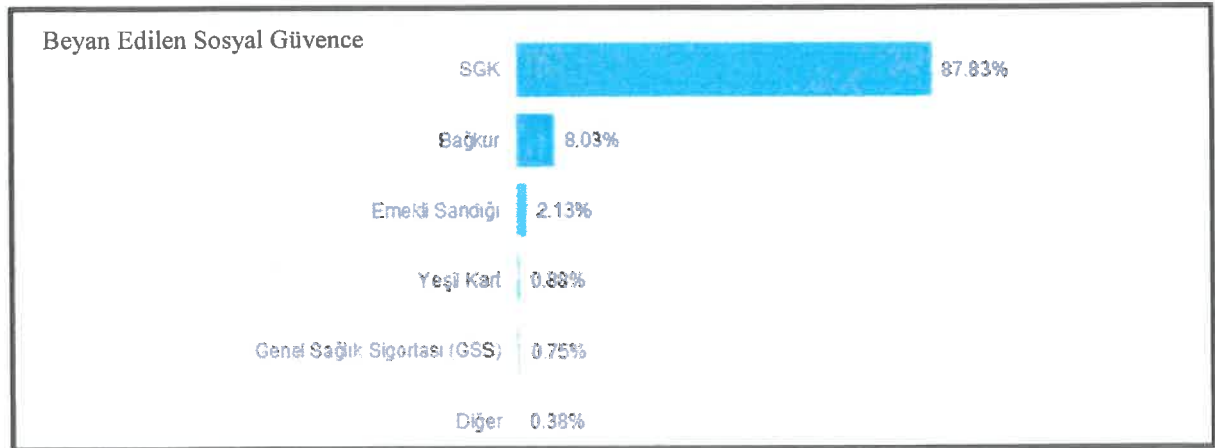
Planlama alanına göç edenlerin eğitim düzeyi düşüktür. Bölgede uzun yıllardır ikamet edenler ile sonradan göçle gelenlerin eğitim düzeyi seviyeleri benzer olduğu gözlemlenmiştir.

Grafik 10: Anket Sonucu-10



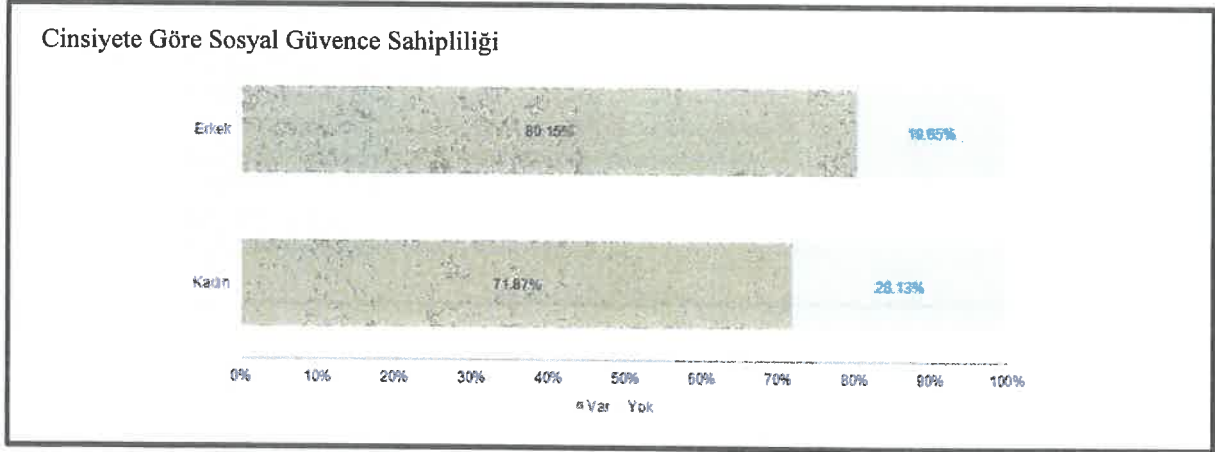
Ankete katılanların sosyal güvenceleri incelendiğinde %76'sının sosyal güvencesi bulunduğu; %24'ünün ise sosyal güvencesinin bulunmadığı belirlenmiştir.

Grafik 11: Anket Sonucu-11



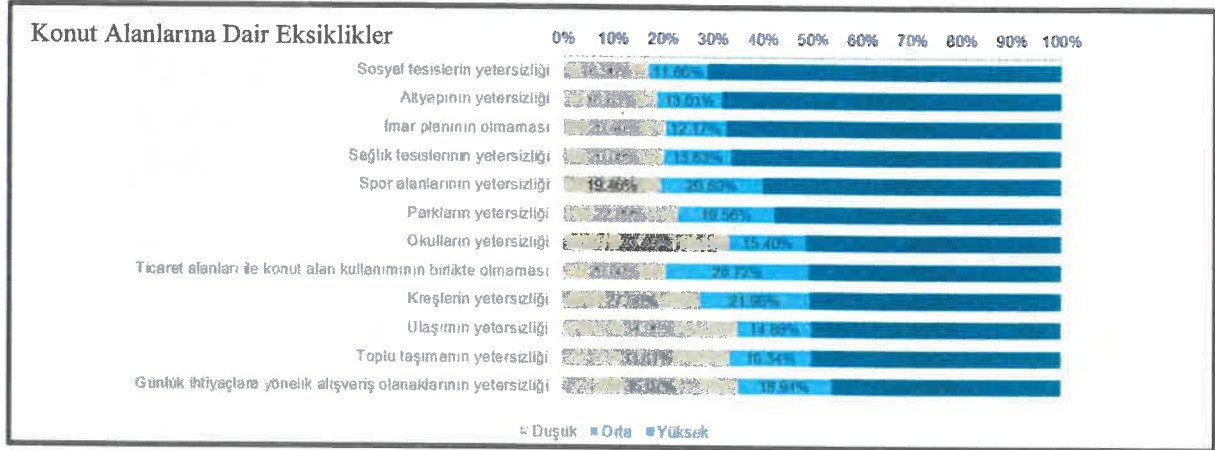
Katılımcıların beyan edilen sosyal güvenceleri incelendiğinde %87,83 oranıyla en çok SGK olduğu tespit edilmiştir.

Grafik 12: Anket Sonucu-12



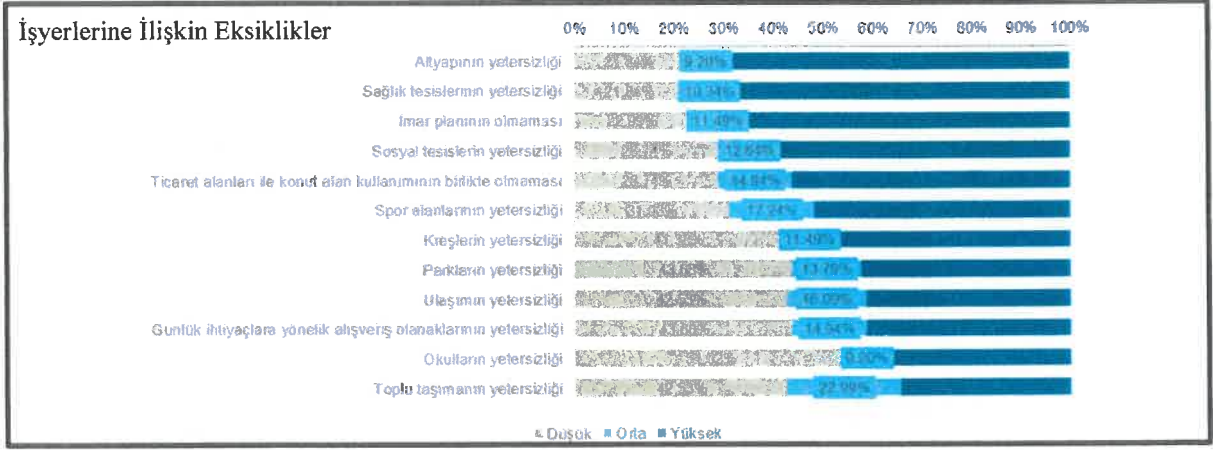
Katılımcıların cinsiyetlerine göre sosyal güvence sahipliği incelendiğinde kadınların erkeklere oranla sosyal güvence sahipliği daha düşüktür.

Grafik 13: Anket Sonucu-13



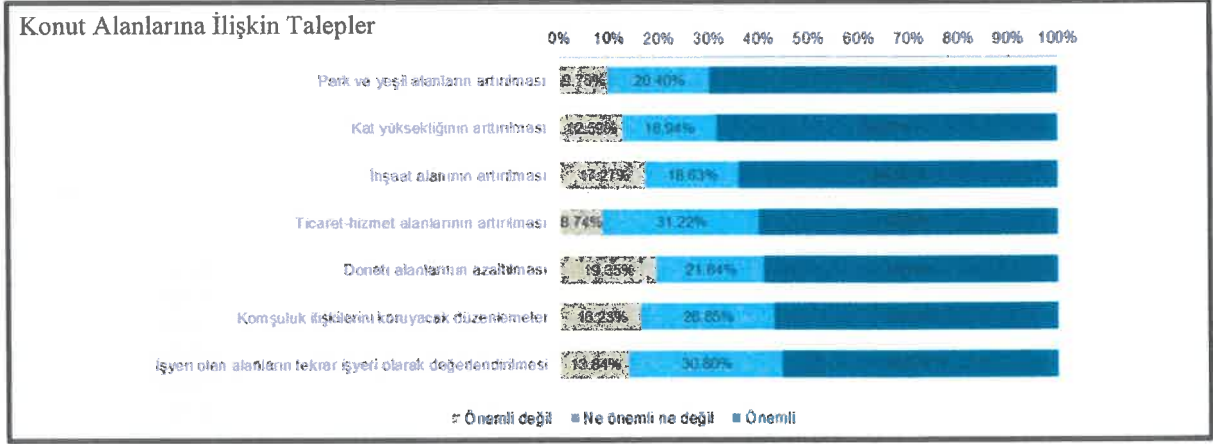
Katılımcıların, konut alanlarındaki eksikliklere dair görüşlerinde; %71,18 oranla sosyal tesislerin yetersizliği ön plana çıkmaktadır. En az eksikliğin hissedildiği konu başlığı olarak günlük ihtiyaca yönelik alışveriş olanaklarının yetersizliği ise %45,99 oranla ifade edilmektedir.

Grafik 14: Anket Sonucu-14



Katılımcılara işyerlerine dair eksiklikler sorulduğunda; %68,97 oranla altyapının yetersizliği ifade edilmekteyken en az eksikliğin hissedildiği konu başlığı toplu taşımanın yetersizliği ise %34,48 oranla ifade edilmektedir.

Grafik 15: Anket Sonucu-15



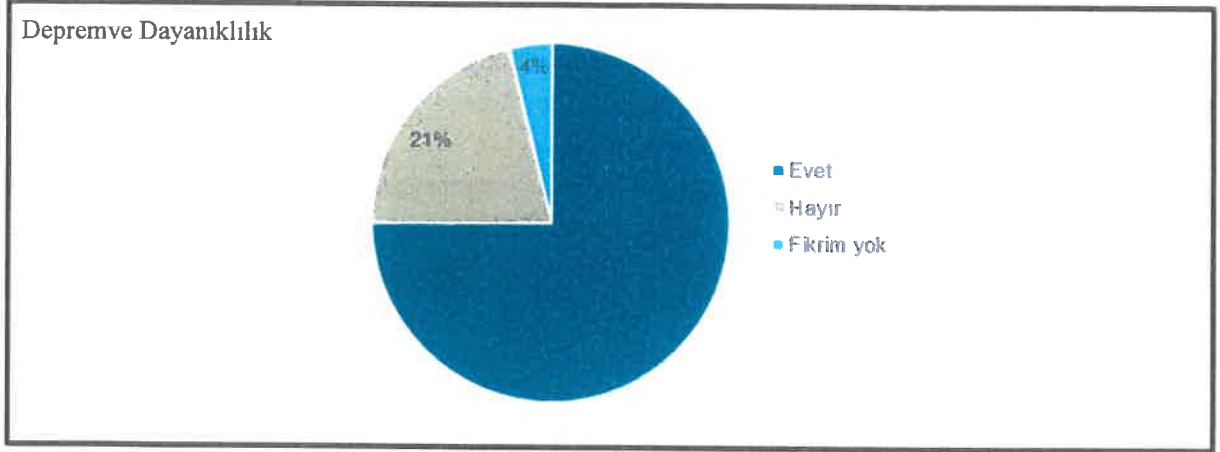
Katılımcılara konut alanlarına dair talepleri sorulduğunda; en fazla talebin %69,82 oranla park ve yeşil alanların arttırılmasına yönelik olduğu, en az talebin ise %55,36 oranla işyeri olan alanların tekrar işyeri olarak değerlendirilmesine yönelik olduğu gözlemlenmiştir.

Grafik 16: Anket Sonucu-16



Katılımcılara işyeri alanlarına dair talepleri sorulduğunda; en fazla talebin %79,31 oranla kat adedinin artırılmasına yönelik olduğu, en az talebin ise %57,47 oranla işyeri olan alanların tekrar işyeri olarak değerlendirilmesine yönelik olduğu gözlemlenmiştir.

Grafik 17: Anket Sonucu-17



Katılımcıların kullandıkları yapının depreme dayanıklı olup olmadığı sorulduğunda; yapılarının depreme dayanıklı olduğunu düşünenlerin oranı %75, depreme dayanıklı olmadığını düşünenlerin oranı ise % 21'dir .

Grafik 18: Anket Sonucu-18



Katılımcıların %63'ü mahalledeki mevcut nüfusun ideal olduğunu,% 11'i ise nüfusun ve yapı yoğunluğunun artmasını talep etmektedir.

Sonuç olarak ankete katılanların hem sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırılmasını hem de inşaat alanı ve kat adedinin artırılmasını talep etmektedir.

3. SENTEZ

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet, İnönü, Örnekköy 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasında niceliksel ve niteliksel tüm veriler taranmış, alana ilişkin tüm ilgili kurum görüşleri toplanmış, bölgesel ilişkiler içerisinde değerlendirilerek alanın potansiyelleri, sorunları detaylı olarak belirlenmiş, yapılan anket çalışması ile halkın katılımı sağlanmış, analizlere bağlı olarak, karar verme sürecinde altlık teşkil edecek sayısal veriler ve buna bağlı olarak grafik veriler sağlanarak, alanı etkile en doğal ve yapay eşikler vb. tüm bulgular sonucunda bir senteze varılmak istenmiştir.

Bu çalışmalar ile kent ve Planlama Alanı incelenmiş, eğilimler tespit edilmiştir. Daha sonra bütüncül bir planlama anlayışıyla alana yaklaşılmış ve 1/1000 Ölçekli Cumhuriyet-İnönü-Örnekköy Uygulama İmar Planı ve Planlama Alanı çevresindeki diğer planlarla uyum içerisinde bir plan kurgulanmaya çalışılmıştır.

Planlama Bölgesinin yasal eşikleri belirlenirken;

- Afete Maruz Bölge, Riskli Alan,
- İlgili Kurum görüşleri, dere alanları, enerji nakil hatları vb.,
- Onaylı Jeolojik-jeoteknik etüt, topografya,
- Üst ölçekli planlardan gelen ulaşım kararları,
- İmar kanununda 18. maddeye ilişkin düzenleme,
- Yapı ve oturma ruhsatı alan yapılar ve imar adalarının sentezi yapılmıştır.

Bölge genelinde yapılmış olan tüm çalışmalar ile planlama alanının kentsel karakteri, müdahale gerektiren alanlar ve sorunlara ilişkin bölgelemelerin oluşturulması amaçlanmıştır:

- İmar planı olup, uygulamaların imar planları üzerinden tamamlanan bölgeler ile yapılaşmasını imar planına uygun gerçekleştirmeyen ıslah planlarından gelen imar adaları,
- İmar plan kararlarının gerçekleşip gerçekleşmediği yönüyle bakıldığında; henüz plan kararları yaşama geçmediği için TAKS/KAKS'ın hesaplanmadığı imar adaları,
- Topoğrafya ile ilgili eşik değerlerin irdelendiği ve yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiği bölgeler,
- Parsel büyüklüğü yönüyle bakıldığında; yürürlükteki yönetmeliğe göre yapılaşma olanağı bulunmayan parseller ve kadastral parseller,
- Yeni yapılaşmaların da görülebilmesi amacıyla 2007 ve sonrası ruhsatlı yapılaşmaların bulunduğu parseller,
- Jeolojik etütlerde belirlenen "Önlemlenilen Alanlar" ile kurum görüşlerinden DSİ, İZSU ve Doğalgaz kurum görüşlerinde belirtilmiş olan derelere yapı yaklaşma mesafeleri uygulanması talepleri göz önüne alınmıştır.

3.1. İTİRAZ YAPILAN PARSELLER

2020 yılı Plan Revizyonuna yapılan itirazlar değerlendirildiğinde itiraza konu mülkiyet bilgileri tekrar yapılan imar uygulamaları yönü ile Kadastro Müdürlüğünden güncellenen bilgiler doğrultusunda tekrar göz önüne alınmıştır.



3.2. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Planlama Alanının çevresi kent dokusunun çoğunluğunu gecekonduların oluşturduğu, 2981 sayılı yasa kapsamında ıslah planları ile yapılaşmıştır . Yapılan bu planlar ile mülkiyet sorunları kısmen çözülmüş ancak ıslah planları doğrultusunda yapılan 1/1000 ölçekli imar planları bölgenin planlama ilkeleri dışında bir yerleşime; sağlıksız yapıların yer aldığı, donatı alanlarının yeterli olmadığı, yaşam standartlarının düşük olduğu bir kargaşa ortamına hapsolmesine neden olmuştur. Islah imar planları ile yasallaşan ve sonraki plan kararlarıyla da yasal statüye kavuşan bölgelerin, dar sokaklar üzerinde yer alan küçük yapı adalarında, bitişik nizam, sıkışık ve karmaşık bir alana dönüşmüş olması, ıslah ve kadastral parseller üzerinden uygulama yapılmış alanlarda DOP uygulama kısıtlılığının bulunması, kentsel yoksunluk, yeşil alan başta olmak üzere donatı alanlarının eksikliği ve uygulamadan gelen eksiklikler, mevcut yapılaşmalarda fiziksel ya da teknik kalite yetersizliğinden doğan sağlıksız koşullar v.b. nedenlerle planlama alanı çevresinde imar planının hayata geçirilemediği saptanmıştır.

Planlama Alanı yukarıda tariflenen kentsel dokunun içine sıkışmış 7 ha'lık bir alan olup alanın yaklaşık 6,8 ha'lık 02.10.1987 onanlı mülga imar planında imar planlarında konut ve ticaret alanı olarak belirlenmiştir.

Planlama Alanında kat yüksekliği 1 kat ile 9 kat arasında değişmektedir.

Alanın topografyası incelendiğinde genel olarak eğim %6-10 arasında değişmektedir.

Alanın mülkiyet yapısı incelendiğinde; şahıslara ait parsellerin yanı sıra Karşıyaka Belediyesi mülkiyetinde parsel de bulunmaktadır. Ayrıca mülkiyeti Karşıyaka Belediyesine ait olan taşınmaz Bülent Ecevit Kültür Merkezi yapılmış olup kullanımı devam etmektedir.

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

4.1. ÇALIŞMANIN AMACI, PROBLEM TANIMI

2. Etap Planlama Alanı Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 7 ha'lık alanı kapsamaktadır.

Cumhuriyet Mahallesi ilk olarak 1960'lı ve 1980'li yılların başlarında uygulama imar planlarına konu olmuştur. Günümüze kadar geçen süreçte bölgede yürürlüğe giren planlarda köklü değişiklikler olmamıştır. Bu nedenle söz konusu imar planları güncelliğini yitirmiş olup günümüz koşullarında uygulamaları yönlendirmede yetersiz kalmakta, hatta değişen yönetmelikler çerçevesinde yer yer uygulanamamaktadır.

Bölge; yer yer izinsiz, küçük dar imar adaları, dar sokaklardan kaynaklı sorunlar, altyapı yetersizlikleri, değişen mevzuatlar sonucu yapılaşmaya uygun olmayan parsellerden oluşan mülkiyet dokusu, kentsel-sosyal-teknik altyapı yetersizlikleri, mekânsal dağılımdaki dengesizlikler, ulaşım sistemindeki yetersizlik, işlevsel kademeli bir ulaşım sisteminin olmayışı, kamulaştırma maliyetleri nedeniyle açılmayan yollar, İmar Yönetmeliğinin öngördüğü ön ve yan bahçe koşullarının sağlanmaması vb. sorunları barındırmaktadır.

Söz konusu bölgede planların Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen gösterim tekniklerine uygun hazırlanması gerekliliği ve nihayetinde günümüz modern şehircilik ve çağdaş planlama anlayışı ile deprem riskine karşı sağlam, sürdürülebilir, erişilebilir, yaşanabilir sağlıklı ve güvenli kentsel mekânlar oluşturmak amacıyla kentsel yenilemeye yönelik imar planı çalışması yapılmıştır.

Bu bağlamda söz konusu alanda sürdürülebilir kentsel gelişme ilkesi ile, ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda; kentsel dönüşümü hızlandıracak, parsellerin yeniden oluşumu ve çevre ile bütünlüğünü sağlayacak, otopark sorununa çözümler getirecek, yeşil alan ve sosyal donatı alanlarının yeniden düzenlenmesini sağlayacak daha sağlıklı ve uygulanabilir bir kent dokusunun benimsendiği uygulama imar planı hazırlanmıştır.

Planlama alanına ilişkin araştırma ve analizler birlikte değerlendirildiğinde ayrışan özellikler doğrultusunda planlama alanının gelişimini ve uygulanabilirliğini arttıracak uygulama alan sınırlarının belirlenmesi uygulamaya esas alınacak şekilde gerçekleştirilmiştir.

Bu raporda, 1/1000 ölçekli Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi 2. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı'nın amaç ve hedefleri belirlenerek, plana altlık teşkil edecek analiz ve sentez çalışmaları yapılmış ve söz konusu alanın dönüşümünü sağlayacak plan uygulama hükümleri oluşturulmuştur.

Tablo 10: Alanın SWOT Analizi; (Güçlü ve Zayıf Yönler)

Güçlü yönler	Zayıf yönler
<ul style="list-style-type: none">✓ Kent merkezine yakınlık,✓ Coğrafi konumu,✓ Topografik hareketlilik,✓ Planlama Alanı içindeki doğal değerlerin manzara ve rekreatif amaçlı kullanım potansiyelleri,✓ Gelişmeyi yönlendirecek, kontrol altında tutacak 1/5000 nazım imar planının olması,✓ Planlama Alanının planlı ve yasal konut alanlarına sahip olması✓ Çevre yolu ve Anadolu Caddesi ile plandan gelen 35 m.lik bağlantı yollarının bütünlüğü ve bu yollara yakınlığı	<ul style="list-style-type: none">✓ Planlama Alanının çevresinde Cumhuriyet Mahallesi içinde bulunan nitelsiz konut alanları ile kaçak yapıların kontrolsüz yer seçimi,✓ Çevre alanlarda Kentsel standartların düşüklüğü,✓ Genel olarak kentsel yenilemeye yönelik projelerde uygun fiyatlı/sosyal konutların yer almasına yönelik herhangi bir koşulun bulunmaması.

4.2. PLANIN AMACI, İLKE VE HEDEFLERİ

Kentsel yenileme ilkeleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri ile ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde, üst ölçekli çevre düzeni ve 1/5000 Ölçekli Cumhuriyet, Örnekköy ve İnönü Mahalleleri Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, zemin etüt raporlar ve bölgesel özellikler gözetilerek hazırlanan Cumhuriyet Mahallesi 2.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın amacı:

3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında mevcut yerleşme dokusu içerisinde düzensiz ve sağlıksız yapılaşmış konut alanlarının sıhhileştirilmesi, ulaşım şemasının güçlendirilmesi, arazi kullanım kararlarında sürekliliğin sağlanması, sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırımının sağlanması, otopark sorununun çözümlenmesi ve sonuç olarak; sürdürülebilir gelişme hedefleri ve mekânsal hakkaniyet ilkeleri doğrultusunda yerleşmenin mekân ve yaşam kalitesinin artırılması, ekonomik ve toplumsal yapısının güçlendirilmesidir.

Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda bölgeyi kent ile bütünleştirecek ve bölgede gerekli olan donatı ihtiyacını karşılayacak yönde bir plan çalışması yapılması kaçınılmaz bir hal almıştır.

Bu doğrultuda;

- Alanda düzenli yapılaşma sağlanarak risklerden arındırılmış, sağlıklı, güvenli, nitelikli yaşam çevresinin oluşturulması,
- Çevre dostu, güvenli ve sağlıklı sokaklar yaratılarak yaya dostu yürünebilir bir alan yaratılması, yeterli kentsel altyapıya ve ulaşım olanaklarına erişimin sağlanması, sosyal donatı ve kamu hizmetlerine erişimin olanaklarının geliştirilmesi,
- Alanda yer alan ve tehlike teşkil eden afet önlem bölgeleri, taş ocakları ve yapılaşmış yüksek eğimli yerlerin kontrol altına alınması,
- Ekonomik, sosyal ve kültürel kalkınma, toplumsal dayanışma ve bütünleşme kültürünün korunması v.b. bir dizi sürdürülebilir mekânsal gelişme ilkelerinin katılımlı yöntemlerle değerlendirilmesi,
- İzmir kent bütünündeki konumuna, çevre düzeni planına uygun olarak planlama kararlarına ulaşma Planlama ilkelerine uygun yapılaşma ve plan hükümlerinin belirlenmesi, Cumhuriyet Mahallesi 2.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın temel amaçlarıdır.

Ayrıca, sürdürülebilir planlama yaklaşımı, Birleşmiş Milletler Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri'nin 11. maddesinde yer alan Sürdürülebilir Şehir ve Yaşam Alanları ilkesi doğrultusunda; kaynakların ekonomik kullanımı, geri dönüşüm sistemlerinin plan uygulamalarında dikkate alınması, sağlıklı çevre koşullarının sağlanması gibi önemli maddelerin planlamanın yaptırım gücü kullanılarak hayata geçirilmesinde önemli bir etki oluşturacaktır.

4.3. PLAN KARARLARI

2 Etap Planlama Alanı genel olarak yapılaşmasını ruhsatlı olarak tamamlamış bir bölge olmakla birlikte, alanın genelinde düşük nitelikli yapılaşmaların olduğu gözlenmiştir. Bu nedenle Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen analiz ve sentezler sonucunda Kentsel Yenilemeyi destekleyen, üst ölçekli plandan ve 02.10.1987 onanlı mülga imar plandan gelen yapılaşma haklarının da korunduğu Gelişme Konut Alanları yoğunluk ve yapılaşma kararları belirlenmiştir. 2. Etap Planlama Alanında nüfusa ilişkin hesaplamalar 1/1000 ölçeğinde detaylı olarak yapılmış, üst ölçekli plan kararları ile sorgulanmış, inşaat alanları ve konut büyüklüğü kabulü yapılmış, plan meri planın kapasite ve öneri plan nüfusları ve nüfusa dayalı, bölgenin ihtiyacı olan donatı alanları eksiklikleri göz önünde bulundurularak, ayrıca mevcut imar planının yapılaşmasını tamamlayan imar adaları parsel büyüklükleri korunarak sosyal donatı alanları belirlenmiştir.

2. Etap Planlama Alanı bütüncül bir yaklaşımla ele alınarak ulaşım bağlantıları alanın çevresiyle ilişkisini kuracak şekilde tasarlanmıştır. Donatı alanları, konutlardan oluşan komşuluk gruplarının ihtiyacı dahilinde çözümlenerek; bu komşuluk gruplarını birbirine bağlayan yeşil akslarla bağlantının sürekliliği hissettirilmeye çalışılmıştır.

Planda önerilen nüfusa dair Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek 2'de belirlenen nüfus donatı hesaplarına göre sosyal ve teknik altyapı alanları tasarlanmıştır. Ek 2'de *"Büyükşehir belediye sınırları içerisinde yerleşme bütünlüğü gösteren, komşu ilçe belediyeleri ile bütünleşen ilçe belediyelerinde altyapı alanları bir bütün olarak hesaplanabilir."* denilmektedir.

Bölgenin koşulları ve yerleşilebilirlik analizlerini gösteren jeolojik-jeoteknik etütler sonrasında 2. Etap Planlama Alanı çevresindeki planlar ve bölgeye etki edebilecek kararlar, bölgenin genel özellikleri, erişilebilirlik ve sürdürülebilirlik ilkeleri ve çevreye etkisi gözetilerek yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi kararları üretilmiş; taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları belirlenmiş; plan notları ile bir bütün olarak uygulamaya ilişkin kararları, uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren planlar hazırlanmıştır.

2. Etap Planlama Alanının tamamı ruhsatlı yapılardan oluştuğu için, meri imar planından gelen imar hakları, yapılaşmaların ruhsatlı olup planlama ve ruhsat tarihleri itibarı ile sorgulanmış, planının uygulanabilirliği açısından bazı imar adalarında 1987 İmar Planından gelen imar hakları korunmuş ancak mekânsal anlamda yenilenme ihtiyacı olan alan alanlarda, topoğrafya ile uyumlu taşıt, bisiklet, yaya güzergahları oluşturulmuş ve birbirine bağlanmış, yeşil akslar, yaya sirkülasyonu dikkate alınarak yeni imar ada/parselleri belirlenmiş, nüfusun ihtiyacı doğrultusunda ve hizmet etki alanları dikkate alınarak donatı alanları oluşturulmuştur.

Planla bir bütün olan plan notlarında 136 ha. alan bütünü de dikkate alınarak (*LEED ND derecelendirme sistemi Mayıs 2009'da, USGBC, Doğal Kaynaklar Savunma Konseyi ve Yeni Şehircilik Kongresi ortaklığıyla dört yıllık geliştirme ve pilot testinden sonra piyasaya sürülmüştür. Kentsel büyümenin büyük bir kısmının 100.000 - 250.000 kişilik komşuluk birimlerinde olacağı tahmin edildiğinden, mahallelerin; kentsel dönüşümün ve yenilemenin temel birimleri olacağı düşünülmektedir.*) önerilen Özel Hükümler ve Belediyece üretilecek Kentsel Tasarım Rehberi ile;

- Komşuluk birimi seviyesinde sınırlar çizmek ve ucuz konut üretimi, halk sağlığı ve iklim değişikliği gibi konularda stratejiler üretmek,
 - Küresel iklim değişikliğine katkıyı tersine çevirmek,
 - İnsan sağlığını ve refahını arttırmak,
 - Su kaynaklarını korumak ve geri kazanmak,
 - Biyçeşitliliği ve ekosistem hizmetlerini korumak, geliştirmek ve geri kazanmak,
 - Sürdürülebilir ve yenilenebilir malzemelerin kullanılmasını teşvik etmek,
 - Daha çevreci bir ekonomi oluşturmak,
 - Toplumsal eşitliği, çevresel adaleti, toplum sağlığını ve yaşam kalitesini arttırmak.
- amaçlanmaktadır.

4.4. PLAN KABULLERİ

Cumhuriyet Mahallesi 2. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması yapılan bölgede, plan kararları oluşturulmadan önce bu alana ilişkin veriler toplanmış, toplanan veriler ile gerekli altlıklar oluşturulmuştur. Plan ile günümüze kadar yapılaşmaları yönlendiren 02.10.1987 onanlı mülga imar planında yapılaşma koşulu Blok Nizam 5 kat, Ayrık Nizam 5 kat olarak belirlenmiş olan imar adalarına müdahale edilmiştir. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce 02.10.1987 onanlı mülga imar planında ve imar yönetmeliğinde belirlenmiş olan hususlar dikkate alınarak hazırlanan ada kitle etütleri üzerinden öncelikle bu imar adalarının inşaat alanları hesaplanarak, çalışma alanı içerisinde

02.10.1987 onanlı mülga imar planı ile oluşan toplam inşaat alanına ulaşılmıştır. Hesaplanan inşaat alanının, yine 02.10.1987 onanlı mülga imar planında belirlenmiş olan imar adalarına oranlaması ile ortalama bir emsal (E) değerleri bulunmuştur.

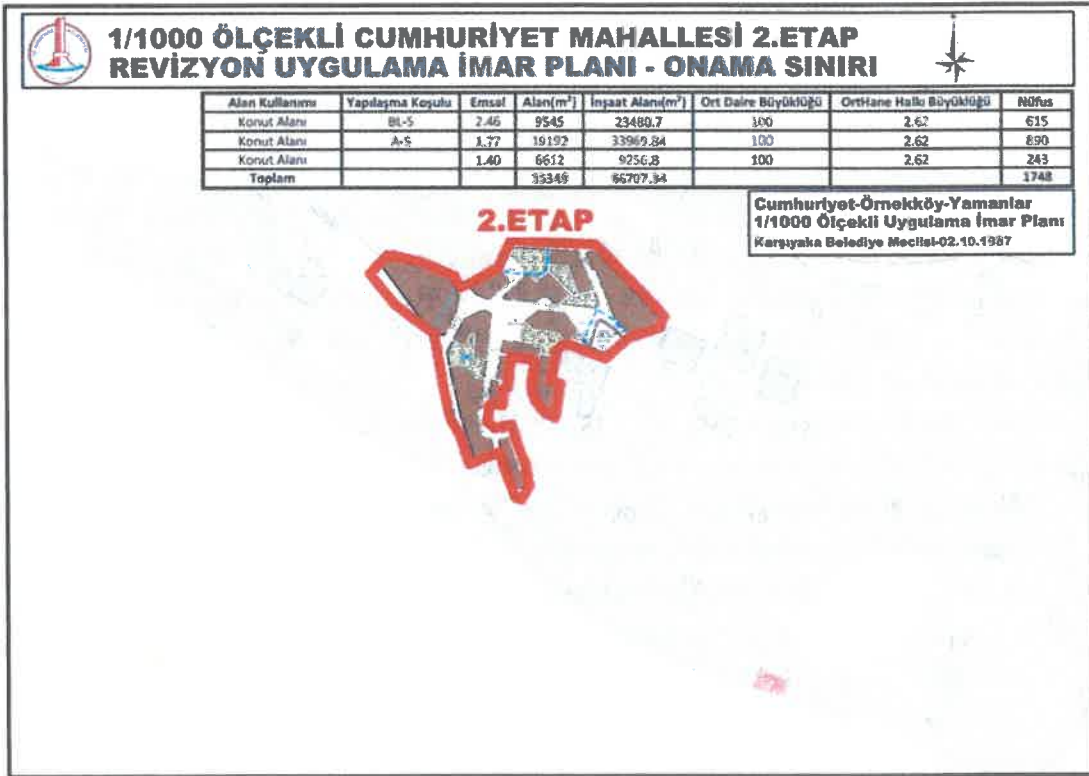
Planlama Alanında; 02.10.1987 onanlı mülga imar planının öngördüğü yoğunluk kararlarına ek bir yoğunluk kararı getirilmemiştir.

Yeni yapılaşma koşulları ile Planlama Alanında mekânsal yenilenme hedeflenmiştir.

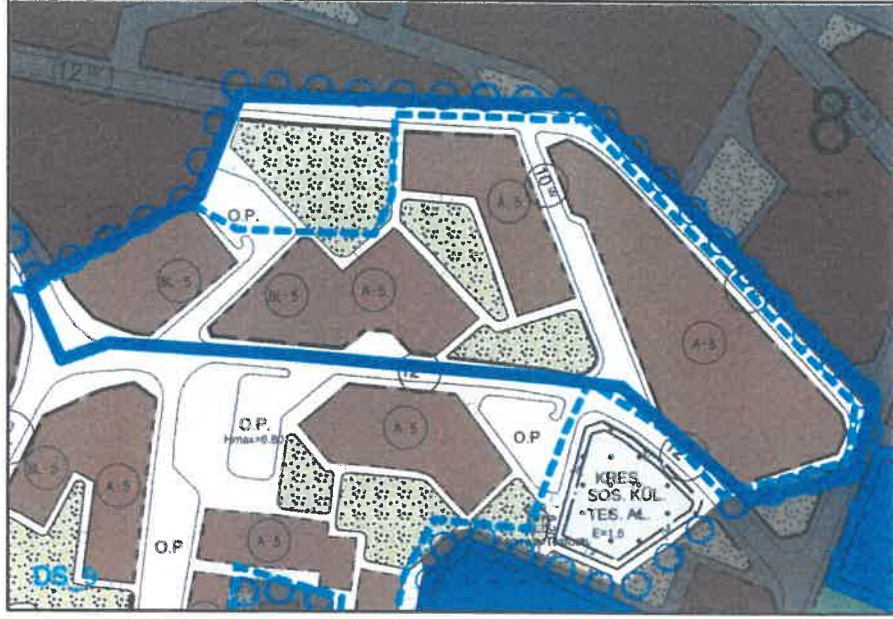
Plan çalışması ile öncelikle bölgenin fonksiyon özelliklerine göre taşıt ve yaya yolları ile bütünlüğü sağlanarak, erişilebilirliği artırılmıştır.

4.4.1. Yapılaşma – Yoğunluk Kabulleri –Karşılaştırması

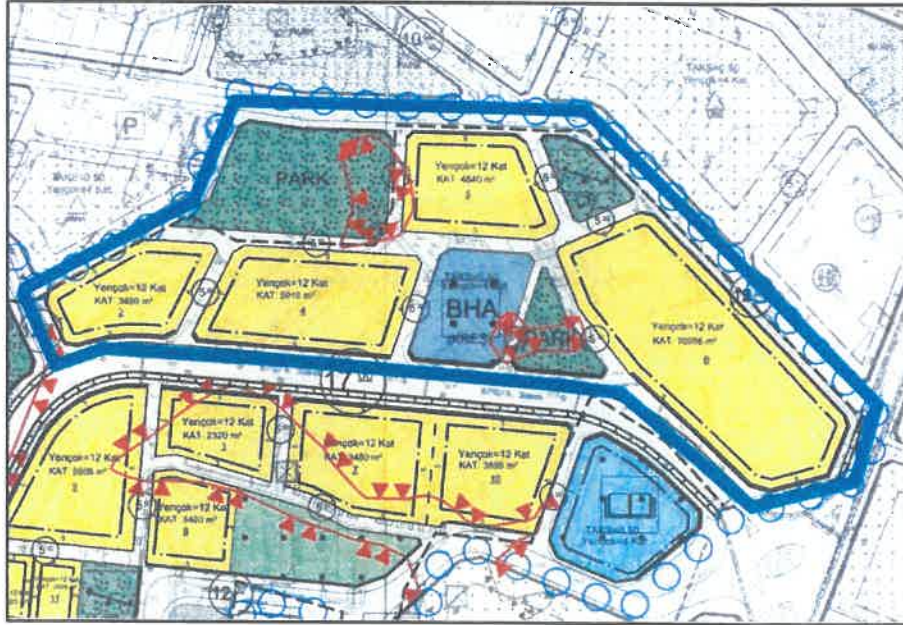
Şekil 31. 1987 Onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Yapılaşma Kararları



Şekil 32.1987 Onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



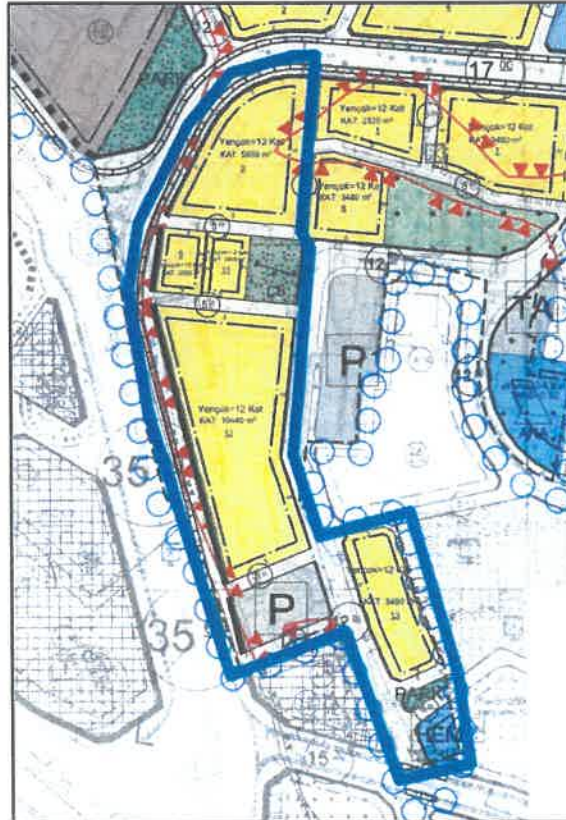
Şekil 33.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

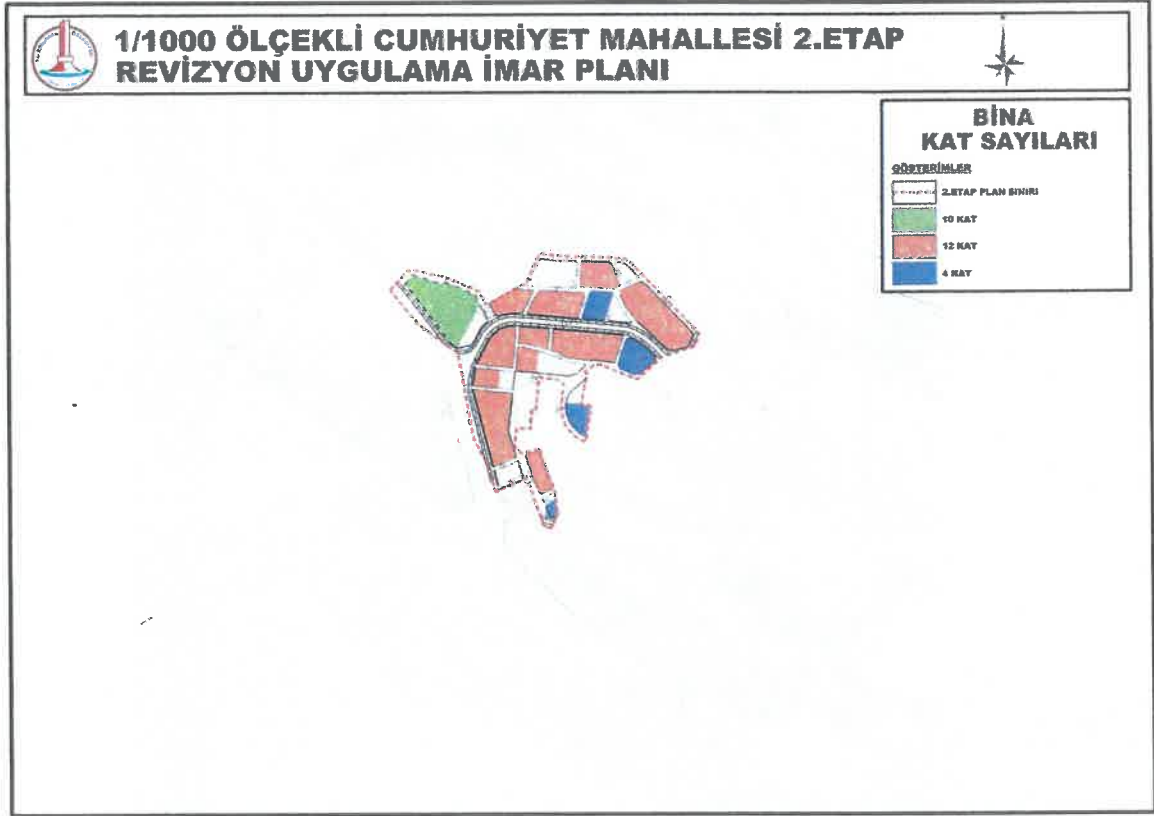


Şekil 34.1987 Onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 35.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı





Bu doğrultuda Planlama Alanında toplam 1 adet 18. madde Uygulama Alan sınırı belirlenmiştir. Bu alan içerisinde yer alan parsellerin yüz ölçümü tapu bilgileri üzerinden hesaplanmış, parsel büyüklükleri korunarak yeni oluşturulan imar adalarında geometrik düzenleme yapılmıştır.

4.4.2. Nüfus Kabulü

Nüfus kabulünde öncelikle üst ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen nüfus kabulü esas alınmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Brüt Yoğunluk değeri 400+ kişi/ ha'dır.

Yürürlükteki planlara göre nüfus kabulü; hane halkı büyüklüğü 2,62 olarak kabul edildiğinde 1748 kişi , hane halkı büyüklüğü 4,00 olarak kabul edildiğinde ise nüfus 2668'dir.

Konut alanlarında yaşayacak nüfus hesaplanırken;

Nüfus= (Konut Alanı (m²)* Emsal / Ortalama Konut Büyüklüğü * Ortalama Hane halkı Büyüklüğü) formülü kullanılmıştır. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2018 TÜİK verilerine göre Karşıyaka ilçesi ve Planlama Alanını kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında bölgede hane halkı büyüklüğü olan 2.62 kişi, birim konut 100 m² olarak kabul edilmiştir.

Bu kabulden hareketle Planlama Alanında toplam 1850 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Brüt Yoğunluk: 400 + kişi/ha

1/1000 Uygulama İmar Planı Ortalama Net Nüfus Yoğunluğu 646 kişi/ha'dır.

4.5. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlamada arazi kullanımının şekillenmesinde, geçmiş plan kararları ve uygulamaları, gelişme dinamiği, eğilimler, kısıtlamalar, olanaklar ve çevre plan kararları değerlendirilmiştir. Buna bağlı olarak genel anlamda mevcut yerleşim alanları korunmuş, jeolojik etüt kısıtları, topografik eşikler ve kurum görüşleri esas alınmıştır. Kamu yararı, tüm idari işlemlerde var olması gereken birincil koşuldur. Belediyemizce hazırlanan imar planlarında, çeşitli kullanımlara ayrılan taşınmazların maliklerinin görüşleri veya rızaları alınmamakla birlikte farklı yollarla anket, arazi çalışmaları ve vatandaşların beklentileri hakkında bilgi edinilmiş, bir önceki plan askı süreci boyunca kurulan birim ve talebe bağlı birçok toplantı ile neredeyse tüm vatandaşların plan yaklaşımı hakkında bilgi sahibi olması sağlanmış ve görüşleri alınmıştır.

Yerleşme dokusu içinde kalan ruhsatlı yapılaşmaların olduğu bölgelerde ruhsata esas plan kararları imar adası bazında etütler doğrultusunda korunmuştur. Bölgede yenilemeye aday çok sayıda yapının bulunduğu ve kentin gelişme dinamikleri çerçevesinde hem sağlıklı yapılaşma hem de gerekli donatı alanlarının sağlanması gerektiği için, günümüz modern şehircilik ve çağdaş planlama anlayışı ile deprem riskine karşı sağlam, sürdürülebilir, erişilebilir, yaşanabilir sağlıklı ve güvenli kentsel mekânlar oluşturmak amacıyla kentsel yenilemeye yönelik plan çalışması yapılmıştır.

İzmir, Karşıyaka ilçesinin kentsel alanı ile bütünlük ve devamlılık içerisinde kamunun ve alandaki hak sahiplerinin talep ve ihtiyaçları doğrultusunda hazırlanan planın mekânsal kullanım kararları alanın doğal yapısı dikkate alınarak kurgulanmıştır. Bölgenin topografik yapısı dikkate alınarak alt merkezler önerilmiştir.

Ekoloji ve doğaya uyumlu; Sürdürülebilir Kalkınma hedefleri kapsamında ekolojik sürdürülebilir ve yerel çevre değerlerinin korunmasına verilen önem planla öngörülen açık alanların bütüncül bir ağ, çevrenin korunmasını ve ekolojik yapının iyileştirilmesini sağlarken; kentte yaşayanlar için rekreasyonel ve dayanıklılık işlevlerini yerine getirecek, karbon emisyonunun düşürüldüğü, suyun %15 oranında yeniden kullanımını sağlandığı, yağmur suyunun %85 oranında kullanımını sağlandığı projeler hedeflenmektedir.

Arazi Kullanımı; Karma arazi kullanım kararları, yaşama ve çalışma alanlarının birlikte ele alındığı ve sosyal donatı alanları ile bütünleşmenin sağlandığı plan kararları ile toplumun kullanabileceği hizmetlerin sunulması için ayrılmış tesisleri ve alanları içermektedir.

Ulaşım; Toplu ulaşım ve yaya ve bisiklet erişiminin özendirilmesi, engelliler için erişilebilirlik ve hizmet kalitesinin artırılması, özel araçlarla ulaşım ihtiyacını azaltırken, istihdam ve hizmetlere, başta yaya, bisiklet ve toplu ulaşım olmak üzere, farklı ulaşım türleri ile erişebilme imkanını sunacaktır.

Tasarım; Kentsel tasarımın gündem konusu olması, bu kapsamda Meclis Kararı ile alınacak Tasarım Rehberi uygulaması, kentliler için hafıza mekânları oluşturulması, günlük ihtiyaçların yürüme mesafesinde giderilmesi ve yüksek yoğunluklu konutlar merkezlerin içerisinde ve yakınında, toplu ulaşım erişilebilir şekilde yer alacaktır. Yeni yapılarda %60 oranında enerji verimliliği sağlandığı, Enerji üretiminin %20'sini yenilenebilir enerji kaynaklarından elde edildiği projeler hedeflenmektedir.

Toplumsal gelişme; Eğitim vb. kurumlar ile sosyal bütünleşme, ortak rekreasyon ve boş zaman geçirme alanlarının, olanaklarının artırılması, kültürel mekânların oluşturulması ile alanda yaşayan nüfusun kamusal hizmetlere erişilebilirliği arttıracaktır.

Planlama Alanının kentle bütünleşmesini sağlamak ve alanda yaşayacak insanların sosyal ilişkilerini geliştirebilecekleri alanlar oluşturmak adına, çalışma alanı içinde hem alana hem de bitişindeki alanlara hizmet edecek sosyal ve kültürel tesis alanları önerilmiştir. Yerleşimin gereksinim duyduğu İlkokul, Ortaokul, Lise, Sağlık, Cami, Spor Tesisleri, ve Belediye Hizmeti Alanı vb. işlevli sosyal donatı alanlarının mevcut olanları göz önüne alınmıştır.

Eğitim tesislerinin alan içindeki dağılımında erişilebilirlik mesafeleri ile erişim güvenliği ve konforuna dikkat edilmiştir. Bu amaçla, tesislere ulaşım taşıt yolunun yanı sıra yaya aksları ve yeşil alanlarla desteklenmiştir. Böylece, yayaların bu tesislere güvenli ve konforlu bir şekilde erişimi sağlanmıştır. Açık ve yeşil alanlar genel olarak; insanların yaşantısını sürdürdüğü kent ve kasabalarda, üzerine yapı yapılmış alanlar dışında kalan ya doğal durumda bırakılmış ya da tarımsal ve konut dışı dinlenme amaçlarına ayrılmış, insanların gezmesine ve çocukların oynamasına ayrılmak için kent yönetimlerince düzenlenen gezilik, ağaçlı yol gibi ortak kullanım alanlarıdır (Keleş,1990). Planlama Alanında, açık ve yeşil alanlar belirli bir hiyerarşik sistem içinde planlanmıştır.

Yapılaşma, yoğunluk, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12. Maddesi, ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulmuştur. 12. Madde "*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.*" şeklinde tanımlamıştır. Bu kapsamda çevredeki donatıların etki alanları da hesaba katılarak bölgenin yapılan anket çalışmaları ile ortaya çıkan ihtiyaçlarını da dikkate alacak şekilde donatı alanlarının dağılımı gerçekleştirilmiştir.

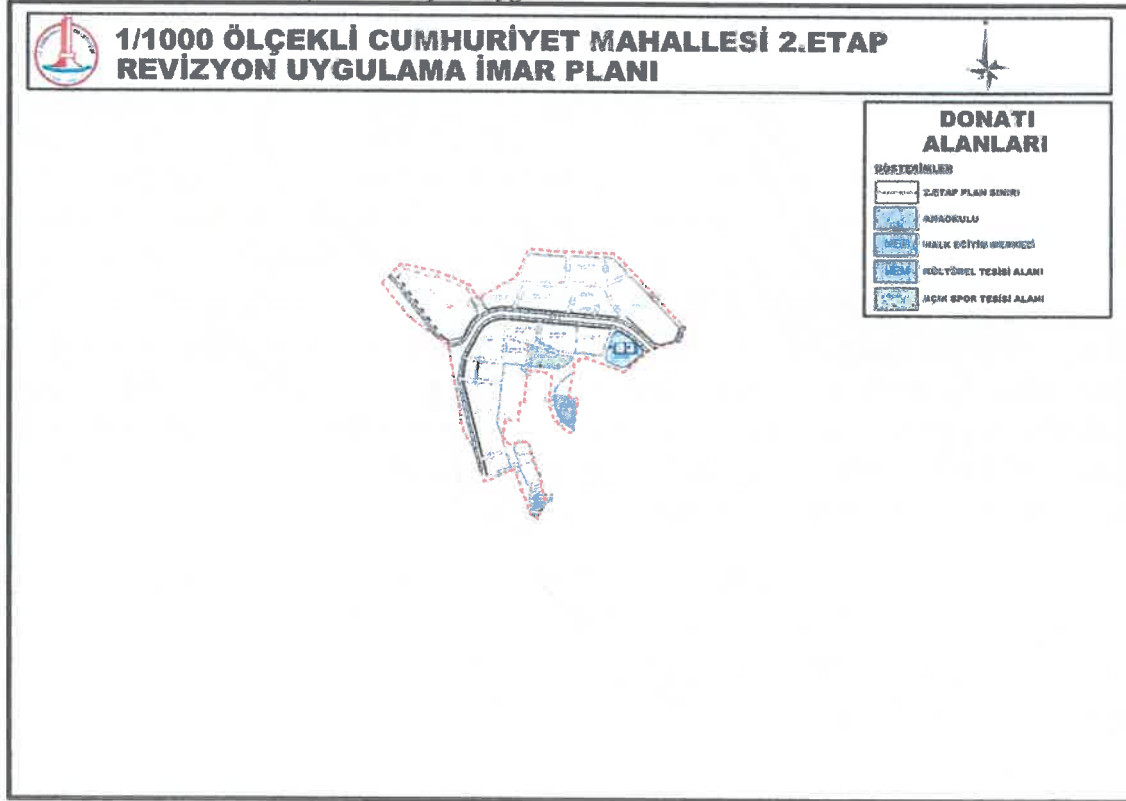
Tablo 11: Uygulama İmar Planı Kent Karakter Tablosu

Alan Kullanımları	Alan m ²
Meskun Konut Alanı	6165
Gelişme Konut Alanı	29738
Belediye Hizmet Alanı(Kreş)	1518
Anaokulu	1266
Kültürel Tesis Alanı	2041
Açık Spor Tesisi Alanı	1614
Park	4607
Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı	1214
Pasif Yeşil Alan	208
Genel Otopark Alanı	2383
Teknik Altyapı Alanı	583
Yol	22124
Toplam	73461
Plan Sınırı	73461

4.5.1. Donatı Alanları

Mülga onanlı planının 2.Etap Planlama Alanının kapasite nüfusu 1748 ile öneri plan nüfusu olan 1850 kişi arasındaki farkın küçüklüğünden dolayı artış konu edilmemiştir.

Şekil 39. 2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Donatı Alanları



4.5.2. Ulaşım Kararları

Ulaşım kararları; 1/5000 ölçekli Nazım imar planı kararları doğrultusunda, Planlama Alanı içindeki mevcut ulaşım bağlantıları ile çevresindeki yürürlükteki planların ulaşım kararları ilişkilendirilmiştir. Planlama Alanındaki birçok yolun genişliği artırılarak yeni bağlantılar da önerilmiştir. Alanda yok denecek kadar az olan otopark alanları, alanda gerek mevcut olan gerekse öneri donatı alanları da dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.

Planlama Alanında, belirlenen planlama yaklaşımı ve plan tasarım ilkeleri doğrultusunda ulaşım sistemi kurgulanmış; ulaşım kademelenmesi oluşturularak yaya ve araç ilişkisi en aza indirilmeye çalışılmıştır. Ulaşım aksları topografyaya ve mevcut yollara uygun olarak geçirilmiş, yerleşime topoğrafya bakımından uygun olmayan alanlar olarak belirlenip yeşil alan olması kararlaştırılmıştır.

Ulaşımda erişilebilirlik bir yerden, başka bir yere istenilen sürede, ekonomik, güvenli, konforlu ve çevresine zarar vermeden gidebilmek, gidilecek yerin yakınına yaklaşabilmek, olarak tanımlanmaktadır. Planlama Alanında ulaşım sistemi oluşturulurken belirtilen erişilebilirlik ölçütleri uygulanmaya çalışılmıştır. AB Kentli Hakları Deklarasyonu'nun ulaşımına ilişkin hükümleri doğrultusunda özel araçlar, yayalar ve bisikletliler gibi tüm yol kullanıcıları arasında, birbirinin hareket kabiliyetini ve dolaşım özgürlüğünü kısıtlamayan birbiri ile uyumlu bir ulaşım sisteminin sağlanması hedeflenmiştir. Plan ile katmanlı bir hiyerarşik düzen kapsamında araç ve yaya ulaşım ağları ile bağlantılar önerilmiştir.

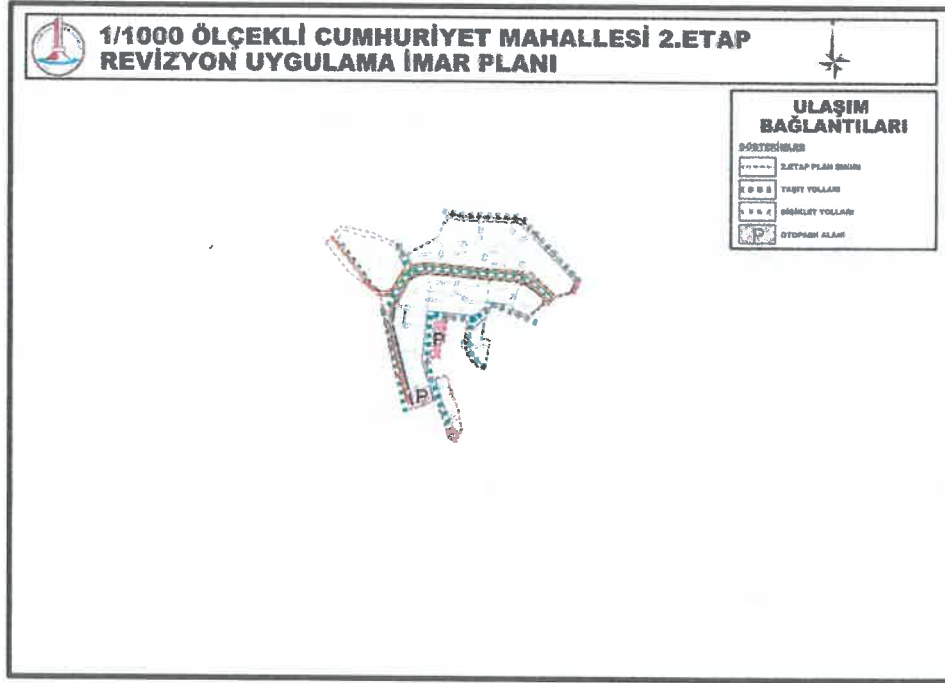
Ana yol: 2. Etap Planlama Alan sınırının doğusunda yer alan 35 m genişliğindeki taşıt yolu, Planlama Alanı için 1. Derece Taşıt Yolu niteliğinde olup Planlama Alanını kentin diğer bölgelerine bağlayan Semt Dağıtıcı (Ana Yol/Cadde) görevini üstlenmektedirler.

Toplayıcı yol: Öneri plan ile Planlama Alanının içerisinde erişim yollarının trafiğini toplayan ve ana yollara aktaran ring niteliğinde, 17 ve 12 metrelik taşıt yolları belirlenmiştir.

Yaya ve Bisiklet Yolları: Taşıt yollarından bağımsız olarak düzenlenen ve 2. Etap Planlama Alanı içindeki donatı alanlarının yoğunlaştığı bölgelere erişimi sağlayan 5 m. genişliğindeki yollar bu grubu oluşturmaktadır. Planlama Alanında, erişilebilirlik ilkeleri doğrultusunda, tüm yayaların kullanabileceği bir ana yaya dolaşımı planlanmıştır. Yayaların donatı alanlarına rahat, güvenli ve konforlu bir şekilde ulaşımını sağlamak amacıyla yaya yolları oluşturularak yaya-taşıtlı ilişkisi en aza indirilmeye çalışılmıştır. 3 yayaya maksimum kullanım ve hareket sağlamak için; taşıt – yaya – bisiklet ayrımında kontrollü ve ortak kullanım alanları oluşturmaya dikkat edilmiştir. Planlama Alanında yaya ulaşımı için yollar; yaya yolları ve kaldırımlar olarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca plan çalışmasına konu 136 ha'lık alanın bütününde motorlu taşıt ulaşımına alternatif olarak bisiklet kullanımını yaygınlaştırmak için çift yönde ve şerit genişliği 130 cm olacak şekilde toplamda 14 km bisiklet yolu planlanarak sürdürülebilir bir ulaşım sisteminin temel gerekliliklerinden biri Planlama Alanı içerisinde karşılanmıştır.

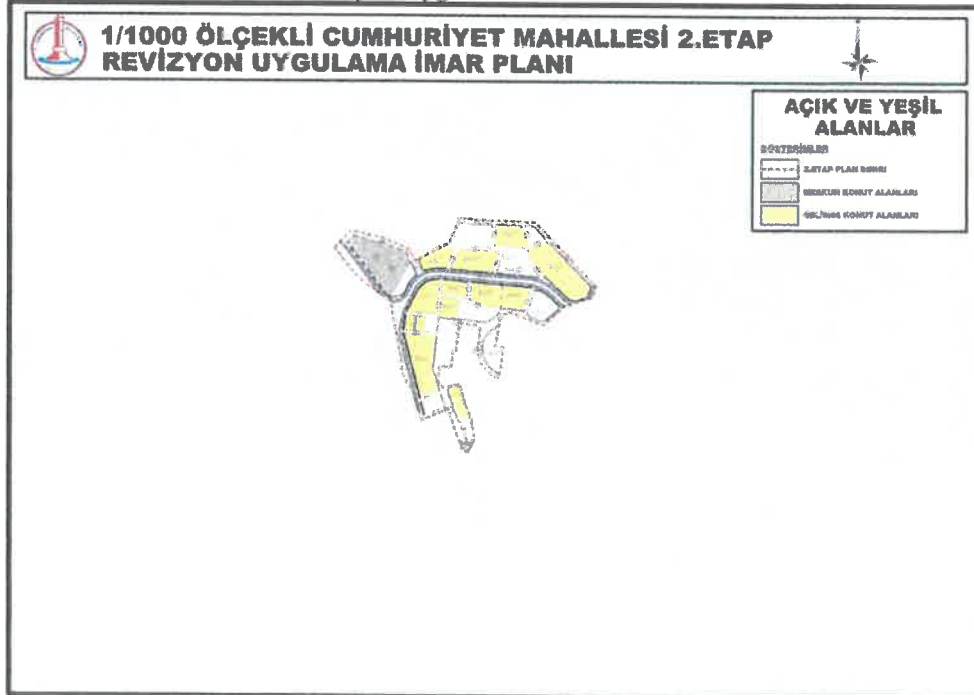
Şekil 40. 2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Ulaşım Kararları



4.5.3. Konut Alanları

Yerleşimi öngörülen nüfusun yaşam alanlarını oluşturacak konut alanları ayrılmış, konut yapı adalarında mevcut durumu koruyan parsel büyüklüğü belirlenmiş ancak istenildiği takdirde ada bazında yapılaşmayı kolaylaştıracak bir yaklaşımla anlamlı büyüklükler içerecek şekilde tasarlanmıştır.

Şekil 41.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Konut Alanları



Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde 3.59 ha alan, daha önce belirtilen doğal ve yapay eşiklere göre farklı yoğunluk ve özelliklerde konut alanı oluşturulmuştur.

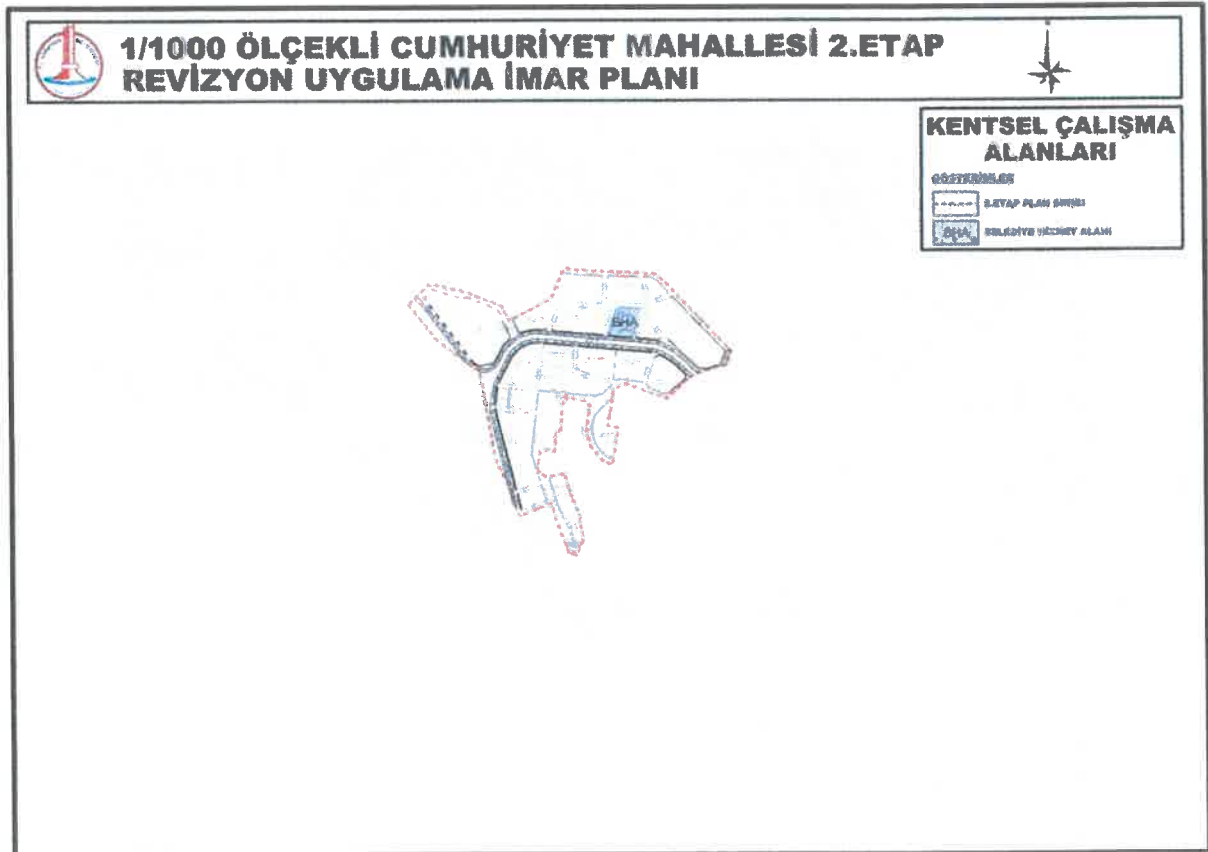
Bu kapsamda, kentsel dönüşümün altyapısını oluşturacak plan kararlarında, site yapılaşmalarının özendirilmesini teşvik edecek bir yaklaşım da geliştirilmiş, konut alanları içerisinde planlanan açık yeşil alanlar, sosyal ve teknik altyapı alanlarının birbirleri ile devamlılıkları sağlanmış, iş ve yaşam alanlarının çağdaş normlarda hayata geçirilmesi ve yapılaşmaların çevreye duyarlı ve sürdürülebilir kılınması sağlanmış olacaktır.

Uygulama imar planı; ıslah imar planları ile bölgenin planlama ilkeleri dışında bir yerleşime, sağlıksız yapıların yer aldığı, donatı alanlarının yeterli olmadığı, yaşam standartlarının düşük olduğu bir kargaşa ortamına hapsolmesine neden olduğu gerçeğini göz önünde bulundurarak zeminde yayılmış olan konut alanlarında toplulaşmayı hedeflenmiştir. Bu doğrultuda büyük imar adaları ile çok katlı yapılaşmaya gidilmesi ve zeminde yaratılan alanların kamu yararı kapsamında kullanılması amaçlanmıştır.

4.5.4. Kentsel Çalışma Alanları

İmar planı çalışmaları kapsamında belediye hizmet alanı 0,15 ha alanı kaplamakta, Planlama Alanının % 2,07'sini oluşturmaktadır. Bu alanlar mevcut kentsel alanın bütünlüğü içerisinde Planlama Alanı ile devamlılığı bulunan yollar üzerinde konumlandırılmıştır.

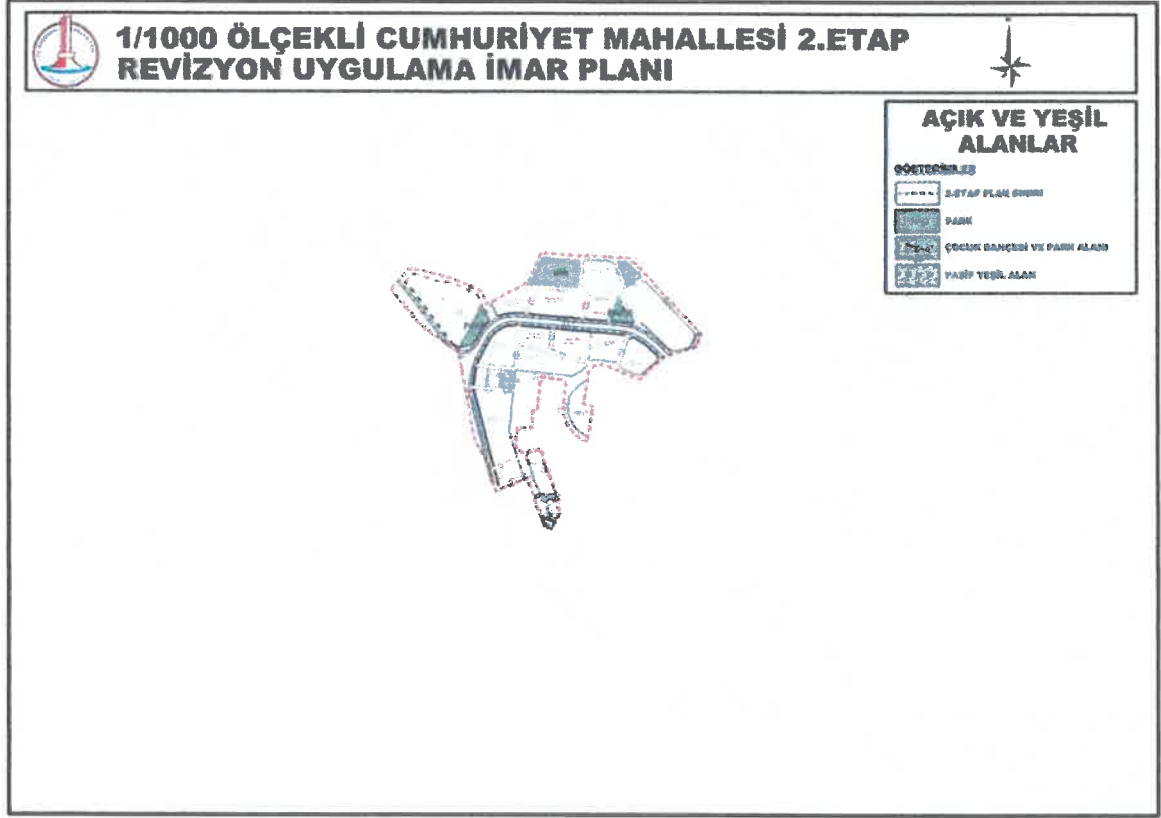
Sekil 42.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Kentsel Çalışma Alanları



4.5.5. Açık ve Yeşil Alanlar

İmar planı çalışmaları kapsamında belediye hizmet alanı 0,60 ha alanı kaplamakta, Planlama Alanının % 8,21'ini oluşturmaktadır.

Şekil 43.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Açık ve Yeşil Alanlar



4.5.6. Uygulama Alan Sınırı

1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ile hedeflenen; özellikle Sosyal Konutlar Alanı olarak bilinen konut Bölgesinde konut zeminde donatı alanlarına yer ayırmak ve uygulamada yaşanan sorunların önüne geçmek ve tehlike arz eden yapıların bir an önce yenilenmesini sağlamaktır.

Bu çalışma sırasında plan süreci sonrasında oluşabilecek kadastral mülkiyet farklılığı sorununun önüne geçmek için plan çalışması ile birlikte parsel bazında ilgili kurumlarla mülkiyet bilgileri güncellenmiş, Alandaki parsellerin yapım öncesinde terk oranlarının %45 üzerinde olduğu tespit edilmiş olduğundan, yeni terk alınmamıştır.

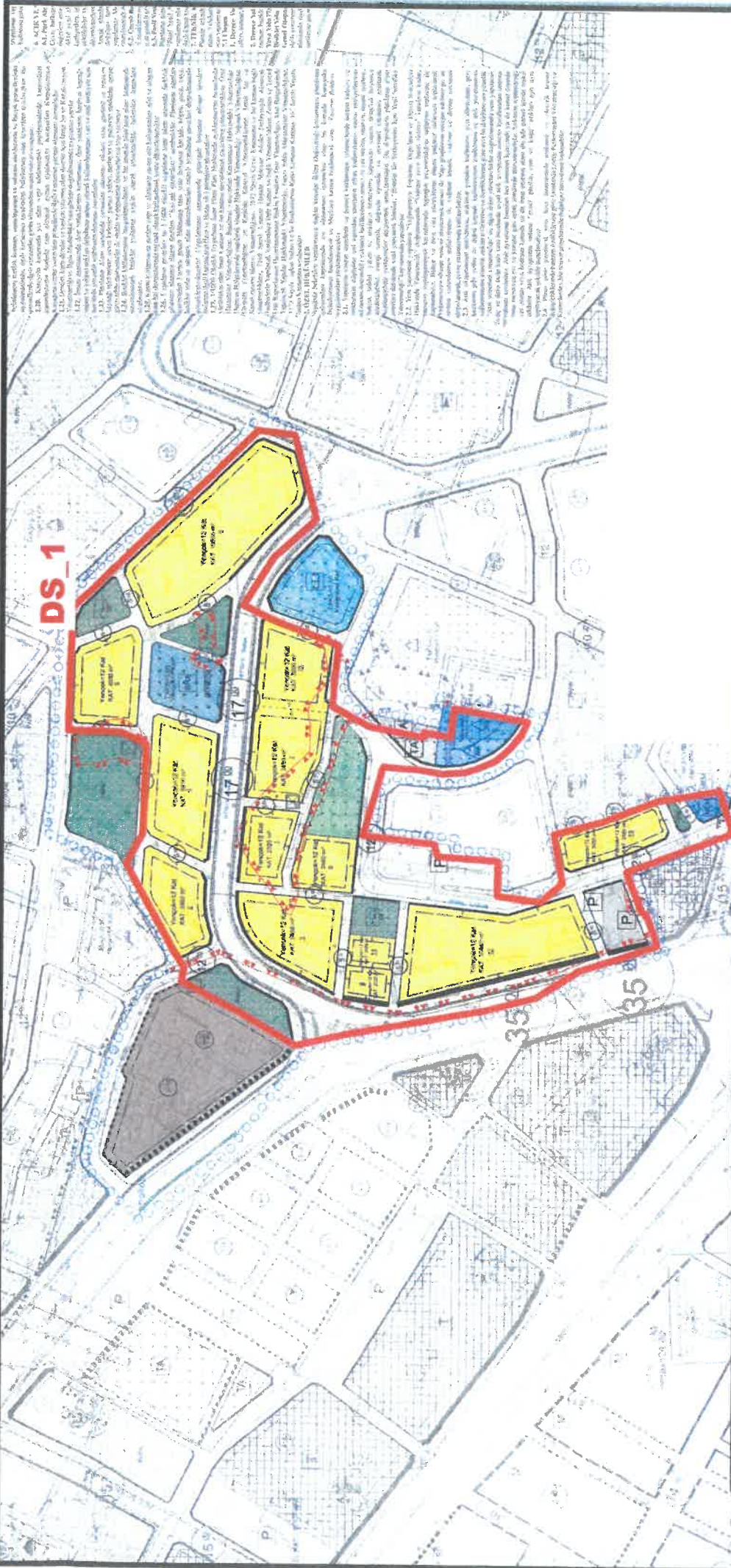
Bilindiği üzere 10.07.2019 tarihinde resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı kanunun 9. maddesi ile değiştirilen 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde "Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir." hükmü bulunmaktadır.

Bu alan içerisinde yer alan parsellerin büyüklüğü tapu bilgileri üzerinden hesaplanmış olup her bir parsel öneri parselde denk gelecek şekilde inşaat alanı hesaplanmıştır.

4.5.7. Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar



EKLER



1. NUMARALI DÜZENLEME SAHAŞI

SAYI NO	ADA NO	PARSEL NO	KÖK PARSEL NO	TAPU ALAN M2	DOP M2	İMAR KURU ALAN M2	MEVCUT İNŞAAT ALANI M2 (taban alan X 5 KAT)	MEVCUT İNŞAAT ALANI M2 (işgah emsal tabiiyeti ile)	YENİ PLAN E.2.70 İLE İNŞAAT HAKKI M2	MEVCUT İNŞAAT ALANINA GÖRE 2.7 EMSAL İLE ARTIŞ ORANI	MEVCUT İNŞAAT ALANINI 1.8 ORANINDA ARTIRILMASI M2	BAĞIMSIZ BİRİM SAYISINA GÖRE DÜZELTİLMİŞ İNŞAAT ALANLARI
1	21608	1	2,870	1,254	0	1,254	1,300	2,220	3,186	2,60	2,346	2,320
2	21609	3	3,995	1,728	0	1,728	1,960	4,250	4,663	2,39	3,516	3,480
3	21610	3	5,556	2,428	0	2,428	3,260	5,099	6,556	2,02	5,850	5,833
4	21611	1	6,394	2,784	0	2,784	3,250	5,093	7,544	2,32	5,850	5,916
5	21612	1	4,593	2,007	0	2,007	2,000	3,552	5,419	2,06	6,480	6,640
6	21613	1	32,500	5,462	0	5,462	6,660	9,660	16,747	2,52	10,589	10,556
7	21614	1	6,847	2,118	0	2,118	1,950	3,749	5,719	2,93	5,510	5,480
8	21615	1	2,540	1,110	0	1,110	1,965	2,997	3,997	1,54	2,516	2,480
9	21616	3	1,275	597	0	597	1,300	1,370	1,966	1,16	2,140	2,120
10	21617	1	4,499	1,966	0	1,966	3,480	5,308	7,22	3,72	8,810	8,596
11	21618	1	1,092	477	0	477	1,300	2,288	3,288	0,99	2,860	2,836
12	21619	1	10,781	4,711	0	4,711	10,854	32,721	2,17	15,588	10,640	10,640
13	21620	3	3,119	1,343	0	1,343	3,153	3,608	2,89	1,510	3,480	3,480
						TOPLAM	27,951	34,100	75,532	2,10	3,608	3,480

P GENEL OTOPARK ALANI

KARŞIYAKA
YETKİLİ
ÇEKİLİ F
BİRLİKLERİ
NAMA SINI
NAMA ALAN
NİMLERİ
İVE YÖĞ
DÜZEN
DÜZEN
ALANI KAT
ANI KAT SA
EDİ

