

**İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 59

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 06.01.2023

ÖLÇEK:1/1000

**KONU: CUMHURİYET MAHALLESİ 1. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

İdil HASANKÖYOĞLU
Yüksek Şehir Plancısı

Nehir YÜKSEL
Plan ve Proje Müdürü

Zeki YILDIRIM
Şehir Plancısı
Başkan Yardımcısı



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Dosya No : 35.03.01.18/1363139
Değişiklik No : 1800
PİN – UİP : 351013801

Karşıyaka Belediye Meclisinin 6.01.2023 ve 59 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama Raporu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.05.2023 ve 05.538 sayılı kararı ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereğince aynen onandı.

30.05.2023

Mustafa Tunc SOYER

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Cemil TUGAY
Karşıyaka Belediye Başkanı

CUMHURİYET MAHALLESİ 1.ETAP 1/1000
ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR
PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORUNUN
TOPLAM 31 SAYFASINDA 33 DEĞİŞİKLİK
YAPILMIŞTIR.

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 öncelikle 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. Rapora konu yaklaşık 23 hektar alanı içeren 1.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 23 ha. lık alanında mekânsal ve sosyal değerlendirmeler birlikte ele alınarak yapılan analiz ve sentez çalışmaları sonucunda 1. 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 yönelik düzenlemeler getirmektir.

İmar planı yapım sürecinde kapsam ve ölçeğe 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, sağıklaştırma 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.

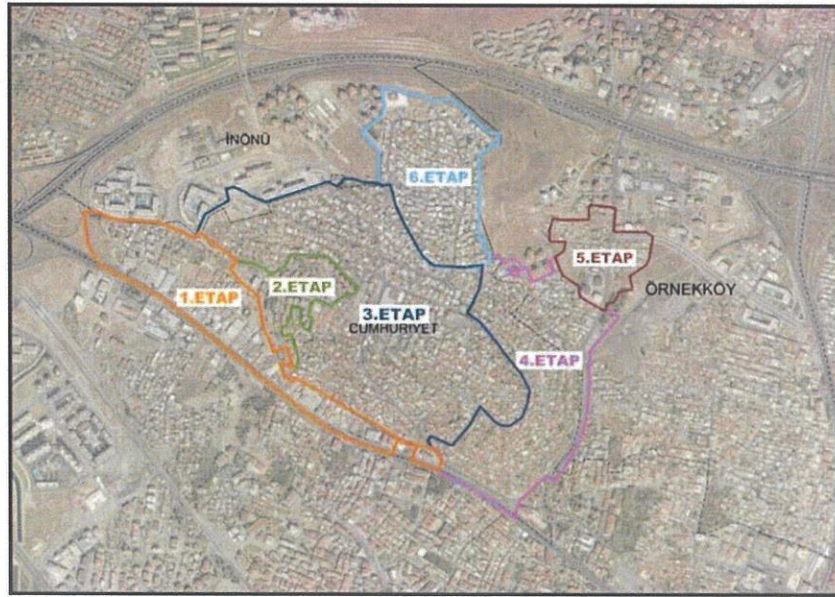
Planlama alanındaki gelişim ve dönüşümün, 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre sağlanması yöntem olarak belirlenmiştir. Bu amaç ve hedefler doğrultusunda yürütülen revizyon imar planı çalışmaları 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda hazırlanmış olup, imar uygulamaları da bu kanun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

Planlama süreci içerisinde geline nokta planlama alanının farklılaşan mekânsal, fiziki, çevresel ve toplumsal özellikleri, sorun ve olanaklarını temel alan alt bölgeleme çalışması gerçekleştirilmiş, bu bölgelerin aynı zamanda bütünsel bir planlama çalışmasının ve yaklaşımın ürünü olarak farklı gelişme ve planlama stratejileri üretilmektedir.

Cumhuriyet Mahallesi 1.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.

Kavramsal olarak 1.Etap sınırları belirlenirken Bitişik Nizam, Ticaret odaklı yol boyu ticaret alt merkez oluşumu, Anadolu Caddesinden cephe alma durumu, Plan kararına konu 35 m. lik taşıt yolu, Anadolu Caddesinin kuzeyinde yer alan Cumhuriyet Mahallesi ile güneyinde yer alan Mavişehir ve Yalı bölgesinin erişilebilirliğini sağlayacak olan kavşak çözümü, mevcut planlardan gelen imar hakları, düzenleme sahalarının varlığı ve uygulama sorunları belirleyici olmuştur.

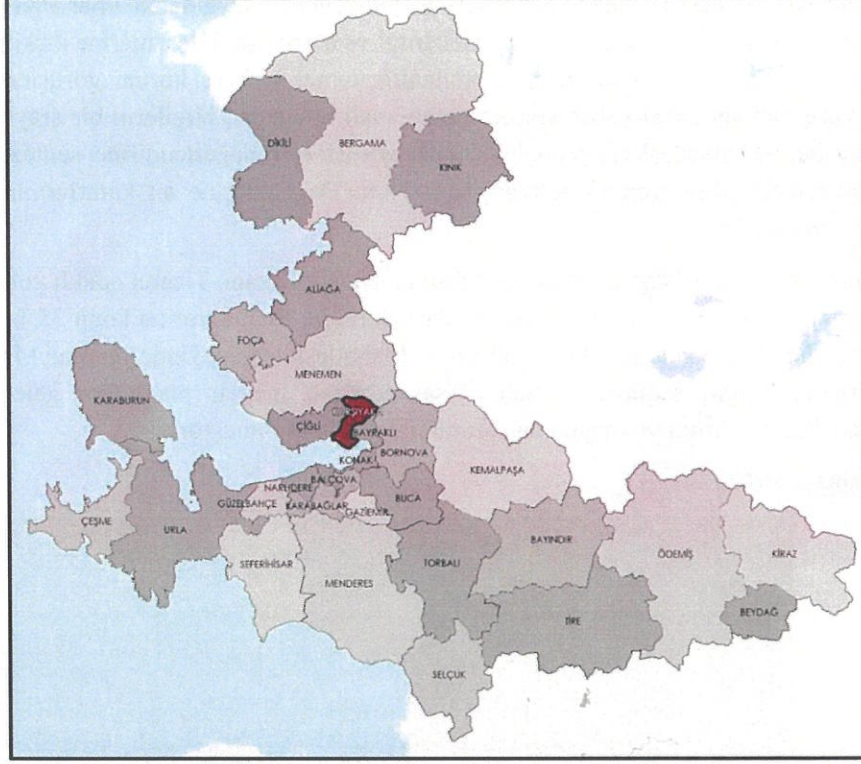
Şekil 2.Etaplama Sınırları



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 almaktadır. Yamanlar Dağı eteği ile deniz arasında kalan kısım yerleşik alandır.

Şekil 3. Karşıyaka İlçesi ve Çevre İlçeler



Şekil 4. Karşıyaka İlçesinin Konumu



Planlama Alanı ise Karşıyaka ilçesi, Yamanlar dağı eteğinde, Anadolu Çaddesinin kuzeyi ile İzmir Çevre Yolunun güneyinde yer almakta, Cumhuriyet Mahallesi içerisinde 23 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 Anadolu Caddesi sınır olmak üzere Cumhuriyet Mahallesi'nin 23 hektarlık bir kısmını kapsamaktadır. Etaplama çalışmalarına esas 136 ha. lık alanın kuzeyinde İnönü Mahallesi, kuzey doğusunda Cumhuriyet Mahallesi'nin devamı bulunmakta, güneyinde Anadolu Caddesi batısında ise kapalı konut siteleri yer almaktadır. Planlama Alanının Anadolu Caddesi hattında ticaret dokusu hâkimken kuzeye gidildikçe bu doku yerini konut alanlarına bırakmaktadır.

Şekil 6.1. Etap Planlama Alanı 2020 Yılı Uydu Görüntüsü



Plan çalışması yapılan alanın çevresi ulaşım ağları ile güçlenmiş ilçe merkezine ulaşım olanakları yüksek bir bölgedir. Güneyde Anadolu Caddesi, kuzeyde 6710 ve 6705 Sokaklarla sınırlandırılmaktadır. Plan kararlarına göre de Karşıyaka ilçesi geneli için denizyolu ulaşımı önemli olup Planlama Alanını etkileyen ana ulaşım bağlantıları, İzmir Çevre Yolu, Anadolu Caddesi ve İZBAN hattından aktarma ile gerçekleşen minibüs hatlarıdır.

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 planında 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. 1950 li yıllarda ilk ruhsata tabii olmayan yapıların başladığı görülmektedir.

Karşıyaka ilçesi ilk olarak 1950'li yıllardaki İzmir Belediyesi tarafından açılan yarışma sonucu elde edilen Kemal Ahmet Aru ve ekibi tarafından hazırlanan 1/2000 Ölçekli İmar Planları ile planlarla yapılaşmaya açıldığı görülmektedir. Ancak Planlama Revizyonu değişikliğine konu alan bu planlarda iskan dışı alanlardır.

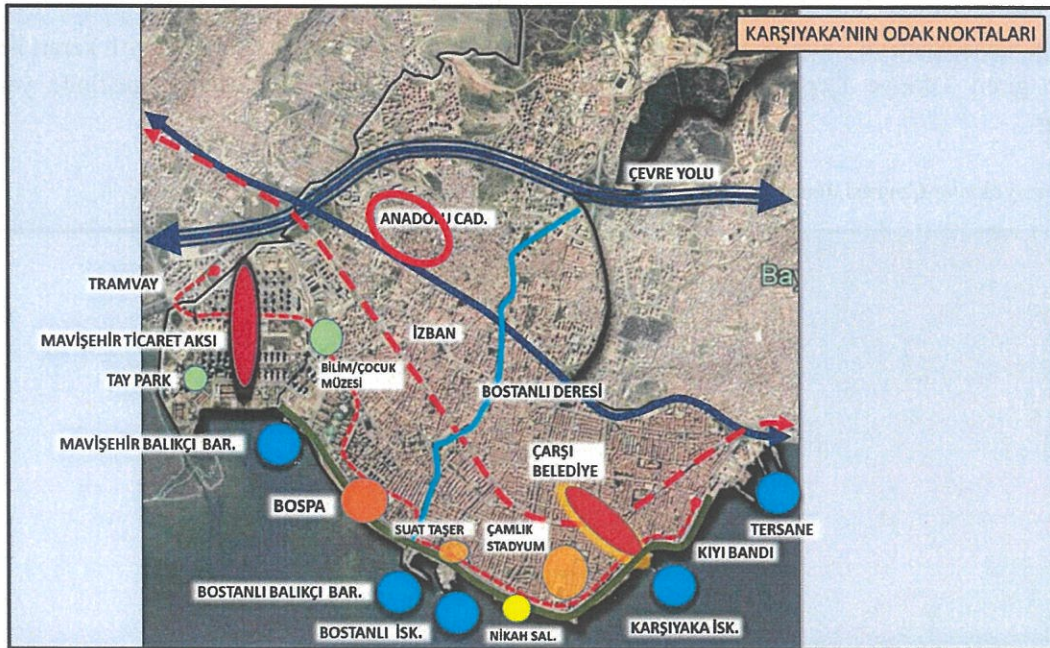
Karşıyaka 1954 yılında ilçe statüsüne kavuşan yerleşim, İzmir Merkez'le iletişimi güçlenen Altinyol bağlantısının sağlanması ile sayfiye yeri olmaktan çıkıp kentün üst gelir grubu tarafından iskân edilmeye başlamıştır. Yerleşime ait 1962 hâlihazır haritalarında ayırık nizam 2-3 katlı müstakil yapılar 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 kurumlarında 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 sürecinde ayrıntılı olarak ele alınacak planlama süreci sonrası gelinen noktada 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 Kararnamelerde 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.

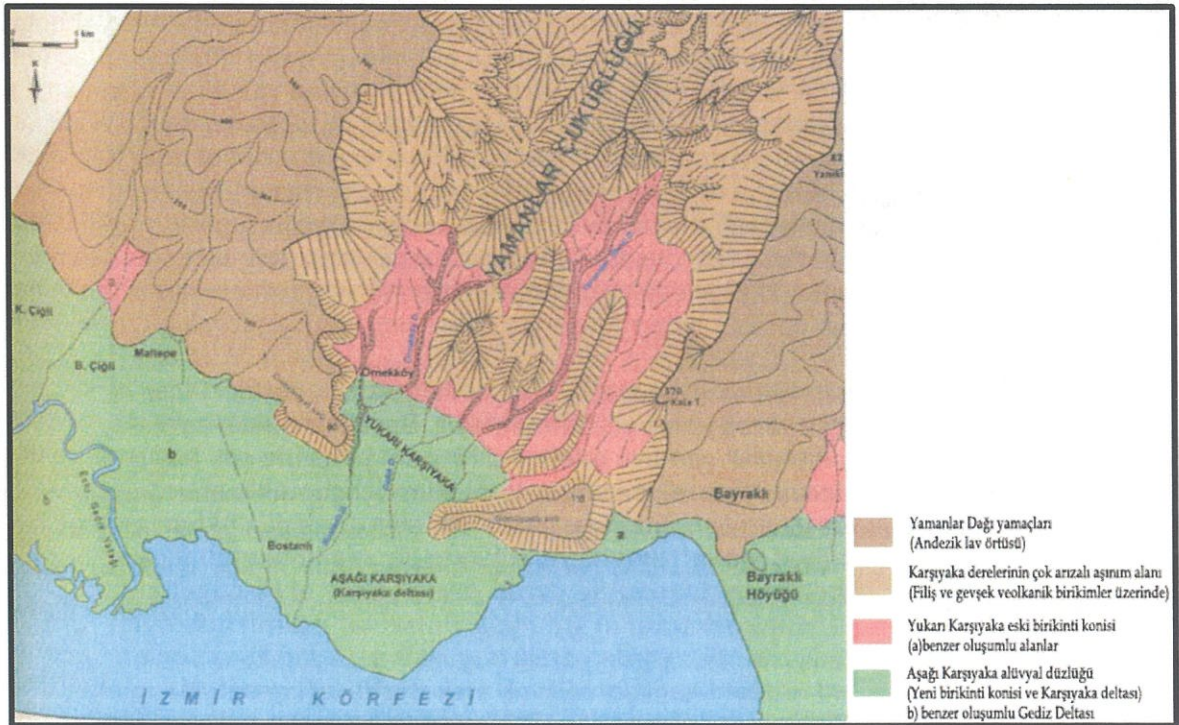
2.3. JEOLJİK YAPI

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 seklinde 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

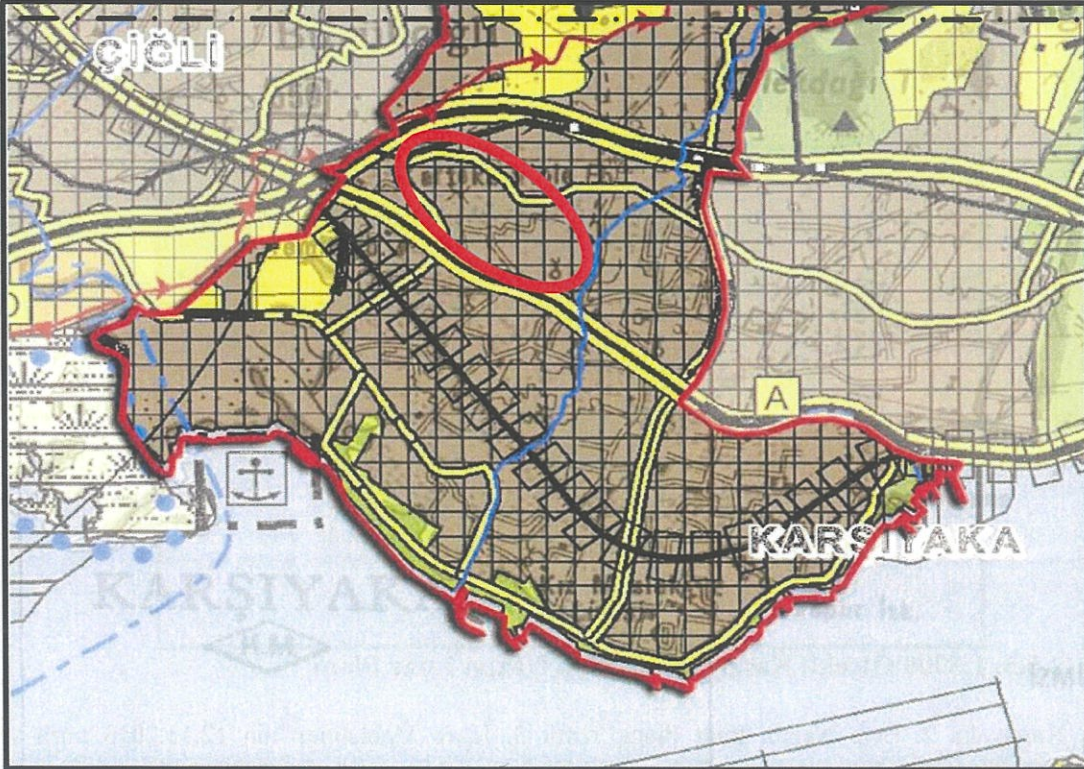
Yamanlar dağ grubunun güney yamaçlarını içine alan Karşıyaka'nın İzmir Körfezine 12 km. kıyısı bulunmaktadır. Planlama Alanı ise Anadolu Caddesine yakın konumdadır. Planlama Alanı ve Karşıyaka genel olarak İzmir kentinin iklim özelliklerini içermektedir. İzmir'de Akdeniz ikliminin "Kıyı Ege" alt tipi görülmektedir. 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, sağliklaştırma 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

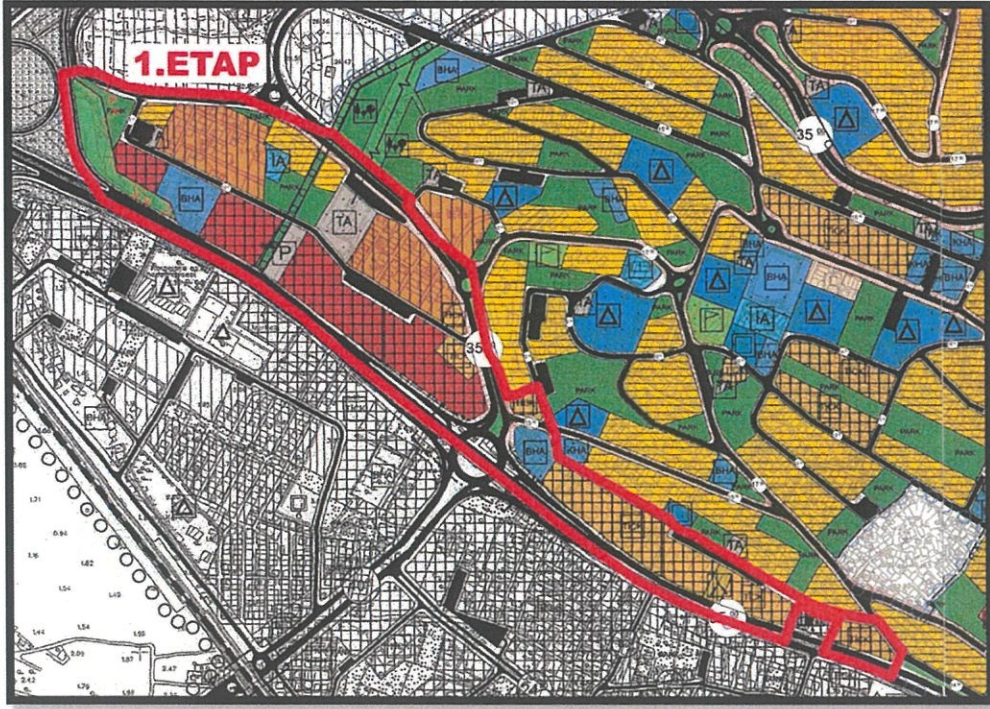
onanarak askıya çıkarılmıştır. Konu plana askı süreci içerisinde yapılan itirazlar sonrası değerlendirmeler sonucunda ise İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2019 tarih ve 05.561 sayılı meclis kararı ile onanmıştır.

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

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 Revizyonunda "Yoğunluk Kararları ve Nüfus" başlığı altında bölgenin yoğunluğu, brüt yoğunluğa göre Çok Yüksek Yoğunluklu (401 Kişi/Ha Üstü) olarak belirlenmiştir. Söz konusu planın kullanım kararları incelendiğinde, Gelişme Konut Alanı 39,21 ha, Mevcut Konut Alanı 2,85 ha, Ticaret+Konut Alanı 8,09 ha, Ticaret Alanı 3,54 olarak belirlenmiş, TÜİK verilerine göre ortalama hane halkı büyüklüğü kabulü 2,69 ile nüfus 33,762 kişi olarak kabul edilmiştir.

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



Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonunda 1.Etap Planlama Sınırı içerisinde kalan bölgede 6804 m² Gelişme Konut Alanı, 29389 m² Meskun Konut Alanı, 37698 m² Ticaret Alanı, 30159 m² Ticaret – Konut Alanı, 9614 m² Belediye Hizmet Alanı, 1443 m² Askeri Alan, 1530 m² İbadet Alanı, 11228 m² Park, 2377 m² Otopark Alanı ve 6265 m² Teknik Altyapı Alanı belirlenmiştir.

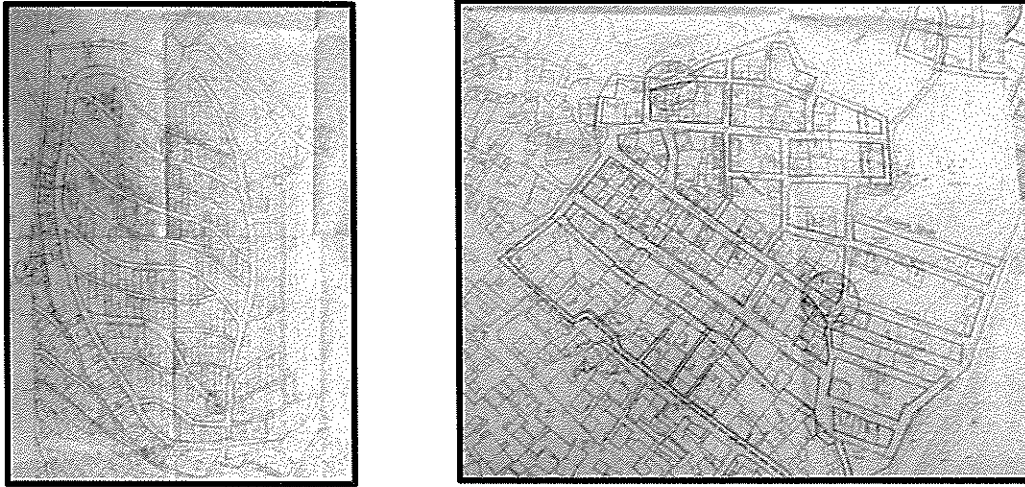
2.5.5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Süreçleri

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 Mahallesi'nin 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).

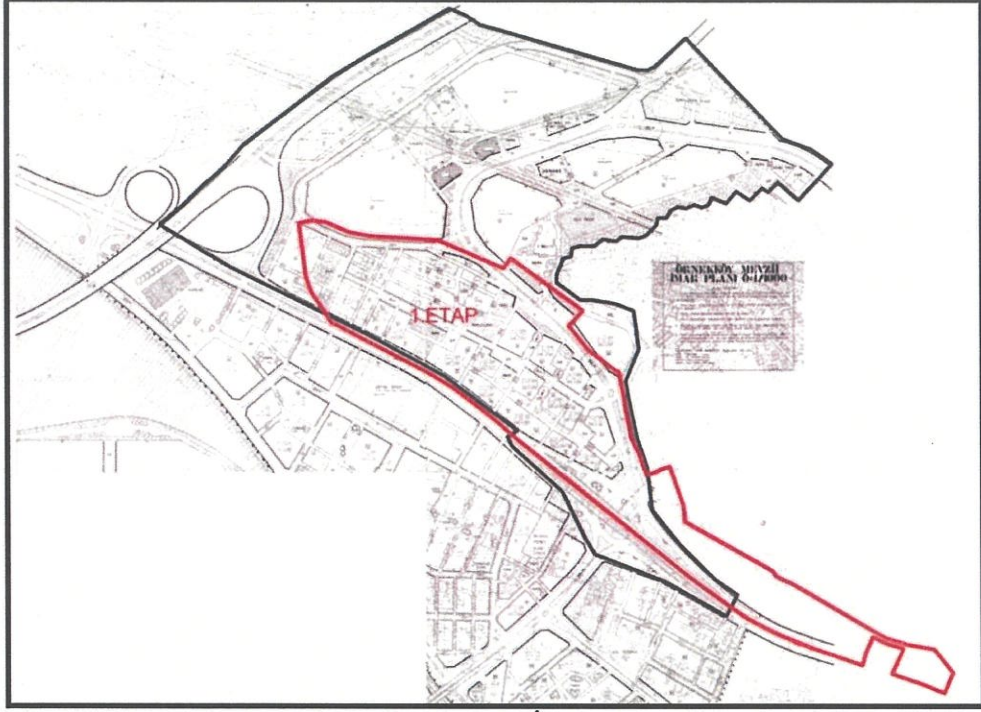
Ancak arşiv çalışmaları sonucunda edinebildiğimiz ilk planlama çalışması, 1986 yılında onaylanan 31 ha'lık alanı kapsayan Cumhuriyet Mahallesi İslah İmar Planı'dır. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan İslah Planları doğrultusunda yapılan Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planı sınırları içerisinde 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

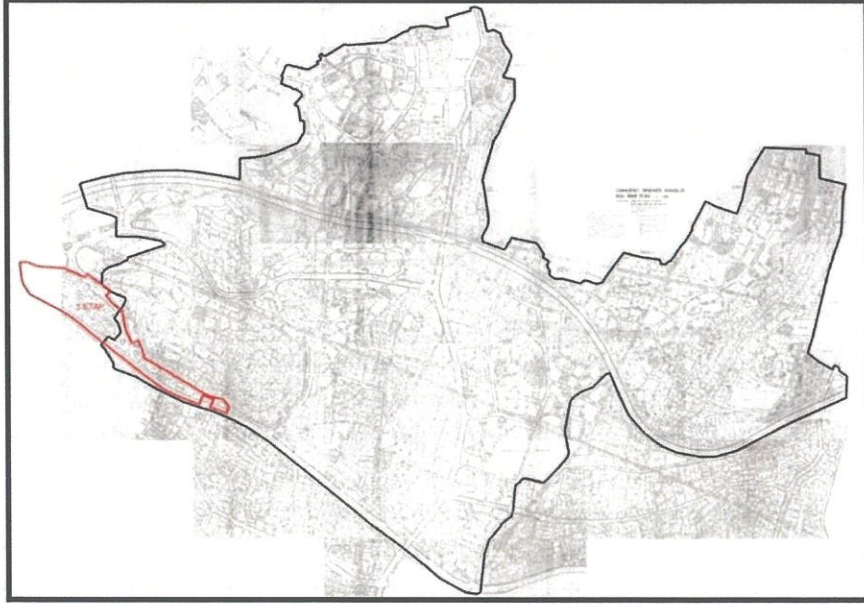


Sonrasında, Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 14.01.1986 tarih ve 88 sayılı kararı ile uygun görülerek, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 02.10.1987 tarihinde onaylanan Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planları üzerinden günümüze kadar gelinmiştir. Bu plan çalışmaları kapsamında mevcut nüfusa orantılı teknik ve sosyal donatı alanlarının mülga kanun ve yönetmelikler kapsamında gerçekleştirilmediği ve planların detaylı plan açıklama raporlarının olmadığı görülmektedir. Planlama Alanı sınırları itibari ile onaya konu olmuş plan çalışmaları var olan şemanın üzerinde kısmi kullanım kararları ile yapılaşma koşullarında kısmi değişiklikler önermiştir.

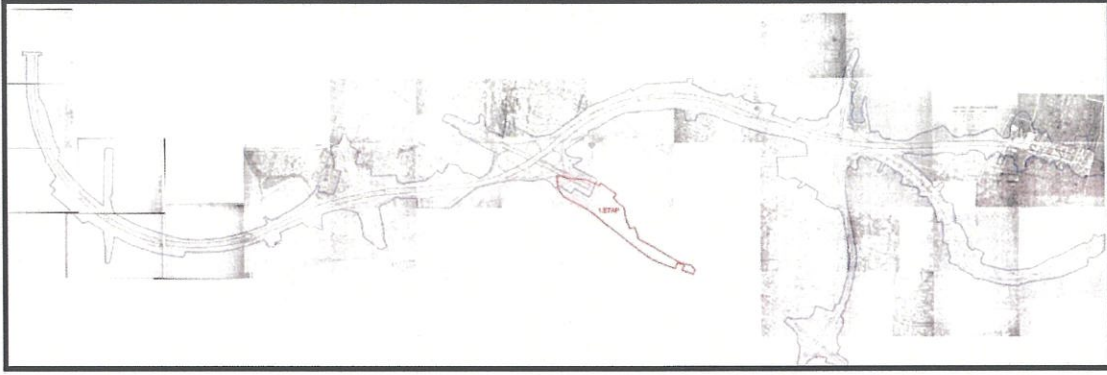
Şekil 13.26.04.1984 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



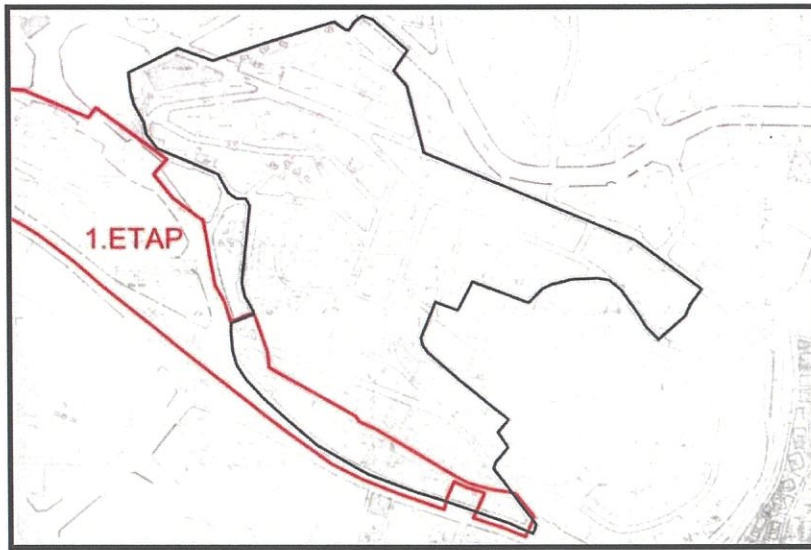
Şekil 14. 02.10.1987 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 15.15.09.1993 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 16.24.01.2000 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

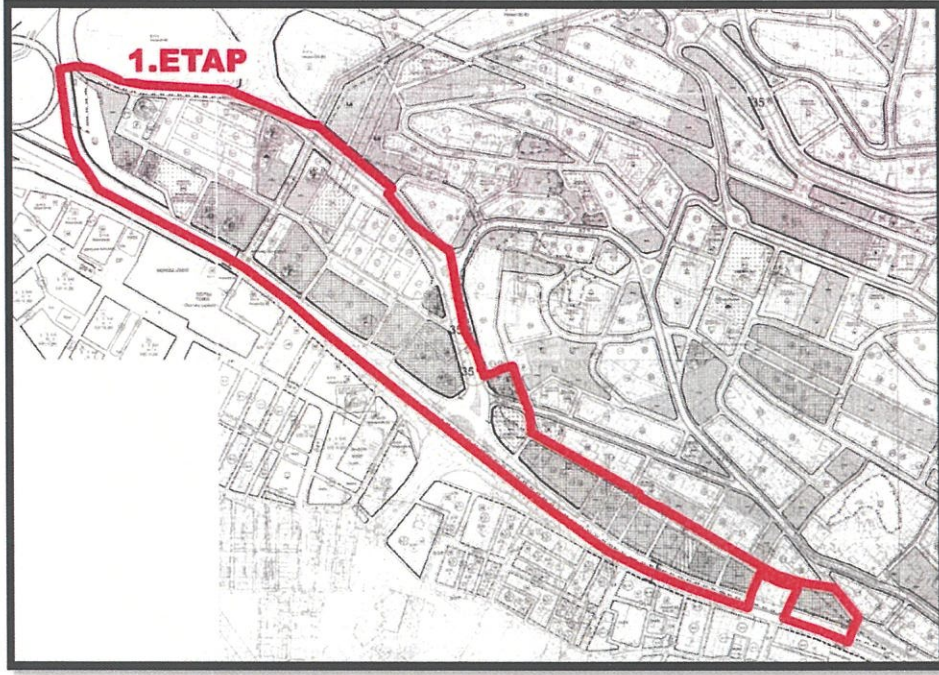


2019 yılına gelindiğinde Planlama Alanına ilişkin 1/1000 Ölçekli Kentsel Yenileme Amaçlı Revizyon İmar Planı hazırlanmış, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.03.2019 tarih ve 05.249 sayılı kararı ile kabul edilerek 27.03.2019 tarihinde onanmış, İmar Kanununun 8. maddesi gereği Belediyemizde 1 ay 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 bina kitleleri yapılaşmaları üzerinden yapılan incelemede 1,7 emsalin yeterli olmadığı, önerilen Ticaret-Konut Alanlarının yeterli olmadığı, Belediye adına 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 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.

Şekil 17.19.11.2020 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



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

hierarchy kapsamında etaplar halinde ele alınması” şeklindeki karar doğrultusunda Cumhuriyet 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ile birlikte yapılan etaplama doğrultusunda 1/1000 ölçekli Cumhuriyet Mahallesi 2.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanmıştır.

2.6. MEKÂNSAL ANALİZ VE ARAZİ KULLANIŞI ANALİZLERİ

2.6.1. Planlama Alanının Mahalle Kapsamında Değerlendirilmesi

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

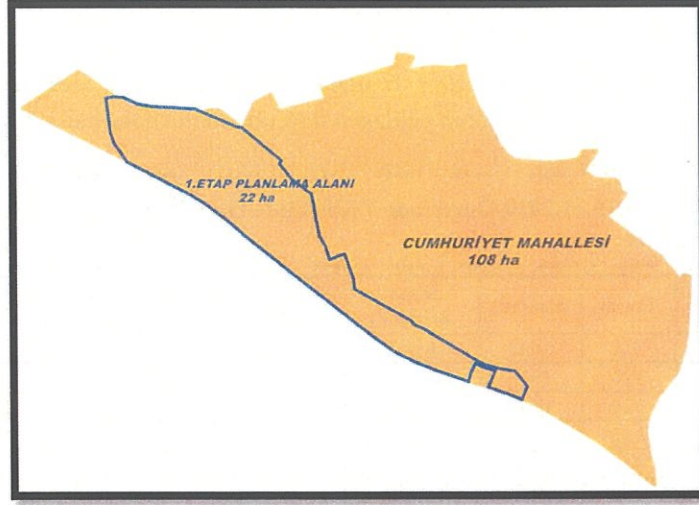
Planlama Alanı ve çevresinin demografik şekillenmesine bakıldığında belirleyici olan unsurların 1950 sonrası yaşanan göç olgusu ve kısmen yasa dışı, kısmen de sosyal konut ve gecekondü önleme bölgesi ilanı ile gelişen süreç olduğu görülmektedir. İzmir Kentinin kuzey aksının önemli bir bağlantı aksı olan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

1.Etap Planlama Alanı, 5462 ha yüzölçümlü Karşıyaka ilçesi, 108 ha yüz ölçümüne sahip Cumhuriyet Mahallesi içerisinde yaklaşık 23 hektarlık alanı kapsamaktadır. Planlama Alanının güneyinde Şemikler Mahallesi, kuzeyinde İnönü Mahallesi kuzey doğusunda Cumhuriyet ve Örnekköy Mahalleleri bulunmaktadır. Planlama Alanı güneyde Anadolu Caddesi, kuzeyde 6701 ve 6705 Sokak ile sınırlandırılmaktadır.

Şekil 18. Planlama Alanı Sınırı



2.6.2. 19.11.2020 Öncesinde Yürürlükte Olan İmar Planları ve Çevresel Yapılaşmalar

Planlama Alanı, ilçenin kuzeybatı kesiminde yer almaktadır. Planlama Alanının kuzeyinde Cumhuriyet ve İnönü Mahalleleri güneyinde Anadolu Caddesi yer almaktadır.

Planlama Alanının yakın çevresinde ve Anadolu Caddesinin güneyinde yapılaşma koşulları blok nizam, emsal ve Y koşullu olarak belirlenmiş alanlar bulunmakta olup çoğunlukla yapılaşmaları tamamlanmıştır. Eğim ve yükseltinin çok olmadığı bölgede yapı yükseklikleri 10 kata kadar ulaşmaktadır.

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

19.11.2020 öncesinde yürürlükte olan imar planlarının, 1. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı sınırında kalan yapılaşma koşulları incelendiğinde Hmax:6.80, Hmax:24.80, B-4, B-5, ve E:1,40 E:1.00 yapılaşma koşullarının yer aldığı görülmektedir. B-5 yapılaşma koşullu imar adalarından TM koşulu olanlar ile Anadolu Caddesi cephe M koşullu B-4 yapı nizamlı imar adalarında ticaret oranının yüksek olması nedeniyle bu bölgelerde konut nüfusu %50 olarak belirlenmiş, E:1,40 koşullu imar adaları ise M koşullu olduğundan yerleşik konut nüfusuna dahil edilmemiştir.

Etaplamaya esas 136 ha.lık Alan 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 ve kat yükseklikleri, Planlama Alanı plan kararları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

Planlama Alanında onanlı planların 1980'li yıllara ait olması dönemin plan yapımına ait esaslar ve İlet Bankası tarafından hazırlanan Teknik Şartnameler ve 1980 Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre, Türkiye'deki hane halklarının hane halkı büyüklükleri Ortalama Türkiye için 5.32 kişidir.

Yerleşme yeri büyüklüğüne göre, bu değer 6.05 kişi ile 4.62 kişi arasında değişmektedir. 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>)

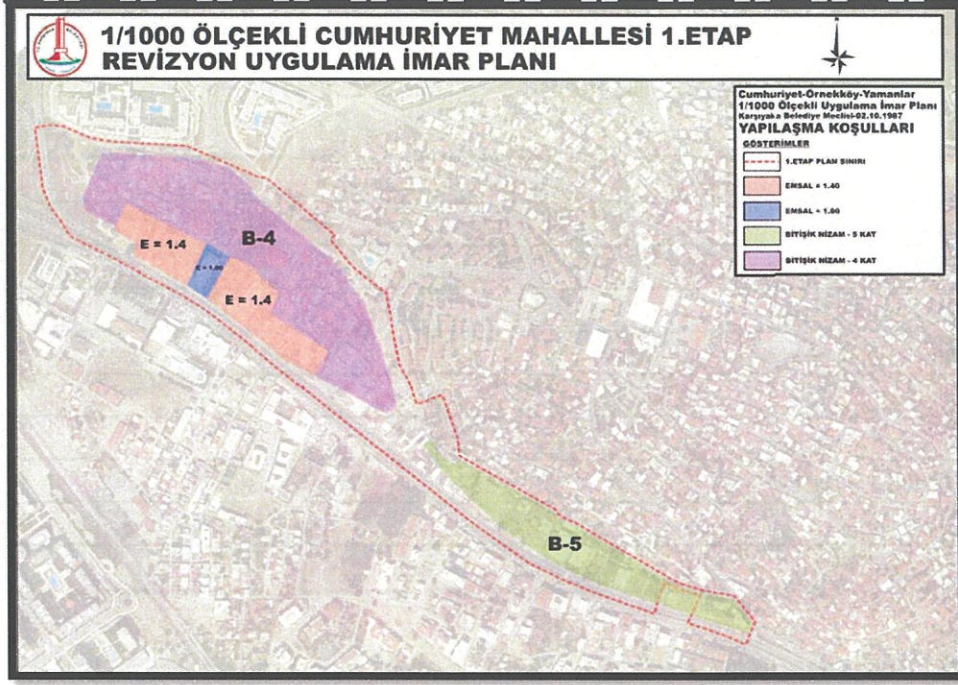
Tablo 2: Planlama Alanında 19.11.2020 Öncesinde Yürürlükte Olan İmar Planlarına Göre İmar Adalarının Alansal Dağılımı

Alan Kullanımı	Yapılaşma Koşulu	Emsal	Alan(m ²)	İnşaat Alanı(m ²)	T-TM-TM1_Konut Yüzdesi	Ort Daire Büyüklüğü	OrtHane Halkı Büyüklüğü	Nüfus
Konut Alanı	B-4	3.00	31886	95658		100	2.62	2506.24
Konut Alanı		1.40	1974	2763.6		100	2.62	72.41
Ticaret	B-4	3.00	10471	31413	80%	100	2.62	658.42
Ticaret		1.40	14763	20668.2	80%	100	2.62	433.21
TM	B-5	3.50	14281	49983.5	80%	100	2.62	1047.65
TM1	B-5	3.50	7275	25462.5	80%	100	2.62	533.69
Toplam			80650	225948.8				5251.62

Alan Kullanımı	Yapılaşma Koşulu	Emsal	Alan(m ²)	İnşaat Alanı(m ²)	T-TM-TM1_Konut Yüzdesi	Ort Daire Büyüklüğü	OrtHane Halkı Büyüklüğü	Nüfus
Konut Alanı	B-4	3.00	31886	95658		100	4	3826.32
Konut Alanı		1.40	1974	2763.6		100	4	110.54
Ticaret	B-4	3.00	10471	31413	80%	100	4	1005.22
Ticaret		1.40	14763	20668.2	80%	100	4	661.38
TM	B-5	3.50	14281	49983.5	80%	100	4	1599.47
TM1	B-5	3.50	7275	25462.5	80%	100	4	814.80
Toplam			80650	225948.8				8017.73

Planlama Alanında toplam 360 adet parsel bulunmaktadır. Alanda 1532 adet bağımsız bölüm olup, konut birim sayısı 766 adettir. Alanda toplam parsel alanı büyüklüğü 80650 m² ve toplam konut inşaat alanı 98421.60 m²'dir.

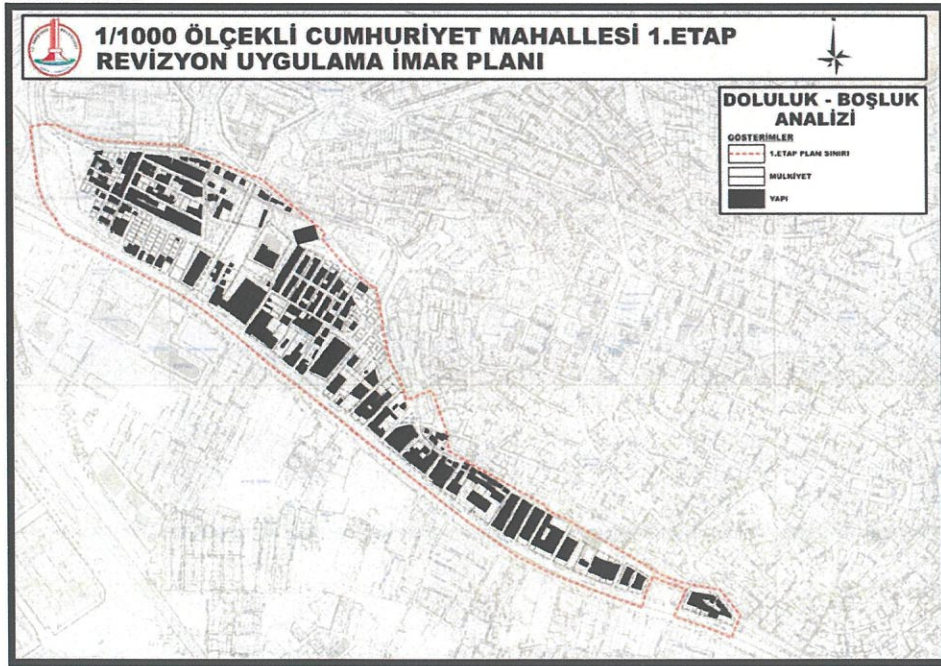
Şekil 19. 19.11. 2020 Öncesinde Yürürlükte Olan İmar Planlarına Göre Yapılaşma Koşulları Dağılımı



2.6.3. Doluluk Boşluk Analizi

Planlama Alanında hâlihazırda yapıların taban alanı itibari ile yapılaşma oranına baktığımızda yaklaşık %70'ünün boş olduğu görülmektedir. Büyük alan gerektiren mevcut kamu kullanımlarının bulunduğu veya imar planı kararlarıyla belirlenmiş olduğu alanlar ve yollar boşlukların önemli bir kısmını oluşturmaktadır.

Sekil 20.Doluluk Boşluk Analizi



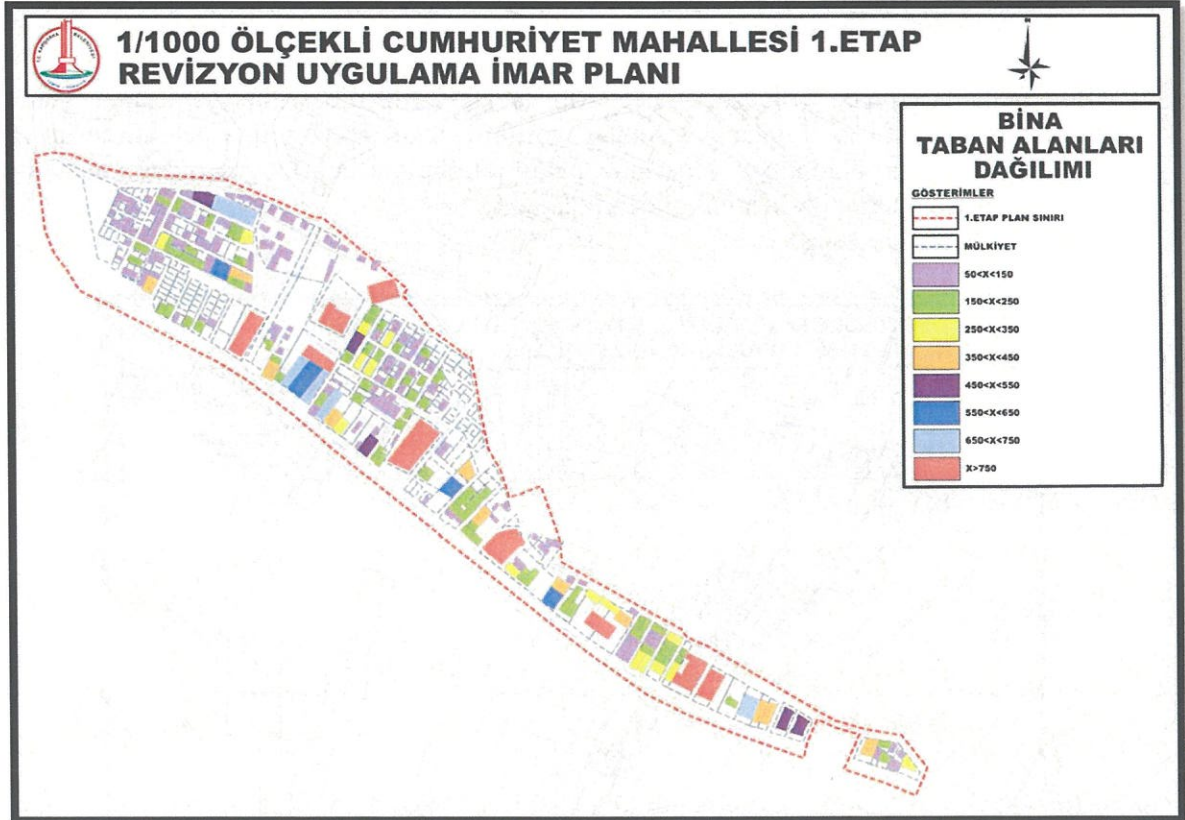
2.6.4. Bina Taban Alanı Analizi

Planlama Alanında yapıların taban alanları ve yoğunlukları incelendiğinde en fazla oranın 50 m² ile 150 m² arasında artış gösterdiği tespit edilmiştir.

Tablo 3.Bina Taban Alanları

Bina Taban Alanları (m ²)	Alan Büyüklüğü (m ²)	Oran (%)
50 m ² - 150 m ²	18496	29.17
150 m ² - 250 m ²	14318	22.58
250 m ² - 350 m ²	4521	7.13
350 m ² - 450 m ²	4476	7.06
450 m ² - 550 m ²	2482	3.92
550 m ² - 650 m ²	2961	4.67
650 m ² - 750 m ²	4173	6.58
750 m ²	11970	18.88
Toplam	63397	100

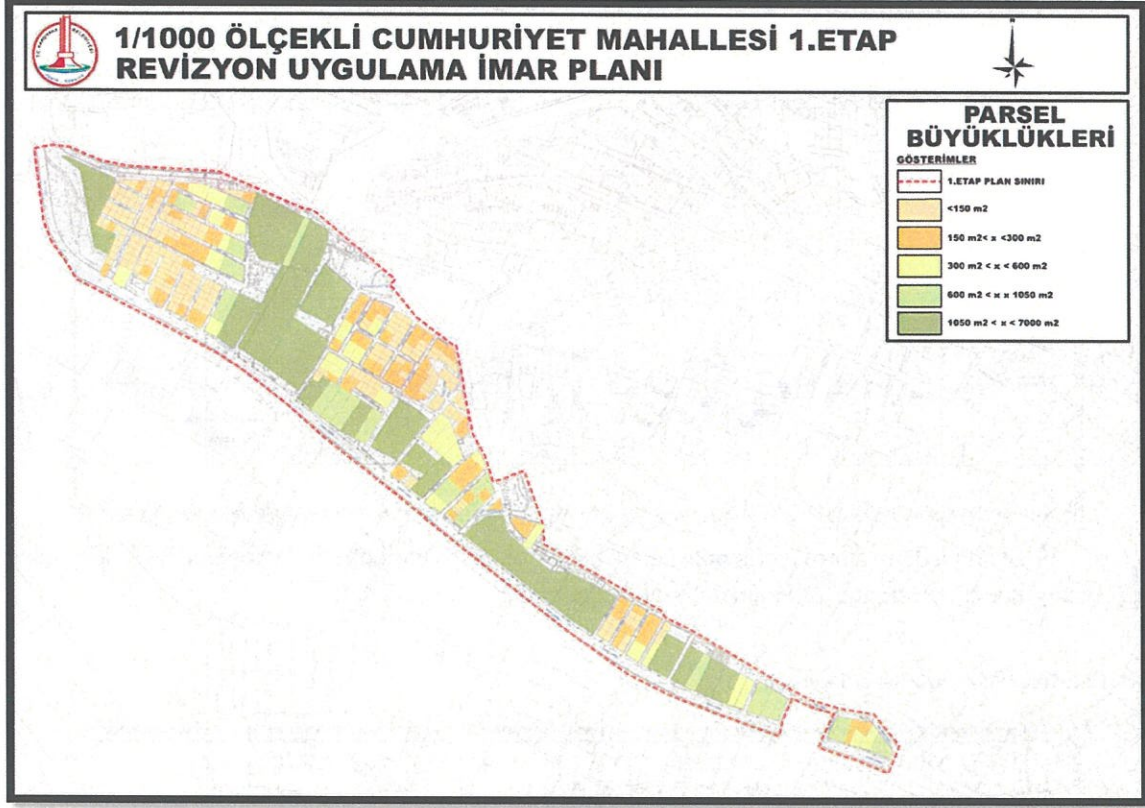
Şekil 21.Bina Taban Alanı Analizi



2.6.5. Parsel Büyüklükleri

Planlama Alanının genelinde parsel büyüklükleri farklılık göstermektedir. Planlama Alanında 360 adet parselin büyüklükleri ve yoğunlukları aşağıda belirtildiği gibi 150 m² ile 300 m² arasında artış göstermektedir. Ortalama parsel büyüklüğü 160 m² bulunmuştur.

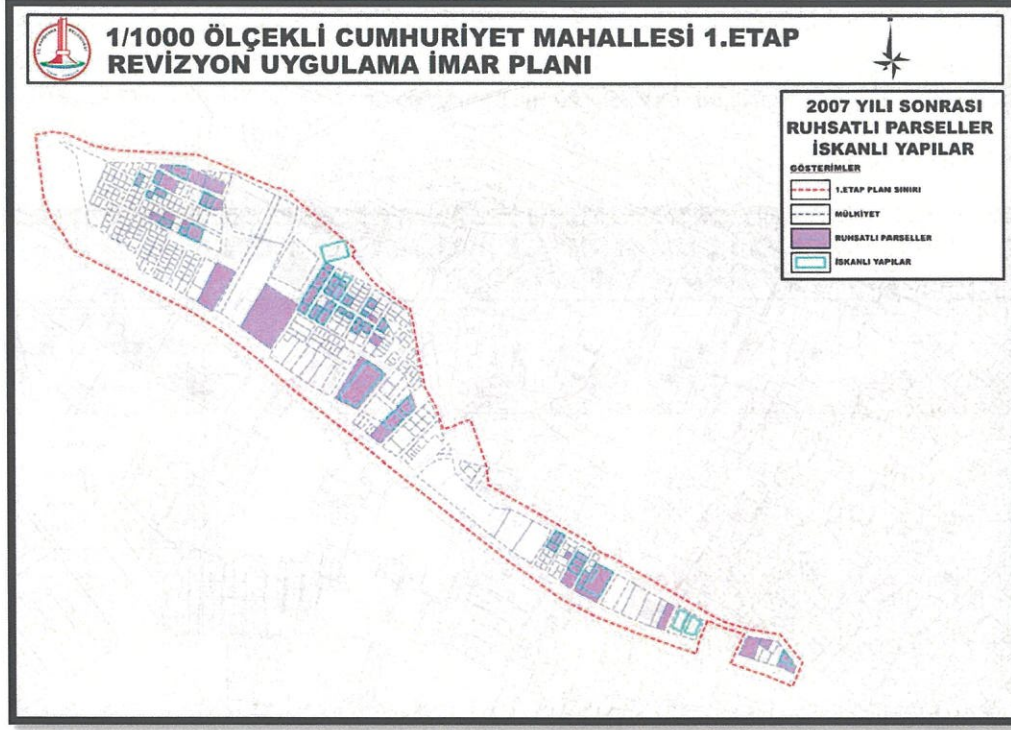
Şekil 22.Parsel Büyüklükleri



2.6.6. Ruhsatlı Yapı Analizi

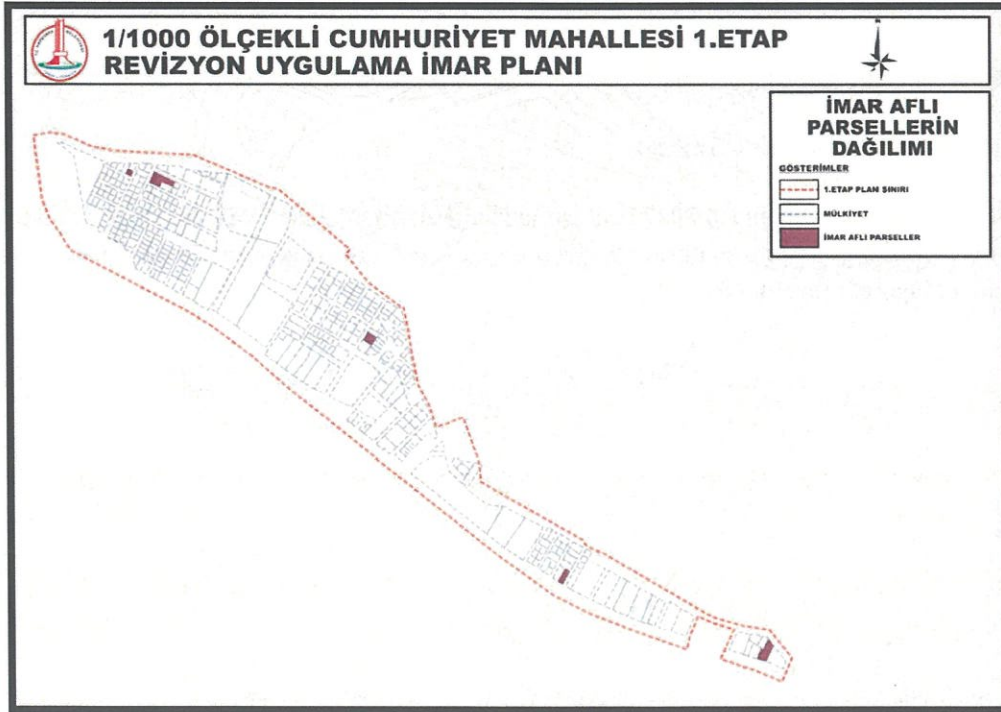
MAKS Sistemi üzerinden 2007 sonrası Planlama Alanında kamu ve şahıs mülkiyetinde toplam 360 adet parselin ruhsat ve iskân durumuna bakıldığında, ruhsatlı parsellerin 58 adet, iskanlı yapıların ise 48 adet olduğu görülmektedir.

Şekil 23.2007 Yılı Sonrası Ruhsatlı Parseller ve İskanlı Yapılar



Planlama Alanı sınırı içerisinde kalan kamu ve şahıs mülkiyetinde toplam 360 adet parcel incelendiğinde 6 tanesi imar aflı parcel olarak belgelendiği görülmektedir.

Şekil 24: İmar Aflı Parsellerin Dağılımı



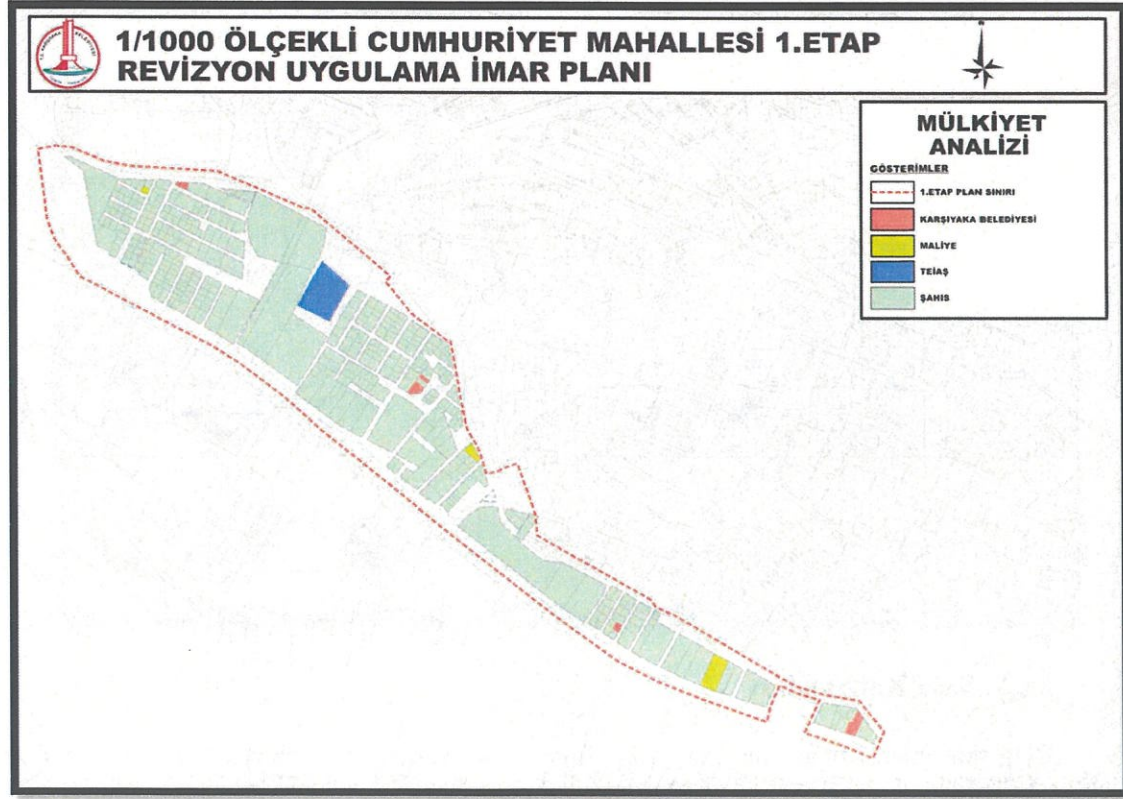
2.6.7. Mülkiyet Analizi

Planlama Alanının mülkiyet verileri incelendiğinde bölgede; şahıs, Teiaş, Maliye hazinesi, Karşıyaka Belediyesi'ne ait mülkiyetler olduğu gözlemlenmektedir. Karşıyaka Belediyesine ait mülkiyetler kamu mülkiyetleri arasında çoğunluğu oluşturmaktadır.

Tablo 4.Mülkiyet Bilgisi

Mülkiyet Bilgisi	Yüz Ölçümü (m ²)	Adet
Karşıyaka Belediyesi	1209	6
Maliye	1639	3
TEİAŞ	3817	1
Şahıs	119546	350

Şekil 25:Mülkiyet Durumu Analizi



2.6.8. Ulaşım Ağı

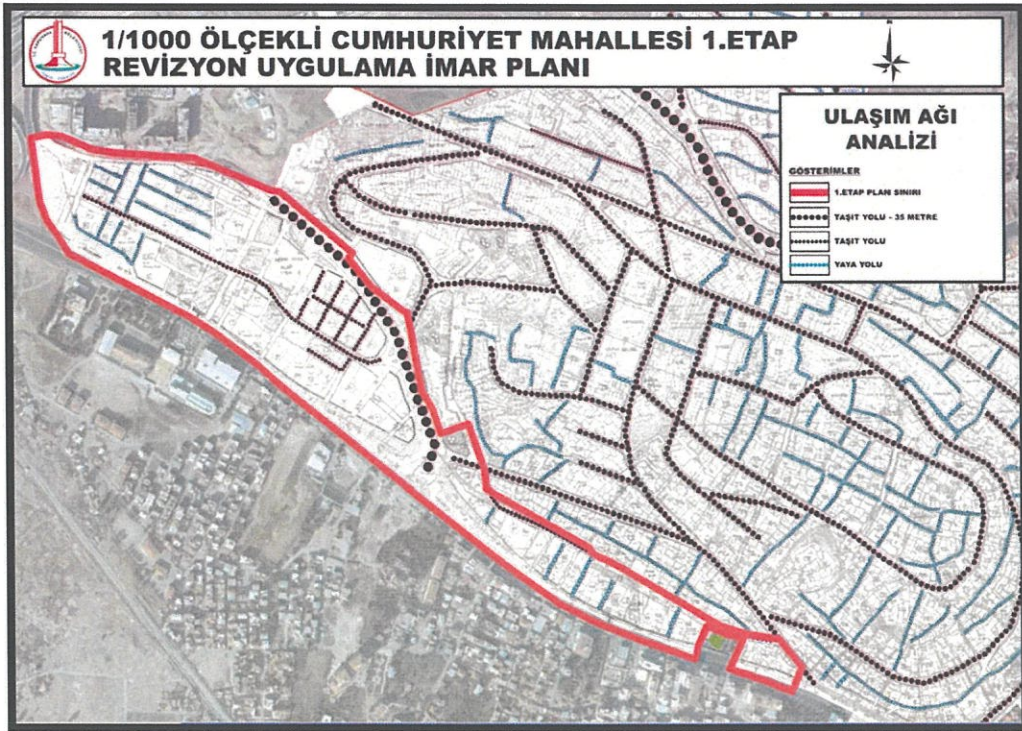
1. Etap Planlama Alanının güneyinden geçen Anadolu Caddesi, kuzey aksının önemli bağlantı yollarından biridir. Anadolu Caddesi üzerinde, üst ölçek planda yer alan kavşak; uygulamaları tamamlanma aşamasına gelen Kemal Baysak Bulvarının açılması ile Mavişehir ve Yalı Mahallelerinin Anadolu Caddesine bağlantısını güçlendirecek önemli bir kavşaktır. Ayrıca, söz konusu kavşak, Planlama Alanı bütününde değerlendirildiğinde, üst ölçekli planlarda 1. Etap Planlama Alanının

kuzeyinde belirlenen ve Nazım Hikmet Bulvarı ile 6718 Sokak arasında kalan kısmı kamulaştırma sorunları nedeniyle uygulanamayan 35 metrelik taşıt yolunun Anadolu Caddesi ile bağlantısını sağlayarak Çevre Yolu ve Anadolu Caddesi arasında kalan mahallelerin erişilebilirliğine önemli bir katkı sağlayacaktır.

Çalışma alanındaki yol hiyerarşisi incelendiğinde ise, bu alanda genişliği 7 ile 17 metre arasında değişen taşıt yolları olduğu, alanı sınırlayan 35 m. lik yol ile Anadolu Caddesinin bulunduğu, 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 hazırda, gerekse 19.11.2020 onaylı plan öncesinde yürürlükte olan uygulama imar planında yaya sirkülasyonunu destekleyici nitelikte bir aks bulunmadığı görülmektedir.

Şekil 26.Mevcut Ulaşım Durumu



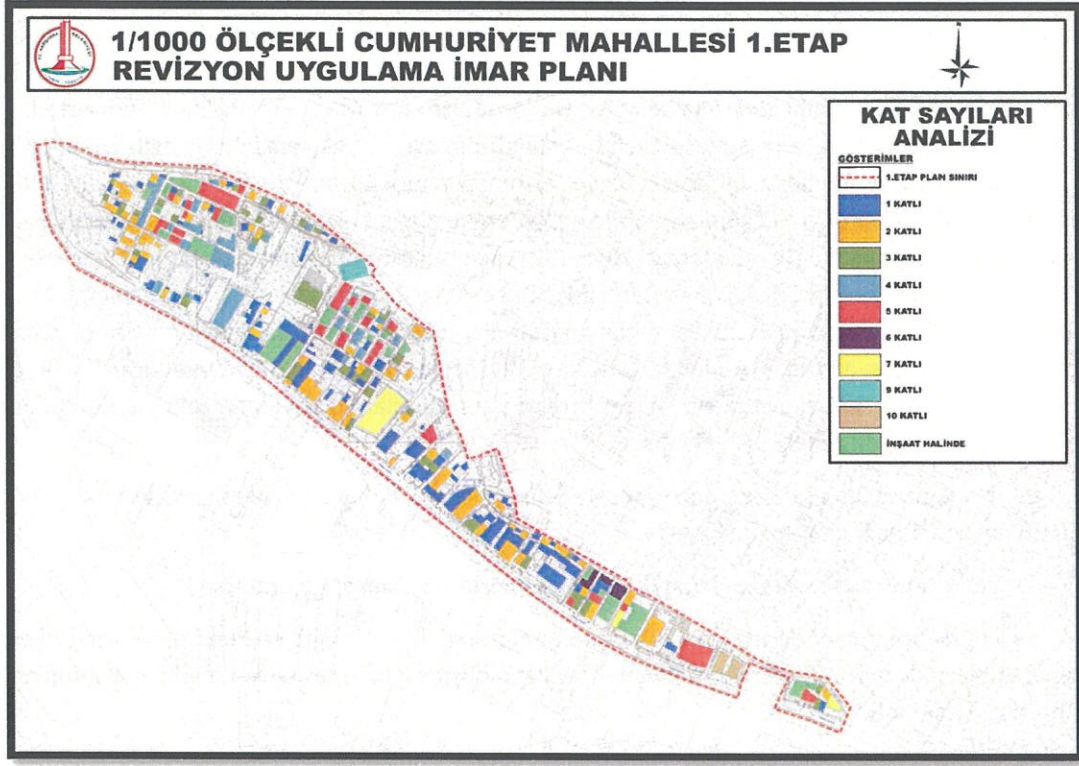
2.6.9. Bina Kat Sayıları

Bölgenin meri imar planına göre incelenen veriler ve mevcut durum analizleri değerlendirildiğinde 1 ile 10 kat adedi arasında değişen bölgede Anadolu Caddesinin belirleyici bir unsur olduğu görülmektedir.

Arazi çalışması ve BELNET Sistemi üzerinden yapılan çalışmalarda ise kat adetlerinin 1 ile 10 kat arasında değiştiği görülmektedir. Örneğin; Planlama Alanının kuzeyindeki yapılaşma koşulu Bitişik Nizam 2 kat iken bu alandaki kat adetlerinin arasında 4 katlı ve 3 katlı yapılaşmalar görmek mümkündür.

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

Şekil 27:Kat Adedi Analizi



2.6.10. Yerleşime Uygunluk

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, yaklaşık 11.875,50 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.

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

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

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

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

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

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

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

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

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

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

-Derin kazılarda oluşabilecek şevler uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

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

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

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

-İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıtılacağı seviyenin zemin özellikleri göz önüne alındığında, stabilite analizleri, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, zemin grubu-

sınıfı, zemin hâkim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.

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

İnceleme alanında morfolojik açıdan topografik eğimin %0-15 arasında olduğu; jeolojik açıdan, Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Q-21-k), Kuvaterner yaşlı yamaç molozu(Q-23-k), Yamanlar Volkaniti olan Ayrışmış tuf (olπ2-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 tuf (olπ2-k) için 33,375 cm. oturmaya sahip olduğunu göstermektedir.

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

Bu alanlarda;

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

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

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

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

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

-Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

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

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

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

-Temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik

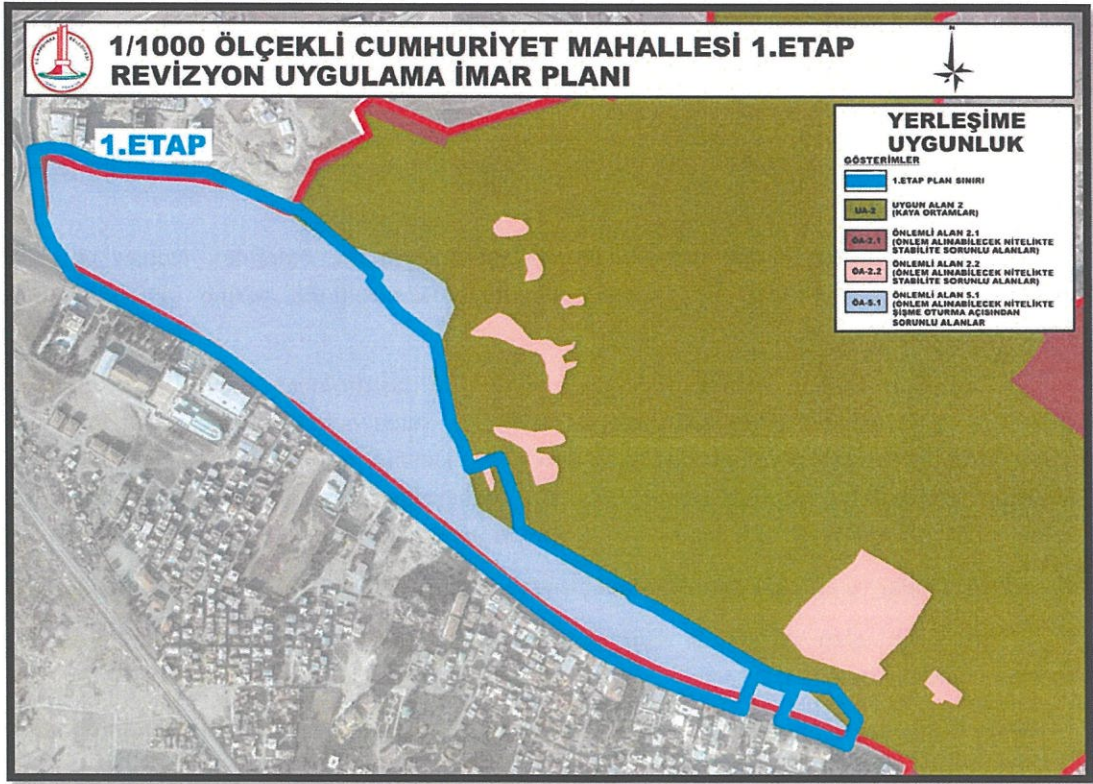
parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

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

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

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

Şekil 28. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu



1.Etap Planlama Alanı içerisinde;

Uygun Alanlar-2 : UA-2/Kaya Ortamlar

Önemli Alan-2.2.: ÖA-2.2/Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar

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

Önemli Alan-5.1.: ÖA-5.1/Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar bulunmaktadır.

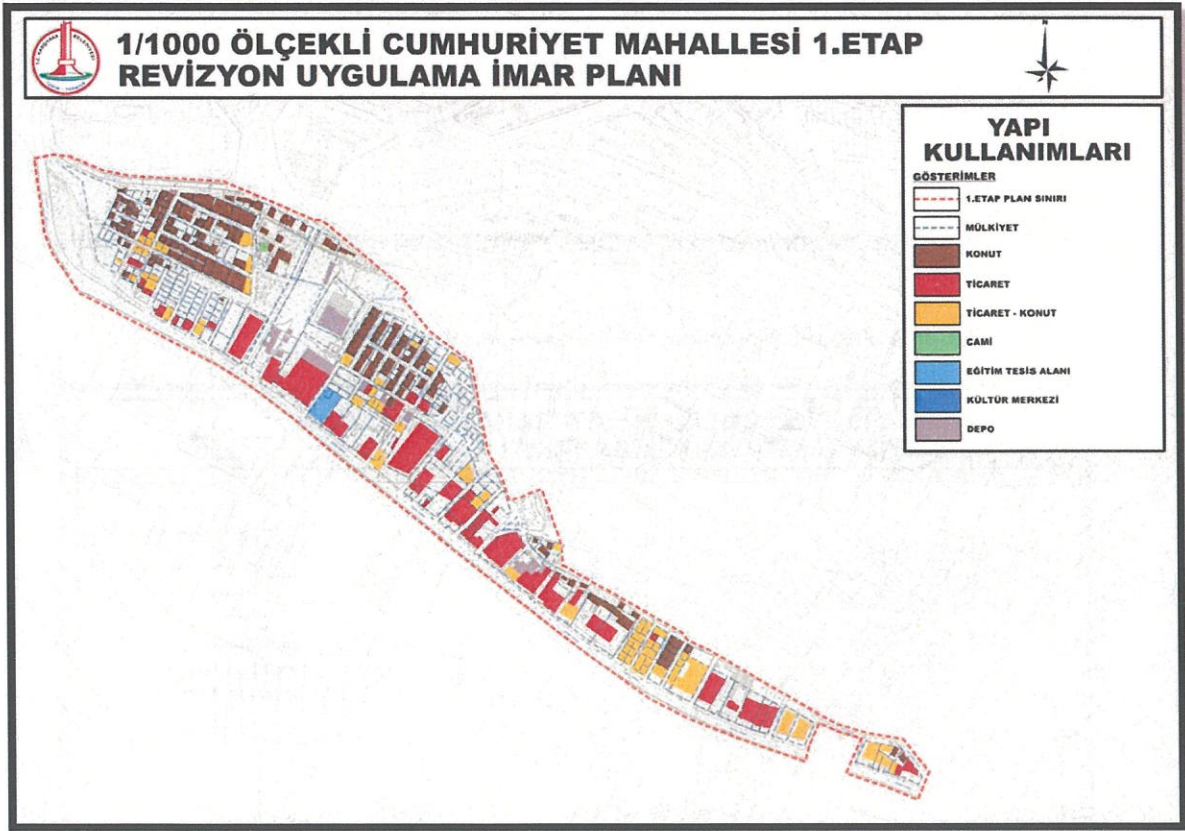
2.6.11. Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanımı

Mevcut durum incelendiğinde, 1. Etap Planlama Alanı kapsayan Cumhuriyet Mahallesi'nin merkezinde eğitim tesisi, sosyal tesis, belediye hizmet alanı ve sağlık tesisi gibi sosyal donatı alanları konumlandığı; ancak, Planlama Alanında ve yakın çevresinde sosyal donatı alanları ile açık yeşil alanların oldukça yetersiz ve mekânsal standartların altında olduğu tespit edilmiştir.

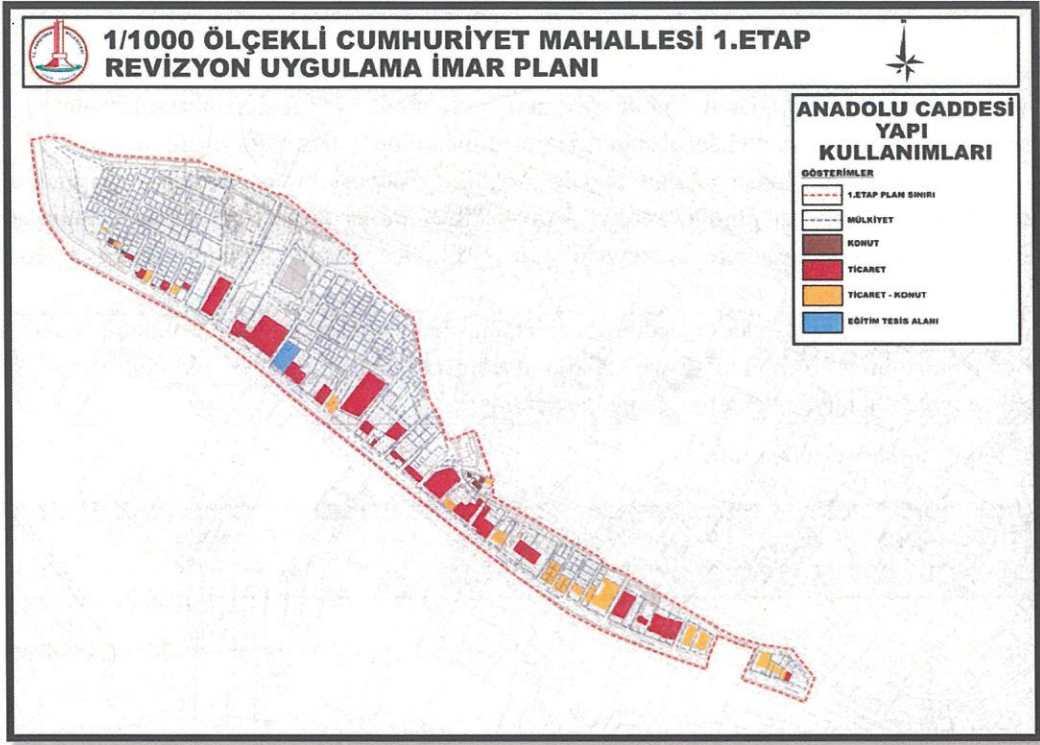
1. Etap plan çalışmasına konu alanda Anadolu Caddesi boyunca ticaret ve ticaret-konut kullanımlarının yoğunlaştığı görülmektedir. Aynı şekilde, kuzey-doğu bölümünde de ticaret-konut kullanımları göze çarpmaktadır. Kuzeye doğru gidildikçe konut kullanımlarının yoğunlaştığı görülmektedir.

Arazi kullanımları Anadolu Caddesinden cephe alan parseller zemin + üst katlar itibari ile ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Tespitler ticari kullanımların ağırlıkla zemin katta olduğu, ancak Anadolu Cephesinde bina bütünüde ticaretin olduğu gözlenmiştir.

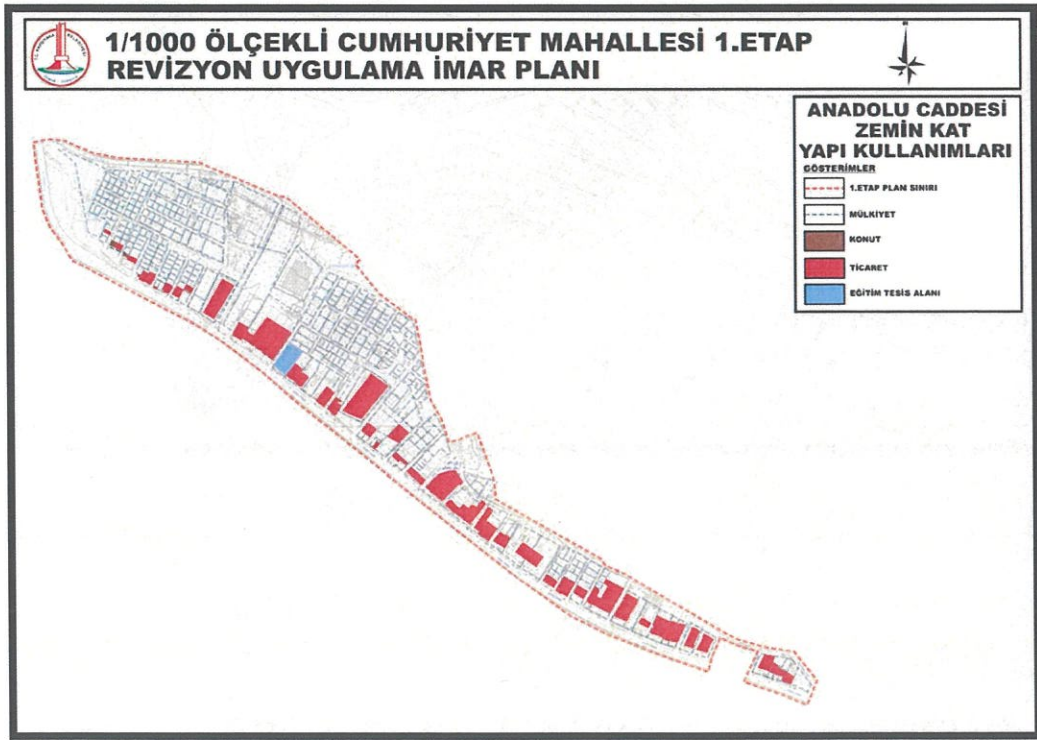
Şekil 29.Yapı Kullanımları Durumu



Şekil 30: Anadolu Caddesi üzerindeki Yapı Kullanımları Durumu



Şekil 31. Anadolu Caddesi üzerindeki Zemin Kat Yapı Kullanımları Durumu



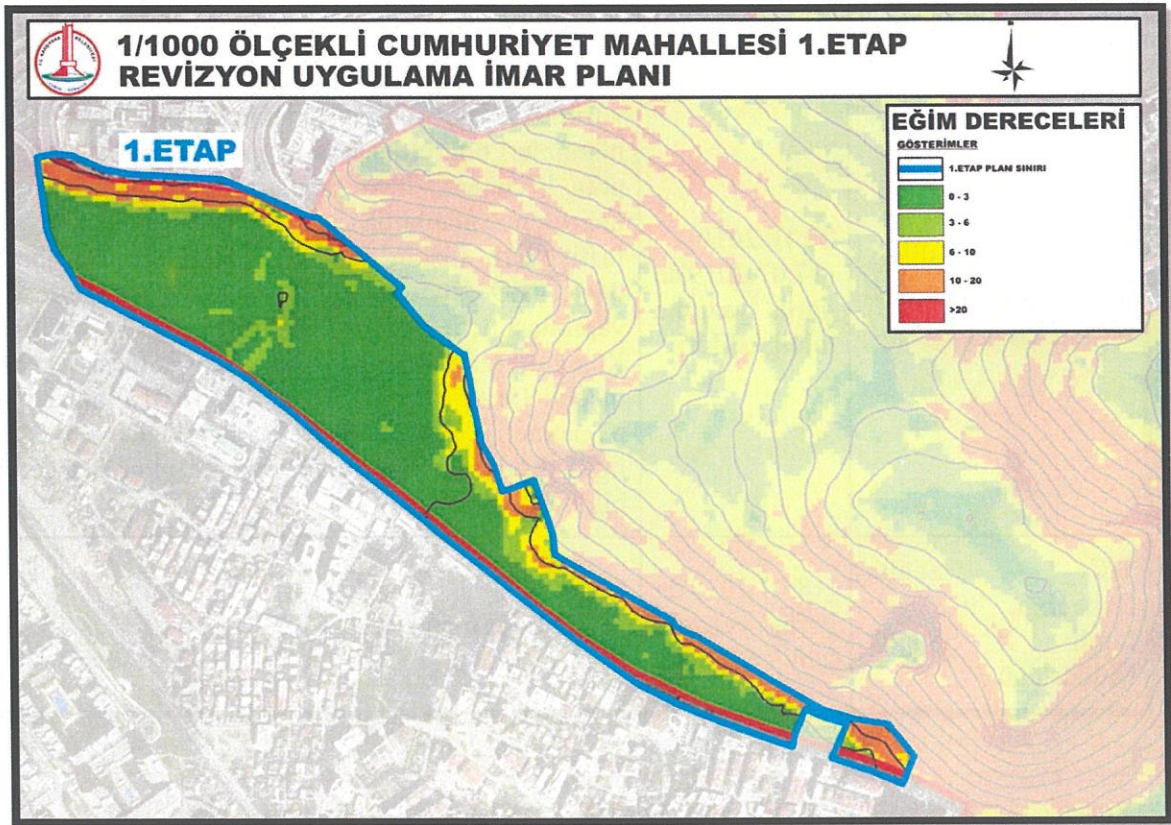
2.6.12. Mevcut Durum Topografik Yapı, Eğim Analizi

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

Bölgenin en yüksek bölgesi İnönü Mahallesi sınırları içerisinde ve Planlama Alanı dışında kalmaktadır.

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

Şekil 32.Eğim Durumu



2.7. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı kapsamında hazırlanan 2020 yılı onanlı Cumhuriyet-İnönü-Örnekköy Mahalleleri Uygulama İmar Planı Çalışmalarına veri teşkil etmek üzere çeşitli Kurum/Kuruluşlardan alınan görüşler, yönetmelik gereği 1. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliklerine esas alınmış ve aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo 5.Kurum Görüşleri

Kurum Adı	Görüş yazısı tarihi	Kurumun talepleri	Notlar
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	27.08.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Alan sınırı içinde 2863 sayılı yasa kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir kentsel, arkeolojik ya da tarihi sit alanı bulunmadığı, tek yapı ölçeğinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı kaydına rastlanmadığı belirtilmiştir.	Alandaki taşınmazların mülkiyet bilgisi bulunmadığından ada-parcel bazında inceleme yapılmadığı belirtilmiştir.
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.	

<p>T.C. İzmir Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü (T.C. Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı)</p>	<p>08.08.2019 (18.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)</p>	<p>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 değişiklikle 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.</p>
<p>Türk Telekomünikasyon A.Ş. (Türk Telekom İzmir Bölge Müdürlüğü)</p>	<p>26.08.2019 (18.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)</p>	<p>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.</p>
<p>T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri (DSİ) Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü – İzmir</p>	<p>30.07.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)</p>	<p>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.</p>
<p>T.C. İzmir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü</p>	<p>06.08.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)</p>	<p>Arşivde yapılan incelemede Cumhuriyet mahallesinde kaya düşmesi yaşanması sebebiyle "Afete maruz bölge" ilan edilen alan bulunduğu belirtilmiştir.</p>
<p>GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.</p>	<p>29.07.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)</p>	<p>Çalışma alanında bulunan tüm elektrik tesislerinin korunması ve Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması istenmektedir.</p>

<p>Türkiye Elektrik İletim (TEİAŞ) A.Ş. Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), İnşaat ve Emlak Müdürlüğü</p>	<p>01.08.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)</p>	<p>Bahse konu planlama sahası üzerinde TEİAŞ sorumluluğunda bulunan çeşitli enerji iletim hattı, trafo merkezi ve yer altı kablolarının bulunduğu belirtilmiş, bu mülkiyetlerin ve kablolara 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>
<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>

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, Karşıyaka Milli Emlak Müdürlüğü	13.09.2019 (17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	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.
T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi (İZSU) Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü	23.08.2019 (17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	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.
T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı	29.07.2019 (17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Planlama Alanına ilişkin ulaşım kararlarını içeren; 2018/596 sayılı UKOME Kararı ile onaylanan İzmir Ulaşım Ana Planı raporunun dikkate alınması talep edilmiştir.
T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı	(17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca cevaplanmıştır.
T.C. İzmir Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı	06.08.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	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 konuşlu bulunduğu arazinin öneri planda dikkate alınması istenmiştir.

T.C. İzmir Valiliği, İl Emniyet Müdürlüğü	24.08.2019 (17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	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.
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.

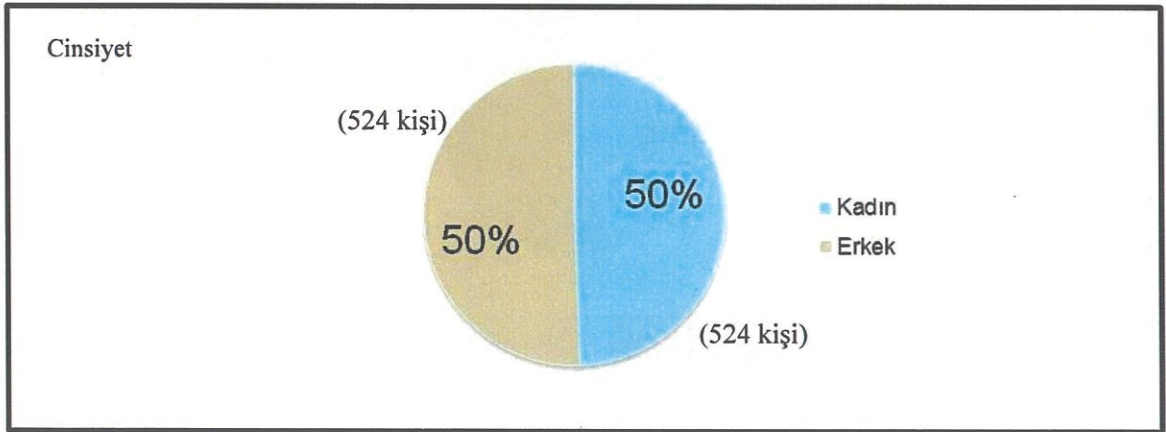
2.8. ANKET ÇALIŞMALARINI VE ANALİZİ

Planlama Alanında yaşam kalitesini arttıran, sürdürülebilir ve sağlıklı bir çevre anlayışıyla hizmet üretmek amacıyla gerçekleştirilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarında bölgenin özgün değerlerini ve dinamiklerini gözeten, 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 Mahallesi'nin tamamı ile kısmen İnönü ve Örnekköy Mahallelerini kapsayan alanda gerçekleştirilen mahalleli anketinin sonuçları değerlendirilmektedir.

Şekil 33.Yapılan Anketlerin Lokasyonları

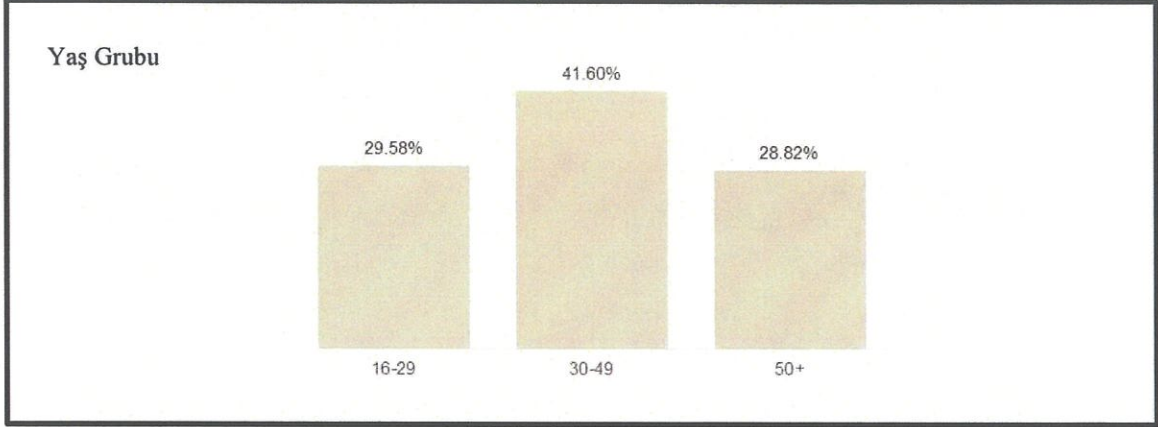


Grafik 1: Anket Sonucu-1



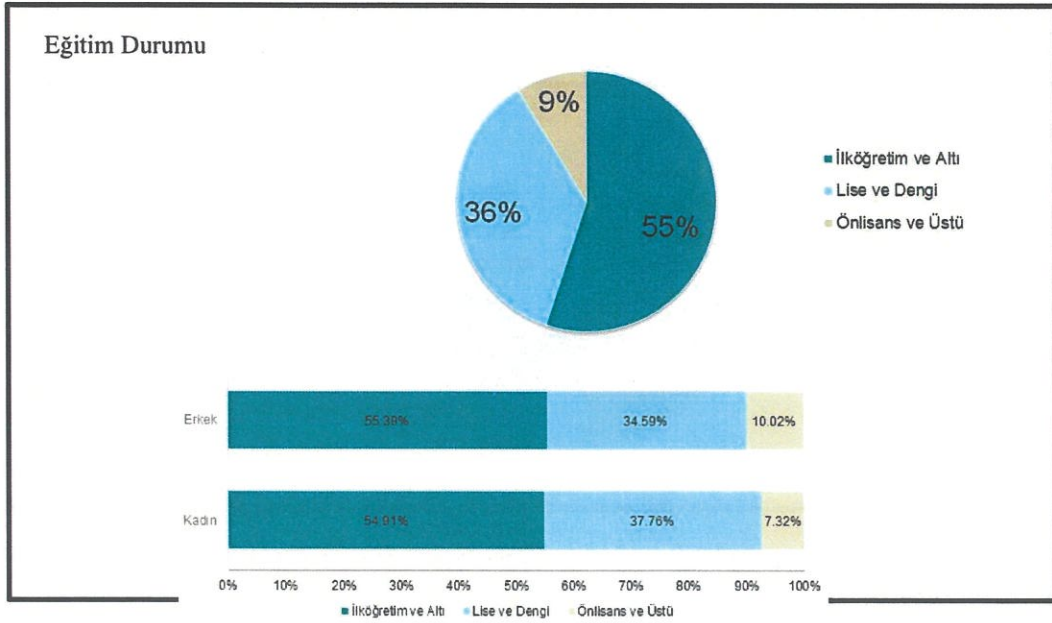
Anket çalışmasına katılan kişilerden 1048'i, cinsiyetlerini 524'ü erkek, 524'ü kadın, olacak şekilde ifade etmektedir.

Grafik 2: Anket Sonucu-2



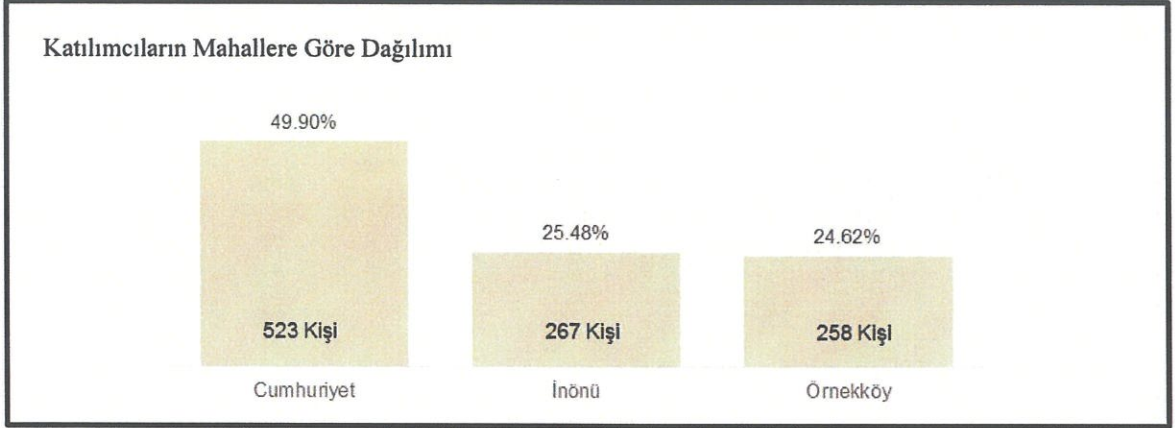
A Anket çalışmasına katılan 1048 kişi yaş grubuna ilişkin soruyu cevaplamıştır. Katılımcıların %41,60'ının 30-49 yaş aralığında olduğu, sonrasında %29,58 oranla 16-29 yaş aralığında, %28,82 oranla 50 yaş üstü olduğu görülmektedir.

Grafik 3: Anket Sonucu-3



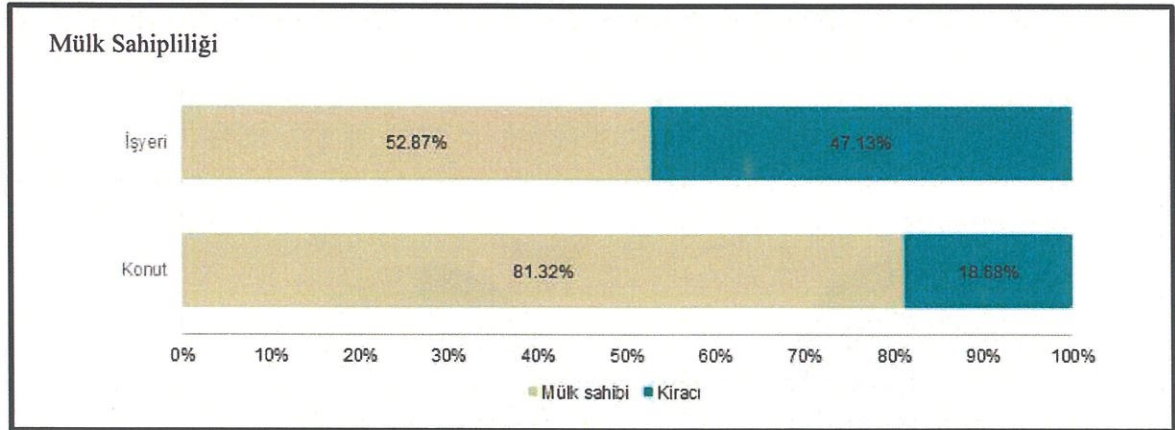
Bölgede eğitim seviyesi düşük olup nüfusun %55'inin ilköğretim ve altı, %36'sının ise lise ve dengi mezunu olduğu görülmektedir. Ayrıca önlisans ve üstü eğitime sahip nüfus toplam nüfusun %9'unu oluşturmaktadır. Bölgede eğitim durumu cinsiyete göre belirgin biçimde farklılaşmamaktadır. İlköğretim altı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

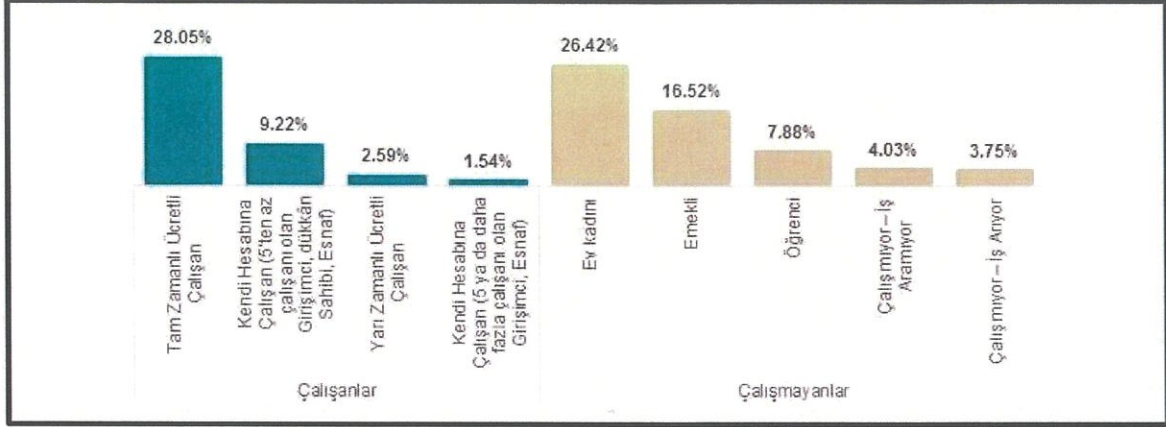
Grafik 5:Anket Sonucu-5



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

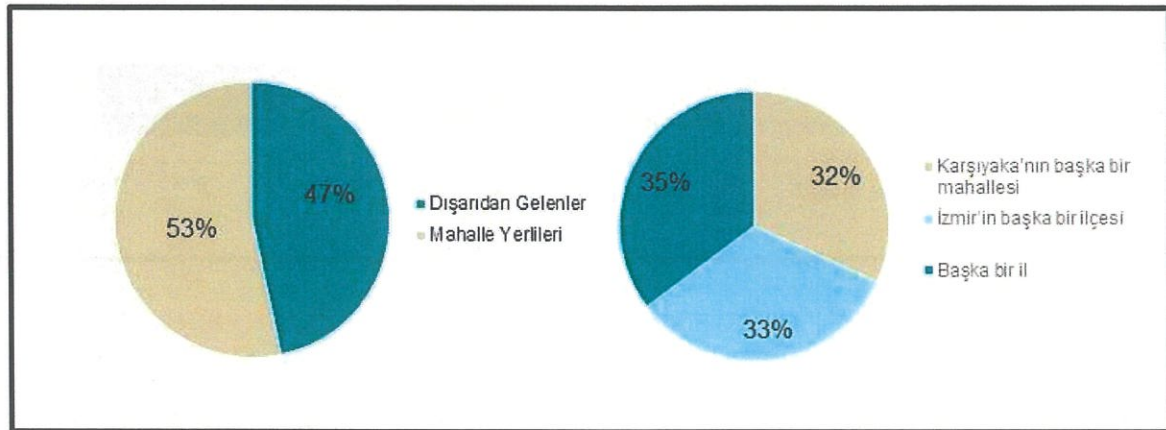


Bölge nüfusunun %41'i ,öğrenciler ve emekliler dışındaki çalışabilir nüfusun %55'i istihdama katılmaktadır.

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

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

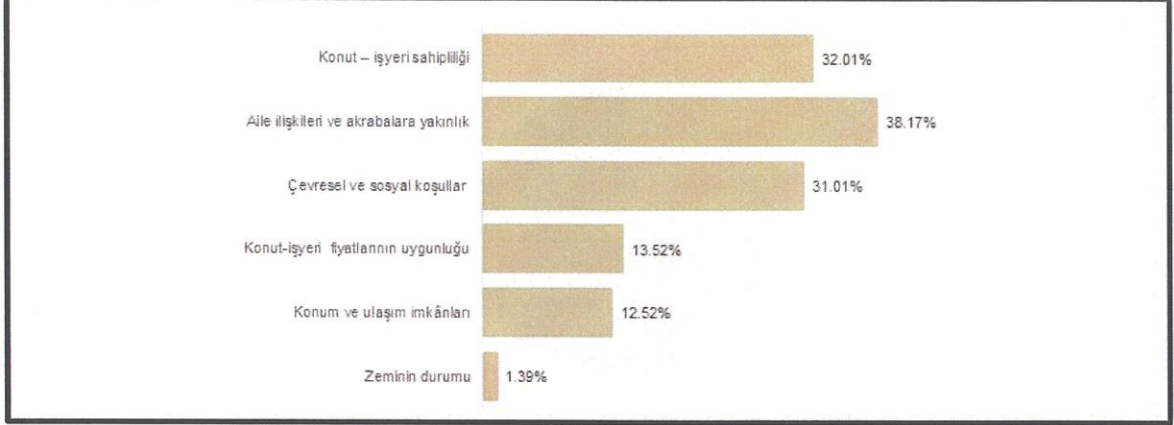
Grafik 7: Anket Sonucu-7



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

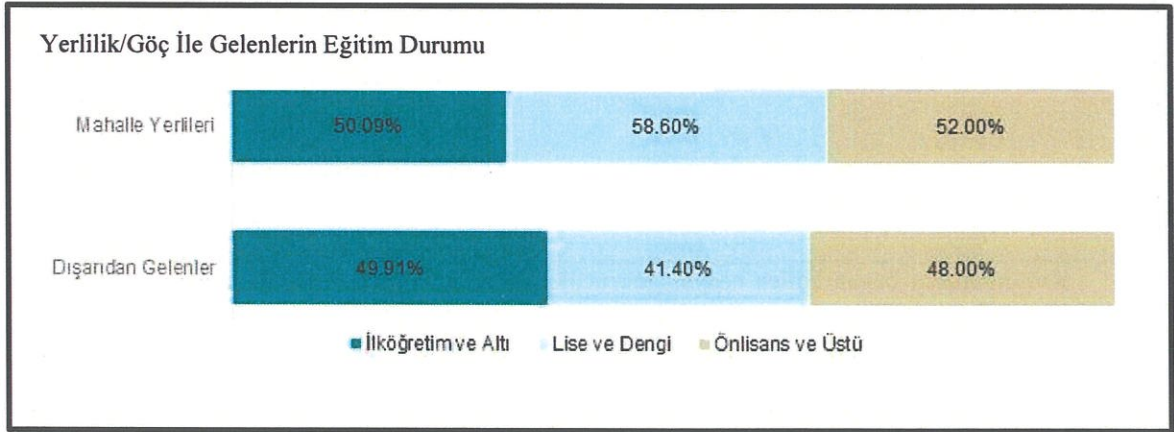
Planlama alanına göç ile gelenlerin %32'si Karşıyaka ilçesindeki farklı bir mahalleden,%33'ü İzmir ili içerisindeki farklı bir ilçeden, %35'i ise İzmir ili dışındaki farklı bir ilden gelmiştir.

Grafik 8: Anket Sonucu-8



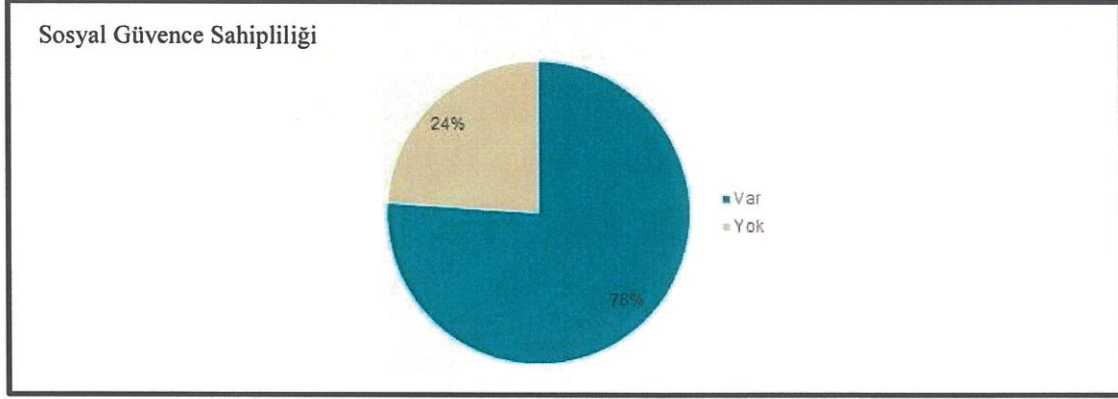
Ankete katılanların planlama alanına yerleşme nedenleri sorulduğunda, konut ve işyerlerinin bu bölgede olması nedeniyle yaşamaya devam ettiğini ifade etmektedir. Bunun dışında katılımcılar planlama alanının, çevre koşulları (manzara, temiz hava vb.), zeminin sağlamlığı ve sosyal koşullar (sakinlik, mahalle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

Grafik 9: Anket Sonucu-9



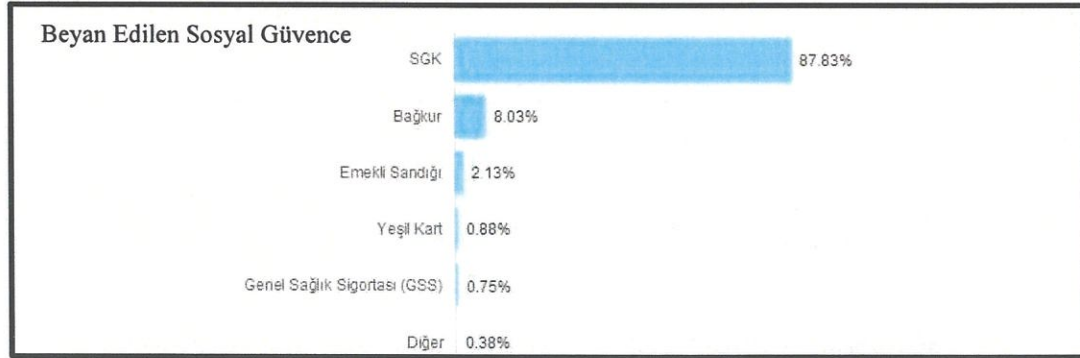
Planlama alanına göç edenlerin eğitim düzeyi düşüktür. Bölgede uzun yıllardır ikamet edenler ile sonradan göçle gelenlerin eğitim düzeyi seviyeleri benzer olduğu gözlemlenmiştir.

Grafik 10: Anket Sonucu-10



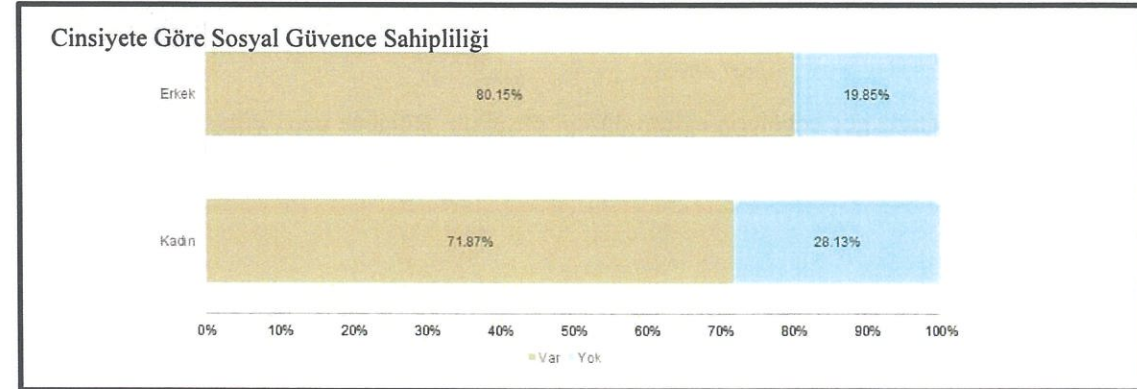
Ankete katılanların sosyal güvenceleri incelendiğinde %76'sının sosyal güvencesi bulunduğu; %24'ünün ise sosyal güvencesinin bulunmadığı belirlenmiştir.

Grafik 11: Anket Sonucu-11



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

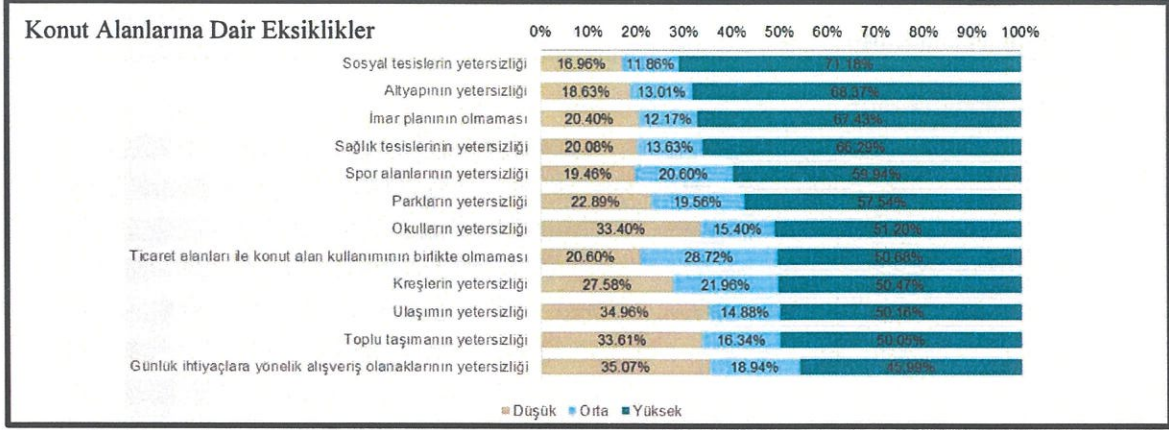
Grafik 12: Anket Sonucu-12



Katılımcıların cinsiyetlerine göre sosyal güvence sahipliği incelendiğinde kadınların

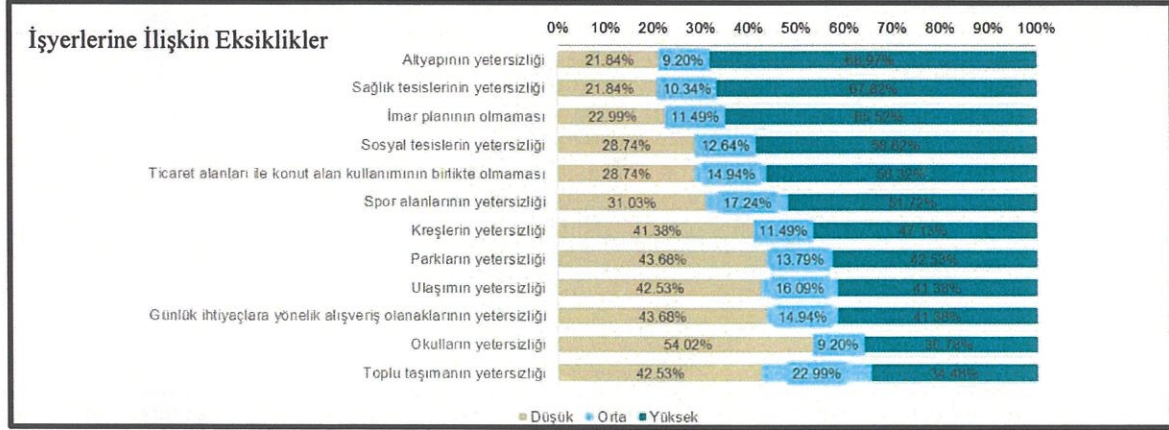
erkeklerle oranla sosyal güvence sahipliliği daha düşüktür.

Grafik 13: Anket Sonucu-13



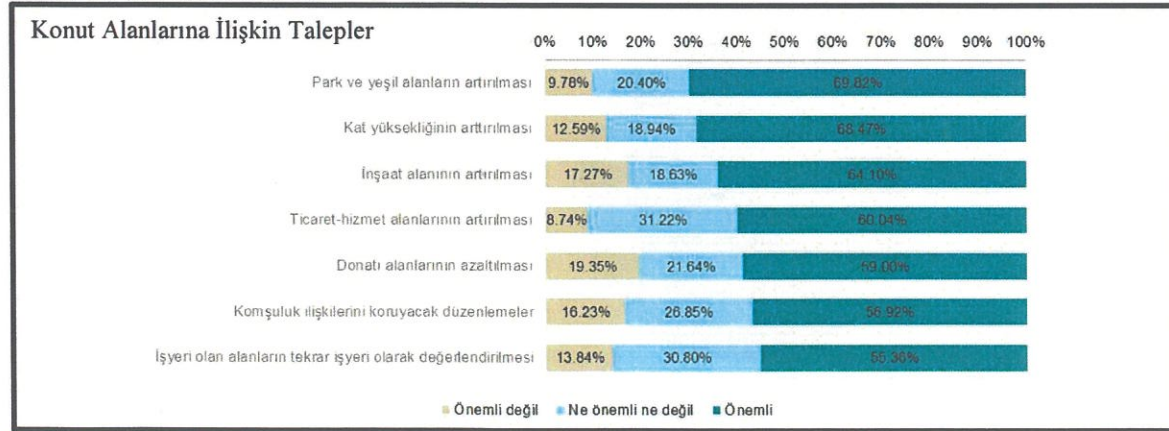
Katılımcılara konut alanlarına dair eksiklikler sorulduğunda; en fazla eksikliğin %71,18 oranla sosyal tesislerin yetersiz olduğunu, en az eksikliğin ise %45,99 oranla günlük ihtiyaçlara yönelik alışveriş olanaklarının yetersiz olduğunu ifade etmişlerdir.

Grafik 14: Anket Sonucu-14



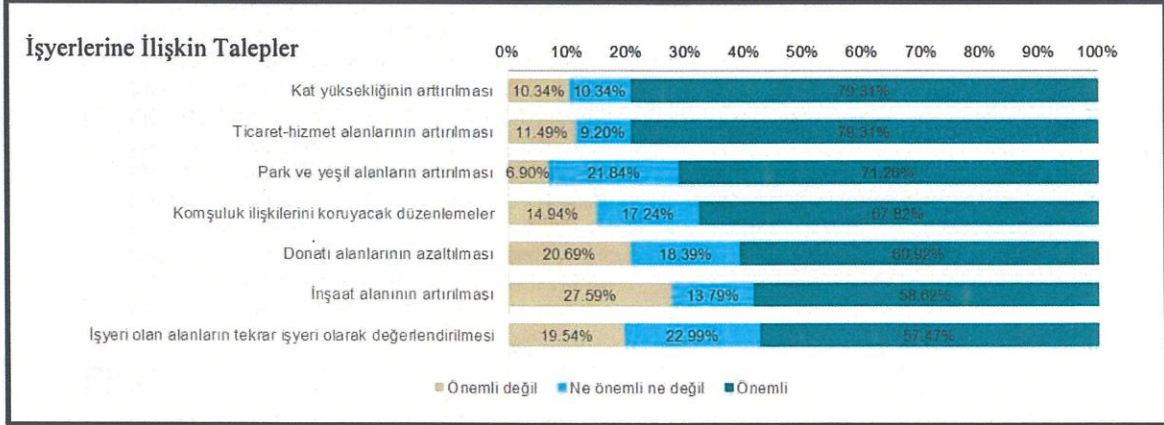
Katılımcılara işyerlerine dair eksiklikler sorulduğunda; en fazla eksikliğin %68,97 oranla altyapının yetersiz olduğunu, en az eksikliğin ise %34,48 oranla toplu taşımanın yetersiz olduğunu ifade etmişlerdir.

Grafik 15: Anket Sonucu-15



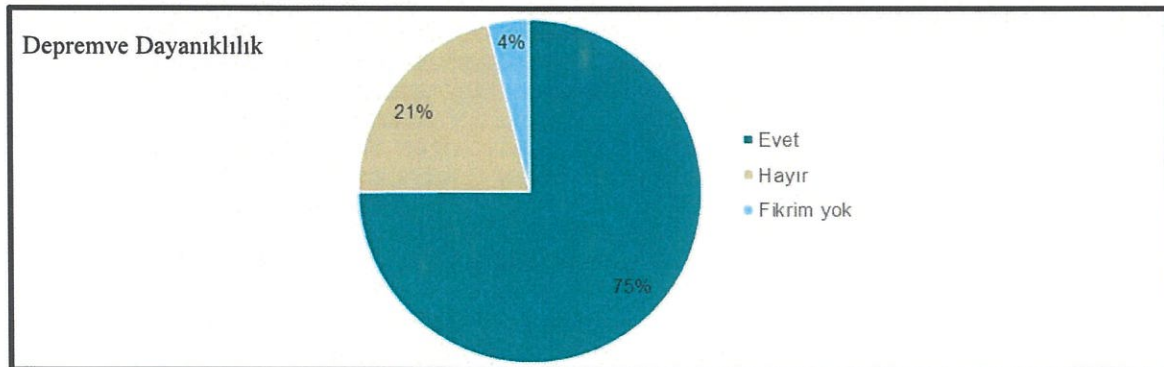
Katılımcılara konut alanlarına dair talepleri sorulduğunda; en fazla talebin %69,82 oranla park ve yeşil alanların artırılmasına yönelik olduğu, en az talebin ise %55,36 oranla işyeri olan alanların tekrar işyeri olarak değerlendirilmesine yönelik olduğu gözlemlenmiştir.

Grafik 16: Anket Sonucu-16



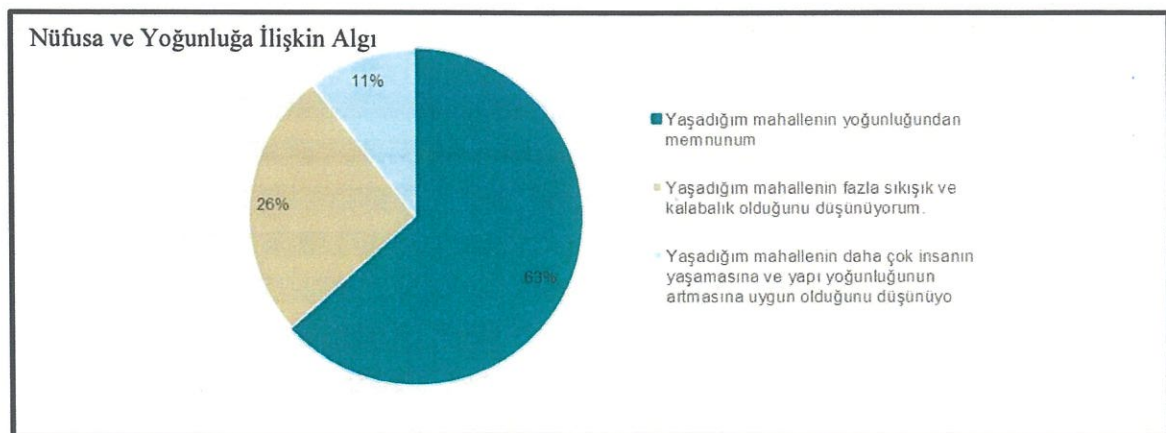
Katılımcılara işyeri alanlarına dair talepleri sorulduğunda; en fazla talebin %79,31 oranla kat yüksekliğinin arttırılmasına yönelik olduğu, en az talebin ise %57,47 oranla işyeri olan alanların tekrar işyeri olarak değerlendirilmesine yönelik olduğu gözlemlenmiştir.

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 Mahallesi 1.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon 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 etkileyen 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 Revizyon Uygulama İmar Planı ve Planlama Alanının çevresindeki diğer planlarla uyum içerisinde bir plan kurgulanmaya çalışılmıştır.

Planlama Bölgesinin doğal ve fiziksel eşikleri belirlendiğinde;

• Onaylı Jeolojik-jeoteknik etüt,

-Topografya ve eğim,

-Anadolu Caddesi ve 35 m. lik yol

Planlama Bölgesinin yasal eşikleri belirlendiğinde;

• İlgili Kurum görüşleri, dere alanları, enerji nakil hatları vb.,

• Üst ölçekli planlardan gelen ulaşım kararları,

• İmar kanununda 18. maddeye ilişkin düzenleme,

• 2020 yılı onaylı imar planına yapılan itiraz dilekçeleri konuları

-Parsel büyüklüğü nedeni ile yönetmeliğe uygun yapılaşma olanağı bulunmayan kadastral ve imar parselleri,

• Yapı ve oturma ruhsatı alan yapılar ve imar adalarının sentezi yapılmıştır.

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

• İmar planı olup, uygulamaların imar planları üzerinden tamamlanan bölgeler ile yapılaşmasını imar planına uygun gerçekleştirilmeyen ıslah planlarından gelen imar adaları,

• İmar plan kararlarının gerçekleşip gerçekleşmediği yönüyle bakıldığında; henüz plan kararları yaşama geçmediği için TAKS/KAKS'm hesaplanmadığı imar adaları,

• Topografya ile ilgili eşik değerleri irdelendiği ve yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiği bölgeler,

• Parsel büyüklüğü yönüyle bakıldığında; yürürlükteki yönetmeliğe göre yapılaşma olanağı bulunmayan parseller ve kadastral parseller,

•Yeni yapılaşmaların da görülebilmesi amacıyla 2007 ve sonrası ruhsatlı yapılaşmaların bulunduğu parseller,

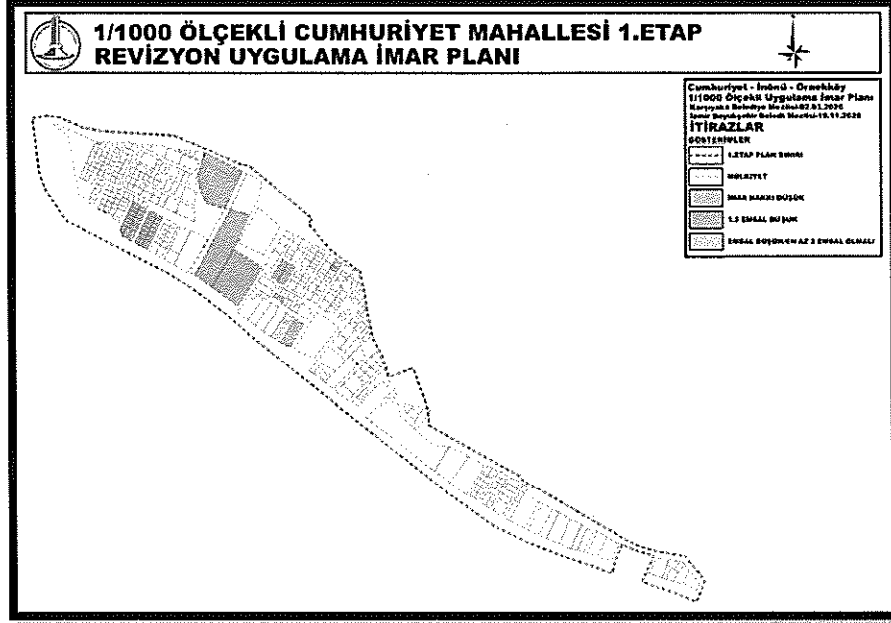
• Jeolojik etütlerde belirlenen "Önlemler Alanları" ile kurum görüşlerinden DSİ, İZSU ve Doğalgaz kurum görüşlerinde belirtilmiş olan derelere yapı yaklaşma mesafeleri uygulanması talepleri,

3.1. İTİRAZ YAPILAN PARSELLER

2020 yılı Plan Revizyonuna yapılan itirazlar değerlendirildiğinde itiraza konu mülkiyet

bilgileri yapılan imar uygulamaları yönü ile Kadastro Müdürlüğünden güncellenen bilgiler doğrultusunda değerlendirilmiş, plan kararlarına yansıtılmıştır.

Şekil 34. İtiraz Dilekçeleri Konuları



3.3. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Planlama Alanı yaklaşık 23 ha olup, alanın yaklaşık 3.3 hektarlık kısmı mülga imar planında konut alanı, 4.6 hektarlık alan ise ticaret alanı olarak belirlenmiştir.

Planlama Alanında kat yüksekliği 1 kat ile 10 kat arasında değişmektedir. Parsel büyüklüğü ortalaması ise 160 m² dir.

Planlama Alanı kuzeyinde yer alan ve ıslah parsellerine yönelik 2981 sayılı yasa kapsamında ıslah planları ve sonrası imar planları ile oluşan dokuya göre büyük ve daha düzenli parsellerden oluşmaktadır. Ticaret, yoğun olarak Anadolu Caddesi ve üzerinde yer almaktadır.

Alanın topografyası incelendiğinde; bölgenin kuzey kesiminde eğimin fazla olduğu görülmektedir.

Alanın mülkiyet yapısı incelendiğinde; imar parselleri ile büyük bir bölümünün kadastral parsellerden oluştuğu görülmektedir. Alanda şahıslara ait parsellerin yanı sıra Maliye Hazinesi, Karşıyaka Belediyesi mülkiyetinde parseller de bulunmaktadır.

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

4.1. ÇALIŞMANIN AMACI, PROBLEM TANIMI

Plan Çalışması Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 23 ha'lık alanı kapsamaktadır.

Cumhuriyet Mahallesi içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasına konu olan alan 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.

Söz konusu bölgede planların Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen gösterim tekniklerine uygun hazırlanması gerekliliği ve nihayetinde söz konusu bölgede 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.

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.

Bölge; Planlama Alanının kent merkezine, iş alanlarına ve Karşıyaka'nın ana akslarından olan Anadolu Caddesi ile Çevre Yoluna yakınlığı, coğrafi konumu, alanda geçmiş plan kararlarının eğilimi doğrultusunda ticaret kullanımının yoğunluğu, mülkiyet dokusundan kaynaklı fazla sorun barındırmaması, Planlama Alanının yakın çevresindeki gelişmelerin yoğunluğu, yakın zamanda 18 uygulama sorunlarının çözümü ile Mavişehir bağlantı sağlayacak katlı kavşağının ve alan içerisindeki ana aks olan mevcut planlardan gelen 35 m. lik yolun hayata geçme olasılığının yüksekliği vb. potansiyelleri barındırmaktadır.

Bu bağlamda söz konusu alanda sürdürülebilir bir kentsel gelişme ilkesinde, ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda; kentsel dönüşümü hızlandıracak, parsellerin birleşmesini teşvik ederek, otopark sorununa köklü çözümler getirecek, yeşil alan ve sosyal donatı ihtiyacının karşılandığı modern şehircilik anlayışının ve sağlıklı kent kavramının 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 Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliğinin amaç ve hedefleri belirlenerek, plana altlık teşkil edecek analiz ve sentez çalışmaları yapılmış ve söz konusu alanın dönüşümünü sağlayacak plan uygulama hükümleri oluşturulmuştur.

Tablo 6. Alanın SWOT Analizi; (Güçlü ve Zayıf Yönler; Fırsat ve Tehditler)

Güçlü yönler	Zayıf yönler
--------------	--------------

<ul style="list-style-type: none"> ✓ Kent merkezine yakınlık, ✓ Coğrafi konumu, ✓ Gelişmeyi yönlendirecek, kontrol altında tutacak 1/5000 nazım imar planının olması, ✓ Çevresindeki planlı ve yasal gelişmeler, konut alanları, mevcut planlardan gelen ticaret ve güçlü ulaşım bağlantıları, Çevre yolu, Anadolu Caddesi üzeri katlı kavşak ile güney bölgesi arasındaki bağlantının güçlülüğü ve Anadolu Caddesi ile plandan gelen 35 m.lik bağlantı yollarının bütünlüğü 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Kentsel standartların düşüklüğü, ✓ Genel olarak kentsel yenilemeye yönelik projelerde uygun fiyatlı/sosyal konutların yer almasına yönelik herhangi bir koşulun bulunmaması. ✓ Uygulama sorunları nedeni ile yeni yapılaşma olanağı bulunmaması ✓ Özellikle Anadolu Caddesi çevresinde var olan ticaret koşulunun plan kararları nedeni ile uygulamayı güçleştirmesi ✓ Mevcut plandan gelen güçlü ulaşım bağlantılarının uygulama sorunları nedeni ile gerçekleşmemesi ve bölgesel ayrışmaya neden olması
--	---

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 1.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.

Alan 1980 yılı sonrası ıslah ve imar planı uygulamaları sonucu oluşmuştur. Bölgenin kısmen plan ve gelişme eğilimlerine bağlı olarak Anadolu Caddesi ve yakınında bulunması nedeniyle kısmen uygulamalar tamamlanmış kısmen de imar uygulamaları hayata geçirilemediği için uygulama aşamasında yaşanan sorunlar nedeniyle planlar hayata geçirilememektedir. topografik, demografik, mevcut yapılaşma ve arazi kullanım kararları ile ulaşım bağlantıları birlikte irdelenmiştir.

Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda bölgede 19.11.2020 de onaylanan fakat Karşıyaka Belediye Meclis Kararı ile uygulamaların durdurulduğu bölgede 19.11.2020 öncesinde yürürlükte olan imar planlarının revize edilmesi gerektiği; bölgeyi kent ile bütünleştirecek ve bölgede gerekli olan donatı ihtiyacını karşılayacak yönde plan çalışması yapılması kaçınılmaz bir hal almıştır.

Bu doğrultuda;

- Alanda düzenli yapılaşma ve arazi kullanım koşulları 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 erişim olanaklarının geliştirilmesi,

• Ekonomik, sosyal ve kültürel kalkınma, toplumsal dayanışma ve bütünleşme kültürünün korunması vb. 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 1.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 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

Planlama Alanda genel olarak nitelikli yapılaşmaların çok yoğun olmadığı gözlenmiştir. Bu nedenle Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen analiz ve sentezler sonucunda Kentsel Yenilemeyi destekleyen, üst ölçekli plandan ve mülga imar plandan gelen yapılaşma haklarının da korunduğu Çok Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları, Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanları ile Ticaret- Konut Alanlarında yoğunluk ve yapılaşma kararları belirlenmiştir. 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 ve tamamlamayan imar adaları belirlenerek sosyal donatı alanları belirlenmiştir.

Planlama Alanı bütüncül bir yaklaşımla ele alınarak ulaşım bağlantıları alanın çevresiyle ilişkisini kuracak şekilde tasarlanmıştır. Donatı alanları, konutlardan oluşan komşuluk gruplarının ihtiyacı dahilinde çözülerek; bu komşuluk gruplarını birbirine bağlayan yeşil akslarla bağlantının sürekliliği hissettirmeye 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 sonrası Planlama Alanının çevresindeki plan ve bölgeye etki edebilecek kararları da dikkate alınarak Planlama Alanının genel özellikleri, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları ile yapılaşmaya ilişkin ayrıntıları belirleyen plan notları, uygulamaya ilişkin kararları, uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren planlar hazırlanmıştır.

Meri imar planından gelen bazı imar hakları, yapılaşmaların ruhsatlı olup planlama ve ruhsat tarihleri itibari ile sorgulanmış, planın uygulanabilirliği açısından bazı imar adalarında mülga 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 sirkülasyonunun yoğun olduğu odaklar belirlenmiş, çekim merkezleri ve ticari akslar oluşturulmuş, nüfusun ihtiyacı doğrultusunda ve hizmet etki alanları dikkate alınarak ayrıca kurumların ihtiyacı olan teknik altyapı alanları da oluşturulmuştur.

Uygulamada beklentinin yükseltilmesi değil, anlaşmanın kazanacağı bir modelin kurgulandığı plan kararları oluşturulmuş, arsa ve arazi düzenlemesi ile kat irtifakına yönelik önlemler, kentsel işlevlerin ve tasarımın yaratacağı değerlerin dağıtılacağı, yaratılan değerlerin imar uygulamaları ile çözümlenebileceği, örneğin öncelikle Planlama Alanında mevcut gayrimenkullerin değerlerinin değer tespit kriterleri ile tespiti ve plan sonrasında oluşacak yeni değerlerin konumsal artı değerini de dikkate alacak şekilde değerinin tespiti önemlidir.

Planla bir bütün olan plan notlarında (*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 üretilen Kentsel Tasarım Rehberi ile;

-Komşuluk birimi seviyesinde sınırlar çizmek ve ucuz konut üretimi, halk sağlığı ve iklim değişikliği gibi konularda stratejiler üretmek,

-İmar adalarındaki taban alanlarına ilişkin kısıtlar üreterek, küresel iklim değişikliğine katkıyı tersine çevirmek,

-Alana ilişkin kullanım kararları çeşitliliği ile İnsan sağlığını ve refahını arttırmak,

-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 1. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışması yapılan bölgede, plan kararları oluşturulmadan önce Planlama Alanına ilişkin veriler toplanmış, toplanan veriler ile gerekli altlıklar oluşturulmuştur.

Plan ile, günümüze kadar yapılaşmaları yönlendiren mülga imar planlarında yapılaşma koşulu Bitişik Nizam 4 ve 5 kat olarak belirlenmiş olan imar adalarına müdahale edilmiştir. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce mülga imar planları ve yönetmeliğinde belirlenmiş olan hususlar dikkate alınarak hazırlanan ada kitle etütleri üzerinden öncelikle bu imar adalarının inşaat alanları hesaplanarak, çalışma alanı içerisinde mülga imar planları ile oluşan toplam inşaat alanına ulaşılmıştır. Hesaplanan inşaat alanının, yine mülga imar planlarında belirlenmiş olan imar adalarına oranlaması ile ortalama bir emsal (E) değerleri bulunmuştur.

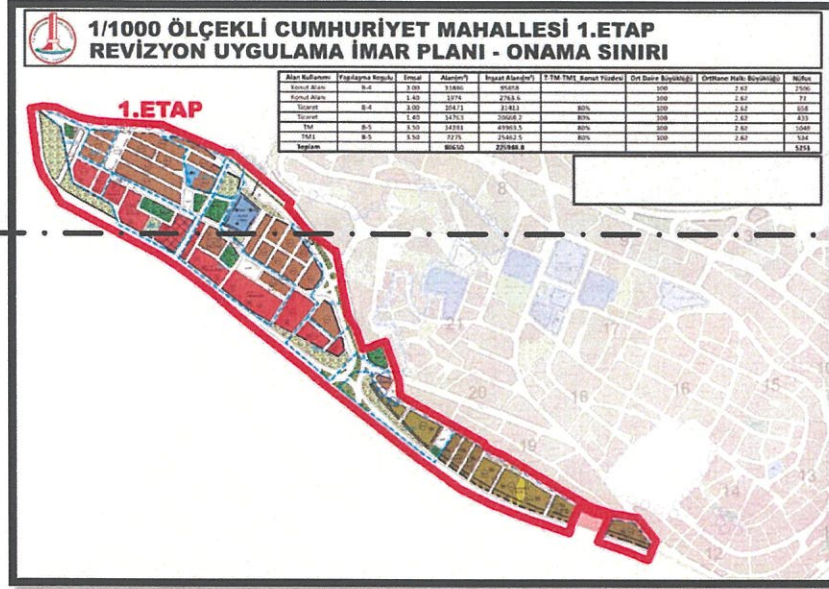
Yeni yapılaşma koşulları ve arazi toplulaştırılmasıyla Planlama Alanında mekânsal yenilenme hedeflenmiştir.

Plan çalışması ile öncelikle bu bölgeye, sonrasında ise kente yeni sosyal ve teknik altyapı alanları kazandırılmıştır. Bu alanların, taşıdıkları fonksiyonların özelliklerine göre taşıt ve yaya yolları ile bütünlüğü sağlanarak, erişilebilirliği artırılmıştır.

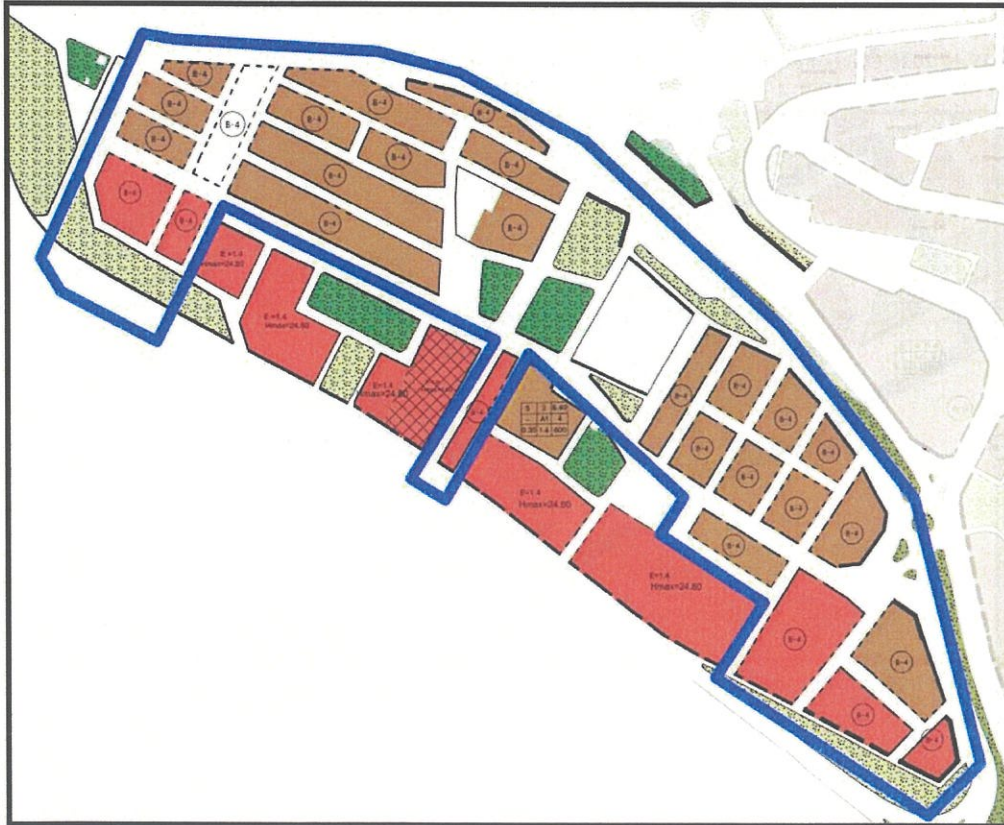
Neredeyse %67 oranında ruhsatsız yapılaşmanın bulunduğu alanda, yapılan plan çalışması ile donatı alanlarının eksikliğinden kaynaklanan sorunları çözebilmek amacıyla min. parsel büyüklüğü ve isteğe bağlı ada bütününde uygulama önerilmiştir. Böylelikle ön bahçesiz, yer yer otoparksız, bitişik nizamda yapılaşan imar adaları yerine, geniş bahçeleri olan, otoparkını kendi bünyesinde karşılayan ve verilen emsal değeri ile ayrı nizamda yapılacak imar parsellerinden oluşan imar adalarının oluşumu sağlanmıştır.

4.4.1. Yapılaşma – Yoğunluk Kabulleri -Karşılaştırması

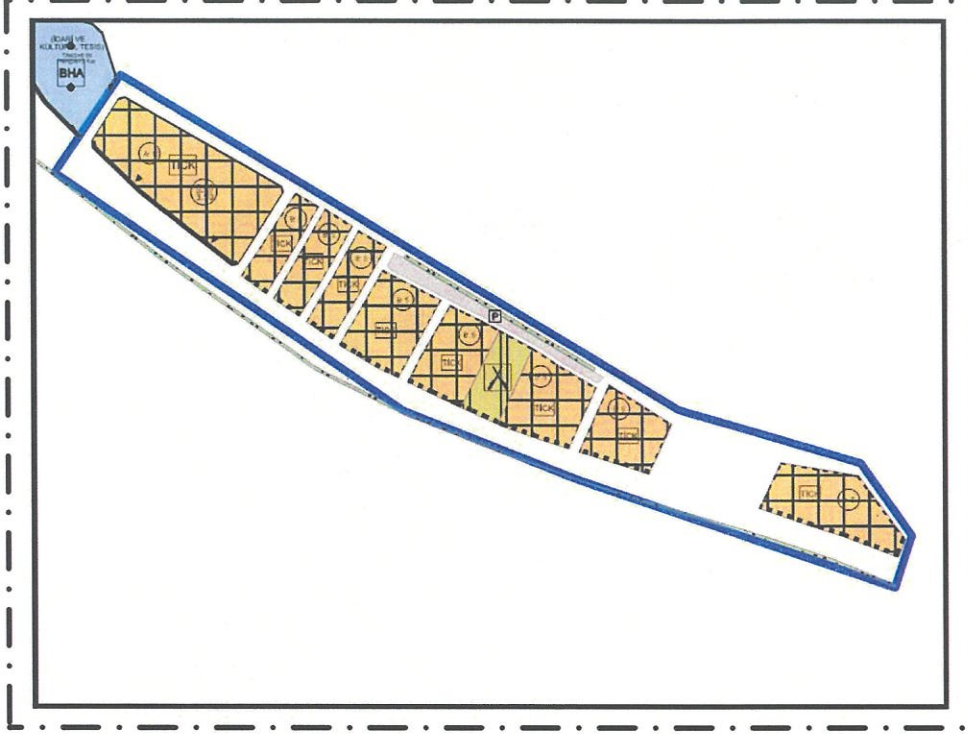
Şekil 35: 19.11.2020 Öncesinde Yürürlükte Olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Yapılaşma Kararları



Şekil 36. 19.11.2020 Öncesinde Yürürlükte Olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

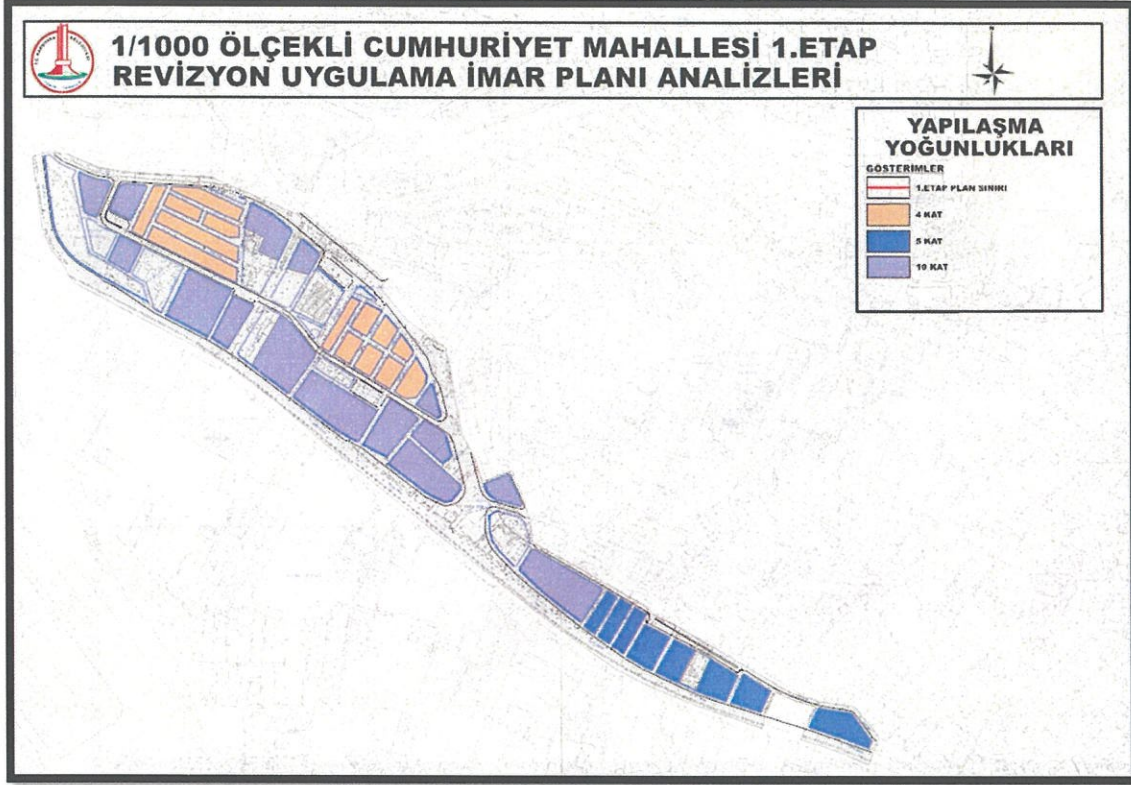


Şekil 41.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

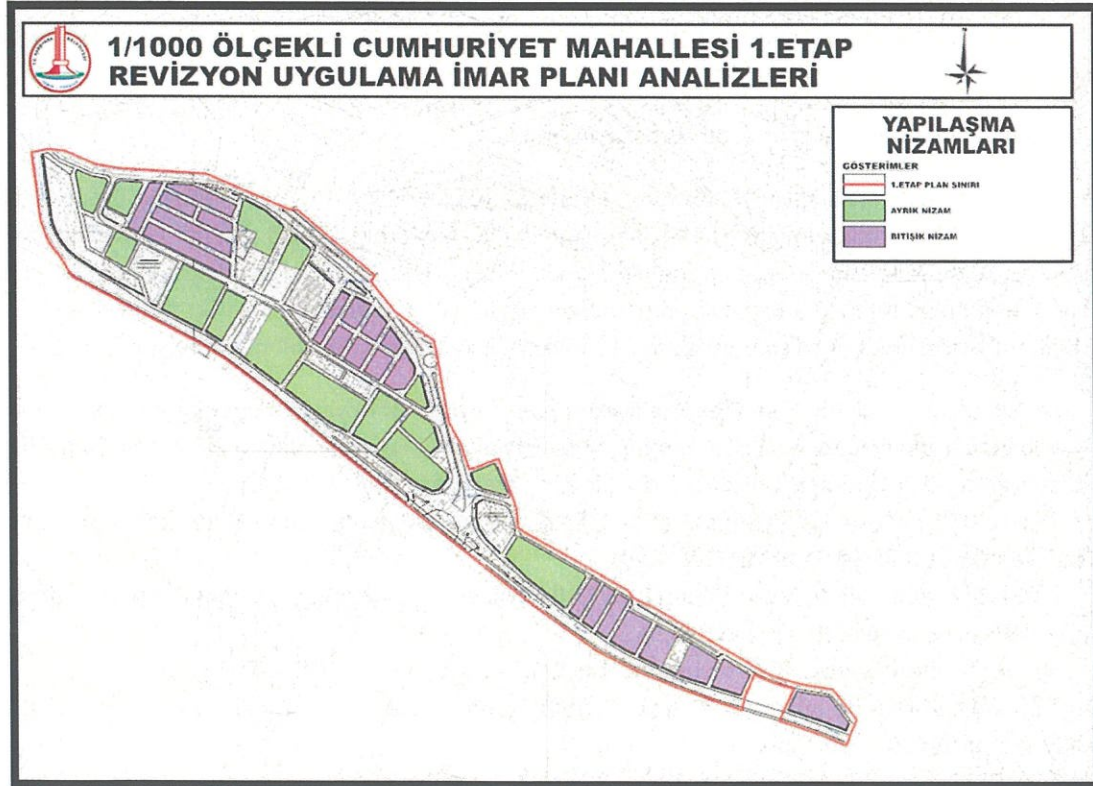


Bu doğrultuda Planlama Alanında toplam **8 adet 18. madde Uygulama Alan sınırı** belirlenmiştir. Bu alan içerisinde yer alan parsellerin büyüklüğü tapu bilgileri üzerinden hesaplanmış olup, öneri imar adalarına dağıtılmıştır. Plan genelinde minimum parcel büyüklüğü 1000 m² olarak belirlenmiş ve yukarıda açıklandığı gibi gerektiğinde Belediyemizce resen gerçekleştirilecek parcelasyon planları ile minimum parcel büyüklüğünü sağlayan parsellerde yapılaşma gerçekleşeceği gibi istenirse plan üzerinde belirlenen yapılaşma koşulları doğrultusunda ada bazında yapılaşma da gerçekleşecektir.

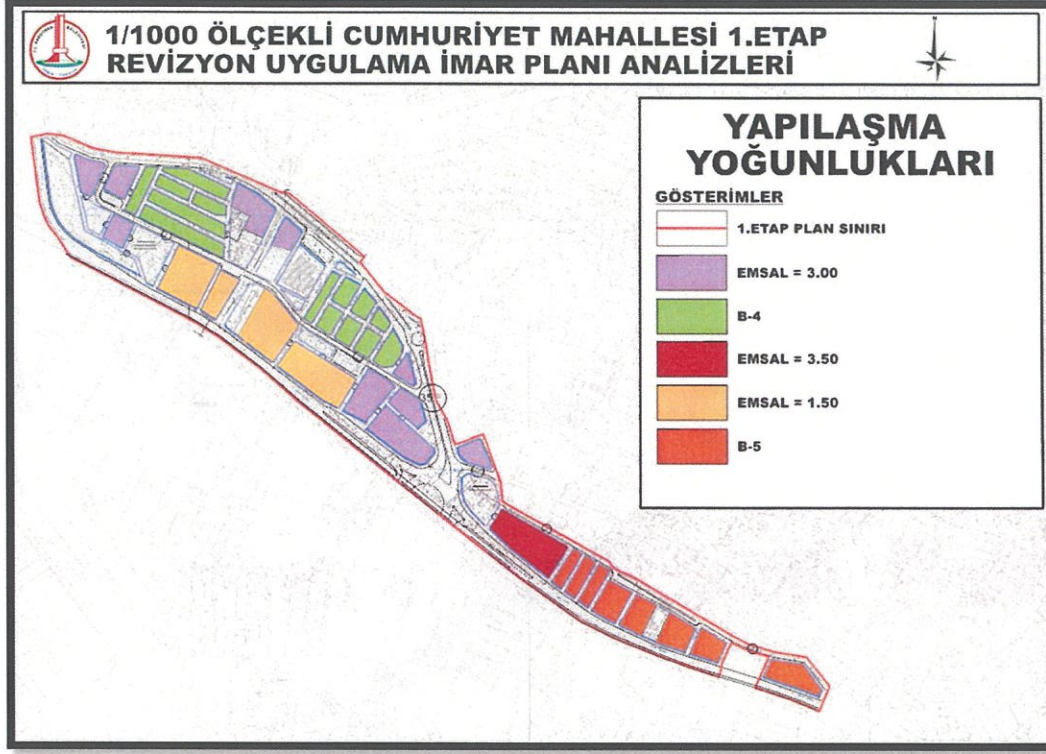
Şekil 42.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Kat Sayıları Kararları



Şekil 43.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Yapı Nizamı Kararları



Şekil 38:2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Emsal Kararları



4.4.2. Nüfus Kabulü

Nüfus kabulünde öncelikle üst ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen nüfus kabulü esas alınmıştır.

Konut alanlarında yaşayacak nüfus hesaplanırken;

Nüfus= (Konut Alanı (m²) * Emsal / Ortalama Konut Büyüklüğü * Ortalama Hane halkı Büyüklüğü) formülü kullanılmıştır. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2020 TÜİK verilerine göre Karşıyaka ilçesi ve Planlama Alanını kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında bölgede hane halkı büyüklüğü olan 2.62 kişi, ayrıca hesaplamalarda mülga plan üzerinden iki farklı hane halkı büyüklüğü üzerinden değerlendirme yapılmış, birim konut 100 m² olarak kabul edilmiştir.

Bu kabulden hareketle Planlama Alanında toplam 5885 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür.

Uygulama imar planında TİCK (konut ve ticaret alanı) olarak planlanan alanlarda; % 80'inin konut alanı olacağı kabul edilerek toplam 2901 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür.

19.11.2020 öncesinde yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapasite nüfusu 8018 kişi, (ortalama hane halkı büyüklüğü 4.00)

19.11.2020 Öncesinde Yürürlükte Olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapasite nüfusu 5251 kişi, (ortalama hane halkı büyüklüğü 2.62)

Öneri plan nüfusu olan 5885 kişi, (ortalama hane halkı büyüklüğü 2.62)

Yukarıdaki nüfus hesaplarından hareketle 5885 kişinin ikamet edebileceği 3,8 ha konut alanı ile 5,3 ha konut-ticaret alanı önerilmiştir.

1/1000 Uygulama İmar Planı Ortalama Net Nüfus Yoğunluğu 647 kişi/ha'dır.

4.5. ALAN KULLANIM KARARLARI VE DÖNÜŞÜM YAKLAŞIMI

Cumhuriyet Mahallesi 1. Etap Planlama Alanı, 1950 li yıllarda başlayan göç ve kaçak yapılaşma sonrası günümüze ulaşan imar planları ile alanının büyük bir kısmının ruhsatsız olarak geliştiği bir bölgedir. Mevcut planların alanın ihtiyaçlarına cevap verecek nitelikte olmaması ve uygulama sorunları nedeniyle planlama alanı sağlıklı, yaşanabilir, güvenli kentsel alanlar oluşturmak amacı ile 3194 Sayılı İmar Kanununun ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan yönetmelikler esas alınmıştır.

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 kullanışlara 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.

Ayrıca Cumhuriyet Mahallesi ile Mavişehir Bölgesini bağlayacak olan Kemal Baysak Bulvarının Anadolu Caddesi ile kesiştiği bölgede katlı kavşak olarak tasarlanan kavşak projesinin hayata geçirilmesindeki kamulaştırma ve imar uygulaması sorunlarını çözerek hem alanın hem de Karşıyaka İlçesi bütününde erişilebilirliğin artması sağlanacaktır. Ayrıca bu alanda kavşak projesi ile bisiklet ve

yaya bağlantısı Mavişehir bölgesi ile bağlantısı sağlanarak Anadolu Caddesi ile kesilen, ikiye ayrılan bölgesel ayrışmanın önüne geçilecek, ulaşılabilirlik sorunu n çözümü gerçekleştirilecektir.

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 bitişiğindeki alanlara hizmet edecek sosyal ve kültürel tesis alanları, alan bütünü ve planlama alanı çevresi önerilerle yerleşimin gereksinim duyduğu İlkokul, Ortaokul, Lise, Sağlık, Cami, Spor Tesisi, 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 7.Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları Tablosu

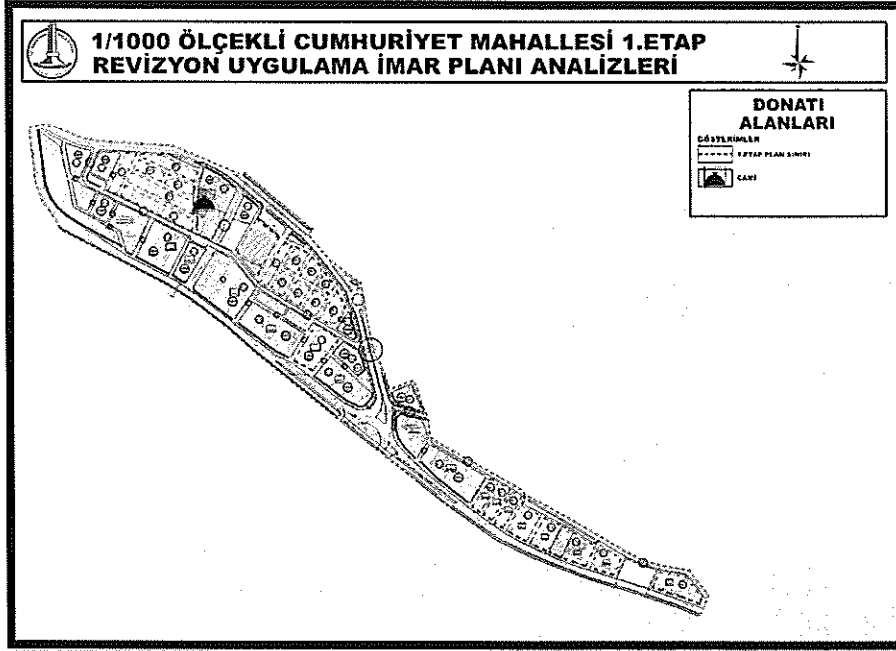
Cumhuriyet Mahallesi 1.Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	
Alan Kullanımları	Alan m²
Meskun Konut Alanı	22.296
Gelişme Konut Alanı	15.661
Ticaret - Konut Alanı	52.944
Belediye Hizmet Alanı	7.508
Askeri Alan	1.443
Cami	1.159
Park	6.663
Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı	1.248
Pasif Yeşil Alan	6.111
Genel Otopark Alanı	3.700
Bölgesel Otopark Alanı	2.362
Teknik Altyapı Alanı	4.679
Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı	7.958
Plan Sınırı	229.101

4.5.1. Donatı Alanları

1.Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Sınırları içerisinde yer alan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kişi başı alan hesapları ve yürüme mesafesi analizleri, bütüncül plan altlığı olan Cumhuriyet-Örnekköy-İnönü Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları bütününde değerlendirmesi gereken alanlardır.

Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 13. maddesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının ilgili Bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklükleri dikkate alınmak kaydı ile Yönetmelikteki standartlarda belirlenen asgari alan büyüklüklerine tabi olmaksızın imar planlarında belirlenebileceği belirtilmektedir. Söz konusu analizler, etaplama çalışmasına konu Cumhuriyet-Örnekköy-İnönü Mahalleleri Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda detaylı bir şekilde irdelenmiştir.

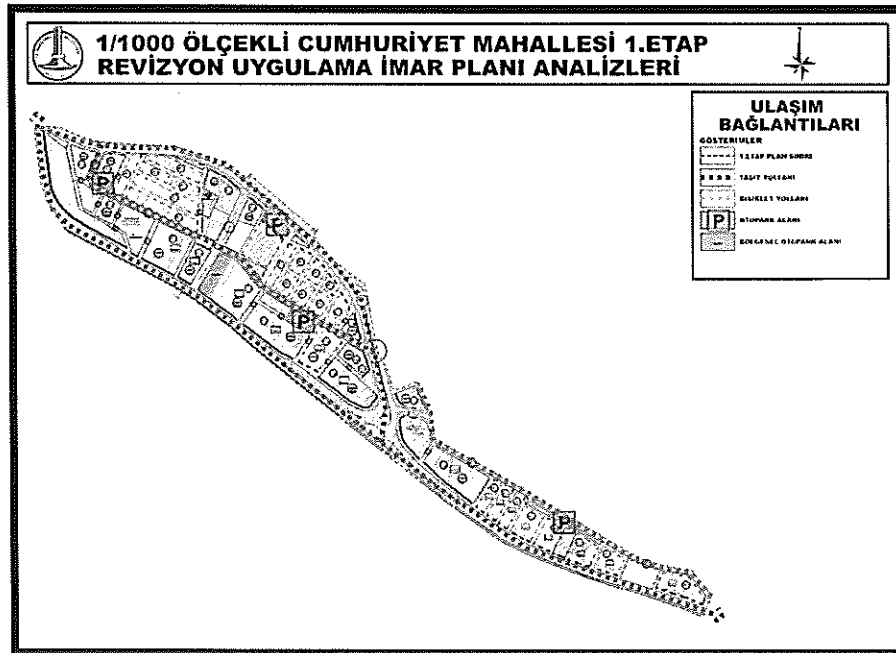
Şekil 39:2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Donatı Alanları



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.

Şekil 44.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Ulaşım Kararları



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

Ulaşımında 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. Plan ile katmanlı bir hiyerarşik düzen kapsamında araç ve yaya ulaşım ağları ile bağlantılar önerilmiştir.

Ana yol: 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

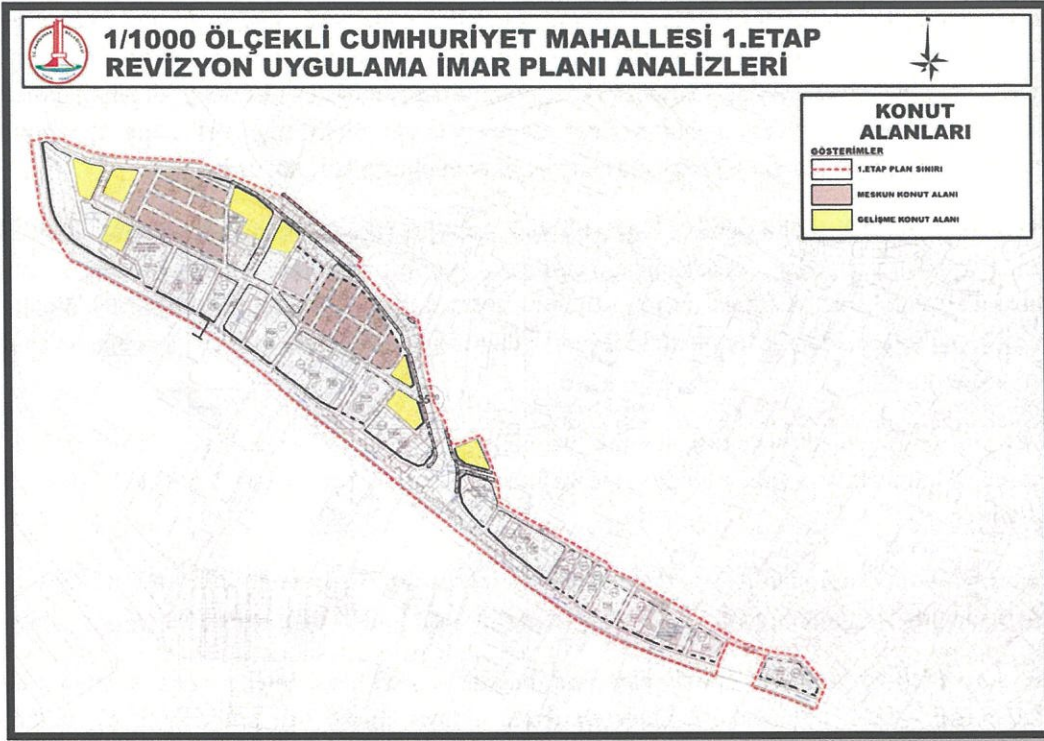
Toplayıcı yol: Öneri plan ile Planlama Alanının içerisinde erişim yollarının trafiğini toplayan ve ana yollara aktaran ring niteliğinde, 15, 12 ve 10 metrelik taşıt yolları belirlenmiştir.

Yaya ve Bisiklet Yolları: Taşıt yollarından bağımsız olarak düzenlenen ve Planlama Alanı içindeki donatı alanlarının yoğunlaştığı bölgelere erişimi sağlayan 10 ve 7 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-taşıt 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. Proje alanında yaya ulaşımı için yollar; yaya yolları ve kaldırımlar olarak değerlendirilmiştir.

4.5.3. Konut Alanları

Yerleşimi öngörülen nüfusun yaşam alanlarını oluşturacak konut alanları ayrılmış, konut yapı adalarında min. parsel büyüklüğü belirlenmiş ancak istenildiği takdirde ada bazında yapılaşmayı kolaylaştıracak bir yaklaşımla anlamlı büyüklükler içerecek şekilde tasarlanmıştır. Konut alanlarında mevcut, korunan imar adaları dışında kalan bölgeler 18. madde doğrultusunda uygulamaya tabiidir.

Şekil 41:2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Konut Alanları



Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde **3,8 ha** alan, daha önce belirtilen doğal ve yapay eşiklere göre farklı yoğunluk ve özelliklerde konut alanı oluşturulmuştur.

Öncelikle yerleşilebilirlik analizleri (yapı yasaklı alan, eğim, kurum görüşleri vb.) sonucunda trafikten arındırılmış imar adaları oluşturulmaya çalışılmış ve komşuluk üniteleri Plan Notları ile de ayrıca belirtilen özel hükümlere dikkat edilerek yapılaşmaların gerçekleştirilmesi öngörülmüştür. Mevcut yapı yoğunluğu ve nizamı korunan imar adaları dışında Ayrık Nizam önerilmiş, Konut alanlarının donatı ihtiyaçları kendi içerisinde çözülmeye çalışılmış ve yürüme mesafesine göre yerleşim deseni oluşturulmuştur.

Bu kapsamda 1. Etap uygulama imar planı revizyonu ile mevcut imar adalarının ruhsat durumu irdelenerek ruhsatlı yapıların yoğunlaştığı yaklaşık 2,2 ha'lık alanın B-4 yapılaşma koşulları korunmuştur.

Planlama Alanında gelişme konut alanları ayrılmış olup öngörülen nüfus ile yerleşim desenine hizmet verecek büyüklük ve nitelikte konut adaları oluşturularak yapılanma koşulları belirlenmiştir.

Bu kapsamda, kentsel dönüşümün altyapısını oluşturacak plan kararlarında, ada bütünü veya parsel bazında konut alanlarında ilgili yönetmelikler doğrultusunda tanımlanan açık alanlar ile 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.

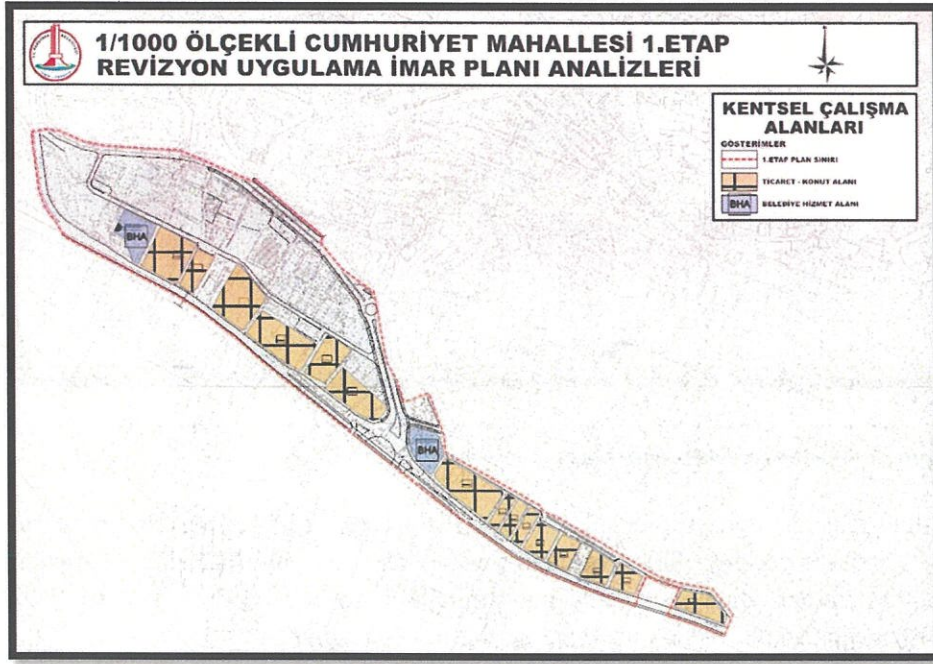
Uygulama imar planı; ıslah imar planları ile bölgenin planlama ilkeleri dışında bir yerleşime, sağlıklı yapıların yer aldığı, donatı alanlarının yeterli olmadığı, yaşam standartlarının düşük olduğu bir kargaşa ortamına hapsolmesine neden olduğu gerçeğini göz önünde bulundurarak zeminde yayılmış

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 kentte ticari faaliyetlerin devamı niteliğinde olacak alanlar ticaret ve konut alanı olarak planlanmış olup ticaret ve konut alanları 5.3 ha alanı kaplamakta, Planlama Alanının % 23'ünü oluşturmaktadır. Bu alanlar mevcut kentsel alanın bütünlüğü içerisinde Planlama Alanı ile devamlılığı bulunan yollar üzerinde konumlandırılmıştır.

Şekil 45.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Kentsel Çalışma Alanları



Çalışma alanının güneyinde, Anadolu Caddesinden cephe alan ve 19.11.2020 öncesinde yapılaşmaları yönlendiren imar planlarında TM ve M koşullu yapı adaları yer almaktadır. Bu alanlarda aktif ticari işlevler yer almakta olup genellikle kent bütününe ihtiyacını karşılayacak kullanımlar bulunmaktadır. Planlama Alanının Anadolu Caddesi üzerinde yapılan incelemeler sonucu zemin ve üst katların kullanımının ticaret olduğu gözlemlenmiştir.

Bu kapsamda öneri imar planında Anadolu Caddesi boyunca eski plandan gelen TM ve M koşullu adalarda TİCK kullanım kararı getirilerek konut-ticaret alanları belirlenmiştir.

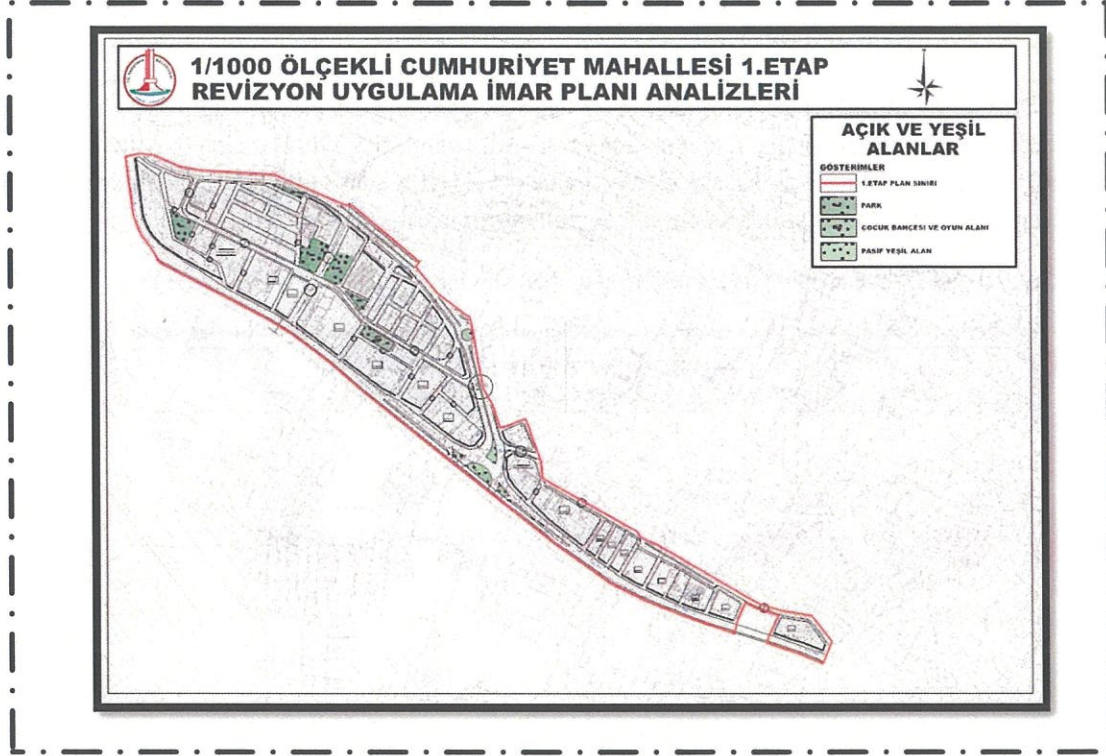
TİCK koşullu imar adalarında yapı nizamları A-10 ve B-5 olarak belirlenmiş; zemin katlar ticaret olmak şartıyla yapıların tamamı ticaret alanı olarak kullanılabilmesi gibi %80'i geçmeyecek şekilde konut kullanımına izin verilmektedir. Nüfus hesabı bu kabul üzerinden yapılmıştır.

4.5.5. Açık ve Yeşil Alanlar

Cumhuriyet Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan 1.Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Sınırları içerisinde yer alan Yeşil Alanların Plan Onama Sınırı ile kesildiği alanlar bulunmakta olup bu alanların diğer kısımları etap çalışmalarının devamındaki

planlama sınırlarına dahil olmaktadır. 1.Etap Plan Sınırı içerisinde kalan açık yeşil alanların hesapları Tablo 7 içerisinde belirtilmektedir.

Şekil 46.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Açık ve Yeşil Alanlar



4.5.6. Uygulama Alan Sınırları

1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ile hedeflenen; konut ve ticaret alanlarında toplulaştırma böylelikle zeminde donatı alanlarına yer ayırmaktır. Ayrıca mülga imar planlarında karar altına alınmayan ve kamulaştırmaya konu edilerek hem kamuya külfet olan ve gerçekleştirilemeyen teknik ve sosyal altyapı alanlarına çözüm aramaktır.

Bu hedefle yola çıkarak kamulaştırma sorunlarını da çözme adıyla İmar Kanununda yapılan yeni düzenlemeler doğrultusunda yeniden DOP oranları alınarak 18 Uygulama Sınırları Plan üzerinde belirlenmiştir. Bu çalışma sırasında plan süreci sonrasında oluşabilecek kadastral mülkiyet farklılığı sorununun önüne geçmek için plan çalışması ile birlikte parsel bazında ilgili kurumlarla mülkiyet bilgileri güncellenmiştir.

Bilindiği üzere 10.07.2019 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak 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 hüküm doğrultusunda Düzenleme Ortaklık Payını % 45'e tamamlayarak uygulama yapabilmek için Planlama Alanında toplam 8 adet 18. Madde Uygulama Alan Sınırı belirlenmiştir. Bu alan içerisinde yer alan parsellerin büyüklüğü tapu bilgileri üzerinden hesaplanmış olup öneri imar adalarına dağıtılmıştır.

Aşağıdaki tabloda açıkça görüleceği gibi Öneri planın getirdiği inşaat alanı, mülga uygulama imar planının öngördüğü inşaat alanı ve nüfus kapasitesi ile uyumlu hale getirilmiştir.

C

C