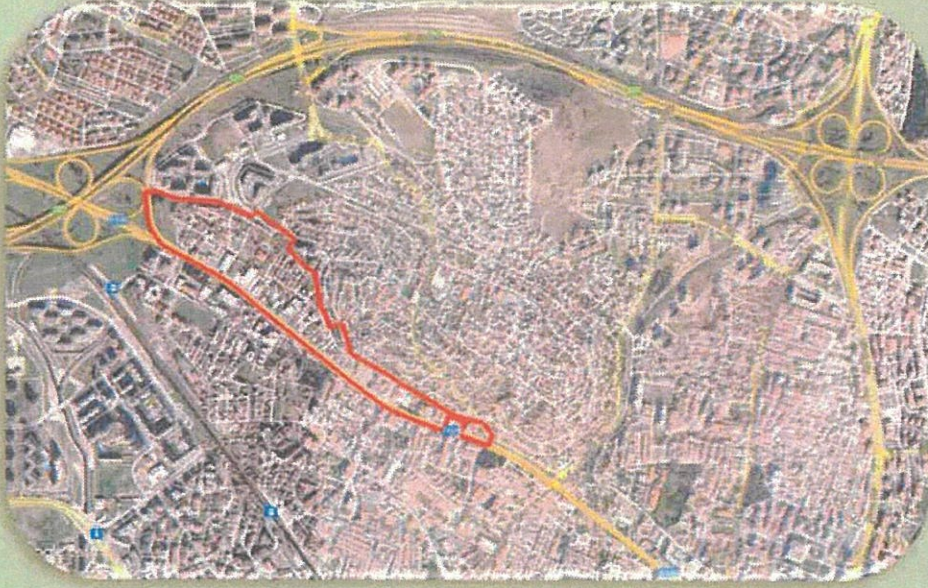


1/1000 ÖLÇEKLİ  
CUMHURİYET 1. ETAP  
UYGULAMA İMAR PLANI  
REVİZYONU/ 2023



KARŞIYAKA BELEDİYESİ  
PLAN VE PROJE  
MÜDÜRLÜĞÜ



C

C

**İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ**  
**PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 05.09.2023

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 148

ÖLÇEK:1/1000

PİN:UİP-351029395

**KONU: 1/1000 ÖLÇEKLİ CUMHURİYET MAHALLESİ 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU/2023**

**İdil HASANKÖYOĞLU**  
Yüksek Şehir Plancısı

**Yüksel Egemen DİŞLİ**  
Birim Amiri  
Şehir Plancısı

**Nehir YÜKSEL**  
Plan ve Proje Müdürü

**Zeki YILDIRIM**  
Şehir Plancısı  
Başkan Yardımcısı

Meclis Karar No : 05.1357  
Meclis Karar Tarihi : 15.12.2023

**Mustafa Emin SOYER**  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

**Cemil TUĞAY**  
Karşıyaka Belediye Başkanı

**PLAN ÇALIŞMA GRUBU**

İdil Hasanköyoğlu

Y. Şehir Plancısı

Yüksel Egemen Dişli

Şehir Plancısı

Nehir Yüksel

Plan ve Proje  
Müdürü

Şehir Plancısı

Zeki Yıldırım

Başkan Yardımcısı

Şehir Plancısı

1/1000 ÖLÇEKLİ CUMHURİYET  
MAHALLESİ 1. ETAP UYGULAMA İMAR  
PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA  
RAPORU 78 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.





## İÇİNDEKİLER

I. ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI.....	1
II. ÇALIŞMANIN İÇERİĞİ .....	3
1. KARŞIYAKA İLÇESİ VE PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ.....	4
2. PLANLAMA ÇALIŞMALARI VE ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	9
2.1. PLANLAMA ALANI VE KARŞIYAKA İLÇESİNİN PLANLAMA TARİHİ .....	9
2.2. KARŞIYAKA'NIN COĞRAFİ KONUMU.....	10
2.3. JEOLojİK YAPI.....	10
2.4. İKLİM .....	11
2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE PLAN KARARLARI.....	12
2.5.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı.....	12
2.5.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı .....	13
2.5.3. 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı.....	14
2.5.4. 19.11.2020 onama tarihli Cumhuriyet, Örnekköy ve İnönü Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	16
2.5.5. 09.05.2022 onama tarihli Cumhuriyet Mahallesi 1. Ve 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu.....	17
2.5.6. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Süreçleri.....	18
2.6. PLANLAMA ALANININ DEMOGRAFİK VE MEKÂNSAL ANALİZLERİ.....	23
2.6.1. Planlama Alanının Mahalle Kapsamında Değerlendirilmesi.....	23
2.6.2. Doluluk Boşluk Analizi .....	24
2.6.3. Bina Taban Alanı Analizi.....	26
2.6.4. Parsel Büyüklükleri .....	27
2.6.5. Ruhsatlı Yapı Analizi .....	27
2.6.6. Mülkiyet Analizi.....	29
2.6.7. Ulaşım Ağı.....	29
2.6.8. Bina Kat Sayıları .....	30
2.6.9. Yerleşime Uygunluk.....	31
2.6.10. Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanımı .....	35
2.6.11. Mevcut Durum Topografik Yapı, Eğim Analizi.....	37
2.7. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ.....	37
2.8. ANKET ÇALIŞMALARI VE ANALİZİ.....	43
3. SENTEZ.....	51
3.1. İTİRAZ YAPILAN PARSELLER .....	52
3.2. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME .....	52
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI.....	53

4.1. PLANIN PROBLEM TANIMI.....	53
4.2. PLANIN AMACI, İLKE VE HEDEFLERİ.....	54
4.3. PLAN KARARLARI.....	55
4.4. PLAN KABULLERİ.....	56
4.4.2. Nüfus Kabulü.....	58
4.5. ALAN KULLANIM KARARLARI VE DÖNÜŞÜM YAKLAŞIMI.....	64
4.5.1. Donatı Alanları.....	66
4.5.2. Ulaşım Kararları.....	70
4.5.3. Konut Alanları.....	72
4.5.4. Kentsel Çalışma Alanları.....	72
4.5.5. Açık ve Yeşil Alanlar.....	73
4.5.6. Uygulama Alan Sınırları.....	74
III-EKLER.....	78

### **ŞEKİL LİSTESİ**

Şekil 1: Etaplama Sınırı.....	4
Şekil 2. Karşıyaka İlçesi ve Çevre İlçeler.....	5
Şekil 3.Planlama Alanı Sınırı.....	6
Şekil 4.Karşıyaka İlçesinin Odak Noktaları.....	7
Şekil 5.Karşıyaka İlçesinin İzmir İçerisindeki Konumu.....	7
Şekil 6.Planlama Alanının İlçe İçindeki Konumu.....	8
Şekil 7: 1. Etap Planlama Alanı 2020 Yılı Uydu Görüntüsü.....	8
Şekil 8.Karşıyaka ve Çevresi Jeomorfolojisi.....	10
Şekil 9: İnceleme Alanı ve Çevresinin Genelleştirilmiş Jeoloji Haritası(1/100.000, MTA-1998).....	11
Şekil 10: İzmir Kenti Sıvılaşma Potansiyeli Haritaları (Erdik vd., 2002).....	11
Şekil 11.İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	12
Şekil 12.1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı.....	14
Şekil 13: Karşıyaka 2. Etap NİP.....	15
Şekil 14: 19.11.2020 onama tarihli Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu.....	16
Şekil 15:09.05.2022 onama tarihli Cumhuriyet Mahallesi 1. ve 2. Etap Nazım İmar Planı Revizyonu.....	17
Şekil 16.İslah İmar Planı.....	18
Şekil 17: 26.04.1984 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	19
Şekil 18. 02.10.1987 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	19
Şekil 19.15.09.1993 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	20
Şekil 20.24.01.2000 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	20
Şekil 21: 19.11.2020 Öncesinde Yürürlükte Olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	20
Şekil 22.19.11.2020 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	21
Şekil 23: 09.05.2022 Onama Tarihli Cumhuriyet Mahallesi 1. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı.....	22
Şekil 24.Doluluk Boşluk Analizi.....	24
Şekil 25: Mevcut Durum Arazi Modellemesi (Aleyna Vatan, 2023).....	25
Şekil 26.Bina Taban Alanı Analizi.....	26



Şekil 27.Parsel Büyüklükleri.....	27
Şekil 28.2007 Yılı Sonrası Ruhsatlı Parseller ve İskanlı Yapılar.....	28
Şekil 29: İmar Aflı Parsellerin Dağılımı .....	28
Şekil 30:Mülkiyet Durumu Analizi.....	29
Şekil 31.Mevcut Ulaşım Durumu.....	30
Şekil 32:Kat Adedi Analizi .....	31
Şekil 33.Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu .....	34
Şekil 34.Yapı Kullanımları Durumu .....	35
Şekil 35:Anadolu Caddesi üzerindeki Yapı Kullanımları Durumu.....	36
Şekil 36.Anadolu Caddesi üzerindeki Zemin Kat Yapı Kullanımları Durumu.....	36
Şekil 37.Eğim Durumu.....	37
Şekil 38.Yapılan Anketlerin Lokasyonları .....	43
Şekil 39.İtiraz Dilekçeleri Konuları .....	52
Şekil 40.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Kat Sayıları Kararları .....	57
Şekil 41.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Yapı Nizamı Kararları .....	58
Şekil 42: Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Emsal Kararları .....	58
Şekil 43. 19.11. 2020 Öncesinde Yürürlükte Olan İmar Planlarına Göre Yapılaşma Koşulları Dağılımı .....	60
Şekil 44: Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Donatı Alanları.....	70
Şekil 45. Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Ulaşım Kararları.....	71
Şekil 46: Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Konut Alanları.....	72
Şekil 47. Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Kentsel Çalışma Alanları .....	73
Şekil 48: Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Açık ve Yeşil Alanlar.....	74
Şekil 50: Öneri Plan Modellemesi.....	75

## **GRAFİK LİSTESİ**

Grafik 1: Anket Sonucu-1 .....	43
Grafik 2: Anket Sonucu-2 .....	44
Grafik 3: Anket Sonucu-3 .....	44
Grafik 4: Anket Sonucu-4 .....	45
Grafik 5:Anket Sonucu-5 .....	45
Grafik 6.: Anket Sonucu-6 .....	46
Grafik 7: Anket Sonucu-7 .....	46
Grafik 8: Anket Sonucu-8 .....	47
Grafik 9: Anket Sonucu-9 .....	47
Grafik 10: Anket Sonucu-10 .....	47
Grafik 11: Anket Sonucu-11 .....	48
Grafik 12: Anket Sonucu-12 .....	48
Grafik 13: Anket Sonucu-13 .....	48
Grafik 14: Anket Sonucu-14 .....	49
Grafik 15: Anket Sonucu-15 .....	49
Grafik 16:Anket Sonucu-16 .....	50

Grafik 17: Anket Sonucu-17 .....	50
Grafik 18: Anket Sonucu-18 .....	50

### **TABLO LİSTESİ**

Tablo 1.Yıllara Göre Nüfus Değişimi .....	23
Tablo 2.Bina Taban Alanları .....	26
Tablo 3.Mülkiyet Bilgisi .....	29
Tablo 4.Kurum Görüşleri .....	38
Tablo 5.Alanın SWOT Analizi; (Güçlü ve Zayıf Yönler; Fırsat ve Tehditler) .....	54
Tablo 6: 1992-2003 yılları arası yapı izin istatistikleri .....	59
Tablo 7: 2004-2021 yılları arası yapı izin istatistikleri .....	59
Tablo 8: 2004-2021 yılları arası yapı izin istatistikleri .....	59
Tablo 9: Planlama Alanında 19.11.2020 Öncesinde Yürürlükte Olan İmar Planlarına Göre İmar Adalarının Alansal Dağılımı .....	61
Tablo 10: 19.11.2020 Onama Tarihli Bütüncül Planın 1. Etap Sınırı Özelinde Kapasite Nüfusu .....	61
Tablo 11: 09.05.2022 Onama Tarihli 1. Etap UİP Revizyonu Kapasite Nüfusu.....	62
Tablo 12.Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları Tablosu .....	66



## I. ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisindeki 23 ha'lık alana ilişkin, 1/1000 ölçekli 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Planlama Alanı ve çevresi, kent merkezi ile ilişkisi, mekânsal yapı ve yapılaşma özellikleri, Karşıyaka kent bütünü içerisindeki konumu, jeolojik-jeoteknik ve yerleşilebilirlik özellikleri, gelişme potansiyelleri, yakın çevresindeki gelişme eğilimleri, mekânsal dönüşüm eğilimleri ve bölgenin geçirdiği planlama süreci ile birlikte değerlendirilerek, mekânsal müdahale biçimleri ve buna dair yasal ve kurumsal araçlar tanımlanmış, strateji ve modeller geliştirilmeye çalışılmıştır. İzmir İli, Karşıyaka İlçesi 2. Etap Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalan alanda üst ölçekli plan kararları ve Mahkeme süreçlerinde belirtilen esaslar doğrultusunda arazi kullanım kararları belirlenmiştir.

Tamamına yakını yerleşik olan Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 136 ha alanda, 26.04.1984, 02.10.1987, 24.01.2000 tarihlerinde onaylanan imar planlarının değişen koşullarda uygulamayı yönlendirmede yetersiz kalması nedeniyle, 2011 yılından itibaren eskiyen kent dokusunun yenilenmesi amacıyla Karşıyaka Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi arasında çalışmalar yürütülmektedir. Arazi tespit, analiz ve jeolojik-jeoteknik etüt raporlarının elde edilmesi vb. işlemlerin tamamlanmasının ve İmar Kanununun 18. Maddesinde yapılan değişikliğin ardından, İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik uyarınca 18. madde uygulamasına konu olacak şekilde 1/1000 ölçekli Cumhuriyet-Örnekköy-İnönü Mahalleleri Uygulama İmar Planı hazırlanmış; Karşıyaka Belediye Meclisinin 02.03.2020 tarih ve 63 sayılı kararı ile uygun bulunmuş, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce 19.11.2020 tarihinde değişiklikle onanmıştır.

Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 01.02.2021 tarih ve 35 sayılı kararı doğrultusunda yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, İzmir Büyükşehir Belediyesinde değerlendirme sürecinde iken, Belediye arşivi ve Kadastro Müdürlüğü ile koordineli başlatılan çalışmalar sonucunda;

Karşıyaka Belediye Meclisinin 17.05.2021 tarih ve 116 sayılı "*İmar 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 kararı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2021 tarih 616 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Söz konusu planların uygulamaların durdurulması ve onama süreçlerinin tamamlanmamış olması nedeni ile bölgenin mekânsal karakterini yönlendirici niteliği oluşmamıştır.

Sonrasında söz konusu Meclis Kararı uyarınca yeni bir plan çalışması başlatılmıştır. Mülkiyet verileri üzerine yapılan incelemelerde, verilerin kadastro verileri ile örtüşmediği tespit edilmiştir. Ayrıca, Anadolu Caddesinden cephe alan parsellerin uygulama sorunlarından ötürü yapılaşamadığı; Anadolu Caddesine cepheli imar adalarının 2020 onaylı plan öncesinde ticaret konut kullanımına ayrılmış olması nedeniyle, 2020 onaylı planda sadece ticaret kullanımı belirlenmesinin uygulama aşamasında sorun yaratacağı ortaya çıkmıştır. Ek olarak, alanda bire-bir anket çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Çalışmalar kapsamında verilerin daha detaylı incelenerek güncelliğinin kontrolünün sağlanması, bölgenin niteliğinin imar uygulamaları ve etaplamalar yönüyle ayrıntılı olarak ele alınması hedeflenmiştir.

2020 yılı plan çalışmaları kapsamında 136 ha'lık alan bütününde yapılan araştırma ve analiz sonuçları irdelenerek ortak nitelikler itibari ile bölgeler arasındaki ayrışmalar ve mevcut durumda yaşanan sorunlar değerlendirilmiş, doğal ve fiziksel eşiklerin ve arazi çalışmalarının 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 ele alınmış; söz konusu alana ilişkin öne çıkan özellikler ve sorunlar tespit edilmiştir. Anadolu Caddesi, üst ölçekli planlar ile belirlenen 35 metrelik yol ve kavşak düzenlemeleri vb. eşikler, Cumhuriyet-Örnekköy-İnönü Mahalleleri Uygulama İmar Planından gelen ve plan bütününden farklılaşan arazi kullanım kararları gibi birçok kriter ile uygulamaya ve yapılaşmaya ilişkin 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" gibi faktörler öne çıkmaktadır. Cumhuriyet 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı değişiklikle uygun bulunarak 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesi uyarınca 09.05.2022 tarihinde değişiklikle onanmıştır.

Süreç içerisinde, 09/05/2022 tarihinde onaylanan Cumhuriyet Mahallesi 1. ve 2. Etap 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile Cumhuriyet Mahallesi 1. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar planına İzmir 7. İdare Mahkemesinin 2022/579 E. sayısıyla dava açılmıştır.

Söz konusu davalara ilişkin bilirkişi raporları, Cumhuriyet Mahallesi 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı ilişkin olarak "dava konusu 1/5000 ölçekli Revizyon İmar planı öncesinde "ticaret alanı" olarak planlanan alanın "ticaret-konut alanı" olarak planlanması nedeniyle plan onama sınırı içerisindeki nüfusun artmasına ve kişi başına düşen donatı alanlarının azalmasına neden olacağı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ait plan açıklama raporunda plan revizyonu kararlarının plan revizyonundan önce yürürlükte bulunan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/09/2020 tarih ve 05.720 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Cumhuriyet-Örnekköy-İnönü Mahalleleri Uygulama İmar Planı ile değil 1987 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları ile karşılaştırıldığı, bu durumun ise planlama esaslarına ve planlama tekniğine aykırı olduğu, dava konusu 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile revizyondan önce yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Cumhuriyet-Örnekköy-İnönü Mahalleleri Uygulama İmar Planı ile karşılaştırıldığında dava konusu 1. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kararları ile alanda yaşaması öngörülen nüfusun %38 oranında artırıldığı, buna karşın imar planında öngörülmüş olan kamusal donatı alanlarına ayrılan alan miktarının aynı oranda artırılmadığı gibi "Belediye Hizmet Alanı" ve "Otopark" alanlarına ayrılan alanların azaltıldığı, bu bağlamda dava konusu 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliğinin şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı..." yönünde değerlendirmede bulunmuş, ilgili mahkeme, 21/06/2023 tarihinde söz konusu planların yürütmenin durdurulması yönünde karar almış, karara ilişkin itiraz 18.07.2023 tarihinde reddedilmiştir.

Bu kapsamda 09/05/2022 tarihinde onaylanan Cumhuriyet Mahallesi 1. ve 2. Etap nazım ve uygulama imar planı revizyonlarının iptali talebiyle açılan ve devam eden dava sürecinde, Bilirkişi Raporu ve Yürütmeyi Durdurma kararı esas alınarak, yaklaşık 29 ha'lık alanda nüfus ve donatı alanlarını tekrar düzenleyerek bölgede yaşanan uygulama sorunlarının giderilmesi, bölgenin sağlıklı bir yapıya çevreye dönüşmesi, uygulama kabiliyetine sahip, eşitlikçi, erişilebilirliğin sağlandığı yoğunluk ve kullanım kararlarının yönlendirici olacağı Nazım İmar Planı ile birlikte Cumhuriyet 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır. Ayrıca 136 ha'lık planın 3. etabı olarak belirlenen Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy Mahallerinin Bir Kısmını Kapsayan, 1. ve 2. Etap Plan Sınırları Dışında Kalan 108 Hektarlık Alana İlişkin, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, 25/08/2023 tarihinde onaylanmış olup 07/09/2023-06/10/2023 tarihleri arasında askı süreci içerisinde. Yürütmenin durdurulması kararı sonrasında çalışılan öneri Cumhuriyet Mahallesi 1. ve 2. Etap revizyon imar planlarının da onanması durumunda 136 ha'lık alan bütününde plan bütünlüğünü sağlamış olacaktır.



## 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.

İzmir kentinin kuzey aksı ile etkileşimi göz önüne alındığında plan çalışması temelde mevcut konut ve ticaret alanlarının sorunlarının çözülmesi, uygulamada sorunlara yol açan ve çözümsüzlük yaratan hususların 3194 Sayılı İmar Kanunu Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında yapılan yönetmelikte yapılan değişiklikler ve yeni yasal düzenlemeler doğrultusunda yürürlükteki plan kararlarının getirdiği yoğunluk değerleri ile çözümü önerilmiştir.

Planlama Çalışması, 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, sağlıklılaştırma ve yenileme 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.

Cumhuriyet Mahallesi 1. Etap Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Plan Açıklama Raporunda; ilçenin konum, tarihi ve planlama süreci ile yerbilimsel verilerin değerlendirilmesi, üst ölçekli plan kararlarının irdelenmesi, mevcut yapılanmanın mekânsal ve toplumsal bileşenlerine ilişkin araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konması, arazi kullanım, temel veri (doluluk-boşluk, ıslah, ruhsat, TAKS/KAKS değerleri, mülkiyet, mevcut ulaşım yapısı, yakın çevre ilişkileri vb) ve kurum görüşlerini toplama ve yerinde yüz yüze yapılan anket çalışmalarını içeren analiz aşaması, sentez aşaması ve son olarak 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait kararlarının oluşturulması aşamalarını içermektedir.

Kavramsal olarak 1. Etap sınırı belirlenirken bitişik nizam ticaret odaklı, yol boyu ticaret alt merkezi oluşumu, Anadolu Caddesinden cephe alma durumu, üst ölçek plan kararına konu 35 m. lik taşıt yolu, Anadolu Caddesinin kuzeyinde Cumhuriyet Mahallesi ile güneyinde Mavişehir ve Yalı bölgesinin erişilebilirliğini sağlayacak olan kavşak çözümü, günümüze kadar yapılaşmaları yönlendiren imar planlarından gelen imar hakları, düzenleme sahalarının varlığı ve uygulama sorunları belirleyici olmuştur.

1. Etap bölgesinde çoğunlukla B-4 ve B-5 (Bitişik Nizam 4 ve 5 Kat) yapılaşma nizamı bulunmakla birlikte yer yer büyük-yapılaşmamış parsellerin olması ve Anadolu caddesine cepheli bir alan olması özelliği ile diğer etaplardan ayrılmaktadır. Yukarıda sözü geçen, yürütmesinin durdurulması yönünde yargı kararı bulunan 09.05.2022 onama tarihli 1. ve 2. Etap imar planlarına ilişkin bilirkişi raporlarında, planların etaplamasına ilişkin “uygun büyüklük ve içeriğe (kapsama) sahip olduğu” belirtilmektedir.

**Şekil 1: Etaplama Sınırı**



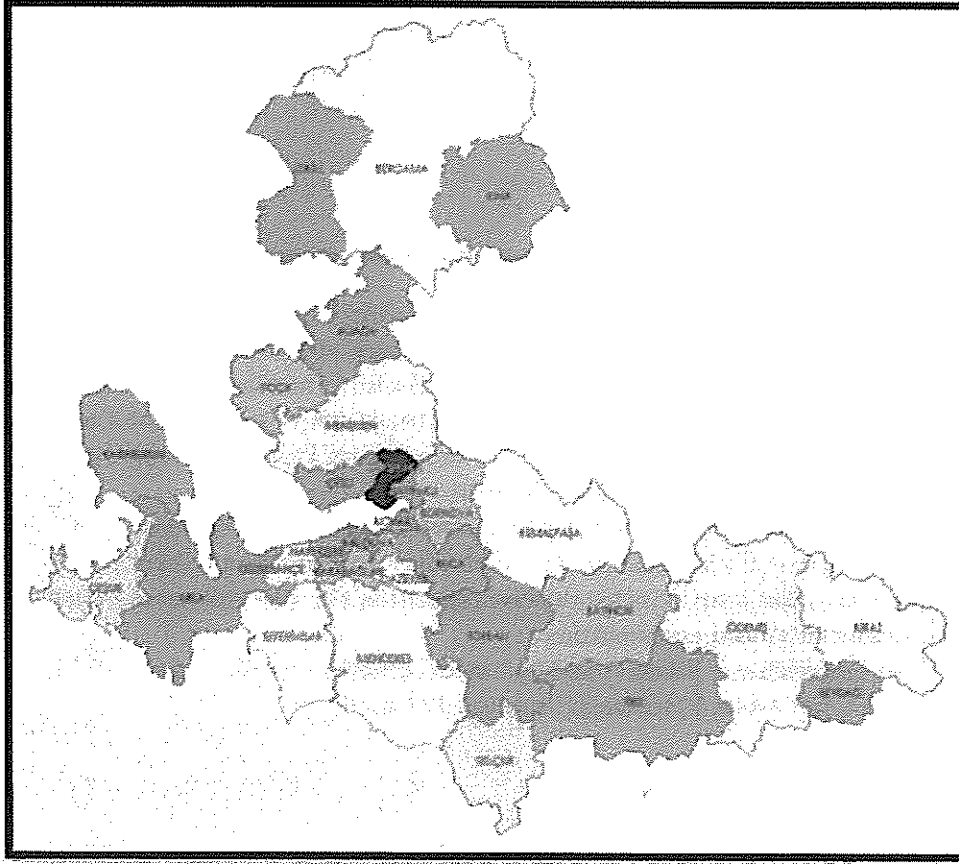
## 1. KARŞIYAKA İLÇESİ VE PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

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 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.

Günümüzde Karşıyaka İlçesi 5172 ha'lık alansal büyüklüğü, 346.264 nüfusu ile İzmir'in en büyük merkez ilçelerinden biri konumundadır. Kentsel ölçekteki ticaret alanları, konut alanları ve diğer kentsel fonksiyonlar ile ön plana çıkmakta olup ülkesel ölçekte önemli karayolu ve demiryolu bağlantılarına sahiptir. Kent ölçeğinde ise karayolu bağlantılarının yanı sıra otobüs, İZBAN, tramvay ve deniz yolu gibi toplu ulaşım akslarının yoğunlaştığı ilçe, ulaşım yönünden gelişmiş durumdadır. 1924 tarihinde 491 sayılı Teşkilat-ı Esasiye Kanunu ile, İzmir Merkez Sancağı, Aydın Vilayetinden ayrılarak İzmir Vilayeti adını almıştır. Karşıyaka 1927 yılında merkeze bağlı bucak statüsü kazanmıştır. 1930 yılında kentin altyapı eksikliklerinin belediyenin mevcut yapısı ve gelirleriyle çözülemeyeceği düşünüldüğünden Karşıyaka Belediyesi lağvedilerek İzmir Belediyesi sınırları içerisine alınmıştır. 1949 yılında yürürlüğe giren 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu ile merkezi yönetim taşra örgütlenmesinin yeniden düzenlenmesi sonucu 1950 yılında İzmir'de ilçe sayısı 17, köy sayısı 682 olup merkez ilçeye bağlı 6 bucak (Merkez, Bornova, Buca, Cumaovası, Değirmendere ve Karşıyaka) bulunmaktadır. Karşıyaka 4 Mart 1954 tarih ve 6325 sayılı yasa ile 1 Haziran 1954 tarihinde 1. sınıf ilçe olmuştur. 1984 yılında yayımlanan 195 sayılı “Büyükşehirler Yönetimi

Hakkında Kanun Hükmünde Kararname” ve 3030 sayılı Büyükşehirler Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun ile belediye sınırları içerisinde birden fazla ilçesi bulunan İzmir, Büyükşehir Belediyesi’ne dönüştürülmüş; 1984 yılı mahalli idare seçimleri ile faaliyete başlamıştır. Dolayısıyla, Karşıyaka Belediyesi 1984 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesinin kurulması ile Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçe belediyesi olmuştur. 1992 tarihinde Çiğli Belediyesinin kurulması/ayrılması ve son olarak 2008 yılında yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamına doğusunda Bayraklı Belediyesinin kurulması ile Karşıyaka ilçesi bugünkü idari sınırlarına kavuşmuştur. Son olarak 12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile büyükşehir belediyelerinin sorumluluk alanı il sınırlarına genişletilmesi, ilçe mücavir alanlarının ilçe idari sınırları haline gelmesi il sınırları içinde yer alan köylerin, mahalleye dönüşmesi sonucunda günümüzde Karşıyaka ilçesine bağlı belediye bulunmazken ilçeye bağlı 27 mahalle bulunmaktadır.

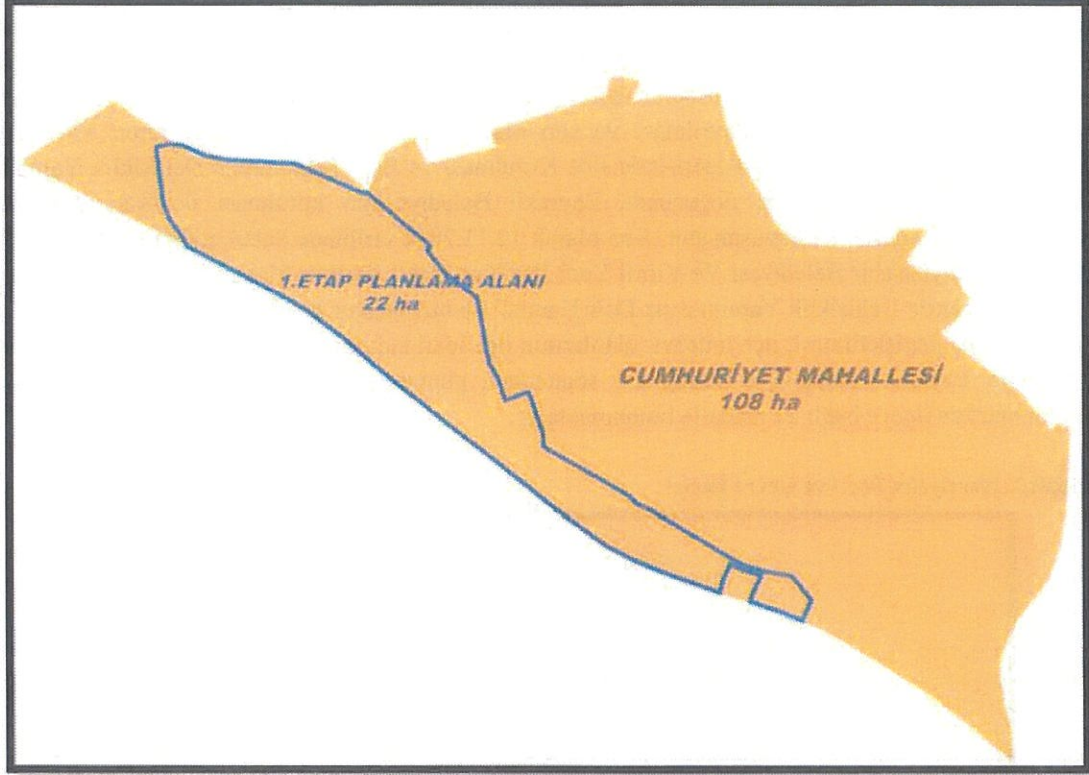
**Şekil 2. Karşıyaka İlçesi ve Çevre İlçeler**



1. Etap Planlama Alanı ise Karşıyaka ilçesi, Yamanlar dağı eteğinde, Anadolu Caddesinin kuzeyi ile İzmir Çevre Yolunun güneyinde yer almakta, 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 3. Planlama Alanı Sınırı

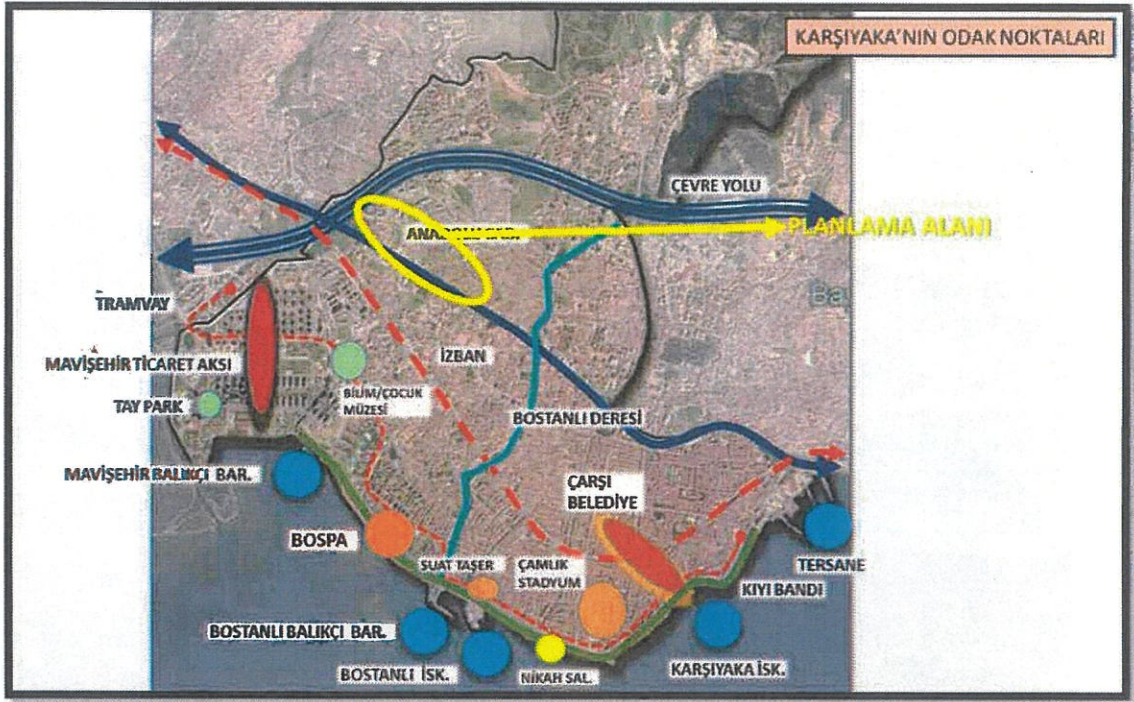


Planlama Alanı ulaşım yönüyle irdelendiğinde erişilebilirliği ve bağlantıları oldukça gelişmiş olduğu görülmektedir. Karayolu taşımacılığı açısından stratejik bir konumdadır. İzmir Çevre Yolu ve Anadolu Caddesi, İzmir ilini kuzey ilçelerine ve Balıkesir, Çanakkale illeri ile Bursa üzerinden İstanbul'a bağlayan, bölgenin en önemli karayolu ulaşım aksıdır. Ayrıca İZBAN, tramvay, otobüs, minibüs ve deniz ulaşım akslarının yoğunlaştığı merkezlere yakın konumu sebebiyle kentlilerin çeşitli toplu taşıma seçeneklerine erişim olanakları yüksektir.

Planlama Alanının yakın çevresinde birçok hastane, kapalı konut siteleri, tıp merkezi, alışveriş merkezleri, showroom yer almaktadır. Dolayısıyla, ulaşım olanaklarının yüksek olması, planlama alanının ekonomik açıdan cazip bir bölge olmasını sağlamakta, bölgedeki işletmeler, konutlar ve diğer tesisler için önemli bir avantaj yaratmaktadır.

Önemli merkezlere yaklaşık uzaklığı incelendiğinde, İzmir merkeze 13 km, Karşıyaka merkeze 5,5 km, İzmir Adnan Menderes Havaalanına 40 km, Bostanlı Sahil ve denize 4 km mesafede yer aldığı görülmektedir.

Şekil 4.Karşıyaka İlçesinin Odak Noktaları



Şekil 5.Karşıyaka İlçesinin İzmir İçerisindeki Konumu





**Şekil 6. Planlama Alanının İlçe İçindeki Konumu**



**Şekil 7: 1. Etap Planlama Alanı 2020 Yılı Uydu Görüntüsü**



## 2. PLANLAMA ÇALIŞMALARI VE ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

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. 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.

### 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 kentin 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.

Üst ölçekli planlar bölümünde detaylı olarak ele alınacak olmakla birlikte günümüzde Planlama Alanı, Çevreyolu ve Anadolu Caddesi arasındaki konumu, İzmir'in kuzey aksında gelişen yerleşimlere yakınlığı ve kent bütününde önem taşıyan odak noktalarını içermesi nedeniyle konum açısından önemlidir. Bölgenin ana kullanım kararları, çevresi ve hinterlandı ile ilişkisi açısından



değerlendirildiğinde kuzeye yönelen yerleşim alanları ile ilişkisi açıkça görülmektedir.

## 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.

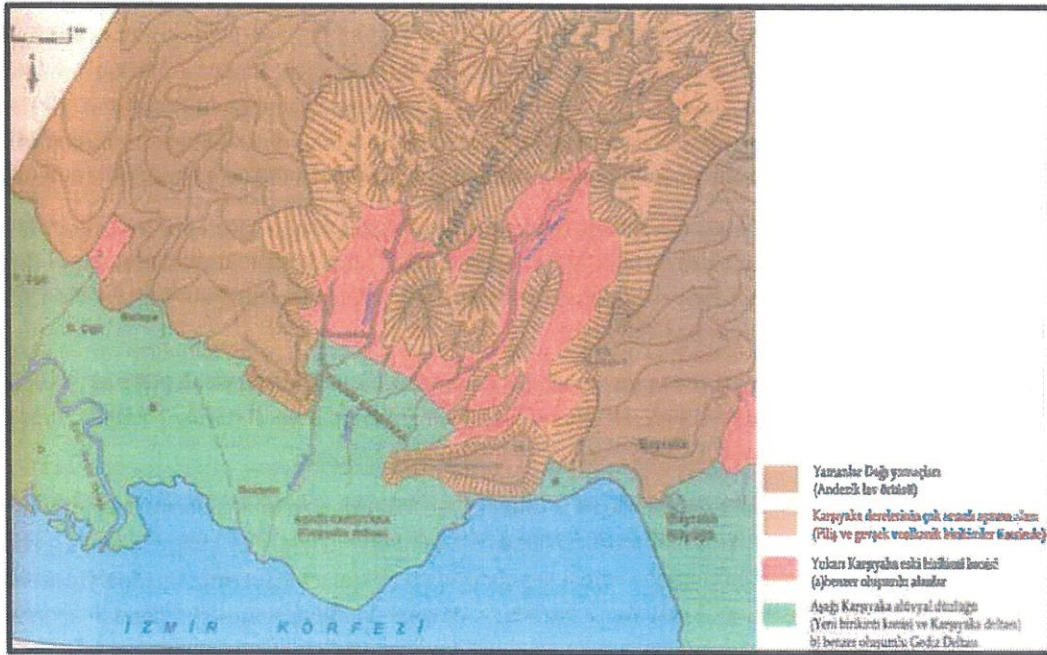
## 2.3. JEOLJİK YAPI

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 etmenlerdir.

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 yikanarak aşağılara taşınmıştır. İkincisi ise kabuk şeklinde 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).

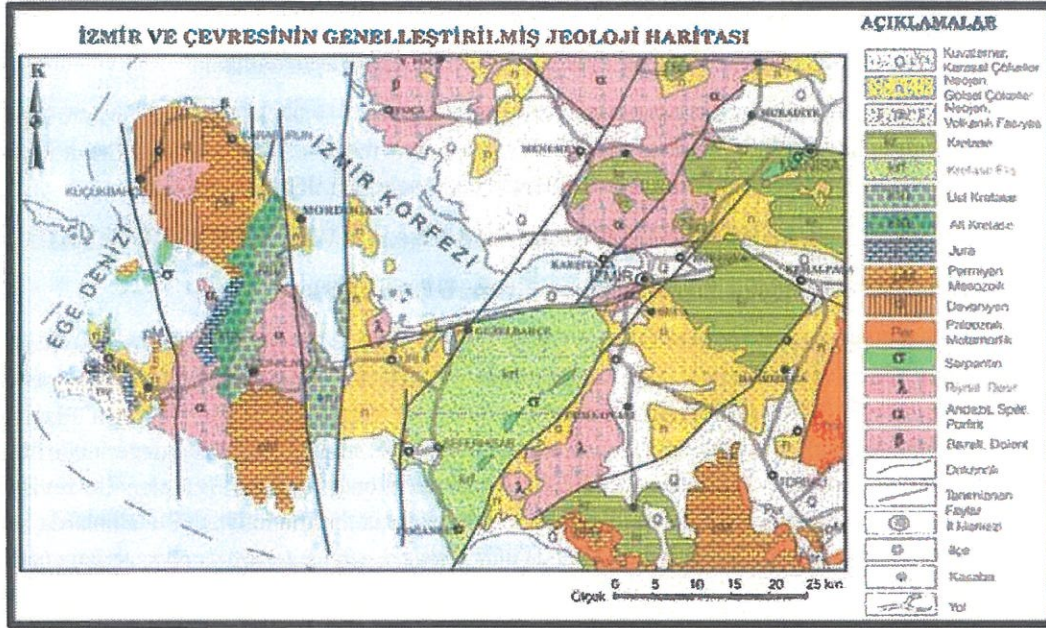
Planlama Alanı ve Karşıyaka ilçesinin tamamı Bakanlar Kurulu'nun 18.04.1996 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi'nde yer almaktadır.

### Şekil 8.Karşıyaka ve Çevresi Jeomorfolojisi



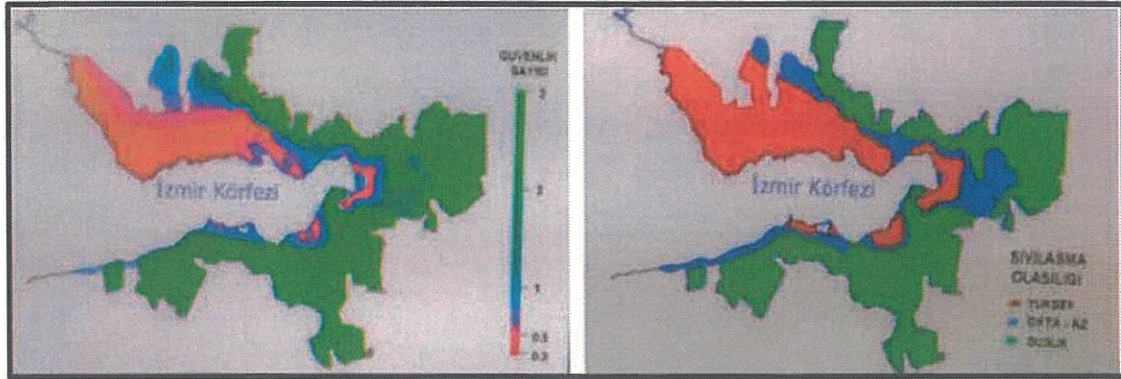


Şekil 9: İnceleme Alanı ve Çevresinin Genelleştirilmiş Jeoloji Haritası(1/100.000, MTA-1998)



Bugüne kadar yapılmış etüd çalışmalarının akabinde hazırlanmış olan değişik ölçeklerdeki jeoloji haritalarında; İzmir körfezinin kıyılarından itibaren doğuya doğru oldukça geniş bir alanın gevşek kum, çakıl ve kil malzemesiyle kalın bir örtüden oluştuğu görülmektedir. Bu tür zeminler sıvılaşmaya yatkın zeminler olup, 2000’li yılların başında, İzmir körfezi çevresinin sıvılaşma haritası hazırlanmıştır. Aşağıdaki haritalarda İzmir Körfezi etrafındaki yerleşimlerin sıvılaşma potansiyelini gösteren haritalar verilmektedir.

Şekil 10: İzmir Kenti Sıvılaşma Potansiyeli Haritaları (Erdik vd., 2002)



## 2.4. İKLİM

Yamanlar dağ grubunun güney yamaçlarını içine alan Karşıyaka'nın İzmir Körfezine 12 km. kıyısı bulunmaktadır. Planlama Alanı ise Anadolu Caddesine yakın konumdadır. Planlama Alanı ve Karşıyaka genel olarak İzmir kentinin iklim özelliklerini içermektedir. İzmir’de Akdeniz ikliminin “Kıyı Ege” alt tipi görünmektedir. Bölgede mayıs ayı ortalarından başlayıp Eylül ayı sonuna kadar süren yaz mevsimi sıcak ve kurak, mart ve aralık aylarında hüküm süren kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir.

Karşıyaka ilçesi yıllık yağış oranları, kış mevsiminin yaşandığı aralık-mart ayları arasında



yüksek, yaz mevsiminin yaşandığı mayıs-eylül aylarında ise düşüktür.

Yılın en sıcak günleri Haziran ayında ( $>40^{\circ}\text{C}=0,9$  gün) ve Temmuz ayında ( $>40^{\circ}\text{C}=1,3$  gün) yaşanırken en soğuk günleri Ocak ve Şubat ayında ( $\leq 0^{\circ}\text{C}=1,6$  gün) yaşanmaktadır.

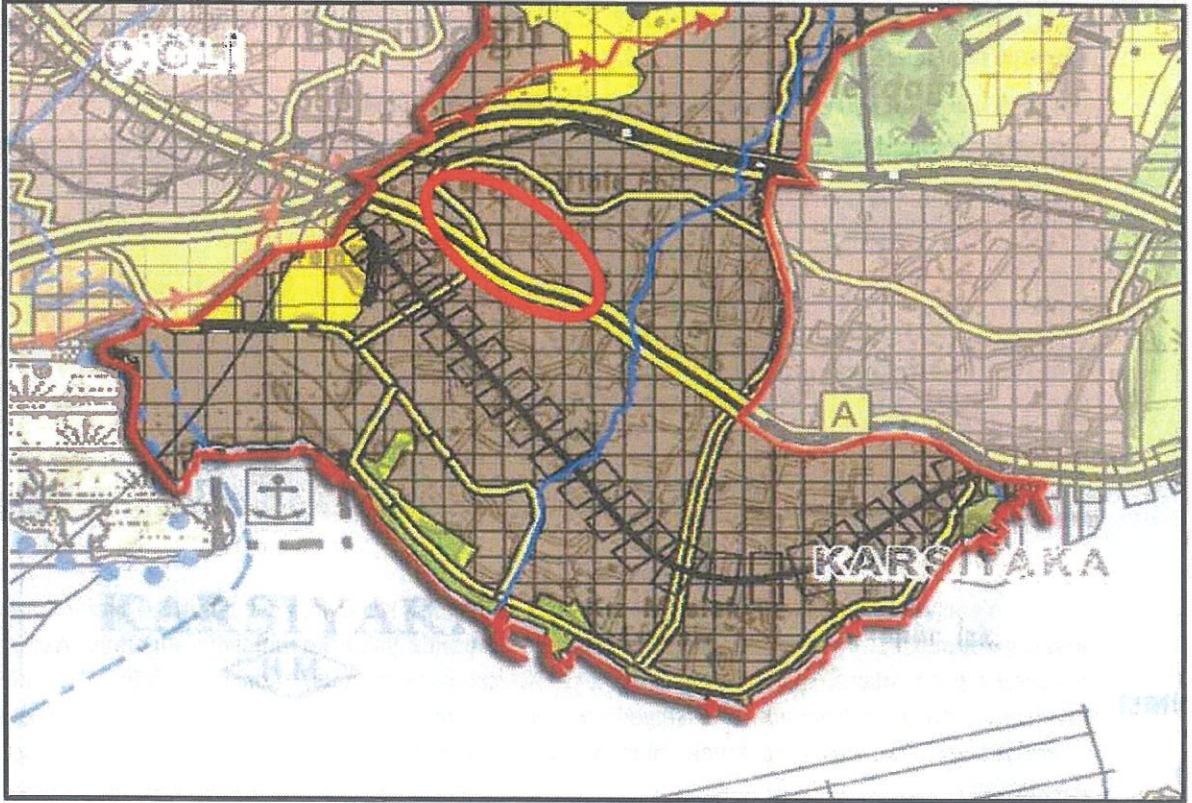
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Hava İzleme İstasyonları 19.09.2022 tarihli verilerine göre, Karşıyaka ilçesinin hava kalitesi iyi (hava kirliliği az veya risk teşkil etmiyor) ve orta (hava kalitesi uygun olup hava kirliliğine hassas gruplar orta düzeyde etkilenebilir) şeklinde belirtilmiştir.

## 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. Ayrıca söz konusu planda Anadolu Caddesi 1. Derece Yol olarak belirlenmiştir.

Şekil 11.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 bütününi 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.

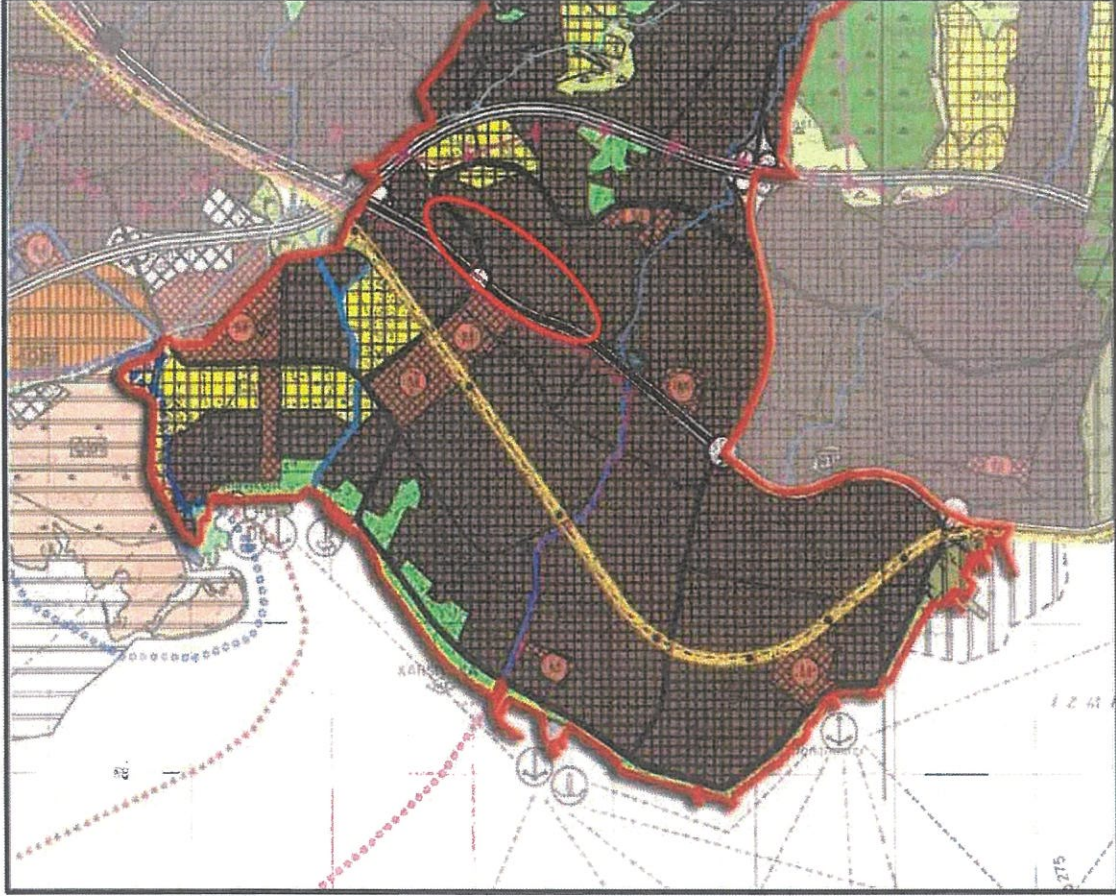
İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Plan Açıklama Raporu'nun 2.4 Demografik Yapı başlığında, 'İzmir İlçelerinin nüfus yoğunluğuna bakacak olursak, 2009 yılında sırasıyla Konak Bayraklı, Karşıyaka, Karabağlar, Balçova, Buca, Gaziemir, Bornova, Çiğli ve Narlıdere'nin yüksek nüfusa sahip olduğu ifade edilmiş, yapılaşmaya yönelik planın geliştirildiği ilkelere tariflendiği 3.1.2.4. İlkelere başlığı altında yer alan 3.1.2.4.2. Geliştirme İlkelere başlığı altında Planlama Bölgesi içinde yer alan yerleşmelerin, sosyal ve teknik altyapı standartları yüksek, sağlıklı yaşanabilir yoğunlukta gelişmenin sağlanmasının ana hedefler arasında yer aldığı görülmüştür. Yine Açıklama Raporunun 4.2.2. Nüfusa ilişkin Plan Kararları başlığı altında Planlama kararları oluşturulurken, Merkez olarak tariflenen alan içinde kalan ilçelere ait onaylı imar planı kararlarından gelen nüfus değerlerinin aşılamayacağı, ancak yeni yerleşme alanlarında bu planla önerilmiş olan nüfus ve yoğunluk değerlerine uyulması gerektiği ve merkezden kaynaklı nüfus yükünün öncelikle onaylı imar planı bulunan kentsel yerleşik alan içindeki henüz yapılaşmamış alanlardan karşılanması, bu alanların yeterli olmaması durumunda mevcut planlı alanlara bitişik yeni gelişme alanları önermek yerine, merkeze yakın konumlanmış çevre yerleşmelerin planlı alanlarının koruma kararları ile çelişmeyen bölümlerinden karşılanması ilkesel olarak benimsenmiştir. Ayrıca çevre kalitesi artırılarak gelişme kısıtlılığı içeren kent merkezinde nitelikli mekanlar yaratabilme, teknik altyapı olanakları yaratma, kent merkezinin yaşam standartlarını yükseltme amacıyla tespit edilen bölgelerin sağlıklılaştırılması ve yenilenmesi önerilmektedir.

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, sağlıklılaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projelerin yapılabileceği" belirtilmektedir. Karşıyaka ilçesi yerleşik alanlar içinde boş alanları da barındıran büyük ölçüde yapılaşmış alanlardır.
- Ayrıca söz konusu planda Anadolu Caddesi 1. Derece Yol olarak belirlenmiştir.

**Şekil 12.1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı**



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile İzmir Merkez Kentinin 2017 nüfusu 3.166.984 kişi planın hedef yılı 2025 için ise 3.800.000 kişi olarak belirlenmiş, yani %20 nüfus artışı önerilmiş, İzmir İl geneli için ise %30 nüfus artışı önerilmiştir.

Ek olarak, 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planlarında ise 2011 yılı nüfusu 3.443.889 kişi olarak belirlenmiş olup, 2030 hedef yılı için hesaplanan plan nüfusu 5.602.620 kişidir.

Bu kapsamda ele alındığında, Planlama Alanı Karşıyaka İlçesi için nüfusun atanabileceği bir alan olarak ortaya çıkmaktadır.

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

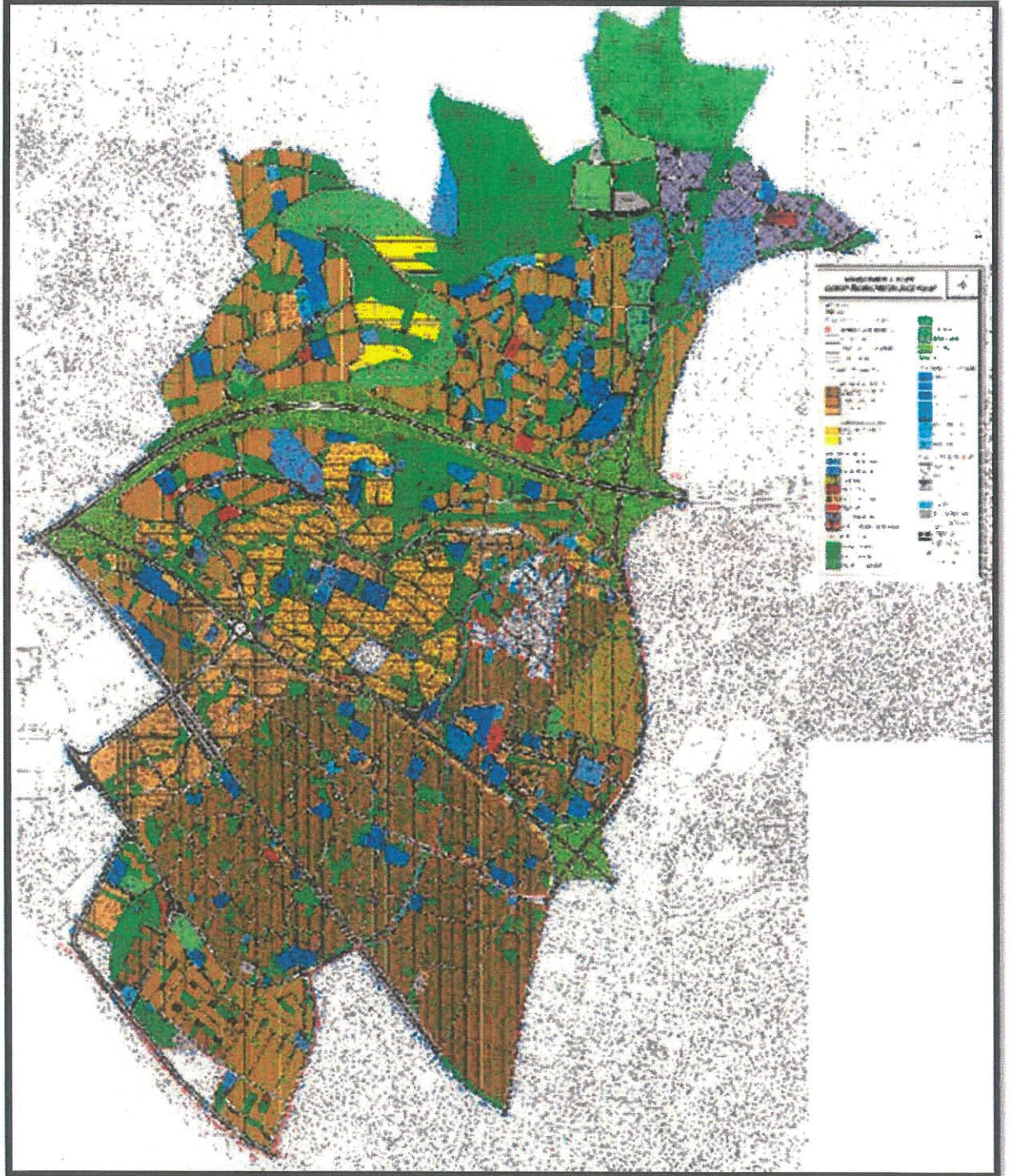
Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı, İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 12.11.2013 tarih ve 2012/899 E.-2013/1810 K. sayılı kararı ile iptal edildikten sonra; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2019 tarih ve 05.117 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 27.03.2019 tarihinde onanarak 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.

1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Revizyon Öngörülen



Alan” başlığı altında 48,8 ha’lık konut alanı Gelişme Konut Alanı (Çok Yüksek Yoğunlukta/400 Kişi/Ha Üstü Brüt Yoğunluk), 8,4 ha’lık alan ise “Ticaret+Konut Alanı” olarak belirlenmiş, TÜİK verilerine göre 2,69 kişi kabulü ile nüfus 33,846 kişi olarak kabul edilmiştir.

Şekil 13: Karşıyaka 2. Etap NİP





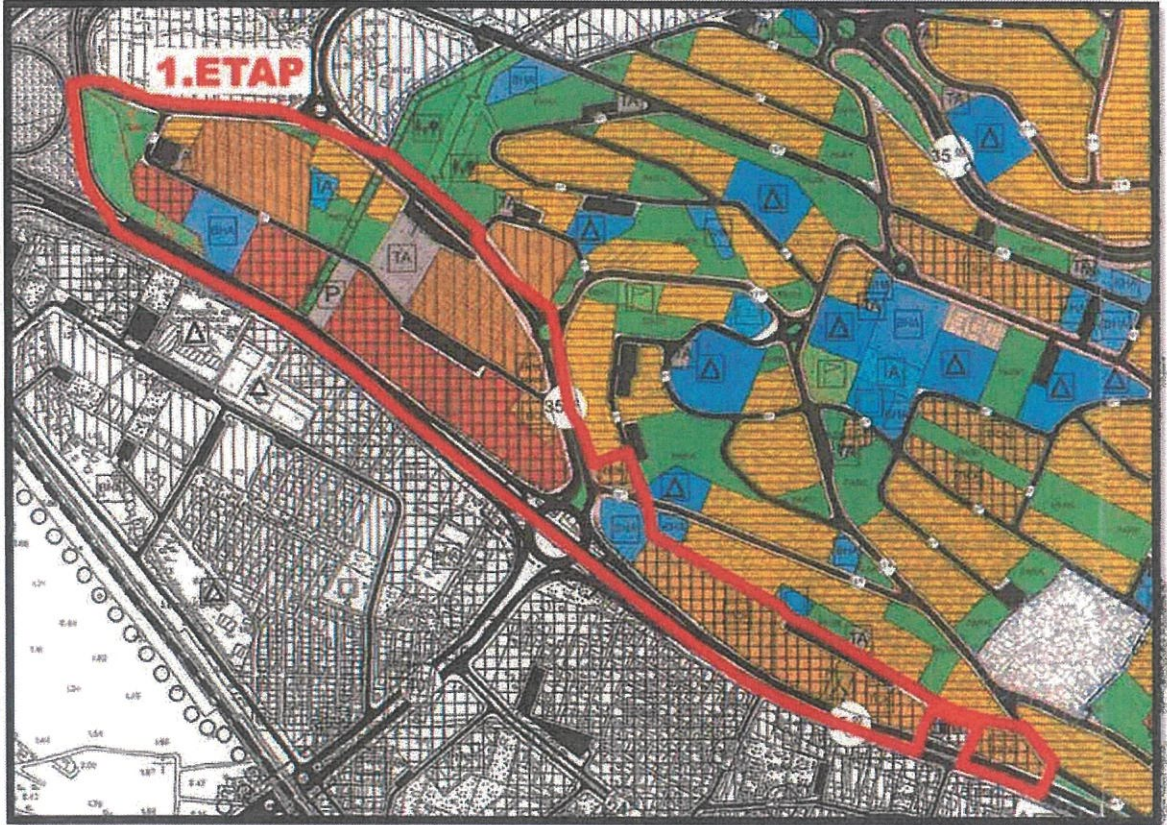
#### 2.5.4. 19.11.2020 onama tarihli Cumhuriyet, Örnekköy ve İnönü Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

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. Planlama Alanı Etaplar halinde ele alındığından donatı alanları aslen bütünde değerlendirilmesi gereken alanlardır.

Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonununun 1.Etap Planlama Sınırı içerisinde kalan bölgede 6804 m<sup>2</sup> Gelişme Konut Alanı, 29389 m<sup>2</sup> Meskun Konut Alanı, 37698 m<sup>2</sup> Ticaret Alanı, 30159 m<sup>2</sup> Ticaret – Konut Alanı, 9614 m<sup>2</sup> Belediye Hizmet Alanı, 1443 m<sup>2</sup> Askeri Alan, 1530 m<sup>2</sup> İbadet Alanı, 11228 m<sup>2</sup> Park, 2377 m<sup>2</sup> Otopark Alanı ve 6265 m<sup>2</sup> Teknik Altyapı Alanı belirlenmiştir.

**Şekil 14: 19.11.2020 onama tarihli Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu**





### 2.5.5. 09.05.2022 onama tarihli Cumhuriyet Mahallesi 1. Ve 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

Anadolu Caddesinin kuzeyi ve Sosyal Konutları içeren yaklaşık 29 hektarlık alana ilişkin hazırlanan Cumhuriyet Mahallesi 1. ve 2. Etap 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/02/2022 tarih ve 05.220 sayılı kararı ile 09/05/2022 tarihinde değişiklikle onaylanmış; 13/05/2022-13/06/2022 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna askı sürecinde TMMOB Mimarlar Odası İzmir Şubesinde yapılan itiraz kapsamında maddi hata düzeltmesini içeren değişiklik, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.08.2022 gün ve 05.936 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanmış, 21.09.2022 - 20.10.2022 tarihleri arasında askı sürecini tamamlamış, askı süreci sonunda itiraza konu olmadığından kesinleşmiştir.

Söz konusu planda; 45239 m<sup>2</sup> Gelişme Konut Alanı, 35891 m<sup>2</sup> Meskun Konut Alanı, 58387 m<sup>2</sup> Ticaret-Konut Alanı 1694 m<sup>2</sup> Eğitim Alanı, 21157 m<sup>2</sup> Park Alanı, 2062 m<sup>2</sup> Spor Alanı, 10632 m<sup>2</sup> Belediye Hizmet Alanı, 2336 m<sup>2</sup> Kültürel Tesis Alanı, 5691 m<sup>2</sup> Teknik Altyapı Alanı belirlenmiştir.

Planlama Alanında 1. ve 2. Etap Revizyon Uygulama İmar Planından gelen kapasite nüfuslar Gelişme Konut Alanları 2855 kişi, Meskun Konut Alanları 1978 kişi ve Ticaret – Konut Alanlarından gelen nüfus 2902 kişi olarak **toplamda 7735 kişi** hesaplanmıştır. 1. ve 2. Etap Nazım İmar Planı Revizyonunun kapsadığı Gelişme Konut Alanında (4.5 ha) brüt nüfus yoğunluğu 631 kişi/ha, Meskun Konut Alanında (3.6 ha) brüt nüfus yoğunluğu 551 kişi/ha ve Ticaret – Konut Alanlarında (5.8 ha) brüt nüfus yoğunluğu 497 kişi/ha olarak belirlenmiştir.

**Şekil 15:09.05.2022 onama tarihli Cumhuriyet Mahallesi 1. ve 2. Etap Nazım İmar Planı Revizyonu**





Sonrasında, TMMOB Mimarlar Odası ve Şehir Plancıları Odası tarafından, Cumhuriyet Mahallesi 1. ve 2. Etap 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile söz konusu plan kapsamında hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/02/2022 tarih ve 05.222 sayılı kararı ile onaylanan Cumhuriyet Mahallesi 1. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar planına İzmir 7. İdare Mahkemesinin 2022/579 E. sayısıyla, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.02.2022 gün ve 05.221 sayılı kararı ile onaylanan Cumhuriyet Mahallesi 2. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına İzmir 7. İdare Mahkemesinin 2022/572 E. sayısıyla dava açılmış; ilgili mahkeme 21/06/2023 tarihinde söz konusu nazım ve uygulama imar planların yürütmenin durdurulması yönünde karar almıştır.

### 2.5.6. 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'nce 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).

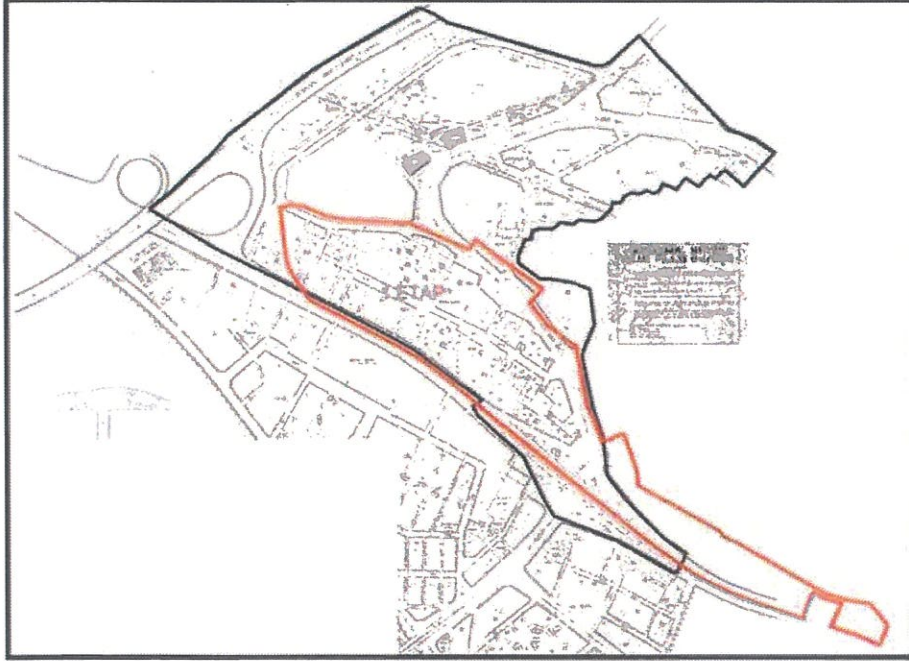
Ancak arşiv çalışmaları sonucunda edinebildiğimiz ilk planlama çalışması, 1986 yılında onaylanan 31 ha'lık alanı kapsayan Cumhuriyet Mahallesi İslah İmar Planı'dır. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan İslah Planları doğrultusunda yapılan Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planı sınırları içerisinde 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 16.İslah İmar Planı

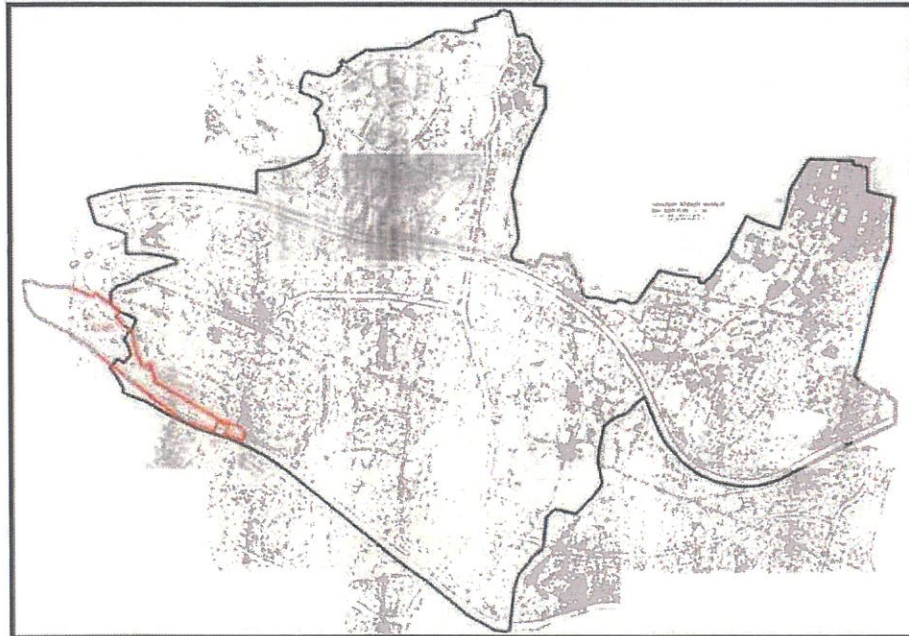


Sonrasında, Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 14.01.1986 tarih ve 88 sayılı kararı ile uygun görülerek, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 02.10.1987 tarihinde onaylanan Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planları üzerinden günümüze kadar gelinmiştir. Bu plan çalışmaları kapsamında mevcut nüfusa orantılı 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 17: 26.04.1984 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı**



**Şekil 18. 02.10.1987 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı**







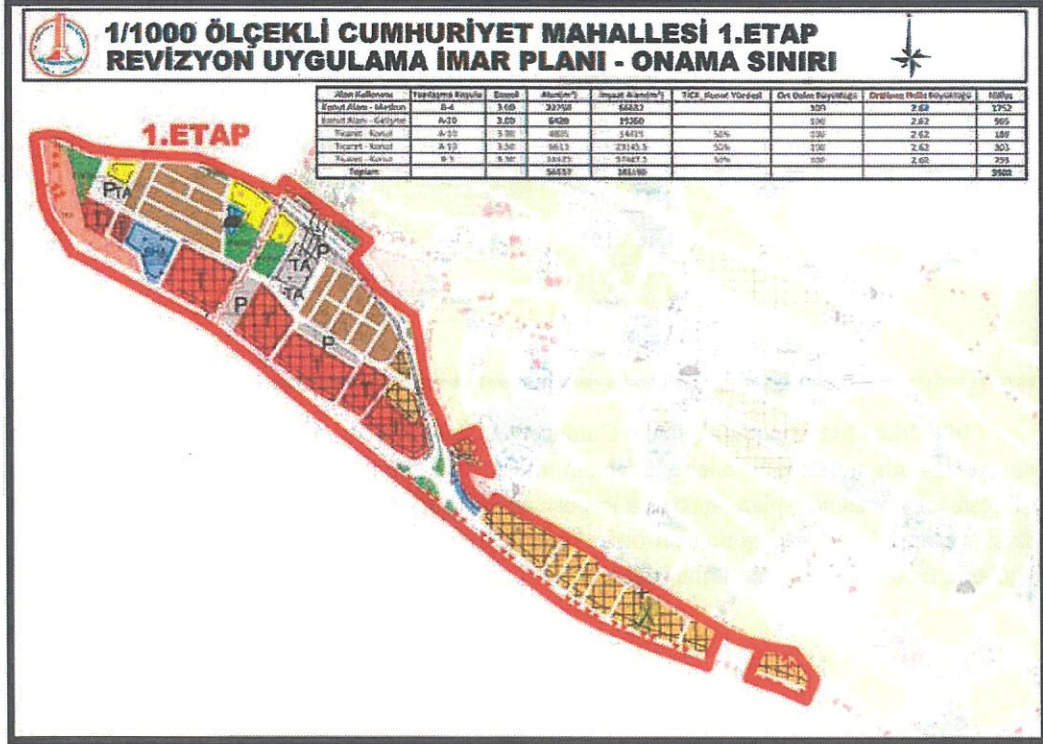
2011 yılından itibaren de eskiyen kent dokusunun yenilenmesi amacıyla Karşıyaka Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi arasından planların onama süreci daha detaylı arazi tespit, analiz ve jeolojik –jeoteknik etütlerin yapılması vb. nedenlerle devam etmiş, Riskli Alan başvurusu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından eksiklikler nedeni ile reddedilmiş, süreçte İzmir Büyükşehir Belediyesinin 15/03/2019 tarih ve 05.249 sayılı kararı ile onanan 1/1000 Ölçekli Kentsel Yenileme Amaçlı Revizyon İmar Planına askı sürecinde yapılan itirazlar sonrası Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı belirlemelerindeki terk oranları, min. ifraz koşulları vb. nedenler ile Karşıyaka Belediye Meclisinin 01/07/2019 tarih ve 91 sayılı kararı ile **planların iptali**, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/10/2019 tarihli kararı ile uygun bulunmuştur.

Sonrasında İmar Kanununu 18. Maddesinde değişiklik yapılmış ve 18. madde uygulamasına konu olacak şekilde İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik uyarınca 1/1000 ölçekli Cumhuriyet-Örnekköy-İnönü Mahalleleri Uygulama İmar Planı ve Plan Açıklama Raporu, Karşıyaka Belediye Meclisinin 02.03.2020 tarih ve 63 sayılı kararı ile uygun bulunmuş, onama yetkisi dolayısıyla İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne iletilmiş; 19.11.2020 tarihinde değişiklikle onanmıştır.

Söz konusu imar planı 03.12.2020-01.01.2021 tarihleri arasında T.C. Karşıyaka Belediyesi Başkanlık Binası, web sayfası ve ilgili muhtarlıklarda askıya çıkarılmış ve ilan edilmiştir.

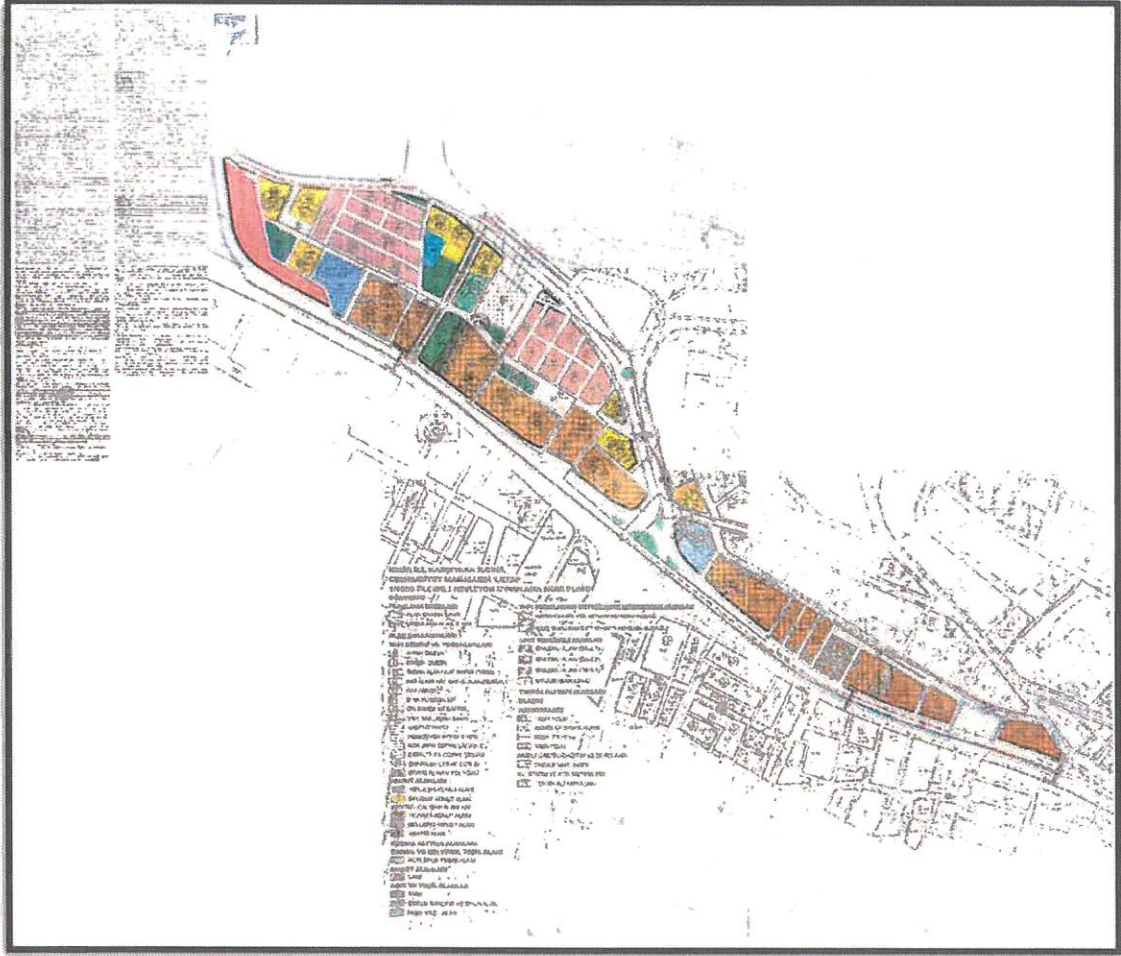
Cumhuriyet-Örnekköy-İnönü Mahalleleri Uygulama İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar, Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 01/02/2021 tarih ve 30, 31, 32, 33, 34 ve 36 sayılı kararları ile reddedilmiş; 01/02/2021 tarih ve 35 sayılı kararı ile ise kısmen reddedilip kısmen uygun bulunan hususlarla ilgili olarak plan bütünlüğünde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Kısmen uygun bulunan hususlar içerisinde mülkiyet verilerindeki hatalardan ötürü yapılan değişikliklerde bulunmaktadır.

Şekil 22.19.11.2020 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



1. Etap bölgesinde çoğunlukla B-4 ve B-5 (Bitişik Nizam 4 ve 5 Kat) yapılaşma nizamı bulunmakla birlikte yer yer büyük-yapılaşmamış parsellerin olması ve Anadolu caddesine cepheli bir alan olması özelliği ile diğer etaplardan ayrılmaktadır. 2020 planının ana kurgusu, esasları ve uygulama araçları değişmeksizin yürütülen planlama çalışmalarının tamamlanması sonucunda; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.02.2022 tarih ve 05.222 sayılı kararı ile de Cumhuriyet 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı değişiklikle uygun bulunarak 09.05.2022 tarihinde değişiklikle onanmıştır.

**Şekil 23: 09.05.2022 Onama Tarihli Cumhuriyet Mahallesi 1. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı**



09/05/2022 tarihinde onaylanan Cumhuriyet Mahallesi 1. ve 2. Etap nazım ve uygulama imar planı revizyonlarının iptali talebiyle açılan davada yürütmenin durdurulması yönündeki kararın kesinleşmesi sonrasında, plan Açıklama Raporu amacı bölümünde belirtildiği üzere bilirkişi raporunda aykırılık olarak belirlenen konuların düzenlenmesini içeren Cumhuriyet Mahallesi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanmıştır.



## 2.6. PLANLAMA ALANININ DEMOGRAFİK VE MEKÂNSAL ANALİZLERİ

Günümüzde 1.Etap Planlama Alanında toplam 360 adet parsel bulunmaktadır. Alanda bağımsız bölüm 1532 adet, konut birim sayısı 766 adettir. Alanda toplam parsel alanı büyüklüğü 80650 m<sup>2</sup>, toplam konut inşaat alanı ise 98421 m<sup>2</sup>'dir.

### 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 Anadolu Caddesini kuzeyi ile İzmir Çevre yolunun güneyinde konumlanmakta, Anadolu Caddesi boyunca ticaret alanlarının yoğunlaştığı ve Alim Dağhan Caddesi boyunca da devam ettiği gözlenmiştir. Mevcut durumda donatı alanlarının ihtiyacı karşılamadığı görülmektedir.

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	14.734	296.031	3.795.978
2009	14.606	304.507	3.868.308
2010	14.333	310.061	3.948.848
2011	14.231	312.213	3.965.232
2012	14.083	315.294	4.005.459
2013	14.032	321.870	4.061.074
2014	13.940	325.717	4.113.072
2015	13.842	333.250	4.168.415
2016	13.923	338.485	4.223.545
2017	13.952	342.062	4.279.677
2018	13.858	344.140	4.320.519
2019	13.744	349.290	4.367.251
2020	13.619	350.100	4.394.694
2021	13.665	347.023	4.425.789
2022	13.534	346.264	4.462.056

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre, Karşıyaka İlçesi'nin 2022 yılı ilçe toplam nüfusunun 346.264 kişi olduğu açıklanmıştır.

Yapılan araştırmalarda Karşıyaka'nın en sorunlu bölgeleri arasında Cumhuriyet ve Örnekköy Mahalleleri bulunmaktadır. Bu mahalleler nüfus ve demografik özellikler açısından eğitim seviyesinin ve hane halkı gelirinin düşük olduğu, mekanın kamusal, yarı kamusal ve özel mülkiyet olarak konumlandığı, genelde gecekondü tarzı mesken tipine sahip olan geleneksel alt ve alt orta sınıf mahalleleridir. Cumhuriyet Mahallesi 1970 yılından sonra iş ve daha iyi şartları arayışı gibi farklı

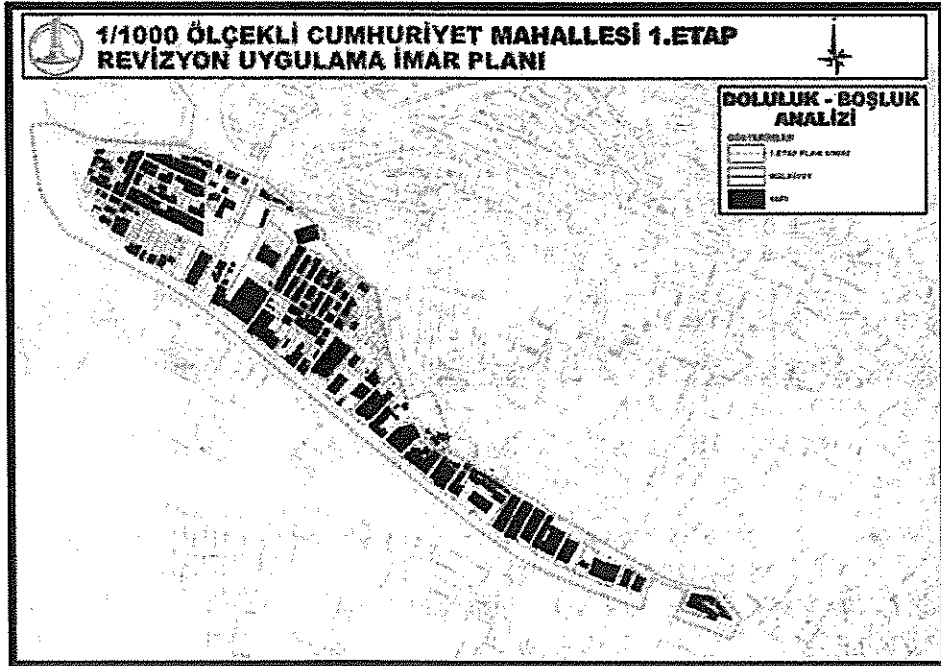
sebeplerle daha çok doğu Anadolu ve Karadeniz Bölgesinden göç eden kişiler tarafından kaçak yapılar şeklinde kurulmuştur. Anadolu Caddesi'nin kuzeyinde kalan kısmını oluşturan Cumhuriyet Mahallesi ise genel olarak bir ile üç kat arasında değişen ve yapı kalitesinin düşük olduğu bir bölgedir. Katlı imar aflı binaların oluşturduğu mahalle, kent çevresindeki hızlı kentleşme ve kontrolsüz iç göçler nedeniyle gecekondular alanı olarak gelişmiş ve zamanla ıslah imar planları ile yasallaşan konut alanlarına dönüşmüştür. Daha çok gecekondular tipi konutların yoğun olduğu Cumhuriyet Mahallesi konumu itibarıyla kapalı yerleşimlerin yoğunlukta olduğu Yalı Mahallesi ve son dönemde artış gösterdiği İnönü ve Mustafa Kemal mahallelerine oldukça yakındır. Bu alanlarda yoğunlaşan kapalı yerleşimlerin bir uzantısı olarak Cumhuriyet Mahallesi'nin kuzeybatı bölümünde 2015 yılında ilk kapalı yerleşim alanı olarak Palmiye Park Sole projesi inşa edilmiştir. Bu gelişmeler bölgedeki kentsel dönüşüm sürecinin etrafındaki kapalı yerleşim alanları ile birleşme ve bütünleşme yönünde olacağını göstermektedir (İncedere, L. (2019) *Eşitsiz gelişme ve mekânsal ayrışma üzerine karşılaştırmalı bir analiz: İzmir (Karşıyaka) örneği / Uneven development and spatial segregation: Case of İzmir (Karşıyaka)*)

Şöyle ki, 136 ha'lık, 2020 onama tarihli Cumhuriyet, Örnekköy ve İnönü Mahalleleri İmar Planlarının onama sınırının 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.

### 2.6.2. Doluluk Boşluk Analizi

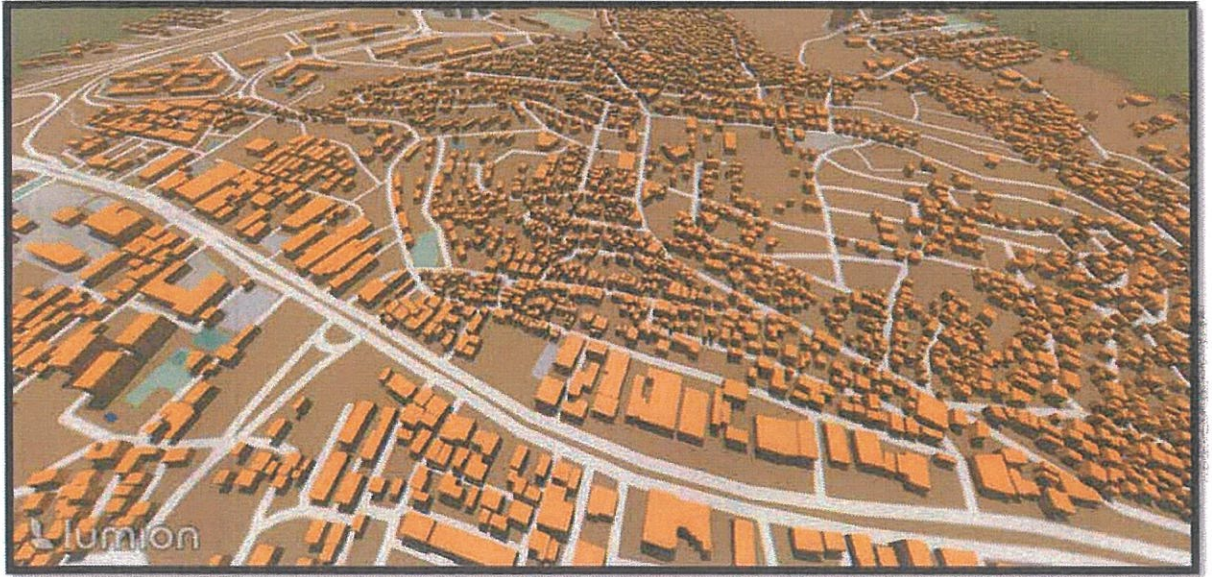
Planlama Alanında hâlihazırda yapıların taban alanı itibarı ile yapılaşma oranına baktığımızda yaklaşık %70'ünün boş olduğu görülmektedir. Büyük alan gerektiren mevcut kamu kullanımlarının bulunduğu veya imar planı kararlarıyla belirlenmiş olduğu alanlar ve yollar boşlukların önemli bir kısmını oluşturmaktadır.

Sekil 24. Doluluk Boşluk Analizi





Şekil 25: Mevcut Durum Arazi Modellemesi (Aleyna Vatan, 2023)



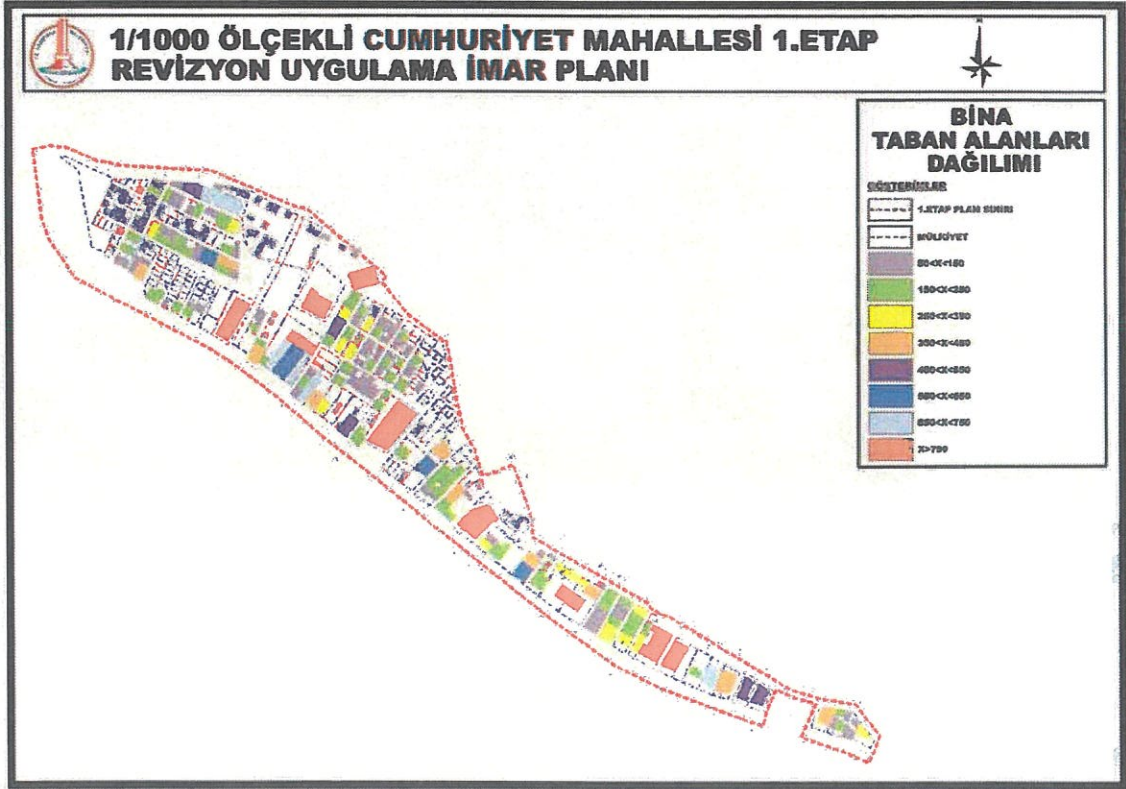
### 2.6.3. Bina Taban Alanı Analizi

Planlama Alanında yapıların taban alanları ve yoğunlukları incelendiğinde en fazla oranın 50 m<sup>2</sup> ile 150 m<sup>2</sup> arasında olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 2.Bina Taban Alanları

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

Şekil 26.Bina Taban Alanı Analizi

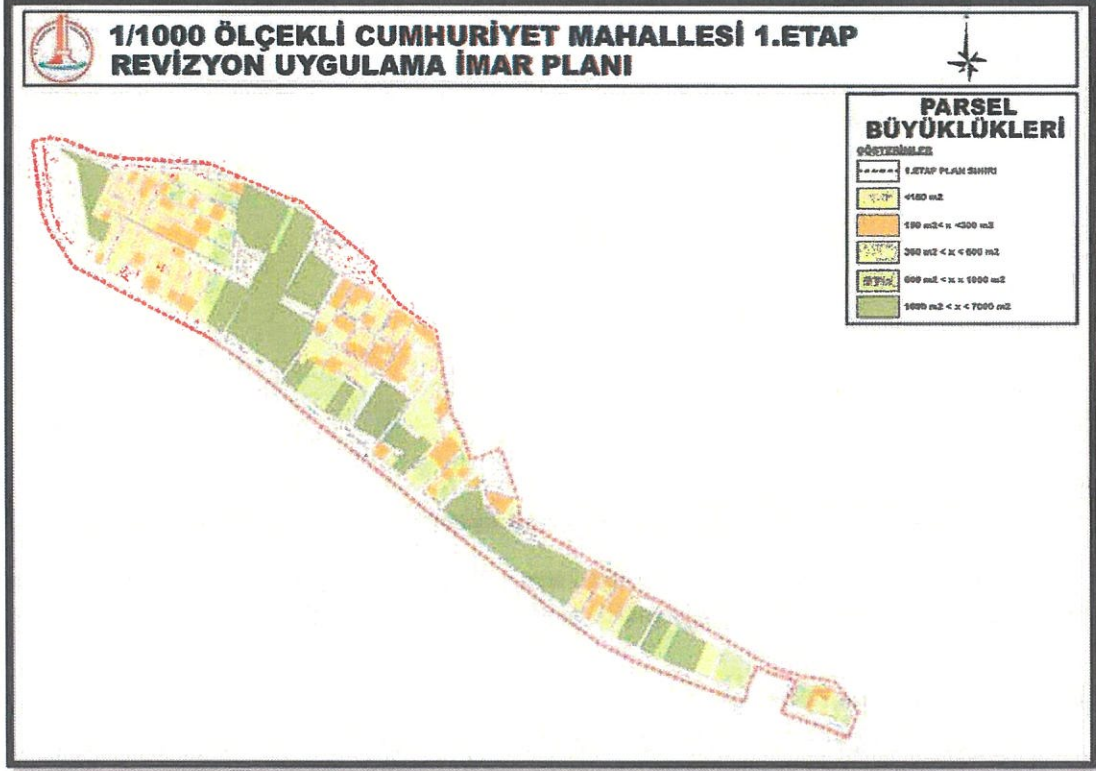




#### 2.6.4. Parsel Büyüklükleri

Planlama Alanının genelinde parsel büyüklükleri farklılık göstermektedir. Planlama Alanında 360 adet parselin büyüklükleri ve yoğunlukları aşağıda belirtildiği gibi 150 m<sup>2</sup> ile 300 m<sup>2</sup> arasında artış göstermektedir. Ortalama parsel büyüklüğü 160 m<sup>2</sup> bulunmuştur.

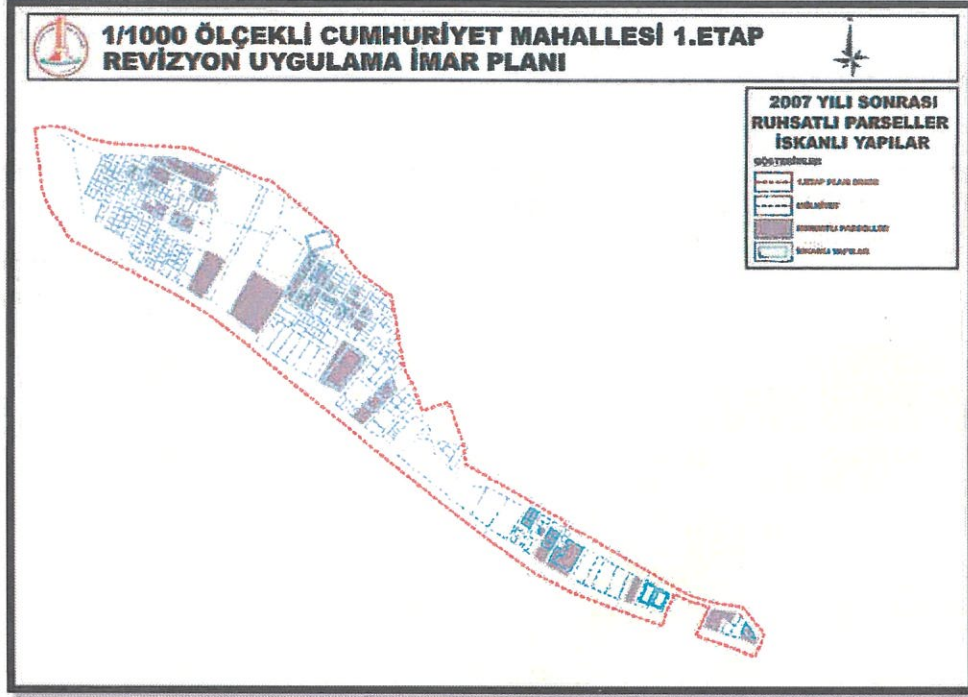
Şekil 27.Parsel Büyüklükleri



#### 2.6.5. Ruhsatlı Yapı Analizi

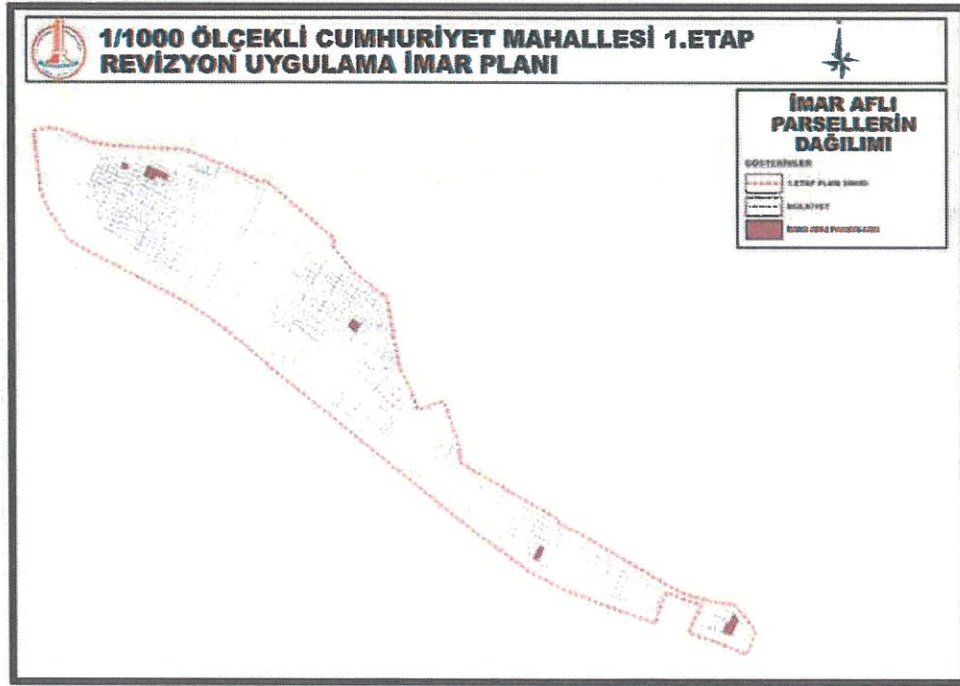
MAKS Sistemi üzerinden 2007 sonrası Planlama Alanında kamu ve şahıs mülkiyetinde toplam 360 adet parselin ruhsat ve iskân durumuna bakıldığında, ruhsatlı parsellerin 58 adet, iskanlı yapıların ise 48 adet olduğu görülmektedir.

Şekil 28.2007 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 29: İmar Aflı Parsellerin Dağılımı





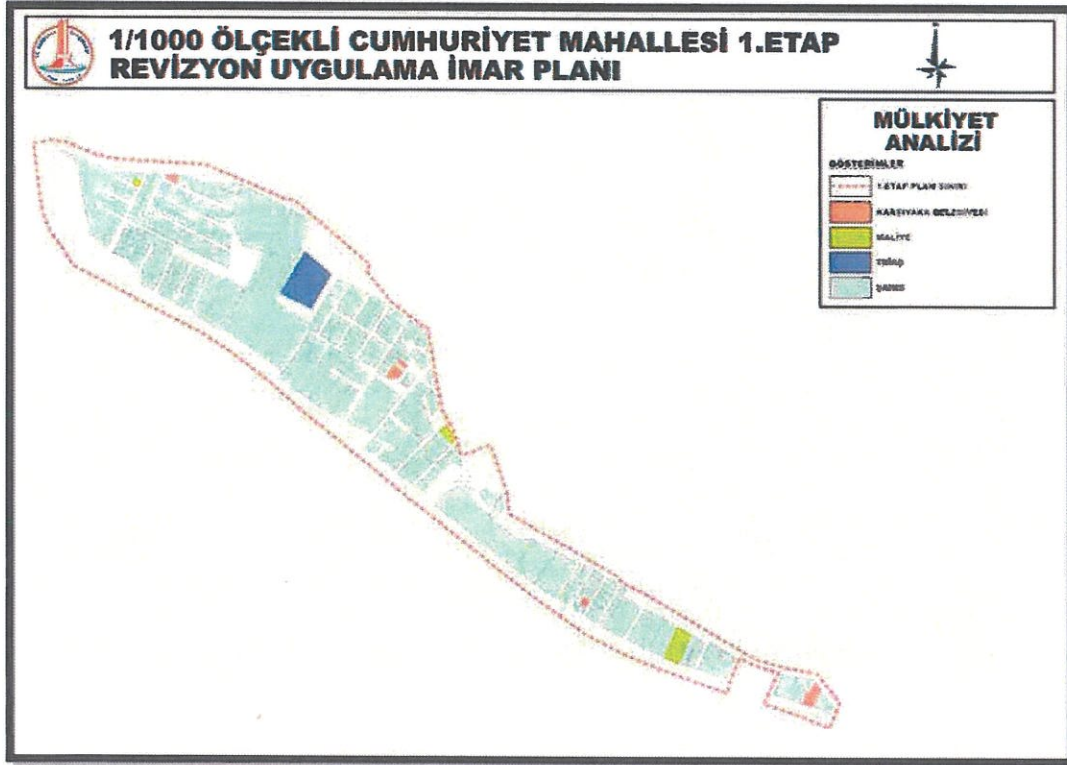
### 2.6.6. Mülkiyet Analizi

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 3.Mülkiyet Bilgisi

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

Şekil 30:Mülkiyet Durumu Analizi



### 2.6.7. Ulaşım Ağı

Planlama alanı bağlı olduğu Karşıyaka İlçesine yaklaşık 5 km., İzmir Kent merkezine 13km. uzaklıktadır. İzmir Çevre Yolunun güneyinde yer alan Planlama Alanına Çevre yolu ve Anadolu Caddesi ile kolay sağlanmaktadır. Ayrıca Karşıyaka İlçesi önemli karayolu, demiryolu ve denizyolu gibi toplu ulaşım akslarının yoğunlaştığı bir bölgedir.

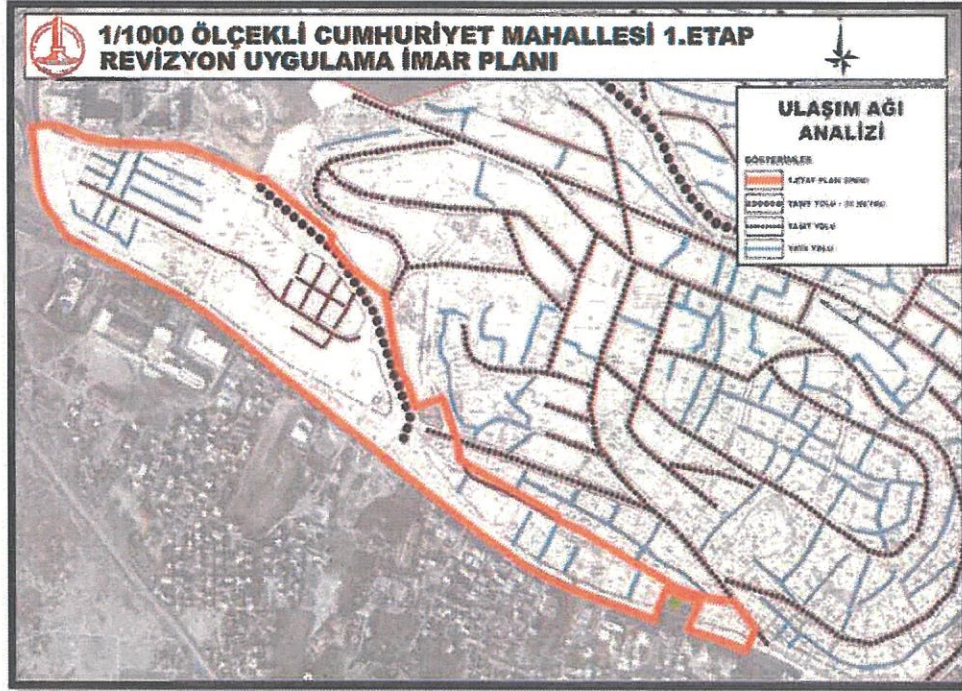
1. Etap Planlama Alanının güneyinden geçen Anadolu Caddesi, kuzey aksının önemli bağlantı yollarından biridir. Anadolu Caddesi üzerinde, üst ölçek planlarda yer alan kavşak; uygulamaları tamamlanma aşamasına gelen Kemal Baysak Bulvarının açılması ile Mavişehir ve Yalı Mahallelerinin Anadolu Caddesine 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 31.Mevcut Ulaşım Durumu



### 2.6.8. Bina Kat Sayıları

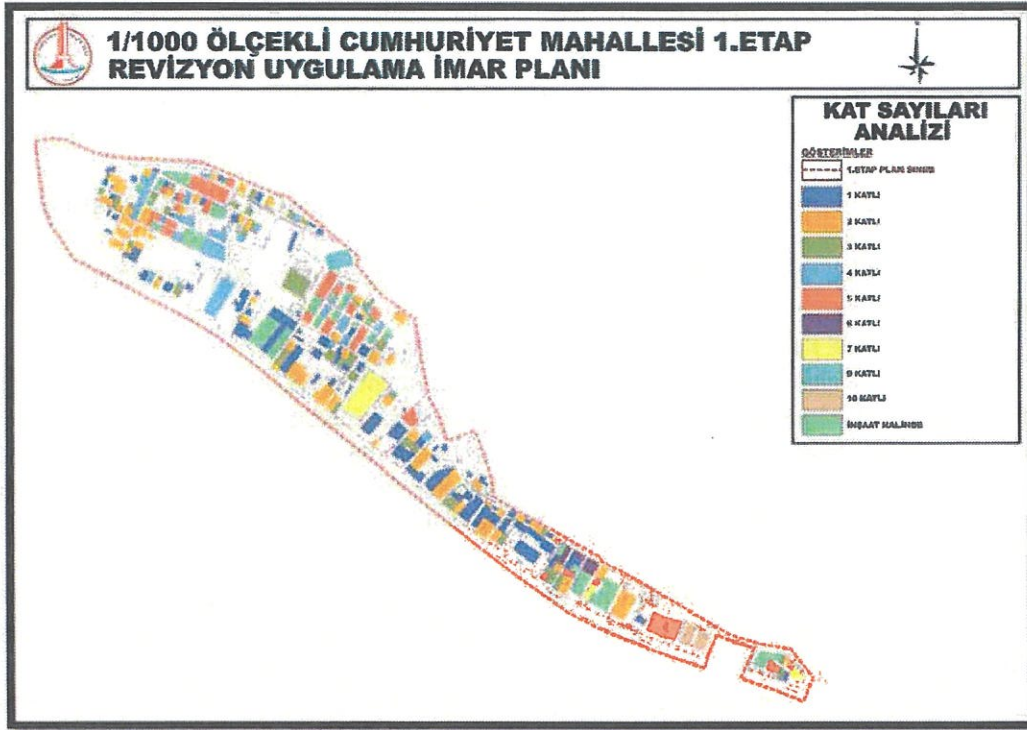
Bölgenin meri imar planına göre incelenen veriler ve mevcut durum analizleri değerlendirildiğinde 1 ile 10 kat adedi arasında değişen bölgede Anadolu Caddesinin belirleyici bir unsur olduğu görülmektedir.

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 32:Kat Adedi Analizi



#### 2.6.9. Yerleşime Uygunluk

Planlama Alanının bulunduğu bölgeye yönelik imar planlarına esas jeolojik ve jeoteknik etütler incelendiğinde, Planlama Alanının:

13.08.2012 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yaklaşık 1187550 m<sup>2</sup>lik Alana Ait Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ile, 30.09.2016 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yaklaşık 1358 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu kapsamında kaldığı görülmektedir. Söz konusu raporlarda, Planlama Alanı için aşağıda yer verilen yerleşime uygunluk değerlendirmeleri yapılmıştır:

##### 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.

##### Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)

İnceleme alanında morfolojik açıdan topografik eğimin % 5 - >60 arasında olduğu; jeolojik açıdan temel birimin Yamanlar Volkaniti olan Oligosen yaşlı tuf (ol2-k); Yamanlar Volkaniti olan Orta miyosen yaşlı andezit (m2x-k), Cumhuriyet mahallesi güneyinde Kuvaterner yaşlı yamaç molozu (Q-23-k) olduğu bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topografik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite sorunları yaşanabilecektir. Muhtemel stabilite sorunlarının





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.

#### **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 (ol $\pi$ 2-k) birimlerden oluşmaktadır. Bu alanlarda oturma konsolidasyon deney sonuçlarından yapılan hesaplamalara göre Q-21-k simgeli Kuvaterner yaşlı alüvyon için 2,18-23,925 cm oturmaya sahip olduğunu göstermektedir. Q-23-k simgeli Kuvaterner yaşlı yamaç molozu için 27,24-49,77 cm. oturmaya sahip olduğunu göstermektedir. Yamanlar Volkaniti olan Oligosen yaşlı ayrışmış tuf (ol $\pi$ 2-k) için 33,375 cm. oturmaya sahip olduğunu göstermektedir.

Yamanlar Volkaniti olan Oligosen yaşlı ayrışmış tuf (ol $\pi$ 2k) için ortalama olarak orta şişme potansiyeline sahip olduğunu göstermektedir. Bu birimlerin yanal ve düşey yöndeki mühendislik özelliklerinin farklılık göstermesinden ve şişme oturma, taşıma gücü sorunları beklendiğinden Mühendislik Problemleri Açısından (şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritalarında ÖA.5.1. simgesi ile gösterilmiştir. İnceleme alanında oturma ve şişme riski olmasından ve alüvyonda yatay ve düşey yönde birimlerde değişkenlik olmasından dolayı bu alanlar Mühendislik Problemleri Açısından (şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

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

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

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

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

-Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik"





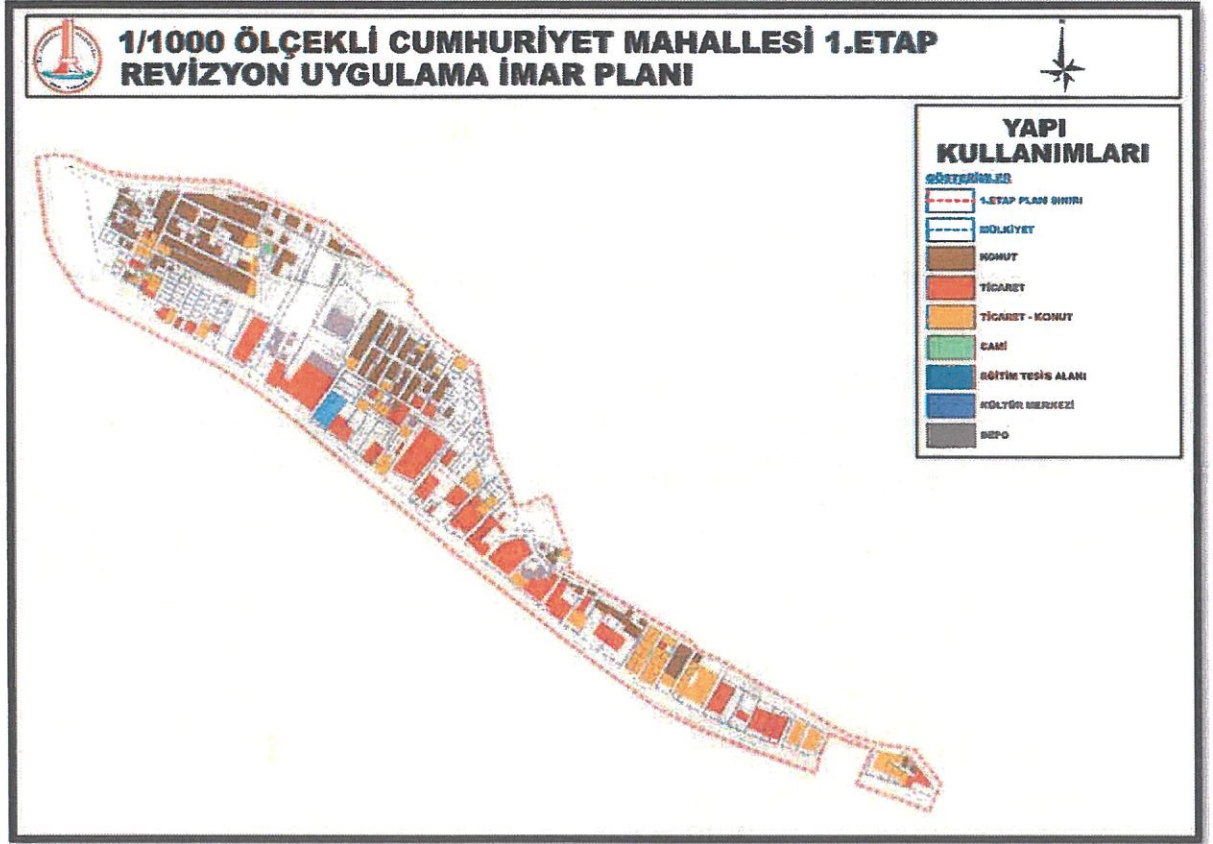
## 2.6.10. Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanımı

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.

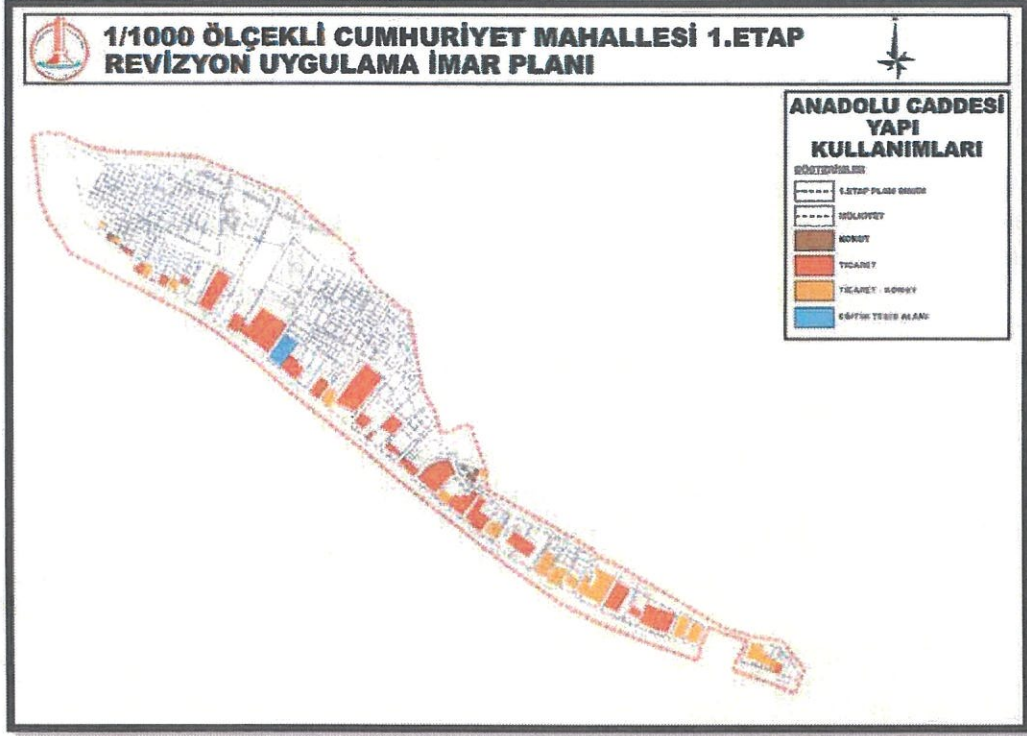
1. Etap plan çalışmasına konu alanda Anadolu Caddesi boyunca ticaret ve ticaret-konut kullanımlarının yoğunlaştığı görülmektedir. Aynı şekilde, kuzey-doğu bölümünde de ticaret-konut kullanımları göze çarpmaktadır. Kuzeye doğru gidildikçe konut kullanımlarının yoğunlaştığı görülmektedir.

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 bütününde ticaretin olduğu gözlenmiştir.

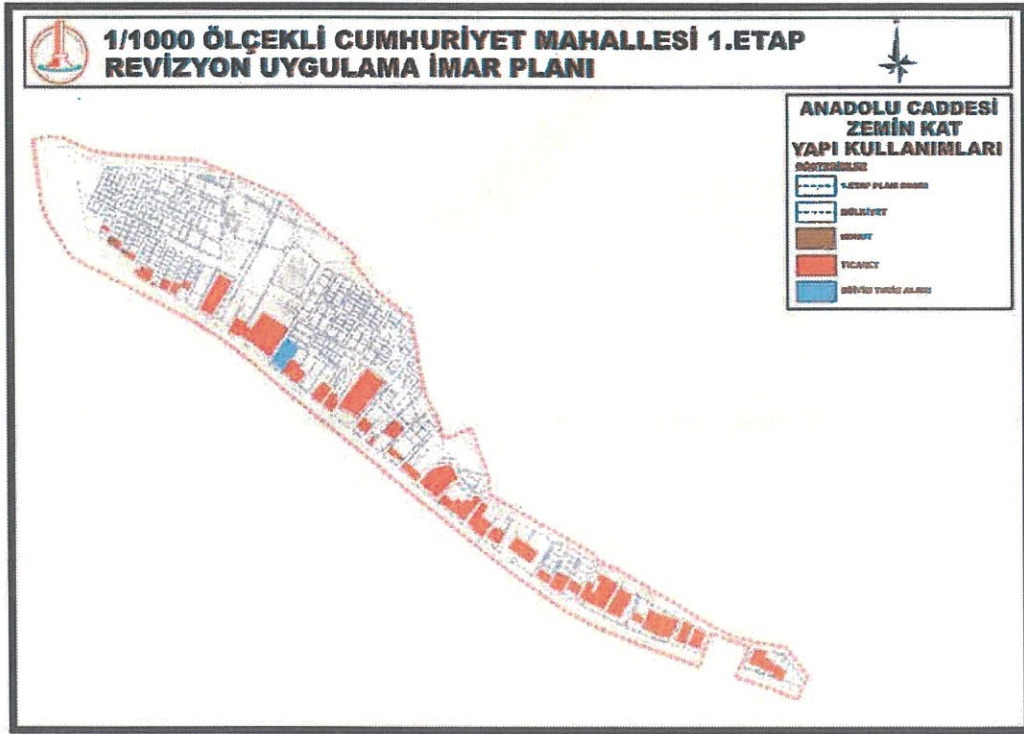
Şekil 34.Yapı Kullanımları Durumu



Şekil 35: Anadolu Caddesi üzerindeki Yapı Kullanımları Durumu



Şekil 36. Anadolu Caddesi üzerindeki Zemin Kat Yapı Kullanımları Durumu





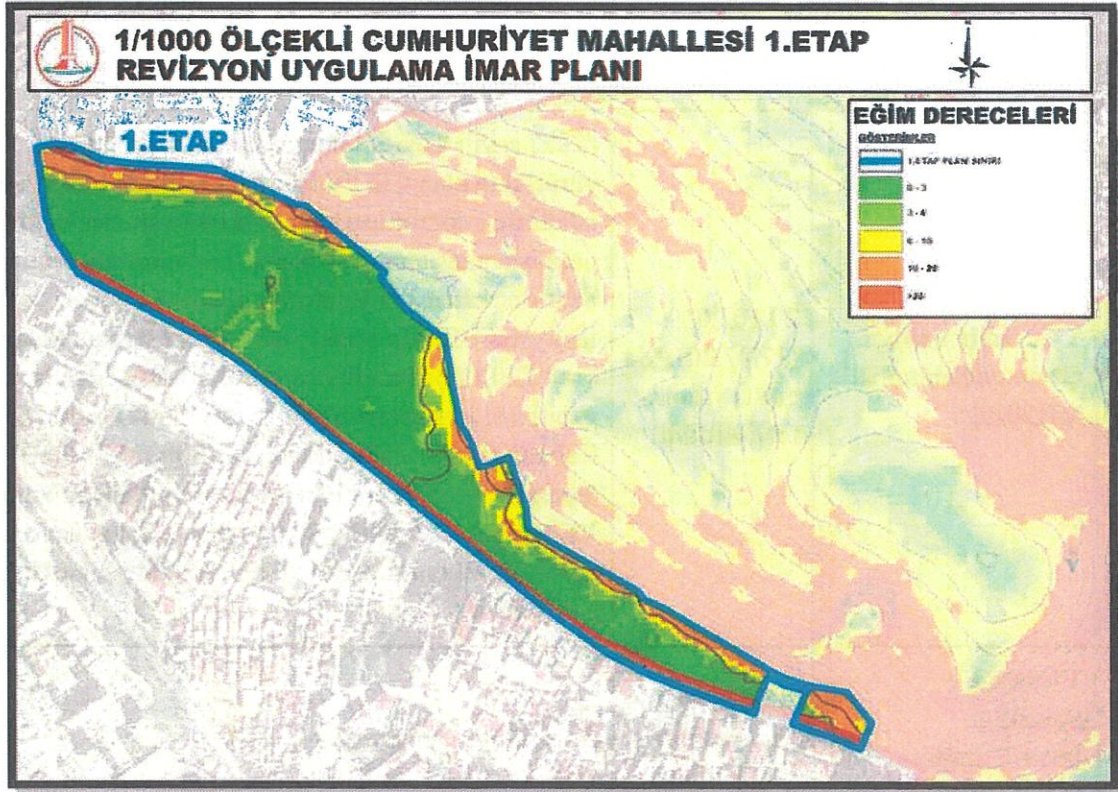
### 2.6.11. Mevcut Durum Topografik Yapı, Eğim Analizi

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 37.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 4.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 değişikliklerle 15. ve 18. maddelerine eklenen fıkralara uyulması talep edilmektedir. Eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parsellere denk getirilmesi, eğer hazineye ait taşınmaz yoksa 18. madde gereği DOP.'tan karşılanarak çözülmesi için plan notu eklenmesi istenmektedir.</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>

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.	29.07.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Çalışma alanında bulunan tüm elektrik tesislerinin korunması ve Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması istenmektedir.
Türkiye Elektrik İletim (TEİAŞ) A.Ş. Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), İnşaat ve Emlak Müdürlüğü	01.08.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Bahse konu planlama sahası üzerinde TEİAŞ sorumluluğunda bulunan çeşitli enerji iletim hattı, trafo merkezi ve yer altı kablolarının bulunduğu belirtilmiş, bu mülkiyetlerin ve kablolarla 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.
T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü – İzmir	06.11.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	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.



T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), Emlak Servis Müdürlüğü	08.10.2019 (18.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Planlama Alanında herhangi bir planlamalarının bulunmadığı iletilmiştir.
İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	26.07.2019 (17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	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.
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 içerisinden 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 İş'i' 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.



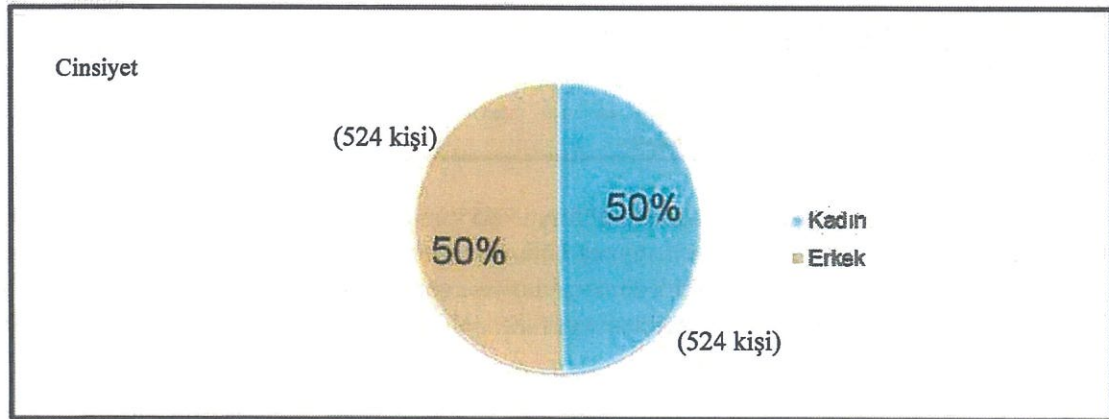
## 2.8. ANKET ÇALIŞMALARI VE ANALİZİ

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 38.Yapılan Anketlerin Lokasyonları

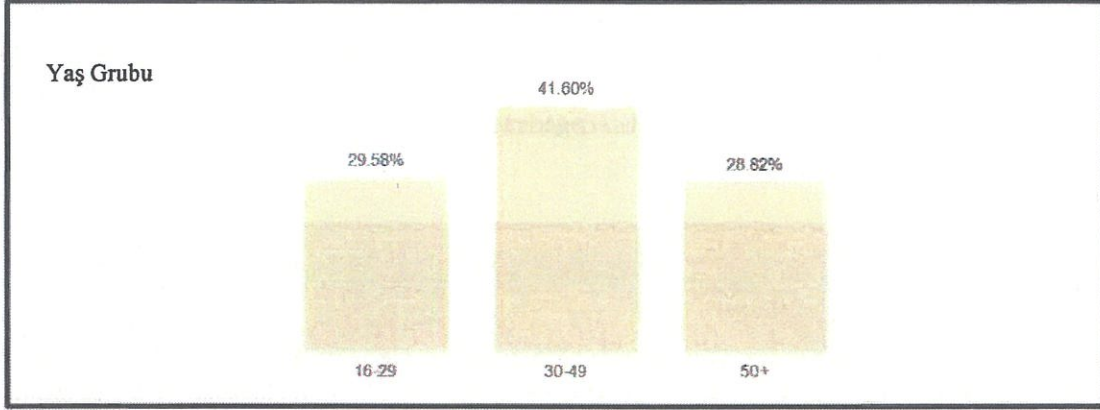


Grafik 1: Anket Sonucu-1



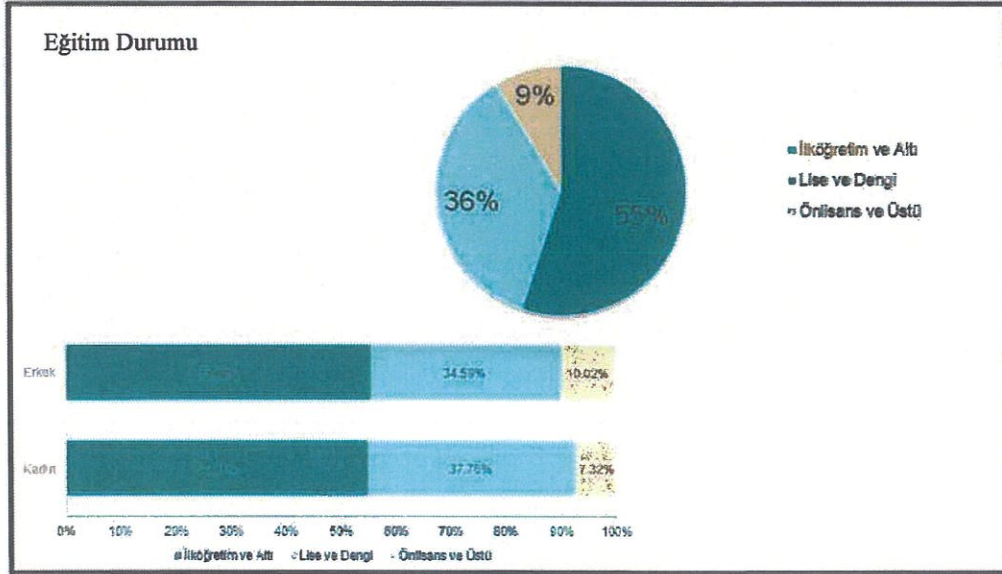
Anket çalışmasına katılan kişilerden 1048'i, cinsiyetlerini 524 'ü erkek, 524'ü kadın, olacak şekilde ifade etmektedir.

**Grafik 2: Anket Sonucu-2**



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.

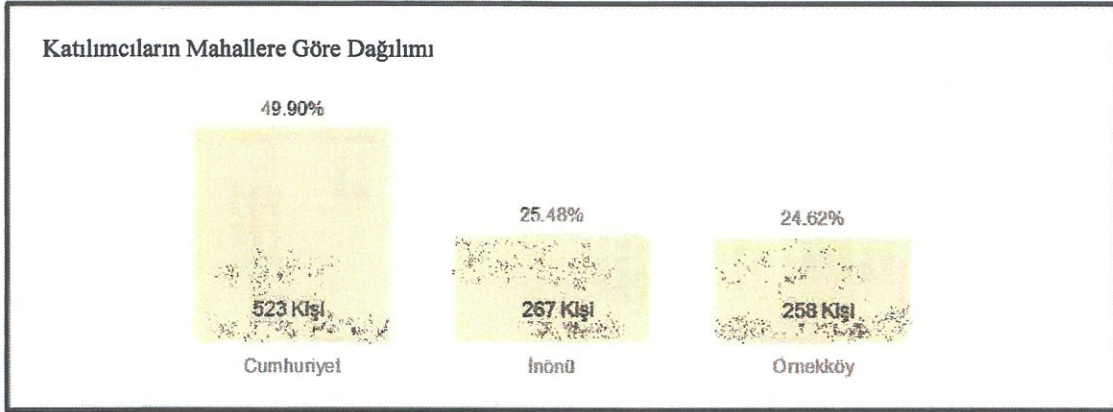
**Grafik 3: Anket Sonucu-3**



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.

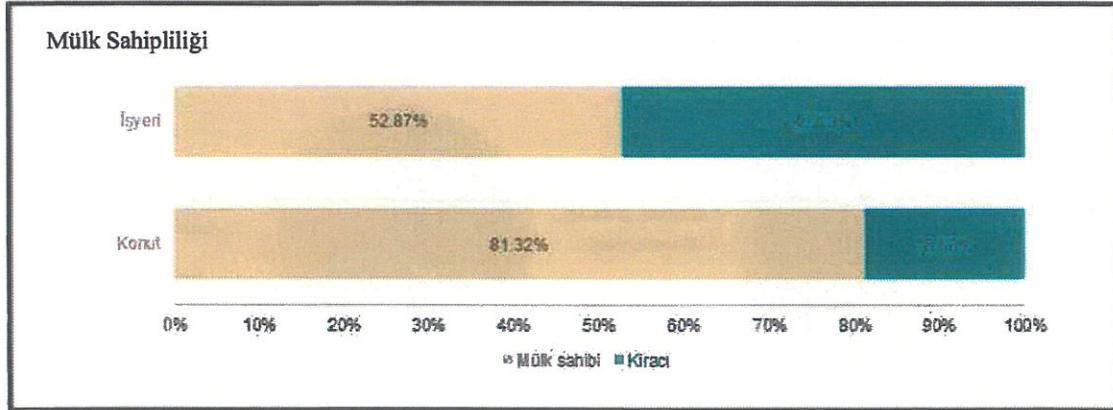


**Grafik 4: Anket Sonucu-4**



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.

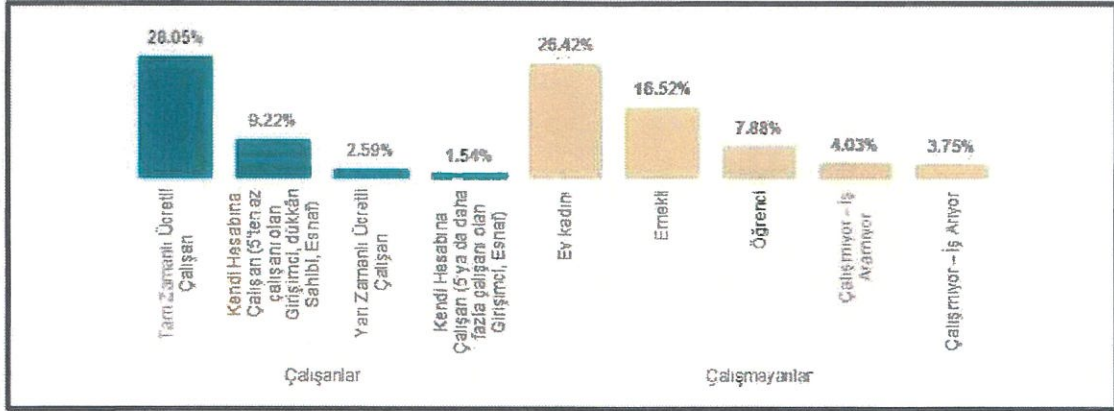
**Grafik 5:Anket Sonucu-5**



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**

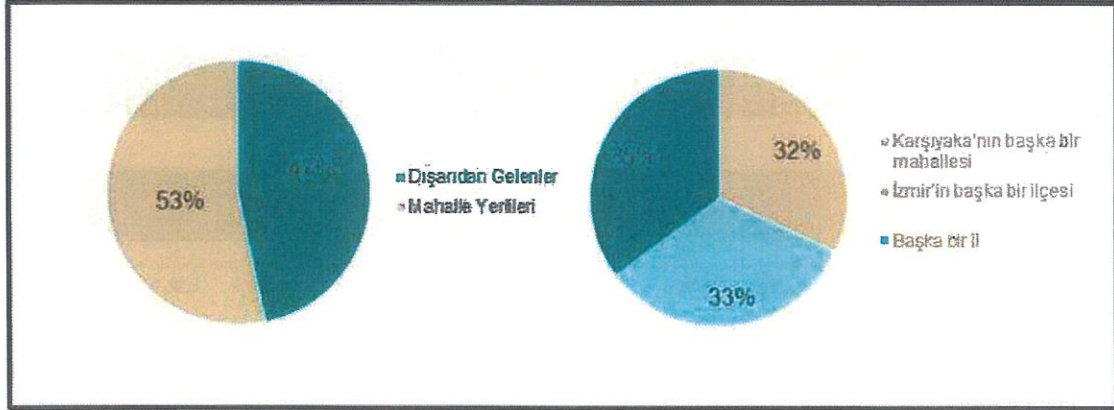


Bölge nüfusunun %41'i ,öğrenciler ve emekliler dışındaki çalışabilir nüfusun %55'i istihdama katılmaktadır.

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**

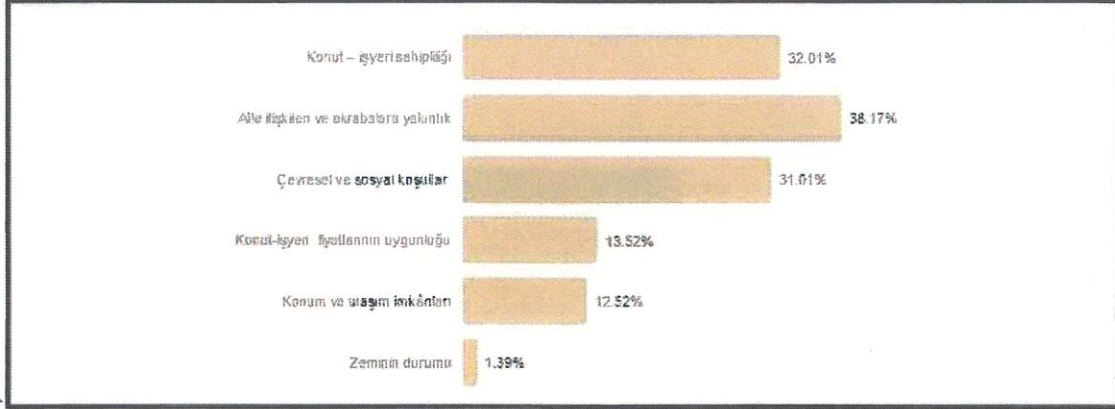


Planlama alanında ikamet edenlerin %53'ünü bölgenin yerlileri oluşturmaktadır. Anket çalışmalarına katılanların %47'si ise planlama alanının dışında farklı mahallelerde de ikamet etmiştir.

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.

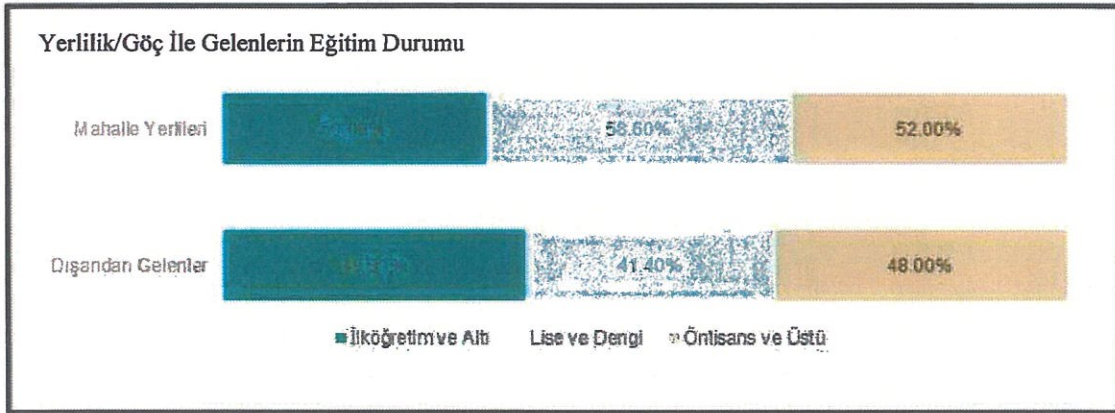


**Grafik 8: Anket Sonucu-8**



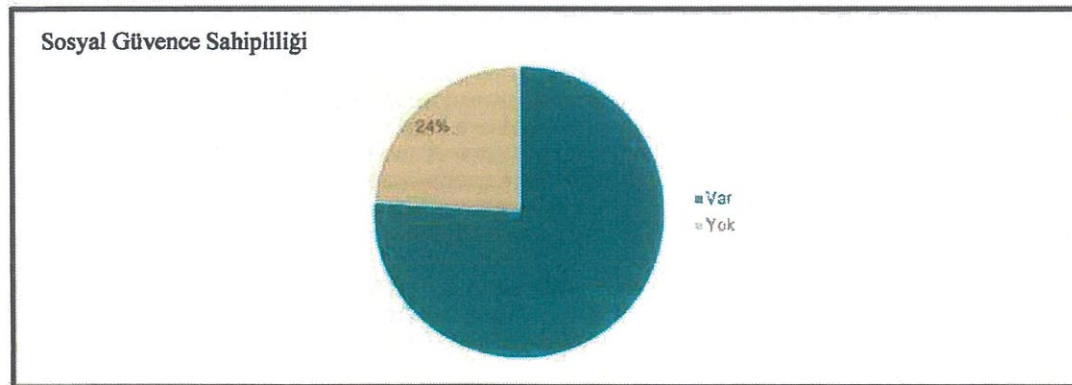
Ankete katılanların planlama alanına yerleşme nedenleri sorulduğunda, konut ve işyerlerinin bu bölgede olması nedeniyle yaşamaya devam ettiğini ifade etmektedir. Bunun dışında katılımcılar planlama alanının, çevre koşulları (manzara, temiz hava vb.), zeminin sağlamlığı ve sosyal koşullar (sakinlik, mahalle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



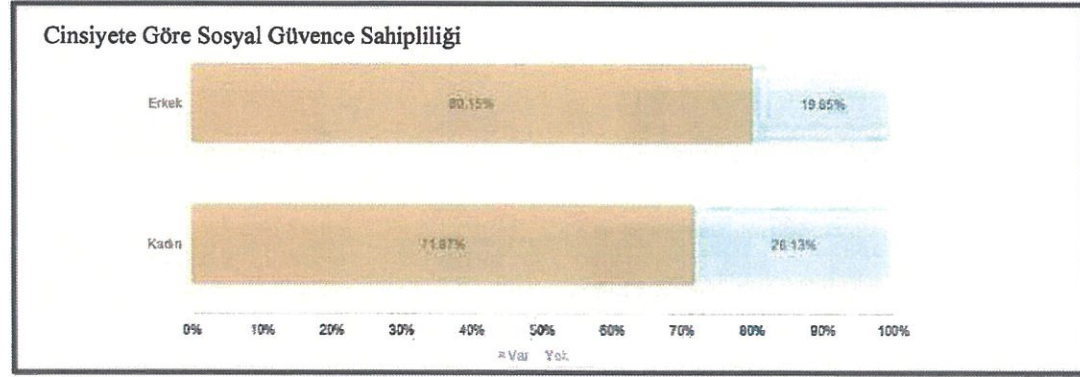
Ankete katılanların sosyal güvenceleri incelendiğinde %76'sının sosyal güvencesi bulunduğu; %24'ünün ise sosyal güvencesinin bulunmadığı belirlenmiştir.

**Grafik 11: Anket Sonucu-11**



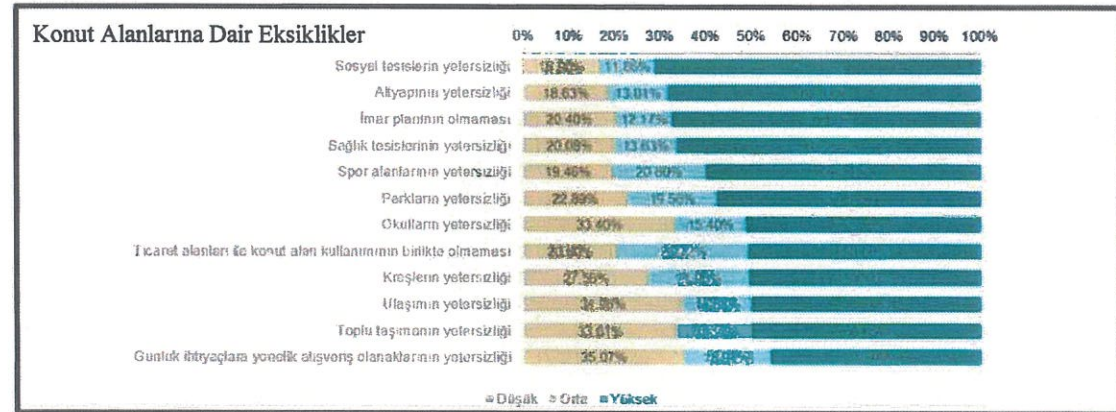
Katılımcıların beyan edilen sosyal güvenceleri incelendiğinde %87,83 oranıyla en çok SGK olduğu tespit edilmiştir.

**Grafik 12: Anket Sonucu-12**



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

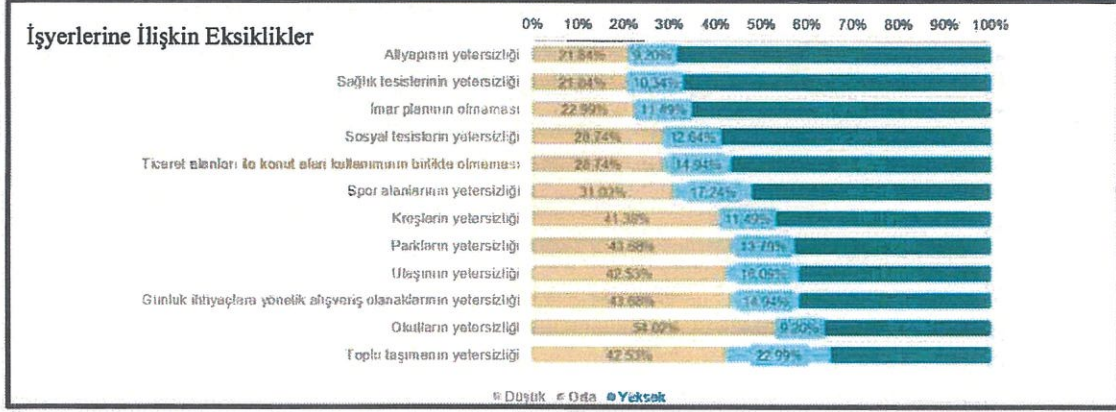
**Grafik 13: Anket Sonucu-13**





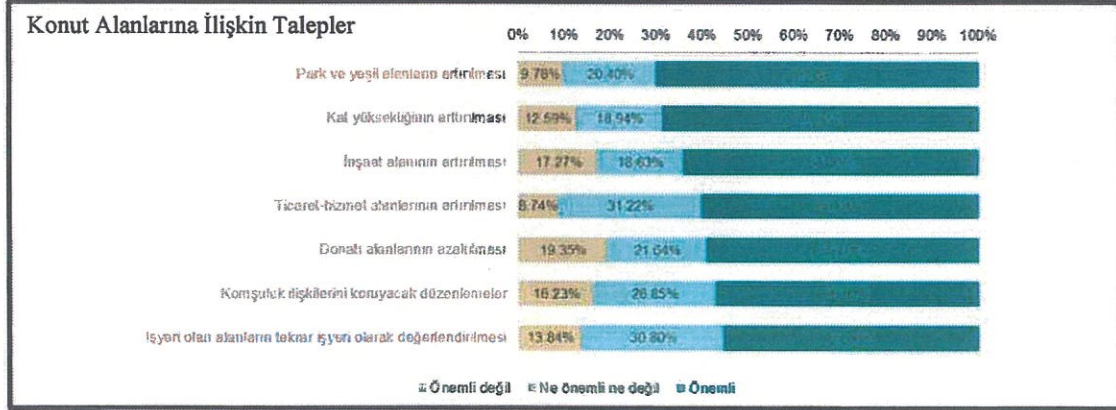
Katılımcılara konut alanlarına dair eksiklikler sorulduğunda; en fazla eksikliğin %71,18 oranla sosyal tesislerin yetersiz olduğunu, en az eksikliğin ise %45,99 oranla günlük ihtiyaçlara yönelik alışveriş olanaklarının yetersiz olduğunu ifade etmişlerdir.

**Grafik 14: Anket Sonucu-14**



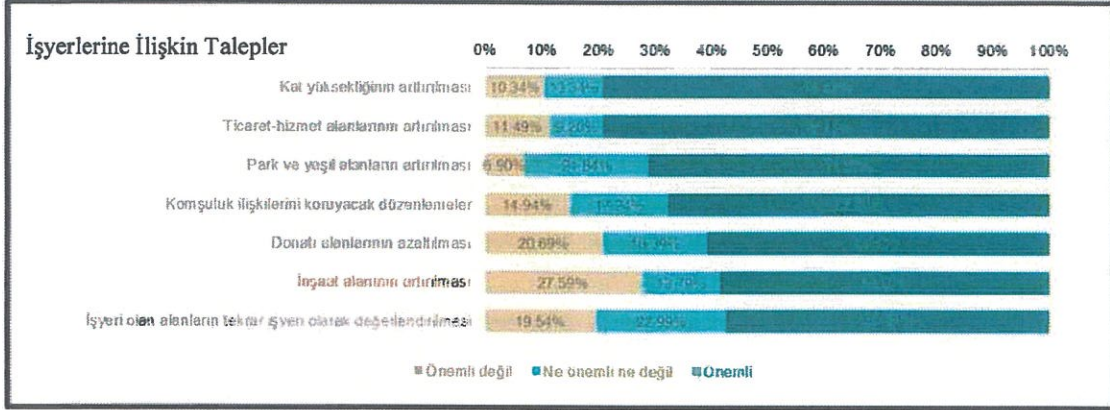
Katılımcılara işyerlerine dair eksiklikler sorulduğunda; en fazla eksikliğin %68,97 oranla altyapının yetersiz olduğunu, en az eksikliğin ise %34,48 oranla toplu taşımanın yetersiz olduğunu ifade etmişlerdir.

**Grafik 15: Anket Sonucu-15**



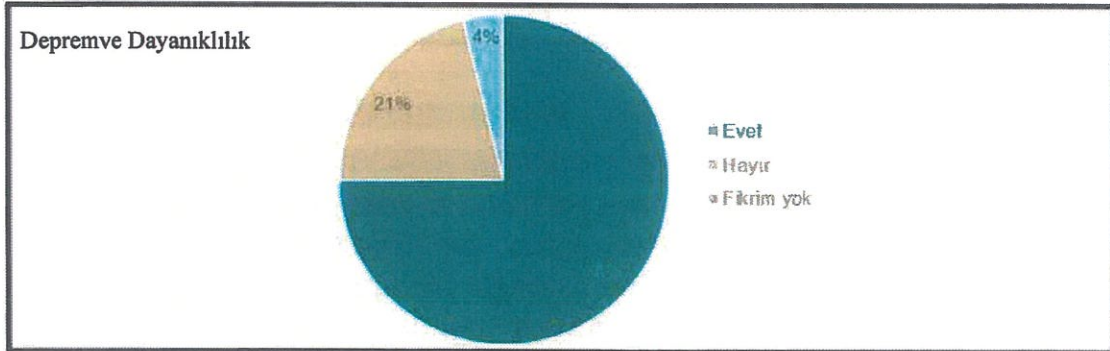
Katılımcılara konut alanlarına dair talepleri sorulduğunda; en fazla talebin %69,82 oranla park ve yeşil alanların artırılmasına yönelik olduğu, en az talebin ise %55,36 oranla işyeri olan alanların tekrar işyeri olarak değerlendirilmesine yönelik olduğu gözlemlenmiştir.

**Grafik 16:Anket Sonucu-16**



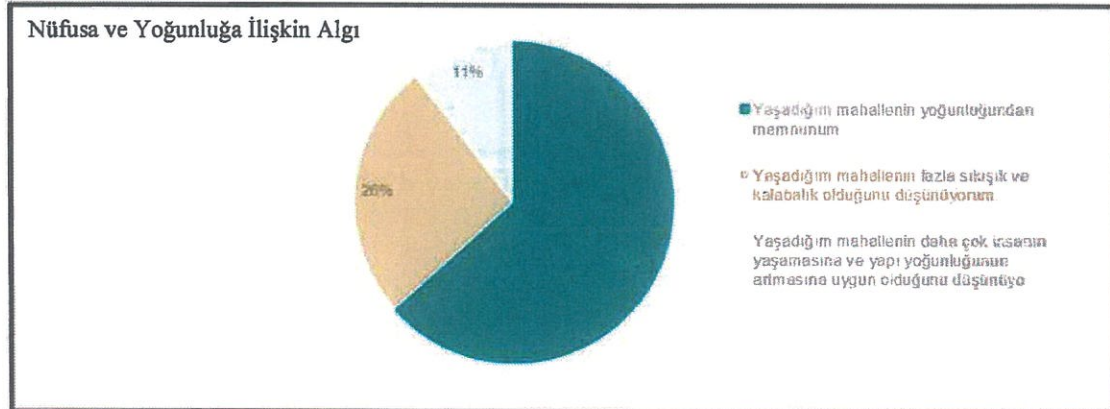
Katılımcılara işyeri alanlarına dair talepleri sorulduğunda; en fazla talebin %79,31 oranla kat yüksekliğinin artırılmasına yönelik olduğu, en az talebin ise %57,47 oranla işyeri olan alanların tekrar işyeri olarak değerlendirilmesine yönelik olduğu gözlemlenmiştir.

**Grafik 17: Anket Sonucu-17**



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

**Grafik 18: Anket Sonucu-18**





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

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

### 3. SENTEZ

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet 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,
- İzmir 7. İdare Mahkemesinin yürütmeyi durdurma kararına esas bilirkişi raporunda belirtilen hususlar
- İmar kanununda 18. maddeye ilişkin düzenleme,
- 2020 yılı imar planına yapılan itirazların değerlendirilmesi (Geline nokta özellikle mülkiyet verileri üzerinde yapılan incelemelerde verilerin kadastro verileri ile örtüşmediği tespit edilmiş, ayrıca Anadolu Caddesinden cephe alan parsellerin uygulama sorunlarından ötürü uygulama yapılamadığı görülmüştür.),
- 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 alanlar ve sorunlar değerlendirilerek bölgemelerin oluşturulmuştur:

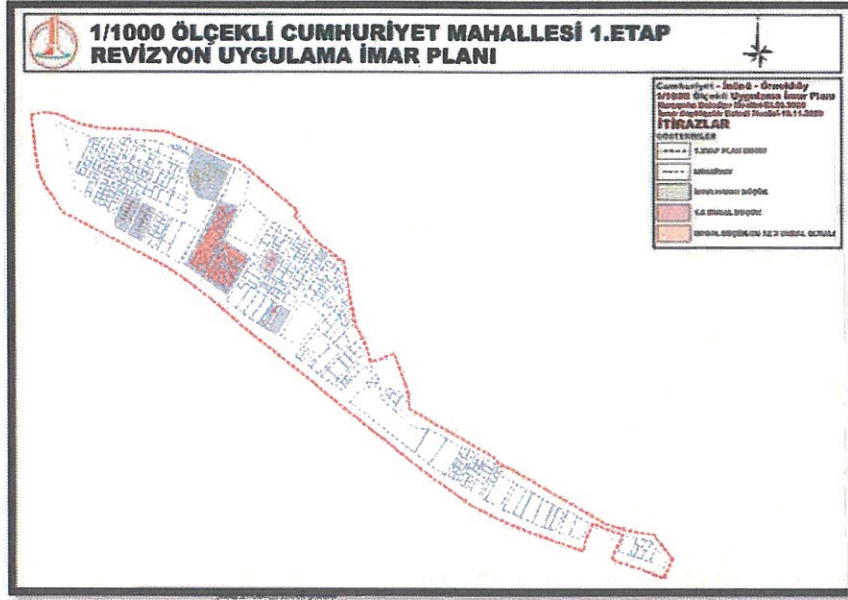
- İmar planı olup, uygulamaların imar planları üzerinden tamamlanan bölgeler ile yapılaşmasını imar planına uygun gerçekleştirilmeyen ıslah planlarından gelen imar adaları,
- İmar plan kararlarının gerçekleşip gerçekleşmediği yönüyle bakıldığında; henüz plan kararları yaşama geçmediği için TAKS/KAKS'ın hesaplanmadığı imar adaları,
- Topoğrafya ile ilgili eşik değerlerinin 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 “Önemli Alanlar” ile
- Kurum görüşlerinden DSİ, İZSU ve TEİAŞ kurum görüşlerinde belirtilmiş olan derelere ve enerji nakil hatlarına ilişkin yapı yaklaşma mesafelerinin 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 ve mahkeme kararına esas bilirkişi raporu doğrultusunda değerlendirilerek 2023 öneri plan kararlarına yansıtılmıştır.

Şekil 39.İtiraz Dilekçeleri Konuları



### 3.2. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Planlama Alanında kat yüksekliği 1 kat ile 10 kat arasında değişmektedir. Parsel büyüklüğü ortalaması ise 160 m<sup>2</sup>'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. Ayrıca planlama alanı içerisinde yer alan sokak/caddelerin 2023 arsa rayiç değerleri dikkate alındığında sadece Anadolu Caddesinin 5000TL üzerinde olduğu; 6705 Sokak'ın 1300TL üzeri ve diğer tüm sokakların 1100TL civarında olduğu tespit edilmiştir.

Sonuç itibarıyla ulaşım ve erişimin, sosyal ve teknik altyapının yetersiz, risklere karşı dirençsiz planlama bölgesinde, arazi kullanım türlerinin ve bunların konum ve büyüklüğünün, nüfus ve yapılaşma yoğunluklarının kentin gelişme dinamikleri ile uyumlu bir şekilde belirlendiği sağlıklı, dirençli bir kentsel yerleşime ihtiyaç bulunmaktadır.



## 4. 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

### 4.1. PLANIN PROBLEM TANIMI

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

Planlama sürecinde belirtildiği gibi 1. Etap planlama bölgesi, ilk olarak 1960'lı ve 1980'li yılların başlarında uygulama imar planlarına konu olmuş, günümüze kadar geçen süreçte bölgede yürürlüğe giren planlarda köklü değişiklikler olmamıştır.

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 çalışmaları 2019, 2020,2022 yıllarında yenilenmiştir.

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 Mavişehire 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 5. Alanın SWOT Analizi; (Güçlü ve Zayıf Yönler; Fırsat ve Tehditler)**

<b>Güçlü yönler</b>	<b>Zayıf yönler</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Kent merkezine yakınlık,</li><li>✓ Coğrafi konumu,</li><li>✓ Gelişmeyi yönlendirecek, kontrol altında tutacak 1/5000 nazım imar planının olması,</li><li>✓ 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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Kentsel standartların düşüklüğü,</li><li>✓ Genel olarak kentsel yenilemeye yönelik projelerde uygun fiyatlı/sosyal konutların yer almasına yönelik herhangi bir koşulun bulunmaması.</li><li>✓ Uygulama sorunları nedeni ile yeni yapılaşma olanağı bulunmaması,</li><li>✓ Özellikle Anadolu Caddesi çevresinde var olan ticaret koşulunun plan kararları nedeni ile uygulamayı güçleştirmesi</li><li>✓ Mevcut plandan gelen güçlü ulaşım bağlantılarının uygulama sorunları nedeni ile gerçekleşmemesi ve bölgesel ayrışmaya neden olması</li></ul>

#### **4.2. PLANIN AMACI, İLKE VE HEDEFLERİ**

Plan Açıklama Raporunda belirtildiği gibi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları 2011 yılından itibaren de eskiyen kent dokusunun yenilenmesi amacıyla Karşıyaka Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi arasından planların onama süreci daha detaylı arazi tespit, analiz ve jeolojik – jeoteknik etütlerin yapılması vb. nedenlerle devam etmiş, Riskli Alan başvurusu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından eksiklikler nedeni ile reddedilmiş, süreçte İzmir Büyükşehir Belediyesinin 15/03/2019 tarih ve 05.249 sayılı kararı ile onanan planlar askı sürecinde yapılan itirazlar sonrası Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı belirlemelerindeki terk oranları, min. ifraz koşulları vb. nedenler ile tekrar çahşılmış, 2020 yılında onaylanan planlar ise 2021 yılında alınan Meclis Kararı doğrultusunda yeni bir plan çalışması hazırlığı başlamış, özellikle mülkiyet verileri üzerinde yapılan incelemelerde verilerin kadaströ verileri ile örtüşmediği (*Karşıyaka Belediyesi tarafından onaylanan imar planı hazırlama sürecinde mülkiyet raporuna ilişkin herhangi bir yasal düzenleme bulunmadığından buna ilişkin hiçbir çalışma yapılmamış; planlama alanındaki parsellerden daha önce yapılan kesintilerin hesaplanması Belediye Arşivi ile sınırlı kalmıştır.*) tespit edilmiş, ayrıca Anadolu Caddesinden cephe alan parsellerin uygulama sorunlarından ötürü uygulama yapılamadığı, Anadolu Caddesi cepheli imar adalarında 2020 planı öncesi ticaret konut kullanımına konu olduğundan sadece ticaret belirlenmesinin uygulama aşamasında sorun yaratacağı ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda 2022 yılında etaplar halinde çalışılan 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ise 2023 yılında Yürütmeyi Durdurma kararı almıştır. Bu kapsamda Yürütmeyi Durdurma ve Karara esas Bilirkişi Raporu doğrultusunda mevcut altyapı tesislerini ilişkin hatların ve mevcut planlardan gelen yapılaşma ve yoğunluk kararlarının korunduğu, Kadaströ Müdürlüğü ile koordineli olarak Mülkiyet Raporlarının düzenlendiği, uygulanabilir bir planlama çalışması gerçekleştirilmiştir.

Kentsel yenileme ilkeleri, ilgili mevzuat hükümleri, üst ölçekli çevre düzeni ve 1/5000 ölçekli Cumhuriyet, Örnekköy ve İnönü Mahalleleri Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, zemin etüt yapılan analiz ve araştırmaların birarada değerlendirilmesi sonucunda etaplaması yapılan 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, MPYY kapsamında gösterimlerin güncellenmesi, 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.

Mahkeme kararı ile yürütmesi durdurulan planlama alanında 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,

- Bölgenin İzmir kent bütünündeki konumuna, üst ölçekli planlara ve planlama ilkelerine uygun yapılaşmaya yönelik plan karar ve hükümlerinin belirlenmesi, Cumhuriyet Mahallesi 1.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 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. Uygulama İmar Planı Revizyonu 5393 sayılı Belediye Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan MPYY'nin 25. Madde hükmü kapsamında hazırlanmıştır. 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, 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 kabullü yapılmış, plan meri planın kapasite ve öneri plan nüfusları ve nüfusa dayalı, bölgenin ihtiyacı olan donatı alanları eksiklikleri göz önünde bulundurularak 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 çözümlenerek; bu komşuluk gruplarını birbirine bağlayan yeşil akslarla bağlantının sürekliliği hissettirmeye çalışılmıştır.

23 ha büyüklüğündeki planlama alanının yaklaşık %40'ı konut ve karma kullanım (ticaret-konut) alanlarına, %23 donatı alanları, %37'si yaya, taşıt ve bisiklet gibi ulaşım türlerine ayrılmıştır.

Bölgenin koşulları ve yerleşilebilirlik analizlerini gösteren jeolojik-jeoteknik etütler sonrası Planlama Alanının çevresindeki plan ve bölgeye etki edebilecek kararları da dikkate alarak 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 yenilenmenin temel birimleri olacağı düşünülmektedir.*) önerilen Özel Hükümler ve Belediyece üretilecek Kentsel Tasarım Rehberi ile;

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

-İmar adalarındaki taban alanlarına ilişkin kısıtlar üretmek, 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 toplanarak gerekli altlıklar oluşturulmuştur.

Plan ile, günümüze kadar yapılaşmaları yönlendiren imar planlarında yapılaşma koşulu Bitişik Nizam 4 ve 5 kat olarak belirlenmiş olan imar adalarına müdahale edilmiştir. İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne 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.

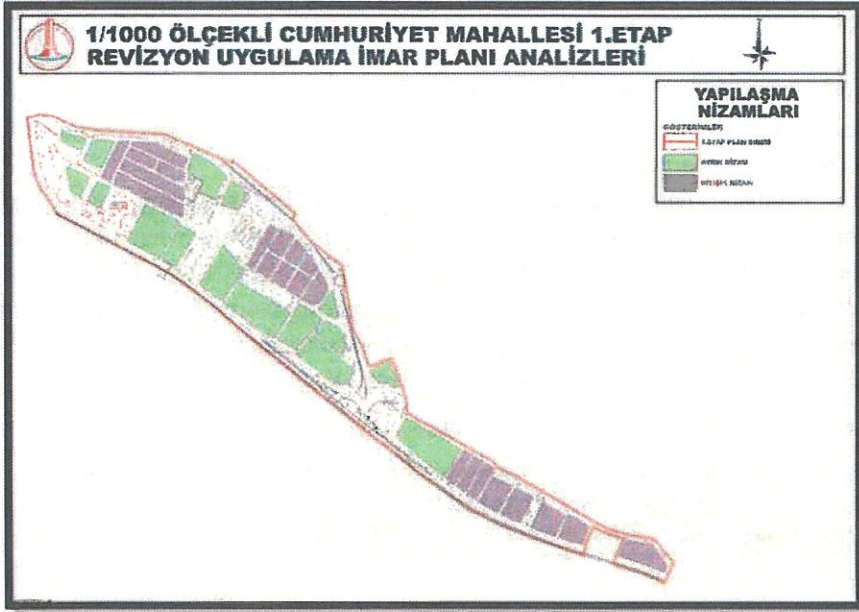
Neredeyse %67 oranında ruhsatsız yapılaşmanın bulunduğu alanda, yapılan plan çalışması ile donatı alanlarının eksikliğinden kaynaklanan sorunları çözebilmek amacıyla minimum parsel büyüklüğü ve isteğe bağlı ada bütününde uygulama önerilmiştir. Böylelikle ön bahçesiz, yer yer otoparksız, bitişik nizamda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

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 parsel büyüklüğü 1000 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Gerekliğinde Belediyemizce re'sen yürütülecek parselasyon planları ile minimum parsel büyüklüğünü sağlayan parsellerde yapılaşma gerçekleşebileceği gibi istenirse plan üzerinde belirlenen yapılaşma koşulları doğrultusunda ada bazında yapılaşma da gerçekleşebilecektir.

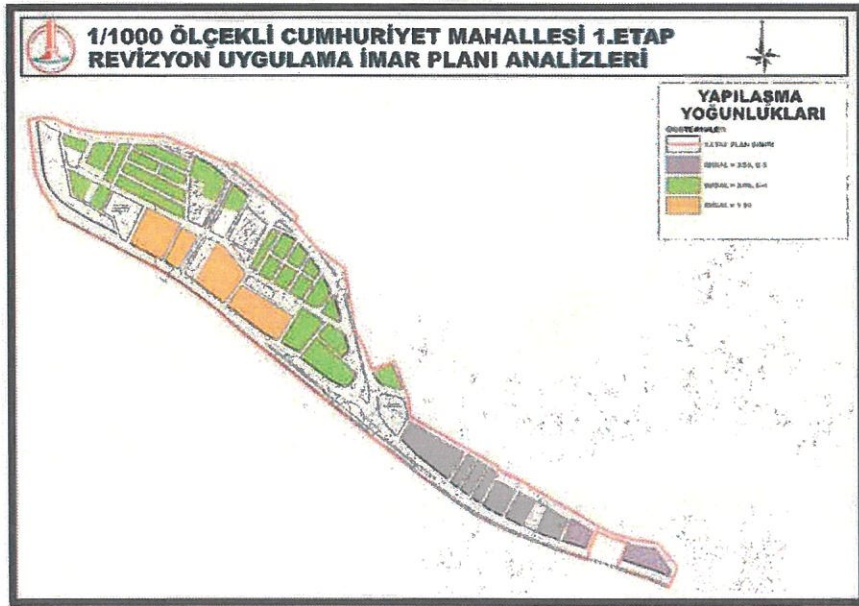
Şekil 40.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Kat Sayıları Kararları



Şekil 41.2021 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Yapı Nizamı Kararları



Şekil 42: Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Emsal Kararları



#### 4.4.2. Nüfus Kabulü

Nüfus kabulünde, öncelikle üst ölçekli nazım imar planında belirlenen yoğunluk kararları ve 2020 öncesi ve 2020 onaylı planlar ile belirlenen kapasite nüfuslar esas alınmıştır.

Konut ve Ticaret Konut Alanlarında yaşayacak nüfus hesaplanırken;

Nüfus= (Konut Alanı (m<sup>2</sup>)\* Emsal / Ortalama Konut Büyüklüğü \* Ortalama Hane halkı Büyüklüğü) formülü kullanılmıştır.

Aşağıda Karşiyaka ilçesinde yapı kullanma izin belgelerindeki ortalama daire büyüklüklerinin yıllara göre değişimini gösteren TÜİK verileri tablolaştırılmıştır.

Tablo 6: 1992-2003 yılları arası yapı izin istatistikleri (<https://biruni.tuik.gov.tr/yapiizin/Rapor>)

<b>YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ -YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (YILLIK)</b>			
<b>Karşiyaka</b>	<b>Yüz Ölçüm (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Daire Sayısı</b>	<b>Ortalama Daire Büyüklüğü (m<sup>2</sup>)</b>
1992	458177	4186	109
1993	331329	2950	112
1994	458297	4090	112
1995	875052	6638	132
1996	510587	4516	113
1997	461000	4059	114
1998	808253	6082	133
1999	308898	2705	114
2000	303798	2561	119
2001	266567	2238	119
2002	209791	1759	119
2003	193923	1535	126

Tablo 7: 2004-2021 yılları arası yapı izin istatistikleri (<https://biruni.tuik.gov.tr/yapiizin/Rapor>)

<b>YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ -YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (YILLIK)</b>				
<b>Karşiyaka</b>	<b>Konut Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ortak Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Daire Sayısı</b>	<b>Ortalama Daire Büyüklüğü (m<sup>2</sup>)</b>
2004	198517	2081	1628	123
2005	259545	307	2144	121
2006	273221	4268	2135	130
2007	471426	99	3914	120
2008	396381	18873	3370	123
2009	348979	2309	2881	122
2010	273010	1645	2420	113
2011	366405	27912	3791	104
2012	604694	4645	5559	110
2013	614265	19594	5786	110
2014	421703	58291	4691	102
2015	607132	166287	6432	120
2016	511917	162968	5545	122
2017	418242	117518	4539	118
2018	475494	181411	4805	137
2019	343125	90524	3759	115
2020	322061	84509	3263	125
2021	247533	54407	2706	112

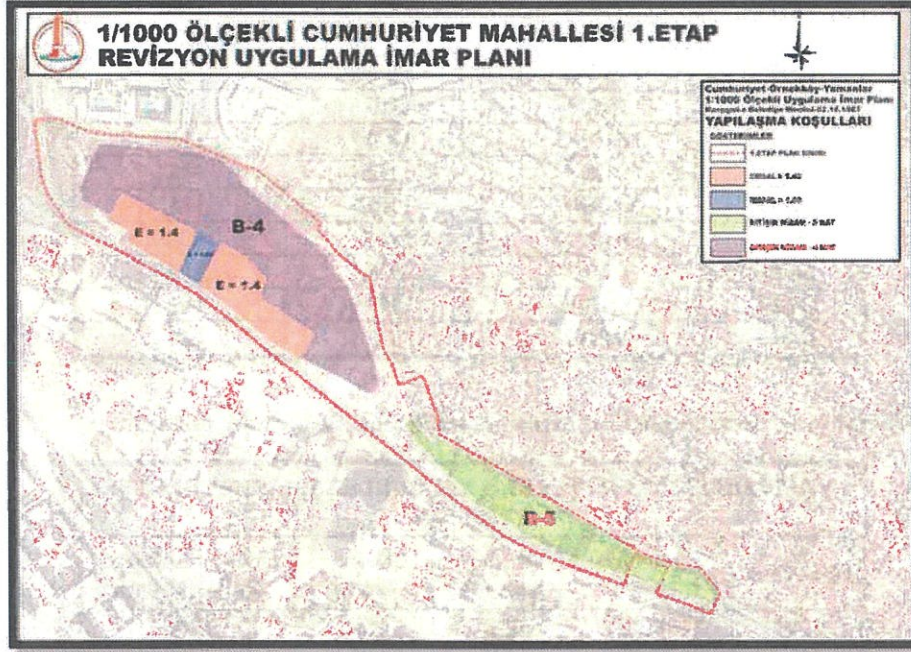
Tablo 8: 2004-2021 yılları arası yapı izin istatistikleri (<https://biruni.tuik.gov.tr/yapiizin/Rapor>)

Nüfusa ilişkin değerlendirme yapılırken, öncelikle 19.11.2020 öncesinde yürürlükte olan uygulama imar planlarına göre 1. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı sınırına giren



bölgenin yapılaşma koşulları incelenmiştir. Bu planlarda bölgede Hmax:6,80, Hmax:24.80, B-4, B-5, ve E:1,40 E:1.00 yapılaşma koşullarının yer aldığı görülmektedir. 19.11.2020 öncesinde yürürlükte olan uygulama imar planlarının kapasite nüfusları belirlenirken, B-4 yapılaşma koşullu imar adalarında TM koşulu bulunması, B-5 yapılaşma koşullu imar adasında ise yapılaşmaların Anadolu Caddesi cephesine bakan kısmında ticaret oranının yüksek olması nedeniyle bu bölgelerde konut nüfusu %50 olarak kabul edilmiş, E:1,4 koşullu imar adası ise M koşullu olduğundan yerleşik konut nüfusuna dahil edilmemiştir.

Şekil 43. 19.11. 2020 Öncesinde Yürürlükte Olan İmar Planlarına Göre Yapılaşma Koşulları Dağılımı



Söz konusu planların 1980'li yıllara ait olması, dönemin İller Bankası tarafından hazırlanmış Teknik Şartnameleri ve 1980 yılı Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre, Türkiye'de hane halkı büyüklüğü ortalama 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, plan kapasite nüfusu hesabında ikili uygulama yapılarak döneminin ve günümüz ortalama hane halkı büyüklük değerleri üzerinden plan kapasite nüfus aralığı belirlenmiştir. Bu dönemde, İzmir için ortalama aile büyüklüğü 4.07 olarak belirlenmiş olup 1985 yılı genel nüfus sayımı sonucunda Karşıyaka ilçesi için tespit edilen ortalama hane halkı büyüklüğü de 4 kişidir (<https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr>). Nüfus hesaplamaları için ortalama hane halkı büyüklüğü, hem dönemin plan çalışmalarında da kabul gören yaklaşım doğrultusunda 4 olarak kabul edilerek (<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/8360>), hem de 136 ha büyüklüğündeki bütüncül planın onaylandığı 2020 planına veri teşkil eden 2019 yılı ortalama hane halkı büyüklük değeri olan 2,62 üzerinden nüfus aralığı olarak hesaplanmıştır. Ortalama konut dairesi büyüklüğü 109 kabul edildiğinde, 19.11.2020 onay tarihli imar planı öncesinde yapılaşmaları yönlendiren imar planlarının, 136 ha'lık alan bütününde öngördüğü nüfus **32.550 – 49.098 kişi** aralığında yer almaktadır.



1. Tablo 9: Planlama Alanında 19.11.2020 Öncesinde Yürürlükte Olan İmar Planlarına Göre İmar Adalarının Alansal Dağılımı

Alan Kullanımı	Yapılaşma Koşulu	Emsal	Alan(m <sup>2</sup> )	İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	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
<b>Toplam</b>			<b>80650</b>	<b>225948.8</b>				<b>5251.62</b>

Alan Kullanımı	Yapılaşma Koşulu	Emsal	Alan(m <sup>2</sup> )	İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	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
<b>Toplam</b>			<b>80650</b>	<b>225948.8</b>				<b>8017.73</b>

1. Etap Planlama Alanı özelinde ise 19.11.2020 onama tarihli plan öncesinde yürürlükte olan imar planlarının kapasite nüfusu; 2019 yılı ortalama hane halkı büyüklük değeri olan 2,62 olarak kabul edildiğinde 5252 kişi, plan çalışmasının yapıldığı dönemin tespit edilmiş ortalama hane halkı büyüklük değeri olan 4,00 olarak kabul edildiğinde ise 8018 kişidir (136 ha'lık bütüncül plan 2019 yılında çalışıldığından 2019 yılı ortalama hane halkı büyüklük değeri kullanılmıştır).

Tablo 10: 19.11.2020 Onama Tarihli Bütüncül Planın 1. Etap Sınırı Özelinde Kapasite Nüfusu

136 ha Ana Plan/1. Etap Sınırlarında

Alan Kullanımı	Yapılaşma Koşulu	Emsal	Alan (m <sup>2</sup> )	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	TİCK/Konut Yüzdesi	Ort Daire Büyüklüğü	OrtHane Halkı Büyüklüğü	Nüfus
Konut Alanı - Meskun	B-4	3,00	22.294	66.882		100	2,62	1752
Konut Alanı - Gelişme	A-10	3,00	6.420	19.260		100	2,62	505
Ticaret - Konut	A-10	3,00	4.805	14.415	50%	100	2,62	189
Ticaret - Konut	A-10	3,50	6.613	23.146	50%	100	2,62	303
Ticaret - Konut	B-5	3,50	16.425	57.488	50%	100	2,62	753
<b>Toplam</b>			<b>56.557</b>	<b>181.190</b>				<b>3502</b>

09.05.2022 yılı onaylı İzmir 7. İdare Mahkemesinin yürütmenin durdurulması yönünde kararı bulunan planın Konut ve Ticaret Konut alanlarında yaşayacak nüfus hesabı aşağıda tabloleştirilmiştir.

Tablo 11: 09.05.2022 Onama Tarihli 1. Etap UİP Revizyonu Kapasite Nüfusu

2022 Onaylı  
YD Kararına  
Konu/1. Etap

Alan Kullanımı	Yapılaşma Koşulu	Emsal	Alan (m <sup>2</sup> )	İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	TİCK/Konut Yüzdesi	Ort Daire Büyüklüğü	Ort Hane Halkı Büyüklüğü	Nüfus
Konut Alanı - Gelişme	A-10	3,00	15.661	46.983		100	2,62	1231
Konut Alanı - Meskun	B-4	3,00	22.296	66.888		100	2,62	1752
Ticaret - Konut	A-10	1,50	21.233	31.850	80%	100	2,62	668
Ticaret - Konut	A-10	3,00	8.786	26.358	80%	100	2,62	552
Ticaret - Konut	B-5	3,50	16.425	57.488	80%	100	2,62	1205
Ticaret - Konut	A-10	3,50	6.500	22.750	80%	100	2,62	477
<b>Toplam</b>			<b>90.901</b>	<b>252.316</b>				<b>5885</b>

2022 onaylı yürütmenin durdurulması yönünde mahkeme kararı bulunan 1. Etap Revizyon Uygulama imar planında TİCK (konut ve ticaret alanı) olarak planlanan alanlarda; % 80'inin konut alanı olacağı kabul edilerek toplam 2901 kişinin, konut alanlarında ise 2983 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür.

Yukarıda ayrıntılı şekilde yer verilen plan kapasite nüfusu tespitleri sonrasında öneri planın kapasite nüfus hesabı aşağıda değerlendirilmektedir. Öneri plan çalışılırken plan kapasite nüfusu aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir:

Ortalama hane halkı büyüklüğü, 2022 TÜİK verilerinde Karşıyaka ilçesi için tespit edilen 2.51 kişi üzerinden hesaplanmış, birim konut 120 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.

1/1000 Ölçekli Cumhuriyet Mahallesi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunun amaç ve kapsamı bölümünde de belirtildiği üzere, İzmir 7. İdare Mahkemesinin yürütmeyi durdurma kararı ve karara esas Bilirkişi Raporu doğrultusunda hazırlanan 1/1000 Ölçekli 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planından gelen kapasite nüfuslar Meskun Konut Alanları 532 kişi olarak hesaplanmıştır. Ticaret – Konut Alanlarında ise 1/1000 Ölçekli 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı ile belirlenen 38.165 m<sup>2</sup> TİCK-1 (en az %50'si ticaret) ve 44.253 m<sup>2</sup> TİCK-2 (zemin kat ticaret) kullanım kararları üzerinden kapasite nüfuslar hesaplanmıştır. TİCK-1 koşullu imar adalarının ticaret oranının en az %50 olması koşulu ile tamamının da ticaret olabileceğine ilişkin plan notu doğrultusunda maksimum ve minimum nüfus aşağıda tablolaştırılmıştır.



Tablo 12:Öneri Plan Kapasite Nüfusu

**MAKSİMUM  
NÜFUS**

Alan Kullanımı	Yapılaşma Koşulu	Emsal	Alan (m <sup>2</sup> )	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Ticaret-Konut/ Konut Yüzdesi	Ort Daire Büyükülüğü	Ort Hane Halkı Büyükülüğü	Nüfus
Meskun Konut Alanı	B-4	3,00	8.485	25.455	1,00	120	2,51	532
Ticaret - Konut 2	B-4	3,00	13.811	41.433	0,75	120	2,51	650
Ticaret - Konut 1	A-10	1,50	21.233	31.850	0,50	120	2,51	333
Ticaret - Konut 1	A-10	3,00	11.469	34.406	0,50	120	2,51	360
Ticaret - Konut 2	B-5	3,50	16.425	57.488	0,80	120	2,51	962
Ticaret - Konut 1	A-10	3,50	6.501	22.754	0,50	120	2,51	238
Ticaret - Konut 2	A-10	3,00	12.971	38.913	0,90	120	2,51	733
<b>Toplam</b>			<b>90.895</b>	<b>252.297</b>				<b>3808</b>

**MİNİMUM  
NÜFUS**

Alan Kullanımı	Yapılaşma Koşulu	Emsal	Alan (m <sup>2</sup> )	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Ticaret-Konut/ Konut Yüzdesi	Ort Daire Büyükülüğü	Ort Hane Halkı Büyükülüğü	Nüfus
Meskun Konut Alanı	B-4	3,00	8.485	25.455	1,00	120	2,51	532
Ticaret - Konut 2	B-4	3,00	13.811	41.433	0,75	120	2,51	650
Ticaret - Konut 1	A-10	1,50	21.233	31.850	0,00	120	2,51	0
Ticaret - Konut 1	A-10	3,00	11.469	34.406	0,00	120	2,51	0
Ticaret - Konut 2	B-5	3,50	16.425	57.488	0,80	120	2,51	962
Ticaret - Konut 1	A-10	3,50	6.501	22.754	0,00	120	2,51	0
Ticaret - Konut 2	A-10	3,00	12.971	38.913	0,90	120	2,51	733
<b>Toplam</b>			<b>90.895</b>	<b>252.297</b>				<b>2877</b>

Öneri plan nüfusu, ticaret kullanım hakları doğrultusunda, 2877 kişi – 3808 kişi aralığında belirlenmiştir. Dolayısıyla, öneri plan ile yaklaşık 35 yıl yürürlükte olan planların kapasite nüfus öngörüsünün altında bir nüfus ataması yapılmış olup öneri plan nüfusu bilirkşi raporunda nüfus karşılaştırmasına esas kabul edilen 2020 onama tarihli bütüncül plan nüfusu ile paralellik göstermektedir.

Karşıyaka Belediye Meclisininin 05.09.2023 tarih ve 149 ve 149 sayılı kararları ile kabul edilen; Cumhuriyet Mahallesi 1. Etap ve Cumhuriyet Mahallesi 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonlarının öngördüğü nüfus 4251-5182 kişi aralığındadır.

Diğer yandan, plan etaplarının son ayağı olan Cumhuriyet Örnekköy İnönü Mahallelerinin Bir Kısmını Kapsayan 1. ve 2. Etap Plan Sınırları Dışında Kalan 108 Ha'lık Alana İlişkin 1/1000

**Ölçekli Uygulama İmar Planı**, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.08.2023 tarih ve 05.809 2023 tarihli kararı ile 25.08.2023 tarihinde onaylanmış olup askıda bulunan 3. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının öngördüğü nüfus **23.769** kişidir.

Dolayısıyla etaplar halinde çalışılan 1., 2. Ve 3. Etap 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun kapasite nüfusu **28020 – 28951 kişi** aralığında öngörülmekte; 2023 yılında çalışılan planların nüfus öngörüsü, 2020 onama tarihli 136 ha'lık 1/1000 ölçekli Cumhuriyet-Örnekköy- İnönü Mahalleleri Uygulama İmar Planı kapasite nüfusunun (31821 kişi) altında kalmaktadır.

#### **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 alanın 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. Belediyemizde hazırlanan imar planlarında, çeşitli kullanımlara ayrılan taşınmazların maliklerinin görüşleri veya rızaları alınmamakla birlikte farklı yollarla anket, arazi çalışmaları ve vatandaşların beklentileri hakkında bilgi edinilmiş, bir önceki plan askı süreci boyunca kurulan birim ve talebe bağlı birçok toplantı ile neredeyse tüm vatandaşların plan yaklaşımı hakkında bilgi sahibi olması sağlanmış ve görüşleri alınmıştır.

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

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

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

**Arazi Kullanımı;** Karma arazi kullanım kararları, yaşama ve çalışma alanlarının birlikte ele alındığı ve sosyal donatı alanları ile bütünlüğünün 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.

Aşağıdaki tabloda, bölgede yıllar içerisinde onaylanan, etaplama kararına konu 19.11.2020 onama tarihli bütüncül plan, mahkemenin yürütmenin durdurulması kararına konu 09.05.2022 tarihli plan ve öneri plan karşılaştırmalı olarak değerlendirilmektedir. Alan kullanımları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin gösterim tekniklerine ve tanımlarına uygun olarak planlanan konut ve karma kullanım alanları, kentsel çalışma alanları, kentsel sosyal altyapı alanları ve teknik altyapı alanlarının planlama alanı bütünündeki dağılımını içermektedir.



Tablo 13.Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları Tablosu

Cumhuriyet Mahallesi 1.Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	2020 ONAYLI 136 HA'LİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP REVİZYONUNUN 1. ETAP SINIRINA İSABET EDEN KISMI (m <sup>2</sup> )	YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASI YÖNÜNDE KARAR VERİLEN 2022 ONAYLI 1. ETAP 1/1000 UİP REVİZYONU (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ CUMHURİYET MAHALLESİ 1. ETAP REVİZYON UİP (m <sup>2</sup> )
Alan Kullanımları			
Meskun Konut Alanı	22.296	22.296	8.485
Gelişme Konut Alanı	6.420	15.661	-
Ticaret - Konut Alanı	27.843	52.944	38.165 (TİCK1)+ 44.253(TİCK2)= 82.410
Ticaret	35.358	-	-
Belediye Hizmet Alanı	8.287	7.508	7.508
Askeri Alan	1.443	1.443	1.443
Cami	1.159	1.159	1.159
Park	7.181	6.663	6.827
Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı	-	1.248	1.248
Pasif Yeşil Alan	6.809	7.019	7.019
Genel Otopark Alanı	5.218	3.700	3.700
Bölgesel Otopark Alanı	2.372	2.362	2362+7508(BHA)
Teknik Altyapı Alanı	4.670	4.679	4.679
Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı	7.958	7.958	7.958
<b>DONATI TOPLAMI</b>	<b>45.097</b>	<b>43.739</b>	<b>51.411</b>

<b>Plan Sınırı</b>	<b>229.101</b>
--------------------	----------------

**Özetle, 23 ha'lık Planlama Alanında kamusal ve açık alanları toplamı;**

2020 öncesi yürürlükte olan planlarda 29.654 m<sup>2</sup>.

2020'de itiraz süreçleri sonrası, uygulamaların durdurulması ile kesinleşmeyen ve aslen yürürlükte olmayan planda 45097 m<sup>2</sup>.

2022 planında ise 43739 m<sup>2</sup>.

2023 Öneri Plan çalışmasında ise 51411 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

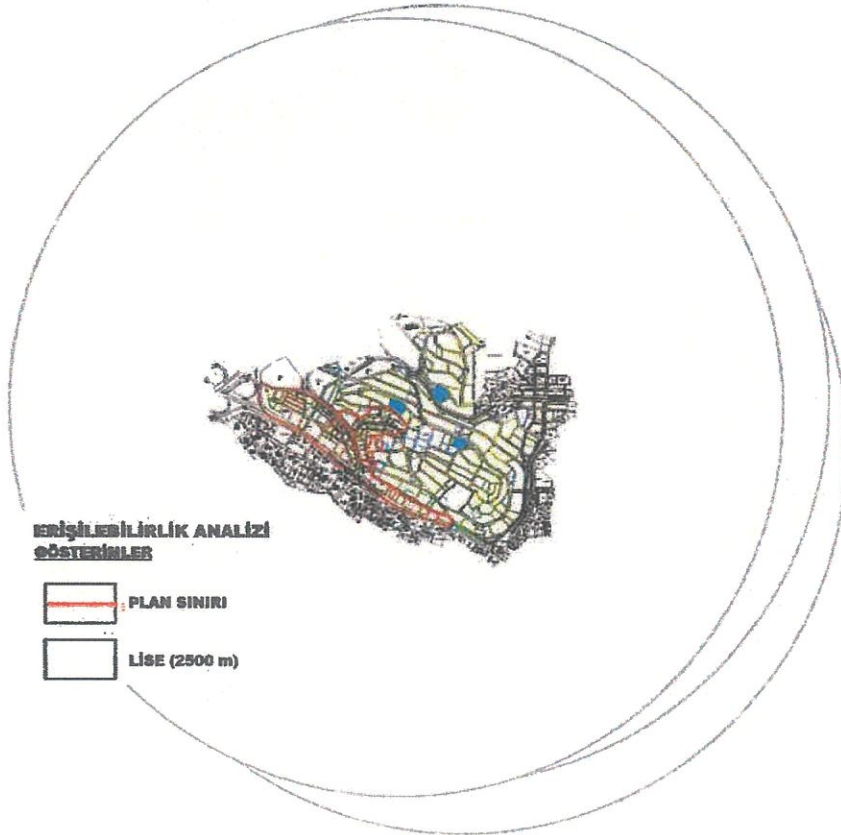
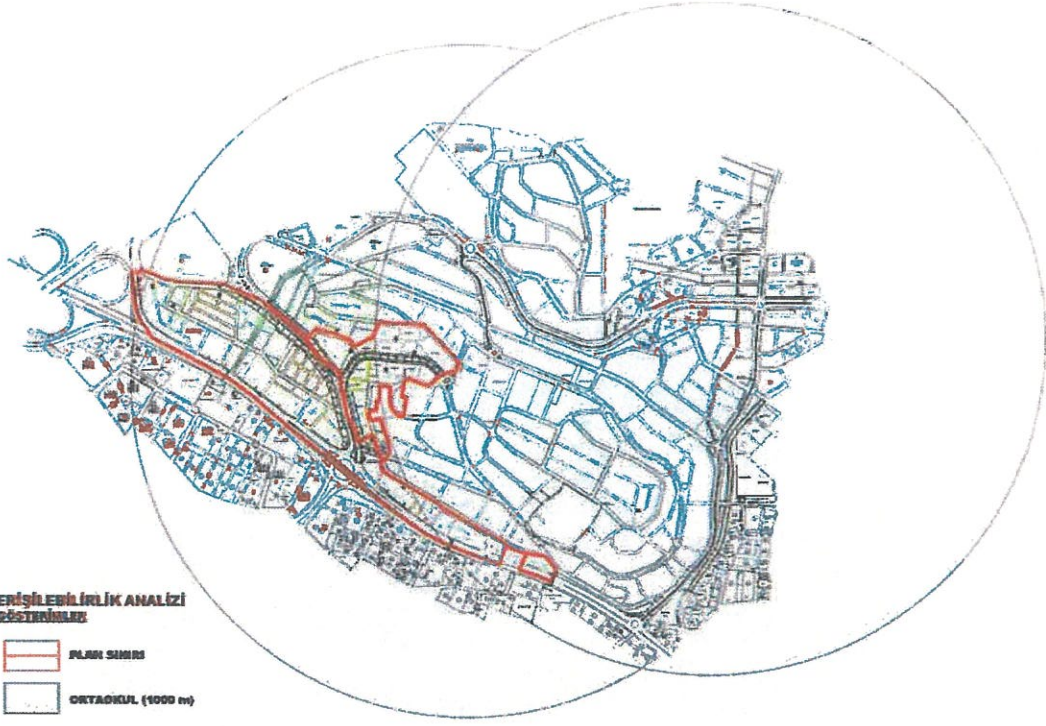
#### 4.5.1. Donatı Alanları

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

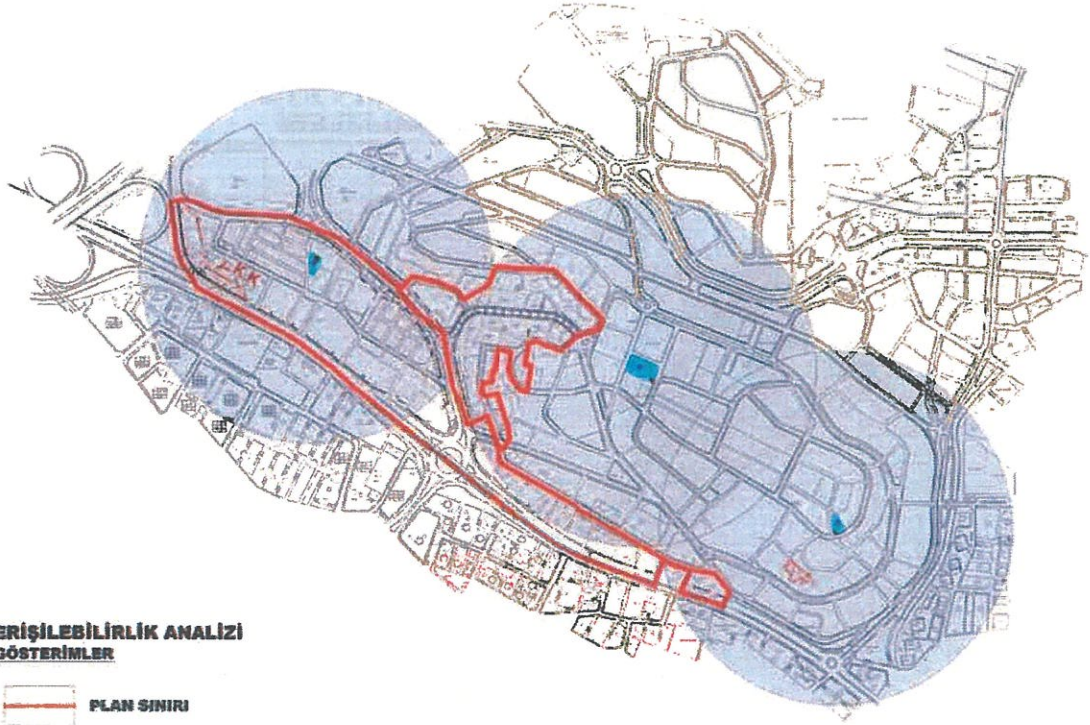
Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 13. maddesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının ilgili Bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklükleri dikkate alınmak kaydı ile

Yönetmelikteki standartlarda belirlenen asgari alan büyüklüklerine tabi olmaksızın imar planlarında belirlenebileceği belirtilmektedir. MPYY'ne göre tanımlanmış BHA kişi başı büyüklüğü (m<sup>2</sup>) ile asgari alan büyüklüğü bulunmadığı, ayrıca aynı yönetmeliğin yürüme mesafeleri başlıklı 12. Maddesinde donatı alanlarının yeterliliğinin erişilebilirlik üzerinden tanımlandığı görülmektedir.



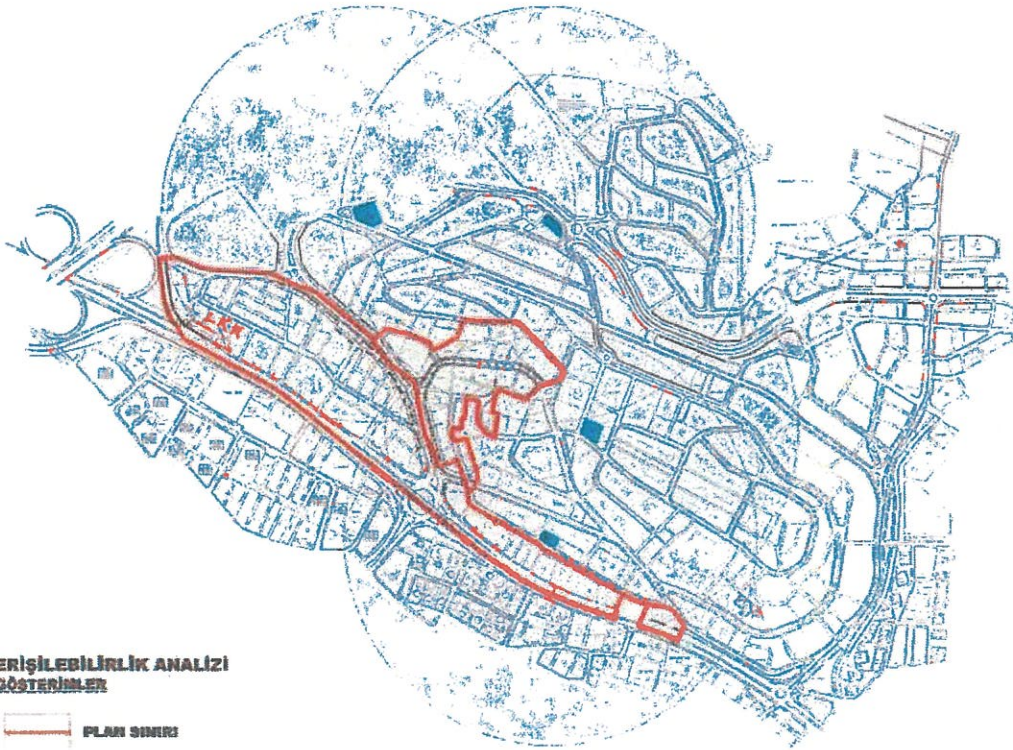






**ERİŞİLEBİLİRLİK ANALİZİ  
GÖSTERİMLER**

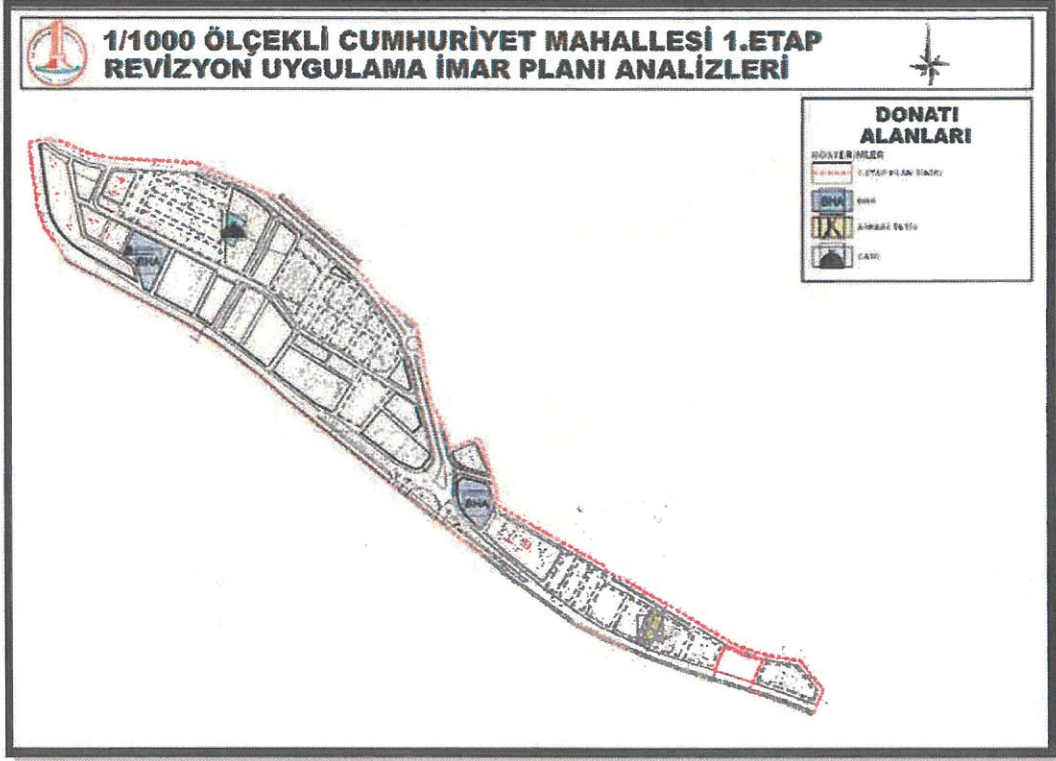
-  PLAN SINIRI
-  ORTA(SEMT) CAMİİ (400 m)



**ERİŞİLEBİLİRLİK ANALİZİ  
GÖSTERİMLER**

-  PLAN SINIRI
-  AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ

Şekil 44: 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 artırılmış, yeni bağlantılar önerilmiştir. Alanda yok denecek kadar az olan otopark alanları, alanda gerek mevcut olan gerekse öneri donatı alanları da dikkate alınarak yeniden düzenlenmiş, ayrıca Belediye Hizmet Alanlarında yeraltı otoparkı yapılacağı yönünde plan notu önerilmiştir. Değişen otopark yönetmeliği kapsamında plan nüfusu için gerekli olan otopark alanları PAİ'ye ve plan notları kapsamında parsel bazında karşılanmaktadır.

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 topografya bakımından uygun olmayan alanlar olarak belirlenip yeşil alan olması kararlaştırılmıştır.



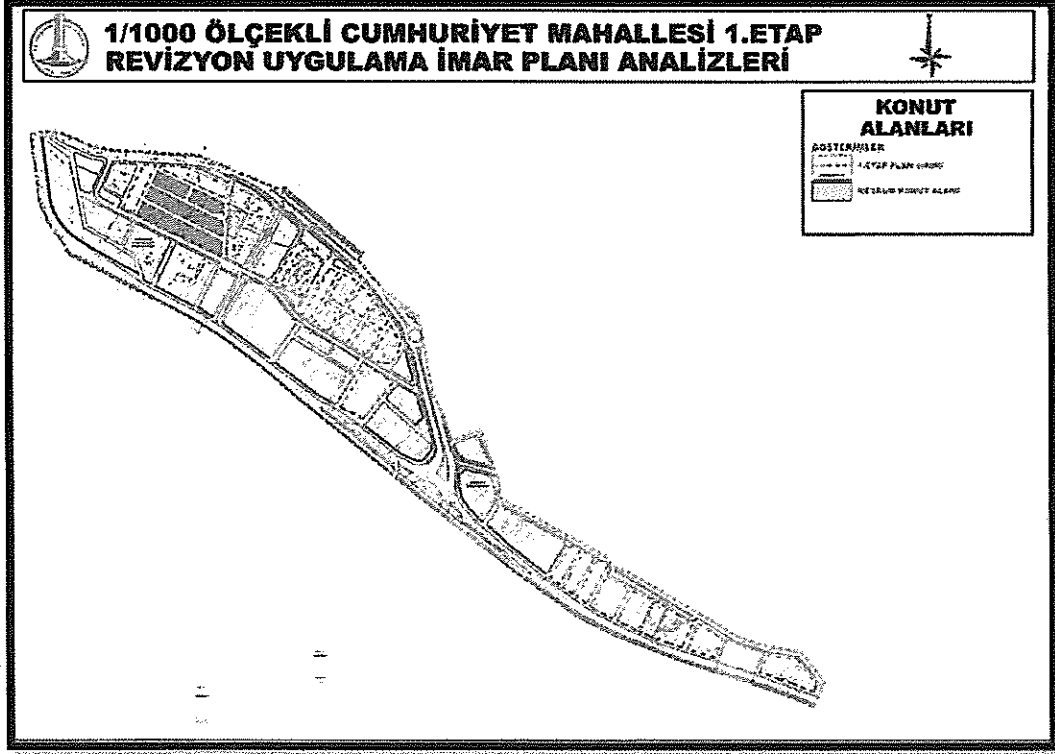




#### 4.5.3. Konut Alanları

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 46: Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Konut Alanları



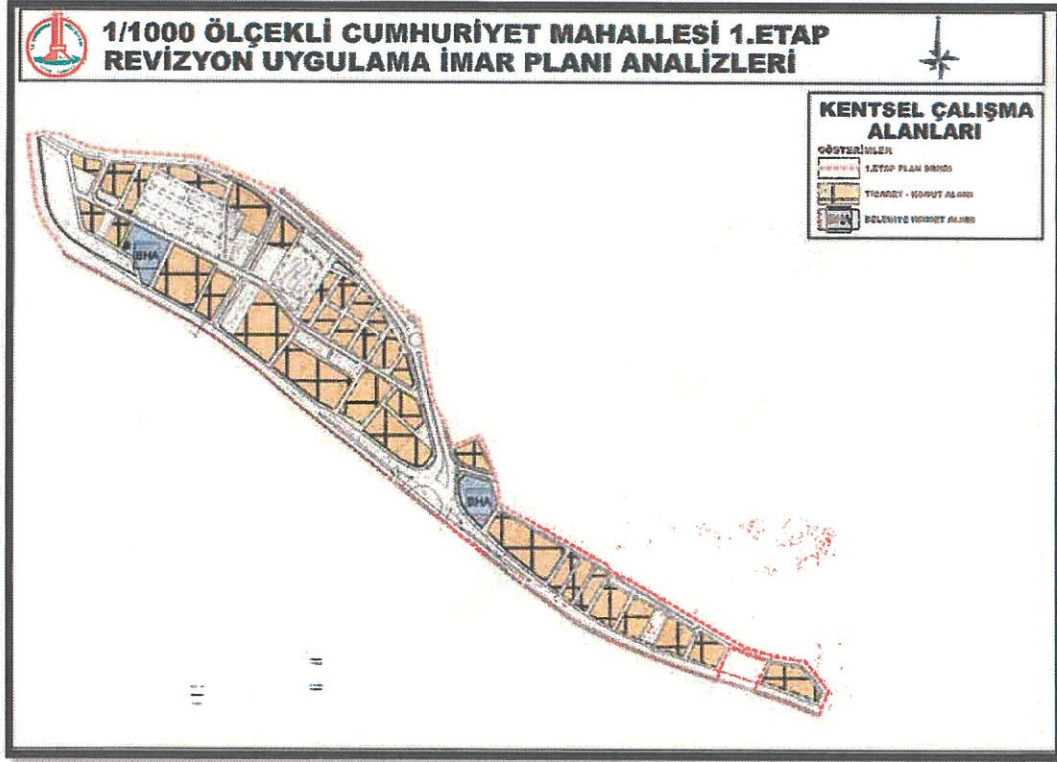
Öncelikle yerleşilebilirlik analizleri (yapı yasaklı alan, eğim, kurum görtüşleri vb.) sonucunda trafikten arındırılmış imar adaları oluşturulmaya çalışılmış ve komşuluk üniteleri Plan Notları ile de ayrıca belirtilen özel hükümlere dikkat edilerek yapılaşmaların gerçekleştirilmesi öngörülmüştür. Mevcut yapı yoğunluğu ve nizamı korunan 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 8485 m<sup>2</sup> alanın B-4 yapılaşma koşulları korunmuştur.

#### 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 8.2 ha alanı kaplamaktadır. Bu alanlar mevcut kentsel alanın bütünlüğü içerisinde Planlama Alanı ile devamlılığı bulunan yollar üzerinde konumlandırılmıştır.

Şekil 47. Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Kentsel Çalışma Alanları



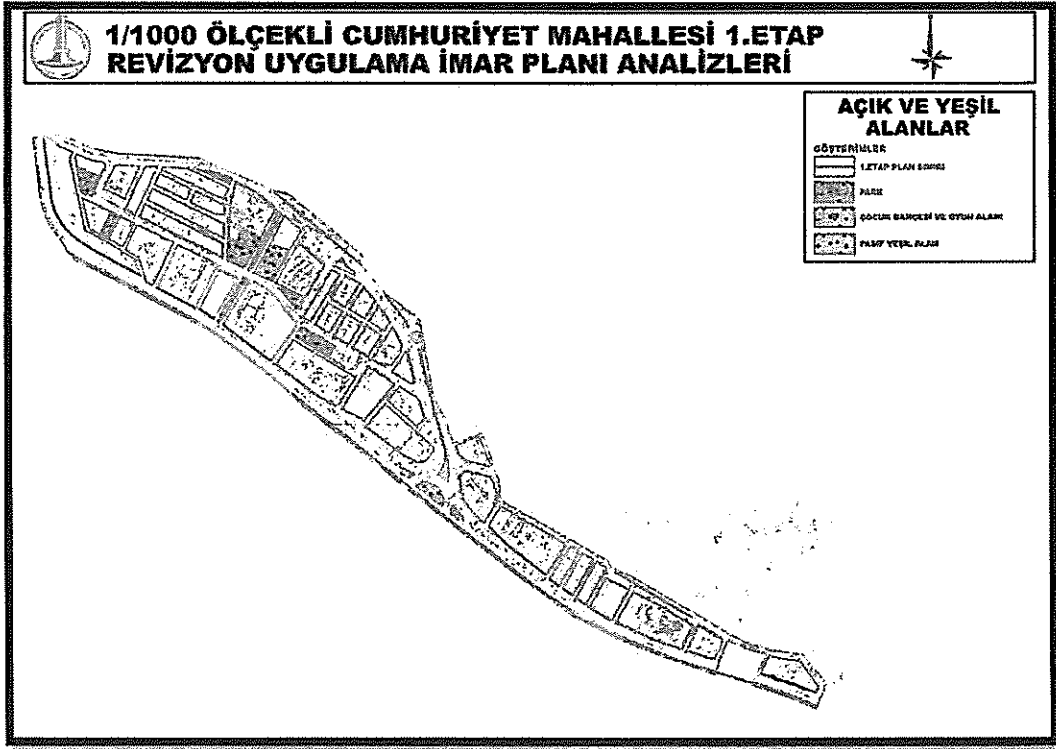
Çalışma alanının güneyinde, Anadolu Caddesinden cephe alan ve 19.11.2020 öncesinde yapılaşmaları yönlendiren imar planlarında TM ve M koşullu yapı adaları yer almaktadır. Bu alanlarda aktif ticari işlevler yer almakta olup genellikle kent bütününe ihtiyacı karşılayacak kullanımlar bulunmaktadır. Planlama 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-1 ve TİCK-2 kullanım kararı getirilerek konut-ticaret alanları belirlenmiştir. TİCK koşullu imar adalarında yapı nizamları A-10 ve B-5 olarak belirlenmiş; TİCK-1 koşullu imar adalarının en az %50'si, TİCK-2 koşullu imar adaların ise zemin katlarının ticaret olması koşulu belirlenmiştir. Planın kapasite 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 12'de belirtilmektedir.

Şekil 48: 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 çözüme 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 yayınlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı kanunun 9. maddesi ile değiştirilen 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde "Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir." hükmü bulunmaktadır.

Bu hüküm doğrultusunda Düzenleme Ortaklık Payını % 45'e tamamlayarak uygulama yapabilmek için Planlama Alanında toplam 52174 m<sup>2</sup>'lik alanda 8 adet 18. Madde Uygulama Alan Sınırı belirlenmiştir. Bu alan içerisinde yer alan parsellerin büyüklüğü tapu bilgileri üzerinden hesaplanmış olup öneri imar adalarına dağıtılmıştır.

Yukarıda belirtildiği gibi öneri planın getirdiği inşaat alanı, mülga uygulama imar planlarının öngördüğü inşaat alanı ve nüfus kapasitesi ile uyumlu hale getirilmiştir.

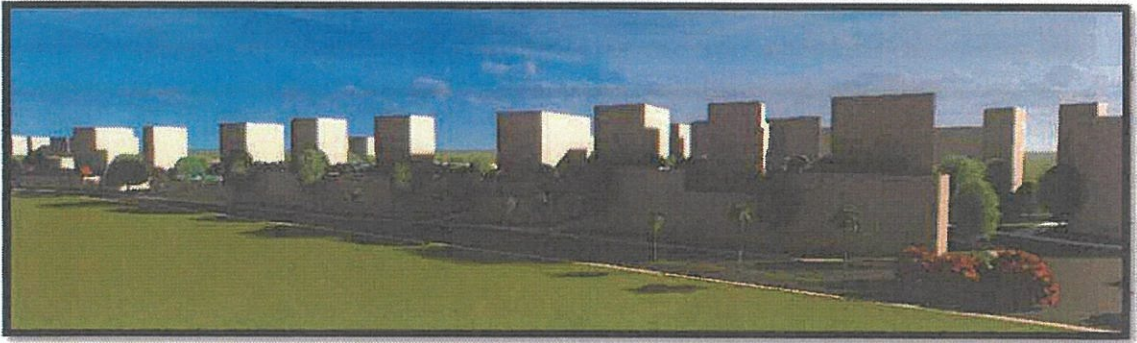


Plan genelinde minimum parsel büyüklüğü 1000 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Aşağıda planlama alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kararları doğrultusunda oluşturduğu doku ve silüeti ortaya koymak amacı ile 3 boyutlu modelleme çalışmaları yapılmıştır.

**Şekil 49: Öneri Plan Modellemesi**



Planlama Alanının Anadolu Caddesi yönünden kuşbakışı görünümü



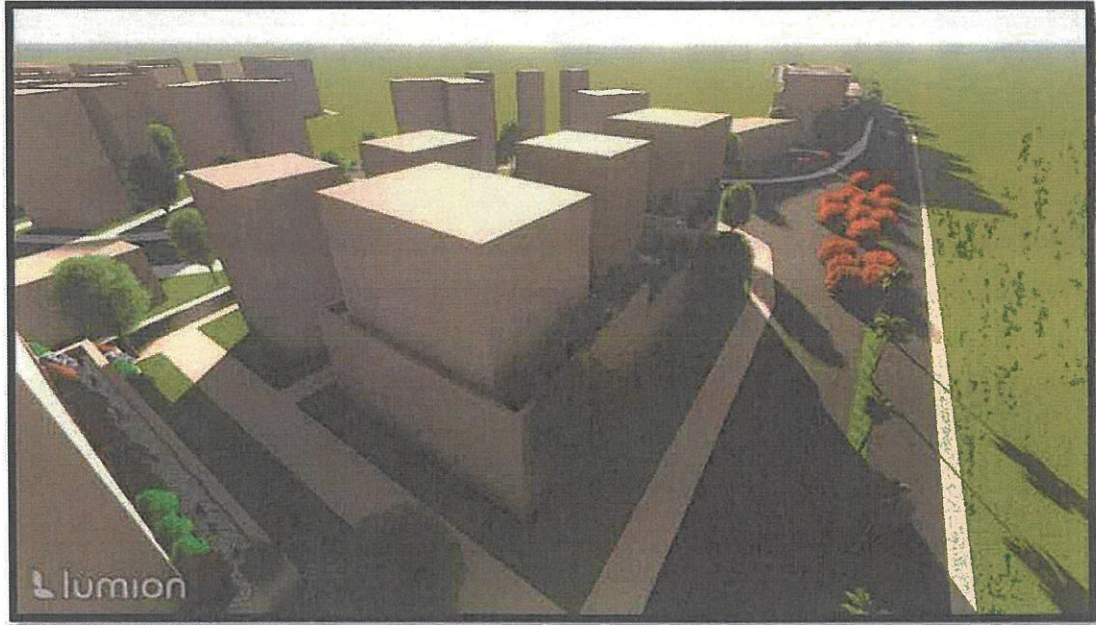
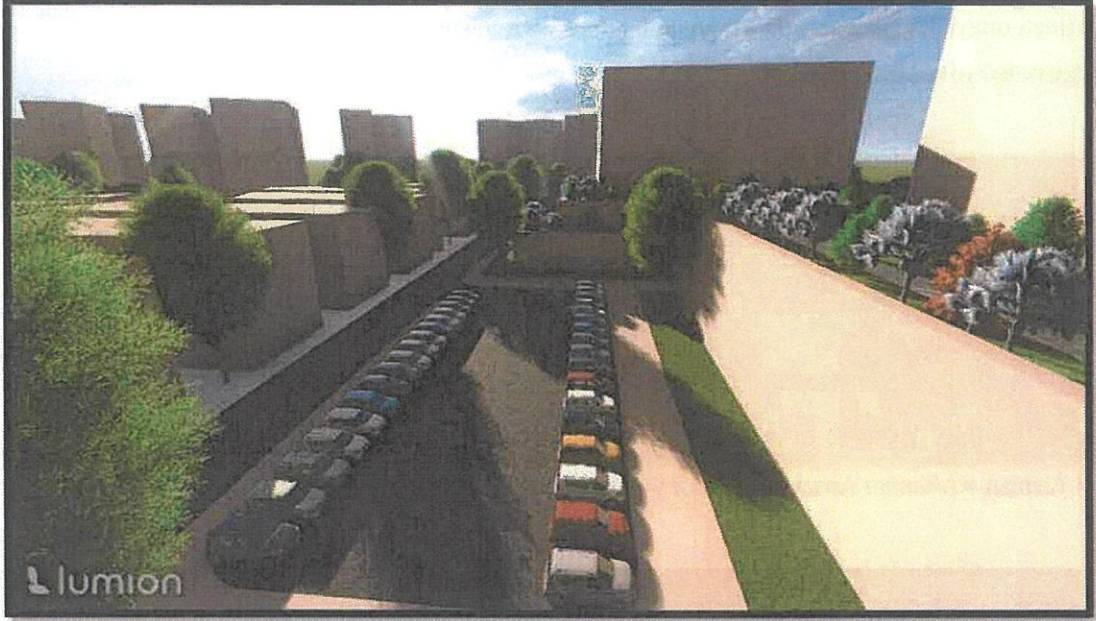
Planlama Alanının Anadolu Caddesi yönünden güneyden görünümü



Planlama Alanının kuşbakışı görünümü



Planlama alanına ilişkin detay görünümler







# EK-CD

(Öneri Plan ve Plan Notları, Kurum Görüşleri)