

1/1000 ÖLÇEKLİ BOSTANLI ÖZEL PLANLAMA ALANI 1359 ADAYA İLİŞKİN**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ****GÖSTERİM****SINIRLAR**
 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

 ÖZEL PLANLAMA ALAN SINIRI

 BİNA KİTLE ALANI

 BAHÇE ÇEKME MESAFESİ
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
 TİCARET-KONUT ALANI

1359 adada yer alan parsellerdeki münteriden yapılaşma taleplerinde, mevcut ruhsatlı yapım alanı alan kitlesi (zemin terasları ve çıkarmalar hariç) aşmaz.

1359 adada 26, 28, 30, 34, 39 no.lu parsellerin Cemal Gürsel caddesine cephele kısmındaki münteriden yapılaşma taleplerinde, 2002 yılında iptal edilen plan notu ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsatlı olarak teşekkül etmiş ve kat sayısı yürürlükte olan imar planlarında belirlenen kat adedinden 1 kat fazla olan mevcut yapıları Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirlenen minimum kat yüksekliği uygulanmak koşuluyla 1 kat ilave edilebilir.

1359 adada 38 no.lu parselin 2002 yılında iptal edilen plan notu ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsatlı olarak teşekkül etmiş ve kat sayısı yürürlükte imar planında belirlenen kat adedinden 1 kat fazla olan mevcut yapı olması nedeniyle kat sayısı aynen korunacak olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirlenen minimum kat yüksekliği uygulanacaktır. Batır kat yapılamaz.

1/1000 ÖLÇEKLİ BOSTANLI ÖZEL PLANLAMA ALANI 1359 ADAYA İLİŞKİN**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI****GENEL HÜKÜMLER**

1- Planlama Alanı, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Bostanlı Mahallesi, Özel Planlama Alanının 1359 ada ve parsellerinin bulunduğu bölgeyi kapsar. Uygulama İmar Planı değişikliği sınırlanmış plan otama sınırdır. Plan paftaları, plan notları, gösterim ve plan raporları ile bir bütündür.

2- TİCK, Ticaret ve Konut kullanımının karma olarak planlandığı alanlardır. TİCK koşullu imar adalarında zemin kat ticaret olmak şartı ile üst katlar konutdur.

3- 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği üzerinde belirlenmiş bina kitleleri, kat adeti ve bahçe mesafeleri esastır. Uygulama aşamasında bahçe mesafelerine ve kitlelere ait ölçüler plan üzerinden alınacaktır.

Ancak ada bazında uygulama yapılabilmesi için, tüm parsel sahiplerinin muvafakati alınması, planın getirdiği yapılaşma şartlarını gezmeksizin, imar adasında her yönden min. 5 m. çekmek koşulu ile önerilen kitlelerin toplam TAKS ve KAKS oranı aynı kalmak ve Zemin+1. Kat Ticaret, Üst katlar konut olmak şartı ile Yencok:8 kat olacak şekilde kitle etütünü yapmaya Belediyesi yetkilidir.

4- Zemin kat döşeme seviyeleri +1,50 metreye kadar yapılabilir.

5- İmar parsellerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan bölüme, her 25 m² si için 1 ağaç dikilecek şekilde projelendirme ve imalatını yapmak zorundadır.

6- Planlama alanında yapılacak yapılara ilişkin proje ve uygulama aşamasında Meri İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

7- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında açıklanmayan hususlarda yürürlükte olan İmar Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış yönetmeliklere, Binaların yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe, Deprem, Sigınak, Otopark, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliklerine, 2872 Sayılı Çevre Kanununa bağlı yönetmeliklere, 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve bağlı Yönetmeliklere, Zemin ve Temel Etüt Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara Dair Yönetmeliğe, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğe, 4373 Sayılı Taşkın Suları ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu, 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanununa uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

1- Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 30.09.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Alana İlişkin Sonuç ve Öneriler kısmında belirtilen hususlara uyulması zorunludur. Planın temellendiği sorunun niteliği doğrultusunda sorun veya ihtiyaç analizine yönelik kentsel risk analizi gibi çalışmalar istemeye Belediyesi yetkilidir.

2- İmar planları için yapılmış olan genel jeolojik-jeoteknik araştırma raporu dikkate alınarak inşaat uygulamasından önce zemin etüt raporu yapılmadan ve ilgili kurumlara onaylatılmadan uygulama yapılamaz.

3- Ada veya parsel bazında jeolojik- jeoteknik ve sismik değerlendirmelerin ve alana ilişkin analizlerin yapılması zorunludur.

4- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları projeye esas temel ve zemin etütlerinde detaylı olarak araştırılmalı, zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi gerekmektedir.

5- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşınacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanıl yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hakim 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.

6- Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemlerin geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilmesi zorunludur.

7- Yapıların temel sistemi ve inşaat biçimi parselde yapılacak zemin etütlerinin sonuçlarına göre belirlenecek, ayrıntılı zemin etütleri yapılmadan uygulamaya geçilmeyecek ve en düşük zemin güvenlik gerilimi değerleri esas alınacaktır.

İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 21

PAFTA NO: 25L-IIIId

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 07.01.2020

ÖLÇEK: 1/1000

PİN:11747,6

KONU: İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, BOSTANLI MAHALLESİ, 25L-IIIId PAFTA, 1/1000
ÖLÇEKLİ BOSTANLI ÖZEL PLANLAMA ALANI 1359 ADAYA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yüksel Egemem Dış
Şehir Plancısı

İdilli HASANKOYOĞLU
Yüksek Sehir Plancısı

Nehir YÜKSEL
Plan ve Proje Müdürü

Zeki YILDIRIM
Başkan Yardımcısı

PİN:ULP - 11747,6

25 08 2020

183129



Cemil TUGAY
Karşıyaka Belediye Başkanı

Pl. 35.03.1.04/183129

Değişiklik No: 1795

Karşıyaka Belediye Meclisinin 07.01.20
21 tarihli kararı ile kabul edilen Karşıyaka
21 sayılı kararı ile kabul edilen Karşıyaka
imar planı - değişikliği - sayılı Kanun'un 7/b maddesi gereğince Büyükşehir
Belediye Meclisinin 25.08.2020 tarihli 183129 sayılı
kararı ile / değişiklikle onandı.

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI

Mustafa ÖZBİLİR
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

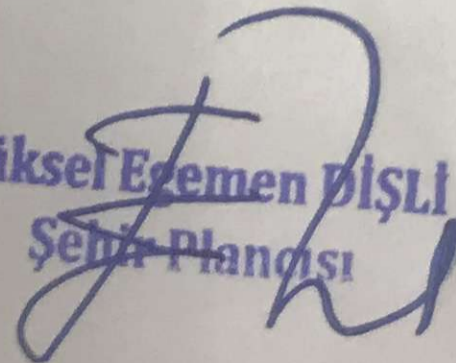
Mustafa ÖZBİLİR
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı
Başkan Yardımcısı

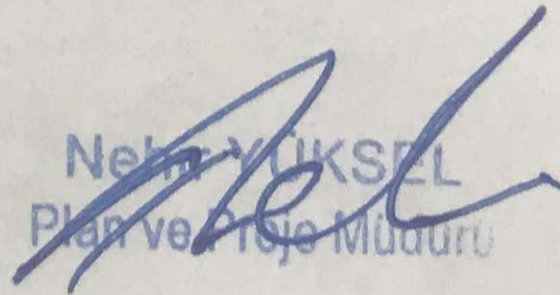
TUTANAK

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Bostanlı Mahallesi, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planında uygulama imar planında 'Özel Planlama Alanı' olarak belirlenen 25L-IIIId imar paftada yer alan 1359 adaDA *can ve mal güvenliği açısından tehlike arzeden yapılar açısından sağlıklı ve güvenli dönüşümü sağlamaya yönelik* hazırlanan UIP-11747,6 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi, T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2020 gün ve 05.500 sayılı kararı ile uygun görülerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca onanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan açıklama raporu, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin (b) bendi ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33. maddesi gereğince **08.09.2020-07.10.2020** tarihleri arasında 1 (bir) ay (30 gün) süreyle mesai bitimine kadar eş zamanlı olarak T.C. Karşıyaka Belediyesi Başkanlık Binası, Plan ve Proje Müdürlüğü (4. kat) ilan panosunda ve web sayfasında (<https://www.karsiyaka.bel.tr/imar-plan-degisiklik>) askıya çıkarılmış ve ilan edilmektedir.

ASKI TARİHİ

08 / 09 / 2020


Yüksel Egemen DİŞLİ
Şehir Plancısı


Nela YÜKSEL
Plan ve Proje Müdürü

İNİŞ TARİHİ

07 / 10 / 2020



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Sayı : 94728731-310.01.04-E,183129
Konu : Bostanlı Özel Planlama Alanı 1359
Adaya İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama
İmar Planı Değişikliği Onaması Hk.

25.08.2020,

KARŞIYAKA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Bahriye Üçok Bulvarı No:5 Karşıyaka/İZMİR

Karşıyaka Belediye Meclisinin 07.01.2020 tarih ve 21 sayılı kararı ile uygun görülerek, Karşıyaka Belediye Başkanlığının 20.01.2020 tarihli ve E.1240 sayılı yazısı ekinde Belediye Başkanlığımıza iletilen, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 14.06.2011 tarihinde onaylanan Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planında 'Özel Planlama Alanı' olarak belirlenen 1359 adaya ilişkin Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünce hazırlanan UİP-11747,6 PİN numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Belediye Meclisimizin 17.07.2020 gün, 05.500 sayılı kararı ile uygun görülerek, 5216 sayılı Kanununun 7(b) maddesi uyarınca değişiklikle onaylanmıştır.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

E-İmzalıdır
Mustafa ÖZUSLU
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

Ek :

- 1- Onanlı İm. Pl. Örn.
- 2- Meclis Karar Örn.
- 3- İlçe Bld. Meclis Kararı

DAĞITIM:

Gereği:
İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL
MÜDÜRLÜĞÜNE (Ekler 1 Takım)
KARŞIYAKA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Ekler 2 Takım)

Bilgi:
ARAŞTIRMA PLANLAMA BİLGİ
SİSTEMLERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE (Ek-1,
Ek-2, Ek-3 konulmadı)
UYGULAMA İMAR PLANLAMA ŞUBE
MÜDÜRLÜĞÜNE (Ek-1, Ek-2, Ek-3 konulmadı)
YAPI KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Ek-1, Ek-2, Ek-3 konulmadı)

**BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR**

11.08.2020

Nurdeniz ÇELİK
Büro Elemanı

T.C.
KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN ve PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Kayıt Tarihi: 03.09.2020
Kayıt No: 21824

Egemen

İlgili Birim : Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü
Adres : Cumhuriyet Bulvarı No:1 Konak PK:35250 İZMİR
Birim Telefon : Birim Faks :
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr E-Posta :

Bilgi İçin : Hilal GÜZEL DEMİROĞLU
Unvan : Şehir Plancısı
Telefon : (0232)2934476
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

imarsehircilikdb@izmir.bel.tr



T.C.
İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Evrakın Tarihi : 27.12.2019
Birimi : PLAN PROJE MDR.
Evrak No : 6222

Karar Tarihi : 07.01.2020
Karar No : 72458193 / 21

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 02.01.2020 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen 27.12.2019 tarih ve 85591785-115.01.06-E.6222 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğü ifadeli Başkanlık önergesi incelendi. Karşıyaka İlçesi, Bostanlı Mahallesi, 1359 adada yer alan bazı parsellere ilişkin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 07.10.2019 tarih ve E.92424 sayılı yazısı ve bila tarihli yazışmalar sonucu İmar Kanununun 39. Ve 42. Maddesine göre işlemler başlamış ve yine Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 03.12.2019 sayılı yazısı ile Karşıyaka İlçe bütünü için hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etütlerin imar planı çalışmasında kullanılabileceği belirtilmiştir. Karşıyaka Belediye Meclisinin 05.07.2007 tarih ve 10-128 sayılı kararı ile AJE alanı, 2011 yılı Uygulama İmar Planları ile de 'Özel Planlama Alanı' olarak belirlenen ve Bostanlı Eğik Binalar olarak bilinen bölgede; uzun yıllardır Karşıyaka Belediyesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasında yapılan çeşitli yazışmalar ile '*can ve mal güvenliği açısından tehlike arzettiği...*' belirtilerek acilen gereğinin yapılması kurumlar arasında talep edilmiştir. İlgili mevzuatlar doğrultusunda 'Özel Planlama Alanı' sınırları dahilinde 1359 adada ivedilikle sağlıklı ve güvenli dönüşümü sağlamaya yönelik Plan ve Proje Müdürlüğümüzce can ve mal güvenliği için hazırlanan UİP-11747,6 PIN numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Komisyonumuzca oybirliği ile kabul edilmiştir. Sayın Meclis'in onayına arz olunur. Denilmektedir.

KARAR

Yukarıda metni yazılı İmar Komisyonu Raporu, Başkanlıkça okutturularak görüşülmüş olup; Karşıyaka İlçesi, Bostanlı Mahallesi, 1359 adada yer alan bazı parsellere ilişkin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 07.10.2019 tarih ve E.92424 sayılı yazısı ve bila tarihli yazışmalar sonucu İmar Kanununun 39. Ve 42. Maddesine göre işlemler başlamış ve yine Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 03.12.2019 sayılı yazısı ile Karşıyaka İlçe bütünü için hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etütlerin imar planı çalışmasında kullanılabileceği belirtilmiştir. Karşıyaka Belediye Meclisinin 05.07.2007 tarih ve 10-128 sayılı kararı ile AJE alanı, 2011 yılı Uygulama İmar Planları ile de 'Özel Planlama Alanı' olarak belirlenen ve Bostanlı Eğik Binalar olarak bilinen bölgede; uzun yıllardır Karşıyaka Belediyesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasında yapılan çeşitli yazışmalar ile '*can ve mal güvenliği açısından tehlike arzettiği...*' belirtilerek acilen gereğinin yapılması kurumlar arasında talep edilmiştir. İlgili mevzuatlar doğrultusunda 'Özel Planlama Alanı' sınırları dahilinde 1359 adada ivedilikle sağlıklı ve güvenli dönüşümü sağlamaya yönelik Plan ve Proje Müdürlüğümüzce can ve mal güvenliği için hazırlanan UİP-11747,6 PIN numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Meclisimizce oybirliği ile kabul edilmiştir.

**MECLİS BAŞKANI
CEMİL TUGAY**

İMZA



**ÜYE
HÜLYA POLAT**

İMZA

**ÜYE
MEHMET GEMİCİ**

İMZA

T:C.

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Karar No : 97509404.301.05.500

Karar Tarihi : 17/07/2020

ASLININ AYNIDIR

MECLİS KARARI

Meclisimizin 14/02/2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık – Hukuk Komisyonlarına havale edilen Başkanlık Önergesine ilişkin, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 17/07/2020, Hukuk Komisyonunun 17/07/2020 tarihli Komisyon Raporunda;

Belediye Meclisimizin 14/02/2020 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen, Bakanlığın UIP-11747,6 işlem numaralı, 14/02/2020 tarihli ve E.41198 sayılı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü ifadeli Başkanlık Önergesi, Hukuk Komisyonumuzun 17/07/2020 tarihli, İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 17/07/2020 tarihli toplantısında incelendi. Karşıyaka Belediye Meclisinin 07/01/2020 tarihli ve 21 sayılı Kararı ile uygun görülerek, Karşıyaka Belediye Başkanlığının 20/01/2020 tarihli ve E.1240 sayılı yazısı ekinde Belediye Başkanlığımıza iletilen, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince 21/01/2011 tarihinde onanan, Karşıyaka 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 13/04/2011 tarihinde onanan uygulama imar planında “Özel Planlama Alanı” olarak belirlenen ve Bostanlı Eğik Binalar olarak bilinen bölgede, ilgili mevzuatlar doğrultusunda “Özel Planlama Alanı” sınırları dâhilinde, 1359 adada ivedilikle sağlıklı ve güvenli dönüşümü sağlamaya yönelik, Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğüne hazırlanan, UIP-11747,6 PİN numaralı, “Bostanlı Özel Planlama Alanı” 1359 adaya ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi;

- Adalet ve Kalkınma Partili Komisyon Üyelerinin “Mevcut duruma göre %40’a yakın yoğunluk artışı sağlandığından, kitle hizası ve çekme mesafelerine uyulmayıp, var olan kitleye uyulacağından kent estetiği açısından sıkıntılı gördüğümüzden, Ayrık Nizam Yapılaşma Koşulu verilip, yerinde ikiz nizam kitleler uygulanmasının aykırı olmasından kaynaklı, şu anki Yönetmeliğe göre %100’e yakın emsal (yoğunluk) artışı sağlandığından AK Parti Grubunun şerhidir.” şeklindeki muhalefet şerhine karşılık,

- Mevcut imar planında özel planlama alanı sınırı içinde kalan mevcut yapıların can ve mal güvenliği tehlikesinin İzmir Valiliğince belirlenmesi, tahliye ve yıkım işlemlerine ilgili İdarelerce başlanmış olması gerekçeleri göz önünde bulundurularak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 30/09/2016 tarihinde onaylanan, Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunun alana ilişkin Sonuç ve Öneriler kısmında belirtilen hususlara uyulması, parsel bazında ayrıntılı Zemin Etüd Raporu yaptırılması koşuluyla, söz konusu öneride yer alan Ticaret-Konut (TİCK) kullanım kararının devam ettirilerek plan değişikliğinde yer alan yapı kitle alanı ve bahçe çekme mesafesi gösterimlerinin kaldırılarak,

- 1359 ada, 26, 28, 34, 39 no’lu parsellerin Cemal Gürsel Caddesine cepheli kısmında Ayrık Nizam 7 Kat (A-7) Yapılaşma Koşulu, 30 no’lu parselde ise Blok Nizam 7 Kat (BL-7) Yapılaşma Koşulu belirlenmesi, 1359 ada, 32, 33 no’lu parsellerin Blok Nizam 6 Kat (BL-6) Yapılaşma Koşulu, 1359 ada, 36, 38, 39 no’lu parsellerin Ceyhan Gür Sokağa cepheli kısmında ise Ayrık Nizam 6 Kat (A-6) Yapılaşma Koşulunun belirlenmesi, ayrıca plan notlarının Genel Hükümler bölümünde yer alan 3. maddesinin kaldırılarak, “1359 adada yer alan parsellerdeki münferiden yapılaşma taleplerinde, mevcut ruhsatlı yapının taban alanı kitlesi (zemin terasları ve çıkmalar hariç) aşılamaz.”,

- “1359 ada, 26, 28, 30, 34, 39 no’lu parsellerin Cemal Gürsel Caddesine cepheli kısmındaki münferiden yapılaşma taleplerinde, 2002 yılında iptal edilen plan notu ve Yönetmelik hükümlerine göre ruhsatlı olarak teşekkül etmiş ve kat sayısı ruhsat aldığı dönem yürürlükte olan imar planlarında belirlenen kat adedinden 1 kat fazla olan mevcut yapılara Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirlenen minimum kat yüksekliği uygulanmak koşuluyla 1 kat ilave edilebilir.”,

M/E

.../...



Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürü V.

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

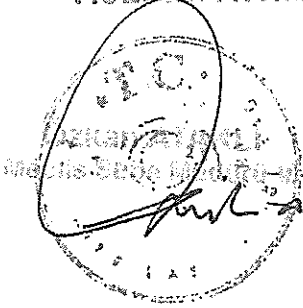
Karar No : 97509404.301.05.500
Karar Tarihi : 17/07/2020

MECLİS KARARI
(S.2)

- "1359 ada, 38 no'lu parselin 2002 yılında iptal edilen plan notu ve Yönetmelik hükümlerine göre ruhsatlı olarak teşekkül etmiş ve kat sayısı, yürürlükteki imar planında belirlenen kat adedinden 1 kat fazla olan mevcut yapı olması nedeniyle kat sayısı aynen korunacak olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirlenen minimum kat yüksekliği uygulanacaktır. Batar kat yapılamaz." şeklinde plan notları ilave edilmesi, 20/02/2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Yasa ile değişik 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Ek-8 maddesindeki hükümlerde ifade edilen imar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artışı tespitinin tapu kütüğüne şerh edilmesi ve değer artış payı ödenmeden yapı ruhsatının düzenlenmemesi, bu Yasa kapsamındaki uygulamaların 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının kesinleşmesi ile birlikte İlçe Belediyesince yürütülmesi kaydıyla, Komisyonumuzca değişiklikle oyçokluğuyla uygun görülmüştür. Sayın Meclisimizin onaylarına sunulur. Denilmektedir.

Yukarıda metin yazılı Müşterek Rapor, Başkanlıkça okutulularak görüşülmüş olup, Adalet ve Kalkınma Partisi ile Milliyetçi Hareket Partisi mensubu Meclis Üyelerinin karşı yöndeki oylarına istinaden, söz konusu raporun, İmar ve Bayındırlık – Hukuk Komisyonlarından geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği, Meclisimizce oyçokluğu ile karar verildi.

ASLININ AYNI DİR



Mustafa ÖZUSLU
Meclis I. Başkan Vekili
Meclis Başkanı

İzel ZENGİNOBUZ DERİNSU
Divan Kâtibi

Sultan İPEKLİ
Divan Kâtibi

Onur YİĞİT
Divan Kâtibi
(Bulunmadı)

Yusuf DEMİRCİOĞLU
Divan Kâtibi
(Bulunmadı)

**1/1000 ÖLÇEKLİ
BOSTANLI ÖZEL PLANLAMA ALANI
1359 ADAYA İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



**İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 21

PAFTA NO: 25L-IIIId

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 07.01.2020

ÖLÇEK:1/1000

PİN:11747,6

**KONU: İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, BOSTANLI MAHALLESİ, 25L-IIIId PAFTA, 1/1000
ÖLÇEKLİ BOSTANLI ÖZEL PLANLAMA ALANI 1359 ADAYA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

Yüksel Egemen DİŞLİ
Şehir Plancısı

İdil HASANKÖYOĞLU
Yüksek Şehir Plancısı

Nehir YÜKSEL
Plan ve Proje Müdürü

Zeki YILDIRIM
Başkan Yardımcısı

Cemil TUGAY

Karşıyaka Belediye Başkanı

1/1000 ÖLÇEKLİ BOSTANLI ÖZEL PLANLAMA
ALANI 1359 ADAYA İLİŞKİN UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ'NİN PLAN RAPORU
40 SAYFA İLE EK:1, EK:2 VE EK:3'DEN
OLUŞMAKTADIR.

Mustafa Fuat BÖYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Mustafa ÖZALP
İzmir Büyükşehir Belediye Başkan Vekili

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI	1
1.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU	1
1.2. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU	3
1.3. DOĞAL YAPI.....	3
1.4. JEOLJİK YAPI.....	4
1.5. KENTSEL NÜFUS, DEMOGRAFİK YAPI, NÜFUS ANALİZİ.....	6
2. MEVCUT DURUM ANALİZİ	8
2.1. ALANIN TARİHSEL GELİŞİMİ	8
2.2. ALANIN PLANLI GELİŞİMİ ve YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR	10
2.2.1. Alanın Planlı Gelişimi	10
2.2.1.1. 1973 Nazım İmar Planı	12
2.2.1.2. 1989 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 Ölçekli Nazım Plan Revizyonu	12
2.2.1.3. 1984 Uygulama İmar Planı	13
2.2.2. Yürürlükteki Planlar	14
2.2.2.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı	14
2.2.2.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	14
2.2.2.3. Nazım İmar Planı Değişikliği	15
2.2.2.4. Uygulama İmar Planı Değişikliği	16
2.2.3. Yürürlükteki İmar Planına Ve Uygulamalara Göre Analizler	18
2.2.3.1. Planlama Alanının Konumu	19
2.2.3.2. Mülkiyet Durumu	21
2.2.3.3. Kat Adetleri	21
2.2.3.4. Bağımsız Bölüm	22
3. KARŞIYAKA BELEDİYESİ VE İLGİLİ KURUMLARCA SÜREÇ İÇİNDE YAPILAN YAZIŞMALAR .	23
4. KURUMLARDAN GELEN GÖRÜŞLER	30
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ	33
5.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	34
5.2. PLANLAMA ALANININ GAYRİMENKUL PİYASASI YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRMESİ İLE OLUŞAN DEĞER ANALİZİ.....	35
5.3. ÖNERİ PLAN KARARLARI	36

SEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Karşıyaka İlçesi'nin Konumu	2
Şekil 2: İzmir ve Yakın Çevresi Fay Hatları	4

Şekil 3: Karşıyaka'nın Kentsel Gelişimi (Atay, 1998, s.31,Karadag, 2000, 1940 yılı, İzmir Şehri Rehberi).....	9
Şekil 4: Karşıyaka ve Çevresi Plan Gelişimi.....	10
Şekil 5: 16.05.1955 Tarihinde Onanan 1/2000 ölçekli Karşıyaka İmar Planı	11
Şekil 6: 07.03.1984 Tarihinde Onanan 1/1000 ölçekli Karşıyaka İmar Planı	13
Şekil 7: 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	14
Şekil 8: 25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	15
Şekil 9: Karşıyaka 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	16
Şekil 10: 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı.....	17
Şekil 11: 1359 Adanın Konumu.....	18
Şekil 12: 1987 Yılında Çekilen Fotoğrafta Görülen Balıkçı Barınağının Olduğu Yer, Hakimevi'nin	19
Şekil 13: Alana İlişkin Fotoğraf-1.....	20
Şekil 14: Alana İlişkin Fotoğraf-2.....	20
Şekil 15: 1359 Ada Uygulama Paftası	21
Şekil 16: 1359 Adada Yer Alan Yapıların Kat Yükseklikleri	22

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Yıllara Göre Karşıyaka Nüfusu	7
Tablo 2: İlçelere Göre İzmir İli Nüfus Dağılımı	7
Tablo 3: Bostanlı Mahallesi'nin Hanehalkı Sayısı.....	7
Tablo 4: Bostanlı Mahallesi'nin Yaş Gruplarına Göre Dağılımları.....	8
Tablo 5: 1359 Ada Bağımsız Bölüm Tablosu	23
Tablo 6: Kurum Görüşleri.....	30

EKLER

Ek 1: KARŞIYAKA BELEDİYESİ VE İLGİLİ KURUMLARCA SÜREÇ İÇİNDE YAPILAN YAZIŞMALAR

Ek 2: KURUMLARDAN GELEN GÖRÜŞLER

Ek 3: FOTOĞRAF ALBÜMÜ

1/1000 ÖLÇEKLİ BOSTANLI ÖZEL PLANLAMA ALANI 1359 ADAYA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU

GİRİŞ

İmar planlarının yapım sürecinde, kapsam ve ölçeğe bağlı olarak hiyerarşik bir yapı bulunmaktadır. “Planların kademeli birlikteliği” olarak adlandırılan bu yapı içerisinde imar planları, üst ölçeklerden başlanarak alt ölçeklere doğru hiyerarşik bir sıra içerisinde yapılmakta; üst ölçekli plan ana kararlarının, alt ölçekli plan kararlarını bağlayıcı niteliği revizyon imar planları için de geçerli bulunmaktadır.

Plan değişikliği, uzun yıllardır kent gündeminde yatık binalar olarak bilinen, Bostanlı Mahallesi sınırları içerisinde gerek zemin yapısı, gerekse üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan 25L-III d pafta, 1359 ve 9429 adaları kapsayan bölgede sağlıklı ve güvenli bir yaşam alanı yaratmak amacıyla İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.12.2010 tarih ve 01.1329 sayılı kararı ile uygun görülerek 21.01.2011 tarihinde onanan Karşıyaka 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 13.04.2011 tarih ve 05.369 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile uygun görülerek 14.06.2011 tarihinde onanan Karşıyaka 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Özel Planlama Alanı olarak belirlenen 1.8 hektarlık alanın 1359 adayı kapsayan 0.52 hektarlık kısmını kapsamaktadır.

1. PLANLAMA ALANI

1.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU

İzmir İli, Anadolu Yarımadası'nın batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi'nin doğusunda 38-39 kuzey enlemleri, 27-28 doğu boylamları arasında yer almaktadır. Karşıyaka İlçesi İzmir Körfezi'nin kuzeyinde Yamanlar Dağı etekleri ile deniz arasında bulunan bölgede konumlanmakta olup, yüzölçümü 5462 hektar, denizden yüksekliği 1-700 metre arasında değişmektedir.

Karşıyaka İlçesi Aralık 2018 tarihli ADNKS sonuçlarına göre 344.140 kişidir. Merkez ilçe konumunda olan Karşıyaka, kentsel ölçekte önemli ticaret alanları, konut alanları ve kentsel fonksiyonlar ile önem taşımaktadır. Karşıyaka İlçesi ülkesel ölçekte önemli karayolu ve demiryolu bağlantılarına sahiptir. Kent ölçeğinde ise karayolu bağlantılarının yanı sıra otobüs, İZBAN, tramvay ve deniz yolu gibi toplu ulaşım akslarının yoğunlaştığı bir bölge olup ulaşım yönünden gelişmiş durumdadır.

Kuzeye yönelen D550 karayolu İzmir İli'nin kuzey ilçelerini (Menemen, Aliağa, Bergama, Dikili) İzmir İl Merkezi'ne bağlamaktadır. Kuzey yönünde Dikili İlçesi'nden il sınırları dışına çıkan karayolu aynı zamanda İzmir İli'ni Balıkesir, Çanakkale İlleri ile Bursa üzerinden İstanbul'a bağlayan bölgenin en önemli karayolu ulaşım aksıdır.

Deniz ulaşımının tercih edilmesi halinde Karşıyaka İlçesi'nden Konak, Alsancak, Pasaport, Göztepe ve Üçkuyular'a vapur hattı bulunmaktadır. Üçkuyular'a Bostanlı İskelesi'nden arabalı vapur seferleri ile de ulaşılabilir. Yaz aylarında Karşıyaka ile Karaburun-Mordoğan ve Foça arası hafta sonu gemi seferleri düzenlenmekte, cumartesi ve

pazar günleri düzenlenen karşılıklı seferler İzmirli tarafından yoğun biçimde kullanılmaktadır.

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

İZBAN, Aliğa-Cumaovası arasında banliyö hattında hizmet veren, havalimanı bağlantılı kent içi raylı toplu taşıma sistemidir. Günde 225 bin yolcu kapasitesine ulaşmıştır. Günde 550 bin yolcu hedefi amaçlanan İZBAN'ın, güneyde Cumaovası ile Selçuk arasındaki ve kuzeyde Aliğa ile Bergama arasındaki kısımlarının açılmasıyla birlikte hat uzunluğu 185 kilometreyi bulacaktır.

Karşıyaka, İzmir İl sınırları içerisinde ve il merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. 5216 sayılı yasa kapsamında 50 km. yarıçap içinde İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçelerden biri olan Karşıyaka İzmir Körfezi'nin kuzey kıyısında yer almakta olup, doğusunda Bayraklı İlçesi, batısında Çiğli İlçesi, güneyinde İzmir Körfezi ve kuzeyinde ise Yamanlar Dağı yer almaktadır. Yamanlar Dağı eteği ile deniz arasında kalan kısım yerleşik alandır.

Planlama Alanı, ilçenin güneyinde denize paralel yer alan Cemal Gürsel Caddesi'ne yakın konumda yer almaktadır.

Şekil 1: Karşıyaka İlçesi'nin Konumu



1.2. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU

19. yüzyıl başlarında küçük bir köy olan Karşıyaka, günümüzde İzmir Büyükşehir ilinin 30 ilçesinden birisidir. 1887 yılında ilk defa belediye olan yerleşim, 1927 yılında merkeze bağlı bucak statüsü kazanmış, 1930 yılında İzmir Belediyesi sınırları içerisine alınmıştır. Karşıyaka yerleşimi, 04.03.1954 gün ve 6325 sayılı Kanun kapsamında 01.06.1954 tarihinde 1. sınıf ilçe; 1984 yılında ise ilçe olmuştur. 1992 tarihinde Çiğli Belediyesi'nin 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 İlçe Belediyesi'nin kurulması ile bugünkü idari sınırlarına kavuşmuştur.

Günümüzde Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçe statüsündeki Karşıyaka'ya bağlı belde bulunmazken ilçeye bağlı 25 mahalle ile 2 köy/mahalle (Yamanlar ve Sancaklı Mahalleleri) bulunmaktadır. İlçe, toplamda 27 mahalle ile 5462 hektar büyüklüğündedir.

Planlama Alanı, idari olarak Karşıyaka Belediyesi ile Karşıyaka Kaymakamlığı; 10.07.2004 tarihinde yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında ise İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı içerisinde yer almaktadır.

1.3. DOĞAL YAPI

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

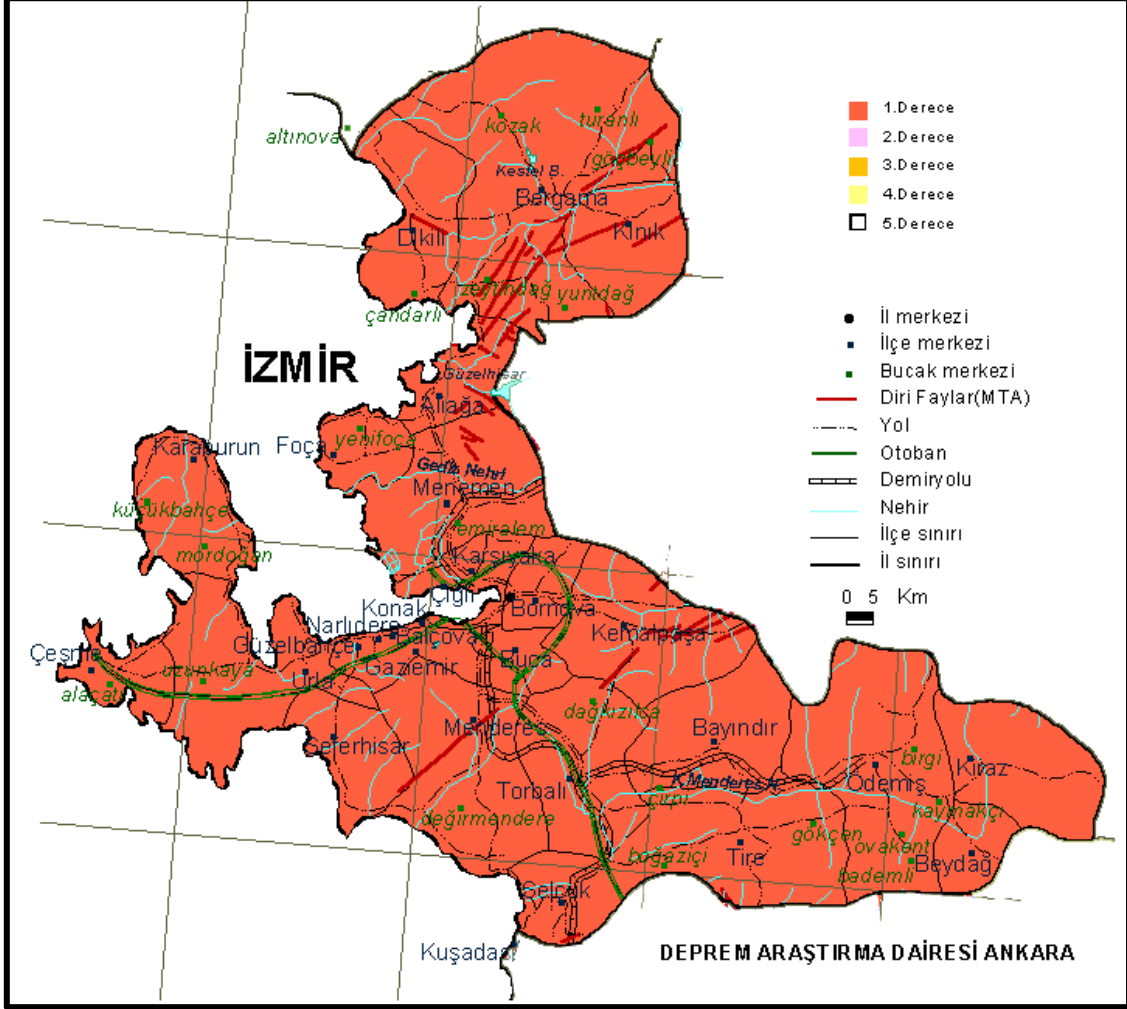
Güneşlenme süresi ve yeterli düzeyde yağış miktarına bağlı olarak toprak yapısı tarımsal açıdan uygun iklim özelliğine sahiptir. Yenilenebilir enerji kaynakları (Rüzgâr ve güneş) açısından da önemli sayılabilecek düzeyde potansiyeline sahiptir. Uzun yıllar ortalama sıcaklığı 17,9°C'dir ve sıcaklık artış trendine sahiptir. Bu güne kadar ölçülen günlük maksimum sıcaklık 43,0 °C'dir (12/08/2002). Bu güne kadar ölçülen günlük minimum sıcaklık -8,2 °C'dir (04/01/1942).

Zarar verici meteorolojik olayların (kuvvetli yağış, dolu ve fırtına vb.) oluşma sıklığı özellikle kış aylarında yüksektir. İzmir iline ait ortalama yağış miktarı 58.48 kg/m²'dir. Ay başına düşen ortalama yağışlı gün sayısı ise 6.56'dır. En yağışlı aylar aralık, ocak ve şubat aylarıyken, temmuz ve ağustos yağışlı gün sayısının en az olduğu aylardır.

İzmir'in hakim rüzgâr yönü güney-güneydoğu, mevsimsel değişimlere bağlı olarak ikincil derece hakim rüzgâr yönü batı-kuzeybatıdır.

Planlama Alanı, 1. Derece Deprem Bölgesi'nde yer almakta olup Simav Grabeni, Gediz Grabeni ve Büyük Menderes Grabeninin yakın olması dolayısıyla ülkemizin deprem açısından en aktif bölgelerinden biridir. İzmir Bölgesi'nde var olan diri faylar aşağıdaki haritada gösterilmiştir.

Şekil 2: İzmir ve Yakın Çevresi Fay Hatları



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

1.4. JEOLJİK YAPI

Planlama Alanı, 30.09.2016 tarihinde 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanan İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yaklaşık 1358 ha'lık Alanda 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları doğrultusunda;

Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar (ÖA-1.1)

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

Bu alanlarda;

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

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

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

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

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

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

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

- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

1.8 hektarlık Özel Planlama Alanı'nın 1359 adayı kapsayan 0.52 hektarlık kısmında, daha önceki planlama çalışmalarına altlık oluşturması amacıyla hazırlatılan ve 14.04.2009 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 04.04.2003 gün ve 4256 sayılı Genelgesi'ne istinaden 7269 sayılı Yasa'nın 2. maddesine göre onaylanan 1/1000 ölçekli Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Raporun sonuç bölümünde:

- Alanın Kuaterner yaşlı alüvyondan oluştuğu,
- 7 ayrı lokasyonda ve 25-50 metre derinlikte toplam 241 metre karotlu sondaj kuyusu verilerine göre yumuşak ve sıvı kıvamında çok kalın kil tabakasının olduğu,
- Açılan sondajlarda yeraltı suyu seviyesinin 1,5 metre olduğu,
- Yapılan sondajlara göre yüzeyden derine 18-23 metre kalınlığındaki zemin dayanım açısından çok zayıf olması nedeniyle yörenin Önlemlenilen Alan olarak belirlendiği,
- Alanda yapılan sismik kırılma ölçümlerine göre iki farklı elastik ortamın bulunduğu,
- Alanda jeolojik formasyonların sıvılaşma özelliği taşıdığı sonucuna varılmış;

1996 yılında, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan Türkiye Deprem Haritası'na göre 1. Derece Deprem Bölgesi'nde yer aldığı belirtilen 1359 ada ve çevresinde yapılacak mühendislik yapıları için Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine aynen uyulması gerektiği belirtilmiştir.

1.5. KENTSEL NÜFUS, DEMOGRAFİK YAPI, NÜFUS ANALİZİ

Öncesinde küçük bir kıyı yerleşimi olan Karşıyaka, özellikle 1975 sonrası kırsal kesimden aldığı yoğun göç nedeniyle büyük bir nüfus artışı yaşamıştır. Bu gelişmelerin yanında Karşıyaka, üst gelir gruplarının yaşam alanı tercihlerine de ön plana çıkmaya başlamış; batı yönünde Bostanlı, Atakent ve Mavişehir gibi prestijli konut bölgeleri oluşmuştur. Dolayısıyla Karşıyaka'daki nüfus değişimlerini doğu kaynaklı göçler ve kent içerisinde yüksek bütçeli konut alanlarına yönelen tercihler biçiminde izleyebilmek mümkündür. (A. Karadağ)

1950'li yıllarda 15.453 kişi olan Karşıyaka nüfusunun 7.636'sını kent nüfusu, geri kalan 7.817'sini ise kırsal nüfus oluşturmaktadır. 1960'larda, Karşıyaka Kent Merkezi 64.194 kişiden, köy nüfusu ise 13.683 kişiden oluşmaktadır. 1980'lere gelindiğinde ise Karşıyaka'nın nüfusunun yaklaşık 4 kat artarak 272.623 kişiye ulaştığı izlenmektedir. Karşıyaka'nın artan nüfusu içerisinde gözlenen önemli özellik, kırsal nüfusta olan değişimdir. 1960'larda 13.683 olan köy nüfusu 1980'lerde 44.833'e ulaşmış, izleyen dönemlerde ise düşüş göstermiştir. 2000 yılı nüfus sayımına göre ilçe merkez nüfusu 438.430 olan Karşıyaka'da nüfusun % 0.1'i köylerde yaşamaktadır.

2007 yılında 515.184 ulaşan ilçe nüfusu, 2008 yılında Bayraklı Bölgesi'nin ayrılması ve ilçe ilan edilmesinden sonra günümüzde 350 binlere kadar gerilemiştir. Ancak 2008 yılında son halini alan Karşıyaka İlçesi'nin bu tarihten itibaren düzenli olarak arttığı görülmektedir.

Tablo 1: Yıllara Göre Karşıyaka Nüfusu

Yıl	Karşıyaka Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	344.140	161.345	182.795
2017	342.062	160.855	181.207
2016	338.485	159.700	178.785
2015	333.250	157.457	175.793
2014	325.717	153.894	171.823
2013	321.870	152.353	169.517
2012	315.294	149.415	165.879
2011	312.213	148.175	164.038
2010	310.061	147.208	162.853
2009	304.507	144.831	159.676
2008	296.031	141.364	154.667
2007	515.184	251.847	263.337

2018 yılı verilerine göre Karşıyaka, İzmir'in en yüksek nüfusa sahip ilçeleri arasında 5. sıradadır.

Tablo 2: İlçelere Göre İzmir İli Nüfus Dağılımı

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2018	Buca	499.325	249.543	249.782	% 11,56
2018	Karabağlar	479.986	236.677	243.309	% 11,11
2018	Bornova	445.232	221.092	224.140	% 10,31
2018	Konak	356.563	174.066	182.497	% 8,25
2018	Karşıyaka	344.140	161.345	182.795	% 7,97

Karşıyaka yerleşiminin nüfus yoğunluğu mekânsal olarak irdelendiğinde, Anadolu Caddesi ile sahil kesimi arasında deniz seviyesine yakın bölgelerde yoğunluğun yüksek olduğu görülmektedir.

Karşıyaka yerleşiminin nüfus yoğunluğu mekânsal olarak irdelendiğinde, Anadolu Caddesi ile sahil kesimi arasında deniz seviyesine yakın bölgelerde yoğunluğun yüksek olduğu görülmektedir.

Karşıyaka İlçesi, Bostanlı Mahallesi nüfusu 13079 kişidir. Aşağıda nüfusun yaş gruplarına göre ayrımı görülmektedir.

Tablo 3: Bostanlı Mahallesi'nin Hanehalkı Sayısı

İLÇE KAYIT NO	BELDE/ KÖY KAYIT NO	MAHALLE KAYIT NO	İL ADI	İLÇE ADI	BELDE/ KÖY ADI	BELEDİYE ADI	MAHALLE ADI	HANEHALKI SAYISI
1448	16870	41108	İZMİR	KARŞIYAKA	MERKEZ	KARŞIYAKA BELEDİYESİ	BOSTANLI	13079

Tablo 4: Bostanlı Mahallesi'nin Yaş Gruplarına Göre Dağılımları

İL ADI	İLÇE ADI	ELDE/KÖY ADI	BELEDİYE ADI	MAHALLE ADI	YAŞ GRUBU			
					0-6	7-14	15-64	65+
İZMİR	KARŞIYAKA	MERKEZ	KARŞIYAKA BELEDİYESİ	BOSTANLI	1593	2119	20593	7403

MAHALLE ADI	YAŞ GRUBU													
	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65+
BOSTANLI	1066	1296	1350	1084	1248	1644	2139	2597	2529	2289	2132	2414	2517	7403

2. MEVCUT DURUM ANALİZİ

2.1. ALANIN TARİHSEL GELİŞİMİ

19 yy. ilk yarısında İzmir kenti ortalama 240 ha.'lık alan içerisinde ve bugünkü Kemeraltı, Alsancak bölgesi sınırları içerisindeydi. Kent yüzyılın ikinci yarısında hızlı bir değişime uğramakta ve 1863'de İzmir-Manisa Demiryolu'nun açılması, Basmahane İstasyonu Menemen'e doğru körfez çevresinde gelişmeyi teşvik etmiştir. 1865'te Karşıyaka'da 10-15 hane varken 1891'de sayı 832'ye çıkmıştır.

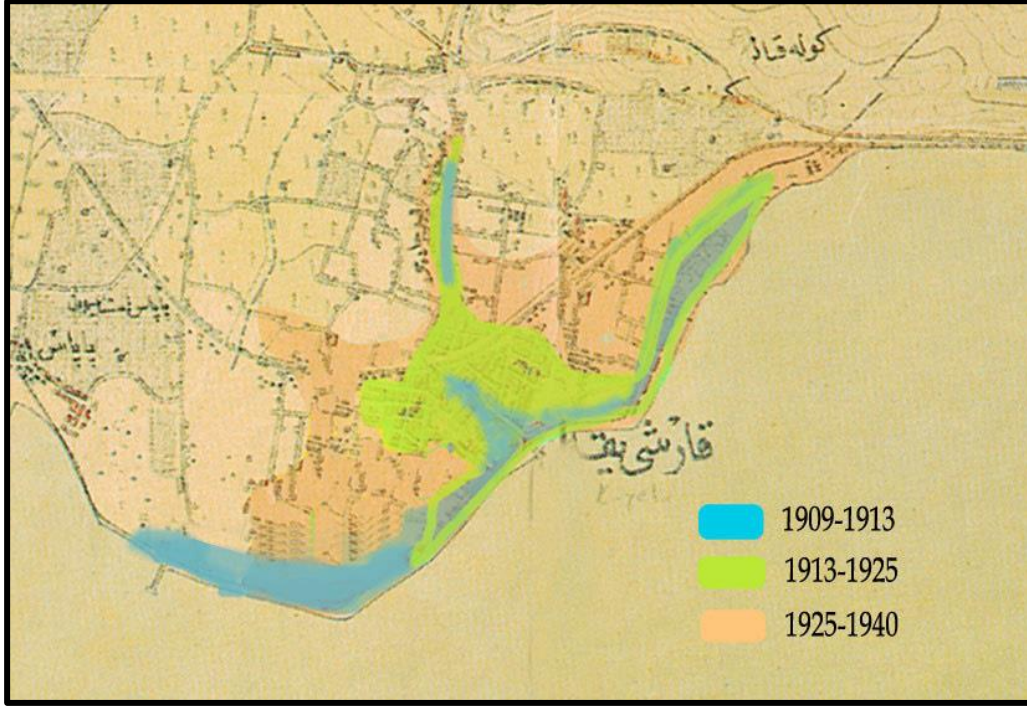
Bu arada Karşıyaka'nın fiziksel gelişiminde Gediz Nehri önemli bir fiziksel eşik olarak ortaya çıkan ve körfezi tamamen kapama eğilimi gösteren Gediz'in, mecrasının değiştirilip, ağzının körfez dışına verilmesi (1886), İzmir Limanı etkinliğini de arttırmıştır. (Türkiyede Kentsel Koruma-sf.75-77) 1886 yılında başlayan çalışmalar sonucunda Gediz'in yatağı dış körfeze çevrilmiş ve 1888 yılından itibaren Gediz'in eski yatağındaki bataklığın kurutulmasına başlanmıştır.

Bir yerleşim birimi olarak tarihi 19.yy öncesine pek uzanmayan Karşıyaka İlçesi'nin plan değişikliğine konu alanın 1860'lara kadar denizin şimdiki demiryoluna yayıldığı, 1860'larda demiryolu o zamanki deniz kıyısı boyunca döşendikten sonra Karşıyaka Tren İstasyonu ile şimdiki Cemal Gürsel Caddesi arasındaki sığ denizin doldurularak kazanıldığı, (Üç İzmir, sf.33) sonrasında deniz kıyısı ile demiryolu arasında kıyının "Rum-Ermeni Burjuvazisi" tarafından bahçe içi köşkler ile bezenmeye başladığı belirtilmektedir.

1876 yılında bölgeye demiryolu hattının gelmesi Karşıyaka'nın kırsal yaşamdan, kentsel yaşam dönüşümünü ve sonrasında büyüyüp gelişmesini sağlayan en önemli unsur, İzmir-Kasaba Demiryolu Kumpanyası'na ait hattın Karşıyaka'dan geçmesi olmuştur. İlk yapıldığı dönemde, Kasaba'ya daha sonraki uzatmalarla Alaşehir'e hatta Bandırma'ya kadar giden demiryolu hattında işleyen posta trenleri ile günde birkaç kez Basmane-Karşıyaka arasında işleyen banliyö trenleri Karşıyaka'nın gelişiminde önemli bir rol oynamış, aynı zamanda burayı bir mesire yerine dönüştürmüştür (Yetkin, 2003).

Demiryolunun Karşıyaka'yı İzmir'e bağlaması sonucu artan nüfusun merkeze taşınması için, 1880'li yıllarda deniz ve karayolu ulaşımının da hizmete girmesi, kentin gelişme sürecini hızlandıran ulaşım ile ilgili diğer yatırım kararları olmuştur. Yahya Hayati Paşa'nın 1883 yılında İzmir Körfezi'nin iki yakasında yaşayanların ulaşımını kolaylaştırmak amacıyla Körfez vapurlarını Karşıyaka'ya da işletmeye başlaması, bölgenin gelişimi üzerinde önemli etkiler yaratmıştır.

Şekil 3: Karşıyaka'nın Kentsel Gelişimi (Atay, 1998, s.31, Karadag, 2000, 1940 yılı, İzmir Şehri Rehberi)



1885 yılında İzmir-Karşıyaka şosesinin tamamlanması olmuştur. Kıyı boyunca Yalı Caddesi'nin açılması ve ardından tramvayın işlemesiyle de Karşıyaka ciddi bir sıçrama yapmış, güzel yalılar, köşkler, deniz banyoları inşa edilmiştir. Karşıyaka'nın eski ismi Cordelieu veya Cordelio idi. 19 yüzyılda 1891 Aydın Vilayet Salnamesi'ne göre 832 ev ve 1080 kişilik nüfusu olmasına rağmen vapur, demiryolu ve karayolu ulaşım bağlantıları ile gelişme hızlanmış, 1910 yılına gelindiğinde yerleşmenin nüfusu 13.000'e ulaşmıştır.

1922'li yıllara kadar demiryolu ile deniz kıyısı arasında Türklerin sayısının son derece az olduğu, Küçük Yamanlar Dağı eteğinde Soğukkuyu'nun ise Türklerin bölgesi olduğu, Yamanların Alurca-Sıralıköy (Doğançay) yörelerinde yaşayan Türklerin yerleşerek bugünkü Karşıyaka alanında ilk toplu yerleşimin olduğu, 1930'larda geniş bağlar, bahçeler arasında dağınık evlerden oluştuğu belirtilmektedir.

Karşıyaka'nın İlk Belediye Başkanı Çömezzade Hacı Mehmet Efendi 1874'de Soğukkuyu Camiini inşa etmiş, sonrasında çarşıya doğru Tramvay Caddesi üzerinde İkinci Camii'yi inşa ettirmiştir. Papa Scala veya Papas Köyü olarak bilinen Bostanlı ise Menemen'in karpuz ve kavunlarının boşaltıldığı, gemilere yüklenildiği bir iskele olduğu belirtilmektedir.

Karşıyaka İlçesi bu dönemde tren istasyonu ile sahil arasında sayfiye yeri olarak görünmekte olup, rıhtım boyunca gezi için çok geniş "promenade" yapılmış olduğu ve 1950 başlarına kadar bu görüntünün korunduğu belirtilmektedir. İzmir'in tüm kıyı yerleşimlerinde olduğu gibi Karşıyaka'nın sosyal hayatında da deniz banyolarının çok önemli bir yeri olmuştur. 19. yüzyılın sonlarına kadar İzmir'de denize girilebilecek düzgün bir plaj bulunmadığından ve o dönemin yaşam biçimi olarak açıkta denize girilmesi hoş karşılanmadığından, denize girebilmek için deniz banyoları inşa edilmeye başlanmıştır. Karşıyaka yalısında erken dönemlerde birkaç tane deniz banyosu bulunurken 1930'lu yıllarda

iskeleden başlayıp çamlık yönüne doğru kıyı bandı deniz banyolarıyla dolmuş ve yol boyunca söz konusu banyo yapılarının sayısı 15'e ulaştığı belirtilmektedir.

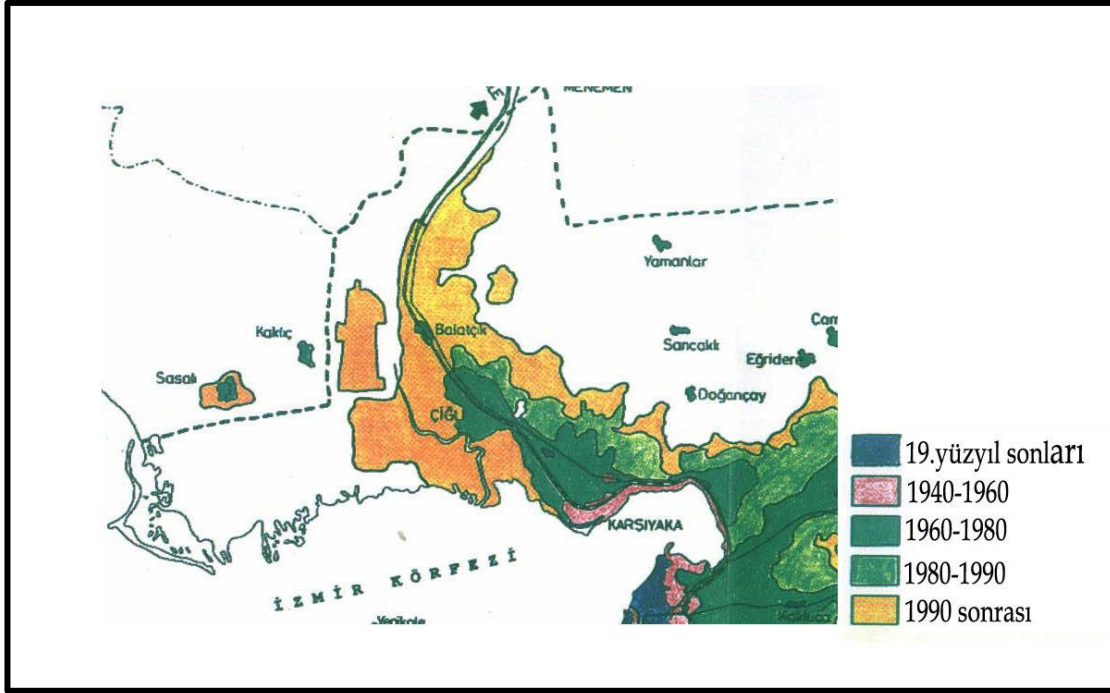
Behçet Uz'un Belediye Başkanlığı döneminde ise Karşıyaka'nın bataklıklarının kurutulması, sahil bandının ana cadde olarak genişletilmesi, yeni betonarme iskele yapılması vb. gelişmeler kentte canlılığı arttırmıştır.

2.2. ALANIN PLANLI GELİŞİMİ ve YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

2.2.1. Alanın Planlı Gelişimi

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

Şekil 4: Karşıyaka ve Çevresi Plan Gelişimi



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

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

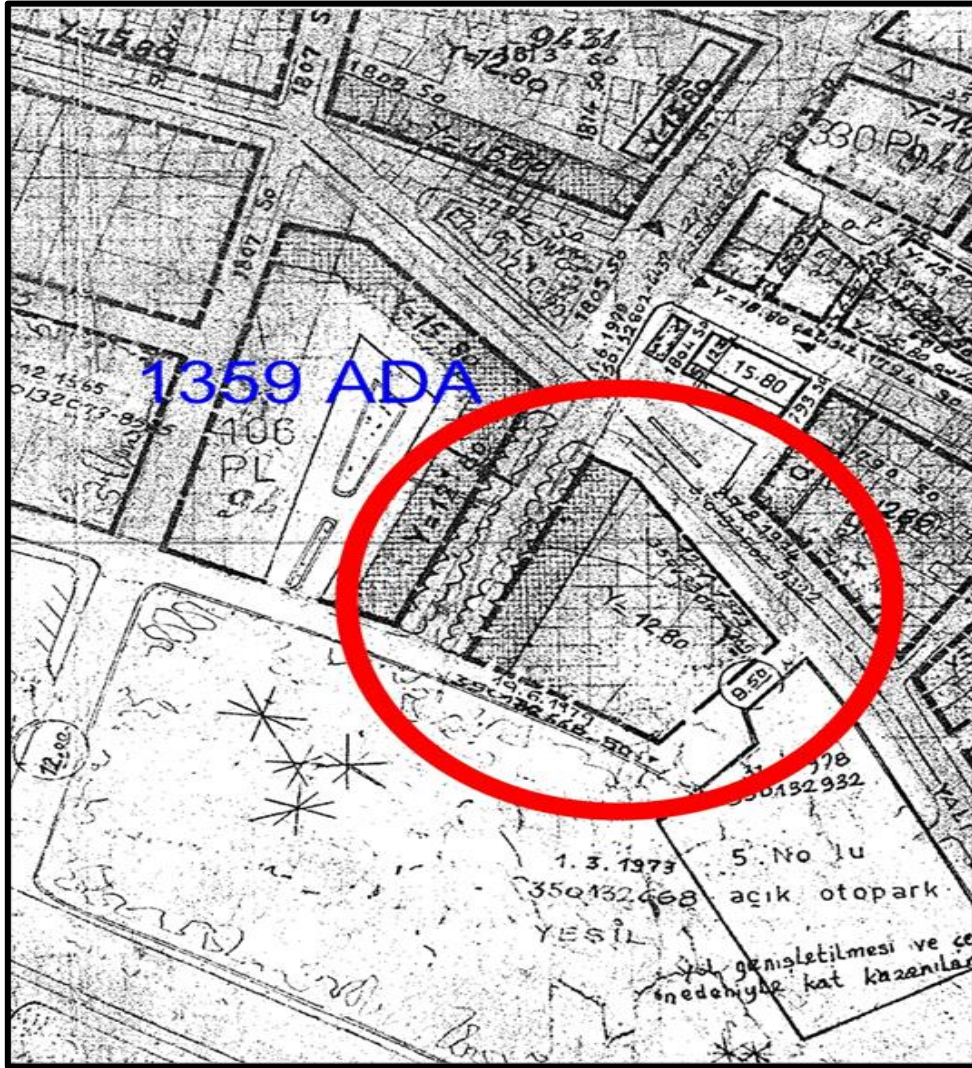
1954 yılında ilçe statüsüne kavuşan Altinyol bağlantısı ile İzmir Merkez'le iletişimi güçlenen sayfiye şehri olmaktan çıkarak kentin üst gelir grubu tarafından iskan edilen İlçe, 1962 halihazır haritalarında ayırık nizam 2,3 katlı müstakil yapılardan oluştuğu görülmekte iken, 1965 tarihinde çıkan Kat Mülkiyeti Kanunu ile mevcut yapıların yıkıldığı ve yeni

yüksek katlı yapıların inşa edildiği bir sürece girmiştir. 1972 yılı halihazır haritalarında Karşıyaka'nın sakin kent dokusunun yerini bitişik nizamda apartmanların aldığı bir dönem görülmektedir.

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

25L-IIIId pafta, 1359 ada ilk olarak 16.05.1955 tarihinde onanan 1/2000 ölçekli İmar Planları ile planlı alanlar kapsamına alınarak Y=12,80m yapılaşma koşulu ile Mevcut İskan Bölgesi "Ha üzerine 0-400" ve "Ticaret Bölgesi" olarak belirlenmiştir.

Şekil 5: 16.05.1955 Tarihinde Onanan 1/2000 ölçekli Karşıyaka İmar Planı



1972 yılı halihazır haritalarında Karşıyaka'nın sakin kent dokusunun yerini bitişik nizamda apartmanların aldığı bir dönem görülmektedir.

2.2.1.1. 1973 Nazım İmar Planı

İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım İmar Planı 1973 İzmir kent bütünü ve yakın çevresi bölge ölçeğindeki konumunu irdeleyen ve nazım plan bürosunca hazırlanan metropoliten alan planlama çalışmaları 1973 tarihinde İmar İskan Bakanlığı'nca onaylanmıştır.

İzmir Nazım İmar Planı Çalışmaları: Bölge-Metropoliten Alan ve İzmir Büyükşehir Bütünü olmak üzere üç kademede yürütülmüştür. Metropoliten alan sınırları İzmir Merkez İlçe, Karşıyaka, Bornova, Karaburun, Çeşme, Urla, Seferihisar, Selçuk, Torbalı, Bayındır, Kemalpaşa, Menemen, Foça, Dikili, Bergama, Kuşadası, Manisa Merkez İlçesi sınırları içindeki alan Metropolitan Alan olarak değerlendirilmesi öngörülmüştür.

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

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

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

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

2.2.1.2. 1989 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 Ölçekli Nazım Plan Revizyonu

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

1989 tarihli Nazım İmar Planı Revizyonunda önemli değişiklikler olarak;

- Otoyol şemasının değişmesi,
- Sivil havaalanının Gaziemir'de yer seçmesi,
- Arıtma tesisinin gündeme gelmesi,
- Kuzey mücavirde Çanakkale yolunun batısındaki iskan alanlarının kaldırılması,
- 2981 sayılı yasa gereği mevcut yapılaşmanın korunmasına dönük çalışmalar,
- Onaylı otoyol şeması yeni şekliyle plana işlenmiş olması,

- Kuzeyde “Doğal Sit Alanı” olarak karar alınmış “Kuş Cenneti”nin planda Milli Park olarak belirlenmesi,
- Tuzlanın 1973 planındaki şekliyle korunması ana kararları öngörülmüştür.

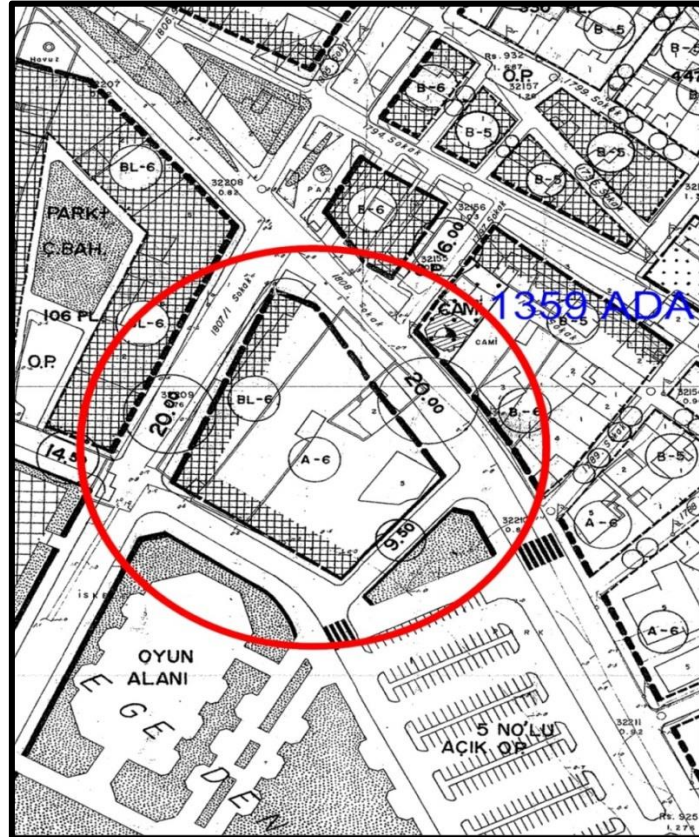
Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 27.9.2002 gün 19579 sayılı yazılarında “İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.11.1988 gün 222 sayılı kararıyla onanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım İmar Planı Revizyonu”nun Danıştay 6.Dairesinin 19.3.2002 gün E:2000/5249 K:2000/1706 sayılı kararları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

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

2.2.1.3. 1984 Uygulama İmar Planı

07.03.1984 tarihinde 1/1000 ölçekli Karşıyaka İmar Planları ile bölge, uygulama imar planları kapsamına alınarak imar adasının batısı ve güneyi Ticaret kullanımına ayrılarak BL-6 ile A-6 yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

Şekil 6: 07.03.1984 Tarihinde Onanan 1/1000 ölçekli Karşıyaka İmar Planı



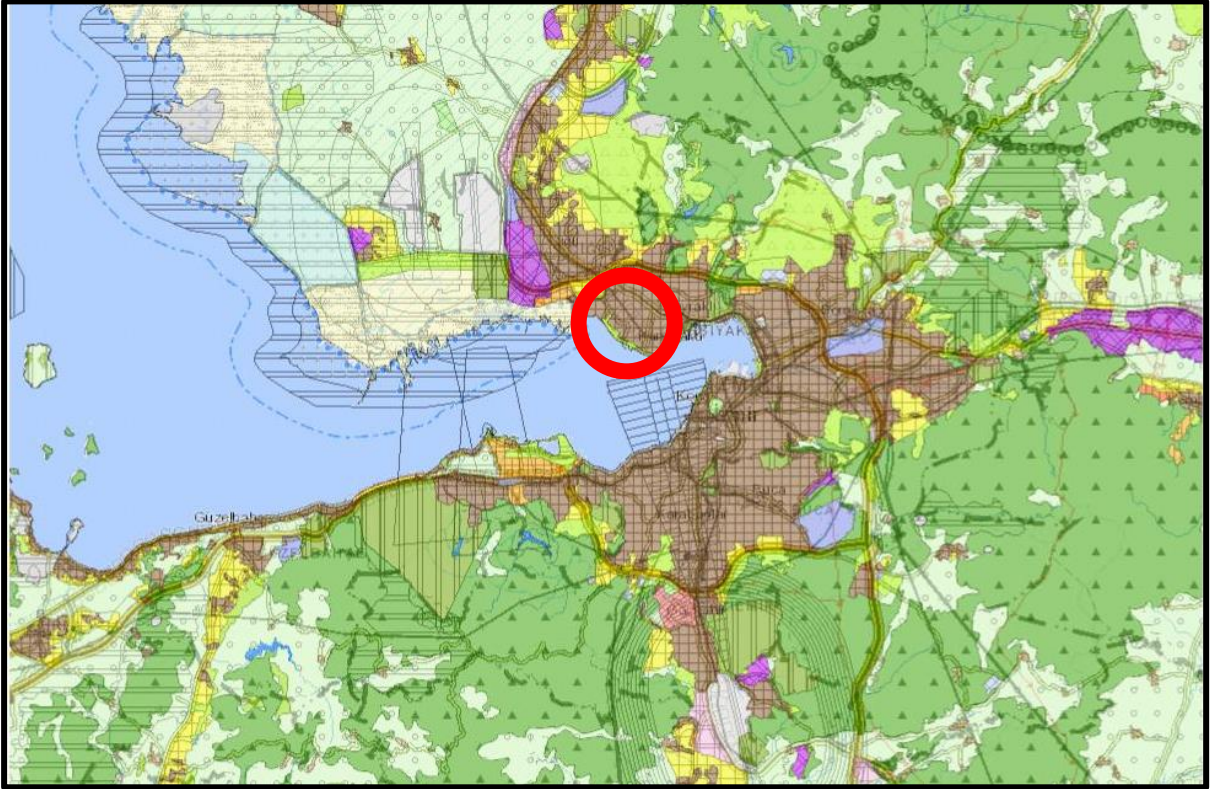
Planlama Alanında yer alan ve can ve mal güvenliği konusunda sorun yaşanan bölgede 1984 İmar Planı ve o tarihlerde yürürlükte olan İzmir Büyükşehir İmar Yönetmeliği kapsamında uygulamalar gerçekleştirilmiştir.

2.2.2. Yürürlükteki Planlar

2.2.2.1. 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. 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır. Bu plan ile revizyon imar planı çalışması yapılan alan Kentsel Yerleşik Alan olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda plan uygulama hükümlerine göre “Konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo v.b. gibi sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir.” ibaresi bulunmaktadır.

Şekil 7: 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

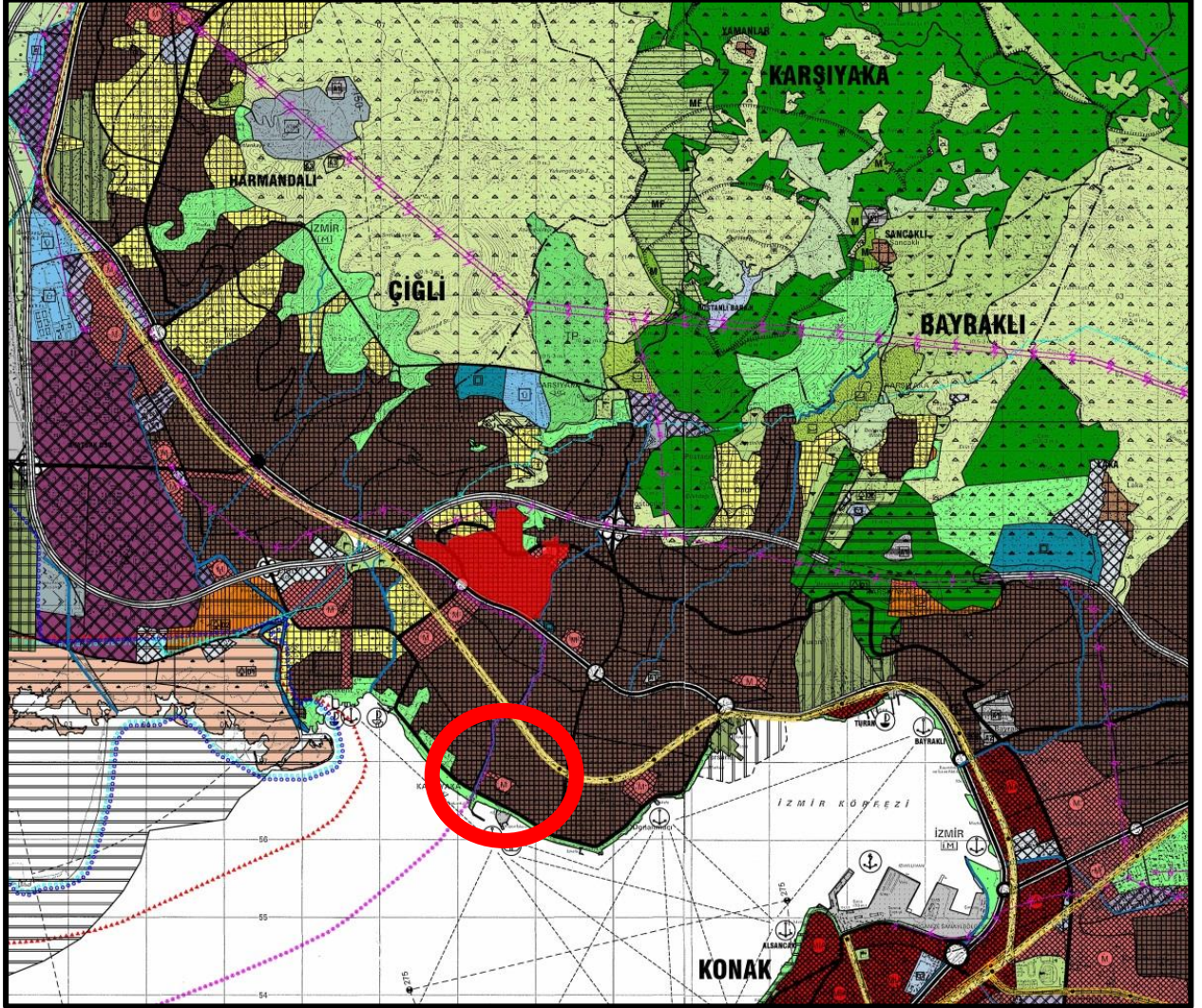


2.2.2.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

İzmir kent bütününe kapsayan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı karar ile onaylanmıştır. Söz konusu plana göre çalışma alanının büyük çoğunluğu Kentsel Yerleşik (Meskun) Alan içerisinde kalmaktadır. Planlama alanının kuzey doğusunda ise alanın bir bölümü 2. Ve 3. Derece merkez kullanımına isabet etmektedir.

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. Karşıyaka İlçesi yerleşik alanlar içinde boş alanları da barındıran büyük ölçüde yapılaşmış alanlardır.

Şekil 8: 25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

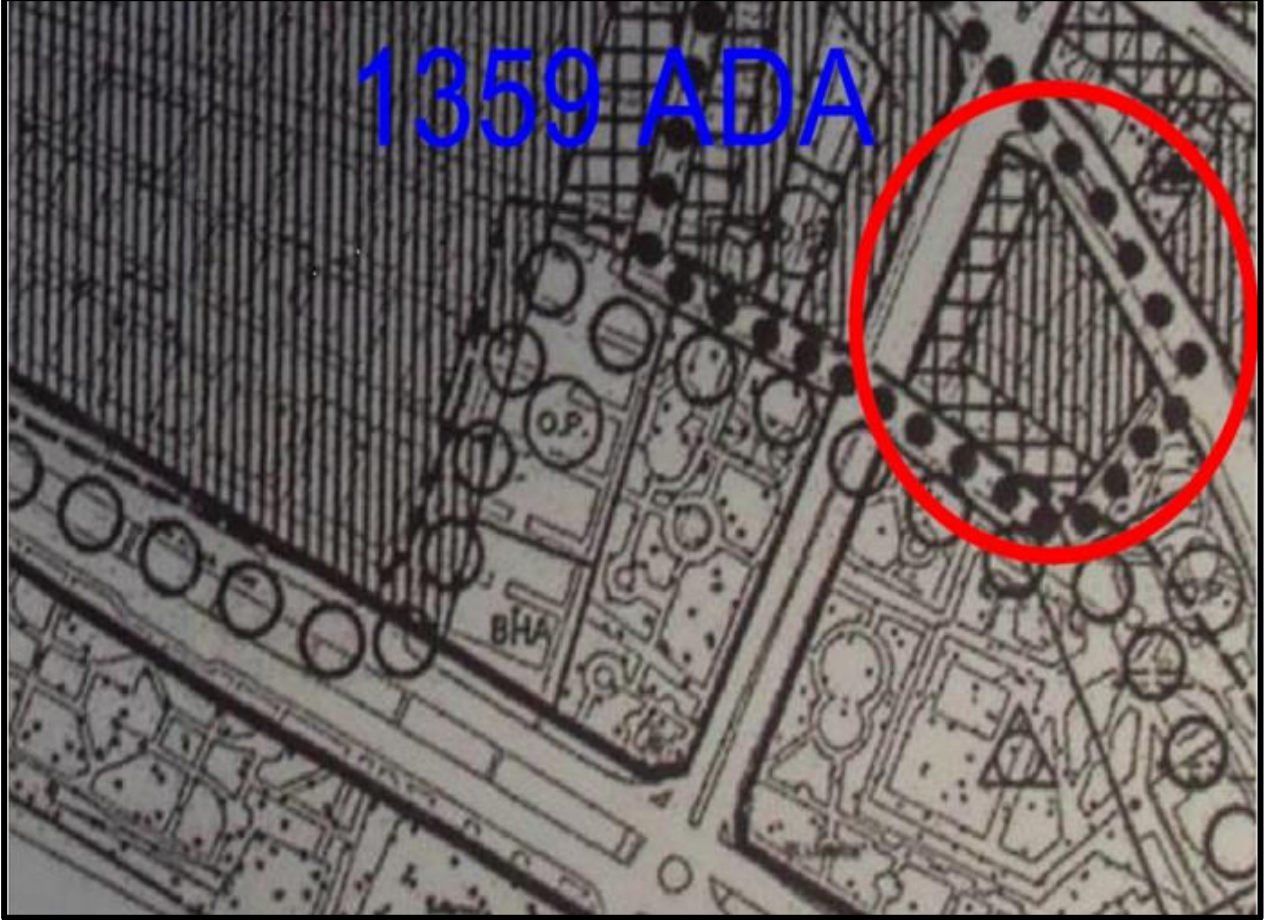


2.2.2.3. Nazım İmar Planı Değişikliği

1359 ve 9429 adada yaşanan sorunlar üzerine planlamaya ilişkin çalışmalar, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.12.2010 tarih ve 01.1329 sayılı kararı ile uygun görülerek 21.01.2011 tarihinde onanan Karşıyaka 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile devam etmiştir. Bu plan ile 1359 ada Özel Planlama Alanı olarak belirlenmiş; kullanım kararı ile ilgili “Bu alan sınırları içerisinde yapılacak ayrıntılı Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporu doğrultusunda kullanım kararı ile yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” şeklinde plan notu getirilmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Özel Planlama Alanı alan sınırları içerisinde kullanım kararları ile yapılaşma koşullarının özel olarak belirlenmesi gerektiğini belirtmektedir. 1/5000 Ölçekli Nazım Plan üzerinde planlamaya konu alan 2. ve 3. Derece merkez olarak belirlenmiştir. Nazım Plan sınırları içerisindeki tek Özel Planlama Alanıdır.

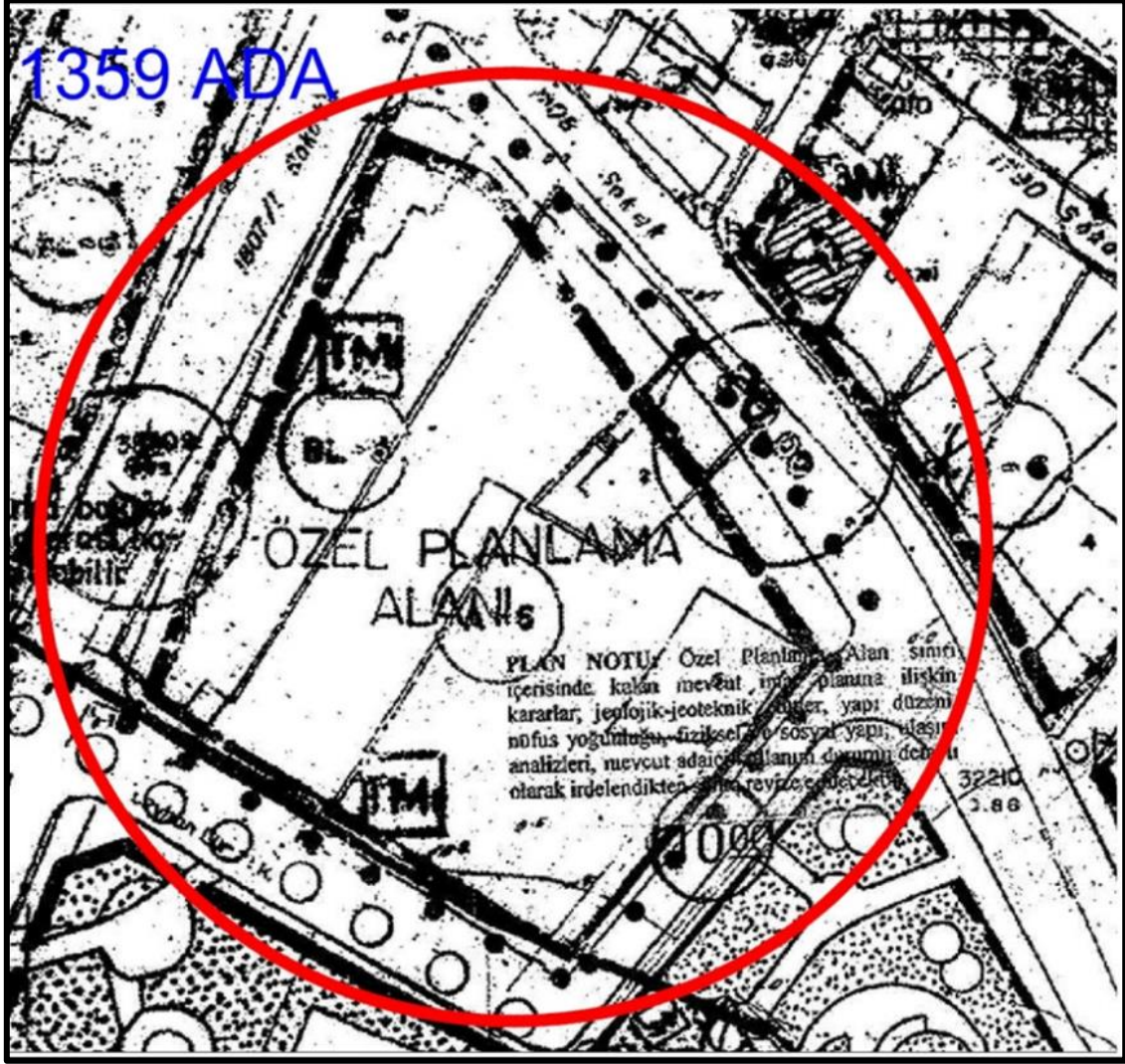
Şekil 9: Karşıyaka 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



2.2.2.4. Uygulama İmar Planı Değişikliği

Üst ölçekli karar doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı; 13.04.2011 tarih ve 05.369 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile uygun görülerek 14.06.2011 tarihinde onanmıştır. Bu planda da 1359 ada, Özel Planlama Alanı olarak belirlenmiş, “Özel Planlama Alanı sınırı içerisinde kalan mevcut imar planına ilişkin kararlar, jeolojik-jeoteknik etütler, yapı düzeni, nüfus yoğunluğu, fiziksel ve sosyal altyapı, ulaşım analizleri, mevcut ada içi kullanım durumu detaylı olarak irdelendikten sonra revize edilecektir.” şeklinde plan notu eklenmiştir.

Şekil 10: 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı



Planlama Alanının kentin merkezinde kalması ve arazi değerleri ile rantın Karşıyaka İlçesi için en yüksek değerlere sahip olması nedeniyle kamulaştırma ile yeni sosyal ve teknik altyapı, donatı alanlarının kazanılması çok zordur. Ayrıca tamamı dolu bir alanda yeni uygulama yapma şansı da oldukça düşüktür.

2.2.3. Yürürlükteki İmar Planına Ve Uygulamalara Göre Analizler

Planlama Alanının bitişiğinde kıyı çizgisinin denizel yönünde Güzel Sanatlar Parkı olarak da bilinen Yeşil Alan ve Açık Otopark Alanı bulunmaktadır. Cemal Gürsel Caddesi kısmında ise Yeşil alan bulunmaktadır.

Şekil 11: 1359 Adanın Konumu



Bilindiği üzere 1. derece deprem kuşağında yer alan ilçemizin, 30.09.2016 tarihinde onanan İzmir ili, Karşıyaka ilçesi Yaklaşık 1358 ha'lık alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu sonucunda zeminde sıvılaşma problemlerine karşı önlem alınması gerektiği tespit edilen mahallelerinden biri olan 145 hektarlık yüzölçümlü Bostanlı Mahallesi; toplamda 31708 kişiyi barındırmaktadır. Mahalle sınırları içerisinde konut ve ticaret kullanımının yoğunluğu dolayısıyla oldukça hareketli bir bölge olan 25L-IIIId pafta, 1359 ada, alüvyon zeminden kaynaklanan kayma ve yatma problemleri ile karşı karşıyadır.

Şekil 12: 1987 Yılında Çekilen Fotoğrafta Görülen Balıkçı Barınağının Olduğu Yer, Hakimevi'nin Önündeki Otopark Alanını Göstermektedir.



2.2.3.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama Alanı şehir merkezine yaklaşık 4,5 km, ilçe merkezine yaklaşık 1,5 km, Bostanlı Vapur İskelesine ve Tramvay durağına yaklaşık 450 m. uzaklıkta bulunmaktadır. Güneyinde Bostanlı Güzel Sanatlar Parkı, kuzeyinde Bostanlı Camii'nin yer aldığı 1359 ada, kuzey yönünden Cemal Gürsel Caddesi'ne, güneyinden Ceyhan Gür Sokak'a, batısından ise İsmail Sivri Sokak'a cephelidir.

Karşıyaka İlçesinin en prestijli mahallelerinden biri olan Bostanlı Mahallesi'nin tamamının plana göre yapılaşmış olduğu, Karşıyaka kıyısı boyunca planlama çalışmalarının ve alanda uygulamaların devam etmekte olduğu, 1359 adanın cephe aldığı Cengiz Topel Caddesi boyunca lineer olarak ticari fonksiyonların yer seçtiği ve konumlandığı, Planlama Alanı ve çevresinde sosyal ve teknik donatı alanlarının bulunduğu ve ihtiyaca cevap verdiği, 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 1. Etap Nazım İmar Planı Açıklama Raporunda da belirtildiği gibi kıyı rekreasyon kullanımlarının planlamaya konu alan ile bütünleştiği görülmektedir.

Planlama Alanı konum olarak İzmir en değerli bölgelerinden birinde yer almakta, yürürlükteki plan kararları ve plan uygulamaları sonucu oluşan sıkıştırılmış kat yüksekliği nedeniyle parsel bazında dönüşüm yaşanmasında sıkıntı yaşanmaktadır.

Şekil 13: Alana İlişkin Fotoğraf-1



Şekil 14: Alana İlişkin Fotoğraf-2



2.2.3.2. Mülkiyet Durumu

Üzerinde 10 yapı bulunan 1359 ada, toplamda 9 parselden oluşmaktadır. Yüzölçümü 5269,75 m² olan adadaki parsellerin büyüklüğü ve niteliği aşağıda tabloleştirilmiştir. 1359 ada içerisinde 32 ve 30 nolu parsellerin terki ve 33 parsel için ihdas işleminin gerçekleştirilmesi gerekmektedir. 1359 adada yer alan 26, 28, 30, 32, 33, 34, 36, 38, 39 parsellerin ada içerisinde konumlanışı aşağıda gösterilmektedir.

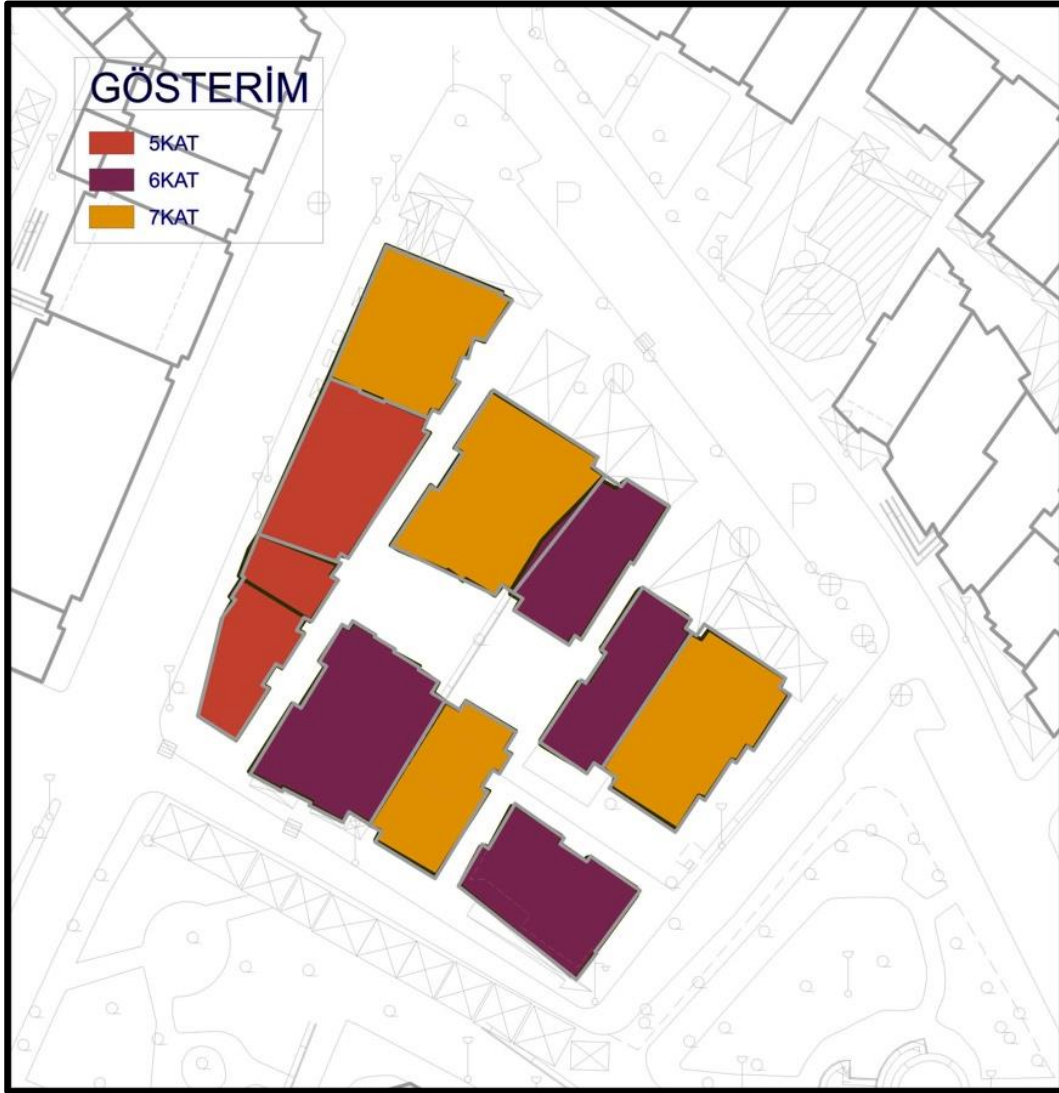
Şekil 15: 1359 Ada Uygulama Paftası



2.2.3.3. Kat Adetleri

Belediyemizde bulunan verilere göre alandaki binaların kat yükseklikleri aşağıda belirtilmektedir. Görüldüğü gibi tamamı ruhsatlı olan yapıların kat yükseklikleri farklılaşmaktadır.

Şekil 16: 1359 Adada Yer Alan Yapıların Kat Yükseklikleri



2.2.3.4. Bağımsız Bölüm

Aşağıda Planlama Alanına ilişkin mülkiyet bilgileri, mevcut yapıların bağımsız bölüm sayıları, işyerleri ve yapıların ruhsat tarihleri belirtilmektedir. Görüldüğü gibi toplam 9 parselde 10 yapı yer almakta, 158 bağımsız bölümün 41 adeti ticaret olarak ruhsatlandırılmıştır. Mevcut da 2654 m² taban alanı ticaret olarak ve kısmen de batar kat olan binalar bulunmaktadır.

Ayrıca Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nce yapılan hesaplamalarda Toplam Kazanılmış Toplam İnşaat Alanı 18.178,00 m² olarak belirlenmiştir.

Tablo 5: 1359 Ada Bağımsız Bölüm Tablosu

PLANLAMA ALANI (m ²)		5858	PARSELLİ ALAN (m ²)	TESCİL DIŞI ALAN (m ²)						
			5286	572						
ADA	PARSEL	PARSEL ALANI (m ²)	MÜLKİYET	RUHSAT TARİHİ	TABAN ALANI (m ²)	KAT SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI	KONUT SAYISI	İŞYERİ SAYISI
1359	26	616.53	ÖZEL	1972	315	7	2099	24	18	6
1359	28	443	ÖZEL	1983	179	6	2184	12	11	1
1359	30	691	ÖZEL + TSK VAKFI (18.18m ²)	1974	345	7	1764	26	18	8
1359	32	449.75	ÖZEL	1975	310	5	1422	18	12	6
1359	33	321	ÖZEL	1982	225	5		9	0	9
1359	34	428.75	ÖZEL	1983	188	6	1200	11	10	1
1359	36	425.72	ÖZEL	1985	214	6	1229	11	10	1
1359	38	418	ÖZEL	1986	194	7	1478	11	10	1
1359	39	1426	ÖZEL	1988 A VE B BLOK	344	7	4720	24	18	6
340					6	1470	12	10	2	
1366	1	90.38	MALİYE	-	-	-	-	-	-	-
TOPLAM					2654		17566	158	117	41

3. KARŞIYAKA BELEDİYESİ VE İLGİLİ KURUMLARCA SÜREÇ İÇİNDE YAPILAN YAZIŞMALAR

Dönemin yürürlükteki imar planlarına göre ruhsat alınarak inşaatların başladığı alanda, 11.09.1986 tarih ve 5/3667 (Yapı Ruhsat) sayılı Karşıyaka Belediyesi yazısına istinaden İnşaat Mühendisleri Odasının hazırlamış olduğu statik inceleme raporunda zemin çok zayıf olması nedeniyle bölgedeki yapıların zeminde oturma ve eğilme sorunları tespit edilmiştir. Raporun sonuç bölümünde ise inceleme yapılan binanın bugünkü durumuyla statik yönden bir sakınca göstermediği ancak zaman içerisinde oluşabilecek sorunlara ilişkin bir öngöründe bulunulamayacağı belirtilmiştir (EK-1.1).

07.12.1999 tarihinde Karşıyaka Belediyesi (İmar Müdürlüğü) tarafından 1359 adadaki apartman yönetimlerine binalarının statik ve taşıyıcılık yönünden yeterliliğine dair rapor istendiği, aksi takdirde 3194 sayılı Kanunun 39. maddeye göre işlem yapılacağı tebliğ edilmiş; ilgili üniversite ve İnşaat Mühendisleri Odası'ndan alınan raporların Karşıyaka Belediyesi'ne iletildiği bilgisine erişilmiştir (EK-1.2).

2007 yılında gelindiğinde, 1359 adadaki tehditlerin önem ve aciliyeti göz önüne alınarak bir yandan alanda güvenlik önlemlerinin alınması, diğer yandan kentsel yenileme

çalışmalarının hayata geçirilmesi amacıyla ilgili kurum ve kuruluşlarla yapılan yazışmalar aşağıda özetlenmektedir:

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı İzmir İl Müdürlüğü'nün 22.05.2007 tarih ve 5431 sayılı yazısında:

- Alüvyon zeminde kaynaklanan önemli ölçüde kayma ve yatma problemleri nedeniyle can ve mal güvenliğinin Belediyemizce alınmasını,
- Bölgenin AJE (Ayrıntılı Jeolojik- Jeoteknik Alanı) alanı olarak lejantlandırılmasını,
- Etüt çalışmalarının yapılabilmesi için tehlike arz eden yapılarda can ve mal güvenliğinin Belediyemizce sağlanmasını,
- Bu incelemeler sonrası planlama aşamasına gidilmesini istemiştir (EK-1.3).

Söz konusu yazı doğrultusunda Karşıyaka Belediyesi'nce yapılan işlemler ise:

a) 13.06.2007 ve 7668 sayılı yazımız ile İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına, 5216 sayılı yasanın 7/u-z maddesine istinaden can ve mal güvenliği açısından gerekli önlemlerin alınması talep eden yazı iletilmiştir (EK-1.4).

İzmir Büyükşehir Belediyesi 16.07.2007 tarih ve 27470 sayılı yazısı ile söz konusu alanın, 5216 sayılı Kanun kapsamında Karşıyaka Belediyesi'nin yetki ve sorumluluk alanında kalması dolayısıyla İmar Kanununun 39. maddesine göre değerlendirilmesi ve gerekli işlemlerin ilçe belediyesince yapılması doğrultusunda cevap vermiştir (EK-1.5).

b) 13.06.2007 tarih ve 7668 sayılı yazımız ile İzmir Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünden, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun ilgili hükümleri doğrultusunda gereğinin yapılması talep edilmiştir (EK-1.6).

Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 10.09.2007 tarih ve 8610 sayılı yazısı ile 1359 adaya ilişkin revizyon imar planı çalışmalarına altlık oluşturması amacıyla hazırlanan jeolojik etüdün "Yer Bilimsel Verilerin Planlamaya Esas Entegrasyonu" el kitabı çerçevesinde belirtilen formata göre taraflarına iletilmesi, ancak onama süreci devam ederken can ve mal güvenliğinin sağlanması amacıyla Belediyemizce gerekli tüm tedbirlerin ivedi olarak alınması gerektiği bildirilmiştir (EK-1.7).

c) Karşıyaka Belediyesinin 20.07.2007 tarih ve 24/380 sayılı yazısı ile İzmir Büyükşehir Belediyesine, Karşıyaka Belediye Meclisi'nin almış olduğu 05.07.2007 tarih ve 10-128 sayılı karar ile AJE alanı olarak belirlenen (EK-1.8) 1359 ada ile ilgili işlemlerin İzmir Büyükşehir Belediyesince yürütülmesi talep edilmiştir (EK-1.9).

İzmir Büyükşehir Belediyesinin 24.08.2007 tarih 32424 sayılı yazısı ile 1359 adada yetki ve sorumluluğu gereği Karşıyaka Belediyesi tarafından İmar Kanununun 39. maddesine göre değerlendirilmesi yinelenerek "BAŞKACA BİR YAZIŞMAYA MAHAL VERİLMEYEN GEREKLİ YASAL İŞLEMLERİN YERİNE GETİRİLMESİ" bildirilmiştir (EK-1.10).

d) Karşıyaka Belediyesinin 17.09.2007 tarih ve 1090 sayılı yazısı ile:

İzmir Valiliği Bayındırlık İskan Müdürlüğü ve İnşaat Mühendisleri Odası İzmir Şubesi'nden 1359 adanın, riskin büyüklüğü göz önüne alınarak Belediyemizin yetersizlikleri nedeni ile söz konusu yapıların kapsamlı şekilde incelenmesini ve İmar Kanununun 39. Maddesine göre değerlendirilmesi istenmiştir(EK-1.11), (EK-1.12)

TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası İzmir Şubesi'nce, 15.10.2007 tarih ve 35.04802 sayılı yazı ile yapılacak inceleme için (290.000.00 TL) bedel yatırılması gerektiği bildirilmiştir (EK-1.13)

e) Karşıyaka Belediyesinin (Yapı Kontrol) 17.10.2007 tarih ve 1580 sayılı yazısı ile İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığından; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün Yer Bilimsel Verilerinin Planlamaya Entegrasyonu el kitabında ifade edilen "3194 sayılı İmar Kanununun yetersiz kalması ve 7. Ve 8. 5 Yıllık Kalkınma Planında afet zararlarının en aza indirilmesine yönelik mevcut ve yeni yapılacak olan tüm alt ve üst yapıların yeterli afet güvenliğine kavuşturulması için gerekli çalışmaların yapılması ön görülmüştür. Bu bağlamda afetlerin kentte ortaya çıkaracağı sosyal, ekonomik, fiziki ve çevresel riskleri göz önüne alıp 5216 sayılı Büyükşehir Kanununun 7. maddesi gereği "ortaklaşa veya bizzat büyükşehir tarafından yapılır" dayanağı ile konunun çözümünde yardım talep edilmiştir (EK-1.14).

İzmir Büyükşehir Belediyesinin 11.12.2007 tarih ve 47470 sayılı yazısı ve eki İzmir Valiliğinin Yeni Asır Gazetesinde yayınlanan "Bostanlıda Yan Yatmış 9 Apartmana Dikkat" başlıklı kupür nedeniyle Karşıyaka Belediyesinden gerekli yasal işlemlerin yapılması ve sonucunda Valilik Makamına bilgi verilmesi istenmiştir(EK-1.15).

f) Karşıyaka Belediyesince (Yapı Kontrol) Valilik Makamından, 5302 sayılı İl Özel İdare Kanununun 64. maddesine esasla (e) maddesinde belirtilen gerekçe ile söz konusu alana ilişkin çalışma yapılması talep edilmiştir (EK-1.16).

İzmir İl Özel İdaresinin 27.11.2007 tarih 20589 sayılı cevabi yazısında konunun İl Özel İdaresinin görev ve sorumluluk alanı dışında kaldığı bildirilmiştir (EK-1.17).

g) Karşıyaka Belediyesinin 18.09.2007 tarih ve 1090 sayılı yazısı ile Dokuz Eylül Üniversitesi İnşaat Fakültesi Bölüm Başkanlığından, Bayındırlık İskan Müdürlüğü'nün 22.05.2007 tarih ve 5431 sayılı yazısı ilgi tutularak can ve mal güvenliğinin alınması amacıyla bu alandaki binaların incelenerek alınması gereken önlemlere ilişkin sonucun Karşıyaka Belediyesine bildirilmesi talep edilmiştir (EK-1.18).

Bu süreçte 1359 adaya ilişkin Karşıyaka Belediyesi'nce yapılan işlemler ise aşağıdaki gibidir:

• Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 2177 sayılı yazılan gereği için 4.12.2007 tarihinde apartman yönetimlerine tebliğ edilmiştir.

• 10 bloktan oluşan yapıların yöneticileri ile 13.12.2007 tarih ve saat 16:00 da bilgilendirme toplantısı yapılmıştır.

• 14.12.2007 tarih 24/2336-2386-2387 sayıları ile İmar Kanununun 39. maddesine esasa düzenlenen teknik rapor 25.12.2007 tarihinde yönetimlere gereği için tebliğ edilmiştir.

• Bahse konu binalarda Karşıyaka Belediyesi'nce 2008 yılı başlarında farklı tarihlerde günlük deformasyon ölçümleri yapıldığı bilgisine erişilmiştir(EK-1.19).

• Karşıyaka Belediyesinin 25.12.2007 tarihli yazısına karşılık bazı apartman yönetimleri Bayındırlık ve İskan Bakanlığından yetki belgeli laboratuvar ve yapı denetim kuruluşlarınca yapılan inceleme sonucunda yapıların beton basınç dayanımlarının uygun olduğunu belirten raporları Karşıyaka Belediyesine iletilmişlerdir.

• Ancak bahse konu raporlarda zemindeki sıvılaşma riskine karşı binaların durumları irdelenmemiştir.

Yukarıda özetlenen iş ve işlemlerin yanı sıra, Karşıyaka Belediyesi'nce bu dönemde Kentsel Yenileme Amaçlı İmar Planı Revizyonu çalışmalarına altlık oluşturacak jeolojik-jeoteknik raporlar hazırlanmıştır. 09.11.2006 tarihinde başlatılan ve 25.09.2008 tarihinde ek bir sondaj daha yapılarak bitirilen jeolojik-jeoteknik etüt raporu Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 04.04.2003 tarih ve 4256 sayılı genelgesine istinaden 7269 sayılı yasanın 2. maddesine göre incelenerek 13.04.2009 tarihinde onanmıştır. Jeolojik-jeoteknik raporlarda:

- Alanın Kuaterner yaşlı alüvyondan oluştuğu,
- 7 ayrı lokasyonda ve 25-50 metre derinlikte toplam 241 metre karotlu sondaj kuyusu verilerine göre yumuşak ve sıvı kıvamında çok kalın kil tabakasının olduğu,
- Açılan sondajlarda Yeraltı suyu seviyesinin 1,5 metre olduğu,
- Yapılan sondajlara göre yüzeyden derine 18-23 metre kalınlığındaki zemin dayanım açısından çok zayıf olması nedeniyle yörenin Önlemlenilen Alan olarak belirlendiği,
- Alanda yapılan sismik kırılma ölçümlerine göre iki farklı elastik ortamın bulunduğu,
- Alanda jeolojik formasyonların sıvılaşma özelliği taşıdığı sonucuna varılmıştır.

İlerleyen süreçte 1359 adaya yönelik Kentsel Yenileme Amaçlı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı hazırlanmış; Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 01.03.2012 tarih ve 59 sayılı kararı ile uygun görülen öneri plan 5216 sayılı yasanın 7/b maddesi gereğince onanmak üzere 12.03.2012 tarih ve 34/2-1434 sayılı yazısı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilmiştir (EK-1.20).

Ancak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 14.04.2009 tarihinde onadığı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu dikkate alınarak hazırlanan öneri imar planı, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 30.04.2012 tarih ve 3807/27528 sayılı yazısında yer alan "1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporunun Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 04.04.2003 tarih ve 4256 sayılı Genelgesine istinaden incelenerek onaylandığı; İzmir kentinin 1.derece deprem bölgesi olması, bölgenin hassasiyeti ve ilgili mevzuat dikkate alındığında; söz konusu alana ilişkin olarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı Genelgesi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı

Genelgesi doğrultusunda onaylanacak Plana Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt ve Mikro bölgeleme Etüt Raporu'nun hazırlanması gerektiği" gerekçesiyle iade edilmiştir (EK-1.21).

Karşıyaka Belediyesi ise hazırlatmış olduğu 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nun İmar Planı Değişikliğinde kullanılabileceğini düşüncesiyle 05.07.2012 tarih ve 2-3694 sayılı yazımız ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan görüş talep etmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 04.09.2012 tarih ve 1040/3766 sayılı yazısıyla konunun idari olarak yetkili belediyesince değerlendirilmesinin uygun olacağı görüşünü iletmiştir. 1359 adanın, üzerinde 10 adet bina bulunan yapılaşmış bir bölge olması ve binaların adanın %65'lik kısmında konumlanmış olması nedeniyle ada üzerinde ayrıntılı Jeolojik Etüt yapılması mümkün olmamıştır. İzmir Büyükşehir Belediyesi ile yazışmalar Plana Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt ve Mikro bölgeleme Etüt Raporu konusunda yaşanan bu uyuşmazlık sonucunda sekteye uğramıştır (EK-1.22).

2012 yılına gelindiğinde, 31.05.2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 1359 adanın Riskli Alan ilan edilmesine yönelik Karşıyaka Belediyesi'nce çalışmalar başlatılmış; Çevre ve Şehircilik Bakanlığına başvurularak zemin sorunları nedeniyle üzerindeki yapılarda kayma ve yan yatmaların yaşandığı 1359 adanın 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilerek Riskli Alan ilan edilmesi istenmiştir. Bu çalışmalar kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile yapılan yazışmalarda, Bakanlık 28.03.2014 tarih ve 2243 sayılı yazı ile adanın 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği ile belirlenen 1,5 hektarlık asgari alan büyüklüğünü sağlamadığını belirtmiştir(EK-1.23).

Bakanlık'ın 16.10.2014 tarih ve 8100 sayılı yazısında ise, dönüşüm uygulamalarında, alanın zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma nedeniyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan yapılardan arındırılmasının, sosyal donatı alanları, yeşil alanlar ve ulaşım sistemiyle sağlıklı ve güvenli yaşam alanlarının oluşturulmasının amaçlandığı belirtilmiş; 1359 adanın riskli yapı tespiti yaptırılmak suretiyle yenilenmesinin uygun olacağı bildirilmiştir. Ancak mevcut yapılaşmanın imar planı ile öngörülen yapılaşma koşullarının üzerinde olması ve yeni mevzuata göre her blokta bir kat azalma olacağı için vatandaşların Riskli Yapı tespiti yaptırmaktan kaçınması dolayısıyla ile uygulama yapılamamıştır. Aynı yazıda, 1359 adanın Riskli Alan ilan edilerek dönüşüm uygulamalarının yapılabilmesi için yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilecek yeterli büyüklükte Rezerv Yapı Alanının belirlenmesi durumunda 1359 adanın Riskli Alan ilan edilmesi talebinin yeniden değerlendirilebileceği ifade edilmiştir. Son olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, ilgi yazı ile 1359 adanın riskli yapı tespiti yaptırılmak suretiyle yenilenmesinin uygun olacağını bildirmiştir (EK-1.24).

Bu arada 6306 sayılı Kanunun 5. maddesinin 4. fıkrasında değişiklik yapılarak 1,5 hektarlık Riskli Alan sınırlaması 27.10.2016 tarih ve 29870 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak kaldırılmıştır. Bunun üzerine 09.03.2017 tarih ve 5150 sayılı yazımız ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne Riskli Alan teklifi değerlendirilmek üzere tekrar iletilmiştir. Konu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 11.05.2017 tarih ve 18137 sayılı yazı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına iletilmiştir (EK-1.25).

Aynı zamanda bölgede yaşanan sorunları çözebilmek için İzmir Büyükşehir Belediyesi ile de yazışmalar tekrar başlatılmıştır. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı 30.12.2016 tarih ve 173236 sayılı yazısı ile Karşıyaka Belediyesi'nce yürütmekte olduğu sürece ilişkin tüm bilgi, belge ve analiz raporlarını talep etmiştir. Bu amaçla bölgeye yönelik Karşıyaka Belediyesi'ndeki veriler 29.06.2017 tarih ve 13754 sayılı yazı ile İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilmiştir. Süreç içerisinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü 04.10.2017 tarih ve E.12526 sayılı yazısı ile bölgeye yönelik Ön Fizibilite Raporu hazırlanması gerektiğini belirtmiş olup hazırlanan raporun Bakanlığa iletilmesi durumunda değerlendirme sürecine alabileceklerini söylemiştir (EK-1.26).

Bu kapsamda İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından bölgede yaşanan sorunların çözümü için yapılacak çalışmalar nedeniyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 04.10.2017 tarih ve E.12526 sayılı yazısı, 17.10.2017 tarih ve E.20452 sayılı yazı ile İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne iletilmiştir (EK-1.27).

Son dönemde ülkemizin çeşitli kentlerinde yaşanan bina çökmeleri sonrasında İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne 25.02.2019 tarih ve 3312 sayılı yazı, Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'ne ise 25.02.2019 tarih ve 3379 sayılı yazı ile konu tekrar iletilerek 1359 adanın bulunduğu bölgede yaşanabilecek can ve mal kaybı tehlikesinin bir an önce çözüme kavuşturulması gerektiği ifade edilmiştir (EK-1.28).

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 07.05.2019 tarih ve 105930 sayılı yazısı ile sorunun çözümü sağlamak için öncelikle ayrıntılı jeolojik etüdün yapılması, imar adasındaki kullanıcıların da uygun göreceği ayrıca üst ölçekli planlar, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararları, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile çelişmeyen sorunun mekansal çözümüne yönelik bütüncül bir projenin iletilmesi talep edilmiştir (EK-1.29).

Bu tarihe kadarki süreçte durumun önem ve aciliyeti dolayısıyla 1359 adadaki yatık binalara odaklanan çalışmalar, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenmiş plan notları uyarınca Özel Planlama Alanının tamamına genişletilerek 1359 ve 9429 adalar ile 1366 adanın bir kısmını kapsayan Özel Planlama Alanının tamamına yönelik imar planına esas jeolojik-jeoteknik ve mikro bölgeleme etütlerinin yapılması için çalışmaların başlatıldığı 30.7.2019 tarih ve 11587 sayılı yazı ile İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne iletilmiştir (EK-1.30).

16.08.2019 tarih ve 12353 sayılı yazımızla Kentsel Yenileme Amaçlı İmar Planı Revizyonu çalışmalarına altlık oluşturmak amacıyla Belediyemizce hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporuna ilişkin görüşleri Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden talep edilmiştir (EK-1.31). Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 09.09.2019 tarih ve 80990 sayılı cevabında Ayrıntılı Jeoteknik Etüt gerektiren alan (AJE) değerlendirmesi içeren sahaların Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onanacağı, dolayısıyla konunun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na değerlendirilmesi gerektiği tarafımıza iletilmiştir (EK-1.32).

Çevre ve Şehircilik il Müdürlüğünün 07.10.2019 tarih ve 92424 sayılı yazısı ile İzmir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün teknik elemanlarınca 05.06.2017 tarihinde yerinde yapılan incelemeye ilişkin 06.06.2017 tarihli tutanakta belirtilen "...can ve mal güvenliği açısından tehlike arz ettiği..." ifadesine istinaden 1359 ada içindeki bazı taşınmazlar için İmar Kanun'unun 39. ve 42. maddelerinin ivedilikle uygulanarak gerçekleştirilen iş ve işlemler hakkında Valilik'e bilgi verilmesi bildirilmiştir (EK-1.33). Bahse konu yazı eki İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce Cemal Gürsel Caddesi- Ceyhan Gür Sokak-İsmail Sivri Sokakları arasında kalan 1359 adanın bulunduğu alanda 05.06.2017 tarihinde inceleme yapıldığı ve düzenlenen 06.06.2017 tarihli tutanak ile;

- Bostanlı Mahallesi, Cemal Gürsel Caddesi, No:67(1359/26),
- Bostanlı Mahallesi, Cemal Gürsel Caddesi, No:69(1359/28),
- Bostanlı Mahallesi, Cemal Gürsel Caddesi, No:71(1359/34),
- Bostanlı Mahallesi, Cemal Gürsel Caddesi, No:71/A(1359/39),
- Bostanlı Mahallesi, İsmail Sivri Sokak, No:1(1359/30), adreslerindeki yapılarda kayma ve yatma problemleri olduğu, can ve mal güvenliği açısından tehlike arz ettiği tespiti yapılmıştır.

Karşıyaka Belediyesi'nce Çevre ve Şehircilik il Müdürlüğü'nün 07.10.2019 tarih ve 92424 sayılı yazısı sonrası yukarıda bahsi geçen yapılara bildirimde bulunulmuş olup, ayrıca yazışmalar sonrası İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 08.11.2019 tarihli yazısı ile Riskli yapı tespitlerinin maliklerince ya da Belediyesi'nce yapılması gerektiği belirtilmiştir.

1359 ada, 30 parsel tarafından İzmir 2. İdare Mahkemesi'ne açılan davada "savunma ve cevap sürelerine göre yeni bir karar verilinceye kadar 31.10.2019 tarihli ara karar ile yürütmenin durdurulması"na karar verilmiştir. 11/10/2019 tarih ve 15552 sayılı yazımızla Çevre Şehircilik Bakanlığı'na iletilen yazımızla Ayrıntılı Jeoteknik Etüt gerektiren alan (AJE) değerlendirmesi içeren sahalarda Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onanacağı, dolayısıyla Özel Planlama Alanına ilişkin Kentsel Yenileme Amaçlı İmar Planı Revizyonu çalışmalarına altlık oluşturması amacıyla hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporuna ilişkin kurum görüşleri talep edilmiştir (EK-1.34).

Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 03/12/2019 tarih ve 274562 sayılı yazısı ile iletilen cevabında, Özel Planlama Alanını da kapsayan "İzmir İli Karşıyaka İlçesi Yaklaşık 1358 Ha'lık Alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nun 30/09/2016 tarihinde onaylandığı; söz konusu raporda Özel Planlama Alanının yerleşime uygunluk açısından "Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlenilen Alanlar Ö.A.1.1" olarak değerlendirilmiş alanlar içerisinde yer aldığı; imar planı çalışmalarında kullanılmasında sakınca bulunmadığı iletildiğinden söz konusu alanda Kentsel Yenileme Amaçlı İmar Planı Revizyonu çalışmalarına başlanmıştır (EK-1.35).

4. KURUMLARDAN GELEN GÖRÜŞLER

3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. maddeleri gereği, İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Türk Telekom Bölge Müdürlüğü, Gdz Elektrik Dağıtım A.Ş., Teiaş 3. Bölge Müdürlüğü, İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş., İzmir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Karşıyaka Emalak Müdürlüğü İzsu Genel Müdürlüğü, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı'na görüş sorulmuş ve kurumlardan geri dönüşler gerçekleşmiştir.

N O T : T.C. Karşıyaka Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 14.11.2019 gün, 85591785-115.01.06-E.18491 sayılı yazısıyla yukarıda belirtilen kurumlardan görüşleri talep edilmiştir.

Yazı metni: İlimiz Karşıyaka ilçesi Bostanlı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 14.06.2011 onaylı Karşıyaka İmar Planı'nda "Özel Planlama Alanı" olarak belirlenen yaklaşık 1.8 hektarlık alanda, Belediyemiz tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları yapılacaktır. 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. maddeleri gereği, sınırları yazımız ekindeki 1/5000 ölçekli halihazır harita ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları üzerinde işaretlenen bölgeye yönelik, Kurumunuzu ilgilendiren mevzuatlar kapsamında İmar Planına esas kurum görüşünüze ihtiyaç duyulmuştur. Bu kapsamda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına veri teşkil edecek kurum görüşünüzün 30 gün içerisinde Belediyemize iletilmesini arz ederiz.

Tablo 6: Kurum Görüşleri

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, 1/1000 ölçekli Bostanlı Özel Planlama Alanı 1359 Adaya İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğine Yönelik Kurum Görüşleri		
Kurum Adı	Görüş yazısı tarih ve sayısı	Kurumun talepleri
T.C. İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	26.12.2019 tarih ve E.121362 sayılı yazı (EK-2.1)	"2872 Sayılı Çevre Kanunu ve buna bağlı olarak yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği ve diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır." plan notunun işlenmesi, imar planlaması aşamasından sonra, belirtilen alanda yapılması planlanan inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak, faaliyetlere başlanmadan önce ÇED Yönetmeliği kapsamında görüş almak üzere Müdürlüğümüze başvuru yapılması; Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik'in 6. maddesinde bahsi geçen doğal sit alanları dışında

		<p>herhangi bir korunan alanda kalıp kalmadığı bilgisinin ilgili İdarelerinden temin edilmesi, bu kapsamda herhangi bir korunan alanda kalması halinde adı geçen yönetmelik ve Bakanlığımızın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) 2017/01 sayılı Genelgesi doğrultusunda hazırlanacak plan teklif dosyasının değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze sunulması;</p> <p>1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve İlgili diğer mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmesi talep edilmektedir.</p>
Türk Telekomünikasyon A.Ş. (Türk Telekom İzmir Bölge Müdürlüğü)	27.11.2019 tarih ve 147661 sayılı yazı (EK-2.2)	Planlama Alanı sınırı içerisinde mevcutta yer alan şebekeye ilişkin bilgi paftası iletilmiştir.
GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.	4.12.2019 tarih ve E.116474 sayılı yazı (EK-2.3)	Planlama Alanında bulunan tüm elektrik tesislerinin (AG ve OG yeraltı kabloları, aydınlatma direkleri, elektrik panoları) korunması ve Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması talep edilmektedir.
Türkiye Elektrik İletim (TEİAŞ) A.Ş. Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), İnşaat ve Emlak Müdürlüğü	4.12.2019 tarih ve E.496624 sayılı yazı (EK-2.4)	Planlama Alanı sınırı içerisinde Kuruma ait herhangi bir enerji iletim tesisi bulunmadığı iletilmiştir.
İZMİRGAZ İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	26.11.2019 tarih ve 2019GDN21373 sayılı yazı (EK-2.5)	Planlama Alanı sınırında şirkete ait altyapı tesisi, altyapı hattı verileri iletilerek Teknik Emniyet Şartnameleri gereği imar yolları içinde kalması gereken doğalgaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırlarının özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olması gerektiği belirtilmiştir.

T.C. İzmir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	28.11.2019 tarih ve E.177512 sayılı yazı (EK-2.6)	İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları kapsamında Planlama Alanının yerleşime uygunluk durumlarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve/veya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne değerlendirilmesinin sağlanması gerektiği 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	16.12.2019 tarih ve 91047 sayılı yazı (EK-2.7)	Planlama Alanının ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için gerekli önlemlerin alınması, yüzeysel suların drenajının sağlanması, su basman kriterlerine ve 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine uyulması belirtilmiş; Planlama Alanından geçen veya geçebilecek altyapı hatları ile ilgili sorun yaşanmaması adına Alanda herhangi bir kazı, sondaj çalışması öncesinde irtibata geçilecek iletişim bilgileri iletilmiştir.
T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı	02.01.2020 tarih ve E.824 sayılı yazı (EK-2.8)	Planlama Alanının, İzmir Ulaşım Ana Planı ile Yaya Öncelikli Bölge-Yaya Bölgesi; Cemal Gürsel Caddesi'nin ise Öneri Yaya Yolu olarak planlandığından bahisle: Cemal Gürsel ve Cengiz Topel Caddeleri çevresindeki sokakların taşıt ve yaya paylaşımlı kullanacağı ve yaya öncelikli alanlar oluşturularak sokak düzenlemeleri yapılması; Kesit genişliği standartların altında olan kaldırımların kaldırılarak yaya-taşıt arasındaki güvenliği sağlayacak ayırıcı nitelikte fiziksel malzemelerin kullanılması, yayalaştırılması önerilen alanlarda konforlu ve güvenli ulaşım imkanlarının sağlanması, sosyal alanların oluşturulması, ticari alanların ihtiyaçları için taşıt trafiğinin kontrolü ve yayaların diğer ulaşım sistemlerine geçişinin sağlanması iletilmiştir.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Yürürlükteki imar planında Özel Planlama Alanı olarak belirlenen bölge uzun yıllardır kent gündemindedir. 2019 yılında, İzmir Valiliğinin yazısı ile tehlikeli yapı statüsünde işlemleri başlayan bölgede konunun aciliyeti nedeniyle Özel Planlama Alanı olarak belirlenen bölgede 2 etapta plan çalışmaları yapılması kararı alınmıştır. Öncelikle can ve mal güvenliği yönünden tehlike oluşturduğu belirlenen yaklaşık 5629,75 m² yüzölçümlü 1359 adaya ilişkin plan değişikliği önerisi zorunluluğu doğmuştur. Planlama Alanı sınırı önceki plan kararlarında belirlenen Özel Planlama Alanı sınırları itibariyle ele alınmış ve 1359 adada bulunan tüm bağımsız bölüm sahiplerinin yeni yapılarda hak sahipliliğinin bulunması ilkesi ile hareket edilmiştir.

Plan Değişikliğinin Temel Amacı;

Zaman içerisinde yeni oluşan şartlar, değişen koşullar, gereksinimler, dengeler ve zorunluluklar nedeni ile kullanım kararı ile yapılaşma koşullarında operasyonel müdahale gerektiği İmar Kanununda da belirtilen bir zorunluluktur. Yürürlükteki planların Plan Açıklama Raporu ve planın öngördüğü nüfus v.b. öngörülerini olmadığından ve Üst Ölçekli Karşıyaka 1. Etap Nazım Plan Raporunda da belirtildiği gibi donatı eksikliği olmadığı kabulü yapıldığından, ayrıca ek nüfus önerilmediğinden ya da absorbe edilebilir bir nüfus geleceğinden alandaki teknik-sosyal altyapıyı zorlayacak nitelikte bir nüfus artışı olmayacağından bir eksiklikten söz etmek mümkün değildir.

Planlama Alanı toplu taşımaya, Cemal Gürsel Caddesi'ne, Bostanlı İskelesi ve kıyıya yakınlığı düşünüldüğünde güçlü ulaşım akslarının etkisinde olduğu görülmektedir. Alanda 2011 yılında yapılan plan değişikliği sonrasında parsel bazında dönüşümün olanağı kalmadığından ve yukarıda özetlendiği gibi yıllara sair yazışmalar, yapılardaki tehlikenin boyutları nedeni ile plan değişikliği kaçınılmaz hale gelmiştir.

Karşıyaka İlçesi-Bostanlı Bölgesi'ne, can ve mal güvenliği sağlanmış, çağdaş ve kentsel standardı yüksek bir alan kazandırılması, belediyenin kaynak ayırmadan, kendi kaynağını kendi yaratan bir plan/proje gerçekleştirilmesi, arsa sahiplerinin, geçmişte aldıkları imar hakkı karşılığında önerilen plan/projede yaratılacak değeri paylaşmaları esas alınmıştır.

1/1000 Ölçekli planlarda Özel Planlama Alanı olarak belirlenen alanın öneri plan ile inşası gerçekleştirilecek bağımsız bölüm, miktar (m²) ve konum paylaşılmasının detaylı olarak yapılması gerekeceğinden, İzmir hatta Türkiye'nin de bildiği, basına birçok kez yansıyan konunun çözümüne yönelik ileride oluşabilecek uyuşmazlıkların çözümünde yararlı olacak şekilde ek yapılaşma koşulları tarif edilmeye çalışılmıştır.

Plan Değişikliği temelinde verilen kararlar açısından bölgede yapılaşmaların geçmiş yıllardaki 1/2000 Ölçekli İzmir İmar Planı ve İzmir Lejandı Genel Hükümleri çerçevesinde oluşmuş olduğu, İlgili İdaresince benzer nitelik gösteren alanlarda benzer yapılaşma koşullarına göre yapılaşmanın tariflenmiş olduğu, mevcut oluşum ve mülkiyet hakları dikkate alındığında oluşacak kentsel dokunun plan bütünlüğü, uygulamalar, fiziksel çevre nitelikleri açısından uygun ve belirli bir rasyoneli bulunduğu görülmektedir.

5.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Yukarıda açıkça belirtildiği gibi yıllara sair can ve mal güvenliğinin sağlanması konusu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 07.10.2019 tarih ve 92424 sayılı yazısı ve 39 ve 42. Madde uygulamaları ile aciliyet kazanmış olup, binaların yıkımı ve sonrası plan konusunda yaşanacak tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla Öneri Plan Değişikliğinin bir an önce gerçekleştirilmesi konusu önem kazanmıştır. Son zamanlarda değişen İmar Yasası ve bağlı yönetmelikler ile 6306 sayılı kanunun getirdiği parsel ölçeğinde dönüşümün hız kazanması ile eski binalar ile yeni binalar arasındaki aralığın gittikçe artmasına sebep olmaktadır.

Mevcut ve yoğun yapılaşmış bu alana, özeline göre farklı çözüm yolları üretilecek bir şekilde yaklaşılması gerekmektedir. Nitelikli ve estetik tasarımların ön plana çıkabileceği yaşam alanı yaratılması ve finans boyutunun da bu kapsamda çözüme kavuşturulması için alanın “Özel Planlama Alanı” niteliğine bağlı olarak kullanım yoğunluğu ve yapı yükseklikleri konusunda esneklik sağlanabilmektedir.

Bu kapsamda imar planında tüm yapı yaklaşma mesafelerinin, doğal aydınlatmadan maksimum faydalanılması, enerjinin verimli kullanılması, afet anındaki etkileri gibi kriterler de dikkate alınarak yeniden irdelenmesi zorunlu hale gelmiştir.

İzmir Büyükşehir Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Nazım Plan Şube Müdürlüğü'nün 30.04.2012 tarihli yazısında da belirtilen dönüşümün kriterlerinin zaman ve mekana göre farklılık taşıması, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarında Özel Planlama Alanı olarak belirlenen bölgenin sadece Kentsel Dönüşüm kapsamında değerlendirilemeyeceği, Karşıyaka'nın önemli bir bölgesinde yer alan imar adasında sağlıklı ve güvenli yapılaşmaya yönelik çözüm önerisinin çevre yapılaşmalar ile birlikte ele alınması zorunluluğu olduğu görülmektedir. Alanda gerçekleştirilmek istenen; kentsel yenileme ve kentsel dönüşümün yasal olanakları ile güvensiz yapılaşma koşullarının piyasa mekanizması içerisinde çözümlenmesi için süreci tariflemektir.

Bu kapsamda Planlama Çalışmalarında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde, genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler, üst ölçekli plan kararları ile uyumlu, plan değişikliğine konu alanın çevre, ulaşım v.b. analizler, mevcut yapı yoğunluğu, yapıların konumu ve özellikleri, afet tehlikelerinin dikkate alındığı yerleşime uygunluk durumunu belirlemeye yönelik jeolojik etütler sonucu ve planlama alanındaki dönüşümün gerçekleşme kriterleri değerlendirilerek esasları açısından irdelenmiştir.

Plan değişikliğine konu alan; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında “Özel Planlama Alanı” olarak belirlenmiş ve “Özel Planlama Alanı sınırı içerisinde kalan mevcut imar planına ilişkin kararlar, jeolojik-jeoteknik etütler, yapı düzeni, nüfus yoğunluğu, fiziksel ve sosyal altyapı, ulaşım analizleri, mevcut ada içi kullanım durumu detaylı olarak irdelendikten sonra revize edilecektir.” şeklinde plan notu eklenmiştir. Bu durum aynı zamanda sınırları belirlenmiş bir eylem alanı yaratmıştır. Yapılaşmış alan olduğundan max. yükseklik belirtilmiştir.

Çeşitli alternatifler ve senaryolar sonrası İmar Kanunu ve Yönetmeliklerde tanımlanan analiz, etüt ve araştırmalar sonrasında en uygun yapılaşma kriterleri oluşturulmaya çalışılmıştır.

5.2. PLANLAMA ALANININ GAYRİMENKUL PİYASASI YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRMESİ İLE OLUŞAN DEĞER ANALİZİ

Karşıyaka, İzmir'in kuzeyinde denizle buluşan uzun kıyı şeridi, geniş rekreasyon alanları ve isim yapmış eski-yeni konut projeleri ile konut alıcısını ve kiracısını cezbetmektedir. Karşıyaka'da yaklaşık 12 km'lik sahil şeridine açılan ve denize ulaşan mahalleler yıllardır konut alımı için çok büyük bir sebep olmuştur. Son 5-6 yılda ise ilçede yapılan ve yapımı devam eden yatırımlar ilçeye olan talebin daha da artmasına sebep olmuştur. Cemal Gürsel Sahil Bulvarı'nın Karşıyaka İskele'den Mavişehir Hasan Ali Yücel Bulvarı'na kadar düzenlenmesi, yürüyüş ve bisiklet yollarının yapılması, İzban Banlıyo Tren hattının Havaalanı-Menemen hattında Karşıyaka'dan geçmesi ve 5 ilçeyi birbirine bağlaması, Karşıyaka İskele-Mavişehir arasında 8.8 kilometrelik güzergah üzerinde 14 durak olarak hayata geçen Karşıyaka Tramvayı ilçeye olan talebi ciddi ölçüde arttırmıştır. Planlamaya konu alan ise Tramvay Durağına ve Bostanlı Vapur İskelesi'ne yakın mesafededir. Planlama Alanının yakın çevresinde Güzel Sanatlar Parkı, Suat Taşer Açık hava Tiyatrosu, KSK Basketbol Tesisleri, Otopark Alanları v.b. kullanımlar bulunmaktadır.

Bostanlı Mahallesi içerisinde son zamanlarda parsel bazında kentsel dönüşüm uygulamaları görülmektedir. Dönüşüme konu yapılarda istenen birim değerler 6.000-8.000TL/m² değişmektedir. Az sayıda bulunan yeni yapı yalı dairelerinde istenen değerler 15.000-30.000TL/m² seviyesine kadar çıkmaktadır.

Piyasa analizinde dikkate alınan değişkenler; boş arazi/gayrimenkul oranı, kira piyasası, yeni inşaatların başlangıç sayısı, yeni tamamlanan inşaatların sayısı, yeni arsa/arazi kazanımlarının oranı değerlendirilmiştir.

Bostanlı mahallesi içerisinde yer alan 20 ve üstü yaş grubu konutlarda ise konum, bulunduğu kat ve asansör durumu değerlerde etkin rol oynamaktadır. İstenen değerler genel olarak 4.000-5.000TL/m² bandında iken, konumu, çevresel koşullar, erişilebilirlik v.b. kriterlere bağlı olarak özel durumlarda istenen değerler artış göstermektedir.

Karşıyaka'da kentsel dönüşüm ve müstakil ada bazında riskli yapı dönüşümleri tüm bölgeleri olumlu yönde etkilemiştir. Eski binalar (35-50 yaş) asansörsüz ve otoparksız olup yeni yapılar asansörlü ve otoparklı olacak şekilde planlanmaktadır. Bu da taşınmazların değerlerinde ciddi artışlar yaşanmasına sebep olmaktadır. Gerek kentsel dönüşüm, gerekse parsel bazında yenilemeler ile konut fiyatlarında artışların olduğu görülmüştür.

Karşıyaka kiralamanın yoğun olduğu bir ilçe olup, son dönemde özellikle ulaşım çeşitlenmesi, kentsel dönüşümle eski evlerin yenilenmesiyle yeni evlerin daha çok kiraya verilir hale gelmesi, özellikle çocuklu aileler için bölgede özel okul yatırımlarının artmasıyla kiralık dairelere olan talebin daha da arttığı görülmektedir.

Bostanlı Yatık Binaların bulunduğu bölgede yapılan maliyet hesaplarında Proje Maliyeti hesabında; Bayındırlık Bakanlığı tarafından açıklanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" esas alınmamış ve bu tebliğdeki Yapı Sınıfları ve Birim Fiyatlar ve Mimarlar Odası tarafından açıklanan asgari proje hizmet bedelleri esas alınarak hazırlanmamıştır. Piyasada proje sürecinde olması muhtemel giderlerin öngörüldüğü tahmini değerler dikkate alınarak bu değerler proje toplam maliyetin içindeki oranına göre hesaplanmıştır. Söz konusu bu diğer giderler kapsamına; peyzaj giderleri, mimari uygulama projesi bedeli, statik, elektrik, mekanik proje giderleri, altyapı, projelendirme ve uygulama giderleri, pazarlama ve diğer giderler, mülkiyet analizi ve gayrimenkul değerlendirme, yıkım, söküm, nakliye giderleri girmektedir.

Karşıyaka İlçesi İzmir kentinde en çok ruhsat düzenlenen ilçe olup, parsel bazında dönüşümün oranı oldukça yüksektir. Bu kapsamda plan kararlarının oluşmasında gayrimenkul piyasasının çok yüksek olması da göz önüne alınarak, planlamaya konu alanın mevcut değeri ile öneri planla oluşacak değer açısından haksız zenginleşmeye sebep olacak unsurlar ortadan kaldırılarak, yeni yapılacak binalarda parsel bazında etüt ve yeni yapı sisteminin getireceği maddi zorunluluklar da tespit edilerek, mevcut imar planı kararları ile örtüşecek, kent silueti de düşünülerek imar adasında mevcut yapı nizamının korunmaya çalışılarak kitle etütleri çalışılarak çözüm aranmaya çalışılmıştır.

Bu kapsamda piyasa mekanizması içerisinde gerçekleşen çözümler, mevcut yapı ve öneri plan sonrası oluşacak yapıların değerleri için analiz yapılmış, bu doğrultuda plan kararları ile olası değer artışının önüne geçmek için mevcut değerlere indirgenmiş oranlar ile planlamanın eşitlik ve adalet kavramı içerisinde tüm parsellere uygulanabilir, dönüşebilir minimum kitle önerisi hazırlanmış, mevcut yapı değerlerini koruyan çözüm önerisi gerçekleştirilmiştir. Piyasa bilgilerine göre zemin birim m² değerleri, konut birim m² değerlerinin 2-3 katına çıkmaktadır.

Bu kapsamda Planlama Alanı için dönüşümün gerçekleşebileceği en uygun aralıklar bulunmaya çalışılmış ve piyasada geçerli hesaplar ile Gayrimenkul Değerleme Standartları açısından gerçekleştirilebilir mevcut yapı değerleri ile plan yapımı sonrası değer aralıkları ile gerçekleştirilebilir olanağı olan aralık tespiti ile plan kararları üretilmiştir.

5.3. ÖNERİ PLAN KARARLARI

Öneri planda öncelikle yukarıda belirtilen değer esaslı çözüm arayışı sonrası, plan üzerinde kitleler ve çekme mesafeleri belirtilmiş olup önceki planda 1359 ada 36 parsel, kıyı çizgisi esas alınarak ada sınırı ve parsel, kıyı kenar çizgisine göre yeniden düzenlenmiştir.

Bu bağlamda Öneri İmar Planı Değişikliği konu parsellerin konumu korunarak, bölgede yapılacak yeni yapıların değerleri eş değer olacak şekilde kitle boyutları ile belirlenmiştir. Her parsel ve yapı için belirlenecek inşaat alanı, eşdeğerlik ve değerlendirme kriterlerine göre düzenlenmiştir. Ayrıca boşaltılan ve yıkılması gereken yapılara esneklik sağlamak için imar adasında bahçe çekme mesafeleri ve kitle etüdü ile yapılaşma hakkı tanınmıştır.

1984 Uygulama İmar Planında kısmen TM1 olarak belirlenen imar adasındaki yapıların zemini neredeyse tamamında ticaret olarak dönüştüğünden, öneri plan TICK (Ticaret- Konut) kullanımını ve Yençok:8 kat olacak şekilde yapılaşma nizamını önermiştir. Zeminde ticaret olmak koşulu ile üst katlar konut kullanımına ayrılmıştır.

Öneri İmar Adasının Büyüklüğü: 5.065,00 m²

Öneri Ticaret Alanı Büyüklüğü: 3.112,00 m²

Öneri (Genel- Bürüt) İnşaat Alanı: 24.928,00 m²

Öneri plan değişikliğine konu imar adasında; tek ada, tek parsel olarak yapılaşma durumunda ise planın öngördüğü taban alanı ve inşaat alanı geçilmemek kaydıyla uygulama yapılabilir şekilde plan notu önerilmiştir.



Mustafa TUNÇ SOYER
İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkan Yardımcısı