



✓



**İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ CUMHURİYET-
ÖRNEKKÖY-İNÖNÜ MAHALLELERİNİN BİR KISMINI
KAPSAYAN, 1. VE 2. ETAP SINIRLARI DIŞINDA KALAN
108 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**



**ŞEHİR PLANCISI
MEHMET METİN DOĞRUL**



İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ	
BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 103	ÖLÇEK: 1/1000
BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 17.04.2023	
PİN: UIP-351013399	
KONU: İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, CUMHURİYET, İNÖNÜ, ÖRNEKKÖY MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU	

Meclis Karar No 05.809
Meclis Karar Tarihi: 14.08.2023

İzmir Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje
Müdürlüğü 17.04.2023 tarih ve 103...
Sayılı Meclis Kararı Ekidir.

Nehir YÜKSEL
Plan ve Proje Müdürü



Gemil TÜRKAY
Karşıyaka Belediye Başkanı

Gülşay BÖZKURT
A Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No: 10173
Oda Sicil No: 254

PLAN ÇALIŞMA GRUBU

MEHMET METİN DOĞRUL

KEREM DEMİR

NAZLICAN DİNÇER

YETKİLİ ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANCISI

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 8DEB4C95	MD Tarihi: 02.05.2023 Proje Kayıt No: 35-2023-0129 Üye: MEHMET METİN DOĞRUL (4049)
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small>	

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ,
CUMHURİYET, İNÖNÜ, ÖRNEKKÖY
MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA
RAPORU 143 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.

MEHMET METİN DOĞRUL- ŞEHİR PLANCISI

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:8 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR

Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com



İçindekiler

Şekiller	iv
Tablolar	vi
grafikler.....	vii
I.ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI.....	1
II.ÇALIŞMANIN İÇERİĞİ.....	2
1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ.....	4
1.1. Planlama Coğrafi Konumu.....	5
1.2. Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri.....	7
1.3. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar.....	8
2. HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA ALANININ GELİŞİM SÜRECİ.....	8
2.1. Planlama Alanı Ve Karşıyaka İlçesinin Planlama Tarihi.....	8
2.1.1. 1/ 1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Ve Plan Süreçleri	9
2.2. Yürürlükteki Mevcut Planlar Ve Plan Kararları.....	10
2.2.1. Üst Ölçek.....	10
2.2.2. Alt Ölçek.....	13
3. PLANLAMA ÇALIŞMALARI.....	15
3.1. Tarihsel Gelişim	15
3.2. Fiziksel Yapı ve Çevresel Kaynaklar.....	16
3.2.1. Topografik ve Jeomorfolojik Yapı	16
3.2.2. İklim	17
3.2.3. Bitki Örtüsü.....	18
3.2.4. Jeolojik Yapı ve Depremsellik	19
3.2.5. Orman Durumu.....	21
3.2.6. Teknik Altyapı.....	22
3.3. MEKANSAL ANALİZ VE ARAZİ KULLANIŞI ANALİZLERİ.....	25
3.3.1. Mevcut Yapı Yoğunluğu Ve Doku Analizi	25
3.3.2. Mevcut Nüfus Yoğunluğu ve Dağılımı	29
3.3.3. Arazi Kullanış ve Tercihli Alanlar.....	32
3.3.4. Kamu Hizmet Alanlarının Yer Seçimi Ve Değerlendirilmesi	35
3.3.5. Yapı Adalarının Ve Yapıların Konumu Ve Özellikleri	36
3.3.1. Alan Büyüklükleri Analizi.....	37
3.3.2. Taban Alanı Katsayısı (Taks) Analizi.....	40
3.3.3. Katlar Alanı Katsayısı (Kaks) Analizi	41
3.3.4. Yapı Yasallık Durumu Analizi.....	42
3.3.5. Mülkiyet Yapısı Ve Kamu Mülkiyetindeki Alanlar	43
3.3.6. Donatı Alanlarına (Hizmetlere) Erişilebilirlik Analizi.....	44
3.3.7. Yol Kapasitesi Analizi Ve Yolların Kademelenmesi.....	48
3.3.8. Trafik Düzeni Ve Güvenliği, Yollar Ve Kavşaklar İle İlgili İnkeler, Bağlantı Noktaları Değerlendirmesi	49
3.3.9. Ulaşım Sentezi	55



3.4. DOĞAL YAPI ANALİZİ	55
3.4.1. Onaylı Jeoloji Ve Jeoteknik Etüt Analizleri.....	55
3.4.2. Topoğrafya Analizi.....	57
3.4.3. Eğim Analizi	57
3.4.4. Bakı Analizi	58
3.4.5. Yükseklik Analizi.....	59
3.4.6. Hidroloji Analizi.....	60
3.4.7. Peyzaj Değerleri Analizi.....	60
3.4.8. Arazi Modeli Analizi	61
3.5. Yerleşileme Uygunluk Analizi.....	62
3.6. EŞİK ANALİZİ	62
3.6.1. Arazi Görüntüleri.....	63
3.7. Sosyal Yapı Analizleri.....	65
3.7.1. Eğitim.....	65
3.7.2. Sağlık.....	66
3.7.3. Kültür	66
3.7.4. Spor	67
3.7.5. Alanda Yapılan Anket Çalışmalarının Değerlendirilmesi	67
3.8. İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu.....	80
4. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ	89
5. SENTEZ	93
6. 2023 REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI VE KARARLARI	95
6.1. Planın Kurgusu, Gerekçesi Ve Yasal Dayanakları.....	95
6.2. Plan Sınırı	98
6.3. Nüfus Kabulü	98
6.4. Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Kapsamı	99
6.5. Plan Kararları	107
6.5.1. Ulaşım.....	108
6.5.2. Gelişme Konut Alanı	111
6.5.3. Ticaret-Konut Alanı	111
6.5.4. Donatı Alanlarına İlişkin Kararlar.....	112
6.5.5. Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Kararlar	119
6.5.6. 18.Madde İmar Uygulama Sınırları	119
6.6. Uygulama Alanları Vaziyet Planları ve Modelleme	121
6.6.1. 1. Alan Model Önerisi	122
6.6.2. 2. Alan Model Önerisi	123
6.6.3. 3. Alan Model Önerisi	125
6.7. Plan Notları	126



ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanının Uzak Çevre İlişkisi Haritası.....	4
Şekil 2. Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi Haritası	5
Şekil 3. Planlama Alanının Konumu Haritası	6
Şekil 4. Planlama Alanının İzmir İli İçerisindeki Konumu.....	6
Şekil 5. Planlama alanının Karşıyaka ilçesindeki Konumu	6
Şekil 6. Planlama Alandan Belirli Merkezlere Uzaklık Haritası.....	7
Şekil 7. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı Planlama Alanı	11
Şekil 8. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Planlama Alanı	13
Şekil 9. 2019 Onaylı 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı	13
Şekil 10. 1. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	14
Şekil 11. 2. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	15
Şekil 12. İzmir İli Karşıyaka İlçesi Hava Kalitesi.....	18
Şekil 13. İnceleme Alanı ve Çevresinin Genelleştirilmiş Jeoloji Haritası(1/100.000, MTA-1998).....	19
Şekil 14. Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası	21
Şekil 15. İzmir İli'nin Deprem Bölgeleri Haritası	21
Şekil 16. Orman Durumu Haritası	22
Şekil 17. İçme Suyu Hatları	22
Şekil 18. Atıksu Hatları	23
Şekil 19. İsale Hatları	23
Şekil 20. Kolektör Hatları	23
Şekil 21. İzmir Gaz Hatları.....	24
Şekil 22. GDZ Elektrik Hatları	24
Şekil 23. TEİAŞ Hatları.....	25
Şekil 24. Kat Adedi Analizi Haritası.....	26
Şekil 25. Doku Kalitesi Analizi Haritası.....	27
Şekil 26. Doluluk Boşluk Analizi Haritası.....	28
Şekil 27. Planlama Alanı Dolu Parseller Haritası.....	28
Şekil 28. Nüfus Dağılımı Analizi Haritası.....	30
Şekil 29. Arazi Kullanım Analizi Haritası.....	32
Şekil 30. Zemin Kat Arazi Kullanım Haritası.....	33
Şekil 31. Üst Kat Kullanım Analizi.....	34
Şekil 32. Kamu Hizmet Alanlarının Yer Seçimi Haritası	35
Şekil 33. Yapı Adalarının Konumu ve Özellikleri Analizi Haritası	36
Şekil 34. Ada Alan Büyüklüğü Analizi Haritası.....	37
Şekil 35. Parsel Büyüklüğü Analizi Haritası.....	38
Şekil 36. Bina Taban Alanı Büyüklüğü Analizi Haritası	39
Şekil 37. Taban Alanı Katsayısı Analizi Haritası.....	40
Şekil 38. Katlar Alanı Katsayısı Analizi Haritası.....	41
Şekil 39. Yapı Yasallık Analizi Haritası.....	42
Şekil 40. Mülkiyet Analizi Haritası	43
Şekil 41. Anaokulu ve İlkokul Erişilebilirlik Analizi Haritası	44
Şekil 42. Ortaokul Erişilebilirlik Analizi Haritası.....	45
Şekil 43. Lise Erişilebilirlik Analizi Haritası	45
Şekil 44. Açık ve Yeşil Alanlar Erişilebilirlik Analizi Haritası	46
Şekil 45. Dini Tesis Alanları Erişilebilirlik Analizi Haritası	46
Şekil 46. Sağlık Tesislerine Erişilebilirlik Analizi Haritası	47
Şekil 47. Sosyal Kültürel Tesislere Erişilebilirlik Analizi Haritası.....	47
Şekil 48. Teorik-Sırasız Azami Taşıt Sirkülasyon Kapasitesi Formülü.....	48
Şekil 49. Yol Kapasitesi Analizi Haritası.....	48
Şekil 50. Kurumlara Göre Yolların Yetki Alanları Haritası	49
Şekil 51. Trafik Hacmi Analizi Haritası	50
Şekil 52. Yolların Fiziksel Durumu Haritası	50
Şekil 53. Yol Kaplaması Türlerine Göre Ulaşım Haritası.....	51
Şekil 54. Yaya Sirkülasyon Rotaları Haritası	51
Şekil 55. Otopark Kapasitesi ve Dağılımı Haritası	52



Şekil 56. Açık-Kapalı Alan Kullanımları ve İlişkisi Haritası	53
Şekil 57. Toplanma Alanları Haritası	54
Şekil 58. Kimlik Analizi	54
Şekil 59. Ulaşım Sentezi Haritası	55
Şekil 60. 13.08.2012 Onaylı Jeolojik Etüt Yerleşime Uygunluk Haritası	56
Şekil 61. 01.09.2016 Onaylı Jeolojik Etüt Yerleşime Uygunluk Haritası	56
Şekil 62. Topoğrafya Analizi Haritası	57
Şekil 63. Eğitim Analizi Haritası	58
Şekil 64. Bakı Analizi Haritası	59
Şekil 65. Yükseklik Analizi Haritası	59
Şekil 66. Hidroloji Analizi Haritası	60
Şekil 67. Peyzaj Değerleri Analizi Haritası	61
Şekil 68. 3 Boyutlu Arazi Modeli Analizi	61
Şekil 69. Yerleşime Uygunluk Analizi Haritası	62
Şekil 70. Eşik Analizi	63
Şekil 71. Planlama Alanı Arazi Fotoğrafları	63
Şekil 72. Planlama Alanı 1 Numaralı Bölgeden Fotoğrafları	64
Şekil 73. Planlama Alanı 2 Numaralı Bölgeden Fotoğraf	64
Şekil 74. Planlama Alanı 6 Numaralı Bölgeden Fotoğraf	65
Şekil 75. Planlama Alanı 9 Numaralı Bölgeden Fotoğraf	65
Şekil 76. Yerleşime Uygunluk Analizi Haritası	88
Şekil 77. Sentez	94
Şekil 78. Revizyon Uygulama İmar Planı Kurgu Şeması	98
Şekil 79. Revizyon Uygulama İmar Planı BUYA Alanları	99
Şekil 80. Revizyon Uygulama İmar Planı Özeti	107
Şekil 81. Revizyon Uygulama İmar Planı Ulaşım Şeması	109
Şekil 82. Revizyon Uygulama İmar Planı Yaya Ulaşımı Şeması	110
Şekil 83. Revizyon Uygulama İmar Planı Ulaşımı En Kesitleri	110
Şekil 84. Revizyon Uygulama İmar Planı Yerleşim Alanları Şeması	111
Şekil 85. Revizyon Uygulama İmar Planı Sağlık Alanlarına Erişilebilirlik	112
Şekil 86. Revizyon Uygulama İmar Planı Dini Tesislere Erişilebilirlik	113
Şekil 87. Revizyon Uygulama İmar Planı Anaokulu ve İlkokul Alanlarına Erişilebilirlik	114
Şekil 88. Revizyon Uygulama İmar Planı Ortaokul Alanlarına Erişilebilirlik	114
Şekil 89. Revizyon Uygulama İmar Planı Lise Alanlarına Erişilebilirlik	115
Şekil 90. Revizyon Uygulama İmar Planı Sosyal Kültürel Tesislere Erişilebilirlik	116
Şekil 91. Revizyon Uygulama İmar Planı Açık ve Yeşil Alan Sistemi	117
Şekil 92. Revizyon Uygulama İmar Planı Park Alanlarına Erişilebilirlik	117
Şekil 93. Revizyon Uygulama İmar Planı Çocuk Bahçesi ve Rekreasyon Alanlarına Erişilebilirlik	118
Şekil 94. Revizyon Uygulama İmar Planı Açık ve Kapalı Spor Alanlarına Erişilebilirlik	118
Şekil 95. Revizyon Uygulama İmar Planı Teknik Altyapı Alanları Şeması	119
Şekil 96. Öneri Plan Modelleme Uygulama Alanları	121
3 Boyutlu gösterim için seçilen 1. alan Vaziyet Planı aşağıdaki gibidir:	122
Şekil 97. 3 Boyutlu Gösterim İçin Seçilen 1. Alan Vaziyet Planı	122
Şekil 98. Alanın 3 Boyutlu Görselleri	123
3 Boyutlu gösterim için seçilen 2. alan Vaziyet Planı aşağıdaki gibidir:	124
Şekil 99. 3 Boyutlu Gösterim İçin Seçilen 2. Alan Vaziyet Planı	124
Şekil 100. Alanın 3 Boyutlu Görselleri	124
3 Boyutlu gösterim için seçilen 2. alan Vaziyet Planı aşağıdaki gibidir:	125
Şekil 101. 3 Boyutlu Gösterim İçin Seçilen 3. Alan Vaziyet Planı	125
Şekil 102. Alanın 3 Boyutlu Görselleri	126



TABLolar

Tablo 1. Planlama Alanının Önemli Merkezlere Uzaklığı.....	7
Tablo 2. İzmir İli ve Yakın Çevresinde Son Yüzyılda Hasara Neden Olmuş Büyük Depremler	20
Tablo 3. Kat Adetleri	26
Tablo 4. Doku Kalitesi.....	27
Tablo 5. Parsellerin Doluluk Boşluk Durumu	29
Tablo 6. Mahalle nüfus verileri	29
Tablo 7. Yıllara Göre Mahalle Nüfusları	29
Tablo 8. Mahalle nüfuslarının yaş gruplarına göre oranı	30
Tablo 9. Mahalle nüfuslarının cinsiyet oranı	30
Tablo 10. İzmir Yıllara Göre Yapı Ruhsatı İstatistikleri	31
Tablo 11. İzmir Yıllara Göre Yapı Kullanma İzin İstatistikleri.....	31
Tablo 12. Arazi Kullanım Türü.....	32
Tablo 13. Zemin Kat Arazi Kullanım	34
Tablo 14. Üst Kat Kullanım	35
Tablo 15. Kamusal Alan Kullanımları	36
Tablo 16. Ada Alanı Büyüklüğü.....	37
Tablo 17. Parsel Büyüklüğü Analizi.....	38
Tablo 18. Bina Taban Alanı Büyüklüğü	39
Tablo 19. Taban Alanı Katsayısı	40
Tablo 20. Katlar Alanı Katsayısı Analizi	41
Tablo 21. Parsellerin Yasal Olma Durumu	42
Tablo 22. Planlama Alanı Mülkiyet Verileri.....	43
Tablo 23. Mahallede Yaşayanların Memleketleri.....	69
Tablo 24. Göç Etme Nedenleri.....	70
Tablo 25. Katılımcıların Mülk Sahipliliği.....	70
Tablo 26. Sosyal Güvence Türü.....	72
Tablo 27. Depreme Dayanıklılık.....	76
Tablo 28. Nüfus Yoğunluğu Algıları.....	77
Tablo 29. Mahalle Algısı	79
Tablo 30. Kuruş Görüşleri	89
Tablo 31. Buya Alanları ve Kapsamı	100
Tablo 32. Revizyon İmar Planı Alan Dağılım Tablosu	108
Tablo 33. Revizyon Uygulama İmar Planı Mülkiyet Türlerine Göre Hesap Tablosu.....	121
Tablo 34. Seçilen 1. Alana İlişkin Bilgiler.....	122
Tablo 35. Seçilen 2. Alana İlişkin Bilgiler.....	123
Tablo 36. Seçilen 3. Alana İlişkin Bilgiler.....	125

GRAFİKLER

Grafik 1. Karşıyaka İlçesi İçin Ay Bazında Son 30 Yıllık Sıcaklık ve Yağış Ortalamaları Grafiği	17
Grafik 2. Karşıyaka İlçesi Yıllık Rüzgâr Yönü Grafiği	18
Grafik 3. Kat Adetleri Grafiği	26
Grafik 4. Doku Kalitesi Analizi	27
Grafik 5. Arazi Kullanım Alan Dağılımı	33
Grafik 6. Zemin Kat Kullanım Analizi	34
Grafik 7. Üst Kat Kullanım Dağılımı	35
Grafik 8. Kamusal Alan Kullanımları	36
Grafik 9. Ada Alan Büyüklüğü	37
Grafik 10. Parsel Büyüklüğü Dağılımı	38
Grafik 11. Bina Taban Alanı Büyüklüğü Dağılımı	39
Grafik 12. Taban Alanı Katsayısı	40
Grafik 13. Katlar Alanı Katsayısı Analizi	41
Grafik 14. Parsellerin Yasal Olma Durumu	42
Grafik 15. Mülkiyet Dağılımı	44
Grafik 16. Eğim Grupları Dağılım Grafiği	58
Grafik 17. Karşıyaka İlçesinin Bitirilen Eğitim Düzeyi	66
Grafik 18. Karşıyaka Cinsiyetlere göre Okuma-Yazma Oranı	66
Grafik 19. Katılımcıların Cinsiyet Oranı	67
Grafik 20. Katılımcıların Yaş Grubu	68
Grafik 21. Katılımcıların Mahallelere Göre Dağılımı	68
Grafik 22. Katılımcıların Eğitim Durumları	69
Grafik 23. Katılımcıların Göç Ettikleri Konum	69
Grafik 24. Mahalle Yerlileri ve Dışarıdan Gelenlerin Eğitim Durumları	70
Grafik 25. Çalışan Katılımcıların Çalışma Şekli	71
Grafik 26. Çalışmayan Katılımcıların Çalışmama Nedenleri	71
Grafik 27. Sosyal Güvence Sahipliliği	71
Grafik 28. Sosyal Güvence Sahipliliğinin Cinsiyetlere Oran	72
Grafik 29. Konut Alanlarına Dair Eksiklikler	72
Grafik 30. İşyerlerine Dair Eksiklikler	73
Grafik 31. Konut Alanlarına İlişkin Talepler	73
Grafik 32. İşyerlerine İlişkin Talepler	74
Grafik 33. Beyan Edilen Konut Türü	74
Grafik 34. Beyan Edilen İş Yeri Türü	74
Grafik 35. Konutların Metrekaresi	75
Grafik 36. Konutların Oda Sayısı	75
Grafik 37. İşyerleri Metrekareleri	75
Grafik 38. Beyan Edilen İnşa Yılı	76
Grafik 39. Yaşa Göre Yapının Depreme Dayanıklılığına İnanç	76
Grafik 40. Mülkiyet Durumuna Göre Yapının Depreme Dayanıklılığına İnanç	77
Grafik 41. Mahalle Memnuniyet Algısı	78
Grafik 42. Mahalle Memnuniyet Algısı	78
Grafik 43. Konutlarda Sorun Önceliği	79
Grafik 44. İşyerlerinde Sorun Önceliği	80
Grafik 45. Taleplerin İmar Yasasına Uygunluğu	80

I.ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI

Planlama; sosyal, ekonomik, politik, psikolojik, antropolojik ve teknolojik faktörleri içeren çok yönlü bir faaliyet; disiplinler arası, kuralcı, demokratik katılımcılığa açık, alternatif eylem yollarını arayıcı mekânsal bir bilim dalı olarak tanımlanmaktadır. Tanımda da belirtildiği gibi planlama, yalnız fiziksel bir düzenlemeyi değil; sosyal, ekonomik, kültürel ve doğal değerlerin korunması gibi pek çok farklı boyutuyla ortak geleceği tasarlayan, sürekliliği olan bir kavramdır. Dolayısıyla planlama, yerelin özgün değerlerini ve dinamiklerini farklı boyutlarıyla birlikte gözeten, bilimsel verilerle dayanan, katılımcı bir anlayışla oluşturulmalıdır.

Tamamına yakını yerleşik olan Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy Mahallesi sınırları içerisinde 136 ha alanda, 02.10.1987 Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planları'nın değişen koşullarda uygulamayı yönlendirmede yetersiz kalması nedeniyle hazırlanarak 27.03.2019 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Kentsel Yenileme Amaçlı Revizyon İmar Planı, Karşıyaka Belediye Meclisinin 01.07.2019 tarih ve 91 sayılı Kararı ile iptal edilmiş; bu karar, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2019 tarih ve 05.857 sayılı kararı ile uygun bulunarak onanmıştır. İptal kararı sonrasında Karşıyaka 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Cumhuriyet ile İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan Uygulama İmar Planı ve Plan Açıklama Raporu Karşıyaka Belediye Meclisinin 02.03.2020 tarih ve 63 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediyesince 19.11.2020 tarihinde değişiklikle onanarak askıya çıkarılmış ve ilan edilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2021 tarihli toplantısında 616 sayılı karar ile Karşıyaka Belediye Meclisinin 17.05.2021 tarih ve 116 sayılı kararı ile bölgede "imar planlarının yeniden çalışılması, plan çalışması sürecinde bölgedeki uygulamaların durdurulması, itirazlar kapsamında İzmir Büyükşehir Belediye Meclisine iletilen plan değişikliği önerisinin geri çekilmesi, bölgeye ilişkin gerekli analiz ve sentez çalışmaları sonrasında imar planı çalışmalarının planlama hiyerarşisi kapsamında etaplar halinde ele alınması" şeklindeki karar uygun bulunmuştur.

Söz konusu karar doğrultusunda planlama alanı etaplara ayrılarak 3194 ilgili yönetmelikler doğrultusunda hazırlanan Cumhuriyet Mahallesi 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 01.10.2021 tarih ve 221 kararı ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.02.2022 tarih ve 05.222 kararı ile 2. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 06.10.2021 tarih ve 228 kararı ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.02.2022 tarih ve 05.221 sayılı kararı ile uygun bulunmuş 09.05.2022 tarihinde onaylanmıştır. Askı süreci içerisinde (1 ay) yapılan itirazların değerlendirilmesi sonrasında 1. ve 2. etap imar planlar kesinleşmiştir. Diğer etapların bir bütün plan sınırı içerisinde ele alınması gerektiğine karar verilmiştir.

MEHMET METİN DOĞRUL- ŞEHİR PLANCISI

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

1

Rapora konu yaklaşık 108 ha.'lık alanı içeren Planlama Alanında; "Plan kararlarının uygulanabilirliği, mevcut yapılaşma koşulları ve mevcut plan kararlarının uyumu, uygulama ve ruhsat sorunları, alanda yeterli teknik altyapı ve donatı alanlarının bulunmaması gibi" sorunlar ön plana çıkmaktadır. Cumhuriyet, İnönü, Örnekköy Mahalleleri sınırları içerisinde 108 hektarlık alanı kapsayan Planlama Alanında mekansal ve sosyal değerlendirmeler birlikte ele alınarak, yapılan analiz ve sentez çalışmalarının sonucunda planlama alanına yönelik plan çalışması gerçekleştirilmiştir.

II.ÇALIŞMANIN İÇERİĞİ

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

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

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. maddesi ve içtihat niteliği kazanmış pek çok Danıştay Kararı, alt ölçekli planların üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uygun olması zorunluluğunu getirmiştir.

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

Yukarıda belirtilen planların kademeli birlikteliği içerisinde alt ölçekli planlar kapsamında olan 1/1000 Ölçekli Cumhuriyet,Örnekköy,İnönü Mahalleleri 108 Hektarlık Alanda Revizyon Uygulama İmar Planı açıklama raporu içeriği dört çalışma başlığında aktarılmaktadır;

- Birinci olarak; Planlama Alanının bulunduğu il ve ilçeye yönelik analizlere genel hatlarıyla değinilmiş olup Planlama Alanına üst ölçekten bakarak il ve ilçe hakkında genel bilgilerin aktarılması hedeflenmiştir. Bu doğrultuda mevcut duruma ilişkin analizler başlığı altında, planlama çalışmasının yürütüldüğü Karşıyaka ilçesine ilişkin; ülke ve bölge içindeki yeri,



yönetmelik yapı, sosyal yapı, ekonomik yapı ve fiziki yapı ve çevresel kaynaklara yer verilmiş olup genel bir bilgilendirme yapılmıştır.

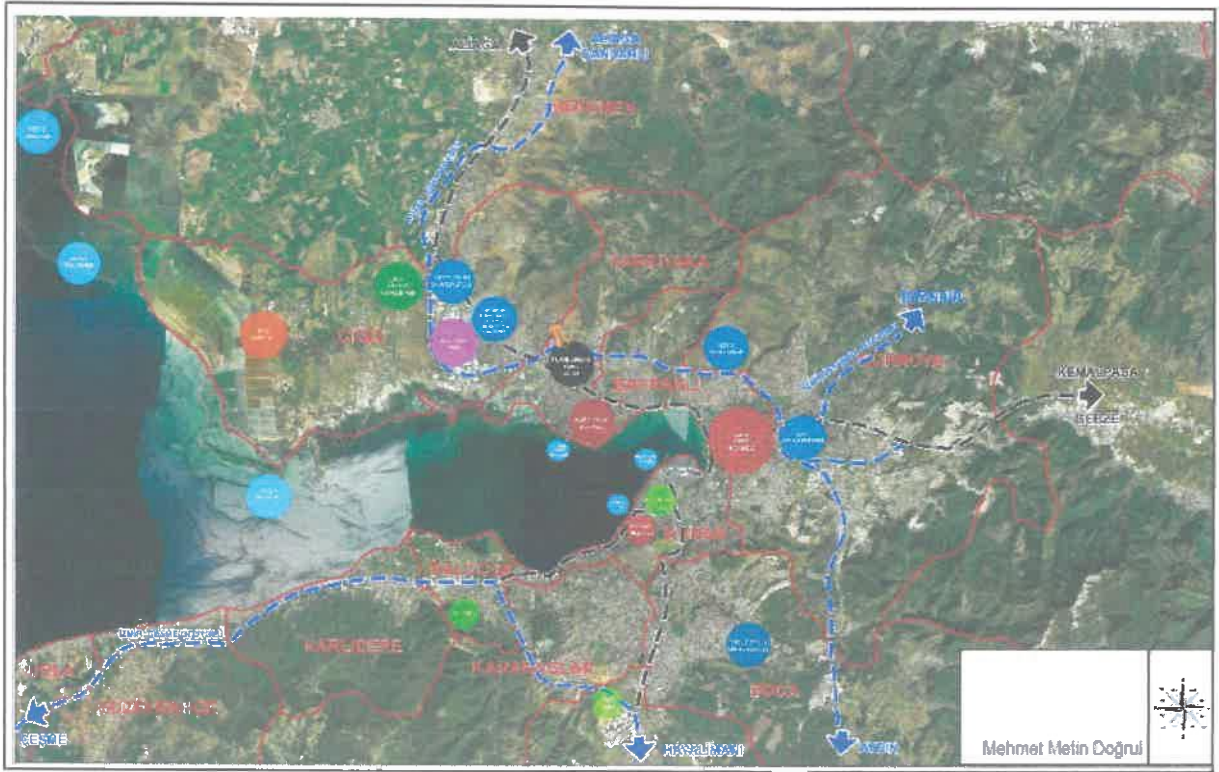
- İkinci olarak; Planlama Alanına yönelik mekânsal kullanım kararı getiren fiziki planlar incelenmiş; alana yönelik geliştirilen üst ölçek mekânsal ve toplumsal hedeflerin aktarılmasının yanı sıra, arazi kullanım kararları ve plan nüfusları da analiz edilmiştir. Bu doğrultuda incelenen fiziki planlar, İzmir ili 2030 yılını hedefleyen 2015 yılı onaylı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 2012 yılı onaylı 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve 2019 yılı onaylı 1/5000 Karşıyaka Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı ve son olarak 2022 yılı onaylı 1/1000 ölçekli Cumhuriyet-İnönü-Örnekköy 1. Etap Uygulama İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Cumhuriyet-İnönü-Örnekköy 2. Etap Uygulama İmar Planıdır.

- Üçüncü olarak; Planlama Alanına yönelik yapılan analiz ve sentez çalışmalarına bağlı olarak, nihai plan kararlarına altlık ana tartışma çerçeveleri geliştirilmektedir. Bir yandan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nce yasal uygulama zorunluluğu kazandırılan fiziki ve işlevsel eşik analizleri geliştirilmiş; kurum görüşleri alınmış; Planlama Alanında örnekleme metodu ile halkın katılımının sağlandığı anket çalışması gerçekleştirilmiştir. İmar planı çalışmalarına veri oluşturmak, yerleşmenin fiziksel olduğu kadar ekonomik ve sosyal yönleriyle de algılanmasını sağlamak ve planlamayı yönlendirmek amacıyla hazırlanmış olan bu araştırma raporu ile aynı zamanda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin gerekleri de yerine getirilmiştir. Çalışma raporu bu aşamalar sonucu, kurumlardan elde edilen bilgiler, arazi ve anket çalışması ile yerinde edinilen bilgiler ve belediye arşivinden GIS veri tabanı oluşturularak giriş yapılan veriler temelinde oluşturulmuştur.

- Dördüncü olarak; Planlama Alanına yönelik karar üretme süreçleri açıklanmaktadır. Plan kararlarının geliştirilmesinde öncelikli olarak, plan çalışmaları ile giderilmesi amaçlanan sorunlar tanımlanmıştır. İlgili sorun tanımları gerek kentsel yenileme amaçlı projelerinin genelinden elde edilen deneyim doğrultusunda genel sorunları; gerekse yapılan analiz ve sentez çalışmalarına bağlı olarak alan özelindeki sorunları içermektedir. Devamında sorun tanımlarına bağlı olarak plan misyonu, genel ilkeler ve uygulama araçları geliştirilmiş; nihai plan kararları, çalışma alt başlığının son aşamasını oluşturmuştur.

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

Karşıyaka, İzmir ilinin kuzeyinde bulunan bir ilçesidir. Karşıyaka'nın ismi Coeur de Lion'dan gelir. Fransızca Arslan-Yürek anlamına gelmektedir. III. Haçlı Seferinde Aslan Yürekli Richard'ın orduları Karşıyaka'da konaklamışlar ve o zamanlar ormanlık olan bu bölgeye Aslan Yürekli Richard'ın adı olan Cordelion adını vermişlerdir. Coeur de Lion zaman içinde Cordelieu, Cordelion ve Kordelya ve en sonunda Karşıyaka'ya dönüşmüştür(Kültür ve Turizm Bakanlığı). Planlama Alanı, Yamanlar dağ eteğinde Anadolu Caddesinin kuzeyi ile İzmir Çevre Yolunun güneyinde yer almakta olup Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy mahallelerinin içerisinde 108 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Planlama alanının, 72,47 ha Cumhuriyet Mahallesi, 19,59 ha İnönü Mahallesi ve 15,94 ha Örnekköy Mahallesi isabet etmektedir.



Şekil 1. Planlama Alanının Uzak Çevre İlişkisi Haritası

Planlama Alanın yakın çevresinde birçok hastane ve tıp merkezi, alışveriş merkezleri ve rekreasyon alanları bulunmaktadır. İzmir Çevre Yolu ve Anadolu Caddesini arasında bulunan planlama alanı, İZBAN hattına da yakın konumdadır.

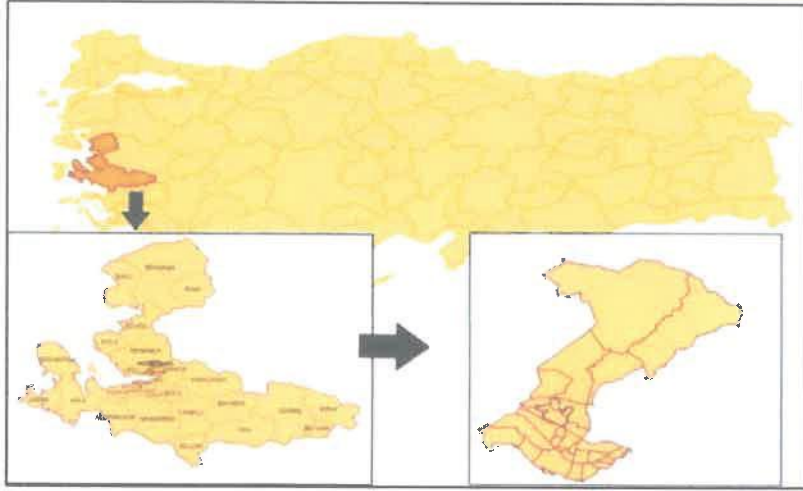


Şekil 2. Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi Haritası

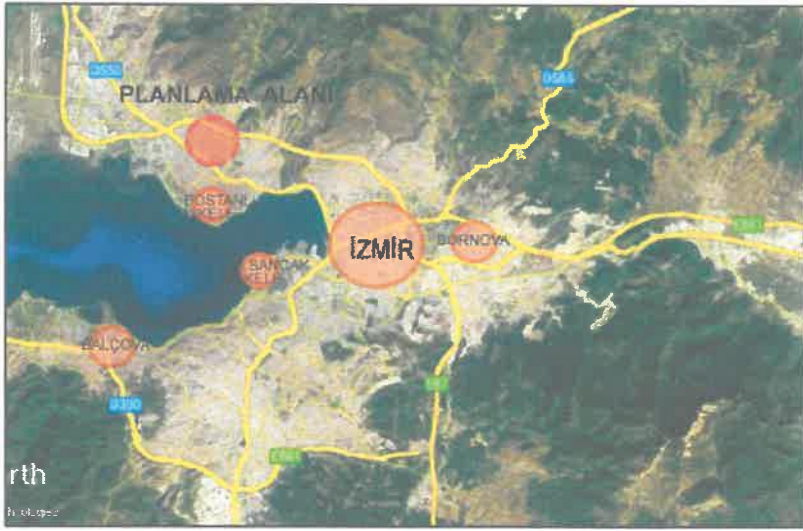
1.1. Planlama Coğrafi Konumu

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

Planlama Alanı, Karşıyaka ilçesi Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy mahallelerinde bulunmaktadır. Planlama Alanının, kuzeyinde İzmir Çevre Yolu, güneyinde Anadolu Caddesi geçmektedir. Planlama alanı, toplamda 108 Hektar bir alanı kapsamaktadır.



Şekil 3. Planlama Alanının Konumu Haritası



Şekil 4. Planlama Alanının İzmir İli İçerisindeki Konumu



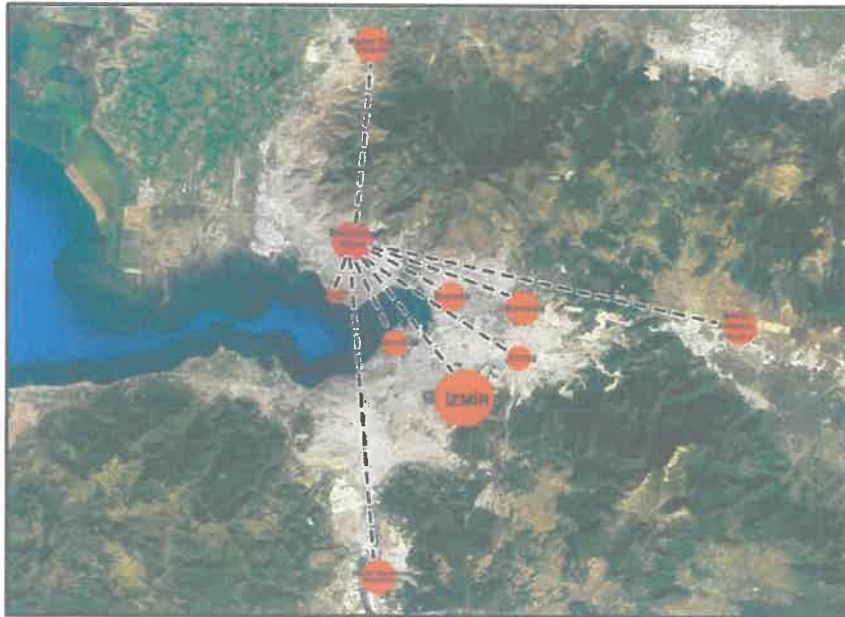
Şekil 5. Planlama alanının Karşıyaka içerisindeki Konumu

1.2. Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı bağlı olduğu Karşıyaka ilçe merkezine 5,8 km, İzmir Kent Merkezine 13 km uzaklıkta bulunmaktadır. Planlama alanının diğer önemli merkezlere olan uzaklığı Tablo 1’de verilmiştir. İzmir Çevre Yolunun güneyinde yer alan planlama alanının kuzeyinde Yamanlar Dağı, güneyinde Bostanlı sahili bulunmaktadır. Planlama alanının batısında bulunan Çiğli ilçesine, alanının kuzeyinde bulunan İzmir Çevre Yoluyla ulaşım sağlanabilmektedir. Planlama alanının doğusunda Bayraklı ve Bornova ilçesi bulunmakta, ilçelere Anadolu Caddesi ve İzmir Çevre Yolu kullanarak kolay ulaşım sağlanabilmektedir. Planlama alanı ile diğer ulaşım ilişkileri Şekil 6’da gösterilmiştir.

Tablo 1. Planlama Alanının Önemli Merkezlere Uzaklığı

Önemli Merkezler	Uzaklık (km)
Karşıyaka Merkez	5.8 km
İzmir Merkez	13 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	40 km
İzmir Şehirler Arası Otobüs Terminali	17 km
Basmane Tren Garı	15 km
Bostanlı Sahil	4.2 km
Alsancak	12 km
Bornova	14 km
Bayraklı	6.7 km
Kuzey Ege Otoyolu	53 km
İstanbul- Manisa Otoyolu	52 km



Şekil 6. Planlama Alandan Belirli Merkezlere Uzaklık Haritası



Karşıyaka ilçesi ülkesel ölçekte önemli karayolu ve demiryolu bağlantılarına sahiptir. Kent ölçeğinde ise karayolu bağlantılarının yanı sıra otobüs, İZBAN, tramvay ve deniz yolu gibi toplu ulaşım akslarının yoğunlaştığı bir bölge olup ulaşım yönünden gelişmiş durumdadır. Kuzeye yönelen D550 karayolu İzmir ilinin kuzey ilçelerini (Menemen, Aliağa, Bergama, Dikili) il merkezine bağlamaktadır. Kuzey yönünde Dikili ilçesinden il sınırları dışına çıkan karayolu, aynı zamanda İzmir ilini Balıkesir, Çanakkale illeri ile Bursa üzerinden İstanbul'a bağlayan, bölgenin en önemli karayolu ulaşım aksıdır. Deniz ulaşımın tercih edilmesi hakkında Karşıyaka ilçesinden Konak, Alsancak, Pasaport, Göztepe ve Üçkuyular'a vapur hattı bulunmaktadır. Yaz aylarında ise ilçeden Karaburun- Mordoğan ve Foça arasında seferler düzenlenmektedir. Alaybey-Karşıyaka-Mavişehir arasındaki 9.8 kilometrelik güzergâh üzerinde 15 durak ve 17 araç ile hizmet veren tramvay hattı; gidiş-geliş çift hat olarak çalışmaktadır. Planlama Alanına toplu taşıma olanakları incelendiğinde; İzban'ın Turan İstasyonundan ve İzmir genelinden otobüs seferleri ve dolmuş seferleri bulunmaktadır.

1.3. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

11906.85 km² yüzölçümüne sahip İzmir ili; Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla olmak üzere 30 ilçeden oluşmaktadır.

Karşıyaka ilçesine bağlı 27 mahalle bulunmaktadır: Aksoy, Alaybey, Atakent, Bahariye, Bahçelievler, Bahriye, Üçok, Bostanlı, Cumhuriyet, Dedebaşı, Demirköprü, Donanmacı, Fikri Altay, Goncalar, İmbatlı, İnönü, Latife Hanım, Mavişehir, Mustafa Kemal, Nergiz, Örnekköy, Sancaklı, Şemikler, Tersane, Tuna, Yalı, Yamanlar, Zübeyde Hanım.

2. HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA ALANININ GELİŞİM SÜRECİ

2.1. Planlama Alanı Ve Karşıyaka İlçesinin Planlama Tarihi

İzmir kent bütününe dair 1905, 1925 yıllarına ait planlama çalışmaları içerisinde yer almadığı görülen Karşıyaka ilçesine yönelik ilk planlama çalışmalarının 1950'lerde onanan 1/2000 ölçekli İzmir Şehri Planları olduğu görülmektedir. 1950'li yıllara ait Le Corbusier planı, Karşıyaka Menemen karayolunun kuzeyinde 100,65 ha alanda yerleşimi öngörmektedir. 1950'li yıllarda Karşıyaka ilçesinin o günkü sınırlar içerisinde yoğun göç hareketleri ve nüfus artış Karşıyaka'daki mekansal dönüşümü etkileyen bir süreci başlatmıştır. İlk olarak 1950'li yıllarda ruhsata tabii olmayan yapıların başladığı görülmektedir.

1954 yılında ilçe statüsüne kavuşan yerleşim, Altınyol bağlantısı dolayısıyla İzmir Merkez'le ilişkisi güçlendikçe sayfiye yeri olmaktan çıkıp kentin üst gelir grubu tarafından iskan edilmeye



başlamıştır. Yerleşime ait 1962 halihazır haritalarında ayırık nizam 2-3 katlı müstakil yapılar görülmekte iken 1965 tarihinde çıkan Kat Mülkiyeti Kanunu ile mevcut yapıların yıkılarak yeni çok katlı yapıların inşa edildiği bir sürece girmiştir. 1972 yılı halihazırları haritalarında Karşıyaka'nın sakin kent dokusunun yerini bitişik nizamda apartmanların aldığı dönem görülmektedir.

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

1973 yılında onanan Nazım Planının yukarıda tanımlanan ana kararlarını değiştiren, yatırım kararları ve uygulamalar nedeniyle çeşitli ölçeklerdeki güncel planlar esas alınarak 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Planı Revizyonu 1989 yılında yapılmıştır. Kentte bugüne kadar yapılmış çeşitli plan ve uygulamalar nedeniyle geçerliliğini fiilen yitirmiş olan 1/25000 ölçekli İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı 3194 sayılı yasanın 9.maddesi kapsamında Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 07.05.2003 tarihinde iptal edilmiştir.

Üst ölçekli planlar raporun ilerleyen bölümlerinde detaylı olarak ele alınacaktır. Planlama alanı Karşıyaka ilçesinin kuzeyine doğru gelişen bölge içerisinde Çevreyolu ile Anadolu Caddesi arasında yer almaktadır. Kent bütünü içerisinde bugün önem taşıyan odak noktalar arasından bakıldığında ana kullanım kararları, çevresi ve hinterland ile ilişkisi açısından kuzeye yönelen yaşam alanları ile ilişkisi açıkça görülmektedir. Planlamaya konu alan konum açısından önemli bölgelerden biridir.

2.1.1. 1/ 1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Ve Plan Süreçleri

Planlama alanının yakın çevresi uygulama imar plan ölçeğinde incelendiğinde; bölgedeki ilk çalışmanın Cumhuriyet Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilmesi olduğu belirlenmiştir. Gecekondu Önleme Bölgeleri içinde en eskilerinden biri olan ve İmar ve İskan Bakanlığınca 10.01.1964 tarihinde onaylanan Cumhuriyet Mahallesi; Gecekondu Önleme Bölgesi 280 kişi/ha yoğunluğa sahip Konut Bölgesi olarak planlanmış olup 54,77 ha büyüklüğündedir. Alanın ulaşım sistemini İzmir-Çanakkale aksını oluşturan Anadolu Caddesi sağlamaktadır. Ayn güzergah boyunca çalışan toplu ulaşım sistemi Cumhuriyet Mahallesinin alt merkezi olduğu Karşıyaka'ya ve Ana Merkez Konaka ulaşımına hizmet etmektedir. İşyeri konut ilişkisi göz önüne alındığında alanın konut olarak seçilmesinin olumlu olduğu belirtilmektedir.

Çeşitli uygulama güçlükleri ve süreç içinde oluşan farklı yapılaşma ve mülkiyet sorunları nedeniyle Karşıyaka Belediye Meclisinin 13.10.1989 gün ve 96 sayılı kararı ile Cumhuriyet

Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi'nin 8.24 ha'lık bölümü iptal edilmiştir. Sadece 5 katlı sosyal konutların bulunduğu kısım Cumhuriyet Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ayrılmasına karar verilmiştir (İKNİP Plan Açıklama Raporu).

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

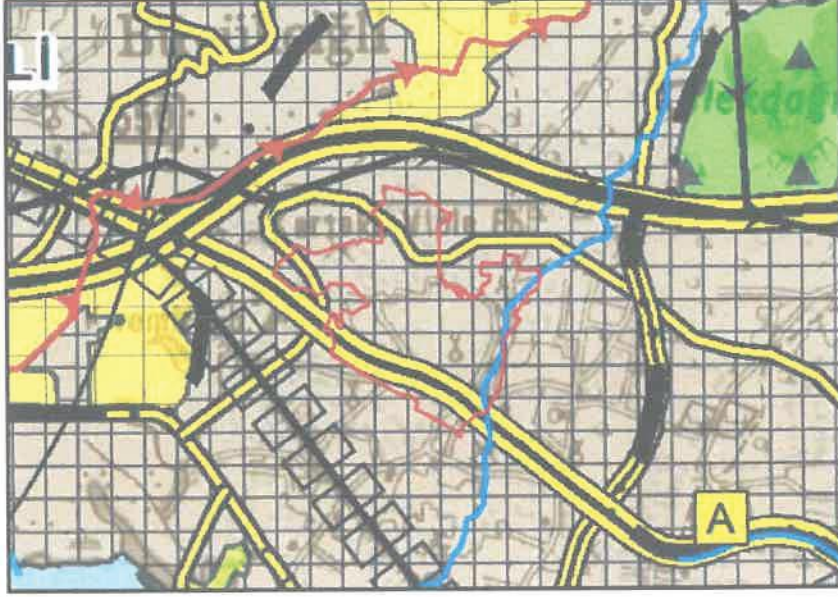
2.2. Yürürlükteki Mevcut Planlar Ve Plan Kararları

2.2.1. Üst Ölçek

2.2.1.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde planlama alanı L18 Plan paftasında yer almaktadır. İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanan İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan'a askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılarak 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı web sitesinde İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı duyuruları yapılmaktadır. Duyurular kapsamında baktığımızda L18 Plan Paftasına ilişkin 16.11.2015 onayı sonrasında; 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 ve en son 07.11.2022 tarihinde olmak üzere 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği onaylanmıştır. Bu değişiklikler Planlama Alanı sınırında olan plan değişiklikleri olup planlama alanı içerisindeki plan kararları korunmuştur

Bu plan ile revizyon imar plan 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 alanlar, küçük sanayi sitesi alanlar, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir." ibaresi bulunmaktadır.



Şekil 7. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı Planlama Alanı

2.2.1.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

İzmir kent bütünü'nü kapsayan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı karar ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu plana göre çalışma alanı L18-a1 paftasında yer almakta ve "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alan" kullanım kararında kalmaktadır. (Şekil 8)

1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Notları Tanımlar Bölümünde Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar;
"Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır."

Plan Notları'nın Genel Hükümler başlığını taşıyan 6. bölümünde;

6.7. Kentsel yerleşik alan içinde onaylı imar planlarının öngördüğü nüfus aşamaz. Yerleşmelerin gelişme alanlarında bu planla önerilmiş yoğunluk ve nüfus değerlerine uyulacaktır.

6.14. Bu planda kentsel yerleşim alanları içinde kalan ve bu planın onayından önce mevzuata uygun biçimde onaylanmış imar planı bulunan sanayi alanlarında, onaylı imar planlarında önerilen yapılaşma koşulları geçerli olup, bu alanlarda hiçbir şekilde endüstriyel yapılaşmada yoğunluk artışı getirecek plan değişikliği/revizyonu ve ilavesi yapılamaz."

Plan Notları'nın Özel Hükümler başlığını taşıyan 7. bölümünde;

"Kentsel Yerleşme Alanları: Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar ve Kentsel Gelişme Alanlarının bütünüdür.



7.1.1. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolamaları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.

7.1.2. Kentsel yerleşme alanları kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları, planların kapsamlarının gerektirdiği biçimde alt ölçekteki planlarda (Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planları) belirlenecektir.

7.1.3. Bu alanlarda, büyük ölçekli sanayi, sanayi depolama, parlayıcı ve patlayıcı depolamaya yönelik plan değişikliği yapılamaz.

7.1.4. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar:

Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

7.1.4.1 Bu alanlarda yapı stoğunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağlıklılaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir.

7.1.5. Bu planda kentsel yerleşim alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak köy statüsünden mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme özelliği taşıyan alanlarda alt ölçekli imar planı yapılıncaya kadar 7.2.4 maddesi geçerlidir. Gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde yapılacak alt ölçekli planlarda imar planına esas kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, nüfus projeksiyon verileri dikkate alınarak gelişme alanı belirlenecektir. Bu planlarda yerleşimin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile civarının doğal özelliklerin dikkate alınması zorunludur.”

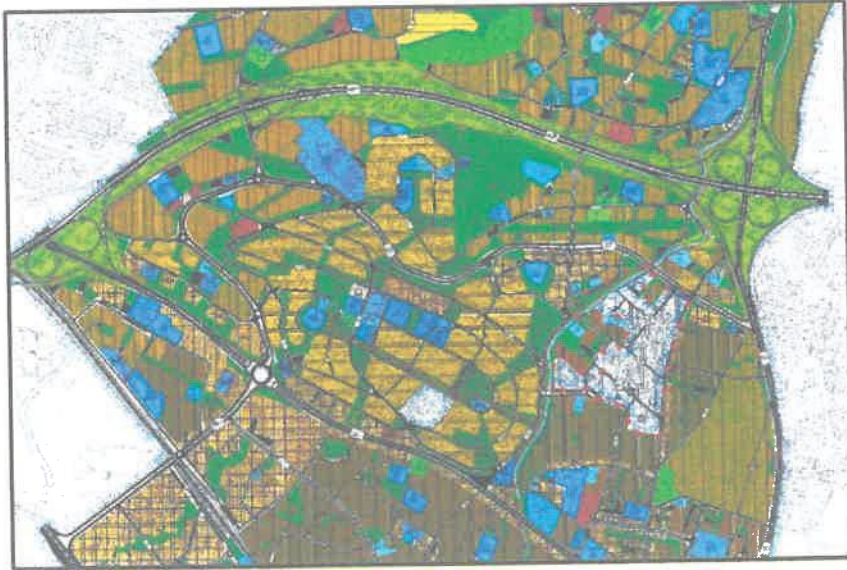


Şekil 8. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Planlama Alanı

2.2.2. Alt Ölçek

2.2.2.1. 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı

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



Şekil 9. 2019 Onaylı 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı

2.2.2.2. Cumhuriyet Mahallesi 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu

Cumhuriyet Mahallesi 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.09.2020 tarih ve 05.710 sayılı kararı ile uygun görülerek 19.11.2020 tarihinde onanmıştır ve 01.12.2020-30.12.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu plan açıklama raporunun "Yoğunluk Kararları ve Nüfus" başlığı altında 39,21 ha'lık konut alanı Gelişme Konut Alanı (Çok Yüksek Yoğunlukta/400 Kişi/Ha Üstü Brüt Yoğunluk), 10,09 ha'lık alan ise "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirlenmiş, TÜİK verilerine göre 2,62 kişi kabulü ile nüfus 33,762 kişi olarak kabul edilmiştir. Planlama Alan Etaplar halinde ele alındığından donatı alanlarının plan bütünde değerlendirilmesi gerekmektedir.

2.2.2.3. Cumhuriyet Mahallesi 1. Etap ve 2. Etap 1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planları

Cumhuriyet Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı toplamda etaplar halinde uygulanmasına karar verilmiş olup, 1. Etap ve 2. Etap Revizyon Uygulama İmar Planları onaylanmıştır. Kalan etaplar birleştirilerek uygulanmasına karar verilmiştir. 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Belediye Meclisi'nin 01.10.2021 tarih ve 221 kararı ile uygun görülüp, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 15.02.2022 tarih ve 05.222 kararı ile onaylanmıştır.



Şekil 10. 1. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

2. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Belediye Meclisi'nin 06.10.2021 tarih ve 228 kararı ile uygun görülüp, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 15.02.2022 tarih ve 05.221 kararı ile onaylanmıştır.



Şekil 11. 2. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

3. PLANLAMA ÇALIŞMALARI

3.1. Tarihsel Gelişim

Karşıyaka'nın, Küçük Yamanlar Tepesi üzerinde ve su deposu kazısı sırasında tahrip olan höyükte bulunan kültür tabakaları ile etrafa saçılan seramik buluntularından yola çıkılarak yapılan tarihlendirmeye Eski İzmir'den daha eski bir tarihsel geçmişe sahip olduğu bilinmektedir. Tepede görülen en erken tarihli seramikler uzmanlar tarafından Neolitik çağın geç safhasına (İ.Ö. 5000) tarihlendirilmektedir. Küçük Yamanlar Tepesi'nde kayalık zirvesindeki buluntular İ.Ö. 6000 yıllarından günümüze kadar neredeyse kesintisiz olarak kullanılmıştır. Tepe, Yamanlar Dağı'nın güneye bakan yamaçlarına düşen yağmur sularını ve onunla birlikte yamaçlardaki verimli toprağı körfeze taşıyan üç adet taşkın derenin meydana getirdiği Alaybey ve Karşıyaka düzlüklerine hâkim bir noktada bulunmaktadır. Bu düzlük zaman içinde deniz tuzundan arındığı ölçüde verimli bir toprağa dönüşmüştür. 18. yy.'da Karşıyaka, özellikle zeytinleri ile ünlü bir köy olarak kayıtlara geçmiştir. 1865 yılında geçen tren yolu Karşıyaka'nın hızlı gelişmesine yol açmıştır. 1891 Aydın Vilayet Salnamesi'ne göre 832 ev ve 1080 kişilik bir nüfusu vardır. 1884'te kurulan Hamidiye vapur şirketinin Karşıyaka'daki tahta iskeleye vapur seferlerine başlaması, gelişmeyi daha da hızlandırmıştır. Bu yıllarda Karşıyaka'da ikili bir yerleşme atbaşı ilerlemiştir. Sahil şeridinde, büyük arsalar alan Levantenler ve yabancı tüccarlar buralara yerleşerek yalılar ve köşkler yapmaya



başlamışlardır. İzmir Tümen Komutanı Giritli Ferik Hüseyin Hilmi Paşa ise Soğukkuyu civarını Türkler'in iskanına açmıştır.

Böylece yüzlerce yıl önceden Yamanlar'ın Alucra-Sıralı Köy yörelerinde yaşayan Türkler yaygın bir şekilde Soğukkuyu'ya yerleşmeye başlamışlardır. Bu dönemde Levantenlerin mülkiyetindeki sahil evleri daha çok yazlık sayfiye olarak anılmakta, pazar günleri ise kordon boyu çok kalabalık ve şenlikli olmaktaydı. Papa Scala veya Papas Köyü olarak isimlendirilen Bostanlı ise Menemen'in karpuz ve kavunun boşaltıldığı, gemilere yüklendiği bir iskeleydi. Buna dayanılarak Karşıyaka ve yöresinin de yerleşime açık olduğu sanılmaktadır. Antik Çağlarda Kordeleion denilen kentin burada olduğu iddia edilmişse de kesinlik kazanamamıştır. Antik Çağ İonia bölgesinin önem kazandığı yörede Lydialılar, Persler, Makedonyalılar, Pergamon Krallığı, Romalılar ve Bizanslılar hâkim olmuşlardır.

Malazgirt Savaşından sonra Türkmen boyları buraya yerleşmiş, Çakabey bir süre yöreye egemen olmuştur. Aydınoğulları 1310 yılında yöreyi ele geçirmiş, 1334'te Haçlılar buraya kısa bir süre ele geçirmişler, Yıldırım Beyazıt zamanında Osmanlı topraklarına katılmışsa da Ankara Savaşı'nda (1402) Timur'a yenilmiştir. Timur tarafından Dikili yöresi yeniden Aydınoğullarına verilmiş, 1426'da kesin olarak Osmanlı topraklarına katılmıştır.

I.Dünya Savaşı sonrasında İzmir'in işgali ile birlikte 15 Mayıs 1919- 9 Eylül 1922 tarihleri arasında Yunan işgali altında kalmıştır. 1874 yılında belediye teşkilatı kurulmuştur. Cumhuriyetin ilanından sonra yerleşim alanı, 1950'lerde İzmir'e olan göçler nedeni ile kuzeyde Yamanlar Dağı eteklerine kadar uzanmış, doğuda ise Sanayi tesislerinin bulunduğu Turan ve Bayraklı semtlerine doğru genişlemiş, İzmir Merkez ilçesi ile bütünleşmiştir. Ardından Bostanlı semti de Karşıyaka'ya eklenmiştir. Günümüzde Karşıyaka İzmir'in anakent alanı içerisinde. 1954 yılında ilçe konumuna getirilmiştir.

3.2. Fiziksel Yapı ve Çevresel Kaynaklar

3.2.1. Topografik ve Jeomorfolojik Yapı

İzmir ile bağlı 30 ilçeden biri olan Karşıyaka ilçesi İzmir il merkezine 8.2 km uzaklıktadır. Doğuda Bomova ve Bayraklı, Batıda Çiğli ve Menemen ilçeleri ile çevrilmiş olan ilçenin yüzölçümü 10240 ha'dır. Karşıyaka ilçesi 38,4555 enlem ve 27,1199325.717 boylamları arasında bulunmaktadır.

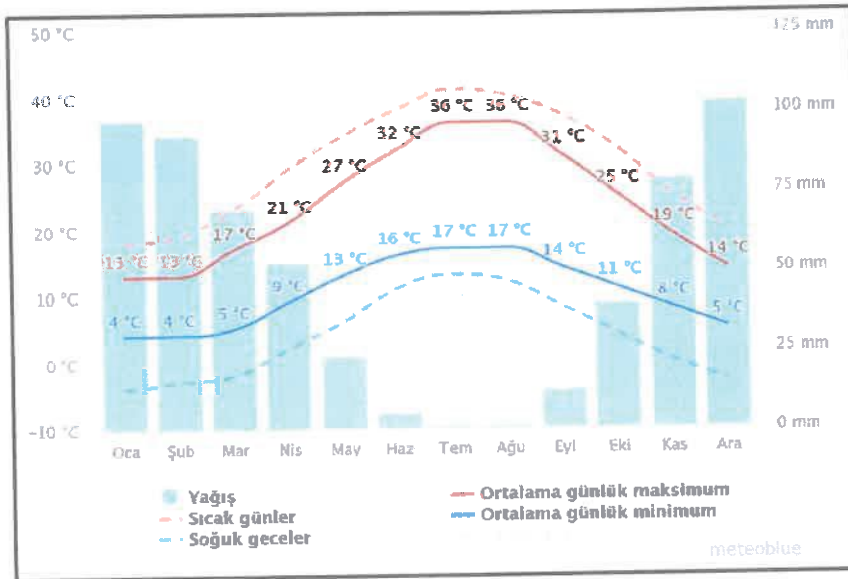
İzmir yarımadası, Gediz ve Küçük Menderes vadileri arasında kalan alanda bulunmaktadır. Gediz nehrinin dolayısıyla Gediz vadisinin Ege Denizi ile buluştuğu noktada bulunan Yamanlar Dağı ve akarsular, Gediz nehrinin getirdiği alüvyonlarla oluşan Menemen ovası, Karşıyaka'nın jeolojik yapısını etkileyen önemli etmendir. Karşıyaka deltası; Batı Anadolu'nun volkanik yapılarından olan Yamanlar Dağı'ndan kaynağını alan dağ derelerinin Körfezin kuzeyinde

oluşturduğu bir delta alanıdır. Yamanlar Dağı'nı oluşturan volkanik taşlar iki gruba ayrılır. İlk grup alt katmanda bulunan aşınmaya dayanıksız, anglomera ve açık renkli gevşek dokulu andezitik taşlardır. Bu taşların ayrışmasından oluşan, kumlu yüzey örtüleri, Karşıyaka dereleri ile yıkanarak, aşağılara taşınmıştır. İkincisi ise kabuk şeklinde dağın güney yüzünü kaplayan, koyuca pembe renklere, sert ve aşınmaya dayanıksız andezitlerdir. Güney yamaçlardaki derelerle parçalanmış yamaç bölümleri bu yapı üzerinde şekillenir (Öner ve Kayan, 2006). Planlama Alanı ve Karşıyaka ilçesinin tamamı Bakanlar Kurulu'nun 18.04.1996 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi'nde yer almaktadır.

3.2.2. İklim

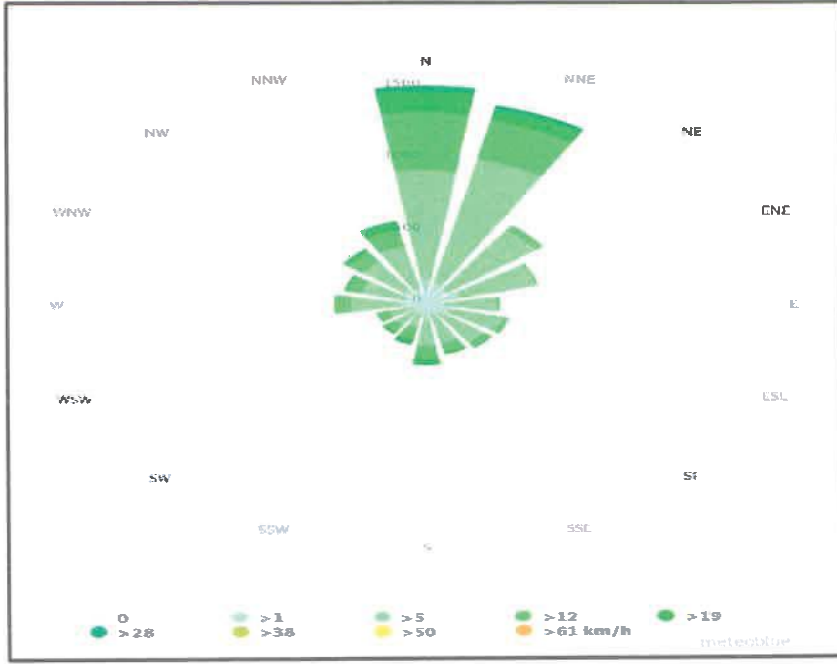
Planlama Alanı ve Karşıyaka genel olarak İzmir kentinin iklim özelliklerini içermektedir. İzmir'de Akdeniz ikliminin "Kıyı Ege" alt tipi görülmektedir. Bölgede mayıs ayı ortalarından başlayıp Eylül ayı sonuna kadar süren yaz mevsimi sıcak ve kurak, mart ve aralık aylarında hakim süren kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir.

Karşıyaka ilçesi yıllık yağış oranlarına bakılacak olursa, kış ayının hakim olduğu aralık- mart ayları arasında yağış oranlarının yüksek olduğu, mayıs-eylül ayları arasında yaz dönemi içerisinde bulunulduğundan yağış oranları düştüğü görülmektedir.



Grafik 1. Karşıyaka İlçesi İçin Ay Bazında Son 30 Yıllık Sıcaklık ve Yağış Ortalamaları Grafiği

Karşıyaka ilçesi yılın en sıcak günleri Haziran ayında (>40 °C = 0.9 gün) ve Temmuz ayında (>40 °C = 1.3 gün) yaşanırken, en soğuk günleri Ocak ve Şubat ayında (≤ 0 °C = 1.6 gün) yaşanmaktadır.



Grafik 2. Karşıyaka İlçesi Yıllık Rüzgâr Yönü Grafiği

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Hava İzleme İstasyonları 19.09.2022 tarihli verilerine göre, Karşıyaka ilçesinin hava kalitesi iyi (hava kirliliği az riskli veya risk teşkil etmiyor)" ve orta (Hava kalitesi uygun olup, hava kirliliğine hassas gruplar orta düzeyde etkilenebilir) şeklinde belirtilmiştir. [0-50=iyi (yeşil), 51-100=orta (sarı), 101-150=hassas (turuncu), 151-200=sağlıksız (kırmızı), 201-300=kötü (açık pembe), 301-500=tehlikeli (koyu pembe)]



Şekil 12. İzmir İli Karşıyaka İlçesi Hava Kalitesi

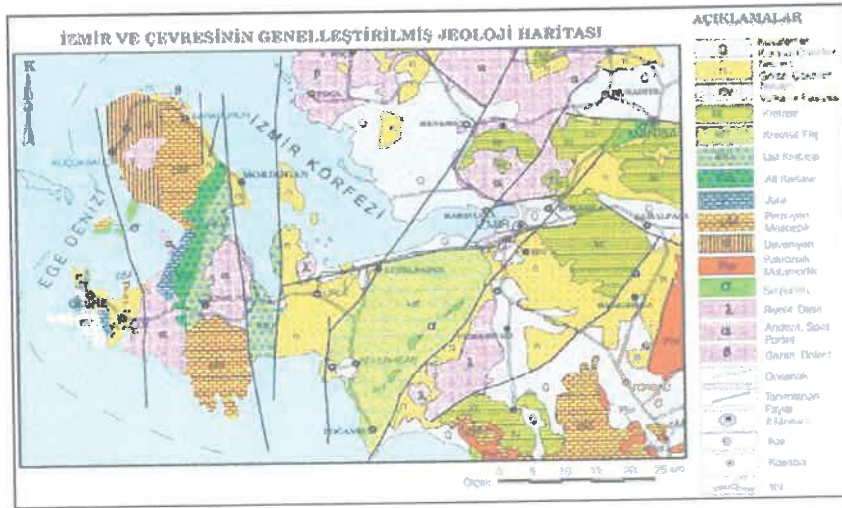
3.2.3. Bitki Örtüsü

13.08.2012 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1/1000 Ölçekli L18a-02b-2c, L18a-02b-3a, L18a-02b-3b, L18a-02b-3c, L18a-02b-3d, L18a-02b-4b, L18b-01a-1d, L18b-01a-4a ve L18b-01a-4d paftalarında sınırları belirtilen 1187550 m² alan için hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik-

Jeoteknik Etüt Raporu'na göre Akdeniz ikliminin hüküm sürdüğü bölge, yerleşim alanı olduğundan meyve ağaçları dışında bitki örtüsüne rastlanmaz.

3.2.4. Jeolojik Yapı ve Depremsellik

13.08.2012 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1/1000 Ölçekli L18a-02b-2c, L18a-02b-3a, L18a-02b-3b, L18a-02b-3c, L18a-02b-3d, L18a-02b-4b, L18b-01a-1d, L18b-01a-4a ve L18b-01a-4d paftalarında sınırları belirtilen 1187550 m² alan için hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'na ve 01.09.2016 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan İzmir K18-d3, K18-d4, L18-a1 ve L18-a2 nolu, 1/25.000 ölçekli pafta ve toplam 66 adet 1/1000 ölçekli pafta sınırları içerisinde yaklaşık 1358 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu göre Planlama Alanında; Yamanlar Volkanizması ürünü Andezitler yayılım sunmaktadır. İzmir-Çanakkale Asfaltına doğru eğimin düzleştiği alanlarda da yamaç molozu gözlenmektedir. Kil, silt, kum ve çakıl boyutunda kısmen sıkı birimler, yer yer gevşek ara katkılı birimler andezitlerin üzerine gelmektedir. Volkanikleri örten bu yamaç molozunda yapılan sondajlardan elde edilen numunelerin zemin sınıflama deney sonuçlarında CL, SM, SC, GM ve GC sınıfı zemin türleri tespit edilmiştir.



Şekil 13. İnceleme Alanı ve Çevresinin Genelleştirilmiş Jeoloji Haritası(1/100.000, MTA-1998)

İzmir İli 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Ege graben sistemi, Kuzey Anadolu Fayı ile Batı Anadolu'daki çekme rejiminin etkisi altında bulunmaktadır. Bu nedenle, bu bölgede oluşmuş depremlerin odak mekanizmaları, hem normal hem de yatay bileşenlerin hakim oldukları birleşik fay çözümleri vermiştir. Özet olarak; Miyosen'de yükselen dağ blokları arasında KD-GB ve KB-GD doğrultulu çöküntü havzaları oluşmuş ve bunların tabanları göllerle

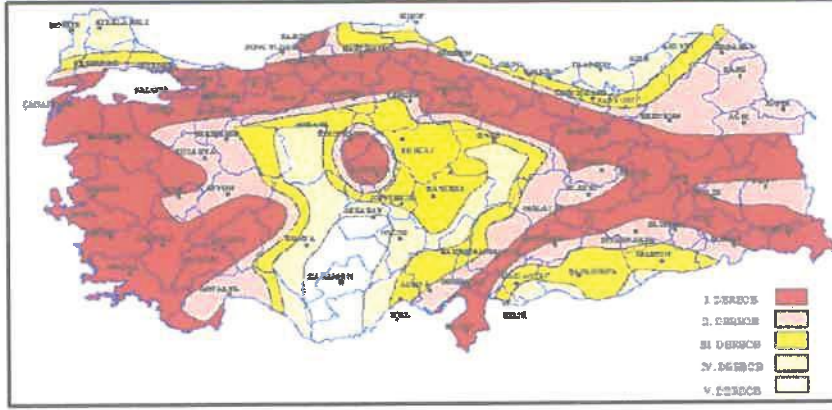


kaplanmıştır. İkinci aşamada ise, yükselmeye devam eden dağ blokları arasındaki Miyosen yaşlı gölsel sediman istifleri de parçalanmış, graben içinde grabenler gelişmiştir. Bu dönemin önemli bir özelliği de batı-doğu doğrultulu yeni grabenlerin oluşumudur. İzmir bu genç çöküntü alanlarından biri içinde bulunmaktadır. Güney kenarındaki faylar daha aktif durumdadır. Tarih boyunca meydana gelen depremler bunu göstermiştir. Tarihsel dönem kendine özgü koşullarından dolayı ayrı tutulursa, aletsel dönemde yani 1900 – 2001 yılları arasında, sismotektonik bölge hareketli bir deprem rejimi geçirmiştir.

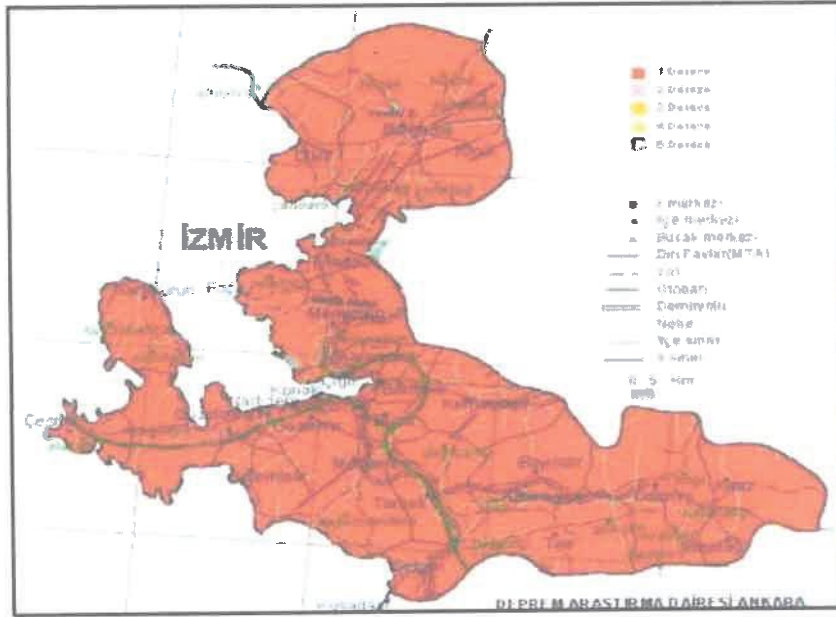
Tablo 2. İzmir İli ve Yakın Çevresinde Son Yüzyılda Hasara Neden Olmuş Büyük Depremler

Tarih	Büyükklük (M)
19 Ocak 1909 Foça Depremi	6.0
31 Mart 1928 Torbalı Depremi	6.5
22 Eylül 1939 Dikili Depremi	6.6
23 Temmuz 1949 Karaburun Depremi	6.6
2 Mayıs 1953 Karaburun Depremi	5.0
16 Temmuz 1955 Söke-Balat Depremi	6.8
19 Haziran 1966 Menemen Depremi	4.8
6 Nisan 1969 Karaburun Depremi	5.9
1 Şubat 1974 İzmir Depremi	5.3
16 Aralık 1977 İzmir Depremi	5.5
14 Haziran 1979 Karaburun Depremi	5.7
6 Kasım 1992 Doğanbey Depremi	5.7
28 Ocak 1994 Manisa Depremi	5.2
24 Mayıs 1994 Karaburun Depremi	5.0
14 Kasım 1997 Sakız Adası Açıkları-Ege Denizi Depremi	5.8
10 Nisan 2003 Urla Depremi	5.6
17-21 Ekim 2005 Sığacık Körfezi Depremi	5.7-5.9
30 Ekim 2020 Sisam Depremi	6.9

Bölgede son 200 yılda gerçekleşen diğer büyük depremler ise; Mart 1880 Depremi, 29 Haziran 1880 Depremi, 15 Ekim 1883 Depremi , 1 Kasım 1883 İzmir Depremi, 14 Aralık 1890 Depremi, 1895 İzmir Depremi'dir. Son 100 yılda gerçekleşen depremlere bakacak olursak, 22 Eylül 1939 Dikili Depremi, 23 Temmuz 1949 Karaburun Depremi ve 30 Ekim 2020 Sisam Depremleri en büyük depremler olarak karşımıza çıkmaktadır.



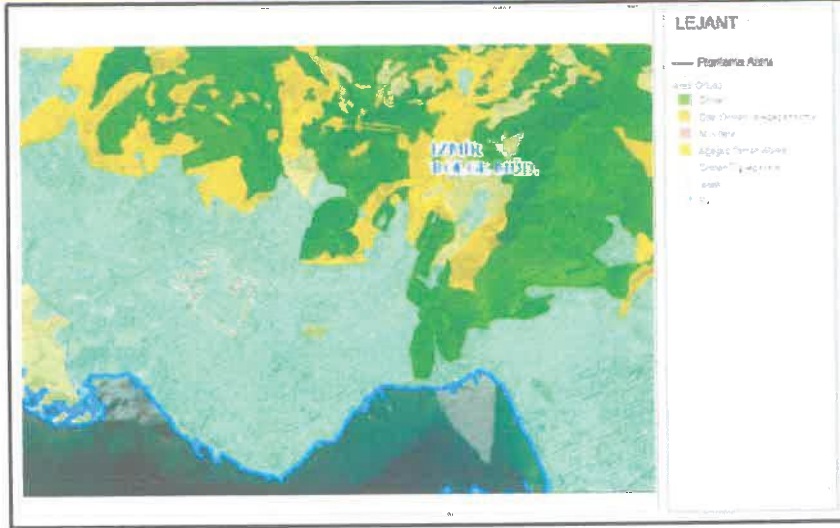
Şekil 14. Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası



Şekil 15. İzmir İli'nin Deprem Bölgeleri Haritası

3.2.5. Orman Durumu

Orman Genel Müdürlüğü'nün sitesinden alınan veri doğrultusunda planlama alanı sınırlarına isabet eden Orman niteliğinde bir örtünün bulunmadığı ve orman sınırları dışında olduğu teyit edilmiştir.



Şekil 16. Orman Durumu Haritası

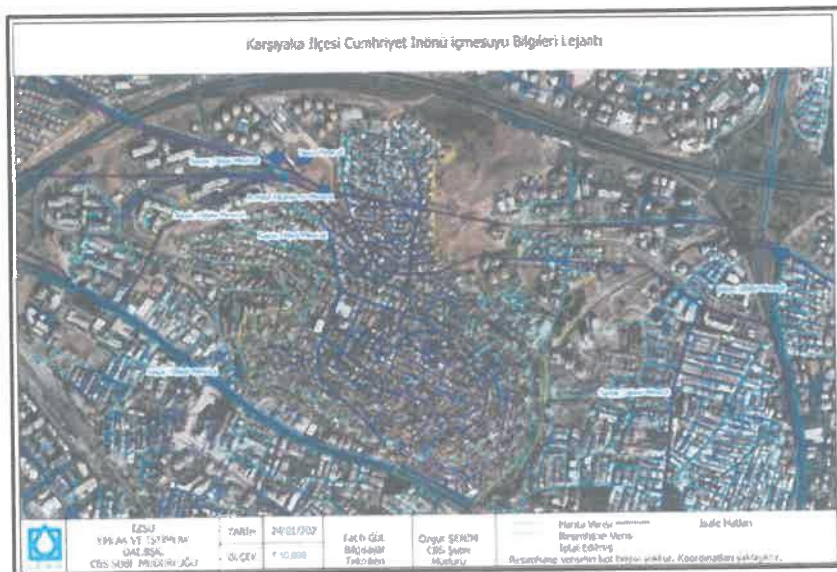
Kaynak: <https://cbs.oqm.gov.tr/vatandas/>

3.2.6. Teknik Altyapı

Teknik altyapı durumu ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüş ve ekleri doğrultusunda analiz edilmiş ve "İçme Suyu, Atıklar ve Kanalizasyon Durumu" ve "Enerji" başlıkları altında incelenmiştir

3.2.6.1. İçme Suyu, Atıklar ve Kanalizasyon Durumu

İzsu'nun 09.01.2023 tarih ve 645635 sayılı yazısı ile kurum görüşü alınmıştır. Planlama alanı çevresinde mevcut veya planlanmış içme suyu, atıksu, isale ve kolektör hatları mevcuttur. Şekil 17'de hatların arazi örtüsü üzerindeki durumu gösterilmiştir.



Şekil 17. İçme Suyu Hatları



Şekil 18. Atıksu Hatları



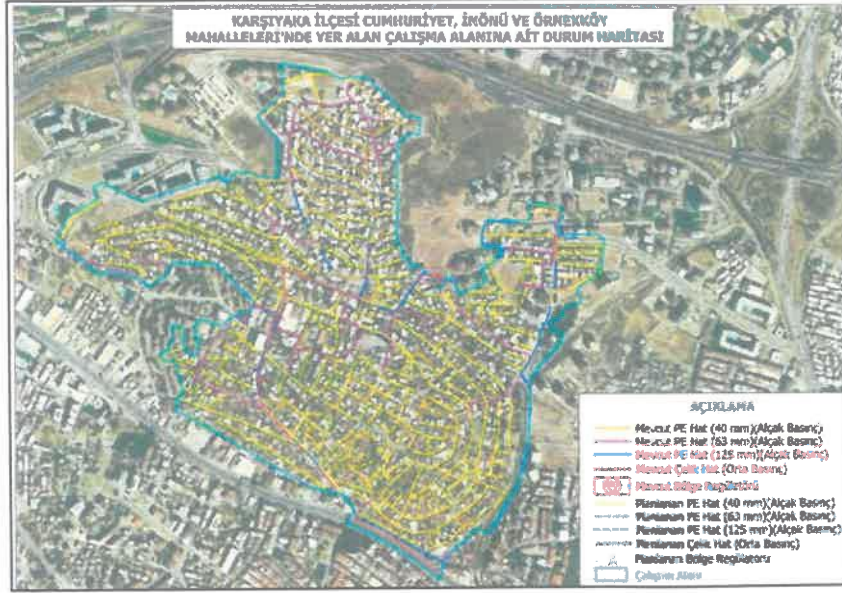
Şekil 19. İsale Hatları



Şekil 20. Kolektör Hatlar

3.2.6.2. Enerji

İzmirgaz'ın 14.11.2022 tarih ve 19420 sayılı yazısı ile kurum görüşü alınmıştır. Söz konusu kurum görüşü ile alan içerisindeki mevcut ve planlanan altyapı hatları ile iletim tesisi iletilmiştir.



Şekil 21. İzmir Gaz Hatları

GDZ Elektrik'in 18.11.2022 tarih ve 67959 sayılı kurum görüşü ile alanda bulunan mevcut ve planlanan altyapı hatları ile trafo noktaları iletilmiştir. Planlama alanında alçak ve orta gerilimde havai ve yeraltı hatları bulunmaktadır. Alçak gerilim hatlarının tamamı havai iken orta gerilim hatlarının bir kısmı yeraltı bir kısmı havai olarak bulunduğu kurum görüşünde iletilmiştir.



Şekil 22. GDZ Elektrik Hatları

TEİAŞ'ın 29.11.2022 tarih ve 1560078 sayılı kurum görüşünde alan sınırları içerisinde TEİAŞ sorumluluğunda bulunan 154 Kv Şemikler - Bostanlı Yeraltı Kablosu, 154 Kv Ulucak - Işıklar Brşn. Şemikler EİH'nin bulunduğu; adı geçen kablo hattı, kablo hattının koruma sınırı ve enerji iletim hattına ait direk yeri ve havai irtifak hakkı alanlarının korunarak imar planlarına işlenmesi ve imar planı çalışmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği gereğince belirtilen yaklaşım mesafelerine uyulması ve alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir.



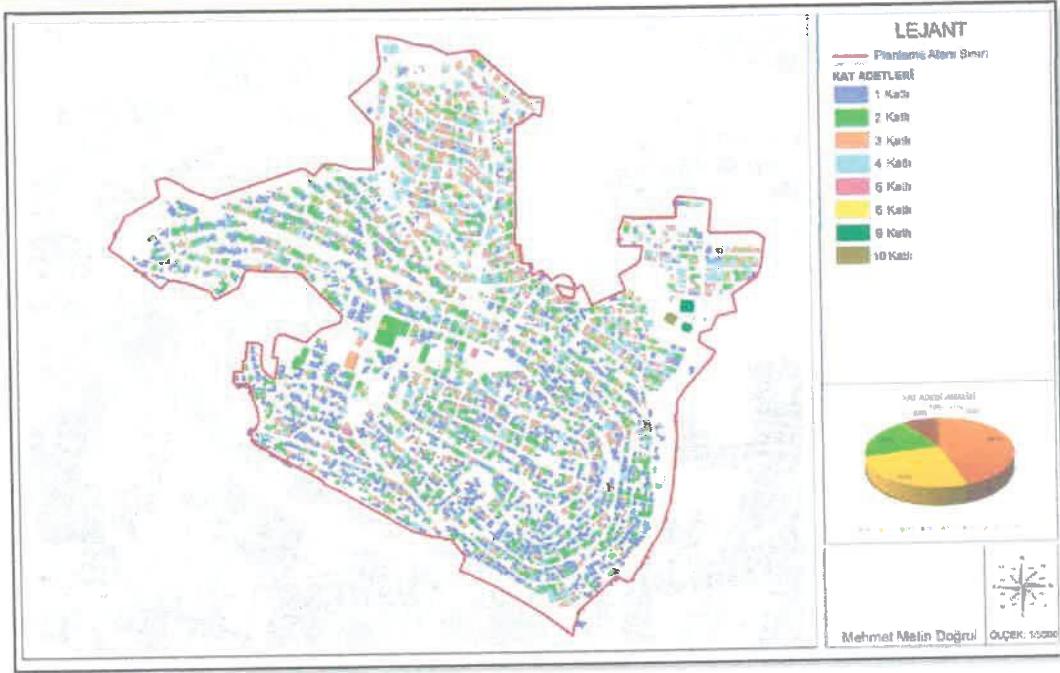
Şekil 23. TEİAŞ Hatları

3.3. MEKANSAL ANALİZ VE ARAZİ KULLANIŞI ANALİZLERİ

3.3.1. Mevcut Yapı Yoğunluğu Ve Doku Analizi

3.3.1.1. Kat Adedi Analizi

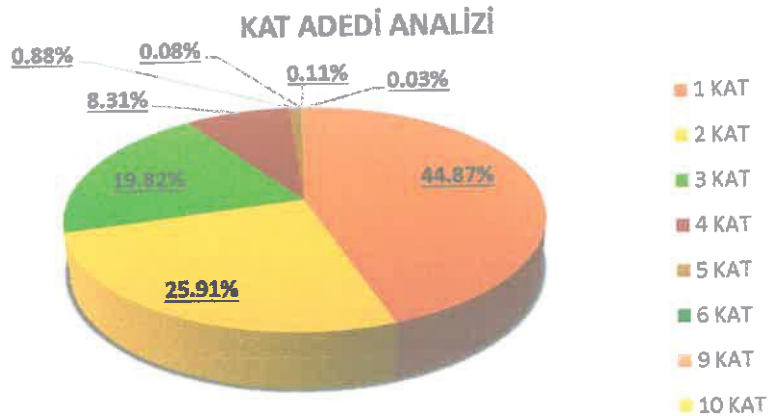
Planlama alanında yapılan kat adedi analizine göre, alandaki yapıların %44.87'si 1 katlı, %25.91'si 2 katlı ve %19.82'si 3 katlı yapılar oluşturmaktadır. Diğer kat adetlerinde ise 4 katlı yapılar %8.31, 5 katlı yapılar %0.88 ile devam etmektedir.



Şekil 24. Kat Adedi Analizi Haritası

Tablo 3. Kat Adetleri

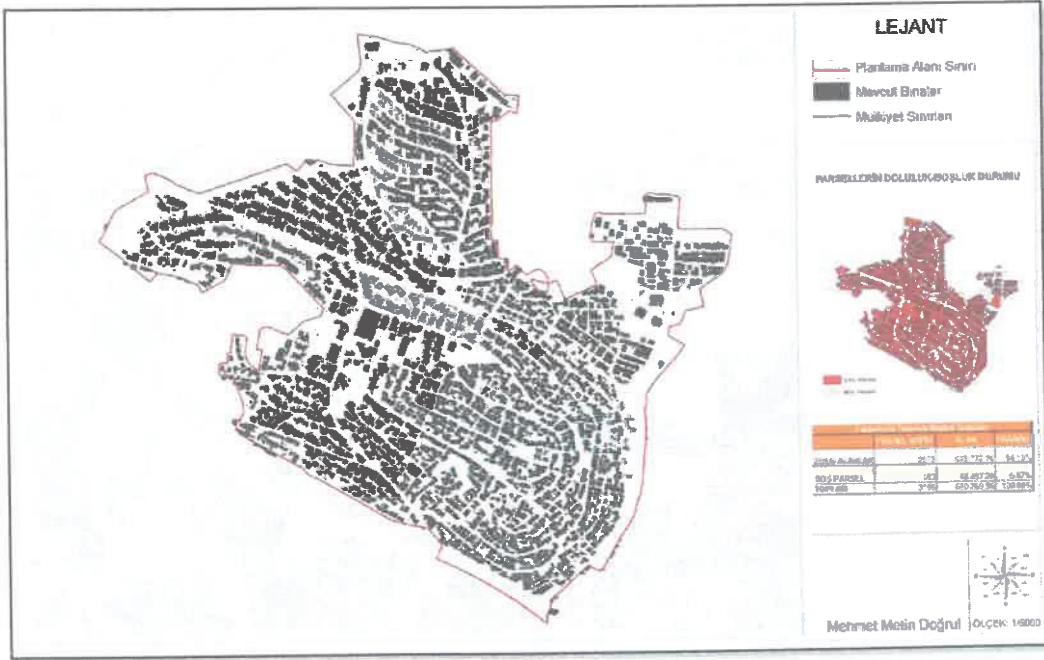
KATSAYI	ADET	ORAN
1 KAT	1680.00	44.87%
2 KAT	970.00	25.91%
3 KAT	742.00	19.82%
4 KAT	311.00	8.31%
5 KAT	33.00	0.88%
6 KAT	3.00	0.08%
9 KAT	4.00	0.11%
10 KAT	1.00	0.03%
TOPLAM	3744.00	100.00%



Grafik 3. Kat Adetleri Grafiği

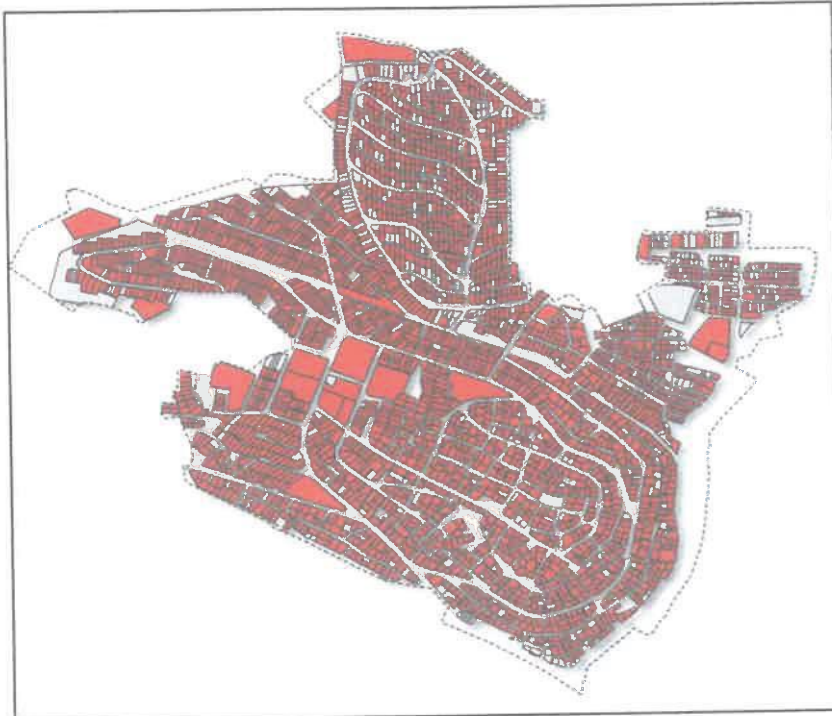
3.3.1.3. Doluluk Boşluk Analizi

Planlama alanının doluluk boşluk durumu incelendiğinde, alanda bulunan parsellerin %94.13'ünün dolu, 5,87'sinin ise boş olduğu görülmüştür.



Şekil 26. Doluluk Boşluk Analizi Haritası

Alandaki dolu parsellerin dağılımı şu şekildedir;



Şekil 27. Planlama Alanı Dolu Parseller Haritası

Tablo 5. Parsellerin Doluluk Boşluk Durumu

Parsellerin Doluluk-Boşluk Dağılımı			
	PARSEL ADEDİ	ALAN	ORAN(%)
DOLU ALANLAR	2973	649,772.76	94.13%
BOŞ PARSEL	183	40,497.20	5.87%
TOPLAM	3156	690,269.96	100.00%

3.3.2. Mevcut Nüfus Yoğunluğu ve Dağılımı

Karşıyaka ilçesinde bulunan planlama alanı; Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy mahalleleri içerisinde bulunmaktadır. Nüfus büyüklüğü bağlamında Örnekköy mahallesinin ön plana çıktığı söylenebilir. Yıllara göre mahallelerin nüfusları incelendiğinde, yıllar içerisinde Cumhuriyet mahallesinin nüfusunun azaldığını, Örnekköy ve İnönü mahallelerinin nüfuslarının arttığı görülmektedir. Aşağıda verilen veriler mahalle sınırlarının tamamını içermektedir.

Tablo 6. Mahalle nüfus verileri

MAHALLE ADI	NÜFUS (kişi)	NÜFUS YOĞUNLUĞU (kişi/m ²)	HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ (kişi/hane)
Cumhuriyet	13.665,00	12.652	2,85
İnönü	8.261,00	12.329	2,59
Örnekköy	23.938,00	17.601	2,80
Izmir	4.425.789	359.557	2,94

Tablo 7. Yıllara Göre Mahalle Nüfusları

YIL	MAHALLE ADI		
	CUMHURİYET	İNÖNÜ	ÖRNEKKÖY
2007	14810	8997	15895
2008	14734	10616	16258
2009	14606	11798	16730
2010	14333	4868	17358
2011	14231	5283	17691
2012	14083	5672	17829
2013	14032	6331	18258
2014	13940	6524	19038
2015	13842	7089	20124
2016	13923	7672	20500
2017	13952	7941	21232
2018	13858	8043	21692
2019	13744	8211	22675
2020	13619	8245	23778
2021	13665	8261	23938
2022	13534	8281	24212

Planlama Alanının kapsayan Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy mahallerinin nüfusların yaş gruplarına göre oranı incelendiğinde; mahallelerde benzer şekilde genç ve orta yaş gruplarının ön plana çıktığını görmekteyiz.

Tablo 8. Mahalle nüfuslarının yaş gruplarına göre oranı

MAHALLE ADI	YAŞLARA GÖRE ORANI		
	GENÇ	ORTA	YAŞLI
Cumhuriyet	29,0%	53,0%	18,0%
İnönü	31,0%	56,0%	13,0%
Örnekköy	31,0%	58,0%	11,0%

Mahalle nüfuslarının cinsiyet dağılımı incelendiğinde; bütün mahallelerde cinsiyet dağılımı dengeli olduğu görülmüştür.

Tablo 9. Mahalle nüfuslarının cinsiyet oranı

MAHALLE ADI	CİNSİYET ORANI	
	KADIN	ERKEK
Cumhuriyet	49,0%	51,0%
İnönü	51,0%	49,0%
Örnekköy	49,0%	51,0%

Planlama alanının nüfusun dağılımı haritası, yapılan teknik gezi esnasında yapılardaki daire sayıları tespit edilip, daire sayıları hane halkı büyüklüğü ile çarpılarak elde edilmiştir. Planlama alanına bakıldığında, alanda adaların büyük çoğunluğunun 101-200 kişi aralığında olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 28. Nüfus Dağılımı Analizi Haritası

İzmir İli için 2017-2021 yılları arasını kapsayan Yapı Ruhsatı istatistikleri incelendiğinde; İzmir'de 2017 yılından 2021 yılına kadar yapı ruhsatı düzenlenen daire sayısının 79777'den 34626'ya düştüğü görülmektedir. 2021 yılında 34626 daire ve 6.330.751 m² için yapı ruhsatı düzenlendiği görülmektedir.

Tablo 10. İzmir Yıllara Göre Yapı Ruhsatı İstatistikleri

Yapı Ruhsatı İstatistikleri	2017	2018	2019	2020	2021
Yüzölçüm (m ²)	13,880,865	7,759,727	2,327,847	3,967,870	6,330,751
Konut Alanı	7,750,509	4,208,356	1,160,859	2,155,823	3,543,646
Konut Dışı Kullanım Alanı	3,259,847	1,953,694	767,025	1,052,354	1,613,222
Ortak Alan	2,870,509	1,597,677	399,963	759,693	1,173,883
Daire Sayısı	79,777	44,171	13,179	22,595	34,626
Bina Sayısı	13,267	8,693	3,489	5,590	9,723

(Kaynak: TÜİK, 2017-2021 Yapı Ruhsatı İstatistikleri)

İzmir İli için 2017-2021 yılları arasını kapsayan Yapı İzin istatistikleri incelendiğinde, İzmir'de 2017 yılından 2021 yılına kadar yapı izin belgesi düzenlenen daire sayısının 50.410'dan 31.685'e düştüğü görülmektedir. 2021 yılında 31.685 daire ve 5.010.729 m² için yapı izin belgesi düzenlendiği görülmektedir.

Tablo 11. İzmir Yıllara Göre Yapı Kullanma İzin İstatistikleri

Yapı Kullanım İzni İstatistikleri	2017	2018	2019	2020	2021
Yüzölçüm (m ²)	9,027,681	9,187,474	6,493,686	5,534,953	5,010,729
Konut Alanı	4,992,349	5,561,490	3,778,783	3,083,764	2,974,525
Konut Dışı Kullanım Alanı	2,128,535	1,957,755	1,530,555	1,316,288	1,206,681
Ortak Alan	1,906,797	1,668,229	1,184,348	1,134,901	829,523
Daire Sayısı	50,410	56,845	39,359	31,917	31,685
Bina Sayısı	9,889	10,467	6,369	5,362	6,185

(Kaynak: TÜİK, 2017-2021 Yapı Kullanma İzin İstatistikleri)

3.3.3. Arazi Kullanış ve Tercihli Alanlar

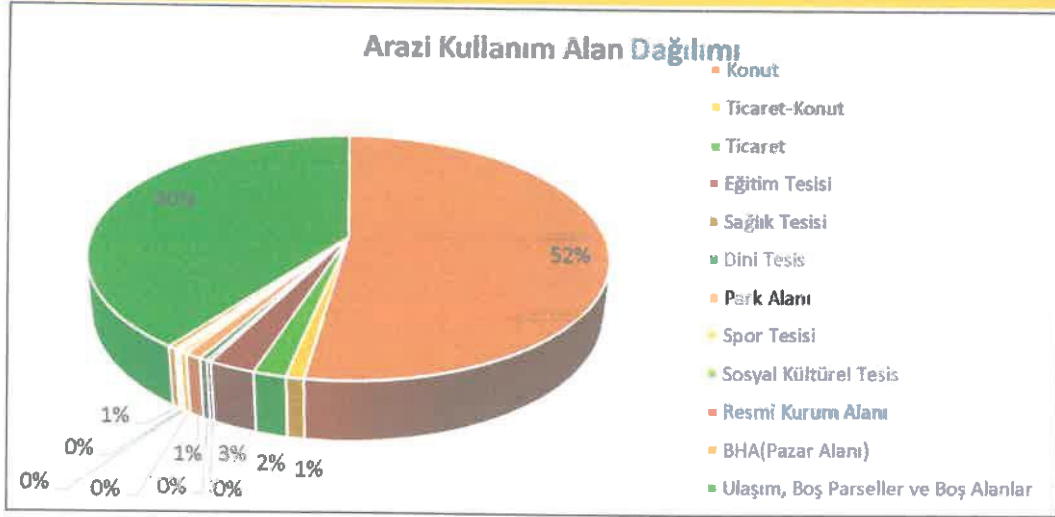
Planlama alanında yapılan mevcut arazi kullanım analizine göre alan genelinde %52,22 oran ile konut alanlarının yoğun olarak yer seçmektedir. Planlama alanın merkezinde konut alanlarına hizmet eden ticaret alanı bulunmaktadır. Alanda en az oranda kullanım ise % 0,18 ile Resmi Kurum Alanıdır. Arazi kullanım analizi parsel bazında incelenmiştir.



Şekil 29. Arazi Kullanım Analizi Haritası

Tablo 12. Arazi Kullanım Türü

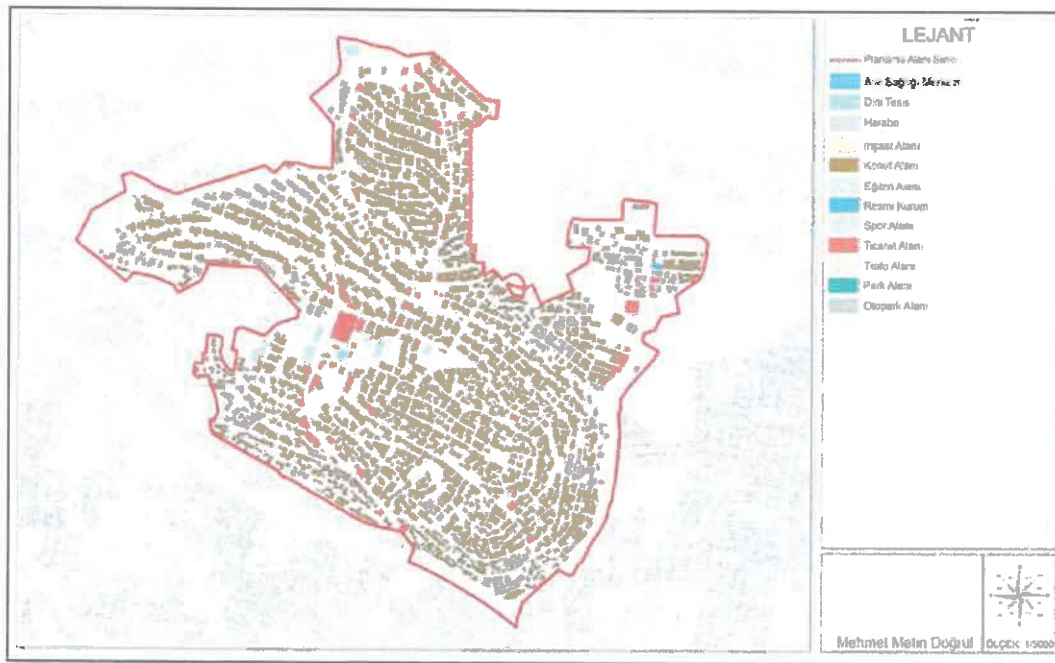
Alan Kullanımları	Alan(m ²)	Oran (Alan/Toplam Alan Yüzdesi)	Parsel Adedi
Konut	564,115.93	52.22%	2717
Ticaret-Konut	10,023.64	0.93%	7
Ticaret	18,814.73	1.74%	85
Eğitim Tesisi	26,697.55	2.47%	4
Sağlık Tesisi	2,584.65	0.24%	2
Dini Tesis	4,421.69	0.41%	4
Park Alanı	9,869.61	0.91%	16
Spor Tesisi	4,158.01	0.39%	1
Sosyal Kültürel Tesis	2,123.60	0.20%	5
Resmi Kurum Alanı	1,917.95	0.18%	3
BHA(Pazar Alanı)	4,838.05	0.45%	1
Ulaşım, Boş Parseller ve Boş Alanlar	430,434.59	39.86%	311
Toplam	1080000	100.00%	3156



Grafik 5. Arazi Kullanım Alan Dağılımı

3.3.3.1. Zemin Kat Arazi Kullanım

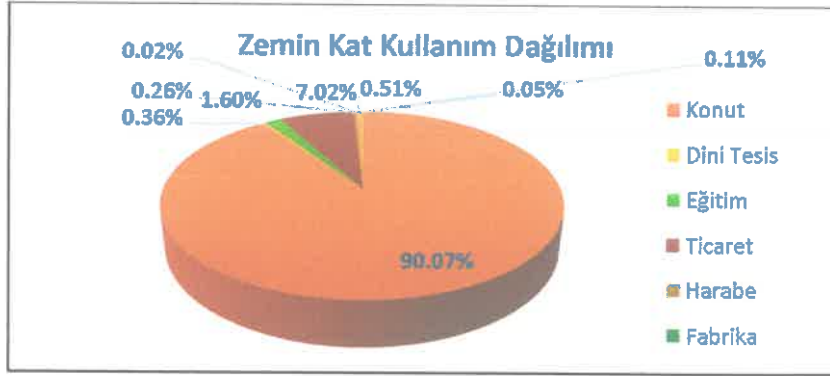
Planlama alanında bulunan ticari sürekliliğinin belirli bir aks üzerinde devam ederek kuzey-güney ekseninde Anadolu Caddesine bağlandığı görülmektedir. Üst katlar genel itibariyle konut amaçlı kullanılmaktadır. Zemin kat kullanımı incelendiğinde konut kullanımının %90,07 ile en yüksek kullanım olduğu görülürken, %0,02 ile fabrika kullanımının en düşük kullanım olduğu görülmektedir. Zemin kat arazi kullanım analizi bina bazında incelenmiş olup, alan büyüklüğü ve oranlar bina alanından hesaplanmıştır.



Şekil 30. Zemin Kat Arazi Kullanım Haritası

Tablo 13. Zemin Kat Arazi Kullanım

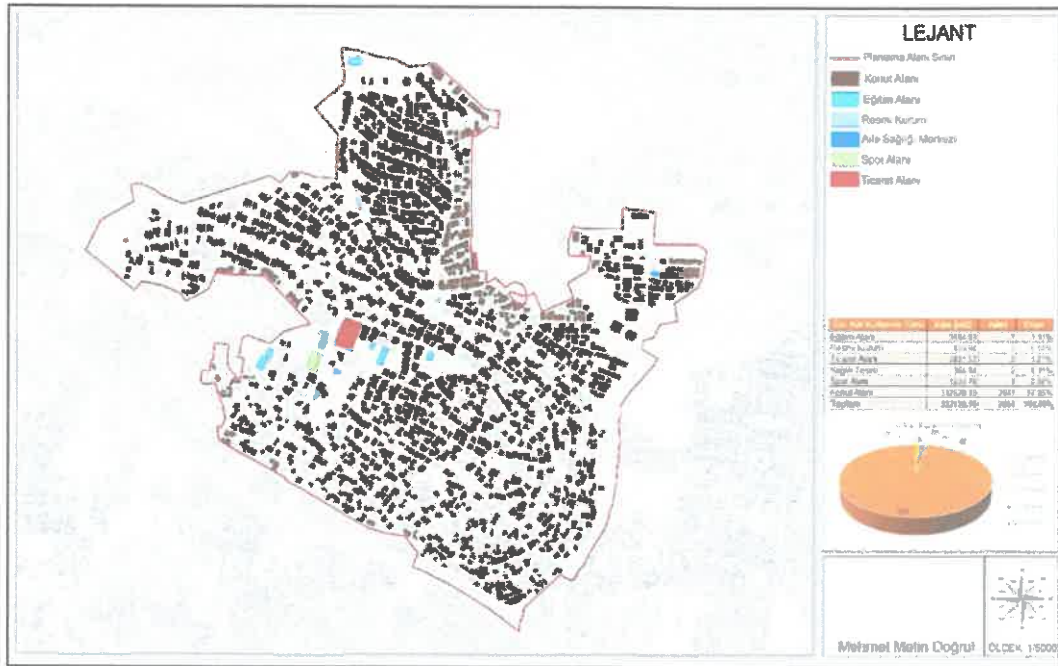
Zemin Kat Kullanım Türü	Alan (m ²)	Oran
Konut	806.104,22	90,07%
Dini Tesis	3.242,02	0,36%
Eğitim	14.291,07	1,60%
Ticaret	62.866,45	7,02%
Harabe	2.301,49	0,26%
Fabrika	202,91	0,02%
Resmi Kurum	4.602,83	0,51%
Spor Tesisi	967,84	0,11%
Sağlık	434,84	0,05%
Toplam	895.013,67	100,00%



Grafik 6. Zemin Kat Kullanım Analizi

3.3.3.2. Üst Kat Arazi Kullanım

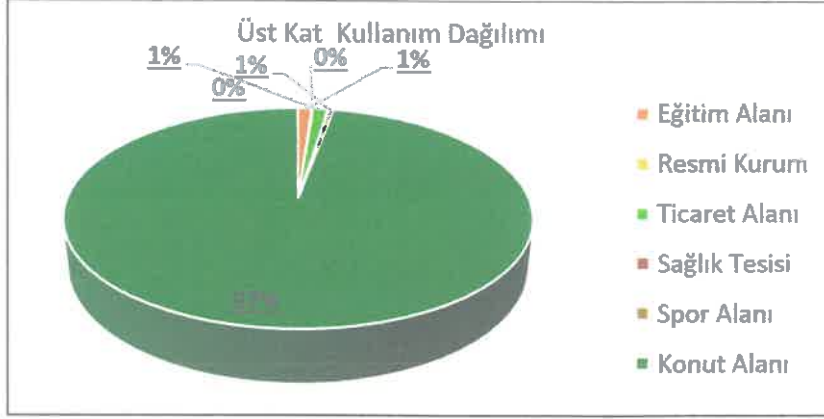
Planlama alanı genelinde üst kat kullanımlarının konut alanı şeklinde olduğu görülmektedir. Planlama alanı üst kat kullanımının %97,05'ini konut alanı oluştururken, %1,11'ini eğitim tesisleri oluşturmaktadır. Üst kat arazi kullanım analizi bina bazında incelenmiş olup, alanlar ve oranlar bina alanından hesaplanmıştır.



Şekil 31. Üst Kat Kullanım Analizi

Tablo 14. Üst Kat Kullanım

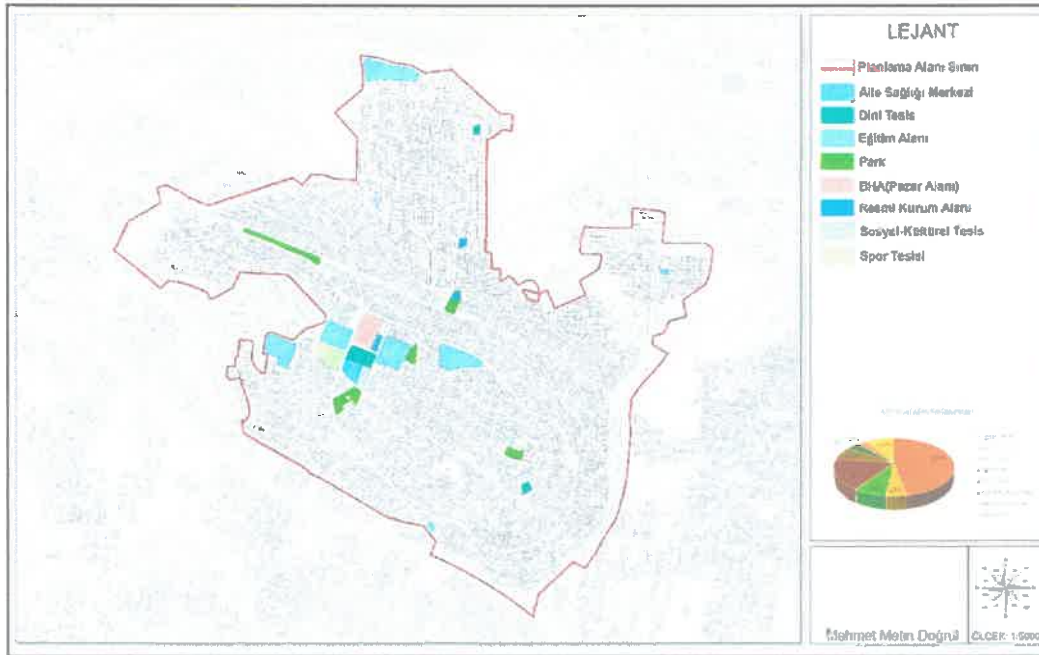
Üst Kat Kullanım Türü	Alan (m2)	Oran
Eğitim Alanı	3564.83	1.11%
Resmi Kurum	455.94	0.14%
Ticaret Alanı	3891.52	1.21%
Sağlık Tesisi	364.84	0.11%
Spor Alanı	1233.78	0.38%
Konut Alanı	312628.19	97.05%
Toplam	322139.10	100.00%



Grafik 7. Üst Kat Kullanım Dağılımı

3.3.4. Kamu Hizmet Alanlarının Yer Seçimi Ve Değerlendirilmesi

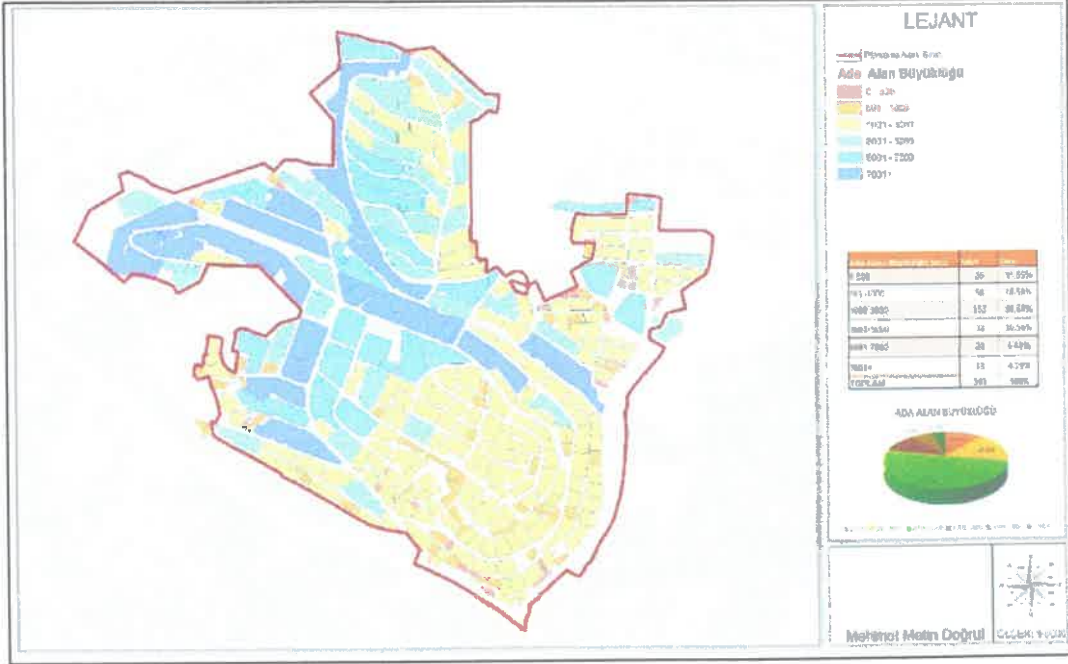
Planlama alanında bulunan kamu alanlarının, planlama alanının merkezinde bir arada yer seçtiği görülmektedir. Planlama alanında %47,16 ile en fazla eğitim alanlarının bulunduğu görülürken, alanda en az %3,39 ile resmi kurum alanı bulunmaktadır.



Şekil 32. Kamu Hizmet Alanlarının Yer Seçimi Haritası

3.3.1. Alan Büyüklükleri Analizi

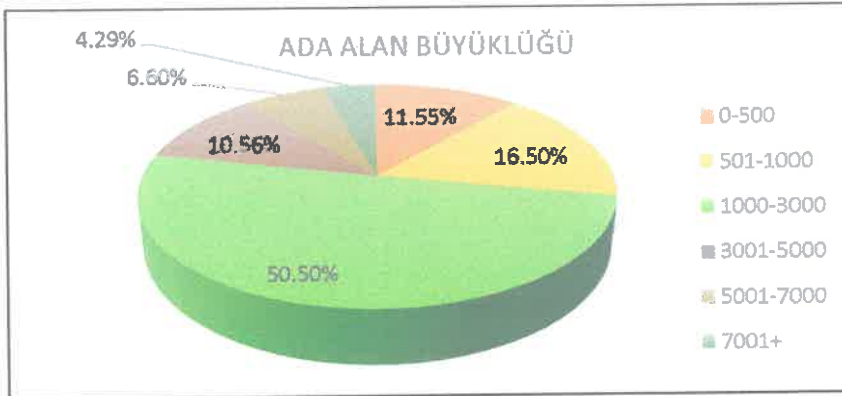
Planlama Lnns yapılan ada alan büyüklüğü 6 aralıkta incelenmiştir. Ada alan büyüklüğü analizine göre alanın %50.50'sini 1000-3000 m² büyüklüğündeki adalar oluştururken, 7001 m² ve üstü büyüklüğündeki adaların alanın %4.29 oluşturduğu tespit edilmiştir.



Şekil 34. Ada Alan Büyüklüğü Analizi Haritası

Tablo 16. Ada Alanı Büyüklüğü

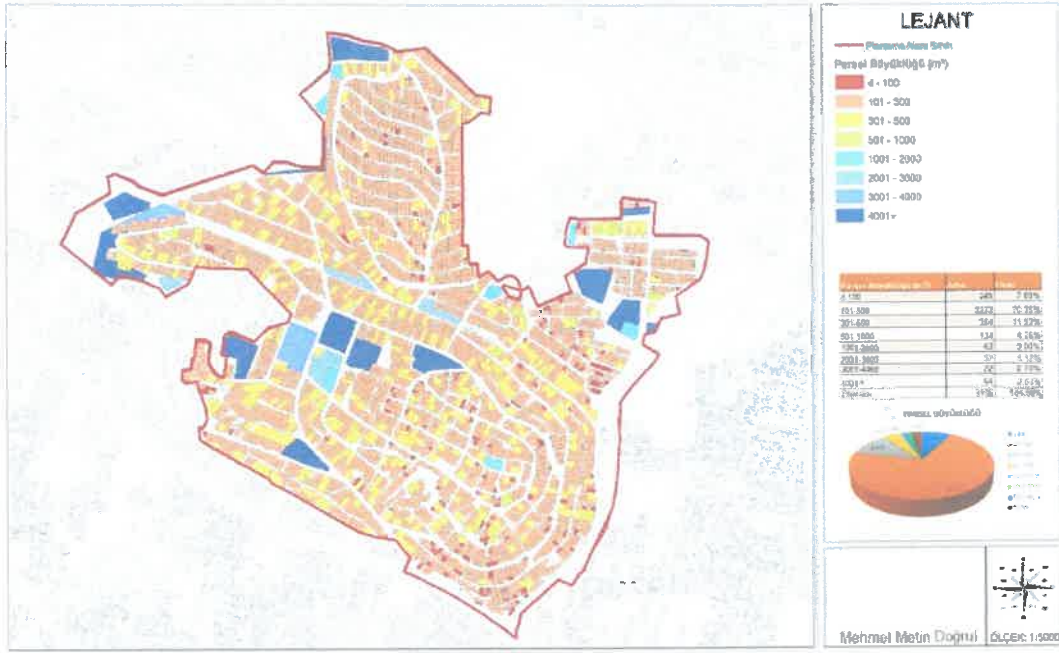
ADA ALANI BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ADET	ORAN(%)
0-500	35	11.55%
501-1000	50	16.50%
1000-3000	153	50.50%
3001-5000	32	10.56%
5001-7000	20	6.60%
7001+	13	4.29%
Toplam	303	100%



Grafik 9. Ada Alan Büyüklüğü

Alanda yapılan parsel büyüklüğü analizi 8 aralıkta incelenmiş olup, analize göre; alanda 101-300 m² arasında parsellerin %71.17 olarak görülmekte iken 500 m² üstü parseller az sayıda

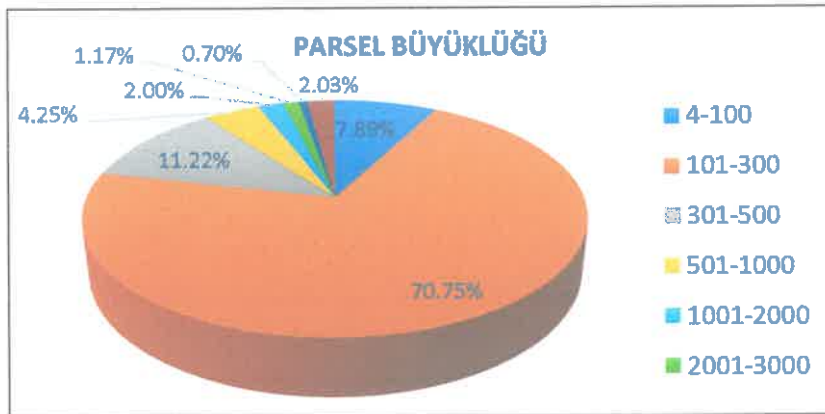
olduğu tespit edilmiştir. Alanda en az oranda bulunana parsel büyüklüğünün ise %0,70 oranla
3001-4000 m² büyüklüğündeki parsellerin olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 35. Parsel Büyüklüğü Analizi Haritası

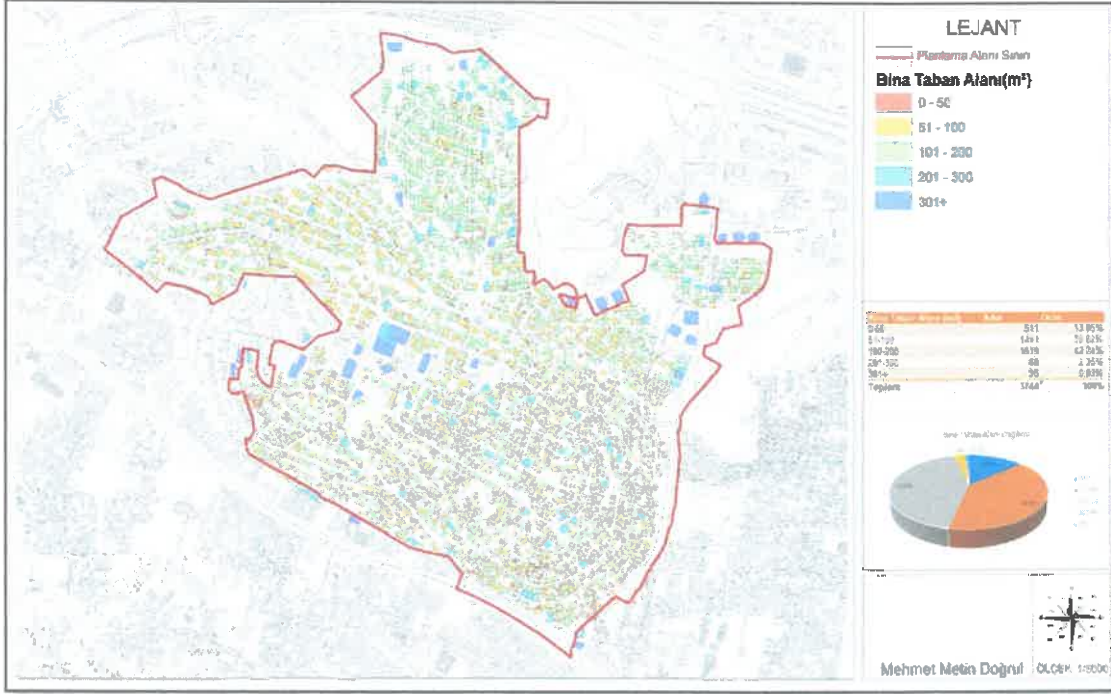
Tablo 17. Parsel Büyüklüğü Analizi

Parsel Büyüklüğü (m ²)	Adet	Oran
4-100	249	7.89%
101-300	2233	70.75%
301-500	354	11.22%
501-1000	134	4.25%
1001-2000	63	2.00%
2001-3000	37	1.17%
3001-4000	22	0.70%
4001+	64	2.03%
Toplam	3156	100.00%



Grafik 10. Parsel Büyüklüğü Dağılımı

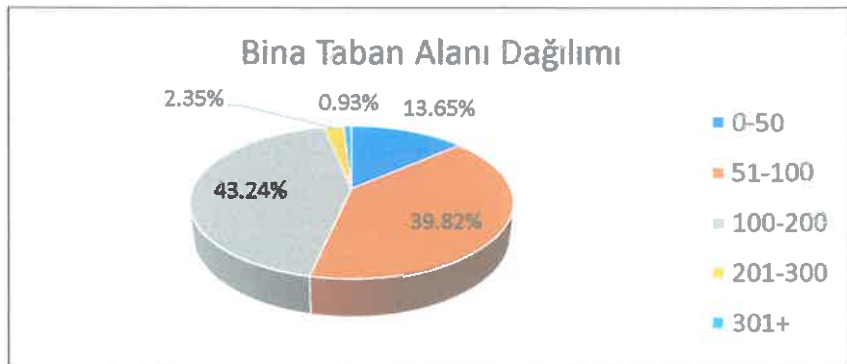
Planlama alanında yapılan bina taban alanı büyüklüğü analizi 5 aralıkta incelenmiş olup, analize göre alandaki yapıların %13.65'ini 0-50 m² arasında olduğu görülmüştür. Alanda 51-100 m² yapılar %39.82 ve 101-200 ise %43.24 oranında olduğu görülmektedir. Alanda bulunan yapıların oranları incelendiğinde %0,93 oranla 301 m² ve üstü yapıların en düşük orana sahip oldukları görülmüştür.



Şekil 36. Bina Taban Alanı Büyüklüğü Analizi Haritası

Tablo 18. Bina Taban Alanı Büyüklüğü

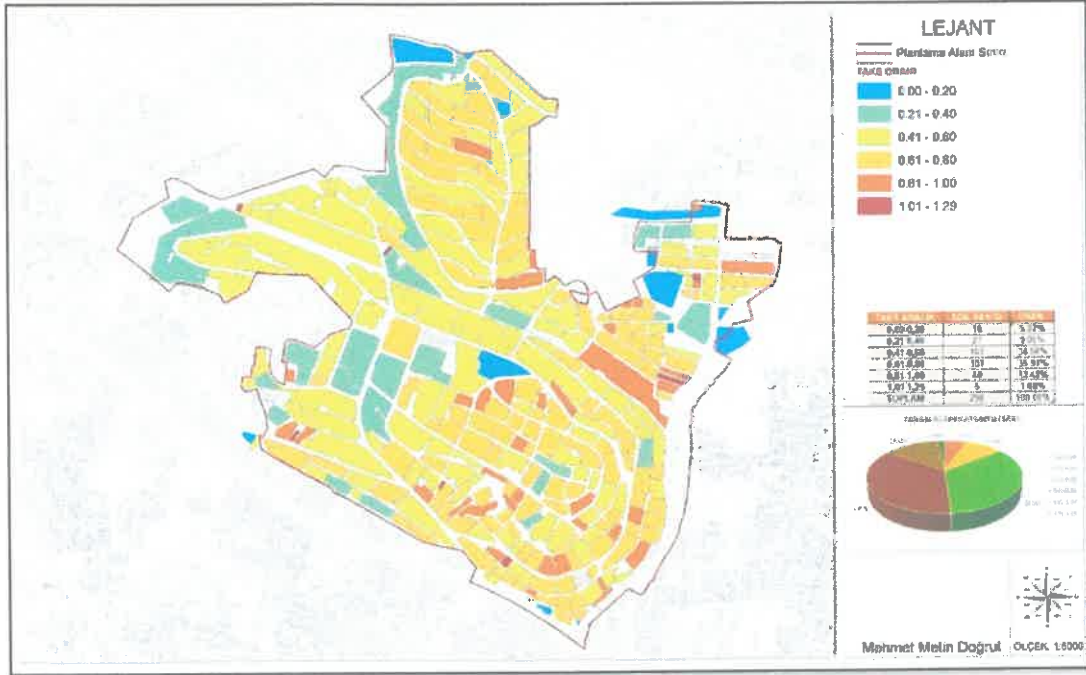
Bina Taban Alanı (m ²)	Adet	Oran
0-50	511	13.65%
51-100	1491	39.82%
100-200	1619	43.24%
201-300	88	2.35%
301+	35	0.93%
Toplam	3744	100%



Grafik 11. Bina Taban Alanı Büyüklüğü Dağılımı

3.3.2. Taban Alanı Katsayısı (Taks) Analizi

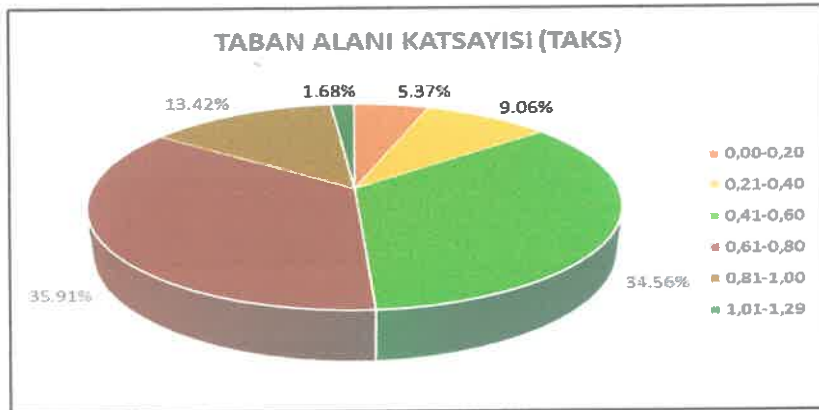
Planlama alanında mevcut durumdaki taban alanları katsayısı 6 aralıkta incelenmiştir. Alanın %34.56'sının 0.41-0.60 aralığında, %35.91'nin 0.61-0.80 aralığında yapı adaları olduğu görülmektedir. Alanda %13.42 oranında taban alanı katsayısı 0.81-1.00 aralığında ve %1.68 oranında 1.01 üstü taban alanı katsayısı bulunan yapı adaları bulunmaktadır.



Şekil 37. Taban Alanı Katsayısı Analizi Haritası

Tablo 19. Taban Alanı Katsayısı

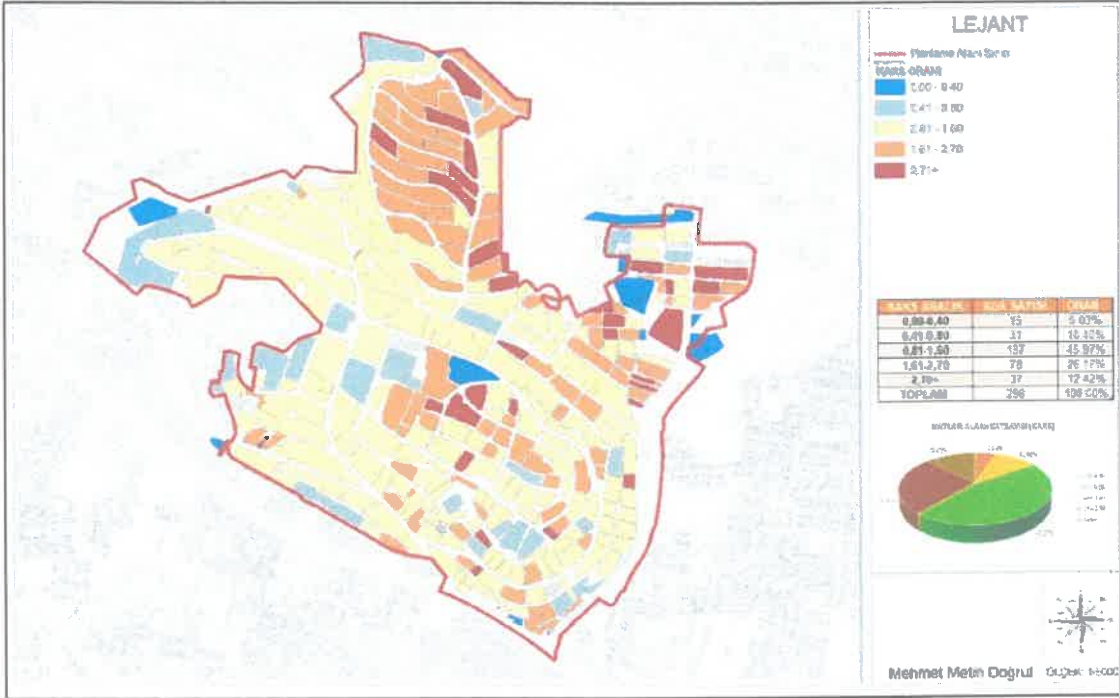
TAKS ARALIK	ADA SAYISI	ORAN
0,00-0,20	16	5,37%
0,21-0,40	27	9,06%
0,41-0,60	103	34,56%
0,61-0,80	107	35,91%
0,81-1,00	40	13,42%
1,01-1,29	5	1,68%
TOPLAM	298	100,00%



Grafik 12. Taban Alanı Katsayısı

3.3.3. Katlar Alanı Katsayısı (Kaks) Analizi

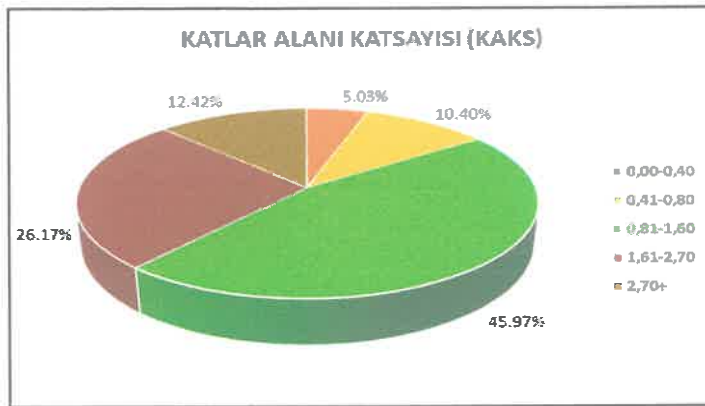
Planlama alanında mevcut durumdaki katlar alanı katsayısı 5 aralıkta incelenmiştir. Alanda %45.97'sinin 0.81-1.60 aralığında olduğu görülmektedir. Alanın %26.17'si 1.61-2.70 aralığında, %12.42'sinin 2.71'in üstü katsayıya sahip olduğu, alanda en düşük ise %5,03 oranla 0.00-0.40 aralığında bulunduğu görülmüştür.



Şekil 38. Katlar Alanı Katsayısı Analizi Haritası

Tablo 20. Katlar Alanı Katsayısı Analizi

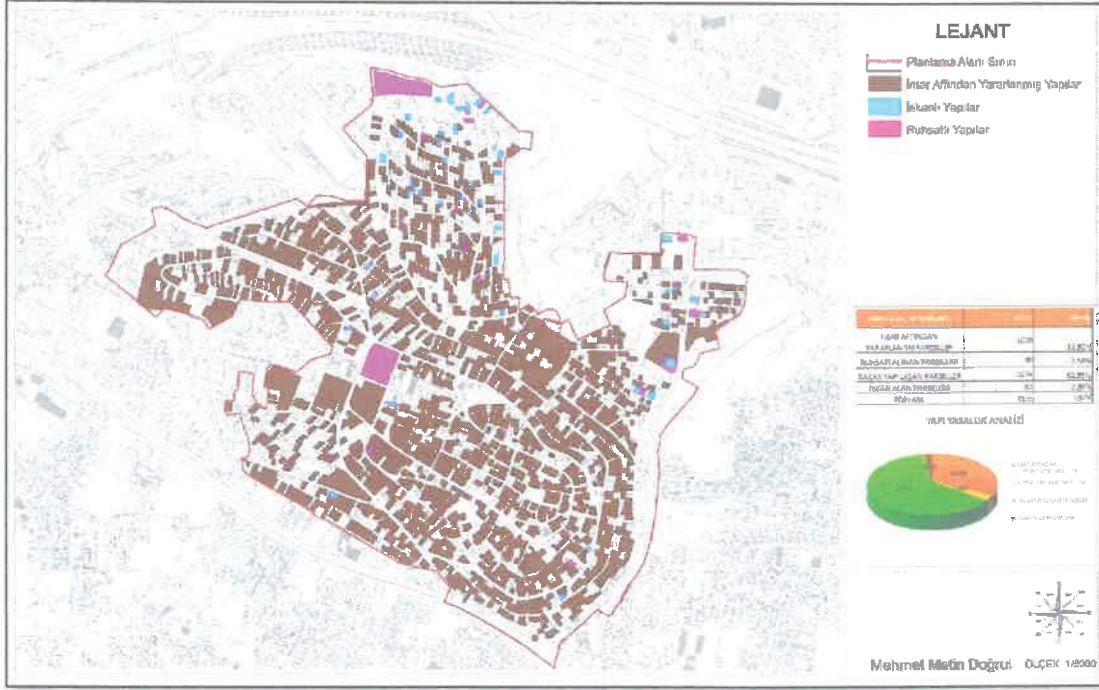
KAKS ARALIĞI	ADA SAYISI	ORAN
0,00-0,40	15	5,03%
0,41-0,80	31	10,40%
0,81-1,60	137	45,97%
1,61-2,70	78	26,17%
2,70+	37	12,42%
TOPLAM	298	100,00%



Grafik 13. Katlar Alanı Katsayısı Analizi

3.3.4. Yapı Yasallık Durumu Analizi

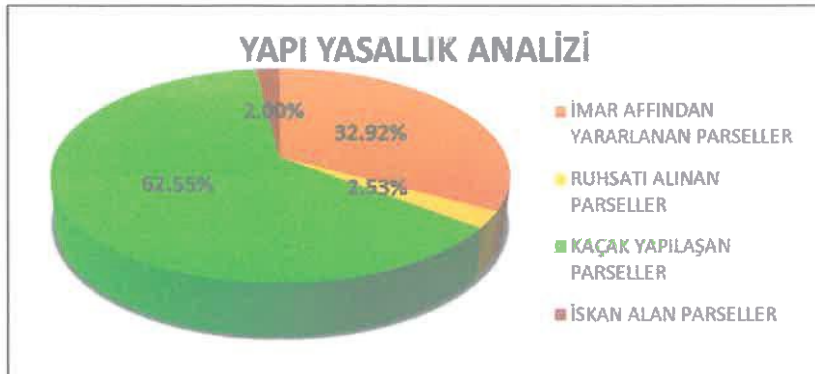
Planlama alanın genelinde kaçak yapılaşma bulunmaktadır. Kaçak yapılaşan parseller alanda bulunan parsellerin %62.55'ini oluşturmaktadır. Alanda bulunan parsellerin %32.92'si imar affından yararlanırken, parsellerin yalnızca %2.53'ü ruhsatlı parseller oluşturmaktadır. Planlama alanında 80 adet iskan alınmış parsel bulunmaktadır.



Şekil 39. Yapı Yasallık Analizi Haritası

Tablo 21. Parsellerin Yasal Olma Durumu

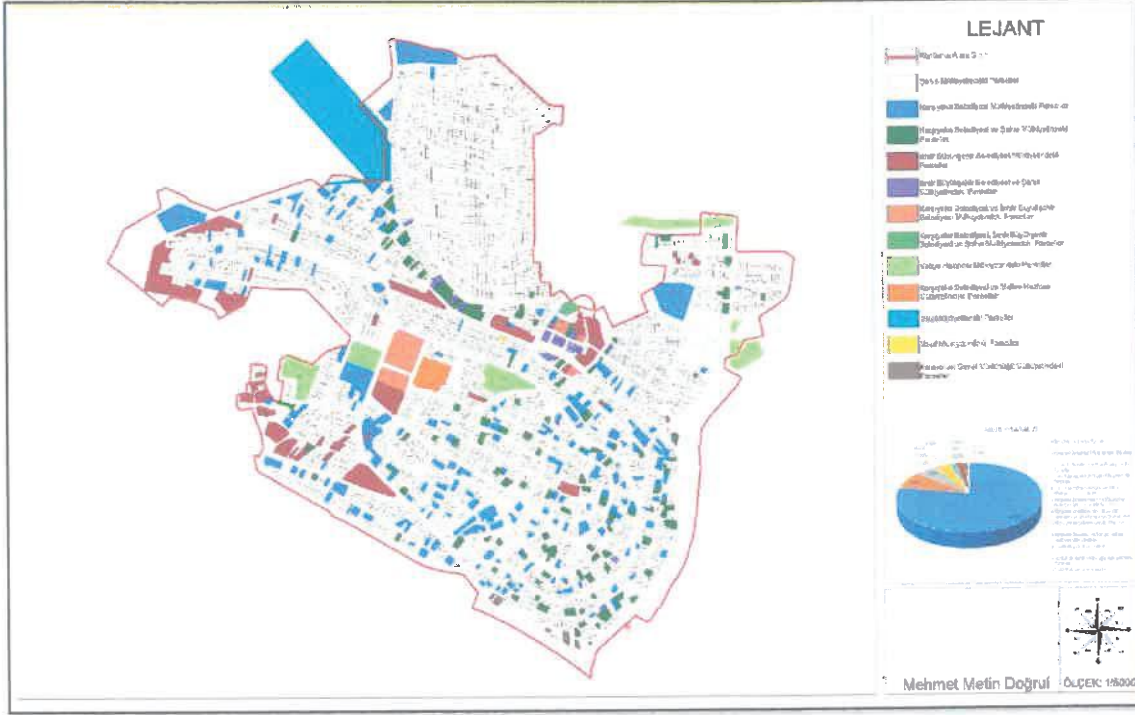
YAPI YASALLIK DURUMU	ADET	ORAN
İMAR AFFINDAN YARARLANAN PARSELLER	1039	32.92%
RUHSATI ALINAN PARSELLER	80	2.53%
KAÇAK YAPILAŞAN PARSELLER	1974	62.55%
İSKAN ALAN PARSELLER	63	2.00%
TOPLAM	3156	100%



Grafik 14. Parsellerin Yasal Olma Durumu

3.3.5. Mülkiyet Yapısı Ve Kamu Mülkiyetindeki Alanlar

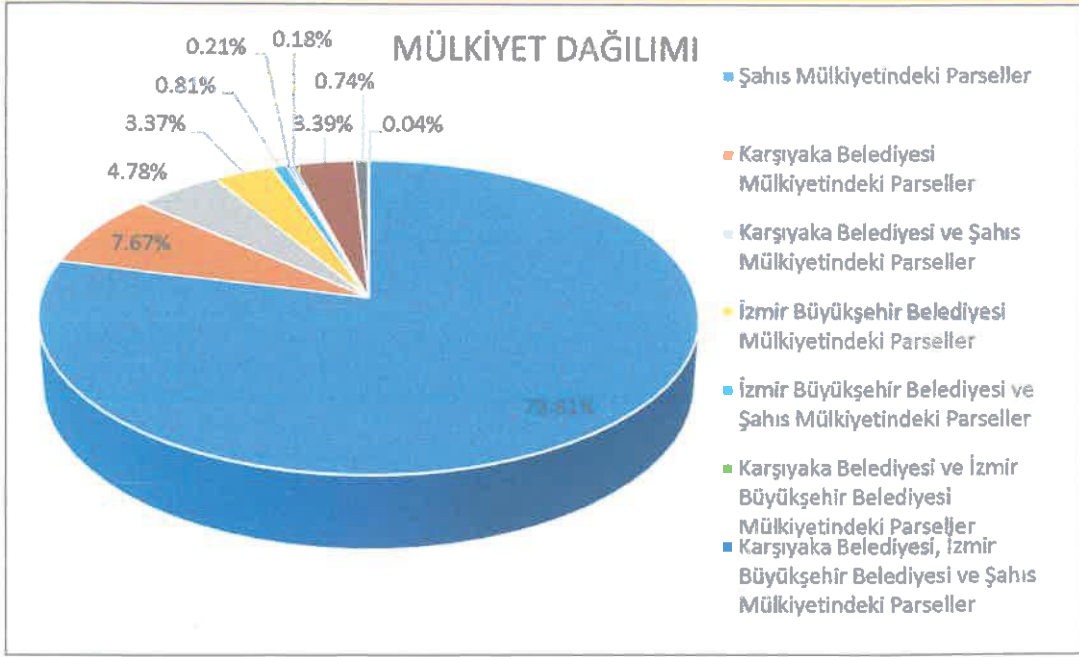
Planlama alanı mülkiyet verileri incelendiğinde alanın %78,82'nin şahıs mülkiyetinde olduğu görülmektedir. Şahıs mülkiyeti haricinde en fazla mülkiyetin %7,67 ile Karşıyaka Belediyesi ve %4,78 ile Karşıyaka Belediyesi ve şahıs mülkiyetindeki parsellerin oluşturduğu görülmektedir. Planlama alanında en az %0,03 oran ile vakıf mülkiyetindeki parsellerin bulunduğu görülmektedir.



Şekil 40. Mülkiyet Analizi Haritası

Tablo 22. Planlama Alanı Mülkiyet Verileri

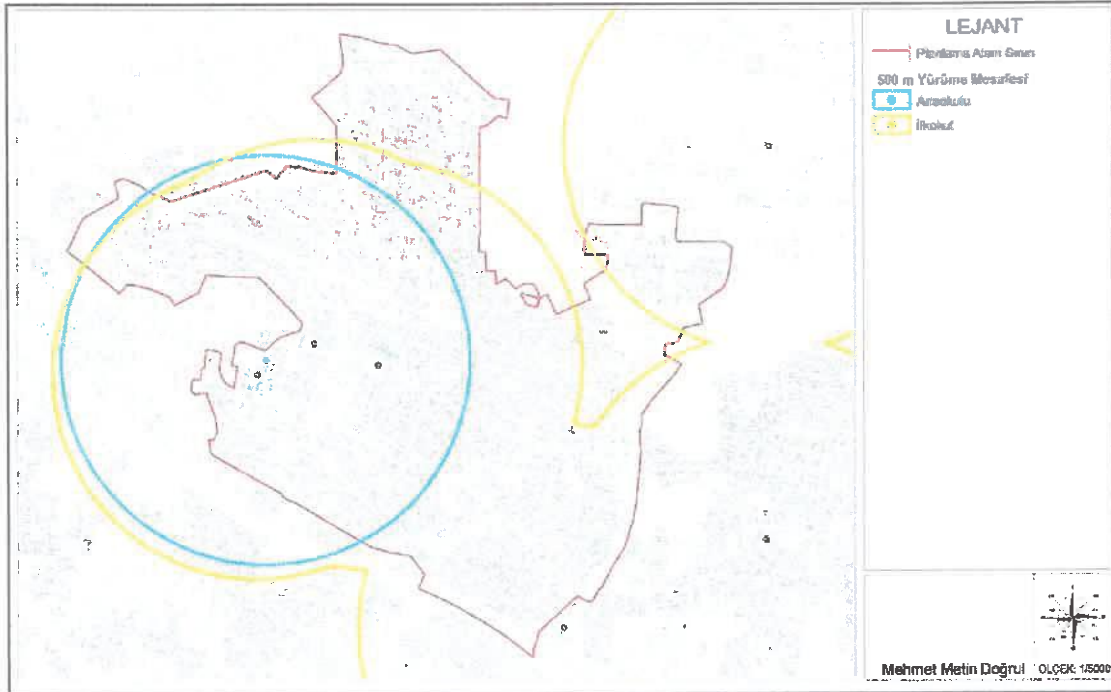
Mülkiyet	Alan (m ²)	Oran (%)
Şahıs Mülkiyetindeki Parseller	513.414,71	78,82%
Karşıyaka Belediyesi Mülkiyetindeki Parseller	49.969,57	7,67%
Karşıyaka Belediyesi ve Şahıs Mülkiyetindeki Parseller	31.118,22	4,78%
İzmir Büyükşehir Belediyesi Mülkiyetindeki Parseller	21.962,73	3,37%
İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Şahıs Mülkiyetindeki Parseller	5.253,91	0,81%
Karşıyaka Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi Mülkiyetindeki Parseller	1.344,53	0,21%
Karşıyaka Belediyesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Şahıs Mülkiyetindeki Parseller	1.199,38	0,18%
Maliye Hazinesi Mülkiyetindeki Parseller	22.081,55	3,39%
Karşıyaka Belediyesi ve Maliye Hazinesi Mülkiyetindeki Parseller	4.843,08	0,74%
Vakıf Mülkiyetindeki Parseller	191,93	0,03%
Toplam	651.379,61	100,00%



Grafik 15. Mülkiyet Dağılımı

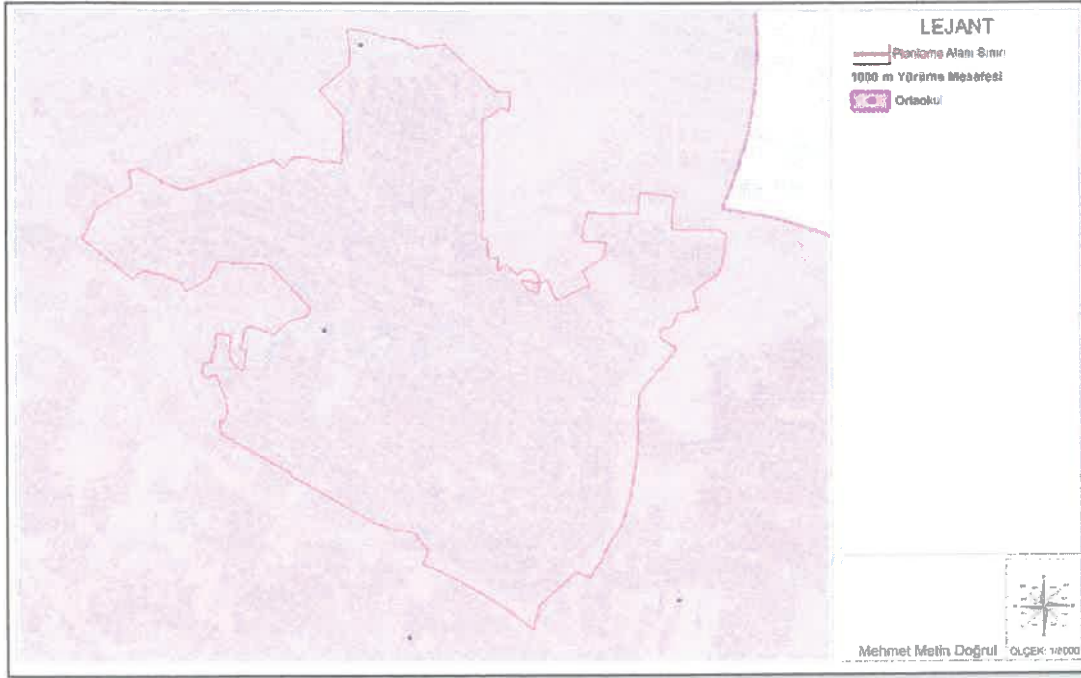
3.3.6. Donatı Alanlarına (Hizmetlere) Erişilebilirlik Analizi

Planlama Alanına yapılan erişilebilirlik analize göre, alanda donatı alanlarına erişilebilir olduğu görülmektedir. Planlama alanı içerisinde 1 anaokulu, 3 ilkokul, 2 ortaokul ve 1 lise bulunmaktadır. Planlama alanı çevresinde 3 adet ilkokul erişilebilir mesafede bulunmaktadır.



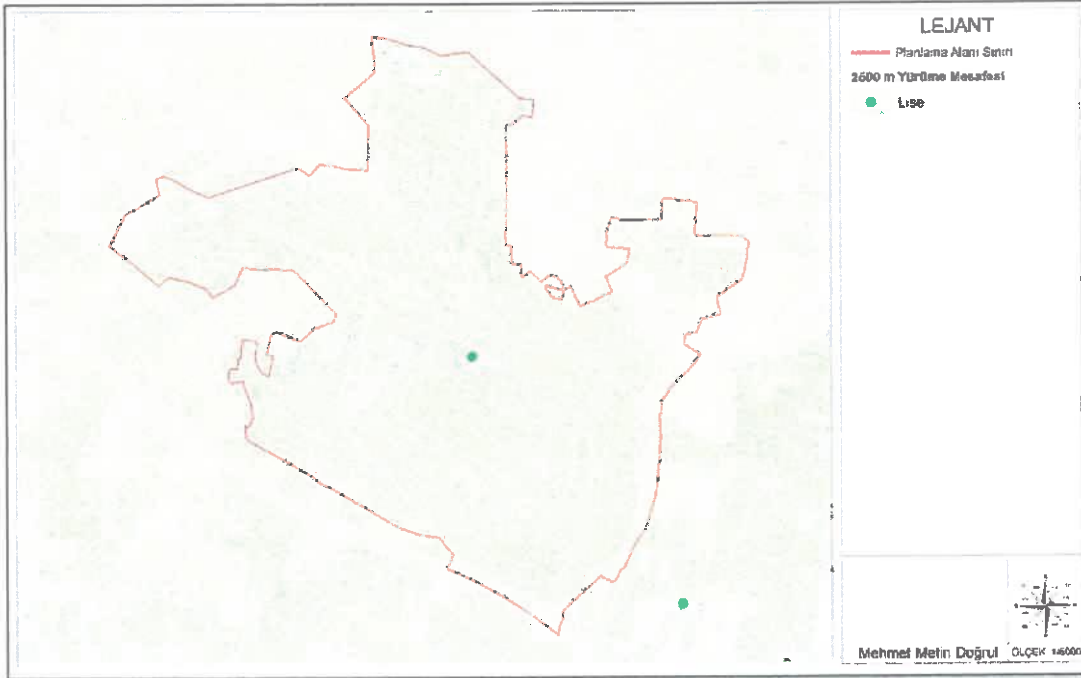
Şekil 41. Anaokulu ve İlkokul Erişilebilirlik Analizi Haritası

Planlama alanı içerisinde 2 adet ortaokul bulunmaktadır. Planlama alanı çevresinde 2 adet ortaokul erişilebilir mesafede bulunmaktadır.



Şekil 42. Ortaokul Erişilebilirlik Analizi Haritası

Planlama alanı içerisinde 1 adet ve planlama alanı çevresinde 2 adet lise bulunmakta ve alan bütününde lise alanları erişilebilir durumdadır.



Şekil 43. Lise Erişilebilirlik Analizi Haritası

Planlama alanında açık ve yeşil alanlar yetersiz sayıda bulunmaktadır. Alan içerisinde 5 adet park alanı ve 1 adet kapalı spor tesisi alanın açık ve yeşil alan ihtiyacını tam olarak karşılayamamaktadır. Planlama alanı çevresinde alana erişilebilir mesafede park ve kapalı spor alanları bulunmaktadır.



Şekil 44. Açık ve Yeşil Alanlar Erişilebilirlik Analizi Haritası

Planlama alanı içerisinde 3 adet dini tesis bulunmaktadır. Planlama alanı çevresinde bulunan 3 adet dini tesis ile birlikte alan genelinde dini tesislere erişilebilirlikte sorun bulunmamaktadır.



Şekil 45. Dini Tesis Alanları Erişilebilirlik Analizi Haritası

Planlama alanı içerisinde 2 adet aile sağlığı merkezi bulunmaktadır. Planlama alanı çevresinde erişilebilir düzeyde bulunan aile sağlığı merkezi ile alan kısmen sağlık tesislerine erişilebilir durumdadır.



Şekil 46. Sağlık Tesislerine Erişilebilirlik Analizi Haritası

Planlama alanında 3 adet sosyal kültürel tesis bulunmaktadır. Bunlardan ikisi kütüphane diğeri ise özel eğitim evi olarak hizmet vermektedir. Planlama alanı çevresinde sosyal kültürel tesisler ile alan erişim sorunu bulunmamaktadır.



Şekil 47. Sosyal Kültürel Tesislere Erişilebilirlik Analizi Haritası

3.3.7. Yol Kapasitesi Analizi Ve Yolların Kademelenmesi

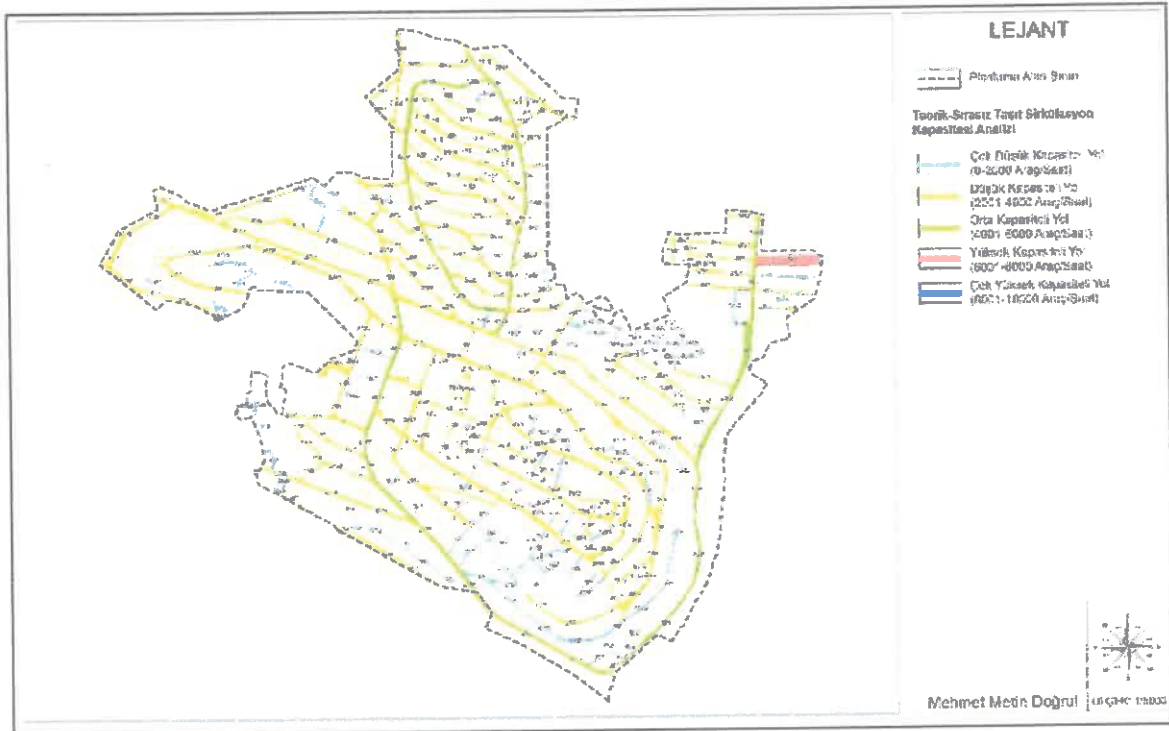
Alanın mevcut ulaşım ağının anlaşılabilmesi amacıyla teorik-sirasız azami taşıt sirkülasyon kapasite analizi yapılmıştır. Teorik-sirasız azami taşıt sirkülasyon kapasitesi analizi, bir yoldan saatlik dilimde geçebilecek maksimum taşıt sayısını hesaplamak üzere geliştirilmiş bir analiz çeşitidir. Analizin üretilmesi için gerekli formül şu şekildedir:

$$\left(\frac{X \cdot Y}{H} \right) \cdot \frac{V}{A} = 60$$

X:Şeridin Kapladığı Alan
H: Bir Taşıtın Kapladığı Ortalama Alan
Y:Şerit Sayısı
V:Hız
A:Yolun Uzunluğu

Şekil 48. Teorik-Sirasız Azami Taşıt Sirkülasyon Kapasitesi Formülü

Yapılan analiz sonucunda alandaki taşıt yollarının büyük çoğunluğu düşük kapasiteli yol olduğu anlaşılmıştır. Alanda yalnızca bir adet yüksek kapasiteli yol olduğu tespit edilmiştir.(Şekil 49)

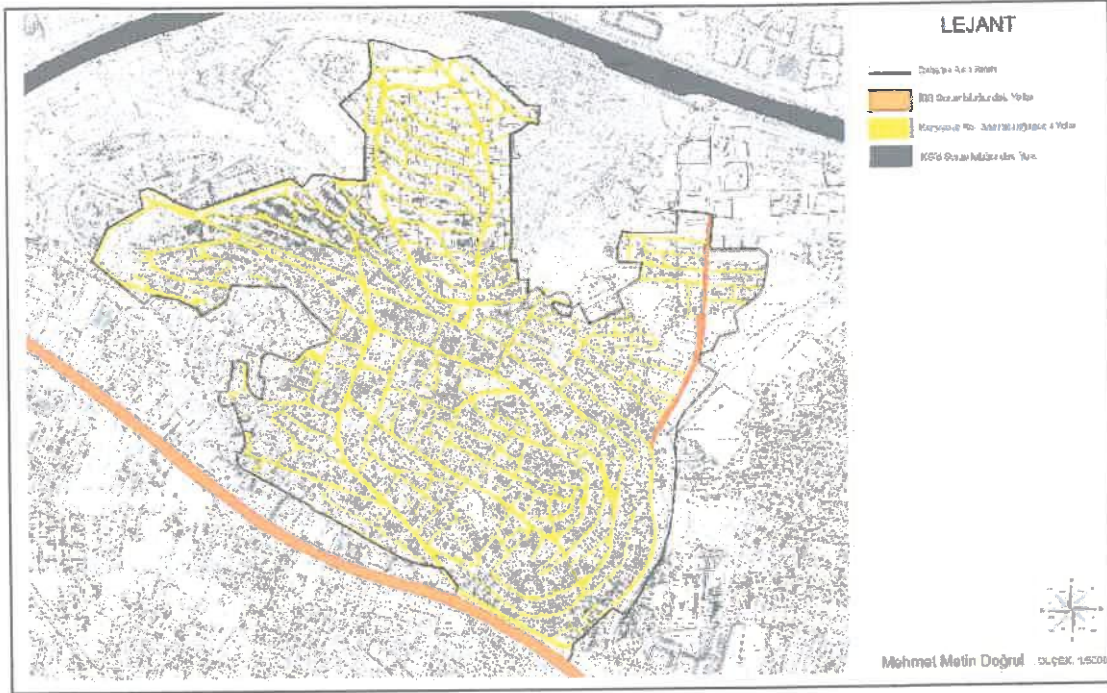


Şekil 49. Yol Kapasitesi Analizi Haritası

3.3.8. Trafik Düzeni Ve Güvenliği, Yollar Ve Kavşaklar İle İlgili İlkeler, Bağlantı Noktaları Değerlendirmesi

3.3.8.1. Kurumlara Göre Yolların Yetki Alanları

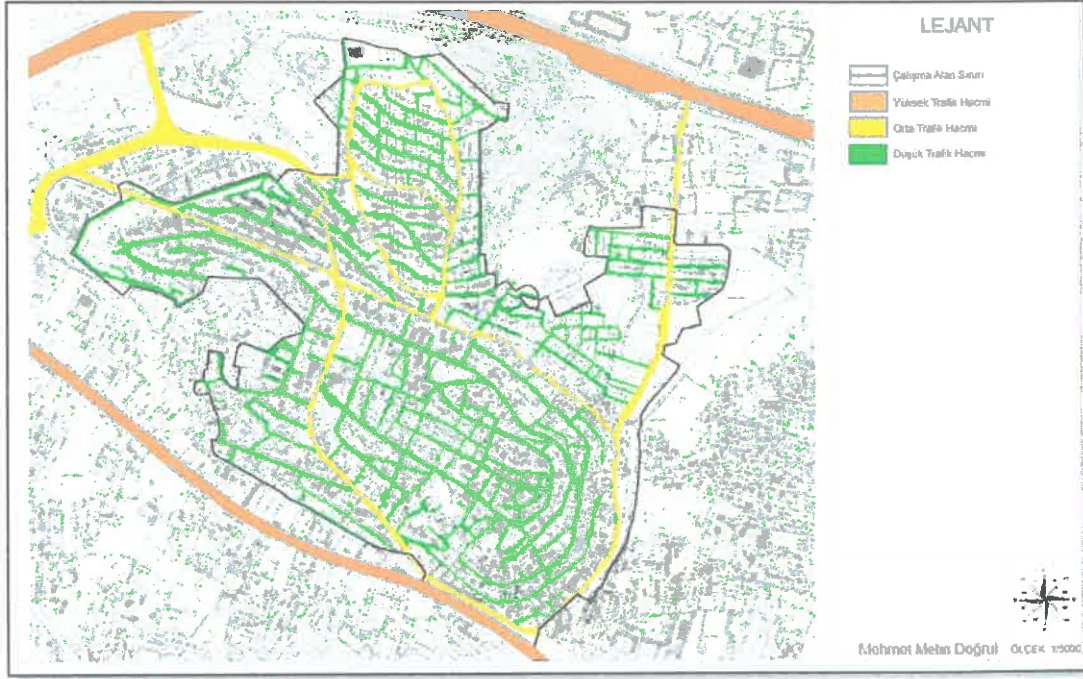
Planlama Alanı içerisinde bulunan yolların 7532 sokak haricinde hepsinin Karşıyaka Belediyesi'nin sorumluluğunda olduğu görülmektedir. 7532 sokak ve Anadolu Caddesinin İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin; İzmir Çevre Yolunun ise Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğunda olduğu görülmektedir.



Şekil 50. Kurumlara Göre Yolların Yetki Alanları Haritası

3.3.8.2. Trafik Hacmi Analizi

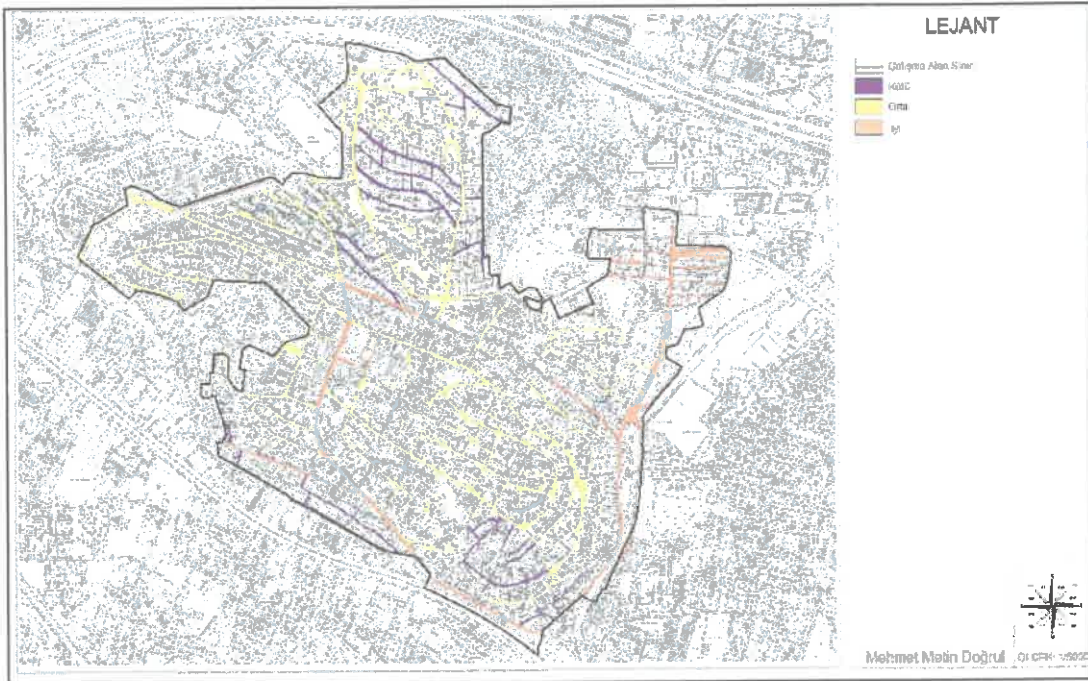
Planlama alanı'nın trafik hacmi incelendiğinde alanın kuzeyinden geçen İzmir Çevre Yolu ile güneyinde bulunan Anadolu Caddesi yüksek trafik hacmine sahipken, alanın genelinde düşük trafik hacmi hakimdir. Planlama alanı içerisindeki dolaşımı ve Anadolu Caddesi ile İzmir Çevre Yolu'na bağlantısını sağlamakta olan orta trafik hacmine sahiptir.



Şekil 51. Trafik Hacmi Analizi Haritası

3.3.8.3. Yolların Fiziksel Durumu

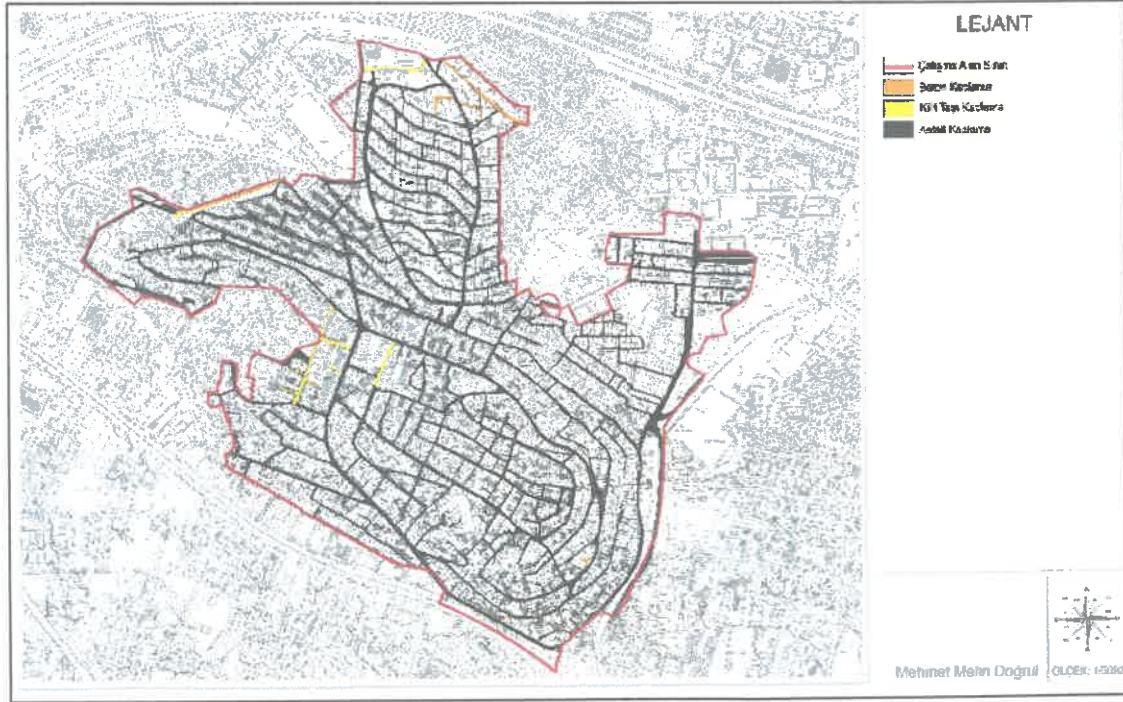
Planlama alanında bulunan yolların fiziksel durumları incelendiğinde, alan içerisindeki dolaşımı ve Anadolu Caddesi ile İzmir Çevre Yolu'na bağlantısını sağlamakta olan hattın iyi duruma sahip olduğu görülürken, alanda çoğunlukla orta durumda yollar bulunmaktadır. Yapılan analiz çalışmasında, yol kaplamaları alan içerisindeki diğer yollara kıyaslanarak, yolların fiziksel durumu tespit edilmiştir.



Şekil 52. Yolların Fiziksel Durumu Haritası

3.3.8.4. Yol Kaplaması Türlerine Göre Ulaşım

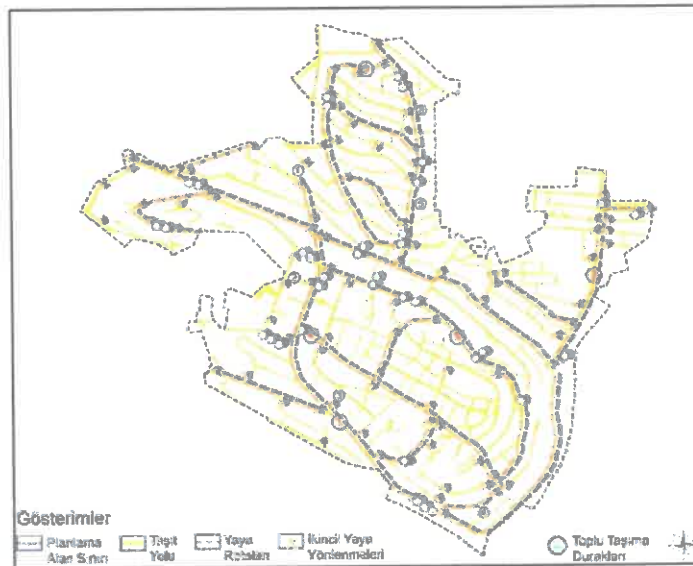
Planlama alanındaki yolların kaplama türleri incelendiğinde yol kaplamalarının büyük çoğunlukla asfalt kaplama olduğu görülmektedir.



Şekil 53. Yol Kaplaması Türlerine Göre Ulaşım Haritası

3.3.8.5. Yaya Bölgeleri, Yaya Ve Bisiklet Yolları

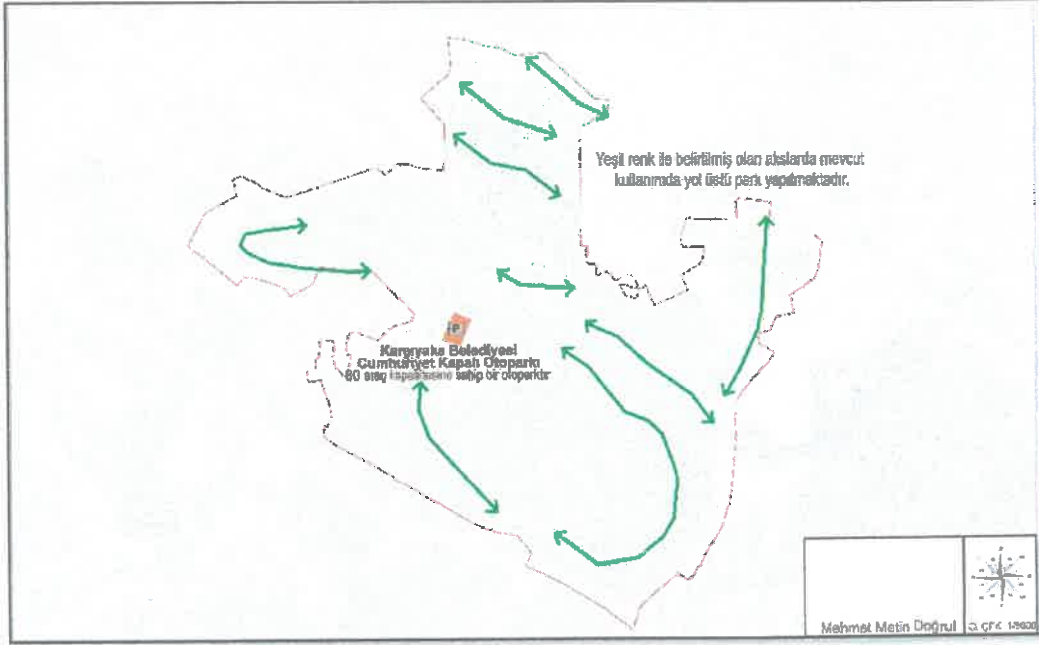
Planlamaya konu alandaki yaya hareketleri incelendiğinde genelde konut ve eğitim alanlarına erişim amaçlı sirkülasyonların bulunduğu, yaya yoğun bölgelerin toplu taşıma durak noktaları olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 54. Yaya Sirkülasyon Rotaları Haritası

3.3.8.6. Otopark Kapasitesi Ve Dağılımı

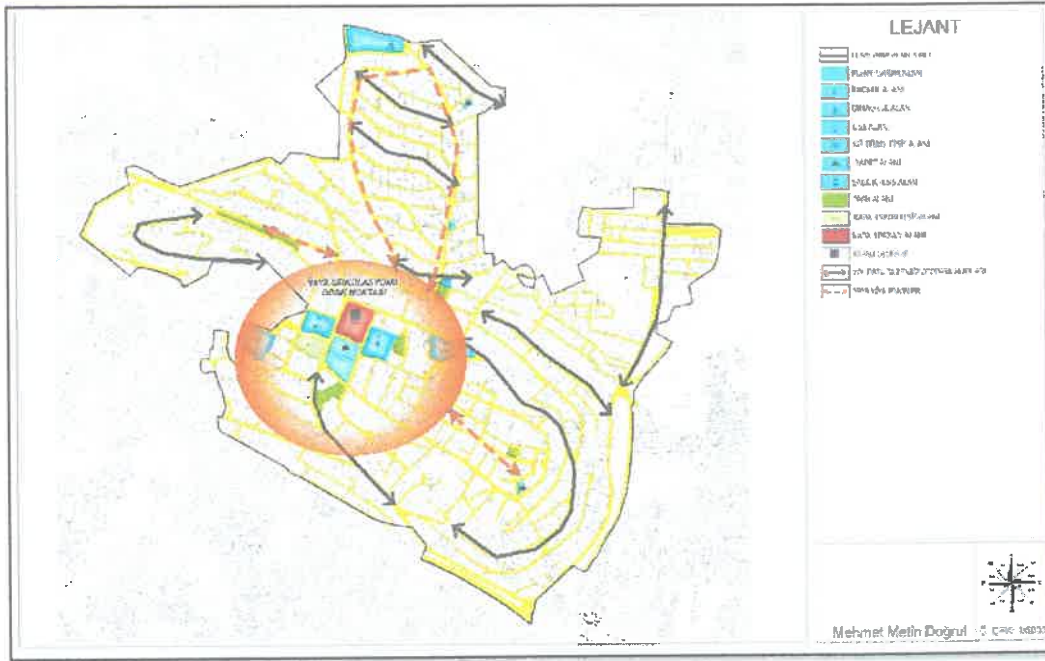
Planlama Alanında bir adet kapalı otopark bulunmaktadır. Cumhuriyet mahallesi Kapalı Pazar Yerinin altında bulunan kapalı otopark alanı 80 araç kapasitesine sahiptir. Bunun dışında planlı başka otopark bulunmamaktadır. Şekilde işaretlenen akslarda yoğun olarak yol üstü park görülmektedir.



Şekil 55. Otopark Kapasitesi ve Dağılımı Haritası

3.3.8.7. Açık - Kapalı Alan Kullanımları ve İlişkiler

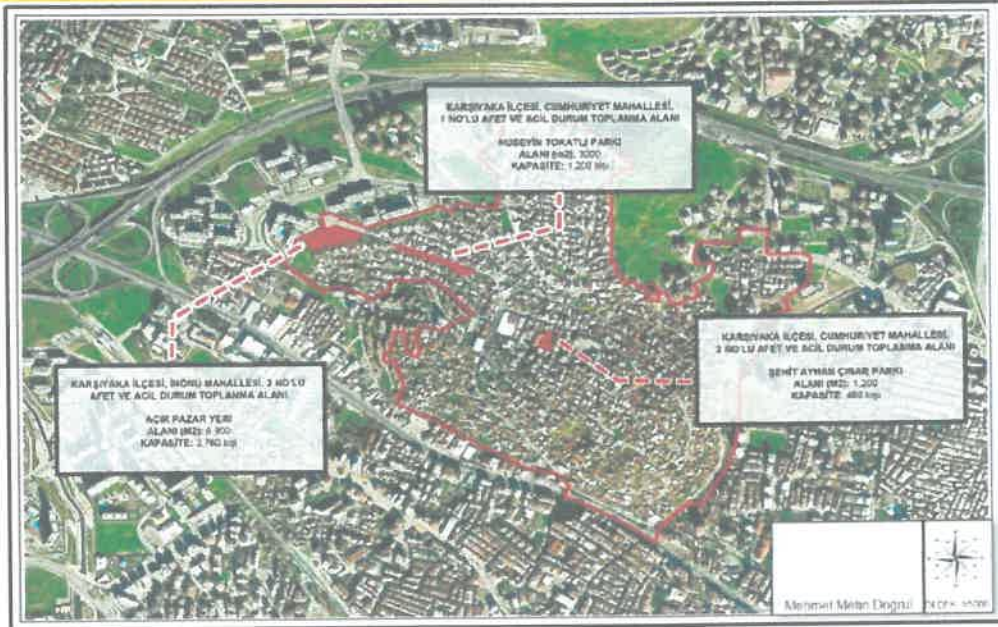
Planlama alanında kamu alanlarının birbirlerine yakın bir konumda, bir arada konumlandığı görülmektedir. Bu nokta yoğun yaya sirkülasyonu görülürken, park alanı gibi açık kullanımlar ile pazar yeri, otopark, spor salonu gibi kapalı kullanımların birbirleriyle etkileşim halinde olabilecek şekilde yakın konumlandığı görülmektedir. Alanın kuzeyinde, güneydoğusunda ve batısında bulunan diğer kamu kullanımlarından merkeze bir yönelme mevcuttur. Planlama alanında bir adet kapalı otopark alanı bulunurken, yol üstü düzensiz otoparkların belirli alanlarda yoğunlaştığı görülmektedir. Düzensiz otopark alanlarının kamu kullanımlarının yoğun olduğu bölgelerde konumlandığı görülmektedir.



Şekil 56. Açık-Kapalı Alan Kullanımları ve İlişkisi Haritası

3.3.8.8. Toplanma Alanları

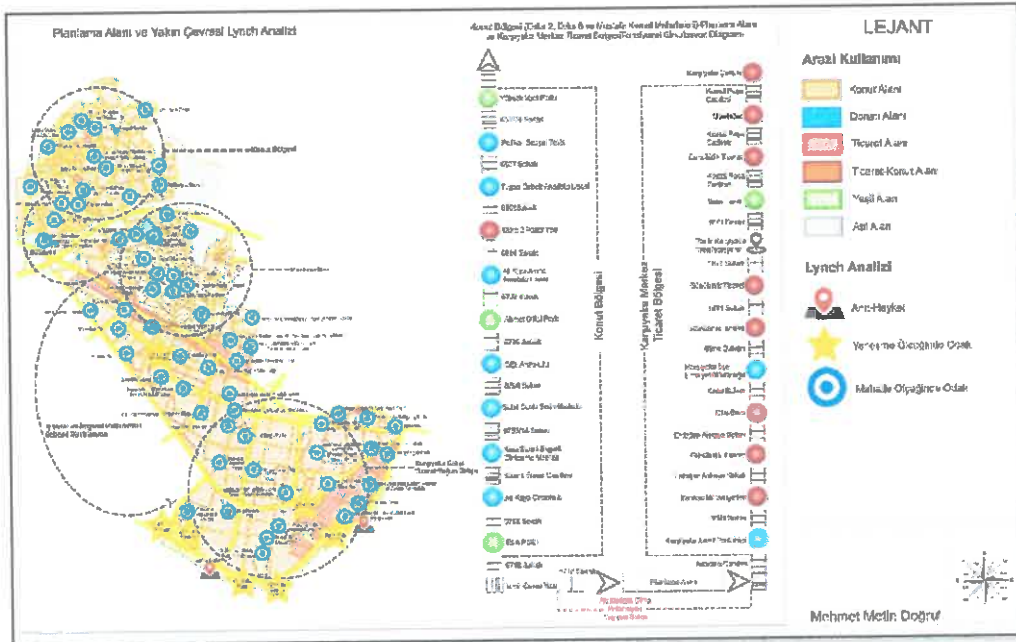
Karşıyaka ilçesinde toplamda 115 adet toplanma alanı bulunmaktadır. Planlama alanını içerisine alan Cumhuriyet mahallesinde 3 adet toplanma alanı, İnönü mahallesinde 3 adet toplanma alanı ve ömek köy mahallesinde 3 adet toplanma alanı bulunmaktadır. Planlama alanı sınırları içerisinde 3 adet toplanma alanı bulunmaktadır: Hüseyin Tokatlı Parkı, Şehit Tayhan Çınar Parkı ve İnönü Mahallesi 2 No'lu Afet ve Acil Durum Toplanma Alanı. Hüseyin Tokatlı Parkı toplanma alanı büyüklüğü 3.000 m² ve 1200 kişi kapasitelidir. Şehit Tayhan Çınar Parkı toplanma alanı büyüklüğü 1.200 m² ve 480 kişi kapasitelidir. İnönü Mahallesi 2 No'lu Afet ve Acil Durum Toplanma Alanı 6.900 m² ve 2760 kişi kapasitelidir. Şekil 67 'de konumları gösterilmiştir.



Şekil 57. Toplanma Alanları Haritası

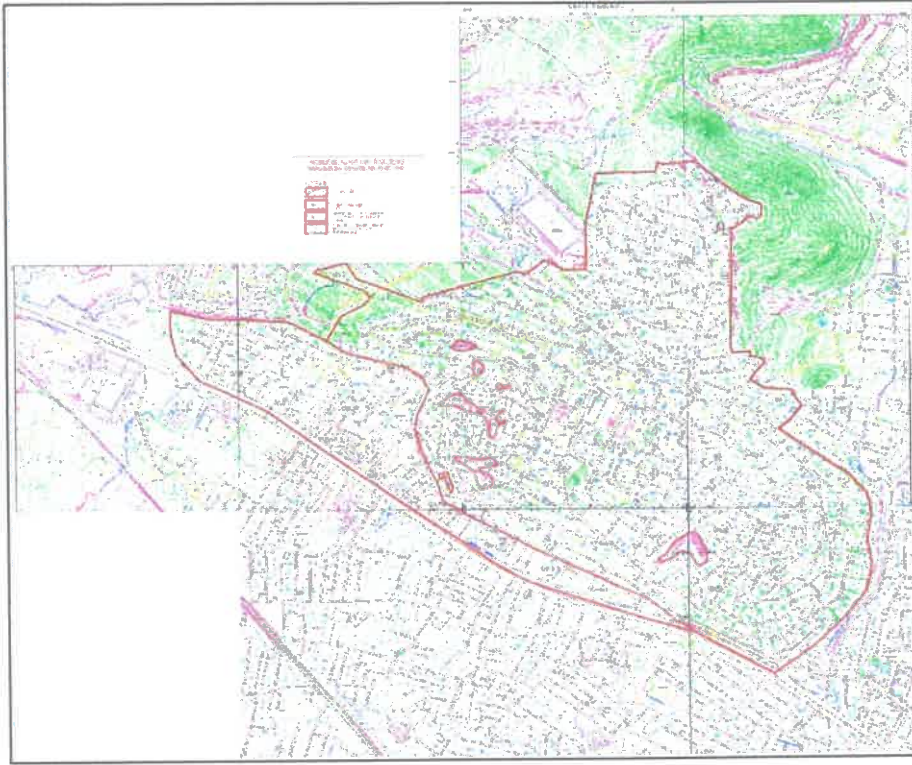
3.3.8.9. Kimlik Analizi

Planlamaya konu alanın kuzeyinde Evka 2, Evka 6 ve Mustafa Kemal Mahallesi gibi konut yoğun bölgeler bulunurken, güney doğusunda Karşıyaka Çarşısı bölgesi gibi ticaret yoğun alanların bulunduğu tespit edilmiştir. Konut yoğun bölgede mahalli ölçekte yeşil alanlar ve donatı alanları bulunurken, ticaret yoğun bölgede ise Karşıyaka Sahili, arkeoloji müzesi ve açık hava tiyatrosu gibi yerleşme ölçeğinde odak noktalarının bulunduğu tespit edilmiştir. Konumu neticesiyle konut yoğun bölge ve ticaret yoğun bölge arasında kalan planlamaya konu alan, bu iki alanın ihtiyaç ve taleplerini sağlayacak bir köprü görevi görmelidir. Yapılacak planlama çalışmasında bu potansiyelin göz önünde bulundurulması kamu yararına olacaktır.

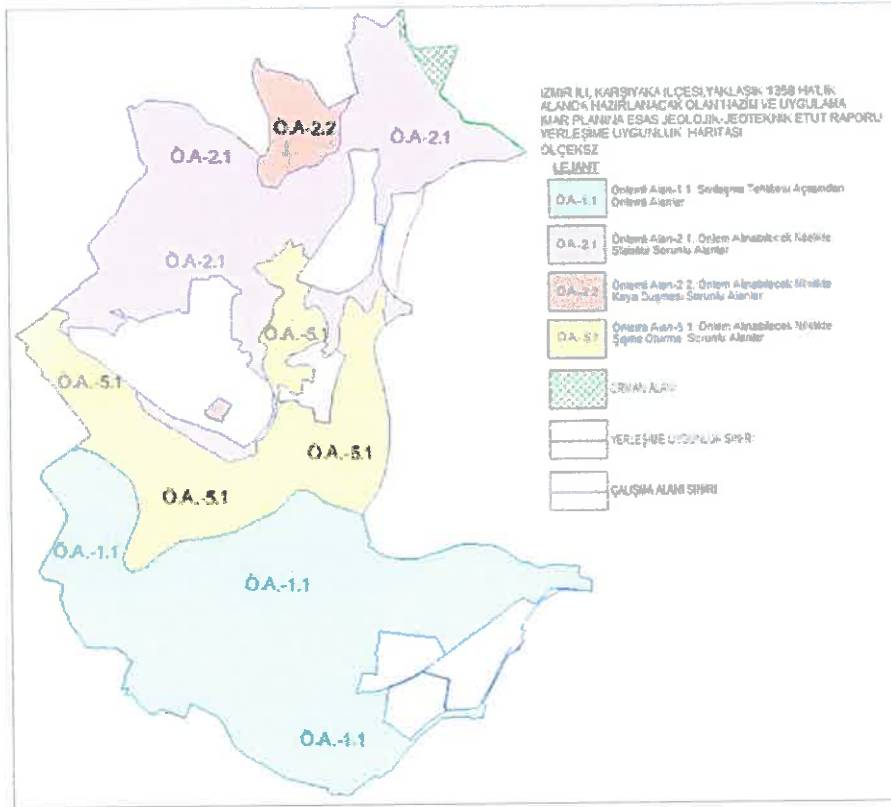


Şekil 58. Kimlik Analizi

içerisinde yaklaşık 1358 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu'nda hazırlanan yerleşime uygunluk analizi aşağıdaki gibidir.



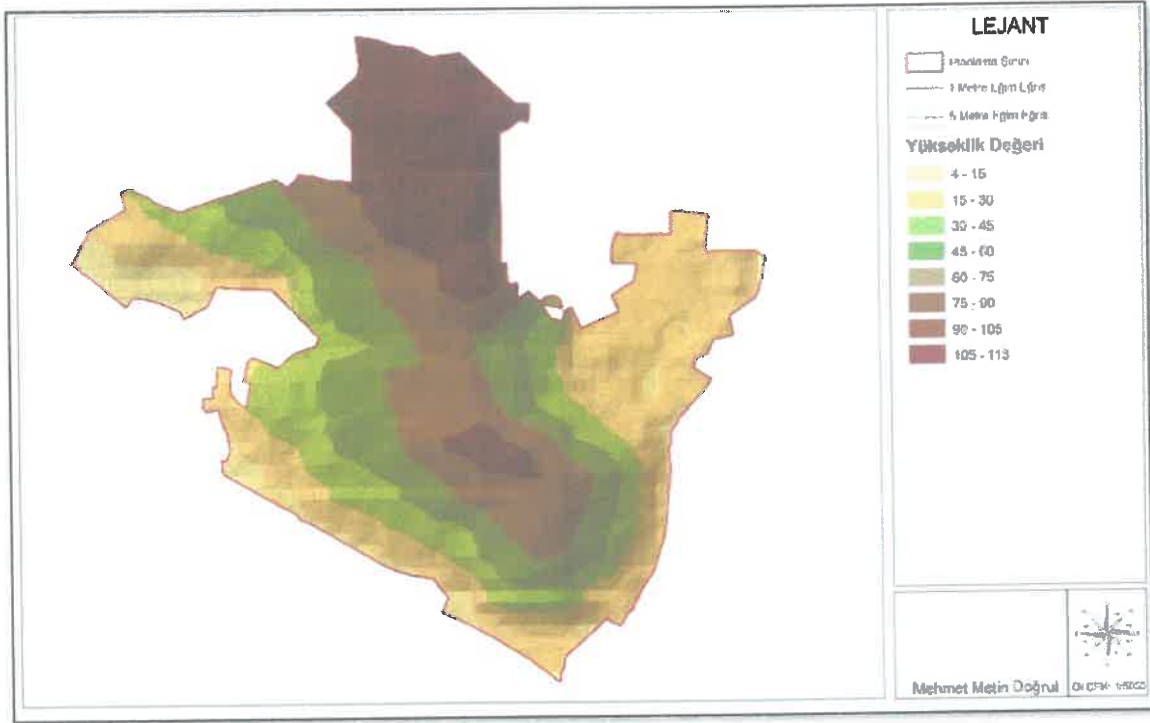
Şekil 60. 13.08.2012 Onaylı Jeolojik Etüt Yerleşime Uygunluk Haritası



Şekil 61. 01.09.2016 Onaylı Jeolojik Etüt Yerleşime Uygunluk Haritası

3.4.2. Topoğrafya Analizi

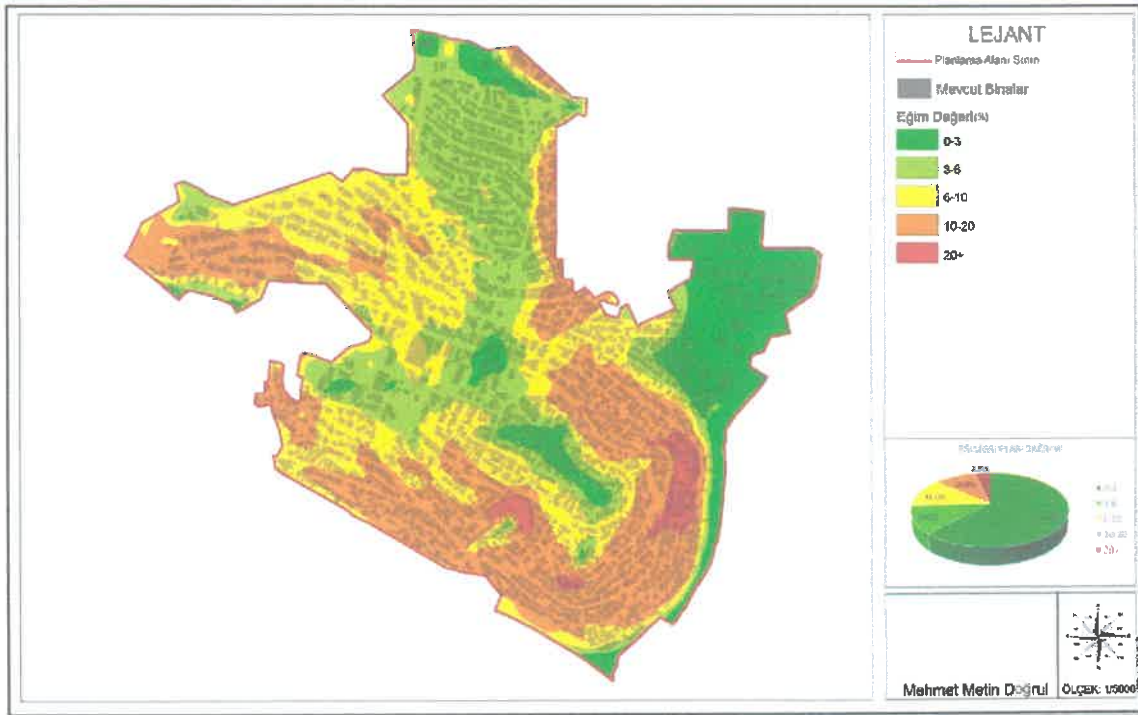
Planlama alanı jeolojik yapısı nedeniyle hareketli bir yapıya sahiptir. Alanın kuzeyinden güneyine ve doğusundan batısına olacak şekilde doğal akslar bulunmaktadır. Alanın hareketli topoğrafyası sebebiyle alanda yüksek eğime sahip sokaklar bulunmaktadır. Planlama alanında biri kuzeyde, biri alanın merkezinde olmak üzere 2 adet tepe bulunmaktadır.



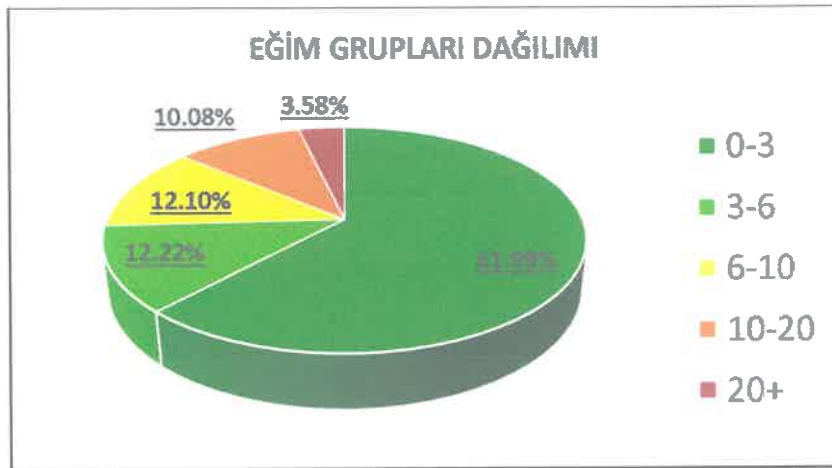
Şekil 62. Topoğrafya Analizi Haritası

3.4.3. Eğim Analizi

Planlama alanında yapılan eğim analizine göre; alanda eğim %0-33 arasında değişmektedir. Alanın %61,99'u %0-3 arasında eğimli, %12,22'si %3-6 arasında eğime sahiptir. Alanın %13,58'i %10 üstü eğime sahip olmakla birlikte alanın yalnızca %3,58'inde %20 üstü eğim bulunmaktadır.



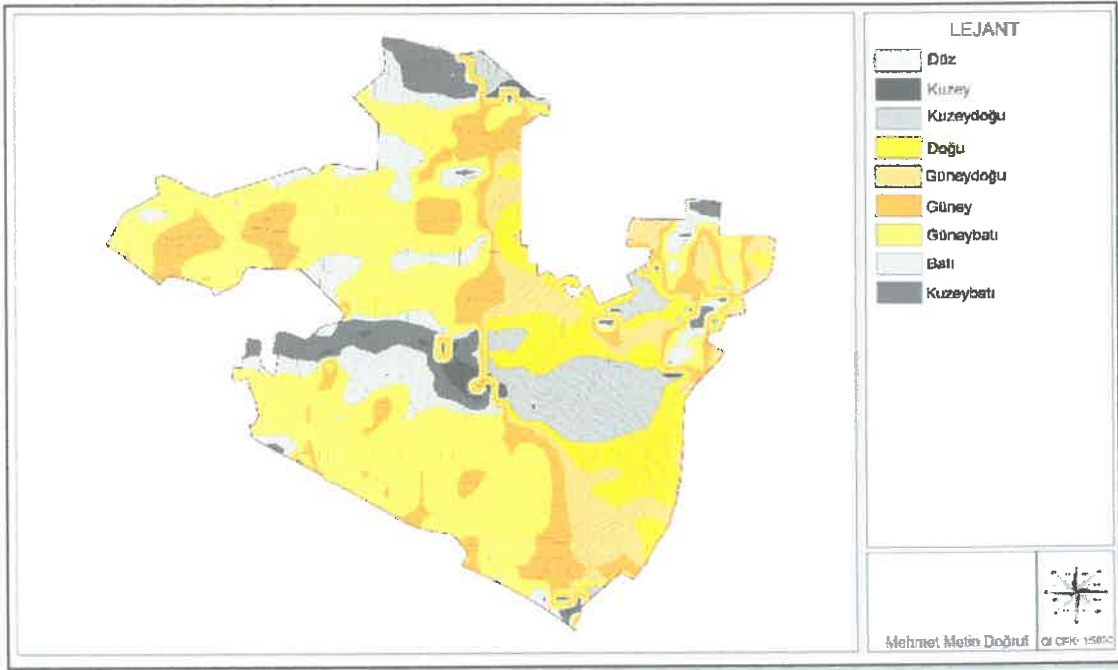
Şekil 63. Eğim Analizi Haritası



Grafik 16 Eğim Grupları Dağılım Grafiği

3.4.4. Bakı Analizi

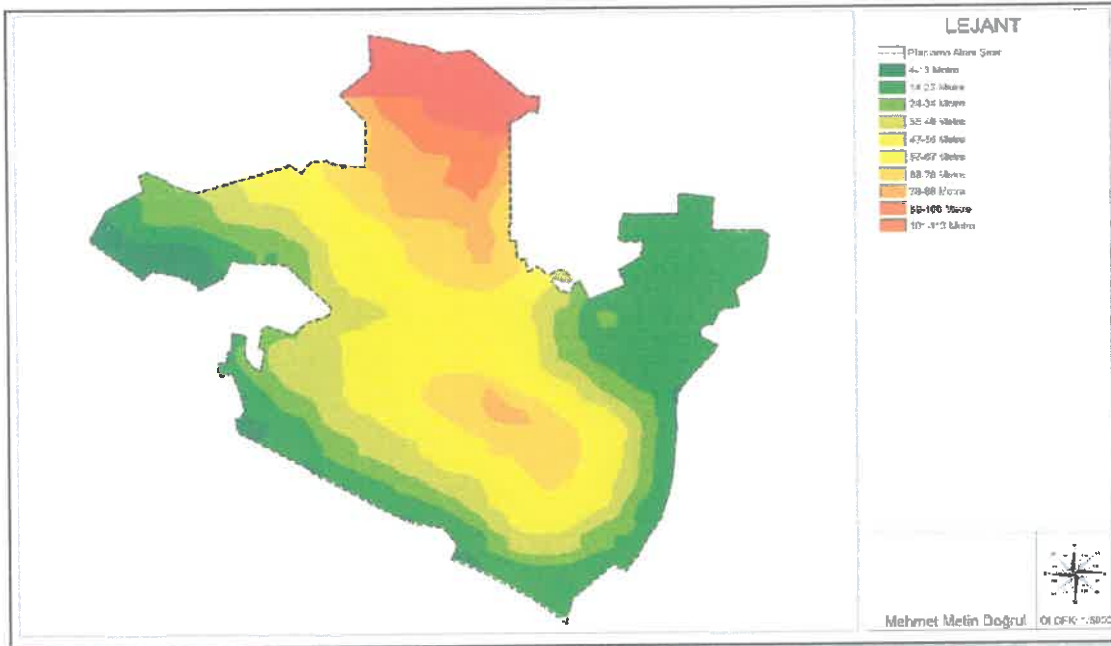
Planlama alanında bakı analizine göre; alanda kuzey ve batı cepheleri az görülmektedir. Alanda yoğun olarak güneybatı cepheleri hakimdir. Bununla birlikte alanda, doğu, güney ve güneydoğu cephelerinde yoğun olarak görülmektedir.



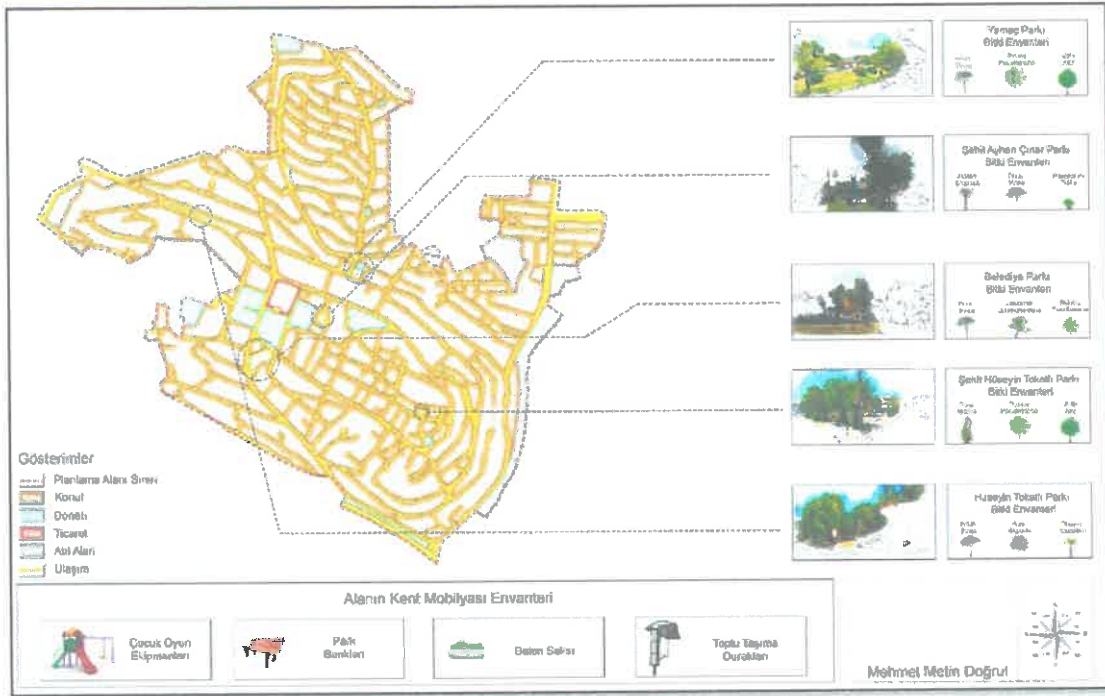
Şekil 64. Bakı Analizi Haritası

3.4.5. Yükseklik Analizi

Planlama alanında güneyden kuzeye gidildikçe yüksekliğin arttığı görülmektedir. Alanda yükseklik en az 4-13 metre aralığında görülürken, en fazla 110-113 aralığında görülmektedir.



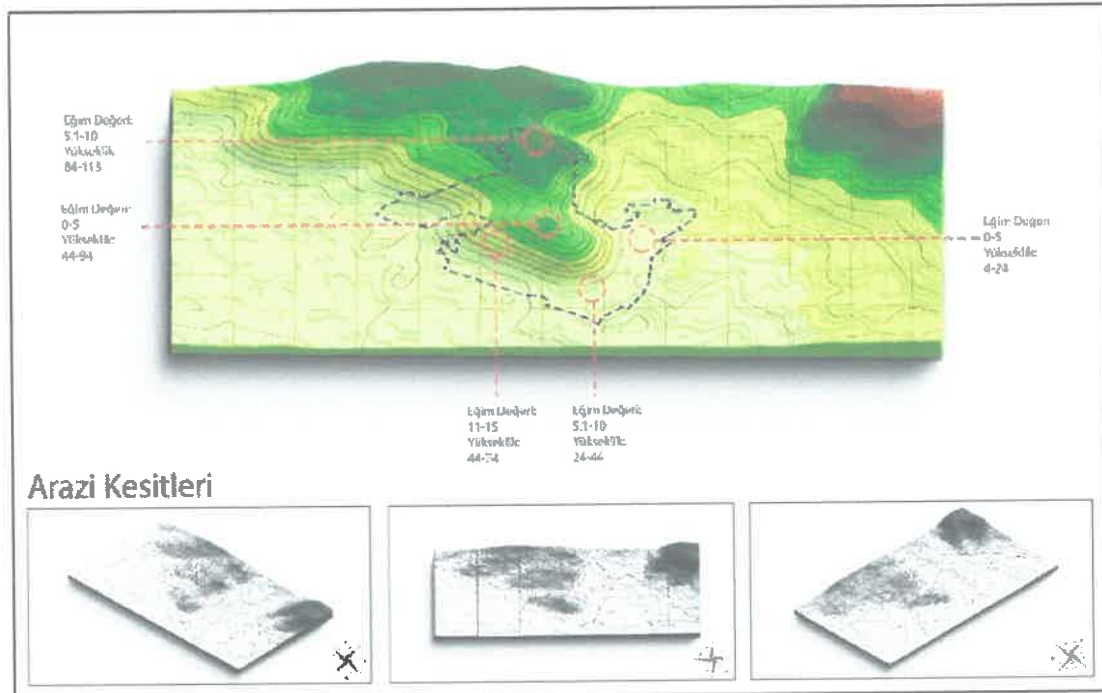
Şekil 65. Yükseklik Analizi Haritası



Şekil 67. Peyzaj Değerleri Analizi Haritası

3.4.8. Arazi Modeli Analizi

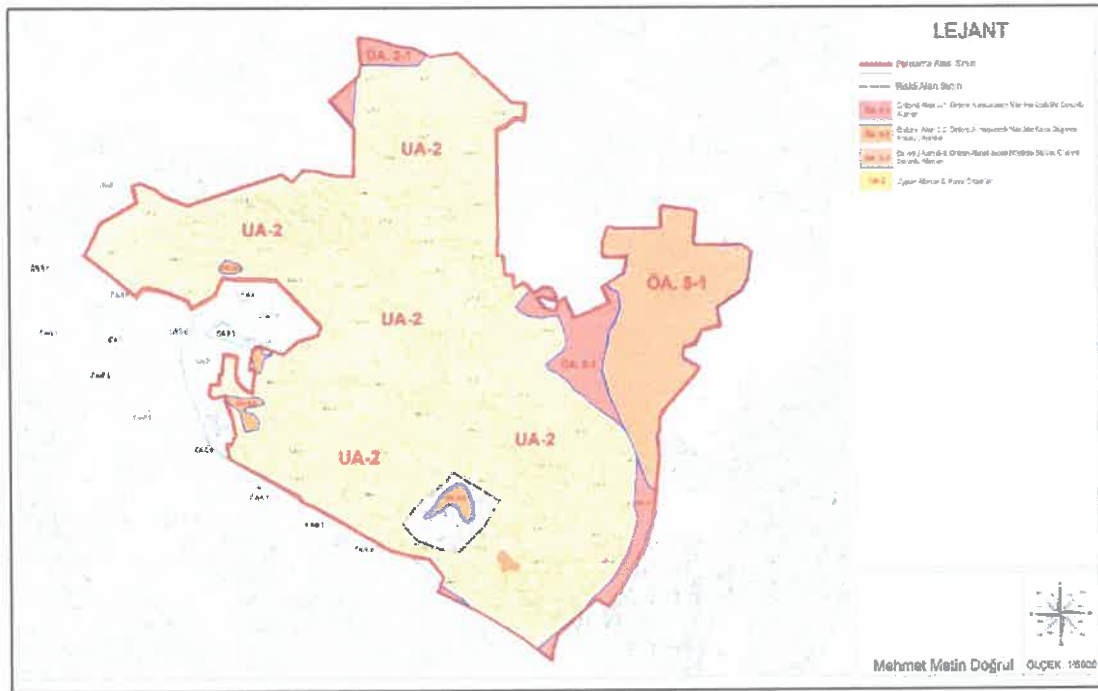
Planlamaya konu alan incelendiğinde, alanın deniz seviyesinden yüksek olduğu, alanın sınırları içerisinde iki tepe noktasının bulunduğu tespit edilmiştir. Alanın yükseklik değerleri 4 ila 113 metre arasında değiştiği belirlenmiştir. Planlama alanında biri kuzeyde diğeri alanın merkezinde olmak üzere iki adet tepe bulunmaktadır.



Şekil 68. 3 Boyutlu Arazi Modeli Analizi

3.5. Yerleşileme Uygunluk Analizi

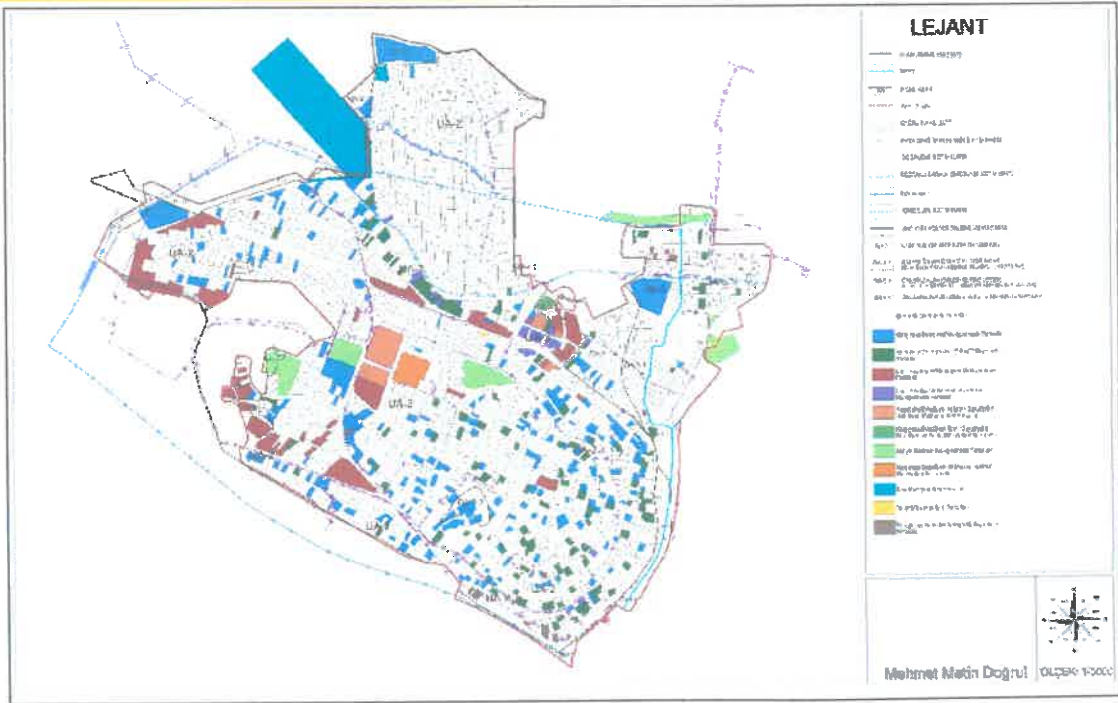
Planlama Alanı; 13.08.2012 onaylı hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda 3 kategoride değerlendirilmiş olup bunlar; Uygun Alanlar-2 (Kaya Ortamlar), Önemli Alan-2.2 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar), Önemli Alan-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) ve 01.09.2015 onaylı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda Önemli Alan-5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar) ve Önemli Alan-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) kategoride değerlendirilmiştir. Planlamaya konu alanın yerleşime uygunluğu şekildedir. Planlama alanında; 0.96 ha Önemli Alan-2.2, 6.19 ha Önemli Alan-2.1, 12.3 ha Önemli Alan-5.1 ve 88.55 ha Uygun Alanlar-2 kategorisinde alan bulunmaktadır.



Şekil 69. Yerleşime Uygunluk Analizi Haritası

3.6. EŞİK ANALİZİ

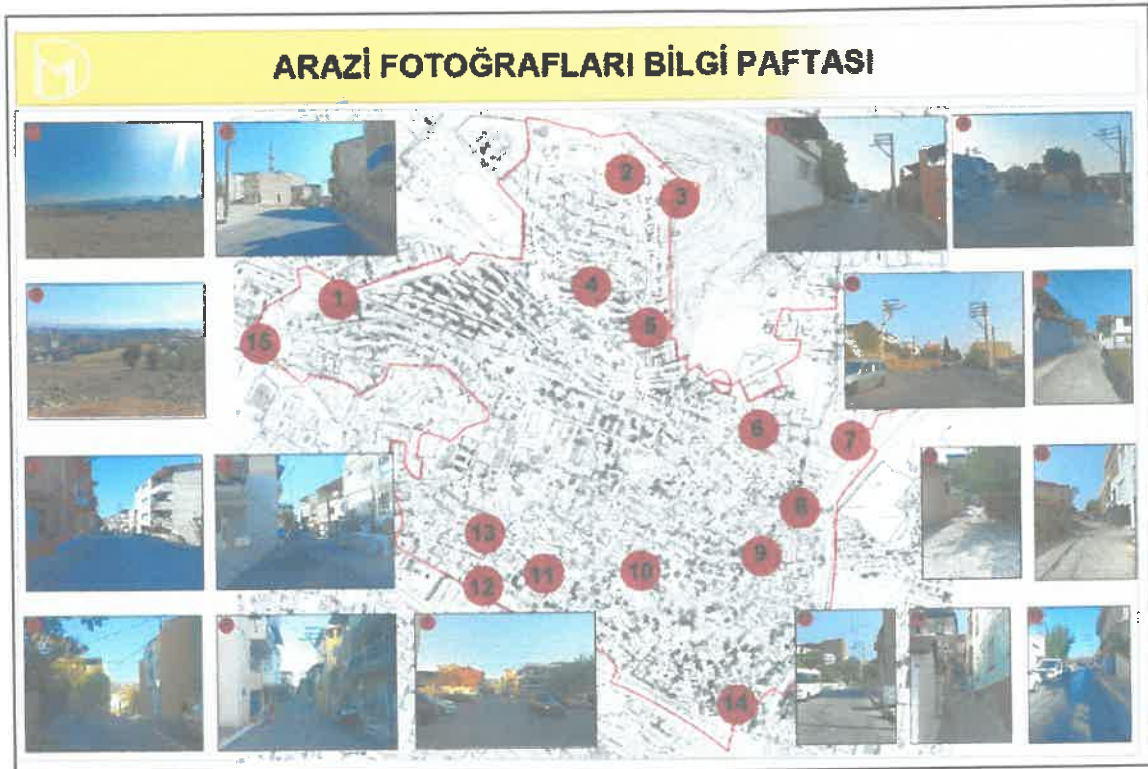
Planlamaya konu alanda iki tip eşik bulunmaktadır. Bunlar doğal ve yapay eşiklerdir. Alandaki doğal eşikler dere, afet alanı, riskli alan iken, alandaki yapay eşikler ise; teknik altyapı ve mülkiyettir. Planlamaya konu alanda bulunan tüm eşikler planlama sürecinde göz önünde bulundurulmalıdır. Alandaki eşiklerin planlama sürecinde arazi kullanım kararlarını doğrudan etkileyecektir.



Şekil 70. Eşik Analizi

3.6.1. Arazi Görüntüleri

20-24.10.2022 tarihinde gezi gerçekleştirilmiş olup, alanın tamamı yaya olarak gezilmiştir. Alan bütününde arazi kullanımı sokak dokuları, yapı durumu, yolların fiziksel durumu ve alanın genel yapısı incelenmiştir. Arazi gezisinde elde edilen fotoğraflar çekildikleri konumlar ile bilgi paftasında mevcuttur.



Şekil 71. Planlama Alanı Arazi Fotoğrafları

Arazi Görüntüleri Bilgi Paftasından farklı konumlardan birkaç fotoğraf büyütülmüş olarak aşağıda bulunmaktadır.



Şekil 72. Planlama Alanı 1 Numaralı Bölgeden Fotoğrafları



Şekil 73. Planlama Alanı 2 Numaralı Bölgeden Fotoğraf



Şekil 74. Planlama Alanı 6 Numaralı Bölgeden Fotoğraf



Şekil 75. Planlama Alanı 9 Numaralı Bölgeden Fotoğraf

3.7. Sosyal Yapı Analizleri

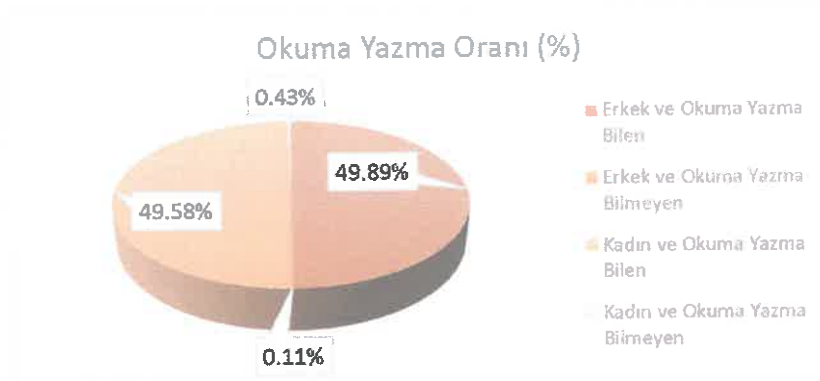
3.7.1. Eğitim

Karşıyaka ilçesinde ikamet eden nüfusun bitirdiği eğitim düzeyi incelendiğine, Karşıyaka ilçesinde kişilerin en fazla 104.731 yüksek okul veya fakülte ve 79.449 kişi ile lise ve dengi meslek okullarından mezun oldukları görülmektedir.



Grafik 17. Karşıyaka İlçesinin Bitirilen Eğitim Düzeyi

Karşıyaka ilçesindeki okuryazarlığın cinsiyetlerdeki oranlara bakıldığında, okuma yazma bilen kişilerin kadın ve erkeklerde oranlarının yakın olduğu görülmektedir. Buna karşın okuma yazma bilmeyen kadınların oranının erkeklere göre daha fazla olduğu görülmektedir.



Grafik 18. Karşıyaka Cinsiyetlere göre Okuma-Yazma Oranı

3.7.2. Sağlık

Karşıyaka ilçesinde 1 adet devlet hastanesi, 1 adet ağız ve diş sağlığı merkezi, Başkent Üniversitesi Zübeyde Hanım Uygulama ve Araştırma Hastanesi ve çok sayıda özel hastane ve klinik bulunmaktadır. Karşıyaka Devlet hastanesi 1970 yılında yaptırılmış ve 50 yatak kapasitesine sahiptir.

3.7.3. Kültür

Karşıyaka ilçesinde, Ahmet Piriştina Kültür Merkezi, Suat Şener Sanat Merkezi, Bülent Ecevit Kültür Merkezi, Çarşı Kültür Merkezi, Deniz Baykal Kültür Merkezi, Hikmet Şimşek Kültür Merkezi, İsmail Cem Kültür Merkezi, Ziya Gökalp Kültür Merkezi olmak üzere 8 adet kültür merkezi bulunmaktadır. Bülent Ecevit K.M. Kütüphanesi, 80. Yıl Kütüphanesi, Hasan Ali Yücel Kütüphanesi, İsmail Cem Kültür Merkezi Kütüphanesi, İsmail Hakkı Tonguç Kütüphanesi,

Büyüktanır Homeros Kütüphanesi olmak üzere 6 adet kütüphane bulunmaktadır. Bilim Evi, Deprem Anı Evi, Haberleşme Koleksiyonu Sergisi, Hamza Rüstem Fotoğraf Evi Özel Müzesi, Kadına Saygı Sergisi, Latife Hanım Köşkü Anıevi Özel Müzesi olmak üzere 6 adet müze bulunmaktadır. Ahmet Taner Kışlalı Rekreasyon Alanı, İsmail Ragıp Geçmen Macera Alanı, Kent Konuk Evi, Kentsel Dönüşüm Ormanı, Mutluluk Ormanı 1-2, Yamanlar Gençlik Merkezi, Yamanlar Piknik Alanı gibi sosyal tesislerde Karşıyaka ilçesinde bulunmaktadır.

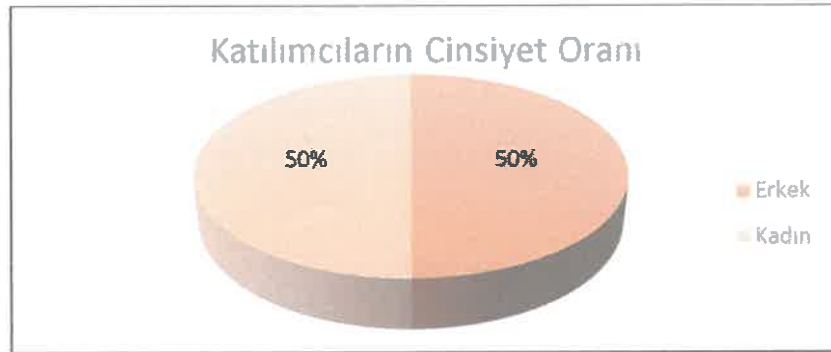
3.7.4. Spor

Karşıyaka ilçesinde, 1912 Züftü Işıl Spor Salonu, Muharrem Candaş Spor Salonu, Mustafa Kemal Atatürk Karşıyaka Spor Salonu Suat Cemile Balcıoğlu Spor Salonu olmak üzere 4 adet spor salonu; Tahir Türetken Futbol Sahası, Ahmet Beko Futbol Sahası, Gode Cengiz Spor Tesisi, Hasan Türker Spor Tesisi, Karşıyaka'nın Efsaneleri ve Erol Baş Spor Tesisi, Karşıyaka Belediyesi Yüzme Havuzu, Kent Spor Merkezi, Zümrüt Park Spor Tesisleri, Tahir Secder Akıncı Su Sporları Merkezi, Ali Rıza Efendi Parkı Hali Sahası, Şehit Bersan Doğantekin Hali Sahası, Doğa Parkı Halı Sahası olmak üzere 12 adet spor tesisi bulunmaktadır.

3.7.5. Alanda Yapılan Anket Çalışmalarının Değerlendirilmesi

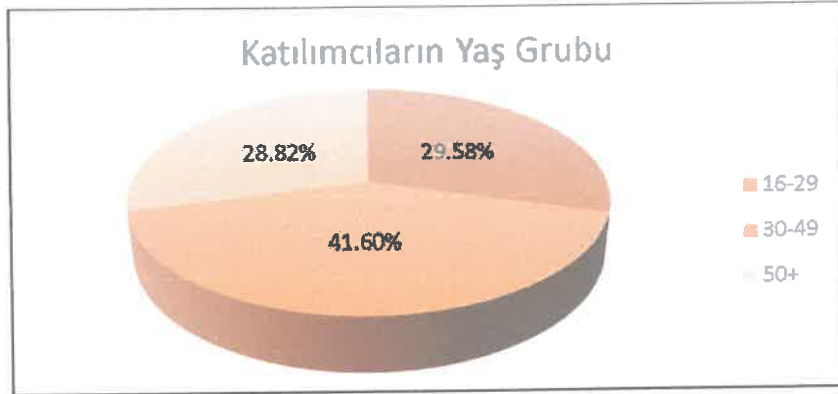
Planlama Alanında yaşam kalitesini artıran, sürdürülebilir ve sağlıklı bir çevre anlayışıyla hizmet üretmek amacıyla gerçekleştirilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarında bölgenin özgün değerlerini ve dinamiklerini gözeten, bilimsel verilerle dayanan, katılımcı bir yöntem benimsenerek, Karşıyaka Belediyesi alanda yaşayanların mekanla kurdukları aidiyet ilişkisi, bölgeye dair düşüncelerini saptamak için 1048 kişiyle anket çalışması yapılmıştır.

Anket çalışmasına katılan kişilerin cinsiyetleri 524'ü erkek, 524'ü kadın olarak ifade edilmektedir.



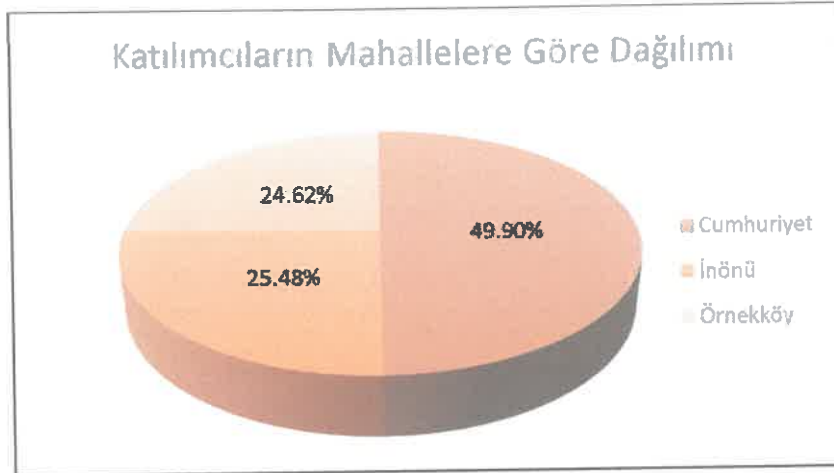
Grafik 19. Katılımcıların Cinsiyet Oranı

Yapılan ankete katılan kişilerin yaş grupları incelendiğinde, ankete katılanların %29,58 oran ve 310 kişi ile 16-29 yaş aralığındaki kişilerin, %41,60 oran ve 436 kişi ile 30-49 aralığındaki kişilerin ve %28,52 oran ve 302 kişi ile ise 50 yaş ve üstü kişilerin oluşturduğu görülmüştür.



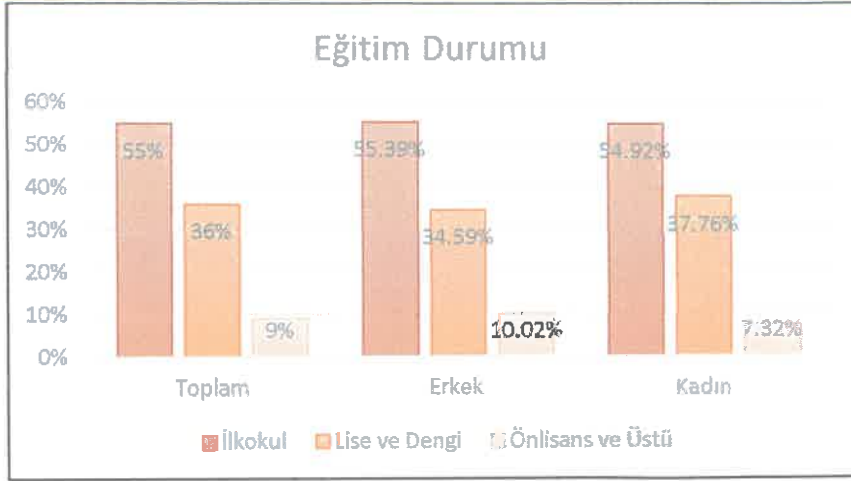
Grafik 20. Katılımcıların Yaş Grubu

Ankete katılımın mahallelere göre dağılımı incelenecek olursa, ankete katılımın %49,90 oran ile en fazla Cumhuriyet mahallesinden gerçekleştiği, %25,48 oran ile İnönü ve %24,62 oran ile Örnekköy mahallelerinin birbirlerine yakın katılım gösterdikleri görülmüştür.



Grafik 21. Katılımcıların Mahallelere Göre Dağılımı

Ankete katılım gösteren kişilerin eğitim durumu incelendiğinde, ankete katılan kişilerin %55 oran ve 576 kişi ile ilköğretim mezunu, %36 oran ve 377 kişi ile lise ve dengi eğitime sahip oldukları gözlemlenmektedir. Ayrıca önlisans ve üstü eğitim düzeyine %9 oran ve 94 kişinin sahip olduğu görülmüştür. Ankete katılan kişilerin eğitim düzeyleri cinsiyete göre oranları büyük fark göstermemektedir.



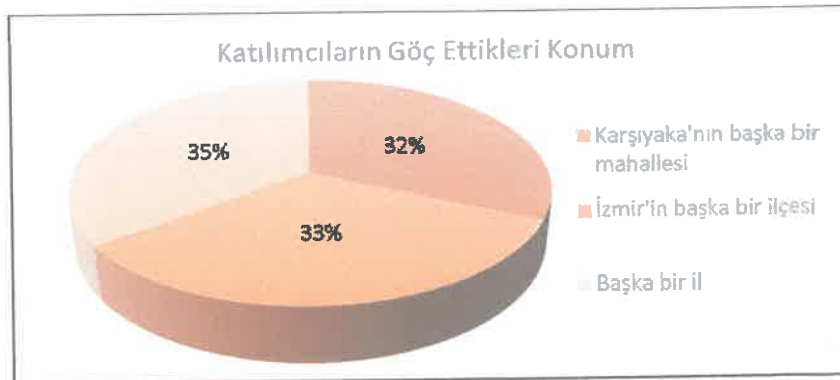
Grafik 22. Katılımcıların Eğitim Durumları

Ankete katılım gösteren kişilerin memleketleri incelendiğinde ankete katılanların %53'ünü mahallenin yerlileri oluştururken %47'sini mahalleye dışarıdan gelen kişiler oluşturmaktadır.

Tablo 23. Mahallede Yaşayanların Memleketleri

Memleket	Sayı	Yüzde
Mahalle yerlileri	555	53%
Dışarıdan Gelenler	493	47%

Planlama Alanına dışarıdan göç eden kişilerin göç ettikleri konuma baktığımızda %35 oran ve 172 kişi ile en fazla farklı ilden göç eden kişilerin oluşturduğu görülmektedir. Katılımcıların %33 oran ve 162 kişi ile İzmir'in farklı bir ilçesinden ve %32 oran ve 157 kişi ile Karşıyaka'nın farklı bir mahallesinden göç ettikleri görülmektedir.



Grafik 23. Katılımcıların Göç Ettikleri Konum

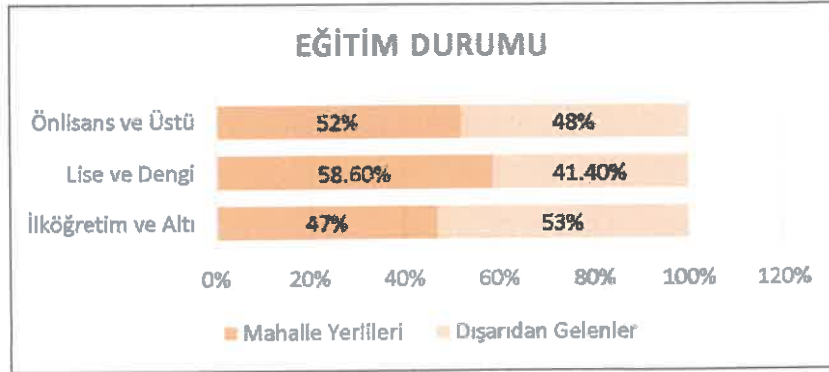
Planlama Alanına göç eden kişilerin göç etme nedenleri incelendiğinde, %38,17 ile en çok aile ilişkileri sebebiyle göç edildiği görülmektedir. Ayrıca %32,01 ile konut-işyeri sahipliği ve %31,01 ile çevresel ve sosyal koşulların yoğun tercih etme sebepleri arasında görülmektedir



Tablo 24. Göç Etme Nedenleri

Nedenler	Sayı	Yüzde
Konut-İşyeri Sahipliliği	335,46	32,01%
Aile İlişkileri ve Akrabalara Yakınlık	400,02	38,17%
Çevresel ve Sosyal Koşullar	324,98	31,01%
Konut-İşyeri Fiyatlarının Uygunluğu	141,68	13,52%
Konum ve Ulaşım İmkanları	131,2	12,52%
Zeminin Durumu	14,56	1,39%

Mahalle yerlileri ve dışarıdan göç ile yerleşen kişilerin eğitim düzeylerine baktığımızda; dışarıdan gelenlerin eğitim düzeylerinin, mahalle yerlilerine yakın olduğu görülmektedir.



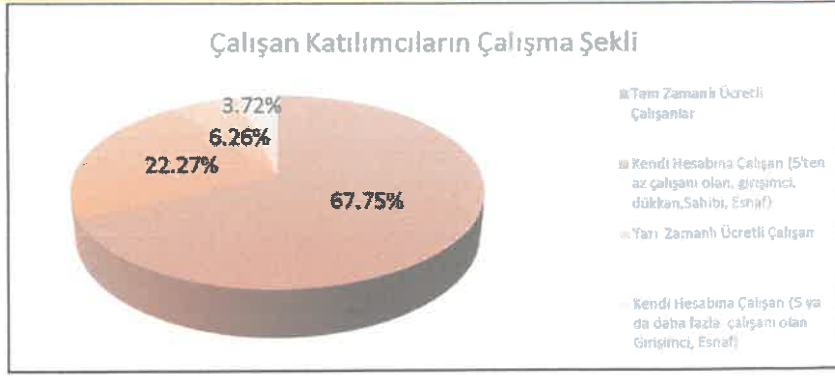
Grafik 24. Mahalle Yerlileri ve Dışarıdan Gelenlerin Eğitim Durumları

Katılımcıların mülk sahipliği incelendiğinde, ankete katılan kişilerden %92 oran ve 964 kişisi mahallelerde ikamet edenler oluştururken, %8 oran ve 84 kişi işyeri sahipleri olarak görülmektedir. Planlama Alanında bulunan her 5 mülkten 4'ünde mülk sahiplerinin oturduğu tespit edilmiştir.

Tablo 25. Katılımcıların Mülk Sahipliliği

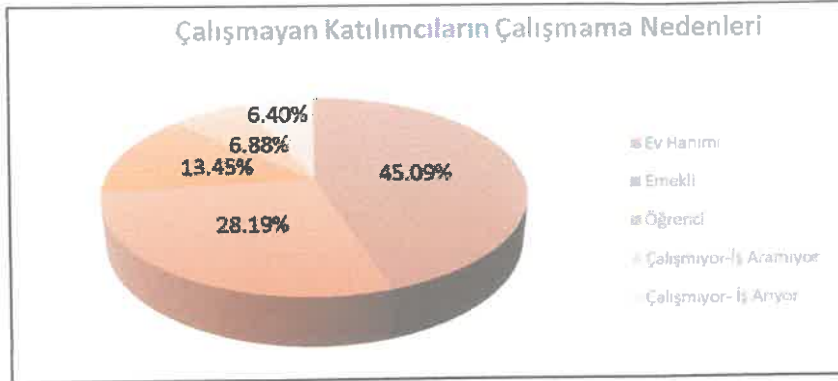
Mülk Sahipliliği			
Mülk Tipi	Sahiplik Durumu	Sayı	Oran
İşyeri	Kira	40	47,13%
	Mülk Sahibi	44	52,87%
Konut	Kira	180	18,68%
	Mülk Sahibi	784	81,32%

Ankete katılan kişilerden %58,60 oran ve 614 kişinin çalışmıyor, %41,40 oran ve 434 kişinin ise çalıştığı tespit edilmiştir. Çalışan katılımcıların %67,75'nin "Tam Zamanlı Ücretli Çalışanlar"ın, %22,27'sinin "Kendi Hesabına Çalışanlar"ın, %6,26'sının "Yarı Zamanlı Çalışanlar"ın ve %3,72'sinin "Kendi Hesabına Çalışanlar(5 yada daha fazla çalışan olan gişimci, esnaf)" oluşturduğu görülmektedir.



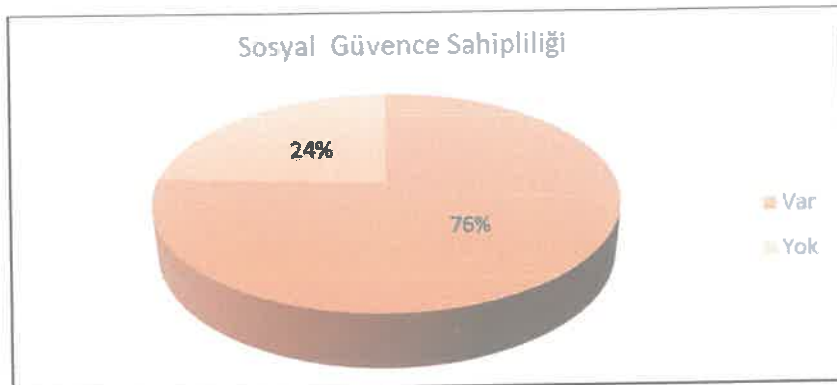
Grafik 25. Çalışan Katılımcıların Çalışma Şekli

Ankete katılan kişilerin %58,60'ını oluşturan çalışmayan kişilerin, çalışmama nedenlerine bakıldığında, %45,09'unun ev hanımı olması, %28,19'unun emekli olması, %13,45'in öğrenci olması, %6,88 iş aramaması ve %6,40'ın iş arıyor olması sebebiyle çalışmadığı tespit edilmiştir.



Grafik 26. Çalışmayan Katılımcıların Çalışmama Nedenleri

Ankete katılım gösteren kişilerin sosyal güvenceye sahip olma durumları incelenecek olursa %76'sının sosyal güvencesinin olduğu görülmüştür.



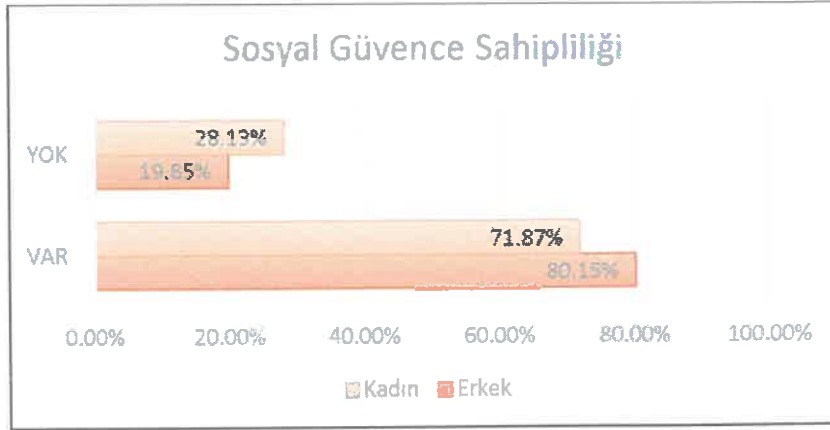
Grafik 27. Sosyal Güvence Sahipliliği

Ankete katılan kişilerin sahip oldukları sosyal güvence türü incelendiğinde, sahip olan kişilerin %87,83'ünün SGK'ya bağlı olduğu görülmüştür.

Tablo 26. Sosyal Güvence Türü

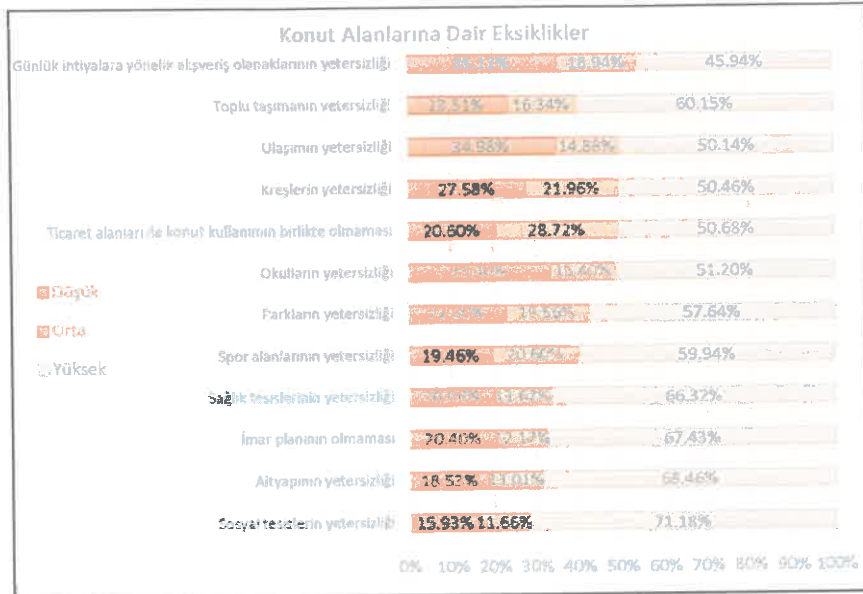
Sosyal Güvence Biçimi	Sayı	Oran
SGK	920,45	87,83%
Bağkur	84,15	8,03%
Emekli Sandığı	22,32	2,13%
Yeşil Kart	8,38	0,80%
Genel Sağlık Sigortası (GSS)	7,86	0,75%
Diğer	3,14	0,30%

Ankete katılan kişilerin sosyal güvence sahipliğinin cinsiyet oranına bakacak olursa, sosyal güvenceye sahip bireylerde kadın ve erkeklerde oranların çok farklılaşmadığı, ancak sosyal güvenceye sahip olmayan kişilerde kadınların oranının daha fazla olduğu görülmektedir.



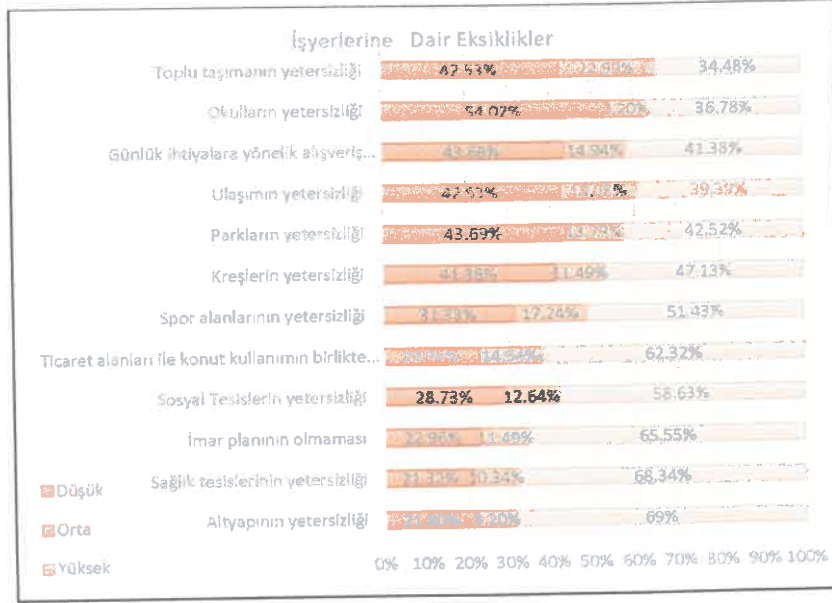
Grafik 28. Sosyal Güvence Sahipliliğinin Cinsiyetlere Oran

Ankete katılan kişilerin, konut alanlarında yaşadıkları eksiklikler incelendiğinde, %71,18 oranla sosyal tesislerin yetersizliği ön plana çıkmaktadır. En az eksikliğin hissedildiği konu ise günlük ihtiyaca yönelik alışveriş olanaklarının yetersizliği %45,99 oranla ile ifade edilmektedir.



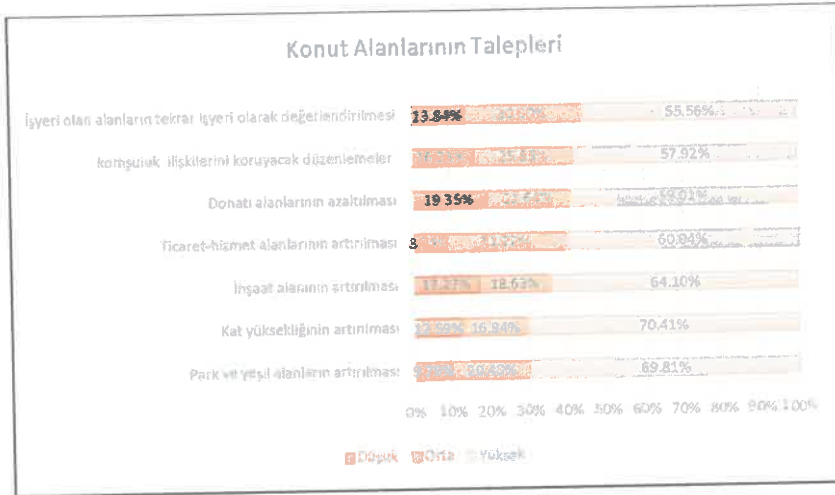
Grafik 29. Konut Alanlarına Dair Eksiklikler

Ankete katılan kişilere işyerlerine dair yaşadıkları eksikler sorulduğunda; %68,97 oranla altyapının yetersizliği ifade edilmekteyken en az eksikliğin hissedildiği konu başlığı toplu taşımanın yetersizliği ise %34,48 oranla ifade edilmektedir.



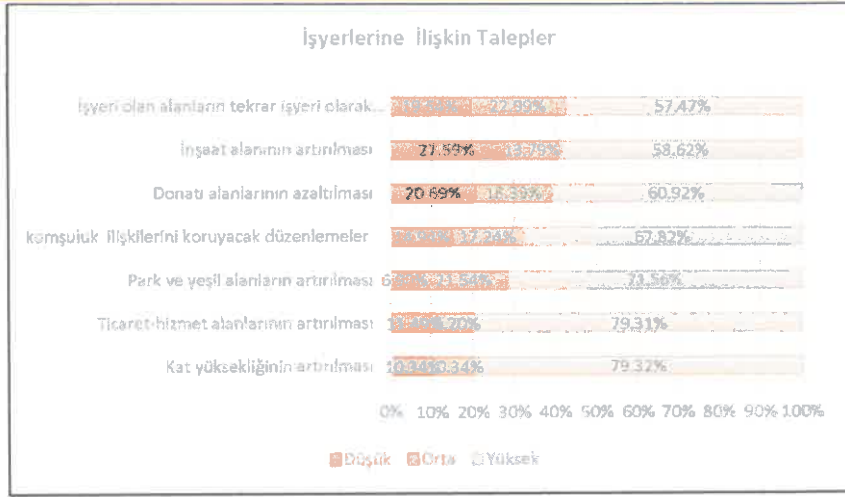
Grafik 30. İşyerlerine Dair Eksiklikler

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



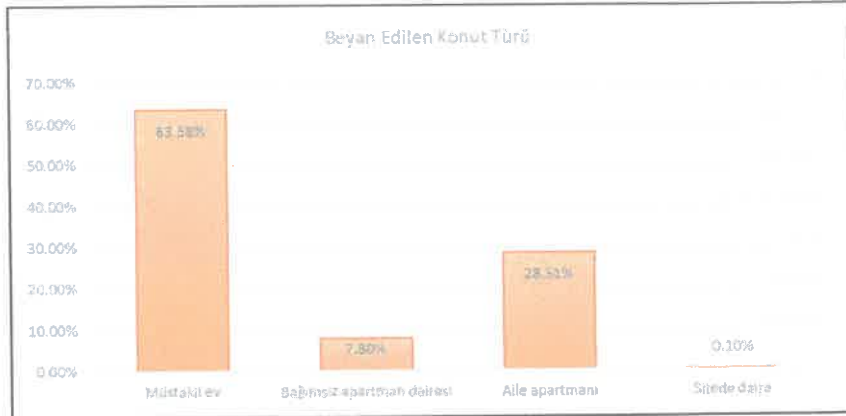
Grafik 31. Konut Alanlarına İlişkin Talepler

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

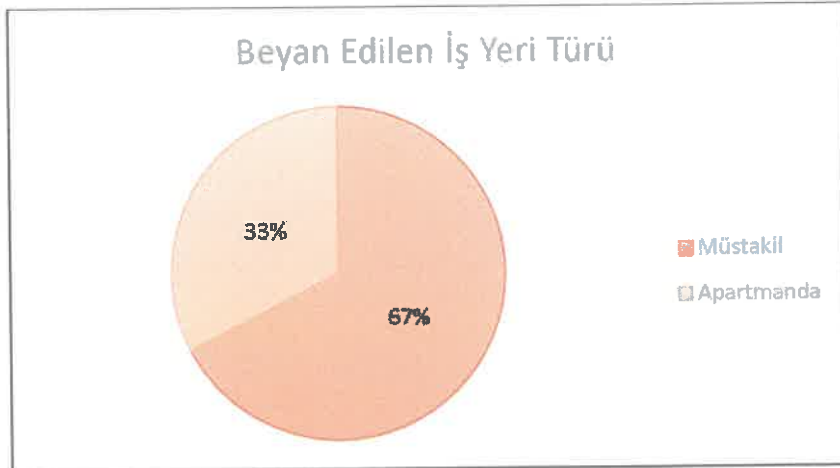


Grafik 32. İşyerlerine İlişkin Talepler

Anket yapılan kişilerin beyan ettikleri konut türüne baktığımızda %63,58'in müstakil ev ve yaklaşık %37'sinin apartman olduğu görülmektedir. İşyerleri için beyan edilen türe baktığımızda, işyerlerinin %67'si müstakil yapılarda bulunmaktadır.

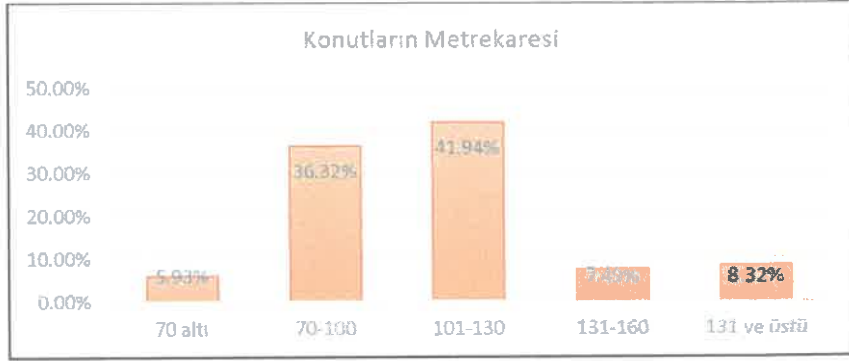


Grafik 33. Beyan Edilen Konut Türü



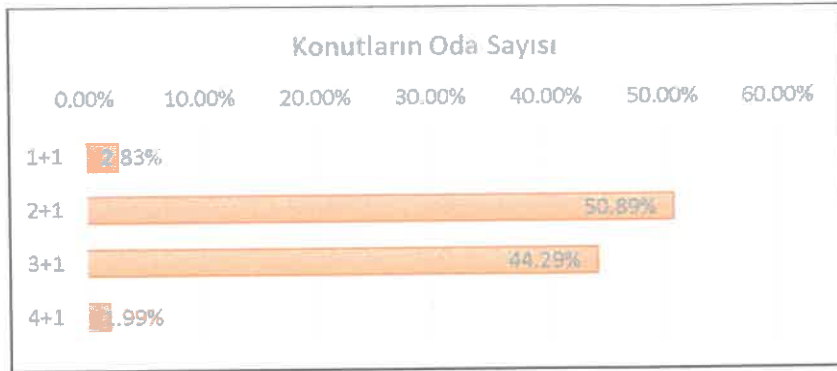
Grafik 34. Beyan Edilen İş Yeri Türü

Ankete katılan kişilerin beyan ettikleri konutların metrekareleri incelendiğinde, konutların %36,32'si 70-100 metrekare, %41,94'ü 101-130 metrekare olduğu tespit edilmiştir.



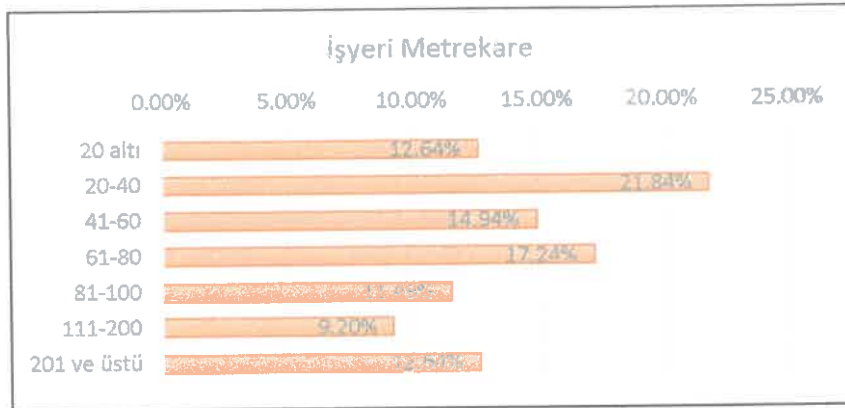
Grafik 35. Konutların Metrekaresi

Aynı zamanda konutların oda sayıları incelendiğinde, %50,89 2+1, %44,29'unun 3+1 olduğu görülmüştür.



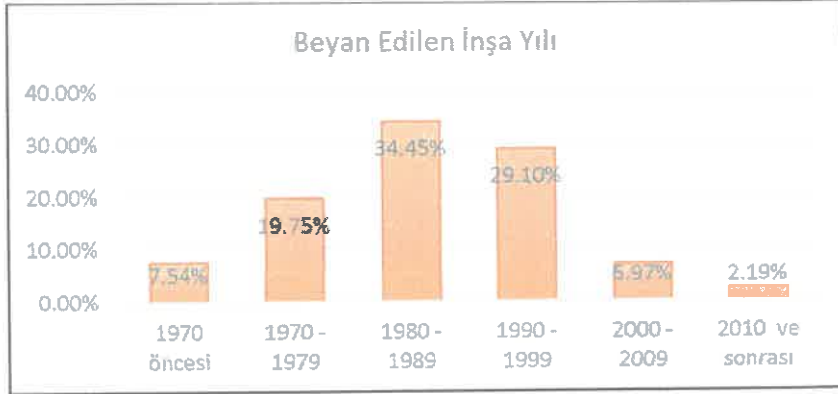
Grafik 36. Konutların Oda Sayısı

Bölgede bulunan işyerlerinin %50'si 60 metrekare altı iken, 110 metrekare işyerleri tüm işyerlerinin yaklaşık %20'sini oluşturuyor.



Grafik 37. İşyerleri Metrekareleri

Bölgede bulunan yapıların beyan edilen inşa yılı incelendiğinde, yapıların %34,45'inin 1980-1989 yılları arasında yapıldığı, %29,10'unun 1990-1999 yılları arasında yapıldığı tespit edilmiştir. Yapıların yalnızca yaklaşık %9'u 2000 sonrası inşa edilmiştir.



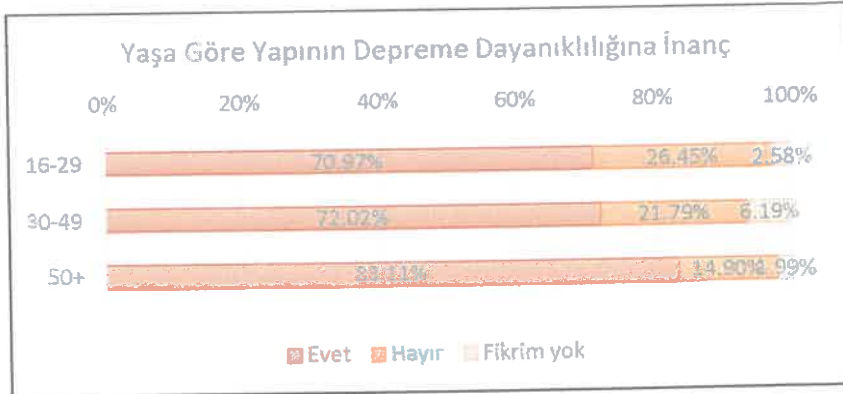
Grafik 38. Beyan Edilen İnşa Yılı

Ankete katılan kişilerin yaşadıkları binanın depreme dayanıklı olup olmadığı sorulduğunda, %75 oran ve 786 kişinin depreme dayanıklı olduğunu düşündüğünü, %21 oran ve 220 kişinin ise depreme dayanıksız olduğunu düşündüğü tespit edilmiştir.

Tablo 27. Depreme Dayanıklılık

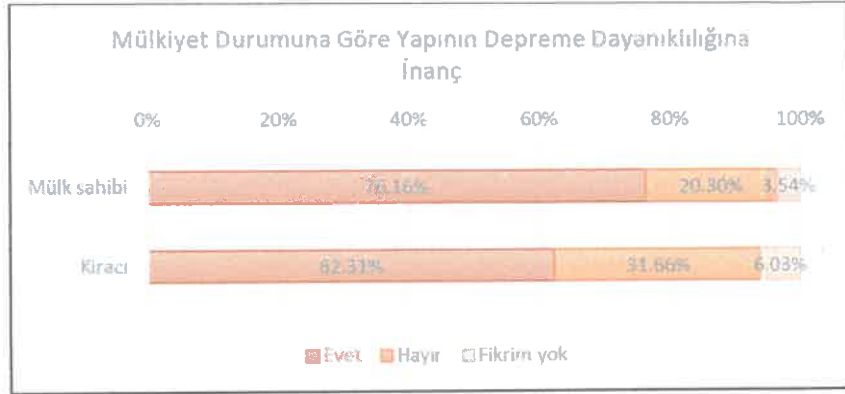
Yaşadıkları Binanın Depreme Dayanıklılığı	Sayı	Oran
Evet	786	75%
Hayır	220	21%
Fikrim Yok	42	4%

Ankete katılan kişilerin yaşadıkları binanın depreme dayanıklılığı hakkındaki düşüncelerine baktığımızda, gençlerin 50 yaş üstüne göre daha kaygılı oldukları görülmüştür. 50 yaş üstü nüfusun %83,11'i yaşadıkları binaya güvenirken, gençlerin %70,97'si güvenmekte.



Grafik 39. Yaşa Göre Yapının Depreme Dayanıklılığına İnanç

Yapılan ankete göre bireylerin yaşadıkları binanın deprem dayanıklılığı hakkındaki düşüncelerine baktığımızda, mülk sahiplerinin kiracılara göre yaşadıkları binanın depreme dayanıklı olduğuna daha çok güveniyor. Kiracıların veya çalışanların deprem güvenliği açısından yaşadıkları veya çalıştıkları binayı sorguluyorlar.



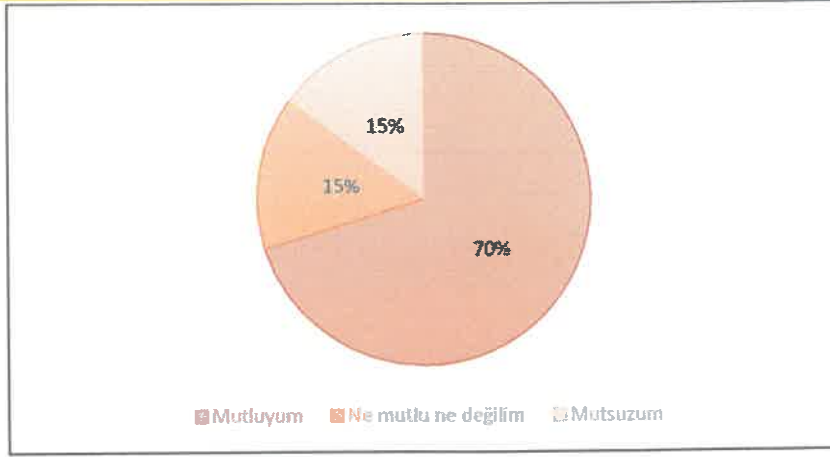
Grafik 40. Mülkiyet Durumuna Göre Yapının Depreme Dayanıklılığına İnanç

Ankete katılan kişilere mahallelerindeki nüfus yoğunluğu hakkında düşünceleri sorulduğunda, %63 oran ve 660 kişinin mahallelerinin nüfusundan memnun oldukları ifade ederken, %26 oran ve 272 kişi mahallelerinin fazla kalabalık ve sıkışık olduğunu belirtmişlerdir. Katılımcılardan %11 oran ve 115 kişinin mahallelerinin nüfus artışına uygun olduğunu ifade etmişlerdir.

Tablo 28. Nüfus Yoğunluğu Algıları

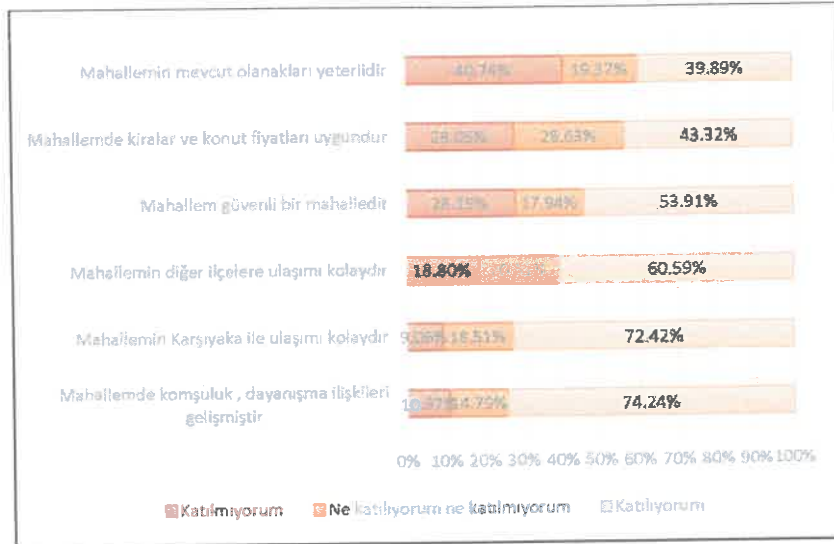
Nüfus Yoğunluğu Algıları	Kişi Sayısı	Oran
Yaşadığım mahallenin yoğunluğundan memnunum	660	63%
Yaşadığım mahallenin fazla sıkışık ve kalabalık olduğunu düşünüyorum	272	26%
Yaşadığım mahallenin daha çok insanın yaşamasına ve yapı yoğunluğunun artmasına uygun olduğunu düşünüyorum	115	11%

Ankete katılan kişilere mahallerinden memnun olup olmadıkları sorulduğunda, %70 oran ile kişilerin mahallerinden memnun oldukları tespit edilmiştir. %15'lik bir kesim mahalleden memnun olmadıklarını ifade etmektedirler. Mahallelerinden memnun olmayanların oranı en fazla Cumhuriyet Mahallesi iken, mutsuz kesimi daha üst sosyo-ekonomik sınıf, mahalleye dışarıdan göç edenler, kiracılar ve gençler oluşturmaktadır.



Grafik 41. Mahalle Memnuniyet Algısı

Ankete katılan kişilerin mahallenin olanakları sorulduğunda, mahallede yaşayan kişiler mahallenin olanaklarını yeterli bulmuyorlar. Mahallede yaşayanların, mahalleyi tarif ederken insani ilişkiler hesusuna önemle vurgu yaptıkları tespit edilmiştir.



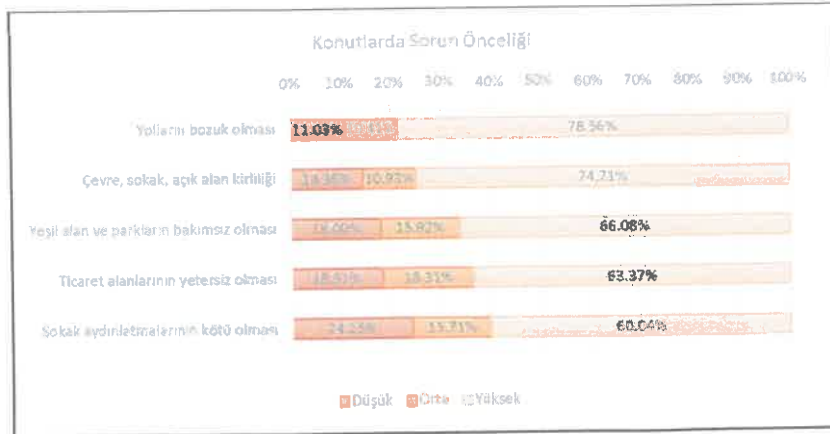
Grafik 42. Mahalle Memnuniyet Algısı

Bölgede yaşayanların, aidiyet hissinin temelini insani ilişkiler ve sosyal çevre oluşturmaktadır. Dışarıdan gelenler, eğitimi yüksek kişiler ve gençler yaşadıkları çevrenin olanaklarını yeterli bulmuyor.

Tablo 29. Mahalle Algısı

		Mahallede konşuluk dayanışma ilişkileri gelişmiştir	Mahallede güvenli bir mahalledir	Mahallede Karşıyaka ile ulaşımı kolaydır	Mahallede diğer ilçelere ulaşımı kolaydır	Mahallede mevcut olanakları yeterlidir
Toplam		3.97	3.43	3.99	3.67	2.95
Kategori	Konut	3.98	3.48	3.96	3.64	2.97
	İşyeri	3.65	2.89	4.24	3.84	2.71
Mahalle	Cumhuriyet	3.95	3.18	4.05	3.83	2.99
	İnönü	3.94	3.63	3.78	3.33	2.68
	Örnekköy	4.06	3.74	4.07	3.70	3.16
Cinsiyet	Kadın	3.99	3.43	3.91	3.65	2.96
	Erkek	3.96	3.44	4.06	3.68	2.95
Yaş Grubu	16-29	3.88	3.19	3.96	3.61	3.05
	30-49	3.96	3.42	3.94	3.62	2.79
	50+	4.06	3.71	4.09	3.81	3.09
Eğitim Durumu	İlköğretim ve Altı	3.89	3.49	3.97	3.70	2.96
	Lise ve Dengi	4.06	3.45	3.98	3.62	2.97
	Ortaokul ve Üstü	3.99	2.87	4.13	3.70	2.86
Doğum Yeri	İzmir	3.92	3.27	3.99	3.67	2.87
	Diğer	4.03	3.60	3.98	3.67	3.03
Sosyal Güvençe	Evet	3.96	3.41	3.95	3.63	2.90
	Havır	4.00	3.52	4.10	3.79	3.13
	Diğer	4.00	3.52	4.10	3.79	3.13
Mülk Sahipliği	Mülk sahibi	4.00	3.52	4.02	3.71	3.01
	Kiracı	3.90	3.12	4.10	3.72	2.94
Hane Geliri	3000 ve altı	3.90	3.52	3.87	3.55	2.67
	3001 - 5000	4.02	3.52	4.00	3.67	3.02
	5000 üstü	3.97	3.26	4.06	3.75	3.05
Mahalle Dışı Yaşayanlar	Dışarıdan Gelenler	3.95	3.38	3.94	3.62	3.02
	Mahalle Yerlileri	4.02	3.57	3.99	3.66	2.93

Konut alanlarındaki sorunlara baktığımızda, alanda yaşayanlar kirlilik ve bakımsızlık konusunda ortak düşüncedelerdir. Her 4 kişiden 3'ü yolların bakımsız ve açık alanların temiz olmadığını düşünmektedir.



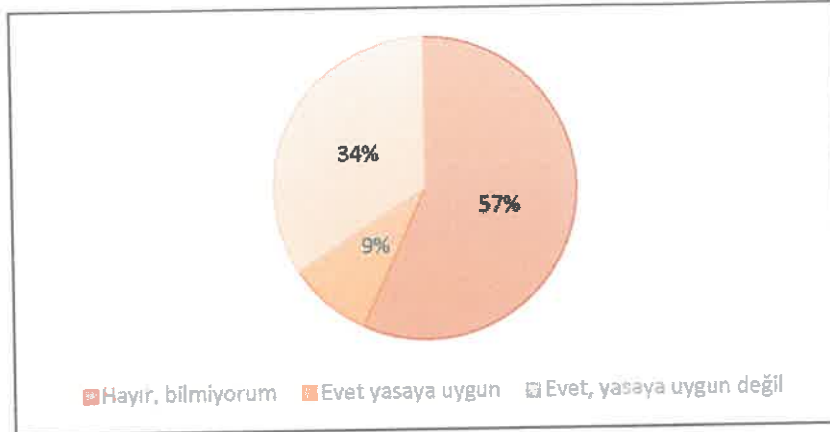
Grafik 43. Konutlarda Sorun Önceliği

İşyerlerindeki sorunlar ile konut alanlarındaki sorunlar birbirine benzemektedir. Aynı zamanda işyerlerinin %68'i bölgede ticaretin geliştirilmesini talep etmektedir.



Grafik 44. İşyerlerinde Sorun Önceliği

Bölgede yaşayan kişiler %57'si Revizyon İmar Planındaki taleplerinin imar yasasına uygun olup olmadığını bilmiyor. Taleplerinin uygun olup olmadığını bilenler yalnızca %43, bilenlerin %34'ü imar yasasına uygun olmadığını düşünüyor. İşyerlerinin ve kiracıların Revizyon İmar Planından haberdarlığı düşük iken en çok bilgi sahibi olan kesim düşük hane geliri grup ile mahallenin yerlileri. 50 yaş üstü kesim ise taleplerin imar yasasına uygun olmadığını düşünüyor.



Grafik 45. Taleplerin İmar Yasasına Uygunluğu

3.8. İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

Planlama Alanı; 13.08.2012 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1/1000 Ölçekli L18a-02b-2c, L18a-02b-3a, L18a-02b-3b, L18a-02b-3c, L18a-02b-3d, L18a-02b-4b, L18b-01a-1d, L18b-01a-4a ve L18b-01a-4d paftalarında sınırları belirtilen 1187550 m² alan için hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ile 01.09.2016 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan İzmir K18-d3, K18-d4, L18-a1 ve L18-a2 nolu, 1/25.000 ölçekli pafta; K18D23D4A, K18D23D3A, K18D23D3B, K18D22C3D, K18D22C3C,



K18D23D4D, K18D23D4C, K18D23D3D, K18D23D3C, K18D23C4D, L18A02B2A, L18A02B2B, L18A03A1A, L18A03A1B, L18A03A2A, L18A03A2B, L18A03B1A, L18A02B1C, L18A02B2D, L18A02B2C, L18A03A1D, L18A03A1C, L18A03A2D, L18A02B4A, L18A02B4B, L18A02B3A, L18A02B3B, L18A03A4A, L18A03A4B, L18A03A3A, L18A02B4C, L18A02B3D, L18A02B3C, L18A03A4D, L18A03A4C, L18A03A3D, L18A02C1B, L18A02C2A, L18A02C2B, L18A03D1A, L18A03D1B, L18A03D2A, L18A03D2B, L18A03C1A, L18A02C1C, L18A02C2D, L18A02C2C, L18A03D1D, L18A03D1C, L18A03D2D, L18A03D2C, L18A03C1D, L18A03C1C, L18A02C4B, L18A02C3A, L18A02C3B, L18A03D4A, L18A03D4B, L18A03D3A, L18A03D3B, L18A03C4A, L18A02C3C, L18A03D4D, L18A03D4C, L18A03D3D, L18A03D3C nolu olmak üzere toplam 66 adet 1/1000 ölçekli pafta sınırları içerisinde yaklaşık 1358 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu ile değerlendirilmiş olup; planlama alanında yerleşime uygunluk açısından yapılaşmaya engel bir kısıtlama görülmemiştir.

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 1/1000 Ölçekli İmar Uygulama Planları Revizyonuna Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu Sonuç Ve Öneriler

1. Bu rapor, "Karşıyaka Belediyesi"nin talebi üzerine yaptırılan, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1/1000 Ölçekli L18a-02b-2c, L18a-02b-3a, L18a-02b-3b, L18a-02b-3c, L18a-02b-3d, L18a-02b-4b, L18a-03a-1d, L18a-03a-4a ve L18a-03a-4d no.lu halihazır haritalarda sınırları belirtilen alan için hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüd Raporu ile inceleme alanın yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
2. İnceleme alanında 9-24 m.ler arasında değişen derinliklerde 14 adet toplam 215,50 m. zemin sondajı yapılmış, Bunun yanında jeofizik çalışma olarak; toplam 9 adet sismik kırılma ölçümü ve 10.01.2012 tarihinde toplam 6 adet tam Schlumberger ölçü yöntemi uygulanarak elektrik özdirenç ölçümü yapılmıştır. Ayrıca derinlikleri 0,50-0,90 cm. arasında değişen toplam 10 adet araştırma çukuru açılmıştır.
3. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %5-30 arasındadır.
4. Çalışma alanını içeren 1/25000 ölçekli L18-a1 no.lu Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Orta Yoğunlukta(180-360 ki/ha) Kentsel ve Kırsal Meskun Alanlar" olarak belirlenmiştir. Karşıyaka İlçesi Cumhuriyet Mahallesi yerleşim alanı olup düşük yoğunluklu (2-5 katlı) dağınık yapılaşmalar mevcuttur.
5. İnceleme alanında, Yamanlar Volkanizması ürünü Andezitler yayılım sunmaktadır. İzmir Çanakkale Asfaltına doğru eğimin düzleştiği alanlarda da yamaç molozu gözlenmektedir.

9. İnceleme alanı I. Derece Deprem Bölgesinde kalmakta olup; Spektrum Karakteristik Periyotlar $TA=0.15$; $TB=0.40$ olarak belirlenmiştir. Etkin yer ivmesi $A_0 = 0.40$ olarak alınmalıdır.
10. İnceleme alanında yapılan arazi, laboratuvar ve büro çalışmalarından elde edilen veriler ile alanda yer alan jeolojik birimlerin jeoteknik özellikleri ile afet riskleri bir bütün olarak değerlendirilmiş ve inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 3 kategoride değerlendirilmiştir.

1. Uygun Alanlar-2 (UA-2): Kaya Ortamlar

2. Önlemlili Alan -2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar

3. Önlemlili alan -5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar

UYGUN ALANLAR- 2:UA-2(Kaya Ortamlar)

İnceleme alanı topografik eğimin %10-30 olduğu ve jeolojik olarak andezit biriminden oluşan kaya ortamlardır. Herhangi bir kütle hareketi ve mühendislik problemlerinin beklenmediği bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar-2: Kaya Ortamlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında " UA-2" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı yükleri andezit birimi üzerindeki bitkisel toprak ve ayrışma zonu sınırlarak kaya ortamların sağlam kesimlerine oturtulmalıdır.
- Yol, altyapı ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak önlemler kazı öncesi alınmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüze ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri Temel ve Zemin Etüt Çalışmalarında belirlenmelidir.

ÖNLEMLİLİ ALANLAR -2.2 ÖA-2.2:Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında, eski kaya ocakları olarak kullanılan alanlardır. Bu kaya ocaklarında şev yükseklikleri yer yer 10 m.yi şev açıları $> \%100$ ve dik falezler oluşmuştur.

Bu falez ve şevlerde ana kayadan ayrılmak üzere olan ve düşme riskine sahip kaya blokları bulunmaktadır. Düşme riskine sahip kaya bloklarının uygun yöntemlerle yerinde kırılarak ıslah edilmesinin mümkün olabileceği kanaatine varılmıştır. Ayrıca şev ve falezlerde palyelendirme ve şev açısı yatırılarak kaya düşme riskinin ortadan kaldırılması mümkün görülmektedir.



Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü teknik elemanlarınca 19.12.1996 tarihinde hazırlanan jeolojik etüt raporunda 4 konutun Kaya Düşmesi Afetinden etkilendiği ve rapor eki paftada belirtilen alan için kaya ıslahı yapıncaya kadar Afete Maruz Bölge Kararı alınması istenmiş ve 20.08.197 gün ve 97/9895 sayılı Bakanlar Kurulu Afete Maruz Bölge Kararı alınmıştır. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında" ÖA-2.2" simgesiyle gösterilmiştir.

- Bu alanlarda planlama öncesi düşme riskine sahip tüm bloklar tüm güvenlik önlemlerinin alınması ve Belediyesi kontrolünde ıslah edilerek temizlenmesi gerekmektedir.
- Şevler ve falezlerde şev yatırılması vb. mühendislik önlemleri alındıktan sonra kırıklı çatlaklı yapıdan kaynaklanan blok düşmeleri dikkate alınarak şevler açıkta bırakılmamalı ve istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü teknik elemanlarınca 19.12.1996 tarihinde hazırlanan jeolojik etüt raporunda 4 konutun Kaya Düşmesi Afetinden etkilendiği ve rapor eki paftada belirtilen alan için kaya ıslahı yapıncaya kadar Afete Maruz Bölge Kararı alınması istenmiş ve 20.08.197 gün ve 97/9895 sayılı Bakanlar Kurulu Afete Maruz Bölge Kararı alınmıştır. Bu alanlarda kaya ıslah çalışması tamamlandıktan ve ilgili kurum görüşü alındıktan sonra Afete Maruz Bölge Kararı kaldırılmalıdır.
- Temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri Temel ve Zemin Etüt Çalışmalarında belirlenmelidir.

ÖNLEMLİ ALANLAR-5.1 (ÖA-5.1):Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında eğimin % 0–10 arasında olduğu ve jeolojik olarak yamaç molozu birimlerinin gözlemlendiği alanlardır.

İnceleme alanı içerisinde açılan derin inşaat kazılarında yapılan arazi gözlemleri ve sondaj çalışmalarında yapılan arazi deneylerinde yamaç molozu biriminin tutturulmamış kil boyutundan iri andezit kökenli blok boyutuna kadar gevşek malzemedeki olduğu, düşey ve yatay yönde ani değişkenlik gösteren heterojen bir yapıya sahip olduğu belirlenmiştir. Heterojen yapıya sahip birimde yapılar için farklı oturmaların olabileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

Yapılan laboratuvar deneyleri sonuçlarına göre Yamaç molozu içerisinde yer alan kil biriminin düşükorta plastik ve sert-çok sert kıvamlı orta sıkışabilirlik özelliğinde, düşük şişme potansiyeline sahip olduğu görülmüştür.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yamaç molozu biriminin yatay ve düşey yönde farklı özellikler gösteren heterojen bir yapıya sahip olması nedeniyle yapılarda farklı oturmaların olabileceği dikkate alınarak yapıların homojen ortamlara oturtulması sağlanmalıdır.
 - Yol, altyapı ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak önlemler kazı öncesi alınmalıdır.
 - Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
 - Yer altı, Yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
 - Temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri Temel ve Zemin Etüt Çalışmalarında belirlenmelidir.
11. İnceleme alanında yapılacak yapılar için Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.
12. Bu rapor İmar Planına Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporudur. Temel ve zemin etüt raporu yerine kullanılamaz

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yaklaşık 1358 Ha'lık Alanda Kalan Bölgede Hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler

1. Bu çalışmada İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yaptırılan; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, yaklaşık 1358 ha'lık alanın 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporunun hazırlanması ve yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amaçlanmıştır.
2. İnceleme alanı içerisinde daha önce imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu çalışması yapıldığı için, inceleme alanı dışında bırakılan alanlar bulunmaktadır.
3. İnceleme alanları ile ilgili olarak, daha önceden hazırlanmış nazım ya da uygulama imar planına esas jeolojik ve/veya jeolojik-jeoteknik etüt raporları bulunmamaktadır. İzmir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 13.02.2015 Tarih ve 61736526952.01.04.04/54-229-235 sayılı yazısında "inceleme alanında "Afete maruz bölge" bulunmamaktadır" denilmiştir(EK-III). Bu kararın verildiği alan inceleme alanı dışında kalmaktadır.
4. Karşıyakanın tamamını kapsayan inceleme alanlarının 1/1000 ölçekli eğim haritaları hazırlanmıştır (Şekil 4.5, EK-VIII). İnceleme alanlarında (1) Yumuşak Eğimli Alanlar (% 0-5); (2) Düşük Eğimli Alanlar (% 5-15); (3) Orta Eğimli Alanlar (% 15-30); (4) Yüksek

Eğimli Alanlar (% 30-45), (5) Çok Yüksek Eğimli Alanlar (% 45-60), (6) En Yüksek Eğimli Alanlar >%60 olmak üzere 6 farklı sınıfa ayrılmıştır. Kıyı düzlüklerinde genel olarak eğimler % 0-5; etek düzlüklerinde % 5-15 arasında değişmektedir. Tepelik alanların hafif eğimli alanlarında %15-30 arası ve tepelik alanların dik yamaçlarında ise % 30-45 ve % 45-60 eğimler izlenmektedir. >% 60 eğimli alanlar çok sınırlı alanları oluşturmaktadır.

5. İnceleme alanları ve yakın civarında (1) Yamanlar Volkaniti olan Oligosen yaşlı, tuf (olm2-k); (2) Yamanlar Volkaniti olan Orta miyosen yaşlı andezit (m2x-k) ; (3) Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Q-23-k) (4) Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Q21-k) olmak üzere 4 farklı birim ayrıt edilmiştir.
6. İnceleme alanında $V_p = 335$ m/sn ile 2697 m/sn aralığında değişmektedir. İnceleme alanı tabakaların sökülebilirliği çok kolay – son derece zor aralığında saptanmıştır. İnceleme alanında $V_s = 136$ m/sn ile 972 m/sn aralığında saptanmıştır. İnceleme alanında tabakaların sökülebilirliği Yumuşak-Orta Katı – sert aralığında saptanmıştır.
7. İnceleme alanı genelinde zemin büyütmesi düşük olarak görünmektedir. Kuvaterner yaşlı alüvyonların olduğu kesimlerde nispeten yüksek; buna karşın Orta miyosen yaşlı andezit (m2x-k) ve Oligosen yaşlı, Ayrışmış tuf (olm2-k) birimlerin yüzelediği kesimlerde nispeten düşük zemin büyütmeleri izlenmektedir.
8. Alüvyonlar. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik (DBYBHY 2007) uyarınca; İnceleme alanında bulunan birimlerin yerel zemin sınıfı Z4, Zemin grubu D olarak belirlenmiştir.
9. Yeraltı suyu seviyeleri 0,5 m ve 9 metre arasında değişmektedir. Bazı kuyularda rastlanılmamıştır. Kıyı bölgelerde deniz suyu girişimi olduğundan zemin etütlerinde ayrıca taktik edilmelidir. İnceleme alanında Bostanlı Deresi, Kartalkaya Yan Kolu, Balaban Yan Kolu ve Eskisekiköy Yan kolu geçmektedir.
10. İnceleme alanında akar konumda yüzey suyu bulunmaktadır. İnceleme alanı güneyinde Ege Denizi vardır. Planlama aşamasında DSİ/İZSU nün güncel görüşü alınarak bu görüş doğrultusunda planlama yapılmalıdır.
11. İnceleme alanı deprem listesi incelendiğinde, 5.0 – 7.5 arasında olan depremlerin % olasılık analizlerini görmek mümkündür. Buradan hareketle; çalışma alanında büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 1 yıl ve 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 22 yıldır.
12. İnceleme alanında güney kısımda yapılan bu sondajlarda, sıvılaşmaya duyarlı SM sınıfı az çakıllı az killi siltli kum kesilmiştir.
13. İnceleme alanı genelinde stabilite sorunu bulunmamakla birlikte alanın kuzeyinde bulunan ve çok kırıklı çatlaklı yapıya sahip Yamanlar volkaniti olan andezitlerin yer aldığı bölgede kaya düşmesi tehlikesi bulunmaktadır.

14. "Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 19.08.2008 tarih ve 10337 Sayılı "Plana Esas Jeolojik, Jeolojik-Jeoteknik ve Mikrobölgeleme Etüt Genelgesi'nde belirtilen esaslar ve ihale şartnamesinde belirtilen çalışmalar sonucu elde edilen veriler çerçevesinde oluşturulan jeolojik-jeoteknik model dikkate alınarak "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt" çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;

(5) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar (ÖA-1.1),

(6) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1),

(7) Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar (ÖA-2.2),

(8) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)

Planlama Alanı, jeolojik ve jeoteknik etüt kapsamında Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) kullanımında kalmaktadır.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)

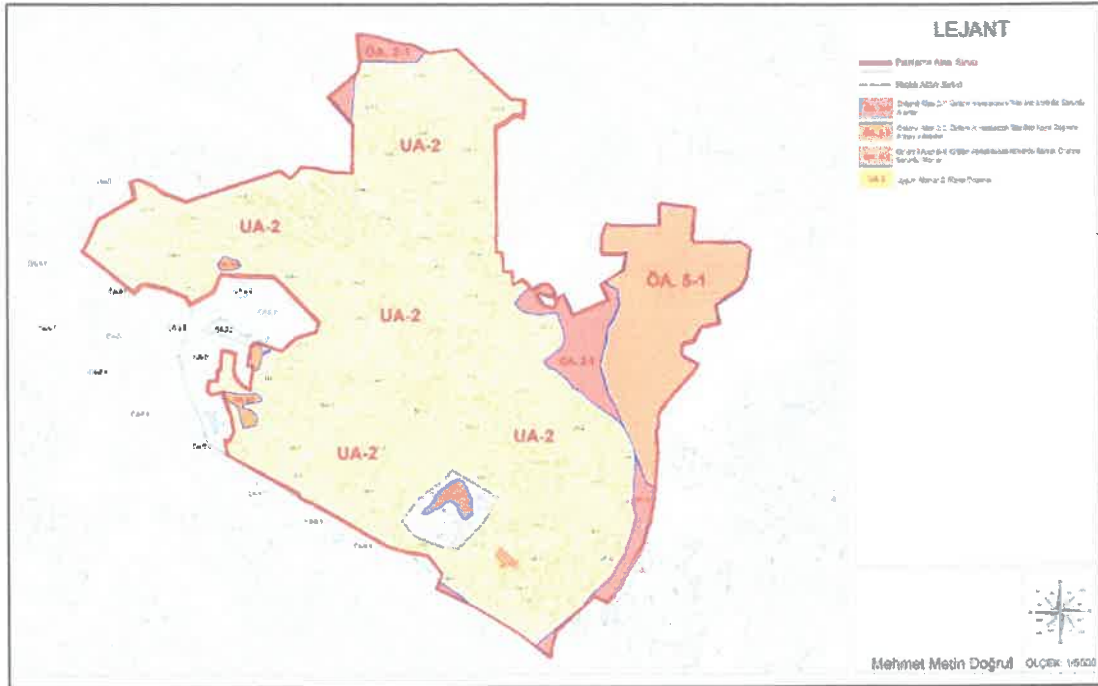
İnceleme alanında morfolojik açıdan topografik eğimin % 5 - >60 arasında olduğu; jeolojik açıdan temel birimin Yamanlar Volkaniti olan Oligosen yaşlı tuf (olp2-k); Yamanlar Volkaniti olan Orta miyosen yaşlı andezit (m2x-k), Cumhuriyet mahallesi güneyinde Kuvaterner yaşlı yamaç molozu (Q-23-k) olduğu bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topoğrafik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaçların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite sorunları yaşanabilecektir. Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından bu alanlar Önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin etütlerinde bu alanlarda yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyuna stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtırılmalıdır.
- Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara

göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyümesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir.
- Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- Yürürlükte olan “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.



Şekil 76. Yerleşime Uygunluk Analizi Haritası

4. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ

Tablo 30. Kuruş Görüşleri

Kurum Adı	Görüş Yazısı Tarihi ve Sayısı	Kurumun Görüşleri
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	27.08.2019-701917	Alan sınırı içinde 2863 sayılı yasa kapsamında tespit ve tescilli yapılmış herhangi bir kentsel, arkeolojik ya da tarihi sit alanı kalmadığı, alandaki taşınmazların mülkiyet bilgisi bulunmadığından ada/parsel bazında inceleme yapılmadığı; alanda tek yapı ölçeğinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı kaydına da rastlanmadığı bilgisi verilmiştir.
T.C. İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	29.10.2019-99950	"2872 sayılı Çevre Kanunu ve buna bağlı olarak yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği ve diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır." Plan notu işlenmesi; imar planlaması aşamasından sonra, belirtilen alanlarda yapılması planlanan inşaat faaliyetlere ilişkin olarak, faaliyetlere başlanmadan önce ÇED Yönetmeliği çerçevesinde değerlendirme yapılması için başvuru yapılması; 3194 sayılı İmar Kanunu, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, şehircilik ilkeleri ile planlama esasları ve ilgili diğer tüm mevzuatın dikkate alınması gerektiği bildirilmiştir.
	16.12.2022- 5282107	Bahse konu alan için daha önce Müdürlüğümüzce gönderilen 29.10.2019 tarih ve E.99950 sayılı yazımıza ilave edilecek bir husus bulunmamaktadır.
T.C. Sağlık Bakanlığı, İzmir İl Sağlık Müdürlüğü	(18.07.2019'da görüş yazısı tebliğ edildi)	Görüş bildirmemiştir.
T.C. İzmir Valiliği, İl Millî Eğitim Müdürlüğü (T.C. Millî Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı)	02.08.2019-14424509	Planlama alanı içerisinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması; bu alanların bölgenin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanlarının ve yürüme mesafesinin ölçülmesi gerekmekte olup; eğitim alanları tasarlanırken Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parsellere denk getirilmeye çalışılması, yoksa 18. Madde gereği DOP'tan karşılanarak çözülmesi için plan notu eklenmesi istenmektedir.
Türk Telekomünikasyon A.Ş. (Türk Telekom İzmir Bölge Müdürlüğü)	26.08.2019-106804	Proje sahasında altyapılarının bulunduğu, alan geniş olduğu için dijital ortamda çizimi olmayıp öngörülemeyen altyapılarının bulunabileceği ihtimaline karşı tüm lokasyonlarda Karşıyaka Telekom Müdürlüğü'nden gözlemci talebinde bulunulmasının uygun olduğu ve imalata yönelik kullanılması gereken malzemeler belirtilmiştir.
T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri (DSİ) Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü	30.07.2019-485995	Görüş istenen alanda kuruma ait mevcut veya planlanan herhangi bir projelerinin bulunmadığı ve alanda kuru dere bulunduğu bilgisi verilmiştir. Alanda bulunan dere yataklarında ıslah çalışmaları İZSU İdaresi tarafından gerçekleştiriliyor olup; "Dere yatağı ve yağmur suyu drenajı gibi konular yetkili kurum olan İZSU Genel Müdürlüğü'nce değerlendirilmelidir" denmiştir. Çalışmaların İçişleri Bakanlığı'nın

		03.08.2019 tarih, 5496 sayılı genelgesi ile 2006/27 sayılı Başbakanlık genelgesine uygun olarak yürütülmesi istenmiştir.
	19.11.2022-2888949	Görüş istenen alanda kuruma ait mevcut veya planlanan herhangi bir projelerinin bulunmadığı; alanda 1 ve 2 no'lu kuru dere bulunduğu bilgisi verilmiştir. Alanda bulunan dere yataklarında ıslah çalışmaları İZSU İdaresi tarafından gerçekleştiriliyor olup; ıslahlı dere yataklarına ait ıslah şerit genişlikleri ile dere yatağının her iki tarafına ayrılacak yol genişliklerinin İZSU İdaresinden temin edilerek, hazırlanacak imar planına işlenmesi ve sürekliliği olan bu şeritvari alanlar imar planında üzeri açık olacak şekilde "dere yatağı" ve "yol şeridi" şeklinde kesintisiz işlenmesi gerektiği belirtilmiştir. 67 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 3/05/2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Düzenli Atık Depolama Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.
T.C. İzmir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	25.07.2019-108798	Arşivde yapılan incelemede Cumhuriyet mahallesinde kaya düşmesi yaşanması sebebiyle "Afete maruz bölge" ilan edilen alan bulunduğu belirtilmiştir.
GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.	29.07.2019-64934	Alan içerisinde bulunan tüm elektrik tesislerinin korunması ve Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması; trafo ve alternatif besleme yerleri oluşturulabilmesi için Dağıtım Merkezi ayrılması gerektiği bildirilmiştir.
	18.11.2022-67959	Alan içerisine isabet eden tüm mevcut ve planlanan trafo alanları ve ilerleyen dönemde yapılması planlanan trafo alanları; iletim hatları verileri cd ekinde iletilmiştir.
Türkiye Elektrik İletim (TEİAŞ) A.Ş. Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), İnşaat ve Emlak Müdürlüğü	01.08.2019-312099	Alan sınırları içerisinde TEİAŞ sorumluluğunda bulunan " 154 kV Şemikler GİS Trafo Merkezi", "154 kV Ulucak-Işıklar Brşn. Şemikler Enerji İletim Hattı", "154 kV Şemikler-TCDD Yeraltı Kablosu", "154 kV Şemikler-Bostanlı Yeraltı kablosu" ve "154 kV Atae-Şemikler Yeraltı Kablosu"nun bulunduğu; bu mülkiyetlerin ve kabloları ait güzergahların korunarak öneri imar planının çalışılması; Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 44. maddesinin (h) bendi çizelge 8'de belirtilen yaklaşım mesafelerine uyulması konusunda plan notları eklenmesi talep edilmiştir.
	29.11.2022-1560078	Alan sınırları içerisinde TEİAŞ sorumluluğunda bulunan 154 KV ŞEMİKLER - BOSTANLI YERALTI KABLOSU, 154 KV ULUCAK - IŞIKLAR BRŞN. ŞEMİKLER EİH'in bulunduğu; adı geçen kablo hattı, kablo hattının koruma sınırı ve enerji iletim hattına ait direk yeri ve havai irtifak hakkı alanlarımızın korunarak imar planlarına işlenmesi ve imar planı çalışmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği gereğince belirtilen yaklaşım mesafelerine uyulması ve alanlardaki

		yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir.
T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü – İzmir	06.11.2019-300483	Plan onama sınırının İzmir Çevre Yolu otoyol kamulaştırma sınırının dışında tanzim edilmesi gerektiği; söz konusu sınıra cepheli olduğu alanlara ilişkin olarak ise, İzmir Çevre Yolunun 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Hizmetleri Hakkında Kanun hükümlerine tabi olduğu belirtilmiştir. Geri çekme mesafeleri ile ilgili olarak Karayolları Kenarlarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik'in 26. Madde hükümlerinin geçerli olup kamulaştırma sınırı dışında bulunan her türlü tesis için Erişme Kontrolü uygulanan karayollarına doğrudan giriş yapılmasının yasak olduğu bildirilmiştir. Aynı yönetmeliğin 18. maddesinin 1. ve 6. bendinde yer alan hükümleri hatırlatılarak belirtilen hususların göz önüne alınması, İzmir Çevre Yoluna herhangi bir bağlantı yapılmaması, gerekli çekme mesafelerinin uygulanması, K-17 Kavşağı Bornova Yönü katılım kolunun Planlama Alanı dışına çıkarılarak yeniden düzenlenmesi ve İzmir Çevre Yoluna cepheli alanlarda yapılacak ve açılacak her türlü tesis için parsel bazında Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınması zorunluluğu iletilmiştir.
T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), Emlak Servis Müdürlüğü	08.10.2019-333243	Planlama Alanında herhangi bir planlamalarının bulunmadığı iletilmiştir.
İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	26.07.2019-2019GDN14075	Çalışma alanına ilişkin şirkete ait mevcut altyapı tesisi, altyapı hattı ve tasarım projesi iletilip "Teknik Emniyet Şartnameleri gereği öneri planda imar yolları içinde kalması gereken doğalgaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olmalıdır" ibaresi belirtilmiştir.
	14.11.2022-2022GDN19420	Çalışma alanına ilişkin şirkete ait mevcut altyapı tesisi, altyapı hattı ve tasarım projesi iletilip "Teknik Emniyet Şartnameleri gereği öneri planda imar yolları içinde kalması gereken doğalgaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olmalıdır" ibaresi belirtilmiştir.
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, Karşıyaka Milli Emlak Müdürlüğü	13.09.2019-82995	Alan sınırı içerisinde Maliye Hazine adına kayıtlı taşınmazların ada/parsel ve tahsis edildikleri kurum bilgileri verilmiştir. Taşınmazların fiilen kullanıldıkları ve tahsis edildikleri amaçlar dikkate alınarak uygulamaların yapılması ve tahsis kamusal idarelerinden görüş alınması gerektiği bildirilmiştir.
	22.12.2022-5303314	3.09.2019 tarih ve E.82995 sayılı ve 29.10.2019 tarih ve E. 99950 sayılı yazılarımıza ilave edilecek herhangi bir husus olup olmadığı belirtilmiş ve Maliye Hazinesine ait taşınmaz verileri iletilmiştir. Hazine adına kayıtlı taşınmazların fiilen kullanıldıkları kamu hizmetleri ile imar planında ayrıldıkları amaçlar da dikkate

		alınarak uygulamanın yapılması, tahsisli ve ilgili kamu idarelerinden görüş alınması 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	23.09.2019-61832	Planlama Alanının içerisinde geçen Bostanlı Deresi ile yan kolu olan Kartalkaya Deresinin ıslahına ilişkin olarak İZSU görüşü olarak imar uygulamaları sırasında derelerin temizlik, bakım ve servisi ile güzergahların korunması için 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu, 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre- Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve diğer mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması istenmektedir. Yapılacak planlama çalışmalarında, İZSU tarafından ihalesine çıkılması planlanan 'İnönü Mah., Muhtelif Cadde ve sokaklarında Yağmursuyu Şebekesi İnşaatı işi' projesinin ve proje çalışmaları tamamlanan 'Bostanlı Barajı İçme Suyu Arıtma tesisi ve İletim Hattı Projesi' ile 'İzmir Menemen Acil İletim Hattı İçme Suyu Projelerinin Hazırlanması İş'i' projelerinin yapılacak planlama çalışmalarında dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.
	09.01.2023-645635	Bostanlı Deresi ile yan kolu olan Kartalkaya Deresinin ilişkin belirtilen hususların geçmişte tarih 23.09.2019 ve sayı 61832 ile alınan görüşün geçerliliğini koruduğu; alanda atıksuların ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik plan ve projenin bulunmadığı bilgisi verilmiştir. Mevcut atıksu ve yağmur suyu hatlarının, Anadolu Caddesinden geçen kolektör hattının korunması gerekmekte olup; yazı ekinde alanda yer alan tüm mevcut hatlar iletilmiştir. Alanda bulunan isale ve iletim hatlarının imar planında gösterilmesi, koruma alanı ayrılması; "Bostanlı Barajı İçme Suyu Arıtma Tesisi İletim Hattı" yol güzergahında bırakılması, İZSU mülkiyetindeki parsellerin yapılacak planlama çalışmasında dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.
T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı	29.07.2019-177940	Planlama Alanına ilişkin ulaşım kararlarını içeren; 2018/596 sayılı UKOME Kararı ile onaylanan İzmir Ulaşım Ana Planı raporunun dikkate alınması talep edilmiştir.
	1128085	29.07.2019 tarih ve 177940 sayılı yazımız ile belirtilen hususlara ilave edilecek bir husus bulunmadığı, plana ilişkin alınacak yeni kararlar, yapılacak değişiklikler ve düzenlemeler kapsamında konunun tekrar değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.
T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı	07.08.2019-187929	İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca cevaplanmıştır.
T.C. İzmir Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı	06.08.2019-3478457	Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 26L-IVc pafta, 3233 parselde (02.10.1987 onanlı mülga imar planlarında Askeri Alan) bulunan ilçe Jandarma Komutanlığı hizmet binası ve eklentilerinin konulu bulunduğu arazinin öneri planda dikkate alınması istenmiştir.



T.C. İzmir Valiliği, İl Emniyet Müdürlüğü	24.07.2019-1266	Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 26L-İlta pafta, 5715 parselde (02.10.1987 onanlı mülge imar planlarında Karakol) yer alan taşınmazın Karşıyaka İlçe Emniyet Müdürlüğü'nün ihtiyacı doğrultusunda Polis Merkezi Amirliği veya Polis Noktası olarak kullanılabilir durum ve konumda olduğu belirtilmiş; bu alanın öneri planda "Resmi Tesis (Karakol)" olarak ayrılması talep edilmiştir.
T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	7.08.2019-2523	Söz konusu planlama sahasında Milli Savunma Bakanlığı'nın sorumluluğunda Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgelerinin (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı bildirilmiştir.
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (Botaş) İzmir Şube Müdürlüğü	01.08.2019-27052	Çalışma alanından Atatürk Organize Sanayi Bölgesi Yüksek Basınç Doğal gaz dağıtım hattının geçtiği tespit edilmiştir. Doğalgaz boru hattı güzergahlarının bulunduğu alanlarda "BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddelerinin (md.7) göz önünde bulundurulması ve plan notlarına eklenmesi istenmektedir.

5. SENTEZ

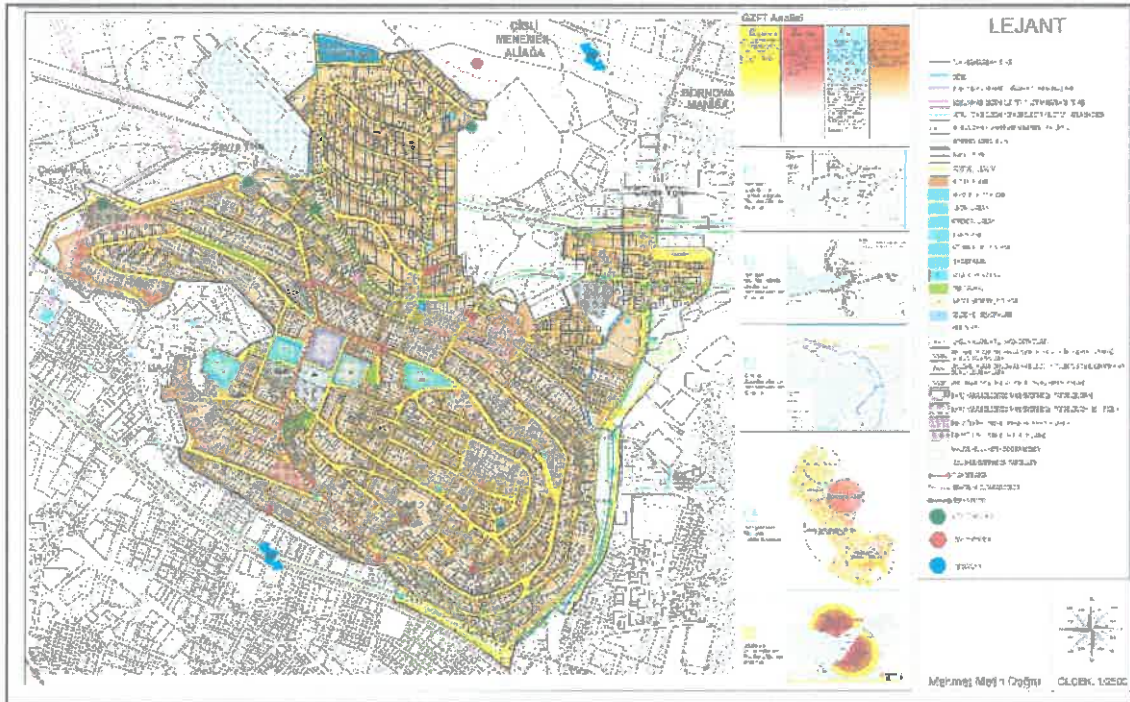
Planlamaya konu alan Karşıyaka ilçesi; Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy mahallelerinde bulunmaktadır. Planlama Alanının, kuzeyinde İzmir Çevre Yolu, güneyinde Anadolu Caddesi geçmektedir. Planlama alanı, toplamda 108 Hektar bir alanı kapsamaktadır. Planlamaya konu alanın uzak çevresinde Karşıyaka kent merkezi, İzmir Kent merkezi, Çiğli Kent Merkezi, Çiğli Atatürk OSB gibi önemli alanlar bulunmaktadır. Planlamaya konu alanın yakın çevresinde ise Evka 2, Evka 6, Mustafa Kemal Mahallesi gibi konut karakterli yerleşimler, Anadolu Caddesi ve İZBAN gibi önemli ulaşım alternatifleri, İzmir Katip Çelebi Üniversitesi, Egerpark ve Mavişehir gibi alışveriş merkezleri bulunmaktadır.

Planlamaya konu alan incelendiğinde, alanın büyük bir çoğunluğunun "yerleşime uygun alan" kategorisinde olduğu tespit edilmiştir. Planlamaya konu alanın diğer güçlü yönlerine bakıldığında; İzmir Ulaşım Ana Planında bahsedilen "İskelelerin Gelişen Etki Alanları" olarak tanımlanan alanda bulunması, alanda eğimin yüksek olması sayesinde manzara noktalarının bulunması ve vista etkisi yaratması, alanda ve alanın yakın çevresinde tüm altyapı olanaklarının bulunması, alanda ikamet eden kişilerin mekansal aidiyet hissinin yüksek olması, alanın yakın çevresinde nitelikli konut alanlarının bulunması ön plana çıkmaktadır.

Planlamaya konu alanın zayıf yönlerine bakıldığında ise; alana raylı hatlar ile ulaşım zayıf olması, alanda ulaşımın; yolların fiziksel kalitesi ve kapasitesi, otopark kapasitesi bağlamında sorunların bulunması, alanın kentsel estetik ve peyzaj anlamında yeterli olmaması, alanının yakın çevresindeki bölgelerde riskli alan ve afet alanı bulunması gibi önemli zayıf yönlerinin bulunduğu tespit edilmiştir. Alanda ayrıca kuzeyin kesimlerde bulunan yüksek eğimden dolayı

çevreyoluna erişim sıkıntısı bulunmaktadır. Planlamaya konu alanda, teknik altyapı ve koruma alanlarının bulunması, alandaki eğim oranlarının yüksek olması kentsel planlama ve tasarım çalışmalarını kısıtlamaktadır. Alanın önemli bir diğer zayıf yönü ise alandaki yapı stoğunun niteliksiz olmasından dolayı, alan muhtemel bir afete karşı dirençsiz olmasıdır. Ayrıca planlamaya konu alanın kadastral mülkiyet verilerinin güncel olmadığı tespit edilmiştir. 2020 onaylı plan incelendiğinde ise; taşıt-yaya ulaşımının sürekliliği ve donatı alanları sürekliliğinin esas alınmadığı, nüfus projeksiyonuna yeterli olacak ticaret alanları ayrılmadığı, teknik altyapı hatları ve alanları göz önünde bulundurulmadığı tespit edilmiştir. Alanın zayıf yönlerini avantaj haline getirmesi beklenen planın, bahsi geçen konularda eskik olması, alanda yaşayan kişilerin plana olan güvenini olumsuz etkilemiştir.

Planlama alanının fırsatlarına bakıldığında ise alanın; 2030 İzmir Ulaşım Planı'nda da belirtilmiş olan ve yapımı planlanan İzmir Körfez Geçişi Projesi güzergahına yakın bir konumda bulunması, körfez geçiş güzergahına bağlanacak olan Atatürk OSB kavşağına erişiminin çevre yolu ile sağlanmakta olması, İzmir Ulaşım Ana Planı Raporu'nda alanına doğu-batı ekseninde teğet 1. Derece yol belirtilmiş olması gibi alanın önemini artıran fırsatlar ön plana çıkmaktadır. Planlamaya konu alanının çevresinden yüksek trafik hacmine sahip olan Çevre Yolu'nun ve Anadolu Caddesi'nin geçmesi alanı erişilebilirlik açısından desteklemektedir. Planlamaya konu alanın riskleri incelendiğinde ise; alanda, mekansal aidiyet hissinin yüksek olması ve yüz yüze ilişkilerin gelişmiş olmasından dolayı yapılan planlama çalışması hakkında spekülasyon ortamının yaratılması riski, emsal oranları sebebiyle yaşanan anlaşmazlıkların devam etme riski DOP kesintisine itiraz gelme riski gibi risklerin bulunduğu tespit edilmiştir.



Şekil 77. Sentez

6. 2023 REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI VE KARARLARI

6.1. Planın Kurgusu, Gerekçesi Ve Yasal Dayanakları

Planlamaya konu alan Cumhuriyet, Örnekköy ve İnönü Mahallelerinin 108 hektarlık bir alana isabet etmektedir. Planlama alanının, doğusunda Bayraklı ve Bornova, batısında Çiğli ve Menemen ilçeleri bulunmaktadır. 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmasına konu alan ve yakın çevresi ilk olarak 1960'lı ve 1980'li yılların başlarında uygulama imar planlarına konu olmuştur. Günümüze kadar geçen süreçte bölgede yürürlüğe giren planlarda çeşitli tarihlere revizyonlar yapılsa da alanın fiziksel ve mekansal dönüşümü sağlanamamıştır. Alana isabet eden kadastral verilerin de güncel olmaması nedeniyle söz konusu imar planları uygulama kabiliyetini yitirmiştir.

Planlamaya konu alanın halihazırda %92.81'i yapılaşmış durumdadır. Yapılan analiz çalışmaları sonucu planlamaya konu alanda; yapılaşmış alanın %76.27'ini konut alanlarının olduğu, bu alandaki parsellerin ise %58.89'unun izinsiz yapılaşan parseller olduğu tespit edilmiştir. Alandaki konut stoğunun niteliksiz olması ve İzmir'in 1. Derece deprem kuşağında yer alan bir il olması sebebiyle alanda bulunan konut stoğunun yenilenmesi, depreme daha dayanıklı yapıların inşası bir zorunluluk haline gelmiştir. Ulaşımın fiziksel ve işlevsel olarak yetersiz olduğu, yaya mobilitasının ise son derece düşük olduğu gözlemlenmiştir.

1/1000 Ölçekli Cumhuriyet ile İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan Uygulama İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediyesin tarafından 19.11.2020 tarihinde değişiklikle onaylanmıştır.

Ancak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2021 tarihli toplantısında 616 sayılı karar ve Karşıyaka Belediye Meclisinin 17.05.2021 tarih ve 116 sayılı kararı ile bölgede "İmar Planlarının yeniden çalışılması, plan çalışması sürecinde bölgedeki uygulamaların durdurulması, itirazlar kapsamında İzmir Büyükşehir Belediye Meclisine iletilen plan değişikliği önerisinin geri çekilmesi, bölgeye ilişkin gerekli analiz ve sentez çalışmaları sonrasında imar planı çalışmalarının planlama hiyerarşisi kapsamında etaplar halinde ele alınması" şeklindeki karar uygun bulunarak söz konusu karar doğrultusunda imar planları etaplara ayrılarak çalışmalara başlanmıştır.

Söz konusu karar doğrultusunda kadastro müdürlüğünde yapılan arşiv taraması sonucu mülkiyet bilgilerinin güncellenmesi sağlanarak planlama alanı etaplara ayrılmış ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda hazırlanan Cumhuriyet Mahallesi 1. ve 2. Etap Revizyon Uygulama İmar Planları 09.05.2022 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Askı süreci içerisinde (1 ay) yapılan itirazların değerlendirilmesi sonrasında 1. ve 2. etap imar planları kesinleşmiştir.

Revizyona konu 108 hektarlık alanı kapsayan çalışma alanında kadastro müdürlüğünde arşiv taraması yapılarak mülkiyet verilerine ulaşılmış, mülkiyet verilerinin analiz edilmesi sonucu kök parseller üzerinden %45 düzenleme ortaklık payı alınması öngörülmüştür. Yürürlükteki uygulama imar planında düzenleme ortaklık payı miktarındaki tutarsızlıklar, parsel maliklerinin plana karşı tutumunu olumsuz etkilemiştir. Revizyon plan çalışmasında plan notu olarak "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan notları, gösterim, hesap cetvelleri ve plan raporları ile bir bütündür." ifadesine yer verilerek; plan eki olan hesap cetveli tablosunda tüm parsel maliklerinin düzenleme ortaklık payı miktarını görebilmeleri ve düzenleme ortaklık payının uygulama sınırına giren her mülkiyetten aynı oranda kesildiğinin sağlandığını böylelikle revizyon uygulama imar planının uygulama kabiliyetinin azami düzeye çıkarılması amaçlanmıştır. Revizyon planda Düzenleme Ortaklık Payı Oranı yasanın öngördüğü düzeyde %45 olarak hesaplandığından, %45 oranını geçmemek kaydıyla imar ıslah parselleri de imar uygulamasına dahil edilmiştir. Bu yönüyle Revizyon uygulama imar planı eşitlik ilkesini esas almıştır. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı'nın belirlenmesinde temel dayanak 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinde değerlendirilen "Arsa ve Arazi Düzenlemesine İlişkin Yönetmelik" hükümleridir. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinde:

"İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerde birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır. Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez." Azami Düzenleme Ortaklık Payı Oranı belirtilmiştir. "Arsa ve Arazi Düzenlemesine İlişkin Yönetmelik" in 16. Maddesinin 5. Fıkrasında ise:

"Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya araziler, düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak, her türlü imar planı kararı ile düzenleme sahasını kapsayan alanda; yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması ve uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından parsellerde

değer artışı olduğunun raporlanması halinde, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını yüzde kırk beşe (%45) kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir” hükümlerine yer verilmiştir.

Revizyon uygulama imar planının uygulanabilirliğini artırmak amacıyla plan komşuluğundaki çevre alanlar ile entegrasyon sağlanmıştır. Evka 2, Evka 6 ve Mustafa Kemal gibi konut yoğun bölgeler ile, Karşıyaka merkez ve çarşı gibi ticaret yoğun bölgeler arasında bulunan planlama alanının, kentsel kimliğinin bu iki alanı da özümseyen, çözüm üreten, ihtiyaçları karşılayan ve daha da önemlisi gelecekteki ihtiyaçlara da arzda bulunan bir alan olma özelliği ön plana çıkarılmaktadır. 2020 yılında Karşıyaka Belediyesi tarafından yaptırılan anket sonuçları incelendiğinde alanda ikamet eden vatandaşların yoğun bir ticaret alanı taleplerinin bulunduğu da görülmektedir. Stratejik konumu neticesinde konut bölgeleri ile merkezi ticaret bölgesi arasında doğal bir köprü görevi görmekte olan çalışma alanı bu dinamikleri göz ardı etmeyen bir planlama anlayışı ile merkezi ticari çekirdeğe olan taşıt ve ticaret baskısını yakın çevresine yayarak yoğunluğun odaklanmasına engellenmiş olacaktır. Bu bağlamda Revizyon Plan çalışmasında alanın dinamikleri ve talepleri göz önünde bulundurulmuş olup, günlük ve aylık ihtiyaçların karşılanabileceği, yüksek nitelikli konut ve bir kısım hizmetler sektörünün de bu alanda yer seçiminde bulunacağı bir ticaret alt bölgesi kimliğinde tasarlanmıştır.

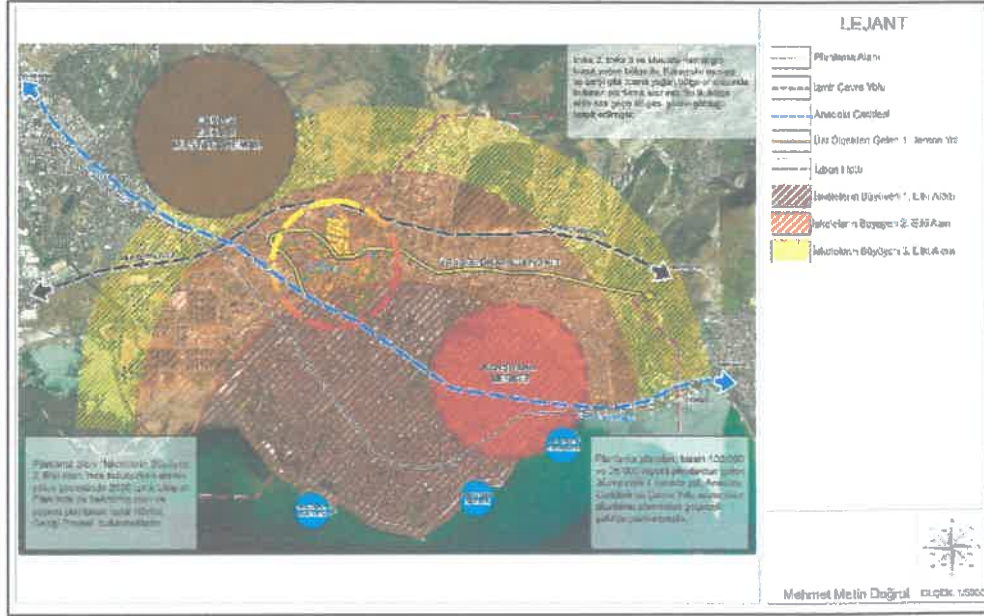
Planlama alanına yapılan bu kimlik atamasında, alanın sahip olduğu potansiyeller de göz önünde bulundurulmuştur. İzmir Ulaşım Ana Planı incelendiğinde;

- 2030 İzmir Ulaşım Planı'nda da belirtilmiş olan ve yapımı planlanan İzmir Körfez Geçişi Projesi güzergahı çalışma alanına yakın bir konumdan geçmekteği,
- Alanın yakınından geçmesi planlanan hafif raylı sistem hattı 2. Dönem hatları arasında bulunduğu, kısa vadede tamamlanması beklenen hatlar arasında olmadığı fakat 2. Dönem hatlar arasında bulunduğu,
- Alanın, İskelelerin Büyüyen 2. Etki Alanında bulunduğu
- Çalışma alanını doğu-batı ekseninde kesen 1. Derece yol planlandığı görülecektir.

Ulaşım ana raporundaki bu bilgiler incelendiğinde; planlamaya konu alanın birkaç sene içerisinde değişimler geçirmeye başlayacağı, alana ulaşım ve erişim talebinin artacağı, alanın konut bölgesi olan kimliğinin bu talepler ve ihtiyaçlar neticesinde değişmeye başlayacağı öngörülmektedir.

2020 onaylı plana yapılan bir diğer itiraz ise imar haddinin düşük olması üzerinedir. Yapılan analiz çalışmalarında nüfus projeksiyonu, talep-ihtiyaçlar ve anket sonuçları incelenerek alandaki imar haddinin 2020'deki plana kıyasen yaklaşık %30 oranında artırılmasına sağlanmıştır. Alanın dinamiklerine, talep ve ihtiyaçlarına, kamu yararına, planlama

ilkelerine özen gösterilerek "3194 Sayılı İmar Kanunu" ile" Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" hükümleri doğrultusunda gelişim odaklı revizyon plan çalışması yapılmıştır .



Şekil 78. Revizyon Uygulama İmar Plan Kurgu Şeması

6.2. Plan Sınırı

Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahallelerinin bir kısmını kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı 108 hektarlık alanda hazırlanmıştır. Revizyon plan çalışmasında yürürlükteki komşu planlar göz önünde bulundurularak planlar arası entegrasyon sağlanmıştır.

6.3. Nüfus Kabulü

Revizyon plan çalışmasında üst ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen yoğunluk kararları esas alınmış olup, Nazım İmar Planında Konut Alanları için brüt yoğunluk değeri 400+kişi/ha'dır.

Nüfus hesaplamasında;

$$\text{"Nüfus} = \frac{\text{Brüt Konut İnşaat Alanı (m}^2\text{)}}{\text{Kişi Başı Brüt İnşaat Alanı (m}^2\text{/kişi)}}$$

formülü kullanılarak planlama alanındaki projeksiyon nüfus belirlenmiştir.

TÜİK verileri analiz edilerek İzmir ilindeki hane halkı büyüklüğü ve yapı izin istatistikleri verilerinden ortalama brüt daire büyüklüğü ve kişi başına düşen brüt inşaat alanı verisine ulaşılmıştır. TÜİK verilerine göre son 5 yılda açıklanan Yapı Kullanma İzin İstatistikleri incelenmiş olup, 2017 yılında 50.410 daire için toplamda brüt inşaat alanı 6.899.146 m² yüzölçümünde olan Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. 2018 yılında 56.845 daire için 7.229.719 m² yüzölçümünde, 2019 yılında 39.359 daire için 4.963.131 m² yüzölçümünde, 2020 yılında 31.917 daire için 4.218.665 m² yüzölçümünde, 2021 yılında 31.685 daire için 3.804.048 m² yüzölçümünde Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. Şu durumda Yapı Kullanma İzin

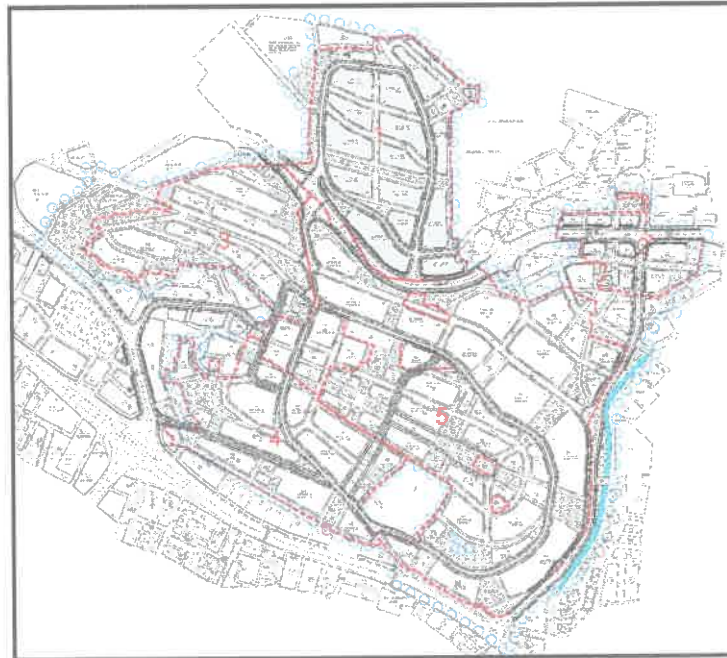
İstatiistiklerine göre ortalama brüt daire büyüklüğü 2017 yılında 137 m², 2018 yılında 127 m², 2019 yılında 126 m², 2020 yılında 132 m², 2021 yılında 120 m²'dir. Son beş yılın ortalama brüt daire büyüklüğü aritmetik ortalaması ise 128 m²'dir. TÜİK verilerine göre 2022 yılında İnönü mahallesinde hane halkı büyüklüğü ise 2,59, Örnekköy mahallesinde 2,80, Cumhuriyet mahallesinde 2,85 kişidir. Her üç mahallenin hane halkı büyüklüğü aritmetik ortalaması 2,75 kişidir

Planlama alanındaki ortalama brüt daire büyüklüğü ve hane halkı büyüklüğünün birbirine oranlanmasından kişi başına düşen brüt inşaat alanı 46,54 m² olarak bulunmuştur. Plan Paftasında bulunan Gelişme Konut Alanı ve Ticaret-Konut Alanı kullanımındaki her bir imar adasında yazılı olan Katlar Alanı Toplamı (KAT) toplanarak çalışma alanındaki toplam net inşaat alanı elde edilmiştir. Ticaret-Konut kullanımındaki imar adalarında %55'lik Konut kullanım oranı da gözönünde bulundurularak Konut kullanımına tahsis edilen toplam net inşaat alanı elde edilmiştir. Toplam Net İnşaat Alanınının Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre 1,3 ile çarpılması sonucu çalışma alanında Konut kullanımına tahsis edilen toplam brüt inşaat alanı(1.114.901 m²) değeri elde edilmiştir.

Planlama alanı projeksiyon nüfusu= 1.102.969 m² / 46,54 m²/kişi =23699 kişidir.

6.4. Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Kapsamı

Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında toplam 5 adet Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı(BUYA) belirlenmiştir. Plan sınırları içerisinde belirlenen BUYA alanlarında Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOP) %45 olarak belirlenmiştir.



Şekil 79. Revizyon Uygulama İmar Planı BUYA Alanları

Tablo 31. Buyla Alanları ve Kapsamı

ADA NO	PARSEL KAPSAMI	DOP Kesilen Şahıs Mülkiyeti + Şahıs/Yarım Hisseli Kök Parsel Toplamı(m ²)	DOP Kesilmeyecek Tapu Alanı Toplamı(m ²)	DOP Alınan Sadecce Kamu Kök Parsel Toplamı
BUYA 1				
26756	Tamamı	11,937.17	1,595.64	420.96
33301	Tamamı	4,898.99	735.57	
33302	Tamamı	4,421.41		
33305	Tamamı	3,378.02	343.00	
33306	Tamamı	3,020.96	116.06	
33307	Tamamı	3,752.57		
33332	Tamamı	4,787.56		
33333	Tamamı	6,604.98	345.09	
33334	Tamamı	1,402.69		
33335	Tamamı	5,821.48		
33336	Tamamı	1,234.32	239.44	
33337	Tamamı	3,797.37	152.00	
33387	Tamamı	2,433.35		
33303	Tamamı	4,781.01	162.59	
33304	Tamamı	2,597.18	146.00	
33308	Tamamı	5,357.66		
33309	Tamamı	3,469.86		
33310	Tamamı	5,595.66		
33311	Tamamı	3,021.87		
33312	Tamamı	5,022.32		
33313	Tamamı	7,121.52		
33314	Tamamı	9,027.66		
33315	Tamamı	10,533.26		
33322	20-38 ve 66-75 Arası ile 101 ve 102 Parseller	7,458.75	1,066.00	1,024.97
33330	Tamamı	3,898.98	181.05	
33331	Tamamı	3,358.91	210.00	
26096	Tamamı		1,889.00	
33316	Tamamı	4,948.05	231.00	
33317	Tamamı	4,593.58		
33318	Tamamı	2,509.38		
33319	Tamamı	7,438.56	304.31	
33320	Tamamı	4,463.12		
33324	Tamamı	1,848.30		
33326	Tamamı	3,594.07		
33327	Tamamı	3,753.61		
33328	Tamamı	4,672.58	200.00	
33329	Tamamı	2,907.71		
33379	Tamamı	824.29		
TOPLAM		170,192.95	7,916.75	1,448.92

BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN -1	
BUYA (m ²)	182,328.49
PARSEL BİRİM SAYISI	702.00
TAPU ALANI (m ²)	135,977.79
MEVCUT İNŞAAT ALANI (m ²)	229,618.09
2020 PLAN NÜFUSU (Kişi)	5,515
REVİZYON NET İNŞAAT ALANI (m ²)	287,212.09
REVİZYON BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	373,375.72
REVİZYON PLAN NÜFUSU (Kişi)	8,023
GELİŞME KONUT ALANI (m ²)	103,176.22



BUYA 2				
33357	Tamamı	2,147.08		
33358	Tamamı	1,002.00	528.52	
33359	Tamamı	1,825.79	261.00	
33360	Tamamı	1,985.93	559.49	
33361	Tamamı	637.69		
33362	Tamamı	247.00	485.58	
33363	Tamamı	1,076.07		
33373	Tamamı	517.00		
26017	Tamamı	211.00	227.00	
33355	Tamamı	2,003.16		
33356	Tamamı	4,372.13	124.00	
33364	Tamamı	1,174.60	353.09	
33365	Tamamı	1,613.81	751.00	
33366	Tamamı	1,335.00	611.00	
33370	Tamamı	1,136.00	131.00	990.00
33371	Tamamı	196.00	152.00	
26068	Tamamı	555.00	725.00	92.00
26906	Tamamı	2,972.32		
33384	Tamamı		1,106.00	
25130	Tamamı	1,076.70		
25507	Tamamı	1,664.06	1,059.00	
TOPLAM		27,748.34	7,073.68	1,082.00

BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN -2

BUYA (m ²)	46,500.41
PARSEL BİRİM SAYISI	183.00
TAPU ALANI (m ²)	29,362.95
MEVCUT İNŞAAT ALANI (m ²)	61,125.23
2020 PLAN NÜFUSU (Kişi)	1,407
REVİZYON NET İNŞAAT ALANI (m ²)	66,050.68
REVİZYON BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	85,865.88
REVİZYON PLAN NÜFUSU (Kişi)	1,015
TİCK (m ²)	22,362.71





BUYA 3				
0	3260-3264 Arası, 3267-3336 Arası, 3338-3394 Arası, 3396 Parsel, 3399-3405 Arası, 3408-3414 Arası, 3422-3426 Arası, 3440-3441 Arası, 4188-4192 Arası, 5825-5826 Arası, 5830-5831 Arası Parseller, 3237-3259 Arası Parseller, 3443-3469 arası parseller, 3471-3486 arası parseller ile 3437 3759, 3760, 3767, 3768, 3769, 3772, 4223, 5373, 5411, 3780, 3781 Parseller Ayrıca 5575 parselin 504.37 m ² 'si, 3514-3559 Arası, 3561-3590 arası Parseller, 3646-3649 Arası Parseller ve 5642, 5833, 5834, 5835 Parseller, 3591-3598 Arası ile 3615-3620 Arası ve 4180, 6051 Parseller	70,477.21	1,367.58	7,405.68
26515	Tamamı	443.56		
26516	Tamamı	724.56		
33322	54-64 Arası Parseller	1,360.80		800.32
21609	Tamamı	676.41		1,498.04
26250	Tamamı		231.22	336.84
26398	Tamamı	2,605.79		
26520	Tamamı	5,370.18		1,373.27
26522	Tamamı	290.15		
26785	Tamamı	505.38		648.50
TOPLAM		82,454.04	1,598.80	12,062.65

BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN -3	
BUYA (m ²)	122,890.00
PARSEL BİRİM SAYISI	407.00
TAPU ALANI (m ²)	84,539.19
MEVCUT İNŞAAT ALANI (m ²)	120,386.49
2020 PLAN NÜFUSU (Kişi)	3,717
REVİZYON NET İNŞAAT ALANI (m ²)	147,594.70
REVİZYON BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	191,873.11
REVİZYON PLAN NÜFUSU (Kişi)	2,268
TİCK (m ²)	54,055.70





BUYA 4				
0	5818-5820 Arası Parsel ile 5909 Parsel, 3656-3670 Arası Parseller, 3701-3708 Arası Parseller, 3716-3723 Arası Parseller 3727-3754 Arası Parseller, 4133-4156 Arası Parseller, 4176-4179 Arası Parseller, 4159-4167 Arası, 3789-3791 Arası, 5822-5823 Arası Parseller ile 4170, 4171, 4174, 4439, 5802, 5998, 4438 Parseller, 4342-4344 Arası, 5422-5425 Arası ile 4278, 4279, 5447, 4246, 4242, 4243, 4238, 4292, 4302 Parseller, 4298, 4299, 3752, 3753, 5717, 5718, 5730 ile 4262-4268 Arası Parseller	37,011.76	442.77	16,125.00
26794	Tamamı		819.95	
26795	Tamamı		1,848.63	
26796	Tamamı		1,438.14	
26797	Tamamı		239.16	
26798	Tamamı		566.18	
26252	Tamamı	1,214.44		597.54
26253	Tamamı	1,026.87		579.16
26254	Tamamı	1,253.83		171.85
26255	Tamamı	2,826.30		485.73
26256	Tamamı	295.32		563.22
26257	Tamamı			192.74
26262	Tamamı	3,173.18		
26263	Tamamı	4,302.68		
26264	Tamamı	5,298.76		1,705.94
26265	Tamamı	1,260.33		
26266	Tamamı	951.10		1,206.29
26267	Tamamı	4,771.08		647.07
26268	Tamamı	1,601.71		698.12
26269	Tamamı	470.62		736.02
26270	Tamamı	1,693.67		295.26
26271	Tamamı	2,136.72		135.91
26329	Tamamı	581.70		
26399	Tamamı		1,890.12	
26519	Tamamı		4,156.60	
26805	Tamamı	1,778.85		
37230	Tamamı	8,129.32		240.91
37275	Tamamı		1,907.00	
37276	Tamamı	561.47	1,204.00	
37277	Tamamı	576.42	359.00	357.93
37278	Tamamı	2,075.86	646.00	852.41
26309	Tamamı	1,540.79		
TOPLAM		84,532.77	15,517.55	26,591.11

BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN -4

BUYA (m ²)	136,696.99
PARSEL BİRİM SAYISI	403.00
TAPU ALANI (m ²)	97,703.18
MEVCUT İNŞAAT ALANI (m ²)	153,410.35
2020 PLAN NÜFUSU (Kişi)	4,135
REVİZYON NET İNŞAAT ALANI (m ²)	214,759.81
REVİZYON BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	279,187.76
REVİZYON PLAN NÜFUSU (Kişi)	3,299
TİCK (m ²)	73,532.38

MEHMET METİN DOĞRUL- ŞEHİR PLANCISI

Adres: Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centro C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Tel: 0232 608 16 31 E-mail: metindogrul@gmail.com

BUYA 5				
0	4102-4123 Arası, 4127-4130 Arası, 4096-4099 Arası ile 4181, 5382, 5383, 6030 Parseller, 4090-4095 Arası Parseller, 4065-4089 Arası, 3857-3873 Arası ile 3901-3915 Arası Parseller ve 4198 Parsel, 3801-3818 Arası, 3829-3849 Arası, 3852-3856 Arası, 3874-3900 Arası, 4053-4064 Arası Parseller ile 5526, 5527, 5991 Parseller, 3926-3931 Arası, 3972-3974 Arası, 4008-4010 Arası, 4013-4015 Arası Parseller ile 3924, 4017, 3977, 4031 Parseller,	49,813.91	345.24	866.00
37231	Tamamı	2,098.27		536.59
37232	Tamamı	423.17	412.00	280.30
37233	Tamamı	890.02		
37234	Tamamı	1,511.04	120.00	
37273	Tamamı	1,897.59	325.00	
37274	Tamamı	2,872.20		484.43
37235	Tamamı	1,776.05		434.50
37236	Tamamı	3,346.60		212.51
37237	Tamamı	4,246.21	200.00	
37250	Tamamı	1,325.14	89.00	
37251	Tamamı	2,595.19		742.56
37252	Tamamı	1,790.96		
37269	Tamamı	1,769.50	418.00	
37270	Tamamı	1,000.46	649.00	
37271	Tamamı	5,001.10	240.00	
37272	Tamamı	3,084.84	267.00	438.21
37260	Tamamı	1,338.11	108.00	
37261	Tamamı	1,788.10	126.00	180.25
37262	Tamamı	1,418.76		442.94
37263	Tamamı	2,588.71	86.00	174.55
37264	Tamamı	1,688.55		779.54
37265	Tamamı	1,485.26	495.00	
37266	Tamamı	3,727.74	164.00	
37238	Tamamı	779.83		
37239	Tamamı	3,107.40		831.81
37248	Tamamı	1,617.43		770.17
37249	Tamamı	355.05		712.63
37253	Tamamı	1,595.67	439.00	
37254	Tamamı	2,528.28	110.00	1,070.15
37255	Tamamı	3,524.93		779.89
37256	Tamamı	3,284.06		
37257	Tamamı	1,325.28		
37258	Tamamı	1,578.32		
37259	Tamamı	771.88		452.90
37267	Tamamı	932.90		
37268	Tamamı	1,497.82		
33322	39-53 Arası Parseller ile 65 ve 100 Parseller	3,684.87	136.67	770.96
33386	Tamamı			2,380.37
26277	Tamamı		1,199.38	
26278	Tamamı	934.64	1,874.09	2,326.69
26279	Tamamı		2,202.99	
26280	Tamamı	1,734.71	757.01	
26281	Tamamı	1,100.04	1,477.41	
26282	Tamamı	1,733.48	289.86	
26517	Tamamı			209.00
33321	Tamamı	13,263.56	145.75	
33323	Tamamı	6,553.99	106.00	316.13
37303	Tamamı	781.09	246.00	159.56

Izmir İli Karşıyaka İlçesi Cumhuriyet, İnönü, Örnekköy Mahalleleri 1/1000 Ölçekli
Revizyon Uygulama İmar Planı



37304	Tamamı	433.07		223.27
37322	Tamamı	542.96		262.99
37323	Tamamı	645.41		175.37
37324	Tamamı	3,155.20		553.98
37305	Tamamı	2,271.67	104.00	137.38
37306	Tamamı	2,668.86		
37307	Tamamı	2,080.29	234.00	
37308	Tamamı	1,773.34		
37309	Tamamı	790.81		
37310	Tamamı	930.87		246.00
37311	Tamamı	700.50		
37312	Tamamı	652.97		
37313	Tamamı	506.18		
37314	Tamamı	1,946.93		181.96
37315	Tamamı	1,197.37		
37316	Tamamı	656.00		
37317	Tamamı	1,258.30		
37318	Tamamı	917.00		
37319	Tamamı	481.53		
37320	Tamamı	592.90		
37321	Tamamı	1,086.02		
37332	Tamamı	3,424.89		530.98
37330	Tamamı	1,123.02	485.00	353.61
37331	Tamamı	2,682.22	280.00	
37333	Tamamı	1,084.12		157.96
37334	Tamamı	1,869.64		
37289	Tamamı	2,512.69	152.00	270.24
37290	Tamamı	1,539.50		
37291	Tamamı	3,678.42	212.00	
37292	Tamamı	3,287.74		283.18
37293	Tamamı	1,264.64		
37294	Tamamı	1,728.58	403.00	
37295	Tamamı	1,525.33		187.22
37296	Tamamı	1,497.94	122.00	629.99
37297	Tamamı	1,578.60	108.00	392.73
37298	Tamamı	1,417.32	212.00	
37341	Tamamı	1,569.70		
37342	Tamamı	1,279.33		
37343	Tamamı	657.06	268.00	243.47
37344	Tamamı	2,998.25	140.00	
37345	Tamamı	1,503.53	210.00	
37346	Tamamı	886.82		
37347	Tamamı	1,572.79		442.59
37348	Tamamı	2,271.58		796.52
26283	Tamamı	707.03	828.68	
26284	Tamamı	5,365.89		2,330.00
37240	Tamamı	985.11		868.54
37241	Tamamı	763.23	233.00	249.34
37242	Tamamı	2,252.99	336.00	653.21
37243	Tamamı	3,286.07	315.00	
37244	Tamamı	1,803.99	70.00	549.10
37245	Tamamı	1,111.03		1,783.32
37246	Tamamı	2,138.53	1,353.00	743.36
37247	Tamamı	2,465.78		278.48
0	4035 Parsel	222.34		
37325	Tamamı	2,091.48	1,007.00	396.74
37326	Tamamı	1,128.33		80.45
37327	Tamamı	2,221.53		
37328	Tamamı	1,793.93	125.00	

37329	Tamamı	2,550.55		
37335	Tamamı	1,381.40		435.99
37336	Tamamı	2,593.75	162.00	403.99
37337	Tamamı	2,080.62		1,017.71
37338	Tamamı	733.13	795.00	
37339	Tamamı	655.48	228.00	
37340	Tamamı	1,635.63	368.00	601.03
37349	Tamamı	2,251.93	318.00	917.98
37350	Tamamı	1,290.06	224.00	95.39
37299	Tamamı	1,660.27		
37300	Tamamı	664.39		323.12
37301	Tamamı	971.71		172.48
37302	Tamamı	1,812.62		
33338	Tamamı	14,515.76		2,319.02
33339	Tamamı	4,502.87		
33340	Tamamı	1,633.85		
33353	Tamamı	1,290.11	203.00	
33354	Tamamı	351.24	180.00	
33388	Tamamı	1,417.74		
33351	Tamamı	991.90	90.00	
33352	Tamamı	1,092.28		
33376	Tamamı	1,332.00		165.00
33377	Tamamı	3,315.01		
33341	Tamamı	1,584.94	132.88	
33342	Tamamı	830.63		
33343	Tamamı	1,601.90		
33344	Tamamı	1,782.00		
33347	Tamamı	795.00	114.00	
33348	Tamamı	1,094.00		
33349	Tamamı	1,503.00		
33350	Tamamı	1,163.00	266.00	
33375	Tamamı	1,881.22	221.00	
33389	Tamamı	1,795.53		
TOPLAM		313,395.37	23,537.96	36,866.42

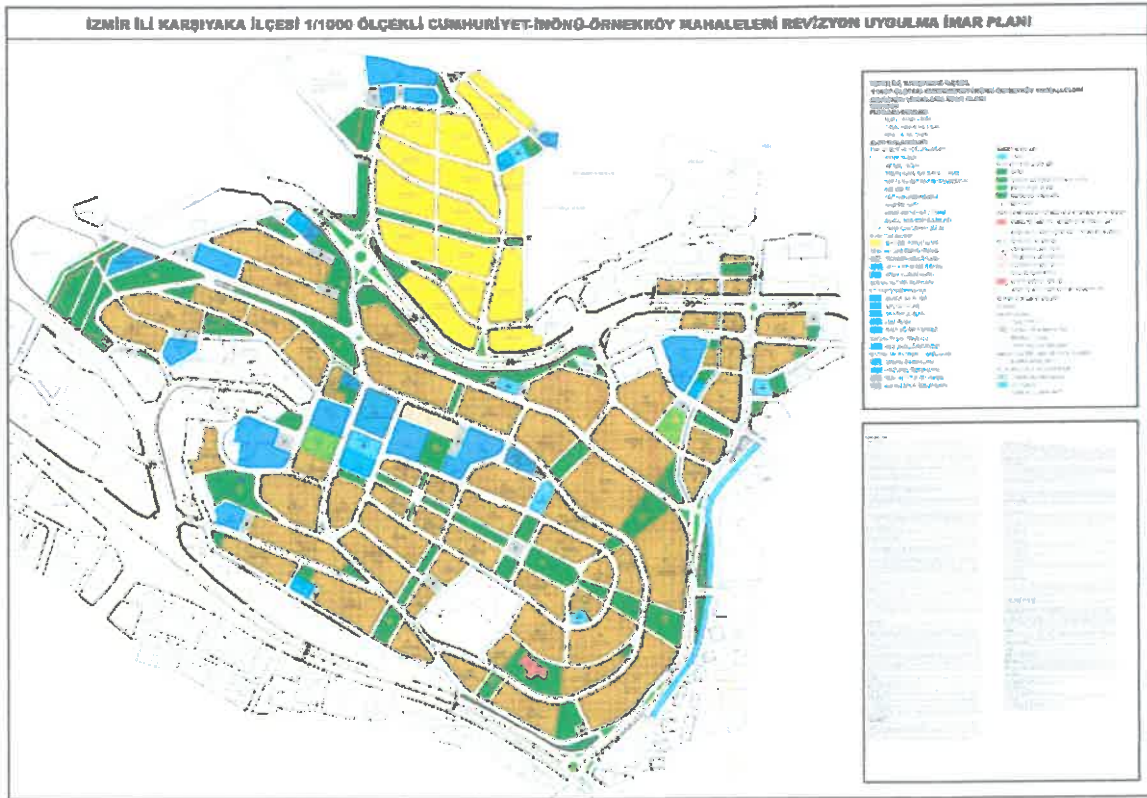
BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN -5

BUYA (m ²)	411,325.24
PARSEL BİRİM SAYISI	1,412.00
TAPU ALANI (m ²)	276,871.87
MEVCUT İNŞAAT ALANI (m ²)	489,507.29
2020 PLAN NÜFUSU (Kişi)	12,442
REVİZYON NET İNŞAAT ALANI (m ²)	596,518.37
REVİZYON BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	775,473.89
REVİZYON PLAN NÜFUSU (Kişi)	9,164
TİCK (m ²)	217,935.37

6.5. Plan Kararları

Revizyon İmar Planında;

Plan Eki Hesap Cetveli Tablosuna göre her bir parselin Kök Tapu alanının Emsal değeri olarak 1.50 ile çarpılması sonucu elde edilen Net İnşaat Alanları belirlenmiştir. Gelişme Konut Alanı ve Ticaret-Konut Alanı kullanımındaki imar adalarına, her bir imar adasının toplam imar adasına oranlanmasından elde edilen orana göre net inşaat alanları imar adalarına Katlar Alanı Toplamı (KAT) şeklinde yazılmıştır. 18. Madde İmar Uygulaması aşamasında imar adasına isabet edecek parsellerin inşaat alanlarına göre imar adasının Katlar Alanı Toplamını güncelleme yetkisi Karşıyaka Belediyesine verilmiştir. Düzenleme Sınırı içine alınmayan 5717 m²'lik TİCK kullanımında olan imar adasında 14367 m²'lik inşaat alanı bulunmaktadır. Hesap Cetveli Tablosuna göre elde edilen toplam net inşaat alanı ise 1312135 m²'dir. Her değer toplamı Revizyon İmar Planında Gelişme Konut Alanı ve Ticaret-Konut Alanı kullanımındaki imar adalarının toplam net inşaat alanını ifade etmektedir. Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Gelişme Konut Alanı ve Ticaret-Konut kullanımındaki imar adalarının toplam net inşaat alanı 1326502 m²'dir.



Şekil 80. Revizyon Uygulama İmar Planı Özeti

Revizyon imar planında; 10.31 ha gelişme konut alanı, 37.76 ha ticaret-konut alanı, 16,40 ha açık ve yeşil alan, 0.59 ha teknik altyapı alanı ayrılmıştır. Gelişme konut alanı planlama

alanının %9.53'nü, ticaret-konut alanı ise %34.9'nu teşkil etmektedir. Revizyon uygulama imar planının alan dağılım tablosu şu şekildedir.

Tablo 32. Revizyon İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

Referans Veri	1987 PLAN			2020 Plan			2023 RUIP		
PLANLAMA ALANI(ha)	136			108			108		
PROJEKSİYON NÜFUS(Kişi)	27515			27216			23956		
KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI(m ²)	25(Net)			37.17(Net)			46.54(Brüt)		
ALAN DAĞILIMI TABLOSU(108 Ha)									
Alan Adı	Adet	Alan (m ²)	Kişi başı m ²	Adet	Alan (m ²)	Kişi başı m ²	Adet	Alan (m ²)	Kişi başı m ²
AÇIK SPOR TESİSİ			0.00	2	4,833	0.18	1	2,935	0.12
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1	2,109	0.08	5	6,718	0.25	6	7,520	0.31
ANADOKULU	2	10,729	0.39	5	8,133	0.30	5	8,230	0.34
BHA	1	6,345	0.23	12	23,830	0.88	11	13,750	0.57
CAMI	2	3,466	0.13	4	6,553	0.24	5	7,650	0.32
ÇOCUK BAHCESİ			0.00	8	15,935	0.59	13	17,890	0.75
GELİŞME KONUT			0.00	52	357,915	13.15	34	103,120	4.30
HALK EĞİTİM			0.00	1	2,432	0.09	1	2,495	0.10
İLKOKUL ALANI	4	17,156	0.62	3	17,037	0.63	3	14,485	0.60
KAPALI SPOR TESİSİ	1	3,730	0.14	1	4,017	0.15	1	3,945	0.16
KARAKOL	1	1,385	0.05			0.00			0.00
KONUT	265	560,843	20.38			0.00			0.00
KONUT TİCARET			0.00	15	53,075	1.95	38	377,627	15.76
İŞE ALANI			0.00	2	11,559	0.42	2	8,610	0.36
MEYDAN			0.00	1	2,633	0.10	1	4,415	0.18
ORTAOKUL ALANI	1	4,141	0.15	3	17,011	0.63	3	16,105	0.67
OTOPARK			0.00	11	7,962	0.29	18	12,720	0.53
PARK	55	34,770	1.26	49	147,763	5.43	44	117,155	4.89
PASIF YEŞİL	15	9,864	0.36	39	17,466	0.64	34	12,560	0.52
PAZAR ALANI	1	5,543	0.20			0.00			0.00
REKREASYON			0.00	3	9,666	0.36	3	9,090	0.38
RESMİ KURUM			0.00	3	4,881	0.18	3	1,135	0.05
SOSYAL TESİS			0.00	1	1,436	0.05	1	1,990	0.08
TEKNİK ALTYAPI	9	210	0.01	18	6,642	0.24	16	5,920	0.25
TEKNİK ÖĞRETİM			0.00	1	6,692	0.25			0.00
TERCİHLİ TİCK	3	7,712	0.28			0.00			0.00
TERCİHLİ TİCK 2	11	17,350	0.63			0.00			0.00
DERE ALANI					8,950	0.33		8,950	0.37
İMAR YOLU					336,259	12.36		321,093	13.40

6.5.1. Ulaşım

Yapılan analiz çalışmalarında planlamaya konu alanda halihazırda bulunan ulaşım sistemi değerlendirilmiş olup;

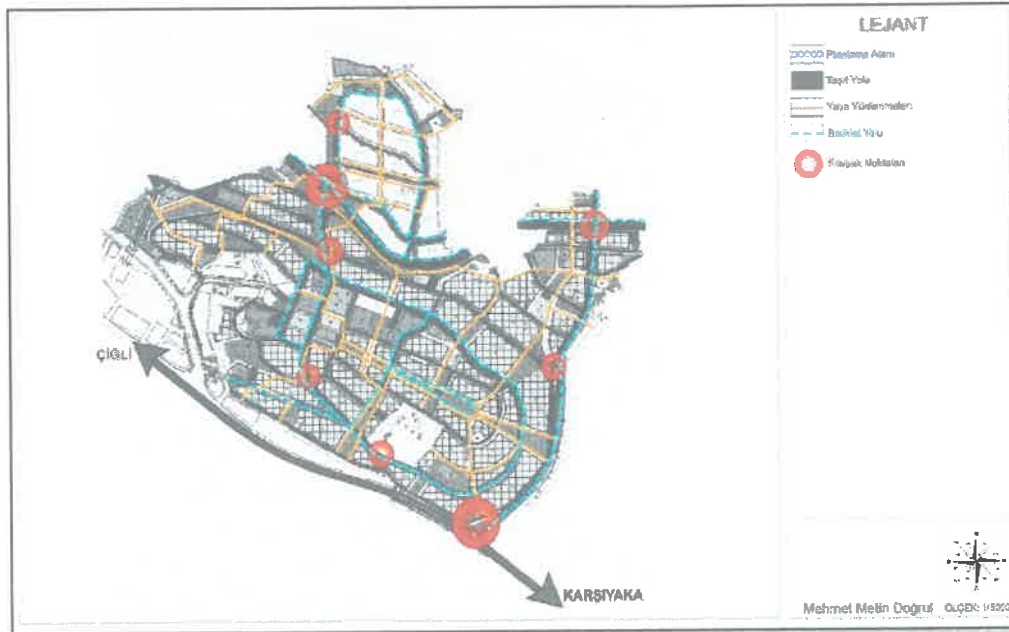
- Alandaki taşıt yollarının fiziksel olarak yıprandığı, ulaşımın temel 5 temel ilkelerinden(hız, konfor, verimlilik, güvenlik, eşitlik ve esneklik) olan konfor, esneklik ilkelerine ket vurduğu,
- Alanda yaya ulaşımının son derece zayıf olduğu, yaya mobilitesinin; eğimi göz ardı eden yerleşimin ve ulaşım enstrümanlarının yetersizliği neticesinde son derece zayıf olduğu,

- Halihazırda taşıt yollarının işlevsel, konforlu bir sirkülasyon sağlayacak kapasitede olmadığı,
- Yayaların çoğunlukla taşıt yollarını kullanmak zorunda olduğu, bu durumun yaya güvenliğini olumsuz etkilediği,
- Ulaşım modu olarak yalnızca belediye otobüslerinin ve dolmuşların bulunduğu, ulaşım modlarının kısıtlı olduğu, alanın raylı sistemlerle organik bir bağının bulunmadığı,
- Bisiklet ulaşımı için herhangi bir alanın ayrılmadığı tespitleri yapılmıştır.
-

Tespit edilen bu sorunlara çözüm üretmek amacıyla revizyon imar planında:

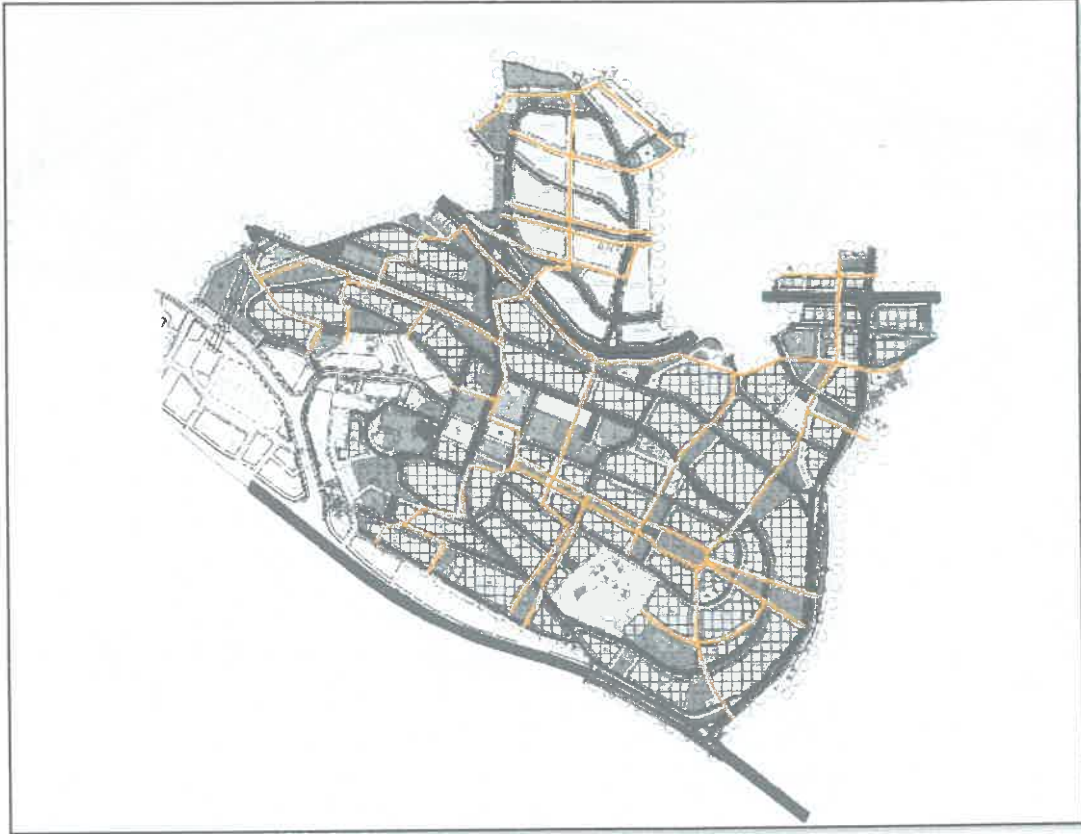
- Ulaşım kurgusunun yeniden yapılarak ulaşım kademelenmesi sağlanmış,
- Taşıt, bisiklet ve yaya ulaşımı için "ulaşımın temel ilkelerini" vizyon edinen bir ulaşım ağı kurgulanmış,
- Yaya mobilitesinin sağlanabilmesi için planlamaya konu alanda yaya yolları tasarlanmış, kümelenmiş kullanımlarla yaya mobilitesinin artması amaçlanmış,
- Planlanan yaya aksları ile taşıt yolunun mecburi kullanımı ortadan kaldırılarak ulaşımında yaya güvenliğinin tesis edilmesi sağlanmış,
- Taşıt yolları yeniden kurgulanarak; 35, 25, 15, 12, 10 metre enkesitte yollar tasarlanmış ve ulaşımın niteliksel olarak standartları yakalaması sağlanmış,
- Alanda kısıtlı bulunan ulaşım modları çeşitlendirilerek motorsuz taşıt kullanımı özendirilmiştir.

Revizyon imar planında kurgulanan ulaşım şeması şu şekildedir;

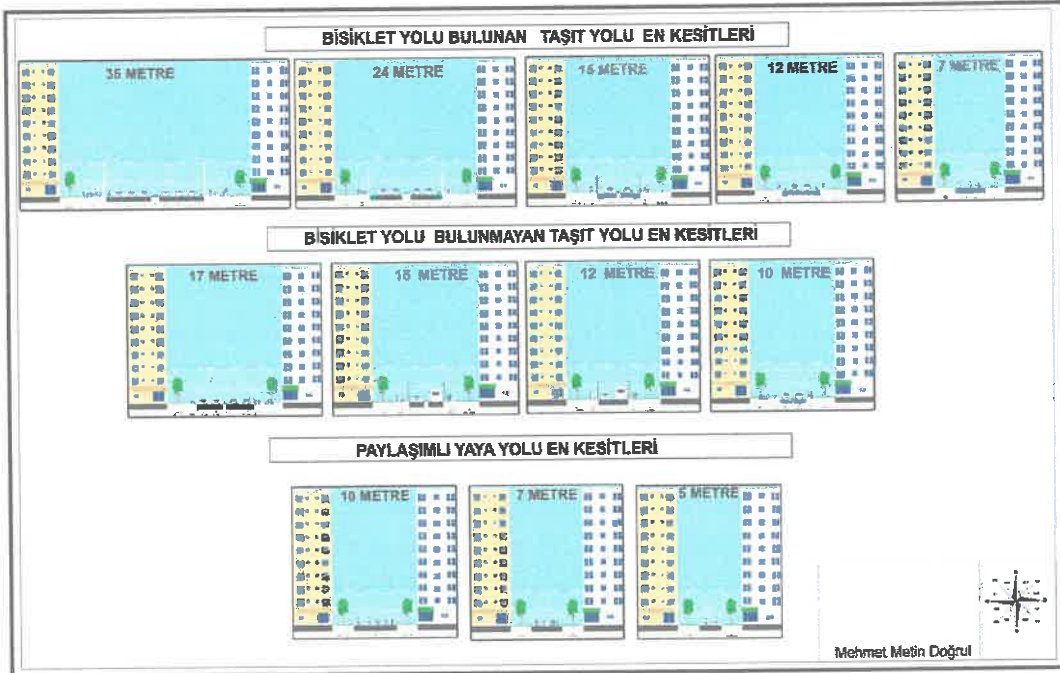


Şekil 81. Revizyon Uygulama İmar Planı Ulaşım Şeması

Revizyon imar planında kurgulanan yaya ulaşımı ise şu şekildedir;



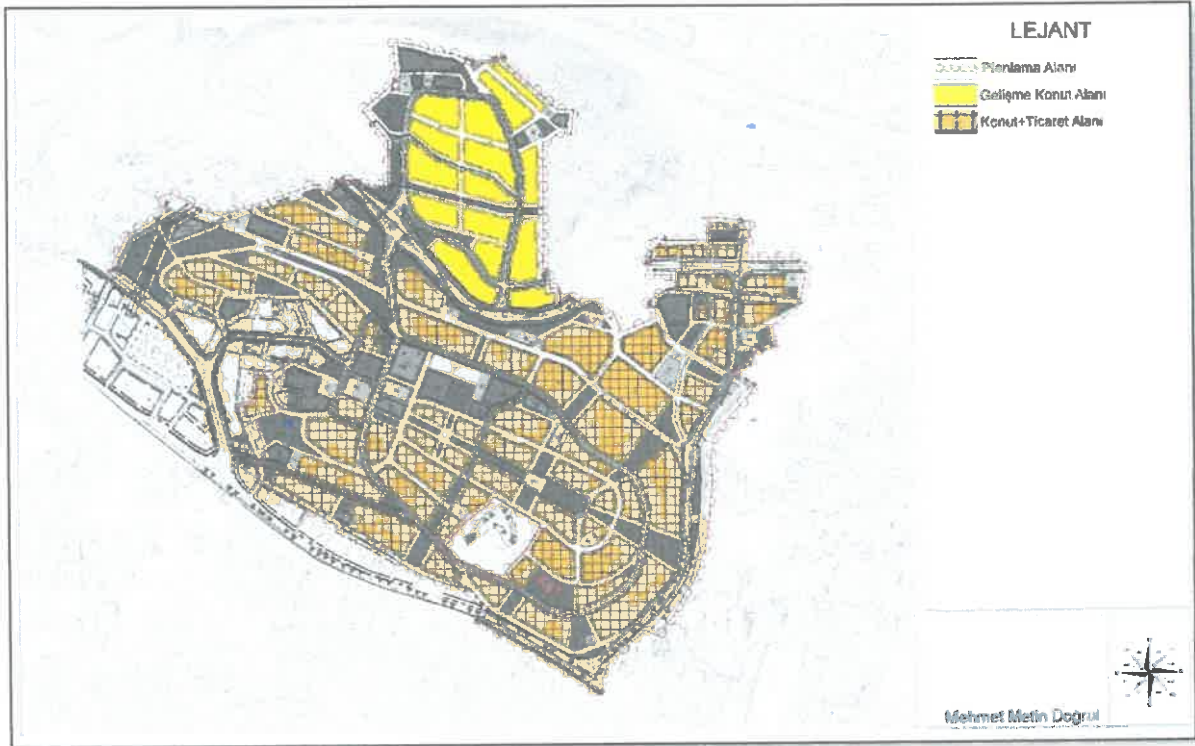
Şekil 82. Revizyon Uygulama İmar Planı Yaya Ulaşımı Şeması



Şekil 83. Revizyon Uygulama İmar Planı Ulaşımı En Kesitleri

6.5.2. Gelişme Konut Alanı

Revizyon uygulama imar planında 23699 kişi olan nüfus kabulünü karşılamak üzere alanın içinden geçen 35 metre enkesitteki bölünmüş taşıt yolunun kuzeybatı kesiminde 10.31 ha gelişme konut alanı ayrılmıştır. Bu alanlarda azami yapı yüksekliği (Yençök) 10 kat'tır. Tasarım aşamasında mimari esnekliği sağlamak üzere Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) plan paftasında belirlenmemiş olup, "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği"nde belirtilen azami oran esas alınacaktır. İmar yollarından çekme mesafesi 5 metre olup, yan ve arka bahçe mesafelerinin tayininde "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri esas alınacaktır.



Şekil 84. Revizyon Uygulama İmar Planı Yerleşim Alanları Şeması

6.5.3. Ticaret-Konut Alanı

Revizyon uygulama imar planında alanın içinden geçen 35 metre enkesitteki bölünmüş taşıt yolunun güney ve kuzeydoğu kesiminde 37,76 ha ticaret-konut alanı ayrılmıştır. 377.418 m²lik imar ada alanına sahip ticaret-konut alanlarında net inşaat alanını ifade eden Tasarım aşamasında mimari esnekliği sağlamak üzere Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) plan paftasında belirlenmemiş olup, "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği"nde belirtilen azami oran esas alınacaktır. İmar yollarından çekme mesafesi 5 metre olup, yan ve arka bahçe mesafelerinin tayininde "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri esas alınacaktır.

Ticaret-konut alanlarında yapılaşma haklarının %45'i ticaret amaçlı, %55'i konut amaçlı kullanılacaktır. Katlar Alanı Toplamı'nın 468.749 m²'si ticaret kullanımında, 572.915 m²'si konut kullanımındadır.

6.5.4. Donatı Alanlarına İlişkin Kararlar

Planlamaya konu alanda halihazırda; 46808 m² eğitim alanı(Anaokulu, İlkokul, Ortaokul, Lise), 4999 m² resmi kurum alanı, 7646 m² dini tesis alanı bulunmaktadır. Kişi başına düşen donatı alanı oranına bakıldığında; 1.9 m² eğitim alanı(İlkokul, ortaokul, lise vb.), 0.05 m² resmi kurum alanı, 0.32 m² ibadet alanının kullanımda olduğu görülmektedir. Alanın donatı ihtiyacının karşılanamadığı, sosyal ve kültürel ihtiyaçlara yönelik donatıların bulunmadığı, alansal olarak yetersiz olan donatıların, erişilebilirlik açısından da yetersiz olduğu gözlemlenmektedir. Revizyon imar planında donatı alanları ve erişilebilirliği artırılarak kişi başına düşen donatı alanı oranı, mevcut donatı standartlarının üzerine çıkarılarak yaşam kalitesi iyileştirilmiştir.

Revizyon uygulama imar planında 1 adet Halk Eğitim Merkezi için toplamda 2.493 m²'lik alan ayrılarak kişi başına düşen Halk Eğitim Merkezi'nin donatı standartları yükseltilmiştir.

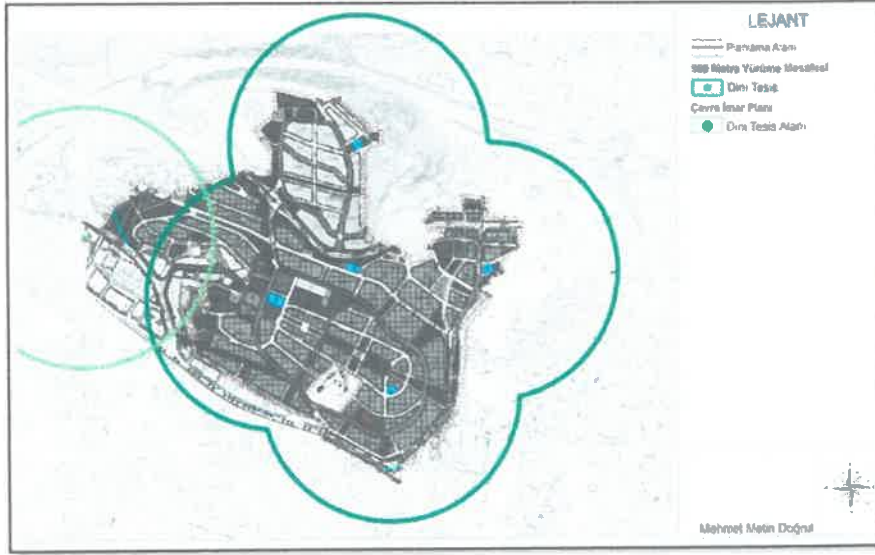
Revizyon uygulama imar planında 5 adet Aile Sağlığı Merkezi için toplamda 7.520 m²'lik alan ayrılarak kişi başına düşen Sağlık Alanı'nın donatı standartları yükseltilmiştir. Revizyon Uygulama İmar Planında Aile Sağlık Merkezleri için TAKS:0,50 Yükseklik En Çok: 4 Kat olarak belirlenmiştir. Plan sınırı dışında olmakla birlikte çalışma alanını da kapsayacak şekilde hizmet veren 1 adet Eğitim ve Araştırma Hastanesi ile erişilebilirlik standartları sağlanmıştır.



Şekil 85. Revizyon Uygulama İmar Planı Sağlık Alanlarına Erişilebilirlik

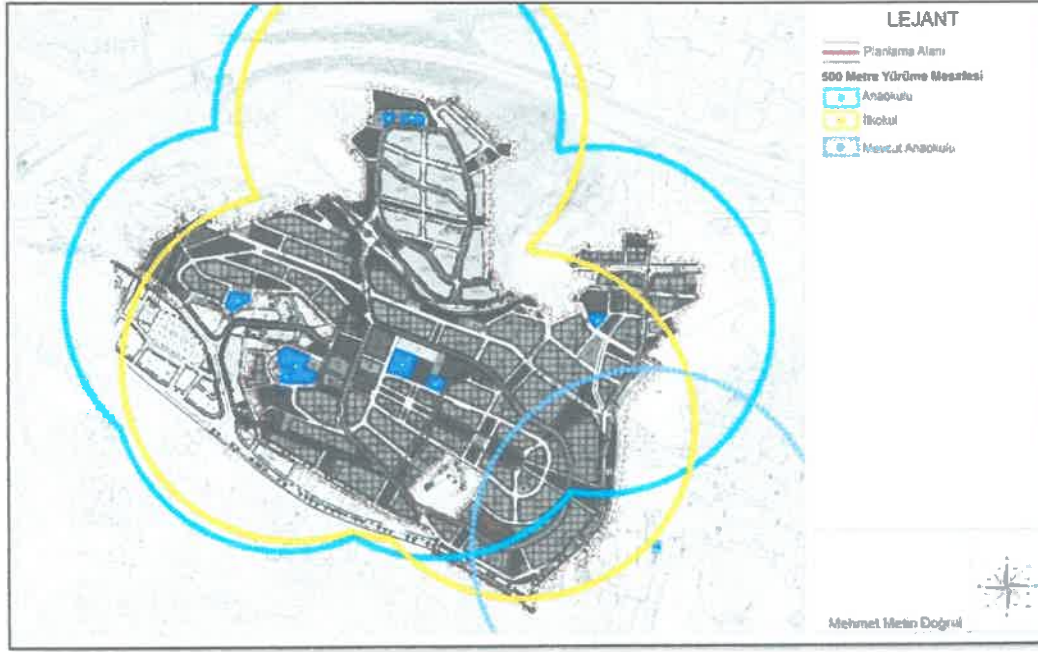
Revizyon uygulama imar planında 5 adet Cami Alanı için toplamda 7.646 m²'lik alan ayrılarak kişi başına düşen Lise Alanı'nın donatı standartları yükseltilmiştir. Plan sınırı dışında olmakla

birlikte çalışma alanını da kapsayacak şekilde hizmet veren 1 adet Cami Alanı ile erişilebilirlik standartları sağlanmıştır.



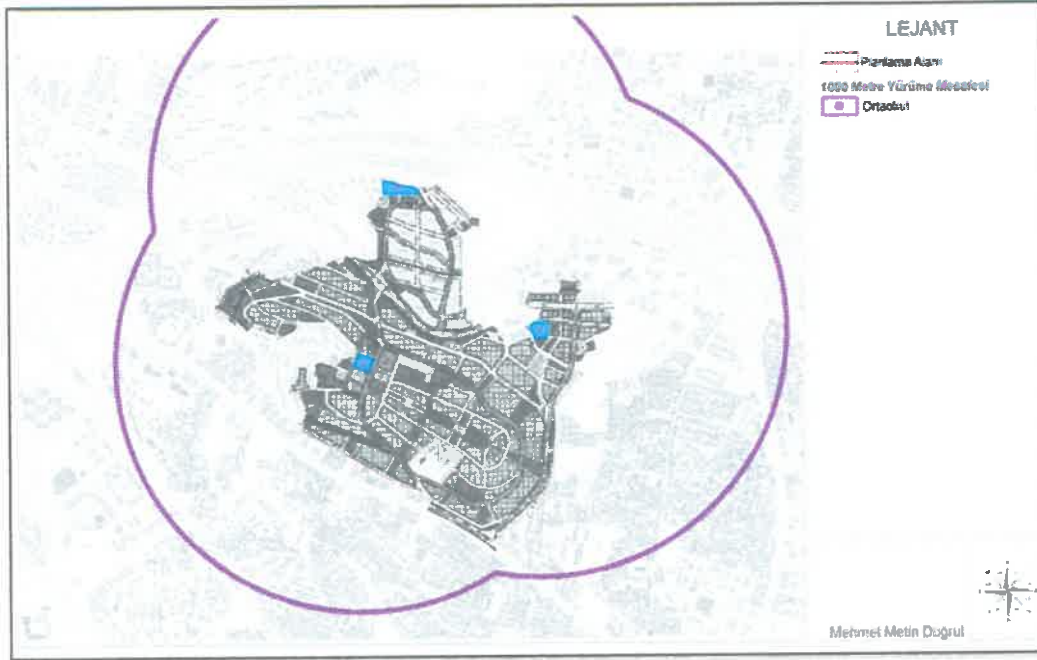
Şekil 86. Revizyon Uygulama İmar Planı Dini Tesislere Erişilebilirlik

Revizyon uygulama imar planında 5 adet Anaokulu için toplamda 8.230 m²'lik alan ayrılarak kişi başına düşen Anaokulu Alanının donatı standartları yükseltilmiştir. Revizyon Uygulama İmar Planında Anaokulu için TAKS:0,50 Yükseklik En Çok: 4 Kat olarak belirlenmiştir. Revizyon uygulama imar planında 3 adet İlkokul Alanı için toplamda 14.483 m²'lik alan ayrılarak kişi başına düşen İlkokul Alanının donatı standartları yükseltilmeye çalışılmıştır. Revizyon Uygulama İmar Planında İlkokul için TAKS:0,50 Yükseklik En Çok: 4 Kat olarak belirlenmiştir. Plan sınırı dışında olmakla birlikte çalışma alanını da kapsayacak şekilde hizmet veren 1 adet Anaokulu ile erişilebilirlik standartları sağlanmıştır.



Şekil 87. Revizyon Uygulama İmar Planı Anaokulu ve İlkokul Alanlarına Erişilebilirlik

Revizyon uygulama imar planında 3 adet Ortaokul Alanı için toplamda 16105 m²'lik alan ayrılarak kişi başına düşen Ortaokul Alanı'nın donatı standartları yükseltilmiştir. Revizyon Uygulama İmar Planında Ortaokul için TAKS:0,50 Yükseklik En Çok: 4 Kat olarak belirlenmiştir. Çalışma Alanına hizmet veren Ortaokul Alanları bakımından erişilebilirlik standartları sağlanmıştır.



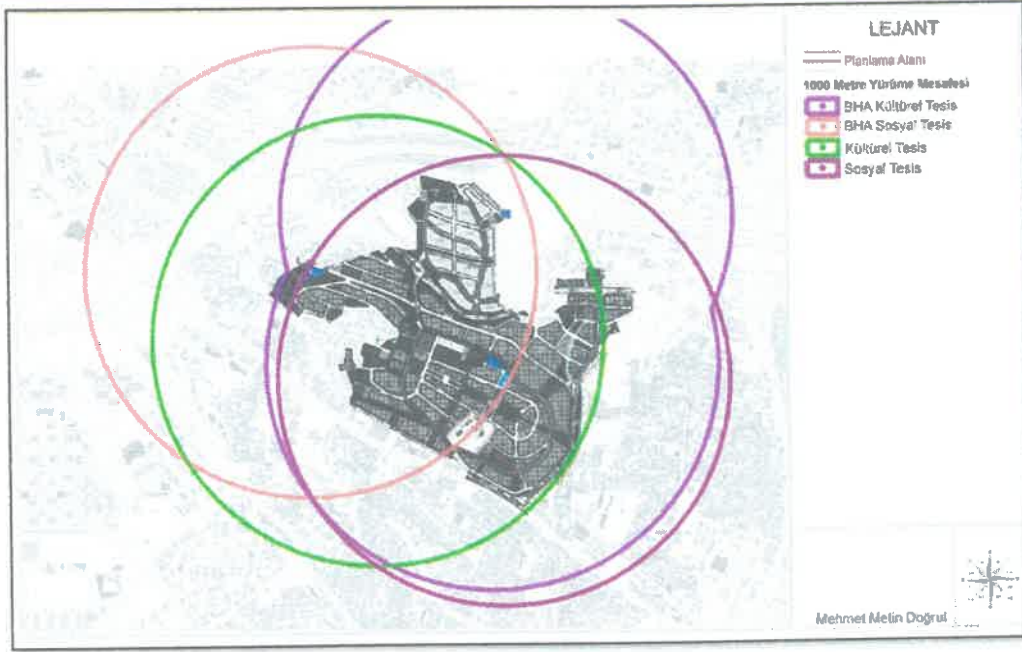
Şekil 88. Revizyon Uygulama İmar Planı Ortaokul Alanlarına Erişilebilirlik

Revizyon uygulama imar planında 2 adet Lise Alanı için toplamda 8.609 m²'lik alan ayrılarak kişi başına düşen Lise Alanı'nın donatı standartları yükseltilmiştir. Revizyon Uygulama İmar Planında Lise için TAKS:0,50 Yükseklik En Çok: 4 Kat olarak belirlenmiştir. Plan çerçevesinde erişilebilirlik standartları sağlanmıştır.



Şekil 89. Revizyon Uygulama İmar Planı Lise Alanlarına Erişilebilirlik

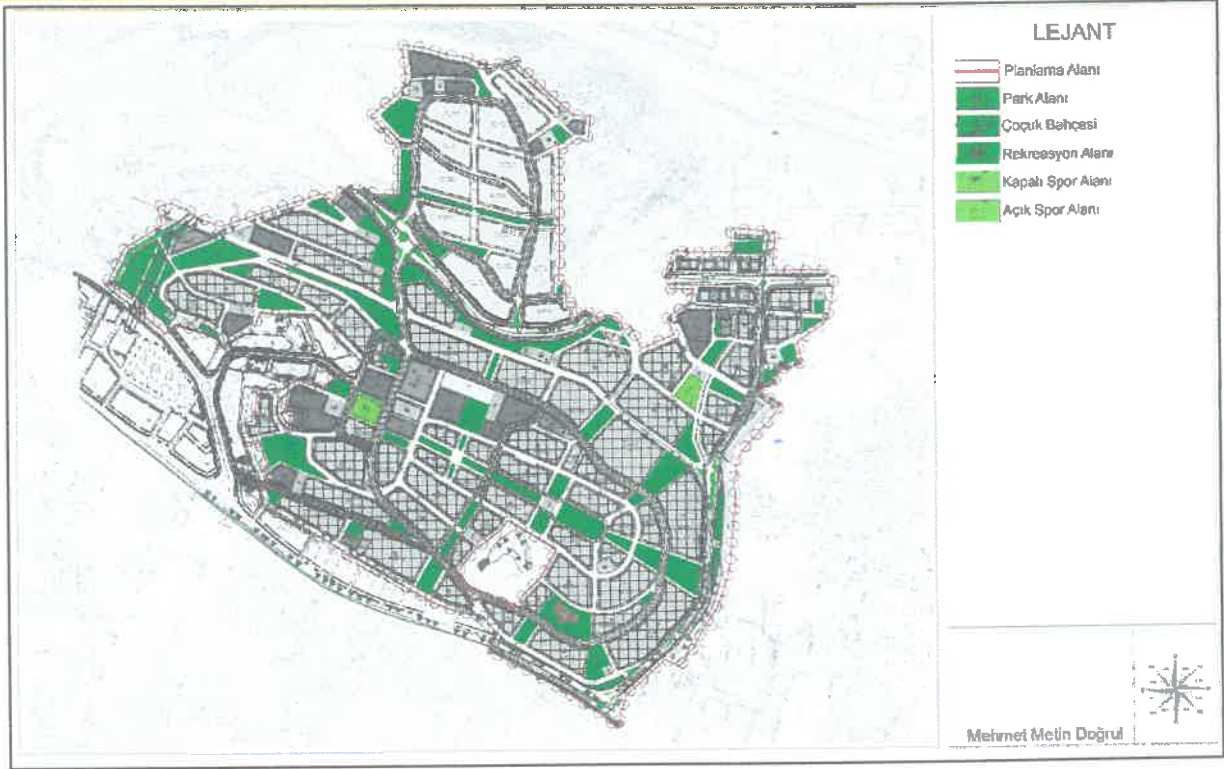
Revizyon Uygulama İmar Planında 2 adet Sosyal Tesis Alanı ve 2 adet Kültürel Tesis Alanı için toplamda 8.609 m²'lik alan ayrılarak kişi başına düşen Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı'nın donatı standartları yükseltilmiştir. Revizyon Uygulama İmar Planında Sosyal ve Kültürel Tesisler için TAKS:0,50 Yükseklik En Çok: 4 Kat olarak belirlenmiştir. Plan sınırı dışında olmakla birlikte çalışma alanını da kapsayacak şekilde hizmet veren 1 adet Kültürel Tesis Alanı ile erişilebilirlik standartları sağlanmıştır.



Şekil 90. Revizyon Uygulama İmar Planı Sosyal Kültürel Tesislere Erişilebilirlik

6.5.4.1. Açık ve Yeşil Alanlara İlişkin Kararlar

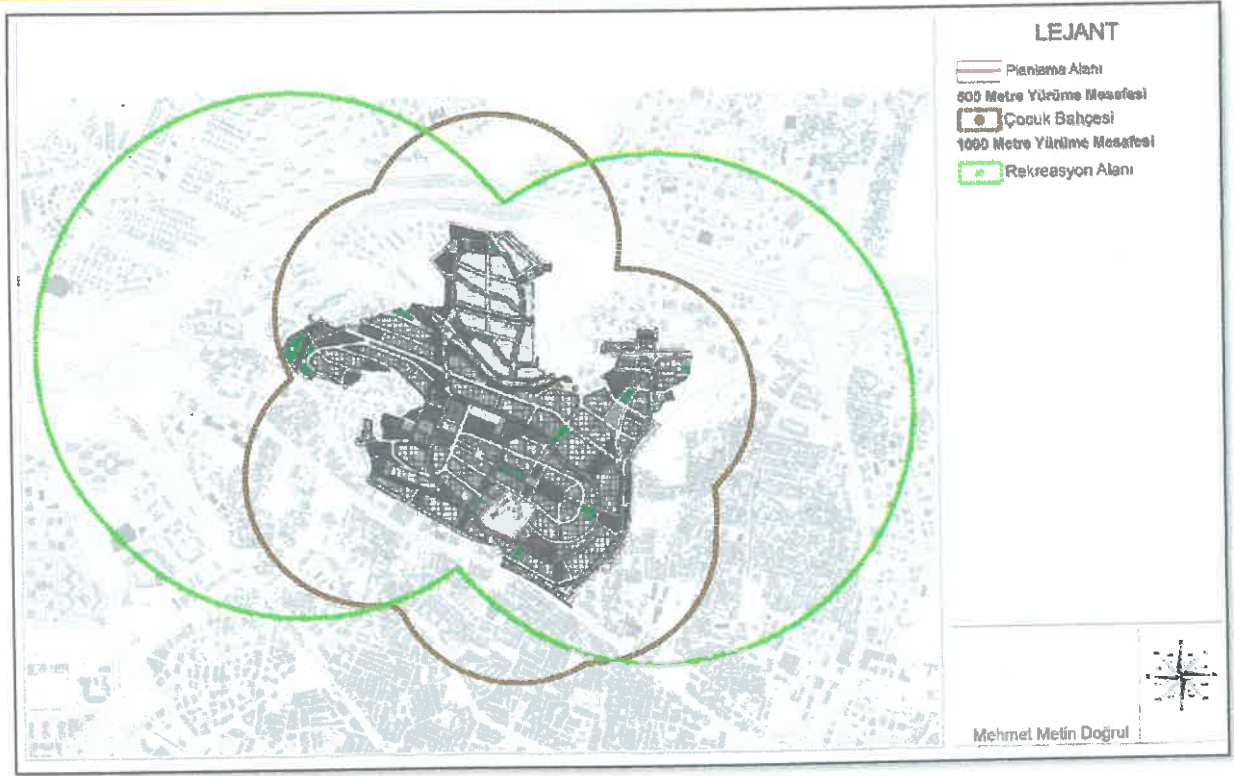
Planlamaya konu alanda halihazırda 5995 m²'lik alanı kapsayan 5 adet mahalle parkı statüsünde yeşil alan kullanımı bulunmaktadır. Halihazırda yerleşik 15863 kişilik nüfus göz önünde bulundurulduğundaki kişi başına düşen açık ve yeşil alan miktarı 0.37 m²'dir. Revizyon imar planında 23699 kişilik nüfusa 17890 m² çocuk bahçesi, 117155 m² park alanı, 9090 m² rekreasyon alanı, 4412 m² meydan, 2934 m² açık spor alanı ve 12557 m² pasif yeşil alan olmak üzere toplamda 164038 m² açık ve yeşil alan kullanımına ayrılmış olup, kişi başına düşen açık ve yeşil alan miktarı 6.84 m²'dir. Revizyon imar planında yeşil alan kurgusu aşağıdaki görsellerde sunulmuştur.



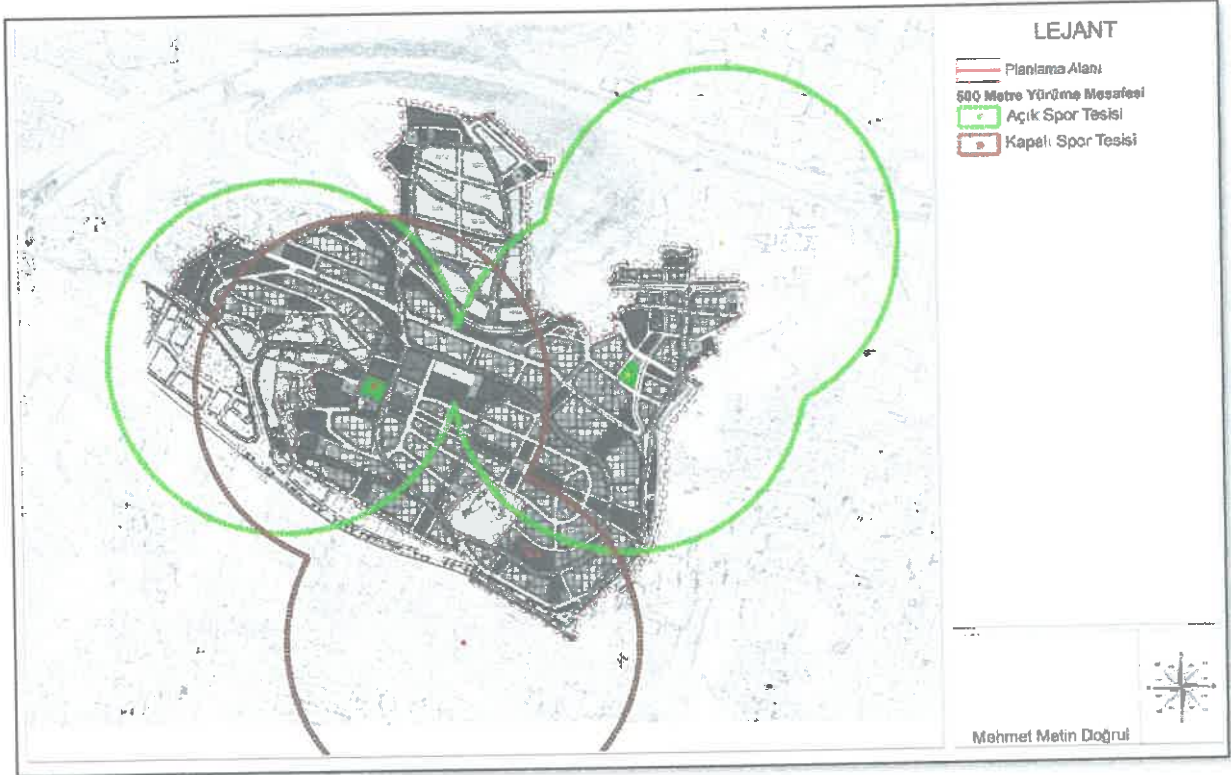
Şekil 91. Revizyon Uygulama İmar Planı Açık ve Yeşil Alan Sistemi



Şekil 92. Revizyon Uygulama İmar Planı Park Alanlarına Erişilebilirlik



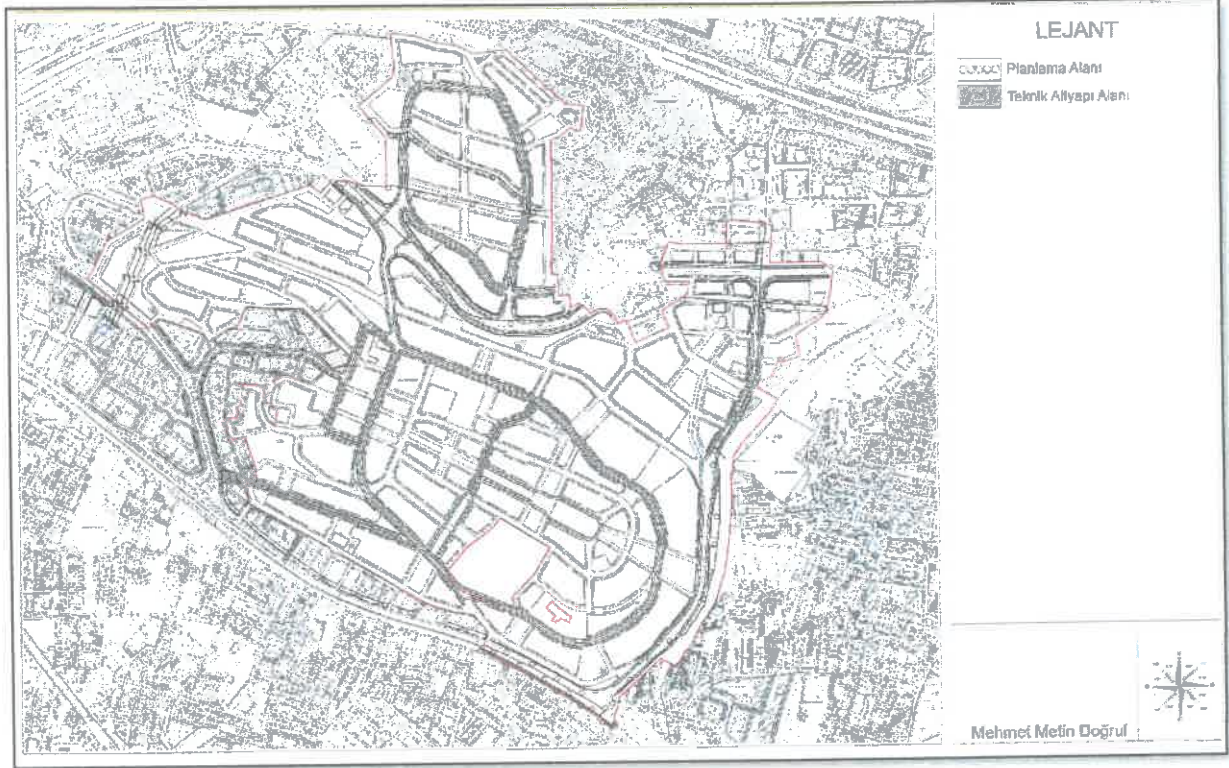
Şekil 93. Revizyon Uygulama İmar Planı Çocuk Bahçesi ve Rekreasyon Alanlarına Erişilebilirlik



Şekil 94. Revizyon Uygulama İmar Planı Açık ve Kapalı Spor Alanlarına Erişilebilirlik

6.5.5. Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Kararlar

Revizyon imar planında toplamda 12 adet ve 5921 m²'lik alan teknik altyapı kullanımına ayrılmıştır. Yapılan planlama çalışmasında kurum görüşleri çerçevesinde mevcut teknik altyapı hatları mümkün olduğu oranda korunmaya çalışılmıştır. Revizyon imar planında toplamda 17 adet ve 12687 m²'lik alan Genel Otopark kullanımına ayrılmıştır. Revizyon imar planında teknik altyapı alanları aşağıdaki görselde sunulmuştur.



Şekil 95. Revizyon Uygulama İmar Planı Teknik Altyapı Alanları Şeması

6.5.6. 18.Madde İmar Uygulama Sınırları

Revizyon Uygulama İmar Planında Düzenleme Ortaklık Payı Oranı % 45 şeklinde düzenlenmiştir. Çalışma alanında 651.379,96 m²'lik tapu alanı bulunmaktadır. Tapu alanının 513.414,71 m²'si Şahıs, 499.69,57 m²'si Karşıyaka Belediyesi, 31.118,22 m²'si Karşıyaka+Şahıs, 21.962,73 m²'si İzmir Büyükşehir Belediyesi, 5.253,91 m²'si İzmir Büyükşehir Belediyesi+Şahıs, 1.344,53 m²'si Karşıyaka Belediyesi+İzmir Büyükşehir Belediyesi, 1.199,38 m²'si Karşıyaka Belediyesi+İzmir Büyükşehir Belediyesi+Şahıs, 22.081,55 m²'si Maliye Hazinesi, 4843,08 m²'si Karşıyaka Belediyesi+Maliye Hazinesi, 191,93 m²'si Vakıf mülkiyetindedir.

Planlamaya konu alanda daha önce yapılan İmar Uygulamaları neticesinde Düzenleme Ortaklık Payı alınmış parseller bulunmakla birlikte, bazı parsellerde gerçekleşen imar

uygulamaları nedeniyle %45'in üzerinde Düzenleme Ortaklık Payı alınmıştır. Daha önceki imar uygulamaları ile Düzenleme Ortaklık Payı Oranı %45'in üzerinde olan

- Şahıs ve Vakıf mülkiyetindeki 34.340,75 m² tapu alanı
- Karşıyaka ve Şahıs hisseli 2.052,42 m² tapu alanı
- İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Şahıs hisseli 1.131, 87 m² tapu alanı
- İzmir Büyükşehir Belediyesi, Karşıyaka Belediyesi ve Şahıs hisseli tapu 1.199,38 m² tapu alanı
- Karşıyaka Belediyesi mülkiyetindeki 6.432,68 m² tapu alanı
- İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki 9.663,57 m² tapu alanı
- İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Karşıyaka Belediyesi mülkiyetindeki 824,07 m² tapu alanı için Düzenleme Ortaklık Payı alınmayarak 55.644,74 m² imara tahsisi yapılmıştır.

Revizyon Uygulama İmar Planında;

- 33323 ada 3 parselin tamamı
- 33333 ada 1 parselin 108 m²'si, 26 parselin 18 m²'si
- 26756 ada 40 parselin 111 m²'si, 42 parselin 281 m²'si, 44 parselin 1250 m²'si
- 33315 ada 21 parselin 8 m²'si önceki uygulamalarda kamulaştırıldığından dolayı, kamulaştırma yapılan kısımlardan düzenleme ortaklık payı alınmamış, imar uygulamasına konu edilmemiş, inşaat alanı ataması yapılmamıştır.

18.madde imar uygulamasına dahil edilen 631.986,67 m²'lik şahıs+vakıf mülkiyetindeki kök parsel alanından 281.234,07 m² düzenleme ortaklık payı alınarak 350.752,60 m²'lik alan için imara tahsis yapılmıştır. Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 22.081 m²'lik tapu alanı ile Karşıyaka Belediyesi+Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 4.843 m²'lik tapu alanları 18. Madde imar uygulamasına dahil edilmemiştir. Revizyon Uygulama İmar Planını mülkiyet türlerine göre hesap tablosu aşağıda gösterilmiştir;

Tablo 33. Revizyon Uygulama İmar Planı Mülkiyet Türlerine Göre Hesap Tablosu

2023 RUIP-MÜLKİYET TÜRÜNE GÖRE BUYA HESAP TABLOSU							
	MÜLKİYET TÜRÜ		TOPLAM ALAN (m ²)	DOPO	DOP	İMAR TAHSİS (m ²)	TOPLAM İMAR TAHSİS (m ²)
	BUYA İÇİNDE KALAN PARSELLER	ŞAHİS + VAKIF	DOP ALINAN KÖK PARSEL	631,986.67	0.445	281,234.07	350,752.60
DOP ALINMAYAN TAPU ALANI			34,340.75	-	-	34,340.75	
BAGİS MİKTARI			-	-	-	-	
KARŞIYAKA BELEDİYESİ + ŞAHİS HİSSELİ PARSELLER		DOP ALINAN KÖK PARSEL	40,049.06	0.445	17,821.83	22,227.23	24,279.65
		DOP ALINMAYAN TAPU ALANI	2,052.42	-	-	2,052.42	
		BAGİS MİKTARI	-	-	-	-	
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ + ŞAHİS HİSSELİ PARSELLER		DOP ALINAN KÖK PARSEL	6,090.07	0.445	2,710.45	3,380.49	4,512.36
		DOP ALINMAYAN TAPU ALANI	1,331.87	-	-	1,331.87	
		BAGİS MİKTARI	-	-	-	-	
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BLD. + KARŞIYAKA BLD. + ŞAHİS HİSSELİ PARSELLER		DOP ALINAN KÖK PARSEL	-	-	-	-	1,199.38
		DOP ALINMAYAN TAPU ALANI	1,199.38	-	-	1,199.38	
		BAGİS MİKTARI	-	-	-	-	
KARŞIYAKA BELEDİYESİ MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER		DOP ALINAN KÖK PARSEL	60,026.10	0.445	26,711.61	33,314.49	39,747.17
		DOP ALINMAYAN TAPU ALANI	6,432.66	-	-	6,432.66	
		BAGİS MİKTARI	-	-	-	-	
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER		DOP ALINAN KÖK PARSEL	15,461.81	0.445	6,880.51	8,581.30	18,244.87
		DOP ALINMAYAN TAPU ALANI	9,663.57	-	-	9,663.57	
		BAGİS MİKTARI	-	-	-	-	
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BLD. + KARŞIYAKA BLD. MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER	DOP ALINAN KÖK PARSEL	1,756.95	0.445	781.84	875.11	1,299.18	
	DOP ALINMAYAN TAPU ALANI	524.07	-	-	524.07		
	BAGİS MİKTARI	-	-	-	-		
BUYA DIŞI KALAN PARSELLER	Maliye Hazinesi Mülkiyetindeki Parseller	22,081.55	-	-	0.00	0	
	Karşıyaka Belediyesi ve Maliye Hazinesi Mülkiyetindeki Parseller	4843.08	-	-	0	0	
TOPLAM					336,140.34	474,875.95	474,875.95
İmar Uygulamasına Girmeyen TİCK Alanı							5,737
BUYA Tablosuna Göre Ayrılmış Gereken (TİCK Alanı + Konut Alanı) İmar Ada Alanı							480,592.95
Planla Oluşturulan (TİCK Alanı + Konut Alanı) İmar Ada Alanı							480,747

6.6. Uygulama Alanları Vaziyet Planları ve Modelleme

Planlama alanında 3 adet uygulama alanı belirlenmiştir. Uygulama alanlarından ilki planlama alanının kuzeyinde konut ve donatı alanlarını kapsamaktadır. İkinci uygulama alanı, planlama alanının merkezinde bulunan meydan çevresinde bulunan donatı ve konut alanlarını kapsamaktadır. Üçüncü alan ise planlama alanı güneydoğusunda konut ve park alanını kapsamaktadır.



Şekil 96. Öneri Plan Modelleme Uygulama Alanları

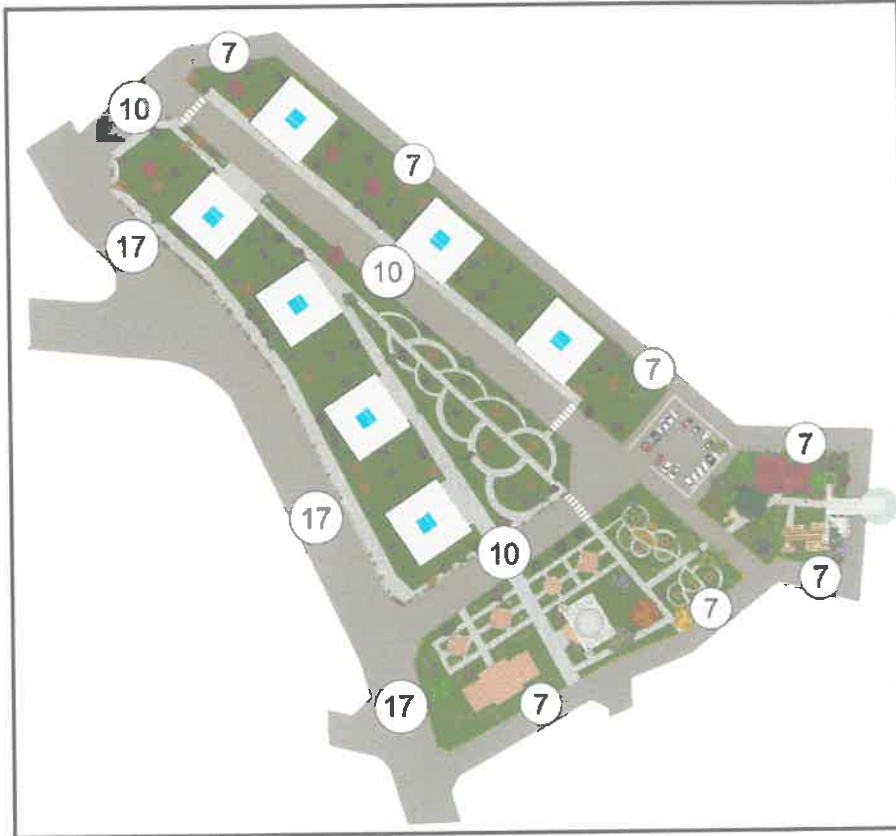
6.6.1. 1. Alan Model Önerisi

3 Boyutlu görselleştirme için seçilen alan, planlama alanının kuzeyine isabet eden, 1.04 ha konut alanı, 804 kişi nüfus içeren bir alandır. Alana ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

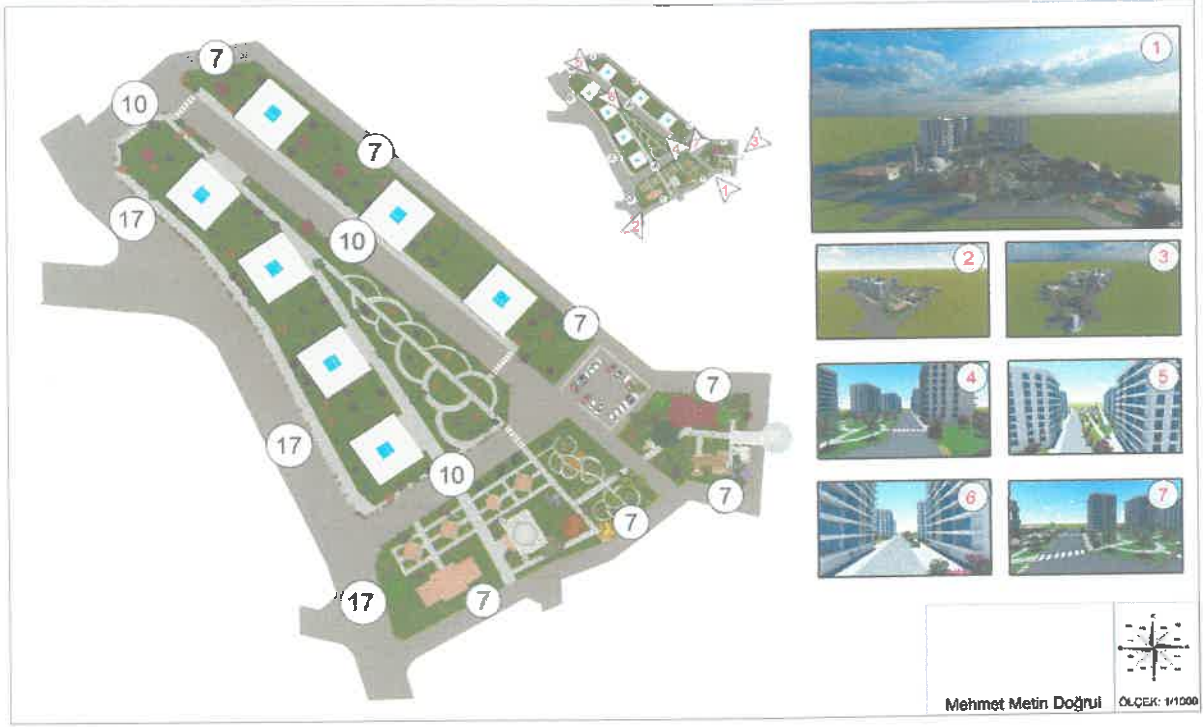
Tablo 34. Seçilen 1. Alana İlişkin Bilgiler

1. UYGULAMA ALANI		
KULLANIMLAR	UYGULAMA ALAN NUMARASI	1
	KONUT ALANI M2	10.423,02
	TOPLAM KONUT BRÜT İNŞAAT ALANI M2	28791
	NÜFUS	804
	AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1.114,40
	DİNİ TESİS	1.210,13
	KÜLTÜR MERKEZİ	1169,97
	PARK	1.109,82
	OTOPARK	498,28

3 Boyutlu gösterim için seçilen 1. alan Vaziyet Planı aşağıdaki gibidir:



Şekil 97. 3 Boyutlu Gösterim İçin Seçilen 1. Alan Vaziyet Planı



Şekil 98. Alanın 3 Boyutlu Görselleri

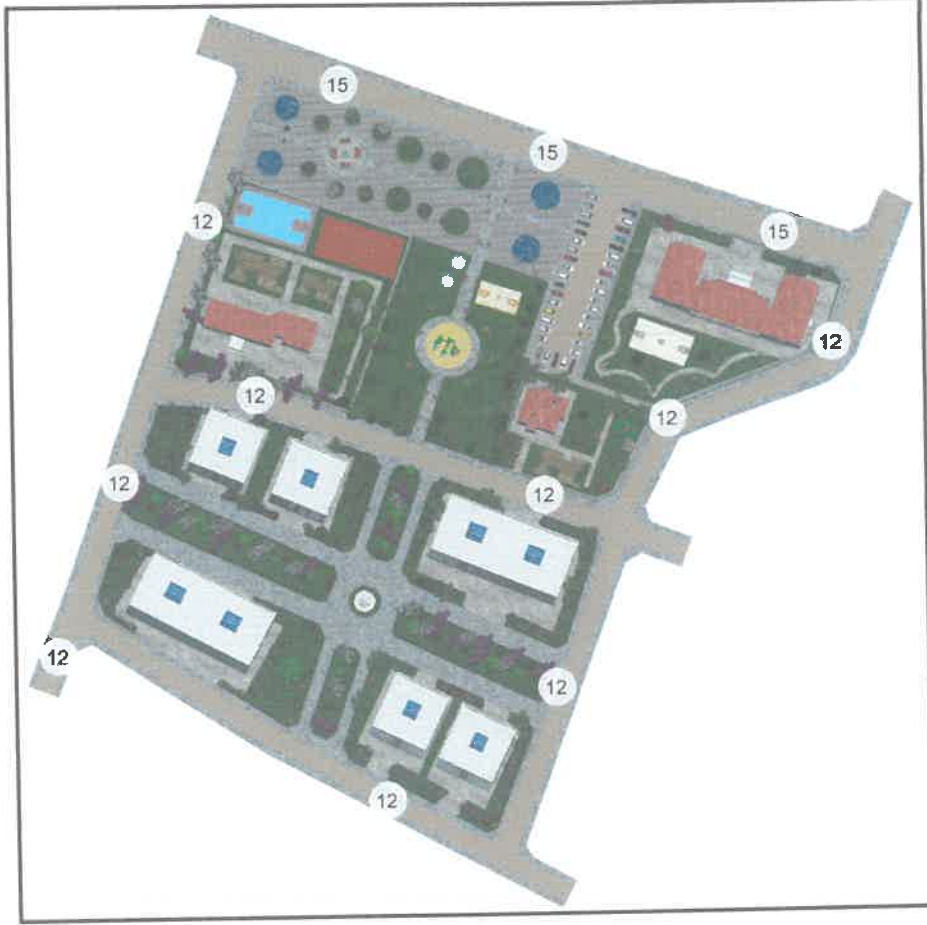
6.6.2. 2. Alan Model Önerisi

3 Boyutlu görselleştirme için seçilen ikinci alan, planlama alanının merkezine isabet eden, 1.09 ha TİCK alanı, 465 kişi nüfus içeren bir alandır. Alana ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 35. Seçilen 2. Alana İlişkin Bilgiler

2. UYGULAMA ALANI		
KULLANIMLAR	UYGULAMA ALAN NUMARASI	2
	KONUT+TİCARET ALANI	10.935,67
	TOPLAM KONUT BRÜT İNŞAAT ALANI M2	16656,52
	TİCARET İNŞAAT ALANI	13633,48
	NÜFUS	465
	İLKOKUL	5.019,55
	ANAOKUL	1.857,82
	LİSE	4.228,21
	PARK	2.639,87
	ÇOCUK BAHÇESİ	3711,08
	MEYDAN	4412,01
	OTOPARK	1206,55

3 Boyutlu gösterim için seçilen 2. alan Vaziyet Planı aşağıdaki gibidir:



Şekil 99. 3 Boyutlu Gösterim İçin Seçilen 2. Alan Vaziyet Planı



Şekil 100. Alanın 3 Boyutlu Görselleri

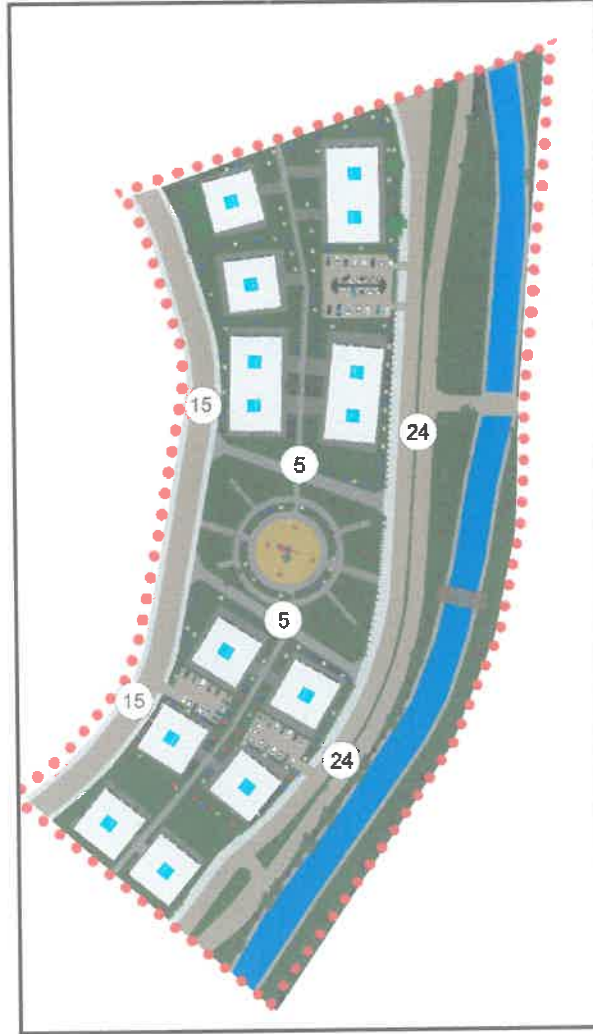
6.6.3. 3. Alan Model Önerisi

3 Boyutlu görselleştirme için seçilen üçüncü alan, planlama alanının doğusuna isabet eden, 1.5 ha konut alanı, 1763 kişi nüfus içeren bir alandır. Alana ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

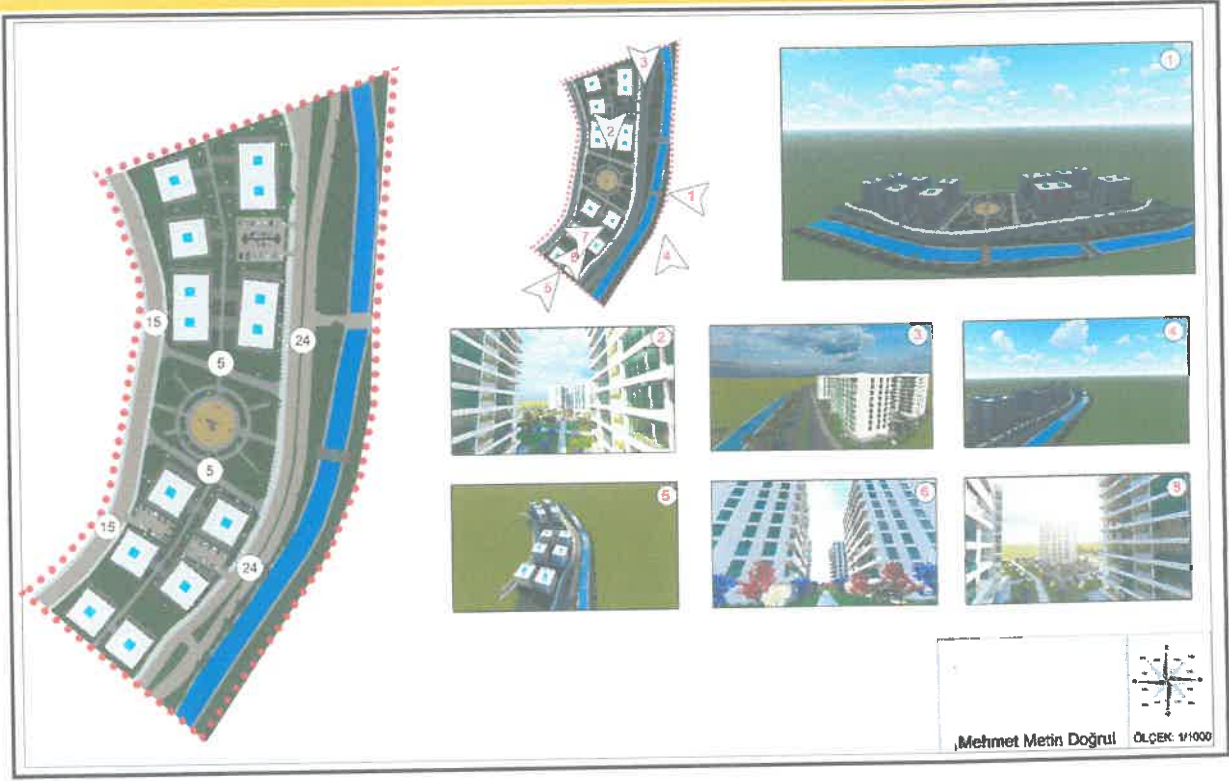
Tablo 36. Seçilen 3. Alana İlişkin Bilgiler

3. UYGULAMA ALANI		
KULLANIMLAR	UYGULAMA ALAN NUMARASI	3
	KONUT ALANI M2	15.693,43
	TOPLAM KONUT BRÜT İNŞAAT ALANI M2	62.409,72
	NÜFUS	1763
	PARK	4.693,57

3 Boyutlu gösterim için seçilen 2. alan Vaziyet Planı aşağıdaki gibidir:



Şekil 101. 3 Boyutlu Gösterim İçin Seçilen 3. Alan Vaziyet Planı



Şekil 102. Alanın 3 Boyutlu Görselleri

6.7. Plan Notları

1. Genel Hükümler

1.1. 1/1000 ölçekli Cumhuriyet ile İnönü ve Örnekköy mahallelerini kapsayan Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan notları, gösterim, plan raporu ve plan raporu eki hesap cetveli ile bir bütündür. Uygulama İmar Planı Sınırı plan onama sınırındır.

1.2. Planda belirlenen tüm kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanların (yollar, yeşil alanlar, parklar, çocuk oyun alanları, eğitim ve sağlık tesisleri, sosyal veya kültürel tesisler, belediye hizmet alanları, pazar alanı, otopark, ibadet alanları vb.) zemin ve zemin üstü terkleri bedelsiz kamu eline geçmeden yapı ruhsatı alamaz.

1.3. İmar Planı Üzerinde Uygulama Alan Sınırları Belirlenmiş Olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Göre 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması doğrultusunda yapılacak olan arazi ve arsa düzenlemelerinin yapılacağı alanları tarif etmektedir. Planlama alanı bütününde belirlenen düzenleme sahaları DOP oranı değişiklik yapılmaksızın encümen kararıyla birleştirilip bölünebilir. Uygulama alanları seçiminde planlama alanı bütününde hesaplanacak düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) esas alınacaktır.

1.4. ~~Emsal oranına esas inşaat alanları ek hesap cetveli tablosunda her parsel için kadastral kök parsel üzerinden hesaplanmış olup, kadastral kök parsel verisinin değişmesi sonucu inşaat alanlarını güncellemeye karşıyaka belediyesi yetkilidir.~~

Düzenleme Ortaklık Payı oranları (DOPO) eşit kalmak ve/veya belirlenen Düzenleme Ortaklık Payı oranının (DOPO) altına düşülmemek kaydıyla

~~1.5. Ek hesap detveli tablosunda her bir buya için belirlenmiş olan toplam inşaat alanı
değiştirilmeden imar adasına dağıtımı yapılacak parseller doğrultusunda buya sınırı içinde
kalan imar adalarının katlar alanı toplamını (KAT) güncellemeye karşıyaka belediyesi yetkilidir.~~

1.6. Plan onama sınırları içindeki tüm imar uygulamalarında alandaki mevcut yetişmiş
ağaçların rölevesi çıkarılacak, nitelikli ağaçların özellikle yaya akslarına isabet eden ağaçların
korunması için gereken önlemler alınacaktır.

1.7. Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanı toplamının, parsel
alanına oranı planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirlenen taks oranını geçemez.

~~1.8. Yürürlükteki imar planına göre gabarisinde ya da imar mevzuatına uygun olarak
yapılmış" nihsatlı mevcut teşekküllere göre ön bahçe mesafesini belirlemeye belediyesi
yetkilidir.~~ Binalar arasındaki mesafede Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1.9. Plan onama sınırı içerisinde yeni belirlenen yolların, yol profili onaylanmadan o yoldan
cephe alan parsellere inşaat izni verilmez.

1.10. Otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır.

1.11. İnşaat ruhsatı alınmadan önce parselin topografyasını değiştirmek amacıyla dolgu
yapılamaz. Yoldan kotlandırılan ön bahçelerde, parsel zemin kotları yoldan yüksek ise, parsel
sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre
tretuar seviyesinde tesviye edilir.

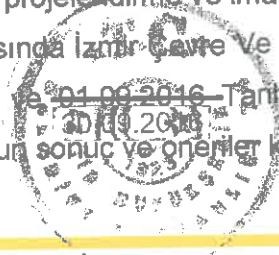
Parsel tabii zemin kotları yoldan düşük ise, bina girişi tretuar seviyesinden düşük olmamak
kaydıyla parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar doğal eğime bırakılabilir.
Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir.

1.12. Tabii zeminden kotlandırılan parsellerde parsel kotlarının yoldan daha yüksek veya daha
düşük olması durumunda imar yönetmeliğindeki hükümlere uyularak kotlandırma yapılmalıdır.
Topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kumak
amacıyla adalarda tabii zemin korumasına özen gösterecek şekilde yönetmelik hükümleri
çerçevesinde tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden veya kitle
köşe kotları ortalamasından kot alabilecektir.

1.13. İmar parsellerinde yapının veya yapıların konumlanacağı durum ve yapı dışında kalan
bölüm için vaziyet planı hazırlanarak kitle taşıdığı yaptırılacak, peyzaj projesi ile birlikte inşaat
ruhsatı talebi sırasında belediyeye sunulacaktır. Yapı veya yapılar tamamlandığında, peyzaj
projesine göre düzenleme yapılmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeyecektir.

Tüm imar parsellerinin binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 25 m² si için
1 ağaç dikilecek şekilde projelendirme ve imalatını yapmak zorundadır.

1.14. Uygulama aşamasında İzmir Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı/Afet İşleri Genel Müdürlüğü
Tarafından 13.08.2012 ve 01.09.2016 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-
Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hususlara uyulacaktır.





1.15. İmar Planları için yapılmış olan genel Jeolojik-Geoteknik Araştırma Raporu dikkate alınarak inşaat uygulamasından önce zemine dayalı (parsel ölçeğinde) jeolojik araştırma yapılmadan ve ilgili kurumlara onaylatılmadan uygulama yapılamaz.

~~1.16. Kadastro ile İmar Planı arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla 2 metreye kadar düzeltmeye İmar, Harita Ve Planlama Müdürlüklerinden Oluşan Yerel Yönetim Başkan Yardımcısının Başkanlığında Toplanan Teknik Komisyon yetkilidir.~~

1.17. Yapı adaları içerisinde yer alan binaların enerji ihtiyacını karşılamak için gerekli olan trafoların yapı adası içinde karşılanması zorunludur. Ön bahçede yer almamak, binadan ve parsel sınırından min. 3 m. mesafe bırakılmak şartı ve ulaşılabilirlik dikkate alınarak ayrılabilir. Önceki plan kararı ile önerilmiş trafolar bölgede imar uygulamaları tamamlanana kadar işlevlerine devam eder.

1.18. Kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda (kentsel çalışma alanları, açık ve yeşil alanlar, kentsel açık alanlar, kentsel sosyal altyapı alanları, kentsel teknik altyapı alanları vb.) proje ve uygulama aşamasında imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

1.19. Kamusal kullanıma ayrılmış alanlarda ilgili kurum/kuruluşların uygun görüş vermesi halinde tabii zemin altında yoldan çekme mesafeleri korunmak şartı ile parsel bütününde zemin altı otoparkı yapılabilir.

1.20. Doğalgaz hatları, enh, su isale hatları vb. tüm taşıyıcı ve iletken hatların belirlenmiş mutlak koruma, kamulaştırma ve salınım alanlarında ve bitişik parsellerdeki uygulamalarda, ilgili kurumları tarafından belirlenmiş olan kriterlere uyulacaktır. Bu parsellerde ilgili kurumdan görüş alınmadan inşaat ruhsatı alınamaz.

1.21. Karayolu kenarında yer alan yapı adalarındaki yapılaşmalarda, karayolları kamulaştırma hududu esas alınarak aynen uyulacaktır. Karayolları kamulaştırma kuşağına cephe veren tüm parsellerde ilgili kurumun görüşü alınması zorunludur.

1.22. Dereler, kuru dereler ve vasfını yitirmiş olan dereler için İzmir Su Ve Kanalizasyon Yönetmeliği Ve İlgili Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda uygulama yapılır.

1.23. İnşaat aşamasında dere yataklarının korunması, dere yatağının harfiyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, can ve mal emniyeti için her türlü güvenlik tedbirinin alınması zorunludur.

1.24. Planlama alanı içerisinde çevresine olumsuz etkileri olan, gürültü ve titreşim kaynağı işletmelere, çevre kirleticisi, yanıcı, yakıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddeler içeren gayri sıhhi müesseseler ile imalat ve depolama faaliyetlerine izin verilmez.

1.25. Bisiklet kullanımının yaygınlaştırılması ve bu amaçla planlama alanı bütününde düzenlenecek bisiklet yollarına ilişkin olarak yönetmelikte belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.26. Kamu kullanımına ayrılan yapı ve alanların zemin altı kullanımları, afet ve olağan üstü hal durumlarında sığınak olarak kullanılmak üzere düzenlenecektir.

1.27. Uygulama projeleri ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları arasında farklılık gösteren alanlara ilişkin üretilen "kavşak çözümlenmeleri" semboliktir. Planlama alanı içerisinde kısmen geçen bölünmüş taşıt yolu boyunca kavşak, köprü, geçit, yaya, bisiklet yolu ve otopark alanı düzenlemeleri onaylı Uygulama Projeleri doğrultusunda gerçekleştirilecektir. Uygulanması aşamasında güzergah boyunca altyapı tesisleri bulunan ilgili kurumların (İZSU ve Botaş vb.) görüşleri alınacaktır.

~~1.28. Uygulama İmar Planı ile Daha yaşanabilir ve sağlıklı yaşam alanları yaratılmasında uygulamaların kolaylaştırılmasını sağlamak için parselde yer alan maliklerin uzlaşısı gerektiğinden, uygulama alan sınıırı içerisinde yer alan parsellerde en az 2/3 muvafakat aranması esastır.~~

1:29. Cumhuriyet Sale Hattı Tüneli giriş ve çıkış noktaları arasında tünel aksı üzerinde ne az 20 metre genişliğindeki güzergahta kazıkların temel uygulaması yapılamaz. herhangi bir yapılaşmaya ve kök salıcı ağaçların dikimine izin verilmez.

2. Özel Hükümler

Aşağıda belirtilen yapılaşmaya ilişkin konular iklim değişikliği konusunun planlama çalışmaları kapsamında ele alınmasını içermekte olup bu konuda karşıyaka belediyesince hazırlanacak ve meclisce karara bağlanacak olan "Tasarım Rehberi" uygulamaları yönlendirecektir.

2.1. Yapılarda yaşam standardı ve hizmet kalitesinin, işletmelerde üretim kalitesi ve miktarının düşüşüne yol açmadan enerjinin etkin kullanılması, enerji maliyetlerinin ekonomi üzerindeki yükünün hafifletilmesi amacı ile yer seçimi, tasarım, inşaat, işletme, bakım, tadilat, yıkım ve atıkların bertarafını kapsayan yaşam döngüsü boyunca sürdürülebilir, enerji verimli, doğayla uyumlu ve çevresel etkilerini azaltarak sürdürülebilir yerleşmeler oluşturmak amaçlanmıştır. Bu doğrultuda planlama alanı sınırları dahilinde yeni yapılacak binalar; "Binalar İle Yerleşmeler İçin Yeşil Sertifika Yönetmeliği" kapsamında yapılabilir.

~~2.2. Yeni yapılacak yapılarda "Yağmursuyu Toplama, Depolama Ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelik" doğrultusunda "Yağmur Suyu Hasat Sistemi" kurulana kadar, parselin yapılaşmayan kısımlarında toprağın geçirimsizliğini sağlayan malzeme ile kaplanabilir. Bahçe ve bina çatı yüzeylerine düşen yağmur sularının toplanarak yağmursuyu altyapı sistemi ulaştırmak amacı ile yapı gruplarına entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı, yağmur ve drenaj suyunun depolanarak çevre sulamasında kullanılabilir.~~

2.3. Atık oluşumunun azaltılması, atıkların yeniden kullanımı, geri dönüşümü, geri kazanımı gibi yollar ile doğal kaynak kullanımının azaltılması ve atık yönetiminin sağlanmasına yönelik atıkların türlerine ve özelliklerine göre ayrı biriktirilmesini yönelik "atık yönetimi yönetmeliği" ile ilgili diğer yönetmelikler doğrultusunda yeni yapılacak üç ve daha fazla katlı yeni binalarda evsel atık ayrıştırma sistemi kurulmadan oturma ruhsatı verilemez. Atık ayrıştırma bacaları her konutun içerisinde ya da konut dışında bina merdiven evi ve koridor gibi ortak alanlarda düzenlenebilir. Atıkların toplanacağı yer zemin veya bodrum katında ya da bina oturma alanı

dışında parsel içinde teşkil edebilir. Atık ayrıştırma sistemi "evsel, plastik, cam ve kağıt" atıkları ayrı ayrı toplayacak şekilde tasarlanabilir.

~~2.4. Plana göre yapılacak yeni bina tasarımında mekanik ve elektrik tesisat değişikliklerinde binanın özelliklerine göre binalarda enerji performansı yönetmeliği ve konutlarda sıhhi tesisat projelerinde doğalgaz tesisatının bulunabilir.~~

2.5. Yerleşme dokusuna ilişkin ölçütler:

Yerleşme dokusu ve binalar, hava akımından yararlanacak şekilde dağınık karakterde ve ayrıık olarak düzenlenmelidir.

Buharlaşmayı artırıcı elemanların kullanımından kaçınılmalıdır

Yeşil doku hava akımının geçişini engellemeyecek uzun gövdeli ve geniş dallı olmalıdır. Hava akımının gölgeli çimenlik yüzeyden geçerek yapıya ulaşması istenmelidir.

2.6. Bina tasarımına ilişkin ölçütler:

Tek ve zeminden yükseltilmiş, hacimler arasında boşluklar oluşturulmuş, serbest düzende uzun ve yüksek binalar tercih edilmelidir.

Güneş enerji sistemleri, su depoları, tv antenleri, klimalar vb. Teknik elemanlar; görüntü kirliliği yaratmayacak şekilde konumlandırılacaktır. Bulunduğu konuma göre çatı veya bina cephesinde görünmeyecek şekilde çözümlenmelidir.

Gölgeleme elemanları çatıda, doğu ve batı cephelerinde kullanılarak güneşin ısıtıcı etkisi azaltılmalıdır. Binanın batı yönünde en az, kuzey yönünde en fazla yüzey oluşumu yaratılmalıdır. Binanın taban alanı artırılarak gece serinliği sağlanabilir.

En fazla ışınım etkisi doğu ve batı yönlerinde olacağından binalar bu yönlerde ince ve uzun olmalıdır. Doğu-batı aksında, tepelere konumlanmış boyutları 1:1,7 veya 1:1,3 oranındaki binalar konfor koşulları açısından optimum etki sağlayabilmektedir.

2.7. Güneş enerji sistemleri, su depoları, tv antenleri, klimalar vb. Teknik elemanlar; görüntü kirliliği yaratmayacak şekilde konumlandırılacaktır. Bulunduğu konuma göre çatı veya bina cephesinde görünmeyecek şekilde çözümlenecektir.

Karşıyaka belediyesince hazırlanacak olan tasarım rehberi doğrultusunda uygulamalar yapılacaktır.

Alan Kullanımları

3. Konut Alanları

3.1. Konut ve imar adalarında belirtilen kat adedi en yüksek değer olup, talep edilmesi halinde daha az katlı yapı yapılabilir.

3.2. Minimum parsel büyüklüğü 1000 m²'dir. Kalan tek parsel 1000 m² büyüklüğünü oluşturamaması durumunda yönetmelik koşullarını sağlayan en küçük parsel boyutu belirlenecektir.

5.4. Kültürel Tesis Alanı

Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu mülkiyetindekilerdir.

Taks:0,50 ve Yençok:4 kattır.

5.5. Kapalı Ve Açık Spor Alanları

Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanda yerleşmenin ve fonksiyon alanının büyüklüğüne uygun olarak futbol, basketbol, tenis, voleybol, yüzme havuzu gibi spor faaliyetlerini içeren kapalı veya açık tesisler yapılabilir. Bu alanlarda ilgili plan notlarına ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda plan kararı alınmadan kamu kullanımını dışında kullanım getirilemez.

5.6. İbadet Alanları

İmar planlarında ibadet başlığı altında belirlenmiş olan alanlarda cami, cemevi, kilise, sinegog, havra gibi dini tesisler yapılabilir.

6. Açık Ve Yeşil Alanlar

6.1. Park Alanı

Çevre halkının yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak, çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılabilir. Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek bu alanlarda; açık havada yapılabilecek spor faaliyetleri, seyir terasları, piknik alanları, çocuk oyun alanları, meydan, pazar yeri, sökülebilir takılabilir panayır veya sergi alanları gibi kullanımların yer alacağı düzenlemelere gidilebilir.

Ancak, planlarda ve kurum görüşlerinde belirtilen dere ıslah, içme suyu, enerji ve doğalgaz hattı koruması içerisinde kalan bölgelerde izin alınmadan hiçbir yapı yapılamaz. Mevcut ağaçların korunması esas olup, koruma kuşakları içerisinde kazıklı temel uygulaması, kök salıcı nitelikte bitki ve ağaç dikimi yapılamaz. Uygulama ilçe belediyesi tarafından onaylanacak ve avan projeye göre yapılacaktır.

6.2. Çocuk Bahçesi Ve Oyun Alanı

yapılmasına koşulları yürürlükteki imar yönetmeliğine uygun olmak kaydıyla



7.1 Ulaşım

1. Derece yol planda 35m., 24 m., 20 m.,18.50 m. Olarak belirlenen kent içi yollarında taşıt izleri, tretuar, bisiklet ve yaya aksları yol en kesiti içerisinde.

2. Derece yol planda 15m.,12m.,10 m. Olarak belirlenen kent içi yollarında taşıt izleri, tretuar, bisiklet ve yaya aksları yol en kesiti içerisinde.

Yaya yolu planda belirlenen yaya yollarında mevcut ağaçların korunması esastır.

Bisiklet yolu gösterimi şematik olup, uygulama projesine göre bisiklet yolları düzenlenecektir.

Genel otopark genel otopark olarak belirlenen kapalı ve açık otopark alanlarında, ilgili yönetmeliklere uygun olmak koşulu ile kamuya ait otopark yapılacak olup, bu alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü doğrultusunda çevre yapılaşma şartlarını geçmeyecek şekilde katlı otoparkta yapılabilir.

Karayolları yol kenarı koruma kuşağı kamulaştırma sınırı içerisinde kalan alanlarda hiç bir yapı yapılamaz. 'karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik' te belirtilen çekme mesafelerine uyulacaktır.

8. Diğer Hükümler

8.1 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında açıklanmayan hususlarda yürürlükte olan İmar Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış yönetmeliklere,

~~8.2 Özel Hastaneler Yönetmeliğine,~~

~~8.3 Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe,~~

~~8.4 Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğe,~~

~~8.5 Sığınak Yönetmeliğine,~~

~~8.6 Otopark Yönetmeliğine,~~

~~8.7 Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliklerine,~~

~~8.8 İzmir Su Ve Kanalizasyon İdaresi Yönetmeliğine,~~

~~8.9 2872 Sayılı Çevre Kanunu Ve Buna Bağlı Olarak Yürürlükte Olan ÇED Yönetmeliği Ve Diğer Mevzuat Hükümlerine,~~

~~8.10 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Delaysıyla Alınacak Tedbirlere Yapılacak Yardımlara Dair Kanun Ve Bağlı Yönetmeliklere,~~

~~8.11 Zemin Ve Temel Etüt Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara Dair Yönetmeliğe,~~

~~8.12 Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğe,~~

~~8.13 Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine,~~

~~8.14 4373 Sayılı Taşkın Suları Ve Su Bakanlarına Karşı Korunma Kanunu,~~

~~8.15 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanununa,~~

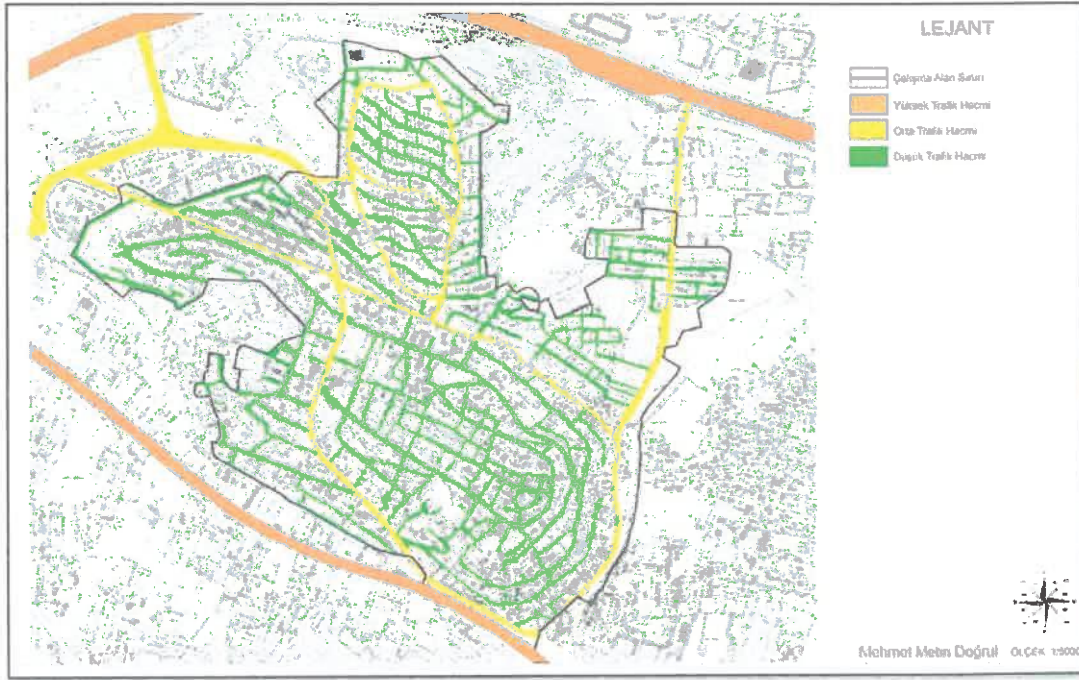
~~8.16 Afet Ve Acil Durum Müdahale Hizmetleri Yönetmeliğine uyulacaktır.~~

ki mevzuat hükümlerine ve yönetmeliklere uyulur.

Bu paftada yer alan hususlar için -17- sayılı Mühür beklentisi.

Mustafa TAYAN SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

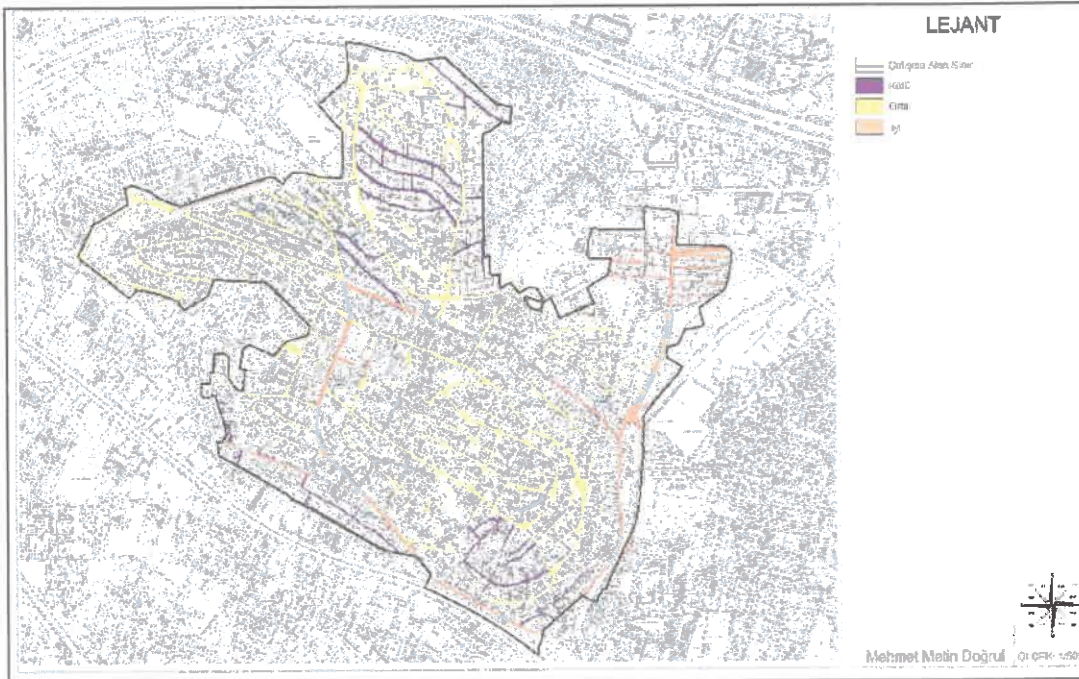
M. METİN DOĞRUL
Şehir Plancısı (YTÜ)
Mansuroğlu Mahallesi 1593/1 Sokak No:6 Lider Centrio C Blok 1. Kat No:12 Bayraklı / İZMİR
Bornova T.D. 085 60208
Tel: 0533 364 94 22



Şekil 51. Trafik Hacmi Analizi Haritası

3.3.8.3. Yolların Fiziksel Durumu

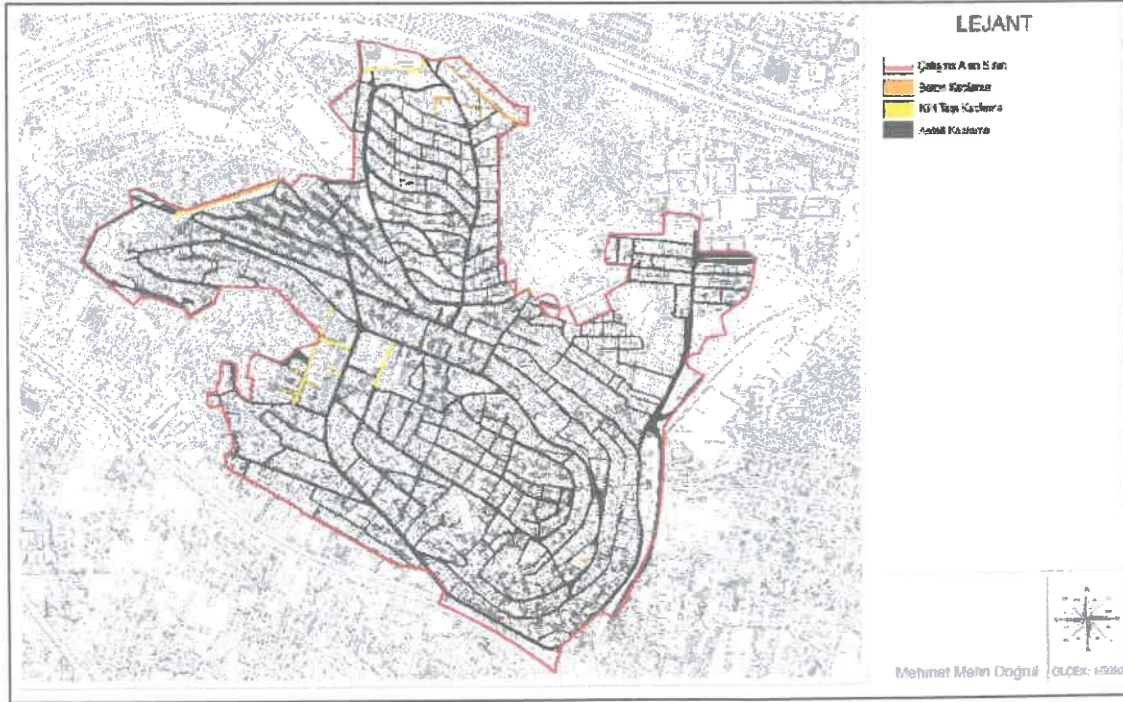
Planlama alanında bulunan yolların fiziksel durumları incelendiğinde, alan içerisindeki dolaşımı ve Anadolu Caddesi ile İzmir Çevre Yolu'na bağlantısını sağlamakta olan hattın iyi duruma sahip olduğu görülürken, alanda çoğunlukla orta durumda yollar bulunmaktadır. Yapılan analiz çalışmasında, yol kaplamaları alan içerisindeki diğer yollara kıyaslanarak, yolların fiziksel durumu tespit edilmiştir.



Şekil 52. Yolların Fiziksel Durumu Haritası

3.3.8.4. Yol Kaplaması Türlerine Göre Ulaşım

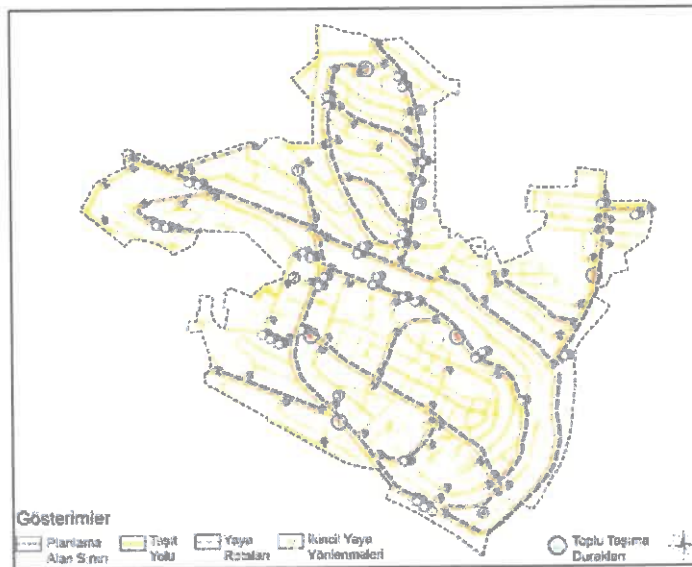
Planlama alanındaki yolların kaplama türleri incelendiğinde yol kaplamalarının büyük çoğunlukla asfalt kaplama olduğu görülmektedir.



Şekil 53. Yol Kaplaması Türlerine Göre Ulaşım Haritası

3.3.8.5. Yaya Bölgeleri, Yaya Ve Bisiklet Yolları

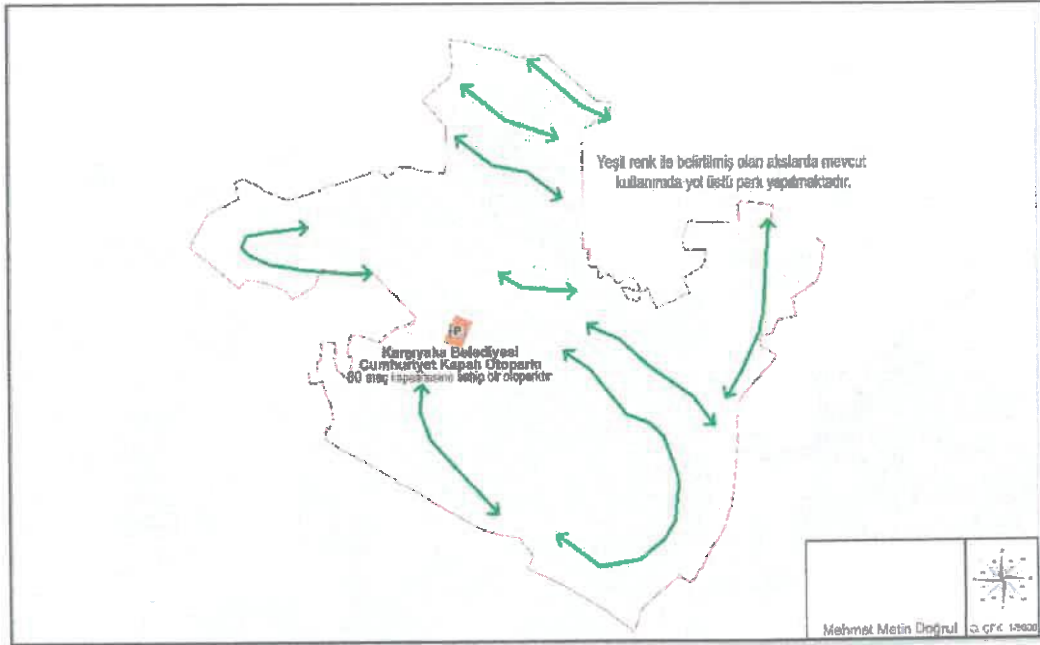
Planlamaya konu alandaki yaya hareketleri incelendiğinde genelde konut ve eğitim alanlarına erişim amaçlı sirkülasyonların bulunduğu, yaya yoğun bölgelerin toplu taşıma durak noktaları olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 54. Yaya Sirkülasyon Rotaları Haritası

3.3.8.6. Otopark Kapasitesi Ve Dağılımı

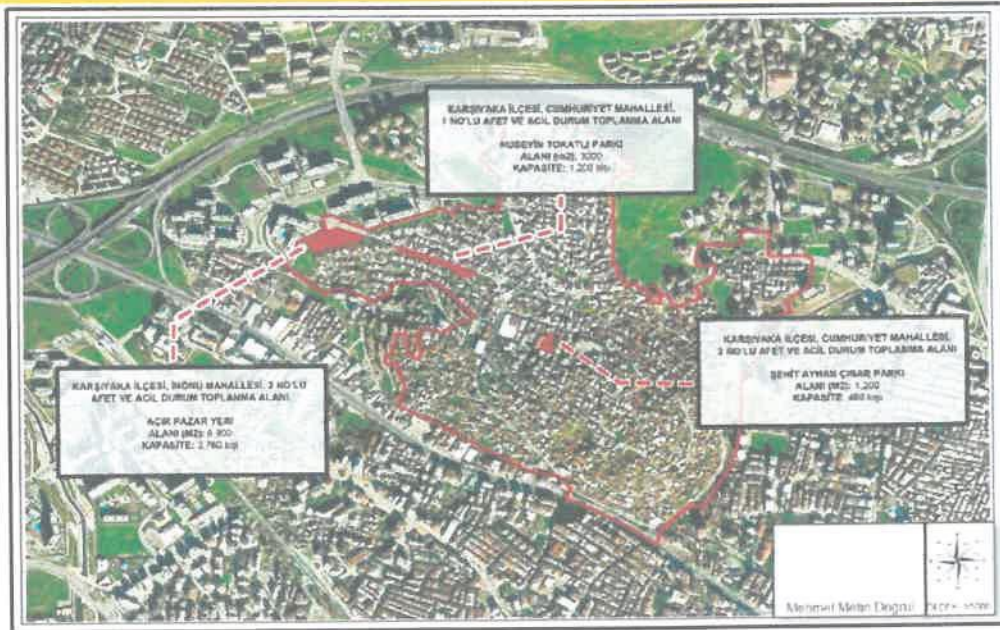
Planlama Alanında bir adet kapalı otopark bulunmaktadır. Cumhuriyet mahallesi Kapalı Pazar Yerinin altında bulunan kapalı otopark alanı 80 araç kapasitesine sahiptir. Bunun dışında planlı başka otopark bulunmamaktadır. Şekilde işaretlenen akslarda yoğun olarak yol üstü park görülmektedir.



Şekil 55. Otopark Kapasitesi ve Dağılımı Haritası

3.3.8.7. Açık - Kapalı Alan Kullanımları ve İlişkiler

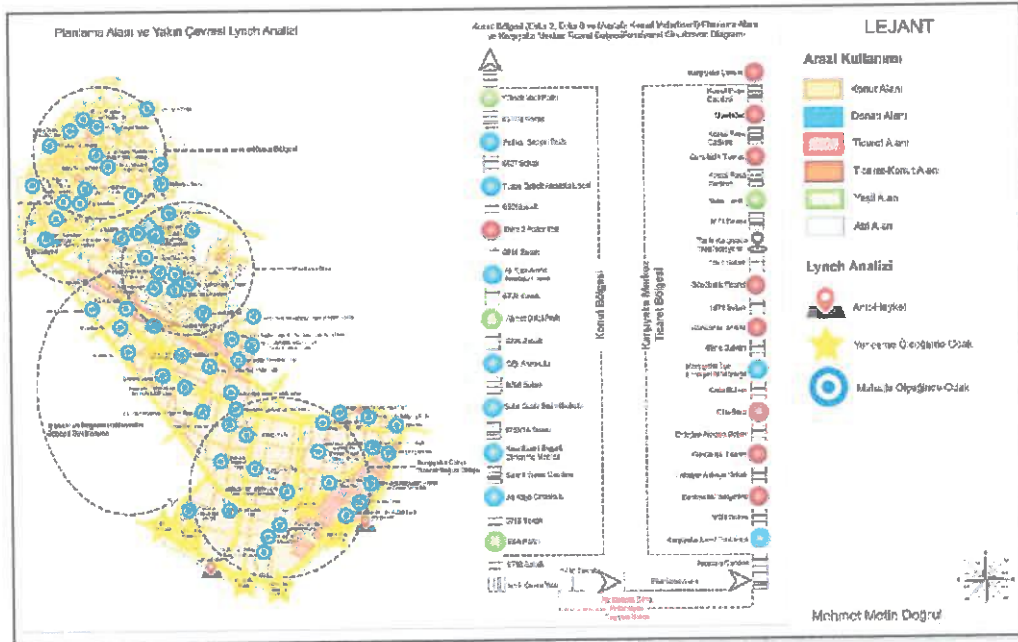
Planlama alanında kamu alanlarının birbirlerine yakın bir konumda, bir arada konumlandığı görülmektedir. Bu nokta yoğun yaya sirkülasyonu görülürken, park alanı gibi açık kullanımlar ile pazar yeri, otopark, spor salonu gibi kapalı kullanımların birbirleriyle etkileşim halinde olabilecek şekilde yakın konumlandığı görülmektedir. Alanın kuzeyinde, güneydoğusunda ve batısında bulunan diğer kamu kullanımlarından merkeze bir yönelme mevcuttur. Planlama alanında bir adet kapalı otopark alanı bulunurken, yol üstü düzensiz otoparkların belirli alanlarda yoğunlaştığı görülmektedir. Düzensiz otopark alanlarının kamu kullanımlarının yoğun olduğu bölgelerde konumlandığı görülmektedir.



Şekil 57. Toplanma Alanları Haritası

3.3.8.9. Kimlik Analizi

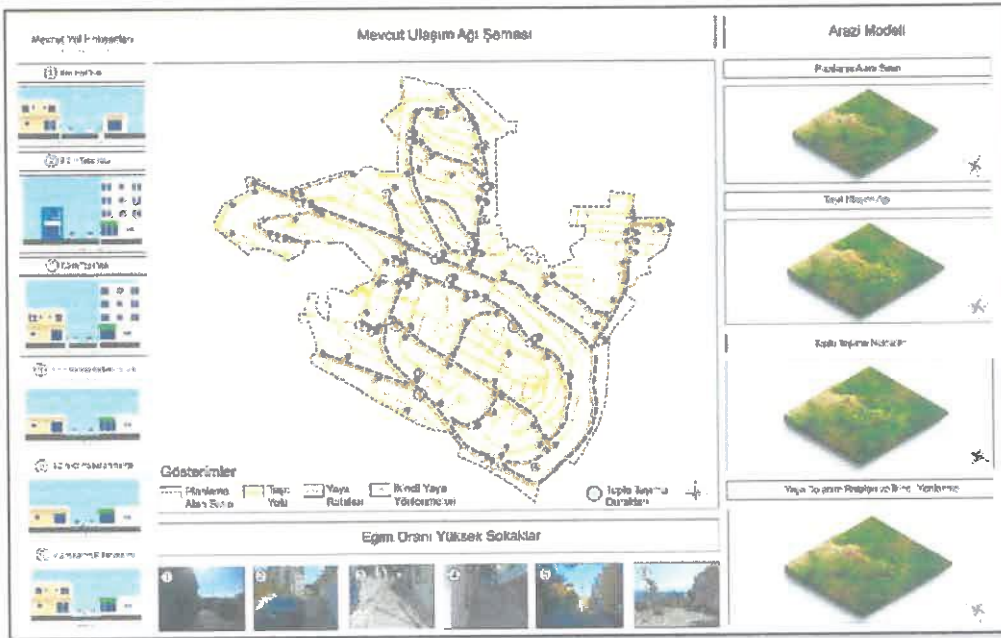
Planlamaya konu alanın kuzeyinde Evka 2, Evka 6 ve Mustafa Kemal Mahallesi gibi konut yoğun bölgeler bulunurken, güney doğusunda Karşıyaka Çarşısı bölgesi gibi ticaret yoğun alanların bulunduğu tespit edilmiştir. Konut yoğun bölgede mahalli ölçekte yeşil alanlar ve donatı alanları bulunurken, ticaret yoğun bölgede ise Karşıyaka Sahili, arkeoloji müzesi ve açık hava tiyatrosu gibi yerleşme ölçeğinde odak noktalarının bulunduğu tespit edilmiştir. Konumu neticesiyle konut yoğun bölge ve ticaret yoğun bölge arasında kalan planlamaya konu alan, bu iki alanın ihtiyaç ve taleplerini sağlayacak bir köprü görevi görmelidir. Yapılacak planlama çalışmasında bu potansiyelin göz önünde bulundurulması kamu yararına olacaktır.



Şekil 58. Kimlik Analizi

3.3.9. Ulaşım Sentezi

Planlamaya konu alan incelendiğinde alanda farklı genişliklerde yolların bulunduğu, bu yolların ulaşım talebine niteliksel açıdan cevap veremediği anlaşılmıştır. Alandaki yolların büyük bir çoğunluğunu düşük kapasiteli yollar oluşturmaktadır. Düşük kapasiteli yollar taşıt sirkülasyonunu olumsuz yönde etkilemektedir. Çalışma alanında yaya sirkülasyonu incelendiğinde ise; yayalara tanımlı alanların az sayıda olduğu, kaldırım miktarlarının yetersiz ve düzensiz olduğu tespit edilmiştir. Yayaların bazı noktalarda zorunlu bir şekilde taşıtlara ayrılmış şeritleri kullanmakta olduğu ve bu durumun trafik güvenliği açısından bir risk oluşturduğu tespit edilmiştir. Alanın doğal yapısının ulaşım için bir dezavantaj olduğu tespit edilmiştir. Alanda farklı yükseklik gruplarının bulunmasının yaya mobilitesini düşürüp yaya sirkülasyonunu zorlaştırmakta olduğu, taşıtların daha fazla yakıt kullanarak çevreye zararlı gaz salınımını arttırmakta olduğu tespit edilmiştir.



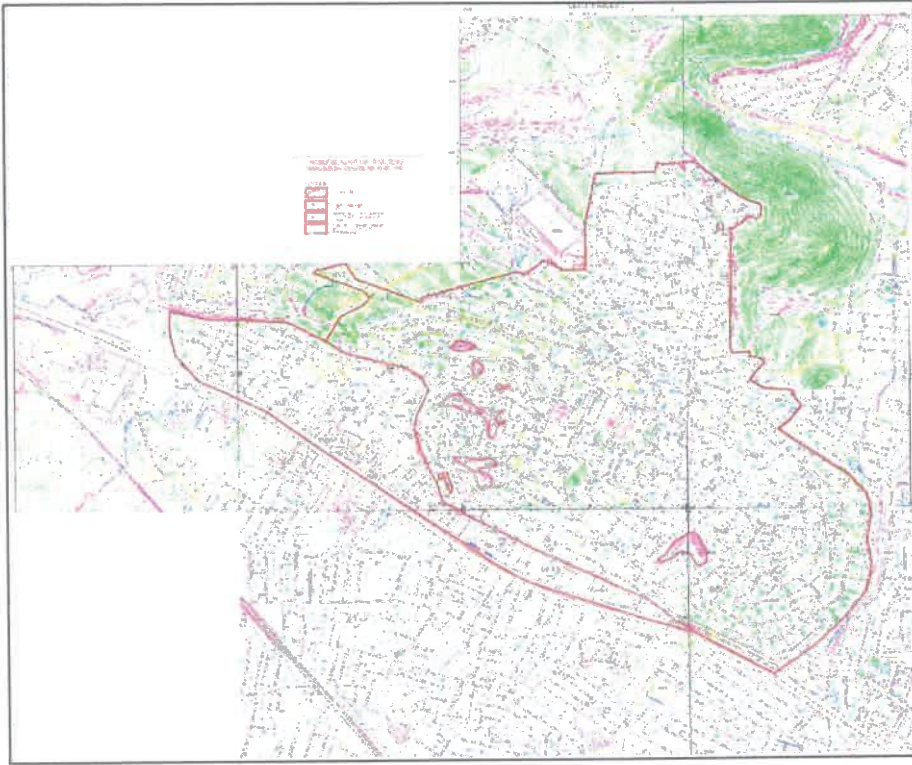
Şekil 59. Ulaşım Sentezi Haritası

3.4. DOĞAL YAPI ANALİZİ

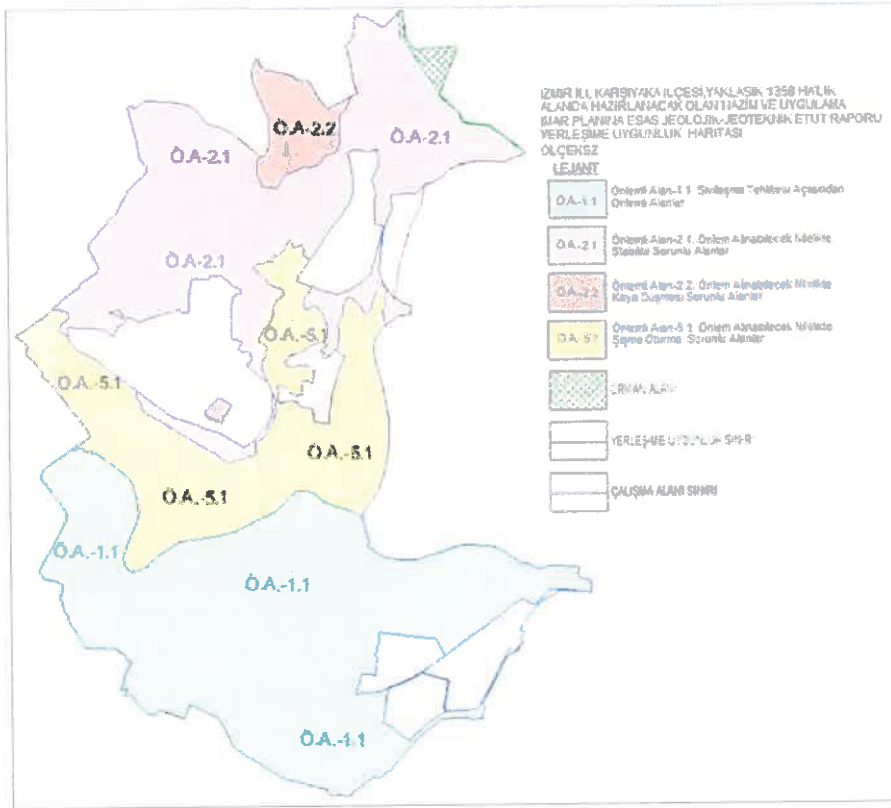
3.4.1. Onaylı Jeoloji Ve Jeoteknik Etüt Analizleri

Planlama Alanı; 13.08.2012 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1/1000 Ölçekli L18a-02b-2c, L18a-02b-3a, L18a-02b-3b, L18a-02b-3c, L18a-02b-3d, L18a-02b-4b, L18b-01a-1d, L18b-01a-4a ve L18b-01a-4d paftalarında sınırları belirtilen 1187550 m² alan için hazırlanan ve 01.09.2016 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan İzmir K18-d3, K18-d4, L18-a1 ve L18-a2 nolu, 1/25.000 ölçekli ve 66 adet 1/1000 ölçekli pafta sınırları

içerisinde yaklaşık 1358 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu'nda hazırlanan yerleşime uygunluk analizi aşağıdaki gibidir.



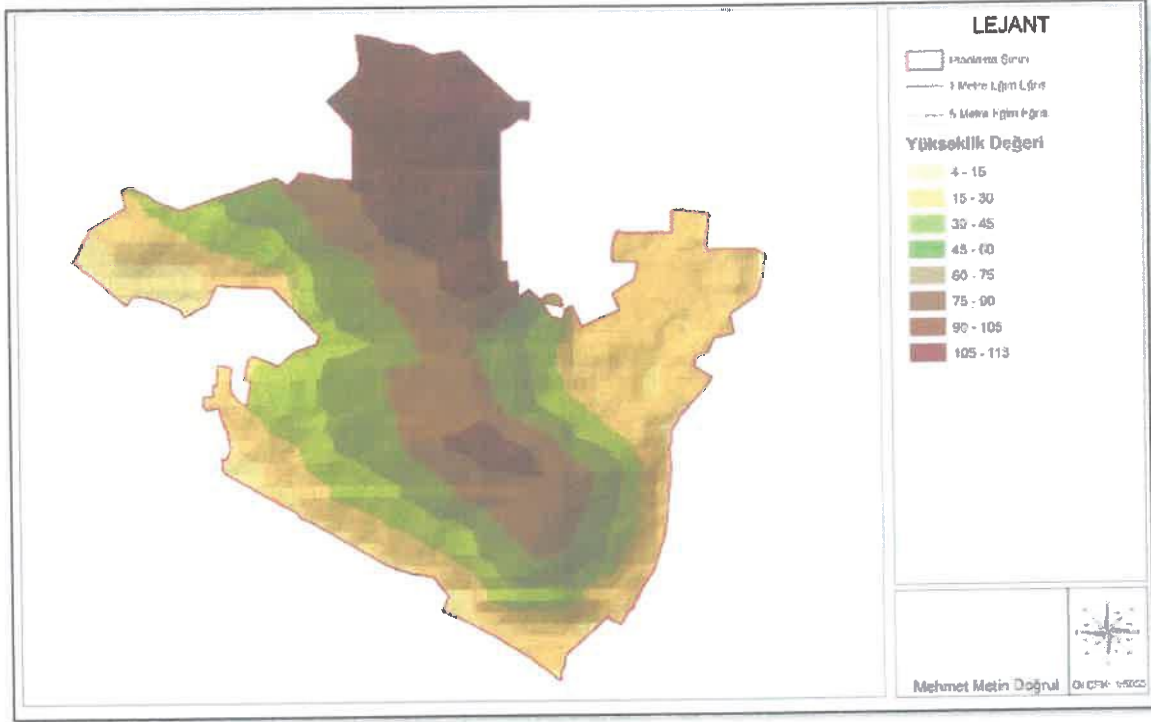
Şekil 60. 13.08.2012 Onaylı Jeolojik Etüt Yerleşime Uygunluk Haritası



Şekil 61. 01.09.2016 Onaylı Jeolojik Etüt Yerleşime Uygunluk Haritası

3.4.2. Topoğrafya Analizi

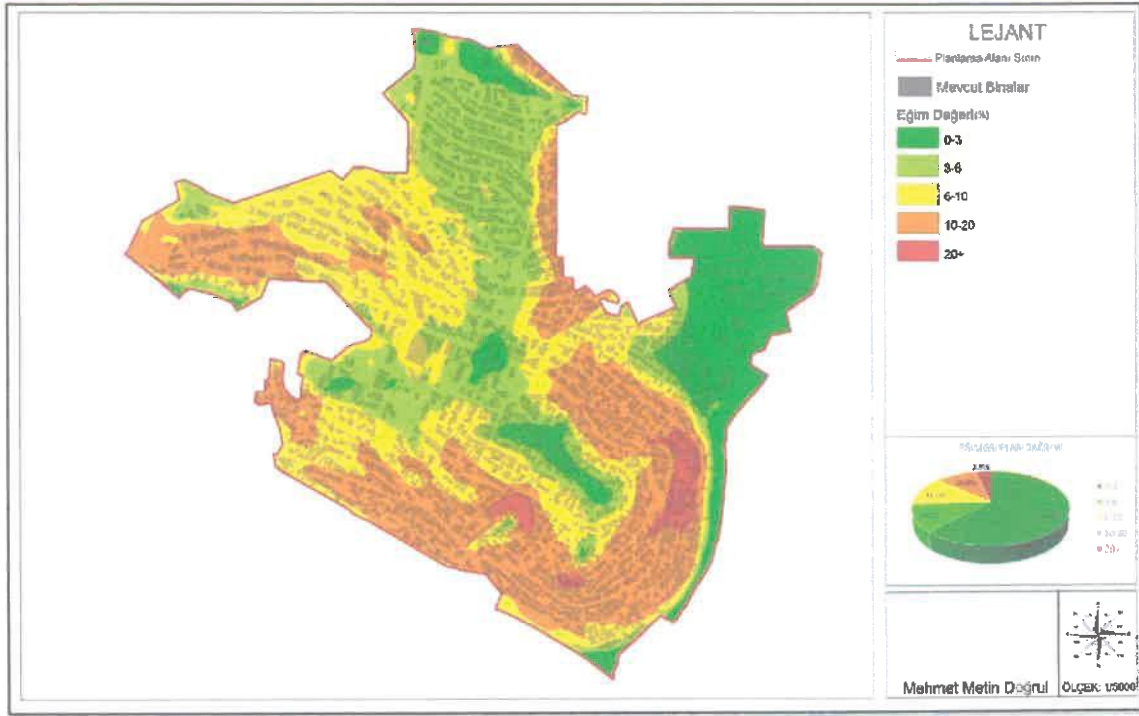
Planlama alanı jeolojik yapısı nedeniyle hareketli bir yapıya sahiptir. Alanın kuzeyinden güneyine ve doğusundan batısına olacak şekilde doğal akslar bulunmaktadır. Alanın hareketli topoğrafyası sebebiyle alanda yüksek eğime sahip sokaklar bulunmaktadır. Planlama alanında biri kuzeyde, biri alanın merkezinde olmak üzere 2 adet tepe bulunmaktadır.



Şekil 62. Topoğrafya Analizi Haritası

3.4.3. Eğim Analizi

Planlama alanında yapılan eğim analizine göre; alanda eğim %0-33 arasında değişmektedir. Alanın %61,99'u %0-3 arasında eğimli, %12,22'si %3-6 arasında eğime sahiptir. Alanın %13,58'i %10 üstü eğime sahip olmakla birlikte alanın yalnızca %3,58'inde %20 üstü eğim bulunmaktadır.



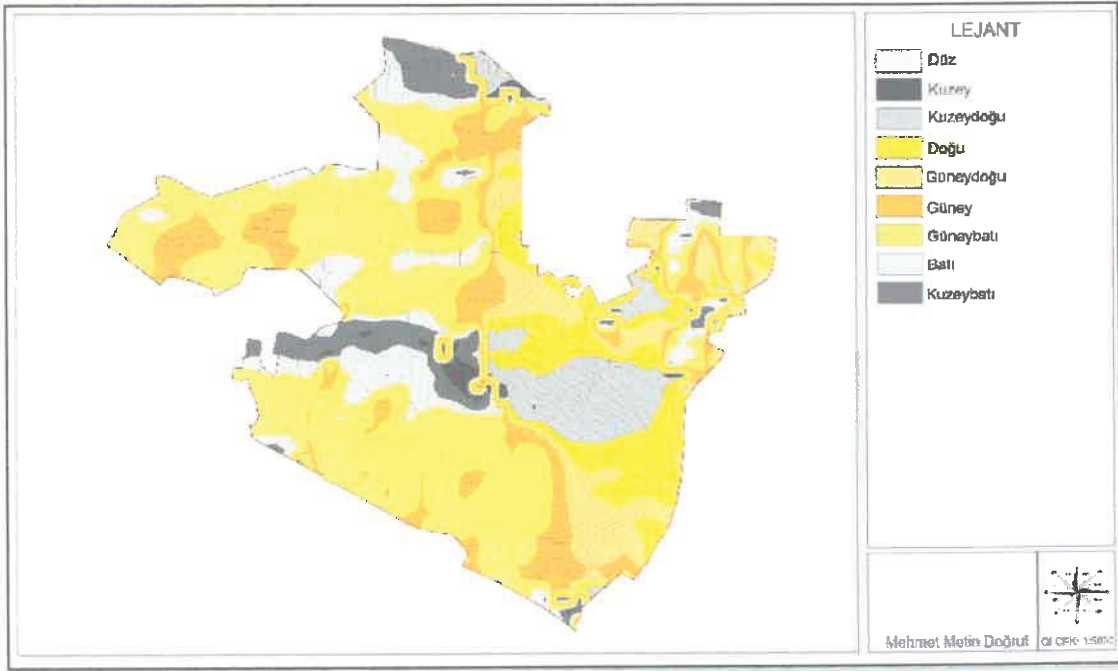
Şekil 63. Eğim Analizi Haritası



Grafik 16 Eğim Grupları Dağılım Grafiği

3.4.4. Bakı Analizi

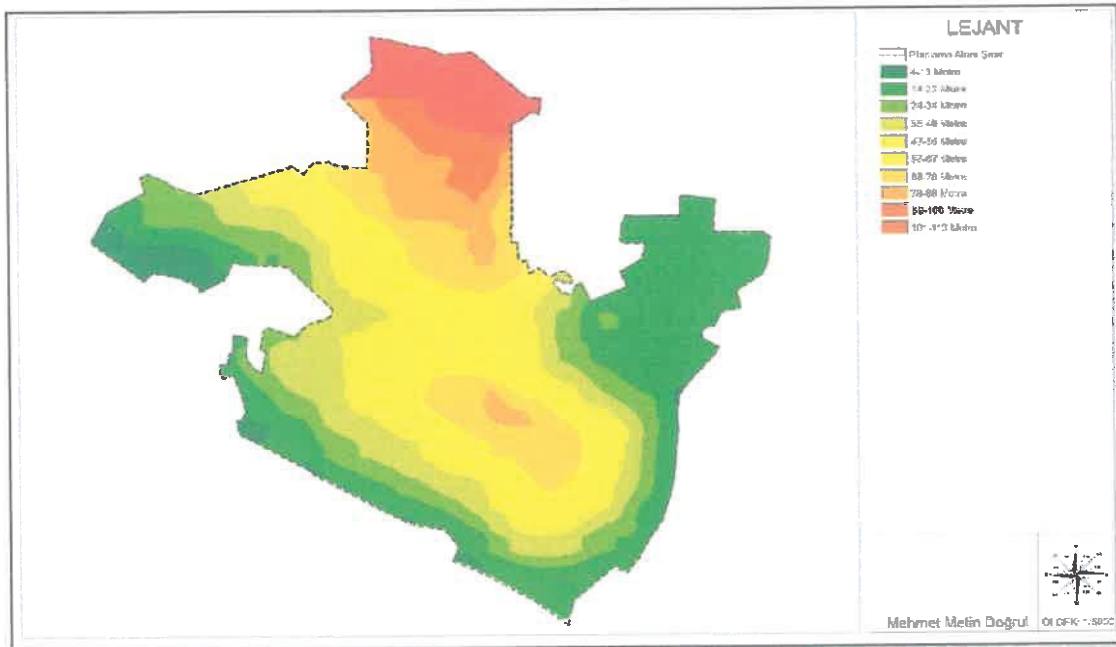
Planlama alanında bakı analizine göre; alanda kuzey ve batı cepheleri az görülmektedir. Alanda yoğun olarak güneybatı cephesi hakimdir. Bununla birlikte alanda, doğu, güney ve güneydoğu cepheleride yoğun olarak görülmektedir.



Şekil 64. Bakı Analizi Haritası

3.4.5. Yükseklik Analizi

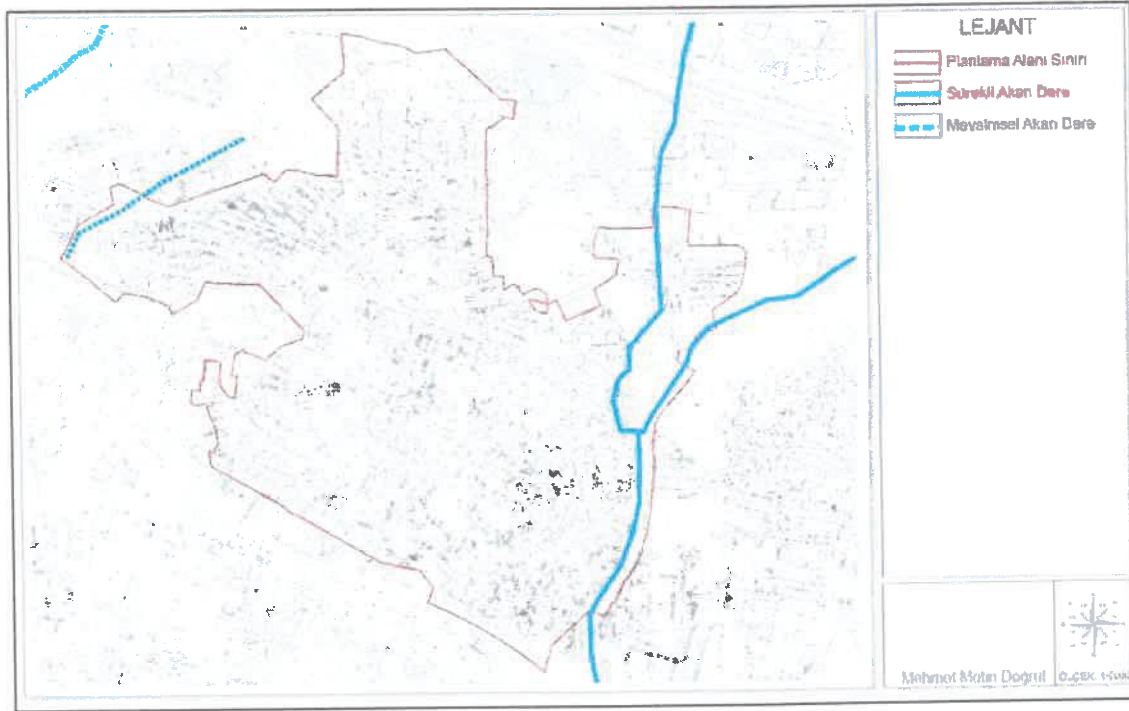
Planlama alanında güneyden kuzeye gidildikçe yüksekliğin arttığı görülmektedir. Alanda yükseklik en az 4-13 metre aralığında görülürken, en fazla 110-113 aralığında görülmektedir.



Şekil 65. Yükseklik Analizi Haritası

3.4.6. Hidroloji Analizi

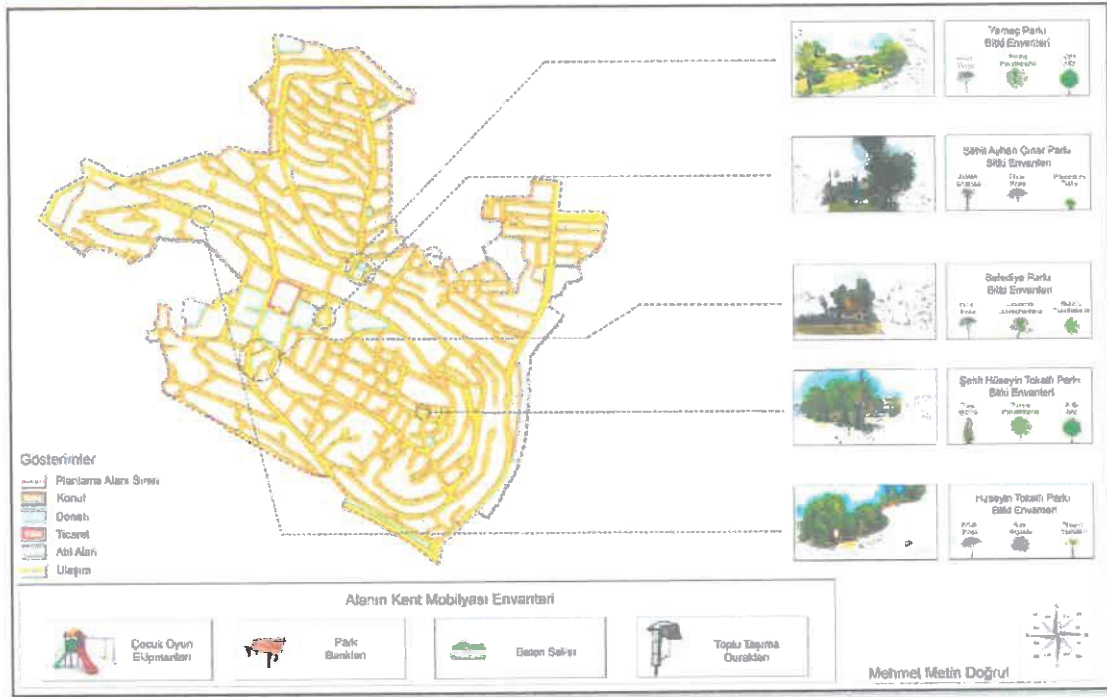
Planlama Alanı sınırı içerisinde bir adet doğu sınırında sürekli akan dere ve batı kısmında bir adet mevsimsel akan dere bulunmaktadır. Bununla birlikte planlama alanının kuzeybatısında İzmir Çevreyoluna denk gelen, alanın sınırı dışında kalan ikinci bir mevsimsel akan dere bulunmaktadır.



Şekil 66. Hidroloji Analizi Haritası

3.4.7. Peyzaj Değerleri Analizi

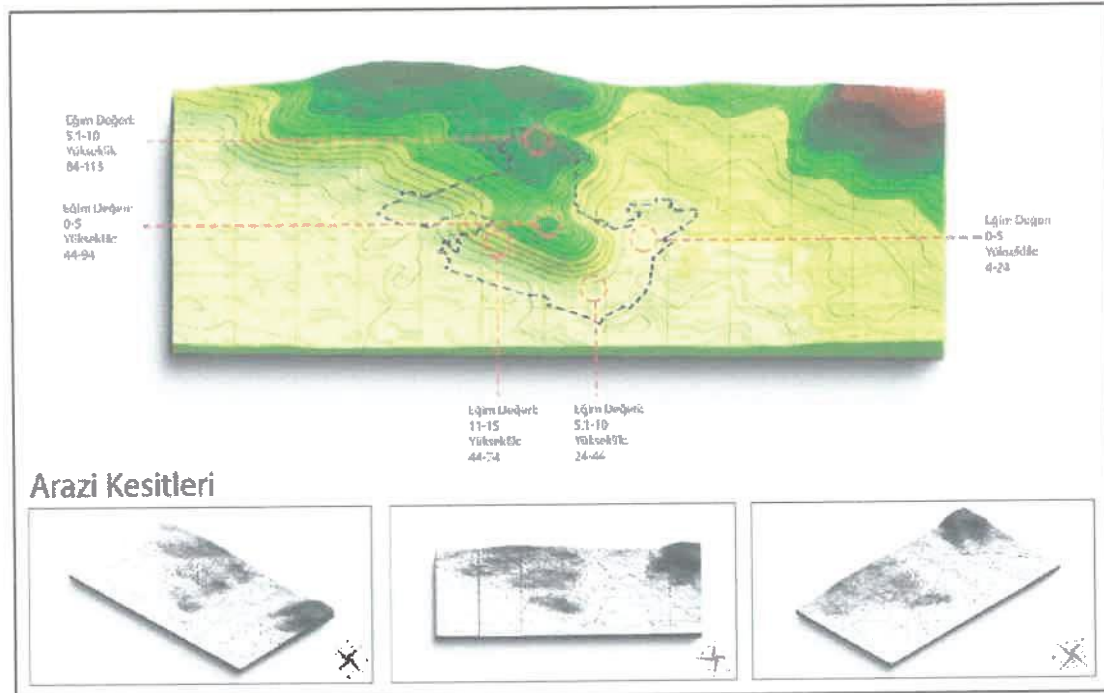
Planlama Alanı "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında bulunduğu için içerisinde ağaç toplulukları, orman alanı veya tarım alanı gibi kullanımlar bulunmamaktadır. Bunun yanında evlerin bahçelerinde meyve ağaçları ve bitkiler göze çarpmaktadır. Planlama Alanında, alanda 5 adet park bulunmaktadır. Parklardan ikisi toplanma alanı olarak kullanılmaktadır.



Şekil 67. Peyzaj Değerleri Analizi Haritası

3.4.8. Arazi Modeli Analizi

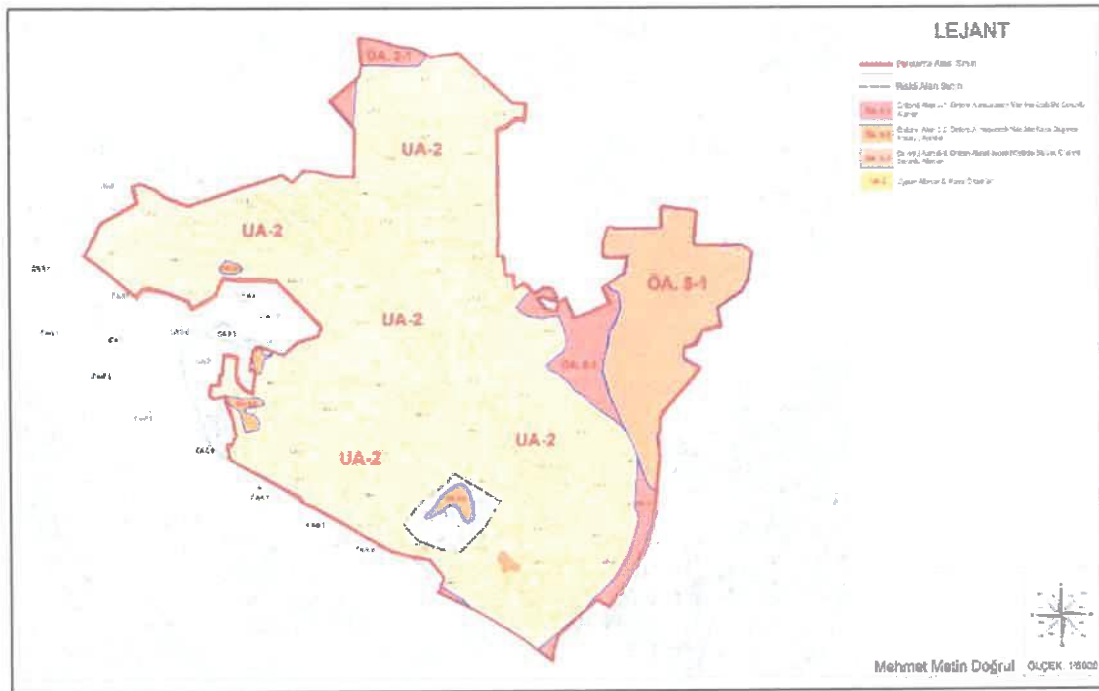
Planlamaya konu alan incelendiğinde, alanın deniz seviyesinden yüksek olduğu, alanın sınırları içerisinde iki tepe noktasının bulunduğu tespit edilmiştir. Alanın yükseklik değerleri 4 ila 113 metre arasında değiştiği belirlenmiştir. Planlama alanında biri kuzeyde diğeri alanın merkezinde olmak üzere iki adet tepe bulunmaktadır.



Şekil 68. 3 Boyutlu Arazi Modeli Analizi

3.5. Yerleşileme Uygunluk Analizi

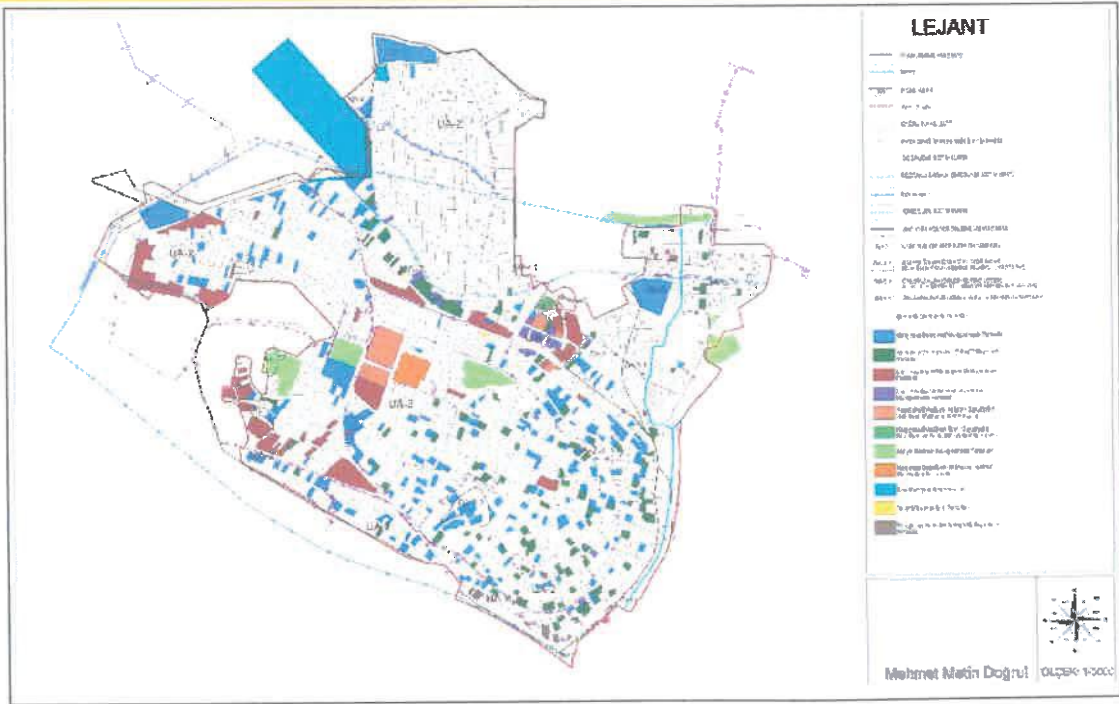
Planlama Alanı; 13.08.2012 onaylı hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda 3 kategoride değerlendirilmiş olup bunlar; Uygun Alanlar-2 (Kaya Ortamlar), Önemli Alan-2.2 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar), Önemli Alan-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) ve 01.09.2015 onaylı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda Önemli Alan-5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar) ve Önemli Alan-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) kategoride değerlendirilmiştir. Planlamaya konu alanın yerleşime uygunluğu şekildedir. Planlama alanında; 0.96 ha Önemli Alan-2.2, 6.19 ha Önemli Alan-2.1, 12.3 ha Önemli Alan-5.1 ve 88.55 ha Uygun Alanlar-2 kategorisinde alan bulunmaktadır.



Şekil 69. Yerleşime Uygunluk Analizi Haritası

3.6. EŞİK ANALİZİ

Planlamaya konu alanda iki tip eşik bulunmaktadır. Bunlar doğal ve yapay eşiklerdir. Alandaki doğal eşikler dere, afet alanı, riskli alan iken, alandaki yapay eşikler ise; teknik altyapı ve mülkiyettir. Planlamaya konu alanda bulunan tüm eşikler planlama sürecinde göz önünde bulundurulmalıdır. Alandaki eşiklerin planlama sürecinde arazi kullanım kararlarını doğrudan etkileyecektir.



Şekil 70. Eşik Analizi

3.6.1. Arazi Görüntüleri

20-24.10.2022 tarihinde gezi gerçekleştirilmiş olup, alanın tamamı yaya olarak gezilmiştir. Alan bütününde arazi kullanımı sokak dokuları, yapı durumu, yolların fiziksel durumu ve alanın genel yapısı incelenmiştir. Arazi gezisinde elde edilen fotoğraflar çekildikleri konumlar ile bilgi paftasında mevcuttur.



Şekil 71. Planlama Alanı Arazi Fotoğrafları

Arazi Görüntüleri Bilgi Paftasından farklı konumlardan birkaç fotoğraf büyütülmüş olarak aşağıda bulunmaktadır.



Şekil 72. Planlama Alanı 1 Numaralı Bölgeden Fotoğrafları



Şekil 73. Planlama Alanı 2 Numaralı Bölgeden Fotoğraf



Şekil 74. Planlama Alanı 6 Numaralı Bölgeden Fotoğraf

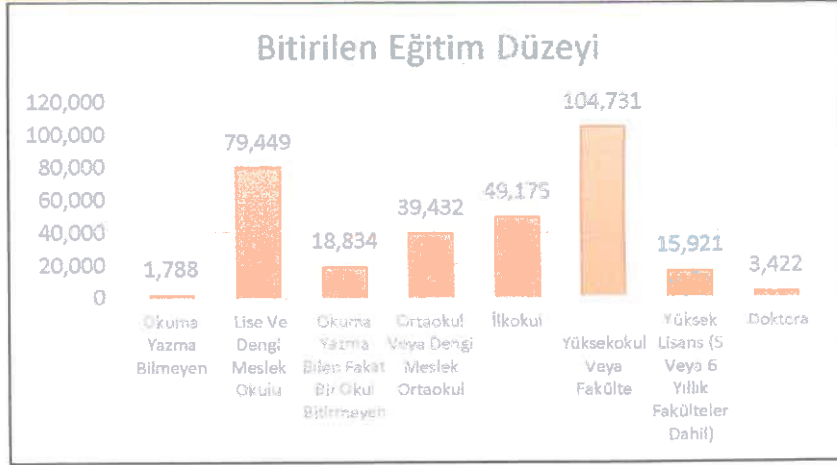


Şekil 75. Planlama Alanı 9 Numaralı Bölgeden Fotoğraf

3.7. Sosyal Yapı Analizleri

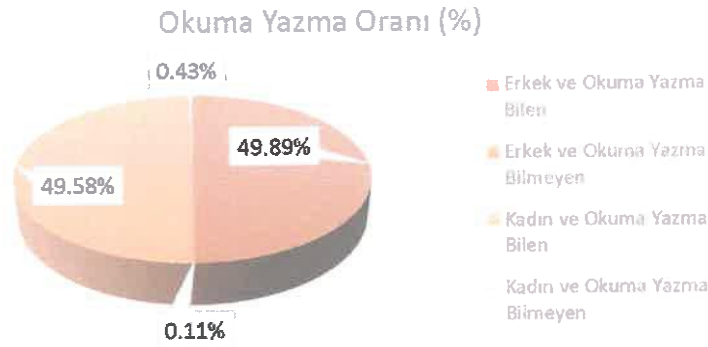
3.7.1. Eğitim

Karşıyaka ilçesinde ikamet eden nüfusun bitirdiği eğitim düzeyi incelendiğine, Karşıyaka ilçesinde kişilerin en fazla 104.731 yüksek okul veya fakülte ve 79.449 kişi ile lise ve dengi meslek okullarından mezun oldukları görülmektedir.



Grafik 17. Karşıyaka İlçesinin Bitirilen Eğitim Düzeyi

Karşıyaka ilçesindeki okuryazarlığın cinsiyetlerdeki oranlara bakıldığında, okuma yazma bilen kişilerin kadın ve erkeklerde oranlarının yakın olduğu görülmektedir. Buna karşın okuma yazma bilmeyen kadınların oranının erkeklere göre daha fazla olduğu görülmektedir.



Grafik 18. Karşıyaka Cinsiyetlere göre Okuma-Yazma Oranı

3.7.2. Sağlık

Karşıyaka ilçesinde 1 adet devlet hastanesi, 1 adet ağız ve diş sağlığı merkezi, Başkent Üniversitesi Zübeyde Hanım Uygulama ve Araştırma Hastanesi ve çok sayıda özel hastane ve klinik bulunmaktadır. Karşıyaka Devlet hastanesi 1970 yılında yaptırılmış ve 50 yatak kapasitesine sahiptir.

3.7.3. Kültür

Karşıyaka ilçesinde, Ahmet Piriştina Kültür Merkezi, Suat Şener Sanat Merkezi, Bülent Ecevit Kültür Merkezi, Çarşı Kültür Merkezi, Deniz Baykal Kültür Merkezi, Hikmet Şimşek Kültür Merkezi, İsmail Cem Kültür Merkezi, Ziya Gökalp Kültür Merkezi olmak üzere 8 adet kültür merkezi bulunmaktadır. Bülent Ecevit K.M. Kütüphanesi, 80. Yıl Kütüphanesi, Hasan Ali Yücel Kütüphanesi, İsmail Cem Kültür Merkezi Kütüphanesi, İsmail Hakkı Tonguç Kütüphanesi,

Büyüktanır Homeros Kütüphanesi olmak üzere 6 adet kütüphane bulunmaktadır. Bilim Evi, Deprem Anı Evi, Haberleşme Koleksiyonu Sergisi, Hamza Rüstem Fotoğraf Evi Özel Müzesi, Kadına Saygı Sergisi, Latife Hanım Köşkü Anıevi Özel Müzesi olmak üzere 6 adet müze bulunmaktadır. Ahmet Taner Kışlalı Rekreasyon Alanı, İsmail Ragıp Geçmen Macera Alanı, Kent Konuk Evi, Kentsel Dönüşüm Ormanı, Mutluluk Ormanı 1-2, Yamanlar Gençlik Merkezi, Yamanlar Piknik Alanı gibi sosyal tesislerde Karşıyaka ilçesinde bulunmaktadır.

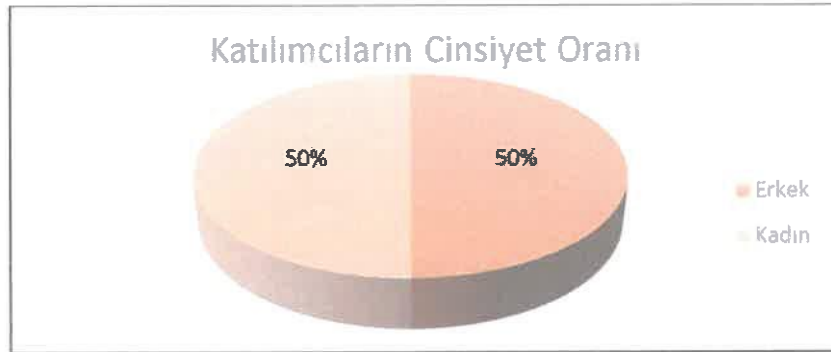
3.7.4. Spor

Karşıyaka ilçesinde, 1912 Züftü Işıl Spor Salonu, Muharrem Candaş Spor Salonu, Mustafa Kemal Atatürk Karşıyaka Spor Salonu Suat Cemile Balcıoğlu Spor Salonu olmak üzere 4 adet spor salonu; Tahir Türetken Futbol Sahası, Ahmet Beko Futbol Sahası, Gode Cengiz Spor Tesisi, Hasan Türker Spor Tesisi, Karşıyaka'nın Efsaneleri ve Erol Baş Spor Tesisi, Karşıyaka Belediyesi Yüzme Havuzu, Kent Spor Merkezi, Zümrüt Park Spor Tesisleri, Tahir Secder Akıncı Su Sporları Merkezi, Ali Rıza Efendi Parkı Hali Sahası, Şehit Bersan Doğantekin Halı Sahası, Doğa Parkı Halı Sahası olmak üzere 12 adet spor tesisi bulunmaktadır.

3.7.5. Alanda Yapılan Anket Çalışmalarının Değerlendirilmesi

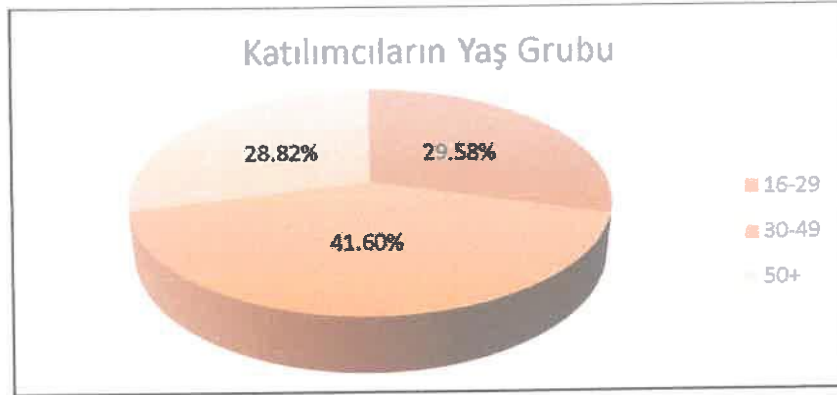
Planlama Alanında yaşam kalitesini artıran, sürdürülebilir ve sağlıklı bir çevre anlayışıyla hizmet üretmek amacıyla gerçekleştirilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarında bölgenin özgün değerlerini ve dinamiklerini gözeterek, bilimsel verilerle dayanan, katılımcı bir yöntem benimsenerek, Karşıyaka Belediyesi alanda yaşayanların mekanla kurdukları aidiyet ilişkisi, bölgeye dair düşüncelerini saptamak için 1048 kişiyle anket çalışması yapılmıştır.

Anket çalışmasına katılan kişilerin cinsiyetleri 524'ü erkek, 524'ü kadın olarak ifade edilmektedir.



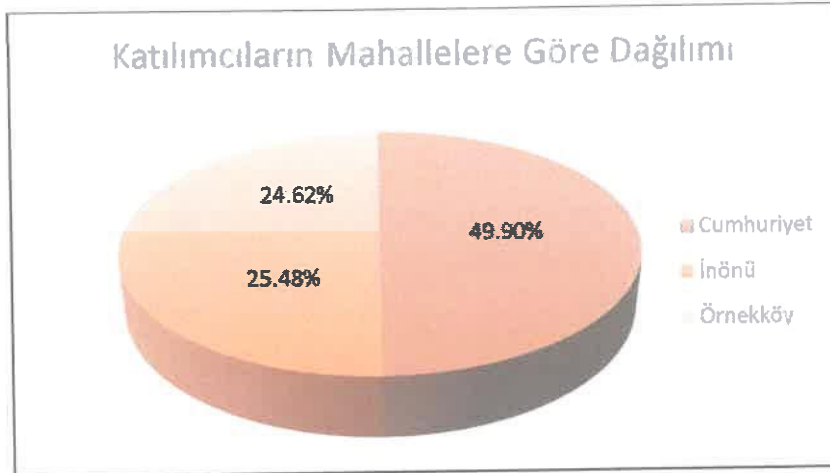
Grafik 19. Katılımcıların Cinsiyet Oranı

Yapılan ankete katılan kişilerin yaş grupları incelendiğinde, ankete katılanların %29,58 oran ve 310 kişi ile 16-29 yaş aralığındaki kişilerin, %41,60 oran ve 436 kişi ile 30-49 aralığındaki kişilerin ve %28,52 oran ve 302 kişi ile ise 50 yaş ve üstü kişilerin oluşturduğu görülmüştür.



Grafik 20. Katılımcıların Yaş Grubu

Ankete katılımın mahallelere göre dağılımı incelenecek olursa, ankete katılımın %49,90 oran ile en fazla Cumhuriyet mahallesinden gerçekleştiği, %25,48 oran ile İnönü ve %24,62 oran ile Örnekköy mahallelerinin birbirlerine yakın katılım gösterdikleri görülmüştür.



Grafik 21. Katılımcıların Mahallelere Göre Dağılımı

Ankete katılım gösteren kişilerine eğitim durumu incelendiğinde, ankete katılan kişilerin %55 oran ve 576 kişi ile ilköğretim mezunu, %36 oran ve 377 kişi ile lise ve dengi eğitime sahip oldukları gözlemlenmektedir. Ayrıca önlisans ve üstü eğitim düzeyine %9 oran ve 94 kişinin sahip olduğu görülmüştür. Ankete katılan kişilerin eğitim düzeyleri cinsiyete göre oranları büyük fark göstermemektedir.



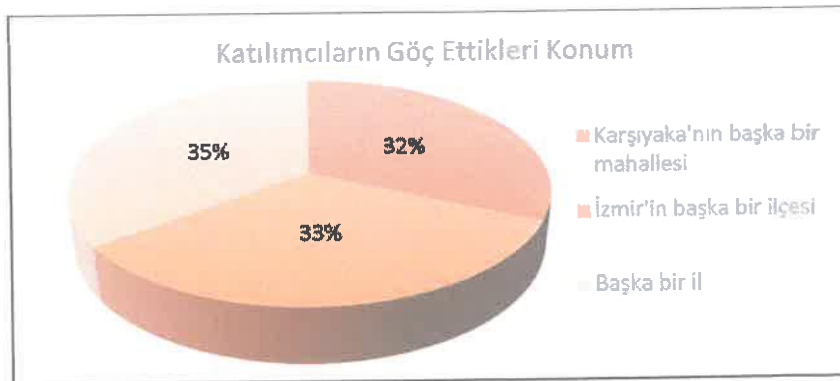
Grafik 22. Katılımcıların Eğitim Durumları

Ankete katılım gösteren kişilerin memleketleri incelendiğinde ankete katılanların %53'ünü mahallenin yerlileri oluştururken %47'sini mahalleye dışarıdan gelen kişiler oluşturmaktadır.

Tablo 23. Mahallede Yaşayanların Memleketleri

Memleket	Sayı	Yüzde
Mahalle yerlileri	555	53%
Dışarıdan Gelenler	493	47%

Planlama Alanına dışarıdan göç eden kişilerin göç ettikleri konuma baktığımızda %35 oran ve 172 kişi ile en fazla farklı ilden göç eden kişilerin oluşturduğu görülmektedir. Katılımcıların %33 oran ve 162 kişi ile İzmir'in farklı bir ilçesinden ve %32 oran ve 157 kişi ile Karşıyaka'nın farklı bir mahallesinden göç ettikleri görülmektedir.



Grafik 23. Katılımcıların Göç Ettikleri Konum

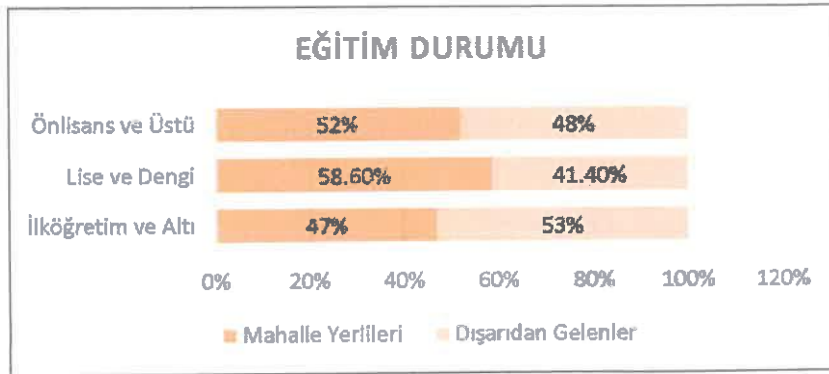
Planlama Alanına göç eden kişilerin göç etme nedenleri incelendiğinde, %38,17 ile en çok aile ilişkileri sebebiyle göç edildiği görülmektedir. Ayrıca %32,01 ile konut-işyeri sahipliği ve %31,01 ile çevresel ve sosyal koşulların yoğun tercih etme sebepleri arasında görülmektedir



Tablo 24. Göç Etme Nedenleri

Nedenler	Sayı	Yüzde
Konut-İşyeri Sahipliliği	335,46	32,01%
Aile İlişkileri ve Akrabalara Yakınlık	400,02	38,17%
Çevresel ve Sosyal Koşullar	324,98	31,01%
Konut-İşyeri Fiyatlarının Uygunluğu	141,68	13,52%
Konum ve Ulaşım İmkanları	131,2	12,52%
Zeminin Durumu	14,56	1,39%

Mahalle yerlileri ve dışarıdan göç ile yerleşen kişilerin eğitim düzeylerine baktığımızda; dışarıdan gelenlerin eğitim düzeylerinin, mahalle yerlilerine yakın olduğu görülmektedir.



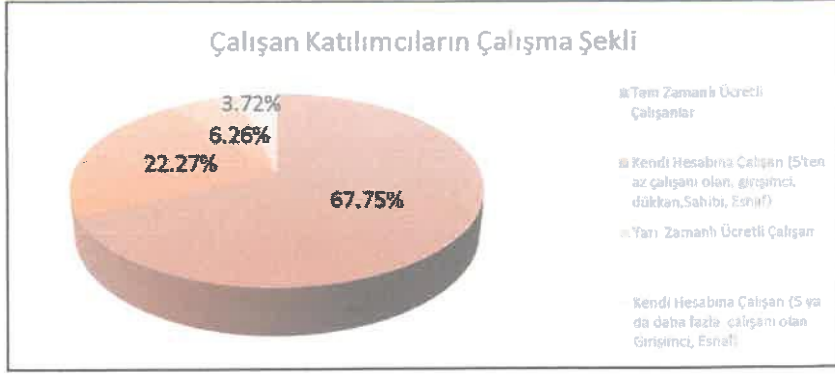
Grafik 24. Mahalle Yerlileri ve Dışarıdan Gelenlerin Eğitim Durumları

Katılımcıların mülk sahipliği incelendiğinde, ankete katılan kişilerden %92 oran ve 964 kişisi mahallelerde ikamet edenler oluştururken, %8 oran ve 84 kişi işyeri sahipleri olarak görülmektedir. Planlama Alanında bulunan her 5 mülkten 4'ünde mülk sahiplerinin oturduğu tespit edilmiştir.

Tablo 25. Katılımcıların Mülk Sahipliliği

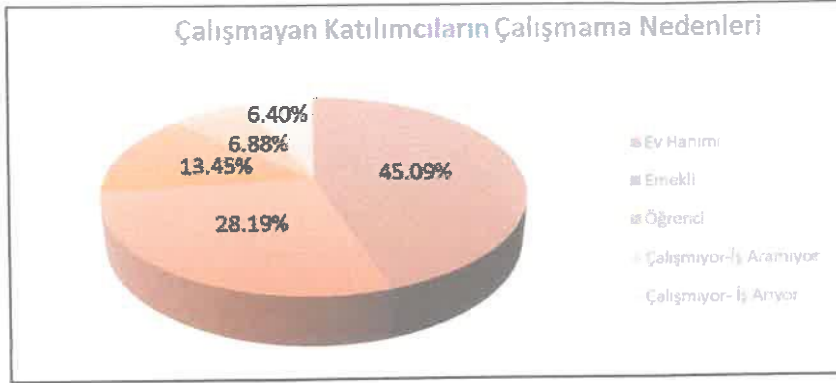
Mülk Sahipliliği			
Mülk Tipi	Sahiplik Durumu	Sayı	Oran
İşyeri	Kira	40	47,13%
	Mülk Sahibi	44	52,87%
Konut	Kira	180	18,68%
	Mülk Sahibi	784	81,32%

Ankete katılan kişilerden %58,60 oran ve 614 kişinin çalışmıyor, %41,40 oran ve 434 kişinin ise çalıştığı tespit edilmiştir. Çalışan katılımcıların %67,75'nin "Tam Zamanlı Ücretli Çalışanlar"ın, %22,27'sinin "Kendi Hesabına Çalışanlar"ın, %6,26'sinin "Yarı Zamanlı Çalışanlar"ın ve %3,72'sinin "Kendi Hesabına Çalışanlar(5 yada daha fazla çalışan olan gişimci, esnaf)" oluşturduğu görülmektedir.



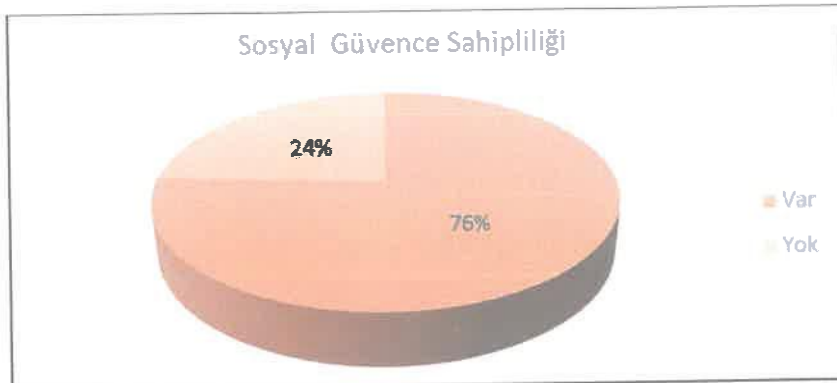
Grafik 25. Çalışan Katılımcıların Çalışma Şekli

Ankete katılan kişilerin %58,60'ını oluşturan çalışmayan kişilerin, çalışmama nedenlerine bakıldığında, %45,09'unun ev hanımı olması, %28,19'unun emekli olması, %13,45'in öğrenci olması, %6,88 iş aramaması ve %6,40'ın iş arıyor olması sebebiyle çalışmadığı tespit edilmiştir.



Grafik 26. Çalışmayan Katılımcıların Çalışmama Nedenleri

Ankete katılım gösteren kişilerin sosyal güvenceye sahip olma durumları incelenecek olursa %76'sının sosyal güvencesinin olduğu görülmüştür.



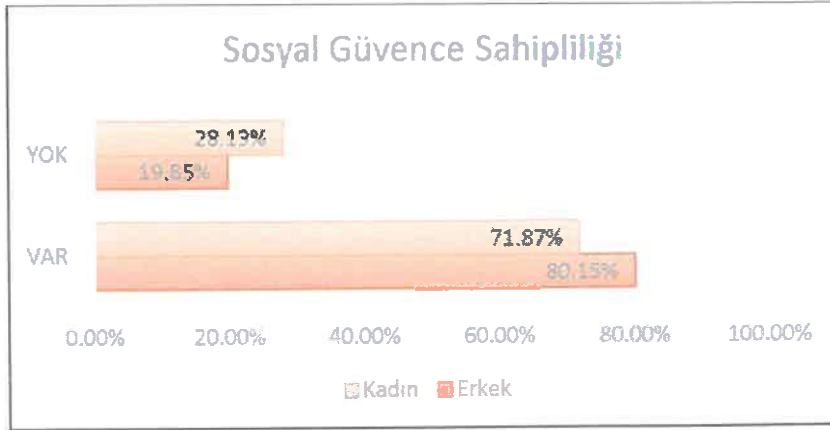
Grafik 27. Sosyal Güvence Sahipliliği

Ankete katılan kişilerin sahip oldukları sosyal güvence türü incelendiğinde, sahip olan kişilerin %87,83'ünün SGK'ya bağlı olduğu görülmüştür.

Tablo 26. Sosyal Güvence Türü

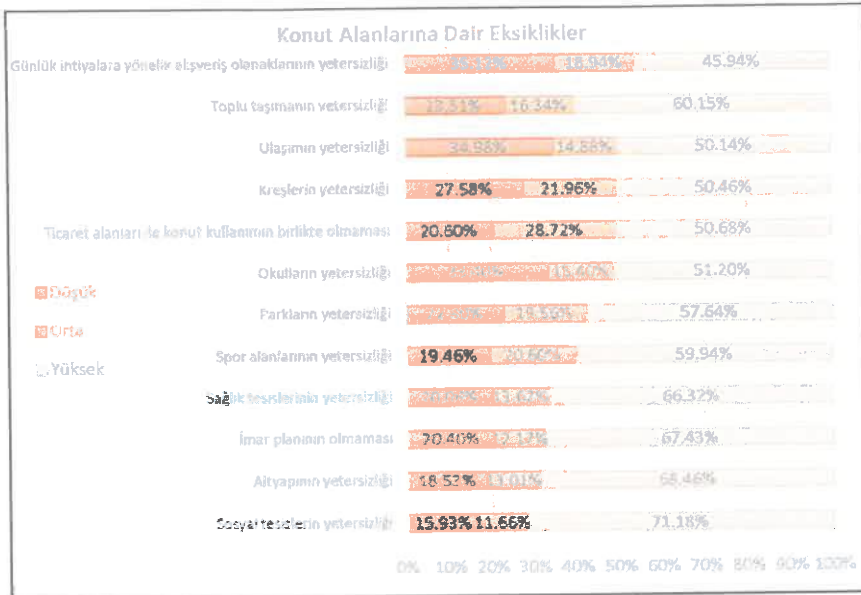
Sosyal Güvence Biçimi	Sayı	Oran
SGK	920,45	87,83%
Bağkur	84,15	8,03%
Emekli Sandığı	22,32	2,13%
Yeşil Kart	8,38	0,80%
Genel Sağlık Sigortası (GSS)	7,86	0,75%
Diğer	3,14	0,30%

Ankete katılan kişilerin sosyal güvence sahipliğinin cinsiyet oranına bakacak olursa, sosyal güvenceye sahip bireylerde kadın ve erkeklerde oranların çok farklılaşmadığı, ancak sosyal güvenceye sahip olmayan kişilerde kadınların oranının daha fazla olduğu görülmektedir.



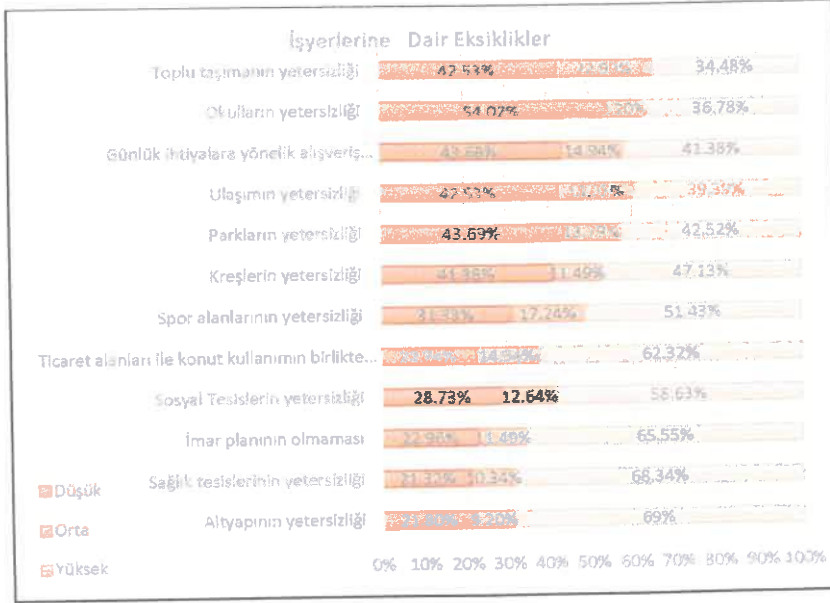
Grafik 28. Sosyal Güvence Sahipliliğinin Cinsiyetlere Oran

Ankete katılan kişilerin, konut alanlarında yaşadıkları eksiklikler incelendiğinde, %71,18 oranla sosyal tesislerin yetersizliği ön plana çıkmaktadır. En az eksikliğin hissedildiği konu ise günlük ihtiyaca yönelik alışveriş olanaklarının yetersizliği %45,99 oranla ile ifade edilmektedir.



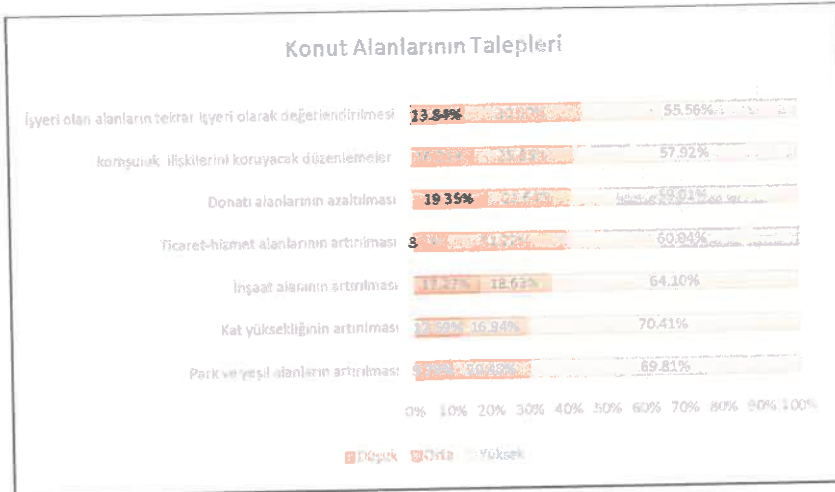
Grafik 29. Konut Alanlarına Dair Eksiklikler

Ankete katılan kişilere işyerlerine dair yaşadıkları eksikler sorulduğunda; %68,97 oranla altyapının yetersizliği ifade edilmekteyken en az eksikliğin hissedildiği konu başlığı toplu taşımanın yetersizliği ise %34,48 oranla ifade edilmektedir.



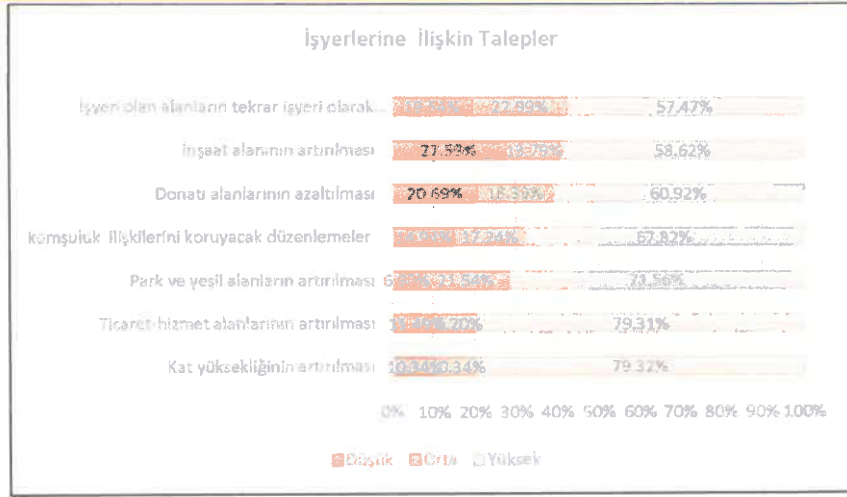
Grafik 30. İşyerlerine Dair Eksiklikler

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



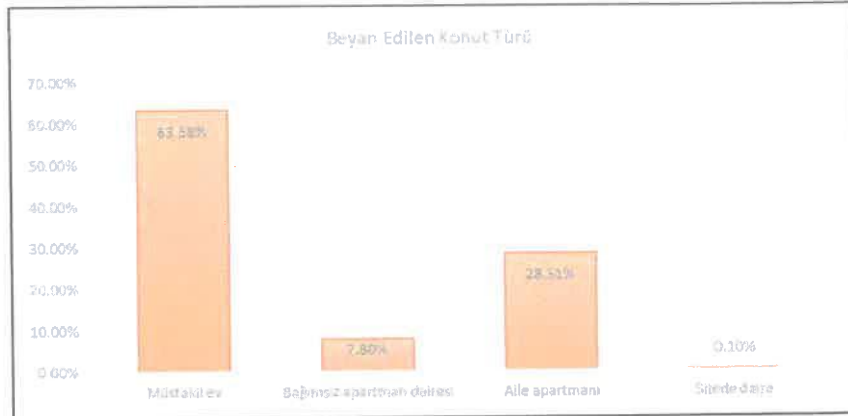
Grafik 31. Konut Alanlarına İlişkin Talepler

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

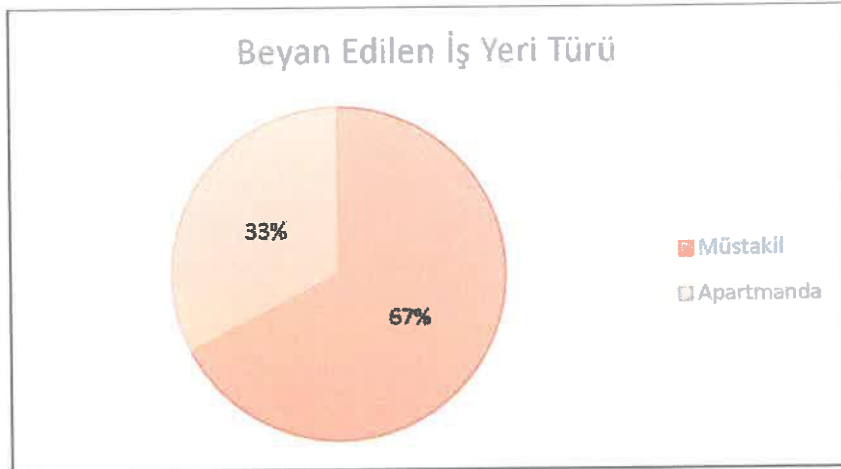


Grafik 32. İşyerlerine İlişkin Talepler

Anket yapılan kişilerin beyan ettikleri konut türüne baktığımızda %63,58'in müstakil ev ve yaklaşık %37'sinin apartman olduğu görülmektedir. İşyerleri için beyan edilen türe baktığımızda, işyerlerinin %67'si müstakil yapılarda bulunmaktadır.

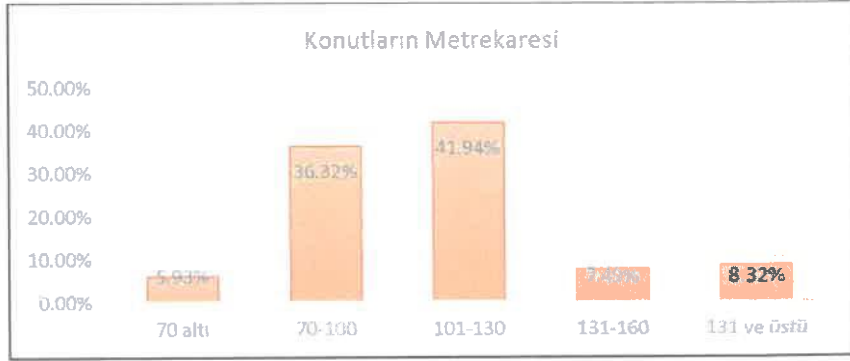


Grafik 33. Beyan Edilen Konut Türü



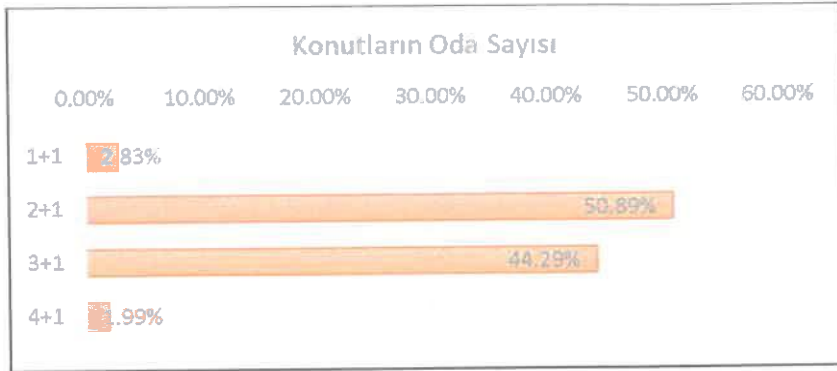
Grafik 34. Beyan Edilen İş Yeri Türü

Ankete katılan kişilerin beyan ettikleri konutların metrekareleri incelendiğinde, konutların %36,32'si 70-100 metrekare, %41,94'ü 101-130 metrekare olduğu tespit edilmiştir.



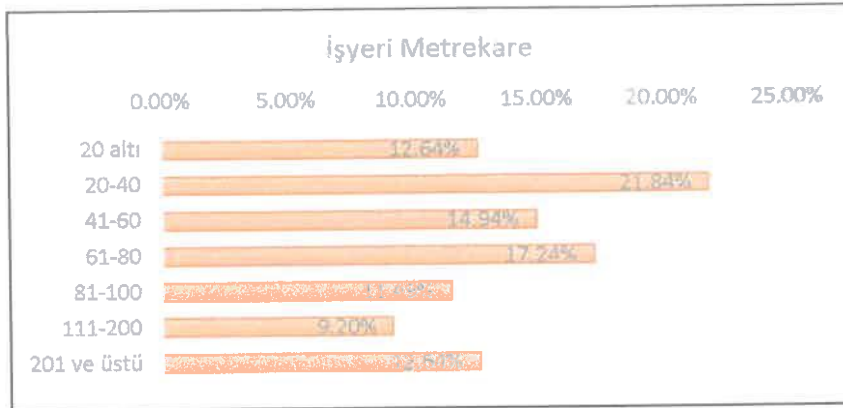
Grafik 35. Konutların Metrekaresi

Aynı zamanda konutların oda sayıları incelendiğinde, %50,89 2+1, %44,29'unun 3+1 olduğu görülmüştür.



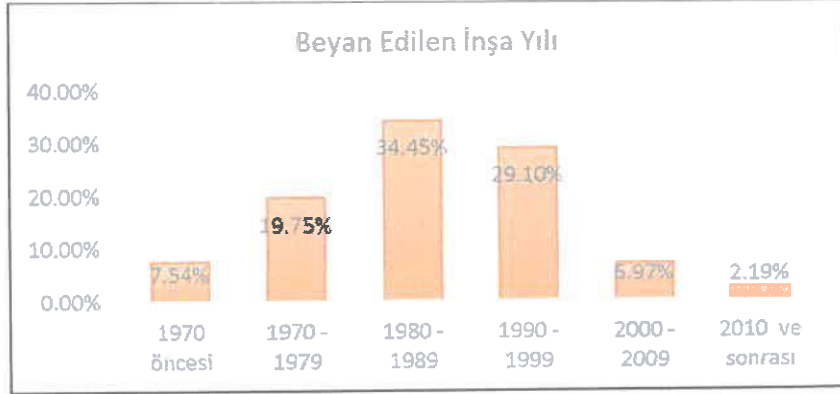
Grafik 36. Konutların Oda Sayısı

Bölgede bulunan işyerlerinin %50'si 60 metrekare altı iken, 110 metrekare işyerleri tüm işyerlerinin yaklaşık %20'sini oluşturuyor.



Grafik 37. İşyerleri Metrekareleri

Bölgede bulunan yapıların beyan edilen inşa yılı incelendiğinde, yapıların %34,45'inin 1980-1989 yılları arasında yapıldığı, %29,10'unun 1990-1999 yılları arasında yapıldığı tespit edilmiştir. Yapıların yalnızca yaklaşık %9'u 2000 sonrası inşa edilmiştir.



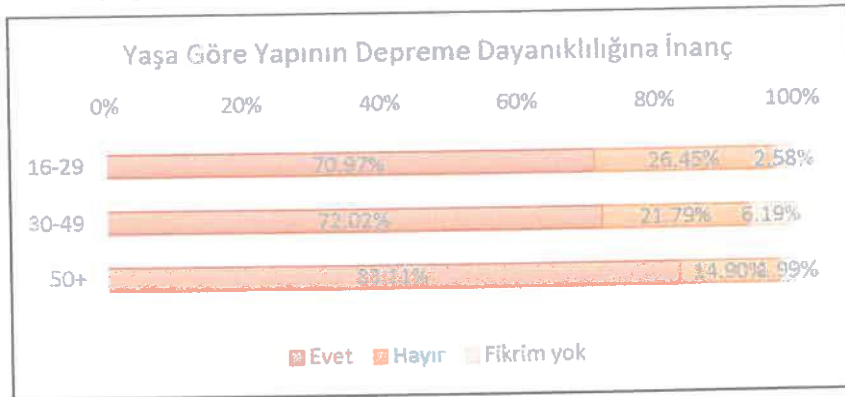
Grafik 38. Beyan Edilen İnşa Yılı

Ankete katılan kişilerin yaşadıkları binanın depreme dayanıklı olup olmadığı sorulduğunda, %75 oran ve 786 kişinin depreme dayanıklı olduğunu düşündüğünü, %21 oran ve 220 kişinin ise depreme dayanıksız olduğunu düşündüğü tespit edilmiştir.

Tablo 27. Depreme Dayanıklılık

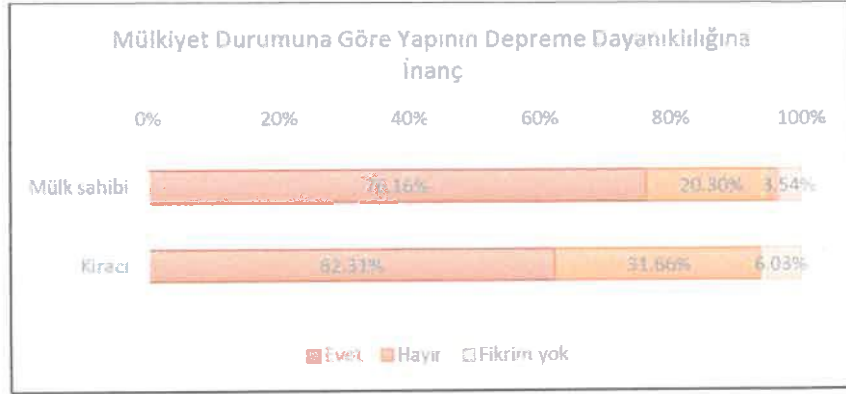
Yaşadıkları Binanın Depreme Dayanıklılığı	Sayı	Oran
Evet	786	75%
Hayır	220	21%
Fikrim Yok	42	4%

Ankete katılan kişilerin yaşadıkları binanın depreme dayanıklılığı hakkındaki düşüncelerine baktığımızda, gençlerin 50 yaş üstüne göre daha kaygılı oldukları görülmüştür. 50 yaş üstü nüfusun %83,11'i yaşadıkları binaya güvenirken, gençlerin %70,97'si güvenmekte.



Grafik 39. Yaşa Göre Yapının Depreme Dayanıklılığına İnanç

Yapılan ankete göre bireylerin yaşadıkları binanın deprem dayanıklılığı hakkındaki düşüncelerine baktığımızda, mülk sahiplerinin kiracılara göre yaşadıkları binanın depreme dayanıklı olduğuna daha çok güveniyor. Kiracıların veya çalışanların deprem güvenliği açısından yaşadıkları veya çalıştıkları binayı sorguluyorlar.



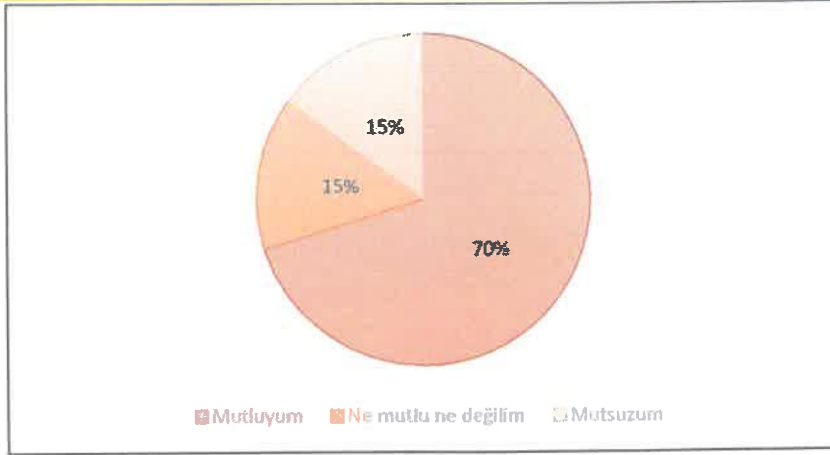
Grafik 40. Mülkiyet Durumuna Göre Yapının Depreme Dayanıklılığına İnanç

Ankete katılan kişilere mahallelerindeki nüfus yoğunluğu hakkında düşünceleri sorulduğunda, %63 oran ve 660 kişinin mahallelerinin nüfusundan memnun oldukları ifade ederken, %26 oran ve 272 kişi mahallelerinin fazla kalabalık ve sıkışık olduğunu belirtmişlerdir. Katılımcılardan %11 oran ve 115 kişinin mahallelerinin nüfus artışına uygun olduğunu ifade etmişlerdir.

Tablo 28. Nüfus Yoğunluğu Algıları

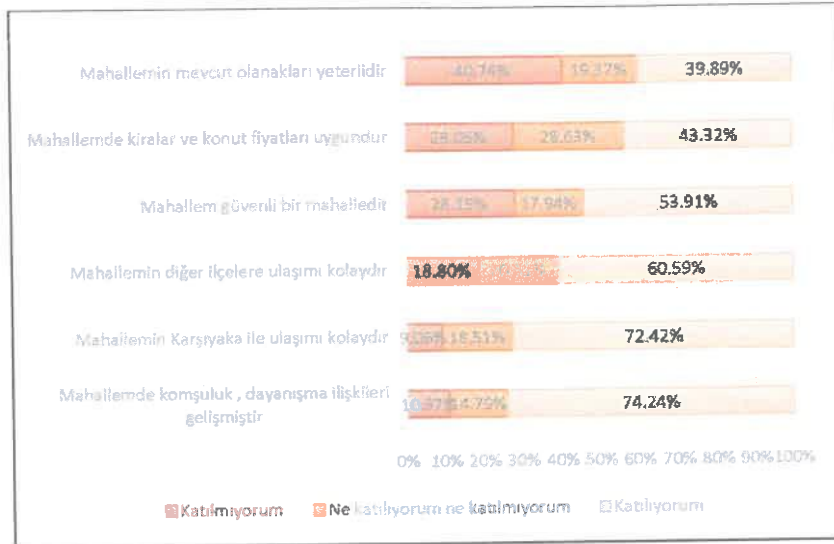
Nüfus Yoğunluğu Algıları	Kişi Sayısı	Oran
Yaşadığım mahallenin yoğunluğundan memnunum	660	63%
Yaşadığım mahallenin fazla sıkışık ve kalabalık olduğunu düşünüyorum	272	26%
Yaşadığım mahallenin daha çok insanın yaşamasına ve yapı yoğunluğunun artmasına uygun olduğunu düşünüyorum	115	11%

Ankete katılan kişilere mahallerinden memnun olup olmadıkları sorulduğunda, %70 oran ile kişilerin mahallerinden memnun oldukları tespit edilmiştir. %15'lik bir kesim mahalleden memnun olmadıklarını ifade etmektedirler. Mahallelerinden memnun olmayanların oranı en fazla Cumhuriyet Mahallesi iken, mutsuz kesimi daha üst sosyo-ekonomik sınıf, mahalleye dışarıdan göç edenler, kiracılar ve gençler oluşturmaktadır.



Grafik 41. Mahalle Memnuniyet Algısı

Ankete katılan kişilerin mahallenin olanakları sorulduğunda, mahallede yaşayan kişiler mahallenin olanaklarını yeterli bulmuyorlar. Mahallede yaşayanların, mahalleyi tarif ederken insani ilişkiler hesusuna önemle vurgu yaptıkları tespit edilmiştir.



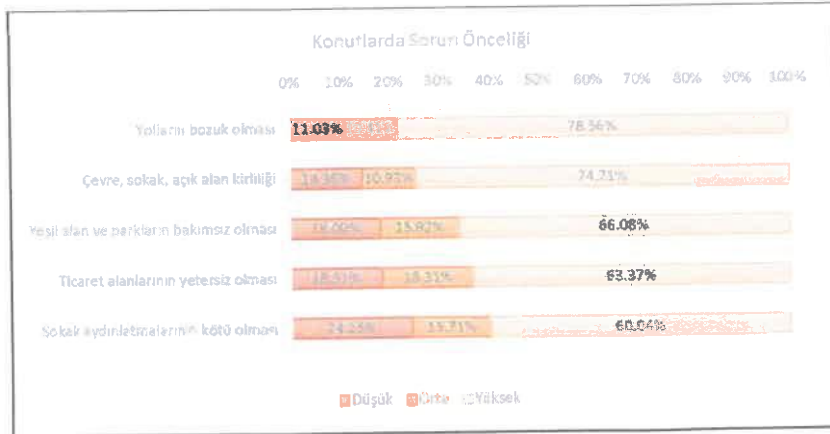
Grafik 42. Mahalle Memnuniyet Algısı

Bölgede yaşayanların, aidiyet hissinin temelini insani ilişkiler ve sosyal çevre oluşturmaktadır. Dışarıdan gelenler, eğitimi yüksek kişiler ve gençler yaşadıkları çevrenin olanaklarını yeterli bulmuyor.

Tablo 29. Mahalle Algısı

		Mahallelerde konşuluk ilişkileri gelişmiştir	Mahallede güvenli bir mahalledir	Mahallelerin Karşıyaka ile ulaşımı kolaydır	Mahallelerin diğer ilçelere ulaşımı kolaydır	Mahallelerin mevcut olanakları yeterlidir
Toplam		3.97	3.43	3.99	3.67	2.95
Kategori	Konut	3.98	3.48	3.96	3.64	2.97
	İşyeri	3.65	2.89	4.24	3.84	2.71
Mahalle	Cumhuriyet	3.95	3.18	4.05	3.83	2.99
	Inönü	3.94	3.63	3.78	3.33	2.68
	Örnekköy	4.06	3.74	4.07	3.70	3.10
Cinsiyet	Kadın	3.99	3.43	3.91	3.65	2.96
	Erkek	3.96	3.44	4.06	3.68	2.95
Yaş Grubu	16-29	3.88	3.19	3.96	3.61	3.05
	30-49	3.96	3.42	3.94	3.62	2.79
	50+	4.08	3.71	4.09	3.81	3.09
Eğitim Durumu	İlköğretim ve Altı	3.89	3.49	3.97	3.70	2.96
	Lise ve Dengi	4.06	3.45	3.98	3.62	2.97
	Üniversite ve Üstü	3.99	2.87	4.13	3.70	2.86
Doğum Yeri	Izmir	3.92	3.27	3.99	3.67	2.87
	Diğer	4.03	3.60	3.98	3.67	3.03
Sosyal Güvence	Evet	3.96	3.41	3.95	3.63	2.90
	Hayır	4.00	3.52	4.10	3.79	3.13
Mülk Sahipliği	Mülk sahibi	4.00	3.52	4.02	3.71	3.01
	Kiraçı	3.90	3.12	4.10	3.72	2.94
Hane Geliri	3000 ve altı	3.90	3.52	3.87	3.55	2.67
	3001 - 5000	4.02	3.52	4.00	3.67	3.02
	5000 üstü	3.97	3.26	4.06	3.75	3.05
Mahalle Dışı Yaşayanlar	Dışarıdan Gelenler	3.95	3.38	3.94	3.62	3.02
	Mahalle Yerlileri	4.02	3.57	3.99	3.66	2.93

Konut alanlarındaki sorunlara baktığımızda, alanda yaşayanlar kirlilik ve bakımsızlık konusunda ortak düşüncededir. Her 4 kişiden 3'ü yolların bakımsız ve açık alanların temiz olmadığını düşünmektedir.



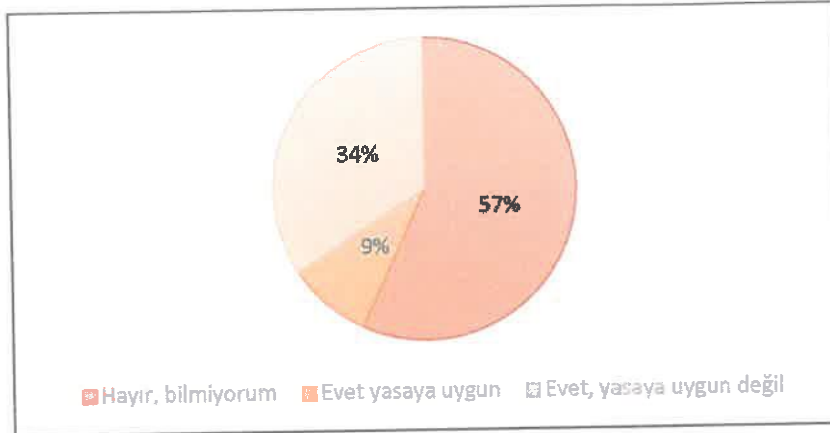
Grafik 43. Konutlarda Sorun Önceliği

İşyerlerindeki sorunlar ile konut alanlarındaki sorunlar birbirine benzemektedir. Aynı zamanda işyerlerinin %68'i bölgede ticaretin geliştirilmesini talep etmektedir.



Grafik 44. İşyerlerinde Sorun Önceliği

Bölgede yaşayan kişiler %57'si Revizyon İmar Planındaki taleplerinin imar yasasına uygun olup olmadığını bilmiyor. Taleplerinin uygun olup olmadığını bilenler yalnızca %43, bilenlerin %34'ü imar yasasına uygun olmadığını düşünüyor. İşyerlerinin ve kiracıların Revizyon İmar Planından haberdarlığı düşük iken en çok bilgi sahibi olan kesim düşük hane geliri grup ile mahallenin yerlileri. 50 yaş üstü kesim ise taleplerin imar yasasına uygun olmadığını düşünüyor.



Grafik 45. Taleplerin İmar Yasasına Uygunluğu

3.8. İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

Planlama Alanı; 13.08.2012 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1/1000 Ölçekli L18a-02b-2c, L18a-02b-3a, L18a-02b-3b, L18a-02b-3c, L18a-02b-3d, L18a-02b-4b, L18b-01a-1d, L18b-01a-4a ve L18b-01a-4d paftalarında sınırları belirtilen 1187550 m² alan için hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ile 01.09.2016 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan İzmir K18-d3, K18-d4, L18-a1 ve L18-a2 nolu, 1/25.000 ölçekli pafta; K18D23D4A, K18D23D3A, K18D23D3B, K18D22C3D, K18D22C3C,



K18D23D4D, K18D23D4C, K18D23D3D, K18D23D3C, K18D23C4D, L18A02B2A, L18A02B2B, L18A03A1A, L18A03A1B, L18A03A2A, L18A03A2B, L18A03B1A, L18A02B1C, L18A02B2D, L18A02B2C, L18A03A1D, L18A03A1C, L18A03A2D, L18A02B4A, L18A02B4B, L18A02B3A, L18A02B3B, L18A03A4A, L18A03A4B, L18A03A3A, L18A02B4C, L18A02B3D, L18A02B3C, L18A03A4D, L18A03A4C, L18A03A3D, L18A02C1B, L18A02C2A, L18A02C2B, L18A03D1A, L18A03D1B, L18A03D2A, L18A03D2B, L18A03C1A, L18A02C1C, L18A02C2D, L18A02C2C, L18A03D1D, L18A03D1C, L18A03D2D, L18A03D2C, L18A03C1D, L18A03C1C, L18A02C4B, L18A02C3A, L18A02C3B, L18A03D4A, L18A03D4B, L18A03D3A, L18A03D3B, L18A03C4A, L18A02C3C, L18A03D4D, L18A03D4C, L18A03D3D, L18A03D3C

nolu olmak üzere toplam 66 adet 1/1000 ölçekli pafta sınırları içerisinde yaklaşık 1358 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu ile değerlendirilmiş olup; planlama alanında yerleşime uygunluk açısından yapılaşmaya engel bir kısıtlama görülmemiştir.

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 1/1000 Ölçekli İmar Uygulama Planları Revizyonuna Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu Sonuç Ve Öneriler

1. Bu rapor, "Karşıyaka Belediyesi"nin talebi üzerine yaptırılan, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1/1000 Ölçekli L18a-02b-2c, L18a-02b-3a, L18a-02b-3b, L18a-02b-3c, L18a-02b-3d, L18a-02b-4b, L18a-03a-1d, L18a-03a-4a ve L18a-03a-4d no.lu halihazır haritalarda sınırları belirtilen alan için hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüd Raporu ile inceleme alanın yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
2. İnceleme alanında 9-24 m.ler arasında değişen derinliklerde 14 adet toplam 215,50 m. zemin sondajı yapılmış, Bunun yanında jeofizik çalışma olarak; toplam 9 adet sismik kırılma ölçümü ve 10.01.2012 tarihinde toplam 6 adet tam Schlumberger ölçü yöntemi uygulanarak elektrik öz direnç ölçümü yapılmıştır. Ayrıca derinlikleri 0,50-0,90 cm. arasında değişen toplam 10 adet araştırma çukuru açılmıştır.
3. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %5-30 arasındadır.
4. Çalışma alanını içeren 1/25000 ölçekli L18-a1 no.lu Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Orta Yoğunlukta(180-360 ki/ha) Kentsel ve Kırsal Meskun Alanlar" olarak belirlenmiştir. Karşıyaka İlçesi Cumhuriyet Mahallesi yerleşim alanı olup düşük yoğunluklu (2-5 katlı) dağınık yapılaşmalar mevcuttur.
5. İnceleme alanında, Yamanlar Volkanizması ürünü Andezitler yayılım sunmaktadır. İzmir Çanakkale Asfaltına doğru eğimin düzleştiği alanlarda da yamaç molozu gözlenmektedir.

6. İnceleme alanında yapılan sismik kırılmaların sonucunda inceleme alanı genel olarak değerlendirecek olursak iki tabakalı bir ortamdan oluşmaktadır. Birinci tabaka için V_p hız ortalama 363-801 m/sn. arasında, V_s hızı ortalama 237-408 m/sn arasında değişmektedir. Poisson oranı bu tabaka da yüksek değerlerde olup 0,13-0,41 arasında değişmektedir. Bu dabiye ilk tabakanın gözenekliliğinin fazla olduğunu göstermektedir. Elastisite modülünün 17496564 kg/cm^2 değerleri arasında olan orta derecede değerler çıkması birinci tabakanın deprem hareketlerine karşı iyi dayanımlı bir tabaka olmadığını göstermektedir.

İkinci tabakanın ortalama kalınlığı yaklaşık 3.06-9.56 m. arasında değişmektedir. Sismik hızlar ise ikinci tabakada yaklaşık V_p hızı 785-2299 m/sn arasında, V_s hızı yaklaşık 422-988 m/sn değerleri arasında değişmektedir. Poisson oranı ikinci tabakada yüksek değerlerde olup, 0.28-0,45 arasında değişmektedir. Bu da bize bu tabakanın gözenekliliğinin fazla olduğunu değerleri arasında, Kayma modülünün değerleri ise $776-2649 \text{ kg/cm}^2$ göstermektedir. Elastisite modülünün $11311-55148 \text{ kg/cm}^2$ değerleri arasında, Kayma modülünün $4168-20623 \text{ kg/cm}$ değerleri arasında olan yüksek değerler çıkması ikinci tabakanın deprem hareketlerine karşı iyi dayanımlı bir tabaka olduğunu göstermektedir.

Hesaplanan özdirenç değerleri incelendiğinde; dolgu seviyelerinin bazı kısımlarda iri çakıl moloz dolgu olmasından dolayı özdirenç değerleri bazı noktalarda sığ seviyelerde $75 \Omega\text{m}$ ile $187 \Omega\text{m}$, siltli killi seviyelerde özdirenç değerleri $6 \Omega\text{m}$ ile $16 \Omega\text{m}$, kumlu ve çakıllı kumlu seviyelerde $22 \Omega\text{m}$ ile $60 \Omega\text{m}$ ve aglomera seviyelerde ise $19 \Omega\text{m}$ ile $177 \Omega\text{m}$, aralığında özdirenç değerleri ile karakterize olmaktadır. Yer altı su seviyesinin yaklaşık 2m civarında olmasının ortamdaki özdirenç değerlerini düşürdüğü düşünülmektedir.

7. İnceleme alanı içerisinde açılan derin inşaat kazılarında yapılan arazi gözlemleri ve sondaj çalışmalarında yapılan arazi deneylerinde yamaç molozu biriminin tutturulmamış kil boyutundan iri andezit kökenli blok boyutuna kadar gevşek malzemedan oluştuğu, düşey ve yatay yönde ani değişkenlik gösteren heterojen bir yapıya sahip olduğu belirlenmiştir. Yapılan laboratuar deneyleri sonuçlarına göre Yamaç molozu içerisinde yer alan kil biriminin düşük-orta plastik ve sert-çok sert kıvamlı orta sıkışabilirlik özelliğinde, düşük şişme potansiyeline sahip olduğu görülmüştür.

Kaya ortamları oluşturan andezit birimi düşük-çok düşük dayanımlı kayaç olarak belirlenmiştir

8. İnceleme alanı yapılan sondajlarda yer altı suyuna rastlanmamıştır. İnceleme alanının içinden geçen bir dere yatağı bulunmamaktadır.



K18D23D4D, K18D23D4C, K18D23D3D, K18D23D3C, K18D23C4D, L18A02B2A, L18A02B2B, L18A03A1A, L18A03A1B, L18A03A2A, L18A03A2B, L18A03B1A, L18A02B1C, L18A02B2D, L18A02B2C, L18A03A1D, L18A03A1C, L18A03A2D, L18A02B4A, L18A02B4B, L18A02B3A, L18A02B3B, L18A03A4A, L18A03A4B, L18A03A3A, L18A02B4C, L18A02B3D, L18A02B3C, L18A03A4D, L18A03A4C, L18A03A3D, L18A02C1B, L18A02C2A, L18A02C2B, L18A03D1A, L18A03D1B, L18A03D2A, L18A03D2B, L18A03C1A, L18A02C1C, L18A02C2D, L18A02C2C, L18A03D1D, L18A03D1C, L18A03D2D, L18A03D2C, L18A03C1D, L18A03C1C, L18A02C4B, L18A02C3A, L18A02C3B, L18A03D4A, L18A03D4B, L18A03D3A, L18A03D3B, L18A03C4A, L18A02C3C, L18A03D4D, L18A03D4C, L18A03D3D, L18A03D3C nolu olmak üzere toplam 66 adet 1/1000 ölçekli pafta sınırları içerisinde yaklaşık 1358 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu ile değerlendirilmiş olup; planlama alanında yerleşime uygunluk açısından yapılaşmaya engel bir kısıtlama görülmemiştir.

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 1/1000 Ölçekli İmar Uygulama Planları Revizyonuna Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu Sonuç Ve Öneriler

1. Bu rapor, "Karşıyaka Belediyesi"nin talebi üzerine yaptırılan, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1/1000 Ölçekli L18a-02b-2c, L18a-02b-3a, L18a-02b-3b, L18a-02b-3c, L18a-02b-3d, L18a-02b-4b, L18a-03a-1d, L18a-03a-4a ve L18a-03a-4d no.lu halihazır haritalarda sınırları belirtilen alan için hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüd Raporu ile inceleme alanın yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
2. İnceleme alanında 9-24 m.ler arasında değişen derinliklerde 14 adet toplam 215,50 m. zemin sondajı yapılmış, Bunun yanında jeofizik çalışma olarak; toplam 9 adet sismik kırılma ölçümü ve 10.01.2012 tarihinde toplam 6 adet tam Schlumberger ölçü yöntemi uygulanarak elektrik öz direnç ölçümü yapılmıştır. Ayrıca derinlikleri 0,50-0,90 cm. arasında değişen toplam 10 adet araştırma çukuru açılmıştır.
3. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %5-30 arasındadır.
4. Çalışma alanını içeren 1/25000 ölçekli L18-a1 no.lu Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Orta Yoğunlukta(180-360 ki/ha) Kentsel ve Kırsal Meskun Alanlar" olarak belirlenmiştir. Karşıyaka İlçesi Cumhuriyet Mahallesi yerleşim alanı olup düşük yoğunluklu (2-5 katlı) dağınık yapılaşmalar mevcuttur.
5. İnceleme alanında, Yamanlar Volkanizması ürünü Andezitler yayılım sunmaktadır. İzmir Çanakkale Asfaltına doğru eğimin düzleştiği alanlarda da yamaç molozu gözlenmektedir.

9. İnceleme alanı I. Derece Deprem Bölgesinde kalmakta olup; Spektrum Karakteristik Periyotlar $TA=0.15$; $TB=0.40$ olarak belirlenmiştir. Etkin yer ivmesi $A_0 = 0.40$ olarak alınmalıdır.
10. İnceleme alanında yapılan arazi, laboratuvar ve büro çalışmalarından elde edilen veriler ile alanda yer alan jeolojik birimlerin jeoteknik özellikleri ile afet riskleri bir bütün olarak değerlendirilmiş ve inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 3 kategoride değerlendirilmiştir.

1. Uygun Alanlar-2 (UA-2): Kaya Ortamlar

2. Önlemler Alan -2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar

3. Önlemler alan -5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar

UYGUN ALANLAR- 2:UA-2(Kaya Ortamlar)

İnceleme alanı topografik eğimin %10-30 olduğu ve jeolojik olarak andezit biriminden oluşan kaya ortamlardır. Herhangi bir kütle hareketi ve mühendislik problemlerinin beklenmediği bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar-2: Kaya Ortamlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında " UA-2" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı yükleri andezit birimi üzerindeki bitkisel toprak ve ayrışma zonu sınırlarak kaya ortamların sağlam kesimlerine oturtulmalıdır.
- Yol, altyapı ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak önlemler kazı öncesi alınmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüze ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri Temel ve Zemin Etüt Çalışmalarında belirlenmelidir.

ÖNLEMLİ ALANLAR -2.2 ÖA-2.2:Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında, eski kaya ocakları olarak kullanılan alanlardır. Bu kaya ocaklarında şev yükseklikleri yer yer 10 m.yi şev açıları $> \%100$ ve dik falezler oluşmuştur.

Bu falez ve şevlerde ana kayadan ayrılmak üzere olan ve düşme riskine sahip kaya blokları bulunmaktadır. Düşme riskine sahip kaya bloklarının uygun yöntemlerle yerinde kırılarak ıslah edilmesinin mümkün olabileceği kanaatine varılmıştır. Ayrıca şev ve falezlerde palyelendirme ve şev açısı yatırılarak kaya düşme riskinin ortadan kaldırılması mümkün görülmektedir.



Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü teknik elemanlarınca 19.12.1996 tarihinde hazırlanan jeolojik etüt raporunda 4 konutun Kaya Düşmesi Afetinden etkilendiği ve rapor eki paftada belirtilen alan için kaya ıslahı yapıncaya kadar Afete Maruz Bölge Kararı alınması istenmiş ve 20.08.197 gün ve 97/9895 sayılı Bakanlar Kurulu Afete Maruz Bölge Kararı alınmıştır. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında" ÖA-2.2" simgesiyle gösterilmiştir.

- Bu alanlarda planlama öncesi düşme riskine sahip tüm bloklar tüm güvenlik önlemlerinin alınması ve Belediyesi kontrolünde ıslah edilerek temizlenmesi gerekmektedir.
- Şevler ve falezlerde şev yatırılması vb. mühendislik önlemleri alındıktan sonra kırıklı çatlaklı yapıdan kaynaklanan blok düşmeleri dikkate alınarak şevler açıkta bırakılmamalı ve istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü teknik elemanlarınca 19.12.1996 tarihinde hazırlanan jeolojik etüt raporunda 4 konutun Kaya Düşmesi Afetinden etkilendiği ve rapor eki paftada belirtilen alan için kaya ıslahı yapıncaya kadar Afete Maruz Bölge Kararı alınması istenmiş ve 20.08.197 gün ve 97/9895 sayılı Bakanlar Kurulu Afete Maruz Bölge Kararı alınmıştır. Bu alanlarda kaya ıslah çalışması tamamlandıktan ve ilgili kurum görüşü alındıktan sonra Afete Maruz Bölge Kararı kaldırılmalıdır.
- Temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri Temel ve Zemin Etüt Çalışmalarında belirlenmelidir.

ÖNLEMLİ ALANLAR-5.1 (ÖA-5.1):Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında eğimin % 0–10 arasında olduğu ve jeolojik olarak yamaç molozu birimlerinin gözlemlendiği alanlardır.

İnceleme alanı içerisinde açılan derin inşaat kazılarında yapılan arazi gözlemleri ve sondaj çalışmalarında yapılan arazi deneylerinde yamaç molozu biriminin tutturulmamış kil boyutundan iri andezit kökenli blok boyutuna kadar gevşek malzemedeki olduğu, düşey ve yatay yönde ani değişkenlik gösteren heterojen bir yapıya sahip olduğu belirlenmiştir.

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

Yapılan laboratuvar deneyleri sonuçlarına göre Yamaç molozu içerisinde yer alan kil biriminin düşükorta plastik ve sert-çok sert kıvamlı orta sıkışabilirlik özelliğinde, düşük şişme potansiyeline sahip olduğu görülmüştür.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yamaç molozu biriminin yatay ve düşey yönde farklı özellikler gösteren heterojen bir yapıya sahip olması nedeniyle yapılarda farklı oturmaların olabileceği dikkate alınarak yapıların homojen ortamlara oturtulması sağlanmalıdır.
 - Yol, altyapı ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak önlemler kazı öncesi alınmalıdır.
 - Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
 - Yer altı, Yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
 - Temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri Temel ve Zemin Etüt Çalışmalarında belirlenmelidir.
11. İnceleme alanında yapılacak yapılar için Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.
12. Bu rapor İmar Planına Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporudur. Temel ve zemin etüt raporu yerine kullanılamaz

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yaklaşık 1358 Ha'lık Alanda Kalan Bölgede Hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler

1. Bu çalışmada İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yaptırılan; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, yaklaşık 1358 ha'lık alanın 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporunun hazırlanması ve yerleşime uygunluk durumunun değerlendirmesi amaçlanmıştır.
2. İnceleme alanı içerisinde daha önce imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu çalışması yapıldığı için, inceleme alanı dışında bırakılan alanlar bulunmaktadır.
3. İnceleme alanları ile ilgili olarak, daha önceden hazırlanmış nazım ya da uygulama imar planına esas jeolojik ve/veya jeolojik-jeoteknik etüt raporları bulunmamaktadır. İzmir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 13.02.2015 Tarih ve 61736526952.01.04.04/54-229-235 sayılı yazısında "inceleme alanında "Afete maruz bölge" bulunmamaktadır" denilmiştir(EK-III). Bu kararın verildiği alan inceleme alanı dışında kalmaktadır.
4. Karşıyakanın tamamını kapsayan inceleme alanlarının 1/1000 ölçekli eğim haritaları hazırlanmıştır (Şekil 4.5, EK-VIII). İnceleme alanlarında (1) Yumuşak Eğimli Alanlar (% 0-5); (2) Düşük Eğimli Alanlar (% 5-15); (3) Orta Eğimli Alanlar (%15-30); (4) Yüksek

- Eğimli Alanlar (% 30-45), (5) Çok Yüksek Eğimli Alanlar (% 45-60), (6) En Yüksek Eğimli Alanlar >%60 olmak üzere 6 farklı sınıfa ayrılmıştır. Kıyı düzlüklerinde genel olarak eğimler % 0-5; etek düzlüklerinde % 5-15 arasında değişmektedir. Tepelik alanların hafif eğimli alanlarında %15-30 arası ve tepelik alanların dik yamaçlarında ise % 30-45 ve % 45-60 eğimler izlenmektedir. >% 60 eğimli alanlar çok sınırlı alanları oluşturmaktadır.
5. İnceleme alanları ve yakın civarında (1) Yamanlar Volkaniti olan Oligosen yaşlı, tuf (olπ2-k); (2) Yamanlar Volkaniti olan Orta miyosen yaşlı andezit (m2x-k) ; (3) Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Q-23-k) (4) Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Q21-k) olmak üzere 4 farklı birim ayrıt edilmiştir.
 6. İnceleme alanında $V_p = 335$ m/sn ile 2697 m/sn aralığında değişmektedir. İnceleme alanı tabakaların sökülebilirliği çok kolay – son derece zor aralığında saptanmıştır. İnceleme alanında $V_s = 136$ m/sn ile 972 m/sn aralığında saptanmıştır. İnceleme alanında tabakaların sökülebilirliği Yumuşak-Orta Katı – sert aralığında saptanmıştır.
 7. İnceleme alanı genelinde zemin büyütmesi düşük olarak görünmektedir. Kuvaterner yaşlı alüvyonların olduğu kesimlerde nispeten yüksek; buna karşın Orta miyosen yaşlı andezit (m2x-k) ve Oligosen yaşlı, Ayrışmış tuf (olπ2-k) birimlerin yüzelediği kesimlerde nispeten düşük zemin büyütmeleri izlenmektedir.
 8. Alüvyonlar. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik (DBYBHY 2007) uyarınca; İnceleme alanında bulunan birimlerin yerel zemin sınıfı Z4, Zemin grubu D olarak belirlenmiştir.
 9. Yeraltı suyu seviyeleri 0,5 m ve 9 metre arasında değişmektedir. Bazı kuyularda rastlanılmamıştır. Kıyı bölgelerde deniz suyu girişimi olduğundan zemin etütlerinde ayrıca taktik edilmelidir. İnceleme alanında Bostanlı Deresi, Kartalkaya Yan Kolu, Balaban Yan Kolu ve Eskisekiköy Yan kolu geçmektedir.
 10. İnceleme alanında akar konumda yüzey suyu bulunmaktadır. İnceleme alanı güneyinde Ege Denizi vardır. Planlama aşamasında DSİ/İZSU nün güncel görüşü alınarak bu görüş doğrultusunda planlama yapılmalıdır.
 11. İnceleme alanı deprem listesi incelendiğinde, 5.0 – 7.5 arasında olan depremlerin % olasılık analizlerini görmek mümkündür. Buradan hareketle; çalışma alanında büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 1 yıl ve 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 22 yıldır.
 12. İnceleme alanında güney kısımda yapılan bu sondajlarda, sıvılaşmaya duyarlı SM sınıfı az çakıllı az killi siltli kum kesilmiştir.
 13. İnceleme alanı genelinde stabilite sorunu bulunmamakla birlikte alanın kuzeyinde bulunan ve çok kırıklı çatlaklı yapıya sahip Yamanlar volkaniti olan andezitlerin yer aldığı bölgede kaya düşmesi tehlikesi bulunmaktadır.

14. "Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 19.08.2008 tarih ve 10337 Sayılı "Plana Esas Jeolojik, Jeolojik-Jeoteknik ve Mikrobölgeleme Etüt Genelgesi'nde belirtilen esaslar ve ihale şartnamesinde belirtilen çalışmalar sonucu elde edilen veriler çerçevesinde oluşturulan jeolojik-jeoteknik model dikkate alınarak "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt" çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;

(5) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar (ÖA-1.1),

(6) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1),

(7) Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar (ÖA-2.2),

(8) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)

Planlama Alanı, jeolojik ve jeoteknik etüt kapsamında Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) kullanımında kalmaktadır.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)

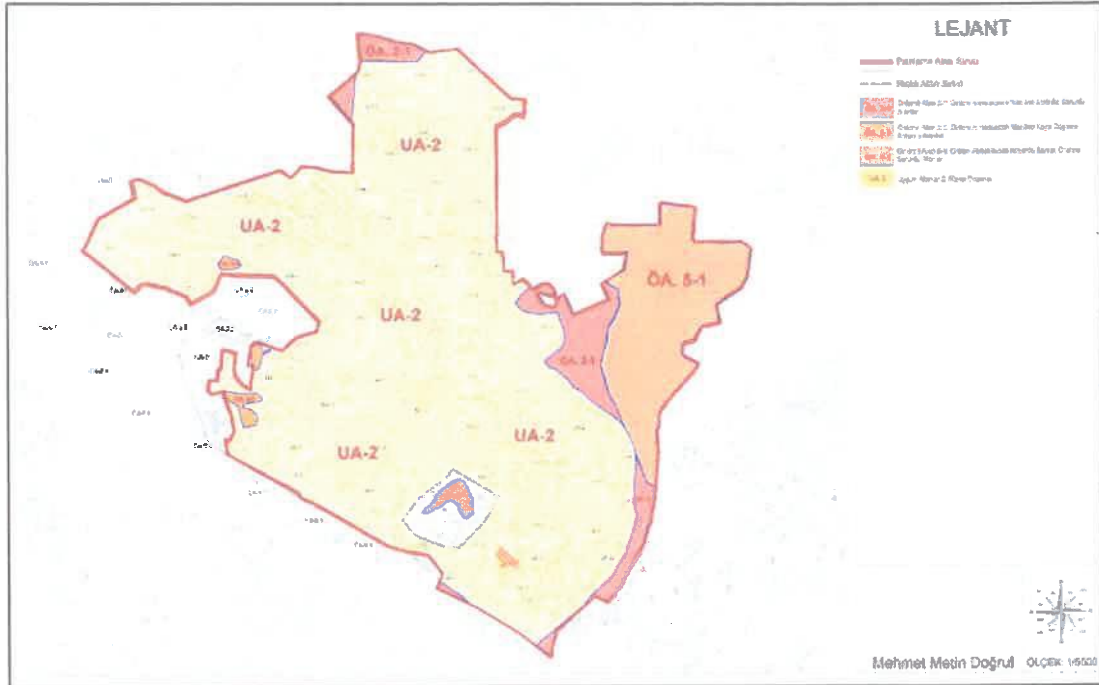
İnceleme alanında morfolojik açıdan topografik eğimin % 5 - >60 arasında olduğu; jeolojik açıdan temel birimin Yamanlar Volkaniti olan Oligosen yaşlı tuf (olm2-k); Yamanlar Volkaniti olan Orta miyosen yaşlı andezit (m2x-k), Cumhuriyet mahallesi güneyinde Kuvaterner yaşlı yamaç molozu (Q-23-k) olduğu bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topoğrafik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaçların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite sorunları yaşanabilecektir. Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından bu alanlar Önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin etütlerinde bu alanlarda yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyuna stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtırılmalıdır.
- Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara

göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyümesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir.
- Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- Yürürlükte olan “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.



Şekil 76. Yerleşime Uygunluk Analizi Haritası

4. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ

Tablo 30. Kuruluş Görüşleri

Kurum Adı	Görüş Yazısı Tarihi ve Sayısı	Kurumun Görüşleri
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	27.08.2019-701917	Alan sınırı içinde 2863 sayılı yasa kapsamında tespit ve tescilli yapılmış herhangi bir kentsel, arkeolojik ya da tarihi sit alanı kalmadığı, alandaki taşınmazların mülkiyet bilgisi bulunmadığından ada/parsel bazında inceleme yapılmadığı; alanda tek yapı ölçeğinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı kaydına da rastlanmadığı bilgisi verilmiştir.
T.C. İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	29.10.2019-99950	"2872 sayılı Çevre Kanunu ve buna bağlı olarak yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği ve diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır." Plan notu işlenmesi; imar planlaması aşamasından sonra, bafırlı alanlarda yapılması planlanan inşaat faaliyetlere ilişkin olarak, faaliyetlere başlanmadan önce ÇED Yönetmeliği çerçevesinde değerlendirme yapılması için başvuru yapılması; 3194 sayılı İmar Kanunu, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, şehircilik ilkeleri ile planlama esasları ve ilgili diğer tüm mevzuatın dikkate alınması gerektiği bildirilmiştir.
	16.12.2022- 5282107	Bahse konu alan için daha önce Müdürlüğümüzce gönderilen 29.10.2019 tarih ve E.99950 sayılı yazımıza ilave edilecek bir husus bulunmamaktadır.
T.C. Sağlık Bakanlığı, İzmir İl Sağlık Müdürlüğü	(18.07.2019'da görüş yazısı tebliğ edildi)	Görüş bildirmemiştir.
T.C. İzmir Valiliği, İl Millî Eğitim Müdürlüğü (T.C. Millî Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı)	02.08.2019-14424509	Planlama alanı içerisinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması; bu alanların bölgenin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanlarının ve yürüme mesafesinin ölçülmesi gerekmekte olup; eğitim alanları tasarlanırken Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parsellere denk getirilmeye çalışılması, yoksa 18. Madde gereği DOP'tan karşılanarak çözülmesi için plan notu eklenmesi istenmektedir.
Türk Telekomünikasyon A.Ş. (Türk Telekom İzmir Bölge Müdürlüğü)	26.08.2019-106804	Proje sahasında altyapılarının bulunduğu, alan geniş olduğu için dijital ortamda çizimi olmayıp öngörülemeyen altyapılarının bulunabileceği ihtimaline karşı tüm lokasyonlarda Karşıyaka Telekom Müdürlüğü'nden gözlemci talebinde bulunulmasının uygun olduğu ve imalata yönelik kullanılması gereken malzemeler belirtilmiş.
T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri (DSİ) Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü	30.07.2019-485995	Görüş istenen alanda kuruma ait mevcut veya planlanan herhangi bir projelerinin bulunmadığı ve alanda kuru dere bulunduğu bilgisi verilmiştir. Alanda bulunan dere yataklarında ıslah çalışmaları İZSU İdaresi tarafından gerçekleştiriliyor olup; "Dere yatağı ve yağmur suyu drenajı gibi konular yetkili kurum olan İZSU Genel Müdürlüğü'nce değerlendirilmelidir" denmiştir. Çalışmaların İçişleri Bakanlığı'nın



		03.08.2019 tarih, 5496 sayılı genelgesi ile 2006/27 sayılı Başbakanlık genelgesine uygun olarak yürütülmesi istenmiştir.
	19.11.2022-2868949	Görüş istenen alanda kuruma ait mevcut veya planlanan herhangi bir projelerinin bulunmadığı; alanda 1 ve 2 no'lu kuru dere bulunduğu bilgisi verilmiştir. Alanda bulunan dere yataklarında ıslah çalışmaları İZSU İdaresi tarafından gerçekleştiriliyor olup; ıslahlı dere yataklarına ait ıslah şerit genişlikleri ile dere yatağının her iki tarafına ayrılacak yol genişliklerinin İZSU İdaresinden temin edilerek, hazırlanacak imar planına işlenmesi ve sürekliliği olan bu şeritvari alanlar imar planında üzeri açık olacak şekilde "dere yatağı" ve "yol şeridi" şeklinde kesintisiz işlenmesi gerektiği belirtilmiştir. 67 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 3/05/2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Düzenli Atık Depolama Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.
T.C. İzmir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	25.07.2019-108798	Arşivde yapılan incelemede Cumhuriyet mahallesinde kaya düşmesi yaşanması sebebiyle "Afete maruz bölge" ilan edilen alan bulunduğu belirtilmiştir.
GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.	29.07.2019-64834	Alan içerisinde bulunan tüm elektrik tesislerinin korunması ve Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması; trafo ve alternatif besleme yerleri oluşturulabilmesi için Dağıtım Merkezi ayrılması gerektiği bildirilmiştir.
	18.11.2022-67959	Alan içerisine isabet eden tüm mevcut ve planlanan trafo alanları ve ilerleyen dönemde yapılması planlanan trafo alanları; iletim hatları verileri cd ekinde iletilmiştir.
Türkiye Elektrik İletim (TEİAŞ) A.Ş. Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), İnşaat ve Emlak Müdürlüğü	01.08.2019-312099	Alan sınırları içerisinde TEİAŞ sorumluluğunda bulunan " 154 kV Şemikler GİS Trafo Merkezi", "154 kV Ulucak-İşıklar Brşn. Şemikler Enerji İletim Hattı", "154 kV Şemikler-TCDD Yeraltı Kablosu", "154 kV Şemikler-Bostanlı Yeraltı kablosu" ve "154 kV Atae-Şemikler Yeraltı Kablosu"nun bulunduğu; bu mülkiyetlerin ve kabloları ait güzergahların korunarak öneri imar planının çalışılması; Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 44. maddesinin (h) bendi çizelge 8'de belirtilen yaklaşım mesafelerine uyulması konusunda plan notları eklenmesi talep edilmiştir.
	29.11.2022-1560078	Alan sınırları içerisinde TEİAŞ sorumluluğunda bulunan 154 KV ŞEMİKLER - BOSTANLI YERALTI KABLOSU, 154 KV ULUCAK - IŞIKLAR BRŞN. ŞEMİKLER EİH'in bulunduğu; adı geçen kablo hattı, kablo hattının koruma sınırı ve enerji iletim hattına ait direk yeri ve havai irtifak hakkı alanlarımızın korunarak imar planlarına işlenmesi ve imar planı çalışmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği gereğince belirtilen yaklaşım mesafelerine uyulması ve alanlardaki

		yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TE/AŞ görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir.
T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü – İzmir	06.11.2019-300483	Plan onama sınırının İzmir Çevre Yolu otoyol kamulaştırma sınırının dışında tanzim edilmesi gerektiği; söz konusu sınıra cepheli olduğu alanlara ilişkin olarak ise, İzmir Çevre Yolunun 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Hizmetleri Hakkında Kanun hükümlerine tabi olduğu belirtilmiştir. Geri çekme mesafeleri ile ilgili olarak Karayolları Kenarlarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik'in 26. Madde hükümlerinin geçerli olup kamulaştırma sınırı dışında bulunan her türlü tesis için Erişme Kontrolü uygulanan karayollarına doğrudan giriş yapılmasının yasak olduğu bildirilmiştir. Aynı yönetmeliğin 18. maddesinin 1. ve 6. bendinde yer alan hükümleri hatırlatılarak belirtilen hususların göz önüne alınması, İzmir Çevre Yoluna herhangi bir bağlantı yapılmaması, gerekli çekme mesafelerinin uygulanması, K-17 Kavşağı Bornova Yönü katılım kolunun Planlama Alanı dışına çıkarılarak yeniden düzenlenmesi ve İzmir Çevre Yoluna cepheli alanlarda yapılacak ve açılacak her türlü tesis için parsel bazında Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınması zorunluluğu iletilmiştir.
T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), Emlak Servis Müdürlüğü	08.10.2019-333243	Planlama Alanında herhangi bir planlamalarının bulunmadığı iletilmiştir.
İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	26.07.2019-2019GDN14075	Çalışma alanına ilişkin şirkete ait mevcut altyapı tesisi, altyapı hattı ve tasarım projesi iletilip "Teknik Emniyet Şartnameleri gereği öneri planda imar yolları içinde kalması gereken doğalgaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olmalıdır" ibaresi belirtilmiştir.
	14.11.2022-2022GDN19420	Çalışma alanına ilişkin şirkete ait mevcut altyapı tesisi, altyapı hattı ve tasarım projesi iletilip "Teknik Emniyet Şartnameleri gereği öneri planda imar yolları içinde kalması gereken doğalgaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olmalıdır" ibaresi belirtilmiştir.
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, Karşıyaka Milli Emlak Müdürlüğü	13.09.2019-82995	Alan sınırı içerisinde Maliye Hazine adına kayıtlı taşınmazların ada/parsel ve tahsis edildikleri kurum bilgileri verilmiştir. Taşınmazların fiilen kullandıkları ve tahsis edildikleri amaçlar dikkate alınarak uygulamaların yapılması ve tahsisil kamu idarelerinden görüş alınması gerektiği bildirilmiştir.
	22.12.2022-5303314	3.09.2019 tarih ve E.82995 sayılı ve 29.10.2019 tarih ve E. 99950 sayılı yazılarımıza ilave edilecek herhangi bir husus olup olmadığı belirtilmiş ve Maliye Hazinesine ait taşınmaz verileri iletilmiştir. Hazine adına kayıtlı taşınmazların fiilen kullandıkları kamu hizmetleri ile imar planında ayrıldıkları amaçlar da dikkate

		alınarak uygulamanın yapılması, tahsisli ve ilgili kamu idarelerinden görüş alınması 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	23.09.2019-61832	Planlama Alanının içerisinde geçen Bostanlı Deresi ile yan kolu olan Kartalkaya Deresinin ıslahına ilişkin olarak İZSU görüşü olarak imar uygulamaları sırasında derelerin temizlik, bakım ve servisi ile güzergahların korunması için 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu, 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre- Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve diğer mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması istenmektedir. Yapılacak planlama çalışmalarında, İZSU tarafından ihalesine çıkılması planlanan 'İnönü Mah., Muhtelif Cadde ve sokaklarında Yağmursuyu Şebekesi İnşaatı işi' projesinin ve proje çalışmaları tamamlanan 'Bostanlı Barajı İçme Suyu Arıtma tesisi ve İletim Hattı Projesi' ile 'İzmir Menemen Acil İletim Hattı İçme Suyu Projelerinin Hazırlanması İş'i' projelerinin yapılacak planlama çalışmalarında dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.
	09.01.2023-645635	Bostanlı Deresi ile yan kolu olan Kartalkaya Deresinin ilişkin belirtilen hususların geçmişte tarih 23.09.2019 ve sayı 61832 ile alınan görüşün geçerliliğini koruduğu; alanda atıksuların ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik plan ve projenin bulunmadığı bilgisi verilmiştir. Mevcut atıksu ve yağmur suyu hatlarının, Anadolu Caddesinden geçen kolektör hattının korunması gerekmekte olup; yazı ekinde alanda yer alan tüm mevcut hatlar iletilmiştir. Alanda bulunan isale ve iletim hatlarının imar planında gösterilmesi, koruma alanı ayrılması "Bostanlı Barajı İçme Suyu Arıtma Tesisi İletim Hattı" yol güzergahında bırakılması, İZSU mülkiyetindeki parsellerin yapılacak planlama çalışmasında dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.
T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı	29.07.2019-177940	Planlama Alanına ilişkin ulaşım kararlarını içeren; 2018/596 sayılı UKOME Kararı ile onaylanan İzmir Ulaşım Ana Planı raporunun dikkate alınması talep edilmiştir.
	1128085	29.07.2019 tarih ve 177940 sayılı yazımız ile belirtilen hususlara ilave edilecek bir husus bulunmadığı, plana ilişkin alınacak yeni kararlar, yapılacak değişiklikler ve düzenlemeler kapsamında konunun tekrar değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.
T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı	07.08.2019-187929	İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca cevaplanmıştır.
T.C. İzmir Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı	06.08.2019-3478457	Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 26L-IVc pafta, 3233 parselde (02.10.1987 onanlı mülga imar planlarında Askeri Alan) bulunan ilçe Jandarma Komutanlığı hizmet binası ve eklentilerinin konulu bulunduğu arazinin öneri planda dikkate alınması istenmiştir.

T.C. İzmir Valiliği, İl Emniyet Müdürlüğü	24.07.2019-1266	Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 26L-İlla pafta, 5715 parselde (02.10.1987 onanlı mülga İmar planlarında Karakol) yer alan taşınmazın Karşıyaka İlçe Emniyet Müdürlüğü'nün ihtiyacı doğrultusunda Polis Merkezi Amirliği veya Polis Noktası olarak kullanılabilir durum ve konumda olduğu belirtilmiş; bu alanın öneri planda "Resmi Tesis (Karakol)" olarak ayrılması talep edilmiştir.
T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	7.08.2019-2523	Söz konusu planlama sahasında Milli Savunma Bakanlığı'nın sorumluluğunda Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgelerinin (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı bildirilmiştir.
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (Botaş) İzmir Şube Müdürlüğü	01.08.2019-27052	Çalışma alanından Atatürk Organize Sanayi Bölgesi Yüksek Basınç Doğal gaz dağıtım hattının geçtiği tespit edilmiştir. Doğalgaz boru hattı güzergahlarının bulunduğu alanlarda 'BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddelerinin (md.7) göz önünde bulundurulması ve plan notlarına eklenmesi istenmektedir.

5. SENTEZ

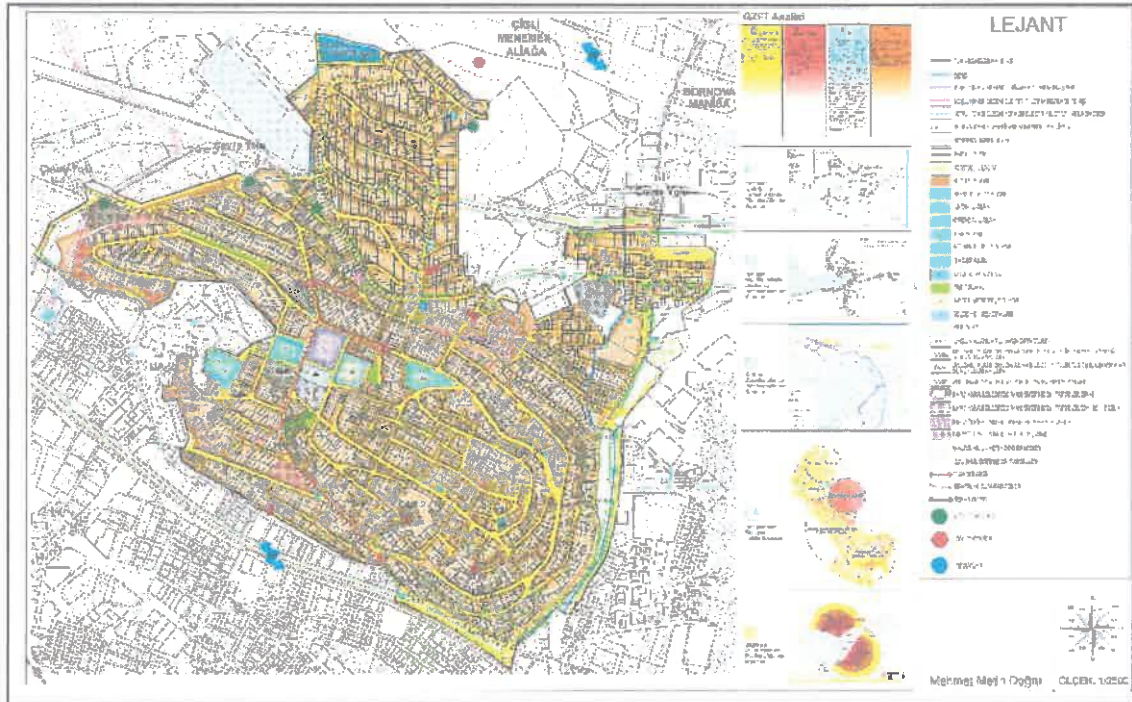
Planlamaya konu alan Karşıyaka ilçesi; Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy mahallelerinde bulunmaktadır. Planlama Alanının, kuzeyinde İzmir Çevre Yolu, güneyinde Anadolu Caddesi geçmektedir. Planlama alanı, toplamda 108 Hektar bir alanı kapsamaktadır. Planlamaya konu alanın uzak çevresinde Karşıyaka kent merkezi, İzmir Kent merkezi, Çiğli Kent Merkezi, Çiğli Atatürk OSB gibi önemli alanlar bulunmaktadır. Planlamaya konu alanın yakın çevresinde ise Evka 2, Evka 6, Mustafa Kemal Mahallesi gibi konut karakterli yerleşimler, Anadolu Caddesi ve İZBAN gibi önemli ulaşım alternatifleri, İzmir Katip Çelebi Üniversitesi, Egerpark ve Mavişehir gibi alışveriş merkezleri bulunmaktadır.

Planlamaya konu alan incelendiğinde, alanın büyük bir çoğunluğunun "yerleşime uygun alan" kategorisinde olduğu tespit edilmiştir. Planlamaya konu alanın diğer güçlü yönlerine bakıldığında; İzmir Ulaşım Ana Planında bahsedilen "İskelelerin Gelişen Etki Alanları" olarak tanımlanan alanda bulunması, alanda eğimin yüksek olması sayesinde manzara noktalarının bulunması ve vista etkisi yaratması, alanda ve alanın yakın çevresinde tüm altyapı olanaklarının bulunması, alanda ikamet eden kişilerin mekansal aidiyet hissinin yüksek olması, alanın yakın çevresinde nitelikli konut alanlarının bulunması ön plana çıkmaktadır.

Planlamaya konu alanın zayıf yönlerine bakıldığında ise; alana raylı hatlar ile ulaşım zayıf olması, alanda ulaşımın; yolların fiziksel kalitesi ve kapasitesi, otopark kapasitesi bağlamında sorunların bulunması, alanın kentsel estetik ve peyzaj anlamında yeterli olmaması, alanının yakın çevresindeki bölgelerde riskli alan ve afet alanı bulunması gibi önemli zayıf yönlerinin bulunduğu tespit edilmiştir. Alanda ayrıca kuzeyin kesimlerde bulunan yüksek eğimden dolayı

çevreyoluna erişim sıkıntısı bulunmaktadır. Planlamaya konu alanda, teknik altyapı ve koruma alanlarının bulunması, alandaki eğim oranlarının yüksek olması kentsel planlama ve tasarım çalışmalarını kısıtlamaktadır. Alanın önemli bir diğer zayıf yönü ise alandaki yapı stoğunun niteliksiz olmasından dolayı, alan muhtemel bir afete karşı dirençsiz olmasıdır. Ayrıca planlamaya konu alanın kadastral mülkiyet verilerinin güncel olmadığı tespit edilmiştir. 2020 onaylı plan incelendiğinde ise; taşıt-yaya ulaşımının sürekliliği ve donatı alanları sürekliliğinin esas alınmadığı, nüfus projeksiyonuna yeterli olacak ticaret alanları ayrılmadığı, teknik altyapı hatları ve alanları göz önünde bulundurulmadığı tespit edilmiştir. Alanın zayıf yönlerini avantaj haline getirmesi beklenen planın, bahsi geçen konularda eskik olması, alanda yaşayan kişilerin plana olan güvenini olumsuz etkilemiştir.

Planlama alanının fırsatlarına bakıldığında ise alanın; 2030 İzmir Ulaşım Planı'nda da belirtilmiş olan ve yapımı planlanan İzmir Körfez Geçişi Projesi güzergahına yakın bir konumda bulunması, körfez geçiş güzergahına bağlanacak olan Atatürk OSB kavşağına erişiminin çevre yolu ile sağlanmakta olması, İzmir Ulaşım Ana Planı Raporu'nda alanına doğu-batı ekseninde teğet 1. Derece yol belirtilmiş olması gibi alanın önemini artıran fırsatlar ön plana çıkmaktadır. Planlamaya konu alanının çevresinden yüksek trafik hacmine sahip olan Çevre Yolu'nun ve Anadolu Caddesi'nin geçmesi alanı erişilebilirlik açısından desteklemektedir. Planlamaya konu alanın riskleri incelendiğinde ise; alanda, mekansal aidiyet hissinin yüksek olması ve yüz yüze ilişkilerin gelişmiş olmasından dolayı yapılan planlama çalışması hakkında spekülative ortamın yaratılması riski, emsal oranları sebebiyle yaşanan anlaşmazlıkların devam etme riski DOP kesintisine itiraz gelme riski gibi risklerin bulunduğu tespit edilmiştir.



Şekil 77. Sentez

6. 2023 REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI VE KARARLARI

6.1. Planın Kurgusu, Gerekçesi Ve Yasal Dayanakları

Planlamaya konu alan Cumhuriyet, Örnekköy ve İnönü Mahallelerinin 108 hektarlık bir alana isabet etmektedir. Planlama alanının, doğusunda Bayraklı ve Bornova, batısında Çiğli ve Menemen ilçeleri bulunmaktadır. 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmasına konu alan ve yakın çevresi ilk olarak 1960'lı ve 1980'li yılların başlarında uygulama imar planlarına konu olmuştur. Günümüze kadar geçen süreçte bölgede yürürlüğe giren planlarda çeşitli tarihlere revizyonlar yapılsa da alanın fiziksel ve mekansal dönüşümü sağlanamamıştır. Alana isabet eden kadastral verilerin de güncel olmaması nedeniyle söz konusu imar planları uygulama kabiliyetini yitirmiştir.

Planlamaya konu alanın halihazırda %92.81'i yapılaşmış durumdadır. Yapılan analiz çalışmaları sonucu planlamaya konu alanda; yapılaşmış alanın %76.27'ini konut alanlarının oluşturduğu, bu alandaki parsellerin ise %58.89'unun izinsiz yapılaşan parseller olduğu tespit edilmiştir. Alandaki konut stoğunun niteliksiz olması ve İzmir'in 1. Derece deprem kuşağında yer alan bir il olması sebebiyle alanda bulunan konut stoğunun yenilenmesi, depreme daha dayanıklı yapıların inşası bir zorunluluk haline gelmiştir. Ulaşımın fiziksel ve işlevsel olarak yetersiz olduğu, yaya mobilitasının ise son derece düşük olduğu gözlemlenmiştir.

1/1000 Ölçekli Cumhuriyet ile İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan Uygulama İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediyesin tarafından 19.11.2020 tarihinde değişiklikle onaylanmıştır.

Ancak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2021 tarihli toplantısında 616 sayılı karar ve Karşıyaka Belediye Meclisinin 17.05.2021 tarih ve 116 sayılı kararı ile bölgede "İmar Planlarının yeniden çalışılması, plan çalışması sürecinde bölgedeki uygulamaların durdurulması, itirazlar kapsamında İzmir Büyükşehir Belediye Meclisine iletilen plan değişikliği önerisinin geri çekilmesi, bölgeye ilişkin gerekli analiz ve sentez çalışmaları sonrasında imar planı çalışmalarının planlama hiyerarşisi kapsamında etaplar halinde ele alınması" şeklindeki karar uygun bulunarak söz konusu karar doğrultusunda imar planları etaplara ayrılarak çalışmalara başlanmıştır.

Söz konusu karar doğrultusunda kadastro müdürlüğünde yapılan arşiv taraması sonucu mülkiyet bilgilerinin güncellenmesi sağlanarak planlama alanı etaplara ayrılmış ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda hazırlanan Cumhuriyet Mahallesi 1. ve 2. Etap Revizyon Uygulama İmar Planları 09.05.2022 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Askı süreci içerisinde (1 ay) yapılan itirazların değerlendirilmesi sonrasında 1. ve 2. etap imar planları kesinleşmiştir.

Revizyona konu 108 hektarlık alanı kapsayan çalışma alanında kadastro müdürlüğünde arşiv taraması yapılarak mülkiyet verilerine ulaşılmış, mülkiyet verilerinin analiz edilmesi sonucu kök parseller üzerinden %45 düzenleme ortaklık payı alınması öngörülmüştür. Yürürlükteki uygulama imar planında düzenleme ortaklık payı miktarındaki tutarsızlıklar, parsel maliklerinin plana karşı tutumunu olumsuz etkilemiştir. Revizyon plan çalışmasında plan notu olarak "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan notları, gösterim, hesap cetvelleri ve plan raporları ile bir bütündür." ifadesine yer verilerek; plan eki olan hesap cetveli tablosunda tüm parsel maliklerinin düzenleme ortaklık payı miktarını görebilmeleri ve düzenleme ortaklık payının uygulama sınırına giren her mülkiyetten aynı oranda kesildiğinin sağlandığını böylelikle revizyon uygulama imar planının uygulama kabiliyetinin azami düzeye çıkarılması amaçlanmıştır. Revizyon planda Düzenleme Ortaklık Payı Oranı yasanın öngördüğü düzeyde %45 olarak hesaplandığından, %45 oranını geçmemek kaydıyla imar ıslah parselleri de imar uygulamasına dahil edilmiştir. Bu yönüyle Revizyon uygulama imar planı eşitlik ilkesini esas almıştır. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı'nın belirlenmesinde temel dayanak 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinde değerlendirilen "Arsa ve Arazi Düzenlemesine İlişkin Yönetmelik" hükümleridir. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinde:

"İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerde birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır. Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez." Azami Düzenleme Ortaklık Payı Oranı belirtilmiştir. "Arsa ve Arazi Düzenlemesine İlişkin Yönetmelik" in 16. Maddesinin 5. Fıkrasında ise:

"Evvvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya araziler, düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak, her türlü imar planı kararı ile düzenleme sahasını kapsayan alanda; yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması ve uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından parsellerde

değer artışı olduğunun raporlanması halinde, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını yüzde kırk beşe (%45) kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir” hükümlerine yer verilmiştir.

Revizyon uygulama imar planının uygulanabilirliğini artırmak amacıyla plan komşuluğundaki çevre alanlar ile entegrasyon sağlanmıştır. Evka 2, Evka 6 ve Mustafa Kemal gibi konut yoğun bölgeler ile, Karşıyaka merkez ve çarşı gibi ticaret yoğun bölgeler arasında bulunan planlama alanının, kentsel kimliğinin bu iki alanı da özümseyen, çözüm üreten, ihtiyaçları karşılayan ve daha da önemlisi gelecekteki ihtiyaçlara da arzda bulunan bir alan olma özelliği ön plana çıkarılmaktadır. 2020 yılında Karşıyaka Belediyesi tarafından yaptırılan anket sonuçları incelendiğinde alanda ikamet eden vatandaşların yoğun bir ticaret alanı taleplerinin bulunduğu da görülmektedir. Stratejik konumu neticesinde konut bölgeleri ile merkezi ticaret bölgesi arasında doğal bir köprü görevi görmekte olan çalışma alanı bu dinamikleri göz ardı etmeyen bir planlama anlayışı ile merkezi ticari çekirdeğe olan taşıt ve ticaret baskısını yakın çevresine yayarak yoğunluğun odaklanmasına engellenmiş olacaktır. Bu bağlamda Revizyon Plan çalışmasında alanın dinamikleri ve talepleri göz önünde bulundurulmuş olup, günlük ve aylık ihtiyaçların karşılanabileceği, yüksek nitelikli konut ve bir kısım hizmetler sektörünün de bu alanda yer seçiminde bulunacağı bir ticaret alt bölgesi kimliğinde tasarlanmıştır.

Planlama alanına yapılan bu kimlik atamasında, alanın sahip olduğu potansiyeller de göz önünde bulundurulmuştur. İzmir Ulaşım Ana Planı incelendiğinde;

- 2030 İzmir Ulaşım Planı’nda da belirtilmiş olan ve yapımı planlanan İzmir Körfez Geçişi Projesi güzergahı çalışma alanına yakın bir konumdan geçmekteği,
- Alanın yakınından geçmesi planlanan hafif raylı sistem hattı 2. Dönem hatları arasında bulunduğu, kısa vadede tamamlanması beklenen hatlar arasında olmadığı fakat 2. Dönem hatlar arasında bulunduğu,
- Alanın, İskelelerin Büyüyen 2. Etki Alanında bulunduğu
- Çalışma alanını doğu-batı ekseninde kesen 1. Derece yol planlandığı görülecektir.

Ulaşım ana raporundaki bu bilgiler incelendiğinde; planlamaya konu alanın birkaç sene içerisinde değişimler geçirmeye başlayacağı, alana ulaşım ve erişim talebinin artacağı, alanın konut bölgesi olan kimliğinin bu talepler ve ihtiyaçlar neticesinde değişmeye başlayacağı öngörülmektedir.

2020 onaylı plana yapılan bir diğer itiraz ise imar haddinin düşük olması üzerinedir. Yapılan analiz çalışmalarında nüfus projeksiyonu, talep-ihtiyaçlar ve anket sonuçları incelenerek alandaki imar haddinin 2020’deki plana kıyasen yaklaşık %30 oranında artırılmasına sağlanmıştır. Alanın dinamiklerine, talep ve ihtiyaçlarına, kamu yararına, planlama

ilkelerine özen gösterilerek “3194 Sayılı İmar Kanunu” ile” Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” hükümleri doğrultusunda gelişim odaklı revizyon plan çalışması yapılmıştır.



Şekil 78. Revizyon Uygulama İmar Plan Kurgu Şeması

6.2. Plan Sınırı

Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahallelerinin bir kısmını kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı 108 hektarlık alanda hazırlanmıştır. Revizyon plan çalışmasında yürürlükteki komşu planlar göz önünde bulundurularak planlar arası entegrasyon sağlanmıştır.

6.3. Nüfus Kabulü

Revizyon plan çalışmasında üst ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen yoğunluk kararları esas alınmış olup, Nazım İmar Planında Konut Alanları için brüt yoğunluk değeri 400+kişi/ha'dır.

Nüfus hesaplamasında;

$$\text{“Nüfus} = \frac{\text{Brüt Konut İnşaat Alanı (m}^2\text{)}}{\text{Kişi Başı Brüt İnşaat Alanı (m}^2\text{/kişi)}}$$

formülü kullanılarak planlama alanındaki projeksiyon nüfus belirlenmiştir.

TÜİK verileri analiz edilerek İzmir ilindeki hane halkı büyüklüğü ve yapı izin istatistikleri verilerinden ortalama brüt daire büyüklüğü ve kişi başına düşen brüt inşaat alanı verisine ulaşılmıştır. TÜİK verilerine göre son 5 yılda açıklanan Yapı Kullanma İzin İstatistikleri incelenmiş olup, 2017 yılında 50.410 daire için toplamda brüt inşaat alanı 6.899.146 m² yüzölçümünde olan Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. 2018 yılında 56.845 daire için 7.229.719 m² yüzölçümünde, 2019 yılında 39.359 daire için 4.963.131 m² yüzölçümünde, 2020 yılında 31.917 daire için 4.218.665 m² yüzölçümünde, 2021 yılında 31.685 daire için 3.804.048 m² yüzölçümünde Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. Şu durumda Yapı Kullanma İzin

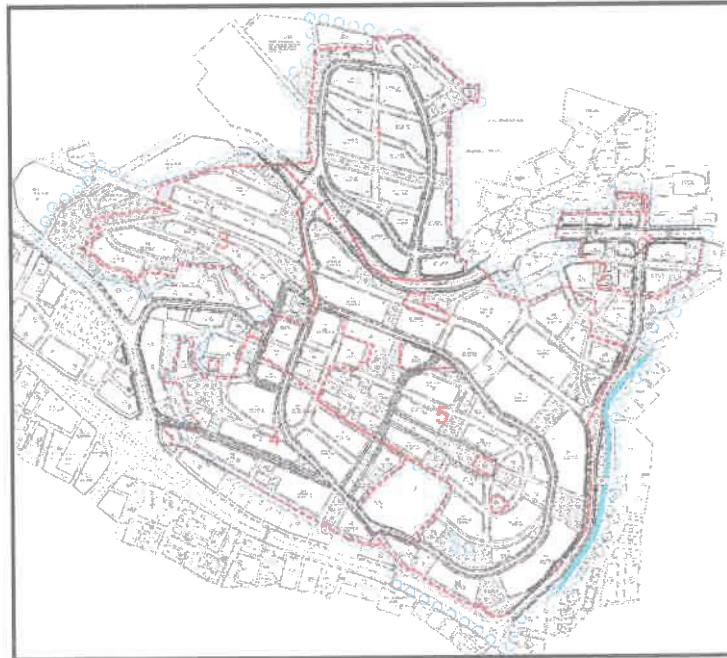
İstatiistiklerine göre ortalama brüt daire büyüklüğü 2017 yılında 137 m², 2018 yılında 127 m², 2019 yılında 126 m², 2020 yılında 132 m², 2021 yılında 120 m²'dir. Son beş yılın ortalama brüt daire büyüklüğü aritmetik ortalaması ise 128 m²'dir. TÜİK verilerine göre 2022 yılında İnönü mahallesinde hane halkı büyüklüğü ise 2,59, Örnekköy mahallesinde 2,80, Cumhuriyet mahallesinde 2,85 kişidir. Her üç mahallenin hane halkı büyüklüğü aritmetik ortalaması 2,75 kişidir

Planlama alanındaki ortalama brüt daire büyüklüğü ve hane halkı büyüklüğünün birbirine oranlanmasından kişi başına düşen brüt inşaat alanı 46,54 m² olarak bulunmuştur. Plan Paftasında bulunan Gelişme Konut Alanı ve Ticaret-Konut Alanı kullanımındaki her bir imar adasında yazılı olan Katlar Alanı Toplamı (KAT) toplanarak çalışma alanındaki toplam net inşaat alanı elde edilmiştir. Ticaret-Konut kullanımındaki imar adalarında %55'lik Konut kullanım oranı da gözönünde bulundurularak Konut kullanımına tahsis edilen toplam net inşaat alanı elde edilmiştir. Toplam Net İnşaat Alanınının Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre 1,3 ile çarpılması sonucu çalışma alanında Konut kullanımına tahsis edilen toplam brüt inşaat alanı(1.114.901 m²) değeri elde edilmiştir.

Planlama alanı projeksiyon nüfusu= 1.102.969 m² / 46,54 m²/kişi =23699 kişidir.

6.4. Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Kapsamı

Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında toplam 5 adet Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı(BUYA) belirlenmiştir. Plan sınırları içerisinde belirlenen BUYA alanlarında Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOP) %45 olarak belirlenmiştir.



Şekil 79. Revizyon Uygulama İmar Planı BUYA Alanları

Tablo 31. Buya Alanları ve Kapsamı

ADA NO	PARSEL KAPSAMI	DOP Kesilen Şahıs Mülkiyeti + Şahıs/Kamu Hisseli Kök Parsel Toplamı(m ²)	DOP Kesilmeyecek Tapu Alanı Toplamı(m ²)	DOP Alınan Sadecede Kamu Kök Parsel Toplamı
BUYA 1				
26756	Tamamı	11,937.17	1,595.64	420.96
33301	Tamamı	4,898.99	735.57	
33302	Tamamı	4,421.41		
33305	Tamamı	3,378.02	343.00	
33306	Tamamı	3,020.36	116.06	
33307	Tamamı	3,752.57		
33332	Tamamı	4,787.56		
33333	Tamamı	6,604.98	345.09	
33334	Tamamı	1,402.69		
33335	Tamamı	5,821.48		
33336	Tamamı	1,234.32	239.44	
33337	Tamamı	3,797.37	152.00	
33387	Tamamı	2,433.35		
33303	Tamamı	4,781.01	162.59	
33304	Tamamı	2,597.18	146.00	
33308	Tamamı	5,357.66		
33309	Tamamı	3,469.86		
33310	Tamamı	5,595.66		
33311	Tamamı	3,021.87		
33312	Tamamı	5,022.32		
33313	Tamamı	7,121.52		
33314	Tamamı	9,027.66		
33315	Tamamı	10,533.26		
33322	20-38 ve 66-75 Arası ile 101 ve 102 Parseller	7,458.75	1,066.00	1,024.97
33330	Tamamı	3,898.98	181.05	
33331	Tamamı	3,358.91	210.00	
26096	Tamamı		1,889.00	
33316	Tamamı	4,948.05	231.00	
33317	Tamamı	4,593.58		
33318	Tamamı	2,509.38		
33319	Tamamı	7,438.56	304.31	
33320	Tamamı	4,463.12		
33324	Tamamı	1,848.30		
33326	Tamamı	3,594.07		
33327	Tamamı	3,753.61		
33328	Tamamı	4,673.58	200.00	
33329	Tamamı	2,907.71		
33379	Tamamı	824.29		
TOPLAM		170,192.95	7,916.75	1,446.92

BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN -1

BUYA (m ²)	182,328.49
PARSEL BİRİM SAYISI	702.00
TAPU ALANI (m ²)	135,977.79
MEVCUT İNŞAAT ALANI (m ²)	229,618.09
2020 PLAN NÜFUSU (Kişi)	5,515
REVİZYON NET İNŞAAT ALANI (m ²)	287,212.09
REVİZYON BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	373,375.72
REVİZYON PLAN NÜFUSU (Kişi)	8,023
GELİŞME KONUT ALANI (m ²)	103,176.22



BUYA 2				
33357	Tamamı	2,147.08		
33358	Tamamı	1,002.00	528.52	
33359	Tamamı	1,825.79	261.00	
33360	Tamamı	1,985.93	559.49	
33361	Tamamı	637.69		
33362	Tamamı	247.00	485.58	
33363	Tamamı	1,076.07		
33373	Tamamı	517.00		
26017	Tamamı	211.00	227.00	
33355	Tamamı	2,003.16		
33356	Tamamı	4,372.13	124.00	
33364	Tamamı	1,174.60	353.09	
33365	Tamamı	1,613.81	751.00	
33366	Tamamı	1,335.00	611.00	
33370	Tamamı	1,136.00	131.00	990.00
33371	Tamamı	196.00	152.00	
26068	Tamamı	555.00	725.00	92.00
26906	Tamamı	2,972.32		
33384	Tamamı		1,106.00	
25130	Tamamı	1,076.70		
25507	Tamamı	1,664.05	1,059.00	
TOPLAM		27,748.34	7,073.68	1,082.00

BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN -2	
BUYA (m ²)	46,500.41
PARSEL BİRİM SAYISI	183.00
TAPU ALANI (m ²)	29,362.95
MEVCUT İNŞAAT ALANI (m ²)	61,125.23
2020 PLAN NÜFUSU (Kişi)	1,407
REVİZYON NET İNŞAAT ALANI (m ²)	66,050.68
REVİZYON BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	85,865.88
REVİZYON PLAN NÜFUSU (Kişi)	1,015
TİCK (m ²)	22,362.71





BUYA 3				
0	3260-3264 Arası, 3267-3336 Arası, 3338-3394 Arası, 3396 Parsel, 3399-3405 Arası, 3408-3414 Arası, 3422-3426 Arası, 3440-3441 Arası, 4188-4192 Arası, 5825-5826 Arası, 5830-5831 Arası Parseller, 3237-3259 Arası Parseller, 3443-3469 arası parseller, 3471-3486 arası parseller ile 3437 3759, 3760, 3767, 3768, 3769, 3772, 4223, 5373, 5411, 3780, 3781 Parseller Ayrıca 5575 parselin 504.37 m ² 'si, 3514-3559 Arası, 3561-3590 arası Parseller, 3646-3649 Arası Parseller ve 5642, 5833, 5834, 5835 Parseller, 3591-3598 Arası ile 3615-3620 Arası ve 4180, 6051 Parseller	70,477.21	1,367.58	7,405.68
26515	Tamamı	443.56		
26516	Tamamı	724.56		
33322	54-64 Arası Parseller	1,360.80		800.32
21609	Tamamı	676.41		1,498.04
26250	Tamamı		231.22	336.84
26398	Tamamı	2,605.79		
26520	Tamamı	5,370.18		1,373.27
26522	Tamamı	290.15		
26785	Tamamı	505.38		648.50
TOPLAM		82,454.04	1,598.80	12,062.65

BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN -3

BUYA (m ²)	122,890.00
PARSEL BİRİM SAYISI	407.00
TAPU ALANI (m ²)	84,539.19
MEVCUT İNŞAAT ALANI (m ²)	120,386.49
2020 PLAN NÜFUSU (Kişi)	3,717
REVİZYON NET İNŞAAT ALANI (m ²)	147,594.70
REVİZYON BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	191,873.11
REVİZYON PLAN NÜFUSU (Kişi)	2,268
TİCK (m ²)	54,055.70

BUYA 4				
0	5818-5820 Arası Parsel ile 5909 Parsel, 3656-3670 Arası Parseller, 3701-3708 Arası Parseller, 3716-3723 Arası Parseller 3727-3754 Arası Parseller, 4133-4156 Arası Parseller, 4176-4179 Arası Parseller, 4159-4167 Arası, 3789-3791 Arası, 5822-5823 Arası Parseller ile 4170, 4171, 4174, 4439, 5802, 5998, 4438 Parseller, 4342-4344 Arası, 5422-5425 Arası ile 4278, 4279, 5447, 4246, 4242, 4243, 4238, 4292, 4302 Parseller, 4298, 4299, 3752, 3753, 5717, 5718, 5730 ile 4262-4268 Arası Parseller	37,011.76	442.77	16,125.00
26794	Tamamı		819.95	
26795	Tamamı		1,848.63	
26796	Tamamı		1,438.14	
26797	Tamamı		239.16	
26798	Tamamı		566.18	
26252	Tamamı	1,214.44		597.54
26253	Tamamı	1,026.87		579.16
26254	Tamamı	1,253.83		171.85
26255	Tamamı	2,826.30		485.73
26256	Tamamı	295.32		563.22
26257	Tamamı			192.74
26262	Tamamı	3,173.18		
26263	Tamamı	4,302.68		
26264	Tamamı	5,298.76		1,705.94
26265	Tamamı	1,260.33		
26266	Tamamı	951.10		1,206.29
26267	Tamamı	4,771.08		647.07
26268	Tamamı	1,601.71		698.12
26269	Tamamı	470.62		736.02
26270	Tamamı	1,693.67		295.25
26271	Tamamı	2,136.72		135.91
26329	Tamamı	581.70		
26399	Tamamı		1,890.12	
26519	Tamamı		4,156.60	
26805	Tamamı	1,778.85		
37230	Tamamı	8,129.32		240.91
37275	Tamamı		1,907.00	
37276	Tamamı	561.47	1,204.00	
37277	Tamamı	576.42	359.00	357.93
37278	Tamamı	2,075.86	646.00	852.41
26309	Tamamı	1,540.79		
TOPLAM		84,532.77	15,517.55	26,591.11

BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN -4

BUYA (m ²)	136,696.99
PARSEL BİRİM SAYISI	403.00
TAPU ALANI (m ²)	97,703.18
MEVCUT İNŞAAT ALANI (m ²)	153,410.35
2020 PLAN NÜFUSU (Kişi)	4,135
REVİZYON NET İNŞAAT ALANI (m ²)	214,759.81
REVİZYON BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	279,187.76
REVİZYON PLAN NÜFUSU (Kişi)	3,299
TİCK (m ²)	73,532.38

BUYA 5				
0	4102-4123 Arası, 4127-4130 Arası, 4096-4099 Arası ile 4181, 5382, 5383, 6030 Parseller, 4090-4095 Arası Parseller, 4065-4089 Arası, 3857-3873 Arası ile 3901-3915 Arası Parseller ve 4198 Parsel, 3801-3818 Arası, 3829-3849 Arası, 3852-3856 Arası, 3874-3900 Arası, 4053-4064 Arası Parseller ile 5526, 5527, 5991 Parseller, 3926-3931 Arası, 3972-3974 Arası, 4008-4010 Arası, 4013-4015 Arası Parseller ile 3924, 4017, 3977, 4031 Parseller,	49,813.91	345.24	866.00
37231	Tamamı	2,098.27		536.59
37232	Tamamı	421.17	412.00	280.30
37233	Tamamı	890.02		
37234	Tamamı	1,511.04	120.00	
37273	Tamamı	1,897.59	325.00	
37274	Tamamı	2,872.20		484.43
37235	Tamamı	1,776.05		434.50
37236	Tamamı	3,346.60		212.51
37237	Tamamı	4,246.21	200.00	
37250	Tamamı	1,325.14	89.00	
37251	Tamamı	2,595.19		742.56
37252	Tamamı	1,790.96		
37269	Tamamı	1,769.50	418.00	
37270	Tamamı	1,000.46	649.00	
37271	Tamamı	5,001.10	240.00	
37272	Tamamı	3,084.84	267.00	438.21
37260	Tamamı	1,338.11	108.00	
37261	Tamamı	1,788.10	126.00	160.75
37262	Tamamı	1,418.76		442.94
37263	Tamamı	2,588.71	86.00	174.56
37264	Tamamı	1,688.55		779.54
37265	Tamamı	1,485.26	495.00	
37266	Tamamı	3,727.74	164.00	
37238	Tamamı	779.83		
37239	Tamamı	3,107.40		831.81
37248	Tamamı	1,617.43		770.17
37249	Tamamı	355.05		712.63
37253	Tamamı	1,595.67	439.00	
37254	Tamamı	2,528.28	110.00	1,070.15
37255	Tamamı	3,524.93		779.89
37256	Tamamı	3,284.06		
37257	Tamamı	1,325.28		
37258	Tamamı	1,578.32		
37259	Tamamı	771.88		452.90
37267	Tamamı	932.90		
37268	Tamamı	1,497.82		
33322	39-53 Arası Parseller ile 65 ve 100 Parseller	3,684.87	136.67	770.96
33386	Tamamı			2,380.37
26277	Tamamı		1,199.38	
26278	Tamamı	934.64	1,874.09	2,326.89
26279	Tamamı		2,202.99	
26280	Tamamı	1,734.71	757.01	
26281	Tamamı	1,100.04	1,477.41	
26282	Tamamı	1,733.48	289.86	
26517	Tamamı			209.00
33321	Tamamı	13,263.56	145.75	
33323	Tamamı	6,553.99	106.00	316.13
37303	Tamamı	781.09	246.00	159.56

Izmir İli Karşıyaka İlçesi Cumhuriyet, İnönü, Örnekköy Mahalleleri 1/1000 Ölçekli
Revizyon Uygulama İmar Planı



37304	Tamamı	433.07		273.17
37322	Tamamı	542.96		262.99
37323	Tamamı	645.41		175.37
37324	Tamamı	3,155.20		553.98
37305	Tamamı	2,271.67	104.00	137.38
37306	Tamamı	2,668.86		
37307	Tamamı	2,080.29	234.00	
37308	Tamamı	1,773.34		
37309	Tamamı	790.81		
37310	Tamamı	930.87		246.00
37311	Tamamı	700.50		
37312	Tamamı	652.97		
37313	Tamamı	506.18		
37314	Tamamı	1,946.93		181.96
37315	Tamamı	1,197.37		
37316	Tamamı	656.00		
37317	Tamamı	1,258.30		
37318	Tamamı	917.00		
37319	Tamamı	481.53		
37320	Tamamı	592.90		
37321	Tamamı	1,086.02		
37332	Tamamı	3,424.89		530.98
37330	Tamamı	1,123.02	485.00	353.61
37331	Tamamı	2,682.22	280.00	
37333	Tamamı	1,084.12		157.96
37334	Tamamı	1,869.64		
37289	Tamamı	2,512.69	152.00	270.24
37290	Tamamı	1,539.50		
37291	Tamamı	3,678.42	212.00	
37292	Tamamı	3,287.74		283.18
37293	Tamamı	1,264.64		
37294	Tamamı	1,728.58	403.00	
37295	Tamamı	1,525.33		187.22
37296	Tamamı	1,497.94	122.00	629.99
37297	Tamamı	1,578.60	108.00	392.73
37298	Tamamı	1,417.32	212.00	
37341	Tamamı	1,569.70		
37342	Tamamı	1,279.33		
37343	Tamamı	657.06	268.00	243.47
37344	Tamamı	2,998.25	140.00	
37345	Tamamı	1,503.53	210.00	
37346	Tamamı	886.82		
37347	Tamamı	1,572.79		442.59
37348	Tamamı	2,271.58		796.52
26283	Tamamı	707.03	828.68	
26284	Tamamı	5,365.89		2,330.00
37240	Tamamı	985.11		868.54
37241	Tamamı	763.23	233.00	289.34
37242	Tamamı	2,252.99	336.00	653.21
37243	Tamamı	3,286.07	315.00	
37244	Tamamı	1,803.99	70.00	549.10
37245	Tamamı	1,111.03		1,783.32
37246	Tamamı	2,138.53	1,353.00	743.36
37247	Tamamı	2,465.78		278.48
0	4035 Parsel	222.34		
37325	Tamamı	2,091.48	1,007.00	396.74
37326	Tamamı	1,128.33		80.43
37327	Tamamı	2,221.53		
37328	Tamamı	1,733.93	125.00	

37329	Tamamı	2,550.55		
37335	Tamamı	1,381.40		435.99
37336	Tamamı	2,593.75	162.00	403.99
37337	Tamamı	2,080.62		1,017.71
37338	Tamamı	733.13	795.00	
37339	Tamamı	655.48	228.00	
37340	Tamamı	1,635.63	368.00	601.03
37349	Tamamı	2,251.93	318.00	917.98
37350	Tamamı	1,290.06	224.00	95.39
37299	Tamamı	1,660.27		
37300	Tamamı	664.39		323.12
37301	Tamamı	971.71		172.48
37302	Tamamı	1,832.62		
33338	Tamamı	14,515.76		2,319.02
33339	Tamamı	4,502.87		
33340	Tamamı	1,633.85		
33353	Tamamı	1,290.11	203.00	
33354	Tamamı	351.24	180.00	
33388	Tamamı	1,417.74		
33351	Tamamı	991.90	90.00	
33352	Tamamı	1,092.28		
33376	Tamamı	1,332.00		165.00
33377	Tamamı	3,335.01		
33341	Tamamı	1,584.94	132.88	
33342	Tamamı	830.63		
33343	Tamamı	1,601.90		
33344	Tamamı	1,782.00		
33347	Tamamı	795.00	114.00	
33348	Tamamı	1,094.00		
33349	Tamamı	1,503.00		
33350	Tamamı	1,163.00	266.00	
33375	Tamamı	1,881.22	221.00	
33389	Tamamı	1,795.53		
TOPLAM		313,395.37	23,537.96	36,866.42

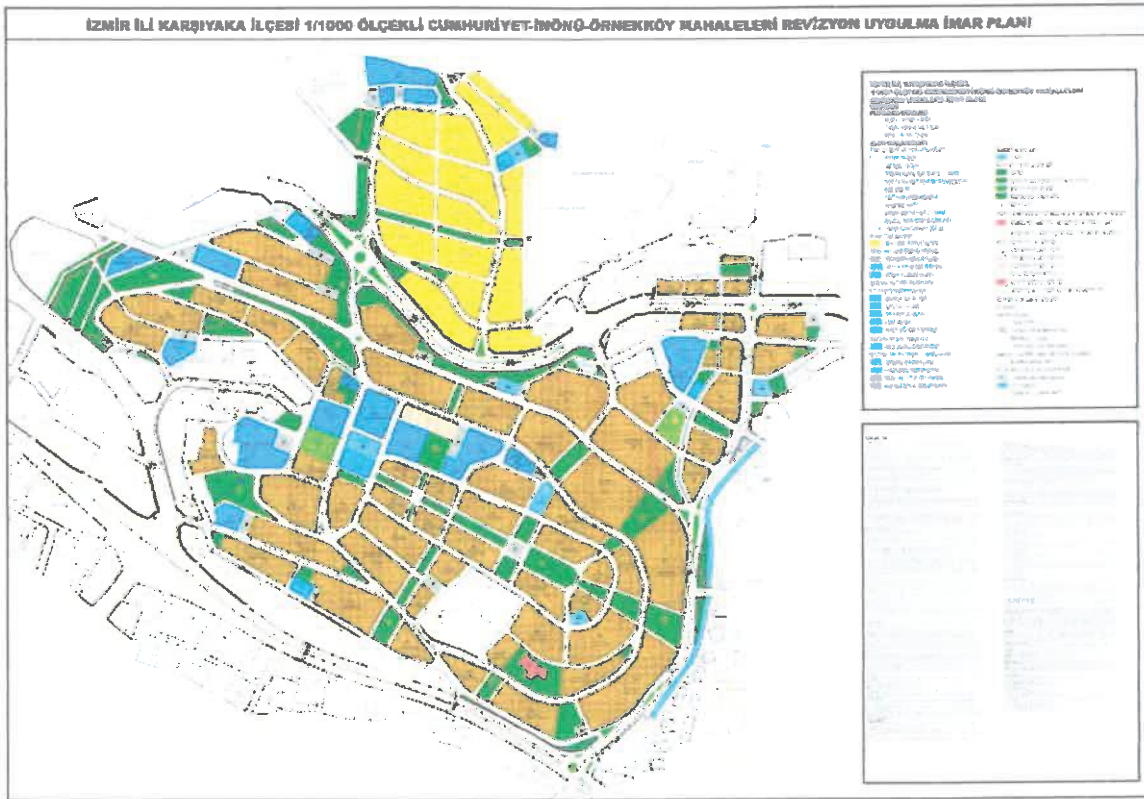
BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN -5

BUYA (m²)	411,325.24
PARSEL BİRİM SAYISI	1,412.00
TAPU ALANI (m²)	276,871.87
MEVCUT İNŞAAT ALANI (m²)	489,507.29
2020 PLAN NÜFUSU (Kişi)	12,442
REVİZYON NET İNŞAAT ALANI (m²)	596,518.37
REVİZYON BRÜT İNŞAAT ALANI (m²)	775,473.89
REVİZYON PLAN NÜFUSU (Kişi)	9,164
TİCK (m²)	217,935.37

6.5. Plan Kararları

Revizyon İmar Planında;

Plan Eki Hesap Cetveli Tablosuna göre her bir parselin Kök Tapu alanının Emsal değeri olarak 1.50 ile çarpılması sonucu elde edilen Net İnşaat Alanları belirlenmiştir. Gelişme Konut Alanı ve Ticaret-Konut Alanı kullanımındaki imar adalarına, her bir imar adasının toplam imar adasına oranlanmasından elde edilen orana göre net inşaat alanları imar adalarına Katlar Alanı Toplamı (KAT) şeklinde yazılmıştır. 18. Madde İmar Uygulaması aşamasında imar adasına isabet edecek parsellerin inşaat alanlarına göre imar adasının Katlar Alanı Toplamını güncelleme yetkisi Karşıyaka Belediyesine verilmiştir. Düzenleme Sınırı içine alınmayan 5717 m²'lik TİCK kullanımında olan imar adasında 14367 m²'lik inşaat alanı bulunmaktadır. Hesap Cetveli Tablosuna göre elde edilen toplam net inşaat alanı ise 1312135 m²'dir. Her değer toplamı Revizyon İmar Planında Gelişme Konut Alanı ve Ticaret-Konut Alanı kullanımındaki imar adalarının toplam net inşaat alanını ifade etmektedir. Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Gelişme Konut Alanı ve Ticaret-Konut kullanımındaki imar adalarının toplam net inşaat alanı 1326502 m²'dir.



Şekil 80. Revizyon Uygulama İmar Planı Özeti

Revizyon imar planında; 10,31 ha gelişme konut alanı, 37,76 ha ticaret-konut alanı, 16,40 ha açık ve yeşil alan, 0,59 ha teknik altyapı alanı ayrılmıştır. Gelişme konut alanı planlama

alanının %9.53'nü, ticaret-konut alanı ise %34.9'nu teşkil etmektedir. Revizyon uygulama imar planının alan dağılım tablosu şu şekildedir.

Tablo 32. Revizyon İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

Referans Veri	1987 PLAN			2020 Plan			2023 RUIP		
PLANLAMA ALANI(ha)	136			108			108		
PROJEKSİYON NÜFUS(Kişi)	27515			27216			23956		
KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI(m ²)	25(Net)			37.17(Net)			46.54(Brüt)		
ALAN DAĞILIMI TABLOSU(108 Ha)									
Alan Adı	Adet	Alan (m ²)	Kişi başı m ²	Adet	Alan (m ²)	Kişi başı m ²	Adet	Alan (m ²)	Kişi başı m ²
AÇIK SPOR TESİSİ			0.00	2	4,833	0.18	1	2,995	0.12
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1	2,109	0.08	5	6,718	0.25	6	7,520	0.31
ANADOKULU	2	10,729	0.39	5	8,133	0.30	5	8,230	0.34
BHA	1	6,345	0.23	12	23,800	0.88	11	13,750	0.57
CAMI	2	3,466	0.13	4	6,553	0.24	5	7,650	0.32
ÇOCUK BAHÇESİ			0.00	8	15,935	0.59	13	17,890	0.75
GELİŞME KONUT			0.00	52	357,915	13.15	34	103,120	4.30
HALK EĞİTİM			0.00	1	2,432	0.09	1	2,495	0.10
İLKOKUL ALANI	4	17,156	0.62	3	17,037	0.63	3	14,485	0.60
KAPALI SPOR TESİSİ	1	3,730	0.14	1	4,017	0.15	1	3,945	0.16
KARAKOL	1	1,385	0.05			0.00			0.00
KONUT	265	560,843	20.38			0.00			0.00
KONUT TİCARET			0.00	15	53,075	1.95	38	377,627	15.76
İŞE ALANI			0.00	2	11,559	0.42	2	8,610	0.36
MEYDAN			0.00	1	2,633	0.10	1	4,415	0.18
ORTAOKUL ALANI	1	4,141	0.15	3	17,011	0.63	3	16,105	0.67
OTOPARK			0.00	11	7,962	0.29	18	12,720	0.53
PARK	55	34,770	1.26	49	147,763	5.43	44	117,155	4.89
PASIF YEŞİL	15	9,864	0.36	39	17,466	0.64	34	12,560	0.52
PAZAR ALANI	1	5,543	0.20			0.00			0.00
REKREASYON			0.00	3	9,666	0.36	3	9,090	0.38
RESMİ KURUM			0.00	3	4,881	0.18	3	1,135	0.05
SOSYAL TESİS			0.00	1	1,436	0.05	1	1,990	0.08
TEKNİK ALTYAPI	9	210	0.01	18	6,642	0.24	16	5,920	0.25
TEKNİK ÖĞRETİM			0.00	1	6,692	0.25			0.00
TERCİHLİ TİCK	3	7,712	0.28			0.00			0.00
TERCİHLİ TİCK 2	11	17,350	0.63			0.00			0.00
DERE ALANI					8,950	0.33		8,950	0.37
İMAR YOLU					336,259	12.36		321,093	13.40

6.5.1. Ulaşım

Yapılan analiz çalışmalarında planlamaya konu alanda halihazırda bulunan ulaşım sistemi değerlendirilmiş olup;

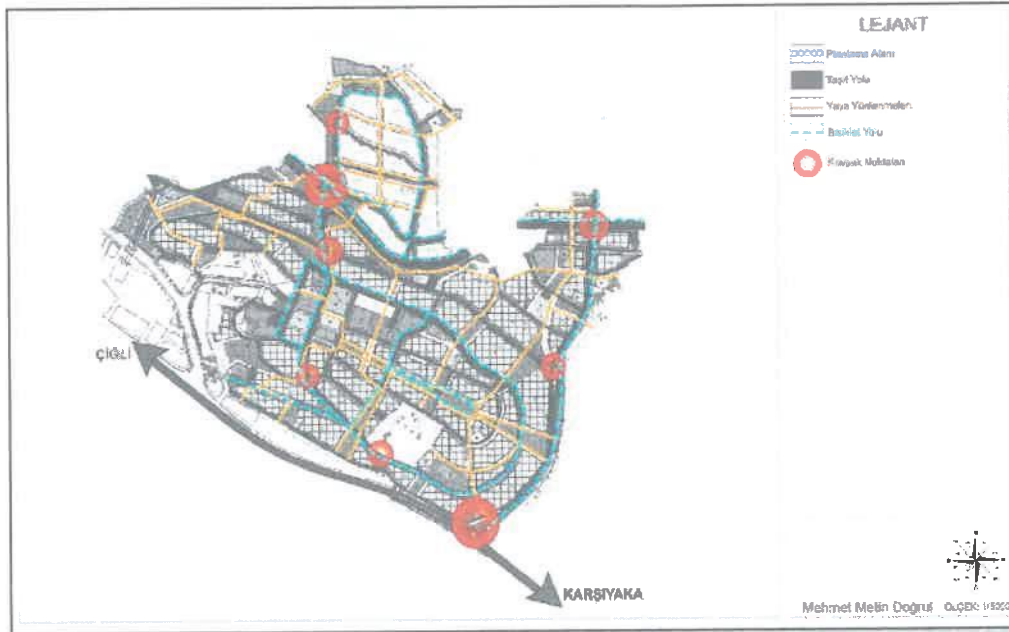
- Alandaki taşıt yollarının fiziksel olarak yıprandığı, ulaşımın temel 5 temel ilkelerinden(*hız, konfor, verimlilik, güvenlik, eşitlik ve esneklik*) olan konfor, esneklik ilkelerine ket vurduğu,
- Alanda yaya ulaşımının son derece zayıf olduğu, yaya mobilitesinin; eğimi göz ardı eden yerleşimin ve ulaşım enstrümanlarının yetersizliği neticesinde son derece zayıf olduğu,

- Halihazırda taşıt yollarının işlevsel, konforlu bir sirkülasyon sağlayacak kapasitede olmadığı,
- Yayaların çoğunlukla taşıt yollarını kullanmak zorunda olduğu, bu durumun yaya güvenliğini olumsuz etkilediği,
- Ulaşım modu olarak yalnızca belediye otobüslerinin ve dolmuşların bulunduğu, ulaşım modlarının kısıtlı olduğu, alanın raylı sistemlerle organik bir bağının bulunmadığı,
- Bisiklet ulaşımı için herhangi bir alanın ayrılmadığı tespitleri yapılmıştır.
-

Tespit edilen bu sorunlara çözüm üretmek amacıyla revizyon imar planında:

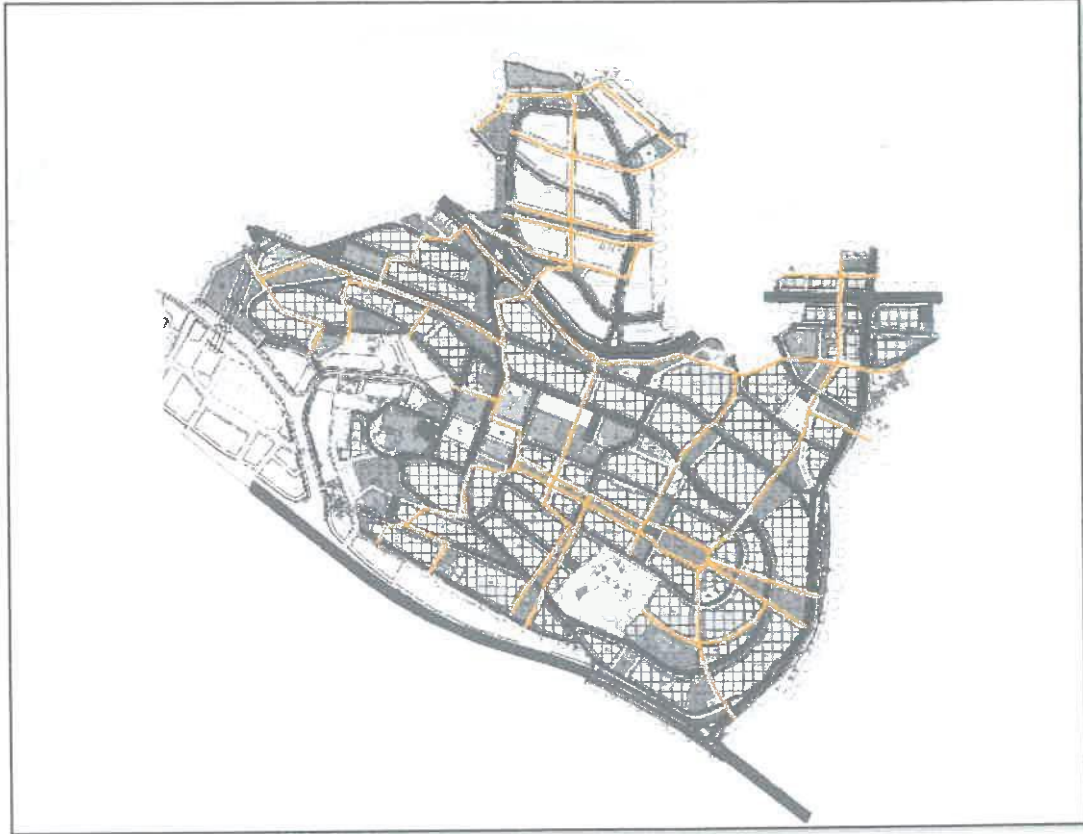
- Ulaşım kurgusunun yeniden yapılarak ulaşım kademelenmesi sağlanmış,
- Taşıt, bisiklet ve yaya ulaşımı için "ulaşımın temel ilkelerini" vizyon edinen bir ulaşım ağı kurgulanmış,
- Yaya mobilitesinin sağlanabilmesi için planlamaya konu alanda yaya yolları tasarlanmış, kümelenmiş kullanımlarla yaya mobilitesinin artması amaçlanmış,
- Planlanan yaya aksları ile taşıt yolunun mecburi kullanımı ortadan kaldırılarak ulaşımında yaya güvenliğinin tesis edilmesi sağlanmış,
- Taşıt yolları yeniden kurgulanarak; 35, 25, 15, 12, 10 metre enkesitte yollar tasarlanmış ve ulaşımın niteliksel olarak standartları yakalaması sağlanmış,
- Alanda kısıtlı bulunan ulaşım modları çeşitlendirilerek motorsuz taşıt kullanımı özendirilmiştir.

Revizyon imar planında kurgulanan ulaşım şeması şu şekildedir;



Şekil 81. Revizyon Uygulama İmar Planı Ulaşım Şeması

Revizyon imar planında kurgulanan yaya ulaşımı ise şu şekildedir;



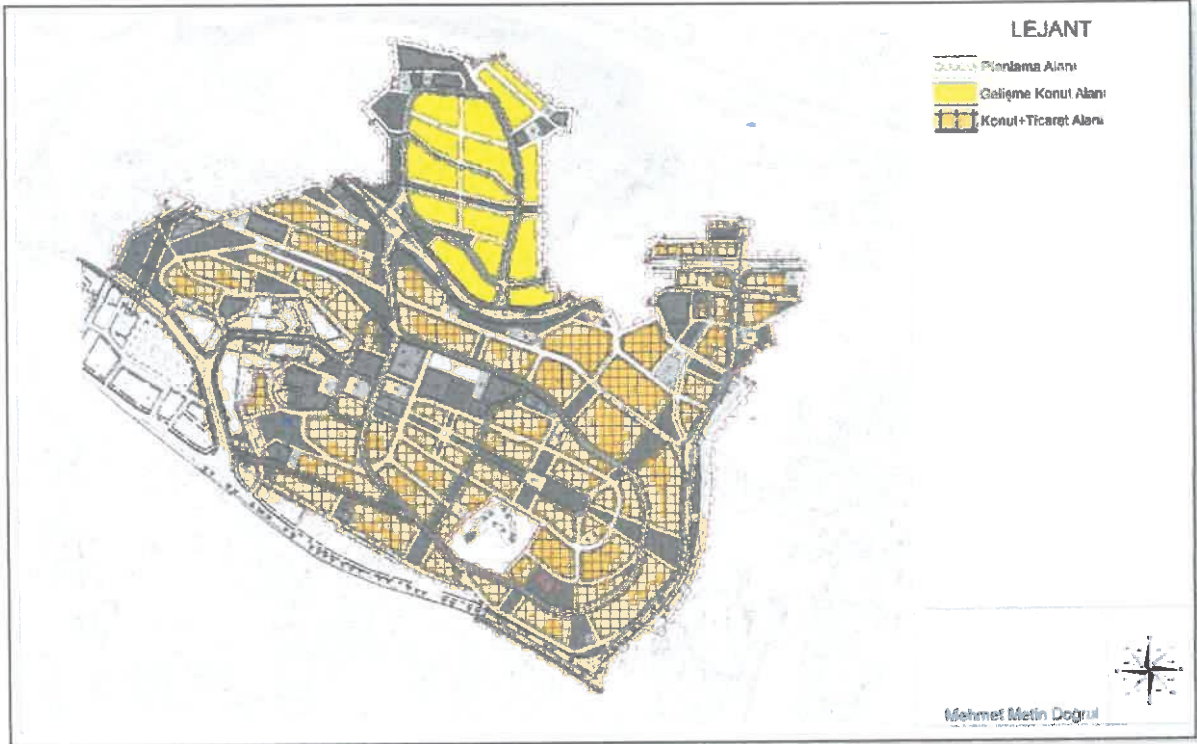
Şekil 82. Revizyon Uygulama İmar Planı Yaya Ulaşımı Şeması



Şekil 83. Revizyon Uygulama İmar Planı Ulaşımı En Kesitleri

6.5.2. Gelişme Konut Alanı

Revizyon uygulama imar planında 23699 kişi olan nüfus kabulünü karşılamak üzere alanın içinden geçen 35 metre enkesitteki bölünmüş taşıt yolunun kuzeybatı kesiminde 10.31 ha gelişme konut alanı ayrılmıştır. Bu alanlarda azami yapı yüksekliği (Yençök) 10 kat'tır. Tasarım aşamasında mimari esnekliği sağlamak üzere Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) plan paftasında belirlenmemiş olup, "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği"nde belirtilen azami oran esas alınacaktır. İmar yollarından çekme mesafesi 5 metre olup, yan ve arka bahçe mesafelerinin tayininde "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri esas alınacaktır.



Şekil 84. Revizyon Uygulama İmar Planı Yerleşim Alanları Şeması

6.5.3. Ticaret-Konut Alanı

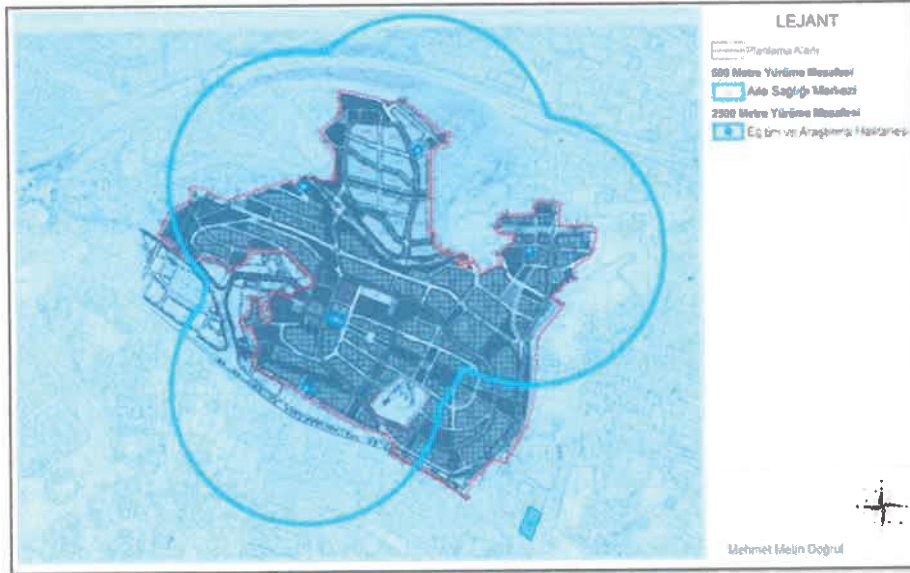
Revizyon uygulama imar planında alanın içinden geçen 35 metre enkesitteki bölünmüş taşıt yolunun güney ve kuzeydoğu kesiminde 37,76 ha ticaret-konut alanı ayrılmıştır. 377.418 m²lik imar ada alanına sahip ticaret-konut alanlarında net inşaat alanını ifade eden Tasarım aşamasında mimari esnekliği sağlamak üzere Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) plan paftasında belirlenmemiş olup, "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği"nde belirtilen azami oran esas alınacaktır. İmar yollarından çekme mesafesi 5 metre olup, yan ve arka bahçe mesafelerinin tayininde "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri esas alınacaktır.

Ticaret-konut alanlarında yapılaşma haklarının %45'i ticaret amaçlı, %55'i konut amaçlı kullanılacaktır. Katlar Alanı Toplamı'nın 468.749 m²'si ticaret kullanımında, 572.915 m²'si konut kullanımındadır.

6.5.4. Donatı Alanlarına İlişkin Kararlar

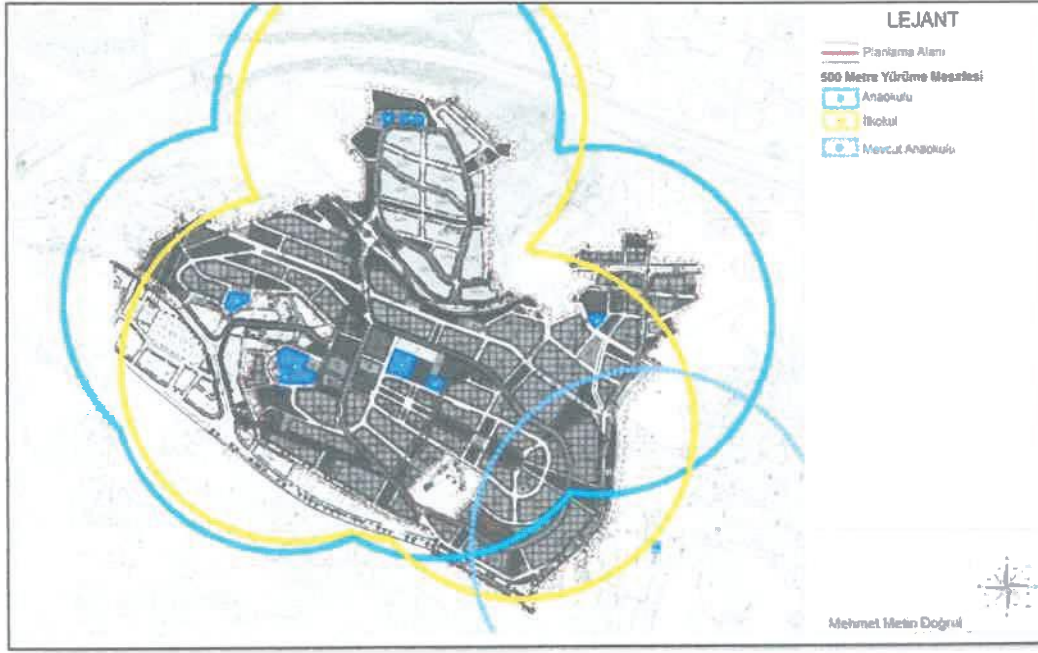
Planlamaya konu alanda halihazırda; 46808 m² eğitim alanı(Anaokulu, İlkokul, Ortaokul, Lise), 4999 m² resmi kurum alanı, 7646 m² dini tesis alanı bulunmaktadır. Kişi başına düşen donatı alanı oranına bakıldığında; 1.9 m² eğitim alanı(İlkokul, ortaokul, lise vb.), 0.05 m² resmi kurum alanı, 0.32 m² ibadet alanının kullanımda olduğu görülmektedir. Alanın donatı ihtiyacının karşılanamadığı, sosyal ve kültürel ihtiyaçlara yönelik donatıların bulunmadığı, alansal olarak yetersiz olan donatıların, erişilebilirlik açısından da yetersiz olduğu gözlemlenmektedir. Revizyon imar planında donatı alanları ve erişilebilirliği artırılarak kişi başına düşen donatı alanı oranı, mevcut donatı standartlarının üzerine çıkarılarak yaşam kalitesi iyileştirilmiştir.

Revizyon uygulama imar planında 1 adet Halk Eğitim Merkezi için toplamda 2.493 m²'lik alan ayrılarak kişi başına düşen Halk Eğitim Merkezi'nin donatı standartları yükseltilmiştir. Revizyon uygulama imar planında 5 adet Aile Sağlığı Merkezi için toplamda 7.520 m²'lik alan ayrılarak kişi başına düşen Sağlık Alanı'nın donatı standartları yükseltilmiştir. Revizyon Uygulama İmar Planında Aile Sağlık Merkezleri için TAKS:0,50 Yükseklik En Çok: 4 Kat olarak belirlenmiştir. Plan sınırı dışında olmakla birlikte çalışma alanını da kapsayacak şekilde hizmet veren 1 adet Eğitim ve Araştırma Hastanesi ile erişilebilirlik standartları sağlanmıştır.



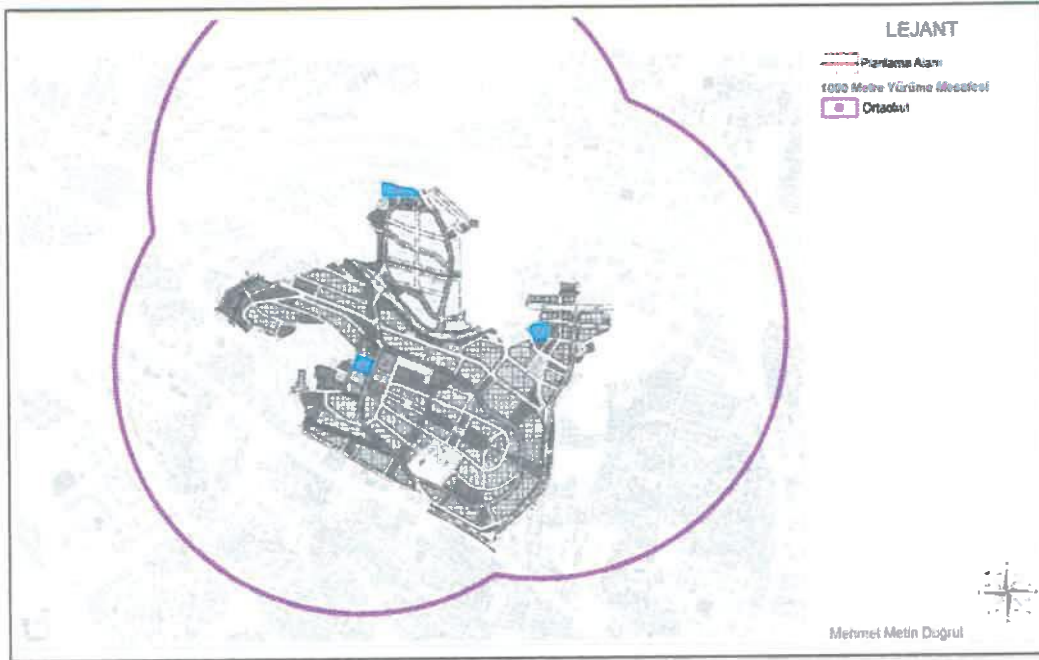
Şekil 85. Revizyon Uygulama İmar Planı Sağlık Alanlarına Erişilebilirlik

Revizyon uygulama imar planında 5 adet Cami Alanı için toplamda 7.646 m²'lik alan ayrılarak kişi başına düşen Lise Alanı'nın donatı standartları yükseltilmiştir. Plan sınırı dışında olmakla



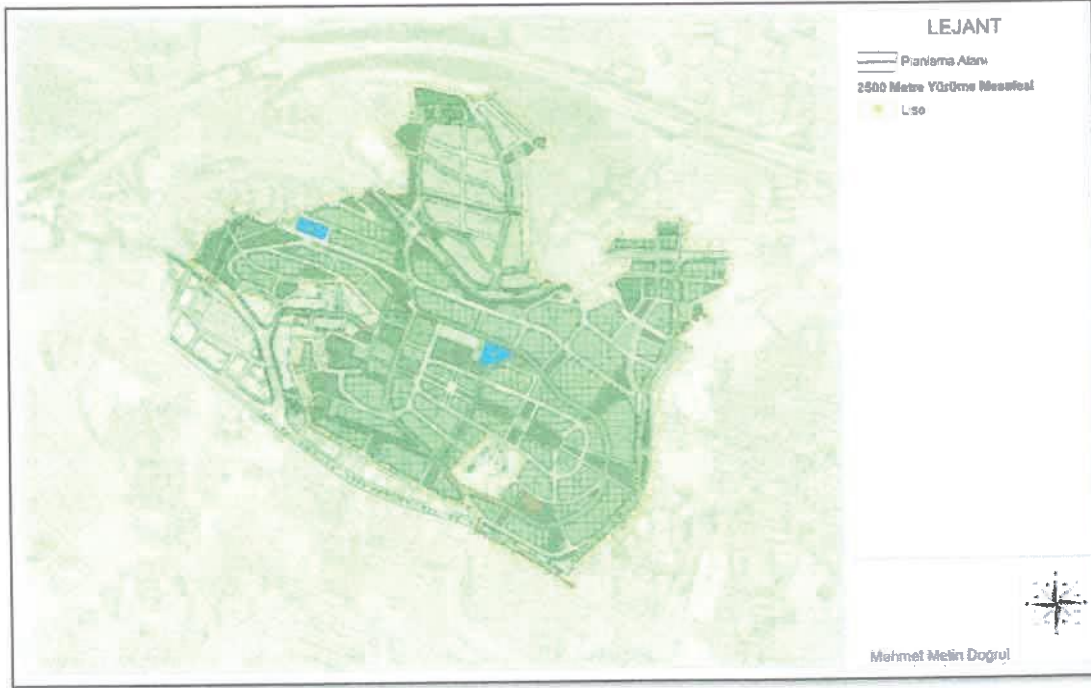
Şekil 87. Revizyon Uygulama İmar Planı Anaokulu ve İlkokul Alanlarına Erişilebilirlik

Revizyon uygulama imar planında 3 adet Ortaokul Alanı için toplamda 16105 m²'lik alan ayrılarak kişi başına düşen Ortaokul Alanı'nın donatı standartları yükseltmiştir. Revizyon Uygulama İmar Planında Ortaokul için TAKS:0,50 Yükseklik En Çok: 4 Kat olarak belirlenmiştir. Çalışma Alanına hizmet veren Ortaokul Alanları bakımından erişilebilirlik standartları sağlanmıştır.



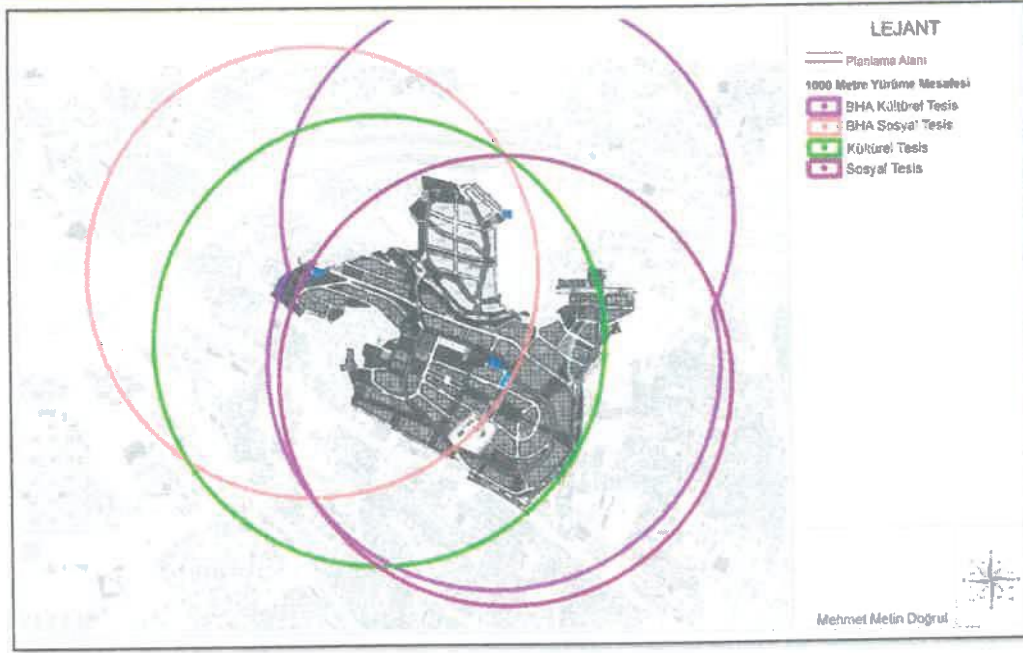
Şekil 88. Revizyon Uygulama İmar Planı Ortaokul Alanlarına Erişilebilirlik

Revizyon uygulama imar planında 2 adet Lise Alanı için toplamda 8.609 m²'lik alan ayrılarak kişi başına düşen Lise Alanı'nın donatı standartları yükseltilmiştir. Revizyon Uygulama İmar Planında Lise için TAKS:0,50 Yükseklik En Çok: 4 Kat olarak belirlenmiştir. Plan çerçevesinde erişilebilirlik standartları sağlanmıştır.



Şekil 89. Revizyon Uygulama İmar Planı Lise Alanlarına Erişilebilirlik

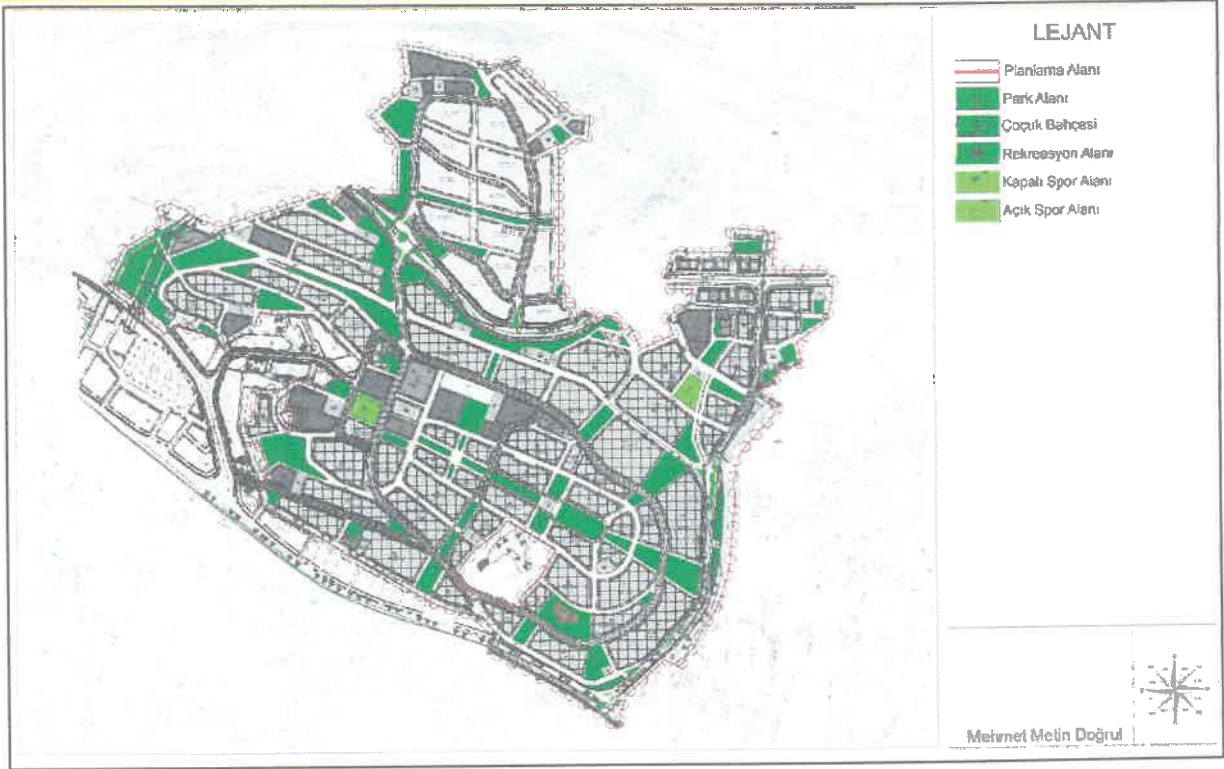
Revizyon Uygulama İmar Planında 2 adet Sosyal Tesis Alanı ve 2 adet Kültürel Tesis Alanı için toplamda 8.609 m²'lik alan ayrılarak kişi başına düşen Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı'nın donatı standartları yükseltilmiştir. Revizyon Uygulama İmar Planında Sosyal ve Kültürel Tesisler için TAKS:0,50 Yükseklik En Çok: 4 Kat olarak belirlenmiştir. Plan sınırı dışında olmakla birlikte çalışma alanını da kapsayacak şekilde hizmet veren 1 adet Kültürel Tesis Alanı ile erişilebilirlik standartları sağlanmıştır.



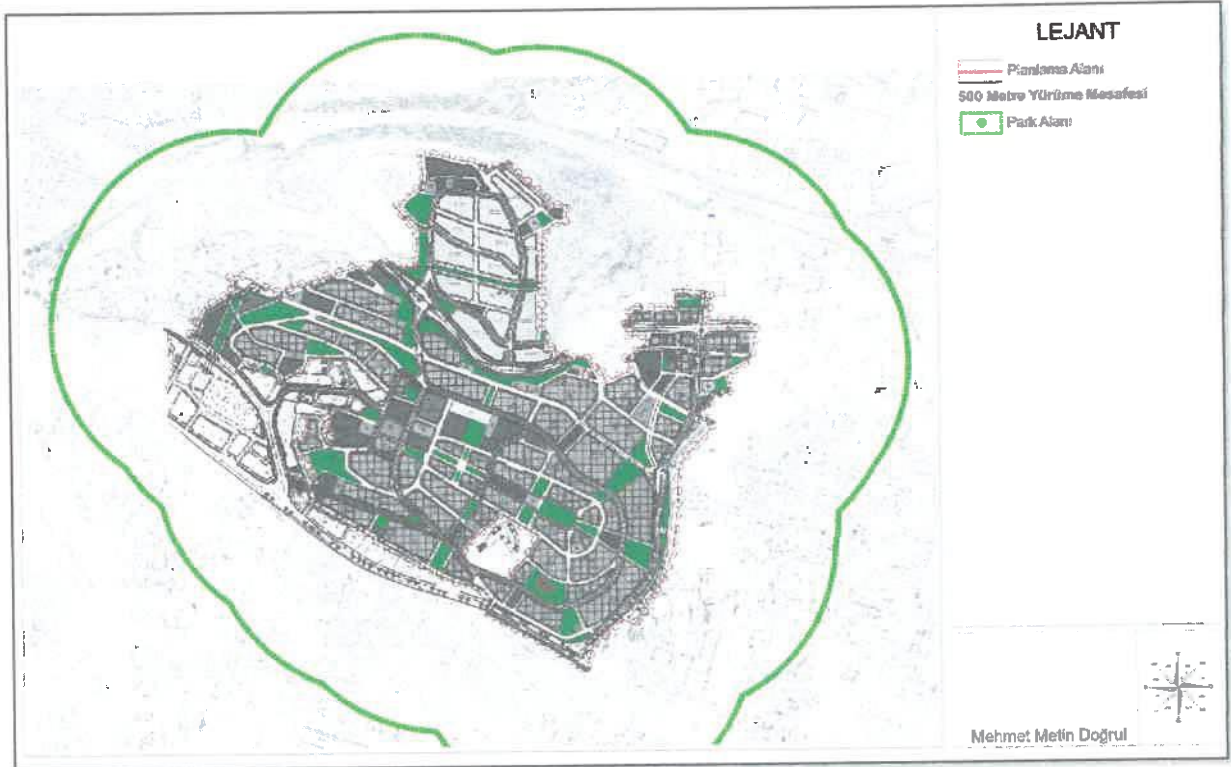
Şekil 90. Revizyon Uygulama İmar Planı Sosyal Kültürel Tesislere Erişilebilirlik

6.5.4.1. Açık ve Yeşil Alanlara İlişkin Kararlar

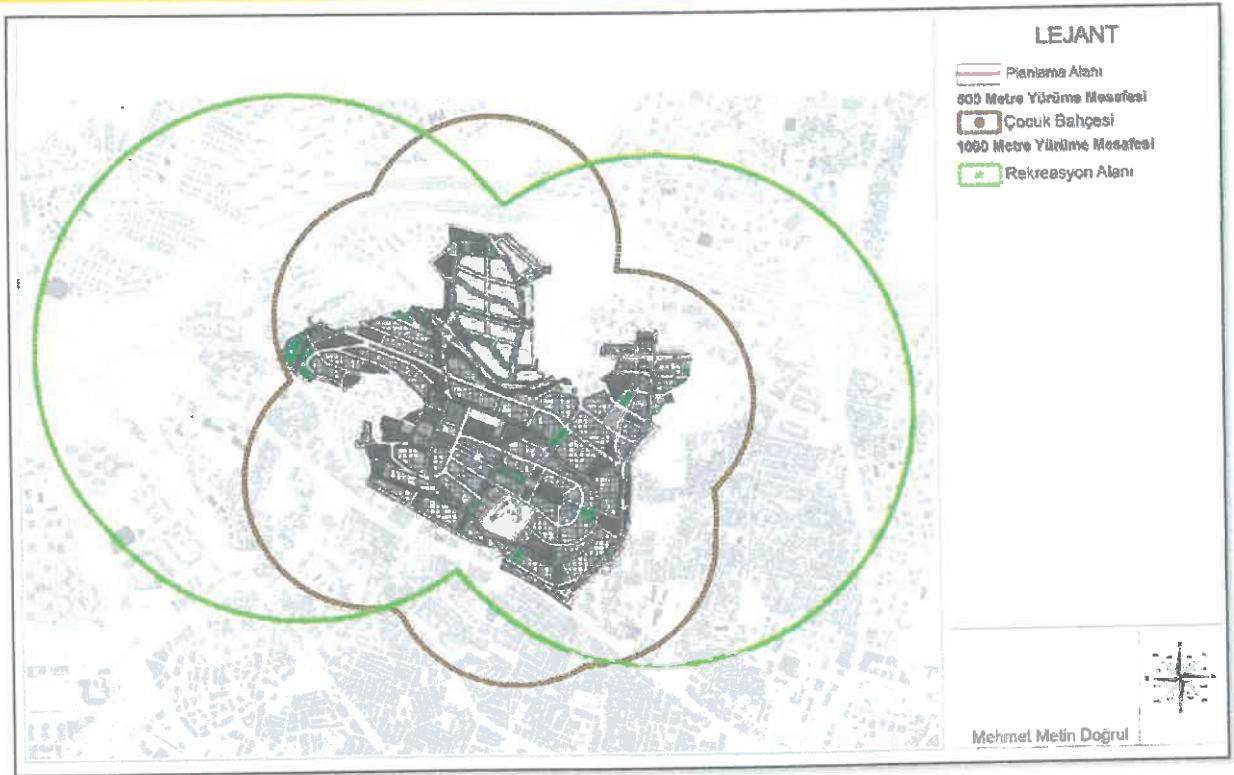
Planlamaya konu alanda halihazırda 5995 m²'lik alanı kapsayan 5 adet mahalle parkı statüsünde yeşil alan kullanımı bulunmaktadır. Halihazırda yerleşik 15863 kişilik nüfus göz önünde bulundurulduğundaki kişi başına düşen açık ve yeşil alan miktarı 0.37 m²'dir. Revizyon imar planında 23699 kişilik nüfusa 17890 m² çocuk bahçesi, 117155 m² park alanı, 9090 m² rekreasyon alanı, 4412 m² meydan, 2934 m² açık spor alanı ve 12557 m² pasif yeşil alan olmak üzere toplamda 164038 m² açık ve yeşil alan kullanımına ayrılmış olup, kişi başına düşen açık ve yeşil alan miktarı 6.84 m²'dir. Revizyon imar planında yeşil alan kurgusu aşağıdaki görsellerde sunulmuştur.



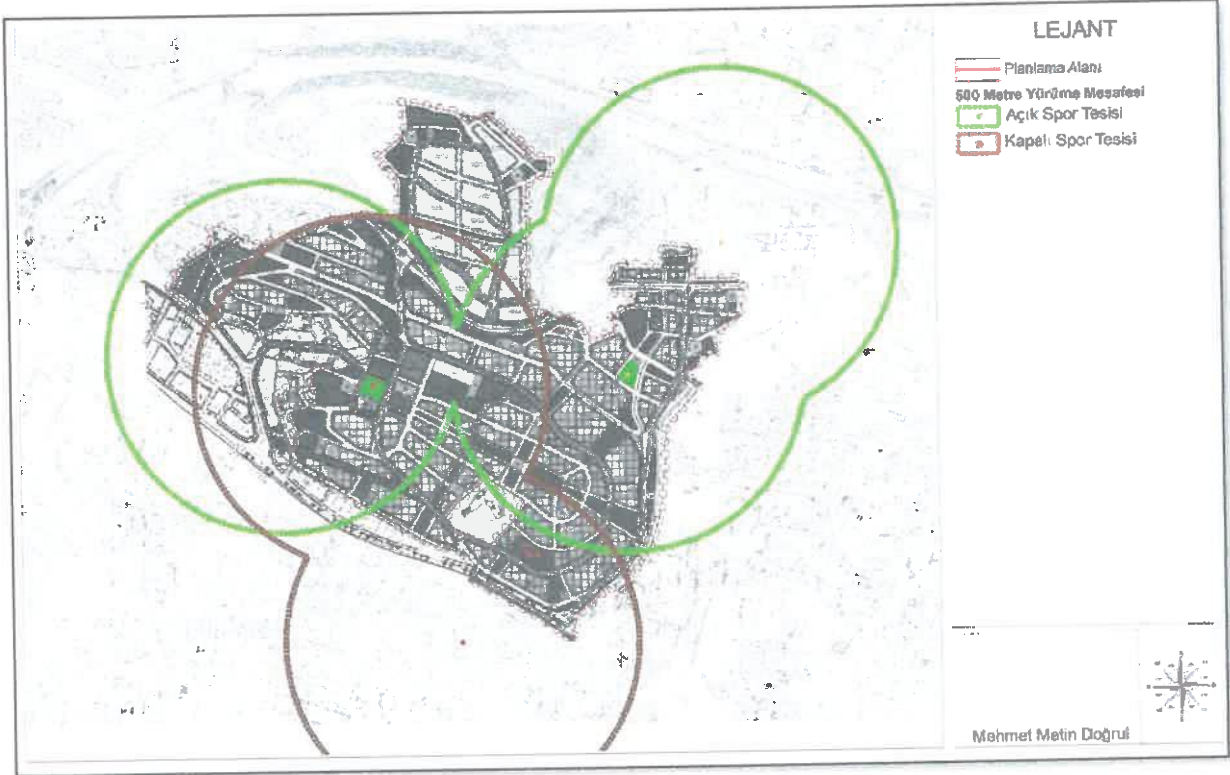
Şekil 91. Revizyon Uygulama İmar Planı Açık ve Yeşil Alan Sistemi



Şekil 92. Revizyon Uygulama İmar Planı Park Alanlarına Erişilebilirlik



Şekil 93. Revizyon Uygulama İmar Planı Çocuk Bahçesi ve Rekreasyon Alanlarına Erişilebilirlik



Şekil 94. Revizyon Uygulama İmar Planı Açık ve Kapalı Spor Alanlarına Erişilebilirlik

uygulamaları nedeniyle %45'in üzerinde Düzenleme Ortaklık Payı alınmıştır. Daha önceki imar uygulamaları ile Düzenleme Ortaklık Payı Oranı %45'in üzerinde olan

- Şahıs ve Vakıf mülkiyetindeki 34.340,75 m² tapu alanı
- Karşıyaka ve Şahıs hisseli 2.052,42 m² tapu alanı
- İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Şahıs hisseli 1.131, 87 m² tapu alanı
- İzmir Büyükşehir Belediyesi, Karşıyaka Belediyesi ve Şahıs hisseli tapu 1.199,38 m² tapu alanı
- Karşıyaka Belediyesi mülkiyetindeki 6.432,68 m² tapu alanı
- İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki 9.663,57 m² tapu alanı
- İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Karşıyaka Belediyesi mülkiyetindeki 824,07 m² tapu alanı için Düzenleme Ortaklık Payı alınmayarak 55.644,74 m² imara tahsisi yapılmıştır.

Revizyon Uygulama İmar Planında;

- 33323 ada 3 parselin tamamı
- 33333 ada 1 parselin 108 m²'si, 26 parselin 18 m²'si
- 26756 ada 40 parselin 111 m²'si, 42 parselin 281 m²'si, 44 parselin 1250 m²'si
- 33315 ada 21 parselin 8 m²'si önceki uygulamalarda kamulaştırıldığından dolayı, kamulaştırma yapılan kısımlardan düzenleme ortaklık payı alınmamış, imar uygulamasına konu edilmemiş, inşaat alanı ataması yapılmamıştır.

18.madde imar uygulamasına dahil edilen 631.986,67 m²'lik şahıs+vakıf mülkiyetindeki kök parsel alanından 281.234,07 m² düzenleme ortaklık payı alınarak 350.752,60 m²'lik alan için imara tahsis yapılmıştır. Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 22.081 m²'lik tapu alanı ile Karşıyaka Belediyesi+Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 4.843 m²'lik tapu alanları 18. Madde imar uygulamasına dahil edilmemiştir. Revizyon Uygulama İmar Planını mülkiyet türlerine göre hesap tablosu aşağıda gösterilmiştir;

Tablo 33. Revizyon Uygulama İmar Planı Mülkiyet Türlerine Göre Hesap Tablosu

2023 RUIP-MÜLKİYET TÜRÜNE GÖRE BUYA HESAP TABLOSU							
	MÜLKİYET TÜRÜ		TOPLAM ALAN(m ²)	DOPO	DOP	İMAR TAHSİS (m ²)	TOPLAM İMAR TAHSİS (m ²)
	BUYA İÇİNDE KALAN PARSELLER	ŞAHİS + VAKIF	DOP ALINAN KÖK PARSEL	631,986.67	0.445	281,234.07	350,752.60
DOP ALINMAYAN TAPU ALANI			34,340.75	-	-	34,340.75	
BAGİŞ MİKTARI			-	-	-	-	
KARŞIYAKA BELEDİYESİ + ŞAHİS HİSSELİ PARSELLER		DOP ALINAN KÖK PARSEL	40,049.06	0.445	17,821.83	22,227.23	24,279.65
		DOP ALINMAYAN TAPU ALANI	2,052.42	-	-	2,052.42	
		BAGİŞ MİKTARI	-	-	-	-	
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ + ŞAHİS HİSSELİ PARSELLER		DOP ALINAN KÖK PARSEL	6,090.07	0.445	2,710.45	3,380.49	4,512.36
		DOP ALINMAYAN TAPU ALANI	1,333.87	-	-	1,333.87	
		BAGİŞ MİKTARI	-	-	-	-	
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BLD. + KARŞIYAKA BLD. + ŞAHİS HİSSELİ PARSELLER		DOP ALINAN KÖK PARSEL	-	-	-	-	1,199.38
		DOP ALINMAYAN TAPU ALANI	1,199.38	-	-	1,199.38	
		BAGİŞ MİKTARI	-	-	-	-	
KARŞIYAKA BELEDİYESİ MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER		DOP ALINAN KÖK PARSEL	60,026.10	0.445	26,711.61	33,314.49	39,747.17
		DOP ALINMAYAN TAPU ALANI	6,432.68	-	-	6,432.68	
		BAGİŞ MİKTARI	-	-	-	-	
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER	DOP ALINAN KÖK PARSEL	15,461.81	0.445	6,880.51	8,581.30	18,244.87	
	DOP ALINMAYAN TAPU ALANI	9,663.57	-	-	9,663.57		
	BAGİŞ MİKTARI	-	-	-	-		
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BLD. + KARŞIYAKA BLD. MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER	DOP ALINAN KÖK PARSEL	1,756.95	0.445	781.84	875.11	1,799.18	
	DOP ALINMAYAN TAPU ALANI	824.07	-	-	824.07		
	BAGİŞ MİKTARI	-	-	-	-		
BUYA DIŞI KALAN PARSELLER	Maliye Hazinesi Mülkiyetindeki Parseller	22,081.55	-	-	0.00	0	
	Karşıyaka Belediyesi ve Maliye Hazinesi Mülkiyetindeki Parseller	4643.08	-	-	0	0	
TOPLAM					336,140.34	474,875.95	474,875.95
İmar Uygulamasına Girmeyen TİCK Alanı							5,717
BUYA Tablosuna Göre Ayrılmaması Gereken (TİCK Alanı + Konut Alanı) İmar Ada Alanı							480,592.95
Planla Oluşturulan (TİCK Alanı + Konut Alanı) İmar Ada Alanı							480,747

6.6. Uygulama Alanları Vaziyet Planları ve Modelleme

Planlama alanında 3 adet uygulama alanı belirlenmiştir. Uygulama alanlarından ilki planlama alanının kuzeyinde konut ve donatı alanlarını kapsamaktadır. İkinci uygulama alanı, planlama alanının merkezinde bulunan meydan çevresinde bulunan donatı ve konut alanlarını kapsamaktadır. Üçüncü alan ise planlama alanı güneydoğusunda konut ve park alanını kapsamaktadır.



Şekil 96. Öneri Plan Modelleme Uygulama Alanları

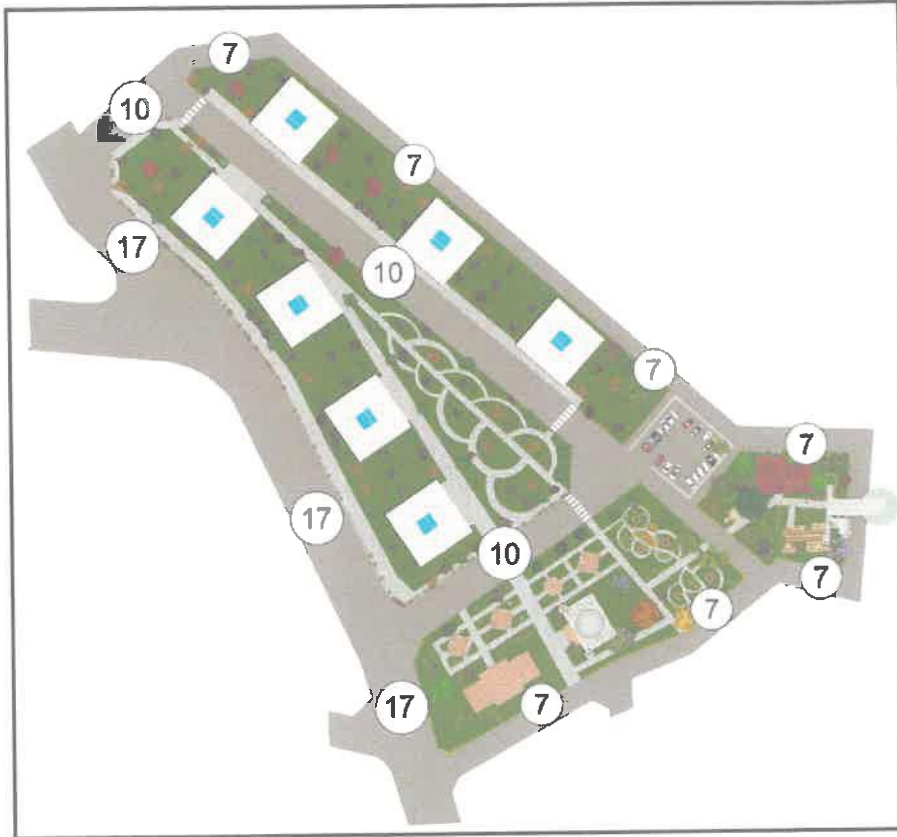
6.6.1. 1. Alan Model Önerisi

3 Boyutlu görselleştirme için seçilen alan, planlama alanının kuzeyine isabet eden, 1.04 ha konut alanı, 804 kişi nüfus içeren bir alandır. Alana ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 34. Seçilen 1. Alana İlişkin Bilgiler

1. UYGULAMA ALANI		
KULLANIMLAR	UYGULAMA ALAN NUMARASI	1
	KONUT ALANI M2	10.423,02
	TOPLAM KONUT BRÜT İNŞAAT ALANI M2	28791
	NÜFUS	804
	AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1.114,40
	DİNİ TESİS	1.210,13
	KÜLTÜR MERKEZİ	1169,97
	PARK	1.109,82
	OTOPARK	498,28

3 Boyutlu gösterim için seçilen 1. alan Vaziyet Planı aşağıdaki gibidir:



Şekil 97. 3 Boyutlu Gösterim İçin Seçilen 1. Alan Vaziyet Planı



Şekil 98. Alanın 3 Boyutlu Görselleri

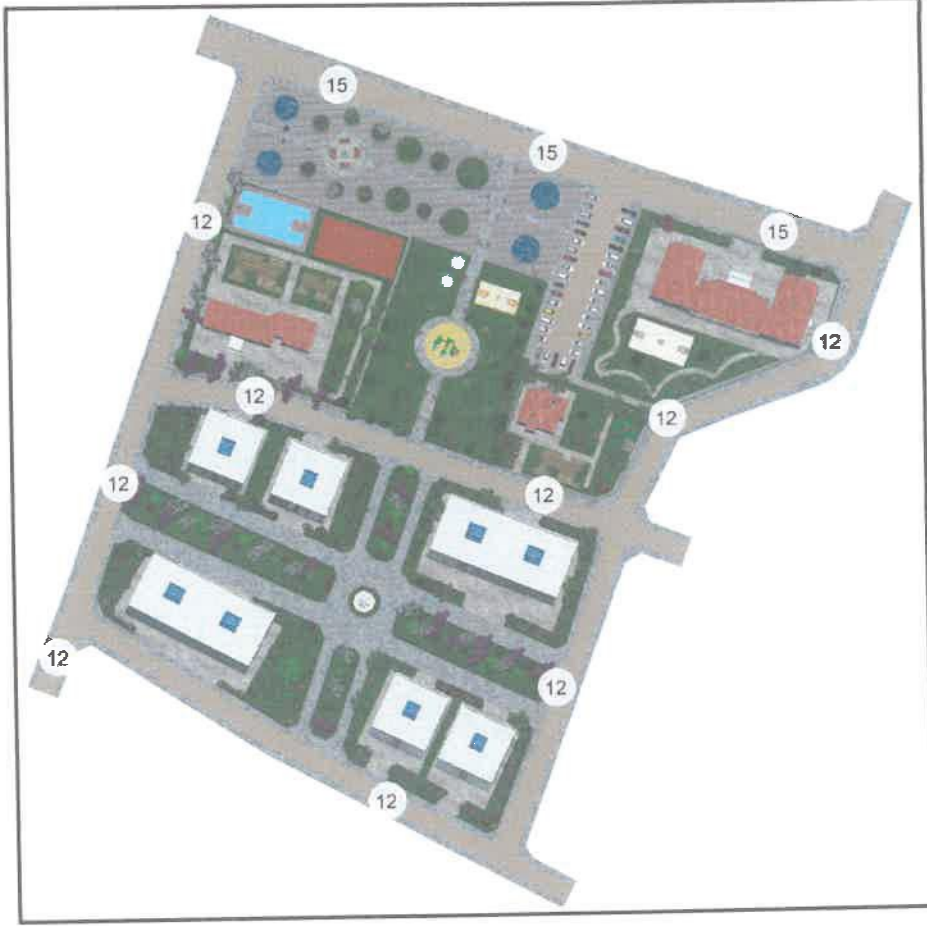
6.6.2. 2. Alan Model Önerisi

3 Boyutlu görselleştirme için seçilen ikinci alan, planlama alanının merkezine isabet eden, 1.09 ha TİCK alanı, 465 kişi nüfus içeren bir alandır. Alana ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 35. Seçilen 2. Alana İlişkin Bilgiler

2. UYGULAMA ALANI		
KULLANIMLAR	UYGULAMA ALAN NUMARASI	2
	KONUT+TİCARET ALANI	10.935,67
	TOPLAM KONUT BRÜT İNŞAAT ALANI M ²	16656,52
	TİCARET İNŞAAT ALANI	13633,48
	NÜFUS	465
	İLKOKUL	5.019,55
	ANAOKUL	1.857,82
	LİSE	4.228,21
	PARK	2.639,87
	ÇOCUK BAHÇESİ	3711,08
	MEYDAN	4412,01
	OTOPARK	1206,55

3 Boyutlu gösterim için seçilen 2. alan Vaziyet Planı aşağıdaki gibidir:



Şekil 99. 3 Boyutlu Gösterim İçin Seçilen 2. Alan Vaziyet Planı



Şekil 100. Alanın 3 Boyutlu Görselleri

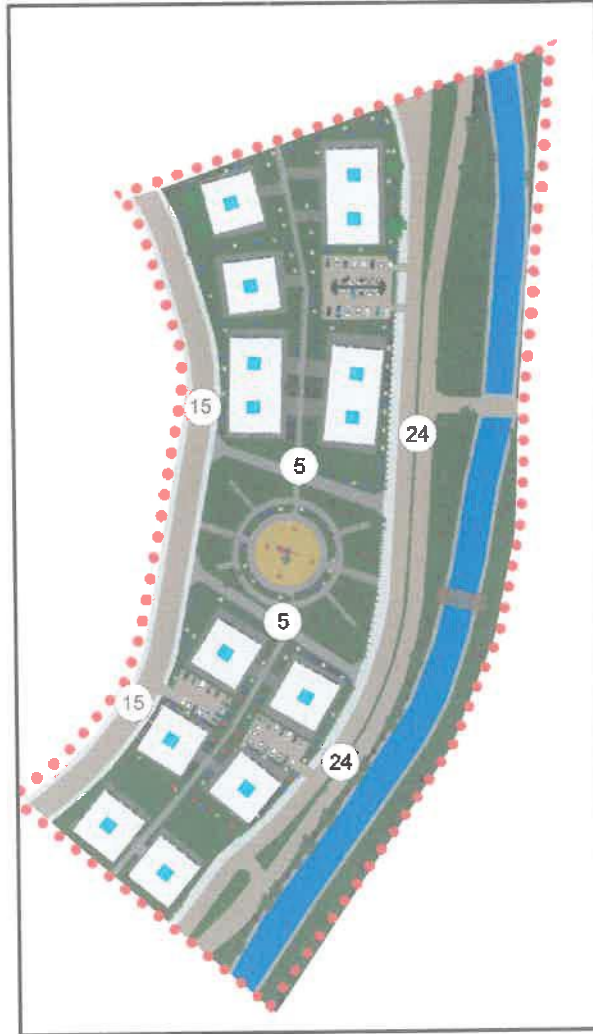
6.6.3. 3. Alan Model Önerisi

3 Boyutlu görselleştirme için seçilen üçüncü alan, planlama alanının doğusuna isabet eden, 1.5 ha konut alanı, 1763 kişi nüfus içeren bir alandır. Alana ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

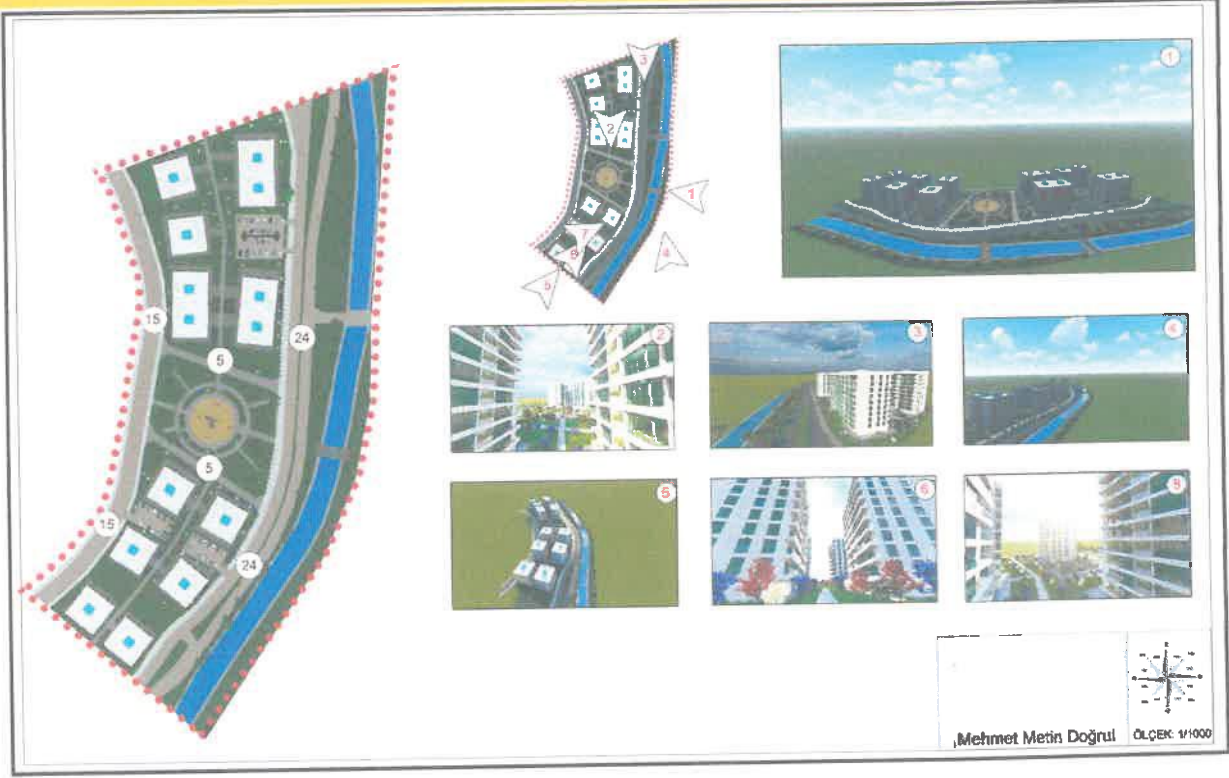
Tablo 36. Seçilen 3. Alana İlişkin Bilgiler

3. UYGULAMA ALANI		
KULLANIMLAR	UYGULAMA ALAN NUMARASI	3
	KONUT ALANI M2	15.693,43
	TOPLAM KONUT BRÜT İNŞAAT ALANI M2	62.409,72
	NÜFUS	1763
	PARK	4.693,57

3 Boyutlu gösterim için seçilen 2. alan Vaziyet Planı aşağıdaki gibidir:



Şekil 101. 3 Boyutlu Gösterim İçin Seçilen 3. Alan Vaziyet Planı



Şekil 102. Alanın 3 Boyutlu Görselleri

6.7. Plan Notları

1. Genel Hükümler

1.1. 1/1000 ölçekli Cumhuriyet ile İnönü ve Örnekköy mahallelerini kapsayan Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan notları, gösterim, plan raporu ve plan raporu eki hesap cetveli ile bir bütündür. Uygulama İmar Planı Sınırı plan onama sınırındır.

1.2. Planda belirlenen tüm kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanların (yollar, yeşil alanlar, parklar, çocuk oyun alanları, eğitim ve sağlık tesisleri, sosyal veya kültürel tesisler, belediye hizmet alanları, pazar alanı, otopark, ibadet alanları vb.) zemin ve zemin üstü terkleri bedelsiz kamu eline geçmeden yapı ruhsatı alamaz.

1.3. İmar Planı Üzerinde Uygulama Alan Sınırları Belirlenmiş Olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Göre 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması doğrultusunda yapılacak olan arazi ve arsa düzenlemelerinin yapılacağı alanları tarif etmektedir. Planlama alanı bütününde belirlenen düzenleme sahaları DOP oranı değişiklik yapılmaksızın encümen

kararıyla birleştirilip bölünebilir. Uygulama alanları seçiminde planlama alanı bütününde hesaplanacak düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) esas alınacaktır.

1.4. ~~Fırsat oranına esas inşaat alanları ek hesap cetveli tablosunda her parsel için kadastral kök parsel üzerinden hesaplanmış olup, kadastral kök parsel verisinin değişmesi sonucunda inşaat alanlarını güncellemeye karşıyaka belediyesi yetkilidir.~~

Düzenleme Ortaklık Payı oranları (DOPO) eşit kalmak ve/veya belirlenen Düzenleme Ortaklık Payı oranının (DOPO) altına düşülmemek kaydıyla

~~1.5. Ek hesap cetveli tablosunda her bir buya için belirlenmiş olan toplam inşaat alanı
değiştirilmeden imar adasına dağıtımı yapılacak parseller doğrultusunda buya sınırı içinde
kalan imar adalarının katlar alanı toplamını (KAT) güncellemeye karşıyaka belediyesi yetkilidir.~~

1.6. Plan onama sınırları içindeki tüm imar uygulamalarında alandaki mevcut yetişmiş
ağaçların rölevesi çıkarılacak, nitelikli ağaçların özellikle yaya akslarına isabet eden ağaçların
korunması için gereken önlemler alınacaktır.

1.7. Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanı toplamının, parsel
alanına oranı planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirlenen taks oranını geçemez.

~~1.8. Yürürlükteki imar planına göre gabarisinde ya da imar mevzuatına uygun olarak
yapılmış" nihsatlı mevcut toşekküllere göre ön bahçe mesafesini belirlemeye belediyesi
yetkilidir.~~ Binalar arasındaki mesafede Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1.9. Plan onama sınırı içerisinde yeni belirlenen yolların, yol profili onaylanmadan o yoldan
cephesinin parsellere inşaat izni verilmez.

1.10. Otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır.

1.11. İnşaat ruhsatı alınmadan önce parselin topografyasını değiştirmek amacıyla dolgu
yapılamaz. Yoldan kotlandırılan ön bahçelerde, parsel zemin kotları yoldan yüksek ise, parsel
sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre
tretuar seviyesinde tesviye edilir.

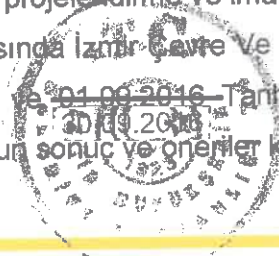
Parsel tabii zemin kotları yoldan düşük ise, bina girişi tretuar seviyesinden düşük olmamak
kaydıyla parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar doğal eğime bırakılabilir.
Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir.

1.12. Tabii zeminden kotlandırılan parsellerde parsel kotlarının yoldan daha yüksek veya daha
düşük olması durumunda imar yönetmeliğindeki hükümlere uyularak kotlandırma yapılmalıdır.
Topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kumak
amacıyla adalarda tabii zemin korumasına özen gösterecek şekilde yönetmelik hükümleri
çerçevesinde tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden veya kitle
köşe kotları ortalamasından kot alabilecektir.

1.13. İmar parsellerinde yapının veya yapıların konumlanacağı durum ve yapı dışında kalan
bölüm için vaziyet planı hazırlanarak kitle taşıdığı yaptırılacak, peyzaj projesi ile birlikte inşaat
ruhsatı talebi sırasında belediyeye sunulacaktır. Yapı veya yapılar tamamlandığında, peyzaj
projesine göre düzenleme yapılmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeyecektir.

Tüm imar parsellerinin binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 25 m² si için
1 ağaç dikilecek şekilde projelendirme ve imalatını yapmak zorundadır.

1.14. Uygulama aşamasında İzmir Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı/Afet İşleri Genel Müdürlüğü
Taraından 13.08.2012 ve 01.09.2016 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-
Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hususlara uyulacaktır.





1.15. İmar Planları için yapılmış olan genel Jeolojik-Geoteknik Araştırma Raporu dikkate alınarak inşaat uygulamasından önce zemine dayalı (parsel ölçeğinde) jeolojik araştırma yapılmadan ve ilgili kurumlara onaylatılmadan uygulama yapılamaz.

~~1.16. Kadastro ile İmar Planı arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla 2 metreye kadar düzeltmeye İmar, Harita Ve Planlama Müdürlüklerinden Oluşan Yetkilili Başkan Yardımcısının Başkanlığında Toplanan Teknik Komisyon yetkilidir.~~

1.17. Yapı adaları içerisinde yer alan binaların enerji ihtiyacını karşılamak için gerekli olan trafoların yapı adası içinde karşılanması zorunludur. Ön bahçede yer almamak, binadan ve parsel sınırından min. 3 m. mesafe bırakılmak şartı ve ulaşılabilirlik dikkate alınarak ayrılabilir. Önceki plan kararı ile önerilmiş trafolar bölgede imar uygulamaları tamamlanana kadar işlevlerine devam eder.

1.18. Kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda (kentsel çalışma alanları, açık ve yeşil alanlar, kentsel açık alanlar, kentsel sosyal altyapı alanları, kentsel teknik altyapı alanları vb.) proje ve uygulama aşamasında imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

1.19. Kamusal kullanıma ayrılmış alanlarda ilgili kurum/kuruluşların uygun görüş vermesi halinde tabii zemin altında yoldan çekme mesafeleri korunmak şartı ile parsel bütününde zemin altı otoparkı yapılabilir.

1.20. Doğalgaz hatları, enh, su isale hatları vb. tüm taşıyıcı ve iletken hatların belirlenmiş mutlak koruma, kamulaştırma ve salınım alanlarında ve bitişik parsellerdeki uygulamalarda, ilgili kurumları tarafından belirlenmiş olan kriterlere uyulacaktır. Bu parsellerde ilgili kurumdan görüş alınmadan inşaat ruhsatı alınamaz.

1.21. Karayolu kenarında yer alan yapı adalarındaki yapılaşmalarda, karayolları kamulaştırma hududu esas alınarak aynen uyulacaktır. Karayolları kamulaştırma kuşağına cephe veren tüm parsellerde ilgili kurumun görüşü alınması zorunludur.

1.22. Dereler, kuru dereler ve vasfını yitirmiş olan dereler için İzmir Su Ve Kanalizasyon Yönetmeliği Ve İlgili Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda uygulama yapılır.

1.23. İnşaat aşamasında dere yataklarının korunması, dere yatağının harfiyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, can ve mal emniyeti için her türlü güvenlik tedbirinin alınması zorunludur.

1.24. Planlama alanı içerisinde çevresine olumsuz etkileri olan, gürültü ve titreşim kaynağı işletmelere, çevre kirletici, yanıcı, yakıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddeler içeren gayri sihhi müesseseler ile imalat ve depolama faaliyetlerine izin verilmez.

1.25. Bisiklet kullanımının yaygınlaştırılması ve bu amaçla planlama alanı bütününde düzenlenecek bisiklet yollarına ilişkin olarak yönetmelikte belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.26. Kamu kullanımına ayrılan yapı ve alanların zemin altı kullanımları, afet ve olağan üstü hal durumlarında sığınak olarak kullanılmak üzere düzenlenecektir.

1.27. Uygulama projeleri ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları arasında farklılık gösteren alanlara ilişkin üretilen "kavşak çözümlenmeleri" semboliktir. Planlama alanı içerisinde kısmen geçen bölünmüş taşıt yolu boyunca kavşak, köprü, geçit, yaya, bisiklet yolu ve otopark alanı düzenlemeleri onaylı Uygulama Projeleri doğrultusunda gerçekleştirilecektir. Uygulanması aşamasında güzergah boyunca altyapı tesisleri bulunan ilgili kurumların (İZSU ve Botaş vb.) görüşleri alınacaktır.

~~1.28. Uygulama İmar Planı ile Daha yaşanabilir ve sağlıklı yaşam alanları yaratılmasında uygulamaların kolaylaştırılmasını sağlamak için parselde yer alan maliklerin uzlaşısı gerektiğinden Uygulama alan sınırı içerisinde yer alan parsellerde en az 2/3 muvafakat aranması esastir.~~

1.29. Cumhuriyet Sale Hattı Tüneli giriş ve çıkış noktaları arasında tünel aksı üzerinde ne az 20 metre genişliğindeki güzergahta kazıklar tünel uygulaması yapılamaz, herhangi bir yapılaşmaya ve kök salıcı ağaçların dikimine izin verilmez.

2. Özel Hükümler

Aşağıda belirtilen yapılaşmaya ilişkin konular iklim değişikliği konusunun planlama çalışmaları kapsamında ele alınmasını içermekte olup bu konuda karşıyaka belediyesince hazırlanacak ve meclisce karara bağlanacak olan "Tasarım Rehberi" uygulamaları yönlendirecektir.

2.1. Yapılarda yaşam standardı ve hizmet kalitesinin, işletmelerde üretim kalitesi ve miktarının düşüşüne yol açmadan enerjinin etkin kullanılması, enerji maliyetlerinin ekonomi üzerindeki yükünün hafifletilmesi amacı ile yer seçimi, tasarım, inşaat, işletme, bakım, tadilat, yıkım ve atıkların bertarafını kapsayan yaşam döngüsü boyunca sürdürülebilir, enerji verimli, doğayla uyumlu ve çevresel etkilerini azaltarak sürdürülebilir yerleşmeler oluşturmak amaçlanmıştır. Bu doğrultuda planlama alanı sınırları dahilinde yeni yapılacak binalar; "Binalar İle Yerleşmeler İçin Yeşil Sertifika Yönetmeliği" kapsamında yapılabilir.

~~2.2. Yeni yapılacak yapılarda "Yağmursuyu Toplama, Depolama Ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelik" doğrultusunda "Yağmur Suyu Hasat Sistemi" kurulana kadar, parselin yapılaşmayan kısımlarında toprağın geçirimsizliğini sağlayan malzeme ile kaplanabilir. Bahçe ve bina çatı yüzeylerine düşen yağmur sularının toplanarak yağmursuyu altyapı sistemi ulaştırmak amacı ile yapı gruplarına entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı, yağmur ve drenaj suyunun depolanarak çevre sulamasında kullanılabilir.~~

2.3. Atık oluşumunun azaltılması, atıkların yeniden kullanımı, geri dönüşümü, geri kazanımı gibi yollar ile doğal kaynak kullanımının azaltılması ve atık yönetiminin sağlanmasına yönelik atıkların türlerine ve özelliklerine göre ayrı biriktirilmesini yönelik "atık yönetimi yönetmeliği" ile ilgili diğer yönetmelikler doğrultusunda yeni yapılacak üç ve daha fazla katlı yeni binalarda evsel atık ayrıştırma sistemi kurulmadan oturma ruhsatı verilemez. Atık ayrıştırma bacaları her konutun içerisinde ya da konut dışında bina merdiven evi ve koridor gibi ortak alanlarda düzenlenebilir. Atıkların toplanacağı yer zemin veya bodrum katında ya da bina oturma alanı

dışında parsel içinde teşkil edebilir. Atık ayrıştırma sistemi "evsel, plastik, cam ve kağıt" atıkları ayrı ayrı toplayacak şekilde tasarlanabilir.

~~2.4. Plana göre yapılacak yeni bina tasarımında mekanik ve elektrik tesisat değişikliklerinde binanın özelliklerine göre binalarda enerji performansı yönetmeliği ve konutlarda sıhhi tesisat projelerinde doğalgaz tesisatının bulunabilir.~~

2.5. Yerleşme dokusuna ilişkin ölçütler:

Yerleşme dokusu ve binalar, hava akımından yararlanacak şekilde dağınık karakterde ve ayrıık olarak düzenlenmelidir.

Buharlaşmayı artırıcı elemanların kullanımından kaçınılmalıdır

Yeşil doku hava akımının geçişini engellemeyecek uzun gövdeli ve geniş dallı olmalıdır. Hava akımının gölgeli çimenlik yüzeyden geçerek yapıya ulaşması istenmelidir.

2.6. Bina tasarımına ilişkin ölçütler:

Tek ve zeminden yükseltilmiş, hacimler arasında boşluklar oluşturulmuş, serbest düzende uzun ve yüksek binalar tercih edilmelidir.

Güneş enerji sistemleri, su depoları, tv antenleri, klimalar vb. Teknik elemanlar; görüntü kirliliği yaratmayacak şekilde konumlandırılacaktır. Bulunduğu konuma göre çatı veya bina cephesinde görünmeyecek şekilde çözümlenmelidir.

Gölgeleme elemanları çatıda, doğu ve batı cephelerinde kullanılarak güneşin ısıtıcı etkisi azaltılmalıdır. Binanın batı yönünde en az, kuzey yönünde en fazla yüzey oluşumu yaratılmalıdır. Binanın taban alanı artırılarak gece serinliği sağlanabilir.

En fazla ışınım etkisi doğu ve batı yönlerinde olacağından binalar bu yönlerde ince ve uzun olmalıdır. Doğu-batı aksında, tepelere konumlanmış boyutları 1:1,7 veya 1:1,3 oranındaki binalar konfor koşulları açısından optimum etki sağlayabilmektedir.

2.7. Güneş enerji sistemleri, su depoları, tv antenleri, klimalar vb. Teknik elemanlar; görüntü kirliliği yaratmayacak şekilde konumlandırılacaktır. Bulunduğu konuma göre çatı veya bina cephesinde görünmeyecek şekilde çözümlenecektir.

Karşıyaka belediyesince hazırlanacak olan tasarım rehberi doğrultusunda uygulamalar yapılacaktır.

Alan Kullanımları

3. Konut Alanları

3.1. Konut ve imar adalarında belirtilen kat adedi en yüksek değer olup, talep edilmesi halinde daha az katlı yapı yapılabilir.

3.2. Minimum parsel büyüklüğü 1000 m²'dir. Kalan tek parsel 1000 m² büyüklüğünü oluşturamaması durumunda yönetmelik koşullarını sağlayan en küçük parsel boyutu belirlenecektir.

~~3.3. İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınacak olan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin katında imalat içermeyen, GSMYE tabii olmayan günlük ticarete yönelik kullanımlar yapılabilir.~~

3.4. Ayrılması gereken otopark alanları istisnasız kendi parselinde karşılanacak olup, otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği uygulama esaslarına göre hesaplanacak ve gerçekleştirilecektir.

3.5. Yeni yapılacak olan binaların enerji kimlik belgesi en düşük "B" Sınıfında olacak şekilde tasarlanmalı, ilgili proje ve raporlar bu yönde hazırlanarak inşa edilmelidir.

4. Kentsel Çalışma Alanları

4.1. Ticaret-Konut Alanları

Ticaret ve konut kullanımının karma olarak planlandığı alanlardır.

4.1.1 TİCK koşullu imar adalarında konut kullanım oranı % 55'tir.

4.1.2. Bu alanlarda konut, günlük ticaretin yanısıra iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yurt, kurs gibi ticaret ve hizmet sektörüne yönelik kullanımlar, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapıların ve fonksiyonların da yer aldığı alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık yapılabilmesi için imar planında bu amaçla plan değişikliği yapılması gereklidir.

4.2. Belediye Hizmet Alanı

Bu alanlarda 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belirtilen belediyelerin görev ve hizmet kapsamına giren tesisler yapılabilir. Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, belediye depoları, zabıta birimleri, idari, sosyal ve kültürel tesisler, kamu veya özel eğitim tesisleri, bilgi evi, kurs, yurt, kütüphane, misafirhane, gençlik merkezi gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. BHA gösterimli alanlarda, planlarda belirtilen kullanımlar doğrultusunda ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Belediye Hizmet Alanı kapsamında kalan kullanımları uygulama imar planında belirlenmiştir. Taks:0,50, y en çok 4 kattır.

Bha alanında yapılan tesislere ve çevresine hizmet etmek üzere inşaat alanının %20'sini geçmeyecek kadar ticari hizmet birimleri yapılabilir.

Pazar alanı olarak belirlenen alanda, Emsal:2.00 ve Yençok:4 katı geçmemek şartı ile günlük ihtiyaçları karşılayacak tuvalet, güvenlik personeli kabini, idari birim ve pazarcıların mallarını depolayabileceği yapılar yapılabilecek olup, ilçe belediyesi tarafından hazırlanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Zemin ve altında katlı otopark yapılabilir. Pazar yeri yapılması halinde değişen hava koşullarına karşı önlem alınabilmesi amacıyla imar hakkını geçmemek kaydıyla açılır kapanır üst örtü yapılabilir. Bu alanlar emsal alana dahil değildir.

4.3. Resmi Kurum Alanı

Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

Taks:0,50, Yen çok 4 kattır.

5. Sosyal Altyapı Alanları

5.1. Eğitim Tesisleri Alanı

Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. (özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden millî eğitim bakanlığı'nın veya ilgili kurumun uygun görüşü alınır.) İlgili mevzuatlar doğrultusunda özel eğitim için plan değişikliği gereklidir. Özel eğitim alanı kullanımında; ilkokul, ortaokul ve lise gibi eğitim tesisleri birlikte yapılabileceği gibi ayrı ayrı da yapılabilir. Ancak eğitim tesisi türünün uygun sembolü işaretlenir.

Taks:0,50, Yençok:4 kattır.

5.2. Sağlık Tesisleri Alanı

İlgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile sağlık tesisi yapılacaktır. İlgili mevzuata uygun olarak yapılacak hastane, dispanser, sağlık ocağı, sağlık evi, sağlık merkezi ve doğumevi gibi tesislerin bulunduğu alanlardır. (Aile Sağlık Merkezi)

Taks:0,50, yençok:4 kattır.

5.3. Sosyal Tesis Alanı

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu mülkiyetindeki alanlardır.

Taks:0,50 ve Yençok:4 kattır.

5.4. Kültürel Tesis Alanı

Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu mülkiyetindeki alanlardır.

Taks:0,50 ve Yençok:4 kattır.

5.5. Kapalı Ve Açık Spor Alanları

Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanda yerleşmenin ve fonksiyon alanının büyüklüğüne uygun olarak futbol, basketbol, tenis, voleybol, yüzme havuzu gibi spor faaliyetlerini içeren kapalı veya açık tesisler yapılabilir. Bu alanlarda ilgili plan notlarına ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda plan kararı alınmadan kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

5.6. İbadet Alanları

İmar planlarında ibadet başlığı altında belirlenmiş olan alanlarda cami, cemevi, kilise, sinagog, havra gibi dini tesisler yapılabilir.

6. Açık Ve Yeşil Alanlar

6.1. Park Alanı

Çevre halkının yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak, çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılabilir. Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek bu alanlarda; açık havada yapılabilecek spor faaliyetleri, seyir terasları, piknik alanları, çocuk oyun alanları, meydan, pazar yeri, sökülebilir takılabilir panayır veya sergi alanları gibi kullanımların yer alacağı düzenlemelere gidilebilir.

Ancak, planlarda ve kurum görüşlerinde belirtilen dere ıslah, içme suyu, enerji ve doğalgaz hattı koruması içerisinde kalan bölgelerde izin alınmadan hiçbir yapı yapılamaz. Mevcut ağaçların korunması esas olup, koruma kuşakları içerisinde kazıklı temel uygulaması, kök salıcı nitelikte bitki ve ağaç dikimi yapılamaz. Uygulama ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

6.2. Çocuk Bahçesi Ve Oyun Alanı

Yapılmasına koşulları yürürlükteki imar yönetmeliğine uygun olmak kaydıyla

Çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri alanlarıdır. Çocuk bahçesini de içermesi koşuluyla bu alanlar park alanı şeklinde düzenlenebilir.

6.3. Pasif Yeşil Alanlar

Planlama alanında ilgili kamu kurum/kuruluşu veya ilgilisi tarafından düzenlenecek "Pasif Yeşil Alan" olarak ayrılan karayolu ve isale hatları güzergâhında hiçbir yapı yapılamaz olup, bu güzergâhları kesen veya etkileyen değişiklik talebi olması halinde ilgili kamu kurum/kuruluşunun uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

6.4.Rekreasyon Alanı: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerler olup; bu alanlarda, bodrum katlar dahil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerinin aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe, açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandıma için ise standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması ve rekreasyon alanı ihtiyacı için otopark yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosu dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark, toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının %5'ini geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları, tuvalet, çeşme, pergola, kamerye, mangal, piknik masası yer alabilir.

6.5. Meydan

İnsanların yaşam kalitesinin ve mekân kalitesinin geliştirilmesine yönelik, kullanıcıların toplumsal ve özel faaliyetlerini sağlayabileceği alanlar olarak belirlenen meydan alanında; kültürel kimliklerin, kişisel gelişimlerin veya insanların birbirleriyle etkileşimlerinin sağlandığı, pazar olarak da kullanılacak alanlardır. Bu alanlarda hiçbir şekilde sabit, sökülüp takılabilen yapılar yapılamayacağı gibi çevre fonksiyonları ile uyumlu olacak şekilde ilçe belediyesi tarafından hazırlanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

7. Teknik Altyapı Alanları

Planda teknik altyapı olarak belirlenen alanlarda trafo, dağıtım merkezi, regülatör alanı, telekom santrali, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesislere genel isimdir.



7.1 Ulaşım

1. Derece yol planda 35m., 24 m., 20 m.,18.50 m. Olarak belirlenen kent içi yollarında taşıt izleri, tretuar, bisiklet ve yaya aksları yol en kesiti içerisinde.

2. Derece yol planda 15m.,12m.,10 m. Olarak belirlenen kent içi yollarında taşıt izleri, tretuar, bisiklet ve yaya aksları yol en kesiti içerisinde.

Yaya yolu planda belirlenen yaya yollarında mevcut ağaçların korunması esastır.

Bisiklet yolu gösterimi şematik olup, uygulama projesine göre bisiklet yolları düzenlenecektir. Genel otopark genel otopark olarak belirlenen kapalı ve açık otopark alanlarında, ilgili yönetmeliklere uygun olmak koşulu ile kamuya ait otopark yapılacak olup, bu alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü doğrultusunda çevre yapılaşma şartlarını geçmeyecek şekilde katlı otoparkta yapılabilir.

Karayolları yol kenarı koruma kuşağı kamulaştırma sınırı içerisinde kalan alanlarda hiç bir yapı yapılamaz. 'karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik' te belirtilen çekme mesafelerine uyulacaktır.

8. Diğer Hükümler

8.1 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında açıklanmayan hususlarda yürürlükte olan İmar Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış yönetmeliklere,

~~8.2 Özel Hastaneler Yönetmeliğine,~~

~~8.3 Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe,~~

~~8.4 Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğe,~~

~~8.5 Sığınak Yönetmeliğine,~~

~~8.6 Otopark Yönetmeliğine,~~

~~8.7 Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliklerine,~~

~~8.8 İzmir Şif ve Kanalizasyon İdaresi Yönetmeliğine,~~

~~8.9 2872 Sayılı Çevre Kanunu Ve Buna Bağlı Olarak Yürürlükte Olan ÇED Yönetmeliği Ve Diğer Mevzuat Hükümlerine,~~

~~8.10 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Delaysıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun Ve Bağlı Yönetmeliklere,~~

~~8.11 Zemin Ve Temel Etüt Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara Dair Yönetmeliğe,~~

~~8.12 Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğe,~~

~~8.13 Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine,~~

~~8.14 4373 Sayılı Taçkın Suları Ve Su Baskınlarına Karşı Korunma Kanunu,~~

~~8.15 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanununa,~~

~~8.16 Afet Ve Acil Durum Müdahale Hizmetleri Yönetmeliğine uyulacaktır.~~

ki mevzuat hükümlerine ve yönetmeliklere uyulur.

Bu paftada yer alan çizimler için...
Mühür basılmamıştır.
Mustafa İsmail SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

M. METİN DOĞRUL
Şehir Plancısı (YTÜ)
Mansuroğlu Mahallesi 593/1 Sk. No:6 D:1
Bayraklı / İZMİR
Bornova / D:278 085 60208
Tel: 0533 364 94 22