

1/1000 ÖLÇEKLİ  
CUMHURİYET 2. ETAP  
UYGULAMA İMAR PLANI  
REVİZYONU/2023



KARŞIYAKA BELEDİYESİ  
PLAN VE PROJE  
MÜDÜRLÜĞÜ



# İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 149

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 05.09.2023

ÖLÇEK:1/1000

PİN:UİP-351029394

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

İdil HASANKÖYOĞLU  
Yüksek Şehir Plancısı

Yüksel Egemen DİŞLİ  
Şehir Plancısı

Nehir YÜKSEL  
Plan ve Proje Müdürü

Zeki YILDIRIM  
Şehir Plancısı  
Başkan Yardımcısı



Meclis Karar No : 05.1355  
Meclis Karar Tarihi : 15.12.2023

## PLAN ÇALIŞMA GRUBU

İdil Hasanköyoğlu	Y. Şehir Plancısı
Yüksel Egemen Dişli	Şehir Plancısı
Nehir Yüksel Plan ve Proje Müdürü	Şehir Plancısı
Zeki Yıldırım Başkan Yardımcısı	Şehir Plancısı

Mustafa Tunç SOYER  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

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



## İÇİNDEKİLER

I. ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI .....	1
II. ÇALIŞMANIN İÇERİĞİ .....	3
1. KARŞIYAKA İLÇESİ VE PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ .....	4
.....	8
2. PLANLAMA ÇALIŞMALARI VE ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER .....	9
2.1. PLANLAMA ALANI VE KARŞIYAKA İLÇESİNİN PLANLAMA TARİHİ .....	9
2.2. KARŞIYAKA'NIN COĞRAFİ KONUMU .....	10
2.3. JEOLJİK YAPI .....	10
2.4. İKLİM .....	11
2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE PLAN KARARLARI .....	12
2.5.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı .....	12
2.5.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı .....	13
2.5.3. 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı .....	14
2.5.4. 19.11.2020 onama tarihli Cumhuriyet, Örnekköy ve İnönü Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı .....	15
2.5.5. 09.05.2022 onama tarihli Cumhuriyet Mahallesi 1. Ve 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu .....	16
2.5.5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Süreçleri .....	17
2.6. PLANLAMA ALANININ DEMOGRAFİK VE MEKÂNSAL ANALİZLERİ .....	22
2.6.1. Planlama Alanının Mahalle Kapsamında Değerlendirilmesi .....	22
2.6.3. Doluluk Boşluk Analizi .....	24
2.6.4. Bina Taban Alanı Analizi .....	25
2.6.5. Parsel Büyüklükleri .....	26
2.6.6. Ruhsatlı Yapı Analizi .....	27
2.6.7. Mülkiyet Analizi .....	28
2.6.8. Ulaşım Ağı .....	29
2.6.10. Yerleşime Uygunluk .....	31
2.6.11. Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanımı .....	34
2.6.12. Mevcut Durum Topografik Yapı, Eğim Analizi .....	35
.....	35
2.7. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ .....	35
2.8. ANKET ÇALIŞMALARI VE ANALİZİ .....	40
3. SENTEZ .....	47
3.1. İTİRAZ YAPILAN PARSELLER .....	48
3.2. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME .....	48
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	49
4.1. ÇALIŞMANIN AMACI, PROBLEM TANIMI .....	49
4.2. PLANIN AMACI, İLKE VE HEDEFLERİ .....	50
4.3. PLAN KARARLARI .....	51
4.4. PLAN KABULLERİ .....	52
4.4.2. Nüfus Kabulü .....	53
4.5. ALAN KULLANIM KARARLARI VE DÖNÜŞÜM YAKLAŞIMI .....	58
4.5.1. Donatı Alanları .....	60
4.5.2. Ulaşım Kararları .....	64
4.5.3. Konut ve Ticaret-Konut Alanları .....	66
4.5.4. Belediye Hizmet Alanları .....	67
4.5.5. Açık ve Yeşil Alanlar .....	67
4.5.6. Uygulama Alan Sınırı .....	68
4.5.7. Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar .....	71
.....	72
EK .....	75

## SEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Etaplama Sınırı .....	4
Şekil 2. Karşıyaka İlçesi ve Çevre İlçeler .....	5
Şekil 3.Planlama Alanı Sınırı .....	6
Şekil 4.Karşıyaka İlçesinin Odak Noktaları .....	7
Şekil 5.Karşıyaka İlçesinin İzmir İçerisindeki Konumu .....	7
Şekil 6.Planlama Alanının İlçe İçindeki Konumu .....	8
Şekil 7: 1. Etap Planlama Alanı 2020 Yılı Uydu Görüntüsü .....	8
Şekil 8.Karşıyaka ve Çevresi Jeomorfolojisi .....	10
Şekil 9: İnceleme Alanı ve Çevresinin Genelleştirilmiş Jeoloji Haritası(1/100.000, MTA-1998).....	11
Şekil 10: İzmir Kenti Sıvılaşma Potansiyeli Haritaları (Erdik vd., 2002) .....	11
Şekil 11: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	12
Şekil 12: 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı .....	14
Şekil 13: Karşıyaka 2. Etap NİP .....	15
Şekil 14: Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu .....	16
Şekil 15:09.05.2022 onama tarihli Cumhuriyet Mahallesi 1. ve 2. Etap Nazım İmar Planı Revizyonu .....	17
Şekil 16: İslah İmar Planı .....	18
Şekil 17. 26.04.1984 tarih Onanlı Örnekköy Mevzii İmar Planı.....	18
Şekil 18. 02.10.1987 tarih Onanlı Cumhuriyet Örnekköy Yamanlar İmar Planı .....	19
Şekil 19: 24.01.2000 tarih Onanlı Cumhuriyet Mahallesi Revizyon İmar Planı .....	19
Şekil 20:19.11.2020 Öncesinde Yürürlükte Olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	20
Şekil 21: 2020 yılı Onanlı 1/1000 ölçekli Cumhuriyet ile İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan Uygulama İmar Planı .....	21
Şekil 22. Doluluk Boşluk Analizi .....	24
Şekil 23: Mevcut Durum Arazi Modellemesi (Aleyna Vatan, 2023).....	24
Şekil 24: Bina Taban Alanı Analizi .....	25
Şekil 25.Parsel Büyüklükleri.....	26
Şekil 26: 2007 Yılı Sonrası Ruhsatlı Parseller ve İskanlı Yapılar.....	27
Şekil 27: Mülkiyet Durumu Analizi .....	29
Şekil 28: Ulaşım Ağı Analizi .....	30
Şekil 29: Kat Adedi Analizi .....	31
Şekil 30.Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu .....	33
Şekil 31: Zemin Kat Yapı Kullanım Durumu .....	34
Şekil 32: Eğim Analizi .....	35
Şekil 33.Yapılan Anketlerin Lokasyonları .....	40
Şekil 34.İtiraz Dilekçeleri Konuları .....	48
Şekil 35. Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Kat Sayıları Kararları .....	52
Şekil 36. 02.10.1987 Onanlı İmar Planı Yapılaşma Koşulları Dağılımı .....	54
Şekil 37: 19.11.2020 Onama Tarihli 136ha'lık Planın 2. Etap Sınırlarında İmar Adalarının Dağılımı ve Nüfus .....	55
Şekil 38:Erişilebilirlik Analizi .....	61
Şekil 39. Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Donatı Alanları .....	64
Şekil 40. Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Ulaşım Kararları .....	65
Şekil 41. Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Konut Alanları .....	66
Şekil 42. Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Belediye Hizmet Alanları .....	67
Şekil 43. Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Açık ve Yeşil Alanlar .....	68
Şekil 44: Öneri Plan Arazi Modellemesi (Aleyna Vatan,2023) .....	70

## GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1: Anket Sonucu-1 .....	41
Grafik 2: Anket Sonucu-2 .....	41
Grafik 3: Anket Sonucu-3 .....	41

Grafik 4: Anket Sonucu-4 .....	42
Grafik 5: Anket Sonucu-5 .....	42
Grafik 6:Anket Sonucu-6 .....	43
Grafik 7: Anket Sonucu-7 .....	43
Grafik 8: Anket Sonucu-8 .....	43
Grafik 9: Anket Sonucu-9 .....	44
Grafik 10: Anket Sonucu-10 .....	44
Grafik 11: Anket Sonucu-11 .....	44
Grafik 12: Anket Sonucu-12 .....	45
Grafik 13: Anket Sonucu-13 .....	45
Grafik 14: Anket Sonucu-14 .....	45
Grafik 15: Anket Sonucu-15 .....	46
Grafik 16: Anket Sonucu-16 .....	46
Grafik 17: Anket Sonucu-17 .....	46
Grafik 18: Anket Sonucu-18 .....	47

#### TABLO LİSTESİ

Tablo 1.Yıllara Göre Nüfus Değişimi .....	23
Tablo 2.Bina Taban Alanları .....	25
Tablo 3.Parsel Büyüklükleri Dağılımı .....	26
Tablo 4.Sosyal Konutlar Alanında Yapıların Niteliğine Göre Arsa Payları .....	28
Tablo 5: Mülkiyet Bilgisi .....	29
Tablo 6.Bina Kat Adetleri Dağılımı .....	30
Tablo 7: Yapı Kullanım Tablosu.....	34
Tablo 8: Kurum Görüş Özetleri .....	36
Tablo 9: Alanın SWOT Analizi; (Güçlü ve Zayıf Yönler).....	50
Tablo 10: 1992-2003 yılları arası yapı izin istatistikleri ( <a href="https://biruni.tuik.gov.tr/yapiizin/Rapor">https://biruni.tuik.gov.tr/yapiizin/Rapor</a> ).....	53
Tablo 11: 2004-2021 yılları arası yapı izin istatistikleri ( <a href="https://biruni.tuik.gov.tr/yapiizin/Rapor">https://biruni.tuik.gov.tr/yapiizin/Rapor</a> ) .....	53
Tablo 12: Planlama Alanında 02.10.1987 Onanlı İmar Planındaki İmar Adalarının Alansal Dağılımı .....	55
Tablo 13: Uygulama İmar Planı Kent Karakter Tablosu.....	59
Tablo 14: Gelişme Konut ve Ticaret Konut İmar Adaları İnşaat Alanları .....	69





## I. ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisindeki 7 ha'lık alana ilişkin, 1/1000 ölçekli 2. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Planlama Alanı ve çevresi, kent merkezi ile ilişkisi, mekânsal yapı ve yapılaşma özellikleri, Karşıyaka kent bütünü içerisindeki konumu, jeolojik-jeoteknik ve yerleşilebilirlik özellikleri, gelişme potansiyelleri, yakın çevresindeki gelişme eğilimleri, mekânsal dönüşüm eğilimleri ve bölgenin geçirdiği planlama süreci ile birlikte değerlendirilerek, mekânsal müdahale biçimleri ve buna dair yasal ve kurumsal araçlar tanımlanmış, strateji ve modeller geliştirilmeye çalışılmıştır. İzmir İli, Karşıyaka ilçesi 2. Etap Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalan alanda üst ölçekli plan kararları ve Mahkeme süreçlerinde belirtilen esaslar doğrultusunda yoğunluk, yapılaşma koşulları ve arazi kullanım kararları belirlenmiştir.

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

Söz konusu planın askı sürecinde iletilen itirazlara istinaden, Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 01.02.2021 tarih ve 35 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, İzmir Büyükşehir Belediyesinde değerlendirme aşamasındayken, Belediye arşivi ve Kadastro Müdürlüğü ile koordineli başlatılan çalışmalar sonucunda;

Karşıyaka Belediye Meclisinin 17.05.2021 tarih ve 116 sayılı "*İmar planlarının yeniden çalışılması, plan çalışması sürecinde bölgedeki uygulamaların durdurulması, itirazlar kapsamında İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilen plan değişikliği önerisinin geri çekilmesi, bölgeye ilişkin gerekli analiz ve sentez çalışmaları sonrasında imar planı çalışmalarının planlama hiyerarşisi kapsamında etaplar halinde ele alınması*" şeklindeki kararı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2021 tarih 616 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Söz konusu planların uygulamaların durdurulması ve onama süreçlerinin tamamlanmamış olması nedeni ile bölgenin mekânsal karakterini yönlendirici niteliği oluşmamıştır.

Sonrasında söz konusu Meclis Kararı uyarınca yeni bir plan çalışması başlatılmıştır. 2020 yılı plan çalışmaları kapsamında 136 ha'lık alan bütününde yapılan araştırma ve analiz sonuçları irdelenerek ortak nitelikler itibari ile bölgeler arasındaki ayrışmalar ve mevcut durumda yaşanan sorunlar değerlendirilmiş, doğal ve fiziksel eşiklerin ve arazi çalışmalarının sonucunda, alt bölgeler ve etaplar belirlenmiştir. 3 etap halinde ele alınan planlama çalışmasının, 2. Etap Planlama Alanı bölgesinde Kadastro Müdürlüğü'nün mülkiyet verilerinin plana altılık oluşturan mülkiyet verileri ile örtüşmediği, Sosyal Konutlar olarak bilinen bölgede yapılan uygulamalarda %56 DOP kesintisi yapıldığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda öncelikle uygulama ve ruhsat aşamasına gelmiş bölgeler ile riskli yapı ilan süreçlerinin ve tahliye süreçlerinin başladığı bölgeler ele alınmış; söz konusu alana ilişkin öne çıkan özellikler ve sorunlar tespit edilmiştir. Anadolu Caddesi, üst ölçekli planlar ile belirlenen 35 metrelik yol ve kavşak düzenlemeleri vb. eşikler, Cumhuriyet-Örnekköy-İnönü Mahalleleri Uygulama İmar

Planından gelen ve plan bütününden farklılaşan kentsel doku gibi birçok kriter ile uygulamaya ve yapılaşmaya ilişkin sorunlar, planlama etaplarının oluşmasında etken olmuştur.

Rapora konu 2. Etap, A-5 (Ayrık nizam 5 kat) ve BL-5 (Blok nizam 5 kat) yapılaşmanın yoğunlaştığı bir alan olmakla birlikte, söz konusu doku; 10.01.1964 tarihinde onaylanan 54.77 ha büyüklüğündeki “Cumhuriyet Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi” kararı doğrultusunda yapılan planlar sonucunda oluşmuş sosyal konutları içermektedir. Dolayısıyla birçok özelliği ile diğer etaplardan ayrılmaktadır.

Etaplama sınırlarının tespiti sonrasında, Cumhuriyet Mahallesi 1. ve 2. Etap 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile Cumhuriyet Mahallesi 2. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planları hazırlanarak 09/05/2022 tarihinde onaylanmış; söz konusu planlara, İzmir 7. İdare Mahkemesinin 2022/572 E. sayısıyla dava açılmıştır.

Söz konusu davalara ilişkin bilirkişi raporları, Cumhuriyet Mahallesi 2. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı ilişkin olarak “*dava konusu 1/5000 ölçekli Revizyon İmar planı öncesinde "ticaret alanı" olarak planlanan alanın "ticaret-konut alanı" olarak planlanması nedeniyle plan onama sınırı içerisindeki nüfusun artmasına ve kişi başına düşen donatı alanlarının azalmasına neden olacağı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ait plan açıklama raporunda plan revizyonu kararlarının plan revizyonundan önce yürürlükte bulunan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/09/2020 tarih ve 05.720 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Cumhuriyet-Örnekköy-İnönü Mahalleleri Uygulama İmar Planı ile değil 1987 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları ile karşılaştırıldığı, bu durumun ise planlama esaslarına ve planlama tekniğine aykırı olduğu, dava konusu 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile revizyondan önce yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Cumhuriyet-Örnekköy-İnönü Mahalleleri Uygulama İmar Planı ile karşılaştırıldığında dava konusu 2. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kararları ile plan onama sınırı içerisinde kamusal donatı alanlarından olan “Belediye Hizmet Alanı (Kreş)” ile “Park ve Spor Tesisi” kullanımlarına ilişkin ayrılan toplam alanın sırasıyla %16 ve %46 oranında azaltılmış olduğu, bu bağlamda dava konusu 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliğinin şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı” yönünde değerlendirmede ile 21/06/2023 tarihinde söz konusu planların yürütmenin durdurulması yönünde karar almış, maddi hatalar içeren karara ilişkin itiraz 18.07.2023 tarihinde reddedilmiştir.*

Bu kapsamda 09/05/2022 tarihinde onaylanan Cumhuriyet Mahallesi 1. ve 2. Etap nazım ve uygulama imar planı revizyonlarının iptali talebiyle açılan ve devam eden dava sürecinde, Bilirkişi Raporu ve Yürütmeyi Durdurma kararı esas alınarak, yaklaşık 29 ha’lık alanda nüfus ve kentsel çalışma alanlarını tekrar düzenleyerek uygulama sorunlarının giderilmesi, bölgenin artan kentsel sorunlarının çözüme kavuşturulması, uygulama kabiliyetine sahip, eşitlikçi, erişilebilirliğin sağlandığı yoğunluk ve kullanım kararları yönlendiren Nazım İmar Planı ile birlikte Cumhuriyet 2. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır. Ayrıca 136 ha.lık planın 3. Etap olarak adlandırılan Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet, İnönü Ve Örnekköy Mahallerinin Bır Kısmını Kapsayan, 1. ve 2. Etap Plan Sınırları Dışında Kalan 108 Hektarlık Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu 25/08/2023 tarihinde onaylanmış; 07/09/2023-06/10/2023 tarihleri arasında askı süreci içerisinde olup plan bütünlüğü sağlanmıştır.

## II. ÇALIŞMANIN İÇERİĞİ

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

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

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

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Karşıyaka Nazım İmar Planı ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 9. maddesi uyarınca, “vizyon, amaç, hedefler ve stratejiler belirlenerek, koruma-kullanma esasları, alan kullanım kararları, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin konularda planlama esasları ve uygulama ilkeleri, eylem planları, açık ve yeşil alan sistemi, ulaşım, erişilebilirlik ve mekânın etkin kullanılması, gerektiğinde koruma, sağlıklaştırma ve yenileme program, alan ve projelerinin etaplama esasları, alan kullanım dağılımı tablosu gibi hususları” içermektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar Planı ilkeleri başlıklı 21. Maddesinde belirtildiği şekli ile İzmir Kent bütünü içerisinde değerlendirildiğinde planlama alanı ve çevresi İzmir merkez ilçelerini kapsayan körfeze paralel yamaçlarda konumlanan kentsel dönüşüm koridoru ile bağlantılıdır.

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

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

2020 onanlı planlarda 2. Etap olarak belirlenen alanda bulunan parsellerden daha önceki plan çalışması ile **%56 oranında kesinti yapıldığı belirlenmiş**; bu nedenle bölgede 3194 sayılı Kanun Madde 18'e göre **uygulama yapılamayacağı** ortaya çıkmıştır. Ek olarak, bölgedeki tüm parsellerin **kat mülkiyetine konu olması nedeniyle; Arazi ve Arsa Düzenlemeleri hakkında yönetmeliğin 19. Maddesinde “Farklı kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu parseller birbirleri ile birleştirilmeksizin uygulamaya alınarak dağıtımına tabi tutulur” ifadesi yer alması nedeniyle**

**farklı kat mülkiyeti kurulu parsellerin birbirleri ile birleştirilmeksizin uygulamaya alınarak dağıtımına tabi tutulması gerekmiştir.**

Planlama alanındaki parsellerden daha önce yapılan kesintiler, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik ile zorunlu hale getirilen Mülkiyet Raporuna esas teşkil edecek şekilde Kadastro Müdürlüğü arşivinden temin edilen dokümanlar da dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Yukarıda sözü geçen, yürütmesinin durdurulması yönünde yargı kararı bulunan 09.05.2022 onama tarihli 1. ve 2. Etap imar planlarına ilişkin bilirkişi raporlarında, planların etaplamasına ilişkin “uygun büyüklük ve içeriğe (kapsama) sahip olduğu” belirtilmektedir.

**Şekil 1: Etaplama Sınırı**



## **1. KARŞIYAKA İLÇESİ VE PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ**

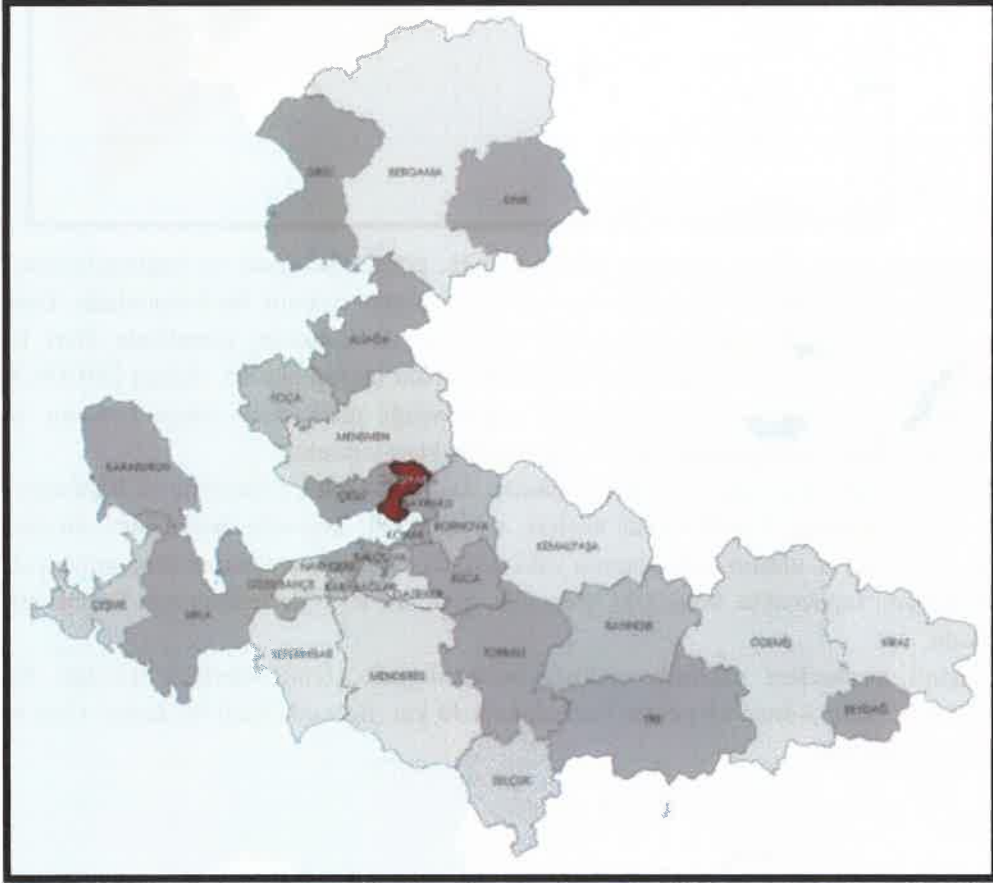
Karşıyaka, İzmir il sınırları içerisinde ve il merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile belirlendiği üzere İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı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

Günümüzde Karşıyaka İlçesi 5172 ha'lık alansal büyüklüğü, 346.264 nüfusu ile İzmir'in en büyük merkez ilçelerinden biri konumundadır. Kentsel ölçekteki ticaret alanları, konut alanları ve diğer kentsel fonksiyonlar ile ön plana çıkmakta olup ülkesel ölçekte önemli karayolu ve demiryolu bağlantılarına sahiptir. Kent ölçeğinde ise karayolu bağlantılarının yanı sıra otobüs, İZBAN, tramvay ve deniz yolu gibi toplu ulaşım akslarının yoğunlaştığı ilçe, ulaşım yönünden gelişmiş durumdadır.

1924 tarihinde 491 sayılı Teşkilat-ı Esasiye Kanunu ile, İzmir Merkez Sancağı, Aydın Vilayetinden ayrılarak İzmir Vilayeti adını almıştır. Karşıyaka 1927 yılında merkeze bağlı bucak statüsü kazanmıştır. 1930 yılında kentin altyapı eksikliklerinin belediyenin mevcut yapısı ve gelirleriyle çözülemeyeceği düşünüldüğünden Karşıyaka Belediyesi lağvedilerek İzmir Belediyesi sınırları içerisine alınmıştır. 1949 yılında yürürlüğe giren 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu ile merkezi

yönetim taşra örgütlenmesinin yeniden düzenlenmesi sonucu 1950 yılında İzmir’de ilçe sayısı 17, köy sayısı 682 olup merkez ilçeye bağlı 6 bucak (Merkez, Bornova, Buca, Cumaovası, Değirmendere ve Karşıyaka) bulunmaktadır. Karşıyaka 4 Mart 1954 tarih ve 6325 sayılı yasa ile 1 Haziran 1954 tarihinde 1. sınıf ilçe olmuştur. 1984 yılında yayımlanan 195 sayılı “Büyükşehirler Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname” ve 3030 sayılı Büyükşehirler Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun ile belediye sınırları içerisinde birden fazla ilçesi bulunan İzmir, Büyükşehir Belediyesi’ne dönüştürülmüş; 1984 yılı mahalli idare seçimleri ile faaliyete başlamıştır. Dolayısıyla, Karşıyaka Belediyesi 1984 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesinin kurulması ile Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçe belediyesi olmuştur. 1992 tarihinde Çiğli Belediyesinin kurulması/ayrılması ve son olarak 2008 yılında yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamına doğusunda Bayraklı Belediyesinin kurulması ile Karşıyaka ilçesi bugünkü idari sınırlarına kavuşmuştur. Son olarak 12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı “On Dört İilde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile büyükşehir belediyelerinin sorumluluk alanı il sınırlarına genişletilmesi, ilçe mücavir alanlarının ilçe idari sınırları haline gelmesi il sınırları içinde yer alan köylerin, mahalleye dönüşmesi sonucunda günümüzde Karşıyaka ilçesine bağlı belde bulunmazken ilçeye bağlı 27 mahalle bulunmaktadır.

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



2. Etap Planlama Alanı ise İzmir Büyükşehir sınırları ve Karşıyaka ilçe sınırları içerisinde Yamanlar dağı eteğinde, Anadolu Caddesinin kuzeyi ile İzmir Çevre Yolunun güneyinde yer almaktadır. 5462 ha yüzölçümlü Karşıyaka ilçesinin, 108 ha yüzölçümüne sahip Cumhuriyet Mahallesi içerisinde yaklaşık 7 hektarlık alanı kapsamaktadır. Planlama Alanının güneyinde Şemikler Mahallesi, kuzeyinde İnönü Mahallesi kuzey doğusunda Örnekköy Mahallesi bulunmaktadır. Planlama Alanı Cumhuriyet Mahallesinin 6710 sokağın kuzeyi, 6713 sokağın güneyi, 6712 sokağın batısı ile 6705 sokağın doğusunda kalan ve çoğunluğunu Sosyal Konut Alanı olarak bilinen yapıların oluşturduğu yaklaşık 7 hektarlık bir kısmını kapsamaktadır.

**Şekil 3. Planlama Alanı Sınırı**

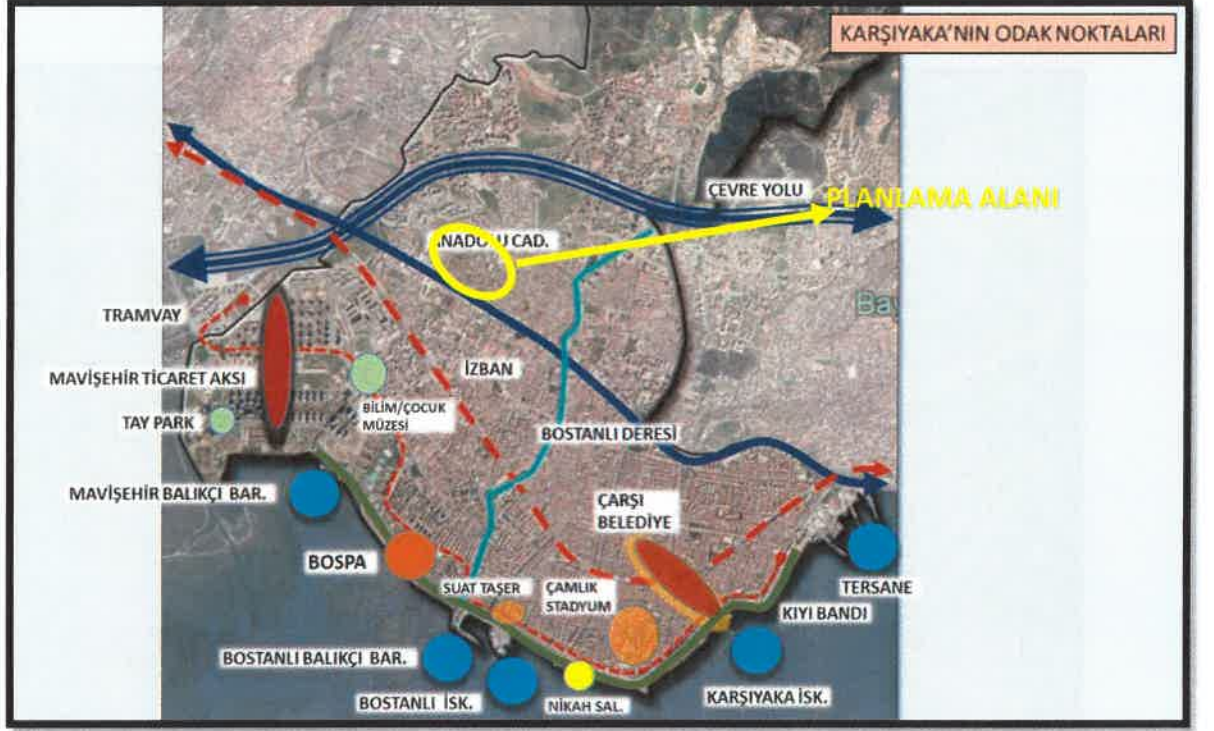


Planlama Alanı ulaşım yönüyle irdelendiğinde, erişilebilirliğinin ve bağlantılarının oldukça gelişmiş olduğu görülmektedir. Karayolu taşımacılığı açısından stratejik bir konumdadır. İzmir Çevre Yolu ve Anadolu Caddesi, İzmir ilini kuzey ilçelerine ve Balıkesir, Çanakkale illeri ile Bursa üzerinden İstanbul'a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

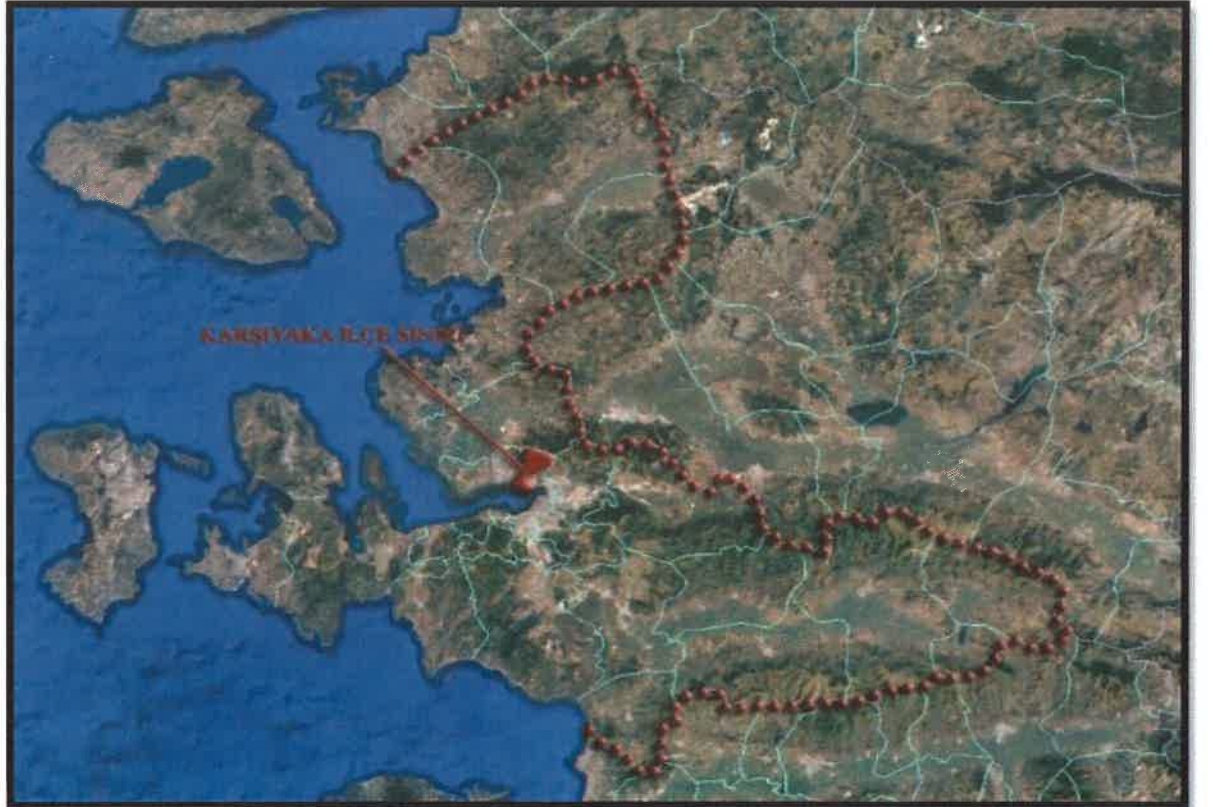
Planlama Alanının yakın mesafede bulunan Anadolu Caddesi üzerinde ve Planlama alanının batısında birçok hastane, kapalı konut siteleri, tıp merkezi, alışveriş merkezleri, showroom yer almaktadır. Dolayısıyla, ulaşım olanaklarının yüksek olması, planlama alanının ekonomik açıdan cazip bir bölge olmasını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

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

Şekil 4.Karşıyaka İlcesinin Odak Noktaları



Şekil 5.Karşıyaka İlcesinin İzmir İçerisindeki Konumu



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



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





## 2. PLANLAMA ÇALIŞMALARI VE ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

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

### 2.1. PLANLAMA ALANI VE KARŞIYAKA İLÇESİNİN PLANLAMA TARİHİ

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

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

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

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

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

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

Üst ölçekli planlar raporun ilerleyen bölümlerinde detaylı olarak ele alınacaktır.

## 2.2.KARŞIYAKA'NIN COĞRAFİ KONUMU

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

Planlama alanı Karşıyaka İlçesinin kuzeyine doğru gelişen bölge içerisinde Çevre yolu ile Anadolu Caddesi arasında yer almaktadır. Kent Bütünü içerisinde bugün önem taşıyan odak noktalar açısından bakıldığında ana kullanım kararları, çevresi ve hinterlandı ile ilişkisi açısından kuzeye yönelen yaşam alanları ile ilişkisi açıkça görülmektedir. Konum açısından önemli bölgelerden biridir.

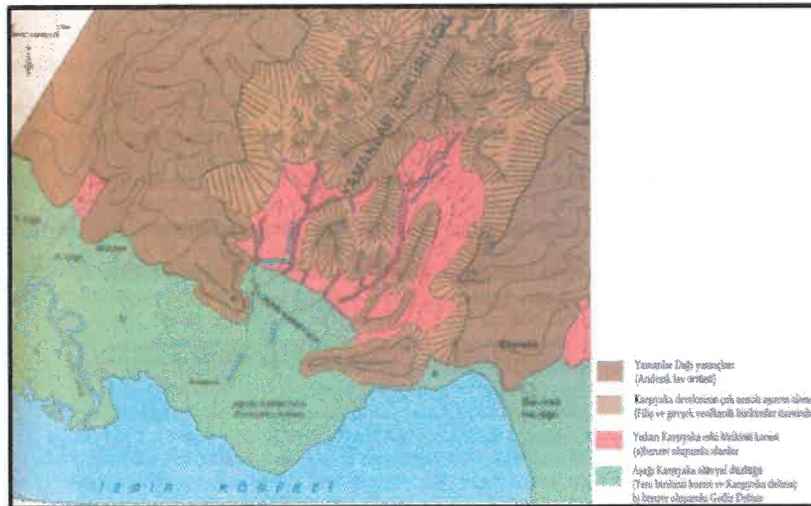
## 2.3. JEOLJİK YAPI

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

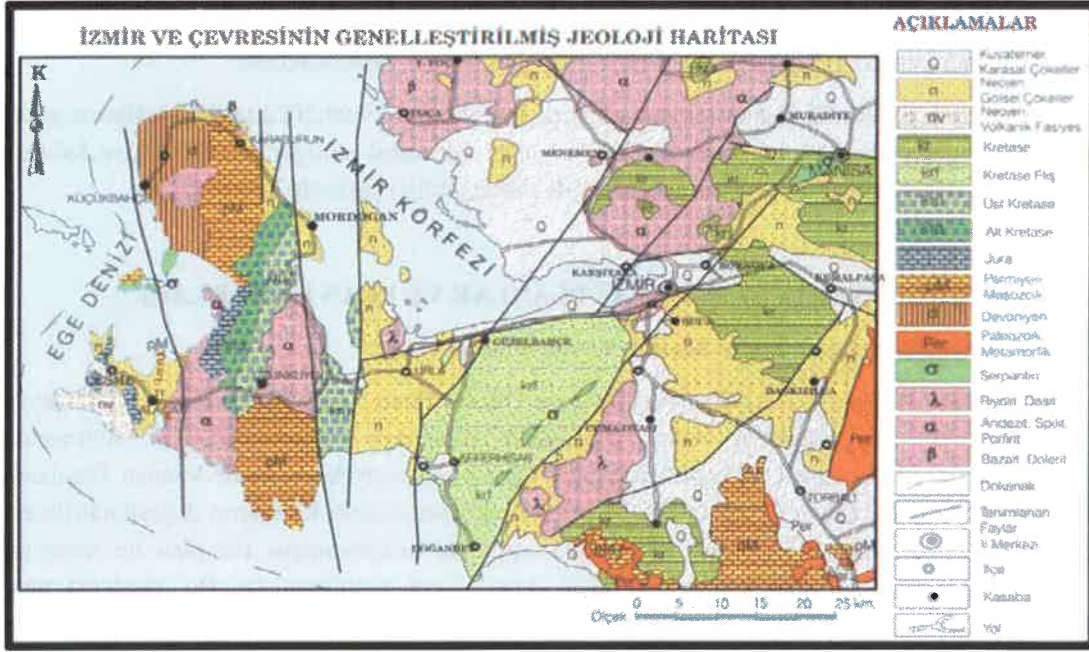
Karşıyaka deltası; Batı Anadolu'nun volkanik yapılarından olan Yamanlar Dağı'ndan kaynağını alan dağ derelerinin Körfezin kuzeyinde oluşturduğu bir delta alanıdır. Yamanlar Dağı'nı oluşturan volkanik taşlar iki gruba ayrılır. İlk grup alt katmanda bulunan aşınmaya dayanıksız, anglomera ve açık renkli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

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

### Şekil 8.Karşıyaka ve Çevresi Jeomorfolojisi

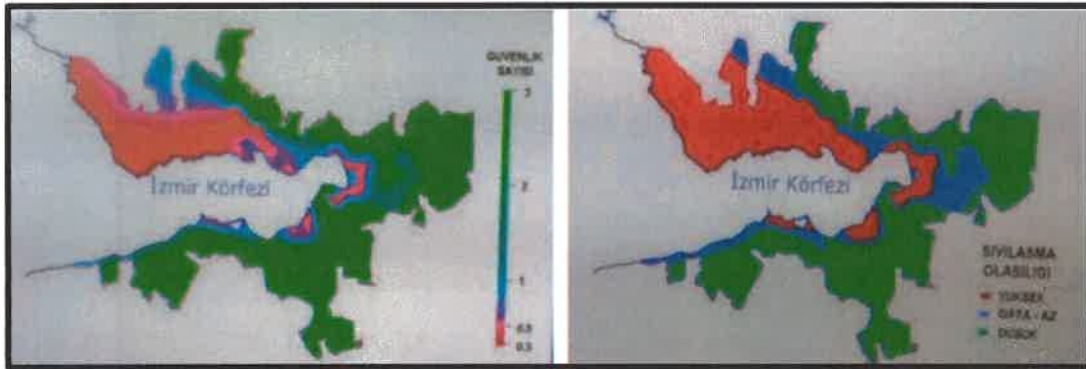


Şekil 9: İnceleme Alanı ve Çevresinin Genelleştirilmiş Jeoloji Haritası(1/100.000, MTA-1998)



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

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



#### 2.4. İKLİM

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

Karşıyaka ilçesi yıllık yağış oranları, kış mevsiminin yaşandığı aralık-mart ayları arasında yüksek, yaz mevsiminin yaşandığı mayıs-eylül aylarında ise düşüktür.

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

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

## 2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE PLAN KARARLARI

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

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

Anadolu Caddesi, söz konusu planda 1. Derece Yol olarak belirlenmiştir.

### Şekil 11: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



### 2.5.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

İzmir kent bütününe kapsayan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı karar ile onaylanmıştır. Söz konusu plana göre çalışma alanının büyük çoğunluğu Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alan içerisinde kalmaktadır.

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

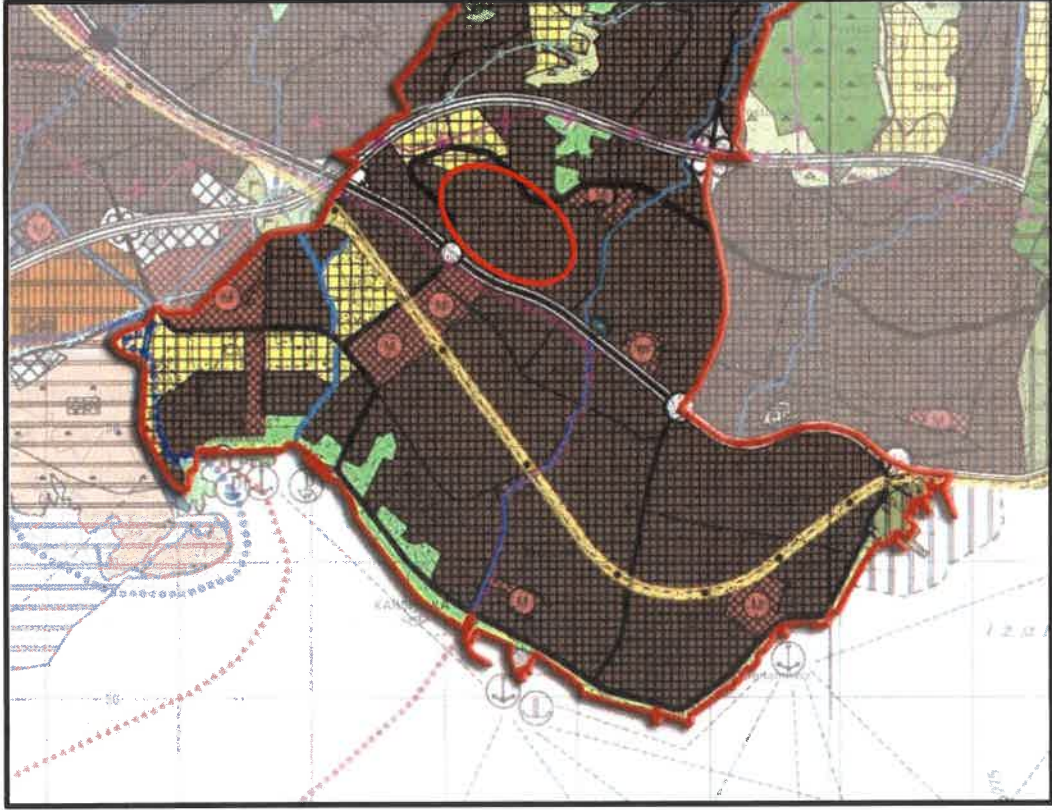
Plan hükümlerinde Kentsel Yerleşik Alanlar, "Konut ve konut kullanıma hizmet verecek, sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atık su üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama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

Bu kapsamda;

- Planlama aşamasında alanın özelliğine göre ilgili kurum görüşlerinin alınacağı,
- Kentsel yerleşik alanlarda onaylı imar planlarının öngördüğü nüfusun aşılamayacağı,
- İmar planlarında var olan sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarının azaltılamayacağı,
- Kentsel yerleşik alanlarda yapı stokunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine alanın, jeolojik yapısına göre koruma/yenileme, sağlıklılaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projelerin yapılabileceği" belirtilmektedir. Karşıyaka ilçesi yerleşik alanlar içinde boş alanları da barındıran büyük ölçüde yapılaşmış alanlardır.

Anadolu Caddesi, söz konusu planda 1. Derece Yol olarak belirlenmiştir.

**Şekil 12: 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı**



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

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

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

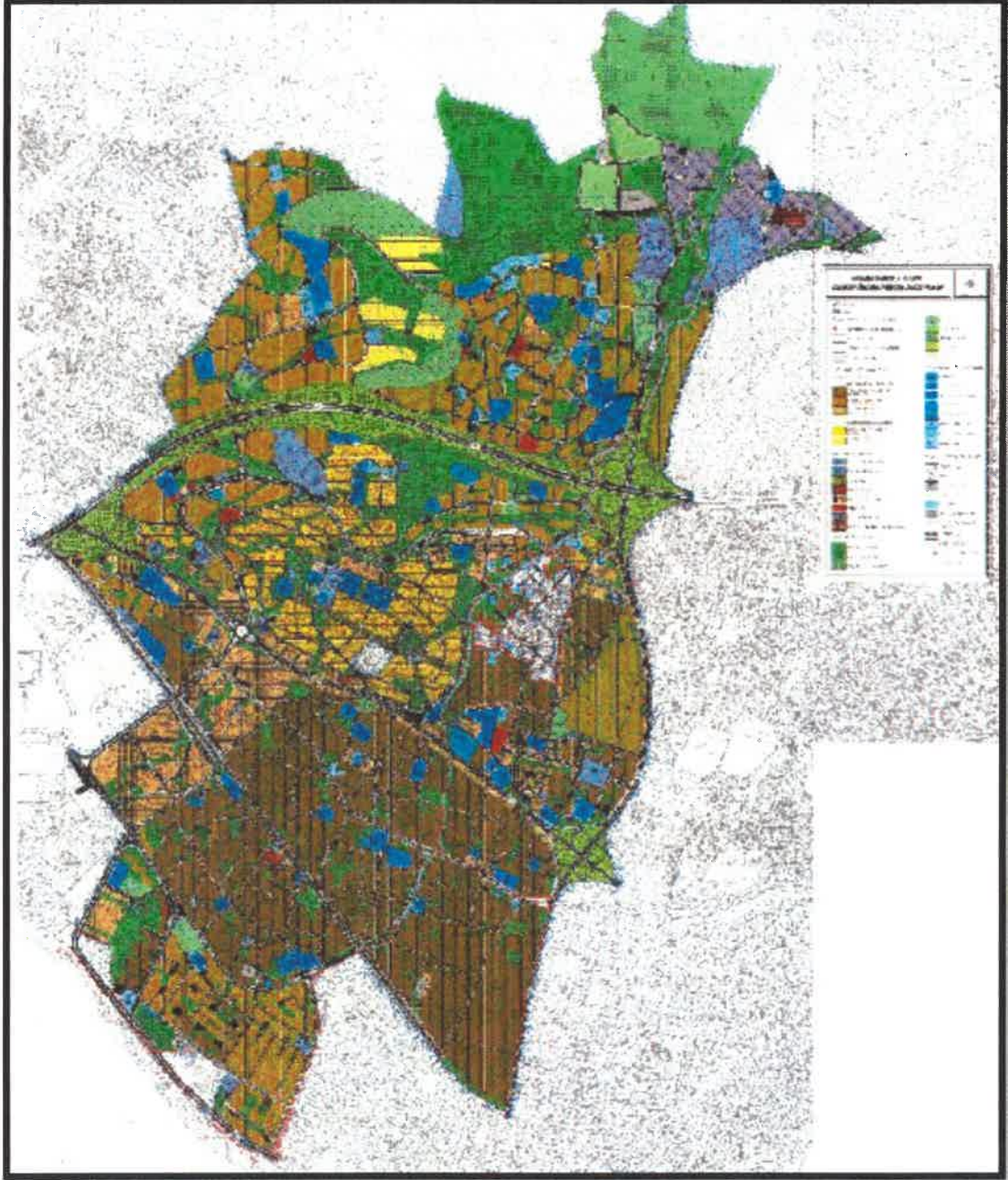
### **2.5.3. 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı**

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

1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Revizyon Öngörülen Alan" başlığı altında 48,8 ha'lık konut alanı Gelişme Konut Alanı (Çok Yüksek Yoğunlukta/400 Kişi/Ha Üstü Brüt Yoğunluk), 8,4 ha'lık alan ise "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirlenmiş, TÜİK verilerine göre 2,69 kişi kabulü ile nüfus 33,846 kişi olarak kabul edilmiştir.

Bu planın genel kararı olarak "...planda bu alanlar mevcut imar planından gelen yapılaşma hakları korunacak şekilde..." yoğunluk kararı belirlendiği ifade edilmektedir.

Şekil 13: Karşıyaka 2. Etap NİP



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

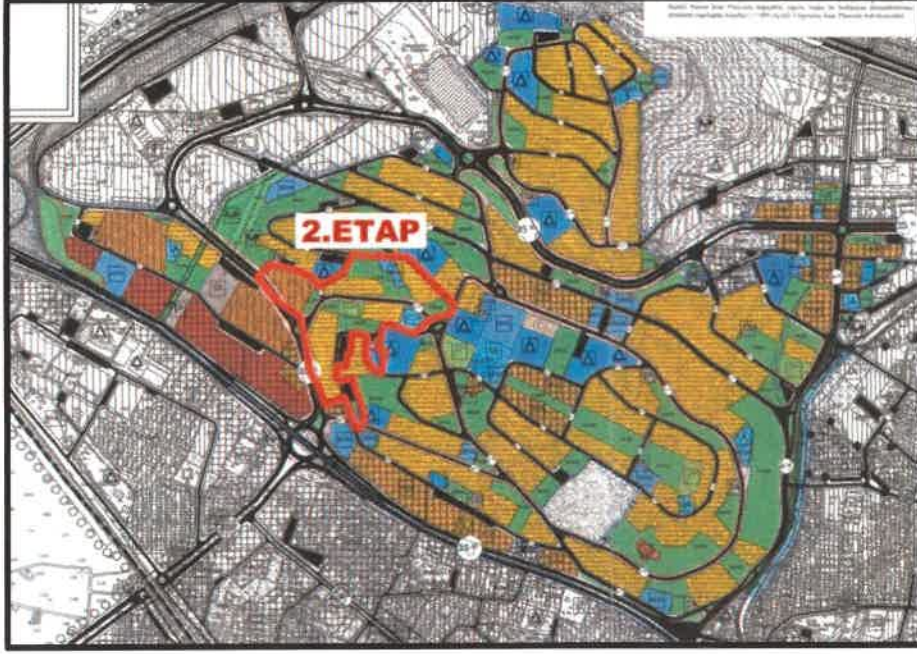
Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.09.2020 tarih ve 05.710 sayılı kararı ile uygun görülerek 19.11.2020 tarihinde onanmıştır ve 01.12.2020-30.12.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonunda "Yoğunluk Kararları ve Nüfus" başlığı altında bölgenin yoğunluğu, brüt yoğunluğa göre Çok Yüksek Yoğunluklu (401 Kişi/Ha Üstü) olarak belirlenmiştir. Söz konusu planın kullanım kararları

incelendiğinde, Gelişme Konut Alanı 39,21 ha, Mevcut Konut Alanı 2,85 ha, Ticaret+Konut Alanı 8,09 ha, Ticaret Alanı 3,54 olarak belirlenmiş, TÜİK verilerine göre ortalama hane halkı büyüklüğü kabulü 2,69 ile nüfus 33,762 kişi olarak kabul edilmiştir.

Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu'na göre Planlama Alanında; 2,39 ha gelişme konut alanı, 0,62 ha meskun konut alanı, 0,16 ha eğitim alanı, 1,41 ha park alanı, 0,19 ha spor alanı, 0,18 ha belediye hizmet alanı, 0,23 ha kültürel tesis alanı, 0,06 ha teknik altyapı alanı, 0,24 ha otopark alanı olduğu görülmektedir.

#### Şekil 14: Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu



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

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

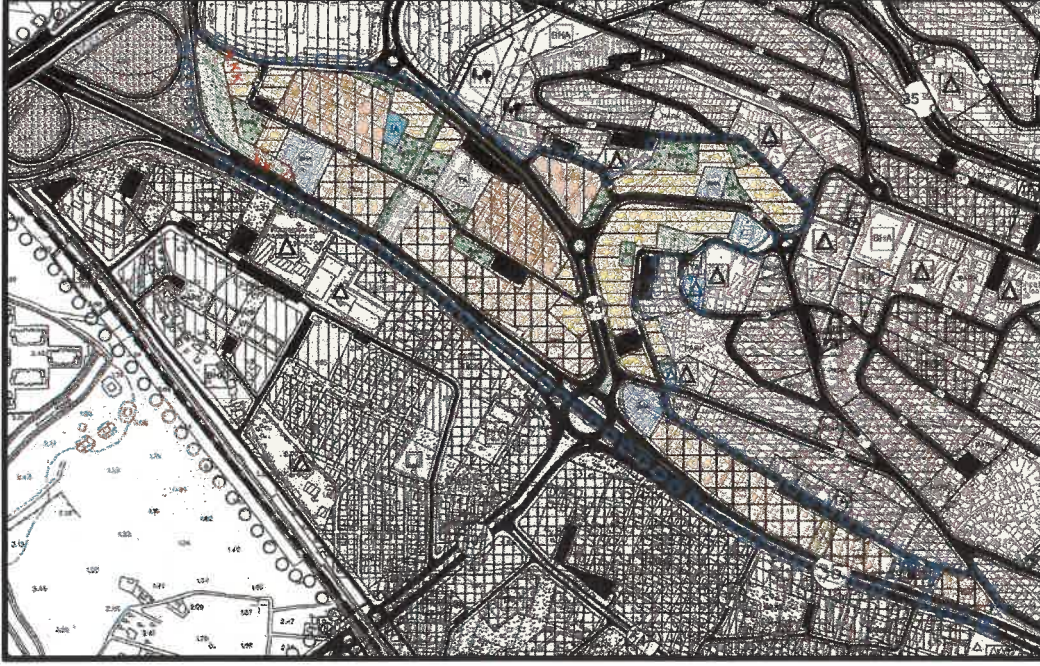
Söz konusu plan ile; 45239 m<sup>2</sup> Gelişme Konut Alanı, 35891 m<sup>2</sup> Meskun Konut Alanı, 58387 m<sup>2</sup> Ticaret-Konut Alanı 1694 m<sup>2</sup> Eğitim Alanı, 21157 m<sup>2</sup> Park Alanı, 2062 m<sup>2</sup> Spor Alanı, 10632 m<sup>2</sup> Belediye Hizmet Alanı, 2336 m<sup>2</sup> Kültürel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

09.05.2022 onama tarihli Cumhuriyet Mahallesi 1. ve 2. Etap Revizyon Uygulama İmar Planından gelen kapasite nüfuslar Gelişme Konut Alanları 2855 kişi, Meskun Konut Alanları 1978 kişi ve Ticaret – Konut Alanlarından gelen nüfus 2902 kişi olarak **toplamda 7735 kişi** hesaplanmıştır. 1. ve 2. Etap Nazım İmar Planı Revizyonunun kapsadığı Gelişme Konut Alanında (4.5 ha) brüt nüfus



yoğunluğu 631 kişi/ha, Meskun Konut Alanında (3.6 ha) brüt nüfus yoğunluğu 551 kişi/ha ve Ticaret – Konut Alanlarında (5.8 ha) brüt nüfus yoğunluğu 497 kişi/ha olarak belirlenmiştir.

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



Sonrasında, 09.05.2022 onama tarihli Cumhuriyet Mahallesi 1. ve 2. Etap 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile söz konusu plan kapsamında hazırlanan Cumhuriyet Mahallesi 1. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar planına İzmir 7. İdare Mahkemesinin 2022/579 E. sayısıyla, Cumhuriyet Mahallesi 2. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına İzmir 7. İdare Mahkemesinin 2022/572 E. sayısıyla dava açılmış; ilgili mahkeme 21/06/2023 tarihinde söz konusu nazım ve uygulama imar planların yürütmenin durdurulması yönünde karar almıştır.

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

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

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

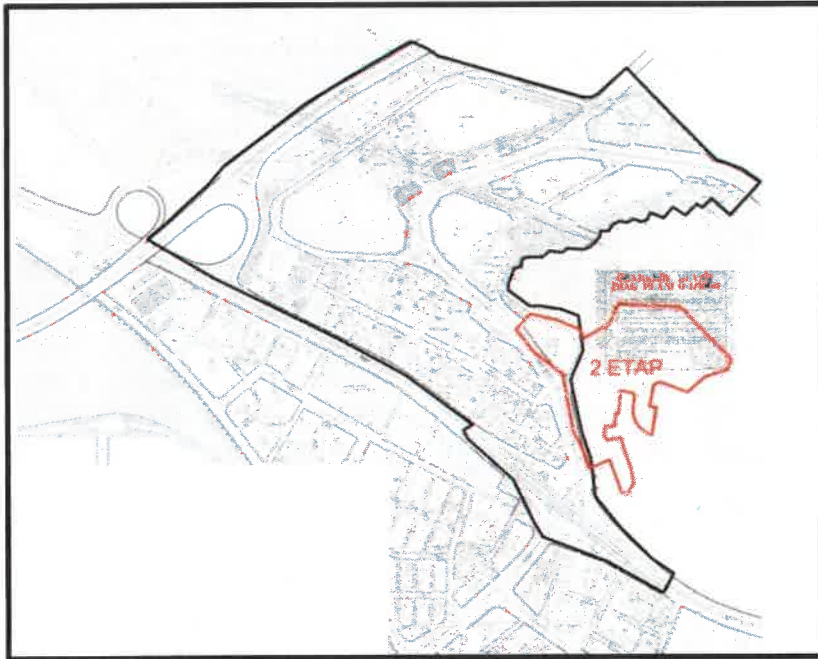
Ancak arşiv çalışmaları sonucunda edinebildiğimiz ilk planlama çalışması, 1986 yılında onaylanan 31 ha'lık alanı kapsayan Cumhuriyet Mahallesi İslah İmar Planı'dır. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan İslah Planları doğrultusunda yapılan Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planı sınırları içerisinde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

**Şekil 16: İslah İmar Planı**



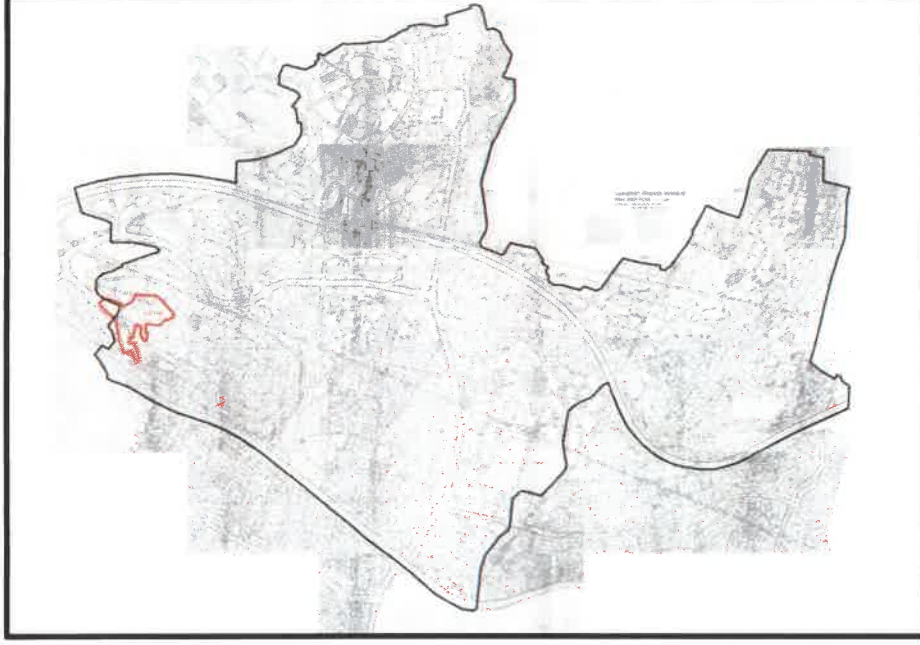
Sonrasında, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.02.1984 tarih ve 50035 sayılı kararı ile uygun görülerek, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 26.04.1984 tarihinde Örnekköy Mevzii İmar Planı onaylanmıştır

**Şekil 17. 26.04.1984 tarih Onanlı Örnekköy Mevzii İmar Planı**



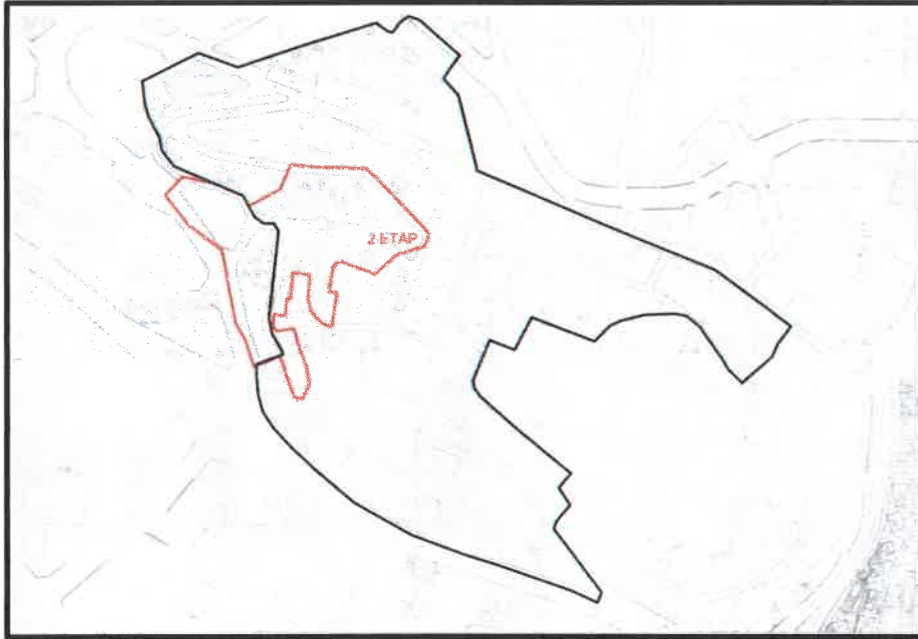
Daha sonrasında, Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 14.01.1986 tarih ve 88 sayılı kararı ile uygun görülerek, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 02.10.1987 tarihinde Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planları onaylanmıştır.

**Şekil 18. 02.10.1987 tarih Onanlı Cumhuriyet Örnekköy Yamanlar İmar Planı**

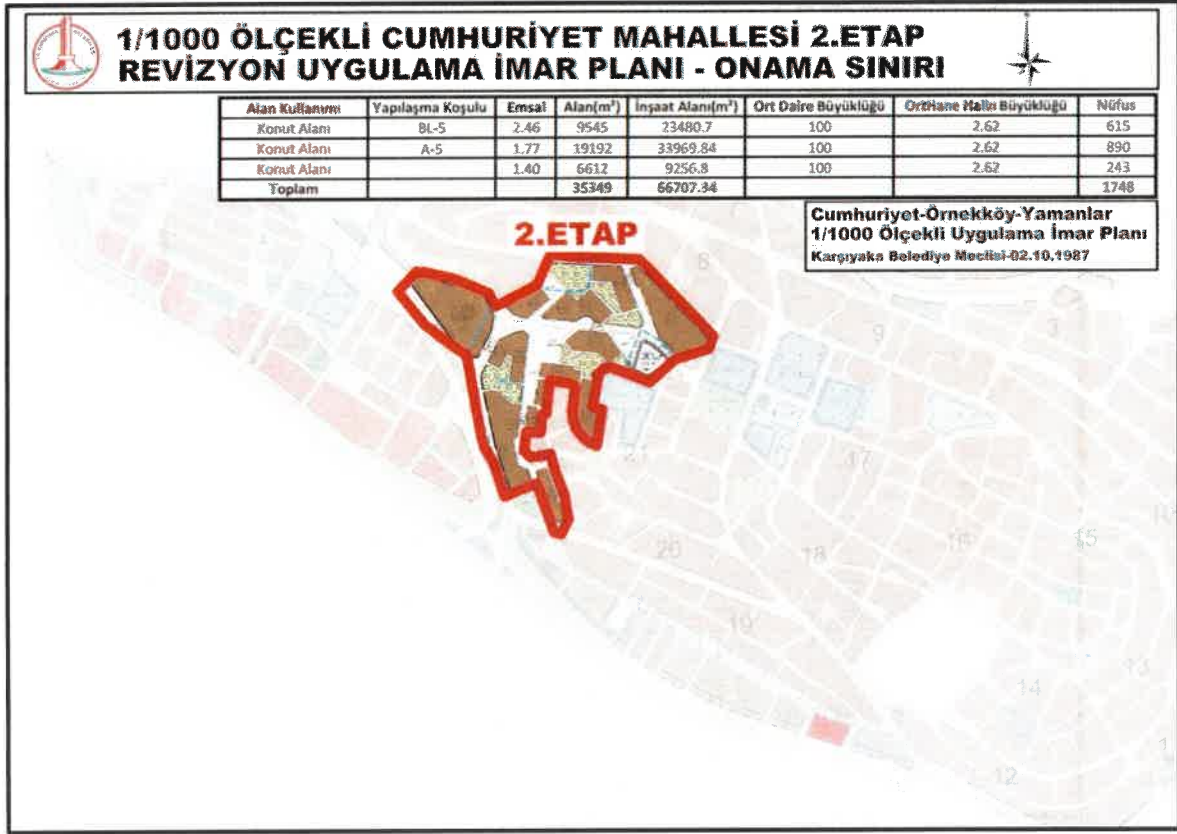


Son olarak Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 04.10.1999 tarih ve 84 sayılı kararı ile uygun görülerek, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 24.01.2000 tarih ve 35.03.7.23/3167 sayılı onaylanan Cumhuriyet Mahallesi Revizyon İmar Planları üzerinden günümüze kadar gelinmiştir.

**Şekil 19: 24.01.2000 tarih Onanlı Cumhuriyet Mahallesi Revizyon İmar Planı**



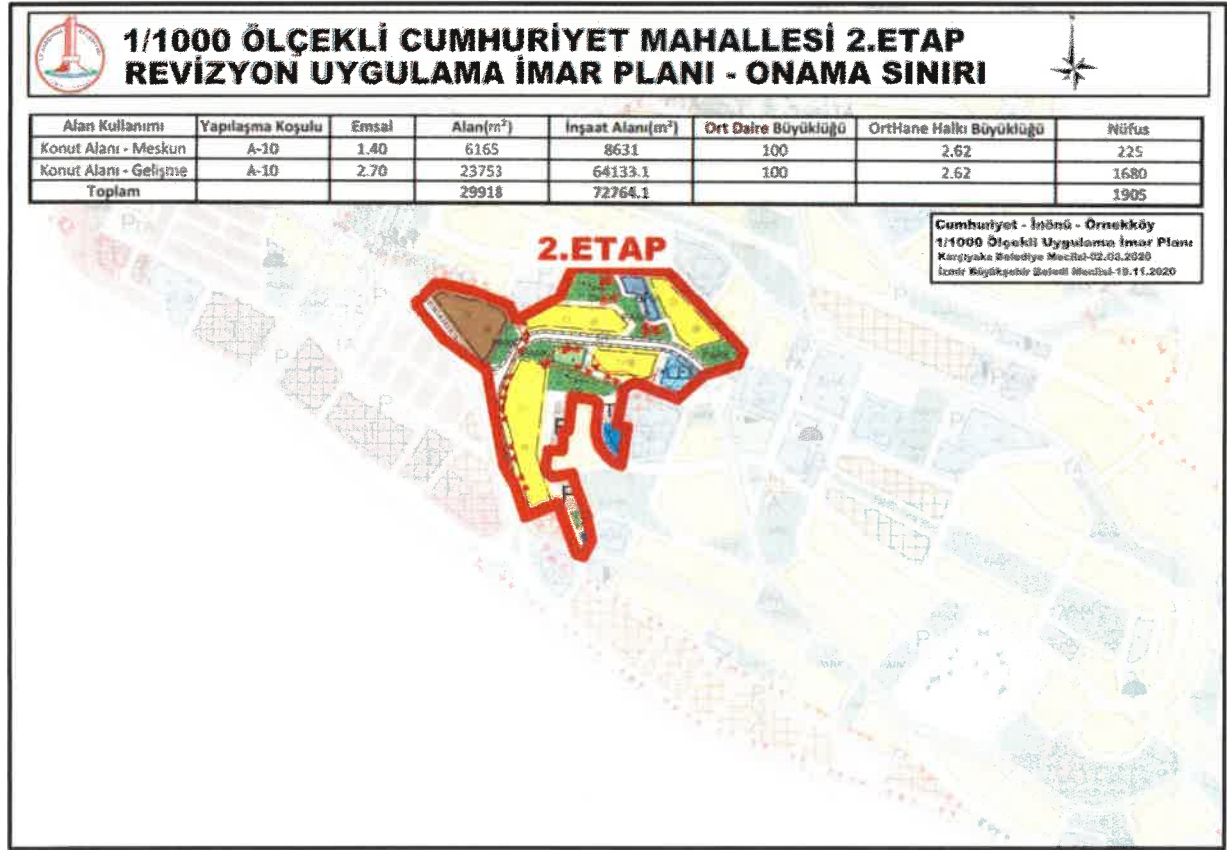
Şekil 20:19.11.2020 Öncesinde Yürürlükte Olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Zaman içerisinde eskiyen kent dokusunun yenilenmesi amacıyla planlama çalışmalarına başlanmış; ancak İzmir Büyükşehir Belediyesinin 15/03/2019 tarih ve 05.249 sayılı kararı ile onanan 1/1000 Ölçekli Kentsel Yenileme Amaçlı Revizyon İmar Planına askı sürecinde yapılan itirazlar sonrasında, Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırlarının terk oranları, minimum ifraz koşulları vb. plan kararları nedeniyle söz konusu **planın iptali**, Karşıyaka Belediye Meclisinin 01/07/2019 tarih ve 91 sayılı kararı kabul edilerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/10/2019 tarihli kararı ile uygun bulunmuştur.

Devam eden süreçte, İmar Kanununu 18. Maddesinde değişiklik yapılmış ve 18. madde uygulamasına konu olacak şekilde İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik uyarınca 1/1000 ölçekli Cumhuriyet-Örnekköy- İnönü Mahalleleri Uygulama İmar Planı ve Plan Açıklama Raporu, Karşıyaka Belediye Meclisinin 02.03.2020 tarih ve 63 sayılı kararı ile uygun bulunmuş, İzmir Büyükşehir Belediyesince 19.11.2020 tarihinde değişiklikle onanmış, 03.12.2020-01.01.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılmış ve ilan edilmiştir.

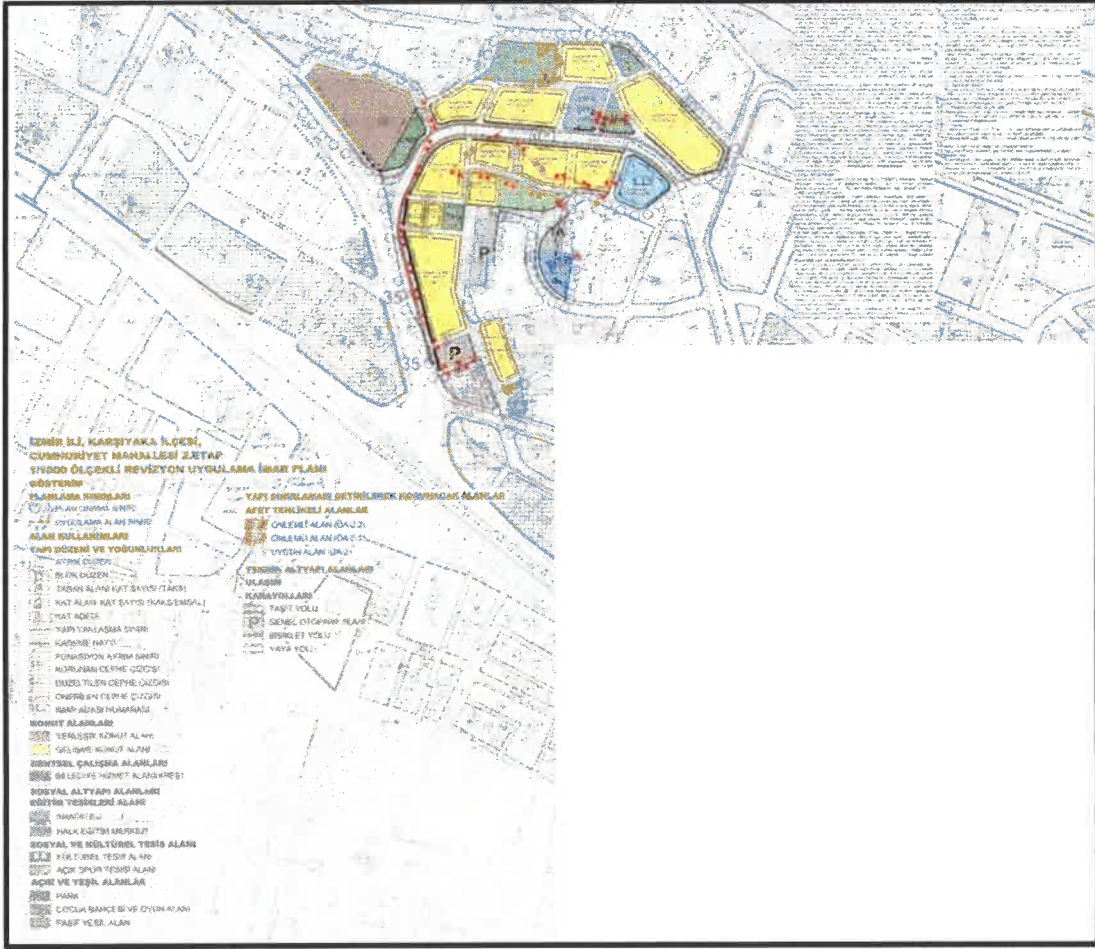
Şekil 21: 2020 yılı Onanlı 1/1000 ölçekli Cumhuriyet ile İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan Uygulama İmar Planı



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

Sonrasında, Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 17/05/2021 tarih ve 116 sayılı kararı ile bölgede "imar planlarının yeniden çalışılması, plan çalışması sürecinde bölgedeki uygulamaların durdurulması, itirazlar kapsamında İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilen plan değişikliği önerisinin geri çekilmesi, bölgeye ilişkin gerekli analiz ve sentez çalışmaları sonrasında imar planı çalışmalarının planlama hiyerarşisi kapsamında etaplar halinde ele alınması" şeklindeki karar uygun bulunmuş; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisininin 28.05.2021 tarihli toplantısında 616 sayılı karar ile uygun bulunan Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 17.05.2021 tarih ve 116 sayılı kararına istinaden 1/1000 ölçekli Cumhuriyet Mahallesi 2. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanmıştır.

2020 planının ana kurgusu, esasları ve uygulama araçları değişmeksizin yürütülen planlama çalışmalarının tamamlanması sonrasında; Cumhuriyet Mahallesi 1/1000 ölçekli 2. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisininin 15.02.2022 tarih ve 221 sayılı kararı ile uygun bulunarak 09.05.2022 tarihinde değişiklikle onaylanmıştır.



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

## 2.6. PLANLAMA ALANININ DEMOGRAFİK VE MEKÂNSAL ANALİZLERİ

Planlama Alanında toplam 15 adet parsel bulunmaktadır. Alanda 610 adet bağımsız bölüm olup, konut birim sayısı 594 adettir. Alanda toplam parsel alanı büyüklüğü 35349 m<sup>2</sup> ve toplam konut inşaat alanı 66707.34 m<sup>2</sup>'dir.

### 2.6.1. Planlama Alanının Mahalle Kapsamında Değerlendirilmesi

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

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

**Tablo 1.Yıllara Göre Nüfus Değişimi**

YILLARA GÖRE NÜFUS DEĞİŞİMİ	CUMHURİYET MAHALLESİ	KARŞIYAKA İLÇESİ	İZMİR İLİ
2008	14.734	296.031	3.795.978
2009	14.606	304.507	3.868.308
2010	14.333	310.061	3.948.848
2011	14.231	312.213	3.965.232
2012	14.083	315.294	4.005.459
2013	14.032	321.870	4.061.074
2014	13.940	325.717	4.113.072
2015	13.842	333.250	4.168.415
2016	13.923	338.485	4.223.545
2017	13.952	342.062	4.279.677
2018	13.858	344.140	4.320.519
2019	13.744	349.290	4.367.251
2020	13.619	350.100	4.394.694
2021	13.665	347.023	4.425.789
2022	13.534	346.264	4.462.056

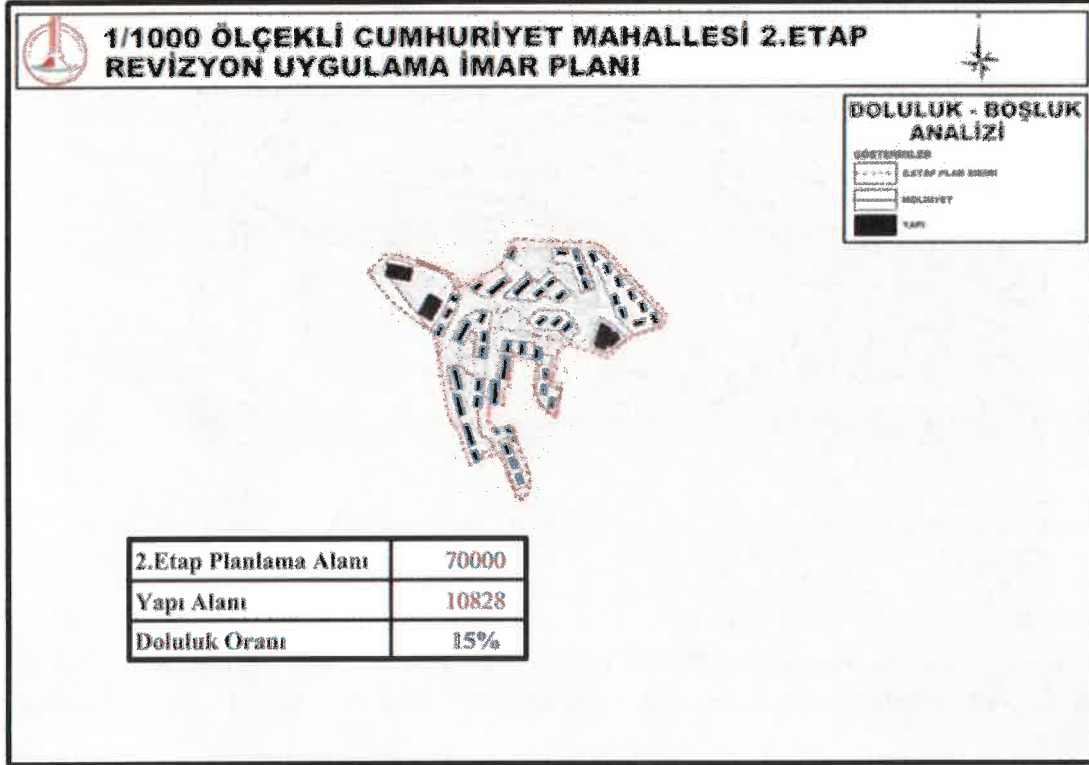
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre, Karşıyaka İlçesi'nin 2022 yılı ilçe toplam nüfusunun 346.264 kişi olduğu açıklanmıştır.

Yapılan araştırmalarda Karşıyaka'nın en sorunlu bölgeleri arasında Cumhuriyet ve Örnekköy Mahalleleri bulunmaktadır. Bu mahalleler nüfus ve demografik özellikler açısından eğitim seviyesinin ve hane halkı gelirinin düşük olduğu, mekanın kamusal, yarı kamusal ve özel mülkiyet olarak konumlandığı, genelde gecekondular tarzı mesken tipine sahip olan geleneksel alt ve alt orta sınıf mahalleleridir. Cumhuriyet Mahallesi 1970 yılından sonra iş ve daha iyi şartları arayışı gibi farklı sebeplerle daha çok doğu Anadolu ve Karadeniz Bölgesinden göç eden kişiler tarafından kaçak yapılar şeklinde kurulmuştur. Anadolu Caddesi'nin kuzeyinde kalan kısmını oluşturan Cumhuriyet Mahallesi ise genel olarak bir ile üç kat arasında değişen ve yapı kalitesinin düşük olduğu bir bölgedir. Katlı imar aflı binaların oluşturduğu mahalle, kent çevresindeki hızlı kentleşme ve kontrolsüz iç göçler nedeniyle gecekondular alanı olarak gelişmiş ve zamanla ıslah imar planları ile yasallaşan konut alanlarına dönüşmüştür. Daha çok gecekondular tipi konutların yoğun olduğu Cumhuriyet Mahallesi konumu itibarıyla kapalı yerleşimlerin yoğunlukta olduğu Yalı Mahallesi ve son dönemde artış gösterdiği İnönü ve Mustafa Kemal mahallelerine oldukça yakındır. Bu alanlarda yoğunlaşan kapalı yerleşimlerin bir uzantısı olarak Cumhuriyet Mahallesi'nin kuzeybatı bölümünde 2015 yılında ilk kapalı yerleşim alanı olarak Palmiye Park Sole projesi inşa edilmiştir. Bu gelişmeler bölgedeki kentsel dönüşüm sürecinin etrafındaki kapalı yerleşim alanları ile birleşme ve bütünleşme yönünde olacağını göstermektedir (İncedere, L. (2019) *Eşitsiz gelişme ve mekânsal ayrışma üzerine karşılaştırmalı bir analiz: İzmir (Karşıyaka) örneği*)

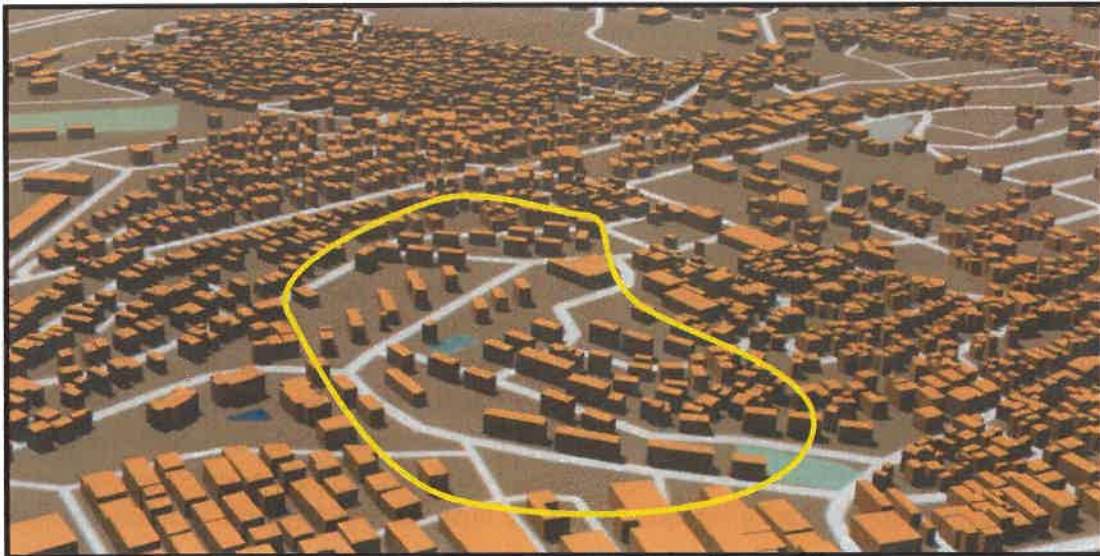
### 2.6.3. Doluluk Boşluk Analizi

Planlama Alanı, mevcut yapıların taban alanı itibari ile yapılaşma oranları incelendiğinde yaklaşık %85'inin boş olduğu görülmektedir. Parsel içi boşluklar, imar planı kararlarıyla kamu kullanımına ayrılmış alanlar ve yollar boşlukların önemli bir kısmını oluşturmaktadır.

Şekil 22. Doluluk Boşluk Analizi



Şekil 23: Mevcut Durum Arazi Modellemesi (Aleyna Vatan, 2023)







#### 2.6.4. Bina Taban Alanı Analizi

Planlama Alanındaki yapıların taban alanları incelendiğinde 50-150 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip yapıların çoğunlukta olduğu tespit edilmiştir.

**Tablo 2. Bina Taban Alanları**

Bina Taban Alanları (m <sup>2</sup> )	Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Oran (%)
50 m <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup>	6817.77	59.61
150 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	1720.90	15.05
750 m <sup>2</sup>	2898.83	25.34
<b>Toplam</b>	<b>11437.49</b>	<b>100.00</b>

**Şekil 24: Bina Taban Alanı Analizi**



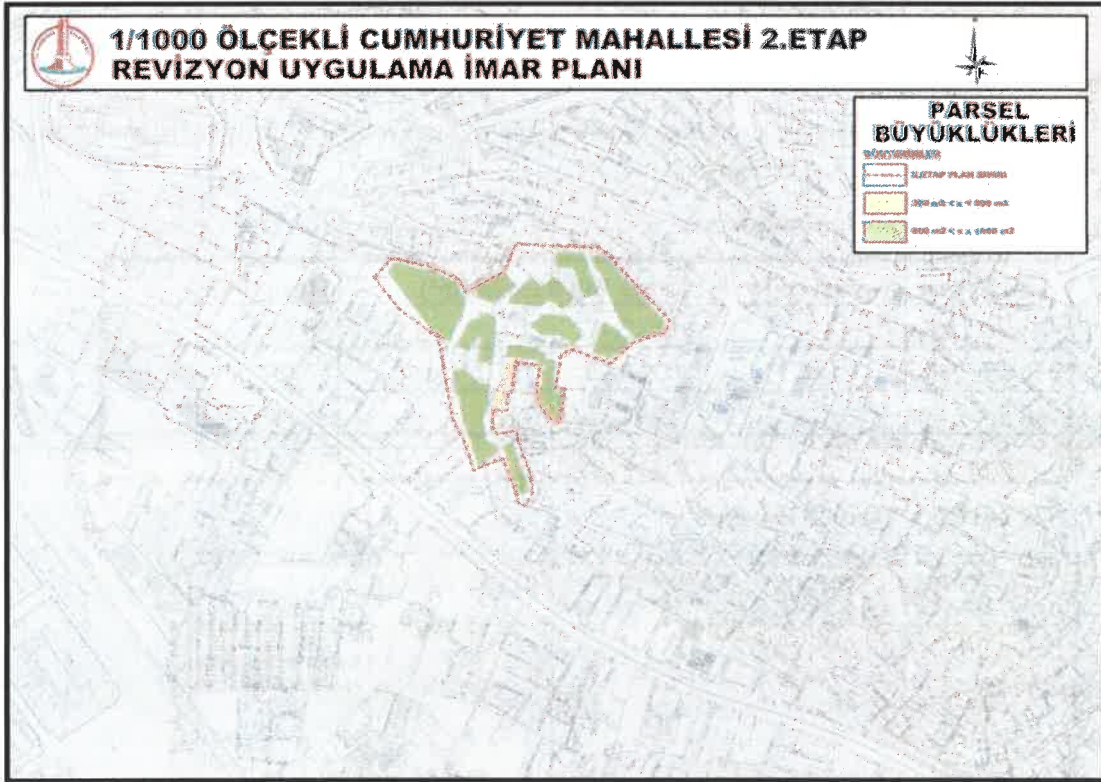
### 2.6.5. Parsel Büyüklükleri

Planlama Alanının genelinde parsel büyüklükleri farklılık göstermektedir. Planlama Alanında 15 adet parselin büyüklükleri ve yoğunlukları aşağıda belirtildiği gibi 600 m<sup>2</sup> ile 1050 m<sup>2</sup> arasında artış göstermektedir.

**Tablo 3.Parsel Büyüklükleri Dağılımı**

	Adet	Alan Büyüklüğü (m2)	Oran (%)
300 m2-600 m2	2	1033.40	2.88
600 m2-1050 m2	13	34896.02	97.12
<b>Toplam</b>	<b>15</b>	<b>35929.42</b>	<b>100</b>

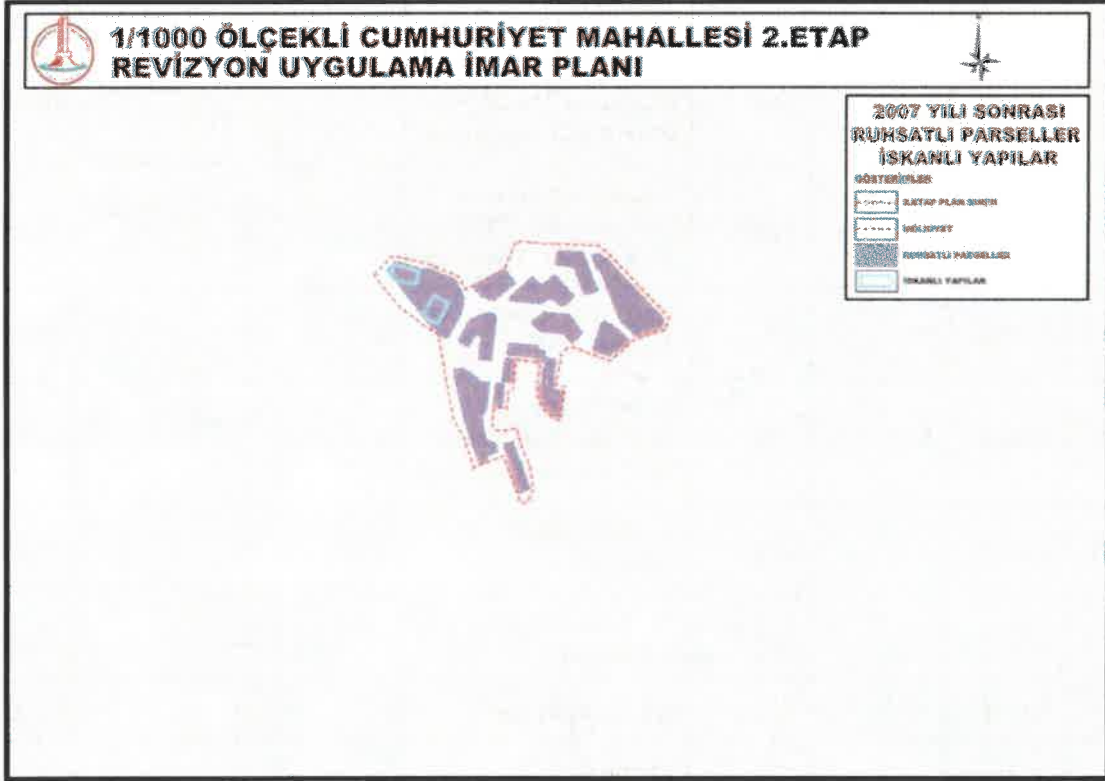
**Şekil 25.Parsel Büyüklükleri**



### 2.6.6. Ruhsatlı Yapı Analizi

MAKS Sistemi üzerinden 2007 sonrası Planlama Alanında kamu ve şahıs mülkiyetinde toplam 15 adet parselin ruhsat ve iskân durumuna bakıldığında, bütün parsellerin ruhsatlı olduğu, iskanlı yapıların ise 2 adet olduğu görülmektedir. Ayrıca Sosyal Konutlar olarak bilinen bölgede değişen yönetmelikler çerçevesinde mülga plan ve yapılaşma koşulları ile yeni yapılaşmanın gerçekleşmediği tespit edilmiştir.

Şekil 26: 2007 Yılı Sonrası Ruhsatlı Parseller ve İskanlı Yapılar



**Tablo 4.Sosyal Konutlar Alanında Yapıların Niteliğine Göre Arsa Payları**

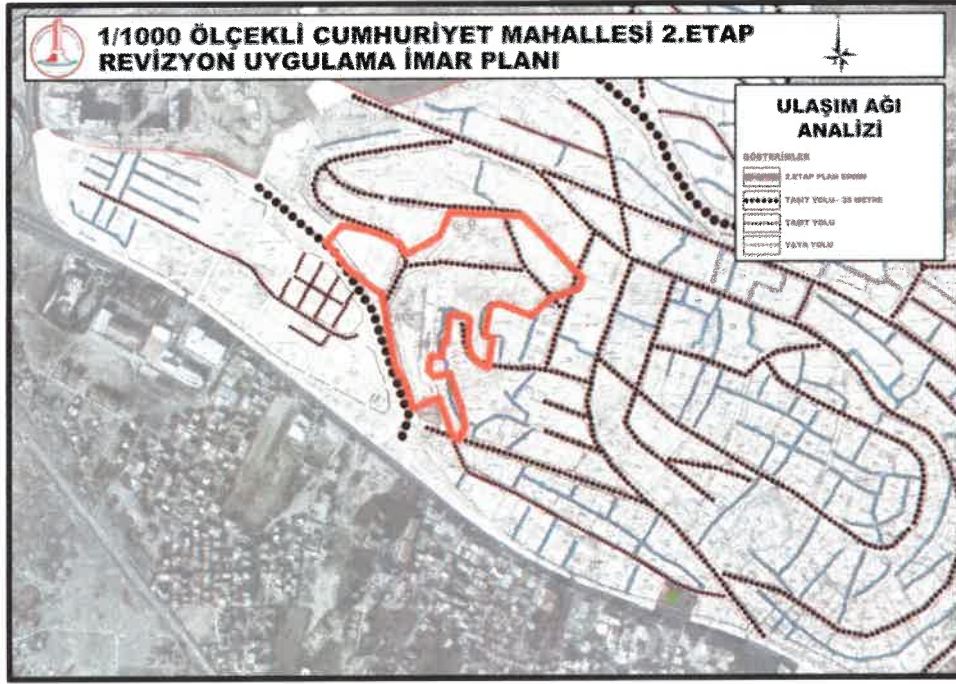
2. ETAP	ADA NO	PARSEL NO	TAPU (m <sup>2</sup> )	NİTELİK	KAT SAYISI	DAİRE SAYISI	ARSA PAYI
1.	21608	1	1254	İki Blok Kargir Apartman	5	20	62,70
2.	21609	3	1727,73	Üç Blok Kargir Apartman	5	30	57,59
3.	21610	1	2428	Zemin Katta Bir Dükkanı Olan Dört Blok Kargir Apartman	5	50 + 1 Dükkan = 50,5	48,08
4.	21611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

### 2.6.7. Mülkiyet Analizi

Planlama Alanının mülkiyet verileri incelendiğinde bölgede; şahıs ve Karşıyaka Belediyesi'ne ait mülkiyetler olduğu gözlemlenmektedir. Ayrıca planlama alanı içerisinde tüm parsellerin uygulama görerek imar parseline dönüştüğü tespit edilmiştir.



Şekil 28: Ulaşım Ağı Analizi



#### 2.6.9. Bina Kat Adetleri

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

Tablo 6.Bina Kat Adetleri Dağılımı

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

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



haritasında ÖA-2.2 olarak gösterilmiştir.

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

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

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

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

-Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

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

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

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

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

Bu alanlarda;



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

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

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

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

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

-Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

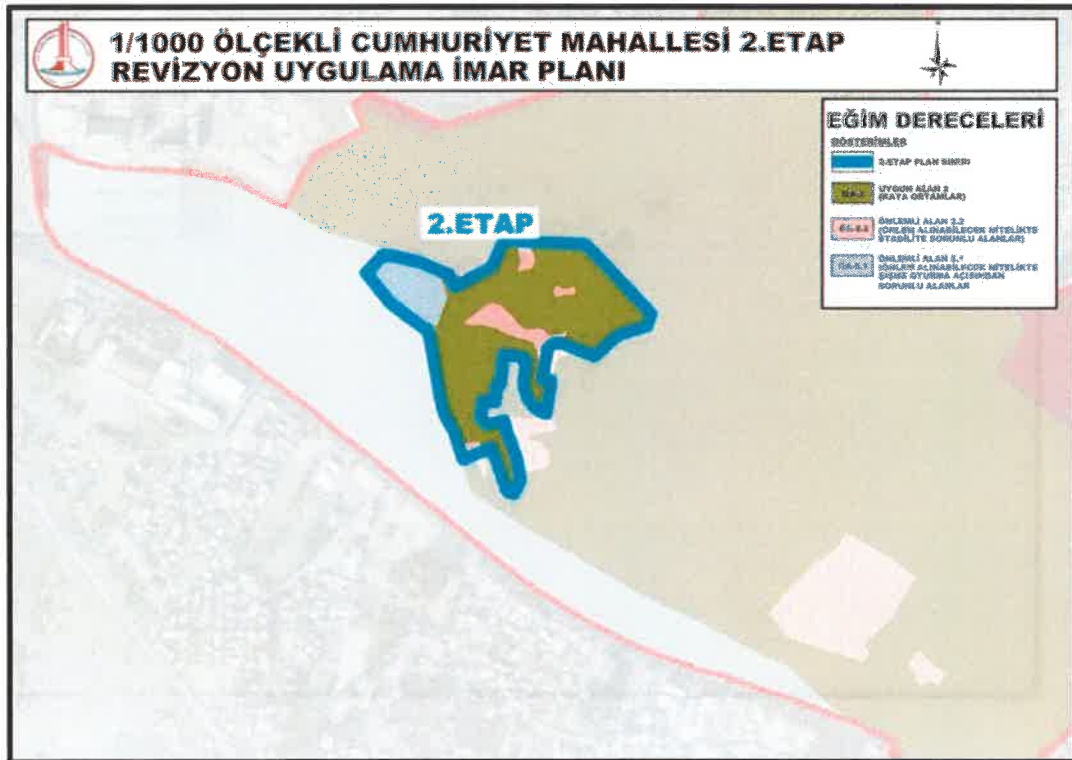
-Heterojen yapıya sahip birimde yapılar için farklı oturumların olabileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

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

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

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

### Şekil 30. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu



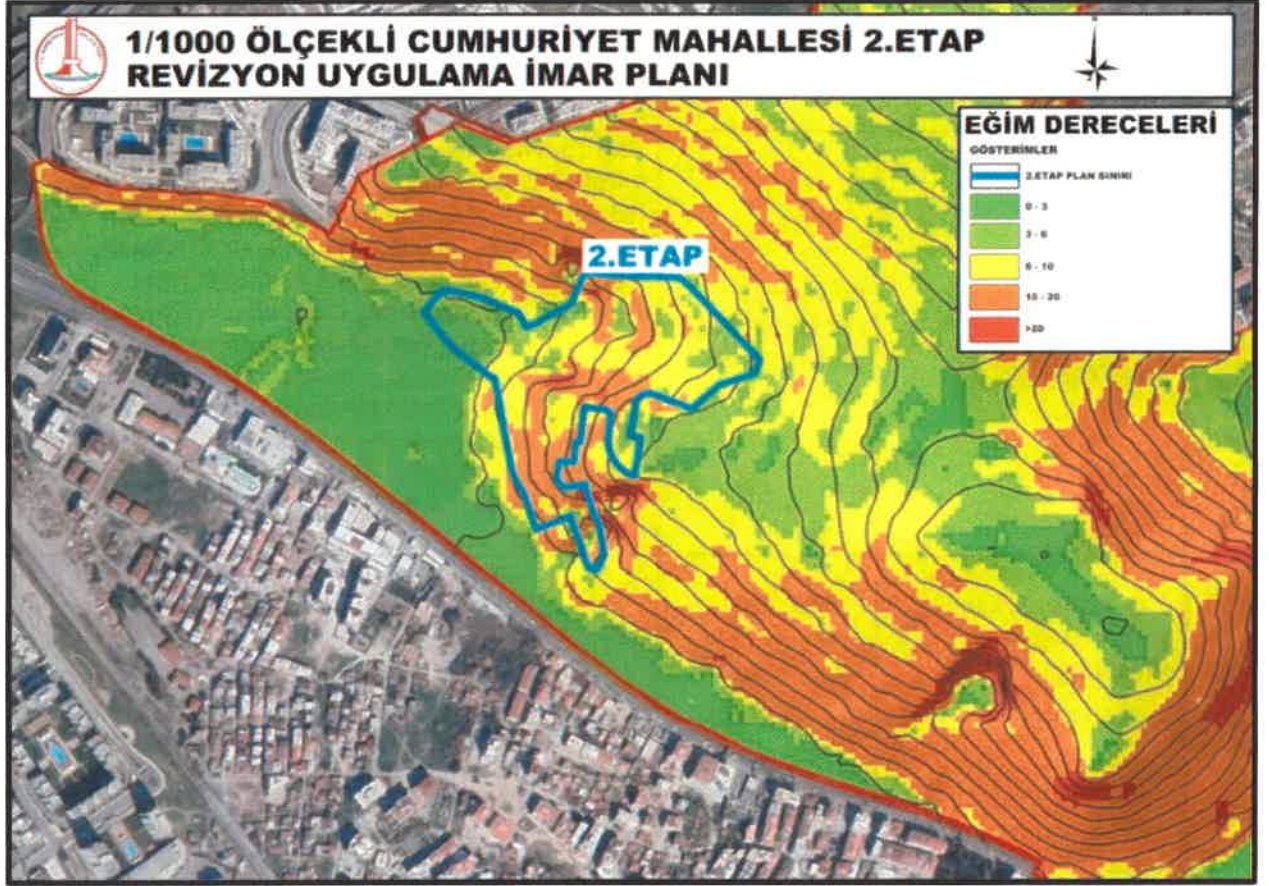


### 2.6.12. Mevcut Durum Topografik Yapı, Eğim Analizi

Planlama Alanı Anadolu Caddesi'nden başlayarak kuzeye doğru çıkıldıkça artan bir eğime ve yüksekliğe sahiptir. Topografik açıdan hareketli bir yapıya sahiptir. Alanın kuzeyinden güneye doğru doğu-batı yönünde doğal eğimi bulunmaktadır.

Planlama Alanı eğim derecelendirmesi yapıldığında, 7 ha alan genel olarak %0-20 arasında eğime sahiptir.

Şekil 32: Eğim Analizi



### 2.7. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

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

**Tablo 8: Kurum Görüş Özetleri**

<b>Kurum Adı</b>	<b>Görüş yazısı tarihi</b>	<b>Kurumun talepleri</b>	<b>Notlar</b>
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	27.08.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Alan sınırı içinde 2863 sayılı yasa kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir kentsel, arkeolojik ya da tarihi sit alanı bulunmadığı, tek yapı ölçeğinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı kaydına rastlanmadığı belirtilmiştir.	Alandaki taşınmazların mülkiyet bilgisi bulunmadığından ada-parcel bazında inceleme yapılmadığı belirtilmiştir.
T.C. İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	29.10.2019 (17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	"2872 sayılı Çevre Kanunu ve buna bağlı olarak yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği ve diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır." plan notu işlenmesi; imar planlaması aşamasından sonra, belirtilen alanlarda yapılması planlanan inşaa faaliyetlere ilişkin olarak, faaliyetlere başlanmadan önce ÇED Yönetmeliği çerçevesinde değerlendirme yapılması için başvuru yapılması; 3194 sayılı İmar Kanunu, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, şehircilik ilkeleri ile planlama esasları ve ilgili diğer tüm mevzuatın dikkate alınması gerektiği bildirilmiştir.	
T.C. Sağlık Bakanlığı, İzmir İl Sağlık Müdürlüğü	(18.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Görüş bildirmemiştir.	
T.C. İzmir Valiliği, İl Millî Eğitim Müdürlüğü (T.C. Millî Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı)	08.08.2019 (18.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	02.08.19 tarihli Bakanlık görüşünde; eğitim tesisi olan alanların korunması, brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesisi alanı ayrılması, aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddelerine göre tasarlanması, MEB Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliği'nin 5-c maddesinde yer alan niteliklere sahip olması istenmektedir. Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu'nda (10.07.2019 tarih ve 308/27 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile) yapılan değişiklikle 15. ve 18. maddelerine eklenen fıkralara uyulması talep edilmektedir. Eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parsellere denk getirilmesi, eğer hazineye ait taşınmaz yoksa 18. madde gereği DOP.'tan karşılanarak çözülmesi için plan notu eklenmesi istenmektedir.	

Türk Telekomünikasyon A.Ş. (Türk Telekom İzmir Bölge Müdürlüğü)	26.08.2019 (18.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Proje sahasında altyapılarının bulunduğu, alan geniş olduğu için dijital ortamda çizimi olmayıp öngörülemeyen altyapılarının bulunabileceği ihtimaline karşı tüm lokasyonlarda Karşıyaka Telekom Müdürlüğü'nden gözlemci talebinde bulunulmasının uygun olduğu ve imalata yönelik kullanılması gereken malzemeler belirtilmiştir.
T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri (DSİ) Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü – İzmir	30.07.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Görüş istenen alanda kuruma ait mevcut veya planlanan herhangi bir projelerinin bulunmadığı belirtilmiştir. "Dere yatağı ve yağmur suyu drenajı gibi konular yetkili kurum olan İZSU Genel Müdürlüğü'nce değerlendirilmelidir" denmiştir. Çalışmaların İçişleri Bakanlığı'nın 03.08.2019 tarih, 5496 sayılı genelgesi ile 2006/27 sayılı Başbakanlık genelgesine uygun olarak yürütülmesi istenmiştir.
T.C. İzmir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	06.08.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Arşivde yapılan incelemede Cumhuriyet mahallesinde kaya düşmesi yaşanması sebebiyle "Afete maruz bölge" ilan edilen alan bulunduğu belirtilmiştir.
GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.	29.07.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Çalışma alanında bulunan tüm elektrik tesislerinin korunması ve Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması istenmektedir.
Türkiye Elektrik İletim (TEİAŞ) A.Ş. Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), İnşaat ve Emlak Müdürlüğü	01.08.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Bahse konu planlama sahası üzerinde TEİAŞ sorumluluğunda bulunan çeşitli enerji iletim hattı, trafo merkezi ve yer altı kablolarının bulunduğu belirtilmiş, bu mülkiyetlerin ve kablolarına ait güzergahların korunarak öneri imar planının çalışılması; Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 44. maddesinin (h) bendi çizelge 8'de belirtilen yaklaşım mesafelerine uyulması konusunda plan notları eklenmesi talep edilmiştir.

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

T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi (İZSU) Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü	23.08.2019 (17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Planlama Alanının içerisinde geçen Bostanlı Deresi ile yan kolu olan Kartalkaya Deresinin ıslahına ilişkin olarak İZSU görüşü olarak imar uygulamaları sırasında derelerin temizlik, bakım ve servisi ile güzergahların korunması için 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu, 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve diğer mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması istenmektedir. Yapılacak planlama çalışmalarında, İZSU tarafından ihalesine çıkılması planlanan 'İnönü Mah., Muhtelif Cadde ve sokaklarında Yağmursuyu Şebekesi İnşaatı işi' projesinin ve proje çalışmaları tamamlanan 'Bostanlı Barajı İçme Suyu Arıtma tesisi ve İletim Hattı Projesi' ile 'İzmir Menemen Acil İletim Hattı İçme Suyu Projelerinin Hazırlanması İşleri' projelerinin yapılacak planlama çalışmalarında dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.
T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı	29.07.2019 (17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Planlama Alanına ilişkin ulaşım kararlarını içeren; 2018/596 sayılı UKOME Kararı ile onaylanan İzmir Ulaşım Ana Planı raporunun dikkate alınması talep edilmiştir.
T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı	(17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca cevaplanmıştır.
T.C. İzmir Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı	06.08.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 26L-IVc pafta, 3233 parselde (02.10.1987 onanlı mülga imar planlarında Askeri Alan) bulunan ilçe Jandarma Komutanlığı hizmet binası ve eklentilerinin konuşlu bulunduğu arazinin öneri planda dikkate alınması istenmiştir.
T.C. İzmir Valiliği, İl Emniyet Müdürlüğü	24.08.2019 (17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 26L-IIIa pafta, 5715 parselde (02.10.1987 onanlı mülga imar planlarında Karakol) yer alan taşınmazın Karşıyaka İlçe Emniyet Müdürlüğü'nün ihtiyacı doğrultusunda Polis Merkezi Amirliği veya Polis Noktası olarak kullanılabilecek durum ve konumda olduğu belirtilmiş; bu alanın öneri planda "Resmi Tesis (Karakol)" olarak ayrılması talep edilmiştir.
T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	07.08.2019 (18.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Söz konusu planlama sahasında Milli Savunma Bakanlığı'nın sorumluluğunda Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgelerinin (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı bildirilmiştir.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (Botaş) İzmir Şube Müdürlüğü	01.08.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Çalışma alanından Atatürk Organize Sanayi Bölgesi Yüksek Basınç Doğal gaz dağıtım hattının geçtiği tespit edilmiştir. Doğalgaz boru hattı güzergahlarının bulunduğu alanlarda 'BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddelerinin (md.7) göz önünde bulundurulması ve plan notlarına eklenmesi istenmektedir.
--	---	---

## 2.8. ANKET ÇALIŞMALARI VE ANALİZİ

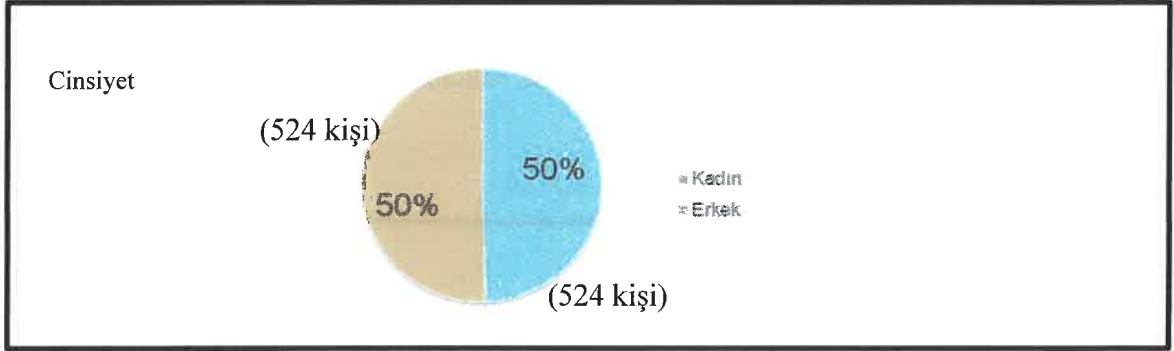
Planlama Alanında yaşam kalitesini artıran, sürdürülebilir ve sağlıklı bir çevre anlayışıyla hizmet üretmek amacıyla gerçekleştirilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarında bölgenin özgün değerlerini ve dinamiklerini gözeten, bilimsel verilerle dayanan, katılımcı bir yöntem benimsenerek,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

### Şekil 33.Yapılan Anketlerin Lokasyonları





**Grafik 1: Anket Sonucu-1**



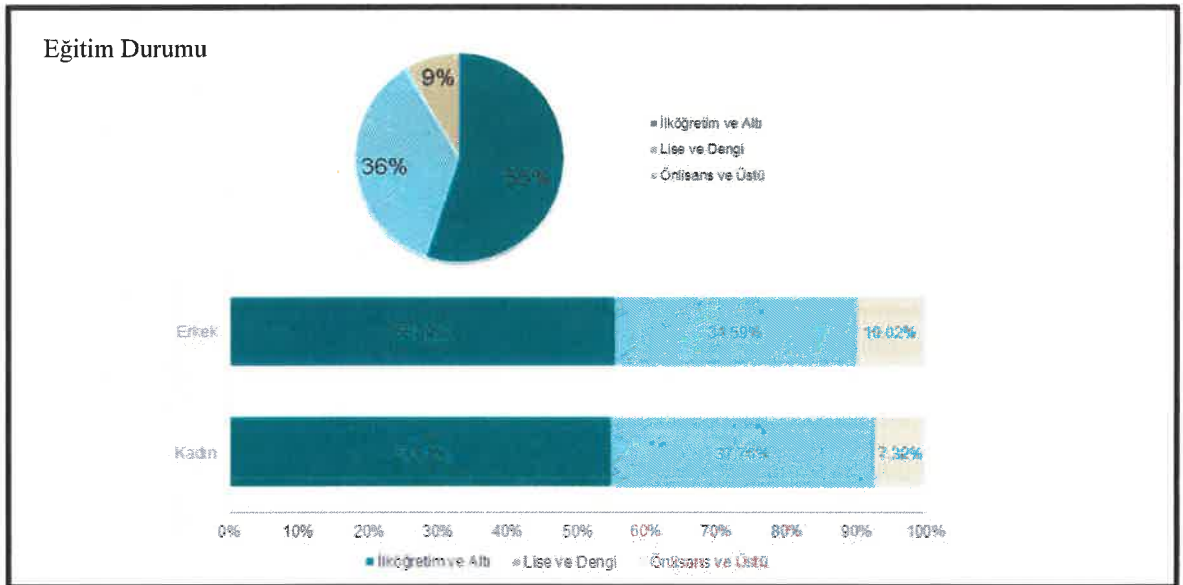
Anket çalışmasına katılan kişilerden 524'ü cinsiyetlerini erkek, 524'ü ise kadın olarak ifade etmektedir.

**Grafik 2: Anket Sonucu-2**



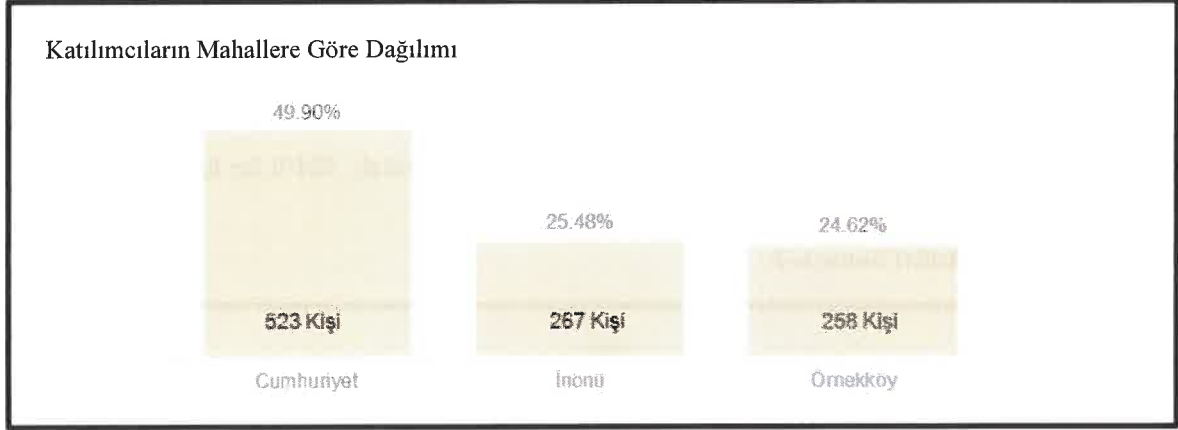
Anket çalışmasına katılan 1048 kişi yaş grubuna ilişkin soruyu cevaplamıştır. Katılımcıların %41,60'ının 30-49 yaş aralığında olduğu, sonrasında %29,58 oranla 16-29 yaş aralığında, %28,82 oranla 50 yaş üstü olduğu görülmektedir.

**Grafik 3: Anket Sonucu-3**



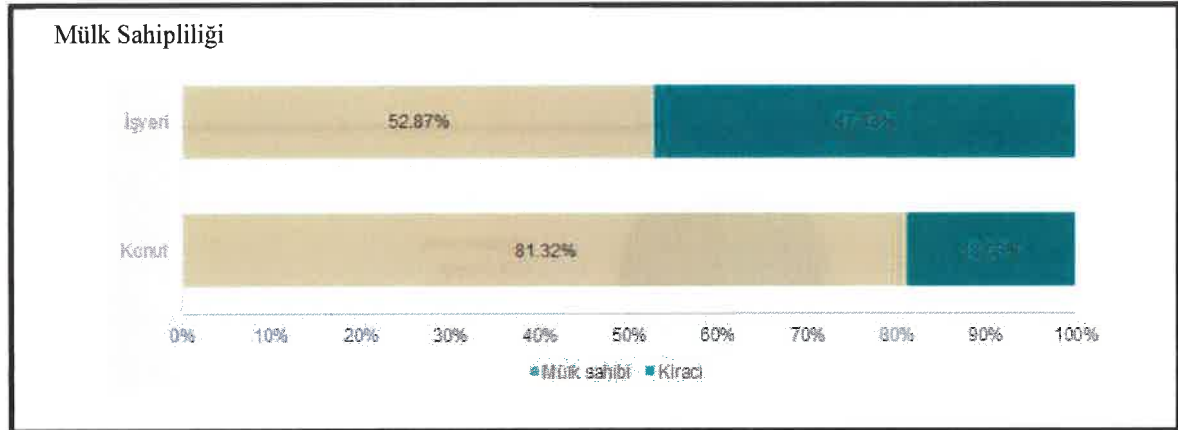
Bölgede eğitim seviyesi düşük olup nüfusun %55'inin ilköğretim ve altı , %36'sının ise lise ve dengi mezunu olduğu görülmektedir. Ayrıca önlisans ve üstü eğitime sahip nüfus toplam nüfusun %9'unu oluşturmaktadır. Bölgede eğitim durumu cinsiyete göre belirgin biçimde farklılaşmamaktadır. İlköğretim altı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

**Grafik 4: Anket Sonucu-4**



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

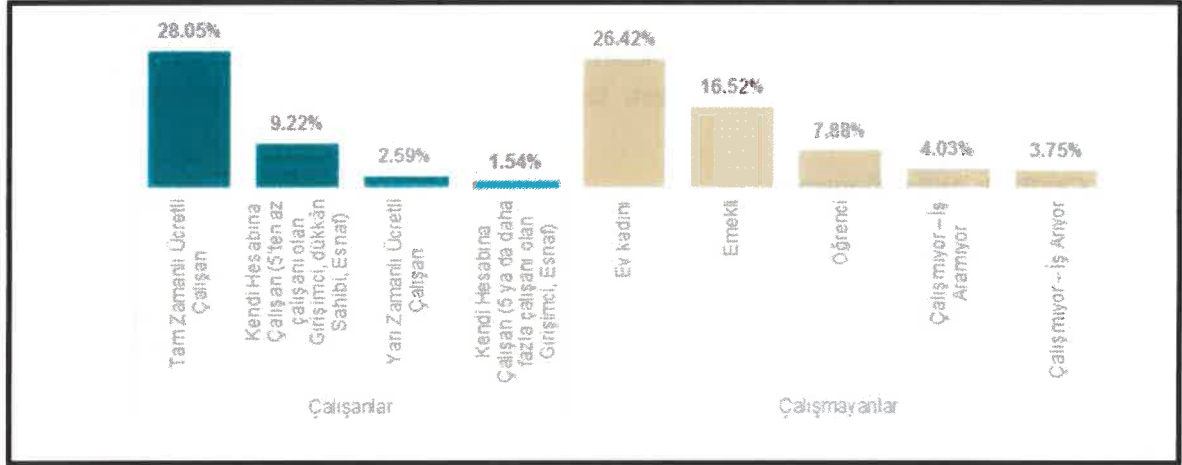
**Grafik 5: Anket Sonucu-5**



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

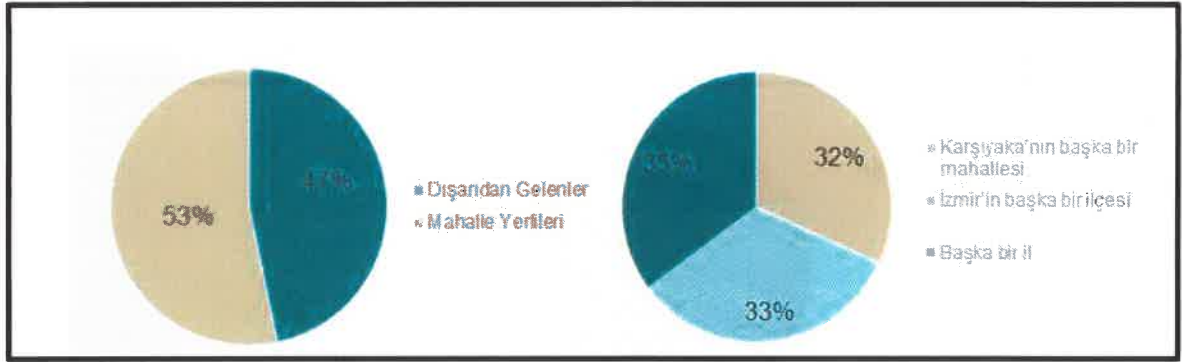
Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy mahallerinde bulunan işyerlerinin %52,87'si mülk sahipleri tarafından,%47,13'ü kiracılar tarafından kullanılmaktadır. Konutlarda ise %81,32 oranla mülk sahipleri ikamet etmektedir.

**Grafik 6: Anket Sonucu-6**



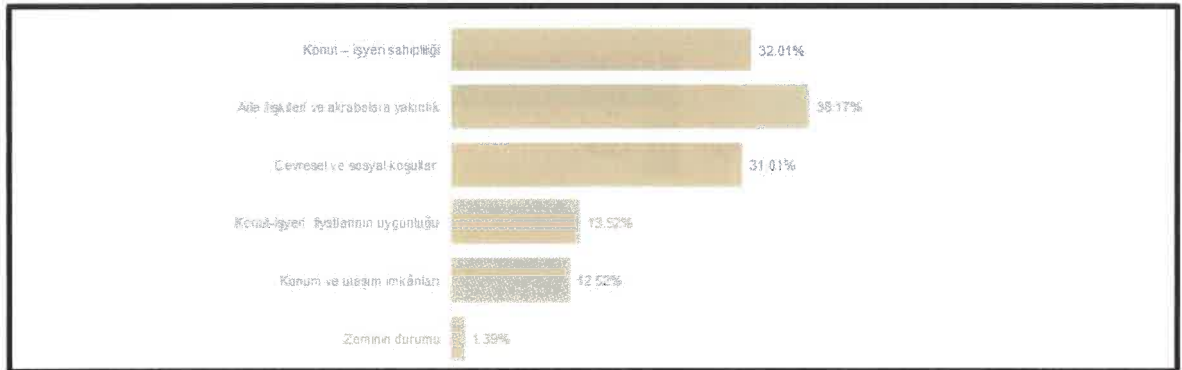
Bölge nüfusunun %41'i ,öğrenciler ve emekliler dışındaki çalışabilir nüfusun %55'i istihdama katılmaktadır. Kadınların yaklaşık yarısı istihdama katılmazken, istihdamın büyük bölümünü tam zamanlı ücretli çalışanlar oluşturmaktadır. Çalışan nüfusun %68'ini bu grup oluşturmaktadır.Çalışma alanında genel istihdam oranı düşük olmakla beraber cinsiyet temelli farklılık da söz konusudur.

**Grafik 7: Anket Sonucu-7**



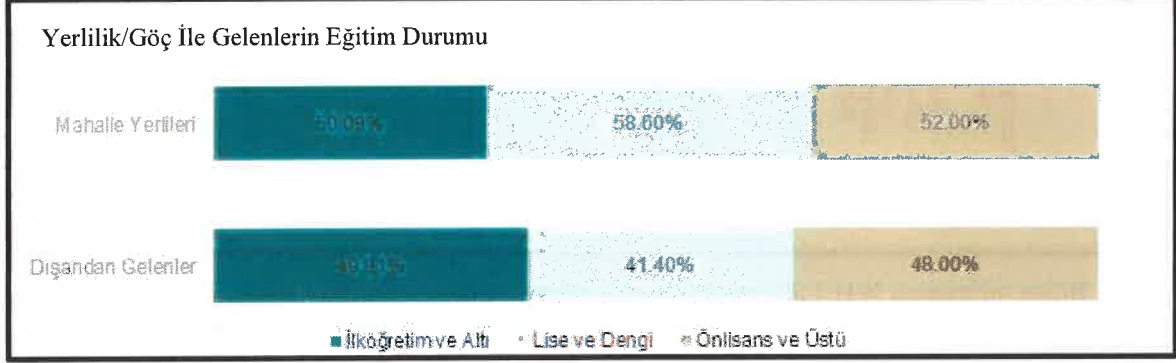
Planlama alanında ikamet edenlerin %53'ünü bölgenin yerlileri oluşturmaktadır. Anket çalışmalarına katılanların %47'si ise planlama alanının dışında farklı mahallelerde de ikamet etmiştir. Planlama alanına göç ile gelenlerin %32'si Karşıyaka ilçesindeki farklı bir mahalleden,%33'ü İzmir ili içerisindeki farklı bir ilçeden, %35'i ise İzmir ili dışındaki farklı bir ilden gelmiştir.

**Grafik 8: Anket Sonucu-8**



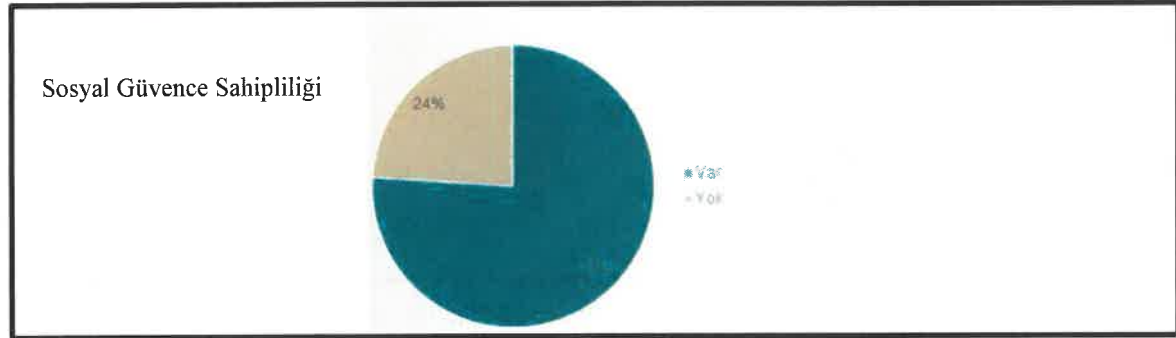
Ankete katılanların planlama alanına yerleşme nedenleri sorulduğunda, konut ve işyerlerinin bu bölgede olması nedeniyle yaşamaya devam ettiğini ifade etmektedir. Bunun dışında katılımcılar planlama alanının, çevre koşulları (manzara, temiz hava vb.), zeminin sağlamlığı ve sosyal koşullar (sakinlik, mahalle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

**Grafik 9: Anket Sonucu-9**



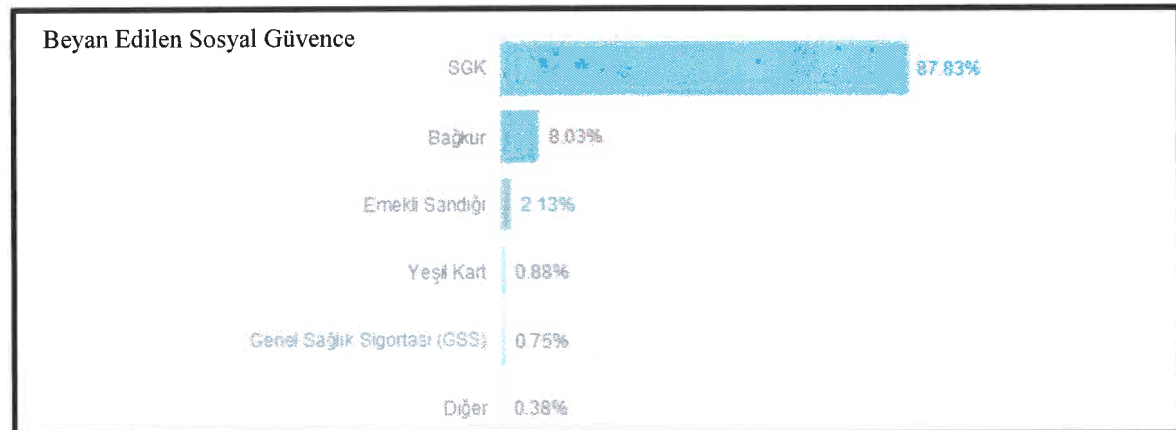
Planlama alanına göç edenlerin eğitim düzeyi düşüktür. Bölgede uzun yıllardır ikamet edenler ile sonradan göçle gelenlerin eğitim düzeyi seviyeleri benzer olduğu gözlemlenmiştir.

**Grafik 10: Anket Sonucu-10**



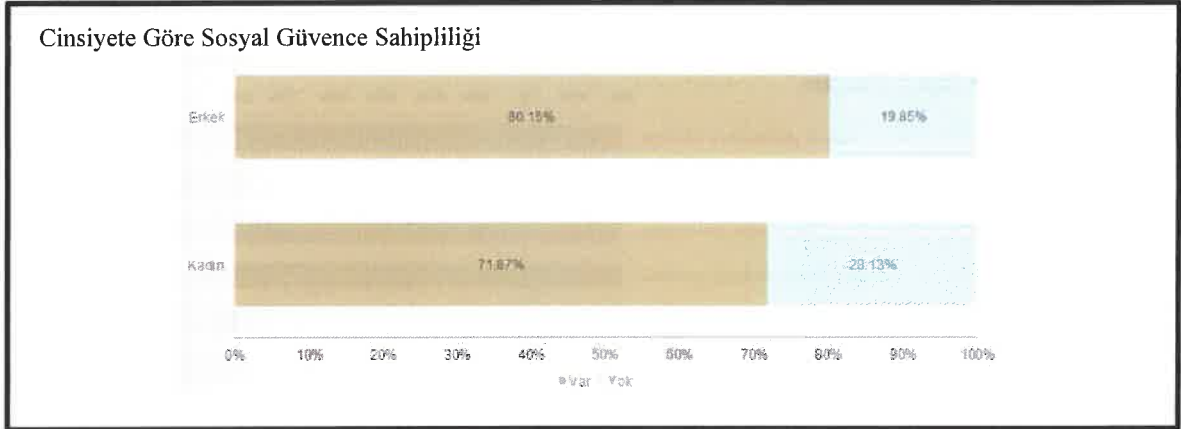
Ankete katılanların sosyal güvenceleri incelendiğinde %76'sının sosyal güvencesi bulunduğu; %24'ünün ise sosyal güvencesinin bulunmadığı belirlenmiştir.

**Grafik 11: Anket Sonucu-11**



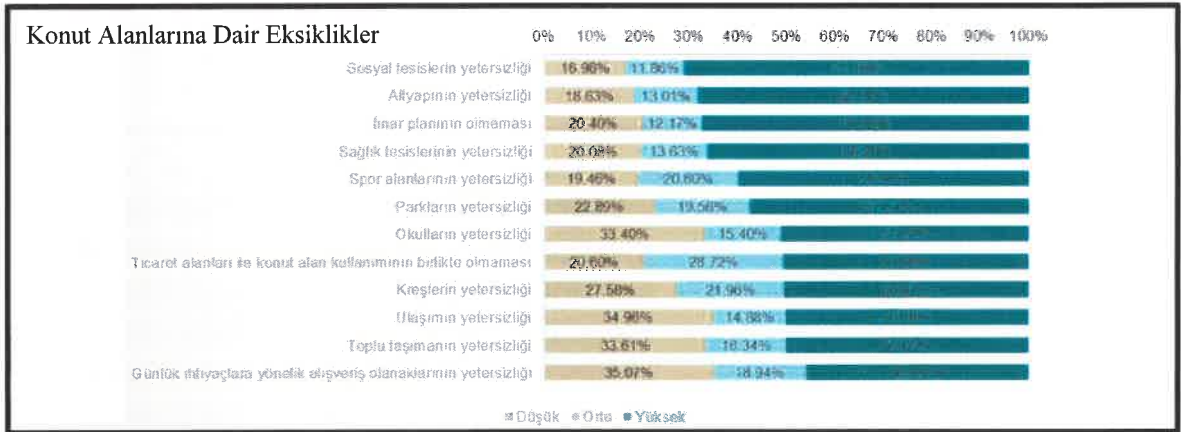
Katılımcıların beyan edilen sosyal güvenceleri incelendiğinde %87,83 oranıyla en çok SGK olduğu tespit edilmiştir.

**Grafik 12: Anket Sonucu-12**



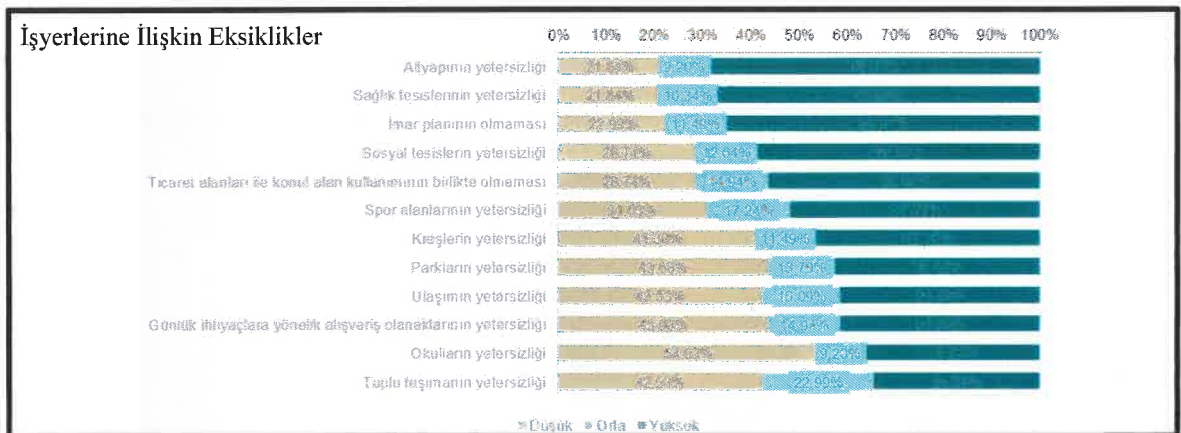
Katılımcıların cinsiyetlerine göre sosyal güvence sahipliliği incelendiğinde kadınların erkeklere oranla sosyal güvence sahipliliği daha düşüktür.

**Grafik 13: Anket Sonucu-13**



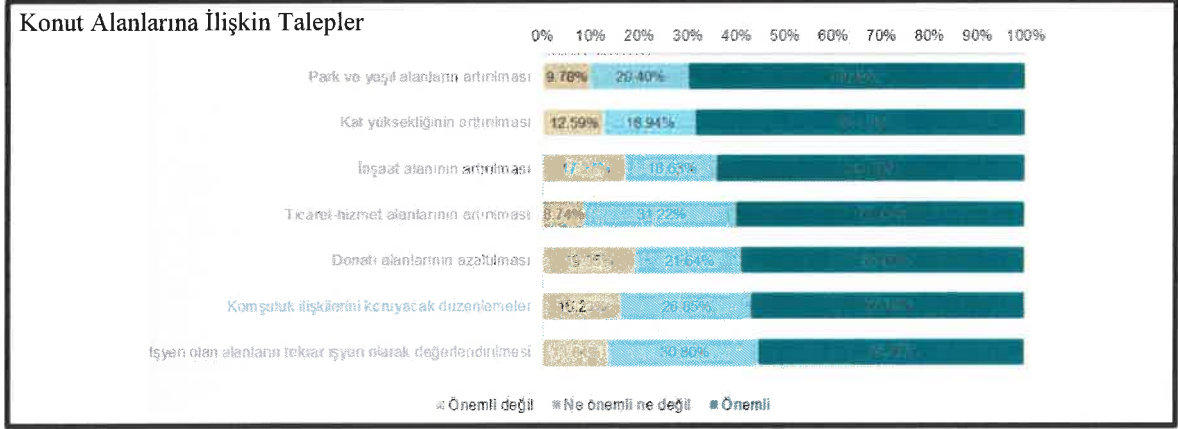
Katılımcıların, konut alanlarındaki eksikliklere dair görüşlerinde; %71,18 oranla sosyal tesislerin yetersizliği ön plana çıkmaktadır. En az eksikliğin hissedildiği konu başlığı olarak günlük ihtiyaca yönelik alışveriş olanaklarının yetersizliği ise %45,99 oranla ifade edilmektedir.

**Grafik 14: Anket Sonucu-14**



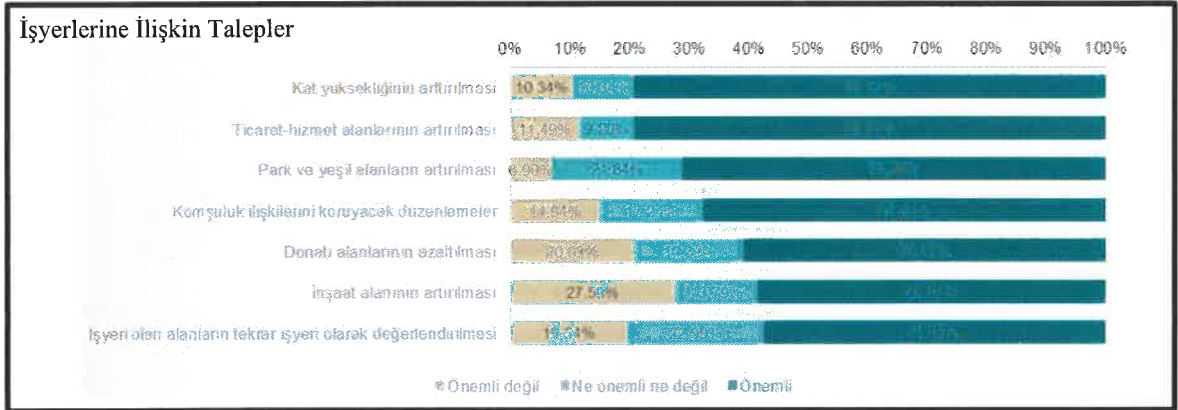
Katılımcılara işyerlerine dair eksiklikler sorulduğunda; %68,97 oranla altyapının yetersizliği ifade edilmekteyken en az eksikliğin hissedildiği konu başlığı toplu taşımanın yetersizliği ise %34,48 oranla ifade edilmektedir.

**Grafik 15: Anket Sonucu-15**



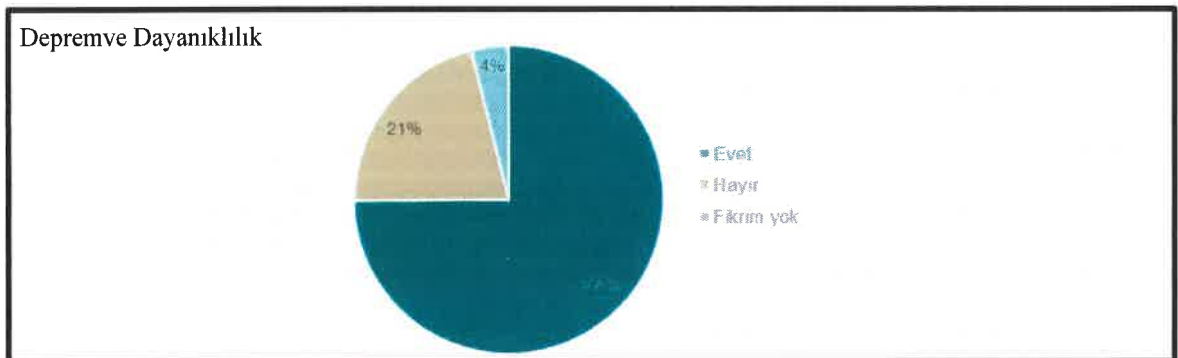
Katılımcılara konut alanlarına dair talepleri sorulduğunda; en fazla talebin %69,82 oranla park ve yeşil alanların artırılmasına yönelik olduğu, en az talebin ise %55,36 oranla işyeri olan alanların tekrar işyeri olarak değerlendirilmesine yönelik olduğu gözlemlenmiştir.

**Grafik 16: Anket Sonucu-16**



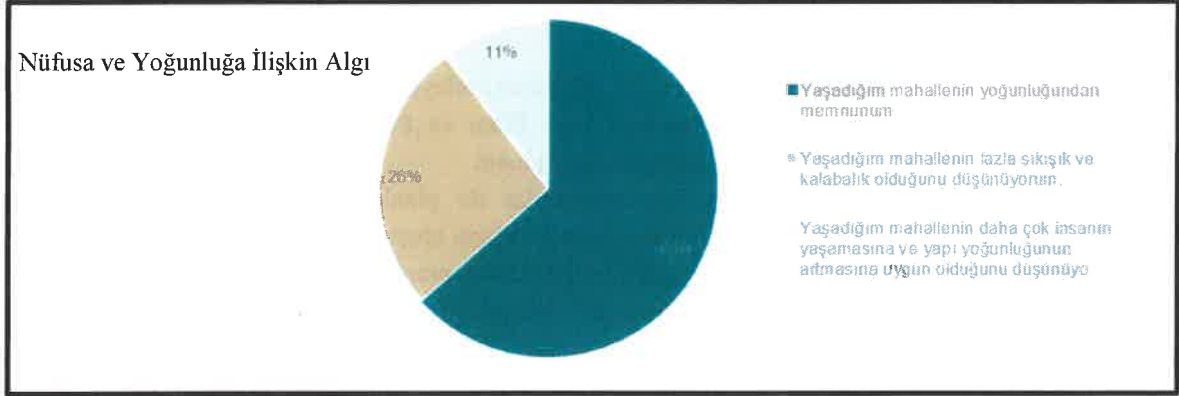
Katılımcılara işyeri alanlarına dair talepleri sorulduğunda; en fazla talebin %79,31 oranla kat adedinin artırılmasına yönelik olduğu, en az talebin ise %57,47 oranla işyeri olan alanların tekrar işyeri olarak değerlendirilmesine yönelik olduğu gözlemlenmiştir.

**Grafik 17: Anket Sonucu-17**



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

**Grafik 18: Anket Sonucu-18**



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

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

### 3. SENTEZ

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi 1/1000 Ölçekli 2. Etap UİP Revizyonu çalışmasında niceliksel ve niteliksel tüm veriler taranmış, alana ilişkin ilgili kurum görüşleri toplanmış, bölgesel ilişkiler içerisinde değerlendirilerek alanın potansiyelleri, sorunları ve eğilimleri detaylı olarak belirlenmiş, yapılan anket çalışması ile halkın katılımı sağlanmış, analizlere bağlı olarak, karar verme sürecinde altlık teşkil edecek sayısal veriler ve buna bağlı olarak grafik veriler elde edilerek alanı etkileyen doğal, yapay ve yasal eşikler vb. tüm bulgular sonucunda bir senteze varılmak istenmiştir. Planlama Bölgesinin eşikleri belirlenirken;

• İlgili Kurum görüşleri, enerji nakil hatları vb.,  
• İzmir 7. İdare Mahkemesinin yürütmeyi durdurma kararına esas bilirkişi raporunda belirtilen hususlar

- Onaylı Jeolojik-jeoteknik etüt, topografya,
- Üst ölçekli planlardan gelen yoğunluk, plan ve ulaşım kararları,
- Yapı ve oturma ruhsatı alan yapılar ve imar adaları,
- İmar Kanununda 18. maddeye ilişkin düzenlemeler üzerinden sentez yapılmıştır.

Planlama çalışması kapsamına Kadastro Müdürlüğü ile yapılan çalışmalar sonucunda İmar Kanununun 18. Maddesi doğrultusunda uygulamaya konu alanlarda kök parselden terk oranları belirlenmiştir. Mülkiyet verilerinin güncellenmesi ile bölgede yer alan parsellerden daha önce yapılan uygulamalarda yaklaşık %56 oranında DOP kesintisi yapıldığı tespit edilmiştir. Bu parsellerde yeniden imar uygulaması yapılması durumunda ilgili yasa gereği ikinci defa DOP kesintisi yapılamamaktadır. Planlama Alanının mülkiyet yapısı irdelendiğinde bölgedeki tüm parsellerin kat mülkiyetine konu edildiği görülmektedir. Kat mülkiyetine konu edilmiş parsellerdeki Arsa Paylarını gösterir tablodan da açıkça görüleceği üzere tüm parsellerdeki arsa payları oranları farklı oranlarda tescil edilmiştir. 22.02.2020 gün 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri hakkında yönetmeliğin 'kat mülkiyetine konu Alanlar' başlıklı 19. Maddesinde "Farklı

kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu parseller birbirleri ile birleştirilmeksizin uygulamaya alınarak dağıtımına tabi tutulur” şeklinde belirtilmiştir. Planlama Alanındaki gelişme konut ve ticaret-konut parsellerinin tamamında yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş binalar mevcut olup; bu parsellerde kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu sebeple planlama alanında imar ada büyüklükleri, farklı kat mülkiyeti kurulu parsellerin birbirleri ile birleştirilmeksizin uygulamaya alınarak dağıtımına tabi tutulması esasına göre hareket edilerek belirlenmiştir.

Ayrıca plan çalışmasında bütüncül bir planlama anlayışıyla alana yaklaşılmış ve 1/1000 Ölçekli Cumhuriyet-İnönü-Örnekköy Uygulama İmar Planı ve Planlama Alanı çevresindeki diğer planlarla uyum içerisinde bir plan kurgulanmaya çalışılmıştır.

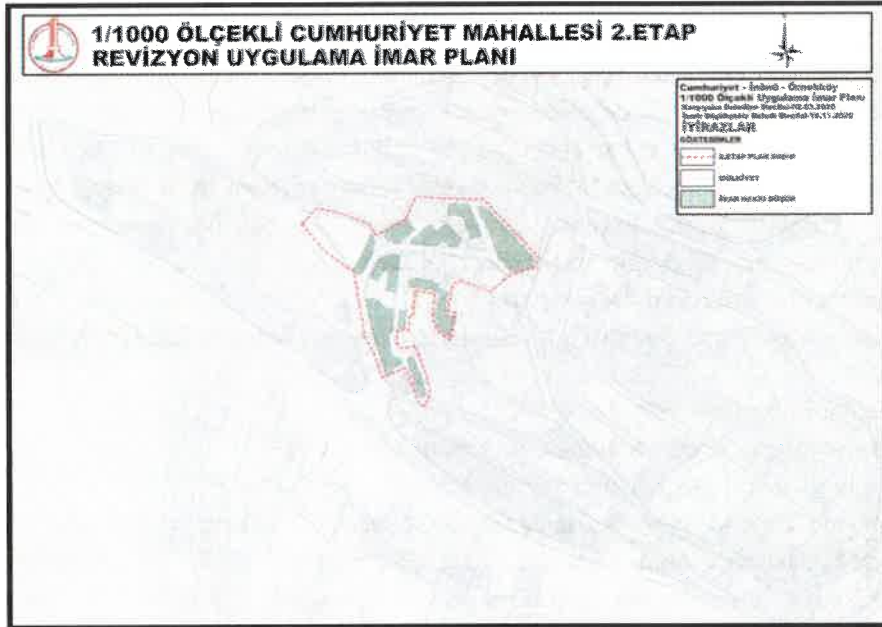
Bölge genelinde yapılmış olan tüm çalışmalar ile planlama alanının kentsel karakteri, müdahale gerektiren alanlar ve sorunlara ilişkin bölgelemelerin oluşturulması amaçlanmıştır:

- Uygulamaların imar planları üzerinden tamamlandığı alanlar
- Topoğrafya ile ilgili eşik değerlerin irdelendiği ve yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiği bölgeler,
- Yeni yapılaşmaların da görülebilmesi amacıyla 2007 ve sonrası ruhsatlı yapılaşmaların bulunduğu parseller,

### 3.1. İTİRAZ YAPILAN PARSELLER

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

#### Şekil 34.İtiraz Dilekçeleri Konuları



### 3.2. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Planlama Alanının çevresi, kent dokusunun çoğunluğunu gecekonduların oluşturduğu, 2981 sayılı yasa kapsamında ıslah planları ile yapılaşmıştır. Yapılan bu planlar ile mülkiyet sorunları kısmen çözülmüş ancak ıslah planları doğrultusunda yapılan 1/1000 ölçekli imar planları bölgenin planlama ilkeleri dışında bir yerleşime; sağlıksız yapıların yer aldığı, donatı alanlarının yeterli olmadığı, yaşam standartlarının düşük olduğu bir kargaşa ortamına hapsolmesine neden olmuştur. Planlama Alanı yukarıda tariflenen kentsel dokunun içine sıkışmış 7 ha'lık bir alan olup kat adetleri 1-



9 arasında değişmektedir. Alanın topografyası incelendiğinde genel olarak eğim %0-20 arasında değişmektedir. Alanın mülkiyet yapısı incelendiğinde; şahıslara ait parsellerin yanı sıra Karşıyaka Belediyesi mülkiyetinde parsel de bulunmaktadır. Ayrıca mülkiyeti Karşıyaka Belediyesine ait olan taşınmaz Bülent Ecevit Kültür Merkezi yapılmış olup kullanımı devam etmektedir.

2020 onama tarihli planın uygulamalarının durdurulması sonrasında, Kadastro Müdürlüğüyle birlikte yürütülen incelemeler sonucunda, Sosyal Konutlar olarak bilinen taşınmazların %30 olarak hesaplanmış olan DOP oranlarına dair tespitin hatalı olduğu ortaya çıkmış; bu taşınmazların DOP oranlarının aslında %56 olarak gerçekleştiği tespit edilmiştir. Kat mülkiyetine konu parsellerde arsa pay oranlarının farkı oranlarda tescil edilmiş nedeniyle Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkındaki Yönetmelik gereği söz konusu parsellerin uygulamaya tabi tutularak dağıtımına konu edilemeyeceği ortaya çıkmıştır.

Sonuç itibarıyla ulaşım ve erişim ile sosyal ve teknik altyapı yönüyle yetersiz; Sosyal Konutlar olarak bilinen bölgede yer alan 3 adet riskli yapı ile afetlere karşı dirençsiz planlama bölgesinde, arazi kullanım türlerinin ve bunların konum ve büyüklüğünün, nüfus ve yapılaşma yoğunluklarının kent gelişme dinamikleri ile uyumlu bir şekilde belirlendiği sağlıklı, dirençli bir kentsel yerleşime ihtiyaç bulunmaktadır.

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

##### **4.1. ÇALIŞMANIN AMACI, PROBLEM TANIMI**

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

Cumhuriyet Mahallesi ilk olarak 1960'lı ve 1980'li yılların başlarında uygulama imar planlarına konu olmuştur. 2.Etap çalışma alanı içerisinde yer alan konutlar 775 sayılı yasa doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediyesi Sosyal Konutları olarak projelendirilmiştir. Tamamı İzmir Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı iken 1990'lı yıllarda encümen kararları doğrultusunda vatandaşlara tescili yapılmıştır. Bahse konu apartmanlar betonarme kargirdir. Yapı sınıfı 3/B'dir. Günümüze kadar geçen süreçte bölgede yürürlüğe giren planların mekânsal dönüşümü yönlendirecek niteliği oluşmamıştır.

Bölgede planların Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen gösterim tekniklerine uygun, günümüz modern şehircilik ve çağdaş planlama anlayışı ile deprem riskine karşı sağlam, sürdürülebilir, erişilebilir, yaşanabilir sağlıklı ve güvenli kentsel mekânlar oluşturmak amacıyla kentsel yenilemeye yönelik imar planı çalışması yapılmıştır. Çalışmayla, sürdürülebilir kentsel gelişme ilkesi ile, ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda; kentsel dönüşümü hızlandıracak, parsellerin yeniden oluşumu ve çevre ile bütünlüğünü sağlayacak, otopark sorununa çözüm sunacak, yeşil alan ve sosyal donatı alanlarının etkinliğini artıracak, daha sağlıklı ve uygulanabilir bir kent dokusunun benimsendiği uygulama imar planı hedeflenmiştir.

Raporun önceki kısımlarında da belirtildiği üzere, farklı kat mülkiyeti kurulu parseller, uygulama sorunları gibi nedenlerle imar adaları hem parselasyon hem de tescil işlemlerinin gerçekleştirilebilmesi için 18. Madde uygulama yönetmeliği doğrultusunda düzenlenmiştir. Planlama alanına parsel ve proje detayında yapılan araştırma ve analizler birlikte değerlendirildiğinde, ayrışan özellikler doğrultusunda planlama alanının gelişimini ve uygulanabilirliğini arttıracak uygulama alan sınırlarının belirlenmesi uygulamaya esas alınacak şekilde gerçekleştirilmiştir.

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

**Tablo 9: Alanın SWOT Analizi; (Güçlü ve Zayıf Yönler)**

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

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

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları 2011 yılından itibaren de eskiyen kent dokusunun yenilenmesi amacıyla Karşıyaka Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi arasından planların onama süreci daha detaylı arazi tespit, analiz ve jeolojik –jeoteknik etütlerin yapılması vb. nedenlerle devam etmiş, Riskli Alan başvurusu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından eksiklikler nedeni ile reddedilmiş, süreçte İzmir Büyükşehir Belediyesinin 15/03/2019 tarih ve 05.249 sayılı kararı ile onanan planlar askı sürecinde yapılan itirazlar sonrası Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı belirlemelerindeki terk oranları, min. ifraz koşulları vb. nedenler ile tekrar çalışılmış, 2020 yılında onaylanan planlar ise 2021 yılında alınan Meclis Kararı doğrultusunda yeni bir plan çalışması hazırlığı başlamış, özellikle mülkiyet verileri üzerinde yapılan incelemelerde verilerin kadastro verileri ile örtüşmediği (*Karşıyaka Belediyesi tarafından onaylanan imar planı hazırlama sürecinde mülkiyet raporuna ilişkin herhangi bir yasal düzenleme bulunmadığından buna ilişkin hiçbir çalışma yapılmamış; planlama alanındaki parsellerden daha önce yapılan kesintilerin hesaplanması Belediye Arşivi ile sınırlı kalmıştır.*) tespit edilmiştir. Bu doğrultuda 2022 yılında etaplar halinde çalışılan 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ise 2023 yılında Yürütmeyi Durdurma kararı almıştır. Bu kapsamda Yürütmeyi Durdurma ve Karara esas Bilirkişi Raporu doğrultusunda mevcut altyapı tesislerini ilişkin hatların ve mevcut planlardan gelen yapılaşma ve yoğunluk kararlarının korunduğu, Kadastro Müdürlüğü ile koordineli olarak Mülkiyet Raporlarının düzenlendiği, uygulanabilir bir planlama çalışması gerçekleştirilmiştir.

Kentsel yenileme ilkeleri, ilgili mevzuat hükümleri, üst ölçekli çevre düzeni ve 1/5000 ölçekli Cumhuriyet, Örnekköy ve İnönü Mahalleleri Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, zemin etütlerinin, analiz ve araştırmaların bir arada değerlendirilmesi sonucunda etaplama sınırları belirlenen Cumhuriyet Mahallesi 2. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın amacı;

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

Mahkeme kararı ile yürütmesi durdurulan planlama alanında bölgeyi kent ile bütünleştirecek ve bölgede gerekli olan donatı ihtiyacını karşılayacak yönde plan çalışması yapılması kaçınılmaz bir hal almıştır. Bu doğrultuda;

- Alanın neredeyse tamamı ruhsatlı yapılardan oluşan konut bölgelerinin uygulama sorunlarını çözerek risklerden arındırılmış, sağlıklı, güvenli, nitelikli yaşam çevresinin oluşturulması,
- Çevre dostu, güvenli ve sağlıklı sokaklar yaratılarak yaya dostu yürünebilir bir alan yaratılması, yeterli kentsel altyapıya ve ulaşım olanaklarına erişimin sağlanması, sosyal donatı ve kamu hizmetlerine erişimin olanaklarının geliştirilmesi,
- Ekonomik, sosyal ve kültürel kalkınma, toplumsal dayanışma ve bütünleşme kültürünün korunması v.b. bir dizi sürdürülebilir mekânsal gelişme ilkelerinin katılımlı yöntemlerle değerlendirilmesi,
- Çevre düzeni planı ve planlama ilkelerine uygun yapılaşma koşullarının ve plan hükümlerinin belirlenmesi, Cumhuriyet Mahallesi 2.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın temel amaçlarıdır.

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

#### 4.3. PLAN KARARLARI

2. Etap Planlama Alanında, bölgeye etki edebilecek üst ölçek kararlar, çevresindeki planlar, bölgenin genel özellikleri, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ilkeleri, bölgenin koşulları ve yerleşime uygunluk analizleri gözetilerek yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, kat adedi, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi kararları üretilmiş; taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları belirlenmiş; plan notları ile bir bütün olarak uygulamaya ilişkin kararları, uygulama alan sınırları ve diğer kararları ayrıntıları ile gösteren planlar hazırlanmıştır.

Planlama Alanı bütüncül bir yaklaşımla ele alınarak ulaşım bağlantıları alanın çevresiyle ilişkisini kuracak şekilde tasarlanmıştır. Topoğrafya ile uyumlu taşıt, bisiklet, yaya güzergahları oluşturularak birbirine bağlanmış, yeşil akslar ve yaya sirkülasyonu dikkate alınarak yeni imar ada/parselleri belirlenmiş, nüfusun ihtiyacı doğrultusunda, hizmet etki alanları dikkate alınarak donatı alanları oluşturulmuştur.

Bölge genel olarak yapılaşmasını ruhsatlı olarak tamamlamış bir bölge olmakla birlikte, alanın genelinde düşük nitelikli yapılaşmaların olduğu bilinmektedir. Bu nedenle Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen analiz ve sentezler sonucunda kentsel yenilemeyi destekleyecek şekilde, üst ölçekli plandan ve 02.10.1987 onanlı imar plandan gelen yapılaşma haklarının korunduğu Gelişme Konut ve Ticaret Konut Alanları yoğunluk kararları ve yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

Nüfus atamasına yönelik çalışmalarda üst ölçekli plan kararları, 02.10.1987 onanlı plan, 2020 onama tarihli 136 ha'lık bütüncül plan ile öneri plan kapasite nüfusları sorgulanmış, uygulamada yaşanacak sorunların önüne geçebilmek için ilgili yasa ve yönetmelikler çerçevesinde üzerinde birden fazla yapı bulunan parseller, ayrı imar adaları olacak şekilde planlanmış; mevcut parsel büyüklükleri korunmuş, bölgenin ihtiyacı olan sosyal donatı alanları belirlenmiş, karma kullanım kararı getirilerek nüfus azaltılmıştır.

Planla bir bütün olan plan notlarında 136 ha. alan bütünü de dikkate alınarak (*LEED ND derecelendirme sistemi Mayıs 2009'da, USGBC, Doğal Kaynaklar Savunma Konseyi ve Yeni*



#### 4.4.2. Nüfus Kabulü

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

Konut ve Ticaret Konut Alanlarında yaşayacak nüfus hesaplanırken;

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

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

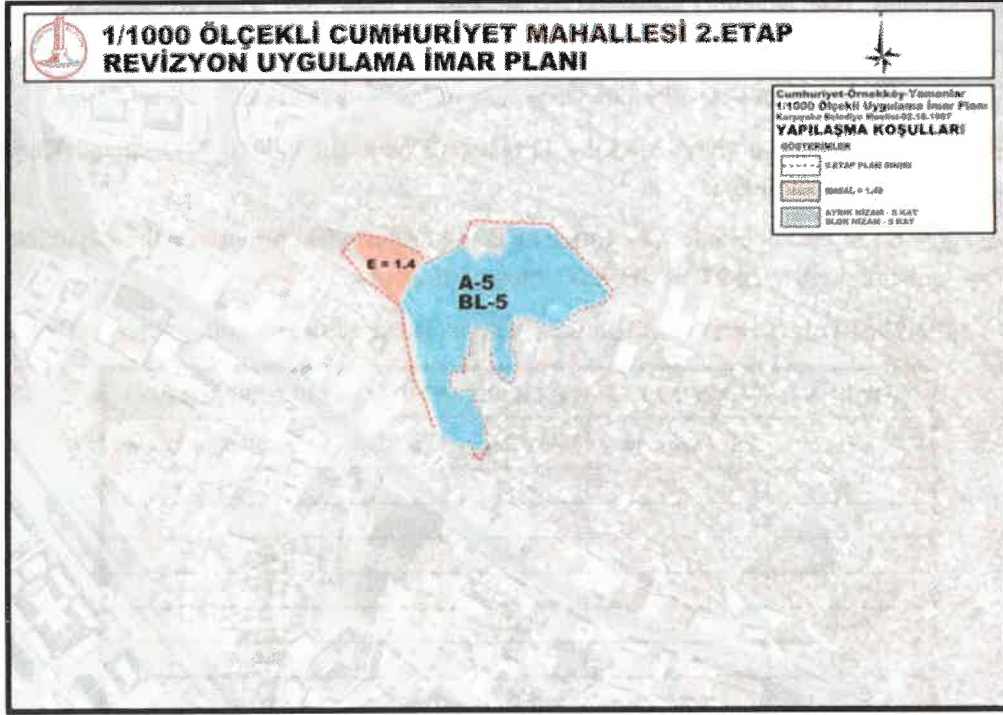
**Tablo 10: 1992-2003 yılları arası yapı izin istatistikleri (<https://biruni.tuik.gov.tr/yapiizin/Rapor>)**

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

**Tablo 11: 2004-2021 yılları arası yapı izin istatistikleri (<https://biruni.tuik.gov.tr/yapiizin/Rapor>)**

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

Şekil 36. 02.10.1987 Onanlı İmar Planı Yapılaşma Koşulları Dağılımı



Nüfusa ilişkin değerlendirme yapılırken, öncelikle 02.10.1987 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 2. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı sınırına giren bölgenin yapılaşma koşulları incelenmiştir. Bu planda Planlama Alanında A-5, BL-5 ve E:1,40 yapılaşma koşullu konut adalarının yer aldığı görülmektedir.

Söz konusu planların 1980'li yıllara ait olması, dönemin İller Bankası tarafından hazırlanmış Teknik Şartnameleri ve 1980 yılı Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre, Türkiye'de hane halkı büyüklüğü ortalama 5.32 kişidir. Yerleşme yeri büyüklüğüne göre, bu değer 6.05 kişi ile 4.62 kişi arasında değişmektedir.

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

**Tablo 12: Planlama Alanında 02.10.1987 Onanlı İmar Planındaki İmar Adalarının Alansal Dağılımı**

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

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

2. Etap Planlama Alanı özelinde ise 02.10.1987 onama tarihli imar planlarının kapasite nüfusu; 2019 yılı ortalama hane halkı büyüklük değeri olan 2,62 olarak kabul edildiğinde **1748 kişi**, plan çalışmasının yapıldığı dönemin tespit edilmiş ortalama hane halkı büyüklük değeri olan 4,00 olarak kabul edildiğinde ise **2668 kişidir** (136 ha'lık bütüncül plan 2019 yılında çalışıldığından, 2019 yılı ortalama hane halkı büyüklük değeri kullanılmıştır).

Aşağıda, 19.11.2020 onama tarihli 136 ha'lık planın 2. Etap sınırına isabet eden kısmında imar adalarının dağılımı ve plan kapasite nüfusu tabloleştirilmiştir.

**Şekil 37: 19.11.2020 Onama Tarihli 136ha'lık Planın 2. Etap Sınırında İmar Adalarının Dağılımı ve Nüfus**

Alan Kullanımı	Yapılaşma Koşulu	Emsal	Alan (m <sup>2</sup> )	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Ort Daire Büyüklüğü	OrtHane Halkı Büyüklüğü	Nüfus
Konut Alanı - Meskun	A-10	1,40	6165	8631	100	2,62	225
Konut Alanı - Gelişme	A-10	2,70	23753	64133	100	2,62	1680
<b>Toplam</b>			<b>29918</b>	<b>72764</b>			<b>1905</b>

19.11.2020 onama tarihli 136ha'lık planın 2. Etap sınırına isabet eden kısmı için **1905** kişilik bir nüfus ataması yapıldığı görülmektedir.

09.05.2022 yılı onaylı İzmir 7. İdare Mahkemesinin yürütmenin durdurulması yönünde kararı bulunan planın Konut ve Ticaret Konut alanlarında yaşayacak nüfus hesabına ise aşağıda yer verilmektedir.

2022 Onaylı YD Kararına Konu/2. Etap

Alan Kullanımı	Yapılaşma Koşulu	Emsal	Alan (m <sup>2</sup> )	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	İmar Adası No	Ort Daire Büyüklüğü	Ort Hane Halkı Büyüklüğü	Nüfus
Meskun Konut Alanı	A-10	1,40	6165	8631		100	2,62	226
Gelişme Konut Alanı	12 KAT		1365	3480	13	100	2,62	1624
			4711	10440	12	100	2,62	
			557	2320	9	100	2,62	
			478	2436	11	100	2,62	
			2436	5858	3	100	2,62	
			1114	3480	8	100	2,62	
			1255	2320	1	100	2,62	
			2122	3480	7	100	2,62	
			1968	3596	10	100	2,62	
			5463	10556	6	100	2,62	
			2004	4640	5	100	2,62	
			2799	5916	4	100	2,62	
1733	3480	2	100	2,62				
<b>Toplam</b>				<b>70633</b>				<b>1850</b>

09.05.2022 yılı onaylı İzmir 7. İdare Mahkemesinin yürütmenin durdurulması yönünde kararı bulunan planın Konut ve Ticaret Konut alanlarında yaşayacak nüfus hesabı yapılırken ortalama hane halkı büyüklüğü, 2019 TÜİK verilerinden elde edilen ortalama hane halkı büyüklüğü olan 2.62 kişi, birim konut 100 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir. Bu kabulden hareketle Planlama Alanında toplam **1850** kişinin yaşayacağı öngörülmüştür.

Özetle:

02.10.1987 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapasite nüfusu **1748 kişi**, (ortalama hane halkı büyüklüğü 2.62) / **2668 kişi**, (ortalama hane halkı büyüklüğü 4.00)

2020 tarihli Planların kapasite nüfusu ise **1905 kişidir**.

2022 tarihli Planların kapasite nüfusu 1850 **kişidir**.

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

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



Alan Kullanımı	Yapılaşma Koşulu	Emsal	Alan (m <sup>2</sup> )	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	İmar Adası No	Ticaret-Konut/Konut Yüzdesi	Ort Daire Büyüklüğü	Ort Hane Halkı Büyüklüğü	Nüfus
TİCK-2	A-10	1.40	6165	8631		90%	120	2.51	162
GELİŞME KONUT	A-12		2004	4640	5		120	2.51	97
			1365	3480	13		120	2.51	73
			1114	3480	8		120	2.51	73
TİCK-2	A-12		5463	10556	6	92%	120	2.51	203
			4711	10440	12	92%	120	2.51	201
			557	2320	9	92%	120	2.51	45
			478	2436	11	92%	120	2.51	47
			2436	5858	3	92%	120	2.51	113
			1255	2320	1	92%	120	2.51	45
			2122	3480	7	92%	120	2.51	67
			1968	3596	10	92%	120	2.51	69
			2799	5916	4	92%	120	2.51	114
			1733	3480	2	92%	120	2.51	67
Toplam				70633					1375

Öneri plan nüfusu, ticaret kullanım hakları doğrultusunda, en fazla 1375 kişidir (TİCK-2 kullanımına ayrılan taşınmazların zemin katları ticaret olmak koşulu ile üst katların konut olacağı öngörülmekle birlikte üst katlarda da ticaret yapılabileceğine ilişkin plan notu geliştirilmiştir). Dolayısıyla, öneri plan ile yaklaşık 35 yıl yürürlükte olan planların kapasite nüfus öngörüsünün altında bir nüfus ataması yapılmış olup öneri plan nüfusu bilirkişi raporunda nüfus karşılaştırmasına esas kabul edilen 2020 onama tarihli bütüncül plan nüfusu ile paralellik göstermektedir.

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

Diğer yandan, plan etaplarının son ayağı olan **Cumhuriyet Örnekköy İnönü Mahallelerinin Bir Kısmını Kapsayan 1. ve 2. Etap Plan Sınırları Dışında Kalan 108 Ha'lık Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.08.2023 tarih ve 05.809 2023 tarihli kararı ile 25.08.2023 tarihinde onaylanmış olup askıda bulunan 3. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının öngördüğü nüfus **23.769** kişidir.

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

#### 4.5. ALAN KULLANIM KARARLARI VE DÖNÜŞÜM YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

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

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

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

Planlama Alanının kentle bütünleşmesini sağlamak ve alanda yaşayacak insanların sosyal ilişkilerini geliştirebilecekleri alanlar oluşturmak adına, çalışma alanı içinde hem alana hem de bitişiğindeki alanlara hizmet edecek sosyal ve kültürel tesis alanları önerilmiştir. Yerleşimin gereksinim duyduğu İlkokul, Ortaokul, Lise, Sağlık, Cami, vb. işlevli sosyal donatı alanları ise plan bütününde değerlendirilmiştir.

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

Yapılaşma, yoğunluk, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12. Maddesi, ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulmuştur. 12. Madde “İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.” şeklinde tanımlamıştır. Bu kapsamda çevredeki donatıların etki alanları da hesaba katılarak bölgenin yapılan anket çalışmaları ile ortaya çıkan ihtiyaçlarını da dikkate alacak şekilde donatı alanlarının dağılımını gerçekleştirilmiştir.

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

**Tablo 13: Uygulama İmar Planı Kent Karakter Tablosu**

KENT KARAKTER TABLOSU	2020 ONAYLI 136 HA'LİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP REVİZYONUNUN 2. ETAP SINIRINA İSABET EDEN KISMI (m <sup>2</sup> )	YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASI YÖNÜNDE KARAR VERİLEN 2022 ONAYLI 2. ETAP 1/1000 UİP REVİZYONU (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ CUMHURİYET MAHALLESİ 2. ETAP REVİZYON UİP (m <sup>2</sup> )
Alan Kullanımları			
Meskun Konut Alanı	6165	6165	-
Gelişme Konut Alanı	23753	28005	4483
Ticaret-Konut Alanı	-	-	29687
Belediye Hizmet Alanı(Kreş)	1793	1518	1518
Anaokulu	1266	1266	1266
Kültürel Tesis Alanı	2041	2041	2041
Açık Spor Tesisi Alanı	1644	1614	1614
Park	6305	4607	5942
Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı	5634	1214	1214
Pasif Yeşil Alan	208	208	208
Genel Otopark Alanı	2284	2383	2471 (GENEL OTO PARK+BHA)
Teknik Altyapı Alanı	583	583	583
Halk Eğitim Merkezi	442	340	340
<b>DONATI TOPLAMI</b>	<b>22200</b>	<b>15774</b>	<b>17197</b>

### **Özetle, 7 ha'lık Planlama Alanında kamusal ve açık alanları toplamı;**

2020'de itiraz süreçleri sonrası, uygulamaların durdurulması ile kesinleşmeyen ve aslen yürürlükte olmayan planda **22200 m<sup>2</sup>**,

2022 planında **15774 m<sup>2</sup>**

2023 Öneri Plan çalışmasında ise **17197 m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır.

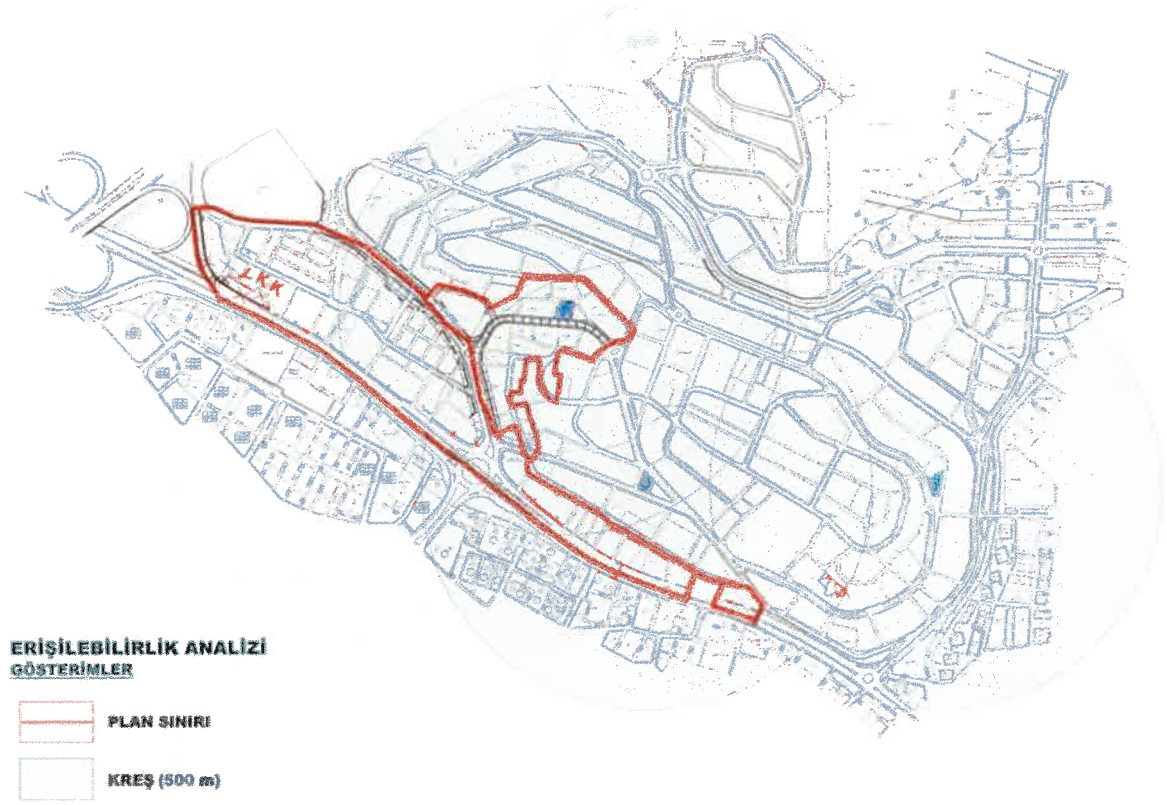
Yinelemek gerekirse, 2020 onama tarihli 136 ha'lık bütüncül planda, Sosyal Konutların söz konusu plan öncesindeki terk oranlarının yaklaşık %30 oranında olduğu yönündeki hatalı tespit üzerinden terk oranları %45'e çekilerek imar adalarının büyüklükleri belirlenmiştir. Ancak Kadastro Müdürlüğü ile yapılan çalışmalar sonucunda, söz konusu parsellerin önceki terk oranlarının %56 olduğu tespit edilmiştir. Dolayısıyla hem 2022 onama tarihli planın, hem de öneri plan revizyonunun ilave terk alınmadan hazırlanması; Sosyal Konutların tapu yüzölçümlerinin korunması gerekmiş; neticesinde planlama alanındaki imar adalarının büyüklüklerinde değişiklik yapılması zorunlu hale gelmiştir. Sonuç olarak donatı alanlarında kısmen azalma olmuştur. Ancak, öneri plan revizyonu, 136 ha'lık bütüncül planın sadece 7 ha'lık kısmını kapsadığından donatı alanı ihtiyacı; bu plan ve çevresindeki yerleşik alan bütünlüğünde, erişilebilirlik yarıçapı ve imar planlarına esas kurum görüşleri dikkate alınarak değerlendirilmelidir. Öyle ki, 2020 onama tarihli plana açılan mahkemelerin bilirkişi raporlarında yapılan donatı alanlarına ilişkin değerlendirmelerde, söz konusu planın donatı öngörüsünün önceki planlarınkine kıyasla oldukça artırmış olduğu ifade edilmiştir.

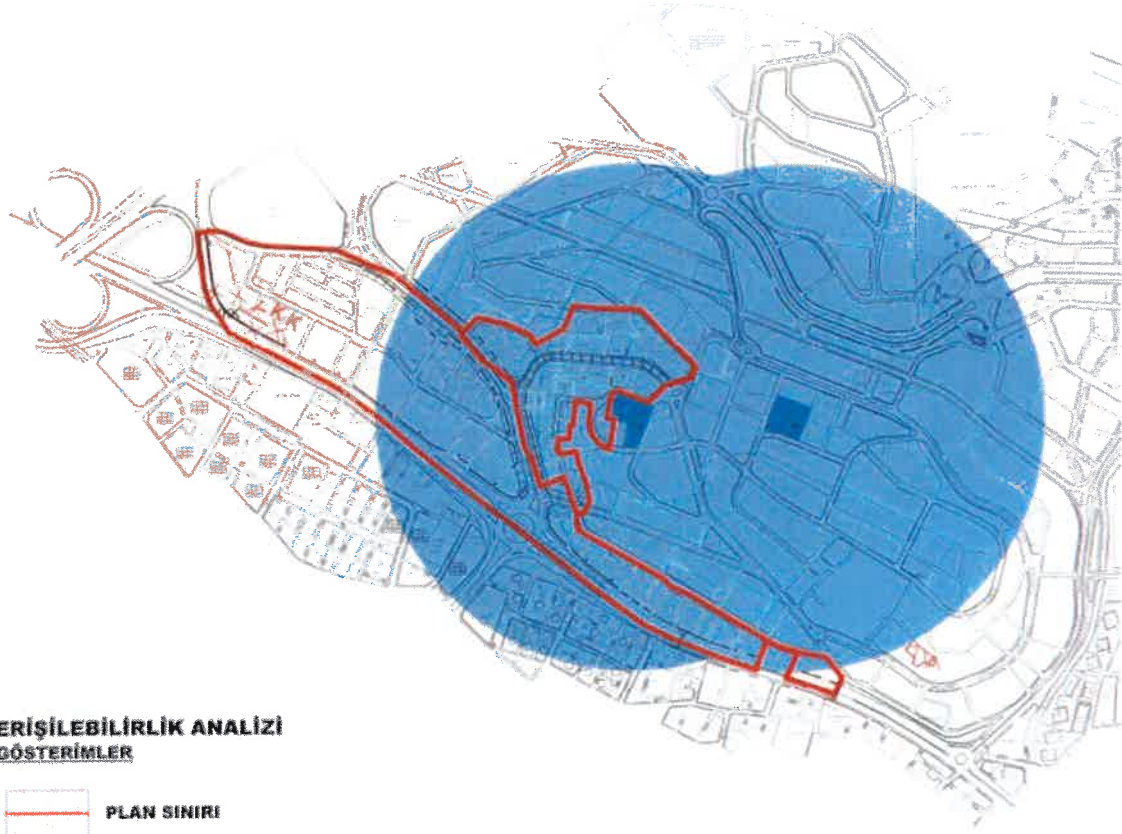
#### **4.5.1. Donatı Alanları**

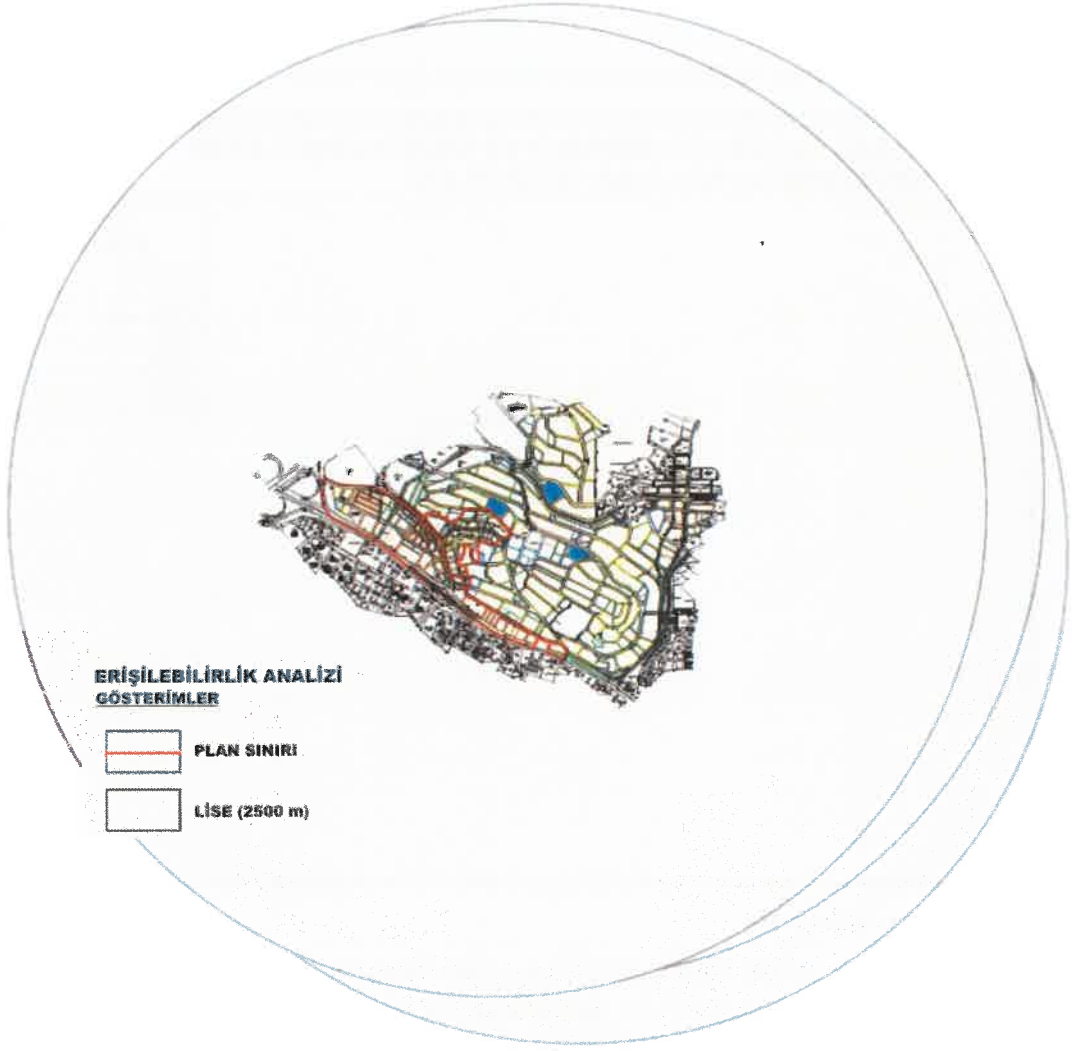
2. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Sınırları içerisinde yer alan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kişi başı alan hesapları ve yürüme mesafesi analizleri, bütüncül plan altlığı olan Cumhuriyet-Örnekköy-İnönü Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları bütününde değerlendirmesi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

Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 13. maddesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının ilgili Bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklükleri dikkate alınmak kaydı ile Yönetmelikteki standartlarda belirlenen asgari alan büyüklüklerine tabi olmaksızın imar planlarında belirlenebileceği belirtilmektedir. MPYY'ne göre tanımlanmış BHA kişi başı büyüklüğü (m<sup>2</sup>) ile asgari alan büyüklüğü bulunmadığı, ayrıca aynı yönetmeliğin yürüme mesafeleri başlıklı 12. Maddesinde donatı alanlarının yeterliliğinin erişilebilirlik üzerinden tanımlandığı görülmektedir.

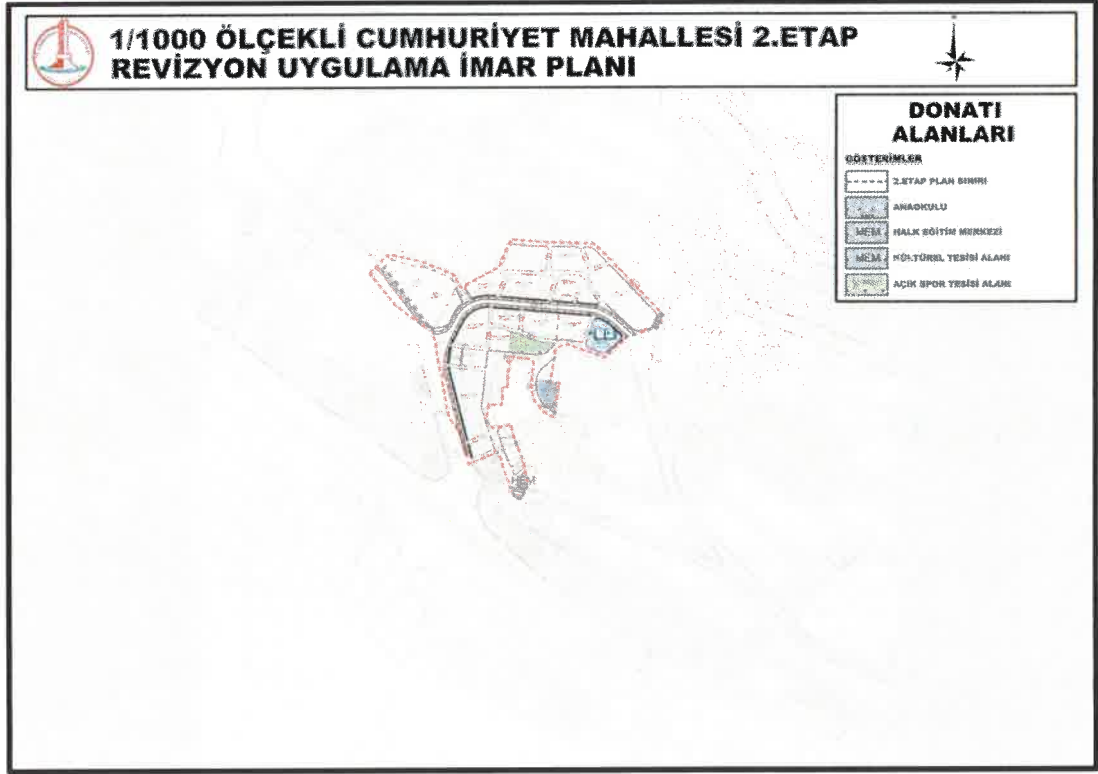
Şekil 38: Erişilebilirlik Analizi







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



#### 4.5.2. Ulaşım Kararları

Ulaşım kararları; 1/5000 ölçekli Nazım imar planı kararları doğrultusunda, Planlama Alanı içindeki mevcut ulaşım bağlantıları ile çevresindeki yürürlükteki planların ulaşım kararları ilişkilendirilmiştir. Planlama Alanındaki birçok yolun genişliği artırılarak yeni bağlantılar da önerilmiştir. Alanda yok denecek kadar az olan otopark alanları, alanda gerek mevcut olan gerekse öneri donatı alanları da dikkate alınarak yeniden düzenlenmiş; ayrıca Belediye Hizmet Alanlarında yeraltı otoparkı yapılacağı yönünde plan notu önerilmiştir. Değişen otopark yönetmeliği kapsamında plan nüfusu için gerekli olan otopark alanları PAİ'ye ve plan notları kapsamında parsel bazında karşılanmaktadır.

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

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



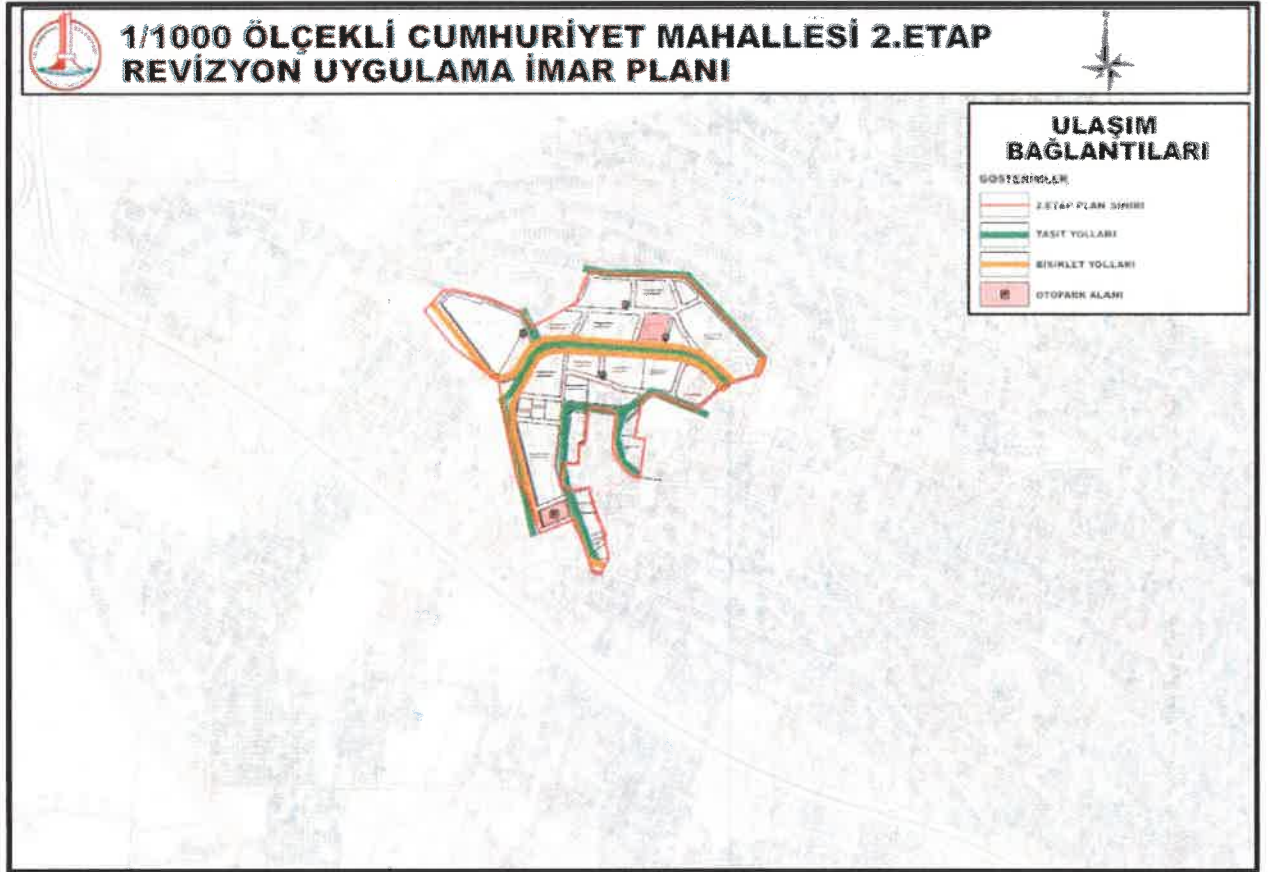
**Ana yol:** 2. Etap Planlama Alan sınırının doğusunda yer alan 35 m genişliğindeki taşıt yolu, Planlama Alanı için 1. Derece Taşıt Yolu niteliğinde olup Planlama Alanını kentin diğer bölgelerine bağlayan Semt Dağıtıcı (Ana Yol/Cadde) görevini üstlenmektedirler.

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

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

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

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



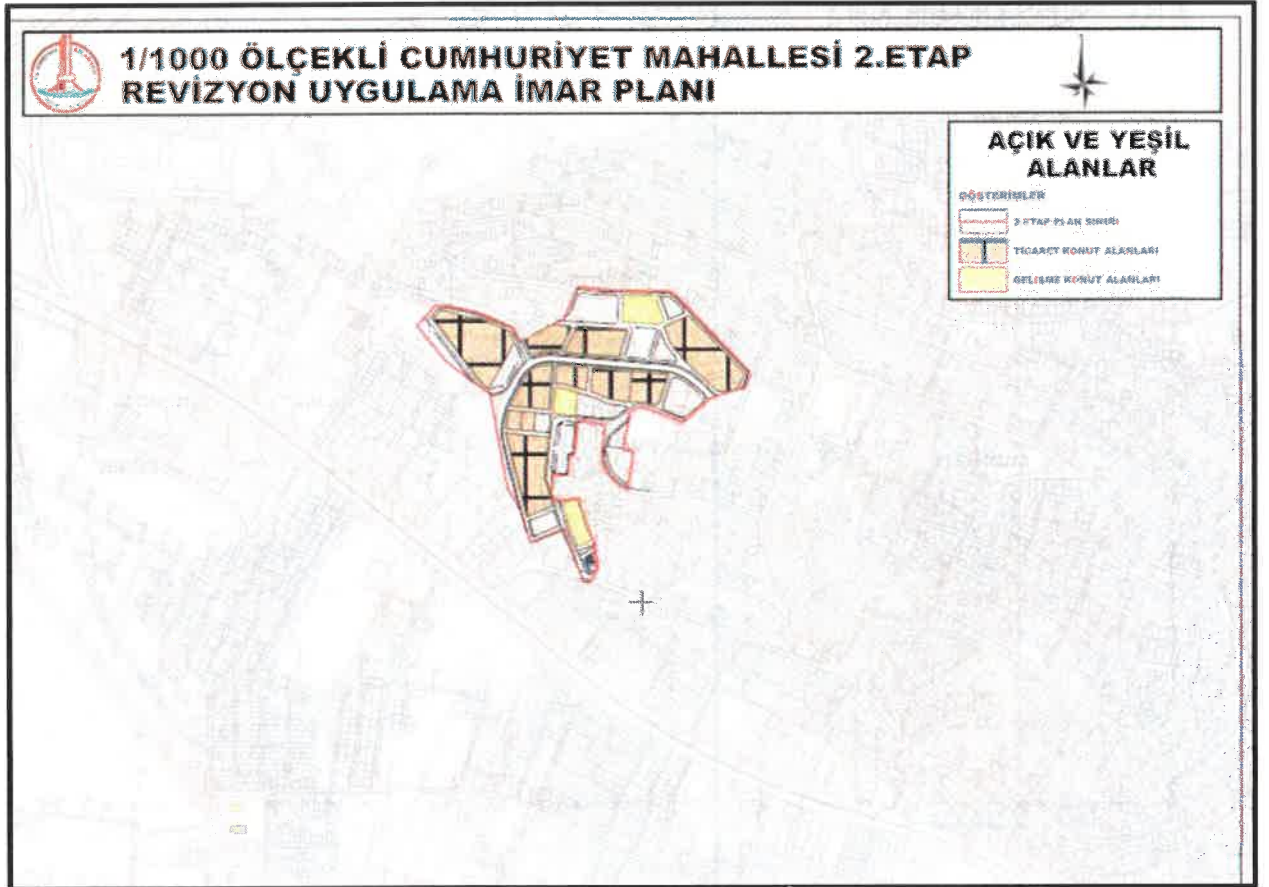
#### 4.5.3. Konut ve Ticaret-Konut Alanları

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

Planlama Alanında, yerleşmesi öngörülen nüfusun yaşam alanlarını oluşturacak gelişme ve ticaret konut alanları için yaklaşık 3.4 ha alan ayrılmıştır. Bu alanlar daha önce belirtilen doğal ve yasal eşiklere göre farklı yoğunluklarda belirlenmiştir. Gelişme konut kullanımına ayrılan alan planlama alanının yaklaşık %6'sını; ticaret konut kullanımına ayrılan alanlar ise planlama alanının yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır. Bu imar adalarında ilgili mevzuat uyarınca mevcut yüzölçümünü koruyacak şekilde yeni imar adalarının büyüklüğü belirlenmiş ancak istenildiği takdirde ada bazında yapılaşmayı kolaylaştıracak bir yaklaşımla anlamlı büyüklükler içerecek şekilde tasarlanmıştır.

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

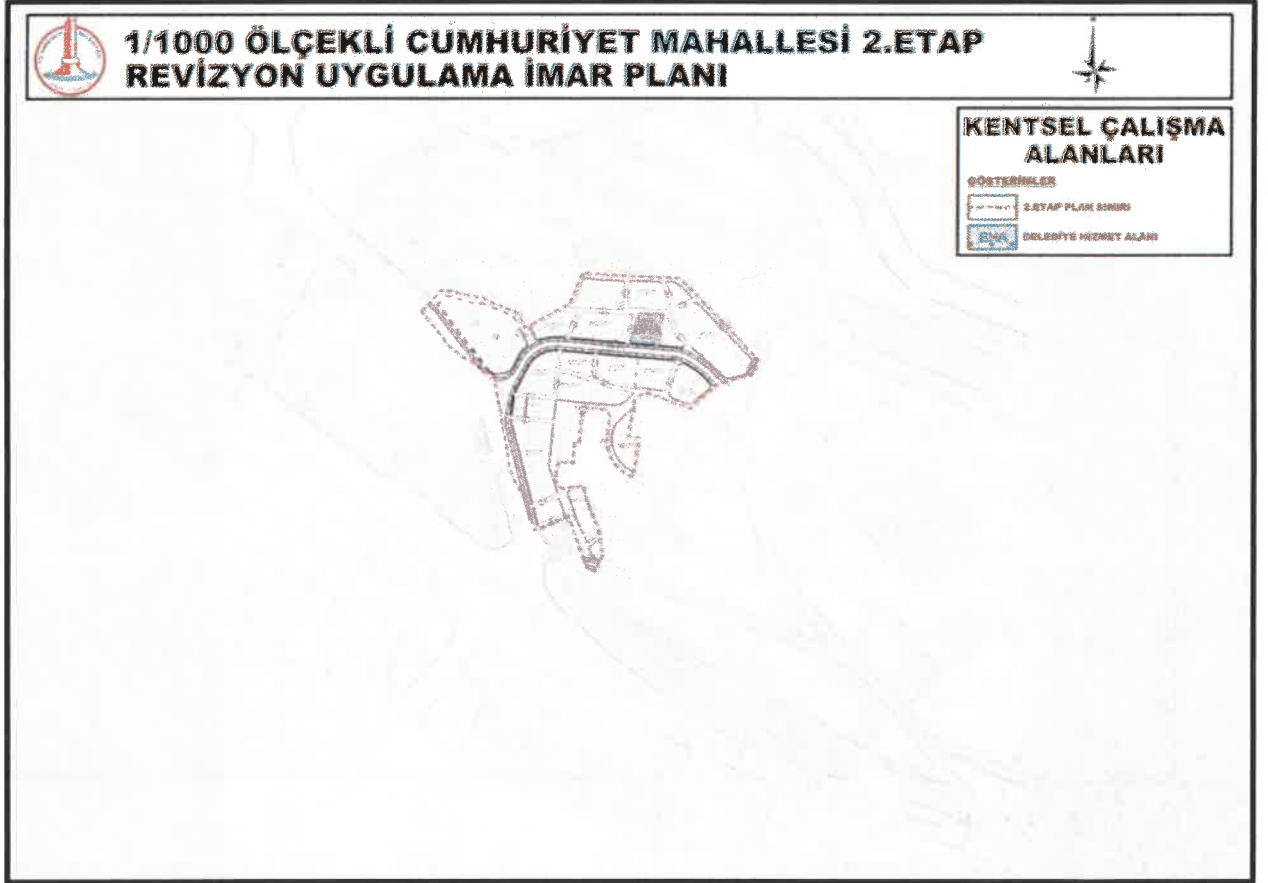
Şekil 41. Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Konut Alanları



#### 4.5.4. Belediye Hizmet Alanları

İmar planı çalışmaları kapsamında belediye hizmet alanı 0,15 ha alanı kaplamakta, Planlama Alanının % 2,07'sini oluşturmaktadır. Bu alanlar mevcut kentsel alanın bütünlüğü içerisinde Planlama Alanı ile devamlılığı bulunan yollar üzerinde konumlandırılmıştır. Belediye Hizmet Alanında yeraltı otoparkı yapılacağı plan notları ile hüküm altına alınmıştır.

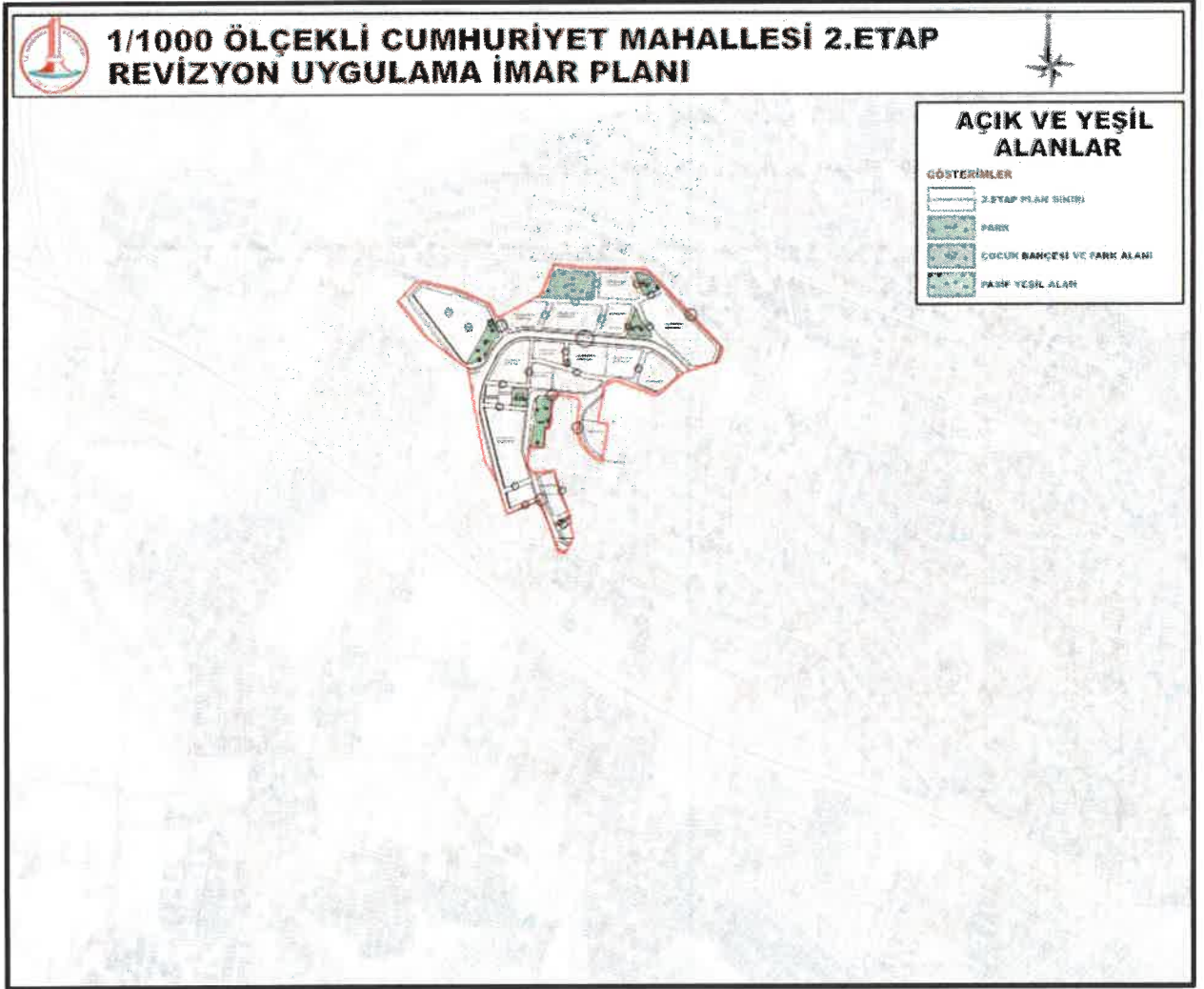
Şekil 42. Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Belediye Hizmet Alanları



#### 4.5.5. Açık ve Yeşil Alanlar

İmar planı çalışmaları kapsamında belediye hizmet alanı 0,74 ha alanı kaplamakta, Planlama Alanının % 10'unu oluşturmaktadır.

Şekil 43. Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Açık ve Yeşil Alanlar



#### 4.5.6. Uygulama Alan Sınırı

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

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

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

Dolayısıyla öneri plan ile Sosyal Konutları içerecek şekilde 55116 m<sup>2</sup> büyüklüğünde tek bir uygulama alan sınırı belirlenmiştir.

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

**Tablo 14: Gelişme Konut ve Ticaret Konut İmar Adaları İnşaat Alanları**

**GELİŞME KONUT**

ADA NO.	PARSEL NO.	PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN İMAR ADASI NO.	KATLAR ALANI TOPLAMI (KAT)
21612	1	5	4640
21615	1	8	3480
21620	1	13	3480

**TİCK**

ADA NO.	PARSEL NO.	PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN İMAR ADASI NO.	KATLAR ALANI TOPLAMI (KAT)
21608	1	1	2320
21609	3	2	3480
21610	1	3	5858
21611	1	4	5916
21613	1	6	10556
21614	1	7	3480
21616	1	9	2320
21617	1	10	3596
21618	1	11	2436
21619	1	12	10440

Şekil 44: Öneri Plan Arazi Modellemesi (Aleyna Vatan,2023)



Planlama Alanının Anadolu Caddesinden görünümü

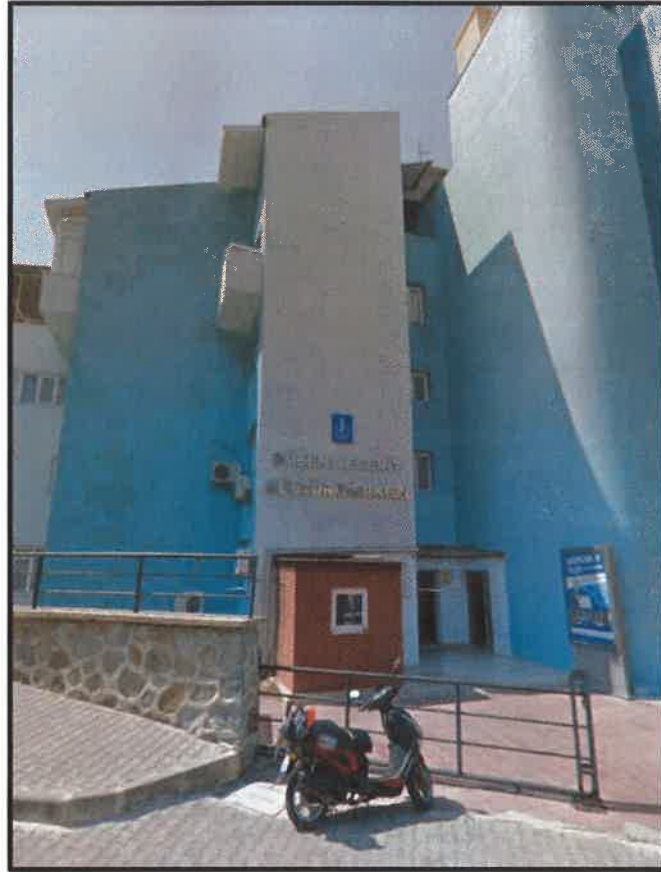


Planlama Alanının kuşbakışı görünümü



Planlama Alanına kuzeyden bakış

#### 4.5.7. Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar



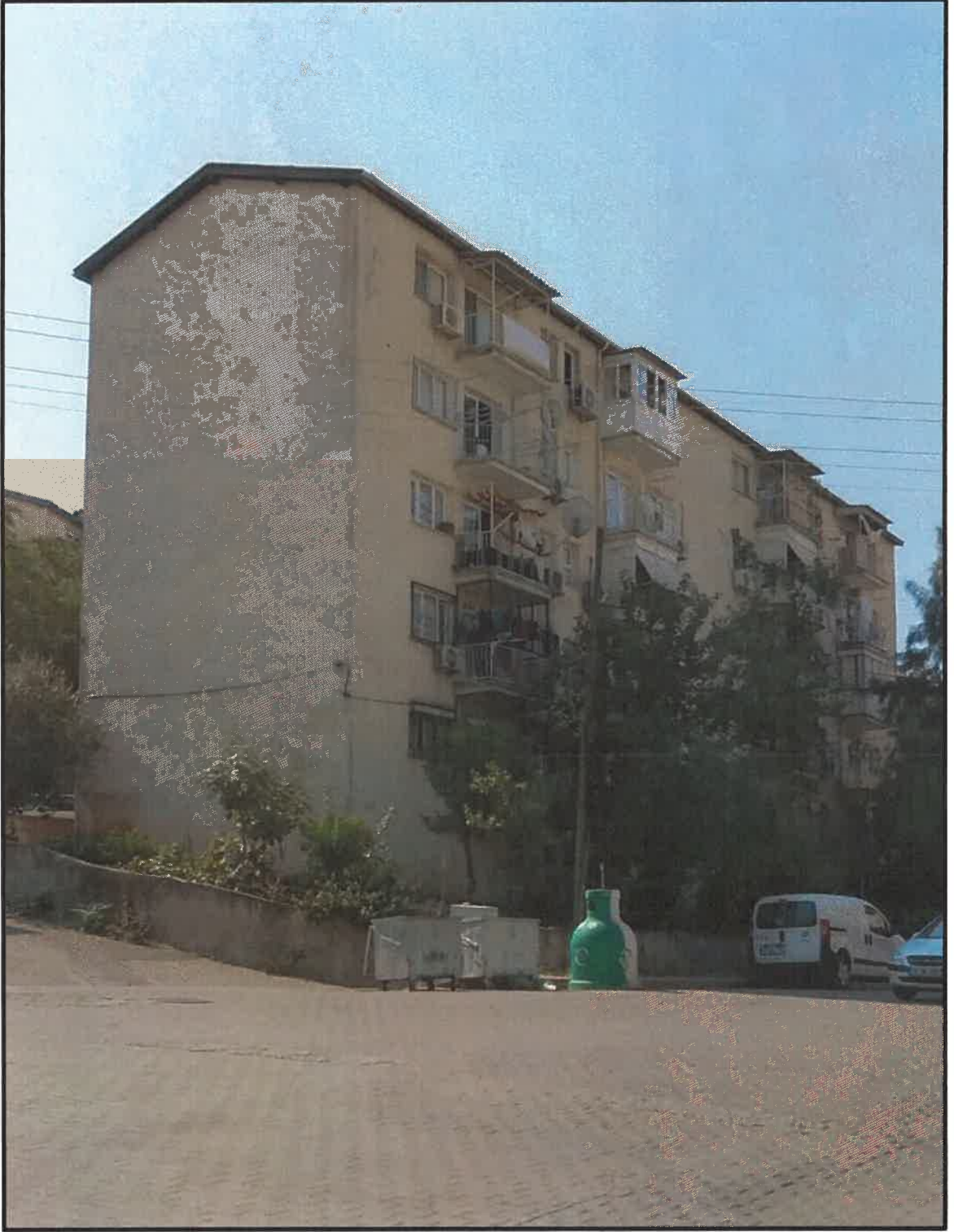












# EK-CD

(Öneri Plan ve Plan Notları, Kurum Görüşleri)

