T.C.
İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Evrakın Tarihi : 27.12.2019
Birimi : PLAN ve PROJE MDR.
Evrak No : 6223

Karar Tarihi : 02.03.2020
Karar No : 72458193 / 63

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 02.01.2020 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen 27.12.2019 tarih ve 85591785-115.01.06-E.6223 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğü ifadeli Başkanlık önergesi incelendi. Karşıyaka İlçesi sınırları içerisinde yer alan Cumhuriyet Mahallesinin tamamı, İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan yaklaşık 136 hektarlık alanda; yürürlükteki imar planlarının sayısal ortamda olmaması, kadastro bilgileri ile imar planları arasında sorunlar yaşanması, ıslah planı ile oluşan bölgelere yönelik kararların yetersiz olması, imar uygulamaları süreçlerinde yaşanan kamulaştırma süreçlerinde yaşanan ruhsatsız yapılaşma, ulaşım, otopark, sosyal, kültürel, teknik altyapı alanlarının yetersizliği v.b. kentsel sorunlar yaşanmaktadır. Bu kapsamda planlama bölgesinde sürdürülebilir gelişme hedefleri ve kentsel planlama ilkeleri doğrultusunda yerleşmenin yaşam ve mekan kalitesini arttırılması, ekonomik ve toplumsal yapının güçlendirilmesi amacıyla, deprem riskine karşı dayanıklı, üst ölçekli planlarca belirlenen nüfus projeksiyonları ile geleceğin ihtiyaçlarına yönelik, yeterli kentsel altyapıya ve ulaşım olanakları ile sosyal donatı ve kamu hizmetlerine erişimin sağlandığı ve ıslah imar parsellerinden gelen mülkiyet ve hak sahipliliğinin çözümüne yönelik kararların da alındığı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı önerisinin değerlendirilmesi talep edilmektedir. Genel olarak kentin ve özel olarak bu kent parçasında yaşayanlar/yaşayacakların bugünkü ve gelecekteki talepleri ve ihtiyaçlarını karşılayan, çevresel/ekolojik değerlere duyarlı, yaya odaklı ve erişilebilirliği dikkate alan, toplumsal yaşam ve ekonomik açıdan iyileştirici, kentsel örgütlenme yapısı güçlü, kentsel risk faktörünün dikkate alındığı, kentsel yaşam standartlarının sağlandığı, yapı stoğunun yenilenmesi çerçevesinde konut, işyerleri sosyal ve teknik donatılar ve kamusal mekanlar arası etkileşimlerin güçlendirilerek yaşam kalitesinin artırıldığı, Karşıyaka ilçesi ile bütünlüğün sağlandığı, kısaca şehircilik ilkeleri, planlama esasları, kamu yararı ve planlama teknikleriyle Plan ve Proje Müdürlüğü'nce, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen esaslara uygun olarak hazırlanan, UİP-2412,20 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Cumhuriyet ile İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin Bir Kısmını Kapsayan Uygulama İmar Planı Komisyonumuzca oybirliği ile kabul edilmiştir. Sayın Meclisin onayına arz olunur. Denilmektedir.

KARAR

Yukarıda metni yazılı İmar Komisyonu Raporu, Başkanlıkça okutturularak görüşülmüş olup; Karşıyaka İlçesi sınırları içerisinde yer alan Cumhuriyet Mahallesinin tamamı, İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan yaklaşık 136 hektarlık alanda; yürürlükteki imar planlarının sayısal ortamda olmaması, kadastro bilgileri ile imar planları arasında sorunlar yaşanması, ıslah planı ile oluşan bölgelere yönelik kararların yetersiz olması, imar uygulamaları süreçlerinde yaşanan kamulaştırma süreçlerinde yaşanan ruhsatsız yapılaşma, ulaşım, otopark, sosyal, kültürel, teknik altyapı alanlarının yetersizliği v.b. kentsel sorunlar yaşanmaktadır. Bu kapsamda planlama bölgesinde sürdürülebilir gelişme hedefleri ve kentsel planlama ilkeleri doğrultusunda yerleşmenin yaşam ve mekan kalitesini arttırılması, ekonomik ve toplumsal yapının güçlendirilmesi amacıyla, deprem riskine karşı dayanıklı, üst ölçekli planlarca belirlenen nüfus projeksiyonları ile geleceğin ihtiyaçlarına yönelik, yeterli kentsel altyapıya ve ulaşım olanakları ile sosyal donatı ve kamu hizmetlerine erişimin sağlandığı ve ıslah imar parsellerinden gelen mülkiyet ve hak sahipliliğinin çözümüne yönelik kararların da alındığı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı önerisinin değerlendirilmesi talep edilmektedir. Genel olarak kentin ve özel olarak bu kent parçasında yaşayanlar/yaşayacakların bugünkü ve gelecekteki talepleri ve ihtiyaçlarını karşılayan, çevresel/ekolojik değerlere duyarlı, yaya odaklı ve erişilebilirliği dikkate alan, toplumsal yaşam ve ekonomik açıdan iyileştirici, kentsel

Sedat KUBAR
Yazı İşleri Müdürü
A.Ş. Müdür
BAŞKANLIK

örgütlenme yapısı güçlü, kentsel risk faktörünün dikkate alındığı, kentsel yaşam standartlarının sağlandığı, yapı stoğunun yenilenmesi çerçevesinde konut, işyerleri sosyal ve teknik donatılar ve kamusal mekanlar arası etkileşimlerin güçlendirilerek yaşam kalitesinin artırıldığı, Karşıyaka ilçesi ile bütünlüğün sağlandığı, kısaca şehircilik ilkeleri, planlama esasları, kamu yararı ve planlama teknikleriyle Plan ve Proje Müdürlüğü'nce, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen esaslara uygun olarak hazırlanan, UİP-2412,20 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Cumhuriyet ile İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin Bir Kısmını Kapsayan Uygulama İmar Planı, Meclisimizce oybirliği ile kabul edilmiştir.

MECLİS BAŞKANI
CEMİL TUGAY

İMZA

ÜYE
HÜLYA POLAT

İMZA

ÜYE
FATİH MEHMET DİNİZ

İMZA

T.C. BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Sedef ICUBAK
Yazı İşleri Müdürü
ASLANBEYLİ

BELCC2SSD

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

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Sayı : 94728731-310.99-E.256421 19.11.2020
Konu : Karşıyaka, Cumhuriyet-İnönü-Örnekköy Mah. 1/1000 ölçekli UİP Onaması Hk.

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

İlgi : Karşıyaka Belediye Başkanlığının 04.05.2020 tarih ve E.6632 sayılı yazısı

Karşıyaka Belediye Meclisinin 02.03.2020 tarih ve 72458193/63 sayılı kararı ile kabul edilen ve ilgi yazı ile Belediye Başkanlığımıza iletilen, Karşıyaka İlçe sınırları içerisinde yer alan Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy Mahallerinde, yaklaşık 137 ha.lık alanda hazırlanan, UİP- 2412,20 plan işlem numaralı "1/1000 ölçekli Cumhuriyet ile İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin Bir Kısmını Kapsayan Uygulama İmar Planı" önerisi, Belediye Meclisimizin 14.09.2020 tarih ve 05.720 sayılı kararı ile uygun görülerek, 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesi uyarınca değişiklikle onaylanmıştır.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

E-İmzalıdır
Mustafa Tunç SOYER
Büyükşehir Belediye Başkanı

Ek :
1- İBB Meclis Kararı (UİP) (1 sayfa)
2- Karşıyaka Belediyesi Meclis Kararı
3- Onanlı İmar Planı
4- Plan Açıklama Raporu

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

Bilgi:
YAPI KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞINA (Sadece Ek-1 ile beraber)
ARAŞTIRMA PLANLAMA BİLGİ SİSTEMLERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE (Ek-1, Ek-2, Ek-3, Ek-4 konulmadı)
UYGULAMA İMAR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE (Ek-1, Ek-2, Ek-3, Ek-4 konulmadı)

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
25 Kasım 2020
Nurdeniz ÇETİN
Şube Müdürü

İlgili Birim : Revizyon Yenileme Planlar Şube Müdürlüğü Bilgi İçin : Özden YILDIRIM AYKUTLU

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Karar No : 97509404.301.05.720
Karar Tarihi : 14/09/2020

MECLİS KARARI

Meclisimizin 13/07/2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Başkanlık Önergesine ilişkin, 08/09/2020 tarihli Komisyon Raporunda;

Belediye Meclisimizin 13/07/2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonumuza havale edilen, Bakanlığın UİP- 2412,20 plan işlem numaralı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğünün 10/07/2020 tarihli ve E.143595 sayılı Başkanlık Önergesi, İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 08/09/2020 tarihli toplantısında incelendi. Karşıyaka Belediye Meclisinin 02/03/2020 tarihli ve 72458193/63 sayılı Kararı ile kabul edilen ve Karşıyaka Belediye Başkanlığının 04/05/2020 tarihli ve E.6632 sayılı yazısı ile Belediye Başkanlığımıza iletilen, Karşıyaka ilçe sınırları içerisinde yer alan Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy Mahallelerinde, yaklaşık 137 ha'lık alanda hazırlanan, "1/1000 ölçekli Cumhuriyet ile İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin Bir Kısmını Kapsayan Uygulama İmar Planı" önerisi;

- Yapı Kontrol Dairesi Başkanlığının 06/07/2020 tarihli ve E.138016 sayılı görüşleri doğrultusunda, BHA (Pazar Alanı) olarak belirlenen 26712 ada, 1 parselin kullanım kararının, BHA (Pazar Alanı + BOP) şeklinde düzenlenmesi,

- Anadolu Caddesine cepheli durumda bulunan, "Ayrık Nizam – 10 Kat (A – 10), TAKS: 0, 40 – KAKS: 2.00" şeklinde Yapılaşma Koşulları belirlenen *"Ticaret Alanı"* kullanımında kalan imar adalarında Yapılaşma Koşullarının, 02/10/1987 tarihi onaylı *"İmar Planı Yapılaşma Koşulları"* dikkate alınarak *"Ayrık Nizam – 10 Kat (A – 10), TAKS: 0, 40 – KAKS: 1.50"* şeklinde düzenlenmesi,

- 02/10/1987 tarihi onaylı imar planında *"Bitişik Nizam – 4 Kat (B – 4)"* Yapılaşma Koşulu olan ancak öneri uygulama imar planında, Yapılaşma Koşulu *"Ayrık Nizam – 10 Kat (A – 10), TAKS: 0, 40 – KAKS: 3.50"* şeklinde belirlenen, *"Gelişme Konut Alanı"*, *"Ticaret Alanı"*, *"Ticaret – Konut Alanı - 1 (TİCK – 1)"* kullanımında kalan imar adalarında Yapılaşma Koşullarının, 02/10/1987 tarihi onaylı imar planı Yapılaşma Koşulları dikkate alınarak, *"Ayrık Nizam – 10 Kat (A – 10), TAKS: 0, 40 – KAKS: 3.00"* şeklinde düzenlenmesi,

- Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Yapı Kontrol Dairesi Başkanlığının görüşleri doğrultusunda plan notlarının bir kısmının yeniden düzenlenmesi koşuluyla, Komisyonumuzca değişiklikle oybirliği ile uygun bulunmuştur. Sayın Meclisimizin onaylarına arz olunur. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı Rapor, Başkanlıkça okutturularak görüşülmüş olup; söz konusu raporun, İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği, Meclisimizce oybirliği ile karar verildi.

Özlem ÖZARAS
Meclis Şube Müdürü V.

Mustafa Tunç SOYER
Meclis Başkanı

İzel ZENGİNOBUZ DERİNSU
Divan Kâtibi

Sultan İPEKLİ
Divan Kâtibi

Onur YİĞİT
Divan Kâtibi
(Bulunmadı)

Yusuf DEMİRCİOĞLU
Divan Kâtibi
(Bulunmadı)

A/A

1/1000 ÖLÇEKLİ CUMHURİYET-İNÖNÜ-ÖRNEKKÖY MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI 2020

KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE
MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 63	
BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 02.03.2020	**ÖLÇEK:1/1000**
PİN:UİP-2412,20	

KONU: İZMİR İLİ, KARŞIYAKA MAHALLESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ CUMHURİYET-İNÖNÜ-ÖRNEKKÖY MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1/1000 ÖLÇEKLİ CUMHURİYET-İNÖNÜ-ÖRNEKKÖY MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU 119 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.

Cemil TUGAY
Karşıyaka Belediye Başkanı

PLAN ÇALIŞMA GRUBU

İdil Hasanköyoğlu		Y. Şehir Plancısı
Janset Ermiş		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

İÇİNDEKİLER

I. ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI 1
II. ÇALIŞMANIN İÇERİĞİ 1
1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ 3
1.1 KARŞIYAKA'NIN COĞRAFİ KONUMU 4
1.2. JEOLOJİK YAPI 5
1.3. İKLİM 6
1.4. KARŞIYAKA'NIN SOSYO-EKONOMİK YAPISI 6
1.4.1. İdari Yapı 6
1.4.2. Kentsel Nüfus, Demografik Yapı, Nüfus Analizi 7
1.4.3 Ekonomik Yapı 9
1.5. KARŞIYAKA'NIN MEKÂNSAL/TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ 10
1.5.1. Karşıyaka'da Yerleşimin Başlaması ve Gelişimi, 19. Yüzyıl ve Öncesi 10
1.5.2. Karşıyaka'nın Gelişmesine Etki Eden Faktörler 12
1.5.3. Karşıyaka'da Yaşanan Mekânsal Değişimler 14
2. PLANLAMA ÇALIŞMALARI 22
2.1. PLANLAMA ALANI VE KARŞIYAKA İLÇESİ'NİN PLANLAMA TARİHİ 22
2.1.1. 1973 Nazım İmar Planı 23
2.1.2. 1989 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 Ölçekli Nazım Plan Revizyonu 23
2.2. YÜRÜRLÜKTEKİ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE PLAN KARARLARI 24
2.2.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı 24
2.2.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı 25
2.2.3. 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı 26
2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN SÜREÇLERİ 27
2.4. MEKÂNSAL ANALİZ VE ARAZİ KULLANIŞI ANALİZLERİ 31
2.4.1. Planlama Alanı Mahalle Dağılımı 31
2.4.2. 02.10.1987 Onanlı Mülga İmar Planı ve Çevresi Yapılaşma Koşulları 31
2.4.3. Yerleşime Uygunluk 39
2.4.4. Ruhsatlı Yapı Analizi 44
2.4.5. Mülkiyet Analizi 47
2.4.6. Mevcut Ulaşım Ağı 49
2.4.7. Parsel Büyüklükleri 51
2.4.8. Bina Kat Adetleri 53

2.4.9. Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanımı 55
2.4.10. Erişilebilirlik 58
2.4.11. Mevcut Durum Arazi Modeli 60
2.4.12. Kentsel Nüfus, Demografik Yapı, Nüfus Analizi 63
2.4.13. Anket Çalışmaları ve Analizi 64
2.4.14. İlgili Kurum ve Kuruluş Görüşleri 74
3. SENTEZ 80
3.1. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME 81
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI 82
4.1. ÇALIŞMANIN AMACI, PROBLEM TANIMI 82
4.2. PLANIN AMACI, İLKE VE HEDEFLERİ 84
4.3. PLAN KARARLARI 87
4.4. PLAN KABULLERİ 88
4.4.1. Nüfus Kabulü 93
4.5. ARAZİ KULLANIM KARARLARI 94
4.5.1. Donatı Alanları 97
4.4.2. Ulaşım Kararları 107
4.5.3. Konut Alanları 111
4.5.4. Ticaret + Konut Alanları (TİCK Alanları) 112
4.5.6. 18. Madde Uygulama Sınırları ve Donatı Alanları 113

RESİM LİSTESİ

Resim 1: 19 yy.'da Karşıyaka 10

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: İzmir Raylı Sistem Şeması 4
Şekil 2: Karşıyaka İlçesinin Konumu 5
Şekil 3: Karşıyaka ve Çevresi Jeomorfolojisi 6
Şekil 4: Karşıyaka İlçesi İdari Yapılanma Şeması 7
Şekil 5: 19. Yüzyılda İzmir Kent Alanı 11
Şekil 6: 1938 Yılı İzmir İşyeri Coğrafyası 15
Şekil 7: 1941 İzmir Şehir Haritası 15
Şekil 8: 1957 Yılı İzmir İşyeri Coğrafyası 16
Şekil 9: Planlama Alanı 1950'li Yıllar Ortofoto Haritası 17
Şekil 10: Planlama Alanı 1963 Yılı Ortofoto Haritası 18
Şekil 11: 1981 Yılı İzmir İşyeri Coğrafyası 19

Şekil 12: Planlama Alanı 1996 Yılı Ortofoto Haritası 20
Şekil 13: Planlama Alanı 2019 Yılı Uydu Görüntüsü 20
Şekil 14:2013 Yılı İzmir İşyeri Bileşimleri 21
Şekil 15: Planlama Alanının Konumu 22
Şekil 16: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 25
Şekil 17: 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı 26
Şekil 18: Karşıyaka 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 27
Şekil 19: Islah İmar Planı 28
Şekil 20: Islah İmar Planı 29
Şekil 21: Planlama Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 29
Şekil 22: Planlama Alanı Dağılımı (Mahalle) 31
Şekil 23: Çalışma Alanı Çevresi Yapılaşma Koşulları Analizi 35
Şekil 24: Doluluk Boşluk Analizi 36
Şekil 25: Bina Taban Alanı Analizi 37
Şekil 26: Mevcut Durum TAKS Analizi 38
Şekil 27: Cumhuriyet Mahallesi, Riskli Alan ve Afete Maruz Bölge 42
Şekil 28: Yerleşime Uygunluk Analizi 43
Şekil 29: 2007 Yılı Sonrası Ruhsatlı Parseller ve İskanlı Yapılar 45
Şekil 30: İmar Aflı Parsellerin Dağılımı 46
Şekil 31: Mülkiyet Analizi 48
Şekil 32: Ulaşım Ağı Analizi 50
Şekil 33: Parsel Büyüklüklerinin Dağılımı 52
Şekil 34: Kat Adedi Analizi 54
Şekil 35: Mülga Plan Donatı ve Ticaret Analizi 57
Şekil 36: Erişilebilirlik Analizi 59
Şekil 37: Eğim Analizi 61
Şekil 38: Mevcut Durum Arazi Modeli 62
Şekil 39: Teknik Altyapı Analizi 79
Şekil 40: 1/1000 ölçekli Öneri İmar Planı 86
Şekil 41: 26252 Ada Emsal Hesabı 89
Şekil 42: 3058 Ada Emsal Hesabı 90
Şekil 43: 6056, 6059, 6040, 6033 Nolu Parsellerin Emsal Hesabı 91
Şekil 44: Açık Spor Alanları Yürüme Mesafesi Analizi 98
Şekil 45: Aile Sağlığı Merkezleri Yürüme Mesafesi Analizi 99
Şekil 46: Anaokulu Alanları Yürüme Mesafesi Analizi 100
Şekil 47: Çocuk Oyun Alanları Yürüme Mesafesi Analizi 101
Şekil 48: Dini Tesis Alanları Yürüme Mesafesi Analizi 102
Şekil 49: İlkokul Alanları Yürüme Mesafesi Analizi 103
Şekil 50: Kreş Alanları Yürüme Mesafesi Analizi 104
Şekil 51: Lise Alanları Yürüme Mesafesi Analizi 105
Şekil 52: Ortaokul Alanları Yürüme Mesafesi Analizi 106
Şekil 53: Öneri İmar Planına Göre Yaya ve Taşıt Güzergahları 109
Şekil 54: Öneri İmar Planına Göre Bisiklet Yolları 110

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1: Anket Sonucu-1 64
Grafik 2: Anket Sonucu-2 64
Grafik 3: Anket Sonucu-3 65
Grafik 4: Anket Sonucu-4 65
Grafik 5: Anket Sonucu-5 66
Grafik 6: Anket Sonucu-6 66
Grafik 7: Anket Sonucu-7 67
Grafik 8: Anket Sonucu-8 67
Grafik 9: Anket Sonucu-9 68
Grafik 10: Anket Sonucu-10 68
Grafik 11: Anket Sonucu-11 69
Grafik 12: Anket Sonucu-12 69
Grafik 13: Anket Sonucu-13 70
Grafik 14: Anket Sonucu-14 70
Grafik 15: Anket Sonucu-15 71
Grafik 16: Anket Sonucu-16 71
Grafik 17: Anket Sonucu-17 72
Grafik 18: Anket Sonucu-18 72
Grafik 19: Anket Sonucu-19 73
Grafik 20: Anket Sonucu-20 73

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Yıllara Göre Karşıyaka Nüfusu 8
Tablo 2: 2019 Yılı İlçelere Göre İzmir İli Nüfus Dağılımı 9
Tablo 3: Planlama Alanında 02.10.1987 Onanlı Mülga İmar Planındaki İmar Adalarının Alansal Dağılımı 32
Tablo 4: Şubat 2018 İtibariyle Ruhsatlı Bina Sayısı 44
Tablo 5: Kamuya Ait Mülkiyetler 47
Tablo 6: Parsel Büyüklükleri Dağılımı 51
Tablo 7: Mülga İmar Planı Kent Karakter Tablosu 56
Tablo 8: Planlama Alanı Mevcut Nüfusu 63
Tablo 9: Planlama Alanı Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı 63
Tablo 10: Kurum Görüş Özetleri 74
Tablo 11: Alanın SWOT Analizi; (Güçlü ve Zayıf Yönler; Fırsat ve Tehditler) 83
Tablo 12: 1/1000 Ölçekli İmar Planı Yapılaşma Koşulları, İnşaat Alanları ve Nüfusu 93
Tablo 13: Uygulama İmar Planı Kent Karakter Tablosu 96
Tablo 14: Donatı Alanları 97
Tablo 15: Uygulama Alanlarına Göre Hesap Tablosu 113

I. ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI

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

Tamamına yakını yerleşik olan Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy Mahallesi sınırları içerisinde 136 ha alanda, 02.10.1987 Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planları'nın değişen koşullarda uygulamayı yönlendirmede yetersiz kalması nedeniyle hazırlanarak 27.03.2019 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Kentsel Yenileme Amaçlı Revizyon İmar Planı, Karşıyaka Belediye Meclisinin 01.07.2019 tarih ve 91 sayılı Kararı ile iptal edilmiş; bu karar, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2019 tarih ve 05.857 sayılı kararı ile uygun bulunarak onanmıştır. İptal kararı sonrasında bölgenin plansız kalması dolayısıyla kentsel mekânda kaliteyi artırmayı, sağlıklı ve güvenilir çevreler oluşturmayı hedefleyen, 2019 tarihinde onaylanan Karşıyaka 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına gereksinim duyulmuştur.

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.

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

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

gerektiğinde koruma, sağlıklaştırma ve yenileme program, alan ve projelerinin etaplama esasları, alan kullanım dağılımı tablosu gibi hususları" içermektedir.

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

- Birinci olarak; Planlama Alanının bulunduğu il ve ilçeye yönelik analizlere genel hatlarıyla değinilmiş olup Planlama Alanına üst ölçekten bakarak il ve ilçe hakkında genel bilgilerin aktarılması hedeflenmiştir. Bu doğrultuda mevcut duruma ilişkin analizler başlığı altında, planlama çalışmasının yürütüldüğü Karşıyaka ilçesine ilişkin; ülke ve bölge içindeki yeri, yönetsel yapı, sosyal yapı, ekonomik yapı ve fiziki yapı ve çevresel kaynaklara yer verilmiş olup genel bir bilgilendirme yapılmıştır.

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

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

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

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

Planlama Alanı İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Yamanlar dağı eteğinde, Anadolu Caddesinin kuzeyi ile İzmir Çevre Yolunun güneyinde yer almakta, Cumhuriyet Mahallesinin tamamı ile İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin bir kısmını kapsamaktadır. İlçenin güneyinde İzmir Körfezi ve Konak ilçesi, doğusunda Çiğli, kuzeydoğusunda Menemen ve batısında Bayraklı ilçeleri yer almaktadır.

Karşıyaka İlçesi'ne Genel Bakış;

İzmir ili, Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi'nin doğusunda 38-39 enlem, 27-28 boylamlar arasında yer almaktadır. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ve Ege Denizi ile sınırlanmaktadır. 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 il sınırı, Büyükşehir Belediyesi sınırlarını tanımlamaktadır. İzmir iline bağlı Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla olmak üzere toplam 30 ilçe bulunmaktadır. İzmir ili 11.906 km^2'lik yüzölçümüne sahiptir. Nüfusu, 2019 ADNKS'ne göre 4.367.251 kişidir. İzmir hem nüfus büyüklüğü hem de sosyoekonomik gelişmişlik bakımından 81 il içinde üçüncü sırada, yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir.

Karşıyaka ilçesi İzmir körfezinin kuzeyinde Yamanlar dağı etekleri ile deniz arasında bulunan bölgede konumlanmakta olup, yüzölçümü 5462 ha, denizden yüksekliği 1-700 metre arasında değişmektedir. Karşıyaka Belediyesi, 1984 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesinin kurulması ile Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçe belediyesi olmuştur.

Karşıyaka ilçesi Aralık 2019 tarihli ADNKS sonuçlarına göre 349.290 kişidir. Merkez ilçe konumunda olan Karşıyaka, kentsel ölçekte önemli ticaret alanları, konut alanları ve kentsel fonksiyonlar ile önem taşımaktadır. Karşıyaka ilçesi ülkesel ölçekte önemli karayolu ve demiryolu bağlantılarına sahiptir. Kent ölçeğinde ise karayolu bağlantılarının yanı sıra otobüs, İZBAN, tramvay ve deniz yolu gibi toplu ulaşım akslarının yoğunlaştığı bir bölge olup ulaşım yönünden gelişmiş durumdadır.

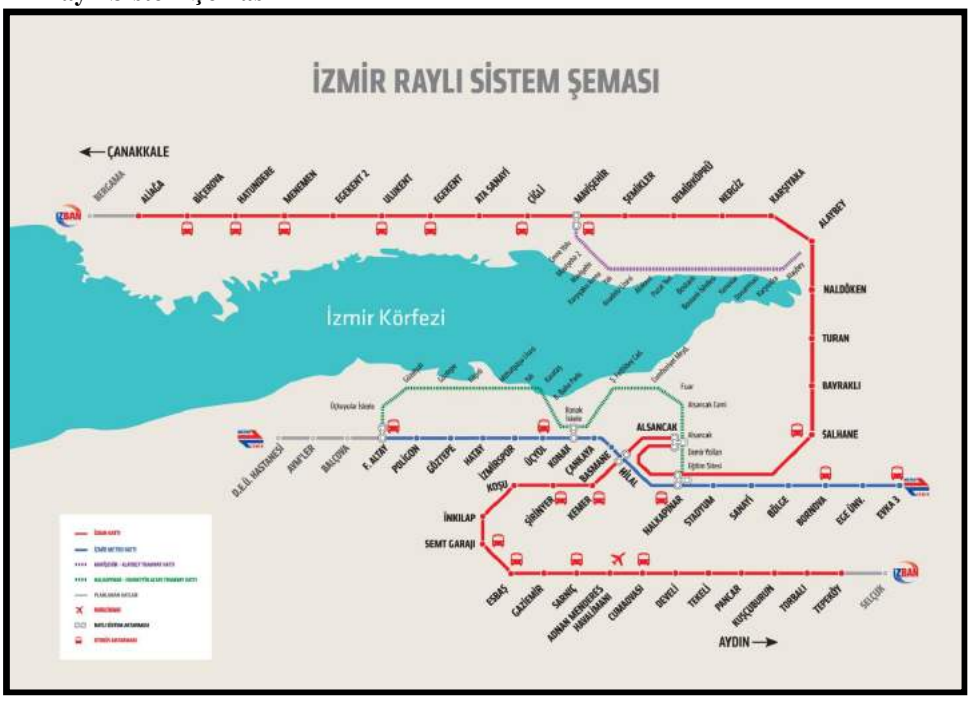
Kuzeye yönelen D550 karayolu İzmir ilinin kuzey ilçelerini (Menemen, Aliağa, Bergama, Dikili) İzmir il merkezine bağlamaktadır. Kuzey yönünde Dikili ilçesinden il sınırları dışına çıkan karayolu aynı zamanda İzmir ilini Balıkesir, Çanakkale illeri ile Bursa üzerinden İstanbul'a bağlayan bölgenin en önemli karayolu ulaşım aksıdır.

Deniz ulaşımının tercih edilmesi halinde Karşıyaka ilçesinden Konak, Alsancak, Pasaport, Göztepe ve Üçkuyular'a vapur hattı bulunmaktadır. Üçkuyular'a Bostanlı İskelesi'nden arabalı vapur seferleri ile de ulaşılabilmektedir. Yaz aylarında Karşıyaka ile Karaburun-Mordoğan ve Foça arası hafta sonu gemi seferleri düzenlenmekte, cumartesi ve pazar günleri düzenlenen karşılıklı seferler İzmirliler tarafından yoğun biçimde kullanılmaktadır.

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

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

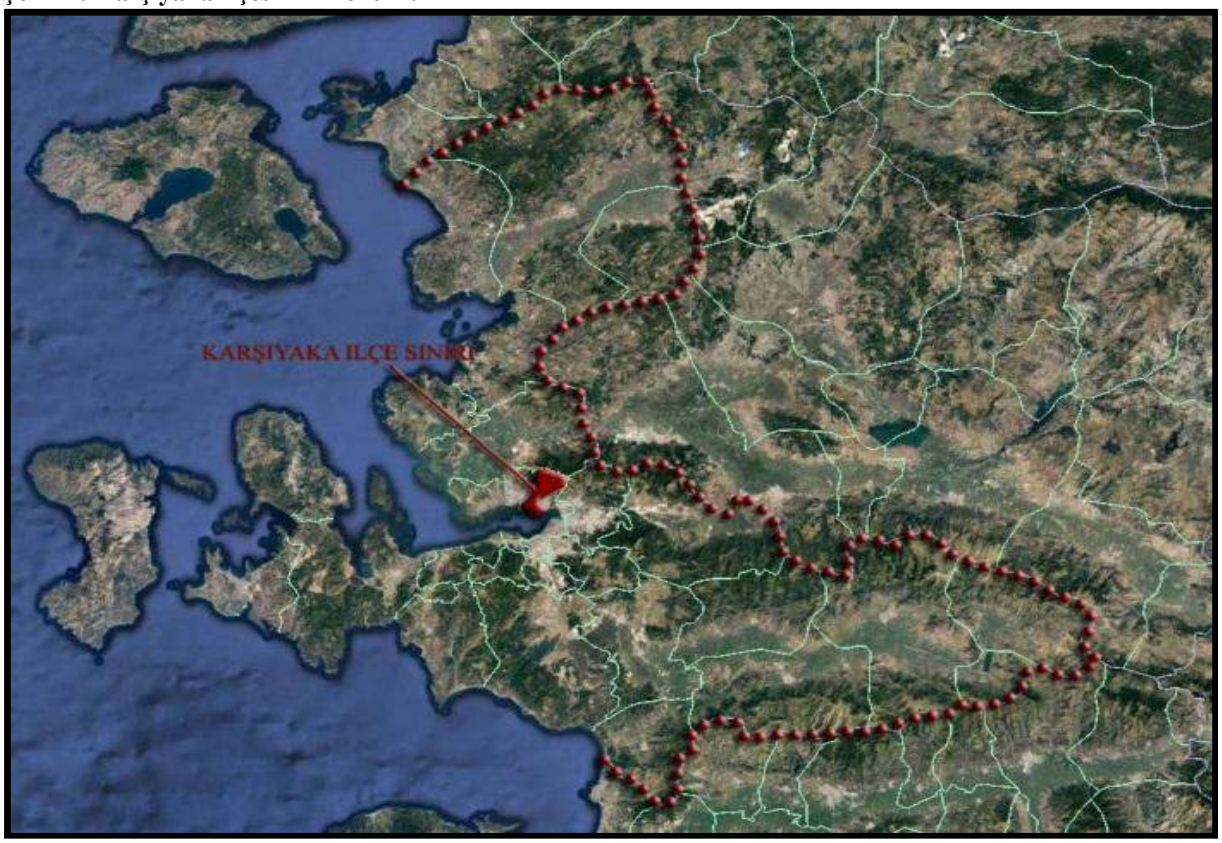
Şekil 1: İzmir Raylı Sistem Şeması



1.1 KARŞIYAKA'NIN COĞRAFİ KONUMU

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

Şekil 2: Karşıyaka İlçesinin Konumu



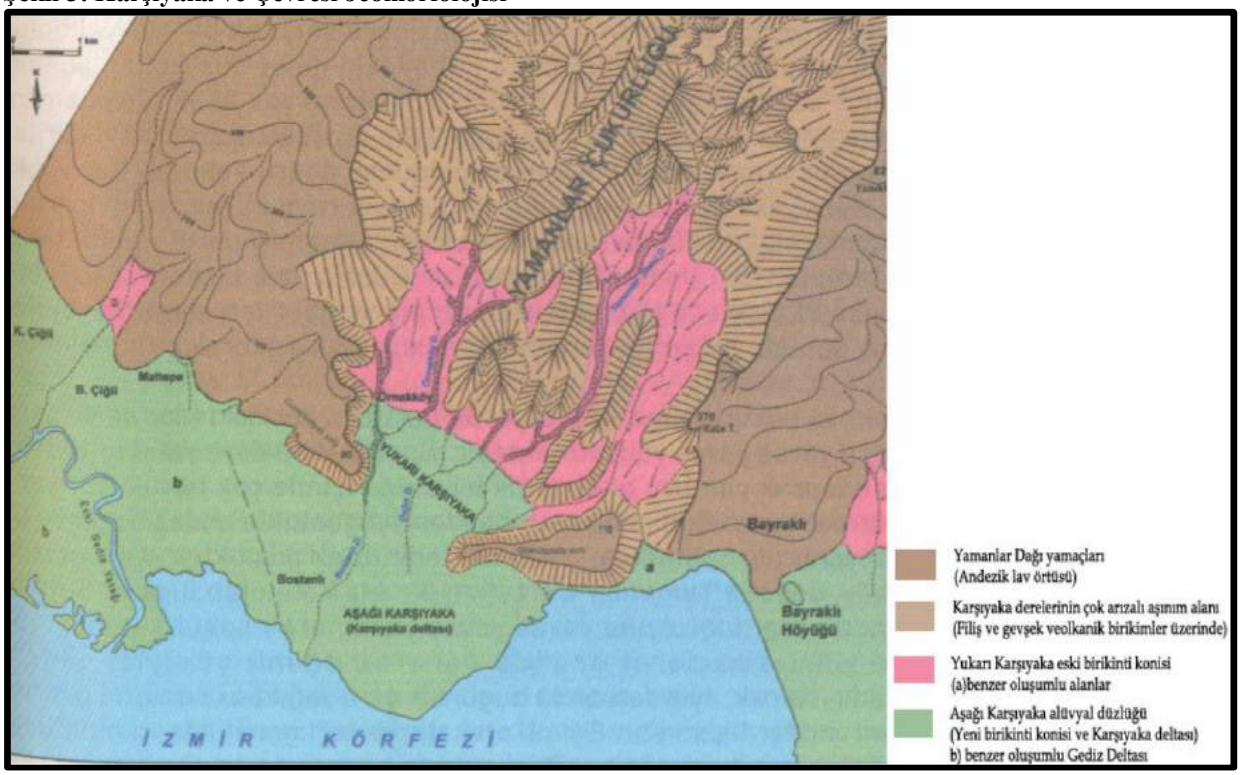
1.2. JEOLOJİK YAPI

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

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

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

Şekil 3: Karşıyaka ve Çevresi Jeomorfolojisi



1.3. 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.

1.4. KARŞIYAKA'NIN SOSYO-EKONOMİK YAPISI

1.4.1. İdari Yapı

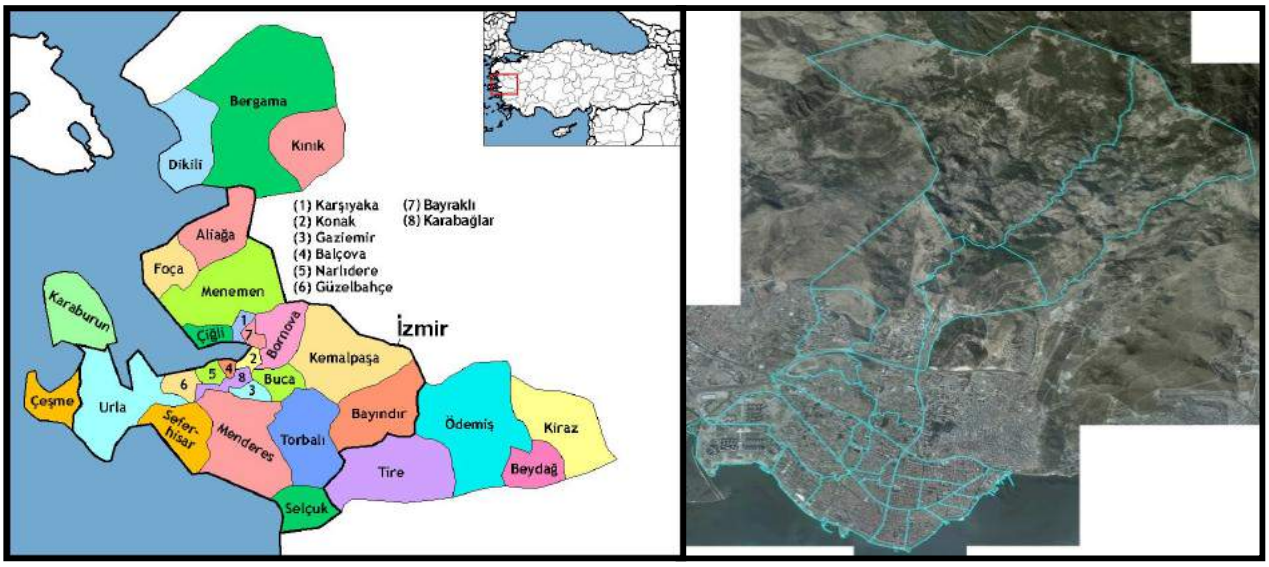
Osmanlı Devleti'nde belediyeler kurulmadan önce belediye başkanlığı görevi kadılar tarafından yürütülmekte idi. Ancak bir liman kenti olan İzmir'de, ticari faaliyet gösteren grupların şehrin ıslahıyla daha rahat çalışabileceklerini düşünerek yeni bir yönetim birimi oluşturulması taleplerini Osmanlı Devleti'ne iletmesi sonrasında; bölge halkına daha iyi hizmet verebilmek ve ticareti daha güvenilir bir şekilde denetlemek amacıyla 1868 tarihinde İzmir Belediyesi kurulmuştur. 19. yüzyıl başlarında küçük bir köy olan Karşıyaka'da ise belediye örgütlenmesi 1887 yılında kurulmuştur.

1924 tarihinde 491 sayılı Teşkilat-ı Esasiye Kanunu ile, İzmir Merkez Sancağı, Aydın Vilayeti'nden 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 olurmuştur. 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 bugünkü idari sınırlarına kavuşmuştur. Günümüzde Karşıyaka'ya bağlı belde bulunmazken ilçeye bağlı 25 mahalle ile 2 köy/mahalle (Yamanlar ve Sancaklı Mahalleleri) bulunmaktadır. İlçe, toplamda 27 mahalle ile 5462 ha büyüklüğündedir.

Planlama Alanı, idari olarak Karşıyaka Belediyesi ile Karşıyaka Kaymakamlığı ve İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı içerisinde yer almaktadır.

Şekil 4: Karşıyaka İlçesi İdari Yapılanma Şeması



1.4.2. Kentsel Nüfus, Demografik Yapı, Nüfus Analizi

Öncesinde küçük bir kıyı yerleşimi olan Karşıyaka, özellikle 1975 sonrası kırsal kesimden aldığı yoğun göç nedeniyle büyük bir nüfus artışı yaşamıştır. Kısa sürede İzmir-Çanakkale yolu olarak bilinen geçiş yolunun kuzeyinin neredeyse tamamı göçle oluşmuş yaşam alanlarıyla örülmeye başlanmış, Örnekköy ve Cumhuriyet Mahalleleri gibi gecekondu bölgeleri oluşmuştur. Bu gelişmelerin yanında Karşıyaka, üst gelir gruplarının yaşam alanı tercihlerine

de ön plana çıkmaya başlamış; batı yönünde Bostanlı, Atakent ve Mavişehir gibi prestijli konut bölgeleri oluşmuştur. Dolayısıyla Karşıyaka'daki nüfus değişimlerini doğu kaynaklı göçler ve kent içerisinde yüksek bütçeli konut alanlarına yönelen tercihler biçiminde izleyebilmek mümkündür (A. Karadağ).

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

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

Tablo 1: Yıllara Göre Karşıyaka Nüfusu

Yıllar	Toplam	Erkek	Kadın
2007	515.184	251.847	263.337
2008	296.031	141.364	154.667
2009	304.507	144.831	159.676
2010	310.061	147.208	162.853
2011	312.213	148.175	164.038
2012	315.294	149.415	165.879
2013	321.870	152.353	169.517
2014	325.717	153.894	171.823
2015	333.250	157.457	175.793
2016	338.485	159.700	178.785
2017	342.062	160.855	181.207
2018	344.140	161.345	182.795
2019	349.290	163.693	185.597

Karşıyaka ilçesi'nin 2019 yılı nüfus artış hızı %14,9 olarak gerçekleşmiş olup aynı yıla ait İzmir ili nüfus artış hızı %14,9'dur.

2019 yılı verilerine göre Karşıyaka, İzmir'in en yüksek nüfusa sahip ilçeleri arasında 5. sıradadır. Karşıyaka ilçesinde yaşayanların oranı, İzmir ili nüfusunun yaklaşık %8'ini oluşturmaktadır.

Tablo 2: 2019 Yılı İlçelere Göre İzmir İli Nüfus Dağılımı

İlçeler	İlçe Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
Buca	510.695	%11,6
Karabağlar	480.925	%11
Bornova	450.992	%10,3
Konak	351.572	%8
Karşıyaka	349.290	%8
Bayraklı	312.264	%7,1
Çiğli	200.211	%4,6

Karşıyaka yerleşiminin nüfus yoğunluğu mekânsal olarak irdelendiğinde, Anadolu Caddesi ile sahil kesimi arasında deniz seviyesine yakın bölgelerde yoğunluğun yüksek; Cumhuriyet, Mustafa Kemal, İnönü, Örnekköy, Latife Hanım gibi yamaçlarda kalan mahallelerde ise görece düşük olduğu görülmektedir.

1.4.3 Ekonomik Yapı

Karşıyaka ilçesi yüzölçümünün %65'i yerleşim alanı, %19'u orman alanı, geri kalanı ise mera alanı, tarım alanı, köy yerleşik alanı, hazine arazileri, çalılık ve makilik şeklindedir. 260 ha'lık tarım alanının %90'ı zeytinlik alandır. Geri kalan %10'luk kısım sebze ve meyve alanıdır.

İlçe kuruluşundan günümüze kadar İzmir kentine konut bölgesi olarak hizmet vermiş bir yerleşim olup günümüzde de ulaşım kolaylığı, modern görünüme sahip olması nedeniyle rağbet görmektedir. İlçede tüketim ve hizmet birimleri yoğunlaşmakta; İzmir kent merkezinde ticaretin yoğunlaştığı çarşılardan biri olan Karşıyaka Çarşı, kentin alışveriş mekânları arasında önemli bir yer tutmaktadır. Ayrıca Mavişehir bölgesinde konumlanan yeni alışveriş merkezleri çekim noktası oluşturmaktadır.

Yapılan araştırmalarda Karşıyaka'yı ön plana çıkaran özelliklerinin spor, kültür, eğlence ve Karşıyaka Çarşı olduğu görülmektedir. Kentte 12 ay boyunca kültür sanat etkinlikleri gerçekleşmektedir. İlçede 8 tane kültür merkezi, açık ve kapalı olmak üzere toplam 6 adet müze bulunmaktadır. Karşıyaka'da, Uluslararası Üniversiteler Spor Federasyonu (FİSU) standartlarına uygun olarak yapılmış 5 bin seyirci kapasiteli toplam 11,650 m^2'lik alana kurulmuş olimpik kapalı spor kompleksi Karşıyaka Arena Spor Salonu bulunmaktadır. Karşıyaka'da spor denince ilk akla gelen Karşıyaka Spor Kulübüdür (KSK). 1912 yılında kurulan kulübün bünyesinde futbol, basketbol, voleybol, tenis, yelken, bowling, bilardo, motosiklet ve yüzme branşları bulunmaktadır.

Ayrıca, Karşıyaka sınırları içinde askeriyeye ait bir de tersane bulunmaktadır.

1.5. KARŞIYAKA'NIN MEKÂNSAL/TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ

Karşıyaka, nüfus yapısında ortaya çıkmış olan değişimlere paralel olarak mekânsal düzende de önemli değişim ve dönüşümler yaşamıştır. Bir kıyı yerleşmesi ve hatta sayfiye bölgesi olarak başladığı mekânsal yapılanması, gerek İzmir kentinin diğer bölgelerinden gelen yerleşme taleplerinin etkisi ve gerekse de başka coğrafyalardan gelen göçler ile sürekli bir değişim göstermiştir. Kuzey bölgelerinde oluşan gecekondu alanları zamanla sağlıksız ve çağdaş kent dokusuna aykırı bir yapılaşmayla sonuçlanmış, bölgeye yönelik yapılan ıslah imar planları ile sorunun çözümü zorlaşmıştır. Bu nedenle Karşıyaka'da gecekonduların yoğunlaştığı; Cumhuriyet, İnönü, Örnekköy ve Latife Hanım Mahalleleri'ne yönelik kentsel yenileme projeleri üzerinde çalışmalar yürütülmüştür.

1.5.1. Karşıyaka'da Yerleşimin Başlaması ve Gelişimi, 19. Yüzyıl ve Öncesi

Coğrafi konumu nedeniyle İzmir'in karşı kıyısında bulunduğundan Karşıyaka adıyla anılan yerleşim bölgesinin tarihi, ilk çağda Yamanlar sırtlarında, iyon dönemine kadar gitmektedir. Bir yerleşim bölgesi olarak Karşıyaka'nın tarihi, İzmir kadar eskilere dayanmasa da kentleşme bağlamında yörenin önem kazanıp düzenli bir yerleşim alanı haline gelmesi 19. yüzyılın ikinci yarısından sonra gerçekleşmiştir. Karşıyaka, İzmir'in önemli bir mekânsal parçası olarak İzmir'de yaşanan gelişmelerden her dönemde etkilenmiştir (Yetkin, 2003).

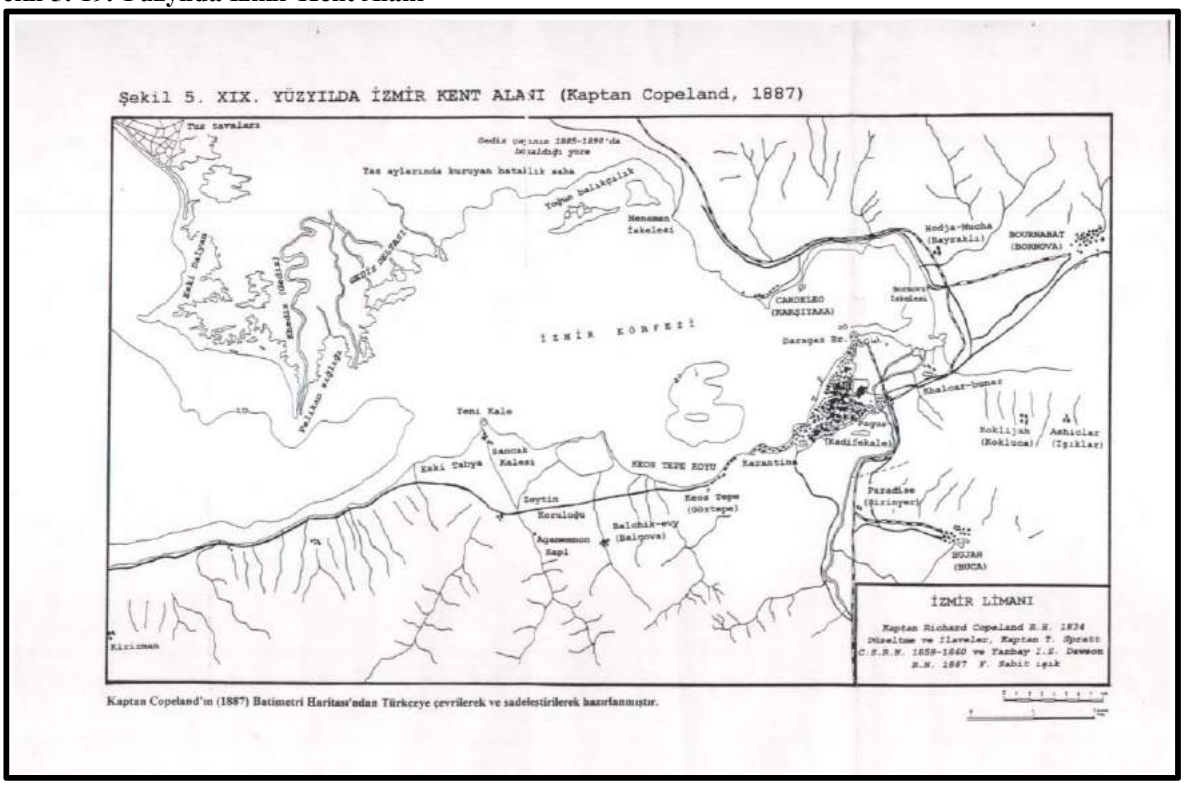
İzmir Körfezi iç ucunun kuzey alanında yayılım gösteren Karşıyaka'da, 19. yüzyılda Türkler Soğukkuyu, Levantenler ise sahil kesiminde yerleşmiştir. 19. yüzyıl başlarında İtalyan, Fransız, Hollandalı, Yunan asıllı kentlilerin Karşıyaka sahilinde büyük arsalar aldıkları bilinmektedir.

Resim 1: 19 yy.'da Karşıyaka

1865'te İzmir-Kasaba Demiryolunun tamamlanması ve hizmete açılan tren istasyonu, 1884'de Hamidiye Vapur Şirketinin seferleri, 1880'li yılların ikinci yarısında başlayan İzmir-Karşıyaka şosesinin tamamlanması, Karşıyaka'nın İzmir ile olan bağlantısının güçlenmesini sağlamış, ulaşım sorunlarının çözülmesini takiben coğrafi avantajları nedeniyle yoğun bir nüfusu çekmeye başlayan Karşıyaka'da kentleşme ivme kazanmıştır. Yerleşim, ilk gelişme aşamasında Yamanlar Dağı'nın eteği ile deniz arasında kalan ve Cordelio adıyla anılan kumsallık bir kıyıda başlamıştır. Kuruluş dönemlerindeki resmi kayıtlarda şehrin sayfiye yeri olarak tanımlanması da bu nedenle olmuştur. (Yetkin 2003)

İzmir körfezinin kuzeyinde yer alan Karşıyaka'nın asıl gelişmesi 1880'lerden sonra gerçekleşmiştir. Dönemin İzmir gazetelerinden Ahenk gazetesinde, 1908 yılında yayımlanan bir makalede, Karşıyaka'nın tarihine ilişkin aktarılan bilgilerde; 1860-70'li yıllarda buranın sazlıklardan oluştuğu, İzmirli avcıların çulluk avladıkları kırsal bir alan olduğu ve düzgün bir sahili olmadığı belirtilmiştir. Yine 1891 yılında yayınlanmış olan resmi Vilayet Yıllığı, Karşıyaka'da 832 hane olduğunu ve burada toplam 1080 kişinin yaşadığını belirtmektedir. Aynı yıllarda Karşıyaka, devletin resmi belgelerinde de karye-köy olarak tanımlanmakta ve idari açıdan da Bornova'ya bağlı olarak gösterilmektedir (Yetkin, 2003).

Şekil 5: 19. Yüzyılda İzmir Kent Alanı



İncelenen kaynaklarda Karşıyaka yerleşmesinin bu dönemlerde sayfiye özelliklerinin yanı sıra kırsal bir nitelik taşıdığı belirtilmektedir. Nitekim belgelerde Karşıyaka'nın 19. yüzyılın son çeyreğinde bile kırsal ekonominin temel özelliklerini sergilediği görülmektedir. Bu dönemde Yamanlar'da ve eteğindeki Soğukkuyu'da bulunan tarla, bağ ve bahçelerde yetiştirilen sebze ve meyveler, eşek ve at arabalarıyla Karşıyaka sahiline getirilip yelkenliler ya da takalar aracılığı ile İzmir kent merkezine taşınmış böylece kente beslenme alanında ciddi katkılar sağlamıştır.

1865 yılında bölgeye demiryolu hattının inşa edilmesi yamaçlarda yaşayanları demiryolunun sağ ve soluna doğru yaklaştırmış ve kentin bugüne dek belirgin biçimde varlığını koruyacak olan yerleşim örüntüsünün ilk izlerini ortaya çıkarmıştır. 1884 yılında vapur seferlerinin başlaması ise bölgede ikinci nüfus hareketini beraberinde getirmiştir. Demiryolu ve denizyollarının ulaşıma açılması sonrası nüfus 10.000'lere yükselmektedir.

Karşıyaka'nın fiziksel gelişiminde Gediz Nehri önemli bir fiziksel eşik olarak ortaya çıkmaktadır. 1867 yılında İzmir'de yeni bir limanın inşa edilmeye başlanması sonrasında kentin ticaret hacminin artması, körfeze giren gemilerin tonajının da artmasına neden olmuş; gemilerin karaya oturma sorunları yaşanması ile açığa çıkan Gediz Nehri'nin getirdiği alüvyonların körfezi doldurma ve sığlaştırma tehlikesi, nehir yatağının değiştirilmesi ihtiyacını doğurmuştur. 1886 yılında başlayan çalışmalar sonucunda Gediz'in yatağı dış körfeze çevrilmiş ve 1888 yılından itibaren Gediz'in eski yatağındaki bataklığın kurutulmasına başlanmıştır. Bu çok önemli çalışmalar sonrasında Karşıyaka'nın gelişmesi daha büyük bir ivme kazanmış, bir yandan körfezin giderek alüvyon tabaka ile dolmasının önüne geçilirken, diğer yandan da ilçenin yeni yerleşim alanları ile gelişim göstermesinin yolu açılmıştır.

Ulaşım sorunlarının çözümlenmesinden sonra İzmirliler bu sayfiye kentine büyük ilgi göstermiş, gezmek ve özellikle yaz aylarında denize girmek için gelmişlerdir. Deniz ve denizle ilgili faaliyetler, Karşıyaka'nın sosyalleşmesine de ortam hazırlamıştır. Bu ilişki biçimi 1950'li yıllara kadar ve ağırlık olarak da yaz ayları süresince ve deniz odaklı olarak devam etmiştir.

Özetle, Karşıyaka ilçesinde nüfus artışının beraberinde getirdiği ekonomik faaliyetler esas olarak 19. yüzyılın ikinci yarısından sonra başladığı söylenebilir. Bundan önceki dönemlerde tarla ve bahçe ziraatı yapılan ilçede, ticaret ve sanayi 20. yüzyılın ikinci yarısından sonra gelişim göstermiştir. İzmir'in kuzey aksında ve konut ağırlıklı bir yaşama bölgesi olarak ön plana çıkan Karşıyaka'da bugüne dek her iki alanda da giderek artan ölçüde gelişmeler kaydedilmiştir. Özellik de son yıllarda çevre ilçelerden alışveriş amacıyla gelen müşteri potansiyelinin artması ticaret aktivitelerini de harekete geçirmiş, Karşıyaka Çarşısı, il merkezindeki diğer çarşılara alternatif bir mekân haline gelmiştir. Söz konusu kuruluşlar çağımızdaki en dinamik işletme biçimi olarak kabul edilen küçük ve orta ölçekli işletmeler niteliğindedir.

1.5.2. Karşıyaka'nın Gelişmesine Etki Eden Faktörler

19. yüzyılda çok önemli bir liman kenti haline gelen İzmir, modern ulaşım araçları sayesinde, yakın çevresi ile ilişki kurmaya başlamıştır. Böylece kent çevresindeki mesirelerin ki Karşıyaka bunun ilk örneklerinden biri olarak gösterilmektedir, kentlinin yaşantısında yoğun biçimde yer almaya başladığı görülmektedir. Kent-mesire ilişkisinin yanı sıra İzmir merkez alanı, artan nüfus ve konutlardan dolayı bu dönemde sıkışıp merkez dışına taşmaya başladığından, üst ve orta gelir grubundaki kentliler şehirden kopup kent dışında sürekli konut alanları yaratmaya ve yeni alt merkezler oluşturmaya doğru yönelmişlerdir. Bu süreçte Karşıyaka, İzmir'e olan yakınlığı ve ulaşım araçlarının varlığı ile kolay erişebilir olması çerçevesinde kent merkezinden ayrılmak isteyenler tarafından özellikle tercih edilir olması ile gelişiminde oldukça önemli etkiler yaratmıştır.

Bir kentin fiziksel gelişimi açısından ulaşım alanında gerçekleştirilen yatırımların temel belirleyiciler olduğunu söyleyebilmek mümkündür. Nitekim Karşıyaka'nın kırsal alandan kentsel nitelikli yaşam alanına dönüşmesini ve sonrasında hızla kentleşmesini sağlayan en önemli unsur, İzmir-Kasaba Demiryolu Kumpanyası'na ait hattın 1865 yılında Karşıyaka'dan geçmesi olmuştur. İlk yapıldığı dönemde, Kasaba'ya daha sonraki uzatmalarla Alaşehir'e hatta Bandırma'ya kadar giden demiryolu hattında işleyen posta trenleri ile günde birkaç kez Basmane-Karşıyaka arasında işleyen banliyö trenleri Karşıyaka'nın gelişiminde önemli bir rol oynamış, aynı zamanda burayı bir mesire yerine dönüştürmüştür (Yetkin, 2003).

Demiryolunun Karşıyaka'yı İzmir'e bağlaması sonucu artan nüfusun merkeze taşınması için, 1880'li yıllarda deniz ve karayolu ulaşımının da hizmete girmesi, kentin gelişme sürecini hızlandıran ulaşıma ilişkin bir diğer yatırım kararıdır. 1884 yılında İzmir Körfezi'nin iki yakasında yaşayanların ulaşımını kolaylaştırmak amacıyla Körfez vapurlarını Karşıyaka'ya da işletilmeye başlamış; 1885 yılında ise İzmir-Karşıyaka şosesinin tamamlanmıştır. Bu gelişmelere ek olarak 20. yüzyılın başında kent içi ulaşımına ilişkin yatırımlar 1900 yılında, Karşıyaka tren istasyonundan Soğukkuyu'ya uzanan yolun açılması ve 1905 yılında Donanmacı iskelesinden başlayarak üç kola ayrılan, birincisi Soğukkuyu'ya, ikincisi Osmanzade yönünde Papas iskelesine, üçüncüsü Naldöken'e varan toplam 5750 metre uzunluğundaki tramvay hattının yapılması ve atlı tramvayların Karşıyaka'da işletilmeye başlanmasıdır.

Tramvay hattı döşenmesiyle paralel yürütülen bir diğer çalışma, aydınlatmada amacıyla havagazı altyapısının Karşıyaka'ya getirilmesi tramvay hattı boyunca ve kentin çeşitli yerlerine havagazı fenerlerinin dikilmesidir. Yine bu dönemdeki Alaybey civarından Bostanlı istikametine doğru dört kilometre uzunluğunda, düzgün bir rıhtım inşa edilmiştir. Kentleşmeye ilişkin bir diğer gelişme ise 1904'de yeni bir belediye binasının inşa edilmesidir.

Tramvayların vapur seferleriyle bağlantılı bir şekilde işlemeye başlaması, havagazının gelmesi, yeni yolların açılması, mevcut yolların iyileştirilmesi, İzmir'e telgraf hattının çekilmesi Karşıyaka'ya olan rağbeti büyük ölçüde artırmış; 1891 yılında 1.080 kişi olan Karşıyaka nüfusu, 1906'da Karşıyaka ve çevresi ile 10.500 kişiye ulaşmış; 10.500 nüfusun 9.000'i Müslüman, 1.500'ü Hıristiyan olarak belirlenmiştir. Aynı sayımda bina sayısı 2.706'sı Müslümanlara ve 600'ü Hıristiyanlara ait olmak toplam 3.306 olarak saptanmıştır. 1910 yılına gelindiğinde yerleşmenin nüfusu 13.000'e ulaşmıştır. Ancak hızlı kentsel gelişmenin olumsuz etkileri olarak altyapı yetersizliği, bu dönemde yayımlanan gazetelerde su sıkıntısı, bataklıkların yarattığı tehlikeler, düzensiz yapılaşma, yolların yetersizliği, esnaflar üzerindeki denetimsizlik, ulaşımda meydana gelen aksaklıklar vb. sorunlara ilişkin şikâyetlerde kendini göstermektedir.

Öte yandan, 1865 yılından başlayarak yaşanan gelişmelerin kentte yarattığı değişimler 20. yüzyıla gelindiğinde Karşıyaka sahili boyunca güzel yalılar, köşkler, deniz banyoları şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Karşıyaka kozmopolit nüfus yapısı ve iktisadi olarak varlıklı insanların rağbet etmesi nedeniyle modern kent hayatına ilişkin unsurları barındırmıştır. Karşıyaka'nın kıyı boyunca düzgün konutlara sahip olmasının ardından, Yalı olarak adlandırılan bu aks boyunca eğlenceye yönelik kahveler, lokantalar, kulüpler, deniz banyoları

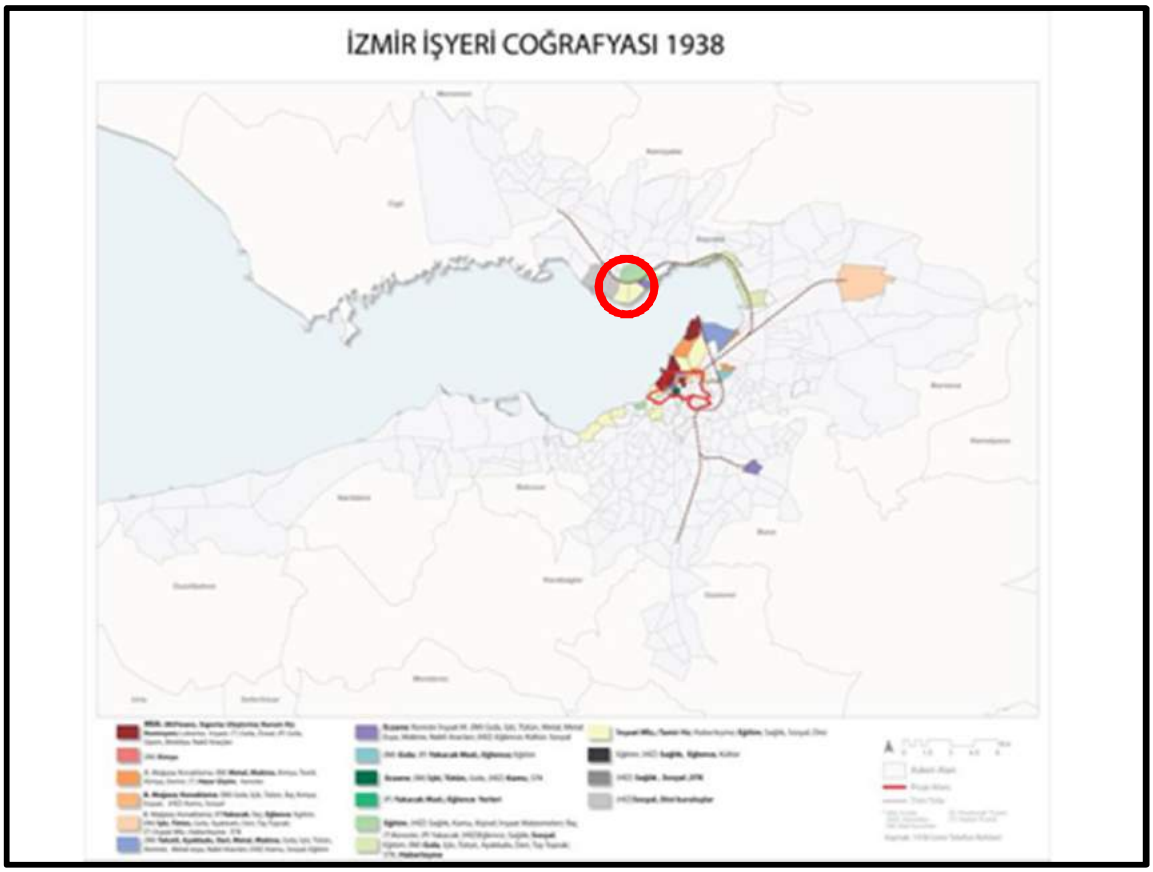
gibi sosyal aktivite unsurları da gelişim göstermiştir. Ayrıca kentin özellikli yapısından dolayı erken tarihlerden itibaren, özellikle Rumlar tarafından kurulmuş olan spor kulüpleri ile deniz ve kara spor aktiviteleri de bölgedeki canlılığı arttıracak önemli kullanımlar olarak varlıklarını sürdürmüşlerdir (Yetkin, 2004).

İzmir'in tüm kıyı yerleşimlerinde olduğu gibi Karşıyaka'nın sosyal hayatında da deniz banyolarının çok önemli bir yeri olmuştur. 19. yüzyılın sonlarına kadar İzmir'de denize girilebilecek düzgün bir plaj bulunmaması ve o dönemin yaşam biçimi olarak açıkta denize girmenin hoş karşılanmaması nedeniyle denize girebilmek için deniz banyoları inşa edilmeye başlanmıştır. Karşıyaka yalısında erken dönemlerde birkaç tane deniz banyosu bulunurken 1930'lu yıllarda iskeleden başlayıp çamlık yönüne doğru kıyı bandı deniz banyolarıyla dolmuş ve yol boyunca söz konusu banyo yapılarının sayısı 15'e ulaşmıştır. Denizle bütünleşmiş Karşıyaka, deniz banyolarıyla ve her evin önünde bağlı kayıklarıyla simgeleşmiş; bugüne dek varlığını sürdürmeyi başaracak farklı bir sosyal yaşantının temelleri o dönemlerde atmıştır. Karşıyaka, İzmir'in çok dilli, çok dinli, çok kültürlü yapısının küçük bir modeli olmuş ve tarihsel sürecinde daima kozmopolit bir nüfusu barındırmıştır. Karşıyaka'da modern bir yaşam biçimi, modern kent kültürü ve hepsinden önemlisi hoşgörü, farklı kitlelerin birlikte yaşamanın dinamiklerini gerçekleştirmiştir.

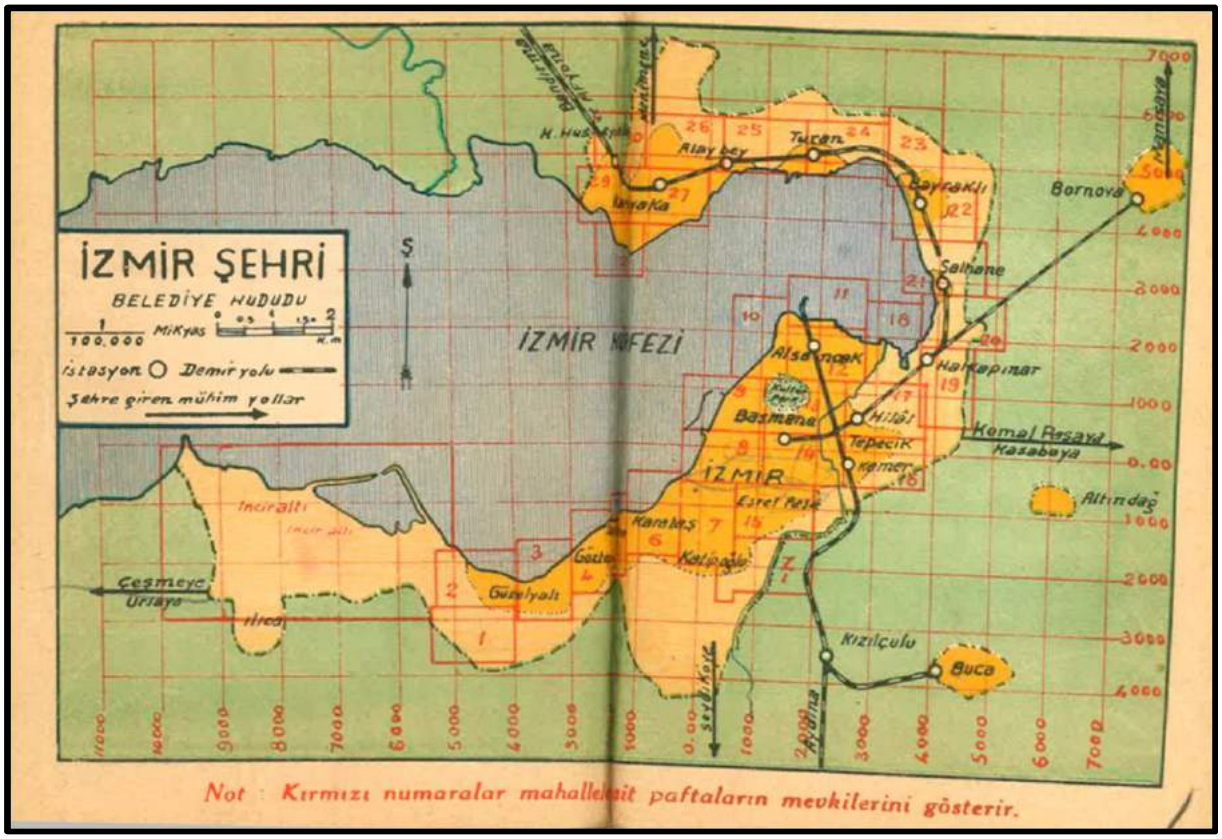
1.5.3. Karşıyaka'da Yaşanan Mekânsal Değişimler

Karşıyaka yerleşim bölgesinde 1860'da başlayan ulaşım yatırımları ve 1889 yılından itibaren arazilerin yapılaşmaya açılmasıyla başlayan mekânsal gelişme süreci, 1890'lı yıllarda yeni mahallelerin kurulması ve bu bölgelerde yoğun biçimde konut üretimine başlanması ile belirgin bir değişim göstermeye başlamıştır. Cumhuriyet öncesi yıllarda İzmir kenti ile bütünleşen bir kasaba konumunda olan Karşıyaka'da kentsel kimlik, ahşap cumbalı yalılar ve Levanten konutları ile kendini göstermektedir. Cumhuriyet sonrasında İzmir'in merkezdeki nitelikli konut stokunun büyük ölçüde yanması ve mübadele sonrası gelişmeler nedeniyle Karşıyaka'da yer alan yapılar, İzmir'in varlıklı aileleri tarafından takas ya da satın alınarak sahiplenilmiştir. 1930'lu yıllarda yapılan iskele, kurutulan bataklıklar ve su hizmetinin gelmesiyle yerleşim, 1940'lı yıllarda artık İzmir'in itibar gören semtlerinden biri; varlıklı ailelerinin yaşadığı bir konut alanı haline gelmiştir. Bölgeye varlıklı ve aydın kesimin yerleşimi, Karşıyaka'yı cazip hale getirmesi konut talebini de artırmıştır. Artan konut talebi önce 2 katlı bahçeli evler, 1930'lu yıllardan itibaren de varlıklı ailelerce gelir amaçlı olarak yapılan 3 katlı apartmanlar (kira apartmanı/aile apartmanı) ile karşılanmıştır (Özkaban,2008).

Şekil 6: 1938 Yılı İzmir İşyeri Coğrafyası

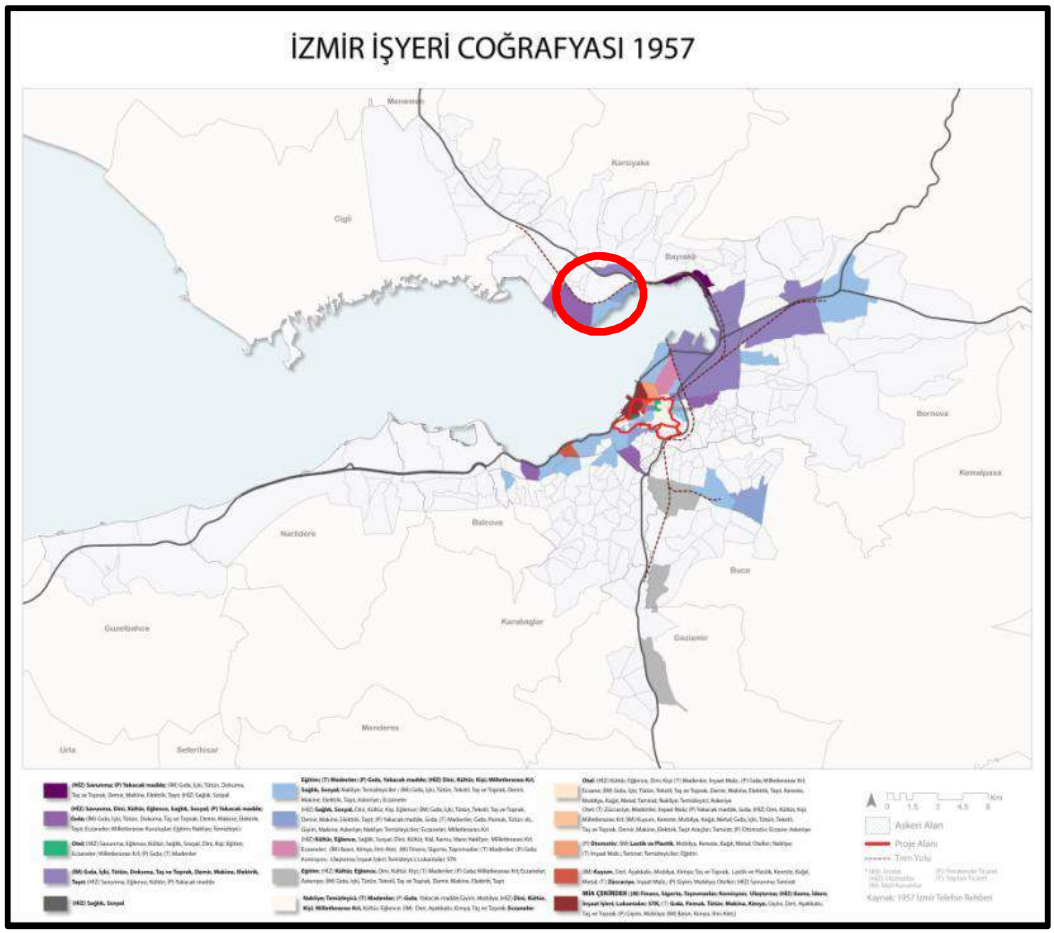


Şekil 7: 1941 İzmir Şehir Haritası



1950'li yıllar Karşıyaka'da kentsel mekânı etkileyen değişim/dönüşüm sürecinin başlangıç evresidir. 1950'li yıllarda kadar olan dönemde Karşıyaka cazip bir yaşam mekânı olarak kentin özellikli bölgesi konumunda gelişimler yaşamış ve sürekli artış gösteren nüfusla karşı karşıya kalmıştır. Nitekim hızla artan nüfus yoğunluğu yörede konut ihtiyacını ortaya çıkararak o döneme kadar bahçeler içerisinde 2 katlı olarak konumlanan konut biçimini değiştirmiştir. Ayrıca bu dönemde tüm yurt genelinde egemen olan ulusal kimliği oluşturma çabalarının etkinliğinden söz etmek mümkündür. Nitekim Cumhuriyet'in ilanına kadar Karşıyaka'da Levanten topluluklarca sürdürülen görkemli yaşam, Cumhuriyet'in ilanı ve sonrasında çoğunluğunun bölgeyi terk etmesiyle ortadan kalkarken, tarihsel doku yeni gelişmekte olan ulusal kimliğin yansıtıldığı modern yapı tarzıyla kuşatılmaya başlamıştır. Böyle bir yapılanma süreci içerisinde yerel kimliğin korunması ve sürdürülmesi kaygısı yer almamakta, doğrudan çağdaş kentsel, mimari ve toplumsal etkileşimlere yönelinmektedir (Kiray, 2006). Bu yıllarda Yalı'da ve iç bölgelerde, yüksek mimari kalite ve özene sahip, modernist yaklaşımlarla üretilmiş 2 katlı villalar, konut kooperatifleri ve 4-5 katlı apartman uygulamaları başlamıştır(Özkaban,2008). Bu yeni oluşan konut biçimi ile yapıların boyut olarak büyüme göstermesi, ortak mülkiyetli apartman yapılarından uzaklaşmayı sağlamış, 1965 tarihli Kat Mülkiyeti Yasası'nın yürürlüğe girmesine zemin hazırlamıştır. Bu yasa ile mevcut kent parselleri üzerinde bağımsız oluşan apartman bloklarının yapımı başlamış, yapı yoğunluğu artmıştır (Gündüz, 2006).

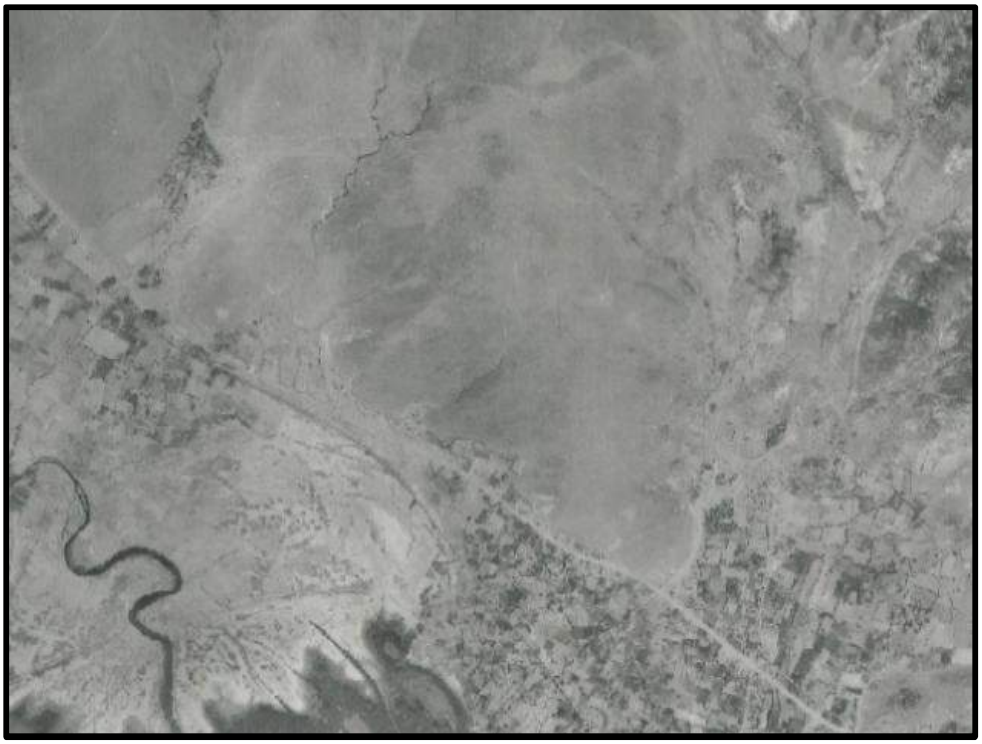
Şekil 8: 1957 Yılı İzmir İşyeri Coğrafyası



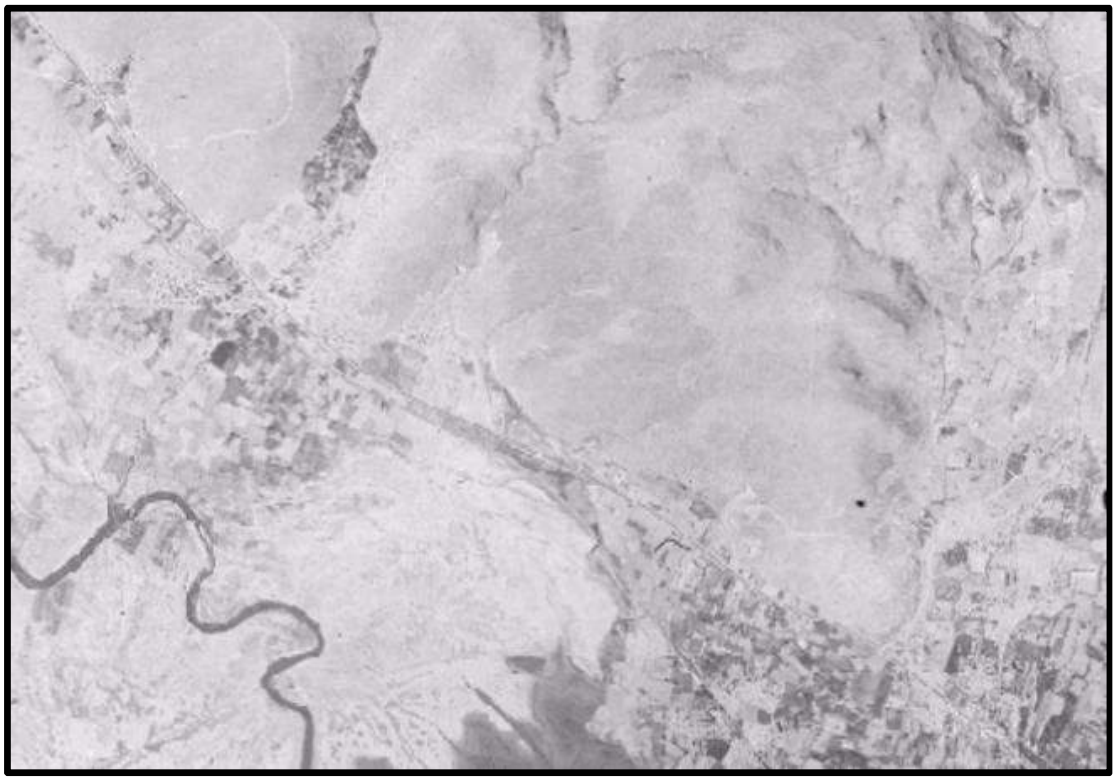
Türkiye'de savaş sonrası döneme damgasını vuran diğer gelişme, Türk ve Müslüman nüfusunun ülke içerisinde yeniden yerleşmeye başlamasıyla oluşan nüfus hareketi ve sanayileşme ile birlikte kırsal kesimden kente göç hareketlerinin başlamasıdır. Kentsel gelişmelerin önemli bir parçası haline gelen göç olgusu, kapitalistleşme ve modernleşme süreciyle birlikte etkileri günümüze kadar süren, kırda toprağa dayalı işlerden kopuşa, kentlerde ise sanayi sektörü için ciddi anlamda işgücü gereksinimine neden olmuştur. İzmir de bu dönemde tüm Türkiye kentlerinde olduğu gibi yoğun göçe maruz kalmıştır. İzmir'de gelişme öncelikli sanayi alanlarının yakın çevresinde meydana gelen konut alanları ile ticari gelişme akslarına doğru kayma eğilimi göstermiştir. Bu gelişmeleri sağlayan önemli nedenlerden biri ulaşım alanındaki kolaylıklar olmuştur. Dolayısıyla, İzmir'de kentsel gelişim, merkezden itibaren yakın çevresine bağlayan anayollar üzerinde bulunan sanayi ve ticaret bölgeleri yönünde olmuştur. Karşıyaka yerleşimi de nüfus artışına paralel şekilde mekânsal yapılanmasında önemli etkiler yaratacak gelişmeler yaşanmaya başlamıştır.

Fiziksel yapısı olarak Anadolu Caddesi, bölgeyi kuzeyde Çanakkale'ye, güneyde Aydın'a bağlayan kent geçişi niteliği ile Karşıyaka'yı, güneyde Körfez'e kadar uzanan kesim ve sonradan yapılaşmış olan kuzeydeki yamaç alanları olmak üzere ikiye bölmekte; yerleşim için belirleyici bir sınır teşkil etmektedir. Üst ve orta gelir gruplarının yerleştiği Anadolu Caddesi güneyinde yer alan Donanmacı, Bahariye, Aksoy ve Alaybey Mahallelerinde 1955 yıllardan itibaren 1/2000 ölçekli planlar ile imarlı yapılaşma başlamıştır. 1960'lı yıllarda ile birlikte planlı gelişen eski kent dokusu etrafında gecekondu yerleşimleri yayılmaya başlamıştır. Alaybey'den başlayarak özellikle bu dönemde belirginleşen farklı tipte yerleşmeler birbirini takip etmektedir. Alaybey'de kıyıda yer alan sanayi tesisleri, tersanenin inşası sonrasında yüksek yoğunluklu konut alanına dönüşmektedir.

Şekil 9: Planlama Alanı 1950'li Yıllar Ortofoto Haritası



Şekil 10: Planlama Alanı 1963 Yılı Ortofoto Haritası



1960'lı yıllar ile başlayan yoğun göç ve buna paralel gerçekleşen nüfus artışı Karşıyaka'da mevzuata aykırı yapılaşmanın başladığı dönemlerdir. Anadolu Caddesi'nin güneyinde, Şemikler, Nergiz ve Dedebaşı Mahalleleri'nde genelde hisse tapulu araziler üzerinde özel parselasyona dayalı kaçak yapılaşmalar ile; Anadolu Caddesi'nin kuzeyinde yoğun gecekondulaşma bu dönemde başlamaktadır. 1970'lere gelindiğinde Anadolu Caddesi'nin kuzeyinde yer alan gecekondu yerleşimlerinin topoğrafik eşiklere dayandığı görülmektedir. Bu bölgeler 2981 sayılı Kanun ile imar affı uygulanan alanları oluşturmaktadır.

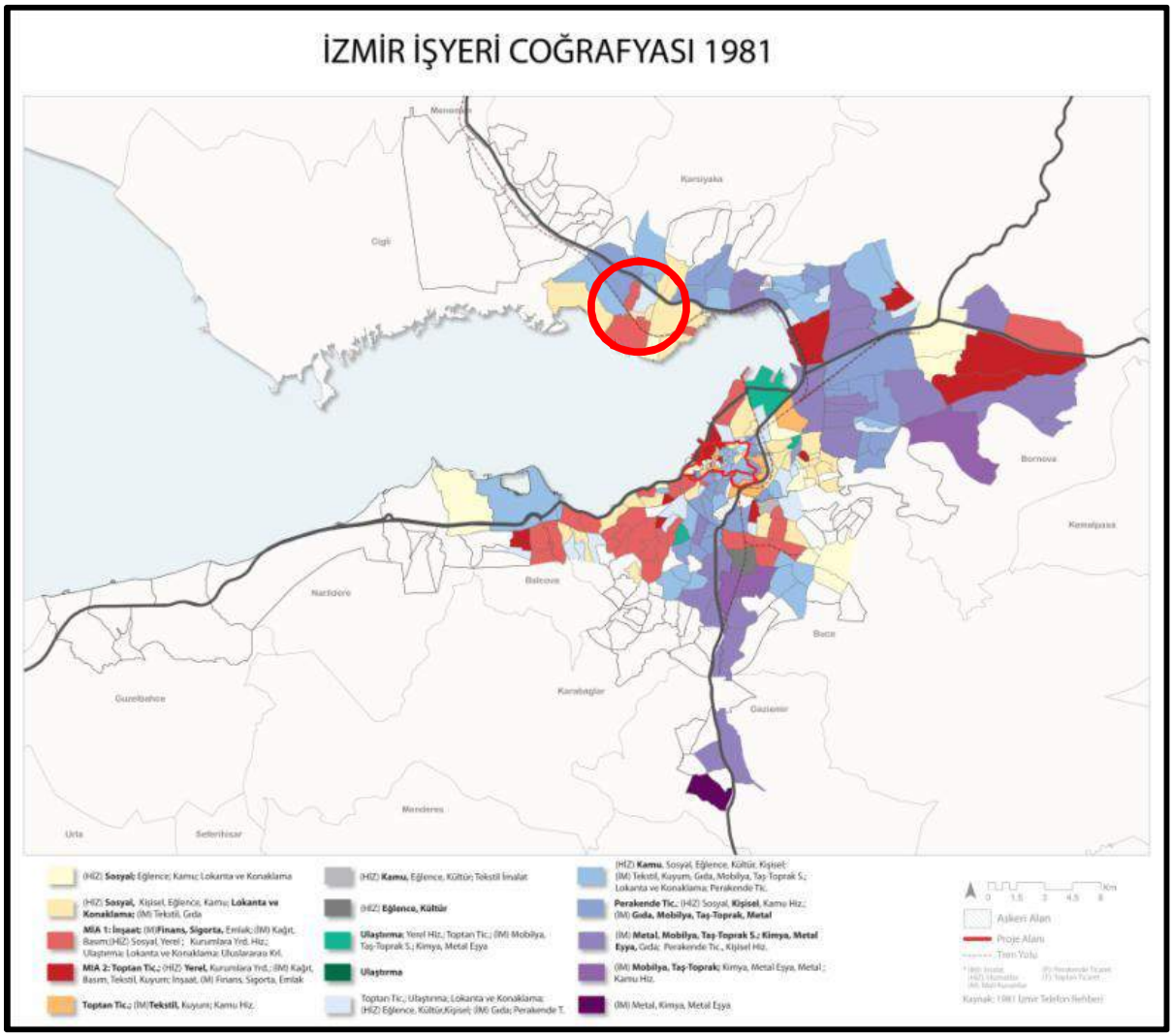
Ancak, Karşıyaka ilçesinde gerçek büyüme kentin hemen her tarafında olduğu gibi, 1975 sonrasında meydana gelmiştir. Kentleşme süreci açısından dikkati çeken en önemli gelişme Çiğli'nin Karşıyaka merkez nüfusu içine dahil edilmesi olmuştur. Böylece artan nüfusun yarattığı konut gereksinimi planlı ve plansız konut yerleşim alanlarının oluşumunu da beraberinde getirmiştir. Karşıyaka'da kaçak yapılaşma imarlı konut oranını geçer duruma ulaşmıştır. Karşıyaka'nın yaklaşık %60'lara varan bölümü, 1985 sonrasında 2981 sayılı İmar Affı Yasası ile ıslah imar planları kapsamında gerçekleştirilen düzenlemeler sonucu yasallaşan alanlardan oluşmaktadır. Bu durum karşısında gecekondu bölgelerinin geniş yer kapladığı Karşıyaka ilçesi çevresinde, Belediye ve özel kooperatifler yoluyla kurulan toplu konutlar planlı büyümenin örneklerini teşkil etmektedir.

Bunlar 1970'lerde, orta gelir grubu hedef alınarak Bostanlı'da, Emlak Bankası tarafından başlatılan toplu konut hamleleri Atakent ve Mavişehir, Çiğli'deki Evka-2 ve Egekent-1 hamleleri ile devam etmiştir. Karşıyaka ilçesinde konut alanları özellikle Emlak Bankası'nın toplu konut çalışmaları sonucu batıya doğru hızlı bir büyüme süreci içerisine girmiştir. Daha sonraları Atakent, Mavişehir konutları ile birlikte konut yerleşmelerinin sınırı Atatürk Organize Sanayi Bölgesi'ne dayandığı görülmektedir. Başladığı yıllarda orta gelir

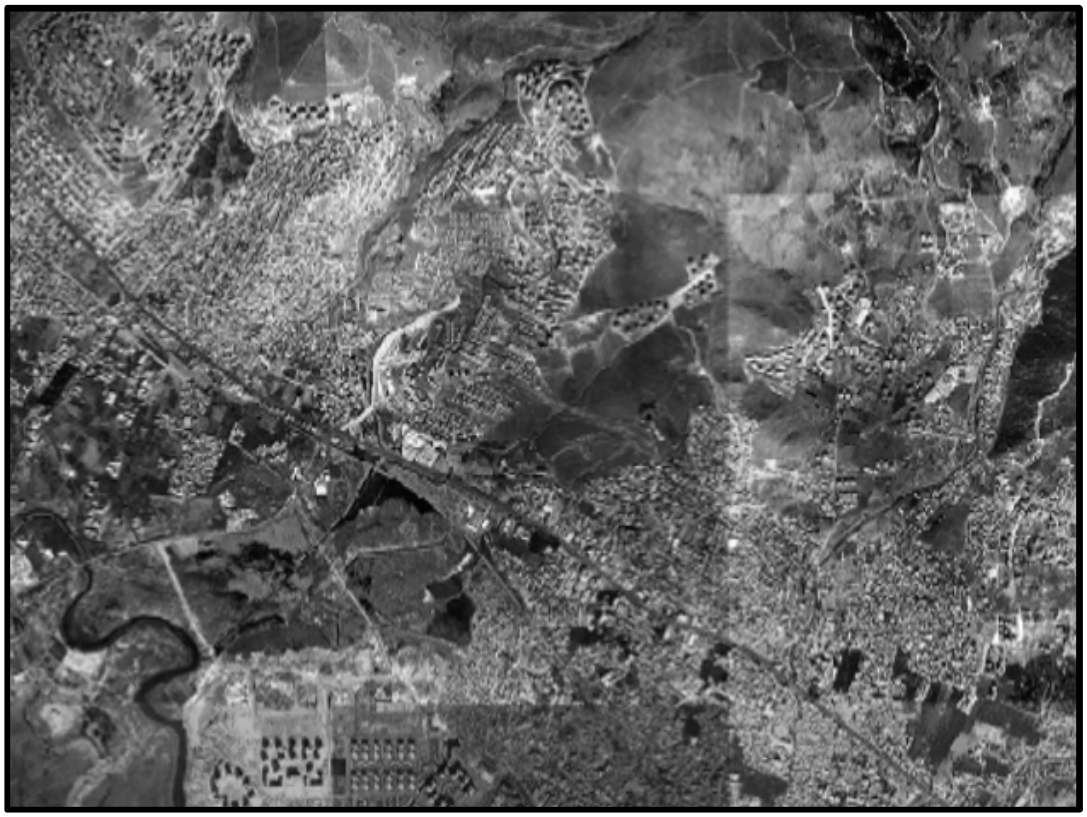
grubuna hedefleyen ve Karşıyaka'nın büyümesinde önemli bir etken olan toplu konut uygulamaları, izleyen yıllarda üst gelir gruplarına yönelik olarak devam etmiş; Karşıyaka kent dokusu ile bütünleşmeden eklemlenen kapalı, özel güvenlikli konut alanlarının oluşmuştur.

Günümüzde kuzey aksı halen devam etmekte olan konut yatırımlarının yoğunluklu bölgesidir. Son dönemde Yalı Mahallesi, Soyak Toplu Konut Alanları vb. proje uygulamaları bu bölgenin gelişim gösterdiğinin önemli bir işaretidir. Karşıyaka'nın eski kent dokusu ise bu yapılaşmadan etkilenerek bozulmaya uğramış, çoğunlukla yıkılan tarihi yapıların yerlerinde apartmanlar yükselmiştir.

Şekil 11: 1981 Yılı İzmir İşyeri Coğrafyası



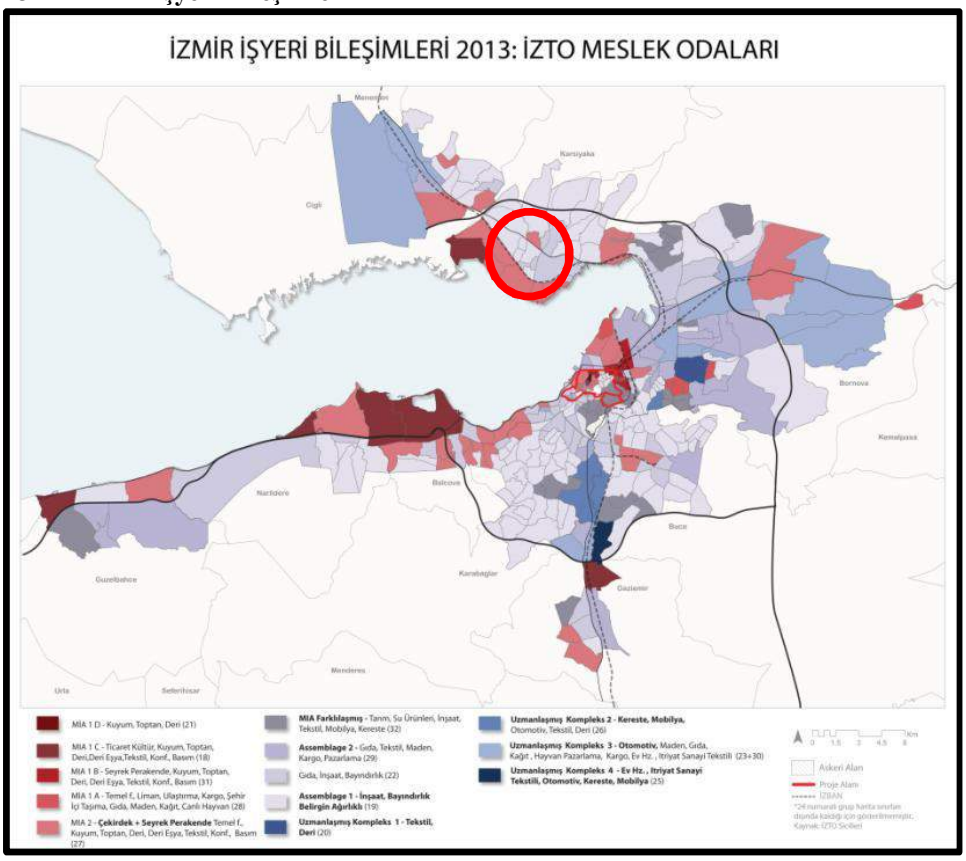
Şekil 12: Planlama Alanı 1996 Yılı Ortofoto Haritası



Şekil 13: Planlama Alanı 2019 Yılı Uydu Görüntüsü

Özetle, 1920'li yıllara birlikte kentleşme süreci içerisine girmiş olan Karşıyaka'da 1950 sonrası kentleşme hızını artırmış, 80'li yıllardan itibaren ise hız kesmeden devam eden kentleşmenin sonuçları ortaya çıkmıştır. Göçler ve bundan kaynaklanan toplumsal yapının değişimi, Karşıyaka'da sosyal yapının değişimine neden olmuş, birçok etkenin birleşimi sonucu oluşan fiziksel yapılanmanın kökten değişimini beraberinde getirmiştir. Günümüz Karşıyaka fiziki yapısı, merkezde bulunan eski kent dokusunun büyük kısmını kaybetmiş, gecekondu bölgeleri ve yüksek katlı apartman bloklarıyla çevrelenmiş bir kent dokusuna dönüşmüştür.

Şekil 14:2013 Yılı İzmir İşyeri Bileşimleri



İlçe sahilinde yer alan tarihi köşkler korunmuştur. Bunların en önemlileri Mustafa Kemal Atatürk'ün eşi Latife Hanım'a ait olan ve annesi Zübeyde Hanım'ın son günlerini yaşadığı Uşşakizade Latife Hanım Köşkü, İzmirli Alyottiler tarafından 1914 yılında yaptırılan Çamlık Caddesi'nin girişinde Karşıyaka yalısında yer alan Durmuş Yaşar Köşkü, Ünlü Türk dostu Heinrich Van Der Zee tarafından yaptırılan Van Der Zee Köşkü ile 1930'da Karşıyakalı İtalyan ailelerinden Armando Penetti tarafından yaptırılan ve Türk dostu Dede Penetti'nin bir armağanı olarak halen Karşıyaka sahilini süsleyen Penetti Köşkü'dür.

Mustafa Kemal Atatürk'ün annesi Zübeyde Hanım'ın kabri, anıt mezar şeklinde Zübeyde Hanım Caddesi üzerinde bulunan parkın içerisinde yer almaktadır.

2. PLANLAMA ÇALIŞMALARI

Planlama Alanı İzmir Büyükşehir sınırları ve Karşıyaka ilçe sınırları içerisinde olup ilçenin kuzeyde yer alan mahallelerinden üç tanesini kapsamaktadır. Çoğunlukla meskûn konut dokusundan oluşan; Cumhuriyet, Örnekköy ve İnönü Mahallelerini kapsayan yaklaşık 136 ha'lık bir alandır. Kuzeyinde İzmir Çevre Yolu, güneyinde Anadolu Caddesi doğusunda ise İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülen Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı batısında ise kapalı konut siteleri yer almaktadır. Planlama Alanının güneyinde ticaret dokusu hâkimken kuzeye gidildikçe bu doku yerini konut alanlarına bırakmaktadır.

Şekil 15: Planlama Alanının Konumu

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

Planlama Alanı topoğrafik eğim bakımından orta, yüksek, dik arazilerden oluşmaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANI VE KARŞIYAKA İLÇESİ'NİN PLANLAMA TARİHİ

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

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

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

1954 yılında ilçe statüsüne kavuşan yerleşim, İzmir Merkez'le iletişimi güçlenen Altınyol bağlantısının sağlanması ile sayfiye yeri olmaktan çıkıp kentin üst gelir grubu tarafından iskân edilmeye başlamıştır. Yerleşime ait 1962 hâlihazır haritalarında ayrık 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.

2.1.1. 1973 Nazım İmar Planı

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

İzmir Nazım İmar Planı çalışmaları, Bölge, Metropoliten Alan ve İzmir Büyükşehir Bütünü olmak üzere üç kademede yürütülmüştür. Metropoliten alan sınırları İzmir Merkez İlçe, Karşıyaka, Bornova, Karaburun, Çeşme, Urla, Seferihisar, Selçuk, Torbalı, Bayındır, Kemalpaşa, Menemen, Foça, Dikili, Bergama, Kuşadası, Manisa Merkez İlçesi sınırları olarak belirlenmiş, kuzey-güney gelişme aksında Menemen, Cumaovası ile Urla ve Güzelbahçe yerleşimlerde uydu merkezler oluşturması öngörülmüştür.

Kuzey-güney gelişme aksında, kuzeyde Şemikler, Çiğli, Ulucak, Menemen, Aliağa ile güneyde Gaziemir, Cumaovası yerleşmeleri arasında sanayi alanlarının gelişmesi, bu aksta demiryolunun planlama aracı olarak geliştirilmesi, Çiğli Havaalanının tamamen sivil havaalanı işlevine dönüştürülmesi ve uluslararası hava trafiğine açılması gibi kabullerde bulunulmuştur.

Kentte bugüne kadar yapılmış çeşitli plan ve uygulamalar nedeniyle geçerliliğini fiilen yitirmiş olan 1/25000 ölçekli İzmir Metropoliten Alan Nazım İmar Planı 3194 sayılı yasanın 9.maddesi kapsamında Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 07.05.2003 tarihinde iptal edilmiştir.

2.1.2. 1989 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 Ölçekli Nazım Plan Revizyonu

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.

1989 tarihli Nazım İmar Planı Revizyonunda önemli değişiklikler olarak;

- Otoyol şemasının değiştirilerek onaylı otoyol şemasının yeni şekliyle plana işlenmesi,
- Arıtma tesisinin gündeme gelmesi,
- Kuzey mücavir alanda Çanakkale yolunun batısındaki iskân alanlarının kaldırılması,
- 2981 sayılı yasa gereği mevcut yapılaşmanın korunmasına dönük çalışmalar,

• Kuzeyde “Doğal Sit Alanı” olarak karar alınmış “Kuş Cenneti”nin planda Milli Park olarak belirlenmesi,

• Tuzlanın 1973 planındaki şekliyle korunması ana kararları öngörülmüştür.

Söz konusu plan 2005 yılı hedefi olaraz 4.200.000 nüfus içermekte, 37.926 ha alanı kapsamakta, bu alanın ise 24.442 ha kentsel kullanım alanı kalanı ise orman, tarım ve yerleşim dışı alanlardan oluşmaktadır.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nın 27.09.2002 gün 19579 sayılı yazılarında “İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.11.1988 gün 222 sayılı kararıyla onanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım İmar Planı Revizyonunun Danıştay 6. Dairesinin 19.03.2002 gün E:2000/5249 K:2000/1706 sayılı kararları doğrultusunda geçersiz olduğu bildirilmektedir.

Bu yasal durum karşısında İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.05.2003 tarih 05/46 sayılı kararı ile 23.03.1989 tarihinde onanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının kaldırılmasına ve alt ölçekli planların geçerliliğine karar verilmiştir.

1989 yılında yapılan İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonundan günümüze kadar geçen sürede farklılaşan ya da yeniden getirilen üst ölçek kararlar ile gelişmeler ve sorunlar araştırıldığında ise;

• Kuzey aksında Çiğli Sasalı kesiminde Ramsar, koruma alanı ile I. Derece ve III. Derece Doğal Sit olarak tescil edilen yaklaşık 13.000 ha’ı içeren alanlar,

• Arıtma Tesisi Alanı,

• Kaklıç ve Çiğli Askeri Havaalanları Mania Planları,

• Bostanlı Barajı ve Koruma Alanları,

• Kente erişen önemli dereler ve havzaları,

• Orman sınırlarının 2001 yılında Orman Bakanlığından alınan güncel şekli,

• Kuzey aksında Evka 5-6, Çiğli Koop. Toplu Konut Alanları,

• Metro-HRS ile Aliağa-Cumaovası Hızlı Banliyö Sistemleri ve triaj alanlarına ilişkin kararların varlığından söz etmek mümkündür.

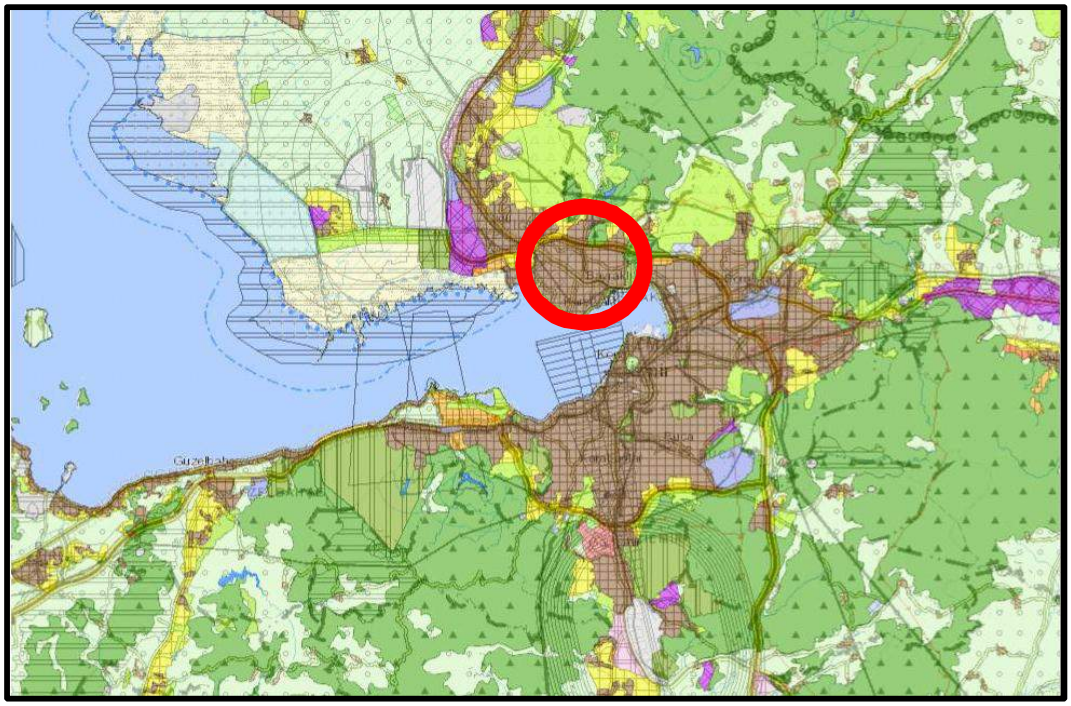
2.2. YÜRÜRLÜKTEKİ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE PLAN KARARLARI

2.2.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur’u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’na askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılarak 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır. Bu plan ile revizyon imar planı çalışması yapılan alan Kentsel Yerleşik Alan olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda plan uygulama hükümlerine göre *“Konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo*

v.b. gibi sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir." ibaresi bulunmaktadır.

Şekil 16: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



2.2.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

İzmir kent bütününü 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. Planlama Alanının kuzey doğusunda ise alanın bir bölümü 2. ve 3. Derece Merkez kullanımına isabet etmektedir.

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

Bu kapsamda;

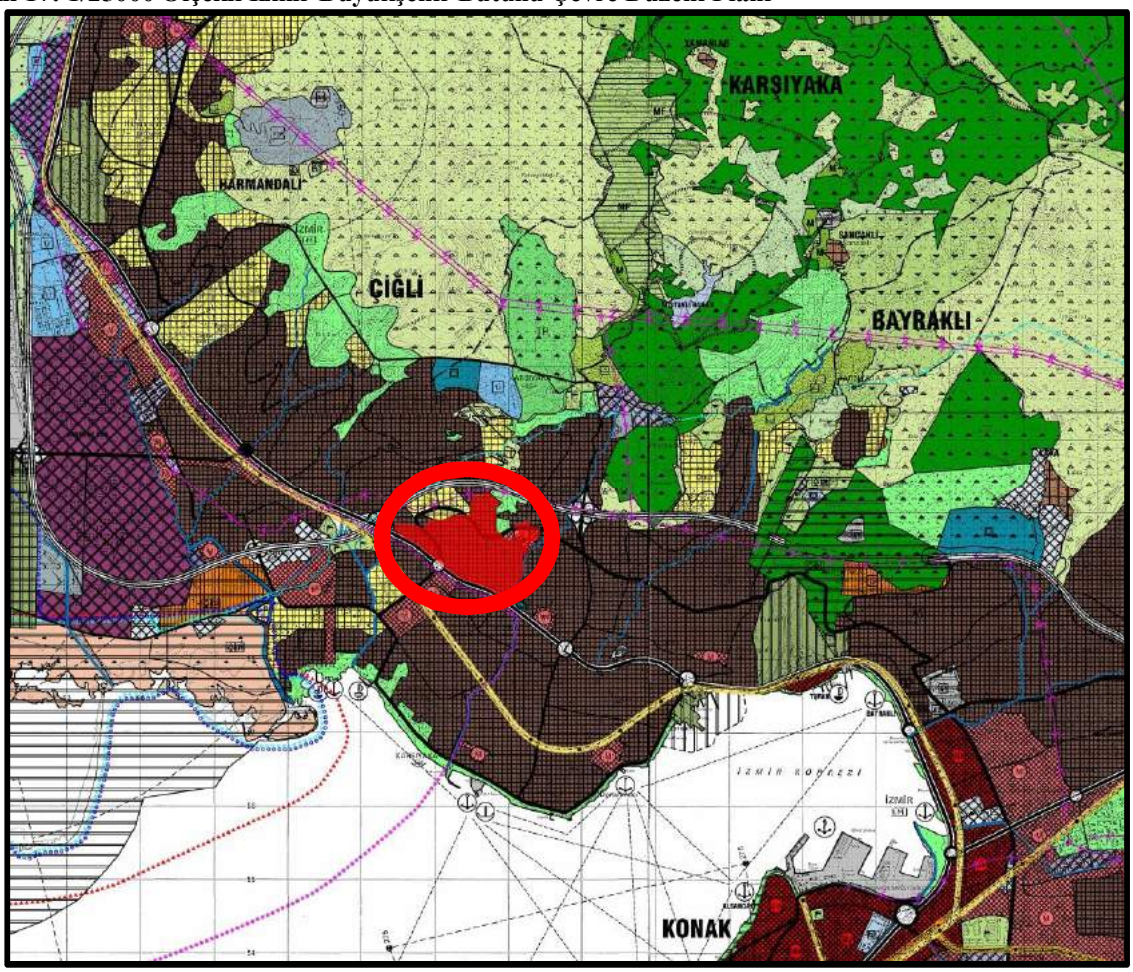
• Planlama aşamasında alanın özelliğine göre ilgili kurum görüşlerinin alınacağı,

• 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, sağlıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projelerin yapılabileceği" belirtilmektedir. Karşıyaka ilçesi yerleşik alanlar içinde boş alanları da barındıran büyük ölçüde yapılaşmış alanlardır.

Şekil 17: 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

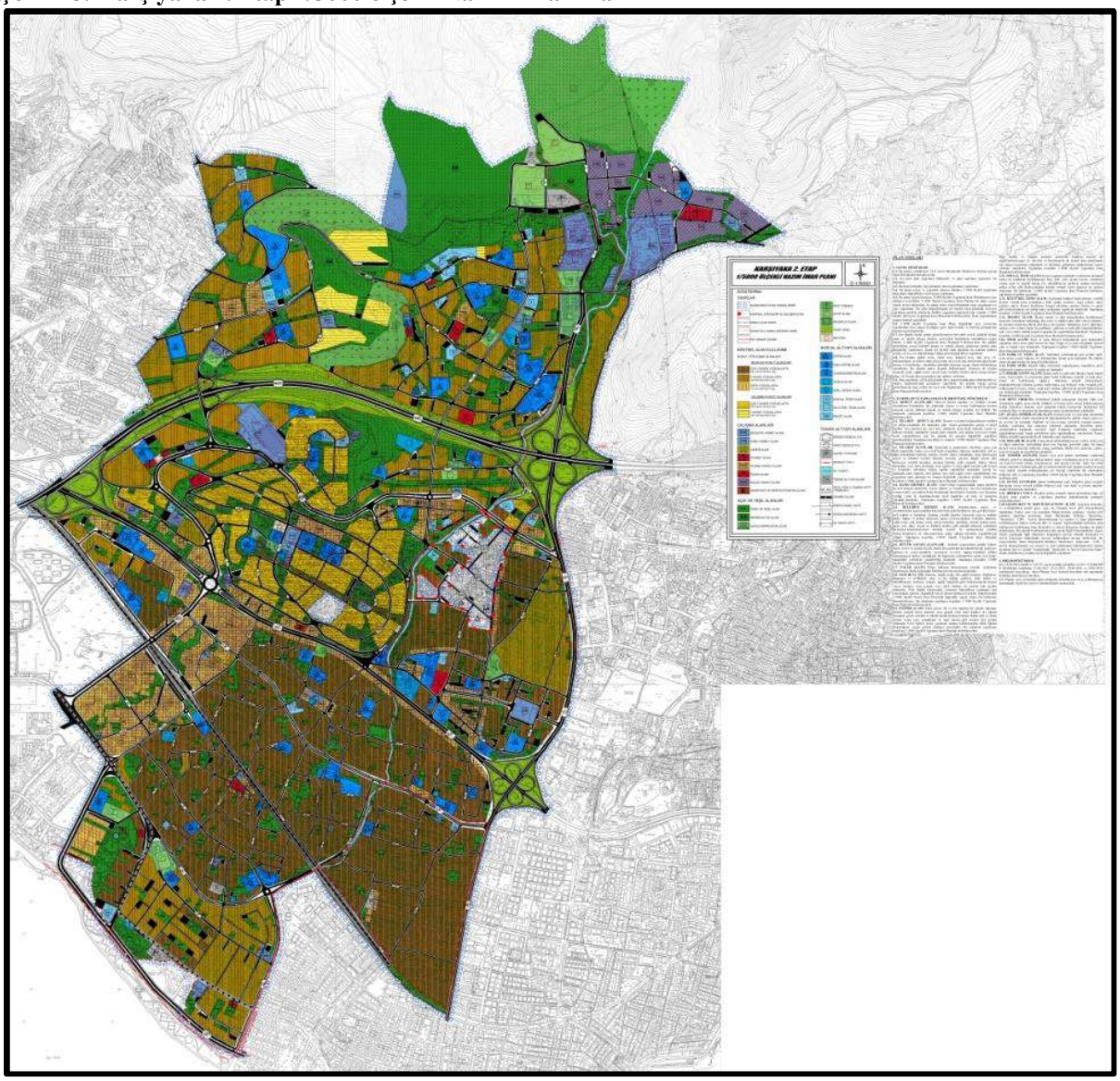


2.2.3. 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı

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 değerlemeler 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, TUİK verilerine göre 2,69 kişi kabulü ile nüfus 33,846 kişi olarak kabul edilmiştir.

Şekil 18: Karşıyaka 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN SÜREÇLERİ

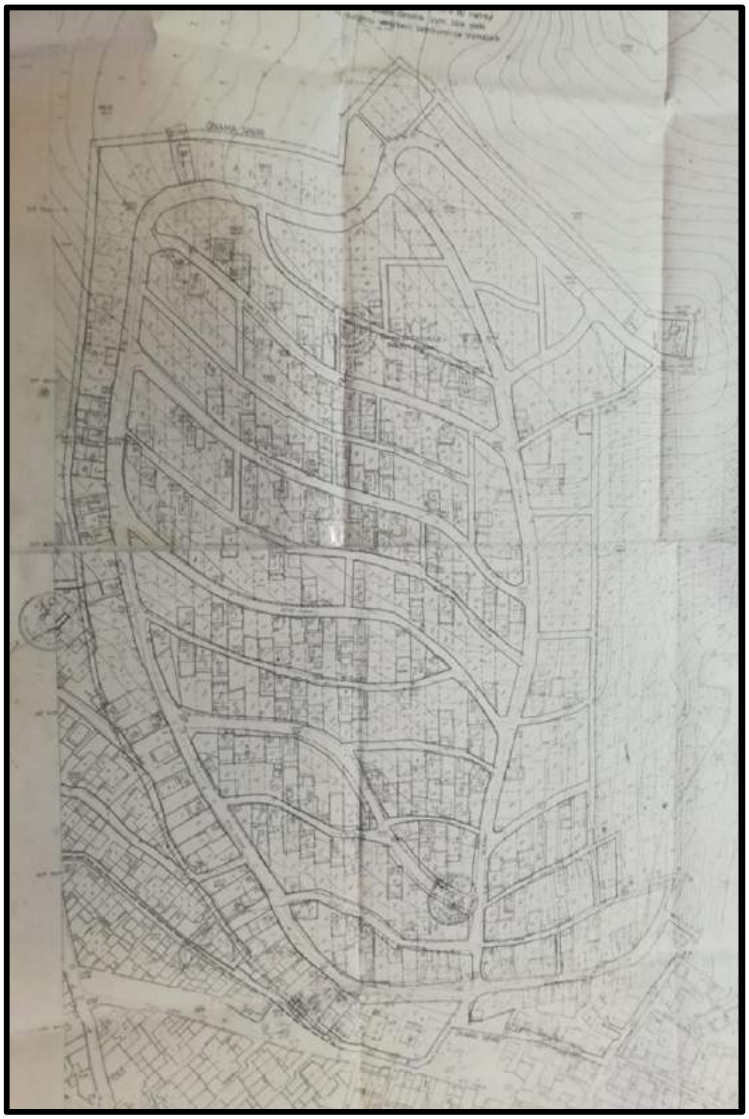
Planlama Alanına dair ilk çalışmanın Cumhuriyet Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilmesi olduğu belirtilmektedir. Gecekondu Önleme Bölgeleri içinde en eskilerinden biri olan ve İmar ve İskân Bakanlığı'nca 10.01.1964 tarihinde onaylanan Cumhuriyet Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi 280 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 Islah İmar Planı'dır. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan Islah Planları doğrultusunda yapılan Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Cumhuriyet Mahallesi Islah İmar Planı uygulama güçlükleri nedeniyle Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 13.10.1989 tarihli ve 96 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

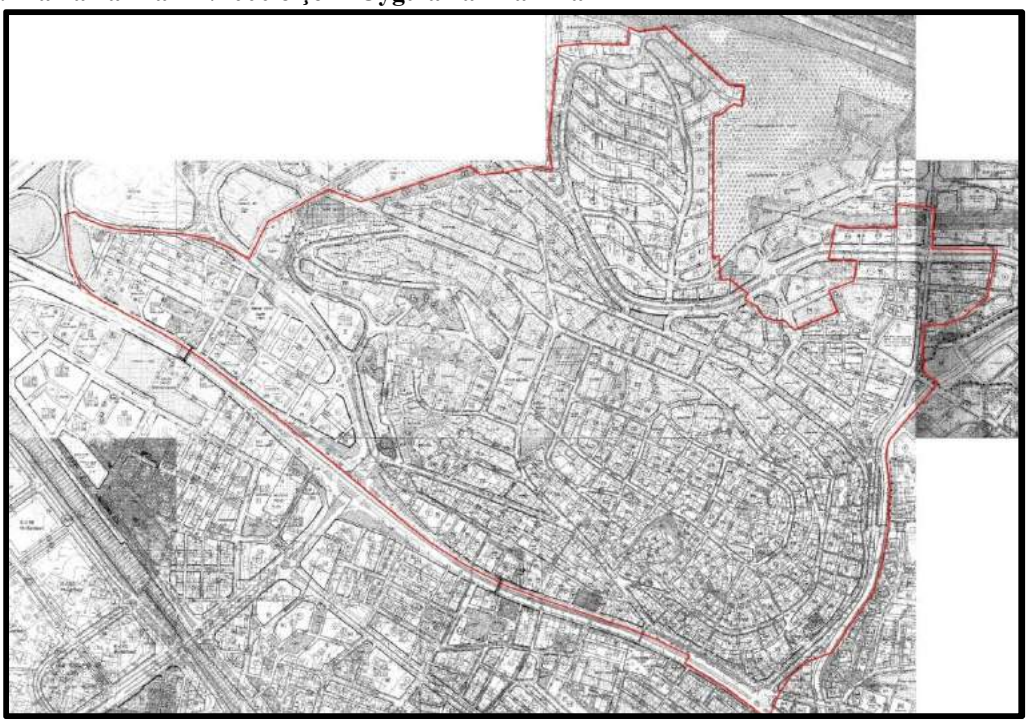
Şekil 19: Islah İmar Planı



Şekil 20: Islah İmar Planı

Sonrasında, Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 14.01.1986 tarih ve 88 sayılı kararı ile uygun görülerek, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 02.10.1987 tarihinde onaylanan Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planları üzerinden günümüze kadar gelinmiştir.

Şekil 21: Planlama Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



Planlama Alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 6306 sayılı yasa kapsamında "Riskli Alan" ilan edilen Taş Ocağı Bölgesi yer almaktadır. Ayrıca bu bölgenin doğusunda 20.08.1997 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile "Afete Maruz Bölge" ilan edilen alan yer almaktadır.

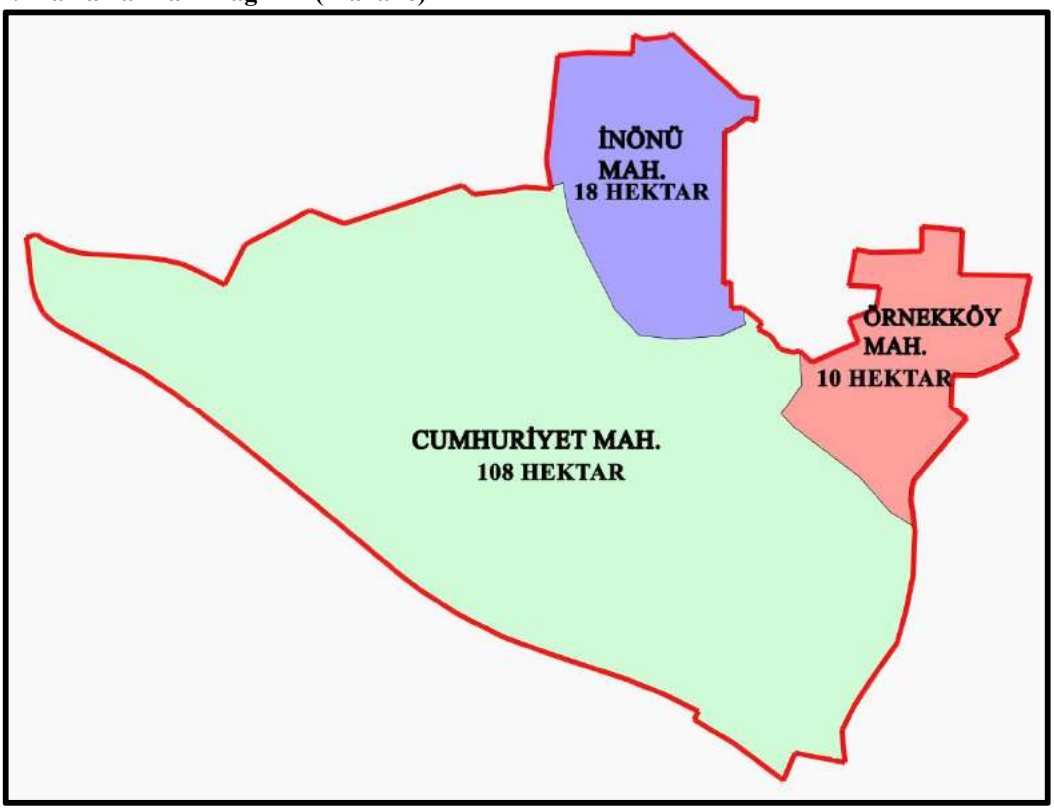
2019 yılına gelindiğinde Planlama Alanına ilişkin 1/1000 Ölçekli Kentsel Yenileme Amaçlı Revizyon İmar Planı hazırlanmış, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.03.2019 tarih ve 05.249 sayılı kararı ile kabul edilerek 27.03.2019 tarihinde onanmış, İmar Kanununun 8. maddesi gereği Belediyemizce 1 ay süreyle askıya çıkarılan söz konusu plana bu süreçte 1092 itiraz başvurusu yapılmıştır. Karşıyaka Belediye Meclisi, komisyonların değerlendirmelerini ve vatandaşların itirazlarını dikkate alarak, planda Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırları içerisinde ki terk oranlarının farklılıklar taşıması, min. ifraz koşulları nedeniyle hisse dağılımlarında sıkıntılar olabileceği, Hmax.:6,80 ve B-2 yapılaşma düzenine sahip imar adalarında bina kitleleri yapılaşmaları üzerinden yapılan incelemede 1,7 emsalin yeterli olmadığı, önerilen Ticaret-Konut Alanlarının yeterli olmadığı, Belediye adına bulunan parsellerin ve üzerindeki hak sahipliliklerinin nasıl korunacağına dair belirsizliklerin olması nedenleriyle 01.07.2019 tarih ve 91 sayılı Kararı ile planın iptal edilmesine ve bölgede yeniden 1/1000 ölçekli kentsel yenileme amaçlı revizyon imar planı yapılmasına karar vermiştir. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 18.12.2019 sayılı yazısı ile Karşıyaka Belediye Meclisinin almış olduğu iptal kararının İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2019 tarih ve 05.857 sayılı kararı ile uygun bulunarak 5216 Sayılı Yasanın 14. maddesi uyarınca onandığı iletilmiştir. Bu tarihten itibaren bölgede yürürlükte herhangi bir 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

2.4. MEKÂNSAL ANALİZ VE ARAZİ KULLANIŞI ANALİZLERİ

2.4.1. Planlama Alanı Mahalle Dağılımı

Planlama Alanı, 5462 ha yüzölçümlü Karşıyaka ilçesinin yaklaşık %2,5'ini kapsamaktadır. Toplam 136 ha büyüklüğünde olan Planlama Alanının yaklaşık 108 ha'ı Cumhuriyet Mahallesi, 18 ha'ı İnönü Mahallesi ve 10 ha'ı da Örnekköy Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlama Alanının güneyinde Şemikler Mahallesi, kuzeyinde Mustafa Kemal Mahallesi bulunmaktadır.

Şekil 22: Planlama Alanı Dağılımı (Mahalle)



2.4.2. 02.10.1987 Onanlı Mülga İmar Planı ve Çevresi Yapılaşma Koşulları

Planlama Alanı, ilçenin kuzeybatı kesiminde yer almaktadır. Alanın kuzeyinde Aydın-Çanakkale otoyolu, güneyde Anadolu Caddesi, doğusunda Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı bulunmaktadır. Planlama Alanının yakın çevresinde yapılaşma koşulları blok nizam, emsal ve Y koşullu olarak belirlenmiş alanlar bulunmakta olup çoğunlukla yapılaşmaları tamamlanmıştır. Eğim ve yükseltinin arttığı yamaçlarda yer alan Planlama Alanı plansız gelişen konut alanlarını kapsamaktadır.

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

raporun ilerleyen bölümlerinde söz konusu plandan "02.10.1987 onanlı mülga imar planı" şeklinde bahsedilecektir.

02.10.1987 onanlı mülga 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yapılaşma koşulları incelendiğinde A-2, B-2, Hmax:6,80, B-3, B-4, B-5, A-5, BL-5 ve E:1,40 yapılaşma koşullarının yer aldığı görülmektedir. B-3 ve B-4 yapılaşma koşullu imar adalarında TM koşulu bulunması, B-5 yapılaşma koşullu imar adasında ise yapılaşmaların Anadolu Caddesi cephesine bakan kısmında ticaret oranının yüksek olması nedeniyle bu bölgelerde konut nüfusu %50 olarak belirlenmiş, E:1,4 koşullu imar adası ise M koşullu olduğundan yerleşik konut nüfusuna dahil edilmemiş ve 02.10.1987 onanlı mülga planın kapasite nüfusu 31.902 kişi olarak hesaplanmıştır.

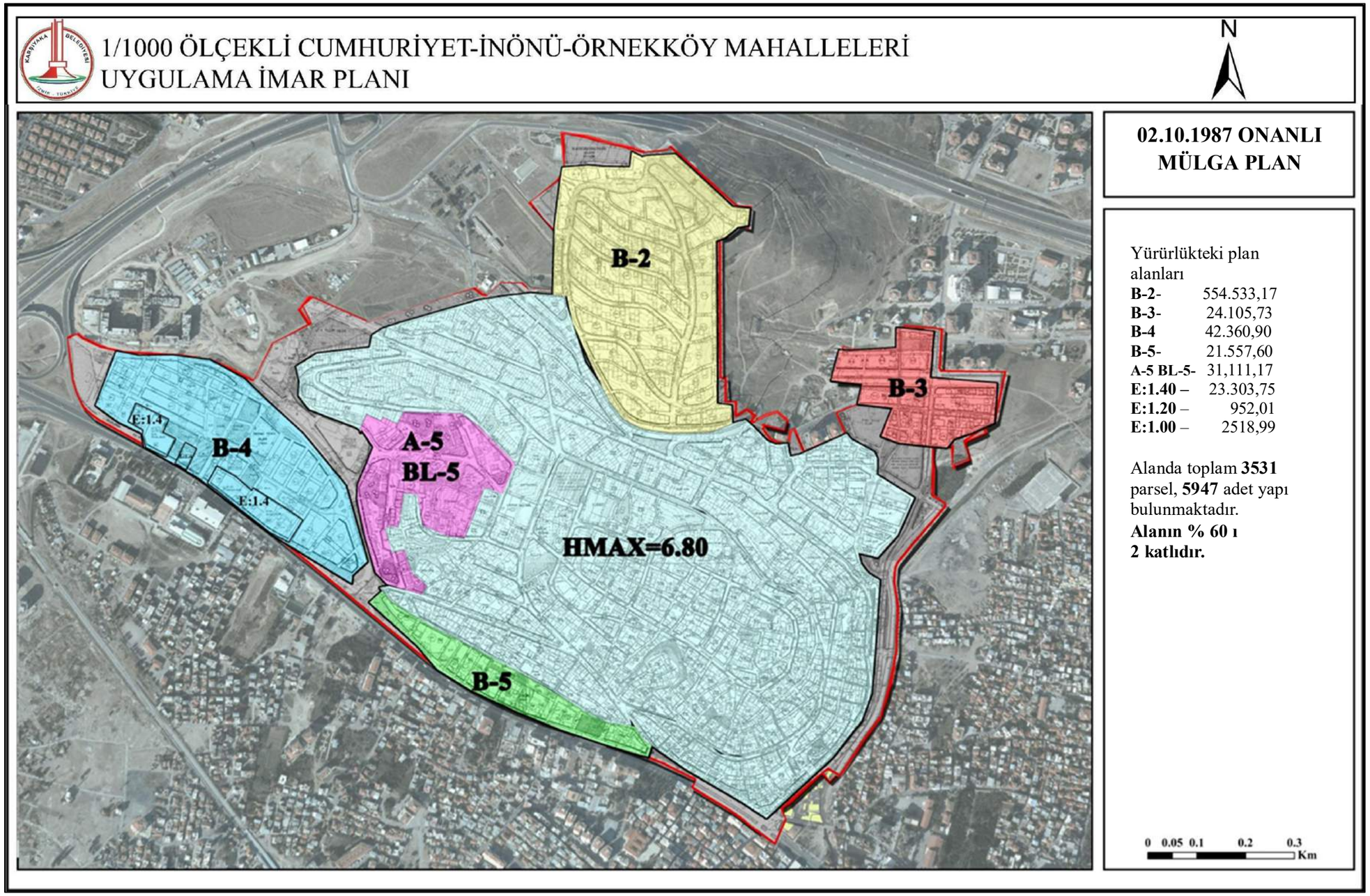
Planlama Alanının çevresinde güney ve kuzeydoğu bölgelerinde Emsal=1.2 yapılaşma koşullu; İnönü Mahallesinin kuzey sınırında A-2 yapılaşma koşullu imar adaları bulunmaktadır. 02.10.1987 onanlı mülga imar planında konut bölgeleri ve konut altı ticaret alanlarında farklı yapı düzeni, farklı yoğunluk ve kat sayısı olan bölgelerin ölçümü yapılmış, önerilen yoğunluklara göre planlama dönemi sonunda bölgelere yerleşecek maksimum nüfus kapasiteleri hesaplanmaya çalışılmıştır. Planlama Alanının batısında Örnekköy İmar Planları, kuzeyinde ise Körfezköy Toplu Konut Alanı, güneyinde Anadolu Caddesinin altında bulunan Şemikler Planları bulunmaktadır. Yakın çevresindeki ada bazındaki yapılaşma ve imar planlarında Blok şeklinde belirlenen yapılaşma koşulları Planlama Alanı plan kararları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

Tablo 3: Planlama Alanında 02.10.1987 Onanlı Mülga İmar Planındaki İmar Adalarının Alansal Dağılımı

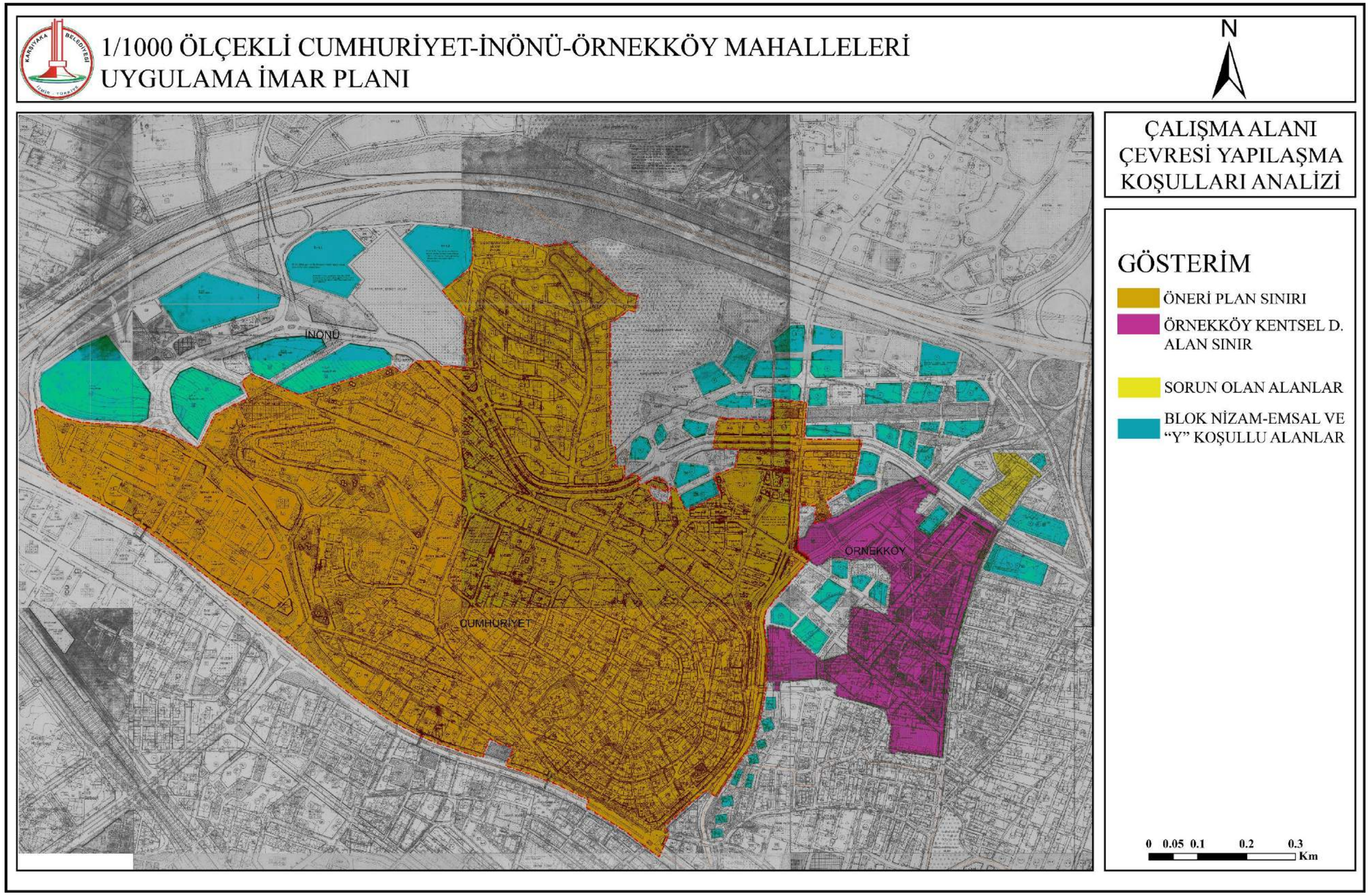
Kullanım	Yapılaşma Koşulu	Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Planın Kapasite Nüfusu (Kişi)
Konut	B-2, Hmax:6,80 (1.7)	549492,54	934137,32	25128
	A-2 (1.00)	4103,27	4103,27	110
	A-5 (1.77)	28633,367	50681,06	1363
	BL-5 (2.46)	2477,798	6095,38	164
	B-3 (2.4)	6756,23	16214,94	436
	B-4, (3)	31890,18	95670,53	2574
	E=1.4	8540,333	11956,47	322
TM	B-2, Hmax:6,80 (1.7)	937,36	1593,51	21
	B-5, (3,5)	14282,11	49987,37	672
	E=1.2	952,01	1142,41	15
		5822,58	14367,20	193
TM1	B-3, (2,4)	17349,50	41638,80	560
	B-5 (3.5)	7275,492	25464,22	342
M	B-4, (3)	10470,72	31412,17	-
	E=1.4	14763,42	20668,79	-
T	E=1.00	2518,99	2518,99	-
Toplam		**706265,90**	**1307652,43**	**31902**

Planlama Alanında hâlihazırda yapıların taban alanı itibari ile yapılaşma oranına baktığımızda yaklaşık **%70'inin boş** olduğu görülmektedir. Büyük alan gerektiren mevcut kamu kullanımlarının bulunduğu veya imar planı kararlarıyla belirlenmiş olduğu alanlar ve yollar boşlukların önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Planlama Alanında toplam **3531** adet parsel bulunmaktadır. Alanda 5947 adet yapı, **10.243** adet bağımsız bölüm olup, konut birim sayısı 8109 adettir. Binaların taban alanı oturumunda en yüksek oran %90 ile 50 m^2 ile 150 m^2'dir. Bu durum mevcut yapıların çok geniş taban alanına sahip olmadığını göstermektedir. Ayrıca mevcut yapıların emsallerine baktığımızda %56 ile 1.00 emsal civarında yapılaştığı tespit edilmiştir.

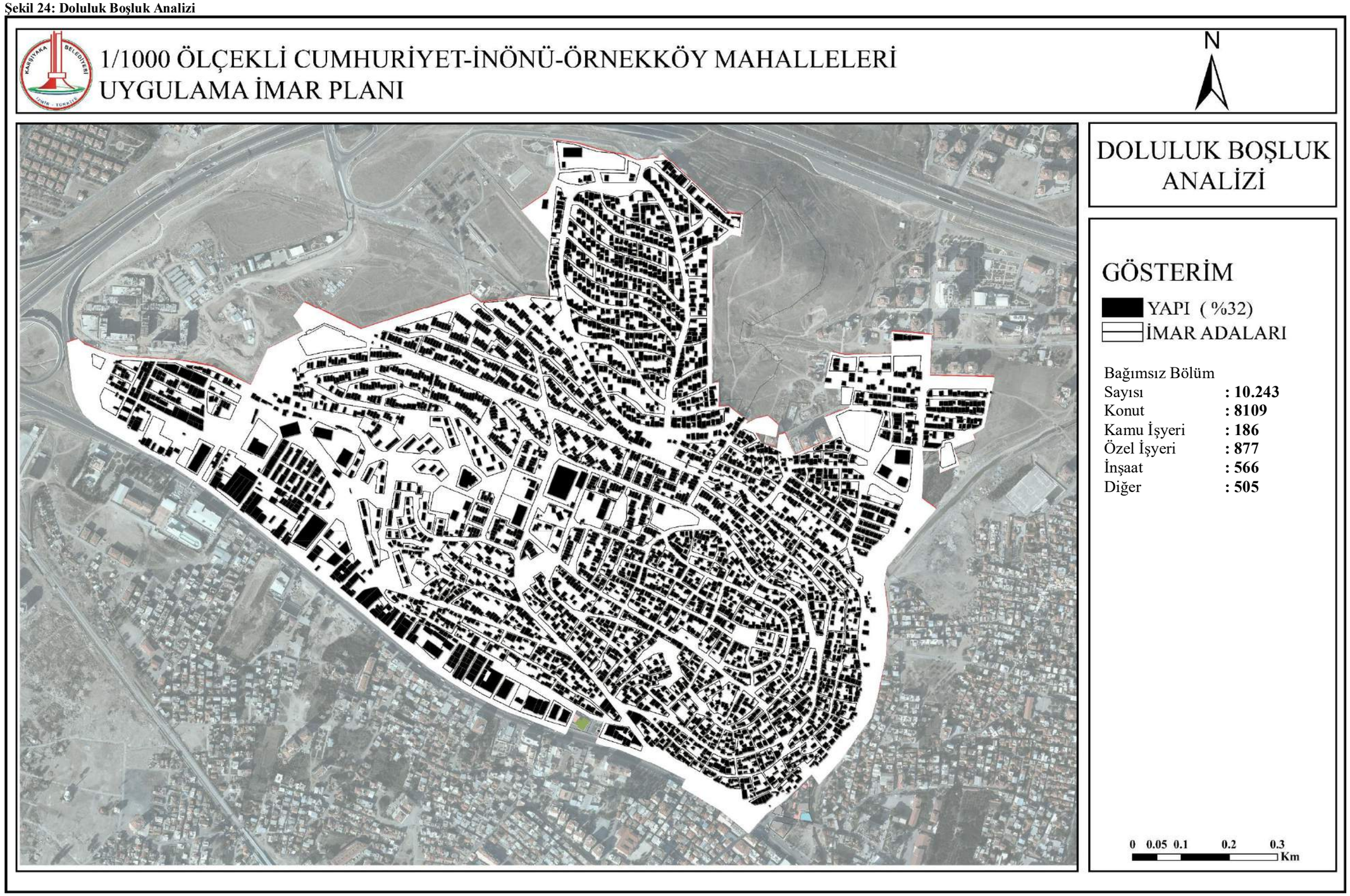
Şekil 16: 02.10.1987 Onanlı Mülga İmar Planı Yapılaşma Koşulları Dağılımı



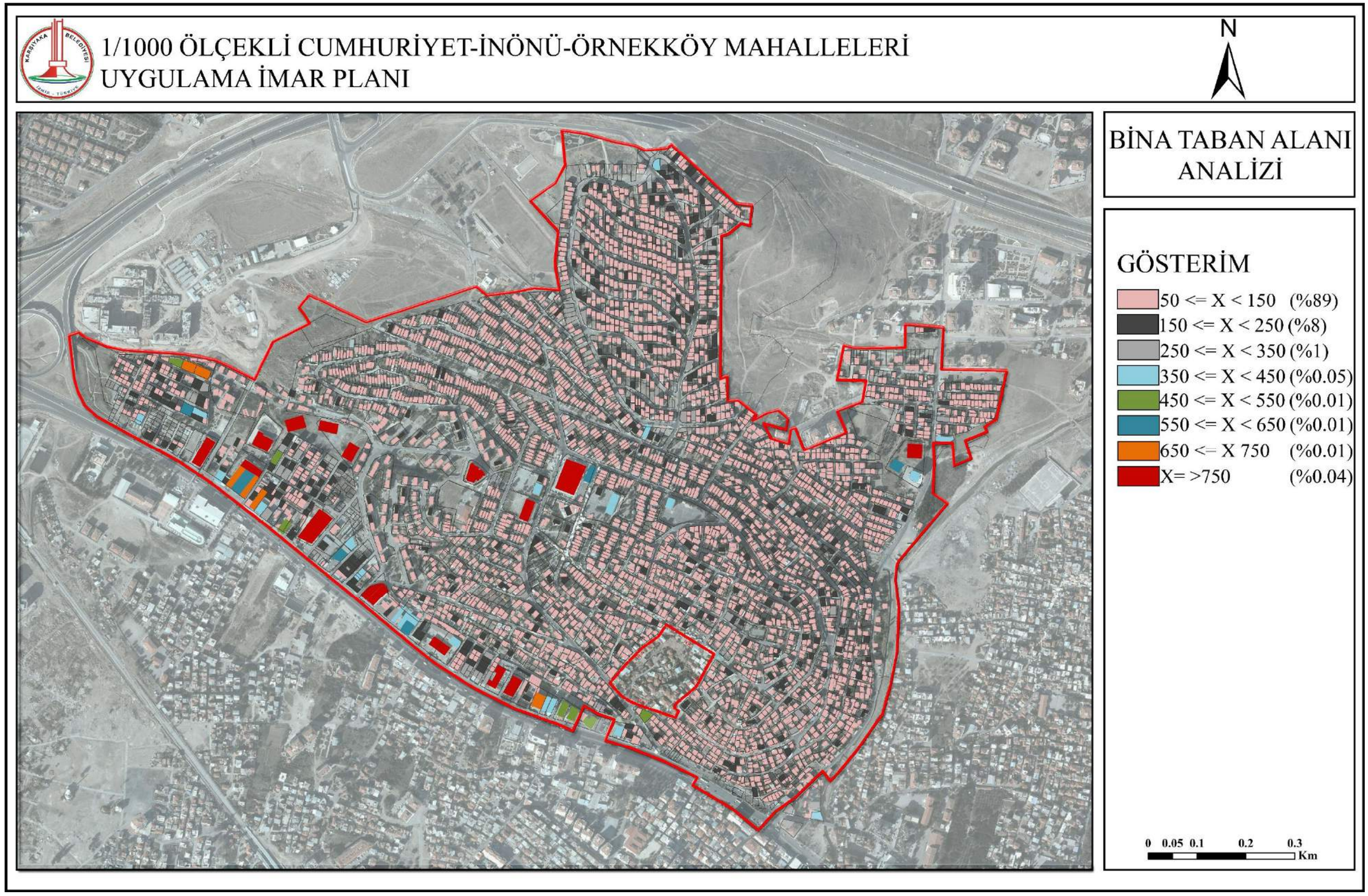
Şekil 23: Çalışma Alanı Çevresi Yapılaşma Koşulları Analizi



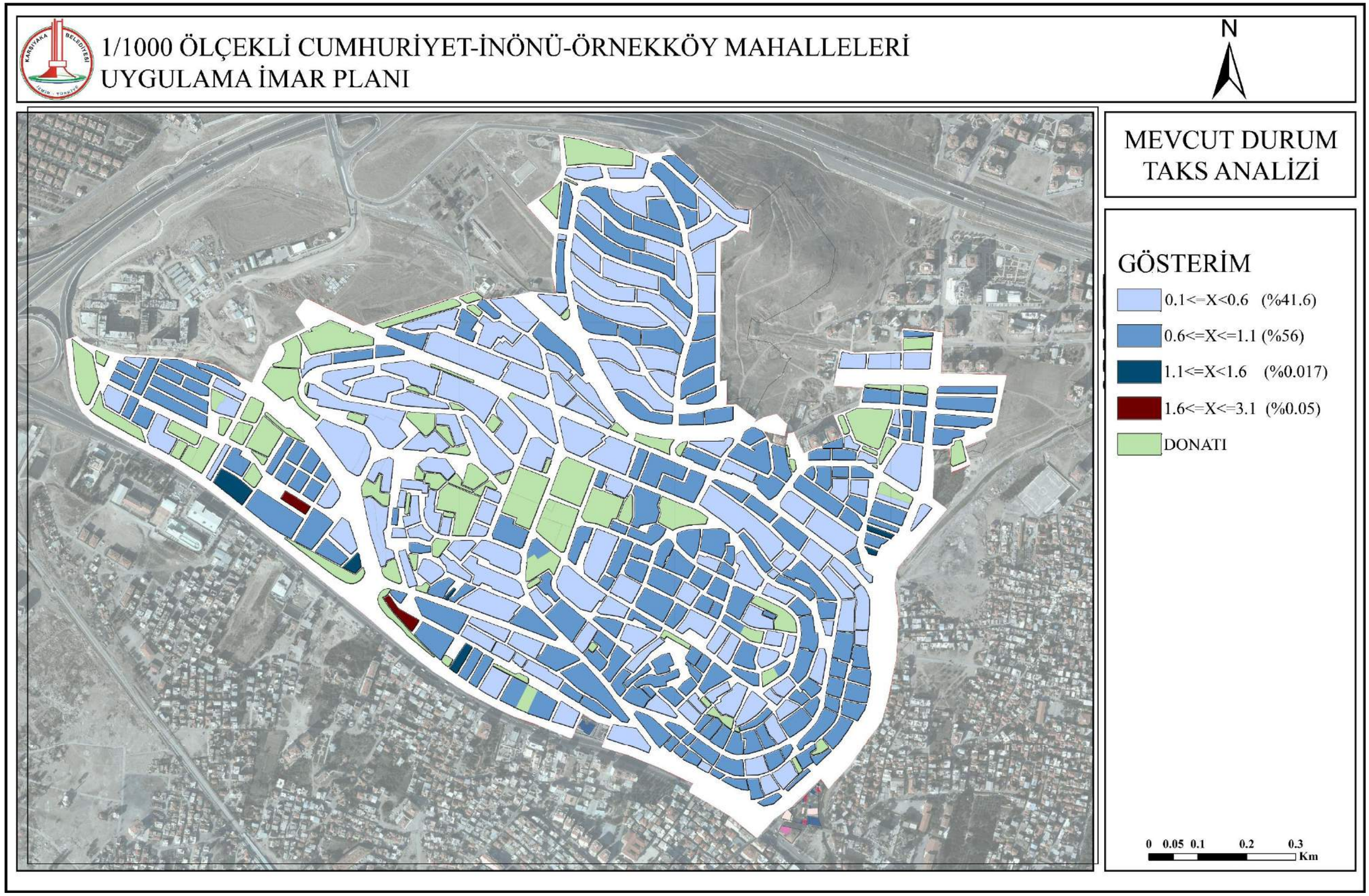
Şekil 24: Doluluk Boşluk Analizi



Şekil 25: Bina Taban Alanı Analizi



Şekil 26: Mevcut Durum TAKS Analizi



2.4.3. Yerleşime Uygunluk

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, yaklaşık 1187550 m^2'lik alana ait Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 2012 yılında onaylanmış olup,

Uygun Alanlar-2 (UA-2/Kaya Ortamlar):

İnceleme alanı geneli, ortalama %10-30 civarında eğimli bir topoğrafya sunan kaya ortamdır. Kaya ortamlar olması, duyarlılık sorunu içermemesi nedeniyle inceleme alanının %30 'dan daha düşük eğimli kayalık bölümlerinde herhangi bir stabilite sorunu bulunmadığından bu bölümler "Uygun Alanlar-2 (Kaya Ortamlar)" olarak belirlenmiş ve Yerleşime Uygunluk Haritasında "UA-2" simgesiyle gösterilmiştir.

Önlemli Alan-2.2. (ÖA-2.2/Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar):

İnceleme alanında, eski kaya ocakları bulunmaktadır. Bu kaya ocaklarında şev yükseklikleri yer yer 10 m.yi şev açıları %100 aşmaktadır. Bu ocakların bir bölümü hakkında Karşıyaka Belediye Meclisinin 15.10.1997 tarih ve 69 sayılı Kararı doğrultusunda ve Büyükşehir Belediye Başkanlığının onayı ile "37297 ada, 1 parsel, 37298 ada 1 ve 8 parseller ile 37299 ada 1 parselleri kapsayan alan "Afete Maruz Bölge" olarak plan değişikliği yapılmıştır. Bu kaya ocaklarında UTM-WGS-84 35 S 508688-4259006 koordinatlarında yeralan en büyük kaya ocağı dışında yer alan 5 kaya ocağı yerinde genel olarak bir stabilite sorunu gözlenmemektedir. Ancak, yüksek şev açısı ve şev yüksekliği nedeniyle önlem alınmalıdır. Bu nedenle bu kaya ocakları ve çevresi Önlemli Alan-2.2 (Önlem alınabilecek nitelikte kaya düşmesi sorunlu alanlar) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.2 olarak gösterilmiştir.

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

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

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

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

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

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

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

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

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

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

-Derin kazılarda oluşabilecek şevler uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

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

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

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

-İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıttırılacağı seviyenin zemin özellikleri göz önüne alındığında, stabilite analizleri, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, zemin grubu-sınıfı, zemin hâkim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.

Önlemli 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 tüf (olπ2-k) birimlerden oluşmaktadır. Bu alanlarda oturma

konsolidasyon deney sonuçlarından yapılan hesaplamalara göre Q-21-k simgeli Kuvaterner yaşlı alüvyon için 2,18-23,925 cm oturmaya sahip olduğunu göstermektedir. Q-23-k simgeli Kuvaterner yaşlı yamaç molozu için 27,24-49,77 cm. oturmaya sahip olduğunu göstermektedir. Yamanlar Volkaniti olan Oligosen yaşlı ayrışmış tüf (olπ2-k) için 33,375 cm. oturmaya sahip olduğunu göstermektedir.

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

Bu alanlarda;

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

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

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

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

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

-Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

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

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

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

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

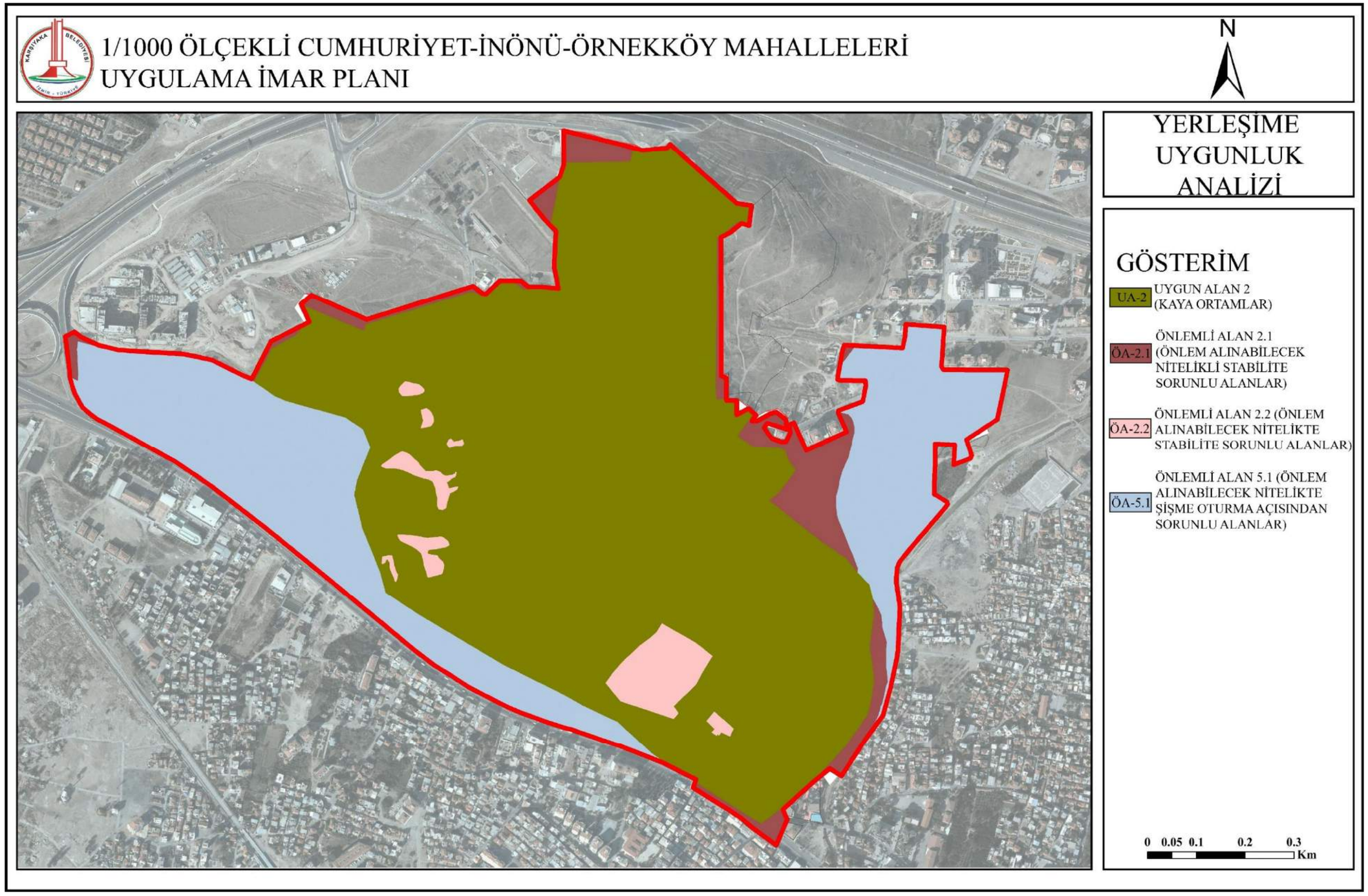
Planlama Alanı içerisinde yer alan ve taş ocağı olarak kullanılmış bölge 2012 ve 2013 tarihlerinde meydana gelen yağıştan ötürü kaya düşmesi yaşanmış ve bölgede yaşayanların barınma sorunlarına kalıcı çözüm amacı ile çalışmalar başlamıştır.

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

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

Şekil 27: Cumhuriyet Mahallesi, Riskli Alan ve Afete Maruz Bölge

Şekil 28: Yerleşime Uygunluk Analizi



2.4.4. Ruhsatlı Yapı Analizi

MAKS Sistemi üzerinden 2007 sonrası Planlama Alanında kamu ve şahıs mülkiyetinde toplam 3531 adet parselin ruhsat ve iskân durumuna bakıldığında, ruhsatlı parsellerin 302 adet, iskanlı yapıların ise 142 adet olduğu görülmektedir.

Planlama Alanında 399 adet imar aflı bina bulunmaktadır.

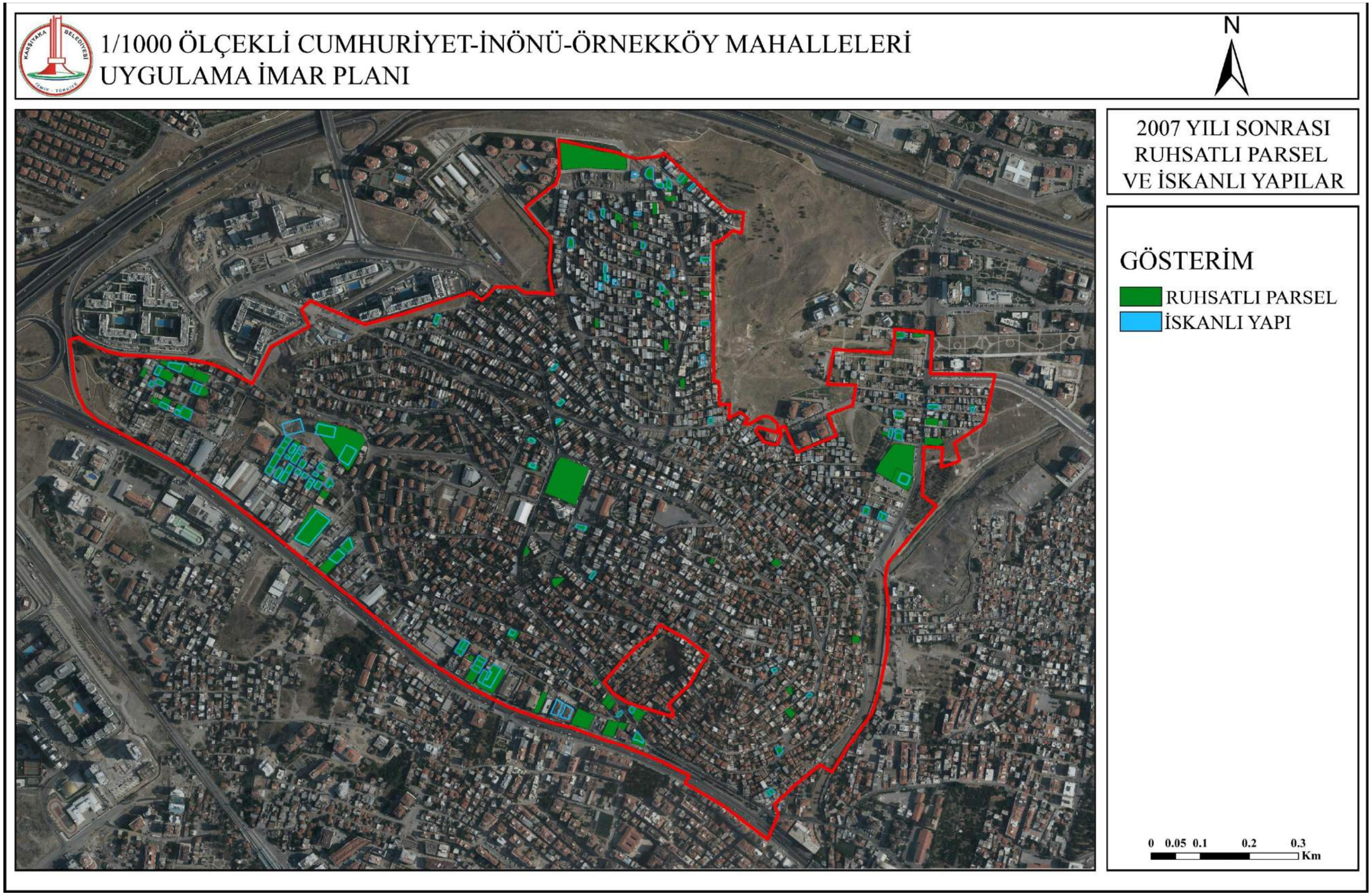
Tablo 4: Şubat 2018 İtibariyle Ruhsatlı Bina Sayısı

	Ruhsatlı Yapı Sayısı
Cumhuriyet Mahallesi	**78**
İnönü Mahallesi	**13**
Örnekköy Mahallesi	**16**

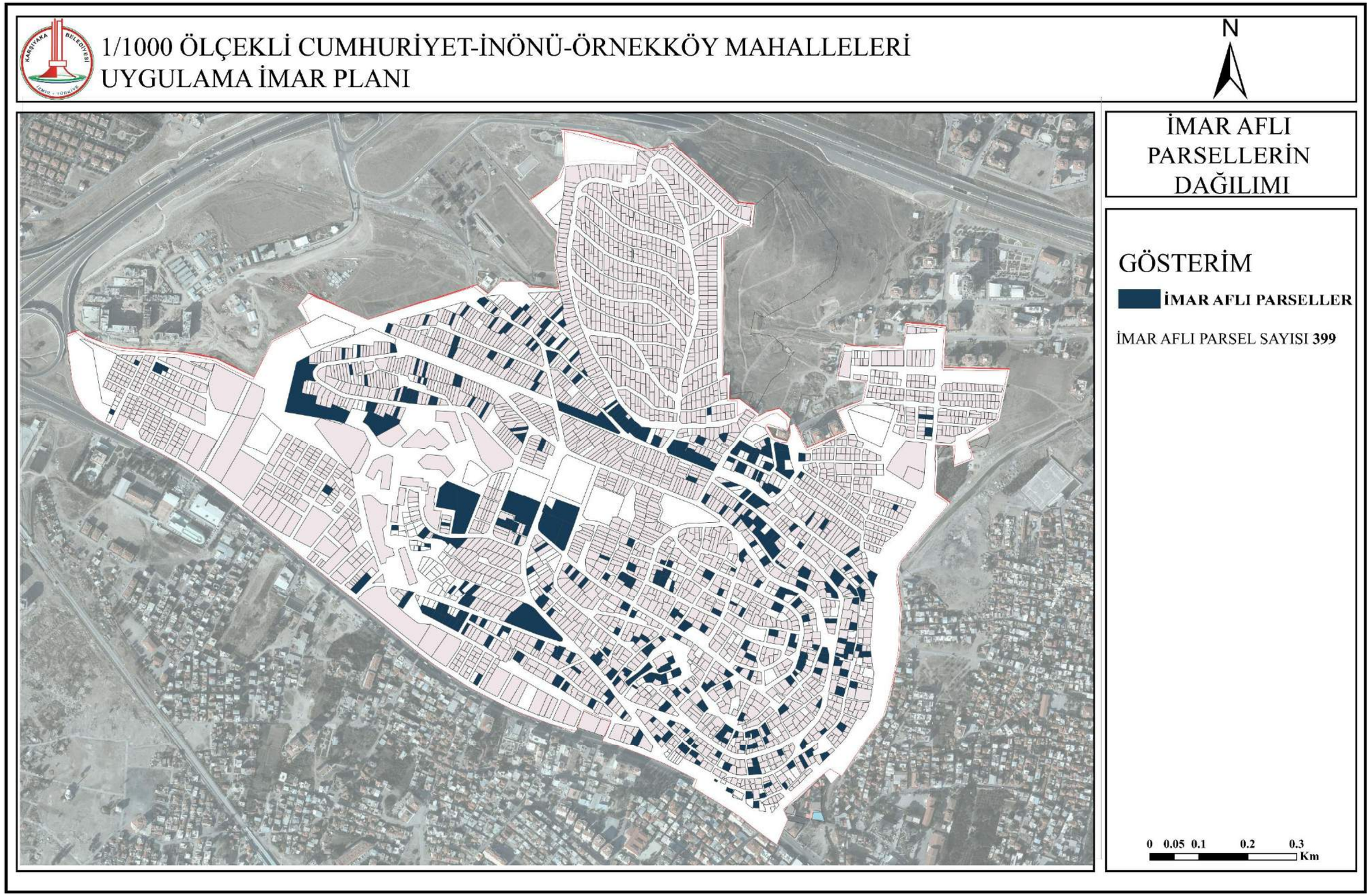
İlçemiz sınırlarında bulunan 2981 Sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun" hükümlerine tabi olmakla, imar affı kaydı bulunan yapı sahiplerinin, işbu Kanun hükümlerine dayanakla Belediye Başkanlığımıza yapmış oldukları taşınmaz satın alma talepleri, Belediye Meclisimizce 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre tespit edilecek bedel üzerinden satışı kararlarına konu edilmektedir. Planlama Alan içerisinde 2981 sayılı Kanun hükümleri uyarınca hak sahipliğine konu çok sayıda yapı bulunmaktadır. İmar planının kabulü ve yürürlüğü sonrası gerçekleşecek imar uygulaması öncesinde İmar Affı Yasası kapsamında hak sahipliği bulunan vatandaşlarımızın hak sahipliklerine konu binalarının bulunduğu taşınmazları satın almaları, imar uygulaması sonrası oluşacak parsel bazındaki olası nitelik, değerleme ve alansal değişiklikler nedeniyle vatandaşlarımızın menfaatlerine olduğu gibi, planın fiilen uygulanabilirliği ve düzenli kentleşme açısından da kamu yararına uyarlılık arz etmektedir. Bu esaslar dahilinde, ekte yer alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Alan Sınırı içerisinde bulunan taşınmazlar ile sınırlı olmak ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının yürürlüğü sonrasında, plana bağlı olarak gerçekleşecek parselasyon planının tapuda tesciline kadar satın alma talebinde bulunmak ve bu süreç dahilinde satın alma bedelini peşin ve nakden ödemek koşulları altında; 2981 Sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun 18. Maddesinin (b) bendinde yer alan; "Arsa bedelleri; Arsa bedellerinin tespitinde hak sahiplerinin beyan edeceği değer esas alınır." hükmü uyarınca ve yukarıda izah edilen kamu yararı göz önüne alınarak taşınmazın Emlak Vergisine esas bedelinden düşük olmamak şartıyla hak sahiplerinin beyan edeceği bedelin satış bedeline esas alınmasının ilişkin Karşıyaka Meclis Kararı alınmıştır. **(07.01.2020 tarihli Karşıyaka Belediye Meclis Kararı)**

Alınan meclis kararı ile, plan alan sınırı içerisinde imar planının kabulü sonrasında İmar Affı Yasası kapsamında hak sahipliği bulunan vatandaşlarımızın tapularını alması hem vatandaşlarımızın menfaatlerine hem de uygulama aşamasında yaşanılacak hak sahipliliği sorunlarının çözümüne uygun olacaktır.

Şekil 29: 2007 Yılı Sonrası Ruhsatlı Parseller ve İskanlı Yapılar



Şekil 30: İmar Aflı Parsellerin Dağılımı



2.4.5. Mülkiyet Analizi

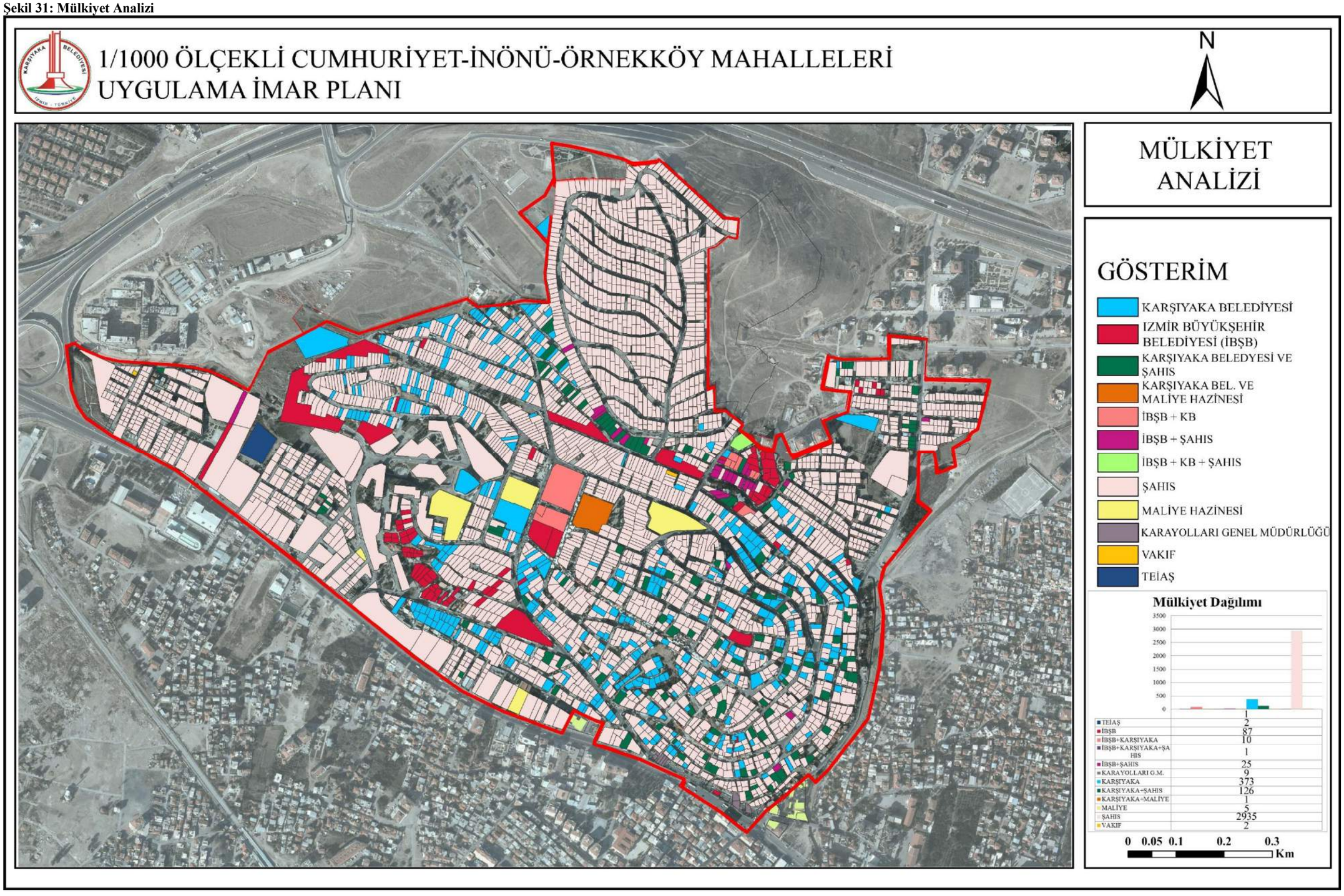
Planlama Alanının mülkiyet verileri incelendiğinde bölgede; şahıs, Teiaş, Maliye hazinesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Karşıyaka Belediyesi'ne ait mülkiyetler olduğu gözlemlenmektedir. Karşıyaka Belediyesine ait mülkiyetler kamu mülkiyetleri arasında çoğunluğu oluşturmaktadır. Belediyemize ait mülkiyetler ise imar affı sonrası ortaya çıkan parsellerde yer alan hisselerde olduğu görülmektedir. Bu kapsamda imar aflı binalara ilişkin çözüm aranması gerekmektedir. Mülkiyeti Belediyemize ait parsellerin hak sahipliliği 2981 sayılı yasaya göre vatandaşa aittir.

Planlama Alanında kamuya ait parsellerin Cumhuriyet Mahallesinde yoğunlaştığı görülmektedir.

Tablo 5: Kamuya Ait Mülkiyetler

Kamu Kurumu	Yüzölçüm (m^2)
İzmir Büyükşehir Belediyesi	56077.55
Karşıyaka Belediyesi	105293.78
Maliye Hazinesi	305.51
Toplam	**161676.84**

Şekil 31: Mülkiyet Analizi



2.4.6. Mevcut Ulaşım Ağı

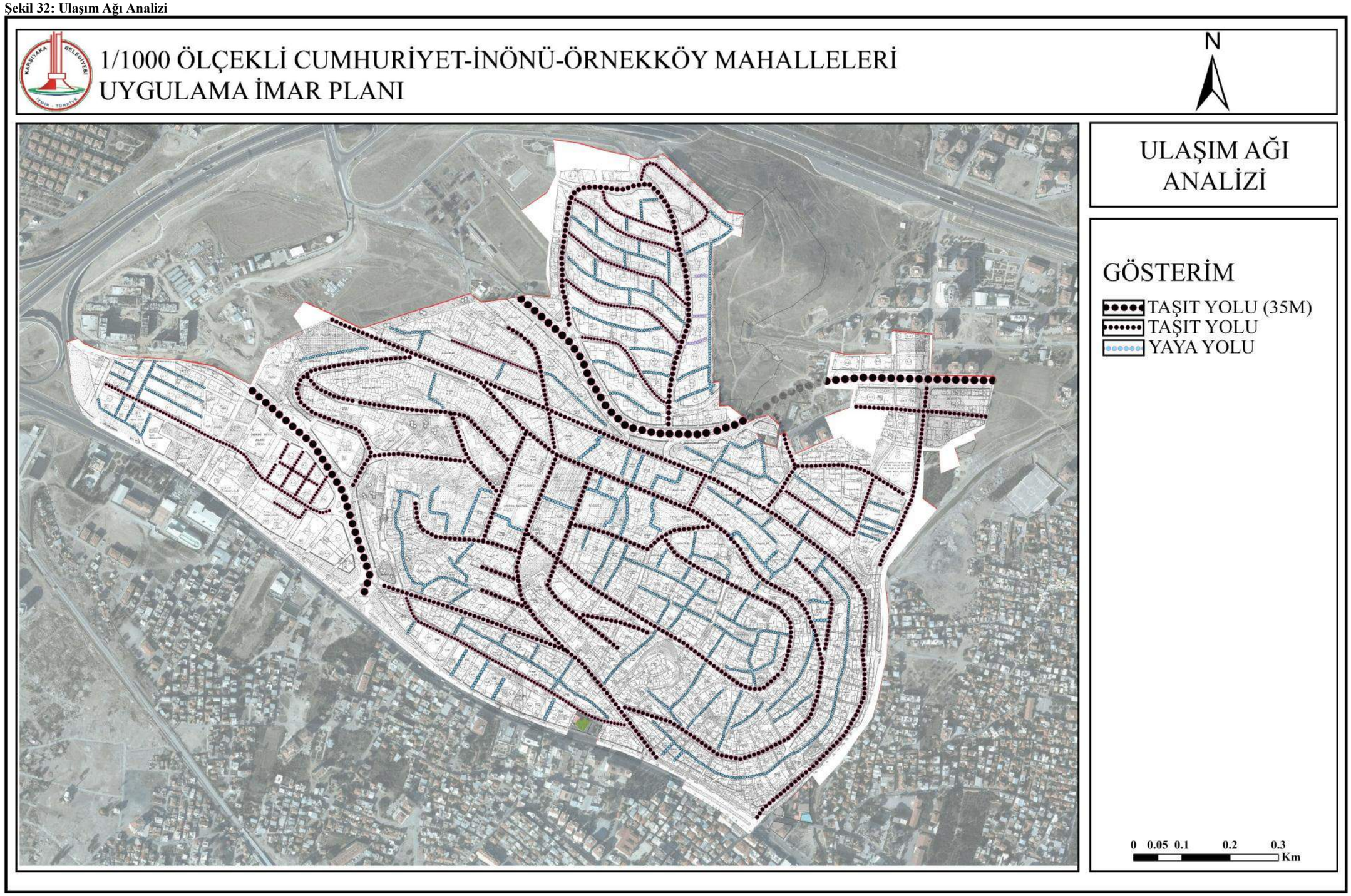
Planlama Alanının mevcut ulaşım ağı incelendiğinde ıslah parselleri ve ruhsatsız yapılaşmanın neden olduğu sıkıntılar ve kamulaştırma sorunları nedeniyle ulaşım ağı yeterli hizmeti verememektedir.

Ayrıca bölgenin kuzeyinden geçen 35 metrelik taşıt yolu da kamulaştırma sorunlar nedeniyle uygulanamamakta, halihazırda kullanılmamaktadır. Alanı Anadolu Caddesi'ne bağlayan ve planlarda 35 m.'lik yol olarak belirlenen Alim Dağhan Caddesi'nin ise planlarda belirlenen yol genişliğinde olmadığı görülmektedir.

Çalışma alanındaki yol hiyerarşisi incelendiğinde ise, bu alanda genişliği 7 ile 17 metre arasında değişen taşıt yolları olduğu, bu yolların birbirleri ile bağlantılarında bir kademelenme olmadığı görülmekte olup yine bu taşıt yollarının bazı noktalarda otopark alanları ile sonlandığı görülmektedir.

Plan çalışmasına konu alan sınırları içinde yer alan yaya aksları incelendiğinde ise; gerek hali hazırda gerekse 02.10.1987 onanlı mülga imar planında yayalara ilişkin bir aks bulunmadığı görülmektedir.

Şekil 32: Ulaşım Ağı Analizi



2.4.7. Parsel Büyüklükleri

Planlama Alanının büyük kısmını ıslah planlarından gelen parseller oluşturmaktadır. Planlama Alanının Anadolu Caddesine bakan güney kısmında ve Sosyal Konutların olduğu bölgede parsel büyüklükleri farklılık göstermektedir.

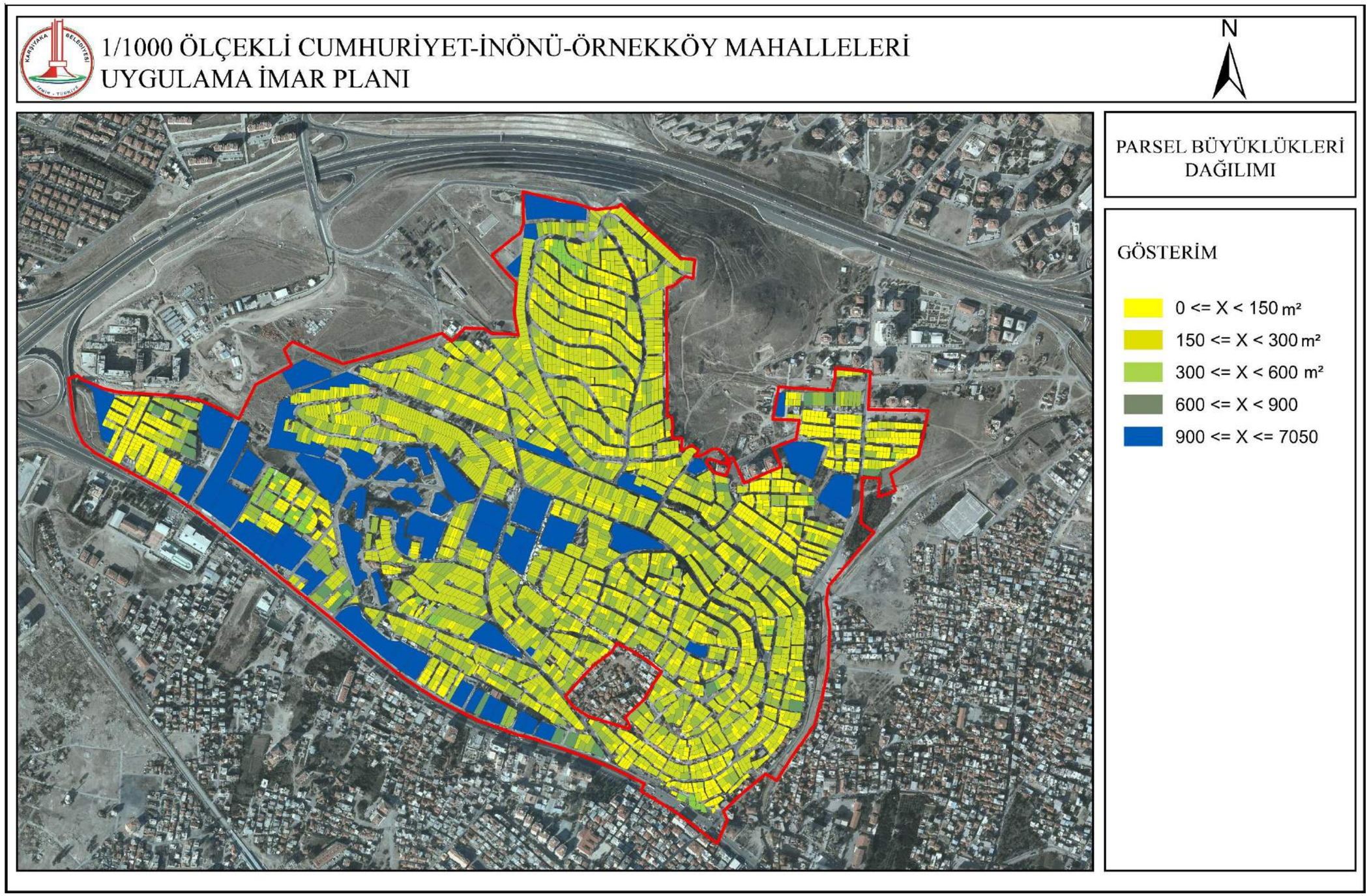
Planlama Alanında 3531 adet parselin büyüklükleri ve yoğunlukları aşağıda belirtildiği gibi 150 m^2 ile 300 m^2 arasında artış göstermektedir.

Ortalama parsel büyüklüğü 244 m^2 bulunmuştur.

Tablo 6: Parsel Büyüklükleri Dağılımı

	Adet	Alan Büyüklüğü (m^2)	Oran (Adet)	Oran (Alansal)
0-150 m^2	1191	139741.9	33.73	16.07
150 m^2 -300 m^2	1887	393879.4	53.44	45.30
300 m^2-600 m^2	369	136358.12	10.45	15.68
600 m^2-900 m^2	17	12002.48	0.48	1.38
900 m^2 üzeri	67	187461.94	1.90	21.56

Şekil 33: Parsel Büyüklüklerinin Dağılımı



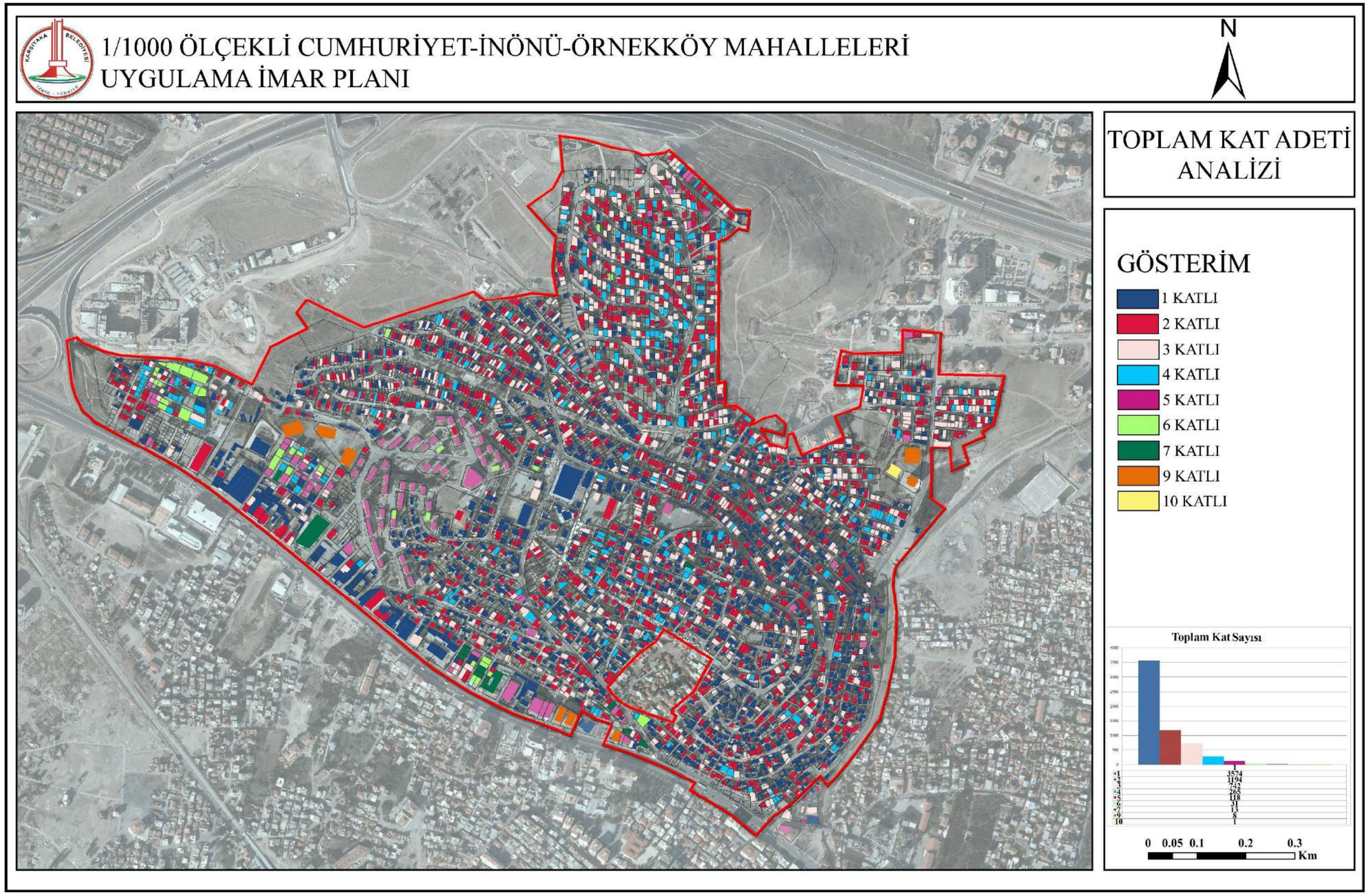
2.4.8. Bina Kat Adetleri

Bölgenin meri imar planına göre incelenen veriler ve mevcut durum analizleri değerlendirildiğinde Planlama Alanında yapılaşma koşullarına uygun olmayan birçok kaçak bina bulunmaktadır. Planlama Alanı içerisinde 2 kat ve altında yer alan yapıların kottan kat kazandığı tespit edilmiş ve dökümü yapılmıştır.

Arazi çalışması ve BELNET Sistemi üzerinden yapılan çalışmalarda ise kat adetlerinin 1 ile 10 kat arasında değiştiği görülmektedir. Örneğin; Planlama Alanının kuzeyindeki yapılaşma koşulu Bitişik Nizam 2 kat iken bu alandaki kat adetlerinin arasında 4 katlı ve 3 katlı yapılaşmalar görmek mümkündür. Her ne kadar alanın diğer bölgelerinde de bu tarz usulsüz yapılaşmalar göze çarpsa da İnönü Mahallesi sınırları içerisinde bu durumun daha yaygın olduğu görülmektedir.

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

Şekil 34: Kat Adedi Analizi



2.4.9. Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanımı

Mevcut durum incelendiğinde; Planlama Alanının güneyinde Anadolu Caddesi boyunca ticaret alanlarının ve TM, M koşullu yapılaşmaların yoğunlaştığı görülmektedir, aynı şekilde kuzey-doğu bölümünde de ticaret alanları göze çarpmaktadır. Planlama Alanında, Cumhuriyet Mahallesi'nin merkezinde eğitim tesisi, sosyal tesis, belediye hizmet alanı ve sağlık tesisi gibi sosyal donatı alanları konumlanmıştır. Aktif, pasif yeşil alanlar ve park alanlarının konumu şekilde görülmektedir. Planlama Alanının çok az bir bölümünde yeşil alan kullanımı bulunmaktadır. Arazi kullanım tablosundan da izleneceği gibi Planlama Alanında sosyal donatı alanları, açık yeşil alanlar oldukça yetersiz ve mekânsal standartların altındadır.

Arazi kullanım analizinde yoğunluklu kullanımın % 19,81 ile konut kullanımında olduğu görülmektedir.

Alanda 6700/2 Sokak üzerinde Hürriyet Camii, 6641 Sokak üzerinde Cumhuriyet Camii, alanın kuzeyinde 6758 Sokak üzerinde Halilullah Camii, Anadolu Caddesi üzerinde Yamanlar Vergi Dairesi ve Jandarma İlçe Komutanlığı, Planlama Alanının merkezinde Belediye Hizmet Alanında yer alan Cumhuriyet Kapalı Pazaryerini, 6712/2 Sokak üzerinde Şehit Öğretmen Şenay Aybüke Yalçın İlkokulu, Şair Eşref İlkokulu, Murşide Altınçubuk Ortaokulu, Karşıyaka Behçet Uz Anadolu Lisesi, Planlama Alanının bitişiğinde ise kuzeyde Şehit Polis Samet Kırcalı Ortaokulu, Firdevs Kapancıoğlu İlkokulu, batıda Fuat Köprülü İlkokulu ile İmam Hatip Lisesi, Karşıyaka M. Ali Lahur Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, güneyinde Anadolu Caddesinin hemen altında Anadolu Lisesi, Özel Piri Reis İlkokulu, Okyanus Koleji bulunmaktadır.

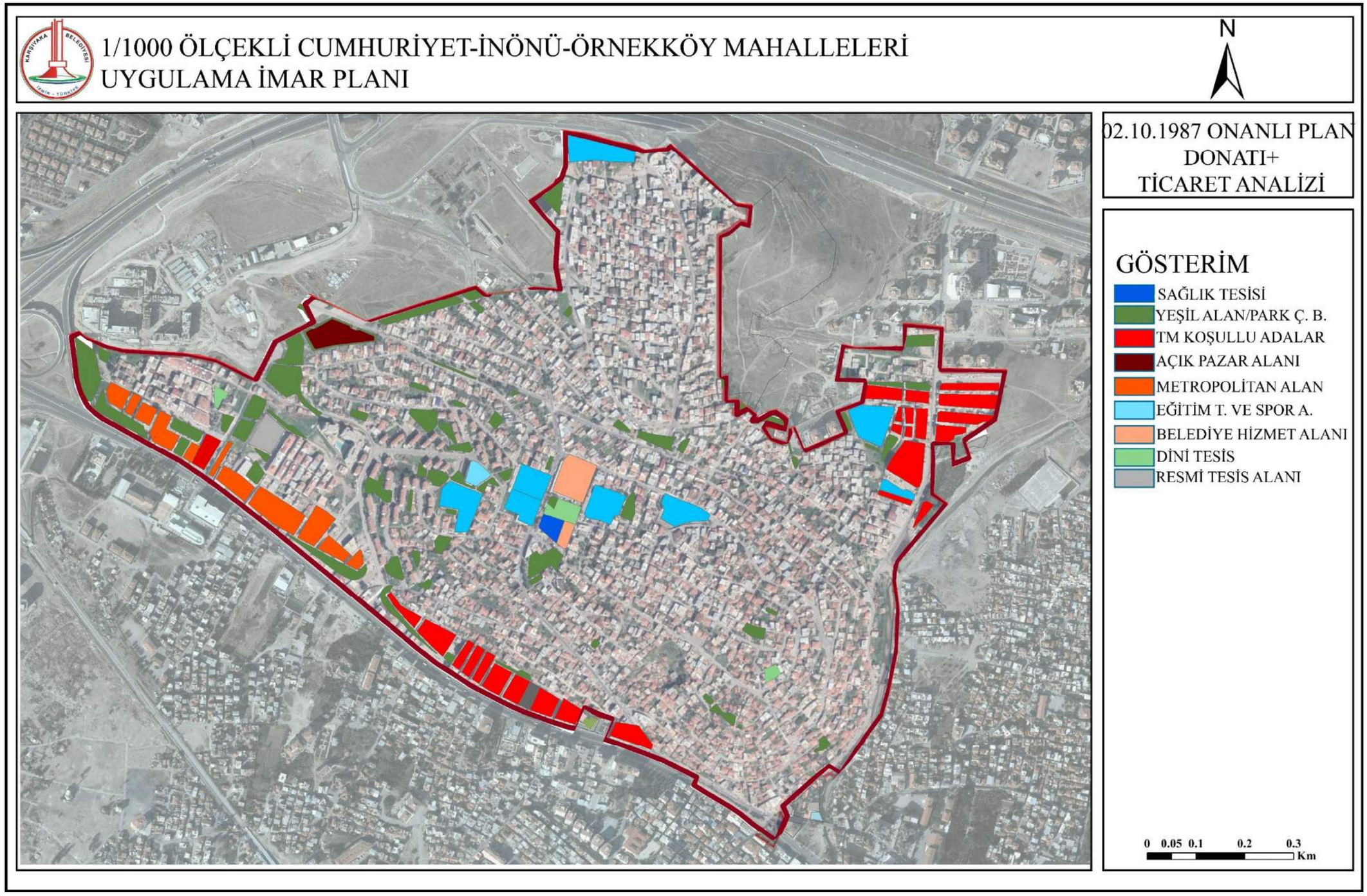
1987 yılı imar planında, Planlama Alanında 71.853,19 m^2 TM-TM1-M koşullu ticari alanlar, 32.197,02 m^2 Eğitim Alanı, 5.542,95 m^2 Pazar Alanı, 3.831,27 m^2 Resmi Tesis Alanı, 3.730,02 m^2 Spor Alanı, 6.334,54 m^2 Belediye Hizmet Alanı bulunmaktadır.

Bu durum alanın mevcut nüfusuna hizmet eden donatı alanlarının da yetersiz olduğunu göstermektedir.

Tablo 7: Mülga İmar Planı Kent Karakter Tablosu

Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m²)
ASKERI ALAN	1	%0.1	1443.01
BHA	1	%0.45	6344.54
BOLGESEL REGULATR	2	%0	42.05
CAMI	3	%0.31	4349.11
COCUK BAHCESI	1	%0.1	1467.46
DERE	2	%0.65	9226.76
ILKOKUL ALANI	3	%1.22	17326.12
KARAKOL	1	%0.1	1384.78
KONUT	301	%44.56	631893.71
M	11	%1.78	25234.15
ORTAOKUL ALANI	1	%0.29	4141.43
PARK	14	%0.91	12923.95
PAZAR ALANI	1	%0.39	5542.95
REFUJ	29	%1.24	17537.2
RESMI KURUM	1	%0.27	3831.27
SAGLIK TESISI	2	%0.15	2109.3
SOSYAL KRES	1	%0.13	1895.34
SPOR TESISLERI	1	%0.26	3730.02
T M	9	%1.55	21994.06
TEMEL EGITIM	2	%0.76	10729.47
TICARET	1	%0.18	2518.99
TM1	15	%1.74	24624.99
TRAFO ALANI	10	%0.02	256.05
YERALTI TRAFO	1	%0	35.29
YESIL ALAN	68	%4.2	59622.87
YOL		%38.63	547709.95

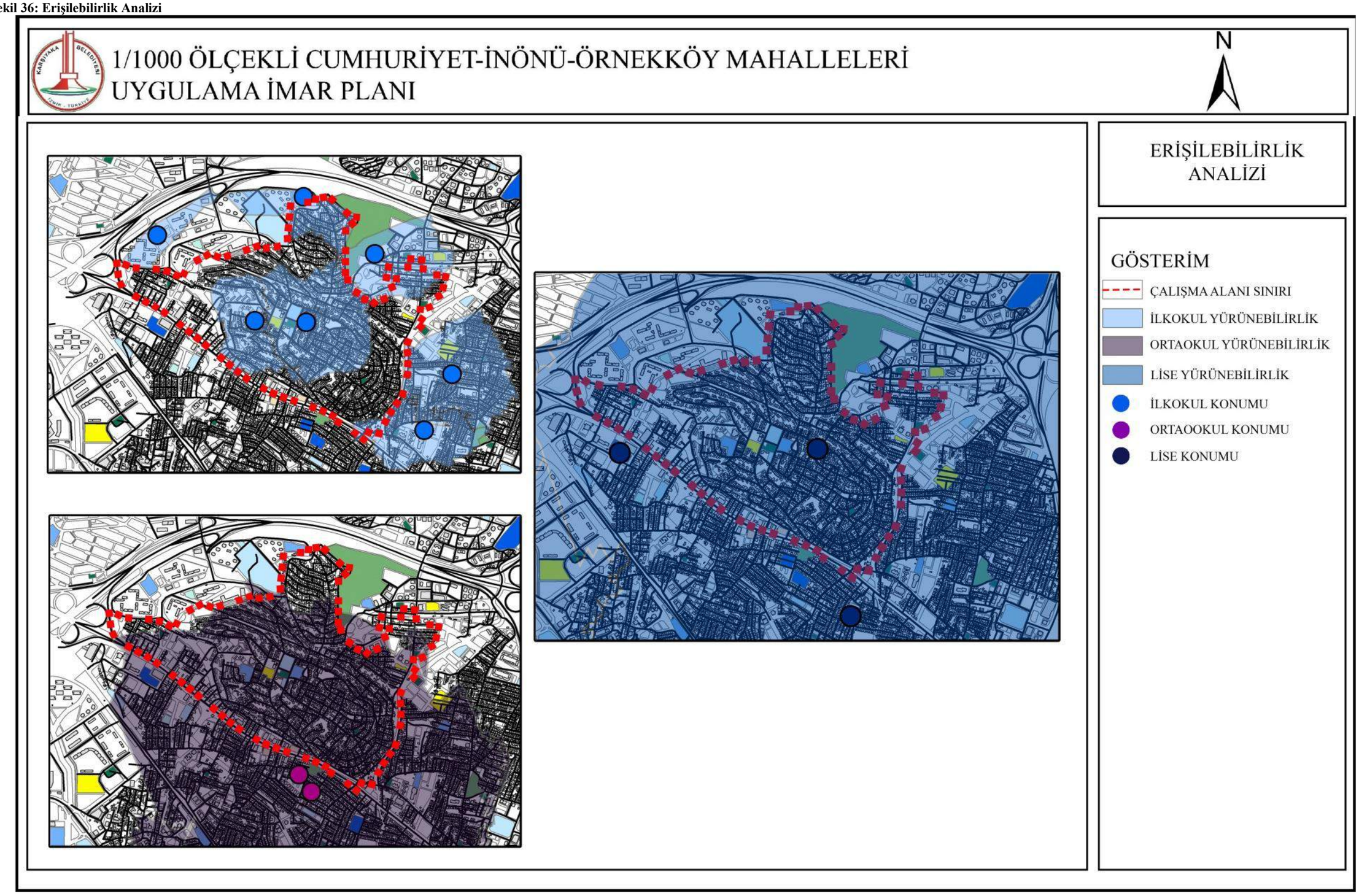
Şekil 35: Mülga Plan Donatı ve Ticaret Analizi



2.4.10. Erişilebilirlik

Planda önerilen nüfusa dair Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek 2'de belirlenen nüfus donatı hesaplarına göre sosyal ve teknik altyapı alanları tasarlanmıştır. Planının nüfus hesabına göre kişi başına 21,6 m^2 teknik ve sosyal donatı alanı belirlenmesi gerekmektedir. Ek 2'de "Büyükşehir belediye sınırları içerisinde yerleşme bütünlüğü gösteren, komşu ilçe belediyeleri ile bütünleşen ilçe belediyelerinde altyapı alanları bir bütün olarak hesaplanabilir." denilmektedir.

Şekil 36: Erişilebilirlik Analizi



2.4.11. Mevcut Durum Arazi Modeli

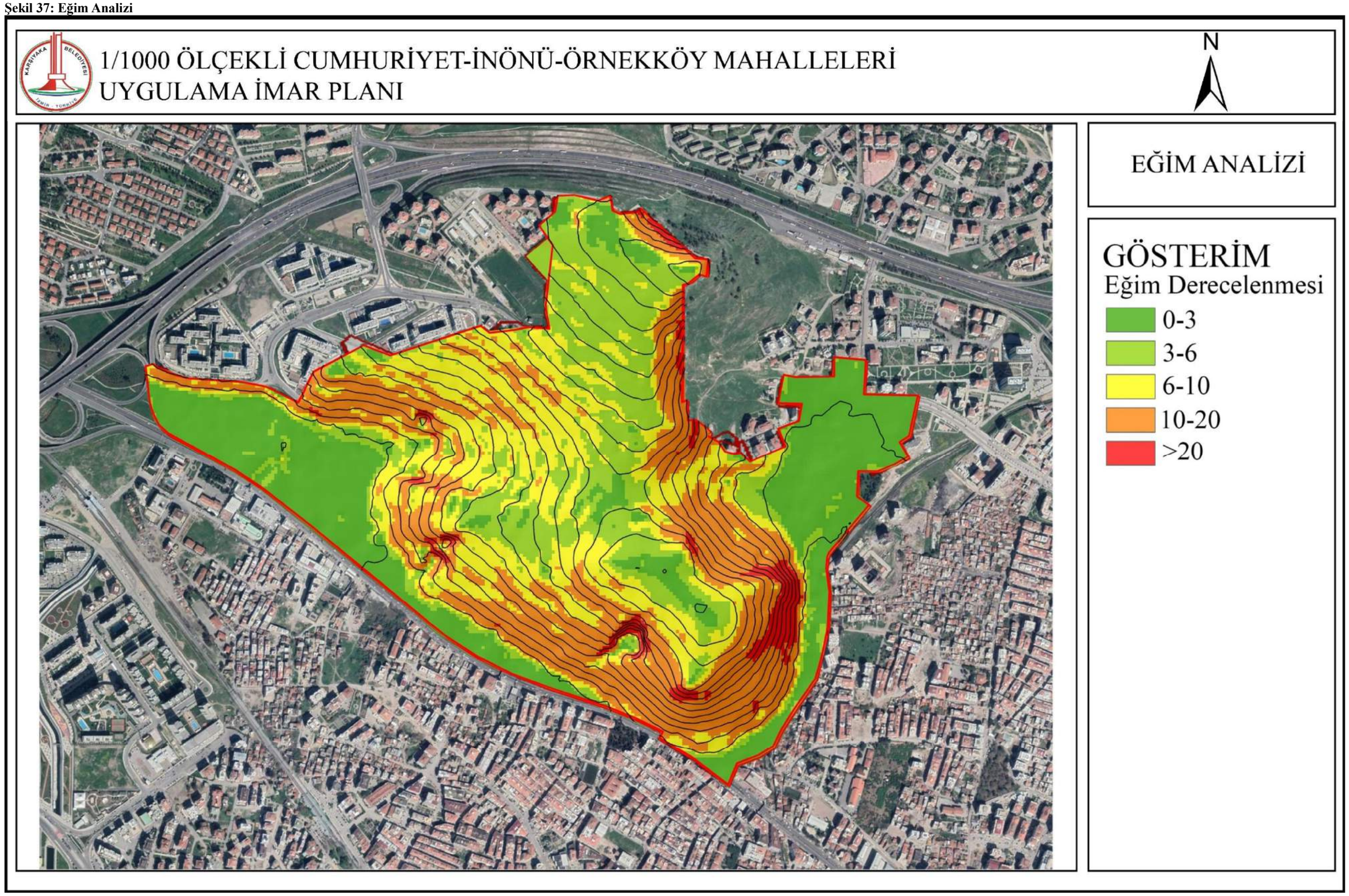
Planlama Alanı Anadolu Caddesi'nden başlayarak kuzeye doğru çıkıldıkça artan bir eğime ve yüksekliğe sahiptir. Topografik açıdan hareketli bir yapıya sahiptir. Alanın kuzeyinden güneye doğru doğal doğu-batı yönünde doğal akslar bulunmaktadır. Yükseklik alanın kuzeyinde 20 m. ve üzeri kottandan başlayarak,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

Alanın en yüksek bölgesi İnönü Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

Planlama Alanı eğim derecelendirmesi yapıldığında, 136 ha alanın %20'nin üzerinde eğime sahip kısmı Taş Ocağının olduğu Riskli Alan ilan edilen kısım ile Afete Maruz Bölge'nin çevresinde olduğu görülmektedir.

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

Şekil 37: Eğim Analizi



Şekil 38: Mevcut Durum Arazi Modeli

1/1000 ÖLÇEKLİ CUMHURİYET-İNÖNÜ-ÖRNEKKÖY MAHALLELERİ
UYGULAMA İMAR PLANI

N

MEVCUT DURUM
ARAZİ MODELİ

2.4.12. Kentsel Nüfus, Demografik Yapı, Nüfus Analizi

1984 tarihinde teşkilatlanmasını tamamlayarak faaliyete geçen Karşıyaka ilçesi, İzmir ilinin nüfus yoğunluğu olarak 5. sırada yer almaktadır.

Planlama Alanında bulunan 3 mahalleye ilişkin 2018 Adrese dayalı nüfus sayımına göre nüfus yaklaşık 20.000 kişidir.

Tablo 8: Planlama Alanı Mevcut Nüfusu

	Toplam Nüfus
Cumhuriyet Mahallesi	**13842**
İnönü Mahallesi	**7089**
Örnekköy Mahallesi	**20124**

Tablo 9: Planlama Alanı Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı

Mahalle Adı	Yaş Grubu													
	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65+
Cumhuriyet	855	763	742	872	931	981	1040	1159	1136	1138	960	876	722	1683
Örnekköy	1702	1407	1220	1321	1389	1759	1980	2070	1935	1568	1415	1141	973	1812
İnönü	614	526	552	470	439	684	860	923	792	628	456	357	286	456

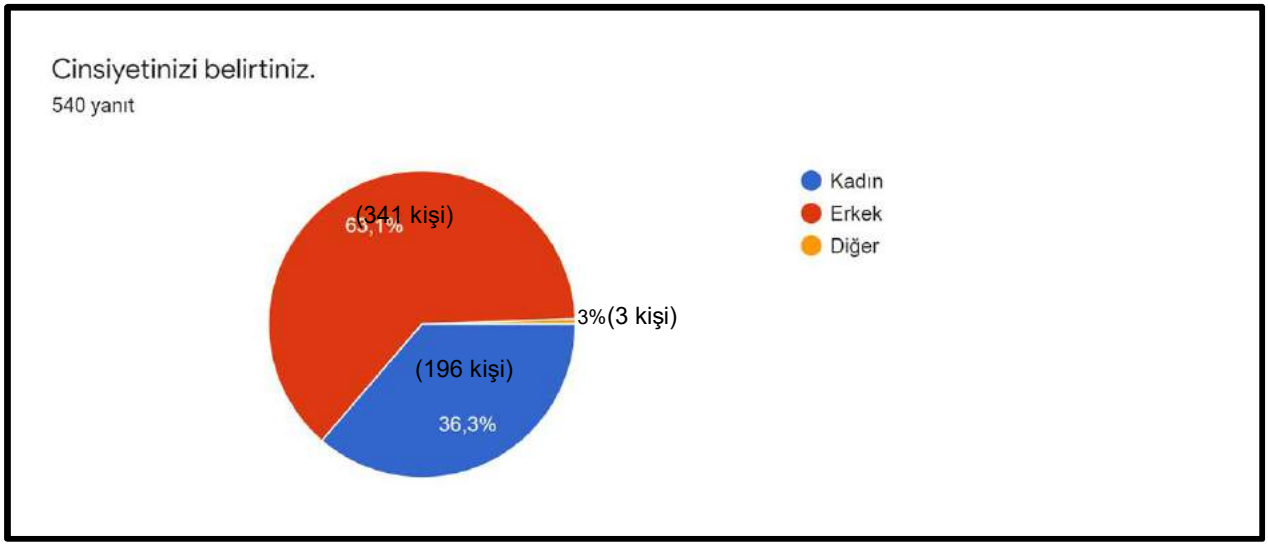
02.10.1987 onanlı mülga planın kapasite nüfusu ise 31.902 kişidir. Planlama Alanına ilişkin nüfus, 02.10.1987 onanlı mülga plana göre; birim konut 100 m^2 ve TÜİK 2015 verilerine göre hane halkı sayısı 2.69 olarak kabul edilerek hesaplanmıştır.

Planlama alanında kişi başı ortalama konut alanı 40 m2 dir. Ancak üst ölçekli plan kararları doğrultusunda birim konut büyüklüğü 100 m2 olarak alınmıştır.

2.4.13. Anket Çalışmaları ve Analizi

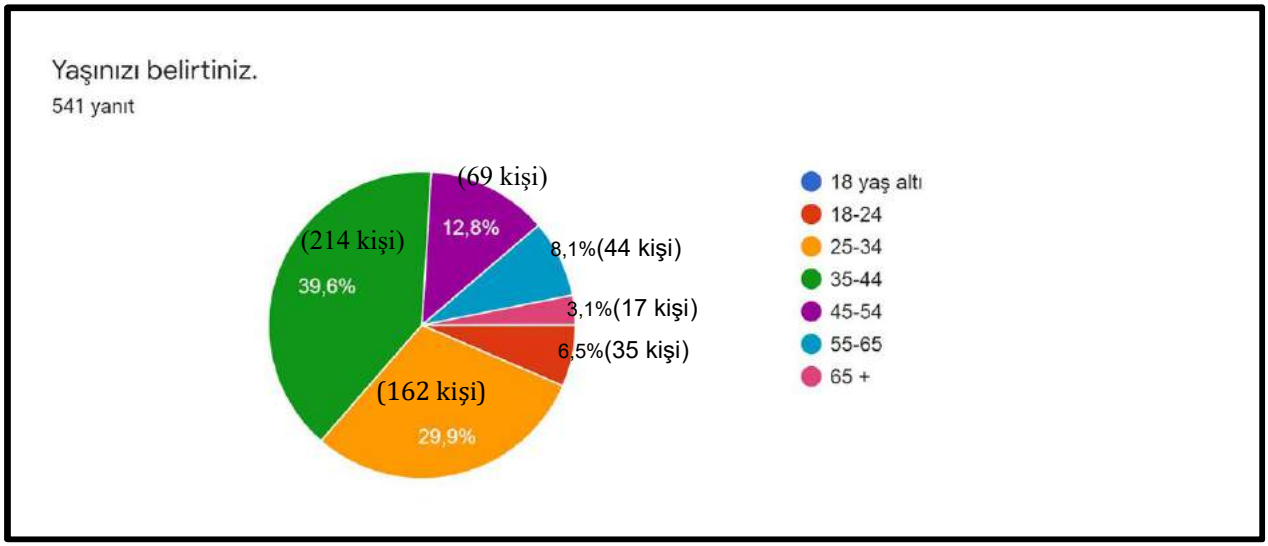
Planlama Alanında yaşam kalitesini arttıran, sürdürülebilir ve sağlıklı bir çevre anlayışıyla hizmet üretmek amacıyla gerçekleştirilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarında bölgenin özgün değerlerini ve dinamiklerini gözeten, bilimsel verilerle dayanan, katılımcı bir yöntem benimsenerek, Müdürlüğümüzce yaşadıkları mekânla kurdukları aidiyet ilişkisi, bölgeye dair düşüncelerini saptamak için 548 kişiyle anket çalışması yapılmış; yaklaşık 20.000 kişinin yaşadığı Planlama Alanında nüfusun %2,75'i anket çalışmalarına katılım sağlamıştır. Aşağıda Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy Mahalleleri Uygulama İmar Planı mahalleli anketinin sonuçları değerlendirilmektedir.

Grafik 1: Anket Sonucu-1



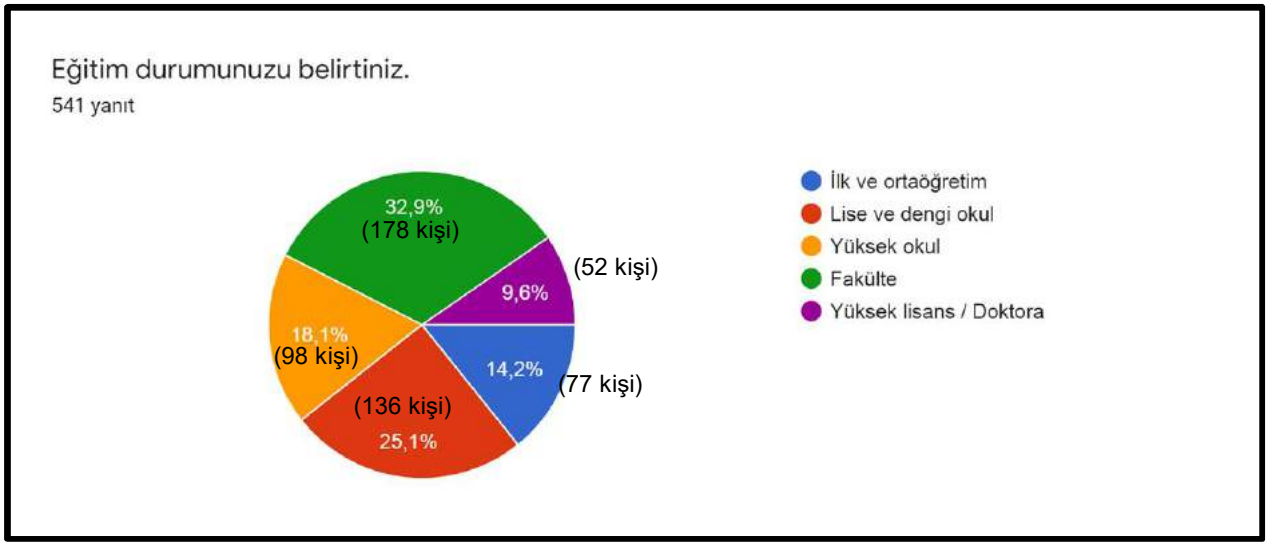
Anket çalışmasına katılan kişilerden 540'ı, cinsiyetlerini 341'i erkek, 196'i kadın, 3'ü ise diğer olacak şekilde ifade etmektedir. Bu durum kadınların yaşam alanlarını ilgilendiren karar verme süreçlerine katılımının erkeklere oranla çok daha düşük seviyede kaldığını işaret etmektedir.

Grafik 2: Anket Sonucu-2



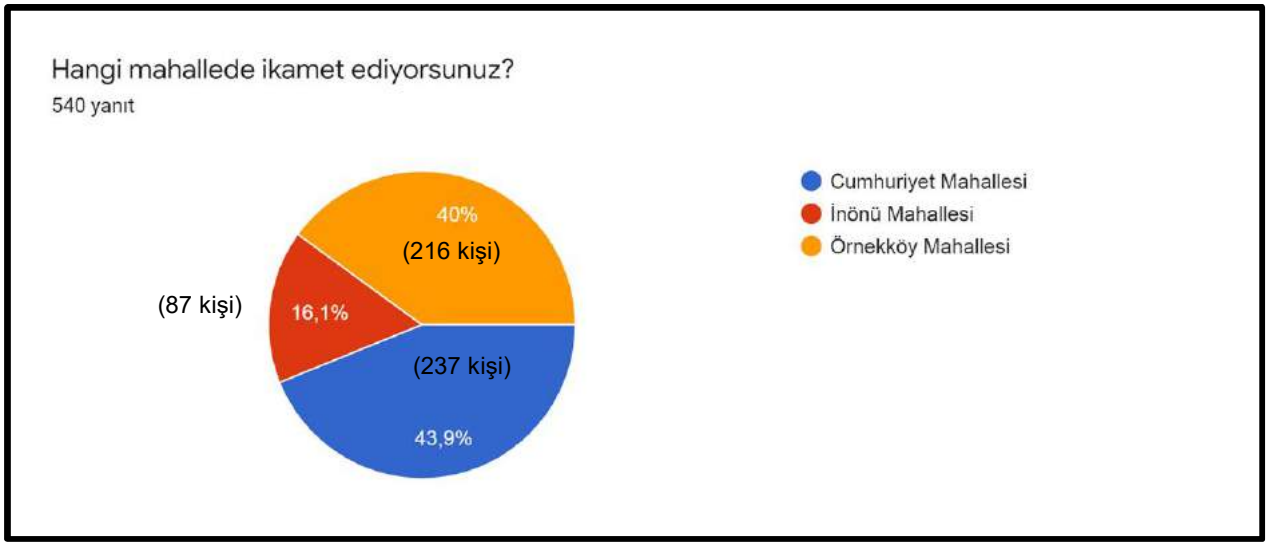
Anket çalışmasına katılanlardan 541'i yaş grubuna ilişkin soruyu cevaplamıştır. Katılımcıların %69,5'inin 25-44 yaş aralığında olduğu, sonrasında en büyük payın ise 45-54 yaş aralığında olduğu görülmektedir.

Grafik 3: Anket Sonucu-3



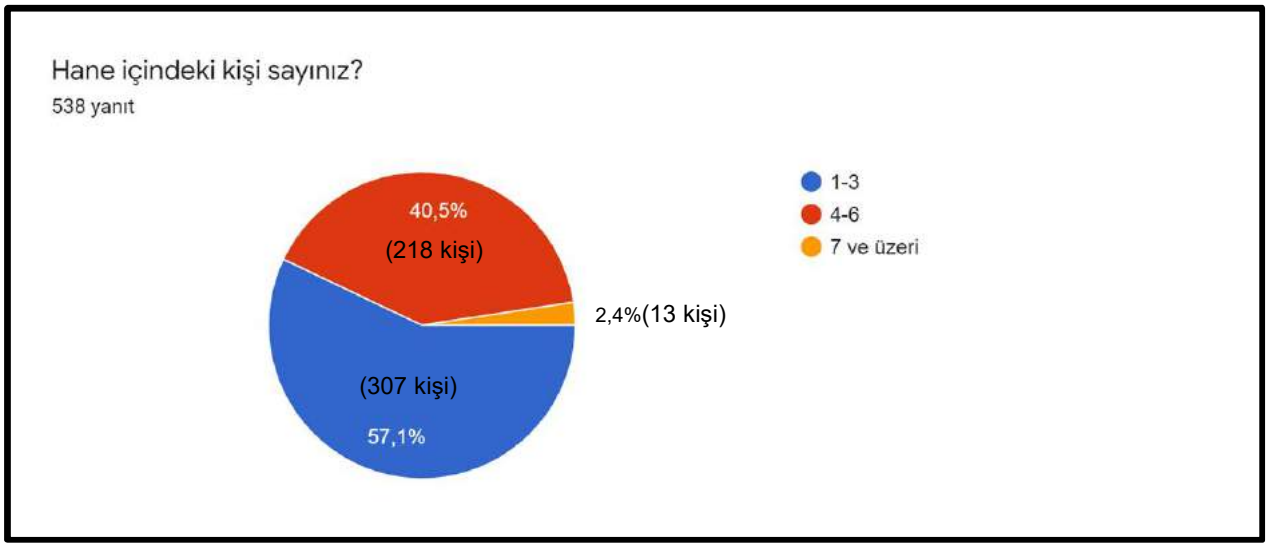
Anket çalışmasına katılanlardan 541'i eğitim durumuna ilişkin soruyu cevaplamış olup, katılımcıların %32,9'unun lisans, %9,6'sının ise yüksek lisans/doktora mezunu olduğu görülmektedir.

Grafik 4: Anket Sonucu-4



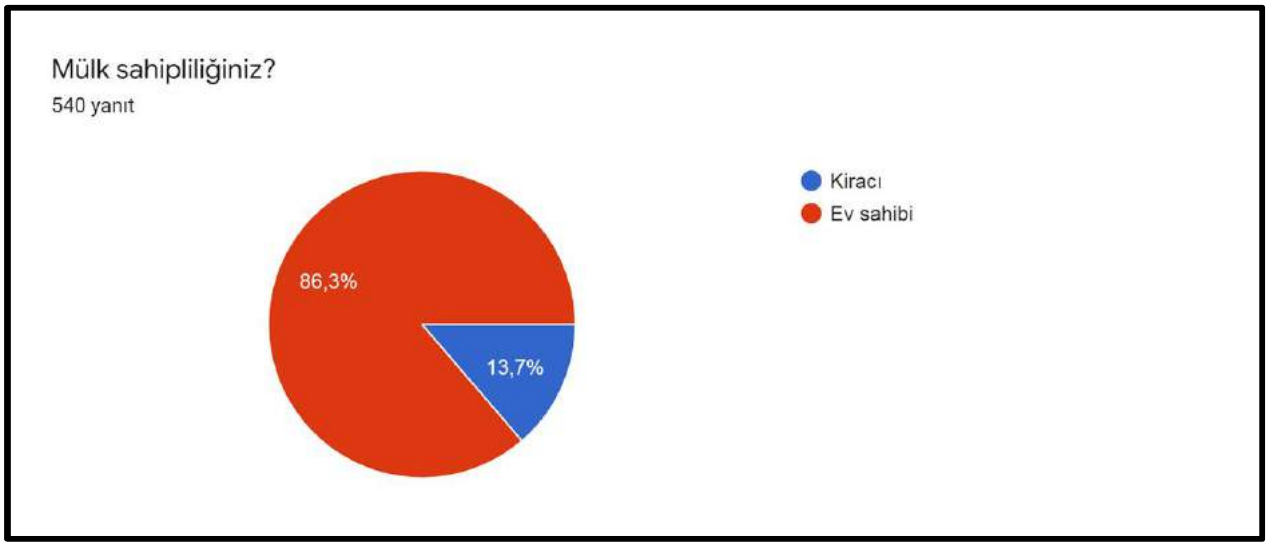
Anket çalışmalarına katılımın mahallelere göre dağılımı incelendiğinde, % 43,9 oran ve 237 kişi ile en yoğun katılımın Cumhuriyet Mahallesi'nde gerçekleştiği; Örnekköy Mahallesi'nin % 40 oran ve 216 kişi ile Cumhuriyet Mahallesini takip ettiği belirlenmiştir.

Grafik 5: Anket Sonucu-5



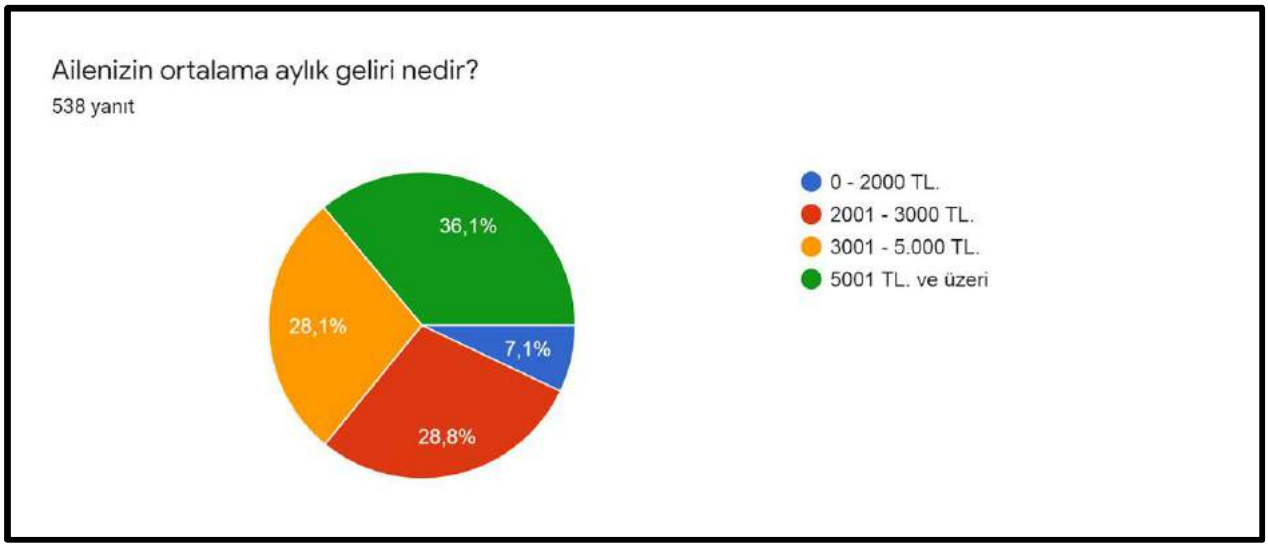
Katılımcıların hane halkı büyüklük dağılımı incelendiğinde, % 57,1 oranında çoğunluğu temsil eden 307 kişinin, hane halkı büyüklüğünün 1-3 kişi aralığında değiştiği; hane halkı büyüklüğünün 4-6 kişi arası olduğunu ifade edenlerin sayısının 218 kişi, 7 ve üzeri olduğunu ifade edenlerin ise 13 kişi olduğu tespit edilmiştir.

Grafik 6: Anket Sonucu-6



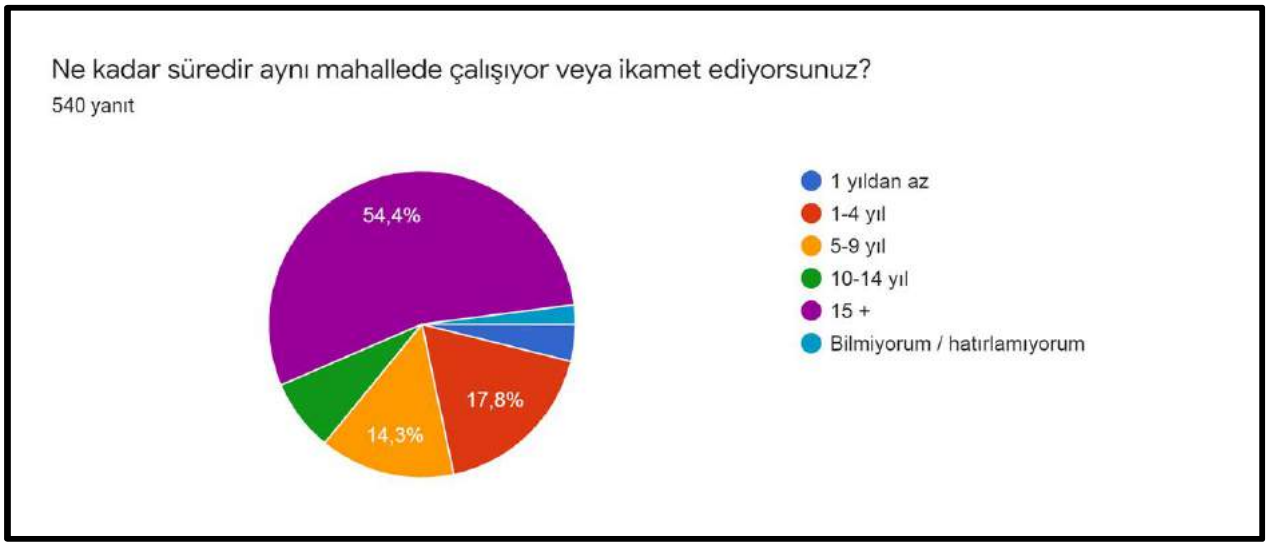
Anket çalışmalarına katılanların % 86,3 oranında mal sahibi (466 kişi), % 13,7 oranında kiracı (74 kişi) oldukları belirlenmiştir.

Grafik 7: Anket Sonucu-7



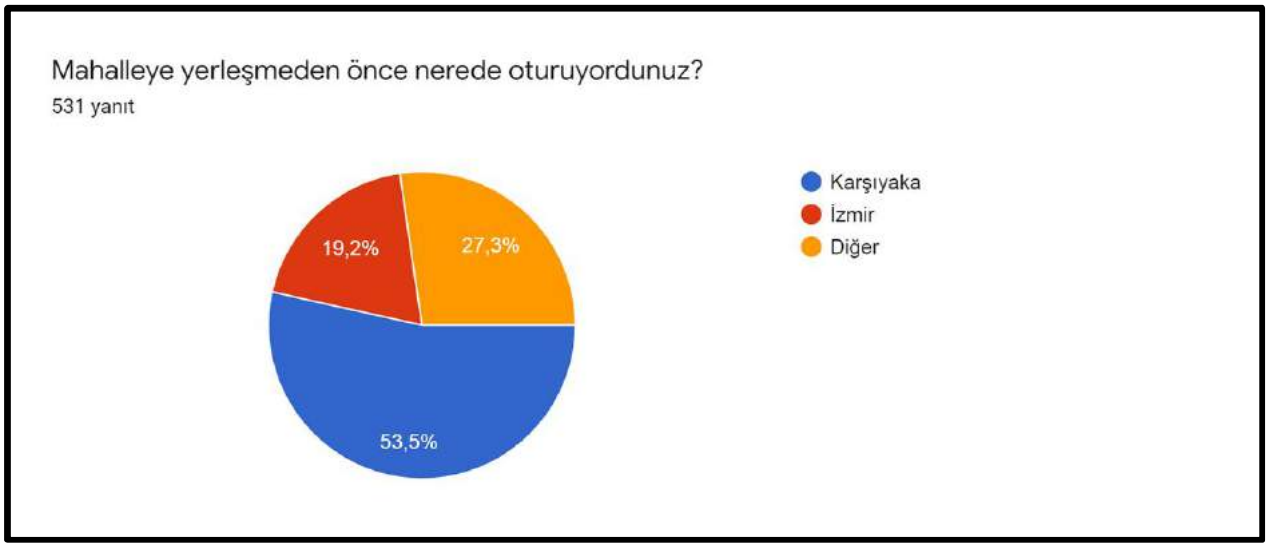
Katılımcıların ortalama hane halkı geliri incelendiğinde, anket çalışmasına katılanlar % 36,1 oranla (194 kişi) 5001 TL ve üzerinde, % 28,8 oranla (155 kişi) 2001-3000 TL arasında, % 28,1 oranla (151 kişi) 3001-5000 TL arasında, % 7,1 oranla ise 0-2000 TL arasında aile gelirleri olduğunu beyan etmişlerdir.

Grafik 8: Anket Sonucu-8



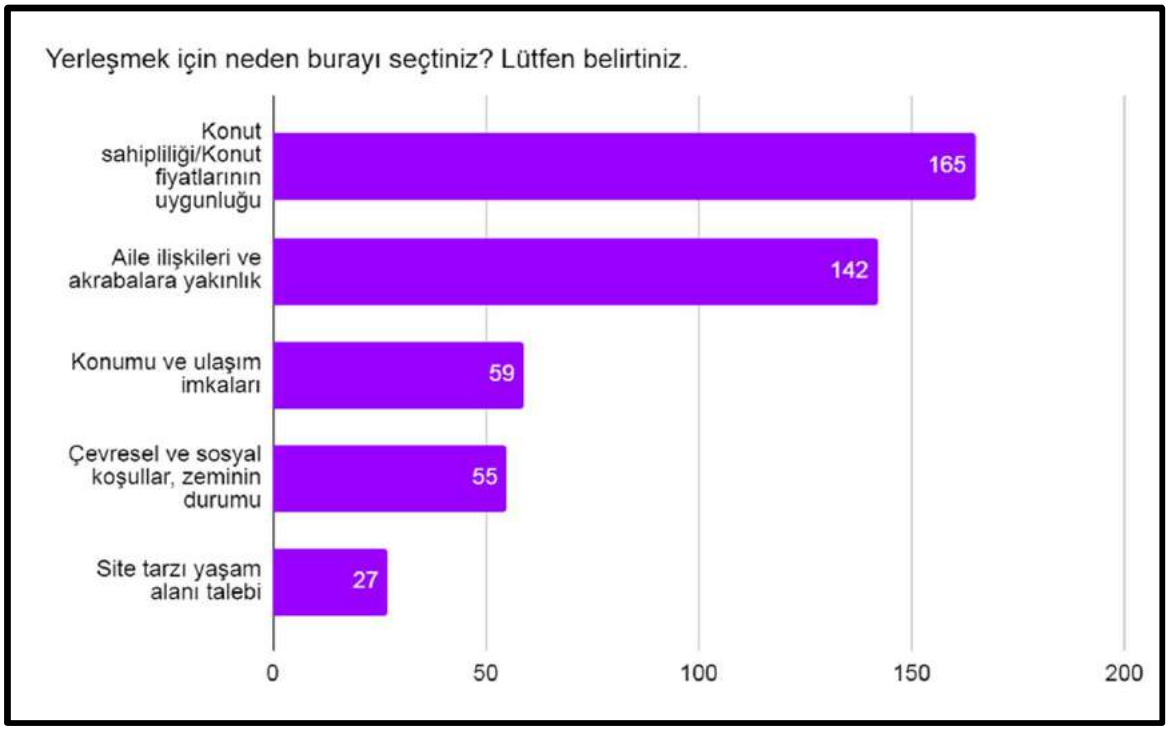
Anket çalışmasına katılanlar arasında % 54,4 pay ile büyük çoğunluğu temsil eden 294 kişi, en az 15 yıldır Planlama Alanında ikamet etmekte/çalışmakta olduğunu ifade etmektedir. Öte yandan katılımcılardan % 7,6'si (41 kişi) 10-14 yıl arasında; % 14,3'si (77 kişi) 5-9 yıl arasında; % 17,8'si (96 kişi) 1-4 yıl arasında, % 3,9'si (21 kişi) 1 yıldan az süredir Planlama Alanında ikamet etmekte/çalışmaktadır.

Grafik 9: Anket Sonucu-9



Katılımcılara, Planlama Alanındaki konutlarına taşınmadan önce nerede ikamet ettikleri sorulduğunda, 284 kişi Karşıyaka'da, 145 kişi İzmir'in başka ilçelerinde yaşadıkların; 145 kişi ise il dışından geldiklerini ifade etmişlerdir.

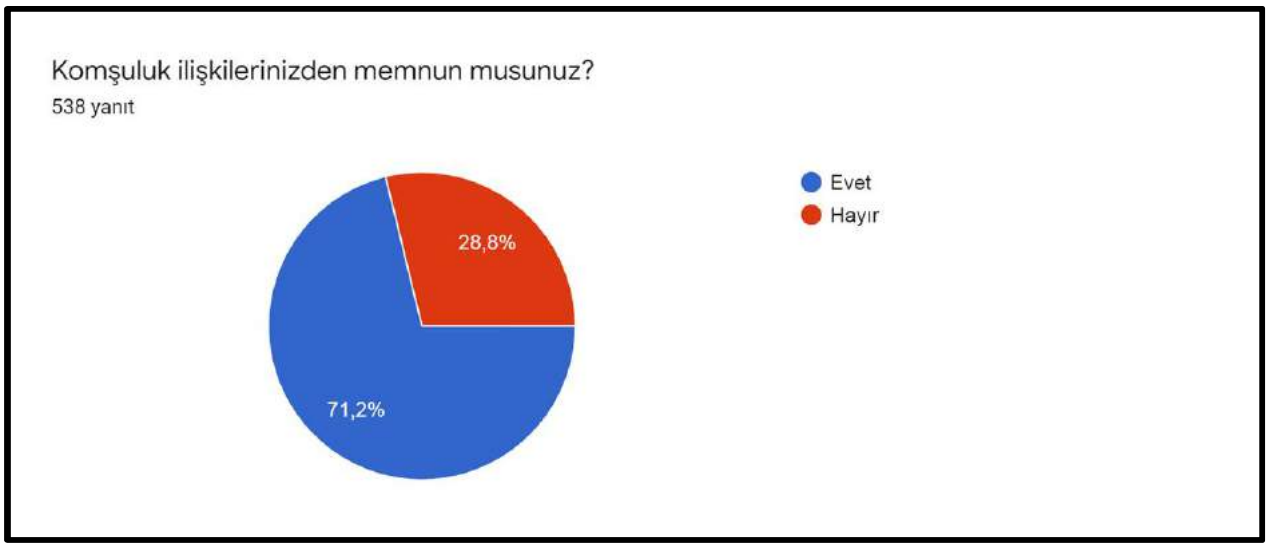
Grafik 10: Anket Sonucu-10



Planlama Alanına yerleşme nedenleri sorulduğunda 165 katılımcı, bölgede konut fiyatlarının görece daha uygun olması nedeniyle bütçelerine uygun mülk edinebildiklerini veya ailelerinden kalan mülkleri olduğunu dile getirmişlerdir. 142 katılımcı doğma büyüme Planlama Alanında yaşadığını, aile ve akrabalarına yakınlık dolayısıyla bu bölgede yaşamaya devam ettiğini ya da evlenerek bölgeye yerleştiğini ifade etmektedir. Bunu dışında Planlama Alanının konum ve ulaşım imkanları dolayısıyla tercih ettiğini belirten 59 katılımcı

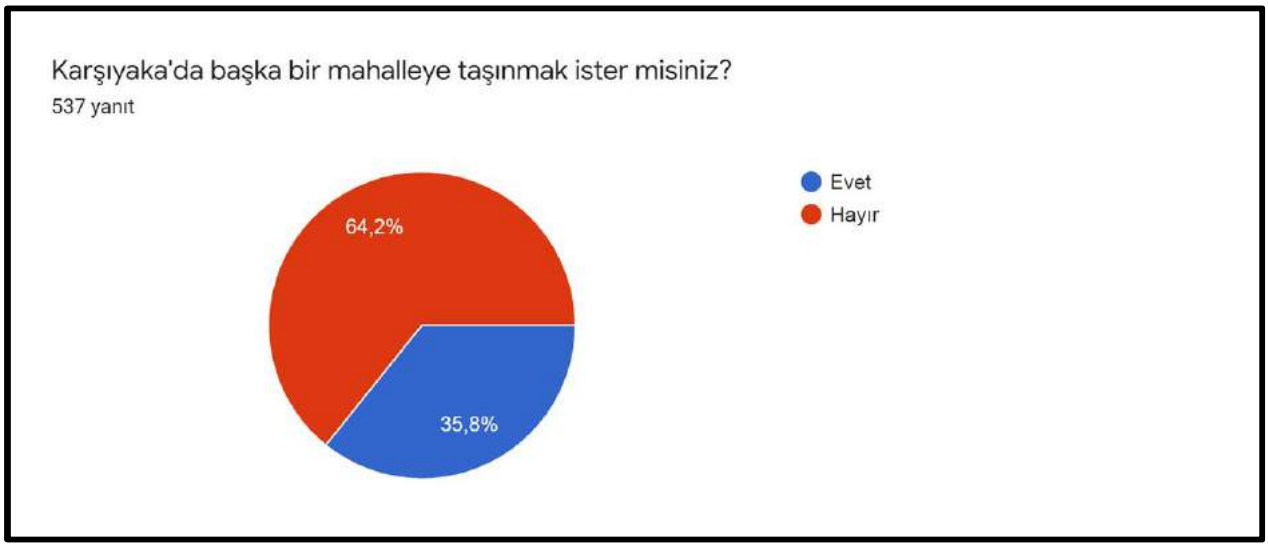
bulunmaktadır. 55 katılımcı Planlama Alanındaki çevre koşulları (manzara, temiz hava vb.), zeminin sağlamlığı ve sosyal koşullar (sakinlik, mahalle hayatı, komşuluk ilişkileri, huzurlu olması vb.) sebebiyle bu bölgeyi tercih etmektedir. 27 katılımcı ise alanda zaman içerisinde mekânsal dönüşümün gerçekleşeceğini ve site tarzı yapılaşmaların başlayacağı öngörüsü ile bu alanı tercih ettiğini belirtmiştir.

Grafik 11: Anket Sonucu-11



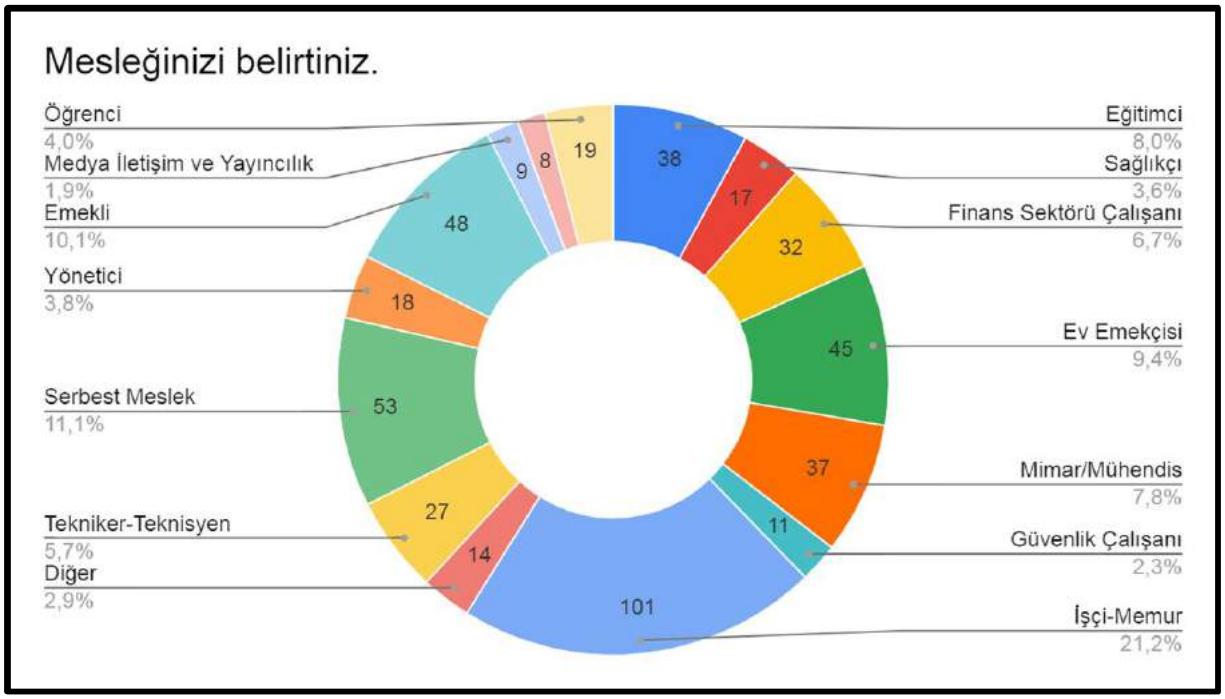
Ankete katılanlar arasında 383 kişi ile komşuluk ilişkilerinden memnun olduğunu belirtenler çoğunluktadır.

Grafik 12: Anket Sonucu-12



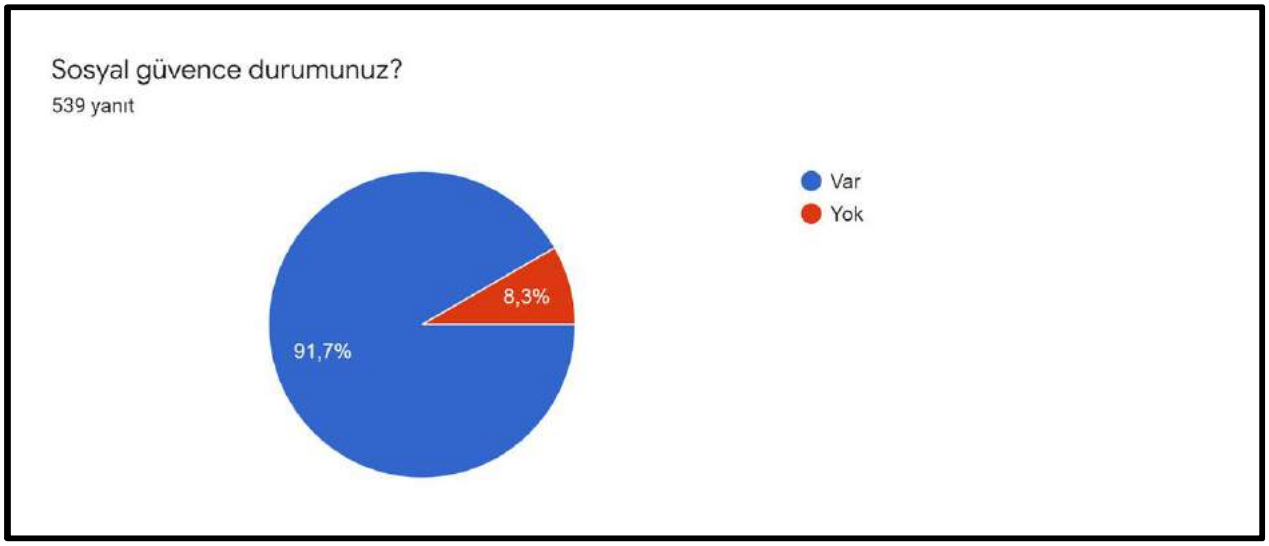
Ankete katılan 537 kişiden arasından 345 kişi Karşıyaka'da başka bir mahalleye taşınmak istemeyen çoğunluğu oluşturmakta; 192 kişi ise Karşıyaka'da başka bir mahalleye taşınmak istemektedir.

Grafik 13: Anket Sonucu-13



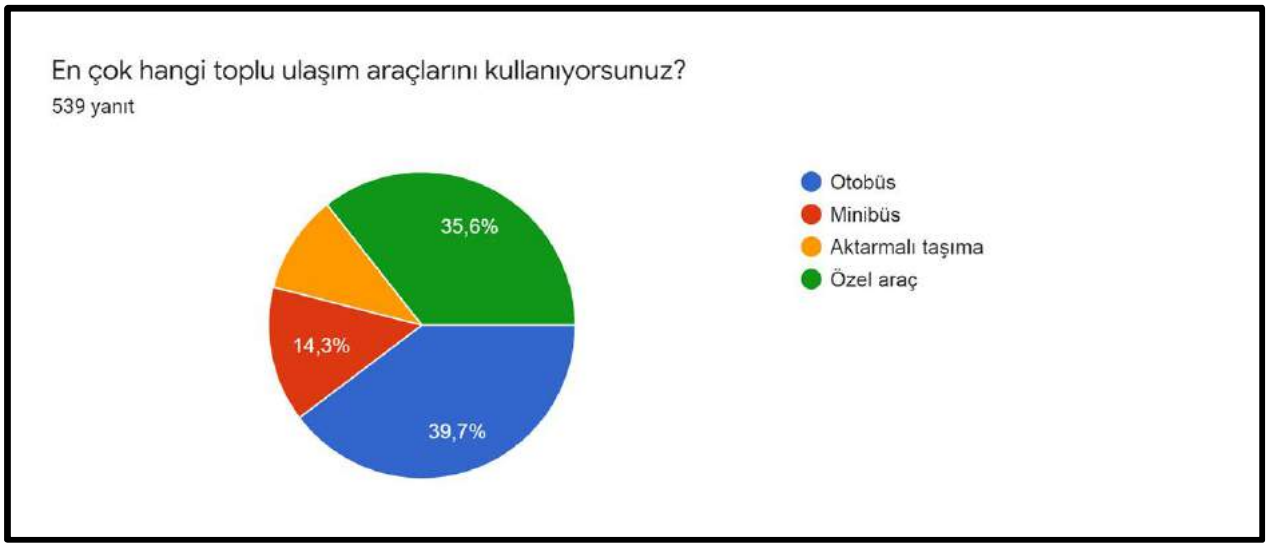
Ankete katılanların meslekleri incelendiğinde; en yüksek dilimlerin %21,2 ile işçi-memur ve %11,1 ile serbest meslek olduğu görülmektedir. Alanda en az dilime sahip meslek grupları ise %1,9 ile medya iletişim ve yayıncılık ve %2,3 ile güvenlik çalışanıdır.

Grafik 14: Anket Sonucu-14



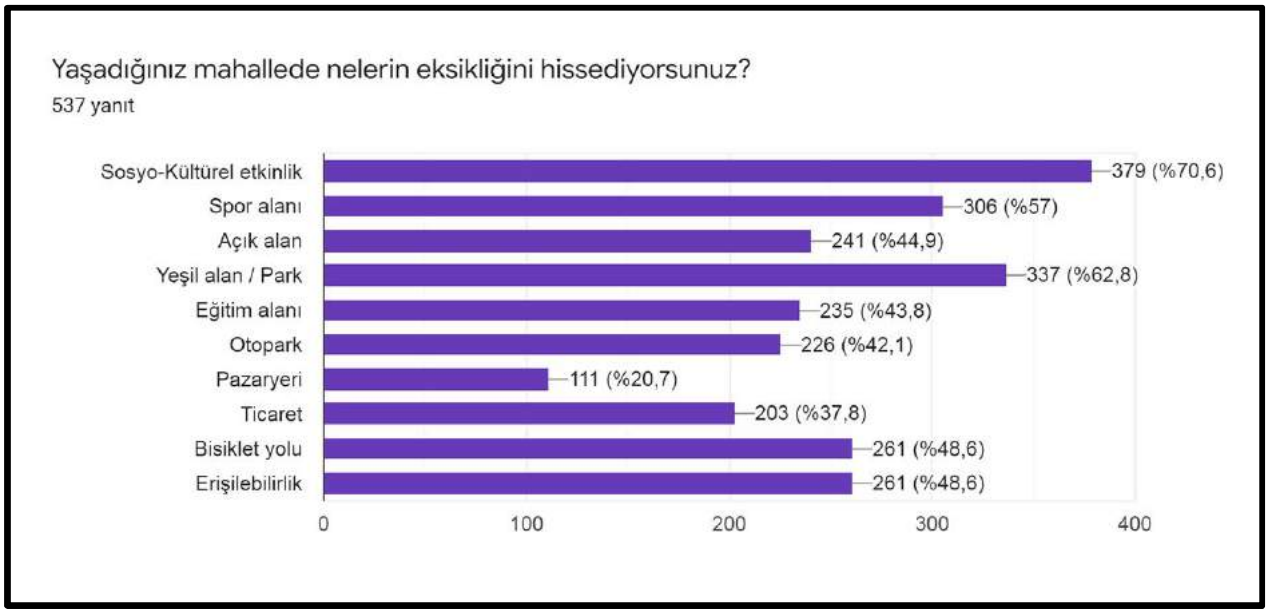
Ankete katılanların sosyal güvenceleri incelendiğinde 494 kişinin sosyal güvencesi bulunduğu; 45 kişinin ise sosyal güvencesinin bulunmadığı belirlenmiştir.

Grafik 15: Anket Sonucu-15



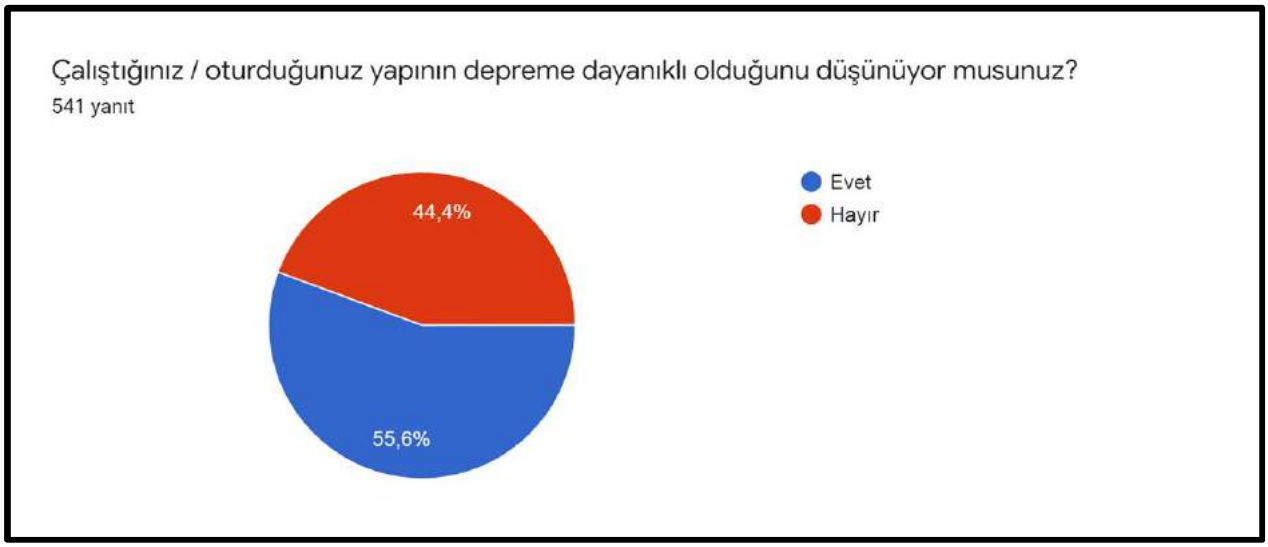
Ankete katılanlara en çok kullandıkları ulaşım araçları incelendiğinde otobüs kullanımının 39,7% ile (214 kişi) en büyük paya sahip olduğu, 35,6% ile özel araç kullanımının onu takip ettiği (192 kişi) görülmektedir. Minibüs kullanımı 14,3% oran ile (77 kişi); aktarmalı ulaşım kullanımı ise 10,4% oranla (56 kişi) gerçekleşmektedir.

Grafik 16: Anket Sonucu-16



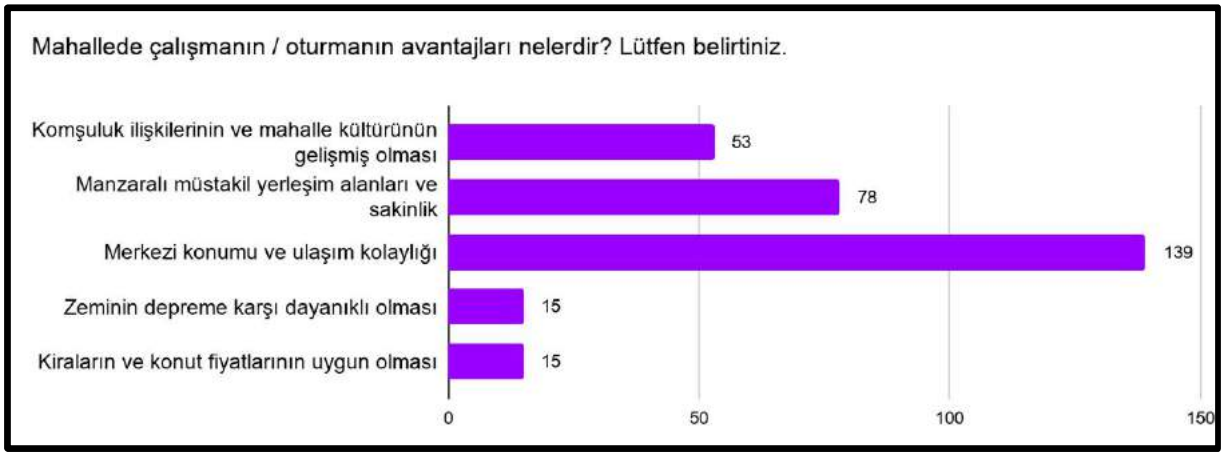
Katılımcıların % 70,6'sı Planlama Alanında sosyal ve kültürel etkinlik eksikliği olduğunu ifade etmektedir. Yeşil alan, park, spor alanı, açık alan kullanımları ile eğitim tesisleri gibi sosyal altyapı alanları, anket katılımcılarının ortalama % 52'si tarafından eksik görülmektedir. Katılımcılar bisiklet yolu eksikliği, erişilebilirliğe ilişkin sorunlar, otopark yetersizlikleri vb. ulaşım altyapısına ilişkin sorunları ortalama % 28 oranla ifade etmektedir. Pazaryeri ve ticaret fonksiyonlarına ilişkin eksiklikler ise yaklaşık % 29 oranla ifade edilmektedir.

Grafik 17: Anket Sonucu-17



Ankete katılanlar arasında kullandıkları yapının depreme dayanıklı olduğunu düşünenlerin oranı % 55,6 (301 kişi); olmadığını düşünenlerin oranı ise % 44,4'dür (240 kişi).

Grafik 18: Anket Sonucu-18

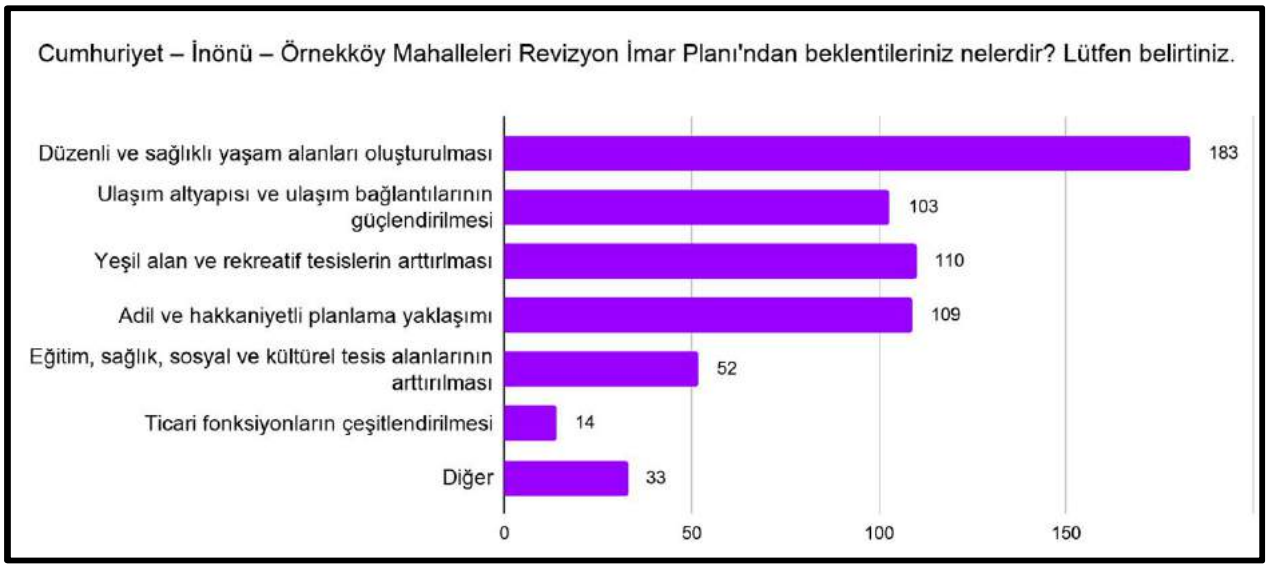


Ankete katılanların aktarımlarına göre Planlama Alanının en büyük avantajı merkezi konumu ve ana ulaşım bağlantılarına yakın olmasıdır (% 46,3). Manzaralı ve müstakil bir yaşam alanı olması ve sakinliği, katılımcılar tarafından %26'lik oranla Planlama Alanının bir diğer avantajı olarak görülmektedir. Komşuluk ilişkilerinin ve mahalle kültürünün gelişmiş olması katılımcıların Planlama Alanına ilişkin avantaj olarak gördüğü bir diğer niteliğidir (% 17,7). Kiraların ve konut fiyatlarının uygun olmasını Planlama Alanının avantajı olarak görenlerin oranı % 5 olarak gerçekleşmektedir.

Grafik 19: Anket Sonucu-19

Katılımcılara göre Planlama Alanının en büyük dezavantajı sağlıksız kentleşme, altyapı eksiklikleri ve yapı stokunun eskimiş olmasıdır (% 30,1). Takiben; ulaşım altyapısının ve toplu ulaşıma ilişkin eksiklikler (% 20,3), sosyal yapıya ilişkin sorunlar ve güvenliğe ilişkin endişeler (% 15,8), sosyal altyapı alanlarının yetersizliği (% 14,8), kamu hizmetlerinden yararlanamama (% 10,4) sosyal ve kültürel aktivite eksikliği (% 4,4) ve ticari fonksiyonların yetersizliği (% 4,2) oranla dezavantaj olarak ifade edilmektedir.

Grafik 20: Anket Sonucu-20



Anket sonuçlarına bakıldığında, Cumhuriyet-İnönü-Örnekköy Mahalleleri İmar Planı'ndan; 183 katılımcı düzenli ve sağlıklı yaşam alanlarının oluşturulmasını, 110 katılımcı yeşil alan ve rekreatif tesislerinin arttırılmasını, 109 katılımcı adil ve hakkaniyetli bir planlama yaklaşımı, 14 katılımcı ise ticari fonksiyonların çeşitlendirilmesini beklemektedir.

2.4.14. İlgili Kurum ve Kuruluş Görüşleri

1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı kapsamında hazırlanan Cumhuriyet-İnönü-Örnekköy Mahalleleri Uygulama İmar Planı Çalışmalarına veri teşkil etmek üzere çeşitli Kurum/Kuruluşlardan alınan görüşler aşağıda verilmiştir.

Tablo 10: Kurum Görüş Özetleri

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

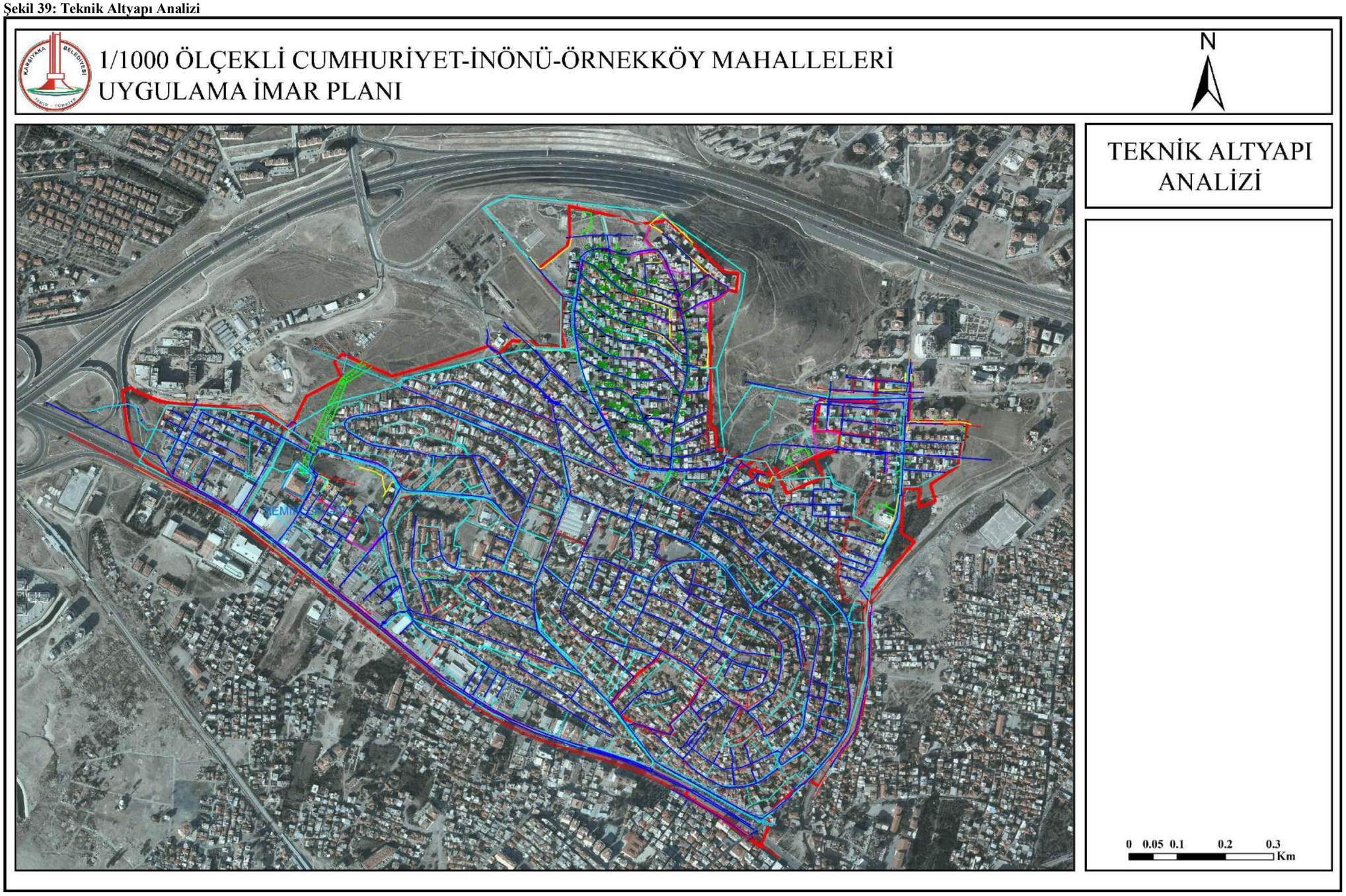
T.C. İzmir Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü (T.C. Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı)	08.08.2019 (18.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	02.08.19 tarihli Bakanlık görüşünde; eğitim tesisi olan alanların korunması, brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekânsal Planlar Yapım 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 belirtilmiş.
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 kablolara ait güzergahların korunarak öneri imar planının çalışılması; Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 44. maddesinin (h) bendi çizelge 8'de belirtilen yaklaşım mesafelerine uyulması konusunda plan notları eklenmesi talep edilmiştir.
T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü – İzmir	06.11.2019 (19.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Plan onama sınırının İzmir Çevre Yolu otoyol kamulaştırma sınırının dışında tanzim edilmesi gerektiği; söz konusu sınıra cepheli olduğu alanlara ilşkin 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 doğrdudan giriş yapılmasının yasak olduğu bildirilmiştir. Aynı yönetmeliğin 18. maddesinin 1. ve 6. bedndinde 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.
T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), Emlak Servis Müdürlüğü	08.10.2019 (18.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Planlama Alanında herhangi bir planlamalarının bulunmadığı iletilmiştir.

İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	26.07.2019 (17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Çalışma alanına ilişkin şirkete ait mevcut altyapı tesisi, altyapı hattı ve tasarım projesi iletilip "Teknik Emniyet Şartnameleri gereği öneri planda imar yolları içinde kalması gereken doğalgaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olmalıdır" ibaresi belirtilmiştir.
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, Karşıyaka Milli Emlak Müdürlüğü	13.09.2019 (17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Hazine adına kayıtlı taşınmazların fiilen kullanıldıkları kamu hizmetleri ile imar planında ayrıldıkları amaçlar dikkate alınarak uygulamaların yapılması ve imar haklarının korunması kaydıyla tahsisli kamu idarelerinin de olumlu görüşlerinin alınması halinde herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi (İZSU) Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü	23.08.2019 (17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Planlama Alanının içerisinden geçen Bostanlı Deresi ile yan kolu olan Kartalkaya Deresinin ıslahına ilişkin olarak İZSU görüşü olarak imar uygulamaları sırasında derelerin temizlik, bakım ve servisi ile güzergahların korunması için 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu, 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve diğer mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması istenmektedir. Yapılacak planlama çalışmalarında, İZSU tarafından ihalesine çıkılması planlanan 'İnönü Mah., Muhtelif Cadde ve sokaklarında Yağmursuyu Şebekesi İnşaatı işi' projesinin ve proje çalışmaları tamamlanan 'Bostanlı Barajı İçme Suyu Arıtma tesisi ve İletim Hattı Projesi' ile 'İzmir Menemen Acil İletim Hattı İçme Suyu Projelerinin Hazırlattırılması İşi' 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.

Şekil 39: Teknik Altyapı Analizi



3. SENTEZ

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet, İnönü, Örnekköy 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasında niceliksel ve niteliksel tüm veriler taranmış, alana ilişkin tüm ilgili kurum görüşleri toplanmış, bölgesel ilişkiler içerisinde değerlendirilerek alanın potansiyelleri, sorunları detaylı olarak belirlenmiş, yapılan anket çalışması ile halkın katılımı sağlanmış, analizlere bağlı olarak, karar verme sürecinde altlık teşkil edecek sayısal veriler ve buna bağlı olarak grafik veriler sağlanarak, alanı etkile en doğal ve yapay eşikler vb. tüm bulgular sonucunda bir senteze varılmak istenmiştir.

Bu çalışmalar ile kent ve Planlama Alanı incelenmiş, eğilimler tespit edilmiştir. Daha sonra bütüncül bir planlama anlayışıyla alana yaklaşılmış ve 1/1000 Ölçekli Cumhuriyet-İnönü-Örnekköy Uygulama İmar Planı ve Planlama Alanının çevresindeki diğer planlarla uyum içerisinde bir plan kurgulanmaya çalışılmıştır.

Planlama Bölgesinin yasal eşikleri belirlendiğinde;

• Afete Maruz Bölge, Riskli Alan,
• İlgili Kurum görüşleri, dere alanları, enerji nakil hatları vb.,
• Onaylı Jeolojik-jeoteknik etüt, topografya,
• Üst ölçekli planlardan gelen ulaşım kararları,
• İmar kanununda 18. maddeye ilişkin düzenleme,
• Yapı ve oturma ruhsatı alan yapılar ve imar adalarının sentezi yapılmıştır.

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

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

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

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

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

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

• Jeolojik etütlerde belirlenen "Önlemli Alanlar" ile kurum görüşlerinden DSİ, İZSU ve Doğalgaz kurum görüşlerinde belirtilmiş olan derelere yapı yaklaşma mesafeleri uygulanması talepleri göz önüne alınmıştır.

Yapılan çalışma sonucunda, alan genelinde Anadolu Caddesi'nden cephe alan bölgeler ve kısmen Alim Dağhan Caddesi üzerinde yer alan Sosyal Konutlar olarak bilinen bölge haricinde, diğer tüm bölgeler, kriterler açısından homojen bir dağılım göstermektedir.

3.1. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Planlama Alanı 136 ha olup, alanın yaklaşık 70 ha'lık kısmı 02.10.1987 onanlı mülga imar planında imar planlarında konut ve ticaret alanı olarak belirlenmiştir.

Bölgede konut alanlarında ortalama net yoğunluk 285 kişi/ha'dır. Planlama Alanında kat yüksekliği 1 kat ile 9 kat arasında değişmektedir. Parsel büyüklüğü ortalaması ise 244 m^2'dir.

Kent dokusunun çoğunluğunu gecekonduların oluşturduğu Planlama Alanına yönelik 2981 sayılı yasa kapsamında ıslah planları yapılmıştır. Yapılan bu planlar ile mülkiyet sorunları kısmen çözülmüş ancak ıslah planları doğrultusunda yapılan 1/1000 ölçekli ıslah imar planları bölgenin planlama ilkeleri dışında bir yerleşime; sağlıksız yapıların yer aldığı, donatı alanlarının yeterli olmadığı, yaşam standartlarının düşük olduğu bir kargaşa ortamına hapsolmasına neden olmuştur. Islah imar planları ile yasallaşan ve sonraki plan kararlarıyla da yasal statüye kavuşan bölgelerin, dar sokaklar üzerinde yer alan küçük yapı adalarında, bitişik nizam, sıkışık ve karmaşık bir alana dönüşmüş olması, ıslah ve kadastral parseller üzerinden uygulama yapılmış alanlarda DOP uygulama kısıtlılığının bulunması, kentsel yoksunluk, yeşil alan başta olmak üzere donatı alanlarının eksikliği ve uygulamadan gelen eksiklikler, mevcut yapılaşmalarda fiziksel ya da teknik kalite yetersizliğinden doğan sağlıksız koşullar v.b. nedenlerle imar planının hayata geçirilemediği saptanmıştır. Ticaret, yoğun olarak Anadolu Caddesi ve üzerinde yer almaktadır.

Alanın topografyası incelendiğinde; bölgenin kuzey kesiminde eğimin fazla olduğu görülmekte ve afet önlem bölgeleri ile taş ocağı alanlarının olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda çalışılan planlarda bu alanlara plan hükümlerinin belirlenmesi ve yapılaşmaya getirilecek önlemler ile risk azaltma politikaları izlenecek atıl durumda olan bu alanların kente kazandırılması amaçlanmıştır.

Alanın mülkiyet yapısı incelendiğinde; büyük bir bölümünün ıslah parsellerinden bir kısmının da kadastral parsellerden oluştuğu görülmektedir. Alanda şahıslara ait parsellerin yanı sıra Maliye Hazinesi, Karşıyaka Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde parseller de bulunmaktadır. Kamuya ait parsellerin üzerinde 775 sayılı yasaya istinaden şahısların hak sahipliliği bulunmaktadır. Ayrıca Karşıyaka Belediyesi mülkiyetinde bulunan parsellerin bir kısmında 775 sayılı yasadan hak sahibi olan kişilerin, borçlarını ödemeye devam ettikleri saptanmıştır. Bölgedeki bina kaliteleri irdelendiğinde 2981 ve 775 sayılı yasalardan yararlanmış olan yapıların durumlarının kötü olduğu tespit edilmiştir. Bu bağlamda yapılacak imar planı ile hem şahıs parselleri hem de kamuya ait parseller için düzenli yapılaşma imkanı sağlanacaktır. Ayrıca dağınık ve tek başlarına inşaat imkanı olmayan kamu parselleri yapılacak imar planı ve sonrasında yapılacak parselasyon planı ile birleştirilerek değerlendirilebilir duruma getirilecektir.

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

4.1. ÇALIŞMANIN AMACI, PROBLEM TANIMI

İşbu Plan, Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, İnönü Mahallesi ve Örnekköy Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 136 ha'lık alanı kapsamaktadır.

Cumhuriyet, İnönü, Örnekköy Mahallesi sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasına konu olan alan çevresi ilk olarak 1960'lı ve 1980'li yılların başlarında uygulama imar planlarına konu olmuştur. Günümüze kadar geçen süreçte bölgede yürürlüğe giren planlarda köklü değişiklikler olmamıştır. Bu nedenle söz konusu imar planları güncelliğini yitirmiş olup günümüz koşullarında uygulamaları yönlendirmede yetersiz kalmakta, hatta değişen yönetmelikler çerçevesinde yer yer uygulanamamaktadır.

Söz konusu bölgede yürürlükte bir imar planı bulunmaması, öncesinde yürürlükte olan planların ise bölgenin gereksinimlerini karşılayamaması, yapı stokunun kötü durumda olması, kentsel ve sosyal altyapı alanlarının dengeli ve sağlıklı gelişiminin planlanamamış olması, yapıların otopark sorununun çözülememesi, yürürlükteki yönetmelik koşullarını sağlayan imar parsellerinin olmaması, planların Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen gösterim tekniklerine uygun hazırlanması gerekliliği ve nihayetinde söz konusu bölgede günümüz modern şehircilik ve çağdaş planlama anlayışı ile deprem riskine karşı sağlam, sürdürülebilir, erişilebilir, yaşanabilir sağlıklı ve güvenli kentsel mekânlar oluşturmak amacıyla kentsel yenilemeye yönelik imar planı çalışması yapılmıştır.

Planlama Alanının İzmir kentindeki merkezi konumu, merkezi ve iş alanlarına yakınlığı yanında, topografik özelliklerinden kaynaklanan mikroklimatik avantajları bulunmaktadır.

Bu bağlamda söz konusu alanda sürdürülebilir bir kentsel gelişme ilkesinde, ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda; kentsel dönüşümü hızlandıracak, parsellerin birleşmesini teşvik ederek, otopark sorununa köklü çözümler getirecek, yeşil alan ve sosyal donatı ihtiyacının karşılandığı modern şehircilik anlayışının ve sağlıklı kent kavramının benimsendiği uygulama imar planı hazırlanmıştır.

Bu raporda, 1/1000 ölçekli Karşıyaka ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi 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.

Bölgede Planlama Sürecinde Yaşanabilecekler

• Bölgede yaşayan nüfus üzerinde, kentsel dönüşümün/yenilemenin başlamasına bağlı olarak ortaya çıkan olumsuz sosyal etkilerin olması. (Bu etkiler arasında, insanların kalıcı veya geçici olarak yeniden yerleştirilmesi; kiracıların ve yeni projelerdeki kira seviyelerini, ev sahiplerinin aidatları karşılayamaması; altyapıya, tesislere ve hizmetlere erişimin zayıf olması ve yeni topluluk yapısı içerisinde farklı sosyal, ekonomik ve kültürel grupların entegrasyonu sayılabilir.)

• İzmir genelinde, kentsel dönüşüm faaliyetlerinde kamu ve özel sektör paydaşları arasındaki koordinasyonun sınırlı düzeyde olması.

•Özel sektör geliştiricilerinin kent genelinde ihtiyaç duyulan ölçekteki kentsel dönüşümü üstlenmeleri için yeterlilikleri ve inşaat kapasitelerinin olmaması.

• Özellikle arsaların birleştirilmesi, geliştiricilerle pazarlık ve onay süreçlerinde kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi için gereken zamanın uzun olması. Arsa birleştirme süreci özel anlaşmalar ile yönlendirilmekte olup alan bazında kentsel dönüşüm projelerinde mülk sahipleri ile kiracıların sayısının çokluğunun yanı sıra, bireysel mülk sahipleri ile sıklıkla yaşanan yasal sorunlar (tehdit veya gerçek) dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesinde önemli gecikmelere yol açmaktadır.

• Kentsel yenilemeye yönelik parsel bazında yapılacak projelerde uygun fiyatlı / sosyal konutların yer almasına yönelik minimum parsel büyüklüğü ve uzlaşmaya dayalı plan notu dışında herhangi bir koşulun bulunmaması.

Tablo 11: Alanın SWOT Analizi; (Güçlü ve Zayıf Yönler; Fırsat ve Tehditler)

Güçlü yönler	**Zayıf yönler**
✓ Kent merkezine yakınlık, ✓ Coğrafi konumu, ✓ Topografik hareketlilik, ✓ Planlama Alanı içindeki doğal değerlerin manzara ve rekreatif amaçlı kullanım potansiyelleri, ✓ Sınırını tanımlayan güçlü, doğal ve yapay eşikler, (Ağaçlandırılacak Alan, dereler, İletim Hatları, askeri alan) ✓ Gelişmeyi yönlendirecek, kontrol altında tutacak 1/5000 nazım imar planın olması, ✓ Çevresindeki planlı ve yasal gelişmeler, konut alanları, ✓ Çevre yolu ve Anadolu Caddesi ile plandan gelen 35 m.lik bağlantı yollarının bütünlüğü	✓ Cumhuriyet Mahallesinde bulunan niteliksiz konut alanları ile **mevcut parsel büyüklükleri** nedeni ile kaçak yapıların kontrolsüz yer seçimi ve gelişimine elverişli olması, ✓ Kentsel standartların düşüklüğü, ✓ Islah Planından gelen ve tapu sorunu olan parsellerin varlığı, ✓ Bölgenin topografyası nedeni ile ulaşılabilirlik ve erişilebilirlik sorunu, ✓ Genel olarak kentsel yenilemeye yönelik projelerde uygun fiyatlı/sosyal konutların yer almasına yönelik herhangi bir koşulun bulunmaması.

4.2. PLANIN AMACI, İLKE VE HEDEFLERİ

Kentsel yenileme ilkeleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri ile ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde, üst ölçekli çevre düzeni ve 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, zemin etüt raporlar ve bölgesel özellikler gözetilerek hazırlanan 1/1000 Ölçekli Karşıyaka ilçesi Cumhuriyet-İnönü-Örnekköy Uygulama İmar Planı'nın amacı;

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

AB Kentli Hakları Deklarasyonu hükümleri, Planlama Alanında yürütülecek olan plan çalışmaları için yönlendirici olacaktır. Bu hükümler:

Konut: Mahremiyet ve dokunulmazlığının garanti edildiği, sağlıklı, satın alınabilir, yeterli konut stokunun sağlanması,

Dolaşım: Toplu taşım, özel araçlar, yayalar ve bisikletliler gibi tüm yol kullanıcıları arasında, birbirinin hareket kabiliyetini ve dolaşım özgürlüğünü kısıtlamayan uyumlu bir düzenin sağlanması,

Sağlık: Kentliler için beden ve ruh sağlığının korunmasına yardımcı çevrenin ve koşulların sağlanması,

Spor ve Dinlence: Yaş, yetenek ve gelir durumu ne olursa olsun her birey için, spor ve boş vakitlerini değerlendirebileceği olanakların sağlanması. Her kent sakininin kişisel potansiyelleri doğrultusunda istediği sporu yapma hakkının olanaklı kılınması,

Kaliteli Bir Mimari ve Fiziksel Çevre: Çağdaş mimari uygulamalarıyla uyumlu, iklime, topografyaya duyarlı estetik nitelikli fiziksel mekânların yaratılması,

İşlevlerin Uyumu: Yaşama, çalışma, seyahat işlevleri ve sosyal aktivitelerin olabildiğince birbiriyle ilintili olmasının sağlanması,

Kişisel Bütünlük: Bireyin sosyal, kültürel, ahlaki ve ruhsal gelişimine, kişisel refahına yönelik kentsel koşulların oluşturulması,

Eşitlik: Yerel yönetimlerin; tüm bu hakları bütün bireylere cinsiyet, yaş, köken, inanç, sosyal, ekonomik ve politik ayrım gözetmeden, fiziksel veya zihinsel özürlerine bakılmadan, eşit olarak sunulmasını sağlamakla yükümlü olması şeklindedir.

Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda bölgede 2019 yılında Karşıyaka Belediye Meclis Kararı ile iptal edilerek plansız kalan 1987 onaylı imar planının revize edilmesi gerektiği; bölgeyi kent ile bütünleştirecek ve bölgede gerekli olan donatı ihtiyacını karşılayacak yönde bir plan çalışması yapılması kaçınılmaz bir hal almıştır.

Bu doğrultuda;

• Alanda düzenli yapılaşma sağlanarak risklerden arındırılmış, sağlıklı, güvenli, nitelikli yaşam çevresinin oluşturulması,

• Çevre dostu, güvenli ve sağlıklı sokaklar yaratılarak yaya dostu yürünebilir bir alan yaratılması, yeterli kentsel altyapıya ve ulaşım olanaklarına erişimin sağlanması, sosyal donatı ve kamu hizmetlerine erişmim olanaklarının geliştirilmesi,

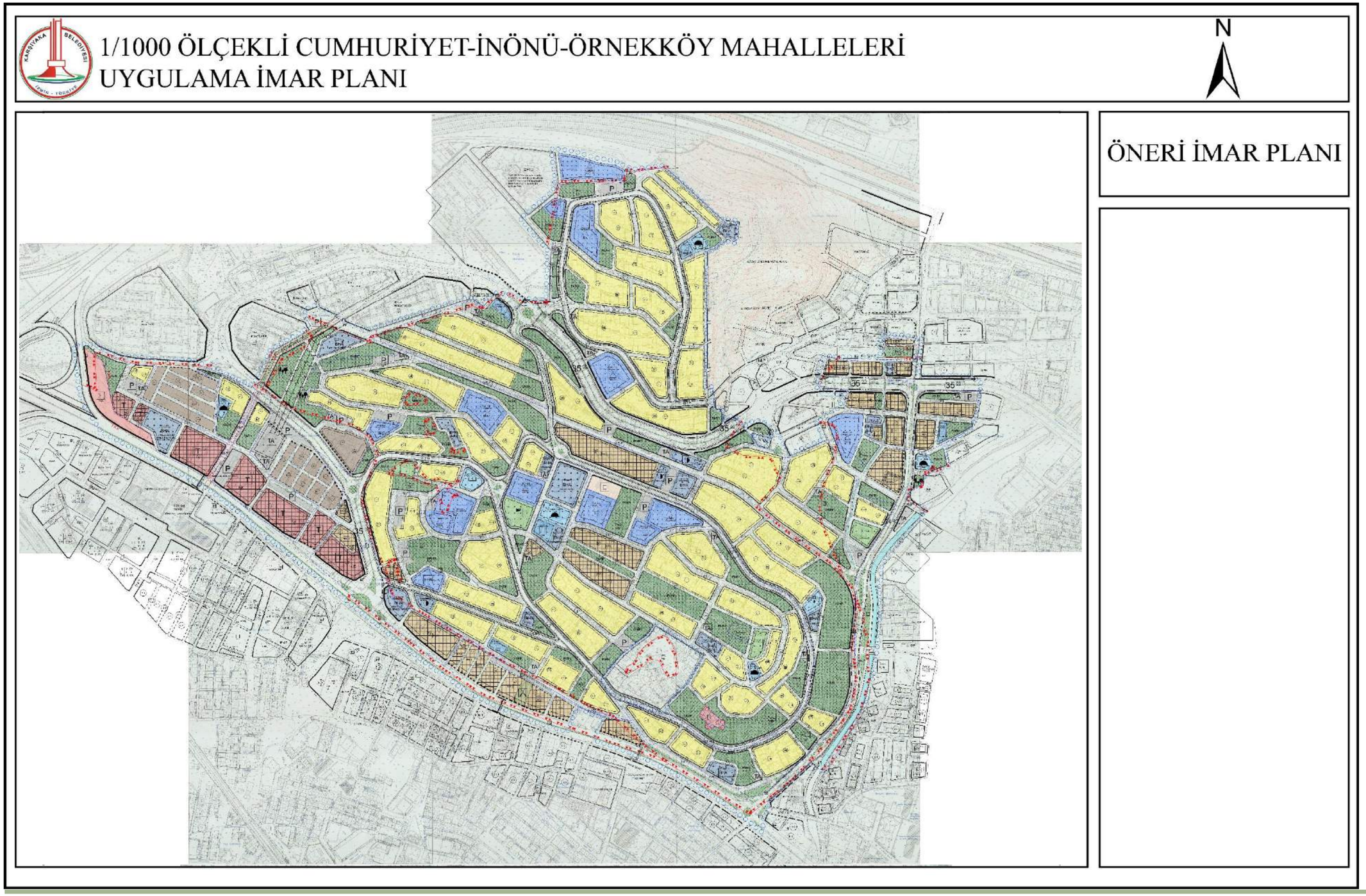
• Alanda yer alan ve tehlike teşkil eden afet önlem bölgeleri, taş ocakları ve yapılaşmış yüksek eğimli yerlerin kontrol altına alınması,

• Ekonomik, sosyal ve kültürel kalkınma, toplumsal dayanışma ve bütünleşme kültürünün korunması v.b. bir dizi sürdürülebilir mekânsal gelişme ilkelerinin katılımlı yöntemlerle değerlendirilmesi,

• İzmir kent bütünündeki konumuna, çevre düzeni planına uygun olarak planlama kararlarına ulaşma Planlama ilkelerine uygun yapılaşma ve plan hükümlerinin belirlenmesi, 1/1000 Ölçekli Cumhuriyet-İnönü-Örnekköy Mahalleleri 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.

Şekil 40: 1/1000 ölçekli Öneri İmar Planı



4.3. PLAN KARARLARI

Planlama Alanı genel olarak yapılaşmasını ruhsatsız olarak tamamlamış bir bölge olmakla birlikte, alanın genelinde düşük nitelikli yapılaşmaların olduğu gözlenmiştir. Bu nedenle Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen analiz ve sentezler sonucunda Kentsel Yenilemeyi destekleyen, üst ölçekli plandan ve 02.10.1987 onanlı mülga imar plandan gelen yapılaşma haklarının da korunduğu Çok Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları ile Ticaret- Konut Alanları ve yoğunluk ve yapılaşma kararları belirlenmiştir. Planlama Alanında nüfusa ilişkin hesaplamalar 1/1000 ölçeğinde detaylı olarak yapılmış, üst ölçekli plan kararları ile sorgulanmış, inşaat alanları ve konut büyüklüğü kabulü yapılmış, plan meri planın kapasite ve öneri plan nüfusları ve nüfusa dayalı, bölgenin ihtiyacı olan donatı alanları eksiklikleri göz önünde bulundurularak, ayrıca mevcut imar planının yapılaşmasını tamamlayan ve tamamlamayan imar adaları belirlenerek sosyal donatı alanları belirlenmiştir.

Planlama Alanı bütüncül bir yaklaşımla ele alınarak ulaşım bağlantıları alanın çevresiyle ilişkisini kuracak şekilde tasarlanmıştır. Donatı alanları, konutlardan oluşan komşuluk gruplarının ihtiyacı dahilinde çözülerek; bu komşuluk gruplarını birbirine bağlayan yeşil akslarla bağlantının sürekliliği hissettirilmeye çalışılmıştır.

Planda önerilen nüfusa dair Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek 2'de belirlenen nüfus donatı hesaplarına göre sosyal ve teknik altyapı alanları tasarlanmıştır. Planının nüfus hesabına göre kişi başına 21,6 m^2 teknik ve sosyal donatı alanı belirlenmesi gerekmektedir. Ek 2'de *"Büyükşehir belediye sınırları içerisinde yerleşme bütünlüğü gösteren, komşu ilçe belediyeleri ile bütünleşen ilçe belediyelerinde altyapı alanları bir bütün olarak hesaplanabilir."* denilmektedir.

Bölgenin koşulları ve yerleşilebilirlik analizlerini gösteren jeolojik-jeoteknik etütler sonrası Planlama Alanının çevresindeki plan ve bölgeye etki edebilecek kararları da dikkate alarak Planlama Alanının genel özellikleri, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları ile yapılaşmaya ilişkin ayrıntıları belirleyen plan notları, uygulamaya ilişkin kararları, uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren planlar hazırlanmıştır.

Meri imar planından gelen bazı imar hakları, yapılaşmaların ruhsatlı olup planlama ve ruhsat tarihleri itibari ile sorgulanmış, planının uygulanabilirliği açısından bazı imar adalarında 1987 İmar Planından gelen imar hakları korunmuş ancak mekânsal anlamda yenilenme ihtiyacı olan alan alanlarda, topoğrafya ile uyumlu taşıt, bisiklet, yaya güzergahları oluşturulmuş ve birbirine bağlanmış, yeşil akslar, yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu odaklar belirlenmiş, çekim merkezleri ve ticari akslar oluşturulmuş, nüfusun ihtiyacı doğrultusunda ve hizmet etki alanları dikkate alınarak ayrıca kurumların ihtiyacı olan teknik altyapı alanları da oluşturulmuştur.

Uygulamada beklentinin yükseltilmesi değil, anlaşanın kazanacağı bir modelin kurgulandığı plan kararları oluşturulmuş, arsa ve arazi düzenlemesi ile kat irtifakına yönelik

önlemler, kentsel işlevlerin ve tasarımın yaratacağı değerlerin dağıtılacağı, yaratılan değerin imar uygulamaları ile çözümlenebileceği, örneğin öncelikle Planlama Alanında mevcut gayrimenkullerin değerlerinin değer tespit kriterleri ile tespiti ve plan sonrasında oluşacak yeni değerin konumsal artı değerini de dikkate alacak şekilde değerinin tespiti önemlidir.

Planla bir bütün olan plan notlarında (*LEED ND derecelendirme sistemi Mayıs 2009'da, USGBC, Doğal Kaynaklar Savunma Konseyi ve Yeni Şehircilik Kongresi ortaklığıyla dört yıllık geliştirme ve pilot testinden sonra piyasaya sürülmüştür. Kentsel büyümenin büyük bir kısmının 100.000 - 250.000 kişilik komşuluk birimlerinde olacağı tahmin edildiğinden, mahallelerin; kentsel dönüşümün ve yenilemenin temel birimleri olacağı düşünülmektedir.)* önerilen Özel Hükümler ve Belediyece üretilecek Kentsel Tasarım Rehberi ile;

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

-Küresel iklim değişikliğine katkıyı tersine çevirmek,

-İnsan sağlığını ve refahını arttırmak,

-Su kaynaklarını korumak ve geri kazanmak,

-Biyoçeşitliliği ve ekosistem hizmetlerini korumak, geliştirmek ve geri kazanmak,

-Sürdürülebilir ve yenilenebilir malzemelerin kullanılmasını teşvik etmek,

-Daha çevreci bir ekonomi oluşturmak,

-Toplumsal eşitliği, çevresel adaleti, toplum sağlığını ve yaşam kalitesini arttırmak.

amaçlanmaktadır.

4.4. PLAN KABULLERİ

Cumhuriyet, İnönü, Örnekköy Mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılan bölgede, plan kararları oluşturulmadan önce bu alana ilişkin veriler toplanmış, toplanan veriler ile gerekli altlıklar oluşturulmuştur. Plan ile, günümüze kadar yapılaşmaları yönlendiren 02.10.1987 onanlı mülga imar planında yapılaşma koşulu Bitişik Nizam 2 kat, Bitişik Nizam 3 kat ve Bitişik Nizam 4 ve 5 kat olarak belirlenmiş olan imar adalarına müdahale edilmiştir. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce 02.10.1987 onanlı mülga imar planında ve imar yönetmeliğinde belirlenmiş olan hususlar dikkate alınarak hazırlanan ada kitle etütleri üzerinden öncelikle bu imar adalarının inşaat alanları hesaplanarak, çalışma alanı içerisinde 02.10.1987 onanlı mülga imar planı ile oluşan toplam inşaat alanına ulaşılmıştır. Hesaplanan inşaat alanının, yine 02.10.1987 onanlı mülga imar planında belirlenmiş olan imar adalarına oranlaması ile ortalama bir emsal (E) değerleri bulunmuştur.

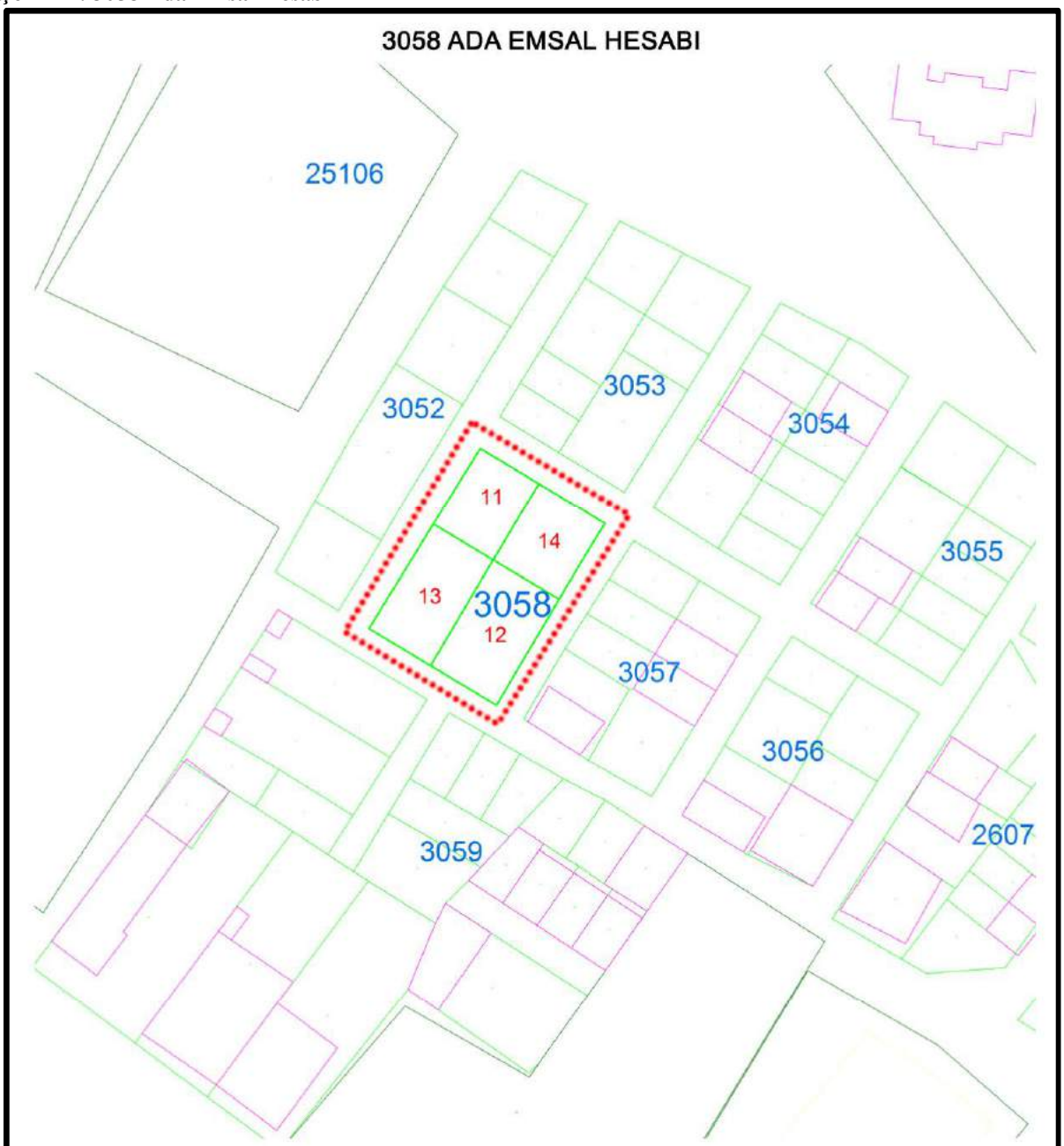
Şekil 41: 26252 Ada Emsal Hesabı

26252 ADA EMSAL HESABI

ADA	PARSEL	RUHSAT TARİHİ	PARSEL ALANI	MEVCUT KAT ADEDİ	MEVCUT TABAN ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	EMSAL
26252 ADA	1	RUHSATSIZ	287.15				
	2	2017	251.02	5	249.00	1130.00	4.50
	3	RUHSATSIZ	224.77				
	4	RUHSATSIZ	131.29				
	5	2017	111.85	5	105.00	494.00	4.42
	6	RUHSATSIZ	73.65				

ORT EMSAL	4.46

Şekil 42: 3058 Ada Emsal Hesabı



ADA	PARSEL	RUHSAT TARİHİ	PARSEL ALANI	MEVCUT KAT ADEDİ	MEVCUT TABAN ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	EMSAL
3058	11	2012	235.12	5	174	956	4.07
	12	2013	360.00	5	239	1326	3.68
	13	2016	331.64	5	240	1294	3.90
	14	2017	260.11	5	173	970	3.73

ORT. EMSAL	3.85

Şekil 43: 6056, 6059, 6040, 6033 Nolu Parsellerin Emsal Hesabı

6056,6059,6040,6033 NOLU PARSELLERİN EMSAL HESABI

ADA	PARSEL	RUHSAT TARİHİ	PARSEL ALANI	MEVCUT KAT ADEDİ	MEVCUT TABAN ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	EMSAL
0 ADA	6033	2015	667.77	5	667.00	3736.00	5.59
	6040	2017	599.63	5	598.00	3397.00	5.67
	6056	2017	154.60	4	154.00	933.00	6.03
	6059	2018	527.19	6	525.00	3134.00	5.94

ORT EMSAL	5.81

Planlama Alanında; 02.10.1987 onanlı mülga imar planının öngördüğü yoğunluk kararlarına ek bir yoğunluk kararı getirilmemiştir.

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

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

Neredeyse %80 oranında ruhsatsız yapılaşmanın bulunduğu alanda, yapılan plan çalışması ile donatı alanlarının eksikliğinden kaynaklanan sorunları çözebilmek amacıyla min. parsel büyüklüğü ve isteğe bağlı ada bütününde uygulama önerilmiştir. Böylelikle ön bahçesiz, yer yer otoparksız, bitişik nizamda yapılaşan imar adaları yerine, geniş bahçeleri olan, otoparkını kendi bünyesinde karşılayan ve verilen emsal değeri ile ayrık nizamda yapılaşacak imar parsellerinden oluşan imar adalarının oluşumu sağlanmıştır.

Plan çalışması kapsamında uygulama yapılacak olan imar adalarının yapılaşma koşulları incelenmiş ve 02.10.1987 onanlı mülga imar planı ve mevcut yönetmelikler doğrultusunda verilen kitlelerden çıkarılan analizler ile emsal değerlerine ulaşılmıştır. Mülga planda Hmax:6.80 gabari ve Bitişik Nizam 2 kat olarak belirlenen imar adalarında mevcut emsal değerleri **E:1,70**, Sosyal Konutlar olarak da bilinen A-5, BL-5 Kat olarak belirlenen imar adalarında **E:1.77 ve E:2,46**, Planlama Alanının kuzeyinde Örnekköy Mahallesi sınırları içerisinde kalan ve çoğunluğu 35 metrelik taşıt yoluna cepheli olan B-3 yapılaşma koşullu adalarda **E:2.40**, alanın güneyinde ve güney batısında yer alan B-4 yapılaşma koşullarına sahip alanlarda **E:3,00**, , B-5 yapılaşma koşullarına sahip alanlarda **E: 3.50**, E:1,4 şekilde hesaplanmıştır.

Gelinen noktada öneri plan ile değişen İmar Kanunu 18. madde uygulamasına ilişkin yönetmelik değişikliği doğrultusunda toplulaştırma çalışması yapılmış ve zeminde kamusal yer kazanılması hedeflenmiştir.

Bu kapsamda öneri imar adaları için:

Mülga planda B-2, Hmax:6.80 yapılaşma koşulları olan ve 1.70 emsal değeri hesaplanan imar adaları için **E:2.50,**

Mülga planda B-3 yapılaşma koşullarına sahip ve 2.40 emsal değeri hesaplanan imar adaları için ise **E:2,70**

Mülga planda A-5, BL-5 Kat yapılaşma koşulları olan imar adaları için **E: 2,70,**

Mülga planda B-4 ve B-5, E:1,4 yapılaşma koşullarına sahip ve 3.00, 3.50 emsal değeri hesaplanan imar adaları için imar adaları için **E: 2.00**, **E: 3.50** olarak belirlenmiştir.

Ayrıca 02.10.1987 onanlı mülga imar planı ruhsatlı yapılaşmalarını tamamlamış imar adalarında tamamlanma oranı dikkate alınarak, imar uygulamasında ortaya çıkacak sorunlara neden olmamak ve uygulamayı kolaylaştırmak adına mevcut yapılaşma koşulları korunan ticaret ve konut adaları belirlenmiştir.

Bu doğrultuda Planlama Alanında toplam **4 adet 18. madde Uygulama Alan sınırı** belirlenmiştir. Bu alan içerisinde yer alan parsellerin büyüklüğü tapu bilgileri üzerinden hesaplanmış olup, parsellere ilişkin 83 adet öneri imar adalarına dağıtılmıştır. Plan genelinde minimum parsel büyüklüğü 1000 m^2 olarak belirlenmiş ve yukarıda açıklandığı gibi gerektiğinde Belediyemizce resen gerçekleştirilecek parselasyon planları ile minimum parsel büyüklüğünü sağlayan parsellerde yapılaşma gerçekleşeceği gibi istenirse plan üzerinde belirlenen yapılaşma koşulları doğrultusunda ada bazında yapılaşma da gerçekleşecektir. Bu nedenle öneri imar planında yapılaşma hakkı olan parsellerde herhangi bir inşaat artışı söz konusu değildir.

Tablo 12: 1/1000 Ölçekli İmar Planı Yapılaşma Koşulları, İnşaat Alanları ve Nüfusu

Kullanım	Yapılaşma Koşulu	Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Planın Kapasite Nüfusu (Kişi)
Gelişme Konut	E=2.50	355.245,65	888.114,12	23890
	E=2.70	23.752,28	64.131,15	1725
	E=3.50	6.420,38	22.471,32	604
Mevcut Konut	B-4	22.296,00	66.888,00	1799
	E=1.4	6.164,91	8.630,87	232
TİCK	E=2.50	26.780,70	66.951,75	1441
	E=2.70	20.489,10	55.320,56	744
	E=3.50, B-5	27.843,42	97.451,98	1311
		5.804,77	14.367,20	193
Ticaret	E=2.00	22.113,10	44.226,20	-
	E=3.00, B-4	3.756,47	11.269,42	-
	E=3.50	9.488,06	33.208,20	-
Toplam		**530.154,82**	**1.373.030,75**	**31940**

4.4.1. Nüfus Kabulü

Nüfus kabulünde öncelikle üst ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen nüfus kabulü esas alınmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 33.762 kişi için Brüt Yoğunluk değeri 400+ kişi/ ha'dır.

Uygulama imar planı çalışmaları kapsamında 136 ha Planlama Alanı içerisinde 38,54 ha gelişme konut alanı, 2,85 ha mevcut konut alanı planlanmıştır. Gelişme konut alanları, esas olarak ıslah imar adalarında belirlenmiştir. Gelişme konut alanları Planlama Alanının % 27,17'sini teşkil etmektedir.

Konut alanlarında yaşayacak nüfus hesaplanırken;

Nüfus= (Konut Alanı (m^2)* Emsal / Ortalama Konut Büyüklüğü * Ortalama Hane halkı Büyüklüğü) formülü kullanılmıştır. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2018 TÜİK verilerine göre Karşıyaka ilçesi ve Planlama Alanını kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında bölgede hane halkı büyüklüğü olan 2.69 kişi, birim konut 100 m^2 olarak kabul edilmiştir.

Bu kabulden hareketle Planlama Alanında toplam 31.940 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür.

Uygulama imar planında TİCK (konut ve ticaret alanı) olarak planlanan alanlarda; E=2.50 yapılaşma koşullu adalarda % 80'inin, diğer adalarda ise % 50'sinin konut alanı olacağı kabul edilerek toplam 3.615 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür.

Planlama Alanının halihazırdaki mevcut nüfusu 20.000 kişi,

1987 Planının kapasite nüfusu 31.902 kişi,

Öneri plan nüfusu olan 31.940 kişi,

Yukarıdaki nüfus hesaplarından hareketle 31.940 kişinin ikamet edebileceği 41,38 ha konut alanı ile 8,09 ha konut-ticaret alanı önerilmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı nüfusu: 33.762 kişi

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Brüt Yoğunluk: 400 + kişi/ha

1/1000 Uygulama İmar Planı Ortalama Net Nüfus Yoğunluğu 646 kişi/ha'dır.

4.5. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlamada arazi kullanımın 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.

Yerleşme dokusu içinde kalan ruhsatlı yapılaşmaların olduğu bölgelerde ruhsata esas plan kararları imar adası bazında etütler doğrultusunda korunmuştur.

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 arttırılması, 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 ulaşıma 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 arttırılması, 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, Spor Tesisi, ve Belediye Hizmeti Alanı vb. işlevli sosyal donatı alanlarının mevcut olanları göz önüne alınmıştır.

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

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

Tablo 13: Uygulama İmar Planı Kent Karakter Tablosu

Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m²)	Kişi Başı Alan (m²)
ACIK SPOR TES	3	%0.46	6477.35	0.2
AILE SAGL MER	5	%0.47	6717.98	0.21
ANAOKULU	4	%0.66	9406.55	0.29
ASKERI ALAN	1	%0.1	1443.01	0.05
BHA	15	%2.39	33910.14	1.06
CAMI	5	%0.54	7712.66	0.24
COCUK BAHCESI	10	%1.55	21920.89	0.69
GELISME KONUT	59	%27.17	385418.3	12.07
HALK EGITIM	1	%0.2	2797.01	0.09
ILKOKUL ALANI	3	%1.2	17037.16	0.53
KAPALI SPOR TES	1	%0.28	4016.84	0.13
KONUT	15	%2.01	28460.91	0.89
KONUT TICARET	27	%5.71	80917.99	2.53
KULTUREL TESIS	1	%0.14	2041.4	0.06
LISE ALANI	2	%0.82	11559.45	0.36
MEYDAN	1	%0.19	2633.1	0.08
ORTAOKUL ALANI	3	%1.2	17010.71	0.53
OTOPARK	19	%1.33	18912.27	0.59
PARK	57	%11.37	161269.42	5.05
PASIF YESIL	50	%1.76	25008.27	0.78
REKREASYON	3	%0.68	9666.03	0.3
RESMI KURUM	3	%0.34	4880.95	0.15
SOSYAL TESIS	1	%0.1	1435.59	0.04
SU YUZEYI	10	%0.63	8965.07	0.28
TEKNIK ALTYAPI	22	%0.84	11894.24	0.37
TICARET	7	%2.49	35357.63	1.11
TEKNIK OGRETIM	1	%0.47	6692.15	0.21
YOL		%34.88	494761.42	

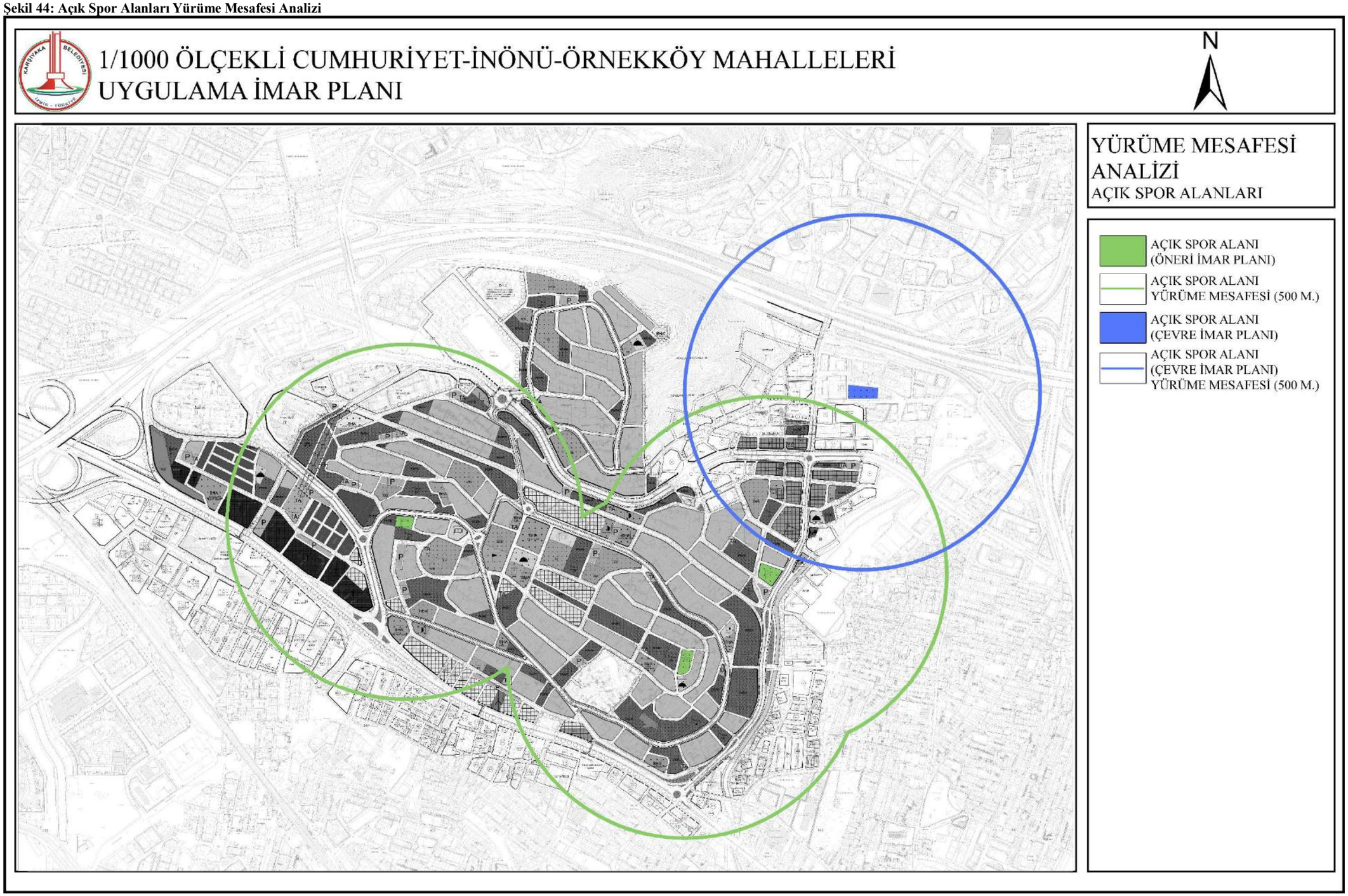
4.5.1. Donatı Alanları

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda; Planlama Alanının halihazırdaki mevcut nüfusu 20.000 kişidir. 1987 Planının kapasite nüfusu 31.902 kişi ile öneri plan nüfusu olan 31940 kişi arasındaki farkın küçüklüğünden dolayı artış konu edilmemiştir. Donatı alanlarına ilişkin öneri plan nüfusuna göre düzenlenmiş olan ayrıntılı tablo aşağıda yer almaktadır.

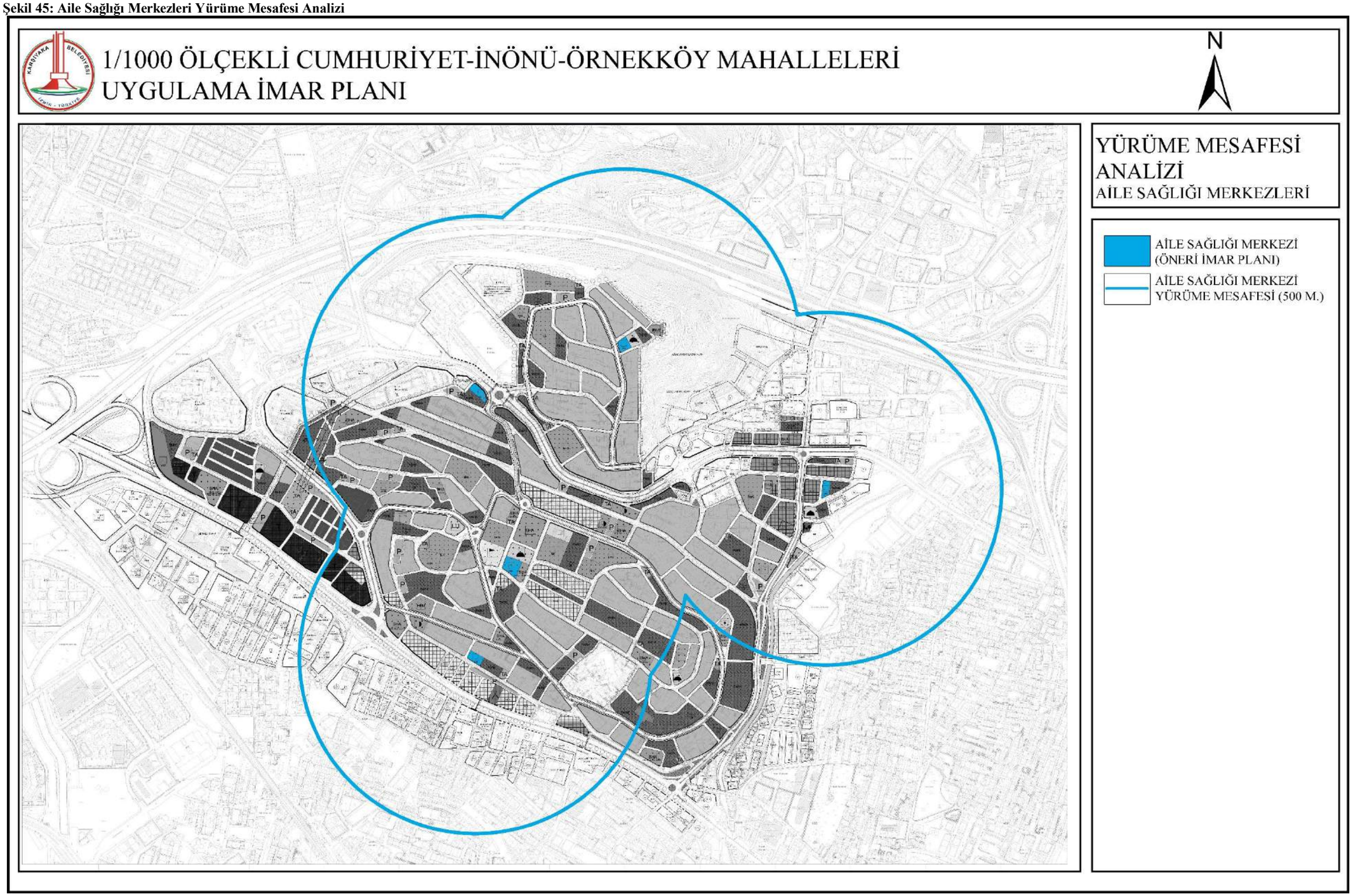
Tablo 14: Donatı Alanları

Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m²)	Kişi Başı Alan (m²)	Standart
Anaokulu	4	%0.66	9406.55	0.29	0.5
İlkokul	3	%1.2	17037.16	0.53	2
Ortaokul	3	%1.2	17010.71	0.53	2
Sosyal Açık ve Yeşil Alanlar	70	%13.6	192856.34	6.04	10
Sağlık Tesisleri Alanı	5	%0.47	6717.98	0.21	1.5
Kültürel Tesis Alanları	1	%0.14	2041.4	0.06	0.75
Sosyal Tesis Alanları	1	%0.1	1435.59	0.04	0.75
Halk Eğitim Merkezi	1	%0.2	2797.01	0.09	2
İbadet Yeri	5	%0.54	7712.66	0.24	0.5
Teknik Alt Yapı	22	%0.84	11894.24	0.37	1
Lise	2	%0.82	11559.45	0.36	2
BHA	15	%2.39	33910.14	1.06	-

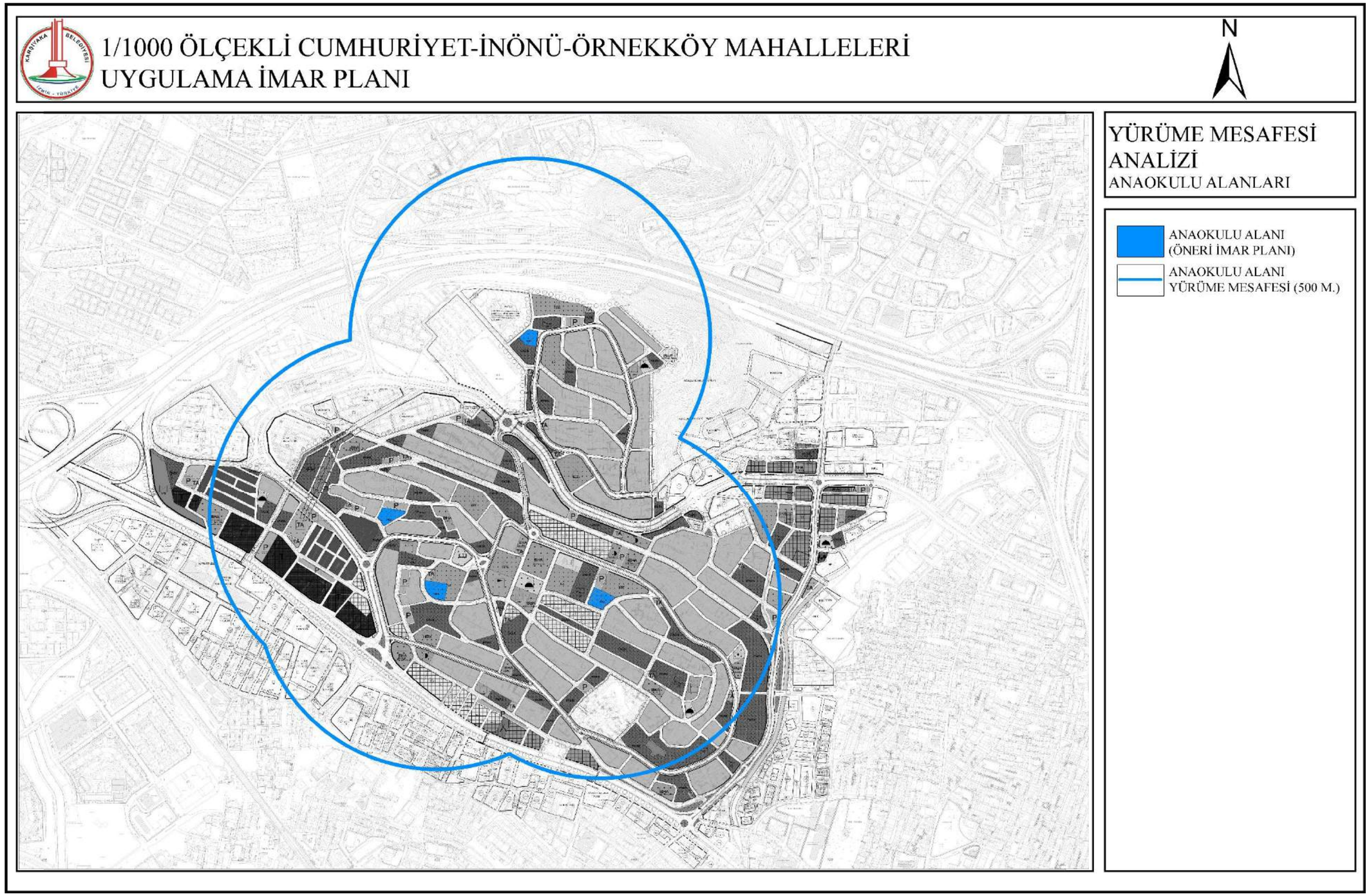
Şekil 44: Açık Spor Alanları Yürüme Mesafesi Analizi



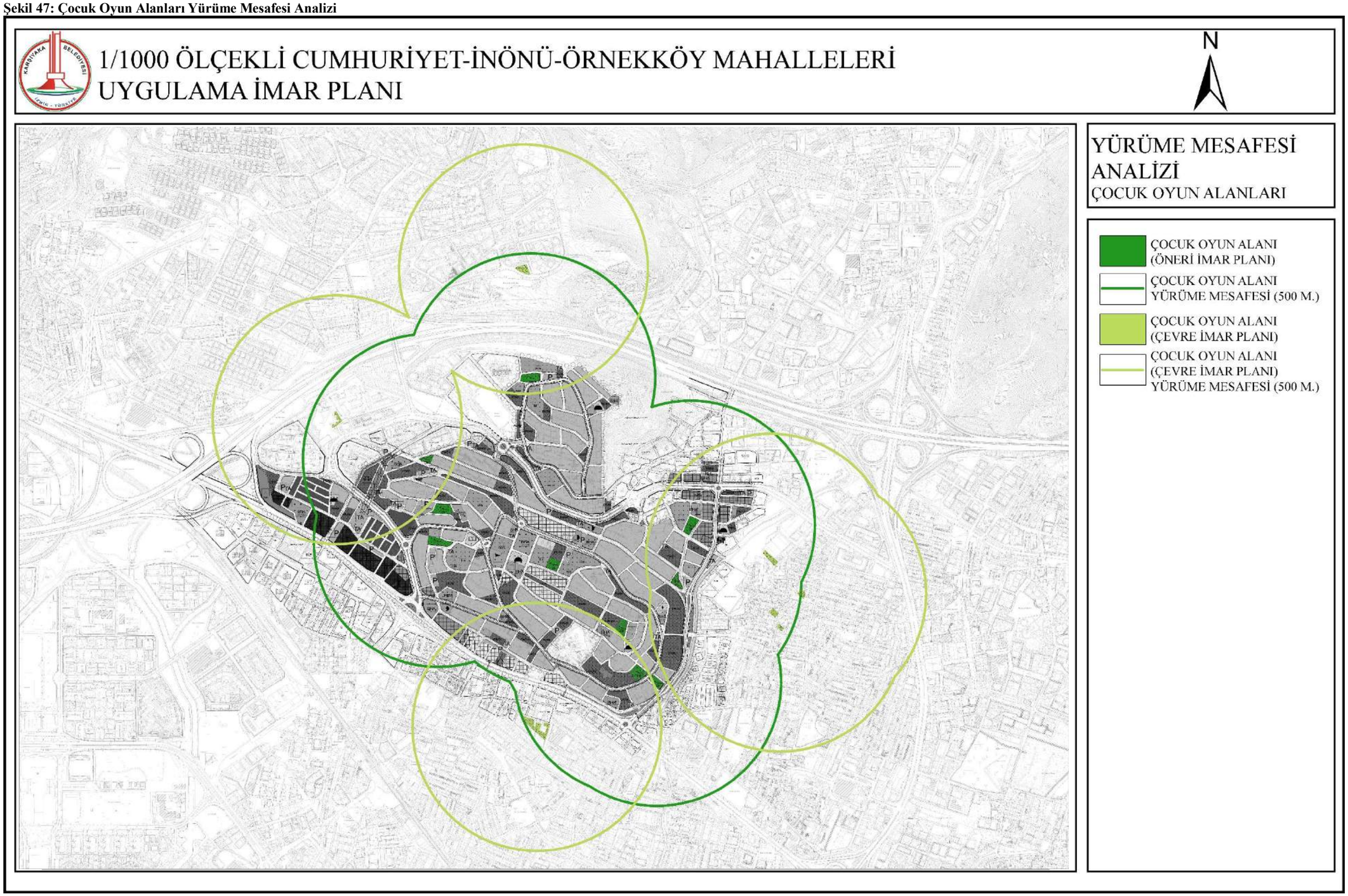
Şekil 45: Aile Sağlığı Merkezleri Yürüme Mesafesi Analizi



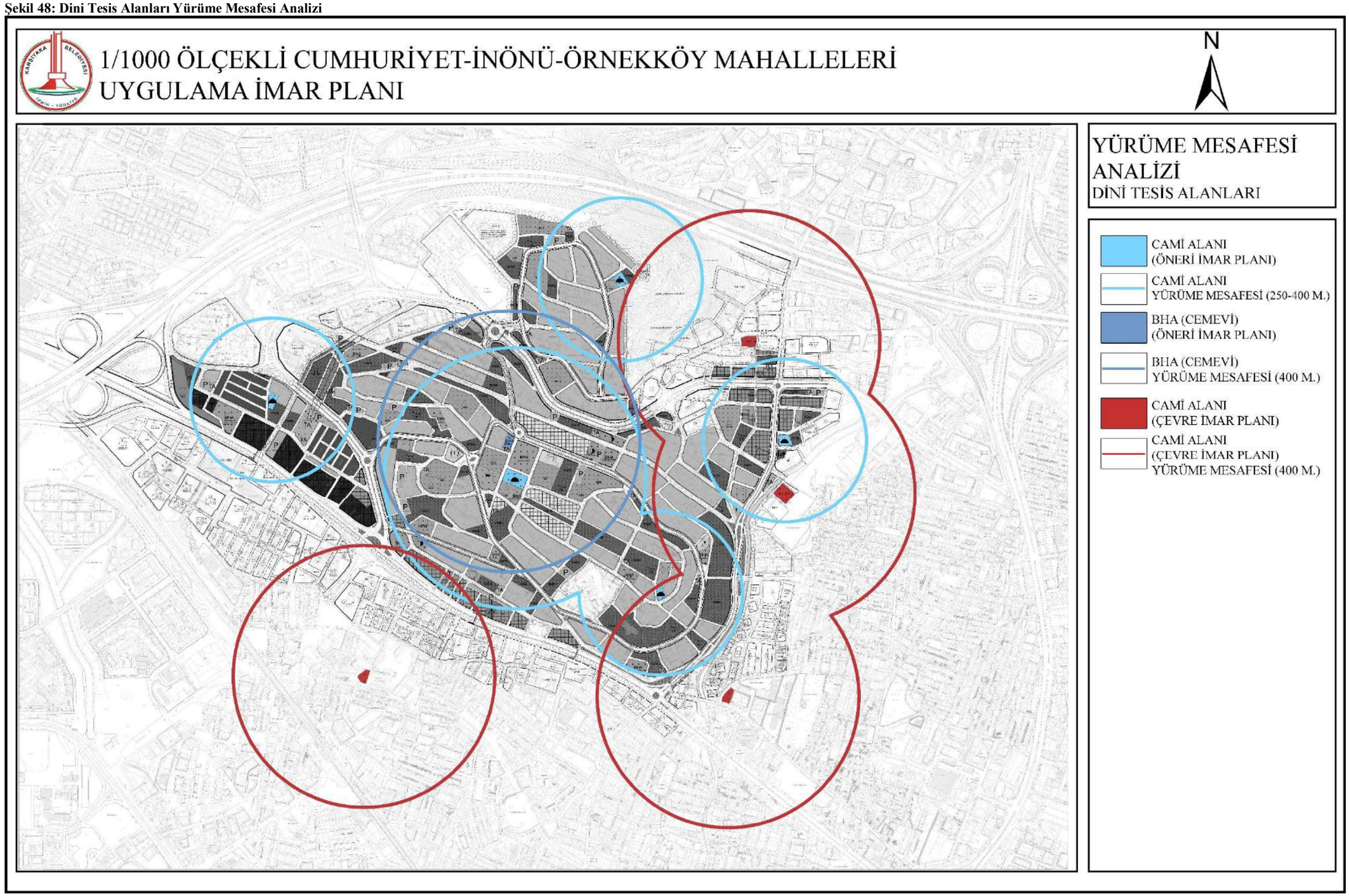
Şekil 46: Anaokulu Alanları Yürüme Mesafesi Analizi



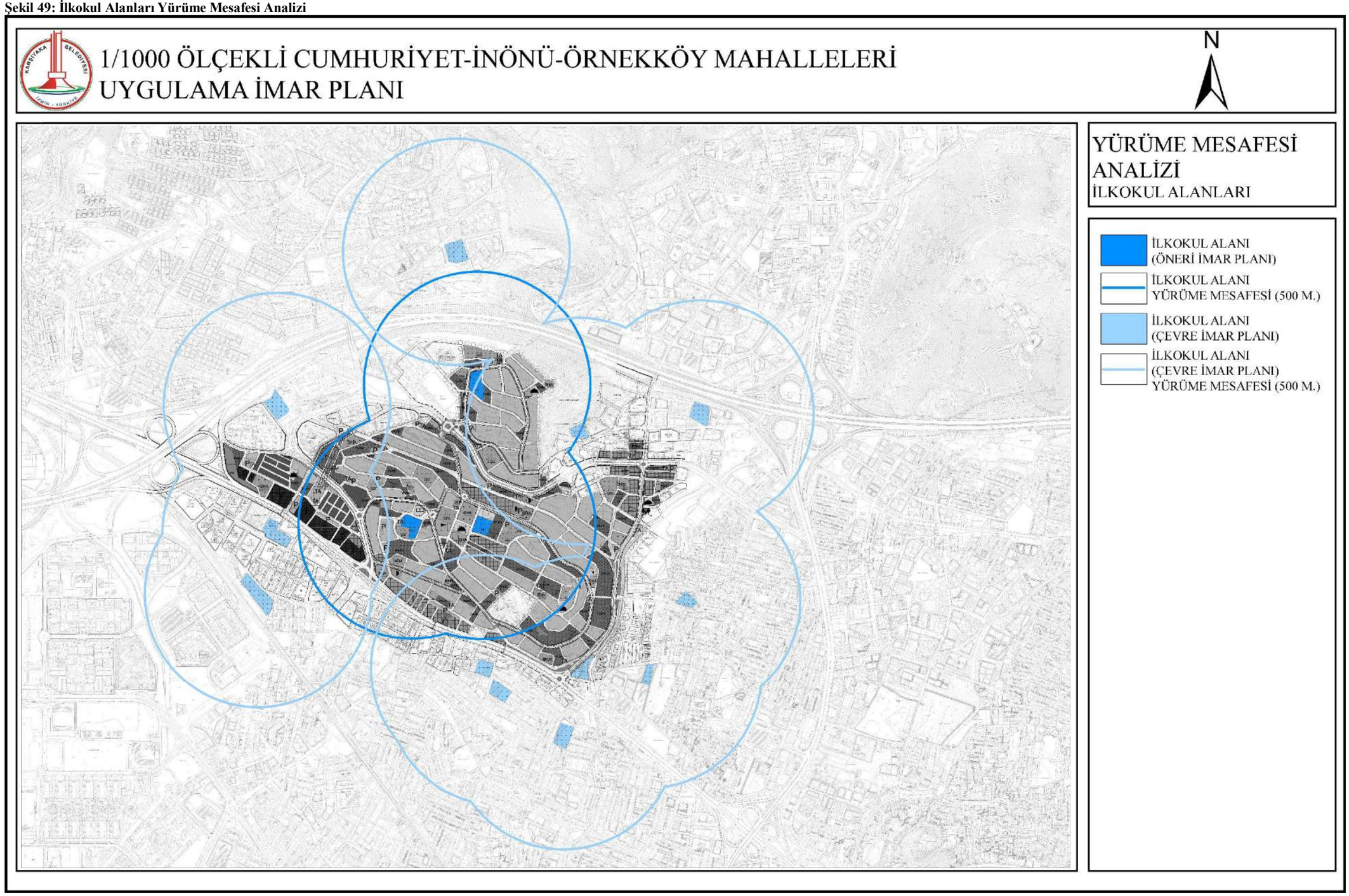
Şekil 47: Çocuk Oyun Alanları Yürüme Mesafesi Analizi



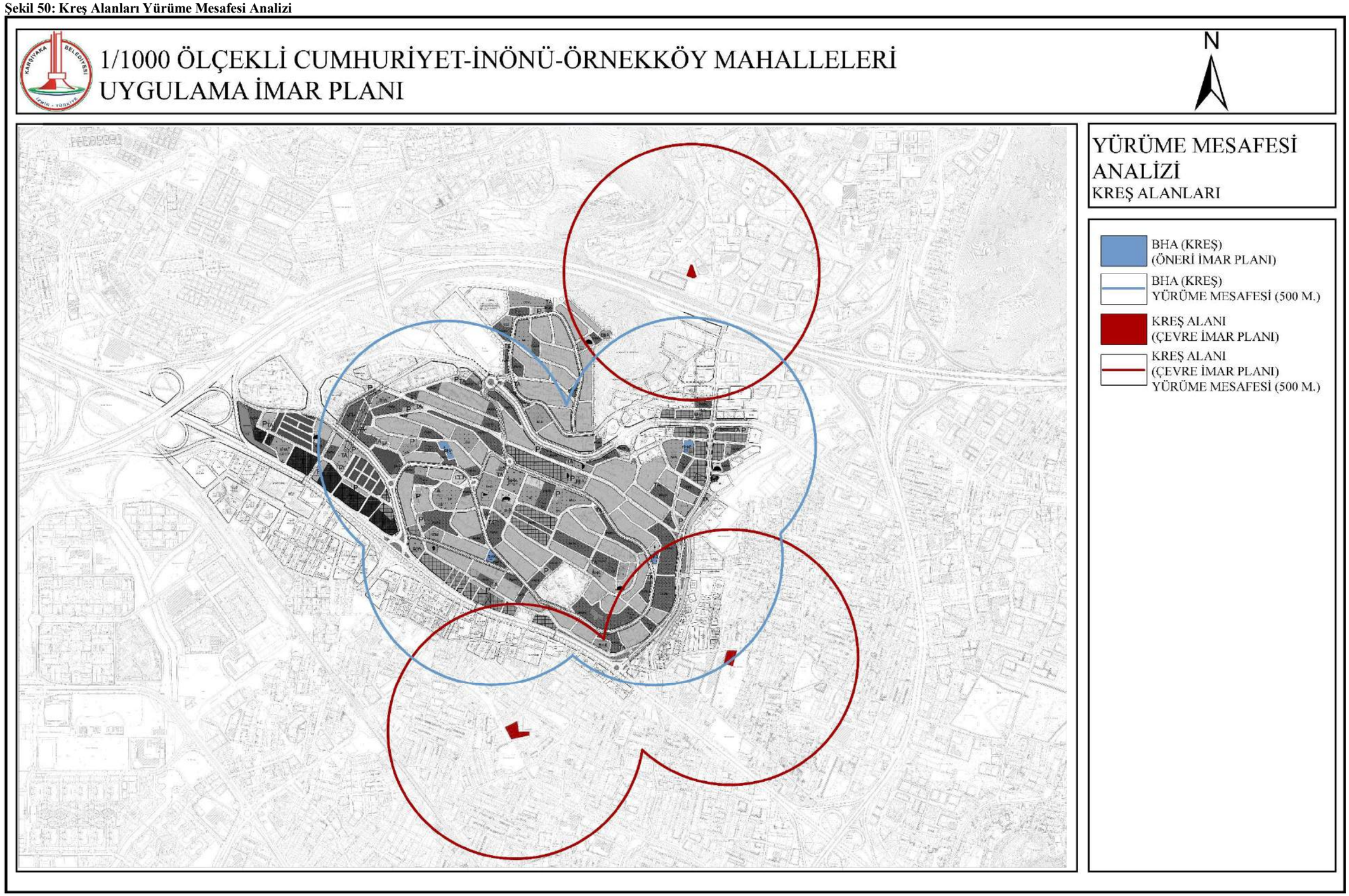
Şekil 48: Dini Tesis Alanları Yürüme Mesafesi Analizi



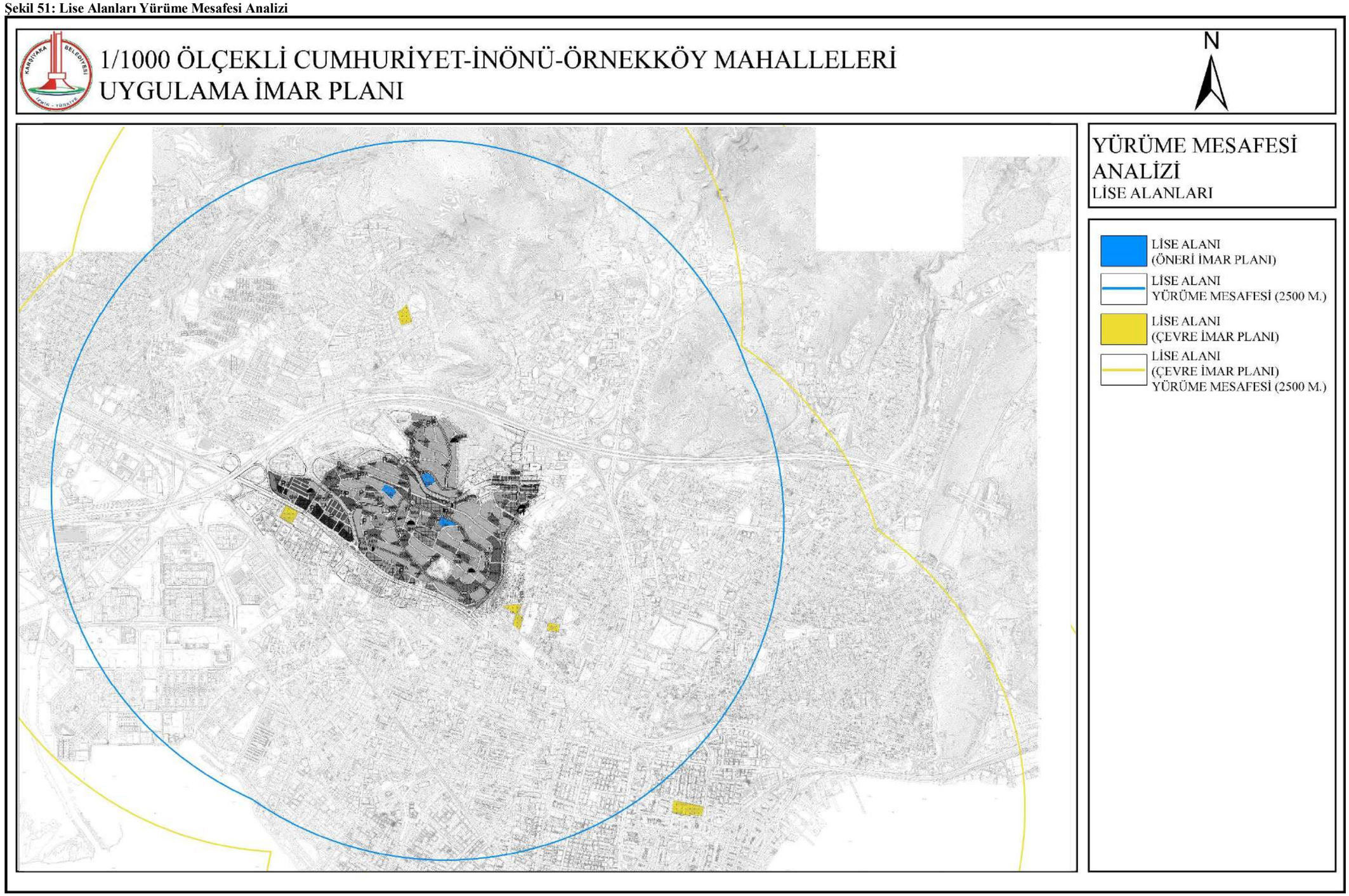
Şekil 49: İlkokul Alanları Yürüme Mesafesi Analizi



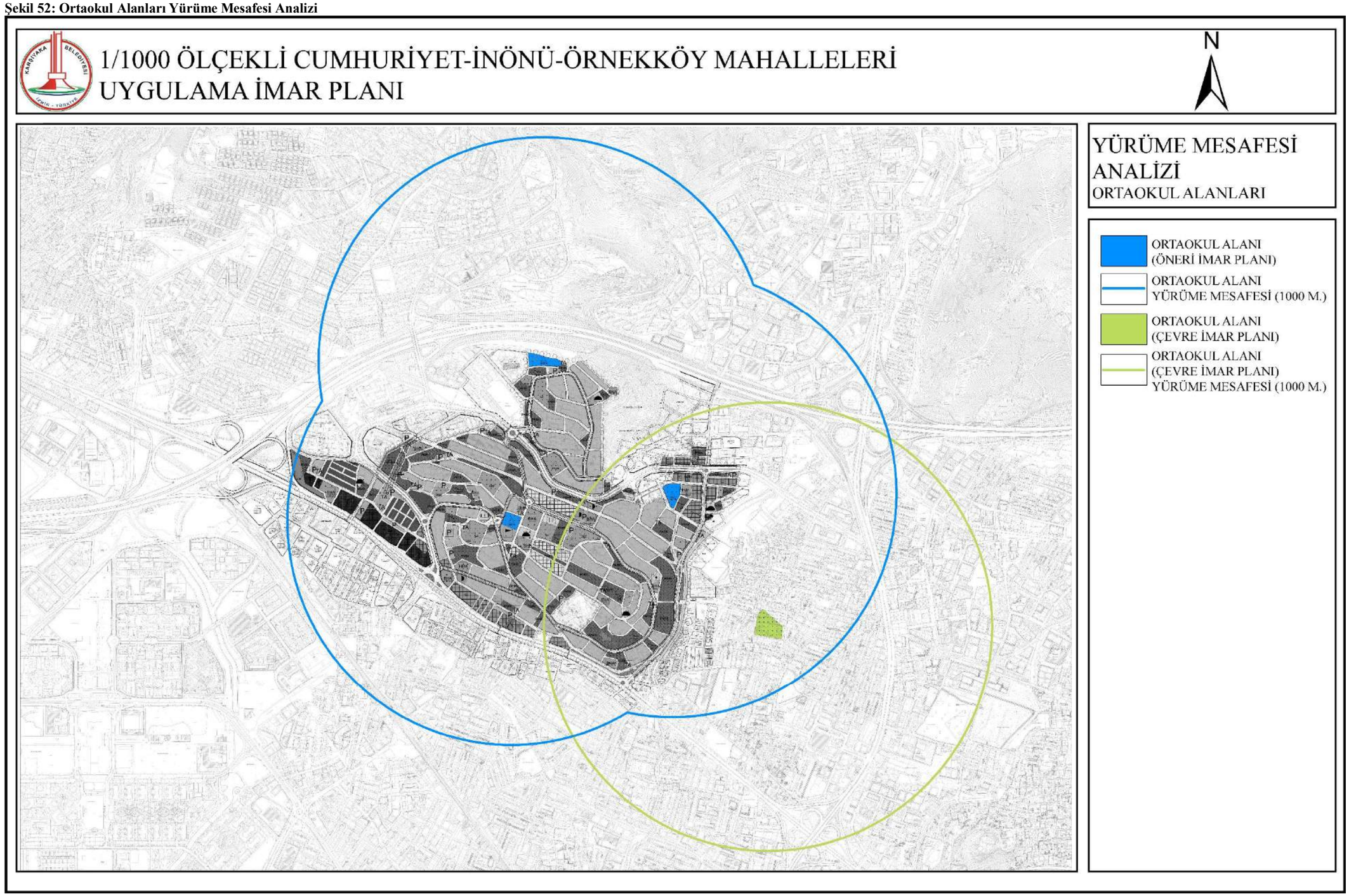
Şekil 50: Kreş Alanları Yürüme Mesafesi Analizi



Şekil 51: Lise Alanları Yürüme Mesafesi Analizi



Şekil 52: Ortaokul Alanları Yürüme Mesafesi Analizi



4.4.2. Ulaşım Kararları

Ulaşım kararları; 1/5000 ölçekli Nazım imar planı kararları doğrultusunda, Planlama Alanı içindeki mevcut ulaşım bağlantıları ile çevresindeki yürürlükteki planların ulaşım kararları ilişkilendirilmiştir. Planlama Alanındaki birçok yolun genişliği artırılarak yeni bağlantılar da önerilmiştir. Alanda yok denecek kadar az olan otopark alanları, alanda gerek mevcut olan gerekse öneri donatı alanları da dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.

Planlama Alanında, belirlenen planlama yaklaşımı ve plan tasarım ilkeleri doğrultusunda ulaşım sistemi kurgulanmış; ulaşım kademelenmesi oluşturularak yaya ve araç ilişkisi en aza indirilmeye çalışılmıştır. Motorlu taşıt ulaşımına alternatif olarak bisiklet kullanımını yaygınlaştırmak için çift yönde ve şerit genişliği 130 cm olacak şekilde toplamda 14 km bisiklet yolu planlanmıştır. Ulaşım aksları topografyaya ve mevcut yollara uygun olarak geçirilmiş, yerleşime topoğrafya bakımından uygun olmayan alanlar olarak belirlenip yeşil alan olması kararlaştırılmıştır.

Ulaşımda 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 ulaşıma 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.

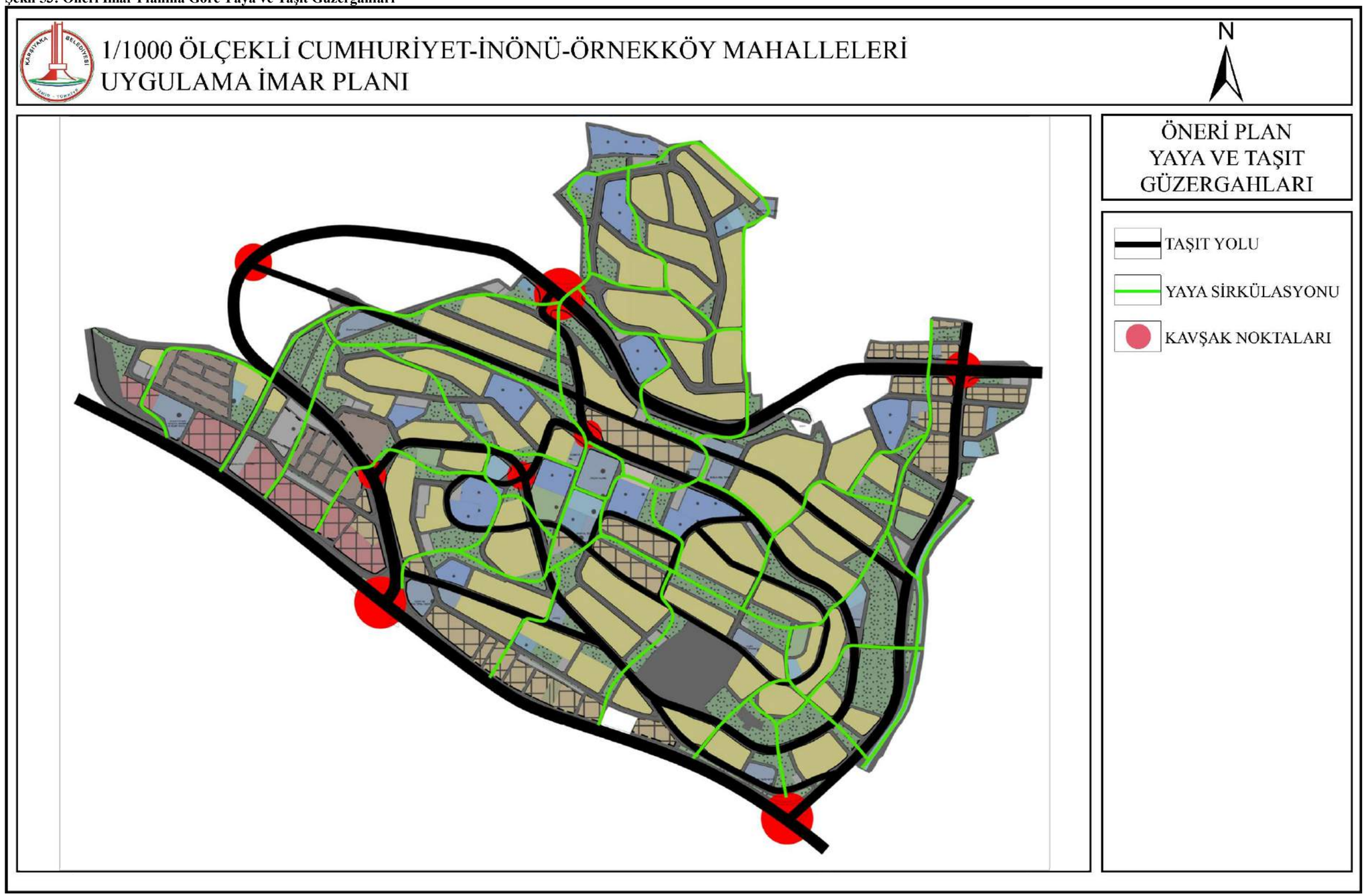
Ana yol: 35 m genişliğindeki taşıt yolu, Planlama Alanı için 1. Derece Taşıt Yolu niteliğinde olup; Planlama Alanını kentin diğer bölgelerine bağlayan Semt Dağıtıcı (Ana Yol/Cadde) görevini üstlenmektedirler. Planlama Alanının kuzeyinde yer alan bu taşıt yolu ile alanın kuzeyi ile güneyinde bağlantıyı sağlayan 24 m. genişliğindeki taşıt yolu bu gruba girmektedir.

Toplayıcı yol: Öneri plan ile Planlama Alanının içerisinde erişim yollarının trafiğini toplayan ve ana yollara aktaran ring niteliğinde, 17, 15, 14, 12 ve 10 metrelik taşıt yolları belirlenmiştir.

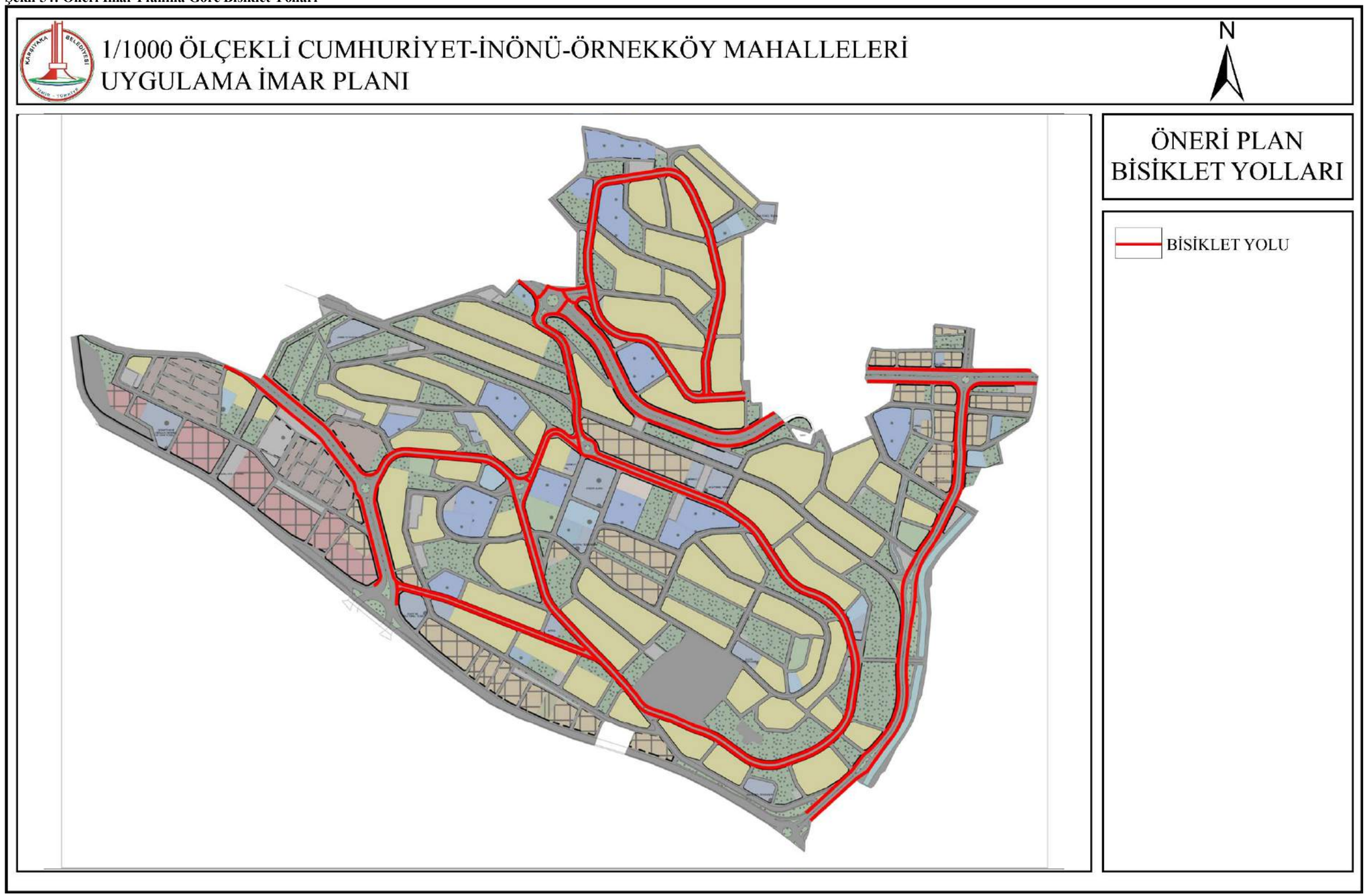
Yaya ve Bisiklet Yolları: Taşıt yollarından bağımsız olarak düzenlenen ve Planlama Alanı içindeki donatı alanlarının yoğunlaştığı bölgelere erişimi sağlayan 10 ve 7 m. genişliğindeki yollar bu grubu oluşturmaktadır. Planlama Alanında, erişilebilirlik ilkeleri doğrultusunda, tüm yayaların kullanabileceği bir ana yaya dolaşımı planlanmıştır. Yayaların donatı alanlarına rahat, güvenli ve konforlu bir şekilde ulaşımını sağlamak amacıyla yaya yolları oluşturularak yaya-taşıt ilişkisi en aza indirilmeye çalışılmıştır. 3 yayaya maksimum kullanım ve hareket sağlamak için; taşıt – yaya – bisiklet ayrımında kontrollü ve ortak kullanım alanları oluşturmaya dikkat edilmiştir. Proje alanında yaya ulaşımı için yollar; yaya yolları ve kaldırımlar olarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca Planlama Alanında 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 karşılanmıştır.

Şekil 53: Öneri İmar Planına Göre Yaya ve Taşıt Güzergahları



Şekil 54: Öneri İmar Planına Göre Bisiklet Yolları



4.5.3. Konut Alanları

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

Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy Mahallesi sınırları içerisinde toplam 136 ha'ı kapsayan alanda 38,5 ha alan, daha önce belirtilen doğal ve yapay eşiklere göre farklı yoğunluk ve özelliklerde oluşturulmuştur.

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

Bu kapsamda uygulama imar planı ile 02.10.1987 onanlı mülga imar planı üzerinden uygulamalar devam ettiğinden imar adasındaki ruhsatlı yapıların yoğunluğuna bakılarak yaklaşık 2,8 ha'lık alan B-3 ve B-4 yapılaşma koşulları korunmuş, toplamda ise sadece konut alanları toplamı 41,38 ha olarak öngörülmüştür.

Ayrıca planlamada bölgeleme yapılmış, bu bölgelemeler kapsamında alt merkezler oluşturulmuş, bu alt merkezlerde planlama bölgesinde yaşayan nüfusun sosyal ve teknik altyapısını oluşturan kullanımlar yer seçmiş olup, kent merkezi kullanım baskılarından uzaklaştırılmış olacaktır. Planlama Alanında gelişme konut alanları ayrılmış olup öngörülen nüfus ile yerleşim desenine hizmet verecek büyüklük ve nitelikte konut adaları oluşturularak yapılanma koşulları belirlenmiştir.

Bu kapsamda, kentsel dönüşümün altyapısını oluşturacak plan kararlarında, 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 sağlamış olacaktır.

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.

4.5.4. Ticaret + Konut Alanları (TİCK Alanları)

İmar planı çalışmaları kapsamında kentte ticari faaliyetlerin devamı niteliğinde olacak alanlar ticaret ve konut alanı olarak planlanmış olup ticaret ve konut alanları 8,09 ha alanı kaplamakta, Planlama Alanının % 5,71'ini oluşturmaktadır. Bu alanlar mevcut kentsel alanın bütünlüğü içerisinde Planlama Alanı ile devamlılığı bulunan yollar üzerinde konumlandırılmıştır.

Çalışma alanının güneyinde Anadolu Caddesinden cephe alan ve 02.10.1987 onanlı mülga imar planına göre TM koşullu adalar ve M koşullu yapı adaları yer almaktadır. Bu alanlarda aktif ticari işlevler yer almakta olup genellikle kent bütününün ihtiyacını karşılayacak kullanımlar bulunmaktadır. Planlama Alanının merkezinde pazaryeri, kültür merkezi ve çevresindeki konut alanlarında, arazi çalışmalarında yapılan incelemeler sonucu zemin kullanımının ticaret olduğu gözlemlenmiştir.

Bu kapsamda öneri imar planında Anadolu Caddesi boyunca eski plandan gelen TM koşulu, eğimde göz önüne alınarak 35 m'lik yolun üstünde ve altında TİCK olarak Konut-Ticaret alanları belirlenmiştir. Ayrıca Örnekköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve Planlama Alanının kuzey-doğusunda bulunan 02.10.1987 onanlı mülga planda TM koşullu B-3 yapılaşma koşullarına sahip adalar için de TİCK kullanımı belirlenmiştir. Bu doğrultuda 8,09 ha TİCK alanı oluşmuştur.

TİCK alanlarında Yençok: 10 Kat olarak belirlenmiş olup ticaret kullanımı %20 ve %50 oranında hesaplanmıştır ve nüfus hesabı bu kabul üzerinden yapılmıştır.

4.5.5 Ticaret Alanları

Plan dahilinde Anadolu Caddesi ve mevcut ticaret alanları geliştirilmiş ve yeni gelişme alanlarında alt merkezler oluşturulup günlük ihtiyaçların yürüme mesafesinde çözülmesi sağlanmıştır. Ticaret alanları, Planlama Alanı bütününde sadece ticaret fonksiyonunun yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

Gelişme alanları alanlarında ticaret adaları oluşturulmuş, yaya aksları boyunca süreklilik sağlanmıştır.

Ticaret alanı olarak belirlenen alanlar geçmiş planların ticaret kararları da değerlendirilerek, genelde Anadolu Caddesinden cephe alan imar adalarında, bölgeye hizmet verme özelliğinin yanı sıra küçük ölçekli ticaret alanları olarak da belirlenmiş olup bu alanlar 3,53 ha'dır.

4.5.6. 18. Madde Uygulama Sınırları ve Donatı Alanları

Revizyon imar planı ile hedeflenen; konut alanlarında toplulaştırma böylelikle zeminde sosyal donatı alanlarına yer ayırmaktır. Bu hedefle yola çıkarak kamulaştırma sorunlarını da çözme adıyla İmar Kanununda yapılan yeni düzenlemeler doğrultusunda yeniden DOP oranları alınarak 18 Uygulama Sınırları Plan üzerinde belirlenmiştir.

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

Bu hüküm doğrultusunda Düzenleme Ortaklık Payını % 45'e tamamlayarak uygulama yapabilmek için Planlama Alanında toplam 4 adet 18. Madde Uygulama Alan Sınırı belirlenmiştir. Bu alan içerisinde yer alan parsellerin büyüklüğü tapu bilgileri üzerinden hesaplanmış olup parsellere ilişkin 83 adet öneri imar adalarına dağıtılmıştır.

Aşağıdaki tabloda açıkça görüleceği gibi Öneri planın getirdiği inşaat alanı, 1987 yılı uygulama imar planının öngördüğü inşaat alanı kapasitesinden daha azdır.

Plan genelinde minimum parsel büyüklüğü 1000 m^2 olarak belirlenmiş ve yukarıda açıklandığı gibi gerektiğinde Belediyemizce resen gerçekleştirilecek parselasyon planları ile minimum parsel büyüklüğünü sağlayan parsellerde yapılaşma gerçekleşeceği gibi istenirse plan üzerinde belirlenen yapılaşma koşulları doğrultusunda ada bazında yapılaşma da gerçekleşecektir.

Uygulama alanlarında;
1987 Planının Öngördüğü Toplam İnşaat Alanı : 1.150.034,54 m^2

Öneri Plan Toplam İnşaat Alanı : 1.214.388,35 m^2

Tablo 15: Uygulama Alanlarına Göre Hesap Tablosu

Uygulama Alanı	1987 Planı İnşaat Alanı (m^2)	Öneri Plan İnşaat Alanı (m^2)	Öneri Plan-1987 Planı Artış Yüzdesi
1	61.479,88	78.226,63	27,24
2	517.486,17	567.318,59	9,63
3	513.214,76	513.522,58	0,06
4	57.853,74	55.320,56	-4,38
Uygulama Alanı İnşaat Alanı	1.150.034,54	1.214.388,35	

TUTANAK

İzmir ili, Karşıyaka İlçesi sınırları içerisinde yer alan Cumhuriyet, İnönü ve Örnekköy Mahalleleri'nde yaklaşık 137 hektarlık alanda hazırlanan UİP-2412,20 PİN numaralı "1/1000 Ölçekli Cumhuriyet ile İnönü ve Örnekköy Mahallelerinin Bir Kısmını Kapsayan Uygulama İmar Planı" T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/09/2020 tarih ve 05.720 sayılı kararı ile değişiklikle uygun görülerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca 19/11/2020 tarihinde onanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan açıklama raporu, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin b bendi ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33. maddesi gereğince **03/12/2020 – 01/01/2021** tarihleri arasında **(01/01/2021 tarihinin Resmi Tatile denk gelmesi nedeniyle; 04/01/2021 Pazartesi tarihi mesai bitimine kadar)** 1 (bir) ay (30 gün) süreyle eş zamanlı olarak T.C. Karşıyaka Belediyesi Başkanlık Binası, Plan ve Proje Müdürlüğü (4. kat) ilan panosunda ve web sayfasında (https://www.karsiyaka.bel.tr/imar-plan-degisiklik) askıya çıkarılmış ve ilan edilmiştir.

ASKI TARİHİ

03 / 12 / 2020

Janset ERMİŞ
Şehir Plancısı

Yüksek Egemen DAŞLI
Şehir Plancısı

Nebi YÜKSEL
Plan ve Proje Müdürü

İNİŞ TARİHİ

01 / 01 / 2021

Planları İndirmek için ftp://92.45.19.186/basin/Planlar.rar

Pdf formatında görüntülemek için ftp://92.45.19.186/basin/planlar.pdf