



İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİNDE

6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ ALAN

İLAN EDİLEN BÖLGEMEYE (TAŞ OCAĞI) İLİŞKİN HAZIRLANAN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU



2022

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İÇİNDEKİLER

1. ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI	3
1.1. PLANIN AMACI, İLKE VE HEDEFLERİ	3
2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI	4
2.1. TÜRKİYE VE BÖLGESİNDEKİ COĞRAFİ KONUMU	4
2.2. İZMİR İLİ İÇERİSİNDE KARŞIYAKA'NIN COĞRAFİ KONUMU	4
2.3. PLANLAMA ALANININ KARŞIYAKA'DAKİ COĞRAFİ KONUMU	5
3. PLANLAMA ALANININ JEOLOJİK YAPISI	5
3.1. PLANA ESAS JEOLOJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VERİLERİ	5
3.2. PLANA ESAS JEOLOJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇLAR VE ÖNERİLERİ	6
4. PLANLAMA ALANININ RİSKLİ ALAN İLAN EDİLMESİ VE BELEDİYEMİZİN YETKİLENDİRİLMЕ SÜRECİ	7
5. RİSKLİ ALANIN PLANLAMA SÜRECİ	10
5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	10
5.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI ...	10
5.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ KARŞIYAKA 2.ETAP NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU	11
5.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	11
5.5. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNİN MEVCUT İMAR PLANINA GÖRE DEĞERLENDİRİLMESİ	16
6. MEVCUT DURUM ANALİZİ	17
6.1. RİSKLİ ALANA İLİŞKİN MEVCUT DURUM FOTOĞRAFLARI	17
6.2. ULAŞIM	18
6.3. MEVCUT KONUT ALANLARI	19
6.4. MEVCUT NÜFUS VERİLERİ	21
6.5. MÜLKİYET VERİLERİ	21
6.6. EGİM ANALİZİ	22
6.7. CUMHURİYET MAHALLESİ'NİN KARŞIYAKA'DAKİ DİĞER MAHALLELERLE KARŞILAŞTIRILMASI	23
6.8. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	25
7. RİSKLİ ALANA İLİŞKİN PLANLAMA ÇALIŞMALARI	29
8. PLANLAMA SÜRECİ	31
8.1. ÖNERİ PLAN	32
8.1.1. KONUT ALANI	32
8.1.2. NÜFUS VERİLERİ	33
8.1.3. PARK VE YEŞİL ALAN	Hata! Yer işaretti tanımlanmamış.

J.D. M.M.

RESİMLER LİSTESİ

Resim-1: Türkiye haritasında İzmir'in konumu	4
Resim-2: İzmir Büyükşehir Belediye sınırları ve İlçe sınırları.....	4
Resim-3: Karşıyaka Belediyesi Mahalle Sınırları İçerisindeki Konumu	5
Resim-4: İzmir İli Jeoloji Haritası.....	5
Resim-5: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası.....	6
Resim-6: Planlama Alanında Yaşanan Kaya Düşmesi.....	7
Resim-7: Planlama Alanının Resmi Gazetedede Riskli Alan İlan Edilmesi.....	8
Resim-8: Planlama Alanının Resmi Gazetedede Riskli Alan İlan Edilmesi ve Eki Koordinat Listesi.....	9
Resim-9: Riskli Alanda Uygulama Yetkisinin devri.....	9
Resim-10: 30.12.2014 tarihinde onanlı İzmir 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	10
Resim-11: 08.10.2012 tarihinde onanlı İzmir 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	10
Resim-12: Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı	11
Resim-13: 02.10.1987 tarihinde onanlı 1/1000 ölçekli Cumhuriyet- Örneköy-Yamanlar İmar Planı	12
Resim-14: Mevcut imar planının meclis kararı	13
Resim-15: Mevcut imar planının meclis kararı	14
Resim-16: Mevcut imar planının İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onama kararı	15
Resim-17: 1/1000 ölçekli Cumhuriyet- Örneköy-Yamanlar İmar Planında Planlama Alanı ve Afete Maruz Bölge İlan Edilen Alan.....	16
Resim-18: Bölgeye ilişkin fotoğraflar	17
Resim-19: Bölgeye ilişkin fotoğraflar	17
Resim-20: Bölgeye ilişkin fotoğraflar	17
Resim-21: Bölgeye ilişkin fotoğraflar	18
Resim-22: 1987 Onanlı uygulama imar planı ulaşım şeması	18
Resim-23: Planlama alanı ruhsat durumları	19
Resim-24: Planlama alanı bina kaliteleri.....	20
Resim-25: Riskli Alandaki Binaların Kat Adetleri	21
Resim-26: Planlama Alanındaki Mülkiyet Durumu	22
Resim-27: Eğim Haritası	22
Resim-28: Riskli Alan İlan Edilen Bölgenin Uydu görüntüsü	30
Resim-29: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi.....	32

F.D. ve M.

1. ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI

Bu Plan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2 inci maddesine göre, Bakanlar Kurulunun 13.08.2013 tarihli Kararıyla Riskli Alan ilan edilerek, 06.09.2013 tarih ve 28757 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Karşıyaka İlçesi Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 2.59 hektarlık alanı kapsamaktadır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında; Riskli Alanı çevreleyen alana dair, 3194 sayılı imar mevzuatı ve üst ölçekli planlama kararları doğrultusunda hazırlanmış, çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların güncel görüş, öneri ve yatırım programları dikkate alınmıştır.

Söz konusu bölgede bulunan mevcut planların bölgein gereksinimlerini karşılayamaması, yapı stokunun çoğunuğunun çok kötü durumda olması, kentsel ve sosyal altyapı alanlarının dengeli ve sağlıklı gelişiminin planlanamamış olması, meri imar planları yapılışma kriterlerine göre yapıların otopark sorununun çözülememesi ve nihayetinde söz konusu bölgede günümüz modern şehircilik ve çağdaş planlama anlayışı ile deprem riskine karşı sağlam, sağlıklı ve sürdürülebilir bir yapılışmanın oluşturulması ihtiyacının ortaya çıkması nedeniyle Bölge Riskli Alan olarak belirlenmiştir.

Bu bağlamda söz konusu alanda sürdürülebilir bir kentsel gelişme ilkesinde, ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda; kentsel dönüşümü hızlandıracak, parselerin birleşmesini teşvik ederek, otopark sorununa köklü çözümler getirecek uygulama imar planı hazırlanmıştır.

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

1.1. PLANIN AMACI, İLKE VE HEDEFLERİ

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve yönetmelikleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri ile ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde, 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı, bölgesel özellikler, zemin etüt raporu doğrultusunda hazırlanan 1/1000 Ölçekli Karşıyaka İlçesi Cumhuriyet Mahallesi Taş Ocağı Riskli Alanı Uygulama İmar Planı'nın amacı; mevcut yerleşme dokusu içerisinde düzensiz ve sağılsız yapılaşmış konut alanlarının sİhhileştirilmesi, depreme dayaniksiz ve risk teşkil eden konutların biran önce yıkılıp yeniden yapılmasının sağlanması, donatı alanlarının düzenlenmesi, otopark sorununun çözümlenmesi ve kentsel yaşam standartlarının yükseltilmesidir.

Kentin ana merkezi ve alanın komşuluğunda bulunan planlı alanlar ile ulaşım ve kullanım bütünlüğünün sağlanması, planlamada merkez, alt merkez ilişkilerin iyi kurulması, merkeze özdeşleşen ve giderek kentlerimizde ihtiyaç olarak kendini göstermeye başlayan yeşil alan ihtiyacının tasarlanması şeklinde özetlenebilir.

ZB CV M.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

2.1. TÜRKİYE VE BÖLGESİNDeki COĞRAFİ KONUMU

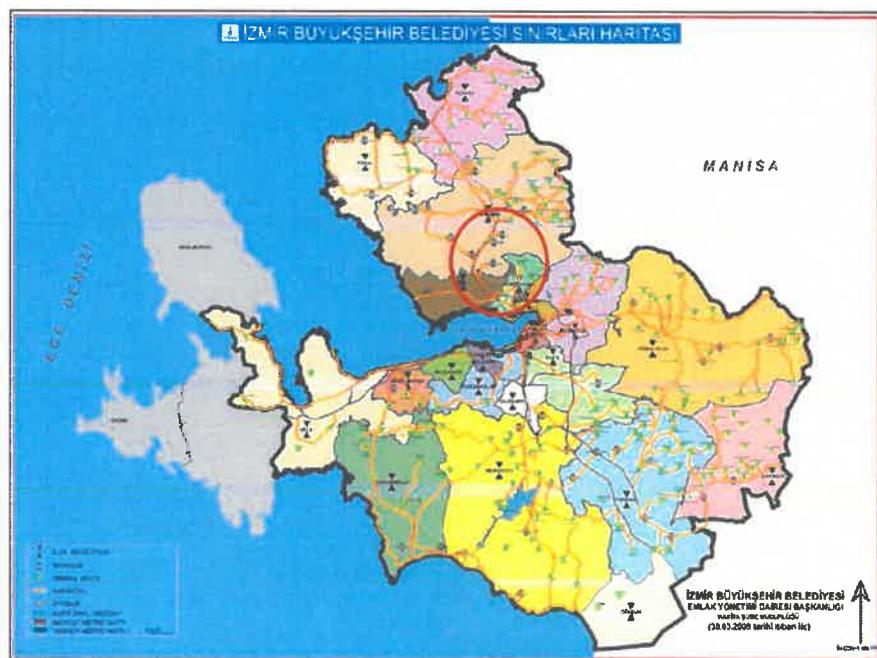
İzmir ili, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarımızın tam ortasında yer alır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrilmiştir. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüz ölçümü 12.012 km²'dir.



Resim-1: Türkiye haritasında İzmir'in konumu

2.2. İZMİR İLİ İÇERİSİNDE KARŞIYAKA'NIN COĞRAFİ KONUMU

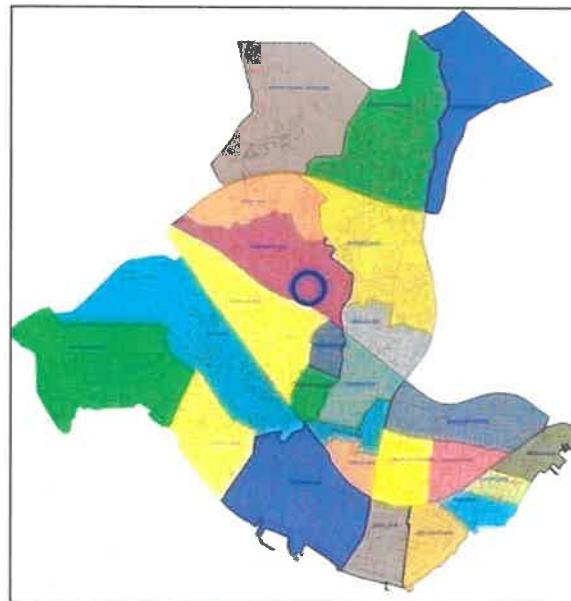
Karşıyaka, İzmir il sınırları içerisinde ve il merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçelerden biri olup, doğusunda Bayraklı ilçesi, batısında Çiğli ilçesi, güneyinde İzmir Körfezi, kuzeyinde ise Yamanlar Dağı yer almaktadır. İzmir Körfezi'nin kuzeyinden Yamanlar Dağı eteklerine kadar uzanan bir alanda bulunmaktadır.



Resim-2: İzmir Büyükşehir Belediye sınırları ve İlçe sınırları

2.3. PLANLAMA ALANININ KARŞIYAKA'DAKİ COĞRAFİ KONUMU

Planlama Alanı; Karşıyaka İlçesinin kuzey kısmında yer alan Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisindeindedir. Alim Dağhan (6709) sokak ile 6656, 6620, 6647/1 ve 6618 sokaklar arasında kalan eski taş ocağıının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Planlama alanının İzmir kent merkezine (Konak) uzaklığı 14 km'dir.



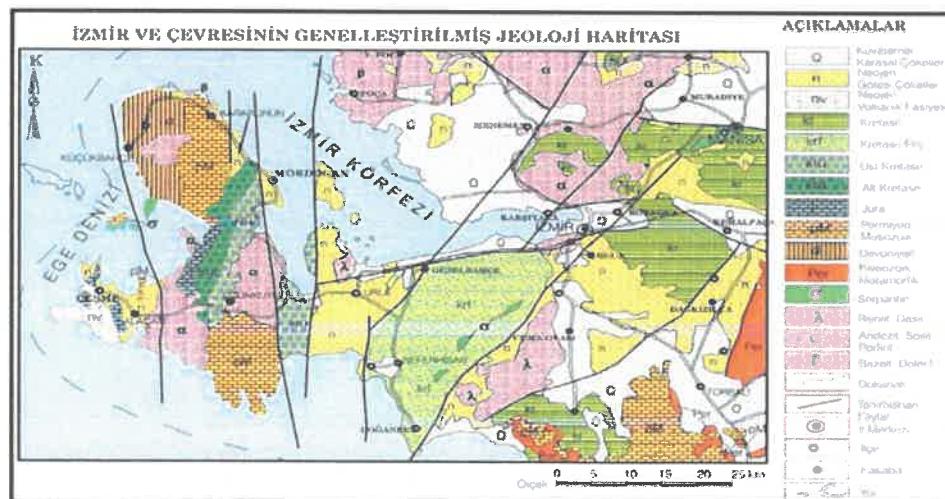
Resim-3: Karşıyaka Belediyesi Mahalle Sınırları İçerisindeki Konumu

3. PLANLAMA ALANININ JEOLOJİK YAPISI

3.1. PLANA ESAS JEOLOJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VERİLERİ

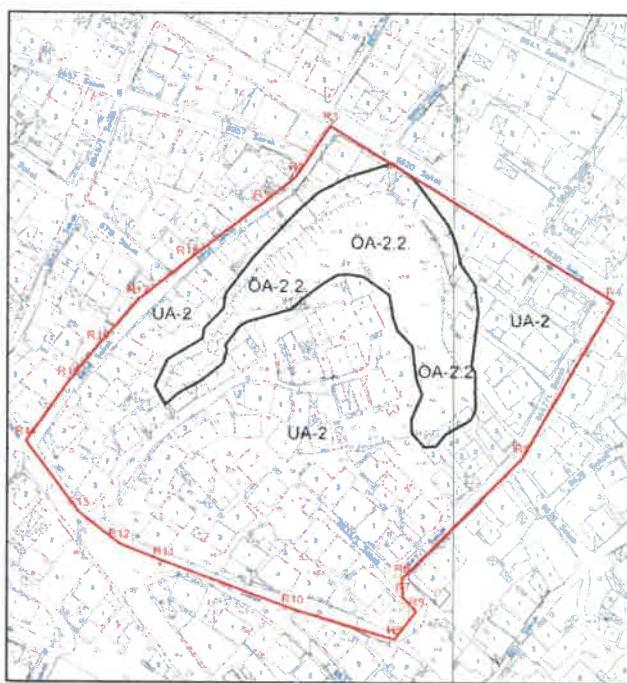
Planlama Alanına ilişkin Belediyemiz tarafından yaptırılan 1/1000 ölçekli İmar Planına esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu, 648 sayılı Kanun Hükümünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükümünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından incelenerek 21.01.2015 tarihinde onanmıştır.

İmar Planına esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu verilerine göre;



Resim-4: İzmir İli Jeoloji Haritası

J.R. 11.11.14.



ÖA-2.2 KÜTLE HAREKETLERİ VE YÜKSEK EĞİM AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR

UA-2 UYGUN ALANLAR-2 (KAYA ORTAMLAR)

Resim-5: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

3.2. PLANA ESAS JEOLOJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇLAR VE ÖNERİLERİ

1. Bu rapora konu alan daha önce hazırlanmış ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından 13.08.2012 tarihinde onaylanmış "İzmir İli Karşıyaka İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 9 adet pafta 1/1000 ölçekli imar uygulama planları revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda" yerleşime uygunluk açısından Ö.A.2.2 (önlem alınacak nitelikte kaya düşmesi sorunlu alan) ve U.A (uygun alan) olarak değerlendirilmiştir.

2. İnceleme alanı, toplam 23.815 m²'lik alanı kaplamaktadır. İnceleme alanında 4 adet sondaj çalışması yapılmıştır. 4 adet sismik kırılma ve 4 adet MASW ölçüsü ile 3 adet DES ölçümü yapılmıştır.

3. İnceleme alanında yapılmış jeolojik ve jeoteknik etüt ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından jeolojik etüt rapor çalışmaları bulunmaktadır. Ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından 13.08.2012 tarihinde onaylanmış "İzmir İli Karşıyaka İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 9 adet pafta 1/1000 ölçekli imar uygulama planları revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda" yerleşime uygunluk açısından Ö.A.2.2 (önlem alınacak nitelikte kaya düşmesi sorunlu alan) ve U.A (uygun alan) olarak değerlendirilmiştir. Alan içerisinde binalar yer almaktadır. Alanda bulunan binaların ve evlerin kentsel dönüşüm kapsama alanında çalışılması planlanmaktadır.

4. İnceleme alanı eğimli bir topografsa üzerinde yer almaktadır. Orta ve Çok Yüksek Eğimli Alanlara girmektedir. Şevde eğim açısı 80°-90° aralığındadır. İnceleme alanında düzlük alanların yanı sıra yerleşimin olduğu kesimlerde yaklaşık eğim %10-20'dir.

5. İnceleme alanında ve çevresinde heyelan, kaya düşmesi, çığ ve taşkın gibi doğal afet tehlike ve riskleri bulunmakta ve bu yönde çalışmalarla bulunulmuştur. İnceleme alanını içine alan İzmir İli, Karşıyaka İlçesi 2009 yılı Deprem Bölgeleri Haritasına göre bölge 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktır, yapıların projelendirilmesinde " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik " esaslarına titizlikle uyalmalıdır.

6. İnceleme alanında açılan temel sondajlarında birimin kaya olmasından dolayı deprem sırasında sivilaşma riski yoktur.

Yapılması gereken çalışmalar ve alınması gereken önlemler aşağıda belirtilmiştir.

- Şevlerde düşebilecek kayaların temizlenmesi gerekmektedir.
- Şev altındaki moloz ve döküntülerin kaldırılması gerekmektedir.
- Çelik ağ ile şev aynalarının Kaplanması gerekmektedir.
- Şevin üst katundaki yüzey sularının şeve gelmeden drenajlarının yapılması gerekmektedir.

Uygun Alanlar-2 (UA2) (Kaya Ortamlar):

İnceleme alanında ÖA-2.2 dışında kalan alanın tamamı uygun alan (UA-2) olarak değerlendirilmiştir. Bölgenin jeolojisinin tamamen andezitten olduğu görülmektedir. Eğim değerleri %0-20 arasındadır. Yapı temellerinin andezitin bozunmuş kesiminin geçilerek sağlam kesimlere oturması ve drenaj önlemlerinin alınması gerekmektedir. Bu alanlarda yapılacak zemin ve temel etütlerinde temel tipi ve derinliği belirlenecek temelin oturacağı zemin seviyesine ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak belirlenmelidir.

7. Bölge 1. Derece Deprem bölgesi olduğundan " Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik " hükümlerine aynen uyulmalıdır.

4. PLANLAMA ALANININ RİSKLİ ALAN İLAN EDİLMESİ VE BELEDİYEMİZİN YETKİLENDİRİLME SÜRECİ

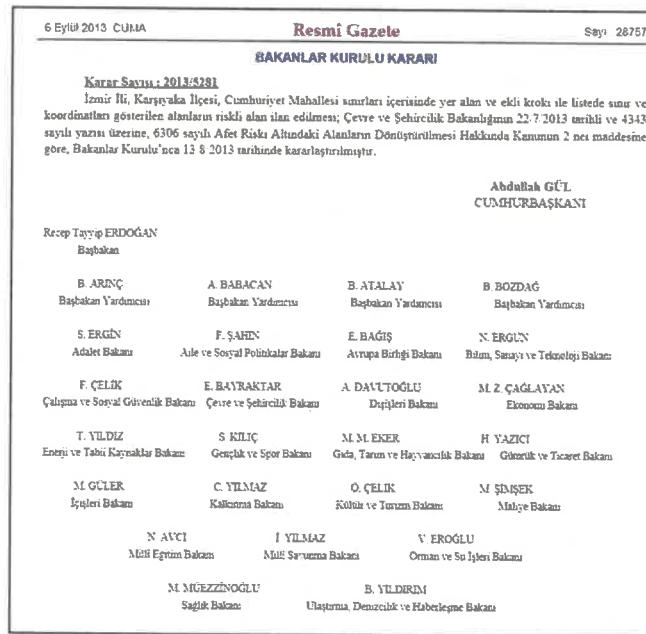
Alan içerisinde eskiden taş ocağı olarak kullanılmış bir bölge mevcuttur. Bu alanda, 06.09.2012 ve 23.02.2013 tarihlerinde meydana gelen yağışlardan dolayı kaya düşmesi yaşanmıştır.



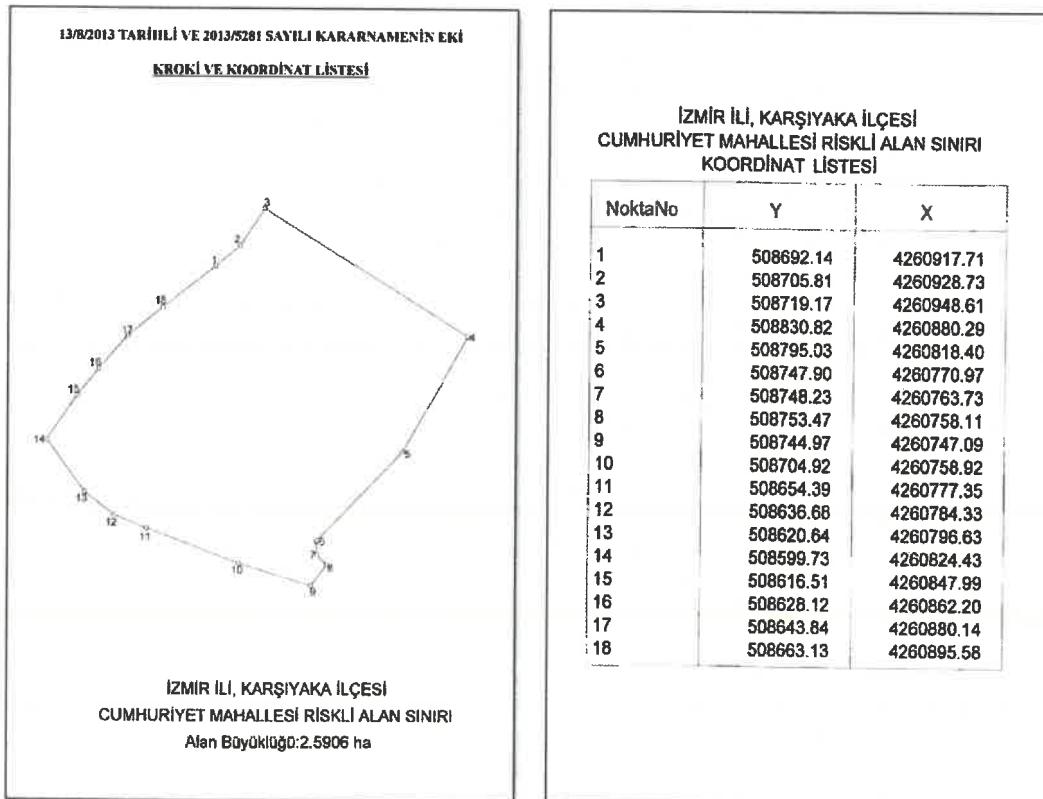
Resim-6: Planlama Alanında Yaşanan Kaya Düşmesi

Can ve Mal kaybını engellemek, bölgede yaşayanların barınma sorunlarını çözmek, geçici önlemlerin dışında kalıcı çözümler üretmek için çalışmalar başlatılmıştır.

13.08.2013 tarih ve 2013/5281 sayılı Bakanlar Kurulu Kararında “İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanların riskli alan ilan edilmesi; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 22.07.2013 tarihli ve 4343 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşürlülmesi Hakkında Kanunun 2. maddesine göre, Bakanlar Kurulu’nda 13.8.2013 tarihinde kararlaştırılmıştır” denilmektedir. Söz konusu karar 06.09.2013 tarih ve 28757 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

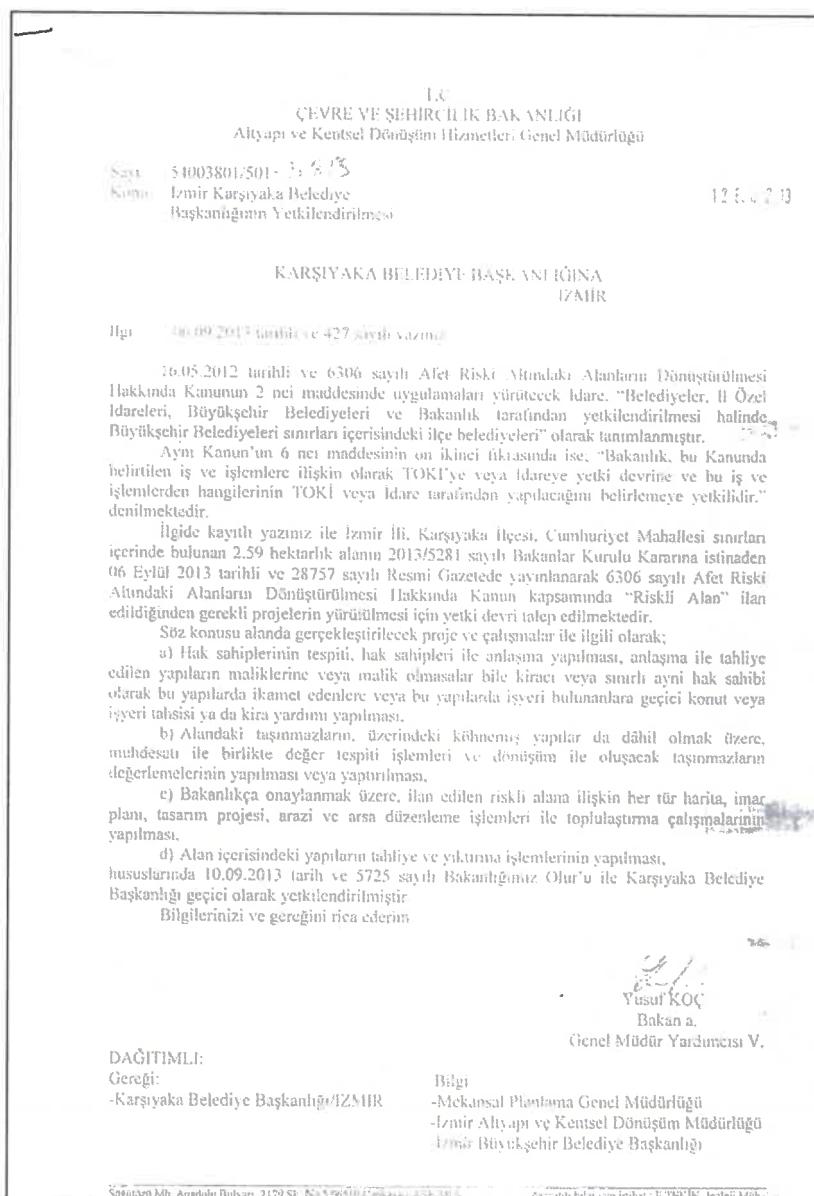


Resim-7: Planlama Alanının Resmi Gazetede Riskli Alan İlan Edilmesi



Resim-8: Planlama Alanının Resmi Gazetede Riskli Alan İlan Edilmesi ve Eki Koordinat Listesi

Riskli alan olarak ilan edilen bölgedeki Kentsel Dönüşüm çalışmaları için 01.09.2013 tarih ve 5813 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün yazı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Belediyemize geçici yetki devri yapılmıştır.

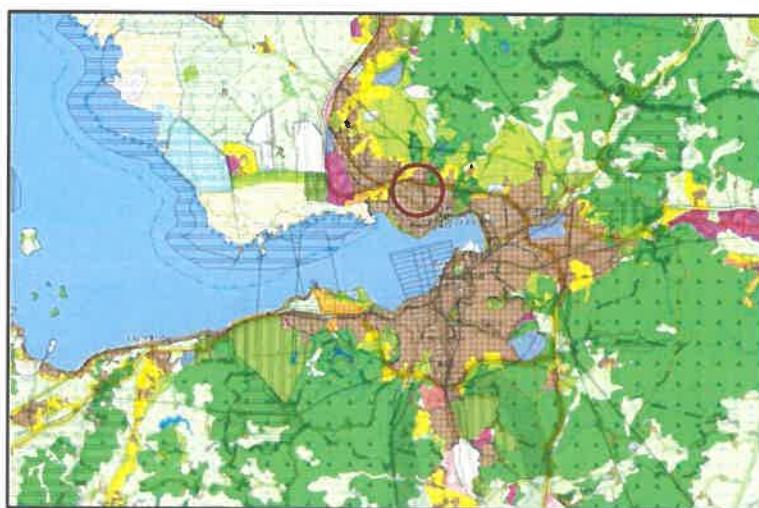


Resim-9: Riskli Alanda Uygulama Yetkisinin devri

5. RİSKLİ ALANIN PLANLAMA SÜRECİ

5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir – Manisa Planlama Bölgesi, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onanmıştır. 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onanan İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur ile onanmıştır. Bu plan ile revizyon imar planı çalışması yapılan alan Kentsel Yerleşik Alan olarak belirlenmiştir.

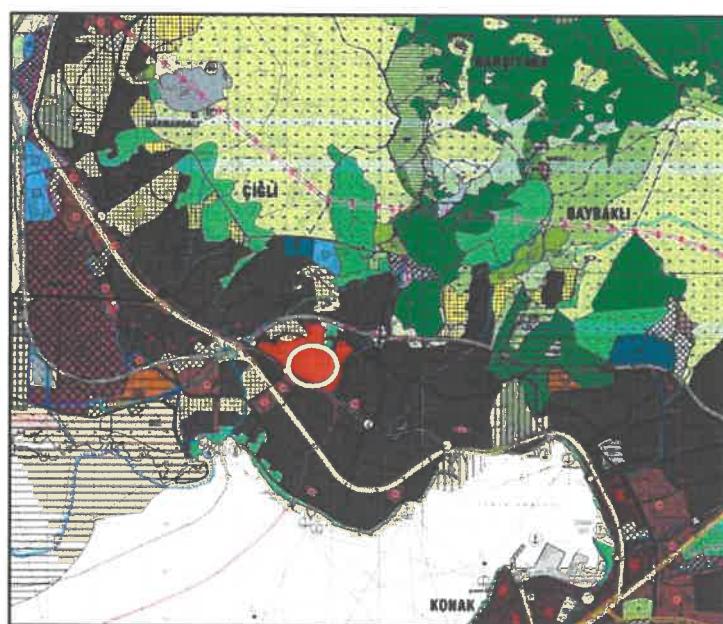


Resim-10: 30.12.2014 tarihinde onanlı İzmir 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

5.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

5216 ve 5393 sayılı yasalar kapsamında incelenerek, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülen 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, 08.10.2012 tarihinde onanmıştır.

Planlama alanımız; 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında orta yoğunlukta (180-360ki/ha) kentsel yerleşik (meskun) alanda kalmaktadır.

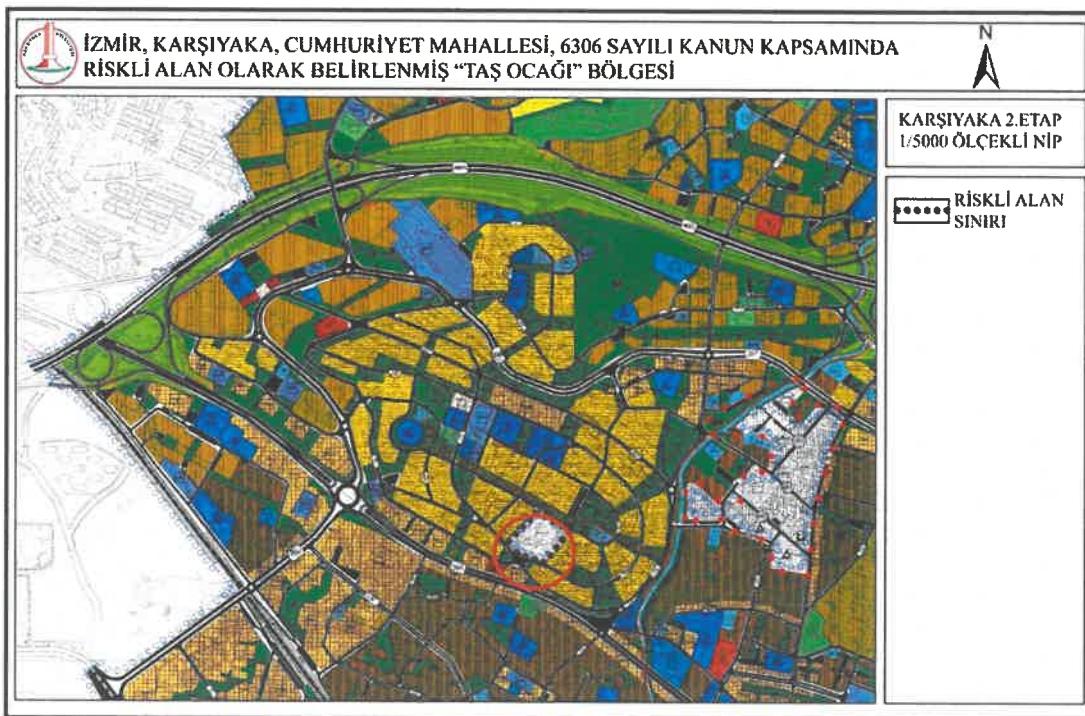


Resim-11: 08.10.2012 tarihinde onanlı İzmir 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

5.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ KARŞIYAKA 2.ETAP NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2019 tarih ve 05.117 sayılı kararı ile onanan Karşıyaka 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına itirazlar yapılmıştır. Yapılan itirazlar sonucu Karşıyaka 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 08.07.2019 gün, 301.05.568 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile uygun görürlerek onanmıştır.

Nazım İmar Planında Revizyon öngörülen alan başlığı altında yaklaşık 50 ha.lık konut alanı Gelişme Konut Alanı başlığı altında 400 Kişi/ha. üstü brüt yoğunluklu Çok Yüksek Yoğunlukta Konut Alanı ve TUİK verilerine göre 2,69 kişi kabulü ile nüfus 33,846 kişi olarak kabul edilmiştir.



Resim-12: Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı

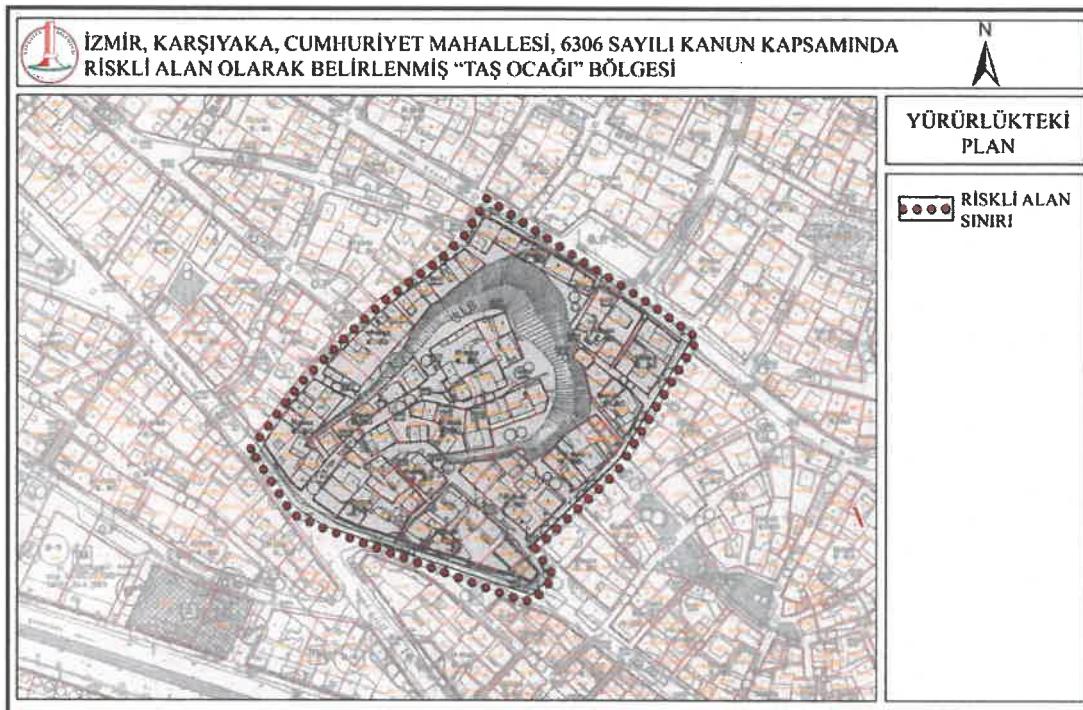
5.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama Alanı; İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan İslah Planları doğrultusunda yapılan Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu plan Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 14.01.1986 tarih ve 88 sayılı kararı ile uygun görürlerek, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 02.10.1987 tarihinde onaylanmıştır.

Daha sonra alanda 1/1000 ölçekli kentsel yenileme amaçlı revizyon imar planı çalışması yapılmış, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 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 içerisindeki terk oranlarının farklılıklar taşıması, Min. İfraz koşulları nedeniyle hisse dağılımlarında sıkıntılar olabileceği, Hmax.:6,80 ve B-2 yapılaşma düzene sahip imar adalarında bina kitleleri ve yapılşmaları üzerinden yapılan incelemede 1,7 emsalin yeterli olmadığı, önerilen Ticaret-Konut Alanlarının yeterli olmadığı, Belediye adına bulunan parsellerin ve üzerindeki hak

Z.D. cc M.

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. Bu tarihten itibaren Bölgede yürürlükte herhangi bir 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamakta olup, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 18.12.2019 sayılı yazısı ile Karşıyaka Belediye Meclisinin almış olduğu, karar İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2019 tarih ve 05.857 sayılı kararı ile uygun bulunarak 5216 Sayılı Yasanın 14. Maddesi uyarınca onanmıştır.



Resim-13: 02.10.1987 tarihinde onanlı 1/1000 ölçekli Cumhuriyet- Örnekköy-Yamanlar İmar Planı

Cumhuriyet Mahallesi'nin büyük bir bölümü küçük parsel yapısına sahip konut alanlarından oluşmaktadır. Uygulama İmar Planında belirtilen az yoğunluklu konut alanı kullanım kararı doğrultusunda, alandaki 1 katlı binaların oranı %53, 2 katlı binaların oranı %28, 3 katlı binaların oranı %12'dir. Dolayısıyla Cumhuriyet Mahallesi'nin %93'ü düşük katlı binalardan oluşmaktadır.

KARŞIYAKA BELEDİYE MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 14.1.1986

Karar No: 88

BAYINDIRLIK KOMİSYONU MAZBATASINDA;

Cumhuriyet mahallesi, Örnkköy, Yamanlar ve Yamad mahallesi imar planları çalışmaları komisyonumuzun müteakip toplantılarında görülmüştür. Gerçek mahallinde gerekse 1/1000 ölçekli paftalar üzerinde çalışmaları yapılmıştır.

1-Karşıyaka Devlet Hastahanesi sırasında Anadolu caddesi ile 1595 ve 6191 sokakların çevrilediği, hale hazırda boş olan ve pianda ticaret sahisi olarak konumlandırılan yerin yeşile bittişik kısımları birlikte Örnkköy Pazaryeri olarak ayrılmasına,

2-Ulaşımın devamlılığı ve şehrin ulaşım bütünlüğü açısından Karayolları çevre yolu ile bağlantı yollarının hem-zemin olarak kesişmelerini önleyecek alt ve üst geçitler olarak düzenlenmesine,

3-Bostanlı deresinin Örnkköyde Belediye şantiye binalarının bulunduğu havzada yatağının genişletilmesinin, Karşıyaka sahil dolgusu malzemesinin bir kısmının bu yöreden sağlanmasının, kademe kademe meydana getirilecek gölletlerinin, çevrelerinin ağaçlandırmasının ve dere suyunun denize değilse tabii sızdıran toprak sayısında su damarlarına ullaştırılmasının çeşitli faydalari olacağından dere boyunca bu bölgede turistik mesire yerleri planlanmasına,

4-Yamanlar Mahallesini Karayolları çevre yolunun Kuzeyinde aynı yola paralel olarak Örnkköye bağlayan bağlantı yolunun ulaşım fonksiyonu olumsuzluğu ve teşekkülünlüğünün zorluğu nedeni ile çevre yoluna alt geçit yapılarak gündeşen planlanmasına

5-Örnkköy imar planında görülen Karayolları çevre yolunun 1 bölümünün enerji nakil hattı ile paralel olarak çıkışlığı görülmüştür. Türkiye Elektrik Kurumu Bölge Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde; Enerji nakil hattının genişliğinin 15 metre olduğu ve bahsedilen yerde 49-47-53-28 ve 55 nolu parselde irtifak hakkının kurulduğu Karşıyaka tapu kadastrosu müdürlüğünde paftalar üzerinde yapılan müşterek çalışma ile tesbit edilmişdir. Türkiye Elektrik Kurumu Bölge Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre Karayolunun enerji nakil hattı ile üst üste uzanamayacağı ancak birinin genişleme sınırının bittiği yerde diğerinin başlayabileceği şeklindeki ırıltılarla. Bu durumda Karayolunun, enerji nakil hattı irtifak hattı sınırının güneyinde kalacak şekilde kaydırılmasına,

6-Örnkköy'in kuzey hududunda 4 pafta 55 parsel ve 47460 m² olan yeryüzde Belediye fidanlığı olarak planlanmasına, Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir. Meclisin onayına arz olunur.

ASLİ GİSDİR

Başkan: İmren Kinay, Sözcü: Ahmet Gönülkirmaz, Azizhan Erdem
Hakki Erişen Mestan Atar, Tayfun Özgen, M.Ali Sarizeybek

Denilmekle gereği düşündürüldü.

Yukarıda Metni yazılı Bayındırlık Komisyonu Mazbatası Meclis Heyetince Müzakere edilmiş olup, Məzpiyan açık ve iş'ari oylama neticesinde Komisyon Mazbatasının aynen kabulüne

Resim-14: Mevcut imar planının meclis kararı

KARŞIYAKA BELEDİYE MECLİS KARARI

Sahife : 2

Karar Tarihi: 14.1.1986

Karar No: 88

oybirliği ile karar verildi.

BAŞKAN
Nevzat ÇOBANOĞLU

İbrahim Hakkı ERİŞEN

Abbas KABAŞER





ASLININ AYNIDIR



Resim-15: Mevcut imar planının meclis kararı



Planlama S.
9.10.1982

J.

Izmir 5-8-1987

Sayı : 535

T. C.
İZMİR BELEDİYESİ

Konu : Pl. Pg. Koç. ve Pj. Şb. Müdürlüğü

Servisi :

Eki :

Büyük Şehir Belediyesi Plan Prog. Koç. ve Proje Şube Müdürlüğü tarafından hazırlanan ve Karşıyaka Belediye Meclisinin 14.1.1986 gün ve 88 sayılı kararıyla uygun görülen Cumhuriyet Mah. Örnekköy ve Yamanlar Mah. 1/1000 ölçekli imar planı 3030 sayılı yasının 6/A maddesi "b" bendi uyarınca incelendi;

-Cumhuriyet Mah. İmbatlı, Örnekköy I-II, Soğuksuyu, Yamanlar Mah. ıslah imar planlarının işlenerek ulaşım genası ve diğer plan kararlarına ilişkin değişikliklerin yapılması,

-Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü tarafından belirlenen otoyol değişikliği ve Girne'nin Örnekköy ve kuzeyindeki inşaat alanları ile bağlantısını sağlayan 35mt.lik yol üzerinde önerilen kavşak projesinin plana alınması ve ulaşım genasının düzenlenmesi,

-Enerji nakil hattının alınması,

-Örnekköy 59 pafta, 134 ada, 12, 13, 70 parselin bulunduğu alanda Karşıyaka Belediye Meclisinin 19.2.1987 gün, 92 sayılı kararı ile uygun görülen ve ada üzerindeki Atatürk büstü ve çevresinin yeşil alan olarak düzenlenmesi,

-14.1.1986 gün ve 88 sayılı Karşıyaka Belediye Meclis Kararı ile uygun görülen Cumhuriyet Mah. Örnekköy imar planında Beyandırılık Komisyorumun kararlarının 1. maddesi gereği istenilen 69 pafta, 357 ada, 279 parselin açık pazar olması komisunda, belirtilen alanda pazar yeri olamayacağı görüşüyle söz konusu pazar yerinin spor sahası olarak düzenlenmesi, açık pazar alanının ise 62 pafta, 307 ada, 94 parselin bulunduğu kısım üzerine kaydırılmasına ilişkin değişiklikler yapılarak onandı.

Bilgi ve gereğini  ederim.

Dr. Burhan ÇATATURA
Büyük Şehir Belediye Başkanı

DAĞITIM:

Gereği:

K. Yaka Bel. Bsk. lüğine
EK: 264t. onanlı imar pl.
2x2adt. Meclis Kar. örneği
Valilik Makamı
Beyandırılık Md.
EK: 264t. onanlı imar pl.
2x2adt. Meclis Kar. örneği.

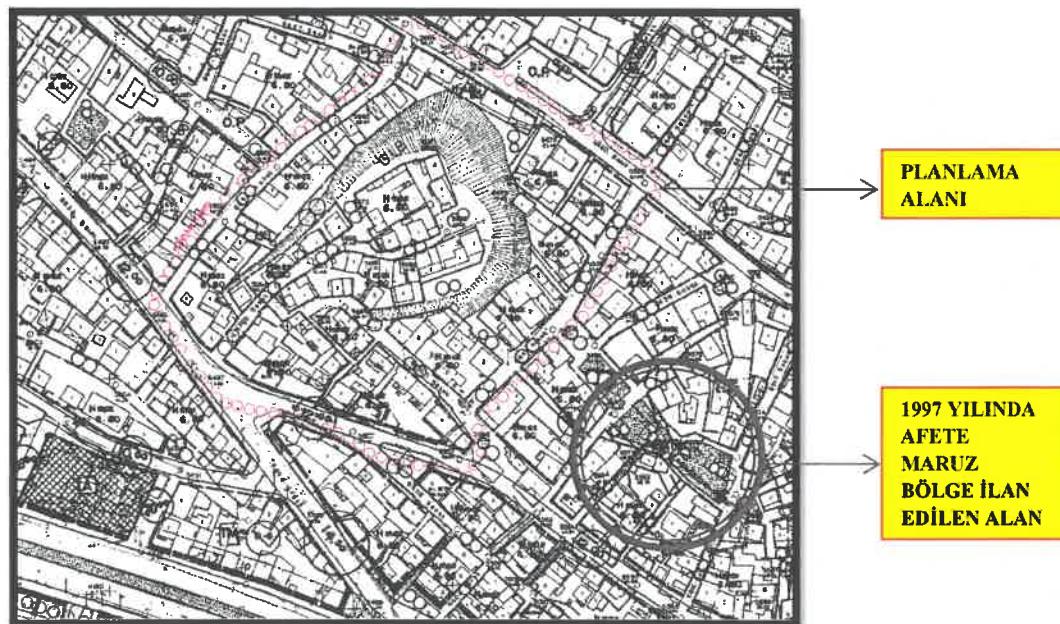
Bilgi için:
-İller Enk. Gn. Md. lüğü
ANKARA
EK: 164t. onanlı im. pl.
-imar Şb. Md. lüğüne
EK: 1 44t. onanlı impl.

Resim-16: Mevcut imar planının İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onama kararı



5.5. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNİN MEVCUT İMAR PLANINA GÖRE DEĞERLENDİRİLMESİ

1995 yılında Planlama alanının yaklaşık 70m. Doğusunda kaya düşmesi meydana gelmiş ve 4 konut kaya düşmesinden etkilenmiş ve 20.08.1997 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile Afete Maruz Bölge ilan edilmiştir. Söz konusu alan Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 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 parseli kapsayan alanda "Afete Maruz Bölge" olacak şekilde plan değişikliği yapılmıştır.



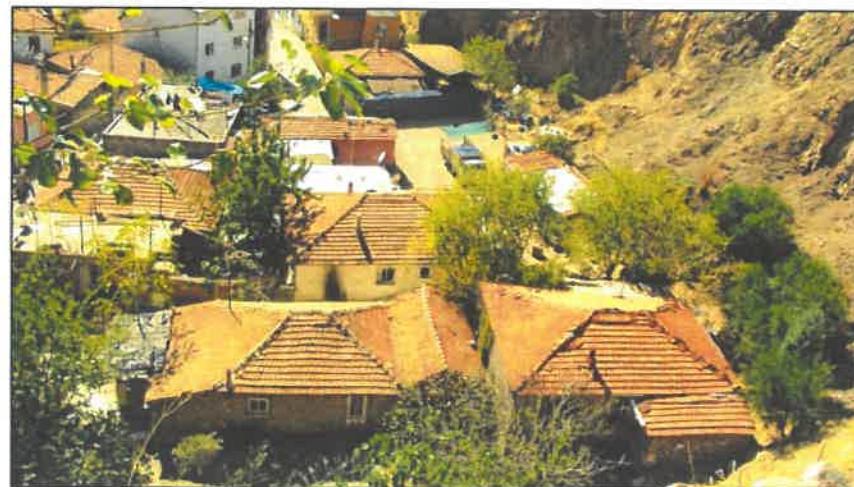
Resim-17: 1/1000 ölçekli Cumhuriyet- Örneköy-Yamanlar İmar Planında Planlama Alanı ve Afete Maruz Bölge İlan Edilen Alan

Afete Maruz Bölge Sınırına ilişkin jeolojik etüt raporu, 14.01.2019 tarih ve 615 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile onanmıştır.

Planlama Alanı; Cumhuriyet Mahallesinde 25-63 kotları arasında eski taş ocağının bulunduğu alanda yer almaktadır. Planlama Alanına ilişkin alınmış herhangi bir sit kararı bulunmamaktadır. Mevcut İmar Planına göre; Hmax:6.80 olan 14 adet konut adası bulunmaktadır. Bunun dışında herhangi bir imar adası bulunmamaktadır. Alan ve çevresinde yapılar mevcuttur.

6. MEVCUT DURUM ANALİZİ

6.1. RİSKLİ ALANA İLİŞKİN MEVCUT DURUM FOTOĞRAFLARI



Resim-18: Bölgeye ilişkin fotoğraflar



Resim-19: Bölgeye ilişkin fotoğraflar



Resim-20: Bölgeye ilişkin fotoğraflar

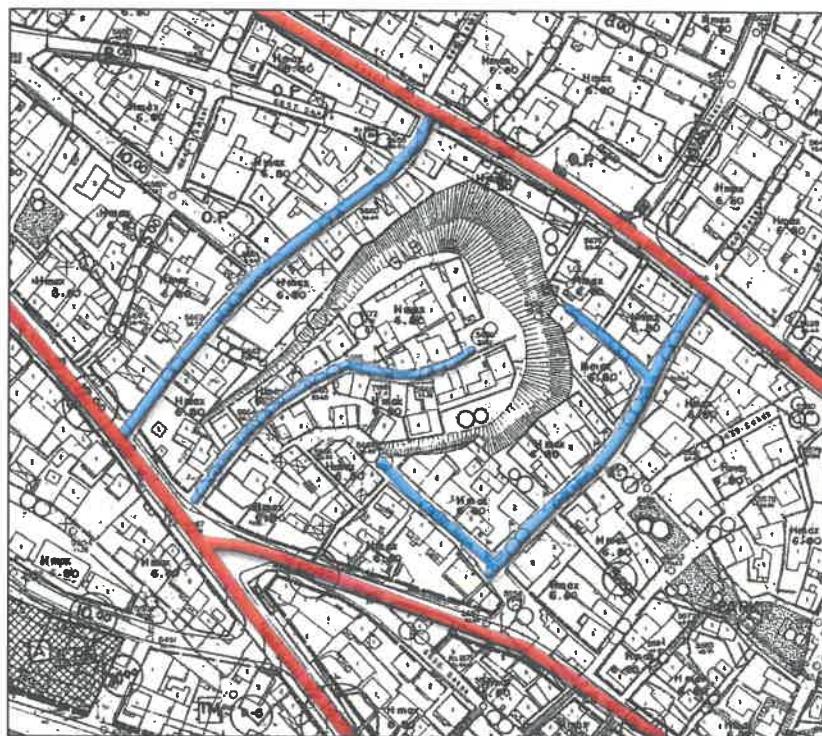
ZD en A.



Resim-21: Bölgeye ilişkin fotoğraflar

6.2. ULAŞIM

Plan çalışması yapılan alan merkezi imar planı ulaşım bağlantıları üzerinden değerlendirildiğinde; Planlama alanının Güney’inde 12 metrelük, Kuzeyinde 10 metrelük taşit yolları yer alırken alanın Batısı ve Doğusunda 7 metrelük yaya yolları yer almaktadır. Ayrıca planlama alanının içerisine hizmet veren 3 adet yaya yolу daha bulunmaktadır. Aşağıda belirtilen çizimde kırmızı şeritler taşit yollarını gösterirken maviler yaya yollarını göstermektedir.



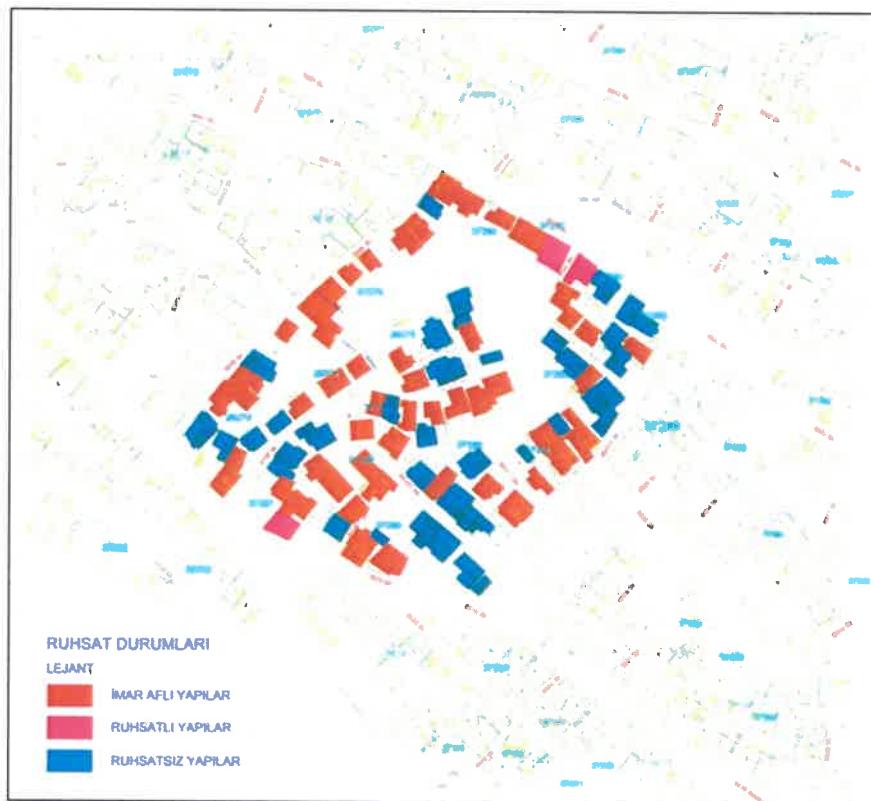
Resim-22: 1987 Onanlı uygulama imar plan ulaşım şeması

6.3. MEVCUT KONUT ALANLARI

Çalışma alanını konut kullanıcıları açısından değerlendirmek gerekiğinde; Planlama alanı 02.10.1987 tarihinde onanlı 1/1000 ölçekli Cumhuriyet-Örnek Köy-Yamanlar İmar Planı ile yürürlükteki halini almıştır. Planlama alanında toplam 102 adet bina bulunurken bu binaların 57 tanesi imar afli olup 42 tanesi ruhsatsız yapıdır. Ayrıca 3 tanesi ise imar affından ruhsat alan yapılardır.

İMAR AFLİ BİNA SAYISI	İMAR AFFİNDAN RUHSAT ALAN BİNA SAYISI	RUHSATSIZ BİNA SAYISI	TOPLAM
57	3	42	102

Tablo-1: Alanda yapılan çalışmalara ilişkin sayısal veriler



Resim-23: Planlama alanı ruhsat durumları

Bu binalar kalite olarak incelendiğinde; kalitesi çok kötü durumda olan bina sayısı 32, kalitesi kötü olan bina sayısı 67 kalitesi orta durumda olan bina sayısı ise sadece 3 tanedir.

KALİTESİ ÇOK KÖTÜ OLAN BİNA SAYISI	KALİTESİ KÖTÜ OLAN BİNA SAYISI	KALİTESİ ORTA OLAN BİNA SAYISI	TOPLAM
32	67	3	102

Tablo-2: Planlama alanı bina kalitesi verileri



Resim-24: Planlama alanı bina kaliteleri

Mevcutta yapılaşmış binalar kat adetlerine göre incelendiğinde 1, 2, 3, ve 4 katlı yapıların bulunduğu görülmektedir. Buna göre yapıların inşaat alanları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

RİSKLİ ALANDAKİ MEVCUT YAPILARIN TOPLAM İNŞAAT ALANLARI	ALAN (m ²)
1 KATLI YAPILAR	5094.957
2 KATLI YAPILAR	3976.014
3 KATLI YAPILAR	6618.102
4 KATLI YAPILAR	863.988
TOPLAM İNŞAAT ALANI	16553.061

Tablo-3: Planlama alanı kat adedi verileri



Resim-25: Riskli Alanda Binaların Kat Adetleri

6.4. MEVCUT NÜFUS VERİLERİ

Planlama alanı içerisinde bulunan 102 adet yapıda toplam 152 bağımsız birim bulunmaktadır. Bu bağımsız birimlerin 114'ü ev sahibi, 23 tanesi kiracı ve 15 tanesi ise boş durumdadır. Alanda yapılan arazi çalışması sonucunda bölgenin nüfusu 377 olarak hesaplanmıştır.

TOPLAM BİNA SAYISI	BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI	EV SAHİBİ SAYISI	KIRACI SAYISI	BOŞ DAİRE MIKTARI
102	152	114	23	15

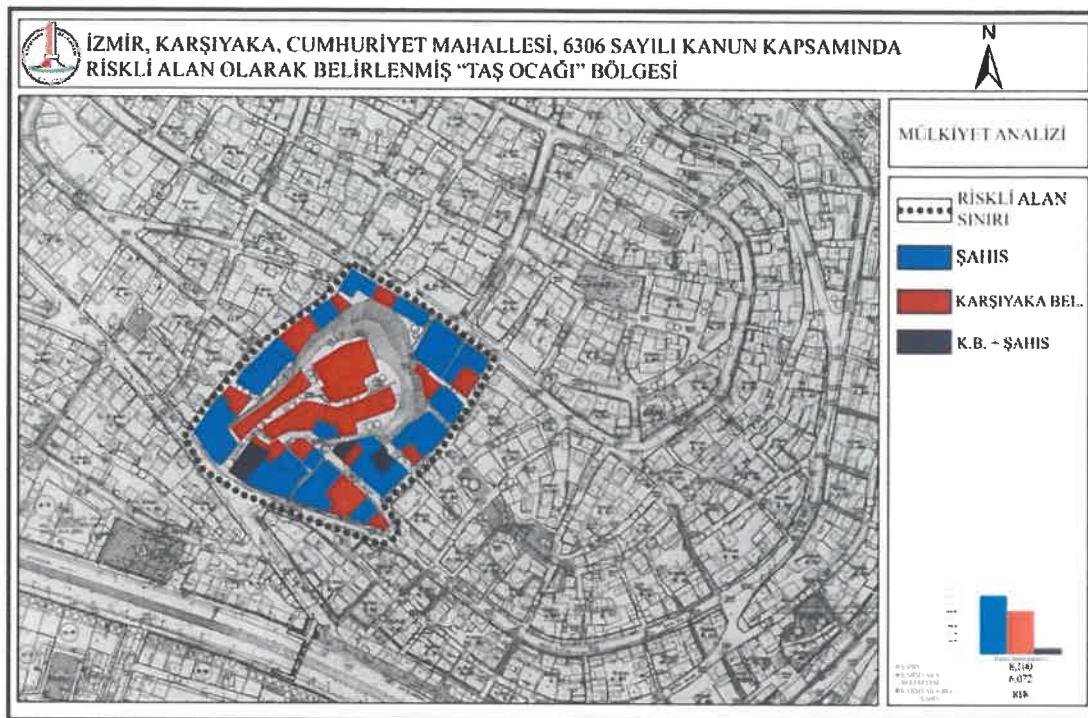
Tablo-4: Planlama alanı bağımsız birim sayıları

6.5. MÜLKİYET VERİLERİ

Planlama alanı içerisinde bulunan mülkiyet verileri incelendiğinde, toplam 15.144 m² olan mülkiyet alanının %46'sı Karşıyaka Belediyesine, %49'u şahıs ve %5'i ise Karşıyaka Belediyesi ile şahıs mülkiyetinde kaldığı görülmektedir.

KARŞIYAKA BELEDİYESİ VE ŞAHİS(m ²)	ŞAHİS(m ²)	KARŞIYAKA BELEDİYESİ(m ²)	TOPLAM(m ²)
817	7367	6930	15144

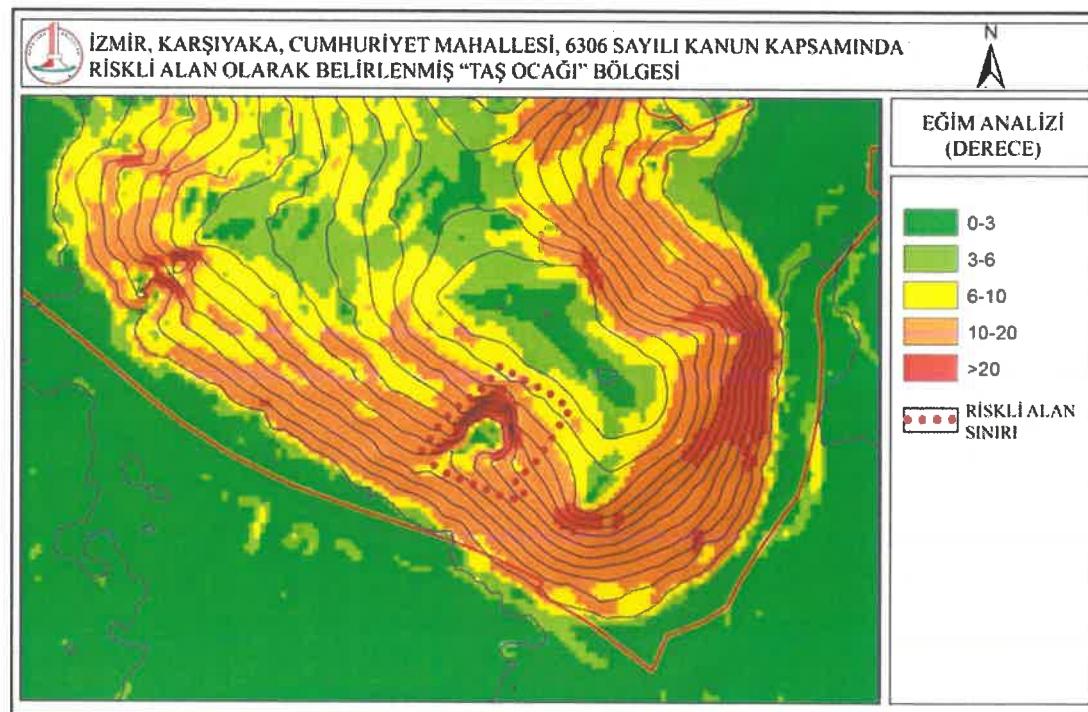
Tablo-5: Planlama alanı mülkiyet verileri



Resim-26: Planlama Alanındaki Mülkiyet Durumu

6.6. EĞİM ANALİZİ

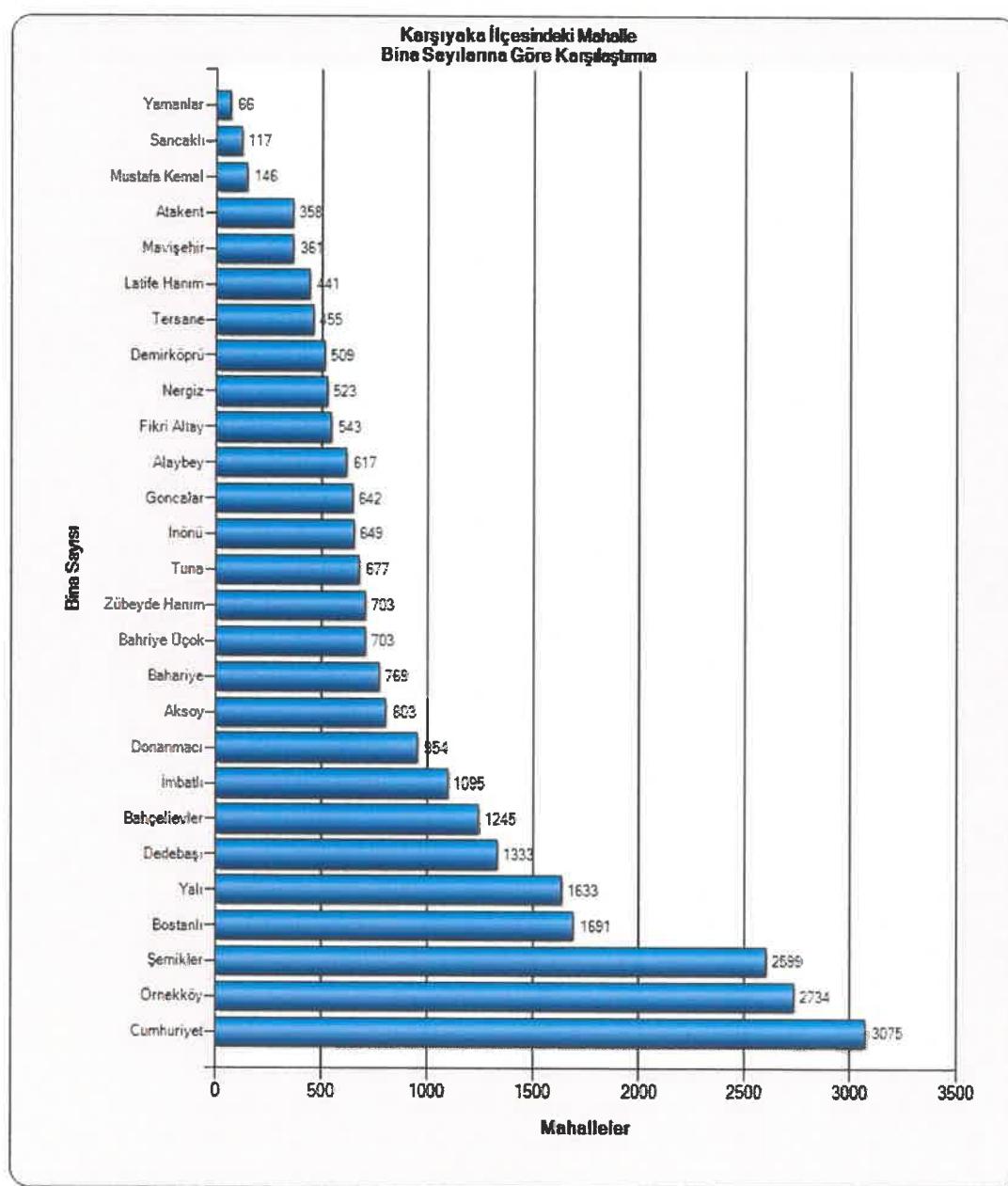
Planlama alanı eğim yönünden incelendiğinde bölgede %10 üzerinde eğimin yoğunlukta olduğu görülmektedir. Şev alanının bulunduğu bölgede ise eğim %20'nin üzerindedir.



Resim-27: Eğim Haritası

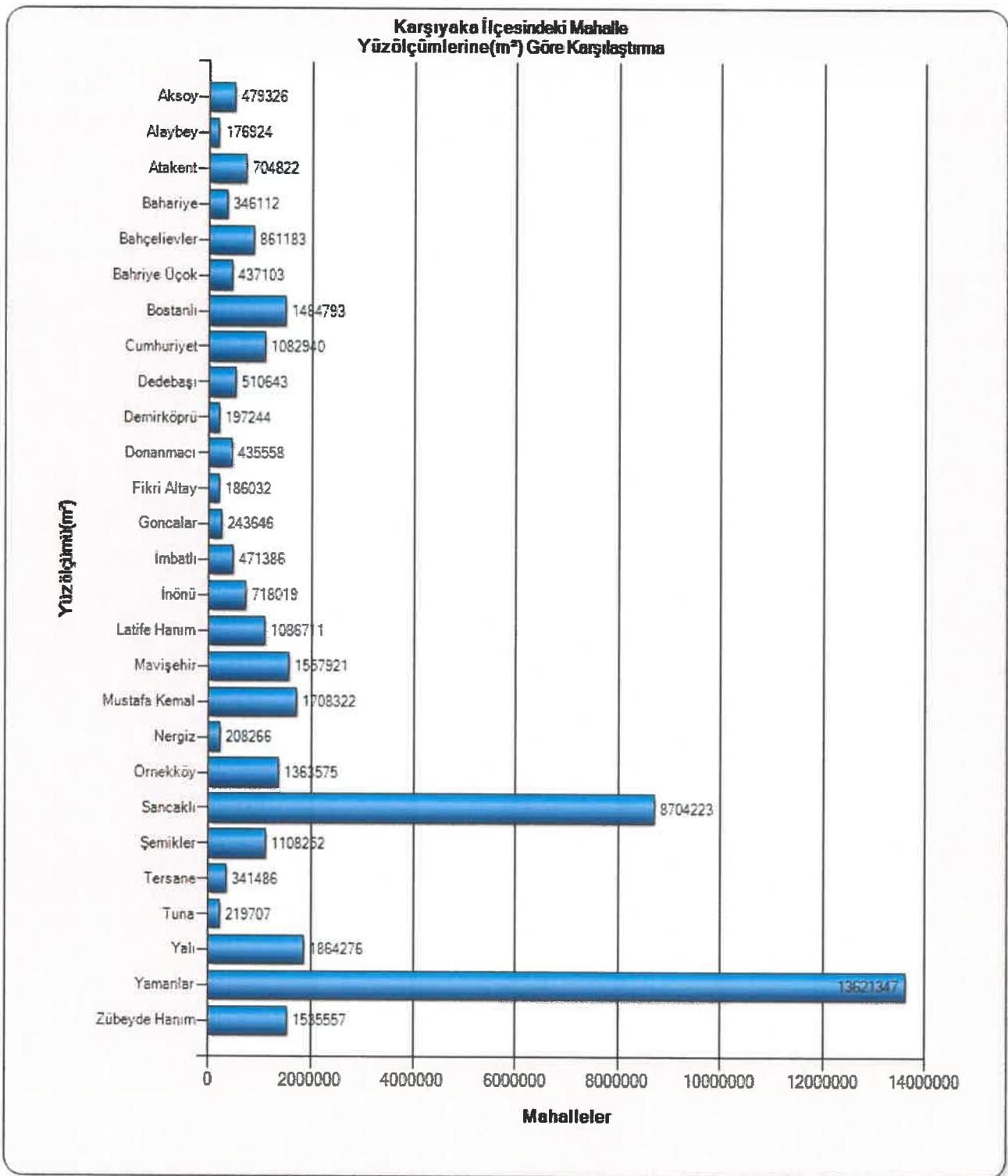
Ş.D. et al.

6.7. CUMHURİYET MAHALLESİ'NİN KARŞIYAKA'DAKİ DİĞER MAHALLELERLE KARŞILAŞTIRILMASI



Grafik-1: Cumhuriyet Mahallesi'nin diğer mahalleler ile karşılaştırması

J.R. M.H.



Grafik-2: Cumhuriyet Mahallesi'nin diğer mahalleler ile karşılaştırması

J.D. M.H.

6.8. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesinde 6306 Sayılı Kanun kapsamında Riskli Alan olarak ilan edilen bölgeyi kapsayan (Taşocağı) alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas kurum görüşleri aşağıda tablolaştırılmıştır.

Tablo 1: Kurum Görüş Özeti

Kurum Adı	Görüş yazısı tarihi	Kurumun talepleri	Notlar
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıklar 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 ölçüğünde korunması gereklili taşınmaz kültür varlığı kaydına rastlanmadığı belirtilmiştir.	Alandaki taşınmazların mülkiyet bilgisi bulunmadığından adaptif 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 inşa 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 büyütülükte 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 fikralara uyulması talep edilmektedir. Eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parsellere denk getirilmesi, eğer hazineye ait taşınmaz yoksa 18. madde gereği DOP'tan karşılanarak çözülmeli 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 bulunabilecegi 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 İçisleri 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 kablolarla ait güzergahların korunarak öneri imar planının çalışılması; Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 44. maddesinin (h) bendi çizelge 8'de belirtilen yaklaşım mesafelerine uyalması 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 tanım edilmesi gereği; söz konusu sınıra cepheli olduğu alanlara ilişkin olarak ise, İzmir Çevre Yolunun 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Hizmetleri Hakkında Kanun hükümlerne tabi olduğu belirtilmiştir. Geri çekme mesafeleri ile ilgili olarak Karayolları Kenarlarında Yapılacak ve Açılacek Tesisler Hakkındaki Yönetmelik'in 26. madde hükümlerinin geçerli olup kamulaştırma sınırı dışında bulunan her türlü tesis için Erişme Kontrolü uygulanan karayollarına doğrudan giriş yapılmasının yasak olduğu bildirilmiştir. Aynı yönetmeliğin 18. maddesinin 1. ve 6. bedndinde yer alan hükümleri hatırlatılarak belirtilen hususların gözüne alınması, İzmir Çevre Yoluna herhangi bir bağlantı yapılmaması, gerekli çekme mesafelerinin uygulanması, K-17 Kavşağı Bornova Yönü katılım kolumnun Planlama Alanı dışına çıkarılarak yeniden düzenlenmesi ve İzmir Çevre Yoluna cepheli alanlarda yapılacak ve açılacak her türlü tesis için parsel bazında Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınması zorunluluğu iletilmiştir.

J.D 02.11.

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 İstımlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü	23.08.2019 (17.07.2019'da görüş yazımız tebliğ edildi)	Planlama Alanının içerisinde geçen Bostanlı Deresi ile yan kolu olan Kartalkaya Deresinin ıslahına ilişkin olarak İZSU görüşü olarak imar uygulamaları sırasında derelerin temizlik, bakım ve servisi ile güzergahların korunması için 4373 sayılı Taşkin 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 işi' 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 Başkanlığıncı 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 ekлentilerinin konusu bulunduğu arazinin öneri planda dikkate alınması istenmiştir.

22 02 11.

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.

7. RİSKLİ ALANA İLİŞKİN PLANLAMA ÇALIŞMALARI

Söz konusu 2,59ha. lik planlama alanının yapı stokunun eski olması, eski taş ocağı bölgesine kurulan yerleşimin zemin yapısının sağlıksızlığı, 06.09.2012 ve 23.02.2013 tarihlerindeki yağışlarda yaşanan kaya düşmesi olayından sonra ilgili kurumların teknik ekipleri tarafından incelemeye bulunulmuş, yapılan bu incelemede;

- Ocak içinde ve ocak üzerinde konutlar bulunduğu,
- Ocak ve şev açılarının yer yer 90 derece ve üzerinde olduğu ve yükseltilerinin bazı yerlerde yaklaşık 20m.yi bulduğu,
- Kaya biriminin orta-ileri derecede ayrılmış andezit olduğu ve genelde düşey çatıklärının bulunduğu,
- Şevlerin genelde stabilizesini korumakla birlikte, yer yer kaya düşmesi riskinin mevcut olduğu,
 - Falez ve şevlerde ana kayadan ayrılmak üzere olan ve düşme riskine sahip kaya bloklarının uygun yöntemlerle yerinde kırılarak ıslah edilmesinin mümkün olabileceği kanaatine varıldığı, ayrıca şev ve falezlerde projelendirme ve şev açısı öncesi düşme riskine sahip tüm bloklar için güvenlik önlemlerinin alınması ve Belediyesi kontrolünde ıslah edilerek temizlenmesi gerekmektedir. Şevler ve falezlerde şev yatırılması vb. mühendislik önlemleri alındıktan sonra kırıklı, çataklı yapıdan kaynaklanan blok düşmeleri dikkate alınarak şevler açıkta bırakılmadan istinat yapılarıyla desteklenmesi gereği,
 - Kaya ocakları ve çevresinde halen yapılar mevcuttur. Ocakların şev üstlerinin tel çit ile çevrilerek güvenlik önlemlerinin alınması yapılışmaların bu şevlere yaklaşmasının önlenmesi, gerekiyorsa şevlerin düşürülmesi, şevlerin 3m'yi geçtiği yerlerde istinat yapısı-perde beton – tel kafes gibi önlemler alınması, gerekli görülürse şevlerde beton püskürtme, ankray vb. stabilize artırıcı önlemler alınması gereği belirtilmektedir.

Tüm bu çalışmaları yapabilmek ve alanın Riskli Alan ilan edilebilmesi için Bakanlığa başvurulmuş ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşürlmesi Hakkında Kanunun 2. maddesine göre, Bakanlar Kurulunun 13.08.2013 tarihli kararıyla bölge Riskli Alan ilan edilmiştir. Daha sonra Belediyemizce alana ilişkin Plana Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu yapılmış ve bu rapor 21.01.2015 tarihinde Bakanlıkça onaylanmıştır.

F.D M. M.

Resim-28: Riskli Alan İlan Edilen Bölgenin Uydu görüntüsü



Bölgedeki neredeyse tamamı kötü durumda olan tüm binaların yıkılarak alanın yukarıda yer alan konular yerine getirildikten sonra yerleşime açılması hedeflenmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 18.09.2019 tarih ve E.214328 sayılı yazısı ile ve 18.09.2019 tarihinde yapılan görüşmeler doğrultusunda ortak Bir karara varılarak Belediyemizce planlama çalışmalarına başlanmıştır.

8. PLANLAMA SÜRECİ

Cumhuriyet Mahallesi, Taş Ocağı Bölgesi; İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan Islah Planları doğrultusunda yapılan Cumhuriyet-Örnekköy-Yamanlar İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nda 02.10.1987 tarihinde onaylanmıştır. Yollar dışında hiçbir donatı alanının yer almadığı alanda, hmax:6,80m. yapışma koşulu vardır. Alan incelendiğinde; 23m. ye varan şev yüksekliği nedeniyle özellikle çocuklar için oldukça riskli bir alan durumundadır.

Yapılan plan çalışması ile sürdürülebilir bir kentsel gelişme ilkesinde, ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda; kentsel dönüşüm hızlandıracak, parsellerin birleşmesini teşvik ederek ve sağlıklı bir yapışma çevresi sağlayacak imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanının ulaşım, nüfus, kullanım ve yoğunluk kararları, başta çevre düzeni planı olmak üzere, nazım imar planı, planlama alanının çevresinde Karşıyaka Belediye Meclisince hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile bütünleşecek şekilde planlamada kademeli birliktelik ilke ve esasları doğrultusunda tasarlanmıştır.

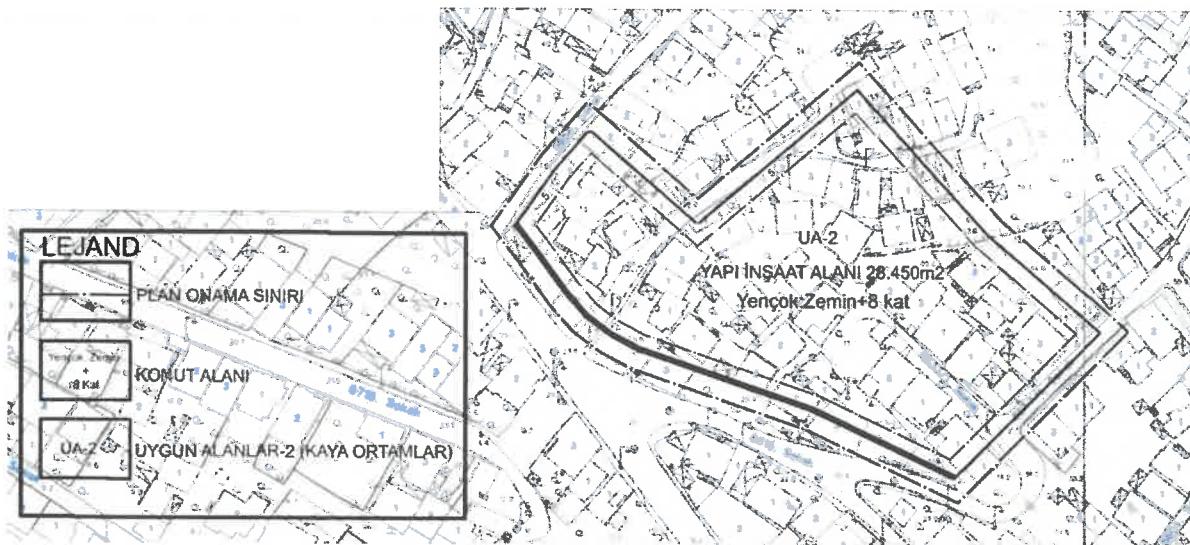
Plan kararlarında devamlılık ve sürdürülebilirlik sağlanırken, üst ölçekli plan kararlarının kentin bu bölümünün güncel ihtiyaçlar çerçevesinde stratejik bir yaklaşımla revize edilebileceği bir yapı ortaya konulmuş, sağlıklı ve çevre duyarlı kentsel dönüşümün plan bütünlüğü korunarak gerçekleşmesi öngörüsünde bulunulmuştur.

Bu kapsamda yapılan İmar Planı değişikliği önerisinde; alanda bulunan tüm konut adalarının toplulaştırılması hedeflenmiştir. Bu doğrultuda; Jeolojik -jeoteknik etüt raporunun izin verdiği alanlarda, "Yapı İnşaat Alanı: 28.450 m², Yençok: Zemin + 8 Kat" olarak öngörülen yapı adası oluşturulmuştur. Oluşturulan bu yapı adasındaki yapılacak konutlarda, alan içerisindeki tüm hak sahiplerinin ikamesi sağlanacaktır.

İmar Planı üzerinde tek uygulama alan sınırı belirlenmiş olup, Bu alan; 18. Madde uygulaması doğrultusunda yapılacak olan arazi ve arsa düzenlemelerinin yapılacak alanı tarif etmektedir.

Ayrıca Jeolojik-jeoteknik etüt raporda önlem alınması gereken kısımlar ise "Park Alanı" olarak tasarlanmıştır. Taş ocağının bulunduğu bu alanda gerekli düzenlemeler yapılarak bölge halkın kullanımabileceği bir hale getirilip, bölgeye kazandırılması hedeflenmiştir.

8.1. ÖNERİ PLAN



Resim-29: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

8.1.1. KONUT ALANI

Yapılan plan çalışmasında; Revizyon İmar Planı'nın iptal edilmesi sebebi ile bölgedeki yapılaşmaların gerçekleştiği 02.10.1987 tarihinde onaylanan Cumhuriyet-Örnek Köy-Yamanlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ön görülen 28.450 m^2 inşaat alanı kabul edilmiştir. Bölgenin mevcut durumda yapmış olduğu toplam inşaat alanı 16.553 m^2 olarak hesaplanmıştır.

KONUT ALANLARINA İLİŞKİN HESAPLAR		
	TABAN ALANI(m^2)	İNŞAAT ALANI(m^2)
MEVCUT DURUM	-	16.553
1987 ONANLI İMAR PLANI	14.662	28.450
ÖNERİ İMAR PLAN	9010	28.450

Tablo-6: Konut alanlarına ilişkin hesaplar

8.1.2. NÜFUS VERİLERİ

NÜFUS HESAPLARI	
MEVCUT DURUM	377 Kişi
1987 ONANLI İMAR PLANINA GÖRE	765 Kişi
ÖNERİ İMAR PLANINA GÖRE	765 Kişi

Tablo-7: Planlama alanı nüfus verileri

1987 Onanlı İmar Planı ve Öneri İmar Planına göre hesaplanan nüfus verilerinde, TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2015 verileri Karşıyaka İlçesi için ortalama hane halkı büyülüğu olan 2.69 kişi göz önüne alınmıştır. Öneri imar planında yer alan toplam inşaat alanı olan 28.450 m^2 üzerinden birim konut alanı 100 m^2 olarak alındığında 181 adet birim konut üretilecektir. Ulaşılan değer ile TÜİK verilerinde yer alan hane halkı verileri göz önünde bulundurularak işlem yapıldığında öneri imar planının toplam nüfusu 765 kişi olacaktır.

Bu durumda, 1987 onanlı imar planına göre 28.450 m^2 olan toplam inşaat alanı üzerinden birim konut alanı 100 m^2 olarak hesaplandığında 284 adet birim konut olduğu görülmektedir. Hane halkı verileri dikkate alınarak 2.69 ile işlem yapıldığında meri imar planına ait nüfus 765 kişidir. Bu kapsamında yürürlükteki imar planı göz önünde bulundurularak değerlendirme yapıldığı takdirde öneri imar planının yoğunluk artışı getirmediği görülmektedir.

Karşıyaka Belediyesi tarafından hazırlanan İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisindeki 6306 sayılı Kanun kapsamında "Riskli Alan" ilan edilen alana ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dâhil 35 sayfadır


İkSEL Egemen DİŞLİ
Birim Amirî
Şehir Plancısı


Nehir TÜKSEL
Plan ve Proje Müdürü


Zekî YILDIRIM
Şehir Plancısı
Başkan Yardımcısı

