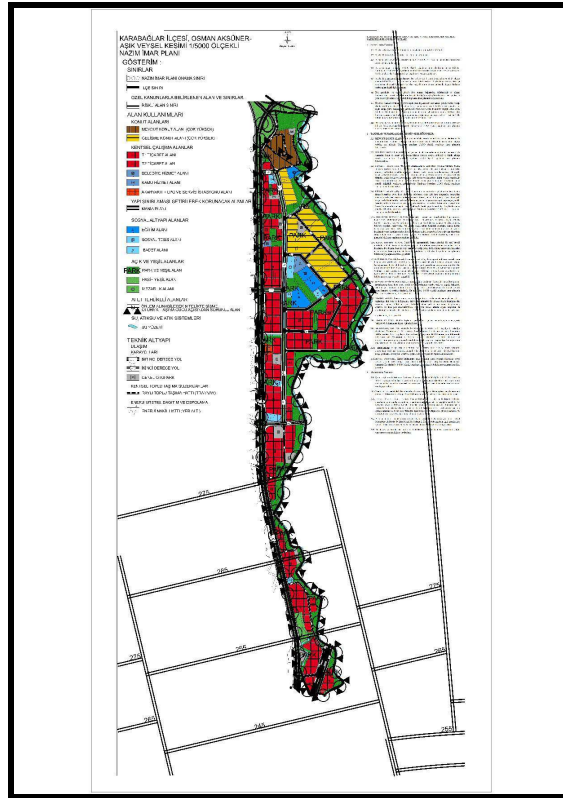




ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



KARABAĞLAR BELEDİYESİ
ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ,
OSMAN AKSÜNER - AŞIK VEYSEL KESİMİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2021



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



KARABAĞLAR BELEDİYESİ
ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ,
OSMAN AKSÜNER - AŞIK VEYSEL KESİMİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA GRUBU

Hande ERTENOĞLU

Sabriye SERTEL

Gülay AŞIKOĞLU ŞAHİN

Ayla DOĞANÇ

Şehir Plancısı – Etüd Proje Müdürü V.

Y. Şehir Plancısı – Birimler Yetkilisi

Dr. Şehir Plancısı – Planlama Birim Yetkilisi

Şehir Plancısı

2021

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	1
2. İZMİR İLİ'NİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	7
2.1. Bölgesel Konum ve Yönetimsel Yapı	7
2.2. Demografik Yapı	8
2.3. Ulaşım	9
2.4. İklim	12
2.5. Genel Jeolojik Yapı ve Morfoloji	13
2.6. Depremsellik	13
3. KARABAĞLAR İLÇESİ'NİN GENEL ÖZELLİKLERİ	16
3.1. Karabağlar İlçesinin Kent İçindeki Konumu ve Tarihçesi	16
3.2. Yönetimsel Yapı	17
3.3. Nüfus ve Demografik Yapı.....	18
3.4. Sosyo-ekonomik Yapı	18
3.5. Ulaşım	18
4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER VE SENTEZ	20
4.1. Planlama Alanının Konumu ve Yakın Çevresi	20
4.2. Planlama Alanına İlişkin Planlama Süreci	22
4.2.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	22
4.2.2. 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	24
4.2.3. İmar Planları	26
4.3. Ulaşım	34
4.4. Jeolojik Yapı ve Topografik Durum	34
4.5. Arazi Kullanım Durumu	37
4.6. Nüfus Yapısı	37
4.7. Problem Tanımı ve Potansiyeller	37
5. NAZIM İMAR PLANI ÖNERİSİ	39
5.1. Amaç ve Hedefler	39
5.2. Plan Kararları	39
5.2.1. Ulaşım Kararları	40
5.2.2. Yoğunluk Kararları ve Nüfus.....	40
5.2.3. Arazi Kullanım Kararları	41
KARABAĞLAR İLÇESİ, OSMAN AKSÜNER - AŞIK VEYSEL KESİMİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI.....	44

1. GİRİŞ

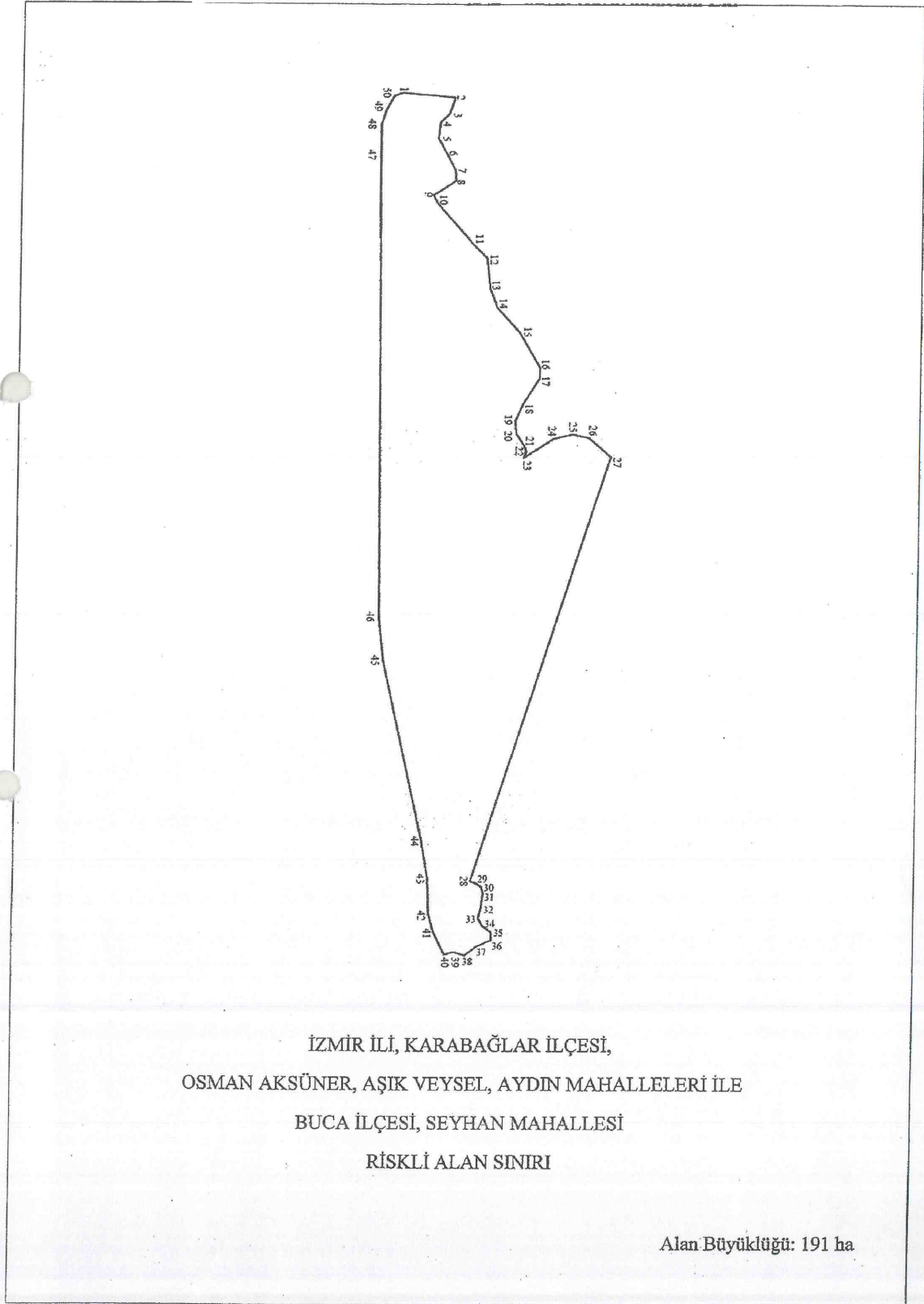
Karabağlar İlçesi, İzmir İli idari sınırları ve İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde İzmir Körfezi'nin güneyinde yer almakta olup 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile kurulmuştur.

Karabağlar İlçesi; kent merkezine yakınlığı, ulaşım ağları, kente hizmet sunan sektörleri bulundurması, kentsel fonksiyonların çeşitliliği, konut ve işgücü talebi artıran gelişme potansiyeli ile İzmir'in önemli bir ilçesi olmakla beraber, 2008 yılındaki idari bölünmeden sonra alansal büyüklük ile İzmir'in en büyük merkez ilçesi, Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2019 yılı nüfus verilerine göre de İzmir İli'nin ikinci büyük ilçesidir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu ile 2012 yılında afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerdeki iyileştirme ve yenilemelere dair yapılacak düzenlemeler belirlenmiştir. Bu kanun yürürlüğe girmesi ile afet riski altındaki alanlar, Bakanlar Kurulu kararı ile riskli alan olarak ilan edilmeye başlanmıştır.

Bu kapsamda; İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Osman Aksüner, Aşık Veysel ve Aydın Mahalleleri ile Buca İlçesi, Seyhan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 191 hektarlık alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 25.07.2013 tarih ve 28718 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 06.06.2013 tarih ve 2013/4919 sayılı Bakanlar Kurulu'nun kararı ile "Riskli Alan" ilan edilmiştir (Şekil 1.1.-1.2.).

6/6/2013 TARİHLİ VE 2013/4919 SAYILI KARARNAMENİN EKİ
KROKİ VE LİSTE



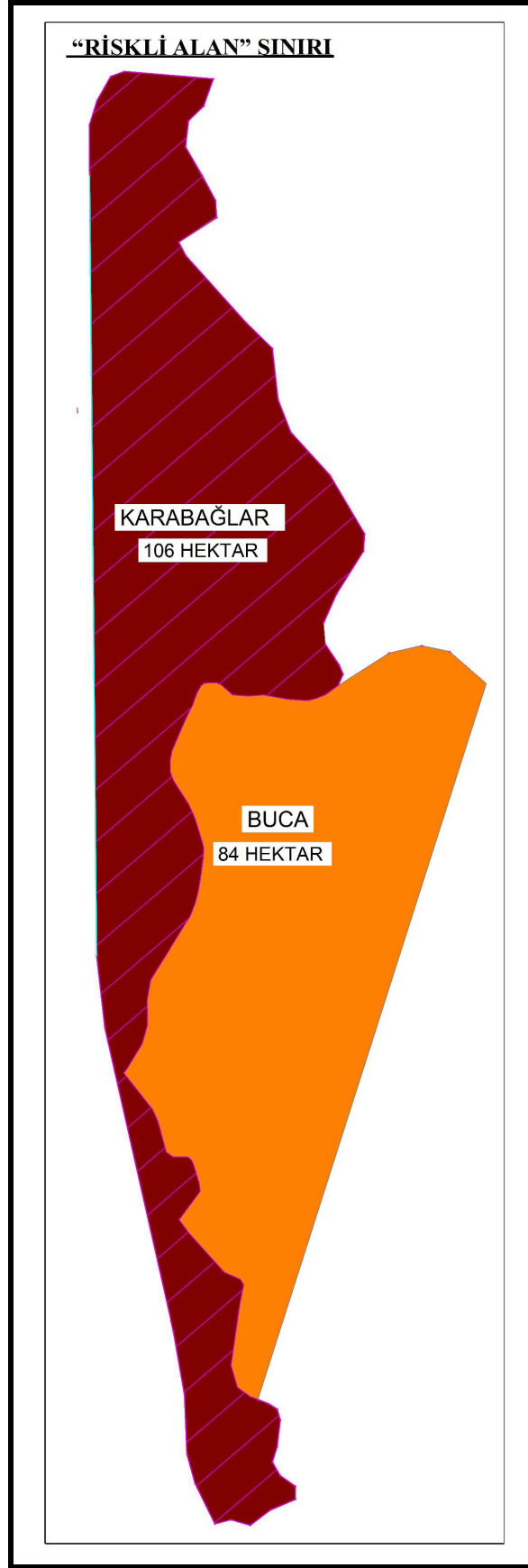
Şekil 1.1. 25.07.2013 tarih ve 28718 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 06.06.2013 tarih ve 2013/4919 sayılı kararnamenin eki

İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, OSMAN AKSÜNER, AŞIK
VEYSEL, AYDIN MAHALLERİ VE BUCA İLÇESİ, SEYHAN
MAHALLESİ RİSKLİ ALAN SINIRI KOORDİNAT LİSTESİ

NoktaNo	Y	X
1	511903.22	4251477.78
2	512128.12	4251459.21
3	512103.59	4251390.39
4	512065.43	4251353.59
5	512057.94	4251287.50
6	512099.50	4251216.63
7	512133.57	4251152.58
8	512136.30	4251108.97
9	512040.90	4251047.64
10	512058.62	4251013.57
11	512211.25	4250843.91
12	512276.66	4250779.86
13	512290.97	4250651.07
14	512323.00	4250568.62
15	512421.80	4250460.28
16	512509.02	4250312.42
17	512506.29	4250268.81
18	512438.25	4250160.44
19	512405.91	4250087.49
20	512410.25	4250033.86
21	512444.95	4249982.21
22	512454.81	4249958.15
23	512442.59	4249929.76
24	512570.31	4250011.86
25	512652.34	4250030.24
26	512723.06	4250015.39
27	512815.70	4249934.77
28	512240.30	4248130.29
29	512268.39	4248119.14
30	512288.95	4248105.88
31	512296.72	4248078.23
32	512288.73	4248010.98
33	512276.88	4247972.60
34	512295.83	4247938.96
35	512334.69	4247911.47
36	512334.69	4247878.30
37	512270.72	4247850.82
38	512220.96	4247812.91
39	512172.15	4247827.12
40	512131.80	4247816.54
41	512081.64	4247918.75
42	512061.29	4247992.57
43	512055.14	4248141.62
44	512027.22	4248300.61
45	511854.04	4249066.71
46	511833.39	4249248.63
47	511815.68	4251216.57
48	511815.19	4251342.88
49	511834.53	4251404.86
50	511868.65	4251465.14

Şekil 1.2. 25.07.2013 tarih ve 28718 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 06.06.2013 tarih ve 2013/4919 sayılı kararnamenin eki

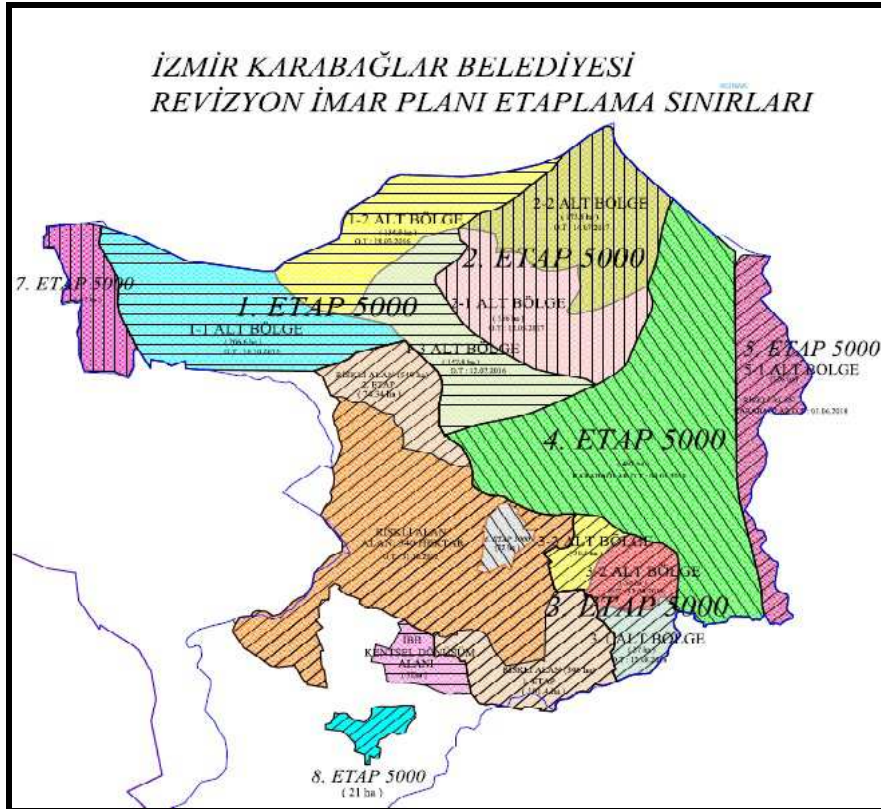
Söz konusu riskli alanın yaklaşık 106 hektarlık kısmı Karabağlar Belediye Başkanlığı sınırları içerisinde (Şekil 1.3.).



Şekil 1.3. İlçe Bazında 191 hektar Riskli Alan Sınırı

Çevre Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 12.08.2015 tarih ve 97289201-501.99-E.7577 sayılı yazısında yer alan "... Belediyesince mevcut yapı stokunun yenilenmesi, sağlıklı ve güvenli yaşam çevrelerinin oluşturulması amacıyla mevcut imar planlarının revize edilmesi ve bu plan doğrultusunda vatandaş ve müteahhit işbirliği ile yeniden yapılanma sürecinin işletilmesi mümkün olabilmektedir. Dönüşüm uygulamalarına esas teşkil etmek üzere afete duyarlı, yeni ve nitelikli iş ve yaşam alanlarının oluşturulması çerçevesinde hangi modelin kullanılarak dönüşüm gerçekleştirileceği yetkili idarenin takdirindedir..." ifadesi doğrultusunda söz konusu 191 hektarlık riskli alanın Karabağlar İlçesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 106 hektarlık kısmında planlama çalışmalarına yönelik 19.04.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Karabağlar Belediye Başkanlığı arasında yapılan toplantı neticesinde bölgenin ağırlıklı olarak iş yeri olması ve uygulamalarda oluşacak güçlükler nedeniyle "Riskli Alan"ın "kentsel dönüşüm modelleri" yerine imar planı revizyonu ile çözülmesi kararlaştırılmıştır.

Revizyon imar planı çalışmaları ile; bugüne kadar parçacı devam eden planlama çalışmaları yerine etaplar halinde, yürürlükteki uygulama imar planlarının güncel imar mevzuatıyla uyumlu hale getirilmesi, yetersiz olan sosyal ve teknik altyapı gereksinimlerinin etap bütününde karşılanması, imar uygulamalarında yaşanan sorunların çözülmesi, sağlıklı ve güvenli yaşam çevrelerinin oluşturulması amaçlanmıştır. Söz konusu riskli alandaki imar planı çalışmaları da yürürlükteki uygulama imar planlarının revizyon çalışmalarının etaplamalarına dahil edilerek revizyon imar planı çalışmalarının beşinci etabı olarak belirlenmiştir. (Şekil 1.4).



Şekil 1.4. Karabağlar Revizyon İmar Planı Etaplama Sınırları

191 hektarlık riskli alanın Karabağlar İlçesi, Osman Aksüner, Aşık Veysel ve Aydın Mahalleleri'ni kapsayan yaklaşık 106 hektarlık kısmına ilişkin olarak Karabağlar Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanan "Karabağlar İlçesi, Osman Aksüner - Aşık Veysel Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı" ile "Karabağlar İlçesi, Osman Aksüner, Aşık Veysel Mahalleleri ve Civarı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı"nın taslaklarına ilişkin olarak Karabağlar Belediyesi Hizmet Binalarında düzenlenen halk toplantılarında bölgede yaşayan vatandaşlara bilgi verilerek vatandaşların talepleri alınmış ve soruları yanıtlanmıştır.

Halk toplantılarında alınan talepler, ilgili kurumlardan elde edilen veriler ve görüşler değerlendirilerek 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda imar planı çalışmaları tamamlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. maddesinin 2. fıkrasına yer alan "*Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.*" hükmü gereğince "Karabağlar İlçesi, Osman Aksüner - Aşık Veysel Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı" ile "Karabağlar İlçesi, Osman Aksüner, Aşık Veysel Mahalleleri ve Civarı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı" eş zamanlı olarak hazırlanmıştır.

2. İZMİR İLİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1. Bölgesel Konum ve Yönetimsel Yapı

İzmir İli, Anadolu'nun batısında, Ege Bölgesi'nde, Ege kıyılarının ortasında konumlanmaktadır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir.



Şekil 2.1. İzmir'in Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu öncesinde 9 ilçe belediyesinden oluşan İzmir Büyükşehir Belediyesi, 5216 sayılı Kanun sonrasında 19 ilçe ve 38 ilk kademe belediyesi alanını kapsamıştır. 2008 yılında yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile bu ilk kademe belediyelerinden biri olan Mordoğan, Büyükşehir Belediyesi sınırları dışına çıkarılmış, ayrıca 37 belde belediyesi de kapatılarak bağlı oldukları ilçelerin mahallelerine dönüştürülmüştür. Bu kanun ile ayrıca, Konak İlçe Belediyesi sınırları içerisindeki alanlar ikiye bölünmüş ve bu alanların bir bölümü yeni kurulan Karabağlar İlçe Belediyesi sınırları içine, Karşıyaka ve Bornova ilçelerinden bir bölüm ayrılarak yeni kurulan Bayraklı İlçe Belediyesi sınırları içine katılmıştır. Böylelikle Büyükşehir Belediye sınırları toplam 21 ilçe ve 167 adet köyden oluşmuş iken, 6360 sayılı kanun ile İzmir Büyükşehir Belediyesinin sınırları il sınırlarına genişletilerek 30 ilçenin tamamı il sınırlarında olacak şekilde yetki alan sınırı belirlenmiştir.

2.2. Demografik Yapı

İzmir nüfusu, TÜİK 2019 yılı genel nüfus sayımına göre 4.367.251 kişidir. 2019 yılı nüfus verilerine göre (TÜİK) 480.925 kişi ile Karabağlar İlçesi, İzmir İli'nin ikinci büyük ilçesidir.

Tablo 1 - İlçelere Göre Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü, 2013

	Ortalama haneler başına büyüklüğü	İlçe Sıralaması
TR310 İzmir	3,12	-
Aliağa	3,18	12
Balçova	2,81	26
Bayındır	2,90	21
Bayraklı	3,35	5
Bergama	2,88	23
Beydağ	2,83	25
Bornova	3,25	10
Buca	3,32	6
Çağme	2,89	22
Çiğli	3,08	13
Dikili	2,67	29
Foça	2,74	27
Gazlemir	3,29	8
Güzelbahçe	2,99	15
Karabağlar	3,22	11
Karaburun	2,36	30
Karşıyaka	2,73	28
Kemalpaşa	3,47	2
Kınık	3,45	4
Kiraz	3,25	9
Konak	2,91	20
Menderes	3,29	7
Menemen	3,47	3
Narlıdere	2,98	16
Ödemiş	2,93	19
Seferihisar	2,96	18
Selçuk	3,05	14
Tire	2,84	24
Torbalı	3,53	1
Urla	2,97	17

Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2013

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2013 yılı sonuçlarına göre İzmir'de ortalama hane halkı büyüklüğünde 3.53 ile en yüksek oranın Torbalı İlçesi'nde, en düşük oranın ise 2.36 ile Karaburun İlçesi'nde olduğu görülmüştür. Karabağlar İlçesi'nin ortalama hane büyüklüğü 3.22'dir.

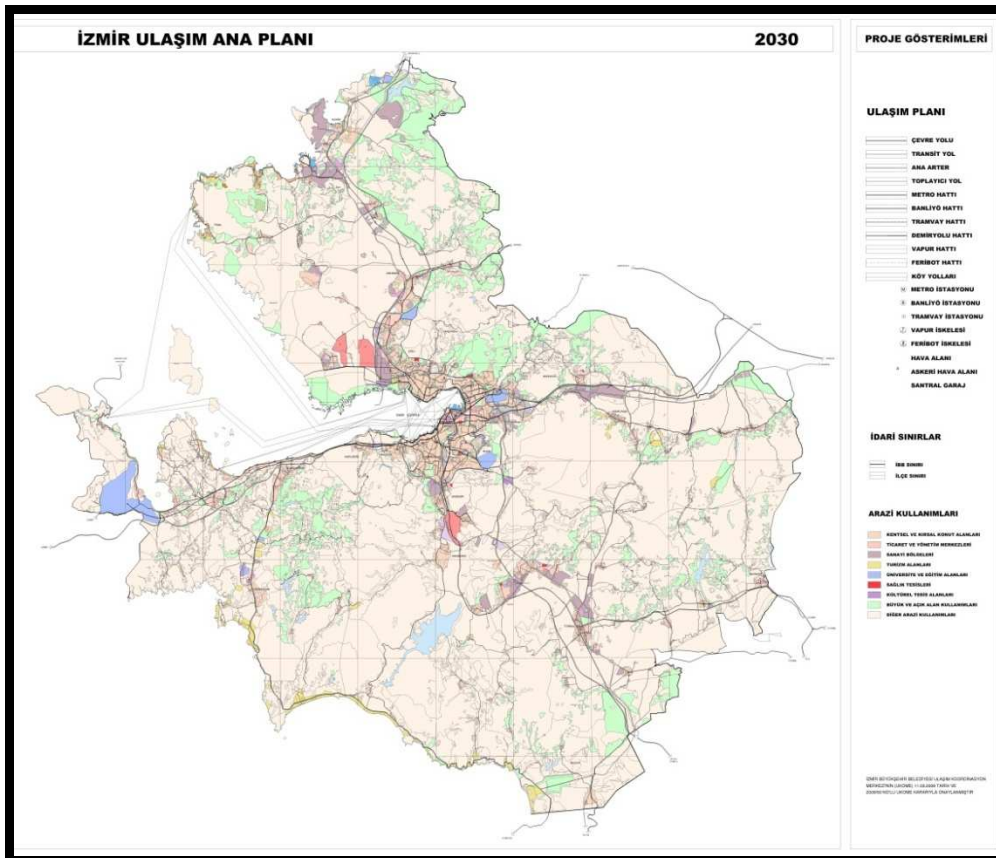
2.3. Ulaşım

İzmir tarihinden günümüze karayolu, demiryolu, havayolu ve deniz yolu ulaşım akslarının kesiştiği ülkesel ölçekte önemli bir konumdadır. Uluslararası ölçekte özellikle, turizm ve ticaret sektörlerinde büyük bir etkiye sahiptir.

Türkiye'nin 5. büyük havalimanı, İzmir'den başlayıp Kars'a kadar devam eden en uzun demiryolu hattı, bu demiryolu hattı ile bağlantılı olan Türkiye'nin en büyük ihracat limanı bulunmaktadır.

İzmir'de kent içi ulaşımı da yoğun olup, kara ve deniz araçları, metro/hafif raylı sistem ile yapılan toplu taşıma ile günde ortalama 1.400.000 yolcu taşınmaktadır.

Çalışmalarına 2007 yılında başlanan “İzmir Ulaşım Ana Planı” İzmir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Koordinasyon Merkezi’nin (UKOME) 11.03.2009 tarih ve 299.(2009/04) sayılı toplantısının gündemine alınarak görüşülmüş ve 2009/50 no.lu UKOME kararıyla uygunluğuna oybirliği ile karar verilmiş ve Başkanlık Makamı’nca onaylanmıştır.



Şekil 2.2. İzmir Ulaşım Ana Planı, 2030 (Kaynak: İzmir Büyükşehir Belediyesi)

Devlet Karayolları

İzmir’i bölge ve bölge dışına bağlayan devlet yolları;

- Kuzeyde Menemen-Aliğa Karayolu bölünmüş yol olarak işletmededir. Bu yol Menemen'den Manisa'ya da bağlanmaktadır.
- İzmir – Manisa yolu Bornova üzerinden bağlanmaktadır.

Havayolu

İzmir'de Adnan Menderes, Çiğli-Kaklıç ve Selçuk olmak üzere üç havaalanı işler durumda bulunmaktadır. Bunlardan Çiğli-Kaklıç Havaalanı askeri amaçlı kullanılmaktadır.

Adnan Menderes Havalimanı: 1987 yılında hizmete açılmıştır. İzmir kent merkezine 18 km uzaklıktadır. Havalimanı tam kapasiteyle uluslararası hava trafiğine açık olup, 24 saat hizmet vermektedir. Toplam 8230945 m²'lik alana sahiptir. Havalimanının dış hat terminali yıllık 4 milyon yolcu, iç hat terminali ise yıllık 1,5 milyon yolcu kapasitelidir ve saatte 1200 yolcuya hizmet verebilecek durumdadır.

Selçuk Havaalanı: 1990 yılında yapılmıştır. Selçuk İlçe Merkezi'ne 2 km uzaklıkta Efes Ören Yeri kenarındadır. Türk Hava Kurumu'nun eğitim uçuşlarında kullanılmaktadır.

2.4. İklim

İzmir İli genel olarak “yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı” olarak tanımlanan Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. İzmir il sınırları içinde dağların denize dik olarak uzanması ve dağlar arasında uzanan düşük yükseltili alüvyal ovaların varlığı, denizel etkilerin iç kesimlere doğru sokulmasına olanak verir. Bu durum, il genelinde benzer iklim koşullarının yaygınlaşmasını sağlamaktadır. Ancak, yükseklik, bakı yönü, kıydan uzaklık gibi coğrafya özellikleri, yağış, sıcaklık, güneşlenme ve rüzgâr açısından önemli farklılıklara yol açmaktadır.

Karabağlar İlçesi, İzmir kent merkezinde yer almakta olduğundan alana ilişkin meteorolojik verileri en iyi yansıtacak istasyon İzmir (Güzelyalı)'da bulunan “bölge+büyük klima” istasyonudur. Bu istasyon rasatlarına dayanan meteorolojik verilere göre;

- İzmir il genelinde ortalama sıcaklık değerleri açısından ortalama sıcaklığın en yüksek olduğu bölüm yaklaşık 18°C ile İzmir Merkez ve çevresidir. İl genelindeki minimum sıcaklıklara bakıldığında İzmir Merkez'deki minimum sıcaklıklar da ilin diğer bölgelerine göre daha yüksektir.

- İzmir il genelindeki toplam yağışların miktarı açısından da İzmir kent merkezi ve çevresinin en çok yağış alan bölümdür. İzmir Merkez çevresinin en çok yağış aldığı ayın ise 138.10 mm ile Aralık ayı olduğu görülmektedir.

- İzmir il genelindeki rüzgâr hızlarına bakıldığında, en yüksek rüzgâr hızı ortalamasının İzmir Merkez'de ve Bergama'da olduğu görülmektedir. İzmir Merkez'de hakim rüzgar yılda 3854 kez esen güneydoğu rüzgarıdır. Bunu çok yakın bir esme sayısı ile, 3392 kez esen batı rüzgarı izler, en hızlı esen rüzgar ise 41.2 m/sn ile mart ayında hakim rüzgar yönünden, güneydoğudan esen rüzgarlardır. Kış aylarında güneydoğu yönlü rüzgârlar, yaz aylarında ise batı yönlü rüzgârlar daha fazla esmektedir. Bunun sonucu olarak hakim rüzgar yönleri batı-kuzeybatı ve batı ile güney-güneydoğu ve güneydoğu olduğu görülmektedir.

2.5. Genel Jeolojik Yapı ve Morfoloji

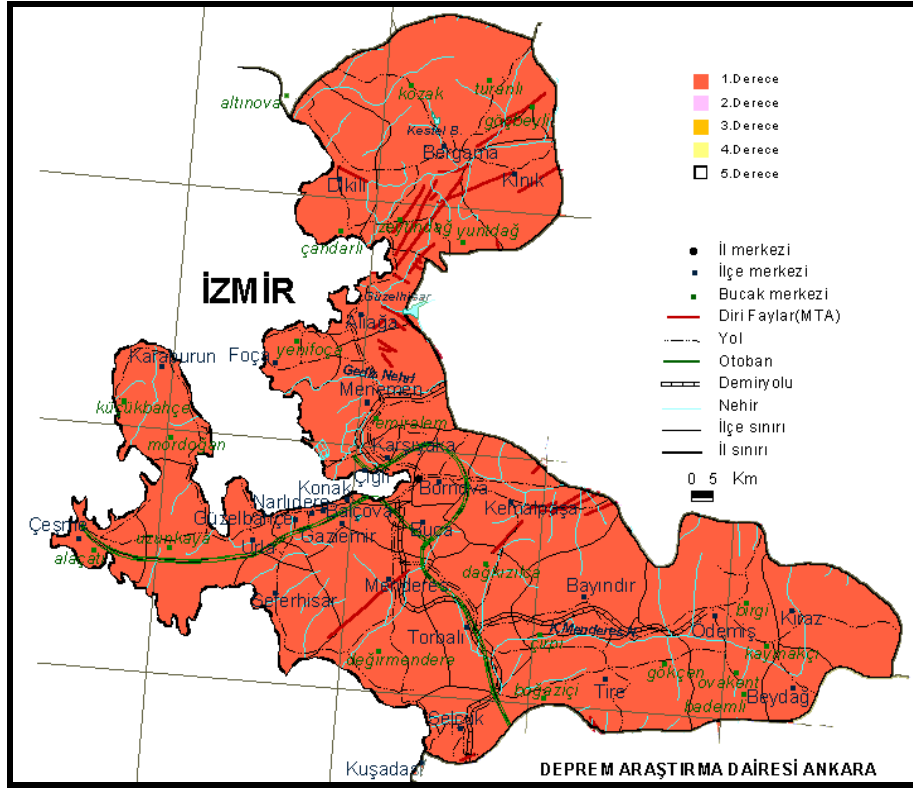
Jeolojik Yapı açısından İzmir civarında temeli, üst kretase-paleosen yaşlı kumtaşı ve şeyl ar dalanmasından oluşan “Bornova Karmaşığı” oluşturur. Kumtaşı-şeyl ve çakıltası, Bornova Karmaşığının matriksini oluşturur. Bornova Karmaşığı üzerine uyumsuz olarak kireçtaşı/marn, silttaşı, kıltaşı ve çakıltası ar dalanmasından oluşan ve kalınlığı yerel olarak değişen, gevşek çimentolu, az orta pekleşmiş neojen gölsel tortulları gelmektedir. Neojen yaşlı çökellerin üzerine de uyumsuz olarak volkanik kayalar gelir. Alüvyon-yamaç molozu, tüm bu birimleri açısız uyumsuz olarak örter. İzmir ve yakın çevresinde Prekambriyen’den günümüze kadar oluşmuş çeşitli yaş ve türdeki kaya toplulukları yüzeylenir. Bölgedeki kaya toplulukları paleotektonik dönem temel kayaları (İzmir Flişi) ile bunlar üzerinde örtü birimlerini oluşturan neojen ve kuvaterner birimlerinden oluşur.

İzmir ve çevresi neotektonik dönemde açılmalı tektonik rejimin egemen olduğu Batı Anadolu’da yer alır. İzmir kent yerleşimi söz konusu açılmalı tektonik rejimin ürünü olan Gediz grabeninin batı ucunda D-B uzanımlı tektonik bir oluğa yerleşmiş aynı adlı körfezi çevreler. İzmir ve çevresi tarihsel dönemlerden bu yana yoğun deprem aktivitesine sahne olmuştur. Bu özelliğine karşın Gediz grabeni dışında bölgede yoğun deprem aktivitesine kaynak oluşturabilecek aktif fayların varlığı ve niteliğı konusunda yeterince detay bulgular mevcut değildir.

İzmir İlinin içinde yer aldığı Ege Bölgesi morfolojisi üçüncü ve dördüncü jeolojik zamanda oluşmuş olup kuzeyden ve güneyden Alp kıvrımlarının etkisiyle sıkışarak, büyük çöküntü alanları, kırıklar ve fay hatları meydana gelmiştir. Bu morfoloji bugün kendisini denize dik inen dağlar ve aralarındaki vadilerde gösterir. İzmir, Ege Kıyı Bölgesinin tipik bir örneğı gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi batıda Çeşme yarımadasının Tekne Burnu, doğuda ise Aydın-Manisa il sınırları ile çevrilmiş olan İzmir İli, batıda kendi adıyla anılan körfezle birleşmektedir. İzmir İlinde, doğu batı doğrultusunda uzanan yüksek eğimli sıradağlar, bu sıradağlar arasında yer alan ve eğimi çok düşük olan düz çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarındaki birikinti ovaları yeryüzü şekillerinin ana hatlarını oluşturmaktadır.

2.6. Depremsellik

İzmir İli ve çevresi ülkemizin deprem açısından en aktif bölgelerinden biridir. 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası’na göre İzmir il sınırları içindeki alanlar 1. derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Bunda da en etkili unsur, İzmir il sınırları içindeki alanların ülkemizin önemli çizgisel yapılarından olan Gediz Grabeni ve Büyük Menderes Grabeni üzerinde yer almasıdır. Türkiye aktif faylar haritasına göre ilde depremselliğe neden olan en önemli yapısal unsurlar; Bornova Fayı, Menemen Fay Zonu, İzmir Fayı, Tuzla Fayı ve Seferihisar Fayı’dır. İzmir il genelindeki diri fay hatları aşağıdaki şekilde görülmektedir.



Şekil 2.6. İzmir İli Aktif Fay Hatları

2.7. İzmir Kentinin Planlama Tarihi

Gerek coğrafi yapısı, gerekse 19. yüzyılda Avrupa-Akdeniz ticaretindeki önemli konumu nedeni ile Anadolu'nun batısındaki en gelişmiş yerleşme olmasına karşın, İzmir ve yakın çevresinin Cumhuriyet dönemine kadar kapsamlı bir planlama çalışmasına konu olduğu söylenemez. 1925 yılına gelindiğinde, İzmir'in ilk planlarının Fransız Rene ve Raymond Danger kardeşler tarafından hazırlandığı görülmektedir. Yine bir yabancı olan Fransız plancı Prost'un katkılarıyla yapılmış olan plan ise benzer biçimde yangın alanları ve yakın çevresiyle sınırlı kalmıştır. Her iki planın da genel şeması, geometrik düzen, geniş caddeler ve düzenlemenin merkezini toplayan büyük park alanıdır. Daha sonraları Fransız Mimar Le Corbusier İzmir'in planlama çalışması için Bakanlık tarafından 1939 yılında görevlendirilmiştir. İkinci dünya savaşı sürecinde, 1931-1945 yılları arasında İzmir'de imar ve inşaat faaliyetleri önemli ölçüde durmuştur. Le Corbusier 1948 yılında İzmir için bir plan eskizi (taslağı) hazırlamışsa da bu eskiz hiçbir zaman uygulama aşamasına getirilememiştir.

1950 yılında kent nüfusu 230000 iken, 2000 yılında 400000'e ulaşacağı hesabı ile Uluslararası İzmir Şehir İmar Planı yarışması düzenlenmiştir. Prof. Mimar Kemal Ahmet Aru, Mimar Emin Canbolat, Mimar Gündüz Özdeş'ten oluşan ekibin kazandığı yarışma sonunda hazırlanan imar planları 1955 yılında onanmıştır. Henüz bütünleşmiş bir plana sahip olan İzmir, 1950'lerin sonlarında hızlanan göç, göçe dayalı nüfus artışı, ve gecekondulaşma karşısında yeniden planlama arayışına ve kapsamlı revizyon çalışmalarına ihtiyaç duymaya başlamıştır. 2000 yılı için öngörülen 400000 kişilik nüfus, 1960'lı yılların ilk yarısında aşılmıştır.

1960'lı yılların Planlı Kalkınma Politikaları sonucunda Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuş, ülke genelinde gelişmeyi ve ana yatırım kararlarını mekana yansıtabilecek planlama eylemi için İmar ve Planlama Genel Müdürlüğü ve Metropolen Alan Nazım İmar Planı Büroları kurulmuştur. İzmir Metropolen Alan Nazım İmar Planı Bürosu da bu Genel Müdürlüğe bağılı olarak 1965 yılında kurulmuştur. Ayrıntılı araştırmalarla yapılan çalışmalar sonunda bu büronun hazırladığı 1/25000 ölçekli İzmir Metropolen Alan Nazım İmar Planı ve raporu 1973 yılında İmar ve İskan Bakanlığınca onanmıştır.

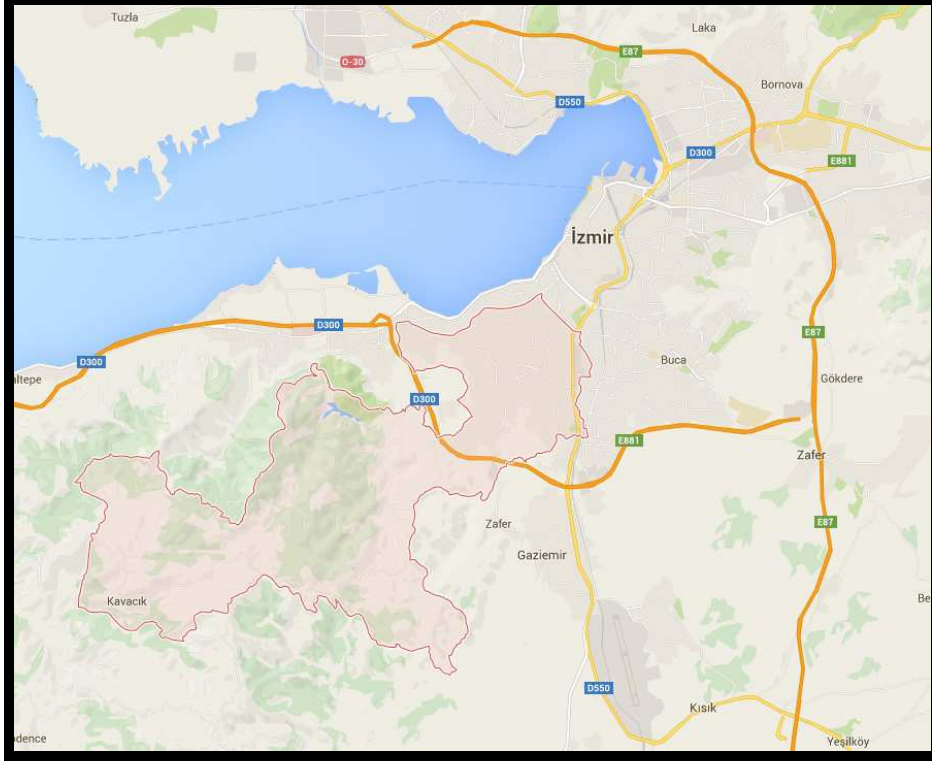
04.01.1973 tarihinde İmar İskan Bakanlığınca onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Metropolen Alan Nazım İmar Planı, kentte bugüne kadar yapılmış çeşitli plan ve uygulamalar nedeniyle geçerliliğini fiilen yitirmiş olduğı gerekçesiyle, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi gereğı Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 07.05.2003 tarihinde iptal edilmiştir. 1973 Planı'nın ana kararlarını değıştiren ve yukarıda tanımlanan yatırım kararları ve uygulamalar nedeniyle çeşitli ölçeklerdeki güncel planlar esas alınarak 1989 tarihinde 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım Plan Revizyonu yapılmıştır. Anılan plan da 2002 yılında, Büyükşehir Belediyelerinin 1/25000 ölçekli plan yapma yetkisinin bulunmadığı gerekçesi ile geçersiz kılınmıştır.

2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca, Büyükşehir Belediyesi yetki alanının bütünsel bir yaklaşımla ele alınarak, mekansal gelişme bütünlüğünün planlı olarak sürdürülmesinin sağlanması amacıyla, İzmir Büyükşehir Belediyesinde 1/25000 ölçekli plan hazırlanmıştır. Bugün yürürlükte olan, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin, 5216 sayılı Kanun kapsamındaki yetki alanını kapsayan, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 08.10.2012 tarihinde onaylanmıştır.

3. KARABAĞLAR İLÇESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

3.1. Karabağlar İlçesinin Kent İçindeki Konumu ve Tarihçesi

Karabağlar İlçesi, İzmir Körfezi'nin güneyinde yer almakta olup İzmir İli idari sınırları ve İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içindedir (Şekil 3.1.).



Şekil 3.1. Karabağlar İlçesinin İzmir İli İçerisindeki Konumu

İlçe; kuzeyde Konak, Balçova, Narlıdere, doğuda Buca ve Gaziemir, batıda Güzelbahçe, güneyde Menderes İlçeleri ile sınır komşusudur (Şekil 3.2.).



Şekil 3.2. Karabağlar İlçe Sınırı

Karabağlar İlçesi; kent merkezine yakınlığı, kent merkezine erişim sağlayan güçlü ulaşım bağlantıları ile kente hizmet sunan sektörleri bulundurması, kentsel fonksiyonların çeşitliliği, konut ve işgücü talebi artıran gelişme potansiyeli ile İzmir'in önemli ilçelerindendir.

İlçenin İzmir kent merkezi ile çevre yerleşim alanlarına yakın olması ve kentin güney çıkış aksında yer alması, Karabağlar Bölgesi'nin küçük sanayi ve toptan ticaret açısından çekim merkezi haline gelmesini sağlamıştır. Özellikle küçük ve orta ölçekli firmalar Karabağlar'ı merkez olarak kabul etmiştir. Bölgede ağırlıklı olarak görülen faaliyetler ile yan sektörleri, ilçenin kendi dinamiklerini oluşturarak ticaret ve küçük sanayi açısından İzmir'in önemli bir merkez oluşturmasını sağlamıştır.

İlçenin tarihine bakıldığında, yaklaşık 200 yıl önce bölgede çiftliklerin ve bağ evlerinin yer aldığı ve ilçenin adını şimdiki Uzundere'den Gaziemir'e uzayan bölgede bulunan kara üzüm bağlarından aldığı bilinmektedir. Bu bağlardan Bozyaka bağları ile bugün mobilya sektörünün bulunduğu Yeşillik Caddesi ve çevresindeki bağlar 40 yıl öncesine kadar varlığını sürdürmüştür.

1950'li yıllarda başlayan göç ve gecekondulaşma sonucunda bölge hızlı bir değişim sürecine girmiş ve 1963 yılında planlama alanını da içeren şimdiki Karabağlar İlçe sınırları içerisinde Yeşilyurt Belediyesi kurulmuş ve 1980'li yıllara kadar Belediye olarak kalmıştır. Sonraki süreçte 2008 yılındaki idari bölünmeye kadar merkez ilçe konumunda olan Konak Belediyesi sınırları içinde kalmıştır. 2008 yılında yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'a göre Konak ilçesi sınırları yeniden belirlenmiş olup ilçenin güney kısmında Karabağlar İlçe Belediyesi kurulmuştur.

3.2. Yönetimsel Yapı

5747 sayılı kanun ile İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı olarak kurulan Karabağlar İlçe Belediyesi'ne, Konak İlçe Belediyesi'nden ayrılan elli beş mahalle ve iki köy bağlanmıştır.

Karabağlar İlçe Belediyesi, 2008 yılındaki idari bölümünden sonra İnönü Caddesi'nin güney kısmı ile Bozyaka, Yeşilyurt ve Eskiizmir yerleşimlerinin yer aldığı 55 mahalle ve Kavacık, Tırazlı Köylerini kapsamaktadır.

06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu'ndaki düzenleme ile İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin sınırları il mülki sınırlarına getirilerek, İzmir İli'ne bağlı ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak bağlı bulundukları ilçenin belediyesine katılmıştır. Bu düzenleme ile Karabağlar İlçe Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Kavacık ve Tırazlı Köyleri mahalleye dönüştürülerek, İlçe Belediyesi'ne bağlı mahalle sayısı 57'ye çıkmıştır.

3.3. Nüfus ve Demografik Yapı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2019 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre İzmir ilinin toplam nüfusu 4.367.251 kişi olup Karabağlar İlçesi, 480.925 kişi ile nüfus açısından ilin ikinci büyük ilçesidir.

Karabağlar İlçesinin nüfus artış hızı İzmir geneline göre yüksektir. İlçenin nüfusu, 2008-2017 yılları arasına bakıldığında sürekli artış göstermekle birlikte, en yüksek nüfus artışının 2009-2010 yılları arasında, en düşüğün ise 2016-2019 yılları arasında gerçekleştiği görülmektedir.

Tablo 2 - Yıllara Göre Nüfus Tablosu (TÜİK-2019)

	İZMİR	KARABAĞLAR
2008	3.450.537	442.337
2009	3.525.202	448.846
2010	3.606.326	457.999
2011	3.623.540	462.368
2012	3.661.930	465.120
2013	4.061.074	471.676
2014	4.113.072	473.741
2015	4.168.415	477.238
2016	4.223.545	480.253
2017	4.279.677	480.790
2018	4.320.519	479.986
2019	4.367.251	480.925

3.4. Sosyo-ekonomik Yapı

İzmir'in yoğun göç alan ilçelerinden olan Karabağlar İlçesi; en çok Konya, Mardin, Manisa, Sivas, Erzurum, Aydın, Kars, Afyon ve Ağrı illerinden göç almıştır.

Karabağlar; 32,3 medyan yaş ile İzmir'in 32,8 medyan yaşına yakın durumdadır. Okuryazar oranı ilçede %91,4'tür. Okuma yazma bilenlerin % 32,8'i ilkökul mezunu iken; %17,9'u herhangi bir okul bitirmemiştir.

Karabağlar, mobilyacıların yoğun olduğu bir alan olarak dikkat çekmektedir. En çok firma sayısına sahip üç sektör toptancılık, mobilya ve diğer ürünler imalatı ve perakendeciliklerdir. Karabağlar'ın 2008 ihracat verileri incelendiğinde, toplam ihracat oranının İzmir toplamının % 0,35'ini oluşturduğu gözlemlenmektedir. Motorlu kara taşıtları imalatı, tekstil ürünleri, fabrikasyon metal ürünleri ve mobilya Karabağlar'daki en önemli sektörler olarak göze çarpmaktadır.

3.5. Ulaşım

Karabağlar İlçesi, Yeşillik Caddesi ile kentin güney çıkış ana aksı üzerinde yer alması, Limontepe ve Uzundere bağlantılarıyla İzmir Otoyoluna doğrudan ulaşımı, yeni açılan Konak Tüneli ile İzmir'in merkezi konumunda olan Konak Meydanı'na erişilebilirliğin artması ve yeni açılan Dostluk Bulvarı, Eski İzmir ve İnönü Caddeleri ulaşım açısından kent içinde önemli bir

konumdadır. İlçenin batısında bulunan Tırazlı ve Kavacık Mahalleleri'nin ulaşım bağlantıları, Tekke Dağı nedeniyle zayıftır.

İlçenin kuzeyinden İnönü Caddesi boyunca yeraltından Fahrettin Altay Meydanı ile Evka-3 İstasyonu arasında çalışan metro hattı geçmekte olup Poligon, Göztepe, Hatay, İzmirspor, Üçyol istasyonları ilçe sınırları içerisindedir. Ayrıca, İzmir'de kuzey-güney yönünde banliyö sistemi ile ulaşımı sağlayan İZBAN hafif raylı sisteminin bir bölümü İlçe'deki Aydın Mahallesi'nden geçse de ilçede İZBAN istasyonu bulunmadığından bu toplu taşıma aracına erişim sağlanamamaktadır.

İlçede ana ulaşım akslarından iç kesimlere ulaşım ve ara sokaklardaki bağlantılarda sıkıntı yaşanmaktadır. Ayrıca, otopark yetersizliğinden dar sokaklar otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER VE SENTEZ

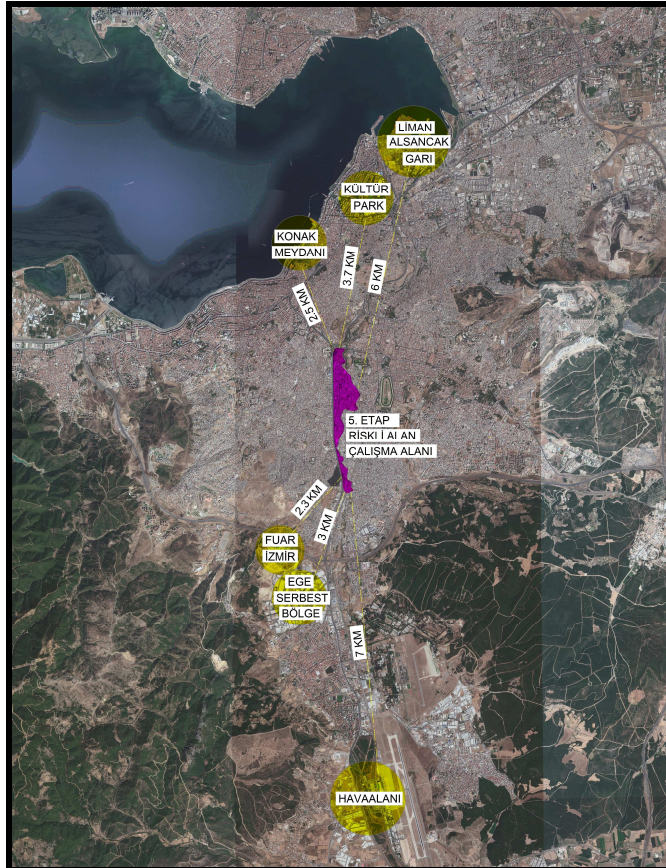
Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gereğince imar planı kararlarının alınmasında yönlendirici olan, planlama alanına ilişkin her türlü veri ve bilginin toplanmasını, bunların bir araya getirilerek sonuçların değerlendirilmesini sağlayan analiz ve sentez çalışmalarının yapılması zorunludur.

Arazide yapılan çalışmalar sonucunda toplanan verilerin analizi ve sentezi Karabağlar Belediyesi tarafından 2013 yılında tamamlanmış, yeniden gözden geçirilerek güncellenmiştir.

4.1. Planlama Alanının Konumu ve Yakın Çevresi

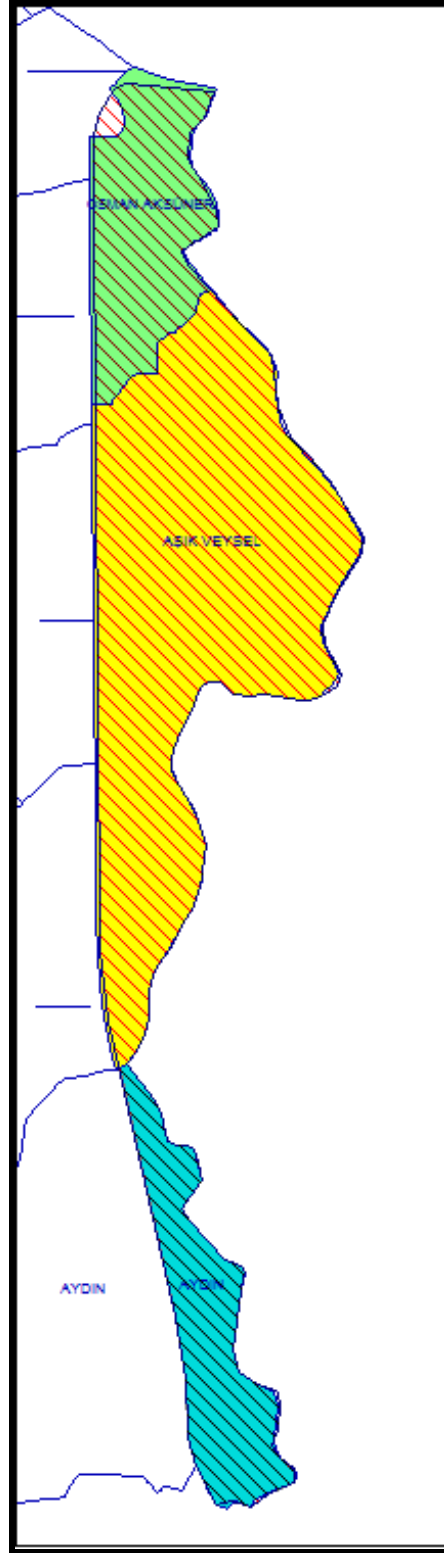
Planlama alanı; Karabağlar İlçesi'nin kuzeydoğu kesiminde, doğuda Melez Çayı, batıda Yeşillik Caddesi, güneyde Gaziemir ve Buca İlçesi ile sınırlanan, mevcutta konut, imalat, ticaret sektörlerinin iç içe olduğu, özellikle Yeşillik Caddesi üzerinde ticaret fonksiyonlarının yoğun olarak bulunduğu, 25 Temmuz 2013 gün ve 28718 sayılı Resmi Gazete'de ilan edilen 191 hektarlık riskli alanın Karabağlar Belediye Başkanlığı görev ve yetki alanında kalan yaklaşık 106 hektarlık kısmını kapsayan bir alandır (Şekil 4.1.).



Şekil 4.1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu ve Yakın Çevresi

Planlama alanına il genelinde ulaşılabilirlik kolaylıkla sağlanmakta olup alan; il merkezine, Kültür Park'a, Alsancak Limanı'na, Adnan Menderes Havaalanı'na, Fuar İzmir'e ve Ege Serbest Bölgesi'ne yakın mesafededir.

Planlama alanı içerisinde Osman Aksüner, A ık Veysel Mahallerinin tamamı ile Aydın Mahallesi'nin bir kısmı kalmaktadır ( ekil 4.2.).



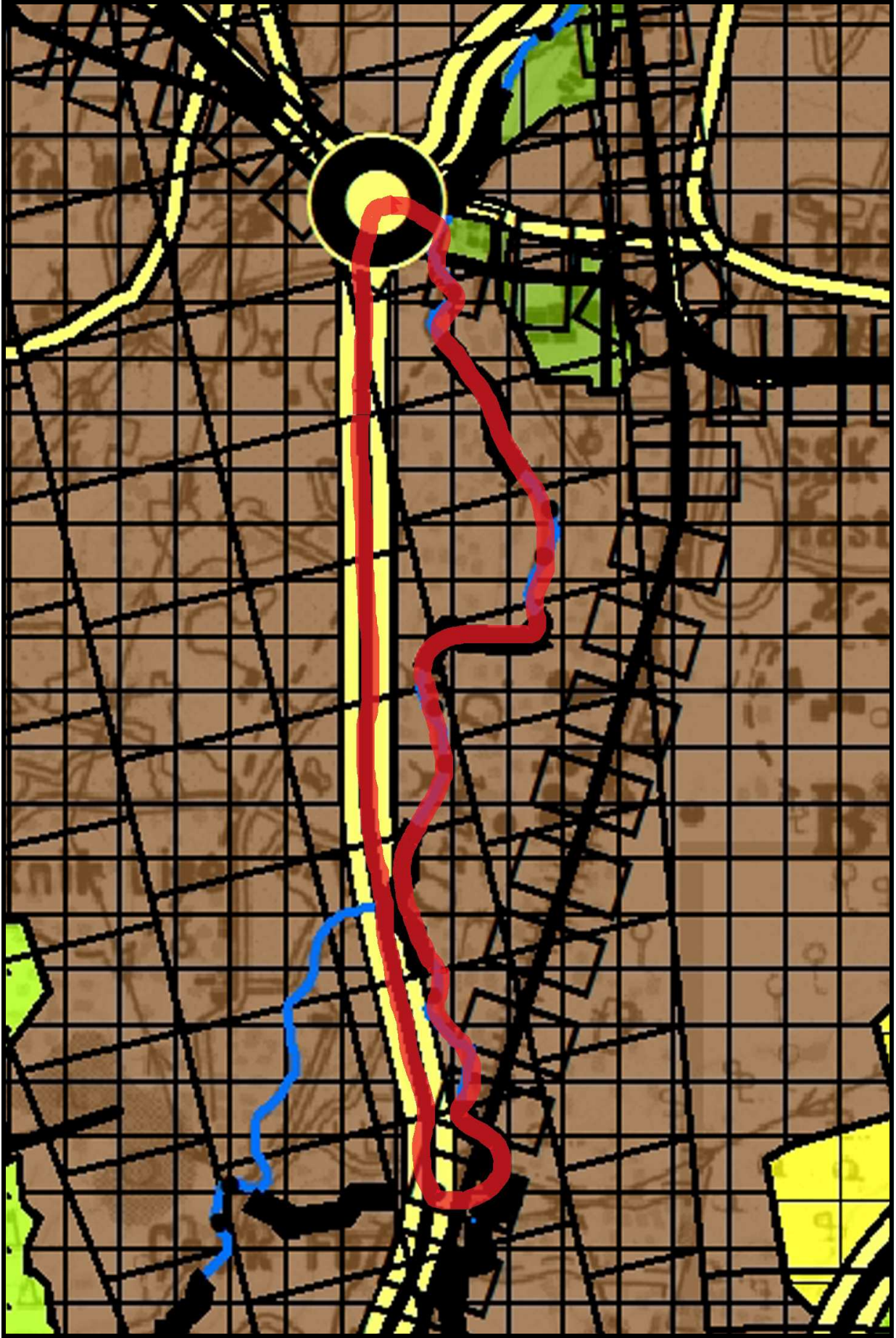
Şekil 4.2. Mahalle Bazında Planlama Alanı Sınırı

4.2. Planlama Alanına İlişkin Planlama Süreci

4.2.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan Değişikliğine konu alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 10.10.2018 tarihinde onaylanan "**İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı**"nda plan değişikliğine konu alan "**Kentsel Yerleşik Alan**" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır (Şekil 4.3.).

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümleri Genel Hükümler Bölümünde "7.28. Bu planda Kentsel Yerleşme Alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresi'ne (Toki) tahsis edilmiş alanlarda toki tarafından yürütülen uygulamalara, özelleştirme idaresi başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlere, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 sayılı kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir." hükmü ile Özel Hükümler Bölümünde "**Kentsel Yerleşme Alanları**"nda; "8.1.1.3. Konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir." hükmü yer almaktadır.

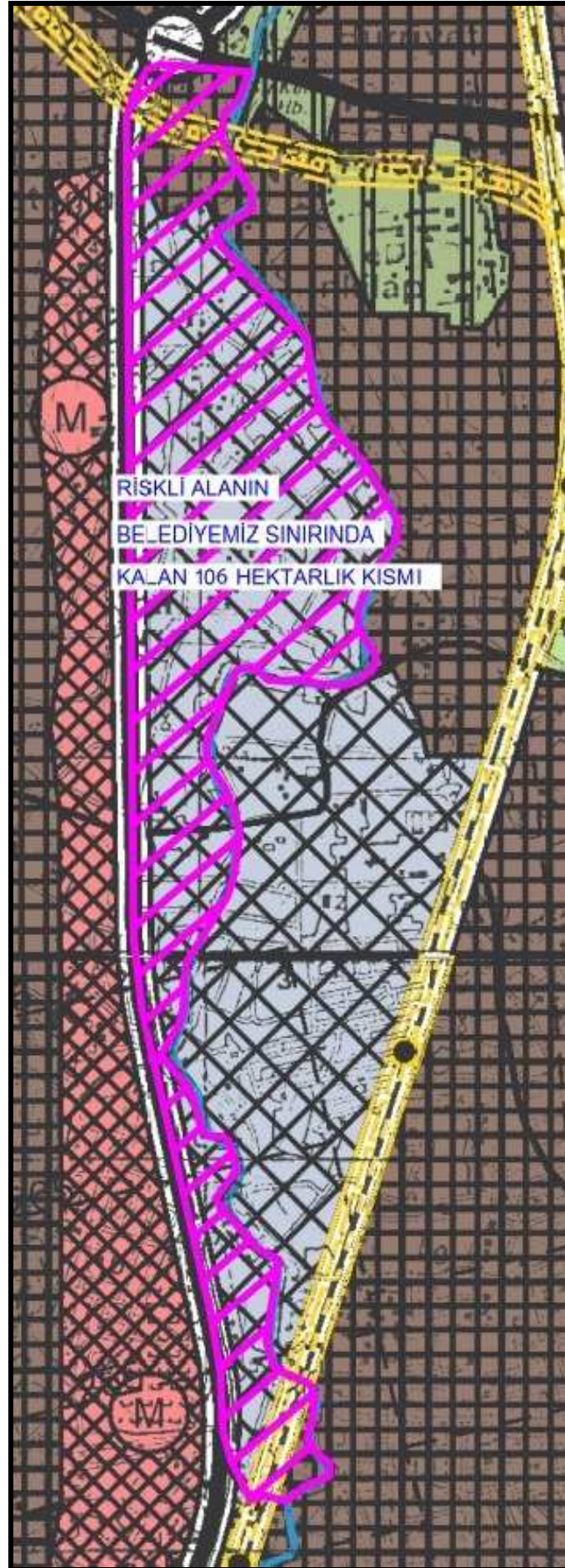


Şekil 4.3. 1/100000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

4.2.2. 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 08.10.2012 tarihinde onaylanan "**1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı**"nda; planlama alanının kuzeyi "**Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar**", bu alan dışındaki kalan kısmı ise "**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**" olarak belirlenmiştir (Şekil 4.4.)

1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümlerinin Özel Hükümler Bölümünde "**7.1.4. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar:** Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir." hükmü ile "**7.4.11. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:** Bu alanlarda her tür ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar ile yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, depolama, sosyokültürel tesis alanları çok katlı taşıt parkları, gibi kullanımlar yer alabilir. Dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilir. Bu alanlarda taş, kil ve cam mamulleri sanayi, ana metal sanayi, işlenmiş metal mamulleri sanayi, tuz, prina, yağ, sabun, pamuk temizleme, çırçır, depolama, kereste/tahta mamulleri sanayi kimya maddeleri ile ilgili sanayi, petrol ile ilgili ürünler sanayi tesisleri ile konut yer alamaz." hükümleri yer almaktadır.



Şekil 4.4. 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

4.2.3. İmar Planları

3194 sayılı İmar Kanunu'nda planlama kademesine göre imar planları "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanmaktadır.

Nazım İmar Planı

1/5000 ölçekli nazım imar planı, uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenmektedir. Ancak planlama alanı bütününde 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamakla birlikte, 30205 ada 5 ve 6 parselin "Akaryakıt+LPG+Servis Tesis Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2008 tarih ve 01.502 sayılı kararı ile uygun görülerek 29.06.2009 tarihinde onaylanmıştır (Şekil 4.5. - 4.6.).

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Karar No :M.35.0.İBB.0.10.04.301.05.01-01.502
Karar Tarihi :11.02.2008

MECLİS KARARI

Meclisimizin 12.03.2007 tarihli toplantısında Hukuk - İmar ve Bayındırlık - Çevre ve Sağlık - Esnaf ve Meslek Odaları - Ulaşım Komisyonlarına havale edilen Başkanlık Önergesine ilişkin, Hukuk Komisyonunun 24.01.2008, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 31.01.2008, Çevre ve Sağlık Komisyonunun 06.02.2008, Esnaf ve Meslek Odaları Komisyonunun 01.02.2008, Ulaşım Komisyonunun 28.01.2008 tarihli Komisyon raporunda;

Belediye Meclisimizin 12.03.2007 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen, 07.03.2007 gün, 8115 sayılı Nazım Plan Şube Müdürlüğü ifadeli Başkanlık Önergesi, Hukuk Komisyonumuzun 24.01.2008, İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 31.01.2008, Çevre ve Sağlık Komisyonumuzun 06.02.2008, Esnaf ve Meslek Odaları Komisyonumuzun 01.02.2008, Ulaşım Komisyonumuzun 28.01.2008 tarihli toplantılarında incelendi. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Kentsel Çalışma Alanı olarak belirlenmiş, Konak, 21 M İd pafta, 30205 ada, 5 ve 6 nolu parsellerin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında " Akaryakıt + LPG + Servis Tesis Alanı " olarak belirlenmesi, Komisyonlarımızca oybirliği ile uygun görülmüştür. Sayın Meclisimizin tasviplerine arz olunur. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı rapor Başkanlıkça okutturularak görülmüş olup; söz konusu raporun Hukuk - İmar ve Bayındırlık - Çevre ve Sağlık - Esnaf ve Meslek Odaları - Ulaşım Komisyonlarından geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği, Meclisimizce oybirliği ile karar verildi.

İmza

Y. Ali KARAMAN
Belediye Başkan Vekili
Meclis Başkanı

İmza

Ebru OKAY
Katip

İmza

Funda AKDAĞ AVCI
Katip

İmza

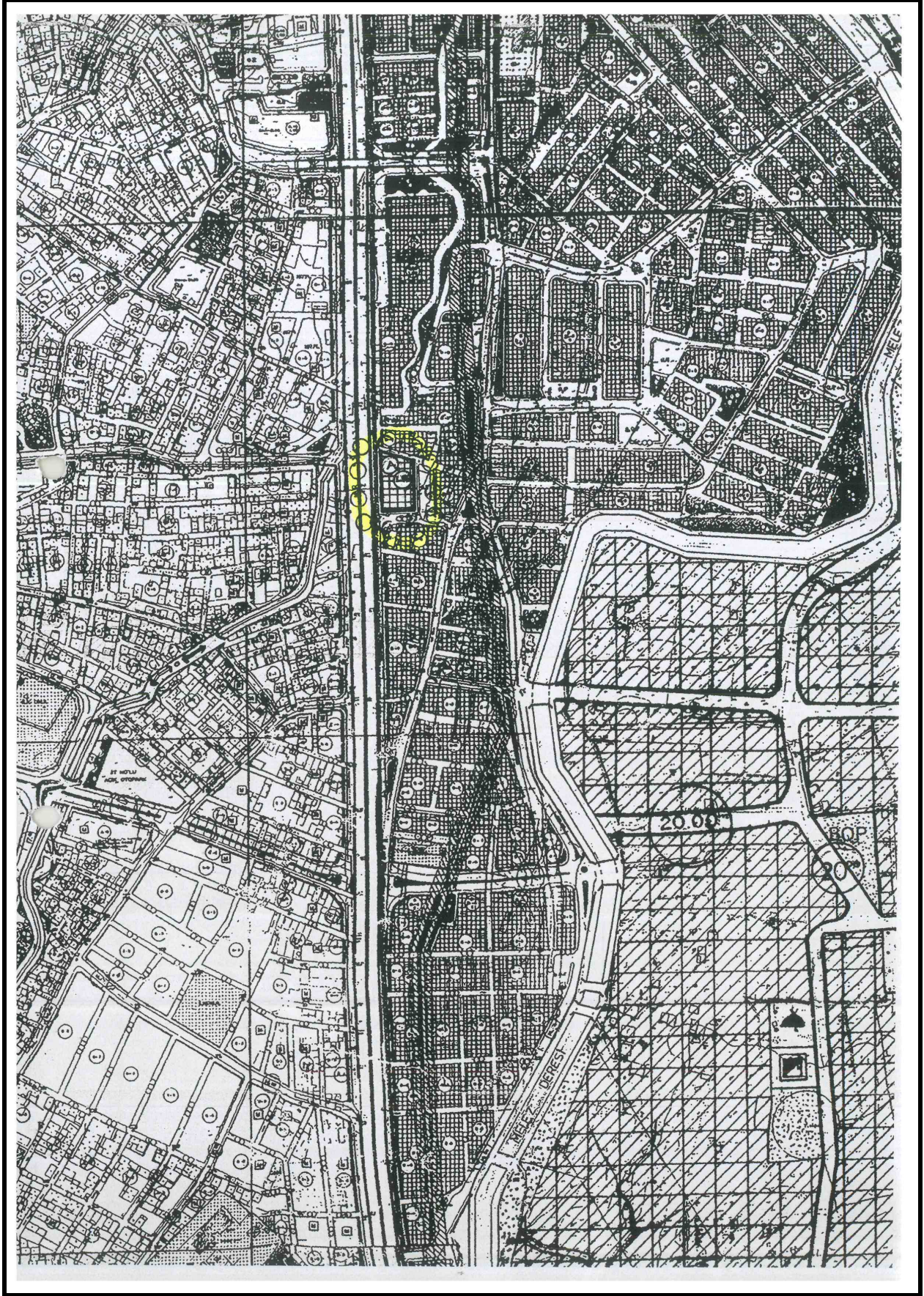
Ömer PEKER
Katip

Mehmet İLKBAHAR
Katip
(Bulunmadı)

ASLI GİBİDİR

A/B

Şekil 4.5. Karabağlar İlçesi, Aşık Veysel Mahallesi, 30205 Ada 5 ve 6 Parsellere ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2008 tarih ve 01.502 sayılı kararı



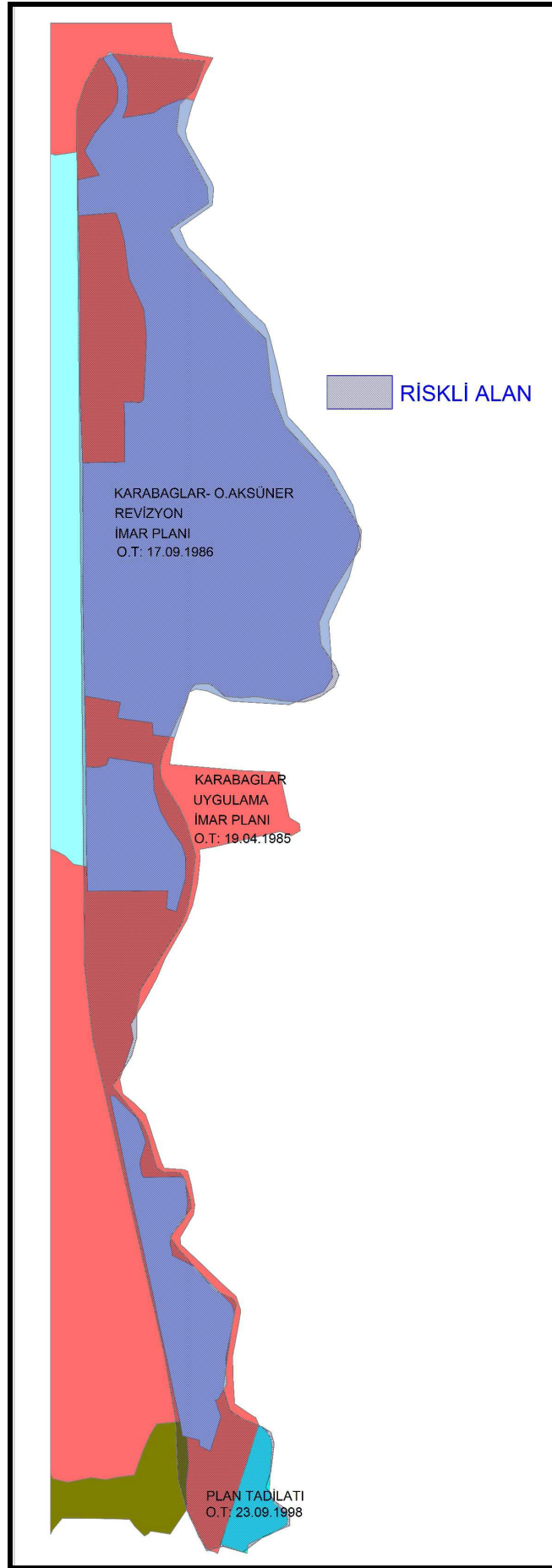
Şekil 4.6. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2008 tarih ve 01.502 sayılı kararı ile uygun görülen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Uygulama İmar Planı

Planlama alanında yürürlükteki uygulama imar planları aşağıda sıralanmıştır (Şekil 4.7.).

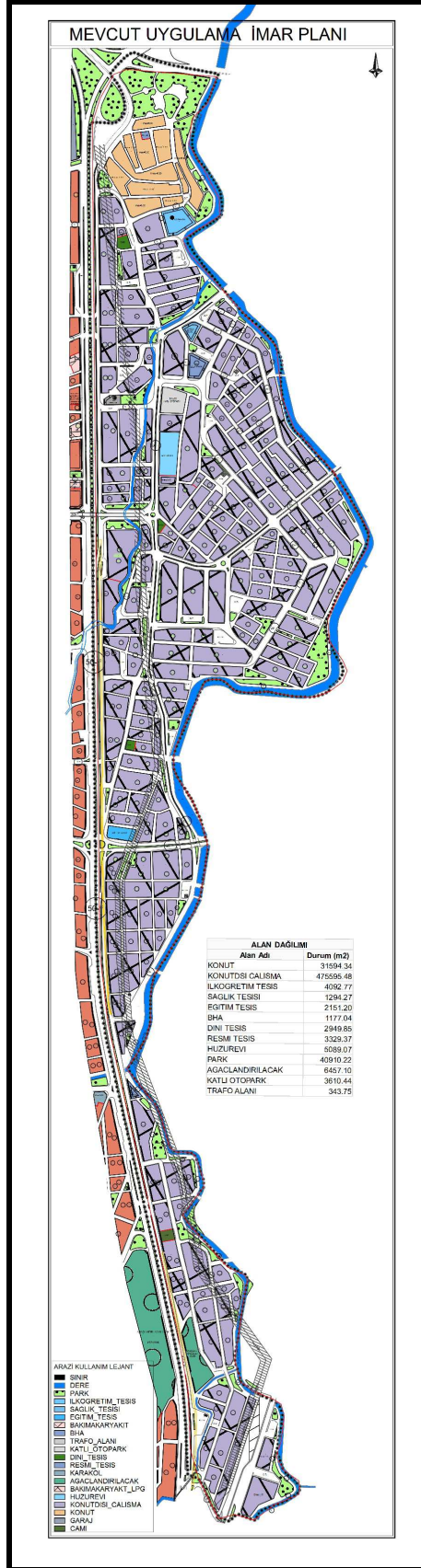
- 19.04.1985 tarihinde onaylanan Karabağlar Uygulama İmar Planı,
- 17.09.1986 tarihinde onaylanan Karabağlar Osman Aksüner Revizyon İmar Planı.

Ayrıca, Aşık Veysel Mahallesi, 3602 ada, 31parselin, "Resmi Tesis Alanı (SGK)" olarak değiştirilmesi şeklindeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Karabağlar Belediye Meclisi'nin 01.03.2016 tarih ve 69/2016 sayılı kararı ile uygun bulunmuş, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 18. maddesi, Mülga 644 sayılı KHK ve 3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesi uyarınca 27.01.2017 tarihinde onaylanmıştır.



Şekil 4.7. Yürürlükteki Uygulama İmar Planları Sınırları

Söz konu plan kararlarına göre aşağıdaki tabloda arazi kullanım kararlarının dağılımı yer almakta olup alan genelinde konut dışı kentsel çalışma alanları yer almakta olup alanın kuzeyinde konut alanları bulunmaktadır (Şekil 4.8.).



Şekil 4.8. Yürürlükteki Uygulama İmar Planı Kararları

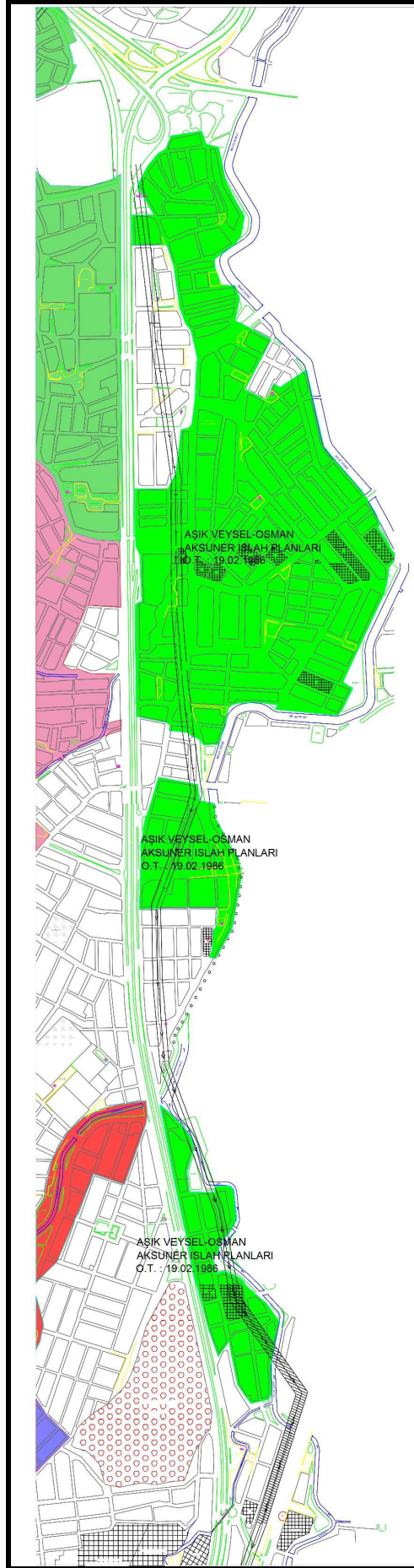
İslah İmar Planı

Kentlerin sunduğu daha geniş sosyal ve ekonomik fırsatlardan yararlanmak amacıyla kırsaldan kentlere gerçekleşen göçün ve doğal nüfus artışının neticesinde, kentlerin büyümesi ve yayılması söz konusu olmuştur.

30.07.1966 tarihinde çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile gecekondu sorununa ıslah, tasfiye ve önleme gibi çeşitli yaklaşımlarla çözüm üretilmiştir. Bu dönemde kentlerin fiziki, mekansal düzenlenmesinde gecekondu önleme bölgeleri ve yapılan ıslah planları belirleyici olmuştur.

İslah imar planı kavramı ilk olarak 1980'lerin başında enformel, ruhsatsız, illegal ya da düzensiz olarak adlandırılan konut alanlarının affına yönelik olarak çıkarılan yasalarla gündeme gelmiştir. 1980 sonrası neoliberal politikalar çerçevesinde kısaca gecekondu nüfusu olarak adlandırdığımız düzensiz konut alanlarının dönüşüm potansiyelinin hayata geçirilmesinin ilk adımı olarak yasallaştırmalarının önü açılmıştır. Bu çerçevede düzensiz konut alanlarının yasallaştırılmasına yönelik olarak çıkarılan ilk yasa 1983 tarihli 2805, sırasıyla 1984 tarihli 2981 ve 1986 tarihli 3290 sayılı yasalar olmuştur. Uygulamalardan da bilindiği üzere hazırlanan ıslah planlarının, uygulama imar planı doğrultusunda belirlenen yeni mülkiyet düzeni tapuya tescil edilmedikçe uygulama olanağı olmadığından aynı dönemlerde hazırlanan imar planları doğrultusunda dönüşümlerin sağlanması amaçlanmıştır. Yapılan ıslah imar planlarının nerdeyse tümü kent genelini kapsayan üst ölçek plan kararlarını gözetmediği gibi herhangi bir nazım imar planına da dayanmamaktadır. 1980-1992 döneminde imar afları ile gecekondu yasallaşmış, planlama bölgesinde ıslah imar planları ile imar hakları oluşmuş, buna karşın kentin bu bölgelerinde yeterli kentsel ve sosyal altyapı sağlanamamış, yaşanabilir sağlıklı kentsel çevreler oluşturulamamıştır.

Planlama alanında da 19.02.1986 tarihinde Aşık Veysel-Osman Aksüner İslah Planı onaylanmıştır (Şekil 4.9.).



Şekil 4.9. *Islah İmar Planları*

4.3. Ulaşım

Planlama alanı ulaşım açısından değerlendirildiğinde; alanın genelinde ulaşım ağında kademelenme kurulmadığı, imar planlarındaki yol genişliklerinin uygulamaya geçirilmediği, dar sokaklarda kaldırımsız taşıt yolları bulunduğu karmaşık bir ulaşım ağının bulunduğu gözlemlenmiştir. Otopark alanı yetersizliği, dar sokaklar ulaşımında önemli sorunlar yaratmaktadır.

Planlama alanının batısında İzmir'in en önemli güney aksı olan, havaalanı ve çevreyolu bağlantısı olan Yeşillik Caddesi bulunmaktadır. Alandaki en önemli diğer trafik akışı, yürürlükteki imar planında 20 metre olmasına rağmen genişliği yer yer daralan eski İzmir-Aydın yolu ile sağlanmaktadır.

Alanın Buca İlçesi ile bağlantısını sağlayan doğu-batı yönünde bağlantı sağlayan 4087/1 sokak 25 metre genişliğinde önemli bir bağlantı noktasıdır. Buca ile bağlantı sağlayan 5823 sokak, yürürlükteki imar planında 20 metre genişliğinde olsa da mevcut durumdaki genişliği 20 metreden azdır. Yürürlükteki imar planında yer alan sağlık tesisinin kuzeyindeki 20 metrelik taşıt yolu henüz açılmamış olduğundan bu bölgede bağlantı 5801 Sokak üzerinden sağlanmaktadır.

Yürürlükteki imar planlarına göre alanın kuzeyinde ve güneyinde toplam iki adet bölge otoparkı bulunmakla birlikte, genel olarak açık otoparklar bulunmaktadır. Ancak mevcut durumda sadece güneydeki bölgesel otopark alanı bulunmaktadır.

4.4. Jeolojik Yapı ve Topografik Durum

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. maddesinde "(6) Onaylı jeolojik jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz.

(7) İmar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik etüt veya mikro bölgeleme raporlarındaki yerleşime uygunluk durumu haritalarına uyulması zorunludur. İmar planlarının hazırlanmasında, varsa öncelikle mikro bölgeleme etütleri, yoksa yerleşim alanının planlanmasına yönelik uygun jeolojik-jeoteknik etütler kullanılır." hükümleri yer almaktadır.

2012 yılından önce planlama alanında imar planına esas olarak hazırlanmış herhangi bir jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanmamıştır. Ayrıca bu alanla ilgili olarak alınmış herhangi bir afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır.

Karabağlar Belediye Başkanlığı tarafından ihale edilen ve Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 17.12.2012 tarih ve 19174 sayılı yazısı ile dağıtımı yapılan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporunda yer alan önlemlere uyulması zorunludur.

Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler ve laboratuvar verileriyle yapılan hesaplamalar ve afet riskleri göz önüne alınarak jeolojik- jeoteknik değerlendirmeler yapılmış olup etüd edilen inceleme alanının büyük bir bölümü "**Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1)**", alanın kuzeyindeki eğimli bölge "**Uygun Alanlar (UA-2)**" olarak değerlendirilmiştir.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1);

alanın kuzeyinde Karaburun Volkanitlerine ait az ayrıışmış kaya niteliğindeki andezit biriminin gözlendiğı alanın güneyinde, neojen yaşlı kıltaşı-kumtaşı-çakıltaşı ve ayrıışması sonucu oluşan kıl-kum-çakıldan ibaret Yeniköy formasyonu ve melez Deresi kenarlarında çok dar alanda yer alan dere alüvyonu birimlerinin gözlendiğı eğimin düz ve düze yakın %0-10 arasında değıştığı kesimlerdir. bu alanların zemini genellikle orta derecede çok ve tamamen ayrıışmış kıltaşı-kumtaşı-çakıltaşı ardalanmasından oluşmakta ve ayrıışma sonucu oluşan zeminin düşük-orta-yüksek-çok yüksek aralığında değışen şişme potansiyeli bulunmaktadır.

Uygun Alanlar - 2 (UA-2) (Kaya Ortamlar); topografik eğimin %10-30 arasında olduğı ve jeolojik olarak andezit biriminden oluşan, herhangi bir kütle hareketi ve mühendislik problemlerinin beklenmediğı kaya ortamlardır.

Söz konusu etüd raporunda yer alan alandaki eğim incelenmesinde; sedimenter birimlerin bulunduğı alan %10'dan küçük, volkanik kayakların bulunduğı alan ise %10-%20 ve %20-30 arasındadır. Etüt alanında en yüksek olan alan yer, alanın kuzeyinde 87 metre rakımlı tepedir (Şekil 4.10.).



Şekil 4.10. Yerleşime Uygunluk Haritası

4.5. Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında yürürlükteki imar planına göre 4 cami, 1 ilköğretim alanı, 1 eğitim tesisi, 1 sağlık alanı, 2 resmi tesis alanı, 2 belediye hizmet alanı, 1 mezarlık alanı 1 sosyal tesis alanı bulunmaktadır.

Mevcut durumda ise 1 aile sağlığı merkezi (Karabağlar 3 Nolu Aile Sağlığı Merkezi), 1 sosyal tesis (huzurevi), 4 cami bulunmaktadır.

Arazi kullanım analizi zemin ve üst kat arazi kullanım olarak yapılmıştır. Ayrıca zemin kat arazi kullanım durumu analizine göre sektörel dağılımı gösteren analiz de yapılmıştır.

Bölgedeki konut ve işyerlerinin mahallelere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Riskli alanda bulunan 2485 yapının 817'sinde ruhsatlı işyeri bulunmaktadır.

Tablo 3 - Mahallelere Göre Konut ve İşyeri Bağımsız Bölüm Sayıları

	Aşık Veysel Mah.	Osman Aksüner Mah.	Aydın Mah.	Toplam
Konut	974	414	112	1500
İşyeri	3067	800	471	4338
Toplam	4041	1214	583	5838

4.6. Nüfus Yapısı

2019 yılı TÜİK verilerine göre planlama alanındaki mevcut nüfus 3272 kişidir. Aşağıdaki tablo, mahallelerin planlama alanı dâhilindeki verilerini kapsamaktadır. Aydın Mahallesi'nin planlama alanındaki nüfusu, toplam mahalle nüfusunun planlama alanına giren kısmı ile orantılanarak elde edildiğinden 2019 yılı TÜİK verilerine göre planlama alanındaki mevcut nüfus 3272 kişidir.

Tablo 4 - Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı (TÜİK, 2019)

Mahalle	Mevcut Nüfus
Aşık Veysel Mahallesi	2067
Aydın Mahallesi	420
Osman Aksüner Mahallesi	785
Toplam	3272

4.7. Problem Tanımı ve Potansiyeller

Raporun yukarıdaki başlıklarında tanımlanan mevcut durum, yapılaşmalar, arazi kullanışı, onaylı planlar, planlama süreçleri ve mekânsal analizlerinin değerlendirilmesi sonucunda ortaya çıkan problemler ve potansiyeller aşağıdaki gibidir.

- Planlama alanını kapsayan, plan kademelenmesinde yer alan ve uygulama imar planını yönlendirici nitelikte olan nazım imar planı bugüne kadar yapılmamıştır.
- Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planları parçacıl hazırlanmış olup projeksiyon yıllarını tamamlamış olmaları nedeniyle günümüzde yetersiz kalmıştır.

- Planlama alanında bulunan mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararlarının imar mevzuatındaki değişiklik ile uygulanamaz hale gelmiştir.
- Bölgede kısmen ıslah imar planları ile geçici ve kısa vadede çözümler üretilmiş olması günümüzde alanın sosyal, fiziksel, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak konusunda ıslah ve imar planlarının yetersiz kalması ve alanın planlı gelişmemiş olması,
- Plan kararlarından farklı arazi kullanım kararlarının ortaya çıkması ile planın bölgenin gereksinimlerini karşılayamaz duruma gelmiştir.
- Mevcut imar planında konut dışı kentsel çalışma alanı olarak belirlenen parsellerin büyük çoğunluğunun 2000 metrekare küçük olması nedeniyle imar planı uygulanamaz duruma gelmiştir.
- Konut, imalathane ve tamirhaneler gibi farklı sektörlere ait kullanımlar iç içe geçmiştir.
- Alandaki mevcut doku ve yapılaşma sebebiyle alternatif ulaşım şemalarının ve çözümlerinin getirilememesinden dolayı ulaşım alanında yetersizlik ortaya çıkmıştır.
- Hızla artan araç sahipliği nedeniyle otopark ihtiyacı artmıştır.
- Bölgede yaşayan nüfus, mevcut imar planındaki nüfusun öngördüğü nüfustan fazladır. Bu nedenle sosyal altyapı alanları yetersiz durumdadır.
- Alanın yaşam standartları düşük, yapılaşma dokusunun düzensiz, kaçak yapılaşmaları yoğun olup yapı kalitesi büyük oranda niteliksiz ve sağlıksız durumdadır.
- Birbirini tamamlayan sektörlerin bir arada bulunma eğiliminde olması, satış ve imalatı aynı bölgede yer almaktadır.
- Çitlenbik Deresi gerek taşkın gerekse güzergahı ile sorun teşkil etmektedir.
- İzmir'in güney aksındaki Yeşillik Caddesi üzerinde olması, kent merkezine, havaalanına, İZBAN hafif raylı sistemine ve fuar alanına yakınlığı ile gelişme potansiyeli yüksek olan bir bölgede yer almaktadır.
- Alanın genelinde eğimin az olması avantaj sağlamaktadır.
- Alanda İzmir ve ülke geneline hizmet veren ölçekte mobilyacılık ve alt sektörleri faaliyet göstermekte olup hizmet ve ticaret fonksiyonlarının yer seçimi oldukça yoğundur.

5. NAZIM İMAR PLANI ÖNERİSİ

5.1. Amaç ve Hedefler

Bugüne kadar parçacıl devam eden planlama çalışmaları yerine planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı dikkate alınarak, yürürlükteki uygulama imar planlarının etaplar halinde hazırlanması; güncel imar mevzuatıyla uyumlu hale getirilmesi, yetersiz olan sosyal ve teknik altyapı gereksinimlerinin karşılanması ve imar uygulamalarında yaşanan sorunların çözümlenmesi amaçlanmıştır.

Bu planın temel amaçları yıllardan beri bu alanda süregelen üst ölçekli plan eksikliği sorununu çözümleyebilmek, alanın planlı gelişimini sağlamak, kentleşmenin getirdiği sorunlara müdahale etmek, gelişme eğilimleri planlı olarak yönlendirmek, fiziksel çevreyi iyileştirmek ve geliştirmek ve altyapı ve sosyal donatılarıyla bütünleşen ticaret, konut alanları ile sağlıklı, güvenli yaşam alanlarını oluşturmaktır.

Nazım İmar Planının temel hedefleri ise;

- Karabağlar ve çevresinde yaşanan hızlı kentleşmenin, parçacı ve sektörel planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması,
- Kentleşmenin kontrollü gelişiminin sağlanması ve gelişmelerin sürdürülebilir kılınması,
- Ulaşım şemasının güçlendirilerek bölgeye erişilebilirliğin arttırılmasının sağlanması,
- meskun dokunun nitelikli bir yapıya kavuşturulması,
- Kentsel yaşam kalitesinin ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının arttırılması,
- Alanın planlı gelişmesinin sağlayarak sağlıklı bir fiziki yapıya kavuşturulması,
- Planlama alanına bitişik konumdaki ticaret alanları ile uyumun sağlanması,
- 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin gerekliliklerini yerine getirmiş yasal bir planın oluşturulması,
- Uygulama sorunlarının en aza indirgenmesidir.

5.2. Plan Kararları

Nazım imar plan kararları oluşturulurken ilgili yönetmelikte belirlenen analiz, araştırma ve sentez aşamalarında yapılan çalışmalar ve toplanan değişik sınıf ve türdeki veriler altlık olarak kullanılmıştır. Ayrıca, katılımcı planlama anlayışı ile planlama alanında halk toplantıları yapılmış, toplantıda belirlenen sorun ve tespitler planlama çalışmasında değerlendirilmiştir.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile getirilen yeni düzenlemeler ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yapılan güncellemeler doğrultusunda planlama alanında ilk nazım imar planı hazırlanmıştır.

Nazım imar planları yasada tanımlandığı şekli ile arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı

yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan bir plandır.

Bu kapsamda, alana ilişkin plan kararları oluştururken 2040 yılı hedef alınmış ve bu kapsamda plan kararları yoğunluk, arazi kullanım ve ulaşım olmak üzere üç ana başlık altında toplanmıştır.

Plan kararları ulaşım, yoğunluk/nüfus ve arazi kullanım kararları olmak üzere üç ana başlık altında toplanmıştır.

5.2.1. Ulaşım Kararları

Ulaşım kararları; İzmir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Koordinasyon Merkezi'nin 11.03.2009 tarih ve 2009/50 sayılı kararı ile onaylanan İzmir Ulaşım Ana Planı doğrultusunda geliştirilmiştir. Ayrıca, alan içindeki mevcut ana ulaşım bağlantıları ile çevresindeki mevcut planların ulaşım kararları ilişkilendirilerek ulaşım sistemi gözden geçirilmiştir.

Bu doğrultuda eski İzmir Aydın yolunun, alan içinde ana aks olarak Yeşillik Caddesine paralel şekilde 30 metre genişliğine getirilerek Çitlenbik Deresi'nin de bu taşıt yolunun ortasında deplase edilmesine karar verilmiştir.

Alan içindeki ulaşımı sağlayan ikinci derece yollar, 25 metre ve 20 metre olarak belirlenmiştir. Bu yollar ayrıca alanın çevresi ile bağlantısını da sağlamaktadır.

Planlama alanını çevreleyen 25 metre ve 20 metre genişliğinde belirlenen yolları birbirine bağlayan 14,5 metre ve 12 metrelik yollar belirlenerek yol kademelenmesi sağlanmış, ulaşım bağlantıları güçlendirilmiştir.

Diğer taraftan; plan genelinde 3 adet bölgesel otopark alanı belirlenmiş, ayrıca yol boyu otopark alanları da ayrılmıştır.

Yaya yolları, konut alanları ile eğitim tesisleri, ticaret alanı ve yeşil alanlara ulaşımı olanaklı kılacak ve sürekliliğini sağlayacak şekilde düzenlenmiştir.

5.2.2. Yoğunluk Kararları ve Nüfus

Planlama alanının mevcut nüfusu 2019 yılı TÜİK verilerine göre 3272 kişi, yürürlükteki imar planlarının öngördüğü nüfus 2031 kişidir. Aşık Veysel Mahallesi ve Aydın Mahallesi yer alan ve planın öngörmediği mevcutta bir konut nüfusu da yer almaktadır. Dolayısıyla planlama alanındaki nüfus, yürürlükteki imar planının nüfus öngörüsünün üzerindedir.

Tablo 5 - Yoğunluk ve Nüfus

YOĞUNLUK HESABI		
FONKSİYON	ALAN (HA)	YOĞUNLUK (KİŞİ/HA)
GELİŞME KONUT ALANI	9,6	601-800
MESKUN KONUT ALANI	3,1	601-800
TOPLAM	12,7	

Ağırlıklı olarak konut ve ticaret işlevini barındıran planlama alanında mevcut yoğunluklarda göz önünde bulundurularak meskun konut alanları çok yoğun konut alanı olarak, gelişme konut alanları çok yoğun konut alanı olarak belirlenmiştir. Projeksiyon yılı olarak 2050 yılı hedeflenerek hazırlanan nazım imar planının projeksiyon nüfusu yaklaşık 10.000 kişidir.

5.2.3. Arazi Kullanım Kararları

Planlama alanındaki sosyal ve teknik altyapı alanları arttırılmak suretiyle alanın büyük bir kısmı "Ticaret Alanı" olmak üzere, bir kısmı "Çok Yüksek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanları" ve "Çok Yüksek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanları" olarak belirlenmiştir.

Sosyal altyapı alanlarının miktarı artırılarak bu alanların mekânsal dağılımı erişilebilirlik ölçütleri çerçevesinde belirlenmiştir. Melez Çayı boyunca yeşil alan oluşturularak alan bütününde yeşil alanların sürekliliği sağlanmıştır. Sosyal ve teknik altyapı alanlarını birbirine bağlayacak şekilde yaya aksları oluşturulmuştur.

Planlama alanında batısındaki yürürlükteki imar planlarındaki plan kararları ile uyum sağlamak amacıyla Yeşillik Caddesi boyunca ve Aşık Veysel Mahallesi'nde ticaret alanları belirlenmiştir.

30205 ada 5 ve 6 parselin "Akaryakıt+LPG+Servis Tesis Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2008 tarih ve 01.502 sayılı kararı ile uygun görülerek 29.06.2009 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları söz konusu nazım imar planına aktarılmıştır.

Aşık Veysel Mahallesi, 3602 ada, 31parselin, "Resmi Tesis Alanı (SGK)" olarak belirlenmesine ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 27.01.2017 tarihinde onaylanan plan değişikliği 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planında da korunarak planlara aktarılmıştır.

Nazım imar planı ile; yürürlükteki imar planındaki eğitim tesisi, "Sosyal Tesis Alanı" olarak belirlenmiştir. Planlama alanın kuzeyindeki ortaokul alanı, resmi tesis alanı(SGK), sosyal tesis alanı (huzurevi), ibadet alanları korunmuş olup planlama alanın ihtiyacı olan lise, ilkokul, ortaokul, anaokulu, kreş, belediye hizmet alanı belirlenmiştir.

Planlama alanı yeşil alan açısından ilçemizin en avantajlı bölgesi durumundadır. Plan revizyonu ile küçük ve parçalı yapıdaki yeşil alanların bütünleştirilmiştir. Yeşil alanlar mümkün

olduğunca birleştirilmeye çalışılarak bu alanların yaya yolları ile sürekliliği sağlanmaya çalışılmıştır. Planlama alanında yeni yeşil alanlar oluşturulmuş ve yeşil alanlara erişimin artırılması amacıyla yaya yolları düzenlenmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın arazi kullanım dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo 6 - Arazi Kullanım Dağılımı

KULLANIM TÜRÜ	ALAN (hektar)
MEVCUT KONUT ALANI (ÇOK YÜKSEK)	3,13
GELİŞME KONUT ALANI (ÇOK YÜKSEK)	9,63
TİCARET-T1	25,67
TİCARET-T2	10,04
İBADET ALANI	0,69
KAMU HİZMET ALANI	0,18
BELEDİYE HİZMET ALANI	0,54
EĞİTİM ALANI	3,08
SOSYAL TESİS ALANI	1,34
PARK VE YEŞİL ALAN	25,34
MEZARLIK	0,88
BAKIM AKARYAKIT	0,32
RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU	0,73
GENEL OTOPIK ALANI	2,56

KARABAĞLAR İLÇESİ, OSMAN AKSÜNER - AŞIK VEYSEL KESİMİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER:

- 1.1.** Bu plan, plan uygulama hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.
- 1.2.** Bu plan üzerinden ölçü alınarak, imar uygulaması yapılamaz.
- 1.3.** Bu plana aykırı ve yoğunluk artırıcı nitelikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, değişikliği ve revizyonu yapılamaz.
- 1.4.** Bu plana uygun olmayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının revize edilmesi zorunludur. 1/1000 ölçekli uygulama imar planları bu plana uygun olarak revize edilmeden, bu plana aykırı olan bölümlerde imar uygulaması ve yapı yapılamaz.
- 1.5.** Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş olsun ya da olmasın alt ölçekli planlarda var olan sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz.
- 1.6.** Plan genelinde; alt ölçekli planda ilave ulaşım bağlantıları belirlenebilir ve ulaşım bağlantılarında genişleme yapılabilir. Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen taşıt yolları ile yaya yolu bağlantıları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.
- 1.7.** Planlama alanında bulunan ve 2863 sayılı yasa kapsamında korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli parseller, bu parsellere bitişik parseller ve tescilli kültür varlığı parsellerinin cephe aldığı yolun karşısındaki parsellerde 5226-3386 sayılı kanunlarla değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile koruma yüksek kurulunun yürürlükteki ilke kararları uyarınca; her türlü imar uygulaması, proje onayı ve inşaat ruhsatı, inşai ve fiziki müdahale için ilgili koruma bölge kurulunun kararı alınacaktır.
- 1.8.** Plan genelinde; kamusal kullanıma ayrılmış alanlarda, ilgili kurumlarca uygun görüş verilmesi halinde, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yeraltı otoparkı belirlenebilir.

2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER:

- 2.1. MEVCUT KONUT ALANI:** Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış konut alanlarıdır. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.
- 2.2. GELİŞME KONUT ALANI:** Yapılaşmasını henüz tamamlamamış konut alanlarıdır. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.
- 2.3. TİCARET ALANI (T1):** T1-Ticaret Alanlarında; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, 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. Ancak bu alanlarda özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu planda amaca yönelik değişiklik yapılması gerekmektedir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

2.4. TİCARET ALANI (T2): T2-Ticaret Alanlarında; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, ticari depolama, 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. Ancak bu alanlarda özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu planda amaca yönelik değişiklik yapılması gerekmektedir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

2.5. BELEDİYE HİZMET ALANI: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Bu alanlarda; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir.

2.6. KAMU HİZMET ALANI: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır. Bu alanlarda; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir.

2.7. EĞİTİM ALANI: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için imar planlarında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınması zorunludur. Bu alanlarda; 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir.

2.8. SOSYAL TESİS ALANI: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere kamuya ait ayrılan alanlardır. Bu alanlarda; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir.

2.9. İBADET ALANI: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî

tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gashane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır. Bu alanlarda; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir.

2.10. PARK VE YEŞİL ALAN: Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi vb. kullanımları içeren açık alanlardır.

2.11. AKARYAKIT, LPG VE SERVİS İSTASYONU ALANI: İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince "Akaryakıt / LPG / Servis İstasyonlarının Yer Seçimi ve İmar Planlarında Belirlenmesine İlişkin Uyulacak İlke ve Esaslar" kapsamındaki kriterlere göre irdelenerek belirlenmiş olan "Akaryakıt, LPG ve Servis İstasyonu Alanları", araçların akaryakıt ve sıvılaştırılmış petrol gazı, yağ, su, basınçlı hava gibi ihtiyaçlarının sağlandığı, bunun yanı sıra araçların bakım-onarım, yağlama, yıkama gibi işlerinin yapıldığı tesislerdir. Bu alanlarda; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir.

2.12. MEZARLIK: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gashane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır.

2.13. GENEL OTOPARK: Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde bölgesel açık veya katlı otopark ile yeraltı otoparkı olarak düzenlenen alanlardır. Bu alanlarda; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir.

3. DİĞER HÜKÜMLER:

3.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından imar planlarına esas olmak üzere onaylanmış jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında tavsiye edilen tedbirlere uyulacak ve yapılaşma esnasında parsel bazında ayrıntılı zemin etüdü yapılacaktır.

3.2. Mania sınırları içerisinde kalan alanlarda Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı'nca onaylanan mania planına ve Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı'nın yürürlükteki genelgesinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

3.3. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 44. ve 46. maddelerinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır. Planlama sahası içerisinde yapılacak uygulamalar sırasında yer altı kablolarına zarar verilmemesi için kazı çalışmalarından en az bir önce TEİAŞ'ın ilgili Bölge Müdürlüğü'nden (kazı çalışmaları vb. nezaret etmek üzere) gözlemci talep edilmesi gerekmektedir.

3.4. Planlama alanının içinden geçen derelere ilişkin İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü ile Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün ilgili görüşlerinde yer alan hususlara ve İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Yönetmelikleri'ne uyulacaktır.

3.5. Planda veya yukarıdaki plan notlarında belirtilmeyen veya açıklanmayan durumlarda ilgili tüm yasa ve yönetmeliklere uyulacaktır.