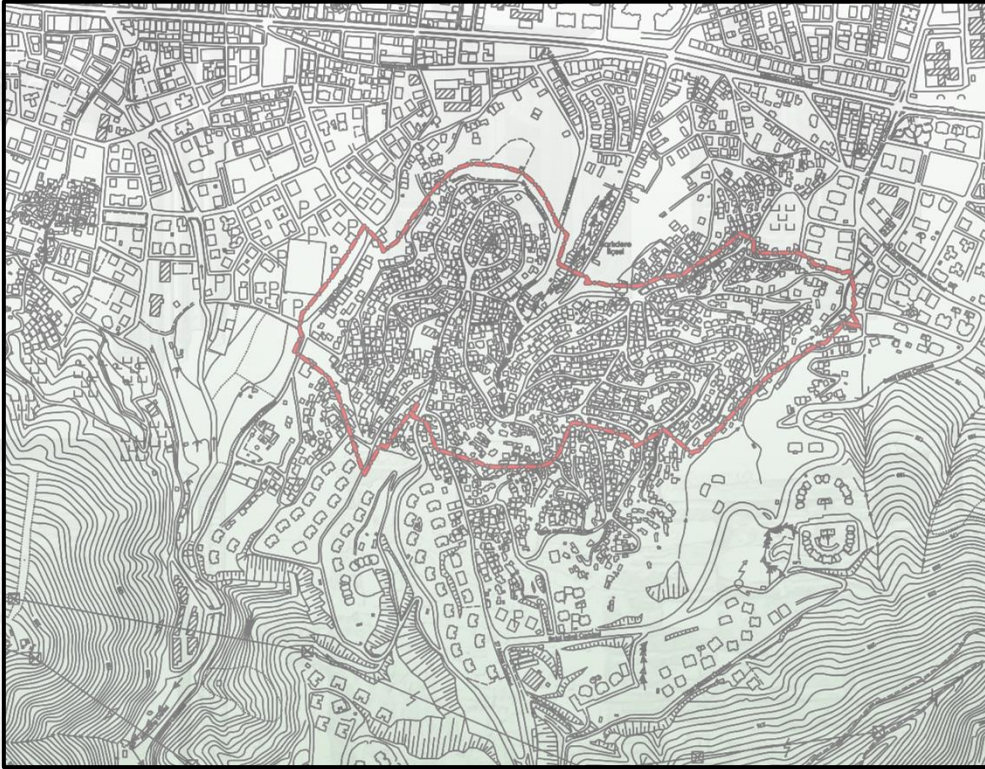


**6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA
KANUNUN 2. MADDESİ UYARINCA
22.05.2013 TARİH VE 2013/4831 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE
“RİSKLİ ALAN” OLARAK BELİRLENEN
İZMİR İLİ, NARLIDERE İLÇESİ, ATATÜRK VE İKİNCİ İNÖNÜ MAHALLELERİNİ
KAPSAYAN ALANA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU
(2021)**



**Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN
ŞEHİR PLANCISI**

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	1
2. KAPSAM, AMAÇ VE HEDEFLER.....	3
3. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ.....	6
3.1 Coğrafi Konum ve Genel Durum.....	6
3.2 Nüfus Yapısı	8
3.3 İklim ve Bitki Örtüsü	9
3.3.1 İklim.....	9
3.3.2 Bitki Örtüsü.....	10
3.4 Sosyo-Ekonomik Durum	11
3.5 Tarihsel Gelişim	12
4. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	14
4.1 Jeolojik ve Jeoteknik Durum.....	14
4.2 Jeolojik Yapı ve Eğim Durumu.....	19
4.3 Zemin Durumu	21
5. FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ	22
5.1 Arazi Kullanımı	22
5.2 Ulaşım İlişkileri	24
5.3 Mekânsal Sorunlar	26
5.4 Ruhsat Durumu.....	28
5.5 Kat Adetleri.....	29
5.6 Yapı Malzemesi ve Yapım Tekniği.....	31
5.7 Yapı Kalitesi	32

5.8 Yapısal Sorunlar	33
5.9 Mülkiyet Yapısı ve Kadastral Durum	33
6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN HİYERARŞİSİ	38
6.1 İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	38
6.2 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	40
6.3 Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	41
6.4 Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	42
7. KURUM GÖRÜŞLERİ	44
8. SENTEZ, GENEL DEĞERLENDİRME VE PLANLAMAYA GEÇİŞ	52
9. ÖNERİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	62
9.1 Genel Kararlar	62
9.2 Fiziki/Mekansal Yapıya İlişkin Kararlar	65
9.2.1. Fiziki Yapıya İlişkin Bütüncül Kararlar	65
9.2.2. Fiziki Yapıya İlişkin Bölgesel / Noktasal Kararlar	66
9.3 Ulaşım Kararları	69
10. PLAN NOTLARI	72

1. GİRİŞ

Kentsel dönüşüm çalışmaları, kentsel gelişmenin toplumsal, ekonomik ve mekânsal olarak yeniden ele alındığı alanlar olmakla birlikte kentlerdeki sorunlu alanların sağlıklı ve yaşanabilir hale getirilebilmesi için; yıkıp yeniden yapma, canlandırma ve sağlıklaştırma olmak üzere 3 ayrı biçimde gerçekleştirilebilmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmalarında çağdaş şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olarak "kent içinde yer alan kaçak yapılaşma alanları ile ekonomik ömrünü doldurmuş çöküntü alanlarının, gerekli kentsel ve sosyal altyapı hizmetleri sağlanarak olası tüm doğal afet riskleri de bertaraf edilecek şekilde yeniden fenni ve sıhhi standartlara uygun bir şekilde yapılandırılması" amaçlanmaktadır.

Gereken yasal düzenlemelerle de uygulaması kolaylaştırılan kentsel dönüşüm sürecinde can ve mal kaybının meydana geldiği doğal afetler gerçekleşmeden önce gerekli tedbirlerin alınması, zararın oluşmadan engellenmesi yoluyla vatandaşların sağlıklı, güvenli bölgelerde yaşamasını sağlamak ve olası afet risklerinden arındırılmış, daha sağlıklı ve güvenilir kentlerin oluşturulması yasal düzenlemeler amacıyla idarelerin temel görevidir. 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun bu amaca hizmet etmekte olup söz konusu kanunun 1. maddesinde amacı; *"Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir"* şeklinde tanımlanmıştır.

Yukarıda açıklanan hususlar çerçevesinde 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında; İzmir İli, Narlıdere İlçesi, Atatürk, 2. İnönü Mahalleleri ve Narlı, Çatalkaya Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve bakanlar kurulu kararının ekli kroki ile listesinde sınır ve koordinatları gösterilen alanlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 06.05.2013 tarihli ve 2189 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. Maddesine göre Bakanlar Kurulu'nca 22.05.2013 tarihinde kararlaştırılarak, 2013/4831 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden 25.06.2013 tarihli ve 28688 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak "Riskli Alan" ilan edilmiştir. Söz konusu riskli alanlara yönelik olarak, 10.07.2013 tarih ve 3963 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Olur'u ile Narlıdere Belediye Başkanlığı yetkilendirilmiştir.



-- Atatürk ve İkinci İnönü Mahalleleri Mevcut Riskli Alanın Uydu Görüntüsü (Uzak) --

İzmir İli, Narlıdere İlçesi'nde aynı bakanlar kurulu ile ilan edilen Atatürk, 2. İnönü mahalleleri ve Narlı, Çatalkaya mahallelerini kapsayan 2 ayrı Riskli Alan sınırı bulunmaktadır. İlan edilen Riskli Alan sınırları arasında fiziksel olarak herhangi bir bağlantı bulunmadığından her bir sınır kendi içerisinde ele alınmış ve çalışmalar bu doğrultuda yürütülmüştür. İşbu rapora konu çalışma yaklaşık olarak 30 ha'lık alana tekabül eden "Atatürk – İkinci İnönü Mahalleleri Riskli Alan Sınırı"nı kapsamaktadır

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri gereğince "Riskli Alan" ilan edilen alanda analitik-etüt çalışmaları ve hak dağılım hesapları yapılmış olup, bu doğrultuda plan kararları üretilmiştir.



-- Atatürk ve İkinci İnönü Mahalleleri Mevcut Riskli Alanın Uydu Görüntüsü (Yakın) --

2. KAPSAM, AMAÇ VE HEDEFLER

İşbu rapora konu "Riskli Alan" sınırları; Bakanlar Kurulu'nun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almakla birlikte aynı zamanda 20.10.2015 tarihinde onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre Bornova Karmaşığında yer almakta olup, zemin grubu C, zemin sınıfı ise Z2 olarak belirtilmiştir. Söz konusu etüt raporunda zemin ile ilgili sıvılaşma olasılığı olmadığı belirtilmiştir, ancak içerisinden geçen holosen faylar ve kuvaterner faylar alanda yüksek oranda afet tehlikesi oluşturmaktadır. Zemin durumunun halihazır yapılaşmalar üzerinde oluşturduğu tehdide ilave olarak söz konusu alandaki yapılaşmalar yapı kalitesi açısından oldukça düşük olup; şahıs parsellerini ve kamu parsellerini işgal eden kaçak yapılar ile tapusu olup tapulu arazisi üzerinde inşa edilmiş olan kaçak yapılardan oluşmaktadır.

Bununla beraber alanın kentsel teknik altyapı olanakları çok kısıtlı olup, doğal arazi yapısına bağlı olarak kent merkezi ile ulaşım bağlantıları da çok zayıftır. Tüm bu problemlerin çözümüne ilişkin olarak imar planı çalışmaları yapılması zorunluluğu doğmuştur. Söz konusu alana ait özet bilgiler aşağıda yer almaktadır.

ATATÜRK- İKİNCİ İNÖNÜ MAHALLELERİ				
HALİHAZIR	Riskli Alan Sınırı Yüzölçümü	284,492 m²		
	Emsal Alanı	116,961 m²		
	İnşaat Alanı	129,957 m²		
	Ortalama Bağ. Birim Alanı	70 m²		
	Bağımsız Birim Sayısı	1,504 adet	İkamet Edenler/İşgalci	865 adet
			İkamet Edenler/Tapulu	639 adet
İkamet Etmeyenler/Tapulu			0 adet	
MÜLKİYET	Parsel Sayısı	726 adet		
	Tapu Alanı	172,096 m²	İkamet Edenler/Tapulu	75,929 m²
			İkamet Etmeyenler/Tapulu	40,871 m²
			Kamu Parseli	55,296 m²
	Kök Tapu Alanı	256,039 m²	İkamet Edenler/Tapulu	109,407 m²
			İkamet Etmeyenler/Tapulu	48,682 m²
Kamu Parseli			97,950 m²	

- Atatürk İkinci İnönü Mahallesi İlişkin Özet Bilgileri İçeren Tablo -

İmar planı çalışmalarının **amacı**; Atatürk ve İkinci İnönü Mahalleleri'nde yer alan ve yaklaşık olarak 30 ha yüzölçümüne sahip "Riskli Alan"da hazırlanmış olan ve işbu rapora konu imar planı çalışmaları vasıtasıyla, yaşam standartları düşük, yapılaşma dokusu düzensiz ve sağlıksız, yapı kalitesi düşük, doğal afetlere karşı dayanıksız, kentsel ve sosyal alt yapı açısından yetersiz mevcut koşullarının, modern şehircilik ve çağdaş planlama anlayışı ile kontrollü büyüyen, bütüncül ve özenli planlanan, yaşanabilir bir kentleşme modeli içinde gelişmesini sağlamaktır.

Çalışmanın hedefi;

- Ulaşım akslarını önem derecesine göre irdeleyip, devamlılığı kesilmeyen, birbirine alternatif olabilen, planlama alanının her noktasına değip hizmet verebilen, taşıt trafiğini kamufle edebilen, yaya sirkülasyonunu süreklileştiren, sosyal donatı alanlarını, rekreatif kullanımları ve ticari hayatı besleyen, alanın hizmet ve nefes koridorları halinde tasarlamak,
- Planlama alanını, gerek yaşanabilirlik, gerek sosyal, kültürel ve ekonomik, gerekse mimari açılardan diğer bölgelerden beslenip onları besleyebilen bir entegrasyon ağı içine sokmak,
- Planlama alanını sürekliliği daimî olan ve yaşam standartlarına direkt etki eden yeşil koridorlarla örmek,
- Alanda sonraki aşamalarda yapılacak uygulamaların hayata geçirilebilirliğini kolaylaştırmak ve bütüncül planlama modelinin çarklarını kurup çalıştırmak,
- Dereler ve jeolojik açıdan önlem alınması gerekli sahaları yapılaşmadan ve yapılaşma etkilerinden uzak tutup, gerektiğinde pasif gerektiğinde aktif yeşil alanlarla betimlemek ve bütünleştirmek çalışmanın temel hedefleridir.

Yukarıda detaylarına yer verilmiş olan amaç ve hedeflere yönelik olarak kentsel dönüşüm amacı ile analiz ve sentez çalışmalarının akabinde ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda alana ilişkin olarak nazım ve uygulama imar planları hazırlanmıştır.

3. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

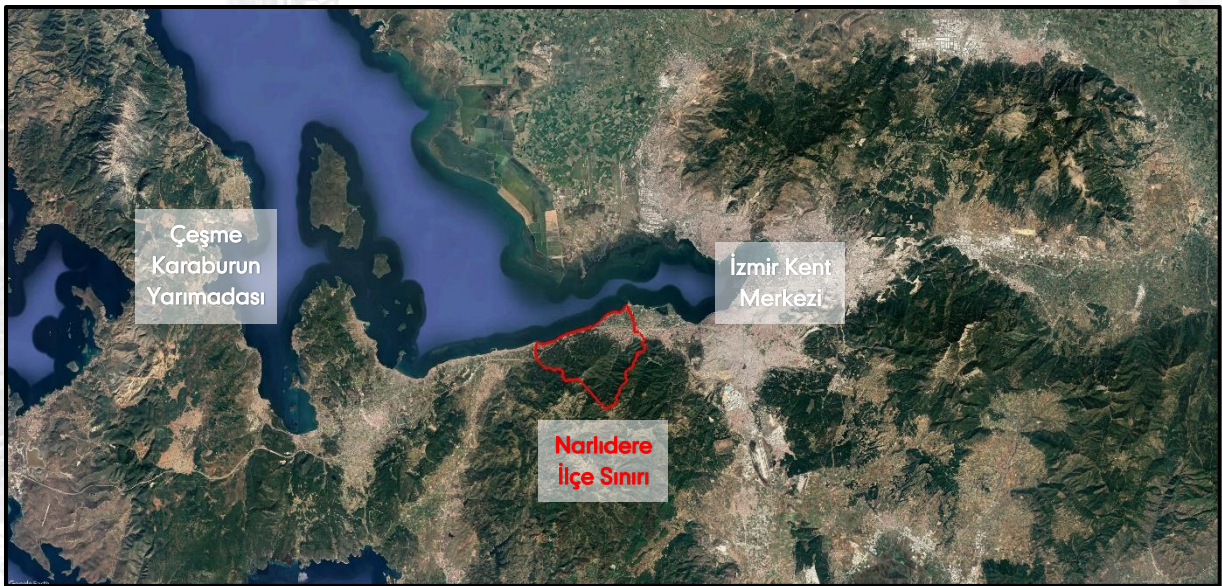
3.1. Coğrafi Konum ve Genel Durum

Narlidere İlçesi, İzmir kent merkezinin güneybatısında yer alan ve kent merkezine yaklaşık 11 kilometre mesafede yer alan kente bağlı 30 ilçeden biridir.

İlçe, doğudan Balçova, batıdan Güzelbahçe, güneyden Karabağlar ilçelerine komşu olup, kuzeyinde İzmir Körfezi ise sınırlandırılmıştır. İlçe, 45 km²'lik yüzölçümüne sahip olup, yaklaşık 9 kilometrelik kıyı uzunluğu bulunmaktadır.



- İzmir ilinin Türkiye'deki Konumu-



- Narlıdere İlçesinin İzmir İli'ndeki Konumu-

İlçe sınırlarında iki adet “Riskli Alan” ilan edilmiş bölge bulunmakta olup, bu alanlar arasında fiziksel bağ bulunmadığından her bir bölge kendi içinde planlanmıştır. İşbu plan raporuna konu “Riskli Alan” sahası 30 hektarlık Atatürk ve İkinci İnönü Mahalleler sınırlarında yer almaktadır.

Söz konusu planlamaya konu alanın kuzeyinde 27 Mayıs Caddesi, 9 Eylül Caddesi, Seyran Sokak, Abdi İpekçi Caddesi ve Çınar Sokak, güneyinde Umutcan Sokak, Şinasi Sokak, doğusunda Köroğlu Sokak ve Ilgaz Sokak, batısında ise Altıncı Caddesi geçmekte olup bahsi geçen yollar alanın fiziki sınırlarını oluşturan ve alanı besleyen taşıt yollarıdır. Bölgenin kent merkezine olan mesafesi yaklaşık 12 km, kentsel ölçekte önemli bir ulaşım aksı olan Mithatpaşa Caddesi’ne olan mesafesi ise yaklaşık 600m dir.

Planlama alanın genelinde, kuzeyden güneye doğru artan bir eğim bulunmakla birlikte, farklı noktalarında doğudan batıya doğru eğimi azalan tepeler de bulunmaktadır. Alanın eğimli durumunu dolayısı ile bölgenin büyük bir kısmı deniz manzarasına sahiptir.

İncelemeler neticesinde, bölgenin genel topografik yapısının orta ve yüksek eğimli olduğu bilinmektedir. Genel eğim %20-30 aralığında değişmektedir. Planlama alanının %5’inin eğimi %10-20, %69’unun eğimi %20-30, %26’sının eğimi ise %30-40 aralığında tespit edilmiştir. Bölgedeki en düşük kot 49 metre, en yüksek kot ise 163 metredir.

Planlama alanının genelinde, topografyanın el verdiği ölçüde oluşan taşıt yollarının içinde en işlek olanları, İkinci İnönü Mahallesi’nde yer alan 27 Mayıs Caddesi ile Atatürk Mahallesi’nde yer alan Yahya Kemal Sokak ve Seyran Sokak’tır. Ayrıca alanın bir kısmına belediye otobüsleri ve dolmuşlar ile toplu taşıma sağlanabilmektedir. Bölgedeki eğim durumundan dolayı taşıt yolu trafik yoğunluğu çok fazla olmamakta, yaya yolu ulaşımı konut adaları arasında yer alan merdivenler ile sağlanmaktadır.

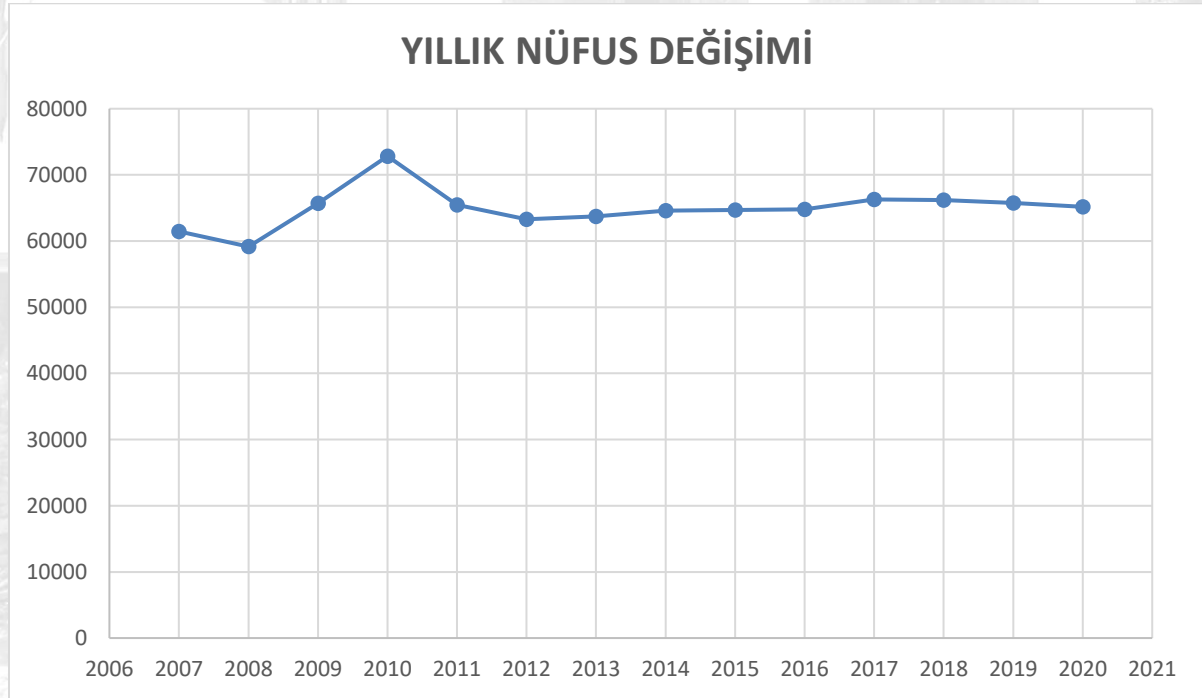
Bölgede var olan ve Atatürk ile İkinci İnönü Mahallelerinin doğal ve fiziksel sınırı olan Cin Deresi alanı ikiye bölmektedir.

3.2. Nüfus Yapısı

İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki nüfus 2020 yılı TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) verilerine göre 4.394.694 kişi, Narlıdere İlçe nüfusu 65.178 kişi olup, riskli alan sınırlarında yer alan nüfus ise yaklaşık 4.643 kişidir.

Narlıdere Belediyesi, 1992 yılı öncesinde Konak Belediyesi'ne bağlı olduğundan nüfusu 2000 yılından itibaren incelenebilmektedir. 2007-2019 yılları arasındaki İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Narlıdere İlçesinin nüfus artışları incelendiğinde, nüfusun çoğunlukla artan bir eğilimde olduğu gözlemlenmektedir. Yalnızca ilçenin 2010-2011 yılları arasındaki nüfus artışına bakıldığında aynı yıllar arasında Narlıdere İlçe sınırları içerisinde bulunan İstihkâm Okulu ve Eğitim Merkezi Komutanlığı'nın nüfus kayıtları Narlıdere İlçesinin nüfus kayıtlarından düşürülmüş olduğundan bir azalış gözlemlenmektedir. Ancak Narlıdere İlçesinde yaşayan yerleşik nüfusta bir azalış olmamıştır. Riskli alanın da bulunduğu, Narlıdere İlçesi sınırları içerisinde 11 adet mahalle bulunmakta olup, ilçeye bağlı köy bulunmamaktadır.

Atatürk-İkinci İnönü Mahalle sınırları içerisinde kalan Riskli Alanda ise yaklaşık 4.643 kişi yaşamaktadır.



Narlıdere 2020 Yılı, Yıllık Nüfus Değişimi, Kaynak: www.tuik.gov.tr (2020)

YIL	NARLIDERE NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2020	65.178	32.972	32.206
2019	65.737	33.352	32.385
2018	66.203	33.765	32.438
2017	66.269	33.786	32.483
2016	64.800	32.187	32.613
2015	64.712	32.400	32.312
2014	64.599	32.436	32.163
2013	63.743	31.926	31.817
2012	63.301	31.947	31.354
2011	65.478	34.778	30.700
2010	72.832	42.476	30.356
2009	65.714	36.152	29.562
2008	59.161	30.857	28.304
2007	61.455	33.999	27.456

Narlidere 2020 Yılı Nüfusunun Cinsiyete Göre Dağılımı, Kaynak: www.tuik.gov.tr (2020)

Ülke genelinde 1950'li yıllardan itibaren Anadolu'dan büyükşehirlere doğru başlayan göçlerden, Narlıdere ilçesi de etkilenmiştir.

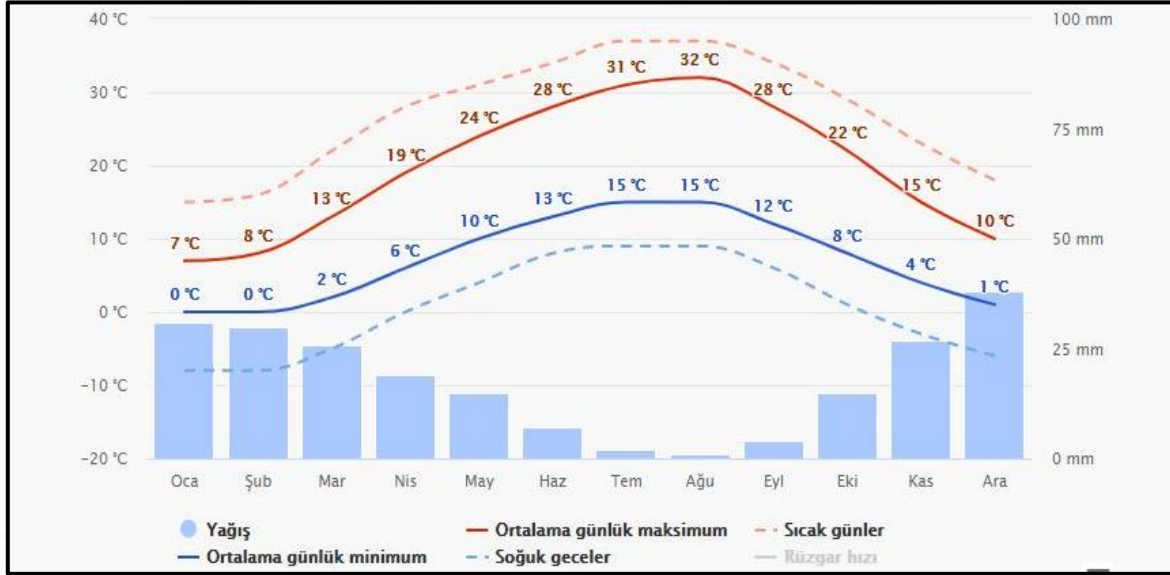
Göç nedeniyle nüfusun artması dolayısıyla, şehir merkezlerinde nüfus yoğunluğu hızla yükselmiş, Narlıdere İlçesi de hızlı nüfus artışı gösteren bölgelerden biri olmuştur. Bu nüfus yoğunluğu artışı beraberinde konut ihtiyacını getirmiş olup, düzensiz ve çarpık yapılaşmış alanlar oluşmasına neden olmuştur.

3.3. İklim ve Bitki Örtüsü

3.3.1. İklim

İzmir ilinin kıyı şehri olması nedeniyle Akdeniz iklimi görülmekte olup, yazları kurak, kışları ise ılık ve yağışlıdır.

Narlidere ilçesi, coğrafi konum itibariyle yoğun olarak Akdeniz iklimi altında olsa da gezici hava hareketlerinin etkisiyle Karadeniz ikliminden de görülmektedir. Kuzeyden gelen hava kütlelerinin etkin olduğu alanda bahar ayları mevsimler arası geçiş özelliği göstermektedir.



-Narlidere İlçesi Ortalama Sıcaklık ve Yağış Grafiği-

3.3.2. Bitki Örtüsü

İzmir ilinin bitki örtüsünü, geniş, sert ve iğne yapraklı, sürekli yeşil kalan, kuraklığa dayanıklı ağaç ve çalılar oluşturur. Bitki örtüsünde kızılçam, fıstık çamı, karaçam, selvi maki ve zeytin ağaçlarına bol rastlanır. Bağ ve meyve bahçeleri oldukça geniş yer kaplar.

Narlidere ilçesinin yüzölçümünün %20'si yerleşim alanı; %10'u tarım arazisi; %70 fidanlık, çalılık ve ormandır. Çatalkaya Dağı'nı kaplayan çam ormanlarıyla kentin oksijen deposu konumundadır.

1950'li yıllara kadar Narlıdere'de bulunan dere yataklarının zenginliği sayesinde bölgedeki geçim kaynağının tarımdan sağlanmakta olduğu görülmekte olup, tarımın bağıcılığa dayandığı bilinmektedir. Ancak 1940'lı yıllarda bağıcılığın yerini narenciye almasıyla günümüzde halen izleri görülmekte olan mandalina bahçeleri oluşmuştur.

Fakat yıllar içerisinde İlçenin, kent merkezine yakın olması ile geçiş güzergâhı üzerinde bulunmasından ve 1950'li yıllardan itibaren göç almasından dolayı çarpık kentleşme, kaçak yapılaşma tarım arazilerinin azalmasına neden olmuştur.

Günümüzde Narlıdere İlçesinde, orman ve fundalık alanlar diğer ilçelere nazaran daha fazla bulunmaktadır. Ancak Riskli Alanın büyük çoğunluğunun kaçak yapılarla kaplı olması ve alanın eğimli olması nedeniyle molozların doğal topografyaya yayıldığı ve zaman içerisinde alanın doğal bitki örtüsünü yok ettiği gözlemlenmektedir.

3.4. Sosyo- Ekonomik Durum

Narlıdere İlçesindeki nüfusun, sanayinin gelişmesinden önce tarım arazileri ve bağcılık ile geçimini sağlamakta olduğu bilinmektedir. Ancak sanayinin gelişmesi ve 1950'li yıllardan sonra aldığı göçler ile yaşanan nüfus artışından dolayı konut ihtiyacı doğmuştur. Artan konut ihtiyacı sonucu tarım alanlarının yerini çoğunlukla konut alanları almıştır. Yine de narenciye üretimi ve çiçekçilik, Narlıdere'nin en büyük gelir kaynaklarından. İlçe ekonomisine katkı sağlaması amacıyla 1950'li yıllarda dikimine başlanarak oluşturulan narenciye bahçeleri, Narlıdere'nin simgesi haline gelmiştir. Ancak, yer altı sularının borlanması ve yoğun kuraklık nedeniyle kaliteli ve verimli narenciye alanlarının yok olmaması için resmî kurumlar tarafından çeşitli projeler üretilmektedir. Bölgenin en büyük narenciye bahçelerine sahip olan ilçe, sera çiçekçiliğinin de önemli merkezlerinden birisi konumundadır.

İlçenin sahil kesiminde yaşayan bazı aileler geçimlerini balıkçılık yaparak sağlamaktadırlar. Sardalya, kefal, levrek, barbun, karagöz, kolyoz, istavrit, karides ve mürekkep balığı en çok avlanan balık türleridir. Narlıdere İlçesindeki sektörel dağılım incelendiğinde, perakende ve toptan ticaretin %60 oran ile en büyük paya sahip olduğu görülür. Hizmet sektörü ise, %22 orana sahip olup, %18 oran ile en küçük paya imalat sanayi sektörü sahiptir.

Narlıdere korunmaya değer özellikleri nedeniyle sanayileşmeye açık tutulmayan bir bölgedir. Bu yüzden ilçede sanayi gelişmemiştir. Narlıdere, bir sahil beldesi olmasına rağmen turizm potansiyelini yeterince kullanamamaktadır. Sahildeki restoran ve çay bahçeleri iç turizme hizmet vermektedir.

Ayrıca, ilçede termal ve sağlık turizmi potansiyeli olmasına rağmen yeterince değerlendirilememektedir. Narlıdere İlçesinin denize kıyısı olması ve havasının temiz olması sayesinde konut amaçlı tercih edilen bir bölgedir.

Riskli Alanda yapılan çalışmalara göre, alanda sadece yerel, bölgesel ve günlük ihtiyaçları karşılamak amacıyla ticaret kullanımlarının bulunduğu gözlemlenmektedir. Alanda yaşayanlar diğer ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla, alana yaklaşık 600 metre mesafede bulunan merkezi kullanmaktadırlar.

3.5. Tarihsel Gelişim

Narlıdere'nin bulunduğu bölgeyi, Romalılar "Akhilleion" diye adlandırmaktadır. Batı Anadolu ve Akdeniz Havzası'nın en eski halklarından olan Luvî'lerin dilinde Akhilleion "Su geçidi, boğaz" anlamına gelmektedir. Aynı kelime Osmanlı Dönemi'nde Sancakkale, günümüzde ise Yenikale olarak ifade edilmektedir. Antik Çağ'da Luvîler'in bölgede egemen olduğu Hitit yazıtlarında belirtilmiştir. Roma İmparatorluğu'nun parçalanmasıyla Bizans egemenliğine geçmiştir. MÖ. 8. yy'da Helen kültürünün bölgeye yerleşmeye başladığı bilinmektedir. Bu yüzyıldan sonra bölge, 5. yüzyıla kadar kent Lidya ve Pers egemenliğinde kalmıştır. 1071 yılında Selçuklu beylerinden Çaka Bey tarafından ele geçirilen bölge, daha sonra Selçuklular, Bizans, Ceneviz ve Rodos Şövalyeleri arasında el değiştirmiştir. Selçuklu Devleti'nin yıkılmasından sonra Aydınoğulları topraklarına katılan yöre, daha sonra Osmanlı egemenliğine girmiştir. Osmanlı Devleti'nin Ankara Savaşı'nı kaybetmesiyle tekrar Aydınoğulları'nın eline geçen bölge, 2. Murat döneminde tekrar Osmanlı egemenliği altına alınmıştır. 1472 yılında bölgenin Venedik saldırısına uğramasıyla oldukça zarar gören yöre 1666 yılında şimdiki Yenikale bölgesinde Köprülü Mehmet Paşa tarafından yaptırılan kaleden dolayı Osmanlı döneminde Sancakkale adıyla anılmıştır. Kale, Birinci Dünya Savaşı sırasında İngiliz donanması tarafından iki kez topa tutulmuştur. İlk saldırıda ölen subay ve erler Narlıdere Şehitliği'ne gömülmüştür.

15 Mayıs 1919'da Yunan işgaline uğrayan kent, 9 Eylül 1922'de kurtarılmış ve 12 Eylül 1922'de Albay Çolak İbrahim ile Yüzbaşı Kemal'in birlikleri düşmanı bölgeden temizlemiştir. Narlıdere'nin ilk yerleşik halkı, ilçenin bugün Narlı Mahallesi sınırları içinde kalan Yukarıköy'e yerleşen Tahtacılar olduğu bilinmektedir. Yukarıköy'ün

bugünkü Narlıdere'nin kurulduğu bölge olduğu söylenmektedir. Horasan'dan Adana'ya, oradan da Ege'ye uzanan Türkmen boylarının daha sonra başta Narlıdere olmak üzere Ege'nin çeşitli bölgelerine yerleştiği bilinmektedir. Narlıdere adının Ali Onbaşı Deresi'nin kenarındaki nar ağaçlarından geldiği söylenmektedir. Mübadele döneminde Rumlar bölgeyi terk ederken, yerlerine Makedonya, Gümülcine, Arnavutluk ve Yugoslavya'dan gelen göçmenler yerleştirilmiştir. Bugünkü Ilıca Mahallesi sınırları içinde yer alan Yeniköy ise, Rumlar'ın boşalttığı ve yerlerine Balkan göçmenlerinin yerleştiği bir diğer bölgedir.

Yukarıda sayılan kesimlerin yanında ağırlıkla Yukarıköy'de yaşayan Yörükler de hayvancılık ve meyve-sebze üretimi ile uğraşmış, Ali Onbaşı Deresi'nin yukarı kesimlerini mesken tutmuşlardır. Yörükler bugün Narlıdere'nin çeşitli bölgelerine dağılmış durumdadır. 1950'li yıllarda sahil kesimine yazlıkçıların yerleşmesiyle başlayan göç, Varto Depremi gibi bir doğa felaketiyle hızlanmıştır. Narenciye üretimi yapılan ilçede mevsimlik tarımsal göç ise sonraki yıllarda kalıcı hale gelmiştir.

İlçe nüfusunda bir başka ağırlık asker nüfusu olmuştur. Ege Ordu Komutanlığı, İstihkam Okulu, Güney Deniz Saha Komutanlığı Eğitim ve Dinlenme Tesisleri ile Sancakkale, Narlıdere sınırları içinde yer almaktadır. Bu nedenle asker sayısı nüfus içinde önemli bir ağırlık teşkil etmektedir. 1950 yılında nüfusu 2.655 kişi olarak belirlenen Narlıdere'nin merkezi Aşağıköy olarak belirlenmiştir. 1951 yılında Yukarı Mahalle muhtarlık olmuştur. 1960 yılı nüfus sayımında Narlıdere'nin nüfusu 14.147 kişi olarak belirlenmiştir ve bu nüfusun yaklaşık 10 bin kişilik bölümünü askerler oluşturmaktadır. 17 Kasım 1963 yerel seçimlerini Ali Fuat Çetinkılıç kazanarak 1977 yılına kadar belediye başkanlığı görevini sürdürmüştür. 1977 yılında yapılan yerel seçimde ise İhsan Erbakış belediye başkanlığını kazanmış ve 12 Eylül 1980 askeri darbesine kadar görevde kalmıştır. Askeri darbe sonucu Erbakış görevden alınarak, Narlıdere İzmir Belediyesine bağlı şube haline dönüştürülmüştür. 1992 yılına kadar Konak ilçesinin bazı mahallelerinden oluşan bir semt konumunda olan Narlıdere, 3 Haziran 1992 gün ve 21247 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan kanunla Güzelbahçe ile birleştirilerek Narlıbahçe adıyla yeniden ilçe konumuna gelmiştir. Narlıbahçe ilçesi 27 Aralık 1993 tarihinde kabul edilen 3949 sayılı kanunla Güzelbahçe ve Narlıdere adıyla tekrar iki ilçeye ayrılmıştır.

4. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

4.1. Jeolojik ve Jeoteknik Durum

Yürütülen İmar Planı çalışmalarına esas olmak üzere Riskli Alana yönelik hazırlanan; "İzmir İli, Narlıdere İlçesi, Çatalkaya, Narlı, Atatürk ve 2. İnönü Mahalleleri, 1/5000 Ölçekli L17-B-15-B, L18-A-11-A, 1/1000 Ölçekli L17-B-15-B-2-C, L17-B-15-B-3-B, L18-A-11-A-1-D, L18-A-11-A-4-A, L18-A-11-A-1-C, L18-A-11-A-2-C, L18-A-11-A-2-D, L18-A-11-A-3-A, L18-A-11-A-3-B ve L18-A-11-A-4-B Paftalarının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 20.10.2015 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu raporda Atatürk-2.İnönü Mahallerini kapsayan Bölge 2 Nolu Alan, Narlı-Çatalkaya Mahallelerini kapsayan alan 1 Nolu Alan olarak tanımlanmıştır. Alanın büyük bir bölümü "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)" olarak belirlenmiş olup planlama alanından geçen fayın düşen bloğu (kuzey) üzerinde fay izinden itibaren 40 metre, yükselen bloğu (güney) üzerinde 10 metre olmak üzere, fay çizgisi boyunca toplam 50 metrelik bir kuşak "Diri Fayların Tetiklediği İkincil (Tali) Fay Yüzey Deformasyonları Açısından Önlemleri Alanlar (ÖA-1.2) olarak belirlenmiştir.

Yapılan söz konusu bilimsel çalışmalar doğrultusunda, planlama alanının yerleşime uygunluk durumunun detayları şu şekildedir;

Önlemleri Alan-1.2 (ÖA-1.2) (Diri Fayların Tetiklediği İkincil (Tali) Fay Yüzey Deformasyonları Açısından Önlemleri Alanlar):

Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-1.2 sembolü ile gösterilmekte olup, bu alanlarda;

- İnceleme alanı ile ilgili olarak daha önce yapılmış imar planına esas jeolojik ya da jeolojik-jeoteknik etüt çalışması bulunmamaktadır. İnceleme alanı ile ilgili Sakıncalı Alan veya 7269 sayılı Afet yasasına göre alınmış Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır. İnceleme alanında herhangi bir taşkın sahası, sit alanı veya koruma altına alınmış bölge kararları bulunmamaktadır.
- Çalışmanın konusunu oluşturan 1 ve 2 nolu alanlar, Balçova-Narlıdere grabeninin güneyinde, temeli oluşturan Geç Kretase yaşlı Bornova Filiş Karmaşığı üzerinde bulunmaktadır. Balçova-Narlıdere grabenini güneyden

sınırlayan İzmir fayı, bu yörede birbirine paralel olan D-B uzanımlı iki farklı segmentten yapıldır. Balçova Termal kaplıcalarından geçen İzmir fayının güney segmenti, 2 nolu alanın ortasından, Bornova Fliş karmaşığının içinden geçmektedir. İzmir Fayının kuzey kolu, 1 ve 2 nolu alanların yaklaşık 265 m. kuzeyinden geçmektedir.

- İzmir yöresinde yer alan aktif fay sistemleri başlıca K, KD, KB ve D-B yönlü gidişler gösterir. Balçova-Narlidere grabenini güneyden sınırlayan İzmir fayı, yerleşime açılması tasarlanan 1 ve 2 nolu alanları etkilemesi muhtemel olan en önemli faydır. Çalışmanın konusunu oluşturan 2 nolu alanın orta kesiminde yer alan yol yarmasında, İzmir fayının D-B uzanımlı güney segmentine ait fay izi Bornova Fliş Karmaşığı birimi içinde açık olarak gözlenmektedir. Bu lokasyonda gözlenen fay izi, Balçova Kaplıcalarından geçen fay ile benzer doğrultu ve eğim değerlerine sahiptir.
- Balçova-Narlidere grabenini güneyden sınırlayan İzmir fayının 1 ve 2 nolu alanlar içindeki devamlılığının yanı sıra, sentetik ve antitetik fay bileşenlerinin varlığının açıklığa kavuşturulması için, sahada yapılan jeolojik çalışmalarının yanı sıra, her bir ala içinde birer tane olmak üzere, uygun görülen iki farklı lokasyonda hendekler açılmıştır.
- 1 nolu alan içinde açılan 1 nolu hendek içinde alttan üste doğru (1) İyi boylanmış, yersel çapraz katmanlı akarsu tortulları, ve (2) Kırmızımsı çakıllı çamurtaşından oluşan döküntü akması oluşukları, (3) zayıf pekleşmiş kötü boylanmalı fluviyal tortullar ile (4) bitkisel topraktan oluşan dört farklı stratigrafik seviye saptanmıştır. 1 nolu hendekte ayırt edilen stratigrafik seviyeler arasında uyumsuz dokanaklar yer alır. Hendekler içinde yapılan detaylı gözlemlerde, herhangi bir fay verisine rastlanmamıştır. Bu nedenle 1 nolu alan içinde herhangi bir önlemleri alan öngörülmemiştir.
- 2 nolu alanın doğu kenarında açılan 2 nolu hendek içinde, Bornova fliş karmaşığına ait temel kayaların yanı sıra, ana çizgilerde başlıca zayıf pekleşmiş ve kırıntılı tortullardan oluşan 5 farklı stratigrafik seviye ayırt edilmiştir. Bu seviyeler alttan üste doğru; (1) Bornova fliş karmaşığına ait şeyl ve kumtaşı birimi, (2) Egemen olarak zayıf pekleşmiş, kötü boylanmalı, fliş

karmaşığında türemiş bileşenler içeren yamaç molozu (koluviyal oluşuk) ile (3) Yüzeysel bitkisel toprak ve evsel atıklar 2 nolu hendek içinde, koluviyal oluşukları güneyden sınırlayan fay izi tespit edilmiştir. Balçova fayı güney segmentinin uzanımını karşılayan bu fay, K66B doğrultulu olup, 70 derece kuzeye doğru eğimlidir. Faya yaslanan koluviyal oluşukların varlığı, bu fayın Holosen döneminde aktif olduğunu göstermesi bakımından önemlidir.

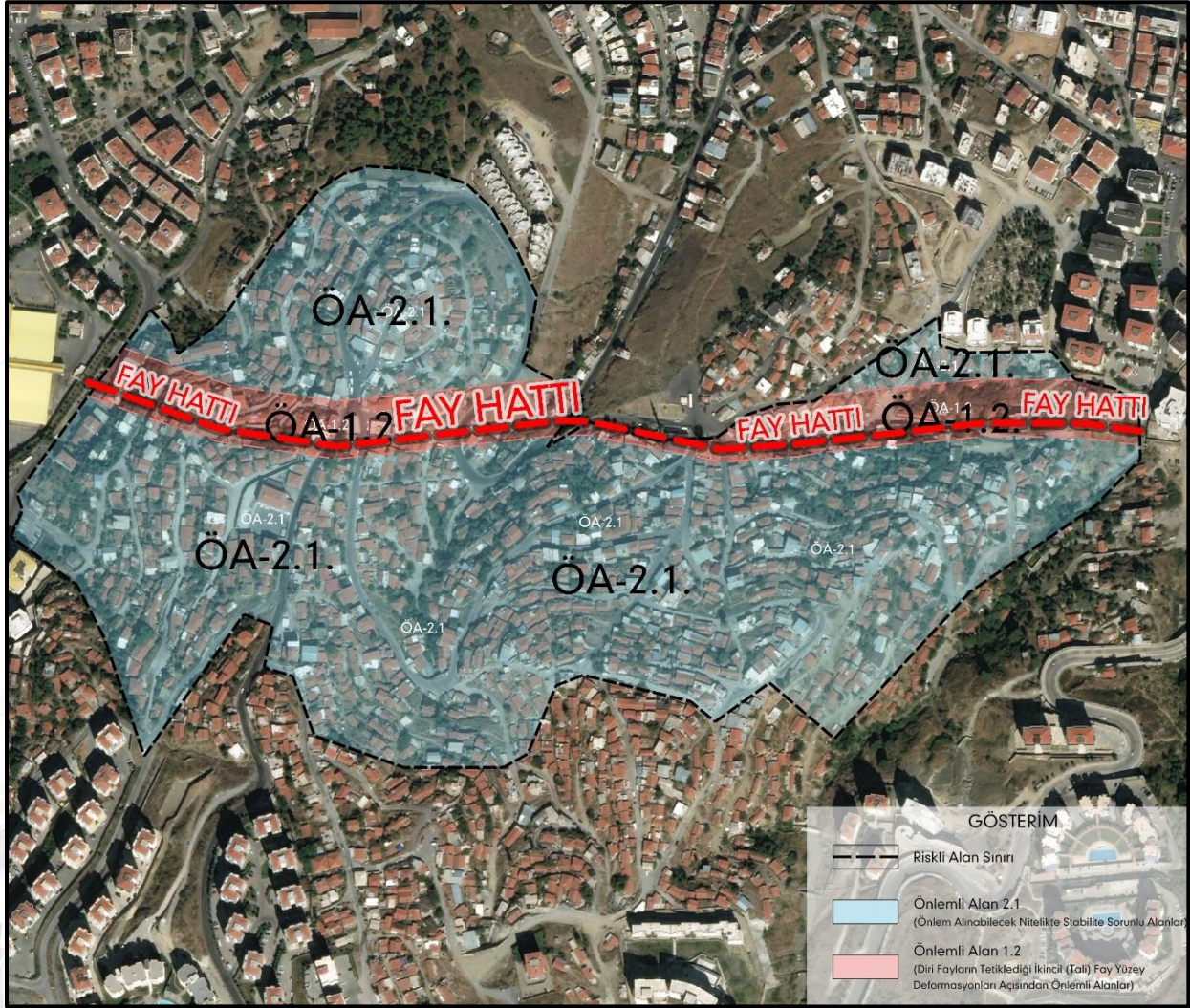
- İzmir fayının yüzey faylanması ile sonuçlanmış depremler ürettiği bilinmektedir. Ancak bu fayın meydana getirdiği son depremler ve deprem tekrarlanma periyodu ile bundan sonraki dönemde ne zaman deprem meydana getireceğine dair, deprem tehlike analizlerinde kullanılabilecek herhangi bir paleosismolojik veri bulunmamaktadır.
- Bu nedenle 2 nolu alanın içinden geçen bu fayın düşen bloğu (kuzey) üzerinde fay izinden itibaren 40m., yükselen blok (güney) üzerinde 10 m. olmak üzere, fay çizgisi boyunca toplam 50 metrelik bir kuşağın, önlemleri alan (ÖA-1.2) olarak değerlendirilmesi uygun olacaktır. Önlemleri alan olarak ayırt edilecek bu kuşak üzerinde bina önem derecesi göz önünde tutularak hastane, okul, cami vb., yoğun insan nüfusunu barındıracak yapılaşmalardan uzak durulmalıdır.
- Fliş ve buna benzer tortul kayaların bulunduğu yüksek eğimli alanlarda, yer altı suyunun ve yerçekiminin etkisi ile sık sık heyelanlar oluşabilmektedir. Bu nedenle, 1 ve 2 nolu alanların bulunduğu alanda topografik eğimin yüksek olmasının yanı sıra, bu alanların tümüyle Bornova fliş karmaşığı üzerinde yer alması nedeniyle, bu alanlarda yapılaşmaya gidilirken, heyelan tehlikesinin göz önünde bulundurularak gerekli önlemlerin alınması yararlı olacaktır.
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulunun 18/04/1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre, İzmir ili Narlıdere ilçesi I. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bölgenin I. Derece Deprem Bölgesi'nde yer alması nedeniyle yapılacak her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1) (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar):

Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 sembolü ile gösterilmekte olup, bu alanlarda;

- Bu alanlarda kayaçların jeoteknik özellikleri ve eğimli topoğrafya göz önüne alındığında uygun inşaat ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak, doğacak risklere karşı tedbirler alınarak düşük yoğunluklu yapılaşmaya gidilmesi önerilir.
- ÖA-2.1 alanında parsel bazında sondajlı etütler yapıp, kayaçların jeoteknik özellikleri ayrıntılı olarak ortaya konulmalıdır. Yapılaşma öncesinde zayıf zonlar kaldırılmalıdır.
- Alanın eğimli olması nedeniyle temel için kazı çalışmasına gereksinim duyulacaktır. Bu alanda mutlak suretle yapılaşma öncesinde stabilize analizleri yapılmalıdır. Şev duraylılığına yönelik uygun analizler (Kinematik Analiz ve şev duraylılığı analizi) yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip sağlam kayaya soketlenmiş kazıklar, konsol istinat duvarları ve bu yapıların ankrajlı-destek kirişleri ile desteklenmesi gibi önlemlerin alınması önerilir. İnceleme alanında yapılacak her türlü kazıda oluşacak şevler mutlak suretle destek yapılarıyla desteklenmelidir.
- Kazı şevlerinin stabilitelerini arttırmak, erozyona ve kaymaya karşı istinat yapılarıyla iyileştirmeleri projeye dahil olmalıdır. Doğal ve yapay şevlerin stabilitesinin sağlanması üst yapı çalışmalarına başlamadan önce yapılması önemle belirtilir.
- Yapılaşmalardan önce parsel bazındaki sondajlı etütlerde şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre yukarıdaki önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir.

- Topoğrafik durumunun eğimli olması nedeniyle kademeler arası mesafe geniş tutulmalıdır. Kademelendirme sıralı şekilde olmalı ve kademe doğrultusu eğim yönüne dik seçilmelidir. Bu durum destek yapılarının birlikte planlanmasında kolaylık sağlar. Planlamanın parsel bazında değil ada bazında yapılması, sıralı ve düzenli kademelendirme, destek yapısı yapılması gibi konularda kolaylık sağlayacaktır.
- Parsel bazındaki zemin etüt raporlarında yapı ve destek yapılarının güvenli temel derinliği belirtilmeli ve takibi yapılmalıdır. Doğrudan dolgu zemin, yamaç molozu ve ayrışmış toprak zemin üzerine yapı yapılmamalıdır. Yapı yükü sağlam zemine gelecek şekilde temel tasarımı yapılmalıdır. Doğal ve kazılar sonrası oluşan şevler, dayanma yapıları ve benzeri önlemlerle daha güvenli hale getirilmeli, komşu parsellerde oluşabilecek stabilite bozulmalarına karşı tedbirler (dayanma yapıları vb.) önceden alınmalı, çevre ve yer altı suyu drenajları yapılmalı ve destek yapıları arkasına dren boruları koyularak alt yapıya bağlanmalı, temel kazılarında yer altı suyuna rastlanılan kesimlerde zemin kütlesinin drenajının sağlanması gereklidir. Drenaj sistemleri, yapılacak altyapı projelerine dahil edilmelidir.
- Parsel bazında zemin etüt çalışmaları ile belirlenmesi gereken mevcut ve kazı şevleri ile gerekli zemin parametrelerinden kaynaklanabilecek problemlere yönelik önlemler yapılaşma öncesi alınması ve eğimli arazilerdeki inşaat tekniklerine uyulması önerilir. İnceleme alanının topoğrafik eğiminin yamaçlarda genelde yüksek olması binaların oturacağı alanlarda ve çevresinde yapılacak kazı ve dolgu çalışmalarına gereksinimi arttıracaktır. Temel kazıları sırasında kazılacak zeminin doğal topografyaya yayarak yer kazanılmasından kaçınılmalıdır.
- Gerek yol gerekse bina temelleri için yapılan kazılardan elde edilen malzeme destek yapısı gerisinde ve tabanında dolgu malzemesi olarak kullanılmamalıdır.



-Yerleşime Uygunluk Haritası-

4.2. Jeolojik Yapı ve Eğim Durumu

Narlıdere ilçesi, jeolojisi, jeomorfolojisi bakımından tüm Batı Anadolu gibi, bugünkü şeklini 4. zaman yer kabuğu hareketleri ile kazanmıştır. Sıcak su kaynaklarının varlığı bir kırık fay hattı üzerinde olduğunu göstermektedir. Günümüzde de hareketliliğini koruyan bir kırık zonu Narlıdere'den Halkapınar-Pınarbaşı'na kadar uzanmaktadır. İlçede geniş alanlar Narlıdere ve Sahilevleri Ovaları olarak adlandırılan alüvyol-düzlükler şeklindedir. Ovanın güneyinde kil ve kum taşlarından oluşmuş kretase flişli yamaçlar yer almaktadır.

Bu alanlarda yükselişi 500 metre üzerine çıkan tepe ve dağlık bölgeler bulunduğu göze çarpmaktadır. İlçenin güneyinde, Çatakkaya Tepesi yer almakta olup, ormanla kaplıdır.

Riskli Alan genelinde doğal arazi yapısına bağlı olarak alan, kuzeyden güneye artan bir eğimle ilerlemekte ve farklı noktalarda doğudan batıya eğimi azalan tepeler bulunmaktadır. Alanın eğiminden kaynaklanan ulaşım ve yapılaşma sorunları ortaya çıkmaktadır.

Riskli alana ilişkin incelemeler neticesinde, bölgenin genel topografik yapısının orta ve yüksek eğimli olduğu görülmektedir. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre Riskli Alanın eğim derece aralıkları yamaçların şev açısı değerlerine göre sınıflandırılmasından yararlanılarak belirlenmiş ve aşağıdaki tabloda verilmiştir.

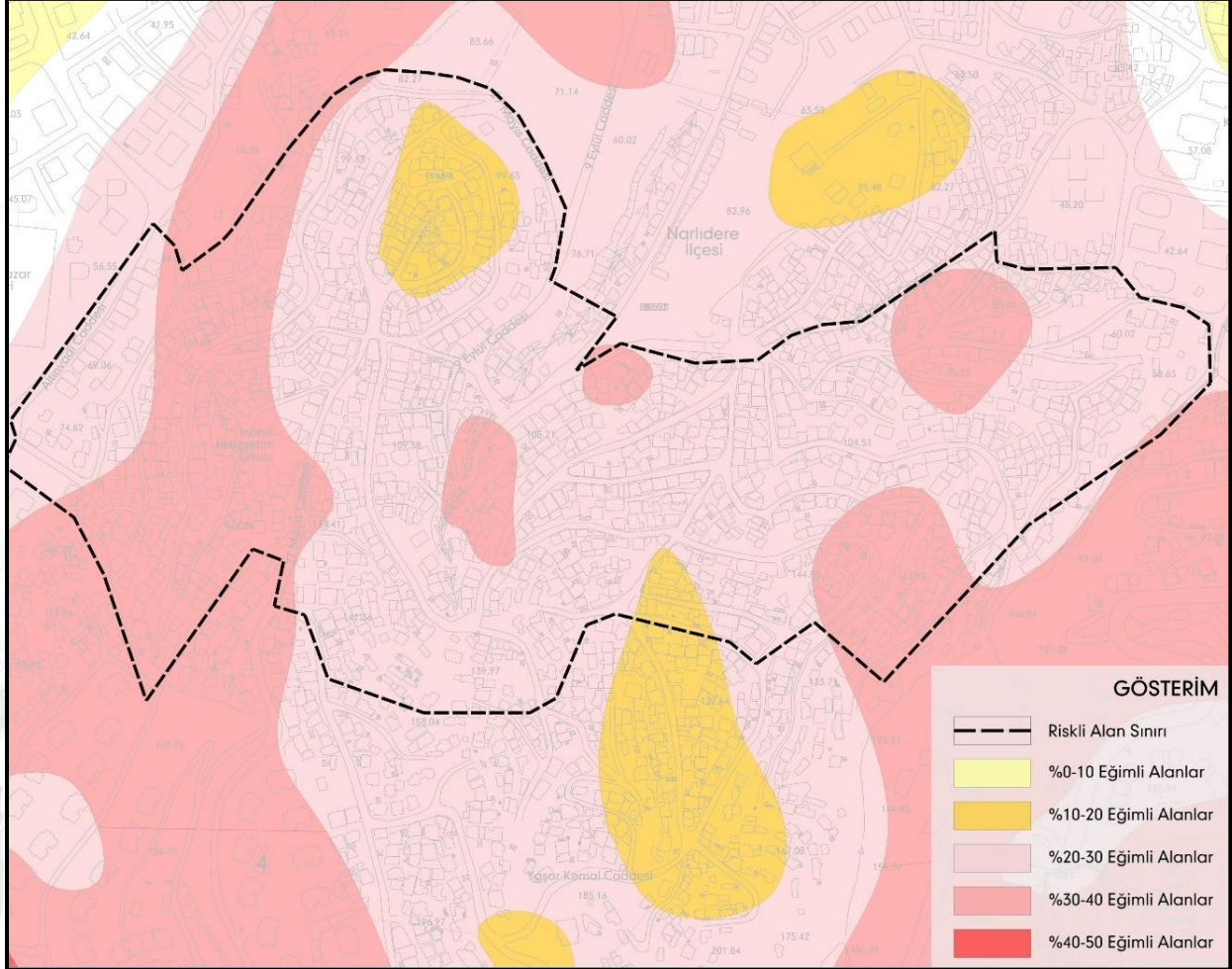
Eğim (Derece)	Nitelik
0-5	Yumuşak Eğimli Alanlar
5-15	Düşük Eğimli Alanlar
15-30	Orta Eğimli Alanlar
30-45	Yüksek Eğimli Alanlar
>45	Çok Yüksek Eğimli Alanlar

-Yamaçların Şev Açısı Değerlerine Göre Sınıflandırılması (Afet İşleri Gn. Md. El Kitabı)-

Söz konusu Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre Riskli Alan yüksek-çok yüksek eğimli bir topografya üzerinde yer almaktadır. Riskli Alanda yer alan kuru dere yatakları 15⁰-30⁰ arasında olup orta eğimli alanlar sınıfına girmektedir. Riskli Alandaki sırtlar 15⁰-30⁰ arasında olup orta eğimli, tepe üst kotları ise, 5⁰-15⁰ arasında düşük eğimli alanlar sınıfına girmektedir. Riskli Alandaki yamaçlar ise, üst kotlarda 30⁰-45⁰ olup yüksek eğimli ve alt kotlarda >45⁰ olup, çok yüksek eğimli alanlar sınıfına girmektedir. Alanın topografik eğimi yerleşime açılacak olan alanın özellikle ulaşım sistemini belirleyen kriterlerinde belirleyici faktör oluşturmuştur.

İncelemeler neticesinde bölgenin genel topografik yapısı orta ve yüksek eğimli olup, yaklaşık olarak eğim %20-30 arasında değişmektedir. Alanın %5'inin eğimi %10-20, %69'unun eğimi %20-30, %26'sının eğimi ise %30-40 aralığında olduğu tespit

edilmiştir. Ayrıca alan, kuzeyden güneye doğru artan bir eğime ve farklı noktalarında doğudan batıya azalan tepelere sahip olduğundan büyük bir kısmı deniz manzarasına sahiptir.



-1/1.000 Ölçekli Eğim Durumu Haritası-

4.3. Zemin Durumu

Narlıdere ilçesinin içerisinde yer aldığı İzmir ili, Bakanlar Kurulu'nun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Narlıdere İlçesi ise, Deprem ve Araştırma Dairesi'nin hazırladığı İzmir ve İlçelerinin Deprem Risk Haritasında deprem kuşağında yer almaktadır.

İşbu rapora konu Atatürk – İkinci İnönü Mahallerini kapsayan riskli alan sınırı ise jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre Üst Kretase yaşlı kumtaşı şeyl biriminde (Bornova Karmaşığı) yer almakta olup, yerel zemin grubu C, yerel zemin sınıfı ise Z2 olarak

belirtilmiştir. Söz konusu etüt raporunda zemin ile ilgili sınılaşma olasılığı olmadığı belirtilmiştir.

5. FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ

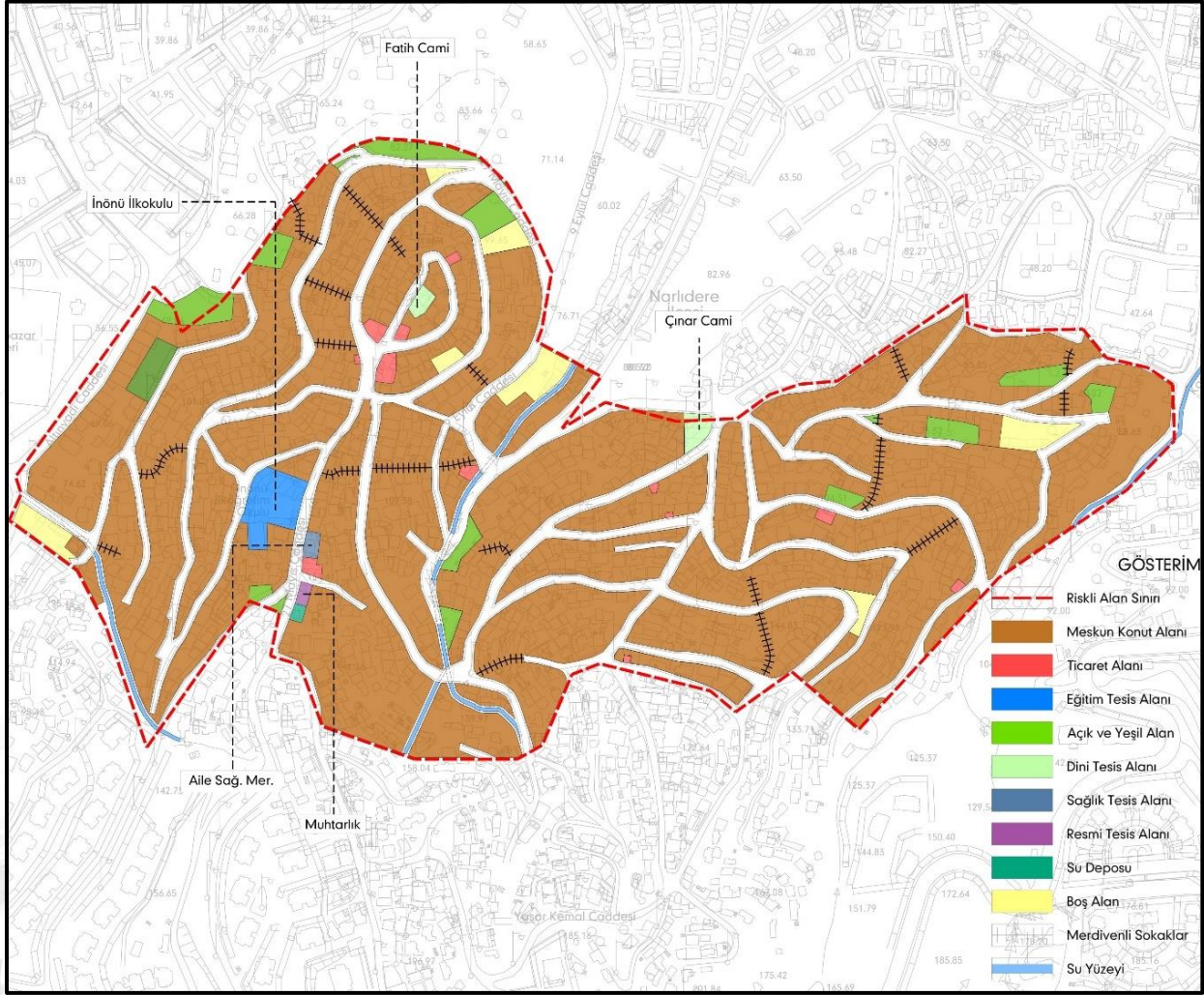
5.1. Arazi Kullanımı

Yaklaşık 30 hektar büyüklüğe sahip olan planlama sahasında yapılan arazi kullanım analiz çalışmalarında, bölgenin 19,2 hektarlık bölümü konut kullanımına ayrılmış olup, 4,6 hektarlık kısmını taşıt ve yaya yolları oluşturmaktadır. Hâlihazır durumda 0,7 hektarlık alanın yeşil alan olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu bölgenin içerisinden geçen Cin Deresi, Yabanyemiş Deresi ve Alionbaşı Deresi geçmekte olup dereler 0,3 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Bununla beraber alanda 106 m² yüzölçümüne sahip su deposu yer almaktadır. Ayrıca söz konusu riskli alanın içerisinde 0,2 hektarlık bir alanda ortaokul alanı, 791 m²'lik bir bölümünde cami alanı, 85 m²'lik bir bölümünde muhtarlık binası ve 186 m²'lik bölümünde ise sağlık ocağı bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu kullanımlar dışında kalan alan hâlihazır durumda boştur.

Alanda toplamda 726 adet parsel bulunmakta olup yalnızca 661 adet parselin üzerinde yapılaşma mevcuttur. Geriye kalan 65 adet parsel yapılaşmamış durumdadır. Alan içerisinde toplamda 1228 adet yapı bulunmaktadır. Bu yapıların 1165 adedini konut kullanımlı yapılar, 45 adedini ticaret (günübirlik ihtiyaçlara yönelik) kullanımlı yapılar, 7 adedini kamu kurumları, 11 adedini ise harabe niteliğindeki yapılar oluşturmaktadır.

Alanda %95 oran ile en çok konut kullanımına sahip yapı olduğu görülmektedir. Bu oranı %3'lük bir oran ile ticaret (günübirlik ihtiyaçlara yönelik/küçük ölçekli) kullanımlı yapılar takip etmektedir. Bununla birlikte alana hizmet eden tüm yaya yolları, alanın eğiminden dolayı merdivenli yol şeklindedir. Söz konusu merdivenli yollar arazi kullanım ve ulaşım şeması görselinde gösterilmektedir.

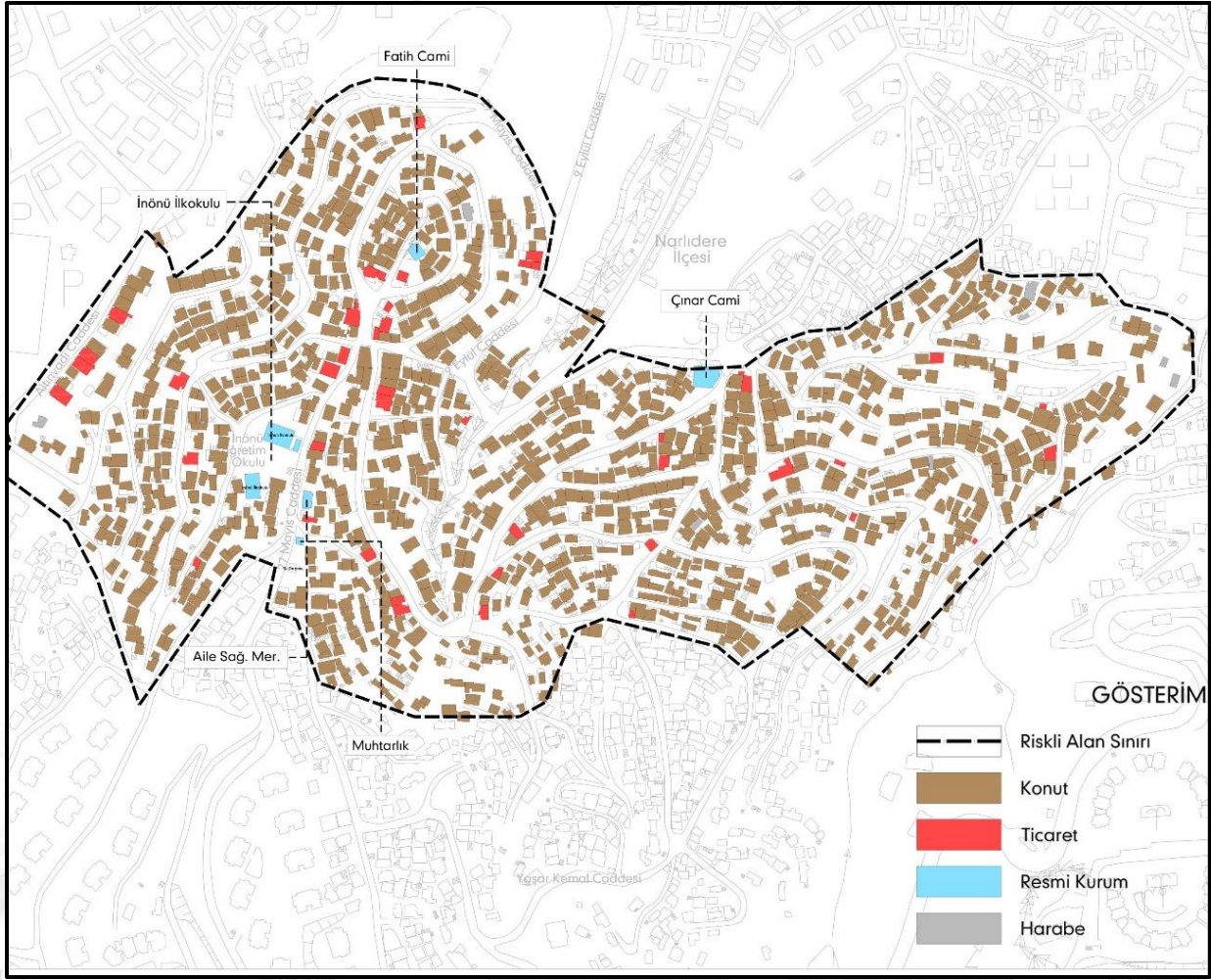
Yapılan arazi kullanım çalışmaları esnasında yaklaşık 30 hektar büyüklüğe sahip olan planlama sahasında yaşayan nüfus için; halihazırda yer alan yol, otopark, yeşil alan, sosyal tesis, sağlık tesisi, gibi kentsel teknik ve sosyal altyapı alanlarının oldukça yetersiz olduğu görülmüştür.



-Arazi Kullanım Durumu ve Ulaşım Şeması-

Zemin Kat Yapı Fonksiyon Analizi	Yapı Sayısı (Adet)	Oran (%)
Konut Kullanımlı Yapılar	1165	95
Günöbirlik Ticaret Kullanımlı Yapılar	45	3
Resmi Yapılar	7	1
Harabe Niteliğinde Yapılar	11	1
Genel Toplam	1228	100

-Yapıların Kullanımlarına Göre Dağılımı-

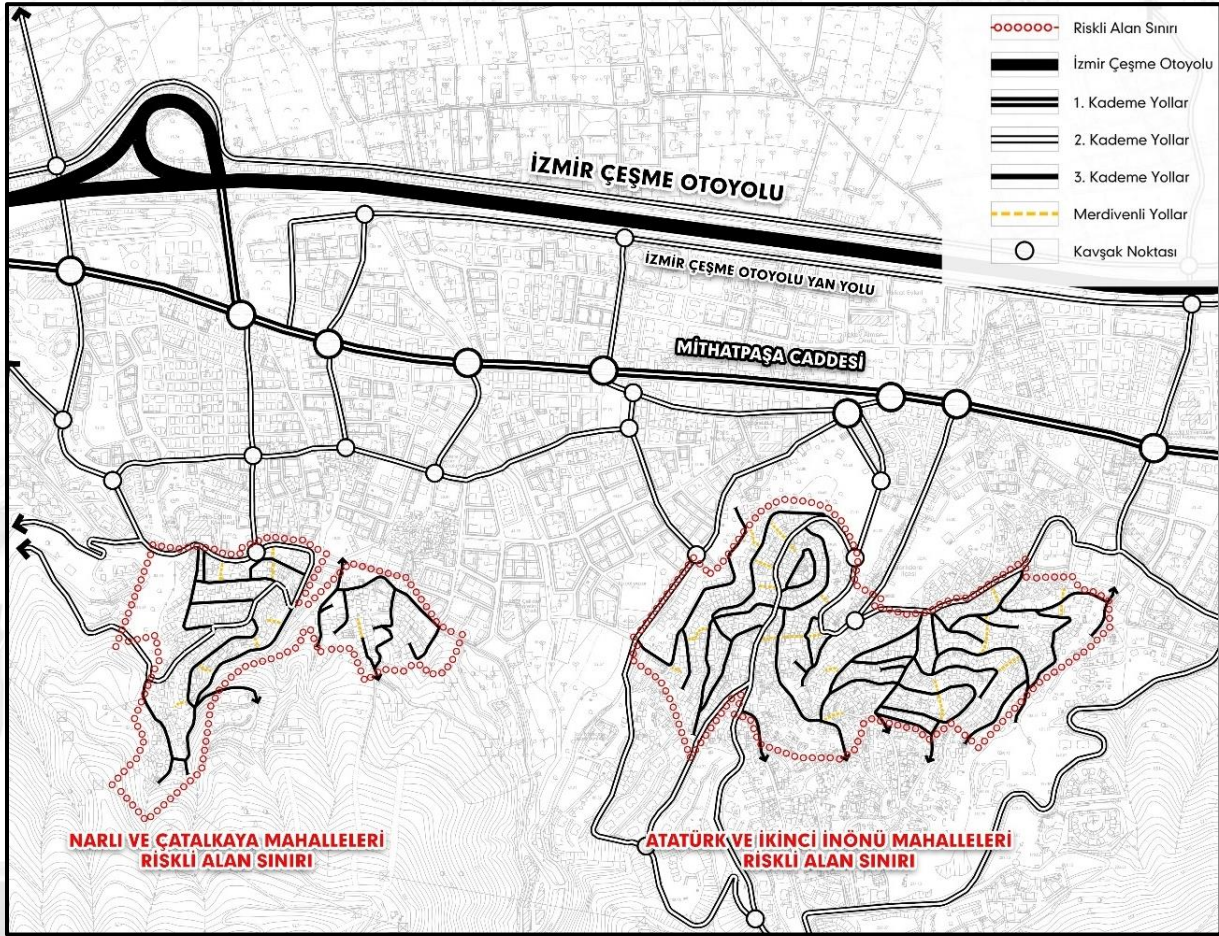


-Zemin Kat Yapı Fonksiyon Analizi-

5.2. Ulaşım İlişkileri

Atatürk – İkinci İnönü Mahallelerini kapsayan planlama alanı, Narlıdere İlçesinin ana arter taşıt yolu olan Mithatpaşa Caddesi'ne 600 metre uzaklıkta, İzmir - Çeşme Otoyoluna 1 km mesafede, otoyola ait servis yoluna ise yaklaşık 800 metre mesafede yer almaktadır. Narlıdere İlçesi sınırlarından geçen yaklaşık 10 km uzunluğundaki İzmir-Çeşme-Aydın Otoyolu ve otoyola bağlantılı çevre yolu ilçede yaşayanların, İzmir'in her yerine ulaşımını kolaylıkla sağlayan önemli bir güzergahtır. Ancak Riskli Alan kuş bakışı olarak söz konusu otoyola çok yakın bir bölgede yer almasına rağmen ulaşım bağlantı noktalarının zayıf olması ve alanın çok eğimli olması sebebiyle erişilebilir bir durumda değildir. Bu durum, alanda yaşayanların merkeze erişimini zorlaştırmaktadır.

Planlama sahasının ana ulaşım bağlantıları, karayolu ile kent merkezinden gelen Mithatpaşa Caddesi ve İzmir-Çeşme Otoyolunun Narlıdere girişinden sonra ayrılan tali yollarla sağlanmaktadır. Riskli Alan için önemli bir diğer arter olan 27 Mayıs Caddesi de alanın kuzeyinde kalmaktadır. Alan içi ulaşım, eğimin izin verdiği oranda alan için 1. derece önemli olan 27 Mayıs Caddesi'ne bağlanan 2. ve 3. derece yollarla sağlanmaktadır.



-- Mevcut Ulaşım Şeması --

Alanın içinde zor topografik koşullara göre şekillenen yol ağının aksiyal düzeni, İkinci İnönü Mahallesi'nde daha belirgindir. İkinci İnönü Mahallesi'ni Atatürk Mahallesi'ne bağlayan 9 Eylül Caddesi ve devamında Çayırılı, Seyran ve Yahya Kemal Sokak, alandaki ana arter olan 27 Mayıs Caddesinin devamı niteliğinde 1. derece taşıt yollarıdır. Alanın batı sınırını oluşturan Altınvadi Caddesi ve Atatürk Mahallesi'nin kuzey sınırını oluşturan Abdi İpekçi, alan içi 2. derece taşıt yollarıdır. Bunların dışında kalan diğer sokaklar ise yaklaşık aynı nitelikte olup, alandaki 3. derece yollarıdır.

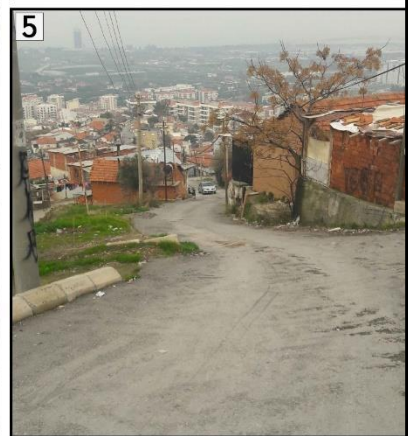
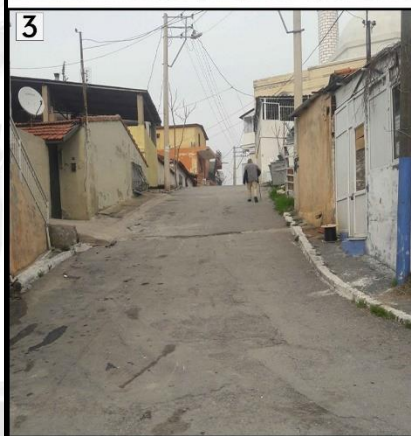
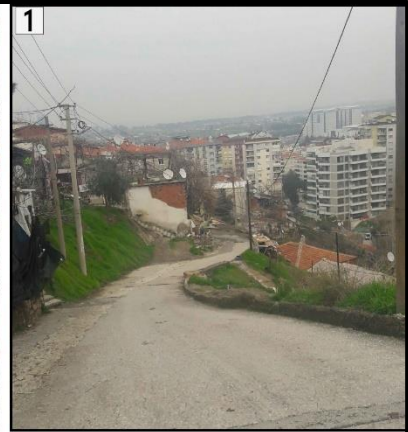
Ayrıca alana, İzmir Büyükşehir Belediyesi ESHOT A.Ş.'ne Belediye otobüsleri ile toplu taşıma sağlanmaktadır. Alan içi tüm yollar, hem yaya, hem taşıt trafiğine açıktır. Ancak eğimin çok yüksek olduğu belirli noktalarda yaya yolu ulaşımı, sadece merdivenle sağlanabilir niteliktedir. Alan içinde otopark amaçlı düzenlenen herhangi bir bölge bulunmamakta, yol kenarı otoparklar ile kentsel boşluklarda yer alan düzensiz otopark alanları mevcuttur.

5.3. Mekânsal Sorunlar

Bölgenin doğal arazi yapısına bağlı olarak eğiminden kaynaklanan ulaşım sistemi, alana mekânsal sorun olarak dezavantaj getirmektedir. Mevcut yol bağlantılarının zayıflığı, fonksiyonel ve yaya sirkülasyonu açısından kopukluğa neden olmaktadır. Ayrıca hâlihazır durumda su deposu, okul ve sağlık ocağı dışında, kreş, sosyal tesis, park ve yol gibi sosyal ve teknik alt yapının eksikliği de başlıca sorunlardan biridir.

Bölge meri imar planı açısından incelendiğinde ise söz konusu alana ait yürürlükteki 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının yürürlükte olan bölümleri ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, bölgenin başta konut alanları olmak üzere kentsel ve sosyal altyapı ile ilgili gereksinimlerini karşılayamadığı görülmektedir. Söz konusu planlar ile kentsel, sosyal altyapı alanlarının dengeli ve sağlıklı gelişimi planlanamamıştır. Sonuç olarak alanda sağlıklı bir doku ve kentsel ihtiyaçlara yönelik bir gelişim oluşamamıştır.

Plan sahasının 1. Derece Deprem Bölgesinde yer alması ve içerisinde geçen holosen faylar ve kuvaterner faylar alanda yüksek oranda afet tehlikesi oluşturmaktadır. Zemin durumunun halihazır yapılaşmalar üzerinde oluşturduğu tehdide ilave olarak söz konusu alandaki yapılaşmalar yapı kalitesi açısından oldukça düşük olup; şahıs parsellerini ve kamu parsellerini işgal eden kaçak yapılar ile tapusu olup tapulu arazisi üzerinde inşa edilmiş olan kaçak yapılardan oluşmaktadır. Ayrıca alan içerisinde yer alan dere yatakları ve yakın çevresinde kitlesel göç hareketi sebebiyle kaçak yapı ve gecekondulaşmalar oluşmuş olup, ani yağışlarda yüzeysel sel ve taşkınlar meydana gelmiştir. Nitekim söz konusu dere yatağındaki kaçak yapılarda, 1995 yılında şiddetli yağış nedeniyle meydana gelen taşkında can kayıpları dahi yaşanmıştır.



-- Alandan Sokak Görünümleri --

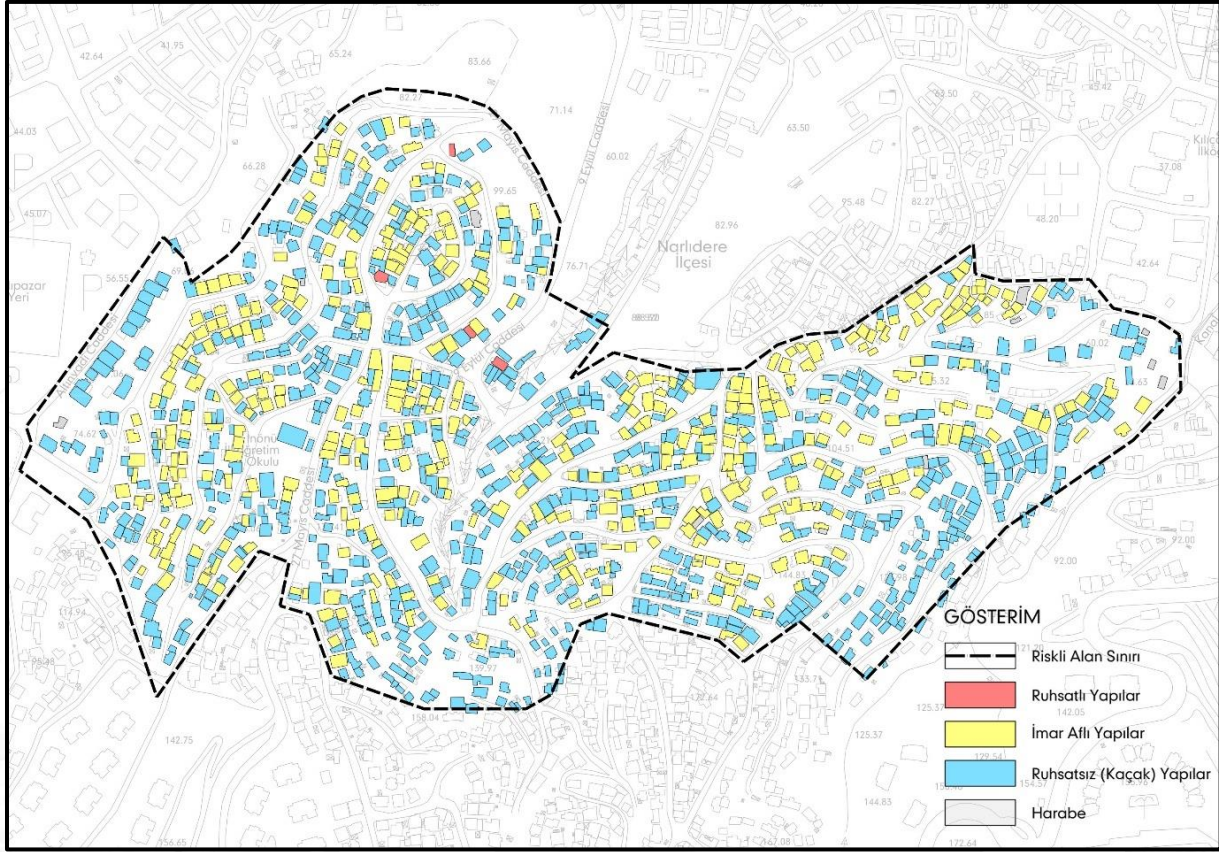


-- Planlama Sahasından Fotoğraflar --

5.4. Ruhsat Durumu

Atatürk – İkinci İnönü Mahalleleri sınırları içerisinde Riskli Alan ilan edilmiş olan alanı kapsayan planlama sahasındaki yapı stoğu incelendiğinde, yapıların projelendirilmeden, teknik ve mühendislik hizmetleri alınmadan yapılaşmış ve birçoğunun ruhsatsız (kaçak) bir kısmının ise gecekondü niteliğinde veya imar aflı olduğu tespit edilmiştir.

Alanda toplam 1228 adet yapı bulunmaktadır. Bu yapıların 4 adedi ruhsatlı yapı, 787 adedi ruhsatsız yapı, 426 adedi imar aflı yapıdır. Bununla beraber alanda 11 adet harabe niteliğinde olan yapı bulunmaktadır.



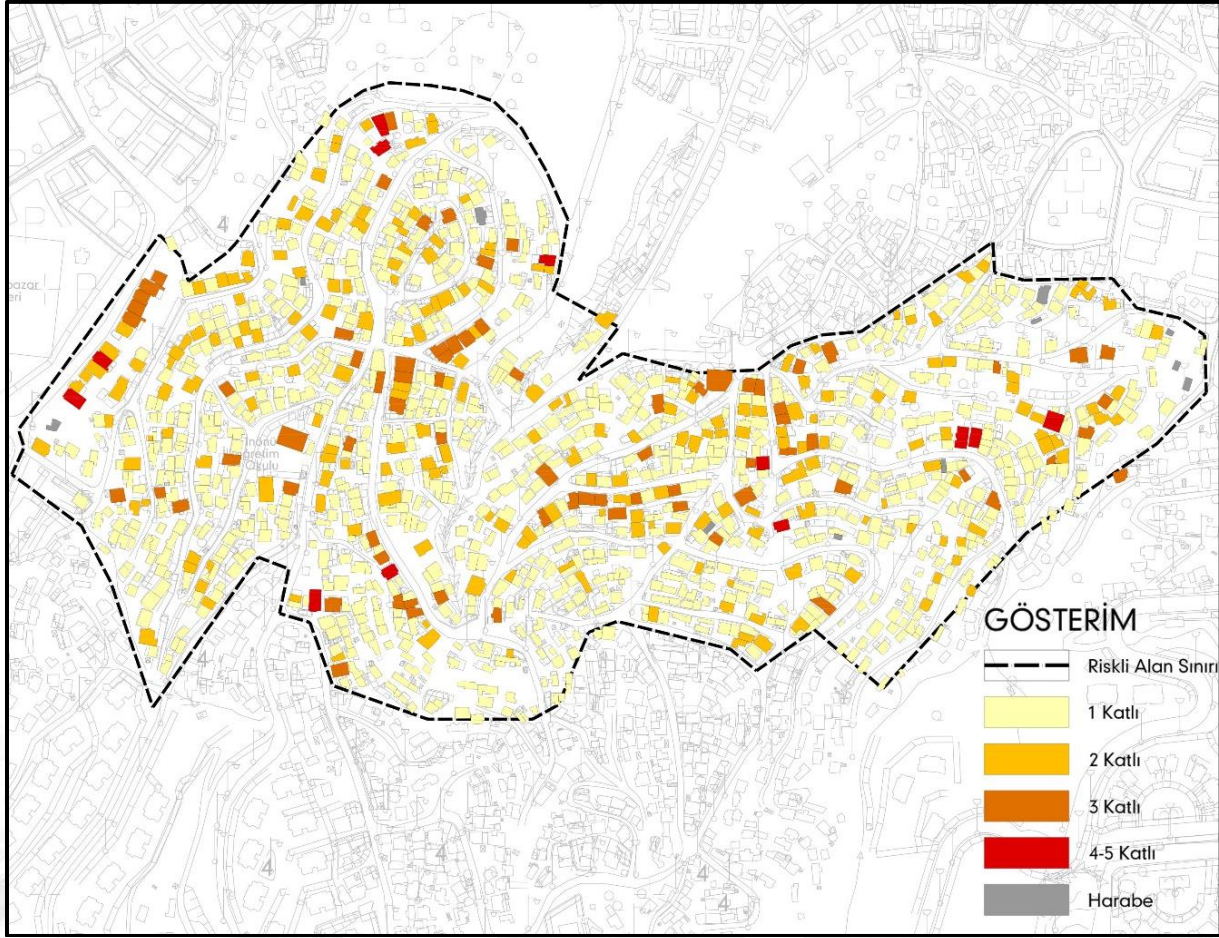
-- Ruhsatlı Yapılaşma Durumu --

Yapı Ruhsat Analizi	Yapı Sayısı (Adet)	Oran (%)
Ruhsatlı Yapılar	4	1
İmar Afli Yapılar	424	34
Kaçak/Gecekondu	787	64
Harabe	11	1
Genel Toplam	1228	100

-Yapıların Ruhsat Durumlarına Göre Dağılımı-

5.5. Kat Adetleri

Planlama sahasında genellikle 1, 2 ve 3 katlı yapılar bulunmakta olup, 1 katlı 911 adet yapı alanın %74'ünü, 2 katlı 217 adet yapı alanın %18'ini, 3 katlı 77 adet yapı alanın %6'sını, 4-5 katlı 12 adet yapı alanın %1'ini ve 11 adet harabe niteliğindeki yapı ise alanın %1'ini oluşturmaktadır.



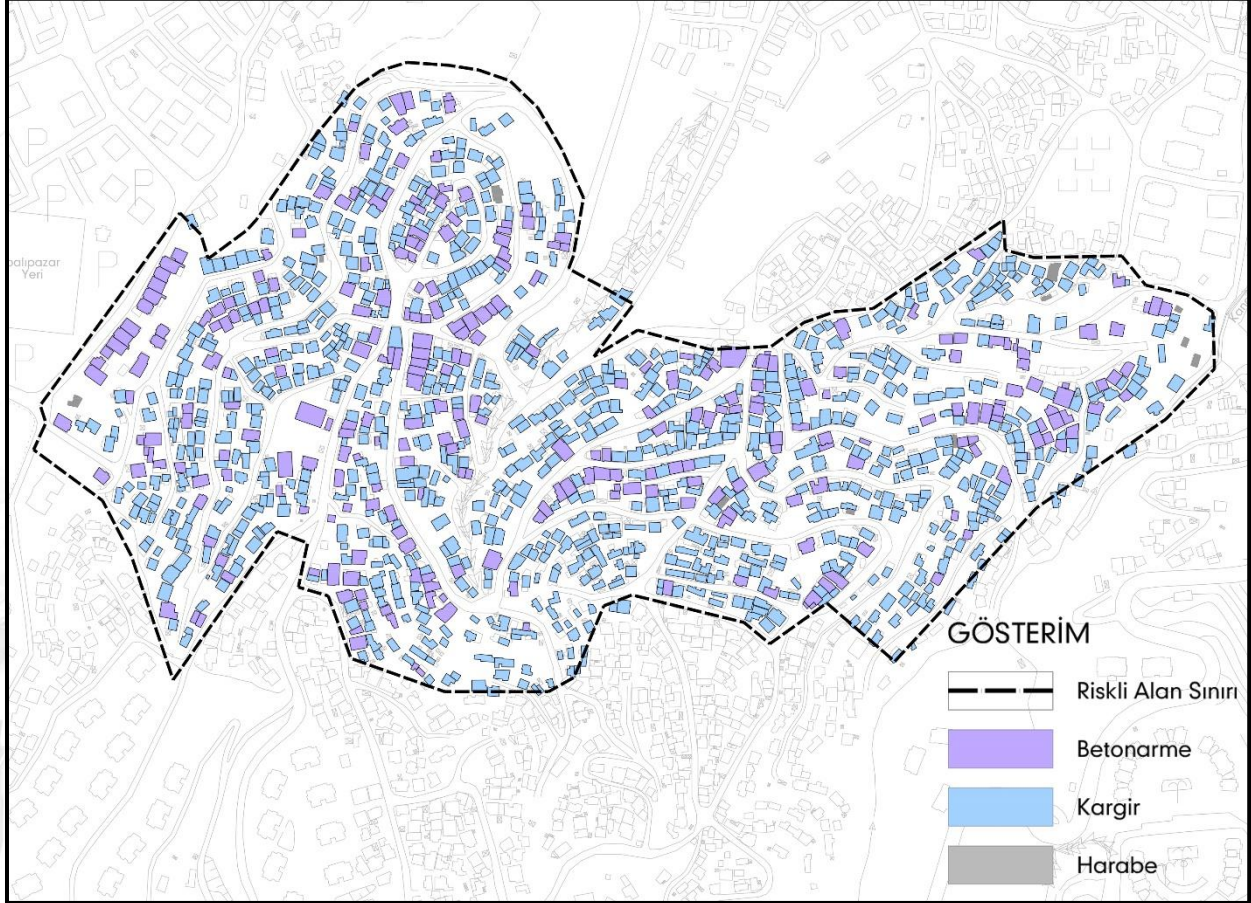
-- Kat Adetleri Analizi --

Kat Adedi	Yapı Sayısı (Adet)	Oran (%)
1 Katlı Yapılar	911	74
2 Katlı Yapılar	217	18
3 Katlı Yapılar	77	6
4-5 Katlı Yapılar	12	1
Harabe Niteliğinde Yapılar	11	1
Genel Toplam	1228	100

-Yapıların Kat Adetlerine Göre Dağılımı-

5.6. Yapı Malzemesi ve Yapım Tekniği

Planlama sahasında yer alan yapıların malzemeleri incelendiğinde, 1228 adet yapıdan 296 adedinin %24 oran ile betonarme yapı, 921 adedinin %75 oran ile kagir yapı ve 11 adedinin ise %1 oran ile harabe niteliğinde olduğu tespit edilmiştir.



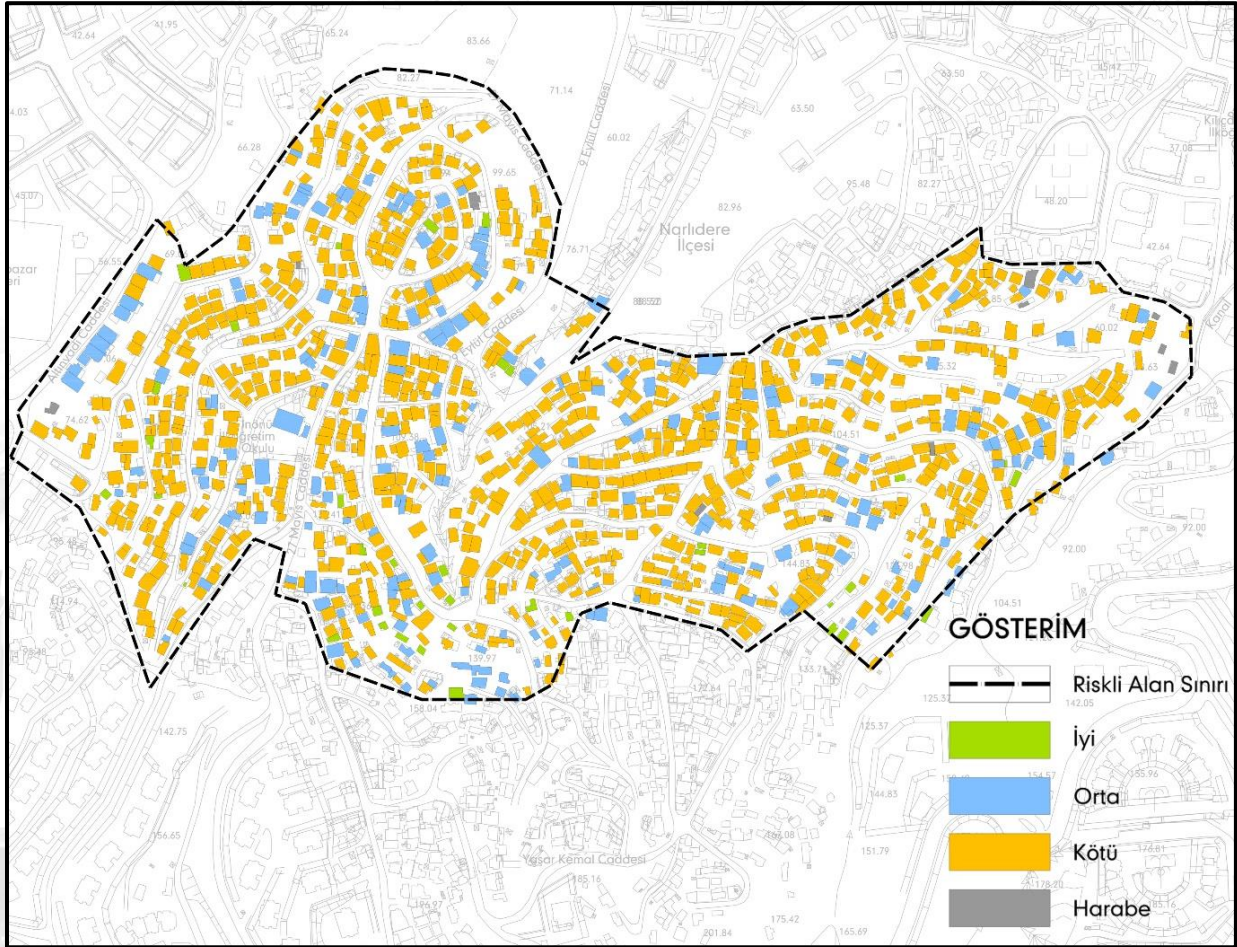
-- Yapı Strüktürü Analizi --

Yapı Strüktürü Analizi	Yapı Sayısı	Oran (%)
Betonarme Yapılar	296	24
Kagir Yapılar	921	75
Harabe Niteliğinde Yapılar	11	1
Genel Toplam	1228	100

-Yapıların Strüktürüne Göre Dağılımı-

5.7. Yapı Kalitesi

Alandaki yapıların kalitesi incelenirken yapıların 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel kapsamındaki veriler kullanılmıştır. Söz konusu cetvel kapsamında "0-10" yaş arası yapılar iyi kalite, "11-20" yaş arası yapılar orta kalite, "21-Daha Sonrası" yaş arası yapılar ise kötü kalite olarak değerlendirildiği belirtilmiştir.



-- Yapı Kalitesi Analizi --

Alanda yer alan 1228 adet yapı, kalitesi açısından söz konusu cetvel kapsamında incelendiğinde, %78 oran ile 964 adet yapının kalitesinin kötü, %18 oran ile 216 adet yapının kalitesinin orta, %3 oran ile 37 yapının iyi kalitede, %1 oran ile 11 adet yapının harabe olduğu gözlemlenmiştir. Bununla birlikte "Riskli Alan"da bulunan hiçbir yapının 2007 Yılı Deprem Yönetmeliğine göre yapılaşmamış olduğu tespit edilmiştir.

Yapı Kalitesi Analizi	Yapı Sayısı	Oran (%)
Kötü	964	78
Orta	216	18
İyi	37	3
Harabe	11	1
Genel Toplam	1228	100

-Yapıların Kalitesine Göre Dağılımı-

5.8. Yapısal Sorunlar

Riskli alanındaki 1228 adet yapının %98 oran ile 1213 adedi gecekondur, imar aflı ve kaçak yapılardan oluşmaktadır. Ayrıca Riskli Alandaki yapıların %1 oran ile 11 adedi harabeden oluşmaktadır. Söz konusu binalar projelendirilmeden, teknik ve mühendislik hizmetleri almadan inşa edildikleri için belediye denetimi de sağlanamamıştır. Riskli Alandaki yapıların %1 oran ile 4 adedi ruhsatlı yapılaşmış, ancak deprem yönetmeliğine uygun yapılmamış yapılar olması nedeni ile olası bir doğal afet durumunda can ve mal kaybına yol açılabileceği yapılan bilimsel çalışmalar ile de sabittir.

Yukarıda açıklanan sorunlardan dolayı riskli alanın bulunduğu bölgede, konut alanlarının ilçede yer alan diğer bölgelere nazaran bina sağlamlılığı, kalitesi, altyapısı ve çevre düzeni açısından çok yetersiz olduğu görülmektedir.

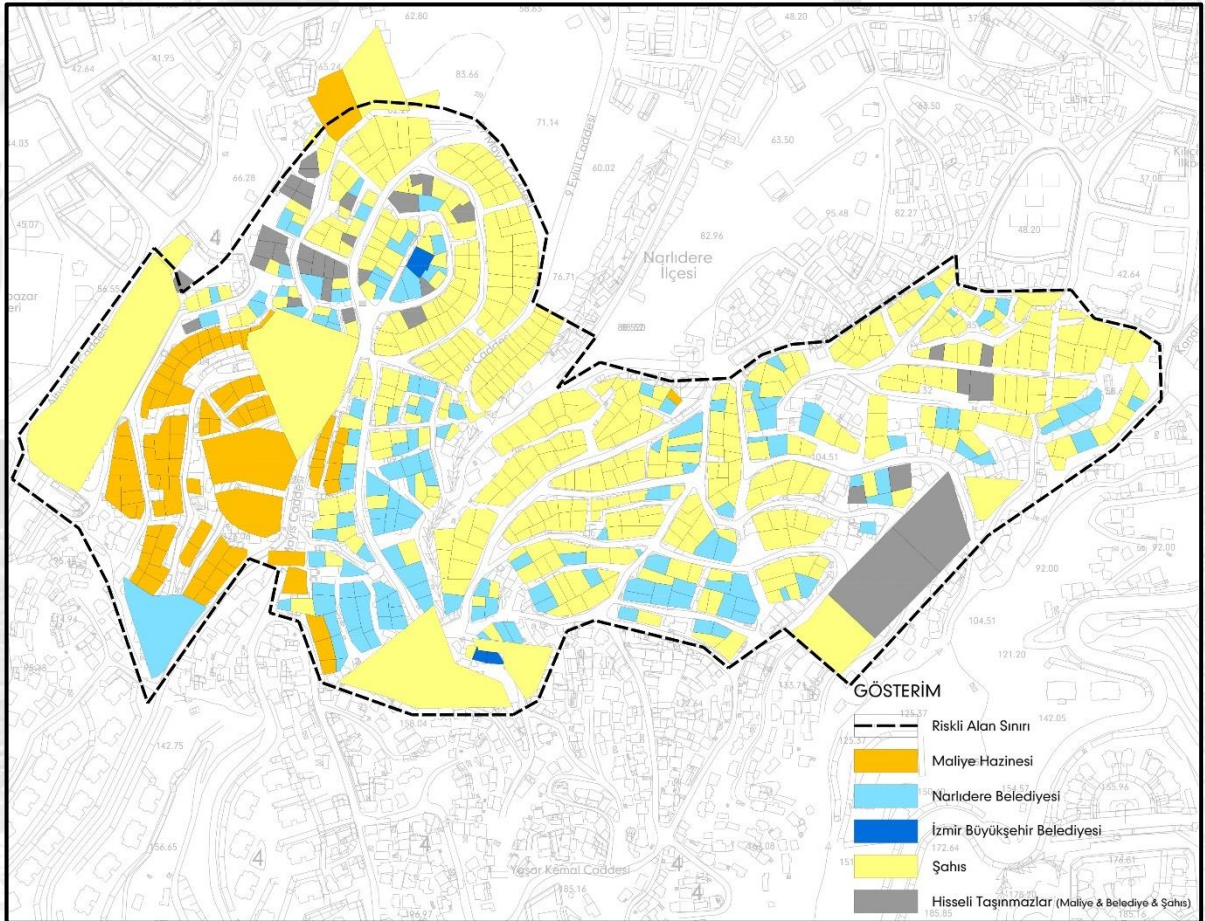
5.9. Mülkiyet Yapısı ve Kadastral Durum

Narlidere İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre planlama sahasında yer alan mülkiyetlerin iyelik ve yüzölçümü bilgileri incelenmiş olup; alanda yalnızca şahıs, yalnızca kamu ve şahıs - kamu ortak hisseli olmak üzere mülkiyetler olduğu tespit edilmiştir. Narlıdere Tapu Sicil Müdürlüğü'nden edinilen tapu kayıtlarına göre, planlama sahasında bulunan parsellerin toplam hisse sayısı ise 1688'dir.

Kamu parselleri Maliye Hazinesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Narlıdere Belediyesi olmak üzere 3 ayrı şekilde görülmektedir.

Aşağıda alanda yer alan parsellerin iyelik bilgileri detaylandırılmıştır:

- Özel mülkiyete ait parseller,
- Narlıdere Belediyesi'ne ait parseller,
- İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne ait parseller,
- Maliye Hazinesi'ne ait parseller,
- Narlıdere Belediyesi ve şahıs mülkiyetin hisseli olduğu parseller,
- İzmir Büyükşehir Belediyesi ve özel mülkiyetin hisseli olduğu parseller,
- İzmir Büyükşehir Belediyesi, Narlıdere Belediyesi ve özel mülkiyetin hisseli olduğu parseller,
- Narlıdere Belediyesi, Maliye Hazinesi ve özel mülkiyetin hisseli olduğu parseller



-Mülkiyet İyelik Durumu -

Riskli alanda 726 adet parsel bulunmakta olup; 449 adedi şahıs mülkiyetine, 149 adedi Narlıdere Belediyesi mülkiyetine, 3 adedi İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetine, 33 adedi Narlıdere Belediyesi ve şahıs ortak mülkiyetine, 1 adedi İzmir Büyükşehir Belediyesi ve şahıs ortak mülkiyetine, 1 adedi Narlıdere Belediyesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve şahıs ortak mülkiyetine, 88 adedi Maliye Hazinesi mülkiyetine ve 2 adedi ise Narlıdere Belediyesi, Maliye Hazinesi ve şahıs ortak mülkiyetine aittir.

Mülkiyet İyelik Durumu	Parsel Sayısı (Adet)	Oran (%)
Maliye Hazinesi	88	12,12
İzmir Büyükşehir Belediyesi	3	0,41
Narlıdere Belediyesi	149	20,52
Şahıs	449	61,85
İzmir Büyükşehir Belediyesi + Şahıs	1	0,14
Narlıdere Belediyesi + Şahıs	33	4,55
Maliye + Narlıdere Belediyesi + Şahıs	2	0,28
İzmir Büyükşehir Belediyesi + Narlıdere Belediyesi + Şahıs	1	0,14
Genel Toplam	726	100,00

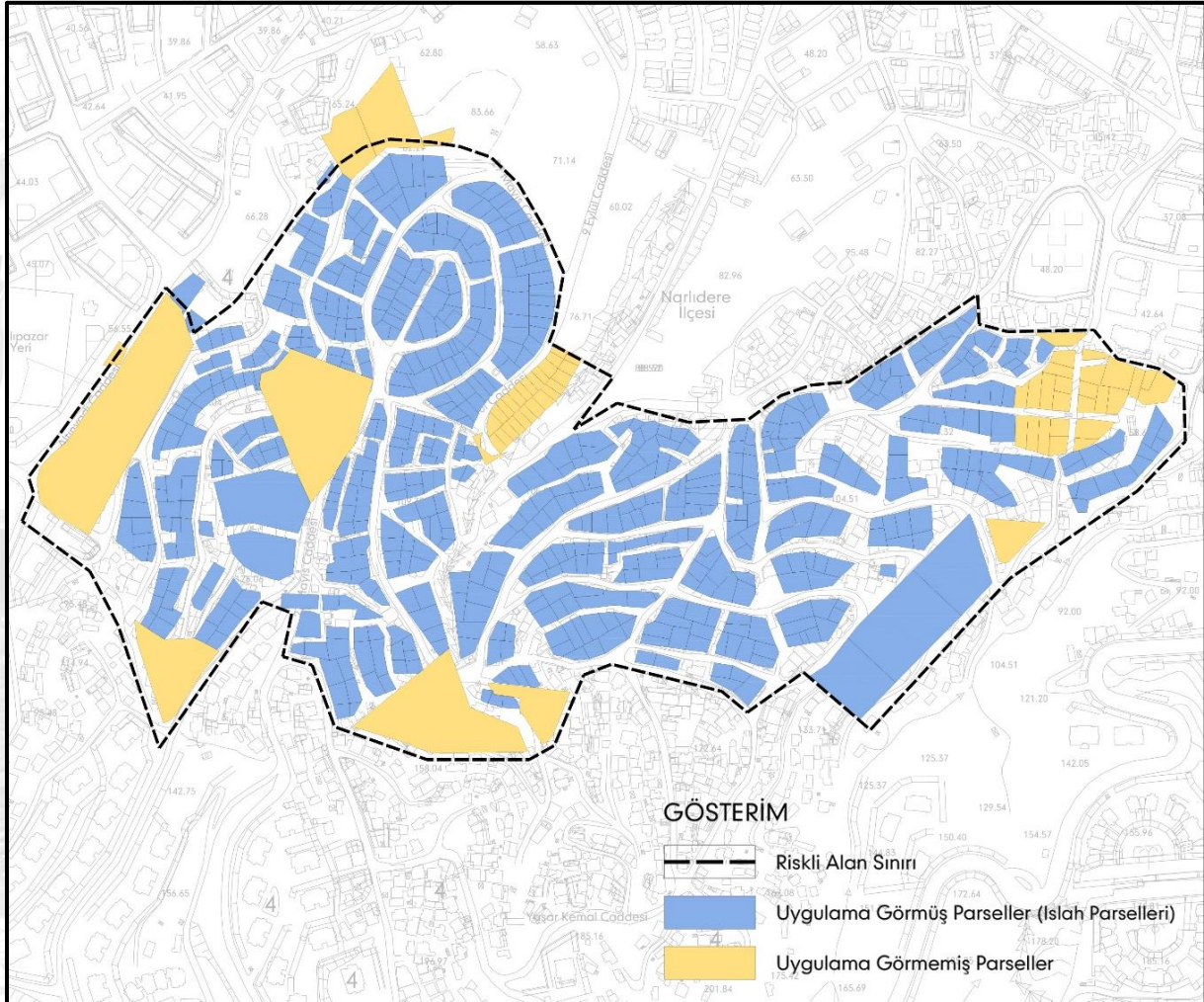
-Mülkiyetlerin İyeliklerine Göre Alansal Dağılımı-

Mülkiyet bilgileri iyeliklerine göre ayrıştırılmış olup farklı kurumlar veya şahıslar ile ortak hisseli olan parsellerin yüzölçümleri hisse oranlarına göre hesaplanmıştır. Ortaya çıkan tabloya göre alanda yaklaşık %69 oran ile şahıs mülkiyetlerinin yoğunluklu olduğu görülmektedir. Bunu %20'lik oran ile Narlıdere Belediyesi mülkiyetleri ve yaklaşık %13 oran ile Maliye Hazinesi mülkiyetleri takip etmektedir. Ayrıca alanda bulunan mülkiyetlerin %0.4' ünü ise en düşük oran ile İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyeti oluşturmaktadır.

İyelik	Tapu Alanı	Oran (%)
Şahıs	116.800 m ²	68.9
Maliye Hazinesi	20.238 m ²	12.8
Narlidere Belediyesi	34.360 m ²	20.0
İzmir Büyükşehir Belediyesi	698 m ²	0.4
Genel Toplam	172.096 m²	100

-Mülkiyetlerin İyeliklerine Göre Alansal Dağılımı-

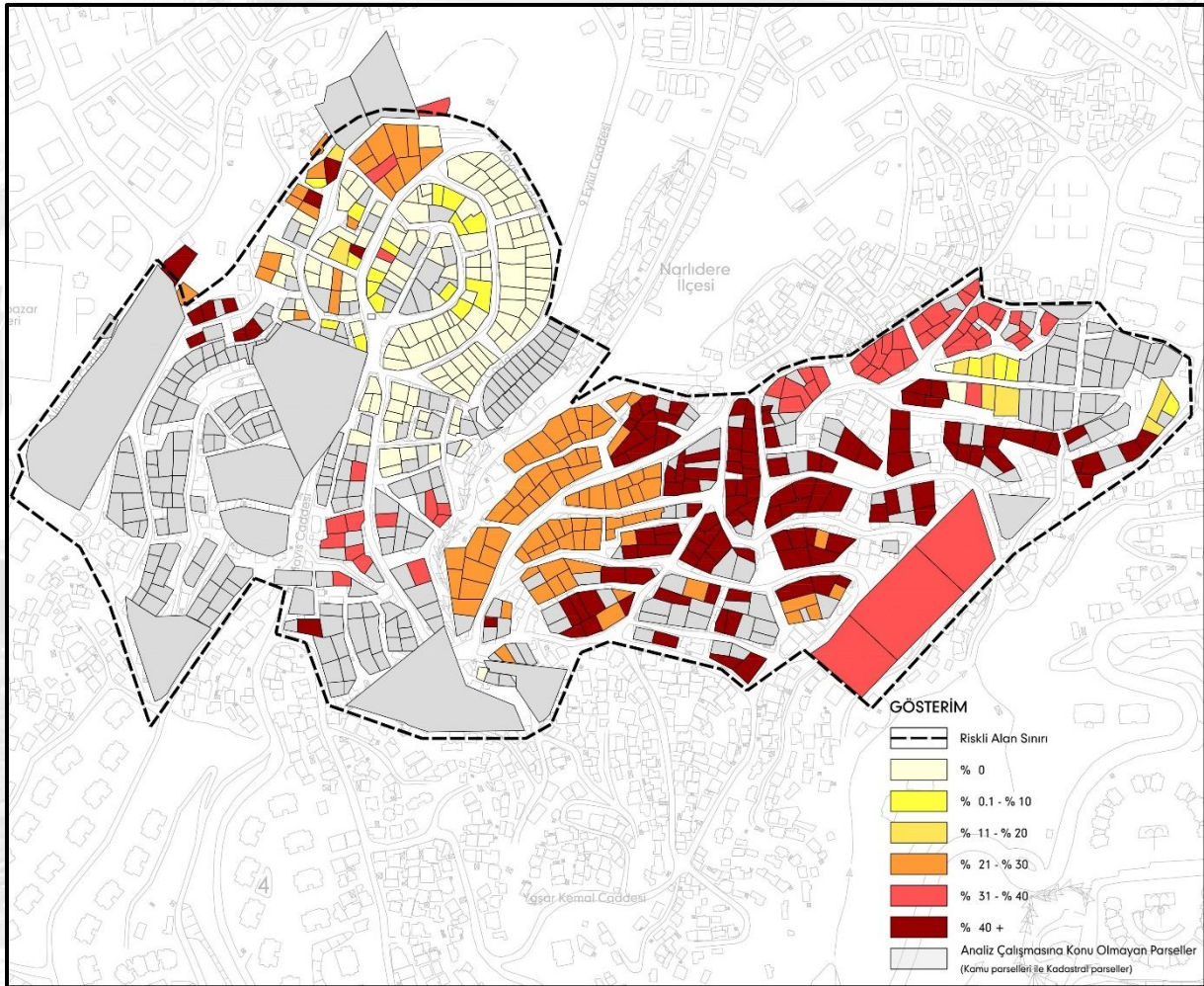
Bununla beraber söz konusu riskli alan sınırları içerisinde yer alan 865 adet gecekondü sahiplerinin alanda herhangi bir mülkiyeti bulunmamaktadır.



-- Mülkiyet Uygulama Durumu --

İşbu rapora konu planlama alanının uygulama geçmişi incelendiğinde mülkiyetlerin üç farklı uygulamayla oluşmuş olduğu bilgisine erişilmiştir. İnceleme neticesinde;

- Henüz herhangi bir uygulama görmemiş, kadastral parsel niteliğinde olan parseller,
- 2981 sayılı Yasa hükümlerine göre düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yerleşme alanlarının sınırları belli edilmek sureti ile mevcut durum da dikkate alınarak; bu alanların dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla yapılan ıslah imar planı ile oluşmuş parseller,
- Alan içerisinde yer alan bazı parsellerin ise ana bir parselden ifraz edilerek oluştuğu ve bu parsellerde herhangi bir uygulama yapılmadığı tespit edilmiştir.



-- Terk Oranları --

İmar uygulaması görmüş olan parsellerin daha önce yapılan imar uygulaması esnasında verdikleri terk oranları tespit edilerek mekansallaştırılmıştır. Bu çalışma sonucunda parsellerin bir bölümünün uygulama esnasında hiç terk vermediği görülmüştür. Parsellerin büyük bir çoğunluğunun ise “%21 - %30” ve “%40 ve üzeri” terk verdiği tespit edilmiştir. Yapılan imar uygulamasının eşitlik prensibine aykırı olduğu anlaşılmış olup bu kapsamda daha adaletli bir imar uygulaması yapılabilmesi adına parsellerin her biri için kök parsel yüzölçümleri tespit edilmiştir.

6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN HİYERARŞİSİ

Plan değişikliğine konu alanının yer aldığı bölgeyi kapsayan farklı ölçeklerdeki meri planlar şu şekildedir;

6.1. İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı L18 paftasına isabet etmekte ve "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kalmakta ve alan içinden “Mania Sınırı” geçmektedir.

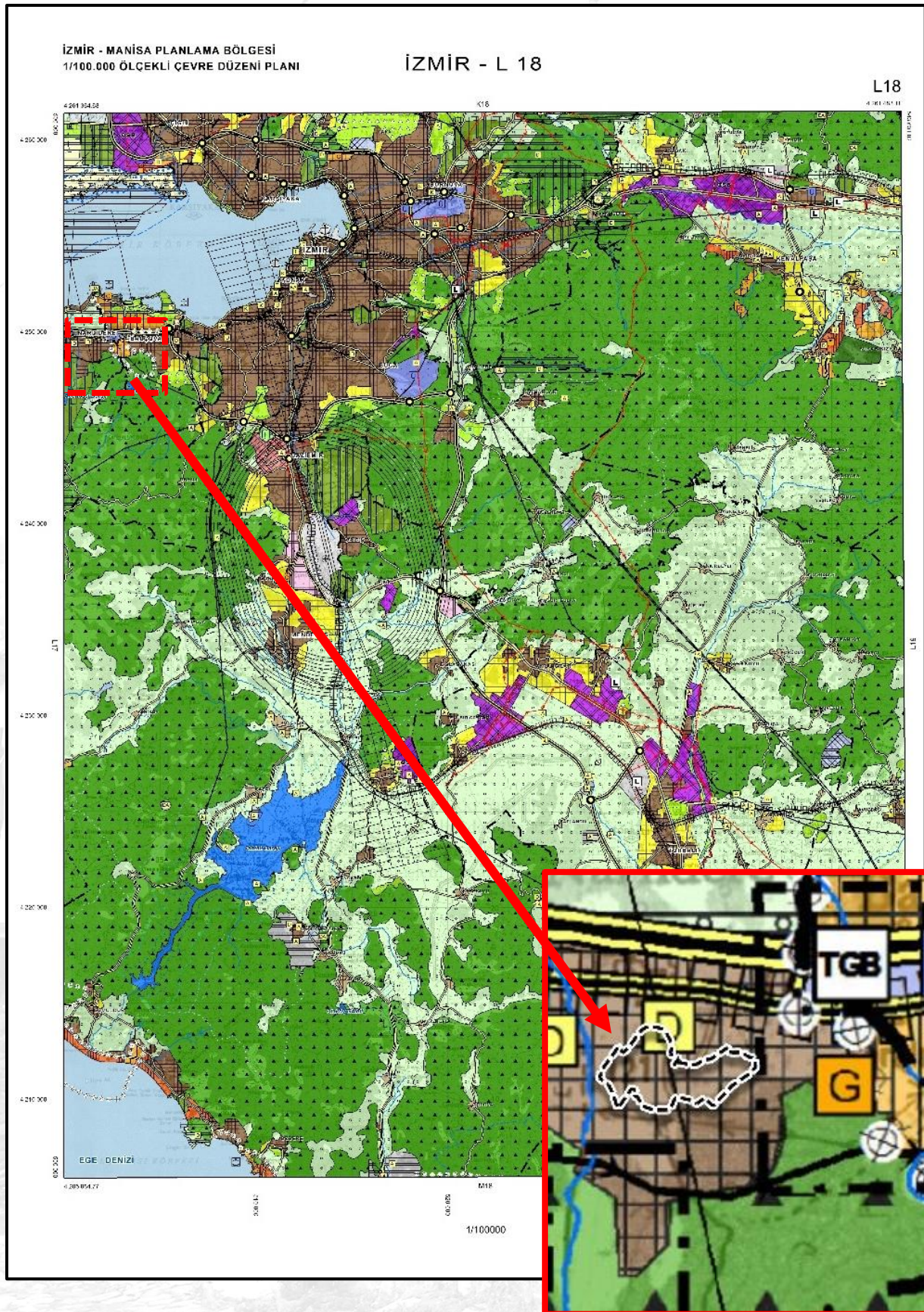
Söz konusu planın “Plan Uygulama Hükümleri”nin 8.1.1.3 maddesinde; *“Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. gibi çalışma alanları yer alabilir”* denmektedir.

BU YERLEŞMELERİN MAHALLE OLARAK BAĞLANDIĞI TARİHTEKİ NÜFUSLARI BAĞLANDIKLARI BELEDİYENİN BU PLAN İLE BELİRLENMİŞ NÜFUS KABULÜNE EKLENİR.

8.1.1.3. KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT ALANLARI İLE EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, YEŞİL ALANLAR, KAMU KURUM ALANLARI, TRAFO VB. GİBİ SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI İLE TİCARET ALANLARI, KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI, TURİSTİK TESİS ALANLARI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI V.B. GİBİ ÇALIŞMA ALANLARI YER ALABİLİR.

KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ, ENDÜSTRİ BÖLGELERİ, SERBEST BÖLGELER, SANAYİ TESİSLERİ İLE ENDÜSTRİYEL HAMMADDE VE MAMUL ÜRÜNLERİNİN AÇIK YA DA KAPALI

- Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İlgili Plan Uygulama Hükümleri -

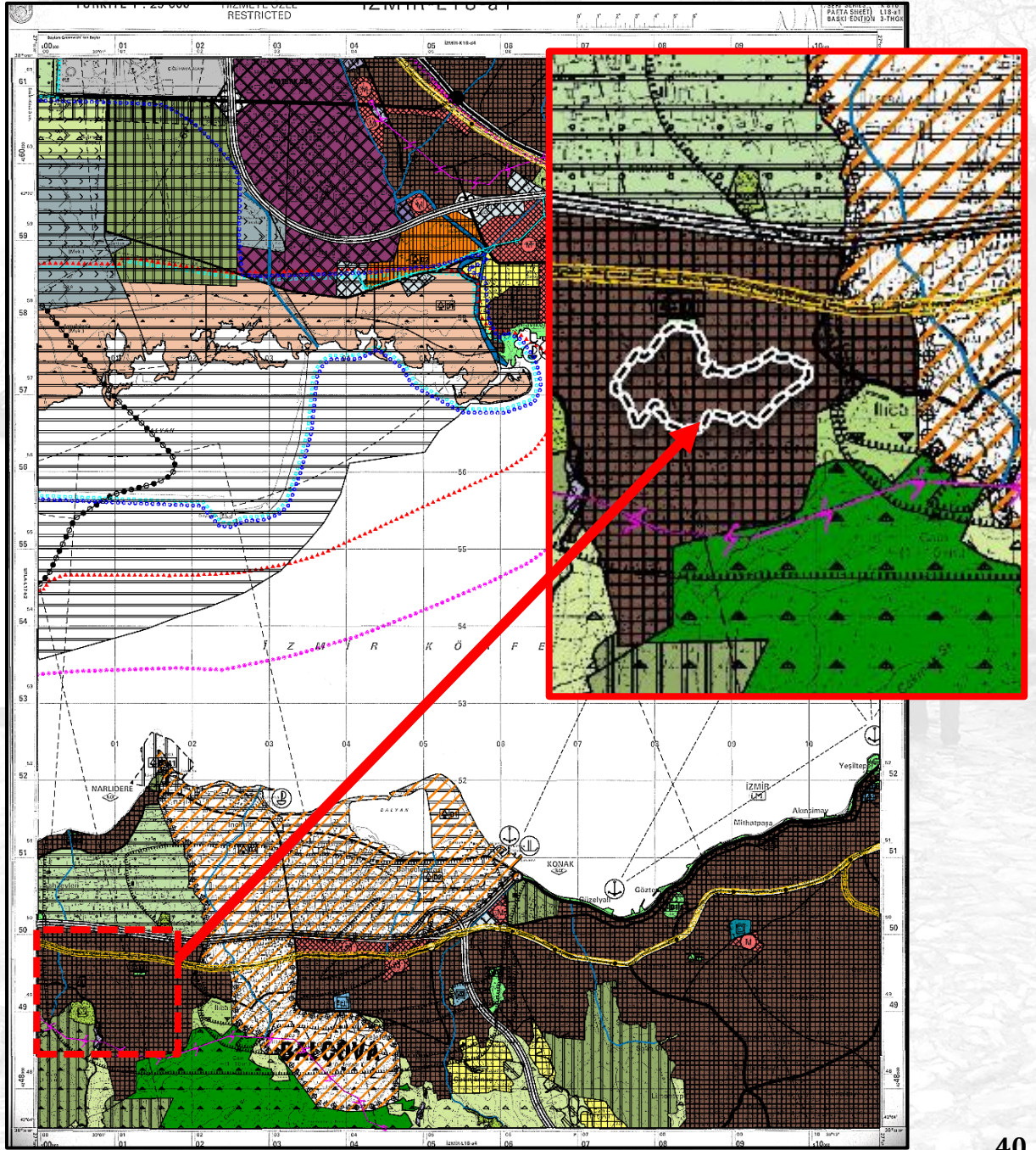


- Planlama Alanı'nın Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu -

Adres: Folkart Towers, A Kule, K:33, D:3302-3303 Bayraklı/İZMİR
İletişim: (0232) 445 56 96 – (0532) 692 22 90 – (0537) 561 88 07

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

Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı kararıyla onaylanan, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda; L18a1 paftasında yer almakta olup, "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kalmakta ve "III. Derece Yeraltı Sıcak Su Kaynağı Koruma Alanı Sınırı" içerisinde yer almaktadır.



- Planlama Alanı'nın Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu -

6.3. Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

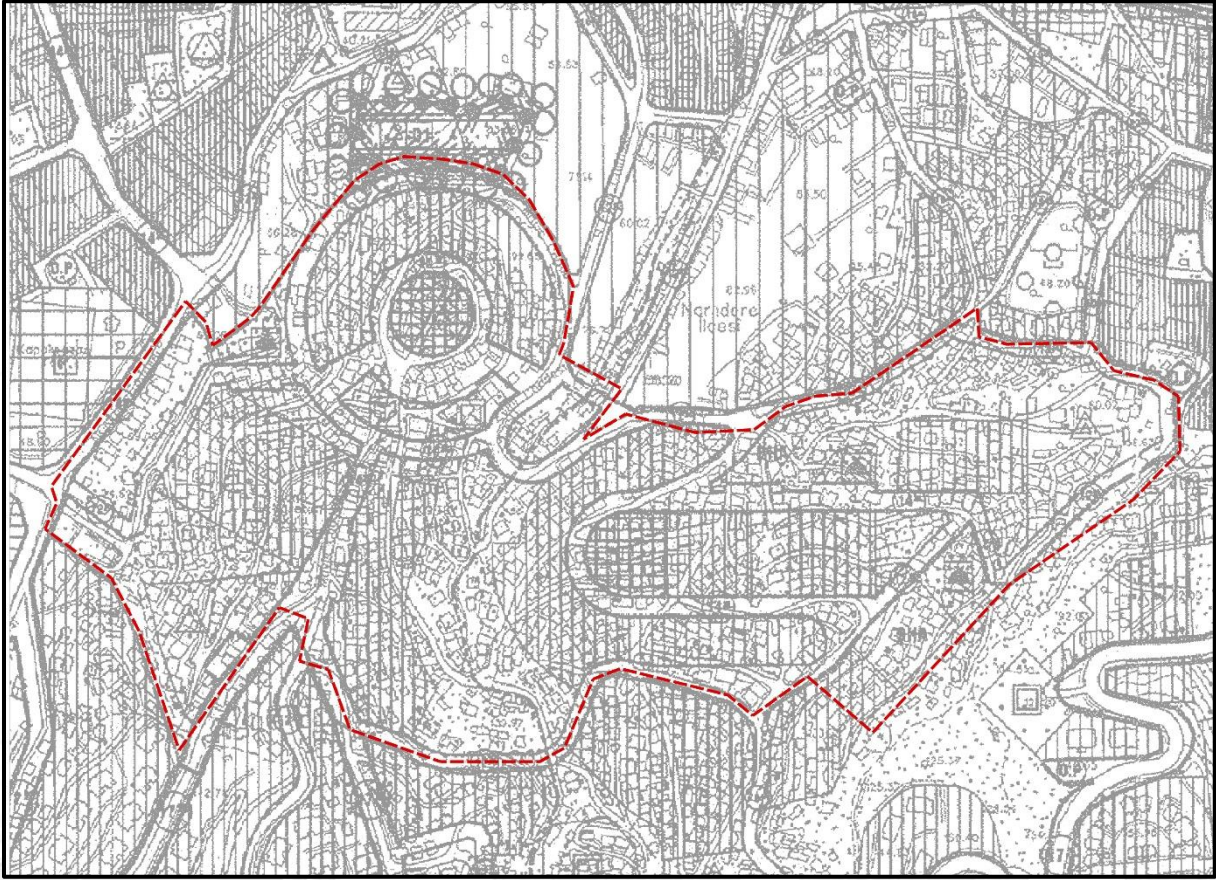
Yürürlükte olan “İzmir İli, Narlıdere İlçesi, Merkez Yerleşim Alanı ve Yakın Çevresi ile Kuzeyde Sahilevleri ve Altievler Mahallesi Kıyı Kesimi ve Batıda Limanreis Mahallelerini İçeren Nazım İmar Planı ve Revizyonu”, İzmir Büyükşehir Belediyesinin 12.08.2011 tarih 15/721 sayılı Meclis kararı ile 14.10.2011 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu planda, planlama alanının büyük bir kısmı yerleşik konut alanı fonksiyonunda ve dönemin mevzuatına göre "Orta Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı" olarak belirlenmiş olup, "Tali İş Merkezleri (2.-3. Derece Merkezler)", "Dini Tesisler Alanı", "Sağlık Tesisleri Alanı", "Ortaöğretim Tesisleri Alanı", "İlköğretim Tesisleri Alanı", "Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı" ve Kentsel Çalışma Alanı kullanımında 2 adet "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları" öngörülmüştür.

Ayrıca planlamaya konu, Atatürk ve İkinci İnönü Mahalleleri, Riskli Alan sınırları içerisinde kalan bölgenin büyük bir kısmı "Yenileme Alan Sınırı" içerisinde yer almaktadır. Söz konusu 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Yenileme Alan Sınırı";

- "Bu sınırlar alt ölçekli imar planında değiştirilebilir, bütünleştirilebilir ve etaplar halinde uygulanabilir. Yenileme alan sınırı içerisinde kalan mevcut imar planlarına ilişkin kararlar, jeolojik etütler, yapı düzeni, nüfus yoğunluğu, fiziksel ve sosyal altyapı, ulaşım analizleri, mevcut arazi kullanım durumu detaylı olarak irdelendikten sonra revize edilecektir." şeklinde tanımlanmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediyesinin 12.08.2011 tarih 15/721 sayılı Meclis kararı ile 14.10.2011 tarihinde onaylanan “İzmir İli, Narlıdere İlçesi, Merkez Yerleşim Alanı ve Yakın Çevresi ile Kuzeyde Sahilevleri ve Altievler Mahallesi Kıyı Kesimi ve Batıda Limanreis Mahallelerini İçeren Nazım İmar Planı ve Revizyonu” sınırları içerisinde kalan muhtelif parseller tarafından, bahse konu planın jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlanmadan onaylanması nedeniyle İzmir İdare Mahkemelerine açılan davalar neticesinde, parsel bazında iptal kararları bulunmaktadır.

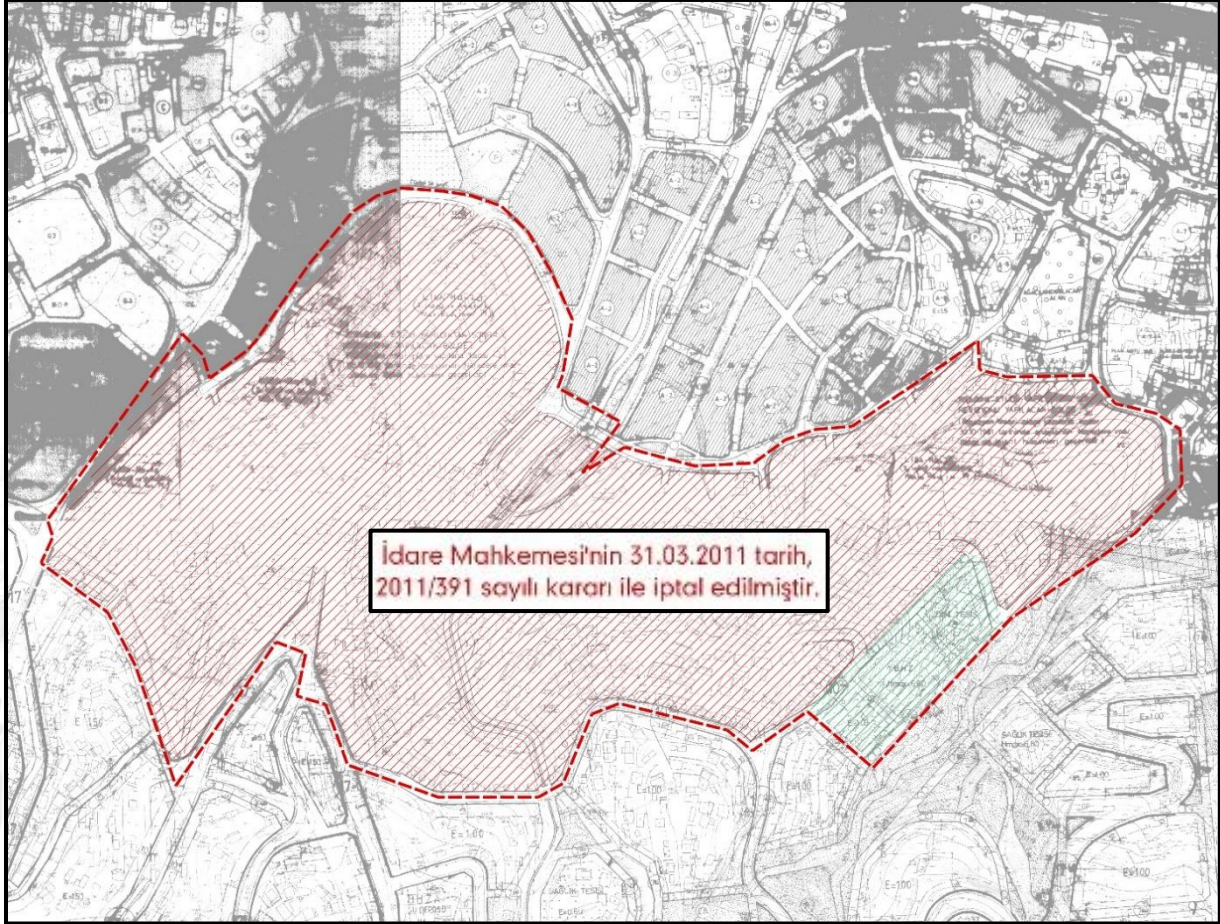


-- Meri 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Riskli Alanın Konumu --

6.4. Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanının tümünü kapsayan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması olan "İzmir İli, Narlıdere İlçesi, İkinci İnönü ve Atatürk Mahallesi, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" adı ile İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.02.2009 tarih 142 sayılı kararı ile onaylanmış ve işbu rapora konu imar planı sahasını içeren bölge "Kentsel Dönüşüm ve Gelişme Proje Alanı" olarak ilan edilmiştir. Ancak, söz konusu plan, Nazım İmar Planı Revizyonu yapılmadan plan hiyerarşisine uyumsuz olarak onaylandığı, Jeolojik Etüt Raporu verilerine uygun olmadığı ve kurum görüşlerinin eksik olması nedeniyle İzmir 4.İdare Mahkemesi'nin 31.03.2011 tarih 2011/391 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle planlama alanında bütüncül bir Uygulama İmar Planı bulunmamakla birlikte, planlama alanının güneydoğusunda yaklaşık 1.4 hektarlık bölgede 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

Yürürlükte olan söz konusu 1.4 hektarlık bölgeyi kapsayan uygulama imar planında, "Emsal:1.00" koşullu 2.408m²'lik "Meskûn Konut Alanı", 4.518 m²'lik "Belediye Hizmet Alanı" ile 2.969 m²'lik "Dini Tesis" kullanım kararları bulunmakta, 1.215m²'lik bir alanda dere yatağı yer almaktadır.



-- Meri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Riskli Alanın Konumu --

Söz konusu Riskli Alanın yakın çevresinde yer alan bölgelerin ise yapılaşma koşulları ise şu şekildedir:

Riskli alanın güneyinde İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 15.09.1995 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planına göre Emsal=1.00 ve Emsal=1.5 olmak üzere hmax=serbest olarak yapılaşan konut alanları bulunmaktadır. Söz konusu riskli alanın güneyinde ise 1989 yılı onaylı Narlıdere 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı göre Ayırık Nizam 2 kat, Ayırık Nizam 7 kat veya "G3 (Emsal=1.5 Hmax= 8 kat)" nizam olmak üzere farklı nizamlarda yapılaşan meskûn konut bölgeleri bulunmaktadır.

7. KURUM GÖRÜŞLERİ

Narlidere ilçesi sınırları içerisinde bulunan, 22.05.2013 tarih ve 2013/4831 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 'Riskli Alan' ilan edilen yaklaşık 30 hektar büyüklüğündeki Atatürk, İkinci İnönü mahallelerini kapsayan alanda, '6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun' kapsamında yapılacak olan planlama çalışması için ilgili kurumlardan görüşleri talep edilmiş olup, bildirilen kurum görüşleri başlıklar halinde aşağıda açıklanmıştır.

Kurum: İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Görüş: 29.05.2019 tarih ve 87022314-310.01.03-E.127425 sayılı yazısında;

Riskli Alan sınırı içerisinde İzmir Fayı'nın Doğu-Batı Segmenti'ne ait verilere rastlandığı, alandan geçen fay çizgisini takip eden 50 metrelik kuşağın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20.10.2015 tarihinde onaylanan imar planlarına esas 'Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda 'Önlemleri Alan 1.2' olarak işaretlendiği ve bu kuşakta yoğun insan nüfusu barındıracak yapılaşmalardan uzak durulması gerektiği belirtilmiştir. Buna ek olarak 'Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21-(10) bendine göre konut+ticaret alanları için konut kullanım oranının belirlenmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Yukarıda yazılı görüşe istinaden Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20.10.2015 tarihinde onaylanan imar planlarına esas 'Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda 'Önlemleri Alan 1.2' olarak belirlenmiş alan diri fayların tetiklediği ikincil (tali) fay alanı niteliğinde olup, işbu rapora konu alanlar imar planı önerisinde 'Park' ve 'Ağaçlandırılacak Alan' kullanımlarında bırakılmıştır.

Kurum: T.C. İzmir Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün;

Görüş: 08.06.2017 tarih ve 97366504-304.02-287-5407 sayılı yazısında;

Riskli Alan için yapılacak planlama çalışması kapsamında;

- Belirtilen çalışma alanı içerisinde '2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu' uyarınca ilan edilmiş herhangi bir 'Turizm Merkezi' veya 'Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi'nin kalmadığı ve bu alanda 'Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nce yürütülen herhangi bir çalışmanın bulunmadığı,

- Planlama çalışması kapsamında turizm faaliyetlerine yönelik karar üretilmesi halinde, nitelikli tesislerin yapımının teşvik edilmesi amacıyla T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan turizm yatırım ve işletme belgesi alınmasını yönlendirici plan hükümlerine yer verilmesinin yararlı olacağı şeklinde görüş bildirilmiştir.

Kurum: T.C. İzmir Valiliği, Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü;

05.05.2017 tarih ve 22808271-1-754-E.2772 sayılı yazısında;

Riskli Alan sınırı içerisinde mevcut ve/veya planlanan herhangi bir yatırım planının bulunmadığı ve planlama çalışmasının yürütülmesinde bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.

Kurum: T.C. İzmir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü;

Görüş: 15.01.2019 tarih ve 77597247-611.99-E73 sayılı yazısında;

Planlama çalışmasının yürütülmesinde '1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu', '2872 sayılı Çevre Kanunu', ve '6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun ilgili mevzuat hükümlerine uyulması, çevre ve toplum sağlığının korunmasına yönelik gerekli her türlü tedbirin alınması ve ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izin ve belgelerin temin edilmesi halinde bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.

Kurum: T.C. İzmir Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü;

Görüş: 27.07.2017 tarih ve 67970180-230.04.02-E.1815700 sayılı yazısında;

Riskli Alan sınırı içerisinde '5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu' ve '3573 Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanun' hükümlerinin uygulanmasını gerektiren bir alanın tespit edilmediği belirtilmiştir.

Kurum: T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü;

Görüş 1: 02.06.2017 tarih ve 29167681-045.01/43700 sayılı yazısında;

1/25.000 ölçekli haritada yapılan incelemenin ardından kısmen ıslah edilmiş Alionbaşı Deresi yan kolunun ve Ilıca Deresi yan kolunun Riskli Alan sınırından geçtiğinin tespit edildiği belirtilerek bu dereler ile ilgili olarak;

- Dere ıslah şeridinin 3,00 metre olarak imar planlarına işlenmesi, derelerin bakım ve servisi için her iki tarafında en az 5,00 metre genişliğinde imar yollarının ayrılması, bu yolların kamuya terklerinin sağlanması, bununla birlikte mansap şartının sağlanması amacı ile bu dere yataklarının sürekliliğinin sağlanarak planlara işlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca;
- '2006/27 Sayılı Başbakanlık Genelgesi', '2010/5 Sayılı Başbakanlık Genelgesi', ve '4373 Sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu', '167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu', '2872 Sayılı Çevre Kanunu', 'Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği' ve diğer mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması gerektiği ifade edilmiştir.

Yukarıda yazılı görüşe istinaden dereler ve dere servis yolları imar planlarına işlenmiş olup, söz konusu kurum görüşünde belirtilen kanun ve yönetmeliklere uyulmasına ilişkin plan notu işbu rapora konu imar planı plan notlarına eklenmiştir.

Görüş 2: 21.02.2019 tarih ve 29167681-045.01/14685 sayılı yazısında;

Yukarıda yazılı görüşe istinaden Alionbaşı Deresi yan kolunun, Cin Deresi yan kolunun, Yaren Deresinin ve derelerin bitişiğinde yer verilmesi istenen servis amaçlı yolların plana işlendiğinin görüldüğü ve Kurum değerlendirmesinin uygun olduğu ifade edilmiştir.

Kurum: İzmir Doğalgaz Dağıtım A. Ş.;

Görüş: 16.05.2017 tarih ve 7742 sayılı yazısında;

Riskli Alan sınırı içerisinde mevcut doğalgaz altyapı tesisleri ve tasarım projelerinin bulunduğu belirtilmiş olup, imar planı çalışmaları tamamlandığında taraflarına bilgi verilmesi talep edilmiştir.

Kurum: Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü;

Görüş: 09.06.2017 tarih ve 12672044-175.09/E.183711 sayılı yazısında;

Riskli Alan dahilinde bulunan yolların hiçbirinin Bölge Müdürlüğü sorumluluğu altında olmadığı, sorumluluk alanındaki herhangi bir yola cephe teşkil etmediği ve ulaşımın mevcut yol ve kavşak güzergahları üzerinden yapılması şartı ile görüşlerinin olumlu olduğu bildirilmiştir.

Kurum: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü;

Görüş: Bila tarih ve E.30035 sayılı yazısında;

Riskli Alan sınırı içerisinde herhangi bir kentsel, tarihi veya arkeolojik sit alanı bulunmadığı; Alanda '2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu' kapsamında değerlendirilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanmadığı, uygulama aşamasında kültür varlığına rastlanması halinde '2863 Sayılı Kanun'un 4. maddesi uyarınca faaliyetlerin derhal durdurularak mahallin en büyük mülki amirine veya en yakın müze müdürlüğüne haber verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Kurum: Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü;

Görüş: 13.07.2017 tarih ve 76086698-754/E.1483117 sayılı yazısında;

Riskli Alan sınırının kesinleşmiş Devlet Ormanı sınırları dışında kaldığının tespit edildiği belirtilmiştir.

Kurum: T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü;

Görüş 1: 04.06.2017 tarih ve 54495999-754-378669 sayılı yazısında;

Riskli Alan sınırı içerisinde geçen Düzyaka Deresi ve 1 No'lu Derenin Bölge Müdürlüğünün görev alanına girdiği ve bir kısmının üzerinin kapatıldığının tespit edildiği belirtilmiş olup, '5496 sayılı Genelge'de belirtilen hükümler gereğince bu derelerin ilgili Belediye tarafından üzerinin açılması gerektiği belirtilmiştir. Bu dereler ile ilgili olarak;

- İslahı yapılıncaya kadar, Riskli Alan içerisinde geçen derelerin kadastral plandaki mevcut şerit genişliklerine müdahale edilmemesi, bu konunun plan notu olarak kayıt altına alınması ve derelerin ıslahı yapılıncaya kadar dere vasfındaki mevcut doğal yatak güzergahında yapılaşmaya izin verilmemesi gerektiği,
- Dere yatakları için ayrılan şeritvari alan boyunca dere yatağına sınırı ve sürekliliği olacak şekilde servis amaçlı imar yolu ayrılması gerektiği,

Düzyaka Deresi için;

- İmar planlarında yatak güzergahı boyunca 8,00 metre genişlikte şeritvari alan ayrılması ve tüm planlarda dere yatağı olarak işlenmesi gerektiği,

1 No'lu Dere için ise;

- Yatak güzergahı boyunca minimum 5,00 metre genişlikte şeritvari alan ayrılması ve tüm planlarda dere yatağı olarak işlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen kurum görüşünde belirtilen hususlara ilişkin;

Dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı ve benzeri konulardaki tüm çalışmalar, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 16.05.2018 tarih 38437 sayılı yazısı doğrultusunda, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin yetkili kılması nedeniyle 'T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi' ve 'İZSU Genel Müdürlüğü' tarafından gerçekleştirildiğinden konu ile ilgili İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınmıştır. Bu doğrultuda T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İZSU Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün 02.06.2017 tarih ve 29167681-045.01/43700 sayılı yazısında belirtilen dere kesit ve servis yolu genişlikleri imar planı paftalarına işlenmiş olup aynı kurumun 21.02.2019 tarih ve 29167681-045.01/14685 sayılı görüşü ile imar planında işlenen dere büyüklükleri ve servis yolları uygun bulunmuştur.

Görüş 2: 14.01.2019 tarih ve 54495999-754-30088 sayılı yazısında ise;

Riskli Alandaki planlama çalışmasında dere yataklarının üzeri açık olacak şekilde yeterli genişlikte işlenip işlenmediğinin İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü tarafından değerlendirilmesi gerektiği ve planlama çalışmaları kapsamında imar planına işlenen dere yataklarının gösterimde 'dere' olarak belirtilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Kurum: T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü;

Görüş: 11.05.2017 tarih ve 98572940-045.01-E.5863 sayılı yazısında;

Riskli Alan sınırı içerisinde herhangi bir Otomatik Meteoroloji Gözlem İstasyonu, Meteoroloji Radarı ve benzeri bir gözlem sisteminin bulunmadığı ve ileriye dönük planlarının bulunmadığı ifade edilmiştir.

Kurum: Türkiye Elektrik İletim A. Ş. Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü, İnşaat ve Emlak Müdürlüğü;

Görüş: 28.12.2018 tarih ve 49752846-754-E.537428 sayılı görüşünde;

Riskli Alan sınırları içerisinde herhangi bir Enerji İletim Tesisinin bulunmadığı belirtilmiştir.

Kurum: T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü;

Görüş: 31.05.2017 tarih ve 46715750-101.06.06-20-7669/E.1122 sayılı yazısında;

Riskli Alanda yürütülecek planlama çalışmasında '2920 Sayılı Türk Havacılık Kanunu'na, 'B.11.0.SHG.0.12.00.01/3706 Sayılı Havaalanları Çevresindeki Doğal Manialar Üzerinde Yapılaşma Kuralları İçeren SHT-150/5300 Havacılık Talimatı'na, 'B.11.1.SHG.0.10.01.05-2549/1421 Sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge'ye ve 'Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik' hususlarına ve 'Çiğli-Kaklıç Askeri Havalimanı Mania Planı ve Kriterlerine' uyulması gerektiği belirtilmiştir.

Yukarıda yazılı görüşe istinaden imar planı plan notlarına yukarıda belirtilen hususlar plan notu olarak eklenmiştir.

Kurum: Gediz Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi, İzmir İl Müdürlüğü, Planlama Proje Müdürlüğü;

Görüş: 18.06.2019 tarih ve 46787 sayılı yazısında;

Riskli Alanda inşa edilecek konutların ve tesislerin ileriye dönük elektrik ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için 300 metre aralıklarla, yeşil alan içerisinde, yola cepheli (8x5) ebadında asgari 40 m² trafo yeri ve alternatif besleme noktalarının oluşturulabilmesi için Şirket ile mutabakata varılarak 2 kilometre aralıklarla (20x10) ebadında 200 m² büyüklüğünde dağıtım merkezi yerleri ayrılması gerektiği belirtilmiştir.

Yukarıda yazılı görüşe istinaden imar planı sınırları içerisinde 300 metre aralıklarla minimum 40 m²'lik 4 adet 'Trafo Alanı' ve 1 adet 961 m²'lik 'Teknik Altyapı Alanı' oluşturulmuştur.

Kurum: T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 3. Bölge Müdürlüğü, Emlak Servis Müdürlüğü;

Görüş: Bila tarih ve 48661910-754-E.484367 sayılı yazısında;

Riskli Alan dahilinde kuruma ait herhangi bir taşınmazın ve alan ile etkileşim halinde olan herhangi bir projelerinin bulunmadığı belirtilmiştir.

Kurum 16: Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı;

Görüş: 26.12.2018 tarih ve 40589487-752.01-E.135610 sayılı yazısında;

Planlama çalışmasına konu alana dair köşe koordinatlarının, deniz seviyesine göre maksimum zemin kotu, müstemilat dahil zemin ve deniz seviyesinden itibaren planlanan maksimum yapı yüksekliği verilerinin metre cinsinden işlendiği bir .KMZ uzantılı dosyanın gönderilmesi halinde görüş bildirileceği ifade edilmiştir.

Yukarıda yazılı görüşe istinaden planlanan maksimum yapı yüksekliğine dair kararların kesinleşmesi ile birlikte bahsi geçen veriler ilgili kuruma iletilerek görüşleri yeniden talep edilecektir.

Kurum: T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı;

Görüş: Bila tarih ve 65116061-045.99-E.44197 sayılı yazısında;

Riskli Alanın 'J-472 no'lu Buluncuk Belgesi' ile tescilli olduğunun ve '1009 no'lu İzmir Narlıdere-Balçova Jeotermal Kaynak Arama Ruhsatı' içerisinde kaldığının tespit edildiği, bu bağlamda 'Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporu'nda belirtilen tedbir ve öneriler ile '5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği'nin 'Ek-8' hükümlerine göre işlem yapılması gerektiği ifade edilmiştir.

Yukarıda yazılı görüşe istinaden imar planı plan notlarına yukarıda belirtilen hususlar plan notu olarak eklenmiştir.

Kurum: Kurum: T.C. İzmir Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü;

Görüş: 07.02.2019 tarih ve 38473911-754-E.2737565 sayılı yazısında;

Riskli Alanda 'Eğitim Alanı' kullanımları için ayrılan alanların büyüklüklerin ve bu alanların geometrilerinin 'Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 'Ek-2 Tablosu'nda belirtilen standartlara ve Bakanlık tarafından belirlenen Tip Projeleri'ne uygunluğunun sağlanması hususunda görüş belirtilmiştir.

'6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 'Uygulama Yönetmeliğinin' 6. bölümünde yer alan 18-2(b) bendinde yer alan "Riskli alan ve rezerv yapı alanındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir." hükmü uyarınca planlama çalışmaları kapsamında alanda yaşayacak nüfusa ilişkin özel donatı standartları plan kararları ile tayin edilmiştir.

Kurum: T.C. Cumhurbaşkanlığı Diyanet İşleri Başkanlığı;

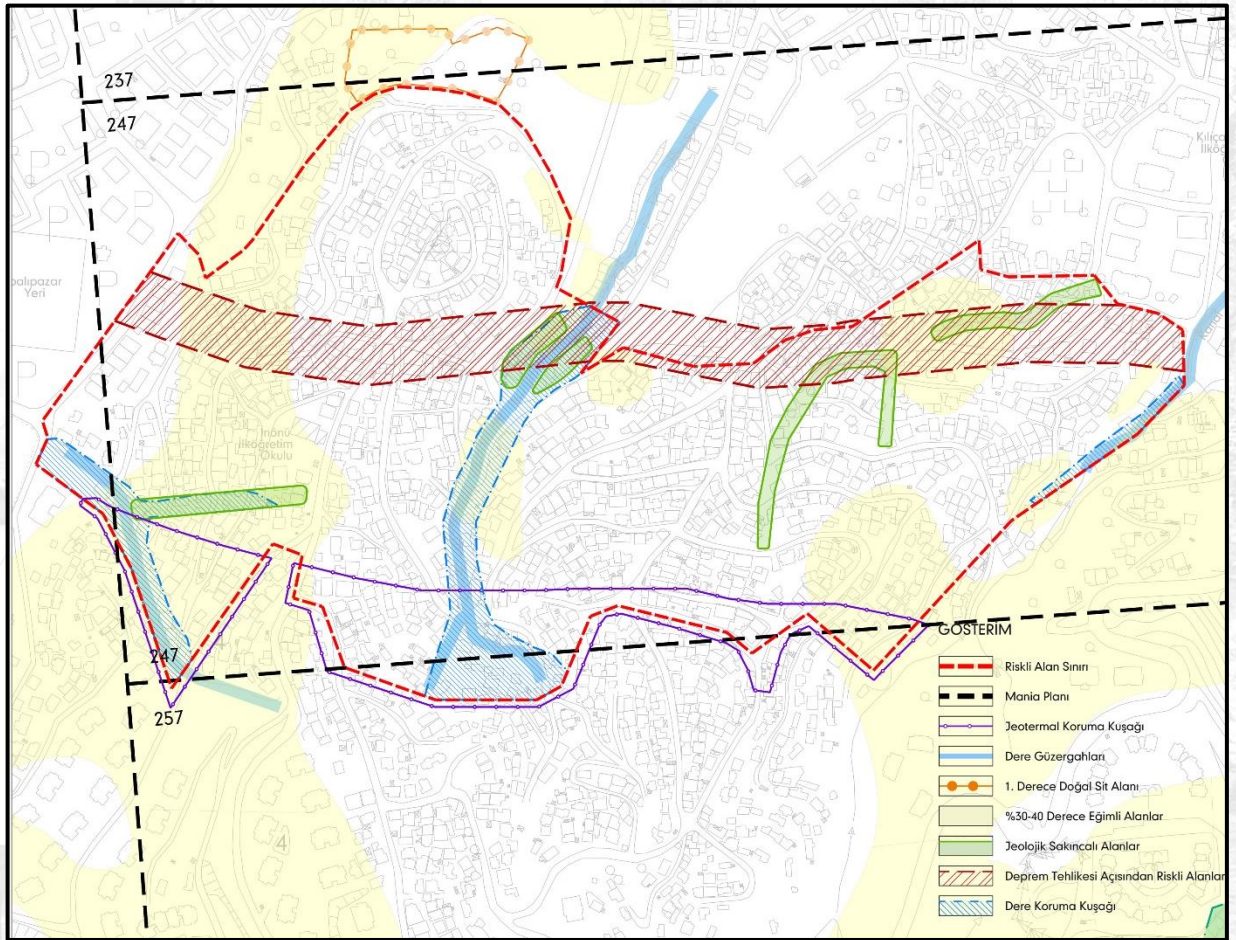
Görüş: 03.01.2019 tarih ve 16225293-754-E.1342 sayılı yazısında;

Riskli Alanda 'Cami Alanı' kullanımları için ayrılacak alanların, kible açısı dikkate alınarak yapılaşabilmesine müsaade edecek şekilde, güney cephelerinden 5 metreden fazla yapı yaklaşma mesafesi bırakılmayacak ve diğer cephelerden de cami yapısının arsaya sığabileceği biçimde ve 'Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 'Yürüme Mesafeleri' başlıklı 13-(3) bendinde belirtilen hususları dikkate alarak belirlenmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Yukarıda yazılı görüşe istinaden imar planı üzerinde 2 adet 'Cami' alanı ayrılmıştır.

8. SENTEZ, GENEL DEĞERLENDİRME VE PLANLAMAYA GEÇİŞ

Yukarıda yapılan analizler ve kurum ve kuruluşlardan toplanan bilgiler sonucunda oluşturan veri grupları birlikte değerlendirildiğinde İzmir İli, Narlıdere İlçesi, Atatürk ve İkinci İnönü Mahalleleri'nde ilan edilen Riskli Alana İlişkin Hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği'nin yerleşilebilirlik durumunu sentezlemekte ve haritalandırılmakta olup detayları aşağıda yer almaktadır.



-- Eşik Sentezi ve Yerleşilebilirlik Durumu--

İzmir İli, Narlıdere İlçesi, Atatürk ve İkinci İnönü Mahalleleri'nde ilan edilen Riskli Alana İlişkin Hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği plan onama sınırı dahilinde yerleşilebilirlik durumunda sınırlayıcı olan başlıca lekeler, "Deprem Tehlikesi Açısından Riskli Alanlar/ Yapı Yasaklı Alanlar", "Su Varlığı" (dere yatakları ve koruma kuşakları), ve "Jeolojik-Jeoteknik Etüt Verileri" ve "Eğimli Alanlar" doğrultusunda oluşturulmuştur. Plan sahası kapsamında yerleşilebilir sahalar bahsi geçen kullanımlar dışında, yapılaşılabilir olan diğer alanlardan meydana gelmektedir.

Buna ilave olarak planlama sahasından geçen, “Havaalanı Hava Koridoru (Mania Planı)”, “Jeotermal Kaynak Koruma Kuşağı” gibi kısıtlayıcıların isabet ettiği alanlar ise ilgili kurumlarının görüşleri doğrultusunda gerekli önlemler alınarak yapılaşmaya konu edilebilecek alanlardır.

Plan sahasının analitik etüt çalışmaları yürütülürken eş zamanlı olarak kentsel dönüşüm çalışmalarına altlık oluşturmak üzere hak sahipliği tespiti ve finansman fizibilitesi yapılarak bir hak dağılım modeli kurgulanmıştır. İşbu rapora konu alanda yürütülecek kentsel dönüşüm çalışmalarında; uzlaşa ve yerinde dönüşüm ilkeleri doğrultusunda, alandaki tüm hak sahiplerinin yerinde dönüşmesi durumunda maksimum doluluk oranının hesaplandığı bir dönüşüm senaryosu benimsenmiştir.

Bu çalışma kapsamında; öncelikle “Riskli Alan” sınırları dahilinde hak sahipliği tespiti yapılmıştır. Hak sahipliği 2 başlık altında incelenmiş, tespitler hem mülkiyet hem de bağımsız birimler özelinde yapılmıştır. Raporun mülkiyet “5.9. Mülkiyet Yapısı ve Kadastral Durum” başlıklı bölümünde alandaki mülkiyet bilgilerinin detaylarına yer verilmiş olup raporun bu bölümünde daha çok hak dağılımı üzerinde durulacaktır.

Mülkiyete Göre Hak Sahipliği

Mülkiyet bazlı hak sahipliği 4 kategoride ele alınmıştır. Bunlar:

- Kamu parselleri,
(Maliye hazinesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi, Narlıdere Belediyesi)
- Üzerinde kaçak yapısı bulunan şahıs parselleri,
(İkamet edenler/Tapulu)
- Üzerinde yapısı bulunmayan şahıs parselleri,
(İkamet etmeyenler/Tapulu)
- Başkasının mülkiyetinde kaçak yapısı bulunanlar (alandaki parseli olmayanlar)
(İkamet edenler/İşgalci)

Geçmiş tarihte yapılan imar uygulamalarının yarattığı adaletsizliği ortadan kaldırmak ve halihazırda sosyal ve teknik altyapı alanı oldukça yetersiz olan plan sahasında kamusal kullanımlar için optimum alanı ayırabilmek adına, her bir parselin

kök parcel yüzölçümleri tespit edilmiş ve elde edilen kadastral parseller üzerinden hak sahipliği hesaplamaları yapılmıştır. Parsellerin tapu yüzölçümleri ve kök tapu yüzölçümlerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

İyelik		Tapu Alanı		Oran (%)
Şahıs	İkamet Edenler (Tapulu)	116.800 m ²	75.929 m ²	44.12
	İkamet Etmeyenler (Tapulu)		40.871 m ²	23.75
	İkamet Edenler (İşgalcılar)		0 m ²	0.00
Kamu	Maliye Hazinesi	55.296 m ²	20.238 m ²	11.76
	Narlidere Belediyesi		34.360 m ²	19.97
	İzmir Büyükşehir Belediyesi		698 m ²	0.41
Genel Toplam		172.096 m ²		100.00

-Mülkiyetlerin Tapu Yüzölçümleri-

İyelik		Kök Tapu Alanı		Oran (%)
Şahıs	İkamet Edenler (Tapulu)	158.089 m ²	109.407 m ²	42.73
	İkamet Etmeyenler (Tapulu)		48.682 m ²	19.01
	İkamet Edenler (İşgalcılar)		0 m ²	0.00
Kamu	Maliye Hazinesi	97.950 m ²	40.725 m ²	15.91
	Narlidere Belediyesi		56.493 m ²	22.06
	İzmir Büyükşehir Belediyesi		732 m ²	0.29
Genel Toplam		256.039 m ²		100.00

-Mülkiyetlerin Kök Tapu Yüzölçümleri-

Planlama sahasında yer alan her bir parsel için kök parsel yüzölçümü bilgilerine ulaşıldıktan sonra, 256.039 m² yüzölçümüne sahip kadastral nitelikte mülkiyet olduğu kabulü ile çalışmalar sürdürülmüştür. 256.039 m² yüzölçümüne sahip kadastral mülkiyetin yaklaşık %62'si ise şahıs mülkiyetinde kalmaktadır.

Bunun akabinde Atatürk-İkinci İnönü Mahallelerini kapsayan planlama sahasının yakın çevresinde kadastral parsel birim m² satış bedelleri araştırılmış ve kadastral parseller için bu değerin 1.500 TL'ye tekabül ettiği tespit edilmiştir. Bu kabul vasıtasıyla her bir parselin kadastral parsel yüzölçümünden bedeli hesaplanmıştır. Şahıs parselleri özelinde söz konusu değerler aşağıda yer almaktadır.

İyelik		Kök Tapu Alanı	Oran (%)	Kök Parsel Bedeli
Şahıs	İkamet Edenler (Tapulu)	109.407 m ²	69.21	164.110.806 TL
	İkamet Etmeyenler (Tapulu)	48.682 m ²	30.79	73.022.495 TL
	İkamet Edenler (İşgalciler)	0 m ²	0.00	0 TL
Genel Toplam		158.089 m ²	100.00	237.133.301 TL

-Kıymet Takdiri (Parsel Bedelleri)-

Bağımsız Birimlere Göre Hak Sahipliği

Bağımsız birim bazlı hak sahipliği 3 kategoride ele alınmıştır. Bunlar:

- İkamet edenler / İşgalci
- İkamet edenler / Tapulu
- İkamet etmeyenler / Tapulu (alanda bağımsız birimi olmayanlar)

Bağımsız birim sayılarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Bağımsız Birim Kategorileri	Bağımsız Birim Sayısı (Adet)	Oran (%)
İkamet Edenler / Tapulu	639 adet	42.49
İkamet Etmeyenler / Tapulu	0 adet	0.00
İkamet Edenler / İşgalci	865 adet	57.51
Genel Toplam	1504	100.00

-Bağımsız Birim Bilgileri-

Riskli Alan sınırları içerisinde, herhangi bir mülkiyeti bulunmayan; yol, dere yatağı, şahıs veya kamuya ait mülkiyetlerin üzerinde ruhsatsız olarak yapılaşmış ve çalışma kapsamında **“İkamet edenler/İşgalci”** olarak nitelendirilen kaçak yapı sahiplerine ait 975 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Ancak söz konusu 975 adet bağımsız birimin içinde aynı kişiye ait birden fazla bağımsız birim olduğu, bu tip bağımsız birim sayısının da 110 adet olduğu tespit edilmiştir. Çalışmanın temel politikası gereği, söz konusu 110 adet bağımsız birim, daire dağıtımında sayı olarak göz ardı edilerek, alanda 865 adet **“İkamet edenler/İşgalci”** niteliğinde bağımsız birim olduğu kabul edilmiştir. Ancak söz konusu bağımsız birimlerin bedelleri hesaba katılmıştır. Çalışma kapsamında yerinde dönüşümün sağlanması için gerekli bağımsız birim sayısı tespit edilirken aynı isme kayıtlı 110 adet bağımsız birim hesaba katılmamış ancak alanın sosyo-ekonomik yapısı da göz önünde bulundurularak vatandaşların mağduriyet yaşamaması adına bağımsız birimlerin bedelleri hesaba dahil edilmiştir.

Riskli Alan sınırları içerisinde, kendi parseli üzerinde ruhsatsız olarak kaçak yapılaşmış kaçak yapı sahipleri çalışma kapsamında **“İkamet edenler/Tapulu”** olarak nitelendirilmiş olup, alanda bu özelliği taşıyan 639 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

Riskli Alan sınırları içerisinde, kendi parseli üzerinde herhangi bir yapılaşmaya gitmemiş parsel sahipleri çalışma kapsamında **“İkamet etmeyenler/Tapulu”** olarak nitelendirilmiştir. Bu durumda olan parsellerin üzerinde çoğunlukla 3. Şahısların inşa ettiği kaçak yapılar bulunmaktadır. Bu tür parsellerin çok küçük bir bölümü ise halihazırda boş durumdadır. “İkamet etmeyenler/Tapulu” kategorisinde yer alan hak sahiplerinin alanda halihazırda herhangi bir bağımsız birimi yer almamasına rağmen

daha farklı bir deyişle alandaki mevcut inşaat alanına dahil olmadıkları halde öneri planda parsel bedelleri üzerinden bağımsız birim sahibi yapılmışlardır.

Bağımsız birim özelinde yapılan hak sahipliği tespiti akabinde yetkili bir değerlendirme firması tarafından alandaki yapı stoğuna yönelik, her bir bağımsız birim için "Hak Sahipliği Değerleme Formları" üzerinden değerlendirme çalışması yaptırılmıştır. Bağımsız birimlerin ve eklentilerinin (enkaz, müstemilat, ağaç, duvar) enkaz bedelleri hazırlanmış olan bu çalışma üzerinden hesaba dahil edilmiştir. Söz konusu çalışmanın detayları aşağıda yer almaktadır.

Hak Sahibi		Yapı Bedeli
Şahıs	İkamet Edenler (Tapulu)	28.627.613 TL
	İkamet Etmeyenler (Tapulu)	0 TL
	İkamet Edenler (İşgalciler)	41.438.121 TL
Genel Toplam		70.065.734 TL

-Kıymet Takdiri (Yapı Bedelleri)-

İşbu rapora konu çalışmada alanda yaşayan tüm kullanıcılar ve alanda parseli olan şahısların tümü hak sahibi olarak görülmüş olup her bir hak sahibinin fen ve sanat standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli konut bölgelerinde yaşaması gerekliliğinden hareketle hak dağılım çalışmaları yürütülmüştür. Aşağıda yer alan 3 kategori özelinde kıymet takdiri hesapları detaylandırılmıştır.

- **İkamet edenler / Tapulu (alandaki hem tapusu hem de bağımsız birimi olanlar)**
Kıymet Takdiri: Kök Parsel Bedeli + Bağımsız Birim Bedeli
- **İkamet etmeyenler / Tapulu (alandaki yalnızca tapusu olanlar)**
Kıymet Takdiri: Kök Parsel Bedeli
- **İkamet edenler / İşgalci (alandaki yalnızca bağımsız birimi olanlar)**
Kıymet Takdiri: Bağımsız Birim Bedeli

Her bir grup için kıymet takdiri hesapları yapıldıktan sonra ortalama bir ailenin yaşayabileceği şekilde çeşitli daire tipolojileri belirlenmiştir. Daire tipleri belirlenirken alandaki hak sahiplerinin ödeme güçleri de göz önünde bulundurulmuştur. Güncel piyasa koşulları doğrultusunda “net” yapı birim m² maliyeti 4.000 TL olarak belirlenmiştir. Alanda projelendirilmesi planlanan daire tiplerinin net yüzölçümleri ve her bir daire tipinin maliyeti aşağıda yer almaktadır.

Daire Büyüklüğü (Net)	Maliyet (TL)
60 m ² (2+1)	240.000 TL
70 m ² (2+1)	280.000 TL
80 m ² (3+1)	320.000 TL
90 m ² (3+1)	360.000 TL
100 m ² (3+1)	400.000 TL
120 m ² (3+1)	480.000 TL

-Daire Tipolojileri ve Maliyet Bedelleri-

Üç ayrı kategoride yer alan her bir hak sahibine kendi kıymet takdir bedeli yani, parsel bedeli veya mevcut bağımsız biriminin enkaz bedeli ya da dahil olduğu gruba göre bu iki bedelin toplam değeri, daire tiplerinden hangisinin maliyetine en yakın ise o daire kamulaştırma yapılmaksızın borçlandırma yöntemi ile dağıtılmıştır.

Hak Sahibi		Borçlanma
Şahıs	İkamet Edenler (Tapulu)	45.741.581 TL
	İkamet Etmeyenler (Tapulu)	1.377.505 TL
	İkamet Edenler (İşgalciler)	166.161.879 TL
Genel Toplam		213.280.965 TL

-Borçlanma Bilgileri-

Yukarıda da bahsedildiği üzere, dağıtılacak dairenin maliyeti, kıymet takdir bedelinden az olmamak koşulu ile daire dağıtımları yapılmıştır.

Daire Dağıtımı ve Borçlandırma Formülü:

- $(\text{Kıymet Takdiri}) - (\text{Maliyeti Kıymet Takdirine En Yakın Olan Daire Bedeli}) = (\text{Borçlanma})$

Daire dağıtımında; **İkamet Edenler (İşgalciler)** kategorisinde yer alan hak sahiplerinin kıymet takdirleri yalnızca yapı bedelleri üzerinden hesap edildiği ve bu bedeller de fazlasıyla düşük olduğu için bu grubun tamamı en düşük maliyetli daire olan 60 m² daire üzerinden konut sahibi yapılabilmektedir. Diğer iki kategoride yer alan hak sahiplerinde ise borçlandırma usulü ile; kıymet takdir bedeline göre minimum 1 olmak üzere bir veya birden fazla bağımsız birim dağıtımı yapılmıştır. Daire dağıtımına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

Hak Sahibi	Daire Sayısı (Adet)						
	60 m ² (2+1)	70 m ² (2+1)	80 m ² (3+1)	90 m ² (3+1)	100 m ² (3+1)	120 m ² (3+1)	Toplam
İkamet Edenler (Tapulu)	485 adet	90 adet	66 adet	42 adet	64 adet	73 adet	820 adet
İkamet Etmeyenler (Tapulu)	70 adet	26 adet	31 adet	34 adet	32 adet	32 adet	225 adet
İkamet Edenler (İşgalciler)	865 adet	0 adet	0 adet	0 adet	0 adet	0 adet	865 adet
Genel Toplam	1420 adet	116 adet	97 adet	76 adet	96 adet	105 adet	1910 adet

-Daire Dağıtımına İlişkin Veriler-

Yukarıda açıklanan formül ile tüm hak sahipleri için ayrı ayrı yapılan daire dağıtımları sonucunda, 1910 adet anlaşma amaçlı bağımsız birim üretilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır. 1910 adet bağımsız birimin tekabül ettiği net alan/emsal alanı ise 130.120 m²'ye denk düşmektedir.

Hak Sahibi	Emsal Alanı (m ²)						
	60 m ² (2+1)	70 m ² (2+1)	80 m ² (3+1)	90 m ² (3+1)	100 m ² (3+1)	120 m ² (3+1)	Toplam
İkamet Edenler (Tapulu)	29.100 m ²	6.300 m ²	5.280 m ²	3.780 m ²	6.400 m ²	8.760 m ²	59.620 m ²
İkamet Etmeyenler (Tapulu)	4.200 m ²	1.820 m ²	2.480 m ²	3.060 m ²	3.200 m ²	3.840 m ²	18.600 m ²
İkamet Edenler (İşgalciler)	51.900 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	51.900 m ²
Genel Toplam	85.200 m²	8.120 m²	7.760 m²	6.840 m²	9.600 m²	12.600 m²	130.120 m²

-Daire Dağıtımına İlişkin Veriler-

Kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında; alanda hangi tip daireden kaç adet inşa edilmesi gerektiği, hak sahiplerinin borçlanma miktarları ve yerinde dönüşümün sağlanabilmesi için gerekli emsal anlaşma yüzölçümü bilgileri elde edilmiştir.

Bölümün başında da bahsedildiği üzere tüm bu hesaplamalar ile eş zamanlı olarak yürütülen analitik etüt çalışmaları ile kurum ve kuruluşlardan toplanan bilgiler ışığında planlama sahasının yerleşilebilirlik durumu sentezlenerek alanın özelliklerine uygun bir plan tasarımı yapılmıştır. Söz konusu plan kararlarına ilişkin detaylar raporun 9.Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Kararları bölümünde detaylandırılacak olup kentsel dönüşüm detayında yapılan çalışmalar mekânsal olarak yürütülen planlama çalışmalara entegre edilmiştir.

İşbu rapora konu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Riskli Alan" ilan edilen Atatürk – İkinci İnönü Mahalleleri'ne ilişkin tüm detayları içeren özet tablo aşağıda yer almaktadır.

NARLIDERE İLÇESİ ATATÜRK - İKİNCİ İNÖNÜ MAHALLELERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI													
HALİHAZIR	Riskli Alan Sınırı Yüzölçümü	284,492 m ²			ÖNERİ İMAR PLANI	Özel İmar Taban Alanı	128,019 m ²	DOP		50.00%			
	Emsal Alanı	116,961 m ²				Emsal Alanı	211,098 m ²	Konut - TİCK	205,290 m ²				
	İnşaat Alanı	129,957 m ²					Ticaret	5,808 m ²					
	Ortalama Bağımsız Birim Alanı	70 m ²	İnşaat Alanı (Otopark ve Sığınak Hariç)	263,873 m ²		Emsal	1.70						
	Bağımsız Birim Sayısı	1,504 adet							Bağımsız Birim Sayısı	2,676 adet			
		İkamet Edenler/İşgalci			865 adet								
		İkamet Edenler/Tapulu	639 adet										
		İkamet Etmeyenler/Tapulu	0 adet										
MÜLKİYET	Parsel Sayısı	726 adet			ÖNERİ PROJE	DAİRE TİPLERİ							
	Tapu Alanı	172,096 m ²				İkamet Edenler/Tapulu	75,929 m ²	60 m ² (2+1)	70 m ² (2+1)	80 m ² (3+1)	90 m ² (3+1)	100 m ² (3+1)	120 m ² (3+1)
						İkamet Etmeyenler/Tapulu	40,871 m ²	1,420 adet	116 adet	97 adet	76 adet	96 adet	105 adet
			Kamu Parseli	55,296 m ²		Ortalama Bağımsız Birim Alanı		68 m ²					
	Kök Tapu Alanı	256,039 m ²	İkamet Edenler/Tapulu	109,407 m ²		Bağımsız Birim Sayısı	1,910 adet	İkamet Edenler/İşgalci	865 adet				
			İkamet Etmeyenler/Tapulu	48,682 m ²				İkamet Edenler/Tapulu	820 adet				
Kamu Parseli			97,950 m ²	İkamet Etmeyenler/Tapulu				225 adet					
						Emsal Alanı	130,120 m ²	İkamet Edenler/İşgalci	51,900 m ²				
								İkamet Edenler/Tapulu	59,620 m ²				
								İkamet Etmeyenler/Tapulu	18,600 m ²				
KIYMET TAKDİRİ	Kabuller		Kadastral(Kök) Parsel Birim m ² Bedeli	1,500 TL		YÜKLENİCİ	Ortalama Bağımsız Birim Alanı	100 m ²					
			İnşaat Birim m ² Maliyet Bedeli	4,000 TL			Bağımsız Birim Sayısı	766 adet					
			Harfiyat ve Birim m ² Yıkım Bedeli	100 TL	Emsal Alanı		76,553 m ²	Konut - TİCK	70,745 m ²				
			Konut Birim m ² Satış Bedeli	12,000 TL				Ticaret	5,808 m ²				
			Ticaret Birim m ² Satış Bedeli	20,000 TL									
	Toplam Kıymet Bedeli	307,199,035 TL	Yapı Kıymet Bedeli	70,065,734 TL	REZERV	Emsal Alanı	4,426 m ²						
			Tapu Kıymet Bedeli	237,133,301 TL									
BORÇLANMA BEDELİ			Toplam Borçlanma (Yapı Maliyeti Üzerinden Borçlanma – Kıymet Takdir Bedeli)		213,280,965 TL		İkamet Edenler/İşgalci	166,161,879 TL					
							İkamet Edenler/Tapulu	45,741,581 TL					
							İkamet Etmeyenler/Tapulu	1,377,505 TL					
			Borçlanma İndirimi		50.00%		Borçlanma İndirimi Sonrası Toplam Borçlanma		106,640,483 TL				
Borçlanma İndirimi Sonrası Ortalama Bağımsız Birim Borçlanma			55,833 TL		İkamet Edenler/İşgalci	96,047 TL							
					İkamet Edenler/Tapulu	27,891 TL							
					İkamet Etmeyenler/Tapulu	3,061 TL							
MALİYET		Toplam Maliyet		857,388,900 TL		İnşaat İmalat Maliyeti		844,393,200 TL					
						Yaklaşık Yıkım ve Harfiyat Maliyeti		12,995,700 TL					
GELİR		Toplam Gelir		1,025,272,125 TL		Finans Amaçlı Kullanılacak Alanın Satış Geliri		918,631,643 TL					
						Toplam Borçlanma Geliri		106,640,483 TL					
NET KAR/ZARAR		Net Kar		167,883,225 TL		25.00%							

9. ÖNERİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

9.1. Genel Kararlar

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2. Maddesi Uyarınca 22.05.2013 Tarih ve 2013/4831 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" Olarak İlan Edilen, İzmir İli, Narlıdere İlçesi, Atatürk ve İkinci İnönü Mahallelerini Kapsayan Alana İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği çalışmaları, planlama alanına yönelik olarak irdelenmiş, kurum görüşleri esas alınmış, ilgili resmi kurumların ulaşılabilen niceliksel ve niteliksel tüm verileri taranmış, toplanmış tüm veriler ve analizler sonrası haritası oluşmuş "kesişim kümeleri, ortak paydalar, kamusal faydalar, kazanılmış haklar, potansiyeller, riskler, kısıtlayıcılar, eşikler" izdüşümünde ve işbu plan raporunun belirlediği amaç ve hedeflerin kılavuzluğunda hazırlanmıştır.

Söz konusu alan için önerilen 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Plan Uygulama Hükümleri; kurum görüşleri esas alınarak, fiziki ve sosyal analizlerden elde edilen veriler çerçevesinde oluşturulmuştur.

Planlama alanı ile ilgili en önemli veri, bölge için yaptırılan "İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda" belirtilen hususlar olmuştur. Söz konusu raporda 2 Nolu Alan olarak tanımlanan Atatürk- İkinci İnönü Bölgesi "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)" olarak belirlenmiş olmakla birlikte, alanın bir kısmı "Diri Fayların Tetiklediği İkincil (Tali) Fay Yüzey Deformasyonları Açısından Önlemleri Alanlar (ÖA-1.2) olarak belirtilmiştir. Jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda araştırmalardan elde edilen veriler doğrultusunda Riskli Alanın yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi yapılmıştır. Yerleşime uygunluk çerçevesinde belirlenen ilk eşik, alanın kuzeyinde yer alan ve riskli alan içerisinde, doğu-batı doğrultusunda uzanan fay hattı olmuştur. Fay hattı sebebiyle belirlenen önlemleri alan, "Yeşil Alan" olarak planlanarak, bu alanın doğal yapısının korunması hedeflenmiştir. Ayrıca uzman raporları doğrultusunda bir bölümünün de ağaçlandırılması hedeflenerek "Ağaçlandırılacak Alan" şeklinde plan kararı belirlenmiştir. Söz konusu alanda yapılaşmaya konu olabilecek herhangi bir kullanım kararı yer almamakta, bu alanda Yeşil Alan ve Ağaçlandırılacak Alan kullanımları haricinde yalnızca bölgeyi besleyecek taşıt yolları ve yaya yolları planlanmıştır.

Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun ortaya koyduğu verilere ek olarak, alanın yüksek eğimli topografik yapısı, mevcut dere yatakları ve çevre yapılaşma dokusu dikkate alınarak plan tasarımı yapılmıştır. Bu doğrultuda; riskli alanı kuzey-güney aksında ikiye bölen dere yatağının çevresi de Yeşil Alan olarak planlanarak, önlemleri alanda oluşturulan yeşil kuşak ve ağaçlandırılacak alan ile bütünleşmesi sağlanmıştır. Genel itibariyle, fay hattı boyunca, yatay ekseninde yeşil kuşak oluşturulmuş ve dikey doğrultuda planlanan yeşil alanların bu hat boyunca bütünleşmesi hedeflenmiştir.

Bahse konu alanlar haricinde kalan yapılaşabilir alanlarda ise riskli alanın mevcut dokusu ve çevre dokusu alınarak, bölgede oluşması planlanan fonksiyonlar belirlenmiştir. Halihazır durumdaki kullanımların konut fonksiyonu yönünde ağırlık göstermesi ve çevre dokunun da benzer şekilde olması sebebiyle, bölgenin ana yapılaşabilir fonksiyonu “Gelişme Konut Alanı” olarak belirlenmiştir.

Ayrıca riskli alanın kuzeyindeki topografik yapı sebebiyle mevcut olan manzara kabiliyeti, bölge için önemli bir ticari aktivite potansiyeli oluşturduğundan, bu bölge “Ticaret – Konut Alanı” olarak planlanmıştır. Benzer şekilde çalışma alanı içerisindeki topografik yapıyı, potansiyele çevirebilecek şekilde noktasal “Ticaret Alanları” belirlenmiş ve bölge bütününe hizmet vermesi hedeflenmiştir.

Yine planlama alanının farklı noktalarında, erişilebilirlik esasına dayalı olarak Eğitim Tesisleri, Sosyal Tesisler ve Sağlık Tesisleri planlanarak, konut alanlarının ihtiyacı olan sosyal donatı alanlarının homojen olarak dağıtılması hedeflenmiştir.

Özetle; raporun planlamaya geçiş bölümünde açıklandığı üzere, alanda yürütülecek kentsel dönüşüm çalışmalarında, uzlaşma ve yerinde dönüşüm ilkeleri doğrultusunda bir dönüşüm senaryosu benimsenmiştir. Bu doğrultuda; oluşan nüfus-donatı dengesi, bölgedeki eşikler, kurum/kuruluş görüşleri göz önünde bulundurularak tasarım kriterleri belirlenmiştir. Bölgenin topografik yapısı ve çevre dokusuyla bütünleşik ulaşım bağlantıları ile sentezlenerek, genel plan kararları oluşmuştur.

İzmir İli, Narlıdere İlçesi, Atatürk ve İkinci İnönü Mahallelerini Kapsayan Alana İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları kapsamında; **ortalama hane halkı büyüklüğü**, “2020 TÜİK İllere Göre Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü” verileri esas alınarak 2.91 kişi, bir ailenin yaşaması için gerekli **ortalama konut alanı büyüklüğü** ise 120 m² kabul edilerek planın yaklaşık nüfusu hesaplanmıştır.

Planın yaklaşık nüfusu; planlama sahası içerisindeki Konut Alanları ile Ticaret – Konut Alanı olarak belirlenen karma kullanımdaki Konut Alanı yüzölçümleri esas alınarak hesaplanmıştır. Hesaplar 1/1000 ölçekli uygulama imar planı detayında yapılmıştır.

Bu doğrultuda; öneri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği ile öngörülen 104.046 m² yüzölçümüne sahip Gelişme Konut Alanı ile 16.713 m² yüzölçümüne sahip Ticaret – Konut Alanı üzerinden aşağıdaki şekilde öneri imar planının nüfus hesabı yapılmıştır. Söz konusu hesaplama esnasında Ticaret – Konut Alanlarındaki Konut Alanı oranı %80 olarak belirlenmiştir.

FONKSİYON	EMSAL	TABAN ALANI (m ²)	EMSAL ALANI (m ²)	NÜFUS (Kişi)
Gelişme Konut	1.70	104,046 m ²	176,878 m ²	4,289 Kişi
Ticaret - Konut Alanı	1.70	16,713 m ²	22,730 m ²	551 Kişi
TOPLAM				4,840 Kişi

-Öneri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği Nüfus Hesap Tablosu (bilgi amaçlıdır)-

Açıklanan kabuller doğrultusunda planlama sahası içerisinde nüfus barındıracak toplam 199.608 m²'lik emsal alanı bulunmakta olup bu alanlarında taşıyacağı maksimum kapasite nüfusun ise yaklaşık olarak **4.840 kişi** olacağı hesaplanmıştır. Söz konusu çalışmalar kapsamında nazım imar planında brüt yoğunluk “Çok Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” (400 kişi/ha üstü) aralığında kalmaktadır.

9.2. Fiziki/Mekansal Yapıya İlişkin Kararlar

İzmir İli, Narlıdere İlçesi, Atatürk ve İkinci İnönü Mahallelerini Kapsayan Alana İlişkin hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Çalışmaları, alanın tüm imar planı süreci boyunca kente atanan kullanım kararları da göz önüne alarak belirlenen ana ve alt hedeflerin eğiliminde, düzensiz ve özensiz imarlaşmanın önüne geçen, fonksiyonel çeşitliliğe haiz olacak mekânsal planlama kararlarının getirilmesi ile hak dağılımının adaletli gelişimi sağlayarak hızlı kentleşme ile göç olayının yarattığı çarpık yapılaşmanın ve parçacı planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması ile kentleşmenin kontrollü gelişmesini amaçlanmıştır.

9.2.1. Fiziki Yapıya İlişkin Bütüncül Kararlar

- Kentlinin mevcut imar hakları, kullanım yoğunlukları, kamusal yarar ve toplumsal faydanın sağlanacağı birtakım değişiklikler göz önüne alınarak korunmuştur. Plana konu ana kararlar; ulaşım bağlantılarının alanın topografik özellikleri göz önüne alınarak, kuvvetlendirilip sağlıklılaştırılması adına yapılan düzenlemelerin yanı sıra can ve mal kaybının meydana geldiği doğal afetler gerçekleşmeden önce gerekli tedbirleri alarak ileride oluşabilecek zararın engellenmesi ile fen ve sanat standartlarına uygun sağlıklı ve güvenli yaşam alanlarının teşkil edilmesi amacı ile yer yer göz ardı edilmiş olan dere yataklarının ve emniyet mesafelerinin kurum görüşleri doğrultusunda oluşturulması, jeolojik sakıncalı alanlar ile deprem tehlikesi açısından riskli alanların sınırlarının belirlenerek bu alanlarda yapılaşmaya konu edilmeyen plan kararlarının geliştirilmesi ve gerekli koruma alanlarının bırakılarak tasarlanması ve alanın sosyal ve teknik altyapı dengesinin sağlanması olarak sıralanabilir.
- Kent genelinde ulaşım kademelenmesine gidilmiş olup devamlılık arz eden taşıt ve yaya ulaşımı ana bağlantı aksları oluşturulmuştur. Devamlılığı sağlanan söz konusu akslar, halihazırda birbirini karşılamayan, eğime uygun olmadığından aktif kullanımı sağlanamayan ve süreklilik taşımayacak kadar değişken taşıt yolları ve taşıt trafiği ile karışan, güvenli ve özgür hareket alanını kısıtlayan yaya trafiği için çözüm önererek bölgenin kentin bir parçası haline getirilmesi sağlanmıştır.

- Planlama alanı, yapılaşmanın ve mülkiyet haklarının el verdiği ölçüde sürekliliği olan ve birbirini takip eden yeşil akslarla birbirine bağlanmaya çalışılmış ya da bölgesel yeşil alanlar oluşturulmaya çalışılmıştır. Yeşil akslar, kentsel sosyal alt yapı alanları, kentsel çalışma alanları gibi yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu odak ve hatlarla ilişkilendirilmiş, yeşil koridorun devamlı olmadığı noktalarda ise mümkün olduğunca bölgesel park ve yeşil alanlar bırakılmaya çalışılmıştır. Ayrıca jeolojik sakıncalı alanlar ile deprem açısından riskli bölgeler de yeşil alan kullanımına ayrılarak bu alanlarda yapılaşmanın önüne geçilmiştir.
- Planlama sahasında uygulama durumunun el verdiği ölçüde sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılarak yaşayan nüfusun ihtiyaçları karşılanmaya çalışılmıştır.
- Söz konusu Riskli Alan içerisinde 6306 sayılı Yasa kapsamında yapılacak uygulamalar ile yeniden oluşturulması planlanan konut alanları, ulaşım sistemi, yeşil alanlar ve sosyal donatı alanları ile birlikte Narlıdere'nin yeni kent dokusunu oluşturarak, bölgenin konut kalitesi açısından cazibe merkezi haline getirilmesi amaçlanmıştır.

9.2.2. Fiziki Yapıya İlişkin Bölgesel / Noktasal Kararlar

İzmir İli, Narlıdere İlçesi, Atatürk ve İkinci İnönü Mahallelerini Kapsayan Alana İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Çalışmaları, halihazırdaki kullanımların eğilimleri ve üst ölçekli planların fonksiyon atamalarına göre genel fonksiyon dağılımı anlamında, gelişme konut alanları, ticaret alanları, tercihli kullanım alanları, belediye hizmet alanları, sosyal altyapı alanları, ağaçlandırılacak alanlar, park alanları ve yapı yasaklı alanlardan oluşacağı öngörülmüş ve plan hükmüne bağlanmış, doğal, yapay, idari eşikler, plan bütünlüğü ve sosyal-teknik altyapı ihtiyacı gibi etmenlerin yönlendirdiği tasarım kararlarıyla meydana getirilmiştir.

Plan sahası dahilinde;

- Konut Alanı (Çok Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı);
 - o Planlama çalışmasında, hak dağılımları ve yapılaşma oranı analiz edilerek belirlenmiş Gelişme Konut Alanları toplamı **10.95 ha**'dır.
- Kentsel Çalışma Alanları;
 - o Plan kararları ile ayrılan Ticaret Alanları planlama sahasının **0.81 ha**'lık bölümünü kapsamaktadır. Planlama çalışmasında önerilen ticaret

fonksiyonları konut kullanımlarına servis verecek nitelikte, kendi lejant türüyle devamlılık arz etmeyen mekansallığa sahiptir.

- Ticaret ve Konut Tercihli yapılaşmaya olanak tanıyan TİCK kullanımlı alanlarda, söz konusu ticari kullanımların yapıların zemin katları hariç üst katlarında yer alabileceği plan hükmü olarak karara bağlanmıştır. Ticaret-Konut Alanı olarak ayrılan alan yüzölçümü **1.73 ha**'dır.
- Kurum ve kuruluş görüşleri ile kurumlar ile yapılan görüşmeler doğrultusunda alınan taleplere yönelik olarak, plan sahasında belirlenen Belediye Hizmet Alanı **0.30 ha**'dır.
- Korunacak Alanlar;
 - Planlama alanı sınırlarından geçen Havalaalanı Hava Koridoru ile plan sınırlarında yer alan Jeotermal Koruma Kuşağı verileri çizgisel veriler olup plan kararlarına işlenerek plan hükmüne bağlanmıştır.
- Sosyal Altyapı Alanları;
 - Planlama sahasında ihtiyaca yönelik olarak **1.10 ha** büyüklüğünde eğitim alanı ayrılmıştır.
 - Ayrıca **0.46 ha**'lık alan sağlık tesisi alanı, **0.19 ha**'lık alan sosyal tesis alanı ve **0.32 ha**'lık alan ise dini tesis alanı ayrılarak nazım imar planına işlenmiştir.
- Açık ve Yeşil Alanlar;
 - Raporun "fiziki yapıya ilişkin bütüncül kararlar" maddesinde belirtildiği üzere alan bütünü üzerinden birbiriyle ilişkilendirilen park, yeşil alan, ağaçlandırılacak alanı ve meydan kullanımlarını içeren yeşil aksların ve toplumsal çekim odaklarının planlama çalışması sahasında kalan yüzölçümü **6.64 ha**'dır. Söz konusu yeşil akslar, kentsel sosyal alt yapı alanları, kentsel çalışma alanları gibi yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu odak ve hatlarla ilişkilendirilmiş, yeşil koridorun devamlı olmadığı noktalarda ise mümkün olduğunca bölgesel park ve yeşil alanlar bırakılmaya çalışılmış, jeolojik sakıncalı alanlar ile deprem açısından riskli bölgeler de yeşil alan kullanımına ayrılmıştır.

- **Teknik Altyapı Alanları:**

- o Planlama alanında **0.13 ha** büyüklüğünde ayrılan teknik altyapı alanı kullanımı ile plan sahasında açık kesit olarak geçen 2.90 ha yüzey alanına sahip dere hattı ayrılmıştır.
- o Ayrıca plan genelinde toplamda **6.93 ha** büyüklüğünde alan yaya ve taşıt yolu kullanımına ayrılmıştır.

Hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin arazi kullanım tablosu aşağıda yer almaktadır.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	ORAN (%)
Konut Alanları			
· Çok Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	109.548 m ²	10,95	36,67
Kentsel Çalışma Alanları			
· Ticaret Alanı	8.146 m ²	0,81	2,73
· Ticaret-Konut Alanı (Konut Altı Ticaret)	17.273 m ²	1,73	5,78
· Belediye Hizmet Alanı	3.021 m ²	0,30	1,01
Sosyal Altyapı Alanları			
· Eğitim Alanı	11.040 m ²	1,10	3,70
· Sağlık Alanı	4.619 m ²	0,46	1,55
· Sosyal-Kültürel Tesis Alanı	1.852 m ²	0,19	0,62
· Dini Tesis Alanı	3.191 m ²	0,32	1,07
Açık ve Yeşil Alanlar			
· Park ve Yeşil Alan	42.259 m ²	4,23	14,15
· Ağaçlandırılacak Alan	24.061 m ²	2,41	8,05
Teknik Altyapı Alanları			
* Ulaşım			
· Taşıt Yolları ve Genel Otopark Alanları	69.303 m ²	6,93	23,20
* Su, Atıksu ve Atıksu Sistemleri			
· Teknik Altyapı Alanı	1.325 m ²	0,13	0,44
· Su Yüzeyi (Dere)	3.081 m ²	0,31	1,03
TOPLAM	298.719 m²	29,87	100,00

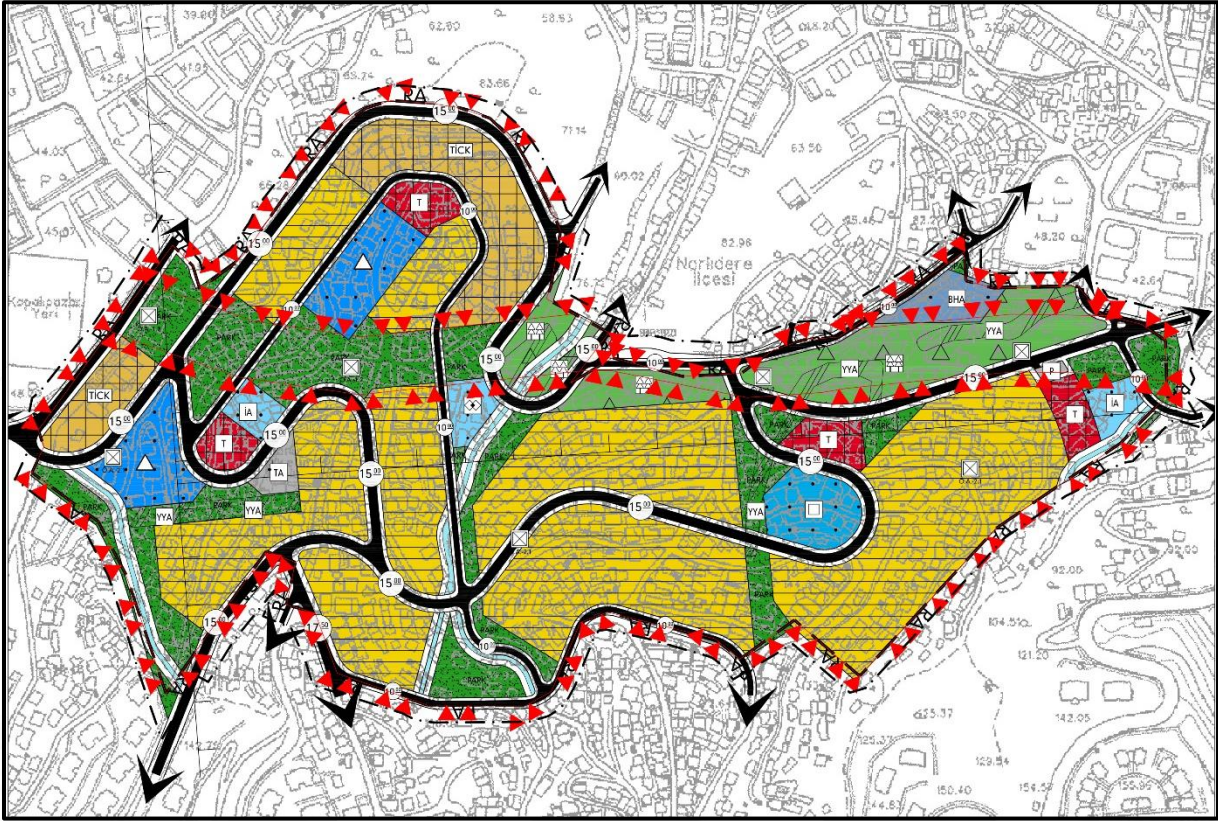
-- Öneri 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine İlişkin Arazi Kullanım Tablosu--

9.3. Ulaşım Kararları

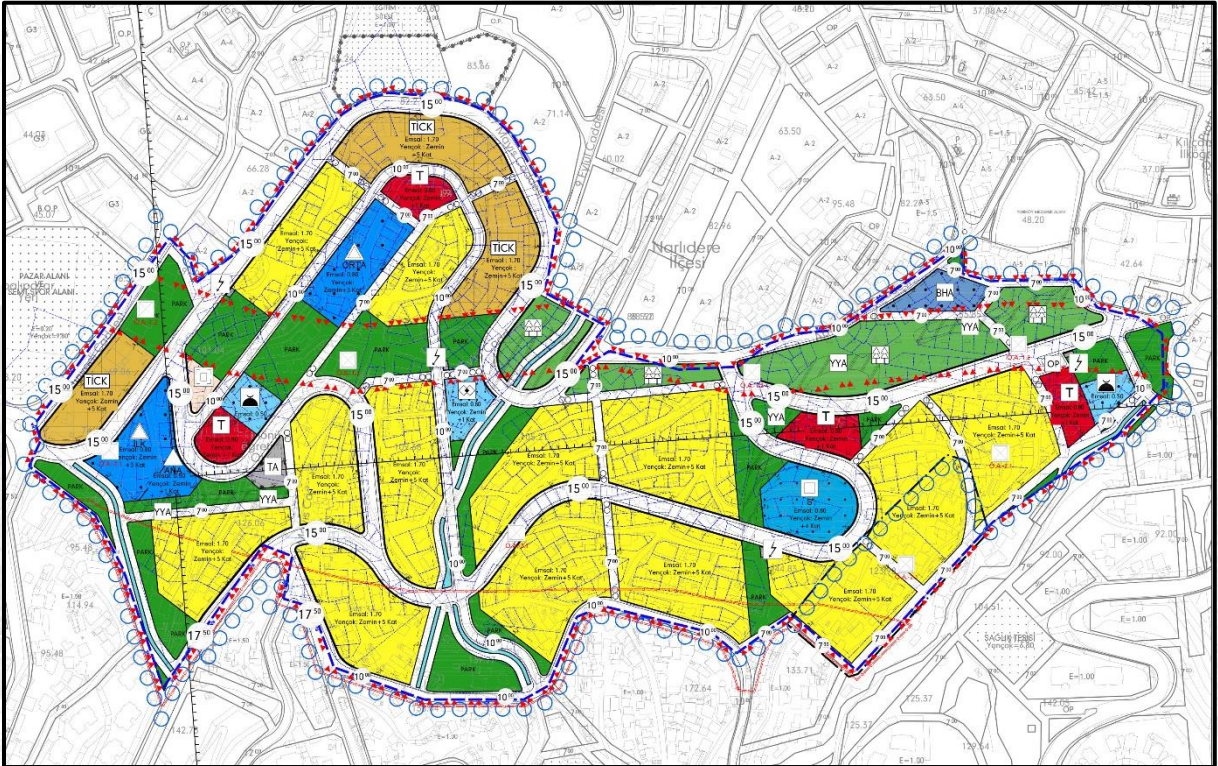
Planlama alanının tasarımında en önemli fiziki eşik olan ulaşım sistemi, alanın %20-30 (orta-yüksek eğimli) eğim ile oluşmuş bir topografik yapıya sahip olması nedeniyle ana omurgayı oluşturmaktadır. Bu nedenle öncelikle alan içerisinde yer alan ve kent merkezine erişimi sağlayacak olan taşıt yolları topografya verilerine uygun olacak şekilde, çoğunlukla halihazır durumda alana hizmet veren taşıt yollarını muhafaza ederek ve düzenleyerek tasarlanmış, konut adaları da bu taşıt yollarından servis alacak şekilde konumlandırılmıştır. Aynı zamanda, planlamaya konu alanın ulaşım kararları geliştirilirken, mevcut ulaşım bağlantıları ile alanın çevresinde yürürlükte bulunan imar planında yer alan ulaşım kararları temel veri olarak kabul edilmiş olup, yürürlükteki imar planında yer alan ulaşım kararlarında aksaklık/uyumsuzluk olduğunun tespit edildiği hallerde yol bağlantıları rehabilite edilerek düzenlenmiştir. Plan sahası içinde yer alan ve alanın topografik yapısından dolayı kesintili olarak hizmet veren taşıt güzergahları öneri plan kararları ile sağlıklılaştırılmıştır.

Atatürk-İkinci İnönü mahallelerinde yer alan Riskli Alan sınırında kalan bölgenin Narlıdere'nin ana arteri olan Mithatpaşa Caddesine erişimini sağlayan Çayırli Sokak ile devamındaki 9 Eylül Caddesi, planlama alanı için en önemli ulaşım aksını oluşturmaktadır. Genel ulaşım kararı olarak, biri plan sahası dışında da devam eden, diğeri ona askı olacak şekilde planlanmış olan, alanın merkezinden ve kuzeyinden geçen ve plan sahası sınırlarında birbirine bağlanan iki adet 15 metrelik ana taşıt yolu güzergahı ile ana ulaşım sağlanırken, söz konusu ana güzergahı besleyen 10 metrelik taşıt yollarının önerildiği ve her bir güzergahın eğim durumunun el verdiği ölçüde optimum koşullarda tasarlandığını ve sürekliliğinin sağlanarak plan sahası içindeki erişimi sağlarken çevresi ile etkileşimini pekiştirdiğini söylemek mümkündür.

İşbu rapora konu nazım imar planı değişikliği, bir alt ölçeği olan uygulama imar planı ve değişikliği ve kent karakter tablosuna ilişkin görseller aşağıda yer almaktadır.



-- Öneri 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği--
(Görseller bilgi amaçlı olup ölçeksizdir)



-- Öneri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği (bilgi amaçlıdır)--
(Görseller bilgi amaçlı olup ölçeksizdir)

Atatürk- 2. İnönü Mahalleleri Uygulama İmar Planı Kent Karakter Tablosu		Öneri Plan Nüfus (DOP: %50 - Emsal: 1.70)			
Mevzuat		4.840 Kişi			
Kullanım		Gereken	Plan	Sayı	m ² /kişi
Eğitim Tesisleri Alanı	6,50 m ² /kişi	31.460 m ²	10.101 m ²	3	2,09 m ²
Anaokulu	0,50 m ² /kişi	2.420 m ²	1.145 m ²	1	0,24 m ²
İlkokul	2,00 m ² /kişi	9.680 m ²	4.219 m ²	1	0,87 m ²
Ortaokul	2,00 m ² /kişi	9.680 m ²	4.737 m ²	1	0,98 m ²
Lise	2,00 m ² /kişi	9.680 m ²	0 m ²	0	0,00 m ²
Sosyal Açık ve Yeşil Alanlar	10,00 m ² /kişi	48.400 m ²	36.460 m ²	23	7,53 m ²
Park			36.460 m ²	23	-
Sağlık Tesisleri Alanı	1,50 m ² /kişi	7.260 m ²	4.619 m ²	1	0,95 m ²
Kamusal Sağlık Tesisi	1,50 m ² /kişi	7.260 m ²	4.619 m ²	1	0,95 m ²
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	0,75 m ² /kişi	3.630 m ²	1.735 m ²	1	0,36 m ²
İbadet Yeri	0,50 m ² /kişi	2.420 m ²	2.846 m ²	2	0,59 m ²
Teknik Altyapı (Yol ve Otopark Hariç)	1,00 m ² /kişi	4.840 m ²	1.134 m ²	5	0,23 m ²
Ağaçlandırılacak Alan			19.139 m ²	6	-
Meydan			863 m ²	1	-
Belediye Hizmet Alanı (BHA)			2.204 m ²	1	-
Konut Alanı (Gelişme)			104.046 m ²	13	-
Ticaret			7.260 m ²	4	-
Ticaret-Konut (TİCK)			16.713 m ²	3	-
Su Yüzeyi			2.908 m ²	7	-
Taşıt-Yaya Yolları ve Otopark Alanı			88.691 m ²	-	-
TOPLAM		298.719 m ²			

-- Öneri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliğine İlişkin
Kent Karakter Tablosu— (bilgi amaçlıdır)

10. PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu'nun 22.05.2013 tarih ve 2013/4831 sayılı kararına istinaden 25.06.2013 tarih ve 28688 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak "Riskli Alan" ilan edilen bölgeyi kapsamaktadır.
2. "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2. Maddesi uyarınca, 22.05.2013 tarih ve 2013/4831 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" olarak belirlenen İzmir İli, Narlıdere İlçesi, Atatürk ve İkinci İnönü Mahallerini kapsayan alana ilişkin, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği"; plan açıklama raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.
3. Bu plan üzerinden ölçü alınarak, imar uygulaması yapılamaz.
4. Bu planın genel ve özel hükümlerine aykırı, yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı nitelikte 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, değişikliği ve/veya revizyonu yapılamaz.
5. T.C. İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İzmir İl Müdürlüğü tarafından 20.10.2015 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
6. T.C. İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından 15.02.2017 tarihinde onaylanan Kaynak Koruma Etüt Raporunda belirtilen tedbir ve öneriler ile 5658 sayılı Kanunun Ek-8 Hükümlerine uyulacaktır.
7. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
8. Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanları, mevzuatla belirlenmiş standartlara uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz. Ancak planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli imar planlarında sosyal ve kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını artırıcı ve/veya yer değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yapılabilir.
9. Planlama alanı içinde kamuya ayrılmış alanlar (BHA, yol, park vb.) kamu eline geçmeden (bedelsiz terki sağlanmadan) inşaat izni verilmez.

10. Plan genelinde, ölçeği gereği gösterilemeyen taşıt yolları ile yaya yolu bağlantıları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Ana ulaşım aksları dışında ilave ulaşım bağlantıları alt ölçekli planlarda belirlenebilir.
11. Planlama alanında, Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 04.06.2017 tarih ve 54495999-754-378669 sayılı yazısı ile 14.01.2019 tarih ve 30088 sayılı yazısında belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.
12. Planlama alanında, İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün 02.06.2017 tarih ve 29167681-045.01/43700 sayılı yazısı ile 21.02.2019 tarih ve 14685 sayılı yazısında belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.
13. İçişleri Bakanlığı'nın 09.09.2006 tarih, 2006/27 sayılı Genelgesi uyarınca; dere yataklarının üzerleri her ne surette olursa olsun kapatılamaz ve açık mecraları kapalı hale getirilemez.
14. Planlama alanında, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 30.06.2017 tarih ve 66017023-35.19/515-2355 sayılı yazısı ile bila tarih ve E.30035 sayılı yazısında belirtilen hususlar gereğince, imar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında kültür varlığına rastlanması halinde 2863 Sayılı Kanunun 4. maddesi uyarınca uygulamanın derhal durdurularak mahallin en büyük mülki idare amirine ve ya en yakın müze müdürlüğüne, tabiat varlığına rastlanması halinde ise, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi uyarınca ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna haber verilmesi zorunludur.
15. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 31.05.2017 tarih ve 46715750-101.06.06-20-7669/e.1122 sayılı yazısında belirtilen hususlar gereğince; 24.07.2012 Tarihli ve B.11.1.Shg.0.10.01.05-2549/1421 Sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından yayımlanan genelge hükümlerine uyulması, 23.08.2013 tarih ve 28744 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri

Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik ve hava seyrüsefer usulleri ile CNS

sistemlerine etkisi açısından CNS hizmet sağlayıcısının (hizmet verdikleri havaalanı veya Türkiye hava sahasında sorumlu oldukları sektör ile sınırlı olmak üzere, Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığınca ve ya ilgili mevzuat uyarınca haberleşme, seyrüsefer ve gözetim alanlarında teknik hizmet sağlama yetkisi verilmiş kurum/kuruluşlar) olumlu görüşlerinin alınması, yürürlükte olan Çiğli- Kaklıç Askeri Havalimanı Mania Planı ve Kriterlerine uyulması zorunludur. Bununla beraber tereddüt edilen kritik bölgelerde yetkili kurumdan görüş alınması gerekmektedir.

16. Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Eğitim Komutanlığı, Harekât Eğitim Başkanlığı'nın 29.05.2019 tarih ve 43735468-340.01-245/8124 sayılı kurum görüşünde belirtilen esaslara uyulacaktır.
17. Kamusal alanlarda ilgili kurum onayı ile avan projesine göre uygulama yapılabilir. Ancak imar planı üzerinde yapılaşma koşulları belirlenmiş ise bu koşullara uyulması zorunludur.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. Konut Alanları

Gelişme Konut Alanlarını kapsamaktadır.

1.1. Gelişme Konut Alanları: Henüz yapılaşmamış ve bu planla yapılaşması önerilen alanlardır. Bu alanlarda;

- Konut kullanımının yanı sıra konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir.
- Çok Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı'nda brüt yoğunluk değeri; 400 kişi/hektar üstündedir.
- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2. Kentsel Çalışma Alanları

2.1. Ticaret Alanı: İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimlere ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Ticaret alanlarında, konut

kullanımı yer alamaz ve çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz

eden, görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalathaneler bulunamaz. Bu alanlarda;

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Söz konusu alanlarda amaca yönelik değişiklik yapılması koşulu ile katlı otopark, özel eğitim ve özel sağlık tesisi yapılabilir. Özel eğitim ve özel sağlık alanı yapılacak alanlar belirlenmeden ilgili kurumun taşra teşkilatının uygun görüş alınır.

2.2. Ticaret-Konut Alanı: Ticaret ve konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda;

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.3. Belediye Hizmet Alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşım yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj vetriyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır. Bu alanlarda;

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

3. Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlar

3.1. Jeotermal Koruma Kuşağı: 15.02.2017 tarihinde İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından onaylanan Kaynak Koruma Etüt Raporuna göre "Üçüncü Derece Kaynak Koruma Alanı"nda kalan alanlar olup plan üzerine işaretlenmiştir. Bu alanlarda;

- Kaynak Koruma Etüt Raporunda belirtilen tedbir ve önerilere uyulacak olup 5658 sayılı Kanunun Ek-8 Hükümlerine göre işlem tesis edilecektir.

3.2. Havaalanı Hava Koridoru: 05.12.2017 tarihinde onaylanan Çiğli- Kaklıç Askeri Havalimanı Mania Planı'nda hava koridoru olarak ayrılan alan olup plan üzerine işaretlenmiştir. Bu alanlarda;

- İşbu plan notlarının 15 ve 16 numaralı hükümlerine uyulacaktır.

- Havaalanı elektronik ve seyrüsefer yardımcı cihazlarının yayın performanslarının olumsuz etkilenmemesi açısından, alan içerisinde yapılacak yapıların çatı kaplamalarında ve diğer inşaat malzemelerinde yansıtıcı özellikte malzemeler kullanılamaz.

4. Sosyal Altyapı Alanları

4.1. Eğitim Tesisleri Alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretime hizmet vermek üzere kamuya ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için ayrılan alanlardır.

- Kullanım türü ve yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

4.2. Sağlık Tesisleri Alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren kamuya ait tesisler için ayrılan alanlardır. Bu alanlarda;

- Kullanım türü ve yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir

4.3. Sosyal Tesis Alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini arttırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan, kamuya ait alanlardır. Bu alanlarda;

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

4.4. İbadet Alanı: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dini tesis ve külliyesinin, dini tesisinin mimarisi ile uyumlu

olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır. Bu alanlarda;

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

5. Açık ve Yeşil Alanlar

5.1. Park ve Yeşil Alan: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, eğlence ve rekreasyon alanlarıdır. Bu alanlar amaçları dışında kullanılamaz.

5.2. Ağaçlandırılacak Alan: Yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen kamuya ait alanlardır. Bu alanlarda;

- Ağaçların bakım, sulama ve ihtiyaçları doğrultusunda yapılacak teknik altyapı tesisleri dışında herhangi bir yapılaşma olmayacaktır.

6. Afet Tehlikeli Alanlar

6.1 Yapı Yasaklı Alan: 7269 sayılı Yasanın 2. Maddesine göre 01/11/2005 tarihinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Atatürk-İkinci İnönü Mahallelerini kapsayan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda jeolojik sakıncalı alanlar olarak belirlenen alanlardır. Bu alanlarda;

- Ağaçlandırılma çalışmaları yapılması önerilmekte olup, herhangi bir yapılaşma olmayacaktır.

7. Teknik Altyapı

7.1. Genel Otopark Alanı: Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde açık otopark olarak düzenlenen alanlardır.

7.2. Teknik Altyapı Alanı: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesislerin yer alacağı alanlardır.

DİĞER HÜKÜMLER

Planda veya plan notlarında belirtilmeyen hususlarda;

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri,

- Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik,
- Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği,
- Atık Yönetimi Yönetmeliği,
- 26284 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan dere yatakları ve taşkınlar ile ilgili 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi,
- Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik'e,
- Zemin ve Temel Etüt Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara Ait Yönetmelik'e,
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik'e,
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik
- Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği'ne,
- Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik'e
- İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği,
- İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'na uyulacaktır.

Saygılarımızla
BATI PLAN

İzmir İli, Narlıdere İlçesi, Atatürk ve 2. İnönü Mahalleleri,
Riskli Alana ilişkin hazırlanan
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 78 sayfadır-