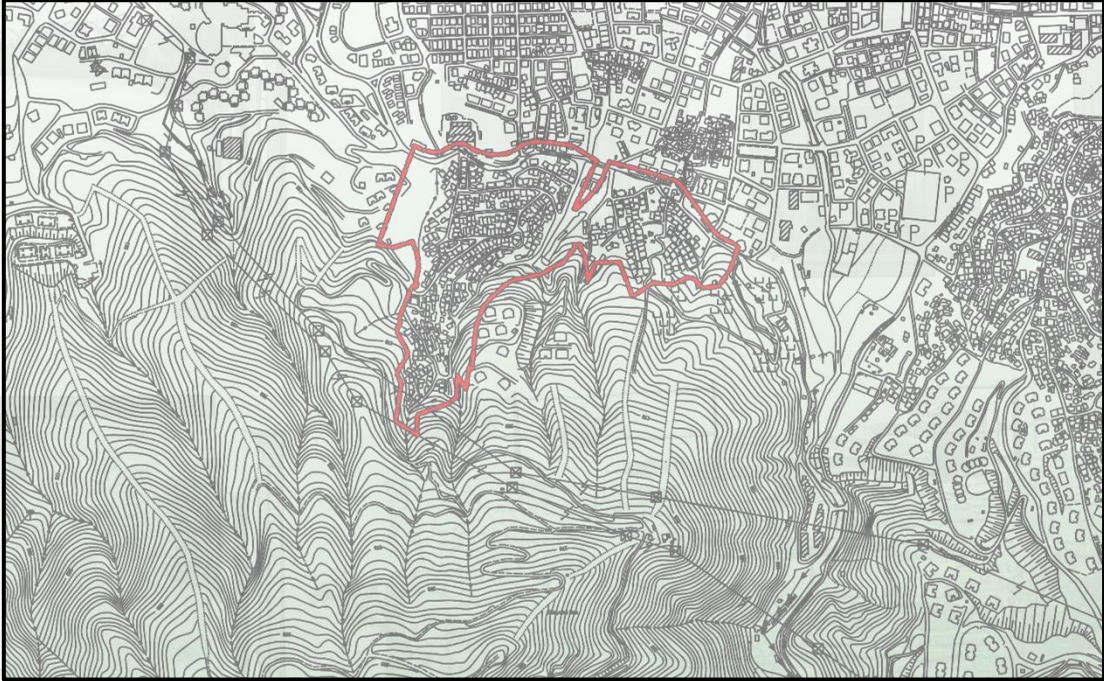


**6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA
KANUNUN 2. MADDESİ UYARINCA
22.05.2013 TARİH VE 2013/4831 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE
"RİSKLİ ALAN" OLARAK BELİRLENEN
İZMİR İLİ, NARLIDERE İLÇESİ, NARLI VE ÇATALKAYA MAHALLELERİNİ
KAPSAYAN ALANA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR 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	17
4.3 Zemin Durumu	19
5. FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ	19
5.1 Arazi Kullanımı	19
5.2 Ulaşım İlişkileri	22
5.3 Mekânsal Sorunlar	24
5.4 Ruhsat Durumu.....	26
5.5 Kat Adetleri.....	27
5.6 Yapı Malzemesi ve Yapım Tekniği.....	29
5.7 Yapı Kalitesi	30

5.8 Yapısal Sorunlar	31
5.9 Mülkiyet Yapısı ve Kadastral Durum.....	31
6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN HİYERARŞİSİ	36
6.1 İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	36
6.2 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	38
6.3 Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	39
6.4 Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	39
7. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	41
8. SENTEZ, GENEL DEĞERLENDİRME VE PLANLAMAYA GEÇİŞ.....	52
9. ÖNERİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 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.



-- Narlı ve Çatalkaya 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 16 ha'lık alana tekabül eden "Narlı – Çatalkaya 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.



-Narlı ve Çatalkaya 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. Zemin durumunun halihazır yapılaşmalar üzerinde oluşturduğu tehdiye 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.

NARLI - ÇATALKAYA MAHALLELERİ				
HALİHAZIR	Riskli Alan Sınırı Yüzölçümü	157,888 m ²		
	Emsal Alanı	64,485 m ²		
	İnşaat Alanı	71,650 m ²		
	Ortalama Bağ. Birim Alanı	70 m ²		
	Bağımsız Birim Sayısı	768 adet	İkamet Edenler/İşgalci	183 adet
İkamet Edenler/Tapulu			585 adet	
İkamet Etmeyenler/Tapulu			0 adet	
MÜLKİYET	Parsel Sayısı	318 adet		
	Tapu Alanı	115,499 m ²	İkamet Edenler/Tapulu	53,687 m ²
			İkamet Etmeyenler/Tapulu	14,888 m ²
			Kamu Parseli	46,924 m ²
	Kök Tapu Alanı	127,655 m ²	İkamet Edenler/Tapulu	61,709 m ²
			İkamet Etmeyenler/Tapulu	18,048 m ²
			Kamu Parseli	47,898 m ²

- Narlı Çatalkaya Mahallelerine İlişkin Özet Bilgileri İçeren Tablo -

İmar planı çalışmalarının **amacı**; Narlı ve Çatalkaya Mahalleleri'nde yer alan ve yaklaşık olarak 16 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 İlinin 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 16 hektarlık Narlı ve Çatalkaya Mahalleleri sınırlarında yer almaktadır.

Söz konusu planlamaya konu alanın kuzeyinde Tuna Caddesi, Günaydın Sokak, Seyran Sokak, Bedrettin Cömert Sokak ile kuzeyden güneye Çilek Sokak, Abdi İpekçi Caddesi ve Çınar Sokak, Dostlar Sokak ile Bayır Sokak geçmekte olup bahsi geçen yollar alanın fiziki sınırlarını oluşturan ve alanı besleyen taşıt yollarıdır. Bölgenin kent merkezine olan mesafesi yaklaşık 16 km, kentsel ölçekte önemli bir ulaşım aksı olan Mithatpaşa Caddesi'ne olan mesafesi ise yaklaşık 450m dir.

Planlama alanın genelinde, kuzeyden güneye doğru artan bir eğim 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 %20-40 aralığında değişmektedir. Alanın %14'ünün eğimi %10-20, %68'inin eğimi %20-30, %18'inin eğimi ise %30-40 aralığında olduğu, %30-40 aralığındaki eğimin planlama alanının kuzeybatı ve güneybatı bölgelerinde yer aldığı tespit edilmiştir. Bölgedeki en düşük kot 54 metre, en yüksek kot ise 199 metredir.

Planlama alanının genelinde, topografyanın el verdiği ölçüde oluşan taşıt yollarının içinde en işlek olanları, Narlı Mahallesi sınırları içerisinde 19 Mayıs Caddesi, Bedrettin Cömert, Depo, Diyar, Dostlar, Gediz, Gelincik Sokaklar ve Tuna Caddesi, Çatalkaya Mahallesi sınırları içerisinde ise, Bayır, Çağdaş, Çavuşoğlu, Çilek, Kültür, Maraba, Ozan, Özgür, Şenel Sokaklardır. Ayrıca alanın bir kısmına yalnızca 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.

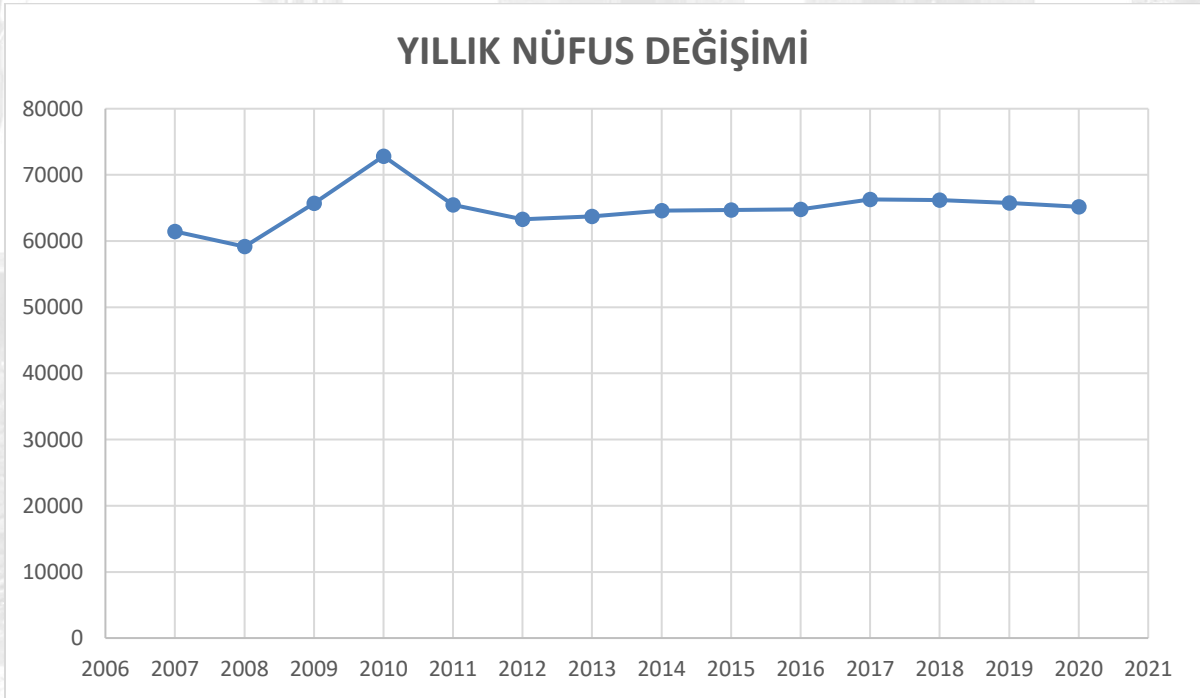
Bölgede var olan ve Narlı ile Çatalkaya Mahallelerinin doğal ve fiziksel sınırı olan Çaykara Deresi alanı ikiye bölmektedir.

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 2.115 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 bulunmaktadır.

Narlı-Çatalkaya Mahalle sınırları içerisinde kalan Riskli Alanda ise yaklaşık 2.115 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.

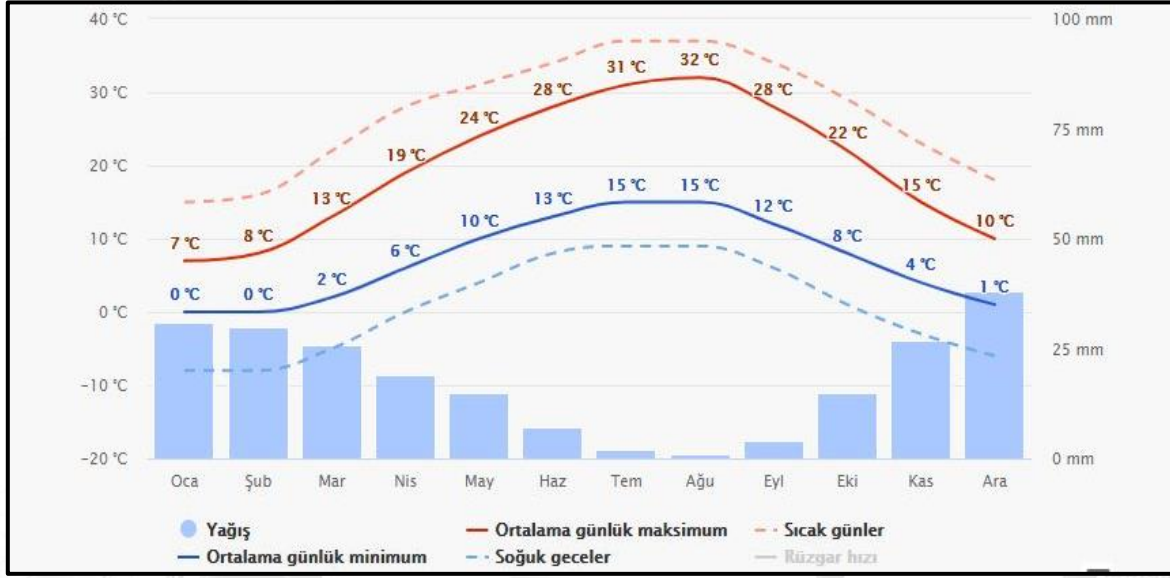
Göç nedeniyle nüfusun artması dolayısıyla, şehir merkezlerinde nüfus yoğunluğu hızla yükselmiş, Narlıdere İlçesi de hızlı nüfus artışı gösteren bölgelerden biri olmuştur. Bu nüfus yoğunluğu artışı beraberinde konut ihtiyacını getirmiş olup, düzensiz ve çarpık yapılaşmış alanlar oluşmasına neden olmuştur.

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 İlinin 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 Luviler'in dilinde Akhilleion "Su geçidi, boğaz" anlamına gelmektedir. Aynı kelime Osmanlı Dönemi'nde Sancakkale, günümüzde ise Yenikale olarak ifade edilmektedir. Antik Çağ'da Luviler'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, Gümölcine, Arnavutluk ve Yugoslavya'dan gelen göçmenler yerleştirilmiştir. Bugünkü İlica Mahallesi sınırları içinde yer alan Yeniköy ise, Rumlar'ın boşalttığı ve yerlerine Balkan göçmenlerinin yerleştiği bir diğer bölgedir.

Yukarıda sayılan kesimlerin yanında ağırlıklı 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 Narlı-Çatalkaya Mahallerini kapsayan Bölge 1 Nolu Alan, Atatürk-İkinci İnönü Mahallelerini kapsayan alan 2 Nolu Alan olarak tanımlanmıştır. Alanın tamamı "Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)" olarak belirlenmiştir.

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

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 stabiliteelerini 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 kütlelerinin 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 yayararak yer kazanılmasından kaçınılmalıdır.

- o 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

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

Riskli Alan genelinde doğal arazi yapısına bağlı olarak alan, kuzeyden güneye artan bir eğimle ilerlemektedir. Alanın eğiminden kaynaklanan ulaşım ve yapılaşma sorunları ortaya çıkmaktadır.

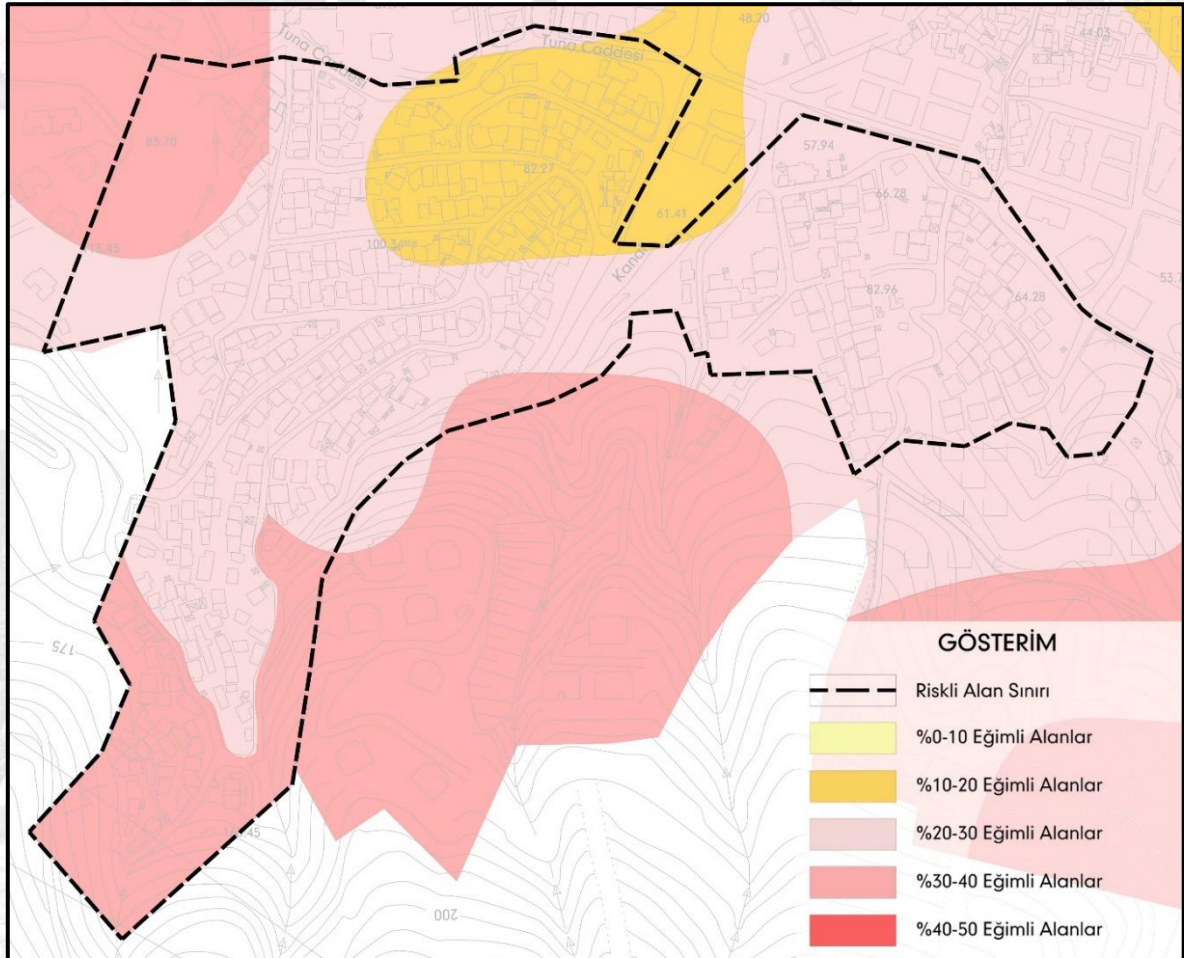
Riskli alana ilişkin incelemeler neticesinde, bölgenin genel topografik yapısının orta ve yüksek eğimli olduğu görülmektedir. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre Riskli Alanın eğim derece aralıkları yamaçların şev açısı değerlerine göre sınıflandırılmasından yararlanılarak belirlenmiş ve aşağıdaki 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 Etüt Raporuna göre Riskli Alan yüksek-çok yüksek eğimli bir topografya üzerinde yer almaktadır. Riskli Alanda yer alan kuru dere yatakları 15° - 30° arasında olup orta eğimli alanlar sınıfına girmektedir. Riskli Alandaki sırtlar 15° - 30° arasında olup orta eğimli, tepe üst kotları ise, 5° - 15° arasında düşük eğimli alanlar sınıfına girmektedir. Riskli Alandaki yamaçlar ise, üst kotlarda 30° - 45° olup yüksek eğimli ve alt kotlarda $>45^{\circ}$ 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 %20-40 arasında değişmektedir. Alanın %14'ünün eğimi %10-20, %68'inin eğimi %20-30, %18'inin eğimi ise %30-40 aralığında olduğu tespit edilmiştir. Alan, kuzeyden güneye doğru artan bir eğime sahip olduğundan büyük bir kısmı deniz manzarasına sahiptir. Alanın en düşük kotu 54 m, en yüksek kotu ise 199 m'dir.



1/1.000 Ölçekli Eğim Durumu Haritası-

4.3. Zemin Durumu

Narlidere 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 Narlı – Çatalkaya 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 sınıflama olasılığı olmadığı belirtilmiştir.

5. FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ

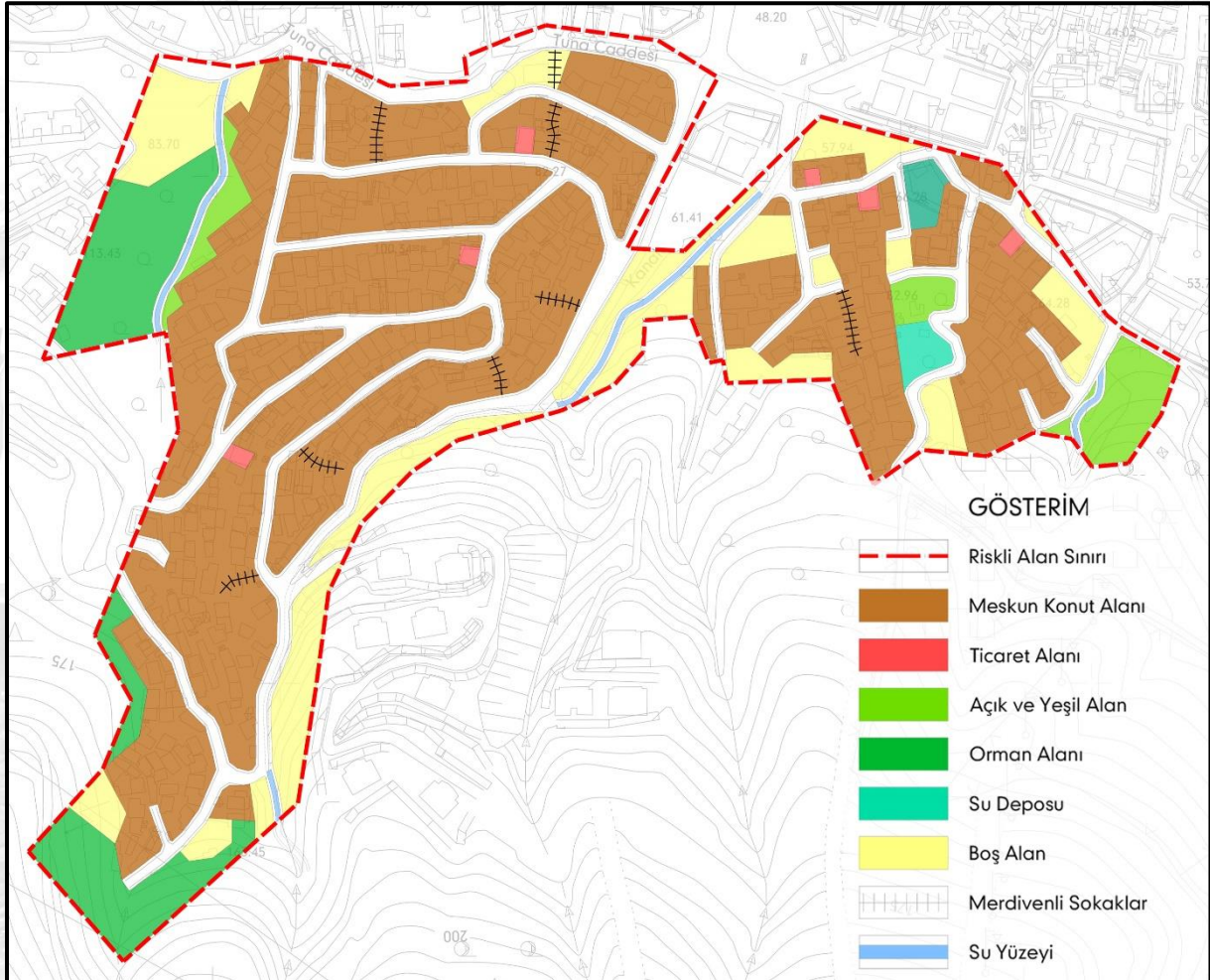
5.1. Arazi Kullanımı

Yaklaşık 16 hektar büyüklüğe sahip olan planlama sahasında yapılan arazi kullanım analiz çalışmalarında, bölgenin 8,11 hektarlık bölümü konut kullanımına, 0,09 hektarlık bölümü ticaret kullanımına ayrılmış olup, 3,58 hektarlık kısmını taşıt ve yaya yolları oluşturmaktadır. Hâlihazır durumda 0,50 hektarlık alanın açık yeşil alan olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu bölgenin içerisinde Çaykara Deresi ve yan kolları geçmekte olup dereler alanda 0,13 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Bununla beraber alanda 0,18 hektar yüzölçümüne sahip su deposu yer almaktadır. Ayrıca söz konusu riskli alanın güney batısında 1,24 hektar yüzölçümüne sahip bölge orman sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu kullanımlar dışında kalan alan hâlihazır durumda boştur.

Alanda toplamda 318 adet parsel bulunmakta olup yalnızca 285 adet parselin üzerinde yapılaşma mevcuttur. Geriye kalan 33 adet parsel yapılaşmamış durumdadır. Alan içerisinde toplamda 482 adet yapı bulunmaktadır. Bu yapıların 473 adedini konut kullanımlı yapılar, 6 adedini ticaret (günübirlik ihtiyaçlara yönelik) kullanımlı yapılar, 3 adedini ise harabe niteliğindeki yapılar oluşturmaktadır.

Alanda %98 oran ile en çok konut kullanımına sahip yapı olduğu görülmektedir. Bu oranı yaklaşık %1'lik 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.

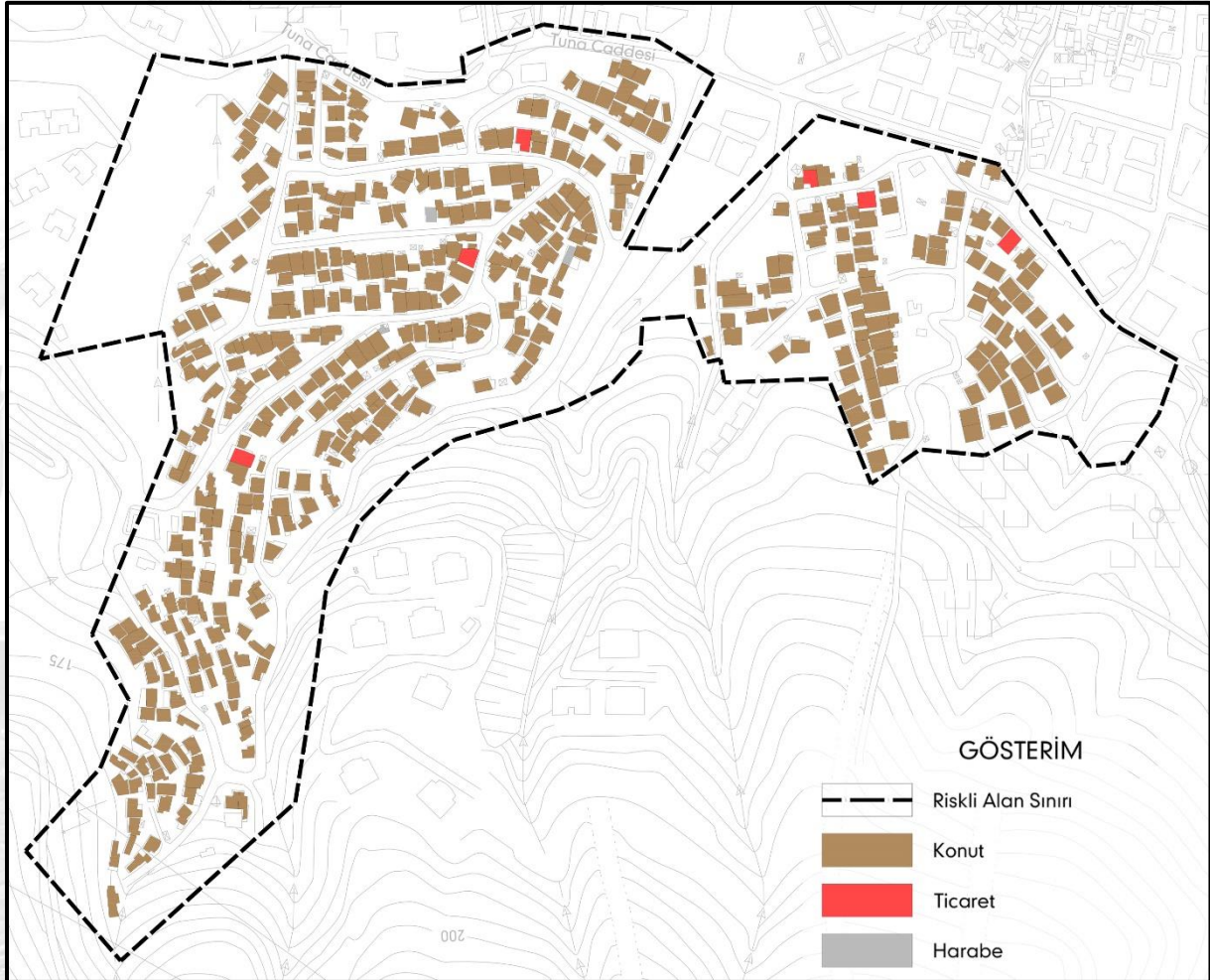
Yapılan arazi kullanım çalışmaları esnasında yaklaşık 16 hektar büyüklüğe sahip olan planlama sahasında yaşayan nüfus için; halihazırda yer alan yol, otopark, yeşil alan, sosyal tesis, sağlık tesisi, gibi kentsel teknik ve sosyal altyapı alanlarının oldukça yetersiz olduğu görülmüştür.



-Arazi Kullanım Durumu ve Ulaşım Şeması-

Zemin Kat Yapı Fonksiyon Analizi	Yapı Sayısı (Adet)	Oran (%)
Konut Kullanımlı Yapılar	473	98.13
Günübirlik Ticaret Kullanımlı Yapılar	6	1.24
Harabe Niteliğinde Yapılar	3	0.62
Genel Toplam	482	100

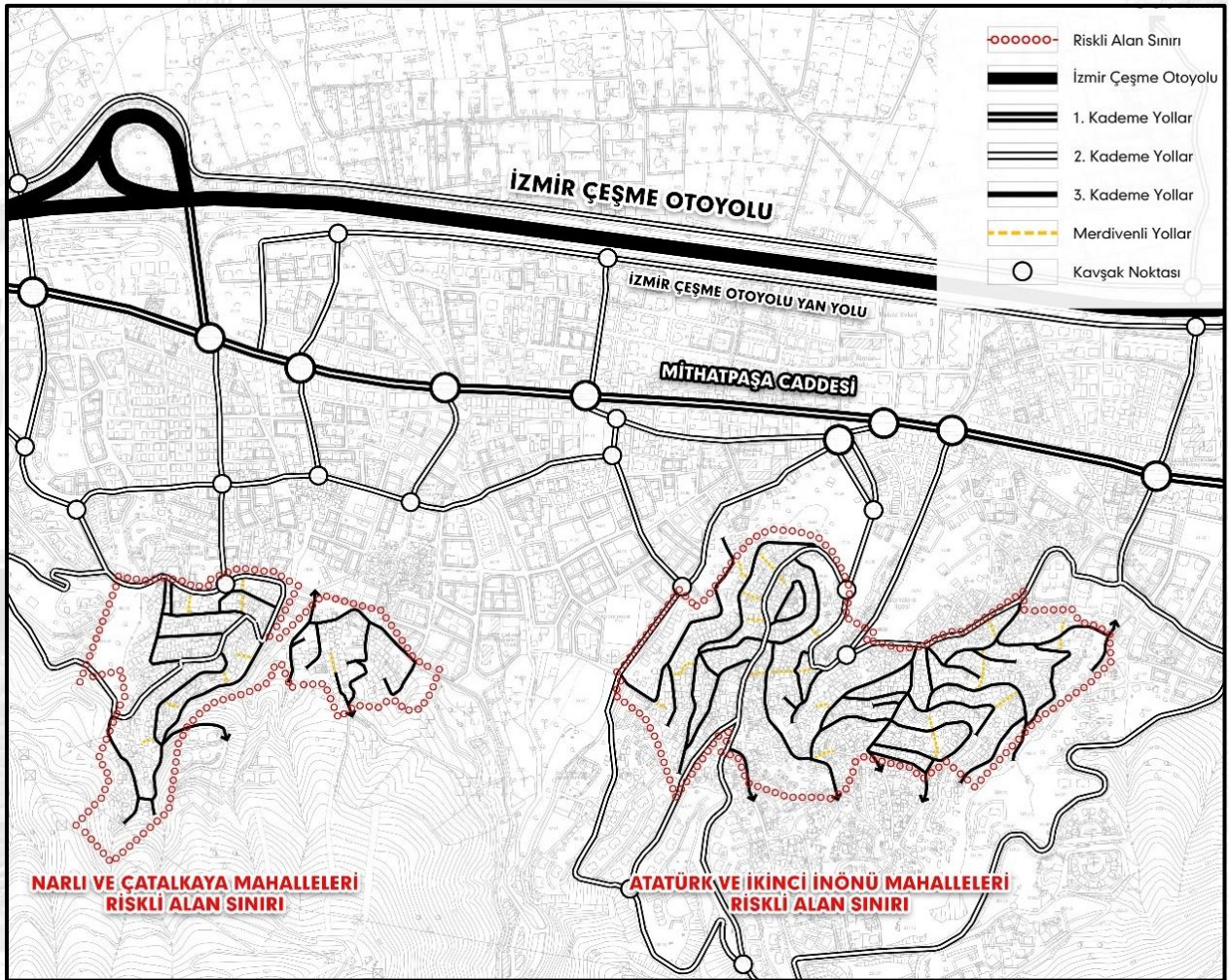
-Yapıların Kullanımlarına Göre Dağılımı-



-Zemin Kat Yapı Fonksiyon Analizi-

5.2. Ulaşım İlişkileri

Narlı - Çatalkaya Mahallelerini kapsayan planlama alanı, Narlıdere İlçesinin ana arter taşıt yolu olan Mithatpaşa Caddesi'ne 700 metre uzaklıkta, İzmir - Çeşme Otoyoluna 1 km mesafede, otoyola ait servis yoluna ise yaklaşık 900 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.



-- Mevcut Ulaşım Şeması --

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 Tuna Caddesi alanın kuzeyinde kalmakta ve alan içi ulaşım, eğimin izin verdiği oranda alan için 1. derece önemli olan bu caddeye bağlanan 2. ve 3. derece yollarla sağlanmaktadır. Alanın içinde zor topografik koşullara göre şekillenen yol ağının aksiyal düzeni, Çatalkaya Mahallesi'nde daha belirgindir. Narlı Mahallesi'nde, alanın içine ulaşımı sağlayan kısa bir sokak olan Bedrettin Cömert Sokak, Tuna Caddesi'nin bir yerden sonra riskli alan sınırının dışında kalması nedeniyle Tuna Caddesi'nin devamı olarak ana arter konumundadır. Alanı yaklaşık olarak ikiye bölen Çilek Sokak ve devamında yer alan Şenel Sokak, alan içi 2. derece ulaşım yollarıdır. Bunun yanı sıra alanın kuzeyinden güneyine doğru dik bir rampa şeklinde olan Bayır Sokak, Özgür, Ozan, Çağdaş, Kültür ve Çavuşoğlu isimli Sokaklar ise birbirine yakın derecede yollardır. Riskli alanın Narlı Mahallesi kısmında ise topografik yapı, düzensiz gelişim ve gecekondulaşma sebebiyle yol izleri çok belirgin olmamakta ve çıkmaz sokaklarla bitmektedir. Alan içi 2. derece yol olarak Dostlar, Bedrettin Cömert ve Gelincik Sokak belirlenmiştir. Depo, Gediz Sokak, 19 Mayıs ve Diyar Sokaklar da alanın yaklaşık aynı nitelikteki diğer alt kademedeki 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.

Bununla birlikte, söz konusu alan planlanmakta olan Fahrettin Altay-Narlıdere Metro güzergâhına 700 metre uzaklıkta bulunmaktadır. Projesi tamamlanmış ve ihale aşamasında olan Fahrettin Altay-Narlıdere Metro çalışması tamamlandıktan sonra çalışma alanından İzmir'in birçok yerine toplu taşıma ile de ulaşım sağlanmış olacaktır. Metro çalışmasının mevcutta faaliyet göstermekte olan Fahrettin Altay-Bornova Metro ve Aliaga-Torbalı İzban güzergâhları ile bağlantısı bulunmakta olup, çalışma tamamlandıktan sonra alandan raylı sistem toplu taşıması ile kolaylıkla kuzeyde

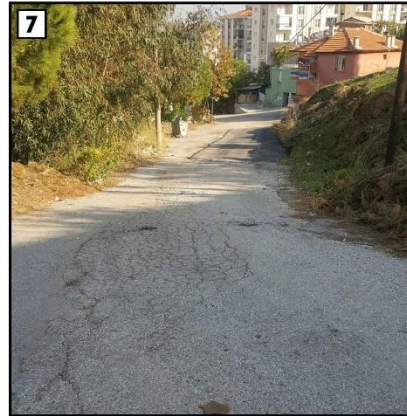
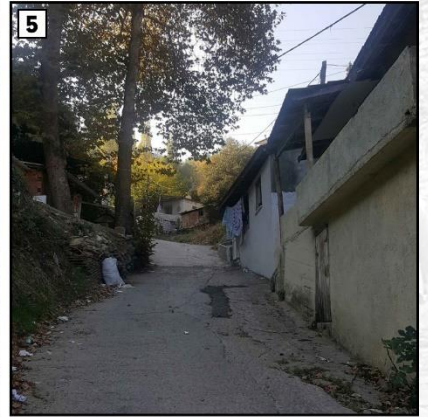
Bornova-Karşıyaka-Aliağa'ya, güneyde Adnan Menderes Havalimanı-Gaziemir-Torbalı'ya ve doğuda Alsancak Garına kadar ulaşım sağlanabilecektir.

5.3. Mekânsal Sorunlar

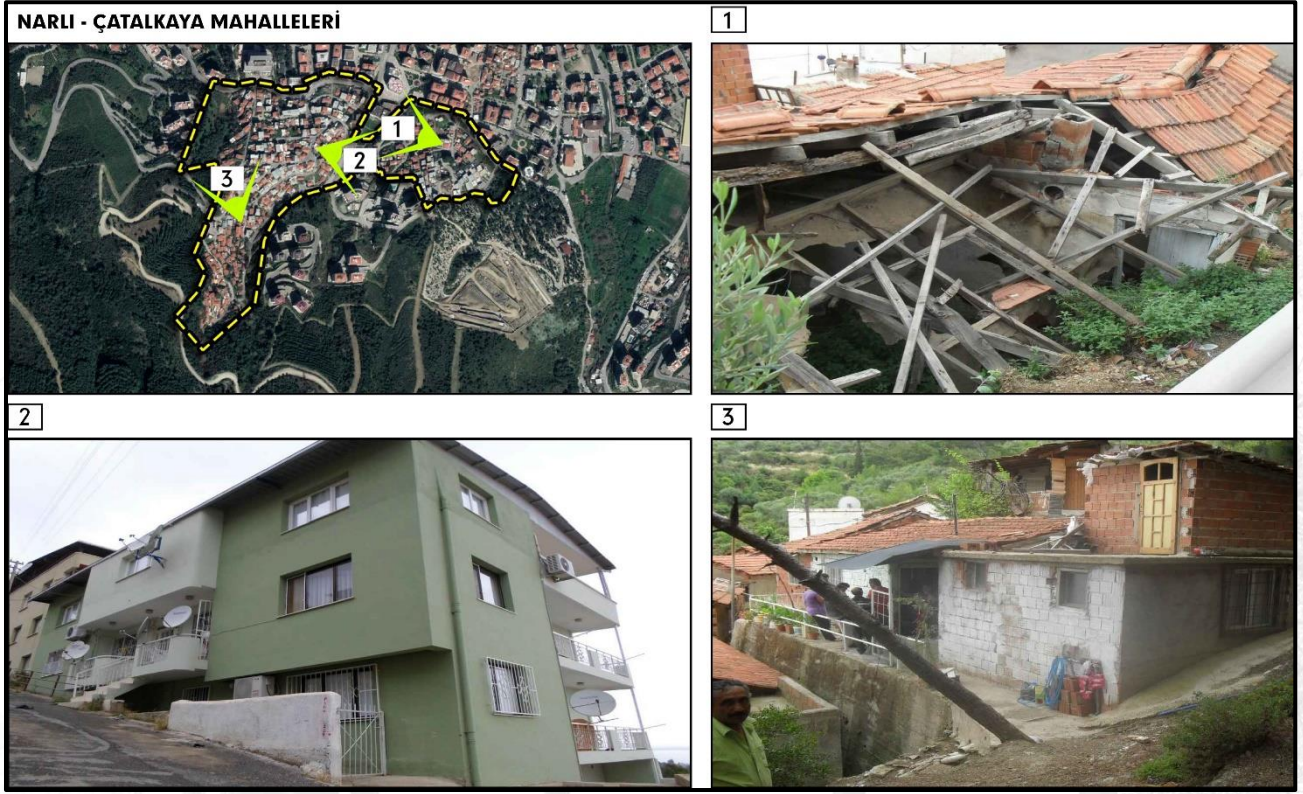
Bölgenin doğal arazi yapısına bağlı olarak eğiminden kaynaklanan ulaşım sistemi, alana mekânsal sorun olarak dezavantaj getirmektedir. Mevcut yol bağlantılarının zayıflığı, fonksiyonel ve yaya sirkülasyonu açısından kopukluğa neden olmaktadır. Ayrıca hâlihazır durumda su deposu, okul ve sağlık ocağı 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 tehlide 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 --

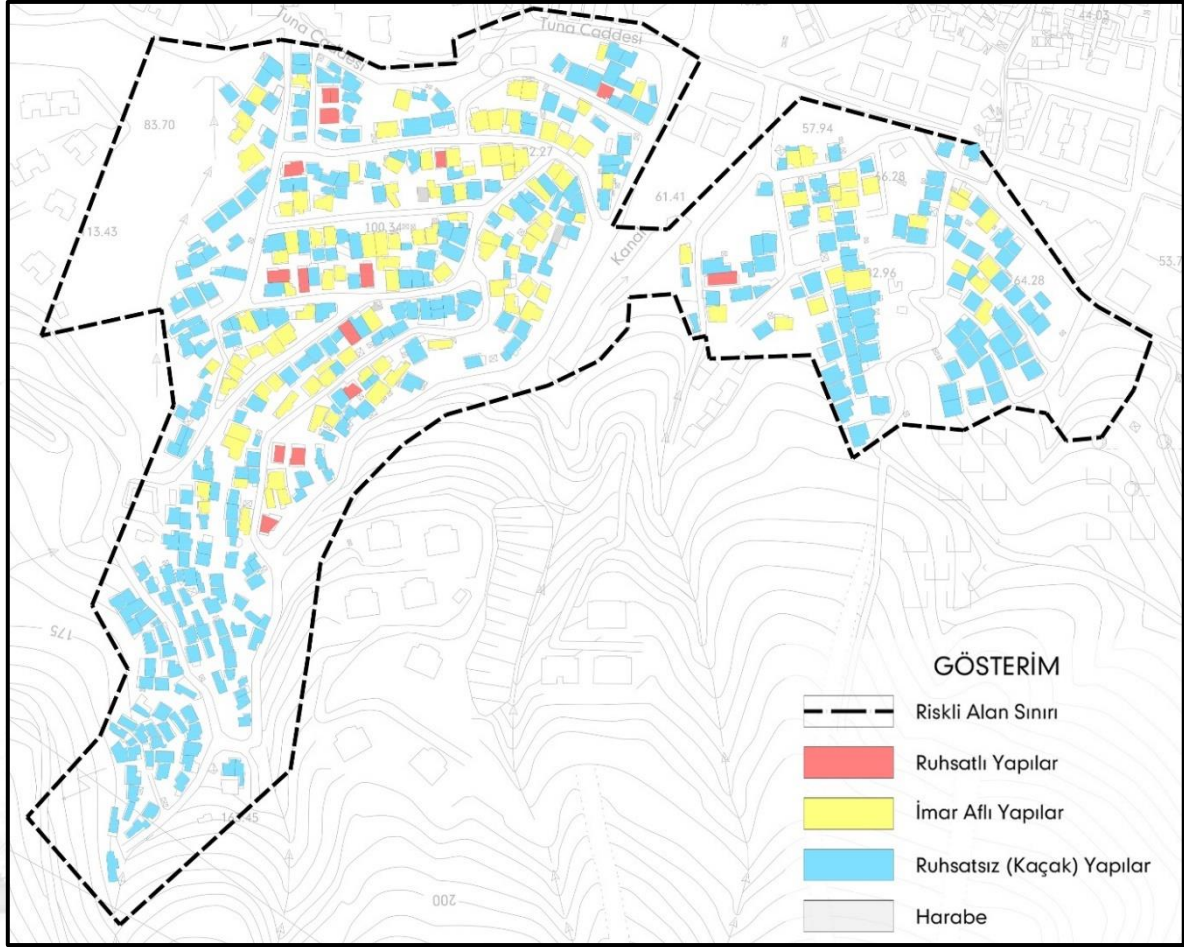


-- Planlama Sahasından Fotoğraflar --

5.4. Ruhsat Durumu

Narlı - Çatalkaya 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 482 adet yapı bulunmaktadır. Bu yapıların 15 adedi ruhsatlı yapı, 343 adedi ruhsatsız yapı, 121 adedi imar aflı yapıdır. Bununla beraber alanda 3 adet harabe niteliğinde olan yapı bulunmaktadır.



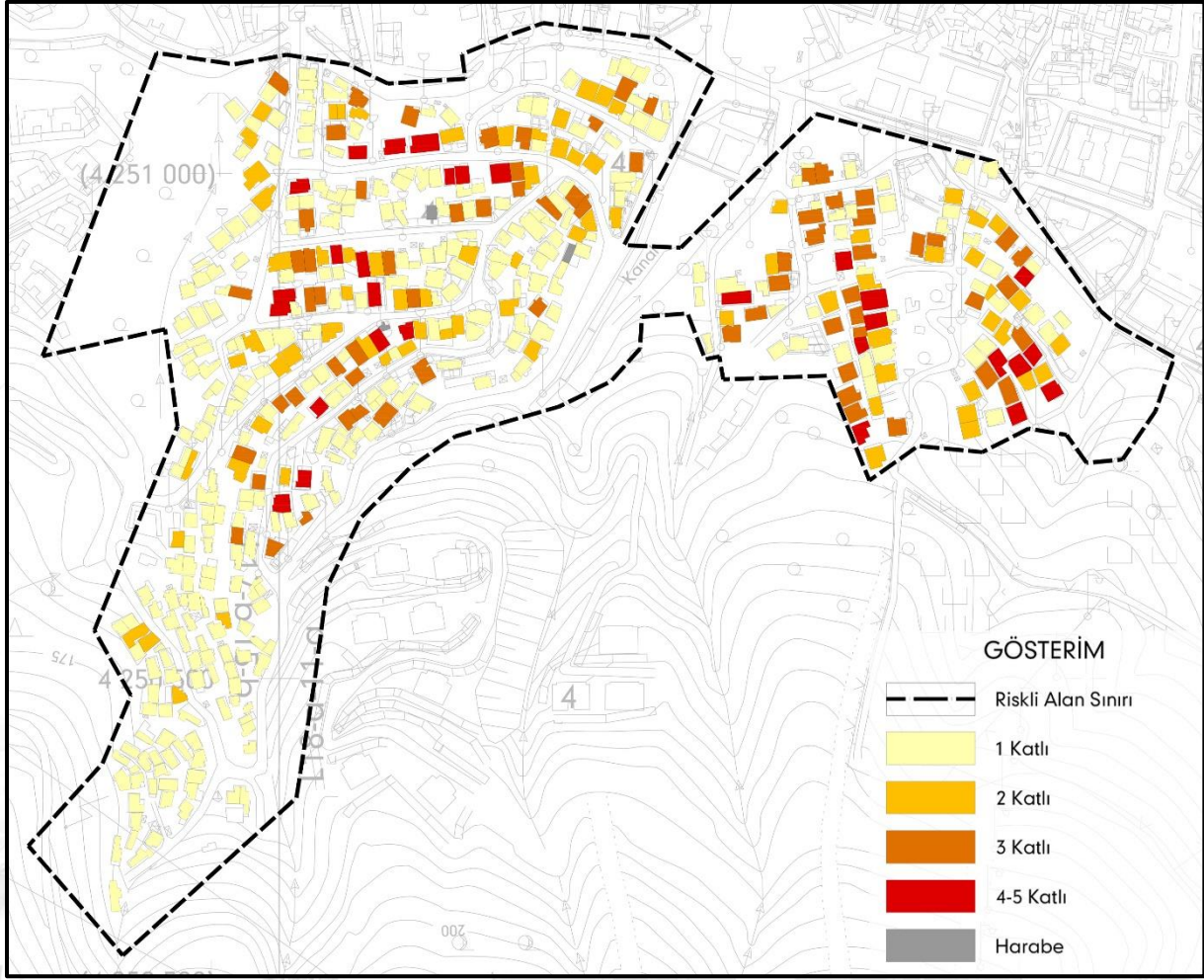
-- Ruhsatlı Yapılaşma Durumu --

Yapı Ruhsat Analizi	Yapı Sayısı (Adet)	Oran (%)
Ruhsatlı Yapılar	15	3.11
İmar Afli Yapılar	121	25.10
Kaçak/Gecekondu	343	71.16
Harabe	3	0.62
Genel Toplam	482	100

-Yapıların Ruhsat Durumlarına Göre Dağılımı-

5.5. Kat Adetleri

Planlama sahasında genellikle 1, 2 ve 3 katlı yapılar bulunmakta olup, 1 katlı 303 adet yapı alanının yaklaşık olarak %63'ünü, 2 katlı 77 adet yapı alanının yaklaşık %16'sını, 3 katlı 70 adet yapı alanının yaklaşık olarak %15'ini, 4-5 katlı 29 adet yapı alanının %6'sını ve 3 adet harabe niteliğindeki yapı ise alanın yaklaşık %1'ini oluşturmaktadır.



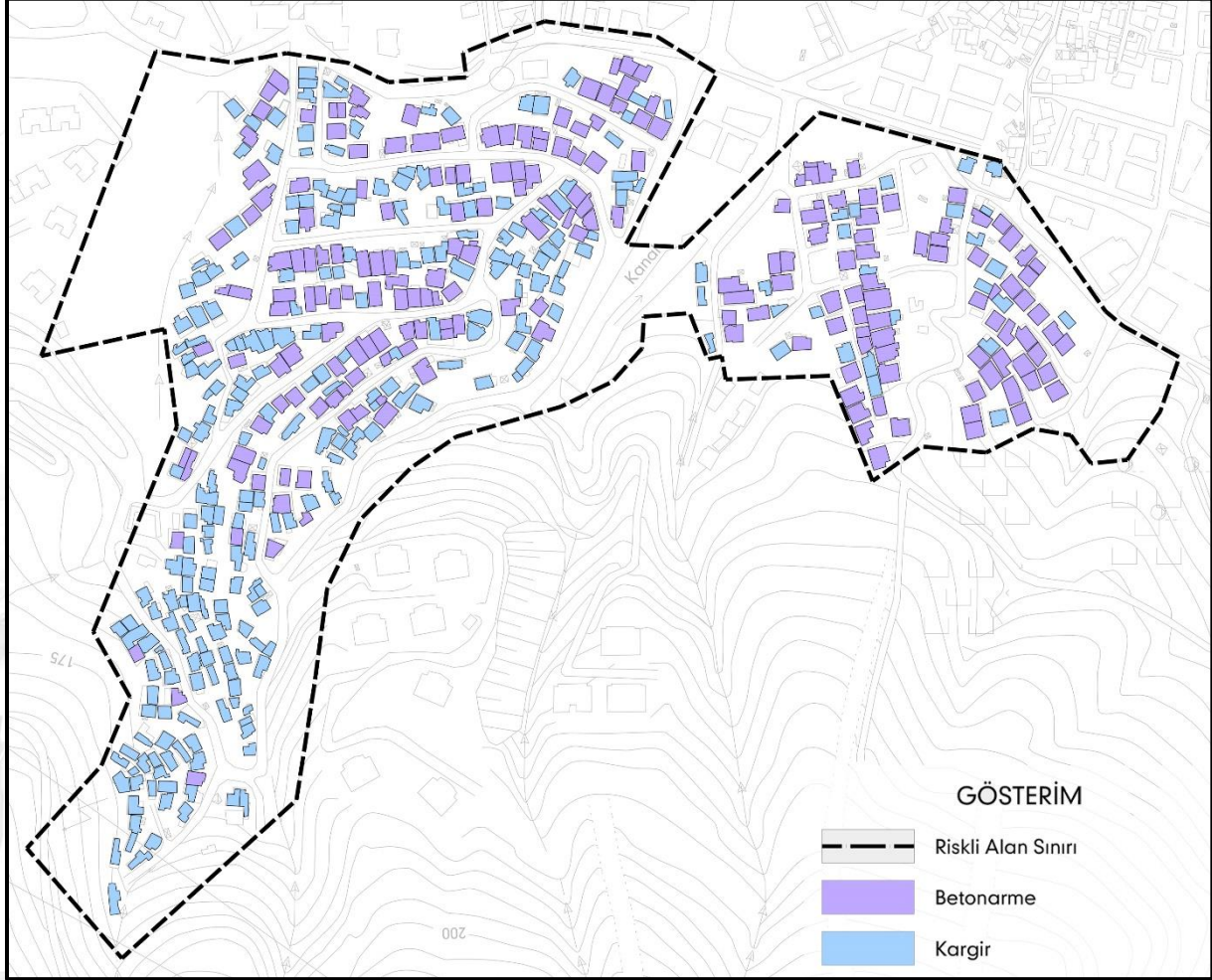
-- Kat Adetleri Analizi --

Kat Adedi	Yapı Sayısı (Adet)	Oran (%)
1 Katlı Yapılar	303	62.86
2 Katlı Yapılar	77	15.98
3 Katlı Yapılar	70	14.52
4-5 Katlı Yapılar	29	6.02
Harabe Niteliğinde Yapılar	3	0.62
Genel Toplam	482	100

-Yapıların Kat Adetlerine Göre Dağılımı-

5.6. Yapı Malzemesi ve Yapım Tekniği

Planlama sahasında yer alan yapıların malzemeleri incelendiğinde, 482 adet yapıdan 214 adedinin %44.40 oran ile betonarme yapı, 265 adedinin %54.98 oran ile kagir yapı ve 3 adedinin ise %0.62 oran ile harabe niteliğinde olduğu tespit edilmiştir.



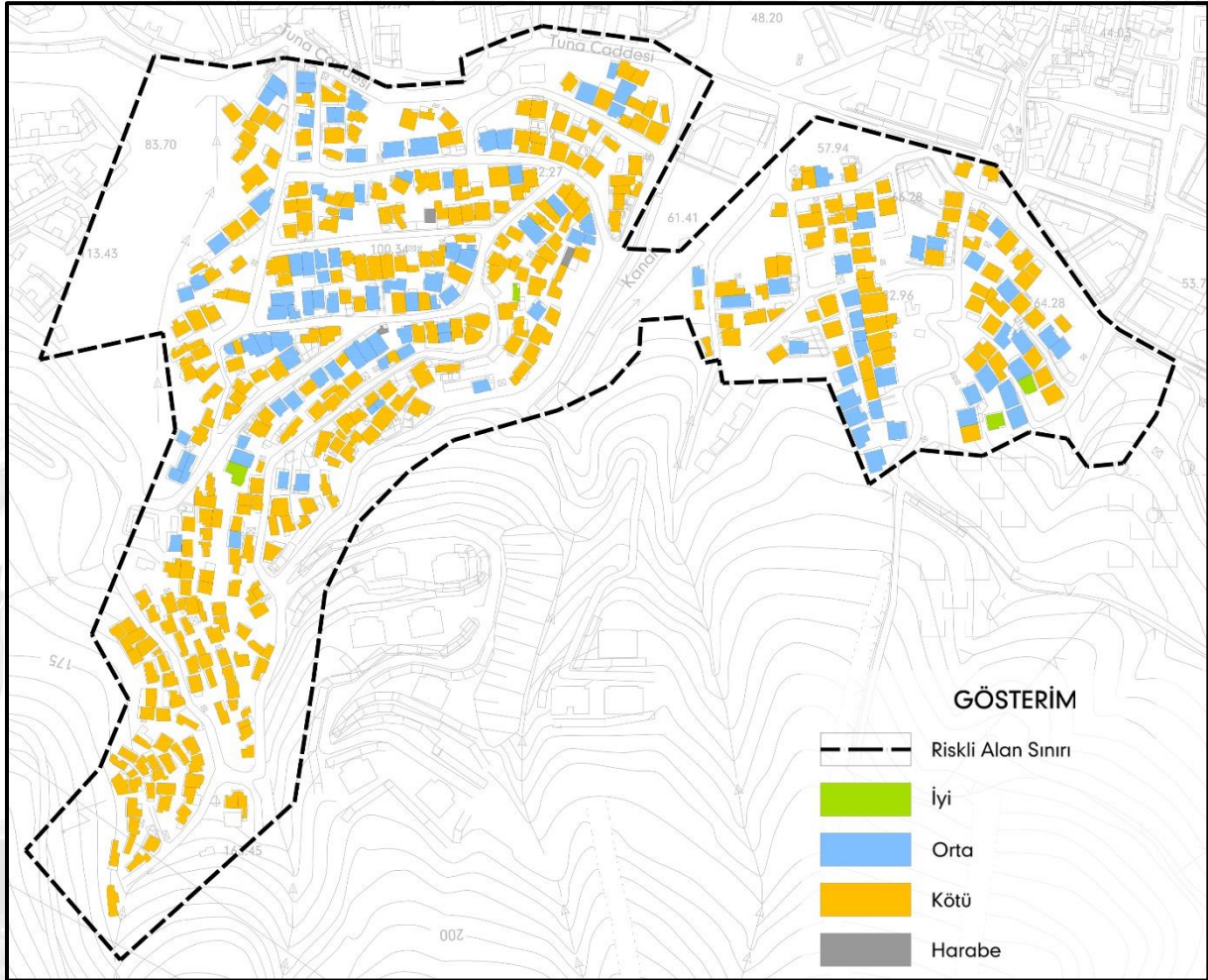
-- Yapı Strüktürü Analizi --

Yapı Strüktürü Analizi	Yapı Sayısı	Oran (%)
Betonarme Yapılar	214	44.40
Kagir Yapılar	265	54.98
Harabe Niteliğinde Yapılar	3	0.62
Genel Toplam	482	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 482 adet yapı, kalitesi açısından söz konusu cetvel kapsamında incelendiğinde, %74 oran ile 357 adet yapının kalitesinin kötü, %24 oran ile 118 adet yapının kalitesinin orta, %0.83 oran ile 4 yapının iyi kalitede, %62 oran ile 3 adet yapının harabe niteliğinde 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	357	74.07
Orta	118	24.48
İyi	4	0.83
Harabe	3	0.62
Genel Toplam	482	100

-Yapıların Kalitesine Göre Dağılımı-

5.8. Yapısal Sorunlar

Riskli alanındaki 482 adet yapının %96 oran ile 464 adedi gecekondu, imar aflı ve kaçak yapılardan oluşmaktadır. Ayrıca Riskli Alandaki yapıların %1 oran ile 3 adedi harabeden oluşmaktadır. Söz konusu binalar projelendirilmeden, teknik ve mühendislik hizmetleri almadan inşa edildikleri için belediye denetimi de sağlanamamıştır. Riskli Alandaki yapıların %3 oran ile 15 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 sağlamlığı, kalitesi, altyapısı ve çevre düzeni açısından çok yetersiz olduğu görülmektedir.

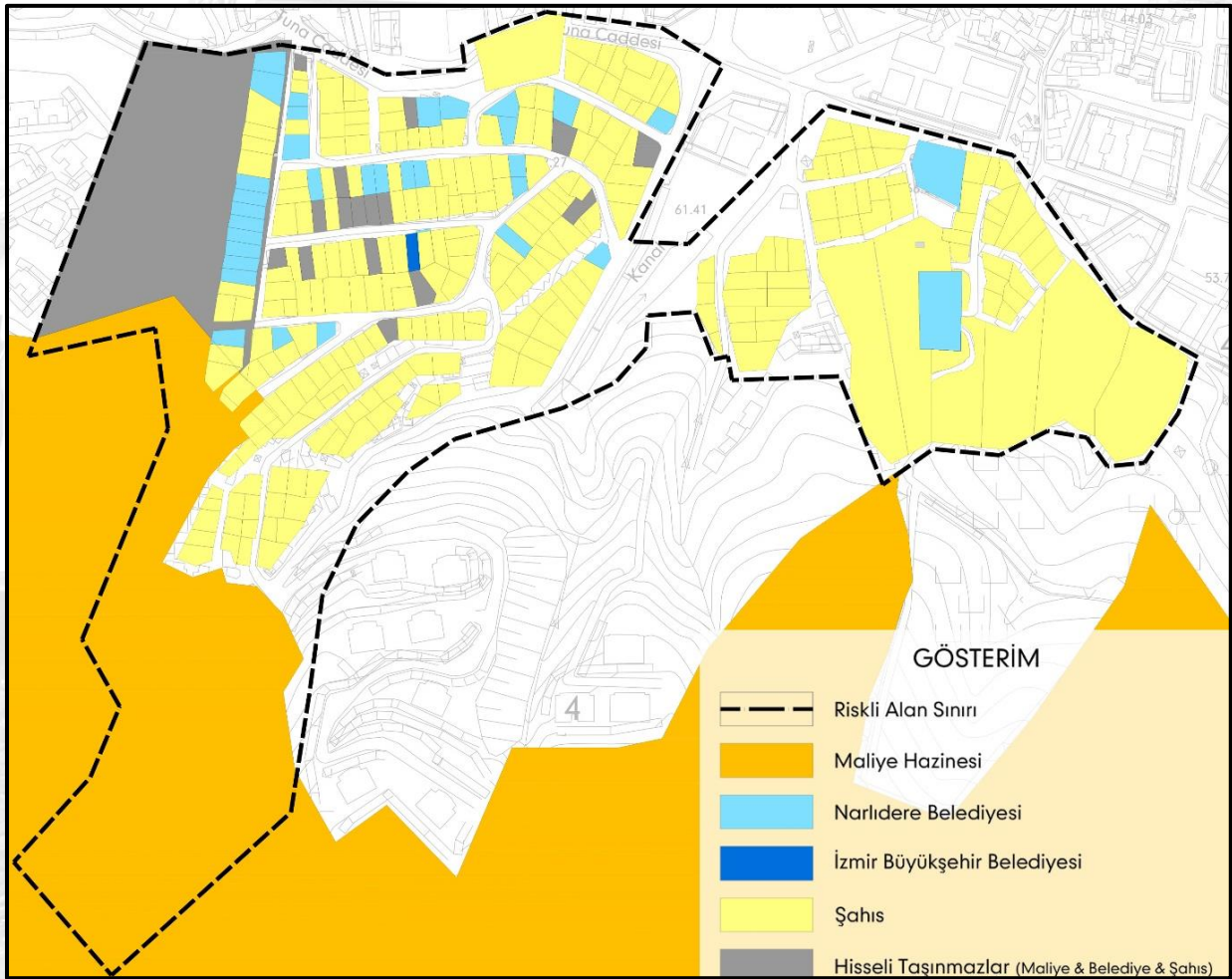
5.9. Mülkiyet Yapısı ve Kadastral Durum

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 721'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,
- Maliye Hazinesi ve özel mülkiyetin hisseli olduğu parseller,
- İzmir Büyükşehir Belediyesi ve özel mülkiyetin hisseli olduğu parseller,
- Narlıdere Belediyesi ve özel mülkiyetin hisseli olduğu parseller,



-Mülkiyet İyelik Durumu -

Bununla beraber söz konusu riskli alan sınırları içerisinde yer alan 183 adet gecekondulu sahiplerinin alanda herhangi bir mülkiyeti bulunmamaktadır.

Riskli alanda 318 adet parsel bulunmakta olup; 265 adedi şahıs mülkiyetine, 34 adedi Narlıdere Belediyesi mülkiyetine, 1 adedi İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetine, 15 adedi Narlıdere Belediyesi ve şahıs ortak mülkiyetine, 1 adedi İzmir Büyükşehir Belediyesi ve şahıs ortak mülkiyetine, 1 adedi Maliye Hazinesi ve şahıs ortak mülkiyetine, 1 adedi ise maliye hazinesi mülkiyetine aittir. Ancak Millî Savunma Bakanlığı'nın, 14.06.2019 tarih, E.341399 sayılı yazısında da belirtildiği üzere Maliye Hazinesi'ne ait olan 156 ada 1973 numaralı parsel Millî Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.

Mülkiyet İyelik Durumu	Parsel Sayısı (Adet)	Oran (%)
Maliye Hazinesi	1	0,31
İzmir Büyükşehir Belediyesi	1	0,31
Narlıdere Belediyesi	34	10,69
Şahıs	265	83,33
Maliye + Şahıs	1	0,31
İzmir Büyükşehir Belediyesi + Şahıs	1	0,31
Narlıdere Belediyesi + Şahıs	15	4,72
Genel Toplam	318	100,00

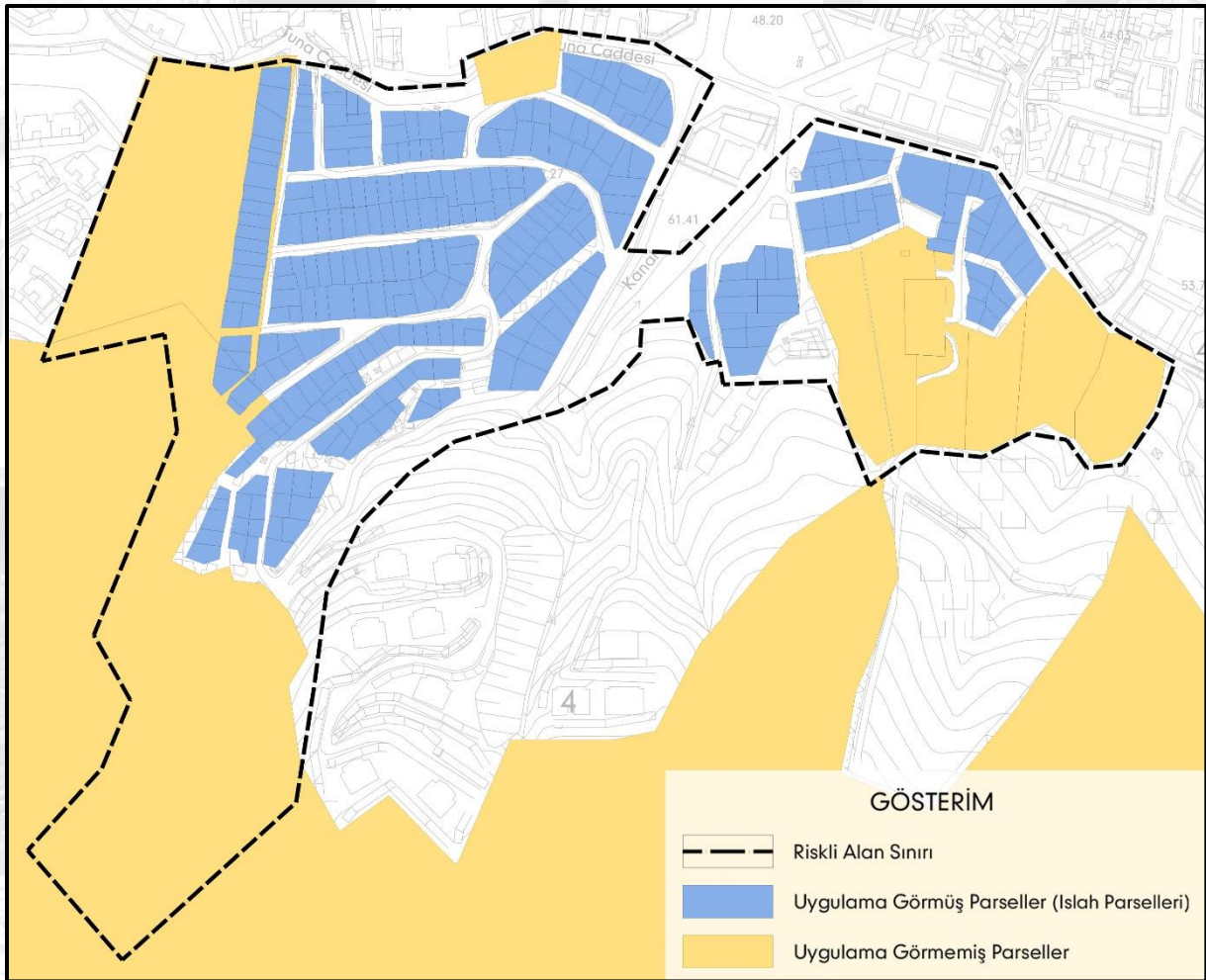
-Mülkiyetlerin İyeliklerine Göre Alansal Dağılımı-

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 %83 oran ile şahıs mülkiyetlerinin yoğunluklu olduğu görülmektedir. Bunu %11'lik oran ile Narlıdere Belediyesi mülkiyetleri takip etmektedir.

İyelik		Tapu Alanı	Oran (%)
Şahıs		68.575 m ²	59.37
Maliye Hazinesi	MSB'ye tahsisli	24.181 m ²	20.94
	Diğer	14.336 m ²	12.41
Narlidere Belediyesi		8.244 m ²	7.14
İzmir Büyükşehir Belediyesi		163 m ²	0.14
Genel Toplam		115.499 m²	100

-Mülkiyetlerin İyeliklerine Göre Alansal Dağılımı-

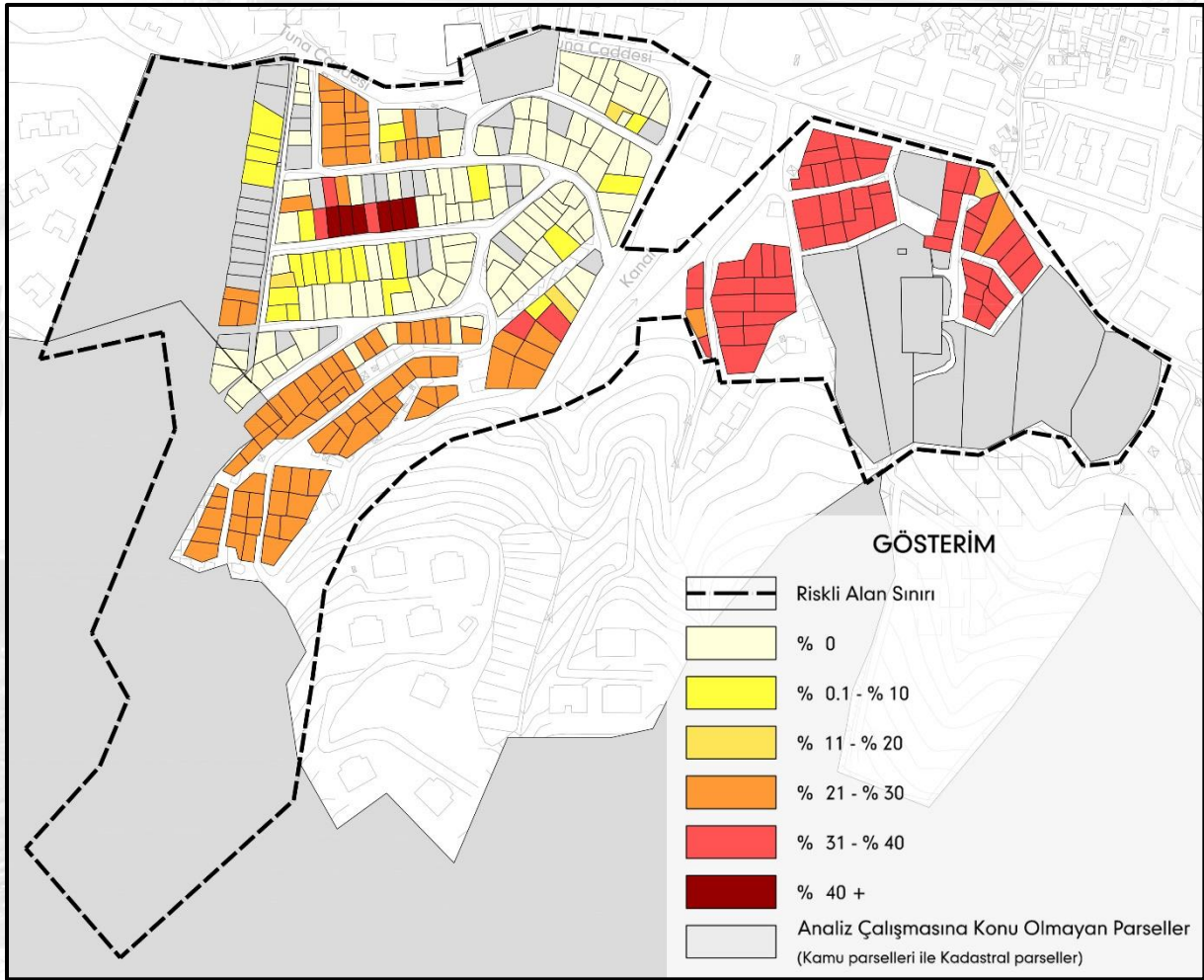
Maliye Hazinesi'ne ait olup MSB'ye tahsisli olan 24.181 m² yüzölçümlü parsel çalışma kapsamı dışında tutulmuştur. Planlara da kurum görüşü doğrultusunda "Askeri Alan" olarak işlenmiştir.



-- 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 “%31 - %40” 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 L17 ve L18 paftalarına isabet etmekte ve "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kalmakta ve alan içinden “Mania Sınırı” geçmektedir.

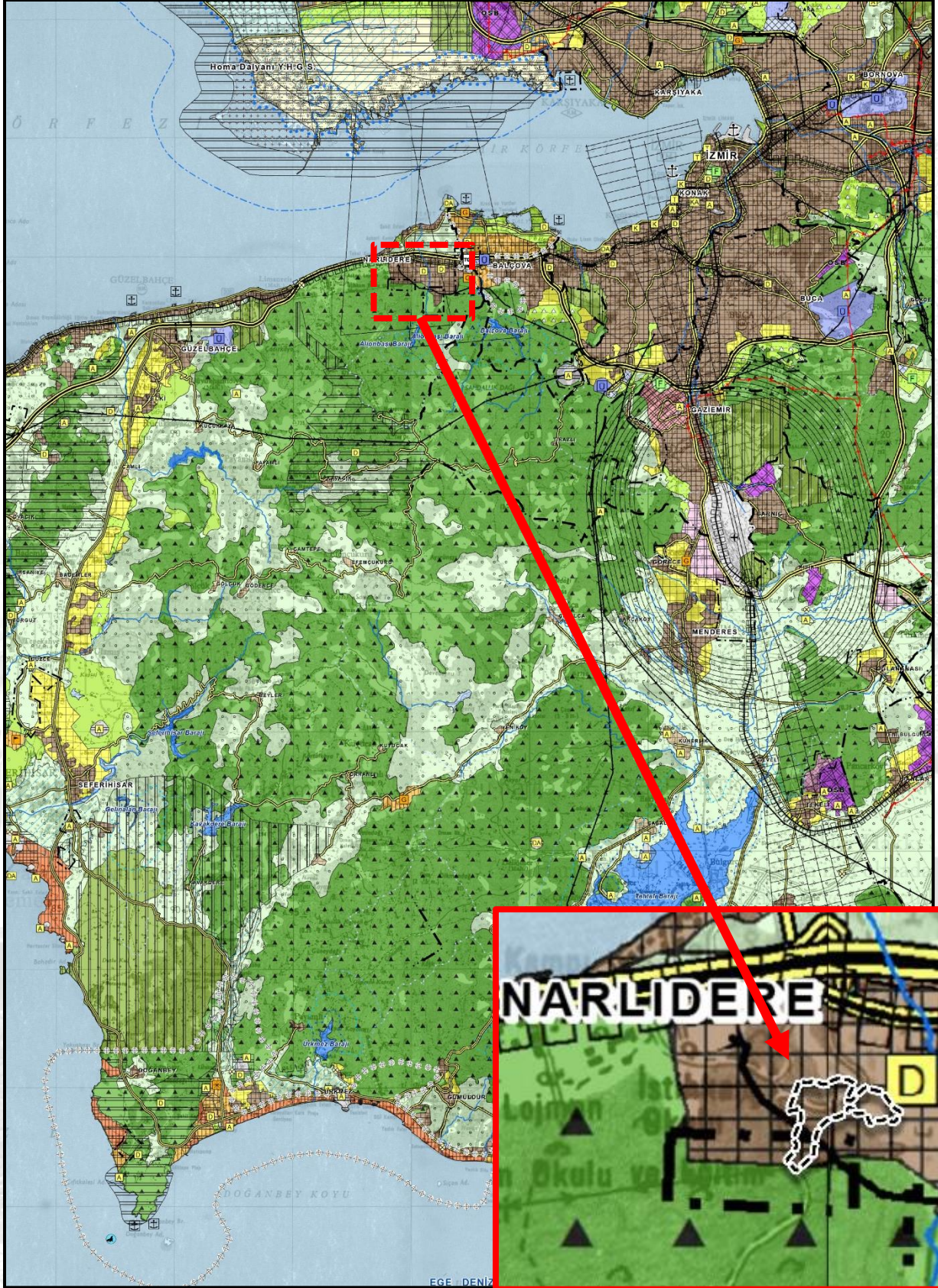
Söz konusu planın “Plan Uygulama Hükümleri”nin 8.1.1.3 maddesinde; *“Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi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

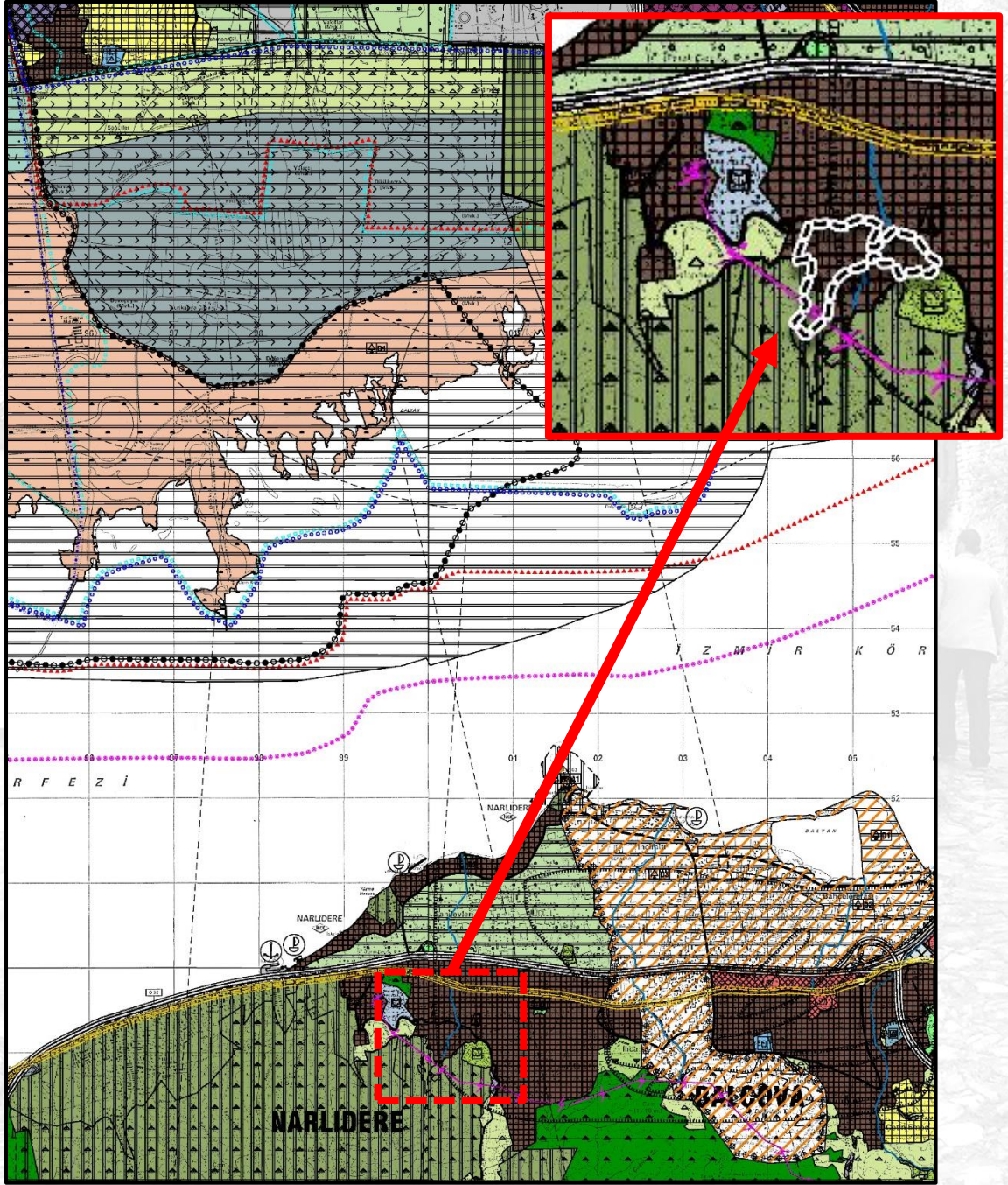
- Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İlgili Plan Uygulama Hükümleri -



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

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 ve L17b2 paftalarında yer almakta olup, "Kentsel Yerleşik Alan" ve "Askeri Alan" kullanımında kalmakta ve içinden "Enerji Nakil Hattı" ile "III. Derece Yeraltı Sıcak Su Kaynağı Koruma Alanı Sınırı" geçmektedir.



- 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 "Az Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı" ile "Orta Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı" olarak belirlenmiş olup, "İlköğretim Tesisleri Alanı", "Park ve Dinlenme Alanları" ve "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları" öngörülmüştür. Ancak, 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.

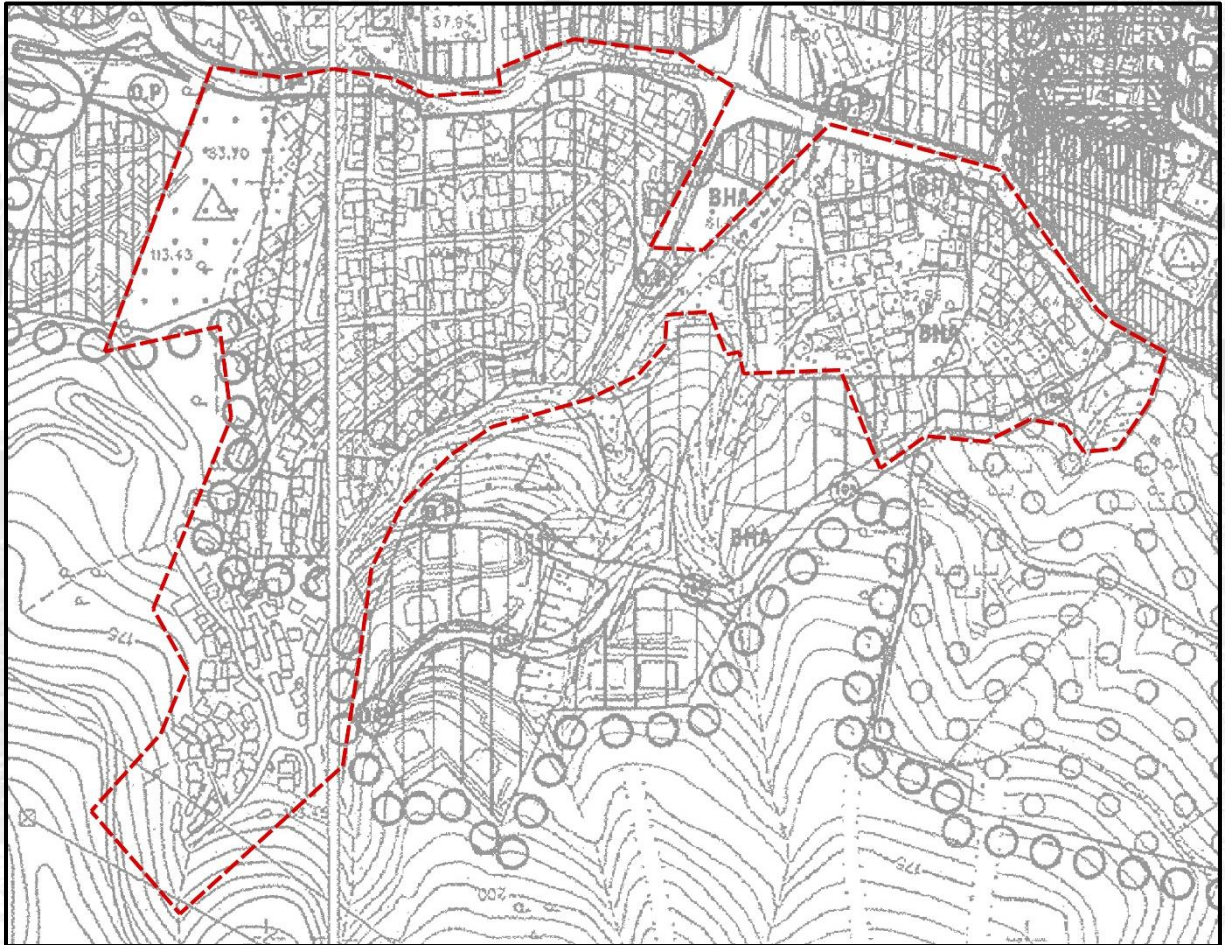
6.4. Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanının tümünü kapsayan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması bulunmamakla birlikte, 25.05.1989 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli 2.Etap Narlıdere Revizyon İmar Planı'nda değişiklik yapılarak 06.12.1989 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda söz konusu riskli alanın büyük bir kısmı ayrık nizam konut alanına isabet etmektedir.

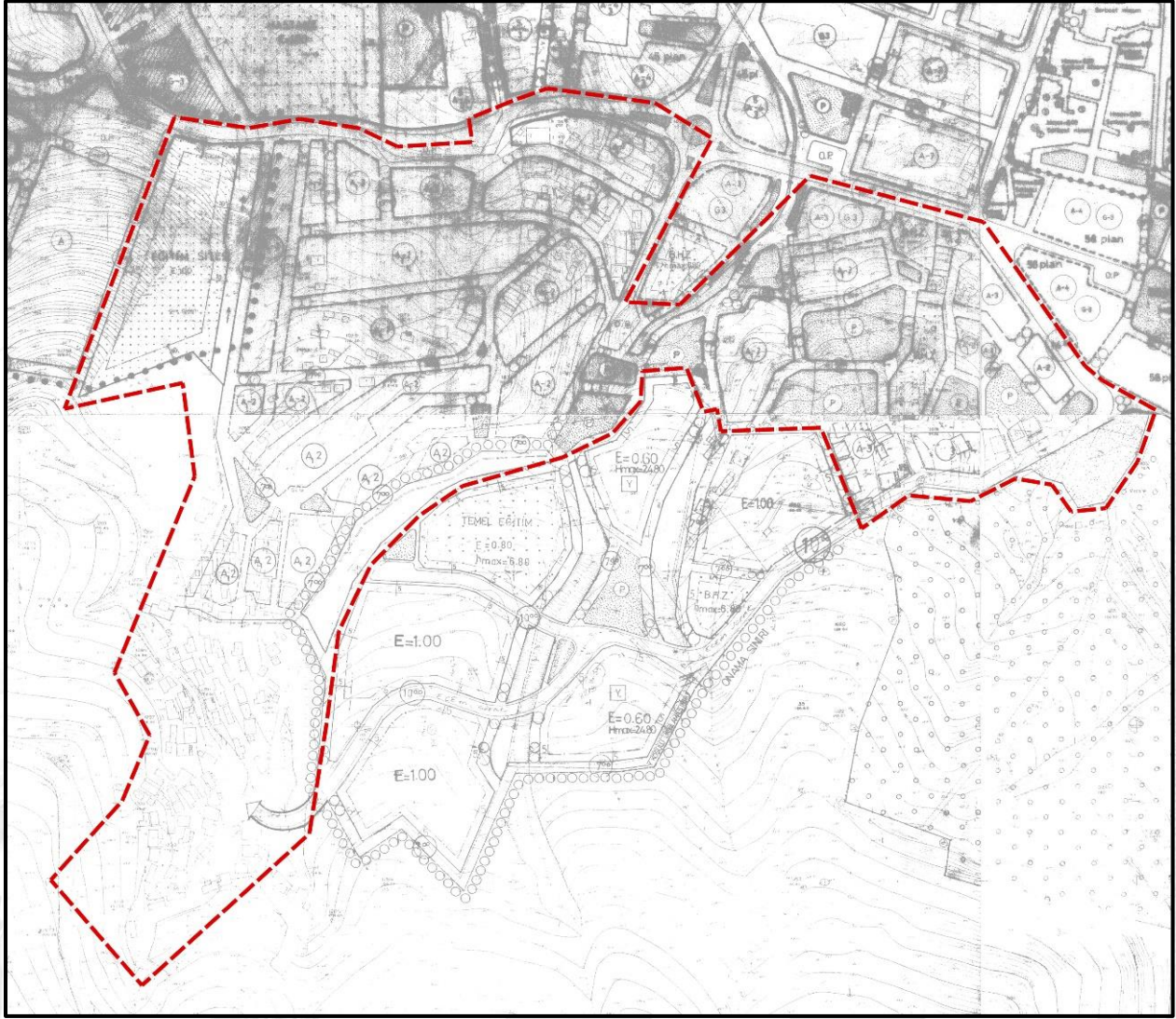
Söz konusu Uygulama İmar Planı'na göre riskli alan sınırları içerisinde Ayrık Nizam 2 kat olarak, Ayrık Nizam 3 kat olarak ve Ayrık nizam ve "G-3" koşullu olarak belirlenmiş konut adaları bulunmaktadır. Bununla birlikte 1 adet "Eğitim Sitesi" ve 2 adet "Belediye Hizmet Alanı" ile "Ağaçlandırılacak Alan (mezarlık alanı)" kullanımı bulunmaktadır. Ayrıca söz konusu Riskli Alanın güneyinde kalan ve mülkiyeti Maliye hazinesine ait olan 156 ada 1973 numaralı parselin bir kısmının 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda plan kararı bulunmamaktadır.

Söz konusu Riskli Alanın yürürlükteki yapılaşma koşulları ise şu şekildedir:

Konut adalarına Ayrık Nizam yapılaşma koşulu getirilmiş ve "Ayrık nizam verilmiş yapı adalarında müstakil ya da ikiz bloklar yer alabilir. Ancak blok boyu 24m.yi geçemez." şeklinde getirilmiş plan notu geçerlidir. "G-3" yapılaşma koşulunda ise "E=1.50" olarak önerilmiştir. Ayrıca Riskli Alanın kuzey sınırını belirleyen Tuna Caddesi ile Gelincik Sokak meri imar planında 14,5 metre olarak önerilmiştir. Meri imar planında alanın içinde önerilen tek taşıt yolu olan ve kuzeydeki Tuna Caddesi'ne bağlanan, mevcutta Çilek Sokak olarak kullanılan ve otopark ile biten 10 metrelik taşıt yoludur. Bunun dışında alan içerisindeki tüm yollar, 7 metrelik yaya yolu olarak önerilmiştir. Ancak Riskli Alanın Narlı Mahallesi sınırları içerisinde kalan bölümünde mevcut imar planına göre park olarak ayrılmış yeşil alanlar bulunmakla birlikte zayıf oranının yüksek olmasından dolayı imar uygulaması yapılamadığı için kamuya terkleri sağlanamamıştır.



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



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

7. KURUM GÖRÜŞLERİ

Narlidere Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 28.04.2017 tarihli ve 69463523-754/2697 sayılı yazı ile Narlıdere ilçesi sınırları içerisinde bulunan, 22.05.2013 tarih ve 2013/4831 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 'Riskli Alan' ilan edilen yaklaşık 15,7 hektar büyüklüğündeki Narlı ve Çatalkaya mahallelerinin bir kısmını 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: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü**Görüş: 23.04.2019 tarih ve 41890033-303.01-E.92152 sayılı yazısında;**

Planlama çalışması ile ilgili olarak '3914 Sayılı İmar Kanunu'nun 8-(e) bendi uyarınca Bakanlık makamından kurum görüşleri istenmesi doğrultusunda Bakanlığa iletilen plan teklif dosyasının incelendiği ve;

- Planlama çalışmasına konu bölgeye ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Riskli Alanın bir kısmının 'Az Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı', bir kısmının 'Orta Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı' kullanımları üzerinde kaldığı, imar planı ile birlikte 'Çok Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı' kullanım önerisi getirildiğinden üst ölçek plan değişikliğinin de yapılması gerektiği,
- İmar planında önerilen konut+ticaret alanları için 'Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21-(10) bendine göre konut kullanım oranının belirlenmesi gerektiği,
- İmar planında plan sınırına dahil olan fakat üzerinde hiçbir kullanım önerisi bulunmayan tanımsız alanlar ile ilgili hususun çözülmesi gerektiği belirtilmiştir.

Yukarıda yazılı görüşe istinaden imar planı plan notlarına konut+ticaret alanlarında konut oranının %80'i geçemeyeceğini belirtir not eklemiş ve imar planı sınırına dahil bütün alanlar için kullanım kararları belirlenmiştir.

Kurum: T.C. İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü;**Görüş: 13.02.2018 tarih ve 71160347-250-E.4291 sayılı yazısında;**

Riskli Alan sınırı içerisinde herhangi bir doğal sit alanı veya tabiat alanına rastlanmadığından planlama çalışmalarının yürütülmesinde herhangi bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.

Kurum: T.C. İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı;**Görüş: 25.01.2019 tarih ve 76606039-756.99-E.9563 sayılı yazısında;**

Riskli Alan sınırı içerisinde 156 ada 973 parsel no'lu taşınmazın Millî Savunma Bakanlığı'na tahsisli olmasına rağmen ilgili İdarenin görüşünün alınmadığı, bu husus ile

birlikte görüş kapsamında plan notlarında yapılması gerektiği belirtilen düzeltmelerin yapılması halinde imar planına itiraz edilecek bir husus bulunmadığı ifade edilmiştir.

Yukarıda yazılı görüşe istinaden ilgili otoriteden kurum görüşü alınmış ve bahsi geçen plan notu değişiklikleri gerçekleştirilmiştir.

Kurum: T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

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

Riskli Alanı kapsayan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın incelenmesi neticesinde alanın bir kısmının 'Askeri Alan' ve bir kısmının 'Orman Alanı' kullanımlarına tekabül ettiğinin tespit edildiği, buna istinaden Millî Savunma Bakanlığı'nın görüşü alınarak ve güncel orman sınırlarına dikkat edilerek bahsi geçen alanların plan sınırı dışında bırakılması gerektiği belirtilmiştir. Ek olarak imar planında önerilen 'Rekreasyon Alanı' için gerekli yapılaşma koşullarının belirlenmesi gerektiği ifade edilmiştir.

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: 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: İzmir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü;**Görüş: 15.01.2019 tarih ve 77597247-611.99-E73 sayılı yazısında;**

Planlama çalışmasının yürütülmesinde '1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha 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: 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: 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 Riskli Alan sınırından geçtiğinin tespit edildiği belirtilerek bu dere 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 planına işlenmiş olup, söz konusu görüşte belirtilen kanun ve yönetmeliklere uyulmasına ilişkin plan notu işbu rapora konu imar planı plan notlarına eklenmiştir.

Görüş 2: 13.02.2019 tarih ve 29167681-045.01/12480 sayılı yazısında;

Kuruma iletilen imar planının incelenmesi neticesinde Riskli Alan sınırının batı cephesinde bulunan Günaydın Deresi yatağının imar planına işlenmediği, alanın doğusundan geçen Çaykara Deresi yatağının ise belirli noktalarda daraltıldığı tespit edildiği, buna istinaden;

- Bahsi geçen derelerin dere yatağının sabit ve 3,00 metre olarak imar planlarına işlenmesi, derelerin bakım ve servisi için her iki tarafında sabit ve en az 5,00 metre genişliğinde imar yollarının ayrılması gerektiği,

belirtilmiştir. Buna ek olarak;

- Halihazırda Riskli Alanın kuzeyinde yer alan pompa istasyonu ve su deposunun mevcut halleriyle korunarak imar planına "BHA (İZSU)" olarak işlenmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Kurum: İzmir Doğalgaz Dağıtım A. Ş.;

Görüş: 16.05.2017 tarih ve 7742 sayılı yazısında;

Riskli Alan sınırları 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.30034 sayılı yazısında;**

Riskli Alan sınırları 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 Alanın bir kısmının kesinleşmiş Devlet Ormanı sınırları içerisinde kaldığının tespit edildiği, Anayasa ve Mahkeme Kararları gereği bahsi geçen orman alanının planlama çalışmasına konu alan dışında bırakılması gerektiği belirtilmiştir.

Yukarıda yazılı görüşe istinaden Devlet Ormanı sınırına dahil olan alanlar planlama çalışmasına konu alan dışında bırakılmıştır.

Kurum: T.C. Millî Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü;**Görüş: 14.06.2019 tarih ve 51291087-754[01002]-E.341399 sayılı yazısında;**

Riskli Alan dahilinde Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından Bakanlığa tahsis edilmiş olan ve '189 Sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Yurtdışı Teşkilatı Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'ye tabi bulunan, ancak üzerinde 2005 yılından itibaren yaklaşık 115 adet gecekondolu yer alması sebebi ile işgalli konumunda olan askeri alanın imar planlarında 'Askeri Alan' kullanımı ile işaretlenmesi ve bahsi geçen gecekondolu işgallerinin sonlandırılması için gerekli işlemlerin başlatılması gerektiği belirtilmiştir.

Kurum: T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü;**Görüş: 04.06.2017 tarih ve 54495999-754-378669 sayılı yazısında;**

Riskli Alan sınırı içerisinde geçen Cin Deresi ve Yabanyemiş Deresi'nin 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 yapılmaya kadar, Riskli Alan içerisinde geçen derelerin kadastral plandaki mevcut şerit genişliklerine müdahale edilmemesi, bu konunun plan notu olarak kayıt altına alınması ve derelerin ıslahı yapılmaya 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,

Cin Deresi ve Yabanyemiş Deresi için;

- İmar planlarında yatak güzergahı boyunca 8,00 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 54495999-754-30054 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.537763 sayılı görüşünde;

Riskli Alan sınırının Müdürlük sorumluluğunda bulunan '154 kV. Uzundere-Güzelyalı Brşn. Ilica Enerji İletim Hattı'nı barındırdığının tespit edildiği belirtilmiş olup, buna istinaden;

- Bahsi geçen Enerji İletim Hattının korunarak imar planına işlenmesi ve 'Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin (h) bendinde belirtilen yaklaşım mesafelerine uyulması gerektiği ifade edilmiştir.

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 çalışmalarında '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 46966 sayılı yazısında ise;**

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', 260 m²'lik 1 adet 'Trafo Alanı' ve 1 adet 848 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.484372 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: 08.01.2019 tarih ve 40589487-755.01-E.2801 sayılı yazısında;**

Riskli Alanın İzmir Adnan Menderes Havalimanı'nın yaklaşık 8 NM batısında bulunduğu ve hava seyrüsefer usulleri açısından olumsuz bir durum teşkil etmediğinin tespit edildiği belirtilmiştir. Bununla birlikte alanın elektronik sistemler açısından Genel Müdürlüğün sorumluluğundaki işletme envanterinde bulunan havaalanları mania planları kapsamı dışında fakat Çiğli Askeri Havalimanı yakınlarında kaldığının tespit edildiği ve buna istinaden ilgili otoritenin görüşlerinin alınmasının gerektiği, harici olarak planlama çalışmalarının hava seyrüsefer usulleri açısından herhangi bir olumsuz bir etkisinin olmadığı belirtilmiştir.

Yukarıda yazılı görüşe istinaden ilgili otoriteden alınan kurum görüşü bir sonraki alt başlıkta yer verilmiştir.

Kurum: T.C. Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Eğitim Komutanlığı, Harekât Eğitim Başkanlığı;**Görüş: 29.05.2019 tarih ve 43735468-340.01-245/8124 sayılı yazısında;**

Riskli Alanda Komutanlığın sorumluluk ve yetkisinde olan askeri alan, askeri yasak ve askeri güvenlik bölgesi uygulamasının bulunmadığı, ancak alanın 'Çiğli-Kaklıç Askeri Havalimanı Mania Planı' kapsamında bulunduğu belirlenmiş olup;

- 'Çiğli-Kaklıç Askeri Havalimanı Mania Planı' maksimum bina yüksekliği koşullarına uyulması,
- Her ölçekteki imar planlarına onaylı Mania planlarının işlenmesi,
- Havaalanı elektronik ve seyrüsefer yardımcı cihazlarının Radar performanslarının olumsuz etkilenmemesi için alanda sanayi sitesi, fabrika ve benzeri yapıların planlanmaması ve inşaat malzemelerinde yansıtıcı özellikteki malzemelerin kullanılmaması,
- 'ICAO Annex-14 Cilt 1 SHT-HES' kriterlerinin ihlal edilmemesi gerektiği belirtilmiştir.

Kurum: T.C. İzmir Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü;**Görüş: 20.01.2019 tarih ve 38473911-754-E.1380376 sayılı yazısında;**

Riskli Alanda 'Eğitim Alanı' kullanımları için ayrılan alanların 'Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 'Ek-2 Tablosu'nda belirtilen standartlara ve 'Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliği'nin 5-(c) bendi uyarınca bataklık, dere yatağı veya heyelan bölgesinde bulunmaması, okul bahçesi duvarından en az 100 metre uzağa kadar olan alanda orta/yüksek gerilim hattı, baz istasyonu ve eğlence merkezi bulunmaması, en az 50 metre uzağa kadar olan alanda ise akaryakıt servis istasyonu bulunmaması hususlarına dikkat edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

'6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 'Uygulama Yönetmeliğinin' 6. bölümünde yer alan 18-(2b) 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;

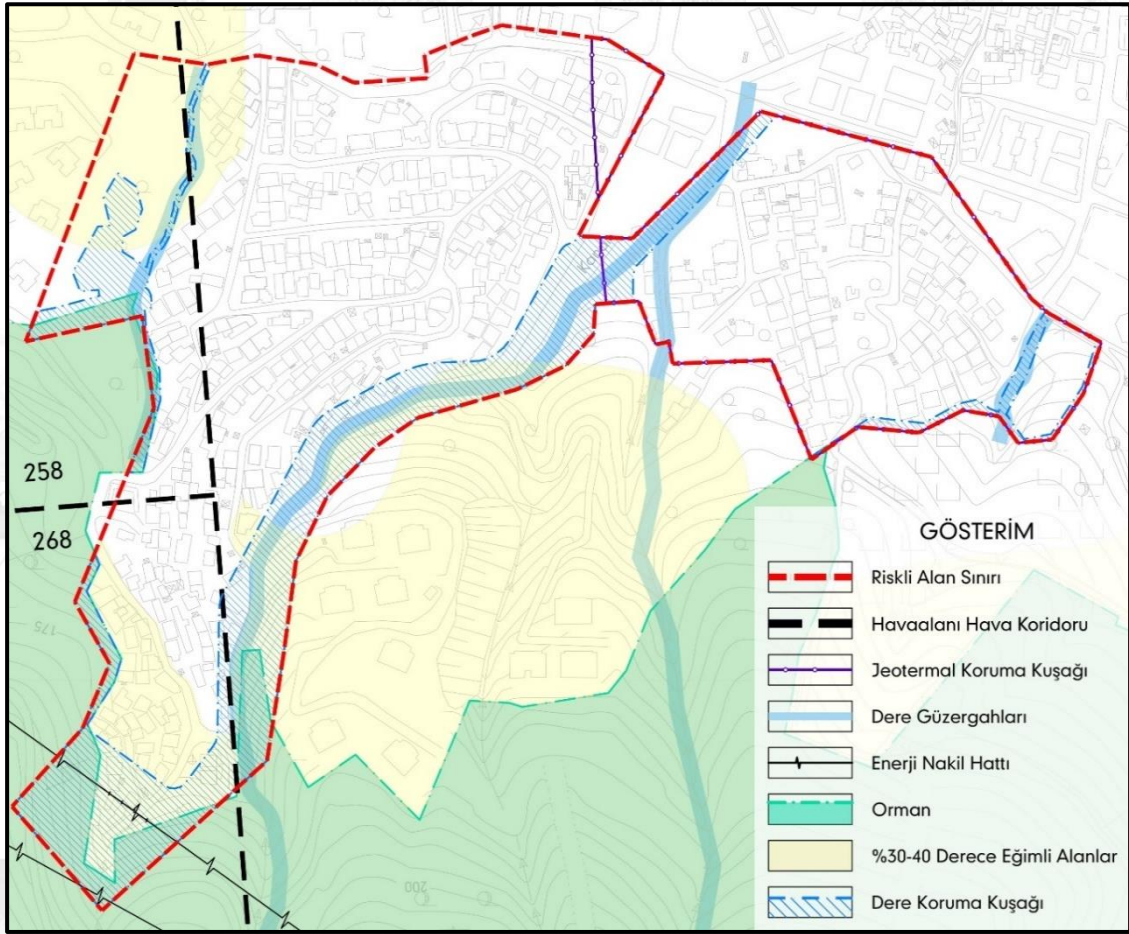
Görüş: 03.01.2019 tarih ve 16225293-754-E.1724 sayılı yazısında;

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 sınırları içerisinde 1 adet ‘Cami’ alanı ayrılmıştır.

8. SENTEZ, GENEL DEĞERLENDİRME VE PLANLAMAYA GEÇİŞ

Yukarıda yapılan analizler ve kurum ve kuruluşlardan toplanan bilgiler sonucunda oluşturulan veri grupları birlikte değerlendirildiğinde İzmir İli, Narlıdere İlçesi, Narlı ve Çatalkaya 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, Narlı ve Çatalkaya Mahalleleri'nde ilan edilen Riskli Alana İlişkin Hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği plan onama sınırı dahilinde yerleşilebilirlik durumunda sınırlayıcı olan başlıca lekeler, "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” ve “Enerji Nakit Hattı ve 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; uzlaşma 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)	53.687 m ²	46.48
	İkamet Etmeyenler (Tapulu)	68.575 m ² 14.888 m ²	12.89
	İkamet Edenler (İşgalciler)	0 m ²	0.00
Kamu	Maliye Hazinesi	MSB'ye tahsisli	24.181 m ² 20.94
		Diğer	14.336 m ² 12.41
	Narlidere Belediyesi		46.924 m ² 8.244 m ² 7.14
	İzmir Büyükşehir Belediyesi		163 m ² 0.14
	Genel Toplam		115.499 m²

-Mülkiyetlerin Tapu Yüzölçümleri-

İyelik		Kök Tapu Alanı	Oran (%)
Şahıs	İkamet Edenler (Tapulu)	61.709 m ²	48.34
	İkamet Etmeyenler (Tapulu)	79.757 m ² 18.048 m ²	14.14
	İkamet Edenler (İşgalciler)	0 m ²	0.00
Kamu	Maliye Hazinesi	MSB'ye tahsisli	24.181 m ² 18.94
		Diğer	14.336 m ² 11.23
	Narlidere Belediyesi		47.898 m ² 9.218 m ² 7.22
	İzmir Büyükşehir Belediyesi		163 m ² 0.13
	Genel Toplam		127.655 m²

-Mülkiyetlerin Kök Tapu Yüzölçümleri-

Planlama sahasında yer alan her bir parsel için kök parsel yüzölçümü bilgilerine ulaşıldıktan sonra, alanda 127.655 m² yüzölçümüne sahip kadastral nitelikte mülkiyet olduğu bilinmesine rağmen MSB'ye tahsisli parselin çalışma dışında tutulması sebebiyle, alanda 103.474 m² yüzölçümüne sahip kadastral nitelikte mülkiyet olduğu kabulü ile çalışmalar sürdürülmüştür. 103.474 m² yüzölçümüne sahip kadastral mülkiyetin yaklaşık %77'si ise şahıs mülkiyetinde kalmaktadır.

Bunun akabinde Narlı – Çatalkaya Mahallelerini kapsayan planlama sahasının yakın çevresinde kadastral parsel birim m² satış bedelleri araştırılmış ve kadastral parseller için bu değer 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)	61.709 m ²	77.37	92.563.370 TL
	İkamet Etmeyenler (Tapulu)	18.048 m ²	22.63	27.071.952 TL
	İkamet Edenler (İşgalciler)	0 m ²	0.00	0 TL
Genel Toplam		79.757 m ²	100.00	119.635.322 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	585 adet	76.17
İkamet Etmeyenler / Tapulu	0 adet	0.00
İkamet Edenler / İşgalci	183 adet	23.83
Genel Toplam	768	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 206 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Ancak söz konusu 206 adet bağımsız birimin içinde aynı kişiye ait birden fazla bağımsız birim olduğu, bu tip bağımsız birim sayısının da 23 adet olduğu tespit edilmiştir. Çalışmanın temel politikası gereği, söz konusu 23 adet bağımsız birim, daire dağıtımında sayı olarak göz ardı edilerek, alanda 183 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 23 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 585 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)	31.348.316 TL
	İkamet Etmeyenler (Tapulu)	0 TL
	İkamet Edenler (İşgalciler)	8.473.859 TL
Genel Toplam		39.822.175 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 (alanda hem tapusu hem de bağımsız birimi olanlar)**
Kıymet Takdiri: Kök Parsel Bedeli + Bağımsız Birim Bedeli
- **İkamet etmeyenler / Tapulu (alanda yalnızca tapusu olanlar)**
Kıymet Takdiri: Kök Parsel Bedeli
- **İkamet edenler / İşgalci (alanda 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)	51.008.314 TL
	İkamet Etmeyenler (Tapulu)	2.088.048 TL
	İkamet Edenler (İşgalciler)	35.486.141 TL
Genel Toplam		88.582.503 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 tamamına yakını 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)	506 adet	42 adet	31 adet	21 adet	21 adet	33 adet	654 adet
İkamet Etmeyenler (Tapulu)	20 adet	15 adet	8 adet	16 adet	8 adet	18 adet	85 adet
İkamet Edenler (İşgalciler)	182 adet	1 adet	0 adet	0 adet	0 adet	0 adet	183 adet
Genel Toplam	708 adet	58 adet	39 adet	37 adet	29 adet	51 adet	922 adet

-Daire Dağıtımına İlişkin Veriler-

Yukarıda açıklanan formül ile tüm hak sahipleri için ayrı ayrı yapılan daire dağıtımları sonucunda, 922 adet anlaşma amaçlı bağımsız birim üretilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır. 922 adet bağımsız birimin tekabül ettiği net alan/emsal alanı ise 62.010 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)	30.360 m ²	2.940 m ²	2.480 m ²	1.890 m ²	2.100 m ²	3.960 m ²	43.730 m²
İkamet Etmeyenler (Tapulu)	1.200 m ²	1.050 m ²	640 m ²	1.440 m ²	800 m ²	2.160 m ²	7.290 m²
İkamet Edenler (İşgalciler)	10.920 m ²	70 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	10.990 m²
Genel Toplam	42.480 m²	4.060 m²	3.120 m²	3.330 m²	2.900 m²	6.120 m²	62.010 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 Narlı – Çatalkaya Mahalleleri'ne ilişkin tüm detayları içeren özet tablo aşağıda yer almaktadır.

NARLIDERE İLÇESİ NARLI - ÇATALKAYA MAHALLELERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI											
HALİHAZIR	Riskli Alan Sınırı Yüzölçümü	157,888 m ²			ÖNERİ İMAR PLANI	Özel İmar Taban Alanı	60,015 m ²	DOP	42.00%		
	Emsal Alanı	64,485 m ²				Emsal Alanı	102,026 m ²	Emsal	1.70		
	İnşaat Alanı	71,650 m ²				İnşaat Alanı (Ortopark ve Sığınak Hariç)	127,532 m ²				
	Ortalama Bağı. Birim Alanı	70 m ²				Bağımsız Birim Sayısı	1,318 adet				
	Bağımsız Birim Sayısı	768 adet	İkamet Edenler/İşgalci	183 adet		İkamet Edenler/Tapulu	585 adet			İkamet Etmeyenler/Tapulu	0 adet
MÜLKİYET	Parsel Sayısı	318 adet			ÖNERİ PROJE	DAİRE TİPLERİ					
	Tapu Alanı	91,318 m ²	İkamet Edenler/Tapulu	53,687 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	14,888 m ²		706 adet	58 adet	39 adet	37 adet	29 adet	51 adet
			Kamu Parseli	22,743 m ²		Ortalama Bağı. Birim Alanı					67 m ²
	Kök Tapu Alanı	103,474 m ²	İkamet Edenler/Tapulu	61,709 m ²		Bağımsız Birim Sayısı	922 adet	İkamet Edenler/İşgalci	183 adet	İkamet Edenler/Tapulu	654 adet
İkamet Etmeyenler/Tapulu			18,048 m ²	İkamet Etmeyenler/Tapulu	85 adet	Emsal Alanı	62,010 m ²	İkamet Edenler/İşgalci	10,990 m ²	İkamet Edenler/Tapulu	43,730 m ²
KIYMET TAKDİRİ	Kabuller	Kadastral(Kök) Parsel Birim m ² Bedeli	1,500 TL	YÜKLENCİ	Ortalama Bağımsız Birim Alc	100 m ²	REZERV	Emsal Alanı	449 m ²		
		İnşaat Birim m ² Maliyet Bedeli	4,000 TL		Bağımsız Birim Sayısı	396 adet					
		Harfiyat ve Birim m ² Yıkım Bedeli	100 TL		Emsal Alanı	39,566 m ²					
		Konut Birim m ² Satış Bedeli	12,000 TL		Emsal Alanı	449 m ²					
	Toplam Kıymet Bedeli	159,457,497 TL	Yapı Kıymet Bedeli		39,822,175 TL	Tapu Kıymet Bedeli		119,635,322 TL			
BORÇLANMA BEDELİ	Toplam Borçlanma (Yapı Maliyeti Üzerinden Borçlanma – Kıymet Takdir Bedeli)		88,582,503 TL	İkamet Edenler/İşgalci	35,486,141 TL						
	Borçlanma İndirimi		50.00%	İkamet Edenler/Tapulu	51,008,314 TL						
	Borçlanma İndirimi Sonrası Ortalama Bağımsız Birim Borçlanma		48,038 TL	İkamet Etmeyenler/Tapulu	2,088,048 TL						
				Borçlanma İndirimi Sonrası Toplam Borçlanma	44,291,252 TL						
MALİYET	Toplam Maliyet		415,266,987 TL	İnşaat İmalat Maliyeti	408,102,000 TL						
				Yaklaşık Yıkım ve Hafriyat Maliyeti	7,164,987 TL						
GELİR	Toplam Gelir		519,083,734 TL	Finans Amaçlı Kullanılacak Alanın Satış Geliri	474,792,482 TL						
				Toplam Borçlanma Geliri	44,291,252 TL						
NET KAR/ZARAR	Net Kar		103,816,747 TL	25.00%							

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

9.1. Genel Kararlar

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. Maddesi Uyarınca 22.05.2013 Tarih ve 2013/4831 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" Olarak İlan Edilen, İzmir İli, Narlıdere İlçesi, Narlı ve Çatalkaya 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 1 Nolu Alan olarak tanımlanan Narlı - Çatalkaya Bölgesi "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)" olarak belirlenmiş olup, kurum görüşleri ve çalışma alanının topografik yapısı dikkate alınarak eşikler belirlenmiştir.

Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun ortaya koyduğu verilere ek olarak, kurum/kuruluş görüşleri, alanın yüksek eğimli topografik yapısı, mevcut dere yatakları, enerji iletim hattı ve çevre yapılaşma dokusu dikkate alınarak plan tasarımı yapılmıştır.

Bu doğrultuda; Kaynak Koruma Etüt Raporuna göre Üçüncü Derece Kaynak Koruma Alanında kalan alanlar, Jeotermal Koruma Kuşağı olarak belirlenerek, bu alanlarda Kaynak Koruma Etüt Raporunda belirtilen tedbirlerin alınması gerekliliği plan notu olarak belirlenmiştir.

Bölgedeki mevcut dere yataklarına ilişkin Dere Koruma Kuşakları belirlenerek, bu alanlar Yeşil Alan olarak planlanmış ve ilgili kurum görüşü doğrultusunda servis yolları oluşturulmuştur.

Ayrıca alınan kurum görüşleri kapsamında ilgili kurumun ihtiyacına yönelik olarak riskli alan sınırının güney-batı bölümünde "Askeri Alan" şeklinde plan kararı oluşturulmuştur.

Bahse konu alanlar haricinde kalan yapılaşabilir alanlarda ise riskli alanın mevcut dokusu ve çevre dokusu dikkate 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. Ek olarak, riskli alanın kuzeyinde yer alan ve ulaşım bağlantılarının oldukça güçlü olduğu noktada konumlanmış olan, mevcut doku ile de entegre olabilecek şekilde "Ticaret – Konut Alanı" planlanmıştır.

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

Bölgede İZSU Genel Müdürlüğü'ne ait Pompa İstasyonu'nu mevcut olup, kurum görüşü doğrultusunda bu alan Belediye Hizmet Alanı (İZSU) şeklinde planlanmıştır.

Yine fiili durumda mevcut olan Yukarı Narlıdere Mezarlığı'nın riskli alana giren bölümü, imar planında Mezarlık Alanı olarak planlanmıştır.

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 dokuyla bütünleşik ulaşım bağlantıları sentezi ile genel plan kararları oluşmuştur. Kurum görüşleri doğrultusunda fiili durumda mevcut olan ve korunması gerek kullanımlar için uygun plan kararları üretilerek planlama çalışması tamamlanmıştır.

İzmir İli, Narlıdere İlçesi, Narlı ve Çatalkaya Mahallelerini Kapsayan Alana İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 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 Değişikliği ile öngörülen 53.555 m² yüzölçümüne sahip Gelişme Konut Alanı ile 6.461 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	53,555 m ²	91,044 m ²	2,208 Kişi
Ticaret Konut Alanı	1.70	6,461 m ²	8,787 m ²	213 Kişi
TOPLAM				2,421 Kişi

-Öneri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesap Tablosu-

Açıklanan kabuller doğrultusunda planlama sahası içerisinde nüfus barındıracak toplam 99.830 m²'lik emsal alanı bulunmakta olup bu alanların da taşıyacağı maksimum kapasite nüfusun ise **2.421 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, Narlı ve Çatalkaya 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 oluşturularak 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 gibi yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu hatlarla ilişkilendirilmiş, yeşil koridorun devamlı olmadığı noktalarda ise mümkün olduğunca bölgesel park ve yeşil alanlar bırakılmaya çalışılmıştır.
- 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, Narlı ve Çatalkaya 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, tercihli kullanım alanları, belediye hizmet alanları, sosyal altyapı alanları, rekreasyon alanları ve park alanları oluşacağı öngörülmüş ve plan hükmüne bağlanmış, doğal, yapay, idari eşikler, plan bütünlüğü ve sosyal-tekniik 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 **5.92 ha**'dır.
 - Kentsel Çalışma Alanları;
 - o 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 **0.68 ha**'dır.

- Kurum ve kuruluş görüşleri ile kurumlar ile yapılan görüşmeler doğrultusunda alınan taleplere yönelik olarak, plan sahasında belirlenen Belediye Hizmet Alanı **0.11 ha**'dır.
- Maliye hazinesine ait olan parselin Milli Savunma Bakanlığına tahsisli olduğunun kurum görüşleri ile belirtilmesi ve bu kapsamda taşınmazın kullanımının askeri alan olarak talep edilmesi doğrultusunda **2.15 ha**'lık alan Askeri Alan olarak belirlenmiştir.
- Korunacak Alanlar;
 - Planlama alanı sınırlarından geçen Havalaalanı Hava Koridoru ile plan sınırlarında yer alan Jeotermal Koruma Kuşağı ve Enerji Nakil Hattı verileri çizgisel veriler olup plan kararlarına işlenerek plan hükmüne bağlanmıştır.
- Sosyal Altyapı Alanları;
 - Planlama sahasında ihtiyaca yönelik olarak **0.49 ha**'lık eğitim alanı ayrılmıştır.
 - Ayrıca **0.16 ha**'lık alan sağlık tesisi alanı, **0.17 ha**'lık alan sosyal tesis alanı ve **0.11 ha**'lık alan ise ibadet alanı ayrılarak uygulama imar planına işlenmiştir.
- Açık ve Yeşil Alanlar;
 - Raporun "fiziki yapıya ilişkin bütüncül kararlar" maddesinde belirtildiği üzere alan bütünü üzerinden birbiriyle ilişkilendirilen park, yeşil alan, rekreasyon alanı kullanımlarını içeren yeşil aksların ve toplumsal çekim odaklarının planlama çalışması sahasında kalan yüzölçümü **2.37 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 çalışılmıştır.
- Teknik Altyapı Alanları;
 - Planlama alanında **0.11 ha** büyüklüğünde ayrılan teknik altyapı alanı kullanımı ile plan sahasında açık kesit olarak geçen **0.3 ha** yüzey alanına sahip dere hattı ayrılmıştır.
 - Ayrıca plan genelinde toplamda **3.06 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	59.198 m ²	5,92	37,92
Kentsel Çalışma Alanları			
· Ticaret-Konut Alanı (Konut Altı Ticaret)	6.756 m ²	0,68	4,33
· Belediye Hizmet Alanı	1.071 m ²	0,11	0,69
· Askeri Alan	21.451 m ²	2,15	13,74
Sosyal Altyapı Alanları			
· Eğitim Alanı	4.851 m ²	0,49	3,11
· Sağlık Alanı	1.608 m ²	0,16	1,03
· Sosyal-Kültürel Tesis Alanı	1.712 m ²	0,17	1,10
· Dini Tesis Alanı	1.144 m ²	0,11	0,73
Açık ve Yeşil Alanlar			
· Park ve Yeşil Alan	14.285 m ²	1,43	9,15
· Rekreasyon Alanı	8.533 m ²	0,85	5,47
· Mezarlık	897 m ²	0,09	0,57
Teknik Altyapı Alanları			
* Ulaşım			
· Taşıt Yolları ve Genel Otopark Alanları	30.553 m ²	3,06	19,57
* Su, Atıksu ve Atıksu Sistemleri			
· Teknik Altyapı Alanı	1.108 m ²	0,11	0,71
· Su Yüzeyi (Dere)	2.957 m ²	0,30	1,89
TOPLAM	156.124 m²	15,61	100,00

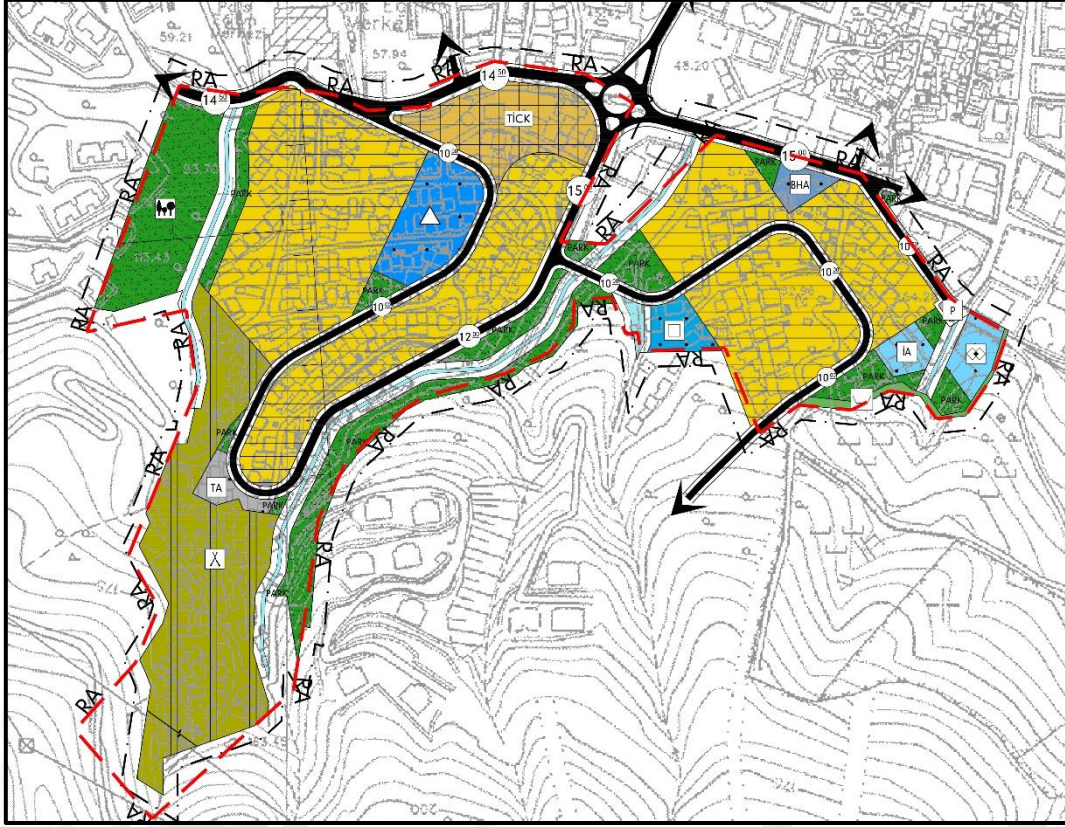
-- Öneri 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine İlişkin Arazi Kullanım Tablosu --

9.3. Ulaşım Kararları

Planlama alanının tasarımında en önemli fiziki eşik olan ulaşım sistemi, alanın %20-40 (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.

Narlı-Çatalkaya mahallelerinde yer alan Riskli Alan sınırına erişim, bölgenin ana arteri olan Mithatpaşa Caddesi ve İzmir-Çeşme Otoyolunun Narlıdere girişinden sonra tali yollarla sağlanmaktadır. Riskli Alan için önemli bir diğer arter olan Tuna Caddesi alanın kuzeyinde kalmakta ve alan içi ulaşım, eğimin izin verdiği oranda alan için 1. derece önemli olan bu caddeye bağlanan pek çok 2. ve 3. derece yollarla sağlanmaktadır. Genel ulaşım kararı olarak, alanın kuzeyinden geçen ve plan sahası sınırlarını oluşturan 14,5 metrelik ana taşıt yolu güzergahı ile ana ulaşım sağlanırken, söz konusu ana güzergahı besleyen 10 ve 12 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 uygulama imar planı değişikliği ile kent karakter tablosuna ilişkin görseller aşağıda yer almaktadır.



-- Öneri 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği--



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

Narlı-Çatalkaya Mahalleleri Uygulama İmar Planı Kent Karakter Tablosu		Mevzuat	Öneri Plan Nüfus (DOP: %42 - Emsal: 1.70)			
			2.421 Kişi			
Kullanım			Gereken	Plan	Sayı	m ² /kişi
Eğitim Tesisleri Alanı		<i>6,50 m²/kişi</i>	15.737 m ²	4.500 m ²	1	1,86 m ²
	Anaokulu	<i>0,50 m²/kişi</i>	1.211 m ²	0 m ²	0	0,00 m ²
	İlkokul	<i>2,00 m²/kişi</i>	4.842 m ²	4.500 m ²	1	1,86 m ²
	Ortaokul	<i>2,00 m²/kişi</i>	4.842 m ²	0 m ²	0	0,00 m ²
	Lise	<i>2,00 m²/kişi</i>	4.842 m ²	0 m ²	0	0,00 m ²
Sosyal Açık ve Yeşil Alanlar		<i>10,00 m²/kişi</i>	24.210 m ²	17.119 m ²	18	7,07 m ²
	Park			9.824 m ²	17	-
	Rekreasyon Alanı			7.295 m ²	1	-
Sağlık Tesisleri Alanı		<i>1,50 m²/kişi</i>	3.632 m ²	1.179 m ²	1	0,49 m ²
	Aile Sağlığı Merkezi	<i>1,50 m²/kişi</i>	3.632 m ²	1.179 m ²	1	0,49 m ²
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı		<i>0,75 m²/kişi</i>	1.816 m ²	1.232 m ²	1	0,51 m ²
İbadet Yeri		<i>0,50 m²/kişi</i>	1.211 m ²	1.013 m ²	1	0,42 m ²
Teknik Altyapı (Yol ve Otopark Hariç)		<i>1,00 m²/kişi</i>	2.421 m ²	1.306 m ²	6	0,54 m ²
Belediye Hizmet Alanı (BHA)				852 m ²	1	-
Konut Alanı (Gelişme)				53.555 m ²	10	-
Ticaret-Konut Alanı (TİCK)				6.461 m ²	1	-
Mezarlık				887 m ²	1	-
Askeri Alan				21.446 m ²	1	-
Su Yüzeyi				2.937 m ²	5	-
Taşıt-Yaya Yolları ve Otopark Alanı				43.637 m ²	-	-
TOPLAM				156.124 m ²		

-- Öneri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı 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 Kanununun 2. Maddesi uyarınca, 22.05.2013 tarih ve 2013/4831 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" olarak belirlenen İzmir İli, Narlıdere İlçesi, Narlı ve Çatalkaya 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 30054 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 13.02.2019 tarih ve 12480 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.30034 sayılı yazısında belirtilen hususlar gereğince, imar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında kültür varlığına rastlanması halinde 2863 Sayılı Kanununun 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. Planlama alanında Türkiye Elektrik İletim A. Ş. Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü, İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün 07.06.2017 tarih ve 49752846-754-e.222231 sayılı yazısı ile 28.12.2018 tarih ve E.537763 sayılı yazısında belirtilen hususlar gereğince, TEİAŞ Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü, İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün sorumluluğunda bulunan ve 07.06.2017 tarih ve 49752846-754-e.222231 sayılı yazısında planlama alanı sınırları içerisinde geçtiği belirtilen 154 kV. Uzundere - Güzelyalı Brşn. Ilica Gis Enerji İletim Hattı'nın geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde

belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasının sağlanması için TEİAŞ Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü, İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan uygulama yapılmasına izin verilmeyecektir.

16. 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- Kalkış Askeri Havalimanı Mania Planı ve Kriterlerine uyulması zorunludur. Bununla beraber tereddüt edilen kritik bölgelerde yetkili kurumdan görüş alınması gerekmektedir.
17. 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.
18. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve İlgili Yönetmeliğine mutlak surette uyulacaktır. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamına giren alanlarda; bu imar planından sonra yapılacak her türlü plan değişikliği, uygulama, ruhsat ve yapılaşmalarda ilgili askeri kuruluştan izin alınması zorunludur.
19. 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-Konut Alanı: Ticaret ve konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda;

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

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

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

2.3. Askeri Alan: 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" uyarınca belirlenmiş alanlardır. Bu alanlarda;

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

3. Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlar

3.1. Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı: TEİAŞ Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü'nün 28.12.2018 tarih, E.537763 sayılı yazısında belirtilen 154 Kv. Uzundere – Güzelyalı Brşn. Ilıca Enerji İletim Hattı'na isabet eden alanlar olup plan üzerine işaretlenmiştir. Bu alanlarda;

- EKAT Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

3.2. 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.

3.3. 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 16 ve 17 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 öğretim ile yüksek 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. Bu alanlarda;

- 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 tesisin 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. Rekreasyon Alanı: Halkın açık ve yeşil alan gereksinimleri başta olmak üzere eğlence, dinlenme ve piknik gereksinimlerinin karşılanacağı, açık, kısmen kapalı olarak düzenlenen gününbirlik ihtiyaçları karşılayacak tesisler, oyun alanları, açık spor ve su oyun alanları vb yeşil bitki örtüsü bulunan alanlardır. Bu alanlarda spor ve çocuk oyun alanı, sızdırmaz foseptikli wc veya seyyar wc, açık otopark, büfe, kır gazinosu, çay bahçesi, serbest gezinti alanları, açık hava tiyatro ve sineması, mini golf alanı vb açık alanları içeren kullanımların yapılabileceği alanlardır. Bu alanlar amaçları dışında kullanılamaz.

5.3. Mezarlık Alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır. Bu alanlar amaçları dışında kullanılamaz.

6. Teknik Altyapı

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

6.2. 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, Narlı ve Çatalkaya Mahalleleri,
Riskli Alana ilişkin hazırlanan
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 79 sayfadır-