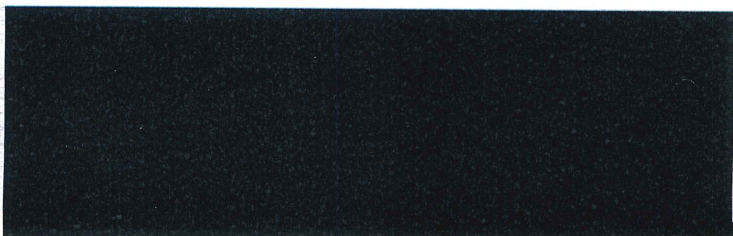


İZMİR İLİ,
SEFERİHİSAR İLÇESİ,
ÇOLAKİBRAHİM
MAHALLESİ

3301 ADA 2-42-90 PARSEL
VE 3303 ADA 1-2
PARSELLERİ

1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI
ARAŞTIRMA VE PLAN
AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	1
1.1. AMAÇ.....	1
1.2. KAPSAM.....	3
1.3. YÖNTEM.....	3
2.GENEL TANIM.....	4
2.1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ.....	4
2.1.YÖNETİMSEL YAPI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ.....	5
2.3. MERKEZE OLAN UZAKLIĞI.....	7
2.4. DEPREM.....	8
3.ANALİZLER.....	9
3.1. BAKI ANALİZİ.....	9
3.2. EĞİM ANALİZİ.....	9
3.3. RÖLFEY ANALİZİ.....	10
3.4. KÜLTÜR VARLIKLARI ANALİZİ.....	10
3.5. DERE YATAKLARI ANALİZİ.....	11
3.6. JEOLJİK ETÜT.....	12
4. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	13
5.HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ.....	14
6. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ.....	14
7. PLAN KARARLARI.....	15
7.1. Arazi Kullanım Kararları.....	15
7.1.1. Gelişme Konut Alanları.....	15
7.2. Kentsel Çalışma Alanları.....	15
7.2.1. Konut Ticaret Alanları.....	15
7.3. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları.....	16
7.3.1.Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları.....	16
7.3.2. İbadet Alanları.....	16
ÖNERİ İMAR PLANI NÜFUSU.....	17

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: İzmir İlçesinin Ülke Bölge İçerisindeki Yeri	4
Şekil 2: Çolakibrahim Mahallesi İlçe ve İl Konumu	5
Şekil 3: Alanın Uydu Görüntüsü.....	6
Şekil 4: Önemli Merkezlere Olan Uzaklığı	7
Şekil 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası	8
Şekil 6 Yerleşilebilirlik Haritası	12
Şekil 7 Jeoloji Raporu Onay Sayfası	12
Şekil 8; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı L17	13
Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Öneri İmar Planı	18

TABLolar DİZİNİ

Tablo 31 Öneri İmar Planı Alan Kullanımları	16
Tablo 32: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği EK-2 Tablosu ve Alan Dağılımı	17

1. GİRİŞ

Kentler, insanların barındığı, sosyal yaşamını sürdürdüğü, ticaret aktivitelerini gerçekleştirdiği, sağlık, yönetim ve kültürel aktivitelerin yaşandığı alanlardır. Gelişen dünya düzeninde artan nüfus değerleri ve ihtiyaçları doğrultusunda kentler de gelişmekte olup, insanların ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik yapılaşmasını sürekli olarak devam ettirmektedir.

Artan nüfus ihtiyaçlarının karşılanması adına hızla gelişen kentlerin plansız gelişmesi sonucunda bir takım kentsel sorunlar meydana gelmekte olup, bu sorunlar yıllar içinde artarak çözümlenmesi zor bir seviyeye ulaşmaktadır. Kentler tasarlanırken temel hedeflerden birisi olan yaşanabilirlik ve sürdürülebilirlik ilkesi ile hareket edilmesi sonucunda sağlıklı yaşanabilir ve gelecek nesillere aktarılabilir yaşam alanları oluşturulabilir.

Mevcut Durum Analizi kapsamında İzmir Seferihisar İlçesinde Çolakibrahim Mahallesi 3301 ada 2, 42, 90 parseller ile 3303 ada 1, 2 parseller mevcut durum analizi ve plan açıklama raporu hazırlanmıştır.

1.1. AMAÇ

İzmir ili genel olarak sürekli olarak göç alan bir ilimiz olarak ön plana çıkmaktadır. Özellikle turizmin etkisi ve büyük şehir yaşamından uzaklaşma isteğinin etkilediği kesimlerin öncelikli tercih ettiği bölgeler olması sebebiyle nüfus göçü aldığı görülmektedir. TÜİK verilerine göre İzmir'in yıllık nüfus artış hızı binde 8.2 olarak belirlenmiştir. İzmir ili özellikle turistik ilçeleri olan Urla, Çeşme, Foça, Seferihisar ilçeleri hem dışardan gelen göç için hem de İzmir içinde çalışıp şehir dışında ikamet edenler için öncelikli tercih edilen ilçelerdir. Planlama bölgesi yer seçimi göç alan şehrin mevcut yerleşim alanlarında yaşanan yoğunluk artışını İzmir merkezi dışına aktarmayı ve mevcut meskun kent dokusu ile bütünleşmeyi amaçlamaktadır.

Daha önemlisi İzmir İli genel olarak bakıldığında; 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almakta çok eskimiş ve yıpranmış bir konut stoğuna mahkum olarak, dönüşüm projelerine ihtiyaç duymaktadır. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında temel ilke, yerinde dönüşüm olarak kurgulanmasına karşın; çok yoğun alanların tümünün yerinde dönüşmesi mümkün olmadığından şehrin çeperlerinde ya da uygun olan diğer ilçelerde aktarım alanı olarak kullanılmak üzere rezerv alanlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Rezerv Alanlar yerleşime uygun, sağlıklı ve insani yaşama cevap verecek şekilde planlama ilke esaslarına uygun, çevre dokusu ile uyumlu olarak hizmete sunulmalıdır. İzmir merkezinde mevcut yapı stoğunun yaklaşık %60'ını oluşturan riskli ve 1999 öncesi yapılardan başlamak üzere; tehlike arz eden yapı stoğu acilen belirlenen yeni yaşam alanlarına aktarılmalıdır. Yapılan çalışmanın ikinci ve en önemli amacı da budur.

Bu amaçla çalışmaya konu İzmir İli Seferihisar İlçesi Çolakibrahim Mahallesi 3301 ada 2, 42, 90 parseller ile 3303 ada 1, 2 parseller Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 18.03.2024 tarihli kararı ile Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Uygulama Yönetmeliğine göre 6306 sayılı Kanun kapsamında belirlenen Rezerv Yapı Alanlarında; Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere; Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri, gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama, yerleşim yerlerinin ihtiyacı olan sosyal, teknik ve kültürel altyapı ve üstyapı tesisleri ile çevre düzenlemeleri, yapılabilmekte ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.

Mevcut durum analizi; yerleşim bütününde gerçekleştirilecek olan plan kararlarının ve bu kararların uygulanmasına ilişkin hükümlerin, üst ölçekli planlar ile uyumlu olması ve kentlinin ihtiyaçlarını günümüz şartlarına, mekânsal planlar yapım yönetmeliği kararlarına ve 3194 sayılı imar kanunu ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu uygun olarak hazırlanmasına önemli bir katkı sağlayacaktır.

Yapılan araştırmalara göre ülkemiz genelinde bulunan toplam yaklaşık 20 milyon yapının sadece 5 milyonun 1998 yılında yürürlüğe giren Türk Deprem Yönetmeliği ve 2001 yılında yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu sonrasında yapılmış olduğu, kalan 15 milyon yapının ise bu yasalardan önce yapılması sebebiyle riskli olarak değerlendirilebileceği görülmektedir. Bu 15 milyon riskli yapının ise 6.7 milyonunun acil dönüştürülmesi gerektiği tespit edilmiştir. (TÜİK verileri)

İzmir özelinde ise mevcut binaların yaş ortalaması 25 yıl ve üzeri olup, kaçak yapılaşmanın Sayıştay raporlarında yaklaşık % 65 olarak tespit edildiği görülmektedir. İzmir 1/25.000 Ölçekli Kentsel Bölge Nazım İmar Planı için yapılan analizler sonunda; sağlıklılaştırma ve yenileme alanlarının İzmir İli genelinde 4.371 hektar olduğu ve 313.000 adet Binanın kentsel yenileme kapsamında değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

İl genelinde 6306 sayılı Kanun kapsamında 918,16 hektar, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesi kapsamında 305,47 hektar olmak üzere; toplam 1.223,63 hektarlık alan "Riskli Alan / Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" olarak ilan edilmiştir. Tek yapı ölçeğinde riskli yapı başvuru sayısı ise 9271 adettir. (İzmir Çevre Şehircilik İl Müd. verileri)

Bu süreçte; insanların ihtiyaçları ve kamu yararı göz önünde bulundurularak alan içerisinde belirlenen sorunların önüne geçilmesi ve bu sorunları ortadan kaldırmak amacıyla kent ve havza ölçeğinde yeniden planlanması ve gelişme bölgeleri oluşturulması; bu yolla kaçak yapılaşmanın, kontrolsüz yapılaşmanın önüne geçilmesi gerekmektedir..

1.2. KAPSAM

Mevcut Durum Analizi kapsamında yapılacak olan çalışmalar, kent için gerekli olan analiz ve verilerin toplanması, yasal dayanakların belirlenmesi, gelişme eğilim ve tasarım ilkelerinin belirlenmesi adımlarını içermektedir.

Yapılan analiz çalışmalarında; kentin ülke bölge içerisindeki konum, doğal yapısı, sosyal ve teknik altyapısı, fiziksel yapısı, gelişme eğilimleri, kent içerisindeki sorun ve potansiyelleri gibi kentin bütününe yönelik analizlere yer verilir. Yapılan analizler sonucunda kent bütününde belirlenen eksikler, sorunlar ve potansiyeller göz önünde bulundurularak alan için yapılacak olan plan kararlarının belirlenmesini sağlayacaktır.

1.3. YÖNTEM

Analiz raporu kapsamında analiz, sentez, sorun ve olanak tespit çalışmaları yapılmış olup, bu aşamalar esnasında projé yapılacak olan alanın algılanması, tanınması ve tanımlanabilmesi adına verilerin derlenmesi, elde edilen verilerin derlenerek kullanılması için gözlem, tespit, analiz vb. yöntemler kullanılmıştır. Elde edilen verilerin analizler için girdi oluşturabilmesi adına Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) parametreleri kullanılarak analiz yöntemleri geliştirilmiş, arşiv/literatür ve kaynak taramaları gerçekleştirilerek araştırma yöntemleri kullanılmıştır.

2.GENEL TANIM

2.1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ

İzmir ili Ege Bölgesi'nde Türkiye İstatistikî Bölge Birimi Sınıflaması (İBBS)'na göre TR-3'de 12 istatistik bölgeden biridir. Düzey-2'de TR-31 İzmir alt bölgesinde Düzey-3 TR-310'da yer almaktadır.

Şekil 1: İzmir İlçesinin Ülke Bölge İçerisindeki Yeri



2.1. YÖNETİMSEL YAPI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ

Seferihisar ilçesi İzmir iline bağlı toplam 30 ilçeden biridir. Merkez ilçeler dışında kalan bir ilçe olmasına karşın kent merkezine ve havalanına yakınlığı doğal bir çekim merkezi olmasına sebebiyet vermektedir. Seferihisar ilçesi ilçe sınırı aşağıda verilmektedir.

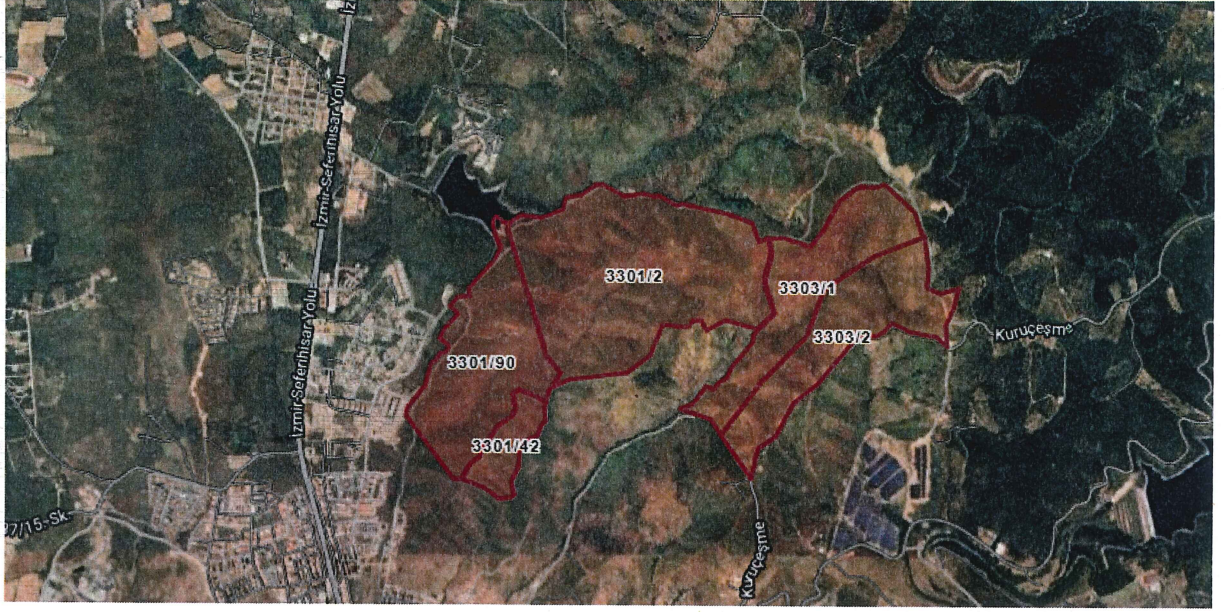
Şekil 2: Çolak İbrahim Mahallesi İlçe ve İl Konumu



Kaynak; parselsorgu.tkgm.

Seferihisar'ın Beyler, Çamtepe, Düzce, Gödençe, Gölçük, İhsaniye, Kavakdere, Orhanlı ve Turgut olmak üzere toplam 9 köyü ve Doğanbey ile Ürkmez beldeleri bulunmaktadır. Çamtepe Güzelbahçe ilçesinden 2001 yılında Seferihisar'a bağlanmıştır. Beyler, Orhanlı, Gödençe, Çamtepe ve İhsaniye köyleri orman köyleridir. Kavakdere köyü ise dağınık yerleşme yapısına sahiptir. Orhanlı köyü 1979 tarihinden itibaren yeni yerleşim alanına kurulmuş, eski köyün yerinde bir mahalle kalmıştır. Seferihisar ilçe merkezi 6 mahalleye sahiptir. Bunlar, Turabiye, Camikebir, Hıdırlık, Tepecik, Çolak İbrahim Bey, Sığacık ve Ulaş mahalleleridir.

Şekil 3: Alanın Uydu Görüntüsü



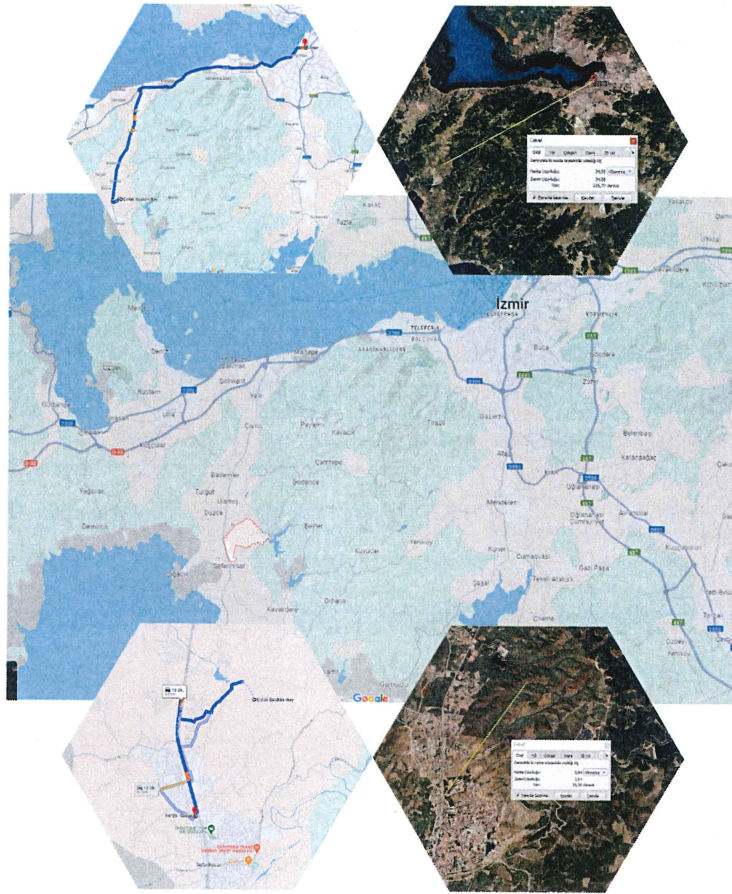
Kaynak, Google Uydu Görüntüsü

2.3. MERKEZE OLAN UZAKLIĞI

Çolakibrahim Mahallesi'nin çevresinde bulunan İller ve İlçeler arasında bulunan ilişkinin anlaşılabilmesi için yapılmış olup, alanın konumunun İzmir ili ve çevresi içinde nasıl yer edindiğinin gözlemlenmesi için yapılmıştır. Seferihisar İlçe Merkezi ile Çolakibrahim Mahallesi arasında kuş uçuşu mesafe 2.94 km'dir. Fakat araçla 5.2 km ve yaklaşık 10 dk olarak hesaplanmaktadır. Çolakibrahim Mahallesi ile İzmir Kent merkezi arasındaki kuş uçuşu mesafe ise 34.06 km'dir. Fakat araçla yaklaşık 45.2 km ve 44 dk'dır.

Bunun dışında Seferihisar ilçe merkezinin yakın çevresindeki yerleşmelere uzaklığı şöyledir: Güzelbahçe: 23 km, Konak (İzmir kent merkezi): 45 km, Urla: 30 km, Çeşme: 85 km, Ürkmez: 23 km, Gümüldür: 28 km, Özdere: 38 km, Selçuk: 52 km, Menderes: 45 km

Şekil 4: Önemli Merkezlere Olan Uzaklığı

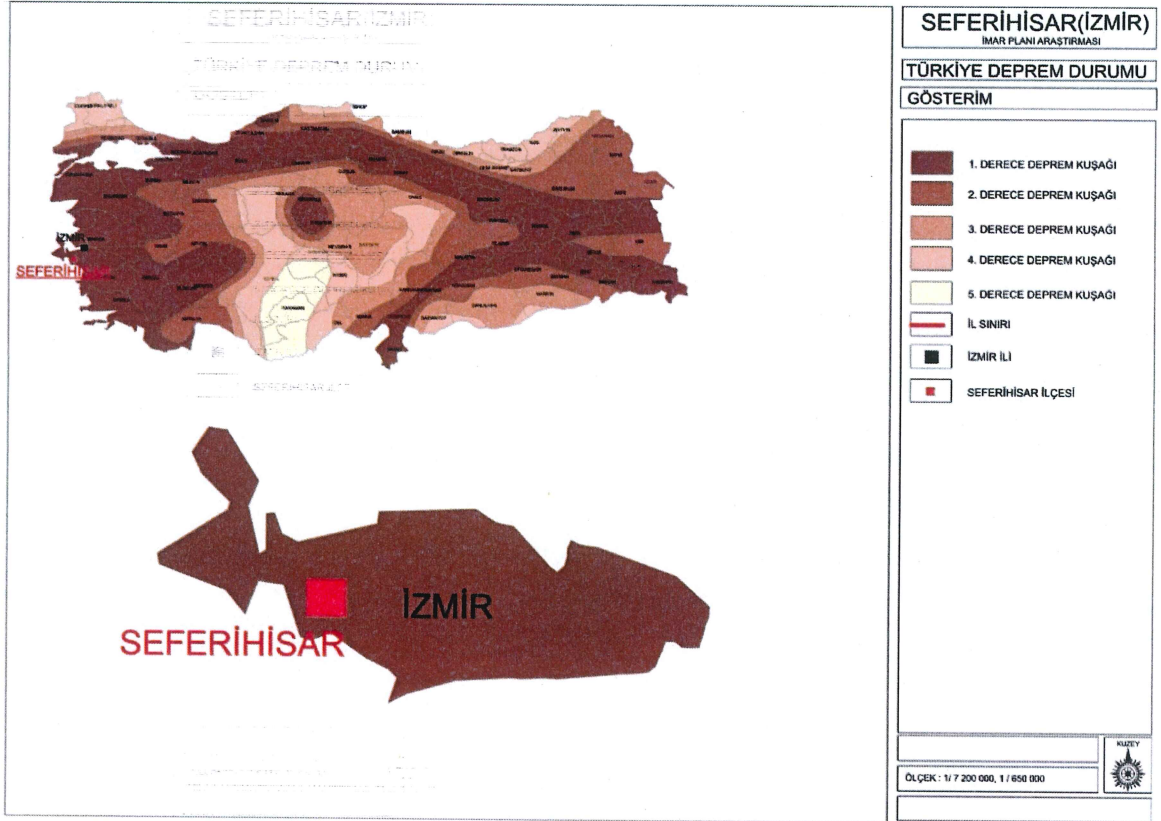


Kaynak: Google Earth Pro ve Google Haritalar

2.4. DEPREM

Ülkemizde deprem bölgeleri 5 kuşağa ayrılmaktadır. I. Derece deprem bölgeleri en çok riski taşımakta iken, II. Derece deprem bölgelerinin deprem riski III. Dereceye göre daha fazladır. IV. Derece ve V. Derecede bu risk diğerlerine göre daha az olup yinede risk teşkil etmektedir. Seferihisar yerleşim alanı ise I. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Şekil 5:Türkiye Deprem Tehlike Haritası

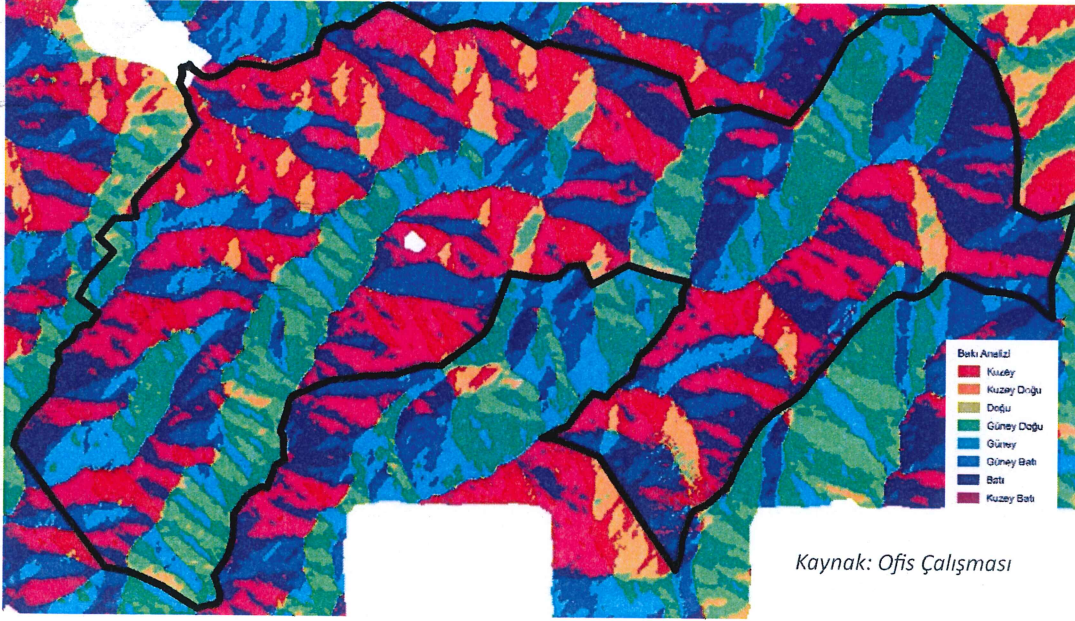


Kaynak, AFAD

3. ANALİZLER

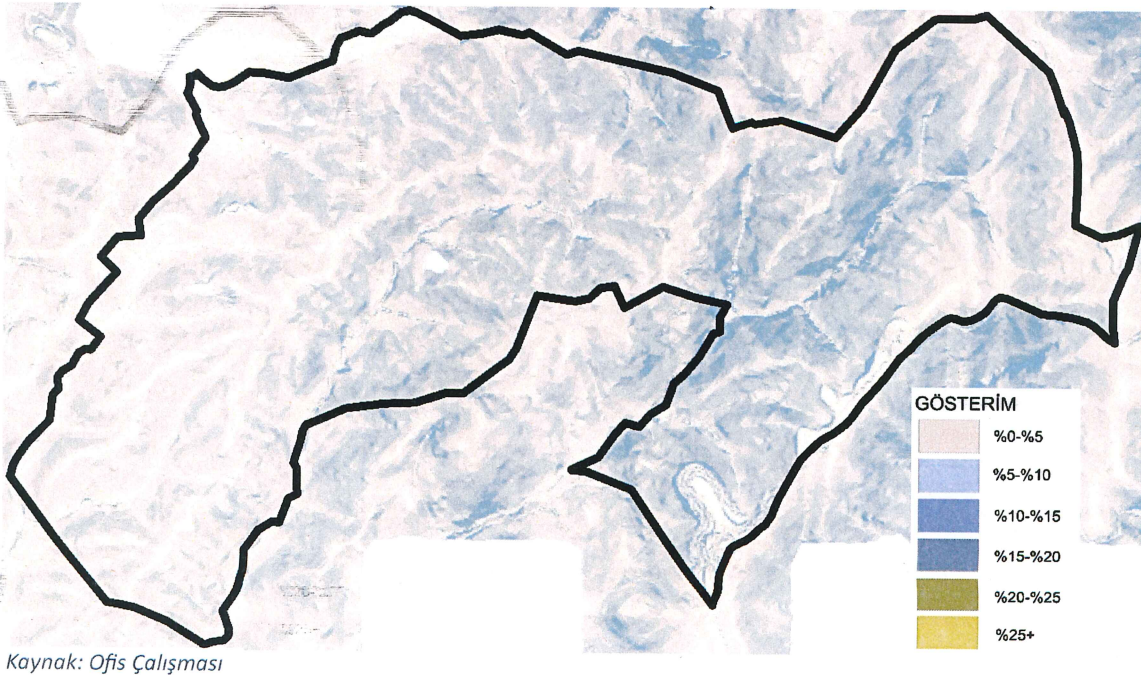
3.1. BAKI ANALİZİ

Baki analizi incelendiğinde dere yataklarının oluşturduğu eğimli arazinin güneye bakan kısımlarını oluşturduğunu, onun dışında kalan alanlarda ise çoğunlukla kuzey yönüne cephe almaktadır. Alanın %20'si güney doğu; %50'si ise kuzey, kuzey doğu ve kuzey batı yönüne cephe almaktadır.



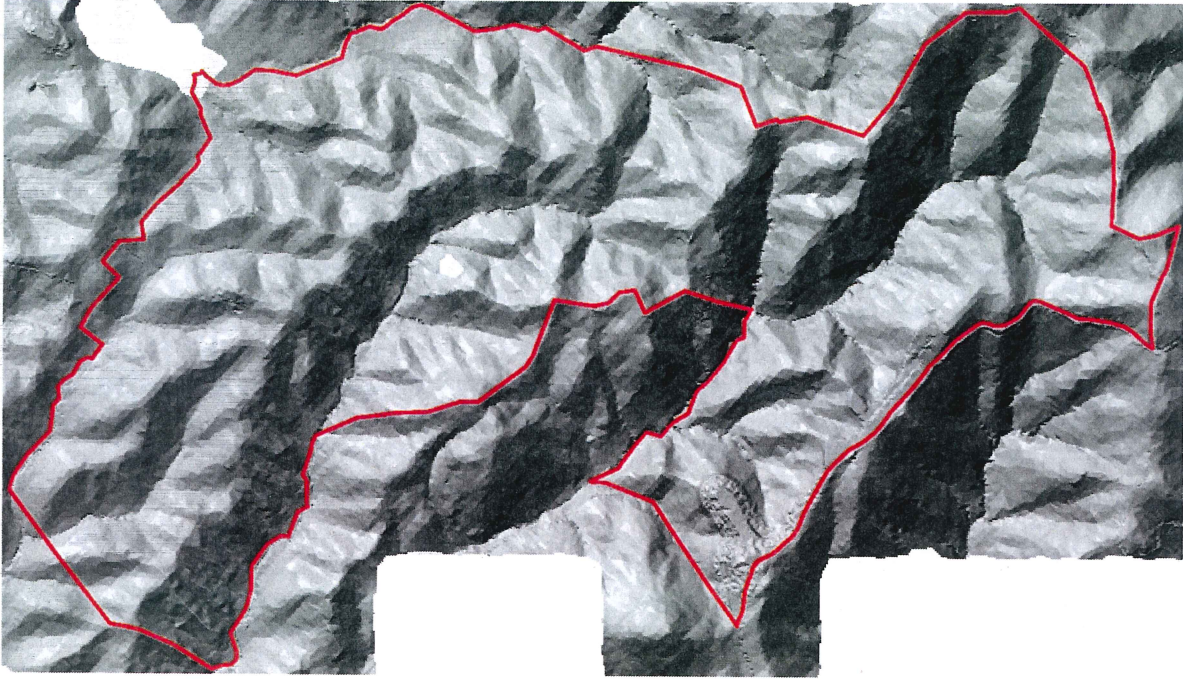
3.2. EĞİM ANALİZİ

Eğim analizine bakıldığında planlama sınırı içinde bulunana alanın merkezinde ve doğu kısmında eğim bulunmakta fakat planlamaya ilişkin herhangi bir sorun teşkil etmemektedir. En yüksek eğimli alanlar % 20-%25 eğim ile kuzey kısımlarda yer almakta; Arazinin geneli ise (% 60'ı) %15 eğimin altında kalan alanlardan oluşmaktadır.



3.3. RÖLFİY ANALİZİ

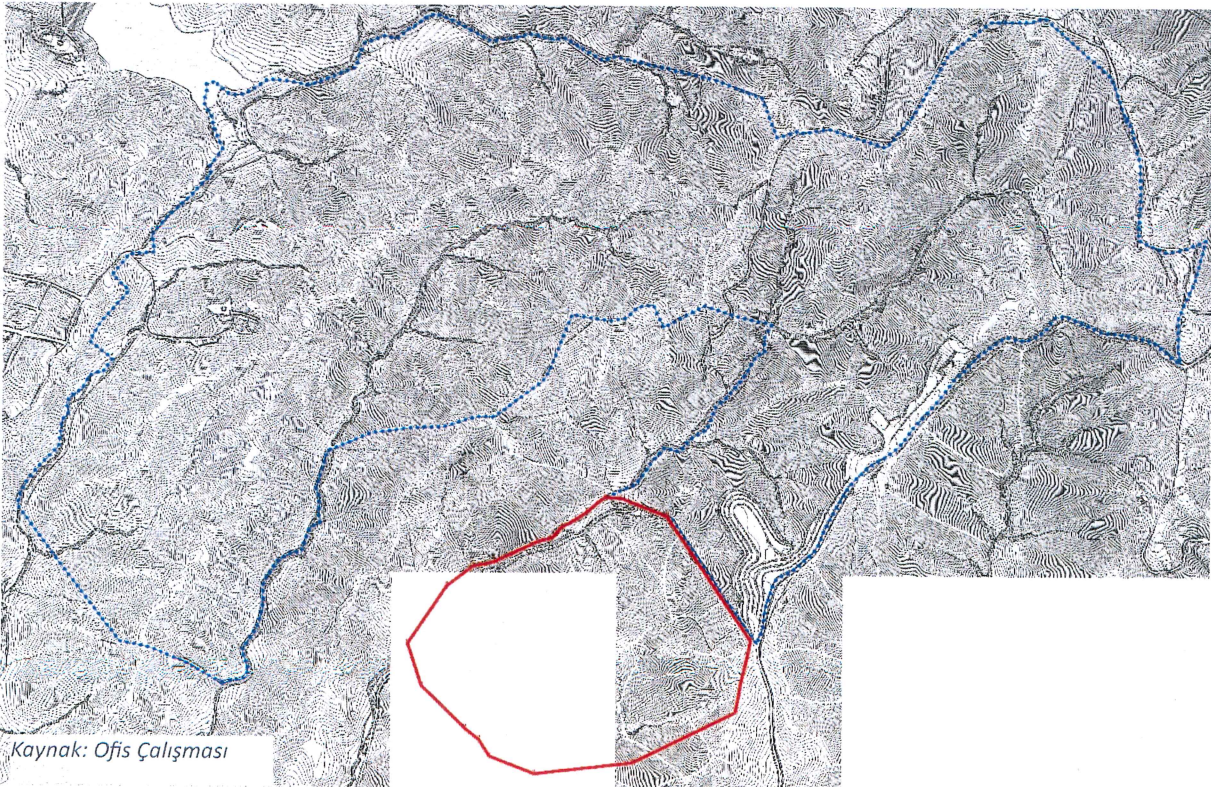
Rölfey analizinde ise alanın eğimleri kabartma şekilde daha rahat gözükmesi için yapılmıştır. Bu şekilde arazinin genel yüzey şekilleri ortaya çıkarılmakta; ulaşım şeması ve yerleşime uygunluk için altlık teşkil etmektedir.



Kaynak: Ofis çalışması

3.4. KÜLTÜR VARLIKLARI ANALİZİ

İzmir 1 Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 6.10.1995 gün ve 5932 sayılı kararı ile belirlenen 1. Derece Arkeolojik sit alanı planlama alanının güneyinde yer almakta ancak planlama



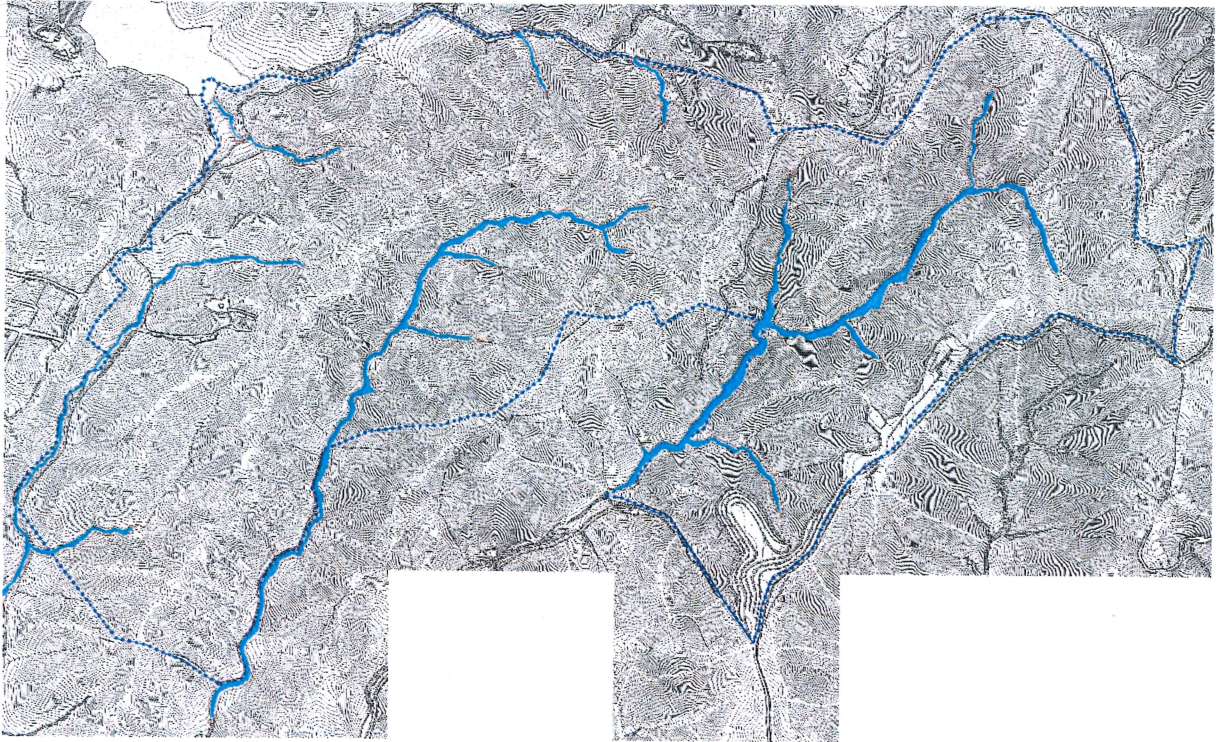
Kaynak: Ofis çalışması

alanı kapsamına girmemektedir. (Yaren Tepe 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı) Alan kapsamında başka bir tabiat veya kültür varlığı bulunmamaktadır.

3.5. DERE YATAKLARI ANALİZİ

Çalışma alanı kapsamındaki doğal yapı gereği alanın içinde yağmur sularının oluşturduğu dere yatakları bulunmakta olup, tamamına yakını kuru dere niteliğindedir. Yağmurlu dönemlerde aktif hale gelen dere yatakları arazi çalışmaları ile halihazır haritalara işlenmiştir.

Dere yataklarına ilişkin Devlet Su İşleri ile İzmir Büyükşehir Belediyesi İZSU kurum görüşlerinde planlama sınırı içinde bulunan dere yataklarının aynı şekilde korunup ve yapılaşmaya açılmaması istenmektedir. Bunun dışında derenin uygun bir kenarına 5 metre servis yolu açılması için gerekli düzenlemelerin yapılması belirtilmiştir.



Kaynak: Ofis Çalışması

4. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (J-17, J-18, K-17, K-18, K-20, L-16, L-17, L-18, L-19, L-20 paftaları ve plan hükümleri) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

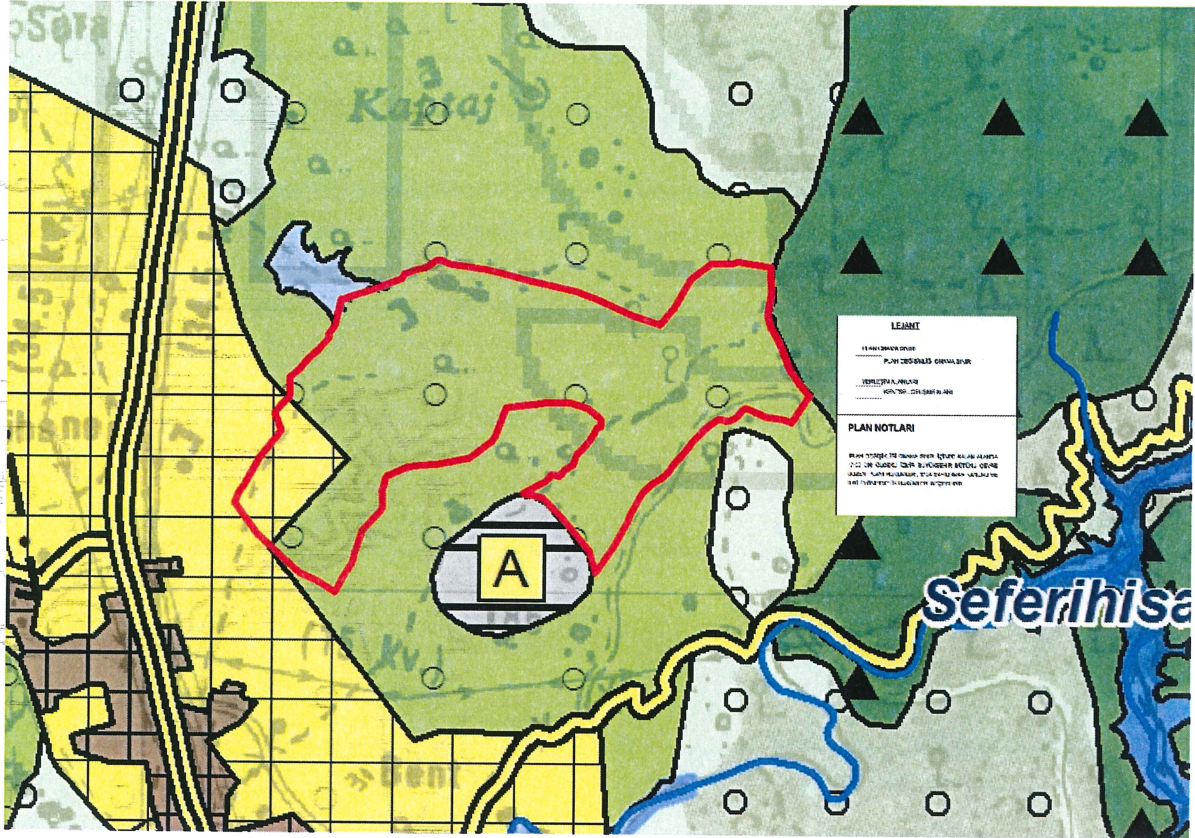
Planlama alanı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera ve Kentsel Gelişme Alanı" kullanımında kalmaktadır. Ancak hem İzmir Tarım İl Müdürlüğü'nün 25.06.2013 ve 19.12.2022 tarihli kurum görüşlerinde bu alanın mera olmadığı; hem de Danıştay 1.Dairesi'nin 2001/101 Esas ve 2001/160 Karar sayılı kararı ile oluşan içtihat gereği; kurum görüşlerinin alındığı tarihte şahıs arazisi olan alanların çayır mera vasfında olamayacağı göz önüne alınmalıdır.

Şekil 8; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı L17



4.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanının, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 12.09.20212 tarihli ve 05.843 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Mera Alanı ve Kentsel Gelişme Alanı” kullanımında kalmaktadır.



Kaynak: www.mpgm.csb.gov.tr

5. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

İmar planı sınırının içinde bulunduğu paftalar ise 1/1000 ölçekte; L17-C-2-B-3-C, L17-C-2-B-3-D, L17-C-2-B-4-C, L17-C-2-C-1-B, L17-C-2-C-1-C, L17-C-2-C-2-A, L17-C-2-C-2-B, L17-C-2-C-2-D, L17-C-3-A-3-D, L17-C-3-A-4-C, L17-C-3-A-4-D, L17-C-3-D-1-A, L17-C-3-D-1-B, L17-C-3-D-1-D, L17-C-3-D-2-A, 1/5000 ölçekte; L17-C-2-B, L17-C-2-C, L17-C-3-A, L17-C-3-D, 1/25000 ölçekte; L17-C-1 ve 1/100000 ölçekte ise; L17 paftalarında yer almaktadır.

6. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca İmar Planlarının hazırlanabilmesi için gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup, alınan görüşler rapor eki CD'de sunulmaktadır.

7. PLAN KARARLARI

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Ek- 2’de yer alan Açıklamalar bölümü 11. Maddesinde “6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun uyarınca yapılacak planlarda plan kararı ile tayin edilen standartlar ve gösterimler, planda veya ilgili yönetmeliğinde tayin edilmemiş ise gerekli görülmesi halinde bu standartlar uygulanır.” denilmektedir. Hazırlanan imar planı bütününde yer alan sosyal ve teknik altyapı alanlarının adet ve alan büyüklükleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ek- 2’de yer alan Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri üzerinde olacak şekilde düzenlenmiştir.

DSİ 2. Bölge Müdürlüğü ve İZSU İdaresi Genel Müdürlüğü’nün görüşlerinde belirtilen derelerin planlama alanında su yüzeyi olarak belirtildiği, park alanları içerisinde yer aldığı, kurum görüşünde belirtilen planlama alanı içerisinde kalan dere kenarlarının tek tarafında 6 metre yol bırakılmıştır.

Planlama alanının batısında yer alan Ulaşım Göletinin su yüzeyi olarak belirtildiği ve görüşte belirtilen 30 metrelik kısmı kurum görüşüne uyularak Park Alanı olarak planlanmıştır.

7.1. Arazi Kullanım Kararları

7.1.1. Gelişme Konut Alanları

Gelişme konut alanları Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ve ulaşım hiyerarşisi dikkate alınarak bütünlük sağlayacak şekilde planlanmıştır. Toplam Gelişme konut alanları 124.4 ha büyüklüğündedir. Planlama alanı güney batısında ve planlama alanına sınır teşkil eden bölge; planlı yapılaşmasını büyük oranda gerçekleştirmiş olup; 2 katlı düşük yoğunluklu konut bölgesi niteliğindedir. Bu çalışmaya konu planlama bölgesinde de bitişiğinde yer alan planlı kentsel doku, hem fonksiyon hem de yapılaşma koşulları olarak çevresi ile bütünlük sağlaması açısından devam ettirilmiştir. Planlama bölgesindeki gelişme konut alanlarında düşük yoğun 2 katı aşmayan bir yapılaşma hakkı belirlenmiştir.

7.2. Kentsel Çalışma Alanları

7.2.1. Konut Ticaret Alanları

Planlama alanında; nüfusun ticaret ihtiyaçlarını toplu halde karşılayabileceği Konut Ticaret alanı önerilmiştir. Ticaret alanları toplam 48.0 ha büyüklüğündedir. Yine bu alanlarda da gelişme konut alanında olduğu gibi çevre kent dokusu ile birebir uyumlu olacak şekilde düşük yoğunluklu ve 2 katlı yapılaşma dokusu korunmuştur. Konut Ticaret Alanlarında Ticaret oranı %20 ile sınırlandırılmış olup; bu alanlarda oluşacak %80’lik konut alanında yaşayacak nüfusun donatı ihtiyacı da ek2 tablosu donatı ihtiyacının üzerinde olacak şekilde sağlanmıştır.

Bu alanlarda; İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilir.

7.3. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

7.3.1. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

Halkın sosyal ve kültürel faaliyet ihtiyaçlarının karşılanması adına belirlenen alanlardır.

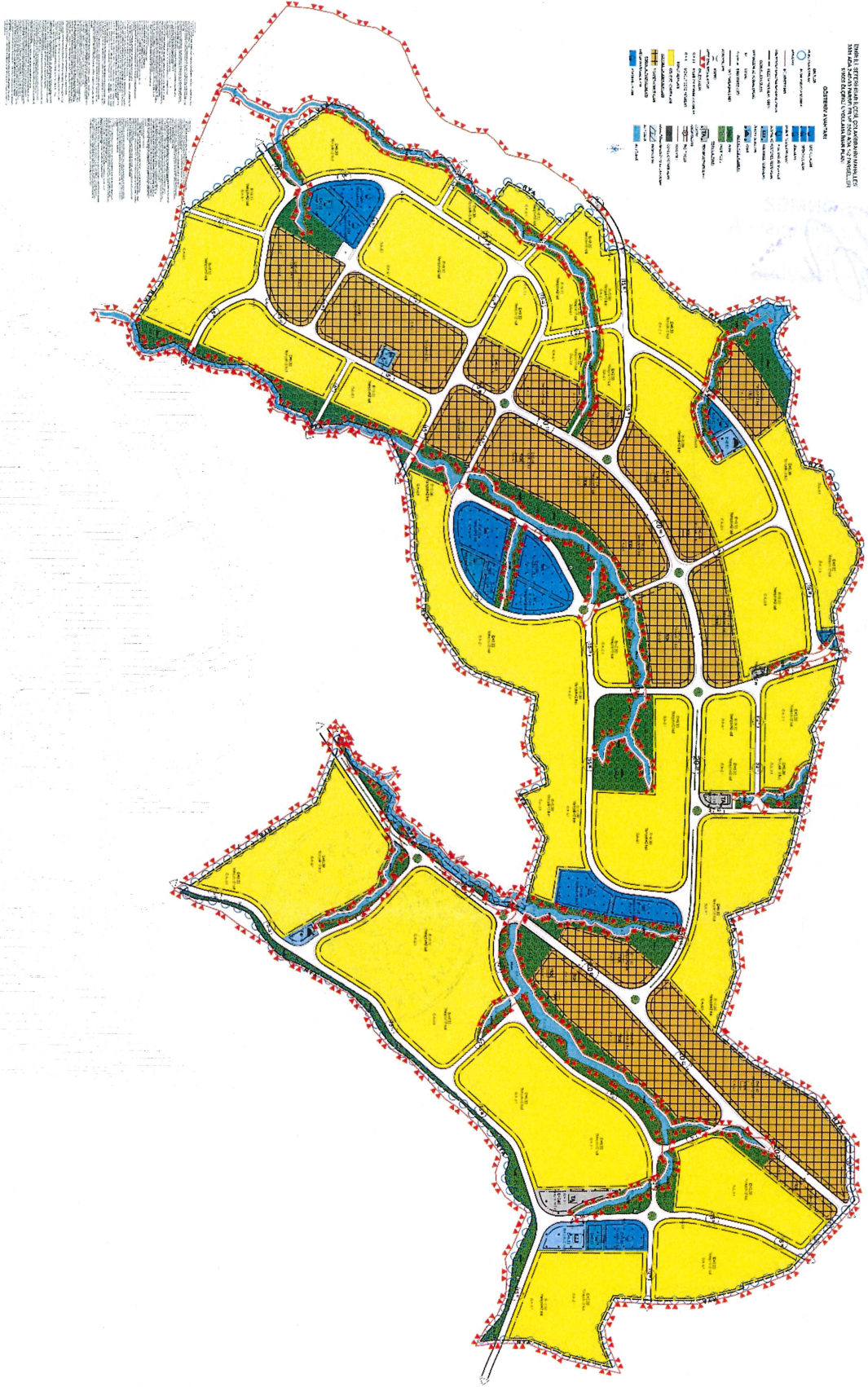
Bu alanlar; Kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, kreş, anaokulu, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, kadın ve çocuk sığınma evi, şefkat evleri gibi kullanımlara ayrılan tesislerin tek başına veya birkaçının bir arada yapılabildiği alanlardır.

7.3.2. İbadet Alanları

İbadet alanları planlama alanının doğu ve batı kısmına hizmet verebilecek şekilde ayrı ayrı konumlandırılmıştır. Toplam yüzölçümleri 0.5 ha ibadet alanı önerilmiştir.

Tablo 1 Öneri İmar Planı Alan Kullanımları

Oran	Alan Adı	Oran	Durum (m ²)
0.31%	ANAOKULU	0.31%	7465.17
0.90%	ILKOKUL ALANI	0.90%	21341.72
0.91%	ORTAOKUL ALANI	0.91%	21522.56
0.90%	LİSE ALANI	0.90%	21317.97
0.68%	AİLE SAĞL MER	0.68%	16208.09
0.34%	KÜLTÜREL TESİS	0.34%	7989.93
0.23%	CAMI	0.23%	5446.31
9.01%	PARK	9.01%	213536.45
0.21%	PASIF YESİL	0.21%	5056.35
3.16%	SU YÜZEYİ	3.16%	75040.82
0.02%	TRAFO ALANI	0.02%	515.84
0.45%	TEKNİK ALTYAPI	0.45%	10663.16
52.98%	GELİŞME KONUT	52.98%	1256186.3
20.24%	KONUT TİCARET	20.24%	479941.58
9.66%	YOL	9.66%	228965.39



Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Öneri İmar Planı

