



KARABAĞLAR BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



1/1000 ÖLÇEKLİ 1. ETAP VATAN - ALİ FUAT CEBESÖY MAHALLESİ REVİZYON İMAR PLANI RAPORU

ARALIK 2015



KARABAĞLAR BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

1/1000 ÖLÇEKLİ 1. ETAP VATAN - ALİ FUAT CEBESÖY MAHALLESİ REVİZYON İMAR PLANI RAPORU

PLANLAMA GRUBU

Zeki YILDIRIM

Gülay AŞIKOĞLU ŞAHİN

Murat GÜZELDERE

Sabriye SERTEL

Mehmet Ali KÖNESÜ

Mehmet BEKMEZCİ

Ayla DOĞANÇ

Dilan Evrim KÜKEY

Şehir Plancısı – Etüd Proje Müdürü

Dr. Şehir Plancısı – Kentsel Yenileme Birim Yetkilisi

Şehir Plancısı – Planlama Birim Yetkilisi

Y. Şehir Plancısı

Şehir Plancısı

Şehir Plancısı

Şehir Plancısı

Şehir Plancısı



ARALIK 2015



İÇİNDEKİLER

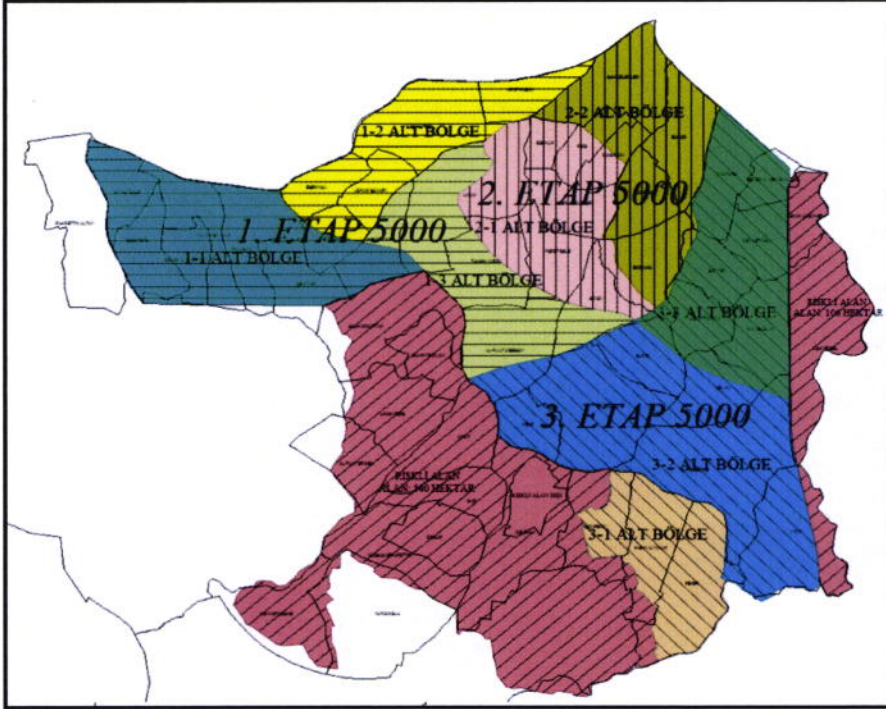
1. GİRİŞ	1
2. GENEL ÖZELLİKLER	4
2.1. Karabağlar İlçesinin Kent İçindeki Konumu ve Tarihçesi	4
2.2. Yönetimsel Yapı	5
2.3. Sosyo-ekonomik Yapı	5
2.4. Ulaşım	5
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER	7
3.1. Yakın Çevre İlişkisi	8
3.2. Planlama Süreci.....	8
3.3. Üst Ölçekli Planlar	9
3.4. Islah İmar Planları	12
3.5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları	12
4. PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL OLUŞUMU	14
4.1. Jeolojik Yapı.....	14
4.2. Topografik Yapı.....	14
4.3. Nüfus Yapısı ve Yoğunluğu.....	15
4.4. Mülkiyet Yapısı	18
4.5. Parsel Büyüklükleri.....	18
4.6. Ruhsat Durumu	19
4.7. Bina Kat Sayıları	20
4.8. Yapılaşma Nizamı	20
5. PLANA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ	22
5.1. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI (Banliyö ve Raylı Sistem Yatırımları Dairesi Başkanlığı Raylı Sistem Şube Müdürlüğü Görüşü)	22
5.2. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI (Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü Görüşü).....	22
5.3. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI (Banliyö ve Raylı Sistem Yatırımları Dairesi Başkanlığı Yatırımlar Denetim Şube Müdürlüğü Görüşü)	22
5.4. İZMİR VALİLİĞİ (İl Sağlık Müdürlüğü Görüşü)	22
5.5. ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI (Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü Görüşü).....	23
5.6. İZMİRGAZ İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş. Görüşü	23
5.7. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İZMİR SU VE KANALİZASYON	

İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (Emlak ve İstimlâk Dairesi Başkanlığı Harita ve Yer altı Tesisleri Şube Müdürlüğü Görüşü)	23
5.8. İZMİR VALİLİĞİ (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Görüşü).....	24
5.9. İZMİR VALİLİĞİ (İl Milli Eğitim Müdürlüğü Görüşü).....	25
5.10. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü Görüşü).....	25
5.11. TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU BAŞKANLIĞI (İzmir Bölge Müdürlüğü Görüşü).....	25
6. MEKÂNSAL ANALİZ VE ARAZİ KULLANIŞI.....	26
6.1. Mevcut Durum ve Arazi Kullanış	26
6.1.1. Ulaşım.....	26
6.1.2. Mevcut Konut Alanları	26
6.1.3. Ticaret Alanları	28
6.1.4. Sosyal Altyapı ve Sosyal Tesis Alanları.....	28
6.1.5. Yeşil Alanlar.....	32
6.2. Tespit, Sorun ve Potansiyeller.....	32
7. REVİZYON İMAR PLANI ÖNERİSİ.....	34
7.1. Plan Kabulleri ve Plan Kararları	34
7.1.1. Yürürlükteki İmar Planlarının Yeni Mevzuata Göre Düzenlenmesi.....	35
7.1.2. Ulaşım Bağlantıları.....	36
7.1.3. Plan Nüfusu	38
7.1.4. Plan Notları ile Yeni Yapılaşma Koşulları İmkânının Getirilmesi.....	38
7.1.5. Yeni Kentsel Odak Noktaları Oluşumu (Ticaret+Konut Alanları – Ticaret+Turizm+Konut Alanları)	38
7.1.6. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları	39
7.1.7. Yeşil Alanların Bütünleştirilmesi.....	39
7.2. Değerlendirme.....	39
8. KARABAĞLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ 1. ETAP VATAN - ALİ FUAT CEBESÖY MAHALLESİ REVİZYON İMAR PLANI PLAN NOTLARI.....	42

1. GİRİŞ

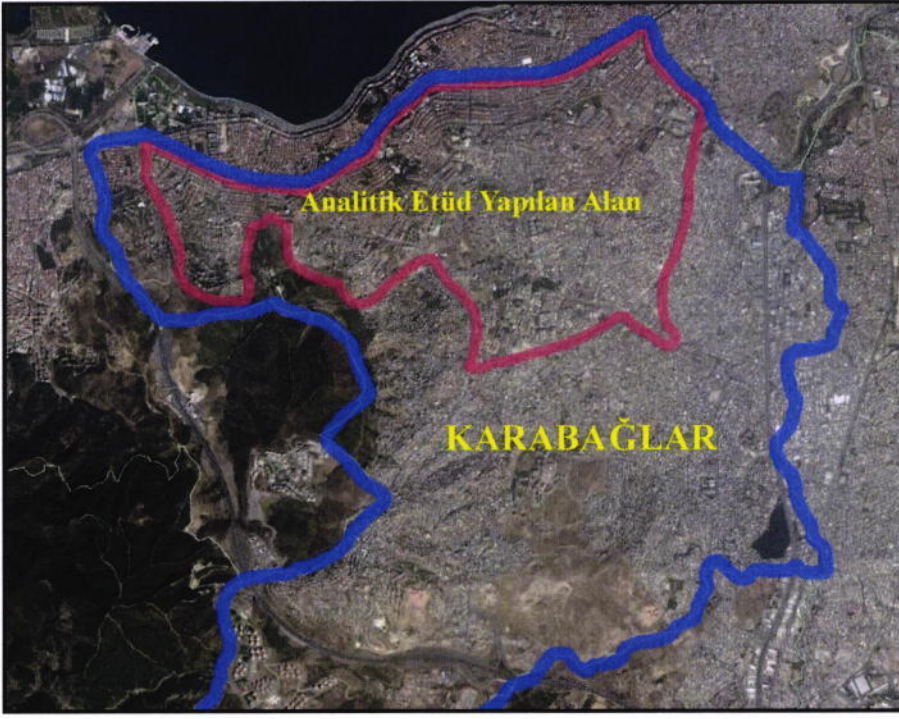
İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmalarına başlayan İzmir Büyükşehir Belediyesi ile koordineli olarak Karabağlar 1/1000 ölçekli revizyon imar planı çalışmalarına başlanılmıştır.

Bugüne kadar parçacıl devam eden planlama çalışmaları yerine, onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planları doğrultusunda, yürürlükteki uygulama imar planlarının etaplar halinde revize edilmesi, revizyonu yapılacak bölgenin ve etap bütünü'nün tüm sosyal ve teknik altyapı gereksinimlerinin karşılanarak uygulamada yaşanan sorunların çözümlenmesi amaçlanmıştır (Şekil 1.1.).



Şekil 1.1. İmar Planı Etapları

İmar planlarının ve revizyon imar planlarının hazırlanmasında ilk basamak, imar planı kararlarının alınmasında yönlendirici olan planlama alanına ilişkin her türlü verinin toplanması ve toplanan verilerin analiz ve sentez sürecidir. Bu nedenle öncelikle, imar planlarının altlığı olan ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7., 8., 21., 24. Maddeleri gereğince yapılması zorunlu olan "Analitik Etüd" çalışmalarının (arazi kullanış, analiz, sentez, ön rapor) hazırlanması gerekmektedir. Ancak, Karabağlar İlçe yüz ölçümünün büyük olması nedeniyle analitik etüd ve revizyon imar planı çalışmalarının ilçe bütününde yapılması mümkün olmadığından, bu çalışmaların bölümler halinde hazırlanması planlanmıştır. Bu doğrultuda analitik etüd çalışmalarının ilki; kuzeyde İnönü Caddesi ve Halide Edip Adıvar Bulvarı, doğuda Eski İzmir Caddesi, güneyde Erdal Yaklav Caddesi, batıda 9601 sokakla başlayan Poligon Askeri Alanı ve Üçkuyular'da Mehmetçik Bulvarı ile sınırlanan yaklaşık 795 hektarlık alanda hazırlanmıştır (Şekil 1.2).



Şekil 1.2. Analitik Etüd Sınırı

Analitik etüd çalışması yapılan söz konusu alanda, nazım imar planı çalışmalarının iki etap halinde yapılması öngörülmüş olup, bu alanın yaklaşık 468 hektarlık bölümünde (kuzeyde İnönü Caddesi, batıda Mehmetçik Bulvarı, doğuda Hasan Tahsin ve Faruk Akar Karasu Caddeleri, güneyde Poligon Askeri Alanı ve Erdal Yaklav Caddesi), İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından birinci etap olarak hazırlanan Karabağlar 1. Etap Hatay-Üçkuyular Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.07.2015 tarih ve 05.675 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Karabağlar 1. Etap Hatay-Üçkuyular Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın alt ölçeği olan uygulama imar planlarının üç alt bölgeye ayrılarak revize edilmesi planlanmıştır. Karabağlar 1. Etap Hatay-Üçkuyular Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın birinci alt bölgesi olan; kuzeyde İnönü Caddesi, batıda Mehmetçik Bulvarı, doğuda 52/18 ile 52/96 Sokak ve 9200/1 Sokak güneyde ise 9601 Sokak, 9638 ve 52/30 Sokaklar ile sınırlanan yaklaşık 167 hektarlık alanda Karabağlar Belediyesi tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli I. Etap Üçkuyular-Şehitler Mahallesi Revizyon İmar Planı, Karabağlar Belediye Meclisi'nin 07.08.2015 tarih ve 145/2015 sayılı kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2015 tarih ve 05.1042 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

İkinci alt bölge olarak belirlenen, kuzeyde İnönü Caddesi, batıda 52/18 ve 52/96 Sokaklar, doğuda Gazeteci Hasan Tahsin Caddesi, güneyde ise Filiz ve Polat Caddeleri ile sınırlanan Hatay-Üçyol Bölgesi'nde yaklaşık 135 hektarlık alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli 1. Etap Basinsitesi ve Cıvarı Revizyon İmar Planı; Karabağlar Belediye Meclisi'nin 01.12.2015 tarih ve 178/2015 sayılı kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin gündemindedir.

Karabağlar 1. Etap Hatay-Üçkuyular Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın son alt bölgesi olan yaklaşık 149 hektarlık üçüncü bölge; kuzeyde Polat Caddesi, batıda İhsan Alyanak Bulvarı, güneyde Erdal Yaklav Caddesi ve Dostluk Bulvarı, doğuda Dostluk Bulvarına bağlanan 4586, 9300 Sokaklar ve Faruk Akar Karasu Caddesi ile sınırları tariflenen alanda 1/1000 ölçekli 1. Etap Vatan - Ali Fuat Cebesoy Mahallesi Revizyon İmar Planı hazırlanmıştır (Bu raporda bazı veri ve paftalar; Memnune Bahçivan Planlama Bürosu tarafından Nisan 2015'te hazırlanan "*İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Revizyon İmar Planına Esas 1. Bölge Analitik Etüd Raporu*"ndan alınmıştır).