TUTANAK

Aşağıda konusu belirtilen ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca onaylanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33. maddesi gereğince 26/11/2020 – 25/12/2020 tarihleri arasında, 30 gün (1 ay) süreyle, mesai bitimine kadar Karabağlar Belediye Başkanlığı, Cennetoğlu Mahallesi, Yeşillik Caddesi, No:232 Karabağlar/İZMİR adresinde, Etüd Proje Müdürlüğü ilan panosunda (1. kat) ve internet sayfasında (http://www.karabaglar.bel.tr) askıya çıkarılmış ve ilan edilmiştir.

Askı Çıkış Tarihi

26/11/2020

Aylin TOZKOPARAN	**Gülay AŞIKOĞLU ŞAHİN**	**Hande ERTENOĞLU**
Şehir Plancısı	Planlama Birim Yetkilisi	Etüd Proje Müdürü

Askı İniş Tarihi

25/12/2020

Aylin TOZKOPARAN	**Gülay AŞIKOĞLU ŞAHİN**	**Hande ERTENOĞLU**
Şehir Plancısı	Planlama Birim Yetkilisi	Etüd Proje Müdürü

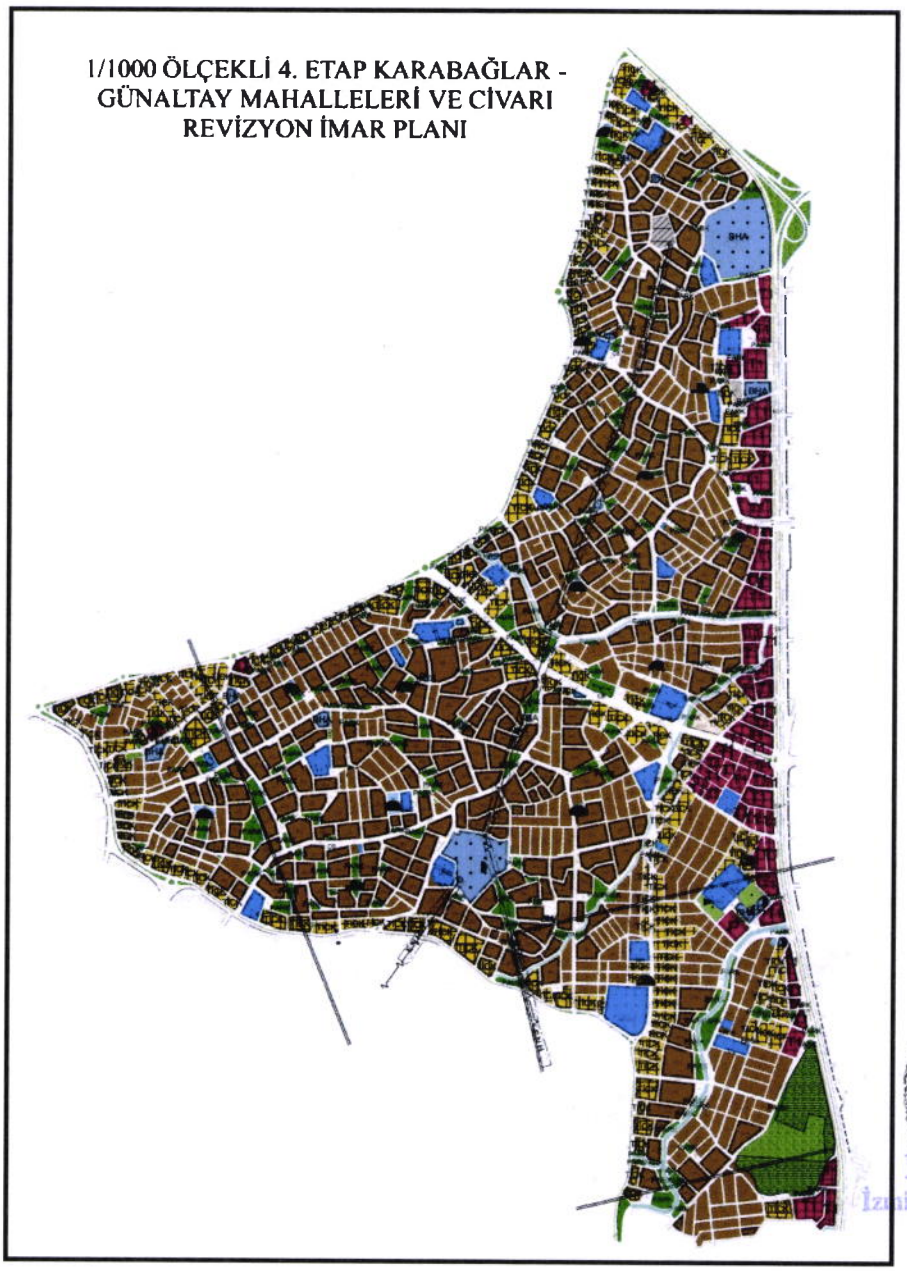
- Kuzeyde Halide Edip Adıvar Caddesi, doğuda Yeşillik Caddesi, güneyde Gaziemir İlçe sınırı batıda ise Erdal Yaklav Caddesi, Dostluk Bulvarı, 5714/1 Sokak ve Eskiizmir Caddesi ile sınırları tariflenen yaklaşık 500 hektarlık alanda hazırlanan UİP- 39063 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli 4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleri ve Civarı Revizyon İmar Planı.

KARABAĞLAR BELEDİYESİ
İZMİR

KARABAĞLAR BELEDİYESİ

ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

1/1000 ÖLÇEKLİ 4. ETAP KARABAĞLAR-GÜNALTAY MAHALLELERİ VE CİVARI REVİZYON İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

HAZİRAN 2019

KARABAĞLAR BELEDİYESİ

ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

1/1000 ÖLÇEKLİ 4. ETAP KARABAĞLAR-GÜNALTAY MAHALLELERİ VE CİVARI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA GRUBU

Hande ERTENOĞLU	Şehir Plancısı – Etüd Proje Müdür V.
Gülay AŞIKOĞLU ŞAHİN	Dr. Şehir Plancısı – Kentsel Yenileme Birim Yetkilisi
Sabriye SERTEL	Y. Şehir Plancısı – Planlama Birim Yetkilisi
Mehmet Ali KÖNESÜ	Şehir Plancısı
Ayla DOĞANÇ	Şehir Plancısı
Dilan Evrim KÜKEY	Şehir Plancısı
Halil KILIÇASLAN	Şehir Plancısı
Serkan BUDİN	Şehir Plancısı

Muhittin SELVİTOPU
Harita ve Kadastro Mühendisi
Belediye Başkanı

HAZİRAN 2019

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ 1
2. AMAÇ, HEDEF, YÖNTEM 2
3. GENEL ÖZELLİKLER 5
3.1. Karabağlar İlçesi'nin Kent İçindeki Konumu ve Tarihçesi 5
3.2. Yönetimsel Yapı 6
3.3. Sosyo-ekonomik Yapı 6
3.4. Ulaşım 7
4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER 8
4.1. Planlama Alanının Konumu 8
4.2. Yakın Çevre İle İlişkisi 10
4.3. Planlama Süreci 11
4.3.1. Üst Ölçekli Planlar 13
4.3.2. Islah İmar Planları 19
4.3.3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları 21
4.4 Koruma Bölge Kurulu Kararları 25
4.4.1 Paşaköprü Mezarlığı 25
4.4.2 Su Kemerleri 25
4.4.3 Reşat Nuri Güntekin Evi 25
4.4.4 6999 ada, 3 parseldeki Tescilli Yapı 26
5. PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL OLUŞUMU, ANALİZİ VE ARAZİ KULLANIŞI 27
5.1. Jeolojik Yapı 27
5.3. Nüfus Yapısı ve Yoğunluğu 30
5.4. Mülkiyet Yapısı 48
5.5. Parsel Büyüklükleri 50
5.6. Ruhsat Durumu 51
5.6. Bina Kat Sayıları 52
5.7. Mevcut Arazi Kullanım Durumu 53
5.7.1. Ulaşım 53
5.7.2. Mevcut Konut Alanları 54
5.7.3. Ticaret Alanları 58
5.7.4. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları 59
5.8. Sorun ve Potansiyeller 67
6. PLANA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ 69
7. REVİZYON İMAR PLANI ÖNERİSİ 70
7.1.Revizyon İmar Planının Hazırlanma Gerekçesi 70
7.2. Plan Kabulleri 70
7.3. Plan Kararları 74
7.3.1. Ulaşım Bağlantıları 74
7.3.2. Konut Alanları 78
7.3.3. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları 78
7.3.2. Plan Nüfusu 79
7.4. Plan Uygulama Araçları 84
1/1000 ÖLÇEKLİ 4. ETAP KARABAĞLAR-GÜNALTAY MAHALLELERİ VE CİVARI REVİZYON İMAR PLANI PLAN NOTLARI 85
EKLER-KURUM GÖRÜŞLERİ 95

1. GİRİŞ

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

Karabağlar İlçesi; kent merkezine yakınlığı, ulaşım ağları, kente hizmet sunan sektörleri bulundurması, kentsel fonksiyonların çeşitliliği, konut ve işgücü talebi artıran gelişme potansiyeli ile önemli bir ilçe konumunda olmakla beraber, 2008 yılındaki idari bölünmeden sonra yaklaşık 9860 hektarlık alansal büyüklük ile İzmir'in en büyük merkez ilçesi, Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2017 yılı nüfus verilerine göre de İzmir İli'nin ikinci büyük ilçesidir.

Planlı gelişmenin sürdürülmesi amacı ile; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda kent bütününde sürdürülen 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmalarını etaplar halinde yürüten İzmir Büyükşehir Belediyesi ile koordineli olarak Karabağlar 1/1000 ölçekli revizyon imar planı çalışmaları Belediye Başkanlığımızca sürdürülmektedir.

Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın bulunduğu alanı kapsayan alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı Revizyon İmar Planı; Karabağlar'ın kuzeydoğu kesiminde, meskûn konut dokusunun çok yoğun olduğu bölgede hazırlanmıştır.

Söz konusu plan açıklama raporunda ilçenin genel özellikleri, planlama alanına ilişkin veriler, planlama alanının mekansal oluşumu ve analizler, kurum görüşleri ve revizyon imar planı kararları bölümler halinde ele alınmıştır.

2. AMAÇ, HEDEF, YÖNTEM

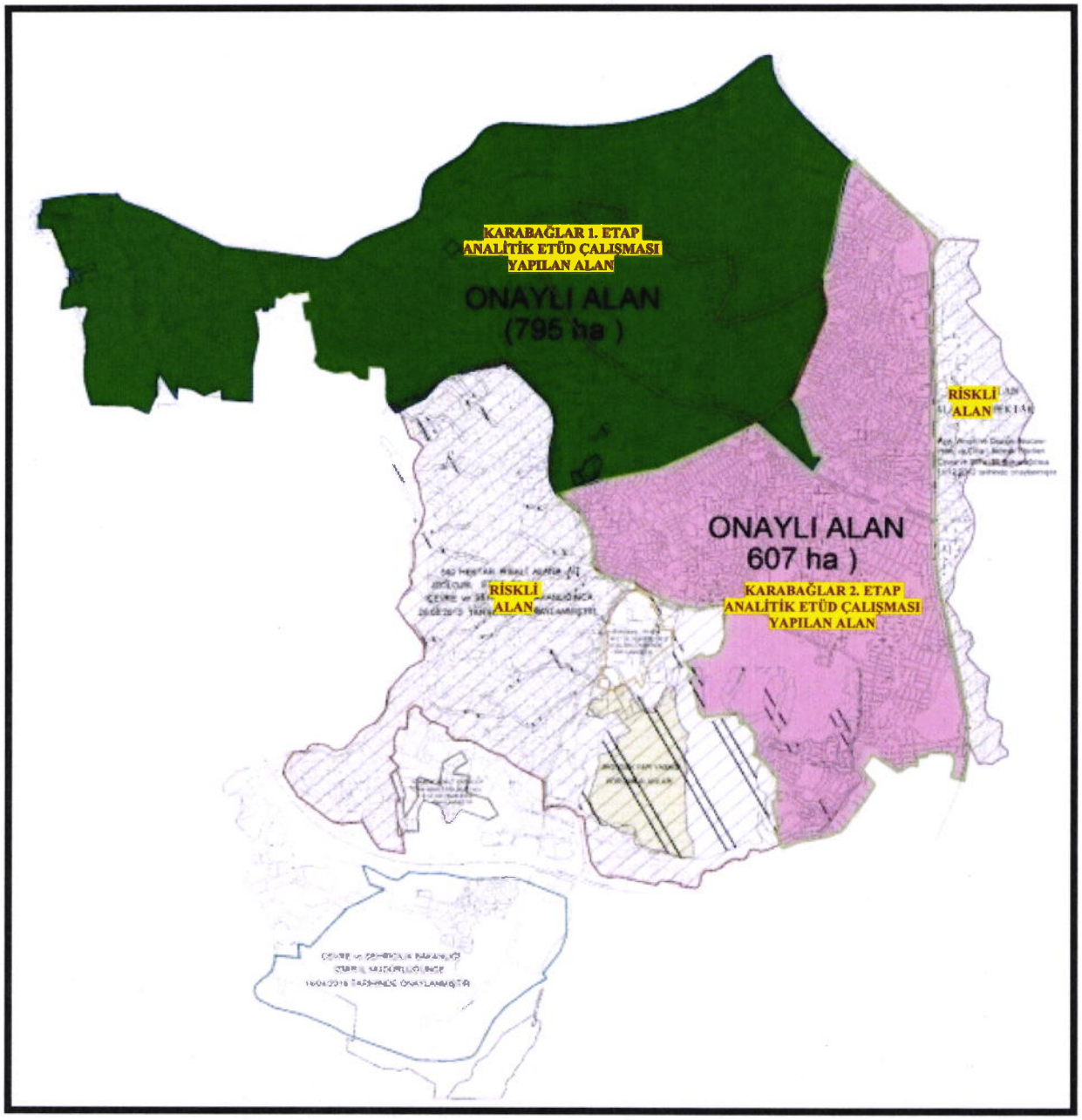
Belediyemiz tarafından belirlenen uygulama imar planı etaplama bölgelerinde; bugüne kadar parçacıl devam eden planlama çalışmaları yerine etaplar haline revizyon imar planlarının planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı dikkate alınarak hazırlanması ile yürürlükteki uygulama imar planlarının güncel imar mevzuatıyla uyumlu hale getirilmesi, yetersiz olan sosyal ve teknik altyapı gereksinimlerinin etap bütününde karşılanması ve imar uygulamalarında yaşanan sorunların çözümlenmesi amaçlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanmaktadır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır. Ayrıca üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plan olduğundan 1/1000 ölçekli Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı Revizyon İmar Planı üst ölçekli planlarına uyumlu olmak, imar uygulamasında yaşanan sorunlara çözüm bulmak ve nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarını sağlamak hedefindedir.

Planlama alanındaki gelişim ve dönüşümün, 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre sağlanması yöntem olarak belirlenmiştir. Bu amaç ve hedefler doğrultusunda yürütülen revizyon imar planı çalışmaları 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda hazırlanmış olup, imar uygulamaları da bu kanun ve ilgili yönetmelik hükümlerine göre yapılacaktır.

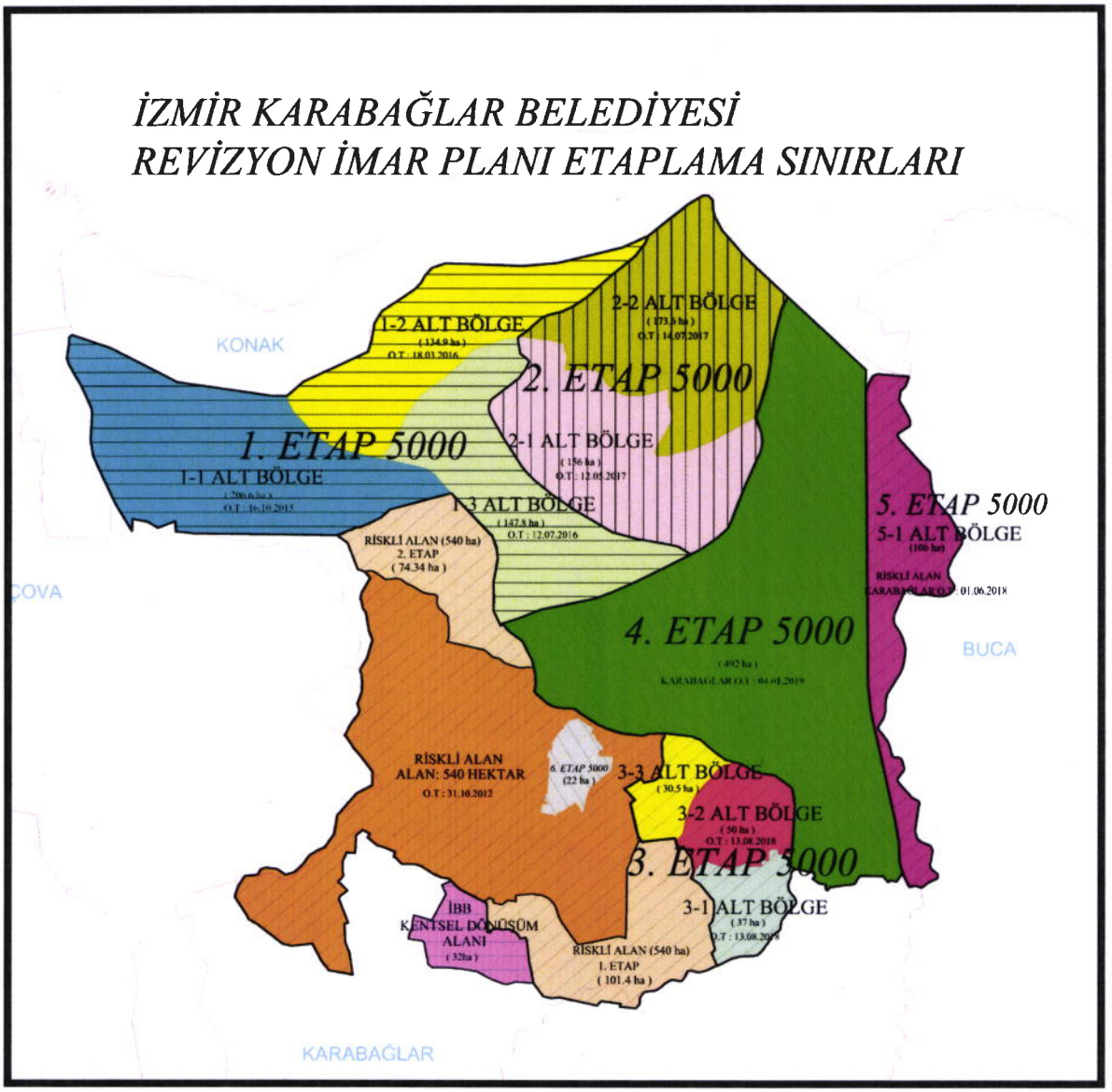
Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereğince imar planı kararlarının alınmasında yönlendirici olan, planlama alanına ilişkin her türlü veri ve bilginin toplanmasını, bunların bir araya getirilerek sonuçların değerlendirilmesini sağlayan analiz ve sentez çalışmalarını kapsayan "Analitik Etüd" çalışmalarının (arazi kullanış, analiz, sentez, ön rapor) yapılması zorunludur. Bu kapsamda kuzeyde Halide Edip Adıvar Bulvarı, doğuda Yeşillik Caddesi, güneyde Gaziemir İlçe sınırı ve 540 hektarlık riskli alan sınırına dayanan ve batıda Erdal Yaklav Caddesi ile başlayıp Dostluk Bulvarı, 5714/42 Sokak ve Eski İzmir Caddesi ile sınırlı yaklaşık 607 hektarlık alanda, Karabağlar 2. Etap Analitik Etüd Çalışması hazırlanmış olup planlama alanı, bu etüt alanı içerisinde yer almaktadır (Şekil 2.1.).



Şekil 2.1. Analitik Etüd Sınırı

Karabağlar 2. Etap Analitik Etüd Çalışmasının yapıldığı alanda hazırlanan nazım imar planlarının, alanın mekansal ve yapısal özelliklerine göre iki etapta planlanması hedeflenmiştir (Şekil 2.2.).



Şekil 2.2. Revizyon İmar Planı Etaplama Sınırları

Analitik etüd çalışma alanının güneybatısı dışındaki yaklaşık 500 hektarlık alan, Karabağlar ilçesindeki revizyon imar planı çalışmalarının dördüncü etabı olarak belirlenmiştir.

Dördüncü etap olarak belirlenen, kuzeyde Halide Edip Adıvar Caddesi, doğuda Yeşillik Caddesi, güneyde Gaziemir İlçe sınırı, batıda ise Erdal Yaklav Caddesi, Dostluk Bulvarı, 5714/1 Sokak ve Eskiizmir Caddesi ile sınırları tariflenen, dokusu meskûn konut alanı olan yaklaşık 500 hektarlık planlama alanında, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan, alt kademedeki uygulama imar planlarını yönlendiren Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 05.1179 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanmış olup söz konusu nazım imar planı doğrultusunda alt ölçekli uygulama imar planı planlama alanının bütününde tek etap halinde hazırlanmıştır.

3. GENEL ÖZELLİKLER

3.1. Karabağlar İlçesi'nin Kent İçindeki Konumu ve Tarihçesi

Karabağlar İlçesi, İzmir il merkezine komşu konumda, İzmir Körfezi'nin güneyinde yer almakta olup kent merkezine yakınlığı, kent merkezine erişim sağlayan güçlü ulaşım bağlantıları ile kente hizmet sunan sektörleri bulundurması, kentsel fonksiyonların çeşitliliği, konut ve işgücü talebi artıran gelişme potansiyeli ile İzmir'in önemli ilçelerindendir.

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

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

1950'li yıllarda başlayan göç ve gecekondulaşma sonucunda bölge hızlı bir değişim sürecine girmiş ve 1963 yılında planlama alanını da içeren şimdiki Karabağlar İlçe sınırları içerisinde Yeşilyurt Belediyesi kurulmuş ve 1980'li yıllara kadar Belediye olarak kalmıştır. Sonraki süreçte 2008 yılındaki idari bölünmeye kadar Merkez İlçe konumunda olan Konak Belediyesi sınırları içinde kalmıştır.

2008 yılındaki idari bölünmeden sonra kurulan Karabağlar İlçesinin yüz ölçümü yaklaşık 9860 hektar olup Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2017 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 480.790 kişidir.

İlçe; kuzeyde Konak, Balçova, Narlıdere, doğuda Buca ve Gaziemir, batıda Güzelbahçe, güneyde Menderes İlçeleri ile sınır komşusudur (Şekil 3.1.).



Şekil 3.1. Karabağlar İlçe Sınırı

3.2. Yönetimsel Yapı

22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı olarak kurulan Karabağlar İlçe Belediyesi'ne, Konak İlçe Belediyesi'nden ayrılan elli beş mahalle ve iki köy bağlanmıştır.

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

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

3.3. Sosyo-ekonomik Yapı

Karabağlar İlçesi, nüfus artış hızı İzmir geneline göre yüksek olan ve yoğun göç alan bir ilçedir. 2008-2015 yılları arasına bakıldığında, sürekli artış göstermekle birlikte, en yüksek nüfus

artışının 2009-2010 yılları arasında, en düşüğün ise 2013-2014 yılları arasında gerçekleştiği görülmektedir. Karabağlar'da ikamet edip; İzmir dışında başka bir ilin nüfusuna kayıtlı olanlar incelendiğinde, sırasıyla Konya, Mardin, Manisa, Sivas, Erzurum, Aydın, Kars, Afyon ve Ağrı illeri öne çıkmaktadır. Okuryazar oranı ilçede %91,4'tür. Okuma yazma bilenlerin %32,8'i ilkokul mezunu iken; %17,9'u herhangi bir okul bitirmemiştir. Derslik başına düşen öğrenci sayısı İzmir genelinden yüksektir.

Karabağlar'da ki en çok firma sayısına sahip üç sektör toptancılık, mobilya ve diğer ürünler imalatı ve perakendecilik sektörleridir."Motorlu Kara Taşıtları İmalatı, Tekstil Ürünleri, Fabrikasyon Metal Ürünleri ve Mobilya ve Diğer Ürünler" Karabağlar İlçesi'ndeki faaliyet gösteren en önemli sektörler olarak göze çarpmaktadır.

3.4. Ulaşım

Karabağlar, Yeşillik Caddesi bağlantısı ile kentin güney çıkış ana aksı üzerinde yer alması, Olimpiyat Köyü ve Limontepe bağlantılarıyla İzmir Otoyoluna doğrudan ulaşımı, yeni açılan Konak Tüneli ile İzmir'in merkezi konumunda olan Konak Meydanı'na çok kısa sürede bağlanabilir duruma gelmiş olması ve yeni açılan Dostluk Bulvarı ile Eski İzmir Caddesi bağlantıları ilçenin ulaşım açısından kent içindeki önemini arttırmaktadır.

İlçenin kuzeyinden İnönü Caddesi boyunca yeraltından Üçkuyular-Bornova hattı boyunca çalışan İzmir Hafif Raylı Sistemi geçmektedir. Ayrıca, İzmir'de kuzey-güney yönünde banliyö sistemi ile ulaşımı sağlayan İZBAN hafif raylı sisteminin bir bölümü de İlçe'deki Aydın Mahallesi'nden geçse de ilçede İZBAN istasyonu bulunmadığından bu toplu taşıma aracına erişim sağlanamamaktadır.

Ana bağlantı yollarına bağlanan yolların dar oluşu, otopark alanlarının yetersizliği nedeniyle dar yolların ve boşlukların otopark alanı olarak kullanılması, bunun yanı sıra yaya bölgelerinin neredeyse hiç olmaması ile ticaretin ve üretimin yoğun olduğu bölgelere büyük tonajlı taşıtların girmesi ve park etmesi ilçenin en önemli bir sorunlarından biridir.

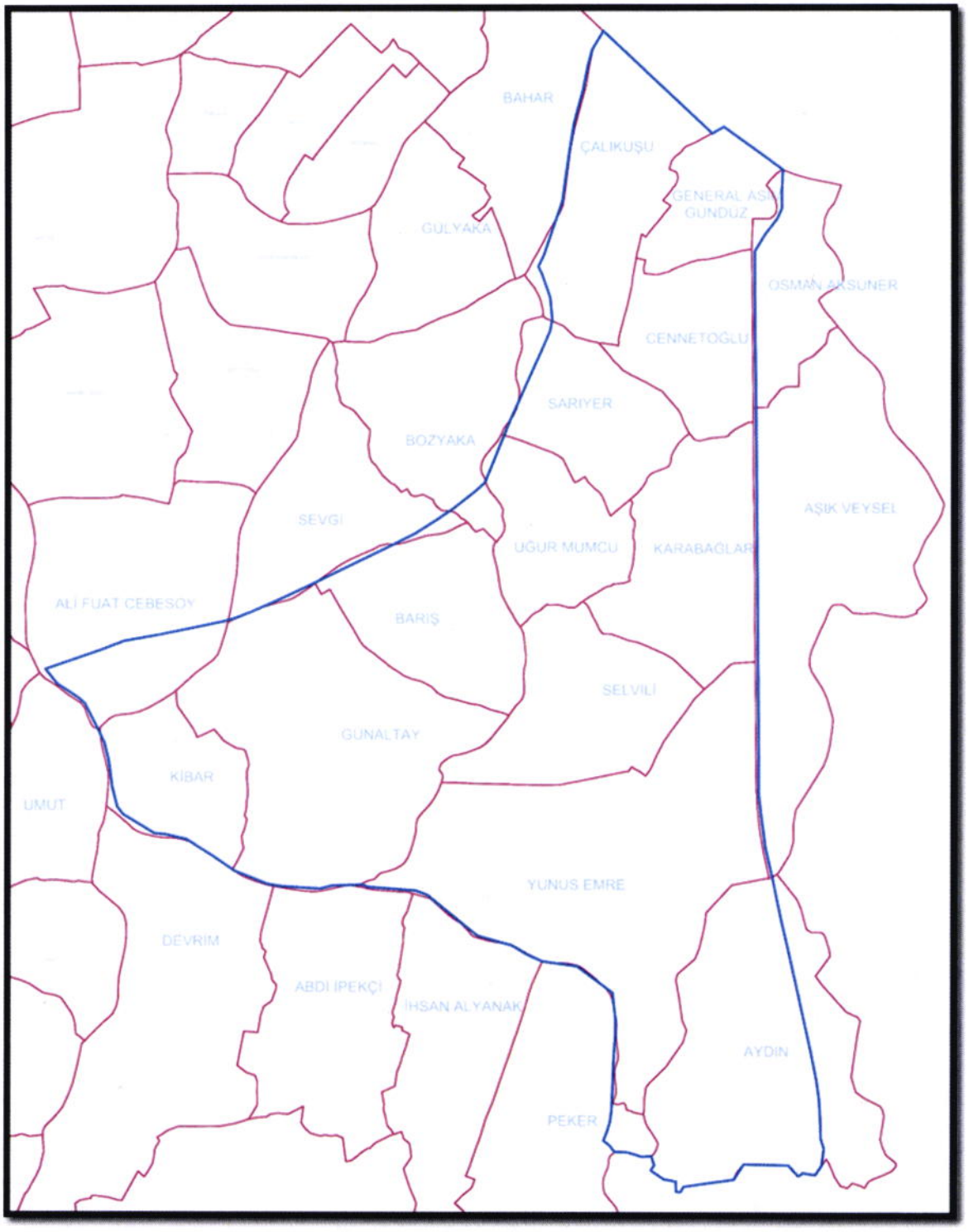
4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER

4.1. Planlama Alanının Konumu

Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli 4. Etap Karabağlar-Günaltay ve Civarı Revizyon İmar Planı'nın kapsadığı alan; Karabağlar İlçesi'nin güneydoğu kesiminde, meskun konut dokusunun yoğun olduğu bir bölgedir. Planlama alanının kuzeyinde Halide Edip Adıvar Caddesi, doğuda Yeşillik Caddesi, güneyde Gaziemir İlçe sınırı batıda ise Erdal Yaklav Caddesi, Dostluk Bulvarı, 5714/1 Sokak ve Eskiizmir Caddesi yer almaktadır.

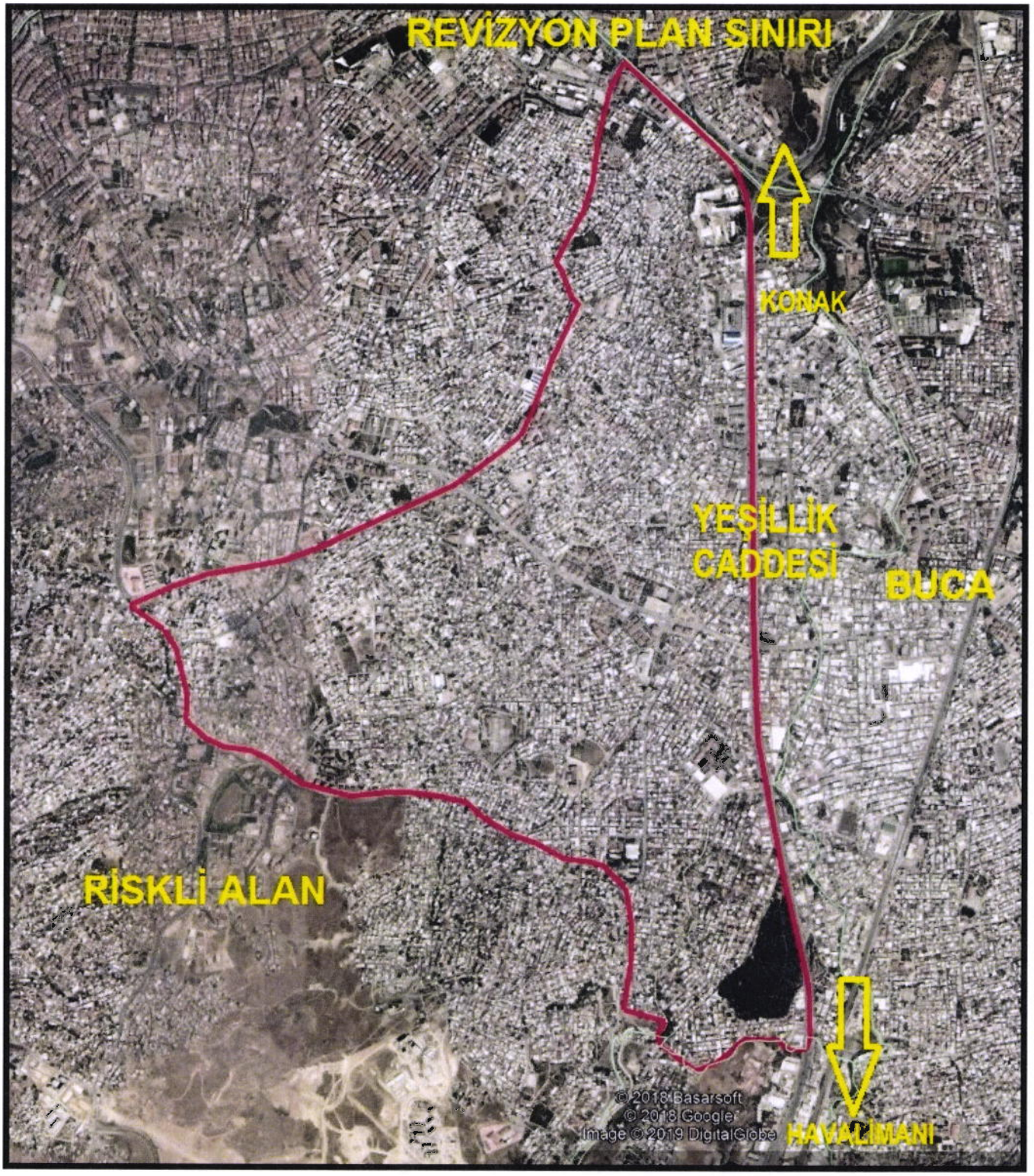
Planlama alanı sınırları; L18A08C4D, L18A13A2C, L18A13A3A, L18A13A3B, L18A13A3C, L18A13A3D, L18A13A4C, L18A13A4D, L18A13B1A, L18A13B1B, L18A13B1C, L18A13B1D, L18A13B4A, L18A13B4B, L18A13B4C, L18A13B4D, L18A13C1A, L18A13C1B, L18A13C1C, L18A13C1D, L18A13C2D, L18A13C4B, L18A13D1B, L18A13D2A, L18A13D2B paftalarında kalmaktadır.

Söz konusu revizyon imar planı; General Asım Gündüz, Cennetoğlu, Karabağlar, Barış, Selvili, Yunus Emre, Günaltay, Kibar, Uğur Mumcu, Sarıyer Mahalleleri ile Ali Fuat Cebesoy, Sevgi, Bozyaka, Çalıkuşu, Peker ve Aydın Mahallelerinin bir kısmını kapsayan yaklaşık 500 hektarlık alana sahiptir (Şekil 4.1.).



Şekil 4.1. Mahalle Bazında Planlama Alan Sınırı

4.2. Yakın Çevre İle İlişkisi



Şekil 4.2. Planlama Alanının Yakın Çevresi

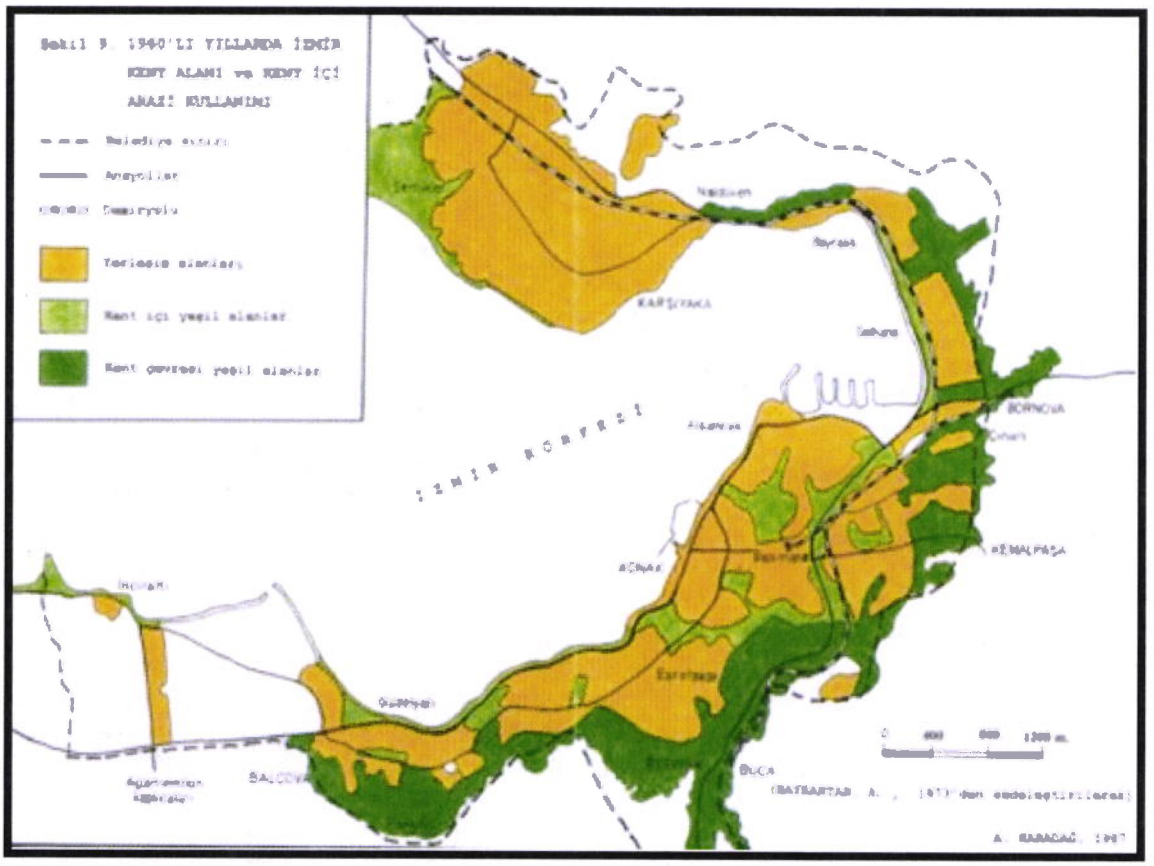
Planlama alanın güneyinde Gaziemir ilçe sınırı, İhsan Alyanak ve Peker Mahalleleri ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. maddesine göre 07.12.2012 tarih ve 2012/4048 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 31.12.2012 tarih ve 28514

sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak ilan edilen 540 hektarlık riskli alan, kuzeyinde Halide Edip Adıvar Caddesi, doğusunda Yeşillik Caddesi, batısında Bahar, Gülyaka, Bozyaka, Sevgi, Ali Fuat Cebesoy Mahalleleri, Eskiİzmir Caddesi, Coşkunkale Sokak, Dostluk Bulvarı, Erdal Yaklav Caddesi yer almaktadır.

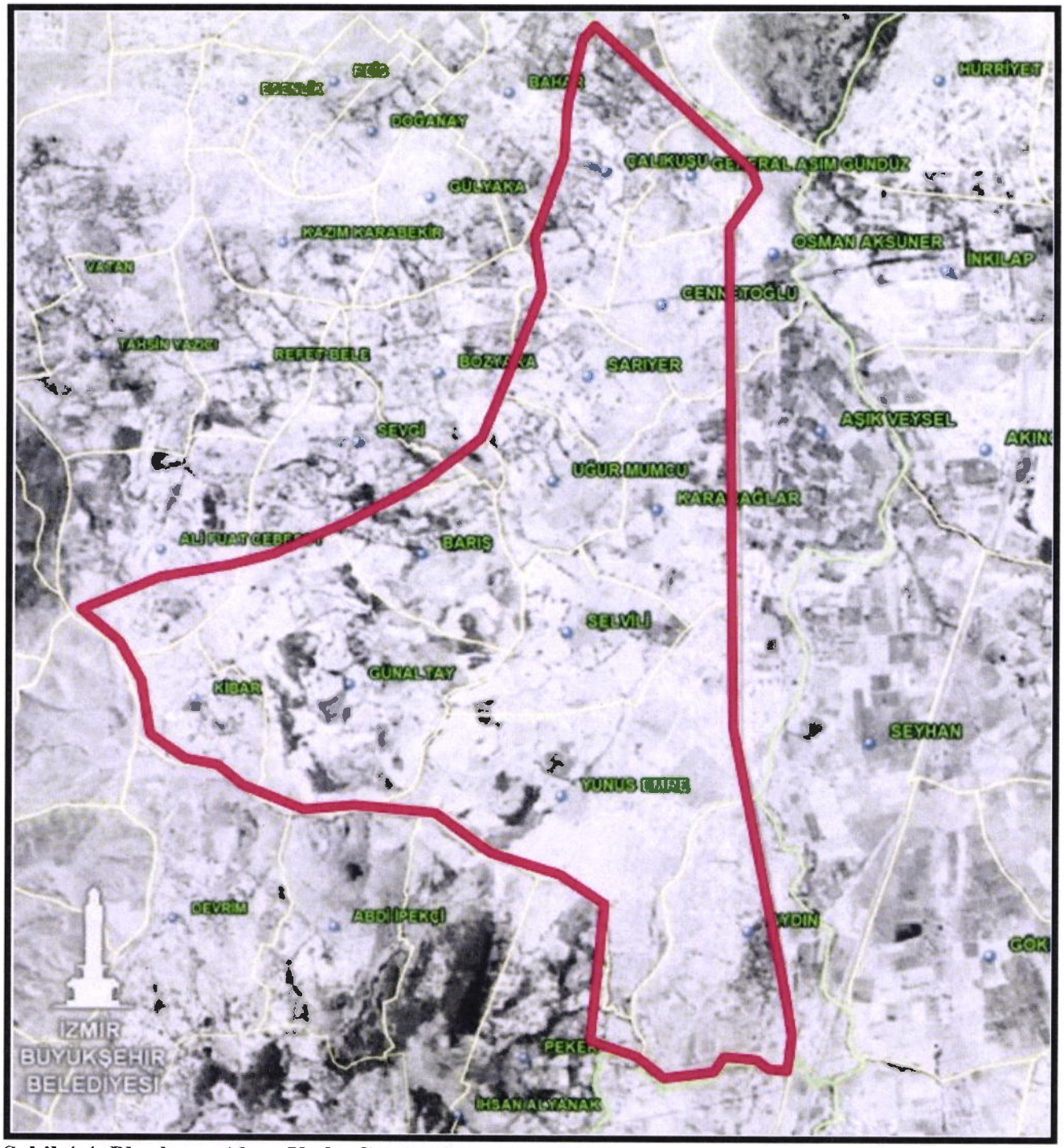
4.3. Planlama Süreci

Ülke genelinde olduğu gibi İzmir kentinde de 1950 sonrası ekonomik yapıda yaşanan dönüşüm konut sorununu farklı bir boyuta taşımıştır. Sanayileşme ile tarımda makineleşmenin görüldüğü dönemde köylerden kentlere yaşanan göç tüm büyük kentlerde gecekonduların oluşmasına neden olmuştur.

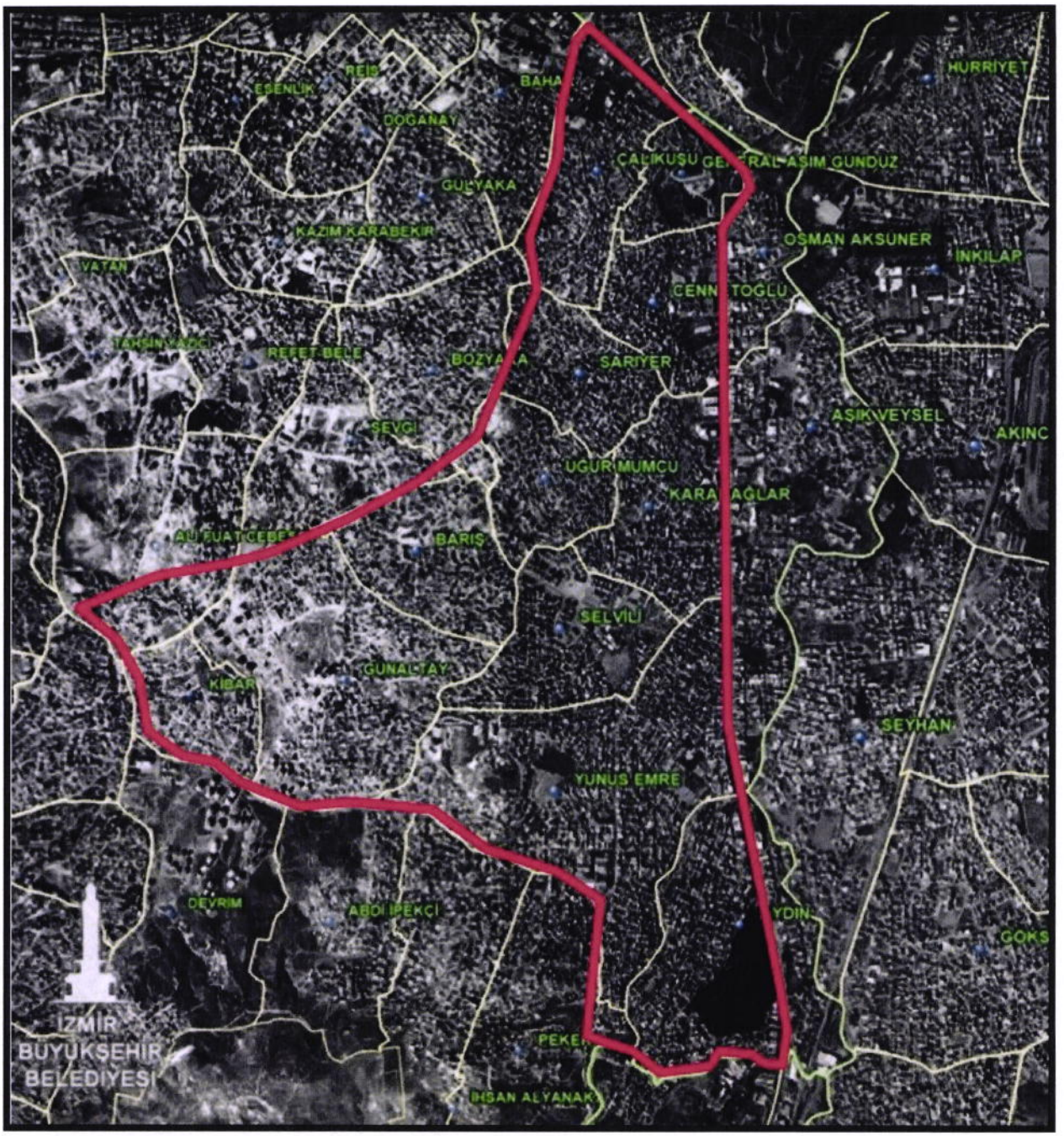
Planlama alanı, 1980'lı yıllarda kentin yerleşim alanları dışında yer almıştır. 1980'li yıllardan sonra gelişme eğilimi göstermiştir (Şekil 4.3.- Şekil 4.4 - Şekil 4.5).



Şekil 4.3. 1960'lı Yıllarda İzmir Arazi Kullanım Durumu



Şekil 4.4. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü - (1963 Yılı)



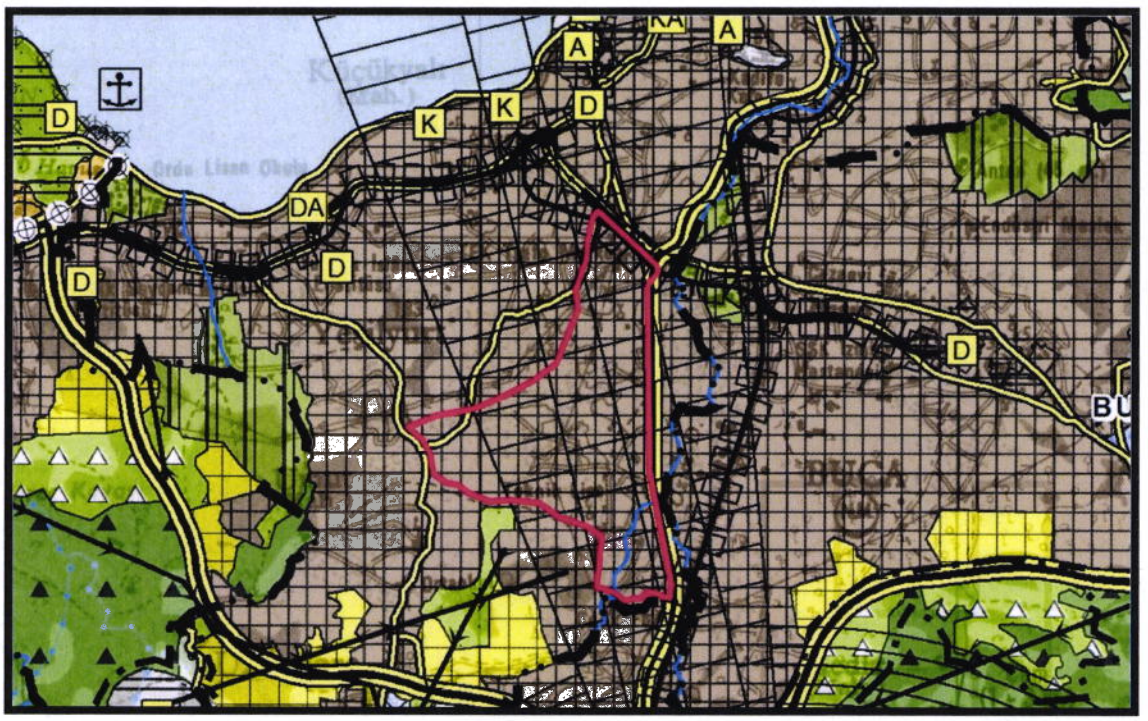
Şekil 4.5. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü - (1996 Yılı)

4.3.1. Üst Ölçekli Planlar

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre mekânsal planlar, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşmakta ve plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanmaktadır.

Yürürlükteki üst ölçekli planlardan olan **"İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı"**, askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılarak 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu planda planlama alanı, **"Kentsel**

Yerleşik Alan" olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda plan uygulama hükümlerine göre "*Konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir.*" denilmektedir (Şekil 4.6.).



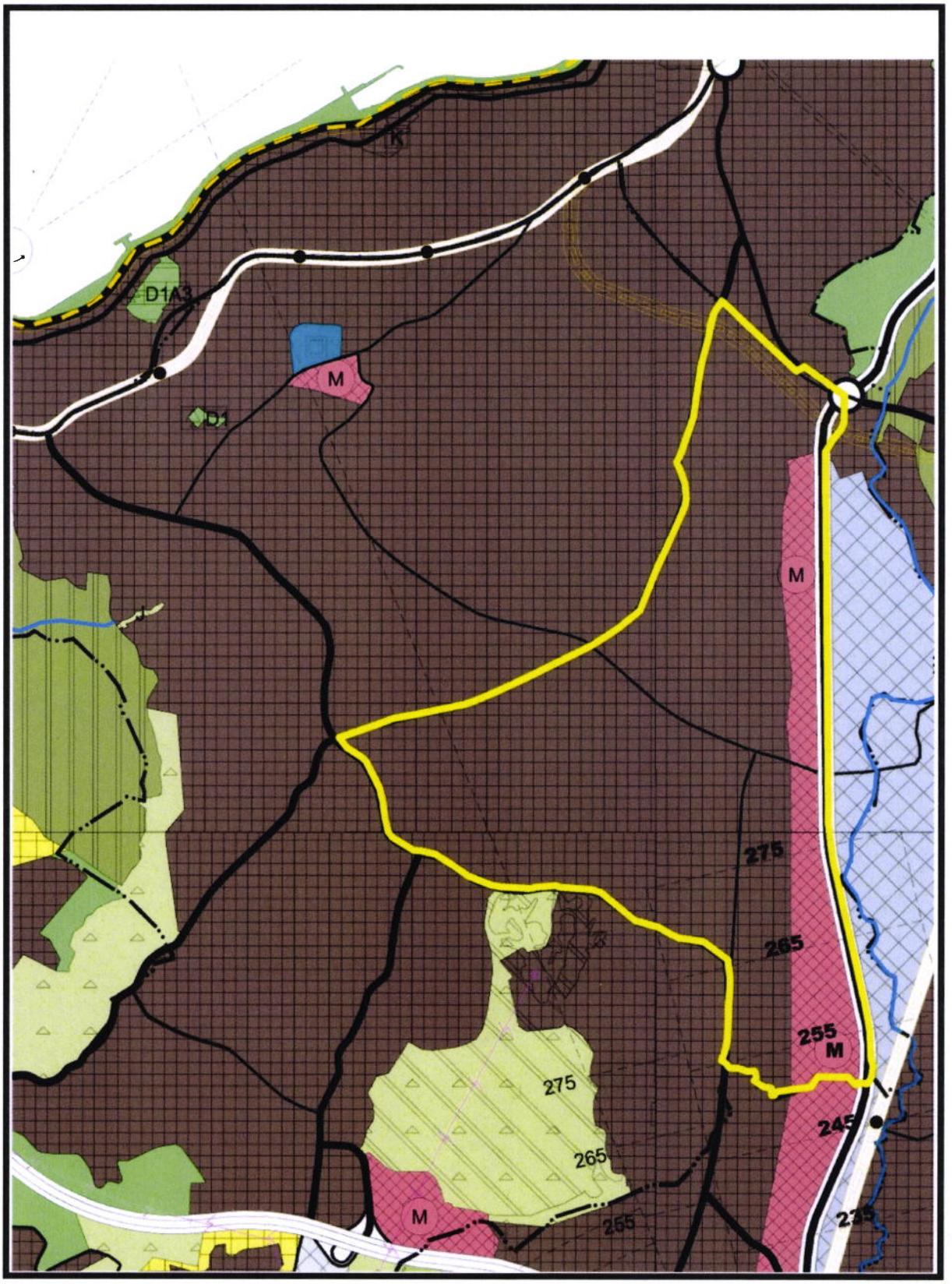
Şekil 4.6. 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı kararı ile onaylanan diğer üst ölçekli plan olan **"1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı"**nda da planlama alanının büyük bir bölümü **"Kentsel Yerleşik Alan"**, geriye kalan bölümü Yeşillik Caddesi boyunca **"2. ve 3. Derece Merkezler"** olarak belirlenmiştir.

Planın uygulama hükümlerine göre **"Kentsel Yerleşik Alan"**larda "*konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolamaları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.*" denilmektedir.

"2. ve 3. Derece Merkezler"lerde "*Yerleşmelerin kendi etkileşim alanı içinde yerleşik nüfusa hizmet verecek nitelikte özelleşmiş, ihtisaslaşmış, hizmet, ticaret, turizm fonksiyonları ile*

MİA ile ilişkileri güçlü olan daha küçük firma ve büro binaları ile konut kullanımlarının yer aldığı merkezlerdir. Yukarıda belirtilen fonksiyonlara özdeş, ayrıntılı yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir." denilmektedir (Şekil 4.7.).



Şekil 4.7. 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı içerisinde mevzii olarak onaylanmış olan 1/5000 ölçekli nazım imar planları bulunmakta olup, şöyledir:

* İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.05.2007 tarih ve 01.484 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan Ali Fuat Cebesoy Mahallesi, 15061 ada, 1 parselin "**Akaryakıt Satış ve Servis İstasyonu**" olarak belirlenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı,

* İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2001 tarih ve 05.98 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/5000 ölçekli "**Dere Islah Planı**"dır.

* Daha sonra, yukarıda açıklanan nazım imar planlarını da kapsayan planlama alanının 500 hektarlık kısmında; 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından, Karabağlar İlçesi planlama çalışmalarının dördüncü etabı olan **"Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı"**, kuzeyde Halide Edip Adıvar Caddesi, doğuda Yeşillik Caddesi, güneyde Gaziemir İlçe sınırı batıda ise Erdal Yaklav Caddesi, Dostluk Bulvarı, 5714/1 Sokak ve Eskiizmir Caddesi ile sınırları tariflenen yaklaşık 500 hektarlık alanda hazırlanarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 05.1179 sayılı kararı ile uygun görülmüş olup, Başkanlık Makamınca 05.12.2018 tarihinde onaylanarak 14.12.2018-14.01.2019 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır.

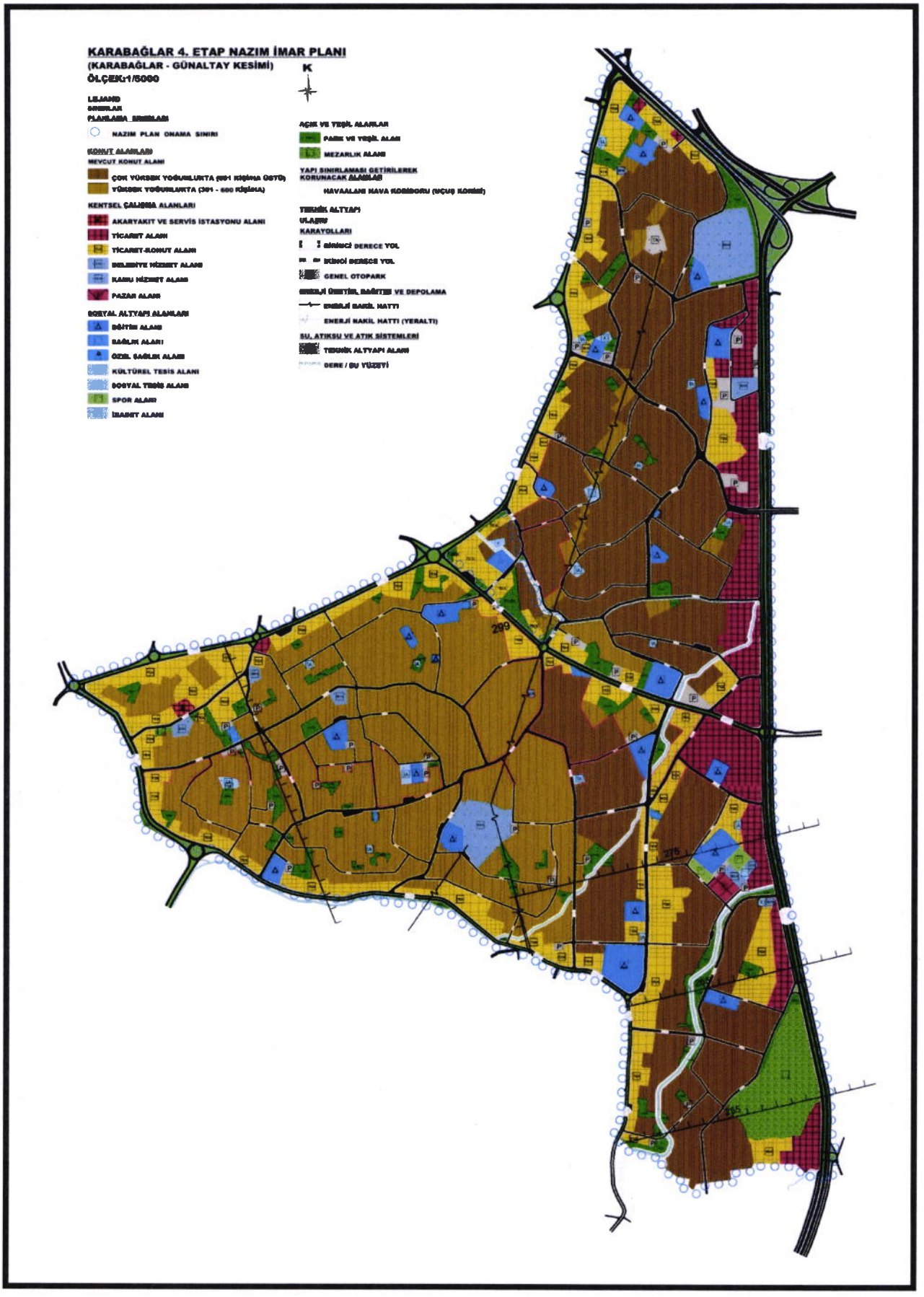
Askı süresi içerisinde Belediye Başkanlığımızca tarafından yapılan itirazlar değerlendirilmiş olup, **"Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı"**nda, itirazlar kapsamında İzmir Büyükşehir Belediyesince hazırlanan plan değişiklikleri; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.05.2019 tarih ve 97509404.301.05.389 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanmıştır (Şekil 4.8).

Söz konusu plan değişiklikleri kapsamında;

- Karabağlar 1. Etap Nazım İmar Planı ile bütünleşecek şekilde Eskiizmir Caddesi boyunca "Ticaret-Konut Alanı" devamlılığı sağlamak üzere, Eskiizmir Caddesinin Erdal Yaklav Caddesi ile Öğretmen Rasime Şeyhoğlu Caddesi arasındaki kısmına cepheli imar adaları mevcut durum dikkate alınarak "Ticaret-Konut Alanı (TİCK)" belirlenmiş,
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporunun "6.3.2. Yoğunluk Kararları ve Nüfus" bölümünde yer alan Öneri Plan Nüfusu Tablosunda (Tablo 6) "Meskun Konut Alanı (Çok Yüksek)" için sehven 78032 kişi olarak verilen nüfus değeri 88032 kişi olarak düzenlenerek, "Öneri Plan Nüfusu Tablosu yeniden düzenlenerek toplam nüfus onaylı planlarda 169019 kişiden, 179019 kişiye çıkarılmıştır.

Ayrıca bu süreçte; İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 25.01.2019 tarih ve E.3673 sayılı yazısı ekinde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilen Karabağlar İlçesi 1-A Nolu Riskli Alan sınırı ile Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onama sınırının kesiştiği bölümlerde tespit edilen maddi hata kapsamında, plan onama sınırının bazı bölümlerinin yeniden düzenlenmesine ilişkin İzmir Büyükşehir Belediyesince hazırlanan plan değişikliği; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince değerlendirilerek 13.05.2019 tarih ve 97509404.301.05.349 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanmıştır.

* Planlama alanının "Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı" dışında kalan kısmında ise; Karabağlar ilçesi planlama çalışmalarının ikinci etabı olan "Karabağlar 2. Etap (Yeşilyurt-Bozyaka Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı", İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2016 tarih ve 05.833 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanmış olup, halen yürürlüktedir.



Şekil 4.8. Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

4.3.2. Islah İmar Planları

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

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

Islah imar planı kavramı, ilk olarak 1980'lerin başında enformel, ruhsatsız, illegal ya da düzensiz olarak adlandırılan konut alanlarının affına yönelik olarak çıkarılan yasalarla gündeme gelmiştir. 1980 sonrası neoliberal politikalar çerçevesinde kısaca gecekondu nüfusu olarak adlandırdığımız düzensiz konut alanlarının dönüşüm potansiyelinin hayata geçirilmesinin ilk adımı olarak yasallaştırmalarının önü açılmıştır.

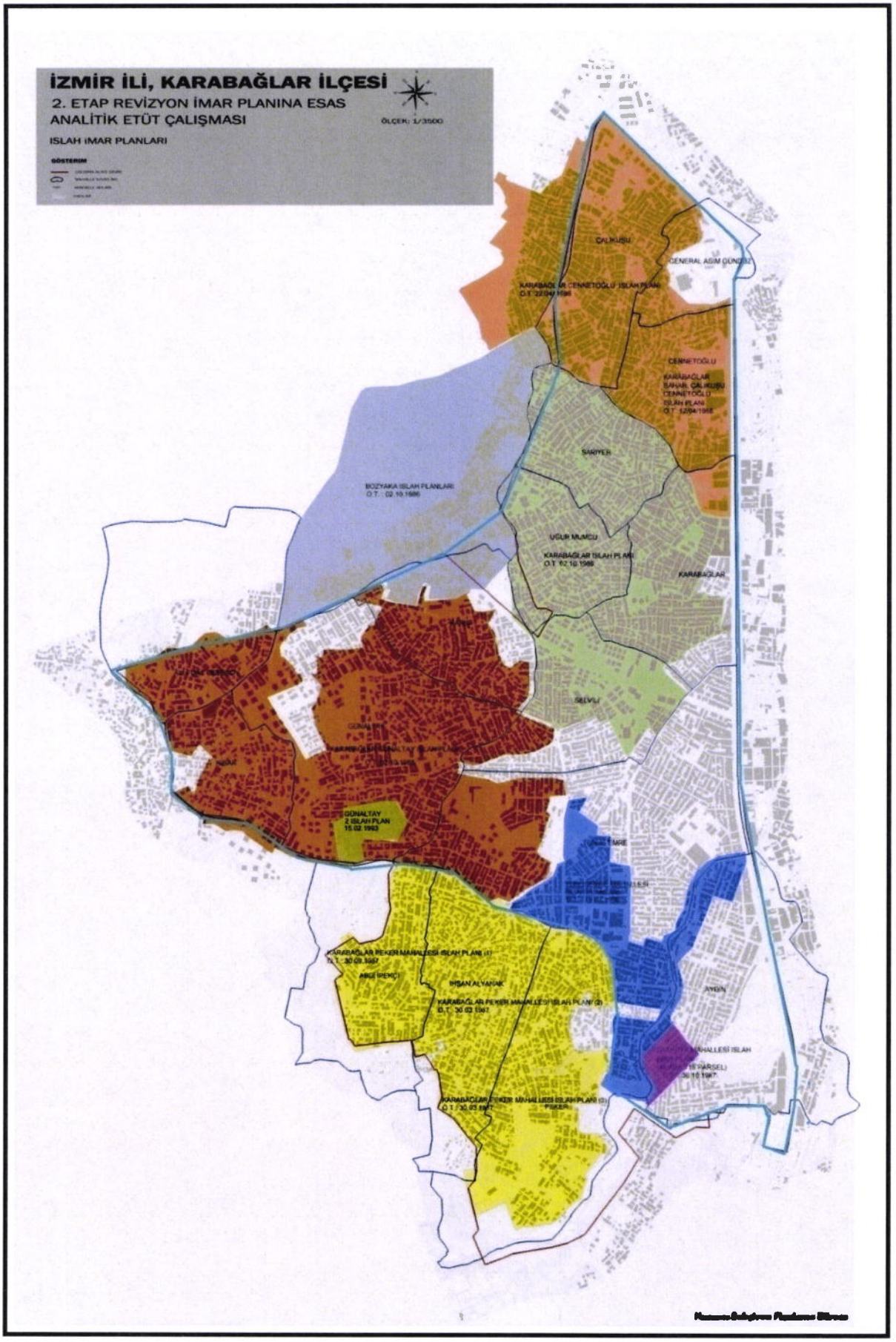
Bu çerçevede düzensiz konut alanlarının yasallaştırılmasına yönelik olarak çıkarılan ilk yasa 1983 tarihli 2805, sırasıyla 1984 tarihli 2981 ve 1986 tarihli 3290 sayılı yasalar olmuştur. Uygulamalardan da bilindiği üzere hazırlanan ıslah planlarının, uygulama imar planı doğrultusunda belirlenen yeni mülkiyet düzeni tapuya tescil edilmedikçe uygulama olanağı olmadığından aynı dönemlerde hazırlanan imar planları doğrultusunda dönüşümlerin sağlanması amaçlanmıştır.

Yapılan ıslah imar planlarının nerdeyse tümü kent genelini kapsayan üst ölçek plan kararları gözetilmediği gibi herhangi bir nazım imar planına da dayanmamaktadır.

1980- 1992 döneminde imar afları ile gecekondular yasallaşmış, planlama bölgesinde ıslah imar planları ile imar hakları oluşmuş, buna karşın kentin bu bölgelerinde yeterli kentsel ve sosyal altyapı sağlanamamış, yaşanabilir sağlıklı kentsel çevreler oluşturulamamıştır.

Alanda yapılmış ıslah imar planları aşağıda listelenmiştir (Şekil 4.9).

- 02.10.1986 tarihinde onaylanan Bozyaka Islah Planı
- 02.10.1986 tarihinde onaylanan Karabağlar Islah Planı
- 12.04.1988 tarihinde onaylanan Bahar, Çalıkuşu, Cennetoğlu Islah Planı
- 02.10.1986 tarihinde onaylanan Günaltay Islah Planı
- 15.02.1993 tarihinde onaylanan Günaltay – 2 Islah Planı
- 19.02.1986 tarihinde onaylanan Yunus Emre Mahallesi Islah Planı
- 30.10.1987 tarihinde onaylanan Sakarya Mahallesi Islah Planı



Şekil 4.9. Islah İmar Planları

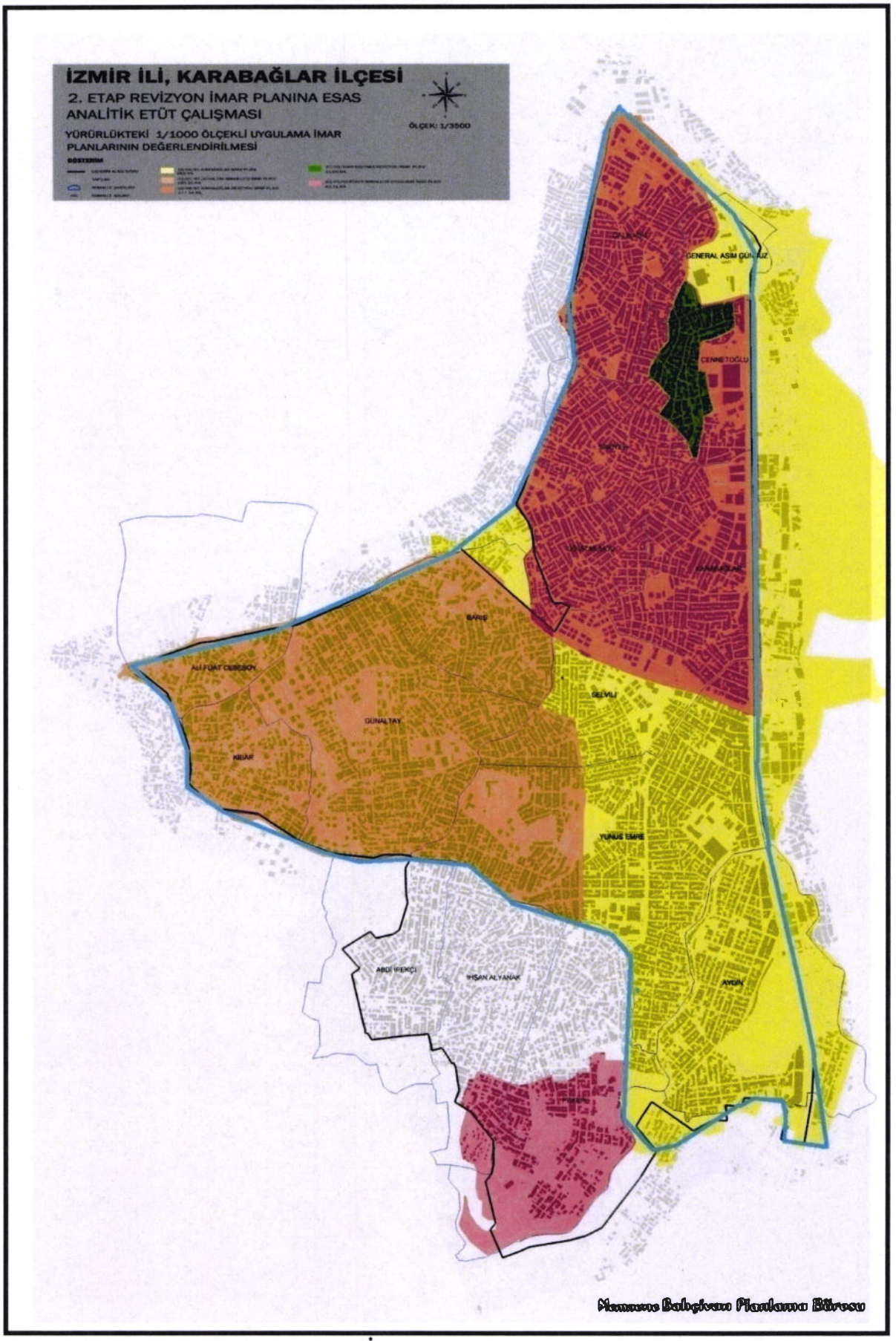
4.3.3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları

Planlama alanının büyük bölümü 1985-1987 yılları arasında onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve revizyonları doğrultusunda oluşmuştur. Planlama alanının geneli 2-3 katlı konut alanı olarak planlanmış olup, Halide Edip Adıvar Bulvarı'ndan Buca Köprüsü'ne kadar olan kısım (8) katlı ve konut-ticaret fonksiyonlu, Yeşillik Caddesi boyunca 3-4 katlı konut-ticaret fonksiyonlu, Eskiizmir Caddesi ile Dostluk Bulvarı arası 6 katlı yapılaşma koşullarında konut bölgesi tanımlanmıştır.

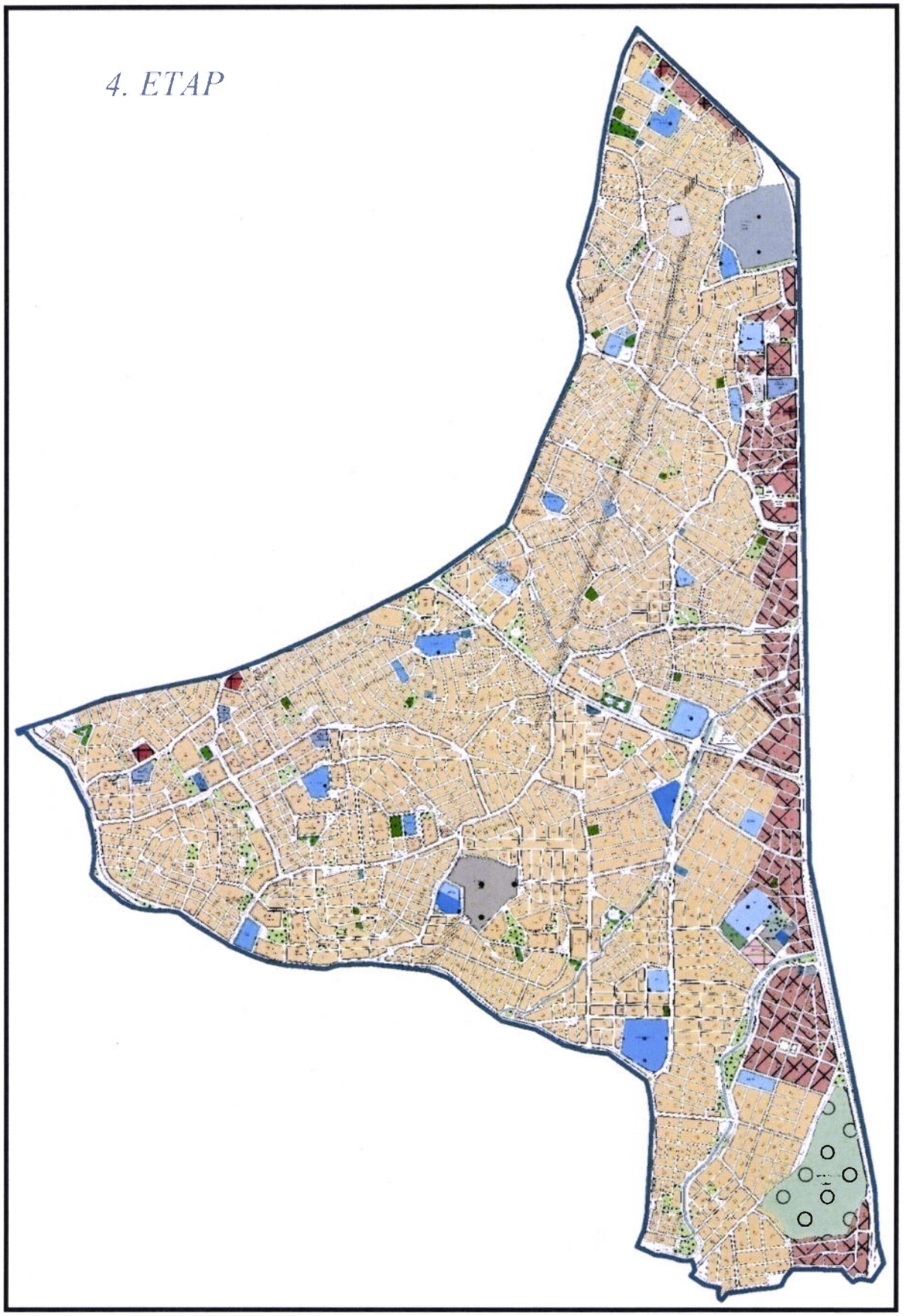
Planlama alanında çeşitli tarihlerde onaylanmış olan imar planları şunlardır:

- 19.04.1985 tarihinde onaylanan Karabağlar Uygulama İmar Planı
- 02.07.1987 tarihinde onaylanan Günaltay Uygulama İmar Planı
- 18.08.1987 tarihinde onaylanan Karabağlar Revizyon İmar Planı
- 07.10.1987 tarihinde onaylanan Aktepe Revizyon Uygulama İmar Planı
- 27.09.1989 tarihinde onaylanan Bozyaka ve Civarı Revizyon İmar Planı
- 05.06.1990 tarihinde onaylanan Aydın Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı
- 29.11.1993 tarihinde onaylanan Sakarya Mah. (90 Plan) Uygulama İmar Planı
- 05.12.1994 tarihinde onaylanan Günaltay - 2 Revizyon Uygulama İmar Planı

Planlama alanında yürürlükte bulunan uygulama imar planlarının konut kullanımları irdelendiğinde yapılaşma koşullarının aynı konut adasında bile birçok farklı yapı nizamı içerdiği tespit edilmiştir.



Şekil 4.10. Yürürlükteki Uygulama İmar Planı Sınırı



Şekil 4.11. Yürürlükteki Uygulama İmar Planı

Yürürlükteki imar planlarının arazi kullanım kararlarının alansal dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo 4.1. Yürürlükteki İmar Planına Göre Kent Karakter Tablosu

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
ARAZİ KULLANIM KARARI	**ALAN (M^2)**
YERLEŞİK KONUT ALANI	2,443,707
TİCARET KONUT ALANI (TİCK)	302,906
EĞİTİM TESİS ALANI	147,561
BELEDİYE HİZMET ALANI	65,583
SAĞLIK TESİSİ	3,838
SOSYAL TESİS ALANI	3,117
ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI	1,772
RESMİ KURUM	41,984
KREŞ BAKIMEVİ	2,197
DİNİ TESİS ALANI	12,496
AÇIK PAZAR/PAZAR ALANI	5,834
PARK	128,228
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN - MEZARLIK	99,654
KAPALI SPOR TESİSİ	3,670
AÇIK SPOR TESİSİ	3,996
SU YÜZEYİ	22,224
OTOPARK	2,284
TRAFO	8,436
REGÜLATÖR VANA	112
BAKIM AKARYAKIT	11,864
PASİF YEŞİL	44,077
YOLLAR	1,551,929
TOPLAM	**4,907,469**

4.4 Koruma Bölge Kurulu Kararları

4.4.1 Paşaköprü Mezarlığı

İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.11.1991 tarih ve 3327 sayılı kararı ile; İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Aydın Mahallesi, 49 ada 6 parselde yer alan Paşaköprü Mezarlığının tescil edilmiştir.

Daha sonra, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 01.11.2018 tarih ve 8193 sayılı kararı ile; Tescilli Paşaköprü Mezarlığı'nın kendi parseli olan 49 ada 6 parselle birlikte 49 ada 21 parselin mezarlığın "Koruma Alanı" olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

Son olarak, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.02.2019 tarih ve 8783 sayılı kararı ile; Paşaköprü Mezarlığındaki idari binanın korunmasına yönelik imar hattının yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.09.2018 tarih ve 05.1020 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olduğuna karar verilmiştir.

İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Aydın Mahallesi, 49 ada 6 parsel ve 49 ada 21 parsele ilişkin İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 01.11.2018 tarih ve 8193 sayılı ve 28.02.2019 tarih ve 8783 sayılı kararı kararlarına uyulacaktır.

4.4.2 Su Kemerleri

43336 ada 8 ve 9 parsel:

İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.01.2016 tarih ve 5285 sayılı kararı ile; Abdi İpekçi Mahallesi, 2846 ada 2 parsel ile Günaltay Mahallesi 43336 ada 8 parselde yer alan; İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarım Koruma Bölge Kurulu'nun 24.05.2012 tarih 516 sayılı kararı ile "1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı" olarak tescilli ve koruma alan sınırları İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2012 tarih 643 sayılı kararı ile belirlenen su yolu kemeri ya da köprü ayağına ait olabilecek kalıntılar bulunduğu belirtilmektedir.

4.4.3 Reşat Nuri Güntekin Evi

7018 ada, 1 parsel:

İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.01.2016 tarih ve 5285 sayılı kararı ile; Bozyaka Semti, Çalıkuşu Mahallesi'nde, Türk yazın tarihinin önemli yazarlarından Reşat Nuri Güntekin'in "Dudaktan Kalbe" adlı romanında tanımlanan Bozyaka'nın eski dokusunu-bağ evlerini ve bölgenin sosyo-kültürel yapısını günümüze aktaran simge ve anı

nitelikleri nedeniyle, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarım Koruma Bölge Kurulu'nun 24/05/2012 tarih 516 sayılı kararı ile "1.grup" korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli, 3206 sokak, No: 12 adresinde Kilimcitepe Parkı alanında yer alan ve karar eki paftada yaklaşık olarak işaretlenmiş olan Bağ Evi ile birlikte 6999 ada, 3 parselde kayıtlı konutun yanı sıra aynı Kurul Kararı ile korunması gerekli tabiat varlığı olan tescilli, "Dudaktan Kalbe" romanında sözü edilen, Eski İzmir Caddesi'nin başlangıcındaki kavşakta yer alan Çitlembik ağacı, bulunduğu belirtilmektedir.

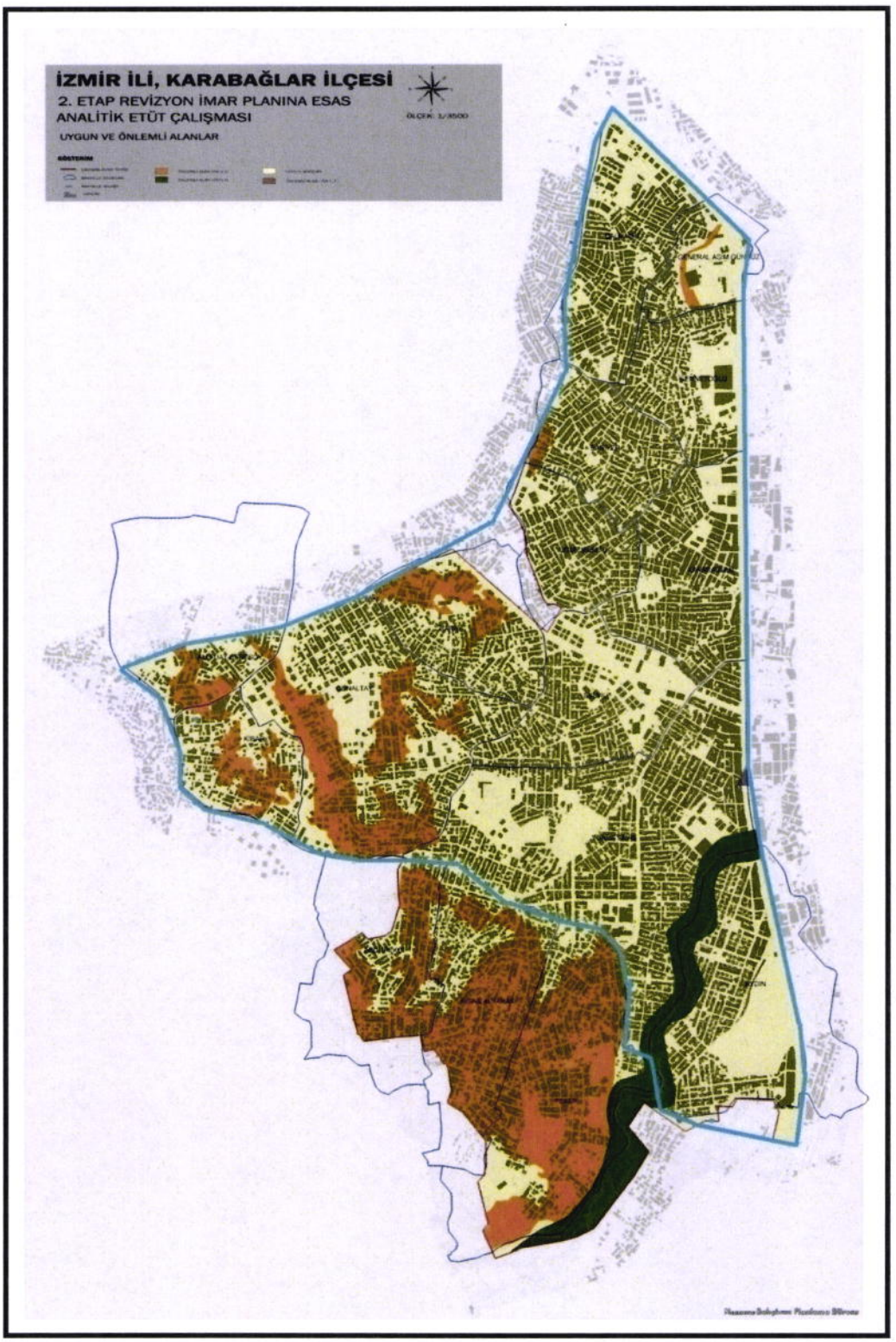
4.4.4 6999 ada, 3 parseldeki Tescilli Yapı

İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 11.03.2004 tarih ve 11126 sayılı kararı ile; İzmir, Konak, Bozyaka, Çalıkuşu Mahallesi, 3206 Sokak No:12 adresinde Kilimcitepe parkı alanında yer alan ve karar eki paftada yaklaşık olarak işaretlenen bağ evi ile 6999 ada 3 parselde kayıtlı konutun, Türk yazın tarihinin önemli yazarlarından Reşat Nuri Güntekin'in 'Dudaktan Kalbe' adlı romanında tanımlanan Bozyakanın eski dokusunu bağ evlerini ve bölgenin sosyo-kültürel yapısını günümüze aktaran simge ve anı nitelikleri nedeniyle Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1990 tarih ve 660 sayılı ilke doğrultusunda ikinci grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tesciline karar verilmiştir.

5. PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL OLUŞUMU, ANALİZİ VE ARAZİ KULLANIŞI

5.1. Jeolojik Yapı

Planlama alanını da kapsayan bölgede yapılan jeolojik-jeoteknik etüdler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 14.08.2015 tarihinde onaylanmıştır.



Şekil 5.1. Uygun ve Önlemli Alanlar

Yapılan etüd çalışması sonucunda inceleme alanının büyük bir bölümü **"Önlemli Alan-2.1 (ÖA-2.1)"** iken, bir bölümü **"Uygun Alan-2 (UA-2)"** ve küçük bir bölümü (dere yatağı) ise **"Önlemli Alan 5.3 (ÖA-5.3)"** olarak değerlendirilmiştir (Şekil 5.1.).

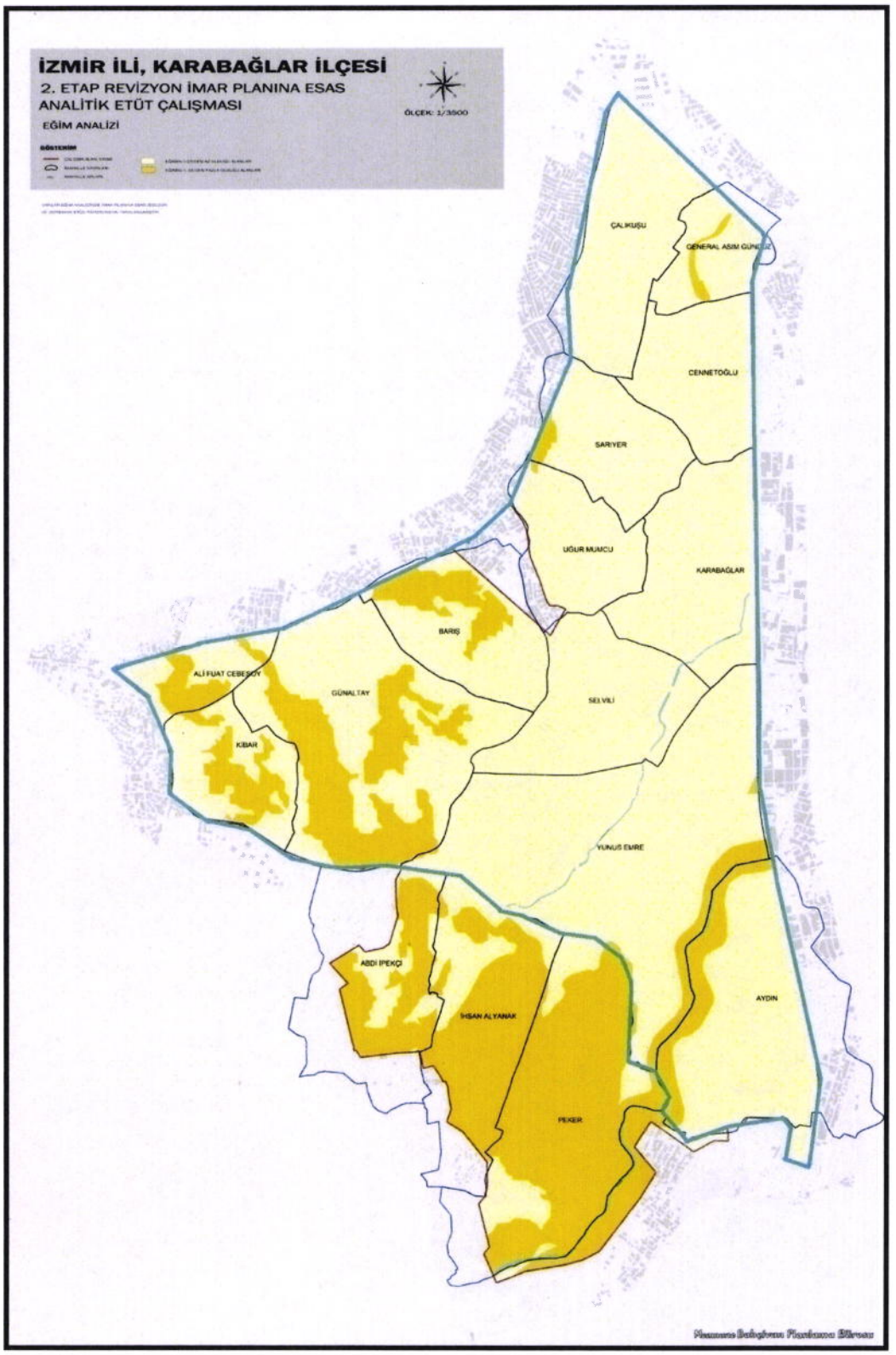
Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar; topografik eğimin ≥ %10'dan fazla olduğu, yer altı suyunun bulunmadığı, orta miyosen yaşlı andezit ile alt-orta miyosen ve üst kretase-alt paleosen yaşlı kumtaşı-çamurtaşı-kireçtaşı biriminden oluştuğu alanlardır. Bu alanlarda herhangi bir kütle hareketi problemi beklenmemekle birlikte, inceleme alanında yapılacak derin kazılarda, kazı sonrası oluşacak şevlerde stabilite problemi beklenebilecektir. bu alanlarda zeminin jeolojik özellikleri ve eğimli topoğrafya göz önüne alındığında uygun inşaat ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak doğacak risklere karşı tedbirler alınarak yapılaşmaya gidilmesi gerekmektedir.

Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar; topoğrafik eğimin <%15'den az olduğu, heyelan, kaya düşmesi afetlerini teşkil edecek herhangi bir durumun ve taşıma gücü probleminin olmadığı alanlardır.

Önlemli Alan 5.3 (ÖA-5.3): Yüksek Yeraltı Suyu Seviyesine, Deniz Suyu Girişimi Sorunlu Alanlar; alüvyon birikimi yapan, yağışlı dönemlerde mevsimsel yeraltı suyu değişimlerine bağlı olarak su seviyelerinde yükselmelerin olabileceği alanlardır.

5.2. Topografik Yapı

Planlama alanı genelinde eğim %15'in altında olup, Barış, Günaltay, Kibar, Ali Fuat Cebesoy Mahallelerinde yer yer eğim %15'in üzerindedir (Şekil 5.3.).



Şekil 5.2. Eğim Durumu

5.3. Nüfus Yapısı ve Yoğunluğu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2017 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre, Karabağlar İlçesi'nin 2017 yılı ilçe toplam nüfusunun 480.790 kişi olduğu, 2017 yılı nüfus artış hızının ‰ 1,1 olduğu açıklanmıştır.

2008 yılındaki idari bölünmeden sonra yaklaşık 9860 hektarlık alan büyüklüğü ile İzmir'in en büyük merkez ilçesi olan Karabağlar, İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde en kalabalık nüfusa sahip ikinci yerleşimdir.

Planlama alanı yerleşik alan olup 14 adet mahalleden oluşmaktadır. 20169 kişi ile Günaltay Mahallesi nüfus bakımından en büyük mahalledir. Alandaki nüfus dağılımına bakıldığında; alanın kuzeyinde düzenli ve çok katlı yapılaşmalar olmasına rağmen yapı ve nüfus yoğunluğunun alan genelinde eşit olduğu söylenebilir.

Aşağıdaki tabloda, mahalle sınırlarını kapsayan bölgedeki nüfusun tamamı yer almaktadır. Ancak planlama alanı bazı mahallelerin belli bir bölümünü kapsadığından, planlama alanına ilişkin mevcut nüfus hesabı yapılırken, söz konusu mahallelerin planlama alanı içerisinde kalan bölümleri esas alınmış ve mevcut nüfus hesaplanmıştır. Bu kapsamda planlama alanı içerisindeki mevcut nüfus 119405 kişi olarak belirlenmiştir.

Tablo 5. 1. Mahallelerin Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

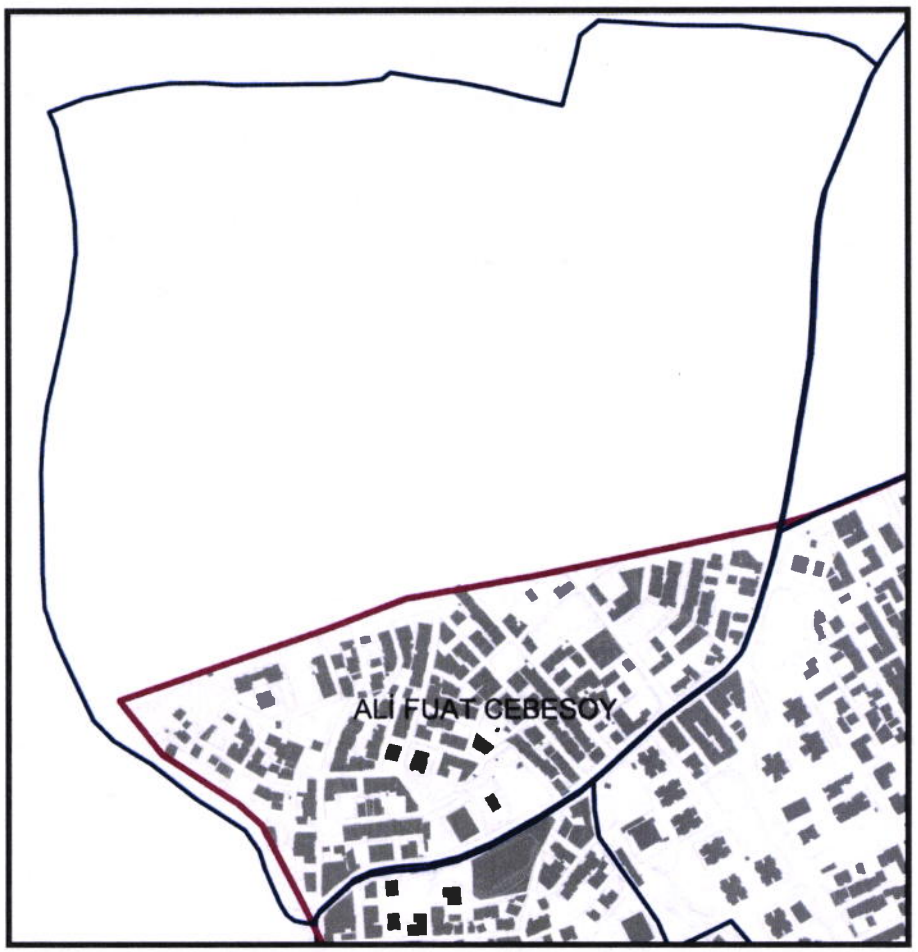
MAHALLE ADI	2010 NÜFUSU	2011 NÜFUSU	2012 NÜFUSU	2013 NÜFUSU	2014 NÜFUSU	2015 NÜFUSU	2016 NÜFUSU	2017 NÜFUSU
ALİ FUAT CEBESOY	8237	8426	8739	9192	9608	10380	10978	11359
AYDIN	7559	7520	7549	7692	7788	8091	8399	8251
BARIŞ	8568	8417	8364	8342	8276	8183	8168	8028
ÇALIKUŞU	11510	11616	11478	11417	11415	11528	11598	11745
CENNETOĞLU	4470	4460	4491	4477	4422	4415	4380	4334
GENERAL ASIM GÜNDÜZ	1953	1931	1891	1911	1874	1862	1828	1790
GÜNALTAY	18193	18638	19111	19631	19971	19905	19888	20109
KARABAĞLAR	7957	8015	8043	8057	8177	8233	8356	8384
KİBAR	4831	5024	5163	5283	5365	5270	5270	5334
PEKER	11060	11313	11387	11521	11544	11473	11481	11377
SARIYER	9200	9234	9325	9439	9523	9394	9275	9227
SELVİLİ	8343	8252	8199	8286	8480	8549	8659	8476
UĞUR MUMCU	8556	8850	9111	9059	9031	8958	9023	8982
YUNUS EMRE	20959	20985	21123	21427	21720	21848	21979	21899

Tablo 5.2. Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı

	MAHALLE ADI	PLANLAMA ALANINDAKİ NÜFUS (2017 TÜİK)
1	ALİ FUAT CEBESOY	2427
2	AYDIN	5890
3	BARIŞ	8028
4	BOZYAKA	758
5	ÇALIKUŞU	11077
6	CENNETOĞLU	4334
7	GENERAL ASIM GÜNDÜZ	4664
8	GÜNALTAY	20109
9	KARABAĞLAR	8384
10	KİBAR	5334
11	PEKER	468
12	SARIYER	8575
13	SELVİLİ	8476
14	SEVGİ	146
15	UĞUR MUMCU	8836
16	YUNUS EMRE	21899
	TOPLAM	**119405**

Karabağlar ilçesi sınırları içerisinde, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereğince imar planı kararlarının alınmasında yönlendirici olan, planlama alanına ilişkin her türlü veri ve bilginin toplanmasını, bunların bir araya getirilerek sonuçların değerlendirilmesini sağlayan analitik etüd çalışmaları iki etap halinde yapılmıştır. Yapılan analitik etüd çalışmalarında bulunan aşağıdaki nüfus çalışmaları planlama çalışmalarından faydalanılmıştır. Bu kapsamda planlama çalışmalarında faydalanılan 4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri Revizyon İmar planlarında kalan mahallelere ilişkin nüfus verileri aşağıdaki gibidir.

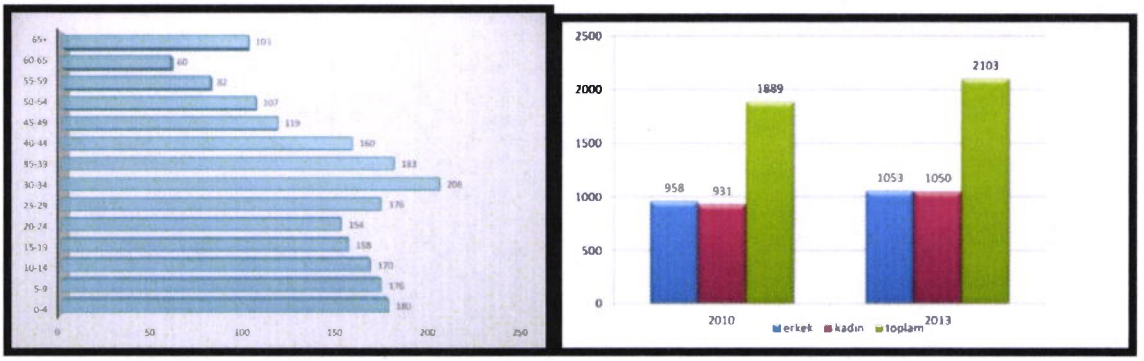
ALİ FUAT CEBESOY MAHALLESİ



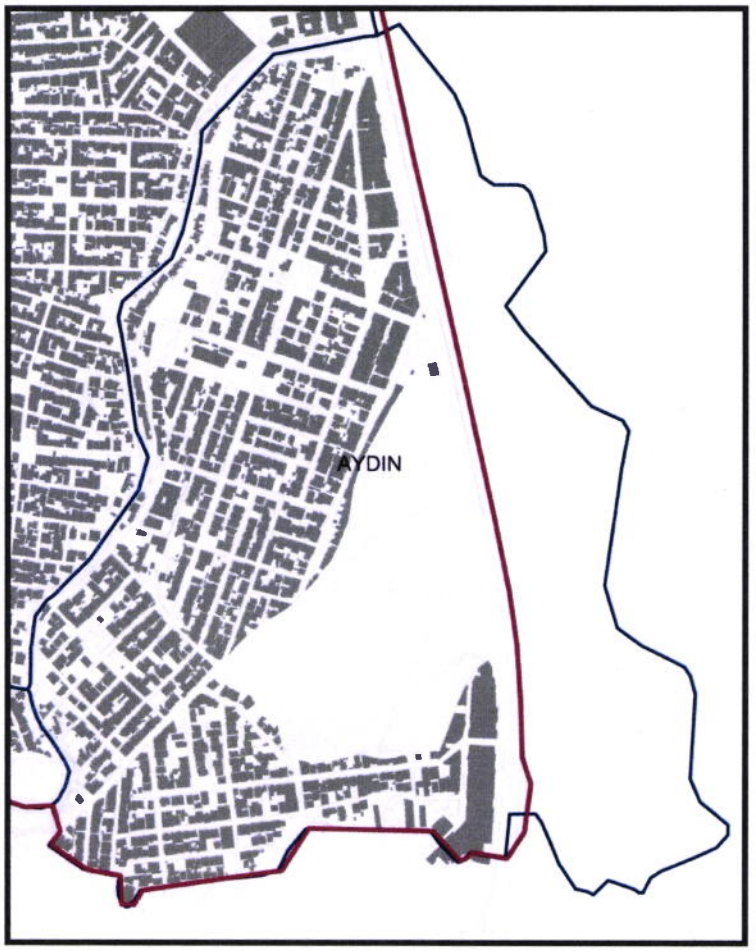
Şekil 5.3. Ali Fuat Cebesoy Mahalle Sınırı

Ali Fuat Cebesoy Mahallesi yaklaşık 54.4 ha ve nüfusu 9192 kişi (168.9 kişi/ha)' dır fakat Mahallenin 12.45 ha kısmı çalışma alanı içerisindedir ve nüfus bu alan üzerinden hesaplanmış olup, 2103 kişidir. Nüfusun 30-34 yaş arasında yoğunlaştığı ve kadın-erkek oranının birbirine yakın olduğu görülmektedir (2010 ve 2013 nüfusları çalışma alanına göre orantılayarak hesaplanmıştır).

Tablo 5.3. Ali Fuat Cebesoy Mahallesi Nüfus Piramidi-2013, Toplam Nüfus Sayısı 2010-2013



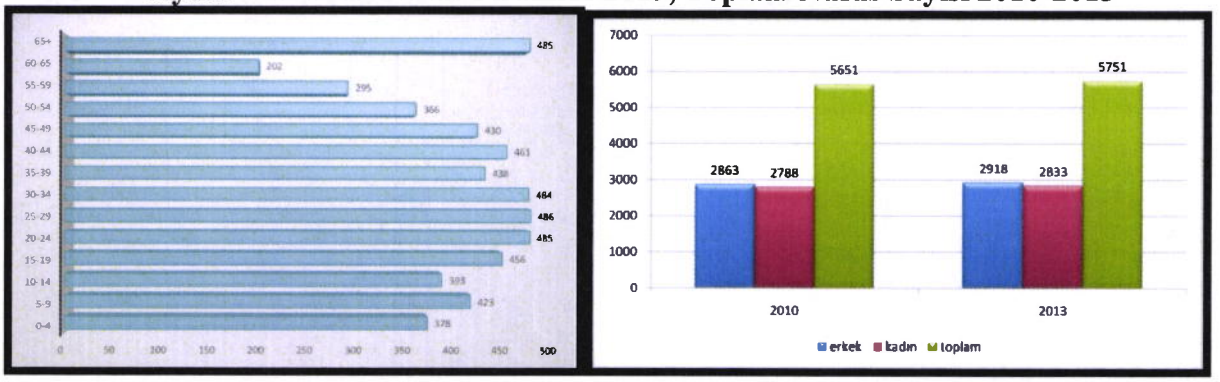
AYDIN MAHALLESİ



Şekil 5.4. Aydın Mahalle Sınırı

Aydın Mahallesi yaklaşık 66.03 ha ve nüfusu 7692 kişi (116,49 kişi/ha)'dır fakat mahallenin 49.37 ha kısmı çalışma alanı içerisindedir ve nüfus bu alan üzerinden hesaplanmış olup 5751 kişidir. Mahallede 20-34 yaş grubunun ve 65 üstü yaş grubunun yoğun olduğu görülmektedir (2010 ve 2013 nüfusları çalışma alanına göre orantılayarak hesaplanmıştır).

Tablo 5.4. Aydın Mahallesi Nüfus Piramidi-2013, Toplam Nüfus Sayısı 2010-2013



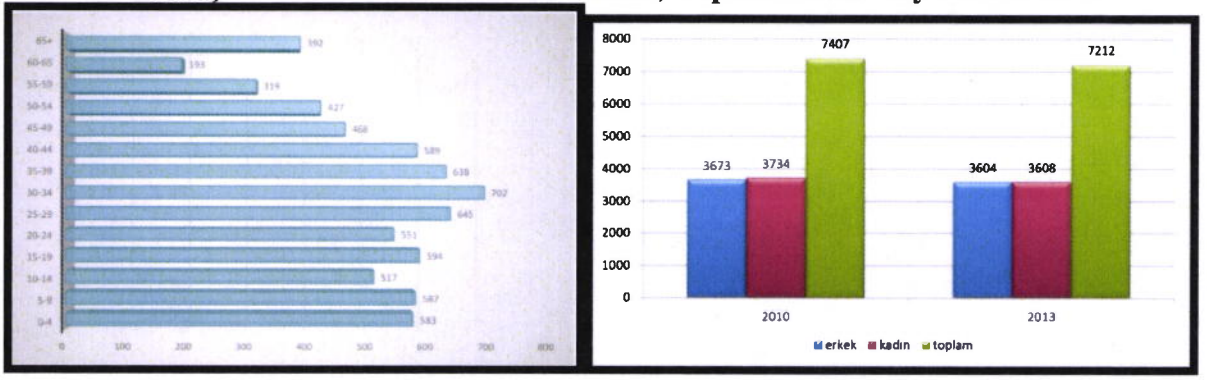
BARIŞ MAHALLESİ



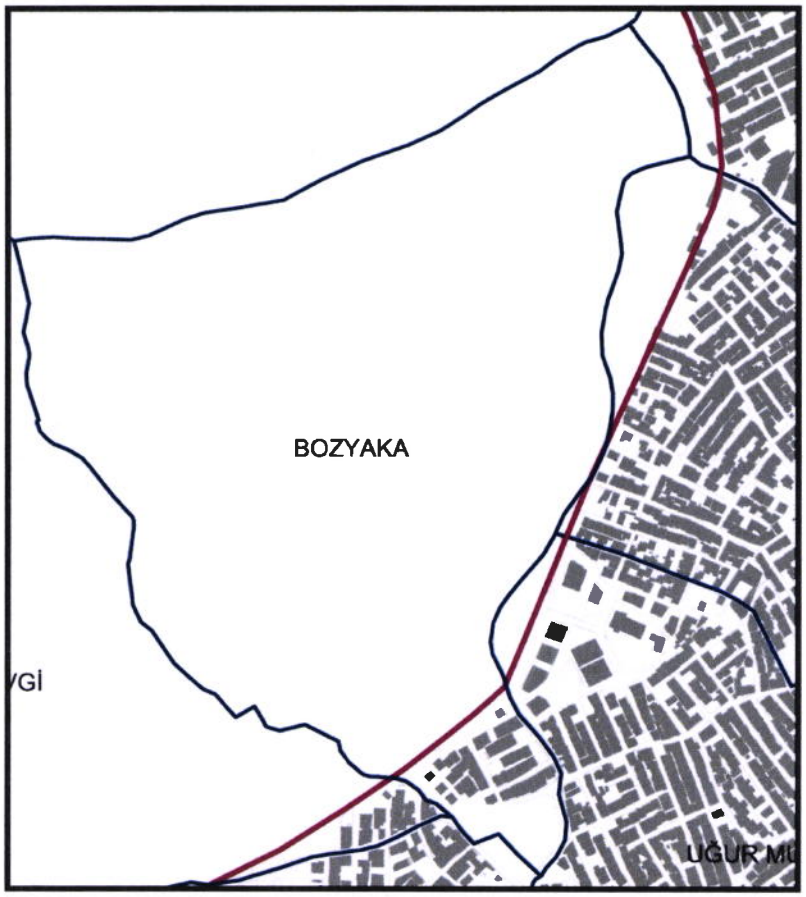
Şekil 5.5. Barış Mahallesi Sınırı

Barış Mahallesi 32.5 ha nüfus 8342 kişi (256.6 kişi/ha) olup, 2010 yılından sonra nüfusun azaldığı ve genç nüfusun yoğunlukta olduğu görülmektedir.

Tablo 5.5. Barış Mahallesi Nüfus Piramidi-2013, Toplam Nüfus Sayısı 2010-2013



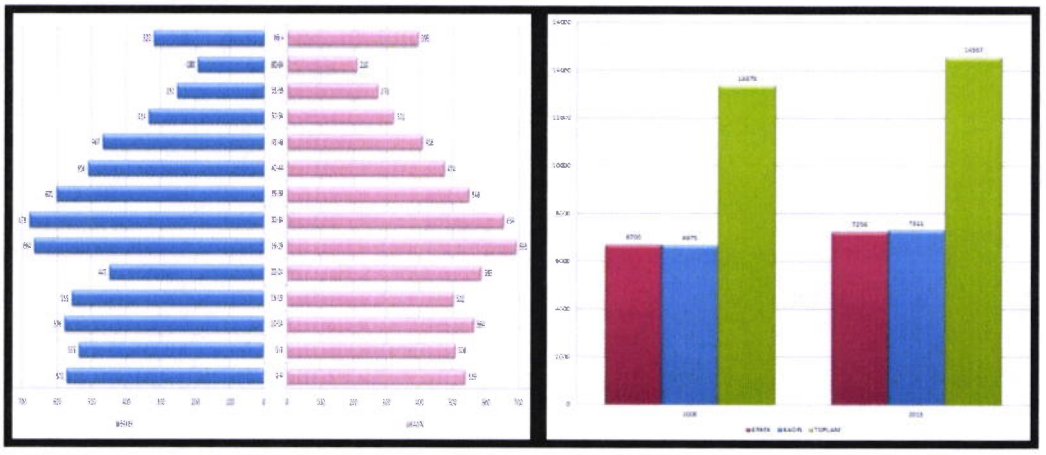
BOZYAKA MAHALLESİ



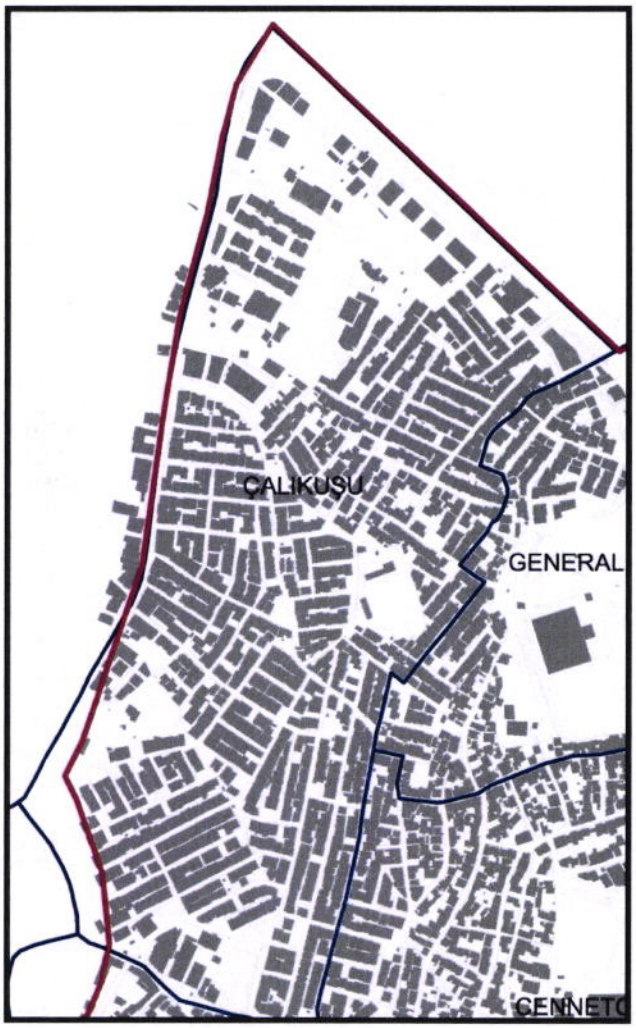
Şekil 5.6. Bozyaka Mahalle Sınırı

Bozyaka Mahallesi 39 ha. ve nüfus 14567 kişi (373.5 kişi/ha))'dır fakat mahallenin 2.1 ha kısmı çalışma alanı içerisindedir ve nüfus bu alan üzerinden hesaplanmış olup 758 kişidir. 2008 yılından sonra nüfusun arttığı, 40 yaşa kadar yaygın bir şekilde yoğunlaştığı ve yaşlı nüfusun az olduğu görülmektedir.

Tablo 5.6. Bozyaka Mahallesi Nüfus Piramidi-2013, Toplam Nüfus Sayısı 2010-2013



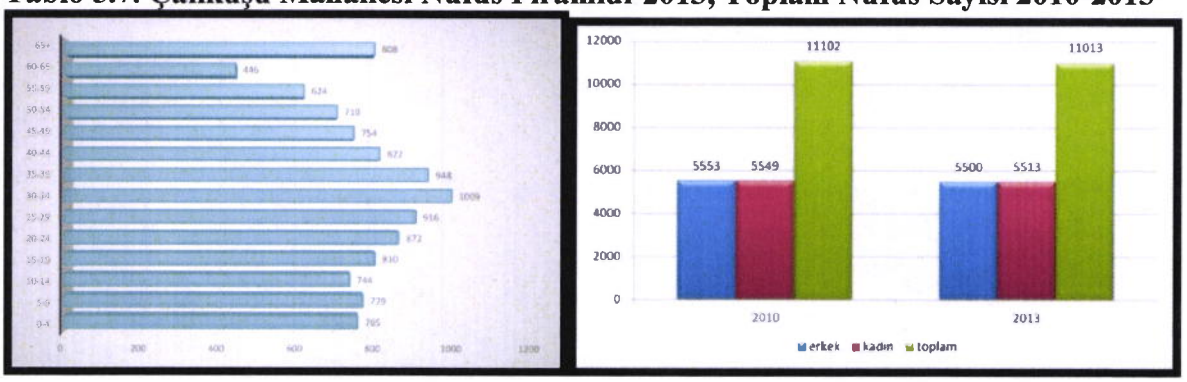
ÇALIKUŞU MAHALLESİ



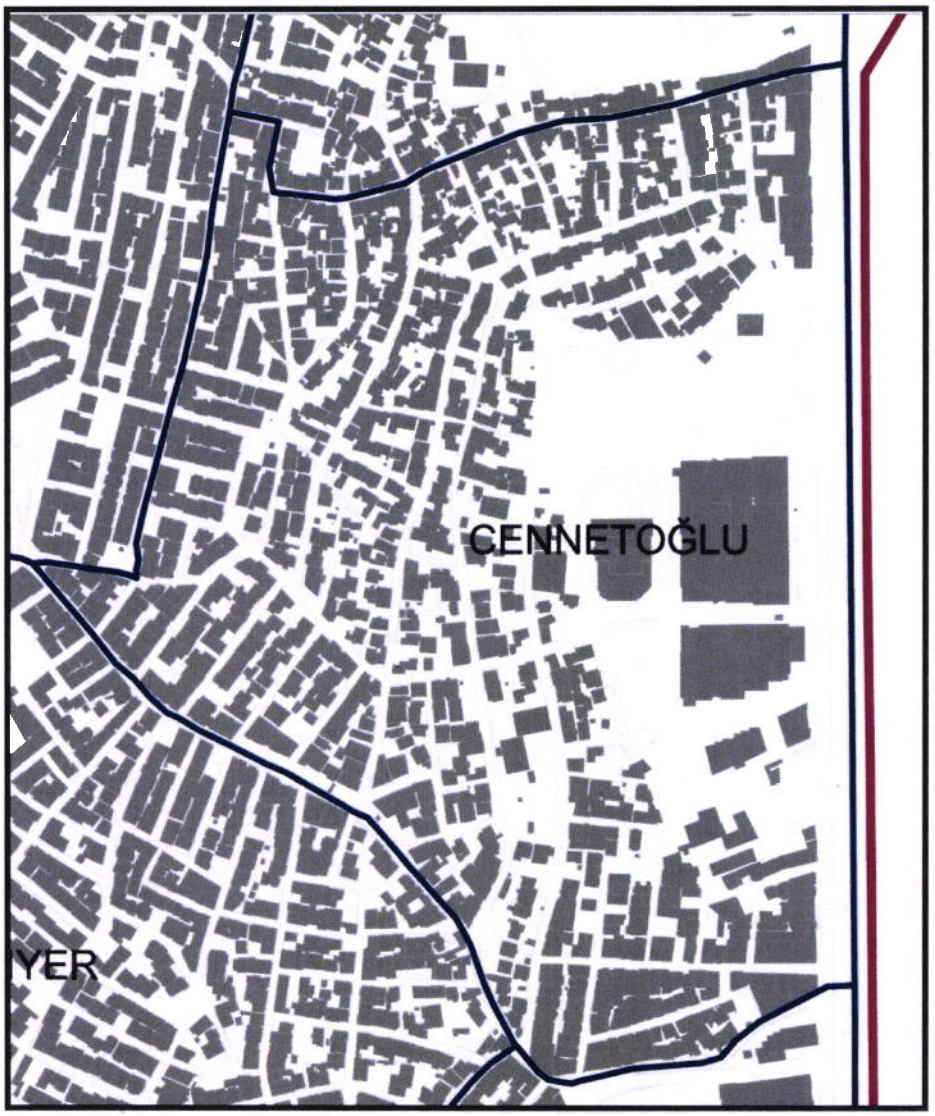
Şekil 5.7. Çalıkuşu Sitesi Mahalle Sınırı

Çalıkuşu Mahallesi 36.80 ha ve nüfus 11417 kişi (310.24 kişi/ha) 'dır fakat mahallenin 35.5 ha kısmı çalışma alanı içerisindedir ve nüfus bu alan üzerinden hesaplanmış olup 11013 kişi (310.2 kişi/ha)'dır. 2010 yılından sonra nüfusun azaldığı ve 30-34 yaş grubunda yoğunlaşma olduğu görülmektedir.

Tablo 5.7. Çalıkuşu Mahallesi Nüfus Piramidi-2013, Toplam Nüfus Sayısı 2010-2013



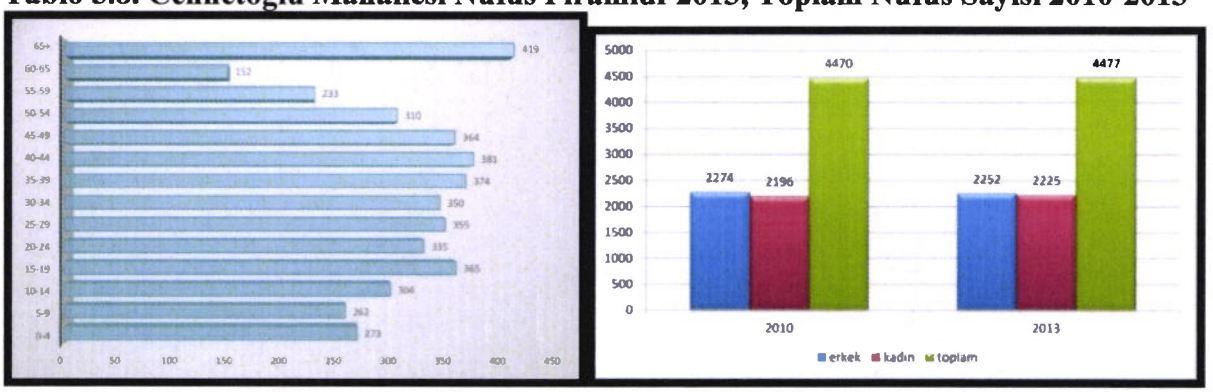
CENNETOĞLU MAHALLESİ



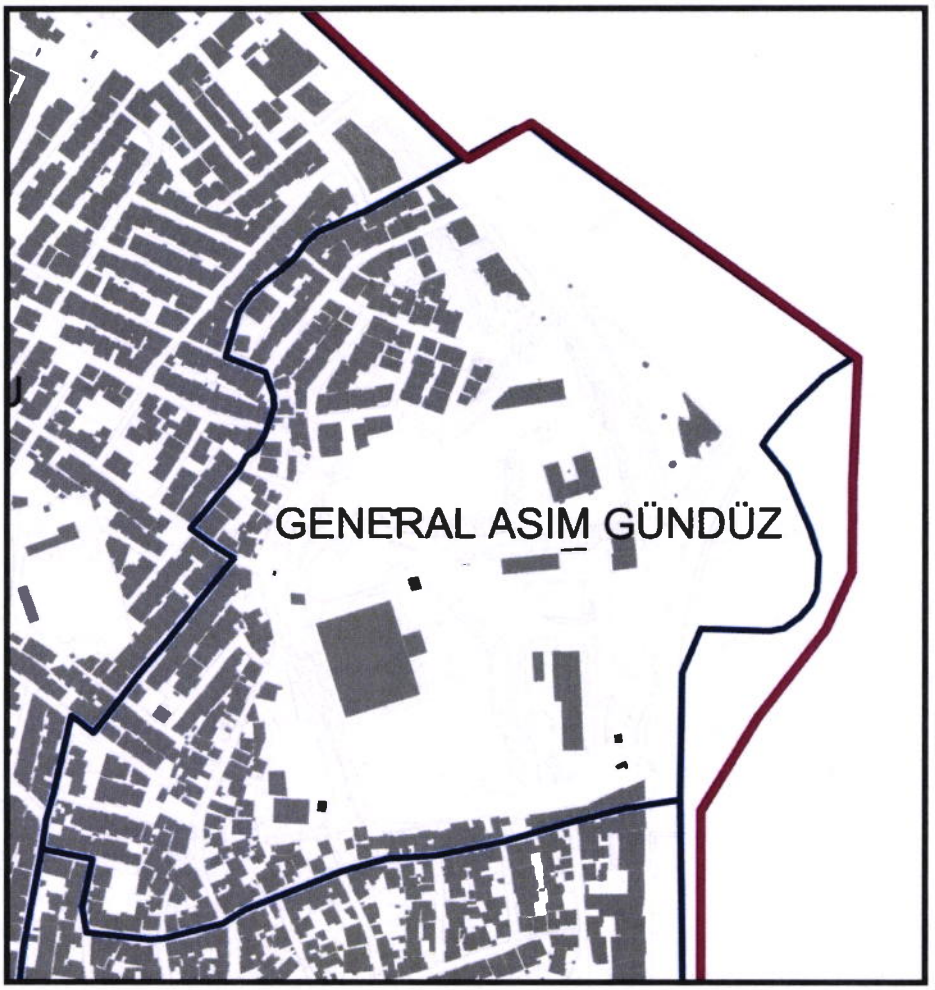
Şekil 5.8. Cennetoğlu Mahalle Sınırı

Cennetoğlu Mahallesi 25.9 ha ve nüfus 4477 kişi (172,8 kişi/ha) olup, 65 yaş üstü yaş grubunun yoğun olduğu görülmektedir.

Tablo 5.8. Cennetoğlu Mahallesi Nüfus Piramidi-2013, Toplam Nüfus Sayısı 2010-2013



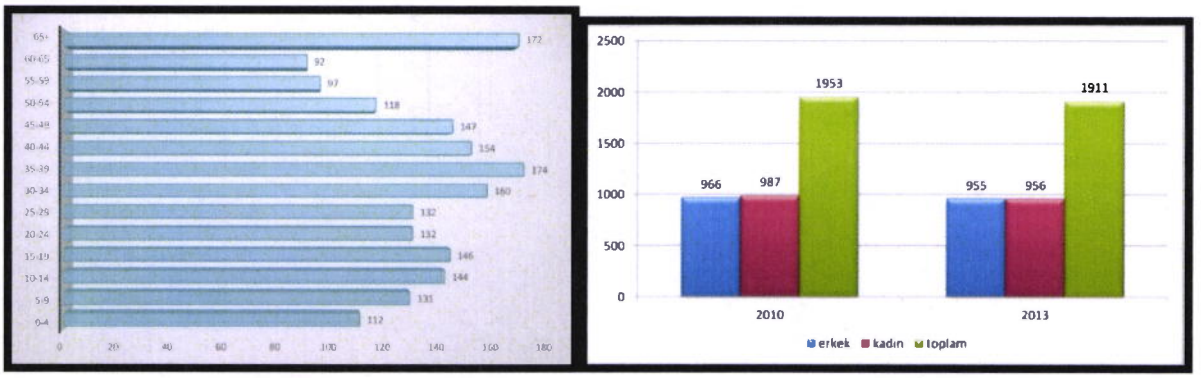
GENERAL ASIM GÜNDÜZ MAHALLESİ



Şekil 5.9. General Asım Gündüz Mahalle Sınırı

General Asım Gündüz Mahallesi 16,6 ha. ve nüfus 1911 kişi (115.12 kişi/ha) olup, kadın erkek nüfusun dengelidir. 35-39 ve 65 yaş üstü yaş grubunda yoğunlaştığı görülmektedir.

Tablo 5.9. General Asım Gündüz Mahallesi Nüfus Piramidi-2013, Toplam Nüfus Sayısı 2010-2013



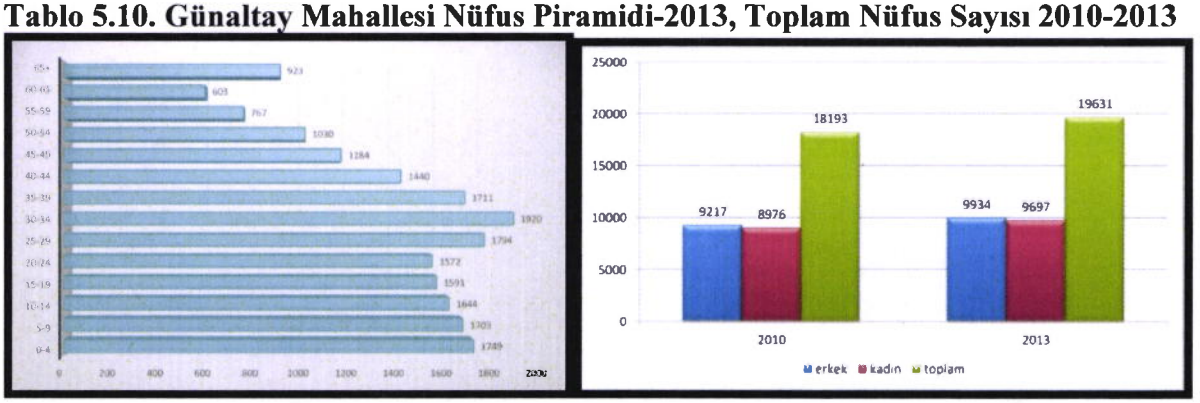
GÜNALTAY MAHALLESİ



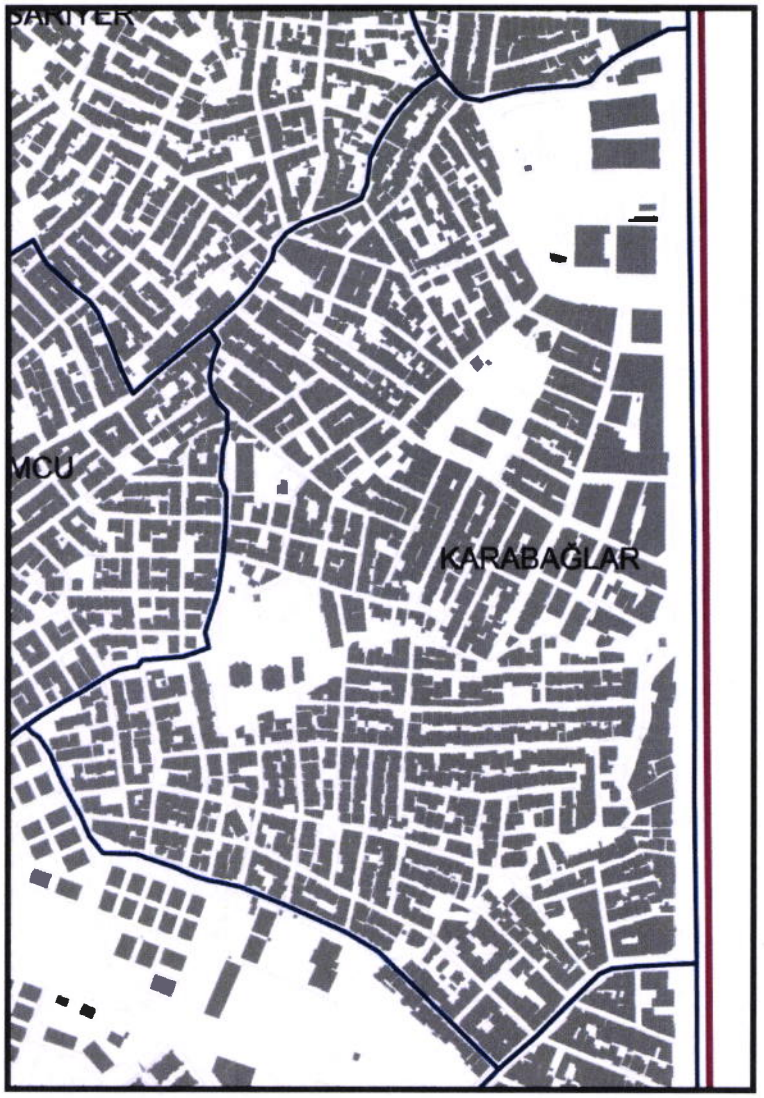
Şekil 5.10. Günaltay Mahalle Sınırı

Günaltay Mahallesi 73.68 ha ve nüfus 19631 kişi (266.43 kişi/ha) olup, 2010 yılından sonra nüfusun arttığı aynı zamanda 30-34 yaş grubunda yoğunlaştığı görülmektedir.

Tablo 5.10. Günaltay Mahallesi Nüfus Piramidi-2013, Toplam Nüfus Sayısı 2010-2013



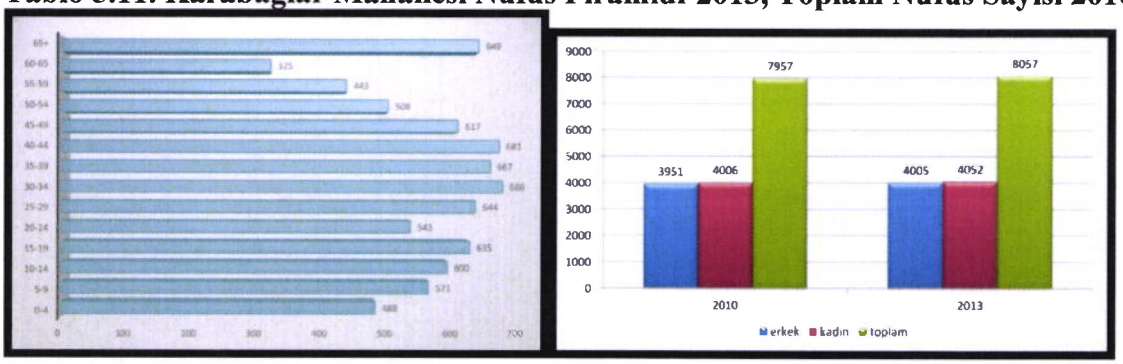
KARABAĞLAR MAHALLESİ



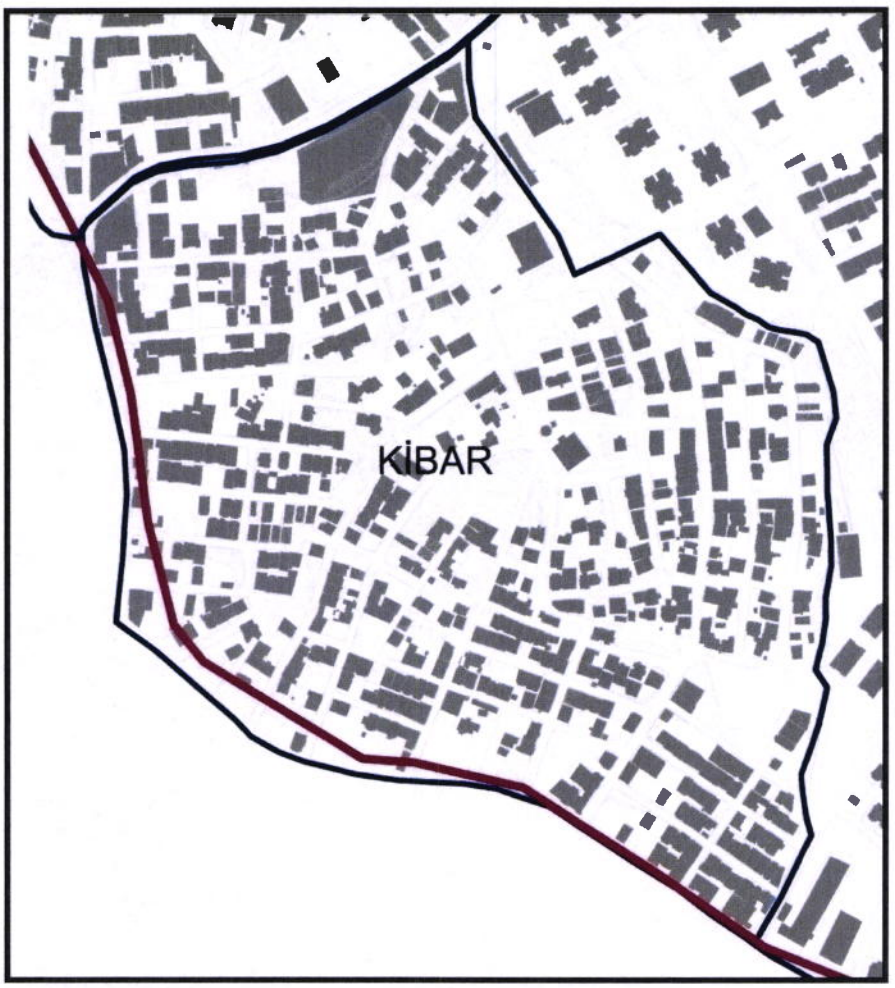
Şekil 5.11. Karabağlar Mahalle Sınırı

Karabağlar Mahallesi 37.47 ha ve nüfus 8057 kişi (215.02 kişi/ha) olup, 60-65 yaş grubunun diğer yaş gruplarına oranla daha az olduğu görülmüştür.

Tablo 5.11. Karabağlar Mahallesi Nüfus Piramidi-2013, Toplam Nüfus Sayısı 2010-2013



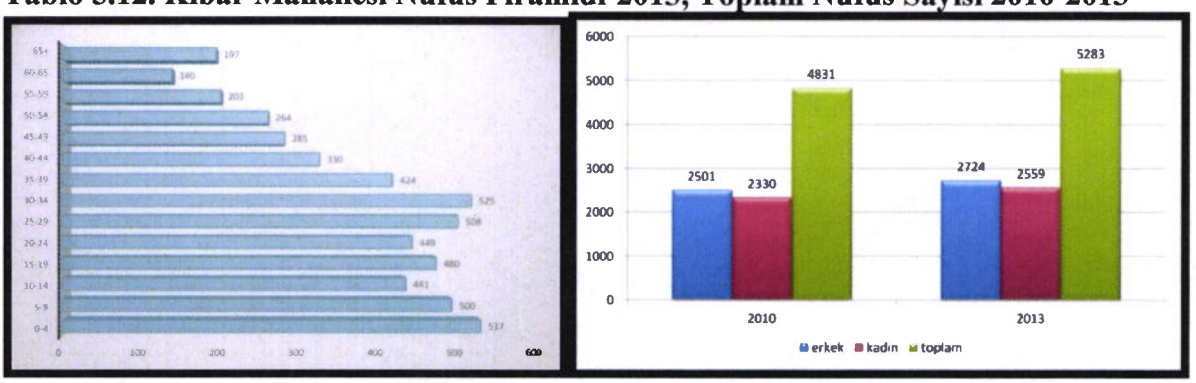
KİBAR MAHALLESİ



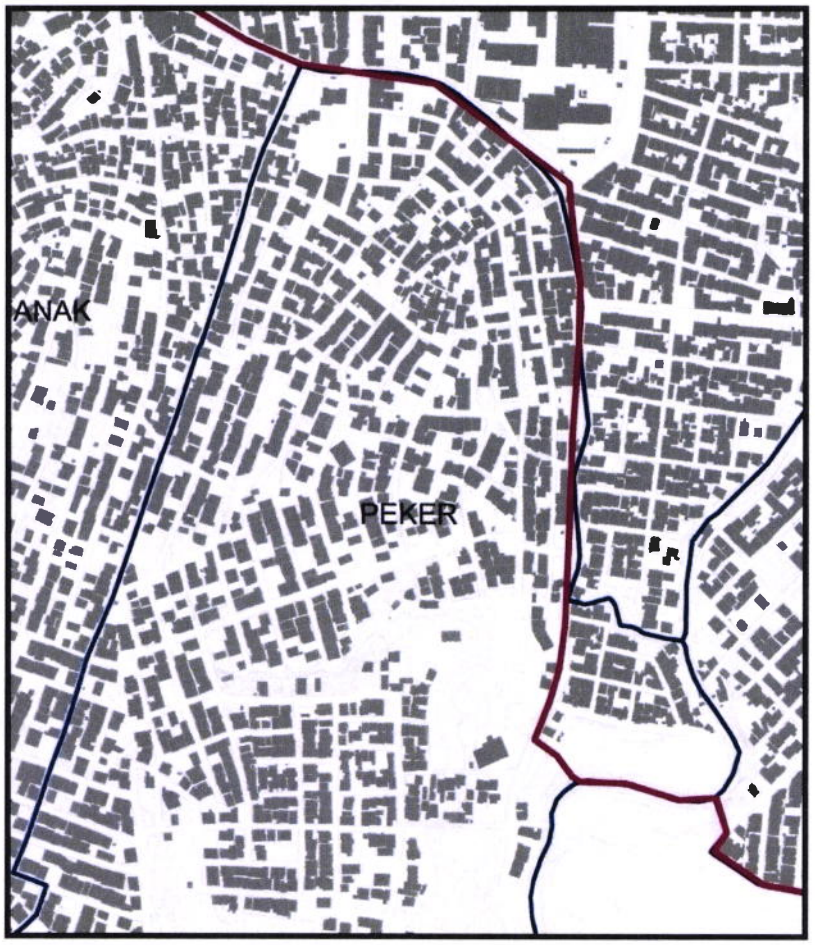
Şekil 5.12. Kibar Mahalle Sınırı

Kibar Mahallesi 22.35 ha ve nüfus 5283 kişi (236.37 kişi/ha) olup, 0-4 ve 25-34 yaş grubunda yoğunlaşmanın olduğu ve sonuç olarak genç nüfusun yoğun olduğu görülmektedir.

Tablo 5.12. Kibar Mahallesi Nüfus Piramidi-2013, Toplam Nüfus Sayısı 2010-2013



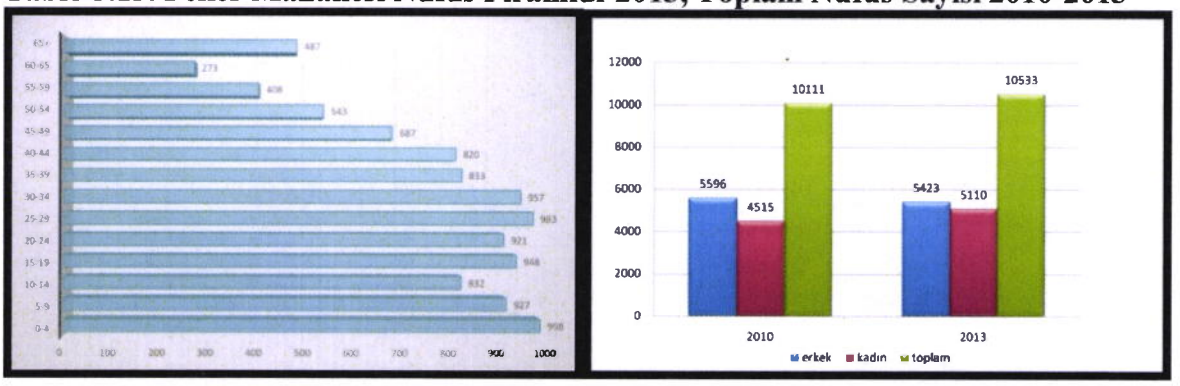
PEKER MAHALLESİ



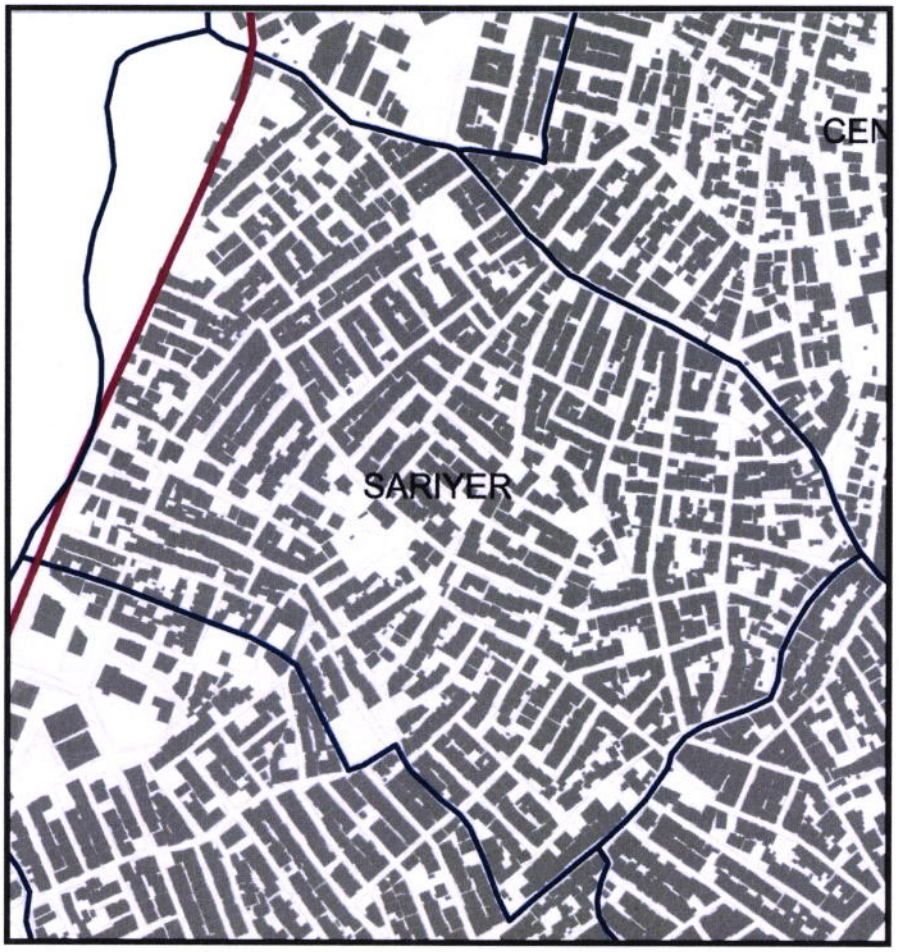
Şekil 5.13. Peker Mahalle Sınırı

Peker Mahallesi yaklaşık 64.31 ha ve nüfusu 11.521 kişi (179,14 kişi/ha)' dır fakat mahallenin 2.5 ha kısmı çalışma alanı içerisindedir ve nüfus bu alan üzerinden hesaplanmış olup, 468 kişidir. Mahallede genç nüfusun yoğun olduğu dikkat çekmektedir (2010 ve 2013 nüfusları çalışma alanına göre orantılanarak hesaplanmıştır).

Tablo 5.13. Peker Mahallesi Nüfus Piramidi-2013, Toplam Nüfus Sayısı 2010-2013



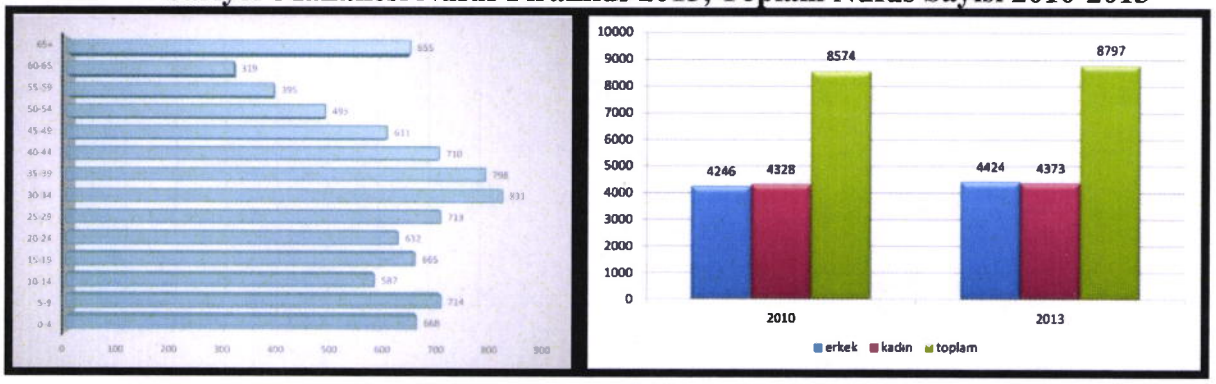
SARIYER MAHALLESİ



Şekil 5.14. Sarıyer Mahalle Sınırı

Sarıyer Mahallesi 26.47 ha. ve nüfus 9439 kişi (356.59 kişi/ha)'dır fakat mahallenin 24.67 ha kısmı çalışma alanı içerisindedir ve nüfus bu alan üzerinden hesaplanmış olup 8797 kişidir. 30-34 yaş grubu arasında yoğunlaşmanın olduğu ve sonuç olarak orta yaş nüfusunun yoğun olduğu görülmektedir.

Tablo 5.14. Sarıyer Mahallesi Nüfus Piramidi-2013, Toplam Nüfus Sayısı 2010-2013



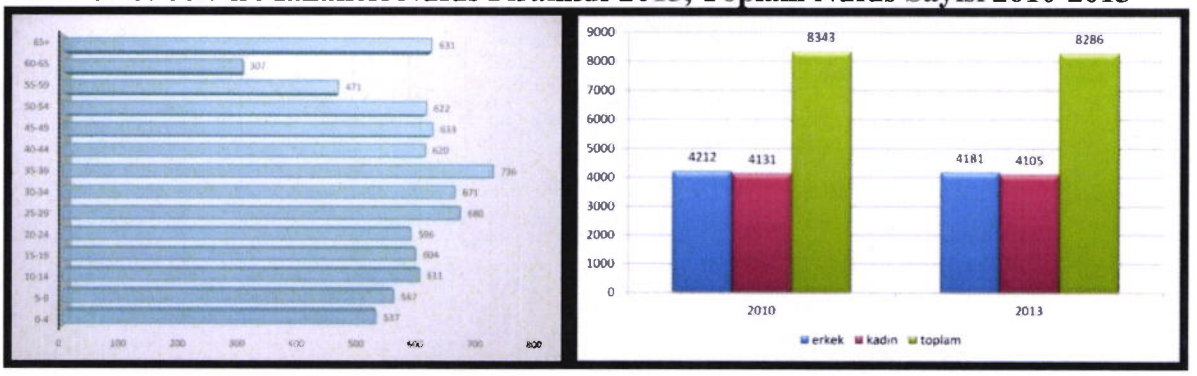
SELVİLİ MAHALLESİ



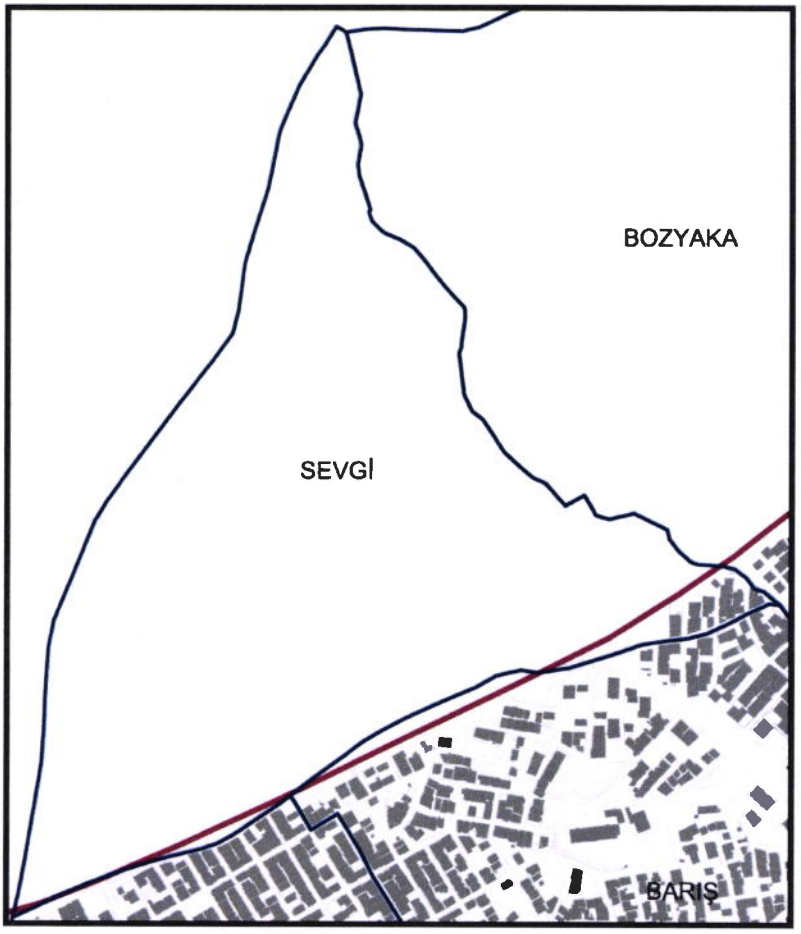
Şekil 5.15. Selvili Mahalle Sınırı

Selvili Mahallesi yaklaşık 35.7 ha ve nüfus 8286 kişi (232.1 kişi/ha) olup, 35-39 yaş grubunun yoğun olduğu görülmektedir.

Tablo 5.15. Selvili Mahallesi Nüfus Piramidi-2013, Toplam Nüfus Sayısı 2010-2013



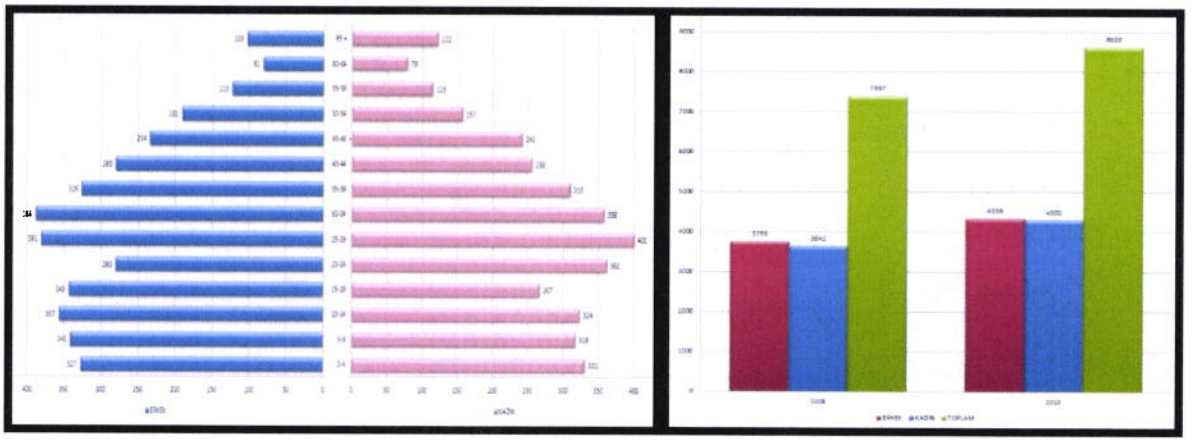
SEVGİ MAHALLESİ



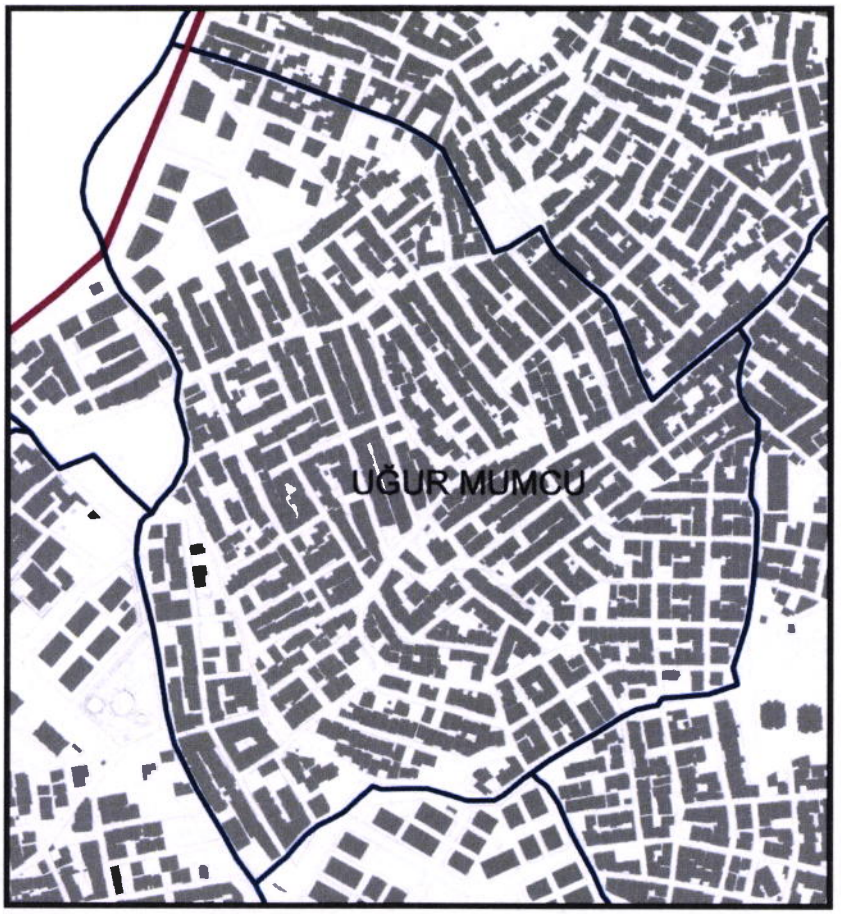
Şekil 5.16. Sevgi Mahallesi Sınırı

Sevgi Mahallesi yaklaşık 33.3 ha ve nüfus 8639 kişi (259.4 kişi/ha) fakat mahallenin 0.97 ha kısmı çalışma alanı içerisindedir ve nüfus bu alan üzerinden hesaplanmış olup 146 kişidir. Nüfusun 2008 yılından sonra belirgin bir şekilde arttığı, yaş gruplarına göre dağılıma bakıldığında ise genç nüfusun çok yoğun olduğu görülmektedir.

Tablo 5.16. Sevgi Mahallesi Nüfus Piramidi-2013, Toplam Nüfus Sayısı 2010-2013



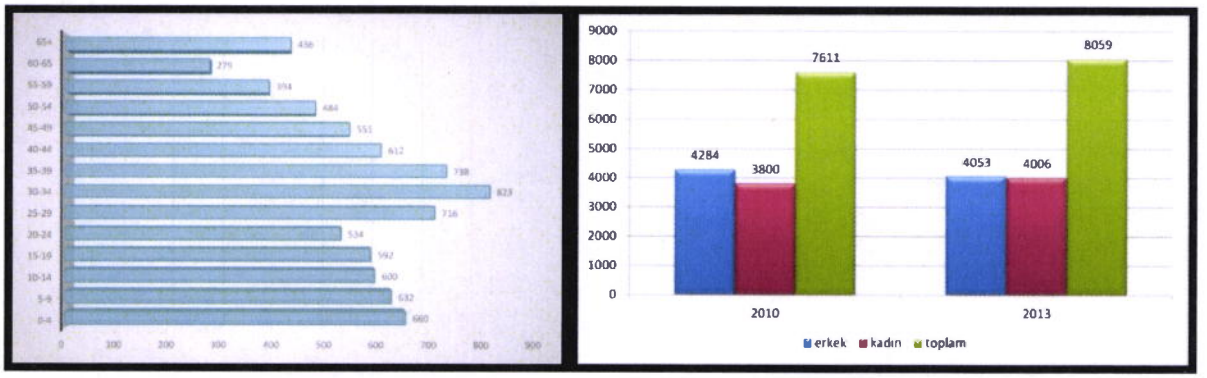
UĞUR MUMCU MAHALLESİ



Şekil 5.17. Uğur Mumcu Mahalle Sınırı

Uğur Mumcu Mahallesi yaklaşık 24.47 ha ve nüfus 9059 kişi (370.21 kişi/ha) olup, nüfusun 30-34 yaş aralığında yoğunlaştığı ve genel olarak yaşlı nüfusun az olduğu görülmektedir.

Tablo 5.17. Uğur Mumcu Mahallesi Nüfus Piramidi-2013, Toplam Nüfus Sayısı 2010-2013



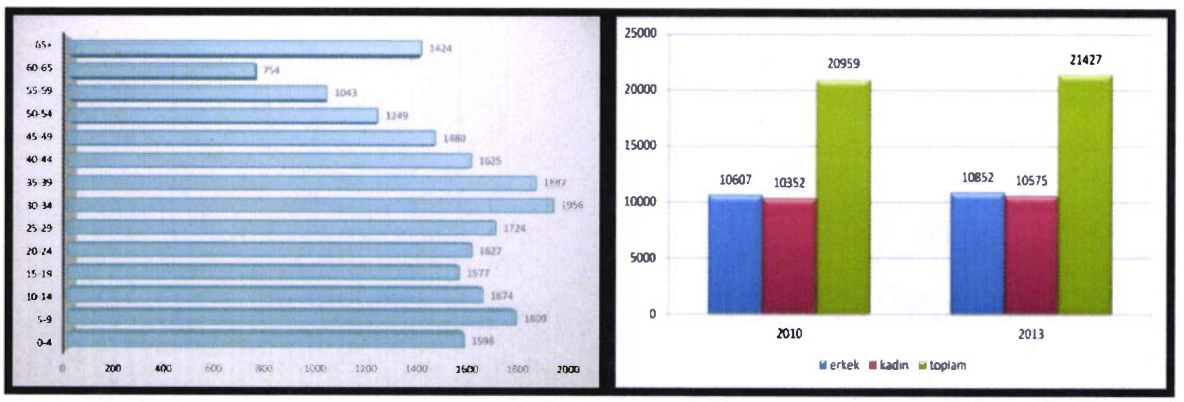
YUNUS EMRE MAHALLESİ



Şekil 5.18. Yunus Emre Mahalle Sınırı

Yunus Emre Mahallesi yaklaşık 96.75 ha. ve nüfus 21427 kişi (221.47 kişi/ha) olup, nüfusun 2008 yılından sonra arttığı, 25-34 yaş arasında yoğunlaşma ile birlikte genel olarak yaşlı nüfusun az olduğu görülmektedir.

Tablo 5.18. Yunus Emre Mahallesi Nüfus Piramidi-2013, Toplam Nüfus Sayısı 2010-2013



Mahallerinin geneline bakıldığında yaşlı ve orta yaş nüfusunun dengeli olduğu fakat yaşlı nüfusta 65 yaş üstü grubun öne çıktığı, orta yaş nüfusta ise 30-34 yaş grubunun yoğunlukta olduğu gözlenmektedir.

Mahalle nüfus profilinin belirlenmesi, planlamada arazi kullanım kararlarının belirlenmesi, projelendirme ve benzeri yerel yönetim hizmetlerinde, sosyo-ekonomik durum, kültürel yapı ile birlikte, önemli bir veridir.

Örneğin, yaşlı nüfus profiline sahip mahallelerde, bu nüfusu yaşamın içine katan, güvenli alanlar oluşturan, yaya yolları, yürüyen merdivenler, kolay ulaşılabilecek sosyal merkezler tasarlayan bir yaklaşım geliştirilmesi gerekirken, genç ve çocuk nüfusunun yoğunlaştığı mahallelerde ise kreş, eğitim, çocuk oyun alanları, spor tesisleri ve benzeri kullanımlar öncelik kazanmaktadır.

5.4. Mülkiyet Yapısı

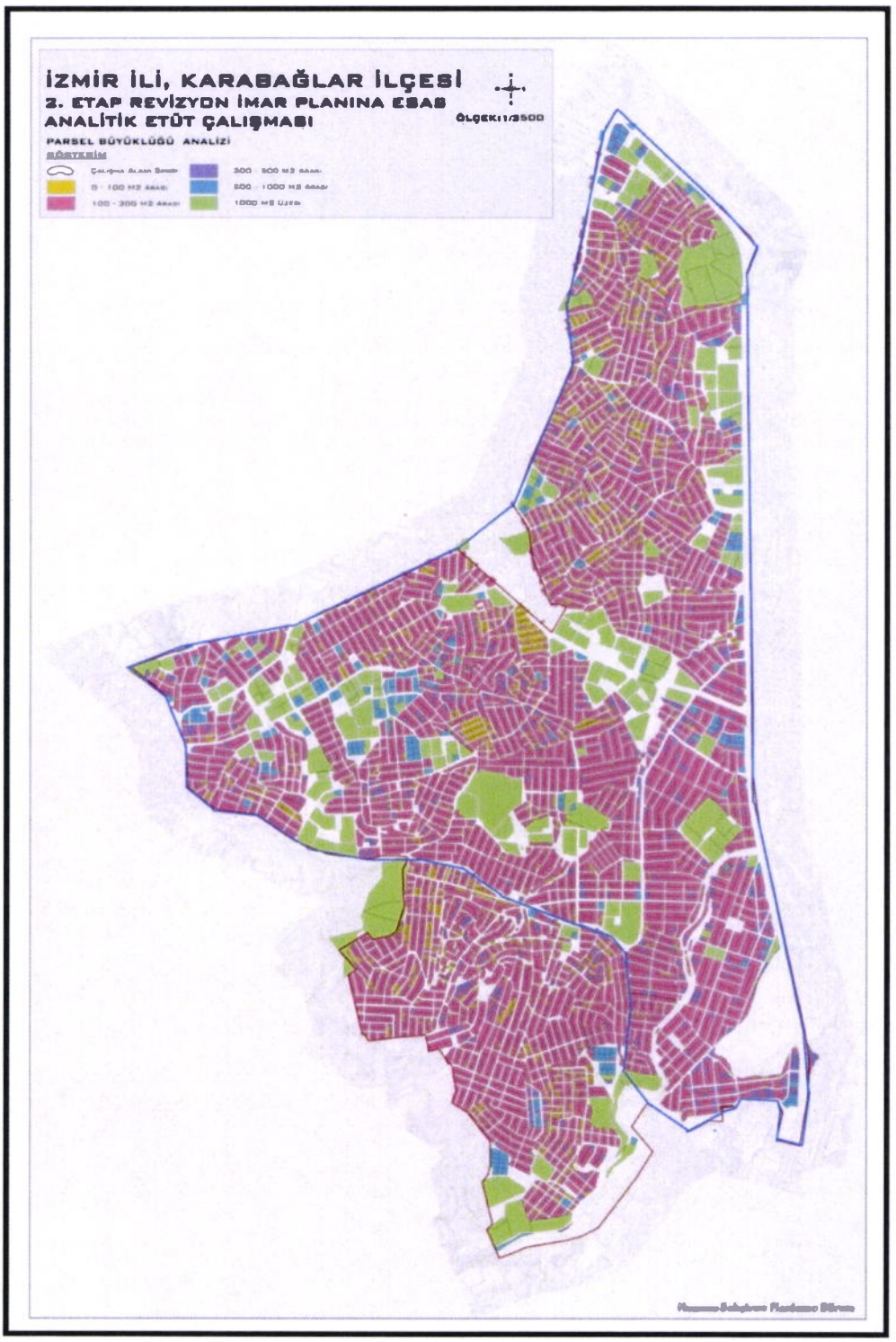
Mülkiyet durumu planlama aşamasında dikkate alınmıştır. Planlama alanındaki mülkiyet yapısına bakıldığında mülkiyete konu alanın yaklaşık %89'u şahıslara, %4.85'i İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne, %2.44'ü maliye hazinesine ait olup kurumlar arasında ve kurumlarla şahıslar arasında hisseli olan parseller de bulunmaktadır.

Tablo 5.19. Mülkiyet Durumu

Alan Adı	Adet	Durum (m^2)	Oran %
Etibank – Şahıs	1	7133.09	0.21%
Gaziemir Belediyesi	4	391.33	0.01%
İzmir Büyükşehir Belediyesi	70	161632.44	4.85%
İBB – Karabağlar Belediyesi	3	5966.52	0.18%
İBB – Maliye	1	5690.83	0.17%
İBB – Şahıs	1	9629.82	0.29%
İBB – Karabağlar Belediyesi – Şahıs	1	119.25	0.004%
İBB – Konak Belediyesi	1	1244.5	0.04%
İl Özel İdare – Şahıs	1	159.45	0.005%
İZSU	1	40.4	0.001%
Karabağlar Belediyesi	60	22944.69	0.69%
Dernek	1	645.1	0.02%
Maliye	26	81227.25	2.44%
Maliye – Karabağlar Belediyesi	2	27890.93	0.84%
Maliye – Şahıs	1	277.73	0.01%
TEK	2	36450.51	1.09%
Türkiye İş Bankası- Karabağlar Belediyesi	1	826.02	0.02%
Şahıs	17731	2972378.72	89.14%
Toplam	17908	3334648.58	

5.5. Parsel Büyüklükleri

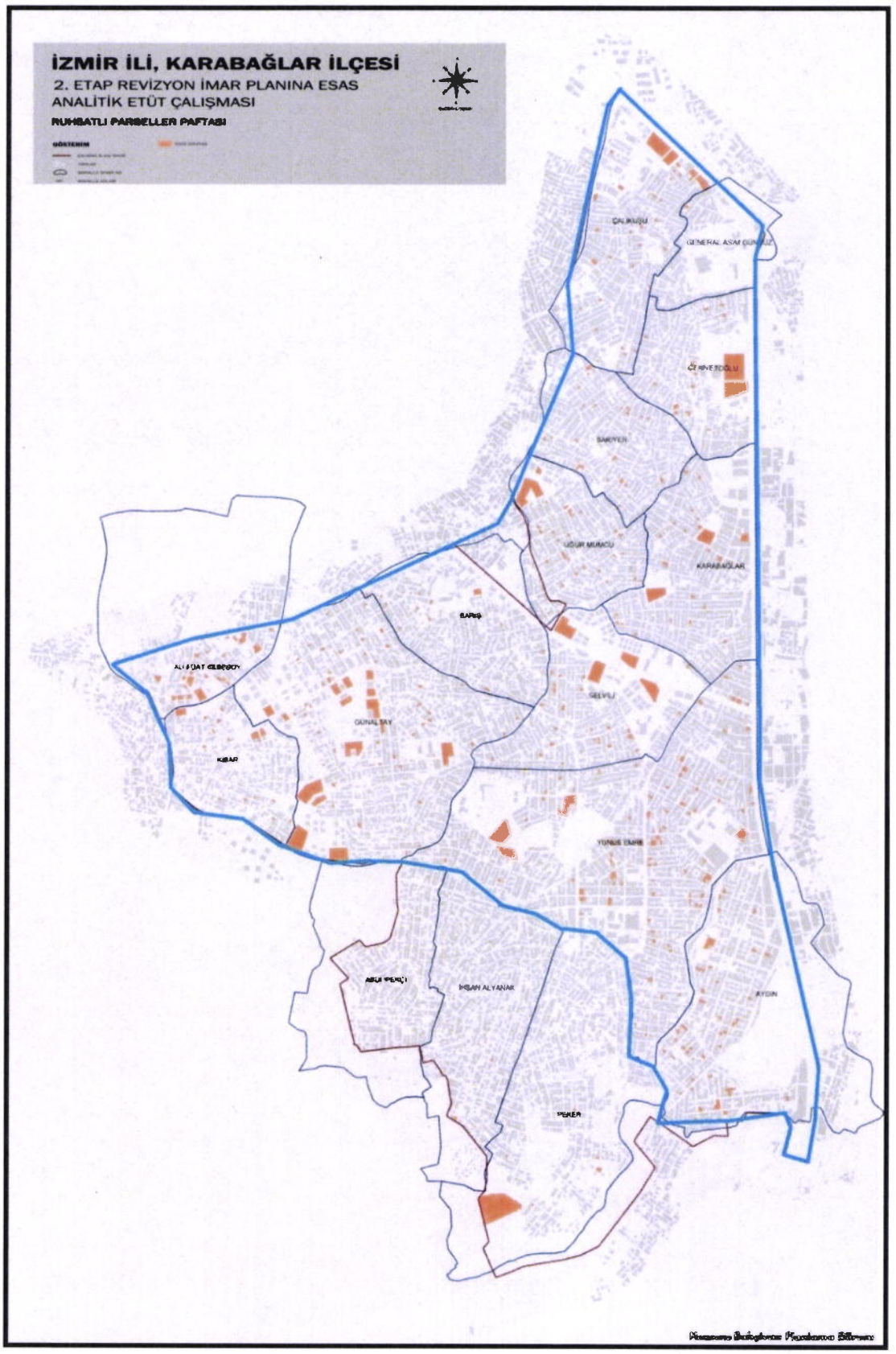
Planlama alanındaki parseller büyüklükleri açısından değerlendirildiğinde; 100-300 m^2 arası büyüklüğe sahip parsellerin çoğunlukta olduğu görülmektedir. Planlama alanında 1000 m^2 üzeri büyüklüğe sahip parsellerin çoğunluğu sosyal teknik altyapı alanı olarak belirlenmişse de bu parseller sayı bakımından azdır.



Şekil 5.19. Parsel Büyüklükleri

5.6. Ruhsat Durumu

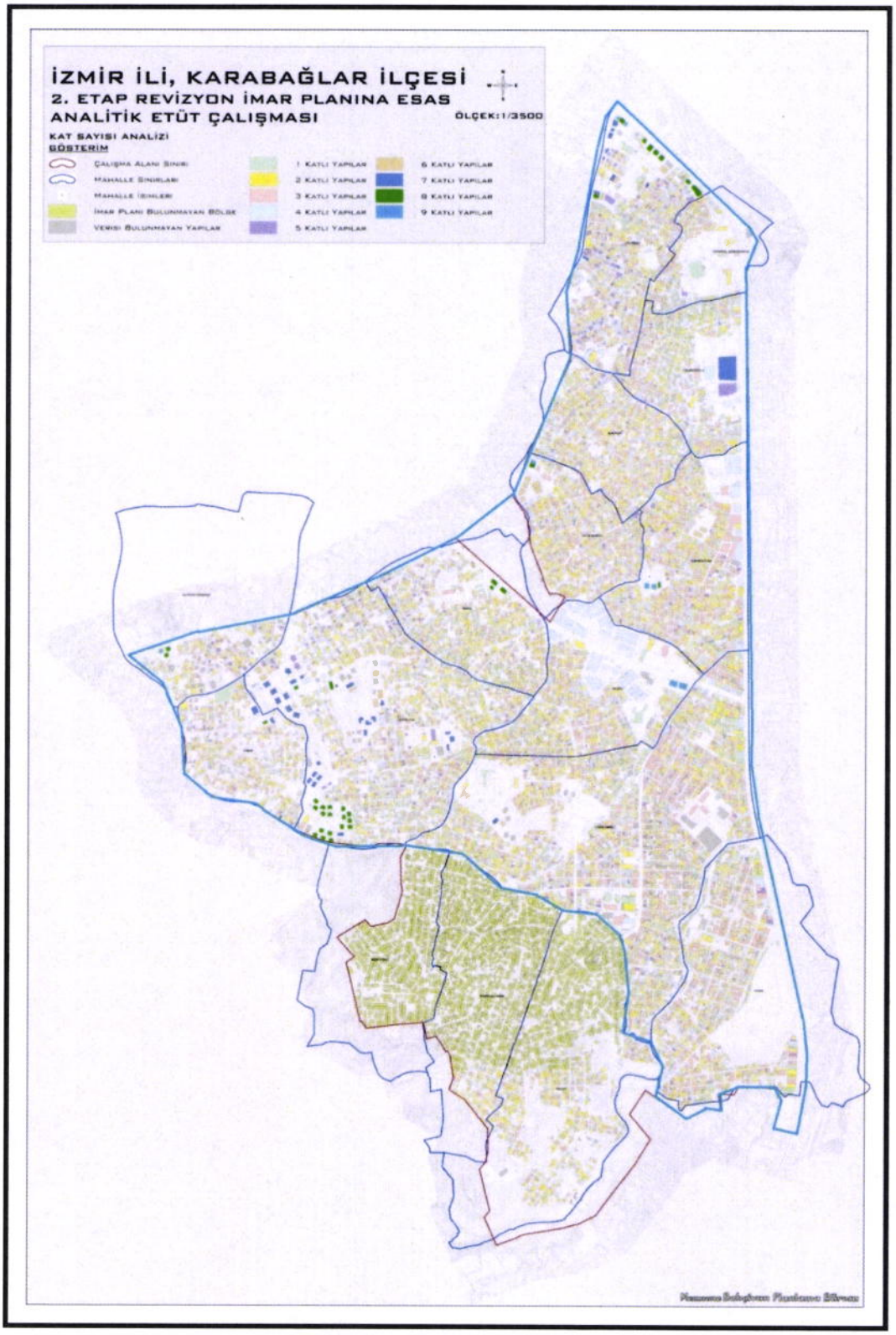
Planlama alanındaki yapıların büyük bir kısmının ruhsatları bulunmamakta olup, ruhsatlı olan yapıların ruhsat tarihi 2009 yılı sonrasına aittir.



Şekil 5.20. Ruhsat Durumu

5.6. Bina Kat Sayıları

Yerinde yapılan çalışmalar sonucu planlama alanındaki yapıların kat adetlerinin 1, 2 ve 3, Yeşillik caddesi, Dostluk Bulvarı 4 kat, Halide Edip Adıvar Caddesinde ise 8,9 katlarda yoğunlaştığı görülmektedir.

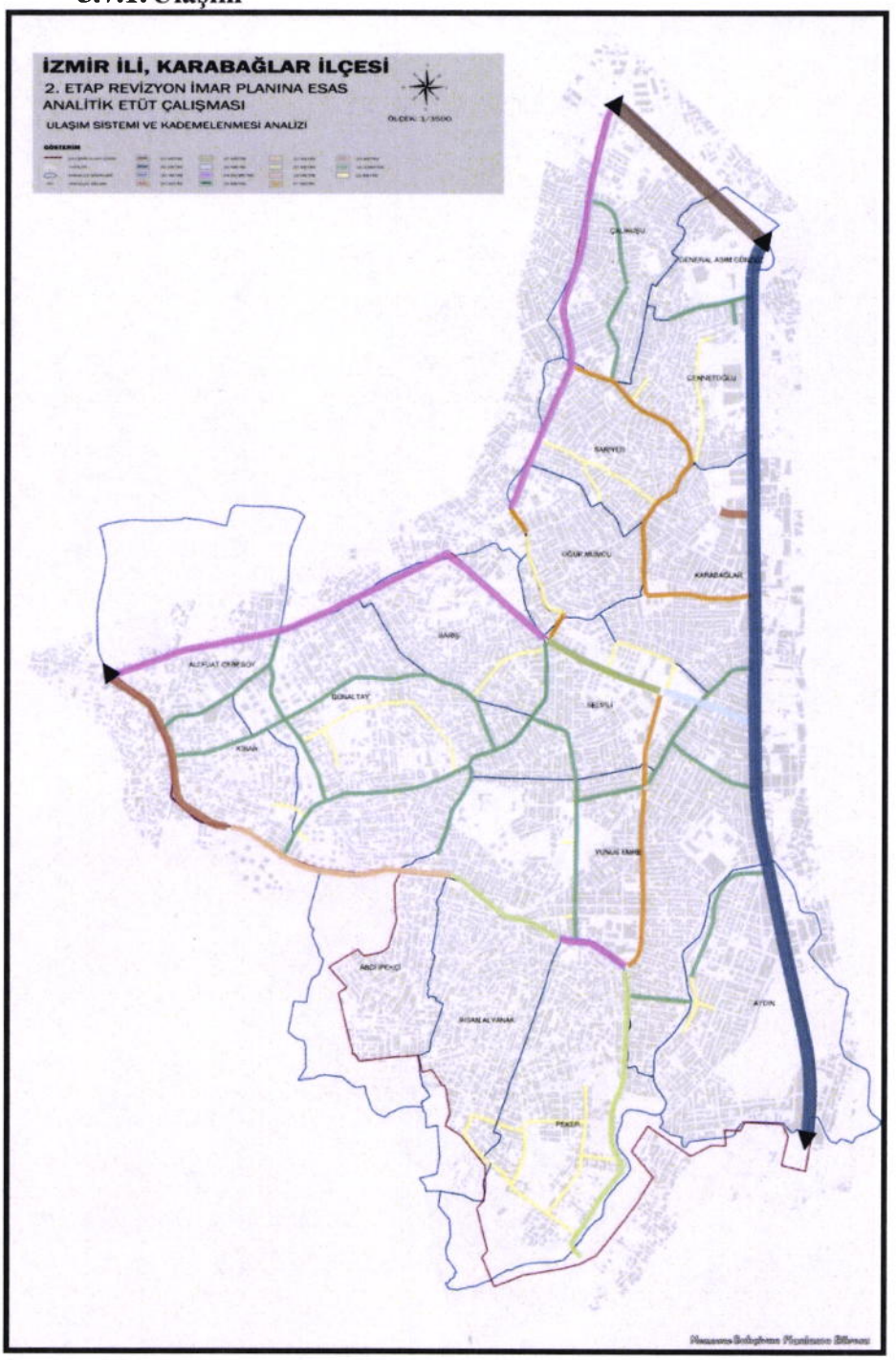


Şekil 5.21. Kat Adetleri

5.7. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı ile ilgili olarak mevcut arazi kullanım durumu, arazide yapılan çalışmalar sonucunda elde edilmiştir.

5.7.1. Ulaşım



Şekil 5.22. Yol Kapasitesi ve Yolların Kademelenmesi

Planlama alanı ulaşım açısından değerlendirildiğinde en önemli taşıt yolları alanın kuzeyinde bulunan 55 metre genişliğindeki Halide Edip Adıvar Caddesi ile alanının doğusunda yer alan ve yürürlükteki planda 50.00 metre olarak belirlenen Yeşillik Caddesi planlama alanı ile Gaziemir ilçesi, havaalanı arasındaki bağlantıyı sağlamaktadır.

Alanın batısında bulunan Eski İzmir Caddesi, Dostluk Bulvarı, Sırrı Atalay Caddesi, Şehit Volkan Koçyiğit Bulvarı, Erdal Yaklav Caddesi, uzantısı niteliğinde olan ve kamulaştırması devam eden kısım bulunmaktadır.

Ayrıca, planlama alanını doğu-batı yönünde bölerek Yeşillik Caddesi ile Dostluk Bulvarını bağlayan 27 metre genişliğindeki Şehit Pilot Üstteğmen Volkan Koçyiğit Bulvarı ve yine planlama alanını doğu-batı yönünde bölerek Yeşillik Caddesi ile Eskiizmir Caddesini bağlayan 17 metre genişliğindeki Coşkun Kale Sokak, kuzey-güney aksında yer alan 17 metre genişliğindeki Sırrı Atalay Caddesi ile 14.50 metre genişliğindeki Eskiizmir Caddesi ve alanı güneyden sınırlayarak Eskiizmir Caddesi ile Şehit Pilot Üstteğmen Volkan Koçyiğit Bulvarını bağlayan 22 metre genişliğindeki 5714/1 sokak ise diğer önemli ulaşım akslarıdır.

Planlama alanında, yürürlükteki planda belirlenen yapılaşma nizamlarının üstünde hâlihazırda yüksek yapılaşmaların olması taşıt ile yaya trafiği ile birlikte otopark ihtiyacını da arttırmaktadır. Yürürlükteki planda bulunan bölgesel otopark alan kararları korunmuş olup, arttırılmaya çalışılmıştır.

5.7.2. Mevcut Konut Alanları

Planlama alanının büyük bölümünü oluşturan Karabağlar ve Günaltay'ın önemli bir kısmı 1985-1987 yılları arasında onaylanan 1/1000 ölçekli revizyon ve uygulama imar plan kararları doğrultusunda oluşmuştur. Planlama alanının geneli 2-3 katlı konut alanı olarak planlanmış olup, Halide Edip Adıvar Bulvarından Buca Köprüsüne kadar olan kısım (8) katlı ve konut-ticaret fonksiyonlu, Yeşillik Caddesi boyunca 3-4 katlı konut-ticaret fonksiyonlu, Eskiizmir Caddesi ile Dostluk Bulvarı arası 6 katlı yapılaşma koşullarında konut bölgesi tanımlanmıştır.

Planlama alanında mevcut planlardaki imar adalarının yapılaşma düzenleri irdelendiğinde ise, farklı yapılaşma koşullu imar adalarının bulunduğu hatta aynı ada içerisinde bile farklı yapılaşma koşullunun yer aldığı görülmektedir. Yürürlükteki imar planlarında bitişik nizam yapılaşmanın ağırlıklı olarak görüldüğü planlama alanında blok nizam ve ayrık nizam yapılaşmanın da olduğu tespit edilmiştir.

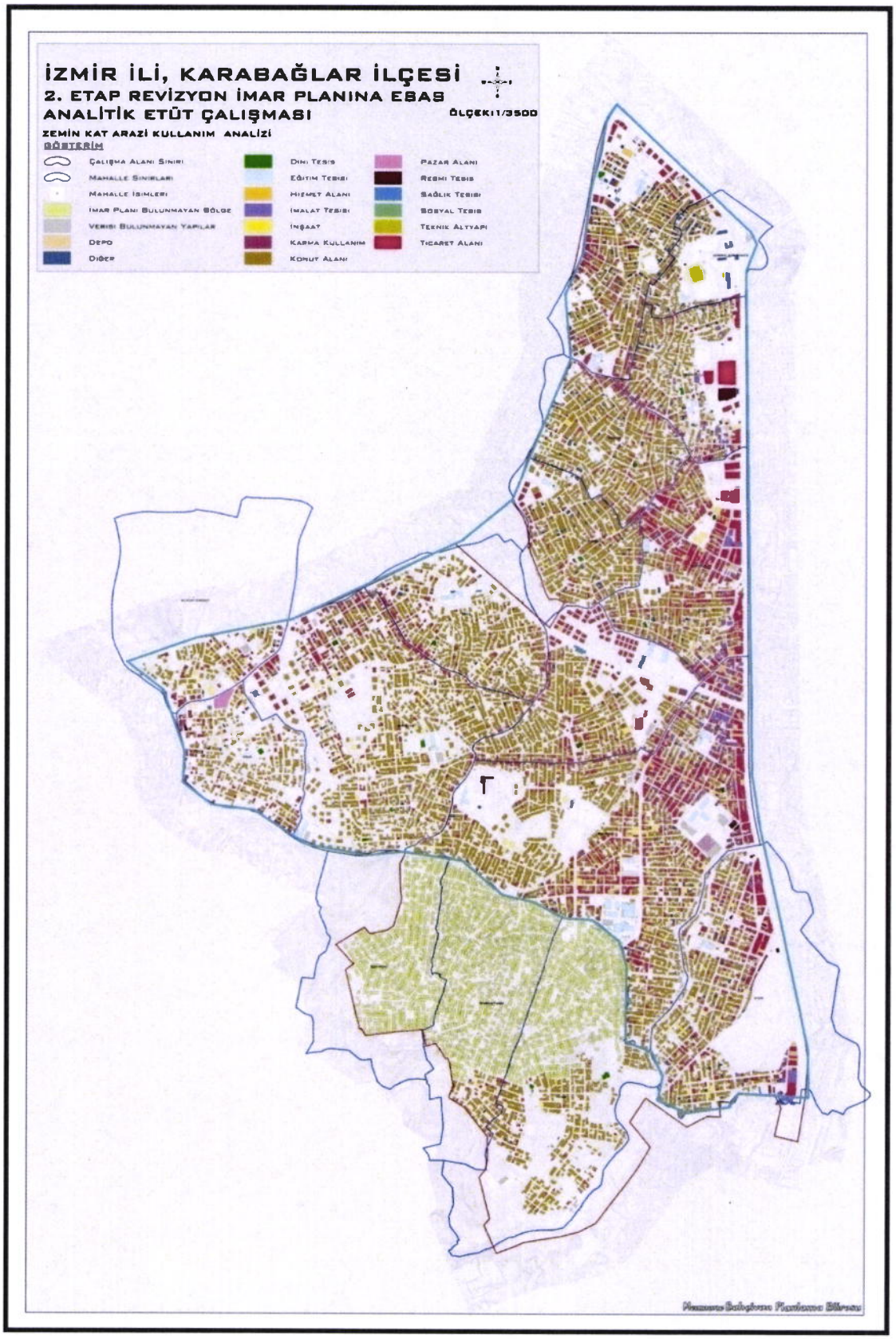
Mevcut konut alanları analizleri yapılırken arazi topografyası, ruhsat almış yapıların ruhsat bilgileri ve onaylı kitle etütleri yapılan incelemeler ile emsal kabulleri yapılmıştır. konut alanlarındaki toplam inşaat alanı hesabı yapılmıştır.

Yürürlükteki planda yer alan konut alanlarındaki toplam inşaat alanı hesabı yapılırken; bitişik nizam 2 katlı konut adalarının emsali 2.00, bitişik nizam 3 katlı konut adalarının emsali 2.50, bitişik nizam 6 katlı konut adalarının emsali 4.00, blok nizam 3 katlı konut adalarının emsali 1.80, blok nizam 4 katlı konut adalarının emsali 2.20, blok nizam 6 katlı konut adalarının emsali 3.00, ayrık nizam 4 katlı konut adalarının emsali 1.60 olarak kabul edilmiştir.

Tablo 5.20. İmar Adalarının Yapılaşma Düzeni ve Ada Büyüklükleri

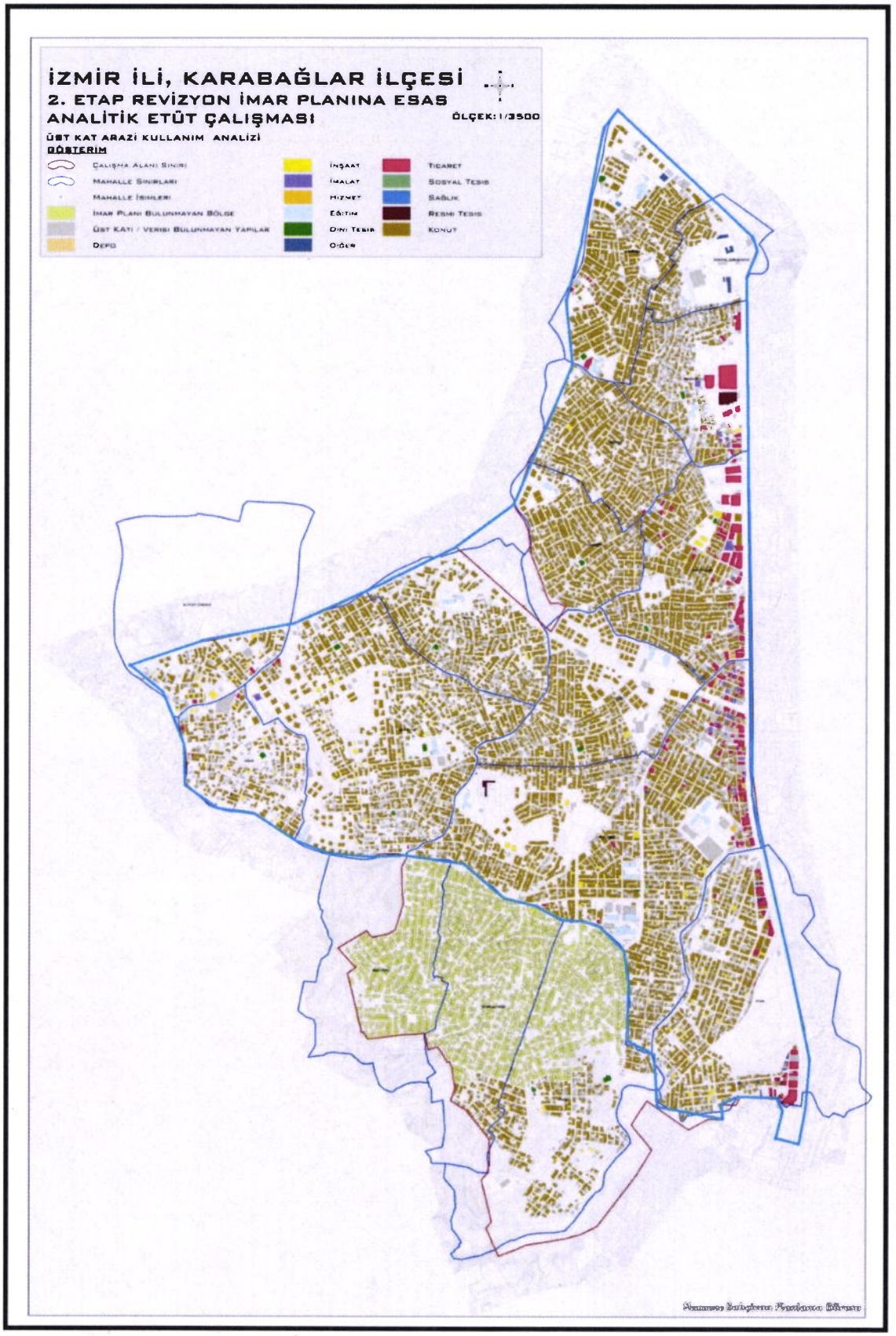
ALAN ADI	EMSAL	ALAN (m²)	İNŞAAT ALANI (m²)	NOT
BL8 ON5 YAN5_(TM1)	4.00	6,185	24,742	ZEMİN KAT TİCARET
BL8 ON5 YAN5 0.35_(TM1)	PLANNOTU	5,174	11,619	PLANNOTU: 13,279 m² GEÇEMEZ ZEMİN KAT TİCARET
B3_(M)	1.60	208,771	334,034	ZEMİN KAT TİCARET
BL4 O5 Y3 O.40 1.60_(M)	1.20	22,272	26,726	ZEMİN KAT TİCARET
HMAX 21.80 0.40 1.60_(M)	1.40	14,674	20,543	ZEMİN KAT TİCARET
B4_(M)	2.20	46,252	101,755	ZEMİN KAT TİCARET
BL6 ON5 YAN4	3.50	8,335	29,172	
BL3 ON5 YAN3	1.80	19,180	34,523	
BL3 ON5	1.80	1,084	1,951	
B3	2.50	1,220,158	3,050,394	
B2	2.00	885,978	1,771,956	
B6	4.00	14,240	56,961	
A6 ON5 YAN4	PLANNOTU	7,720	20,950	PLANNOTU: 20,950 m² GEÇEMEZ
HMAX 21.80 0.40 1.60	1.60	172,249	275,599	
HMAX 21.80	PLANNOTU	1,135	3,000	PLANNOTU: 3,000 m² GEÇEMEZ
A4 O5 Y3 0.40 1.60	1.60	55,430	88,688	
HMAX 30.80 0.40 1.60	1.60	3,740	5,984	
A8	2.20	4,132	9,090	
YENCOK 7KAT 0.40 1.60		2,661	2,661	
BL3 O5 Y3 0.30 0.90	0.90	2,712	2,440	
BL3 YAN3	1.80	1,351	2,432	
HMAX 24.80 2.00	2.00	3,127	6,255	
B3 HMAX 24.80 ON5 YAN3	2.00	3,436	6,873	
BL6 ON5 YAN4	3.00	5,665	16,996	
BL4 ON5 YAN3	2.20	26,915	59,213	
TOPLAM		**2,742,578**	**5,964,557**	

Zemin kat arazi kullanımı incelendiğinde; ticaret kullanımlarının, günübirlik ihtiyaçların karşılandığı konut altı ticaret alanları olarak bulunduğu görülmektedir (Şekil 5.23.).



Şekil 5.23. Zemin Kat Arazi Kullanım Durumu

Üst kat arazi kullanım durumuna bakıldığında ise, yoğun olarak konut kullanımı mevcuttur. (Şekil 5.24.).

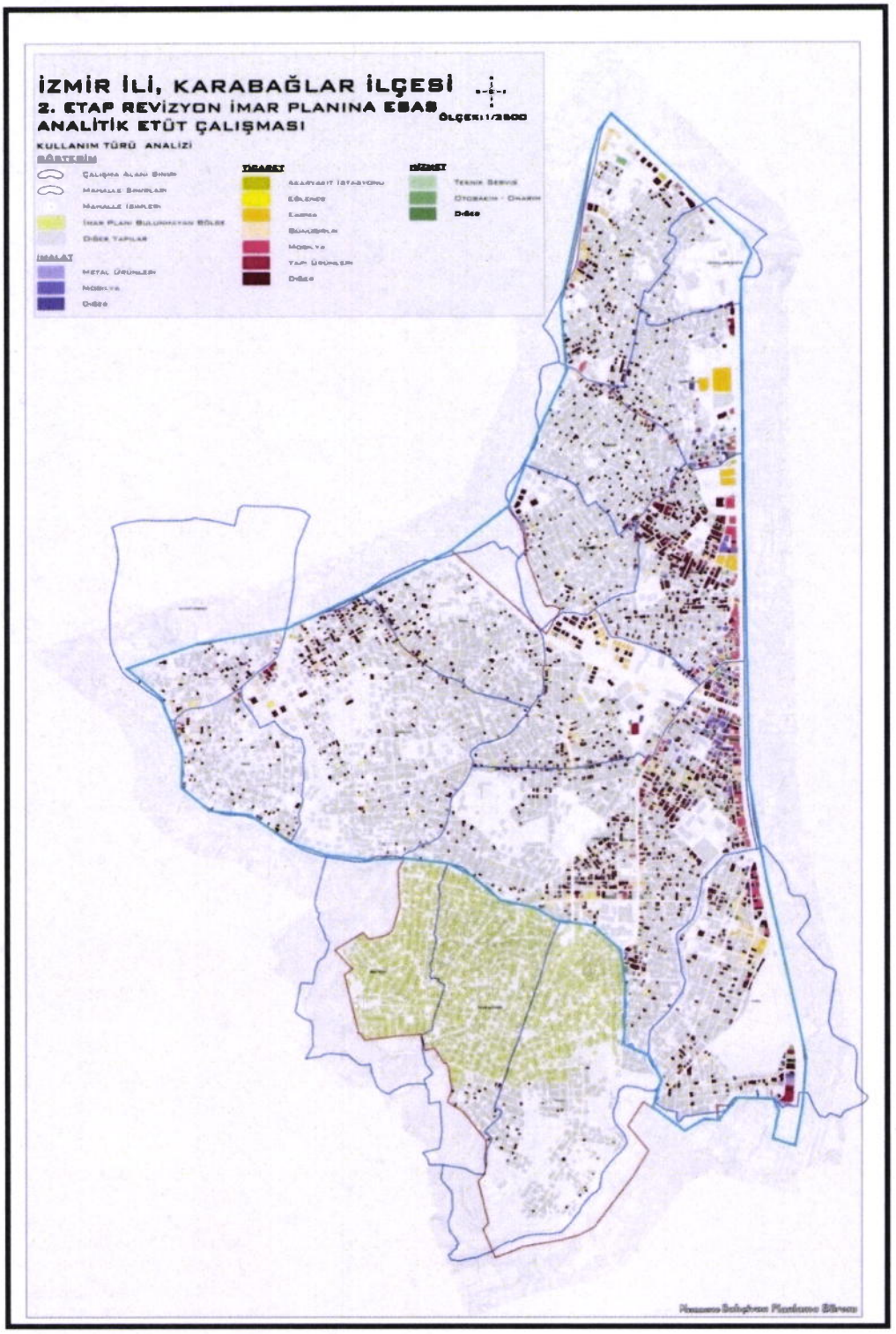


Şekil 5.24. Üst Kat Arazi Kullanım Durumu

5.7.3. Ticaret Alanları

Planlama alanında hâlihazırda Yeşillik Caddesi boyunca mobilya sektörüne yönelik ticaret kullanımı ağırlı olarak faaliyet göstermektedir. Bu alan dışında, ticari aktiviteler açısından özelleşmiş-uzmanlaşmış herhangi bir ticaret ve hizmet faaliyeti görülmemektedir. Cadde ve sokaklarda halkın günü birlik ihtiyacını karşılama amaçlı ticari birimler bulunmaktadır.

Planlama alanında, uygulama imar planlarında belirlenmiş ve hâlihazırda çalışan 7 adet akaryakıt istasyonu bulunmakta olup, bunlardan sadece birinin 1/5000 ölçekli Nazım imar planı bulunmaktadır. 15061 ada 1 parselin, "Akaryakıt Satış ve Servis İstasyonu" olarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2007 tarih ve 01.484 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı onaylanmıştır.



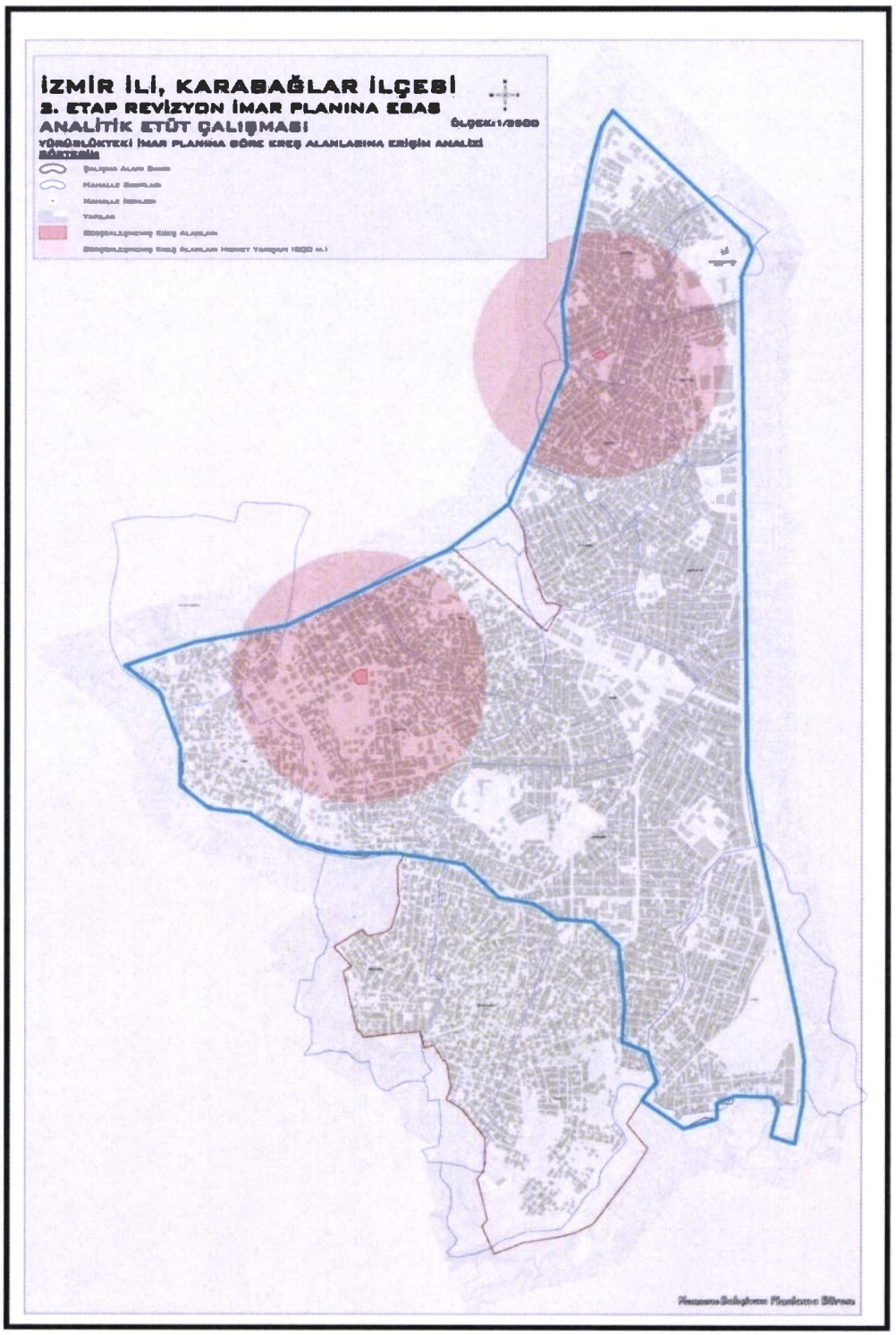
Şekil 5.25. Ticaret Kullanım Analizi

5.7.4. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

Planlama alanı genel olarak yapılaşmasını tamamlamış bir bölge olması nedeniyle ağırlıklı olarak mevcut alt ölçekli imar planı kararları sürdürülmüştür. Alt ölçekli imar planlarında gelen sosyal ve teknik altyapı alanlarının korunması benimsenmiş, ayrıca mevzuat kapsamındaki yeni alanlar oluşturulmuş sosyal ve altyapı alanları arttırılmıştır. Diğer taraftan, sosyal donatı

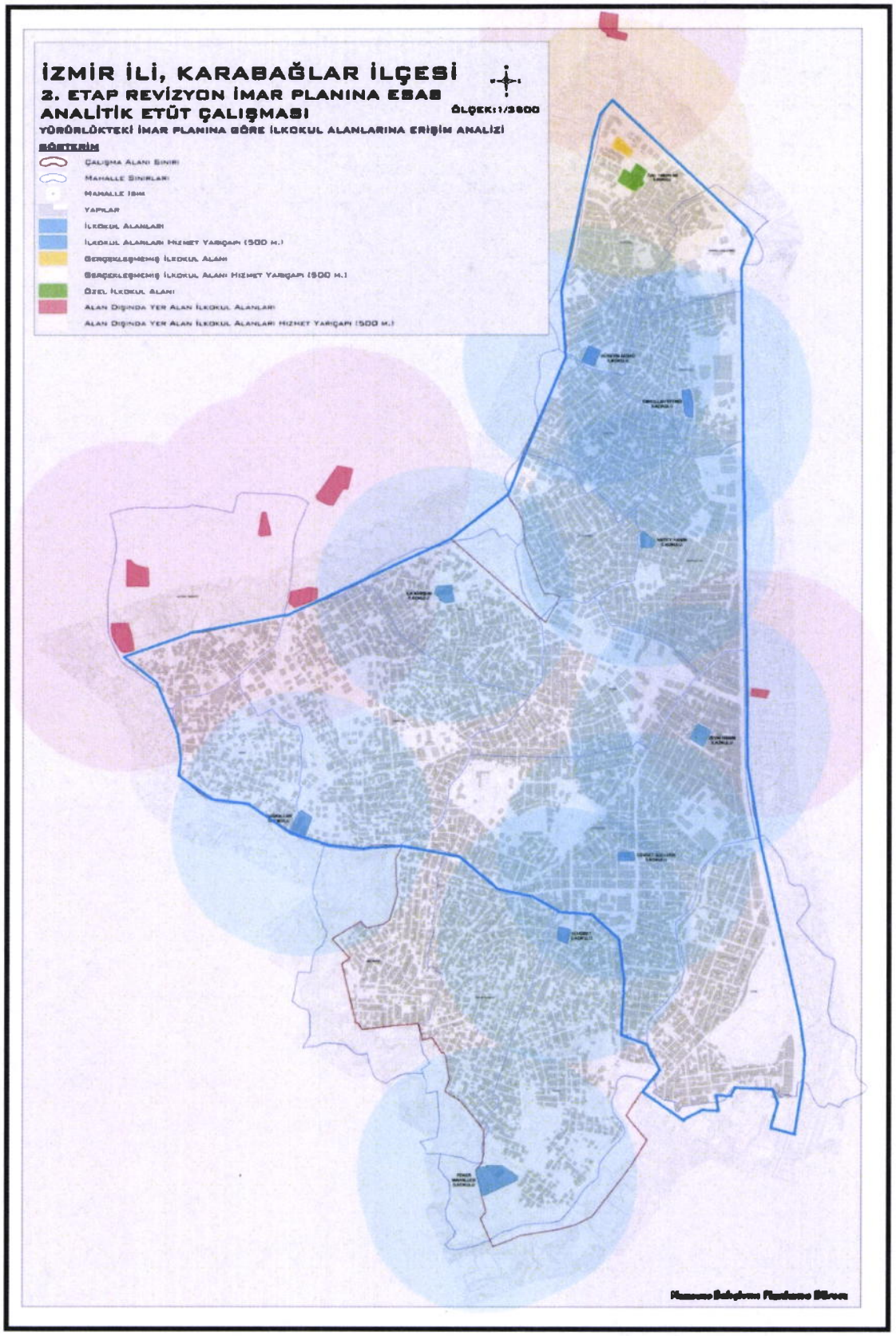
alanlarına erişilebilirlik kriteri açısından bakıldığında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tariflenen mesafeler büyük ölçüde sağlanmaktadır.

Mevzuatta 500 metre yürüme mesafesi şeklinde belirlenen erişilebilirlik standardına göre planlama alanı içinde kreş alanı yetersizdir (Şekil 5.26.).



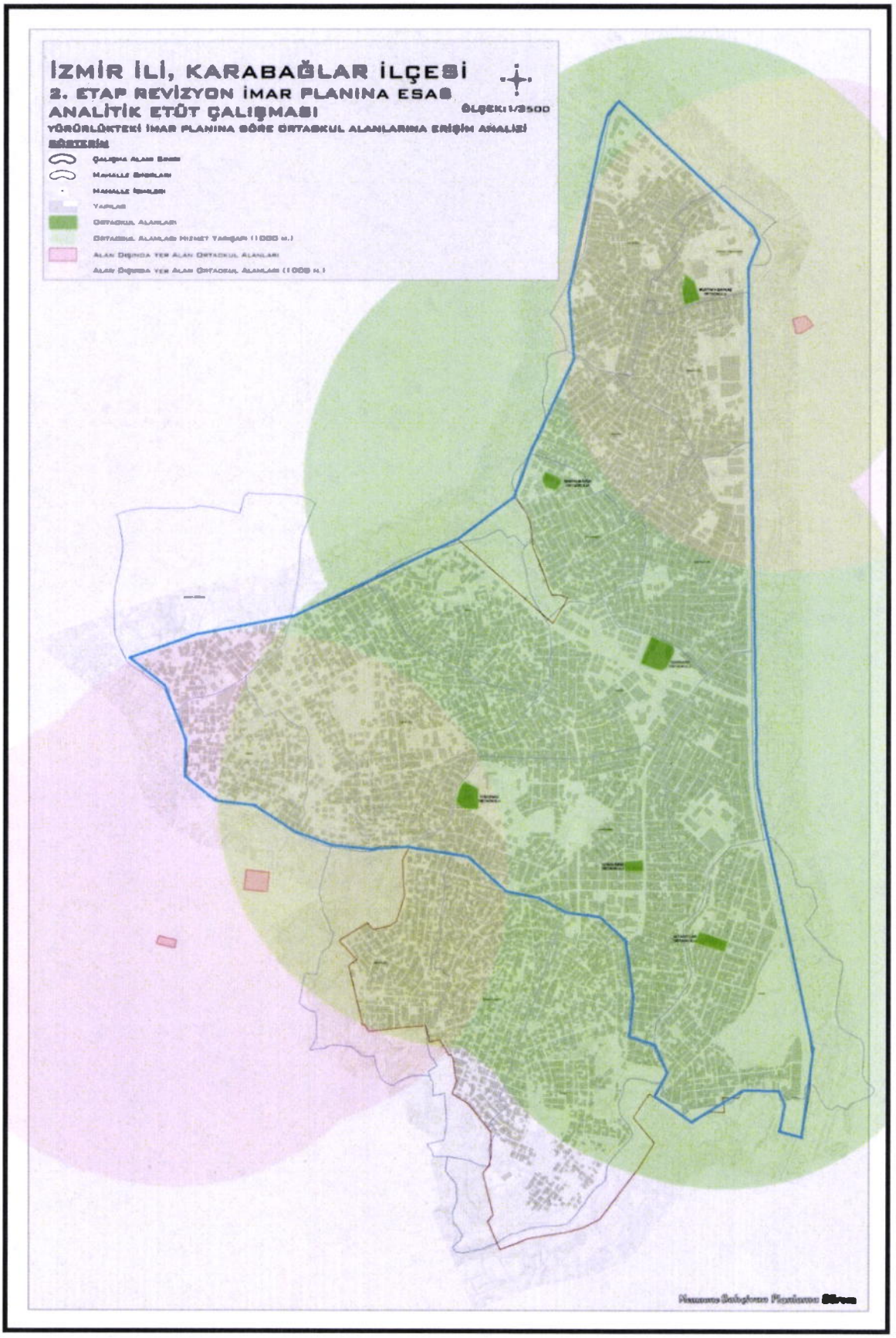
Şekil 5.26. Kreş Alanlarına Erişim

Planlama alanı içerisinde mevzuatta 500 metre yürüme mesafesi şeklinde belirlenen erişilebilirlik standardına göre ilkokul alanı hizmeti almayan alan bulunmamaktadır (Şekil 5.27.).



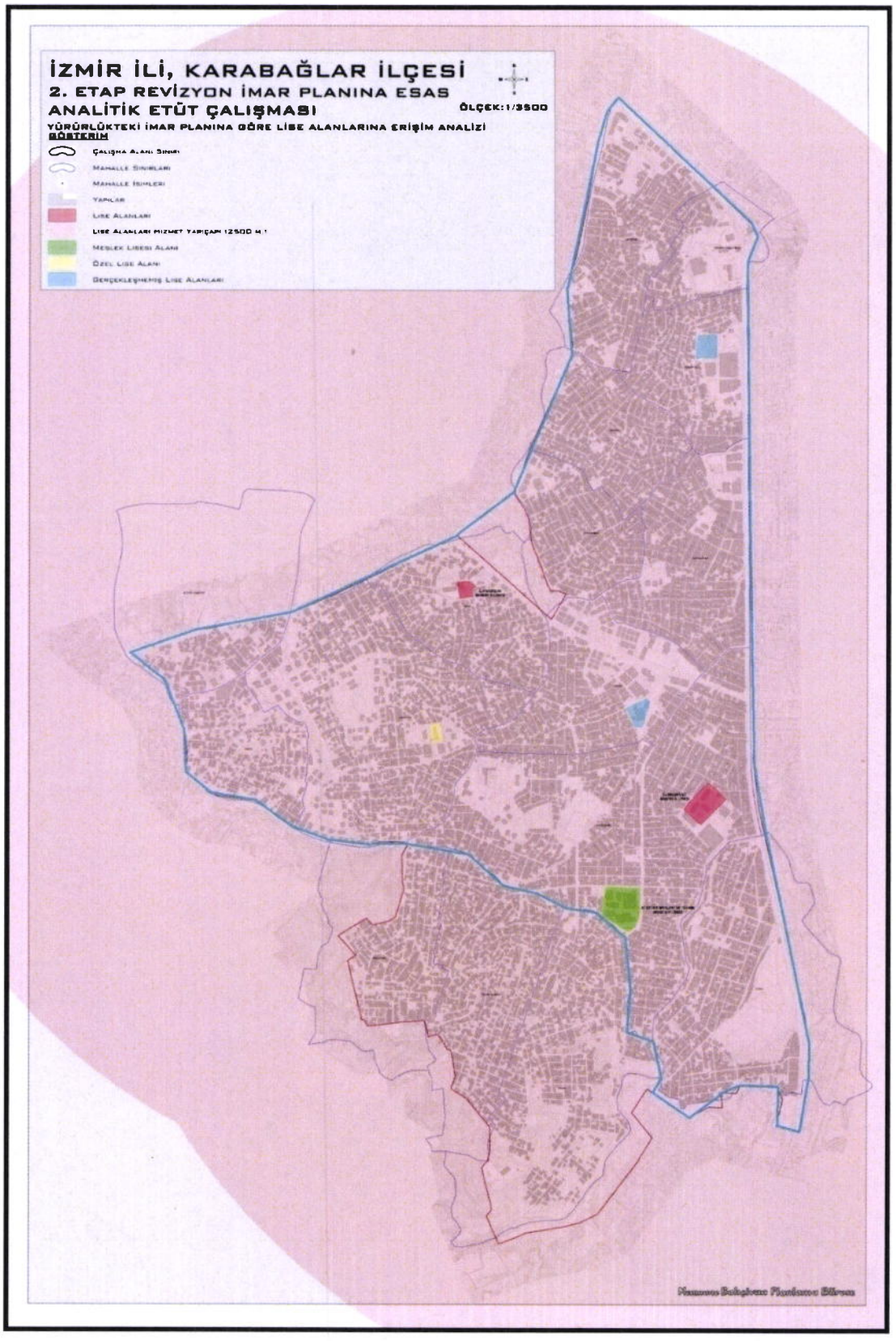
Şekil 5.27. İlkokul Alanlarına Erişim

Mevzuatta 1000 metre yürüme mesafesi şeklinde belirlenen erişilebilirlik standardına göre Ortaokul Alanlarına Erişim hizmeti almayan alan bulunmamaktadır Şekil 5.28.).

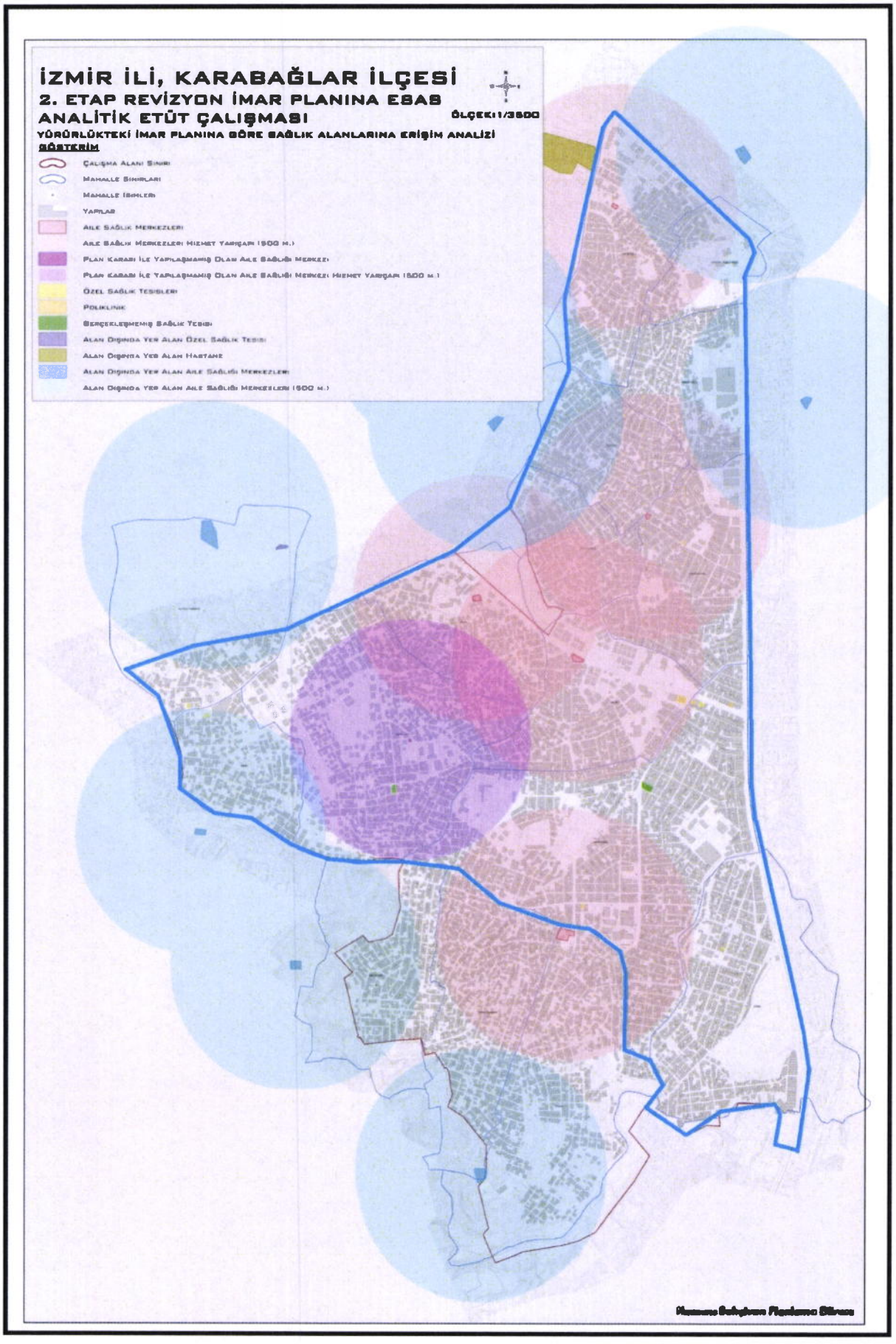


Şekil 5.28. Ortaokul Alanlarına Erişim

Karabağlar Meslek Lisesi bulunmakta olup, mevzuatta 2500 metre yürüme mesafesi şeklide belirlenen erişilebilirlik standardına göre lise alanı hizmeti almayan alan bulunmamaktadır (Şekil 5.29.).

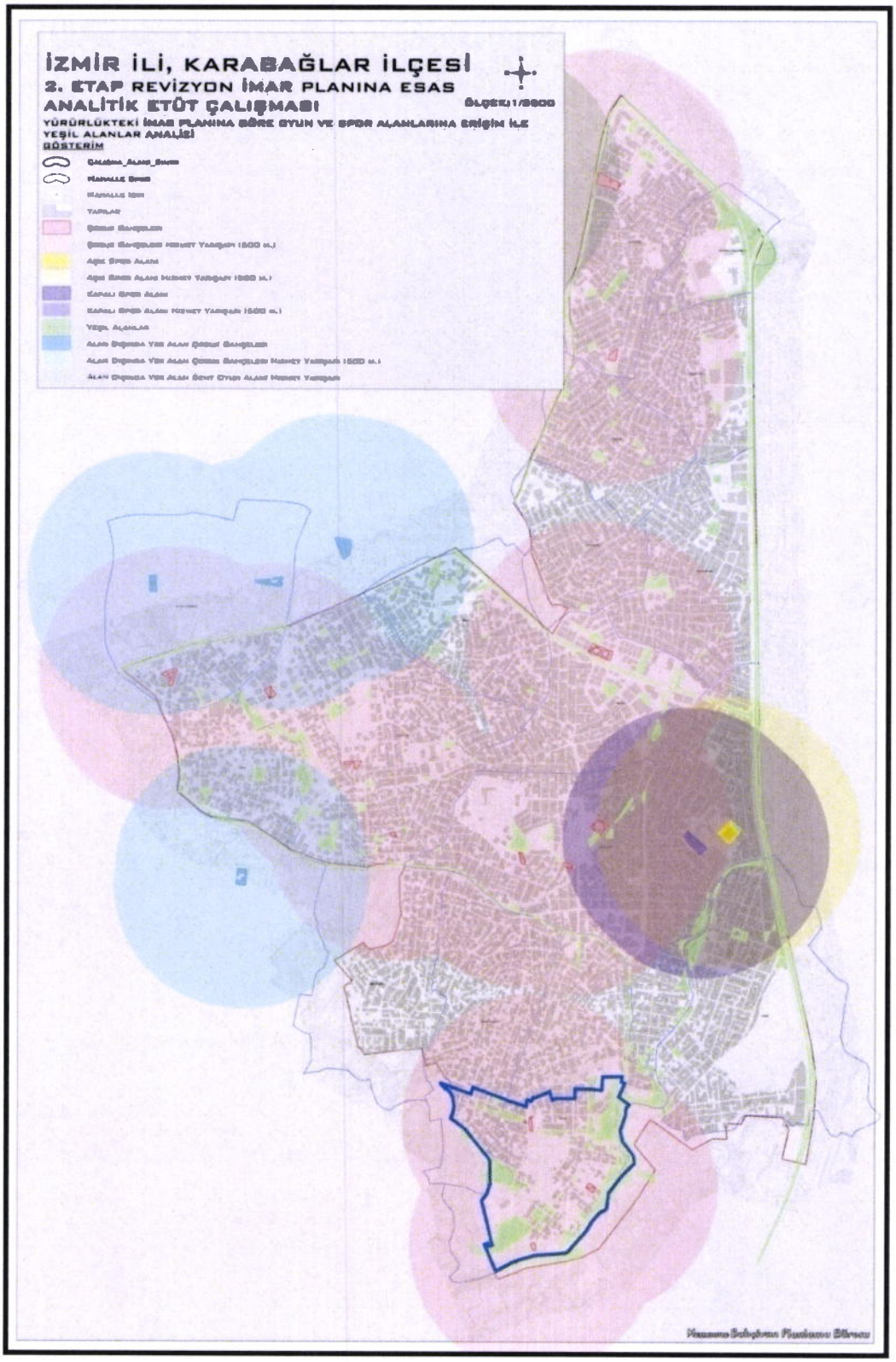


Şekil 5.29. Lise Alanlarına Erişim



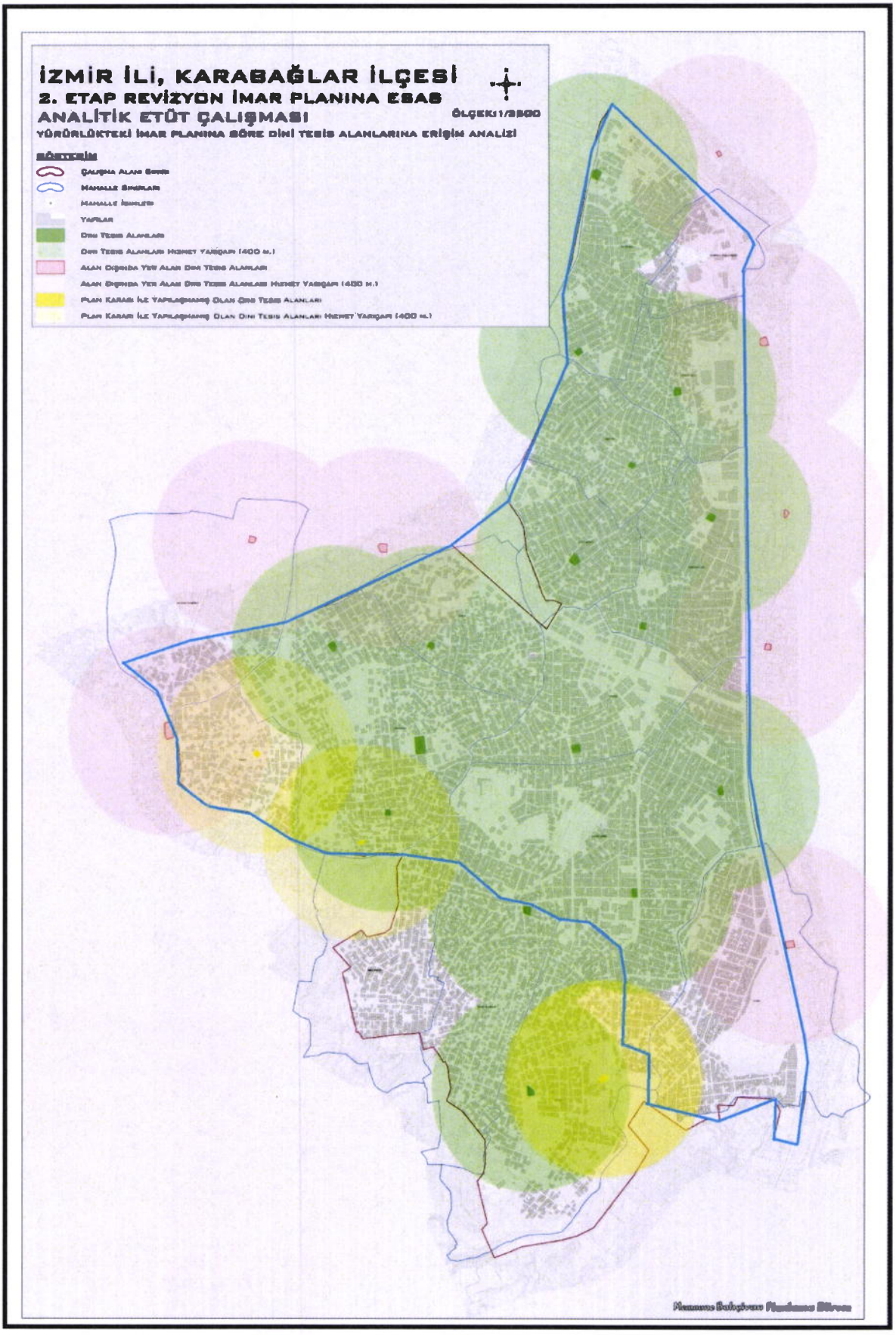
Şekil 5.30. Sağlık Tesislerine Erişim

Mevzuatta 500 metre yürüme mesafesi şeklinde belirlenen erişilebilirlik standardına göre, çocuk bahçeleri ve oyun alanı hizmetine erişim alanı olarak sağlandığı görülmektedir (Şekil 5.31.).



Şekil 5.31. Çocuk Bahçeleri ve Oyun Alanlarına Erişim

Mevzuatta 400 metre yürüme mesafesi şeklinde belirlenen erişilebilirlik standardına göre cami alanına erişimin büyük bir çoğunluğunun sağlandığı görülmektedir (Şekil 5.32.).



Şekil 5.32. Cami Alanlarına Erişim

5.8. Sorun ve Potansiyeller

Planlama alanında elde edilen verilerin değerlendirilmesi sonucunda alandaki sorun, potansiyel, güçlü ve zayıf yönler özetle aşağıdaki gibidir:

- Planlama alanında projeksiyon yıllarını tamamlamış olan parçacıl imar planları halen yürürlükte bulunmaktadır.
- Bölgedeki yapılaşma büyük oranda ıslah imar planlarına göre gerçekleştiğinden, bölgede mevcut durumda sosyal ve teknik altyapı alanlarının yetersizliği dikkat çekmektedir.
- Bazı yapıların yürürlükteki imar planı kapsamında ruhsat almış olması, revizyon imar plan çalışmasında kısıtlılık getirmektedir.
- Planlama alanının iç bölgesindeki ulaşım bağlantıları ve otopark alanları yetersiz kalmaktadır.
- Islah imar planları ile yasallaşan, sonrasında plan kararlarıyla da devam eden, genelde 7 metrelik yollara cepheli bitişik nizamlı konut alanlarının küçük imar adalarında ruhsatlı yapıların artmasıyla birlikte bölgede sağlıksız bir yaşam çevresi oluşmuş, ancak revizyon imar planı çalışmasında bu alanlara müdahale imkanı ruhsatlı yapılar nedeniyle kısıtlanmaktadır.
- Topografik hareketlilik avantaj kadar devazantaj da sağlamaktadır.
- Planlama alanında parsel büyüklüklerinin küçük olması, yürürlükteki imar planına göre 18. madde imar uygulamalarının tamamlanmamış olması, imar hatları ile mülkiyet sınırlarının uyuşmaması uygulama sorunlarının olduğunu göstermektedir.
- Islah uygulamalarıyla oluşmuş ıslah adaları gerek formları, gerekse büyüklükleri ile imar mevzuatına uygun yapılaşmaya imkân tanımamaktadır.
- Mevcut uygulama imar planına göre kamulaştırılması gereken alanların ve kamulaştırma bedellerinin çok fazla olması nedeniyle yürürlükteki imar planı uygulanamamaktadır.
- Yaya sirkülasyonun Eski İzmir Caddesi, Halide Edip Adıvar Caddesi, Yeşillik Caddesi, Dostluk Bulvarı üzerindeki ticaret kullanımı nedeniyle yoğun olduğu tespit edilmiştir.
- İlkokul, ortaokul ve lise alanları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen yürüme mesafesi kriterlerini sağlamaktadır.
- Özelikle eğitim alanlarında imar planlarında belirlenmemiş alt kullanımlar, kullanım ve gereksinimlere göre yatırımcı Bakanlıkça plandan bağımsız olarak yerinde yapılmış olup, revizyon plan çalışmalarında bu hususa dikkat edilmiştir.

- Planlama alanında 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile getirilen yeni düzenlemeler ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yapılan güncellemeler doğrultusunda kriterlere uymayan imar adaları ve küçük parseller bulunmakta olup, bu parsellerde yeni ruhsatlı yapılara izin verilemeyeceğinden yürürlükteki imar planlarının revize edilmesi ihtiyacı doğmuştur.
- Yeşillik Caddesinden geçen havaalanı aksının planlama alanından geçmesi alanın ulaşılabilirliğini ve ilçe bütününde cazibesini artırmaktadır.
- Revizyon imar planı çalışmaları ile sosyal teknik altyapı alanlarının yeniden irdelenmesi de sağlanmış olacaktır.
- Planlama alanının şehir merkezine yakınlığı, ulaşılabilirliği, havaalanına, yeni fuar alanına yakınlığı, ilçe bütününde cazibesini artırmaktadır.

Tablo 5.21. Alanın SWOT Analizi; (Güçlü ve Zayıf Yönler)

Güçlü Yönler	**Zayıf Yönler**
• Coğrafi konum, şehir merkezine yakınlık • Ana akslar üzerinde bulunması • Şehir merkezine yakınlık • Havaalanına yakınlık • Yeni fuar alanına yakınlık • Topografik hareketlilik	• Yürürlükteki planın kamulaştırma yükünün fazla olması • Sosyal teknik altyapı alanlarının eksik olması • Ulaşım altyapısının yetersiz olması • Topografik hareketlilik • Alanda parsel büyüklüklerinin küçük olması • Alanda ruhsatlı yapılaşmaların bulunması

6. PLANA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre mekânsal planların hazırlanması sürecinde ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması esastır. Bu doğrultuda Belediyemiz tarafından analitik etüd çalışması yapılan yaklaşık 607 hektarlık alan için 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas birçok kurum ve kuruluştan görüş istenmiştir. İletilen görüşler doğrultusunda planlama alanını etkileyen kısımlarda plan ölçeği gereği gösterilecek hususlar plana aktarılmış, görüşlerde belirtilen uygulamaya yönelik hususlar ise plan uygulama hükümlerine eklenmiş olup, plana esas kurum görüşleri rapor ekinde yer almaktadır.

7. REVİZYON İMAR PLANI ÖNERİSİ

7.1. Revizyon İmar Planının Hazırlanma Gerekçesi

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile getirilen yeni düzenlemeler ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yapılan güncellemeler doğrultusunda yürürlükteki imar planlarının revize edilmesi ihtiyacı doğmuştur.

Ayrıca; revizyon plan çalışması ile; alanda çeşitli tarihlerde onaylanmış olan;

- 19.04.1985 tarihinde onaylanan Karabağlar Uygulama İmar Planı
- 02.07.1987 tarihinde onaylanan Günaltay Uygulama İmar Planı
- 18.08.1987 tarihinde onaylanan Karabağlar Revizyon İmar Planı
- 07.10.1987 tarihinde onaylanan Aktepe Revizyon Uygulama İmar Planı
- 27.09.1989 tarihinde onaylanan Bozyaka ve Civarı Revizyon İmar Planı
- 05.06.1990 tarihinde onaylanan Aydın Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı
- 29.11.1993 tarihinde onaylanan Sakarya Mah. (90 Plan) Uygulama İmar Planının

zamanla değişen ihtiyaca cevap verememesi, alandaki parsellerin büyük bölümünün ıslah parseli olması, mülkiyet sınırları ile imar planı uyuşmazlıklarının bulunması, söz konusu planda kamulaştırılması gereken alanların fazla olmasından kaynaklanan yüksek kamulaştırma maliyetleri nedenleriyle planlar revize edilmektedir.

Yürürlükteki İmar Planları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 05.1179 sayılı kararı ile onaylanan Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu ve Karabağlar 2. Etap (Yeşilyurt-Bozyaka Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda revize edilmiştir.

Söz konusu revizyon imar planı çalışması ile; yerel koordinat sisteminden, ülke genelinde kullanılan ülke koordinat sistemine geçilmiş ve yürürlükteki imar planlarının altlığı olan eski halihazır haritaların da daha güncel hale getirilmesi sağlanmıştır.

7.2. Plan Kabulleri

Planlama alanı yerleşik alan olduğundan daha önceki imar plan kararları ağırlıklı olarak korunmuş olup, revizyon imar plan tekniği ile hazırlanarak onaylanmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 25. Maddesi'nde İmar planı revizyonu: "İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır". şeklinde tanımlanmış olup, 1/1000 ölçekli 4.Etap Karabağlar-

Günaltay Mahalleleri ve Civarı Revizyon İmar Planı da bu kapsamda değerlendirilmelidir.

Revizyon planın plan kararları oluşturulurken yönetmelikte belirlenen analiz, araştırma ve sentez çalışmalar ve toplanan değişik sınıf ve türdeki veriler altlık olarak kullanılmıştır. Söz konusu revizyon plan çalışması ile

- Yürürlükteki parçacıl imar planları bir bütün olarak yeni mevzuata uygun hale getirilmiştir.
- Kendi altyapı ve sosyal donatılarıyla bütünleşen, çevresiyle ve ağırlıklı kendi içinde fonksiyonel dengesi kurulmuş konut alanlarının oluşturulması amaçlanmıştır.
- Planlardaki sosyal altyapı alanı eksiklikleri giderilmeye çalışılmıştır.
- Sosyal altyapı alanları ile konut alanları arasındaki mekansal dağılım erişilebilirlik ölçütleri çerçevesinde tasarlanmıştır.
- Yeşil alanlarda mevzuatın yeterli görüldüğü standartlara erişilememekle birlikte yeşil alan miktarı yüzde yüz arttırılmıştır.
- Sosyal ve teknik altyapı alanlarını birbirine bağlayacak şekilde yaya aksları oluşturulmaya çalışılmıştır.
- Planlama çalışmalarında konut büyüklüğü ortalama 100 m², hane halkı büyüklüğü 3.22 olarak kabul edilmiştir.
- Planlama alanında Yeşillik Caddesi yol boyunca M koşullu ticaret alanları olup, M Koşulu: *'Konut, çarşı, büro, iş hanı, her türlü ticaret, ticari depolama, eğlence yerleri,çok katlı taşıt parkı, servis istasyonları, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları , otel ve motel bulunabilir. Zemin katta konut yapılamaz.Bu fonksiyonlardan bir veya birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir.'* denmektedir. Planlı alanlar imar yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Ticaret Alanlarında konut kullanımı kaldırılmıştır. Dolayısıyla M Koşulu yeniden irdelenmiş, konut seçeneği kaldırılmış ve T1-'Ticaret Alanlarında; "*iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dershane, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu planda amaca yönelik değişiklik yapılması gerekmektedir.*" plan notu getirilmiştir.

- Planlama alanında Yeşillik Caddesi havaalanı aksında bulunan ticaret alanları mevcut teşekküller ve gelecekteki ihtiyaçlar doğrultusunda 'T1' fonksiyonlu Ticaret alanı olarak belirlenerek, E:2,50 Yençok:21,50m olacak şekilde belirlenmesi öngörülmüştür.
- Planlama alanında düzenlenen Ticaret+Konut (TİCK) alanlarının, mevcut teşekküller ve gelecekteki ihtiyaçlar doğrultusunda Halide Edip Adıvar Caddesi, Eski İzmir Caddesi, Dostluk Bulvarı, , Erdal Yaklav Caddesi, Öğretmen Rasime Şeyhoğlu, Şehit Pilot Volkan Koçyiğit Bulvarı, Sırrı Atalay Caddesi, Dostluk Bulvarı ile 4171 sokak arasında yeni açılacak bulvarlara, 5714/1, 5714/42, 4171, 4240, 4951 sokaklar boyunca olması öngörülmüştür.
- Planlama Alanında bulunan akaryakıt istasyonlarından sadece 1 tanesi 4. Etap 1/5000 ölçekli Karabağlar-Günaltay Kesimi Nazım İmar Planı doğrultusunda akaryakıt istasyonu alanı olarak gösterilmiş olup, hâlihazırda bulunan 6 adet akaryakıt tesisi 1/5000 planlar doğrultusunda T1, 'Ticaret Alanı' olarak belirlenmesi öngörülmüştür. Ayrıca, söz konusu mevcut akaryakıt tesislerine yönelik; *"...Bu planda belirlenmemiş olan ancak ilgili yönetmeliklere uygun olarak yapılaştığı ilgili idaresince belgelenen mevcut ruhsatlı "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları"nda mevcut kullanımlara devam edilecektir. Bu istasyonlarda; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince "Akaryakıt / LPG / Servis İstasyonlarının Yer Seçimi ve İmar Planlarında Belirlenmesine İlişkin Uyulacak İlke ve Esaslar" kapsamında "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak belirleninceye kadar esaslı değişiklik yapılamaz."* hükmü belirlenmiştir.
- Planlama Alanında revizyon planlar öncesi yürürlükte bulunan, 02.07.1987 tarih onaylı Günaltay Mahallesi Uygulama İmar Planlarında 'B-2 nizamlı imar adalarında; *"min 500m² parsel büyüklüğüne erişildiğinde veya ada ölçeğine gelindiği takdirde maks Taks:0,40 maks Kaks: 1,60 Yençok:7 kat olacak şekilde inşaat izni verilir. Ada ölçeğine gelindiği takdirde ada içerisinde birden fazla bina yapılabilir."* plan notu bulunmaktadır. Bu süreç içerisinde günümüze dek söz konusu plan notu ile birçok imar uygulamaları tamamlanmıştır. Belediyemiz arşivinde bulunan imar durumları, kitle etüdleri ile yapılan incelemelerde, eğim de göz önünde bulundurulduğunda, söz konusu plan notuna göre yapılaşmış imar adalarında emsal değerinin 2 ve üzeri olduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda diğer etaplardaki emsal değerleriyle uyumlandırmak için revizyon imar planlarında da Emsal:2 ve Yençok:10 kat olacak şekilde kabul edilmiştir.
- İmar planlarının temel amacı kamu yararının korunması olduğundan, daha evvel yapılmış olan imar planı revizyonları ve devamındaki hukuki süreçler göz önüne alındığında revizyon imar planının uygulama araçlarının planda belirlenmesi önem arz etmektedir. Bu kapsamda revizyon imar planında müdahale edilen bölgelerde uygulama

alan sınırları belirlenmiş olup, plan sonrası 18. Madde uygulaması benimsenmiştir. Bu kapsamda plan notlarına '*Revizyon imar planında belirlenmiş uygulama alan sınırlarında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uygulanır. Uygulama alan sınırları ile ilgili yaşanabilecek uygulama sorunlarında uygulama alan sınırlarında değişiklik yapmaya belediyesi yetkilidir.*' plan notu eklenmiştir.

- 18. madde uygulaması görmemiş imar adalarına müdahale edilmiştir. Karabağlar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanan onaylı kitle etütleri ve analitik etütte mevcut teşekkül üzerinden hesaplanan KAKS, TAKS değerleri göz önünde alınarak mevcut imar adaların inşaat alanına ulaşılmıştır. Hesaplanan inşaat alanının, yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan imar adalarının alanlarına oranlanması ile ortalama emsal (E) değeri bulunmuştur.

Bu doğrultuda;

- blok nizam 3 kat yapılaşma koşullu imar adalarında emsal değeri 1.80 (E=1.80),
- blok nizam 4 kat yapılaşma koşullu imar adalarında emsal değeri 2.20 (E=2.20),
- blok nizam 6 kat yapılaşma koşullu imar adalarında emsal değeri 3.00 (E=3.00),
- bitişik nizam 2 kat yapılaşma koşullu imar adalarında emsal değeri 2.00 (E=2.00),
- bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu imar adalarında emsal değeri 2.50 (E=2.50),
- bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşullu imar adalarında emsal değeri 2.50 (E=2.50),
- bitişik nizam 4, bitişik nizam 6 katın aynı adada olduğu imar adalarında emsal değeri 3.00 (E=3.00) kabulleriyle yürürlükteki imar planının inşaat alanı hesaplanmıştır.

- Planlama alanın güneyinde yer alan, mevcut imar planına göre zaiyat oranı yüksek olan 3004 ada 2 parselde uygulama sorununa çözüm getirmek amacıyla revizyon imar planında bir adet *"brüt emsal alan sınırı"* belirlenerek bu alanlardaki yapılaşmaya ilişkin *"Düzenleme ortaklık payı %60'ın üzerinde olan parsellerde emsal, imar planında belirtilen "brüt emsal alan sınırı" üzerinden hesaplanır. Ruhsat düzenlenebilmesi için kamuya ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi ve/veya Belediyeye devredilmesi zorunludur."* plan notu getirilmiştir. Kadastral parsellerdeki imar hakkı, yasal zaiyatın terk edildikten sonra 3004 ada 2 parselde yürürlükteki imar planındaki imar hakkına göre revizyon imar planında emsal E=0.60, Yençok=Serbest nizama göre belirlenecektir.

- Alandaki enerji nakil hatları ve koruma sahası etrafında kalan imar adalarında emsal adaları belirlenerek, *"Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 44. ve 46. maddelerinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama*

yapılmayacaktır." plan notuna istinaden TEİAŞ' tan alınacak görüş doğrultusunda çekme mesafelerine uygun yapıların yapılması olanağı sağlanacaktır.

- Alandaki dere güzergâhı etrafında İZSU'nun görüşü doğrultusunda servis yolları belirlenerek, yeşil alanlar düzenlenmiştir.

7.3. Plan Kararları

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

7.3.1. Ulaşım Bağlantıları

Plan revizyonu çalışmasında ulaşım kararları; Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda geliştirilmiştir. Ayrıca, alan içindeki mevcut ana ulaşım bağlantıları ile çevresindeki mevcut planların ulaşım kararları ilişkilendirilerek ulaşım sistemi gözden geçirilmiştir.

Planlama alanının çevresinde bulunan imar planı ulaşım kararları irdelenmiş, planlama alanının çevresindeki revizyon imar planları ile ulaşım bağlantıları sağlanmıştır.
Ulaşım bağlantıları, taşıt ulaşımı ve yaya yolları olarak iki başlık altında ele alınmıştır.

Taşıt Yolları ve Otoparklar: Planlama alanının doğu sınırından geçen Yeşillik Caddesi Gaziemir İlçesi ile Havaalanı bağlantısını sağlayan en önemli asklardandır. Halide Edip Adıvar Caddesi ise şehir merkezine yakınlığı ve metro güzergahı üzerinde bulunması açısından önemli bir diğer akstır.

Halide Edip Adıvar Caddesi, Eski İzmir Caddesi, Dostluk Bulvarı, 5714/1, 4240, 4951 sokak, Erdal Yaklav Sokak, Öğretmen Rasime Şeyhoğlu, Şehit Pilot Volkan Koçyiğit Bulvarı, Sırrı Atalay Caddesi, önemli diğer ulaşım akslarından olup, bu alanlarda ticaret alanlarının bulunması aynı zamanda yaya yoğunluğunu da arttırmaktadır.

Revizyon planlar yapılırken, planlama alanındaki yollarda yol genişliklerinin sürekliliği sağlanmaya çalışılmıştır. Yeşillik Caddesi, Halide Edip Adıvar Caddesi, Dostluk Bulvarı, Şehit Pilot Üstteğmen Volkan Koçyiğit Bulvarı, Erdal Yaklav Caddesi, Eskiizmir Caddesi, Sırrı Atalay Caddesi, 5714/1, 4240, 4951 ve 4012 sokaklar birinci (I.) derece kent içi yol olarak tanımlanarak, planlama alanını çevrelemektedir.

Planlama alanında Eski İzmir Caddesi ile Yeşillik Caddesini birbirine bağlayan Coskun Kale Sokak, Coskun Kale Sokak ile Çitlenbik deresi arasındaki 17 metrelik yol, Şehit Pilot Üstteğmen Volkan Koçyiğit Bulvarı ile 5714/1 sokağı bağlayan 17 m lik yol da ikinci (II.) derece yol olarak tanımlanmıştır.

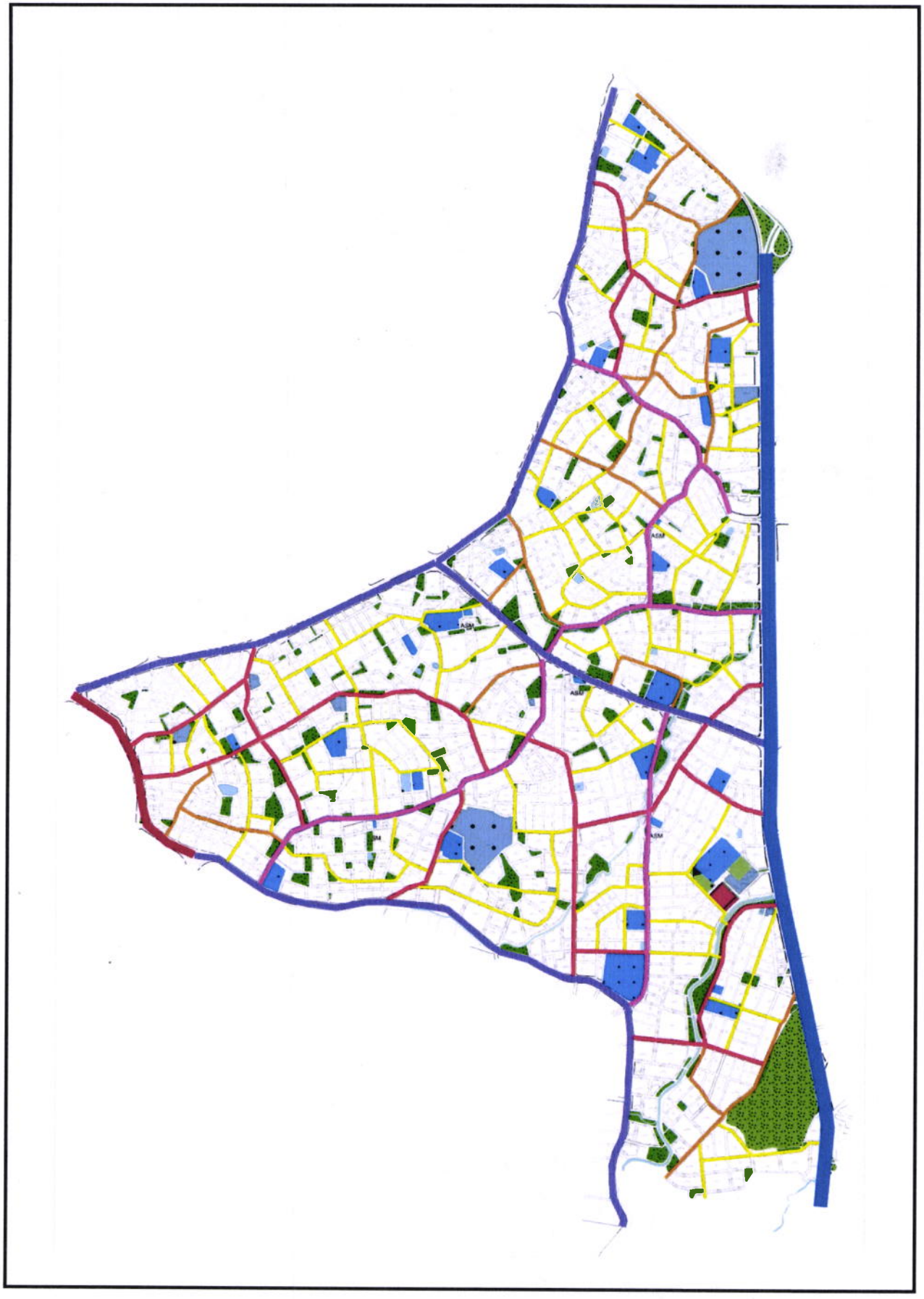
Birinci ve ikinci derece yolları birbirine bağlayan 12 ve 10 metrelik de taşıt yolları olarak üçüncü (III.) derece yol olarak düzenlenmiştir (Şekil 7.1.).

Uzun yıllardır kamulaştırması yapılamayan ve önceki planlarda da genişliği 20 metre olarak belirlenen Sırrı Atalay Caddesi yer yer 5 metreye kadar düştüğünden revizyon imar planında belirlenen uygulama alanları ile kamulaştırma yapılmadan yol, plan uygulandığında kendi genişliğinde açılmış olacaktır.

Planlama alanının batısında bulunan 2. Etap Revizyon Uygulama imar planında Halide Edip Adıvar Caddesinden başlayarak, Yeşillik caddesi boyunca Gaziemir sınırına kadar kesintisiz uzanan bisiklet yolu düzenlenmiştir. Yeşillik Caddesi üzerinde, 10481 ada, 1 parselin yeşillik caddesine cephe aldığı alanda ise bisiklet otoparkı düzenlenmiştir.

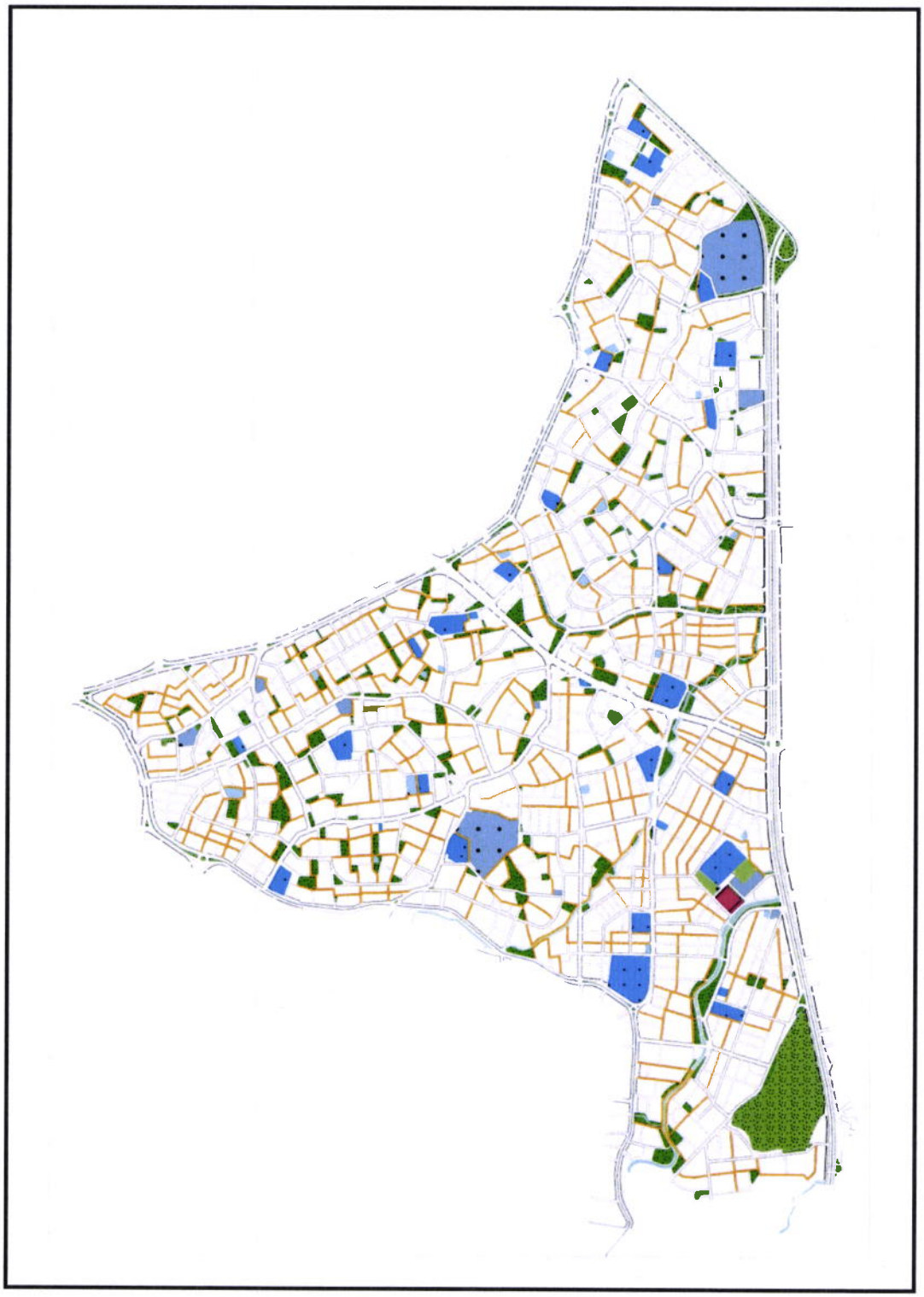
17 metre ve üzerindeki taşıt yollarında uygulama aşamasında standartlara uygun bisiklet yolları yapılması sağlanacaktır.

Yürürlükteki imar planında belirlenen otopark ve bölgesel otopark alanlarının büyük bir bölümü korunarak kapasitesi arttırılmıştır. Ayrıca imar adalarının birleştirilmesi ile oluşan yeni imar adalarında otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır.



Şekil 7.1. Taşıt Yolu Kademelenmesi

Yaya Yolları: Yaya ulaşımına öncelik veren ve ulaşım sistemi kurgusunda bunu temel alan bir yaklaşımla yaya yolları; konut alanları, eğitim alanları, ticaret-konut alanı ve parklara ulaşımı olanaklı kılacak ve sürekliliğini sağlayacak şekilde düzenlenmiş ve genişlikleri mülkiyet, yapıların ruhsat durumu ile arazinin yapısına göre genişletilmeye çalışılmış ve ulaşılabilirlik arttırılmıştır. (Şekil 7.2.).



Şekil 7.2. Yaya Yolu Bağlantıları

7.3.2. Konut Alanları

Planlama alanında 18. madde uygulaması yapılmış olan imar adaları hariç;

Bitişik nizam iki kat konut adaları birleştirilerek emsalli imar adalarında; Emsal=2.00, Yençok=10 Kat, ada bütününde uygulanmak koşuluyla minimum parsel büyüklüğü 750 m^2,

Bitişik nizam üç kat konut adaları birleştirilerek emsalli imar adalarında; Emsal=2.50, Yençok=15 Kat, ada bütününde uygulanmak koşuluyla minimum parsel büyüklüğü 1000 m^2,

Bitişik nizam dört kat konut adaları birleştirilerek emsalli imar adalarında; Emsal=3.00, Yençok=15 Kat, ada bütününde uygulanmak koşuluyla minimum parsel büyüklüğü 1000 m^2,

Blok nizam üç kat konut adaları birleştirilerek emsalli imar adalarında; Emsal=1.80, Yençok=15 Kat, ada bütününde uygulanmak koşuluyla minimum parsel büyüklüğü 1000 m^2,

Blok nizam dört kat konut adaları birleştirilerek emsalli imar adalarında; Emsal=2.20, Yençok=15 Kat, ada bütününde uygulanmak koşuluyla minimum parsel büyüklüğü 1000 m^2,

Ayrık nizam dört kat konut adaları birleştirilerek emsalli imar adalarında; Emsal=1.80, Yençok=15 Kat, ada bütününde uygulanmak koşuluyla minimum parsel büyüklüğü 1000 m^2 olarak belirlenmiştir.

7.3.3. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

Planlama alanında mevcutta var olan sosyal-teknik alt yapı alanlarının yürüme mesafelerine göre planlama alanı çevresindeki donatı alanlarının erişim mesafeleri de dikkate alınarak mekânsal dağılımı, analizi ve nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının tespiti yapılmıştır.

Planlama alanında yeni yeşil alanlar (park alanı-çocuk oyun alanı) oluşturulmuş ve yeşil alanlara erişimin arttırılması amacıyla yaya yolları düzenlenmiştir. Revizyon imar plan ile konut alanları birleştirilerek oluşturulan emsalli adalar içinde kalan ihdas alanları yeşil ve yol olarak düzenlenmiştir. Ayrıca plan revizyonu ile küçük ve parçacıl yapıdaki yeşil alanların bütünleştirilmesi esas alınmıştır. Yeşil alanlar mümkün olduğunca birleştirilmeye ya da büyütülmeye çalışılarak daha nitelikli yeşil alanların oluşturulmuş ve bu alanların yaya yolları ile sürekliliği sağlanmıştır. Yürürlükteki imar planında toplam yeşil alan miktarı (park-çocuk bahçesi) 128,228 m^2 iken revizyon imar planı ile yeşil alan miktarı 92,728 m^2 arttırarak 220,956 m^2'ye çıkarılmış ve yaklaşık % 80 oranında artış sağlanmıştır.

Planlama alanında bulunan eğitim tesislerindeki fiili kullanım kararları plan kararlarına dönüştürülmüştür.

Çalıkuşu ve Yunusemre Mahallelerinde ihtiyaçlar doğrultusunda yeni Belediye Hizmet Alanları ayrılmıştır.

Mevcutta cami olarak kullanılan ve yürürlükteki planda konut alanı olan 33725 ada 1 parsel ise revizyon imar planlarında Cami Alanı olarak belirlenmiştir.

7.3.2. Plan Nüfusu

Plan kabullerine göre yapılan hesaplarda yürürlükteki imar planının öngördüğü nüfus 192,059 kişidir. Analitik etüt çalışmalarından elde edilen veriler doğrultusunda Karabağlar tüm ilçe sınırları içinde hane halkı büyüklüğü 3.22 kişi ve 100 m^2'lik konut birimlerinde yaşanacağı kabul edilmiştir.

Tablo 7.1. Yürürlükteki İmar Planına Göre İmar Adalarının Yapılaşma Düzeni, Ada Büyüklükleri ve Nüfus Hesabı

ALAN ADI	EMSAL	ALAN (m^2)	İNŞAATALANI (m^2)	NOT
BL8 ON5 YAN5_(TM1)	4.00	6,185	24,742	ZEMİN KAT TİCARET
BL8 ON5 YAN5 0.35_(TM1)	PLANNOTU	5,174	11,619	PLANNOTU: 13,279 m^2 GEÇEMEZ ZEMİN KAT TİCARET
B3_(M)	1.60	208,771	334,034	ZEMİN KAT TİCARET
BL4 O5 Y3 O.40 1.60_(M)	1.20	22,272	26,726	ZEMİN KAT TİCARET
HMAX 21.80 0.40 1.60_(M)	1.40	14,674	20,543	ZEMİN KAT TİCARET
B4_(M)	2.20	46,252	101,755	ZEMİN KAT TİCARET
BL6 ON5 YAN4	3.50	8,335	29,172	
BL3 ON5 YAN3	1.80	19,180	34,523	
BL3 ON5	1.80	1,084	1,951	
B3	2.50	1,220,158	3,050,394	
B2	2.00	885,978	1,771,956	
B6	4.00	14,240	56,961	
A6 ON5 YAN4	PLANNOTU	7,720	20,950	PLANNOTU: 20,950 m^2 GEÇEMEZ
HMAX 21.80 0.40 1.60	1.60	172,249	275,599	
HMAX 21.80	PLANNOTU	1,135	3,000	PLANNOTU: 3,000 m^2 GEÇEMEZ
A4 O5 Y3 0.40 1.60	1.60	55,430	88,688	
HMAX 30.80 0.40 1.60	1.60	3,740	5,984	
A8	2.20	4,132	9,090	
YENCOK 7KAT 0.40 1.60		2,661	2,661	
BL3 O5 Y3 0.30 0.90	0.90	2,712	2,440	
BL3 YAN3	1.80	1,351	2,432	
HMAX 24.80 2.00	2.00	3,127	6,255	
B3 HMAX 24.80 ON5 YAN3	2.00	3,436	6,873	
BL6 ON5 YAN4	3.00	5,665	16,996	
BL4 ON5 YAN3	2.20	26,915	59,213	
TOPLAM		**2,742,578**	**5,964,557**	**Hane Halkı Büyüklüğü : 3.22**
NÜFUS			**192,059**	**Yürürlükteki Plan Nüfusu**

Tablo 7.2. Öneri İmar Planına Göre İmar Adalarının Yapılaşma Düzeni, Ada Büyüklükleri ve Nüfus Hesabı

ALAN ADI	ADET	EMSAL	ALAN (m²)	İNŞAATALANI (m²)	NOT
TİCK (E:2.00 / B-2)	78	1.80	200,283	360,509	TİCARET + KONUT (TİCK)
TİCK (E:2.50 / B-3)	81	2.20	201,249	442,747	
TİCK (E:2.20)	4	2.00	12,589	25,179	
TİCK (E:3.00)	13	2.70	29,569	79,838	
TİCK (A-4)	7	1.80	25,646	46,163	
TİCK (A-6)	1	2.60	7,729	20,096	
TİCK (B-6)	10	3.50	6,489	22,712	
TİCK (BL-3)	4	1.60	8,231	13,169	
TİCK (BL-4)	2	2.00	8,130	16,260	
TİCK (BL-6)	5	2.70	7,072	19,093	
TİCK (BL-8)	5	4.00	11,537	46,146	
TİCK (0,6) (Brüt Emsal)	1	0.60	2,584	5,835	
KONUT (E:2.00 / B-2)	278	2.00	845,740	1,691,481	KONUT
KONUT (E:1.80)	5	1.80	12,910	23,238	
KONUT (E:2.50 / B-3)	393	2.50	1,099,787	2,749,473	
KONUT (E:2.20)	4	2.20	8,880	19,536	
KONUT (A-4)	7	1.60	29,580	47,338	
TOPLAM	898		2,518,014	5,628,815	Hane Halkı Büyüklüğü : 3.22
NÜFUS				181,248	Öneri Plan Nüfusu

Revizyon imar planı ile; 1,996,906 m^2'lik Konut Alanı ve 521,108 m^2'lik Ticaret+Konut Alanlarında yapılan hesaplamalarla 5,628,815 m^2 inşaat alanında 181,248 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür.

Tablo 7.3. Yoğunluk ve Nüfus Hesabı

KARŞILAŞTIRMA		
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN
KONUT ALANI	2,439,250	1,996,906
TİCARET KONUT ALANI (TİCK)	303,328	521,108
*TOPLAM İNŞAAT ALANI (KONUT +TİCK) (*nüfus hesabında kullanılan inşaat alanı)	5,964,557	5,628,815
NÜFUS	192,059	181,248
PARK ALANI	128,228	220,956

Tablo 7.2. Öneri İmar Planına Göre İmar Adalarının Yapılaşma Düzeni, Ada Büyüklükleri ve Nüfus Hesabı

ALAN ADI	ADET	EMSAL	ALAN (m²)	İNŞAATALANI (m²)	NOT
TİCK (E:2.00 / B-2)	78	1.80	200,244	360,439	TİCARET + KONUT (TİCK)
TİCK (E:2.50 / B-3)	81	2.20	201,249	442,747	
TİCK (E:2.20)	4	2.00	12,589	25,179	
TİCK (E:3.00)	13	2.70	29,569	79,838	
TİCK (A-4)	7	1.80	25,646	46,163	
TİCK (A-6)	1	2.60	7,729	20,096	
TİCK (B-6)	10	3.50	6,489	22,712	
TİCK (BL-3)	4	1.60	8,231	13,169	
TİCK (BL-4)	2	2.00	8,130	16,260	
TİCK (BL-6)	5	2.70	7,072	19,095	
TİCK (BL-8)	5	4.00	11,537	46,146	
TİCK (0,6) (Brüt Emsal)	1	0.60	2,584	5,835	
KONUT (E:2.00 / B-2)	236	2.00	703,520	1,407,040	KONUT
KONUT (E:1.80)	5	1.80	12,910	23,238	
KONUT (E:2.50 / B-3)	390	2.50	1,099,904	2,749,761	
KONUT (E:2.20)	4	2.20	8,880	19,536	
KONUT (E:1.60)	40	1.60	154,024	246,438	
TOPLAM	886		2,500,307	5,543,692	Hane Halkı Büyüklüğü : 3.22
NÜFUS				178,507	Öneri Plan Nüfusu

Revizyon imar planı ile; 1,979,238 m^2'lik Konut Alanı ve 521,069 m^2'lik Ticaret+Konut Alanlarında yapılan hesaplamalarla 5,543,692 m^2 inşaat alanında 178,507 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür.

Tablo 7.3. Yoğunluk ve Nüfus Hesabı

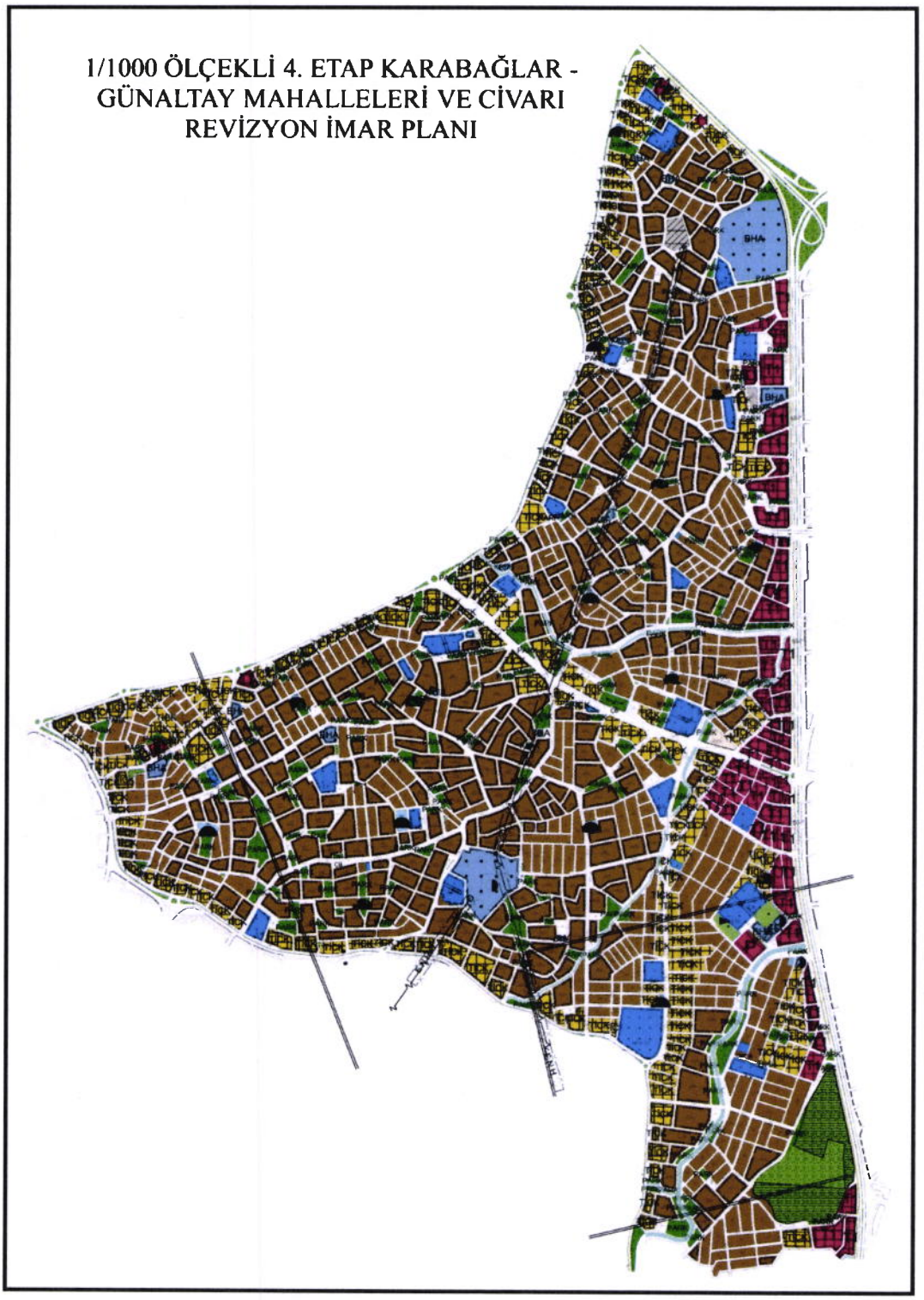
KARŞILAŞTIRMA		
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN
KONUT ALANI	2,439,250	1,979,238
TİCARET KONUT ALANI (TİCK)	303,328	521,069
*TOPLAM İNŞAAT ALANI (KONUT +TİCK) (*nüfus hesabında kullanılan inşaat alanı)	5,964,557	5,543,692
NÜFUS	192,059	178,507
PARK ALANI	128,228	215,827

Tablo 7.4. Öneri İmar Planında İnşaat Alanı Hesabı

	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m^2)
KONUT ALANI	4,531,066
TİCARET KONUT ALANI (TİCK)	1,097,749
TİCARET ALANI (T1)	547,736
GENEL TOPLAM	6,176,551

Tablo 7.4. Öneri İmar Planında İnşaat Alanı Hesabı

	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m^2)
KONUT ALANI	4,446,013
TİCARET KONUT ALANI (TİCK)	1,097,697
TİCARET ALANI (T1)	512,293
GENEL TOPLAM	6,056,003



Şekil 7.3. 1/1000 ölçekli 4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı Revizyon İmar Planı Önerisi

Tablo 7.5. Revizyon İmar Planı Kent Karakter Tablosu

KENT KARAKTER TABLOSU		
	MEVCUT İMAR PLANI	**REVİZYON İMAR PLANI**
YERLEŞİK KONUT ALANI	2,443,707	1,996,906
TİCARET KONUT ALANI (TİCK)	302,906	521,108
TİCARET (T1)	-	219,095
EĞİTİM TESİS ALANI	147,561	146,267
BELEDİYE HİZMET ALANI	65,583	73,901
SAĞLIK TESİSİ	3,838	3,260
SOSYAL TESİS ALANI	3,117	1,773
ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI	1,772	1,772
RESMİ KURUM	41,984	38,939
KREŞ BAKIMEVİ	2,197	2,632
DİNİ TESİS ALANI	12,496	13,921
AÇIK PAZAR/PAZAR ALANI	5,834	5,690
PARK	128,228	220,956
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN - MEZARLIK	99,654	101,229
KAPALI SPOR TESİSİ	3,670	3,670
AÇIK SPOR TESİSİ	3,996	4,635
SU YÜZEYİ	22,224	33,878
OTOPARK	2,284	2,284
BİSİKLET YOLU	-	5942
BİSİKLET PARKI	-	574
TRAFO	8,436	8,565
REGÜLATÖR VANA	112	112
BAKIM AKARYAKIT	11,864	2,720
PASİF YEŞİL	47,855	22,350
MEYDAN	-	3993
YOLLAR	1,731,958	1,622,908
TOPLAM	**5,059,080**	**5,059,080**

Tablo 7.5. Revizyon İmar Planı Kent Karakter Tablosu

KENT KARAKTER TABLOSU		
	MEVCUT İMAR PLANI	**REVİZYON İMAR PLANI**
YERLEŞİK KONUT ALANI	2,443,707	1,979,239
TİCARET KONUT ALANI (TİCK)	302,906	521,069
TİCARET (T1)	-	219,09
EĞİTİM TESİS ALANI	147,561	146,447
BELEDİYE HİZMET ALANI	65,583	73,835
SAĞLIK TESİSİ	3,838	3,260
SOSYAL TESİS ALANI	3,117	1,898
ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI	1,772	1,773
RESMİ KURUM	41,984	38,939
KREŞ BAKIMEVİ	2,197	2,632
DİNİ TESİS ALANI	12,496	13,878
ÇOCUK BAHÇESİ	-	9,629
AÇIK PAZAR/PAZAR ALANI	5,834	5,691
PARK	128,228	215,827
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN - MEZARLIK	99,654	101,229
KAPALI SPOR TESİSİ	3,670	3,670
AÇIK SPOR TESİSİ	3,996	4,635
SU YÜZEYİ	22,224	34,106
OTOPARK	2,284	2,285
BİSİKLET YOLU	-	1,720
BİSİKLET PARKI	-	532
TRAFO	8,436	8,566
REGÜLATÖR VANA	112	144
BAKIM AKARYAKIT	11,864	2,720
PASİF YEŞİL	47,855	34865
MEYDAN	-	3993
YOLLAR	1,699,762	1,846,498
TOPLAM	**5,059,080**	**5,059,080**

7.4. Plan Uygulama Araçları

İmar planlarının temel amacı kamu yararının korunması olduğundan, daha evvel yapılmış olan imar planı revizyonları ve devamındaki hukuki süreçler göz önüne alındığında revizyon imar planının uygulama araçlarının planda belirlenmesi önem arz etmektedir.

Planlama alanında uygulama alan sınırları belirlenmiştir. Uygulama alan sınırı belirlenirken özellikle birden fazla adaya müdahale edildiği alan tanımı gerektiği durumlarda alan sınırı belirlenmiştir. Uygulama alan sınırı belirlenmeyen bölgelerde ise ada bazında uygulamalar yapılabileceği öngörüldüğünden imar kanunu ve ilgili yönetmelikler kapsamında işlemler yürütülecektir.

Revizyon imar planında müdahale edilen bölgelerde uygulama alan sınırları belirlenmiş olup, plan sonrası 18. madde uygulaması benimsenmiştir.Bu kapsamda plan notlarına "*Revizyon imar planında belirlenmiş uygulama alan sınırlarında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uygulanır. Uygulama alan sınırları ile ilgili yaşanabilecek uygulama sorunlarında uygulama alan sınırlarında değişiklik yapmaya belediyesi yetkilidir.*" plan notu eklenmiştir.

1/1000 ÖLÇEKLİ 4. ETAP KARABAĞLAR-GÜNALTAY MAHALLELERİ VE CİVARI REVİZYON İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

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

1.2. İlgili koruma bölge kurulunca tescil edilmiş parsellerde ya da bu parselin yakın çevresinde bulunan tescilli "yapı"nın ya da "tarihi ve kültürel değer"in tescile esas olan özellikleri dikkate alınarak hazırlanan mimari projelerin uygulanacağı planlama alanında bulunan ve ilgili Koruma Bölge Kurulunca tescilli taşınmaz kültür varlığı parseller, bu parsellere bitişik parseller ve tescilli kültür varlığı parsellerinin cephe aldığı yolun karşısındaki parsellerde 5226-3386 sayılı kanunlarla değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Koruma Yüksek Kurulu'nun ilgili ilke kararları uyarınca; her türlü imar uygulaması, proje onayı ve inşaat ruhsatı, inşaii ve fiziki müdahale için ilgili koruma kurulunun kararı alınacaktır.

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

1.4. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 44. ve 46. maddelerinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır.

1.5. Planlama alanı içerisinde çevresine olumsuz etkilere sebep olan, gürültü ve titreşim kaynağı işletmelere, çevre kirletici, yanıcı, yakıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddeler içeren gayri sıhhi müesseseler ile imalat ve depolama faaliyetlerine izin verilmez.

1.6. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince "Akaryakıt/LPG/Servis İstasyonlarının Yer Seçimi ve İmar Planlarında Belirlenmesine İlişkin Uyulacak İlke ve Esaslar" kapsamındaki kriterlere göre irdelenerek belirlenmiş olan "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları", araçların akaryakıt ve sıvılaştırılmış petrol gazı, yağ, su, basınçlı hava gibi ihtiyaçlarının sağlandığı, bunun yanı sıra araçların bakım-onarım, yağlama, yıkama gibi işlerinin yapıldığı tesislerdir. Bu planda belirlenmemiş olan ancak ilgili yönetmeliklere uygun olarak yapılaştığı ilgili idaresince belgelenen mevcut ruhsatlı "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları"nda mevcut kullanımlara devam edilecektir. Bu istasyonlarda; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince "Akaryakıt/LPG/Servis İstasyonlarının Yer Seçimi ve İmar Planlarında Belirlenmesine İlişkin

Uyulacak İlke ve Esaslar" kapsamında "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak belirleninceye kadar esaslı değişiklik yapılamaz.

1.7. Revizyon imar planında pazar yeri olarak belirlenmiş olan alanlarda, değişen hava koşullarına karşı önlem alınabilmesi amacıyla planda farklı bir karar getirilmemişse çekme mesafesiz şekilde üst örtü ve zemin altı otopark yapılabilir. Ayrıca Yençok=4.50 metre ve TAKS=0.05 yapılaşma koşullarını geçmeyecek şekilde belediye zabıtası, WC, lavabo vb. ihtiyaçlar için hizmet binası yapılabilir.

1.8. Revizyon imar planlarında ibadet alanı başlığı altında belirlenmiş olan alanlarda cami, cemevi, kilise, sinagog, havra gibi dini tesisler yapılabilir. Bu alanlarda TAKS=0.60, E=1.00 ve Yençok=Serbest yapılaşma koşulları geçerlidir.

1.9. Plan kararları veya plan kararlarından farklı olarak plan notları ile emsalli yapılaşma koşulu getirilen imar adalarında, ilgili kurum tarafından istenecek yeni trafolar parseli içinde düzenlenecektir. Yeni yapılacak trafolar, ön bahçede yer almamak ve binadan minimum 3 metre mesafe bırakılmak kaydıyla ulaşılabilirliği de dikkate alınarak ayrılacaktır.

1.10. Kavşak çözümlemeleri semboliktir. Her kavşak için ayrıca kavşak projeleri hazırlanacaktır.

1.11. Araç ve yaya yollarında; Şehir İçi Yollarda Bisiklet Yolları, Bisiklet İstasyonları ve Bisiklet Park Yerleri Tasarımına ve Yapımına Dair Yönetmelik uyarınca; ulaşım, gezinti ve spor yapmak amacıyla yaya ve motorlu araç trafiğini aksatmadan bisikletlilerin emniyetli bir şekilde kullandığı, motorlu araç trafiğine kapalı bisiklet yolu düzenlemesi yapılabilir.

1.12. Plan onama sınırı içerisinde yeni belirlenen yolların, yol profili onaylanmadan o yoldan cephe alan parsellere inşaat izni verilmez.

1.13. Genişliği 4 metre ve daha az olan yollar tretuvar olup yol itibar edilmez. Ancak adanın mahreç alacak yol cephesi olmaması halinde parsele cephe vermeye belediyesi yetkilidir.

1.14. Plan ve plan notları ile emsal verilmiş adalarda otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır.

1.15. Revizyon imar planı ile yeniden düzenlenen imar adalarında, öncelikle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uygulanır.

1.16. Revizyon imar planında belirlenmiş uygulama alan sınırlarında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi hükümleri uygulanır. Uygulama alan sınırları ile ilgili yaşanabilecek uygulama sorunlarında uygulama alan sınırlarında değişiklik yapmaya belediyesi yetkilidir.

1.17. Revizyon imar planı onaylanmadan önce İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında uygulaması tamamlanmış ve tescil edilmiş adalarda parselasyon planları geçerlidir.

1.18. Düzenleme ortaklık payı %60'ın üzerinde olan parsellerde emsal, imar planında belirtilen "brüt emsal alan sınırı" üzerinden hesaplanır. Ruhsat düzenlenebilmesi için kamuya ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi ve/veya Belediyeye devredilmesi zorunludur.

1.19. Brüt emsal alan sınırı dışında, emsal hesabı imar uygulaması sonucunda oluşan net parsel üzerinden hesaplanır.

1.20. Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak, yapılacak binaların taban alanları toplamının parsel alanına oranı, planda veya ilgili imar yönetmeliğinde belirtilen TAKS oranını geçemez. Binalar arasındaki mesafe ise iki yan bahçe mesafesinin toplamı kadardır.

1.21. Ayrık nizam ve blok nizam olan parsellerde imar planında belirlenmemiş ise TAKS=0.40 uygulanacaktır. Ancak imar adasının %50'den fazlasının (parsel sayısı ve/veya parsel alanı itibariyle) yürürlükteki imar planına göre gabarisinde ruhsatlı olarak teşekkül etmiş olması halinde, mevcut teşekküllerin bahçe mesafelerine uymak kaydıyla, maksimum TAKS=0.60 uygulanabilir.

1.22. Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte değerlendirilerek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak ve bina cepheleri toplamı 40 metreyi geçmemek kaydıyla, ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye belediyesi yetkilidir.

1.23. Blok nizamlı adalarda, blok en çok 5 parselden oluşur. En dıştaki iki parsel blok başıdır ve oluşan bloğun cephesi 75 metreyi geçemez.

1.24. Brüt emsal alan sınırı belirlenen alanlar hariç; plan kapsamında E=1.80 ve E=2.00 belirlenmiş olan imar adalarında minimum parsel büyüklüğü 750 m^2, E=2.00 üzeri olan adalarında minimum parsel büyüklüğü 1000 m^2'dir.

1.25. İmar planı ve imar yönetmeliğine göre belirtilen asgari ölçüleri sağlamayan aynı gabarideki parseller ile parsel sınırlarında kademe hattı belirlenmek kaydıyla farklı gabarideki parseller farklı yollardan cephe alsa dahi tevhit edilebilir.

1.26. İki yola cepheli, ruhsatlı yapılaşmanın başladığı, yürürlükteki imar yönetmeliğine göre parsel derinliğini sağlamayan ve İmar Kanunu'nun 16. ve 18. maddelerine göre işlem yapılmasının mümkün olmadığı imar adalarında, parsel derinliğini 10 metreye kadar azaltmaya; iki tarafında ruhsatlı yapı bulunan veya bir tarafında yol diğer tarafında ruhsatlı yapı bulunan ara parsellerde, yürürlükteki imar yönetmeliğinde belirtilen parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlere uyulmaksızın yönetmeliğin diğer hükümlerine uygun olmak kaydıyla yapı yapılmasına izin vermeye belediyesi yetkilidir.

1.27. Mülkiyet ve ruhsatlı yapılar ile imar planı arasında uyumsuzluk olması durumunda 2.00 metreye kadar olan uyumsuzlukları düzeltmeye imar, harita ve planlama müdürlüklerinden oluşan ve ilgili başkan yardımcısının başkanlığında toplanan teknik komisyon yetkilidir.

1.28. Revizyon imar planı ile ön bahçe mesafesi "0" metre olarak belirlenmiş veya yapı yaklaşma sınırı belirlenmemiş imar adalarında, mevcut teşekküllere göre ön bahçe mesafesini belirlemeye ilgili müdürlük yetkilidir.

1.29. Plan kararları veya plan kararlarından farklı olarak plan notları ile emsalli yapılaşma koşulu getirilen imar adalarında (kamu alanları hariç), yapı yaklaşma mesafeleri; 10 kata kadar her yönden 5 metredir. 10 kattan sonra artan her kat için yapı yaklaşma mesafelerine her yönden 0.50 metre ilave edilir.

1.30. "Konut Alanı" ve "Ticaret-Konut Alanı (TİCK)" kullanımlı ayrık nizamlı adalarda; ada bütününde uygulamalara dikkat edilmesi, adada oluşacak parsellerin minimum alan büyüklüğünü sağlaması ve oluşacak parsellerin tamamının etüt edilmesi koşuluyla;

1.30.1. 4 kat ayrık nizamlı tüm imar adalarında, minimum 1000 m² parsel büyüklüğüne erişildiğinde veya ada ölçeğinde gelindiği taktirde, Emsal=2.00 ve Yençok=15 Kat olacak şekilde inşaat izni verilir.

1.31. "Ticaret-Konut Alanı (TİCK)" kullanımlı blok nizamlı adalarda; ada bütününde uygulamalara dikkat edilmesi, adada oluşacak parsellerin minimum alan büyüklüğünü sağlaması ve oluşacak parsellerin tamamının etüt edilmesi koşuluyla;

1.31.1. 3 kat blok nizamlı tüm imar adalarında, minimum 750 m² parsel büyüklüğüne erişildiğinde veya ada ölçeğinde gelindiği taktirde, Emsal=1.80 ve Yençok=15 Kat,

1.31.2. 4 kat blok nizamlı tüm imar adalarında, minimum 1000 m² parsel büyüklüğüne erişildiğinde veya ada ölçeğinde gelindiği taktirde, Emsal=2.20 ve Yençok=15 Kat olacak şekilde inşaat izni verilir.

1.32. "Konut Alanı" ve "Ticaret-Konut Alanı (TİCK)" kullanımlı bitişik nizamlı adalarda, İmar Kanunu'nun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 5. maddesinin uygulanması koşuluyla;

1.32.1. 2 kat bitişik nizamlı tüm imar adalarında minimum 750 m² parsel büyüklüğüne erişildiğinde veya ada ölçeğinde gelindiği taktirde, Emsal=2.00 ve Yençok=10 Kat,

1.32.2. 3 kat bitişik nizamlı tüm imar adalarında, minimum 1000 m² parsel büyüklüğüne erişildiğinde veya ada ölçeğinde gelindiği taktirde, Emsal=2.50 ve Yençok=15 Kat olacak şekilde inşaat izni verilir.

1.33. "T1-Ticaret Alanı" kullanımlı bitişik nizam 3 kat (B-3) ve bitişik nizam 4 kat (B-4) yapılaşma koşullu tüm imar adalarında, İmar Kanunu'nun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 5. maddesinin uygulanması koşuluyla; minimum 1000 m² parsel büyüklüğüne erişildiğinde veya ada ölçeğinde gelindiği taktirde, Emsal=2.50 ve Yençok=21.50 metre olacak şekilde inşaat izni verilir.

1.34. Konut, ticaret, ticaret-konut alanlarında zemin veya bodrum katların ticari fonksiyona ayrılması durumunda iç yükseklik minimum 3.00 metre olacaktır.

1.35. Binalara yoldan kot verilirken uyulacak esaslar:

1.35.1. İmar planlarında belirtilen gabarinin ve kat adedinin aşılmaması ve komşu parseller dâhil sokak siluetinin korunması esastır. Bu nedenle komşu parsellerde yer alan ruhsatlı ve yürürlükteki imar planına göre muhafaza edilecek mevcut yapılaşmalar emsal alınır ve binalara kot, parselin cephe aldığı yolun yüksek tarafına rastlayan bina kenarı tretuvar üst seviyesinden verilir.

1.35.2. Bitişik nizamda köşe başı ve iki yola cephesi bulunan parsellerde, yolların imar planında belirtilen gabari ve kat adedinin farklı olması halinde, yüksek gabari verilmiş olan yoldan kot verilir.

1.35.3. Bitişik nizamda köşe başı ve iki yola cephesi bulunan parsellerde yolların imar planında belirtilen gabari ve kat adedinin aynı olması halinde daha yüksek kottaki sokağın şartlarına göre kot verilir.

1.35.4. Blok nizamda olan parsellerde kot, bloğun tabi olduğu yolun şartlarına göre verilir.

1.35.5. Ayrık nizamda olan köşe başı parsellerde yüksek gabari verilmiş yoldan kot verilir.

1.35.6. Yukarıda belirlenen esaslara göre kot verildiğinde, sokak siluetinin ve kat adedinin korunması amacıyla; binaların kottan kat kazanması halinde 6.00 metrede bir kademe yaptırılır. Kademeli kotlandırmada; her kademe 6.00 metreden aşağı olamaz. Son kademenin 6.00 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ancak uygulamanın başladığı adalarda kademeli olarak teşekkül etmiş, imar planında korunacak mevcut bina olması halinde ise, mevcut kademe sistemine uyulur.

Yukarıdaki hükümlere göre uygulama yapılan adalarda kademesiz olarak teşekkül etmiş mevcut bina olması halinde veya kademe hattının uygulanmasının mümkün olmadığı hallerde mevcutlara göre uygulanacak şekil, teknik komisyonca belirlenir.

1.35.7. Köşe başında olmayan ara parsellerde, yolun meyilinden dolayı zemin kat taban kotu tretuvardan 3.00 metre yükseldiği noktalarda binada kademe yaptırılır. Yol cephesinde en düşük son kademe cephe boyunca 6.00 metreden az olamaz. 6.00 metreden az olması halinde bir önceki kademe seviyesine uyulur.

1.35.8. Kot verilirken uyulacak esasların uygulamasında tereddüde düşülen durumlarda ve istisnai durumlarda imar, harita ve planlama müdürlüklerinden oluşan ve ilgili başkan yardımcısının başkanlığında toplanan teknik komisyon tarafından incelenir ve karara bağlanır.

1.35.9. Plan kararları veya plan kararlarından farklı olarak plan notları ile yapılaşmasını "Emsal ve Yençok" olarak kullanacak adalarda kot, uygulama esnasında yol profili de göz önüne alınarak yapı adasının tamamı etüt edilerek teknik komisyon tarafından incelenir ve belirlenir. Adadaki tüm uygulamalarda belirlenen ada etüdüne uyulur.

1.36. Yoldan veya tabi zeminden kot alan parsellerin ön, yan ve arka bahçe tesviyesinde uyulacak hükümler:

1.36.1. Ön bahçelerde, parsel tabi zemin kotları yoldan yüksek ise, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre tretuvar seviyesinde tesviye edilir. Parsel tabi zemin kotları yoldan düşük ise, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar doğal eğiminde bırakılabilir.

1.36.2. Bina girişi için ön bahçede köprü tesis edilemez. Ancak yol ve tabi zemin kotlarına uygun olmak kaydıyla ve binaya giriş sağlamak amacıyla ön bahçede düzenleme yapılabilir.

1.36.3. Otopark girişleri için Otopark Yönetmeliği hükümlerine uymak kaydıyla ön, yan ve arka bahçelerde arazi düzenlemesi yapılabilir, otopark rampası parsel sınırından başlatılabilir.

1.36.4. %15'den fazla eğimli, merdivenli veya kademeli bir yola cephesi bulunan parsellerde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısım, yaya kaldırımı ile uyumlu olmak ve kademeler arasında en çok 0.15 metre kot farkı olmak üzere tesviye edilebilir.

1.36.5. Arka bahçelerde, yola irtibatı olmayan arka bahçeler, bina kitle kotunun en düşük kotunun altına düşmemek kaydıyla tesviye edilebilir.

1.36.6. Yan bahçelerde, ancak ön bahçe doğal veya tesviye kotu ile ve arka bahçe doğal veya tesviye kotu arasında, yan parsellerde bulunan binaların yapı güvenliğinde tehlike oluşturmamak, istinat duvarı gerektirmeyecek şekilde kademe, rampa veya merdiven biçiminde tesviye edilebilir.

1.36.7. Ön, yan, arka bahçelerin tesviyesinde uyulacak esasların uygulamasında tereddüde düşülen ve istisnai durumlarda, yapılacak uygulamalar mevcutlara göre yol ve çevre parsellerin de güvenliği gözetilerek ilgili müdürlükçe belirlenir.

1.37. Çatılar ile ilgili uyulacak hükümler:

1.37.1. Çatılar, binanın cephe aldığı yolun yapı karakterine ve yapıya uygun nitelikte olacaktır. Genel olarak çatıların % 33 meyilli gabari dahilinde kalması mahya yüksekliği 3.00 metreyi aşmaması

ve her cepheye akıntılı olması zorunludur. % 33 meyilli çatı içerisinde kalmak koşuluyla tonoz ve vb. çatı yapılabilir.

1.37.2. Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Ancak son kattaki bağımsız bölüm ile irtibatlı, ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını aşmamak kaydıyla piyesler yapılabilir. Bu piyeslerden iskan edilenlerinde iç yükseklik en düşük yerde 1.80 metreden az olamaz. Çatı arasının yukarıdaki şekilde düzenlenmesi halinde piyes önleri teras olarak tertiplenemez. Çatı piyesine pencere yapılması durumunda maksimum yükseklik 60 cm olacaktır.

1.37.3. Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, resmi kurum ve kuruşlara ait binalar ve spor salonları ve tescilli yapılar 1.37.1. maddesindeki hükümlere tabi değildir.

1.38. Saçak, tente ve gölgelikler ile ilgili uyulacak hükümler:

1.38.1. Parsellerin ön bahçe mesafelerinde; Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uyulması ve bina cephesinden itibaren genişliği maksimum 3 metreyi aşmamak, binanın ve civarın karakterine uygun olmak ve konsol olmak koşulu ile giriş ve dükkân önü saçakları düzenlenebilir. Ancak saçaklar hiçbir şekilde parsel sınırlarını aşamaz.

1.38.2. Binalarda son kat tavan döşemelerinden itibaren 0.50 metreyi geçmemek üzere binaları dış etkilerden korumak amacıyla tüm bina cepheleri boyunca saçak yapılabilir.

1.38.3. Planda ön bahçesiz olarak belirlenmiş parsellerde; Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uyulması ve bina cephesinden itibaren tretuvar genişliğini aşmamak ve konsol olmak koşulu ile açılır kapanır tente yapılabilir. Ancak, bu açılır kapanır tentenin en alçak noktası tretuvar üst seviyesinden en az 3.00 metre yükseklikte olabilir.

1.38.4. Parsellerin ön bahçe mesafelerinde; belediyesince belirlenen bölgelerde, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uyulması ve yine belediyesince belirlenen mimari ve peyzaj düzenlemesine yönelik projeye uygun olmak üzere bulunduğu katın yüksekliğini aşmayan hafif strüktür malzemeden gölgelik yapılabilir.

1.39. 6999 ada 3 parselin koruma alanı olan 6999 ada 4-5-11-12 parsellerde plandaki yapılaşma koşullarının (kat, nizam, çekme mesafeleri) uygulanıp uygulanmayacağına proje aşamasında proje aşamasında Koruma Bölge Kurulu karar verir. Koruma Alanında yer alan taşınmazların kütle ve gabariye yansımayan tüm onarımları ilgili Belediyesinin izni ile gerçekleştirilebilir.

1.40. 7018 ada 1 parselin koruma alanı olan 30375 ada 2-6-8 parsellerde plandaki yapılaşma koşullarının (kat, nizam, çekme mesafeleri) uygulanıp uygulanmayacağına proje aşamasında.

proje aşamasında Koruma Bölge Kurulu karar verir. Koruma Alanında yer alan taşınmazların kütle ve gabariye yansımayan tüm onarımları ilgili Belediyesinin izni ile gerçekleştirilebilir.

1.41. KGTKV olarak tescillenen taşınmazların koruma alanlarında plan hükümlerinin 1.31.1 maddesi ile 1.32.1 maddesinin uygulanıp uygulanmayacağına Koruma Bölge Kurulu karar verir.

1.42. 43336 ada 8-9 parsellerde 1.32.1 maddesinin uygulanıp uygulanmayacağına Koruma Bölge Kurulu karar verir.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANI

2.1.1. Konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır.

2.1.2. Konut alanlarındaki konut yapılarının zemin katlarında yalnız ilgili bina alanı içerisinde günlük ticaret yapılabilir.

2.1.3. Zemindeki günlük ticaretle bodrum katlar arasında bağlantılı piyes yapılabilir. Ancak asma katı yapılamaz.

2.2. TİCARET+KONUT ALANI (TİCK)

2.2.1. Ticaret ve konut kullanımının karma olarak planlandığı alanlardır.

2.2.2. Binanın tamamı konut olmamak kaydıyla; bodrum, zemin, birinci katlarda ticaret yapılabilir, diğer katlar konut olacaktır.

2.2.3. Zemin katın ticaret olarak kullanılması halinde; Eskiizmir, Halide Edip Adıvar, Erdal Yaklav ve Sırrı Atalay Caddelerine; Dostluk, Şehit Pilot Volkan Koçyiğit ve Dostluk ile 4171 sokak arasında yeni açılacak bulvarlara; Öğretmen Rasime Şeyhoğlu, Coşkun Kale ve 4951, 4240, 4171, 5714/1, 5714/42 Sokaklara cepheli parsellerde yürürlükteki imar yönetmeliğine uygun asma kat yapılabilir.

2.2.4. Ticaret olarak kullanılan katlarda; günlük ticaretin yanı sıra iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, ticari katlı otopark, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, dershane, kurs gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin kullanımlar yapılabilir. Ancak bu alanlarda özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için imar planında bu amaçla değişiklik yapılması gerekir.

2.3. TİCARET ALANI (T1)

2.3.1. Ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Bu alanlarda konut kullanımı yer alamaz.

2.3.2. T1-Ticaret Alanlarında; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dershane, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir. Ancak bu alanlarda özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu planda amaca yönelik değişiklik yapılması gerekmektedir.

2.3.3. Bu alanlarda yürürlükteki imar yönetmeliğine uygun asma kat yapılabilir.

2.4. 7016 ada 1 parsel, 43336 ada 9 parsel, 10652 ada 5 parsel ve 34074 ada 1 parsele ilişkin plan notları geçerlidir.

2.5. 49 ada 6 parsel ve 21 parsel, 43336 ada 8 parsel ve 9 parsel, 6999 ada 3 parsel, 7018 ada 1 parsele ilişkin alınan İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararlarına uyulacaktır.

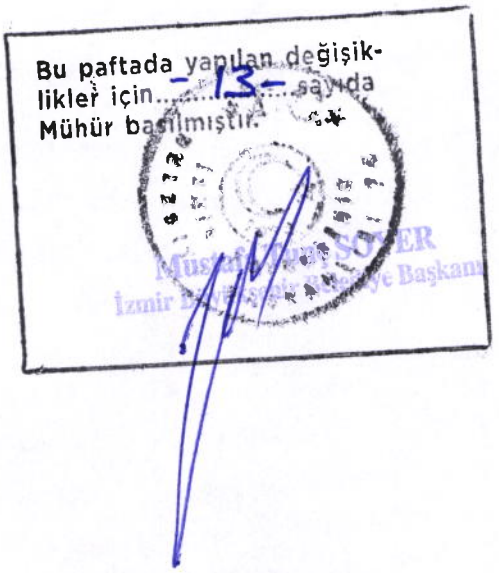
2.6. 31276 adaya ilişkin uygulama imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu onaylanmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.

3. DİĞER HÜKÜMLER:

Bu planda, plan raporunda ve plan notlarında hüküm bulunmayan ve açıklanmayan durumlarda;

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayalı çıkarılmış olan yönetmeliklere,
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik'e,
- Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'e,
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve bu kanuna dayalı olarak çıkarılmış olan yönetmeliklere, uluslararası sözleşmelere,
- Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun yürürlükteki ilke kararlarına,
- Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu'nun yürürlükteki ilke kararlarına,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna dayalı çıkarılmış olan yönetmeliklere,
- Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'ne,
- 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve bu kanuna dayalı çıkarılmış olan yönetmeliklere,

- Zemin ve temel etüt raporlarının hazırlanmasına ilişkin esaslara,
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik'e,
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'e,
- İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'e,
- Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği'ne
- Engelliler ve erişilebilirlik ile ilgili mevzuata,
- Şehir İçi Yollarda Bisiklet Yolları, Bisiklet İstasyonları ve Bisiklet Park Yerleri Tasarımına ve Yapımına Dair Yönetmelik'e
- Binalarda Enerji Performans Yönetmeliği'ne,
- Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanları Yönetmeliği'ne,
- 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve bu kanuna dayalı çıkarılmış olan yönetmeliklere,
- Özel Hastaneler Yönetmeliği'ne,
- İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Yönetmelikleri'ne,
- Otopark Yönetmeliği ve İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına,
- Sığınak Yönetmeliği'ne uyulacaktır.



EKLER-KURUM GÖRÜŞLERİ

Evrak Tarih ve Sayısı: 15/08/2016-33762

GDZ ELEKTRİK DAĞITIM

GDZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Genel Müdürlük
Üniversite Cad. 57
Bornova 35042 İzmir
T: 0232 477 26 00
F: 0232 477 26 09
bilgi@gdzelektrik.com.tr
www.gdzelektrik.com.tr

Sayı : **GM-YPPM**
Konu : Karabağlar Muhtelif Mahallelerini İçeren Revizyon Plan Çalışmaları / Şirket Görüşü

İZMİR KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Etüd Proje Müdürlüğü' ne
Karabağlar / İZMİR

İlgi : a) 13/07/2016 tarihli ve 939 sayılı yazı,
b) b) 24.11.2015 tarih ve 1254 sayılı yazınız.

İlgi yazılarınız ile; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi; Sarıyer, Uğur Mumcu, Karabağlar, Selvili, Barış, Ali Fuat Cebesoy, Günaltay, Kibar, Yunus Emre, Aydın, Peker, İhsan Alyanak, Abdi İpekçi, Cennetoğlu, General Asım Gündüz ve Çalıkuşu Mahallelerini kapsayan yaklaşık 607 hektarlık alanda hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu çalışmalarına katkı sağlaması amacıyla kurum görüşümüz sorulmaktadır.

Metropol alan içerisinde yeni yapılan OG hatlarımız yeraltı kablosu ile yapılmakta olup, söz konusu alan içerisinde mevcutta bulunan Müdürlüğümüze ait Trafo binaları ile AG ve AG+OG müşterek direkli elektrik hatlarının korunması, Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması ve 300 metre aralıklarla (4.00x6.00) ebadında asgari 24 m^2 Trafo yeri ayrılması şartıyla herhangi bir kısıtlamamız bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.

e-imzalıdır
Zeki MURAT
Yatırım Planlama ve Proje Müdürü

e-imzalıdır
B.Caner ÖKSÜZ
Proje Tasarım Yönetmeni

Dağıtım
Gereği :
İZMİR KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bilgi :
Konak Metropol İlçe Yöneticiliğine

Etüd Proje Md.

Belge ID : 18189
Belge Sayısı : 1915
Kayıt Tarihi : 22.08.2016 16:43:3

Evrak Pin Kodu : 79332
Evrakı Doğrulamak İçin :
http://dogrula.gdzelektrik.com.tr/enVision.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BEKV5YEHT

Ayrıntılı bilgi için irtibat : Hıdır AKAR
E-posta : hidir.akar@gdzelektirk.com.tr

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ - TABİAT VARLIKLARINI KORUMA İŞLERİNDEN SORUMLU ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
05/01/2016 09:23 - 71160347-252.99-E.151
05589793

Sayı :

Konu : Revizyon plan çalışması

KARABAĞLAR KAYMAKAMLIĞI
(Karabağlar Belediye Başkanlığı)

İlgi :a) 24.11.2015 tarih ve 1254 sayılı yazınız.
b) 07.12. 2015 tarih ve 44855 sayılı yazımız.
c) 22. 12. 2015 tarih ve 1413 sayılı yazınız.

İlgi (a) ve (c) yazılarınız ile İlimiz, Karabağlar İlçesi; Sarıyer, Uğur Mumcu, Selvili, Barış, Ali Fuat Cebesoy, Günaltay, Kibar, Yunus Emre, Aydın, Peker, İhsan Alyanak, Abdi ipekçi, Cennetoğlu, General Asım Gündüz ve Çalıkuşu Mahallelerini kapsayan alanda 1/1000 ölçekli imar planı revizyonu hazırlanacağı bildirilerek imar planı çalışmalarına katkı oluşturmak amacıyla mevcut ve olası doğal sit alanlarına ilişkin önerilerimizin ve Kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

Yazınız eki haritada "İmar Planı Revizyon Çalışmaları" yapılacağı bildirilen alanlar " Doğal Sit Alanı" olarak belirlenen sınırlar içerisinde kalmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Mehmet Ali ARSLAN
Müdür a.
Müdür Yardımcısı

Güvenli Elektronik İmzalı Evraktır. Kontrolü aşağıdaki bilgiler doğrultusunda yapılabilir.

283
KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
20/01/2016
KAYMAKAM

Semra POLAT
Memur

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Evrak teyidine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:71160347-252.99-E.151 ve Barkod Num.:5589793 bilgileriyle erişebilirsiniz.

İZMİRGAZ
İZMİR DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş.
www.izmirgaz.com.tr
"Doğalgaz Uygarlığı"

21.12.2015 15007

Referans No : TGM-DY/2015-16761
Konu : Kurum Görüşü

18.12.2015

T.C.
İZMİR KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Etüd Proje Müdürlüğü
Yeşillik Caddesi No: 232
Karabağlar/ İZMİR

İlgi: 24.11.2015 tarih ve 1254 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, İzmir ili, Karabağlar ilçesi, Sarıyer, Uğur Mumcu, Karabağlar, Selvili, Barış, Ali Fuat Cebesoy, Günaltay, Kibar, Yunus Emre, Aydın, Peker, İhsan Alyanak, Abdi İpekçi, Cennetoğlu, General Asım Gündüz ve Çalıkuşu Mahallelerini kapsayan yaklaşık 607 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu hazırlanacağı belirtilerek Kurum görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu proje alanında Kurumumuza ait altyapı tesisleri bulunmakta olup, mevcut altyapı tesislerimiz ve tasarım projelerimiz ek'li CD ile tarafınıza sunulmuştur. Bölgedeki yatırımlarımız tasarım projelerimiz kapsamında devam etmekte olup, yeni oluşturulacak İmar Planları hakkında Kurumumuza bilgi verilmesi önem arz etmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Alim KARATAŞ
Genel Müdür Yardımcısı

H. Burçin YANDIMATA
Genel Müdür

Ek: CD (1 Adet)

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Sayı : 61736526-952.01.04.04/ 492 15 / 03 / 2016
Konu : Afete Maruz Bölge

KARABAĞLAR KAYMAKAMLIĞINA
(Karabağlar Belediye Başkanlığı)

İlgi : a) 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun
b) 12.03.1997 tarihli ve 1997/9416 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı
c) 07.12.2012 tarihli ve 2012/4048 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı
d) 31.12.2012 tarihli ve 28514 sayılı Resmi Gazete
e) İller Bankası Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğünce 22.03.1994 tarihinde düzenlenen ve 21.09.1994 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Etüd Raporu
f) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 03.09.2013 tarih, 3231/13452 sayılı yazısı
g) İzmir Valiliğinin 19.01.2015 tarihli ve 61736526-952.01.04.04-79 sayılı yazısı
h) Karabağlar Belediye Başkanlığının 03.02.2015 tarihli ve 310.99.03.92 sayılı yazısı
i) Karabağlar Belediye Başkanlığının 24.11.2015 tarihli ve 310.99.03.1254 sayılı yazısı

Karabağlar Belediye Başkanlığının ilgi (h) yazısında; İlimiz, Karabağlar İlçesi sınırları içerisinde kalan Uzundere Mahallesinin ilgi (b) Bakanlar Kurulu Kararı ile Afet Maruz Bölge ilan edildiğinin İzmir Valiliğinin ilgi (g) yazısında belirtildiği, ancak Karabağlar Belediye Başkanlığınca yapılan incelemede, arşivinde Uzundere Mahallesinin Afete Maruz Bölge ilan edilmesine dair herhangi bir bilgi ve belge bulunmamakta olduğu ve ilgili karar ile birlikte alana ait bilgi ve belgelerin Karabağlar Belediye Başkanlığına gönderilmesi istenmektedir.

Karabağlar Belediye Başkanlığının ilgi (i) yazısında ise; İlimiz, Karabağlar İlçesi, Sarıyer, Uğur Mumcu, Karabağlar, Selvili, Barış, Ali Fuat Cebesoy, Günaltay, Kibar, Yunus Emre, Aydın, Peker, İhsan Alyanak, Abdi İpekçi, Cennetoğlu, General Asım Gündüz ve Çalıkuşu Mahallerini kapsayan yaklaşık 607 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli uygulama planı revizyonu hazırlanması nedeniyle analiz çalışmalarına başlandığı belirtilerek, imar planı çalışmalarına katkı oluşturmak amacıyla afet yönetimi konusundaki çalışmalara ve önerilere ilişkin İzmir Valiliğinin (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü) görüşünün Karabağlar Belediye Başkanlığına gönderilmesi istenmektedir.

İlimiz, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesinde; İller Bankası Genel Müdürlüğünün ilgi (e) İmar Planına Esas Jeolojik Etüd Raporuna istinaden ; ilgi (b) Bakanlar Kurulu Kararı ile heyelan afeti nedeniyle "Afete Maruz Bölge Kararı" alınan alan bulunmaktadır.

Ayrıca ilgi (a) Kanunun 2. maddesine göre; İlimiz, Karabağlar İlçesinde bulunan 540 ha.lık alan, ilgi (c) Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan olarak kararlaştırılmış ve bu karar ilgi (d) Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak söz konusu Riskli Alan sınırı içerisinde ilgi (b) Bakanlar Kurulu Kararı ile Afete Maruz Bölge Kararı alınan alan da yer almaktadır.

Heyelan afeti nedeniyle ilgi (b) Bakanlar Kurulu Kararı ile Afete Maruz Bölge Kararı Alınan Alan; ilgi (c) Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan ilan edilen alan için hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce 26.08.2013 tarihinde onaylanan ilgi (f) yazı eki "Karabağlar İlçe Sınırları İçinde Kalan 1/1000 Ölçekli 29 Adet Paftada Yer Alan 540 ha.lık Sahanın Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu eki Yerleşime Uygunluk Paftalarında";

Doğanlar Mah.1406 Sok. No:3 Bornova 35050 İZMİR
Telefon:(0232) 478 17 01 Faks:(0232) 478 13 90

Bilgi İçin: Berna BARADAN (Y.Mimar)
Telefon: (0232) 478 17 01 / 142

- *Önlemli Alanlar 2.1.(ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar,*
- *Önlemli Alanlar 5.1.(ÖA-5.1) : Önlem Alınacak Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar,*
- *Önlemli Alanlar 5.2.(ÖA-5.2) : Dolgu Alanlar,*
- *Uygun Olmayan Alanlar 2.1.(UOA.2.1) : Heyelan Riskli Bölgeler,*

olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritalarına ilgi (b) Bakanlar Kurulu Kararı ile "Afete Maruz Bölge Kararı" alınan alan işlenmemiştir.

Gerek ilgi (c) Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan olarak kararlaştırılmasına ilişkin çalışmalarda gerekse de ilgi (f) yazı eki Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun hazırlanması ve onaylanması aşamalarında; Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesindeki ilgi (b) Bakanlar Kurulu Kararı ile "Afete Maruz Bölge Kararı" alınan alan, Riskli Alan ilan edilen alanın **bir kısmında yer almasına rağmen** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından dikkate alınmamıştır.

İller Bankası Genel Müdürlüğünce hazırlanan ilgi (e) İmar Planına Esas Jeolojik Etüd Raporu ve bu rapora istinaden heyelan afeti nedeniyle alınan ilgi (b) Bakanlar Kurulu Kararını içeren CD ekte gönderilmektedir.

Gereğini arz ve rica ederim.

Celal ULUSOY
Vali a.
Vali Yardımcısı

EK: CD (1 adet)

DAĞITIM:
- Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü
- İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- Karabağlar Kaymakamlığı
  (Karabağlar Belediye Başkanlığı)
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Doğanlar Mah.1406 Sok. No:3 Bornova 35050 İZMİR
Telefon:(0232) 478 17 01 Faks:(0232) 478 13 90

Bilgi İçin: Berna BARADAN (Y.Mimar)
Telefon: (0232) 478 17 01 / 142

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : 41580197-750-E.12414521 02/12/2015
Konu: Revizyon Plan Çalışmaları

KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Etüd ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 24/11/2015 tarih 1254/34666 sayılı yazınız.

İlçeniz Sarıyer, Uğur Mumcu, Karabağlar, Selvili, Barış, Ali Fuat Cebesoy, Günaltay, Kibar, Yunus Emre, Aydın, Peker, İhsan Alyanak, Abdi İpekçi, Cennetoğlu, General Asım Gündüz ve Çalıkuşu mahallelerini kapsayan yaklaşık 607 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu hazırlanacağı bildirilerek imar plan çalışmalarına katkı oluşturmak amacıyla öneri ve kurum görüşümüzün ivedi olarak bildirilmesi ilgi yazı ile istenmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 27. maddesinde ; imar planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz denilmekte olup bu kapsamda; Belediyenizce yapılması planlanan İmar plan revizyonu sınırları içerisindeki eğitim alanlarının küçültülmemesi, yerlerinin değiştirilmemesi, **İlçeniz sınırları içerisinde kamuya ait eğitim imarlı arsaların azlığı ve ilçeniz içerisindeki eğitim alanlarına olan ihtiyacın gözönünde bulundurularak yeni eğitim alanları ayrılması**, ayrılacak eğitim alanlarının ise 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca DOP'dan karşılanması ve **şahıs mülkiyetindeki taşınmazlardan ayrılmaması** koşulu ile söz konusu İmar Planı Revizyonunun yapılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca görülmediği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim

Fatih DAMATLAR
Vali a.
Vali Yardımcısı

Güvenli Elektronik İmzalıdır
9 Aralık 2015

İzmir İl Milli Eğitim Müdürlüğü
İnşaat Emlak Hizmetleri Bölümü

Ayrıntılı Bilgi İçin :Arzu DUYAR (VHKİ)
Tel: (232) 477 21 13

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. http://evraksorgu.meb.gov.tr adresinden2a77-0a22-311b-bef6-0277 kodu ile teyit edilebilir.

Evrak Tarih ve Sayısı: 01/08/2019-55785

Etüd

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Projeler Dairesi Başkanlığı
Kanal Proje Şube Müdürlüğü

Sayı : 42518709-314.99/ **55785** **01/08/2019**
Konu : Karabağlar, 4. Etap Revizyon İmar Planı Çalışmaları

KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Etüt Proje Müdürlüğüne
İZMİR

İlgi : 22/05/2019 tarih ve 12663 sayılı yazı

İlgi yazınız ile Karabağlar ilçesi, Çitlenbik, Melez, Emrez, Uzundere ve Poligon Derelerinin ıslah projelerinde belirlenen ıslah hatlarının Konak Belediye Meclisi Kararı ile 2001 yılında, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kararı ile 2002 yılında imar planlarına işlendiği, ancak 4. Etap Revizyon İmar Planı çalışmaları sırasında ıslahı yapılmış olan dere düzenlemeleri ile mevcut 1/1000 ölçekli imar planlarındaki dere güzergâhlarının örtüşmediği belirtilmektedir. Bu kapsamda, İdaremizce hazırlanan ıslah projeleri ile mevcut ıslah hatlarının tarafımızca yeniden değerlendirilmesi ve yazınız ekinde gönderilen 1/1000 ölçekli 4. Etap Revizyon İmar Planı önerisinin incelenerek görüşümüzün bildirilmesi istenilmektedir.

Konuya ilişkin olarak Çitlenbik, Melez, Emrez, Uzundere ve Poligon Derelerinin ıslah projeleri ve mevcut düzenlemeleri ile yazınız ekinde iletilen öneri imar planında yapılan incelemede, İdaremizce onaylanan dere ıslah projeleri ve mevcut dere ıslahları dikkate alınarak derelerin yeniden düzenlendiği, bu kapsamda planda dere güzergâhları ile genişliklerinin uygun olduğu değerlendirilmiş ve derelerin her iki tarafında servis amaçlı yolların ayrıldığı görülmüştür. Ancak bazı yerlerde derelerin bir tarafında 5 metre servis amaçlı yolların ayrılmasına rağmen diğer tarafında zorunlu hallerde 3 metre servis yolu bırakıldığı görülmüş olup planlama çalışmalarının bu doğrultuda yürütülmesinde sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.

Gereğini ve bilgilerinizi rica ederim.

E-İmzalı
Raif CANBEK
Genel Müdür V.

Belge ID : 1855915
Belge Sayısı : 47058
Kayıt Tarihi : 02.08.2019 10:55:39

Adres : Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir
Tel : (0232) 293 2508-2533
E-Posta : projelerdairesi@izsu.gov.tr
Faks : (0232)293 2820
Elektronik Ağ : www.izsu.gov.tr
KEP Adresi : izsu@hs01.kep.tr

5070 Sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 16803100- 754 / 256904
Konu : Karabağlar İmar Planı Revizyonu

29.12.2015

KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Etüt-Proje Müdürlüğü)
Yeşillik Caddesi No:232 Karabağlar/İZMİR

İlgi: 24.11.2015 tarih ve 1254 sayılı yazınız.

İlgi tarih ve sayılı yazınız ile, İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Sarıyer, Uğur Mumcu, Karabağlar, Selvili, Barış, Ali Fuat Cebesoy, Günaltay, Kibar, Yunus Emre, Aydın, Peker, İhsan Alyanak, Abdi İpekçi, Cennetoğlu, General Asım Gündüz ve Çalıkuşu Mahallelerini kapsayan yaklaşık 607 hektarlık alanda hazırlanacak İmar Planı Revizyonuna altlık teşkil edecek projelerimizin gönderilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede, İmar Planı Revizyonu yapılacak alanın bir kısmının 35-63 Kontrol Kesim Numaralı (KKN) Karabağlar-Yeşildere-Konak İl Yolumuz kenarında kaldığı anlaşılmaktadır. Söz konusu yolda Bölünmüş Yol çalışmaları, geçmiş yıllarda, mevcut İmar Planına uygun olarak gerçekleştirilmiş ve yol hizmete açılmıştır. Bu kesimde yeni proje çalışmamız bulunmamaktadır.

İmar Planı çalışmaları sırasında 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik"in kavşak Mesafesi başlıklı 37. maddesi, Cephe Genişliği başlıklı 40. Maddesi ve Yapı Yaklaşma Mesafesi başlıklı 41. Maddelerine uyulmalıdır. İlgili yönetmelik hükümlerine göre karayolu kenarında yer alan ticari tesislerin ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25 m, konutların ise 5 m uzaklıkta bulunması zorunluluğu vardır. Bununla birlikte, trafiğin güvenli bir biçimde seyretmesi, anayola her noktadan bağlantının önlenmesi ve güvenli bir trafik akışının sağlanması amacıyla toplu katılma ve ayrılma imkanı sağlayacak şekilde Karayolu sınırı dışında toplayıcı yol planlanması ve mevcut kavşaklarımız dışında karayoluna bağlantı yapılmaması İdaremiz tarafından aranan bir koşuldur. Ancak; görüş sorulan alanın büyük çoğunluğunun yapılaşmış olduğu göz önüne alındığında, yeni plan çalışması kapsamında mümkünse bu şart sağlanmaya çalışılmalı, mümkün değilse; yolumuza bağlanmak istenilen imar yolları ve geçiş yolları için Kuruluşumuzun uygun görüşü alınmalıdır. Yine; Bölünmüş Yolumuzda ve kavşaklarda yeni bir düzenleme yapılmasının düşünülmesi halinde de uygunluk görüşümüz alınmalıdır.

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."
http://www.kgm.gov.tr adresinden,"zioyg2593A1F" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.

Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No : 41 Bornova/İZMİR
Telefon No :232 4358790 Faks: 232 4627277
İnternet Adresi :www.kgm.gov.tr
Bilgi İçin: Fatma Serap ARSLAN
Şehir Plancısı
Tel - Faks: 35206-
e-posta : farslan4@kgm.gov.tr

T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2. Bölge Müdürlüğü

Yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınacak şekilde sözü geçen alanda İmar Planı Revizyonu yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. İmar Planları onaylanmadan önce İdaremizden tekrar görüş alınması hususunda;

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Kurban Ali ASLAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
Faruk KILDİŞ
Kalifiye İşçi

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."
http://www.kgm.gov.tr adresinden,"zioyg2593A1F" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.

Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No : 41 Bornova/İZMİR
Telefon No :232 4358790 Faks: 232 4627277
İnternet Adresi :www.kgm.gov.tr
Bilgi İçin: Fatma Serap ARSLAN
Şehir Plancısı
Tel - Faks: 35206-
e-posta : farslan4@kgm.gov.tr

Etüd Proje
Etüd Proje
lge ID : 48027
lge Sayısı : 4832
ıyıt Tarihi : 06.09.2016 15

T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 54495999-754-**552805** 17.08.2016
Konu : İmar İşleri

KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Etüd Proje Müdürlüğü)

İlgi : 15.07.2016 tarihli ve 964 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; İzmir ili, Karabağlar İlçesi, Peker, İhsan Alyanak ve Abdi İpekçi Mahallerini kapsayan alanlarda arazi çalışmalarına başlanıldığını belirtilerek, ekli hali hazır işaretlenen derelere ilişkin İdaremiz görüşü istenmektedir.

Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Buna göre;

1-) Görüş sorulan taşınmazın bulunduğu yerde İdaremize ait mevcut ve mutasavver herhangi bir tesis bulunmamaktadır.

2-) Yazımıza ekli 1/10.000 ölçekli haritada sınırları işaretlenen dereler ve alınması gereken önlemler aşağıda belirtilmiştir.

Yoğun yapılaşmalarının arasından geçen **3 no.lu Dere yatağının** İdaremizin bilgisi dışında ıslah kriterlerine uygun olarak tanzim edilmediği tespit edilmiştir. Bahse konu alanda yapılacak uygulamalar sırasında 3 No.lu Dere yatağı için, imar planlarında; dere yatağı için 7,00 metre, servis yolu için 5,00 metre olmak üzere toplam B=12,00 metre genişliğinde şeritvari alan dere yatağı olarak ayrılmalı ve imar planlarına "DERE" olarak işlenmelidir. "DERE" olarak işlenen alanlarda yapılaşmaya izin verilmemelidir. Derenin kadastral plandaki yatak genişliğinin hidrolik açıdan gerekli olan minimum dere yatağı genişliğinden (b= 7,00 metre) fazla olması halinde kadastral yatak genişliği esas alınmalı ve aynen korunarak imar planlarına işlenmelidir.

4 No.lu Dere yatağı için, imar planlarında; dere yatağı için 5,00 metre, servis yolu için 5,00 metre olmak üzere toplam B=10,00 metre genişliğinde şeritvari alan dere yatağı olarak ayrılmalı ve imar planlarına "DERE" olarak işlenmelidir. "DERE" olarak işlenen alanlarda yapılaşmaya izin verilmemelidir. Derenin kadastral plandaki yatak genişliğinin hidrolik açıdan gerekli olan minimum dere yatağı genişliğinden (b= 5,00 metre) fazla olması halinde kadastral yatak genişliği esas alınmalı ve aynen korunarak imar planlarına işlenmelidir.

Dere ıslahları sırasında yapılmış olan eksik ve hatalı imalatlar yüzünden meydana gelebilecek taşkınlardan İdaremiz sorumlu tutulmamalıdır. Kaçak yapılaşma ve yoğun yerleşimler yüzünden kapatılmış olan dere yatakları uygun hidrolik kesitte tanzim edilinceye kadar yeni yapılaşmalara ve kat yüksekliklerine izin verilmemelidir.

Bilindiği gibi; 23.07.2007 tarih ve 25531 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca İzmir Büyükşehir Belediyesine bağlanan ilçelerdeki " Su ve kanalizasyon hizmetlerini yürütmek, bunun için gerekli baraj ve diğer tesisleri kurmak, kurdurmak ve işletmek; derelerin ıslahını yapmak; kaynak suyu veya arıtma sonunda üretilen suları pazarlamak v.s " gibi faaliyetler anılan Kurumun görevleri arasında bulunmaktadır.

Bu nedenle, mevcut yatağı yetersiz olan ve taşkın yapma ihtimali bulunan dere yatakları uygun hidrolik kesitlerde İlgili İdarece ıslah edilmelidir. Derelerin ıslah edilmesi

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Orjinal elektronik belge adresi: 'https://evrakdogrula.dsi.gov.tr' Doğrulama Kodu: BGFJ-VNQ9-CX43-8611

Adres : DSİ 2. Bölge Müdürlüğü Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No:39
35100 Bornova/İZMİR
Telefon : (232) 435 51 00 Belgegeçer (Fax) : (232) 435 37 42 Elektronik
Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Günseli GÖKÜN Mühendis
Telefon : 02324355100/1310
e-posta : havzayonetimi02@dsi.gov.tr

07.09.2016
Dağıtıma

sırasında karşılaşılacak mülkiyet sorunları İdaremiz dışında çözümlenmelidir. Dere ıslahları tamamlandıktan sonra geriye kalan ve dere metrukatı olan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki eski yatak için Milli Emlak Müdürlüğünden görüş alınması ve bu kesimlerle ilgili yapılacak uygulamalarda İlgili İdarece belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

Ayrıca; dere yataklarının bulunduğu sahalarda yapılacak çalışmalarda 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, ilgili tüm kanun, genelge ve mühendislik kriterlerine uygun hareket edilmesi gerekmektedir.

3-) Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. atılması önlenmelidir.

4-) Dere yatakları üzerinde herhangi bir imalat yapılmasının planlaması halinde (geçiş yapısı vb.) konu ile ilgili İdaremiz görüşü ayrıca alınmalıdır.

5-) Bu alanda yapılacak uygulamalarda çevre sorunları göz önünde tutulmalıdır. 167 Kanun Numaralı "Yeraltı Suları Hakkında Kanun", 2872 Kanun Numaralı "Çevre Kanunu", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", 29314 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Atık Yönetimi Yönetmeliği" ve ilgili tüm kanun, genelge, yönetmeliklere uyulması sağlanmalıdır.

İdaremiz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca istenilen amaçla kullanılması yönünde plan kararı alma yetkisine sahip ilgili kamu kurum veya kuruluşun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Abdul Kasım
SARIMEHMET
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

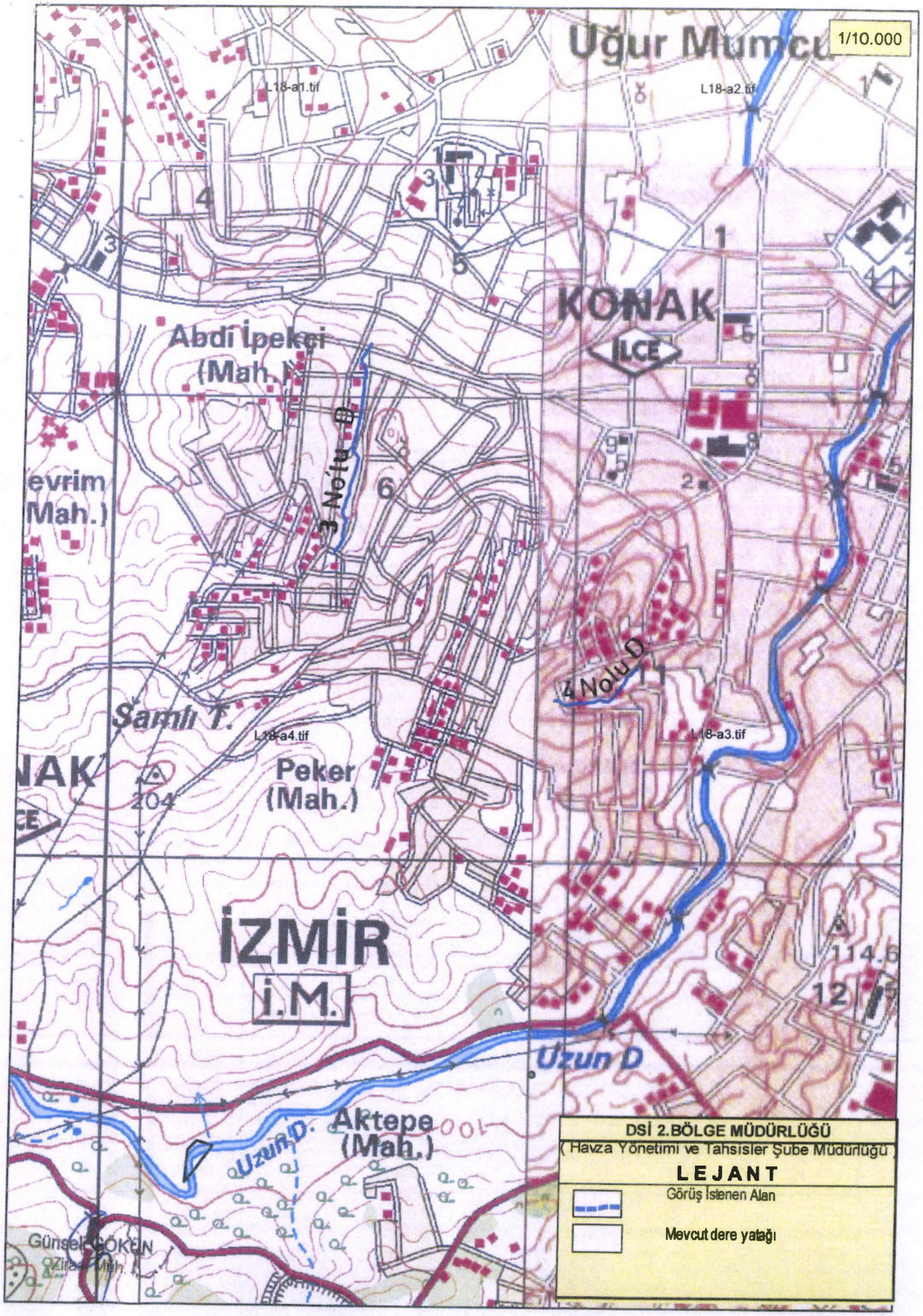
EK/EKLER :
Ek1) 1/10.000 Ölçekli Harita

T.C. ... Güvenli Elektronik İmzalı Aslı İle Aynıdır Serkan UYSAL Evrak Kayıt Görevlisidir.

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Orjinal elektronik belge adresi: 'https://evrakdogrula.dsi.gov.tr' Doğrulama Kodu: BGFJ-VNQ9-CX43-8611

Adres : DSİ 2. Bölge Müdürlüğü Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No:39
35100 Bornova/İZMİR
Telefon : (232) 435 51 00 Belgegeçer (Fax) : (232) 435 37 42 Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Günseli GÖKÜN Mühendis
Telefon : 02324355100/1310
e-posta : havzayonetimi02@dsi.gov.tr


1/10.000
Uğur Mumcu
L18-a1.tif
L18-a2.tif
KONAK
LCE
Abdi İpekçi
(Mah.)
3 Nolu D
evrim
Mah.)
4 Nolu D
Şamlı T.
L18-a4.tif
L18-a3.tif
NAK
204
Peker
(Mah.)
İZMİR
İ.M.
114.6
Uzun D
Uzun D.
Aktepe
(Mah.)
100
Günsel GÖKÇEN
Ziraat Müh.
DSİ 2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
(Havza Yönetimi ve Tahsisler Şube Müdürlüğü)
LEJANT
Görüş İstenen Alan
Mevcut dere yatağı

T.C.
ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü

Sayı : 46715750-101.06.06-20-6664/E.2525 – 17252
Konu : İzmir İli, Karabağlar Bld. Bşk.
Revizyon Planı Çalışmaları

23/12/2015

İZMİR KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Etüd Proje Müdürlüğü)

İlgi : a) 08.04.2015 tarih ve 46715750-101.06.99-17-6245/E.708-4643 sayılı yazımız,
b) 24.11.2015 tarih ve 74108761-310.99.03/1254 sayılı yazınız.

İlgi (b)'deki yazınız incelenmiş olup, havaalanları çevresindeki yapılaşmalara verilecek görüşler hakkında İlgi (a) yazımız ile ilgili kurum ve kuruluşlara gönderilmiş olan ve bir örneği Ek'te sunulan yazı kapsamında işlem yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Haydar YALÇIN
Genel Müdür Yrd.

EK:
- İlgi (a) yazı örneği (3 Sayfa)

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe ANKARA
Telefon Nu.: (0 312) 203 61 88, Belgegeçer Nu.: (0 312) 215 81 30
e-posta: okan.dogan@shgm.gov.tr, İnternet adresi: www.shgm.gov.tr

Bilgi için:
M. Okan DOĞAN
Havacılık Uzman Yrd.

Güvenli Elektronik İmza
Aslının Aynıdır
Ertuğrul AKOZ
Mühendis

K - Q TSE-ISO-EN 9000

Bu belge 5070 sayılı kanuna göre elektronik imzalıdır. Evrak Kaynak Doğrulama İçin 'http://www.shgm.gov.tr' adresini ziyaret ediniz.

945948936

T.C.
ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü

Sayı : 46715750-101.06.99-17-6245/E.708 08/04/2015

Konu : Mânia Görüşleri

DAĞITIM BİRİMLERİNE

İlgi : a) 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu,
b) 23/09/1993 tarihli ve B.11.0.SHG.0.12.00.01/3706 sayılı Havaalanları Çevresindeki Doğal Mânialar Üzerinde Yapılaşma Kuralları içeren SHT-150/5300 Havacılık Talimatı,
c) 24/07/2012 tarihli ve B.11.1.SHG.0.10.01.05-2549/1421 sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Bakanlığımızca Yayımlanan Genelge,
d) 23/08/2013 tarihli ve 28744 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mânia Kriterleri Hakkında Yönetmelik.

Bilindiği üzere, belediye başkanlıkları, her türlü ve her ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlar, ilgili Bakanlıklar başta olmak üzere kamu ve özel tüzel kişiler ve gerçek kişiler tarafından, yapılması planlanan imar planı düzenlemeleri, rüzgâr enerji santrali tesisleri, ulaşım ve enerji yatırımları gibi her türlü yapılaşmanın; İlgi (a)'da kayıtlı Kanunun 47. maddesi kapsamında yayımlanan havaalanı mânia planları ve havacılık emniyetine olan etkileri açısından değerlendirilmek üzere Genel Müdürlüğümüzün görüşleri talep edilmektedir.

Genel Müdürlüğümüzden görüş talep edilen bu tür yazılara verilen görüşlerde; ilgili Havaalanı Mânia Planları ve plan notları ile İlgi (c) Genelge ve İlgi (b) Talimat hükümlerine uyulması yönünde görüş bildirilmekte, bunun haricinde ilave bir görüş bildirilmemektedir. Havaalanı Mânia Planlarının dağıtımı ilgili tüm kurum ve kuruluşlara Genel Müdürlüğümüzce yapılmış olup, adı geçen mevzuatlara da Genel Müdürlüğümüzün kurumsal internet sitesinden (www.shgm.gov.tr) erişilebilmektedir. Bu nedenle, bu tür durumlarda Genel Müdürlüğümüz görüşü sorulmadan direkt olarak ilgili kurum ve kuruluşlarca

1) Havaalanı Mânia Planı ve plan notlarında belirtilen kriterlere uyulması,
2) İlgi (b) Talimat ve İlgi (c) Genelge hükümlerine uyulması,

suretiyle işlem yapılabileceği değerlendirilmiş olup, bu uygulama kamu kaynaklarının verimli ve etkin kullanımı açısından önem arz etmektedir.

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe ANKARA
Telefon Nu.: (0 312) 203 62 43, Belgegeçer Nu.: (0 312) 215 81 30
e-posta: sefa.kartal@shgm.gov.tr, İnternet adresi: www.shgm.gov.tr

Bilgi için:
Sefa KARTAL
MÜHENDİS

K - Q TSE-ISO-EN 9000

Bu belge 5070 sayılı kanuna göre elektronik imzalıdır. Evrak Kaynak Doğrulama İçin 'http://www.shgm.gov.tr' adresini ziyaret ediniz.

861962975

T.C.
ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü

46715750-101.06.99-17-6245/E.708 08/04/2015

Diğer taraftan, İlgi (d)'de kayıtlı Yönetmelik hükümleri kapsamında, CNS hizmet sağlayıcılarından (Hizmet verdikleri havaalanı veya Türkiye hava sahasında sorumlu oldukları sektör ile sınırlı olmak üzere, Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığınca veya ilgili mevzuat uyarınca haberleşme, seyrüsefer ve gözetim alanlarında teknik hizmet sağlama yetkisi verilmiş kurum/kuruluşlarından) da adı geçen Yönetmelik hükümleri çerçevesinde görüş alınması gerekmektedir.

Bu nedenle bundan sonra yapılacak uygulamalarda, imar planı düzenlemeleri, yapılaşma yükseklikleri, rüzgâr, güneş, jeotermal vb. enerji santralleri, karayolu ve demiryolu güzergâh projeleri, enerji iletim hatları, doğalgaz ve petrol boru hatları vb. her türlü yapılaşma ile ilgili olarak yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda işlem yapılması gerekmektedir.

Bu yazımızın bir örneğinin il bazında tüm belediye başkanlıklarına ve ayrıca her türlü ve her ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlara Valilikler tarafından gönderilmesinin sağlanması hususunda gereğini önemle arz / rica ederim.

Bilal EKŞİ
Genel Müdür

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe ANKARA
Telefon Nu.: (0 312) 203 62 43, Belgegeçer Nu.: (0 312) 215 81 30
e-posta: sefa.kartal@shgm.gov.tr, İnternet adresi: www.shgm.gov.tr

Bilgi için:
Sefa KARTAL
MÜHENDİS

K - Q
TSE-ISO-EN
9000

Bu belge 5070 sayılı kanuna göre elektronik imzalıdır. Evrak Kaynak Doğrulama İçin 'http://www.shgm.gov.tr' adresini ziyaret ediniz.

861962975

T.C.
ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü

46715750-101.06.99-17-6245/E.708 08/04/2015

DAĞITIM:
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü)
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü)
- İçişleri Bakanlığı (Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü)
- Kalkınma Bakanlığı (Sosyal Sektörler ve Koordinasyon Genel Müdürlüğü)
- Kalkınma Bakanlığı (İktisadi Sektörler ve Koordinasyon Genel Müdürlüğü)
- Kalkınma Bakanlığı (Yatırım Programlama, İzleme ve Değerlendirme Gn. Müd.)
- Kalkınma Bakanlığı (Bölgesel Gelişme ve Yapısal Uyum Genel Müdürlüğü)
- Kültür ve Turizm Bakanlığı (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü)
- Kültür ve Turizm Bakanlığı (Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü)
- Milli Savunma Bakanlığı (NATO Yatırımları ve Emlak Daire Başkanlığı)
- Orman ve Su işleri Bakanlığı (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü)
- Orman ve Su işleri Bakanlığı (Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü)
- Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü)
- Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı (Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü)
- Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı (Karayolları Genel Müdürlüğü)
- Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı (Demiryolu Düz. Genel Müdürlüğü)
- Tüm Valilikler
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
- Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu
- Türkiye Belediyeler Birliği
- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü (TEİAŞ)
- Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe ANKARA
Telefon Nu.: (0 312) 203 62 43, Belgegeçer Nu.: (0 312) 215 81 30
e-posta: sefa.kartal@shgm.gov.tr, İnternet adresi: www.shgm.gov.tr

Bilgi için:
Sefa KARTAL
MÜHENDİS

K - Q TSE-ISO-EN 9000

Bu belge 5070 sayılı kanuna göre elektronik imzalıdır. Evrak Kaynak Doğrulama İçin 'http://www.shgm.gov.tr' adresini ziyaret ediniz.

861962975

İtüd

TEİAŞ

TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
3.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (İZMİR)
İnşaat Ve Emlak Müdürlüğü

Sermaye: 5 Milyar ₺
Vergi D. Hatt
Vergi No: 879 030 4314
ASO: 5887 ATO:165458

Sayı : 49752846-754-E.224457 30.05.2019

Konu : İmar Planına Esas Kurum Görüşü

KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 24.05.2019 tarihli ve 23234244-12853 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile İzmir İli, Karabağlar İlçesinde yer alan ve sınırları ilgi yazı eki ile tarafımıza iletilen 4. Etap Revizyon İmar Planı çalışmaları kapsamında yürütülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu çalışmalarına başlanıldığı belirtilerek söz konusu alana ilişkin veri teşkil etmek üzere kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde ilgi yazı ekinde sınırları iletilen bahse konu planlama sahası üzerine Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan "154 kV. Bozyaka Trafo Merkezi", "154 kV. Karabağlar Trafo Merkezi", 154 kV. Karabağlar - Bozyaka Enerji İletim Hattı", "154 kV. Uzundere - Karabağlar Enerji İletim Hattı", 154 kV. İzmir 2 - İzmir 3 Enerji İletim Hattı", "154 kV. Bozyaka - Bahribaba Yeraltı Kablosu", "154 kV. Bozyaka - Hatay Yeraltı Kablosu", "154 kV. Karabağlar - Bozyaka Yeraltı Kablosu" ve "154 kV. Karabağlar - Buca Yeraltı Kablosu"nun isabet ettiği görülmüştür.

Yukarıda bahsi geçen tesislerimiz ile planlama sahasını çakışık gösterir sayısal proje, yazımız ekinde yer alan CD ile 3 derece ITRF96 Datumunda gönderilmektedir.

Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan ve yukarıda adı geçen trafo merkezlerine ait mülkiyet alanlarımızın, enerji iletim hatlarına ait direk yeri ve havai irtifak hakkı alanlarımızın, yeraltı kablolarına ait güzergâhlarımızın korunarak imar planlarına işlenmesi, yeraltı kablolarımıza ait güzergâhlar üzerinde yapılaşmaya izin verilmemesi ve imar planı çalışmalarında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin" 44. Maddesi (h) bendi Çizelge 8'de belirtilen yaklaşım mesafelerine uyulması amacıyla, Enerji İletim Hatları için ***"EKAT Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır."*** şeklindeki ifadenin, Yeraltı kabloları için ***"Planlama sahası içerisinde yapılacak uygulamalar sırasında yer altı kablolarına zarar verilmemesi için kazı çalışmalarından en az bir gün önce TEİAŞ'ın ilgili bölge müdürlüğünden (kazı çalışmaları vb. nezaret etmek üzere) gözlemci talep edilmesi gerekmektedir."*** şeklindeki ifadelerin imar plan notlarına eklenmesi gerekmektir. Alınacak tedbirler can ve mal emniyeti açısından önem arz etmektedir.

Bilgilerinize rica ederiz.

Belge ID : 1799391
Belge Sayısı : 35345
Kayıt Tarihi : 10.06.2019 14:04:53

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : JGEJMUAXTQMIHOSVGYEB Evrak Takip Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys
Üniversite Cad. No:57 Ağaçlı Yol Bornova/İZMİR
Tel: 0(232) 477 13 00 Fax: 0(232) 477 13 15
E-mail :3grupmd@teias.gov.tr

Bilgi için:Bahar ŞAHİN
Şehir Plancısı
Telefon No:(232) 477 13 00-1338



e-imzalıdır
Gökçe BİLGİ
Bölge Müdür Yardımcısı

e-imzalıdır
Levent KÖYLÜ
Bölge Müdürü

Ek : CD (1 Adet)

Alper ALICI

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : JGEJMUAXTQMIHOSVGYEB Evrak Takip Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys
Üniversite Cad. No:57 Ağaçlı Yol Bornova/İZMİR
Tel: 0(232) 477 13 00 Fax: 0(232) 477 13 15
E-mail :3grupmd@teias.gov.tr

Bilgi için:Bahar ŞAHİN
Şehir Plancısı
Telefon No:(232) 477 13 00-1338