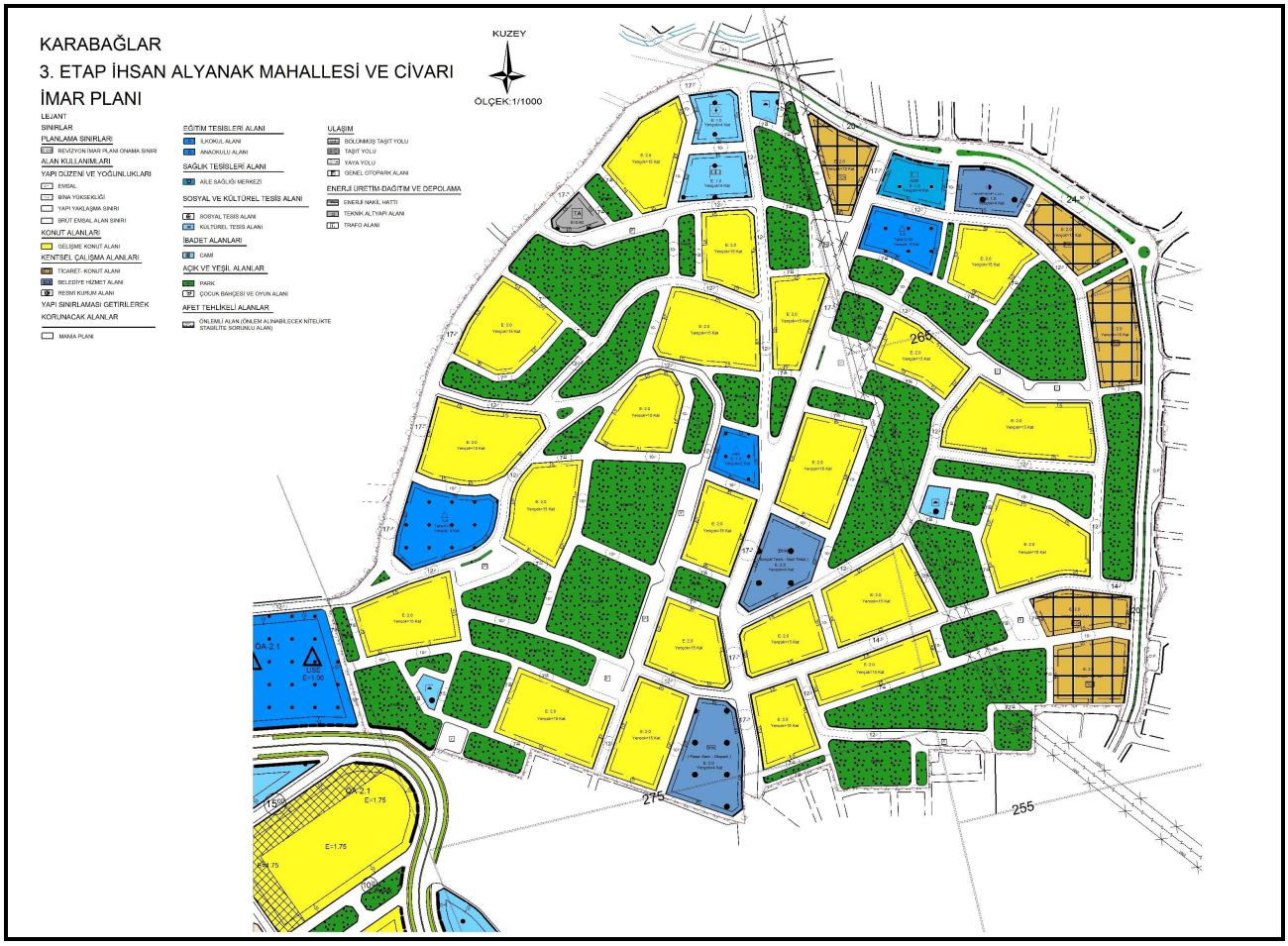
KARABAĞLAR BELEDİYESİ

ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



1/1000 ÖLÇEKLİ 3. ETAP 2.ALT BÖLGE İHSAN ALYANAK MAHALLESİ VE CİVARI

UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

NİSAN 2018

KARABAĞLAR BELEDİYESİ

ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

1/1000 ÖLÇEKLİ 3. ETAP 2.ALT BÖLGE İHSAN ALYANAK MAHALLESİ VE CİVARI UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA GRUBU

Zeki YILDIRIM	Şehir Plancısı – Etüd Proje Müdürü
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

NİSAN 2018

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ 2
2. AMAÇ, HEDEF, YÖNTEM 3
3. GENEL ÖZELLİKLER 6
   3.1. Karabağlar İlçesinin Kent İçindeki Konumu ve Tarihçesi 6
   3.2. Yönetimsel Yapı 7
   3.3. Sosyo-ekonomik Yapı 7
   3.4. Ulaşım 8
4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER 10
   4.1. Planlama Alanının Konumu 10
   4.2. Yakın Çevre İle İlişkisi 11
   4.3. Planlama Süreci 12
   4.3.1. Üst Ölçekli Planlar 14
   4.3.2. Islah İmar Planları 17
   4.3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 19
5. PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL OLUŞUMU, ANALİZ VE ARAZİ KULLANIŞI ... 21
   5.1. Jeolojik Yapı 21
   5.2. Topografik Yapı 23
   5.3. Nüfus Yapısı ve Yoğunluğu 24
   5.4. Mülkiyet Yapısı 26
   5.5. Parsel Büyüklükleri 27
   5.6. Ruhsat Durumu 28
   5.7. Bina Kat Sayıları 29
   5.8. Mevcut Arazi Kullanım Durumu 30
   5.8.1. Ulaşım 30
   5.8.2. Mevcut Konut Alanları 32
   5.8.3. Ticaret Alanları 34
   5.8.4. Sosyal Altyapı ve Sosyal Tesis Alanları 35
   5.9. Sorun ve Potansiyeller 42
6. PLANA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ 44
   6.1. T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü Görüşü) 44
   6.2. İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı (İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü Görüşü) 44
   6.3. T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, (2. Bölge Müdürlüğü Görüşü) 44
   6.4. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı (Kültür Varlıklarını ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Görüşü) 44
   6.5. T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı (Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Görüşü) 45
   6.6. İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş. Görüşü 45
   6.7. T.C. İzmir Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü Görüşü 45
   6.8. T.C. İzmir Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Görüşü) 45
   6.9. T.C. İzmir Valiliği (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü Görüşü) 45
7. UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ 46
   7.1. Uygulama İmar Planının Hazırlama Gerekçesi 46
   7.2. Plan Kabulleri 46
   7.3.1. Ulaşım Bağlantıları 48
   7.3.2. Plan Nüfusu 51
   7.3.3. Konut Alanları – Ticaret Konut Alanları 51

7.3.4. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları 52
7.4. Plan Uygulama Araçları 55
7.4.1. Brüt Emsal Alan Sınırları 56
8. KARABAĞLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ 3. İHSAN ALYANAK MAHALLESİ VE CİVARI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI 84

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 devam etmektedir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin İlçemizdeki nazım imar planı çalışmalarının üçüncü etabı olarak belirlenen, yaklaşık 87 hektarlık alanda 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan, Karabağlar 3. Etap (Peker-İhsan Alyanak Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nun alt ölçeği olan uygulama imar planları iki etap halinde hazırlanmıştır.

Bu rapor; Karabağlar 3. Etap (Peker-İhsan Alyanak Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nun kuzeyinde, Uygulama İmar Planı bulunmayan alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli 3. Etap 2. Alt Bölge İhsan Alyanak Mahallesi ve Civarı Uygulama İmar Planı'na aittir. Raporda 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

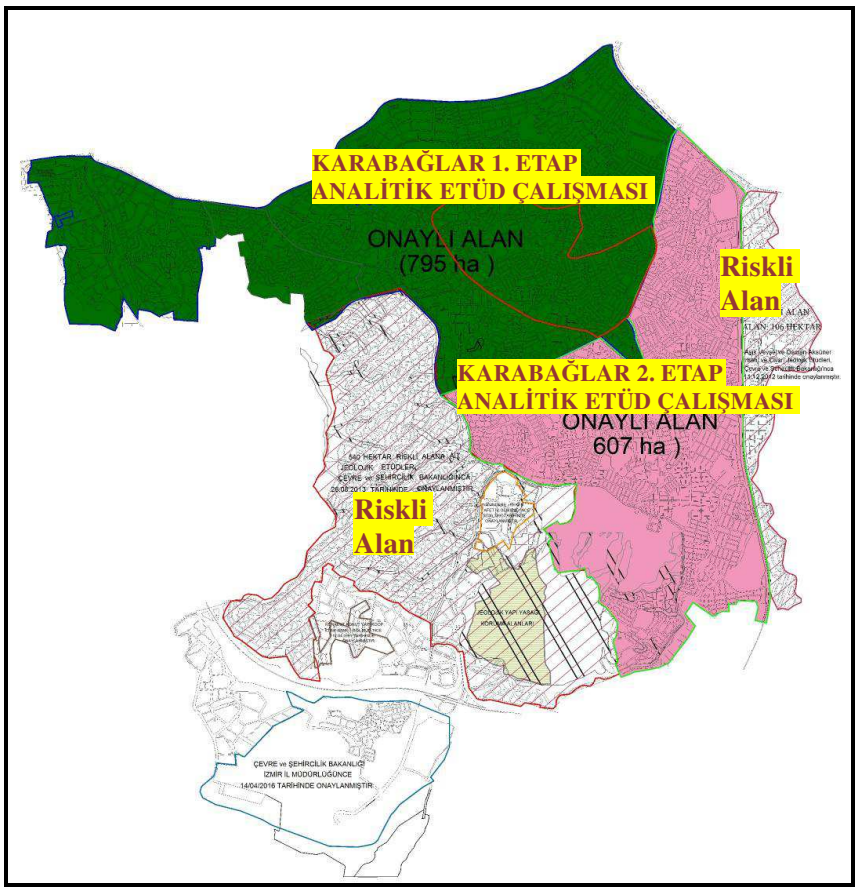
Belediyemiz tarafından belirlenen uygulama imar planı etaplama bölgelerinde, bugüne kadar parçacıl devam eden planlama çalışmaları yerine etaplar haline revizyon imar planlarının planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı dikkate alınarak hazırlanması ile; yürürlükteki uygulama imar planlarının 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 3. Etap 2. Alt Bölge İhsan Alyanak Mahallesi ve Civarı Uygulama 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.

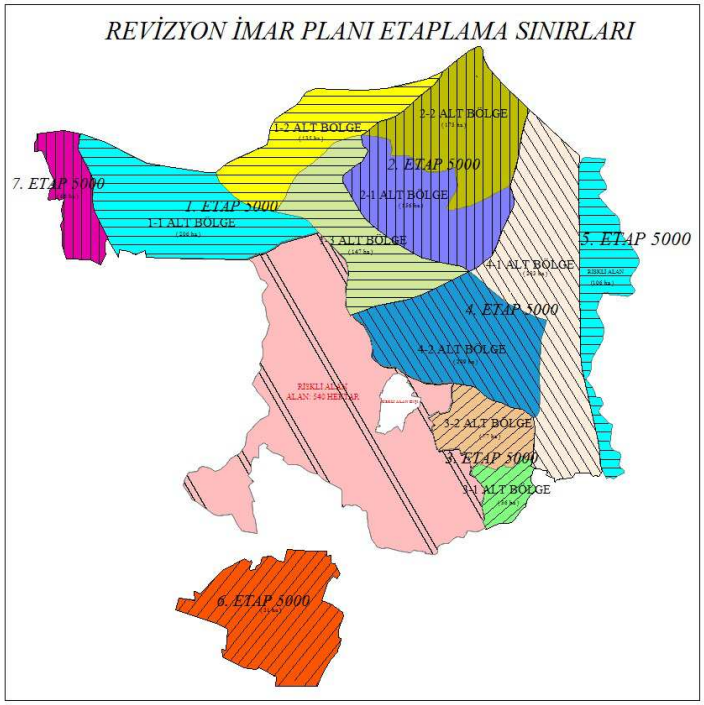
Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşmaktadır.

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 Caddesiyle 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 hedeflenmektedir. (Şekil 2.2.).



Şekil 2.2. İmar Planı Etapları

Analitik etüd çalışma alanının güneybatısındaki yaklaşık 87 hektarlık alan, Karabağlar ilçesindeki revizyon imar planı çalışmalarının üçüncü etabı olarak belirlenmiştir.

Üçüncü etap olarak belirlenen, kuzeyde 4951 sokak, doğuda Sırrı Atalay Caddesi, güneyde Gaziemir İlçesi Aktepe-Emrez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı, batıda İzmir-Karabağlar İlçesi 1-A Nolu Riskli Alan Sınırı ve 4957 sokak ile sınırlanan alanda 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan, alt kademedeki uygulama imar planlarını yönlendiren Karabağlar 3. Etap (Peker-İhsan Alyanak Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2017 tarih ve 05.1249 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu nazım imar planının alt ölçeği olan uygulama imar planları ise iki etaba ayrılarak planlanmıştır.

Karabağlar 3. Etap (Peker-İhsan Alyanak Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nun; güneyinde yer alan, 2002 yılında onaylanan Peker Uygulama İmar Planı onama sınırının genelini kapsayan alanda 1/1000 ölçekli 3. Etap 1. Alt Bölge Peker Mahallesi ve Civarı Revizyon İmar Planı, kuzeyinde bulunan, daha önce uygulama imar planı bulunmayan alanda ise 1/1000 ölçekli 3. Etap 2. Alt Bölge İhsan Alyanak Mahallesi ve Civarı Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

3. GENEL ÖZELLİKLER

3.1. Karabağlar İlçesinin Kent İçindeki Konumu ve Tarihçesi

Karabağlar İlçesi, İzmir İl merkezine komşu konumda olup İzmir Körfezi'nin güneyinde yer almaktadır.

Karabağlar İlçesi; 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 (TÜİK) 2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 471676 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.

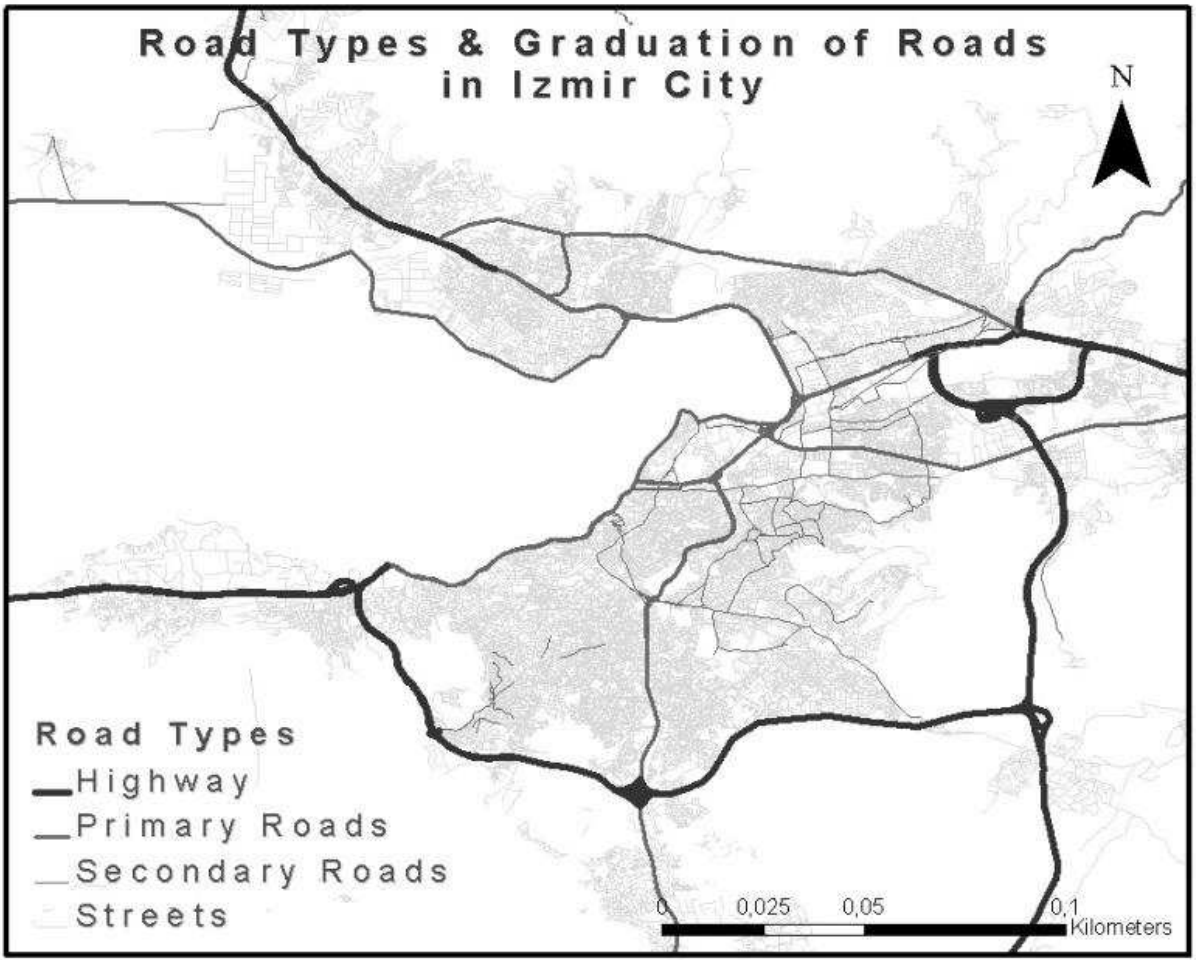
Karabağlar'daki en çok firma sayısına sahip üç sektör toptancılık, mobilya ve diğer ürünler imalatı ve perakendecilik sektörleridir."Motorlu Kara Taşıtları İmalatı, Tekstil Ürünleri, Fabrikasyon Metal Ürünleri ve Mobilya ve Diğer Ürünler" Karabağlar'daki en önemli sektörler olarak göze çarpmaktadır.

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 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.



Şekil 3.2. İzmir Kent Ölçeğinde Karabağlar Ana Ulaşım Bağlantıları

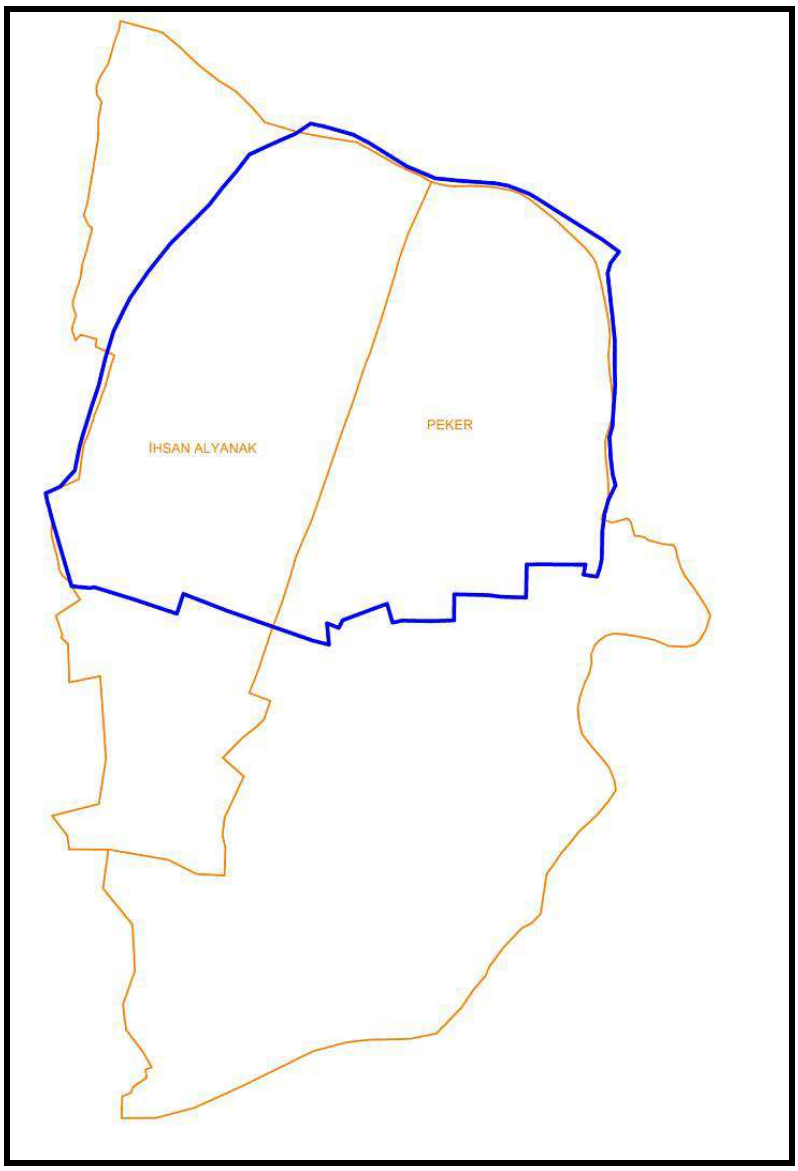
4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER

4.1. Planlama Alanının Konumu

Karabağlar 3. Etap (Peker-İhsan Alyanak Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nun ikinci etabı olan 1/1000 ölçekli 3. Etap 2. Alt Bölge İhsan Alyanak Mahallesi ve Civarı Uygulama İmar Planı'nın kapsadığı alan, Karabağlar'ın güneydoğu kesiminde, imar planı bulunmamasına rağmen mevcut kaçak yapılaşmanın yoğun olarak bulunduğu bir bölgede, kuzeyde 4240, 4951 sokaklar, batıda 4957 sokak ve 540 ha Riskli Alan, doğuda Sırrı Atalay Caddesi ve güneyde 5045, 5044, 5121 ve 5109 sokaklar ile sınırı tarif edilen alanda hazırlanmıştır.

Planlama alanı; L18a13d2b, L18a13c1a, L18a13d2c, L18a13c1b paftalarında kalmaktadır.

Söz konusu uygulama imar planı; İhsan Alyanak ve Peker Mahallelerin bir kısmını kapsayan yaklaşık 50 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 güney doğusunda, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2011 tarih ve 05.229 sayılı kararı ile onaylanarak 2012/3434 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 05.08.2012 tarih ve 28375 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak ilan edilen "Aktepe ve Emrez Mahalleleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" yer almaktadır. Proje alanının mimari, planlama ve kentsel tasarım projelerinin elde edilmesi için ulusal düzeyde yarışma düzenlenmiş olup, uygulamaların bu proje doğrultusunda yapılması hedeflenmektedir.

Planlama alanın batısında İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Cennetçeşme, Salih Omurtak, Bahriye

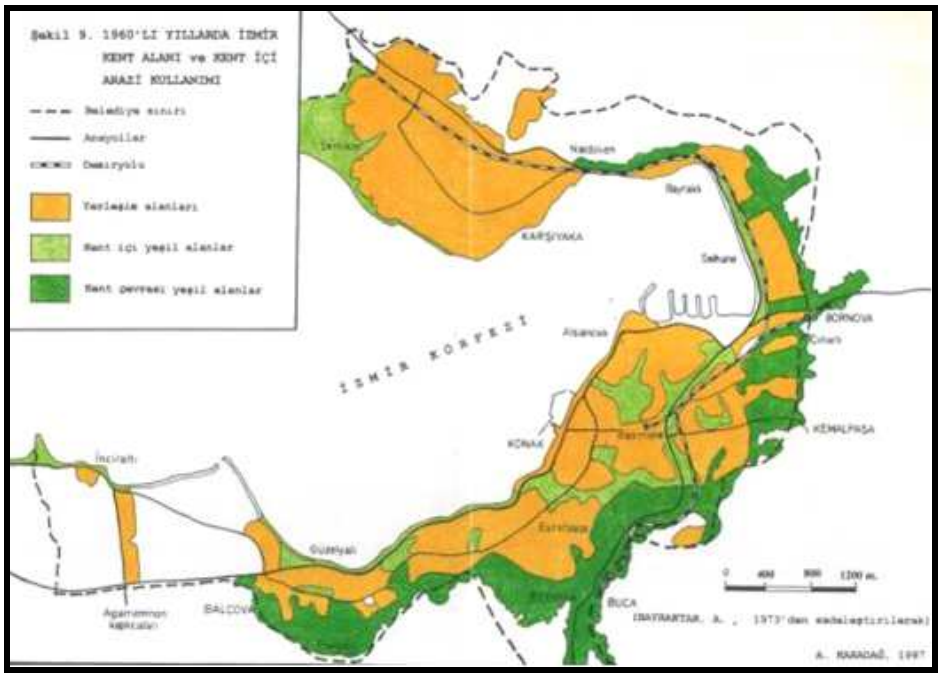
Üçok, Limontepe, Ali Fuat Erdem, Umut, Gazi, Özgür, Yüzbaşı Şerafettin ve Devrim Mahallelerini kapsayan 540 hektarlık riskli alan bulunmaktadır. söz konusu alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 29.11.2012 tarih ve 1993 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 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 "Riskli Alan" olarak ilan edilmiştir. 540 hektarlık riskli alanın yaklaşık 101.4 hektarlık kısmına ilişkin hazırlanan imar planları 05.06.2015, 20.10.2015, 21.09.2016 onaylanmış, yapılan itirazlar doğrultusunda yeniden onaylanan imar planları 07.12.2016 tarihlerinde onaylanmış ve halen yürürlüktedir.

Ayrıca, planlama alanının güneyinde İzmir önemli ulaşım bağlantılarından Aydın-Çeşme Otoyolu (İzmir Çevre Yolu) ile Türkiye'nin en büyük fuar merkezi olan Fuar İzmir bulunmaktadır. Çevre yolunun Uzundere veya Gaziemir Kavşağı çıkışlarından bölgeye erişim sağlanmaktadır. Bölgenin kent merkezine uzaklığı yaklaşık 8 km olup çevre yolunun Uzundere veya Gaziemir Kavşağı çıkışlarından bölgeye erişim sağlanmaktadır (Şekil 4.2.).

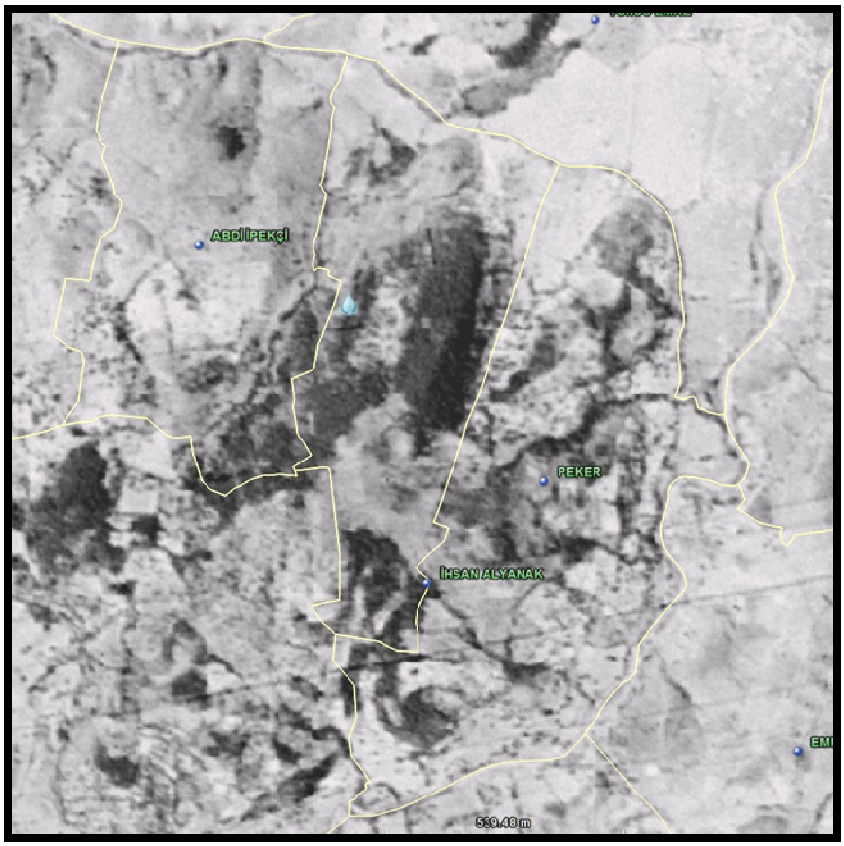
4.3. Planlama Süreci

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 4.3. 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)

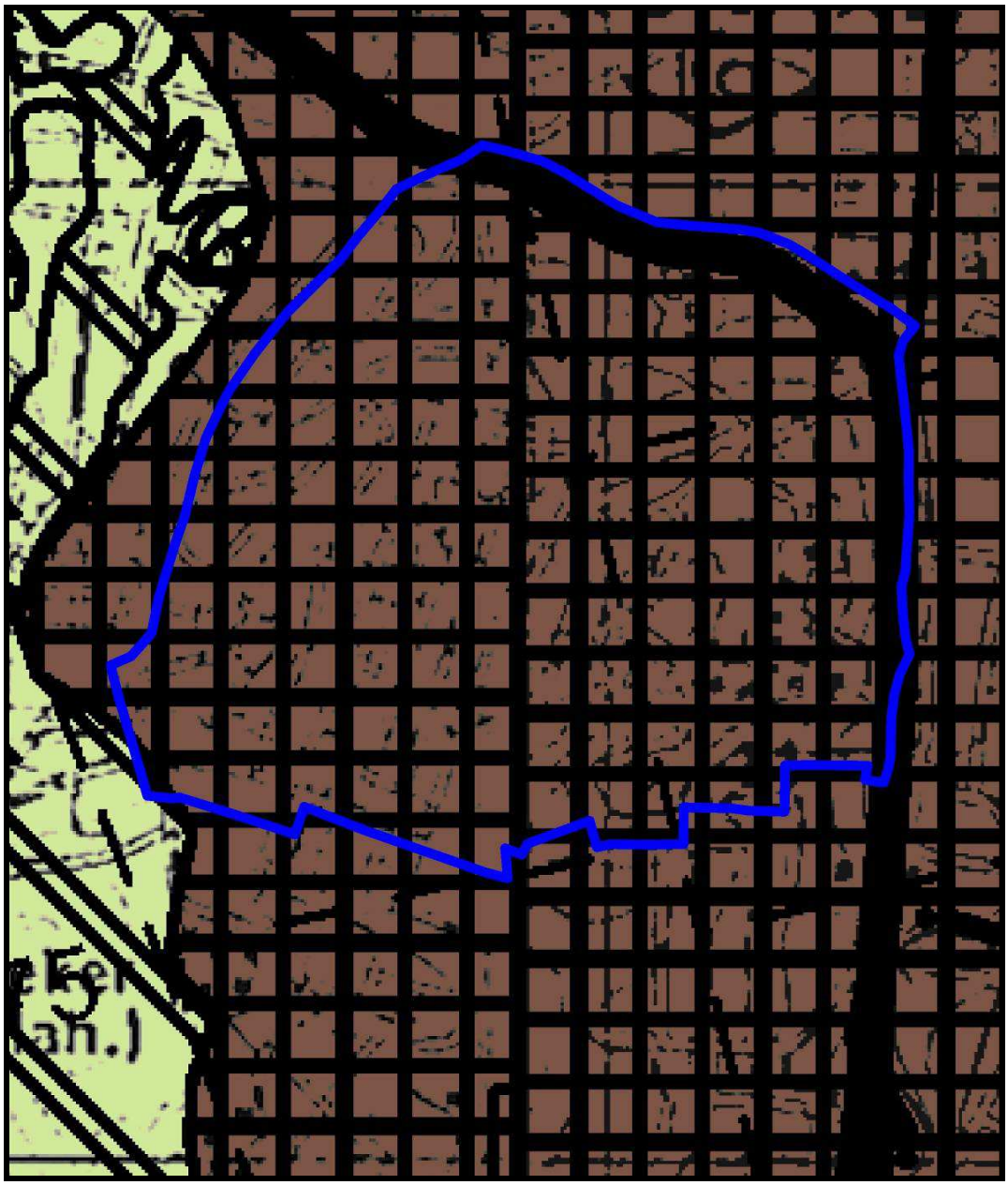
4.3.1. Üst Ölçekli Planlar

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 1/100.000 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, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir."* denilmektedir (Şekil.4.6.).

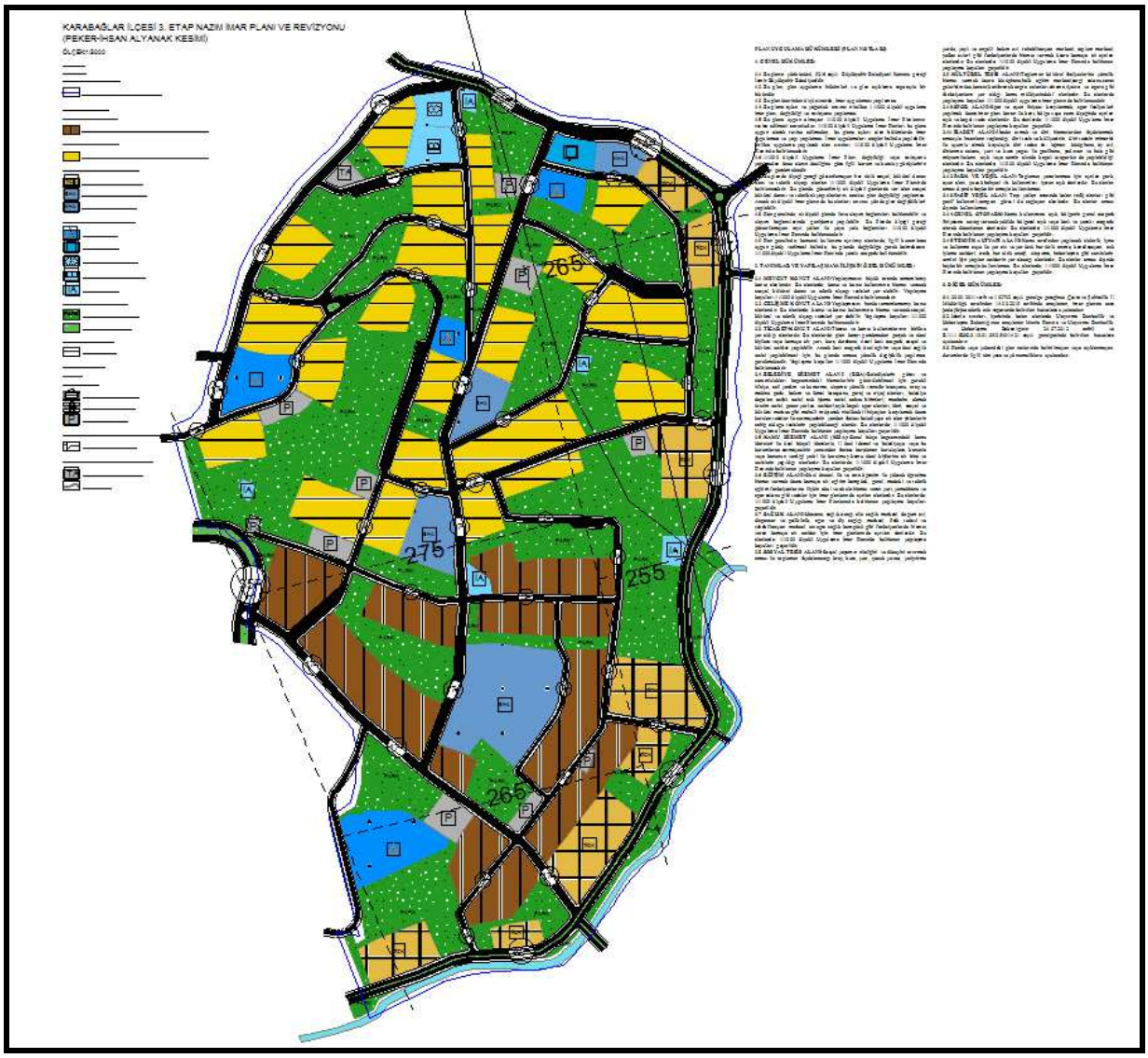
Şekil 4.6. 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

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 **"1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı"**nda ise planlama alanı, **"Kentsel Yerleşik Alan"** 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. (Şekil 4.7.).



Şekil 4.7. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

Karabağlar İlçesi'ndeki nazım imar planı çalışmalarının üçüncü etabı olan Karabağlar 3. Etap (Peker-İhsan Alyanak Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda, kuzeyde 4951 sokak, doğuda Sırrı Atalay Caddesi, güneyde Gaziemir İlçesi Aktepe-Emrez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı, batıda İzmir-Karabağlar İlçesi 1-A Nolu Riskli Alan Sınırı ve 4957 sokak ile sınırlanan yaklaşık 87 hektarlık alanda hazırlanarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2017 tarih ve 05.1249 sayılı kararı ile onaylanmıştır (Şekil 4.8).



Şekil 4.8. Karabağlar 3. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu (Peker-İhsan Alyanak Kesimi)

Söz konusu nazım imar planı ile; yıllardan beri bu alanda süregelen üst ölçekli plan eksikliği sorunu çözümleyebilmek ve bölgenin planlı gelişimi sağlamak, planlama alanındaki 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda bölgeye ilişkin öngörülen plan ana kararlarının, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına aktarılarak mekansal

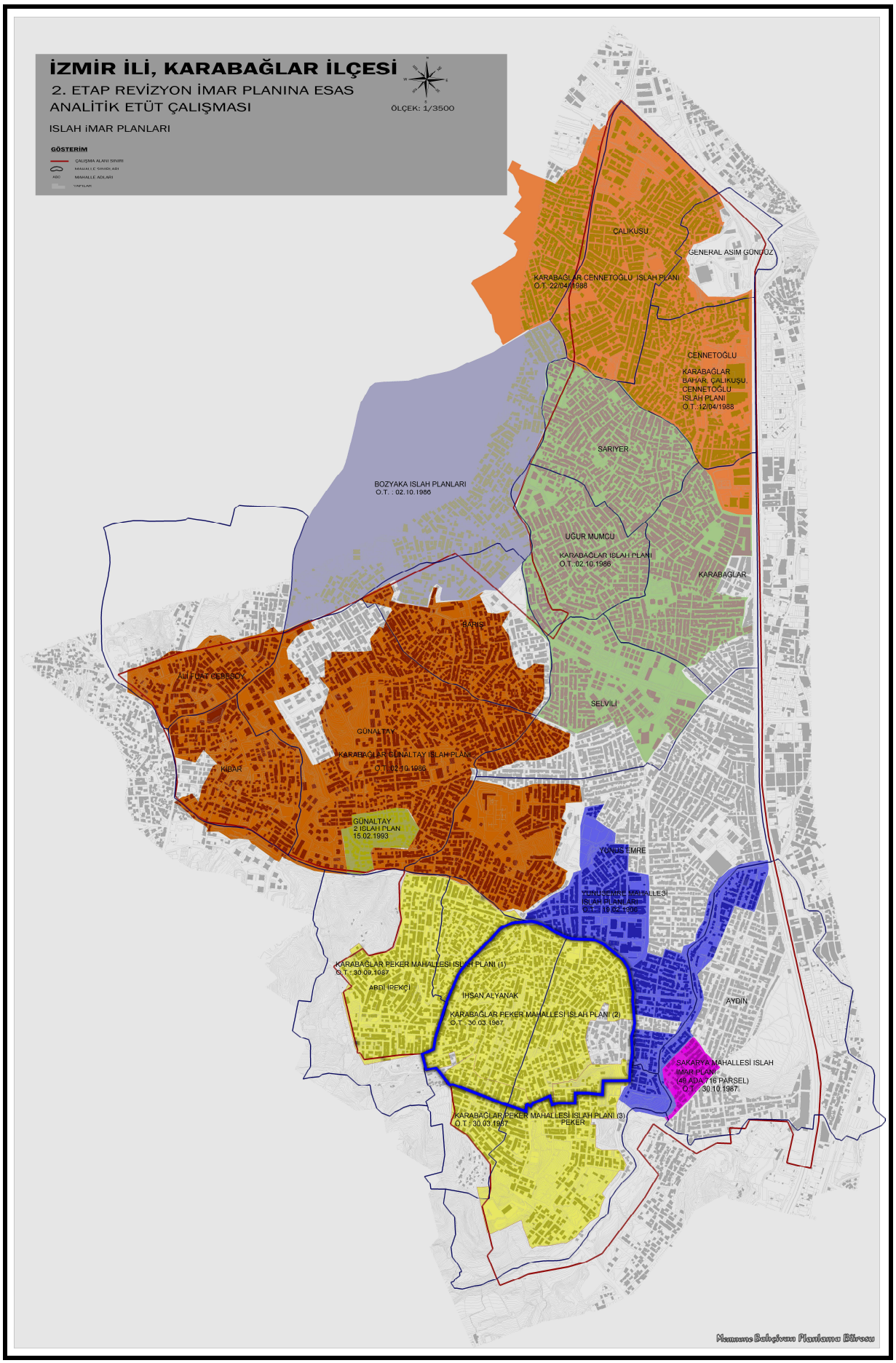
süreklilik ve planlama hiyerarşisini sağlamak amaçlanmıştır.

Nazım imar planının temel hedefleri; Karabağlar ve çevresinde yaşanan hızlı kentleşmenin, parçacı ve sektörel planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kentselleşmenin kontrollü gelişmenin sağlanması ve gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ulaşım şemasının güçlendirilerek bölgeye erişilebilirliğin arttırılmasının sağlanması, kentsel yaşam kalitesinin ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının arttırılması ve alanın planlı gelişmesinin sağlayarak sağlıklı bir fiziki yapıya kavuşturulması olarak belirlenmiştir.

Planlama alanında nüfus, yaklaşık 33000 kişi olarak hesaplanmıştır. Planlama alanının güneyindeki bölgede 1/1000 ölçekli imar planından gelen sosyal teknik altyapı alanları korunmuş, kuzeydeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmayan alanda ise mevzuattaki erişilebilirlik kriterleri dikkate alınarak sosyal teknik altyapı alanları belirlenmiştir. Alanın güneyinde yerleşik konut alanları, kuzeyinde gelişme konut alanları, Sırrı Atalay Caddesi boyunca ticaret-konut alanları yer almaktadır.

4.3.2. Islah İmar Planları

Planlama alanında 30.03.1987 onay tarihli Karabağlar Peker Islah Planı bulunmaktadır. Bölgede 2981 sayılı İmar Affı Yasası Kapsamında işgalci durumunda olan vatandaşların tapularına kavuşması için ıslah planları yapılmış, ancak, ıslah imar planları yapılırken sosyal teknik alt yapı ihtiyaçları dikkate alınmamıştır.

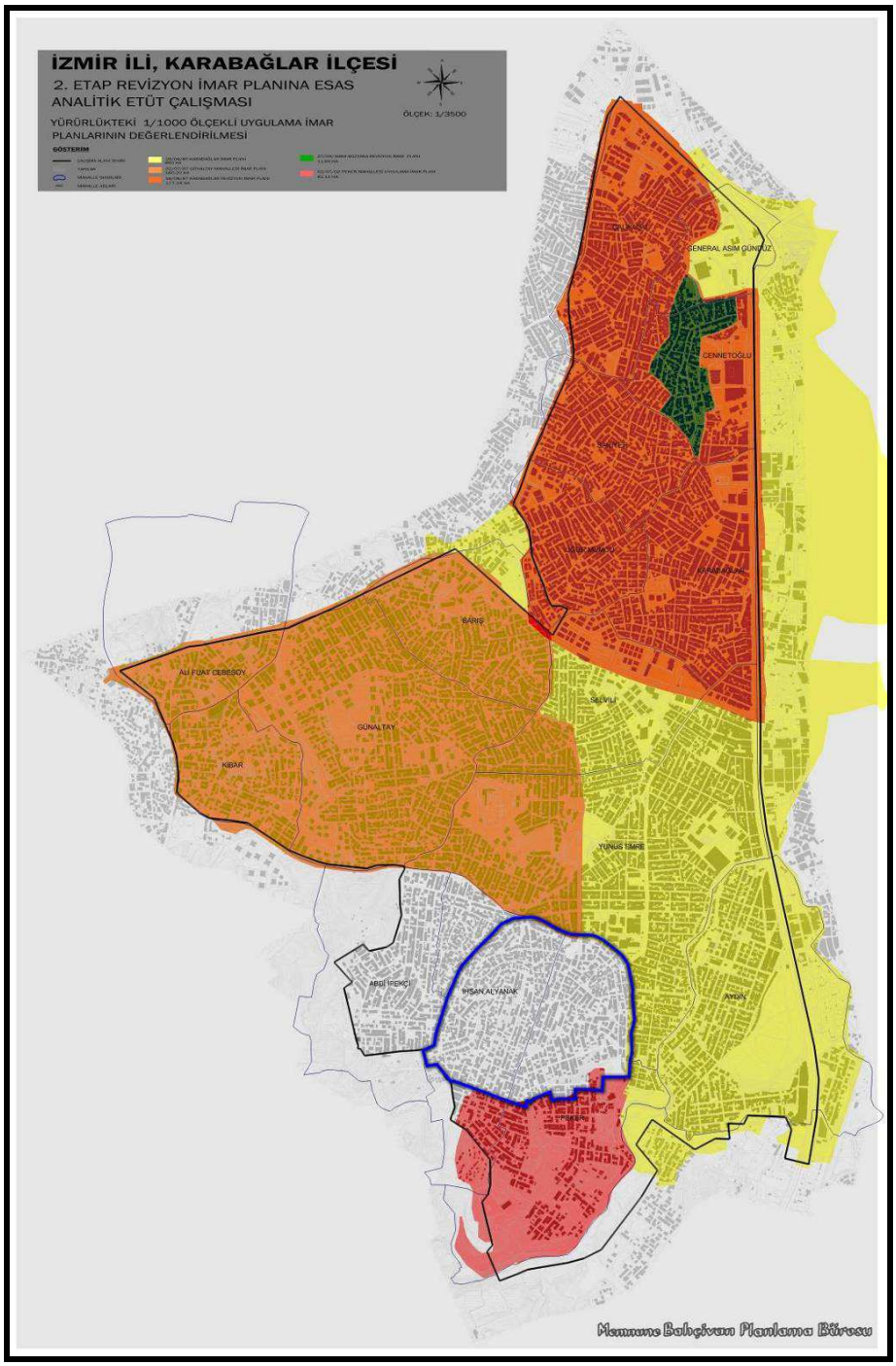


Şekil 4.9. Islah İmar Planları

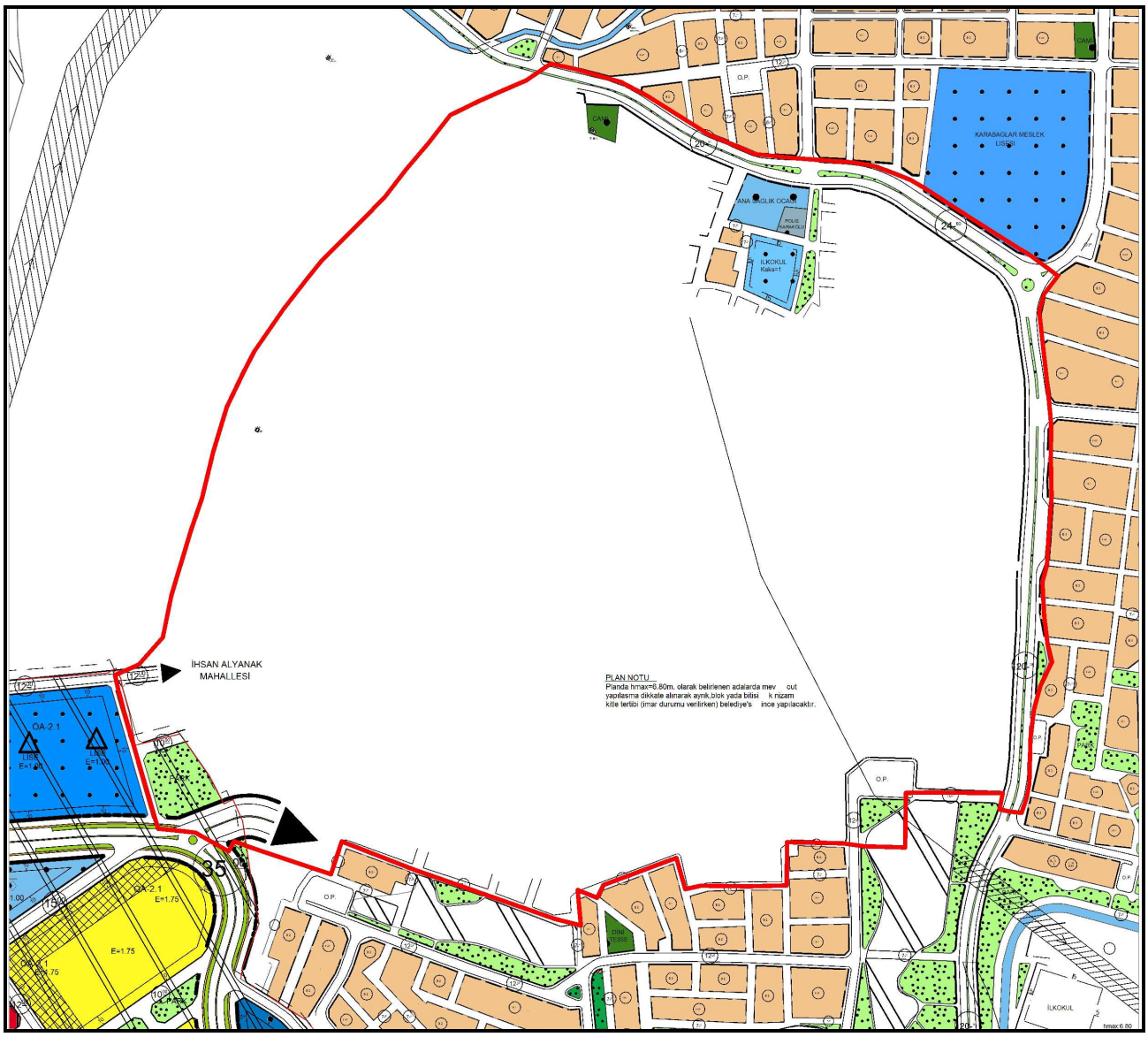
4.3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 05.06.1997 yılında onaylanan jeolojik-jeoteknik etütte planlama alanı jeolojik yapı yasaklı alan olarak belirlendiğinden imar planı bulunmamaktadır.

Islah parsellerin üzerinde yapılaşmış kaçak yapılar bulunmaktadır. (Şekil 4.10.) (Şekil 4.11.).



Şekil 4.10. Yürürlükteki Uygulama İmar Planı Sınırı



Şekil 4.11. Yürürlükteki Uygulama İmar Planı

Planlama Alanının kuzeyinde,

39791 ada 1 parsel, Konak Belediye Meclisi'nin 29.06.1990 gün ve 2290/2384 sayılı kararı ile uygun görülen, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 05.12.1990 gün ve 2547/12783 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğinde Cami alanı olarak belirlenmiştir.

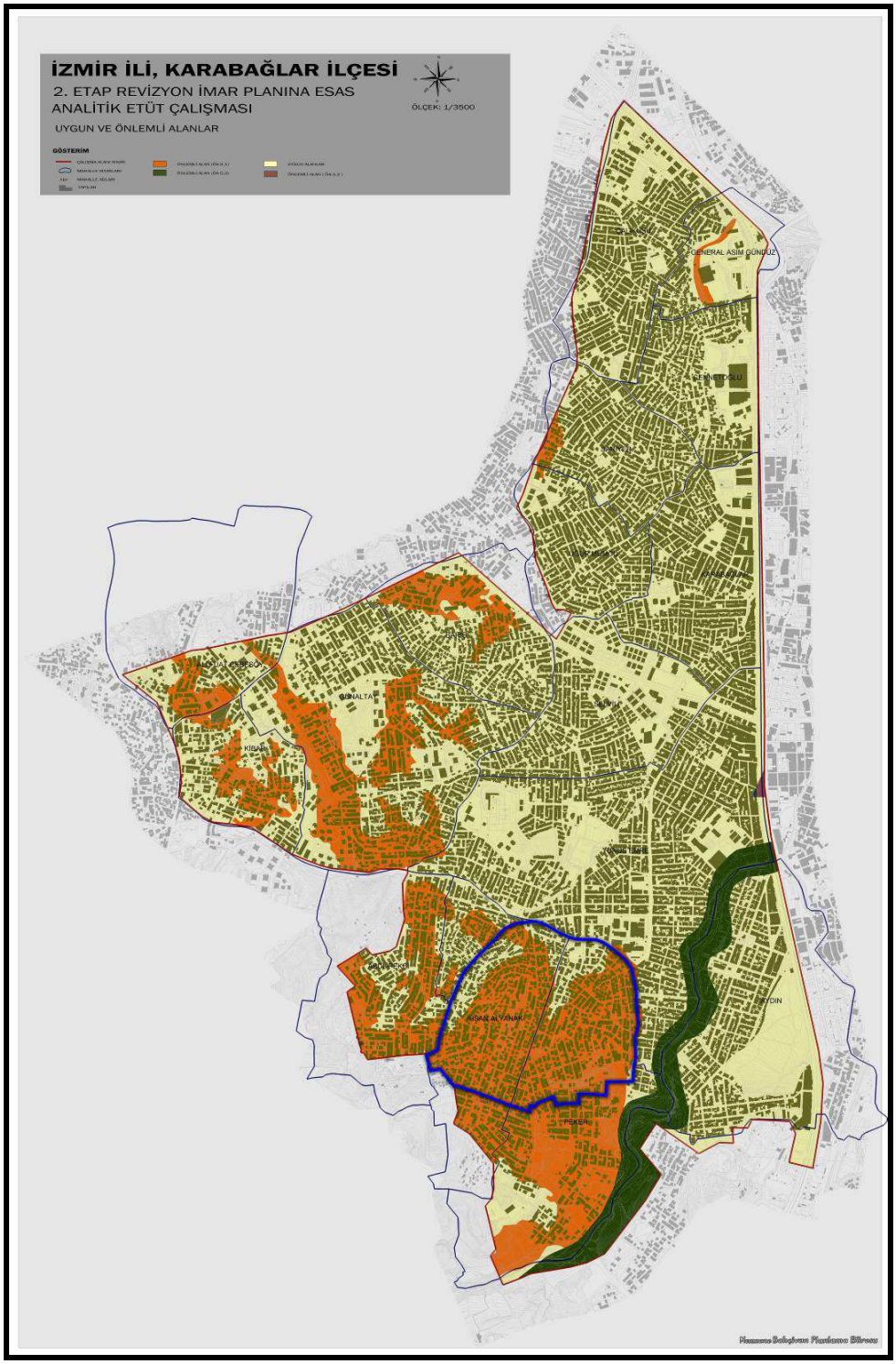
3441 ada 313 parsel, Konak Belediye Meclisi'nin 27.04.1998 gün ve 1320/1414 sayılı kararı ile uygun görülen, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.12.1998 gün ve 1733/12173 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğinde Okul, Karakol yeri ve Ana Sağlık Ocağı belirlenmiştir.

Planlama alanını da kapsayan bölgede yapılan jeolojik-jeoteknik etüdler doğrultusunda alanın jeolojik sakıncalı alandan çıkarılıp, önlemli alan olarak belirlenmiş olmasından ve planlama alanın batısında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkisindeki 540 hektarlık riskli alanın yaklaşık 101 hektarlık kısmında onayladığı imar planı ile öneri uygulama imar planı arasında uyumun sağlanabilmesi bölgede imar planı yapılması zorunluluğunu da ortaya çıkarmıştır.

5. PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL OLUŞUMU, ANALİZ VE ARAZİ KULLANIŞI

5.1. Jeolojik Yapı

Planlama alanını da kapsayan bölgede yapılan jeolojik-jeoteknik etüdler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 21.11.2011 gün ve 105014 sayılı yazısıyla onaylanmıştır (Şekil 5.1.).



Şekil 5.1. Uygun ve Önlemli Alanlar

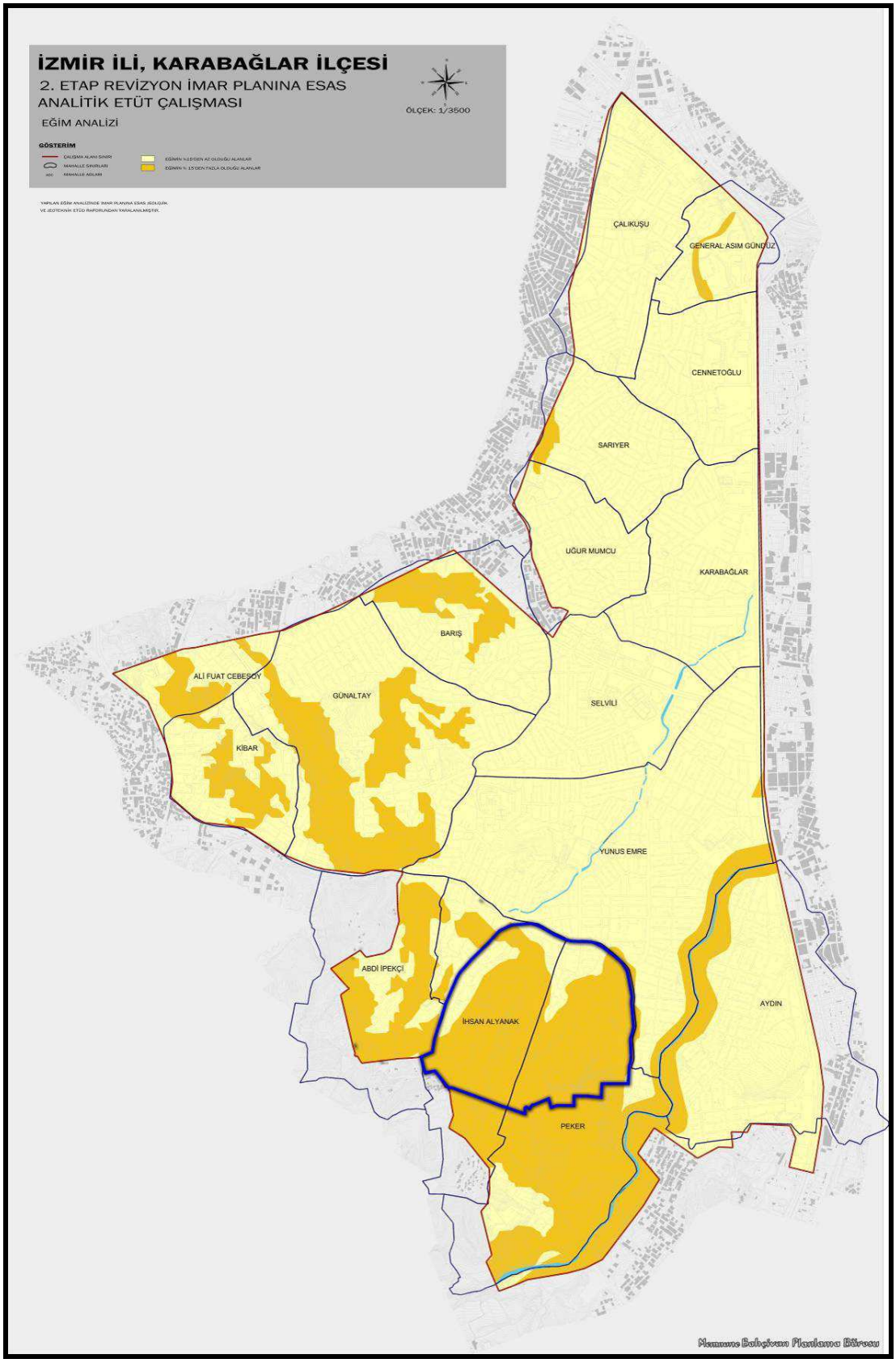
Yapılan etüd çalışması sonucunda inceleme alanının büyük bir bölümü **“Önlemli Alan-2.1 (ÖA-2.1)”** iken, bir bölümü **"Uygun Alan"** olarak değerlendirilmiştir (Şekil 5.1.).

Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar; topografik eğimin ≥ %10’dan fazla eğime sahip kesimler, 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.

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.

5.2. Topografik Yapı

Planlama alanı geneli eğim %15 üzerinde olup, özellikle planlama alanının kuzey-kuzey doğu kısmında Sırrı Atalay Caddesi ve 4951 sokağa doğru eğim azalmaktadır (Şekil 5.2.).



Şekil 5.2. Eğim Durumu

5.3. Nüfus Yapısı ve Yoğunluğu

2013 yılı TÜİK verilerine göre planlama alanındaki mevcut nüfus 16328 kişidir. Aşağıdaki veriler, İzmir Büyükşehir Belediyesi, Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü, Numarataj biriminden alınmıştır.

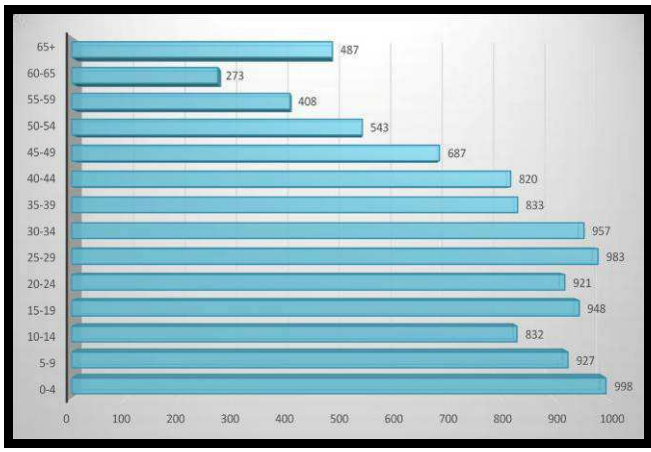
Tablo 5.1. Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı:

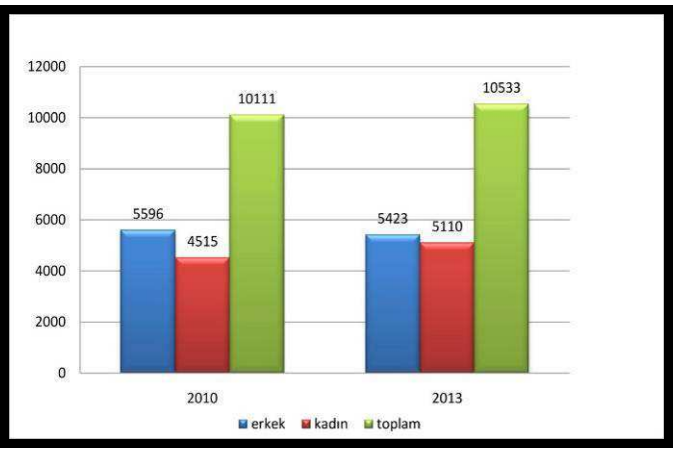
	Bağımsız Birim Sayısı	Nüfus	Planlama alanına giren kısım (ha)
Peker	2275	7326	23.9
İhsan Alyanak	2910	9370	26.1
TOPLAM	**5185**	**16969**	**50**

Mahalle nüfuslarına ilişkin aşağıda yer alan grafik ve tablolar ise, mahalle bütündeki 2013 yılına ait kadın-erkek nüfusunun yaş dağılımını ve 2008 ile 2013 yıllarındaki kadın-erkek nüfusunu göstermektedir.

Peker Mahallesi yaklaşık 64.31 ha ve nüfusu 11.521 kişi (179,14 kişi/ha)' dır. Ancak, mahallenin yaklaşık 23.8 ha kısmı çalışma alanı içerisindedir ve nüfus bu alan üzerinden hesaplanmış olup, 7326 kişi (307 kişi/ha)'dır. Mahallede genç nüfusun yoğun olduğu dikkat çekmektedir (2010 ve 2013 nüfusları çalışma alanına göre orantılanarak hesaplanmıştır).

Tablo 5.2. Peker Mahallesi Nüfus Piramidi-2013, Toplam Nüfus Sayısı 2010-2013

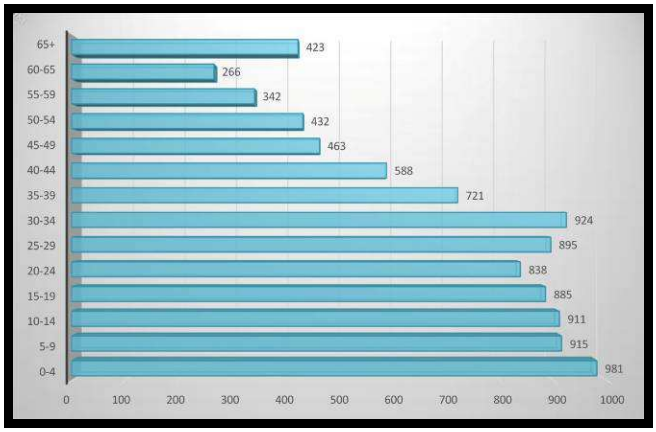


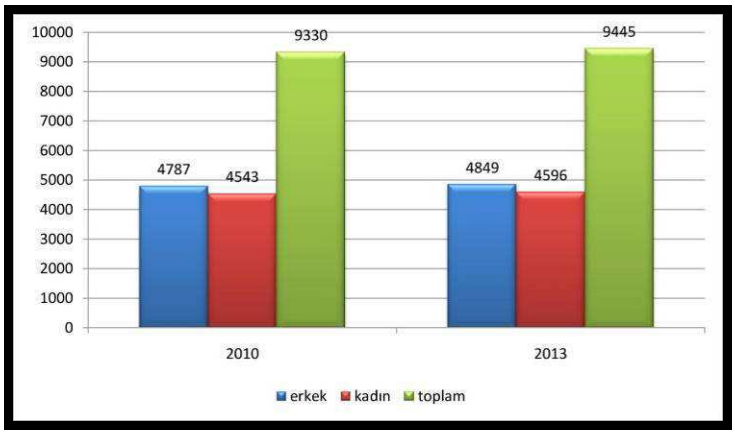


İhsan Alyanak Mahallesi yaklaşık 42.96 ha ve nüfusu 11142 kişi (259,35 kişi/ha)' dır. Ancak, mahallenin 26.1 ha kısmı çalışma alanı içerisindedir ve nüfus bu alan üzerinden hesaplanmış olup, 9370 kişi (360 kişi/ha)'dır. Mahallede 0-4 yaş grubunun yoğun olduğu görülmektedir (2010 ve 2013 nüfusları çalışma alanına göre orantılayarak hesaplanmıştır).

İhsan Alyanak Mahallesi Kadın, Erkek ve Toplam Nüfus Sayısı 2010-2013

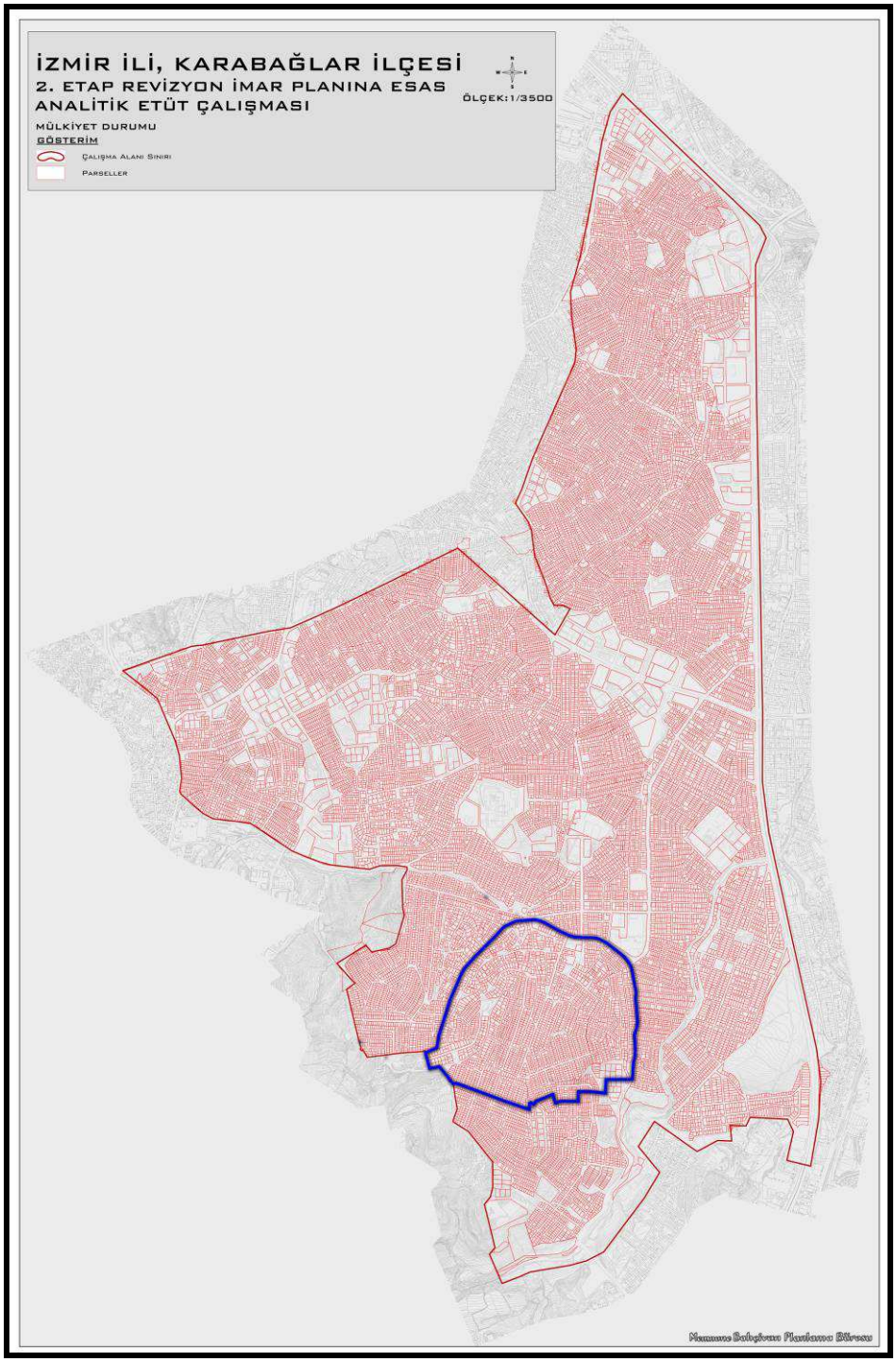
Tablo 5.3. İhsan Alyanak Mahallesi Nüfus Piramidi-2013, Toplam Nüfus Sayısı 2010-2013





5.4. Mülkiyet Yapısı

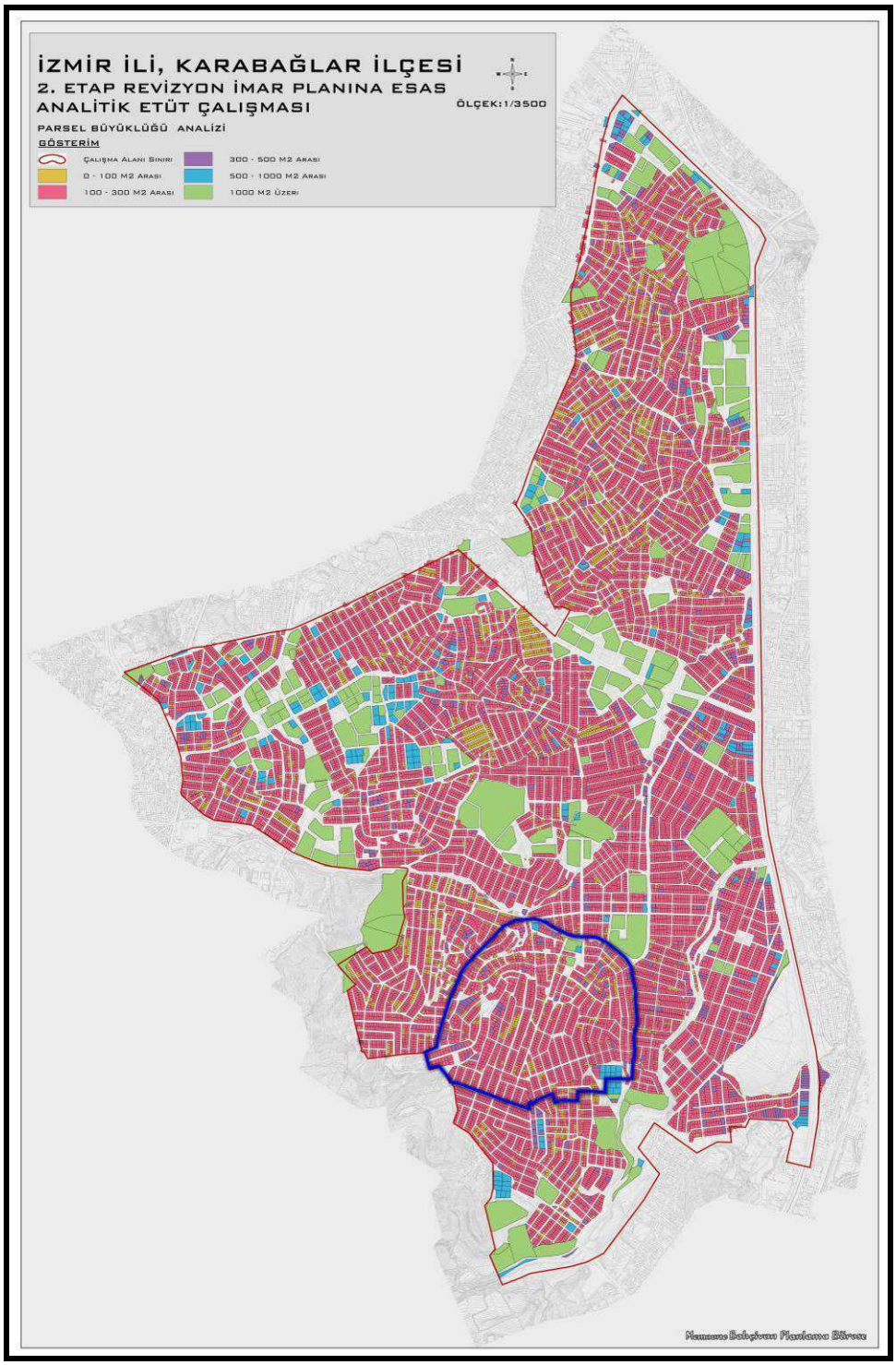
Mülkiyet durumu planlama aşamasında dikkate alınmıştır. Planlama alanındaki taşınmazların çoğunluğu özel mülkiyete ait olup, çok az kısmı kamuya aittir. Hazine mülkiyetindeki taşınmazlar imar planlarında eğitim alanı, resmi tesis, sağlık ocağı ve imar planı bulunmayan bölgede bulunduğu görülmektedir. Alanda imar planı olmamasına rağmen hâlihazırda bulunan cami alanlarının yapıldığı mülkiyetler çeşitli derneklere aittir. (Şekil 5.3.).



Şekil 5.3. Mülkiyet Durumu

5.5. Parsel Büyüklükleri

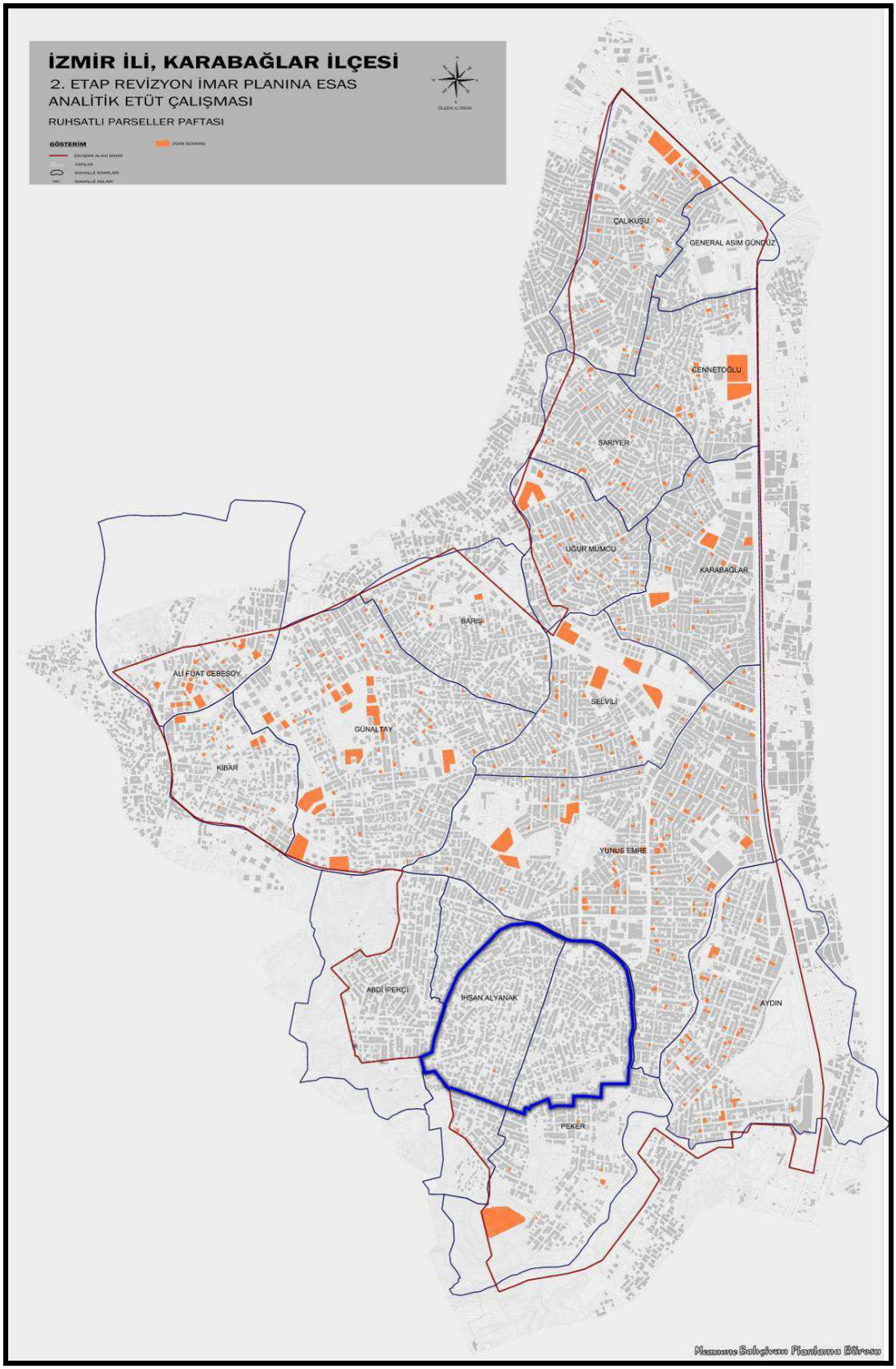
Planlama alanındaki parseller büyüklükleri açısından değerlendirildiğinde; 100-300 m^2 arası büyüklüğe sahip parsellerin çoğunlukta olduğu görülmektedir. Planlama alanında 1000 m2 üzeri büyüklüğe sahip parsellerin olduğu gözükse de kamu kullanımlarının olduğu alanlar olup sayı bakımından azdır (Şekil 5.4.).



Şekil 5.4. Parsel Büyüklükleri

5.6. Ruhsat Durumu

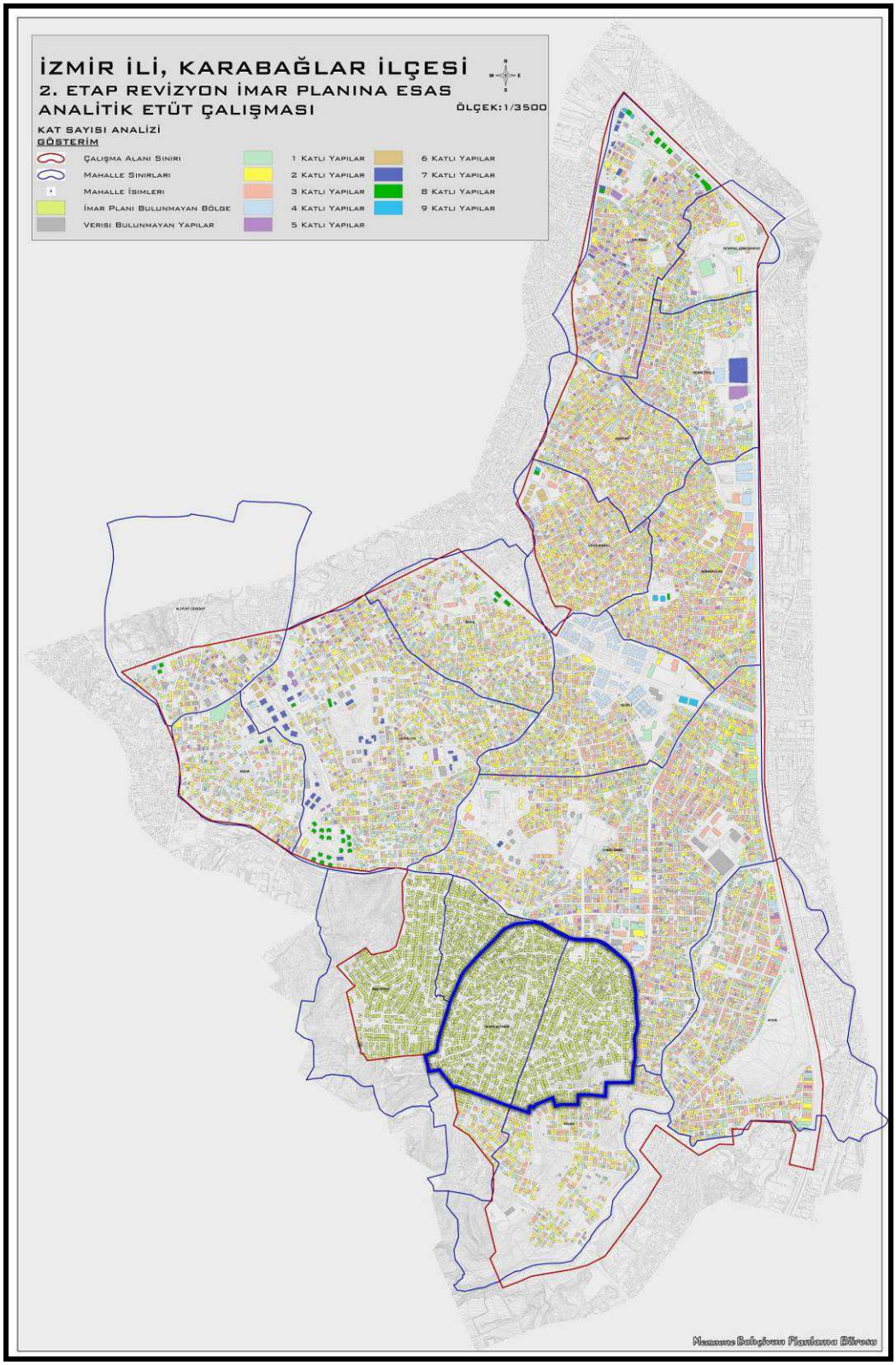
Planlama alanındaki yapıların ruhsatları bulunmamaktadır (Şekil 5.5.).



Şekil 5.5. Ruhsat Durumu

5.7. Bina Kat Sayıları

Yerinde yapılan çalışmalar sonucu planlama alanında imar planı bulunmamasına rağmen kaçak yapılaşmanın yoğun olarak bulunduğu ve kat adetlerinin 1,2,3 katlarda yoğunlaştığı tespit edilmiştir. Planlama alanında yapılan yapılar kaçak yapıldıklarından kat yükseklikleri değerlendirmeye alınmamıştır (Şekil5.6).

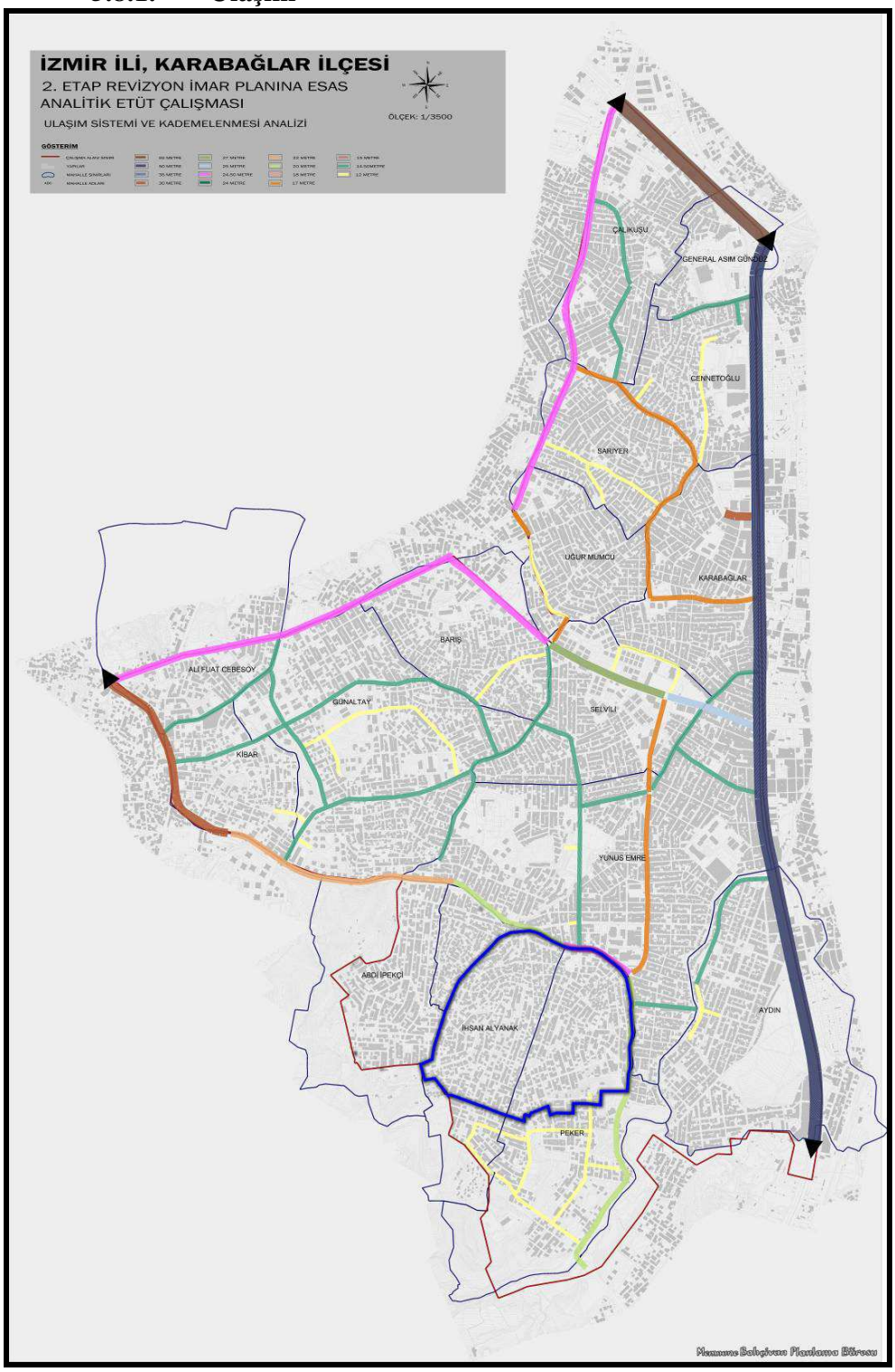


Şekil 5.6. Kat Adetleri

5.8. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

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

5.8.1. Ulaşım



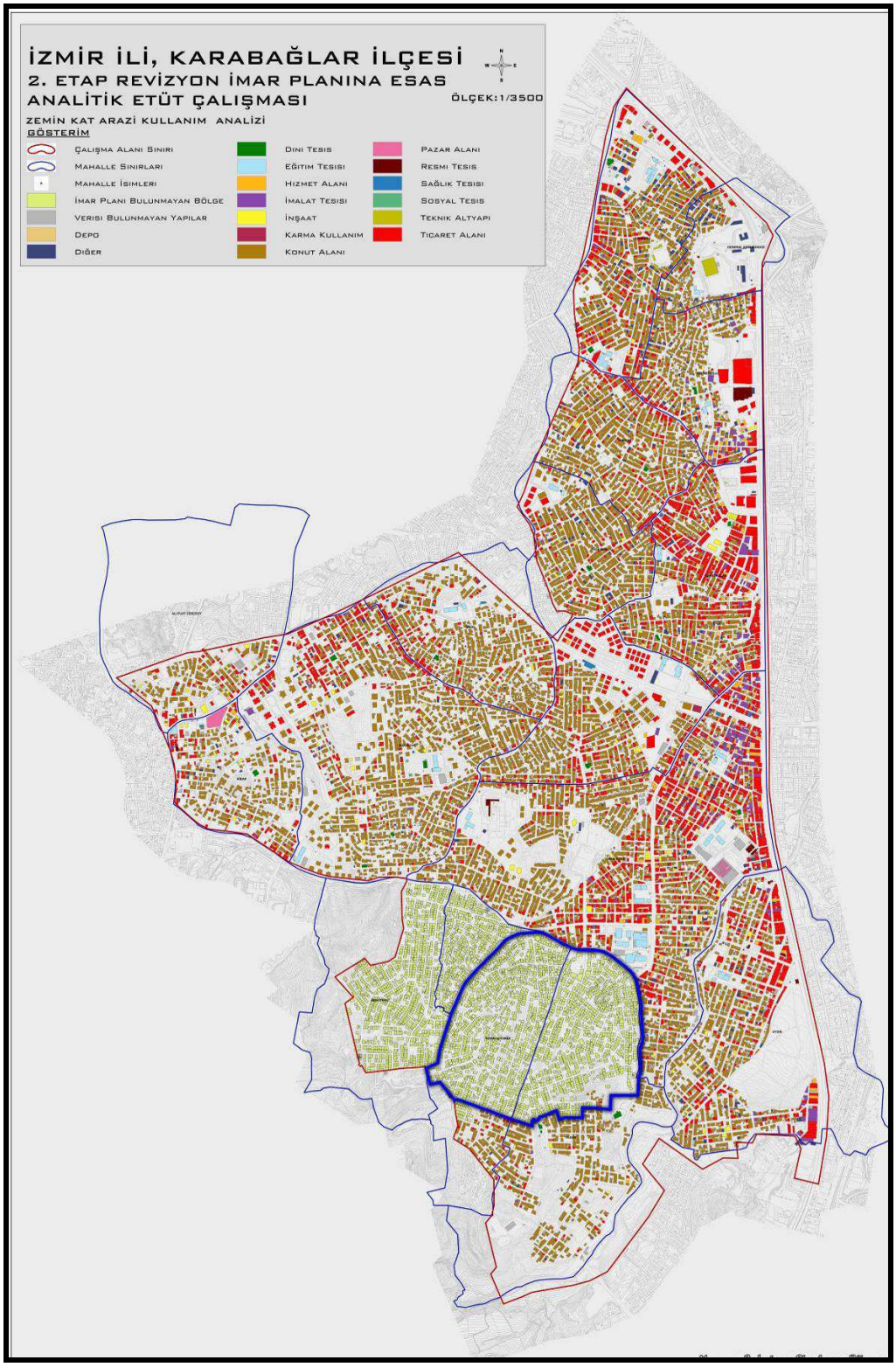
Şekil 5.7. Yol Kapasitesi ve Yolların Kademelenmesi

Planlama alanı ulaşım açısından değerlendirildiğinde en önemli aks, alanının doğusunda yürürlükteki planda 20.00 m. olarak belirlenen Sırrı Atalay Caddesi olup, Uzundere üzerinden geçerek Gaziemir ilçesi ile bağlantı sağlamaktadır. (Şekil 6.1.).

Planlama alanında her ne kadar imar planı olmasa da, ıslah planı ile oluşan kadastral yollar alanda ulaşım ağını oluşturmuştur. Sokaklar çok dar ve ulaşılabilirlik çok düşüktür.

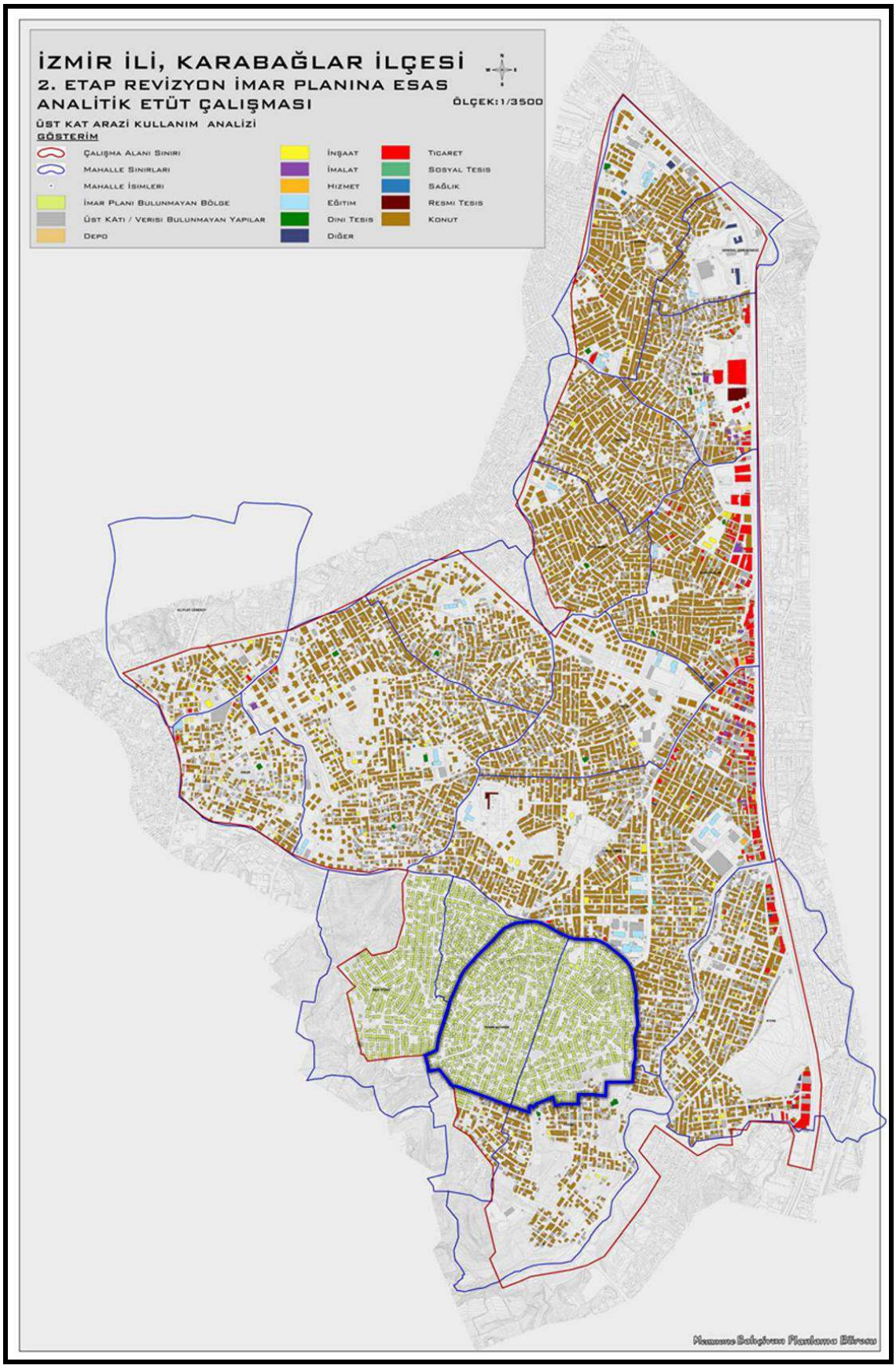
5.8.2. Mevcut Konut Alanları

Planlama alanında imar planı olmadığından, ruhsatlı yapı bulunmamaktadır. Kaçak yapılaşmanın bulunduğu alanda günü birlik ihtiyaçlar konut altı ticaret olarak karşılandığı tespit edilmiştir. (Şekil 5.8.).



Şekil 5.8. Zemin Kat Arazi Kullanım Durumu

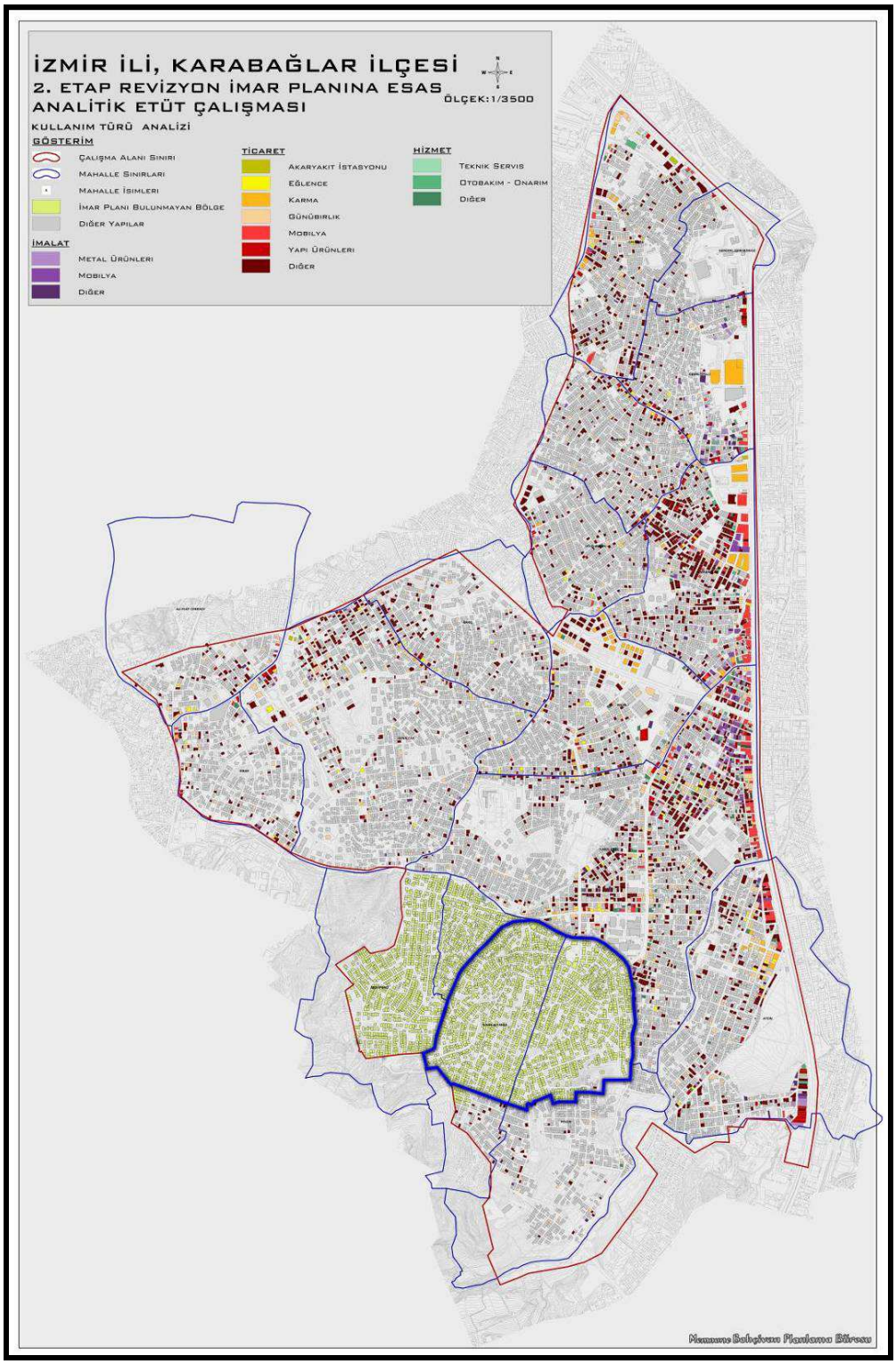
Yerinde yapılan arazi çalışmalarında üst kat arazi kullanım durumuna bakıldığında ise, yoğun olarak konut kullanımı mevcuttur (Şekil 5.9.).



Şekil 5.9. Üst Kat Arazi Kullanım Durumu

5.8.3. Ticaret Alanları

Planlama alanında ticari aktiviteler açısından özelleşmiş-uzmanlaşmış herhangi bir ticaret ve hizmet faaliyeti görülmemektedir. Cadde ve sokaklarda halkın günü birlik ihtiyacını karşılama amaçlı ticari birimler bulunmaktadır. (Şekil 5.10).

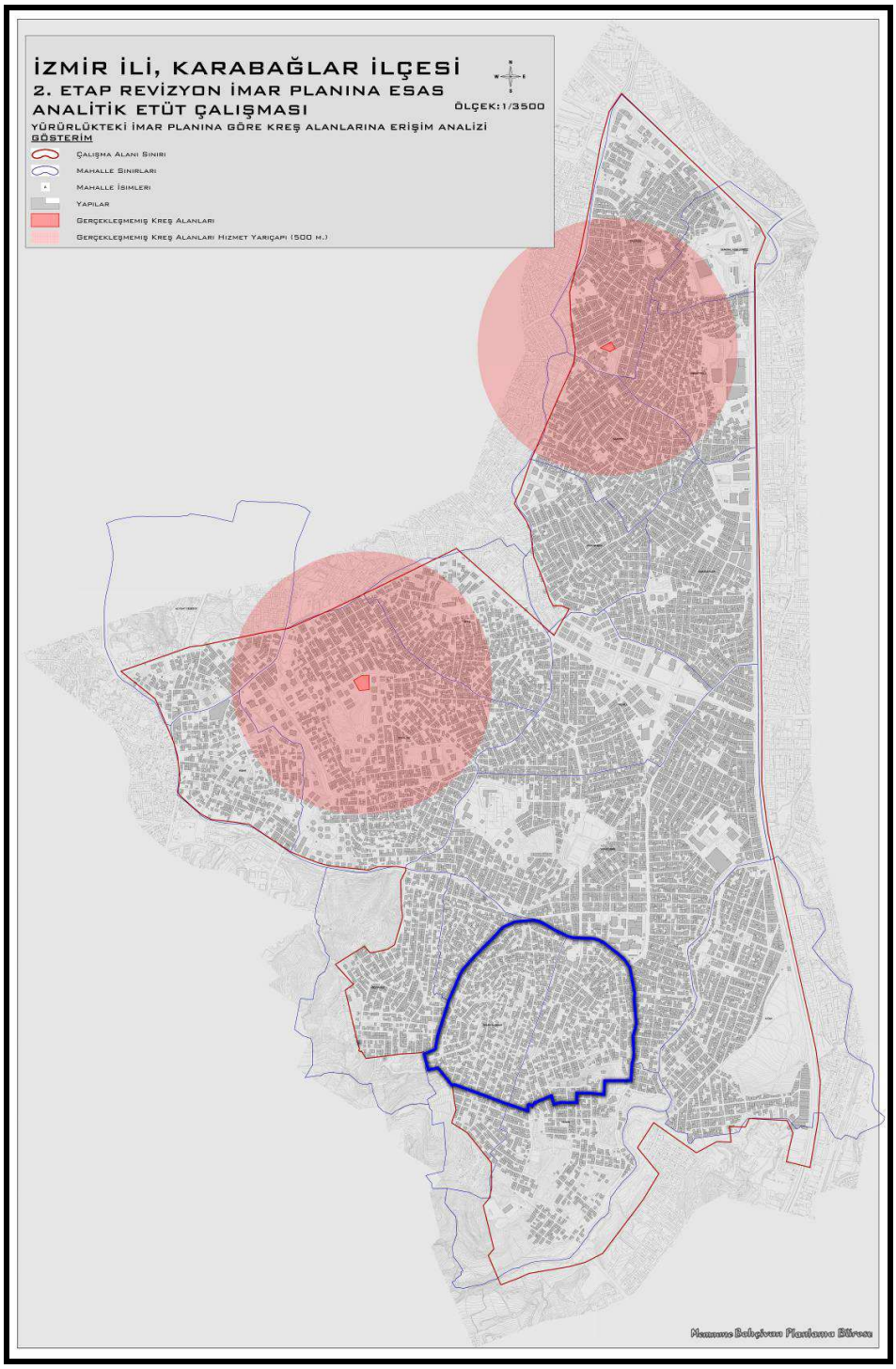


Şekil 5.10. Ticaret Türü Analizi

5.8.4. Sosyal Altyapı ve Sosyal Tesis Alanları

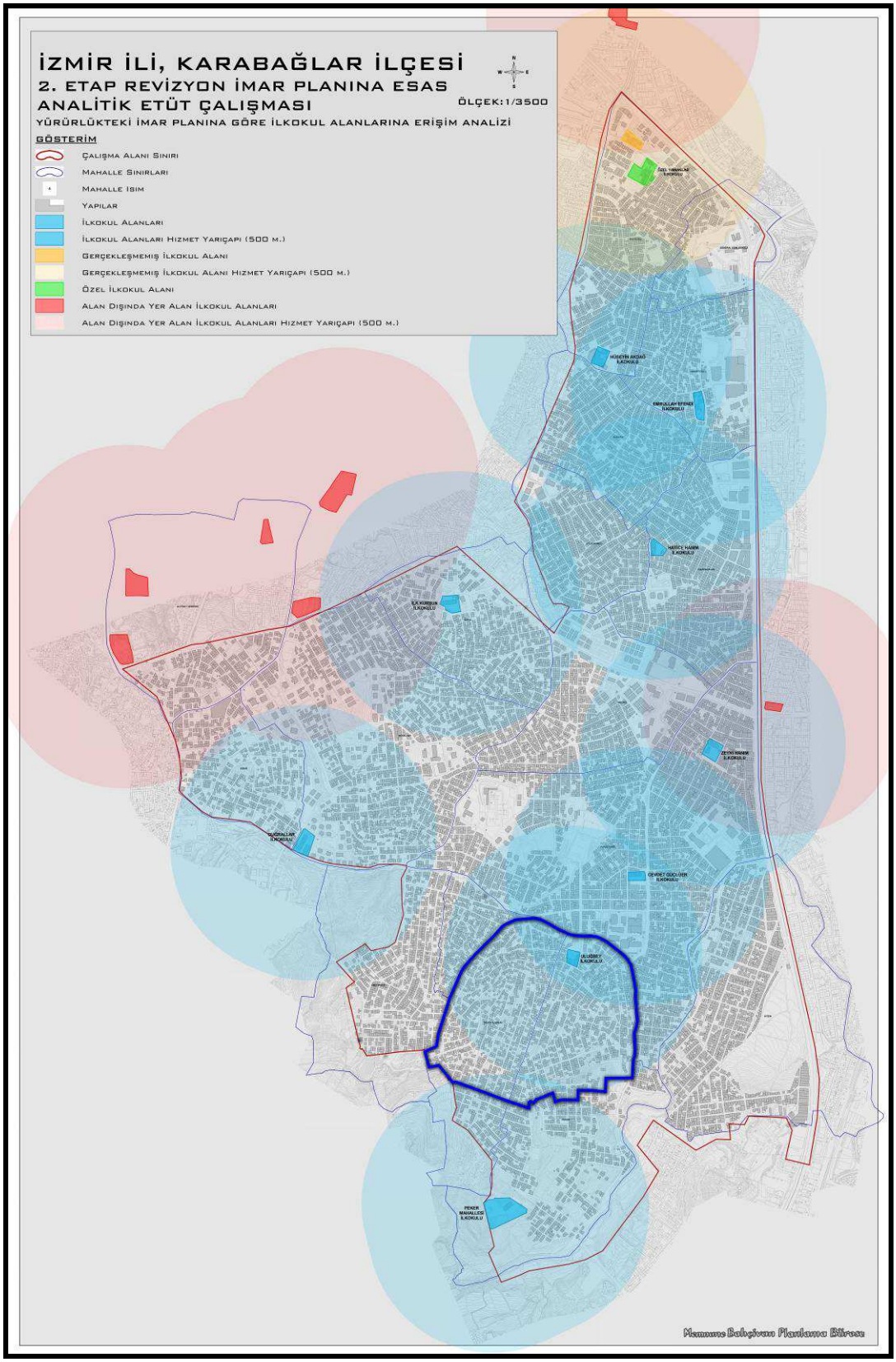
Planlama alanında yürürlükteki imar planına göre ilkokul alanı, sağlık ocağı ve cami alanı bulunmaktadır. İmar planı bulunmayan alanda 2 adet dernekler tarafından yaptırılmış cami bulunmaktadır.

Planlama alanı çevresinde bulunanlar da dikkate alındığında, mevzuatta 500 metre yürüme mesafesi şeklinde belirlenen erişilebilirlik standardına göre kreş alanı planlama alanı içinde bulunmamaktadır. (Şekil 5.11.).



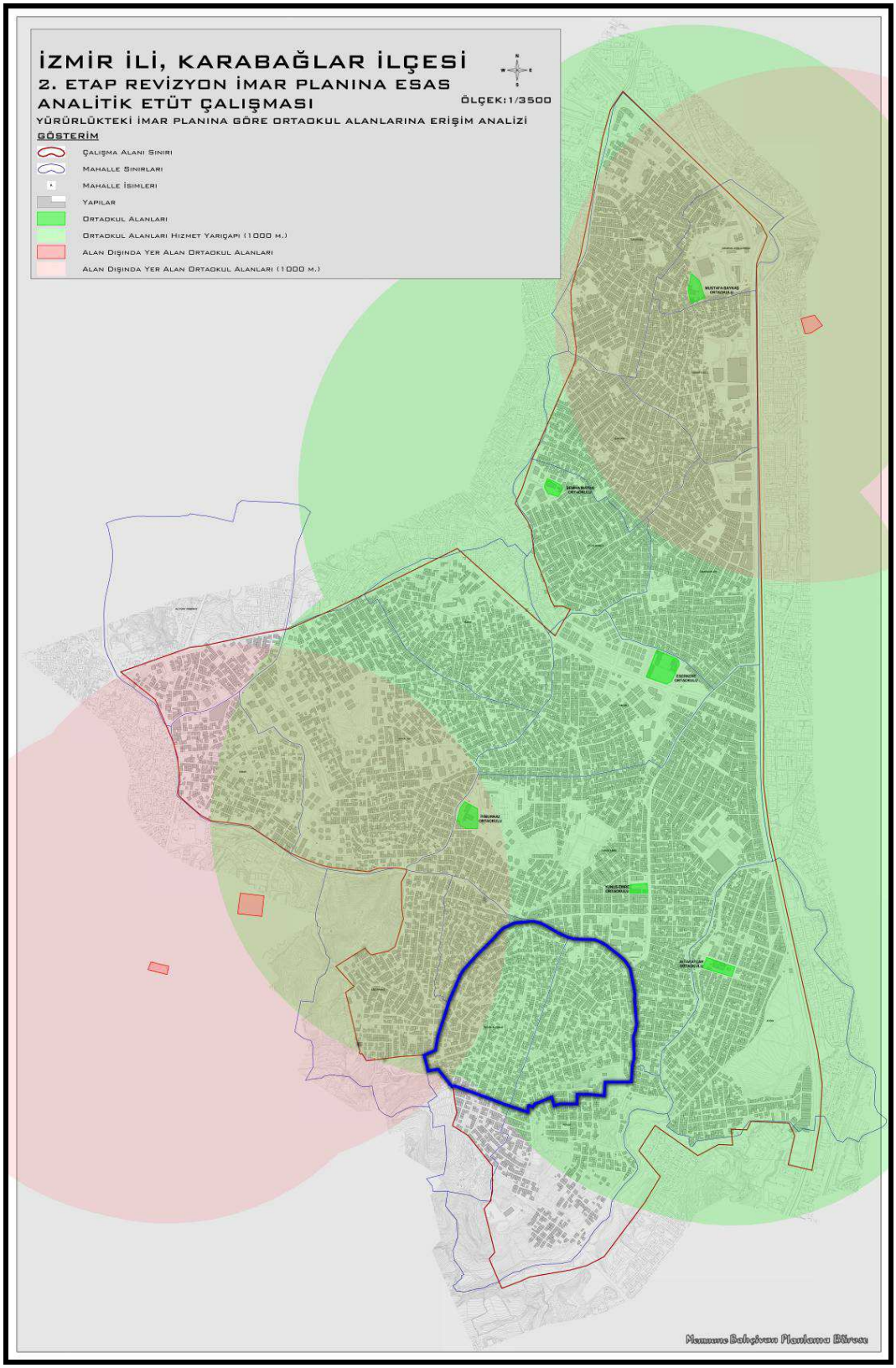
Şekil 5.11. Kreş Alanlarına Erişim

Planlama alanı çevresinde bulunanlar da dikkate alındığında, planlama alanı içerisinde mevzuatta 500 metre yürüme mesafesi şeklinde belirlenen erişilebilirlik standardına göre ilkokul alanı hizmeti almayan bölge güney batı bölgesindedir. (Şekil 5.12.).



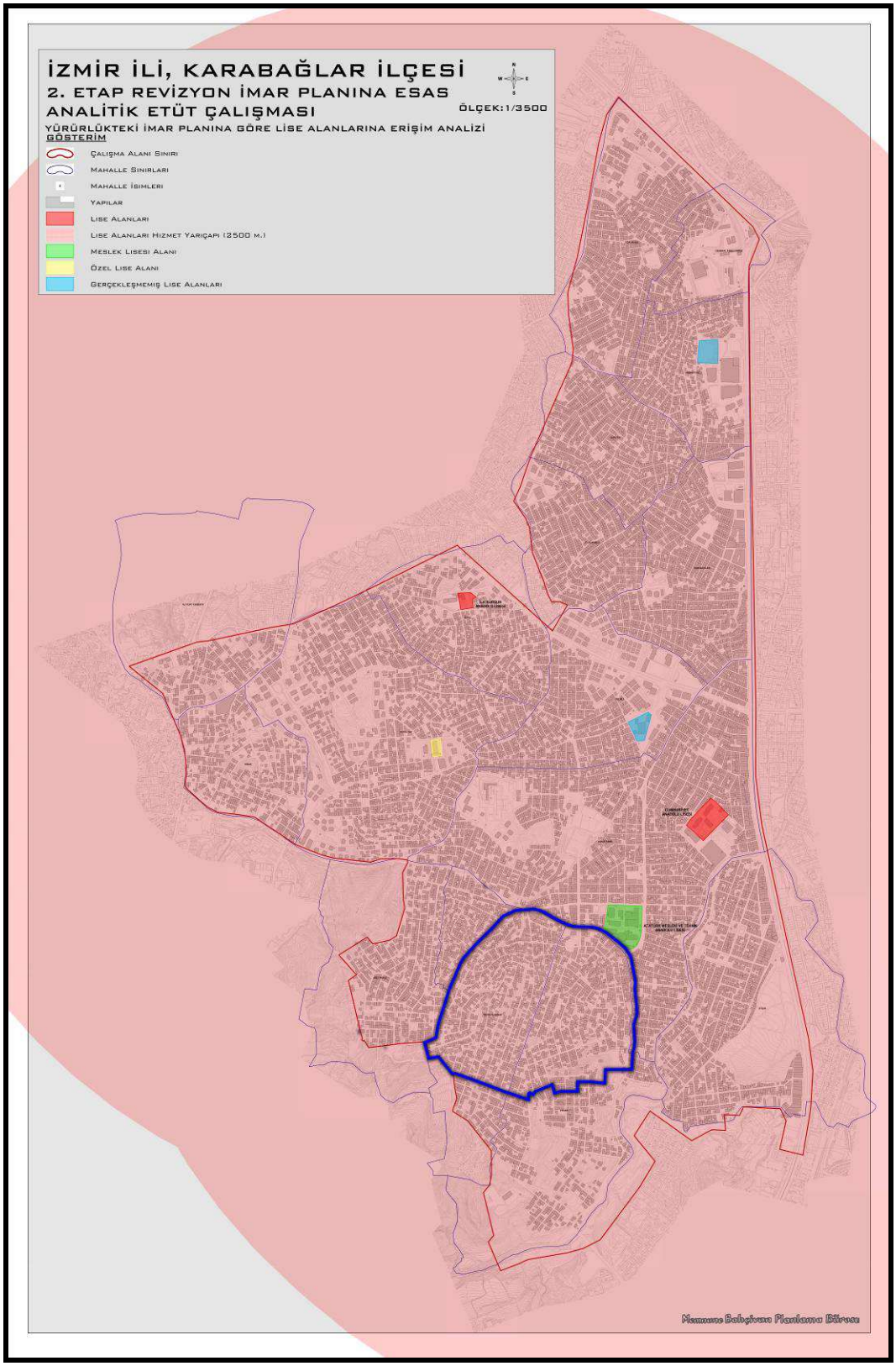
Şekil 5.12. İlkokul Alanlarına Erişim

Planlama alanı çevresinde bulunanlar da dikkate alındığında, mevzuatta 1000 metre yürüme mesafesi şeklinde belirlenen erişilebilirlik standardına göre ortaokul alanı hizmeti almayan bölge bulunmamaktadır. (Şekil 5.13.).



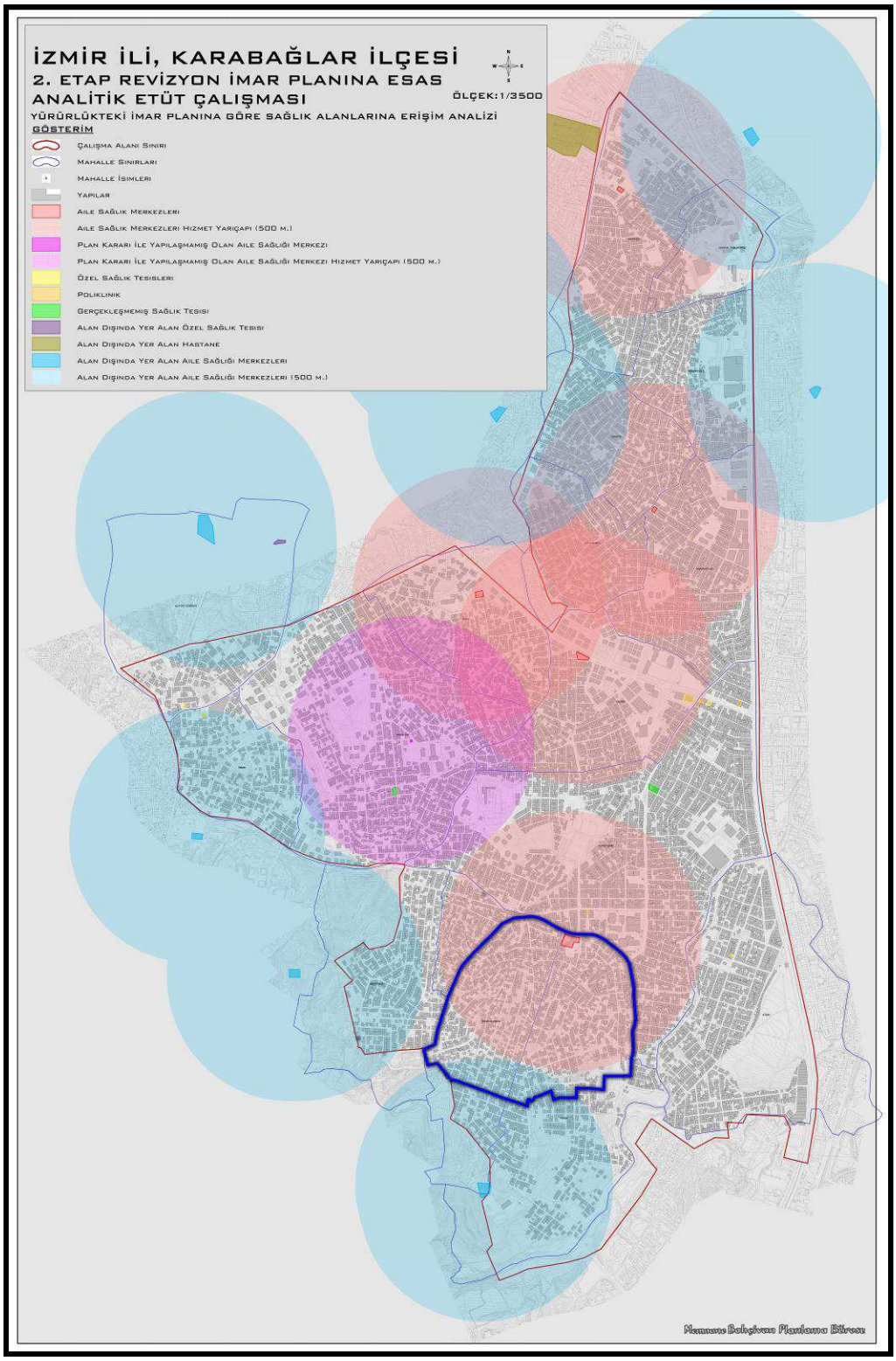
Şekil 5.13. Ortaokul Alanlarına Erişim

Mevzuatta 2500 metre yürüme mesafesi şeklide belirlenen erişilebilirlik standardına göre lise alanı hizmeti almayan mahalle bulunmamaktadır (Şekil 5.14.).



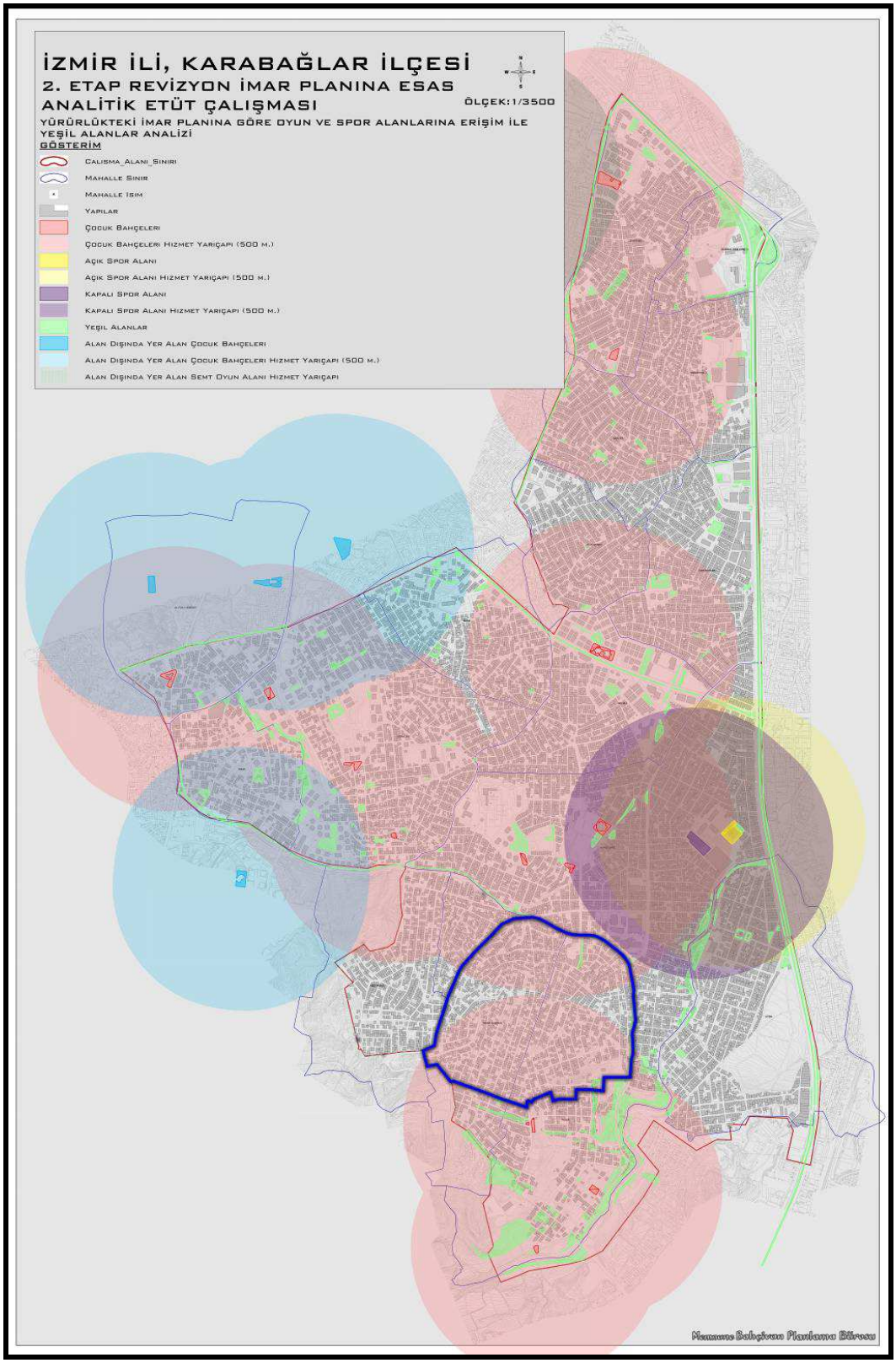
Şekil 5.14. Lise Alanlarına Erişim

Planlama alanının kuzey batısında yer alan İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi Atatürk Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin bölgesel nitelikte olması sağlık tesisi ihtiyacını karşılamaktadır. Ayrıca planlama alanın kuzeyinde bulunan aile sağlık merkezi planlama alanının büyük bir çoğunluğunun sağlık tesis alanı ihtiyacını karşılamaktadır (Şekil 5.15.).



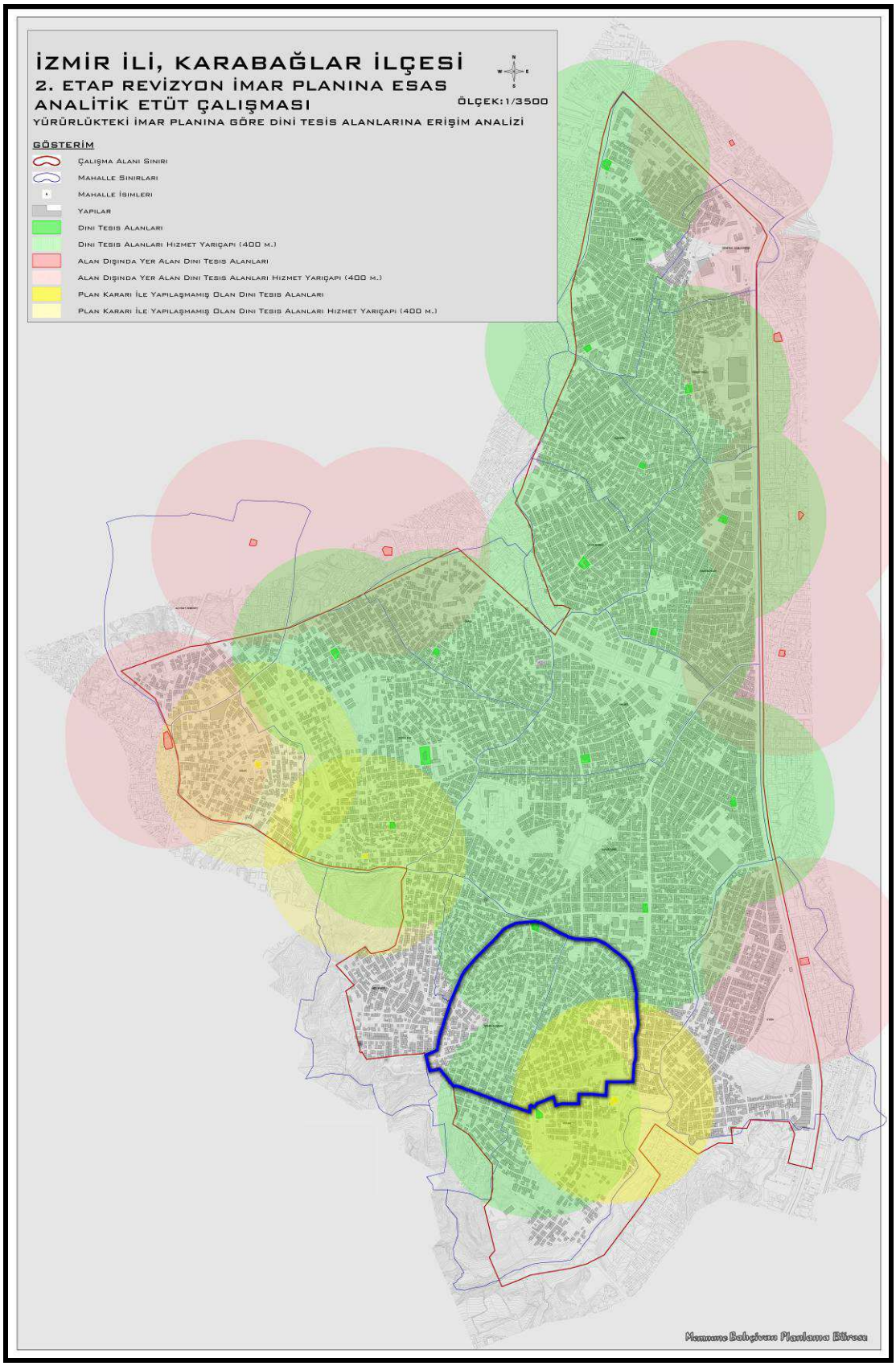
Şekil 5.15. Sağlık Tesislerine Erişim

Mevzuatta 500 metre yürüme mesafesi şeklinde belirlenen erişilebilirlik standardına göre, çocuk bahçeleri ve oyun alanı hizmetine alanın büyük bir bölümünün erişim alanı olarak sağlandığı görülmektedir (Şekil 5.16.).



Şekil 5.16. 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 5.17.).



Şekil 5.17. Cami Alanlarına Erişim

5.9. Sorun ve Potansiyeller

Planlama alanında elde edilen verilerin değerlendirilmesi sonucundaki tespit, sorun ve potansiyeller özetle aşağıdaki gibidir:

- Planlama alanında imar planının bulunmamasından dolayı, alanda ruhsatlı yapılaşma mümkün olmamıştır.
- Bölgedeki yapılaşma ıslah imar planlarına göre gerçekleştiği için, bölgede mevcut durumda sosyal ve teknik altyapı alanlarının yetersizliği dikkat çekmektedir.
- Planlama alanı ortalama 50 ha olup, alanda mülkiyetli alan toplam planlama alanının %65 ini, geriye kalan %35 lik terkli alan ise yolları oluşturmaktadır. Planlama alanında 1987 yılında yapılan Peker Mahallesi Islah Planı'nda mülkiyetlerden DOP kesintisi yapılmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre parsellerden ikinci kez kesinti yapılamayacağından, planlama alanında imar planı ile birlikte yönetmeliğin belirlemiş olduğu standartlarla göre eğitim, sağlık, sosyo kültürel vb. alanların belirlenmesinin önündeki en büyük engeldir.
- Planlama alanın kuzeyinde ilkokul alanı olmasına rağmen, analitik etütlerde de belirlendiği üzere alan çok engebeli olması ve erişebilirliliğin az olması planlama alanının güney batısında ilkokul alanı ayrılması gerekliliğini göstermektedir. Bununla birlikte ortaokulu ve lise alanı açısından erişebilirlikte sorun bulunmamaktadır.
- Kentsel yoksunluk, donatı alanlarının eksikliği ve mevcut konut yapılaşmasında fiziksel ya da teknik kalite eksikliğinden doğan sağlıksız koşullar bulunmaktadır.
- Planlama alanında ulaşım, kadastral yollardan oluşmakta olup, yollar dar ve arazinin engebeli oluşundan kaynaklı ulaşılabilirlilik açısından oldukça yetersizdir.
- Planlama alanının imar planı bulunmamasından dolayı teknik altyapı sorunlarının oluşmasına neden olmuştur.
- Planlama alanındaki enerji nakil hattı eşik oluşturmaktadır.
- Planlama alanının şehir merkezine yakınlığı, ulaşılabilirliği, yeni fuar alanına yakınlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 540 ha Riskli Alan'ın yaklaşık 110 ha kısmında yapmış olduğu plan ile bitişik olması bu alanının ilçe bütününde önemini artırmaktadır.
- Planlama alanında analitik etütlerde belirlendiği üzere sağlık tesis alanı açısından erişebilirlikte sorun bulunmamaktadır.
- Planlama alanında imar planı olmamasına rağmen dernekler tarafından yapılmış cami alanlarının bulunmasından dolayı imar planında cami alanları korunmuştur.

Planlama alanına ilişkin planlama çalışmalarını yönlendirecek veriler değerlendirildiğinde aşağıdaki güçlü ve zayıf yönler aşağıdaki gibidir.

Tablo 5.1. Alanın SWOT Analizi; (Güçlü ve Zayıf Yönler)

Güçlü Yönler	**Zayıf Yönler**
• Coğrafi konum, şehir merkezine yakınlık • Topoğrafik hareketlilik, • Yeni fuar alanına yakınlık. • Riskli alana yakınlık • Aktepe-Emrez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı yakınlık	• İmar planın olmaması, • Peker Islah Planında düzenleme ortaklık payı alınması • Planlama alanının kaçak yapılaşma ile dolu olması, • Sosyal teknik altyapı alanlarının eksik olması, • Enerji nakil hattının eşik oluşturması, • Ulaşım altyapısı yetersiz olması • Alanda parsel büyüklüklerinin küçük olması

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, aşağıda yer alan kurum görüşleri istenmiştir.

6.1. T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü Görüşü)

Planlama alanına ilişkin Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 27.01.2016 tarih ve 58786 sayılı görüşünde; planlama alanı içinde kalan Uzun Dere, Çitlenbik Deresi, Çamlık Derelerinde ıslah şerit genişliklerine uyulması, ıslah şerit genişliklerinin imar planlarına işlenmesi bildirilmiştir.

Ayrıca, dere yataklarının her iki sahilinde dere üst şev çizgisinden itibaren en az 5.00 metre genişliğinde devamlılığı olan şeritvari alanın servis yolu olarak ayrılması ve bu sahanın kullanılmayarak boş bırakılması gerektiği bildirilmiştir.

6.2. İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı (İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü Görüşü)

Planlama alanına ilişkin İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün 30.12.2015 tarih ve 108351 sayılı görüşünde; planlama alanı içinde isale hatlarında oluşabilecek bir arızaya müdahale edilebilmesi için ishale hatlarının sağ ve sol sahillerinde en az 6'şar metre pay bırakılması ve üst yapılaşmaya izin verilmemesi bildirilmiştir.

6.3. T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, (2. Bölge Müdürlüğü Görüşü)

Planlama alanına ilişkin T.C. Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 29.15.2015 tarih ve 256904 sayılı görüşünde; planlama alanının büyük bir çoğunluğunun yapılaşmış olduğu göz önüne alındığında, yeni plan çalışması kapsamında mümkünse "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler hakkındaki Yönetmelik'in kavşak mesafesi başlıklı 37. maddesi, Cephe Genişliği başlıklı 40. maddesi ve Yapı Yaklaşma Mesafesi 41. maddelerine uyulması, mümkün değilse; yolumuza bağlanmak istenilen imar yolları ve geçiş yolları için Kuruluşun uygun görüşü alınması belirtilmiştir.

6.4. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı (Kültür Varlıklarını ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Görüşü)

Planlama alanına ilişkin Kültür Varlıklarını ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 25.01.2016 tarih ve 5285 sayılı görüşünde; su yolu kemeri ya da köprü ayağına ait olabilecek kalıntılar, 6999 ada, 3 parselde kayıtlı konutun (Bağ Evi) yanı sıra aynı Kurul kararı ile korunması gereken tabiat varlığı olarak tescili,

Çitlembik ağacı, Paşa Köprüsü Mezarlığı, Eski İzmir Yıkık Minare Cami dışında kalan alanda, belirtilen planlama çalışmaların yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

6.5. T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı (Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Görüşü)

Planlama alanına ilişkin T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 23.12.2015 tarih ve 17252 sayılı görüşünde; Havaalanı Mânia Planı ve plan notlarında belirtilen kriterlerine, Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine ilişkin Bakanlıkça yayınlanan genelge ve Havaalanları Çevresindeki Doğal Mânialar Üzerindeki Yapılaşma Kurallarını içeren havacılık talimatlarına uyulması gerektiği belirtilmiştir.

6.6. İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş. Görüşü

Planlama alanına ilişkin İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.nin 18.12.2015 tarih ve 14741 sayılı görüşünde; proje alanında kuruma ait altyapı tesisleri bulunmakta olduğu, yatırımlarının tasarım projesi kapsamında devam ettiği ve imar planları hakkında kuruma bilgi verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

6.7. T.C. İzmir Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü Görüşü

Planlama alanına ilişkin T.C. İzmir Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 02.12.2015 tarih ve 12414521 sayılı görüşünde; İmar planı revizyonu sınırları içersindeki eğitim alanlarının küçültülmemesi, yerlerinin değiştirilmemesi, Karabağlar ilçe sınırı içerisinde kamuya ait eğitim imarlı arsaların azlığı ve ilçe içerisindeki eğitim alanlarına olan ihtiyacın göz önünde bulundurularak yeni eğitim alanları ayrılması, ayrılacak eğitim alanlarının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca DOP'dan karşılanması ve şahıs mülkiyetindeki taşınmazların ayrılmaması gerektiği belirtilmiştir.

6.8. T.C. İzmir Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Görüşü)

Planlama alanına ilişkin T.C. İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 05.01.2016 tarih ve 151 sayılı görüşünde, 1/1000 ölçekli revizyon imar planı çalışmalarında katkı oluşturmak amacıyla ekte gönderilen "Doğal Sit Alanı" olarak belirlenen sınırlara dikkat edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

6.9. T.C. İzmir Valiliği (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü Görüşü)

Planlama alanına ilişkin İzmir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 15.03.2016 tarih ve 492 sayılı görüşünde, Bakanlar Kurulu Kararı ile Riski Alan olarak kararlaştırılmasına ilişkin çalışmalarda gerekse Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun hazırlanması ve onaylanması aşamasında; Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesindeki 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 alınmadığı belirtilmiştir.

7. UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ

7.1. Uygulama İmar Planının Hazırlama 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,

Planlama alanını da kapsayan bölgede yapılan jeolojik-jeoteknik etüdler doğrultusunda alanın jeolojik sakıncalı alandan çıkarılıp, önlemli alan olarak belirlenmiş olması,

Planlama alanın güney batısında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkisindeki 540 hektarlık riskli alanın 101 hektarlık kısmında onayladığı imar planı ile planlama alanında imar planı bulunmamasından dolayı, ulaşım bağlantılarında, imar uygulamaları ve ulaşılabilirlik açısından sıkıntı yaratması sonucu;

Uygulama imar plan çalışması; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri ve Karabağlar 3. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Peker-İhsan Alyanak Kesimi) kararları doğrultusunda hazırlanmıştır.

Söz konusu uygulama 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

- İmar planlarının temel amacı kamu yararının korunması olduğundan, planla belirlenen brüt emsal alan sınırlarıyla birlikte kamuya yük getirmeden kamu alanları kazanılmış ve vatandaşların mevcut hakları korunmuştur. Ayrıca, 3. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu (Peker-İhsan Alyanak Kesimi) doğrultusunda 2 alt bölge olarak hazırlanan Peker Mahallesi ve Civarı Revizyon İmar Planı ve İhsan Alyanak Mahallesi ve Civarı İmar Planı'nda aynı planlama yönteminin belirlenmesi ve iki planda da kamulaştırma gerekmeden planın uygulanabilmesi sağlanmıştır. İmar haklarının nazım imar planı bütününde dengeli olması göz önünde bulundurulmuştur.
- Planlama çalışmalarında konut büyüklüğü ortalama 100 m², hane halkı büyüklüğü 3.22 olarak kabul edilmiştir.
- Planlama alanı çevresinde, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 540 ha'lık riskli alanda yaptırdığı 110 ha alandaki planlama çalışması tamamlanmış, parselasyon planları yapılmış ve uygulamaları başlamıştır. Ayrıca, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 32 ha alanda kentsel dönüşüm uygulama çalışmaları tamamlanmış, inşaat faaliyetleri başlamıştır. Planlama alanı Karabağlar da gelişme potansiyeli yüksek bir alan olup fuar ve çevre yolu bağlantılarına son derece yakın bir yerdedir.

- Planlama alanı, Afet işleri Genel Müdürlüğü'nce 05.06.1997 yılında onaylanan jeolojik-jeoteknik etütte, planlama alanı jeolojik sakıncalı alan olarak belirlendiğinden, bu güne kadar imar planı çalışmaları yapılmamıştır. Ancak, planlama alanını da kapsayan 600 ha alanda yapılan yeni jeolojik-jeoteknik etüdlerle birlikte söz konusu planlama alanı önlemli alan olarak belirlendiğinden, imar planı çalışmaları başlamıştır. Planlama alanı yaklaşık 50 ha olup, planlama alanının %65 ini mülkiyetli, %35 lik alanın terkli alandır. Daha önce yapılan revizyon plan çalışmalarında yapılan incelemede yol oranları %25-%30 arasında değiştiği görüldüğünden, ayrıca mülkiyet dokusu ıslah parsellerinden oluşmasından dolayı ikinci kez DOP kesintisi yapılamayacağından, küçük adaları birleştirerek büyük adaların oluşması sonucu kapanan yollarla oluşacak ihdaslarla sosyal donatı alanların kamulaştırma yapılmadan çözülemeyeceği sonucunu ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda farklı bir planlama anlayışıyla brüt emsal kararının getirilmesi burada vatandaşların sosyal teknik alt yapı alanlarını terk etme usulüyle kamulaştırma gerekmeden çözüme kavuşturma esas olarak alınmıştır. Taşınmazın %50 sini terk etmesi ve tapu miktarının 2 katı kadar inşaat alanını planda belirlenen düzenleme sahası (brüt emsal sınırı) içindeki imar adasında kullanması hedeflenmiştir.
- Planlama alanında eğim, yapay eşikler, erişilebilirlik, hane halkı sayıları, ulaşım aksı ve parsel sayıları dikkate alınarak brüt emsal sınırları (düzenleme sahaları) belirlenmiştir.
- Kendi altyapı ve sosyal donatılarıyla bütünleşen, çevresiyle ve ağırlıklı kendi içinde fonksiyonel dengesi kurulmuş konut alanları ve metropoliten hizmetlerinde yer seçeceği ticaret alanlarıyla yaşanabilir yerleşme alanı oluşturulması amaçlanmıştır.
- Sosyal altyapı alanları ile konut alanları arasındaki mekânsal dağılım erişilebilirlik ölçütleri çerçevesinde tasarlanmıştır.
- Sosyal ve teknik altyapı alanlarını birbirine bağlayacak şekilde yaya aksları oluşturulmaya çalışılmıştır.
- Alandaki enerji nakil hatları boyunca yeşil alanlar belirlenmiştir.

7.3. Plan Kararları

Uygulama imar 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 çalışmasında ulaşım kararları; Karabağlar 3. Etap (İhsan Alyanak-Peker 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.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 540 ha. Riskli Alan'ın 110 hektarında yapılan ve 07.12.2016 tarihinde onaylanan uygulama imar planı ulaşım kararları irdelenmiş, bu alan ile öneri uygulama imar planı ulaşım bağlantıları sağlanmıştır.

Ulaşım bağlantıları, araç ve yaya yolları olarak iki başlık altında ele alınmıştır.

Taşıt Yolları ve Otoparklar: Planlama alanının doğu sınırından geçen Sırrı Atalay Caddesi en önemli asklardandır.

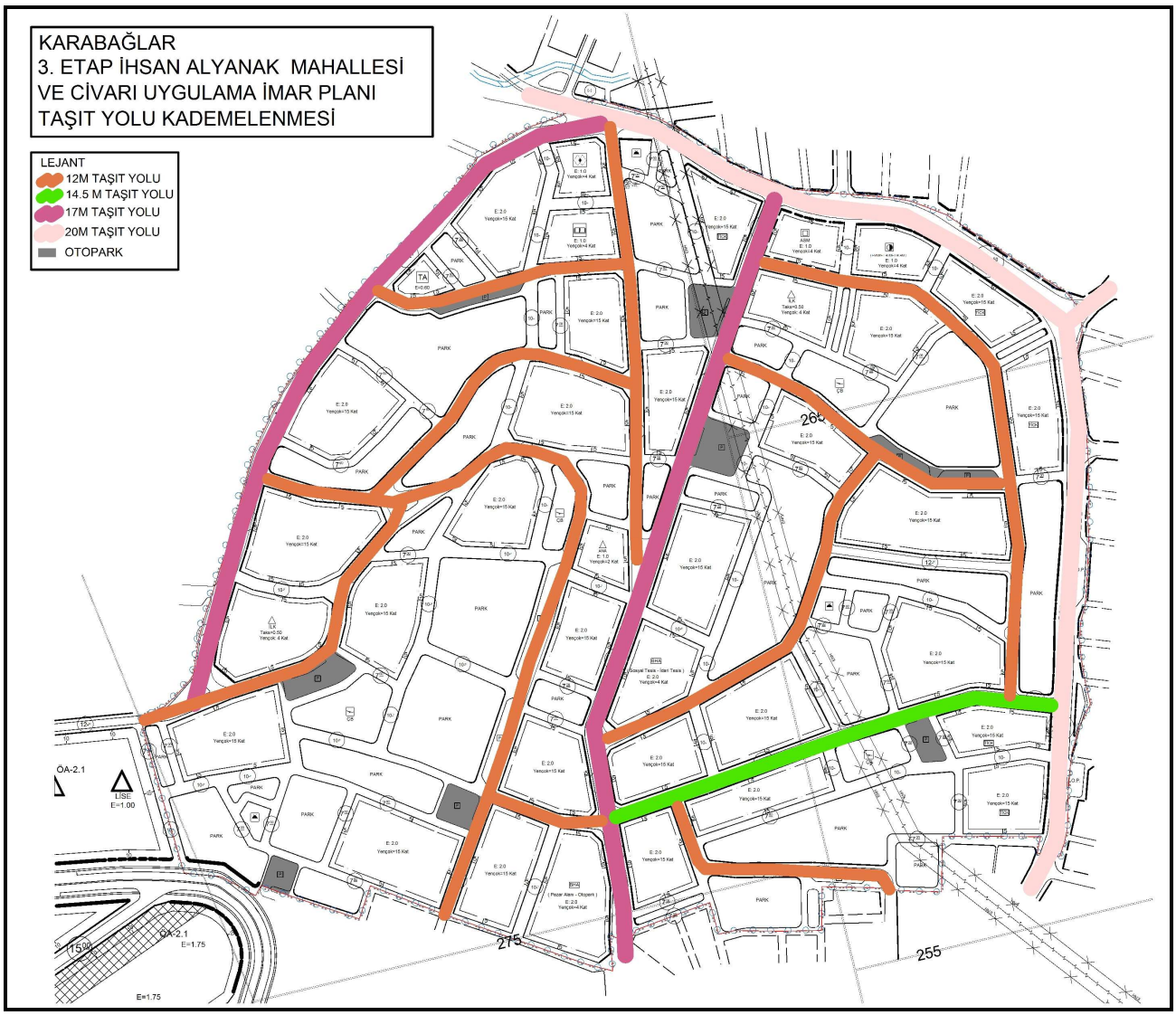
Planlama alanındaki yollarda yol genişliklerinin sürekliliği sağlanmaya çalışılmıştır.

Yeşillik Caddesi ile planlama alanını, riskli alanda bakanlık tarafından onaylanan kentsel dönüşüm alanını ve Buca İlçesi ile bağlantıyı sağlayan 20 metrelik Sırrı Atalay Caddesi ile Planlama alanının kuzeyinde geçen ve İhsan Alyanak Bulvarına kadar uzanan 4951 sokak birinci (I.) derece kent içi yol olarak tanımlanmıştır. Halihazırda otobüs güzergahı olan 4957 sk. ile 5027 ve 5083 sokaklar, 17 metrelik araç yolları da ikinci (II.) derece yol olarak tanımlanmıştır. Birinci ve ikinci derece yolları birbirine bağlayan 14.5 ve 12 metrelik de taşıt yolları düzenlenmiştir (Şekil 7.1.).

Uzun yıllardır kamulaştırması yapılamayan ve önceki planlarda da genişliği 20 metre olarak belirlenen Sırrı Atalay Caddesi ve 4951 sokak yer yer 5 metreye kadar düştüğünden uygulama imar planında belirlenen brüt emsal alan sınırları ile kamulaştırma yapılmadan plan uygulandığında yollar kendi genişliğinde açılmış olacaktır.

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

Uygulama imar planında eğim ve ulaşılabilirlik ölçüleri dikkat edilerek otopark alanları belirlenmiştir. 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. Plan Nüfusu

Planlama alanının mevcut nüfusu 2013 yılı TÜİK verilerine göre 16328 kişidir. Planlama alanına ait, İzmir Büyükşehir Belediyesi Coğrafi Bilgi Sitemleri Şube Müdürlüğünden alınan bağımsız birim sayısı 5185, birim sayısına göre planlama alanında yaşayan kişi 16696 (5185x3,22) 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. Bu kabullerle yola çıkarak öneri plan ile getirilen 159596 m^2'lik konut alanlarında yapılan hesaplamalarla; 638776 m^2 inşaat alanında, 6387 birim konutta, 20566 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür.

Tablo 7.1. Yoğunluk ve Nüfus Hesabı

	Mevcut Durum (TÜİK-2013 yılı)	**Mevcut Durum (Bağımsız Birim)**	**Öneri Plan (1/1000)**
Planlama Alanı	-	-	500844
Konut Alanı	-	-	159596
İnşaat Alanı (m^2)	-	-	638776
Bağımsız Birim Sayısı	-	5158	6387
Nüfus	16328	16696	20566
Net Yoğunluk	-	-	1289kişi/ha

7.3.3. Konut Alanları – Ticaret Konut Alanları

Planlama alanının büyük bir çoğunluğu ıslah parsellerinden oluştuğundan, ıslah parsellerinden 18. Madde uygulaması ile ikinci defa DOP kesinti yapılamayacağından, imar planı bulunmayan bir bölgenin, ilk defa imara açıldığından mekansal planlar yapım yönetmeliğinde belirlenen sosyal teknik altyapı alan standartlarına erişebilmek amacıyla, sosyal teknik alt yapı alanlarının kamu yararı açısından, kamuya, kamulaştırma yükü getirmeden kazanılması maksadıyla ve uygulama imar planı 18. Madde uygulama aşamasında hangi parselin hangi konut yada ticaret konut adasından hisselendirilecek gibi belirsizliklerin ortadan kalması adına uygulama imar planında 27 adet brüt emsal alan sınırı belirlenmiştir.

Her brüt emsal alan sınırı içinde bir adet konut yada ticaret konut adası bulunmaktadır.

Uygulama imar planın da belirlenmiş brüt emsal alanlarda parsellerin %50'si kamusal alan olarak belirlenmiştir. Kamuya ayrılan alanların terk edilmesi zorunludur. Terken ve/veya devirden önceki tapu alanının 2 katı kadar inşaat alanı brüt emsal alan sınırı içinde belirlenen imar adasında kullanılacaktır. Parsellerin %50 sini terk etmesiyle planda belirlenen sosyal teknik altyapı alanları kamulaştırılmadan kazanılmış, her parsel kesinti yapılmadan önceki tapu alanının 2 katı kadar inşaat hakkını belirlenen konut yada ticaret konut adasında kullanması için hisselendirilmiştir. Brüt emsal alanlarına ilişkin detaylar 7.4.1. başlığı altında yer almaktadır.

5000 nazım imar planı kapsamında, iki alt bölge olan 3.Etap Peker Mahallesi ve Civarı

Revizyon İmar Planı ve 3.Etap İhsan Alyanak Mahallesi ve Civarı Uygulama İmar Planı'nda her parsele aynı imar hakkı belirlenerek denge sağlanmıştır.

Planlama alanında ticari aktiviteler açısından özelleşmiş-uzmanlaşmış herhangi bir ticaret ve hizmet faaliyeti görülmemekle beraber 20 metrelik taşıt yolundan cephe alan adalarda yeni kentsel odaklar oluşturularak "Ticaret+Konut (TİCK) Alanı" kullanımı getirilmiştir. Ticaret ve konut kullanımının karma olarak planlandığı bu alanlarda, binanın tamamı konut olmamak kaydıyla; bodrum, zemin, birinci katlarda ticaret yapılabilir, diğer katlar konut olacaktır.

7.3.4. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

Planlama alanında, yürüme mesafelerine göre planlama alanı çevresindeki donatı alanlarının erişim mesafeleri de dikkate alınarak mekânsal dağılımı, analizi ve nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının tespiti yapılmıştır.

Yürürlükteki imar planında belirlenen ilkokul alanı yerinde korunmuş ve kapasitesi arttırılmıştır. Ayrıca, Planlama alanı çevresinde bulunanlar da dikkate alındığında, planlama alanı içerisinde mevzuatta 500 metre yürüme mesafesi şeklinde belirlenen erişilebilirlik standardına göre ilkokul alanı hizmeti almayan bölge güney batı bölgesi olarak analitik etüt çalışmasında belirlendiğinden, Uygulama İmar Planı'nın güney batısında ilkokul alanı belirlenmiştir.

Yürürlükteki imar planında belirlenen sağlık ocağı alanı yerinde korunmuş ve kapasitesi arttırılarak Aile Sağlık Merkezi olarak belirlenmiştir.

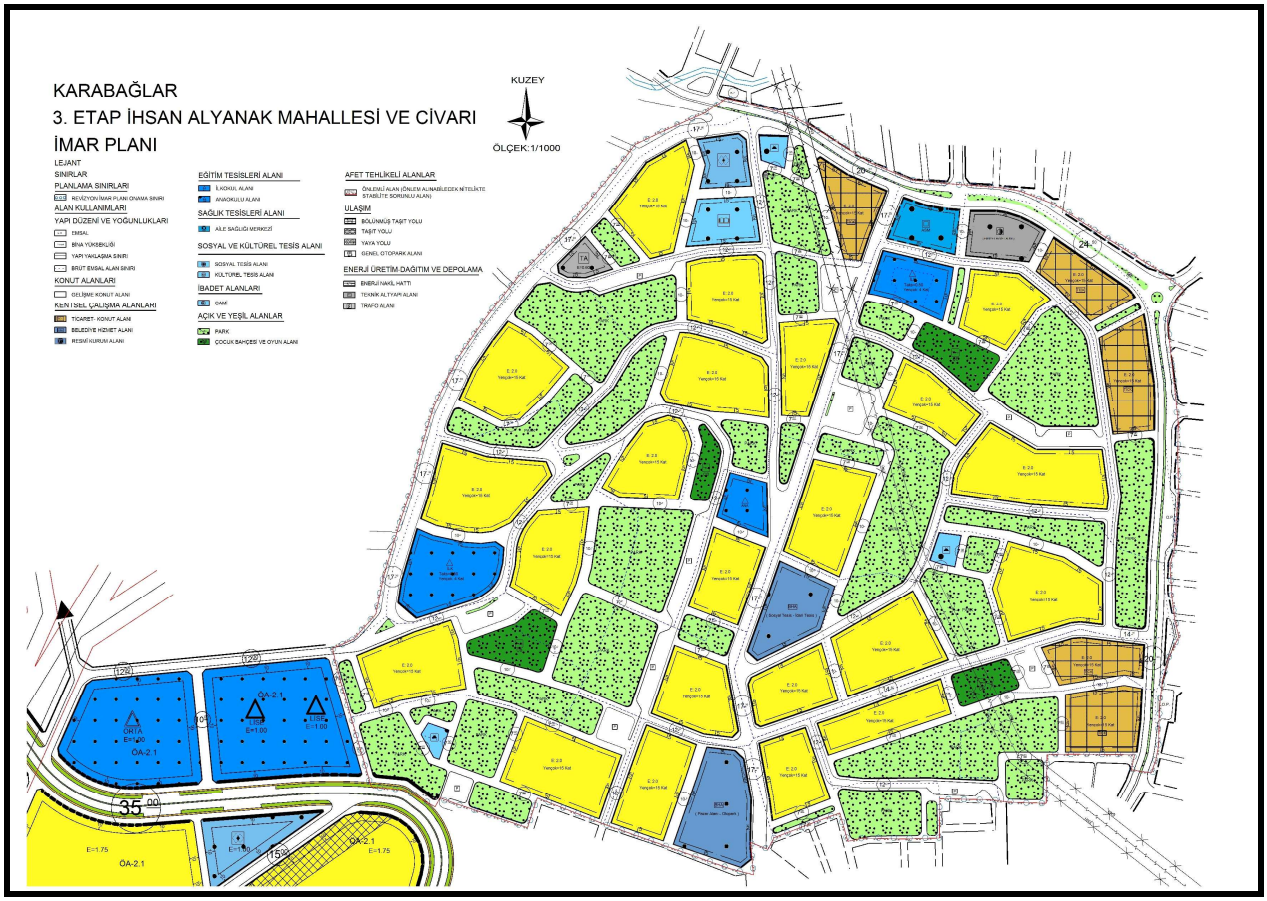
Yürürlükteki imar planında belirlenen cami alanı yerinde korunmuş, ayrıca yürürlükteki imar planında planlama alanında imar planı bulunmamasına rağmen dernekler tarafından yaptırılan camiler imar planına kapasiteleri arttırılarak işlenmiştir.

Yürürlükteki imar planında belirlenen karakol alanı yerinde uygulanmadığından ulaşılabilirlik bakımından yeri değiştirilmiş ve kapasitesi Resmi Tesis Alanı (Emniyet Hizmet Alanı) olarak belirlenmiştir.

Uygulama imar planı ile birlikte, yürüme mesafelerine göre planlama alanı çevresindeki donatı alanlarının erişim mesafeleri de dikkate alınarak mekânsal dağılımı, analizi ve nüfusun ihtiyacı olan, kültürel tesis alanı, sosyal tesis alanı, anaokul alanı, BHA (Pazar alanı – Otopark), BHA (sosyal tesis – idari tesis) ve teknik alt yapı alanı belirlenmiştir.

Planlama alanında yeşil alanlar (park-çocuk oyun alanı) oluşturulmuş ve yeşil alanlara erişimin arttırılması amacıyla yaya yolları düzenlenmiştir. Uygulama imar planı ile küçük ve parçacıl olmayan, mümkün olduğunca daha büyük ve nitelikli yeşil alanlar oluşturulmuş ve bu alanların yaya yolları ile sürekliliği sağlanmıştır. 50 ha. alanda hazırlanan, uygulama imar planında 138361 m2 yeşil alan belirlenmiştir.

Planlama alanından geçen enerji nakil hatlarına dikkat edilmiş ve hat boyunca yeşil alan belirlenmiştir.



Şekil 7.3. 1/1000 ölçekli 3. Etap İhsan Alyanak Mahallesi ve Civarı Uygulama İmar Planı Önerisi

Tablo 7.2. Uygulama İmar Planı Kent Karakter Tablosu

	MEVCUT İMAR PLANI	UYGULAMA İMAR PLANI
GELİŞME KONUT ALANI	-	136970.12
TİCARET KONUT ALANI	-	22625.88
İLKOKUL ALANI	2804.4	10808.41
ANAOKULU ALANI		2484.48
SAĞLIK TESİS ALANI	2420	3012.47
KÜLTÜREL TESİS ALANI	-	3292.09
SOSYAL TESİS ALANI	-	2598.39
KARAKOL ALANI	610.43	-
RESMİ KURUM ALANI (EMNİYET HİZMET ALANI)	-	3443.98
DİNİ TESİS ALANI	853.3	2308.37
BELEDİYE HİZMET ALANI	-	12192.62
PARK	-	128048.32
ÇOCUK OYUN ALANI	-	10313.11
TEKNİK ALTYAPI ALANI	-	1416.51
TRAFO ALANI		29.77
YOLLAR		161299.5
TOPLAM		**500844**

7.4. Plan Uygulama Araçları

Planlama alanının büyük bir çoğunluğu ıslah parsellerinden oluştuğundan, ıslah parsellerinden 18. Madde uygulaması ile ikinci defa DOP kesinti yapılamayacağından, imar planı bulunmayan bir bölgenin, ilk defa planı yapıldığından mekansal planlar yapım yönetmeliğinde belirlenen sosyal teknik altyapı alan standartlarına erişebilmek amacıyla, sosyal teknik alt yapı alanlarının kamu yararı açısından, kamuya kamulaştırma yükü getirmeden kazanılması amacıyla kamulaştırma ile çözülmesi öngörülen 2002 yılında onaylanan Peker Mahallesi Uygulama İmar Planı'nın hayata geçmediği göz önüne alındığında farklı uygulama araçlarının değerlendirilmesi zorunlu hale gelmiştir. Belirlenen %50 zaiyat oranı ile sadece donatı alanlarında kalan parsellerin imar haklarının kısıtlanması yerine tüm parsellerden adaletli şekilde eşit zaiyat alınması ve kamulaştırma yükünün kaldırılması hedeflenmiştir. Bu yöntem ile herkesten eşit oranda zaiyat alınarak donatı alanlarının hayata geçmesi sağlanmış ve kamulaştırma yükü ortadan kaldırılmış olacaktır.

Uygulama imar planında, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi kapsamında yapılacak olan imar uygulamaları ile mevzuata uygun imar parsellerinin oluşması için brüt emsal alan sınırları belirlenmiş ve plana işlenmiştir. Bu sayede, imar planı kararları ile plan kararlarının uygulama araçlarının ve sonuçları birlikte tasarlanmış, konut adalarının hangi brüt emsal alan sınırı içinde kalacağı belirlenmiş, uygulama açısından çıkabilecek belirsizlikler ortadan kaldırılmıştır.

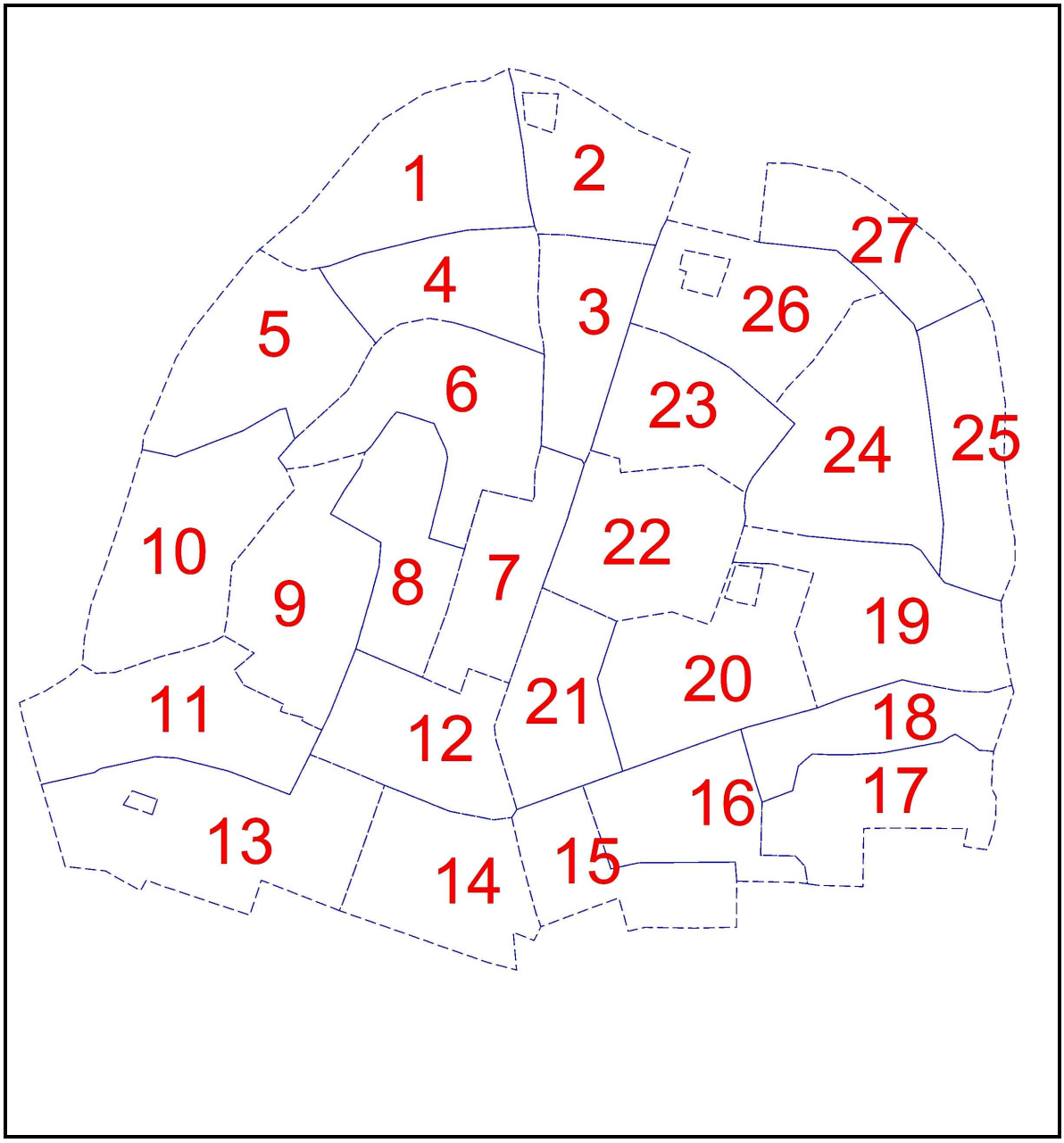
Ayrıca, her brüt emsal sınırı içinde bir adet konut yada ticaret konut adası belirlenmiş olup, brüt emsal sınır içindeki tüm parseller tapu alanının 2 katı kadar inşaat hakkını bu alanlarda kullanması için hisselendirileceklerdir.

"Revizyon imar planı ile yeniden düzenlenen imar adalarında öncelikle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi hükümleri uygulanarak düzenleme yapılır." şeklinde plan notu getirilerek yeniden düzenlenen imar adalarında imar yönetmeliğine uygun parsellerin oluşması ve her parselden eşit düzenleme ortaklık payı alınabilmesi için öncelikle İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre uygulama yapılması öngörülmüştür.

İmar planlarının temel amacı kamu yararının korunması olduğundan, planla belirlenen uygulama alan sınırlarıyla birlikte kamuya yük getirmeden kamu alanları kazanılmış ve vatandaşların mevcut hakları korunmuştur. Ayrıca, 3. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu (Peker-İhsan Alyanak Kesimi) doğrultusunda 2 alt bölge olarak hazırlanan Peker Mahallesi ve Civarı Revizyon İmar Planı ve İhsan Alyanak Mahallesi ve Civarı İmar Planı'nda aynı planlama yönteminin belirlenmesi ve iki planda da kamulaştırma gerekmeden planın uygulanabilmesi sağlanmıştır.

7.4.1. Brüt Emsal Alan Sınırları

Uygulama imar planı ile yeniden belirlenen konut adalarında hangi parsellerin birleşeceği konusundaki belirsizlikleri ortadan kaldırmak, alan bütününde imar hakları açısından daha dengeli ve adaletli bir dağılım ortaya koymak için planda zayiat oranları ortalama %50 olacak şeklide 27 adet uygulama alanı belirlenmiştir., Aşağıda her bir uygulama alan sınırı içindeki hesaplamalar yer almaktadır.

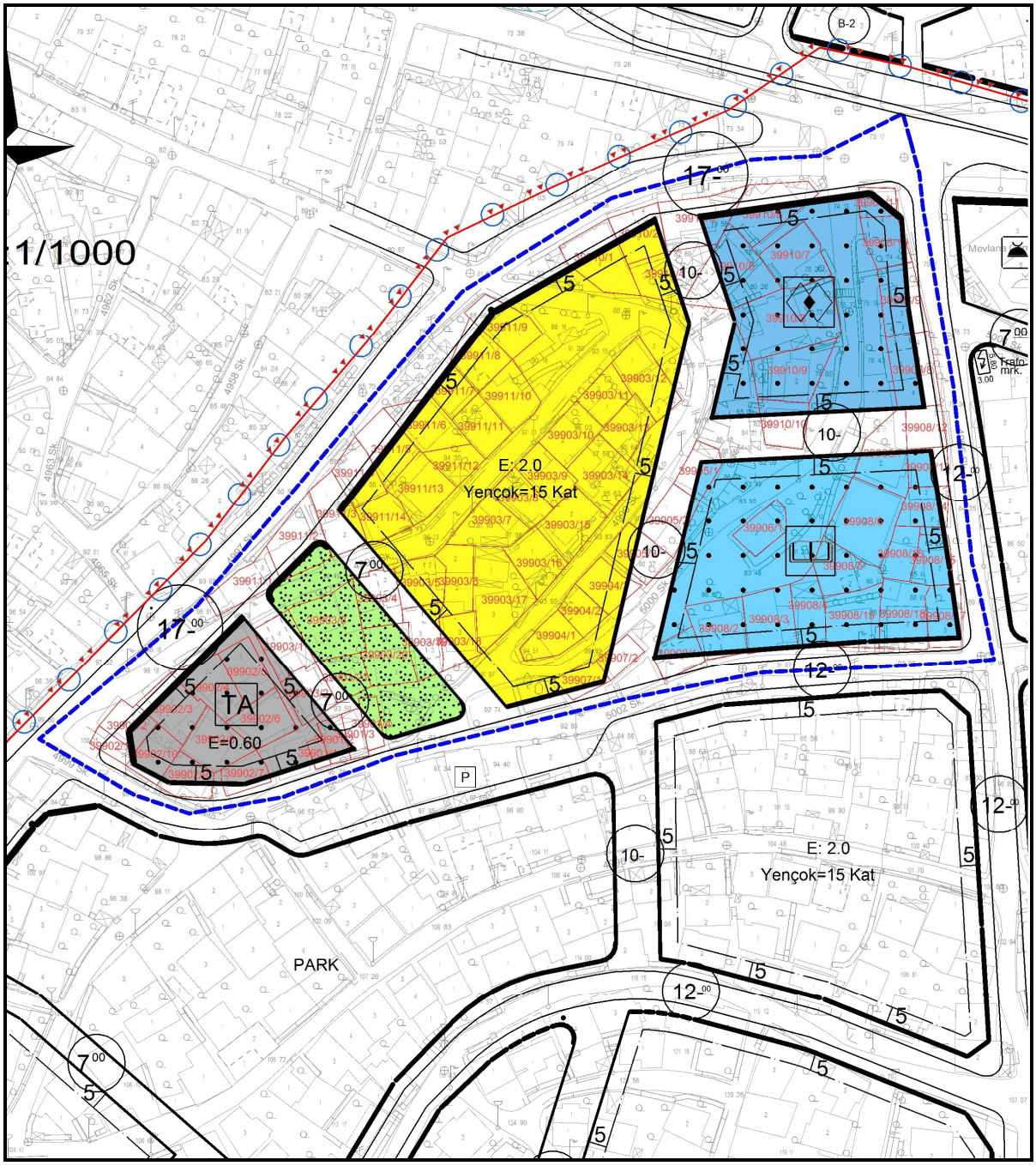


Şekil 7.4. Brüt Emsal Alan Sınırı

- **1 Nolu Brüt Emsal Alan Sınırı**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	22070	
TAPU ALANI (M2)	12482	%50 ZAYİAT = 6241
KONUT ALANI (M2)	6232	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	24964	

Tablo 7.3. Brüt Emsal Alan Sınırı- 1

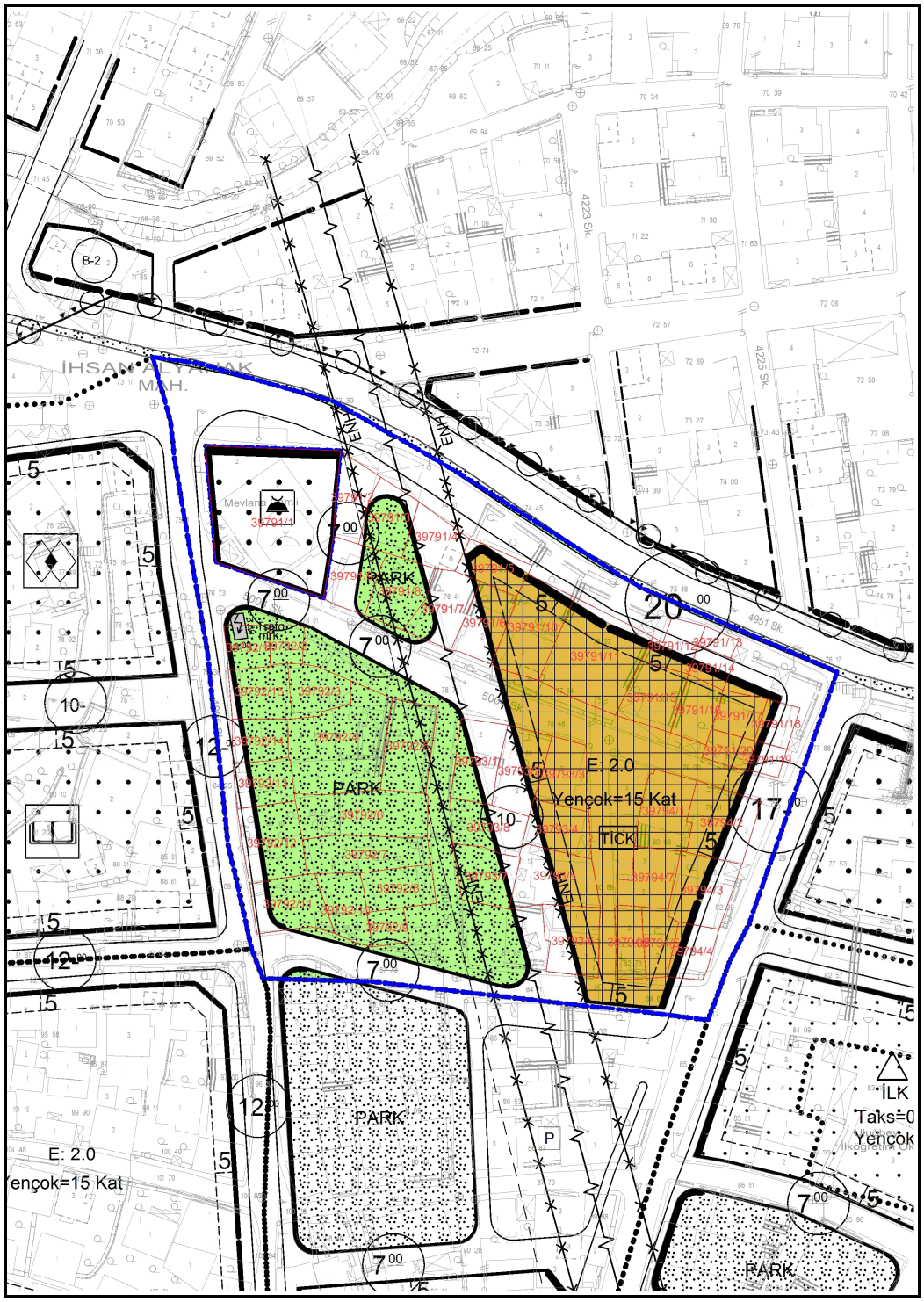


Şekil 7. 5. Brüt Emsal Alan Sınırı - 1

- **2 Nolu Brüt Emsal Alan Sınırı**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	15096	
TAPU ALANI (M2)	8040	%50 ZAYİAT = 4020
KONUT ALANI (M2)	4010	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	16080	

Tablo 7.4. Brüt Emsal Alan Sınırı- 2



Şekil 7. 6. Brüt Emsal Alan Sınırı – 2

- **3 Nolu Brüt Emsal Alan Sınırı**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	13262	
TAPU ALANI (M2)	9079	%50 ZAYİAT = 4540
KONUT ALANI (M2)	4537	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	18158	

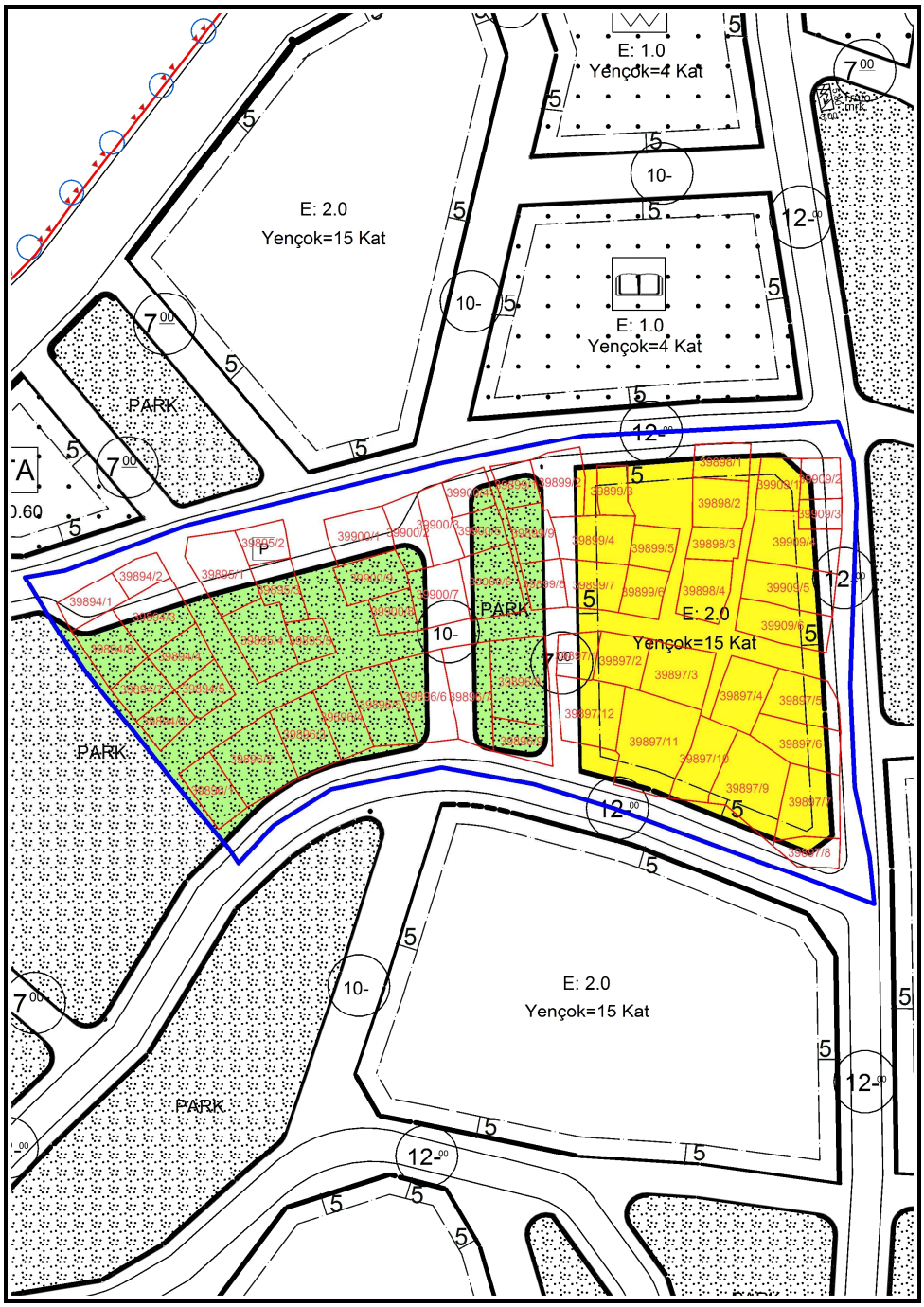
Tablo 7.5 Brüt Emsal Alan Sınırı- 3

Şekil 7. 7. Brüt Emsal Alan Sınırı - 3

- **4 Nolu Brüt Emsal Alan Sınırı**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	13910	
TAPU ALANI (M2)	9268	%50 ZAYİAT =4634
KONUT ALANI (M2)	4634	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	18536	

Tablo 7.6. Brüt Emsal Alan Sınırı- 4

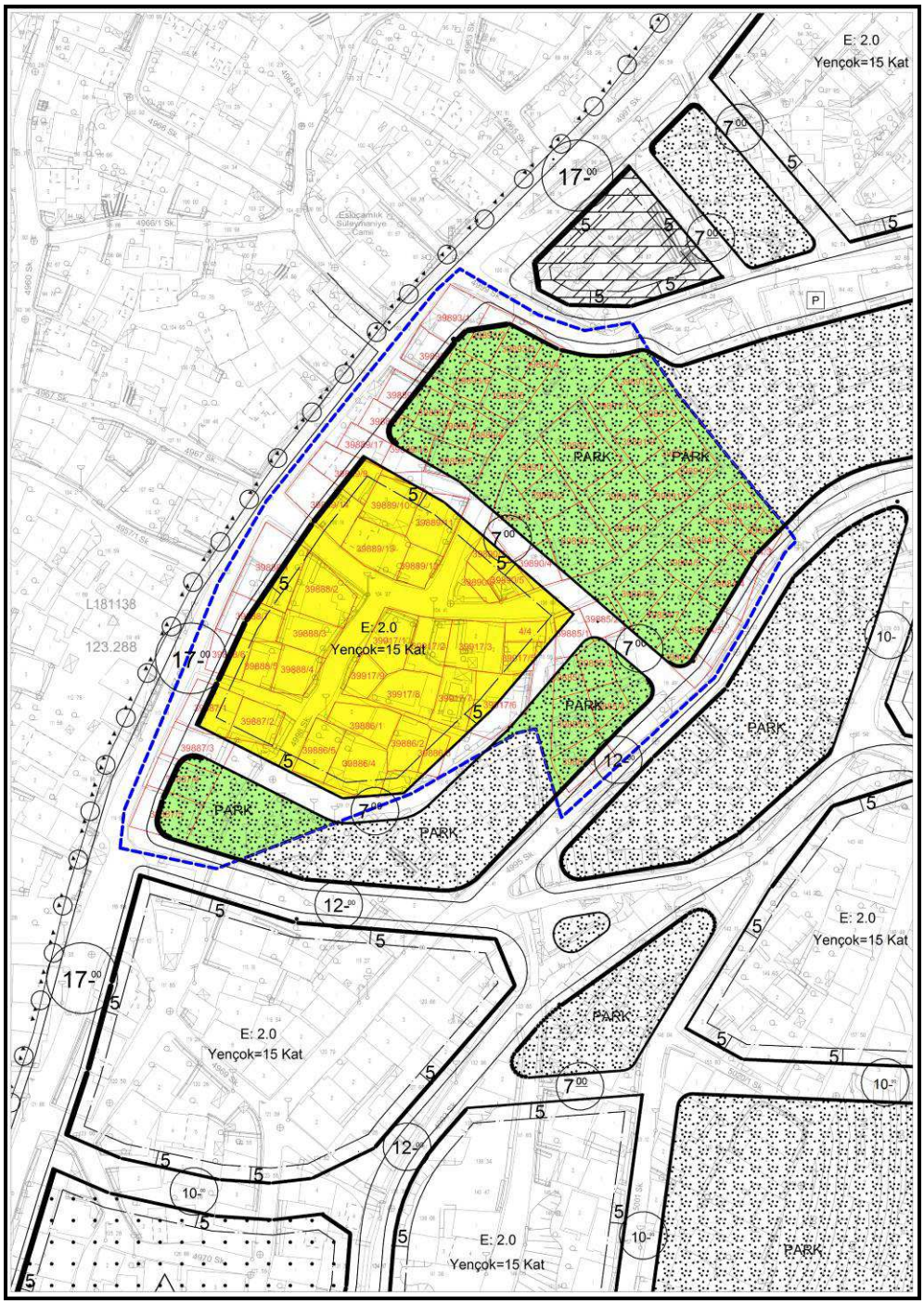


Şekil 7. 8. Brüt Emsal Alan Sınırı - 4

- **5 Nolu Brüt Emsal Alan Sınırı**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	20579	
TAPU ALANI (M2)	13444	%50 ZAYİAT = 6722
KONUT ALANI (M2)	6703	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	26888	

Tablo 7.7. Brüt Emsal Alan Sınırı- 5



Şekil 7. 9. Brüt Emsal Alan Sınırı - 5

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 6**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	22007	
TAPU ALANI (M2)	14671	%50 ZAYİAT = 7336
KONUT ALANI (M2)	7332	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	29342	

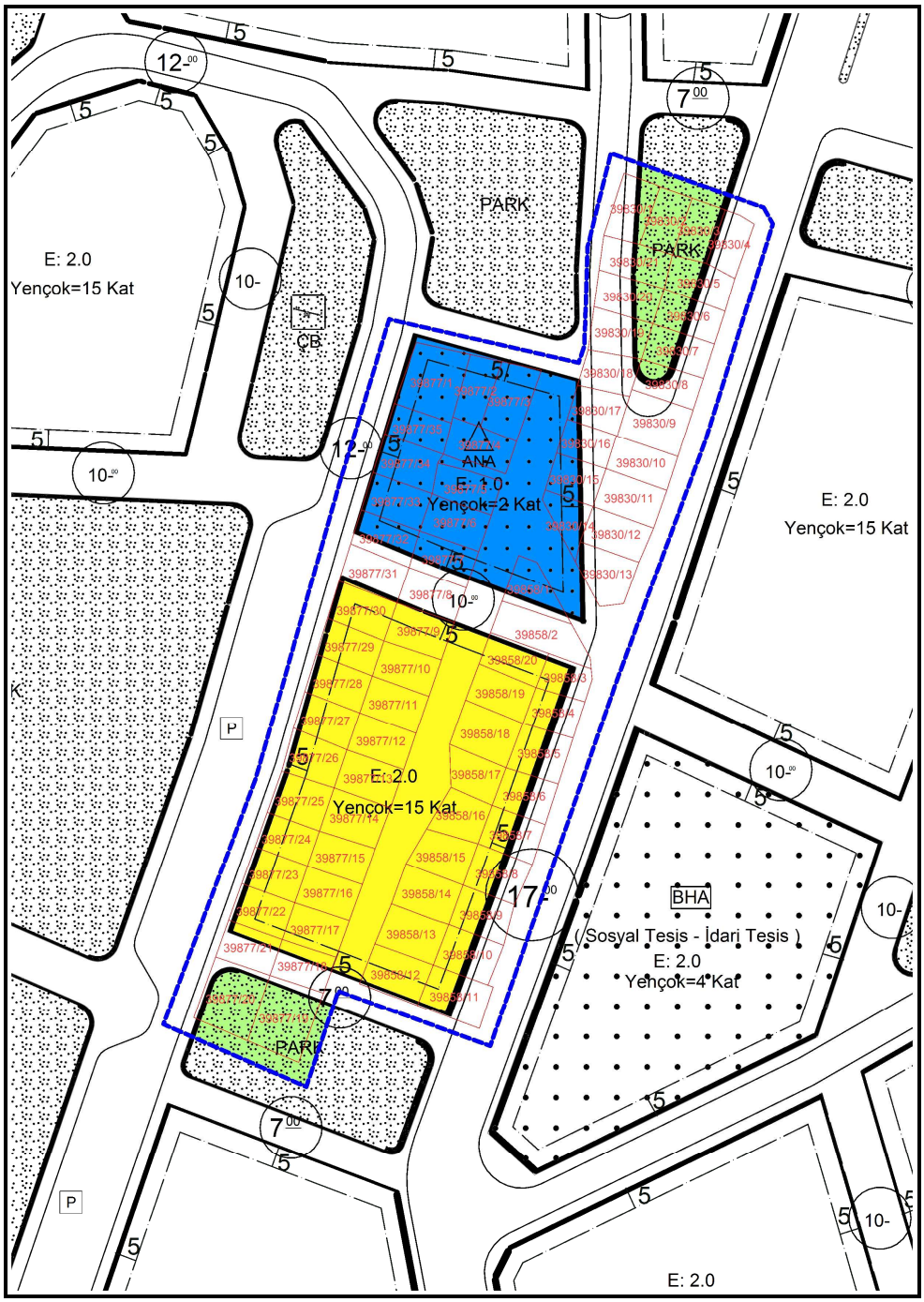
Tablo 7.8. Brüt Emsal Alan Sınırı- 6

Şekil 7. 10. Brüt Emsal Alan Sınırı - 6

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 7**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	13938	
TAPU ALANI (M2)	9658	%50 ZAYİAT = 4829
KONUT ALANI (M2)	4829	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	19316	

Tablo 7.9. Brüt Emsal Alan Sınırı- 7



Şekil 7. 11. Brüt Emsal Alan Sınırı – 7

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 8**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	14820	
TAPU ALANI (M2)	11025	%50 ZAYİAT = 5513
KONUT ALANI (M2)	5513	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	22050	

Tablo 7.10. Brüt Emsal Alan Sınırı- 8

Şekil 7. 12. Brüt Emsal Alan Sınırı – 8

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 9**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	19938	
TAPU ALANI (M2)	12664	%50 ZAYİAT = 6332
KONUT ALANI (M2)	6332	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	25328	

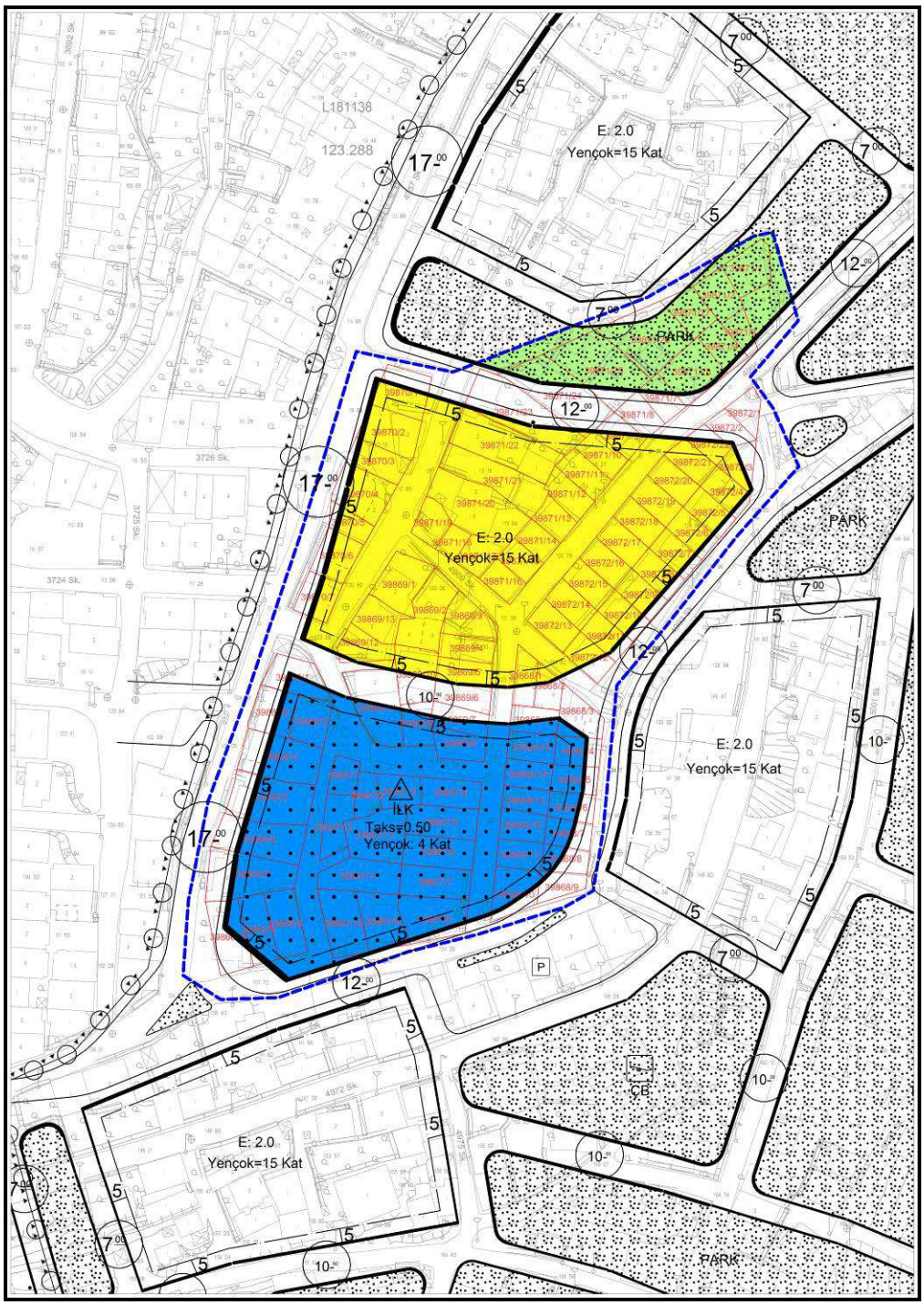
Tablo 7.11. Brüt Emsal Alan Sınırı- 9

Şekil 7. 13. Brüt Emsal Alan Sınırı – 9

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 10**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	23657	
TAPU ALANI (M2)	16701	%50 ZAYİAT = 8351
KONUT ALANI (M2)	8349	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	33402	

Tablo 7.12. Brüt Emsal Alan Sınırı- 10

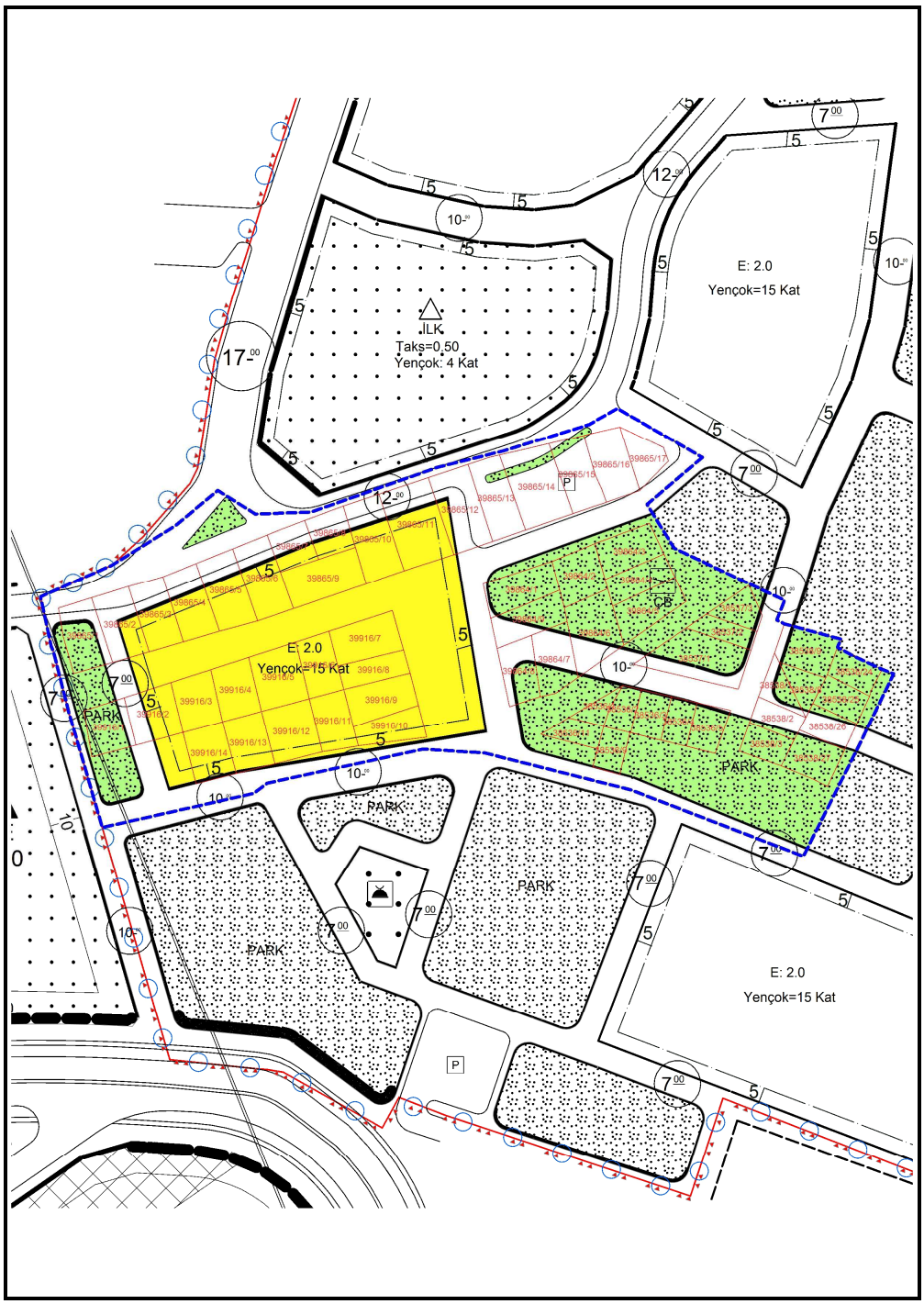


Şekil 7. 14. Brüt Emsal Alan Sınırı - 10

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 11**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	21040	
TAPU ALANI (M2)	13397	%50 ZAYİAT = 6699
KONUT ALANI (M2)	6698	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	26794	

Tablo 7.13. Brüt Emsal Alan Sınırı- 11

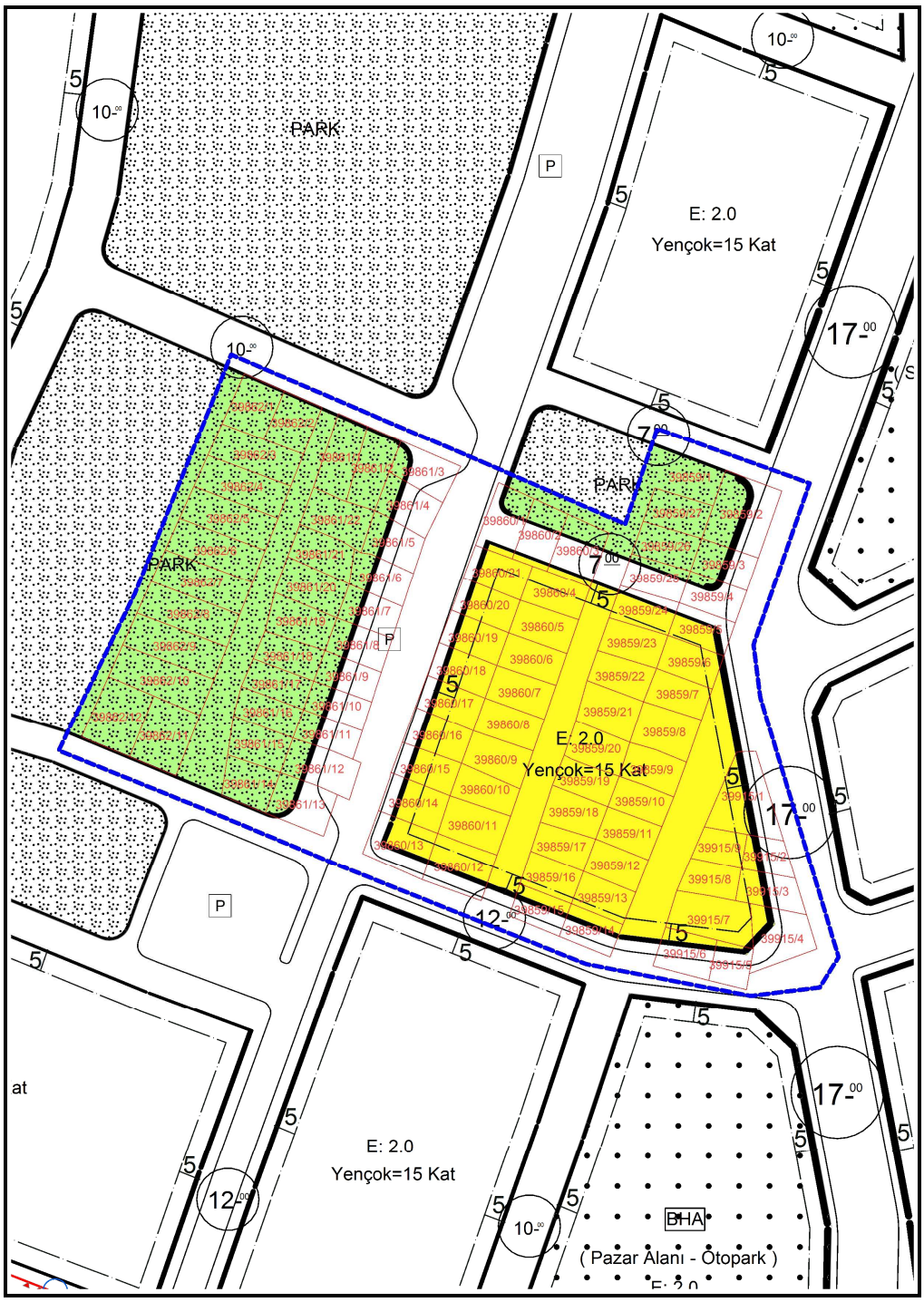


Şekil 7. 15. Brüt Emsal Alan Sınırı - 11

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 12**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	16408	
TAPU ALANI (M2)	11493	%50 ZAYİAT = 5747
KONUT ALANI (M2)	5746	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	22986	

Tablo 7.14. Brüt Emsal Alan Sınırı- 12

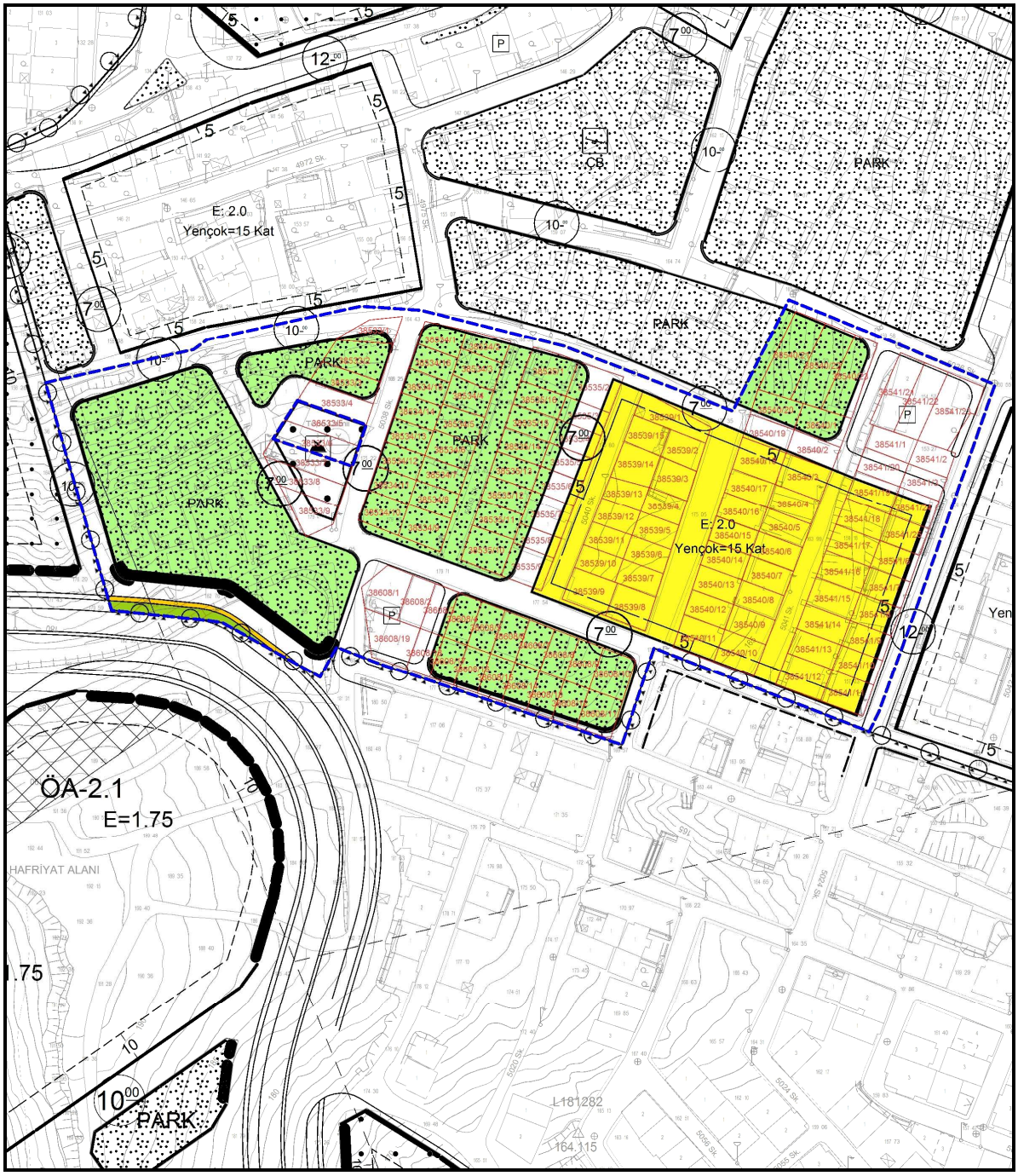


Şekil 7. 16. Brüt Emsal Alan Sınırı – 12

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 13**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	28256	
TAPU ALANI (M2)	15366	%50 ZAYİAT = 7683
KONUT ALANI (M2)	7682	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	30732	

Tablo 7.15. Brüt Emsal Alan Sınırı- 13

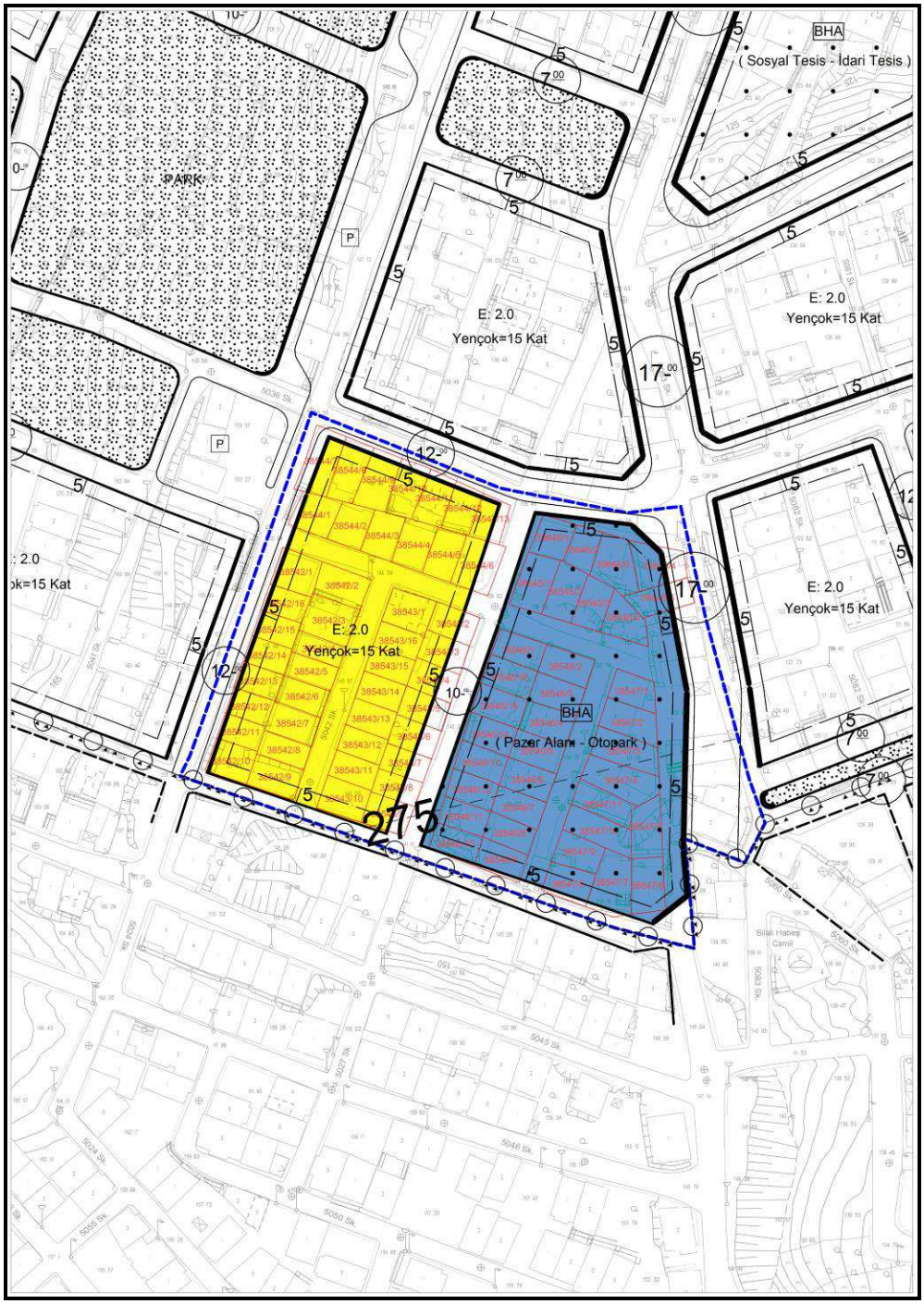


Şekil 7. 17. Brüt Emsal Alan Sınırı - 13

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 14**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	17292	
TAPU ALANI (M2)	12204	%50 ZAYİAT = 6102
KONUT ALANI (M2)	6097	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	24408	

Tablo 7.16. Brüt Emsal Alan Sınırı- 14

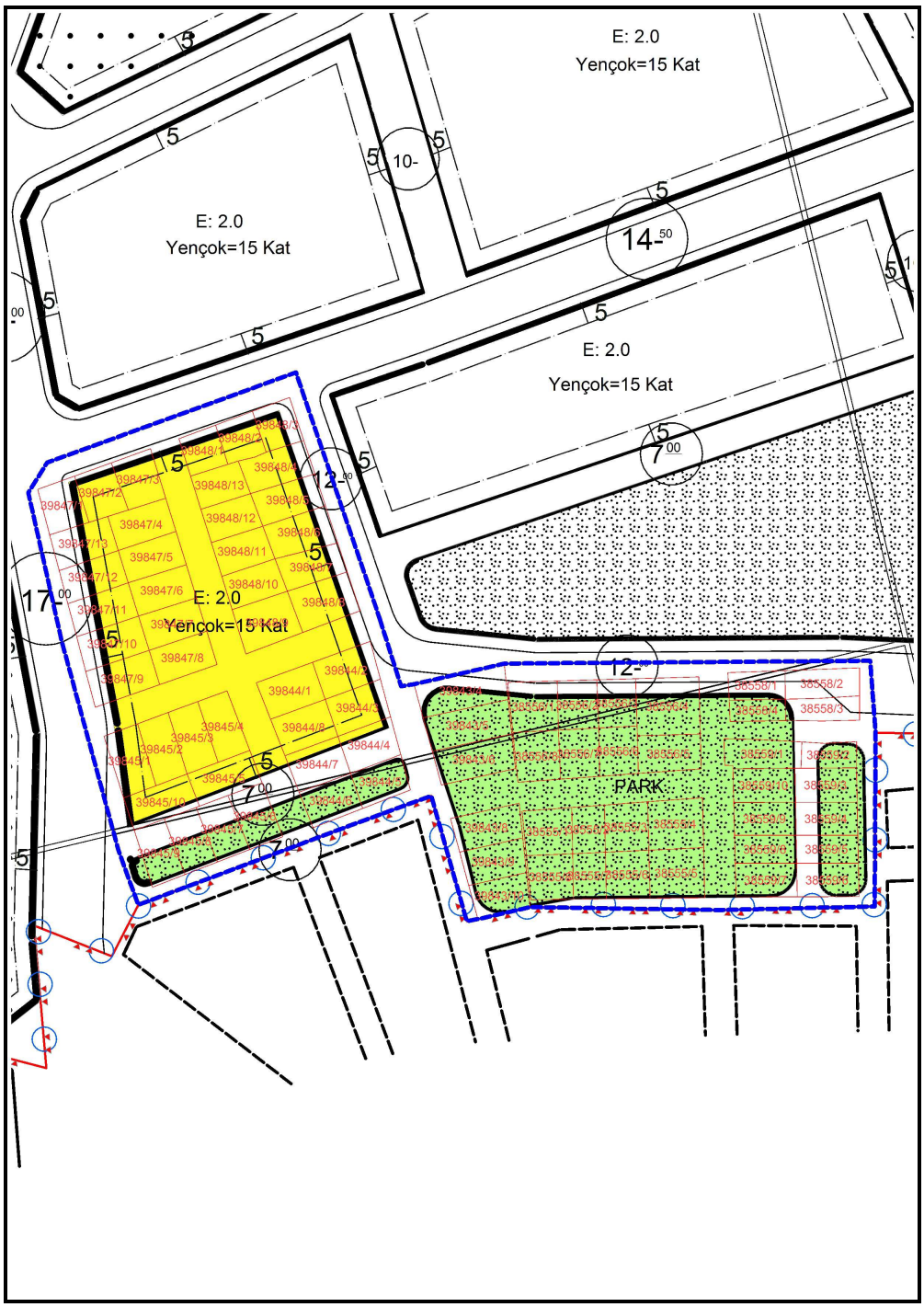


Şekil 7. 18. Brüt Emsal Alan Sınırı - 14

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 15**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	13008	
TAPU ALANI (M2)	8984	%50 ZAYİAT = 4492
KONUT ALANI (M2)	4492	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	17968	

Tablo 7.17. Brüt Emsal Alan Sınırı- 15

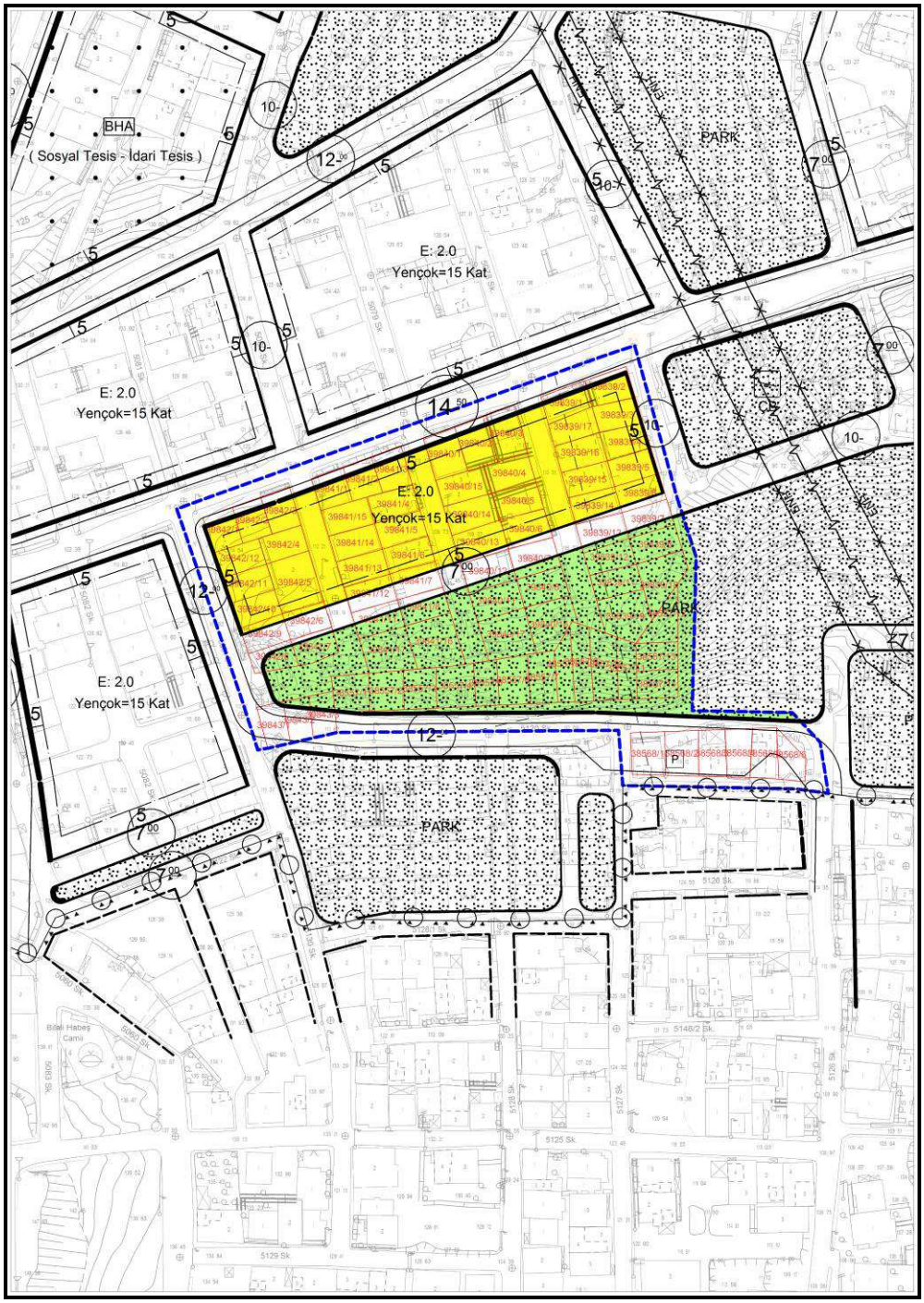


Şekil 7. 19. Brüt Emsal Alan Sınırı - 15

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 16**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	14522	
TAPU ALANI (M2)	9906	%50 ZAYİAT = 4953
KONUT ALANI (M2)	4946	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	19812	

Tablo 7.18. Brüt Emsal Alan Sınırı- 16



Şekil 7. 20. Brüt Emsal Alan Sınırı - 16

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 17**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	16344	
TAPU ALANI (M2)	10142	%50 ZAYİAT = 5071
TİCARET KONUT ALANI (M2)	5071	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	20284	

Tablo 7.19. Brüt Emsal Alan Sınırı- 17

Şekil 7. 21. Brüt Emsal Alan Sınırı – 17

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 18**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	11627	
TAPU ALANI (M2)	7927	%50 ZAYİAT = 3963
TİCARET KONUT ALANI (M2)	3963	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	15854	

Tablo 7.20. Brüt Emsal Alan Sınırı- 18

Şekil 7. 22. Brüt Emsal Alan Sınırı - 18

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 19**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	21558	
TAPU ALANI (M2)	16323	%50 ZAYİAT = 8162
KONUT ALANI (M2)	8163	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	32646	

Tablo 7.21. Brüt Emsal Alan Sınırı- 19

Şekil 7. 23. Brüt Emsal Alan Sınırı – 19

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 20**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	21652	
TAPU ALANI (M2)	14972	%50 ZAYİAT = 7486
KONUT ALANI (M2)	7485	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	29944	

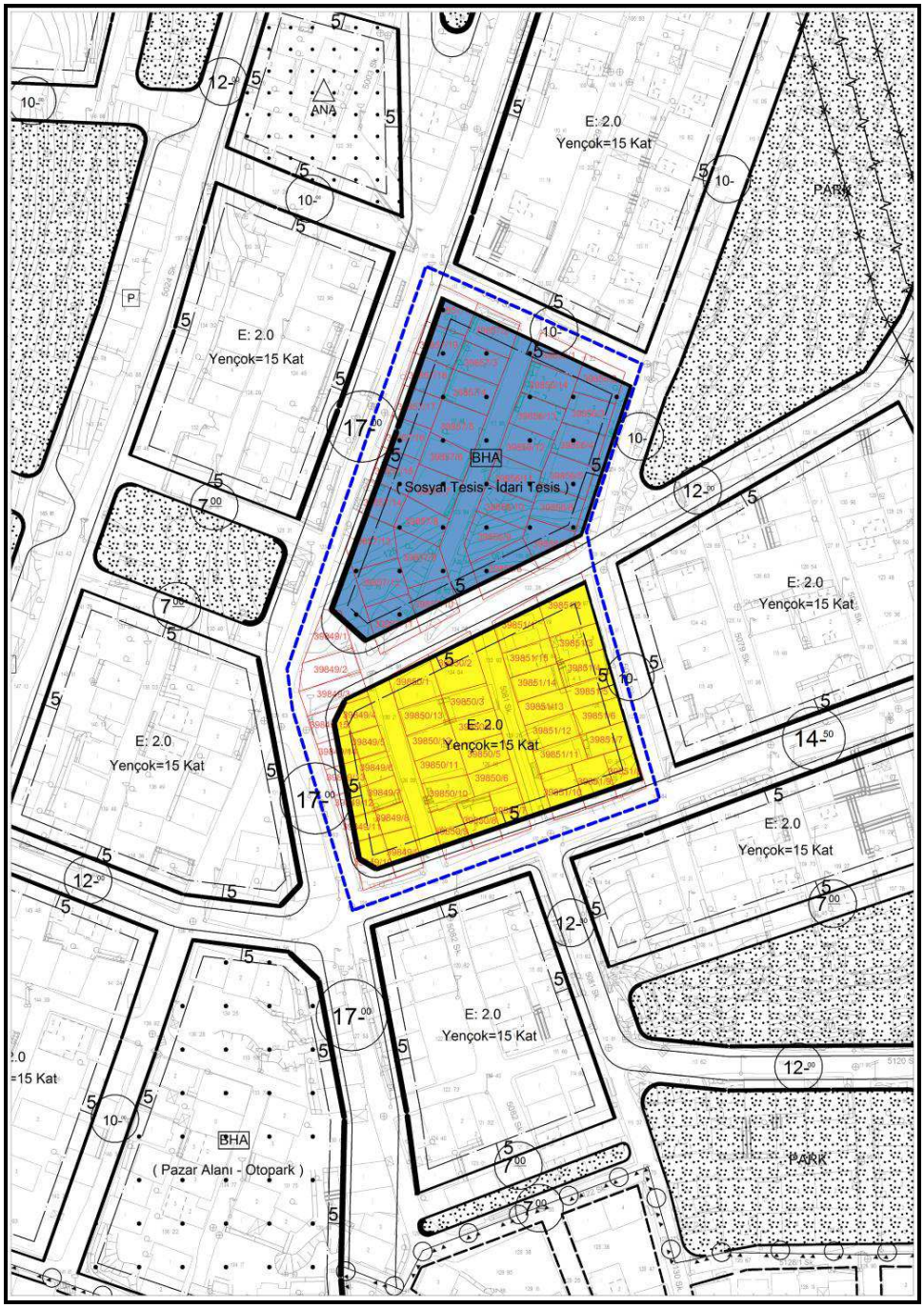
Tablo 7.22. Brüt Emsal Alan Sınırı- 20

Şekil 7. 24. Brüt Emsal Alan Sınırı - 20

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 21**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	14096	
TAPU ALANI (M2)	9841	%50 ZAYİAT = 4921
KONUT ALANI (M2)	4923	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	19682	

Tablo 7.23. Brüt Emsal Alan Sınırı- 21

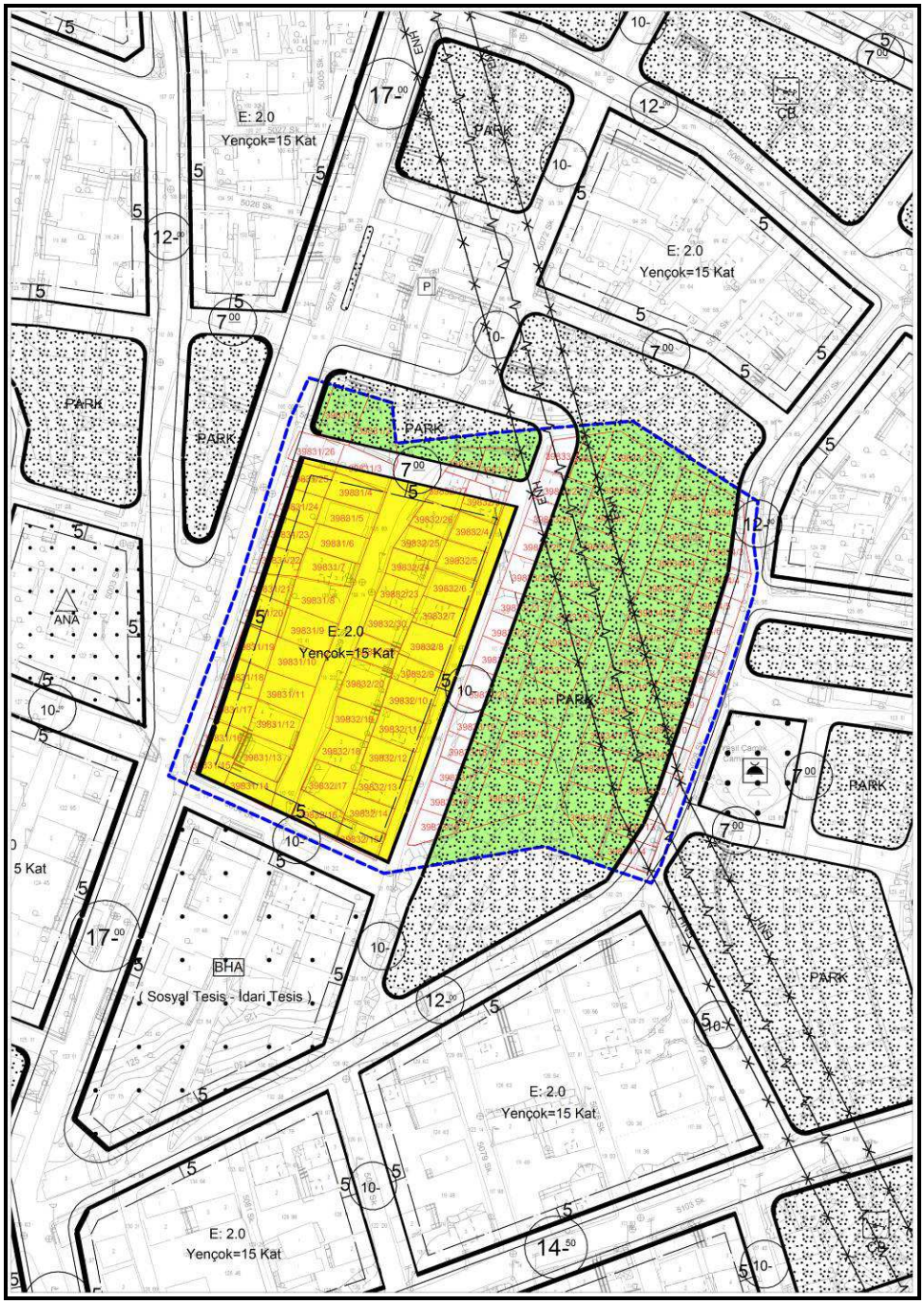


Şekil 7. 25. Brüt Emsal Alan Sınırı – 21

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 22**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	18996	
TAPU ALANI (M2)	14002	%50 ZAYİAT = 7001
KONUT ALANI (M2)	7001	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	28004	

Tablo 7.24. Brüt Emsal Alan Sınırı- 22



Şekil 7. 26. Brüt Emsal Alan Sınırı - 22

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 23**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	14998	
TAPU ALANI (M2)	9083	%50 ZAYİAT = 4542
KONUT ALANI (M2)	4542	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	18166	

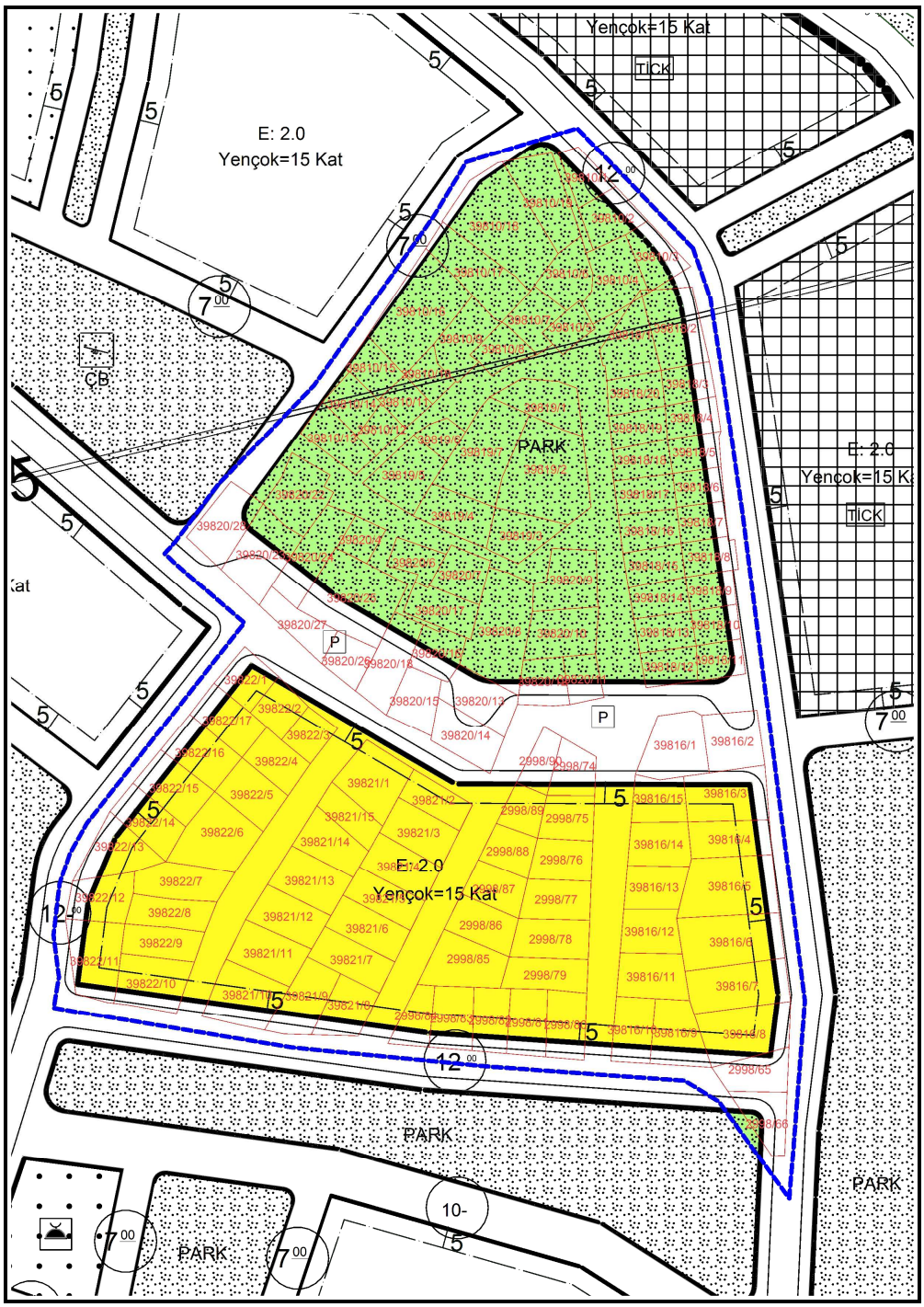
Tablo 7.25. Brüt Emsal Alan Sınırı- 23

Şekil 7. 27. Brüt Emsal Alan Sınırı - 23

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 24**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	25845	
TAPU ALANI (M2)	19414	%50 ZAYİAT = 9707
KONUT ALANI (M2)	9707	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	38828	

Tablo 7.26. Brüt Emsal Alan Sınırı- 24

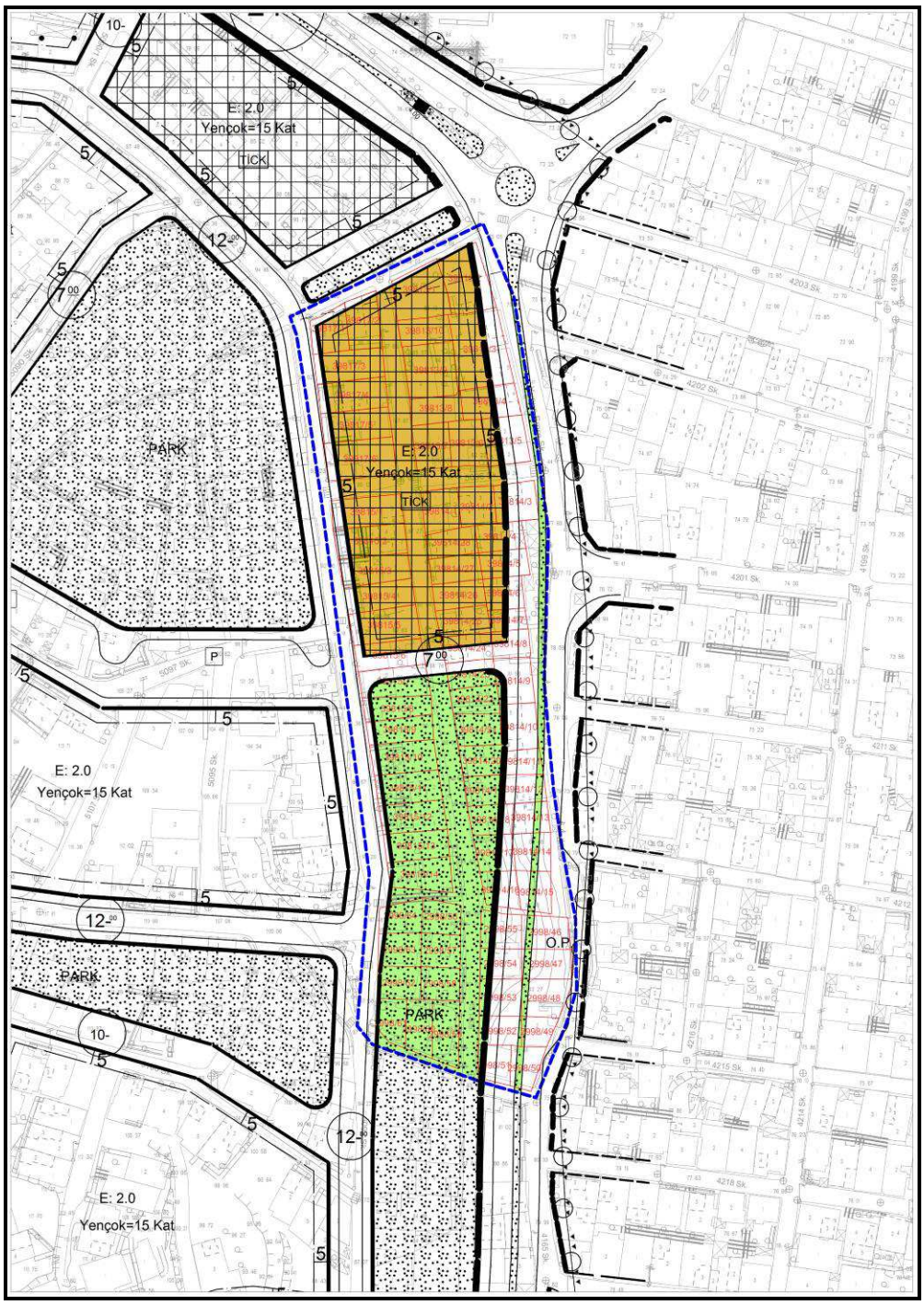


Şekil 7. 28. Brüt Emsal Alan Sınırı - 24

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 25**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	15183	
TAPU ALANI (M2)	10979	%50 ZAYİAT = 5490
TİCARET KONUT ALANI (M2)	5448	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	21958	

Tablo 7.27. Brüt Emsal Alan Sınırı- 25

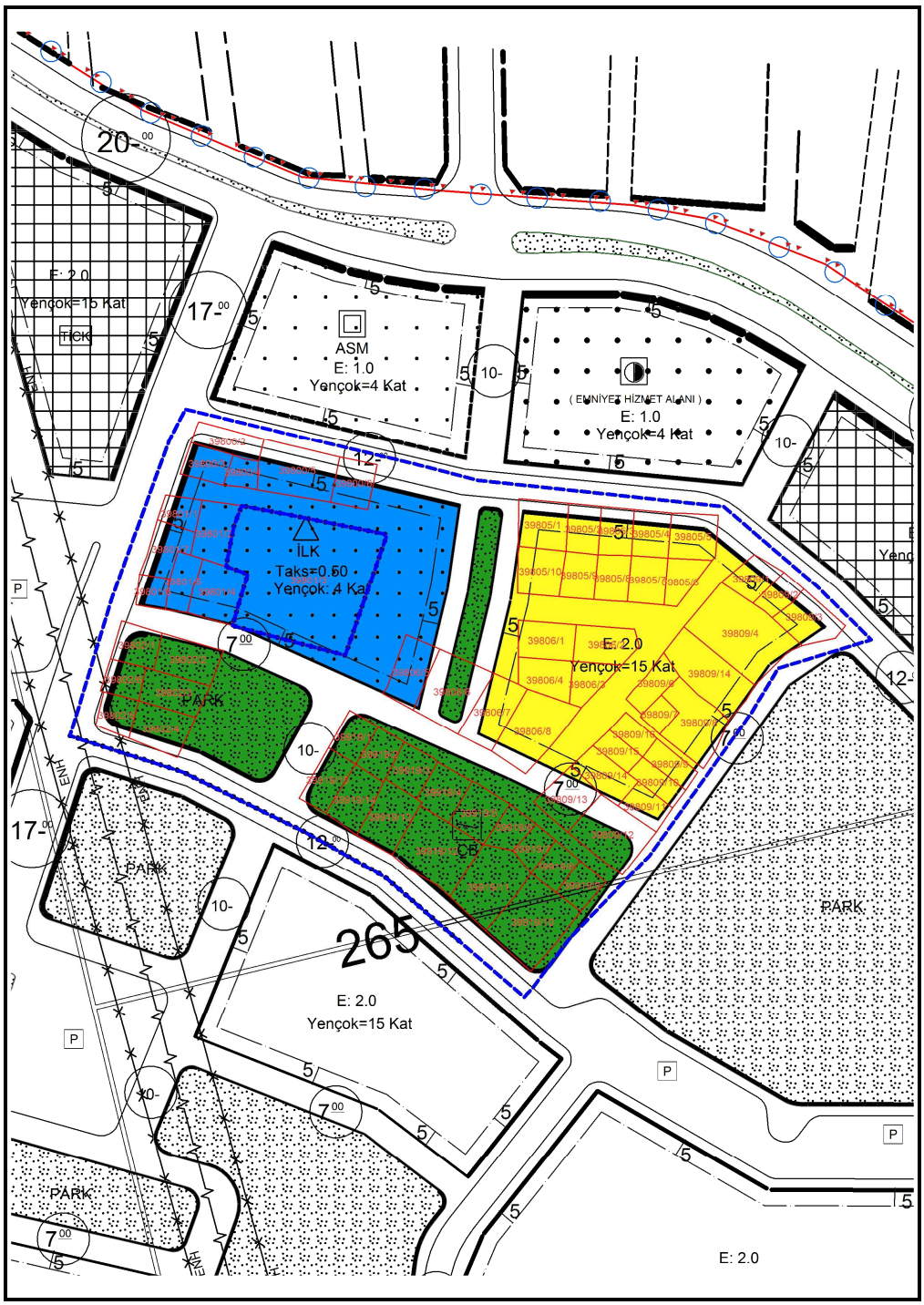


Şekil 7. 29. Brüt Emsal Alan Sınırı - 25

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 26**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	19250	
TAPU ALANI (M2)	10055	%50 ZAYİAT = 5027
KONUT ALANI (M2)	5027	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	20110	

Tablo 7.28. Brüt Emsal Alan Sınırı- 26



Şekil 7. 30. Brüt Emsal Alan Sınırı – 26

- **Brüt Emsal Alan Sınırı – 27**

	UYGULAMA İMAR PLANI	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	12914	
TAPU ALANI (M2)	8268	%50 ZAYİAT = 4134
TİCARET KONUT ALANI (M2)	4134	
BRÜT EMSAL	2	
İNŞAAT ALANI (M2)	16536	

Tablo 7.29. Brüt Emsal Alan Sınırı- 27

Şekil 7. 31. Brüt Emsal Alan Sınırı – 27

8. KARABAĞLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ 3. İHSAN ALYANAK MAHALLESİ VE CİVARI UYGULAMA 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. Mania sınırları içerisinde kalan alanlarda Ulaştırma Bakanlığı'nca onaylanan mania planına ve Ulaştırma Bakanlığı'nın yürürlükteki genelgesinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.3. 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.

1.4. Uygulama 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.

1.5. Uygulama 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.

1.6. 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.

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

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

1.9. 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.

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

1.11. Uygulama imar planında belirlenen kamu kullanımına ayrılmış sosyal ve teknik altyapı alanları (yol, yeşil alan, belediye hizmet alanı, eğitim tesisleri alanı, sağlık tesisleri alanı,

resmi kurum alanı, sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı, ibadet alanı vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

1.12. Uygulama imar planı ile yeniden düzenlenen imar adalarında, öncelikle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uygulanarak düzenleme yapılır.

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

1.14. Uygulama imar planında brüt emsal alan sınırı belirlenmiş alanlarda, parsellerin %50'si kamusal alan olarak belirlenmiştir. Ruhsat düzenlenebilmesi için kamuya ayrılan kısımların terk edilmesi ve/veya belediyeye devredilmesi zorunludur. Terkten ve/veya devirden önceki tapu alanının 2 katı kadar inşaat alanı brüt emsal alan sınırı içerisindeki imar adasında kullanacaktır. Ada bütününde uygulanmak koşuluyla minimum parsel büyüklüğü 1000 m2'dir.

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

1.16. 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.

1.17. 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.

1.18. 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.

1.19. 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.

1.20. Uygulama 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.

1.21. 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.

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

1.23. Binalara yoldan kot verilirken uyulacak esaslar:

1.23.1. 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.

1.23.2. 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.

1.23.3. 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.

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

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

1.23.6. 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.

1.23.7. 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.

1.23.8. 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.

1.23.9. 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.

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

1.24.1. 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.

1.24.2. 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.

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

1.24.4. %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.

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

1.24.6. 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.

1.24.7. 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.

1.25. Çatılar ile ilgili uyulacak hükümler:

1.25.1. 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.

1.25.2. Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Ancak son kattaki bağımsız bölüm ile irtibatlı, ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını aşmamak kaydıyla piyesler yapılabilir. Bu piyeslerden iskân 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.

1.25.3. Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, resmi kurum ve kuruşlara ait binalar ve spor salonları ve tescilli yapılar 1.33.1. maddesindeki hükümlere tabi değildir.

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

1.26.1. 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.

1.26.2. Binalarda son kat tavan döşemelerinde binanın çıkma hattından itibaren 0.50 metreyi geçmemek üzere binaları dış etkilerden korumak amacıyla tüm bina cepheleri boyunca saçak yapılabilir.

1.26.3. 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.

1.26.4. 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.

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 (TİCK) ALANI

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; Sırrı Atalay Caddesi ile 4951 sokağa 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, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin kullanımlar yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için imar planında bu amaçla değişiklik yapılması gerekir.

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 Varlıklarının 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,
- 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.

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 18/09/2018 – 17/10/2018 tarihleri arasında, 30 gün 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

18/09/2018

Gülay AŞIKOĞLU ŞAHİN
Kentsel Yenileme Birim Yetkilisi

Zeki YILDIRIM
Etüd Proje Müdürü

Askı İniş Tarihi

17/10/2018

Gülay AŞIKOĞLU ŞAHİN
Kentsel Yenileme Birim Yetkilisi

Zeki YILDIRIM
Etüd Proje Müdürü

- Karabağlar 3. Etap (İhsan Alyanak Peker Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 3. Etap 1. Alt Bölge Peker Mahallesi ve Civarı Revizyon İmar Planı hk.

Karabağlar 3. Etap (İhsan Alyanak Peker Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 3. Etap 2. Alt Bölge İhsan Alyanak Mahallesi ve Civarı Uygulama İmar Planı hk.