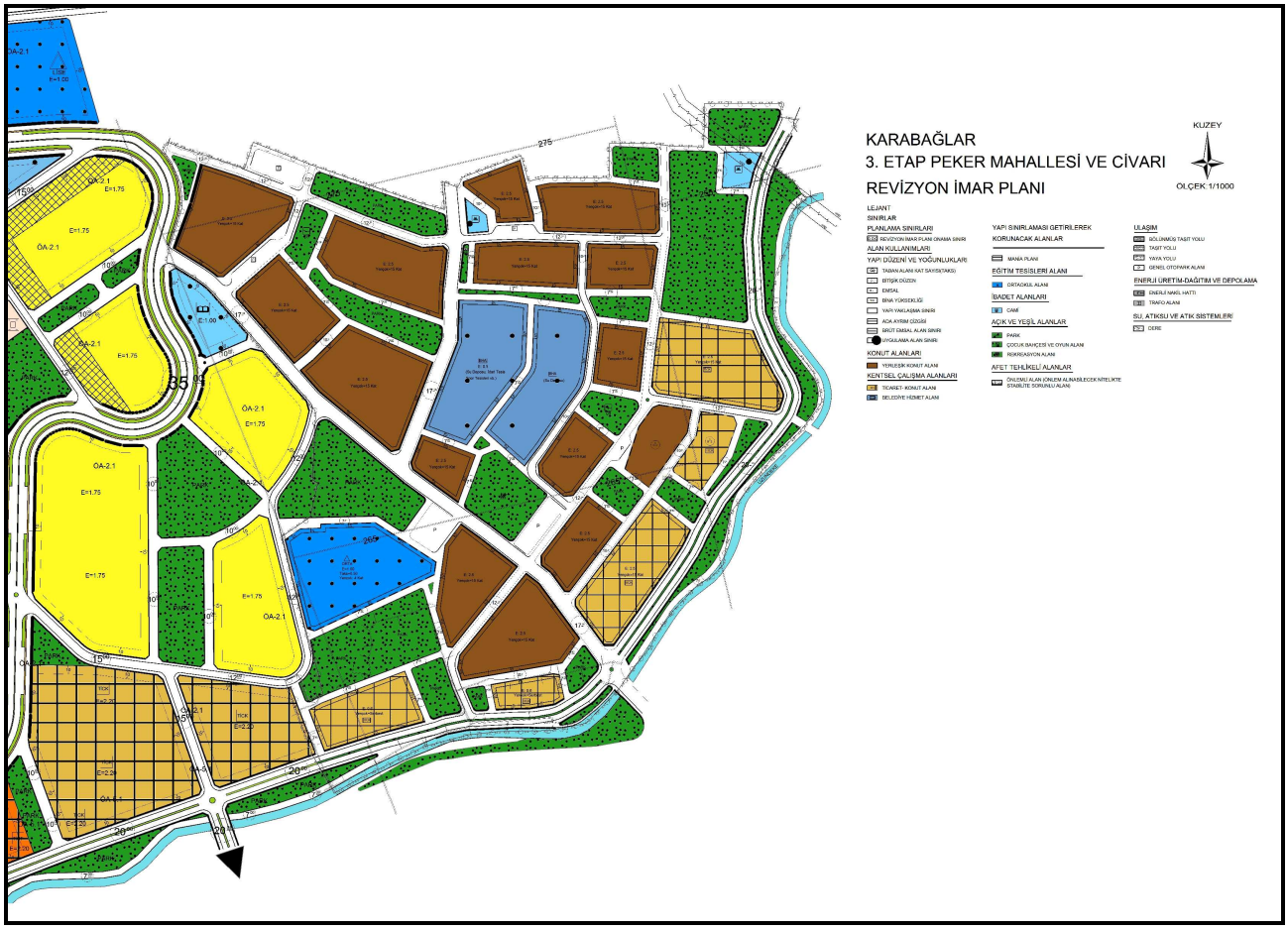
KARABAĞLAR BELEDİYESİ

ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



1/1000 ÖLÇEKLİ 3. ETAP 1. ALT BÖLGE PEKER MAHALLESİ VE CİVARI REVİZYON İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

NİSAN 2018

KARABAĞLAR BELEDİYESİ

ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

1/1000 ÖLÇEKLİ 3. ETAP 1. ALT BÖLGE PEKER MAHALLESİ VE CİVARI REVİZYON 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 1
2. AMAÇ, HEDEF, YÖNTEM 2
3. GENEL ÖZELLİKLER 5
   3.1. Karabağlar İlçesinin Kent İçindeki Konumu ve Tarihçesi 5
   3.2. Yönetimsel Yapı 6
   3.3. Sosyo-ekonomik Yapı 6
   3.4. Ulaşım 7
4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER 9
   4.1. Planlama Alanının Konumu 9
   4.2. Yakın Çevre İle İlişkisi 10
   4.3. Planlama Süreci 11
   4.3.1. Üst Ölçekli Planlar 13
   4.3.2. Islah İmar Planları 16
   4.3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 18
5. PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL OLUŞUMU, ANALİZİ VE ARAZİ KULLANIŞI. 22
   5.1. Jeolojik Yapı 22
   5.2. Topografik Yapı 24
   5.3. Nüfus Yapısı ve Yoğunluğu 25
   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 31
   5.8.3. Ticaret Alanları 34
   5.8.4. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları 35
   5.9. Sorun ve Potansiyeller 42
6. PLANA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ 43
   6.1. T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü Görüşü) 43
   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) 43
   6.3. T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, (2. Bölge Müdürlüğü Görüşü) 43
   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) 44
   6.6. İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş. Görüşü 44
   6.7. T.C. İzmir Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü Görüşü 44
   6.8. T.C. İzmir Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Görüşü) 44
   6.9. T.C. İzmir Valiliği (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü Görüşü) 45
7. REVİZYON İMAR PLANI ÖNERİSİ 46
   7.1. Revizyon İmar Planının Hazırlanma 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 53

7.4. Plan Uygulama Araçları 55
7.4.1. Uygulama Alan Sınırları 56
7.4.2. Brüt Alan Sınırları 73
8. KARABAĞLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ 3. PEKER MAHALLESİ VE CİVARI REVİZYON İMAR PLANI PLAN NOTLARI 75

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 çalışmalarına başlanılmış olup bu 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 güneyinde, 2002 yılında onaylanan Peker Uygulama İmar Planı'nın bulunduğu alanı kapsayan alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli 3. Etap 1. Alt Bölge Peker Mahallesi ve Civarı Revizyon 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

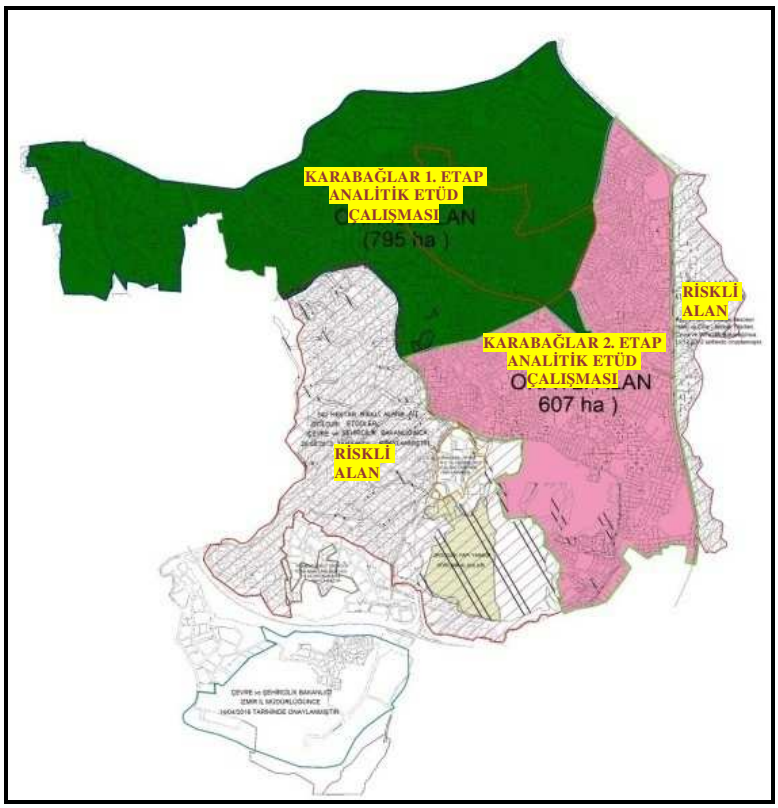
Belediyemiz tarafından belirlenen uygulama imar planı etaplama bölgelerinde, bugüne kadar parçacıl devam eden planlama çalışmaları yerine etaplar haline revizyon imar planlarının planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı dikkate alınarak hazırlanması ile; yürürlükteki uygulama imar planlarının 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 1. Alt Bölge Peker Mahallesi ve Civarı Revizyon İmar Planı üst ölçekli planlarına uyumlu olmak, imar uygulamasında yaşanan sorunlara çözüm bulmak ve nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarını sağlamak hedefindedir.

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

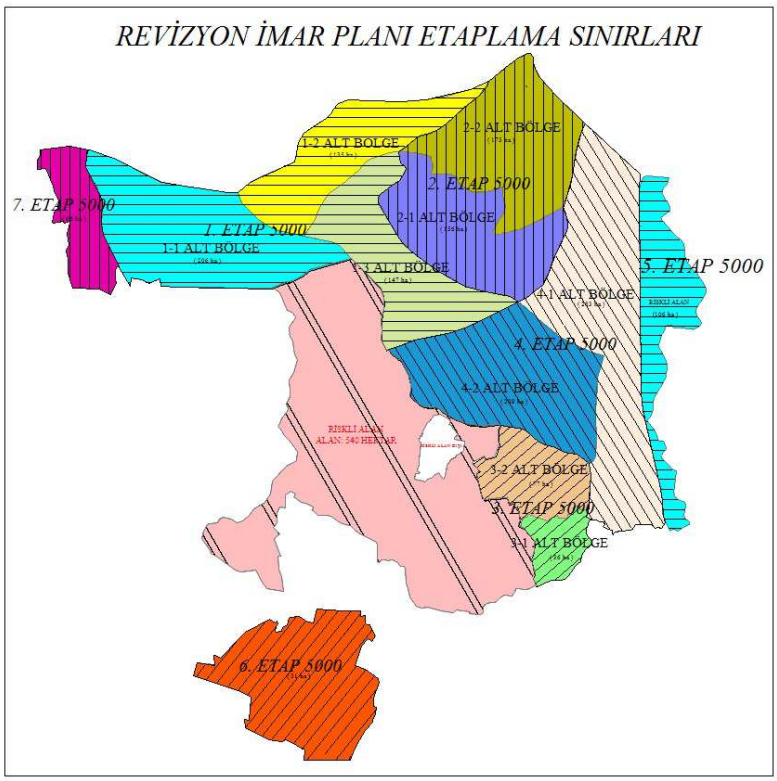
Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereğince imar planı kararlarının alınmasında yönlendirici olan, planlama alanına ilişkin her türlü veri ve bilginin toplanmasını, bunların bir araya getirilerek sonuçların değerlendirilmesini sağlayan analiz ve sentez çalışmalarını kapsayan "Analitik Etüd" çalışmalarının (arazi kullanış, analiz, sentez, ön rapor) yapılması zorunludur. Bu kapsamda kuzeyde Halide Edip Adıvar Bulvarı, doğuda Yeşillik Caddesi, güneyde Gaziemir İlçe sınırı ve 540 hektarlık riskli alan sınırına dayanan ve batıda Erdal Yaklav Caddesi ile başlayıp Dostluk Bulvarı, 5714/42 Sokak ve Eski İzmir 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, dokusu meskun konut alanı olan yaklaşık 87 hektarlık 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.

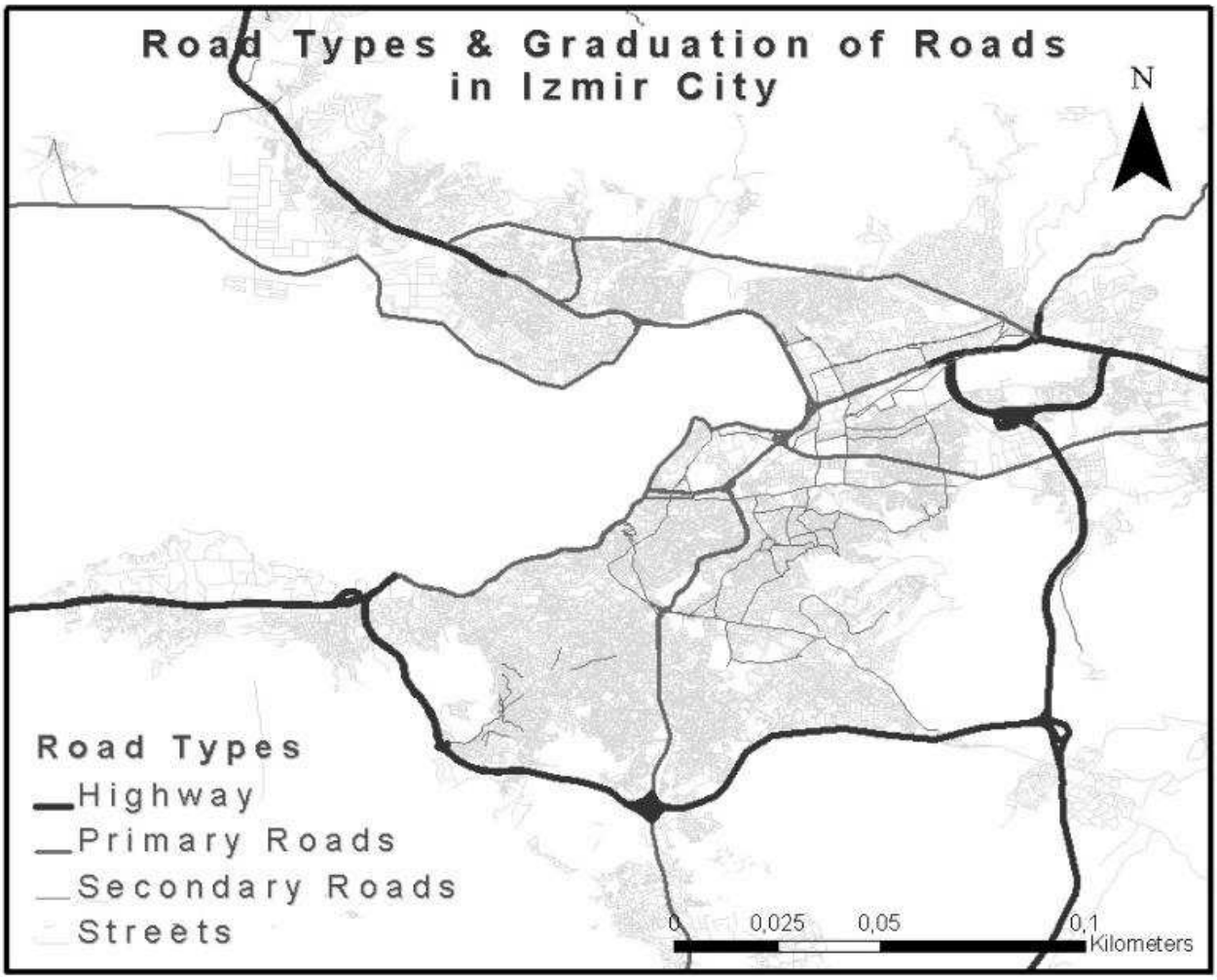
Karabağlar'daki en çok firma sayısına sahip üç sektör toptancılık, mobilya ve diğer ürünler imalatı ve perakendecilik sektörleridir."Motorlu Kara Taşıtları İmalatı, Tekstil Ürünleri, Fabrikasyon Metal Ürünleri ve Mobilya ve Diğer Ürünler" Karabağlar'daki en önemli sektörler olarak göze çarpmaktadır.

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 (Şekil 3.2.).

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

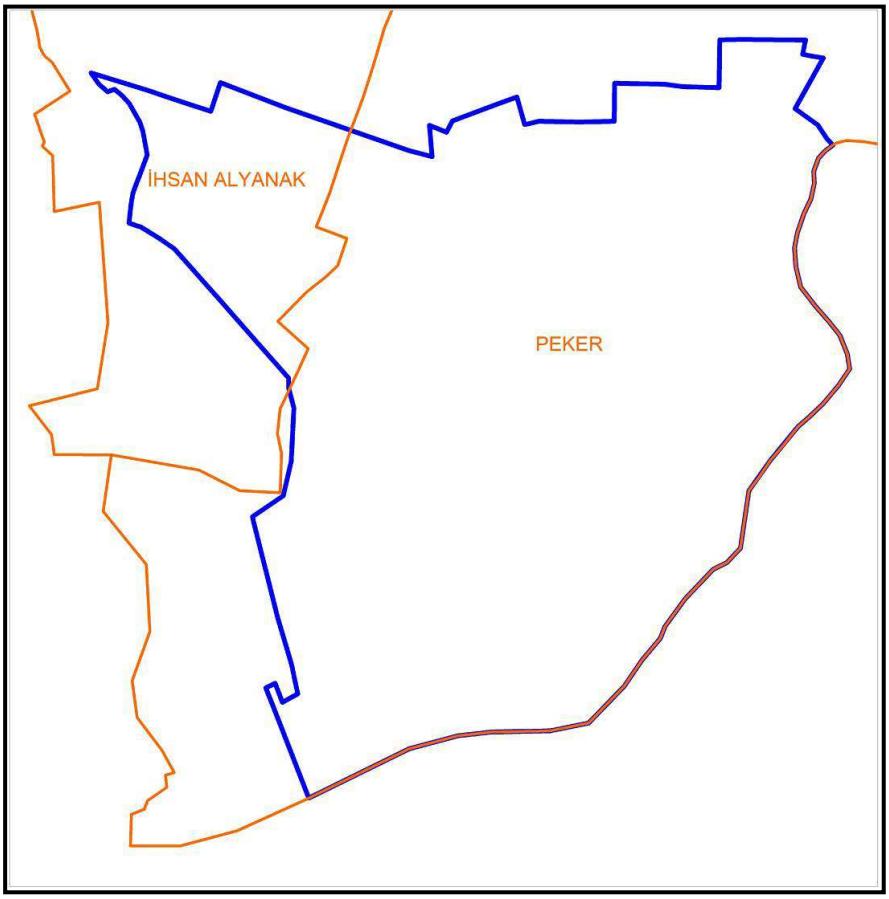
4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER

4.1. Planlama Alanının Konumu

Karabağlar 3. Etap (Peker-İhsan Alyanak Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nun birinci etabı olan 1/1000 ölçekli 3. Etap 1. Alt Bölge Peker Mahallesi ve Civarı Revizyon İmar Planı'nın kapsadığı alan, Karabağlar İlçesi'nin güneydoğu kesiminde, meskun konut dokusunun yoğun olduğu bir bölgedir. Planlama alanının kuzeyinde 5045, 5044, 5121 ve 5109 sokaklar, batısında 540 hektarlık riskli alan, güneyinde 3962/23 sokak, doğuda Sırrı Atalay Caddesi yer almaktadır.

Planlama alanı sınırları L18a13d2c, L18a13c1d, L18a1c4a, L18a13d3b paftalarında kalmaktadır.

Söz konusu revizyon imar planı; İhsan Alyanak ve Peker Mahallelerin bir kısmını kapsayan yaklaşık 37 hektarlık alana sahiptir (Şekil 4.1.).



Şekil 4.1. Mahalle Bazında Planlama Alan Sınırı

4.2. Yakın Çevre İle İlişkisi



Şekil 4.2. Planlama Alanının Yakın Çevresi

Planlama alanın güneyinde 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

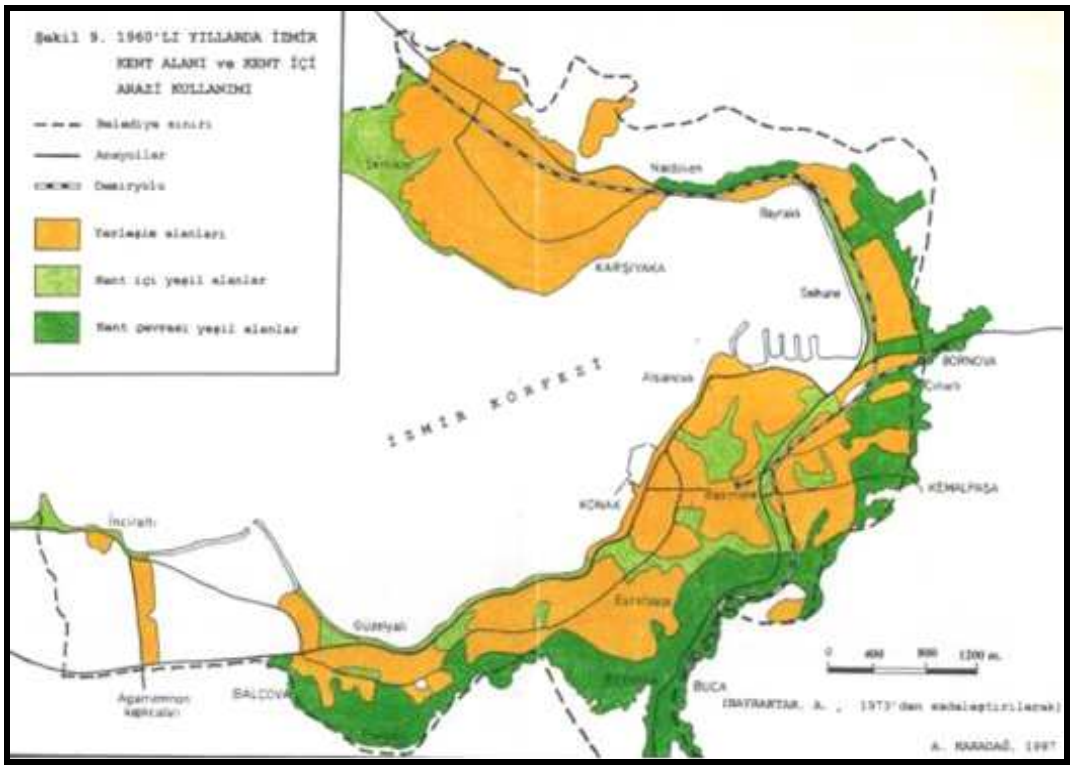
Kurulu kararı ile 31.12.2012 tarih ve 28514 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak "Riskli Alan" olarak ilan edilmiştir. 540 hektarlık riskli alanın yaklaşık 101.4 hektarlık kısmına ilişkin hazırlanan imar planları 05.06.2015, 20.10.2015, 21.09.2016 onaylanmış, yapılan itirazlar doğrultusunda yeniden onaylanan imar planları 07.12.2016 tarihlerinde onaylanmış ve halen yürürlüktedir.

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

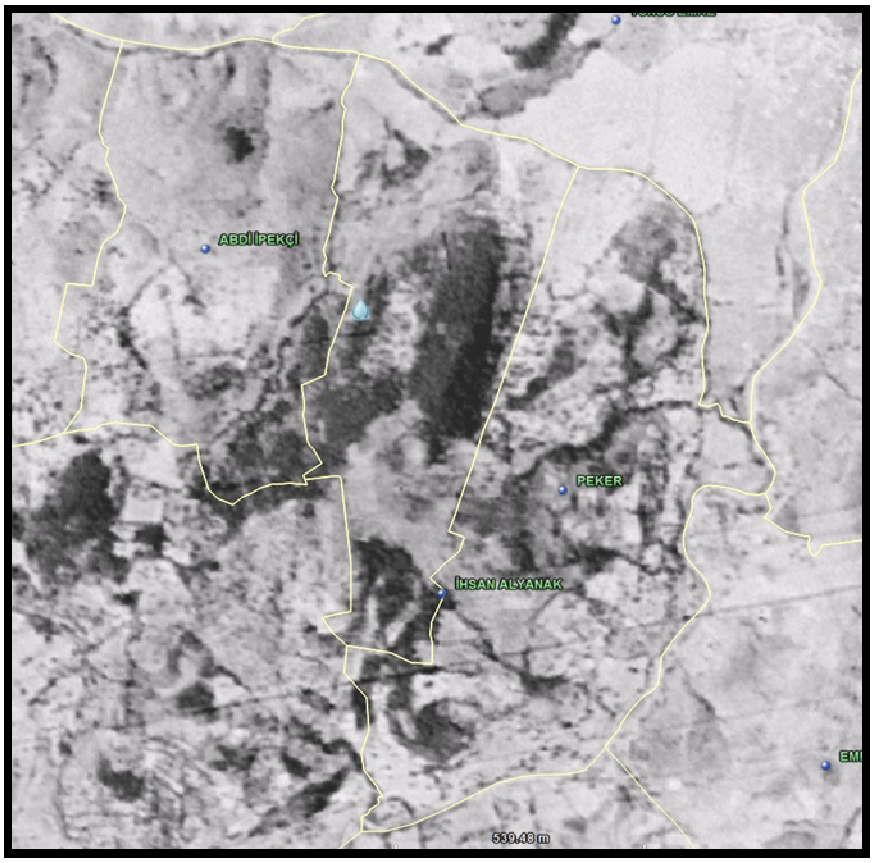
4.3. Planlama Süreci

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.

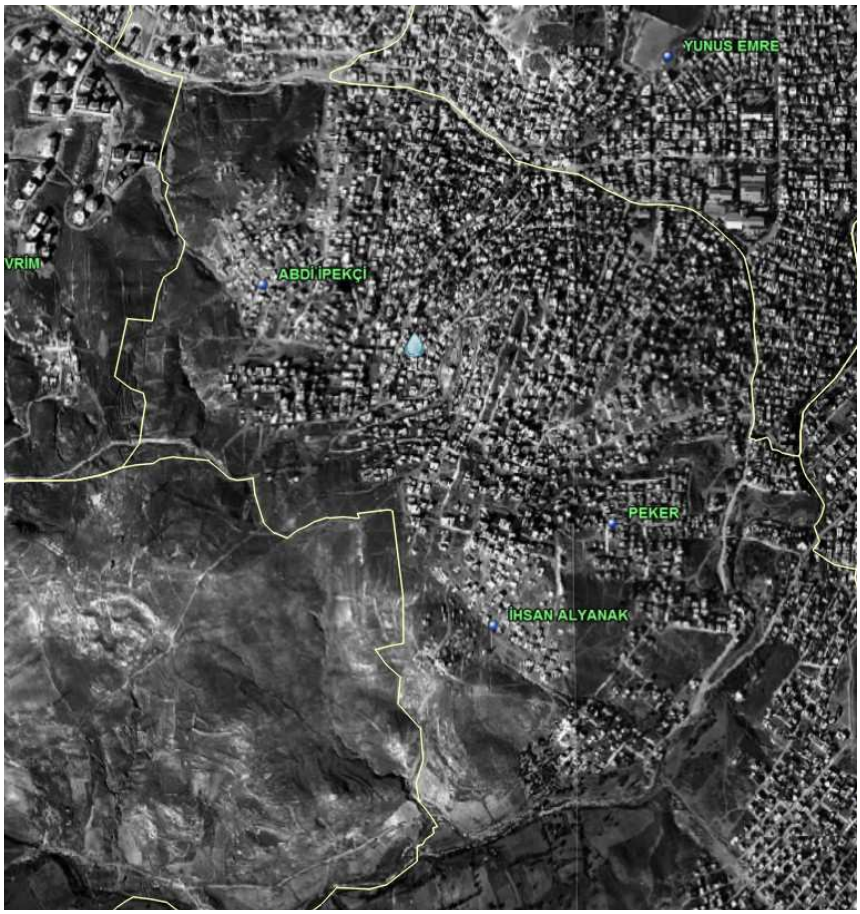
Planlama alanı, 1980'lı yıllarda kentin yerleşim alanları dışında yer almıştır. 1980'li yıllardan sonra gelişme eğilimi göstermiştir (Şekil 4.3.- Şekil 4.4 - Şekil 4.5).



Şekil 4.3. 1960'lı Yıllarda İzmir Arazi Kullanım Durumu



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

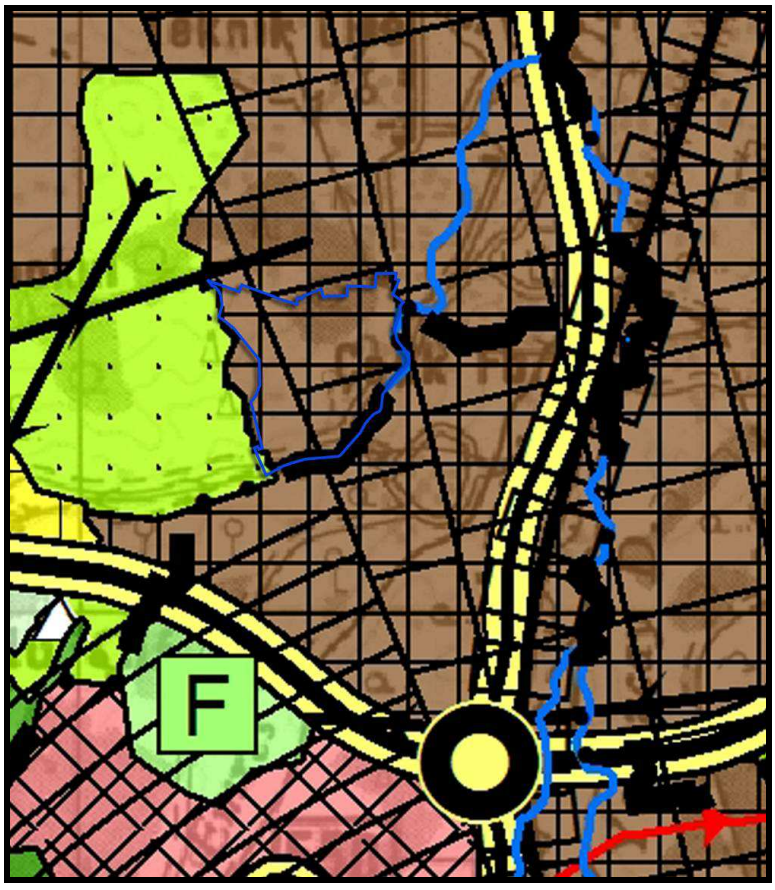


Şekil 4.5. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü - (1996 Yılı)

4.3.1. Üst Ölçekli Planlar

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

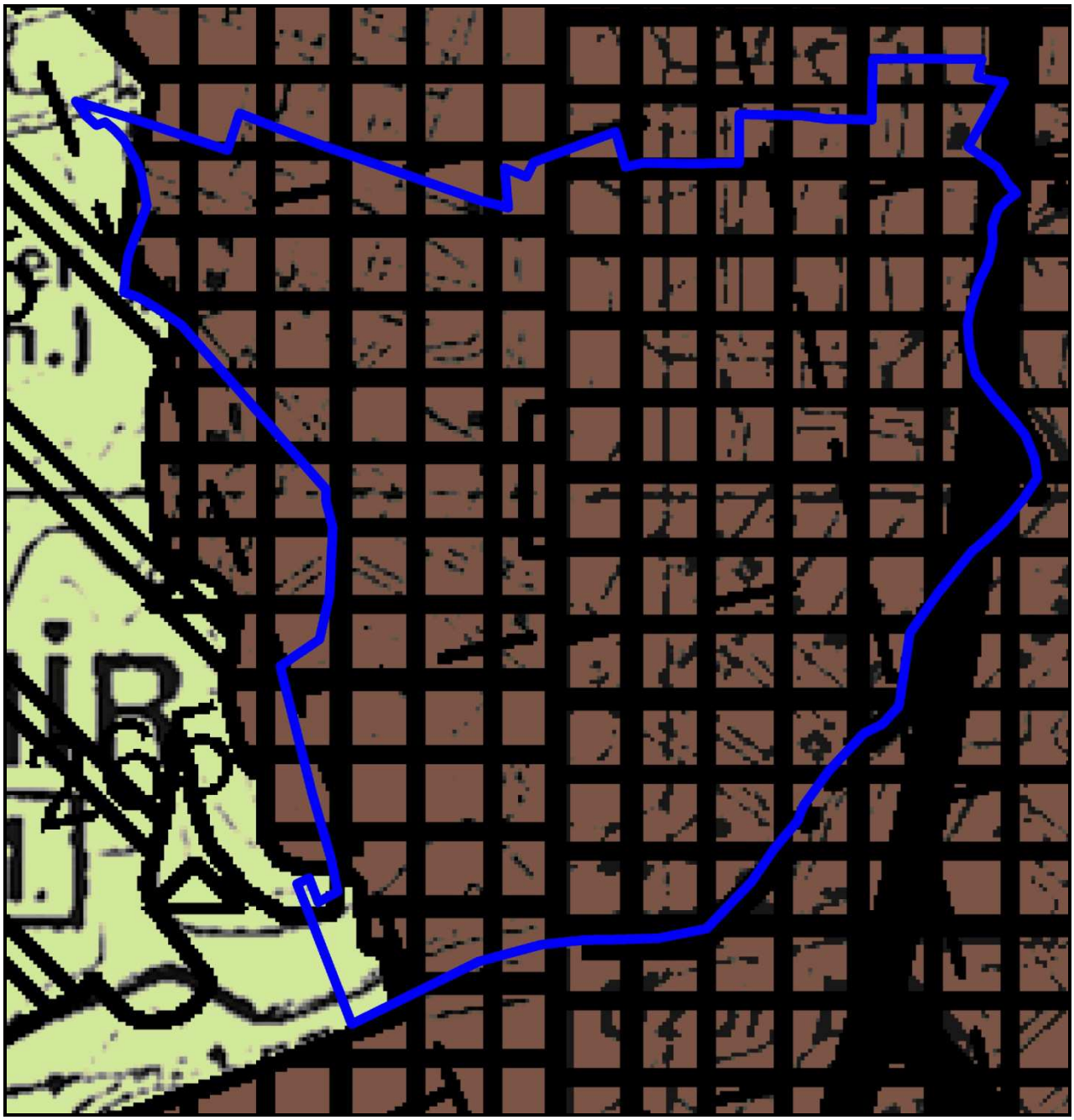
Yürürlükteki üst ölçekli planlardan olan **"İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı",** askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılarak 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu planda planlama alanı, **"Kentsel Yerleşik Alan"** olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda plan uygulama hükümlerine göre *"konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, 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. 1/100000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı kararı ile onaylanan diğer üst ölçekli plan olan **"1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı"**nda da **"Kentsel Yerleşik Alan"** olarak belirlenmiştir. Planın uygulama hükümlerine göre **"Kentsel Yerleşik Alan"**larda *"konut ve*

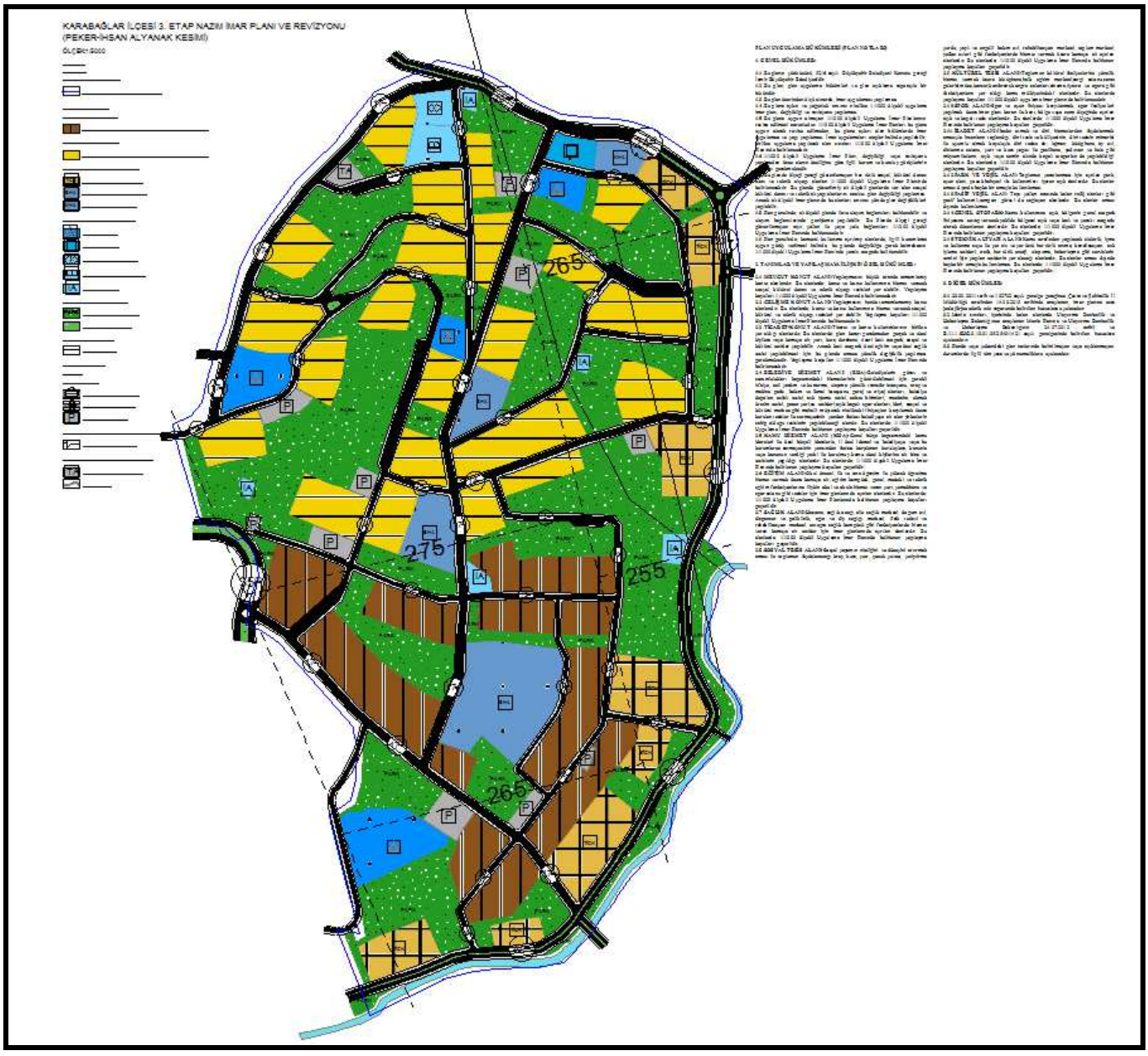
konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, 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. 1/25000 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 (Peker-İhsan Alyanak Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu

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.

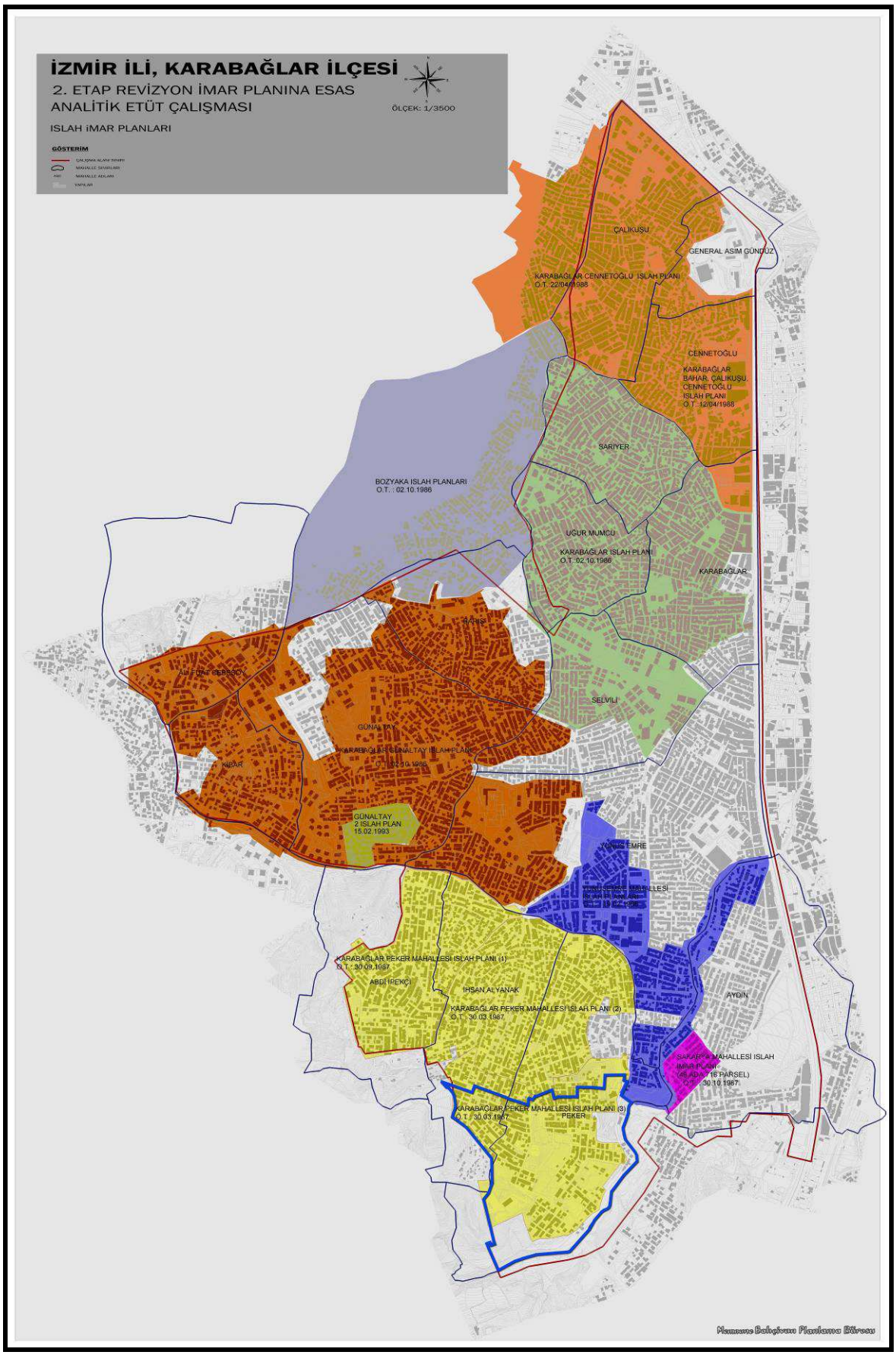
Nazım imar planının temel hedefleri; Karabağlar ve çevresinde yaşanan hızlı kentleşmenin, parçacı ve sektörel planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kentselleşmenin kontrollü

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

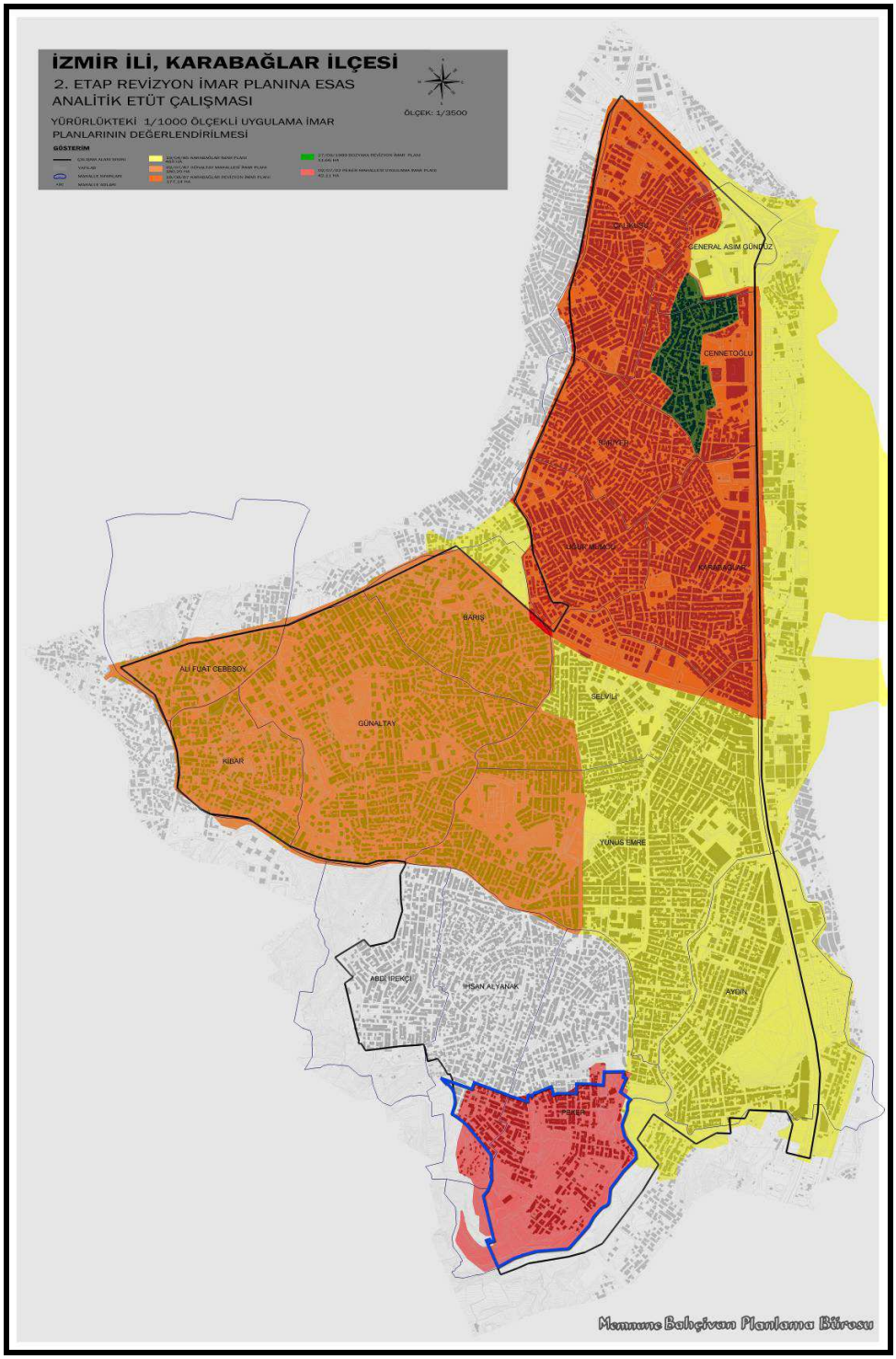
Planlama alanında 30.03.1987 onay tarihli Karabağlar Peker Islah Planı bulunmaktadır. Bölgede 2981 sayılı İmar Affı Yasası Kapsamında işgalci durumunda olan vatandaşların tapularına kavuşması için ıslah planları yapılmış, ancak, ıslah imar planları yapılırken sosyal teknik alt yapı ihtiyaçları dikkate alınmamıştır. Islah imar planı sonrasındaki uygulama imar planı da imar mevzuatına göre ıslah parsellerinden ikinci kez DOP kesinti alınamadığından bu plan ile de sosyal teknik altyapının sağlanmasında sıkıntılar yaşanmaya devam etmiştir (Şekil 4.9.).



Şekil 4.9. Islah İmar Planları

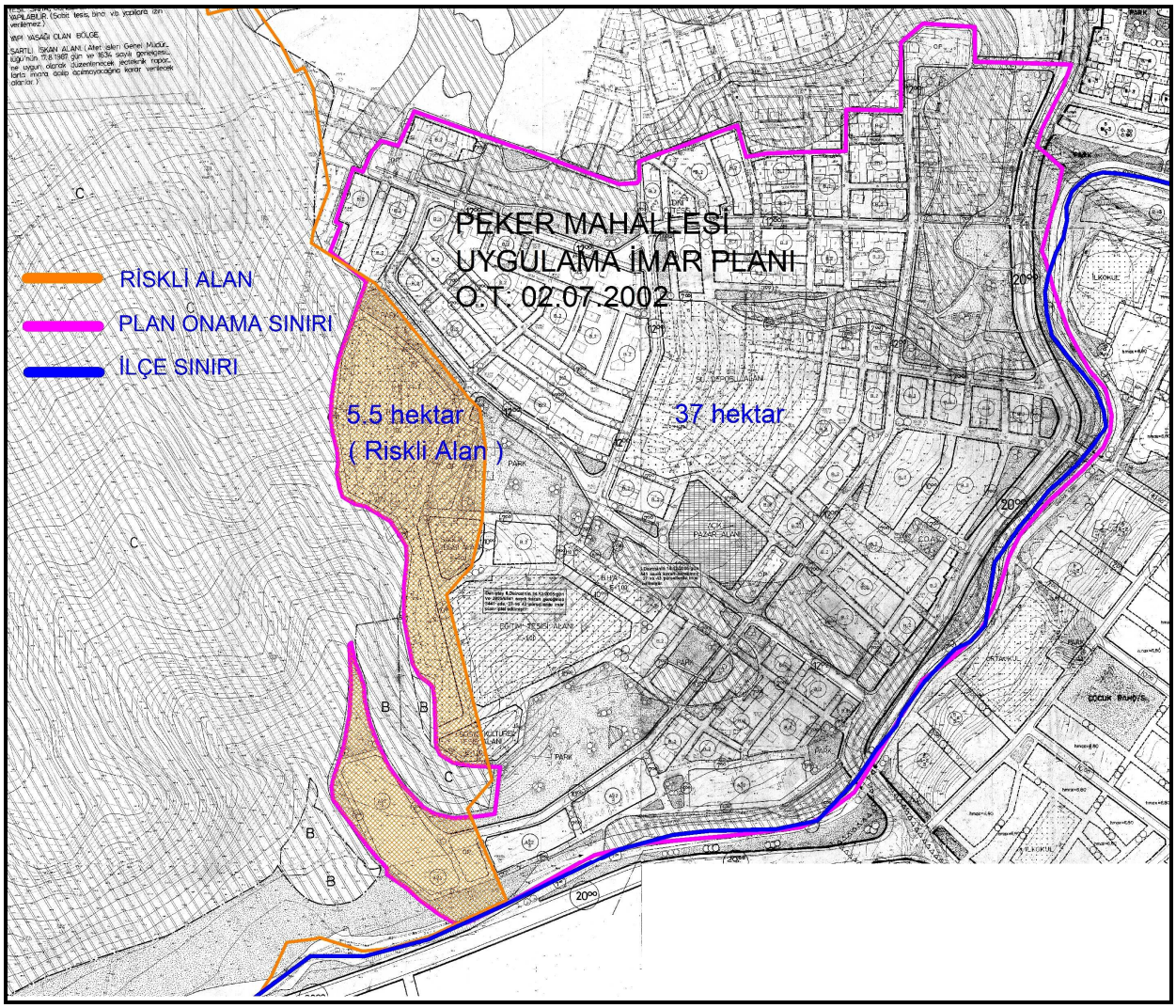
4.3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanında, Peker Mahallesi ve civarında onaylı jeolojik-jeoteknik etüdler dikkate alınarak hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.07.1998 gün ve 05/222 kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve Konak Belediye Meclisi'nin 09.02.2001 gün ve 4164/4883 sayılı kararı ile uygun görülerek 02.07.2002 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesince onaylanan Peker Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır (Şekil 4.10.).



Şekil 4.10. Yürürlükteki Uygulama İmar Planı Sınırı

Peker Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırı yaklaşık 42,5 hektardır. Ancak, 31 Aralık 2012 gün ve 28514 sayılı Resmi Gazete'de sınır ve koordinatları gösterilen 540 ha'lık 1-A nolu alan, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında 07.12.2012 tarih ve 2012/4048 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile "Riskli Alan" ilan edilmiştir. Söz konusu riskli alanın 5.4 hektarı, Peker Mahallesi Uygulama İmar Planı sınırları kapsamında kalmaktadır (Şekil 4.11.).



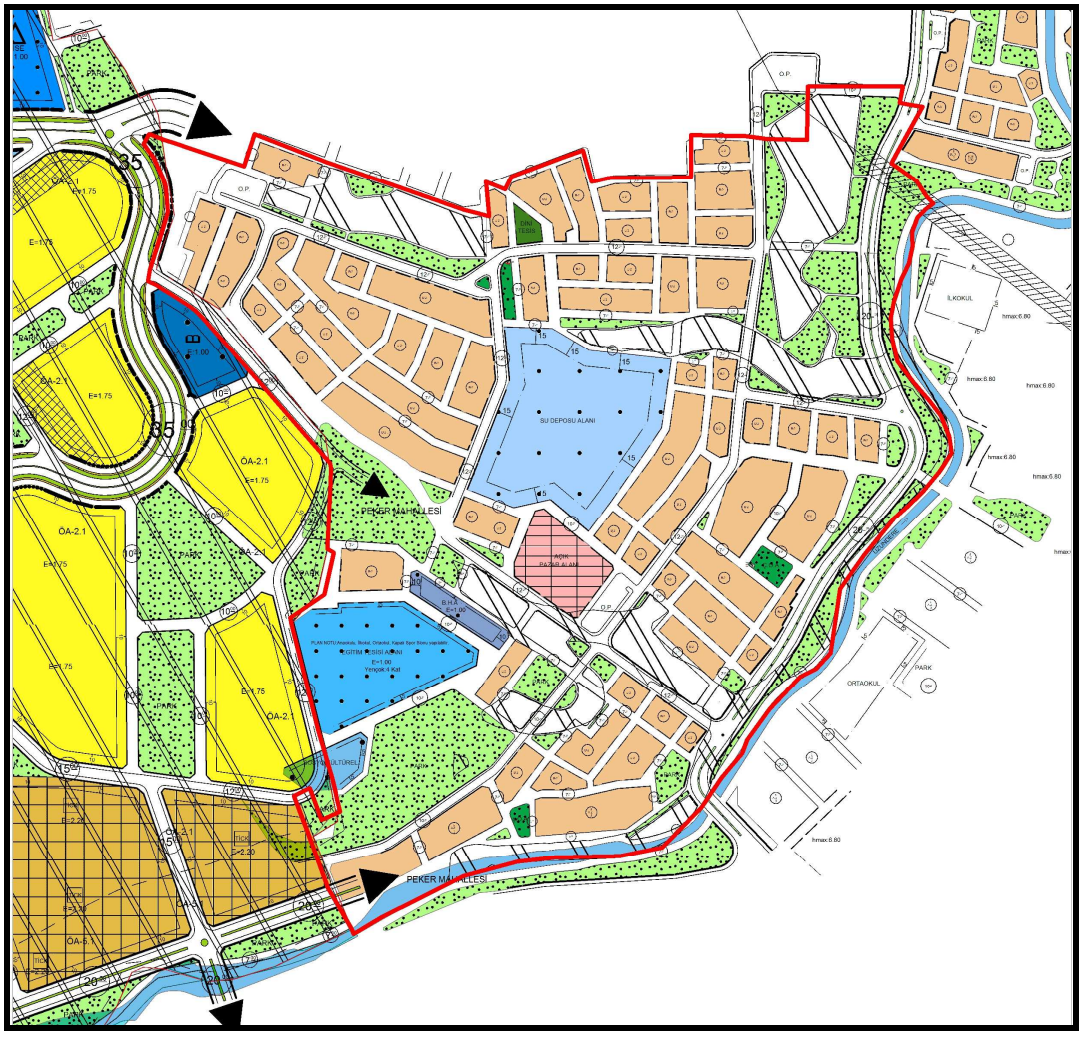
Şekil 4.11. Peker Mahallesi Uygulama İmar Planı Sınırı

02.07.2002 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesince onaylanan Peker Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; bitişik nizam 2 kat (B-2) yapılaşma koşullu konut alanları, eğitim tesisi alanı, belediye hizmet alanı, sosyo-kültürel tesis alanı, açık pazar alanı ve dini tesis alanı belirlenmiştir (Şekil 4.12.).

Yürürlükteki imar planının arazi kullanım kararlarının alansal dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo 4.1. Yürürlükteki İmar Planına Göre Kent Karakter Tablosu

ARAZİ KULLANIM KARARI	MEVCUT İMAR PLANINDA AYRILAN ALAN (m^2)
YERLEŞİK KONUT ALANI	107203.42
EĞİTİM TESİS ALANI	14131.34
BELEDİYE HİZMET ALANI	2176.75
AÇIK PAZAR ALANI	5597.66
SOSYAL TESİS ALANI	1430.76
DİNİ TESİS ALANI	706.27
PARK	53152.34
ÇOCUK OYUN ALANI	2051.03
SU DEPOSU	23523.81
YAPI YASAKLI ALAN	54648
TRAFO ALANI	19.34
YOLLAR	105623.3
TOPLAM	**370264**



Şekil 4.12. Peker Mahallesi Uygulama İmar Planı

Planda sosyo-kültürel tesis alanı ile belediye hizmet alanı olarak belirlenen alanların imar uygulaması yapılmamış olup sosyo-kültürel tesis alanının bir bölümü Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen 540 hektarlık riskli alan içinde kalmaktadır.

Peker Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda;

Su deposu olarak belirlenen ve mülkiyeti İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü' ne ait olan alanın mevcut durumda bir bölümü su deposu olarak kullanılmakta iken alanın kuzey ve batı kısmında yetişmiş ağaçlar olup park düzenlemesi yapılmış ve büyük bir bölümü park ve açık spor alanı olarak düzenlenmiş,

Pazar alanı olarak belirlenen alanda yetişmiş ağaçların bulunmasından dolayı pazar alanı uygulanamamış,

Belediye hizmet alanı ve 540 ha riskli alanın içinde de kalan sosyo kültürel tesis alanı hâlihazırda yerinde ağaçların bulunmasından dolayı uygulaması yapılmamış,

Cami alanı olarak belirlenen alanda cami yapılmış olup, imar planında cami alanı olarak belirlenmemesine rağmen Sırrı Atalay ve 5148 sokak kesişiminde vakıflara ait olan parselde cami alanı yapılmıştır.

Bölgede ıslah imar planı sonrası imar planı yapılmış olsa da yapılaşmaların imar planına göre gerçekleşmediği görülmektedir. Planlama alanında imar uygulaması görmüş sadece iki ada bulunmaktadır.

Ayrıca, alanın 54648 m^2'lik bölümü jeolojik sakıncalı alan olup mevcut durumda jeolojik sakıncalı alanlarda ruhsatsız yapılaşmaların bulunduğu görülmektedir.

Tablo 4.2. Mevcut İmar Planına Göre Jeolojik Sakıncalı Alanlar

Terkli Alan	31138 m^2
Özel Mülkiyette Kalan Parseller	23510 m^2
TOPLAM	**54648 m^2**

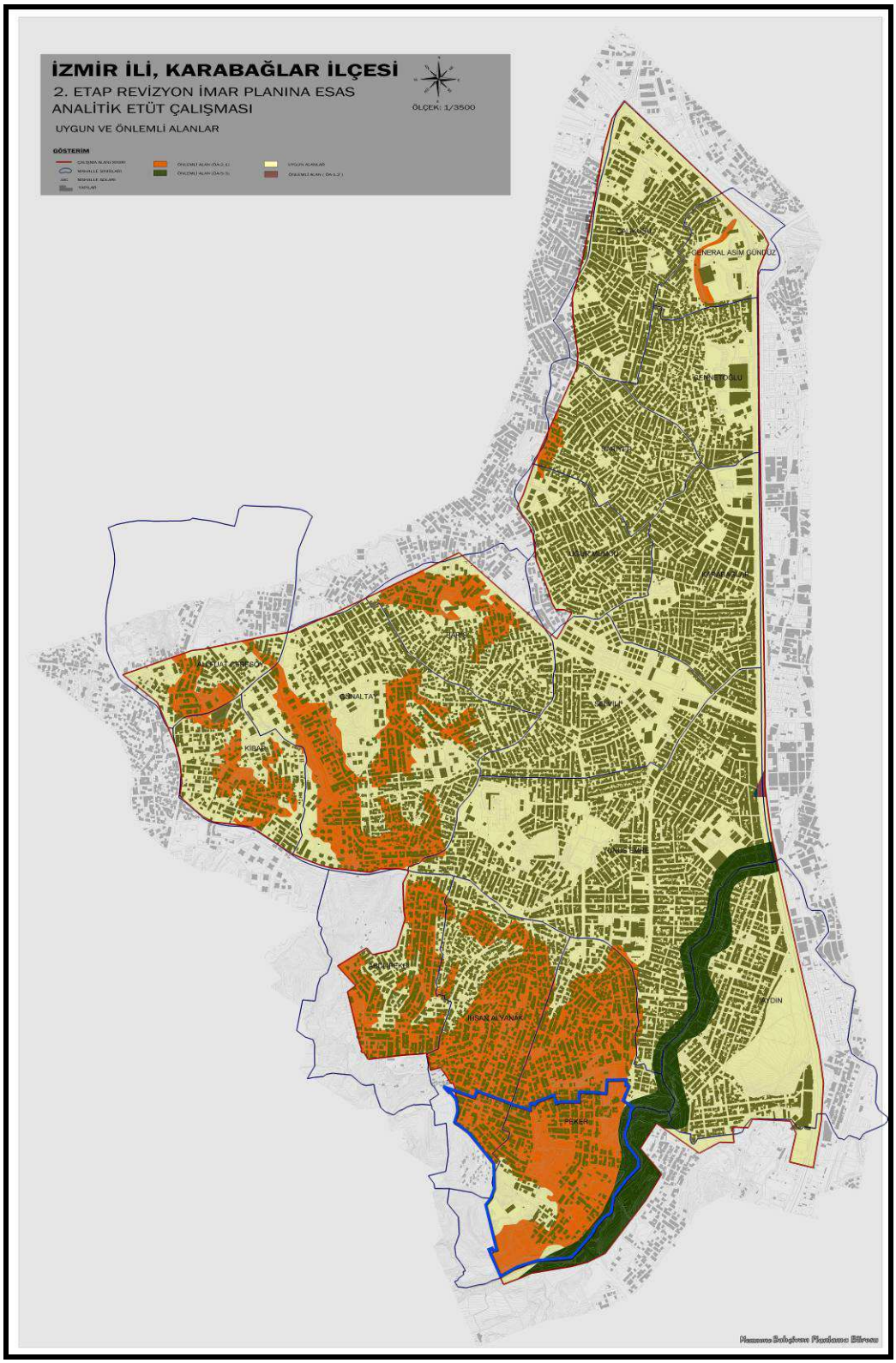
Peker Mahallesi Uygulama İmar Planı, alandaki parsellerin büyük bölümünün ıslah parseli olması ve imar uygulamasında ıslah parsellerinden ikinci kez DOP kesintisi yapılamaması ve söz konusu planda kamulaştırılması gereken alanların fazla olmasından kaynaklanan yüksek kamulaştırma maliyetleri nedeniyle bugüne kadar iki imar adası dışında uygulanamamıştır.

Planlama alanın batısında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkisindeki 540 hektarlık riskli alanın 101 hektarlık kısmında onayladığı imar planı ile Peker Uygulama İmar Planı plan kararlarında çakışmalar, ulaşım bağlantılarındaki sıkıntılar imar uygulamaları yönüyle sıkıntı yarattığı göz önünde bulundurulduğunda bölgede revizyon plan yapma zorunluluğunu da ortaya çıkarmıştır.

5. PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL OLUŞUMU, ANALİZİ VE ARAZİ KULLANIŞI

5.1. Jeolojik Yapı

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



Şekil 5.1. Uygun ve Önlemli Alanlar

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

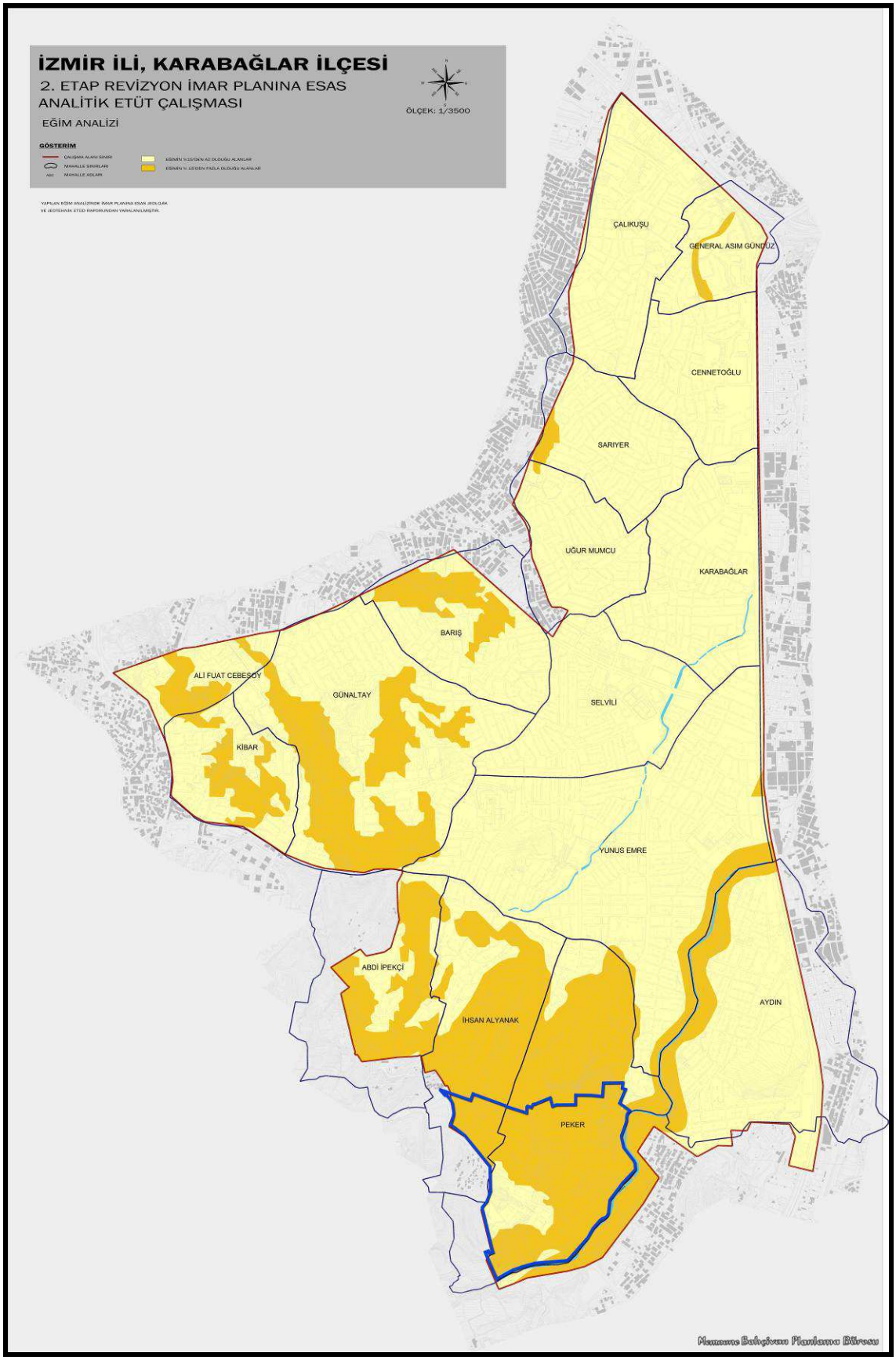
Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar; topografik eğimin ≥ %10'dan fazla olduğu, yer altı suyunun bulunmadığı, orta miyosen yaşlı andezit ile alt-orta miyosen ve üst kretase-alt paleosen yaşlı kumtaşı-çamurtaşı-kireçtaşı biriminden oluştuğu alanlardır. Bu alanlarda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

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

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

5.2. Topografik Yapı

Planlama alanı genelinde eğim %15'in üzerindedir (Şekil 5.2.).



Şekil 5.2. Eğim Durumu

5.3. Nüfus Yapısı ve Yoğunluğu

2013 yılı TÜİK verilerine göre planlama alanındaki mevcut nüfus 6148 kişidir. Aşağıdaki veriler, İzmir Büyükşehir Belediyesi, Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü, Numarataj biriminden alınmıştır.

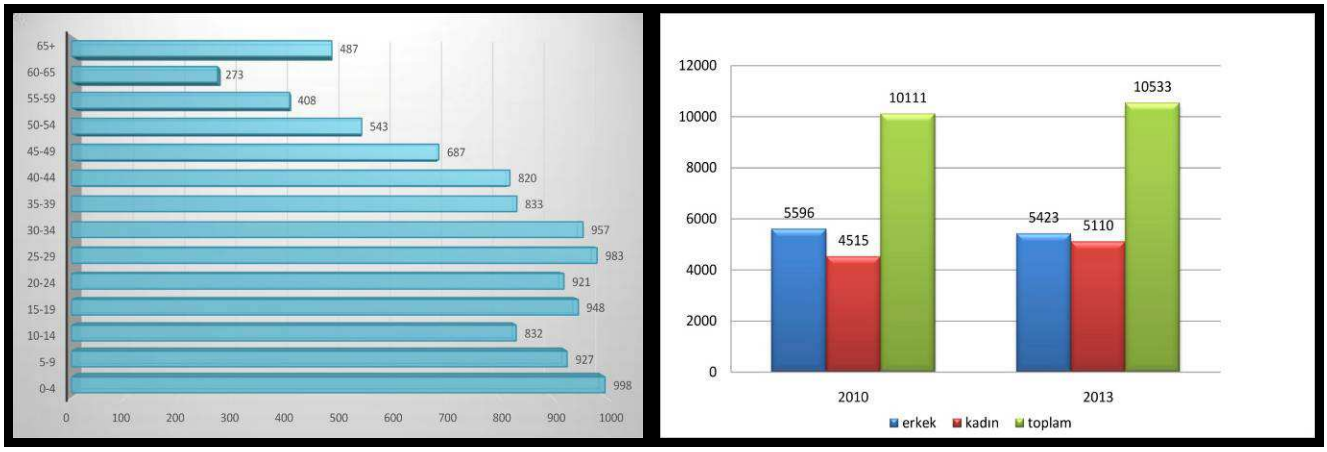
Tablo 5.1. Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı:

	Bağımsız Birim Sayısı	**Nüfus**	**Planlama alanına giren kısım (ha)**
Peker	1650	4829	32.72
İhsan Alyanak	397	1319	4.31
TOPLAM	**2047**	**6148**	**37**

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

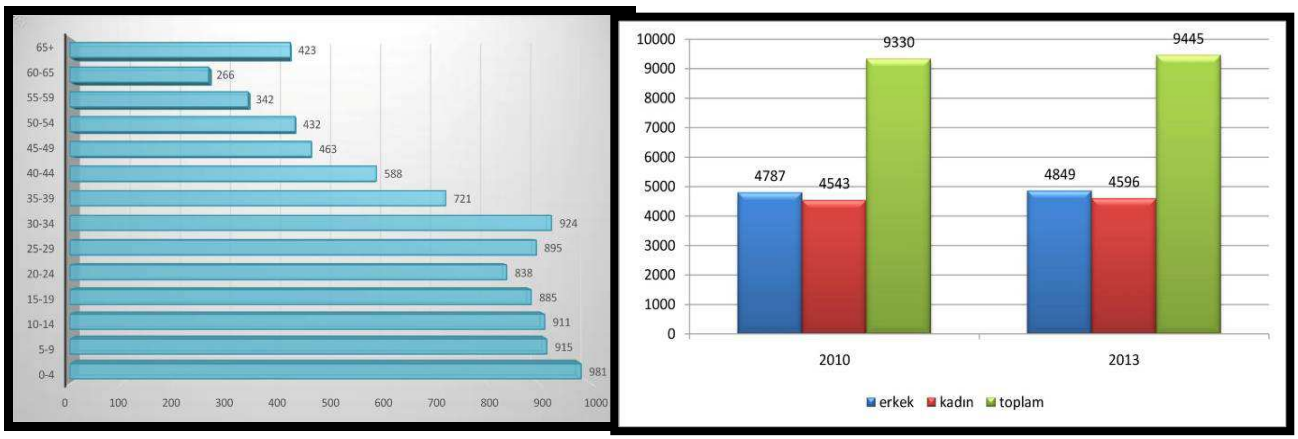
Peker Mahallesi, yaklaşık 64,45 hektar ve nüfusu 11521 kişi (178,75 kişi/ha)'dır. Ancak, mahallenin yaklaşık 32.72 ha kısmı planlama alanı içerisindedir ve nüfus bu alan üzerinden hesaplanmış olup, 4829 kişi (147,5kişi/ha)'dir. Mahallede genç nüfusun yoğun olduğu dikkat çekmektedir (2010 ve 2013 nüfusları çalışma alanına göre orantılanarak hesaplanmıştır).

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



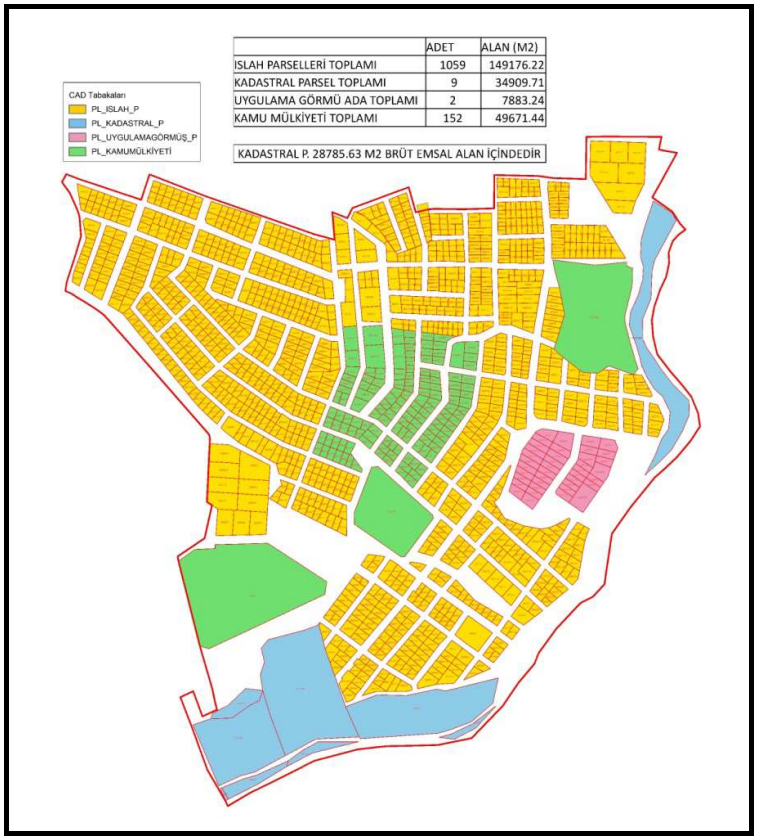
İhsan Alyanak Mahallesi yaklaşık 42,96 hektar ve nüfusu 11142 kişi (259,35 kişi/ha)'dir. Ancak mahallenin yaklaşık 4.31 ha kısmı planlama alanı içerisindedir ve nüfus bu alan üzerinden hesaplanmış olup, 1319 kişi (306 kişi/ha)'dir. Mahallede 0-4 yaş grubunun yoğun olduğu görülmektedir (2010 ve 2013 nüfusları çalışma alanına göre orantılayarak hesaplanmıştır).

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



5.4. Mülkiyet Yapısı

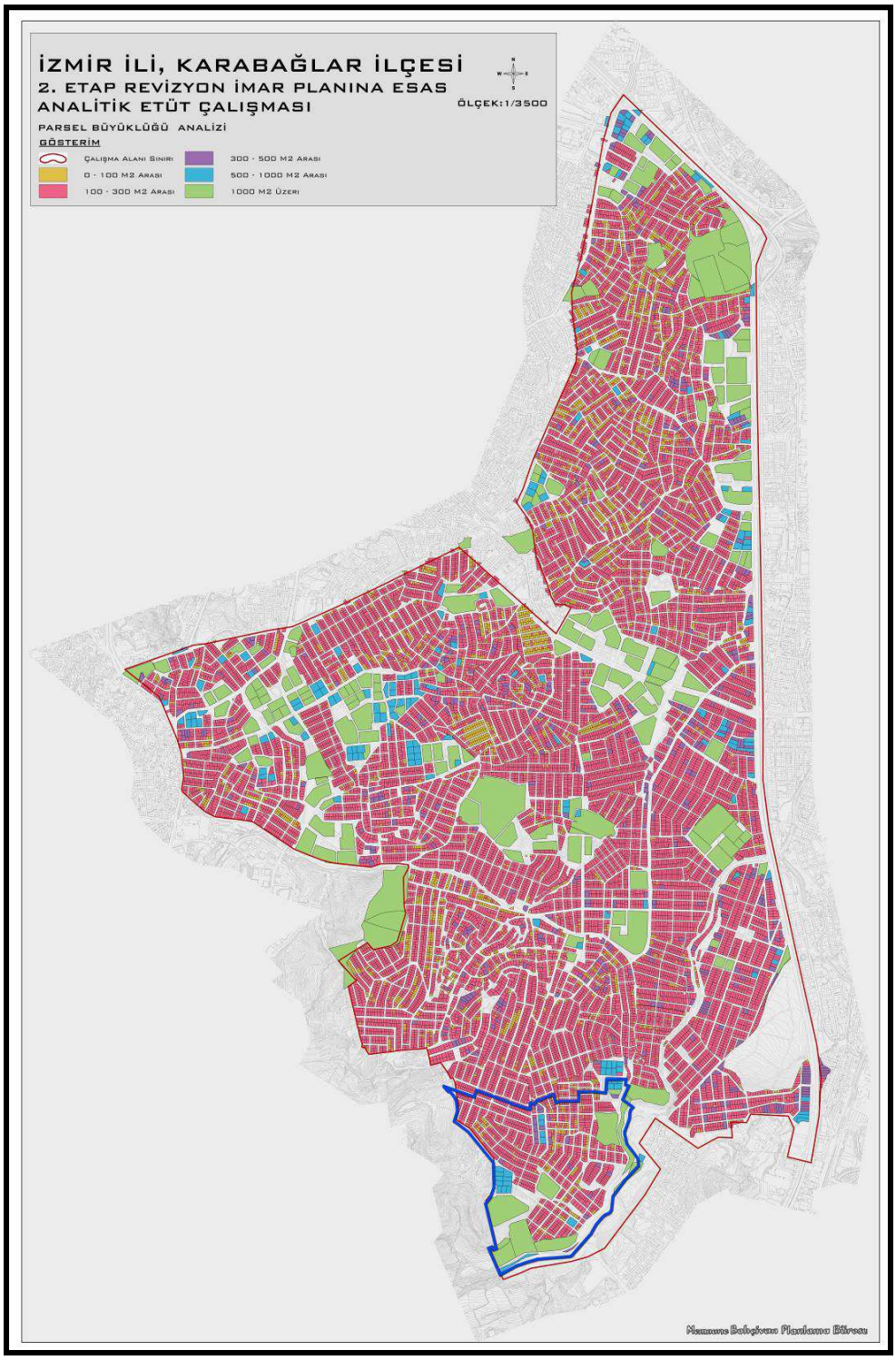
Mülkiyet durumu planlama aşamasında dikkate alınmıştır. Planlama alanındaki taşınmazların çoğunluğu özel mülkiyete ait olup, çok az kısmı kamuya aittir. Planlama alanında, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'ne ait taşınmazlar bulunmakta olup Belediyemiz mülkiyetinde taşınmaz yer almamaktadır. Alan genel olarak ıslah parsellerinden oluşmakta olup alanda az sayıda kadastral parsel ile iki adet 18. madde uygulaması görmüş imar adası bulunmaktadır (Şekil 5.3).



Şekil 5.3. Mülkiyet Yapısı

5.5. Parsel Büyüklükleri

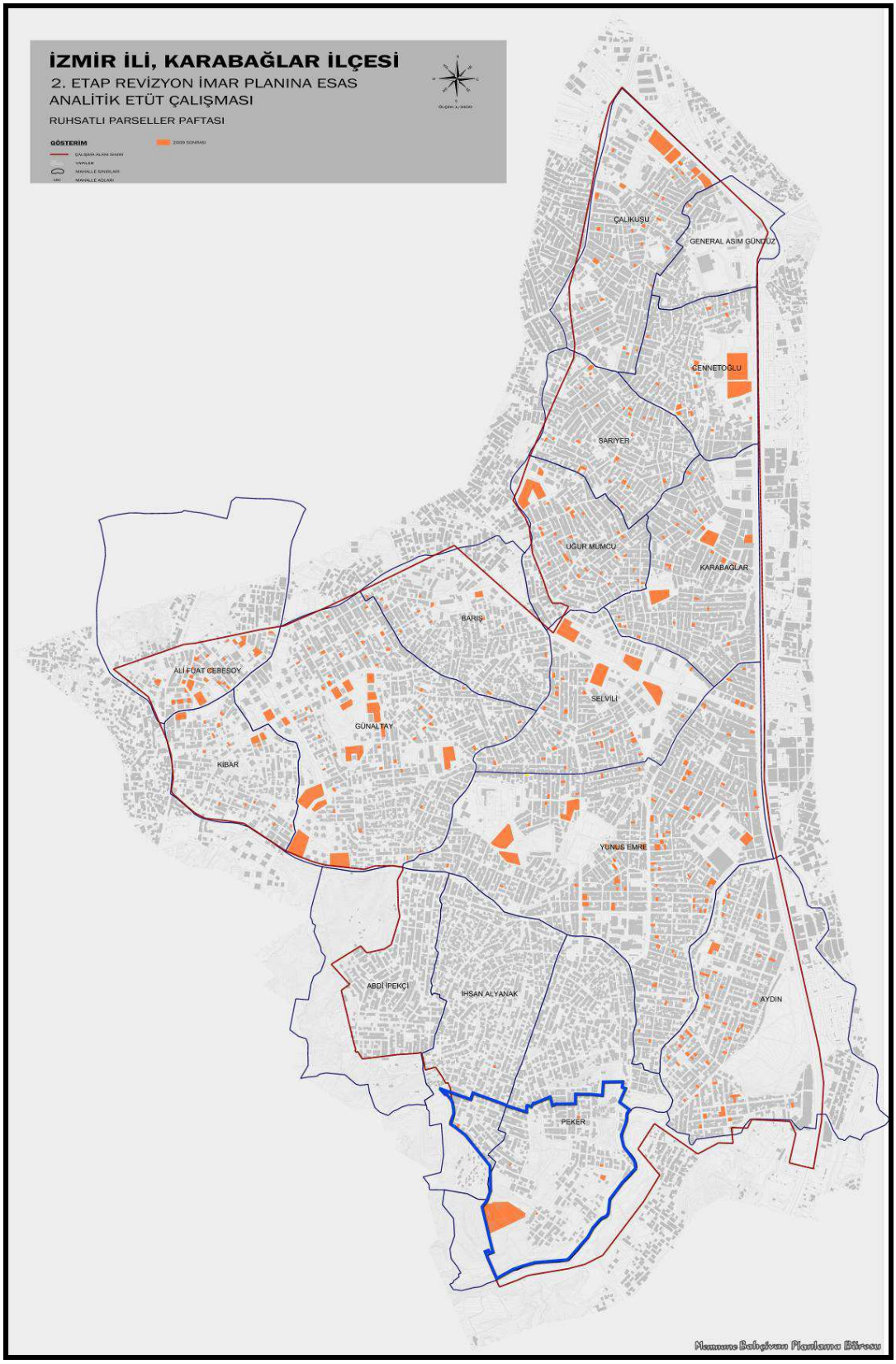
Planlama alanındaki parseller büyüklükleri açısından değerlendirildiğinde; 100-300 m^2 arası büyüklüğe sahip parsellerin çoğunlukta olduğu görülmektedir. Planlama alanında 1000 m^2 üzeri büyüklüğe sahip parsellerin çoğunluğu sosyal teknik altyapı alanı olarak belirlenmişse de bu parseller sayı bakımından azdır (Şekil 5.4.).



Şekil 5.4. Parsel Büyüklükleri

5.6. Ruhsat Durumu

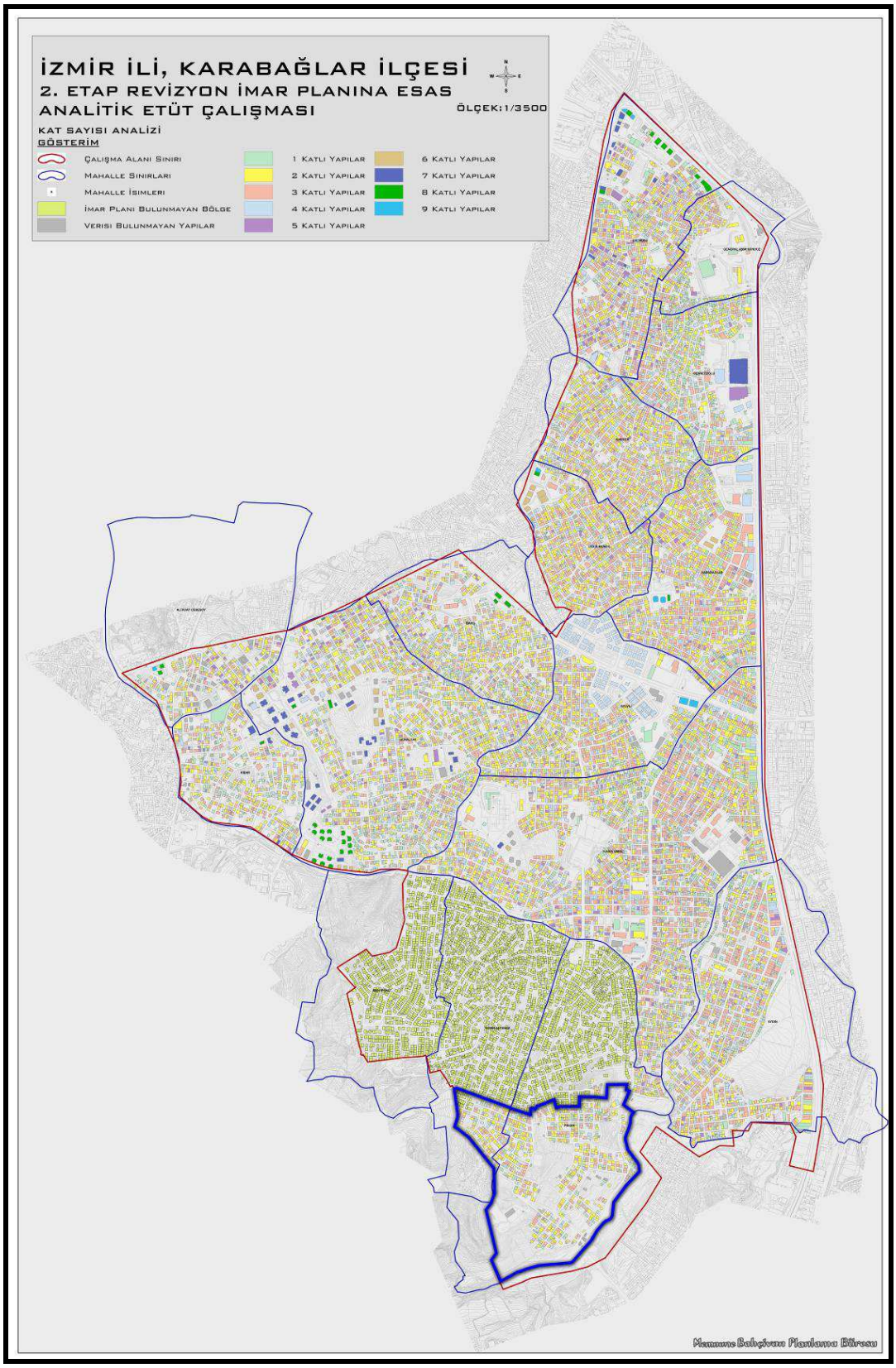
Planlama alanındaki yapıların büyük bir kısmının ruhsatları bulunmamakta olup, ruhsatlı olan yapıların ruhsat tarihi 2009 yılı sonrasına aittir (Şekil 5.5.).



Şekil 5.5. Ruhsat Durumu

5.7. Bina Kat Sayıları

Yerinde yapılan çalışmalar sonucu planlama alanındaki yapıların kat adetlerinin 1, 2 ve 3 katlarda yoğunlaştığı görülmekte olup, yürürlükteki imar planında 2 katlı yapılaşma öngörülmüştür (Şekil 5.6).

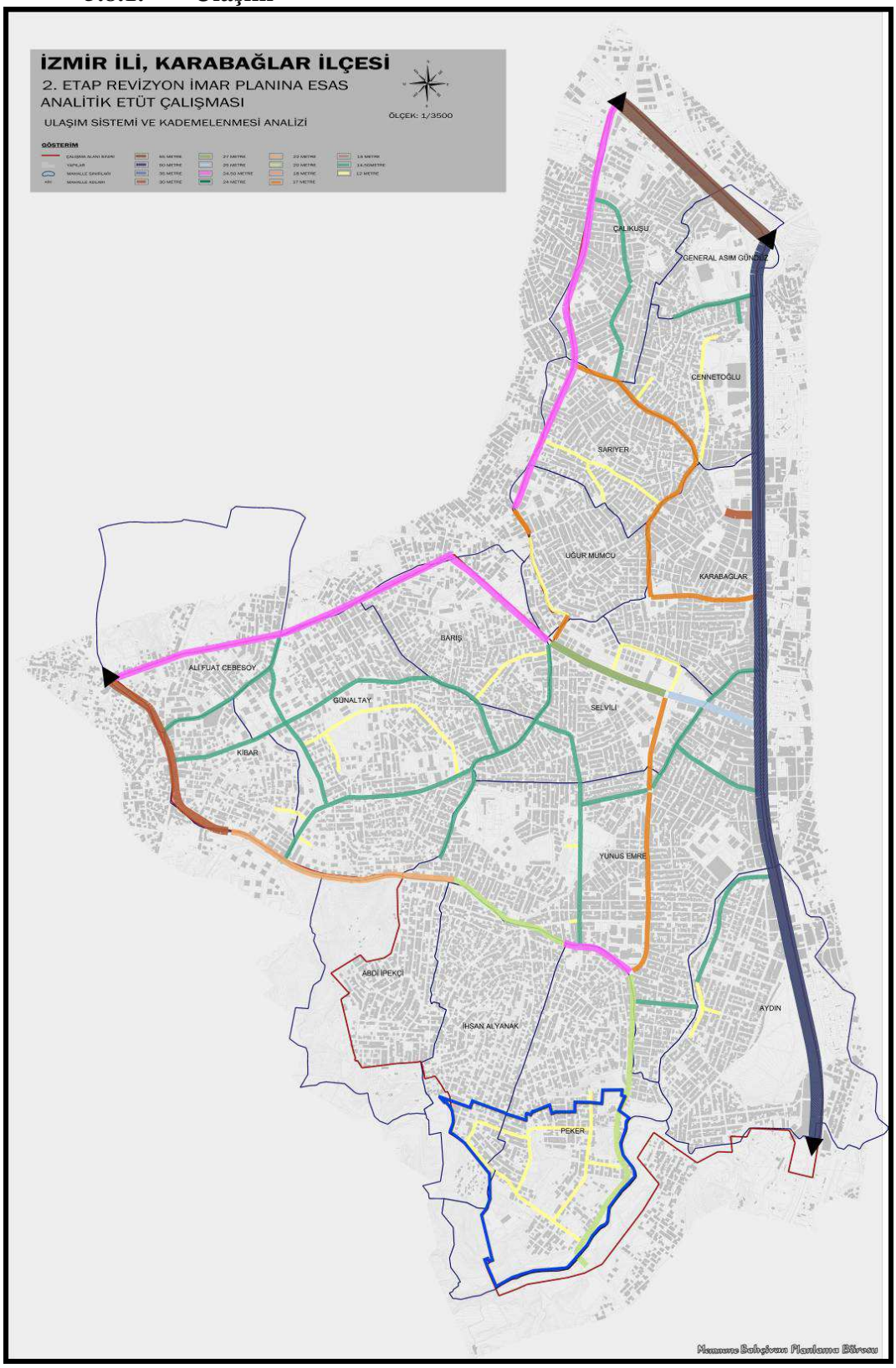


Şekil 5.6. Kat Adetleri

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 yer alan yürürlükteki planda 20.00 metre olarak belirlenen Sırrı Atalay Caddesi olup, bu cadde ile Uzundere üzerinden geçerek Gaziemir ilçesi ile bağlantı sağlamaktadır (Şekil 5.7.).

Planlama alanında, yürürlükteki planda bitişik nizam iki kat yapılaşmaların yer almasına rağmen hâlihazırda yerinde iki kattan daha yüksek yapılaşmaların olması taşıt ile yaya trafiği ile birlikte otopark ihtiyacını da arttırmaktadır. Yürürlükteki imar planına göre alanda açık otoparklar ayrılmasına rağmen otopark olarak ayrılan alanların üzerinde ruhsatsız yapılar bulunmaktadır.

5.8.2. Mevcut Konut Alanları

Planlama alanında mevcut imar planına göre uygulama görmüş iki ada dışında 18. Madde uygulaması yapılmamıştır.

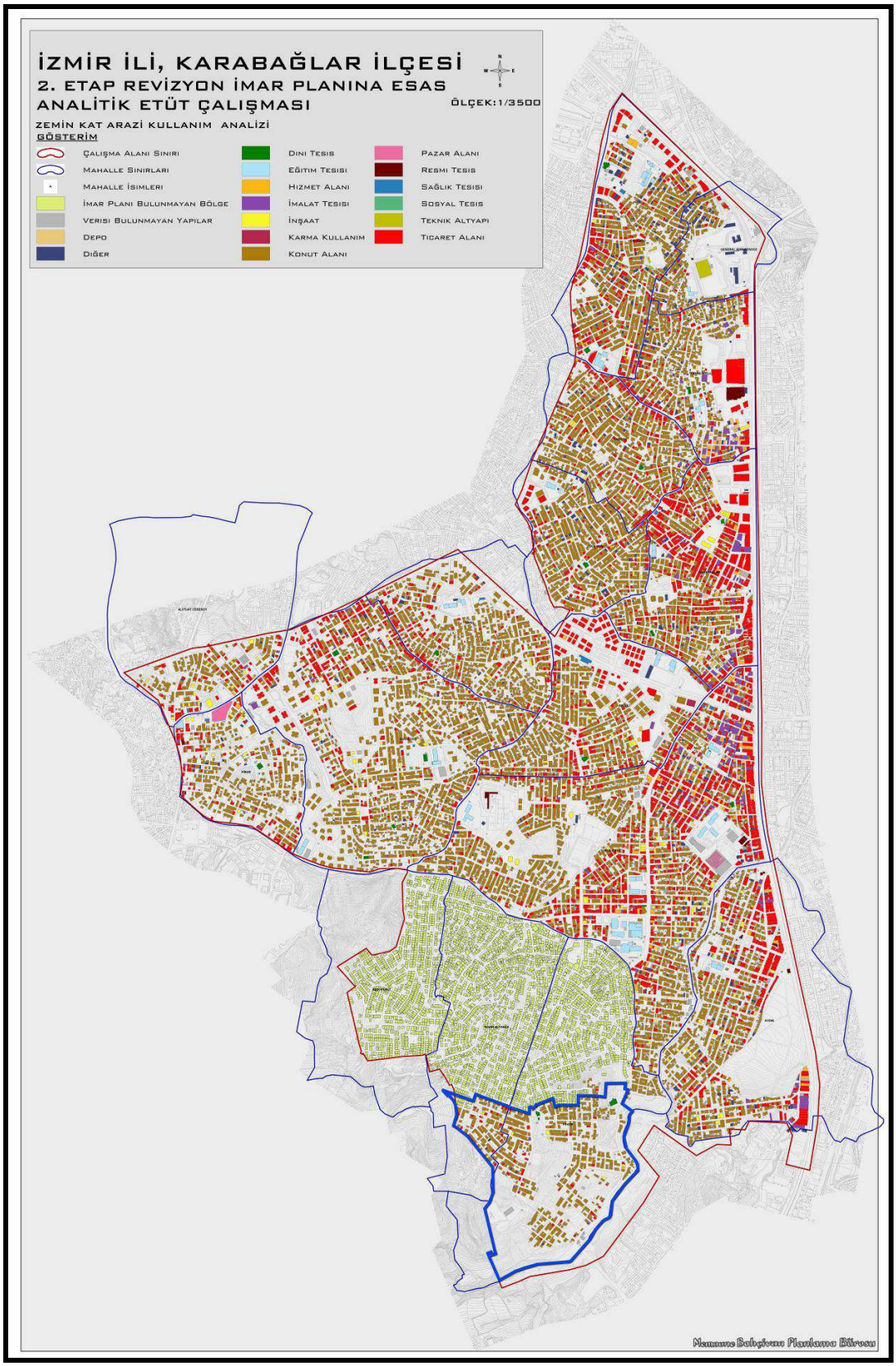
Ayrıca, planlama alanında mevcut planlardaki imar adalarının yapılaşma düzenleri irdelendiğinde, iki farklı yapılaşma koşullu imar adalarının bulunduğu görülmektedir.

Arazi topografyası, ruhsat almış yapıların ruhsat bilgileri ve onaylı kitle etütleri yapılan incelemeler ile emsal kabulleri yapılmıştır. Bitişik nizam 2 katlı konut adalarının emsali 2, ayrık nizam 2 katlı konut adalarının emsali 1 kabul edilerek konut alanlarındaki toplam inşaat alanı hesabı yapılmıştır.

Tablo 5.4. İmar Adalarının Yapılaşma Düzeni ve Ada Büyüklükleri

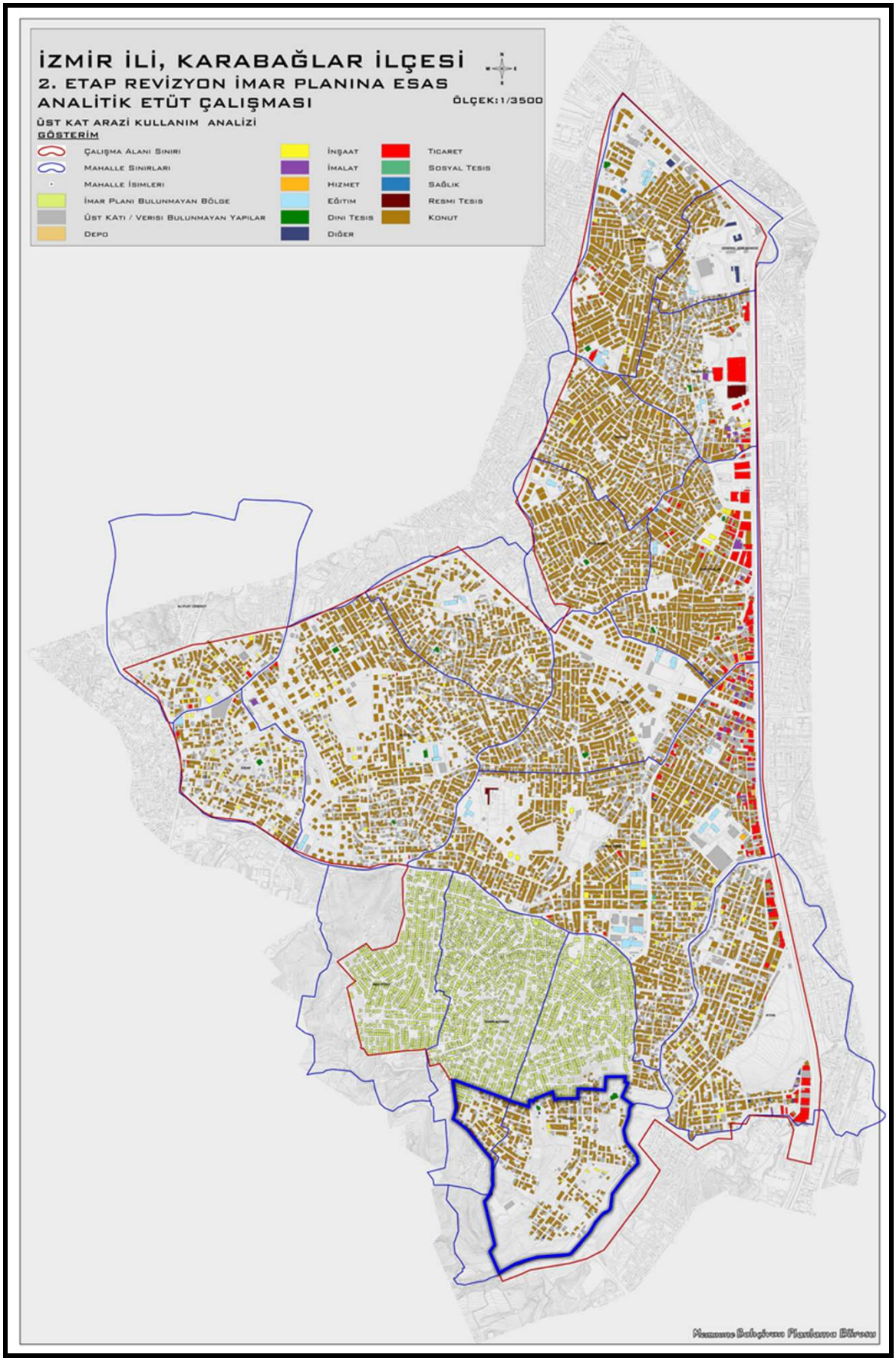
YAPILAŞMA NİZAMI	*YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINA GÖRE ADA BÜYÜKLÜKLERİ (m^2)*	*YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINA GÖRE İNŞAAT ALANI (m^2)*
B-2	**97993**	**195986**
A-2	**9210**	**9210**
TOPLAM	**107203**	**205196**

Zemin kat arazi kullanımı incelendiğinde; ticaret kullanımlarının, günübirlik ihtiyaçların karşılandığı konut altı ticaret alanları olarak bulunduğu görülmektedir (Şekil 5.8.).



Şekil 5.8. Zemin Kat Arazi Kullanım Durumu

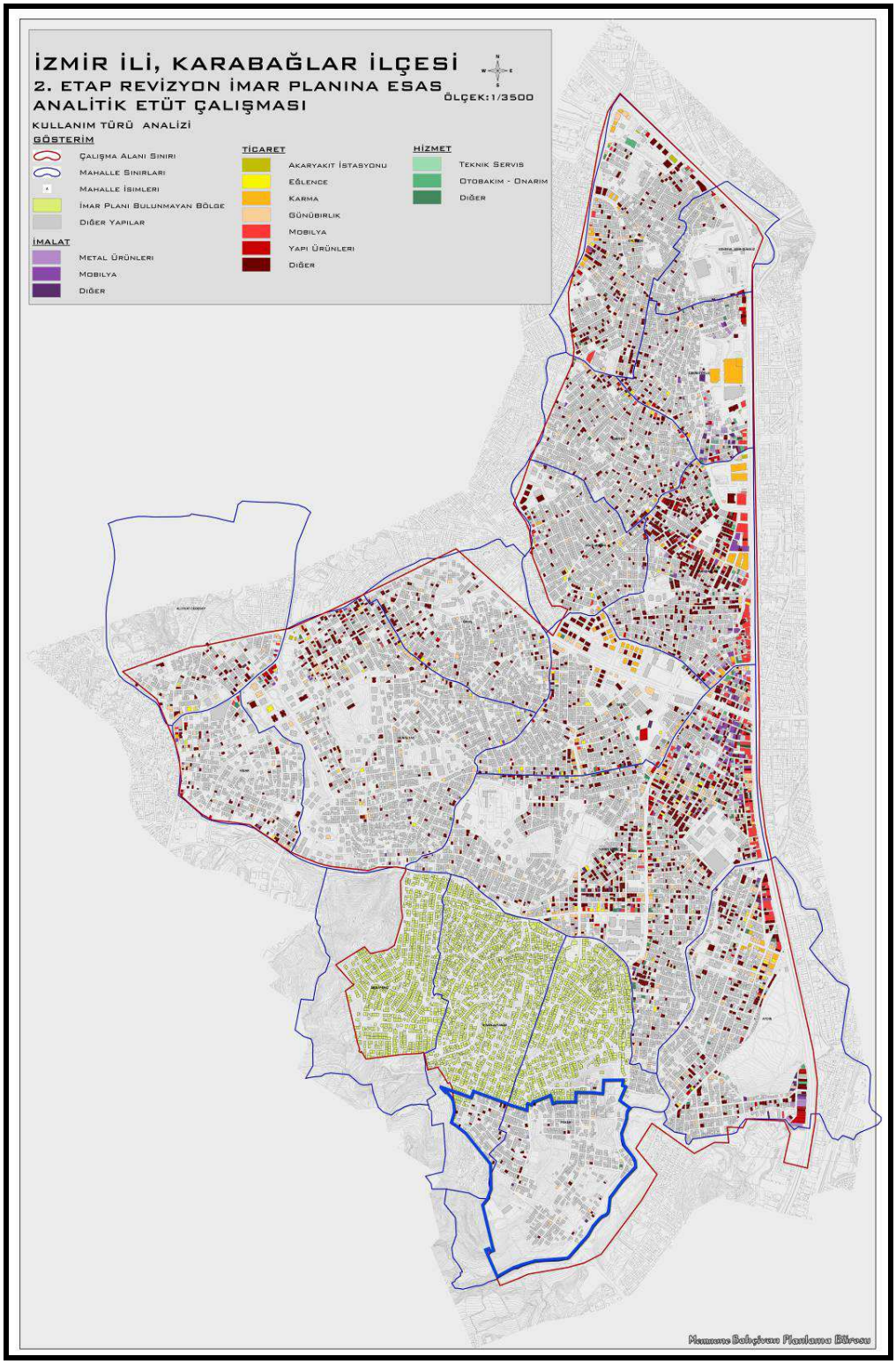
Üst kat arazi kullanım durumuna bakıldığında ise, yoğun olarak konut kullanımı mevcuttur. (Şekil 5.9.).



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. Mevcut planda pazar alanı olarak belirlenen alan, mevcutta üzerinde yetişmiş ağaçların bulunduğu park alanı olarak kullanılmaktadır (Şekil 5.10).

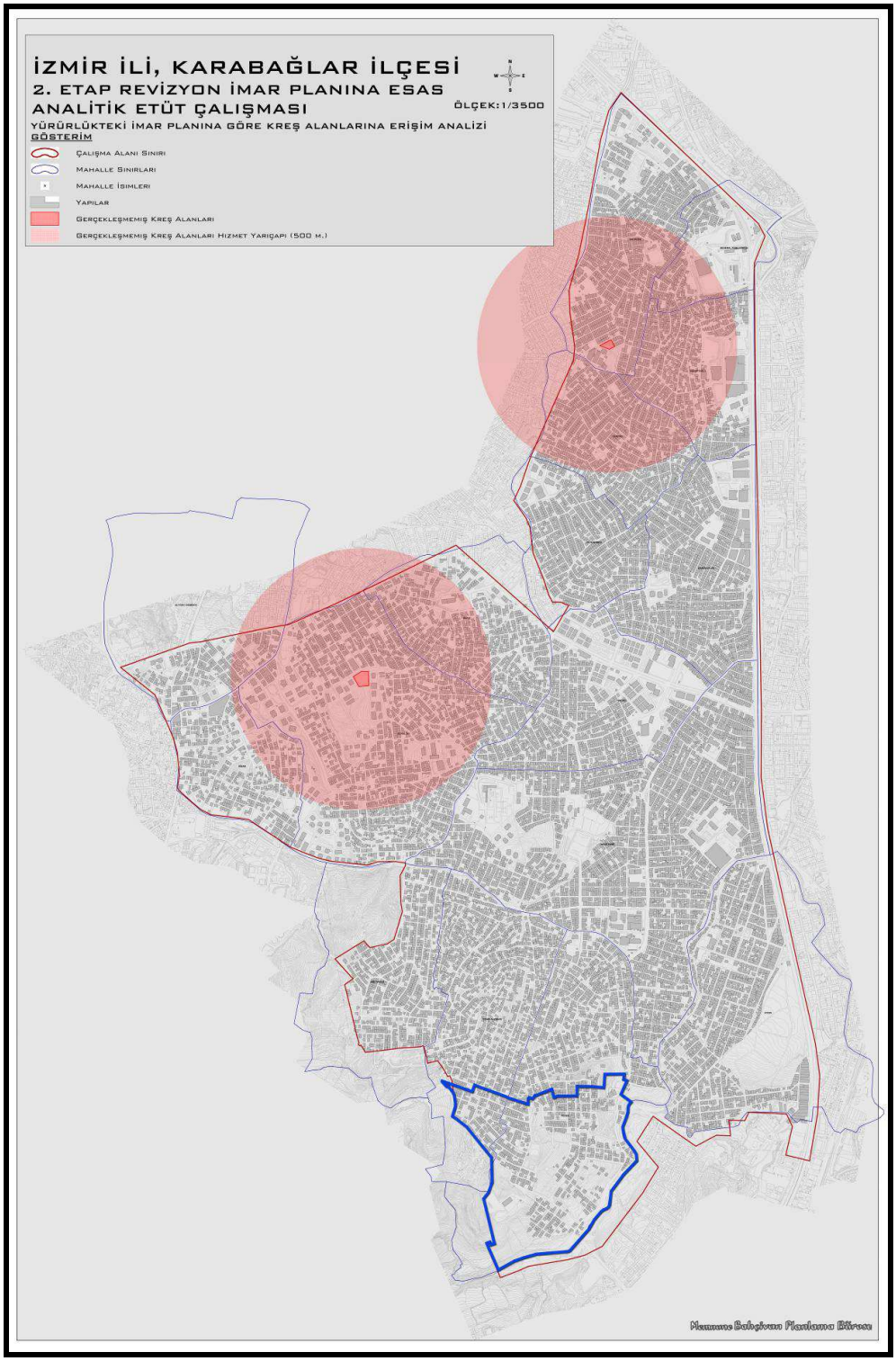


Şekil 5.10. Ticaret Türü Analizi

5.8.4. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

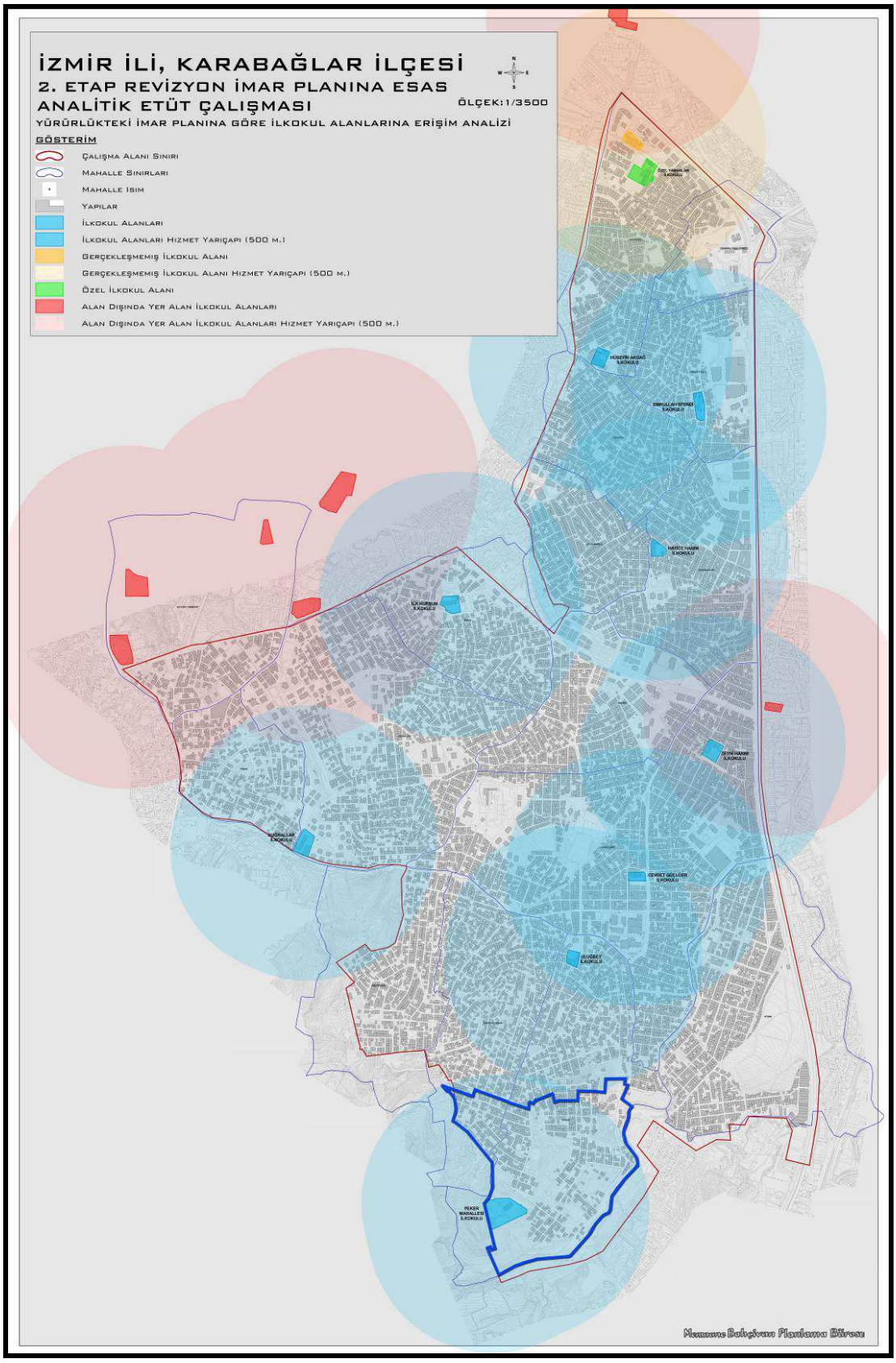
Planda eğitim tesis alanı olarak belirlenen alan, mevcut durumda anaokulu, ilkokul ve ortaokul olarak kullanılmaktadır.

Mevzuatta 500 metre yürüme mesafesi şeklinde belirlenen erişilebilirlik standardına göre planlama alanı içinde kreş alanı bulunmamaktadır. Ancak, planlama alanında bulunan ilkokul alanı içindeki anaokulu çevreye hizmet vermektedir (Şekil 5.11.).



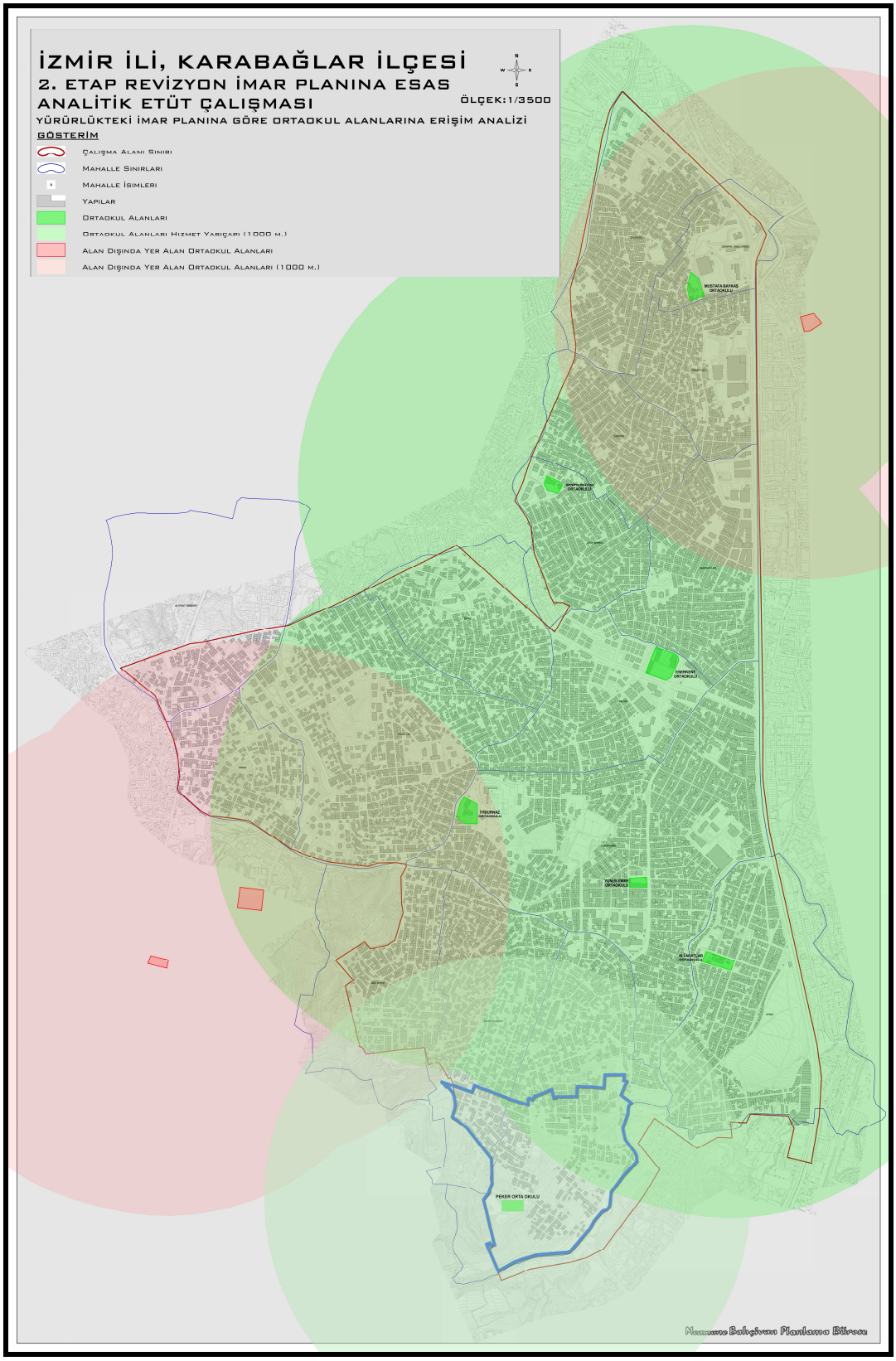
Şekil 5.11. Kreş Alanlarına Erişim

Planlama alanı içerisinde mevzuatta 500 metre yürüme mesafesi şeklinde belirlenen erişilebilirlik standardına göre ilkokul alanı hizmeti almayan alan bulunmamaktadır (Şekil 5.12.).



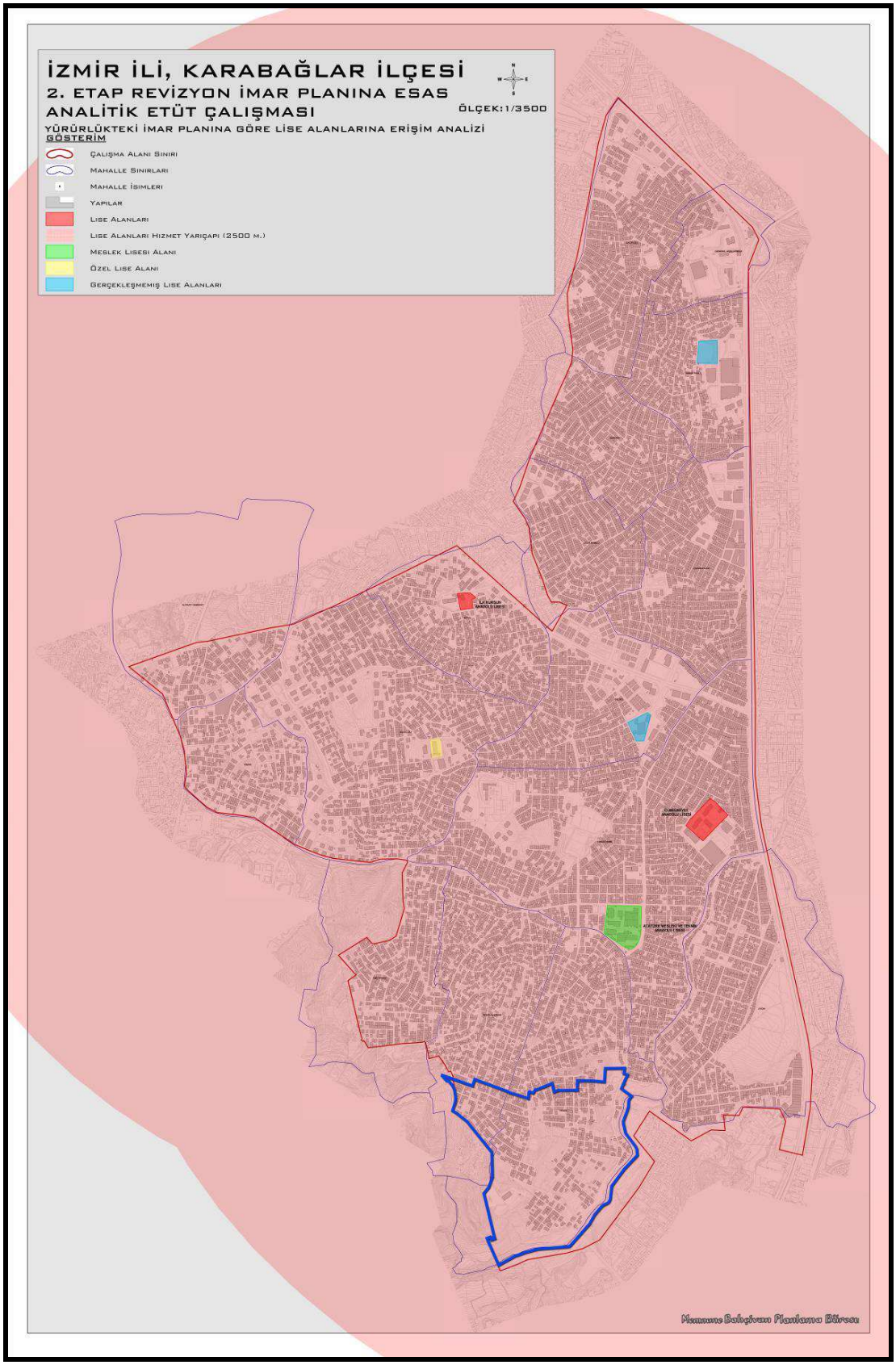
Şekil 5.12. İlkokul Alanlarına Erişim

Mevzuatta 1000 metre yürüme mesafesi şeklinde belirlenen erişilebilirlik standardına göre ortaokul alanı hizmeti almayan yerler görünse de planlama alanında bulunan ilkokul alanı Peker Mahallesi İlk Okulu ve Peker Mahallesi Orta Okulu olarak kullanılmaktadır.(Şekil 5.13.).



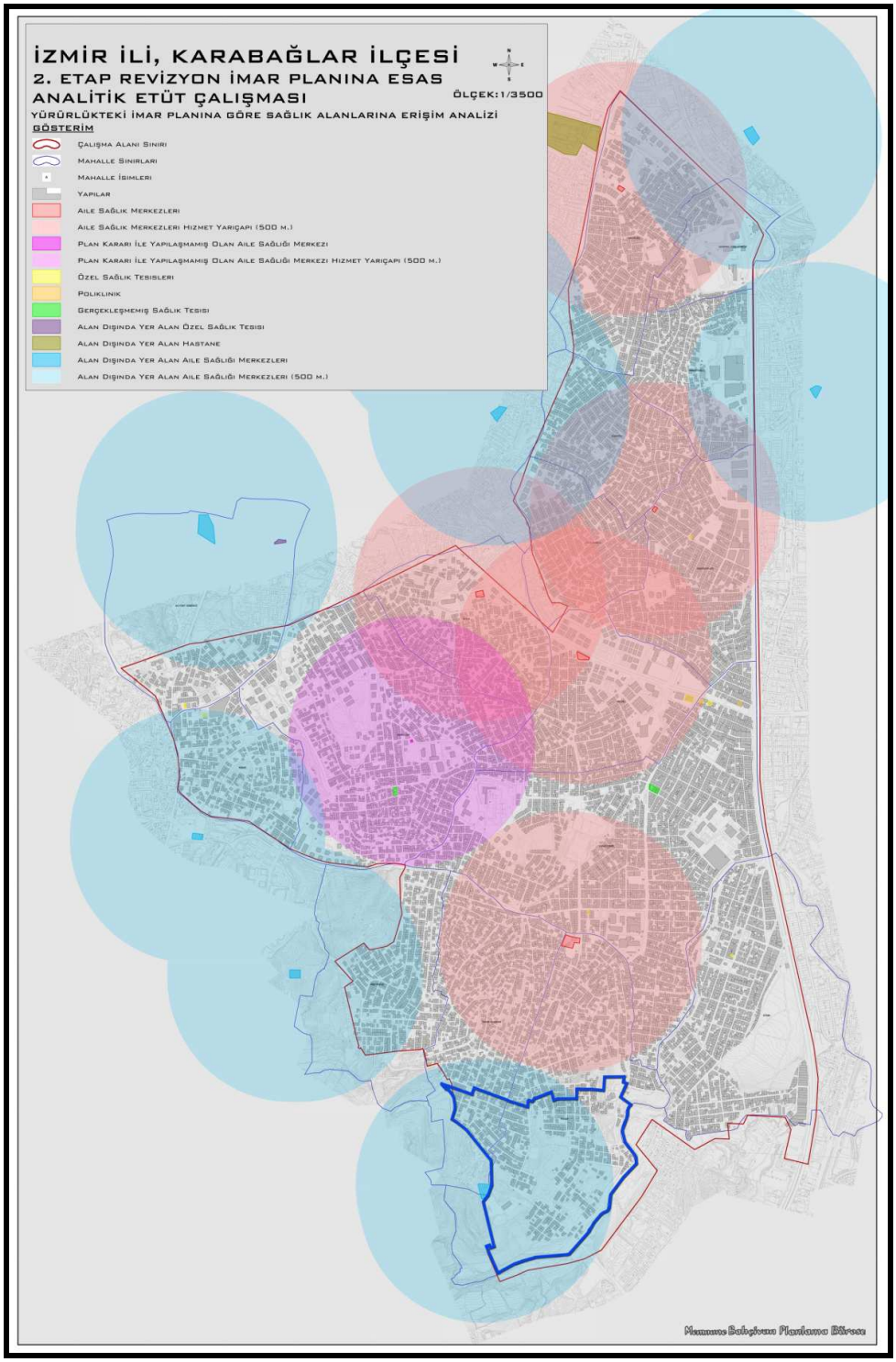
Şekil 5.13. Ortaokul Alanlarına Erişim

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



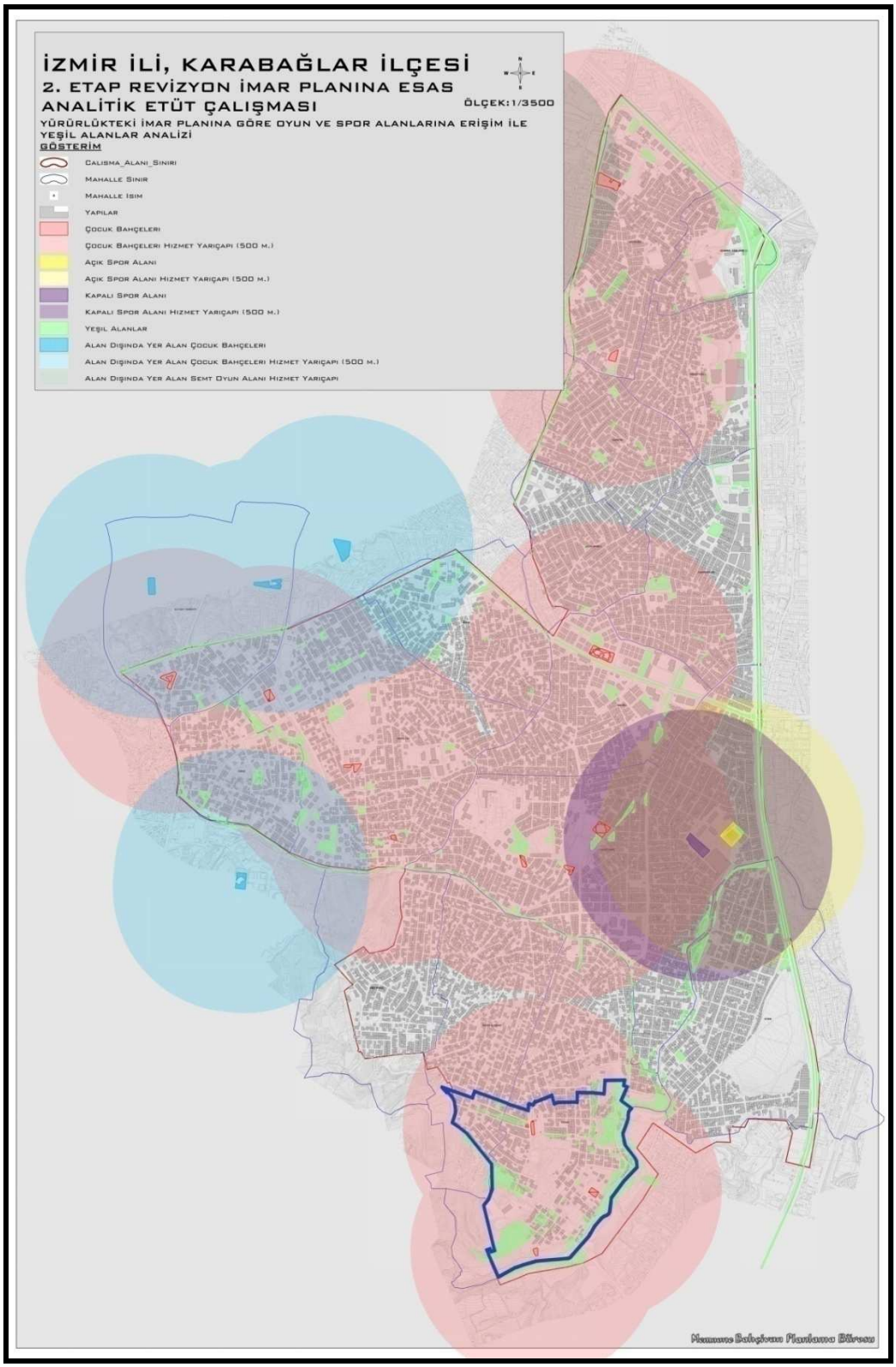
Şekil 5.14. Lise Alanlarına Erişim

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 güney batısında planlama alanı dışında bulunan 1 adet aile sağlık merkezi planlama alanının büyük bir çoğunluğunun sağlık tesis alanı ihtiyacını karşılamaktadır. Ancak, Riskli alanda kalan aile sağlık merkezi alanı, riskli alanda yapılan son plan ile birlikte yeri değiştirilmiştir. (Şekil 5.15.).



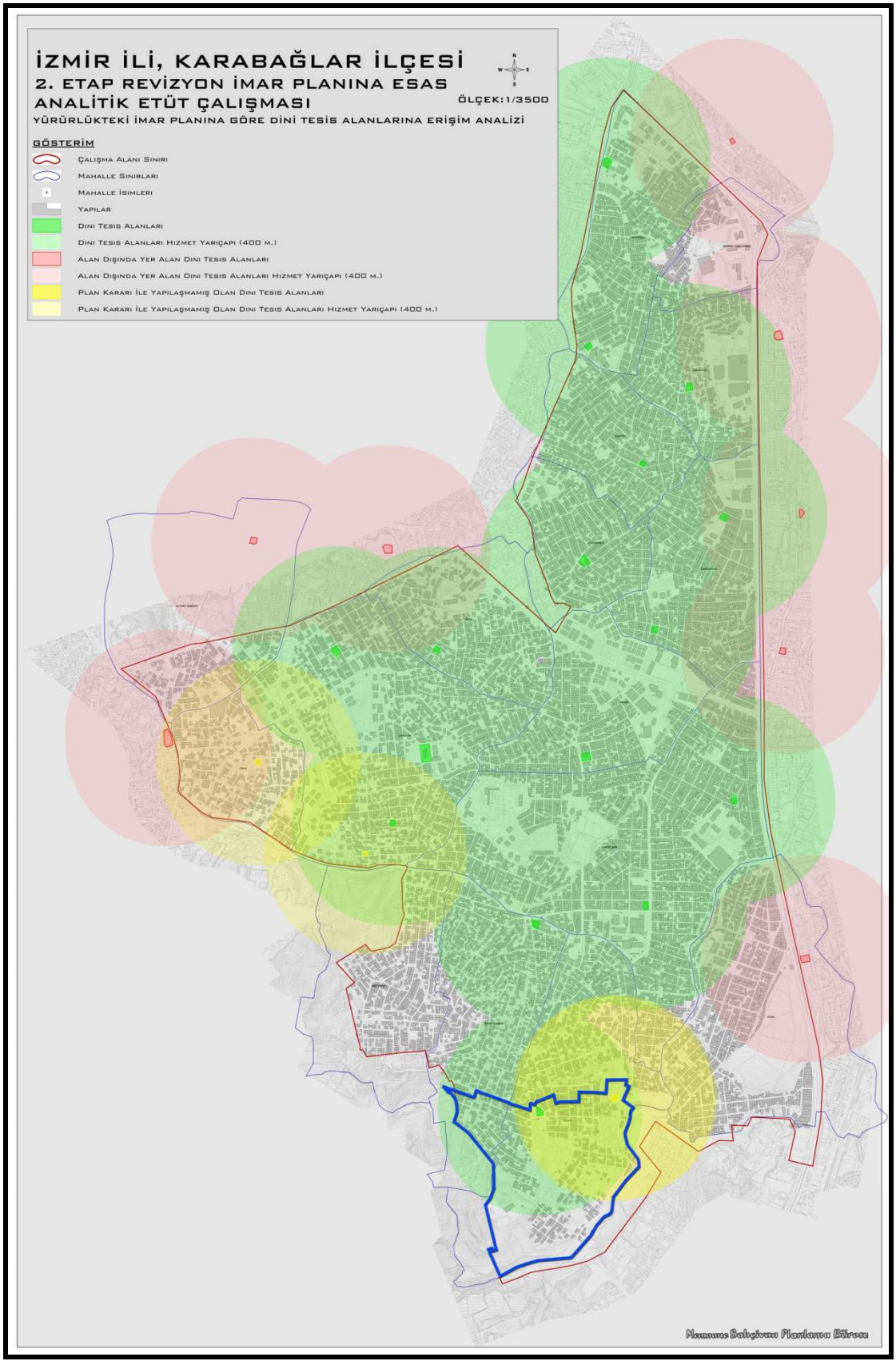
Şekil 5.15. Sağlık Tesislerine Erişim

Mevzuatta 500 metre yürüme mesafesi şeklinde belirlenen erişilebilirlik standardına göre, çocuk bahçeleri ve oyun alanı hizmetine 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 sonucunda alandaki sorun, potansiyel, güçlü ve zayıf yönler özetle aşağıdaki gibidir:

- Planlama alanında her ne kadar yürürlükte olan bir imar planı bulunsa da bölgede planlı gelişme gerçekleşmemiştir.
- Bölgedeki yapılaşma ıslah imar planlarına göre gerçekleştiğinden, bölgede mevcut durumda sosyal ve teknik altyapı alanlarının yetersizliği dikkat çekmektedir.
- Islah imar planları ile yasallaşan, sonrasında plan kararlarıyla da devam eden, genelde 7 metrelik yollara cepheli bitişik nizamlı konut alanlarının neredeyse tamamı ruhsatsız yapılaşmış olması nedeniyle bölgede sağlıksız bir yaşam çevresi oluşmuştur.
- Meskun dokunun niteliksiz yapısı bölgenin yaşam kalitesini düşürmektedir.
- Yürürlükteki imar planına göre iki ada dışında alanda 18. madde imar uygulamasının yapılmamış olması uygulama imar planında uygulama sorunlarının olduğunu göstermektedir.
- Mevcut uygulama imar planına göre kamulaştırılması gereken alanların ve kamulaştırma bedellerinin çok fazla olması nedeniyle yürürlükteki imar planı uygulanamamıştır.
- Alanda ulaşım bağlantıları ve otopark alanlarının yetersiz durumdadır.
- Topografik hareketlilik avantaj kadar devazantaj da sağlamaktadır.
- Planlama alanının şehir merkezine yakınlığı, ulaşılabilirliği, yeni fuar alanına yakınlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 540 ha Riskli Alan'ın 110 ha kısmında yapmış olduğu plan ile bitişik olması ve Gaziemir İlçesi Aktepe-Emrez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı yakınlığı bu alanının ilçe bütününde cazibesini artırmaktadır.

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

Güçlü Yönler	**Zayıf Yönler**
• Coğrafi konum, şehir merkezine yakınlık • Topografik hareketlilik, • Yeni fuar alanına yakınlık • Riskli alana yakınlık • Aktepe-Emrez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'na yakınlık	• Yürürlükteki planın kamulaştırma yükünün fazla olması • Sosyal teknik altyapı alanlarının eksik olması • Ulaşım altyapısının yetersiz olması • Topografik hareketlilik • 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. REVİZYON İMAR PLANI ÖNERİSİ

7.1. Revizyon İmar Planının Hazırlanma Gerekçesi

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

Revizyon plan çalışması ile; 02.07.2002 tarihinde onaylanan Peker Uygulama İmar planı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri ve Karabağlar 3. Etap (Peker-İhsan Alyanak Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda revize edilmiştir.

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

Peker Mahallesi Uygulama İmar Planı, alandaki parsellerin büyük bölümünün ıslah parseli olması ve imar uygulamasında ıslah parsellerinden ikinci kez DOP kesintisi yapılamaması ve söz konusu planda kamulaştırılması gereken alanların fazla olmasından kaynaklanan yüksek kamulaştırma maliyetleri nedeniyle bugüne kadar iki imar adası dışında uygulanamamıştır.

Planlama alanın batısında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkisindeki 540 hektarlık riskli alanın 101 hektarlık kısmında onayladığı imar planı ile Peker Uygulama İmar Planı plan kararlarında çakışmalar, ulaşım bağlantılarındaki sıkıntılar imar uygulamaları yönüyle sıkıntı yaratmaktadır.

Yürürlükteki imar planının ihtiyaca cevap vermemesi, imar uygulamasında yaşanan kamulaştırma yükü ve Karabağlar 3. Etap (Peker-İhsan Alyanak Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla 02.07.2002 tarihinde onaylanan Peker Uygulama İmar planı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda revize edilmiştir.

7.2. Plan Kabulleri

- 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. 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.
- Mevcut imar planında jeolojik sakıncalı alan olarak belirlenen yaklaşık 54648 m^2'lik alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 21.11.2011 gün ve 105014 sayılı yazısıyla onaylan jeolojik-jeoteknik etüdler doğrultusunda "Önlemli Alan" olarak belirlenmiştir. Bu alanın yaklaşık 23510 m^2'lik kısmı mülkiyetli iken kalan 31138 m^2'lik kısmı terkli alandır. Jeolojik sakıncalı alanda kalan mülkiyetli alanlar konut alanı hesabına katılmıştır.
- Revizyon plan ile yeniden belirlenen konut adalarında hangi parsellerin bir arada olacağı konusundaki belirsizlikleri ortadan kaldırmak, alan bütününde imar hakları açısından daha dengeli ve adaletli bir dağılım ortaya koymak için planda zayiat oranları ortalama %20 olacak şekilde uygulama alanları belirlenmiştir.
- 18. madde uygulaması görmemiş, bitişik nizam 2 kat yapılaşma koşulu imar adalarına müdahale edilmiştir. Karabağlar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanan onaylı kitle etütleri ve analitik etütte mevcut teşekkül üzerinden hesaplanan KAKS, TAKS değerleri göz önünde alınarak mevcut imar adaların inşaat alanına ulaşılmıştır. Hesaplanan inşaat alanının, yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan imar adalarının alanlarına oranlanması ile ortalama emsal (E) değeri bulunmuştur. Bu doğrultuda bitişik nizam 2 kat yapılaşma koşullu imar adalarında emsal değeri 2 (E=2.00), ayrık nizam 2 kat yapılaşma koşullu imar adalarının emsal değeri 1 (E=1.00) kabulüyle yürürlükteki imar planının inşaat alanı hesaplanmıştır. Revizyon İmar Planında 16 adet uygulama alanı belirlenmiş olup, her parsel alanının %20 sini bedelsiz terk edip, kalan alanı üzerinden E=2.50 Yençok=15 Kat yapılaşma koşullu konut ya da ticaret konut adalarında uygulama aşamasında hisselendirileceklerdir.
- Planlama alanın güneyinde yer alan, mevcut imar planına göre zaiyat oranı yüksek olan üç imar adasında uygulama sorununa çözüm getirmek amacıyla revizyon imar planında iki adet brüt emsal alan sınırı belirlenerek bu alandaki yapılaşmaya ilişkin plan notu getirilmiştir. Kadastral parsellerdeki imar hakkı, yasal zaiyatın terk edildikten sonra yürürlükteki imar planındaki A-2 nizama göre belirlenecektir.
- Alandaki enerji nakil hatları etrafında yeşil alanlar belirlenmiştir.

7.3. Plan Kararları

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

7.3.1. Ulaşım Bağlantıları

Plan revizyonu çalışmasında ulaşım kararları; Karabağlar 3. Etap (Peker-İhsan Alyanak 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 revizyon imar planı ulaşım bağlantıları sağlanmıştır.

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

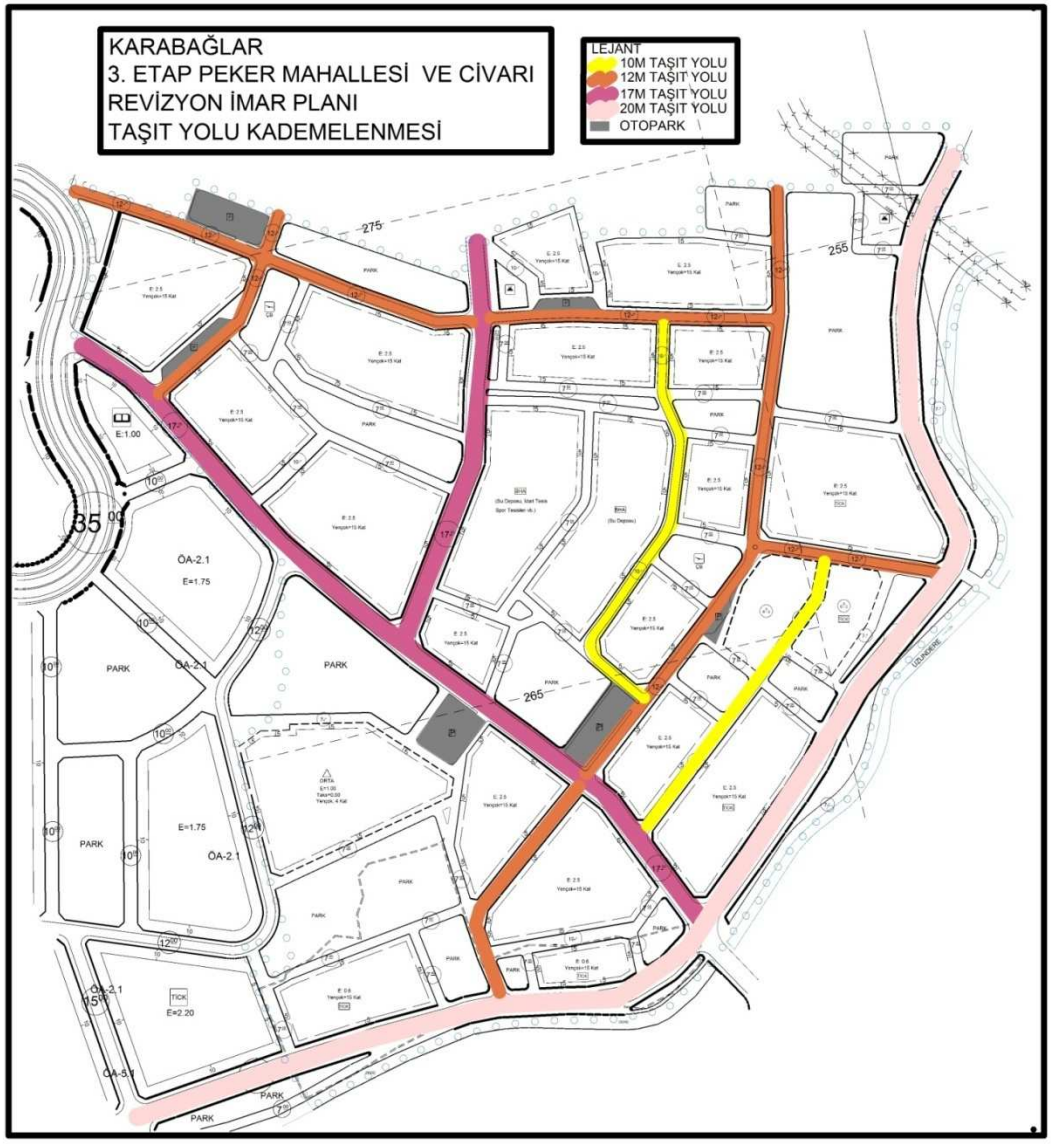
Taşıt Yolları ve Otoparklar: Planlama alanının doğu sınırından geçen Sırrı Atalay Caddesi en önemli asklardandır.

Planlama alanındaki yollarda yol genişliklerinin sürekliliği sağlanmaya çalışılmıştır. Yeşillik Caddesi ile planlama alanını, riskli alanda bakanlık tarafından onaylanan kentsel dönüşüm alanını ve Gaziemir İlçesi ile bağlantıyı sağlayan 20 metrelik Sırrı Atalay Caddesi birinci (I.) derece kent içi yol olarak tanımlanmıştır. 5058 sokak ile Bakanlığın 540 hektarlık riskli alanın 101 hektarlık kısmında onaylanan imar planı ile Sırrı Atalay Caddesini bağlayan 5156 ve 5065 sokakları birleştiren 17 metrelik araç yolları da ikinci (II.) derece yol olarak tanımlanmıştır. Birinci ve ikinci derece yolları birbirine bağlayan 12 ve 10 metrelik de taşıt yolları düzenlenmiştir (Şekil 7.1.).

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

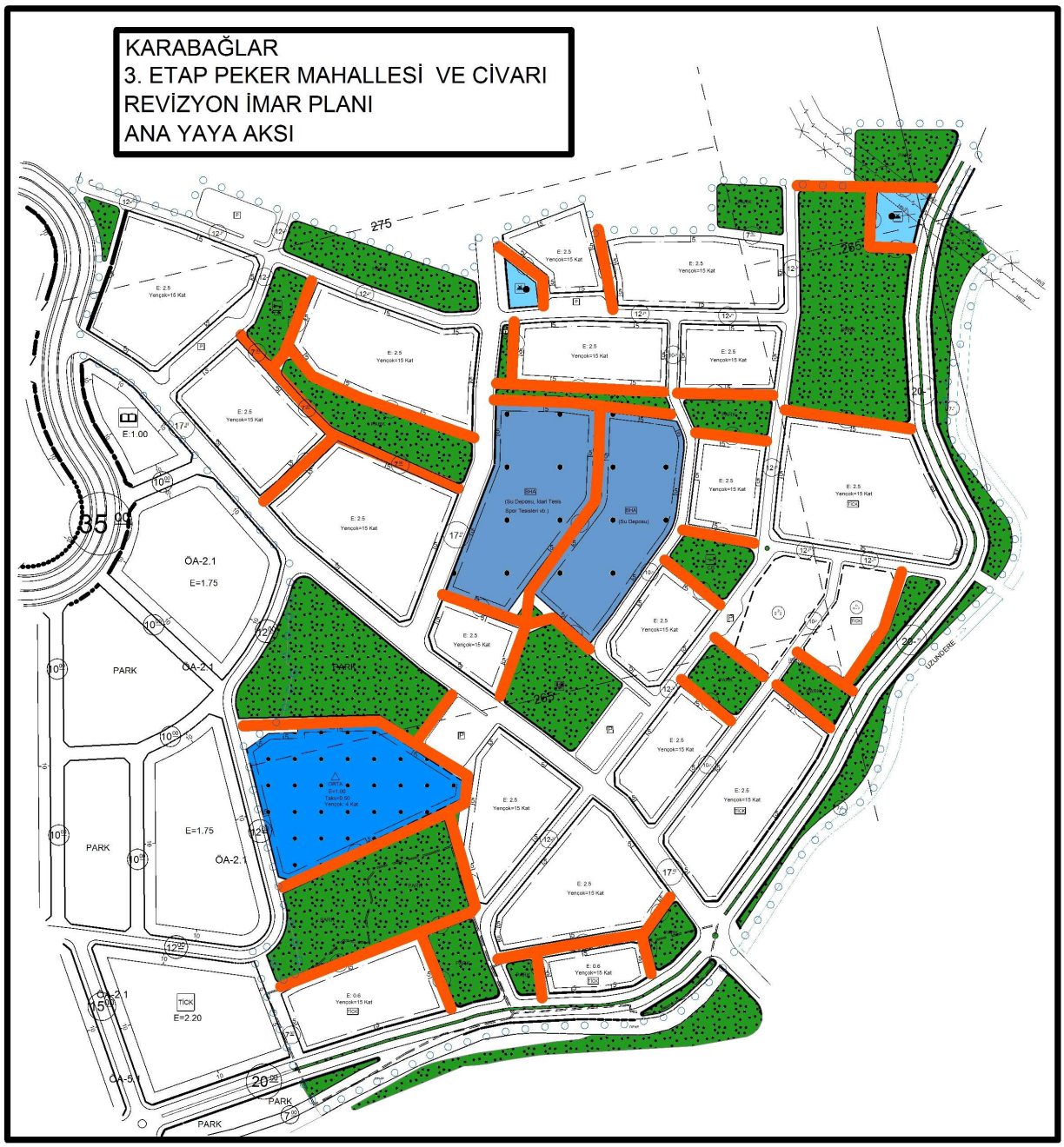
17 metre ve üzerindeki taşıt yollarında uygulama aşamasında standartlara uygun bisiklet yolları yapılması sağlanacaktır.

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



Şekil 7.1. Taşıt Yolu Kademelenmesi

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



Şekil 7.2. Yaya Yolu Bağlantıları

7.3.2. Plan Nüfusu

Planlama alanının mevcut nüfusu 2013 yılı TÜİK verilerine göre 6148 kişi, yürürlükteki imar planının öngördüğü nüfus ise 8500 kişidir. Planlama alanına ait, İzmir Büyükşehir Belediyesi Coğrafi Bilgi Sitemleri Şube Müdürlüğünden alınan bağımsız birim sayısına göre alanda 2050 bağımsız birim bulunmakta olup, bağımsız birim sayısına göre nüfus 6601 (2050x3,22) 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 revizyon planla getirilen 138142 m^2'lik konut alanlarında yapılan hesaplamalarla, 334110 m^2 inşaat alanında, 3341 birim konutta 10758 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür.

İmar planı 30 yıllık öngörüler ile hazırlanmaktadır. 30 yıl sonrası için yapılan nüfus projeksiyonlarında nüfusun yaklaşık olarak 10758 kişi olacağı öngörülmüştür.

Tablo 7.1. Yoğunluk ve Nüfus Hesabı

	Mevcut Durum (TÜİK-2013 yılı)	**Yürürlükteki Plan (1/1000)**	**Öneri Plan (1/1000)**
Planlama Alanı	-	370264	370264
Konut Alanı	-	107204	138142
İnşaat Alanı (m^2)	-	205196	334110
Bağımsız Birim Sayısı	-	2051	3341
Nüfus	6148	8500	10758
Net Yoğunluk	-	793kişi/ha	779 kişi/ha

7.3.3. Konut Alanları – Ticaret Konut Alanları

Mevcut imar planında jeolojik sakıncalı alan olarak belirlenen yaklaşık 54648 m^2 alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 21.11.2011 gün ve 105014 sayılı yazısıyla onaylan jeolojik-jeoteknik etüdler doğrultusunda Önlemli Alan-2.1 (ÖA-2.1) olarak belirlenmiş olduğundan, 54648 m^2 yapı yasaklı alanın ıslah parsellinde kalan yaklaşık 23510 m^2'si konut adası olarak belirlenirken, terkli yaklaşık 31138 m^2 yapı yasaklı alan kamu alanlarında değerlendirilmiştir.

Planlama alanında 18. madde uygulaması yapılmış olan bitişik nizamlı iki imar adası dışında kalan bitişik nizam konut adaları birleştirilerek emsalli imar adalar oluşturulmuştur. Bu imar adalarında Emsal=2.50, Yençok=15 Kat, ada bütününde uygulanmak koşuluyla minimum parsel büyüklüğü 1000 m^2 olarak belirlenmiştir.

Yürürlükteki imar planı kararındaki bitişik nizam yapılaşma koşulları korunan adalarda yeni yapılaşma koşulları imkânı getirilerek ön bahçeli, otoparkı kendi bünyesinde karşılayan emsalli imar adalarının oluşumu sağlanmıştır.

Peker Uygulama İmar Planı'nda 42882 m^2 kamulaştırılması gereken alan bulunması ve bu alanların kamulaştırma bedellerinin çok yüksek olmasından dolayı kamulaştırma yapılamamış ve plan bu güne kadar uygulanamamıştır. Bu sorunun çözebilmesi için, revizyon imar planında 16 adet uygulama alanı belirlenmiş ve bu alanlar içersindeki her parselin alanından %20'sini bedelsiz terk etme zorunluluğu getirilmiştir. Parsellerin kalan alanlarının 2.5 katı inşaat hakkını, yeni oluşturulmuş "E=2.50, Yençok=15 Kat" yapılaşma koşullu konut ya da ticaret- konut imar adasında kullanacaklardır. Uygulama alanlarına ilişkin detaylar 7.4.1. başlığı altında yer almaktadır.

Revizyon imar planında, yürürlükteki imar planındaki bitişik 2 kat yapılaşma koşulları imar adalarının inşaat alanları artırılmamıştır. Şöyle ki; parsellerin terk işlemini yaptıktan sonra kalan alanları üzerinden E=2.50 üzerinden yapılan inşaat alanı ile terk işlemi yapmadan önce hakkı olan E=2.00 üzerinden yapılan inşaat alanları aynıdır. Her uygulama alanında bir adet konut alanı veya ticaret-konut alanı belirlenmiştir. Yürürlükteki imar planı ile revizyon imar planının nüfus öngörüleri arasındaki fark, yürürlükteki imar planında jeolojik sakıncalı alan ve kamu kullanımında kalan ancak bu zamana kadar kamulaştırılamayan alanların da imar haklarına kavuşmasından kaynaklanmaktadır. İmar planlarının temel amacı kamu yararının korunması olduğundan, bu uygulama ile kamuya yük getirmeden kamu alanları kazanılmış ve vatandaşların mevcut hakları korunmuştur.

2.alt bölgede 5000 kapsamında %50 sini terk etmek koşuluyla brüt 2 emsalle aynı imar hakları belirlenerek iki alt bölge arasında denge sağlanmıştır.

18. madde uygulaması yapılmış B-2 nizamlı konut adaları revizyon planda korunmuşsa da bu adalarda uygulanmak üzere *"Bitişik nizamlı adalarda, İmar Kanunu'nun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 5. maddesinin uygulanması koşuluyla; 2 kat bitişik nizamlı tüm imar adalarında minimum parsel büyüklüğü 750 m², Emsal=2.00 ve Yençok=15 Kat olacak şekilde inşaat izni verilir."* şeklinde plan notu getirilmiştir.

Kadastral parsellerdeki imar hakkı, parsel alanından %40 yasal zaiyatın terk edilerek kalan alanın A-2 nizamda 1 emsal değeri ile çarpılması ile hesaplanmış, brüt emsal bu hesapla 0.60 belirlenmiştir. Planlama alanının güneyinde bulunan düzenleme ortaklık payı ve kamu ortaklık payı %60'ın üzerinde olan kadastral parsellerde, 2 adet brüt emsal sınırı revizyon planda belirlenmiş ve emsal değerleri brüt alandan hesaplanmak kaydıyla Emsal=0.60, Yençok=Serbest olarak belirlenmiştir.

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

Revizyon imar planı ile belirlenen konut ve ticaret konut alanlarının emsal değerleri ve mülkiyetli jeolojik sakıncalı alanların konut alanı içinde değerlendirmesi sonucu ortaya çıkan nüfusa karşılık donatı alanları ve yeşil alan miktarı arttırılmıştır.

Yürürlükteki imar planında eğitim tesisi alanı olarak belirlenen alan, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen yürüme mesafeleri ve mevcuttaki kullanım durumları dikkate alınarak revizyon imar planında orta okul alanı olarak belirlenmiştir. Plan değişikliği ile getirilen 38661 ada 1 parselde yer alan plan notu korunmuştur.

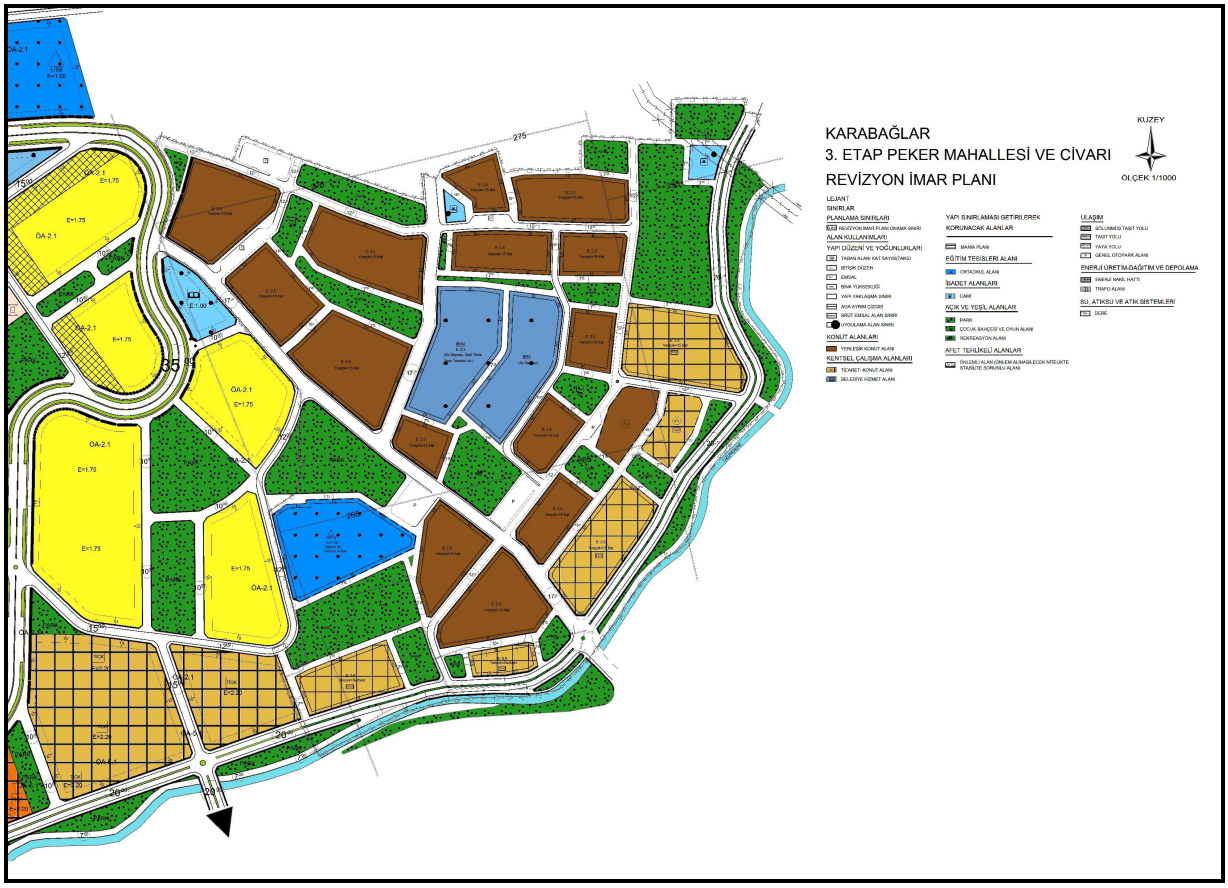
Mevcut kullanımında bir kısmı su deposu bir kısmı yeşil alan bir kısmı da spor tesisi olarak kullanılan ve mülkiyeti İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'ne ait olan su deposu alanı, revizyon imar planında iki parçaya ayrılarak birinci kısım Belediye Hizmet Alanı (Su Deposu), diğer bir kısım ise Belediye Hizmet Alanı (Su Deposu, İdari Tesis, Spor Tesisi) olarak düzenlenmiştir.

Yürürlükteki imar planında pazar alanı olarak belirlenen, ancak mevcutta yetişmiş ağaçların bulunduğu alan revizyon planda yeşil alan olarak düzenlenmiş ve İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin onayladığı Karabağlar 3. Etap (Peker-İhsan Alyanak Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda pazar alanı nazım imar planı sınırları içinde başka bir alanda belirlenmiştir.

Planlama alanı sınırı içinde yer alan, ancak bir kısmı riskli alan sınırı içinde kalan sosyo-kültürel tesis bakanlığın yapmış olduğu planda, planlama sınırımızın yanında belirlenmiş olduğundan planlama alanına erişim mesafesi içerisindedir. sosyo-kültürel tesis alanı, Karabağlar 3. Etap (Peker-İhsan Alyanak Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında 2. alt bölgede belirlenmiştir.

Yürürlükteki imar planında belediye hizmet alanı olarak belirlenen alanda yetişmiş ağaçlar bulunduğundan bu alan park ve açık otopark alanı olarak belirlenmiştir. Belediye hizmet alanı, Karabağlar 3. Etap (Peker-İhsan Alyanak Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda farklı bir yerde ayrılmıştır.

Planlama alanında yeni yeşil alanlar (park-çocuk oyun alanı-rekreasyon alanı) oluşturulmuş ve yeşil alanlara erişimin arttırılması amacıyla yaya yolları düzenlenmiştir. Revizyon imar plan ile konut alanları birleştirilerek oluşturulan emsalli adalar içinde kalan ihdas alanları yeşil ve yol olarak düzenlenmiştir. Ayrıca plan revizyonu ile küçük ve parçacıl yapıdaki yeşil alanların bütünleştirilmesi esas alınmıştır. Yeşil alanlar mümkün olduğunca birleştirilmeye ya da büyütülmeye çalışılarak daha nitelikli yeşil alanların oluşturulmuş ve bu alanların yaya yolları ile sürekliliği sağlanmıştır. Yürürlükteki imar planında toplam yeşil alan miktarı (park-çocuk bahçesi) 55203 m^2 iken revizyon imar planı ile yeşil alan miktarı 29666 m^2 arttırarak, 84869 m^2,'ye çıkarılmış ve yaklaşık % 54 oranında artış sağlanmıştır.



Şekil 7.3. 1/1000 ölçekli 3. Etap Peker Mahallesi ve Civarı Revizyon İmar Planı Önerisi

Tablo 7.2. Revizyon İmar Planı Kent Karakter Tablosu

	MEVCUT İMAR PLANI	REVİZYON İMAR PLANI
YERLEŞİK KONUT ALANI	107203.42	101896.84
TİCARET KONUT ALANI	-	36244.69
EĞİTİM TESİS ALANI	14131.34	-
ORTAOKUL ALANI	-	13992.04
BELEDİYE HİZMET ALANI	2176.75	23797.99
AÇIK PAZAR ALANI	5597.66	-
SOSYAL TESİS ALANI	1430.76	-
DİNİ TESİS ALANI	706.27	2326.98
PARK	53152.34	74971.59
ÇOCUK OYUN ALANI	2051.03	4071.3
REKREASYON ALANI	-	5825.99
SU DEPOSU	23523.81	-
YAPI YASAKLI ALAN	54648	-
TRAFO ALANI	19.34	19.34
YOLLAR	105623.3	107117.2
TOPLAM	**370264**	**370264**

7.4. Plan Uygulama Araçları

Revizyon imar planı yapılan alanın büyük bir bölümü ıslah parsellerinden oluşmaktadır. Bu parsellerden ikinci defa DOP kesintisi yapılamayacağından yürürlükteki imar planının 2002 yılından beri kamulaştırma ile çözülmesi öngörülse de hayata geçmediği göz önüne alındığında farklı uygulama araçlarının değerlendirilmesi zorunlu hale gelmiştir. Belirlenen %20 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.

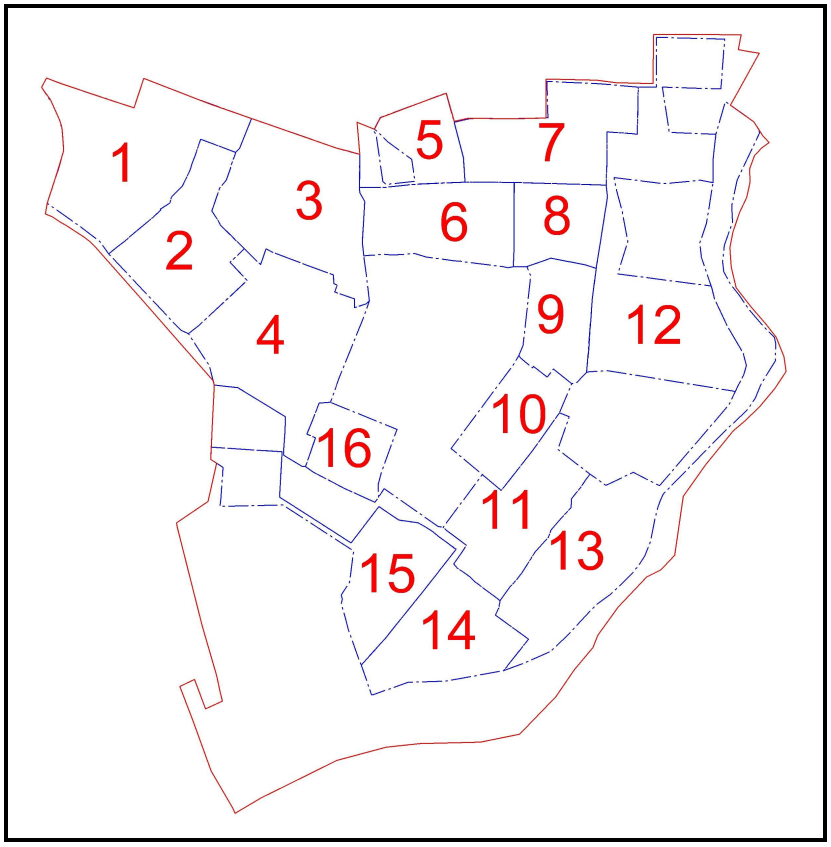
Revizyon imar planında, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi kapsamında yapılacak olan imar uygulamaları ile mevzuata uygun imar parsellerinin oluşması için düzenleme sahaları belirlenmiş ve plana işlenmiştir. Bu sayede, imar planı kararları ile plan kararlarının uygulama araçlarının ve sonuçları birlikte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

"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. Uygulama Alan Sınırları

Revizyon plan 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 %20 olacak şeklide 16 adet uygulama alanı belirlenmiştir. Aşağıda her bir uygulama alan sınırı içindeki hesaplamalar yer almaktadır. (Şekil 7.4.).



Şekil 7.4. Uygulama Alan Sınırı

- **1 Nolu Uygulama Alan Sınırı**

Tablo 7.3. Uygulama Alan Sınırı-1			
	MEVCUT İMAR PLANI	**REVİZYON İMAR PLANI**	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	20915	20915	
TAPU ALANI (M2)	13596	13596	%20 ZAYİAT = 10877
KONUT ALANI (M2)	6679	10877	
EMSAL	2	2.5	
İNŞAAT ALANI (M2)	13358	27193	



Şekil 7.5. Uygulama Alan Sınırı-1

- **2 Nolu Uygulama Alan Sınırı**

Tablo 7.4. Uygulama Alan Sınırı-2			
	MEVCUT İMAR PLANI	**REVİZYON İMAR PLANI**	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	13654	13654	
TAPU ALANI (M2)	9632	9632	%20 ZAYİAT = 7706
KONUT ALANI (M2)	6959	7706	
EMSAL	2	2.5	
İNŞAAT ALANI (M2)	13918	19265	



Şekil 7.6. Uygulama Alan Sınırı-2

- **3 Nolu Uygulama Alan Sınırı**

Tablo 7.5. Uygulama Alan Sınırı-3			
	MEVCUT İMAR PLANI	**REVİZYON İMAR PLANI**	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	18743	18743	
TAPU ALANI (M2)	13279	13279	%20 ZAYİAT = 10623
KONUT ALANI (M2)	6600	10612	
EMSAL	2	2.5	
İNŞAAT ALANI (M2)	13200	26530	



Şekil 7.7. Uygulama Alan Sınırı-3

- **4 Nolu Uygulama Alan Sınırı**

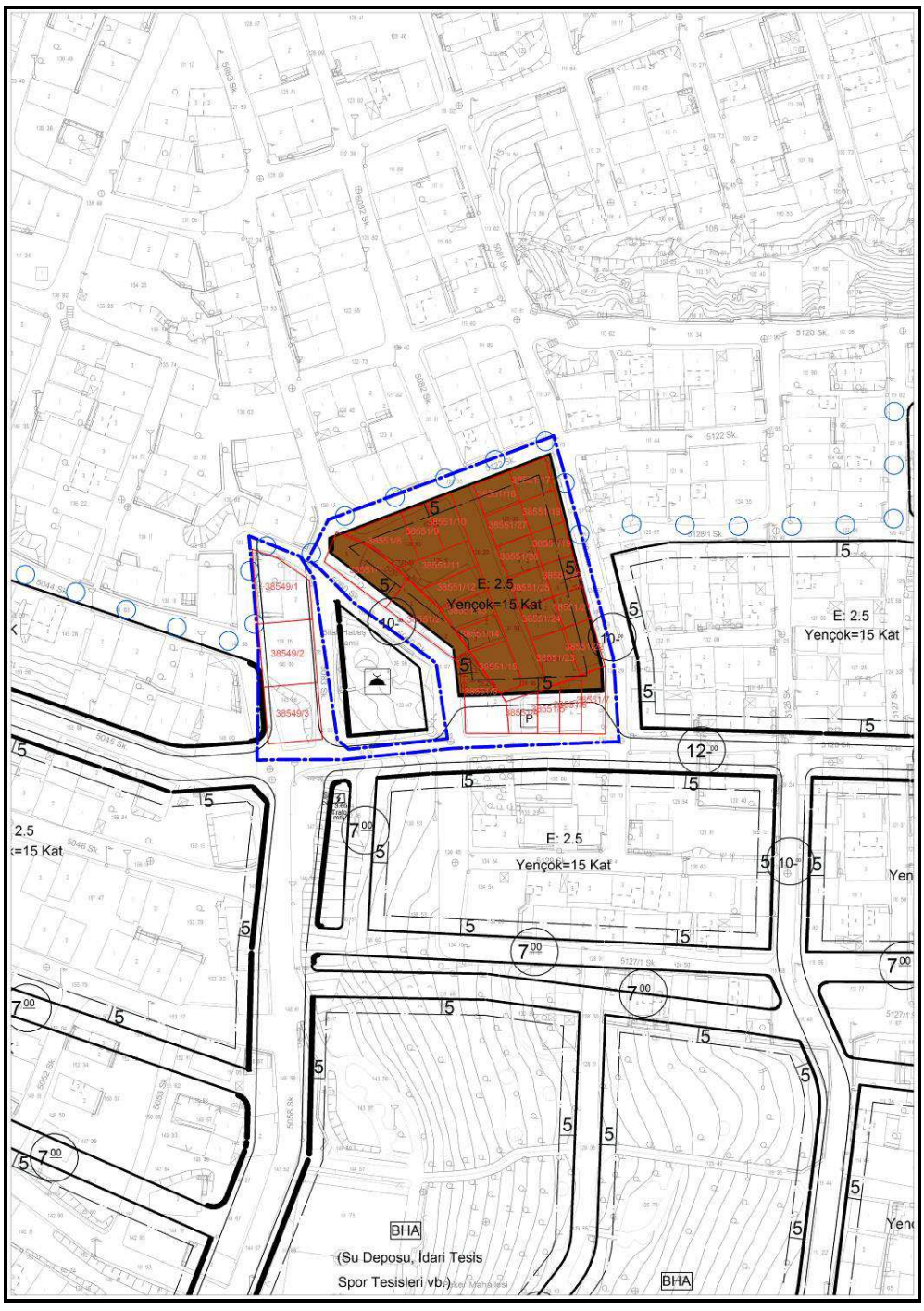
Tablo 7.6. Uygulama Alan Sınırı-4			
	MEVCUT İMAR PLANI	**REVİZYON İMAR PLANI**	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	20834	20834	
TAPU ALANI (M2)	15447	15447	%20 ZAYİAT = 12358
KONUT ALANI (M2)	11615	12354	
EMSAL	2	2.5	
İNŞAAT ALANI (M2)	22230	30885	



Şekil 7.8. Uygulama Alan Sınırı-4

- **5 Nolu Uygulama Alan Sınırı**

Tablo 7.7. Uygulama Alan Sınırı-5			
	MEVCUT İMAR PLANI	**REVİZYON İMAR PLANI**	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	6601	6601	
TAPU ALANI (M2)	4446	4446	%20 ZAYİAT = 3557
KONUT ALANI (M2)	4486	3557	
EMSAL	2	2.5	
İNŞAAT ALANI (M2)	8972	8893	



Şekil 7.9. Uygulama Alan Sınırı-5

- **6 Nolu Uygulama Alan Sınırı**

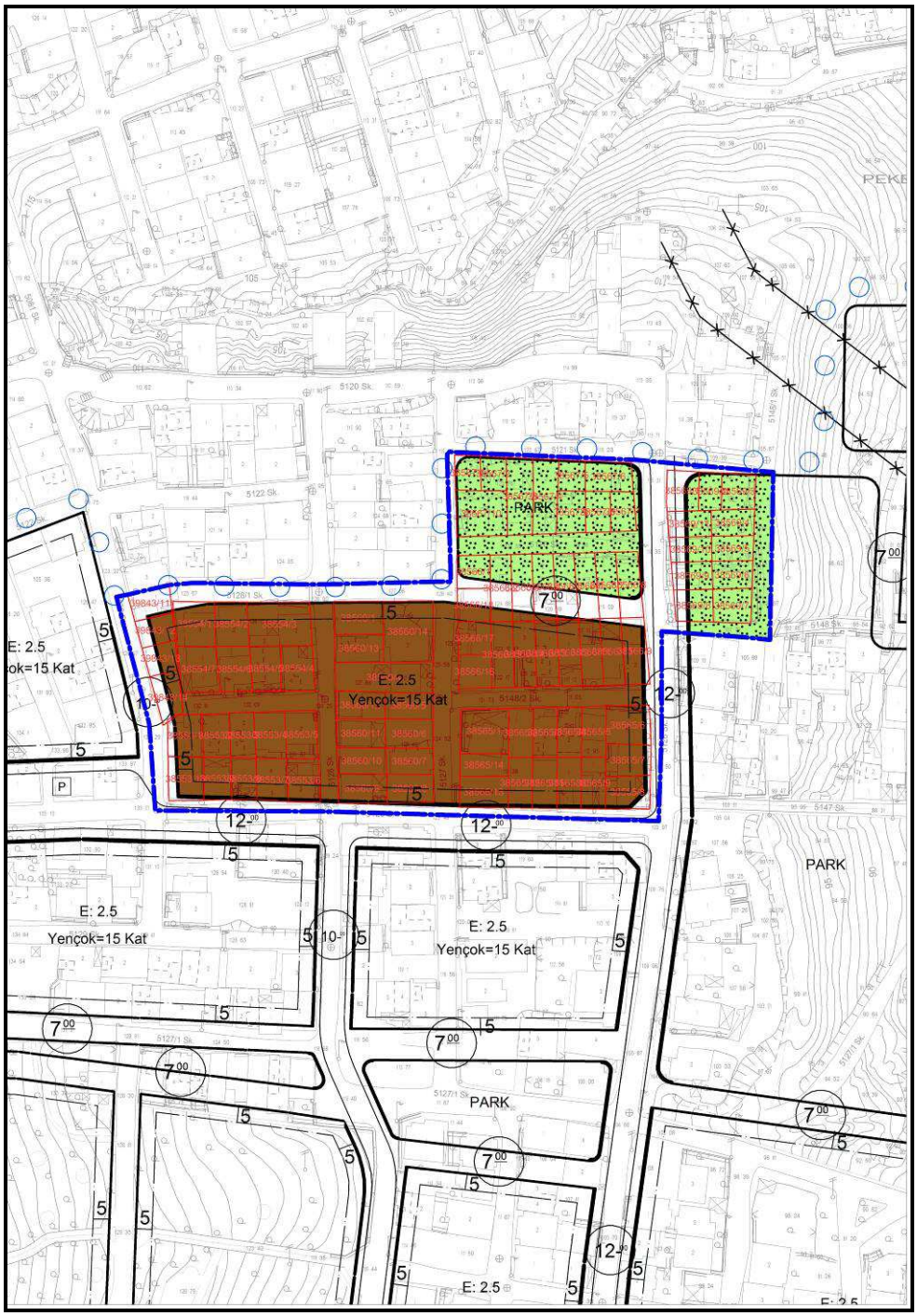
Tablo 7.8. Uygulama Alan Sınırı-6			
	MEVCUT İMAR PLANI	**REVİZYON İMAR PLANI**	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	13716	13716	
TAPU ALANI (M2)	7695	7695	%20 ZAYİAT = 6156
KONUT ALANI (M2)	5431	6149	
EMSAL	2	2.5	
İNŞAAT ALANI (M2)	10862	15373	



Şekil 7.10. Uygulama Alan Sınırı-6

- **7 Nolu Uygulama Alan Sınırı**

Tablo 7.9. Uygulama Alan Sınırı-7			
	MEVCUT İMAR PLANI	**REVİZYON İMAR PLANI**	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	13716	13716	
TAPU ALANI (M2)	9824	9824	%20 ZAYİAT = 7859
KONUT ALANI (M2)	8514	7859	
EMSAL	2	2.5	
İNŞAAT ALANI (M2)	17028	19648	



Şekil 7.11. Uygulama Alan Sınırı-7

- **8 Nolu Uygulama Alan Sınırı**

Tablo 7.10. Uygulama Alan Sınırı-8			
	MEVCUT İMAR PLANI	**REVİZYON İMAR PLANI**	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	7442	7442	
TAPU ALANI (M2)	5231	5231	%20 ZAYİAT = 4185
KONUT ALANI (M2)	3756	4182	
EMSAL	2	2.5	
İNŞAAT ALANI (M2)	7512	10455	



Şekil 7.12. Uygulama Alan Sınırı-8

- **9 Nolu Uygulama Alan Sınırı**

Tablo 7.11. Uygulama Alan Sınırı-9			
	MEVCUT İMAR PLANI	**REVİZYON İMAR PLANI**	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	7649	7649	
TAPU ALANI (M2)	5001	5001	%20 ZAYİAT = 4001
KONUT ALANI (M2)	3962	4000	
EMSAL	2	2.5	
İNŞAAT ALANI (M2)	7924	10000	



Şekil 7.13. Uygulama Alan Sınırı-9

- **10 Nolu Uygulama Alan Sınırı**

Tablo 7.12. Uygulama Alan Sınırı-10			
	MEVCUT İMAR PLANI	**REVİZYON İMAR PLANI**	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	8274	8274	
TAPU ALANI (M2)	5896	5896	%20 ZAYİAT = 4717
KONUT ALANI (M2)	5805	4718	
EMSAL	2	2.5	
İNŞAAT ALANI (M2)	11610	11795	



Şekil 7.14. Uygulama Alan Sınırı-10

- **11 Nolu Uygulama Alan Sınırı**

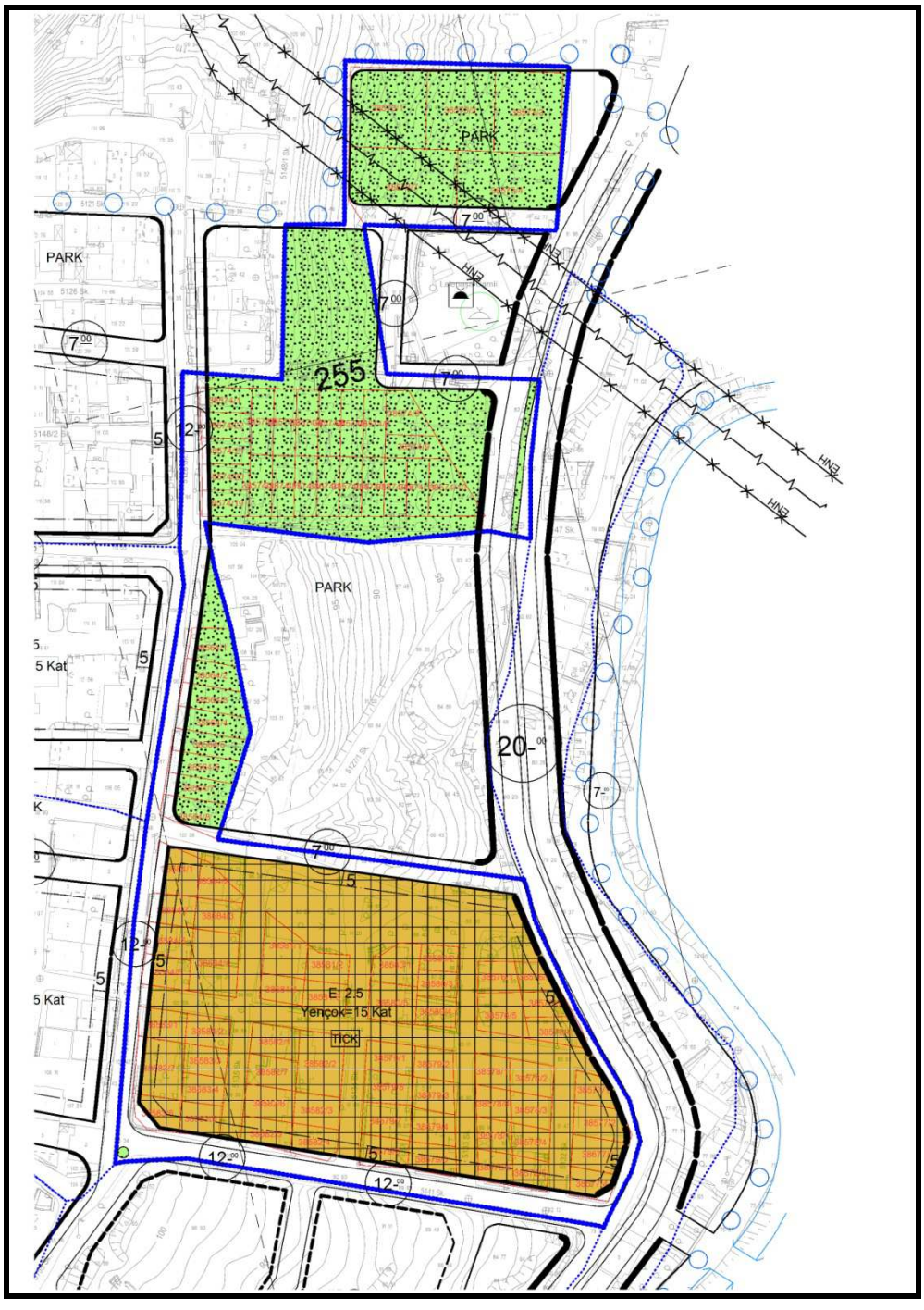
Tablo 7.13. Uygulama Alan Sınırı-11			
	MEVCUT İMAR PLANI	**REVİZYON İMAR PLANI**	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	12485	12485	
TAPU ALANI (M2)	6444	6444	%20 ZAYİAT = 5155
KONUT ALANI (M2)	4153	5155	
EMSAL	2	2.5	
İNŞAAT ALANI (M2)	8306	12888	



Şekil 7.15. Uygulama Alan Sınırı-11

- **12 Nolu Uygulama Alan Sınırı**

Tablo 7.14. Uygulama Alan Sınırı-12			
	MEVCUT İMAR PLANI	**REVİZYON İMAR PLANI**	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	36974	26974	
TAPU ALANI (M2)	15275	15275	%20 ZAYİAT = 12220
KONUT ALANI (M2)	4193	12220	
EMSAL	2	2.5	
İNŞAAT ALANI (M2)	8386	30550	



Şekil 7.16. Uygulama Alan Sınırı-12

- **13 Nolu Uygulama Alan Sınırı**

Tablo 7.15. Uygulama Alan Sınırı-13			
	MEVCUT İMAR PLANI	**REVİZYON İMAR PLANI**	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	25261	25261	
TAPU ALANI (M2)	13197	13197	%20 ZAYİAT = 10558
KONUT ALANI (M2)	6443	10556	
EMSAL	2	2.5	
İNŞAAT ALANI (M2)	12886	26390	



Şekil 7.17. Uygulama Alan Sınırı-13

- **Uygulama Alan Sınırı – 14**

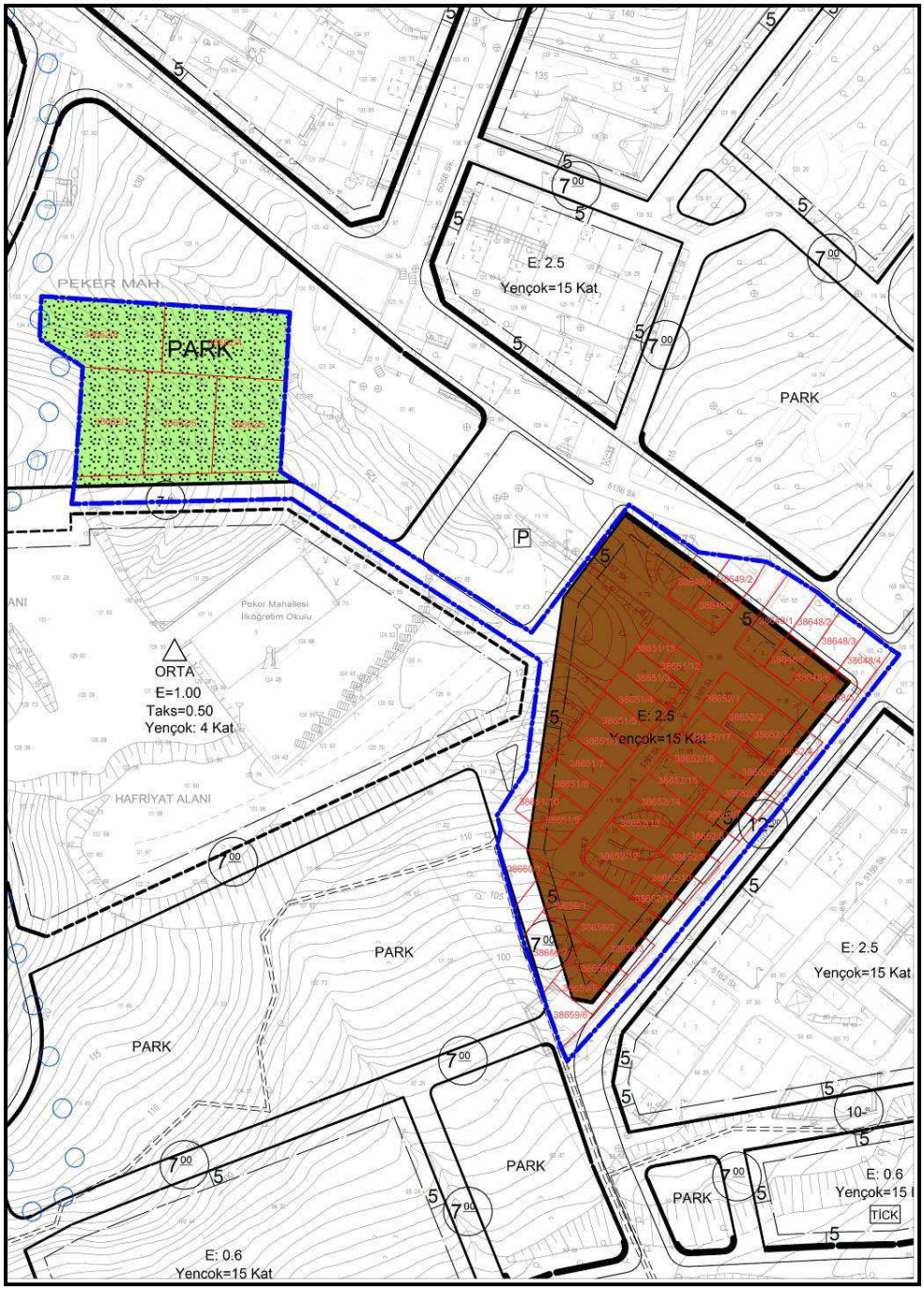
Tablo 7.16. Uygulama Alan Sınırı-14			
	MEVCUT İMAR PLANI	**REVİZYON İMAR PLANI**	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	22236	22236	
TAPU ALANI (M2)	12203	12203	%20 ZAYİAT = 9762
KONUT ALANI (M2)	6274	9765	
EMSAL	2	2.5	
İNŞAAT ALANI (M2)	13432	24413	



Şekil 7.18. Uygulama Alan Sınırı-14

- **15 Nolu Uygulama Alan Sınırı**

Tablo 7.17. Uygulama Alan Sınırı-15			
	MEVCUT İMAR PLANI	**REVİZYON İMAR PLANI**	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	14036	14036	
TAPU ALANI (M2)	9154	9154	%20 ZAYİAT = 7323
KONUT ALANI (M2)	3438	7323	
EMSAL	2	2.5	
İNŞAAT ALANI (M2)	6876	18308	



Şekil 7.19. Uygulama Alan Sınırı-15

- **16 Nolu Uygulama Alan Sınırı**

Tablo 7.18. Uygulama Alan Sınırı-16			
	MEVCUT İMAR PLANI	**REVİZYON İMAR PLANI**	
DÜZENLEME SINIRI(M2)	6107	6107	
TAPU ALANI (M2)	4241	4241	%20 ZAYİAT = 3393
KONUT ALANI (M2)	1741	3393	
EMSAL	2	2.5	
İNŞAAT ALANI (M2)	3482	8483	

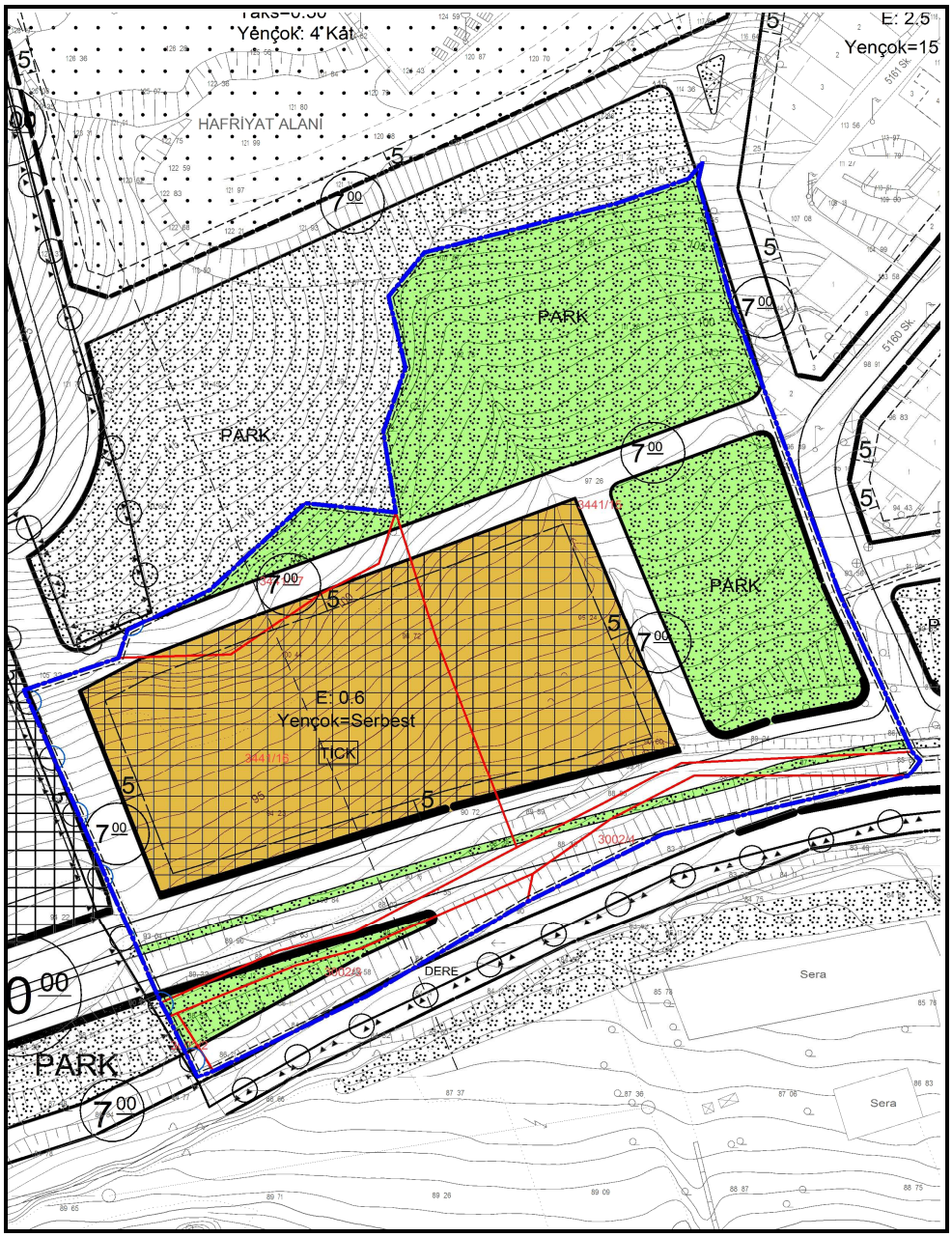


Şekil 7.20. Uygulama Alan Sınırı-16

7.4.2. Brüt Alan Sınırları

- **Brüt Emsal Sınırı – 1**

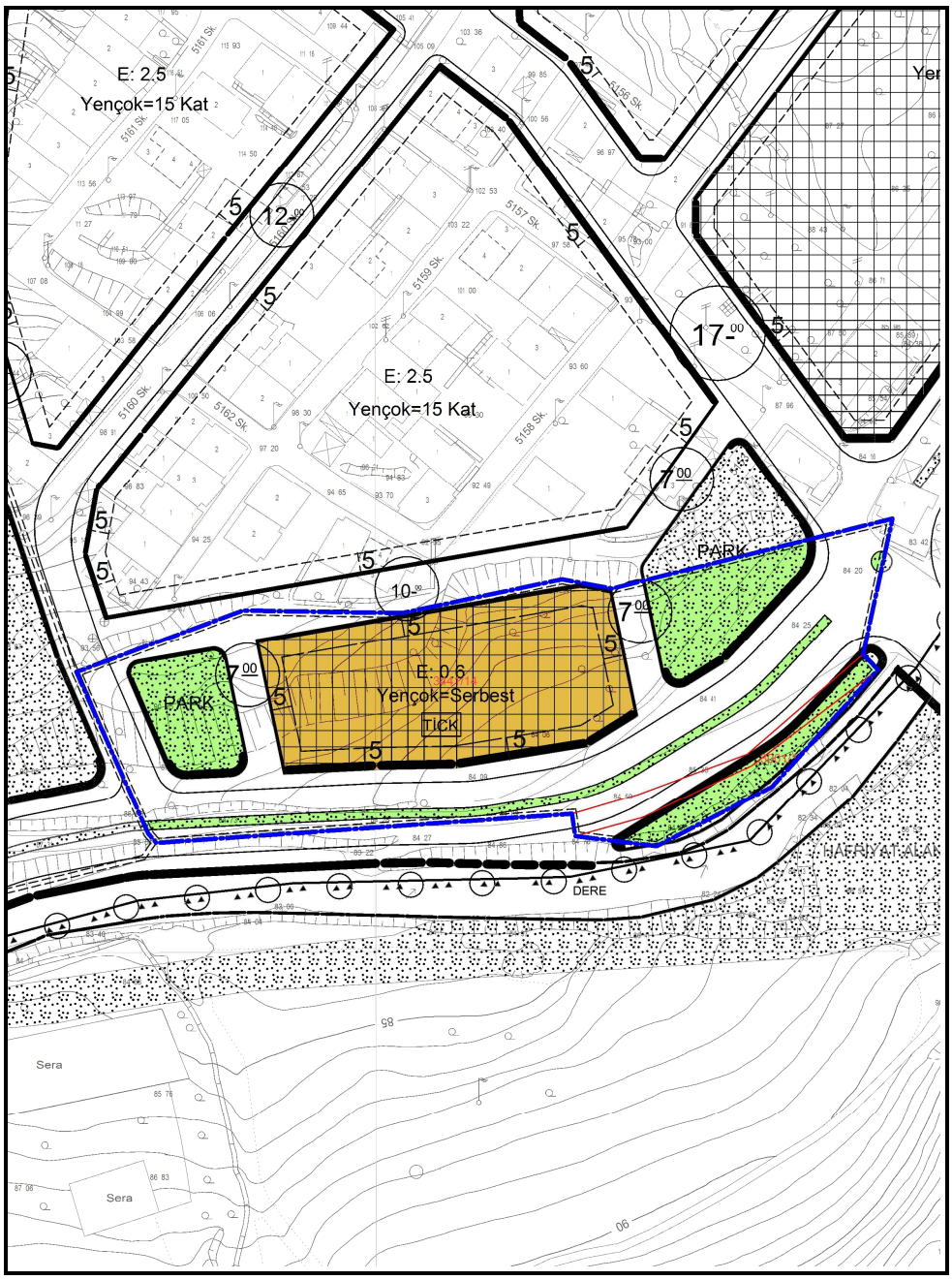
Tablo 7.19. Brüt Emsal Alan Sınırı-1		
	MEVCUT İMAR PLANI	**REVİZYON İMAR PLANI**
BRÜT EMSAL SINIRI(M2)	21362	21362
TAPU ALANI (M2)	20511	20511
KONUT ALANI (M2)	5354	7057
EMSAL	1	Brüt Emsal=0.6
İNŞAAT ALANI (M2)	5354	12307



Şekil 7.21. Brüt Emsal Alan Sınırı-1

- **Brüt Emsal Sınırı – 2**

Tablo 7.20. Brüt Emsal Alan Sınırı-2		
	MEVCUT İMAR PLANI	**REVİZYON İMAR PLANI**
BRÜT EMSAL SINIRI(M2)	8588	8588
TAPU ALANI (M2)	8274	8274
KONUT ALANI (M2)	3856	2774
EMSAL	1	Brüt Emsal=0.6
İNŞAAT ALANI (M2)	3856	4964



Şekil 7.22. Brüt Emsal Alan Sınırı-2

8. KARABAĞLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ 3. PEKER MAHALLESİ VE CİVARI REVİZYON İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. 38661 ada 1 parselde 30.12.2016 tarihinde onaylanan plan notu geçerlidir.

1.2. 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.

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

1.4. 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.

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

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

1.7. 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.

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

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

1.10. 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.

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

1.12. Revizyon 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.

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

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

1.15. Revizyon İmar Planı'nda uygulama alan sınırı belirlenmiş alanlardaki parsellerin %20 si kamuya ayrılmıştır. Ruhsat düzenlenebilmesi için kamuya ayrılan alanların terk edilmesi ve/veya belediyeye devredilmesi zorunludur. Yeni oluşacak tapu alanının 2.5 katı kadar inşaat alanı uygulama sınırı içindeki imar adasında kullanılacaktır. Ada bütününde uygulanmak koşuluyla minimum parsel büyüklüğü 1000 m2 dir.

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

1.17. Emsal hesabı imar uygulaması sonucunda oluşan net parsel üzerinden hesaplanır.

1.18. 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.

1.19. 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.

1.20. 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.

1.21. 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.

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

1.23. 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.

1.24. Bitişik nizamlı adalarda, İmar Kanunu'nun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 5. maddesinin uygulanması koşuluyla; 2 kat bitişik nizamlı tüm imar adalarında minimum parsel büyüklüğü 750 m², Emsal=2.00 ve Yençok=15 Kat olacak şekilde inşaat izni verilir.

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

1.26. Binalara yoldan kot verilirken uyulacak esaslar:

1.26.1. 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.

1.26.2. 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.

1.26.3. 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.

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

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

1.26.6. 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.

1.26.7. 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.

1.26.8. 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.

1.26.9. 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.

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

1.27.1. 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.

1.27.2. 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.

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

1.27.4. %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.

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

1.27.6. 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.

1.27.7. 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.

1.28. Çatılar ile ilgili uyulacak hükümler:

1.28.1. 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.

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

1.28.3. 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.

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

1.29.1. 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.

1.29.2. 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.

1.29.3. 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.

1.29.4. 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 Caddesine 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.