



KONAK BELEDİYESİ

T.C.
KONAK BELEDİYESİ
ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



BEŞTEPELER BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Meclis Karar No : 05.826
02.848
Meclis Karar Tarihi : 14.07.2021
09.08.2021



OCAK-2021
İzmir

MUSTAFA SOYER
Etüd Proje Müdürlüğü Başkanı

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ
BEŞTEPELER BÖLGESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLANLAMA EKİBİ

BELEDİYE MECLİSİ KARAR TARİHİ: 01.03.2021

BELEDİYE MECLİSİ KARAR NO: 46/2021

| | |
|--|--|
| Dr. Neslihan YALINIZ KOÇ Şehir Plancısı, Etüd Proje Müdürü |  |
| Dr. Gülnur ÇEVİKAYAK Şehir Plancısı, Birimler Yetkilisi |  |
| Harun BALCI Şehir Plancısı, Kentsel Dönüşüm Birimi |  |
| Aylin AYDIN CANDAR Şehir Plancısı, Kentsel Dönüşüm Birimi |  |
| Ezgi Yekbun AKSU Y. Şehir Plancısı, Planlama Birim Yetkilisi |  |
| Müberra Cansu GÜNEY Şehir Plancısı, Planlama Birimi |  |
| Muttalip Murat KAYA Şehir Plancısı, Planlama Birimi |  |
| Elif YILDIZER ÖZKAN Y. Şehir Plancısı, Planlama Birimi |  |


AYDINLIŞEHİR
İmar
Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER TABLOSU

| | |
|---|----|
| BÖLÜM I | 1 |
| 1. GİRİŞ..... | 1 |
| 2. AMAÇ-KAPSAM-HEDEFLER..... | 2 |
| 2.1.AMAÇ..... | 2 |
| 2.2.KAPSAM..... | 3 |
| 2.3.HEDEFLER..... | 4 |
| 3. PLANLAMA YAKLAŞIMI..... | 5 |
| 3.1.GENEL YAKLAŞIM..... | 5 |
| 3.2.YÖNTEM..... | 7 |
| BÖLÜM II | 9 |
| 4. ANALİTİK ETÜT VE ARAŞTIRMA SONUÇLARI..... | 9 |
| 4.1.COĞRAFİ KONUM..... | 9 |
| 4.1.1. Konak İlçesinin İzmir Kent Bütünündeki Konumu..... | 9 |
| 4.1.2. Beştepeler Bölgesinin İlçe İçindeki Konumu..... | 9 |
| 5. TARİHSEL GELİŞİM..... | 10 |
| 6. DOĞAL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR..... | 12 |
| 6.1.İKLİM..... | 12 |
| 6.1.1. Meteorolojik Veriler..... | 12 |
| 6.2.RÜZGAR VE MİKROKLİMA..... | 14 |
| 6.3.TOPOĞRAFİK YAPI..... | 16 |
| 6.3.1. Eğim Analizi..... | 16 |
| 6.3.2. Topoğrafik Yapı..... | 17 |
| 6.4.JEOLOJİK VERİLER..... | 18 |
| 6.4.1. İzmir İli Konak Tüneli ve Bağlantı Yolunun İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu..... | 20 |
| 6.4.2. Beştepeler Bölgesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu..... | 21 |
| 7. KENTSEL NÜFUS, DEMOGRAFİK YAPI..... | 24 |
| 7.1.NÜFUS YOĞUNLUĞU..... | 27 |
| 8. GENEL ARAZİ KULLANIM KARARLARI..... | 27 |
| 8.1.MEVcut ARAZİ KULLANIMI..... | 27 |
| 8.2.YAPILAŞMA..... | 29 |
| 8.2.1. Kat Adedi ve Yapı Yüksekliği..... | 29 |
| 8.2.2. Yapı Kalitesi..... | 31 |
| 8.2.3. Yapı Yoğunluğu..... | 33 |
| 8.3.KENTSEL SOSYAL ALT YAPI..... | 34 |
| 8.3.1. Açık ve Yeşil Alanlar..... | 34 |

| | |
|--|-----------|
| 8.3.2. Sosyal Alt yapı..... | 35 |
| 9. SİT ALANLARI VE TESCİL DURUMU..... | 36 |
| 10. RUHSAT DURUMU..... | 39 |
| 10.1.YAPI RUHSAT VE 6306 SAYILI RİSKLİ YAPI KAPSAMINDAKİ..... | 39 |
| 10.2.2861 SAYILI YASA KAPSAMINDA İMAR AFFI DURUMU..... | 41 |
| 11. MÜLKİYET DURUMU..... | 42 |
| 11.1.İMAR VE KADASTRO PARSELLERİ..... | 43 |
| 11.2.KONUT DEĞERLERİ-RAYİÇ BEDELLER..... | 44 |
| 12. KENT İÇİ ULAŞIM VE TEKNİK ALT YAPI..... | 46 |
| 12.1.MEVCUT YOL AĞI VE ULAŞIM..... | 46 |
| 12.1.1. Yol Kademelenmesi..... | 46 |
| 12.1.2. Yol Niteliği..... | 48 |
| 12.1.3. Toplu Taşım, Otobüs Güzergahı..... | 49 |
| 12.2.TEKNİK ALTYAPI..... | 50 |
| 13. İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ..... | 51 |
| 14. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR..... | 57 |
| 14.1.ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR..... | 57 |
| 14.1.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı..... | 57 |
| 14.1.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı..... | 58 |
| 14.1.3. Mania Planı..... | 59 |
| 14.2.İMAR PLANLARI..... | 60 |
| 14.2.1. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi Kullanımı..... | 60 |
| 14.2.2. Yapı Nizamı..... | 63 |
| 14.2.3. Kat Adetleri..... | 64 |
| 15. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI VE UYGULAMA SORUNLARI | 65 |
| 15.1.ADA BAZINDA YAPILAN KİTLE ETÜTLERİ..... | 67 |
| BÖLÜM III..... | 71 |
| 16. SENTEZ..... | 71 |
| 16.1.ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRMELER..... | 71 |
| 16.2.SORUN VE POTANSİYELLER..... | 72 |
| 16.3.EŞİK SENTEZİ..... | 73 |
| BÖLÜM IV..... | 75 |
| 17. PLAN KARARLARI..... | 75 |
| 17.1.TEMEL ARAZİ KULLANIM YAPISI VE PLAN KARARLARI..... | 75 |
| 17.2.UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU ALAN KULLANIMLARINA GÖRE PLAN KARARLARI..... | 84 |

| | |
|---|------------|
| 17.3.NÜFUS KABULLERİ VE YOĞUNLUKLAR..... | 86 |
| 17.4.KONUT ALANI VE KARMA KULLANIM ALANLARI..... | 90 |
| 17.4.1. Konut Alanı..... | 91 |
| 17.4.2. Ticaret Konut Alanı..... | 91 |
| 17.4.3. Ticaret Turizm Konut Alanı..... | 91 |
| 17.5.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI..... | 92 |
| 17.5.1. Belediye Hizmet Alanı..... | 92 |
| 17.5.2. Resmi Kurum Alanı..... | 93 |
| 17.5.3. Askeri Alan..... | 93 |
| 17.5.4. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı..... | 93 |
| 17.6.KENTSEL SOSYAL ALT YAPI ALANLARI..... | 94 |
| 17.7.KENTSEL ULAŞIM VE ALTYAPI SİSTEMİ..... | 97 |
| 18. İMAR UYGULAMALARI..... | 104 |
| 19. KENTSEL DÖNÜŞÜM MODELİ..... | 106 |
| 20. PLANLAMA ALANINA AİT ÜÇ BOYUTLU (3D) MODELLEME VE KONSEPT MİMARİ PROJE TASARIMI ÇALIŞMALARİ..... | 107 |
| 21. BEŞTEPELER BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU VE PLAN NOTLARI..... | 111 |
| 21.1.BEŞTEPELER BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU..... | 111 |
| 21.2.BEŞTEPELER BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN NOTLARI..... | 112 |
| SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI HİZMET ALANLARI YÜRÜME MESAFELERİ..... | 121 |
| KAYNAKLAR..... | 126 |

HARİTA LİSTESİ

| | |
|---|----|
| Harita 1 Beştepeler Bölgesi Çalışma Alanı..... | 2 |
| Harita 2 Beştepeler Bölgesinin Yakın Çevre Arazi Kullanımı | 3 |
| Harita 3 Konak Hinterlandında İzmir Merkez İlçeleri Kentsel Dönüşüm Gelişim Koridoru | 5 |
| Harita 4 Beştepeler Planlama Bölgesi Mahalle Sınırları..... | 6 |
| Harita 5 Beştepeler Planlama Bölgesi Yakın Çevre Uygulama Biçimleri..... | 7 |
| Harita 6 Konak İlçesinin Konumu..... | 9 |
| Harita 7 Beştepeler Bölgesinin Konak İlçesi İçindeki Konumu | 10 |
| Harita 8 İzmir’de ki Hâkim Rüzgârların Beştepeler Bölgesine Etkisi | 15 |
| Harita 9 MTA Verilerine Göre Beştepeler Bölgesinin Yakın Çevresindeki Heyelan Alanları | 18 |
| Harita 10 Beştepeler Planlama Bölgesinde Jeolojik-Jeoteknik Etütler | 19 |
| Harita 11 A Bölgesi Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası | 22 |
| Harita 12 B Bölgesi Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası | 24 |
| Harita 13 Beştepeler Planlama Bölgesi Zemin Kat Arazi Kullanımı, | 28 |
| Harita 14 Beştepeler Planlama Bölgesinde Ki Yapıların Kat Yükseklikleri | 30 |
| Harita 15 Beştepeler Planlama Bölgesi Yapı Kalitesi Analizi | 32 |
| Harita 16 Beştepeler Planlama Bölgesi Yapı Yoğunluğu Analizi | 33 |

| | |
|--|-----|
| Harita 17 Beştepeler Planlama Bölgesinin Açık Yeşil Alan Kullanım Durumu | 34 |
| Harita 18 Beştepeler Planlama Bölgesi Sosyal Altyapı Alanı Analizi | 35 |
| Harita 19 Konak Belediyesi İlçe Sınırları İçinde Yer Alan Sit Alanları Analizi | 36 |
| Harita 20 Beştepeler Planlama Bölgesi Tescilli Parseller Analizi | 37 |
| Harita 21 Beştepeler Planlama Bölgesi Sit Alanları Ve Tescilli Parseller Analizi | 38 |
| Harita 22 Beştepeler Planlama Bölgesi Ruhsat Durumu Analizi | 40 |
| Harita 23 Beştepeler Planlama Bölgesi İmar Affı Görmüş Parseller | 41 |
| Harita 24 Beştepeler Planlama Bölgesi Mülkiyet Analizi | 42 |
| Harita 25 Beştepeler Planlama Bölgesi Parsel Yapısı | 43 |
| Harita 26 Beştepeler Planlama Bölgesi Arsa Rayiç Bedellerinin Sokaklar İtibariyle Mekânsal Dağılımı, | 45 |
| Harita 27 Beştepeler Planlama Bölgesi Ulaşım Durumu | 47 |
| Harita 28 Beştepeler Planlama Bölgesi Yol Niteliği | 48 |
| Harita 29 Beştepeler Planlama Bölgesi Toplu Taşım-Otobüs Güzergâhları | 49 |
| Harita 30 Melez Deresi- Dere Yatağı Güzergâhı | 50 |
| Harita 31 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Beştepeler Planlama Bölgesinin Yeri | 57 |
| Harita 32 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Beştepeler Planlama Bölgesinin Yeri | 58 |
| Harita 33 İzmir Adnan Menderes –Gaziemir Askeri Havalimanı Birleşik Mania Planı..... | 59 |
| Harita 34 Beştepeler Planlama Bölgesi Yürürlükteki İmar Planları, | 60 |
| Harita 35 Beştepeler Planlama Bölgesi Yürürlükteki İmar Planı..... | 61 |
| Harita 36 Beştepeler Planlama Bölgesi Yapı Nizamı Analizi | 63 |
| Harita 37 Beştepeler Planlama Bölgesi Kat Adetleri Analizi | 64 |
| Harita 38 Beştepeler Planlama Bölgesi Uygulama Sorunları Analizi | 66 |
| Harita 39 Zafertepe Mahallesi Uydu Görüntüsü | 67 |
| Harita 40 Zafertepe Mahallesi 7327 Ada ve 1100 Ada Ruhsatlı Yapılaşma Analizi..... | 68 |
| Harita 41 Mevcut Teşekkül Bahçe Mesafelerine Göre Oluşan Kitle Etüdü Analizi..... | 68 |
| Harita 42 Taks 0,60'a Göre Oluşan Kitle Etüdü Analizi..... | 69 |
| Harita 43 Beştepeler Planlama Bölgesi İmar Planı Durdurma Alan Sırını | 70 |
| Harita 44 Beştepeler Planlama Bölgesi Eşik Analizi..... | 74 |
| Harita 45 Kavramsal Şema ve Alt Bölgeler..... | 75 |
| Harita 46 Zafertepe Mahallesi Uydu Görüntüsü..... | 76 |
| Harita 47 2. Kadriye Mahallesi ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü..... | 77 |
| Harita 48 Planlama Alanının Kuzeyinden Uydu Görüntüsü..... | 81 |
| Harita 49 Heyelan Sahası Boşaltılmış Alan ve Meskûn Doku Ulaşım Bağlantıları..... | 98 |
| Harita 50 Planlama Alanı Kuzeyi Rakım Elkutlu Caddesi Ulaşım Devamlılığı..... | 99 |
| Harita 51 İmar Planı Revizyonu Ulaşım Kademelenmesi | 100 |
| Harita 52 Füniküler Ulaşım Sistemi Kavramsal Şema..... | 101 |
| Harita 53 İmar Planı Revizyonu Öneri Düzenleme Alanı | 105 |
| Harita 54 Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Revizyonu..... | 120 |

TABLO LİSTESİ

| | |
|---|-----|
| Tablo 1 Meteorolojik Veriler | 13 |
| Tablo 2 Yıllık Ortalama Rüzgâr Hızı Ve Esme Sayısı | 15 |
| Tablo 3 Beştepeler Planlama Bölgesi (2013-2019 Dönemi) Nüfus Gelişimi | 25 |
| Tablo 4 Beştepeler Planlama Bölgesi Hane Halkı Büyüklüğü Göstergesi..... | 26 |
| Tablo 5 Beştepeler Bölgesi Mahallelere Göre Nüfus Yoğunluğu | 27 |
| Tablo 6 Rayiç Bedel Gruplamasındaki Ortalama Değerler | 44 |
| Tablo 7 Kamu Kurum-Kuruluş Görüş Yazıları ve Talepleri | 51 |
| Tablo 8 Beştepeler Yürürlükteki İmar Planı Arazi Kullanımı..... | 62 |
| Tablo 9 Zafertepe Mahallesi 1100 Ada Yapılaşamayacak Parseller Özelinde İncelenen Yoğunluk Hesabı Analizi..... | 69 |
| Tablo 10 Uygulama İmar Planı Revizyonu Arazi Dağılımı..... | 86 |
| Tablo 11 Aralık 2019 Yılı Nüfus Verileri, Hane Halkı Büyüklüğü ve Mesken Sayısı..... | 87 |
| Tablo 12 Yürürlükteki Uygulama İmar Planı Toplam Konut İnşaat Alanı | 87 |
| Tablo 13 Uygulama İmar Planı Revizyonu Önerisi Toplam Konut İnşaat Alanı..... | 88 |
| Tablo 14 Toplam Konut Alanları ve Nüfus Yoğunlukları..... | 88 |
| Tablo 15 Konut ve Karma Kullanım Alanları Yapılaşma Koşulları ve Alan Büyüklüğü..... | 90 |
| Tablo 16. Kentsel Çalışma Alanları Alan Dağılımı..... | 92 |
| Tablo 17 Belediye Hizmet Alanları Alan Dağılımı..... | 93 |
| Tablo 18 Planlanan Kentsel Sosyal Altyapı Alanlar..... | 94 |
| Tablo 19 Kentsel Sosyal Altyapı Alanları Karşılaştırmalı Özet Tablo-1..... | 95 |
| Tablo 20 Karşılaştırmalı Özet Tablo-2..... | 96 |
| Tablo 21 Mevcut ve Öneri Plan Alan Dağılımları Karşılaştırma Tablosu..... | 97 |
| Tablo 22 Kentsel Sosyal Altyapı Alanları Karşılaştırmalı Özet Tablo..... | 101 |
| Tablo 23 Düzenleme Ortaklık Payı Oranları..... | 104 |

GRAFİK LİSTESİ

| | |
|---|----|
| Grafik 1 Beştepeler Bölgesi Eğitim Durumu | 26 |
| Grafik 2 Beştepeler Bölgesindeki Yapıların Kat Yükseklikleri Oransal Analizi | 29 |
| Grafik 3 Yapı Kalitesi Oransal Analizi | 31 |
| Grafik 4 Rayiç Bedellerin Mahallelerdeki Ortalama Değerleri..... | 44 |
| Grafik 5 Alan Kullanımlarının Planlama Alanı Bütünündeki Yüzdeler Dağılımı..... | 85 |

ŞEKİL LİSTESİ

| | |
|--|----|
| Şekil 1 Beştepeler Bölgesi İklim Analizi | 12 |
| Şekil 2 İzmir'deki Hâkim Rüzgâr Yönlerini Gösteren Rüzgârgülü | 14 |
| Şekil 3 Beştepeler Planlama Bölgesi Arazi Eğim Analizi | 16 |
| Şekil 4 Beştepeler Planlama Bölgesi Arazi Okuması | 17 |
| Şekil 5 Beştepeler Planlama Bölgesi Topoğrafik Yapısı | 17 |
| Şekil 6 Planlama Alanı Kuzeyindeki Geçiş Alanını Gösterir Şema | 80 |
| Şekil 7 Nitelikli Açık Yeşil ve Kamusal Alanların Plan Yaklaşımı Şeması | 83 |

RESİM LİSTESİ

| | |
|---|-----|
| Resim 1 Hasan Özdemir, 19 Mayıs Mahallesi ve Heyelan Sahası Boşaltılmış Alan Çevresini Gösterir Hava Fotoğrafları..... | 78 |
| Resim 2 19 Mayıs Mahallesi ve Hasan Özdemir Mahallesi ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı..... | 79 |
| Resim 3 Planlama Alanının Güney doğusundaki mevcut Açık ve Yeşil Alan Fotoğrafı..... | 82 |
| Resim 4 Ulaşım Durumu Kesitlerine İlişkin Genel Görüntü (Ulaşım Ana Planı, UPI 2030, Sayfa 285.)..... | 102 |
| Resim 5 Planlama Alanı Araç Paylaşımli Bisiklet Yolu Kesit Örn. (Ulaşım Ana Planı, UPI 2030, Sayfa 286)..... | 103 |
| Resim 6 Planlama Alanı Yaya Paylaşımli Bisiklet Yolu Kesit Örn. (Ulaşım Ana Planı, UPI 2030, Sayfa 287)..... | 103 |
| Resim 7 Beştepeler Planlama Bölgesi Alan Bütünü Genel Tasarım..... | 107 |
| Resim 8 Beştepeler Planlama Bölgesi Atatürk MASK'ından Alana Bakış Tasarımı..... | 107 |
| Resim 9 Beştepeler Planlama Bölgesi Kadife Kale Ve Heyelan Alanından Alan Tasarımı..... | 108 |
| Resim 10 Beştepeler Planlama Bölgesi Füniküler Sistem Tasarımı-1..... | 108 |
| Resim 11 Beştepeler Planlama Bölgesi Füniküler Sistem Tasarımı-2..... | 109 |
| Resim 12 Beştepeler Planlama Bölgesi BHA ve Çevresi Tasarımı..... | 109 |
| Resim 13 Beştepeler Planlama Bölgesi Meydan ve Açık Alan Tasarımı..... | 110 |
| Resim 14 Beştepeler Planlama Bölgesi Kocatepe Mahallesi Yayalaştırılmış Alan ve Meydan Tasarımı..... | 110 |

BÖLÜM I:

1. GİRİŞ

İzmir Kenti önemli bir liman kenti olarak antik dönemden bugüne dek sahip olduğu çok katmanlı yerleşim yapısı ile edindiği tarihsel zenginliğini hem mekânsal hem de toplumsal ve kültürel yapısına yansıtmayı başarmıştır. İzmir kentinin merkez ilçesi konumundaki Konak İlçesi ise bu tarihsel, kültürel, mekânsal çeşitliliğin en net gözlemlenebildiği niteliklere sahiptir. Geçmişten günümüze birçok planlama süreci geçiren Konak İlçesi ülke genelinde izlenen göç ve gecekondulaşma süreçlerinin etkisinde 1940'lı yıllardan itibaren kaçak yapılaşmalara maruz kalmış ve yeni gecekondulaşma bölgeleri oluşmaya başlamıştır. Bu kapsamda kent merkezindeki tarihsel doku ve arkeolojik alanlarla iç içe geçen gecekondulaşma bölgelerinde yaşanan fiziki, sosyal, kültürel ve mekânsal sorunların giderilmesi, bununla birlikte tarihi doku ile bütünselliğinin sağlanarak yaşanabilir sağlıklı yaşam alanları oluşturularak kente kazandırılması yönünde yapılan çalışmalar son yıllarda etkinlik kazanmıştır.

Konak ilçe sınırları içerisinde yer alan Beştepeler Bölgesindeki yapı çevre nitelikleri, sosyal ve teknik altyapı yetersizlikleri, enformel yapılar gibi bölgedeki yaşamı etkileyen toplumsal problemler yanında bölge için üretilmiş mekânsal planların süreç içerisinde mevzuattaki değişimlere bağlı olarak da uygulanabilirliklerini yitirmiş olmaları nedeniyle bölge "öncelikli planlama alanı" olarak ele alınmış, bu doğrultuda bölgenin yeniden çevresi ile bütünlüklü olarak ele alınması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarının yapılmasına karar verilmiştir (Harita 1).

Bu kapsamda nazım plan ve uygulama imar planı ölçeğinde hazırlanacak planlara temel olacak şekilde Beştepeler Bölgesinin mevcut yapılanmasını mekânsal ve toplumsal bileşenleri ile ele alarak analiz ve sentez çalışmalarının yapılması, elde edilen veriler doğrultusunda Beştepeler Bölgesine yönelik mekânsal ilişkilerin belirlenmesi ve gelişme stratejilerinin oluşturulması amacıyla Konak Belediyesi ve Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi arasında 19.07.2018 tarihinde protokol imzalanmıştır. Beştepeler Planlama Bölgesi'nde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Çalışmasına Esas Analiz ve Sentez Çalışmaları ile Mekânsal Strateji Önerileri Geliştirmeye Yönelik Araştırma Projesi Ocak 2019 tarihinde tamamlanmış olup, elde edilen veriler doğrultusunda Konak Belediyesi Etüd Proje Müdürlüğü tarafından plan kararlarının oluşturulmasına yönelik çalışma yürütülmüştür.



Harita 1. Beştepe Bölgesi Çalışma Alanı

2. AMAÇ, KAPSAM VE HEDEFLER

2.1. AMAÇ

Tarihsel süreç içerisinde Beştepe Bölgesinin geçirdiği fiziksel ve sosyal dönüşümler bölgenin büyük ölçüde kentle bütünleşme sorunları yaşamasına neden olmuştur. Araştırma ve planlama çalışmaları ile bölgenin mekânsal sorunlarının tespiti, potansiyellerin değerlendirilmesi ve çözüm önerilerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Büyük ölçüde sağlıksız ve ruhsatsız yapılardan oluşan bölgenin mevcut değerlerinin öne çıkarılarak desteklenmesi, bölgenin eğilimlerinin belirlenerek fiziksel ve altyapıya dair sorunların çözülmesi hedeflenmektedir (Harita 2).

Beştepe Bölgesi planlama çalışmalarında; kent silüeti ve makro formu, tarihsel, toplumsal değerler ve coğrafi konum, ulaşım ve erişilebilirlik kriterleri dikkate alınarak, değişen mevzuat koşullarının neden olduğu uygulama sorunları, büyük ölçüde sağlıksız ve ruhsatsız oluşan yapılar ve parsel bazında yenileme ile dönüşümü uygulamaları gerçekleşen ruhsatlı yapıların bir arada oluşundan kaynaklı sorunlar, koruma kurulu tarafından tescil kararı alınmış parseller ve bu parsellerin koruma alanlarında kalan parseller ile çalışma alanının çevre sınırlarını oluşturan Kemeralı, Kadifekale, Antik Stadyum ve Antik Tiyatro gibi tarihi alanların etki alanında kalan bölgenin bütüncül olarak ele alınması ve çözümün bütünsellik yaklaşımı ile oluşturulması amaçlanmıştır (Harita 2).



Harita 2.Beştepeler Bölgesi Yakın Çevre Arazi Kullanımı

2.2. KAPSAM

Beştepeler planlama çalışmaları, bölgenin onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmaması nedeniyle, İzmir Büyükşehir Belediyesi ile koordineli olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı önerisi ve bu doğrultuda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun hazırlanmasını kapsamaktadır.

Bölgenin geleneksel kent merkezi ile temas ettiği alanlarda sahip olduğu tarihi konut stoğu, çalışmaların kapsamının koruma stratejileri bağlamında genişletilmesini gerekli kılmakta ve bölgede tescil kaydı ve koruma alanı kararı alınmış tüm doku bileşenlerinin analizlerde dikkatle değerlendirilmesini ve böyle bir potansiyelin geleceğe nasıl taşınacağına ilişkin yaklaşımların geliştirilmesini zorunlu hale getirmektedir.

Diğer yandan İzmir'in tarihi geçmişinde önemli bir yeri olan Beştepeler Bölgesi'ndeki tarihsel dokunun, yakın çevredeki arkeolojik alanlarla nasıl ilişkilendirilebileceği üzerinde durulması gereken bir konudur. Arkeolojik değerlerin kent ile bütünleştirilmesi konusu, İzmir'in gelişme stratejileri içerisinde önemli bir yer tutmaktadır. Beştepeler Bölgesi'nin arkeolojik alanlara yakın konum özelliğinde olması nedeniyle bu alanlarla nasıl bir ilişki kurulacağı, kent silüetine ilişkin kararlara yönelik değerlendirmeler yapılmasında önemli bir rol teşkil etmektedir.

İmar planı kararlarına esas olmak üzere Beştepeler Planlama Bölgesi'nin mekânsal yapısına, kentsel doku ve yapılaşma özelliklerine, imar planı uygulamalarına ilişkin tespit ve değerlendirmelere, gelişme potansiyeline, yapılaşma ve dönüşüm eğilimlerine dayalı olarak mekânsal gelişme stratejileri oluşturulmuş, mekâna yapılabilecek müdahale biçimleri ve buna ilişkin yasal ve kurumsal araçlar tanımlanmıştır. Bu kapsamda yapılan araştırmalar, geliştirilen strateji ve alternatif modellerin değerlendirmelerine dayalı olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu bir bütün olarak İzmir Büyükşehir Belediyesi ile birlikte çalışılmıştır.

Sonuç olarak bu rapor Beştepeler Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna esas bilgileri ve plan kararlarını kapsamaktadır. Uygulama İmar Planı Revizyonu bir bütün olarak plan paftaları, lejantı, plan notları ile plan raporundan oluşmaktadır.

2.3. HEDEFLER

Bu çalışmanın temel hedefi; İzmir'in en eski mahallelerinin yer aldığı bölgede, İzmir'in kent belleği açısından taşıdığı önemin farkında olarak, tarihsel ve kültürel bileşenleriyle birlikte yerinde dönüşüm ilkesi kapsamında tüm sosyal donatı alanları ile bütüncül bir şekilde sorunların çözülmesi ve mevcut sosyal dokunun yerinde korunarak bu alanların kentle bütünleştirilmesine olanak sağlamaktır.

Bu temel hedef doğrultusunda çalışma alanı bütününde, sürdürülebilir mekânsal gelişme ilkeleri göz önünde bulundurularak, risklerden arındırılmış bir yapılaşmanın gerçekleşmesi, sağlıklı, güvenli ve nitelikli yaşam çevresinin oluşturulması, yeterli kentsel altyapıya ve ulaşım olanaklarına erişimin sağlanması, sosyal donatı mekânlarının artırılması ve kamu hizmetlerine erişim olanaklarının geliştirilmesi hedeflenmiştir.

Diğer yandan bu çalışmanın İzmir'deki diğer dinamiklerle birlikte İzmir kent merkezi ve hinterlandının mekânsal gelişimine içerisinde yön verebilme hedefi de bulunmaktadır (Harita 3).

Çalışma kapsamında, bölgenin farklılaşan mekânsal ve toplumsal özelliklerini, sorun ve olanaklarını temel alan alt bölgelerin belirlenmesi ve farklı özellik gösteren bölgeler için bütünsel bir yaklaşımla mekânsal gelişme stratejilerinin oluşturulması planlanmaktadır.



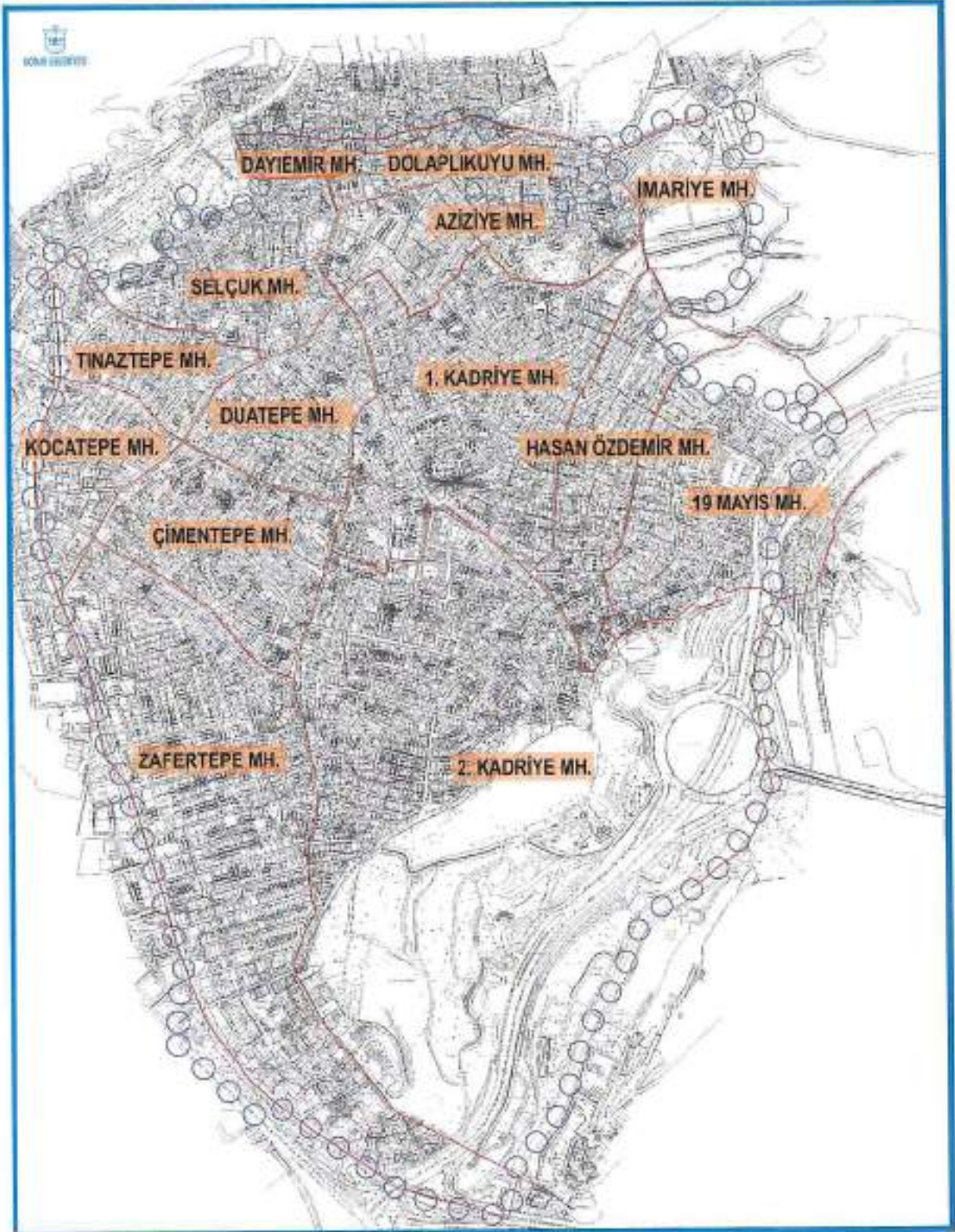
Harita 3. Konak Hinterlandında İzmir Merkez İlçeleri Kentsel Dönüşüm Gelişme Koridoru

3. PLANLAMA YAKLAŞIMI

3.1. GENEL YAKLAŞIM

Çalışma alanı İzmir İli, Konak İlçesi sınırları içerisinde yaklaşık 200 ha.'lık bir alanı kapsayan, ilçenin güney kesiminde yer alan Dayıemir, Dolaplıkuyu, Selçuk, Aziziye, İmariye, Tınaztepe, Duatepe, Kocatepe, Çimentepe, Zafertepe, 1. Kadriye, 2. Kadriye, 19 Mayıs ve Hasan Özdemir Mahallelerini içeren Beştepeler Bölgesidir (Harita 4).

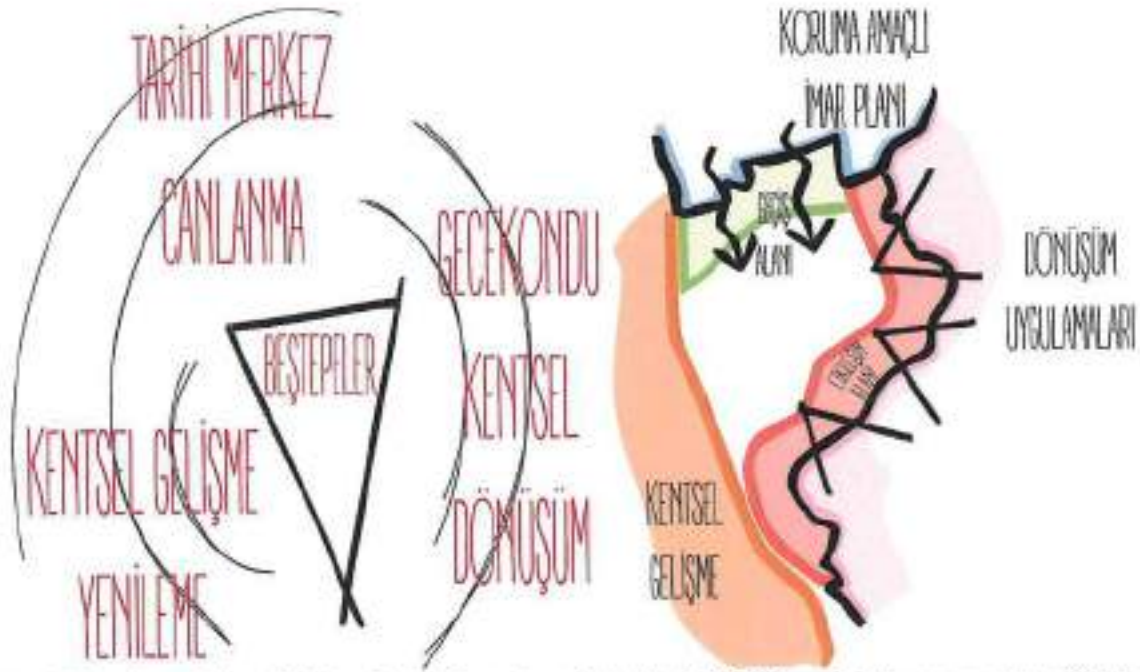
14 Mahalleden oluşan Beştepeler Planlama Bölgesi'nin farklılaşan fiziksel ve sosyal özelliklere sahip mahalleleri, yakın çevredeki uygulamalardan ve İzmir kentinin son süreçte yaşadığı değişim dinamiklerinden önemli ölçüde etkilenmektedir. Nitekim bölgenin güneybatısındaki Zafertepe Mahallesi'nden başlayarak parsel ölçeğindeki kentsel dönüşüm uygulamalarının alandaki inşaat faaliyetlerini tetiklemiş olduğu açıkça izlenebilmektedir. Parçacı yenileme uygulamaları ile birlikte, bölge genelinde bir kentsel dönüşüm uygulaması beklentisi de ortaya çıkmıştır.



Harita 4. Planlama Bölgesi Mahalle Sınırları

3.2. YÖNTEM

Tarihsel olarak ortaya çıkmış özel toplumsal ağ ve ilişkileri barındıran ve aynı zamanda mekânsal olarak da kentin tarihsel belleğinde yer edinmiş, özel yapı ve mekânlara sahip Beştepeler Planlama Bölgesi'nden sağlıklı bir verinin toplanması, analiz edilmesi, sorunlar ve potansiyellerin belirlenmesi, sentez ve değerlendirme çalışmalarının yapılması ve mekânsal planlama stratejisine yönelik kavramsal şemaların hazırlanması önemlidir (Harita 5).



Harita 5. Planlama Bölgesi Yakın Çevre Uygulama Biçimleri (Çelik Zengin, Tezcan ve Ağın, 2019, s.33-34)

Bu kapsamda, söz konusu planlama çalışmalarına altlık veri oluşturmak üzere, Beştepeler Bölgesinin mevcut yapılanmasını mekânsal ve toplumsal bileşenleri ile analiz etmek, sentez çalışmaları yapmak ve mekânsal gelişme stratejilerini oluşturmak amacıyla Dokuz Eylül Üniversitesi Döner Sermaye İşletmesi Mimarlık Fakültesi Dekanlığı Birimi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü ile Konak Belediyesi arasında protokol yapılarak "İzmir İli, Konak İlçesi Sınırları İçinde Beştepeler Planlama Bölgesi'nde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Çalışmasına Esas Analiz ve Sentez Çalışmaları ile Mekânsal Strateji Önerileri Geliştirmeye Yönelik Araştırma Projesi" çalışması yapılmıştır.

Diğer yandan Beştepeler Planlama Bölgesinde hem halihazır durumu hem de hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon kararlarının bölgede oluşturduğu dokuyu ve silüeti ortaya koymak üzere üç boyutlu modelleme ve konsept mimari projelere yönelik görselleştirme ve video çalışması da yapılmıştır.

Beştepeler Planlama Bölgesi Araştırma Raporu;

- Hâlihazır harita, uydu görüntüleri, güncel drone görüntüleri ve hava fotoğrafları,
- Yürürlükteki ve geçmiş dönem yapılan imar planları,
- Kadastro bilgileri ve imar uygulama haritaları,

- İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporları,
- İmar planına esas kurumlardan alınan görüşler,
- Temel analitik etüt verileri, arazi kullanım çalışmaları ve yapılaşma bilgileri,
- Planlama alanı mülkiyet bilgileri ve ruhsat durumu analizleri,
- TÜİK adrese dayalı nüfus kayıt sistemi ve temel demografik veriler,
- Kurumların kamuya açık verileri,
- Alanda yapılan anket çalışmaları,
- Mahalle Muhtarları ve vatandaşlarla yapılan yüz yüze görüşmelerden, oluşan araştırmaya esas veriler ve bölgede yürütülecek planlama çalışmalarına temel teşkil edecek, mekânsal ve sosyal verilerin elde edilmesine yönelik alan çalışmalarını, alandan elde edilen verilerin analizini, sentezini ve bu veriler ışığında bölgenin mekânsal gelişme stratejilerini içeren Beştepeler Planlama Bölgesi'nde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Çalışmasına Esas Analiz ve Sentez Çalışmaları ile Mekânsal Strateji Önerileri Geliştirmeye Yönelik Araştırma Projesi Raporlarından oluşmaktadır.

Söz konusu araştırma raporunun analiz, sentez ve mekansal strateji önerileri, Beştepeler Planlama Bölgesinin genel planlama yaklaşımını ve yöntemini belirlemiştir. Bu kapsamda da Beştepeler Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kararları oluşturulmuştur.

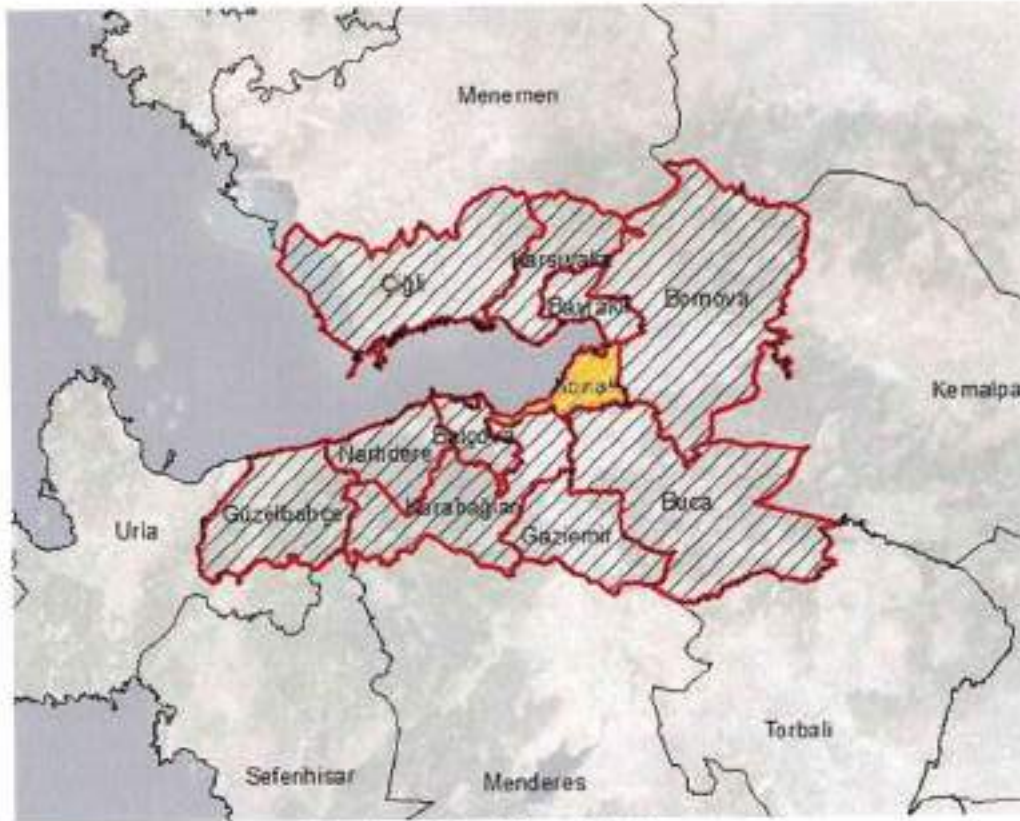
BÖLÜM II:

4. ANALİTİK ETÜT VE ARAŞTIRMA SONUÇLARI

4.1. COĞRAFİ KONUM

4.1.1. Konak İlçesi'nin İzmir Kent Bütünündeki Konumu

Çalışma alanı olan Beştepeler Bölgesi İzmir'in merkez ilçesi olan Konak ilçesi sınırları içinde yer almaktadır (Harita 6). İlçe; Balçova, Karabağlar, Buca, Bornova ve Bayraklı ile komşudur. İzmir kentinin merkezinde yer alan ve konumu itibariyle resmi kurumların ve ticaret alanlarının üzerinde yaygın olarak bulunduğu ilçede araç ve insan yoğunluğu özellikle gündüz saatlerinde ciddi biçimde artış göstermektedir. Kentin merkezinde bulunması ilçenin aynı zamanda çok sayıda tarihsel niteliği olan yapıyı, dokuyu, arkeolojik alanları, meydan ve anıtları da içermesine neden olmakta, böylece ilçe sahip olduğu doku zenginliği ile kentnin diğer bölgelerinden farklılaşmaktadır.



Harita 6. Konak İlçesi'nin Konumu

4.1.2. Beştepeler 'in İlçe İçindeki Konumu

Beştepeler Bölgesi Konak ilçesinin güney bölümünde yer almaktadır (Harita 7). Kuzey ve kuzey doğu yönlerinden tarihi kent merkezine temas eden bölge, doğu ve kuzeydoğu yönlerinde göçle gelişim göstermiş yaşama alanları ile ilişki kurmaktadır. Beştepeler Bölgesi; Dayıemir, Dolaplıkuyu, Selçuk, Aziziye, İmariye, Tınaztepe, Duatepe, Kocatepe, Çimentepe, Zafertepe, 1. Kadriye, 2. Kadriye, 19 Mayıs ve Hasan Özdemir Mahalleleri olmak üzere 14 Mahalleden oluşan yaklaşık 200 ha'lık bir alanı kapsamaktadır.

Çalışma Alanı sınırı güney ve güneybatıda Yeşillik Caddesi ile Karabağlar ilçesinden ayrılmakta; kuzey ve kuzeybatıda İnönü ve Eşrefpaşa Caddeleri ile Cici Park ve Antik Stadyum ile sınırlanmakta, doğu ve güneydoğuda Melez Çayı ve Yeşildere Caddesi ile Buca İlçesinden ayrılmaktadır. TÜİK ADNKS, Aralık-2019 yılı verilerine göre bölgede 49.967 kişi yaşamaktadır.

Beştepeler Bölgesi kentsel ve mimari nitelikleri, sosyal yaşamı ve konumu çerçevesinde İzmir Kent merkezindeki önemli bölgelerden biridir.



Harita 7. Beştepeler Bölgesi'nin Konak İlçesi İçerisindeki Konumu

5. TARİHSEL GELİŞİM

Beştepeler'in planlama süreci aşağıdaki gibidir:

1. 1950'lerde ilk gecekondular başlamıştır.
2. 1955 yılında onaylanan 1/2000 makyaslı İzmir Şehir İmar Planı yapılmıştır. 1955 yılında İmar ve İskân Bakanlığı onaylı 1/2000 ölçekli imar planları ile kentin hızlı büyümesi kontrol altına alınmaya çalışılmıştır. Bu planda Varyant'tan Beştepelere uzanan yol (Eşrefpaşa Caddesi) ana akslardan biri olarak belirlenmiştir (Çelik Zengin, Tezcan ve Ağın, 2018, s.15). Bu planda bölgenin 19 Mayıs, Hasan Özdemir Mahalleleri iskan dışı sahadır.
3. Planlama alanının kuzey kısmında 1/1000 ölçekli Kemeraltı Sit Alanı İmar Planı 13.08.1984 tarihinde onaylanmıştır.
4. Alanın bütününde 1/1000 ölçekli Beştepeler Revizyon İmar Planı 16.09.1987 tarihinde onaylanmıştır.

5. Beştepeler bölgesinin sadece orta kesimini için hazırlanan 1/1000 ölçekli Beştepeler Revizyon İmar Planı 21.12.1998 tarihinde onaylanmıştır.
6. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlar Yapım Dairesi tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Konak-Yeşildere Karayolu Uygulama İmar Planı Değişikliği 21.01.2013 tarihinde onaylanmıştır.
7. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlar Yapım Dairesi tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Konak-Yeşildere Karayolu Uygulama İmar Planı plan notu değişikliği ve açıklama raporu 12.03.2018 tarihinde onaylanmıştır.
8. Alanda onaylanmış 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Beştepeler Bölgesinde ilk imar planı 1955 yılında onaylanan 1/2000 Mikyaslı İzmir Şehir İmar Planı olup, söz konusu alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Bölgeye ilişkin onaylanan başlıca imar planları yukarıda belirtilmektedir. Yürürlükteki imar planlarındaki başlıca kullanım kararları; konut alanları, ticaret alanları, eğitim tesisleri, belediye hizmet alanları, dini tesisler, park alanları, rekreasyon alanı, ağaçlandırılacak alan, mezarlık alanı (Kadifekale Hava Şehitliği) ve askeri alandan oluşmaktadır. Ayrıca alan içerisinde Yeşildere Karayolu ve Konak Tüneli geçmekte olup, alana komşu ve bitişik konumda jeolojik sakıncası (heyelan) nedeniyle yapı yasağı getirilen alan ve Kadifekale Kazı Alanı bulunmaktadır.

16.09.1987 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan ve birkısımlı revize edilerek 21.12.1998 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Beştepeler Revizyon İmar Planı kararları dönemin İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında oluşturulmuştur. Planın onay tarihinden günümüze kadar geçen sürede, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile yürürlükten kaldırılması, ayrıca uygulama hükümlerini içeren İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin mülga olması ve en son 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girmesi ile planda uygulama sorunları ortaya çıkmıştır. Yürürlükteki imar planında belirlenen ada/parsel derinlikleri ile parsel büyüklüklerinin yeni yapılaşma taleplerini kısıtlaması öne çıkan sorunlardan biridir. Ayrıca bölgedeki ulaşım sistemi, kentsel donatı ve altyapı yetersizliklerinin yanı sıra, kentsel doku, mülkiyet deseni ve yapılaşmadan kaynaklanan sorunların da bulunması nedeniyle bu sorunların çözümü için, ruhsatsız yapılaşmaların yol açtığı sağlıklı ve niteliksiz kentsel çevrenin yeniden yapılandırılması amacıyla bölgenin yeniden ve bütünlüklü olarak ele alınması gerekmektedir.

Plansız yapılaşmanın önlenerek sürdürülebilir, erişilebilir, yaşanabilir sağlıklı ve güvenli kentsel mekânlar oluşturulması amacıyla Beştepeler Bölgesi öncelikle planlanacak alan olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda İzmir Büyükşehir Belediyesi ile koordineli olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarına başlanmıştır.

6. DOĞAL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR

6.1. İKLİM

İzmir ili yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Denize dik olarak uzanan dağlar arasındaki ova ve vadiler, denizel etkilerin iç kesimlere doğru sokulmasına olanak vermektedir. Bu durum, il genelinde benzer iklim koşullarının yaygınlaşmasını sağlamaktadır. Ancak; yükseklik, bakı yönü, kıydan uzaklık gibi coğrafya özellikleri, yağış, sıcaklık, güneşlenme ve rüzgâr açısından önemli farklılıklara yol açmaktadır (Şekil 1).



Şekil 1. Beştepeler Bölgesi İklim Analizi

6.1.1. Meteorolojik Veriler

Konak Pasaport Mendirek Feneri Otomatik Meteoroloji Gözlem İstasyonu verilerine göre, 2019 yılı aylık ortalama, maksimum ve minimum sıcaklıklar, ortalama buhar basıncı (hPA), ortalama basınç (hPA), ortalama nem (%) ve toplam yağış (mm) değerleri aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 1).

Tablo 1. Meteorolojik Veriler

| Aylar | Ort. Sıcaklık (°C) | Maksimum Sıcaklık (°C) | Minimum Sıcaklık (°C) | Ortalama Buhar Basıncı (hPA) | Ortalama Basıncı (hPA) | Ortalama Nem (%) | Toplam Yağış Miktarı (mm) | Ortalama Rüzgâr Hızı (m/sn) |
|---------|--------------------|------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------|------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Ocak | 8.7 | 12.3 | 5.7 | 8.7 | 1016.2 | 71.8 | 136.1 | 3.8 |
| Şubat | 9.5 | 13.5 | 6.1 | 8.7 | 1012.3 | 69.2 | 102.3 | 4.7 |
| Mart | 11.6 | 16.2 | 7.6 | 10.4 | 1015.7 | 74.0 | 75.6 | 3.5 |
| Nisan | 15.8 | 20.8 | 11.1 | 10.3 | 1014.8 | 61.1 | 46.0 | 4.2 |
| Mayıs | 20.7 | 26.0 | 15.4 | 15.6 | 1011.1 | 63.6 | 31.3 | 3.6 |
| Haziran | 25.3 | 30.7 | 19.8 | 19.6 | 1009.3 | 67.9 | 11.6 | 4.5 |
| Temmuz | 27.8 | 33.1 | 22.4 | 20.8 | 1007.9 | 58.3 | 4.1 | 5.0 |
| Ağustos | 27.6 | 32.9 | 22.3 | 23.4 | 1008.6 | 62.0 | 5.7 | 4.7 |
| Eylül | 23.6 | 29.1 | 18.6 | 22.1 | 1010.7 | 70.1 | 15.8 | 4.1 |
| Ekim | 18.8 | 23.9 | 14.5 | 16.7 | 1013.7 | 71.6 | 44.6 | 4.3 |
| Kasım | 14.2 | 18.5 | 10.6 | 13.2 | 1017.0 | 72.3 | 93.7 | 3.2 |
| Aralık | 10.4 | 14.0 | 7.4 | 8.0 | 1024.7 | 65.1 | 144.3 | 3.7 |

Kaynak: Meteoroloji Gn. Md. 2019 (<https://www.mgm.gov.tr/veridegerlendirme/il-ve-ilceler-istatistik.aspx?k=A&m=IZMIR>)

| İZMİR | Ocak | Şubat | Mart | Nisan | Mayıs | Haziran | Temmuz | Ağustos | Eylül | Ekim | Kasım | Aralık | Yıllık |
|---|-------|-------|------|-------|-------|---------|--------|---------|-------|------|-------|--------|--------|
| Ölçüm Periyodu (1938 - 2019) | | | | | | | | | | | | | |
| Ortalama Sıcaklık (°C) | 8.7 | 9.5 | 11.6 | 15.8 | 20.7 | 25.3 | 27.8 | 27.6 | 23.6 | 18.8 | 14.2 | 10.4 | 17.8 |
| Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C) | 12.3 | 13.5 | 16.2 | 20.8 | 26 | 30.7 | 33.1 | 32.9 | 29.1 | 23.9 | 18.5 | 14 | 22.6 |
| Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C) | 5.7 | 6.1 | 7.6 | 11.1 | 15.4 | 19.8 | 22.4 | 22.3 | 18.6 | 14.5 | 10.6 | 7.4 | 13.5 |
| Ortalama Güneşlenme Süresi (saat) | 4.2 | 5.1 | 6.4 | 7.9 | 9.8 | 11.5 | 12.2 | 11.9 | 10.1 | 7.5 | 5.5 | 4.1 | 96.2 |
| Ortalama Yağışlı Gün Sayısı | 12.7 | 10.8 | 9.2 | 7.9 | 5.3 | 2.2 | 0.5 | 0.5 | 2 | 5.4 | 8.8 | 12.8 | 78.1 |
| Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (m m) | 136.1 | 102.3 | 75.6 | 46 | 31.3 | 11.6 | 4.1 | 5.7 | 15.8 | 44.6 | 93.7 | 144.3 | 711.1 |
| Ölçüm Periyodu (1938 - 2019) | | | | | | | | | | | | | |
| En Yüksek Sıcaklık (°C) | 22.4 | 27 | 30.5 | 32.5 | 37.6 | 41.3 | 42.6 | 43 | 40.1 | 36 | 30.3 | 25.2 | 43 |
| En Düşük Sıcaklık (°C) | -8.2 | -5.2 | -3.8 | 0.6 | 4.3 | 9.5 | 15.4 | 11.5 | 10 | 3.6 | -2.9 | -4.7 | -8.2 |

Kaynak: Meteoroloji Gn. Md. 2019 (<https://www.mgm.gov.tr/veridegerlendirme/il-ve-ilceler-istatistik.aspx?k=A&m=IZMIR>)

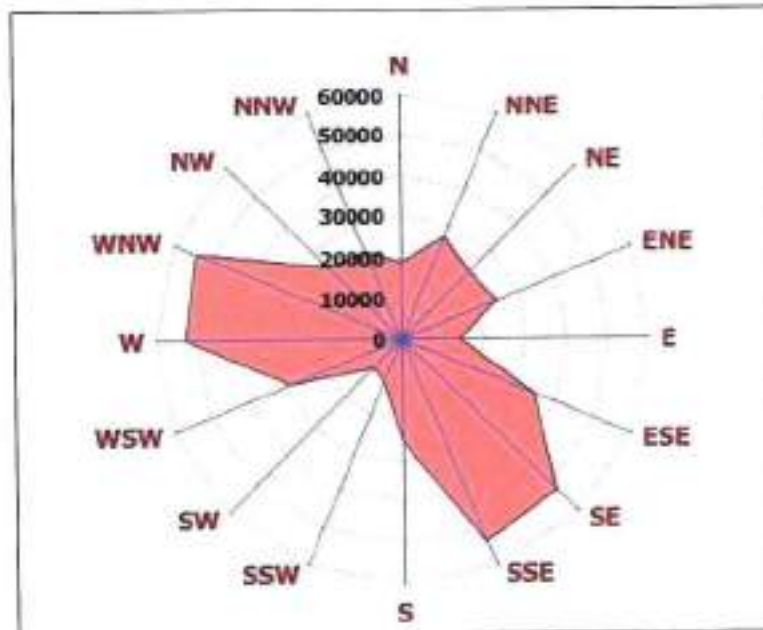
Bölgede ortalama sıcaklıkların en yüksek olduğu aylar Ağustos (27,6°C) ve Temmuz (27,8 °C), en düşük olduğu aylar Ocak (8,7 °C) ve Şubat (9,5°C)'tir. Ortalama nem Mart (%74) ve Kasım (%72,3) aylarında en yüksek, Temmuz (%58,3) ve Nisan (%61,1) aylarında en düşük düzeydedir.

Toplam yağış miktarının en fazla olduğu aylar Ocak (136,1 mm) ve Aralık (144,3 mm), en düşük olduğu aylar Temmuz (4,1mm) ve Ağustos (5,7 mm)'dir.

Ortalama rüzgâr hızının en yüksek olduğu aylar Temmuz (5 m/sn), Şubat (4.7 m/sn) ve Eylül (4.7 m/sn), en düşük olduğu aylar Kasım (3.2 m/sn) ve Mart (3.5 m/sn)'dir.

6.2. RÜZGÂR VE MİKROKLİMA

İzmir Konak Bölgesi Güzelyalı Meteoroloji İstasyonu verilerine göre; İzmir'in hâkim rüzgâr yönü Güney-Güneydoğu, mevsimsel değişimlere bağlı olarak ikincil derece hâkim rüzgâr yönü Batı-Kuzeybatıdır.



Şekil 2. İzmir'deki Hâkim Rüzgâr Yönlerini Gösteren Rüzgâr Gülü

Kaynak: https://izmir.mgm.gov.tr/FILES/iklim/izmir_iklim.pdf

Rüzgârların konum ve coğrafi özelliklere bağlı olarak farklı bölgelerde etkinlik düzeyi değişebilmektedir. Yine bu durum mevsimler arasında da değişiklik göstermektedir. Nitekim İzmir'de kış mevsiminde batı kaynaklı rüzgârların kent merkezinde daha etkili olduğu, buna karşın yaz aylarında ise kuzeyden esen rüzgârların hâkimiyet kazandığı görülmektedir. Bu bağlamda Beştepeler Bölgesi'nin eğimli bir alan üzerinde ve hâkim rüzgâra her iki yönden de açık olan konum özelliğinin bölge için olumlu mikroklimatik özellikler oluşturduğunu söylemek mümkündür (Şekil 2).



Harita 8. İzmir'deki Hâkim Rüzgârların Beştepeler Bölgesi'ne Etkisi

Bölgenin konum ve coğrafi özellikleri, hâkim rüzgâra açık olmasını sağladığı ölçüde özellikle kuzeybatı ve batı yönlerinde geniş bir manzara (vista) da yaratmaktadır. İzmir Körfezi Beştepeler Bölgesinin pek çok yerinden algılanabilmektedir. Bununla birlikte bölge peyzaj unsurları ve bitki örtüsü açısından değerlendirildiğinde, alanın genel görünüm özelliklerinin yoğun bir yapılaşma dokusundan oluştuğunu söylemek mümkündür.

Beştepeler Bölgesi körfeze bakan yamaçlarda yer aldığından, nem ve rüzgâr esintisi bakımından olumlu mikroklimatik değerlere sahiptir. Yönlere göre esme hızı ve sayılarının yıllık ortalama değerleri aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 2. Yıllık Ortalama Rüzgâr Hızı ve Esme Sayısı

| Yönler | Yıllık Ortalama Esme Hızı | Yıllık Ortalama Esme Sayısı |
|-----------|---------------------------|-----------------------------|
| Kuzey | 2.58 | 1.524 |
| Kuzeydoğu | 3.05 | 1.887 |
| Doğu | 2.29 | 1.143 |
| Güneydoğu | 2.71 | 4.429 |
| Güney | 2.06 | 2.123 |
| Güneybatı | 2.06 | 820 |
| Batı | 2.93 | 4.441 |
| Kuzeybatı | 2.70 | 2.034 |

Kaynak: Konak Bölge Otomatik Meteoroloji Bölge İstasyonu 1960-2014 Dönemi Ölçümleri

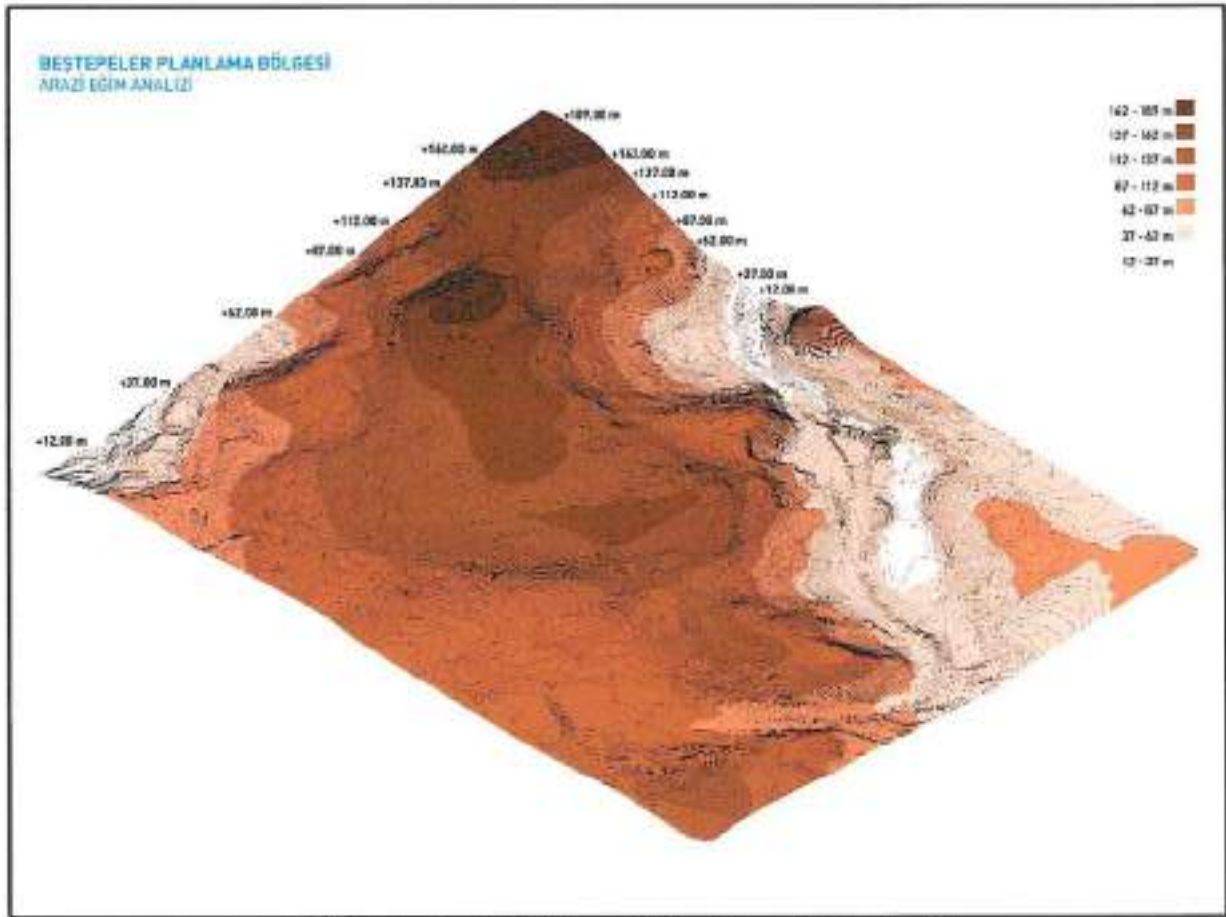
Yıllık ortalama esme hızı 3.05 değeri ile en yüksek kuzeydoğu, en düşük 2.06 ile güney ve güneydoğu yönündedir. Ortalama esme sayısı en yüksek batı (4.441) ve güneydoğu (4.429), en düşük güneybatı (820) ve doğu (1.143) yönündedir.

6.3. TOPOGRAFİK YAPI

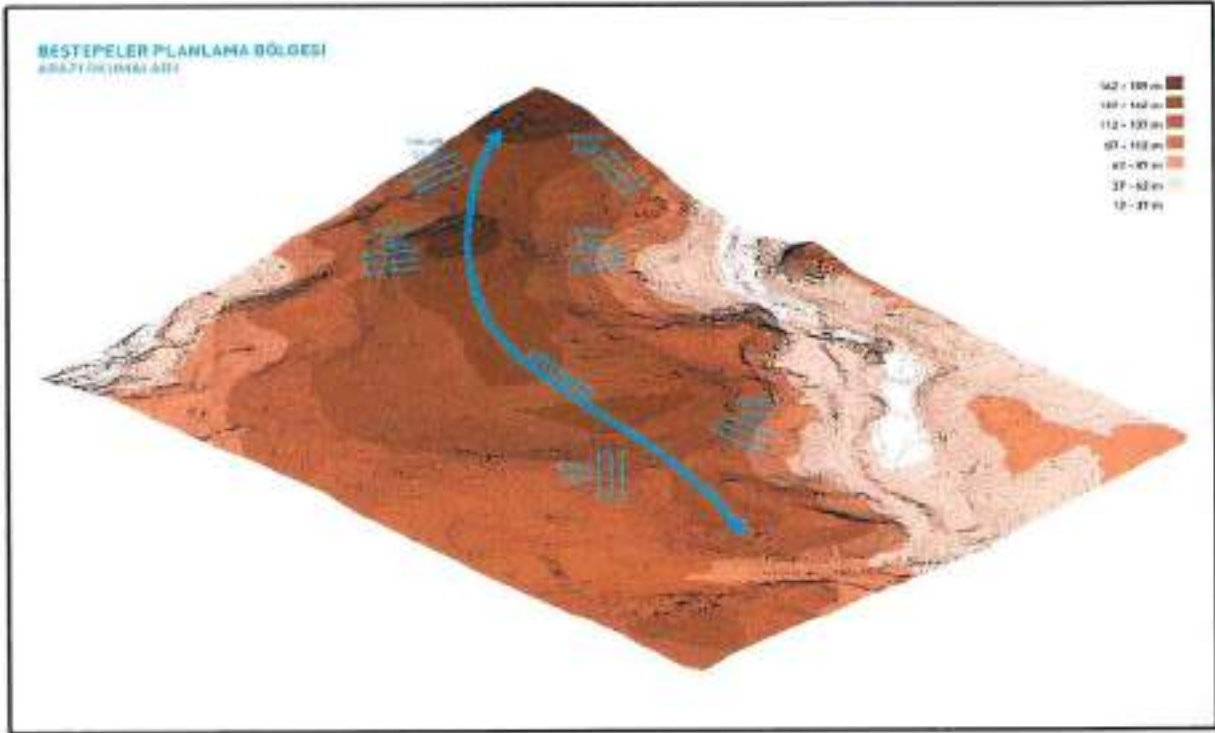
6.3.1. Eğim Analizi

Planlama alanının tamamı yapılaştığı için güncel haritalarda, genellikle yapılaşmamış arazilerde gösterilen eşyüksele eğrileri görülmemektedir. Alanın eğim durumunu belirlemekte, geçmiş dönem haritalarından yararlanılmıştır.

- Çalışma alanında eğim genel olarak %0-10 ve % 10-20 aralığında değişim göstermektedir.
- Alanın batı ve kuzey bölümlerinde ise %20-30 ve hatta %30-40 aralığına ulaştığı yerler bulunmaktadır.



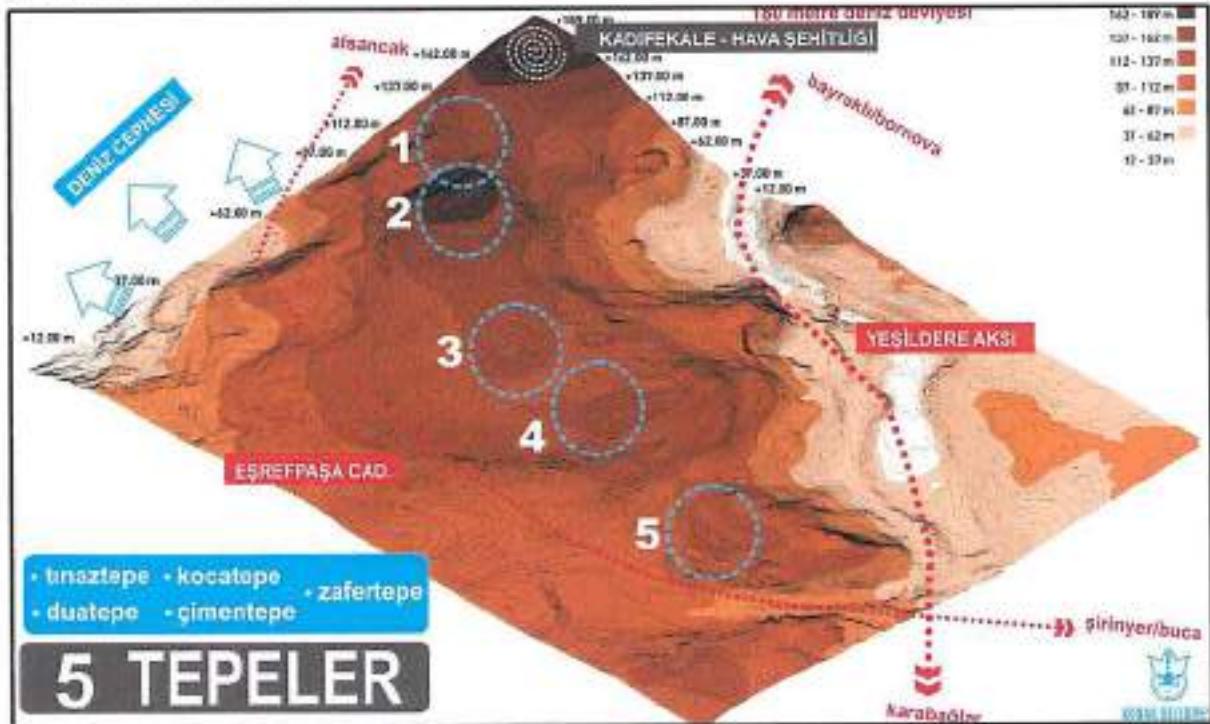
Şekil 3. Bestepeleer Planlama Bölgesi Arazi Eğim Analizi



Şekil 4. Beştepeler Planlama Bölgesi Arazi Okuması

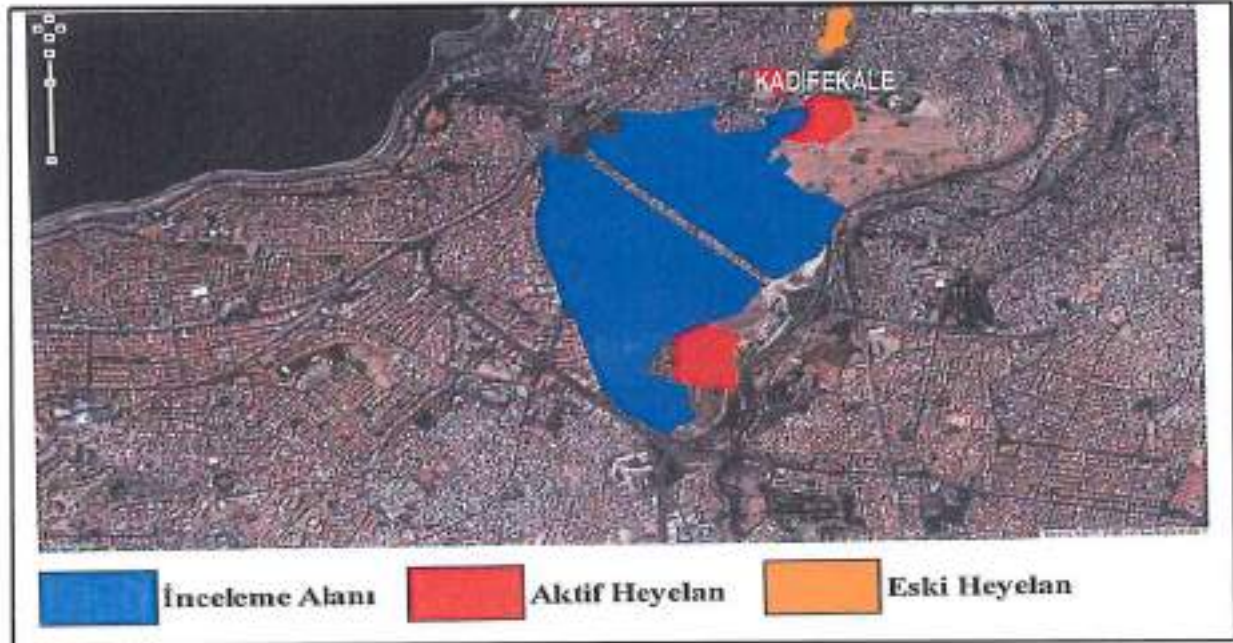
6.3.2. Topoğrafik Yapı

Beştepeler Bölgesi'nin adı; üzerindeki Tınaztepe, Kocatepe, Duatepe, Çimentepe ve Zafertepe Mahalleleri'nden ve bu mahallelere de adını veren yüksek tepeli ve engebeli bir araziye dayanmaktadır (Şekil 5).



Şekil 5. Beştepeler Planlama Bölgesinin Topoğrafik Yapısı

Kenti dıştan çepeçevre kuşatan dağ kütlelerinden biri olan Kadifekale yapısal bakımdan heyelan ve göçme olaylarına duyarlı ve bu nedenle yerleşime de uygun bir bölge değildir (Harita 9).



Harita 9. MTA Verilerine Göre Beştepeler Bölgesinin Yakın Çevresindeki Heyelan Alanları (Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, 2017, s.119)

6.4. JEOLÖJİK VERİLER

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan Konak Tüneli ve Bağlantı Yolunun İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Raporu **15.01.2013** tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı 154 hektarlık A Bölgesi ile yaklaşık 34 hektarlık B Bölgesi olmak üzere ikiye ayrılarak Konak Belediyesince yaptırılan zemin etütleri, 154 hektarlık A Bölgesi ile yaklaşık 34 hektarlık B Bölgesini kapsayan Beştepeler Bölgesine ilişkin İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından A bölgesi **21.12.2017** tarihinde B bölgesi ise **22.12.2018** tarihlerinde onaylanmıştır (Harita 10).

Beştepeler İmar Planı alanına giren jeolojik-jeoteknik etüt raporları ile ilgili bilgiler, özet olarak verilmektedir.

6.4.1. İzmir İli Konak Tüneli Ve Bağlantı Yolunun İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Bu çalışma; İzmir İli, 1/5000 ölçekli L18-A08-C,L18-A-13-B ve 1/1000 ölçekli L18-A-08-C-1-D, L18-A-08-C-3-A, L18-A-08-C-3-C, L18-A-08-C-3-D, L18-A-08-C-4-A, L18-A-08-C-4-B, L18-A-08-C-4-C, L18-A-13-B-2-A nolu halihazır paftaların sınırında kalan “İzmir-Urla-Çeşme Otoyolu,0+000+8+600 (Konak Meydanı-İkiztepe Kavşağı) Ve Doğanlar Kavşağı-Osman Kibar Kavşağı(Bornova)-Halkapınar Kavşağı-Cumhuriyet Meydanı-Konak Meydanı İşi” Kapsamında Bulunan Uzunluğu Yaklaşık 2500M olan Bağlantı Güzergahının” 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt çalışmasıdır. İnceleme alanında tünel ve döner kavşak ile yol düzenlemesi yapılacaktır. Konak Tüneli ve Bağlantı Yolunun İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Raporu 15.01.2013 tarihinde onaylanmıştır.

Sonuç olarak yapılan tüm çalışmalar ve jeoteknik değerlendirmeler neticesinde inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılarak imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanmıştır.

- İnceleme alanı genel olarak sırt düzlüklerinde(%0-10) kalmakta olup yer yer yamaç kısımlarında ve tünel girişi seviyelerinde eğim değeri %70'a kadar çıkmaktadır.
- İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın jeolojisini, Erken Orta-Miyosen yaşlı kireçtaşı-çamur taşı, sil taşı, kumtaşı ve çakıl taşı ağıdalanmasından oluşan Alt tortul Seri, aglomera, andezit ve andezitik tüflerden oluşan Yamanlar Volkanikleri ve Orta Geç Miyosen yaşlı kireçtaşı, killi Kireç taşı, Çamur taşı, Kumtaşı, ve Çakıl taşından oluşan Üst Tortul seri oluşturmaktadır.
- İnceleme Alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. Derece deprem bölgesinde yer almakta olup, “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
- İnceleme alanı mevcut durum itibariyle heyelan, kaya düşmesi, akma gibi kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak inceleme alanında eğim değerinin >%10 olduğu alanlarda ayrılmış malzeme kalınlığı ve kayaların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak derin kazı şevlerinde stabilite sorunları ile karşılaşılabilen göz önünde bulundurulmalıdır.
- İnceleme alanında Yeşildere bulunmakta olup bu derenin mevsimsel yağışlara bağlı olarak taşkın oluşturma riski mevcut olup bu dere ile ilgili planlama öncesi DSİ görüşü alınmalıdır.
- İnceleme alanının Yerleşime Uygunluk değerlendirmesi Önlemleri Alan 2.3 (ÖA-1.3): Özlem Alınabilecek Nitelikte Kompleks hareket Sorunlu Alanlar olacak şekilde tanımlanmıştır.
- İnceleme alanında kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler mevcut olup proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için her türlü kazı ve delme işlemi yapılmadan önce mutlaka istinat, İKSA sistemleri vb. gibi uygun projelendirilmiş dayanma yapıları ile desteklenmelidir. Ayrıca yüzey ve atık sular drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon harf edilerek alttaki sağlam zemine oturtulmalıdır.

- Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için zemin etüt çalışmaları yapılarak temel tipi, temel derinliği ve yapı statğine yönelik veriler zemin etüt çalışmalarında detaylı olarak irdelenmelidir. Bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak projeye esas zemin etüdü istenmelidir.

6.4.2. Beştepeler Bölgesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

A Bölgesine Ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu;

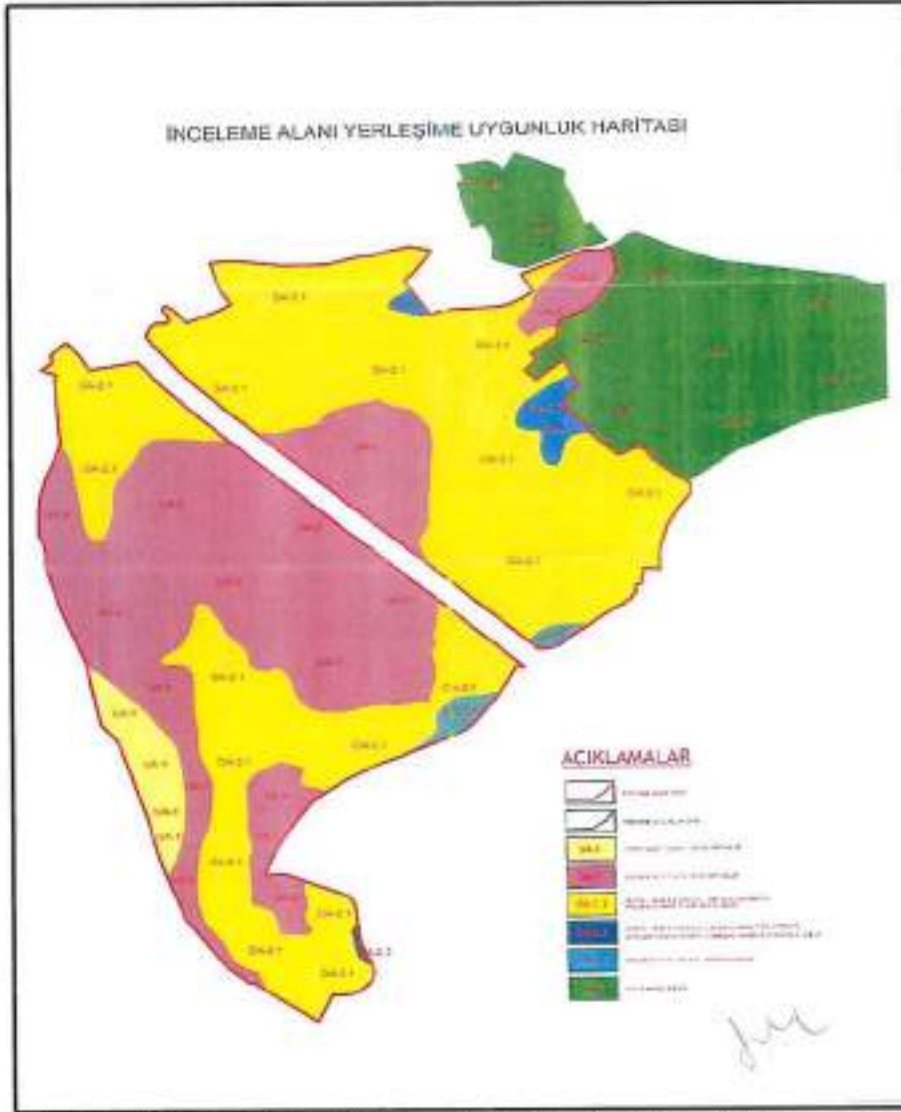
Belediyemizce bölgeye ait jeolojik ve jeoteknik etüt raporları yaptırılmış ve Konak İlçesi, 154 hektarlık A bölgesini kapsayan Beştepeler Bölgesine ilişkin imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporları İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **21.12.2017** tarihinde onaylanmıştır.

A Bölgesine ait inceleme alanı İzmir İli Konak İlçesi Dayıemir, Dolapkuyu, Selçuk, Aziziye, İmariye, Tınaztepe, Duatepe, Kocatepe, Çimentepe, Zafertepe, 1.ve 2. Kadriye, 19 Mayıs, Hasan Özdemir Mahalleleri Sınırları içinde yer alan Jeolojik-Jeoteknik Etüt kapsamında toplam 154 ha alanda yapılan (18 adet) sondaj ve zemin araştırmalarına dayalı olarak imar planı ve yapılaşmaya ilişkin, koşullar ve önlemler belirlenmiş ve yerleşmeye uygunluk ölçütleri değerlendirilmiştir. Bölgenin plan çalışmalarına temel teşkil etmek üzere onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun literatür incelemelerine ve farklı laboratuvar çalışmalara dayanan bulguları da alanın dikkatle değerlendirilmesi gereken özelliklerini ortaya koymaktadır (Harita 11).

Rapor;

- Çalışma alanında eğimin genel olarak %0-10 ve % 10-20 aralığında değişim gösterdiğini, bununla birlikte alanın kuzey ve batı bölümlerinde %20-30 aralığına ulaştığını ve hatta yer yer %30-40 ve %>40 aralığında bir eğimin ortaya çıktığını ve İnceleme Alanı genelinin yumuşak-düşük eğimli, yer yer orta eğimli alanlara girdiğini, (Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, 2017, s.120),
- Çalışma alanının güneyinde yapay dolgu alanlarının belirlendiğini, bu alanda yapılan jeofizik ölçümler ve gözlemler sonucunda dolgunun niteliksiz olduğunu saptandığını, dolgunun sıkıştırılmamış olup serbest halde ve standart dışı olduğunu (Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, 2017, s.28),
- Değişik tektonik özelliklere sahip bölgenin farklı depremsellik özellikleri gösterdiğini, olası depremler açısından belirsizliklerin bulunduğunu, bununla birlikte zaten İzmir'in 1. Derece deprem bölgesinde yer aldığı, İzmir diri fay haritasında Bayraklı merkez olmak üzere 100 km çapındaki bir alanda 13 adet diri fay saptanmış olduğunu (Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, 2017, s.92-102),
- Beştepeler Bölgesinin yerleşime uygunluk değerlendirmesinde ağırlıklı olarak "Uygun Alanlar (UA-2) Kaya Ortamlar" ve "Önlemlenilen Alan (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" özelliklerine sahip olduğunu (Harita 11), UA-2 alanlarının eğimin %0-10 aralığında değiştiği ve ÖA-2.1 alanlarının ise eğimin % 10-30 aralığında değiştiği alanlardan oluştuğunu, her iki alan özelliği için de yapılaşma ve inşaat durumunda ayrı ayrı alınması gereken önlemler olduğunu,

- Önlemleri Alan (ÖA-5.2) Dolgu Alanların, bölgenin Kadifekale'ye yaklaştığı bölgede yer aldığı, bu alanlardaki yapılaşmalarda ayrıntılı zemin etütlerine ihtiyaç bulunduğunu (Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, 2017, s.126),
- Önlemleri alan (ÖA-2.3.) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar'da ise yapılaşmadan kaçınılması gerektiğini (Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, 2017, s.124-125) ayrıntılı açıklamalarla ifade etmektedir.



Harita 11. A Bölgesi Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporundaki Yerleşime Uygunluk Haritası (Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, 2017, s.121)

Aynı raporda yüzey ve yeraltı suları ile ilgili olarak bölgede yapılacak planlama çalışmalarını için İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (İZSU) ve Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün (DSİ) görüşlerine başvurulması gerektiği de belirtilmektedir. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 16.08.2017 tarihli görüş yazısı bu bağlamda ele alındığında; planlama alanı içerisinde akar durumda olsun olmasın Belediye ve Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından tüm dere yatakları ile ilgili tespit ve ıslah çalışmalarının yapılması gerektiğine dikkat çekilmektedir.

Ayrıca yolların ve yapıların dere yataklarına olan yaklaşma mesafelerinin dikkate alınması gerektiği üzerinde durulmaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 11.09.2017 tarihli yazısında da Beştepeler Planlama Alanın doğu sınırından Meles Deresinin geçmekte olduğu, dere hattının kesit ve derinliğinin mutlak surette korunması gerektiği, diğer yandan derenin akışını engelleyici herhangi bir müdahale, atık ya da erozyon oluşması durumunda da gereken önlemlerin alınması gerektiği, ayrıca veri olarak Belediyeye sunulmuş olan yağmur suyu hatlarının da planlama çalışmalarında ve ulaşım kararlarında dikkate alınması gerektiği ifade edilmiştir.

B Bölgesine Ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu;

Belediyemizce Bölgeye ait Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları yaptırılmış ve Konak İlçesi, yaklaşık 34 hektarlık B Bölgesini kapsayan Beştepeler Bölgesine ilişkin imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporları İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 22.12.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Konak Belediyesi tarafından hazırlatılan bu çalışmanın amacı "İzmir ili 2. Kadriye ve Zafertepe Mahallelerinin güneyinde yer alan 1/5000 ölçekli L18-A-08-C ve L18-a-13-b nolu 2 adet hali hazır harita pafta, 1/1000 ölçekli L18-A-08-C-3-C, L18-A-08-C-3-D, L18-A-08-C-4-C, L18-A-13-B-1-B, L18-A-13-B-2-A, Nolu 5 adet hali hazır harita paftalarında sınırları işaretlenmiş yaklaşık 34 hektarlık alanın 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu yapılarak imar planı ve yapılaşma koşullarını etkileyecek olumsuzluklar varsa tespit edilerek bunların ortadan kaldırılması için gerekli Jeolojik/Jeoteknik önlemlerin belirlenmesi ve yerleşime uygunluk kriterlerinin değerlendirilmesidir.

- İnceleme alanında 18.09.2017-02.11.2017 tarihleri arasında 14 lokasyonda toplam 312,00m sondaj çalışması yapılmıştır.
- İnceleme alanından alınan SPT ve KAROT numuneleri üzerinde laboratuvar deneyleri yapılmış olup örnek derinlikleri, analiz sonuçları incelenmiştir.
- İnceleme alanında eğim ağırlıklı olarak %0-10, %10-20, %20-30 aralığında olup, yer yer %30-40 aralığındadır. İnceleme Alanı geneli yumuşak-düşük eğimli, yer yer orta eğimli alanlara girmektedir.
- İnceleme alanında, belirlenen formasyonlar; çalışma alanı başlıca, Neojen yaşlı Tortul Seri, Neojen yaşlı Yamanlar Volkanitleri ve Kruvaterner yaşlı Yamaç Molozu formasyonları belirlenmiştir.

imarlı ve gerekse de göçlerle ve kaçak biçimde olsun, bölgenin gelişim sürecini etkileyen yapılaşmaların tarihçesinin oldukça uzun bir geçmişe dayanıyor olduğu ise açıktır. Bölgede yaşayanlarla ve muhtarlarla yapılan görüşmelerde de Kadifekale heyelan bölgesinin yıkımı ile birlikte yani 2006 yılından sonra pek çok ailenin Uzundere konutlarına taşınmayarak Beştepeler Bölgesine gelmiş oldukları belirtilmektedir. Anlatımlar böyle bir göç akışının, varış noktası olarak seçilmiş mahallelerde uzun yıllardır yaşayan bazı ailelerin de yer değiştirmesine neden olduğu yönündedir. Bölgeden ayrılan ailelerin temel gerekçelerinin Kadifekale'den gelenlerin bölgeye taşıdıkları midye üretim faaliyeti olduğu görüşmelerde ifade edilmiştir.

Beştepeler Bölgesinin 2013 yılı nüfusu 52.369 kişi, 2019 yılı nüfusu ise 49.967 kişidir. 2019 sonrası nüfusun azalmasında, hane halkının küçülmesi ve kent içi hareketlilik gibi sosyal etmenlerin de etkisi söz konusudur. Ekonomik sebeplerin ve iş bulma gereksiniminin temel göç nedeni olması pek çok araştırmanın ortak bulgusudur. Araştırma bulguları Beştepeler Bölgesine gelen ailelerin temel göç nedeninin de ekonomik sebeplere ve iş bulma gereksinimine temellendiğini göstermiştir.

Tablo 3. Beştepeler Planlama Bölgesi (2013 -2019 Dönemi) Nüfus Gelişimi

| KONAK İLÇESİ YILLARA GÖRE MAHALLE NÜFUSLARI (2013-2019) | | | | | | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|------------------|
| MAHALLE ADI | YIL | | | | | | | NÜFUS DEĞİŞİMİ | YÜZDELİK DEĞİŞİM |
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | | |
| 1.Kadriye Mah. | 7724 | 7661 | 7655 | 7620 | 7600 | 7404 | 7418 | -306 | -4,14 |
| 19 Mayıs Mah. | 3492 | 3377 | 3202 | 3179 | 3069 | 3034 | 3001 | -491 | -13,12 |
| 2.Kadriye Mah. | 7262 | 7115 | 7024 | 7052 | 7006 | 6772 | 6741 | -521 | -6,75 |
| Aziziye Mah. | 4702 | 4530 | 4386 | 4424 | 4272 | 4189 | 4057 | -645 | -10,91 |
| Çimentepe Mah. | 3200 | 3178 | 3191 | 3131 | 3100 | 3106 | 3123 | -77 | -2,94 |
| Dayemir Mah. | 848 | 851 | 813 | 775 | 753 | 749 | 729 | -119 | -11,67 |
| Dolaplıkuyu Mah. | 1118 | 1060 | 1035 | 1018 | 977 | 953 | 982 | -136 | -14,76 |
| Duatepe Mah. | 2724 | 2691 | 2641 | 2636 | 2579 | 2591 | 2527 | -197 | -4,88 |
| Hasan Özdemir Mah. | 3482 | 3447 | 3402 | 3281 | 3218 | 3102 | 3035 | -447 | -10,91 |
| İmariye Mah. | 246 | 163 | 121 | 101 | 90 | 82 | 76 | -170 | -66,67 |
| Kocatepe Mah. | 1987 | 1964 | 1934 | 1996 | 2000 | 2047 | 2019 | 32 | 3,02 |
| Selçuk Mah. | 3655 | 3501 | 3413 | 3350 | 3241 | 3179 | 3086 | -569 | -13,02 |
| Tınaztepe Mah. | 1924 | 1946 | 1927 | 1915 | 1926 | 1861 | 1866 | -58 | -3,27 |
| Zafertepe Mah. | 10005 | 10048 | 10252 | 10484 | 10726 | 10921 | 11307 | 1302 | 9,16 |
| TOPLAM NÜFUS | 52369 | 51532 | 50996 | 50962 | 50557 | 49990 | 49967 | -2402 | -4,54 |

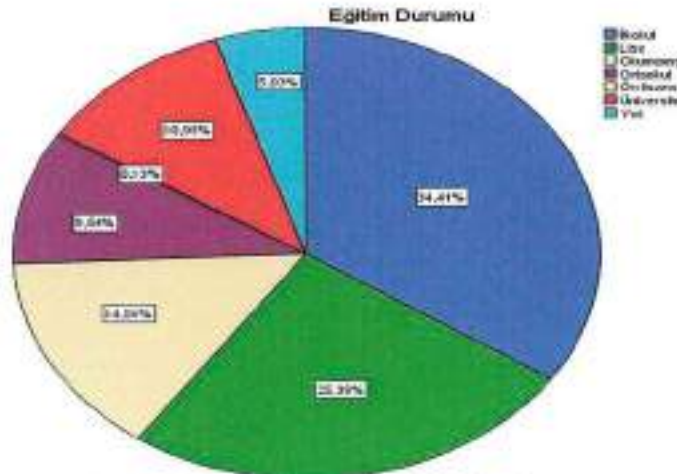
Kaynak: TÜİK Aralık 2013-2019 yılı ADNKS verileri

Tablo 4. Beştepeler Planlama Bölgesi Hane Halkı Büyüklüğü

| BEŞTEPELER PLANLAMA BÖLGESİ TÜİK, 31 ARALIK 2019 TARİHLİ ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ SONUÇLARI | | | | |
|--|---------------|---------------------------|----------------------|---------------|
| MAH. NO | MAHALLE ADI | HANEHALKI SAYISI (MESKEN) | HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ | NÜFUS (kişi) |
| 1 | 1.KADRIYE | 2.091 | 3,55 | 7.418 |
| 2 | 19 MAYIS | 891 | 3,37 | 3.001 |
| 3 | 2.KADRIYE | 2.097 | 3,21 | 6.741 |
| 4 | AZİZİYE | 1.159 | 3,50 | 4.057 |
| 5 | ÇİMENTEPE | 971 | 3,22 | 3.123 |
| 6 | DAYIEMİR | 227 | 3,21 | 729 |
| 7 | DOLAPLIKUYU | 281 | 3,49 | 982 |
| 8 | DUATEPE | 752 | 3,36 | 2.527 |
| 9 | HASAN ÖZDEMİR | 813 | 3,73 | 3.035 |
| 10 | KOCATEPE | 694 | 2,91 | 2.019 |
| 11 | SELÇUK | 966 | 3,19 | 3.086 |
| 12 | TINAZTEPE | 638 | 2,92 | 1.866 |
| 13 | ZAFERTEPE | 3.956 | 2,86 | 11.307 |
| 14 | İMARİYE | 0 | 0 | 76 |
| TOPLAM | | 15.536 | 3,2162 | 49.967 |

Beştepeler'de 15.536 hane halkı tespit edilmiştir. (TÜİK, ADNKS,2019) Konut başına 2,03 kişi düşmektedir. Ortalama hane halkı büyüklüğü 3,21 kişidir.

Yapılan araştırma bölgede genel olarak eğitim düzeyinin düşük olduğunu ortaya koymuştur. Hane halklarında yaşayan bireylerin %15'i hiç okula gitmemiş olup, okuma-yazma bilmezken, %34'ü ilkokul, %10'u ortaokul ve %25'i lise, %11'i üniversite mezunudur (Grafik1.)



Grafik 1. Beştepeler Bölgesi Eğitim Durumu

7.1. NÜFUS YOĞUNLUĞU

Beştepeler Planlama Bölgesi, 2019 yılı TÜİK verilerine göre mahalle sınırları toplamı 244,73 hektar alana sahip olup ağırlıklı olarak konut yerleşim alanlarından oluşmaktadır. Nüfus homojen bir dağılım göstererek, yoğunluk yönüyle mahalleler arasında çok az farklılık göstermektedir. Beştepeler Planlama Bölgesi'nin mahallelere göre brüt nüfus yoğunluğu aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 5).

Tablo 5. Beştepeler Bölgesi Mahallelere Göre Nüfus Yoğunluğu

| MAHALLELERE GÖRE YOĞUNLUK HESABI (TÜİK, Aralık, 2019) | | | | |
|---|---------------|------------------------|---------------|-----------------------|
| MAHALLE ADI | NÜFUS | ALAN (m ²) | ALAN (ha) | YOĞUNLUK (brüt ki/ha) |
| 1.Kadriye Mah. | 7.418 | 222.291.25 | 22,23 | 333,69 |
| 19 Mayıs Mah. | 3.001 | 188.166.58 | 18,82 | 159,45 |
| 2.Kadriye Mah. | 6.741 | 737.203.08 | 73,72 | 91,44 |
| Aziziye Mah. | 4.057 | 124.301.90 | 12,43 | 326,38 |
| Çimentepe Mah. | 3.123 | 111.642.08 | 11,16 | 279,83 |
| Dayıemir Mah. | 729 | 18.524.34 | 1,85 | 394,05 |
| Dolaplıkuyu Mah. | 982 | 29.128.85 | 2,91 | 337,45 |
| Duatepe Mah. | 2.527 | 78.842.32 | 7,88 | 320,68 |
| Hasan Özdemir Mah. | 3.035 | 97.521.97 | 9,75 | 311,28 |
| İmariye Mah. | 76 | 245.065.22 | 24,51 | 3,10 |
| Kocatepe Mah. | 2.019 | 59.025.19 | 5,90 | 342,20 |
| Selçuk Mah. | 3.086 | 135.630.75 | 13,56 | 227,58 |
| Tınaztepe Mah. | 1.866 | 58.649.95 | 5,86 | 318,43 |
| Zafertepe Mah. | 11.307 | 341.283.20 | 34,13 | 331,29 |
| ORTALAMA YOĞUNLUK | 49.967 | 2.447.276.67 | 244,73 | 204,17 |

Mahallelere göre brüt nüfus yoğunlukları tablosu incelendiğinde, Dayıemir (394,05 kişi/ha) ve Kocatepe (342,20 kişi/ha) Mahallelerinde brüt yoğunluk en yüksek, İmariye (3 kişi/ha) ve 2.Kadriye (91 kişi/ha) Mahallelerinde en düşük değerdedir. İmariye Mahallesinin brüt yoğunluğun düşük olmasının sebebi yaşayan nüfus içermeyen şehitlik olan bölümünün çalışma alanı içerisinde kalmasıdır. Beştepeler Planlama Bölgesi'nin diğer 10 mahallesinde brüt yoğunluk 161-337 kişi/ha aralığında değişmektedir. Ortalama brüt nüfus yoğunluğu 204,17 kişi/ha dır.

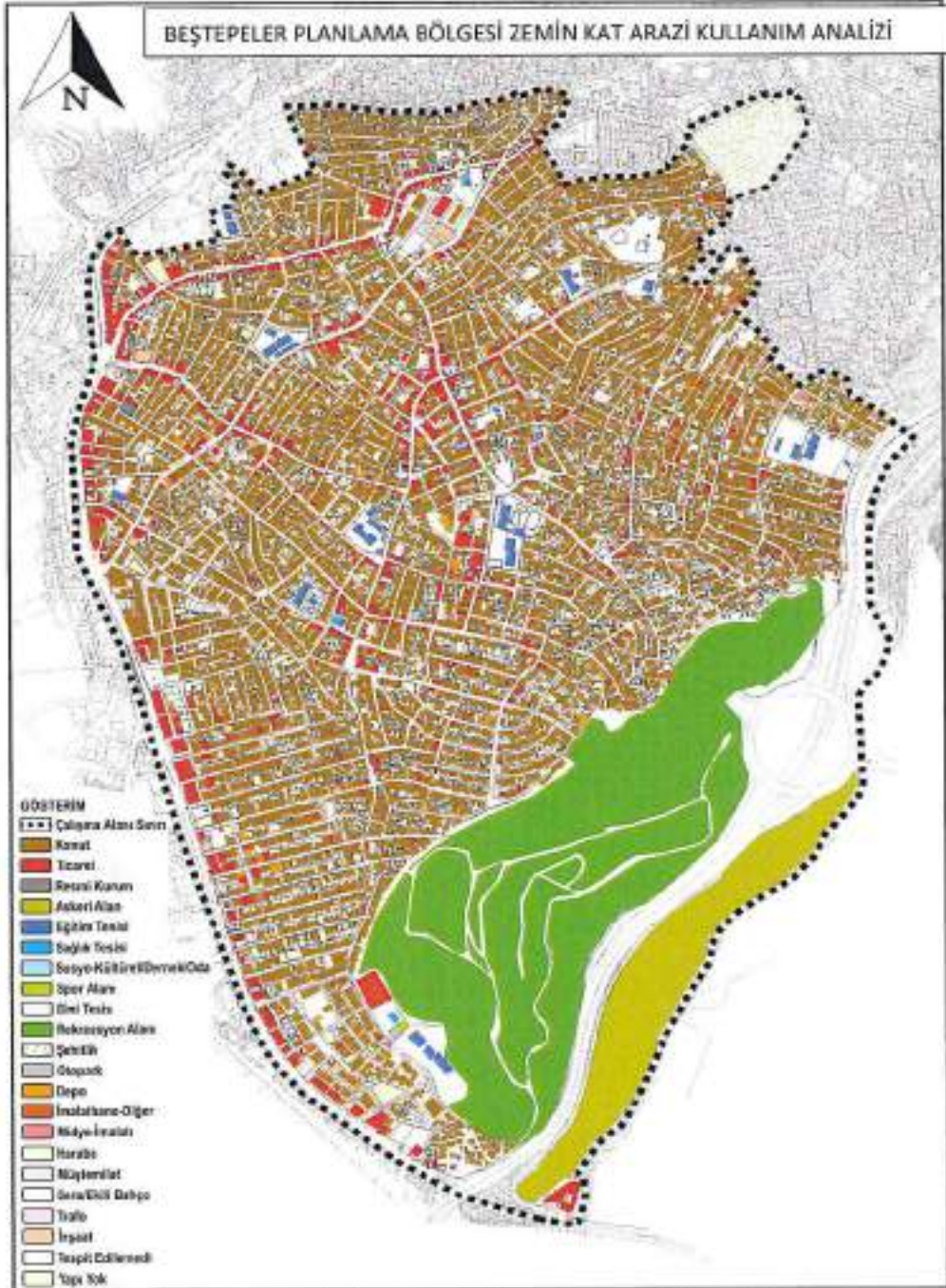
8. GENEL ARAZİ KULLANIM KARARLARI

8.1. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI

Beştepeler Bölgesinin genel arazi kullanım biçimi konuttur. Ayrıca konut alanlarına hizmet vermeye yönelik, ticari kullanımlar, sosyal altyapı alanları ve resmi kurumlar da bölgede yer almaktadır (Harita 13).

Bölgenin büyük bir bölümünün apartman olmayan az katlı konut yapılarından oluşması nedeniyle, arazi kullanım çalışması ilk üç kat için gerçekleştirilmiştir. Tespitler ticaret kullanımlarının ağırlıklı zemin katta olduğunu, bununla birlikte yer yer birinci kata da çıkmış olduğunu ve az sayıda noktada da ikinci katta yer aldığını göstermiştir. Bölgeye servis veren en

önemli bağlantı aksı olan Eşrefpaşa Caddesi aynı zamanda ticaret kullanımının üzerinde yoğun olarak geliştiği bir bölgedir. Yüksek katlı yapılaşmalar ve ticaret kullanımı da bu aks üzerinde yoğunlaşmaktadır. Cadde dışında bölge içerisindeki ana akslar boyunca da yerleşik halkın gereksinmelerini karşılamaya yönelik ticari kullanımların ve hizmet birimlerinin gelişim göstermiş olduğu, bazı noktalarda depolama alanları, iş yerleri, atölyeler ve imalathanelerin ortaya çıkmış olduğu izlenmektedir.

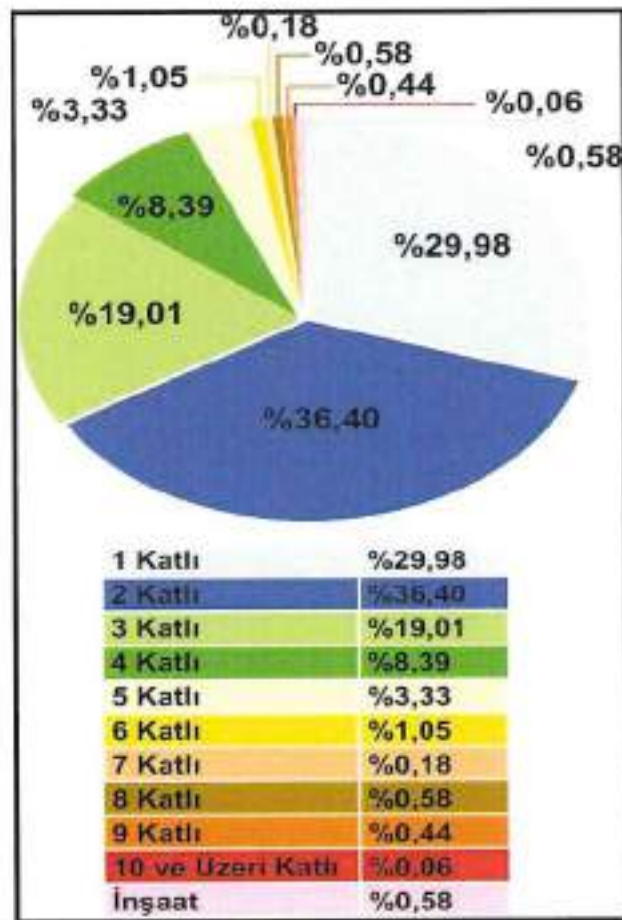


Harita 13. Beştepe Planlama Bölgesi Zemin Kat Arazi Kullanımı

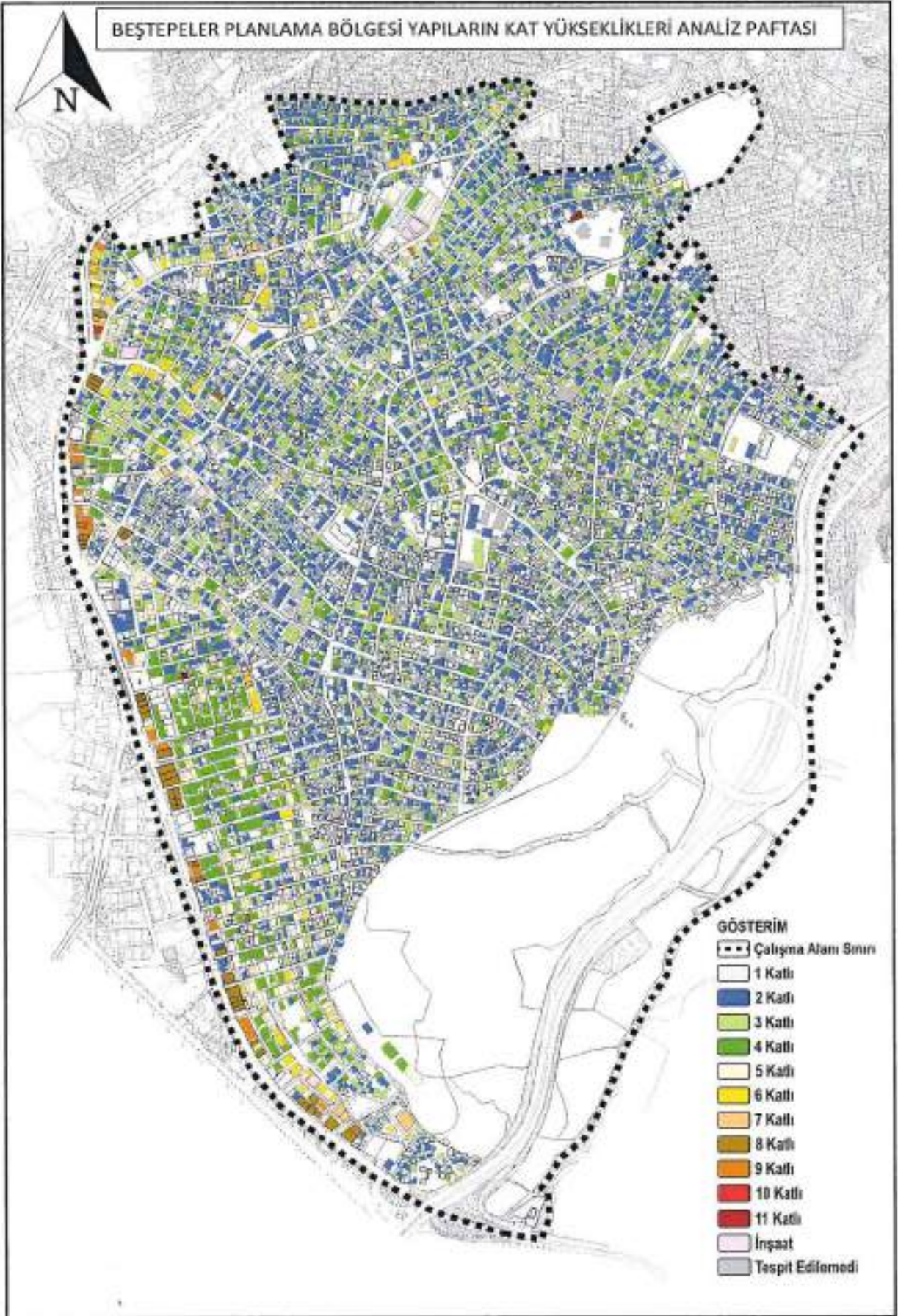
8.2. YAPILAŞMA

8.2.1. Kat Adedi ve Yapı Yüksekliği

Beştepeler Planlama Bölgesi'nde kat adetleri 1 ve 8 kat arasında değişmektedir. Beştepeler Bölgesindeki yapısal çeşitlilik üçüncü boyutta da bölgede kolayca algılanabilen bir hareketliliğin ortaya çıkmasına yol açmıştır. Bölgede bir ve iki katlı yapıların ağırlıkta olduğu, bir katlı yapıların yaklaşık %30 ve iki katlı yapıların da % 36'lık bir ağırlığının bulunduğu gözlenmektedir. Aynı zamanda göçle gelişen mahallelerde birbiri ile iç içe geçmiş, üç ve dört katlı çoğu üst üste eklenmiş kütlelerden oluşmuş yapılar hareketli bir doku açığa çıkarmaktadır. Bölgenin batısında Eşrefpaşa Caddesi üzerinde ve ana caddeye yaklaşan alanlarda kat yüksekliklerinin daha fazla olduğu tespit edilmiştir(Harita 14). Kat yükseklikleri açısından Zafertepe Mahallesi de apartmanların yoğunluğu ile öne çıkmaktadır. Eşrefpaşa Caddesi üzerinde yer yer yüksekliği on katı aşan yapılar mevcuttur. Ayrıca bölge genelinde de dört ve beş katlı apartman yapılarına da sıklıkla rastlanmaktadır.



Grafik 2. Beştepeler Bölgesindeki Yapıların Kat Yükseklikleri Oransal Analizi

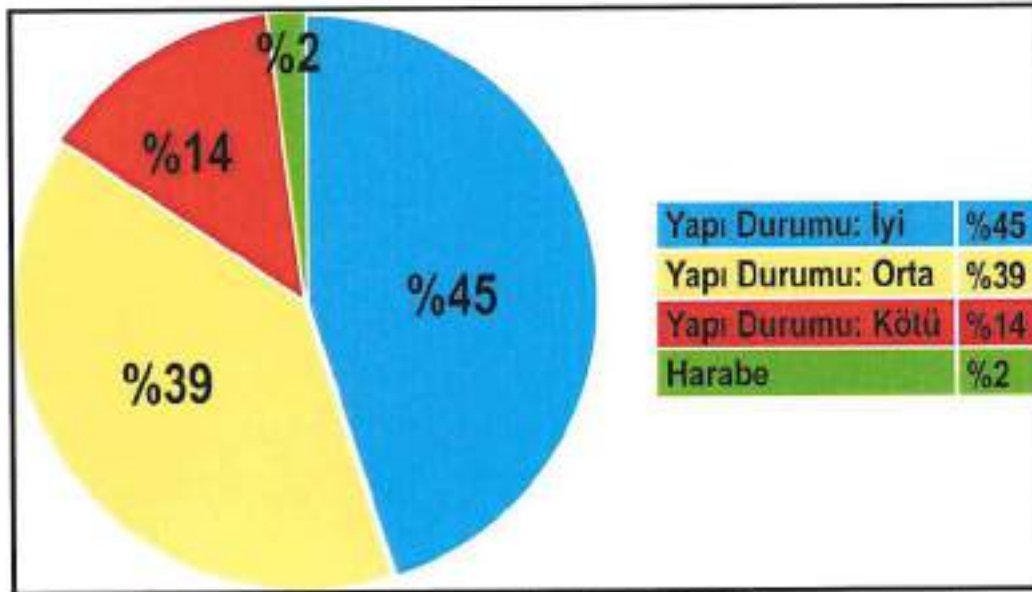


Harita 14. Beştepeler Planlama Bölgesindeki Yapıların Kat Yükseklikleri

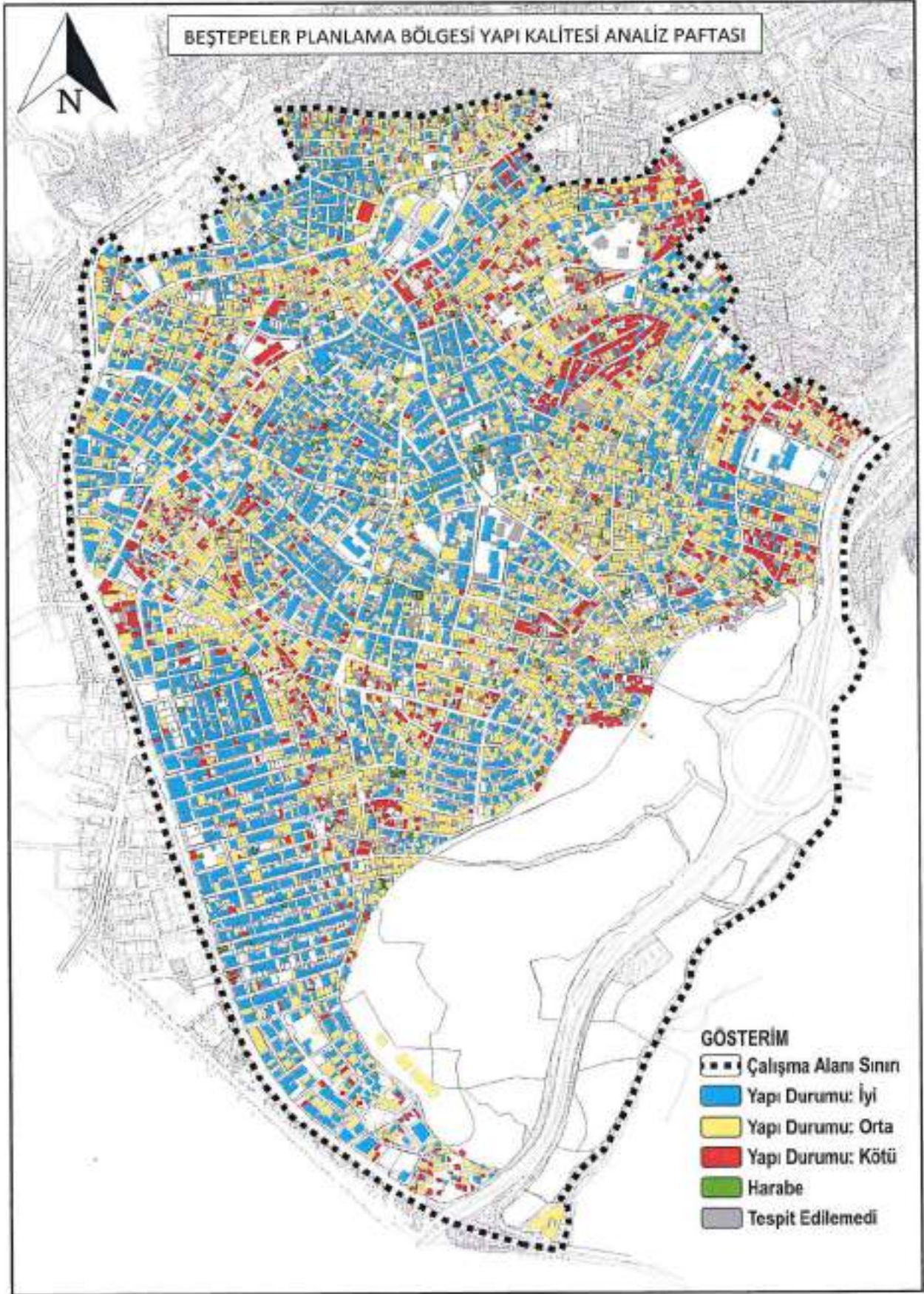
8.2.2. Yapı Kalitesi

Alandaki yeni inşaatlarla herhangi bir müdahaleye ihtiyacı bulunmayan yapılar “iyi” kategorisini oluşturmaktadır. Alandaki yapıların %45’inin bu tip yapılardan oluştuğu saptanmıştır. Bu yapıların ağırlıklı bölgenin batısında Eşrefpaşa Caddesi üzerinde ve özellikle de güney batısında yer alan Zafertepe Mahallesi’nde bulunduğu tespit edilmiştir. Kaçak olarak gelişmiş yapılarda yaşayan toplulukların yetersiz ekonomik olanaklar nedeniyle binalarının dış cephesine müdahale edemedikleri durumlarda çevreyi görsel olarak olumsuz etkileyen yapıların ortaya çıktığı izlenmiştir. Bu tip yapıların %39’luk bir orana karşılık geldiği ve kaçak yapılaşmanın yoğun olduğu mahallelerde yaygın olarak yer aldığı tespit edilmiştir. Dış cephe ile ilgili sorunları bulunan ve müdahale gerektiren yapılar orta kalitedeki yapı grubunu oluşturmuştur. Bu durum genel olarak kalitesiz malzemeyle ve özensiz bir biçimde ortaya çıkmış kaçak yapılaşmanın doğal bir sonucudur. Bununla birlikte bölgede pek çok mahallede kaçak olarak inşa edilmiş ancak son derece temiz ve bakımlı olan yapıların bulunduğu da görülmüştür. Örneğin Çimentepe Mahallesi’nin büyük bir bölümünde bakımlı binalar yer almaktadır (Harita 15). Strüktürel sorunları bulunan yapılar ise kötü kategorisini oluşturmuştur. Strüktürel problemlerin tespitinin genel olarak bir mühendislik çalışmayı gerekli kıldığı bilinmektedir. Bu çalışmada ele alınan biçimi ile strüktürel sorunlar ise daha çok görsel olarak açıkça izlenebilen durumlar üzerinden ele alınmıştır. Bu doğrultuda eğer bir yapıyı taşıyıcı sistemi ya da duvarları itibarıyla niteliksiz ve riskli kılan koşullar mekânda açık biçimde ifade bulmuşsa bu kategoride değerlendirilmiştir. Bu sebeple bölgede teknik bir inceleme yapılması durumunda strüktürel açıdan risk oluşturabilecek yapıların sayıca artması ihtimali de göz önüne alınmalıdır.

Alan çalışmalarında yapılan tespit ve değerlendirmelere göre, binalar fiziksel özellikleri ve yapı kaliteleri yönünden üç gruba ayrılmış olup, binaların yapı niteliğine göre dağılımları aşağıdaki tabloda verilmektedir.



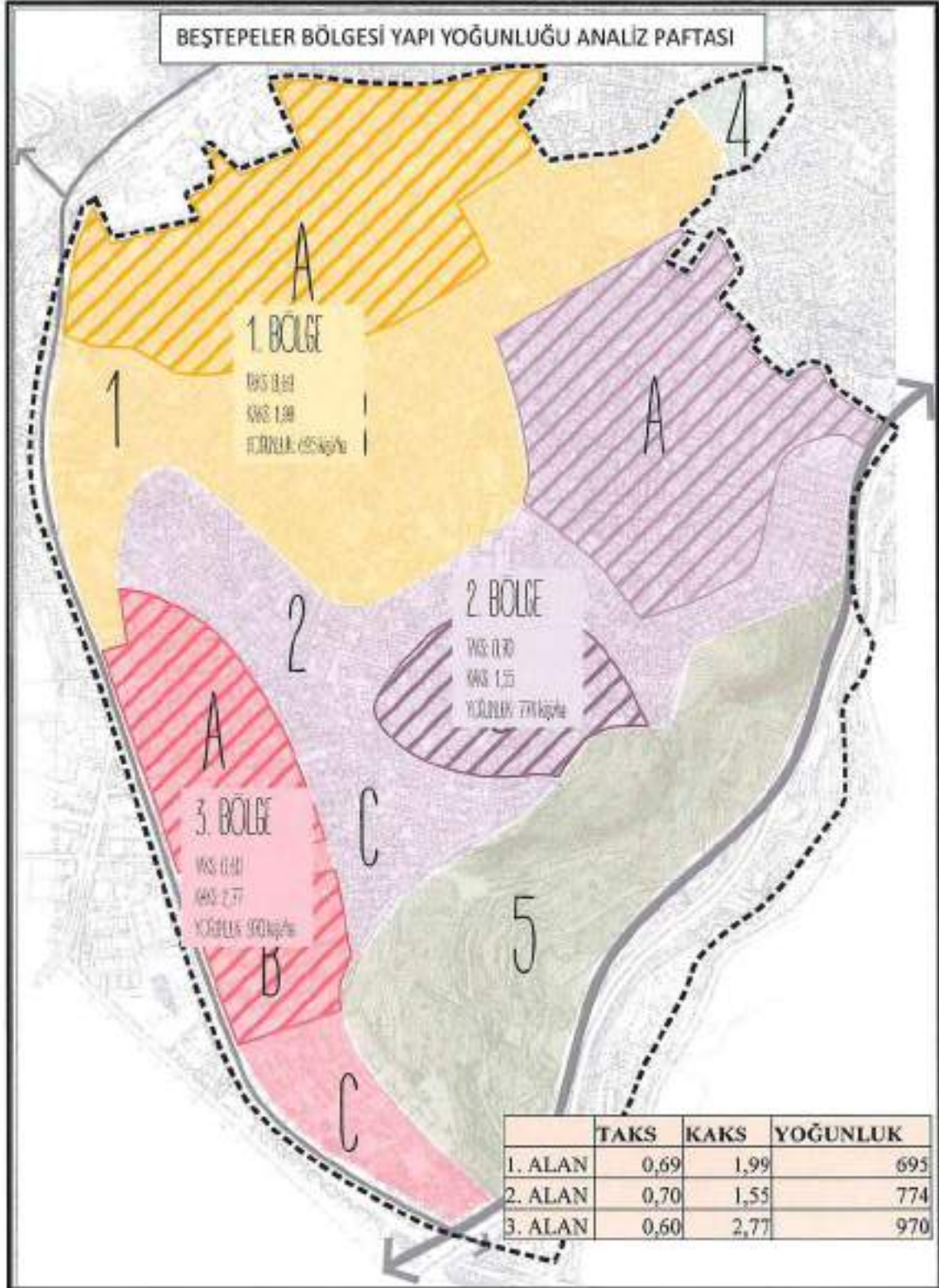
Grafik 3. Yapı Kalitesi Oransal Analizi



Harita 15. Beştepe Planlama Bölgesi Yapı Kalitesi Analizi

8.2.3. Yapı Yoğunluğu

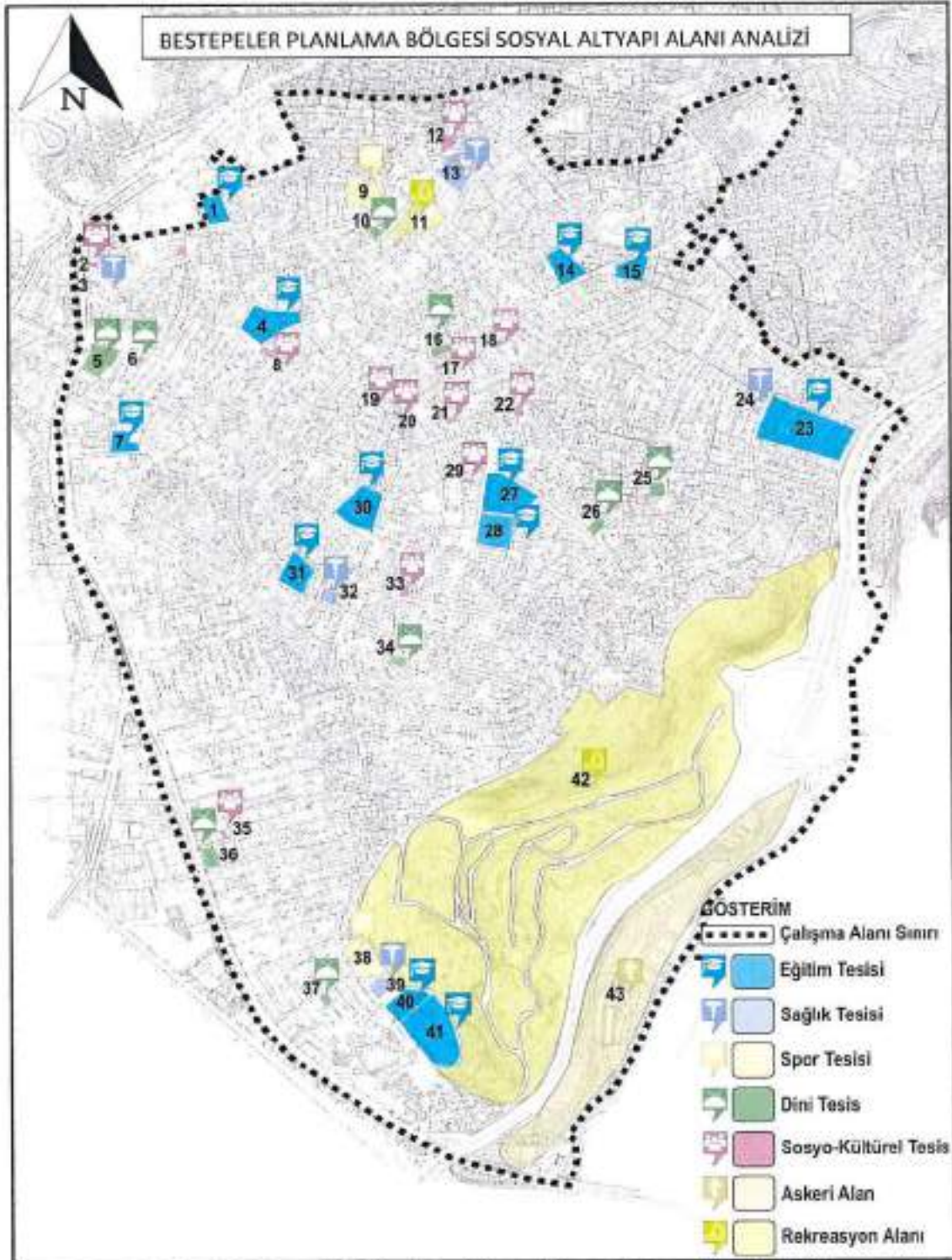
Beştepeler Bölgesinde hâlihazırdaki yapılaşmaya göre ortalama taban alanı (TAKS) 0,60, yapı yoğunluğu (KAKS/EMSAL) 2,05, ortalama kat yüksekliği 3,41'dir.



Harita 16. Beştepeler Planlama Bölgesi Yapı Yoğunluğu Analizi

8.3.2. Sosyal Altyapı

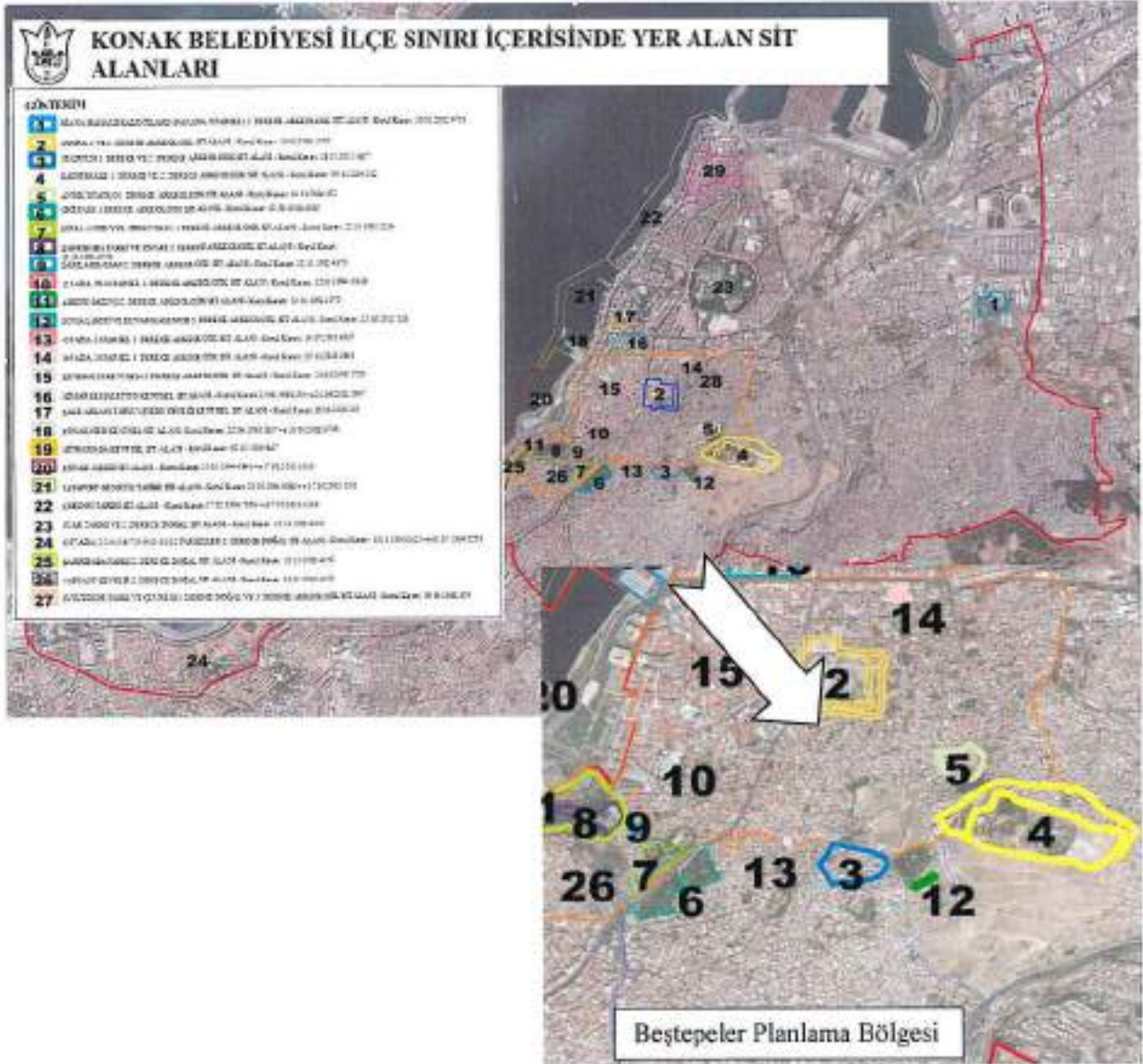
Beştepeler Planlama Bölgesi içerisinde 12 eğitim tesisi, 4 sağlık tesisi, 2 spor tesisi, 9 dini tesis, 12 sosyo-kültürel tesis, 1 askeri alan bulunmaktadır. Sosyal altyapı alanlarının bölge içerisindeki dağılımı harita üzerinde gösterilmektedir (Harita 18).



Harita 18. Beştepeler Planlama Bölgesi Sosyal Altyapı Alanı Analizi

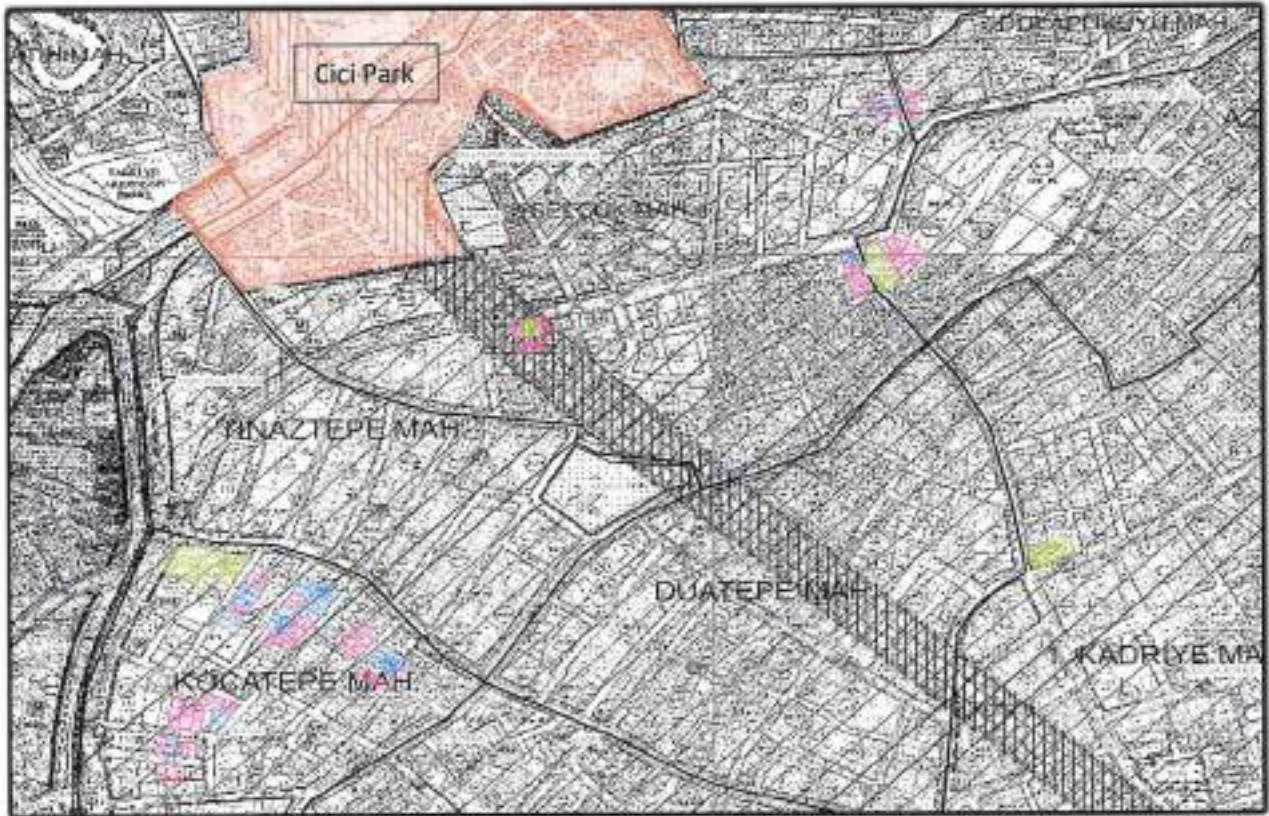
9. SİT ALANLARI VE TESCİL DURUMU

Antik dönemden günümüze Kadifekale yamaçlarının yerleşim alanı olarak tercih edilmiş olması nedeniyle Beştepeler Planlama Bölgesini, tarihsel ve arkeolojik bir katmanlaşma alanı olarak tarif etmek mümkündür. Bölgenin kentin tarihi gelişimi içinde taşıdığı önemi bugünkü fiziksel yapılanma içindeki özel nitelikler açıkça ortaya koymaktadır. Tarihsel değerlerin etki alanında kalan bu bölge, Kadifekale ve Kemeraltı bölgesine hizmet eden Rakım Elkutlu Caddesi boyunca uzanan koridoru nitelendirmektedir. Kuzeyinde I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olan Cici Park ve Kentsel ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olan Kemeraltı ile alanın doğusunda yer alan 1. ve 2. Derece Arkeolojik Sit Alanı olan Antik Stadyum bulunmaktadır (Harita 19).

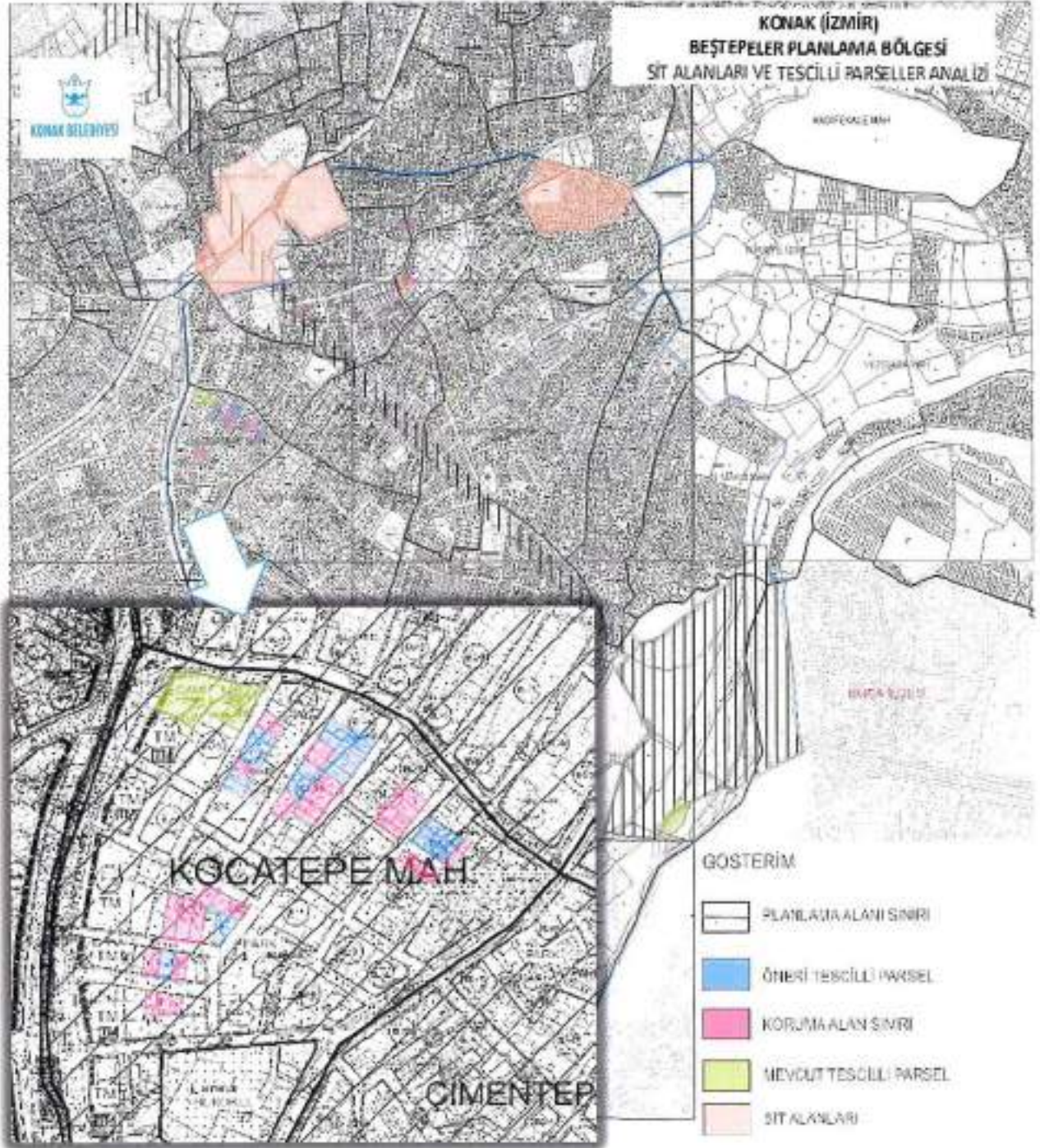


Harita 19: Konak Belediyesi İlçe Sınırları İçinde Yer Alan Sit Alanları Analizi

Bölgenin kuzeyinde ve tarihi kent merkezine yaklaşan alanlarda çok sayıda sivil mimari örneği yapılar yer almaktadır. İmar planı çalışmaları sürecinde, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca yapılan tespit tescil çalışmaları sonucunda İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.08.2019 tarihli ve 9568 sayılı kararı ile Beştepeler Bölgesinde 23 parselde yer alan taşınmazın “2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı” olarak tescil edilmesine karar verilmiş ve tescilli parsellerin koruma alanları belirlenmiştir. Kurulun bahse konu kararı ile tescillenen Selçuk Mahallesi, 101 ada, 143 parselde taşınmazın tescil kaydının Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.03.2020 tarih ve 1456 sayılı kararı ile kaldırılmasına karar verildiğinden tescilli parsel sayısı 22 olarak son şeklini almıştır (Harita 20-21). Bu kapsamda Beştepeler Bölgesinde mevcutta yer alan 7 adet tescilli parsel ile yeni tescil edilen 22 adet parsel olmak üzere toplamda 29 adet tescilli parselin ağırlıklı Kocatepe Mahallesi ile kuzeybatı yönünde bulunduğu izlenebilmektedir.



Harita 20. Beştepeler Planlama Bölgesi Tescilli Parseller Analizi



Harita 21. Beştepe Planlama Bölgesi Sit Alanları ve Tescilli Parseller Analizi

10. RUHSAT DURUMU

10.1. YAPI RUHSAT DURUMU VE 6306 SAYILI YASA KAPSAMINDAKİ RİSKLİ YAPILAR

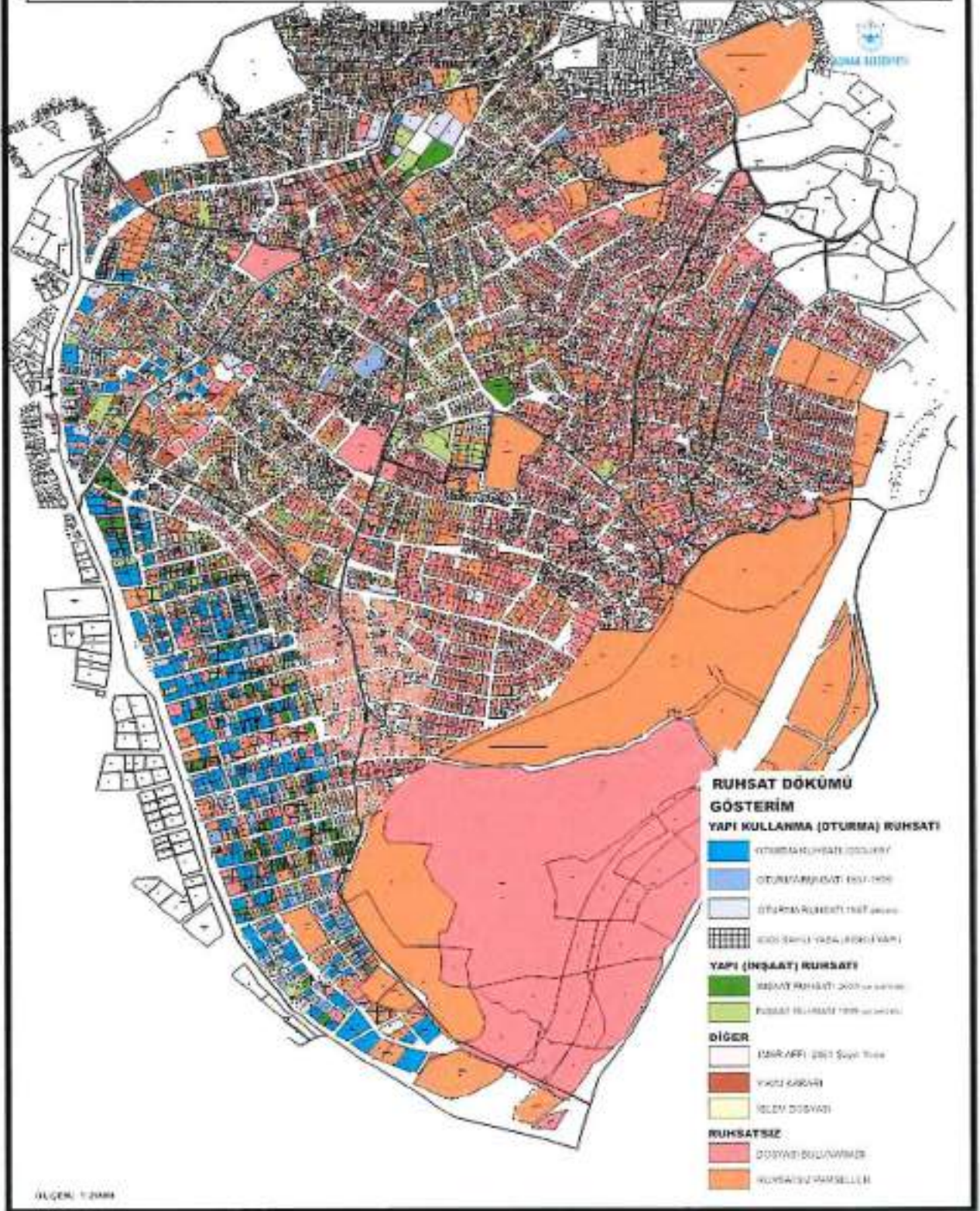
Planlama Alanı içerisindeki 8198 parsel ile ilgili ruhsat dökümleri yapılmıştır. Yapı kullanma (oturma ruhsatı), yapı (inşaat) ruhsatı ve 6306 sayılı yasa kapsamındaki ilan edilen riskli yapıların tespiti bulunmaktadır.

Beştepeler Planlama Bölgesi'nde 502 ada 8.198 parselden 1.264'ünün (% 14,8) yapı ruhsatı, 990'ının (%11,6) yapı kullanma izni, 246'sının (%2,88) 6306 sayılı yasa kapsamında başvurusu, 243'ünün (%2,85) İmar Affi başvurusu bulunmaktadır. Planlama alanında 5.771 parsel de (%67,7) ise yapı ruhsatı ya da yapı kullanma izni bulunmamaktadır.

Beştepeler Bölgesindeki mahallelerin ağırlıkla kaçak yapılaşmalar yoluyla gelişmiş olmaları bölgedeki mülkiyet özelliklerini kent genelinden ayırtmaktadır. Bölgede ruhsatsız yapılar ve kaydı olmayan kaçak yapılar çoğunluktadır. Genel anlamda işgal halindeki parsellerin bazılarının af kapsamına alındıkları ve ıslah planlarına konu edildikleri görülmektedir (Harita 22).

Beştepeler Bölgesi mülkiyet açısından incelendiğinde, bölgede tapu sahipliği oranının alanın güney batı kesiminde bulunan Zafertepe Mahallesi yüksek olduğu, bu bölgenin çalışma alanının bütününden farklı bir yapılaşma özelliği gösterdiği, daha düzenli yapı adalarının ve parsellerin bulunduğu, bu doğrultuda apartman tipi yapılaşmaların ve parsel ölçüündeki yenileme uygulamalarının da ağırlıkla bu bölgede yer aldığı görülmektedir. Mülkiyet deseni açısından en sorunlu yerlerin ise, 1. ve 2. Kadriye ve Hasan Özdemir Mahalleleri olduğu görülmektedir. Bu mahallelerde ruhsatsız yapı oranı oldukça fazladır.

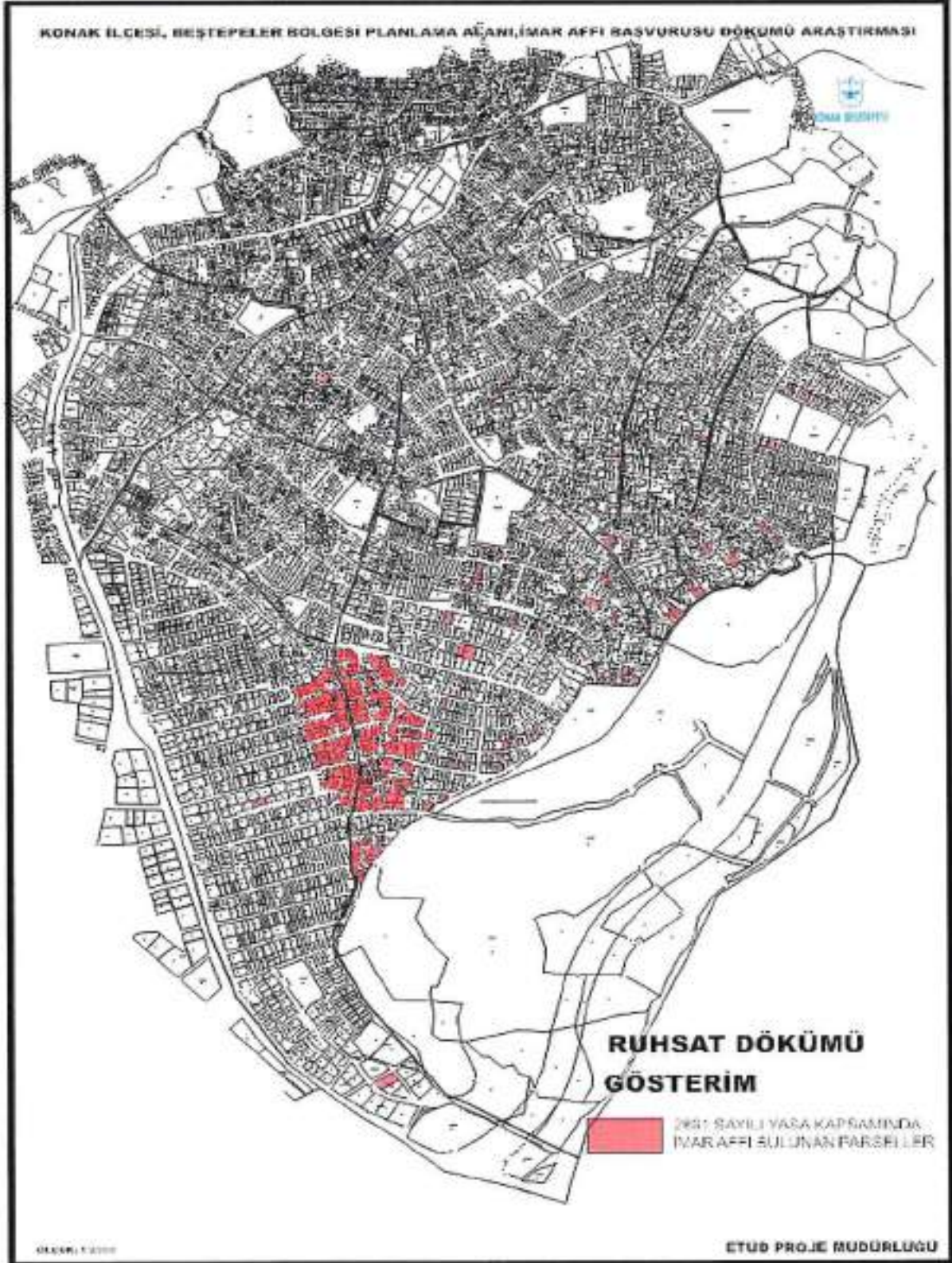
KONAK İLÇESİ BEŞTEPELER PLANLAMA ALANI RUHSAT DÖKÜMÜ ARAŞTIRMASI



Harita 22. Beştepe Planlama Bölgesi Ruhsat Durumu Analizi

10.2. 2861 SAYILI YASA KAPSAMINDA İMAR AFFI DURUMU

Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 28.04.2020 tarih ve 17641 sayılı yazısında belirtilen Beştepeler Planlama Bölgesi'nde, 247 parsel imar affından yararlanmışır. İmar affından yararlanan parseller listesi verilerine göre oluşturulan harita aşağıdaki gibidir (Harita 23).

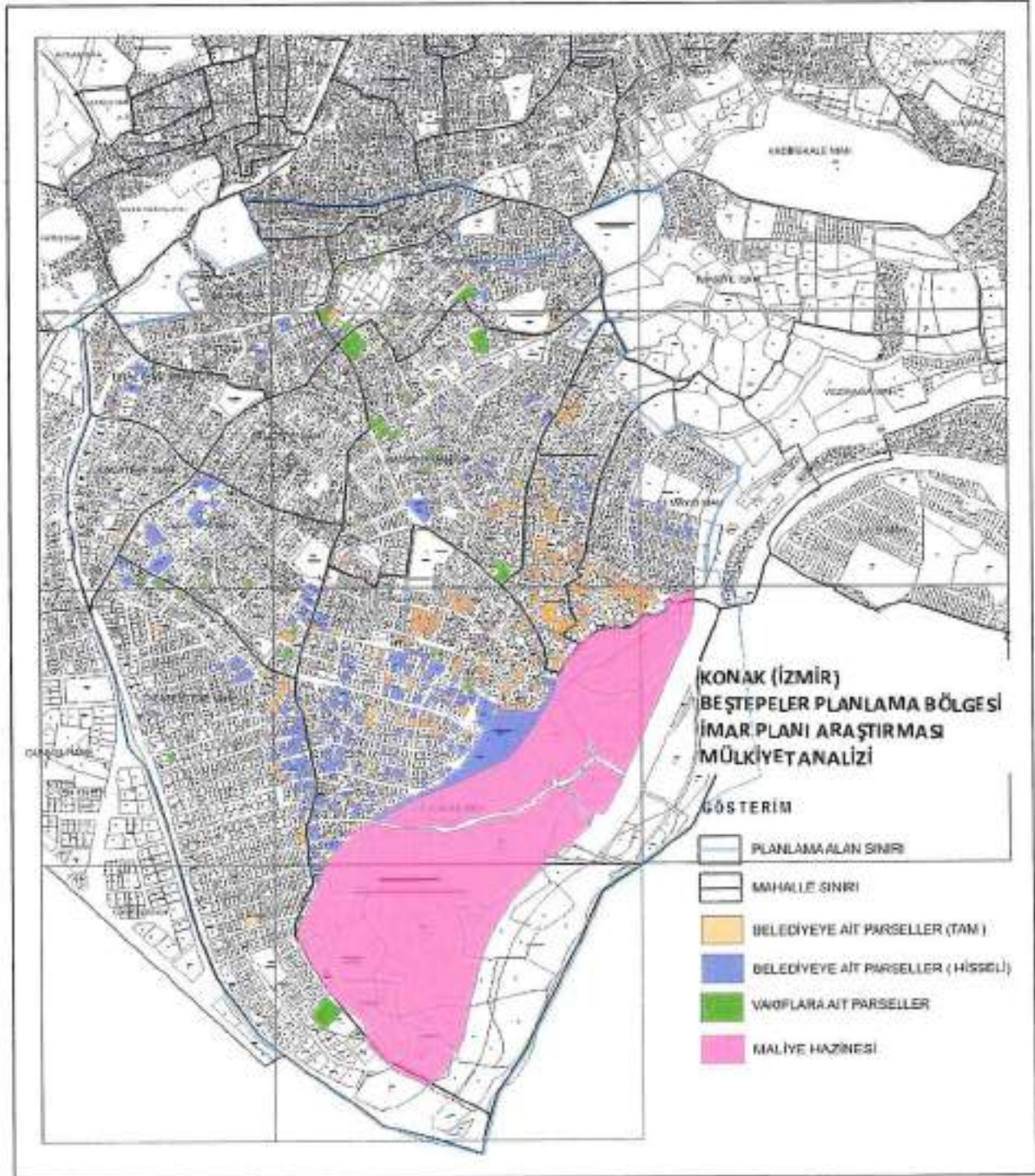


Harita 23. Beştepeler Planlama Bölgesi İmar Affı Görmüş Parseller

11. MÜLKİYET DURUMU

Beştepeler Planlama Bölgesinde Konak Belediyesi mülkiyetinde 132.486 m² (13,2 ha) arazi vardır (Harita 24). 261 parselin 33.171 m² (3,3 ha) tamamı Belediye mülkiyetindedir. Belediyenin 364 parselde 99.315,8 m² (9,9 ha) hissesi bulunmaktadır.

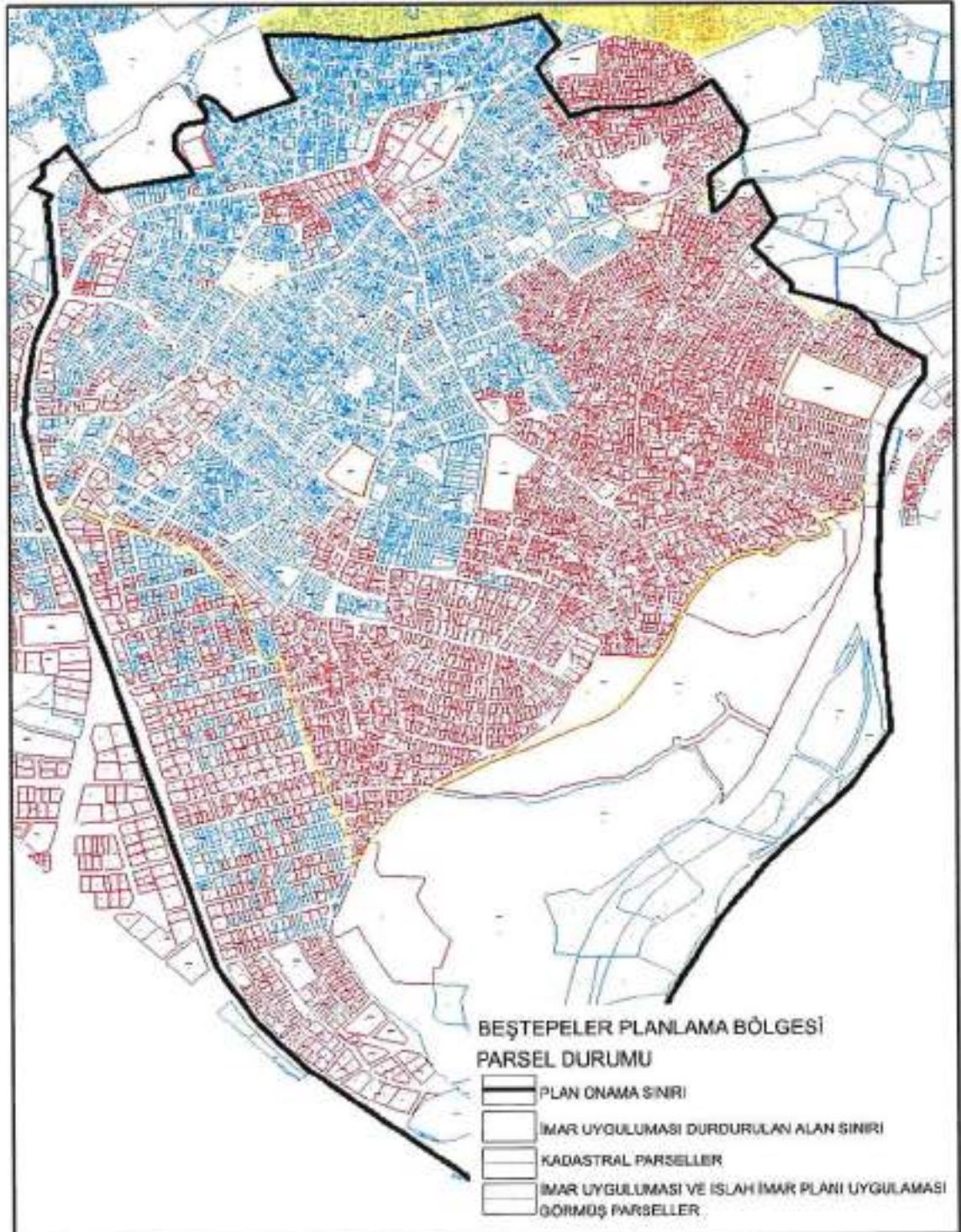
Beştepeler'de 91 parselde Vakıflara ait 16.255,9 m² (1,6 ha) hisseli/hissesz arazi bulunmaktadır.



Harita 24. Beştepeler Planlama Bölgesi Mülkiyet Analizi

11.1. İMAR VE KADASTRO PARSELLERİ

Alanda İmar Planı uygulamaları ve İslah İmar Planı uygulamaları (10.07.2019 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan Tapu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'la İmar Uygulamasına dair yapılan değişiklikten önce uygulama görmüş) sonucu oluşmuş parseller ile kadastral bölünmeler ve 3194 sayılı İmar Kanununun 16. Maddesine göre oluşmuş parseller bulunmaktadır (Harita 25).



Harita 25. Beştepeler Planlama Bölgesi Parsel Yapısı

11.2. KONUT DEĞERLERİ-RAYİÇ BEDELLER

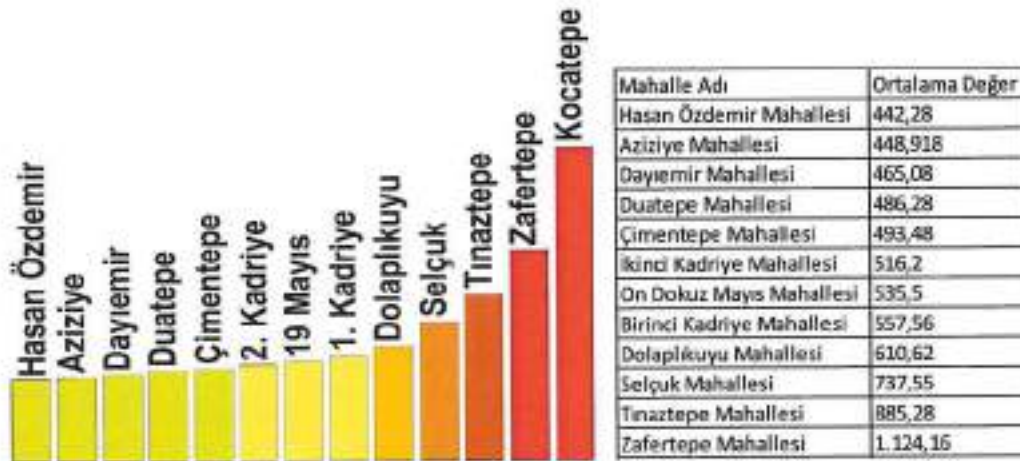
Beştepeler Bölgesinin rayiç bedellerine ait veriler Konak Belediyesi resmi web sitesindeki “Arsa Rayiç Değerleri” dikkate alınmıştır. Buna göre alan genelindeki değerler 8 gruba ayrılmıştır (Tablo 6, Harita 26).

Tablo 6. Rayiç Bedel Gruplamasındaki Ortalama Değerler

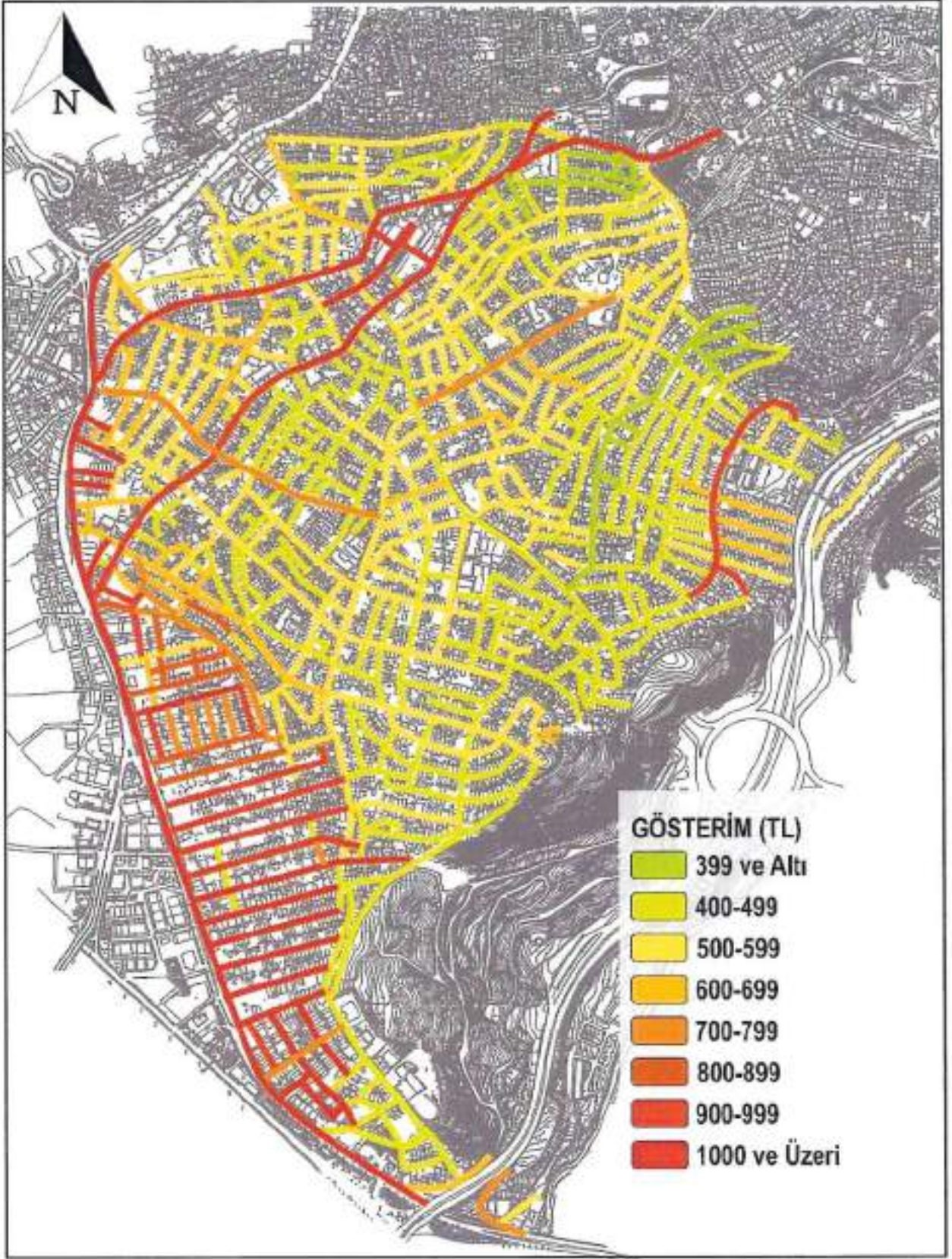
| Gruplar | | Grup içindeki ortalama rayiç değeri (TL) |
|---------|---------------|--|
| Grup-1 | 399 ve altı | 376.66 |
| Grup-2 | 400-499 | 453.48 |
| Grup-3 | 500-599 | 541.48 |
| Grup-4 | 600-699 | 641.58 |
| Grup-5 | 700-799 | 745.28 |
| Grup-6 | 800-899 | 851,70 |
| Grup-7 | 900-999 | 934.46 |
| Grup-8 | 1000 ve üzeri | 2.690.12 |

Kaynak: <https://www.konak.bel.tr/ebelediye/arsaRayic.aspx>

Buna göre çalışma alanındaki ortalama rayiç bedeller bakımından en yüksek üç mahallesi sırasıyla Kocatepe, Zafertepe ve Tınaztepe Mahalleleri olurken, ortalaması en düşük mahalleler ise sırasıyla Hasan Özdemir, Aziziye ve Dayıemir Mahalleleridir (Grafik 4). Çalışma alanının toplamındaki ortalama arsa rayiç bedeli ise 735.01 TL olarak hesaplanmıştır.



Grafik 4. Rayiç Bedellerin Mahallelerdeki Ortalama Değerleri



Harita 26. Beştepeler Bölgesindeki Arsa Rayiç Bedellerinin Sokaklar İtibariyle Mekânsal Dağılımı

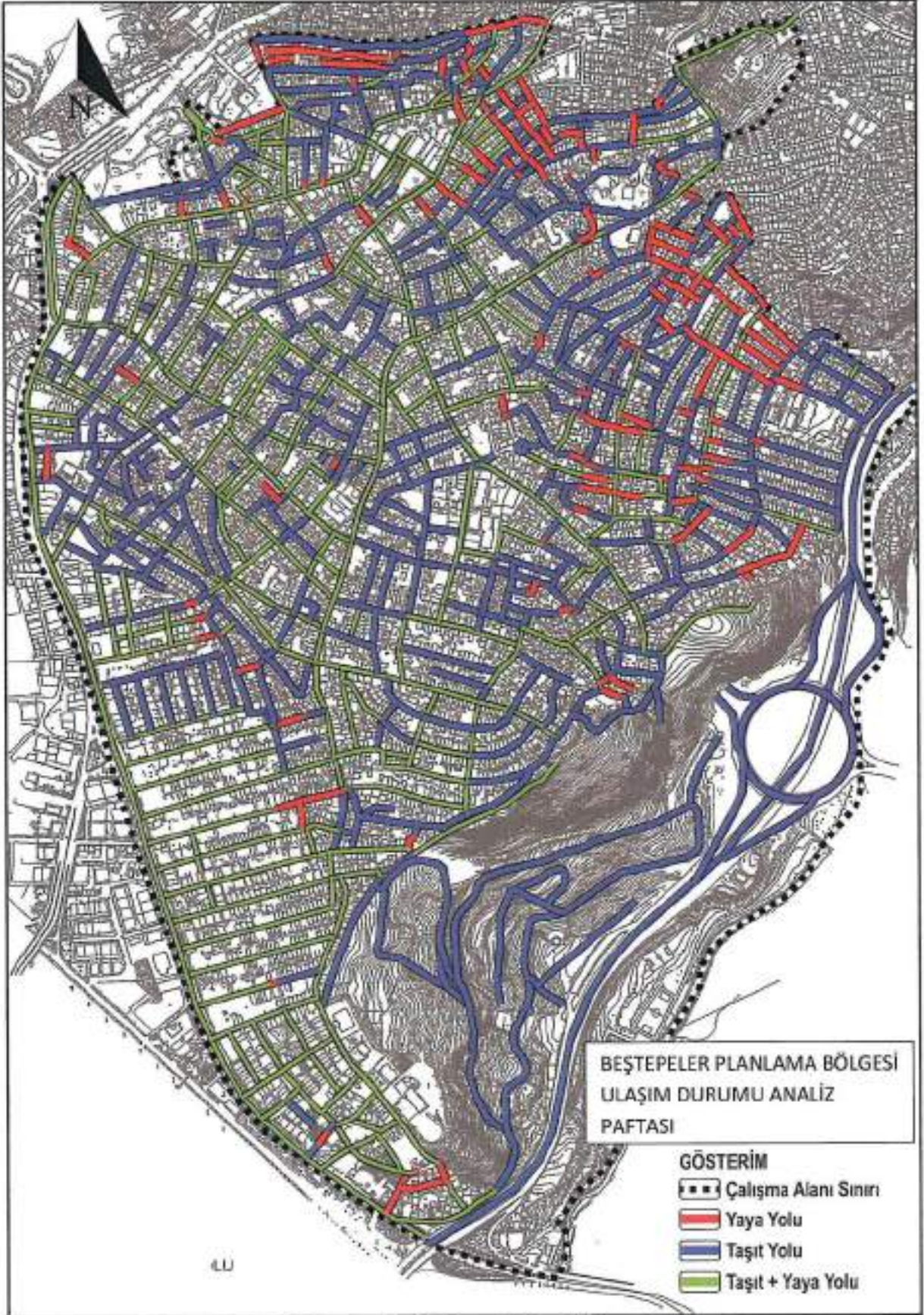
12. KENTİÇİ ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI

12.1. MEVCUT YOL AĞI VE ULAŞIM

Eşrefpaşa Caddesinin güney yönünde Yeşillik Caddesi üzerinden Yeşildere Caddesi ile bağlantılı oluşu, çalışma alanının kentin hemen hemen her bölgesiyle bağlantı kurmasını sağlamaktadır. Çalışma alanının güney ve güneydoğusundan geçmekte olan Yeşildere Caddesi İzmir kentinin kuzey – güney doğrultusunda bağlantı sağlayan önemli akslarından biridir. Ancak çalışma alanından Yeşildere Caddesine doğal eşikler nedeniyle bağlantı sağlanamamakta ve her noktadan erişim bulunmamaktadır. Alan içerisinde topografya ve yapılaşma nedeniyle toplayıcı yollar süreklilik göstermemektedir.

12.1.1. Yol Kademelenmesi

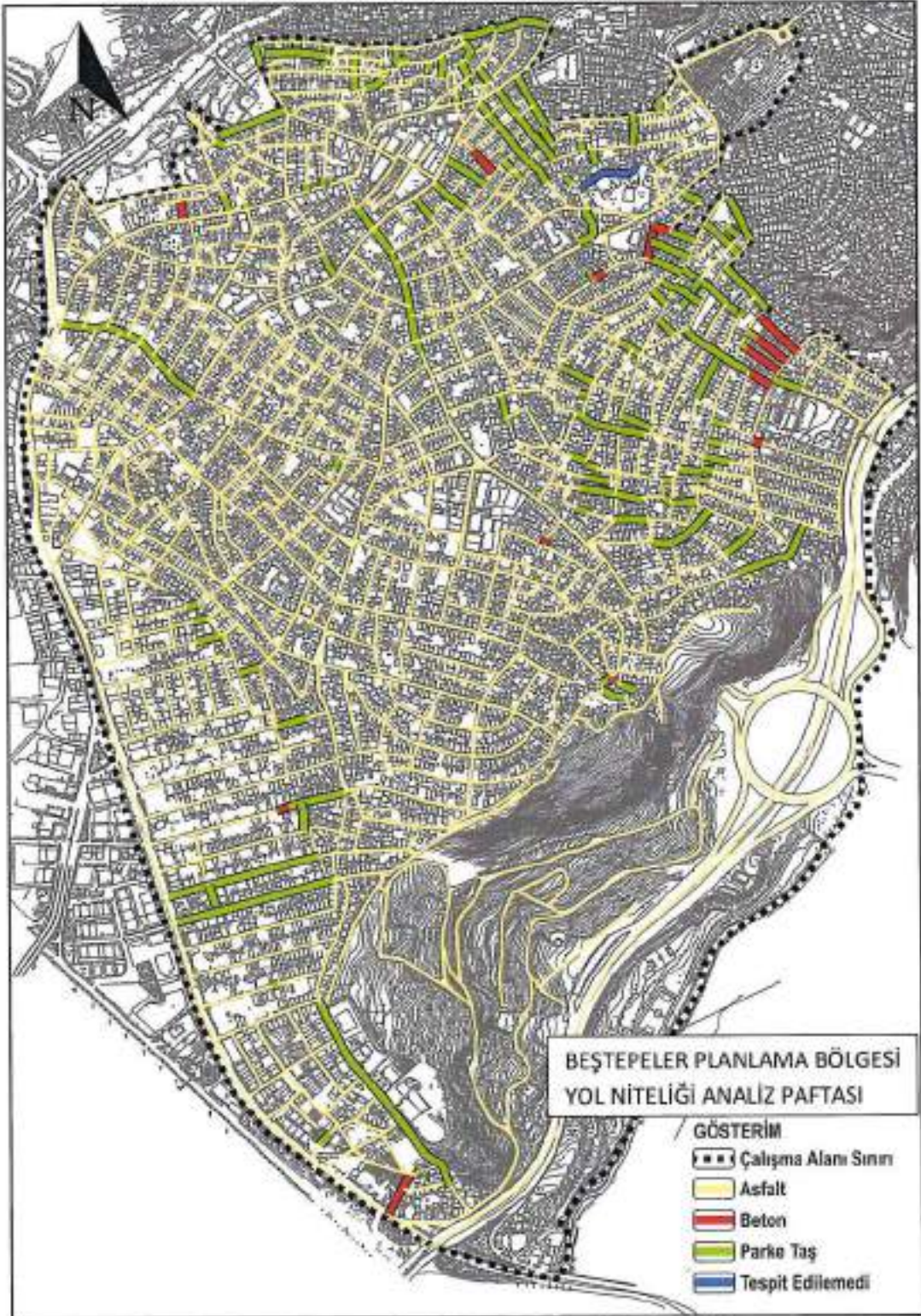
- Bölgenin batı sınırında yer alan Eşrefpaşa Caddesi ve devamındaki Yeşillik Caddesi alanın üst kademede ana ulaşım bağlantısını sağlayan yoldur. Bu yoldan alanın kuzeydoğusuna yönlenen Rakım Elkutlu Caddesi ile 574 sokak erişim açısından önemli iki arter olarak görev yapmaktadır. Söz konusu yollar dışında bölgede ana arter olarak nitelendirilebilecek ulaşım bağlantıları bulunmamaktadır.
- Bölgenin güney sınırında yer alan Yeşildere Caddesi önemli bir kent içi ana arter olmakla birlikte Beştepeliler Bölgesine bu yolla doğrudan bağlantı sağlanamamaktadır. Bununla birlikte Yeşildere Caddesinden Konak ve Buca İlçeleri arasında döner kavşakla bağlanan ve alandan tünel bağlantısı ile geçen Konak Tüneli de alanda ulaşım açısından önemli bir rol üstlenmemektedir.
- Bölgedeki topografya ve mevcut yapılaşma nedeniyle toplayıcı yollar süreklilik gösterememekte olup, çoğunlukla 8-10 metre genişliğindedir.



Harita 27. Beştepe Planlama Bölgesi Ulaşım Durumu

12.1.2. Yol Niteliği

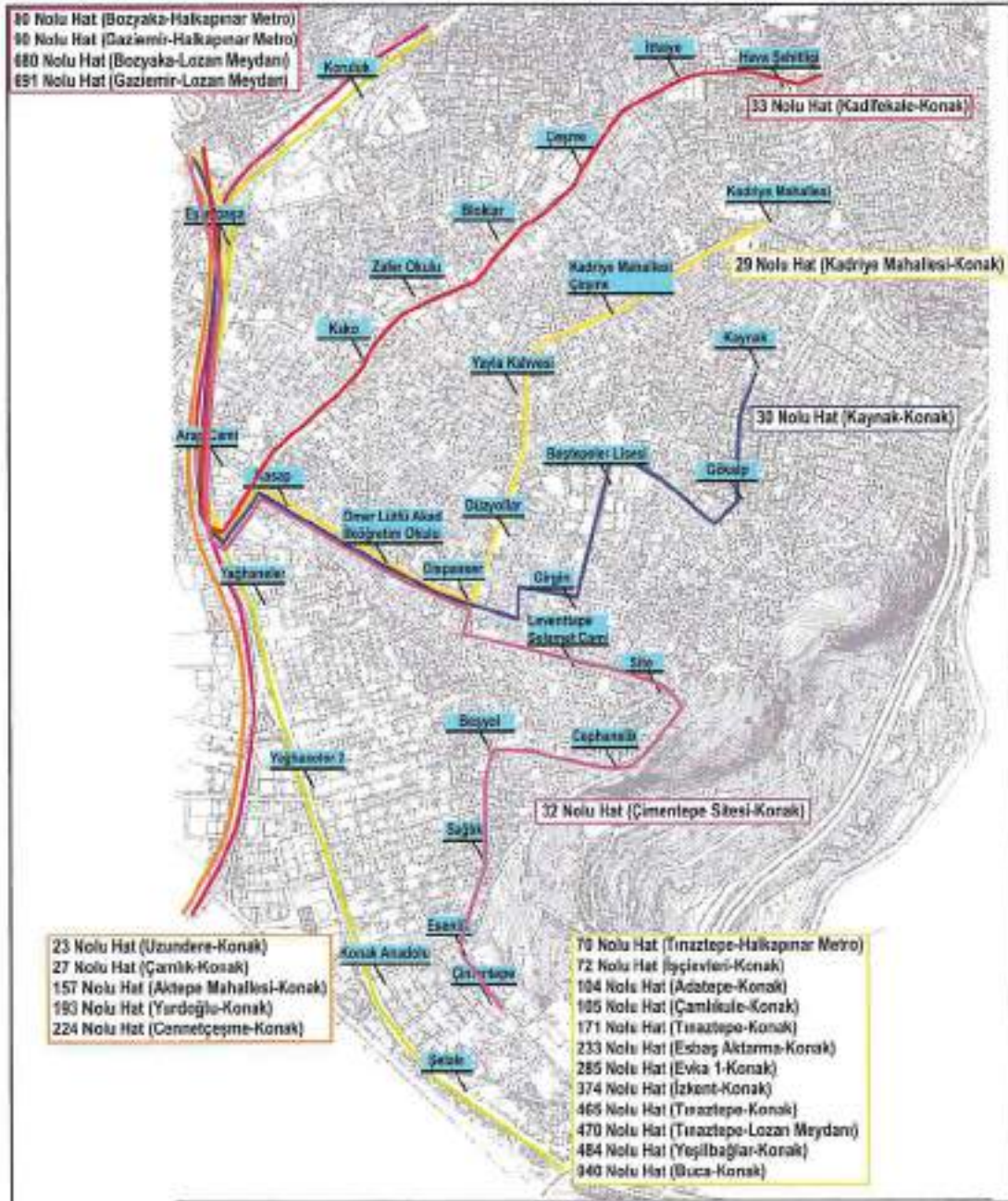
Saha araştırmalarında yolların ağırlıkla asfalt kaplı olduğu, çok az yerde taş kaplama zemin izlendiği, bu yolların daha çok merdivenli ve yaya erişimine hizmet eden sokaklar olduğu, bazı noktalarda da betonlanmış yüzeylerin bulunduğu tespit edilmiştir.



Harita 28. Beştepelers Planlama Bölgesi Yol Niteliği

12.1.3. Toplu Taşıma, Otobüs Güzergâhları

Beştepeler İzmir kentinin merkezinde yer alan ve bu nedenle önemli ulaşım arterleri ile ilişki kuran bir yerleşim bölgesidir. Bölgenin batı sınırını oluşturan Eşrefpaşa Caddesi toplu taşıma bağlantılarının kurulduğu önemli bir güzergâhtır. Bölge İkiçeşmelik Caddesi ya da Varyant üzerinden gelen hatlarla beslenmektedir (Harita 29). Cadde üzerinde alana bağlantı sağlayan 6 önemli durak bulunmaktadır. Bu arteri kullanan otobüslerden bazıları 574. ve 558. Sokak üzerinden alan ile bağlantı sağlamaktadır. Güzergâh ve duraklara ilişkin olarak yapılan analiz bölgede toplu taşıma güzergâhları ve duraklarla ilişki kuramayan mahalleler bulunduğunu göstermektedir. Özellikle de bölgenin en doğusundaki 2. Kadriye, Hasan Özdemir ve 19 Mayıs Mahallelerinin bu konuda en dezavantajlı mahalleler oldukları ortaya çıkmaktadır.



13. İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Uygulama İmar Planı Çalışmalarına veri teşkil etmek üzere 25.07.2017 tarihli ve 963 sayılı yazı ile çeşitli kurum ve kuruluşlardan talep edilen görüşler aşağıda yer almaktadır.

Tablo 7. Kamu Kurum - Kuruluş Yazıları ve Talep Tablosu

| Kurum Adı | Tarihi | Görüş |
|--|---|--|
| T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü | a)05.09.2019 tarih ve E.725263 sayılı yazı eki 27.08.2019 tarihli ve 9568 sayılı kurul kararı, b)09.07.2020 tarihli ve 489635 sayılı yazısı, c)22.01.2020 tarihli ve 68320 sayılı yazı eki 08.01.2020 tarihli ve 10220 sayılı kurul kararı, | a) sayılı yazı eki, kararın eki listede ada parsel bilgileri yer alan taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar hanesine 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır, kaydının konulması gerektiği belirtilerek alan içinde yeni 23 adet tescilli parsel ve 52 adet koruma alanı yer aldığı bildirilmiştir. b) sayılı yazı ile 101 ada 143 parselin tescil kaydının düştüğü ve koruma alanlarının kaldırıldığı bildirilmiştir. c) sayılı yazı eki karar ile mevcut tescilli olan 99 parselin koruma alanlarının belirlendiği ve plana işlenmesi gerektiği bildirilmiştir. Bu kapsamda alanda toplam 22 adet yeni tescilli parsel bulunup, 46 adet tescilli parsellerin koruma alanı belirlenmiştir. |
| T.C. İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü | 25.08.2017 tarih ve E.31647 sayılı yazısında | Konak-Yeşildere bağlantı yoluna ilişkin 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli İmar planlarının onayladığı ve plana yapılan itirazların bakanlıkça değerlendirileceği, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Notlarının: 7.4., 8.1.1.1 ve 8.1.1.3. maddeleri ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve yürürlükteki İmar mevzuatına uyulması gerektiği belirtilmiştir. |
| T.C. İzmir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü | Bila tarih ve 752.99 sayılı yazısında | 1.,2. ve 3. Basamak Sağlık Hizmetleri Alanlarının korunması, Planlama yapılacak bölgede gelecekte oluşacak nüfus artışı da düşünülerek, artacak her 2500 kişiye 1 aile hekimi olacak şekilde birinci basamak koruyucu sağlık hizmetleri alanı ayrılması gerekliliği nedeniyle mülkiyeti kamuya ait alanlarda, artacak her 10.000 nüfus için 1000 m2 kapalı alanı olacak birinci basamak koruyucu sağlık hizmetleri alanı planlamasının yapılması, ve 3194 sayılı kanun ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik gereği yeterli sağlık alanlarının planlamasının kamulaştırma maliyetlerinin yüksek olması nedeni ile kamu mülkiyetinde bulunan parsellerin planlama aşamasında dikkate alınarak |

| | | |
|--|--|--|
| | | yapılacak olan İmar Planı çalışmalarının uygun olduğu belirtilmiştir. |
| T.C. İzmir Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü T.C. Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı | 13.03.2019 tarih ve E.5355908 sayılı yazısı ekinde iletilen Bakanlık İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığının yazısında | Alan içerisinde üzerinde Eğitim tesisi olan alanların korunması, brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek- 2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesisi alanı ayrılması, aynı yönetmeliğin 11. ve 12. Maddelerine göre tasarlanması, MEB Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliği'nin 5-c maddesinde yer alan niteliklere sahip olması istenmektedir. Diğer taraftan, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da dikkat edilerek kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmaması ile birlikte bu alanların Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan yerlerde tasarlanması ve bölgede okul ihtiyacı karşılayacak yeteri kadar Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırlarının belirlenmesi ve ayrılan okul alanlarının 18. Maddesi gereği DOP'tan karşılanarak çözülmesi için plan notu eklenmesi istenmektedir. |
| Türk Telekomünikasyon A.Ş.(Türk Telekom İzmir Bölge Müdürlüğü) | 24.08.2017 tarih ve 166104 sayılı yazısında | Planlama alanında şebeke hatlarının bulunduğu belirtilerek yazı ekinde iletilmiştir. |
| Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü | 27.07.2017 tarihli ve E. 963 sayılı yazımız. | Yazımıza herhangi bir görüş bildirilmemiştir. |
| T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü | 22.09.2017 tarih ve E. 304746 sayılı yazısında | Konak Yeşildere Bağlantı Yolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notu değişikliğinin göz önünde bulundurulması gerektiği belirtilmektedir. |
| İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 07.08.2017 tarih ve 11262 sayılı yazısında | Mevcut altyapı tesisleri ve tasarım projeleri ekli CD de iletilmiştir. |
| Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (Botaş), Etüt ve Proje Daire Başkanlığı | 01.08.2017 tarih ve E.31647 sayılı yazısında | Planlama alanı içerisinde mevcut veya planlanan boru hattı ve tesislerinin bulunmadığı belirtilmiştir. |

| | | |
|--|---|--|
| <p>T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü</p> | <p>16.08.2017 tarih ve 566222 sayılı yazısında</p> | <p>1- Alanın doğu sınırından Uzun Dere geçmektedir. Uzun Dere İZSU tarafından ıslahı yapılmış olup, şerit genişlikleri idareden alınmalıdır. İZSU tarafından tüm dere yataklarının ayrıca dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalı tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleşmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.</p> <p>2- Derenin üzeri kapatılmamalı kapalı olan dere yataklarının üstü açılmalıdır.</p> <p>3- Derenin bir sahilinde tüm güzergâh boyunca devamlılığı olan en az 5.00 m genişliğindeki şeritvari alan da imar yolu olarak ayrılmalı ve imar planında imar yolu olarak işlenmelidir.</p> <p>4- Dere yatağı ve imar yolu için ayrılan saha ile dere yatağının imar yolu yapılmayan sahilindeki en az 5.00 m genişliğindeki alanda yapılaşmaya izin verilmemelidir.</p> <p>5- Derelerin ıslahı yapılmaya kadar, söz konusu alan içerisinde geçen dere yataklarının kadastral plandaki mevcut şerit genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemeli ve suyun serbest akışına engel olacak uygulamalar yapılmamalıdır. Dere ıslahı yapılmaya kadar dere vasfındaki mevcut doğal yatak güzergâhında yapılaşmaya izin verilmemelidir. Bu konuda plan notu eklenmesi,</p> <p>6- Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Yer Altı Suları Kanunu, 09.09.2019 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan dere yatakları ve taşkınları ile ilgili 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır, denilmektedir.</p> |
| <p>T.C. İzmir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü</p> | <p>13.04.2018 tarih ve E. 585589 sayılı yazısında</p> | <p>Çeşitli dönemlerde Konak İlçesi sınırlarında Bakanlar Kurulu Kararları ile belirlenmiş olan Afete Maruz Bölgelere ilişkin bilgi ve belgeler yazı eki CD ile iletilmiş olup, söz konusu sınırların dijital ortama aktarım (sayısallaştırma) sürecinin devam ettiği belirtilmiştir. İlçe sınırları içerisinde kalan afete maruz bölgelerden hangilerinin planlama alan sınırında kalıp kalmadığının tespiti hususunda İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü ile iletişimi geçilmesi gerektiği belirtilmiştir.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| Türkiye Elektrik İletim (TEİAŞ) A.Ş. Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), İnşaat ve Emlak Müdürlüğü | 04.08.2017 tarih ve E.298289 sayılı yazısında | Plan sahası sınırına "154 kV. Bozyaka-Bahribaba Yer altı kablosunun isabet ettiği tespit edilmiştir. Söz konusu güzergâhın korunarak imar planına işlenmesi, güzergâh üzerinde yapılaşmaya izin verilmemesi, Plan notuna "planlama sahası içerisinde yapılacak uygulamalar sırasında yer altı kablolarına zarar verilmemesi için kazı çalışmalarından en az bir gün önce TEİAŞ'ın ilgili bölge müdürlüğünden (kazı çalışmaları vb. nezaret etmek üzere) gözlemci talep edilmesi gerekmektedir." Plan notunun eklenmesi istenmektedir. |
| T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), Emlak ve İnşaat Servis Müdürlüğü | 09.08.2017 tarih ve E. 312085 sayılı yazısında | Planlama Alanı ile etkileşime giren projelerinin bulunmadığı iletilmiştir. |
| T.C. İzmir Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü | Bila tarih ve E.2510098 sayılı ilk yazısında | Kurumları ile ilgili mevzuat kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığını belirtilmiştir. |
| T.C. Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü | 20.11.2017 tarih ve E.2456701 sayılı yazısında | Plan sınırının Orman sınırları dışında kaldığı, 2B maddesine göre orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden olmadığı ve plan sınırı hakkında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. |
| T.C. İç İşleri Bakanlığı, Jandarma Genel Komutanlığı | 18.08.2017 tarih ve 2046606-17/Asyş. sayılı yazısında | Planlama alanı içerisinde Jandarma Genel Komutanlığına ait taşınmaz bulunmadığı belirtilmiştir. |
| T.C. İzmir Valiliği, İl Emniyet Müdürlüğü | 07.09.2017 tarih ve 1523 sayılı yazısında | 1500-2000 m ² yeni yapılacak Resmi Tesis (Karakol) (Polis Merkezi) hizmet binası alanının ayrılması, alan içerisinde yer alan hizmet binalarının mevcut imar durumlarının korunması talep edilmiştir. |
| T.C. Milli Savunma Bakanlığı, İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı | 26.09.2017 tarih ve 193832-17/Eml.Ş.3335sayılı yazısında | Yazı ekinde koordinatları iletilen alanların "Askeri Alan" olarak belirlenmesi, ayrıca plan notlarına "Bu bölgede 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir" şeklinde plan notu eklenmesi talep edilmiştir. |

| | | |
|--|--|---|
| <p>Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı</p> | <p>08.11.2017 tarih ve 112398 sayılı yazısında</p> | <p>Hava seyrüsefer usulleri açısından; anılan proje kapsamında tesis edilecek yapıların müştemilat dahil (deniz seviyesinden) itibaren maksimum MSL 325m.'yi aşmayacak şekilde inşaa edilmesi, işletme kriterleri açısından, Mânia Planı Yaklaşma Kalkış Yüzeyinde kaldığı, bu kısımda yapılaşmalarda, ortalama deniz seviyesinden 275m kotunun geçilmemesi, projenin tamamında yapılaşma planlamalarında 24.07.2012 tarih ve 1421 sayılı Havaalanları Çevresinde Yapılaşma Kriterleri Hakkındaki Genelge, ICAO Annex-14 Cilt 1 ve SHT-HES kriterlerinin ihlal edilmemesi, ayrıca Havaalanları Çevresinde Yapılaşma Kriterleri Hakkındaki Genelgenin 3. maddesinde Arazi zemin kotundan itibaren 150 metre ve daha fazla yükseklikte yapılacak tüm yapılar için yapım öncesinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden gerekli izinlerin alınması gerektiği iletilmiştir.</p> |
| <p>T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğü</p> | <p>15.08.2017 tarih ve 7132 sayılı yazısında</p> | <p>Yazı ekinde iletilen 1120 ada, 1 parsel 36468 ada 3 parsel, 7299 ada 1 parsel ve 1660 ada 6 parselde kayıtlı taşınmazların hayrat vasıflı olduğu, bu kapsamda mülkiyet sınırlarının korunması gerektiği, ayrıca ek listedeki diğer taşınmazların akar vasıflı olduğu dikkate alınarak 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 22. Maddesi uyarınca akar vasıflarının kısıtlanmaması gerektiği belirtilmiştir.</p> |
| <p>T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi (İZSU) Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yer altı Tesisleri Şube Müdürlüğü</p> | <p>11.09.2017 tarih ve 65956 sayılı yazısında</p> | <p>Planlama alanının doğu sınırından Melez Deresinin geçmekte olduğu belirtilmiştir. Ayrıca planlama alanında yer alan dere güzergâhlarının mevcut ıslahlı kesit genişlikleri ve güzergâhı korunarak, servis amaçlı yolların öneri imar planında da korunması gerektiği, imar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip inşaat aşamasında ve sonrasında dere yatağının korunması ve hidrolik akışın engellenmemesi, dere yatağının depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahalelerden kaçınılması, arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı gerekli tedbirlerin alınması, ilgili kanun, yönetmelik ve genelge hükümlerine uyulmasının sağlanması plan notu olarak aktarılması gerektiği, atık su ve yağmur sularının uzaklaştırılmasına yönelik mevcut hatların dikkate alınması gerektiği ve yazı eki CD de iletilen altyapı hatlarının imar yolunda kalacak şekilde planlanması gerektiği, alanda yapılacak kazı çalışmaları öncesi kurum ile irtibata geçilmesi belirtilmiştir.</p> |

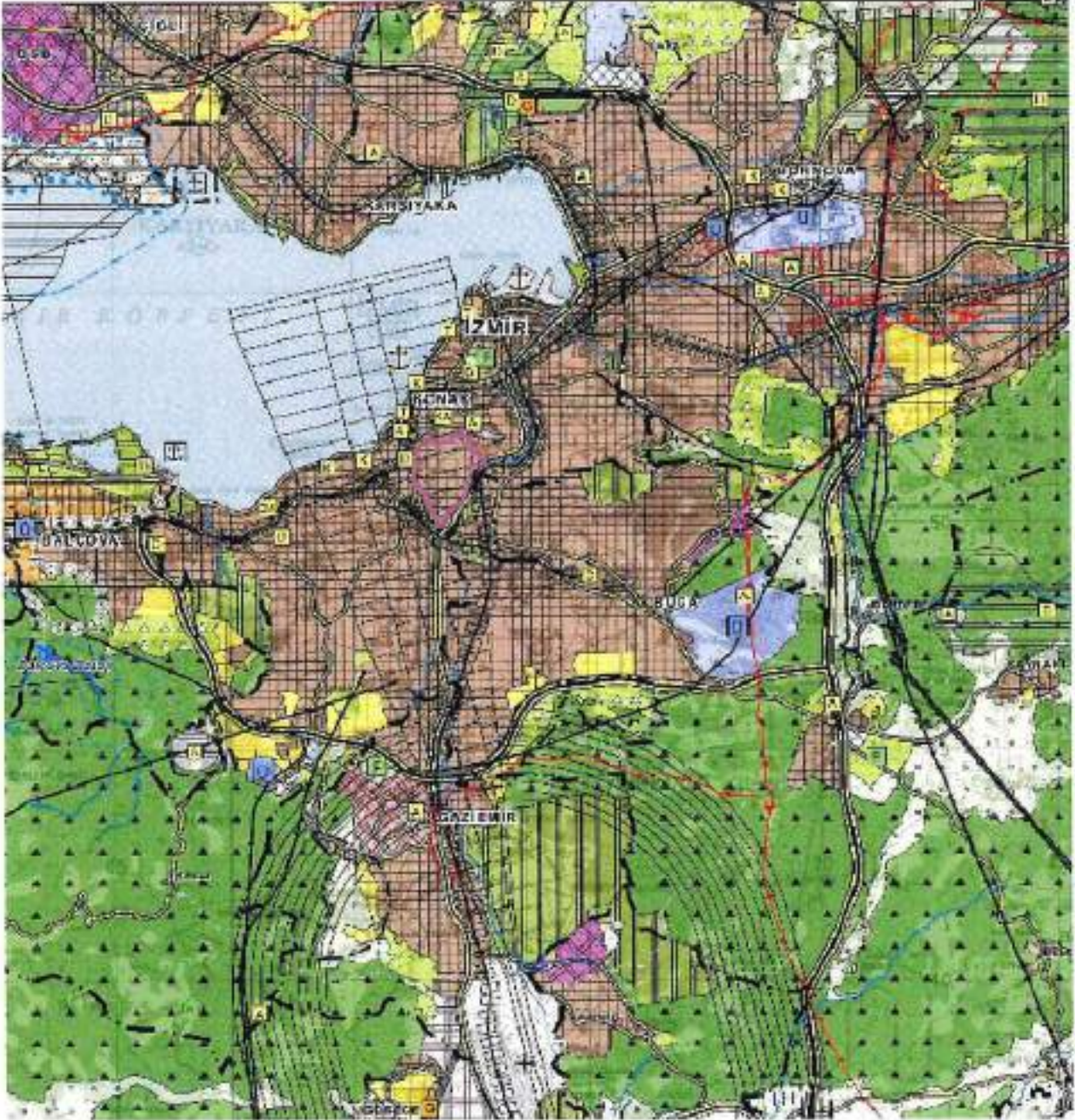
| | | |
|---|---|---|
| T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı | 23.06.2020 tarih ve 126885 sayılı yazısı ile görüş iletilmiş, 11.12.2020 tarih ve E.25662 sayılı yazımızla öneri plan kararları paylaşarak tekrar görüş istenmiş ancak yazılı görüş iletilmemiştir. | "Uygulama Projeleri ile İmar Planları Arasında Farklılık Gösteren Alanlara İlişkin Üretilen 'Kavşak Çözümlenmeleri' Semboliktir. Planlama Alanı İçerisinden Kısmen Geçen Bölünmüş Taşıt Yolu Boyunca Kavşak, Köprü Geçit, Yaya, Bisiklet Yolu Ve Otopark Alanı Düzenlemeleri Onaylı Uygulama Projeleri Doğrultusunda Gerçekleştirilecektir. Uygulanması Aşamasında Güzergâh Boyunca Altyapı Tesisleri Bulunan İlgili Kurumların (İzsu ve Botaş vb.) Görüşleri Alınacaktır." Şeklinde plan notunun eklenmesi talep edilmiştir. |
| T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı | 25.02.2020 tarih ve 51216 sayılı yazısında | Söz konusu alanda Yol Üst Yapı Şube Müdürlüğü tarafından " Yeşildere Vezirağa Su Kemerli Bölgesi ve Kadifekale Topaltı Heyelan Bölgesi Kazıklı İstinat Duvarı Projesi" ile "Vezirağa Mahallesi 5402-2251 sokaklar bölgesinde Karayolu Köprü projesi" işlerinin İmalatlarının tamamlandığı belirtilmiştir. |
| T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Etüd ve Projeler Dairesi Başkanlığı | 25.08.2017 tarih ve E.226840 sayılı yazısında | Planlama alanının İzmir Tarih Projesi ile kesiştiği ve planlama alanında altlık oluşturması amacıyla İzmir Tarih Tasarım Stratejisi Raporu, Operasyon Planları, Tarih ile Diyalog Projesi, Tilkilik-806 Sokak (Patlıcanlı Yokuşu) odağında kentsel sağlıklaştırma projesi ve İzmir Tarih sürdürülebilir ulaşım projesi yazı eki CD'de iletilmiştir. |
| T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı | 03.11.2017 tarih ve E.2872016 sayılı yazısında | Planlama alanında imar planlarına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporlarının yaptırılması, kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması ve analiz sentez çalışmalarının hazırlanması aşamalarında İzmir Büyükşehir Belediyesi ile koordineli olarak hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı taslağının iletilmesi halinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanabileceği belirtilmiştir. |
| TMMOB Mimarlar Odası İzmir Şubesi | 08.12.2020 tarih ve E.25318 sayılı yazımız | Yazımıza herhangi bir görüş bildirilmemiştir. |
| TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi | 08.12.2020 tarih ve E.25318 sayılı yazımız | Yazımıza herhangi bir görüş bildirilmemiştir. |

14. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

14.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

14.1.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Beştepeler Planlama Bölgesi “Yerleşik Konut Alanı” olarak planlıdır. Plan notlarında; “Nüfusun kent içi dağılımı ilgili idarelerce alt ölçekli planlarda belirlenir.”, “Düzensiz yapılaşmış alanların sıhhileştirilmesi, yenilenmesi ve yaşanabilir hale getirilmesi sağlanacaktır” kararları öne çıkmaktadır.



Harita 31. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Beştepeler Planlama Bölgesinin Yeri

14.1.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında Beştepeler Bölgesi, "Meskûn Konut Alanı" kapsamındadır. 1/25000 Çevre Düzeni Planı'nda Beştepeler Planlama Bölgesi'nde meskûn konut alanlarına yönelik plan hükümleri aşağıdaki gibidir;

- ✓ "Kentsel yerleşik alan içinde onaylı alt ölçekli imar planlarının öngördüğü yoğunluk ve nüfus değerleri aşılamaz. Yerleşmelerin gelişme alanlarında bu planla önerilmiş nüfus değerlerine uyulacaktır.
- ✓ Her türlü sosyal kültürel donatı alanı ve teknik altyapı, mevzuatla belirlenmiş standartlara uygun olarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş olsun ya da olmasın alt ölçekli planlarda var olan sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz. Ancak bu planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli imar planlarında sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını artırıcı ve/veya yer değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yapılabilir.
- ✓ Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alanlar, mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir. Bu alanlarda yapı stokunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağlıklılaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir."

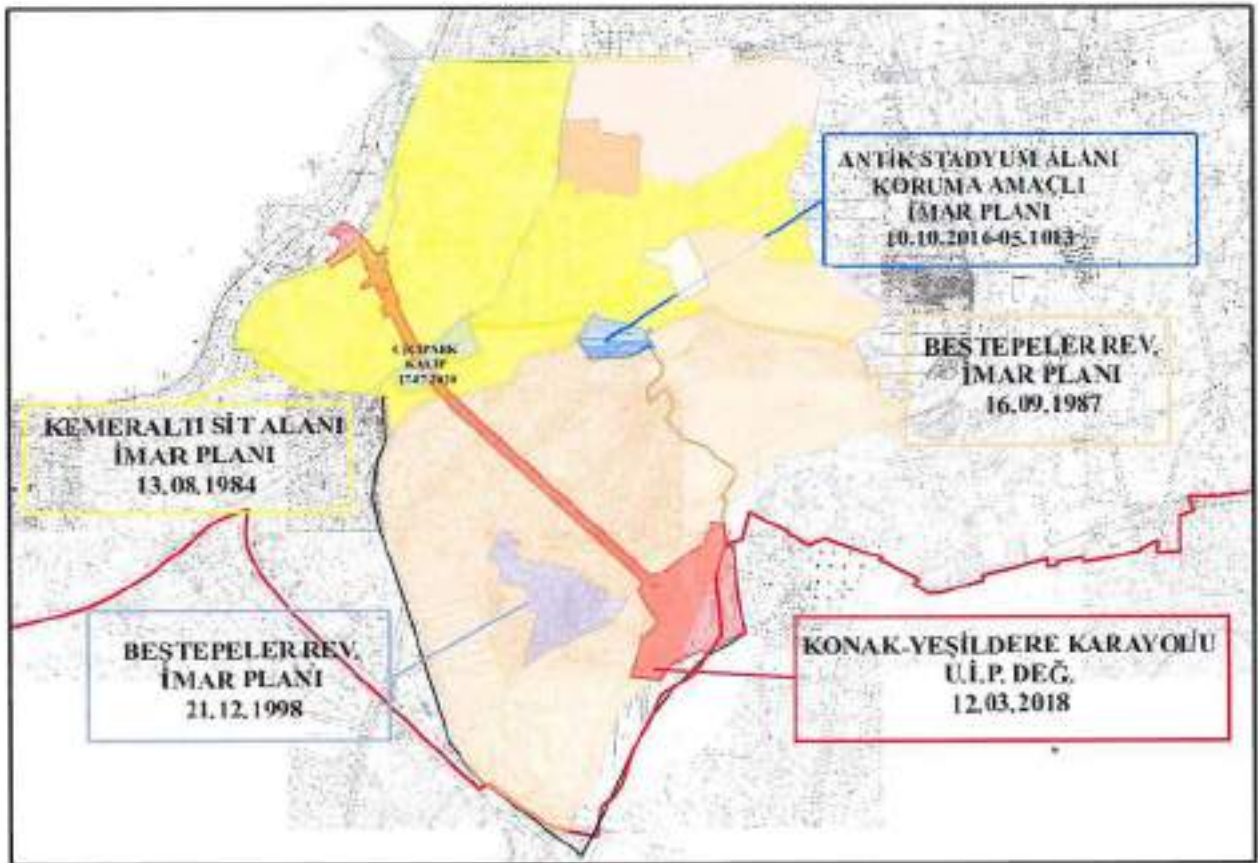


Harita 32. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Beştepeler Planlama Bölgesinin Yeri

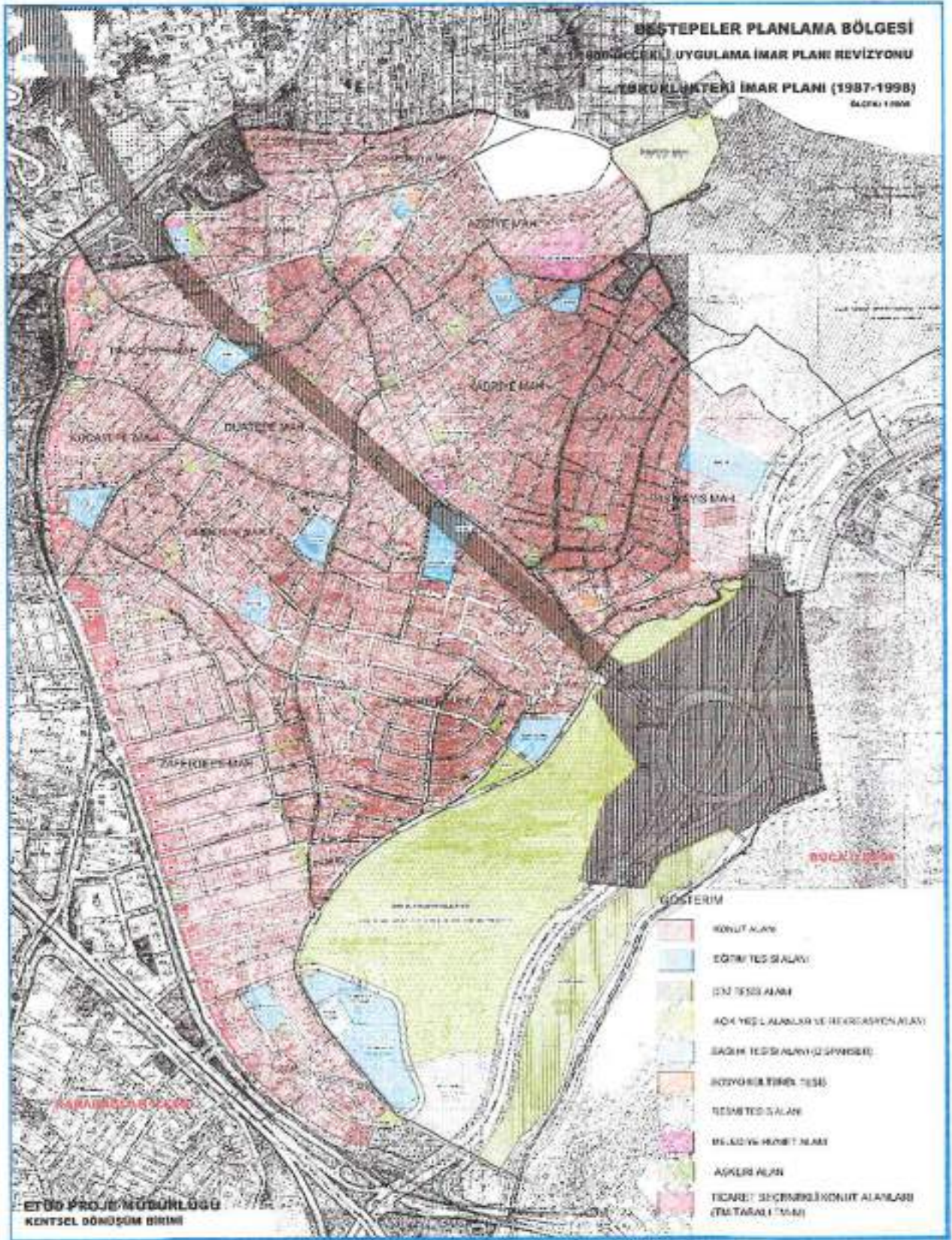
14.2. İMAR PLANLARI

14.2.1. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli İmar Planı Arazi Kullanımı

Beştepeler Planlama Bölgesinde; onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Beştepeler Bölgesi planlama alanı içinde, planlama alanının kuzey kısmında 13.08.1984 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Kemeraltı Sit Alanı İmar Planı, Beştepeler Bölgesinin sadece orta kesimi için hazırlanan ve 21.12.1998 tarihinde onaylan 1/1000 ölçekli Beştepeler Revizyon İmar Planı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 21.01.2013 tarihinde onaylanan ve yine bakanlık tarafından hazırlanarak 12.03.2018 tarihinde onaylanarak son halini alan 1/1000 ölçekli Konak-Yeşildere Karayolu Uygulama İmar ve alanın genelinde ise 16.09.1987 tarihinde onaylan 1/1000 ölçekli Beştepeler Revizyon İmar Planı bulunmaktadır.(Harita 34).



Harita 34. Beştepeler Planlama Bölgesi Yürürlükteki İmar Planları



Harita 35. Beştepe Planlama Bölgesi Yürürlükteki İmar Planı

Yürürlükteki imar planının arazi kullanımı incelendiğinde; konut alanı 92,40 ha (%44,61), ticaret alanı 3,01 ha (%1,46), turizm alanı 0,62 ha (%0,30), sosyal altyapı alanı 9,77 ha (%4,71), kentsel çalışma alanları 7,81ha (%3,77), açık ve yeşil alanlar 3,86 ha (%1,86), rekreasyon ve mezarlık alanı 22,27 ha (%10,75), yol alanı 67,09 ha (%32,39) ve teknik alt yapı alanı 0,12 ha (%0,06) dir (Tablo 8).

Tablo 8. Beştepeler Yürürlükteki İmar Planı Arazi Kullanımı

| PLAN KARARLARI | m ² | ha. | % | m ² /kişi |
|--|------------------|---------------|---------------|----------------------|
| KONUT+KARMA KULLANIM ALANLARI¹ | 960.310 | 96,03 | 46,36 | 15,32 |
| KONUT ALANI | 923.953 | 92,40 | 44,61 | 14,74 |
| TİCARET KONUT ALANI | 30.137 | 3,01 | 1,46 | 0,48 |
| TİCARET TURİZM KONUT ALANI | 6.220 | 0,62 | 0,30 | 0,10 |
| KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI | 78.143 | 7,81 | 3,77 | 1,25 |
| RESMİ KURUM ALANI | 19.601 | 1,96 | 0,95 | 0,31 |
| ASKERİ ALAN | 57.017 | 5,70 | 2,75 | 0,91 |
| AKARYAKIT VE SERVİS İSTAS. ALANI | 1.525 | 0,15 | 0,07 | 0,02 |
| SOSYAL ALTYAPI ALANLARI | 359.036 | 35,90 | 17,33 | 5,73 |
| EĞİTİM TESİSLERİ ALANI | 75.897 | 7,59 | 3,66 | 1,21 |
| SOSYAL TESİS ALANI/SOSYO KÜLTÜREL | 1.843 | 0,18 | 0,09 | 0,03 |
| SAĞLIK TESİSLERİ ALANI | 3.794 | 0,38 | 0,18 | 0,06 |
| AİLE SAĞLIK MERKEZİ | 0 | | | |
| İBADET YERİ (CAMİ) | 4.996 | 0,50 | 0,24 | 0,08 |
| BELEDİYE HİZMET ALANI | 11.246 | 1,12 | 0,54 | 0,18 |
| PARK | 38.574 | 3,86 | 1,86 | 0,62 |
| SEMT SPOR ALANI (AÇIK+KAPALI) | | | | |
| MEYDAN | | | | |
| REKREASYON ALANI | 201.003 | 20,10 | 9,70 | 3,21 |
| MEZARLIK ALANI | 21.683 | 2,17 | 1,05 | 0,35 |
| AĞAÇLANDIRILACAK ALAN | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TEKNİK ALTYAPI ALANLARI | 673.776 | 67,38 | 32,53 | 10,75 |
| GENEL OTOPARK ALANI | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| BÖLGESEL OTOPARK ALANI | 1.688 | 0,17 | 0,08 | 0,03 |
| TEKNİK ALTYAPI ALANI | 1.236 | 0,12 | 0,06 | 0,02 |
| YOL | 670.852 | 67,09 | 32,39 | 10,70 |
| GENEL TOPLAM | 2.071.265 | 207,13 | 100,00 | 33,05 |

Yürürlükteki imar planında konut bölgeleri ve konut altı ticaret alanlarında yapı düzeni, yoğunluk ve kat sayısına göre yerleşecek maksimum nüfus kapasiteleri hesaplanmıştır. Hesaplamalarda ortalama konut büyüklüğü 100 m², kişi başına konut alanı 31.15m², hane halkı büyüklüğü 3,21 kişi (TÜİK,2019) alındığında planın nüfus kapasitesi 62.670 kişi olarak hesaplanmaktadır.

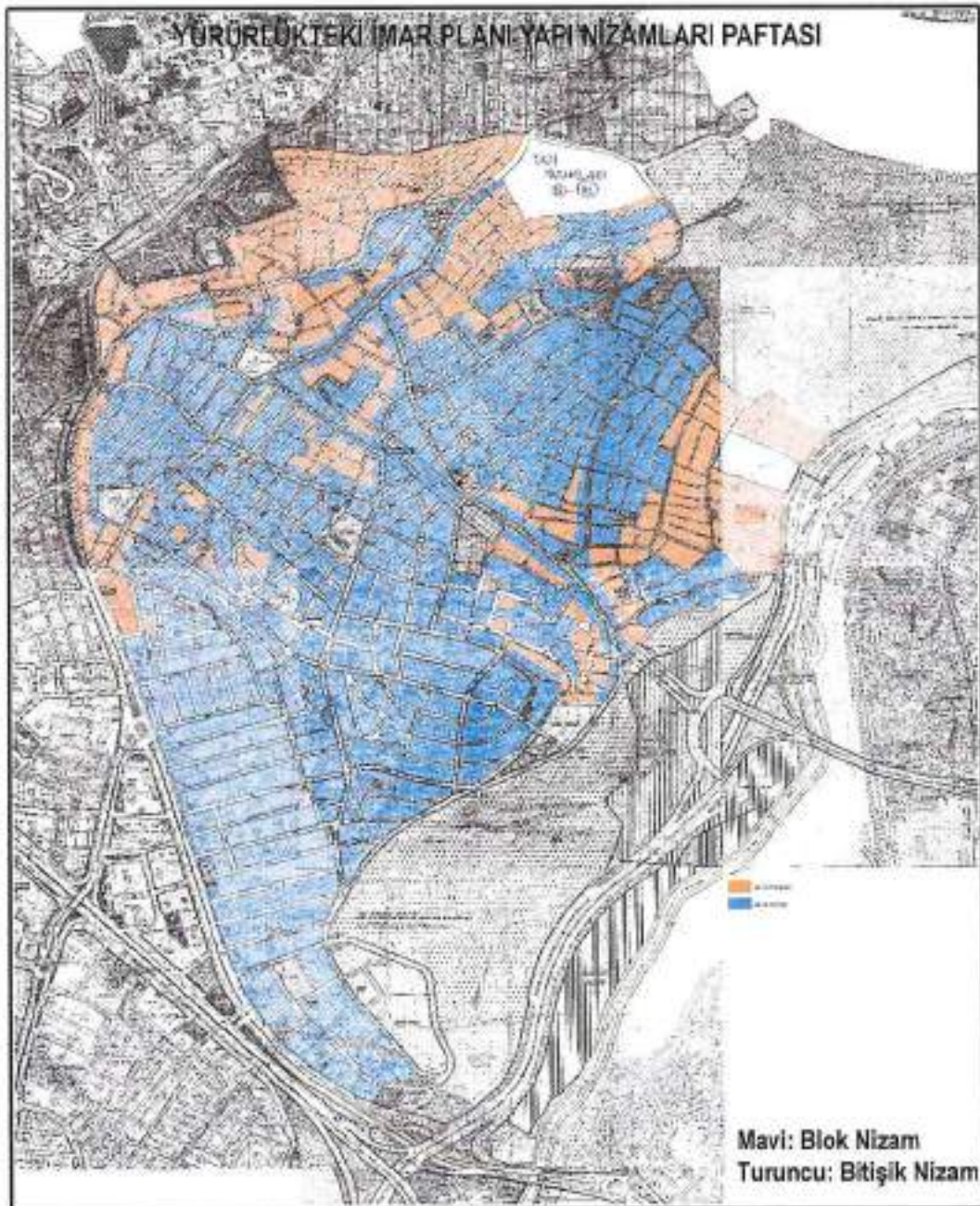
¹ TM notasyonlu konut alanlarındaki emsal hesabı %70 konut alanı dikkate alınarak emsal değeri hesaplanmıştır.

Buna göre; Ortalama Brüt nüfus yoğunluğu 302 kişi/ha, net nüfus yoğunluğu 660 kişi/ha, ortalama yapı yoğunluğu (KAKS/EMSAL)=2,05'dir.

Planda kişi başına 1,21 m² eğitim tesisi, 0,06 m² sağlık tesisi, 0,08 m² ibadet yeri, 0,03 m² sosyal kültürel tesis, 0,62 m² yeşil alan, 3,56 m² mezarlık alanı ve rekreasyon alanı düşmektedir. Yürürlükteki imar planında kişi başına 5.73 m² sosyal altyapı alanı düşmektedir.

14.2.2. Yapı Nizamı

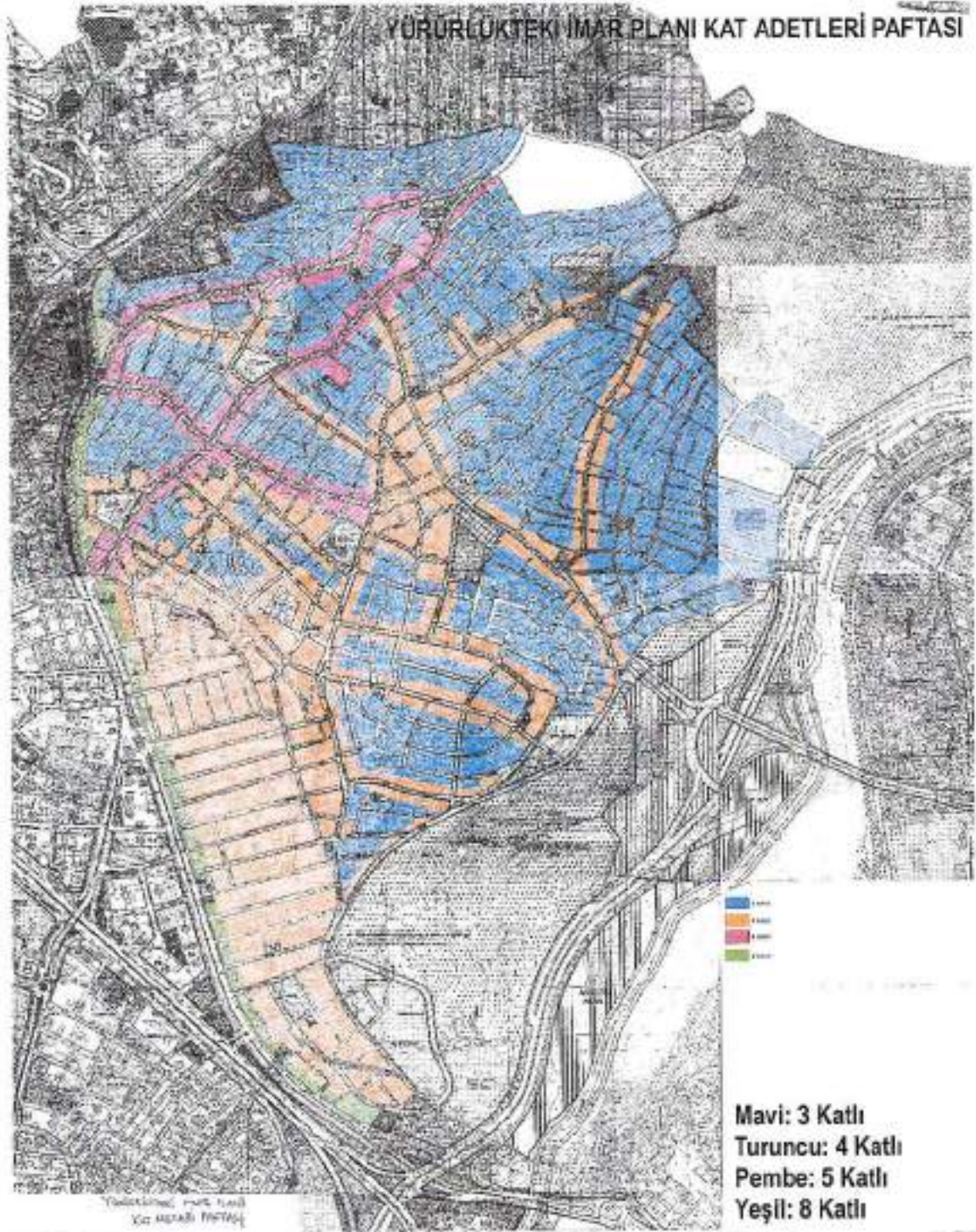
Beştepeler Bölgesinde, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapılaşma koşulları yoğunlukla blok ve bitişik nizam şeklinde belirlenmiştir. Bölgenin iç kısımlarında daha çok blok yapılaşma nizamlarının yer aldığı tespit edilmiştir.



Harita 36. Beştepeler Planlama Bölgesi Yapı Nizamı Analizi

14.2.3. Kat Adetleri

Beştepeler Bölgesinde, yürürlükteki imar planı kat adetleri açısından incelendiğinde, yoğun ticaret kullanımının yer aldığı Yeşillik ve Eşrefpaşa Caddesinden cephe alan imar adalarının bina yüksekliklerinin 8 kat, alanın ana ulaşım akslarından olan Rakım Elkutlu Caddesi ile 574 Sokaktan cephe alan imar adalarının ise 5 kat olarak belirlendiği görülmektedir. Alanın iç kesimlerinde de bina yüksekliklerinin genelde 3 ve 4 kat olarak belirlendiği tespit edilmiştir.



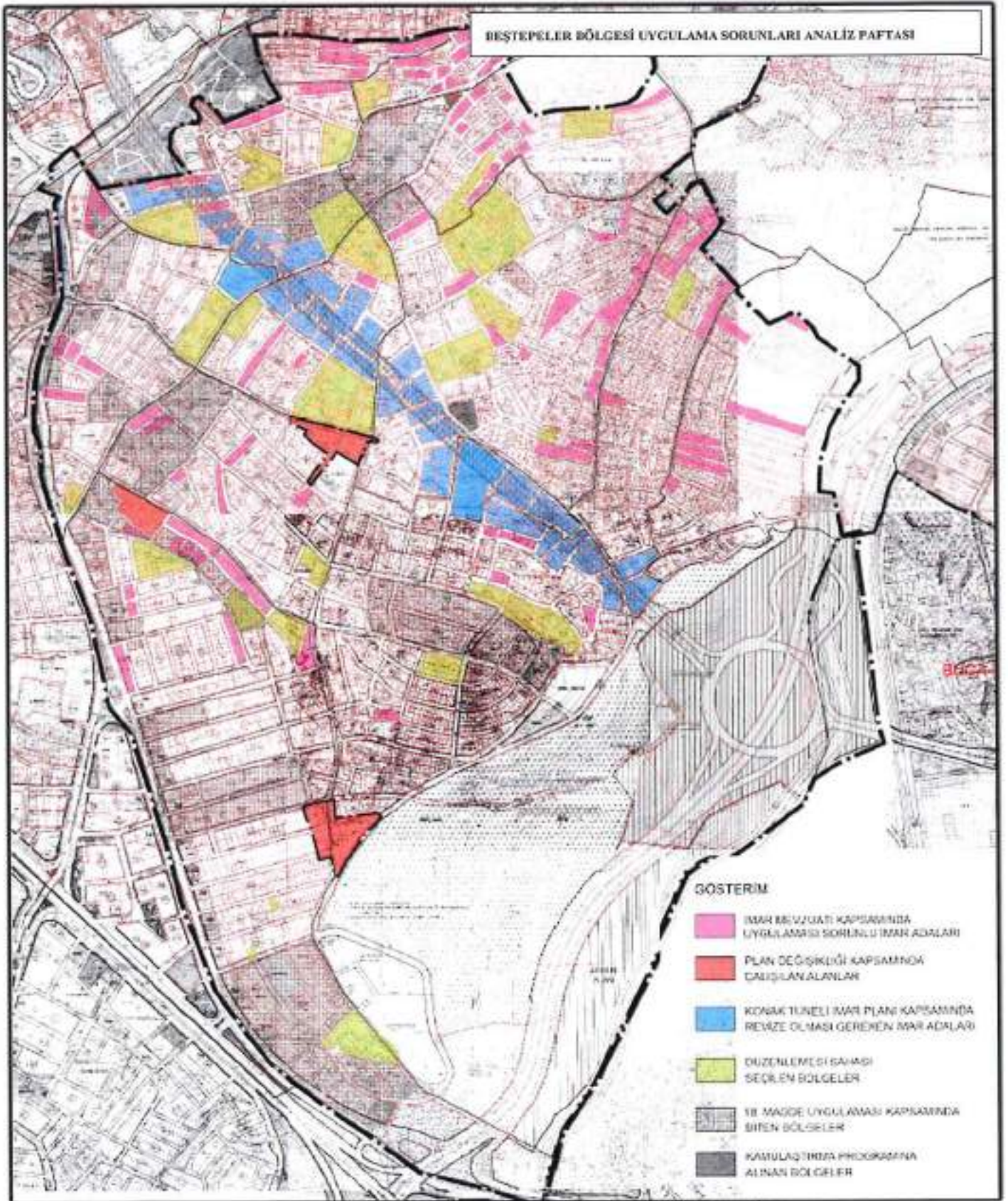
Harita 37. Beştepeler Planlama Bölgesi Kat Adetleri Analizi

15. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANININ SORUNLARI

Yürürlükteki imar planının plan kararları ve değişen mevzuat yönüyle sorunları bulunmaktadır (Harita 38).

1. İmar uygulama yönetmeliğinin değişmesi nedeniyle planda belirlenen ada/parsel ebatlarının yapılaşmaya elverişli olmaması,
2. İmar adalarında birden çok yapılaşma koşulunun olması ve bu durumun uygulanabilirliğinin olmaması,
3. Bölgenin ulaşılabilirlik yönünde ana arter/toplayıcı yol özelliği taşıyan yol bağlantılarının olmaması, ayrıca bölgenin içerden ve dışardan erişilebilirliğinin zayıf olması,
4. Bölgenin bir kısmında Düzenleme Sahalarının belirlenmesi ancak uygulanabilirliğinin bulunmaması,
5. Yaşanabilir ve sağlıklı kentsel alan oluşturmaya yönelik alanda ayrılması gereken kentsel ve sosyal teknik altyapı alanları yönüyle planda ayrılmış alanların çok yetersiz kalması,
6. Alan içinde 6306 sayılı yasa kapsamında parsel bazında kentsel dönüşüm taleplerinin yoğun olması ancak planın buna cevap verememesi,
7. Mevcut yapılaşmanın kadastral parsel üzerinden gelişmesi ve aynı imar adasında yapılaşma sorunlarının bulunması,
8. Bölgenin doğusundaki heyelan sahasının boşaltılmasıyla birlikte bu alana saplanan yolların plan kararı yoluyla çözülmesi gerektiği ve bölgenin ortasından geçen Konak Tüneli nedeniyle tünelin üstünde kalan ve hasar gören yapıların yıkılması sonrasında mevcut planın da uygulanamaması bölgenin plan ihtiyacının artması yürürlükteki imar planının öncelikli olarak revize edilmesi gerekmektedir.

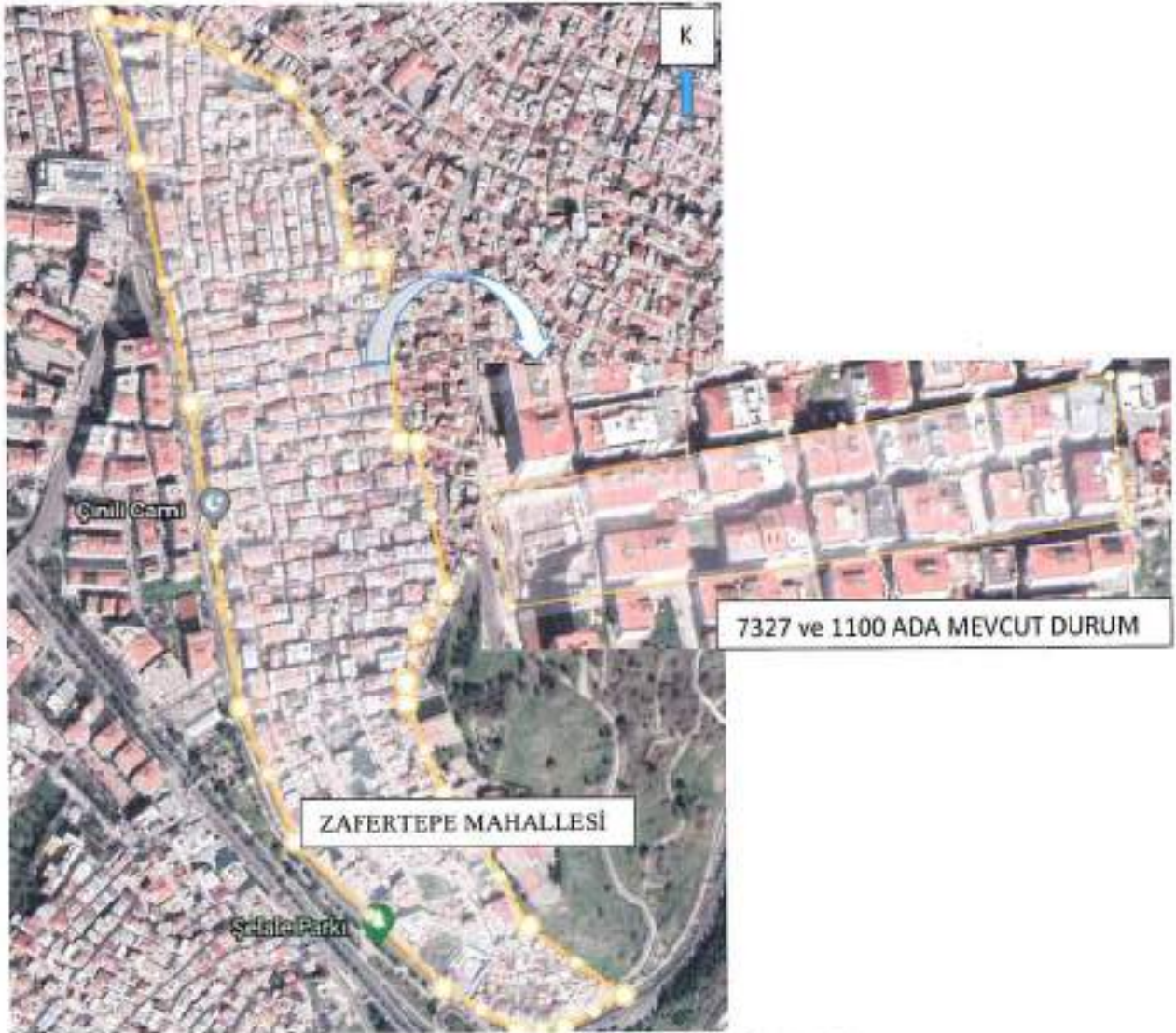
Bu doğrultuda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanmıştır.



Harita 38. Beştepe Bölgesindeki Uygulama Sorunları Analizi

15.1. ADA BAZINDA YAPILAN KİTLE ETÜTLERİ

Planlama Bölgesi içinde Zafertepe Mahallesi, mevcut ruhsatlı yapılaşmaların yoğun olarak yer aldığı, aynı zamanda 6306 sayılı yasa kapsamında parselinde dönüşüm işlemlerinin başladığı alandır (Harita 39). Bu alanda yer alan imar adalarında yaklaşık %80 oranında mevcut teşekküllerin yer almasından kaynaklı kadastral durumunu koruyacak şekilde imar uygulamalarının oluşması ve ada boyutlarında gerekli müdahalelerin yapılamaması nedeniyle, imar adası içerisinde yapılaşamayacak büyüklükte kadastral parsellerin bulunduğu görülmektedir. Detaylı olarak Zafertepe Mahallesi yapı yoğunlukları kapsamında incelenmiş ve 1100 ada özelinde değerlendirilmiştir (Harita 39-40). Bu alanda Blok Nizam 4 Kat ve TAKS:0,40 yapılaşma koşulu nedeniyle yapılaşamayacak büyüklükte parsellerin oluşması (Tablo 9) imar uygulama sürecinde sorun oluşturmaktadır.

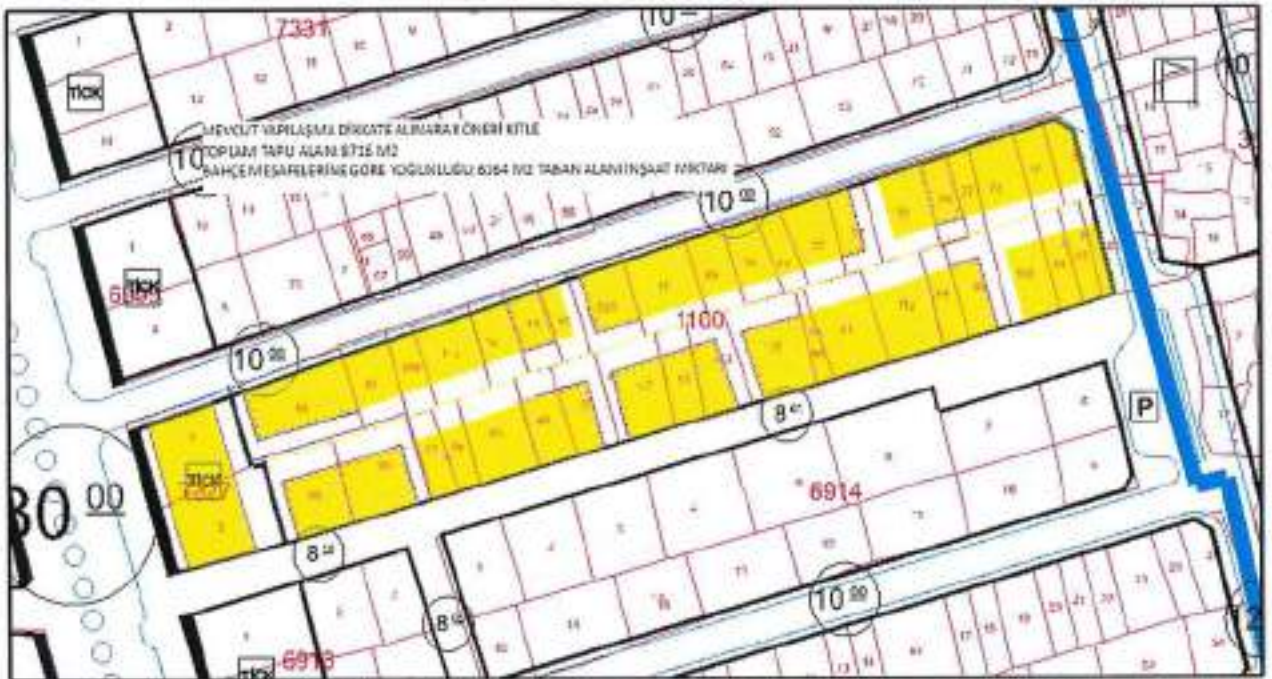


Harita 39. Zafertepe Mahallesi Uydu Görüntüsü

Alan içerisinde yer alan 1100 nolu imar adasında yapı kitleleri yönüyle yapılaşma yoğunluklarına göre incelemeler yapılmıştır. Adadaki mevcut ruhsatlı yapılar tespit edilmiş ve mevcut teşekkül dikkate alınarak bahçe mesafelerine göre oluşan kitleler irdelenmiştir (Harita 40).



Harita 40. Zafertepe Mahallesi 7327 Ada ve 1100 Ada Ruhsatlı Yapılaşma Analizi



Harita 41. Mevcut Teşekkül Bahçe Mesafelerine Göre Oluşan Kitle Etüdü

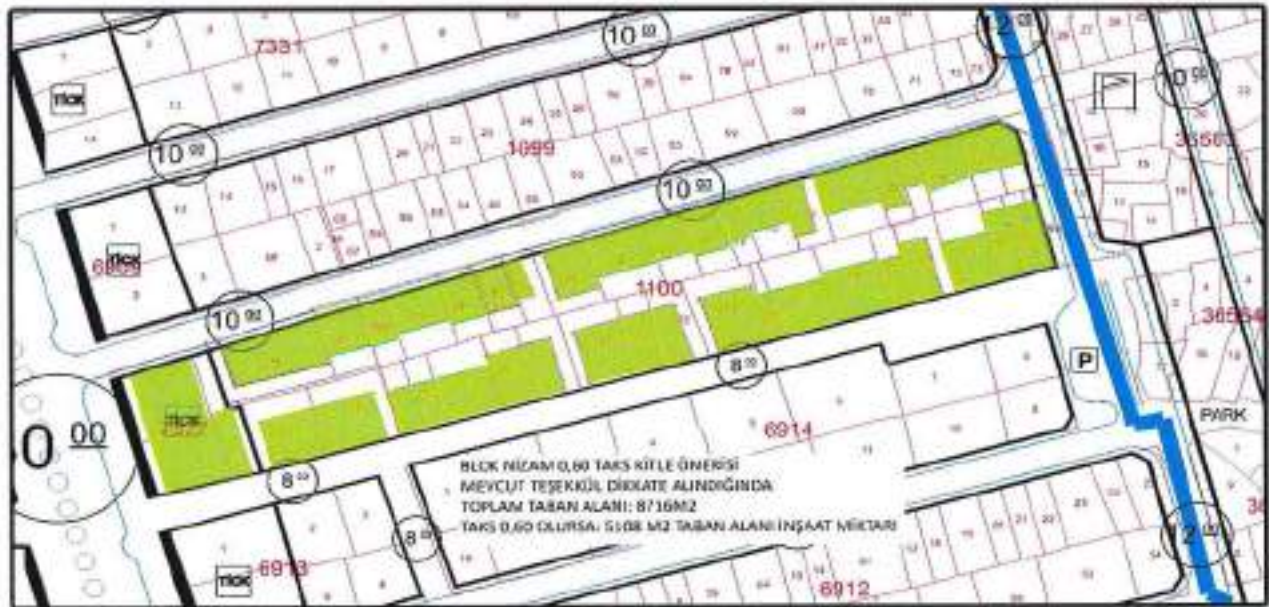
Ada içinde tapu alanı küçük olan kadastral parsellerin bulunması, bu parsellerde mevzuatın getirmiş olduğu TAKS:0,40 uygulaması ile 4 katlı yapılaşma koşulu için alansal olarak yeterli

büyükük sağlanamadığından, bu parsellerin inşaat yapmaya elverişli olmadığı tespit edilmiştir (Tablo 9).

Tablo 9. Zafertepe Mahallesi 1100 Ada Yapılaşamayacak Parseller Yoğunluk Hesabı Karşılaştırmaları

| Ada | Parsel | Tapu alanı (m ²) | Bahçe mesafelerine göre inşaat alanı (m ²) | Taks %40 olursa (m ²) | Taks %60 olursa m ² | Emsal (bahçe mesafelerine göre) m ² | Emsal (%40 a göre) m ² | Emsal (%60 a göre) m ² | Yapı nizam ve kat adedi |
|------|--------|------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 1100 | 109 | 141.2 | 92 | 56.4 | 84.7 | 368 | 225.6 | 338.8 | BL-4 |
| 1100 | 16 | 138.1 | 63.5 | 55.2 | 82.8 | 254 | 220.8 | 331.2 | BL-4 |
| 1100 | 71 | 116 | 90 | 46.4 | 69.6 | 360 | 185.6 | 278.4 | BL-4 |
| 1100 | 76 | 130.5 | 101 | 52.2 | 78.3 | 404 | 208.8 | 313.2 | BL-4 |
| 1100 | 77 | 99.8 | 80,5 | 39.9 | 59.8 | 322 | 159.6 | 239.2 | BL-4 |
| 1100 | 84 | 137.5 | 105 | 55 | 82.5 | 420 | 220 | 330 | BL-4 |

Taban alanının 0,60'a oturacak şekilde parseller incelendiğinde, parsellerin minimum yapılaşma koşullarını sağlayabildiği tespit edilmiştir (Harita 42).

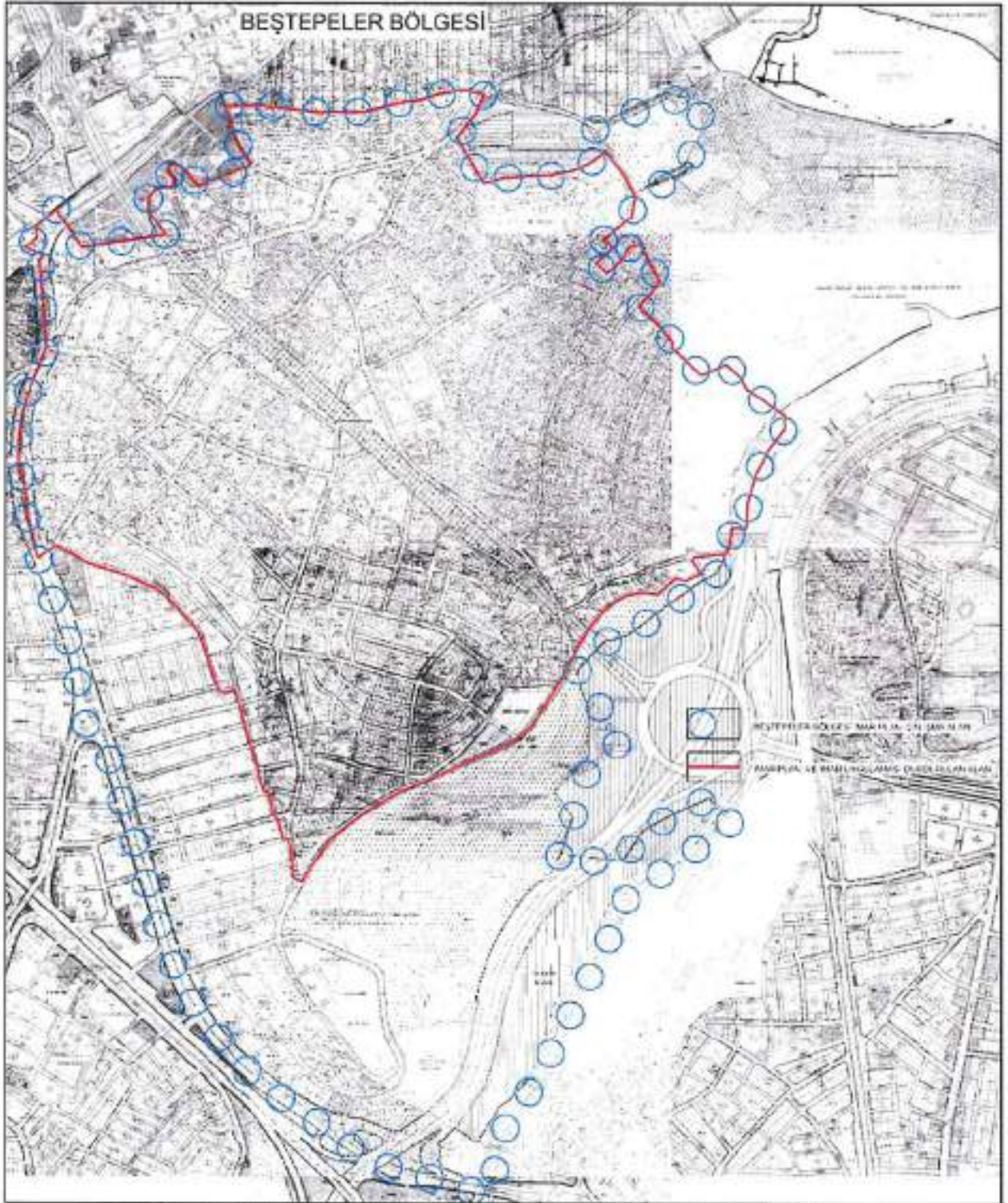


Harita 42. TAKS:0,60'a Göre Oluşan Kitle Etüdü Analizi

Bu kapsamda yapılan inceleme ve tespitler doğrultusunda öneri imar planında mevcut dokunun yoğun olarak yapılaştığı alanlarda, blok nizam yapılaşma koşulunun korunarak ve mevcut teşekkülün bahçe mesafelerine uymak kaydıyla maksimum TAKS: 0,60 taban alanı kullanımına ilişkin konunun plan notu yönüyle değerlendirilmesi gerekmektedir.

Sonuç olarak ruhsat durumu tespitleri dikkate alınarak İmar uygulamalarının çoğunlukla tamamlandığı Zafertepe Mahallesi'nin bir kısmı, yürürlükteki İmar planında belirlenen Eğitim Tesisi Alanları ile İzmir Büyükşehir Belediyesi piknik ve rekreasyon alanlarının hariç tutulması ayrıca çalışma alanı içerisinde yer alan parsellerden meclis kararı öncesinde ruhsat başvurusu

olanların değerlendirilmesi koşuluyla Konak Belediye Meclisinin 05.11.2019 tarihli ve 211/2019 sayılı kararı ile yürürlükteki imar planı ve imar planı uygulamaları durdurulmuştur (Harita 43).



Harita 43. Beştepeliler Planlama Bölgesi İmar Planı Durdurma Alan Sınırı

BÖLÜM III:

16. SENTEZ

16.1. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRMELER

Beştepeler Bölgesi; Konak İlçesinde, batı ve kuzey yönlerinden tarihi kent merkezine temas etmekte, kuzeydoğu yönünden ise göçle gelişim göstermiş yaşama alanları ile ilişki kurarken doğuda heyelan sahası ile sınırlanmaktadır. İzmir'in gecekondulu alanlarından biri olan Beştepeler 1950 sonrası hızla gecekondulaşmıştır. Beştepeler'in nüfus artışı ve mekânsal gelişimi 1980'lere kadar sürmüştür.

Alanda 1980 sonrası ıslah imar planları ve kısmen imar uygulamaları yapılmıştır. Bölgenin gecekondulu alanı olması ve planlama, uygulama, yapılaşma sorunları, altyapı ve donatı yetersizlikleri günümüze kadar devam etmiştir.

- **Topoğrafik Veriler**

Bölgenin morfolojisi, sırtlar, tepeler ve küçük vadilerden oluşmuştur. Yükselti, İnönü Caddesinde 12 metre, Şhitlik Anıtına (Rakım Erkutlu Caddesine) doğru ise 189 metredir. Ortalama eğimin genel olarak %10-20'lerde değişim gösterdiği bulunla birlikte alanın batı, kuzey ve kuzeydoğu bölümlerinde aralığın yer yer, %20-40 aralığında olduğu gözlenmektedir.

- **Demografik Yapı**

Beştepeler Bölgesinin nüfusu 1950'lerden sonra gecekondulaşmayla hızla artmıştır. 1965-1970 dönemi gecekondulaşması ağırlıkla İzmir'in eski semtlerinin etrafında gelişim göstermiştir. 2000'li yıllara kadar devam eden nüfus artışı 2013'den bu yana azalmaktadır. Beştepeler'in 2013 yılı nüfusu 52.369 kişi, 2019 nüfusu ise 49.967 kişi olup, son altı yılda nüfus kaybı 2.402 kişidir.

- **Mevcut Arazi Kullanımı**

Beştepeler Bölgesi, 14 mahalleden oluşmakta olup toplam 244,73 hektarlık alanda yer almaktadır. 2019 yılı nüfus verilerine göre alanda 49967 kişi yaşamaktadır.

Mahallelere göre brüt nüfus yoğunluğu 204,17 kişi/ha'dır.

- **Yapılaşma Durumu**

Yapıların kat adedi, 1-10 arasında değişmektedir. 1 ve 2 katlı yapıların oranının %66 olduğu, geriye kalan %34'lük oranın ise 4 ve 5 katlı yapılar ve Zafertepe Mahallesiindeki Eşrefpaşa Caddesi üzerinde ise yer yer yüksekliği 10 katı aşan yapıların bulunduğu görülmektedir.

- **Ulaşım Sistemi**

Bölgeye ana ulaşım bağlantısı olarak Eşrefpaşa Caddesi ve devamındaki Yeşillik Caddesi bölgenin batı sınırında yer alan ve ulaşım açısından en üst kademede olan yollardır. Eşrefpaşa Caddesinden alanın kuzeydoğusuna yönelen Rakım Elkutlu Caddesi ve 574 sokak erişim açısından önemli bir arter olarak görev yapmaktadır. Bölge içi toplayıcı yollar 8-10 metre genişliğindedir.

• Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli İmar Planı

Yürürlükteki imar planında konut bölgeleri ve konut altı ticaret alanlarında yapı düzeni, yoğunluk ve kat sayısına göre planlama dönemi sonunda yerleşecek maksimum nüfus kapasiteleri hesaplanmıştır. Hesaplamalarda ortalama konut büyüklüğü 100 m², kişi başına konut alanı 31,15m², konutta yaşayan kişi sayısının 3,21 kişi alındığında planın öngördüğü nüfus 62.670 kişi olmaktadır. Buna göre;

Ortalama Brüt nüfus yoğunluğu 302 kişi/ha, net nüfus yoğunluğu 652 kişi/ha, ortalama yapı yoğunluğu (KAKS/E)=2,05'dir. Kişi başına 1,38 m² sosyal altyapı alanı, yeşil alan 0,62 m², 3,56 m² ağaçlandırılacak alan ve rekreasyon alanı düşmektedir. Planda kişi başına 1.21 m² eğitim tesisi, 0,06 m² sağlık tesisi, 0,08 m² ibadet yeri, 0,03 m² sosyal kültürel tesis düşmektedir.

16.2. SORUN VE POTANSİYELLER

Beştepeler Bölgesinde tespit edilen sorun ve potansiyeller;

Sorunlar:

- Plansız Yerleşme, İzinsiz Yapılaşma, Sağlıksız, Niteliksiz ve Yoğun Yapı Stoku,
- Eşiklere aykırı gelişmeler, çok eğimli alanlarda ve vadi tabanlarında yapılaşmalar,
- Küçük/dar imar adaları ve sokak dokusundan kaynaklanan irrasyonel arazi kullanımı,
- Çok parçalı, yapılaşmaya uygun olmayan, küçük parsellerden oluşan mülkiyet dokusu,
- İmar planına aykırı yapılaşmalardan kaynaklanan mekânsal eşitsizlikler,
- Kentsele-sosyal altyapı eksiklikleri, yetersizlikleri, sosyal altyapının mekânsal dağılımındaki dengesizlik,
- Ulaşım sistemindeki yetersizlikler, işlevsel bir yol kademelenmesinin olmayışı,
- Mevcut ada/parsel dokusunun, plana uygun yapılaşmayı kısıtlaması, imar yönetmeliğinin öngördüğü ön ve yan bahçe koşullarının sağlanamayışı,
- İmar uygulamaları yapılamayacak büyüklükte ada/parsellerin bulunması.
- İmar adası içerisinde farklı yapılaşma kararlarının yer alması ile uygulama sorunlarının oluşması.
- Mevcut parsel büyüklüklerinin kaçak yapıların kontrolsüz yer seçimine neden olması,
- Sosyal gelişmeyi kısıtlayan, yerleşme/mekân ve çevre koşulları,
- Açık ve yeşil alanlar, sosyal ve kültürel tesisler gibi kamusal kullanımların yok denecek kadar az olması,

Potansiyeller;

- Bölgenin kent merkezine yakınlığı,
- Coğrafi konumu,
- Topoğrafik hareketlilik,
- Planlama Alanı içindeki doğal değerlerin, manzara ve rekreatif amaçlı kullanım potansiyelleri,
- Alanın Kentsele + 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olan Kemeraltı bölgesine komşu olması, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının bulunması nedeniyle tarihi merkez ve gelişim özelliği taşıdığından geçiş bölgesi konumunda olması,

- Alan içinde Tescilli yapıların varlığı,
- Konak- Yeşildere çevre yoluna bağlantı ile merkeze ve kentin diğer bölgelerine erişim,
- Bölgenin topoğrafik ve iklimatik özellikleri, körfeze bakan yamaçlara sahip olması,
- Bölge içinde tam ve hisseli Belediye arazilerinin varlığı,

16.3. EŞİK SENTEZİ

İmar Planı çalışmasında niceliksel ve niteliksel tüm veriler taranmış, alana ilişkin tüm ilgili kurum görüşleri toplanmış, bölgesel ilişkiler içerisinde değerlendirilerek alanın potansiyelleri, sorunları detaylı olarak belirlenmiş, yapılan plana esas analiz ve sentez çalışmalarına yönelik Araştırma Projesi verileri ile anket çalışması yapılarak halkın katılımı sağlanmıştır. Analizlere bağlı olarak, karar verme sürecinde altlık teşkil edecek sayısal veriler ve buna bağlı olarak grafik veriler sağlanarak, alanı etkileyen doğal ve yasal eşikler vb. tüm bulgular sonucunda bir senteze ulaşılmıştır.

Beştepeler Bölgesinde planlamayı etkileyebilecek nitelikteki başlıca eşikler haritada verilmektedir (Harita 44).

- **Eşikler;**

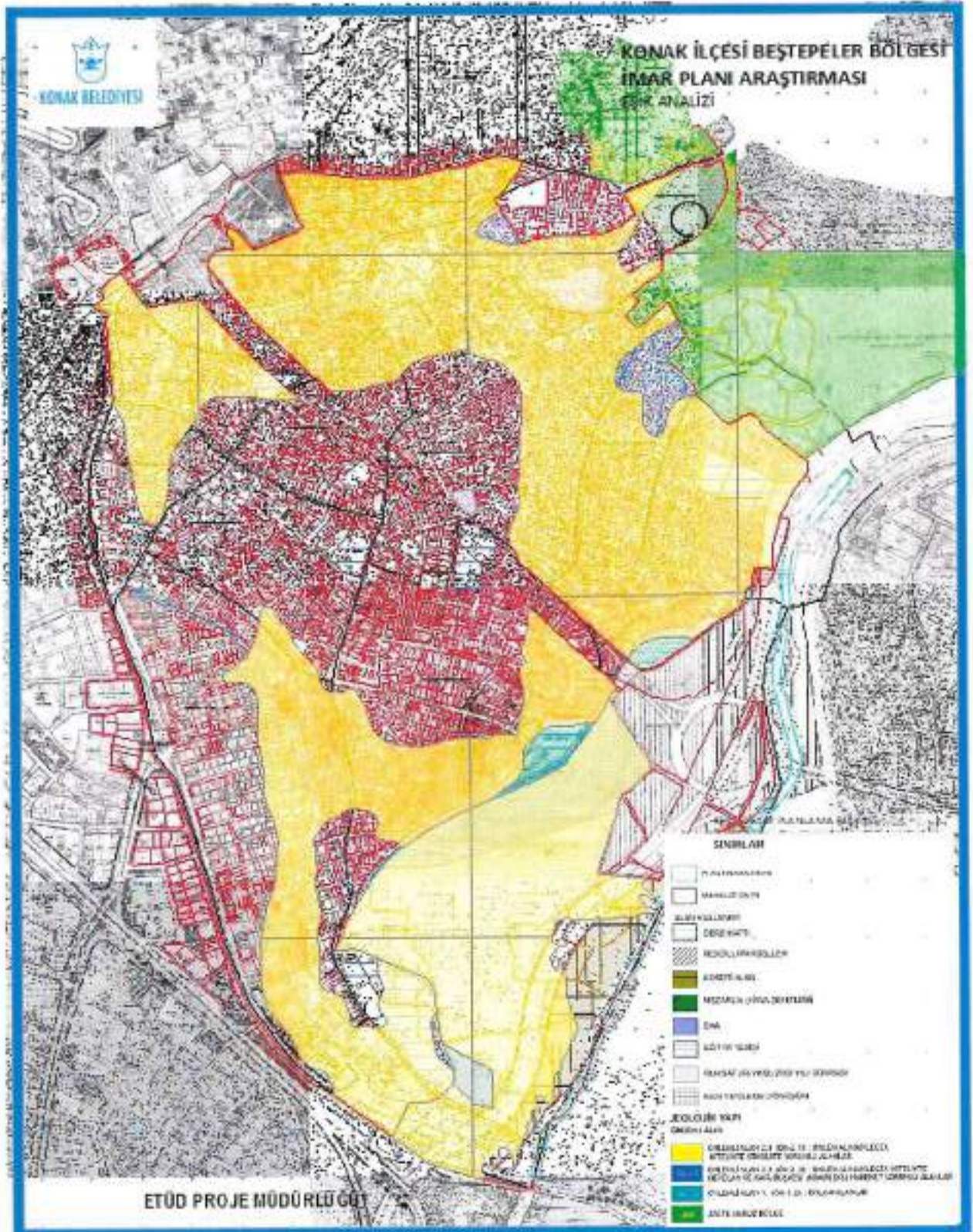
- **Doğal ve Fiziksel Eşikler:**

1. Jeolojik yapı,
2. Topografya ve Eğim,
3. Hâkim Rüzgâr Yönü,
4. Melez Deresi,
5. Ağaçlandırılacak alanlar, heyelan sahası,
6. Tescilli yapılar,
7. Mevcut sosyal altyapı alanları,(okullar, camiler gibi),
8. Konak Tüneli

- **Yasal Eşikler:**

1. Yakın çevre içerisindeki afete maruz bölge,
2. İlgili Kurum görüşleri,
3. Askeri Alan,
4. Onaylı Jeolojik-jeoteknik etüt raporu,
5. İmar Kanununda 18. maddeye ilişkin düzenleme,
6. Yapı ve oturma ruhsatı alan yapılar ve imar adalarının büyüklüğü,
7. Parsel büyüklüğü yönüyle yürürlükteki yönetmeliğe göre yapılaşma olanağı bulunmayan imar parselleri ve kadastral parseller,

Planlama alanı ve yakın çevresi sentez verileri ve sorun ve potansiyeller ile eşiklerle birlikte incelenmiş, eğilimler tespit edilmiştir. Daha sonra bütüncül bir planlama anlayışıyla alana yaklaşılmış ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve Planlama Alanının çevresindeki diğer planlarla uyum içerisinde bir plan kurgulanmaya çalışılmıştır. Bu kurgu, plan açıklama raporunun IV. Bölümü'nde yer alan plan kararlarında detaylı olarak ele alınmıştır.



Harita 44. Beştepe Planlama Bölgesi Eşik Analizi

- **I. Bölge: Zafertepe Mahallesi ve Yakın Çevresi**

Bu alt bölge, yaklaşık olarak Zafertepe Mahallesi ile Kocatepe ve Tınaztepe Mahallelerinin Eşrefpaşa Caddesine yakın bölümlerini içerisine almaktadır. Bölgenin temel özellikleri, yüksek katlı apartman yapılarını içermesi ve imarlı gelişmiş bir konut bölgesi olmasıdır. Diğer yandan bölgede Yeşillik ve Eşrefpaşa Caddeleri üzerinde yoğun bir ticaret kullanımı da söz konusudur. Zafertepe Mahallesinde kalan ve parsel ölçeğindeki dönüşüm uygulamaları ile büyük ölçüde yenilenmiş bölge, Beştepeler Bölgesi içerisinde en prestijli ve rayiç bedelleri de en yüksek sokakları içerisine almaktadır.

Bu bölge planlama alanı bütününden farklı bir yapılaşma özelliği göstermektedir. Düzenli yapı adalarının ve parsellerin bulunduğu ve bu doğrultuda blok ve bitişik nizam 4 ve 8 katlı apartman tipi yapılaşmaların ve parsel ölçeğindeki yenileme uygulamalarının ağırlıklı bu bölgede yer aldığı izlenmektedir.

Özellikle imar planı revizyonu çalışması kapsamında planlama alanı bütününde yer alan 8198 adet parselin ruhsat durumu incelenmiştir (Harita 22). Bu doğrultuda yapı kullanma izin belgesi (oturma ruhsatı), inşaat ruhsatının ve 6306 sayılı yasa kapsamında parsel bazında yenileme uygulamalarının I. Bölge'de yoğunluk kazandığı tespit edilmiştir.



Harita 46. Zafertepe Mahallesi Uydu Görüntüsü

Diğer yandan 1955 yılı onaylı 1/2000 ölçekli İzmir Şehir İmar Planı ile birlikte 1980'li yıllardan sonra Eşrefpaşa Caddesi 30 metrelik ana arter olarak belirlenirken, cadde üzerindeki yapılaşma hakları da zemin kat ticaret ve üstü konut alanı 8 kat olarak düzenlenmiştir. Yüksek yoğunluklu ve görece yeni sayılabilecek ruhsatlı parsellerin bulunması sebebiyle ada bazında kentsel dönüşüme yönelik plan yaklaşımı yerine, yürürlükteki imar planı kararları da dikkate alınarak alanın mevcut durumunu koruma yönüyle planlama kararları üretilmiştir.

Ancak alanda değişen mevzuat koşulları doğrultusunda yapılaşamayacak parsel büyüklüklerinin yer alması nedeniyle I. Bölge, yürürlükteki imar yönetmeliğinde belirtilen TAKS kullanımının revize edilmesi (bknz. 15.1. Ada Bazında Yapılan Kitle Etütleri, Sayfa 68), farklı fonksiyonlar ile farklı kat yükseklikleri arasındaki uyumsuzluklar (imar hattı, ada ayırım çizgileri gibi), taşıt ve yaya ulaşım bağlantıları ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında plan gösterimlerinin güncellenmesi gibi konular ele alınmıştır.

Ayrıca bu alt bölgenin planlama alanı içerisine doğru uzanan kısımlarında topografyanın oldukça eğimli olması diğer bölgelerle fiziksel bir eşik oluşturmaktadır. Dolayısıyla I. Bölge alan sınırı olan koridor boyunca (Harita 46) planlanan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının (park, açık semt spor alanı, eğitim tesisleri alanı, bölge otoparkı, belediye hizmet alanları gibi) planlanarak alt bölgeye hizmet sağlanması hedeflenmiştir.

• II. Bölge: 2. Kadriye Mahallesi ve Yakın Çevresi

Beştepeler planlama alanındaki mahallelerin ağırlıkla kaçak yapılaşmalar yoluyla gelişmiş olmaları, bölgedeki mülkiyet yapısını kent genelinden parsel tipolojileri yönüyle ayırıştırılmaktadır. Bölgede ruhsatsız yapılar, deprem yönetmeliği öncesi yapılmış yapılar (1999 ve 2007 yılları öncesi) ve kaydı olmayan kaçak yapılar çoğunluktadır.



Harita 47. 2. Kadriye Mahallesi ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

Bu alt bölge planlama alanının güney kısmında yer almaktadır. Özellikle topografya açısından tepelik bir konumda olmasından dolayı eğimle uyumlu radyal yolların olduğu fakat mevcut ulaşım yollarının düzensiz olduğu ve planlı bir ulaşım kademelenmesinin yer almadığı bir alandır. Bölge; Konak tünel hattı ile Zafertepe Mahallesi'nin arasında kalmaktadır.

Bu alanda genel plan yaklaşımı olarak yerinde kentsel dönüşüm amaçlı ada bazında imar uygulamaları öngörülmüştür. Özellikle topografya ile uyumlu ana toplayıcı ve dağıtıcı ulaşım bağlantıları planlanmıştır. Kentsel sosyal altyapı alanları ve ticaret-konut alanı ile birlikte bölgenin odağında bir alt merkez oluşturulmuştur.

• III. Bölge: 19 Mayıs ve Hasan Özdemir Mahalleleri

Bu alt bölge Hasan Özdemir ve 19 Mayıs Mahallelerinin tamamı ile Aziziye ve I. Kadriye Mahallelerinin bir bölümünü kapsamaktadır. Göçle ve kaçak yapılaşmalarla ortaya çıkmış olan bölge Kadifekale'de heyelan riski nedeniyle tasfiye edilen alana bitişik konumdadır. Böyle bir yakınlık, yıkımlar sonrasında çok sayıda ailenin bu bölgeyi yeni yaşama alanı olarak seçmesine yol açmıştır.

Özellikle de bölgenin kuzeyindeki tarihsel alanlarda yürütülen projelerin, planlama çalışmalarının ve Kadifekale'de heyelan riski taşıyan alanların tasfiyesi biçiminde gerçekleşen dönüşüm uygulamalarının bölgeye etkisi büyüktür.



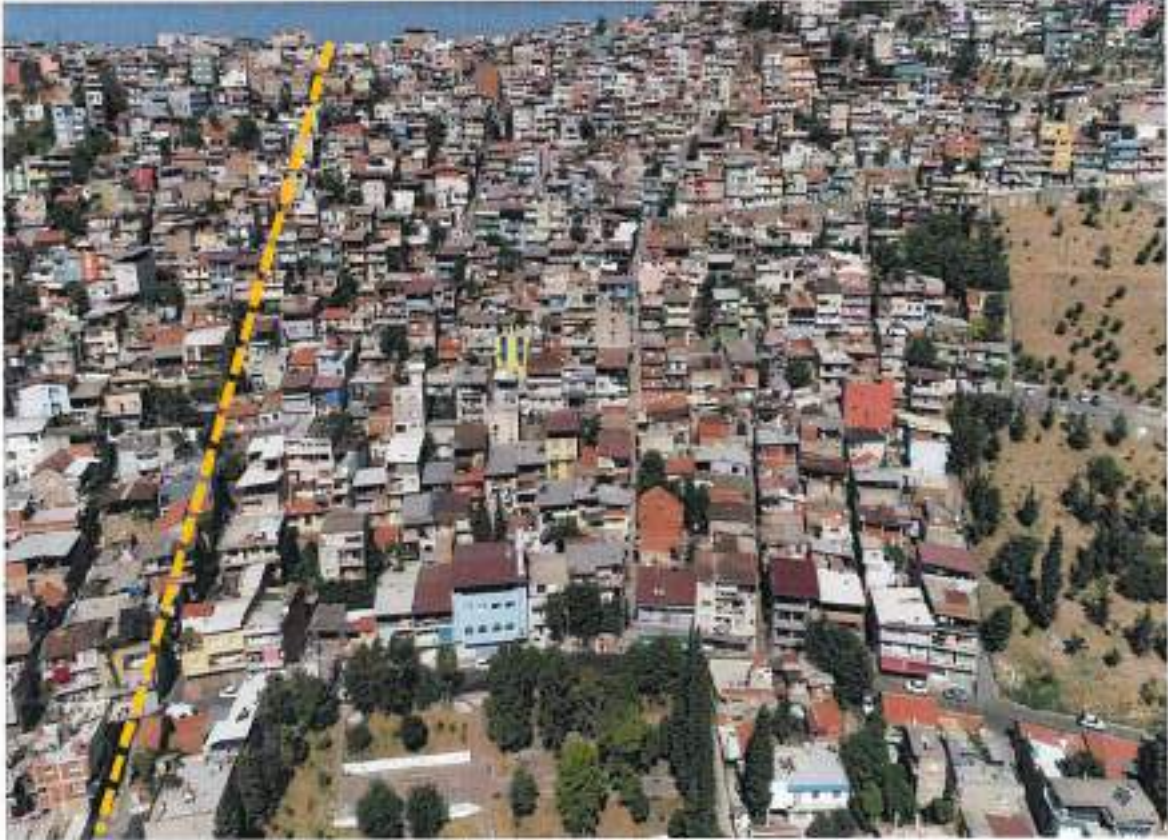
Resim 1. Hasan Özdemir, 19 Mayıs Mahallesi ve Heyelan Sahası Boşaltılmış Alan Çevresini Gösterir Hava Fotoğrafları

Ayrıca bugün bölgenin kuzeydoğu kesimindeki heyelan riski taşıyan alanın tasfiye edilmesinin ardından bu alanın sınırının tellerle çevrilmiş olduğu, Beştepeler Bölgesindeki pek çok trafik bağlantısının söz konusu tel örgüler nedeniyle sürekliliğini yitirdiği ve çıkmaz sokak haline gelmiş olduğu da alanda izlenmiştir. Bu durum söz konusu bölge için yeni düzenleme ve müdahalelere olan gereksinimi göstermekte olup, bölge ile tasfiye edilmiş alan ve bu alan üzerinden farklı kent bölgeleri ile Beştepeleri ilişkilendirmenin ulaşım bağlantıları yönünden de dikkatle değerlendirilmesi gerektiğini ortaya koymuştur.

Kentle ilişkisini batı yönünden gelen iki önemli bağlantı noktası ile sağlayan bölgenin alternatif bağlantılara ve trafik sorunlarını azaltacak düzenlemelere ihtiyacının bulunduğu da çalışmanın önemli tespitlerinden biridir. Beştepeler Planlama Bölgesi toplu ulaşım olarak otobüs

güzergâhları ve durakları da dikkate alındığında Bölge erişilebilirlik açısından zayıf bir konumdadır (Harita 47).

Bu sebeple planlama alanı bütününde önemli bir ulaşım projesi olan raylı toplu taşıma (füniküler) ulaşım sistemi bu alanda ulaşım ve erişilebilirliğe çözüm bulmak amacıyla önerilmiştir. Bu proje bölgedeki yaklaşık 10.000 kişilik mahalleye hizmet edecek olup, diğer yandan planlama alanı içindeki toplu ulaşım sistemleri ile entegre olarak alan bütününe de hizmet edecektir. Yeşildere Caddesi kotundan Kadifekale kotu boyunca topografya açısından yamaç olarak nitelendirilen alanda ulaşım açısından planın önemli ulaşım kararlarından birisidir (Resim 2). Ayrıca, Füniküler ulaşım hattının sağında ve solunda 7 metrelik yaya ulaşımı ve merdivenler planlanarak erişilebilirliğin güçlenmesi hedeflenmiştir.



Resim 2. 19 Mayıs ve Hasan Özdemir Mahallesi ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafi

• IV. Bölge: Kocatepe Mahallesi ve Çevresi

Planlama alanı, içerisinde tarihi nitelikte yapı stokunun da bulunduğu, büyük bir bölümü arkeolojik alanlarla temas eden eğimli bir bölgede yer almaktadır. İzmir kentinin tarihsel gelişim sürecinde yoğun biçimde göç almış ve kaçak yapılaşmalarla dolu bir bölgedir.

Tarihsel geçmişinde önemli bir yaşam alanı olan bölge, bugün için sahip olduğu eskime, nitelik kaybı, düşük gelir gruplarının yer seçimi, homojen bir demografik yapı, iç ve dış göç çerçevesinde bir çöküntü alanı niteliği kazanmıştır. Bu biçimiyle söz konusu bölge, kent bütünü ile entegre olamayan, içine kapalı bir konut bölgesi olarak varlığını sürdürmektedir.

Bu kapsamda 4. alt bölge içerisinde Kocatepe Mahallesi'nin kendi içerisinde plan yaklaşımı farklılaşmıştır. Tescilli yapılar ve çevresindeki imar adalarında kullanım kararları olarak Ticaret-Turizm-Konut Alanı plan kararı getirilmiştir. Bu yaklaşım ile kültür varlıkları ve bitişiğindeki konut ve ticaret alanlarının yeniden işlevlendirilmesi ile konut alanı kullanımının yanı sıra ticaret ve turizm alanlarının da yer alması ve tarihi Kemeraltı Bölgesi ile ilişkilendirilmesi amaçlanmıştır. Alanın merkezinde birer adet park ve meydan alanı planlanmıştır. Alan içerisinde yaya öncelikli yollar belirlenmiş olup, alan içerisinde taşıt kullanımına yönelik trafik öngörülmemiştir.

Rakım Elkutlu Caddesi boyunca devam eden koridorda ise aynı şekilde Ticaret-Turizm-Konut Alanı plan kararı getirilmiştir. Kadifekale, Kemeraltı, Antik Stadyum ve Antik Tiyatro gibi tarihsel ve kültürel değerlerin ortaya çıkaracağı turizmin konaklama birimlerine yönelik ihtiyacı karşılaması beklenmektedir.

Ayrıca planlama alanının mevcut durum içerisinde en önemli ticaret yoğunluğu bu aks üzerinde gerçekleşmektedir. Planlama alanı bitişiğinde yer alan Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge'de yürütülen koruma amaçlı imar planı çalışmaları da devam etmektedir. Söz konusu koruma planı ve imar planı revizyonu plan yaklaşımları ulaşım ve plan ana kararları temelinde de örtüşmektedir.



Harita 48. Planlama Alanının Kuzeyinden Uydu Görüntüsü

- **V. Bölge: Yeşildere Caddesi, Askeri Alan ve Rekreasyon Alanı**

Planlama alanında, önemli bir açık ve yeşil alan ihtiyacı olduğu tespit edilmiştir. Pek çok farklı işlevi bulunan açık ve yeşil alanların, kentsel çevrenin sağlıklı gelişimini desteklediği bilinmektedir. Bu noktada fiziksel çevrenin niteliği ve sosyal yaşam açısından sağladığı katkıların yanı sıra, afet risklerinin azaltılması çalışmalarının önemli bir bileşeni olarak da açık ve yeşil alan düzenlemelerinin sayısının artırılması büyük önem taşımaktadır.

Bu amaçla bölgenin güneydoğusunda yer alan ve yürürlükteki imar planında rekreasyon alanı olarak belirlenen ancak henüz projelendirilmeyen kentsel açık alan, bugün için bölgeye herhangi bir olumlu katkısının bulunmadığı gibi bu alana temas eden yaşama alanlarını da olumsuz etkilemektedir. Söz konusu alan işlevsiz kalması nedeniyle daha çok boş ve güvensiz bir alan niteliği taşımaktadır. Dolayısıyla alanın yeniden nasıl işlevlendirileceği ve Beştepeler Bölgesi ile ilişkisinin nasıl kurulacağı önemli bir planlama ve tasarım problemi haline gelmiştir.



Resim 3. Planlama Alanının Güney Doğusundaki Mevcut Açık ve Yeşil Alan Fotoğrafı

Yeşildere Caddesi boyunca algılanan bu alan önemli bir peyzaj değerine sahiptir ve yapılacak her türlü düzenleme ile geniş bir etki alanı yaratma potansiyeli bulunmaktadır. Yürürlükteki imar planı kararı doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetkisinde kalan bu alanın kentsel tasarım projesi ile ele alınarak nitelikli bir rekreasyon alanı olarak tasarlanması hedeflenmektedir. Rekreasyon ve piknik alanı olarak değerlendirilmesi amacıyla araç yoğunluğunu azaltması, trafik oluşturmaması ve alan içerisine yoğun araç girişinin engellenmesi amacıyla alanın giriş ve çıkış noktalarında "Bölgesel Otopark Alanları (BOP)" planlanmıştır.

Ayrıca mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak alan içinde, Yeşildere Caddesi üzerindeki trafik yükünü azaltmak ve acil durum ya da olası trafik sıkışıklığında İzmir için önemli bir ana

ulaşım aksı olan Yeşildere Caddesi'nden bağlanarak alternatif bir taşıt yolu da planlanmıştır. Bu yol bağlantısının rekreasyon alanı içerisinde geçmesi nedeniyle geniş planlanmamıştır. Amaç; Yeşildere Homeros Kavşağı üzerindeki trafik sıkışıklığında kaçış noktası yaratarak alanın erişimini sağlayabilmektir.

• Alan Bütününde Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Planlama İlkeleri

Planlama alanı bütününde, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. Maddesi hükümleri dikkate alınarak, bölgenin nüfus kabulü doğrultusunda bugünkü şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak sosyal ve teknik altyapı alanları belirlenmiştir (Şekil 7).



Şekil 7. Nitelikli Açık Yeşil ve Kamusal Alanların Plan Yaklaşımı Şeması

Planlama alanı bütününde ve alt bölgeler özelinde konut alanlarının kentsel sosyal altyapı alanları ile entegre olacak bir plan yaklaşımı benimsenmiştir (Şekil 7). 14 Mahalle'de 5 temel kriter esas alınarak bölgesel nüfus dağılımları ve yoğunlukları esas alınarak nitelikli açık yeşil alanlar ve kamusal hizmet alanları birlikte planlanmıştır.

Kreş ve gündüz bakım evleri, sosyal tesisler ve yaş alma merkezleri gibi sosyal donatı alanları, bu hizmetlerin özellikleri de dikkate alınarak Belediye Hizmet Alanları içerisinde ve tek başına bağımsız imar adaları şeklinde oluşturulmuş, yürüme mesafeleri dikkate alınarak hizmet yarıçaplarına göre planlama alanı bütününde eşit hizmet verilmesi öngörülmüştür.

Alan içerisinde açık yeşil alanlar içerisinde parklar, açık ve kapalı semt spor alanları ve meydanlar birbirleri ile süreklilik arz edecek şekilde planlanmış olup, konut ve karma kullanım alanları çevresinde dengeli bir dağılım yapılacak şekilde de yer seçimi yapılmıştır. Ayrıca bu

çalışma, imar uygulamaları ile birlikte düşünülmesinden dolayı düzenleme ortaklık payı oranlarının dengeli dağılması sağlanmıştır.

Teknik altyapı alanları; trafo, doğalgaz bölge regülatörleri vb. uygulamalar mülkiyet yönüyle ayrı ele alınması gereken alanlardır. Bu alanlar planlama alanı bütününde dengeli ve bağımsız imar parselleri oluşacak şekilde planlanmıştır.

Mahalle muhtarlık ofisleri, kamusal kullanımlarını artırmak ve güvenliklerine de katkı vermesi açısından park alanları içerisinde yer alabileceği gibi Belediye Hizmet alanları içerisinde de yer alabilecektir. Yerel ve kültürel derneklerin taziye evleri ise ibadet yeri olarak planlanan alanlarda yer alacaktır. Söz konusu öneriler plan hükümleri ile karar altına alınmıştır.

Diğer yandan yerel yönetimlerin kamusal hizmetler verebilmesi amacıyla önemli bir plan kararı da belediye hizmet alanlarıdır. Tek başına kullanım kararı olan kreşler dışında yer alan belediye hizmet alanları planlama alanı bütününde dengeli bir şekilde planlanmıştır. Özellikle her mahallede belediye hizmet alanının yer alması hedeflenmiştir. Belediye hizmet alanlarının içerisinde yer alması planlanan idari tesisler, sosyal ve kültürel tesisler, çok amaçlı salonlar, pazar yerleri ve otopark alanlarının yer alması öngörülmüştür. Bahse konu kullanımların yer aldığı hizmet alanları ile mahalle ölçeğinde kamusal kullanım ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

Eğitim ve sağlık tesisleri de planlama alanı bütününde öngörülen nüfusa hizmet edecek şekilde artırılarak planlanmıştır. Aile sağlık merkezleri, gerek yürürlükteki imar planı kararlarında gerek hâlihazır durumda önemli bir eksiklik olarak tespit edilmiştir. Bu kapsamda planlama alan bütününde mahalleler ölçeğinde eşit hizmet verilmesi amacıyla, erişim ve ulaşılabilirlik ilkeleri göz önünde bulundurularak eğitim ve sağlık tesislerinin yanı sıra aile sağlık merkezleri ile kreş kullanımlarına yönelik bağımsız imar adaları planlanmıştır.

Sonuç olarak; yürürlükteki planlama kararları, uygulamadan kaynaklı yapılaşma sorunları, altyapı ve donatı yetersizlikleri ile birlikte plan kararlarından bağımsız gelişen yapılaşmadan kaynaklı sorunlara da çözüm oluşturması amacıyla hazırlanan Beştepeler Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Revizyonu ile risklerden arındırılmış bir yapılaşmanın gerçekleşmesi, sağlıklı, güvenli ve nitelikli yaşam çevresinin oluşturulması, yeterli kentsel, sosyal altyapıya ve ulaşım olanaklarına erişimin sağlanması, sosyal donatı mekânlarının artırılması ve kamu hizmetlerine erişim olanaklarının geliştirilmesi hedeflenmiştir. Sosyal teknik altyapı alanları plan revizyonunda belirlenirken, alanın topoğrafyası ve yönetmelikte belirlenen erişilebilirlik yarıçapları dikkate alınmıştır.

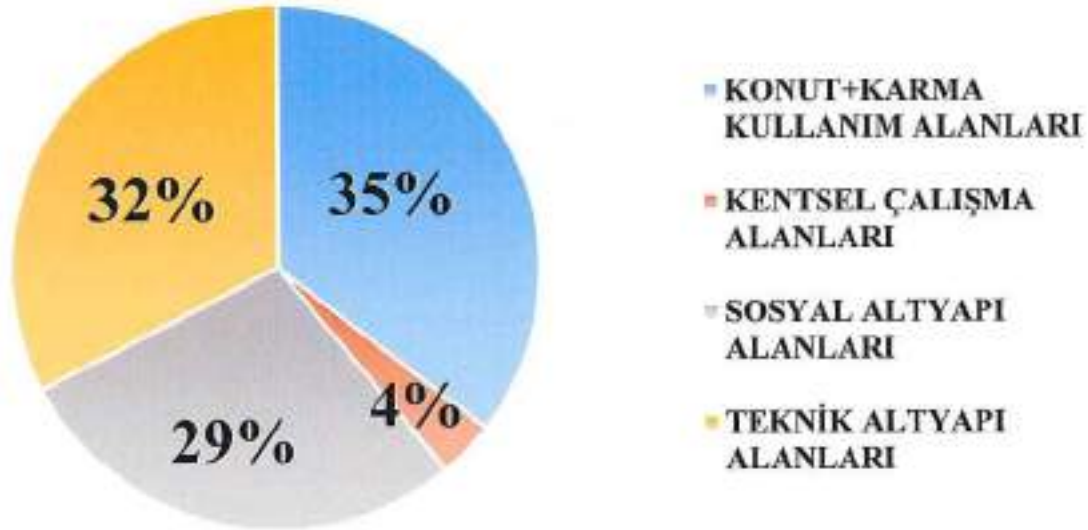
Temel arazi kullanım yapısı ve plan ana kararları üst çerçeve yaklaşımı olarak açıklanmış olup bu doğrultuda Beştepeler Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonundaki alan kullanımlarına göre plan kararları aşağıda yer almaktadır.

17.2. UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU ALAN KULLANIMLARINA GÖRE PLAN KARARLARI

Beştepeler Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Revizyonuna ilişkin alan kullanımları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin gösterim tekniklerine ve tanımlarına uygun olarak aşağıdaki şekilde planlanmıştır (Tablo 10).

- Konut ve Karma Kullanım Alanları,
- Kentsel Çalışma Alanları,
- Kentsel Sosyal Altyapı Alanları,
- Teknik Altyapı Alanları

Alan Kullanımları (%)



Grafik 5. Alan Kullanımlarının Planlama Alanı Bütünündeki Yüzdelerlik Dağılımı

Beştepeler Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Revizyonu planlama alanı 207 ha. olup, bunun % 35'i konut ve karma kullanım alanları, % 4'ü kentsel çalışma alanları, % 29'u sosyal altyapı alanları ve %32'si teknik altyapı alanlarıdır. Teknik altyapı alanlarının ise % 29'u yol olup, kalan % 3'lük kesimi, genel otoparklar, bölgesel otoparklar, trafo ve doğalgaz bölge regülatörü gibi teknik altyapı alanlarıdır.

Ayrıca konut ve karma kullanım alanlarının % 27,90'ı konut alanı, % 3,15'i ticaret-konut alanı, % 4,35'i ise ticaret-turizm-konut alanıdır.

Tablo 10. Uygulama İmar Planı Revizyonu Alan Dağılımı

| UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU ALAN DAĞILIMI | | | | |
|--|----------------------|---------------|---------------|---------------------------|
| PLAN KARARLARI | m² | ha. | % | m²/kişi |
| KONUT+KARMA KULLANIM ALANLARI | 733.058 | 73,31 | 35,39 | 11,22 |
| KONUT ALANI | 577.853 | 57,79 | 27,90 | 8,82 |
| TİCARET KONUT ALANI | 65.160 | 6,52 | 3,15 | 0,99 |
| TİCARET TURİZM KONUT ALANI | 90.045 | 9,00 | 4,35 | 1,37 |
| KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI | 66.692 | 6,67 | 3,22 | 1,02 |
| RESMİ KURUM ALANI | 5.204 | 0,52 | 0,25 | 0,08 |
| ASKERİ ALAN | 60.023 | 6,00 | 2,90 | 0,92 |
| AKARYAKIT VE SERVİS İSTAS. ALANI | 1.465 | 0,15 | 0,07 | 0,02 |
| SOSYAL ALTYAPI ALANLARI | 598.088 | 59,81 | 28,12 | 9,13 |
| EĞİTİM TESİSLERİ ALANI | 97.795 | 9,78 | 4,72 | 1,49 |
| SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI | 13.299 | 1,33 | 0,01 | 0,20 |
| SAĞLIK TESİSLERİ ALANI | 5.741 | 0,57 | 0,28 | 0,09 |
| AİLE SAĞLIK MERKEZİ | 12.809 | 1,28 | 0,62 | 0,20 |
| İBADET YERİ | 9.637 | 0,96 | 0,47 | 0,15 |
| BELEDİYE HİZMET ALANI | 62.407 | 6,24 | 3,01 | 0,95 |
| PARK | 124.234 | 12,42 | 6,00 | 1,90 |
| SEMT SPOR ALANI (AÇIK+KAPALI) | 26.097 | 2,61 | 1,26 | 0,40 |
| MEYDAN | 9.618 | 0,96 | 0,40 | 0,15 |
| REKREASYON ALANI | 194.744 | 19,47 | 9,40 | 2,97 |
| MEZARLIK ALANI | 19.123 | 1,91 | 0,92 | 0,29 |
| AĞAÇLANDIRILACAK ALAN | 22.584 | 2,26 | 1,09 | 0,34 |
| TEKNİK ALTYAPI ALANLARI | 673.427 | 67,34 | 32,51 | 10,28 |
| GENEL OTOPARK ALANI | 27.886 | 2,79 | 1,35 | 0,43 |
| BÖLGESEL OTOPARK ALANI | 18.586 | 1,86 | 0,90 | 0,28 |
| TEKNİK ALTYAPI ALANI | 7.736 | 0,77 | 0,37 | 0,12 |
| YOL | 619.219 | 61,92 | 29,90 | 9,45 |
| GENEL TOPLAM | 2.071.265 | 207,13 | 100,00 | 31,62 |

17.3. NÜFUS KABULLERİ VE YOĞUNLUKLAR

Beştepeler Bölgesi Dayıemir, Dolaplıkuyu, Selçuk, Aziziye, İmariye, Tınaztepe, Duatepe, Kocatepe, Çimentepe, Zafertepe, 1. Kadriye, 2. Kadriye, 19 Mayıs ve Hasan Özdemir Mahallelerini kapsamaktadır.

TÜİK adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Aralık 2019 yılı nüfus verileri, hane halkı büyüklüğü ve mesken sayıları tabloda yer almaktadır (Tablo 11).

Tablo 11. Aralık 2019 yılı Nüfus Verileri, Hane Halkı Büyüklüğü ve Mesken Sayıları

| MH. NO | MAHALLE ADI | HANEHALKI SAYISI (MESKEN) | HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ | NÜFUS (kişi) |
|--|---------------|---------------------------|----------------------|---------------|
| 1 | 1.KADRIYE | 2.091 | 3,55 | 7.418 |
| 2 | 19 MAYIS | 891 | 3,37 | 3.001 |
| 3 | 2.KADRIYE | 2.097 | 3,21 | 6.741 |
| 4 | AZİZİYE | 1.159 | 3,50 | 4.057 |
| 5 | ÇİMENTEPE | 971 | 3,22 | 3.123 |
| 6 | DAYIEMİR | 227 | 3,21 | 729 |
| 7 | DOLAPLIKUYU | 281 | 3,49 | 982 |
| 8 | DUATEPE | 752 | 3,36 | 2.527 |
| 9 | HASAN ÖZDEMİR | 813 | 3,73 | 3.035 |
| 10 | KOCATEPE | 694 | 2,91 | 2.019 |
| 11 | SELÇUK | 966 | 3,19 | 3.086 |
| 12 | TINAZTEPE | 638 | 2,92 | 1.866 |
| 13 | ZAFERTEPE | 3.956 | 2,86 | 11.307 |
| 14 | İMARİYE | 0 | 0 | 76 |
| TOPLAM | | 15.536 | 3,2162 | 49.967 |
| HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ: KONAK: 2,69 - İZMİR KENT:2,95 | | | | |
| KONAK İLÇE NÜFUSU (ARALIK 2019): 351.572 KİŞİ | | | | |

- Planlama alanının mevcut toplam nüfusu 49.967 kişidir. Konak İlçesinin hane halkı büyüklüğü 2,69'dur, ancak mahallelere göre hane halkı büyüklüğü detaylı olarak incelendiğinde planlama alanındaki mahallerin ortalama hane halkı büyüklüğünün 3,21 olduğu görülmektedir.

Tablo 12. Yürürlükteki Uygulama İmar Planı Toplam Konut İnşaat Alanı

| KONUT ALANI (M ²) | TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²) | TOPLAM KONUT İNŞAAT ALANI (M ²) | NÜFUS |
|-------------------------------|---------------------------------------|---|--------|
| 949.403 | 1.975.549 | 1.952.335 | 62.670 |

Planlama Alanı'nın, yürürlükteki imar planı yapılaşma koşulları dikkate alınarak yapılan hesaplamada meri imar planının toplam nüfusu 62.670 kişidir.

Yürürlükteki imar planının nüfus hesapları aşağıdaki gibidir:

- Toplam konut alanı 949.403 m² (94,94 ha.)'dir.
- Toplam konut inşaat alanı 1.952.335 m² (195 ha.)'dir.
- Ortalama hane halkı büyüklüğü 3.21 kişi, bir konutun ortalama büyüklüğü 100 m² üzerinden kişi başına düşen konut alanı büyüklüğü (100/3.21) 31.15 m² olarak öngörülmektedir.
- Toplam konut inşaat alanı / ortalama konut büyüklüğü x ortalama hane halkı büyüklüğü üzerinden 1.952.335 / 100 x 3.21 = 62.670 kişi hesaplanmıştır.
- Yürürlükteki imar planının net nüfus yoğunluğu 660 kişi/ha., brüt nüfus yoğunluğu ise 302 kişi/ha.'dır.

Tablo 13. Uygulama İmar Planı Revizyonu Önerisi Toplam Konut İnşaat Alanı

| KONUT ALANI (m ²) | TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²) | TOPLAM KONUT İNŞAAT ALANI (m ²) | NÜFUS |
|-------------------------------|---------------------------------------|---|--------|
| 686.497 | 2.197.269 | 2.040.337 | 65.495 |

Planlama Alanı'nın uygulama imar planı revizyonu yapılaşma koşulları dikkate alınarak yapılan hesaplamada toplam nüfusu 65.495 kişidir.

İmar Planı Revizyonu nüfus hesapları aşağıdaki gibidir:

- Uygulama İmar Planı Revizyonunda 577.853 m² (57,79 ha.) konut alanı, 155.205 m² (15,52 ha.) ticaret-konut ve ticaret-turizm-konut alanı olarak planlanmıştır. "Ticaret-konut (TİCK) ve ticaret-turizm-konut alanında (TİCTK) konut alanı, inşaat alanının % 70'ini geçemez." koşulu getirilmiştir. Buna göre toplam konut alanı 686.497 m² (68,64 ha.)'dır.
- Toplam konut inşaat alanı ise 2.040.337 m²'dir.
- Ortalama hane halkı büyüklüğü 3,21 kişi, bir konutun ortalama büyüklüğü 100 m² üzerinden kişi başına düşen konut alanı büyüklüğü (100/3,21) 31,15 m² olarak öngörülmektedir.
- Toplam konut inşaat alanı / ortalama konut büyüklüğü x ortalama hane halkı büyüklüğü üzerinden plan nüfusu;
 $2.040.337 / 100 \times 3,21 = 65.495$ kişi olarak hesaplanmaktadır.
- Bu kapsamda öneri planın net nüfus yoğunluğu 954 kişi/ha., brüt nüfus yoğunluğu ise 316 kişi/ha.'dır.

Tablo 14. Toplam Konut Alanları ve Nüfus Yoğunlukları

| | YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI | ÖNERİ İMAR PLANI REVİZYONU |
|------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Toplam Konut Alanı | 949.403 m ² . | 686.497 m ² . |
| Nüfus Yoğunluğu (Brüt) | 302 kişi/ha. | 316 kişi/ha. |
| Nüfus Yoğunluğu (Net) | 660 kişi/ha. | 954 kişi/ha. |
| Nüfus Kabulleri | 62.670 kişi | 65.495 kişi. |

Planlama alanının nüfus kabulleri ve yoğunlukları; meri imar planı ile imar planı revizyonu yapılaşma koşulları, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan uygulama yönetmelikler ve üst ölçekli plan kararları kapsamında değerlendirilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu'nun 2.4.Demografik Yapı başlığında: "İzmir ilçelerinin nüfus yoğunluğuna bakacak olursak, 2009 yılında sırasıyla **Konak**, Bayraklı, Karşıyaka, Karabağlar, Balçova, Buca, Gaziemir, Bornova, Çiğli ve Narlıdere yüksek nüfus yoğunluğuna sahip ilçelerdir. **17.130 kişi/km² ile Konak en yoğun ilçe olurken**, bu ilçeyi 12.257 kişi/km² ile Bayraklı ilçesi ve 5.856 kişi/km² ile Karşıyaka ilçesi takip etmektedir." şeklinde ifade edilmektedir.

Yapılaşmış çevreye yönelik planın geliştirdiği ilkelerin tariflendiği 3.1.2.4 İlkeler başlığı altında yer alan 3.1.2.4.2. Geliştirme İlkeleri altında "Planlama Bölgesi içinde yer alan yerleşmelerin, sosyal ve teknik altyapı standartları yüksek, sağlıklı yaşanabilir yoğunlukta gelişmesinin sağlanması." nın ana hedefler arasında yer aldığı görülmektedir.

Açıklama Raporu'nun 4.2.2. Nüfusa İlişkin Plan Kararı başlığı altında "Planlama kararları oluşturulurken, Merkez olarak tariflenen alan içinde kalan ilçelere ait onaylı imar planı kararlarından gelen nüfus değerlerinin aşılamayacağı, ancak yeni yerleşme alanlarında bu planla önerilmiş olan nüfus ve yoğunluk değerlerine uyulması gerektiği ve merkezden kaynaklanan nüfus yükünün öncelikle onaylı imar planı bulunan kentsel yerleşik alan içindeki henüz yapılaşmamış alanlardan karşılanması, bu alanların yeterli olmaması durumunda mevcut planlı alanlara bitişik yeni gelişme alanları önermek yerine, merkeze yakın konumlanmış çevre yerleşmelerin planlı alanlarının koruma kararları ile çelişmeyen bölümlerinden karşılanması ilkesel olarak benimsenmiştir. Ayrıca çevre kalitesi artırılarak gelişme kısıtlılığı içeren kent merkezinde nitelikli mekanlar yaratılabilir, teknik altyapı olanakları yaratma, kent merkezinin yaşam standartlarını yükseltme amacıyla tespit edilen bölgelerin sağlıklılaştırılması ve yenilenmesi önerilmektedir.

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümleri incelendiğinde Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alanlar başlığı altında, "Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir." ve "Bu alanlarda yapı stokunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağlıklılaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir." hükümlerinin yer aldığı görülmektedir.

Yerleşik alan olan Beştepeler Bölgesinde plan revizyonu hedefleri doğrultusunda risklerden arındırılmış bir yapılaşmanın gerçekleşmesi, sağlıklı, güvenli ve nitelikli yaşam çevresinin oluşturulması, yeterli kentsel altyapıya ve ulaşım olanaklarına erişimin sağlanması, kentsel sosyal ve teknik donatı mekânlarının artırılması ve kamu hizmetlerine erişim olanaklarının geliştirilmesi amaçlanmıştır.

Meri İmar Planı yapılaşma koşulları ve uygulamadan kaynaklı yapılaşma sorunları, altyapı ve donatı yetersizlikleri ile birlikte plan kararlarından bağımsız gelişen yapılaşmadan kaynaklı sorunların da günümüze kadar devam ettiği Beştepeler Planlama Bölgesinde bu sorunlara çözüm oluşturulması amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosundaki Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına ilişkin standartlar da bölgenin doğal, fiziksel ve yasal eşiklerinin izin verdiği ölçüde karşılanmaya çalışılmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. Maddesinde "(1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur....(3) Planda yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yapılacak imar planı revizyon ve değişikliklerinde, bu Yönetmelikte belirtilen eğitim, sağlık ve ibadet kullanımına ilişkin asgari alan büyüklüğünün karşılanamaması durumunda ilgili

kamu kurum ve kuruluşunun teklifi doğrultusunda veya görüşü alınarak alan büyüklüğü plan ile belirlenir.” hükümleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Standartlar Tablosunun 1. Maddesinde “Standartlara ilişkin alan hesabında; öncelikle varsa üst kademe mekânsal planlarda belirlenen ilçe projeksiyon nüfusunun yer aldığı veya kent bütününe yönelik nazım imar planında belirlenen ilçe projeksiyon nüfusunun bulunduğu nüfus grubundaki standartlara uyulur.”, 2. maddesinde yer alan “Büyükşehir belediye sınırları içerisinde yerleşme bütünlüğü gösteren, komşu ilçe belediyeleri ile bütünleşen ilçe belediyelerinde altyapı alanları bir bütün olarak hesaplanabilir.” ve 13. maddesinde yer alan “Sosyal ve teknik altyapı alanları; ilgili Bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklükleri dikkate alınmak kaydı ile bu Yönetmelikteki standartlarda belirlenen asgari alan büyüklüklerine tabi olmaksızın imar planlarında belirlenebilir.” yer alan hükümler kapsamında halihazır durumdaki ve yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararlarında belirlenen sosyal ve teknik donatı alanları ile İmar Planlarına esas kurum görüşleri de dikkate alınarak sosyal ve teknik altyapı alanları belirlenmiştir.

17.4. KONUT ALANI VE KARMA KULLANIM ALANLARI

Planlama alanı içerisindeki konut ve karma kullanım alanları; konut alanları, ticaret-konut alanı ve ticaret-turizm-konut alanlarından oluşmaktadır.

Tablo 15. Konut ve Karma Kullanım Alanları Yapılaşma Koşulları ve Alan Büyüklüğü

| Konut Alanı ve Karma Kullanım Alanları | YAPILAŞMA KOŞULLARI | ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) | ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (ha.) |
|--|---------------------|----------------------------------|----------------------|
| Konut Alanı | BL-4 Kat | 136.187 | 13,61 |
| | E:3 Yençok:10 Kat | 439.478 | 43,94 |
| Ticaret-Konut Alanı | B-8 Kat | 16.642 | 1,66 |
| | BL-8 Kat | 21.040 | 2,10 |
| | E:3 Yençok:10 Kat | 27.478 | 2,74 |
| Ticaret-Konut-Turizm Alanı | B-3 Kat | 7.698 | 0,76 |
| | B-4 Kat | 13.539 | 1,35 |
| | B-5 Kat | 44.086 | 4,40 |
| | B-7 Kat | 24.722 | 2,47 |
| Toplam | | 733.058 | 73,31 |

17.4.1. Konut Alanı

Planlama alanı bütününde konut alanları; ada bazında tek ada tek parsel olarak TAKS: 0,40, KAKS: 3,00 ve Yençok:10 kat yapılaşma koşullu imar adaları ile Zafertepe Mahallesi'nin iç kısımlarında Blok Nizam 4 kat yapılaşma koşullu (BL-4) imar adalarıdır. Zafertepe Mahallesi'ndeki Blok Nizam 4 kat yapılaşma koşullu konut alanlarında, yürürlükteki imar planının plan ve yapılaşma koşulları (kat adetleri) korunarak, bu alanlarda imar hattına yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

17.4.2. Ticaret-Konut Alanı

Planlama alanı bütününde ticaret-konut alanları; ada bazında, tek ada tek parsel olarak TAKS:0,60, KAKS:3.00 ve Yençok:10 kat yapılaşma koşulu imar adaları ile Eşrefpaşa ve Yeşillik Caddesinden cephe alan Blok veya Bitişik Nizam 8 katlı yapılaşma koşullu (BL/B-8 Kat) imar adalarıdır. Blok veya Bitişik nizamlı imar adalarında yürürlükteki imar planının plan ve yapılaşma koşulları (kat adetleri) korunarak, bu alanlarda imar hattına yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

Özellikle değişen mevzuat koşulları ile yapılaşamayacak parsel büyüklüklerinin yer aldığı imar adalarında, TAKS kullanımının revize edilmesi ve buna yönelik plan hükümlerinin belirlenmesi, farklı fonksiyon kullanımları ve farklı kat yükseklikleri arasındaki uyumsuzluklar (imar hattı, ada ayırım çizgileri gibi) ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında plan gösterimlerinin güncellenmesi gibi konular ayrıca ele alınarak düzenleme yapılmıştır.

17.4.3. Ticaret-Turizm-Konut Alanı

Planlama Alanı bütününde ticaret-turizm-konut alanları; Kocatepe Mahallesi ile Rakım Elkutlu Caddesi ve Cicipark arasında kalan koridor boyunca planlanmıştır.

Tarihsel değerlerin etki alanında kalan bu alt bölge, Kadifekale ve Kemeraltı bölgesine hizmet eden Rakım Elkutlu Caddesi boyunca uzanan koridoru oluşturmaktadır. Kuzeyinde 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenen Cicipark ile Kentsel + 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenen ve Bakanlar Kurulu'nun 01.10.2007 tarih ve 2007/12668 sayılı kararı ile yenileme alanı olarak ilan edilen Kemeraltı Tarihi Kent Merkezi bulunmaktadır (Şekil 6).

Planlama alanında özellikle bu bölge ve çevresinde, İzmir 1 numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından tescillenen parseller ile bu parsellerin koruma alanlarında kalan parseller bulunmaktadır. Alanda 7 adet mevcut tescilli, 22 adet plan sürecinde tescillenen ve bu tescilli parsellerin koruma alanlarında kalan 46 adet parsel yer almaktadır. Bu parsellerin büyük çoğunluğu Kocatepe Mahallesi içerisinde kümelenmiştir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları tescilli parseller de dikkate alınarak, kat adetleri kademeli olarak belirlenmiş ve Bitişik Nizam 3-4-5 ve 7 katlı olmak üzere planlanmıştır. Planda kat adedi ve fonksiyon ayırımı tariflemek için de imar adalarında ada ayırım çizgisi kullanılmıştır.

Söz konusu imar adalarındaki karma kullanım (ticaret-turizm-konut) alanları, tek başına konut alanı olarak kullanılmamak koşuluyla, bu kullanımlardan sadece birinin, ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda konut alanı, emsal alanının en fazla % 70'ini oluşturmaktadır.

17.5. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Planlama Alanı içerisindeki çalışma alanları; Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı, Askeri Alan ve Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanıdır.

Tablo 16. Kentsel Çalışma Alanları Alan Dağılımı

| Kentsel Çalışma Alanları | Alan (m²) | Alan (ha) |
|-------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| Belediye Hizmet Alanı* | 62.407 | 6,24 |
| Resmi Kurum Alanı | 5.204 | 0,52 |
| Askeri Alan | 60.023 | 6,00 |
| Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı | 1.465 | 0,15 |
| Toplam | 129.099 | 12,90 |

*Belediye Hizmet Alanı; sosyal ve kültürel tesisler, kreş ve diğer kullanımların toplamıdır.

17.5.1. Belediye Hizmet Alanı

Belediye Hizmet Alanlarında, belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin yerine getirilebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, kreş, idari, sosyal ve kültürel tesisler (yaş alma merkezleri, kadın sığınma evi, engelli yaşam merkezi) gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yapılabilir.

Belediye Hizmet Alanlarının yapılaşma koşulları; TAKS:0,60, KAKS:2,50 ve Yükseklik Ençok:4 kat olarak belirlenmiş olup, içerisinde kreş kullanımı olması öngörülen belediye hizmet alanlarında ise yapılaşma koşulları TAKS:0,60, KAKS:1,20 ve Yükseklik ençok:2 kat olarak öngörülmüştür.

Kreş hizmeti verecek olan Belediye Hizmet Alanları planlama alanı içerisindeki 14 mahallenin TÜİK, 2019 nüfus verileri ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlı yürüme mesafeleri dikkate alınarak hizmet yarıçaplarına göre planlama alanı bütününde dengeli bir şekilde planlanmıştır.

Ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu" nda yer alan sosyal ve kültürel tesisleri alanlarının karşılanabilmesi için Belediye Hizmet Alanlarında imar alanının % 30'unun Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı olarak düzenlenmesi zorunlu olacağı plan hükmü olarak belirlenmiş olup, plan açıklama raporunun Kentsel Sosyal Altyapı alanları başlığında da detaylı açıklanmıştır.

Sonuç olarak planlama alanı içerisindeki Belediye Hizmet Alanları 44.330 m² (13.299 m² si Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı) ve tek başına Kreş kullanımına ayrılan Belediye Hizmet Alanları ise 18.077 m²'dir (Tablo 17).

Tablo 17. Belediye Hizmet Alanları Alan Dağılımı

| Belediye Hizmet Alanları | Alan (m ²) | Alan (ha) |
|---------------------------------|------------------------|-----------|
| BHA(Kreş) | 18.077 | 1,80 |
| BHA (Diğer Kullanımlar) | 44.330 | 4,43 |
| BHA (Sosyal ve Kültürel Tesis)* | 13.299 | 1,33 |

*Belediye Hizmet Alanının: %30'u sosyal ve kültürel tesis alanlarıdır.

17.5.2. Resmi Kurum Alanı

Planlama Alanı içerisinde dört adet resmi kurum alanı bulunmaktadır. Bunların üçü Karakol Alanı, bir tanesi Emniyet Hizmet Tesisleri Alanı olarak planlanmıştır. Karakol Alanları içerisinde; alanın kuzeyinde Hava Şehitliğinin mezarlık alanı bitişiğinde yer alan mevcut Kadifekale Karakolu imar hatları yönüyle hâlihazır duruma göre yerinde inceleme yapılarak imar planında düzenlenmiştir. Bununla birlikte Beştepeler Bölgesinin merkezinde alanın tamamına hizmet edecek yeni bir karakol alanı planlanmıştır. Bu alanın yapılaşma koşulları; TAKS:0,40, KAKS:1,50 ve Yükseklik ençok:4 kattır.

Eşrefpaşa Caddesi üzerinde yer alan Emniyet Hizmet Tesisleri Alanının yapılaşma koşulları ise; Bitişik Nizam 8 kat (B-8) olarak belirlenmiştir. Ayrıca hâlihazırda çocuk büro Amirliği olarak faaliyette olan resmi kurum alanının yapılaşma koşulları, Blok Nizam 4 kattır. Bölgenin yapılaşma bütünlüğünün bozulmaması için yürürlükteki plan kararları korunarak planlanmıştır.

17.5.3. Askeri Alan

Planlama alanının güneydoğusunda yer alan Askeri Alanın mülkiyeti korunmuş olup, alanın Buca ilçesi ile sınırlarını oluşturan Melez Deresi'nin hâlihazır duruma göre yerinde incelemesi yapılarak imar hatları düzenlenmiştir. Dere boyunca sağlı, sollu 7 metrelik yaya yolları, geçit ve köprü bağlantıları planlanmıştır.

Ayrıca askeri alan bitişiğindeki 3152 ada, 10 parselde yer alan ve taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Aziz Helie Kilisesi; içerisinde çok amaçlı salon, sosyal ve kültürel tesis alanı yer alacak şekilde Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Bahse konu kilise alanına erişim sağlayacak taşıt yolu ve köprü bağlantıları imar planında belirlenmiş olup, tescilli kilisenin yer aldığı alana hizmet etmesi öngörülen ve içerisinde İdari Tesis Alanı yer alacak şekilde planlanan Belediye Hizmet Alanının yapılaşma koşulları KAKS: 0,50 ve Yükseklik ençok:2 kat olarak belirlenmiştir.

17.5.4. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

Planlama alanının güneyinde hâlihazırda yer alan akaryakıt ve servis istasyonunun yürürlükteki imar plan kararları korunmuş olup, yapılaşma koşulları KAKS/EMSAL: 0,30, Yükseklik ençok: 2 kat olarak belirlenmiştir.

17.6. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Beştepeler farklı dönemlerde ve farklı etkiler altında gelişmiş bir yaşama bölgesidir. Kuzeybatıdan güneydoğu ve doğuya doğru ilerleyen gelişmelerin 1960'lı yıllardan itibaren göç ve gecekondulaşmanın etkisi altında kalmış olmasıyla bölge sosyal ve teknik altyapı açısından yetersiz kalmıştır. Çalışma kapsamında yapılan analizlerde bazı mahallelerde okul, park ya da sağlık tesisinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bölgede önemli bir açık ve yeşil alan ihtiyacı olduğu tespit edilmiştir. Pek çok farklı işlevi bulunan açık ve yeşil alanlar bir kentsel çevrenin sağlıklı gelişimini desteklemektedir. Fiziksel çevrenin niteliği ve sosyal yaşam açısından sağladığı katkıların yanı sıra, afet risklerinin azaltılması çalışmalarının önemli bir bileşeni olarak da açık ve yeşil alan düzenlemelerinin sayısının artırılması büyük önem taşımaktadır.

Planlama alanı içerisindeki kentsel sosyal altyapı alanları; eğitim tesisleri alanı, kreş, sağlık tesisleri alanı, aile sağlık merkezi, sosyal ve kültürel tesisler alanı, belediye hizmet alanları, açık ve kapalı semt spor alanı, ibadet alanları ve açık ve yeşil alanlardır.

Tablo 18. Planlanan Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

| Kentsel Sosyal Altyapı Alanları | Alan (m ²) | Kişi Başına Alan (m ² /kişi) |
|--|------------------------|---|
| Eğitim Tesisleri Alanı | 97.795 | 1,49 |
| Belediye Hizmet Alanı (Kreş) | 18.077 | 0,27 |
| Sağlık Tesisi Alanı | 5.741 | 0,09 |
| Aile Sağlık Merkezi | 12.574 | 0,20 |
| Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı) | 13.299 | 0,20 |
| Belediye Hizmet Alanı (Karma) | 44.330 | 0,67 |
| Açık ve Kapalı Semt Spor Alanı | 26.097 | 0,40 |
| İbadet Yeri | 9.637 | 0,15 |
| Park | 124.234 | 1,90 |
| Rekreasyon Alanı | 194.744 | 2,97 |
| Mezarlık | 19.123 | 0,29 |
| Meydan | 9.618 | 0,15 |
| Ağaçlandırılacak Alan | 22.584 | 0,34 |
| Toplam | 598.088 | 9,13 |

Belediye Hizmet Alanı; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında kentsel çalışma alanları içerisinde yer almakla birlikte bu alanlar Beştepeler Bölgesi imar planı revizyonu çalışmasının en önemli kamusal alan kazanımlarından birisi olarak planlanmıştır. Özellikle meskûn doku içerisindeki belediye hizmet alanlarının nitelikli kamusal alanları ortaya çıkaracak kentsel sosyal altyapı alanlarına hizmet edecek düzenlemeler olarak yer alması amaçlanmıştır.

Sosyal ve teknik altyapı alanları içerisinde yer alan kreş, pazar yeri, çok amaçlı salon, idari yapılar yerel hizmet şubeleri, muhtarlık ofisleri, taziye evleri, bölgeye özgü kültürel dernekler,

genel kamusal otopark alanları, sosyal ve kültürel tesisler planda Belediye Hizmet Alanları (BHA) içinde yer almıştır (Tablo 18).

Beştepeler İmar Planı Revizyonu hazırlanırken, alanın nüfusuna yetecek ölçüde ve 14 mahalleye eşit oranda hizmet verecek şekilde Nitelikli Açık Yeşil Kamusal Alanlar (NAYKA) olarak 5 temel kriter de planlanmıştır (Şekil 7).

Bu amaçla planda yeni bir kentsel dokunun oluşturulması, konut ve yol alan oranlarının azaltılması ve tek ada tek parsel öngörüsüyle, sosyal altyapı alanlarının artırılması amaçlanmaktadır. Mevcut ağaçlıkların ve rekreasyon alanının korunması ayrıca yeni park ve spor alanlarının düzenlenmesi önerilmektedir. Yürürlükteki planda yer alan eğitim alanları korunmakta ya da yeniden düzenlenmekte ve eksik olan veya azalan donatıların yerine yeni donatı alanları önerilmektedir.

Tablo 19. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları Karşılaştırmalı Özet Tablo-1

| Kentsel Sosyal Altyapı Alanları | Yürürlükteki İmar Planı Alan (ha.) | İmar Planı Revizyonu Alan (ha.) |
|--|---|--|
| Eğitim Tesisleri Alanı | 7,59 | 9,78 |
| Belediye Hizmet Alanı (Kreş) | 0,00 | 1,80 |
| Sağlık Tesisi Alanı | 0,38 | 0,57 |
| Aile Sağlık Merkezi | 0,00 | 1,28 |
| Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı) | 0,18 | 1,33 |
| Belediye Hizmet Alanı (Karma) | 1,12 | 4,43 |
| Açık ve Kapalı Semt Spor Alanı | 0,00 | 2,61 |
| İbadet Yeri | 0,49 | 0,96 |
| Park | 3,85 | 12,42 |
| Rekreasyon Alanı | 20,10 | 19,47 |
| Meydan | 0,00 | 0,96 |
| Ağaçlandırılacak Alan | 0,00 | 2,26 |
| Toplam | 33,71 | 57,87 |

Planlama alanı içerisindeki açık yeşil alanlar; park, rekreasyon alanı, mezarlık, ağaçlandırılacak alan, meydanlar ve pasif yeşil alanlardan oluşmaktadır. Planlama alanında mevcutta düzenlenmiş park alanları korunmuş ve bu alanların genişletilmesine ilişkin plan kararları geliştirilmiştir. Bölgede mahalle ve semt düzeyinde hizmet verecek park, çocuk bahçesi ve spor alanlarının düzenlenmesi şeklinde plan kararı getirilmiştir. Her bir imar adasına hizmet edecek şekilde yeşil alanlar önerilmiştir. Alt merkezler içinde yeşil alanlar ile birlikte açık ve kapalı spor alanları da önerilmiştir.

Tablo 20. Karşılaştırmalı Özet Tablo-2

| | Yürürlükteki İmar Planı | İmar Planı Revizyonu Önerisi | Yürürlükteki-Öneri Plan Arasındaki Fark |
|--|--|---|--|
| Planlama Alanı | 2.071.265 m ² (207,13 ha) | 2.071.265m ² (207,13 ha) | *** |
| Konut Alanı | 923.953m ² (alanın %44,61'i) | 577.853 m ² (alanın %27,89'u) | 346.100 m ² (alanın %16,70'i) |
| Konut+Ticaret Alanı | 30.137 m ² (alanın %1,46'sı) | 65.160m ² (alanın %3,14'ü) | 35.023 m ² (alanın %1,69'u) |
| Konut+Turizm+Ticaret Alanı | 6.220 m ² (alanın %0,30'u) | 90.045 m ² (alanın %4,34'sı) | 83.825m ² (alanın %4,04'ü) |
| Toplam Konut İnşaat Alanı ⁽²⁾ | 1.952.335 m ² | 2.040.337m ² | 88.002 m ² |
| Toplam İnşaat Alanı ⁽³⁾ | 1.975.549m ² | 2.197.269m ² | 347.364 m ² |
| Nüfus Yoğunluğu | Brüt 302 kişi/ha | Brüt 316 kişi/ha | *** |
| | Net 652 kişi/ha | Net 893 kişi/ha | *** |
| Nüfus ⁽¹⁾ | 62.670 kişi | 65.495 kişi | 2.825kişi |
| Kişi Başına Donatı Alanı | 5,73 m ² /kişi | 8,95 m ² /kişi | 3,22 m ² /kişi |
| Yeşil Alan ⁽⁴⁾ | 38.574m ² (3,86 ha) | 159.949 m ² (15,94 ha) | 121,375 m ² (12,130ha) |
| Kişi Başına Yeşil Alan | 0,62m ² /kişi | 2,44 m ² /kişi | 1,82 m ² /kişi |

- (1) Ortalama Hane Halkı 3,21 kişi, 1 konutun ortalama büyüklüğü 100 m², kişi başına konut alanı 31,15 m² alınmıştır.
- (2) Karma Kullanım Alanlarında Konut alanı hesabı, alanın %70'i dikkate alınarak hesaplanmıştır.
- (3) Konut, Konut-Ticaret, Konut-Turizm-Ticaret Alanı toplamıdır.
- (4) Park, Meydan, Semt Spor Alanı Dâhil

Tablo 21. Mevcut ve Öneri Plan Alan Dağılımları Karşılaştırma Tablosu

| PLAN KARARLARI | YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI | | | | UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU ALAN DAĞILIMI | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---|---------------|---------------|--------------|
| | m2. | ha. | % | m2/kişi | m2. | ha. | % | m2/kişi |
| KONUT+KARMA KULLANIM ALANLARI | 960,310 | 96.03 | 46.36 | 15.32 | 733,058 | 73.31 | 35.39 | 11.22 |
| KONUT ALANI | 923,953 | 92.40 | 44.61 | 14.74 | 577,853 | 57.79 | 27.90 | 8.82 |
| TİCARET KONUT ALANI | 30,137 | 3.01 | 1.46 | 0.48 | 65,160 | 6.52 | 3.15 | 0.99 |
| TİCARET TURİZM KONUT ALANI | 6,220 | 0.62 | 0.30 | 0.10 | 90,045 | 9.00 | 4.35 | 1.37 |
| KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI | 78,143 | 7.81 | 3.77 | 1.25 | 66,692 | 6.67 | 3.22 | 1.02 |
| RESMİ KURUM ALANI | 19,601 | 1.96 | 0.95 | 0.31 | 5,204 | 0.52 | 0.25 | 0.68 |
| ASKERİ ALAN | 57,017 | 5.70 | 2.75 | 0.91 | 60,023 | 6.00 | 2.90 | 0.92 |
| AKARYAKIT VE SERVİS İSTAS. ALANI | 1,525 | 0.15 | 0.07 | 0.02 | 1,465 | 0.15 | 0.07 | 0.02 |
| SOSYAL ALTYAPI ALANLARI | 359,036 | 35.90 | 17.33 | 5.73 | 598,088 | 59.81 | 28.12 | 9.13 |
| EĞİTİM TESİSLERİ ALANI | 75,897 | 7.59 | 3.66 | 1.21 | 97,795 | 9.78 | 4.72 | 1.49 |
| SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI | 1,843 | 0.18 | 0.09 | 0.03 | 13,299 | 1.33 | 0.01 | 0.20 |
| SAĞLIK TESİSLERİ ALANI | 3,794 | | | | 5,741 | 0.57 | 0.28 | 0.09 |
| AİLE SAĞLIK MERKEZİ | 0 | 0.38 | 0.18 | 0.06 | 12,809 | 1.28 | 0.62 | 0.20 |
| İBADET YERİ | 4,996 | 0.50 | 0.24 | 0.08 | 9,637 | 0.96 | 0.47 | 0.15 |
| BELEDİYE HİZMET ALANI | 11,246 | 1.12 | 0.54 | 0.18 | 62,407 | 6.24 | 3.01 | 0.95 |
| PARK | | | | | 124,234 | 12.42 | 6.00 | 1.90 |
| SEMT SPOR ALANI (AÇIK+KAPALI) | 38,574 | 3.86 | 1.86 | 0.62 | 26,097 | 2.61 | 1.26 | 0.40 |
| MEYDAN | | | | | 9,618 | 0.96 | 0.40 | 0.15 |
| REKREASYON ALANI | 201,005 | 20.10 | 9.70 | 3.21 | 194,744 | 19.47 | 9.40 | 2.97 |
| MEZARLIK ALANI | 21,683 | 2.17 | 1.05 | 0.35 | 19,123 | 1.91 | 0.92 | 0.29 |
| AĞAÇLANDIRILACAK ALAN | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 22,584 | 2.26 | 1.09 | 0.34 |
| TEKNİK ALTYAPI ALANLARI | 673,776 | 67.38 | 32.53 | 10.75 | 673,427 | 67.34 | 32.51 | 10.28 |
| GENEL OTOPARK ALANI | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 27,886 | 2.79 | 1.35 | 0.43 |
| BÖLGESEL OTOPARK ALANI | 1,688 | 0.17 | 0.08 | 0.03 | 18,586 | 1.86 | 0.90 | 0.28 |
| TEKNİK ALTYAPI ALANI | 1,236 | 0.12 | 0.06 | 0.02 | 7,736 | 0.77 | 0.37 | 0.12 |
| YOL | 670,852 | 67.09 | 32.39 | 10.70 | 619,219 | 61.92 | 29.90 | 9.45 |
| GENEL TOPLAM | 2,071,265 | 207.13 | 100.00 | 33.05 | 2,071,265 | 207.13 | 100.00 | 31.62 |

17.7. KENTSEL ULAŞIM VE ALTYAPI SİSTEMİ

Mevcut ulaşım sisteminin yetersizlikleri göz önüne alınarak Beştepeler Planlama Bölgesinin bağlantılarının güçlendirilmesi, erişimin kolaylaşması, bölge içi ulaşım sisteminin iyileştirilmesi, akılcı bir yol kademelenmesinin oluşturulması hedeflenmektedir.

Bununla birlikte sokağın bölge genelinde önemli bir kamusal mekân olarak işlev gördüğü ve yaşama biçimini olumlu yönde etkilemekte olduğu da tespit edilmiştir. Organik düzende gelişmiş yapı adalarının oluşturduğu dar ve kıvrımlı sokak düzeni sokak yaşamını ve mahremiyet ilişkilerini destekleyen bir oluşum olarak bölgeye değer katmıştır. Diğer yandan böyle bir düzen bazı bölgelerin taşıt trafiği ve erişimle ilgili sorunlar yaşamasını da beraberinde getirmiştir.

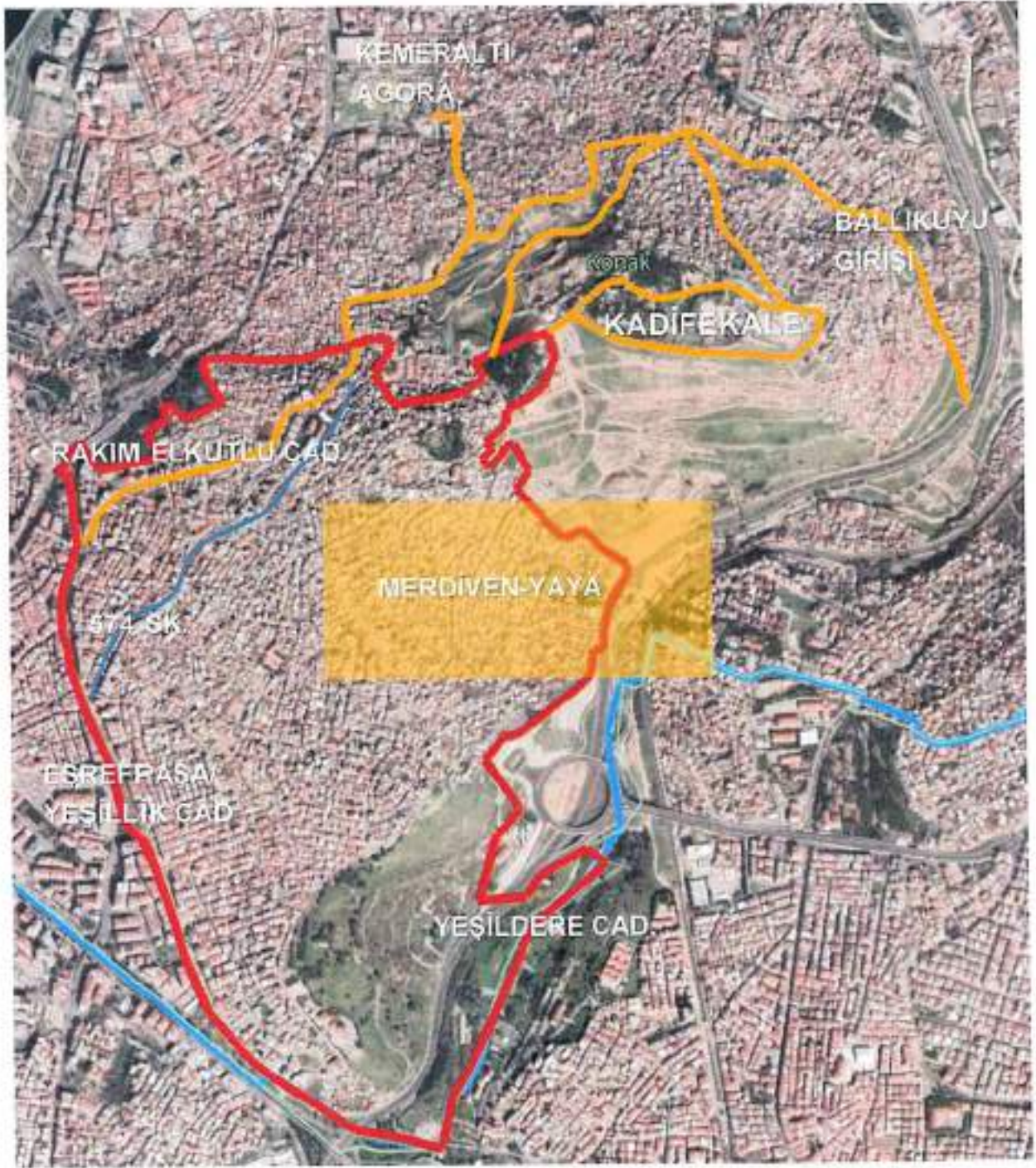
Planlama çalışması sürecinde bugün bölgede ulaşım ile ilgili düzenlemelere ve yeni bağlantı olanaklarına ihtiyaç bulunduğu, mevcut yolların özellikle ana arterler ve toplu taşıma güzergâhlarının kaldırım ve yaya erişim olanakları açısından desteklenmesi gerektiği, sadece merdivenle erişim sağlanan yerlerde engelli, yaşlı ve çocuklar açısından rampa içeren düzenlemelerin ilave edilmesi gerektiği, düzenli otopark alanları oluşturmanın özellikle ticaret kullanımının yaygın olduğu bölgelerde trafik sorunlarını azaltmak üzere önem taşıdığı saptanmıştır.

Ayrıca bugün bölgenin kuzeydoğu kesiminde heyelan riski taşıyan alanın tasfiye edilmesinin ardından bu alanın sınırının tellerle çevrilmiş olduğu, Beştepeler Bölgesindeki pek çok trafik bağlantısının söz konusu tel örgüler nedeniyle sürekliliğini yitirmiş ve çıkmaz sokak haline gelmiş olduğu da alanda tespit edilmiştir (Harita 49). Bu durum söz konusu bölge için yeni düzenleme ve müdahalelere olan gereksinimi göstermekte olup, bölge ile tasfiye edilmiş alan ve bu alan üzerinden farklı kent bölgeleri ile Beştepeleri ilişkilendirmenin ulaşım bağlantıları yönünden de dikkatle değerlendirilmesi gerekli açılımlarının olduğunu ortaya koymuştur.



Harita 49. Heyelan Sahası Boşaltılmış Alan ve Meskûn Doku Ulaşım Bağlantıları

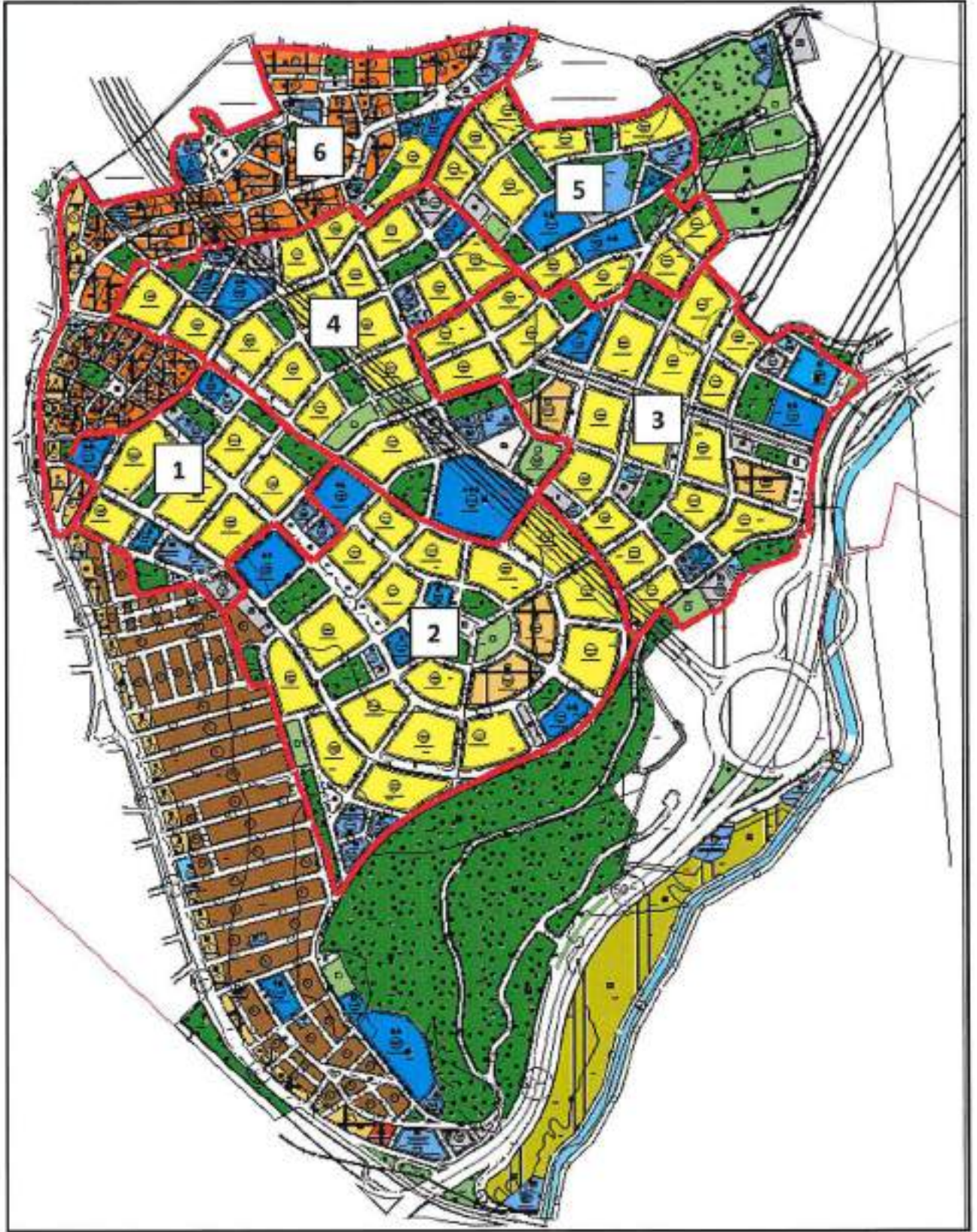
Kentle ilişkisini batı yönünden gelen iki önemli bağlantı noktası (Rakım Elcutlu Caddesi ve 574 Sokak) ile sağlayan bölgenin alternatif bağlantılara ve trafik sorunlarını azaltacak düzenlemelere ihtiyacının bulunduğu da çalışmanın önemli tespitlerinden biridir.



Harita 50. Planlama Alanı Kuzeyi Rakım Elkutlu Caddesi Ulaşım Devamlılığı

Eğim, bölgede ulaşımı zorlayan önemli bir faktördür ve alanda bazı yerlerde taşıt ulaşımını engelleyen, sadece merdivenle ve yaya olarak erişilebilen sokaklar bulunmaktadır. Yolların genişliğinin yetersiz olması bölgede trafiğin akışını etkilemekte ve özellikle de toplu taşıma açısından önemli sorunlar yaratmaktadır.

Eşrefpaşa Caddesi ve devamındaki Yeşillik Caddesi bölgenin batı sınırında yer alan ve ulaşım açısından en üst kademede olan yoldur. Bu yoldan alanın kuzeydoğusuna yönelen 574 sokak erişim açısından önemli bir arter olarak görev yapmaktadır. Bu yol bölgenin kuzeyinden



Harita 53. İmar Planı Revizyonu Öneri Düzenleme Sahaları

19. KENTSEL DÖNÜŞÜM MODELİ

Beştepeler Planlama Bölgesi; bir kısmı 1955 yılından başlayarak planlanan, sonrasında 1980 ve 1990'lı yıllarda onaylanan planlarla günümüze ulaşan ve yürürlükteki imar planının yalnızca ana arterler çevresindeki kısımlarının uygulandığı, alandaki yapıların yaklaşık %70'inin ruhsatsız yapılardan oluşan bir bölgedir. Alan, kentsel dönüşüm mevzuatı kapsamında hem "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" hem de 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi kapsamında Dönüşüm Alanı ilan edilmiş bir bölge değildir. Bölgenin uygulama imar planlarına ait plan kararları uygulanmadığı gibi planların mevcut ihtiyaçlara cevap verebilecek nitelikte de olmaması nedeniyle alanda sağlıklı, yaşanabilir, güvenli kentsel alanlar oluşturmak amacıyla 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış yönetmelikler doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

Beştepeler Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, 5393 sayılı Belediye Kanununda tanımlı Belediyelerin görevleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 25. maddesinde yer alan "*İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır.*" hükmü kapsamında hazırlanmıştır.

Belediyelerin öncelikli görevleri mevzuatta belirlenen sınırlar çerçevesinde vatandaşların yaşayacağı güvenli kentsel mekânların üretimine olanak sağlayan imar planlarını yapmak ve hayata geçirmektir. İmar planlarının hayata geçirilmesi sürecinde de yerinde dönüşüm ilkesinden hareket edilmekte ve mevzuat doğrultusunda imar uygulamaları gerçekleştirilmektedir. Beştepeler Planlama Bölgesinde, İmar Kanununun 18. Maddesi doğrultusunda yapılacak olan imar uygulaması ile sosyal ve teknik altyapı alanlarının kamuya kazandırılması hedeflenirken, planlama alanı bütününde ada bazlı (tek ada tek parsel) kentsel dönüşüme yönelik tasarlanan 466.956 m² (46,70 ha.) olmak üzere toplam 733.058 m² (73,31ha.) konut alanı da oluşturulacaktır.

İmar planı kararlarının uygulanması ve projelendirilmesi aşamasında, uygulanacak kentsel dönüşüm modeli kapsamında, proje fizibilitesi sonucunda hak sahiplerinin mevcut gayrimenkullerine karşılık yeni projeden alacağı yeni daire büyüklüklerinin belirlenmesine yönelik Değer Esaslı, Daire Esaslı ve İmar Esaslı modeller birlikte ele alınarak geliştirilecektir. Bu modeller kapsamında da, mevcut daireye karşılık yeni projeden benzer alandan daire anlaşması ya da mevcut daireye karşılık yeni projeden arsa payı bazında daire anlaşması yapılarak uygulama yürütülecektir.

Sonuçta Beştepeler Planlama Bölgesinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, plan kararlarının bütüncül bir yaklaşımla, ada/parsel bazında ve yerinde dönüşüm ilkesiyle Belediyenin ilgili birimlerinin koordinasyonunda yürütülecek bir kentsel dönüşüm süreci öngörülmektedir.

20. PLANLAMA ALANINA AİT ÜÇ BOYUTLU (3D) MODELLEME VE KONSEPT MİMARİ PROJE ÇALIŞMASI

Beştepeler Planlama Bölgesinde hem halihazır durumu hem de hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon kararları doğrultusunda planın bölgede oluşturduğu dokuyu ve silüeti ortaya koymak üzere üç boyutlu modelleme ve konsept mimari projelere yönelik görselleştirme ve video çalışması hazırlanmıştır.



Resim 7. Beştepeler Planlama Bölgesi Alan Bütünü Genel Tasarım



Resim 8. Beştepeler Planlama Bölgesi Atatürk MASK'ından Alana Bakış Tasarımı



Resim 9. Beştepe Planlama Bölgesi Kadife Kale Ve Heyelan Alanından Alan Tasarımı



Resim 10. Beştepe Planlama Bölgesi Füniküler Sistem Tasarımı-1



Resim 11. Beştepeler Planlama Bölgesi Füniküler Sistem Tasarımı-2



Resim 12. Beştepeler Planlama Bölgesi BHA ve Çevresi Tasarımı



Resim 13. Beştepeler Planlama Bölgesi Meydan ve Açık Alan Tasarımı



Resim 14. Beştepeler Planlama Bölgesi Kocatepe Mahallesi Yayalaştırılmış Alan ve Meydan Tasarımı

21.2 BEŞTEPELER BÖLGESİ 1/1000 ÖÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1 BEŞTEPELER BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU, PLAN PAFTALARI, GÖSTERİM PAFTASI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜN OLUP UYGULAMADA PLAN BELGELERİNİN TÜMÜ ESAS ALINACAKTIR.

1.2 PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA, PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE KOŞULLARI İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.3 PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK TÜM YAPILARDA, ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİNDE VE UYGULAMADA 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE İLGİLİ STANDARTLARA UYULACAKTIR.

1.4 İMAR PLANI BELGELERİNDE BELİRTİLMEMEYEN KONULARDA KONU VE İLGİSİNE GÖRE 3194 SAYILI İMAR KANUNU, YÖNETMELİKLER VE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

1.5 PLANLAMA ALANI HAVA SEYRÜSEFER USULLERİ AÇISINDAN PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE (MÜŞTEMİLAT DÂHİL) YÜKSEKLİK MAKSİMUM DENİZ SEVİYESİNDEN İTİBAREN 325 METREYİ GEÇEMEZ. ARAZİ ZEMİN KOTUNDAN İTİBAREN 150 METRE VE DAHA FAZLA YÜKSEKLİKTE YAPILACAK TÜM YAPILAR İÇİN YAPIM ÖNCESİNDE SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

1.6 HAVAALANI İŞLETME KRİTERLERİ AÇISINDAN PLANLAMA ALANININ ADNAN MENDERES HAVALİMANI MÂNİA PLANI YAKLAŞMA KALKIŞ YÜZEYİNDE KALAN KISMINDA YAPILAŞMADA, ORTALAMA DENİZ SEVİYESİNDEN 275 METRE KOTU GEÇİLMEYECEKTİR. PLANLAMA ALANINDA OLUŞACAK YAPILARDA 24.07.2012 TARİH VE 1421 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİNDE YAPILAŞMA KRİTERLERİ HAKKINDAKİ GENELGEYE UYULACAKTIR.

1.7 19.09.2019 ONAY TARİHLİ İZMİR ADNAN MENDERES-GAZİEMİR ASKERİ HAVALİMANI BİRLEŞİK MÂNİA PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. MÂNİA PLANI KAPSAMINDA 19.12.2018 TARİHLİ MÂNİA KRİTERLERİ, "HABERLEŞME, SEYRÜSEFER, GÖZETİM SİSTEMLERİ MÂNİA KRİTERLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK", HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİNE İLİŞKİN GENELGE VE "HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ DOĞAL MÂNİALAR ÜZERİNDE YAPILAŞMA KURALLARINA DAİR HAVACILIK TALİMATI" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.8 PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK UYGULAMALAR SIRASINDA YER ALTI KABLOLARINA ZARAR VERİLMEMESİ İÇİN KAZI ÇALIŞMALARINDAN EN AZ BİR GÜN ÖNCE TEİAŞ'IN İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖZLEMCI TALEP EDİLECEKTİR.

1.9 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 20.02.2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2010/5 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU

HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA, 167 SAYILI YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU İLE SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE DİĞER MEVZUATIN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.10 PLANLAMA ALANINDA YER ALAN ASKERİ ALAN İÇİNDE "2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. İMAR PLANI UYGULAMALARI

2.1 PLANLAMA ALANINDA, DÜZENLEME SAHALARI KAPSAMINDA İMAR PLANI UYGULAMALARI BU PLAN KARARLARINA UYGUN OLARAK YAPILIP, YENİ İMAR PARSELLERİ TAPUYA TESCİL EDİLMEYEN, AYRICA OLUŞAN İMAR PARSELLERİNİN PLANDA BELİRLenen KAMU KULLANIMINA AYRILMIŞ KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE BELEDİYE HİZMET ALANLARINA DENK GELEN KÖK PARSELLERİNDEKİ ZEMİN ÜSTÜ YAPILAR BEDELSİZ KAMU ELİNE GEÇMEDEN VE YIKIMI TAMAMLANMADAN BU PARSELLERE RUHSAT VERİLEMEZ.

~~**2.2 PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE BELİRLenen DÜZENLEME SAHALARI ENCÜMEN KARARIYLA BİRLEŞTİRİLİP BÖLÜNEBİLİR. DÜZENLEME SAHALARI SEÇİMİNDE PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE HESAPLANACAK DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI (DOPO) ESAS ALINACAKTIR.**~~

2.3 İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNCA KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLEN PARSELLER İLE KORUMA ALANI OLARAK BELİRLenen PARSELLERE İLİŞKİN YAPILAŞMAYA ESAS TÛM İŞ VE İŞLEMLER ÖNCELİKLE KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN DEĞERLENDİRİLECEKTİR. KORUMA ALANI BELİRLENMEMİŞ TESCİLLİ PARSELLERDE İLGİLİ İLKE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.4 YANAL YÜZEY ALANI ÜZERİNDEN RUHSAT ALINMASI MECBURİDİR. BU TÛR PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARA İSTİNAT DUVARI TAMAMLANMADAN HİÇBİR ŞEKİLDE YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLMEZ.

2.5 KONAK-YEŞİLDERE KARAYOLU UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KAPSAMINDA TÛNELİN ÜSTÜNDE YAPILACAK HER TÛRLÛ YAPILAŞMA ÖNCESİ İZMİR BÛYÛKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞININ GÖRÜŞÛ ALINACAKTIR.

2.6 PLANDA BELİRTİLEN KARAYOLU KORUMA KUŞAĞI İÇERİSİNDE İDARİ BİNA, TRAFİ, ATÖLYE GİBİ TEKNİK ALT YAPI TESİSLERİ DİŞİNDA HİÇBİR YAPI YER ALAMAZ. ANCAK TESCİLLİ YAPILARA İLİŞKİN UYGULAMALAR 2863 SAYILI YASA UYARINCA KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN YÛRÛTÛLECEKTİR.

2.7 UYGULAMA PROJELERİ İLE İMAR PLANLARI ARASINDA FARKLILIK GÖSTEREN ALANLARA İLİŞKİN ÜRETİLEN KAVŞAK ÇÖZÛMLEMELERİ SEMBOLİKTİR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEN KİSMEN GEÇEN BÖLÛNMÛŞ TAŞIT YOLU BOYUNCA KAVŞAK, KÖPRÛ/ALT GEÇİT, YAYA, BİSİKLET YOLU VE OTOPARK ALANI DÜZENLEMELERİ ONAYLI UYGULAMA PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. UYGULAMA AŞAMASINDA GÛZERGÂH BOYUNCA

ALTYAPI TESİSLERİ BULUNAN İLGİLİ KURUMLARIN (İZSU VE BOTAŞ VB.) GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR.

2.8 KENTSEL TASARIM PROJESİ; DOĞAL, TARİHİ, KÜLTÜREL, SOSYAL VE EKONOMİK ÖZELLİKLER İLE ARAZİ YAPISI DİKKATE ALINARAK, TASARIM AMACINA GÖRE KÜTLE VE YAPILANMA DÜZENİ VEYA AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİNİ İÇEREN; TAŞIT ULAŞIMI, OTOPARK VE SERVİS İLİŞKİLERİ VE YAYA DOLAŞIM İLİŞKİLERİNİ KURAN; YAPI, SOKAK, DOKU, AÇIK VE YEŞİL ALANLARIN İLİŞKİSİNİ VE KENTSEL MOBİLYA DETAYLARINI GÖSTEREN; ALTYAPI UNSURLARINI BÜTÜNCÜL BİR YAKLAŞIMLA DİSİPLİNLER ARASI OLARAK ELE ALAN; İMGE, ANLAM VE KİMLİK ÖZELLİKLERİNİ İFADE EDEN; TASARIM İLKE VE ARAÇLARINI İÇEREN UYGUN ÖLÇEKTEKİ PROJEDİR.

PLANDA "KENTSEL TASARIM PROJE ALANI" OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA İLGİLİ MEVZUATTA TANIMLANAN KENTSEL TASARIM PROJESİNE YÖNELİK USUL VE ESASLARA UYULACAKTIR. BU ALANLARDA, TESCİLLİ PARSEL BULUNMASI HALİNDE HAZIRLANAN PROJE, KORUMA BÖLGE KURULUNUN ONAYINDAN SONRA UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR.

~~2.9 DİTİŞİK VE BLOK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLU İMAR ADASI İÇİNDE FARKLI KULLANIM KARARI BULUNAN PARSELLERDE BULUNDUKLARI İMAR ADASININ YAPILAŞMA NİZAMI VE YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.~~

3. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.1 KONUT ALANLARI

3.1.1 TEK ADA TEK PARSEL OLUŞACAK KONUT ALANLARINDA TAKS:0,40, KAKS: 3,00 VE YÜKSEKLİK ENÇOK 10 KATTIR.

3.1.2 TEK ADA TEK PARSEL OLUŞACAK KONUT ALANLARINDA KİTLELERİN EBATLARINI BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇİNDE KİTLE BOYLARI VE KİTLE DERİNLİKLERİ SERBEST YAPILABİLİR. YAPININ NİZAM VE OTURUMUNU BELİRLEMEDE BELEDİYESİNCE KİTLE TASTIĞI GEREKİR.

~~3.1.3 BLOK NİZAM YAPI DÜZENİNE TABİ KONUT PARSELLERİNDE MEVCUT TEŞEKKÜLLERİN BAHÇE MESAFELERİNİ ÖZETLEME KAYDIYLA MAKSİMUM TAKS:0,60 UYGULANIR.~~

3.1.4 12 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT ADA VE PARSELLERİNDE ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARIN YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA YA DA BİNANIN BİRİNCİ KATINDA VEYA BODRUM KATLARINDA ZEMİN KATTA YER ALAN MEKÂNLA İÇTEN BAĞLANTILI OLAN VE BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMİYEN, GETİRİLECEK KULLANIMA İLİŞKİN OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAMAK KAYDIYLA İMAR YÖNETMELİĞİNİN YOL BOYU TİCARET ALANLARINDA TANIMLANAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

~~3.1.5. KONUT ALANLARINDA GABARİYİ AŞMAMAK VE KAKS'A DAHİL OLMAK KAYDIYLA ZEMİN KATLARDA AŞMA KAT VE SON KATLA İÇTEN BAĞLANTILI OLMAK KAYDIYLA ÇATI ARASI YAPILABİLİR.~~

3.2 TİCARET-KONUT ALANLARI

3.2.1 TİCARET-KONUT ALANI, TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, BU KULLANIMLARDAN SADECE BİRİNİN, İKİSİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

3.2.2 TEK ADA TEK PARSEL OLARAK BELİRLENEN TİCARET-KONUT ALANLARINDA TAKS:0,60, KAKS: 3,00 VE YÜKSEKLİK ENÇOK 10 KATTIR.

~~3.2.3 BLOK NİZAM OLARAK BELİRLENEN TİCARET-KONUT ADALARINDA YER ALAN PARSELLERDE PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNE VE MEVCUT TEŞEKKÜLLERİN BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK KAYDIYLA MAKSİMUM TAKS:0,60 UYGULANIR.~~

~~3.2.4 BİTİŞİK NİZAM YAPI DÜZENİNE TABİ TİCARET-KONUT ADALARINDA, YAPILAR PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNE VE BAHÇE MESAFELERİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.~~

~~3.2.5 TİCARET-KONUT ALANLARINDA KONUT ALANI EMSAL ALANININ %70'İNİ GEÇEMEZ.~~

~~3.2.6 BU ALANLARDA KATLI OTOYAK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKİR.~~

~~3.2.7 KONUT ALANLARINDA GABARİYİ AŞMAMAK VE KAKS'A DÂHİL OLMAK KAYDIYLA ZEMİN KATLARDA ASMA KAT VE SON KATLA İÇTEN BAĞLANTILI OLMAK KAYDIYLA ÇATI ARASI YAPILABİLİR.~~

3.3 TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARI

3.3.1 TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI, TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, BU KULLANIMLARDAN SADECE BİRİNİN, İKİSİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA YÖNETMELİKTE BELİRLENEN TİCARET, TURİZM, KONUT KULLANIM KOŞULLARINDA YER ALAN YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR.

3.3.2 TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARINDA KONUT ALANI EMSAL ALANININ %70'İNİ GEÇEMEZ.

~~3.3.3 BİTİŞİK NİZAM YAPI DÜZENİNE TABİ TİCARET-TURİZM-KONUT PARSELLERİNDE, YAPILAR PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNE VE BAHÇE MESAFELERİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.~~

~~3.3.4 BU ALANLARDA KATLI OTOYAK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKİR.~~

~~3.3.5 BU ALANLARDA GABARİYİ AŞMAMAK VE KAKS'A DÂHİL OLMAK KAYDIYLA ZEMİN KATLARDA ASMA KAT VE SON KATLA İÇTEN BAĞLANTILI OLMAK KAYDIYLA ÇATI ARASI YAPILABİLİR.~~

3.4 BELEDİYE HİZMET ALANLARI

3.4.1 BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN YERİNE GETİRİLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME

TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, KREŞ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER (YAŞ ALMA MERKEZİ, KADIN SİĞİNMA EVİ, ENGELLİ YAŞAM MERKEZİ VB.) GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR.

3.4.2 BU ALANLARDA TAKS:0,60, KAKS:2,50 VE YÜKSEKLİK EN ÇOK 4 KATTIR. SAÇAK VE KİTLE BOYUTLARI, KOT ALMA NOKTASI VE TESVİYELER PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

3.4.3 SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSİN YER ALDIĞI BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, EMSAL ALANI BÜYÜKLÜĞÜNÜN EN AZ %30'U SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

3.4.4 TEK BAŞINA KREŞ KULLANIMINA AYRILAN BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA TAKS:0,60, KAKS:1,20 VE YÜKSEKLİK ENÇOK 2 KATTIR.

3.4.5 BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA PAZAR YERİ YAPILMASI HALİNDE, DEĞİŞEN HAVA KOŞULLARINA KARŞI ÖNLEM ALINABİLMESİ AMACIYLA İMAR HATTINI GEÇMEMEK KAYDIYLA AÇILIR-KAPANIR ÜST ÖRTÜ YAPILABİLİR. BU ALANLAR EMSAL ALANINA DÂHİL DEĞİLDİR.

4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

4.1 EĞİTİM, SAĞLIK, SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

4.1.1 EĞİTİM TESİSİ ALANLARINDA, TAKS: 0,40, KAKS:1,50 VE YÜKSEKLİK ENÇOK 4 KATTIR. BU ALANLARDA PARSEL ALANININ %60'ININ OKUL BAHÇESİ VE AÇIK ALAN OLARAK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

4.1.2 AİLE SAĞLIK MERKEZLERİNDE, TAKS: 0,60, KAKS:1,20 VE YÜKSEKLİK ENÇOK 2 KATTIR.

4.1.3 SAĞLIK TESİSİ ALANINDA (HASTANE), TAKS: 0,40, KAKS:2,50 VE YÜKSEKLİK ENÇOK 6 KATTIR.

4.1.4 TEK ADA TEK PARSEL OLUŞACAK RESMİ KURUM ALANLARINDA, TAKS: 0,60, KAKS:1,20 VE YÜKSEKLİK ENÇOK 4 KATTIR. RESMİ KURUM ALANLARINDA LOJMAN, KAFETERYA VB. YAPILAR YAPILABİLİR.

4.1.5 SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDAKİ YAPILARIN SAÇAK VE KİTLE BOYUTLARI, KOT ALMA NOKTASI VE TESVİYELER PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

4.2 İBADET ALANLARI

4.2.1 İBADET ALANLARINDA, TAKS:0,60, KAKS:1,00 OLACAKTIR. YAPILARIN BİNA YÜKSEKLİĞİ, KAT ADEDİ, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ, SAÇAK VE KİTLE BOYUTLARI, KOT ALMA NOKTASI VE TESVİYELER PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

4.2.2 İBADET ALANLARINDA CAMİ, CEMEVİ, KİLİSE, SİNAGOG, HAVRA GİBİ DİNİ TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA CEMEVİ, KİLİSE, SİNAGOG, HAVRA GİBİ DİNİ TESİSLER YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKİR.

4.3 SPOR ALANLARI

4.3.1 AÇIK VE KAPALI OLMAK ÜZERE PLANDA BELİRLENEN SEMT SPOR ALANLARI BÖLGENİN İHTİYACI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK DÜZENLENECEKTİR. KAPALI SEMT SPOR ALANINDA, TAKS:0,60, KAKS:2,40 VE YÜKSEKLİK ENÇOK 4 KATTIR. SAÇAK VE KİTLE BOYUTLARI, KOT ALMA NOKTASI VE TESVİYELER PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

4.3.2 AÇIK SEMT SPOR ALANLARINDA, EMSALE KONU YA DA BETON TEMEL VB. UYGULAMALARA YÖNELİK YAPILAŞMALAR YER ALMAYACAKTIR. BU ALANLARDA ÇOCUK OYUN ALANLARI, YÜRÜME VE BİSİKLET YOLLARI, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR SPOR ALETLERİ, OTURMA ÜNİTELERİ VB. KENT MOBİLYALARI YER ALABİLİR.

4.3.3 KAPALI SEMT SPOR ALANINDA, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLMEKSİZİN VE TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAM ALANI, SPOR TESİSİ ALANININ %20'SİNİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

4.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.4.1 REKREASYON ALANLARI

4.4.1.1 REKREASYON ALANLARINDA ENCÜMEN KARARIYLA;

1) BODRUM KATLAR DÂHİL YAPI İNŞAAT ALANI TOPLAMDA %5'İ, HER BİRİ İÇİN MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN ÇOK AMAÇLI SALON, MESCİT, LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE,

2) TOPLAM KULLANIM ALANI, REKREASYON ALANININ %5'İNİ GEÇMEMEK ÜZERE GÜREŞ, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS, GOKART VE BENZERİ SPOR ALANLARI VE ÇOCUK OYUN PARKLARI, AMFİ TİYATRO,

3) TUVALET, ÇEŞME, PERGOLA, KAMERİYE, MANGAL, PİKNİK MASASI,

4) BU ALANDA YAPILACAK KULLANIMLARIN İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YER ALABİLİR.

4.4.1.2 REKREASYON ALANLARINDA YAPILACAK UYGULAMALAR İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

4.4.2 MEYDANLAR

4.4.2.1 BU ALANLARDA EMSALE KONU YA DA BETON TEMEL VB. UYGULAMALARA YÖNELİK YAPILAŞMALAR YER ALMAYACAKTIR.

4.4.2.2 BU ALANLARDA YEŞİL ALAN DÜZENLEMELERİ, KENT MOBİLYALARI, DOĞAL/YAPAY ZEMİN DÜZENLEMELERİ, SU ÖGELERİ, ANIT YAPILARI (HEYKEL VB.), ÜST ÖRTÜ VE AYDINLATMALAR, SEYİR TERASI VB. KULLANIMLAR İLE GÜNÜBİRLİK TİCARET VE TURİZME HİZMET EDECEK SÖKÜLÜP TAKILABİLİR ÜNİTELER (BÜFE VB.), AÇIK VEYA ÜSTÜ ÖRTÜLÜ SERGİ/ETKİNLİK ALANLARI VE BİSİKLET PARK İSTASYONLARI YER ALABİLİR.

~~**4.4.2.3. PLANDA BELİRLENEN MEYDAN ALANLARININ %60'ININ AÇIK ALAN OLARAK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.**~~

4.4.2.3. PLANDA BELİRLENEN MEYDAN ALANLARINDA BETON TEMEL GEREKTİRMEYEN UYGULAMALARDA MEYDAN ALANININ %60'ININ AÇIK ALAN OLARAK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

5. ULAŞIM

5.1 KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGAHLARI

5.1.1 RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI (FÜNİKÜLER) GÜZERGAHI VE RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU (FÜNİKÜLER) GÖSTERİMİ ŞEMATİK OLUP, ONAYLI PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5.1.2 RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI (FÜNİKÜLER) GÜZERGAHI İÇERİSİNDE FÜNİKÜLERE HİZMET EDECEK TRAFİKO VB. TEKNİK ALT YAPI ALANLARI YAPILABİLİR.

5.1.3 RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI (FÜNİKÜLER) GÜZERGAHINDA BULUNAN YER ALTI YAPILARININ ÜZERİNDE VE/VEYA BİTİŞİĞİNDEKİ ALANLARDA HER TÜRLÜ YAPILAŞMA (ALTYAPI/ÜSTYAPI) İÇİN İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI VE RAYLI SİSTEM DAİRESİ BAŞKANLIĞININ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

5.1.4 PLANDA BELİRLENMİŞ YAYA ÖNCELİKLİ YOLLAR; İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA VB. ZORUNLU HİZMETLER DIŞINDA HİÇBİR ARACIN GİREMeyeCEĞİ TAMAMEN YAYA TRAFİĞİNE AYRILMIŞ YOLLARDIR.

5.1.5 PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN MERDİVENLİ YOLLAR KORUNACAK OLUP BU ALANLARDA İHTİYAÇ HALİNDE YÜRÜYEN MERDİVEN VB. UYGULAMALAR YAPILABİLİR.

5.1.6 PLANDA ÖNERİLEN BİSİKLET YOLLARINDA "BİSİKLET YOLLARI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5.2 OTOPARKLAR

5.2.1 PLANLAMA ALANINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

5.2.2 BÜTÜN CEPHELERİ TAMAMEN GÖMÜLÜ OLMAK VE ORTAK ALAN NİTELİĞİNDE OLMAK KAYDIYLA YAPILARIN BODRUM KATLARINDA DÜZENLENEN OTOPARKLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

5.2.3 GENEL OTOPARK (BÖLGESEL OTOPARK ALANI) OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA, TAKS:0,60, KAKS:2,50 VE YÜKSEKLİK ENÇOK 4 KATTIR. SAÇAK VE KİTLE BOYUTLARI, KOT ALMA NOKTASI VE TESVİYELER PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR. BU ALANLARDA PAZAR YERİ YAPILABİLİR.

6. AFET RİSKİNE KARŞI ÖNLEMLER

6.1 PLAN KAPSAMINDA 15.01.2013, 21.12.2017 VE 22.12.2018 TARİHLERİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

6.2 PLANLAMA ALANI TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINDA 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. YAPILARIN MÜHENDİSLİK PROJELERİNDE;

- "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE",
- "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6.3 TÜM YAPILARDA YAPILAŞMA ÖNCESİ PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN ETÜT RAPORU İLGİLİ KURUMLARCA

ONAYLANMADAN MİMARİ PROJE ONAYLANAMAZ VE YAPILARA İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

7. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

7.1 BU ALANLARDA KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, DOĞALGAZ İLETİM HATLARI VE BÖLGE REGÜLATÖRLERİ, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER YER ALABİLİR.

7.2 BU ALANLARDA, KAKS/EMSAL:0,50 OLUP YÜKSEKLİK PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

8. SU YÜZEYLERİ (DERELER)

8.1 SU YÜZEYLERİ (DERELER); PLANLAMA ALANININ DOĞU SINIRINDA UZUN DERE (MELEZ DERESİ) GEÇMEKTEDİR. UZUN DERENİN ISLAHI İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (İZSU) TARAFINDAN YAPILMIŞ OLUP, DERE GÜZERGAHININ PLANLAMA ALANINA GİREN KISIMLARINDA MEVCUT ISLAHLI KESİT GENİŞLİKLERİNİN VE GÜZERGAHLARININ KORUNARAK; DERENİN TEMİZLİK, BAKIM VE SERVİSİ İÇİN AYRILAN SERVİS AMAÇLI İMAR YOLLARI KORUNACAKTIR.

8.2 İZSU TARAFINDAN, PLAN SINIRI İÇİNDE YER ALAN TÜM DERE YATAKLARININ VE DERE YATAĞI VASFINDA OLMAYAN YÜZEYSEL SULARIN, DRENAJI SAĞLANACAK OLUP TÜM DERE YATAKLARININ ISLAHI GERÇEKLEŞMEDEN YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEMEYECİTİR.

8.3 PLANLAMA ALANI İÇİNDE BULUNAN DERENİN ÜZERİ KAPATILMAYACAK, KAPALI OLAN DERE YATAKLARININ İSE ÜSTÜ AÇILACAKTIR.

8.4 DERE YATAĞI VE İMAR YOLU İÇİN AYRILAN SAHA İLE DERE YATAĞININ İMAR YOLU YAPILMAYAN SAHİLİNDEKİ EN AZ 5 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ ALANDA YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEMEYECİTİR.

8.5 DERELERİN ISLAHI YAPILINCAYA KADAR SÖZ KONUSU ALAN İÇERİSİNDEN GEÇEN DERE YATAKLARININ KADASTRAL PLANDAKİ MEVCUT ŞERİT GENİŞLİKLERİNE KESİNLİKLE MÜDAHALE EDİLMEMEYECİK VE SUYUN SERBEST AKIŞINA ENGEL OLACAK UYGULAMALAR YAPILMAYACAKTIR. DERE ISLAHI YAPILINCAYA KADAR DERE VASFINDAKİ MEVCUT DOĞAL YATAK GÜZERGAHINDA YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEMEYECİTİR.

3.5. TİCARET ALANLARI:

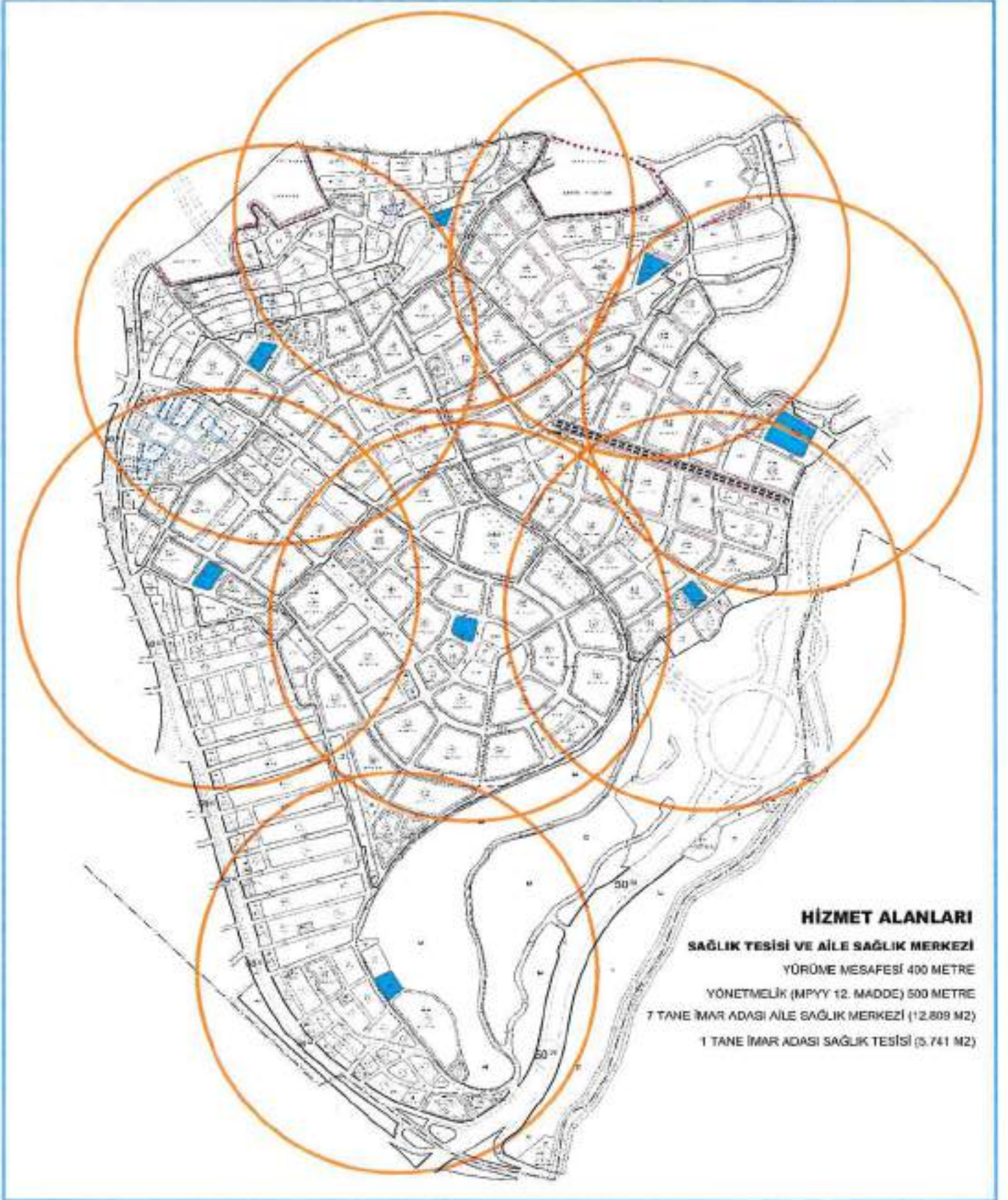
3.5.1. BU ALANLARDA İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

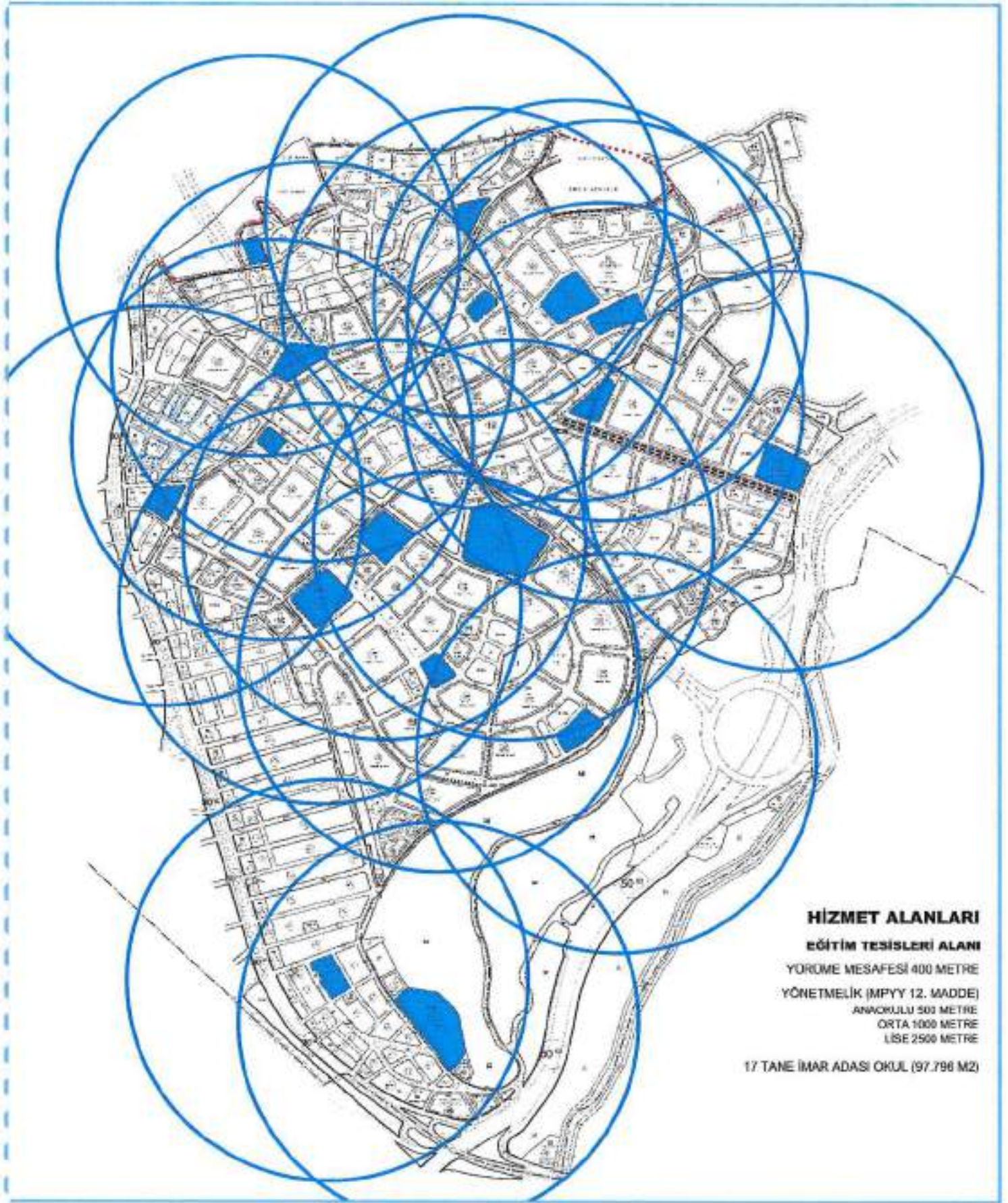


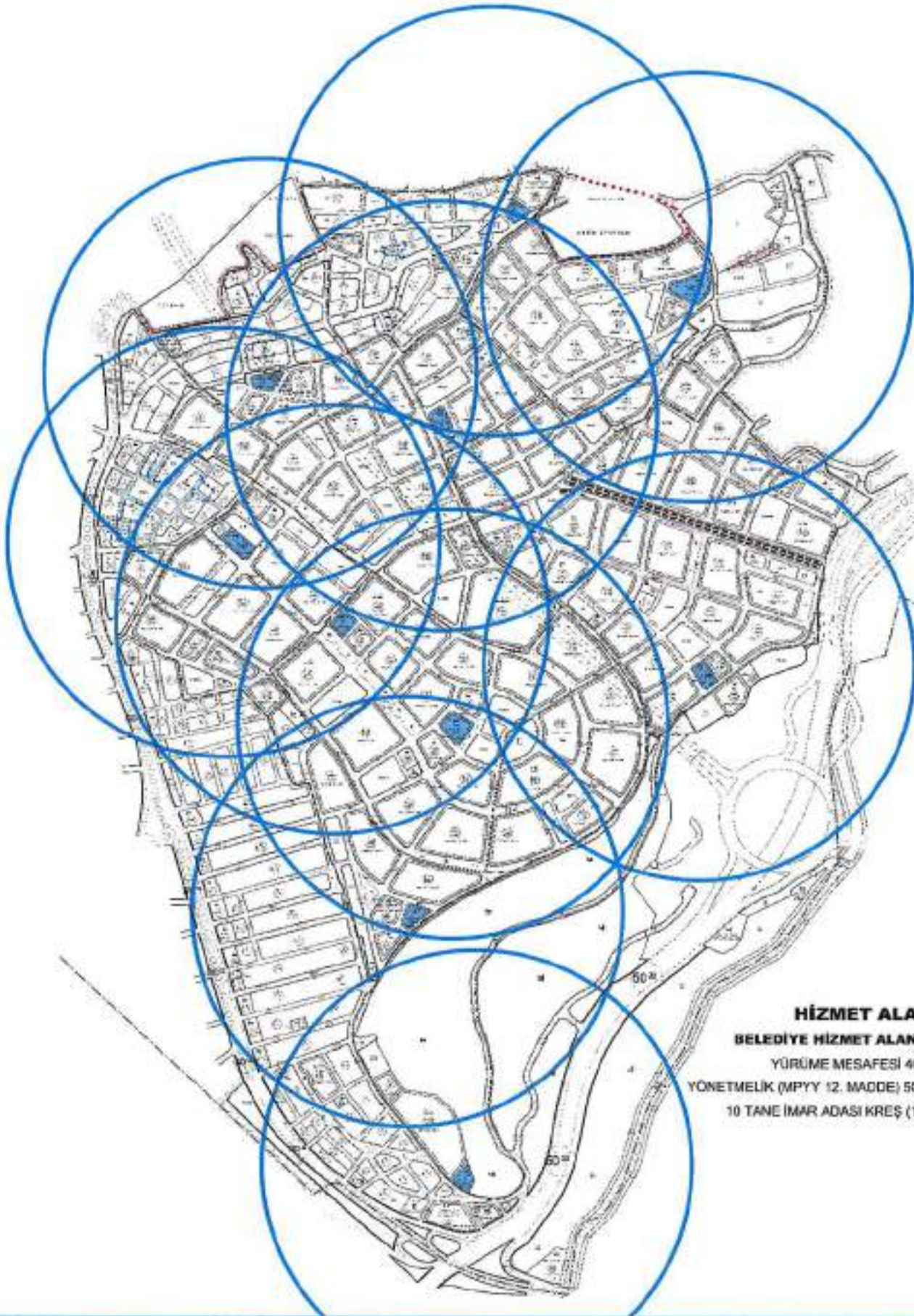


Harita 54. Beştepeler Planlama Bölgesi öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu

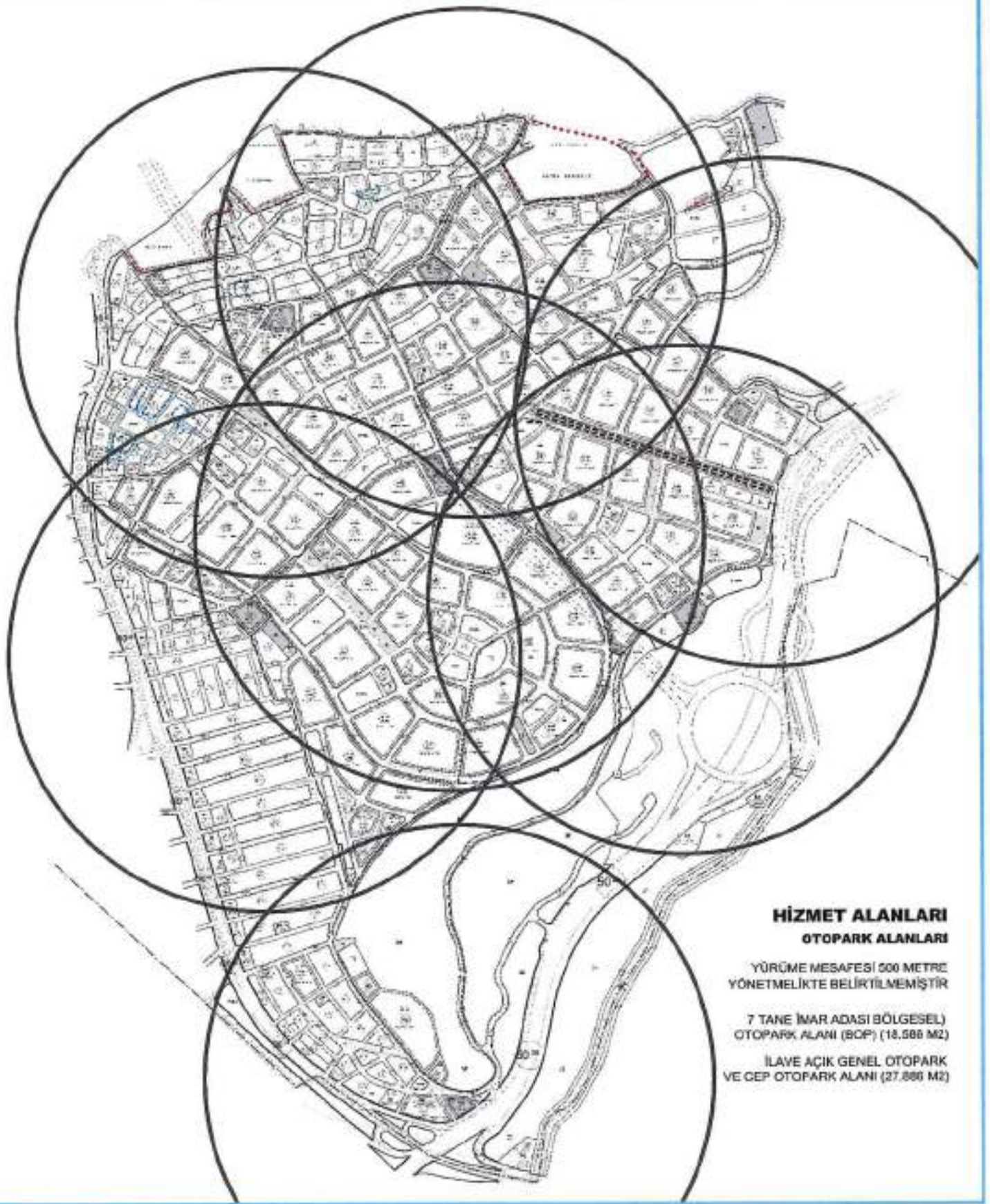
**SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI HİZMET ALANLARI
YÜRÜME MESAFELERİ**







HİZMET ALANLARI
BELEDİYE HİZMET ALANI (KREŞ)
YÜRÜME MESAFESİ 400 METRE
YÖNETMELİK (MPYY 12. MADDE) 500 METRE
10 TANE İMAR ADASI KREŞ (18.077 M2)



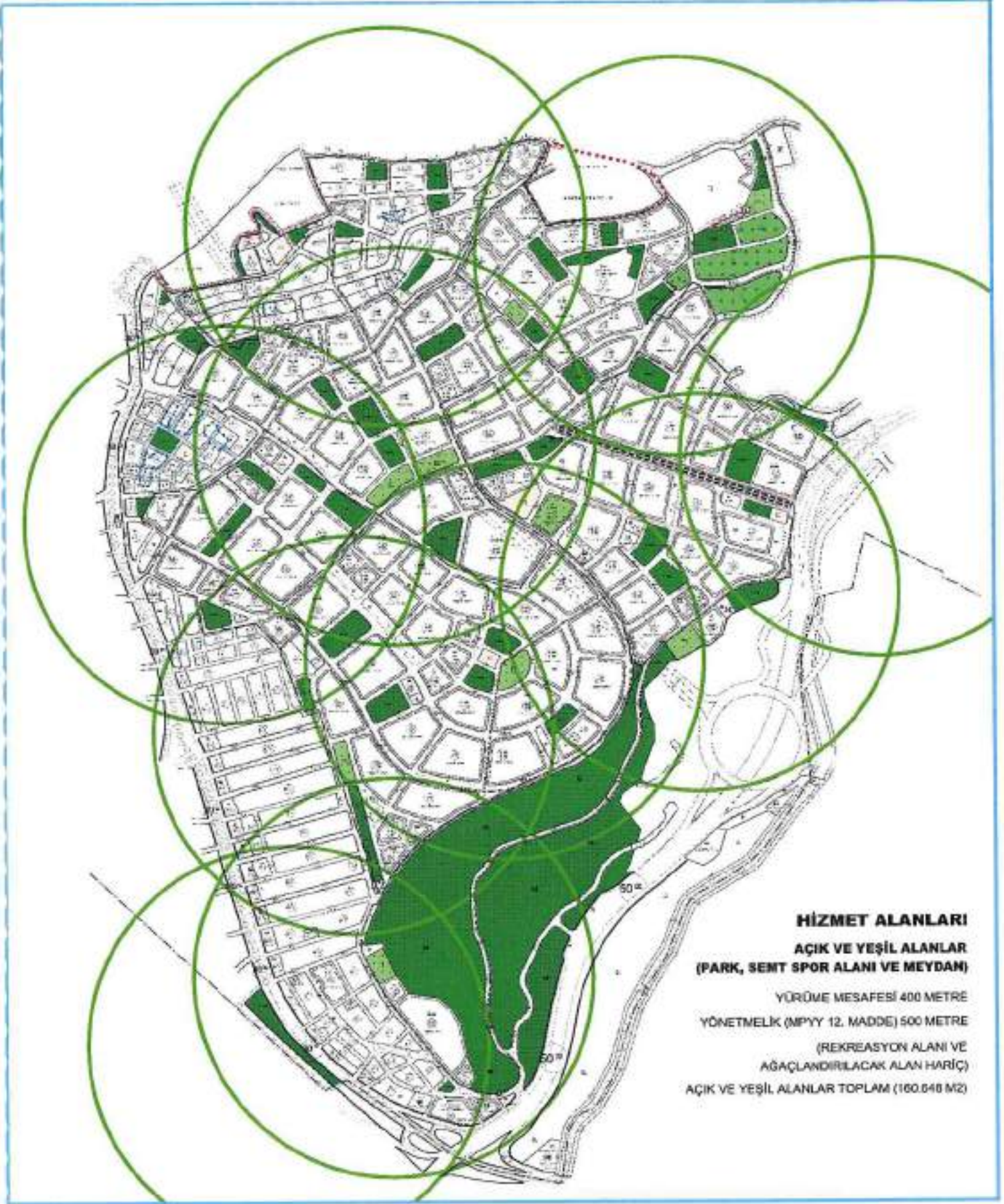
HİZMET ALANLARI

OTOPARK ALANLARI

YÜRÜME MESAFESİ 500 METRE
YÖNETMELİKTE BELİRTİLMEMİŞTİR

7 TANE İMAR ADASI BÖLGESEL
OTOPARK ALANI (BOF) (18.586 M²)

İLAVE AÇIK GENEL OTOYOL
VE GEP OTOYOL ALANI (27.886 M²)



KAYNAKLAR

- ARE Jeoteknik Müh. Müş. İnş. Taah. Ve Tic. Ltd. Şti. (2012), İzmir İli Konak Tüneli ve Bağlantı Yolunun İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Aralık, Ankara.
- Çelik Zengin, H., Tezcan, S., Ağın, C. (2018), İzmir İli, Konak İlçesi Sınırları içinde Beştepeler Planlama Bölgesi'nde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Çalışmasına Esas Analiz ve Sentez Çalışmaları İle Mekânsal Strateji Önerileri Geliştirmeye Yönelik Araştırma Projesi Ön Rapor, DEU, Mimarlık Fakültesi, Ağustos, İzmir, Türkiye.
- Çelik Zengin, H., Tezcan, S., Ağın, C. (2018), İzmir İli, Konak İlçesi Sınırları içinde Beştepeler Planlama Bölgesi'nde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Çalışmasına Esas Analiz ve Sentez Çalışmaları İle Mekânsal Strateji Önerileri Geliştirmeye Yönelik Araştırma Projesi II.Etap-Araştırma Raporu, DEU, Mimarlık Fakültesi, Ekim, İzmir, Türkiye.
- Çelik Zengin, H., Tezcan, S., Ağın, C. (2019), İzmir İli, Konak İlçesi Sınırları içinde Beştepeler Planlama Bölgesi'nde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Çalışmasına Esas Analiz ve Sentez Çalışmaları İle Mekânsal Strateji Önerileri Geliştirmeye Yönelik Araştırma Projesi III.Etap-Beştepeler Bölgesi Mekânsal Gelişme Stratejileri Önerileri Raporu, DEU, Mimarlık Fakültesi, Ocak, İzmir, Türkiye.
- Zem-son, Leoloji Araştırma İnş.San.Tic.Ltd.Şti. (2017), İzmir İli Konak İlçesi, Dayemir, Dolaplıkuyu, Selçuk, Aziziye, İmariye, Tınaztepe, Duatape, Kocatepe, Çimentepe, Zafertepe, 1.ve 2. Kadriye, 19 Mayıs, Hasan Özdemir Mahallelerini Kapsayan Yaklaşık 154 ha'lık Beştepeler Bölgesi İçin 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-jeoteknik Etüt Raporu, Aralık, İzmir, Türkiye.
- İzmir, Konak İlçesi, Etüd Proje Müdürlüğü Verileri.
- Konak Bölge Otomatik Meteoroloji Bölge İstasyonu, 1960-2014 Dönemi Ölçümleri, <https://www.izmir.bel.tr/HaberDetay/2110/tr>.
- İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir'de Yaşam, İzmir'in Coğrafyası, <https://www.izmir.bel.tr/tr/Izmir%60inCoğrafyasi/220/255>.
- T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü Meteoroloji 2. Bölge Müdürlüğü, İzmir İlinin İklim Durumu, Ocak 2019, izmir.mgm.gov.tr/FILES/iklim/izmir_iklim.pdf.