



KONAK BELEDİYESİ

**İZMİR KONAK İLÇESİ
GÜLTEPE BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
REVİZYONU
PLAN RAPORU**

**KONAK BELEDİYESİ
ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

MUSTAFA TUNÇBAŞAR
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

MUSTAFA ÖZÜSLU
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili

KASIM 2019

**İZMİR KONAK İLÇESİ GÜLTEPE BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLANLAMA EKİBİ**

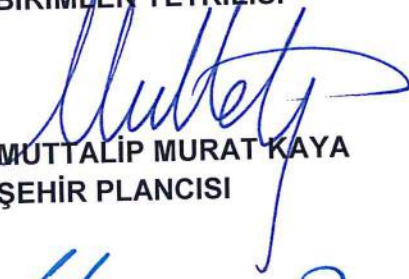
BELEDİYE MECLİSİ KARAR TARİHİ:06.12.2019
BELEDİYE MECLİSİ KARAR NO:228/2019



DR. NESLİHAN YALINIZ KOÇ
ŞEHİR PLANCISI
ETÜD PROJE MÜDÜRÜ



DR. GÜLNUR ÇEVİKAYAK
ŞEHİR PLANCISI
BİRİMLER YETKİLİSİ



MUTTALİP MURAT KAYA
ŞEHİR PLANCISI



EZGİ YEKBUN AKSU
Y.ŞEHİR PLANCISI



MÜBERRA CANSU GÜNEY
ŞEHİR PLANCISI



HARUN BALCI
ŞEHİR PLANCISI



ELİF YILDIZER ÖZKAN
ŞEHİR PLANCISI

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM I	1
1. AMAÇ, KAPSAM, YÖNTEM	1
1.1. GÜLTEPE PLANLAMA ALANI	1
1.2. PLANLAMANIN AMACI	1
1.3. KAPSAM VE YÖNTEM	2
1.3.1. Araştırma Yöntemi	2
1.3.2. Mekânsal Gelişme Stratejileri	3
1.3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	3
BÖLÜM II: ARAŞTIRMA SONUÇLARI	4
2. GÜLTEPE'NİN İZMİR KENT BÜTÜNÜNDEKİ KONUMU	4
3. TARİHSEL GELİŞİM	5
4. DOĞAL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR	6
4.1. İKLİM	6
4.1.1. Meteorolojik Veriler	6
4.2. RÜZGAR VE MİKROKLİMA	7
4.3. TOPOGRAFİK YAPI	8
4.3.1. Jeomorfolojik ve Topografik Yapı	8
4.3.2. Eğim Analizi	9
4.4. JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT SONUÇLARI	10
4.4.1. Gültepe İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu	10
4.4.2. Yenışehir, Hilal, Emir Sultan, Cengiz Topel, Halkapınar ve Boğaziçi Mahallelerini kapsayan Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu	11
4.4.3. Mersinli, Cengiz Topel Mahallelerini kapsayan Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu ...	12
4.4.4. İzmir İli Konak İlçesi Çınartepe Mahallesi 1/5000 Ölçekli L18A09C Paftasında ve 1/1000 Ölçekli L18A09C2D, L18A09C3A, L18A09C4A ve L18A09C4B Halihazır Paftalarında Yaklaşık 11 Hektar Yüzölçümüne Sahip Alanın 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu .	13
5. KENTSEL NÜFUS, DEMOGRAFİK YAPI	14
5.1. NÜFUS YOĞUNLUĞU	16
6. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE YAPILAŞMA	17
6.1. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE KENTSEL SOSYAL ALTYAPI	17
6.2. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	18
6.3. YAPILAŞMA	19
7. KENTİÇİ ULAŞIM VE ALTYAPI	22
7.1. MEVCUT YOL AĞI VE ULAŞIM	22

7.2. TÜNEL PROJESİ VE GÜLTEPE YOL ETÜDÜ	24
7.3. KENTSEL ALTYAPI.....	26
8. PLANLAR VE UYGULAMALAR	28
8.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	28
8.2. İMAR PLANLARI	30
8.2.1. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli İmar Planının Arazi Kullanımı	30
8.2.2. Planlama Süreci, İslah İmar Planları ve Revizyonlar.....	31
8.2.3. İslah Planı Uygulamaları	32
8.2.4. İmar Affından Yararlanan Parseller	33
8.2.5. Ruhsat Durumu	34
8.2.6. Yürürlükteki İmar Planı İle Arazi Kullanım Durumunun (2015) Karşılaştırılması ..	35
9. MÜLKİYET DURUMU	36
BÖLÜM III	40
10. SENTEZ.....	40
10.1. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRMELER	40
10.2. SORUN VE POTANSİYELLER.....	41
10.3. EŞİK SENTEZİ	42
BÖLÜM IV	44
11. PLAN KARARLARI.....	44
11.1. HEDEF VE STRATEJİLER	44
11.1.1. Konut Alanları, Nüfus ve Yoğunluklar	44
11.1.2. Ulaşım Sistemi	44
11.1.3. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları.....	44
11.1.4. Afet Riskleri ve Yeşil Alanlar.....	45
11.1.5. Yerel Merkezler	49
11.2. 1/1000 ÖÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU	49
11.2.1. Uygulama İmar Planı Revizyonu Arazi Kullanımı.....	49
11.2.2. Nüfus ve Yoğunluk	50
11.2.3. Kentsel Sosyal Altyapı.....	51
11.2.4. Ulaşım ve Altyapı Sistemi.....	52
11.2.5. Açık ve Yeşil Alan Sistemi	53
11.2.6. Yerel Merkezler	53
11.3. 1/1000 ÖÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN NOTLARI	55
11.4. İMAR UYGULAMALARI	62

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1 Gültepe Planlama Bölgesinin İzmir Kent Bütünündeki Yeri	4
Şekil 2 Gültepe Planlama Bölgesinin Kent İçindeki Konumu	5
Şekil 3 Gültepe Planlama Bölgesinin Tarihsel Gelişim Haritası	6
Şekil 4 İzmir Konak Bölge Otomatik Meteoroloji Gözlem İstasyonu Rüzgâr Gülü (1960-2014)	7
Şekil 5 Gültepe Planlama Bölgesi Eğim Analizi	10
Şekil 6 Gültepe İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Jeolojik Yapı Haritası ...	11
Şekil 7 Yenışehir, Hilal, Emir Sultan, Cengiz Topel, Halkapınar ve Boğaziçi Mahallelerini Kapsayan Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Jeolojik Yapı Haritası	12
Şekil 8 Cengiz Topel Mahallesini Kapsayan Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası	13
Şekil 9 Çınartepe Mahallesi Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası ...	14
Şekil 10 Gültepe Planlama Bölgesi Arazi Kullanımı, 2015	19
Şekil 11 Gültepe Planlama Bölgesi Kat Adedi	20
Şekil 12 Gültepe Planlama Bölgesi Yapı Kalitesi Analizi	21
Şekil 13 Gültepe Planlama Bölgesi Yapı Strüktürü	22
Şekil 14 Gültepe Planlama Bölgesi Yol Kademelenmesi	23
Şekil 15 Gültepe Planlama Bölgesi Yol Niteliği	23
Şekil 16 Gültepe Planlama Bölgesi Toplu Taşıım-Otobüs Güzergâhları	24
Şekil 17 Gültepe Planlama Bölgesi Tünel Çıkışları Bağlantı Yolu Uygulama İmar Planı Değişikliği	25
Şekil 18 Gültepe Planlama Bölgesi Halkapınar Su Kaynakları Koruma Alanı (Encümen Kararı Eki)	26
Şekil 19 Gültepe Planlama Bölgesi Halkapınar Su Kaynakları Koruma Alanı	26
Şekil 20 Gültepe Planlama Bölgesi Kentsel Altyapı	27
Şekil 21 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Gültepe Planlama Bölgesinin Yeri	28
Şekil 22 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Gültepe Planlama Bölgesinin Yeri	29
Şekil 23 Gültepe Planlama Bölgesi Yürürlükteki İmar Planı	31
Şekil 24 Gültepe Planlama Bölgesi Onaylı Planlar	32
Şekil 25 Gültepe Planlama Bölgesi İslah İmar Planı Uygulamaları	33
Şekil 26 Gültepe Planlama Bölgesi İmar Affı Görmüş Parseller	34
Şekil 27 Gültepe Planlama Bölgesi Ruhsat Durumu Analizi	34
Şekil 28 Gültepe Planlama Bölgesi Mevcut Durum-Plan Karşılaştırması	36
Şekil 29 Gültepe Planlama Bölgesi Mülkiyet Analizi	37

Şekil 30 Gültepe Planlama Bölgesi Belediye Mülkiyetleri Analizi	37
Şekil 31 Gültepe Planlama Bölgesi İmar Affı Görmüş Parseller	38
Şekil 32 Gültepe Planlama Bölgesi Arazi Değerleri	39
Şekil 33 Gültepe Planlama Bölgesi Eşik Analizi	43
Şekil 34 Meri imar planlarında yer alan Yapı Yasağı Olan Koruma Alanı ile 07.11.2019 tarihli ve 2019/1756 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile belirlenen Afete Maruz Bölge sınırı karşılaştırılmış örneği.....	46
Şekil 35 Gültepe Planlama Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu	61
Şekil 36 Gültepe Planlama Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Öneri Düzenleme Sahaları	63

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 1 Meteorolojik Veriler	7
Tablo 2 Yıllık Ortalama Rüzgâr Hızı ve Esme Sayısı	8
Tablo 3 Gültepe Planlama Bölgesi Eğitim Durumu	9
Tablo 4 Gültepe Planlama Bölgesi (1960 -2015 Dönemi) Nüfus Gelişimi	15
Tablo 5 Gültepe Bölgesi Demografik Göstergeler	15
Tablo 6 Konak İlçesi Demografik Göstergeler	16
Tablo 7 Gültepe Bölgesi Mahallelere Göre Nüfus Yoğunluğu	16
Tablo 8 Mevcut Arazi Kullanımı,2015	17
Tablo 9 Kat Adedi Dağılımı	20
Tablo 10 Yapı Niteliği Dağılımı	21
Tablo 11 Yapı Cinsleri Dağılımı	21
Tablo 12 Yeraltı Suyu Koruma Alanlarına Ait Yasaklar.....	27
Tablo 13 Gültepe Yürürlükteki İmar Planı Arazi Kullanımı	30
Tablo 14 Gültepe Bölgesi Onaylı Planlar.....	31
Tablo 15 Gültepe Planlama Bölgesi İslah İmar Planı Uygulamaları	32
Tablo 16 Yürürlükteki İmar Planı Kullanım Kararlarına Göre Gelişen Alan Dağılımı	35
Tablo 17 Yürürlükteki İmar Planı Kullanım Kararlarına Aykırı Olarak Gelişen Alanlar	35
Tablo 18 Uygulama İmar Planı Revizyonu Arazi Kullanımı	49
Tablo 19 Uygulama İmar Planı Revizyonu Arazi Kullanım Dağılımı	50
Tablo 20 Planlanan Sosyal Altyapı Alanları	51
Tablo 21 Yürürlükteki İmar Planı ve İmar Planı Revizyonunun Sosyal Altyapı Alanlarının Karşılaştırılması	52
Tablo 22 Karşılaştırmalı Özet Tablo-1	54
Tablo 23 Karşılaştırmalı Özet Tablo-2	54
Tablo 24 Düzenleme Ortaklık Payı Oranları	62

GRAFİKLER LİSTESİ

Grafik 1 Gültepe Planlama Bölgesi (1960 -2015 Dönemi) Nüfus Gelişim Grafiği	15
Grafik 2 Uygulama İmar Planı Revizyonu Arazi Kullanım Dağılımı	50

BÖLÜM I:

1. AMAÇ, KAPSAM, YÖNTEM

1.1. GÜLTEPE PLANLAMA ALANI

Gültepe, Konak İlçesinde, körfeze bakan sırtlar üzerinde merkezin çeperinde yer alan bir konut yerleşmesidir. Planlama alanının batısında Gürçeşme, güneyinde Buca ve askeri alan, doğusunda Bornova ve Çınartepe Rekreasyon alanı, kuzeyinde Gaziler Caddesi yer almaktadır.

1950'lerde başlayan, 1960 sonrası hızla gecekondulaşan Gültepe'nin nüfus artışı ve mekânsal gelişimi 1980'lere kadar sürmüştür. Alanda 1980 sonrası ıslah imar planları ve bu planlar doğrultusunda imar uygulamaları yapılmıştır. Planlama ve uygulamadan kaynaklı yapılaşma sorunları, altyapı ve donatı yetersizlikleri ile birlikte plan kararlarından bağımsız gelişen yapılaşmadan kaynaklı sorunlar da günümüzde devam etmektedir.

Üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmayan Gültepe Planlama Bölgesinde imar planı çalışmalarına 2015 yılında başlandığından, alan büyüklüğü 242,10 hektar ve bölge nüfusu 55.100 kişidir. Alanın çevre ilçeler olan Bornova ve Buca İlçeleri ile sınırlanan kısımlarında, yer alan ve onaylı jeolojik-jeoteknik etüdü bulunmayıp çalışma süresince etütleri tamamlanan Cengiz Topel ve Çınartepe Mahallelerini kapsayan alanlar da çalışma alan sınırına dâhil edilmiştir. Ayrıca, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Gültepe Planlama Bölgesinin güneyinde yer alan 35 metrelik taşıt yolunun 2400 metrelik kısmı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 2016 yılında yapılan plan değişikliği ile tünel geçişi olarak planlanmıştır. Bu doğrultuda İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığınca Gültepe'ye hizmet verecek biçimde 20 metrelik toplayıcı yol etüdü yapılmıştır. Toplayıcı yolun Gültepe Planlama Alanı dışında kalan tünel bağlantıları da onama sınırları içinde alınmıştır. Bu kapsamda çalışma alanı 288.49 hektara ulaşmıştır. Alanın 2018 yılı nüfusu ise 51.276 kişidir.

1.2. PLANLAMANIN AMACI

İzmir'in büyüyen yerleşik alanı içinde merkezin çeperinde kalan Gültepe'nin merkezi konumu, yeni kent merkezine yakınlığı morfolojik ve mikroklimatik özellikleri, nitelikli bir yaşam çevresine dönüşümü için önemli potansiyeller taşımaktadır.

Araştırma ve planlama çalışmaları ile bölgenin mekânsal sorunlarının tespiti, çözüm önerilerinin geliştirilmesi, potansiyellerin değerlendirilmesi amaçlanmaktadır. Plan çalışmasında, ekonomik, sosyal ve kültürel kalkınma, toplumsal dayanışma ve bütünleşme kültürünün korunması vd. 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 atırılması ve kamu hizmetlerine erişim olanaklarının geliştirilmesi,** hedeflenmektedir.

Çalışma kapsamında mekânsal gelişme için alternatifler oluşturulması ve plan kararlarının katılımlı yöntemlerle geliştirilmesi yöntemi benimsenmiştir. Ayrıca Gültepe imar planlarının ekonomik ve teknik yönleri ile uygulanabilir olması amaçlanmıştır.

1.3. KAPSAM VE YÖNTEM

Gültepe Planlama çalışmaları, bölgenin onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmaması nedeniyle, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı önerisi ile bu doğrultuda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun hazırlanmasını kapsamaktadır¹.

1.3.1. Araştırma Yöntemi

Gültepe Araştırma Raporunda araştırmaya esas olan veriler;

- Temel veriler, hâlihazır harita, imar planları, kadastro ve imar uygulama haritaları, uydu görüntüleri vd. ,
- Gültepe Planlama Bölgesi Jeolojik Etüt Raporları,
- Kurumlardan yazışmalarla alınan bilgi ve görüşler, belediyeden alınan planlar ve uygulamalarla ilgili veriler,
- Alan çalışmaları ile elde edilen arazi kullanım ve yapılaşma bilgileri,

¹ Gültepe Planlama Bölgesine ilişkin 1/1000 ölçekli İmar Planı Revizyonu ve 1/5000 Nazım İmar Planı önerisi 2018 yılında müellif firma tarafından tamamlanmıştır. Gültepe Planlama Bölgesine ilişkin 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı Konak Belediye Meclisinin 01.10.2018 tarihli ve 149/2018 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ancak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2019 tarihli ve 05.116 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı önerisi, 11.02.2019 tarihli ve 05.126 sayılı kararı ile de 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı yenilenen kurum görüşleri doğrultusunda yeniden irdelenmesi gerektiğinden uygun bulunmamıştır. Bu doğrultuda meclis kararlarında belirtilen hususlar doğrultusunda bahse konu plan Konak Belediyesi planlama ekibi tarafından yeniden ele alınmıştır.

- Ege Üniversitesi, Edebiyat Fakültesi Sosyoloji Bölümü'nün Konak Belediyesi için 2015 yılında yaptığı "Gültepe Sosyal Doku Araştırması",
- TÜİK vd kurumların kamuya açık verilerini kapsamaktadır.

Alanda yapılan çalışmalarda, arazi kullanımı ve yapılaşmaya ilişkin tespitler yapılmış, Mahalle Muhtarlarına anket uygulanmıştır.

Toplanan veriler derlenmiş, sayısallaştırılmış, araştırma ve planlama çalışmalarına yönelik olarak analiz ve sentez yapılarak Araştırma Raporu oluşturulmuştur.

Gültepe Bölgesi'nin kent içindeki konumu, sosyo-ekonomik, çevresel ve mekânsal özellikleri göz önüne alındığında, araştırma aşamasında, arazi kullanımı, kentsel doku ve yapılaşma özellikleri, yürürlükteki planın karar ve uygulamaları, mülkiyet desenine ilişkin sorunlar öne çıkmaktadır. Araştırma aşamasında bu konularda ayrıntılı tespit, analiz ve değerlendirmeler yapılmıştır.

1.3.2. Mekânsal Gelişme Stratejileri

İmar Planı kararlarına esas olmak üzere bu aşamada Gültepe Planlama Bölgesinin mekânsal yapısına, kentsel doku ve yapılaşmaya, imar planı uygulamalarına vd. ilişkin tespit ve değerlendirmelere, gelişme potansiyeli, 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 birlikte çalışılmıştır.

1.3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bu rapor 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna esas bilgileri ve plan kararlarını kapsamaktadır. İkinci Bölüm araştırma sonuçlarını, Üçüncü Bölüm sentez, sorun ve potansiyeller ile mekânsal gelişme stratejilerini, Dördüncü Bölüm ise plan kararlarını kapsamaktadır.

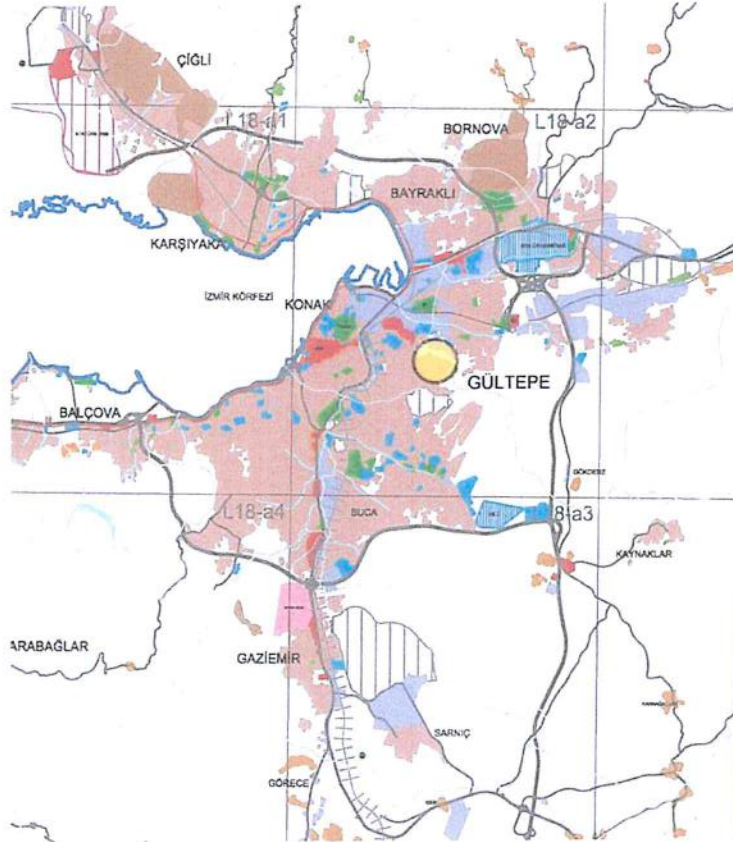
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu önerisi, plan paftaları, lejant, plan notları ile plan raporundan oluşmaktadır.

BÖLÜM II: ARAŞTIRMA SONUÇLARI²

2. GÜLTEPE'NİN İZMİR KENT BÜTÜNÜNDEKİ KONUMU

Gültepe Planlama Bölgesi İzmir İli, Konak İlçesinde Kent Merkezinin güneyinde körfeze bakan sırtlarda yer alan bir konut bölgesidir. İzmir'in ilk gecekondulaşan bölgelerinden olan Gültepe, 1960-1980 döneminde gelişmiştir. 1980 sonrası ıslah imar planları yapılmıştır. İmar uygulamaları kısmen yapılmış olan bölgenin, yapılaşma, kentsel donatı, altyapı sorunları sürmektedir.

Bölgenin batısında Gürçeşme, güneyinde Buca, Askeri Alan, doğusunda Bornova ve Çınartepe Rekreasyon Alanı, kuzeyinde Gaziler Caddesi yer almaktadır. Gaziler Caddesi ile buna bağlanan Gürçeşme, Boğaziçi, Adem Yavuz Caddesi vd. toplayıcı yollar bölgeyi, merkeze ve kentin diğer bölgelerine bağlamaktadır. Alanın kuzeyindeki Gaziler Caddesi ve Yenişehir Bölgesi, konut, ticaret, imalat, toptancı siteleri, kamu hizmet alanları, sağlık tesisleri ve spor tesislerinin yer aldığı bir bölgedir.



Şekil 1 Gültepe Planlama Bölgesinin İzmir Kent Bütünündeki Yeri

² Müellif firma ile imar planı çalışmalarına başlanan yaklaşık 242,10 ha.'lık Gültepe Planlama Bölgesine ilişkin 2015 yılı itibarıyla firma tarafından elde edilen analitik etüt ve sentez veri setleri Konak Belediyesi planlama ekibi tarafından yeniden ele alınan planlama çalışmalarında kullanılmıştır.



Şekil 2 Gültepe Planlama Bölgesinin Kent İçindeki Konumu

3. TARİHSEL GELİŞİM

Gültepe'nin Yerleşme, Gecekondulaşma Süreci

- 1950'lerde ilk gecekonducular başlamıştır.
- 1954'de köy statüsü (Bornova'ya bağlı) almıştır.
- 1962'de Gültepe Belediyesi kurulmuştur.
- 1977-80'de, Çınartepe İmar Planı/parselasyonu İzmir Valiliğince yapılmıştır.
- Gültepe, İzmir 1973 yılında onaylanan 1/25000 Ölçekli Nazım Planında yerleşme alanı dışındadır.
- 1980'de, Gültepe Belediyesi İzmir Belediyesine bağlanmıştır.
- 1983-87'de, İslah İmar Planları, parselasyon ve tapu dağıtımı yapılmıştır.
- 1987'de Konak Belediyesine 14 Mahalle bağlanmıştır.
- 1997,2002'de Gültepe Revizyon İmar Planları yapılmıştır.
- İmar mevzuatında yapılan değişiklikler sonrasında 2015'de Yerleşme / Yapılaşma sorunları nedeniyle yeni plan ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Tablo 1 Meteorolojik Veriler

Aylar	Ort. Sıcaklık (°C)	Maksimum Sıcaklık (°C)	Minimum Sıcaklık (°C)	Ortalama Buhar Basıncı (hPA)	Ortalama Basınç (hPA)	Ortalama Nem (%)	Toplam Yağış Miktarı (mm)	Ortalama Rüzgar Hızı (m/sn)
Ocak	9.7	12.7	-2.9	8.7	1016.2	71.8	93	3.8
Şubat	10.2	13.0	-0.1	8.7	1012.3	69.2	120.2	4.7
Mart	12.3	15.2	-	10.4	1015.7	74.0	100.6	3.5
Nisan	15.0	18.3	-	10.3	1014.8	61.1	107.2	4.2
Mayıs	21.4	25.0	-	15.6	1011.1	63.6	9.4	3.6
Haziran	24.0	27.2	-	19.6	1009.3	67.9	18.4	4.5
Temmuz	27.6	31.2	13.7	20.8	1007.9	58.3	-	5.0
Ağustos	28.5	31.7	-	23.4	1008.6	62.0	11.8	4.7
Eylül	25.4	28.3	19.2	22.1	1010.7	70.1	2.4	4.1
Ekim	20.2	23.3	-	16.7	1013.7	71.6	43.8	4.3
Kasım	16.6	19.7	-	13.2	1017.0	72.3	131.8	3.2
Aralık	10.4	13.4	-	8.0	1024.7	65.1	2	3.7

Kaynak: Meteoroloji Gn. Md. 2015

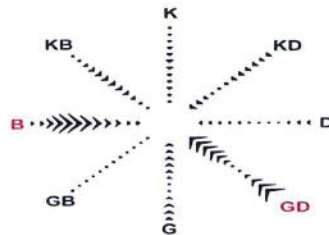
Bölgede ortalama sıcaklıkların en yüksek olduğu aylar Ağustos (28.5°C) ve Temmuz (27.6 °C), en düşük olduğu aylar Ocak (9.7 °C) ve Aralık (10 °C)'tir. Ortalama nem Mart (%74) ve Kasım (%72.3) aylarında en yüksek, Temmuz (%58.3) ve Nisan (%61.1) aylarında en düşük düzeydedir.

Toplam yağış miktarının en fazla olduğu aylar Kasım (131.8 mm) ve Şubat (120.2 mm), en düşük olduğu aylar Temmuz (%0.0) ve Aralık (%2)'tir. Bu dönemde Temmuz ayında bölge hiç yağış almamıştır.

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

4.2. RÜZGAR VE MİKROKLİMA

İzmir Konak Bölge Otomatik Meteoroloji Gözlem İstasyonu verilerine göre 1960-2014 dönemi ortalama esme hızı ve esme sayıları değerlerine göre yapılan rüzgar gülü aşağıda verilmektedir.



Şekil 4 İzmir Konak Bölge Otomatik Meteoroloji Gözlem İstasyonu Rüzgar Gülü (1960-2014)

Kaynak: İzmir Konak Bölge Otomatik Meteoroloji Gözlem İstasyonu

Gültepe bölgesi körfeze bakan yamaçlarda yer aldığından, nem ve rüzgâr esintisi bakımından olumlu mikro iklimik değerlere sahiptir. Yönler 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.

4.3. TOPOGRAFIK YAPI

4.3.1. Jeomorfolojik Ve Topografik Yapı

Gültepe körfezin güneyindeki yamaçlarda yer almaktadır. Bölgenin jeomorfolojisi küçük tepeler, sırt ve vadilerden oluşmakta, yükselti güney yönünde artmakta, Çınartepe’de ise 295 metreye ulaşmaktadır.

Bölgenin kuzey sınırında Gaziler Caddesi çevresinde deniz seviyesinden yükselti 10m iken, güneybatıda Çınartepe Aydın Erten Rekreasyon Alanı’nın yer aldığı tepede yükselti 295m’ye çıkmaktadır. Gaziler Caddesi ve Aydın Erten Rekreasyon Alanı arasındaki kuş uçuşu mesafe 2.500m olup, ortalama eğim yaklaşık %12’dir. Planlama alanında güney yönünde eğim ve yükselti artmaktadır.

Gaziler Caddesi çevresinde eğim %10 ve altındadır. Huzur ve Trakya Mahalleleri’nin kuzey sınırlarında, doğu-batı yönünde, 30 ve 55m’lik eşyükseletiler arasında eğim yüksek olup %25-30 değerleri arasındadır. 55-105m eşyükseleli eğrileri arasındaki bölümde özellikle batıda 26 Ağustos ve Yavuz Selim Mahalleleri’nin yer aldığı bölgede eğim %10-15’dir. Ulubatlı ve Saygı Mahalleleri’nin kuzeyinden geçen 105m’lik eşyükseleli eğrisinin üstünde eğim doğu-batı doğrultusunda %30’lara ulaştığı ve doğal bir engele dönüştüğü görülmektedir.

Planlama alanının güneyinde Ulubatlı, Mehmet Akif ve Çınartepe Mahallelerinde eğim %10-20'dir. Bu bölgede 295 m kotundaki tepe planlama alanının en yüksek yeridir. Alanda Ulubatlı ve Saygı Mahalleleri sınırına yakın güney-kuzey yönünde akışı olan kuru dere yatağı, planlama alanını bölmekte, topografik yapıda parçalı bir görünüm ortaya çıkarmaktadır.

İnceleme alanı içerisinde geçen ve sürekli akışı olan önemli bir dere bulunmamaktadır. Çalışma alanında güney-kuzey yönünde akışı olan küçük dere yatakları doğu-batı yönünde, Adem Yavuz Caddesi boyunca uzanan dere yatağına birleşmektedir. Adem Yavuz Caddesi boyunca uzanan bu eski dere yatağının akış yönü doğudan batıya doğru olup, çalışma alanının kuzeybatısında kuzeydoğu-güneybatı yönünde akışı olan Melez Çayı'na ulaşmaktadır.

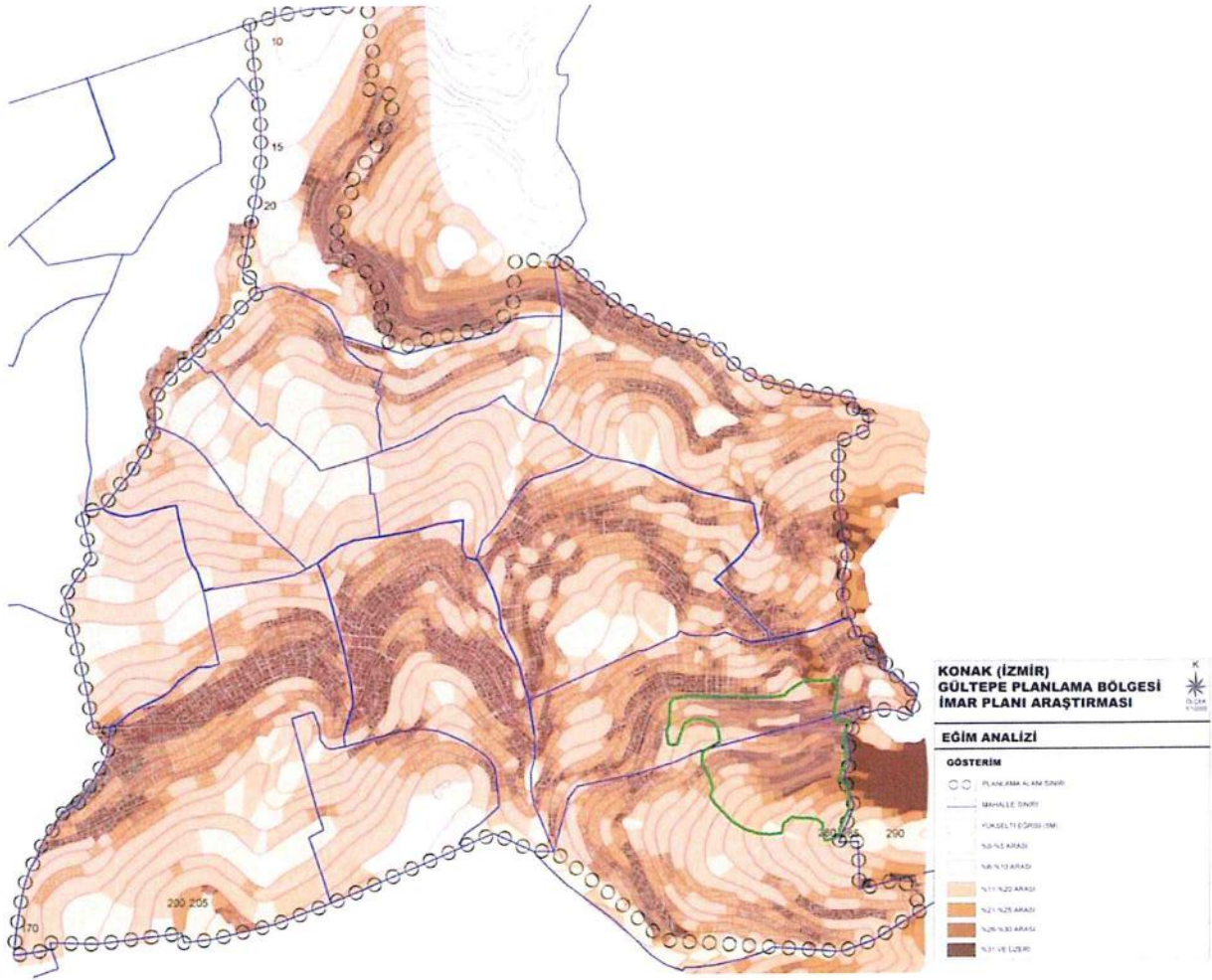
4.3.2. Eğim Analizi

Planlama alanının tamamı yapılaştığı için güncel haritalarda, genellikle yapılaşmamış arazilerde gösterilen eşyükselti eğrileri görülmemektedir. Alanın eğim durumunu belirlemekte, geçmiş dönem haritalarından yararlanılmıştır. Aşağıdaki tabloda planlama alanında farklı eğimlerde olan bölgelerin alan büyüklükleri verilmektedir.

Tablo 3 Gültepe Planlama Bölgesi Eğim Durumu

Eğim Aralığı	Alan (ha)	%
%0-5	7,75	3.20
%6-10	33,60	13.85
%11-20	100,20	41.32
%21-25	40,64	16.76
%26-30	25,49	10.51
%31 Ve Üzeri	34,83	14.36
Toplam (1)	242,51	100.00

Gültepe Planlama Bölgesi'nin eğim durumu incelendiğinde %10-20 eğime sahip bölgeler planlama alanının %41,32'ini oluşturmakta olup en büyük paya sahiptir. Eğimin %30 ve üzerinde olduğu bölgeler toplam planlama alanının yaklaşık 1/4'ünü (%24,87) kaplamaktadır. Eğimin düşük olduğu (%5-10) bölgeler genelde planlama alanının kuzeyinde yer almakta olup toplam alan içindeki oranı %13,85'tir. Düz ve düze yakın araziler (%5 ve altı eğimli bölgeler) planlama alanında oldukça sınırlı büyüklükte olup toplam alanının %3,19'unu oluşturmaktadır.



Şekil 5 Gültepe Planlama Bölgesi Eğim Analizi

4.4. JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT SONUÇLARI

Gültepe İmar Planı alanına giren Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları ile ilgili bilgiler, özet olarak verilmektedir.

4.4.1. Gültepe İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

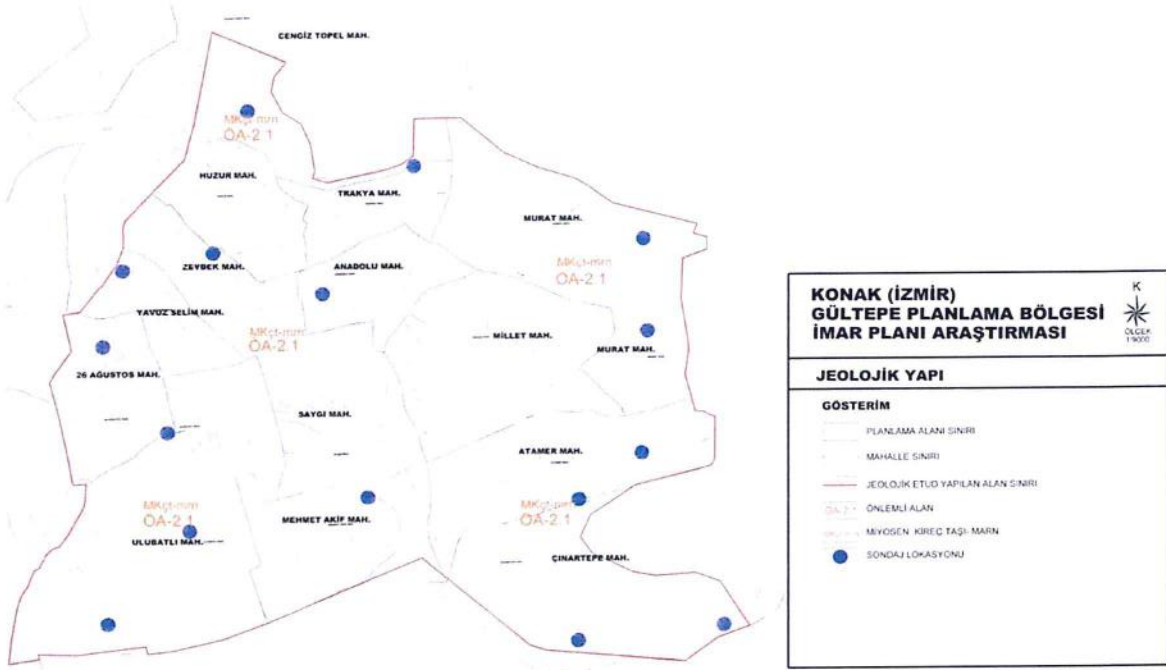
İller Bankası A.Ş. Yeraltı Etütleri Dairesince Jemas Mühendislik Sondaj Ltd. Şti'ne yaptırılmış ve 10.03.2011'de onaylanmıştır. Jeolojik-Jeoteknik Etüt kapsamında 227 ha alanda yapılan sondaj ve zemin araştırmalarına dayalı olarak imar planı ve yapılaşmaya ilişkin, koşullar ve önlemler belirlenmiş ve yerleşmeye uygunluk ölçütleri değerlendirilmiştir. Buna göre;

- Gültepe Bölgesi kireçtaşı marn ardalı (MKÇT-Mmrn) formasyonundan oluşmaktadır.
- Yerleşime uygunluk değerlendirmesine göre "Önlemler Alan" niteliğinde olup;
 - (Ö.A-2.1.) Önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar,

- (Ö.A.-5.1.) Önlem alınabilecek nitelikte, şişme, oturma açısından sorunlu alanlardan oluşmaktadır.

Önlemleri alanlarda uyulması gereken kriterler, koşullar, Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nun sonuç ve öneriler bölümünde sıralanmıştır.

- Yapılaşmada parsel bazında ayrıca zemin etüt raporu gerekmektedir.
- Gültepe 1. Derece deprem bölgesine girdiğinden yapılaşmada, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar hakkında Yönetmelik ve Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- Değerlerinin ayrıca hesaplanması gereklidir.



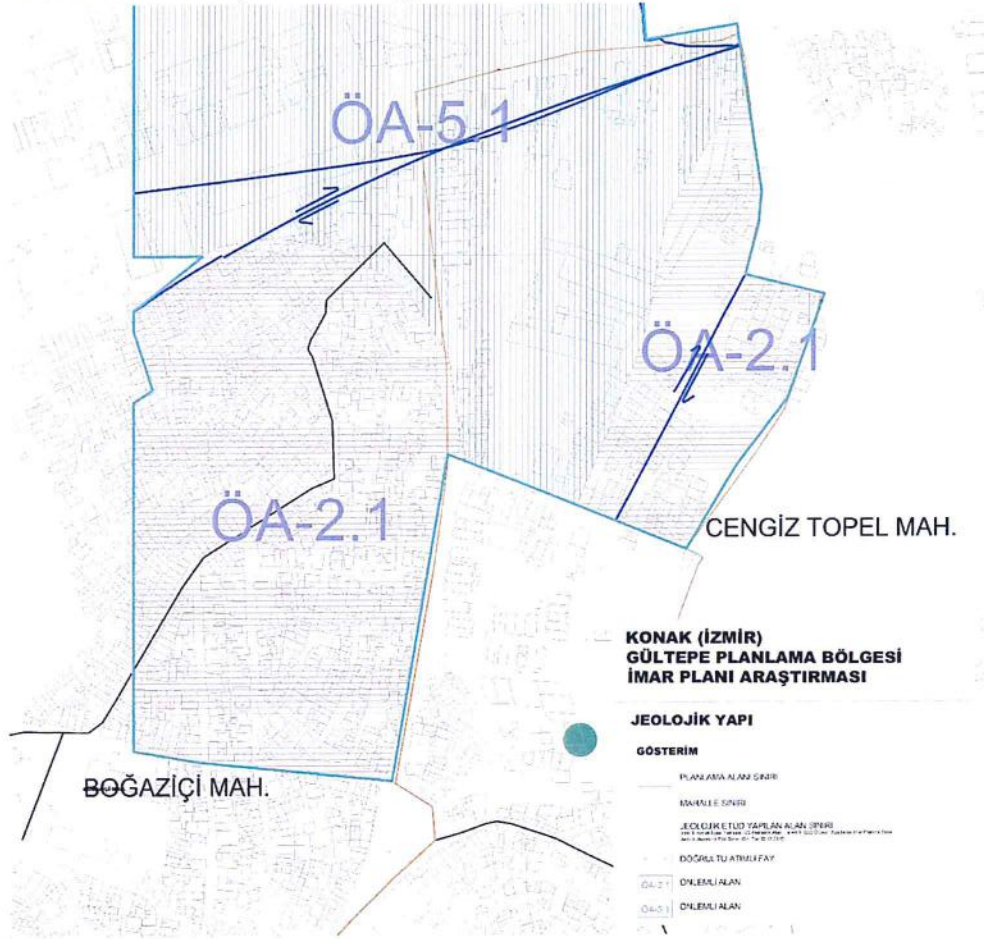
Şekil 6 Gültepe İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Jeolojik Yapı Haritası

4.4.2.Yenişehir, Hilal, Emir Sultan, Cengiz Topel, Halkapınar ve Boğaziçi Mahallelerini Kapsayan Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu

İzmir İli, Konak İlçesi, Doğuda Gültepe Mahallesi, Batıda Hilal Mahallesi, Kuzeyde Yeni Kent Merkezi ve Yenişehir Mahallesi (Gıda Çarşısı) ve Güneyde Güney Mahallesi ile sınırlandırılmış yaklaşık 120.6 hektarlık alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yaptırılmış olup, 30.12.2015 tarihinde onaylanmıştır. Jeolojik-Jeoteknik Etüd haritasının bir bölümü Gültepe Planlama alanına girmektedir.

Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler ve laboratuvar verileriyle yapılan hesaplamalar, afet riskleri gözününe alınarak jeolojik- jeoteknik

değerlendirmeler yapılmış ve inceleme alanının bazı kısımları yerleşime uygunluk açısından “Önlemleri Alanlar; 5.1 (ÖA-5.1)(Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar”, “Önlemleri Alanlar-1.2 (ÖA-1.2)(Deprem Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar)” ve “Önlemleri Alanlar-2.1 (ÖA-2.1)(Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar)” olarak değerlendirilmiştir.

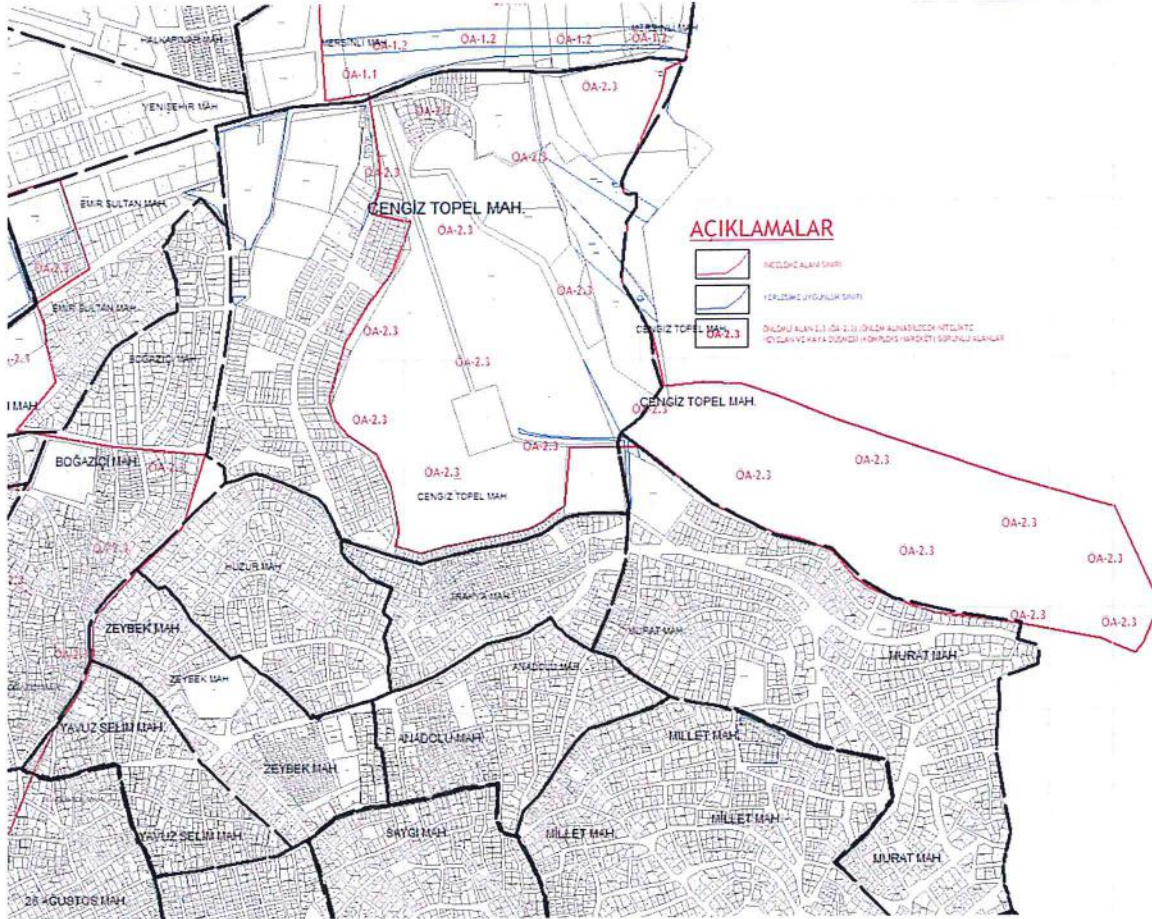


Şekil 7 Yenişehir, Hilal, Emir Sultan, Cengiz Topel, Halkapınar ve Boğaziçi Mahallelerini Kapsayan Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Jeolojik Yapı Haritası

4.4.3. Mersinli, Cengiz Topel Mahallelerini kapsayan Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu

İnceleme alanı İzmir İli, Konak, Buca ve Bornova İlçeleri sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 368 hektarlık alanı kapsamaktadır. Gültepe Planlama Bölgesinde yer alan Halkapınar Su Kaynaklarını da içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu Aralık 2016’ da onaylanmıştır.

Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler ve laboratuvar verileriyle yapılan hesaplamalar, afet riskleri göz önüne alınarak jeolojik- jeoteknik değerlendirmeler yapılmış ve Gültepe Planlama Bölgesi içerisinde yer alan inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından "Önlemleri Alan (ÖA-2.3) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi, 'kompleks Hareket' Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 8 Cengiz Topel Mahallesi'ni kapsayan Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası

4.4.4. İzmir İli Konak İlçesi Çınartepe Mahallesi 1/5000 Ölçekli L18A09C Paftasında ve 1/1000 Ölçekli L18A09C2D, L18A09C3A, L18A09C4A ve L18A09C4B Halihazır Paftalarında Yaklaşık 11 Hektar Yüzölçümüne Sahip Alanın 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

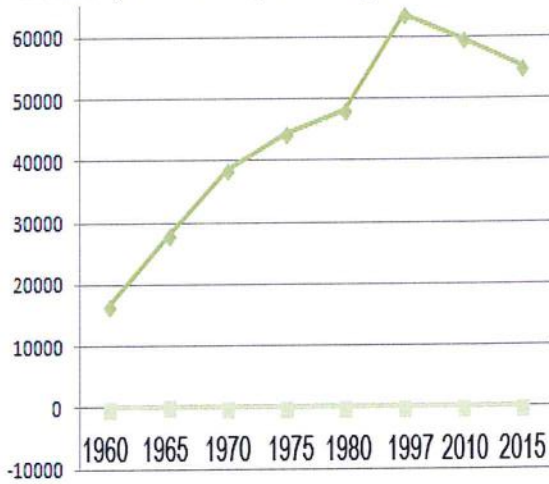
İnceleme Alanı İzmir İli, Konak İlçesi, Çınartepe Mahallesi'nde yaklaşık 11 hektar alan ile sınırlandırılmış olan alan, Konak Belediyesi tarafından yaptırılmış, Eylül 2017'de onaylanmıştır.

– Gültepe Bölgesinin 1960-1997 arası nüfus artış hızı; 1950’de başlayan gecekondulaşma sürecinin 1980’lerde önemli ölçüde tamamlandığını, 1980 sonrası, planlama ve uygulama faaliyetlerine de bağlı olarak boş parsellerde yeni yapı ilave, kat yapımı yollarıyla sınırlı vb. gelişme gösterdiği ve bunun nüfus artışına yansıdığını göstermektedir. 1997 sonrası nüfusun azalmasında, hane halkının küçülmesi ve kent içi hareketlilik gibi sosyal etmenlerin de etkisi söz konusudur.

Tablo 4 Gültepe Planlama Bölgesi (1960 -2015 Dönemi) Nüfus Gelişimi

	Gültepe		
	Nüfus	İndeks	Yıllık Nüfus Artış Hızı (% _o log)
1960	16.803	100	-
1965	28.115	167	102.95
1970	38.586	230	63.32
1975	44.469	265	28.38
1980	48.240	287	16.28
1997	63.576	378	16,24
2010	59.634	355	(-)4,92
2015	55.100	328	(-)15,81

Grafik 1 Gültepe Planlama Bölgesi (1960 -2015 Dönemi) Nüfus Gelişim Grafiği



Gültepe’de konut alanları brüt nüfus yoğunluğu 228 kişi/ha, net nüfus yoğunluğu 394 kişi/ha’dır. Nüfusun dağılımı homojen olup yoğunluk mahalleler arasında çok az farklılık taşımaktadır. Gültepe’de 23881 konutta, 17025 hane halkı tespit edilmiştir. (TÜİK,ADNKS,2014) Konut başına 2.35 kişi düşmektedir. Ortalama hane halkı büyüklüğü 3.30 kişidir. Gültepe’de bitirilen okul itibariyle, nüfusun %65.6’sı ilköğretim (ilkokul,ortaokul), %21’i lise ve dengi, %7.5’i üniversite bitirmiştir. Okuma yazma bilmeyenlerin oranı %4.6’dır.

Tablo 5 Gültepe Bölgesi Demografik Göstergeler

	KİŞİ	%
Toplam Nüfus	56.098	100
Erkek Nüfus	28.179	50,23
Kadın Nüfus	27.919	49,77
Çocuk Nüfus (0-14 Yaş Grubu)	11.036	19,67
Genç Nüfus (15-24 Yaş Grubu)	7.781	13,87
Faal Nüfus (15-65 Yaş Grubu)	39.354	70,15
Yaşlı Nüfus (65+ Yaş Grubu)	5.708	10,18
Cinsiyet Oranı (Erkek Nüfus/ Kadın Nüfus)	28.179/27.919	1,01
Bağımlılık Oranı (0-14 ve 65+ Yaş Grubu/Faal Nüfus)	(11.036+5.708)/39.354	42.55

Tablo 6 Konak İlçesi Demografik Göstergeler

Nüfusun Özellikleri	Toplam	%
Toplam Nüfus	380.295	100
Erkek Nüfus	185.612	48.81
Kadın Nüfus	194.683	51.19
Çocuk Nüfus (0-14 Yaş)	66.205	17.41
Genç Nüfus (15-24 Yaş)	52.059	13.69
Faal Nüfus (15-65 Yaş)	265.227	69.74
Yaşlı Nüfus (65+)	48.863	12.85
Ana-Çocuk Oranı (0-14 Yaş Grubu/ Kadın Nüfus)	66.205/194.683	34.01
Cinsiyet Oranı(Erkek Nüfus/Kadın Nüfus)	185.612/194.683	0.95
Bağımlılık Oranı (0-14 ve 65+ Yaş Grubu/Faal Nüfus)	115.068/265.227	43.38

5.1. NÜFUS YOĞUNLUĞU

Gültepe Planlama Bölgesi'nin Mahallelere göre brüt ve net nüfus yoğunluğu aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 7 Gültepe Bölgesi Mahallelere Göre Nüfus Yoğunluğu

Mahalleler	Konut Alanı (ha)		Nüfus 72	Nüfus Yoğunluğu kişi/hektar	
	Brüt ⁽¹⁾	Net Alan		Brüt ⁽¹⁾	Net Yoğ.
26 Ağustos	11,52	8,33	2959	257	355
Anadolu	9,15	6,16	2160	236	351
Atamer	19,47	8,86	3787	195	427
Cengiz Topel	18,62	6,21	2574	138	414
Çınartepe	27,70	13,20	5839	211	450
Huzur	10,43	7,59	2632	252	347
Mehmet Akif	11,96	7,32	3050	255	417
Millet	22,72	14,56	5731	252	394
Murat	27,57	17,41	6252	227	359
Saygı	19,66	13,02	5231	266	402
Trakya	7,99	5,75	1918	240	334
Ulubatlı	38,66	21,34	8914	231	418
Yavuz Selim	6,78	4,81	1822	268	379
Zeybek	9,85	5,12	2231	226	436
Gültepe Toplam	242,10	139,68	55100	228	394

(1) Brüt nüfus yoğunluğuna esas yerleşim alanına, konut ada ve parsellerinin yanı sıra alana hizmet veren eğitim, sağlık, sosyal, kültürel vb. sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar ile mahalle içi yollar dahildir.

Mahallelere göre net ve brüt nüfus yoğunlukları tablosu incelendiğinde, Yavuz Selim (268 ki/ha) ve Saygı (266 ki/ha) Mahallelerinde brüt yoğunluk en yüksek, Cengiz Topel (138 ki/ha) ve Atamer (195 ki/ha) Mahallelerinde en düşük değerdedir. Çınartepe ve Atamer Mahallelerinde brüt yoğunluğun düşük olmasının sebebi Aydın Erten Rekreasyon Alanı'nın bu mahallelerin brüt yoğunluk hesabında yer almasıdır. Gültepe Planlama Bölgesi'nin diğer 12 mahallesinde brüt yoğunluk 210-270 kişi/hektar aralığında değişmektedir.

Sadece konut alanlarının yoğunluk hesabında kullanıldığı net nüfus yoğunlukları tablosu incelendiğinde, Gültepe Planlama Bölgesi'nde nüfus

yoğunluğunun en yüksek olduğu mahallelerin Çınartepe (450 ki/ha), Zeybek (436 ki/ha) ve Huzur (347 ki/ha) Mahalleleri olduğu görülmektedir. Gültepe Planlama Bölgesi genelinde net nüfus yoğunluğu 394 kişi/hektar'dır.

6. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE YAPILAŞMA

6.1. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE KENTSEL SOSYAL ALTYAPI

Gültepe Planlama Bölgesi, konut yerleşim alanlarından oluşmaktadır. Bölgede konut alanı 139.68 hektar olup, toplam alanın %57.70'ini oluşturmaktadır.

Yol alanı %23.4, çalışma alanları %6.83, sosyal donatı alanları %3.63, rekreasyon ve yeşil alanlar %5.34, spor %0.39'dur. Kişi başına 44 m² kentsel yerleşim alanı düşmektedir. Kişi başına 25.35 m² konut, 3.00 m² çalışma alanı, 10.28 m² yol, 1.60 m² sosyal donatı alanı, 2.35 m² rekreasyon ve yeşil alan, 0.17 m² spor alanı düşmektedir.

Tablo 8 Mevcut Arazi Kullanımı,2015 ⁽¹⁾

Kullanım	Alan (ha)	%	Kişi Başı Alan (m ²)
Konut Alanı	139.68	57.70	25.35
Ticaret Alanı	4.88	2.02	0.89
Pazaryeri	0.51	0.21	0.09
Depolama Alanı	3.12	1.29	0.57
İmalat Sanayi	0.76	0.31	0.14
İlkokul	2.35	0.97	0.43
Ortaokul	2.16	0.89	0.39
Lise	2.61	1.08	0.47
Sağlık Tesisi	0.22	0.09	0.04
Sosyal Kültürel Tesis	0.10	0.04	0.01
İbadet Yeri	1.36	0.56	0.25
Resmi Kurum, İdari Tesis	0.02	0.01	0.01
Belediye Hizmet Tesisi	0.09	0.04	0.02
Park, Çocuk Bahçesi	2.69	1.11	0.49
Spor Tesisi	0.95	0.39	0.17
Ağaçlık-Rekreasyon Alanı	10.24	4.23	1.86
Askeri Alan	4.83	2.00	0.88
Su Deposu	2.33	0.96	0.42
Kentiçi Boş Alanlar	6.56	2.71	1.19
Yol+Otopark	56.64	23.40	10.28
Toplam	242.10	100.00	43.94

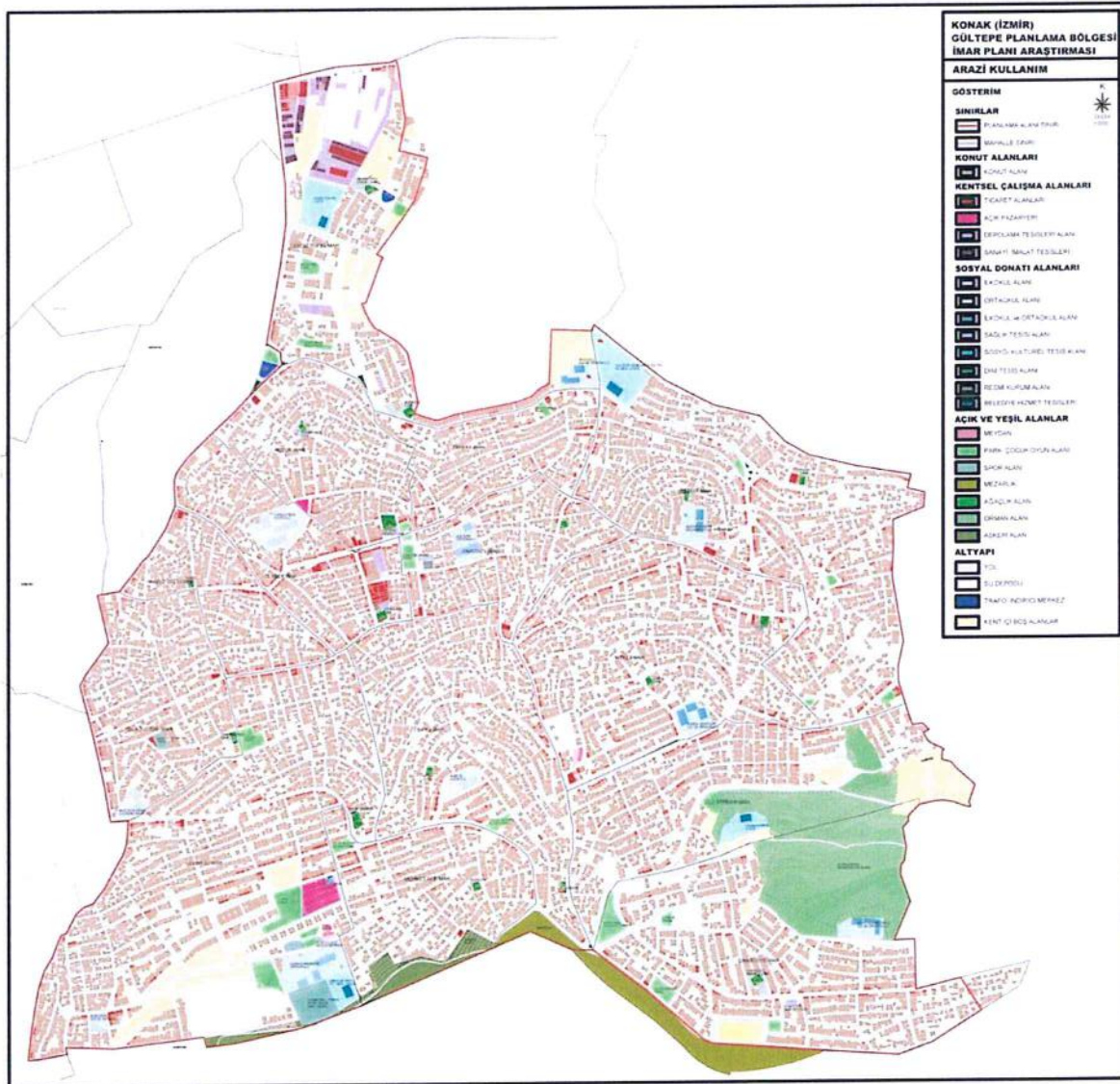
(1) Planlama alanı Tünel çıkışı bağlantı yolları ve Halkapınar Su Kaynakları Koruma Alanı hariç 242.10 hektardır.

Gültepe Bölgesi brüt nüfus yoğunluğu 228 kişi/ha, net nüfus yoğunluğu 394 kişi/ha'dır. Toplam 242,10 hektar alana sahip Gültepe Planlama Bölgesi, ağırlıklı olarak konut yerleşim alanlarından oluşmaktadır. Bu bölgede net konut alanları 139,68 hektar olup, toplam planlama alanının %57,7'sini oluşturmaktadır.

6.2. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Gültepe Planlama Bölgesi Konak İlçesi'nin yapılaşmasını tamamlamış bölgelerindendir. Planlama alanının güneydoğusunda 8.5 hektar orman arazisi bulunmaktadır. Mülkiyeti hazineye ait orman alanı Konak Belediyesi tarafından 2007'de Orman Bölge Müdürlüğü'nden kiralanmış ve 2014 yılında Aydın Erten Rekreasyon Alanı olarak düzenlenmiştir. Aydın Erten Rekreasyon Alanı'nda 760 m uzunluğunda tartan pist, seyir terasları ve işletmeciliğinin Konak Belediyesi tarafından yapıldığı bir kafeterya bulunmaktadır. Aydın Erten Rekreasyon Alanı İzmir Körfezi ve İzmir Kenti'nin panoramik görüntüsünün izlenebileceği kent ölçeğinde önemli bakı noktalarından birini oluşturmaktadır.

Konak Belediyesi tarafından tamamının düzenlemeleri yapılmış olan Ulubatlı Mahallesi'nde Özlem ve Toros Parkları, Mehmet Akif Mahallesi'nde Şehit Komando Er Bülent Şeker Parkı ve 9 Eylül Rotary Kulübü Parkı, Çınartepe Mahallesi'nde Ozan Fazıl Gültekin, Aydın Erten ve Çamlık Parkı, Atamer Mahallesi'nde Celal Yılmaz Parkı, planlama alanının başlıca açık ve yeşil alanlarıdır. Okul alanları ve konutların bahçelerinde yer alan ağaçlar bölgenin yeşil dokusunu tamamlamaktadır.



Şekil 10 Gültepe Planlama Bölgesi Arazi Kullanımı, 2015

6.3. YAPILAŞMA

- **Kat Adedi:**

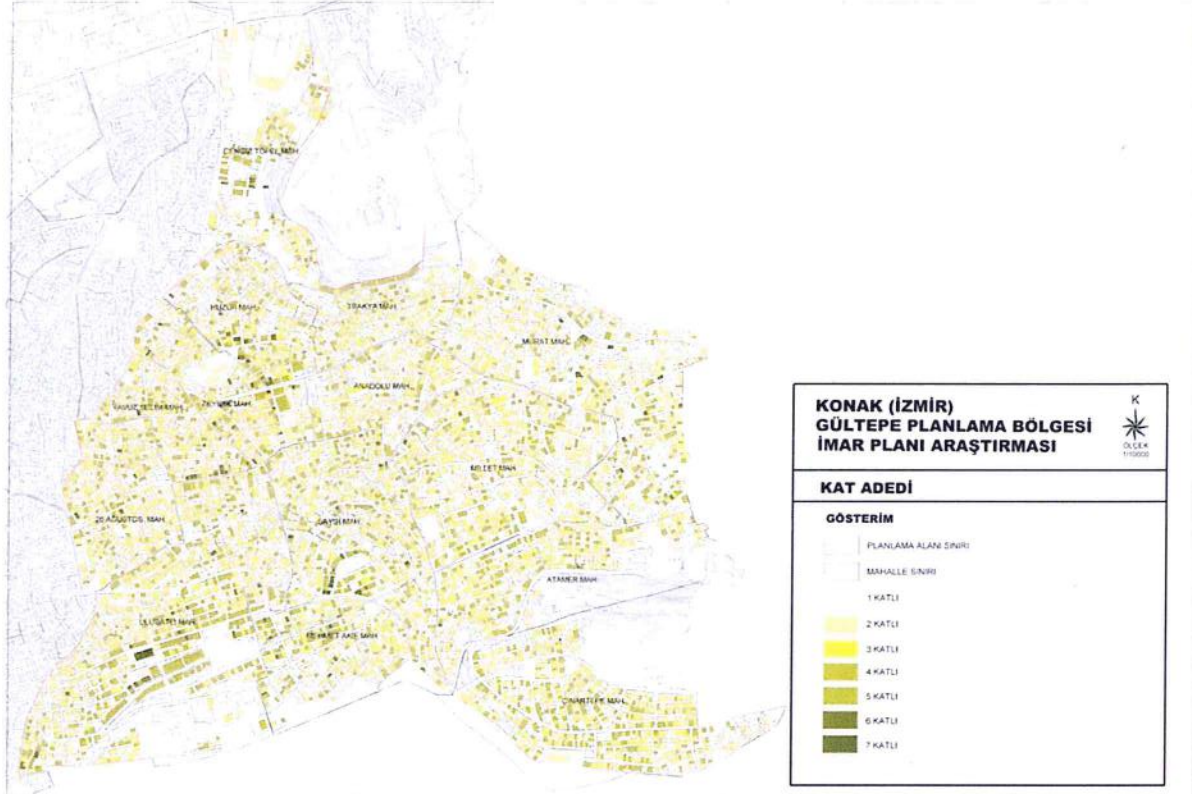
Gültepe Planlama Bölgesi'nde kat adetleri 1 ve 7 kat arasında değişmektedir. Bölgede 1 ve 2 katlı yapılar ağırlıkta olup toplam yapılar içindeki oranı %60,8'dir. Bölgede 6-7 katlı yapılar toplam yapıların %1'ini oluşturmaktadır.

Gültepe Planlama Bölgesi'nde yapıların kat adetlerine göre dağılımı aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 9 Kat Adedi Dağılımı

Kat Adedi	Adet	%
1 Katlı	4156	35.69
2 Katlı	2924	25.11
3 Katlı	2492	21.40
4 Katlı	1429	12.27
5 Katlı	528	4.54
6 Katlı	90	0.77
7 Katlı	25	0.22
Toplam	11644	100.00

Kaynak. Alan Çalışmaları, yerinde yapılan tespitler



Şekil 11 Gültepe Planlama Bölgesi Kat Adedi

- **Yapı Kalitesi**

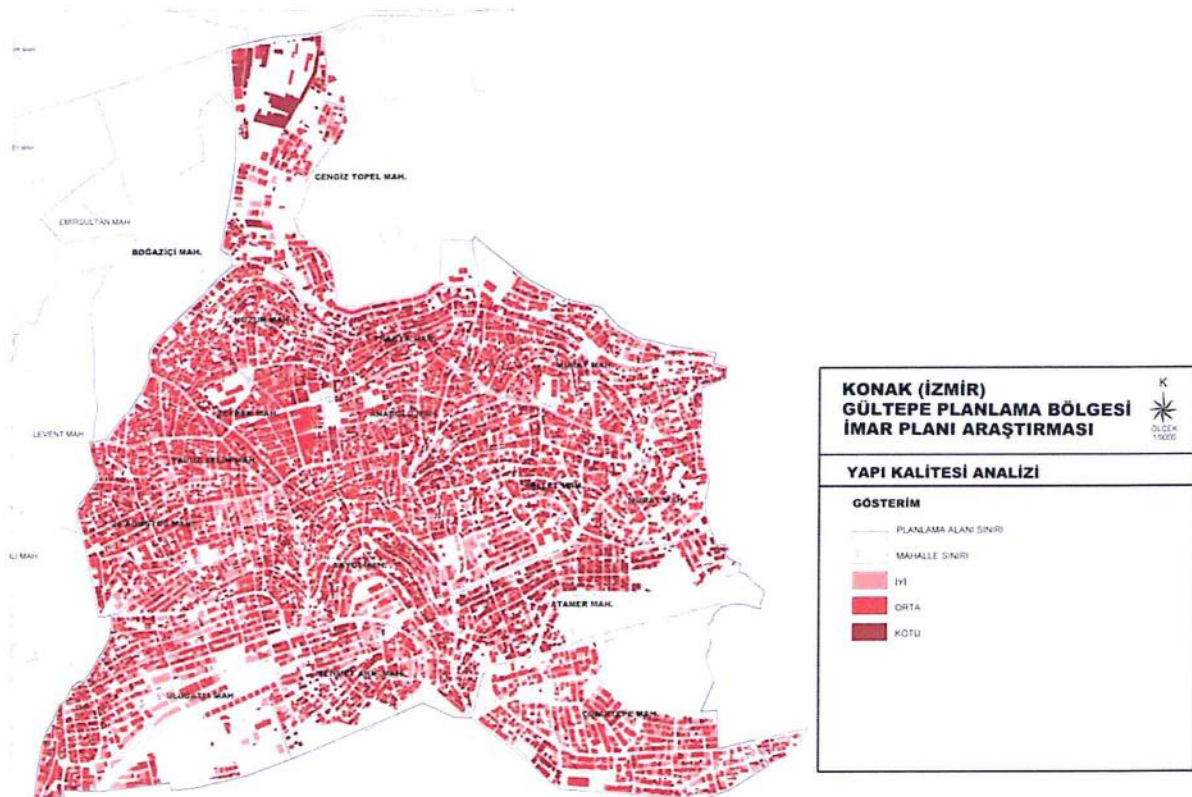
Gültepe Planlama Bölgesi'nde yapıların %11'i iyi durumdadır. Yapı kalitesi açısından yetersiz ve kötü durumdaki yapıların toplam içindeki oranı %27'dir. Yapı stokunun büyük bölümü (%62) orta düzey yapı kalitesine sahiptir.

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.

Tablo 10 Yapı Niteliği Dağılımı

Yapı Niteliği	Sayı	%
İyi	1343	11.53
Orta	7174	61.61
Kötü	3127	26.86
Toplam	11644	100.00

Kaynak. Alan çalışmaları, yerinde yapılan tespitler



Şekil 12 Gültepe Planlama Bölgesi Yapı Kalitesi Analizi

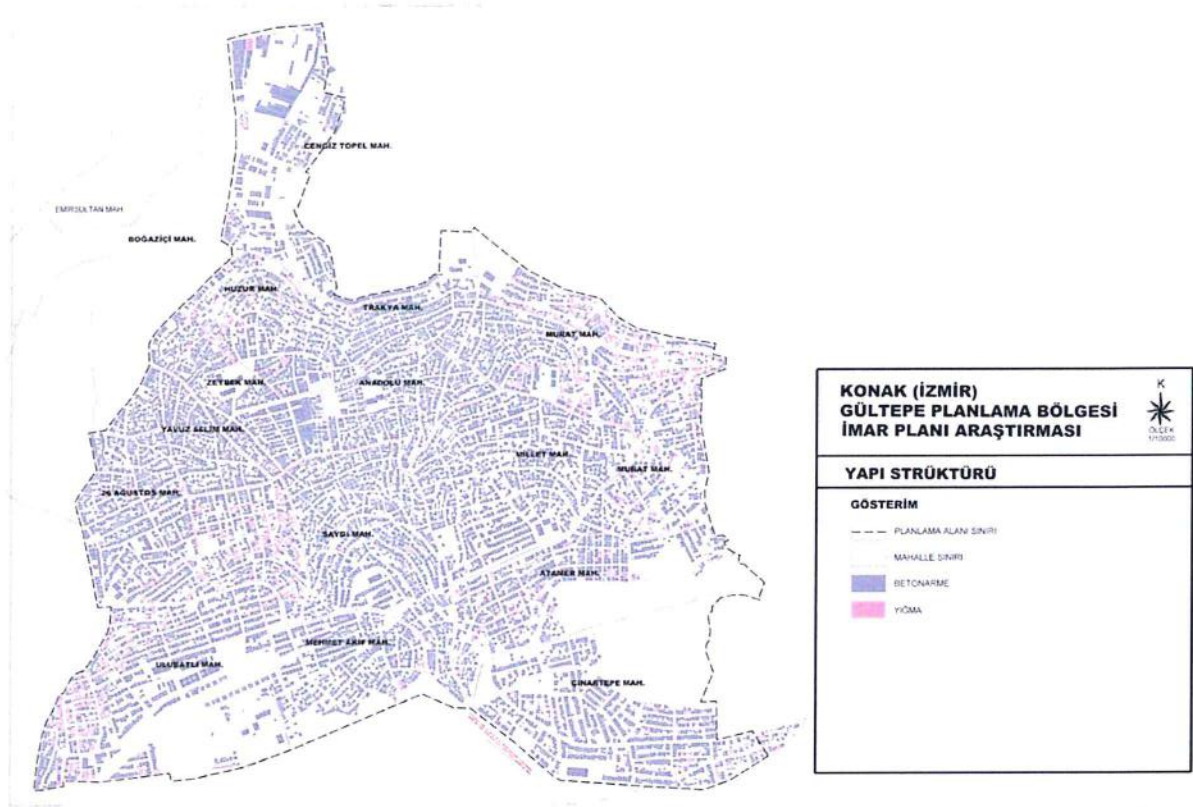
- **Yapı Strüktürü**

Gültepe Planlama Bölgesi'nde yapıların büyük bölümü (%88.61) betonarmedir. Yığma yapılar genellikle 1 katlı olup toplam binalar içindeki oranı %11,39'dur.

Tablo 11 Yapı Cinsleri Dağılımı

Yapı Cinsleri	Sayı	%
Betonarme	10318	88.61
Yığma	1326	11.39
Toplam	11644	100.00

Kaynak. Alan çalışmaları, yerinde yapılan tespitler



Şekil 13 Gültepe Planlama Bölgesi Yapı Strüktürü

- **Yapı Yoğunluğu**

Gültepe Bölgesinde, ortalama taban alanı (TAKS) 0.70, yapı yoğunluğu (KAKS/E) 1.80, ortalama kat yüksekliği 2.6'dır.

7. KENTİÇİ ULAŞIM VE ALTYAPI

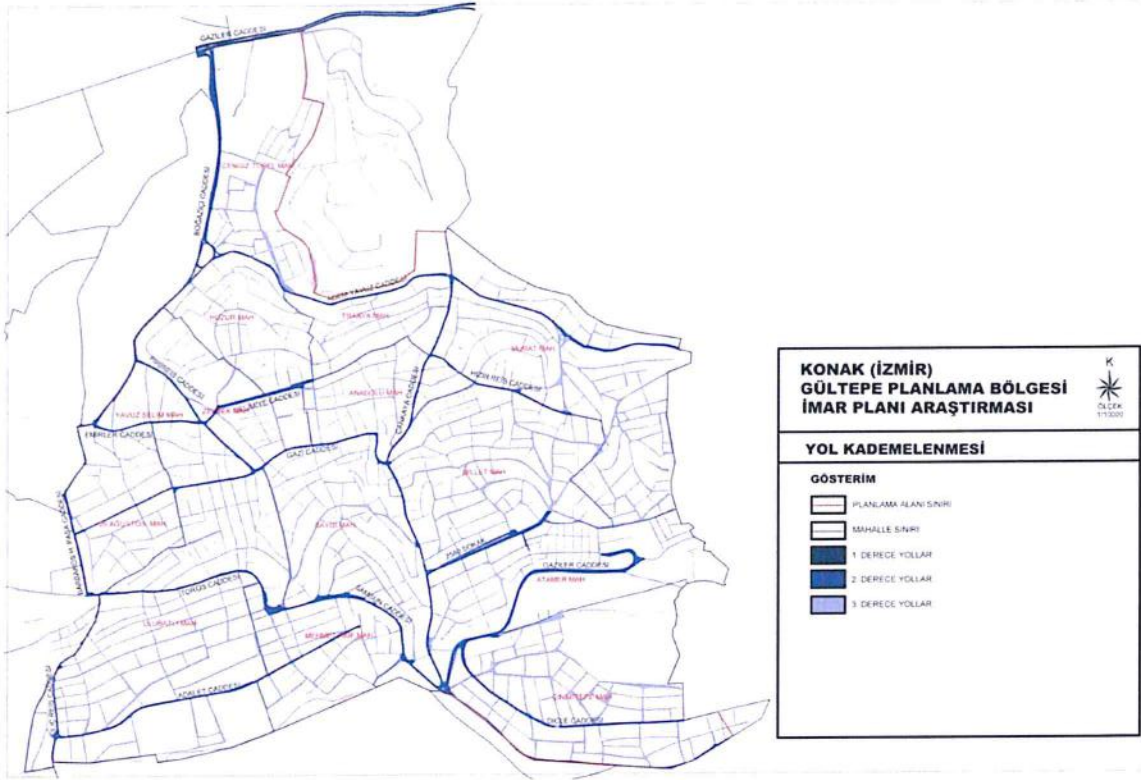
7.1. MEVCUT YOL AĞI VE ULAŞIM

Bölgeye ana ulaşım bağlantısı Gaziler Caddesinden sağlanmaktadır. Bölge içi toplayıcı yollar 8-10 metre genişliğindedir. Topografya ve yapılaşma nedeniyle toplayıcı yollar süreklilik göstermemektedir.

- **Yol Kademelenmesi**

- Bölgeye ana ulaşım bağlantısı Gaziler Caddesinden sağlanmaktadır.
- Bölge içi toplayıcı yollar 8-10m genişliğindedir.
- Topografya ve yapılaşma nedeniyle toplayıcı yollar süreklilik göstermemektedir.
- Önemli toplayıcı yollar, Boğaziçi Caddesi, Samsun Caddesi, Adem Yavuz Caddesi, Toros Caddesi'dir.

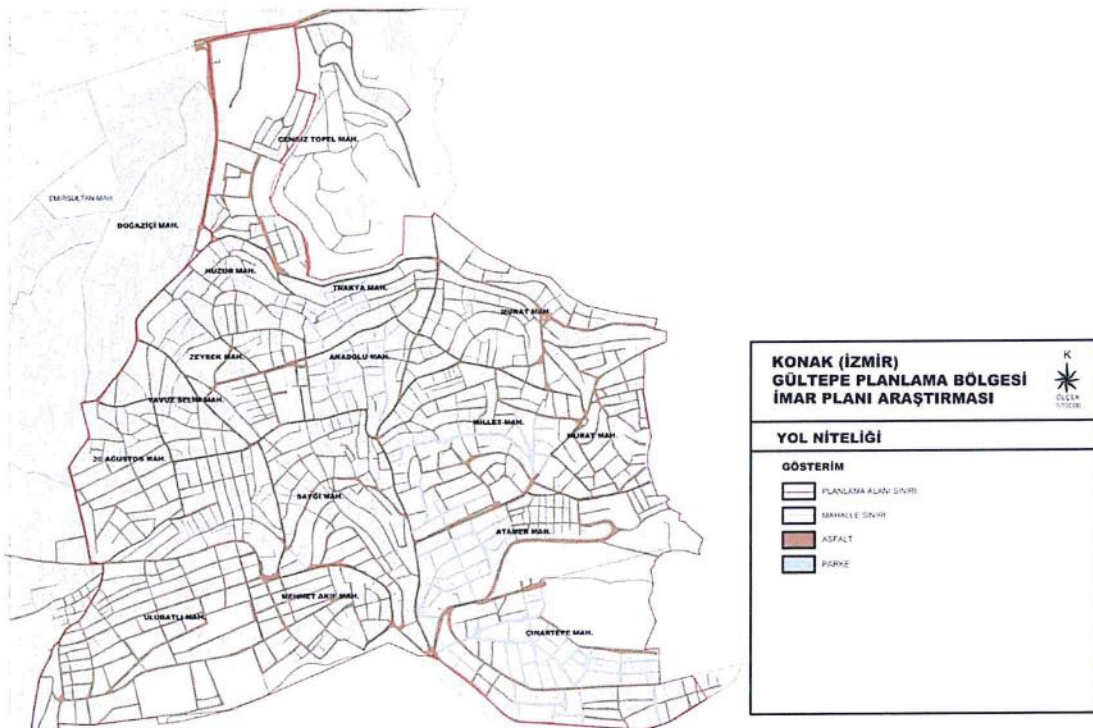
- Yapılan muhtarlar anketine göre imar planında belirlenen yol genişliklerinin yetersiz olduğu (%50) ve yapılaşma haklarının düşük olduğu (%28) sonucu çıkmıştır.



Şekil 14 Gültepe Planlama Bölgesi Yol Kademelenmesi

• Yol Niteliği

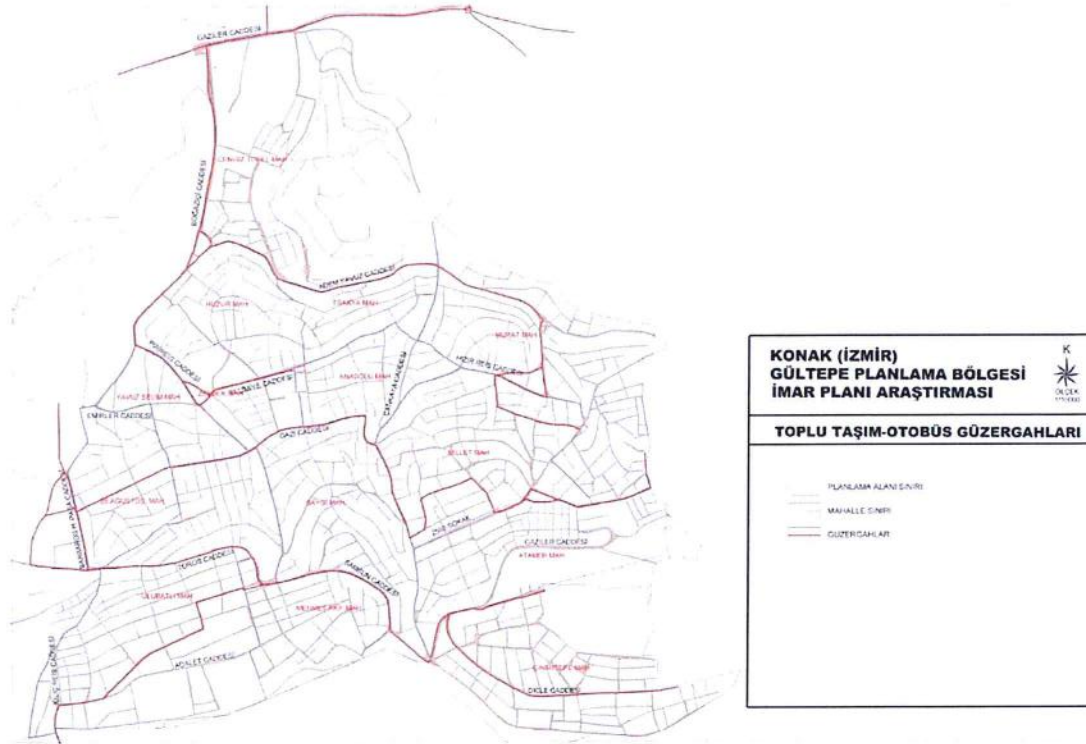
Bölge içi yollar önemli oranda asfalt kaplama, bir bölümü (eğimli alanlar) parke taşı kaplamadır.



Şekil 15 Gültepe Planlama Bölgesi Yol Niteliği

- **Toplu Taşıma, Otobüs Güzergahları**

Gültepe Planlama Bölgesine hizmet veren 6 otobüs hattı vardır. Gültepeye hizmet veren 6 hatta hafta içi ortalama 42.578 yolcu taşımaktadır. Ayrıca Gaziler Caddesinden geçen 15 otobüs hattı bulunmaktadır.



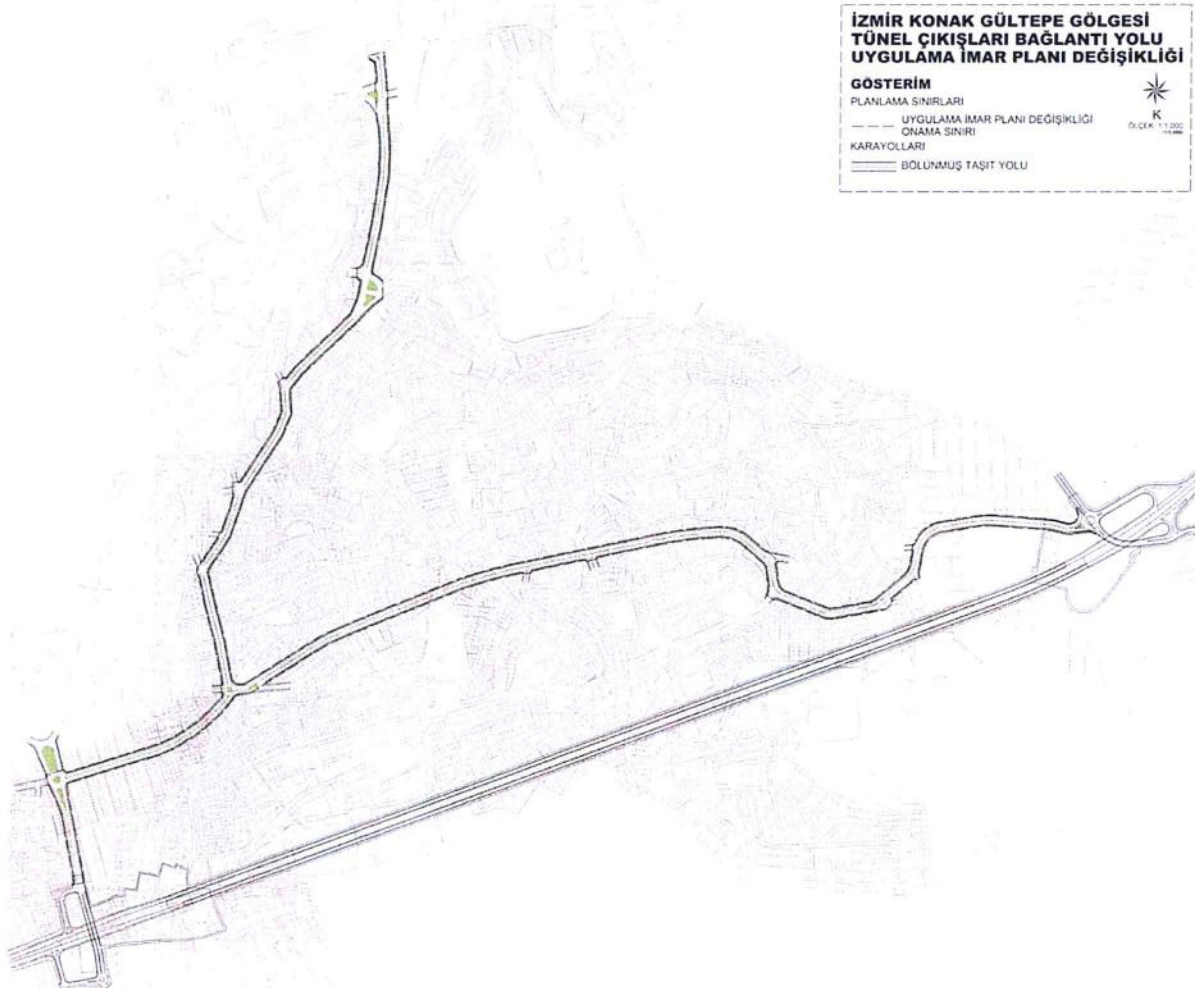
Şekil 16 Gültepe Planlama Bölgesi Toplu Taşıım-Otobüs Güzergâhları

7.2. TÜNEL PROJESİ VE GÜLTEPE YOL ETÜDÜ

Konak Tüneli ve Homeros Bulvarı ile Otogar ve Çevreyolu bağlantısı imar planlarında 35 m genişliğinde kent içi ana yol olarak planlı iken, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2016 tarihli ve 05.193 ve 05.197 sayılı kararları ile Konak Tüneli devamında Homeros Bulvarı yoluyla Şehirlerarası Otobüs terminaline devam eden ve Çevre yoluna bağlanan, mevcut imar planlarında 35m. genişliğinde trafik yolu olarak belirlenmiş güzergah için yaklaşık 7km uzunluğunda bölünmüş yol olarak tasarlanan ve yaklaşık 2.4km'si derin tünel olarak imalatı düşünülen öneri güzergaha ait "Buca Onat Cad. ile Şehirlerarası Otobüs Terminali ve Çevre Yolu Arası Bağlantı Yolu Uygulama Projesi" kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır. Söz konusu plan kararları ile onaylanan tünel portallarına ait kamulaştırma sınırlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve Önerisi ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ise İzmir Büyükşehir Belediye

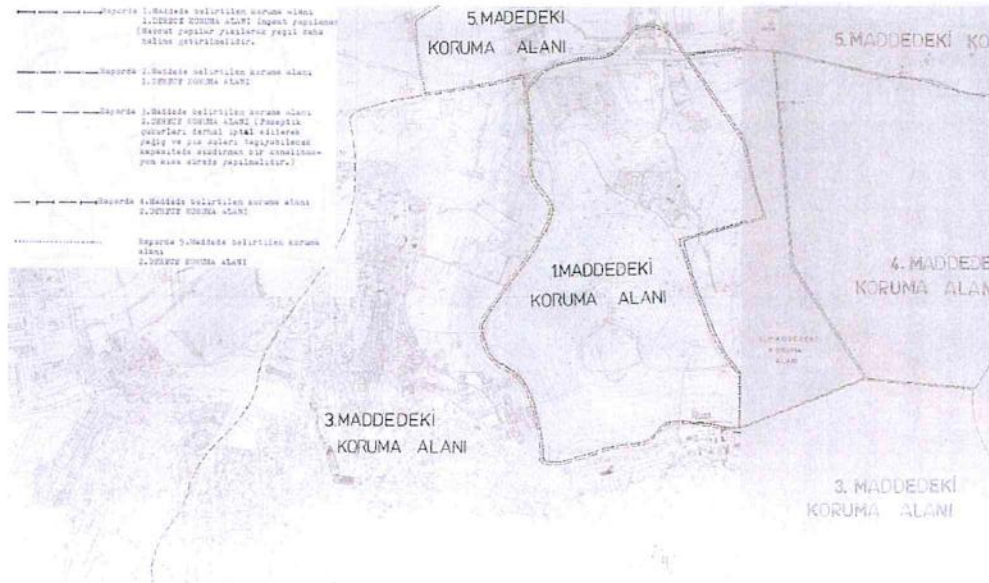
Meclisinin 17.06.2016 tarihli ve 05.613 ve 05.625 sayılı kararları ile onaylanarak bahse konu yolun Gültepe Bölgesinden geçen bölümü tünel geçişi olarak belirlenmiştir.

Yapılan imar planı değişiklikleri sonucunda Gültepe Bölgesinin güneyinden geçen ve bölgeye bir kavşakla bağlantı sağlayan 35 m genişliğindeki ana yolun uygulanabilirliği kalmamıştır. Tünel geçişi nedeniyle, imar planında belirtilen taşıt yollarına bağlantı sağlamayışi nedeniyle, Gültepe ve çevresine hizmet verecek bağlantı yollarının planlaması ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından Gültepe Planlama Bölgesi ve çevresine hizmet verecek yol bağlantılarının sağlanması amacıyla başlatılan etüt çalışmaları tamamlanarak 09.01.2017 tarihli E.4378 sayılı yazı ile 20 metrelik yol güzergâhı ve proje raporu Belediyemize iletilmiştir. Söz konusu 20 metrelik yol güzergâhı tünelin batı (Gürçeşme) ve Doğu (Bornova-Çamkule) girişlerine ve kuzeyde Gaziler Caddesine bağlanacak biçimde Gültepe Planlama Bölgesinin ana ulaşım bağlantısı sorunlarına çözüm oluşturacak şekilde kent içi toplayıcı yol olarak belirlenmiştir.

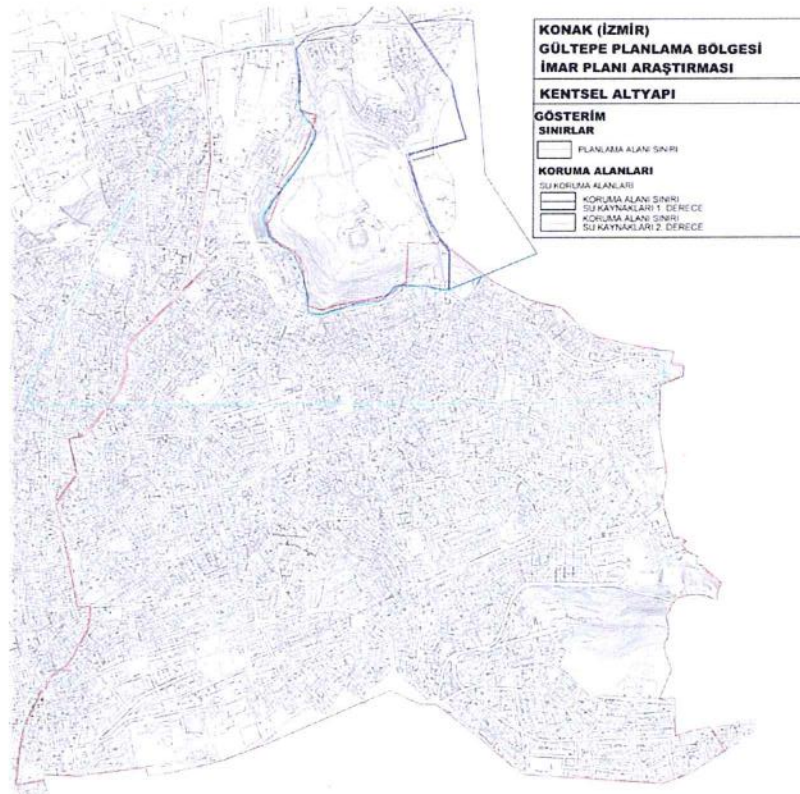


Şekil 17 Gültepe Planlama Bölgesi Tünel Çıkışları Bağlantı Yolu Uygulama İmar Planı Değişikliği

09.07.1981 tarih ve 190 sayılı E.S.H.O.T İdare Encümen kararı ile belirlenen Halkapınar Su Kaynakları 1. ve 2. derece koruma alanı planlama alanı içerisinde yer almaktadır. ESHOT Encümen kararında belirtilen, "Halkapınar Kaynağı ve İşletme Kuyuları Yeraltı Suyu Koruma Sahası" başlığı altında belirtilen tedbirlere plan kararlarında ve plan notlarında yer verilmiştir.

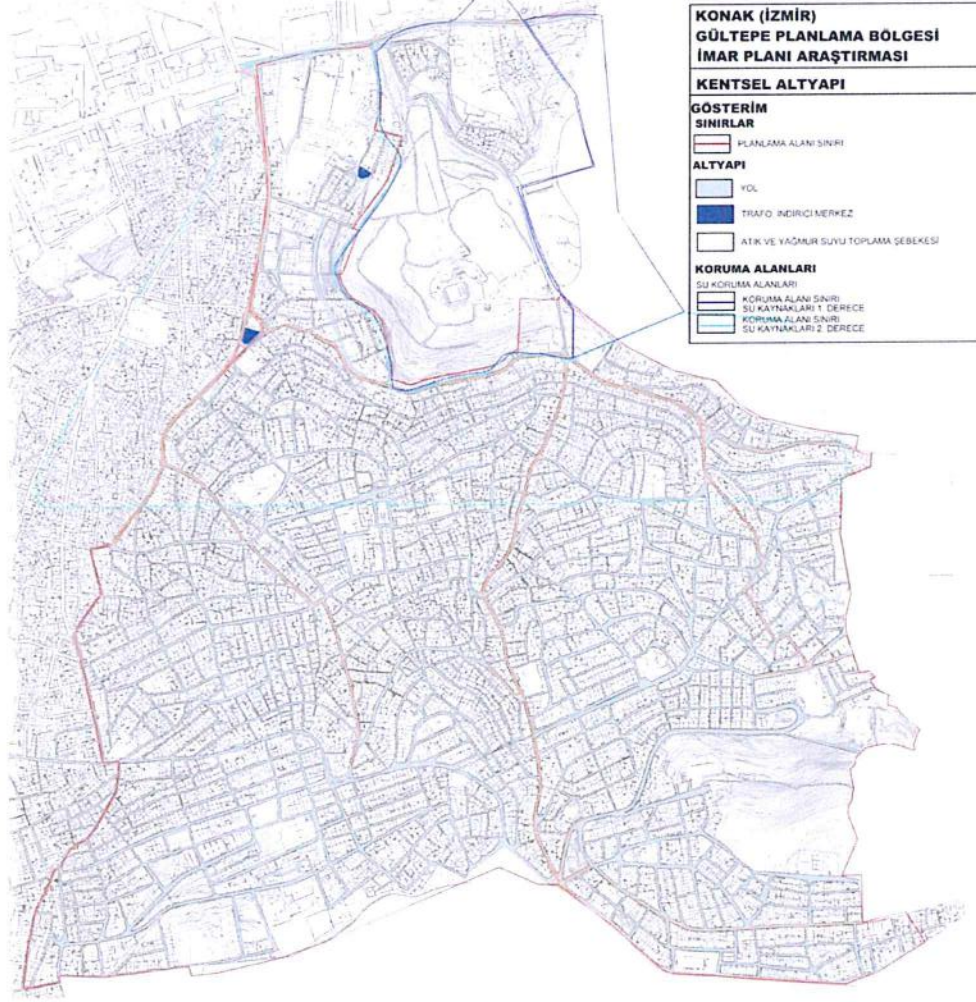


Şekil 18 Gültepe Planlama Bölgesi Halkapınar Su Kaynakları Koruma Alanı (Encümen Kararı Eki)



Şekil 19 Gültepe Planlama Bölgesi Halkapınar Su Kaynakları Koruma Alanı

Ayrıca İZSU, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 03.05.2016 tarih ve 39056 sayılı yazısında belirtilen kuru dere yataklarında taşkın riski olduğu ve önerilen kanal ve hatların plana işlenmesi hususu, ayrıca 16.01.2019 tarihli ve 4713 sayılı ile 11.11.2019 tarihli ve 81758 sayılı yazılarında belirtilen görüş ve önerilere plan kararlarında yer verilmiştir.



Şekil 20 Gültepe Planlama Bölgesi Kentsel Altyapı

- **Yeraltı Suyu Koruma Alanlarına Ait Yasaklar (8, 9 ve 10. uncu maddeleri kapsamaktadır)**

Tablo 12 Yeraltı Suyu Koruma Alanlarına Ait Yasaklar

Koruma Alanı	Yasaklar
Mutlak Koruma Alanı	-Bu alanda yalnız yeraltı suyu işletme tesisinin bulunmasına ve çalışmasına müsaade edilir, başka hiçbir maksat için kullanılamaz
Birinci Derece Koruma Alanı	-Kentsel yapılaşma (rekreasyon tesisleri hariç) -Uçak pisti ve yollar, demiryolları -Kentsel, evsel atıkların (katı ve sıvı atıklar dahil) depolanması, üretimi ve yok edilmesi -Mezarlık alanları

Koruma Alanı	Yasaklar
	-Madencilik (işletme, zenginleştirme, gang veya atık malzemenin yıkanması, taş ve mermer ocağından malzeme alınması) -Endüstriyel fabrikalar ve organize sanayi bölgeleri -Nükleer aktiviteler -Gübre ve pestisitler (kullanma, depolama, yok etme) -Akaryakıt, LPG istasyonu vb. yakıt depolama ve iletme tesisleri -Katı atık ve tehlikeli atık düzenli depolama tesisleri (atık barajları)
İkinci Derece Koruma Alanı	-Su kirlenmesine sebep olan maddelerin yeraltında depolanması ve yerinden çıkarılması -Nükleer aktiviteler -Metalürji ve petrokimya tesisleri -Katı atık ve tehlikeli atık düzenli depolama tesisleri (atık barajları)

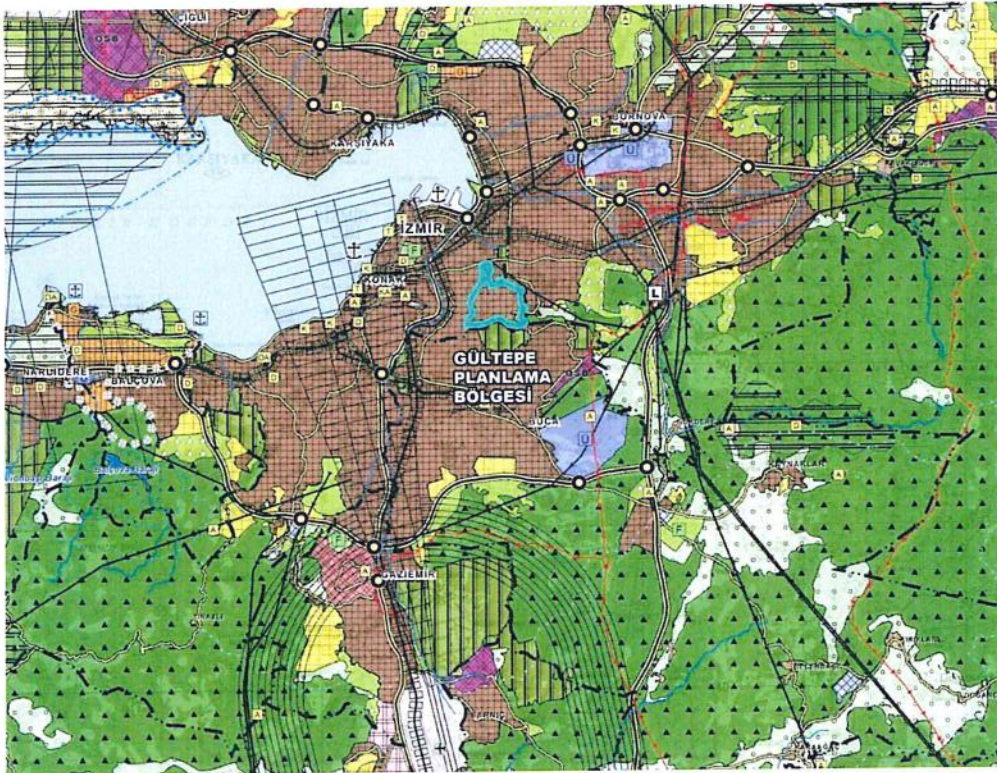
Kaynak: İçmesuyu temin edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının belirlenmesi Hk. Tebliğ'in Eki: 1. R.G. 10.12.2012 28437, Orman ve Su İşleri Bakanlığı

8. PLANLAR VE UYGULAMALAR

8.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

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

Gültepe "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.



Şekil 21 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Gültepe Planlama Bölgesinin Yeri

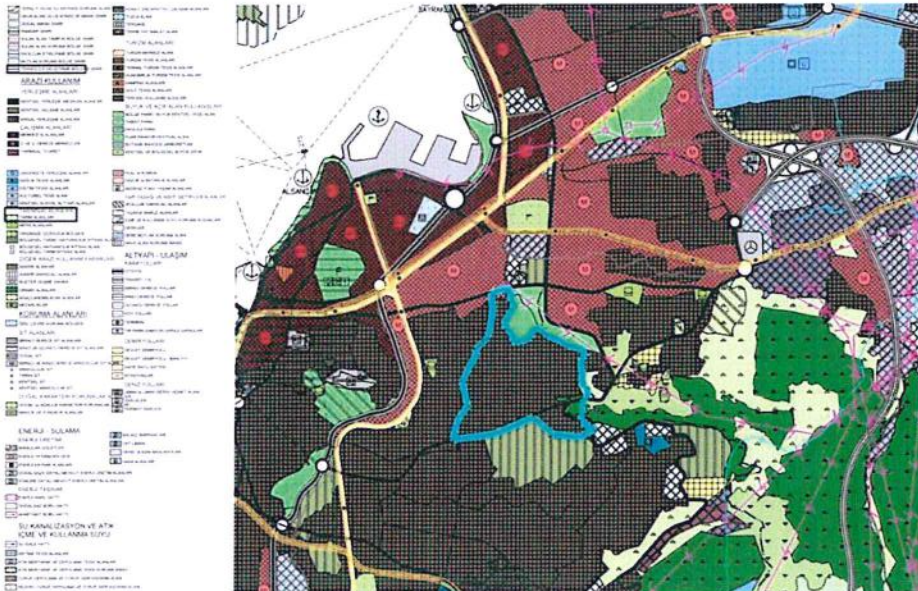
- **İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Gültepe, “Mesken Konut Alanı” kapsamındadır. 1/25000 Çevre Düzeni Planı’nda Gültepe 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 stoğunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir.”



Şekil 22 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Gültepe Planlama Bölgesinin Yeri

8.2. İMAR PLANLARI

8.2.1. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli İmar Planının Arazi Kullanımı

Yürürlükteki imar planında, konut alanı 132.74 ha (%54.84), 1.72 ha (%0.71) ticaret alanı, sosyal altyapı alanı, 14.34 ha (%5.92), kentsel çalışma alanları, 6.70 ha (%2.77), açık ve yeşil alanlar, 5.16 ha (%2.13) ağaçlık ve rekreasyon alanı 5.83 ha (%2.41), yol alanı 77.33 ha (%31.94)'dir.

Tablo 13 Gültepe Yürürlükteki İmar Planı Arazi Kullanımı ⁽¹⁾

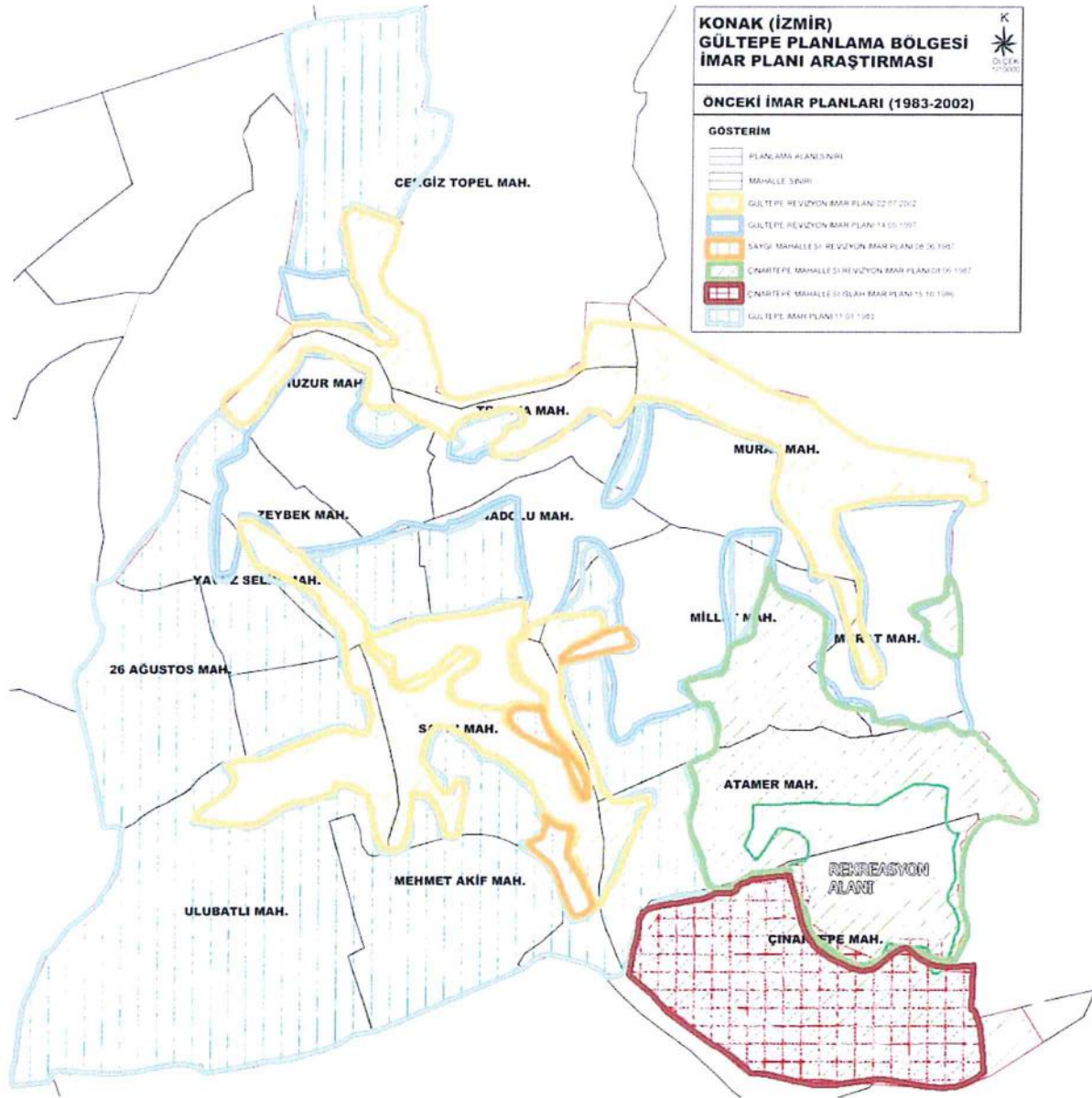
Kullanım	Alan (ha)	%	Kişi Başı Kullanım (m ² /kişi)
Mevcut Konut Alanları	122.88	43.16	19.68
Gelişme Konut alanları	2.40	0.84	0.38
Konut+Ticaret	5.17	1.82	0.82
TM (Ticaret Tercihli Konut)	2.29	0.80	0.37
Ticaret Alanı	1.72	0.60	0.28
Pazar Alanı	0.74	0.26	0.12
Resmî Kurum	0.37	0.13	0.06
BHA	3.86	1.36	0.62
İlkokul	5.72	2.01	0.92
Ortaokul	0.54	0.19	0.09
Lise	0.96	0.34	0.15
Eğitim Tesis	4.55	1.60	0.73
Sağlık Tesis	0.61	0.21	0.10
Dini Tesis	1.12	0.39	0.18
Sosyal Tesis	0.06	0.02	0.01
Park Alanı	5.16	1.81	0.83
Semt Spor Alanı	0.78	0.27	0.12
Mezarlık	2.02	0.71	0.32
Ağaçlandırılacak Alan+Rekreasyon Alanı	35.86	12.60	5.74
Teknik Altyapı	0.01	0.00	0.00
Plansız Alan	0.76	0.27	0.12
Yol+Otopark	90.91	30.60	13.95
Toplam	288.49	100.00	45.60

(1) Planlama alanı Tünel çıkışı bağlantı yolları ve Halkapınar Su Kaynakları Koruma Alanı dahil 288.49 hektardır.

(2) Plan nüfusu 62437 kişi alınmıştır.

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 120 m², kişi başına konut alanı 40m², konutta yaşayan kişi sayısının 3.00 kişi alındığında planın nüfus kapasitesi 62437 kişi olmaktadır.

Buna göre; Ortalama Brüt nüfus yoğunluğu 253 kişi/ha, net nüfus yoğunluğu 470 kişi/ha, ortalama yapı yoğunluğu (KAKS/E)=1.88'dir. Kişi başına 2.30 m² sosyal altyapı alanı, yeşil alan 0.83 m², 5.74 m² ağaçlandırılacak alan ve rekreasyon alanı

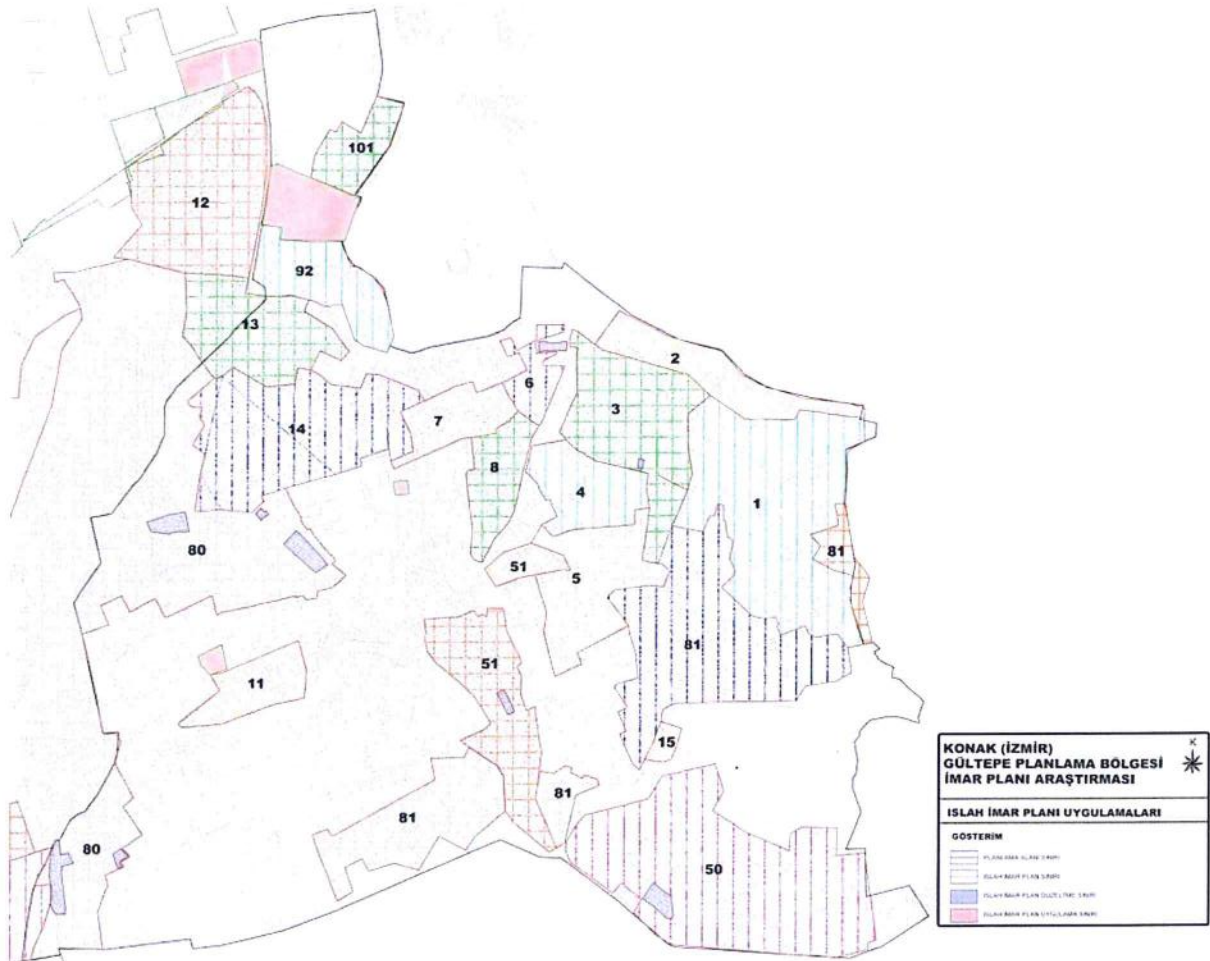


8.2.3. İslah Planı Uygulamaları

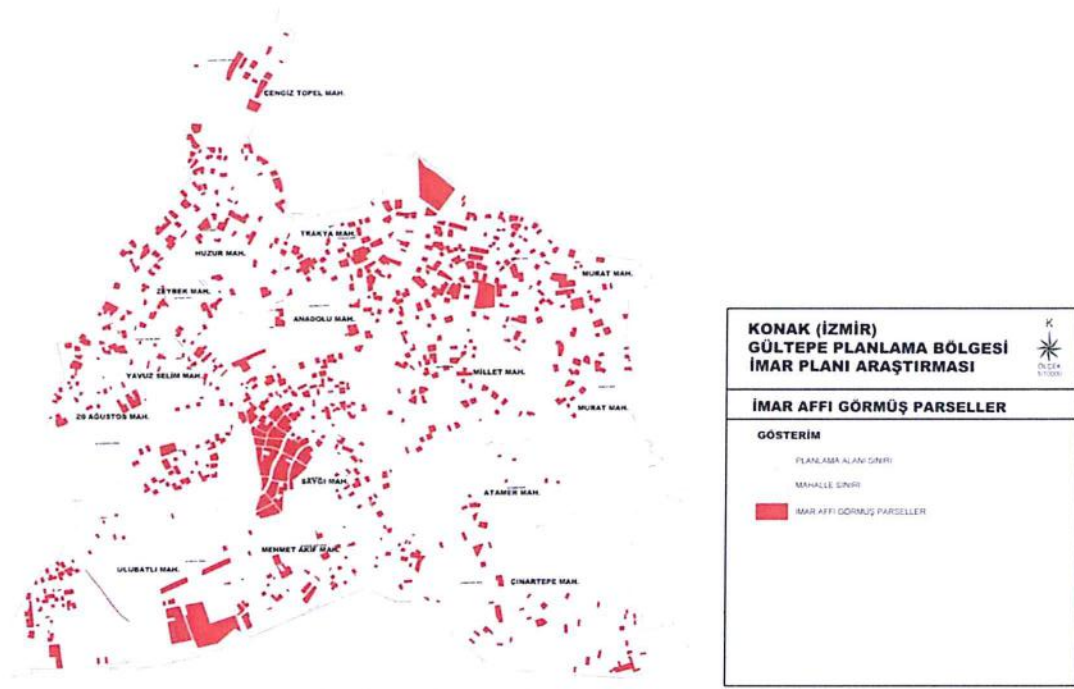
Tablo 15 Gültepe Planlama Bölgesi İslah İmar Planı Uygulamaları

BÖLGE NO	İSLAH İMAR PLANI UYGULAMA BÖLGELERİ
1	27/09/1991 tarih ve 7623 yevmiye no.su ile tescil edilen Gültepe 1 no.lu
2	22/01/1992 tarih ve 566 yevmiye no.su ile tescil edilen Gültepe 2 no.lu
3	05/02/1992 tarih ve 984 yevmiye no.su ile tescil edilen Gültepe 3 no.lu
4	27/09/1991 tarih ve 7624 yevmiye no.su ile tescil edilen Gültepe 4 no.lu
5	21/05/1992 tarih ve 4010 yevmiye no.su ile tescil edilen Gültepe 5 no.lu
6	05/10/1992 tarih ve 7666 yevmiye no.su ile tescil edilen Gültepe 6 no.lu
7	21/02/1992 tarih ve 1559 yevmiye no.su ile tescil edilen Gültepe 7 no.lu
8	09/10/1992 tarih ve 7800 yevmiye no.su ile tescil edilen Gültepe 8 no.lu
11	19/10/1993 tarih ve 7486 yevmiye no.su ile tescil edilen Gültepe 11 no.lu
13	04/08/1992 tarih ve 4570 yevmiye no.su ile tescil edilen Gültepe 13 no.lu (kısmen)
14	19/11/1991 tarih ve 9244 yevmiye no.su ile tescil edilen Gültepe 14 no.lu

BÖLGE NO	ISLAH İMAR PLANI UYGULAMA BÖLGELERİ
15	12/11/1993 tarih ve 8218 yevmiyo no.su ile tescil edilen Gültepe 15 no.lu
50	04/03/1988 tarih ve 2406 yevmiyo no.su ile tescil edilen Gültepe 50 no.lu
51	26/05/1987 tarih ve 3194 yevmiyo no.su ile tescil edilen Gültepe 51 no.lu
80	23/08/1988 tarih ve 4907 yevmiyo no.su ile tescil edilen Gültepe 80 no.lu (kısmen)
81	06/04/1988 tarih ve 2144 yevmiyo no.su ile tescil edilen Gültepe 81 no.lu
84	14/10/1988 tarih ve 6159 yevmiyo no.su ile tescil edilen Gültepe 84 no.lu (kısmen)
92	02/12/1993 tarih ve 8853 yevmiyo no.su ile tescil edilen Gültepe 92 no.lu
101	11/01/1996 tarih ve 208 yevmiyo no.su ile tescil edilen Gültepe 101 no.lu



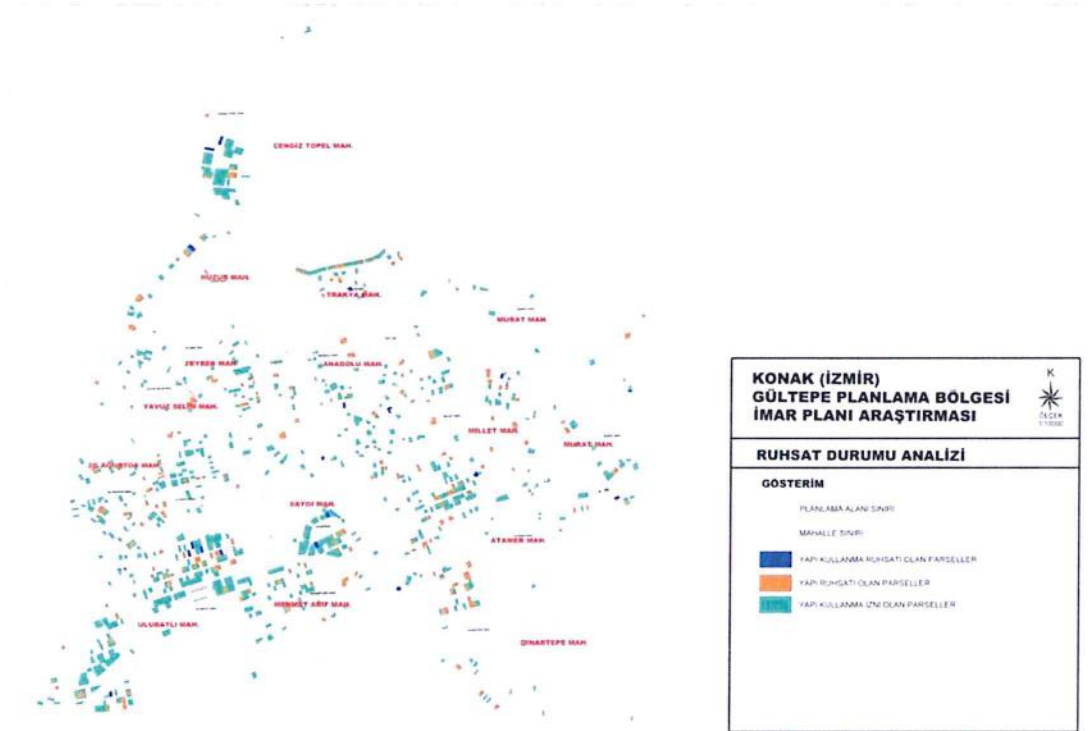
8.2.4. İmar Affından Yararlanan Parseller



Şekil 26 Gültepe Planlama Bölgesi İmar Affı Görmüş Parseller

8.2.5. Ruhsat Durumu

Gültepe Planlama Bölgesi'nde 8.628 parselden 201'inin (%2.33) yapı ruhsatı, 20'sinin (%0,23) yapı kullanma ruhsatı, 712'sinin (%8,25'i) yapı kullanma izni bulunmaktadır. Planlama alanında 7.695 parsel de (%89.19) ise yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı ya da yapı kullanma izni bulunmamaktadır.



Şekil 27 Gültepe Planlama Bölgesi Ruhsat Durumu Analizi

8.2.6. Yürürlükteki İmar Planı İle Arazi Kullanım Durumunun (2015) Karşılaştırılması

Gültepe Planlama Bölgesi yürürlükteki imar planı ile imar planı araştırması kapsamında yerinde yapılan alan çalışmaları ile tespit edilen güncel (2015) arazi kullanımı karşılaştırılmış, planın uygulanma düzeyi araştırılmış, plana uygun ya da plana aykırı gelişen bölgeler belirlenmiştir.

Gültepe’de 88 ha (%66) konut alanında yapılaşma planda önerilen katlara uygundur. 45.6 ha (%34) alanda planda önerilen kat adedinin üstünde yapılaşmıştır. Gültepe’de 10.77 ha alan planda önerilen fonksiyona aykırı kullanılmaktadır. Bunlar genelde, yol, kentsel sosyal altyapı alanlarında yer alan konut ve işyerleridir.

Yürürlükteki imar planında, konut ve ticaret alanlarında, planda verilen kat adetleri ile mevcut durumdaki kat adetleri karşılaştırılmış, planda verilen kat adetleri kadar ya da altında gelişen parseller ile verilen kat adetlerinin üzerinde gelişen parseller incelenmiştir. Bu alanların imar planı kararlarına uygun olarak ve aykırı olarak gelişen alan dağılım oranları aşağıdaki tablolarda verilmektedir.

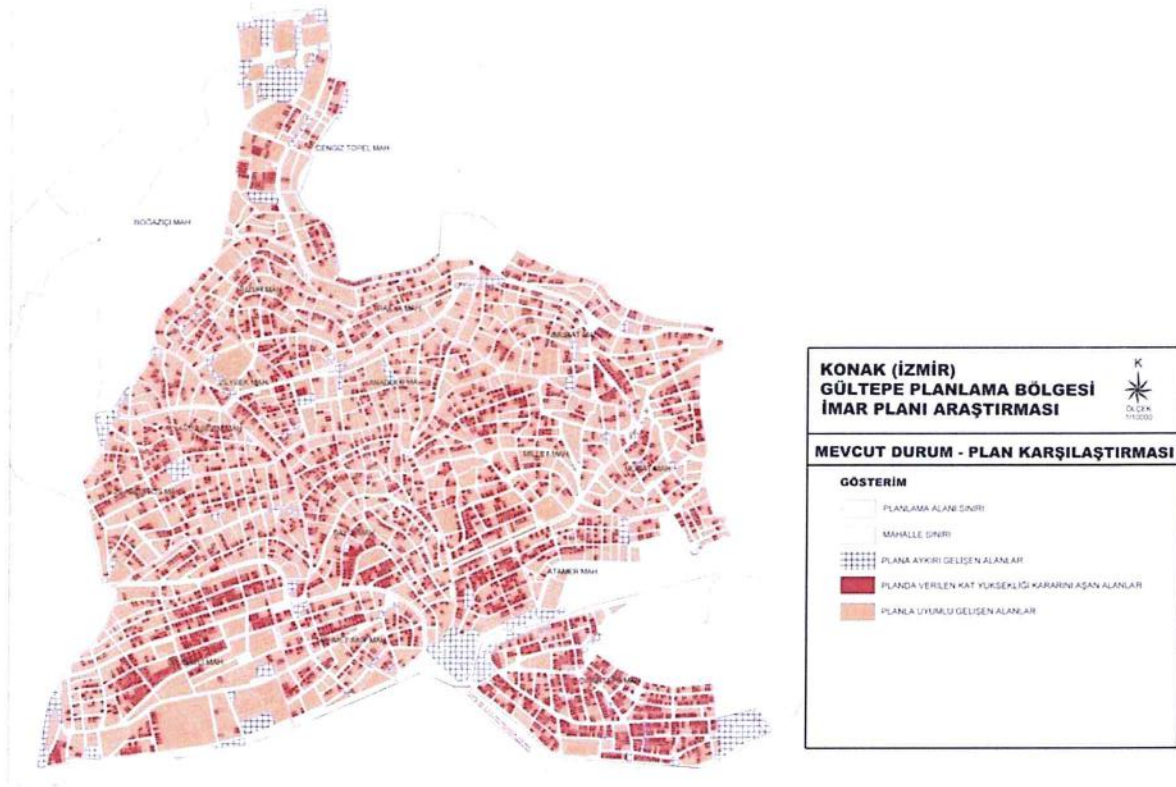
Tablo 16 Yürürlükteki İmar Planı Kullanım Kararlarına Göre Gelişen Alan Dağılımı

	Planda Kat Adetlerine Uygun Alanlar (ha)	%	Planda Kat Adetlerinin Üzerinde Yapılan Alanlar (ha)	%	Planda Kat Adetleri Önerilen Alanlar Toplamı (ha)
Toplam	87.97	65.89	45.55	34.11	133.52

Tablo 17 Yürürlükteki İmar Planı Kullanım Kararlarına Aykırı Olarak Gelişen Alanlar

	Toplam Alan (ha)	Plana Aykırı Olarak Yapılan Alanlar (ha)
Toplam	242.10 ⁽¹⁾	10.77

(1) Planlama alanı Tünel çıkışı bağlantı yolları ve Halkapınar Su Kaynakları Koruma Alanı hariç 242.10 hektardır.



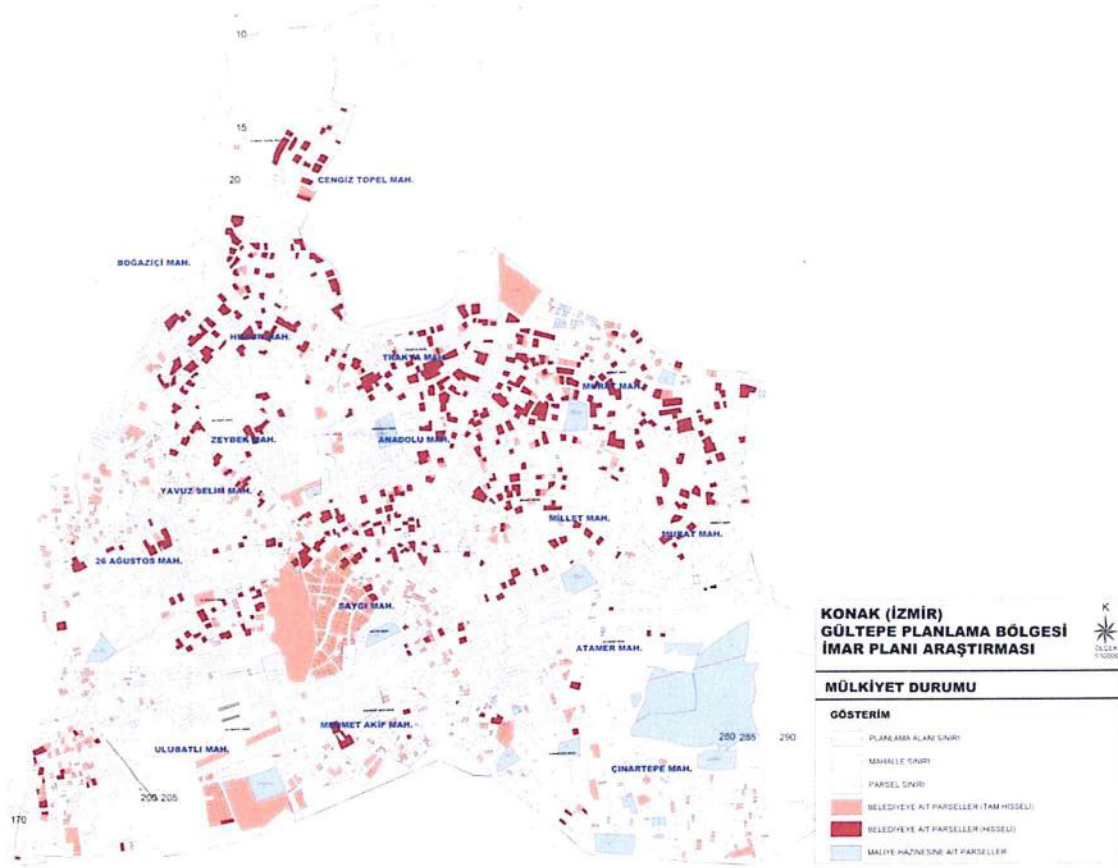
Şekil 28 Gültepe Planlama Bölgesi Mevcut Durum-Plan Karşılaştırması

9. MÜLKİYET DURUMU

Gültepe Planlama Bölgesinde Konak Belediyesi mülkiyetinde 181.980m² (18.20 ha) arazi vardır. 625 parselin (148.652 m²) tamamı Belediye mülkiyetindedir. Belediyenin 631 parselde 33.328 m² hissesi bulunmakta olup, Belediye'nin hissesi ortalama %25'dir.

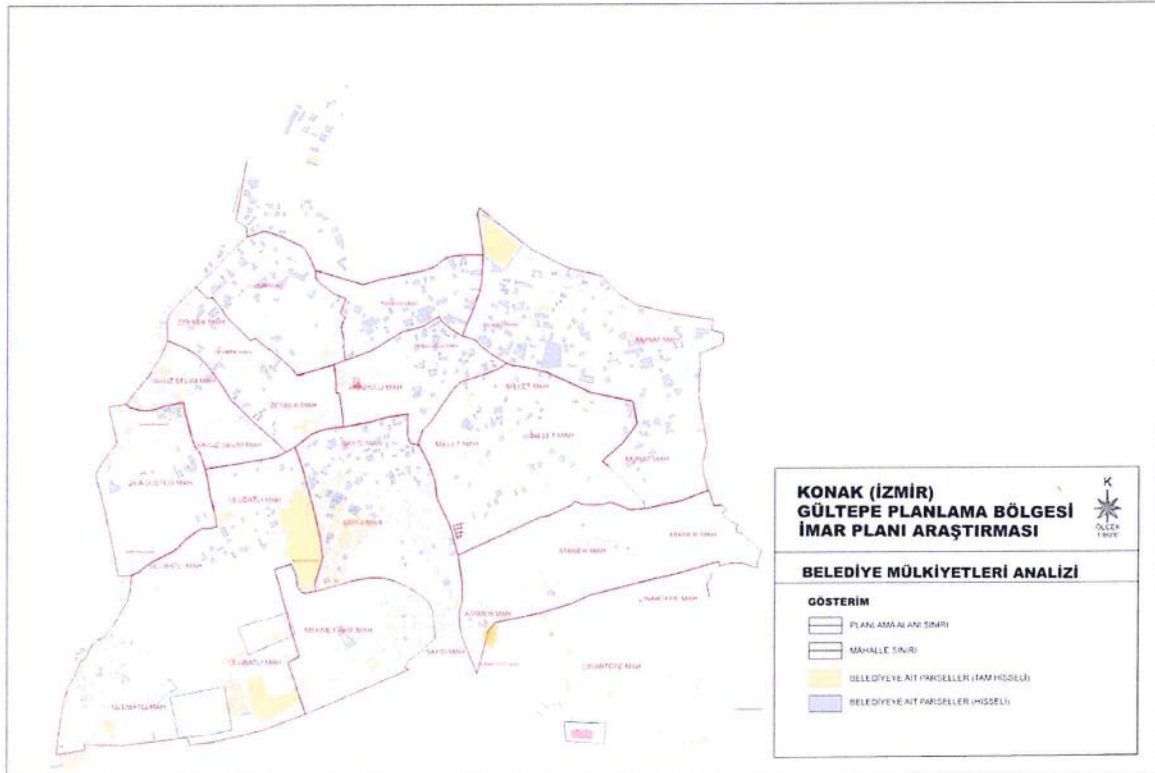
Saygı Mahallesinde 63.670 m² (6.37 ha) alan Konak Belediyesinde 2981 sayılı kanuna göre kamulaştırılmıştır. Alanda kadastro parseli sayısı 170, bina sayısı 396, bağımsız birim sayısı 783'dir. Alan çevresi ile birlikte bütünsel bir dönüşüm projesi kapsamında yenileme/yeniden yapılanmaya uygundur.

Gültepe'de 61 parselde maliye hazinesine ait 109267 m² (10.93 ha) hisseli/hissersiz arazi bulunmaktadır. Bunun 6.43 ha'nı Çınartepe Rekreasyon alanı (orman alanı) oluşturmaktadır. Hazine arazilerinin büyük bölümü okul, sağlık tesisi ve camiye tahsislidir.



Şekil 29 Gültepe Planlama Bölgesi Mülkiyet Analizi

Gültepe Planlama Bölgesinde Belediye mülkiyetlerine ilişkin güncel veri analizi ise Emlak İstimlak Müdürlüğünden Ekim-2019 tarihi itibariyle temin edilmiştir.



Şekil 30 Gültepe Planlama Bölgesi Belediye Mülkiyetleri Analizi

- **İmar ve Kadastro Parselleri**

Alanda, (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) İmar Planı uygulamaları ve İslah İmar Planı uygulamaları sonucu oluşmuş parseller ile kadastral bölünmeler ve 3194 sayılı İmar Kanununun 16. Maddesine göre oluşmuş parseller bulunmaktadır.

- **İmar Affından Yararlanan Parseller**

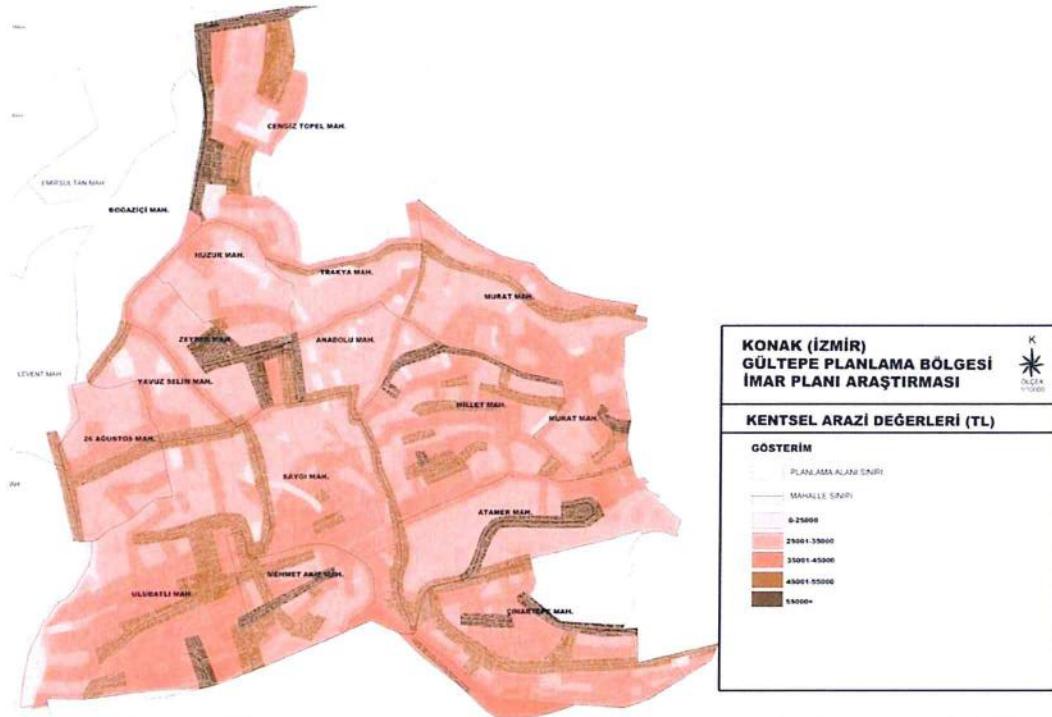
Emlak ve İstimlâk Müdürlüğü’nün 29.06.2015/1363 sayılı yazısında belirtilen Gültepe Planlama Bölgesi’nde, imar affından yararlanan parseller listesi verilerine göre oluşturulan harita aşağıdaki gibidir.



Şekil 31 Gültepe Planlama Bölgesi İmar Affı Görmüş Parseller

- **Konut Değerleri**

Gültepe’de bir konutun emlak vergisine esas değerlerine göre mekânsal farklılaşması haritalanmıştır. Bu amaçla, sokak ve caddelere göre 2015 yılı ortalama konut değeri hesaplanmış ve bölgelemeye gidilmiştir. Bir konutun (bağımsız birim) ortalama değeri 15.000-55.000 TL arasında değişmektedir. Değeri yüksek konutlar, cadde ya da ticarileşmiş caddeler ile merkezileşen bölgelerde yükselmektedir



Şekil 32 Gültepe Planlama Bölgesi Arazi Değerleri

BÖLÜM III:

10. SENTEZ

10.1. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRMELER

Gültepe, Konak İlçesinde, körfeze bakan sırtlar üzerinde merkezin çevresinde yer alan bir konut yerleşmesidir. İzmir'in ilk gecekondu yerleşmesi olan Gültepe 1960 sonrası hızla gecekondulaşmıştır. Gültepe'nin nüfus artışı ve mekânsal gelişimi 1980'lere kadar sürmüştür.

1980 sonrası ıslah imar planları ve kısmen imar uygulamaları yapılmıştır. Planlama uygulama, yapılaşma sorunları, altyapı ve donatı yetersizlikleri günümüzde de devam etmektedir.

- **Topografik Veriler**

Bölgenin Morfolojisi, sırtlar, tepeler ve küçük vadilerden oluşmuştur. Yükselti, Gaziler Caddesi 10metre, Çınartepe 295 metredir. Ortalama eğim %12, %30'dan fazla eğimli alanlar 35 ha (%14.4)'dır.

- **Nüfusun Demografik Yapısı**

Gültepe Bölgesinin nüfusu 1960'dan 1975'e kadar hızlı artmıştır. 1975-97 arasında durağanlaşan nüfus artışı 2010'dan bu yana azalmaktadır. Gültepe'nin 2015 yılı nüfusu 55.100 kişi, 2018 nüfusu ise 51.276 kişi olup, son üç yılda nüfus kaybı 3.824 kişidir.

- **Mevcut Arazi Kullanımı**

Gültepe Bölgesi, konut yerleşim alanlarından oluşmaktadır. Konut alanı 139,68 hektar ile toplam alanın %57,7'sini oluşturmaktadır.

Bölgede mevcut brüt nüfus yoğunluğu 228 kişi/ha, net nüfus yoğunluğu 394 kişi/ha'dır. Kişi başına 44 m² kentsel yerleşim alanı düşmektedir. Kişi başına sosyal donatı alanı 1.60 m², rekreasyon ve yeşil alanlar 2.35 m²'dir.

- **Yapılaşma Durumu**

Yapıların kat adedi, 1-7 arasında değişmektedir. 1 ve 2 katlı yapıların oranı %60.80, 3 katlı yapıların oranı %21.40, 4 katlı yapıların oranı %12.27'dir.

- **Ulaşım Sistemi**

Bölgeye ana ulaşım bağlantısı Gaziler Caddesinden sağlanmaktadır. Bölge içi toplayıcı yollar 8-10metre genişliğindedir. Topografya ve yapılaşma nedeniyle toplayıcı

yollar süreklilik göstermemektedir. Konak Tüneli ve Homeros Bulvarı ile Otogar ve Çevreyolu arası ana ulaşım bağlantısı Gültepe Planlama Bölgesini güneyden 2.4 km tünelle geçmektedir. Tünel çıkışları, planlama alanının dışında doğu ve batısında projelendirilmiştir.

Gültepe'nin ulaşımı tünel çıkışlarından bölgeye yapılacak bağlantı yolları ile sağlanacaktır.

- **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 120 m², kişi başına konut alanı 40m², konutta yaşayan kişi sayısının 3.00 kişi alındığında planın nüfus kapasitesi 62437 kişi olmaktadır. Buna göre;

Ortalama Brüt nüfus yoğunluğu 253 kişi/ha, net nüfus yoğunluğu 470 kişi/ha, ortalama yapı yoğunluğu (KAKS/E)=1.88'dir. Kişi başına 3.12 m² sosyal altyapı alanı, yeşil alan 0.83 m², 5.74 m² ağaçlandırılacak alan ve rekreasyon alanı düşmektedir. Planda kişi başına 1.89 m² eğitim tesisi, 0.10 m² sağlık tesisi, 0.18 m² ibadet yeri, 0.01 m² sosyal kültürel tesis düşmektedir.

10.2. SORUN VE POTANSİYELLER

Gültepe Bölgesinde tespit edilen sorun ve potansiyeller;

- **Sorunlar**

- Plansız Yerleşme, İzinsiz Yapılaşma, Sağlıksız, Niteliksiz ve Yoğun Yapı Stoğu,
- 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,
- Kentsel-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,

- Sosyal gelişmeyi kısıtlayan, yerleşme/mekân ve çevre koşulları.
- **Potansiyeller**
 - Bölgenin merkezi iş alanlarına ve yeni kent merkezi alanına yakınlığı,
 - Konak-Çevreyolu ana ulaşım bağlantısı üzerinden merkeze ve kentin diğer bölgelerine erişim,
 - Bölgenin topografik ve mikroklimatik özellikleri, körfeze bakan yamaçlara sahip olması,
 - Bölge içinde parçalı ve hisseli Belediye arazilerinin varlığı,
 - 2981 sayılı “İmar Affı Kanunu” na göre Belediyece kamulaştırılan bütünsel bir proje çerçevesinde yeniden yapılanmaya uygun bir alan olması,
 - Revizyon Planın, kullanım, yapılanma, kentsel donatı, ulaşım öngörülerinin oluşturacağı çekicilik ve yeniden yapılanma eğilimleri taşıması.

10.3. EŞİK SENTEZİ

Gültepe Bölgesinde planlamayı etkileyebilecek nitelikteki başlıca eşikler haritada verilmektedir.

- **Eşikler;**
 - Jeolojik Durum (Önlemler Alanları, Ö.A.2-1, Ö.A.5-1)
 - Topografya (%30'dan fazla eğimli alanlar)
 - Kuru dere yatakları (sellenme alanları)
 - Orman Alanı, Askeri Alan
 - 1 ve 2. derece Su Kaynakları Koruma Alanları
 - Depremsellik (Fay Hattı)
 - Hakim Rüzgar Yönü

BÖLÜM IV:

11. PLAN KARARLARI

11.1. HEDEF VE STRATEJİLER

11.1.1. Konut Alanları, Nüfus ve Yoğunluklar

Bölgenin üst ölçekli planı olan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları dikkate alınarak onaylı bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile hâlihazır durumdaki yoğunluk ve nüfus dengesi gözetilerek, sağlıklı, yaşanabilir ve uygulanabilir bir kentsel mekân yapısının oluşturulması hedeflenmektedir. Bu amaçla, öneri planda yapılanma koşullarının yeniden tarificationmesi ve oluşacak mekân kalitesinin/çekiciliğinin artırılması amaçlanmaktadır.

Yürürlükteki imar planında, ortalama yapı yoğunluğu **E=1.88'dir**. Öneri imar planında tek ada tek parsel bazında yapılaşma benimsenerek zeminde sosyal altyapı alanlarının artırılması ve iyileştirilmesi amacıyla dikey yapılaşma öngörülmüştür. Bu kapsamda öneri imar planında E: 2.50 olarak kat yüksekliği ise Yençok: 10 Kat olarak belirlenmiştir.

11.1.2. Ulaşım Sistemi

Mevcut ulaşım sisteminin, yetersizlikleri göz önüne alınarak, Gültepe kent bağlantılarının güçlendirilmesi, bölgeye erişimin kolaylaşması, bölge içi ulaşım sisteminin iyileştirilmesi, akılcı bir yol kademelenmesinin oluşturulması hedeflenmektedir.

Gültepe'nin güneyinden tünelle geçen Konak-Çevreyolu bağlantısı ana yoluna bölgeyi doğu ve batıdan bağlayacak yeni yollar planlanmaktadır.

Planda yeni bir yol sistemi oluşturulmakta ve 15 metre, 17 metre ve 20 metre genişliğinde taşıt yolları önerilmekte, rasyonel, işlevsel bir yol ağının oluşturulması hedeflenmektedir.

11.1.3. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

Mevzuata göre (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Ek-2 Tablo), kişi başına 10 m² açık ve yeşil alanlar olmak üzere toplam 20.25 m² sosyal ve teknik altyapı alanının planlarda ayrılması gerekmektedir. Ancak Gültepe Planlama Bölgesinde

mevcut arazi kullanımında ve yürürlükteki imar planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları bu standartların çok altında kalmaktadır.

Bu amaçla planda yeni bir kentsel dokunun oluşturulması, konut ve yol alanı oranlarının azaltılması ve tek ada tek parsel öngörüsüyle, sosyal altyapı alanlarının arttırılması amaçlanmaktadır. Mevcut ağaçlıkların korunması, 1. Derece su koruma alanının rekreasyon alanı, önceki planda ağaçlandırılacak alan olarak belirlenen alanın orman alanı olarak belirlenmesi ayrıca yeni park ve spor alanlarının düzenlenmesi önerilmektedir. Yürürlükteki planda 1. Derece su koruma alanı ve orman alanında kalan donatılar (eğitim tesisleri) mevzuat gereği kaldırılmakta ya da yeniden düzenlenmekte ve azalan donatıların yerine yeni donatı alanları önerilmektedir.

11.1.4. Afet Riskleri ve Yeşil Alanlar

Alanda yamaç sularını toplayan, sellenmeye ve afete neden olan kuru dere yataklarındaki yapıların kaldırılması ve sürekliliği olan yeşil aksların planlanması amaçlanmaktadır. Bu kapsamda Samsun Caddesi ile Çankaya Caddesini içine alan ve güneydeki askeri alan/mezarlık ile kuzeydeki Halkapınar Rekreasyon alanlarını bağlayan bir yeşil koridor önerilmektedir.

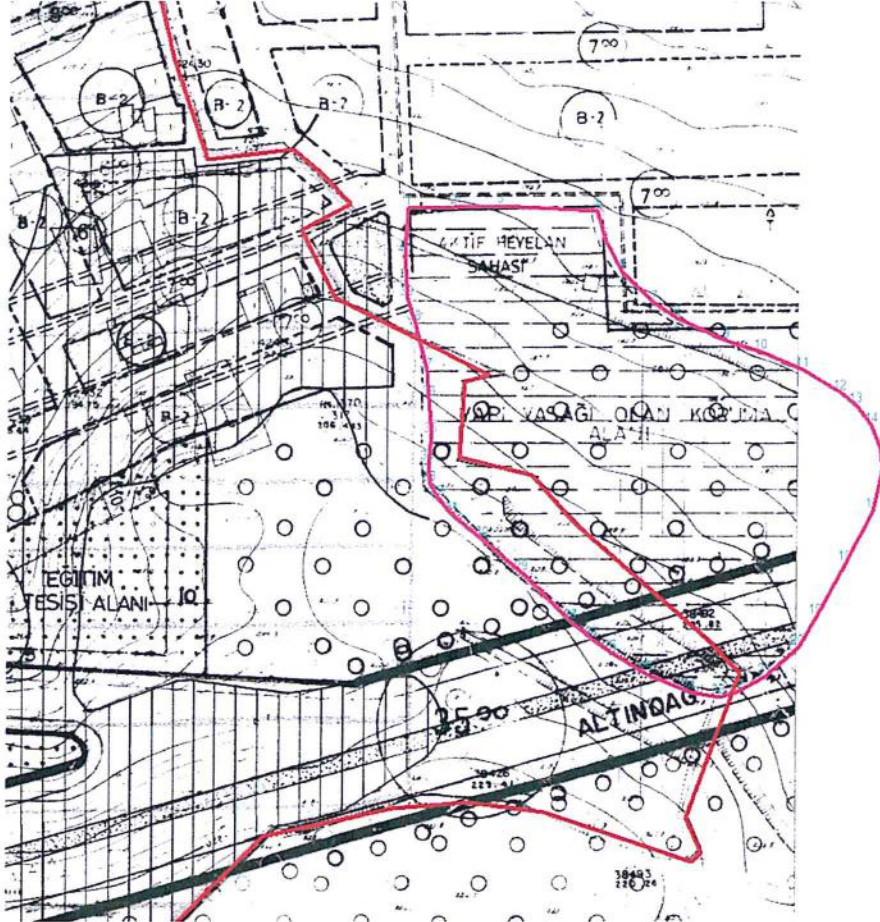
- **Atamer Mahallesi Afete Maruz Bölge Alanı**

Büyük bir kısmı Bornova ilçesi Çamkule Mahallesi sınırları, bir kısmı ise Atamer Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğüne düzenlenen 25.09.1992 tarihli Etüt Raporuna istinaden, 20.12.1993 tarih ve 93/5204 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Afete Maruz Bölge ilan edilen ve meri 1/1000 ölçekli Gültepe Uygulama İmar Planlarında "Yapı Yasağı Olan Koruma Alanı" şeklinde belirlenen alana ilişkin; İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca daha önceki yıllarda Bakanlar Kurulunca ilan edilen ve koordinatsız kroki halinde olan afete maruz bölge sınırlarının koordinat alınarak sayısallaştırma işlemi başlatılmıştır.

Bu kapsamda İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 15.11.2019 tarihli ve E.170685 sayılı yazısı ile yukarıda bahsi geçen İzmir İli, Bornova İlçesi, Çamkule Mahallesi ile Konak İlçesi, Atamer Mahallesi için Bakanlar Kurulunun 20.12.1993 tarihli ve 93/5204 sayılı kararı ile kabul edilen "Afete Maruz Bölge" alan sınırına ilişkin düzenlenen 06.05.2019 tarihli Jeolojik Etüt Raporu ile 07.11.2019 tarihli ve 2019/1756 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ve eki liste Belediyemize iletilmiştir. Bahse

konu Jeolojik Etüt Raporu, Cumhurbaşkanlığı Kararı ve eki liste 22.11.2019-20.01.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

Gültepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu önerisinde Belediye Başkanlığımıza iletilen "Afete Maruz Bölge" sınırı "Yapı Yasaklı Alan" olarak planda belirlenmiştir.



Şekil 34 Meri imar planlarında yer alan Yapı Yasaklı Olan Koruma Alanı ile 07.11.2019 tarihli ve 2019/1756 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile belirlenen Afete Maruz Bölge sınırı çakıştırılmış örneği

- **Halkapınar Su Kaynakları Koruma Alanı**

İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün 10.06.2015 tarihli ve 3865 sayılı, 16.01.2019 tarihli ve 4713 sayılı ve 11.11.2019 tarihli ve 81758 sayılı görüş ve önerilini içeren yazıları doğrultusunda;

1. Planlama alanı içerisinde 1981 yılından bu yana varlığını sürdüren "Halkapınar Membalarının Su Koruma Alanları"nın, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanarak 19.06.1981 tarih ve 4635 sayılı yazı ile İzmir Belediye Başkanlığı'na gönderilen ve İzmir Belediyesi ESHOT Genel Müdürlüğü İdare Encümeni tarafından 09.07.1981 tarih ve 190 sayı ile karara bağlanarak, 17.08.1981 tarih ve 1311 sayılı yazı ile imar planlarına işlenmek üzere İzmir Büyükşehir

Belediyesi'ne iletilen su koruma karar ve eki paftalarda yer alan koruma alanları imar plan paftalarına işlenmiş ve plan notlarına aktarılmıştır.

25.05.1981'de Mülga Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Devlet Su İşleri, İzmir II. Bölge Müdürlüğü tarafından hazırlanıp DSİ Genel Müdürlüğü, Jeoteknik Hizmetler ve Yer altı Suları Dairesi Başkanlığı'nca onanan "Halkapınar Membalarının Su Koruma Alanları" Hakkında Raporda;

Halkapınar Kaynağı ve çevresindeki derin kuyuların su verimliliğinin devamını temin için 15 önemli koruma bölgesi seçilmiş ve bu bölgelerde alınması gereken tedbirler belirtilmiştir.

Planlama alanında 1, 2 ve 3 nolu su emniyet sahaları yer almaktadır. Raporda özetle;

- 1. Derece Koruma Alanı olarak belirtilen 1 ve 2 Nolu Bölgelerde 1. derece su emniyet sahası olması sebebi ile inşaat yapılamaz, alan yeşil saha haline getirilmelidir,
- 2. Derece Koruma alanı olarak belirtilen 3 Nolu Bölgede ise foseptik çukurlarının iptal edilerek, yağış ve pis suları taşıyabilecek kısa sürede sızdırmaz bir kanalizasyon yapılmalıdır, denilmektedir.

Bu kapsamda rekreasyon alanı içerisinde bulunan ve mevcutta kullanılan Halkapınar Depoları da göz önünde bulundurularak, mevzuatta belirtilen rekreasyon alanları tanımı, ilgili kurum görüşleri ile koruma alanlarına yönelik hükümler dikkate alınarak uygulama imar planı revizyonu plan notlarına;

"Rekreasyon alanlarında bölgenin, yeşil alan ve dinlence ihtiyacının karşılanabileceği, park, çocuk oyun alanı, gösteri alanı vb. açık alan düzenlemeleri, açık spor tesisleri vb. Sportif faaliyetler yapılabilir. Halkapınar Su Kaynakları 1. Derece Koruma Alanında içme suyu temin ve dağıtım sistemine yönelik tesisler hariç hiç bir yapıya izin verilmez. Bu alandaki mevcut su depoları korunacaktır."

"Halkapınar Su Kaynakları Koruma Alanlarının (içme ve kullanma suyu mutlak ve kısa koruma alanı sınırlarında) planlama alanına giren bölgelerinde, izsu'nun görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır."

"Halkapınar Kaynağı ve İşletme Kuyuları Yer Altı Suyu Koruma Sahası içinde Belediye Encümeninin 09.07.1981 tarih ve 190 sayılı kararına uyulacaktır." hükümleri eklenmiştir.

Plan notları kapsamında 1. Derece Koruma Alanında kalan rekreasyon alanında içme suyu temin ve dağıtımına yönelik tesisler yapılabileceğinden mevcut su depoları planda gösterilmemiştir.

2. Planlama alanında yer alan dere güzergahları ve genişlikleri kurum görüşleri doğrultusunda açık kesit olacak şekilde imar planı revizyonuna işlenmiştir.

3. İçme suyuna yönelik bölgede yer alan mevcut su depoları korunarak alanları kurum görüşleri doğrultusunda genişletilmiş, yeni alan önerilmiş ve bu alanlar plan revizyonunda BHA (İZSU Hizmet Tesisleri Alanı) alanı olarak belirlenmiştir.

Ayrıca ilgili kurum görüşlerinde;

- En son onanan 1981 yılındaki Encümen kararından sonra DSİ 2. Bölge Müdürlüğü tarafından Halkapınar Kaynaklarının Koruma Alanının güncellenmesi amacıyla yapılan çalışmalarda son aşamaya gelindiği,

- Halkapınar su kaynağı koruma alanı için ise; her ne kadar yapılaşmaya maruz kalmış olsa da koruma alanı ile çakışan sahaların rekreasyon alanı olarak planlaması, yapılaşmaya izin verilmemesi gerektiği,

- Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in 13.4 ve 13.5 maddeleri kapsamında da DSİ 2. Bölge Müdürlüğü ve İdareleri tarafından yürütülmekte olan kuyuların korunmasına ilişkin çalışma tamamlanıncaya kadar yönetmelikte belirtilen hususlar doğrultusunda uygulama yapılması ve gerekli tedbirlerin plan ve plan notlarına ilave edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda İzmir Belediyesi ESHOT Genel Müdürlüğü İdare Encümeni tarafından 09.07.1981 tarih ve 190 sayılı kararda yer alan sınırlar ve yapılaşma koşullarına göre; 1.Derece Su Koruma Alanı olarak belirlenen Halkapınar Su Kaynakları içerisinde yer alan; meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Eğitim Tesis Alanı olarak belirlenen ve hâlihazırda Boğaziçi İlkokul-Ortaokulu ve Konak Gültepe Nene Hatun Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi olarak hizmet veren alanlar İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüşleri doğrultusunda Gültepe Planlama Bölgesi İmar Planı Revizyonu önerisinde Rekreasyon Alanları olarak belirlenmiştir. Ancak söz konusu alanda DSİ 2. Bölge Müdürlüğü tarafından Halkapınar Kaynaklarının Koruma Alanının güncellenmesi amacıyla yapılan çalışmalar tamamlandıktan sonra bu alandaki eğitim tesis alanlarıyla ilgili imar planı kararlarının yeniden ele alınmasına karar verilmiştir.

11.1.5. Yerel Merkezler

Planda, topografya, ulaşım, halihazır ve mülkiyet dokusunun uygun olduğu bölgelerde, planlanmış ve mevcutta yer alan Belediye Hizmet Alanları da göz önüne alınarak yerel merkez odakları oluşturulmuştur.

11.2. 1/1000 ÖÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

11.2.1. Uygulama İmar Planı Revizyonu Arazi Kullanımı

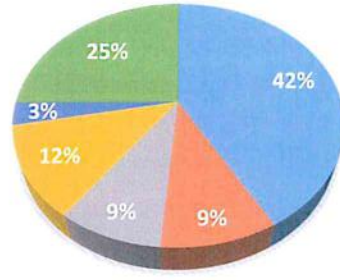
Tablo 18 Uygulama İmar Planı Revizyonu Arazi Kullanımı

KULLANIM	ALAN (HA)	%
KONUT ALANI	114.42	39.66%
TİCARET ALANI	3.03	1.05%
TİCARET+KONUT ALANI	3.01	1.04%
BELEDİYE HİZMET ALANI	5.15	1.79%
ASKERİ ALAN	1.33	0.46%
RESMİ TESİS ALANI	0.28	0.10%
EĞİTİM ALANI	14.22	4.93%
İBADET ALAN	2.27	0.79%
SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS	0.84	0.29%
SAĞLIK ALANI	1.56	0.54%
SPOR ALANI	2.94	1.02%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	0.34	0.12%
PARK ALANI	25.96	9.00%
ORMAN ALANI	8.55	2.96%
REKREASYON ALANI	34.21	11.86%
MEZARLIK ALANI	2.77	0.96%
BÖLGESEL OTOPARK ALANI	0.82	0.29%
AÇIK OP	1.12	0.39%
YOL ALANI	65.66	22.76%
TOPLAM ALAN	288.49	100.00%

1) Planlama alanı Tünel çıkışı bağlantı yolları ve Halkapınar Su Kaynakları Koruma Alanı dahil 288.49 hektardır.

Uygulama İmar Planı Alanı 288.49 hektar olup bunun %40'ı konut, %1.05'si ticaret, %1.04'si konut+ticaret alanıdır.

ANA KULLANIMLAR



■ KONUT, TİCARET, KONUT+TİCARET ■ KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
 ■ PARK ALANLARI ■ REKREASYON ALANI
 ■ ORMAN ALANI ■ KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Grafik 2 Uygulama İmar Planı Revizyonu Arazi Kullanım Dağılımı

Tablo 19 Uygulama İmar Planı Revizyonu Arazi Kullanım Dağılımı

ANA KULLANIMLAR	ALAN (HA)	%
KONUT, TİCARET, KONUT+TİCARET	120.47	41.76%
KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI*	29.55	10.24%
PARK ALANLARI	25.96	9.00%
REKREASYON ALANI	34.21	11.86%
ORMAN ALANI	8.55	2.96%
ASKERİ ALAN	1.33	0.46%
MEZARLIK ALANI	2.77	0.96%
YOL ALANI	65.66	22.76%
TOPLAM	288.49	100.00%

1) Planlama alanı Tünel çıkışı bağlantı yolları ve Halkapınar Su Kaynakları Koruma Alanı dahil 288.49 hektardır.

* Kentsel Sosyal Altyapı Alanlarına Belediye Hizmet Alanı, Resmi Tesis, Eğitim, İbadet, Sosyal Kültürel, Sağlık Tesisleri ile Semt Spor Alanları, Teknik Altyapı Alanları, Bölgesel Otopark ve Açık Otopark Alanları dâhildir.

11.2.2. Nüfus ve Yoğunluk

- Plan hedeflerinde konut alanlarının tamamında yapı yoğunluğu **E:2.50** olarak planlanmıştır.
- Yürürlükteki imar planında yaklaşık 127 hektar olan konut alanı, uygulama imar planı revizyonunda 114.42 hektar, 5.1 hektar olan Konut+Ticaret Alanı ise 3.01 hektar olarak planlanmıştır. "Konut+Ticaret Alanında konut alanı, inşaat alanının %70'ini geçemez" koşulu getirilmiştir. Buna göre toplam konut alanı 116.53 hektardır.

Buna göre öneri planın nüfus hesapları aşağıdaki gibidir:

- Yapı Yoğunluğu E=2.50,

- Konut İnşaat Alanı: (1165300 m² x2.50)=2913209 m²,
- Plan Nüfusu 72830 kişidir. Konutta ortalama 3.00 kişi, bir konutun ortalama büyüklüğü 120 m², kişi başına düşen konut alanı büyüklüğü 40 m² olarak öngörülmektedir.
- Öneri plan nüfusunun 72830 kişi olmasıyla birlikte yürürlükteki plana göre 10393 kişi olarak nüfus artışı önerilmiştir.
- Net Nüfus Yoğunluğu ise 625 kişi/hektardır.

11.2.3. Kentsel Sosyal Altyapı

Uygulama İmar Planı Revizyonunda yer alan kentsel sosyal altyapı alanları öneri plan nüfusu için hesaplanmış olup, Tablo 20'de verilmektedir.

Tablo 20 Planlanan Sosyal Altyapı Alanları

Kentsel Sosyal Altyapı Alanları	Alan (m ²)	Kişi Başına Alan (m ² /Kişi)
Eğitim Tesisleri	142,248.98	1.95
Park Alanları	259,646.68	3.57
Rekreasyon Alanları	342,062.41	4.70
Spor Alanı	29,366.93	0.40
Sağlık Tesisleri	15,574.40	0.21
Sosyal Kültürel Tesisler	8,425.89	0.12
Belediye Hizmet Alanları	51,532.43	0.71
İbadet Alanları	22,684.12	0.31
Orman Alanı	85,475.05	1.17
Teknik Altyapı	22,841.52	0.31
Toplam	979,858.41	13.45

(1) Plan nüfusu 72830 kişidir.

Uygulama İmar Planı Revizyonunda sosyal altyapı alanları toplam 979.858m² olmak üzere kişi başına 13.45 m² olarak planlanmıştır. Kişi başına 3.57 m² park, 4.70 m² rekreasyon alanı düşmektedir. Plan revizyonu kapsamında gerek mevcut arazi kullanımı, gerekse yürürlükte olan imar planı değerlerinin üstüne çıkmıştır. Kentsel sosyal altyapı alanı yürürlükteki plana göre 39,35 hektar artmıştır.

Yürürlükteki imar planında yer alan eğitim tesisleri ve sağlık tesisleri, hali hazır durum, mevcut eşikler de dikkate alınarak önerilen nüfusun ihtiyacı göz önünde bulundurularak oluşturulmuştur. Böylece daha uygulanabilir, gerçekleştirilebilir donatı alanları planlanmıştır. Aşağıdaki tabloda yürürlükteki imar planı ve imar planı revizyonu önerisinin sosyal altyapı alanları karşılaştırmalı olarak verilmektedir.

Tablo 21 Yürürlükteki İmar Planı ve İmar Planı Revizyonunun Sosyal Altyapı Alanlarının Karşılaştırılması

Kentsel Sosyal Altyapı Alanları ⁽¹⁾	Yürürlükteki İmar Planı (ha)	İmar Planı Revizyonu Önerisi (ha)
Eğitim Tesisleri	11.77	14.22
Park Alanları	5.16	25.96
Rekreasyon Alanları	35.86	34.20
Spor Alanı	0.78	2.94
Sağlık Tesisleri	0.61	1.56
Sosyal Kültürel Tesisler	0.06	2.70
İbadet Yerleri	1.12	2.27
Teknik Altyapı Alanları	0.01	2.31
Orman Alanı	-	8.55
Toplam	55.37	94.72

(1) Planlama alanında yapılan ilaveler nedeniyle genişleyerek 288.49 hektar olarak değişen alan sınırına göre hesaplanmıştır.

Sosyal altyapı alanları yürürlükteki imar planında 55.37 hektardır. Bu alanlar Uygulama İmar Planı Revizyonu önerisinde 39,35 hektar artırılarak toplam 94,72 hektar sosyal altyapı alanı planlanmıştır.

11.2.4. Ulaşım ve Altyapı Sistemi

Planda Gültepe Bölgesine erişimin sağlanması ve kademeli yol ağının oluşturulması amacı ile mevcut ulaşım ağı geliştirilmiş, iyileştirilmiş ve ayrıca yeni bağlantılar önerilmiştir. Bu kapsamda;

- Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından etüd edilerek Belediyemize iletilen Konak Tüneli ve Homeros Bulvarı ile Otogar ve Çevreyolu arası ana ulaşım bağlantısının tünel çıkışlarına bağlanan ve Gültepe'yi doğu-batı doğrultusunda geçen 20 metrelik toplayıcı yol güzergahı plan kararı olarak belirlenmiştir. Söz konusu toplayıcı yol ile Gültepe'nin kentin diğer bölgelerine erişimi sağlanacaktır.
- Yürürlükteki imar planında olan Gaziler Caddesini Gültepe ve Gürçeşme'ye bağlayan 20 metrelik toplayıcı yol korunmuştur. Bu yol Gültepe'yi Gaziler Caddesi üstünden kent merkezine bağlamaktadır.
- Plan kararları ile planlama alanında önerilen 20 metrelik bölünmüş taşıt yolları ile bütünleşecek ve alanın topoğrafyası ile uyumlu 17 ve 15 metrelik yerel toplayıcı yol sistemi geliştirilmiştir.
- Planda taşkın ve sellenme riski bulunan dere yataklarında İZSU tarafından verilen kesitlere uygun açık akarsu kanalları planlanmıştır.

- Planda mevzuatta tariflenen yeni teknik altyapı alanları önerilmiştir.

11.2.5. Açık ve Yeşil Alan Sistemi

- 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.
- Alanın kuzeyinde bulunan Halkapınar Su Kaynakları 1. Derece Koruma Alanında kalan kısım Rekreasyon Alanı olarak planlanmış ve koruma mevzuatı kapsamında ilgili kurum görüşü (İZSU) doğrultusunda uygulama yapılması kararı getirilmiştir.
- Samsun Caddesi ve Çankaya Caddesi ile devam eden vadi, yeşil koridor olarak planlanmıştır. Bu koridorda alt ve üstyapı düzenlemeleri ile sellenme riskinin önlenmesi ve aktif yeşil alan oluşturulması amaçlanmaktadır.
- Alanın güneyinde bulunan Çınartepe Rekreasyon Alanı (Aydın Erten Rekreasyon Alanı) bu bölgedeki mevcut ağaçlıklar ile birlikte orman kadastro ve mülkiyet bilgileri dikkate alınarak bu alan orman alanı olarak planlanmıştır.

11.2.6. Yerel Merkezler

- Planlama alanının kuzeyinde Cengiz Topel Mahallesi Gaziler Caddesi çevresi, İzmir MİA'sının (Merkezi İş Alanının) uzantısı niteliğinde olup, bu bölgede Ticaret Alanları, Belediye Hizmet Alanı, Bölgesel Otopark Alanı (BOP) ve Karakol kullanımları yer almak üzere planlanmıştır. Bu bölgedeki mevcut okul alanı planda da korunmuştur.
- Huzur, Zeybek, Trakya ve Anadolu Mahallelerinin kesiştiği Selimiye Caddesi çevresinde mevcut alt merkez geliştirilmiş, bu bölge Ticaret, Belediye Hizmet Alanı, Spor Alanı, Dini Tesis, Karakol, Sağlık Ocağı, Park alanları olarak düzenlenmiştir.
- Mehmet Akif Mahallesi Toros Pazar yeri ve çevresinde Ticaret, Belediye Hizmet Alanı (Pazar yeri), Sağlık Ocağı, Spor Alanı ve Park alanlarının düzenlendiği bir semt merkezi olarak planlanmıştır.

Tablo 22 Karşılaştırmalı Özet Tablo-1

	Yürürlükte Olan İmar Planı	İmar Planı Revizyonu Önerisi
Planlama Alanı	2884900 m ² (288.49 ha)	2884900 m ² (288.49 ha)
Konut Alanı	1.275.700 m ² (alanın %45'i)	1.144.211 m ² Alanın %40'ı
Konut+Ticaret Alanı	51.700 m ² (alanın %2'si)	30.103 m ² Alanın %1,07'i
Ticaret Alanı	17.200 m ² (alanın %1'i)	30.336 m ² Alanın %1.05'ü
Yapı Yoğunluğu, Emsal	1.88	2.5
Kat Yüksekliği	2,4,5 kat	10 kat
Nüfus Yoğunluğu (1)	Brüt 220 kişi/ha	Brüt 250 kişi/ha
	Net 471 kişi/ha	Net 625 kişi/ha
Mevcut Nüfus-Plan Nüfusu(2)	62.437 kişi	Nüfus: 72.830 kişi
Kişi Başına Donatı Alanı(3)	3.12 m ² /kişi	13.37 m ² (Rekreasyon ve Orman Alanları Dâhil)
Yeşil Alan	51.600 m ²	250.956 m ²
Kişi Başına Yeşil Alan	0.83 m ² /kişi	3,45 m ² /kişi

(1) Brüt Nüfus Yoğunluğuna Askeri Alan, Mezarlık Alanı, Ağaçlandırılacak ve Rekreasyon Alanları dahil değildir.

(2) Konutta ort. 3.00 kişi, 1 konutun ortalama büyüklüğü 120 m², kişi başına konut alanı 40 m² alınmıştır.

(3) Pazar, Resmi Kurum, Belediye Hizmet Alanı, Park ve Spor Alanı dâhildir.

Tablo 23 Karşılaştırmalı Özet Tablo-2

Donatı Alanları	Mevcut Arazi Kullanımı (2015)	Yürürlükte Olan İmar Planı	Öneri İmar Planı
Eğitim Tesisleri	7.1	11.77	14.22
Park Alanları	2.7	5.16	25.96
Rekreasyon Alanları + Orman Alanı	32.31	35.86	42.75
Spor Alanı	1.5	0.78	2.94
Sağlık Tesisleri	0.2	0.61	1.56
Sosyal Kültürel Tesisler ⁽¹⁾	0.1	0.06	2.7
İbadet Yerleri	1.3	1.12	2.27
Teknik Altyapı Alanları	4.7	0.01	2.31
Toplam	49.91	55.37	94.72

(1) Belediye Hizmet Alanlarında tanımlanan sosyal-kültürel tesislere yönelik kullanımlar dahildir.

11.3. GÜLTEPE BÖLGESİ 1/1000 ÖÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. GÜLTEPE 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 BELİRTİLMİYEN KONULARDA KONU VE İLGİSİNE GÖRE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

1.5. HAVA SEYRÜSEFER USULLERİ AÇISINDAN PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE YÜKSEKLİK DENİZ SEVİYESİNDEN İTİBAREN 345 METREYİ GEÇEMEZ.

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 EDİLMEDEN, 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. PARSEL İÇİNDE YAPILACAK HER YÜKSEKLİKTEKİ İSTİNAT DUVARI İÇİN, YANAL YÜZEY ALANI ÜZERİNDEN RUHSAT ALINMASI MECBURİDİR. BU TÜR PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARA İSTİNAT DUVARI TAMAMLANMADAN HİÇBİR ŞEKİLDE YAPI RUHSATI İZİNİ VERİLMEZ.

2.4. TİCARET, KONUT ALANLARI İLE RESMİ KURUM ALANLARI VE BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇİNDE YAPILARDAN EN AZ 5 METRE BIRAKILARAK TRAFİK, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ V.B. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLİR.

2.5. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TRAFİK, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ V.B. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNDE MEVCUT AĞAÇ DOKUSU KORUNACAK ŞEKİLDE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMAK KAYDIYLA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.6. PLANLAMA ALANI İÇİNDEN GEÇEN BUCA-ONAT CADDESİ İLE ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ VE ÇEVRE YOLU ARASI BAĞLANTI YOLU PROJESİNE AİT TÜNELİN PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN ETKİLEŞİM SAHASI İÇERİSİNDE YAPI YAPILAMAZ. BU ALANLARDA GERÇEKLEŞTİRİLECEK HER TÜR LÜ UYGULAMADA İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ (FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI V.B.) GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

2.7. TÜNEL İZDÜŞÜMÜNÜN ÜSTÜNDE VE SAĞLI-SOLLU 15 METRE İÇİNDE KALAN ALANLAR ÜSTÜNDE YAPILACAK YAPILAR VE ALTYAPI TESİSLERİ İLE HER TÜR LÜ KAZI VE SONDAJ ÇALIŞMALARINDAN ÖNCE İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ (FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI V.B.) GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

3. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

3.1. KONUT ALANLARI

3.1.1. BU ALANLARDA EMSAL:250, TAKS:0.40, YÜKSEKLİK ENÇOK 10 KATTIR.

3.1.2. EMSAL VERİLMİŞ OLAN KONUT ADALARINDA TEK ADA TEK PARSEL OLACAKTIR. BU ADALARDAKİ 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 TASTİĞİ GEREKİR.

İMAR PLANI UYGULAMARI:

2.8. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEN KİSMEN GEÇEN BÖLÜN MÜŞ TAŞIT YOLLARI BOYUNCA, KAVŞAK VE KÖPRÜ GEÇİT DÜZENLEMELERİ ONAYLI UYGULAMA PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. KAVŞAK VE KÖPRÜ GEÇİT DÜZENLEMELERİNİN UYGULANMASI AŞAMASINDA GÜZERGAH BOYUNCA ALTYAPI

3.1.3. BU ALANLARDA GABARİYİ AŞMAMAK VE ~~EMSALE DAHİL~~ OLMAK KAYDIYLA ZEMİN ~~TÜM~~ KATLARDA ASMA KAT VE SON KATLA İÇTEN BAĞLANTILI OLMAK KAYDIYLA ÇATI ARASI YAPILABİLİR.

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.

3.2. TİCARET-KONUT ALANLARI

3.2.1. BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M2'DİR. ~~EMSALE 2.50~~ TAKS:0.60, YÜKSEKLİK ENÇOK 10 KATTIR.

3.2.2. BU PARSELLERDE KONUT ALANI KAKS ALANININ %70'İNİ GEÇEMEZ.

3.2.3. BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKİR.

3.2.4. BU ALANLARDA GABARİYİ AŞMAMAK VE ~~EMSALE DAHİL~~ OLMAK KAYDIYLA ZEMİN ~~TÜM~~ KATLARDA ASMA KAT VE SON KATLA İÇTEN BAĞLANTILI OLMAK KAYDIYLA ÇATI ARASI YAPILABİLİR.

3.3. TİCARET ALANLARI

3.3.1. BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M2'DİR. ~~EMSALE 2.50~~ TAKS:0.40, YÜKSEKLİK ENÇOK 10 KATTIR.

~~**3.3.2.** BU ALANLARDA İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, KURS, OTOPARKLAR, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.~~

~~**3.3.3.** BU ALANLARDA ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKİR~~

TİCARET ALANLARI:

3.3.2. 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.

3.3.4. PLANLAMA ALANINDA BELİRTİLEN, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE VE YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYMAK KAYDI İLE YAPILAR, AYRIK VE BLOK DÜZENDE YAPILABİLİR. ZEMİN VE BODRUM KATLAR YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI AŞMAZ. ZEMİN KATTA ASMA KAT YAPILABİLİR.

3.4. REKREASYON VE ORMAN ALANLARI

3.4.1. HALKAPINAR SU KAYNAKLARI 1. DERECE KORUMA ALANINDA İÇME SUYU TEMİN VE DAĞITIM SİSTEMİNE YÖNELİK TESİSLER HARIÇ HIÇ BİR YAPIYA İZİN VERİLMEZ. BU ALANDAKİ MEVCUT SU DEPOLARI KORUNACAKTIR.

3.4.2. REKREASYON ALANLARINDA YAPILACAK UYGULAMALAR İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN (İZSU) GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

3.4.3. ORMAN ALANLARINDA ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA İZMİR ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ.

3.5. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

3.5.1. BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ 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, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR.

3.5.2. YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMİSAL:2.50, TAKS:0.60, YÜKSEKLİK ENÇOK 4 KATTIR.

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

3.6. OTOPARKLAR

3.6.1. PLANLAMA ALANINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

BÜTÜN CEPHELERİ TAMAMEN GÖMÜLÜ OLMAK VE ORTAK ALAN NİTELİĞİNDE OLMAK KAYDIYLA

3.6.2. YAPILARIN BODRUM KATLARINDA DÜZENLENEN OTOPARKLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

3.6.3. GENEL OTOPARK (BÖLGE OTOPARKI) OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL:2.50, TAKS:0.60, YÜKSEKLİK ENÇOK 4 KATTIR. BU ALANLARIN ZEMİN KATLARINDA PAZAR YERİ YAPILABİLİR.

3.7. EĞİTİM, SAĞLIK, SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

3.7.1. EĞİTİM, SAĞLIK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER VE RESMİ TESİS ALANLARINDA EMSAL:1.50 VE YÜKSELİK ENÇOK 4 KATTIR. YAPILARIN SAÇAK VE KİTLE BOYUTLARI, KOT ALMA NOKTASI VE TESVİYELER PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

3.7.2. EĞİTİM TESİSLERİNDE PARSEL ALANININ %60'ININ OKUL BAHÇESİ VE AÇIK ALAN OLARAK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

3.7.3. AÇIK VE KAPALI OLMAK ÜZERE PLANDA BELİRLENEN SEMT SPOR ALANLARI BÖLGENİN İHTİYACI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK DÜZENLENECEKTİR. KAPALI SEMT SPOR ALANINDA EMSAL:1.20, TAKS:0.60, YÜKSEKLİK EN ÇOK 4 KATTIR.

3.7.4. İBADET ALANLARINDA EMSAL:1.00, TAKS:0.60 OLACAKTIR. YAPILARIN BİNA YÜKSEKLİĞİ, KAT ADEDİ, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ, SAÇAK VE KİTLE BOYUTLARI, KOT ALMA NOKTASI VE TESVİYELER PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

3.8. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

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

3.8.2. BU ALANLARDA EMSAL:0.50 OLUP, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YÜKSEKLİK PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

4. AFET RİSKİNE KARŞI ÖNLEMLER

4.1. PLAN KAPSAMINDA; 10.03.2011, 30.12.2015, 12.12.2016 VE 03.10.2017 TARİHLERİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

İmar planında yapılan değişiklikler için...
Mühür başı...
Mustafa ÖZÜSLÜ
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Mehmet Akın Ersoy Başkanlığı
Mustafa T. ÖZÜSLÜ
İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkan Yardımcısı

4.2. 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.

4.3. TÜM YAPILARDA YAPILAŞMA ÖNCESİ PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN ETÜT RAPORU İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANMADAN MİMARİ PROJE ONAYLANAMAZ VE YAPILARA İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

4.4. SELLENME, TAŞKIN RİSKİ OLAN YERLERDE VE DERE YATAKLARINDA YAPILACAK ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİ VE UYGULAMALARDA İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN (İZSU) GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA AÇIK/KAPALI KANAL, SERVİS YOLU, VB. ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLİR.

5. SU KAYNAKLARI KORUMA ALANLARI

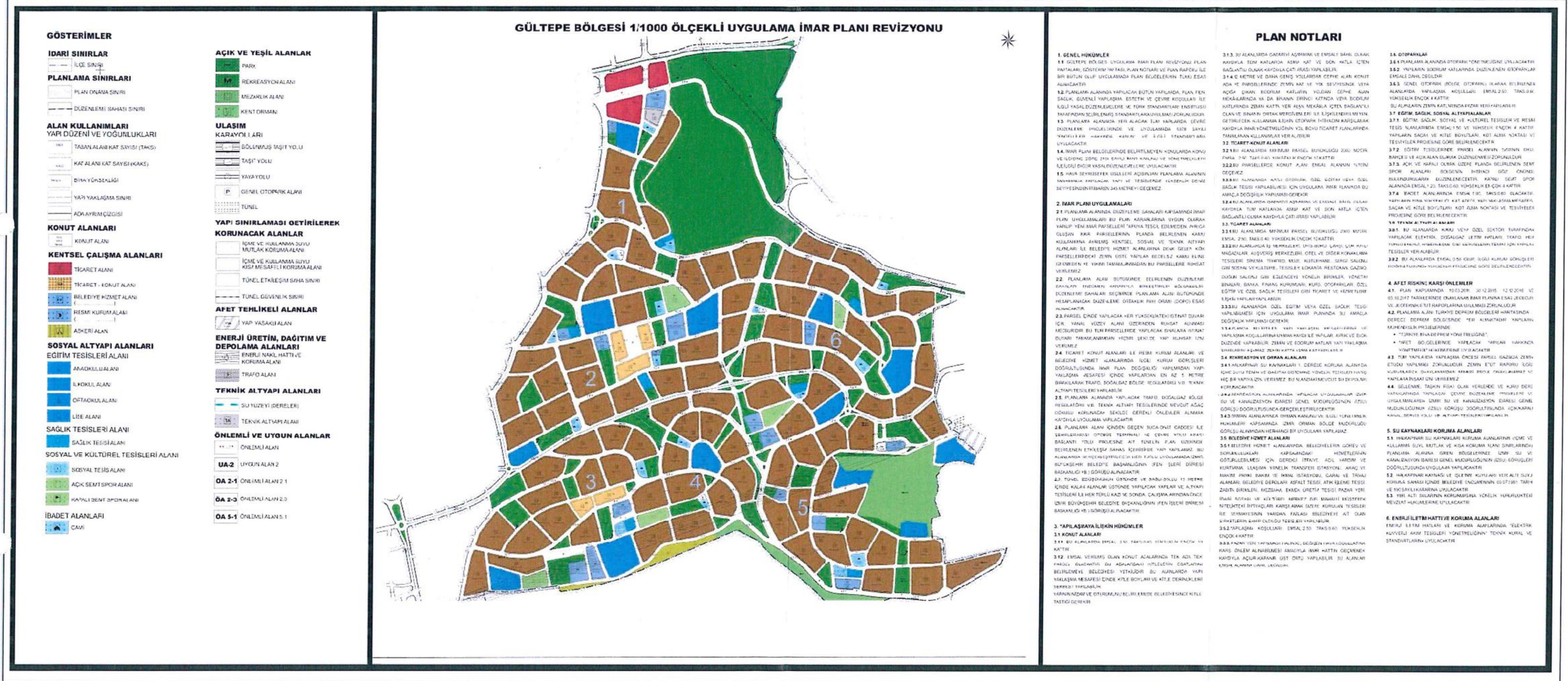
5.1. HALKAPINAR SU KAYNAKLARI KORUMA ALANLARININ (İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK VE KISA KORUMA ALANI SINIRLARINDA) PLANLAMA ALANINA GİREN BÖLGELERİNDE, İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN (İZSU) GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5.2. HALKAPINAR KAYNAĞI VE İŞLETME KUYULARI YER ALTI SUYU KORUMA SAHASI İÇİNDE BELEDİYE ENCÜMENİNİN 09.07.1981 TARİH VE 190 SAYILI KARARINA UYULACAKTIR.

5.3. YER ALTI SULARININ KORUNMASINA YÖNELİK YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6. ENERJİ İLETİM HATTI VE KORUMA ALANLARI

6.1. ENERJİ İLETİM HATLARI VE KORUMA ALANLARINDA "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNİN" TEKNİK KURAL VE STANDARTLARINA UYULACAKTIR.



Şekil 35 Gültepe Planlama Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu

11.4. İMAR UYGULAMALARI

Hazırlanan imar planına altlık olarak tasarlanan öneri Düzenleme Ortaklı Payı (DOP) hesabı 2019 yılında değişen İmar Kanununun 18. Madde hükümlerine göre tasarlanmıştır. Planlama alanında düzenlemeye giren parsellerden yapılmış olan eski terkler ile DOP kesintileri yaklaşık olarak hesaplanıp göz önünde bulundurularak, planlama alanının bütünü bir kadastro parseli olarak değerlendirilmiş, (kadastral yollar, kamulaştırmalar ve tescil harici alanlar göz önünde bulundurularak) DOP hesabı yapılmıştır.

Planlama alanının bütünü tek saha gibi değerlendirilerek belirlenen hesap alanından Kan Çeşme Orman Alanı, mülkiyeti Hazine adına kayıtlı ve üzerinde okul bulunan parseller ile sosyal tesis, dini tesis, su deposu gibi kamunun kullanımında olan ve değişen İmar Kanununun 18. Maddesine göre üzerinde tesis bulunan ve tahsisli parseller imar planında da aynı fonksiyon olarak belirlenmiş olan parsellerden uygulamada DOP kesintisi yapılmaksızın DOP oranı hesaplanmıştır.

Gültepe Planlama alanı tek düzenleme sahası gibi değerlendirildiğinde yukarıdaki kriterler ile değişen İmar Kanunu göz önüne alınarak hesaplanan DOP oranı yaklaşık %45 dolaylarında olmakla birlikte bu alan 6 adet düzenleme sahasına bölündüğünde de (1,2,3,4,5 ve 6 no.lu sahalar) DOP oranı yine her bir sahada yaklaşık %45 dolaylarındadır.

Bu sebeple planda belirlenen düzenleme sahalarının bölünmesi veya birleştirilmesi veya birleştirilip tekrardan bölünmesi gibi durumlarda yeni düzenleme sahalarının DOP oranlarının yaklaşık %45 civarlarında belirlenmesi ile geriye kalan kısımların da DOP yasal üst sınırı olan %45 dolaylarında çözülebileceği tespit edilmiştir. Gültepe Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Öneri düzenleme sahaları ile sahalarla yönelik yapılan yaklaşık DOP hesapları aşağıda yer almaktadır.

Tablo 24 Düzenleme Ortaklık Payı Oranları (DOPO)

DÜZENLEME SAHA NUMARASI	DOPO (%)*	DÜZENLEME ALANI (HA)
1	46.9	44.2
2	45.6	37.2
3	44.7	40.2
4	44.8	20.7
5	46.0	47.0
6	46.4	40.1

* Uygulama sürecinde yapılacak detay hesaplarda kapanan yollar, kamulaştırma ile elde edilen alanlar düşüleceği ve tescil harici alanlar ayrıca değerlendirileceğinden bu oran yasal sınırlar içerisinde kalacaktır.

GÜLTEPE BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

GÖSTERİMLER

İDARİ SINIRLAR

İLÇE SINIRI

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

DÜZENLEME SAHASI SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)

KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS)

BİNA YÜKSEKLİĞİ

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ADA AYRIM ÇİZGİSİ

KONUT ALANLARI

KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI

TİCARET - KONUT ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

RESMİ KURUM ALANI

ASKERİ ALAN

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

ANAOKULU ALANI

İLKOKUL ALANI

ORTAOKUL ALANI

LİSE ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

SAĞLIK TESİSİ ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLERİ ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK SEMT SPOR ALANI

KAPALI SEMT SPOR ALANI

İBADET ALANLARI

CAMI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK

REKREASYON ALANI

MEZARLIK ALANI

KENT ORMANI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU

TAŞIT YOLU

YAYA YOLU

GENEL OTOPARK ALANI

TÜNEL

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK

KORUNACAK ALANLAR

İÇME VE KULLANMA SUYU

MUTLAK KORUMA ALANI

İÇME VE KULLANMA SUYU

KISA MESAFELİ KORUMA ALANI

TÜNEL ETKİLEŞİM SAHA SINIRI

TÜNEL GÜVENLİK SINIRI

YAPI YASAKLI ALAN

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE

DEPOLAMA ALANLARI

ENERJİ NAKİL HATTI VE

KORUMA ALANI

TRAFO ALANI

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

SU YÜZEYİ (DERELER)

TEKNİK ALTYAPI ALANI

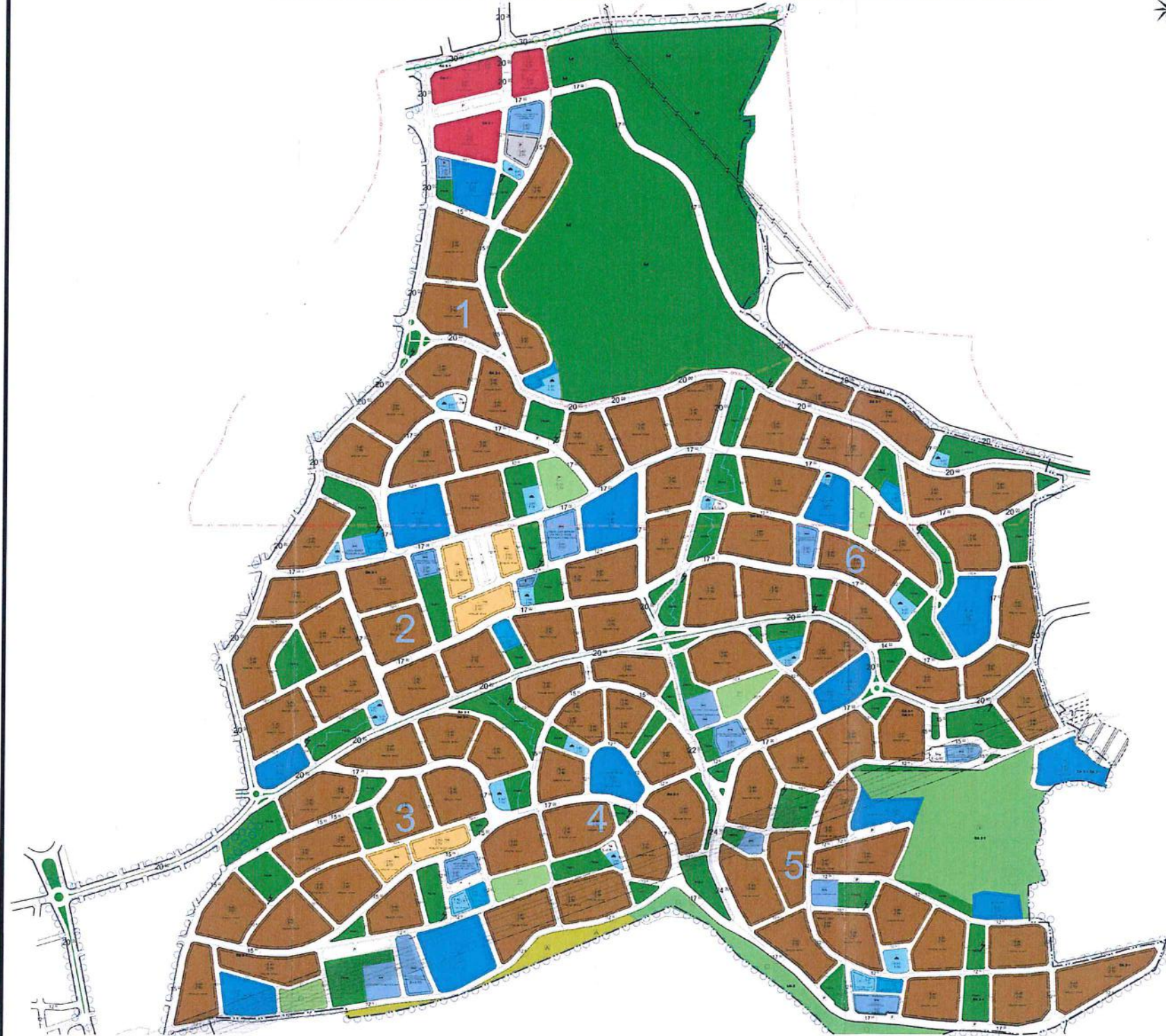
ÖNLEMLİ VE UYGUN ALANLAR

ÖA 2-1 ÖNLEMLİ ALAN 2.1

ÖA 5-1 ÖNLEMLİ ALAN 5.1

UA-2 UYGUN ALAN 2

GÜLTEPE BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU



Şekil 36 Gültepe Planlama Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Öneri Düzenleme Sahaları