

## KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARI

İzmir’de bina yaş ortalaması 25 yıl ve üzeri olup, kaçak yapılaşmanın Sayıştay raporlarında %60-65 olarak tespit edildiği görülmektedir.

Nüfus artışı plansız yapılaşmayı da beraberinde getirmiş ve özellikle kentin çeperlerinde gecekondu alanları oluşmaya başlamıştır. Bildiğimiz üzere 1. derece deprem bölgesi kuşağında yer alan ilimizde toplam 13 tane diri fay hattı bulunmaktadır.

Cambridge Üniversitesi’nin yaptığı araştırmaya göre;

İzmir ilimizde önümüzdeki 10 yıl içinde insan veya doğa kaynaklı felaketlerin meydana gelmesi halinde GSYİH’da 30 milyar dolarlık hasar oluşacağı, ekonomik risk açısından Dünya’nın 42. Türkiye’nin en riskli 2. Kentidir.

TÜİK’den (Türkiye İstatistik Kurumu) elde edilen veriler ile alan nüfusu, konut sayısı, bina yapısı, bina yaşı, yapı fiziki durumları, kent dinamiği ve estetiğine etkileri açısından ayrıntılı mevcut durum analizlerine göre; İzmir İli genelinde 4.435 hektarlık alanın kentsel yenileme alanı olduğu ve 313.000 adet konutun kentsel yenileme kapsamında değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Bugün itibariyle;

### **6306 sayılı Kanun kapsamında;**

Karabağlar ilçesinde	540 Ha,
Menemen ilçesinde	62 Ha,
Narlıdere ilçesinde	43 Ha,
Karabağlar-Buca ilçesinde	191 Ha,
Karşıyaka ilçesinde	2,59 Ha,
Kemalpaşa ilçesinde	79,57 Ha olmak üzere

Toplam 918,16 hektar, yaklaşık 117.580 bağımsız birim alan riskli alan ilan edilmiştir.

### **5393 sayılı Kanun kapsamında;**

Gaziemir ilçesinde	121.8 Ha,
Bayındır ilçesinde	13 Ha,
Torbalı ilçesinde	6,3 Ha,
Karabağlar ilçesinde	31,5 Ha,
Konak ilçesinde	48 Ha,
Karşıyaka ilçesinde	17,9 Ha
Bayraklı ilçesinde	60 Ha,
Konak ilçesinde	7 Ha,
Çiğli ilçesinde	21 Ha, olmak üzere

Toplam 326,5 hektar, yaklaşık 37.816 bağımsız birim alan riskli alan ilan edilmiştir.

**Toplamda ; yaklaşık 155.396 bağımsız birim, 1.244,66 hektar alan “Riskli Alan” olarak ilan edilmiştir**

## **Karabağlar İlçesinde 540 Ha; (6306 Sayılı Kanun Kapsamında)**

Bakanlığımızca 2012/4048 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 31.12.2012 tarih ve 28514 sayılı Resmi Gazete’ de ilan edilen 540 hektarlık riskli alanda, 53.500 kişi ve 17.000 konut bulunmaktadır.

Plana esas jeolojik - jeoteknik etüd raporları onaylanmış, hali hazır haritaların hazırlanması tamamlanmıştır.

### **540 hektarlık Riskli Alanın;**

**REZERV YAPI ALANININ DA İÇERİSİNDE BULUNDUĞU 101,4 HA KISMINA AİT;**

### **1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı:**

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Bakanlığımızca 07.12.2017 tarihinde resen onaylanmış ve 13.01.2017 tarihinde kesinleşmiştir.

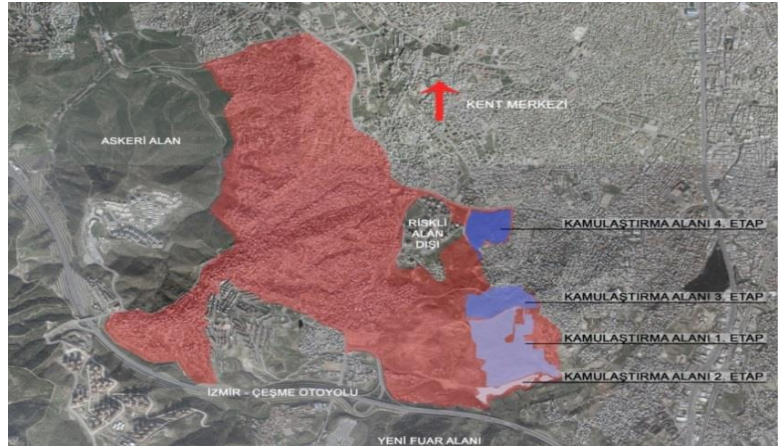
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Bakanlığımızca 11.04.2018 tarihinde resen onaylanmış ve 04.05.2018 tarihinde Valiliğimizce (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bir ay süre ile askıya çıkarılmıştır.

### **3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Gereğince Yapılan İmar Uygulaması:**

Onaylı imar planlarına göre 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi gereğince yapılan imar uygulaması 17.01.2017 tarih ve 1077 sayılı Bakanlık Olur’u ile onaylanmış olup, 18.01.2017-18.02.2017 tarihleri arasında planlar askıya çıkartılmıştır. Onaylanmış 18. Madde imar uygulamasına yönelik yapılan itirazlar 22.02.2017 tarih ve 3260 sayılı Makam Olur’u ile reddedilerek kesinleşmiştir.

### **Yapım Çalışmaları:**

Bakanlığımız ve İlbank A.Ş arasında protokol imzalanmış olup İlbank A.Ş. nin işveren, olduğu 11334, 11336 ve 11339 imar adalarına yönelik hazırlanan Kentsel Tasarım Projesi uygun görülmüş ve 29.05.2017 tarih ve 9318 sayılı Bakanlık Makam Olur’u ile onaylanmıştır. Söz konusu adalara İl Müdürlüğümüzce imar durumu ve ruhsat verilmiştir.



Özel şahıs mülkiyetinde bulunan parseller için hazırlanan Kentsel Tasarım Projeleri Bakanlığımızda onaylanmakla bahse konu parsellere İl Müdürlüğümüzce imar durumu ve ruhsat verilmektedir.

### **Menemen İlçesinde 62 Ha; (6306 Sayılı Kanun Kapsamında)**

05.05.2013 tarih /28638 sayı ve 4615 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 44 ha alan, 12.10.2013 tarih/28793 sayı ve 5432 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 18 ha alan Resmi Gazetelerde yayımlanarak “Riskli Alan” olarak ilan edilmiştir. Toplamda 2.866 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

Plana Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 04.11.2014 tarihinde Bakanlığımızca, halihazır harita paftaları (1/500 ve 1/1000 ölçekli) ise 13.07.2016 tarihinde İller Bankasınca onaylanmıştır.

Bakanlık Makamı'nın 27.11.2017 tarihli ve 15306-15307 sayılı Olur'ları ile 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen dönüşüm uygulamalarına esas iş ve işlemlerin yürütülmesi için Menemen Belediye Başkanlığı'na yetki devri yapılmıştır.

### **Narlidere İlçesinde 43 Ha; (6306 Sayılı Kanun Kapsamında)**

25.06.2013 tarih ve 28688 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 4831 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “Riskli Alan” olarak ilan edilmiştir. 6.700 kişi ve 5.494 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

Jeolojik etüt çalışmaları ve halihazır haritaların yapımı tamamlanmıştır. Planlama çalışmaları devam etmektedir.

### **Karabağlar - Buca İlçelerinde 191 Ha; (6306 Sayılı Kanun Kapsamında)**

25.07.2013 tarih ve 28718 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak “Riskli Alan” ilan olarak edilmiştir. 8.500 kişi ve 5.377 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

Buca Belediyesi yetkisinde olan alan için plan çalışmaları devam etmektedir. Karabağlar Belediye Başkanlığı, Bakanlığımıza yetki devrinin geri alınması için talepte bulunmuştur. Bu nedenle Karabağlar Belediyesi'nin yetkisinde olan alana dair çalışmalara başlanılmamıştır.

### **Karşıyaka İlçesinde 2,59 Ha; (6306 Sayılı Kanun Kapsamında)**

06.09.2013 tarih ve 28757 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak 5281 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “Riskli Alan” olarak ilan edilmiştir. 400 kişi ve 99 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

Jeolojik etüt çalışmaları ve halihazır haritaların yapımı tamamlanmıştır. Plan çalışmaları devam etmektedir. 29.09.2015 tarih ve 198 sayılı yazı ile Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından Müdürlüğümüze sunulan planların eksiklikleri 12.10.2015 tarih 36556 sayılı yazımız ile Karşıyaka Belediyesi'ne sunulmuştur.

### **Kemalpaşa İlçesinde 79,57 Ha; (6306 Sayılı Kanun Kapsamında)**

2015/7341 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 08.03.2015 tarih ve 29289 sayılı Resmi Gazete' de “Riskli Alan” olarak ilan edilmiştir.16.000 kişi ve 5.000 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

Plan çalışmaları devam etmektedir. Riskli alanın boşaltılabilmesi için , Kemalpaşa ilçesi Soğukpınar ve Atatürk mahalleleri sınırları içerisinde bulunan kalan 1.59 Ha'lık alan ‘Rezerv Yapı Alanı’ ilan edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Bakanlığımızca 16.05.2018 tarihinde resen onaylanmış ve 22.05.2018 tarihinde Valiliğimizce (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bir ay süre ile askıya çıkarılmıştır.

### **Gaziemir İlçesinde 121.8 Ha; (5393 Sayılı Kanun Kapsamında)**

Bakanlığımızın 10/7/2012 tarihli ve 711 sayılı yazısı üzerine, Bakanlar Kurulu'nca 16/7/2012 tarihinde "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" olarak ilan edilmiştir. 16.000 kişi ve 4.400 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

Kentsel dönüşüm alanı için "Kentsel Tasarım ve Mimari Fikir Projesi Yarışması" yapılmış olup yarışmada seçilen 5 projeyi temel alan master plan çalışmalarına devam edilmektedir.

### **Bayındır İlçesinde 13 Ha; (5393 Sayılı Kanun Kapsamında)**

10.01.2011 tarihli İzmir Büyükşehir Belediyesi kararı ve Bakanlar Kurulu kararının 05.08.2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanması ile "Kentsel Dönüşüm Alanı" ilan edilmiştir.

TOKİ proje uygulama çalışmalarını bitirmiştir. 2016 yılında alanda ikametgah edilmeye başlanmıştır.

### **Torbalı İlçesinde 6,3 Ha; (5393 Sayılı Kanun Kapsamında)**

14.01.2011 tarihli İzmir Büyükşehir Belediyesi kararı ve Bakanlar Kurulu kararının 05.08.2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanması ile "Kentsel Dönüşüm Alanı" ilan edilmiştir.

Torbalı Belediyesi yetki devrinin iptali için İzmir Büyükşehir Belediyesine başvurmuş ve yetki İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne devrolmuştur.

### **Karabağlar - Uzundere İlçesinde 31,5 Ha; (5393 Sayılı Kanun Kapsamında)**

Bakanlığımızın 10/7/2012 tarihli ve 713 sayılı yazısı üzerine, Bakanlar Kurulu'nca 24/7/2012 tarihinde "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" olarak ilan edilmiştir. 5.500 kişi ve 1.400 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

Hak sahipliği belirleme çalışmaları ile kentsel tasarım ve mimari proje çalışmaları tamamlanmış ve 1. Etapın inşaatına başlanmıştır. 05.07.2017 tarihinde 2. Etapta yer alan 209 konut için kura çekimi gerçekleştirilmiştir. 2. Etapın ihalesi Şubat 2018 tarihinde gerçekleşmiştir.

### **Konak – Ballıkuyu İlçesinde 48 Ha; (5393 Sayılı Kanun Kapsamında)**

Bakanlığımızın 27/8/2012 tarihli ve 1115 sayılı yazısı üzerine, Bakanlar Kurulu'nca 10/9/2012 tarihinde "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" olarak ilan edilmiştir. 35.500 kişi ve 11.275 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

Hak sahipliği belirleme çalışmaları ile kentsel tasarım ve mimari proje çalışmaları devam ediyor.

### **Karşıyaka – Örnekköy İlçesinde 17,9 Ha; (5393 Sayılı Kanun Kapsamında)**

Bakanlığımızın 27/8/2012 tarihli ve 1116 sayılı yazısı üzerine, Bakanlar Kurulu'nca 10/9/2012 tarihinde "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" olarak ilan edilmiştir. 6.000 kişi ve 1.600 bağımsız birim bulunmaktadır.

Hak sahipliği belirleme çalışmaları ile kentsel tasarım ve mimari proje çalışmaları ve hak sahipleri ile görüşmeler tamamlanmıştır. Dönüşüm alanınının 1. Etapı 25.01.2018 tarihinde ihale yapılmıştır.

**Bayraklı İlçesinde 60 Ha; (5393 Sayılı Kanun Kapsamında)**

01.03.2010 tarih, 20/46 sayılı Bayraklı Belediyesi kararı ve 10.05.2010 tarih, 01.718 sayılı İzmir Büyükşehir Belediyesi kararı ile "Kentsel Dönüşüm Alanı" ilan edilmiştir. 5.500 kişi ve 1.400 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

Hak sahipliği belirleme çalışmaları ile kentsel tasarım ve mimari proje çalışmaları tamamlanarak hak sahipleri ile görüşmelere başlanıldı.

**Konak – Ege Mahallesi İlçesinde 7 Ha; (5393 Sayılı Kanun Kapsamında)**

Bakanlığımızın 24/1/2013 tarihli ve 364 sayılı yazısı üzerine, Bakanlar Kurulu'nca 22/2/2013 tarihinde "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" olarak ilan edilmiştir. 3.500 kişi ve 1.650 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

Hak sahipliği belirleme çalışmaları ile kentsel tasarım ve mimari proje çalışmaları tamamlanarak hak sahipleri ile görüşmelere başlanıldı.

Dönüşüm projesinin 1. etabına ait 5 kere ihale çıkılmış olup ihalelere katılım sağlanmamıştır.

**Ciğli İlçesinde 21 Ha; (5393 Sayılı Kanun Kapsamında)**

13.11.2016 tarih ve 29887 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Güzeltepe İlçesi'nde 21 Ha alan Riskli Alan olarak ilan edilmiştir.

Kentsel dönüşüm çalışmalarına başlanmış, planlama çalışmaları devam etmektedir.