



İZMİR İLİ,
KARABAĞLAR İLÇESİ,
UZUNDERE MAHALLESİ,
TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDEKİ
PARSELLER İLE BİR KISIM TESCİL DIŞI
ALANLARA İLİŞKİN
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(1/100.000)

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1 AMAÇ VE KAPSAM

Söz konusu alanda gerek Karabağlar ilçesinin kalkınmasına fayda sağlayacak gerekse de İzmir'i Bölgesel ölçekte gelişimini ve etki hinterlandını arttıracak olan bir üniversite alanının oluşturulması kurgulanmıştır. Bu doğrultuda bir üniversite yerleşkesinde olması gereken bütün hizmetlerin bir bütün içerisinde sağlanabileceği büyüklükte bir alan planlanması hedeflenmiştir. Söz konusu üniversite alanının yaratacağı çarpan etkisi ile bölgede açığa çıkacak konut, sosyo-kültürel ve teknik altyapı alanları ihtiyaçları bir planlama hiyerarşisi doğrultusunda bir bütün olarak ele alınmış gelişmiş bir kent dokusu oluşturulması amacı ile plan şemaları oluşturulmuştur.

2 PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1 PLANLAMA ALANI KONUMU VE YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Karabağlar İlçesi, İzmir ilinin güneyinde, Güneyinde Gaziemir, doğusunda Buca, kuzeyinde Konak ve batısında da Balçova ilçeleri ile çevrilidir. Planlama alanı Karabağlar ilçe merkezine yaklaşık 5km mesafede İzmir il merkezine ise 13 km mesafede yer almaktadır.



Şekil 1 Karabağlar İlçesinin Bölge İçindeki Konumu

Planlama alanı İzmir Fuar Alanı ve Gaziemir Ege Serbest Bölgesine karayolu ile yaklaşık 6 km uzaklıkta yer almaktadır. Planlama alanının yakın çevresinde yer alan diğer önemli bir alanda Adanan Menderes Havalimanıdır.

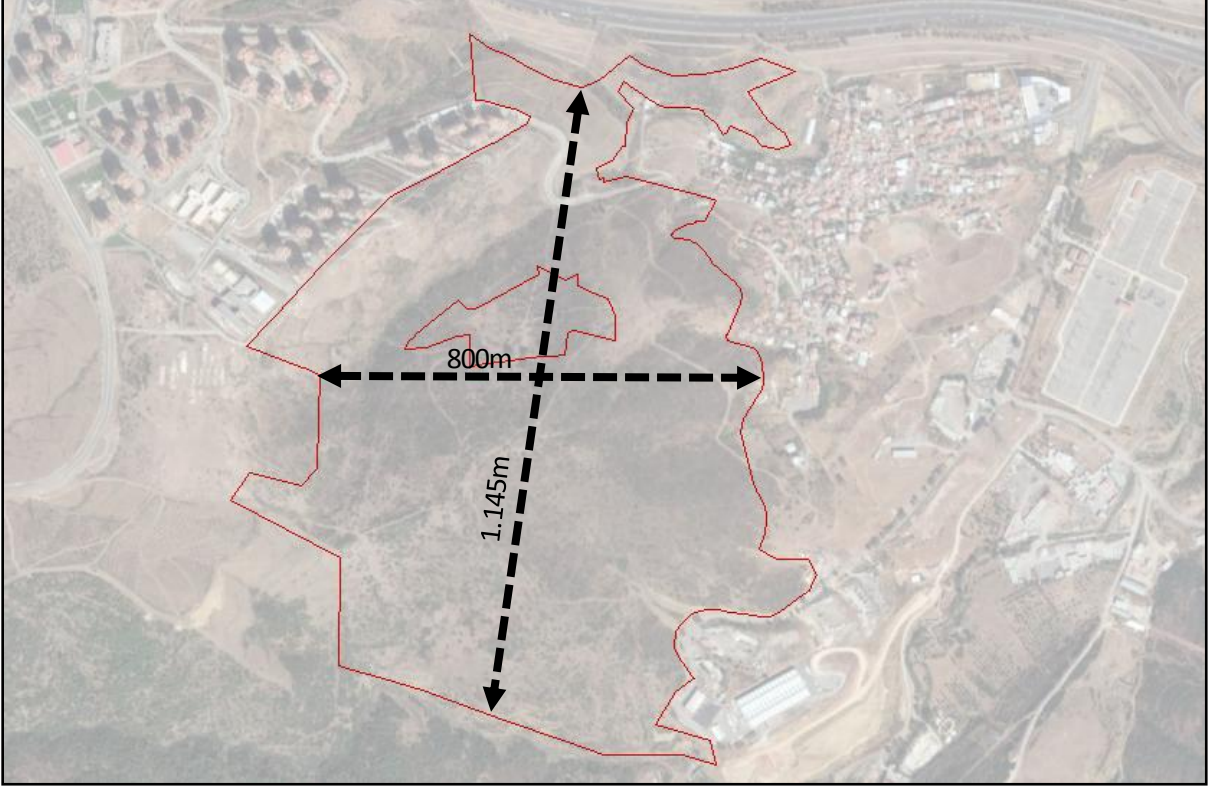


Şekil 2 Planlama Alanının Çevre Yerleşim Alanları



Şekil 3 Planlama Alanının Konumu ve yakın çevresi

Planlama alanının toplam alan büyüklüğü 758,445 m²'dir. Alan Kuzey ve Güney yönünde uzanmaktadır. Planlama alanı, Doğu Batı yönünde yaklaşık 800 metre, Kuzey Güney yönünde ise yaklaşık 1,145 metre yürüme mesafesinde bir alana sahiptir.



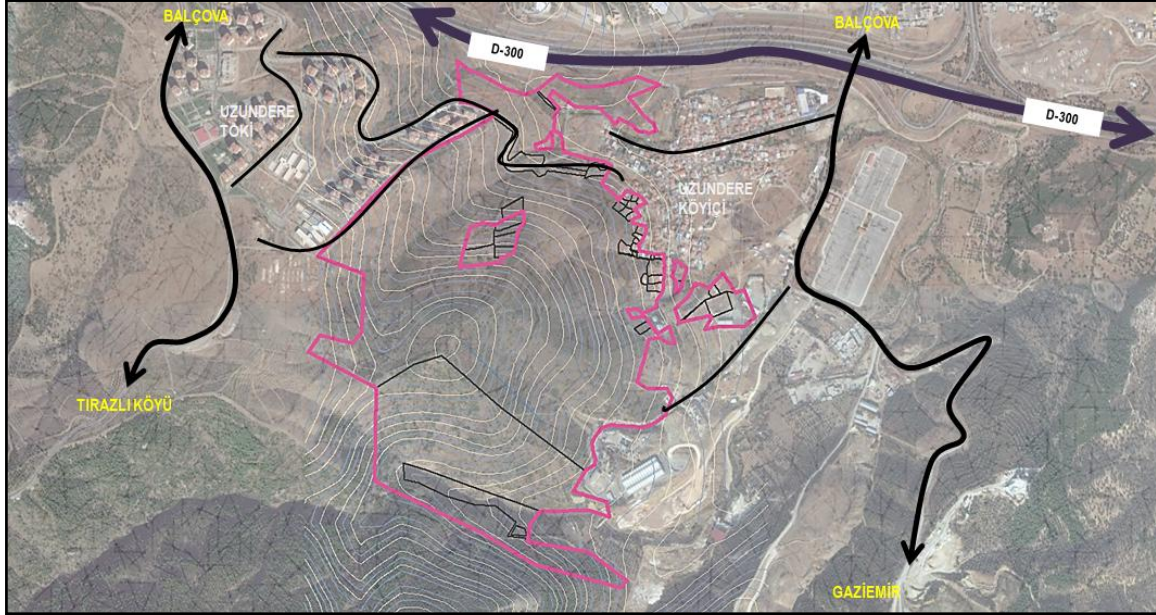
Şekil 4 Planlama Alanı

2.2 İDARİ YAPI

2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu öncesinde 9 ilçe belediyesinden oluşan İzmir Büyükşehir Belediyesi, 5216 sayılı Kanun sonrasında 19 ilçe ve 38 ilk kademe belediyesi alanını kapsamakta iken 2008 yılında yürürlüğe giren 5747 sayılı kanun ile Konak İlçe Belediyesi sınırları içerisindeki alanlar ikiye bölünmüş ve bu alanların bir bölümü yeni kurulan Karabağlar İlçe Belediyesi sınırları içine katılmıştır. Böylelikle Büyükşehir Belediye sınırları toplam 21 ilçe ve 167 adet köyden bulunmaktadır. Daha sonrasında da 12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı kanun kapsamında da İzmir Büyükşehir Belediyesinin yetkisi İl Sınırlarına kadar genişletilmiş bu sayede İzmir'de ki bütün ilçe ve yerleşimler Büyükşehir Belediyesinin yetki sınırlarını dahil edilmiştir.

Karabağlar ilçesi süreç içerisinde incelendiğinde 2008 yılından bu yana İzmir metropol alanının içerisinde yer almakta olan İzmir'in merkez ilçelerinden birisidir.

Planlama alanının yakın çevresindeki ulaşım bağlantıları incelendiğinde alan 1. Derece ulaşım aksı olan D-300 karayolunun güneyinde yer almaktadır. Alanın 2. Kademe ulaşım aksları olan Balçova-Tırazlı Köyü ve Balçova-Gaziemir yol aksları arasında kalmaktadır. 1.kademe ve 2. Kademe ana yol akslarına bağlanan güçlü ulaşım bağlantıları sayesinde alana erişim sağlanabilmektedir.



Şekil 7 Planlama Alanı Ulaşım Ağları

3 NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

İzmir’de en fazla nüfusu barındıran ikinci ilçe Karabağlar’dır. İlçenin nüfus artış hızına bakıldığında çok düşük bir oranda seyretmektedir. Uzundere mahallesinin nüfus değişimi incelendiğinde de 2014 yılına kadar yükseldiği ancak 2014 yılından sonra eski nüfus büyüklüğüne dönmüş olduğu görülmektedir.

| | İZMİR | KARABAĞLAR | UZUNDERE |
|------|-----------|------------|----------|
| 2008 | 3.450.537 | 442.337 | 3.540 |
| 2009 | 3.525.202 | 448.846 | 3.563 |
| 2010 | 3.606.326 | 457.999 | 6.195 |
| 2011 | 3.623.540 | 462.368 | 7.417 |
| 2012 | 3.661.930 | 465.120 | 7.824 |
| 2013 | 4.061.074 | 471.676 | 7.966 |
| 2014 | 4.113.072 | 473.741 | 7.918 |
| 2015 | 4.168.415 | 477.238 | 3.468 |
| 2016 | 4.223.545 | 480.253 | 3.366 |
| 2017 | 4.279.677 | 480.790 | 3.355 |

Şekil 8 Yıllara Göre Nüfus Tablosu

4 EKONOMİK YAPI

Merkez ilçeler arasında yer alan Karabağlarda ancak 3.299 dekar tarımsal alan bulunmaktadır. Bu alanlarda daha çok, üzüm, armut ve yağ yapımına yönelik zeytin yetiştirilmektedir. Bununla birlikte ilçede sınırlı düzeyde hayvancılık faaliyeti gerçekleştirilmektedir.

Karabağlar ilçesinde sanayi sektörü incelendiğinde çeşitli uzmanlaşma alanlarının olduğu anlaşılmaktadır. Ana metal sanayi, Türkiye referanslı olarak İzmir’de istihdama dayalı yoğunlaşmanın olduğu bir imalat sanayi sektörüdür. Bu sektörün ilçeler bazındaki uzmanlaşma değerlerine baktığımızda ise ilk sırada Aliğa yer alırken Çiğli, Kemalpaşa, Karabağlar, Menderes, Menemen ve Torbalı da bu sektörde uzmanlaşmanın olduğu ilçeler olarak öne çıkmaktadır.

Tıbbi aletler ve hassas optik aletler sektörüne ilçelerdeki istihdama dayalı yoğunlaşma katsayısı açısından bakıldığında, İzmir’de bu sektörde en yüksek uzmanlaşmanın Karabağlar ilçesinde olduğu görülmektedir.

Bornova, Çiğli, Karşıyaka, Konak, Menemen, Tire ve Torbalı ilçelerinde de sektörel uzmanlaşma görülmektedir. İzmir’de uzmanlaşma açısından öne çıkan başka bir imalat sanayi sektörü olan mobilya imalatında da Karabağların önemli düzeyde uzmanlaşmış olduğu görülmektedir.

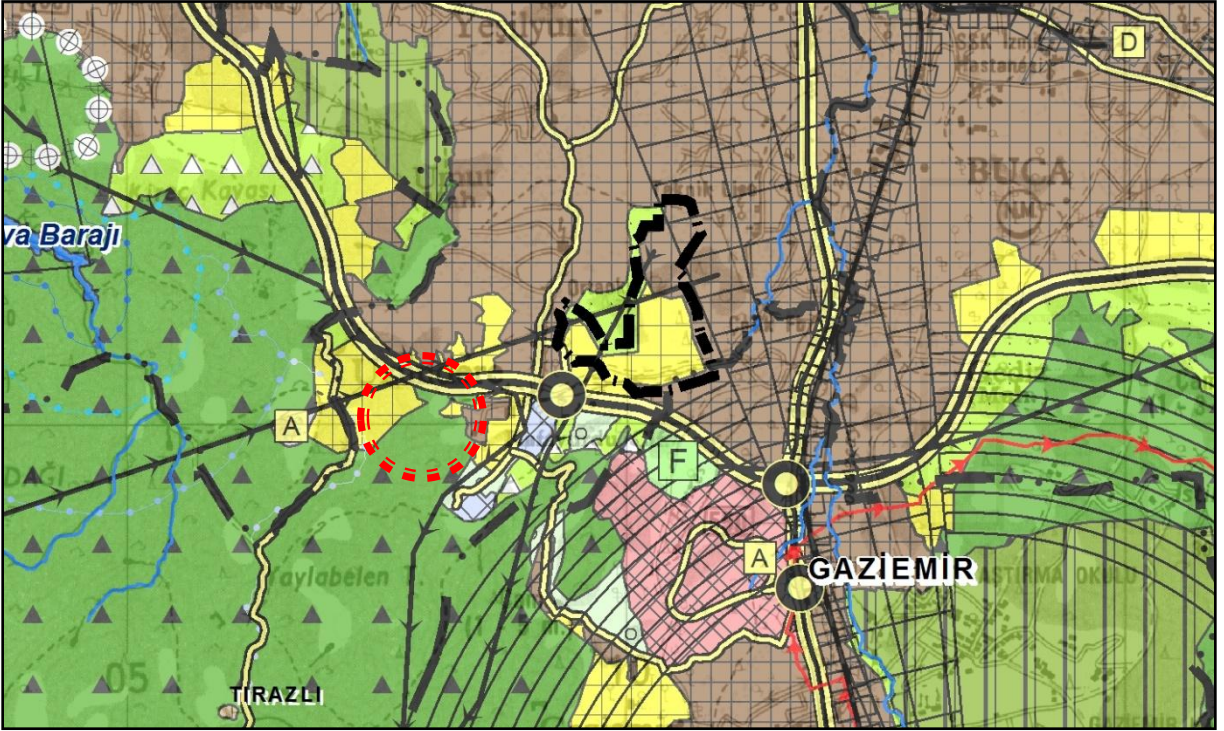
5 SOSYAL YAPI

Karabağlar nüfus artış hızı İzmir geneline göre yüksek olan ve yoğun göç alan bir ilçedir. 2008-2015 yılları arasına bakıldığında, sürekli artış göstermekle birlikte, en yüksek nüfus artışının 2009-2010 yılları arasında, en düşüğün ise 2013-2014 yılları arasında gerçekleştiği görülmektedir. Karabağlar’ da ikamet edip; İzmir dışında başka bir ilin nüfusuna kayıtlı olanlar incelendiğinde, sırasıyla Konya, Mardin, Manisa, Sivas, Erzurum, Aydın, Kars, Afyon ve Ağrı illeri öne çıkmaktadır. Okuryazar oranı ilçede %91,4’tür. Okuma yazma bilenlerin %32,8’i ilkökul mezunu iken; %17,9’u herhangi bir okul bitirmemiştir. Derslik başına düşen öğrenci sayısı İzmir genelinden yüksektir.

6 MERİ PLAN

6.1.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ İZMİR-MANİSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI

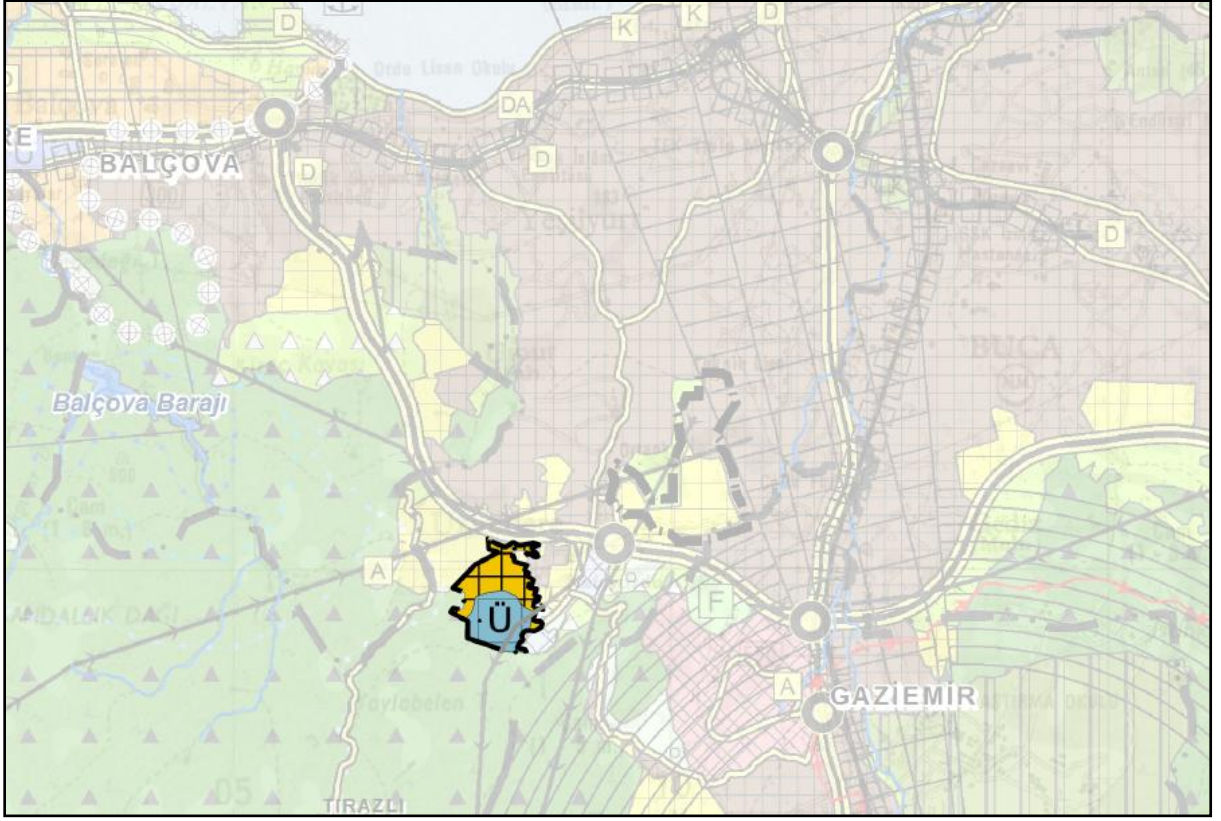
23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hazırlanmış olup daha sonra 16.11.2015 tarihinde itirazlar sonrası revize edilerek tekrar onaylanmıştır. Ayrıca planlama alanının bulunduğu pafta içerisinde planlama alanının dışında kaldığı 10.04.2018 tasdik tarihli çevre düzeni değişikliği bulunmaktadır. Planlama alanı meri Çevre Düzeni Planında kısmen Gelişme Konut Alanı ve kısmen de Orman Alanında kalmaktadır.



Şekil 9 Çevre Düzeni Planı

7 PLAN TEKLİFİ

Söz konusu alanda gerek Karabağlar ilçesinin kalkınmasına fayda sağlayacak gerekse de İzmir'i Bölgesel ölçekte gelişimini ve etki hinterlandını arttıracak olan bir üniversite alanının oluşturulması kurgulanmıştır. Bu doğrultuda bir üniversite yerleşkesinde olması gereken bütün hizmetlerin bir bütün içerisinde sağlanabileceği büyüklükte bir alan planlanması hedeflenmiştir. Söz konusu üniversite alanının yaratacağı çarpan etkisi ile bölgede açığa çıkacak konut, sosyal-kültürel ve teknik altyapı alanları ihtiyaçları bir planlama hiyerarşisi doğrultusunda bir bütün olarak ele alınmış gelişmiş bir kent dokusu oluşturulması amacı ile plan teklifi oluşturulmuştur.



Şekil 10 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği