



**İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ
CENNETÇEŞME, SALİH OMURTAK, BAHRİYE
ÜÇOK, LİMONTEPE, ALİFUAT ERDEM, UMUT,
GAZİ, ÖZGÜR, YÜZBAŞI ŞERAFETTİN VE
DEVİRİM MAHALLELERİNİ KAPSAYAN 540
HEKTARLIK RİSKLİ ALANIN 101,40
HEKTARLIK 1. ETAP 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM
İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

ANKARA

2022

İÇİNDEKİLER

AMAÇ	2
KAPSAM.....	3
YÖNTEM	3
1. GENEL ÖZELLİKLER.....	4
1.1. BÖLGESEL KONUM ve YÖNETİMSEL YAPI.....	4
1.2. İKLİM YAPISI ve BİTKİ ÖRTÜSÜ	6
1.3. GENEL JEOLJİK YAPI ve MORFOLOJİ.....	7
1.4. DEPREMSELLİK	17
1.5. TARİHSEL GELİŞİM.....	18
1.6. NÜFUS GELİŞİMİ.....	27
2. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER.....	29
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	29
2.2. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM DURUMU.....	30
2.3. MÜLKİYET DURUMU	34
3. ALANA İLİŞKİN ANALİZLER.....	34
3.1. EĞİM ve YÜKSEKLİK.....	34
3.2. YERLEŞİME UYGUNLUK	35
3.3. DOLULUK-BOŞLUK.....	36
4. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	36
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	36
4.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	36
4.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ve 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .	37
5. ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	37
5.1. PLAN GEREKÇESİ.....	37
5.2. PLAN KARARLARI	38

AMAÇ

Plan çalışmasının amacı Karabağlar İlçe sınırları içerisinde yer alan Cennetçeşme, Salih Omurtak, Bahriye Üçok, Limontepe, Ali Fuat Erdem, Umut, Gazi Özgür, Yüzbaşı Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 07.12.2012 tarihli ve 28514 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 2012/4048 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" olarak ilan edilen 540 hektarlık alanın 101,4 hektarlık kısmında;

- Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerinin oluşturulması,
- Planlama alanının erişilebilirliğini sağlamak üzere çevre plan kararlarına uyumlu, kademeli birliktelik ilkesi gereğince kurgulanmış yol bağlantılarının oluşturulması ve ana ulaşım akslarından iç kesimlere ulaşım ağları ve ara sokak bağlantılarının oluşturulması,
- Alanda yer alacak nüfusa yönelik olarak yönetmeliklerde belirlenmiş standart sosyal donatı, açık ve yeşil alanlar belirlenerek yaşanabilir bir çevre oluşturulması,
- Çevre plan kararları dikkate alınarak planlama alanının çevresiyle entegre şekilde kurgulanması,
- Alanın mevcut durumuna ilişkin veriler esas alınarak meri mevzuat çerçevesinde sosyal ve teknik altyapı açısından donanımlı, sağlıklı yaşam alanlarının oluşturulması,
- Kademeli birliktelik ve eşitlik ilkesine dayalı mekansal kararları ile uygulanabilir bir plan belgesinin oluşturulması,
- Kentin merkez bölgesinde bulunan planlama alanında yaşanabilecek toplumsal bozulmasının ve kentsel çöküntünün önüne geçerek kentin yapısal gelişimine katkı sağlanması ve kentsel alanların etkin biçimde kullanımına olanak sağlanması,
- Son dönemde kentin de yoğun şekilde etkilendiği afetlere karşı dirençli bir mekânsal düzenleme oluşturulması,
- Alanın altyapısı ve sosyal donatıları tamamlanmış, sağlıklı, güvenilir kentsel yaşam alanına dönüştürülmesi,
- Riskli alan içerisinde gerçekleştirilecek dönüşüm uygulamaları esnasında bölge halkının barınma ihtiyacının karşılanacağı alanlar yaratılarak dönüşüm sürecinin hız kazanmasının sağlanması,
- Kentin ana merkezi ve alanın komşuluğunda bulunan planlı alanlar ile ulaşım ve kullanım bütünlüğünün sağlanması, planlamada merkez, alt merkez ilişkilerin iyi kurulması, merkezle özdeşleşen ve giderek kentlerimizde ihtiyaç olarak kendini göstermeye başlayan meydan ihtiyacının merkez ve alt bölgelerde de tasarlanması şeklinde özetlenebilir.

KAPSAM

Plan çalışması Karabağlar İlçe sınırları içerisinde yer alan Cennetçeşme, Salih Omurtak, Bahriye Üçok, Limontepe, Ali Fuat Erdem, Umut, Gazi Özgür, Yüzbaşı Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 07.12.2012 tarihli ve 28514 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 2012/4048 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" olarak ilan edilen 540 hektarlık alanın 101,4 hektarlık alanı kapsamaktadır.

YÖNTEM

Plan çalışması hazırlanırken;

- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun,
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği,
- 3194 Sayılı İmar Kanunu,
- Kurum görüşleri,
- Meri mevzuat hükümleri,
- Mekansal analizler,

Esas alınarak riskli alan çevresiyle bütünleşik, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulacak şekilde mekânsal düzenlemeler yapılmıştır.

İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ CENNETÇEŞME, SALİH OMURTAĞ, BAHRİYE ÜÇOK, LİMONTAPE, ALİFUAT ERDEM, UMUT, GAZİ, ÖZGÜR, YÜZBAŞI ŞERAFETTİN VE DEVRİM MAHALLELERİNİ KAPSAYAN 540 HEKTARLIK RİSKLİ ALANIN 101,40 HEKTARLIK 1. ETAP 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1. GENEL ÖZELLİKLER

1.1. BÖLGESEL KONUM ve YÖNETİMSEL YAPI

Plan çalışmasına konu alan İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Cennetçeşme, Salih Omurtak, Bahriye Üçok, Limontepe, Ali Fuat Erdem, Umut, Gazi Özgür, Yüzbaşı Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 07.12.2012 tarihli ve 28514 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 2012/4048 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" olarak ilan edilen 540 hektarlık alanın 101,4 hektarlık kısmını kapsamaktadır.

İzmir, Türkiye'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur. İl toprakları, 37°45' ve 39°15' kuzey enlemleri ile 26°15' ve 28°20' doğu boylamları arasında kalmaktadır.



Harita 1: Planlama Alanının Ülke İçerisindeki Konumu

İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir. İzmir il sınırları içerisinde merkez ilçe ile toplam 30 adet ilçe belediyesi bulunmaktadır. İzmir ilinde yer alan belediyeler Tablo 1'de verilmektedir. 6360 Sayılı Kanun ile İzmir ilinde bulunan 23 belde belediyesi, 54 köy tüzel kişiliği ve 543 orman köyü tüzel kişiliği kapatılarak İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde ilçe belediyelerinin mahalleleri haline gelmiştir.

Karabağlar İlçesi, “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” kapsamında, Konak ilçe sınırları içindeki alanların bir bölümünün ilçeye dönüştürülmesi ile kurulmuştur. Yapılan düzenleme ile Konak ilçesine bağlı 55 Mahalle ile iki köy, Kavacık ve Tırazlı köyleri Karabağlar İlçesi sınırları içine katılmıştır. Orman köyü niteliğinde olan Kavacık ve Tırazlı köyleri, aynı isimle kurulan ve ilk yerel seçimlerde faal duruma gelecek Karabağlar Belediyesi sınırları dışında, Büyükşehir Belediyesi’nin mücavir alanı içinde tutulmuştur. Karabağlar Belediyesi, 29 Mart 2009 tarihinde gerçekleştirilen yerel seçimlerle faal duruma geçmiştir.

1.2. İKLİM YAPISI ve BİTKİ ÖRTÜSÜ

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir’de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. İzmir’de yıllık ortalama sıcaklık, 8.7°C ile 33.1°C arasında değişmektedir. İzmir’de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde mart ayından itibaren azalmaya başlayan değerler en düşük oranına temmuz ayında ulaşmaktadır.

İzmir’de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişmelere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm’ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve mayıs ayına kadar devam etmektedir. Aylık ortalama yağış miktarının en yüksek olduğu aylar aralık, ocak, şubatır. Ortalama yağış değerlerine göre, sadece aralık ayında düşen yağışların yıllık toplama katkısı %20 civarındadır. Yaz aylarında aylık yağış miktarının yıllık toplam içindeki payı ise, %2 düzeyine düşmektedir.

İzmir ilinde en yüksek rüzgar hızları ve yönleri incelendiğinde, Güzelyalı istasyonunda, 41,2 m/sn ile güneydoğu yönüne, Seferihisar’da 32,1 m/sn ile güneydoğu, Ödemiş’te 26,7 m/sn ile kuzeydoğu, Bornova’da 25,0 m/sn ile kuzeydoğu ve Çiğli istasyonunda 31,8 m/sn ile kuzeydoğu yönüne ait olduğu görülür.

Karabağlar ilçesi belirli bir iklim tipine göre değerlendirilmesi son derece zordur. Çünkü, gezici hava hareketlerinin etkisi altında bulunan yöre iklimi, Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği taşımaktadır. Bu, özel iklim karakterine genel bir bakış, burada üç ana hava tipinin geçerli olduğuna işaret etmektedir. Bunlar kuzeyden ve güneyden sokulan hava kütlelerine bağlı olanlarla durgun hava nitelikli tiplerdir. Bu üç ana hava tipi arasında en çok görüleni kuzeyden

gelen hava kütleleridir. Ayrıca, doğu ve batı rüzgarlarına bağlı olan hava tipleri de bulunmaktadır. Ancak bunlar iklimi etkileyebilecek ölçüde güçlü değildir.

AYLAR	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK	YILLIK
ORTALAMA SICAKLIK (°C)	8.7	9.5	11.6	15.8	20.7	25.3	27.8	27.6	23.6	18.8	14.2	10.4	17.8
ORTALAMA EN YÜKSEK SICAKLIK (°C)	12.3	13.5	16.2	20.8	26	30.6	33.1	32.9	29.1	23.9	18.5	14	22.6
ORTALAMA EN DÜŞÜK SICAKLIK (°C)	5.7	6.1	7.6	11.1	15.4	19.8	22.4	22.3	18.6	14.5	10.6	7.4	13.5
ORTALAMA GÜNEŞLENME SÜRESİ (SAAT)	4.2	5.1	6.4	7.9	9.8	11.5	12.2	11.9	10.1	7.5	5.5	4.1	96.2
ORTALAMA YAĞIŞLI GÜN SAYISI	12.7	10.8	9.2	7.9	5.3	2.2	0.5	0.5	2	5.4	8.8	12.8	78.1
AYLIK TOPLAM YAĞIŞ MİKTARI ORTALAMASI (MM)	136.1	102.3	75.6	46	31.3	11.6	4.1	5.7	15.8	44.6	93.7	144.3	711.1

Tablo 2: İzmir İli Meteoroloji İstasyonu Verileri (Ölçüm Periyodu 1938-2020)

İzmir ili ve Karabağlar ilçesi bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaçlar girer. Makilik alanlar, denizden 600m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.

Dağlık kesimlerin büyük kısmı ormanlıktır. Ormanlar il içerisinde 455.570 hektar bir alanı kaplamaktadır. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin %37,7'sidir. Denizden 600m. yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır. Bergama'nın Kozak, Cumaovası'nın Güner, Torbalı'nın Helvacı Köyü çevresinde doğal olarak yetişmiş fıstıkçamı ormanları bulunmaktadır. Toprağı elverişli, kuytu ve nemli dere yataklarında çınar, kestane, dişbudak, söğüt, kavak, akçağaç, karağaç ve kızılçık gibi yapraklı ağaçlar yayılış göstermektedir. Palamut meşesi de il ormanlarının karakteristik ağaçlarından birisidir.

1.3. GENEL JEOLJİK YAPI ve MORFOLOJİ

İzmir ili, Karabağlar ilçesine ilişkin; Karabağlar ilçe sınırları içinde kalan 1/1000 ölçekli 29 paftada yer alan yaklaşık 540 hektarlık sahanın Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 26.08.2013 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanında, Önlemlenilen Alanlar 2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar), Önlemlenilen Alanlar 5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından

Sorunlu Alanlar), Önlemleri Alanlar 5.2 (Dolgu Alanlar) ve Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (Heyelan Riskli Bölgeler) olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanının tamamı afete maruz bölge olmayıp yalnızca 30.03.2021 tarih ve 4201 sayılı Resmi Gazetede Afete Maruz Bölge olarak ilan edilen kısım bu niteliktedir.

Söz konusu onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmında;

" 1. Bu çalışmanın amacı; 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkında kanun kapsamında 2012/4048 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile "Riskli Alan" ilan edilen; "İzmir İli, Karabağlar İlçesi sınırları içinde kalan bir kısım alana ilişkin halihazır harita, plana esas jeolojik-jeoteknik etüt, hak sahipliği tespiti ve gayrimenkul değerlendirme, master plan, imar planı, kentsel tasarım projesi ve uzlaşma süreci" hizmet alımı işi kapsamında "540 hektar alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması ve değerlendirilmesinin yapılmasıdır.

2. İnceleme alanı, İzmir İli, Karabağlar İlçesi sınırları içerisinde,1/5000 ölçekli L18-a- 12-b, L18-a-13-a, , L18-a-12-c, L18-a-13-d olmak üzere 4 pafta,1/1000 ölçekli L18-a- 12-b-2-c, L18-a-13-a-l-d, L18-a-12-b-3-a, L18-a-12-b-3-b, L18-a-13-a-4-a, L18-a-12- b-3-c, L18-a-13-a-4-d, L18-a-13-a-4-c, L18-a-12-c-2-a, L18-a-12-c-2-b, L18-a-13-d- 1 -a,L 18-a-13-d-1 -b,L 18-a-13-b-2-a,L 18-a-13-d-2-b, L18-a-12-c-l-c, L18-a-12-c-2- d,L18-a-12-c-2-c, L18-a-13-d-l-d,L18-a-13-d-l-c, L18-a-13-d-2-d, L18-a-13-d-2-c, L18-a-12-c-4-b,L 18-a-12-c-3-a, L18-a-13-d-4-a,L 18-a-13-d-4-b,L 18-a-13-d-3-a, L18- a-13-b-3-b,L18-a-13-d-4-c, L18-a-13-d-3-d olmak üzere 29 pafta içerisinde yer almakta olup toplam 540 hektarlık alanı kapsamaktadır.

3. İnceleme alanı içerisinde, 21.05.2013-08.07.2013 tarihleri arasında,102 adet derinlikleri 10,00-35,00 m arasında değişen, toplam 2690 m. derinlikte karotlu sondaj çalışması yapılmıştır. Sondaj sırasında belirli aralıklarla uygun zeminlerde SPT-N deneyi yapılmış ve uygun zeminlerde Karot ve UD tüpüyle numuneler alınmıştır. Kapsamındaki Sismik kırılma, 8 sismik yansıma, 20 elektrik öz direnç (DES), 20 elektrik tomografi, 192 Masw ve 60 mikrotremor ölçüsü alınmış ve değerlendirilmiştir. Yapılan çalışmalardan elde edilen tüm veriler değerlendirilmiş ve alanın 1/1000 ölçekli jeoloji haritası hazırlanmış, alanda yer alan jeolojik birimlerin genel jeolojik-jeoteknik özellikleri belirlenmiş ve yerleşime uygunluk açısından riskler irdelenmiştir ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk ve eğim haritası hazırlanmıştır.

4. Alanın morfolojisi yer yer düz, yer yer eğimlidir. Kuzey, kuzey batı, kuzey doğu ve güney batı sırtlar %25-30 eğime sahiptir. Yerleşim yerinin orta kesimlerinin güneyi ve güney doğusu düz sayılabilecek %1-5 eğime sahiptir.

5. İnceleme alanında; Yüzbaşı Şerafettin, Yurdođlu, Ali Fuat Erden, Özgür, Umut, Salih Omurtak, Limon Tepe, Bahriye Üçok, Cennet Çeşme, Gazi, Abdi İpekçi Mahallelerinin jeolojisini Üst Kretase-

Paleosen yaşlı "Bornova Karmaşığı" oluşturur. Kumtaşı-şeyl ve çakıltası, Bornova Karmaşığının matriksini oluşturur. Bornova Karmaşığı üzerine uyumsuz olarak kireçtaşı/marn, silttaşı, kiltası ve çakıltası araldanmasından oluşan ve kalınlığı yerel olarak değişen, gevşek çimentolu, az orta peklemiş neojen gölsel tortulları gelmektedir. İhsan Alyanak, Peker, Devrim, Uzundere Mahallerinin jeolojisini; miyosen yaşlı çökeller temsil eder. Alüvyon-kolüvyal malzeme, tüm bu birimleri açısız uyumsuz olarak örter.

6. Sondaj çalışmaları sırasında Shelby tüpüyle örselenmemiş, SPT numune alıcısıyla örselenmiş ve kayaçlarda NX karotiyerle karot numuneleri alınmıştır. Açılan araştırma çukurlarından numune alıcılar ile örselenmemiş numuneler alınmıştır. Kaya ortamlarda yapılan sondajlarda TCR ve RQD oranları hesaplanmıştır. Alüvyon birimlerde yapılan SPT deneylerinde SPT-N30 değerleri 46-78 aralığında, miyosen yaşlı birimlerde 7-88 aralığındadır. Bornova karmaşığına ait kaya ortamlarda alınan karot numunelerinde karot verimi TCR % 0-55 aralığında, kaya kalitesi RQD % 0-13, miyosene ait kaya birimlerde karot verimi TCR % 6-14 aralığında, kaya kalitesi RQD % 0-11 aralığında hesaplanmıştır.

7. İnceleme alanında yapılan indeks deneyleri sonuçlarına göre; alüvyon birimler için su içeriği % 3.4-20.8, elek analizi % 22.1-93.2, atterberg limitleri LL:%25-58.4, PL:%13.3-24.9, PI: 10.5-33.5, miyosen yaşlı birimler için; Su içeriği % 4.5-24.5, doğal birim hacim ağırlığı 18.08-24.94 kN/m³, atterberg limitleri LL:% 26.1-58.4, PL:% 14.3-28.3, PI:% 13.4-47.9 aralığındadır. Miyosende yapılan mekanik deney sonuçlarına göre; doğal birim hacim ağırlığı 17.89-18.32 kN/m³, kohezyon(c):0.451- 0.627 kgf/cm² <j>:7-11°, şişme yüzdesi % 0.60-1.60, elek analizi % 16.7-87.3, atterberg limitleri LL: % 31.6-60.8, PL: % 16.1-28.6, PI:% 12.2-32.4 aralığındadır. Kaya mekaniği deneyi sonuçlarına göre; miyosene ait kaya birimler için nokta yükleme deneyi Is:0.8-69.7 kgf/cm², Bornova karmaşığına ait kaya birimler için Is: 2.2-43.7 kgf/cm aralığındadır.

8. Çalışma alanında yapılan jeofizik çalışmalar göre; yansıma çalışmaları sonucunda kayma yüzeyinin 8m - 35m arasında olduğu düşünülmektedir. Bu çalışmalara paralel olarak elektrik tomografi çalışmalarında da aynı sonuçlara ulaşılmıştır. Ayrıca inceleme alanında S Dalgası hızları : 140 m/sn - 1241 m/sn arasında değişmektedir. P dalgası hızları ise 545 m/sn - 2045 m/sn arasında değiştiği görülmüştür. Heyelan alanlarında Vs hızları en düşük değerleri alırken kum taşı ve kireç taşının bulunduğu alanlarda en yüksek değerleri almaktadır. İnceleme alanında yapılan DES çalışmaları sonucunda YAS (Yer Altı Suyu) seviyesinin 2 m - 16 m arasında olduğu düşünülmektedir. Ayrıca çalışma alanında öz direnç değerleri 5 ohm.m ile 170 ohm.m arasında değişmektedir. Yapılan Masw çalışmalarında Vs30 değerinin 200 m/sn - 950 m/sn arasında değiştiği görülmüştür. Bu değerlerin en düşük olduğu yerler heyelan bölgesinin bulunduğu alanlar iken en yüksek olduğu yerler kireç taşı ve kumtaşı tabakalarının bulunduğu alanlardır.

Çalışma alanında zemin hakim titreşim periyodu : 0,1 msn - 1.41 msn ve zemin büyütmesinin 0.59 - 2.76 arasında olduğu tespit edilmiştir.

9. Miyosen yaşlı birimler için yapılan jeoteknik değerlendirme sonuçlarına göre; İnceleme alanı temel zemin içerisindeki ince taneli birimler orta-yüksek plastisiteli silt ve kilden oluşmaktadır. Ayrışmış zeminlerin kıvamlilik indeksine göre; sert- çok sert aralığında yer almaktadır. İncelenen bölgedeki zeminlerin sıkışabilirlik özellikleri ve likit limitleri arasındaki ampirik yaklaşıma göre; orta-yüksek sıkışabilirlikte olduğunu göstermektedir. Üst Kretase yaşlı Bornova Karmağına ait sondajlardan alınan kayada tek eksenli basınç deneyleri sonuçları $q_u = 512-623 \text{ kgf/cm}^2$ arasında değişmektedir. Arazide yapılan sondajlardan elde edilen numuneler üzerinde laboratuvarda yapılan tek eksenli basınç deneylerinin sonuçlarına göre Bornova Karmağına ait kayalar orta dayanımlı kayaç sınıfındadır. Ayrıca inceleme alanında yapılan sondajlarda tanımlanan birimlerde elde edilen karotlar üzerinde yapılan incelemede TCR ve RQD değerlerinin çok zayıf-zayıf olduğu gözlenmektedir.

10. İnceleme alanında yapılan sondajlarda yüzeyden itibaren 1.00-13.00m arasında değişen yer altı suyuna rastlanmıştır. İnceleme alanı içerisinde Melez Çayına ve iç körfeze akan Uzun Dere geçmektedir. Söz konusu bu dereler İZSU tarafınca ıslah çalışmaları devam etmektedir. Bu dere yağışlı dönemde yüzey sularını drene etmektedir.

11. Karabağlar ilçesi 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Etüt alanı zemini, arazi çalışmaları sonucu ışığında, jeoteknik değerlendirmeler sonucunda, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmeliğe göre; inceleme alanında, kaya olarak tanımlanan jeolojik birimler için Zemin Grubu "A", Yerel Zemin Sınıfı "Z2", Spektrum Karakteristik Periyotları $T_A=0.15$ $T_B=0.40$ olarak belirlenmiştir. Zemin olarak tanımlanan jeolojik birimler için Zemin Grubu "B", Yerel Zemin Sınıfı "Z2", Spektrum Karakteristik Periyotları $T_A=0.15$ $T_B=0.40$, Zemin Grubu "C", Yerel Zemin Sınıfı "Z3", Spektrum Karakteristik Periyotları $T_A=0.15$ $T_B=0.60$ olarak belirlenmiştir. Etkin yer ivmesi en az $A_0 = 0.40$ olarak alınmalıdır. İnceleme alanında Zemin Hakim Periyodu (T_0) 0.10-1.41 sn arasında, Zemin Büyütmesi ise (Amplifikasyon) 0.59-2.76 arasında değişmektedir.

12. İnceleme alanında sınırlı ve dar alanda yer alan alüvyon birimler; kaba taneli ve kalınlığı fazla olmadığından dolayı sıvılaşma problemi beklenmemektedir.

13. Çalışma alanında yapılan Microtremör çalışmaları sonucunda Zemin Hakim Titreşim Periyodu (T_0) değeri heyelan bölgesinde en yüksek değerleri alırken , daha sağlam zeminlerin olduğu kireçtaşı ve kumtaşı tabakalarının olduğu yerlerde en düşük değerleri almıştır. Ayrıca heyelan bölgesinde kütle hareketlerinin olduğu alanların değeri kütle hareketinin olmadığı alanlardan daha yüksektir. Çalışma alanında Zemin Hakim Titreşim Periyodu değerleri (T_0) : 0.1

msn ile 1.41 msn arasındadır. Buna paralel olarak zemin büyütmesi değerleri de zemin hakim titreşim periyodu değerleri gibi heyelan bölgesi de en yüksek değerleri almıştır. Çalışma alanında zemin büyütmesi değerleri; 0,59 - 2,76 arasında değişmektedir.

14. Çalışma sahasında; Şamlı Tepenin güneyindeki, batısındaki ve kuzeyindeki heyelanın mühendislik jeolojisi özellikleri incelenmiş ve meydana gelmiş heyelanların yenilme şartları ile kayma derinliği belirlenmiştir. Heyelan bölgesinde temel jeolojik birimler; Miyosen yaşlı kireçtaşı ve killi kireçtaşı, gri, bej ve açık kahverengi kil ve silt, kum ve tabandaki çakıldır. Bu birimler Kretase yaşlı ofitolitik melanj ve metadetritikler üzerine uyumsuz olarak gelir. Geriye doğru ilerleyen dairesel kaymalar kum ve çakıl bant, mercek ve tabakaları bulunduran gri, bej ve açık kahverengi suya doymuş killi seviyelerde olmaktadır. Heyelanların oluş nedenleri, derelerdeki akış ile topuktan yük alınması, eğimin yüksek olması, yağışın fazla olması, yeraltı suyunun yüzeye yakın olması ve killi zeminlerin doymuş hale geldiğinde kohezyon ve içsel sürtünmesinin azalarak dayanımını kaybetmesi olarak sıralanabilir. İnceleme alanında yeraltı suyu seviyesi 75 cm ile 8.0 m arasında değişmektedir. Güneydeki heyelanların çökme bölgelerinde heyelan gölleri oluşmuştur. Heyelan alanında çokluk sırasına göre düşük plastisiteli kil (CL), yüksek plastisiteli kil (CH), killi kum (SC), düşük plastisiteli silt (ML) ve killi çakıl (GC) grubu zeminler bulunmaktadır. Bu birimlerin kalınlıkları yatay ve düşey yönde değişmektedir. Slide 5.0-Stability programı kullanılarak yapılan duraylılık analizleri neticesinde Güney yamaçtaki heyelanların kayma derinliği 11.0 m ile 16.0 m arasında ve Batı yamacındaki heyelanlardaki kayma derinliği 9.0 m ile 14.0 m. arasında değişmektedir. Kuzey yamaçlarındaki heyelanların önemli kısmının kayma derinliği 10.0 m'nin altında olduğu belirlenmiştir.

15. İnceleme alanında yapılan arazi, laboratuvar ve büro çalışmalarından elde edilen veriler ile alanda yer alan jeolojik birimlerin jeoteknik özellikleri ile afet riskleri bir bütün olarak değerlendirilmiş ve inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 4 kategoride değerlendirilmiştir.

Önlemlenilen Alanlar 2.1.(ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar,

Önlemlenilen Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar,

Önlemlenilen Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar,

Uygun Olmayan Alanlar 2.1. (UOA-2.1.): Heyelan Riskli Bölgeler olarak değerlendirilmiş ve uygunluk haritasında sınırları işlenmiştir.

Önlemlenilen Alan 2(ÖA-2): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından

Önlemlenilen Alan 2.1(ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında Bornova Karmaşığı ve Miyosen yaşlı gölssel çökellerin yayılım gösterdiği, eğimlerin ise % 10-30 arasında izlendiğı alanlar "Önleml Alan 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak belirlenmiş ve raporumuz eki yerleşime uygunluk paftalarına "ÖA-2.1" simgesiyle işlenmiştir. Bu alanlarda yapılacak planlama çalışmasında aşağıdaki yaklaşım ve önerilere bir bütün olarak göz önünde bulundurulmalıdır;

İnceleme alanı, eğimli bir topografya sunmaktadır. Hazırlanan eğim haritasında görüldüğü üzere arazi eğimi çoğunlukla % 10-30 arasındadır. Kretase yaşlı Bornova Flişinde kütle hareketi gözlenmemiş ancak batı heyelanlarda miyosen yaşlı birimlerde lokal olarak heyelanlar gözlenmiştir. Alanın bu bölümünde yapılan incelemede herhangi bir kütle hareketine rastlanmamıştır. Kaya birim olmasına rağmen eğimin yüksek olduğu bölümlerde yapılacak kazılarda stabilite sorunu beklenmelidir. Bu nedenle bu alanlar Önleml Alan-2.1 (Önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 olarak gösterilmiştir.

Bu alanlarda gerçekleştirilecek planlama çalışmasında aşağıdaki önlem ve yaklaşımlara uyulmalıdır;

- Bu alanlarda kontrolsüz malzeme alımı, kazı vb. girişimlerden kaçınılmalı; kazılar kontrollü olarak yapılmalı ve şevlerin duraylılığı gözlenmeli; yol ve inşaat kazı şevleri açıkta bırakılmayarak istinat vb. dayanma yapıları ile desteklenmelidir. Kazı şev yüzeylerinde gerekli görülmesi durumunda gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır. -İnceleme alanındaki yüksek yeraltı suyu seviyesi nedeniyle bu alanlarda yapılacak yapıların gerek kazı aşamasında gerekse yapı temelleri açısından suyunun aşındırıcı ve olumsuz etkisi göz önüne alınarak gerek yapı malzemesi seçiminde gerekse diğer proje parametrelerinde gerekli özen gösterilmeli gerek yüzey suları gerekse yer altı suyunun olumsuz etkilerine karşı çevre ve temel altı drenaj ve izolasyon önlem projeleri uygulanmalıdır.

- Yol, dolgu, kazı şevlerinin ve temel kazı şevlerinin stabiliteilerini arttırmak amacıyla inşa edilecek istinat yapısı projelerine kesinlikle drenaj sistemleri dahil edilmelidir. -Alanda oluşturulacak şevlerde, şev yüksekliği, şev açısı ve zemin mukavemeti parametreleri göz önünde bulundurularak yapılmalı, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal yamaca ve/veya yapay şeve etkisi ile şev/yamaç kenarına bırakılacak mesafe vb. güvenlik parametreleri ile bitişik parsellerde yapı ve kazıdan etkilenecek yapı veya tesislerin güvenliği, bina yüküne bağlı şev stabilitesi değerlendirilmesi, kademe sayısı, şev eğim açıları ve bina konumları, binaların birbirine olan mesafeleri bütünsellik içinde irdelenmelidir.

- Kazılar sırasında ortaya çıkacak kaya bloklar uygun tekniklerle temizlenmeli, ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

•Ayrılmış malzeme ile yer yer karşılaşılacak dolgular temel taşıyıcı zemin özelliği taşımadığından temel kazısı sırasında sıyrılarak ortamdan uzaklaştırılmalı; Temel taşıyıcı zemin olarak üzerindeki yapıdan gelecek yükleri, güvenlikle ve bu yükleri yapıya zarar vermeyecek ölçüde taşıyacak taşıma kapasitesi yüksek (sağlam) jeolojik seviyeler tercih edilmelidir.

•Yapılaşma öncesinde yapı statik proje parametrelerini ve temel derinliğini belirlemenin yanı sıra hem yapı hem de bitişik parsellerin stabilite güvenliği parametreleri ile oturma, şişme vb. risk faktörlerini ve yer altı suyu koşullarını irdeleyecek kapsamda zemin ve temel etüt raporu hazırlanmalıdır.

1.Derece Tehlikeli Deprem Bölgesinde bulunması nedeniyle İnceleme alanında olası depremin gerek yapı gerekse zemin üzerinde yaratacağı olumsuz etkiler projelendirme çalışmasında göz önüne alınmalı; Yapılacak yapıların performansını olası deprem sonrasında da devam ettirmesini sağlayacak, yatay ve düşey deplasmanlar ile deprem kuvvetlerinin sönmelenmesine yönelik tasarım önlemleri geliştirilmelidir. Bu alanlardaki yapılaşma süreçlerinde yürürlükteki "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır

Mühendislik Problemleri Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar, Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve

Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının güneyi Uzun Deresi boyunca ve Eski İzmir Caddesi; düşük eğimli ve jeolojisini Kuvarterner alüvyon birimler ile miyosen yaşlı birimlerin oluşturduğu alanlardır. Bu alanlar Önlem Alınabilecek Nitelikte Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar olarak tanımlanmış ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasına ÖA-5.1 simgesiyle işaretlenmiştir.

İnceleme alanında ÖA-5.1 olarak tanımlanan alan genelde düz olup eğim değerleri %0-10 arasındadır. Söz konusu alanda alüvyona (Qal) ait iri ve ince taneli zeminler yer almaktadır. Alüvyon ve miyosen yaşlı birimler CL, CH, SM, GC, SC, SM grubu zeminlerden oluşmaktadır.

İnceleme alanında yapılan sondajlarda yer altı su seviyesi 1.00-4.00 m. arasında değişmektedir.

İnceleme alanında yer alan zeminlerde şişme ve oturma problemleri beklendiğinden dolayı inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanı, doğal afet tehlikeleri ve/veya jeolojik-jeoteknik özellikleri nedeniyle yerleşime uygunluğu etkileyebilecek, belirli önlemleri yapılaşma öncesi ve/veya sonrası esnasında almak şartıyla planlamaya ve yapılaşmaya gidilebilecek alanlar olup önlem alınması gereken konular ve alınması gereken önlemler maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

•Yapılaşma öncesinde parsel bazında detaylı sondajlı zemin etüdü yapılmalı, zemin etüt rapor içeriğinde yapı + temel basıncı etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü diğer jeoteknik hesaplamalar ile tüm zemin parametreleri belirlenmelidir. Proje bilgileri doğrultusunda oturma ve taşıma gücünden kaynaklanacak problemlerin çözümü için uygun iyileştirme derinliği, güvenli temel derinliği ve derin temel seçilmesi durumunda taşıyıcı tabaka seviyesi, taşıyıcı tabakadan ne kadar ilerleneceği önerilmeli ve takibi mutlaka yapılmalıdır. - İnceleme alanında yer altı su seviyesi yüzeye çok yakın olup temel kazılarında yer altı suyu ve derin kazılarda stabilite problemleriyle karşılaşabiliniz Kazı derinliğine bağlı olarak kazı destek projesi hazırlanmalı ve önlemlerin alınması gerekmektedir. Temel kazısı sonrası oluşacak kazı şevlerin güvenliği için zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek (jeolojik-jeoteknik-hidrojeolojik) problemlerin belirlenmesi ve önlemlerin yapılaşma öncesi alınması gereklidir. Su seviyesinin yüzeye yakın olması nedeniyle su kimyasal analizler yapılmalı, iyileştirmede ve derin temelde kullanılacak malzemelerin buna göre seçilmesi önerilir. Uygun drenaj sistemi ile yüzey suları ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.

Önlemlen Alanlar- 5.2. (Ö.A-5.2) : Dolgu Alanlar(D)

Bu alanlar, 1/1000 ölçekli Jeoloji haritasında sınırları verilen kontrolsüz dolgu alanlardır. Bu alanlarda dolgu kalınlığı 1,00 m ile 7,00 m arasında değişmektedir. Bu alanlar Önlemlen Alanlar 5.2. (Dolgu alanlar) olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında "Ö.A.-5.2." simgesi ile gösterilmiştir. Bu alanlardaki yapı yükleri kontrolsüz dolgu altındaki jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır. Parsel bazı zemin etüt çalışmalarında dolgu kalınlığı ve yayılımı ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı jeolojik birimlerin şişme, oturma ve taşıma gücü parametrelerinin ayrıntılı olarak irdelenmesi ve karşılaşılabilecek zemin sorunlarına yönelik gerekli önlemler alınarak yapılaşmaya gidilmesi gerekmektedir. Yapılaşma öncesi yer altı ve yüzey sularının yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj çalışmaları yapılarak ortamdaki uzaklaştırılmalıdır. Kazı şevleri uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.

Uygun Olmayan Alanlar (UOA), Kütle Hareketleri Tehlikeleri Açısından Uygun Olmayan Alanlar (UOA-2): Uygun Olmayan Alanlar 2.1(UOA-2.1): Heyelan Riskli Bölgeler

Şamlı Tepenin Güneyindeki, Batısındaki ve Kuzeyindeki heyelanın mühendislik jeolojisi özellikleri incelenmiş ve meydana gelmiş heyelanların yenilme şartları ile kayma derinliği belirlenmiştir. Bu kapsamda arazi, laboratuvar ve büro çalışmaları ile duraylılık analizlerinden elde edilen sonuçlar aşağıda sunulmuştur. Heyelan bölgesinde temel jeolojik birimler Miyosen yaşlı gri renkli kireçtaşı ve killi kireçtaşı, gri, bej ve açık kahve renkli kil ve silt, kum ve tabandaki çakıldır. Bu birimler Kretase yaşlı ofitolitik melanj ve meta detritikler üzerine uyumsuz olarak gelir. Geriye doğru ilerleyen dairesel kaymalar kum ve çakıl bant, mercek ve tabakaları bulunduran gri, bej ve açık kahve renkli killi seviyelerde olmaktadır. Heyelanların oluş nedenleri, derelerdeki akış ile

topuktan yük alınması, eğimin yüksek olması, yağışın fazla olması, yeraltı suyunun yüzeye yakın olması ve killi zeminlerin doygun hale geldiğinde kohezyon ve içsel sürtünmesinin azalarak dayanımını kaybetmesi olarak sıralanabilir.

İnceleme alanında yeraltı suyu seviyesi 75 cm ile 8.0 m arasında değişmektedir. Heyelanların çökme bölgelerinde heyelan gölleri oluşmuştur. Heyelan alanında çokluk sırasına göre düşük plastisiteli kil (CL), yüksek plastisiteli kil (CL), killi kum (SC), düşük plastisiteli Silt (ML) ve killi çakıl (GC) grubu zeminler bulunmaktadır. Bu birimlerin kalınlıkları yatay ve düşey yönde değişmektedir.

Heyelanların 1/1000 ölçekli mühendislik jeolojisi kesitleri üzerinde duraylılık analizleri dairesel olmayan kaymalar için Slide 5.0-Stability programı ile Bishop (1955) e geriye dönük analizler yapılmıştır. Kaymaların dairesel düzlemler üzerinde olduğu anlaşılmıştır. Her bir kesit için farklı artık kohezyon ve artık içsel sürtünme açısı değerlerinde statik koşullar için kritik denge durumu (GS=1.00) sağlanmıştır. Elde edilen verilerin oluşturduğu doğruların kesişim noktalarından artık kohezyon 18 kPa, artık içsel sürtünme açısı 4° bulunmuştur. Statik ve dinamik koşullarda yapılan analizlerde Güney yamaçtaki heyelanların kayma derinliği 11.0 m ile 16.0 m arasında ve Batı yamacındaki heyelanlardaki kayma derinliği 9.0 m ile 14.0 m. arasında değişmektedir. Kuzey yamaçlarındaki heyelanların önemli kısmının kayma derinliği ise 10.0 m civarında olduğu belirlenmiştir.

Bu heyelan alanı Uygun Olmayan Alan olarak belirlenmiş ve UOA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

16. Bu çalışma İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik çalışma niteliğinde olup parsel bazında hazırlanan Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz. İnceleme alanında yapılaşma esnasında zemin etütleri yapılması gerekmektedir.

17. Bölge 1. Derece Deprem bölgesi olduğundan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmenlik" hükümlerine aynen uyulmalıdır.

18. Rapor ve eki yerleşime uygunluk haritasında " Önlemler Alan" olarak belirtilen yerlerde gerekli önlemlerin alınması, Belediye mücavir alan sınırları içerisinde ilgili Belediyesinin yetki ve sorumluluğundadır. Bu alanlarda ancak gerekli önlemler alınmasından sonra plan uygulamasına izin verilmelidir." Denilmektedir.

İL	: IZMİR	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Müjdat YAMAN Jeoloji Müh. S.Melike ÖZTÜRK Jeofizik Y. Mühendisi
İLÇE	: KARABAĞLAR	
BELDE	:	
KÖY/MAH	:	
MEVKİİ	:	
PAFTA	: 1/1000 ölçekli 29 adet adet pafta sınırlarında belirtilen alan	
ADA	:	
PARSEL	:	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU


Yücel EKŞİOĞLU
Jeoloji Mühendisi


Sami ERCAN
Jeoloji Müh.


Esra Ezgi BAKSI
Jeofizik Yüksek Mühendisi


Özgür YÜCE
Jeoloji Mühendisi


Mehmet YASAR
Jeoloji Mühendisi

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.


Cahit KOCAMAN
Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk.


Fatma VARANK
Genel Müdür Yardımcısı V.

ONAY

26.8./2013


Mehmet Ali KAHRAMAN
Genel Müdür

1.4. DEPREMSELLİK

İzmir kenti ve yakın çevresinde deprem kaynağı olabilecek on üç adet fay yer almaktadır. Bu faylar, aktiviteleri açısından diri fay, olası diri fay ve çizgisellik olmak üzere üç kategoriye ayrılmıştır. Haritalanan faylardan sekiz tanesinin Holosen (son 10000 yıl) aktivitesi belirlenmiş olup dirilikleri kesindir. Bu gruptaki faylar İzmir, Tuzla, Gülbahçe, Seferihisar, Manisa, Kemalpaşa, Dağkızılca ve Gediz Grabeni ana sıyrılma fayının batı bölümüdür. Diri fay kategorisinde haritalanmış faylar bölgede yüzey yırtılmasına yol açabilecek, yıkıcı özellikte büyük deprem üretme potansiyeli en yüksek olan faylardır. Menemen fay zonu ile Güzelhisar ve Gümüldür faylarının Kuvaterner aktiviteleri belirgindir. Ancak bu üç fayın Holosen aktiviteleri konusunda yeterli bulgu toplanamamış, dolayısıyla bunlar olası diri fay olarak yorumlanmıştır. Olası diri faylar bölgesel deprem tehlike değerlendirmeleri açısından deprem potansiyeli ikinci derecede önemli tektonik yapılarıdır. Ancak, bu durum yıkıcı deprem üretmeyeceği anlamına gelmemektedir. Yenifoça ve Bornova fayları ise neotektonik dönemde gelişmiş yapılar olup, son iki milyon yıl (Kuvaterner) içerisindeki aktiviteleri hakkında veri toplanamamıştır. Bu nedenle bu yapılar bölgede deprem potansiyeli en düşük faylar olarak değerlendirilmektedir.

Belirlenen faylardan İzmir fayı, Manisa fayı ve Kemalpaşa fayı yerleşme yoğunluğu yüksek kent merkezlerini kateder. Bu faylar üzerinde Holosen'de yüzey deformasyonu ile sonuçlanmış eski deprem sarplıkları belirgindir. Adı geçen bu faylarda yüzey yırtılmasıyla sonuçlanabilecek büyük depremlerde fay çizgisi boyunca yüzeyde fiziksel deformasyonların gelişmesi beklenir. Dolayısıyla, bu yerleşmelerde fay çizgisi boyunca oluşacak hasarların, depremin sarsma etkisi (yer ivmesi) yanında yüzey deformasyonlarından kaynaklanabileceği bir gerçektir. Buna karşın, özellikle İzmir kent yerleşmesi içerisinde İzmir fayında haritalama zorlukları vardır. Bu üç kentte yüzey faylanmasından kaynaklanabilecek hasarların planlama sürecinde azaltılabilmesi veya en aza indirilebilmesi için kent yerleşmeleri içerisinde fayların konumlarının belirlenmesi amaçlı daha detay araştırmalara gereksinim vardır.

İzmir kent yerleşmesinin büyük çoğunluğu körfez çevresindeki delta düzlükleri üzerindedir. Bu deltaları oluşturan çökellerin yeraltı suyu seviyesi yüzeye yakın pekişmemiş alüvyonlardan oluştuğu bilinmektedir. Yakın çevre faylarından kaynaklanabilecek büyük depremlerde bu alüvyon alanlarda zemin büyütmesi, sıvılaşma, körfez kıyıları boyunca ise yanal yayılmaların gelişmesi beklenen bir sonuçtur.

Zemin sınıflamasında da İzmir'in özellikle sahil bölgelerinin zeminsel açıdan risk altında olduğu, iç bölgelere doğru gidildiğinde ise zeminin sağlaştığı belirlenmiştir. Yapılan sondajlarda kentin özellikle kıyı bölgelerindeki zeminin kötü olduğu ortaya çıkmıştır. Buna göre, Çamlaraltı Tuzlası, Sasalı, Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, Mavişehir, Bostanlı, Bayraklı, Salhane, Liman,

Birinci Kordon, Alsancak, Konak, Pasaport, Altıntaş, İnciraltı bölgeleri birinci derece tehlikeli alanlar olarak haritaya yansımıştır.

Kentin özellikle kıyı bölgelerindeki zeminin kötü olması, depremden daha çok etkilenmesine yol açmaktadır. İzmir'de kıyı bölgelerinde yapılaşmanın yoğunlaşmış olması, merkezdeki binaların çoğunluğunun 1999 öncesinde yapılmış olması ve yıkılan binaların bu dönemlerde yapılmış olması, kenti etkileyen fay hatlarının merkez bölgeden geçmesi kent merkezindeki hasar riskini artırmaktadır.

1.5. TARİHSEL GELİŞİM

Günümüzde İzmir olarak kullandığımız isim, Smyrna kelimesinin dönüşmüş biçimidir. İzmir'in kuruluş tarihi ve yeri konusunda Bayraklı ilçesinde yer alan ve Tepekule olarak tanınan ören yerinin, eski İzmir'in kuruluş yeri olduğu kabul görmektedir. Kazılardaki buluntular İ.Ö. 3000 yıllarında İzmir'in bir Aiol kenti olduğunu göstermektedir. Bir dönem Hitit İmparatorluğu'nun nüfuz alanı içine girmiş (İ.Ö. 2000-1200), sonra İ.Ö. 800 dolaylarında ticari faaliyetlerini İzmir Körfezi'nin son noktasına kadar yaymak isteyen İonialılar kenti ele geçirmiş, Kent, ticaret aracılığıyla kısa sürede zenginleşmiş ve gelişmiştir. Kentin zenginliği komşu Lydialıları harekete geçirmiş ve İ.Ö. 610-600 yıllarında Lydia orduları, kenti ele geçirmiştir. Lydialılar daha sonra kenti yıkıp tahrip etmişlerdir. Ancak İzmirliiler kentlerini yeniden kurmayı başarmışlardır. Eski İzmir'in çöküşü, Anadolu'da Pers istilasının sonuçlarından. Pers ordularının saldırısı sonucu, İ.Ö. 545 yılında İzmir tahrip edilmiştir. Bu tahribattan sonra, Bayraklı'daki yerleşim alanında bir daha kent düzeninde bir yerleşim oluşmamıştır.

İzmir'in yeniden kurulması, Büyük İskender olarak anılan Makedonyalı Alexandros'a bağlanmaktadır. Büyük İskender İran seferinin başlarında, İ.Ö. 334 yılında Pers İmparatorluğu'nun Anadolu'daki ordusunu yendikten sonra, ordularıyla Efes üzerine ilerlemişti. Bu hareket sırasında İzmir yöresine geldiğinde, söyleneceye göre şimdiki Kadifekale (Pagos Dağı) civarında gördüğü bir rüya üzerine yeni İzmir'in Pagos Dağı'nda kurulmasını istemiştir. Yeni kent, Kadifekale yamaçlarından, denize doğru uzanmaktaydı. Kentin varlığı yine deniz ticaretiyle yakından ilgiliydi. Çünkü kentin konumlandığı alan, Kadifekale'nin bulunduğu yer ile küçük bir koydan oluşan doğal liman arasında bulunmaktaydı. Kent esas olarak bu doğal limanın var ettiği bir yerleşim olacak ve geleceği bu limanın canlılığına göre şekillenecektir.

İzmir, İ.Ö. III. yüzyıl başlarında Efeslilerin tavsiyesi üzerine on üçüncü üye olarak İon kentleri arasındaki birliğe kabul edilmiştir. Daha sonra Bergama Krallığına bağlanan İzmir, İ.Ö. 133'te Bergama Kralı III. Attalos'un vasiyeti gereğince, Roma İmparatorluğu'na katılınca, diğer İon kentleriyle birlikte Roma topraklarının bir parçası oldu. İzmir'in Roma döneminde giderek önem kazandığı ve ticaret kenti olma özelliğini geliştirmeye başladığı görülmektedir. Roma İmparatorluğu İ.S. 395 yılında ikiye ayrıldı. Bu bölünmede Anadolu, dolayısıyla İzmir, Doğu Roma

toprakları içinde yer aldı. İ.S. 476 yılında Batı Roma'nın yıkılmasıyla birlikte Doğu Roma, bölgenin hakimi olmuştur. İzmir, önemli bir ticaret kenti olarak varlığını sürdürmüştür. 608 yılındaki Sasaniler'in saldırılarını, 637 yılından başlayarak bir süre devam edecek olan Arap akınları izlemiştir. 665 yılındaki Emevi seferinde, İzmir Arapların eline geçmiştir.

İzmir, XI. yüzyılın ikinci yarısından itibaren tarihinde yaşadığı önemli dönüşüm evrelerinden birisine daha girmiştir. Kentteki Doğu Roma egemenliği tartışmalı hale gelmiştir. Bu dönemde Doğu Roma İmparatorluğu ile bölgeye ulaşan Türkler arasında İzmir'in birkaç kez el değiştirdiği bilinmektedir.

1071 yılında Büyük Selçuklu Ordusu'nun Doğu Roma Ordusu karşısında kazandığı zafer, Anadolu tarihi açısından bir dönüm noktası olmuştur. Nitekim 1071'den kısa bir süre sonra 1076 yılında, İzmir önlerinde Türk kuvvetleri görülmeye başlamıştır. Aynı yıl, İzmir kısa bir zaman sürecek olan Türk egemenliğini de tanıyacaktı. Bu dönemi, büyük Türk denizcisi Çaka Bey'in 1095 yılına kadar devam edecek olan egemenlik yılları izlemiştir. İzmir'deki bu ilk dönem Türk egemenliği, yaklaşık yirmi yıl sürmüştür. Bu olaydan sonra ilk haçlı seferini (1096) izleyen günlerde, Doğu Roma kuvvetleri kenti ele geçirmişlerdir. Türklerin kısa bir dönem yönettikleri İzmir, yeniden bir Doğu Roma kenti haline gelmiş ve 1317 yılına kadar kentin bu konumu değişmeden kalmıştır. XIV. yüzyılda İzmir, Doğu Roma yönetiminde olmakla birlikte, 1261 Nif Antlaşmasıyla İzmir'de yerleşim hakkını elde eden Cenevizliler ve Venedikliler, kentte ticari açıdan etkin bir konuma yükselmişlerdir. İzmir, 1317 yılında bir Türkmen Bey'i olan Aydınolu Umur Bey'in denetimi altına girmiştir.

1344 yılında Papa VI. Clement'in örgütlediği, Venedik, Kıbrıs ve Rodos şövalyelerinin katıldığı bir Haçlı seferinde Liman Kalesi Latinlerin eline geçmiş ve Pagos Dağı'nın zirvesindeki Kadifekale ise Türklerin egemenliğinde kalmıştır. Böylece kent, uzun bir süre devam edecek olan bu yapısına kavuşmuş, yukarıda "Türk İzmir" ve aşağıda "Hıristiyan İzmir" olmak üzere ikiye bölünmüştür. XV. yüzyılın başında Timur İzmir'e bir sefer düzenleyerek, Rodos şövalyelerinin egemen olduğu Liman Kale'yi ele geçirmiş ve onu yıktırarak, Türkmen Aydınolu Beyliği'nin canlanmasını sağlamış ve İzmir'i Umur Bey'in torunu Aydınolu Cüneyt Bey'e vermiştir.

1426'da Osmanlılar, Aydınolu Beyliği'ne son vererek, Batı Anadolu ve İzmir'i egemenlikleri altına almışlardır. Böylece, Osmanlı egemenliğine dek süren İzmir'in idari belirsizliği de sona ermiştir. Osmanlı egemenliğine girdiği dönemde küçük bir kasaba konumunda olan İzmir, Osmanlı Barışıyla birlikte nüfusu artmaya başlayınca, 1528-1529 yıllarında tepedeki yerleşim yerlerinden limana doğru yönelerek, Yukarı Kale ile Liman Kalesi arasında kesintisiz bir Türk yerleşim kuşağı oluşturmuşlardır. İzmir'in ticaret merkezi olarak yükselişinin ardında, Doğu Akdeniz ticaretinde egemen olan Fransa ve Venedik ile rekabete girişen İngilizlerin Yakın Doğu'da yayılma çabalarının etkisi büyüktür. 1610 ile 1630 yılları arasında İngilizler ve Fransızlardan sonra Hollandalılar da

İzmir'e gelerek, Batı Anadolu'daki ticareti yeniden biçimlendirmeye başlamışlardır. Böylece İzmir Doğu Akdeniz'in en önemi liman kentlerinden biri haline gelmiştir.

XIX. yüzyıla girilmesiyle, İzmir ve Batı Anadolu'nun tarihsel serüveninde çok önemli dönüşümler yaşanmaya başlamıştır. 1838 yılında Osmanlı Devleti ile İngiltere arasında imzalanan serbest ticaret antlaşmasıyla, İmparatorlukta yabancılara ticaret yapma hakkının tanınmasıyla, Sakız Adası'nda ticaretle uğraşanlar İzmir'e gelip, yerleşmeye başlamışlardır. Böylece İzmir, Batılı devletlerle olan ticari hacmine paralel olarak büyük bir gelişim ve dönüşüm içine girmiştir. 1850li yıllardan itibaren hız kazanan bu değişim, I. Dünya Savaşı'nın başladığı 1914 yılına kadar aralıksız devam etmiştir.

I. Dünya Savaşı'nın yitilmesi, İzmir ve Ege için bir sonun başlangıcı olmuştur. 15 Mayıs 1919'da başta İzmir olmak üzere, tüm Ege Bölgesi Yunan işgali altına girmiş ve bölgede yeni bir yapılanma başlamıştır. I. Dünya Savaşı'nın galip devletleri, işgalle, Osmanlı Devleti'ne Sevr Antlaşması'nı imzalatmayı hedeflemişlerdir. Sevr Antlaşması, başta İzmir olmak üzere, Ege Bölgesi'nin Yunanistan'a bağlanmasını öngörmüştür. İzmir'in işgaliyle birlikte, Ege'de işgalci Yunanlılara karşı Türk ulusal direniş hareketi başlamıştır. İzmir'de Gazeteci Hasan Tahsin tarafından atılan ilk kurşun, Ulusal Kurtuluş Savaşımızın başlangıcını simgelemektedir.

İzmir'in işgali ve bu işgalden kurtuluşun Türkiye'nin siyasi tarihi açısından çok önemli sonuçları olmuştur. İzmir'in kurtuluşuyla birlikte; monarşik, teokratik ve çok uluslu bir imparatorluktan, ulusal, laik ve çağdaş bir Cumhuriyet'e geçişin kapıları ardına kadar açılmıştır. 9 Eylül 1922'de Türk Ordusu'nun İzmir'e girmesi ile Yunan işgali sona ermiştir. Ancak, İzmir 13 Eylül sabahı tarihinin en büyük felaketlerinden birini yaşamaktan kurtulamamıştır. Basmane semtinde başlayan yangın, 2.600.000 metrekarelik bir alanda 20.000'den fazla ev ve işyerini yok etmiştir. İzmir, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşu sonrası "Zümrüdü Anka" kuşu gibi kendi külleri içinden adeta yeniden doğmuştur.

Cumhuriyetin kurulması ile kentin ticareti daha da gelişti, 1923 yılında 10 fabrika, 1933 yılında ise 129 fabrika İzmir'de kurulmuştur.

1923 yılında ticari bir atılım olan İktisat Kongresi ilk kez İzmir'de yapılmıştır. Bu kongrede "fuar düşüncesi" ilk kez Atatürk tarafından ortaya atılmış, benimsenmiş ve Enternasyonal Fuar'ın temelleri 1936 yılında atılmıştır. Böylece İzmir'in ticari ve turistik yönü de ön olana çıkmaya başlamıştır.

İzmir kenti için bilimsel yöntemlerle hazırlanmış planlamaya dair ilk çalışma, 1836-1837 yılları arasında kente körfezin haritasını çıkarmak için gelen İngiliz Donanma Gemisi Kaptanı R. Copeland ve Teğmen Thomas Graves tarafından ele alınmıştır. 19. yüzyıl İzmir'i hakkında önemli bilgiler sunan bu plana göre; kent, güneyde Eşrefpaşa Parkı (Cici Park) ile Türk-Yahudi Mezarlığı'na (Bahri Baba Parkı) kadar, güneydoğuda ise Kadifekale eteklerinde bulunan Türk Mezarlığından başlayıp, Meles (Melez) Çayı yakınındaki Türk Mezarlığına kadar uzanmaktadır.

1837 tarihli Thomas Graves planı kentte yangın felaketleri yaşayan bölgeler için yeni düzenleme önerileri getirmektedir. Bu planda, Frenk Caddesi üzerinden Punta'ya (Alsancak) doğru yoğunluğu azalan bir yapılaşma görülmektedir. Aynı dönemde iç limanın da tamamıyla yapılaştığı gözlenmiştir.



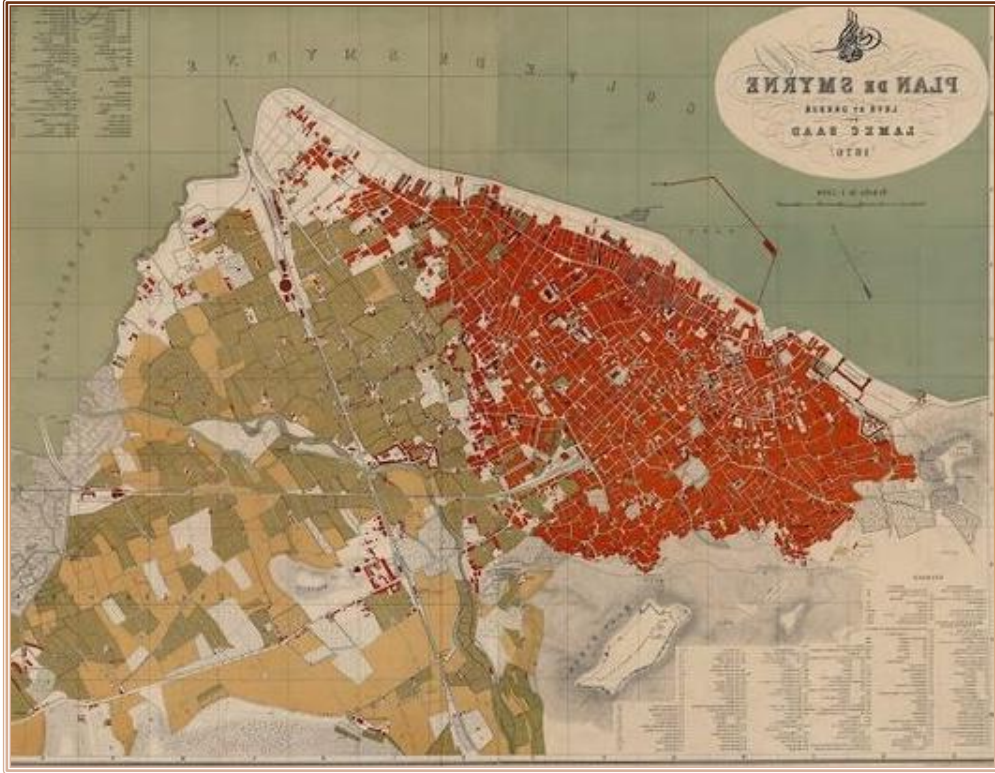
Harita 3: Thomas Graves Planı (1837)

Sultan Abdülmecid Han tarafından çıkarılan Ebniye Nizamnamesi hükümleri üzerine ve bu dönemdeki İzmir yangınının tahrip alanlarının düzenlenmesi için görevlendirilen Luigi Storari'nin 1848 yılında Ermeni Mahallesi (Basmane) için hazırladığı yangın yeri planı ve 1854 yılında İzmir kent bütününe yönelik olarak sadece yol düzenlemelerini içeren 1/5000 ölçekli kent planı ile imar sisteminin kuruluş sürecinin ilk planlama deneyimlerini gerçekleştirmiştir.



Harita 4: Luigi Storari Planı (1854-186)

1876 yılında Lamee Saad tarafından hazırlanan planda Basmane'den Alsancak Devlet Hastanesine doğru uzanan yerleşim sınırı doğu yönünde genişleme göstermekte ve Storari planından farklı olarak kıyıdaki dolgular görülmektedir.



Harita 5: Lamee Saad Planı (1876)

1922 yangını sonrasında kentin yok olan Frenk Mahallesi'nin yeniden düzenlenmesi amacıyla Prost'un danışmanlığında Rene ve Raymond Danger tarafından 1/2500 ölçekli olarak hazırlanan "İzmir Şehri Şekli Müstakbel Planı", 20 Temmuz 1925 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu planla kentin yangın bölgesi Fransız planlama ekolünü yansıtan modern bir planlama anlayışıyla birbirini kesen ışınal bulvarlarla yeniden biçimlenmiştir.

Danger-Prost planı, yangından kurtulan alanlara müdahaleyi öngörmemiş, buna karşılık yangın bölgesinde, önceki mülkiyet desenini tamamen yok sayan planlama kararları geliştirilmiştir. Cumhuriyet Meydanı ve arkasında yer alan yeşil koridorlar ile bu orta aksı kucaklayan konut alanlarına ilişkin plan kararları, batıda 19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren Haussmann öncülüğünde başlatılan modernist kent modeli ile örtüşmekte ve plan aynı zamanda Fransız Beaux-Arts Okulu'nun öğretileri doğrultusunda formalist bir kompozisyon anlayışını yansıtmaktadır.



Harita 6: 1939 Yılında İzmir Belediyesi Tarafından Hazırlanan Envanter Çalışması

Corbusier ile 1939 yılında sözleşme imzalanmış ancak Corbusier II. Dünya Savaşı nedeniyle 1948 yılına kadar kente gelememiştir. 1949 yılında İzmir için nazım plan önerisini ve plan raporunu teslim etmiştir. Yeşil kent temalı plan önerisi, kentin tüm tarihsel dokusunun dönüşümünü öneren, mülkiyet kavramını tamamen göz ardı eden bir yapıya sahiptir. Konak Meydanı ve çevresi için getirdiği "yeşil alan içinde çok katlı bloklarla yapılaşma" önerisi uygulanmasa da, daha sonra yapılan planlar üzerinde bu karar etkili olmuştur.



Harita 7: Le Corbusier Planı

Bu dönem bir yandan geniş kapsamlı rasyonel planlama yaklaşımı çerçevesinde planlı kalkınma ve gelişme çalışmalarına ağırlık verildiği, bir yandan da tarımda makineleşme sayesinde kırdan kente yoğun göç yaşandığı ve gecekondulaşmanın başladığı dönemdir. Ülke genelinde yaşanan gelişmeler İzmir'i de etkilemiş, İzmir'de de nüfusun hızla artışı ve gecekondulaşma bu dönemde başlamıştır. 1950-1980 yılları arasında yaşanan bu kentleşme süreci ve yoğun göç dalgası, Agora ve Kadifekale arasında kalan boş alanların gecekondu mahalleleri ile dolmaya başlamasına yol açmıştır.

Kentin gelişimi ile birlikte Aru planının yetersiz kalması sonucu 1950li yılların sonunda Bodmer'e üst ölçekli yeni bir İzmir Planı yaptırılmıştır. Plan o dönemin belediye sınırlarının ötesinde kentin metropolitenleşme sürecinde sahip olacağı sınırları çizmiş ve özellikle sanayi ile konut gelişim akslarını ve ana ulaşım bağlantılarını tanımlama amacını taşımıştır.



Harita 8: Bodmer Planı

1960lı yıllar II. Dünya Savaşı sonrası Avrupa'da refah devleti modelinin egemen olduğu ve planlı gelişme ilkesinin benimsendiği bir dönem olmuştur. Türkiye'de de Avrupa'nın etkisiyle giderek büyüyen metropolitan kentlerinin planlanması için üst ölçekli planlama ofisleri kurulmuştur. 1965 yılında İzmir Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu'nun kurulması ile İzmir'in temel mekansal gelişme stratejilerini belirleyen yeni bir plan hazırlanmış; 1973 yılında yürürlüğe giren bu planın temel kararı İzmir'in gelişme aksı olarak kuzey aksını belirlemesi ve kent merkezini Bayraklı-liman arkası bölgesine doğru geliştirmesi olmuştur. Bu plan kararın merkez fonksiyonlarını kuzeye doğru kaydırarak, bir yönüyle İzmir tarihi kent merkezi üzerindeki baskıları da azaltmayı amaçlaması bağlamında korumacı bir yaklaşım içerdiği belirtilebilir.



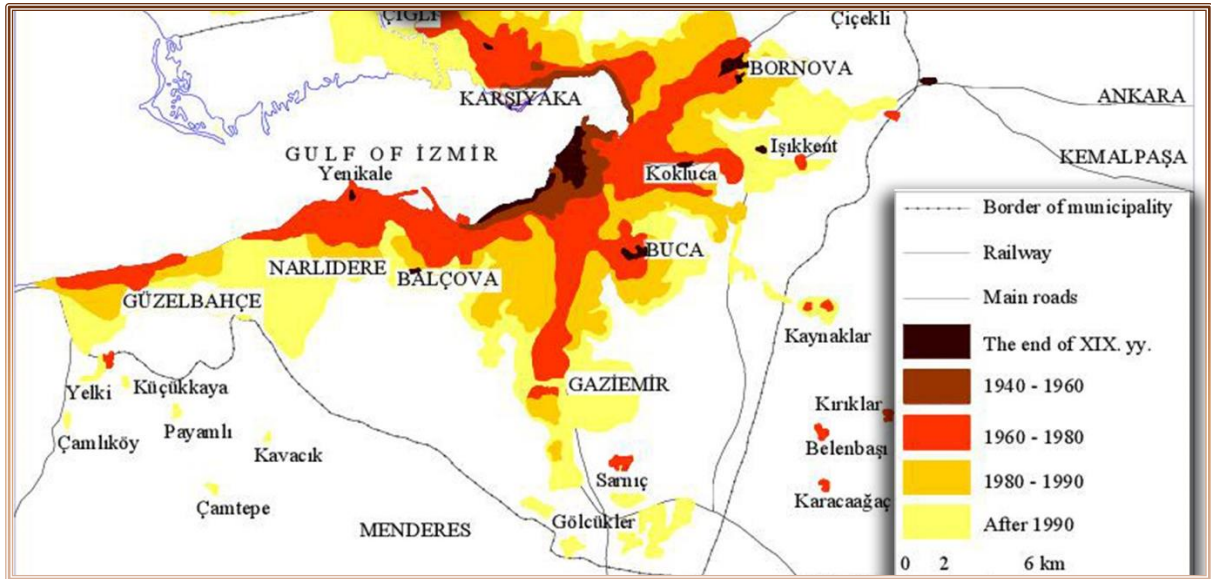
Harita 9: İzmir Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu Çalışmaları

İzmir İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra, özellikle 1950'lerden itibaren hızlı bir kentleşme süreci göstermiş, İzmir Büyükşehir Bütünü olarak tanımlanan lekenin çapı 1950'lerde 4 km iken 1985'lerde 35 km'ye ulaşmıştır. Kentin geniş bir iş potansiyeline sahip olması, göçleri arttırmış dolayısıyla kentin mekânsal gelişmesi çevre beldelere sıçramıştır. Çevre beldelere doğru yayılcı gelişim, kent çeperlerindeki tarım alanlarının hızla yok olmasını beraberinde getirmiştir. Merkezde nüfusun yoğunlaşması da mekânda apartmanlaşma olarak kendini göstermiş dolayısıyla az yoğun konut alanlarına göre planlanmış bu yerleşimlerde altyapı ve sosyal donatılarda yetersizlikler ortaya çıkmıştır. Kentleşmenin etkisi kentin iç kesiminde apartmanlaşma şeklinde ortaya çıkarken, kentin çevresinde ise gecekondu bölgelerinin oluşmasına yol açmıştır.

Kent yaşamındaki sosyal ve ekonomik değişimler İzmir'in etki alanını genişletmiş, yoğun bir göç olarak hem merkezde yığınlaşma hem de çevresinde bir saçaklanmaya neden olmuştur. Söz konusu saçaklanmalar tüm yönlerde farklı ağırlıklarla geliştiği gibi, merkezden koparak bölgesel bir yayılma özelliği de göstermiştir. İzmir metropolitan alanının genel yapısal eğilimleri nedeniyle bu yayılma kimi zaman turizm ve ikinci konut potansiyeline bağımlı olarak gelişmiş, kimi zaman da imalat sanayinin alt merkezleşmesi veya toplu konut uygulamaları olarak ortaya çıkmıştır (Karataş, 2007).

Kentin gelişme yönü, 1970'lerde yapılmış olan Metropolen Alan Nazım İmar Planı çalışmaları sırasında kuzey-güney olarak belirlenmiş, Körfez çevresinde sıkışmış olan kentin, ulaşım aksları boyunca lineer gelişmesi desteklenmiştir. Geçen süre içinde, genel eğilim bu yönde sürse de, yaşanan bazı gelişmeler (Tahtalı Barajı'nın yapımı ve havzasının yapılaşmaya kapatılması, Kemalpaşa'da kurulan organize sanayi bölgesi etkisiyle kentin tarım alanları üzerine sızrama yapması vb.) bu makro formda bozulmalara neden olmuştur.

İzmir kentinin bugün kurulu olduğu alanda sahip olduğu yoğunluklar, mevcut imar planları daha fazlasına izin verse de, sağlıklı, yaşanabilir yoğunlukları aşmıştır. Bu durum, yeni gelişme alanı arayışlarına neden olmaktadır. Kentin kuzeyinde sosyal konut ağırlıklı gelişmelerin süreceği, kıyıya yakın alanlarda da mevcut eğilim doğrultusunda, daha lüks konut gelişmelerinin yaşanacağı, kentin güneyinde gelişen çalışma alanlarından kaynaklanan yerleşim talepleri nedeniyle gelişmenin süreceği ve batıda ulaşım kolaylıklarının da desteğiyle özellikle düşük yoğunluklu konut alanı talebinin devam edeceği beklenmektedir.



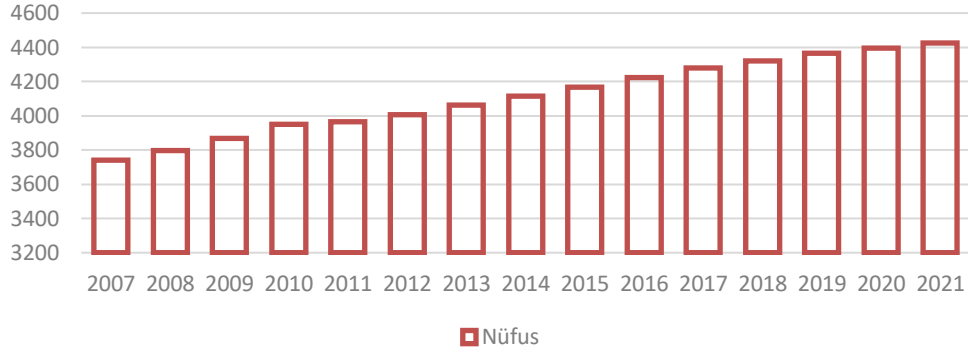
Harita 10: İzmir Kenti Tarihsel Gelişimi

Karabağlar ilçesi, İzmir'in en eski yerleşim yerlerinden biridir. İzmir kentinin kentleşme gelişiminde özellikle küçük sanayi ve ticarete yönelik kullanımlar Karabağlar bölgesinde yer seçmiştir. Ancak bu gelişim genel olarak plansız bir şekilde gerçekleşmiş ve bölgede kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesine neden olmuştur.

1.6. NÜFUS GELİŞİMİ

İzmir kenti 2007-2021 yılları arası TÜİK ADNKS verileri incelendiğinde kentin nüfusunun düzenli bir şekilde her geçen yıl arttığı gözlenmektedir.

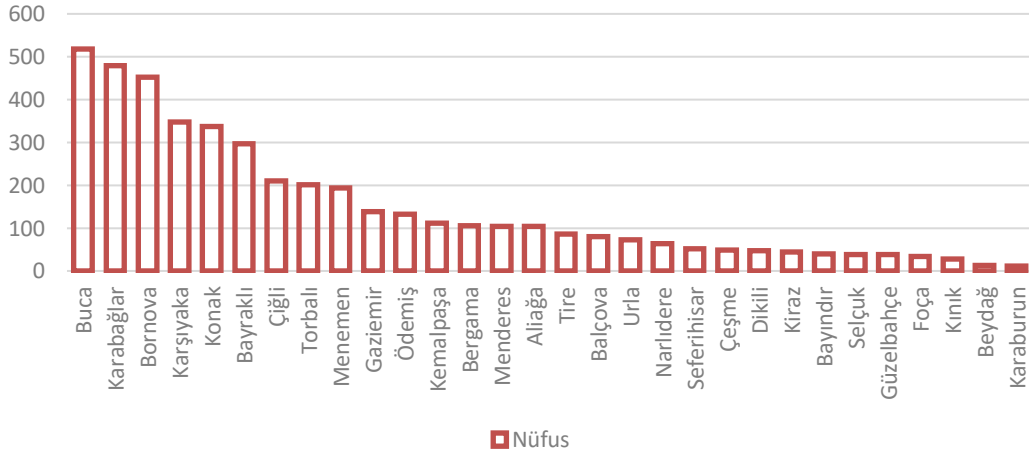
Nüfus



Grafik 1: İzmir İli Yıllara Göre Nüfus Verisi (2007-2021)

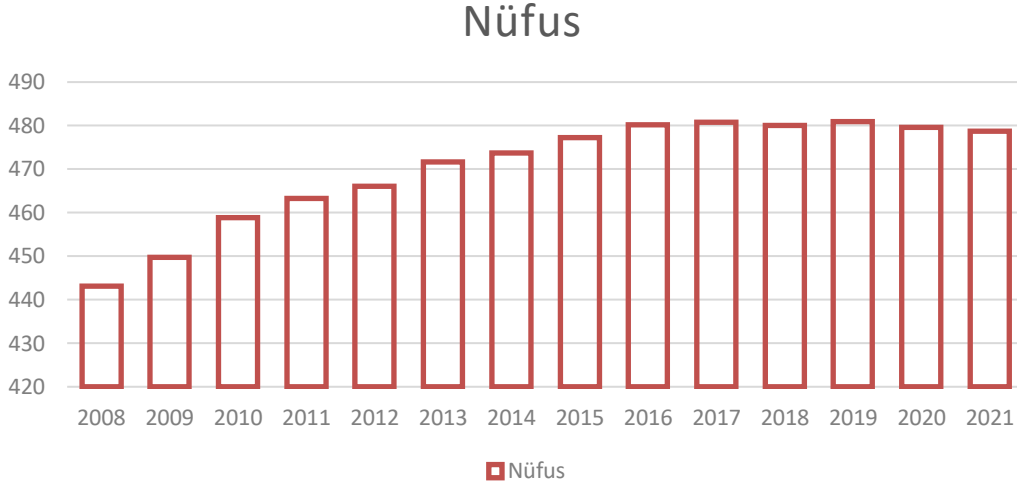
İzmir İli ilçelerine ait nüfus verileri incelendiğinde 2021 yılı itibari ile kentin en kalabalık ilçeleri Buca, Karabağlar ve Bornova'dır. Nüfusun en az olduğu ilçeler ise Karaburun, Beydağ ve Konak'tır.

Nüfus



Grafik 2: İzmir İlçeleri Yıllara Göre Nüfus Verileri (2021)

Planlama alanının yer aldığı Karabağlar ilçesi 2008-2021 yılları arası nüfus verileri incelendiğinde 2017 yılına kadar nüfusun artış gösterdiği, 2017 yılı ve 2019 yılından itibaren nüfusta azalma olduğu gözlenmektedir.



Grafik 3: Karabağlar İlçesi Yıllara Göre Nüfus Verileri (2008-2021)

2. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

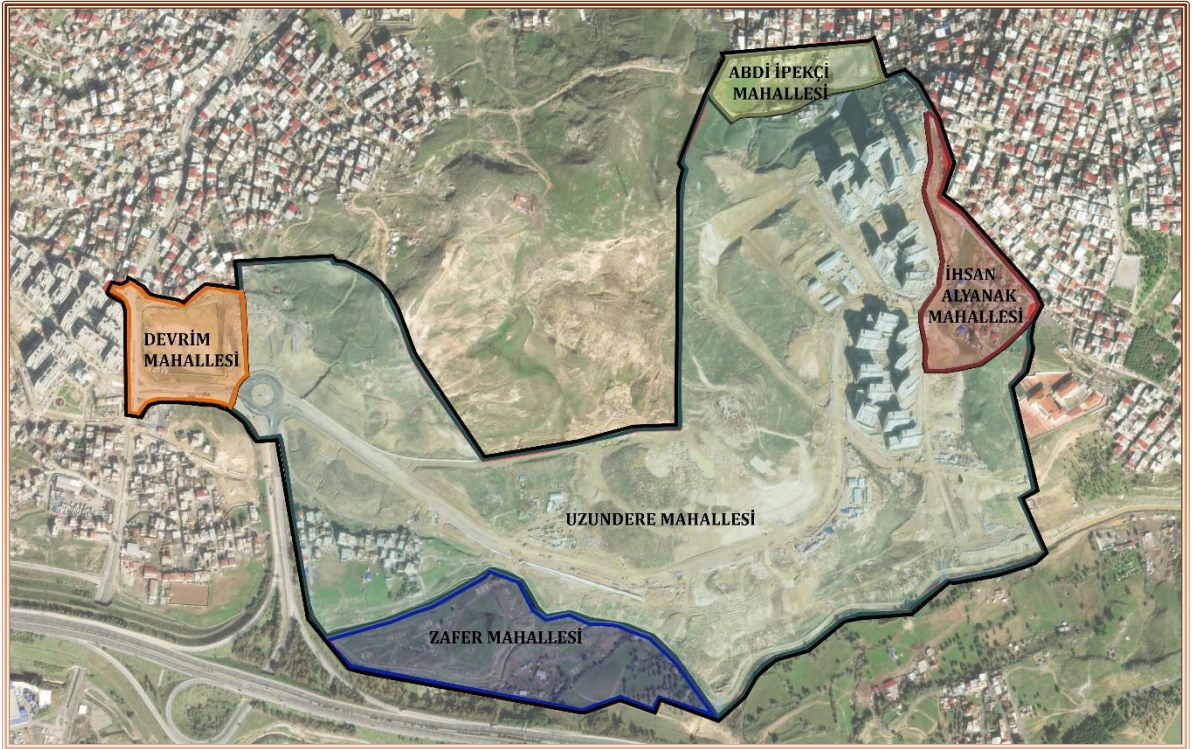
Planlama alanı İzmir kent merkezinin güney batısında yer alan Karabağlar ilçesinde bulunmaktadır. Alan Karabağlar ilçe merkezinin 1 km güneyinde konumlanıp, İzmir il merkezinin 9 km güney batısında konumlanmaktadır. Alanın doğusunda Buca, güneydoğusunda Gaziemir, batısında Güzelbahçe, kuzeybatısında Güzelbahçe ve Narlıdere, kuzeydoğusunda Konak ilçeleri yer almaktadır.

Karabağlar ilçesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanı, İzmir ilinin stratejik açıdan önemli bir bölgesinde yer almakta olup kentsel gelişim açısından oldukça güçlü bir potansiyele sahiptir. Planlama alanı Anadolu'dan gelen İzmir'e giren otoyolun yanında konumlanması ve yoldan görülebilen eğimli topografik yapıya sahip olması sebebiyle İzmir kentinin yabancılar tarafından algılanan vitrini niteliğindedir. Alanın konumundan dolayı sahip olduğu bütün bu nitelikleri kentsel gelişim potansiyellerini arttırmaktadır.

Planlama alanı Karabağlar ilçe sınırları içerisinde Devrim Mahallesi, Zafer Mahallesi, Uzundere Mahallesi, Abdi İpekçi Mahallesi ve İhsan Alyanak Mahallelerinde yer almaktadır.



Harita 11: Planlama Alanı Kent İçerisindeki Konumu



Harita 12: Planlama Alanı İçerisinde Yer Alan Mahalleler

2.2. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM DURUMU

Ülkemizin üçüncü büyük kenti olan İzmir'in ulaşım olanakları ve bağlantıları da buna koşut olarak gelişmiştir. İzmir il merkezi, karayolu, demiryolu, havayolu ve denizyolundan ulaşılabilir nitelikte olan illerdendir. İzmir il sınırları içine ulaşan, il sınırlarından geçen ve İzmir'i ülke ulaşım ağına bağlayan dört ana karayolu aksından söz etmek olanaklıdır. Bunlardan ilki; İzmir-Çanakkale yolu

olarak da bilinen D-550 karayoludur. Bu yol ile İzmir'in kuzeyde Çanakkale ve Trakya bağlantısı sağlanmaktadır.

D-550 karayolunun İzmir merkezinden güneye yönelen bölümünden ise Aydın il sınırlarına ulaşılmaktadır. D-550 karayolu Aydın merkezden Muğla yönüne ilerlerken, Aydın'ın Ortaklar ilçe merkezinden ayrılan D-525 karayolu ile Milas-Bodrum yönüne, Aydın merkezden doğuya ilerleyen D-320 karayolu ile de Denizli'ye ulaşılmaktadır. İzmir il merkezi ile Aydın il merkezi arasında karayolu bağlantısının yanı sıra bir de otoyol bağlantısı bulunmaktadır.

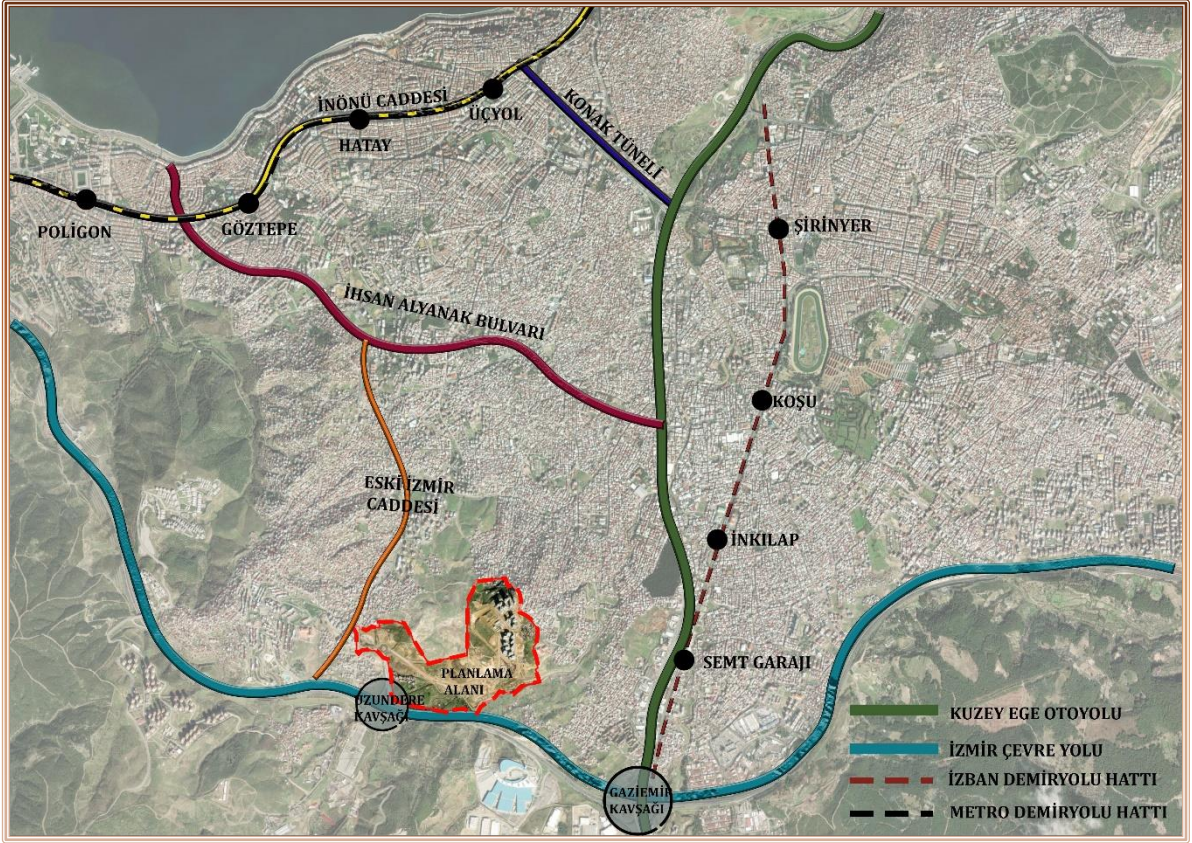
İzmir'den başlayarak kuzeye yönelen bir başka karayolu bağlantısı ise Manisa üzerinden Balıkesir-Bursa-İstanbul bağlantısını sağlayan D-565 karayoludur. Bu aks Manisa il sınırlarını güney-kuzey yönünde geçerek, Balıkesir il sınırlarına ulaşmaktadır.

İzmir ile Anadolu'nun iç kısımlarının bağlantısını sağlayan karayolu bağlantısı ise, İzmir merkezden doğuya yönelen D-300 karayoludur. Kemalpaşa ilçesini geçerek Manisa'nın Turgutlu ilçesine ulaşan bu aks, Uşak-Afyon üzerinden Ankara ve İç Anadolu ile bağlantıyı sağlamaktadır.

Planlama alanı ulaşılabilirlik açısından değerlendirildiğinde güçlü ulaşım akslarının etkisi altında olduğu gözlenmekte, güneyinden İzmir Çevre Yoluna, kuzeydoğusundan kent merkezinde yer alan Konak ilçesine ve güneyinden havaalanına, kuzeyinden Mustafa Kemal Sahil Bulvarına ulaşımın son derece kolay olduğu görülmektedir.

Toplu taşıma açısından incelendiğinde alanın doğusundan kentin önemli ulaşım araçlarından biri olan İZBAN hattının geçtiği gözlenmektedir. Planlama alanına en yakın istasyon Semt Garajı'dır.

Planlama alanı yakın çevresinde Asmalı, İzmir Anadolu Lisesi, Gürsel, Reşat Nuri, Çamlık, Sağlık Ocağı, Köşe, Aydın Mahallesi durakları yer almaktadır. Bu duraklardan geçen ESHOT otobüsleri ile alana erişim sağlanabilmektedir.

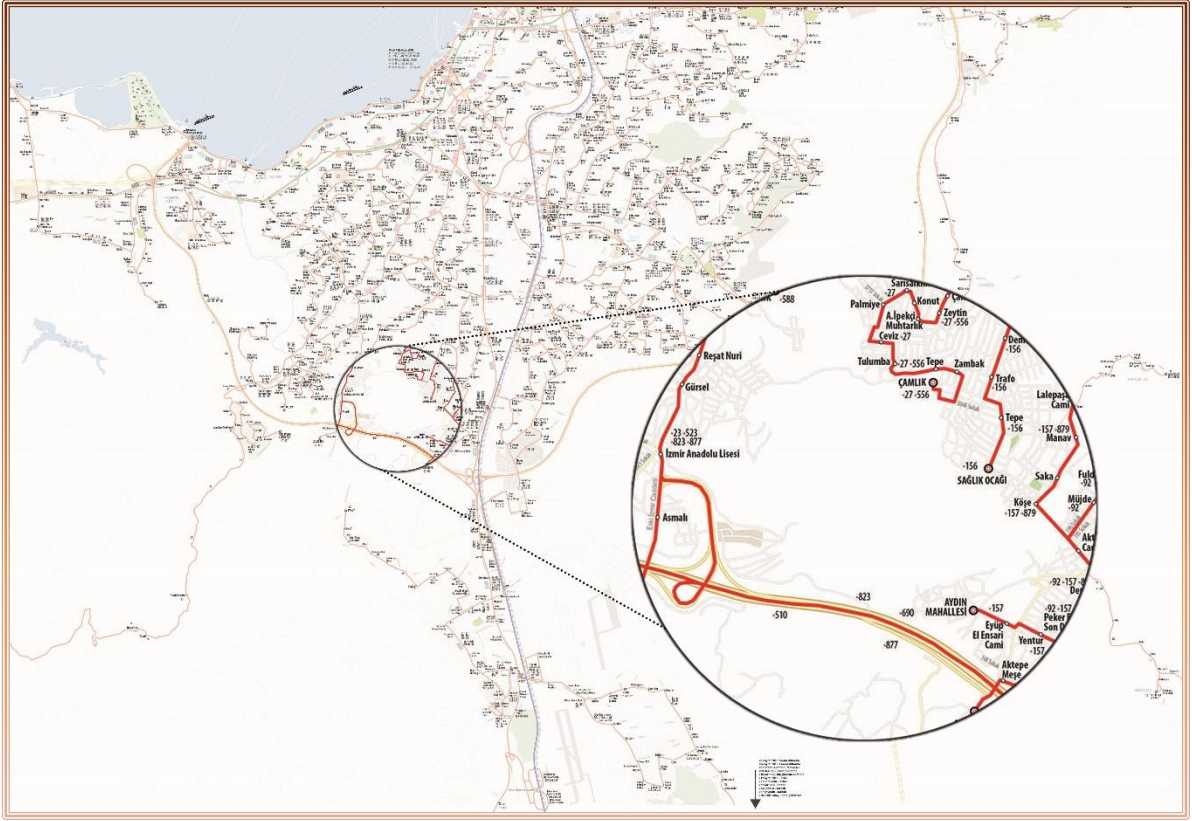


Harita 13: Planlama Alanı Kent İçi Ulaşım Bağlantıları

Planlama alanı içerisinde 3962/29 Sokak geçmektedir. Bu sokak aracılığıyla Eski İzmir Caddesine ulaşılmaktadır.

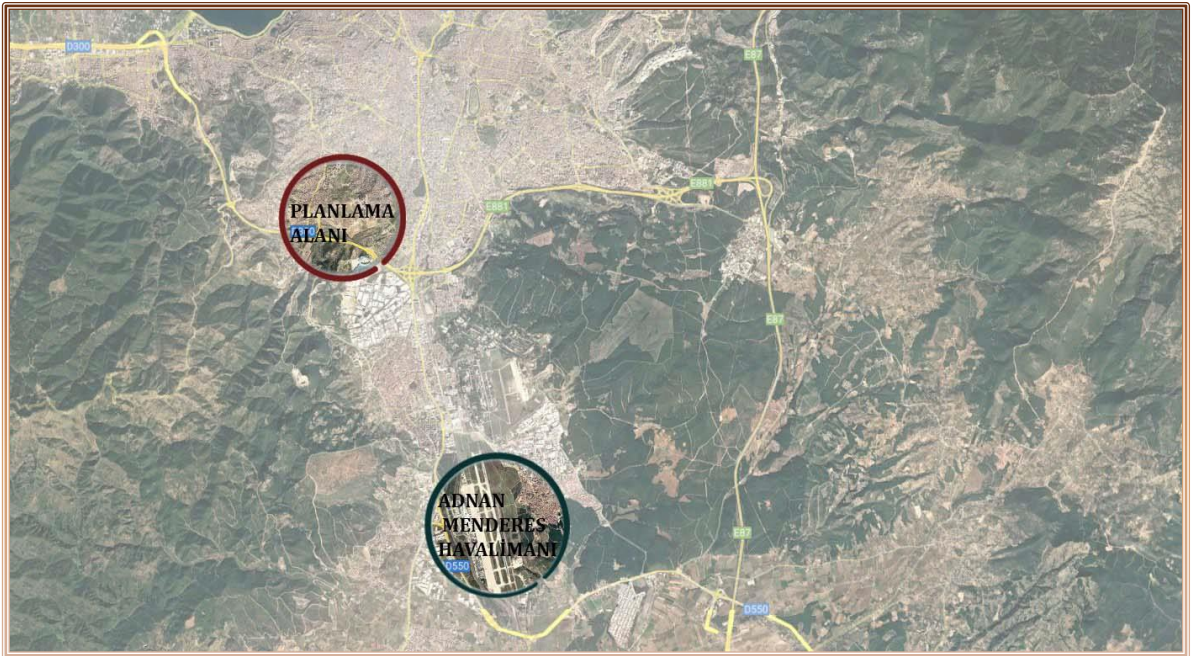


Harita 14: Planlama Alanı Yakın Çevresi Ulaşım Bağlantıları



Harita 15: Planlama Alanı Yakın Çevresi Toplu Taşıma Durakları

Planlama alanı Adnan Menderes Havalimanının yaklaşık 8 km kuzeyinde yer almaktadır. Alandan havalimanına İZBAN aracılığıyla ulaşım sağlanabilmektedir.



Harita 16: Planlama Alanı ve Havaalanı Konumu

2.3. MÜLKİYET DURUMU

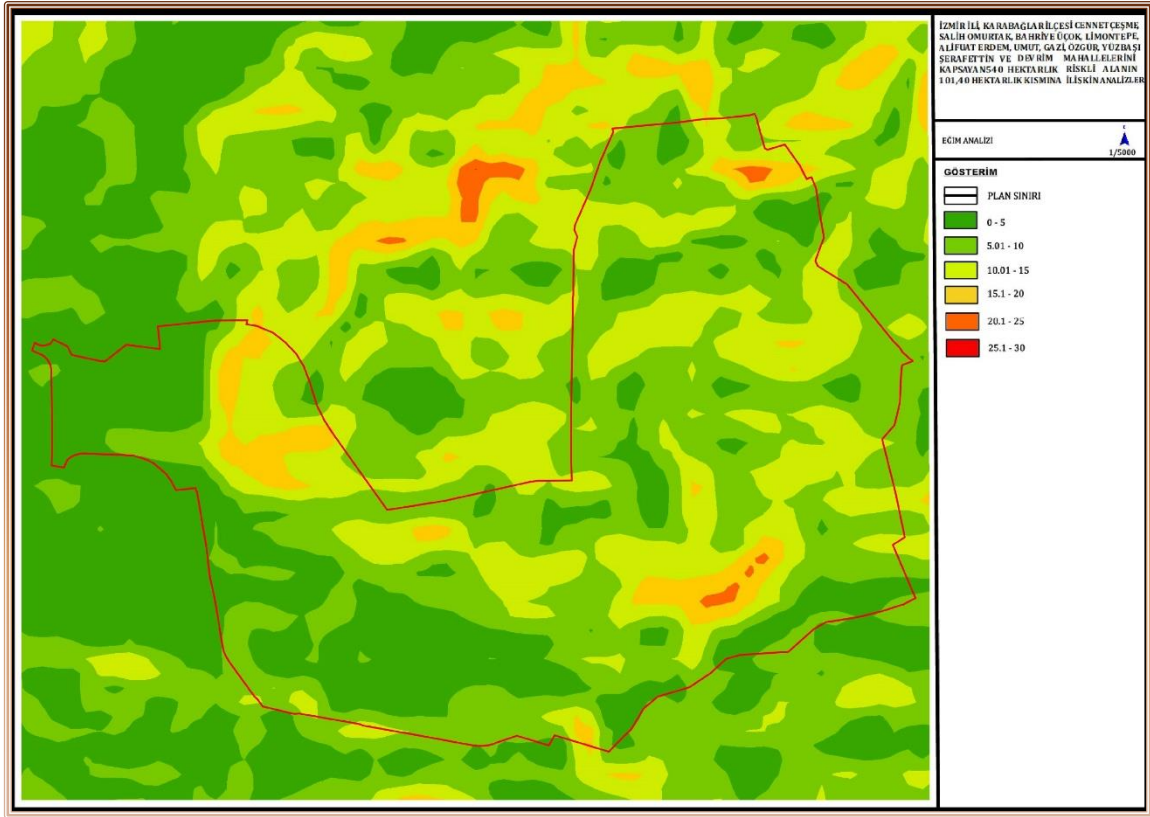
Plan çalışmasına konu alanda hazine ve özel mülkiyet dışında TEK ve Devlet Hava meydanlarına ait taşınmazlar yer almaktadır.

3. ALANA İLİŞKİN ANALİZLER

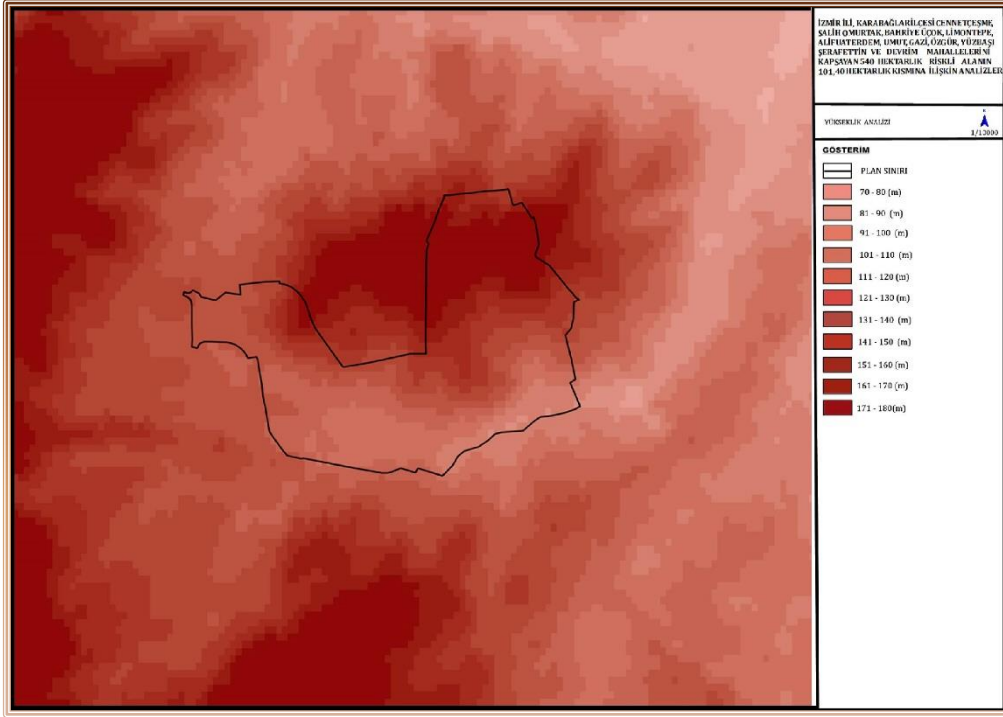
Plan çalışmasına ilişkin olarak Eğim Analizi, Yükseklik Analizi, Yerleşime Uygunluk Analizi ve Doluluk-Boşluk Analizleri hazırlanmıştır. Planlama alanı kısmen boş durumdadır. Mevcut ruhsatlı yapılaşmaları olan kısımlar analiz çalışmalarına aktarılmış, bu alanlar plan çalışmasında mevcut haliyle korunmuştur.

3.1. EĞİM ve YÜKSEKLİK

Planlama alanı içerisinde eğim değerleri %0-10 arasında yoğunlaşmaktadır. Alanın en yüksek eğim derecesi %20-25 aralığındadır. Alanda kullanımların konumlandırılmasında eğim değerlerine dikkat edilmiştir. Özellikle ulaşım bağlantıları eğime uygun olacak şekilde düzenlenmiştir.



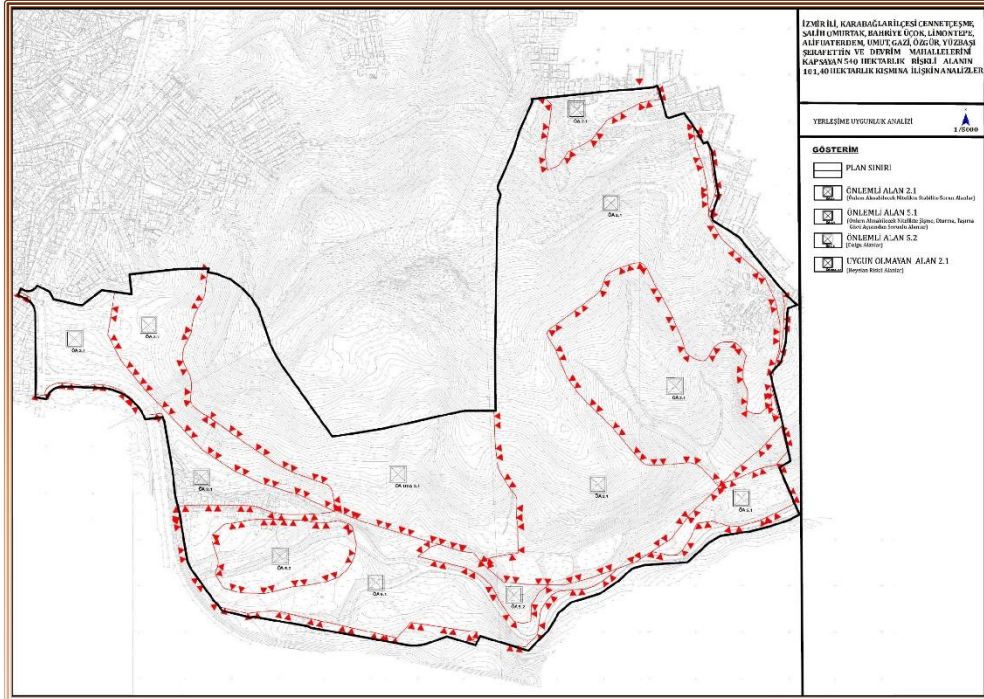
Harita 17: Planlama Alanı Eğim Analizi



Harita 18: Planlama Alanı Yükseklik Analizi

3.2. YERLEŞİME UYGUNLUK

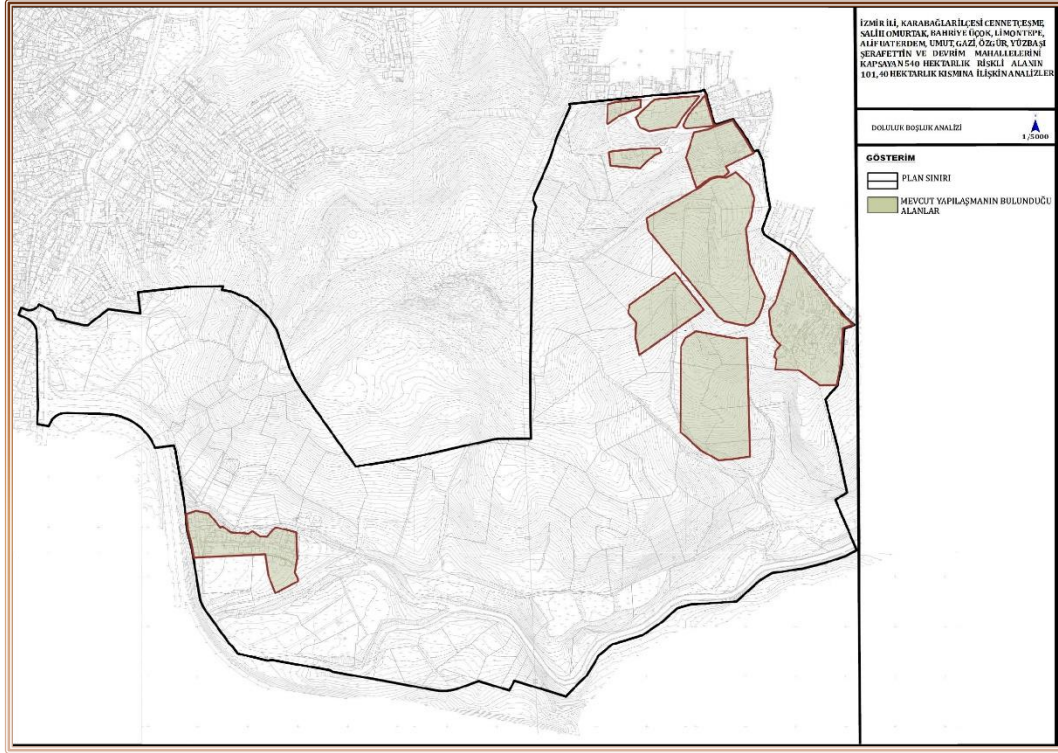
Planlama alanını kapsayan onaylı Jeolojik Jeoteknik Etüt verileri esas alınarak hazırlanan yerleşime uygunluk analizinde alan içerisinde Önlemlili Alan-2.1, Önlemlili Alan-5.1, Önlemlili Alan-5.2, Uygun Olmayan Alanlar 2.1 sınıfları yer almaktadır. Plan çalışmasına söz konusu çalışma aktarılmıştır.



Harita 19: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi

3.3. DOLULUK-BOŞLUK

Planlama alanında mevcut durumda olan yapılaşmış alanlar gösterilmiştir. Bu alanların bir kısmı ruhsatlı yapılaşma bir kısmı dönüşüme konu ruhsatsız ve sağlıklı durumda olan yapılaşmalardır.



Harita 20: Planlama Alanı Doluluk-Boşluk Analizi

4. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir İli, Karabağlar İlçesi Cennetçeşme, Salih Omurtak, Bahriye Üçok, Limontepe, Alifuat Erdem, Umut, Gazi, Özgür, Yüzbaşı Şerafettin ve Devrim Mahallelerinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 07.12.2012 tarihli ve 28514 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 2012/4048 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" olarak ilan edilen 540 hektarlık alanın 101,4 hektarlık kısmını kapsayan 10.04.2018 onay tarihli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle açılan dava neticesinde Danıştay Altıncı Dairesinin Esas No: 2018/6611 kararıyla söz konusu planın yürütmesi durdurulmuştur.

Bu sebeple planlama alanına ilişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı yürürlükte değildir.

4.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Cennetçeşme, Salih Omurtak, Bahriye Üçok, Limontepe, Ali Fuat Erdem, Umut, Gazi, Özgür, Yüzbaşı Şerafettin ve Devrim Mahallerini kapsayan 540 hektarlık Riskli Alanın yaklaşık 101.4 hektarlık bölümü için hazırlanan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi ve 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile 6306 sayılı

Kanununun 6.maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanarak 15.01.2020-14.02.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği İzmir 3. İdare mahkemesinin Esas No: 2020/1350 Karar No: 2022/593 sayılı kararıyla iptal olmuştur. Planlama alanına ilişkin mevcut onaylı 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

Bu nedenle hazırlanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliğine göre nazım imar planı çalışması yapılmıştır.

4.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ve 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Mevcut durumda planlama alanında yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Limontepe ve Çevresi İmar Planı, Cennetçeşme-Uzundere-Devrim Mahalleleri İmar Planı, Eski İzmir Toplu Konut Alanı Revizyon İmar Planı, Gaziemir-Aktepe-Emrez Kentsel Dönüşüm Alanı İmar Planı planlama alanı çevresinde yer alan onaylı imar planlarıdır. Plan çalışması hazırlanırken söz konusu plan kararları dikkate alınmış, yapılaşma koşulları ve ulaşım bağlantıları belirlenirken alan bir bütün olarak ele alınmıştır.



Harita 21: Planlama Alanı Çevresinde Yer Alan Onaylı İmar Planları

5. ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

5.1. PLAN GEREKÇESİ

Ülkemizin çok büyük bir kısmı başta deprem olmak üzere yüksek oranda tabii afet riski altındadır. Dolayısıyla afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi öncelik arz etmektedir. Türkiye'de afet risklerinin yüksek olması nedeniyle geçmişte yaşanan afetlerde can ve mal kaybı oldukça yüksektir. Afetlere dayanıklı olmayan sağlıklı yapı stoklarının afet olmadan tespit edilerek

güçlendirilmesi, gerekli olanların tümüyle yıkılarak yeniden inşa edilmesi, kaçak yapıların güvenli ve yaşam kalitesi yüksek alanlara dönüştürülmesi, afet riski altındaki alanlarda mekan kurgusunun afetlere dirençli şekilde oluşturulması ülkemiz için aciliyet taşıyan konular arasındadır. Tüm bu süreçler kentin ve kentlilerin geleceğine etki edeceğinden önem taşımaktadır.

Kentlerde var olan afet riski, anayasal bir hak olan sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkının kullanılmasını zorlaştırmaktadır. Bu durumda devlet, afet riskini en aza indirecek tedbirleri almakla yükümlüdür. Bu kapsamda Karabağlar İlçe sınırları içerisinde yer alan Cennetçeşme, Salih Omurtak, Bahriye Üçok, Limontepe, Ali Fuat Erdem, Umut, Gazi Özgür, Yüzbaşı Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 07.12.2012 tarihli ve 28514 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 2012/4048 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" olarak ilan edilmiştir. Söz konusu riskli alan ilan edilen 540 hektarlık alanın 101,4 hektarlık kısmında hazırlanan plan kentin önemli merkez noktalarında birinde yer alan planlama alanında önceki yıllarda öneri plan teklifleri hazırlanmış ancak söz konusu teklifler çeşitli nedenlerle uygulamaya geçememiştir. Plan çalışmasının başlıca gerekçesi afet riskli alanın bir an önce planlı hale getirilmesi ve bölgede gelecekte oluşabilecek çeşitli afet risklerine karşı dirençli, mekânsal açıdan iyi kurgulanmış, çevreyle bütünleşik, sağlıklı yaşam alanlarının yer aldığı, alana gelecek nüfusun yaşam kalitesinin arttırıldığı, altyapı ve sosyal donatı açısından eksiksiz bir yaşam alanı oluşturulmasıdır.

Planlama alanı aynı zamanda bölgede yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarında riskli alanın diğer bölümlerinde yaşayan maliklerin taşınmasına olanak sağlayacak yeni yerleşim yeri olarak dönüşüm sürecinin hız kazanmasına katkı sağlayacaktır.

5.2. PLAN KARARLARI

Plan çalışması kapsamında rapor ekinde de sunulmuş olan kurum ve kuruluş görüşleri, alanın mevcut durumu, çevre imar planı kararları ve planların kademeli birlikteliği ilkesi doğrultusunda üst ölçek plan kararları esas alınarak belirlenmeler yapılmıştır.

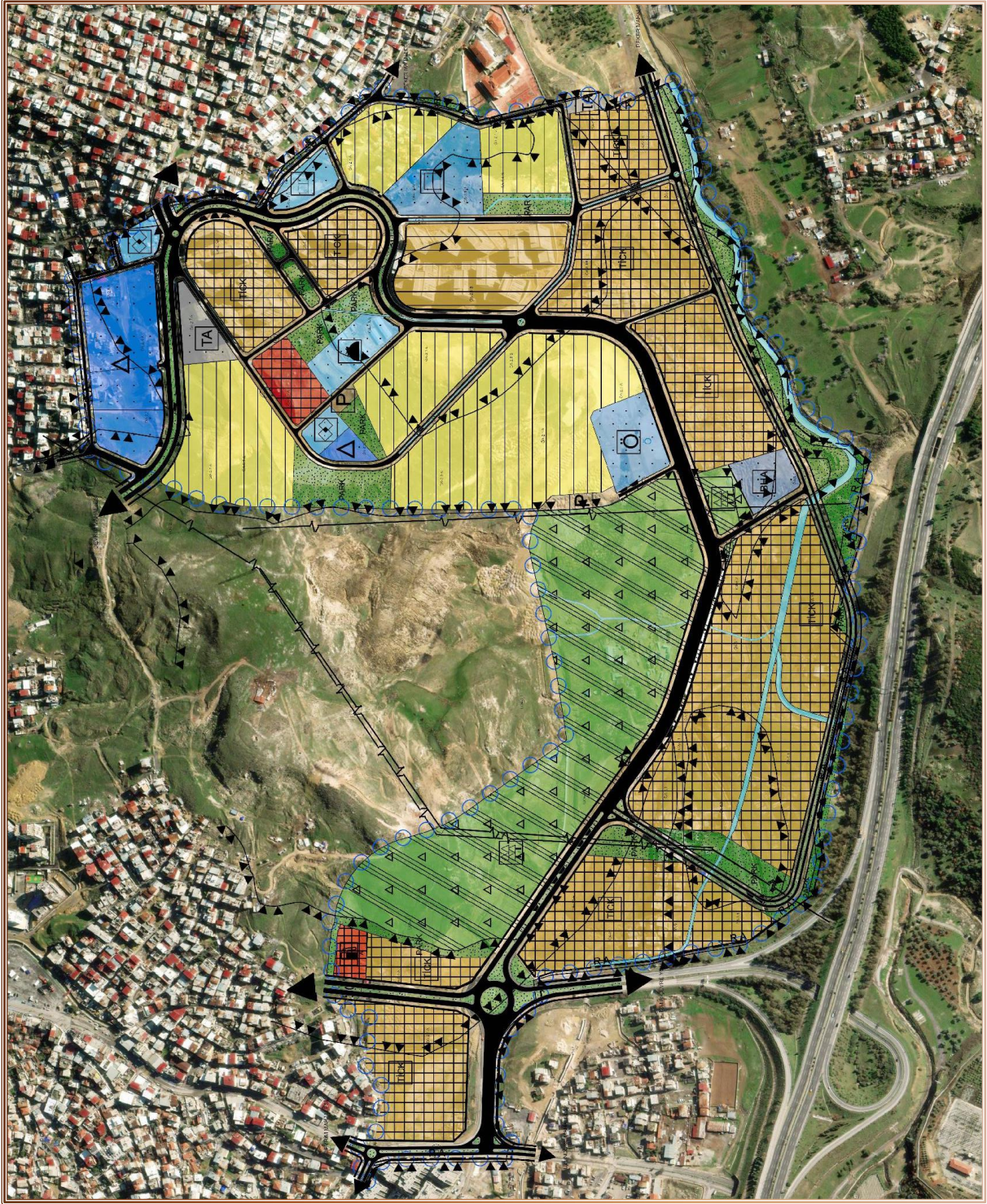
Buna göre; riskli alan bütününe yönelik hazırlanarak onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporu sınırları ve yerleşime uygunluk sınıfları plan çalışmasına aktarılmıştır.

Plan çalışmasında ulaşım ağının oluşturulmasında onaylı imar planı kararları, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü projeleri etkili olmuştur. Bu kapsamda planlama alanının kuzeybatısından kuzeydoğusuna kadar ulaşan ve alanın merkezinden geçen 30 metrelik yol belirlenmiştir. Bu yol kuzeyden gelen 30 metrelik yolun ve planlama alanı içerisindeki ulaşım akslarının toplayıcısı niteliğinde olup güneyde Çevreyoluna bağlantıyı sağlamaktadır. 540 hektarlık rezerv yapı alanı içerisinde ve çevrede mevcut yürürlükteki imar planları, üst ölçekli

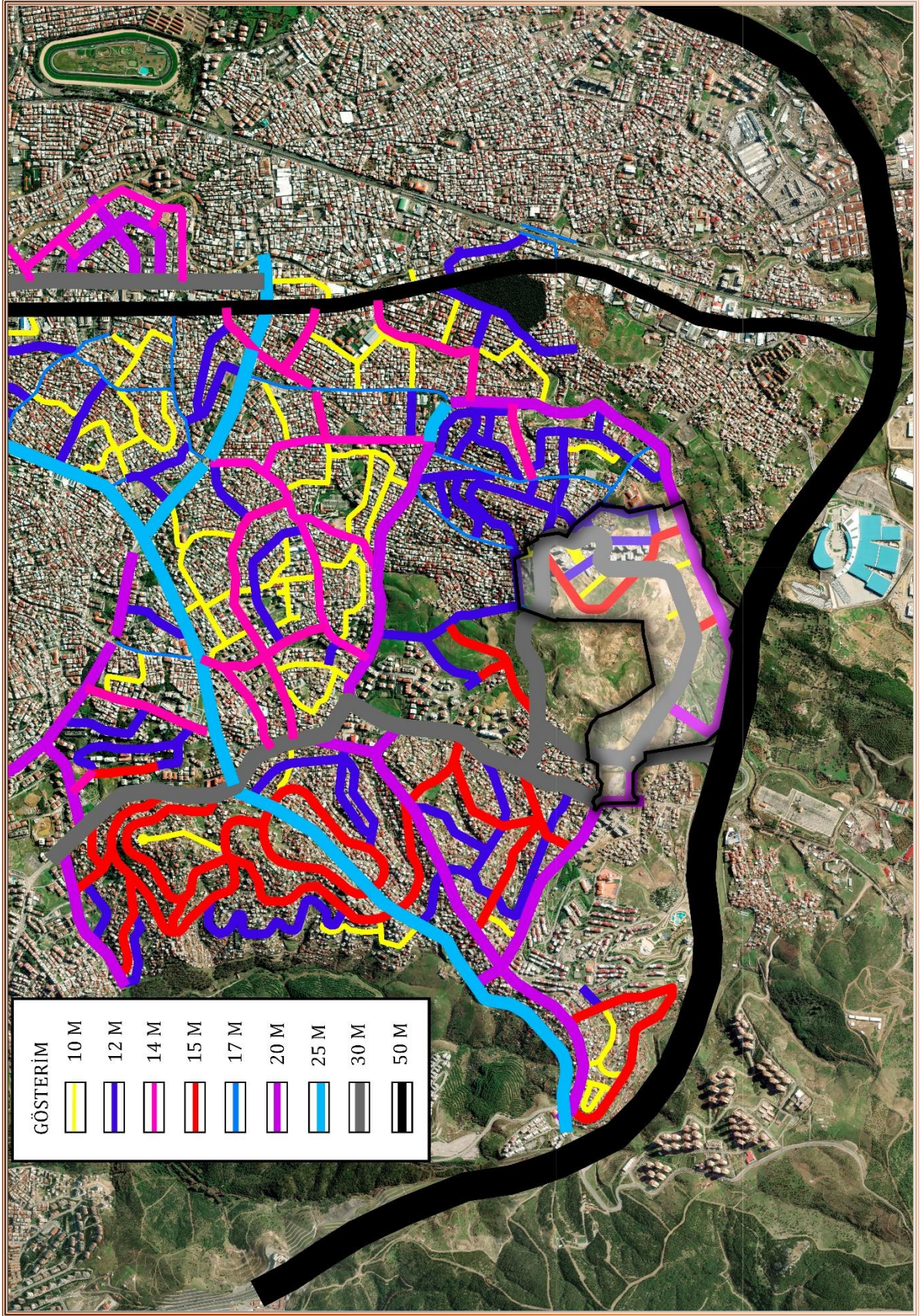
plan kararları ve tasarlanmış çalışmalar ile değerlendirildiğinde bölge içerisinde temel toplayıcı aks niteliğindedir. Bu yol uydu görüntüsünden de anlaşılacağı üzere mevcut ve açık bir yoldur. Yolun bu güzergahta kentsel alanın etkin ve verimli kullanılması, kamu yararının sağlanması açısından da bir gerekliliktir. Yol aksı belirlenirken Karayolları Kamulaştırma Sınırı ve Karayolları Projesi esas alınmıştır. Yolun yatay kurp yarıçapı standartlara uygun olarak belirlenmiştir. Alanın en batısında yer alan 20 metrelik yol yine Karayolları Projesine göre belirlenmiştir. Alanın güneyinde, 30 metrelik yolun toplayıcısı niteliğinde 20 metrelik taşıt yolu belirlenmiştir. Bu ana akslar haricinde yolların kademelenmesine ve alanın eğim derecelerine dikkat edilerek ara bağlantı yolları belirlenmiştir. ulaşım sistemiyle ilgili İzmir 3. İdare Dava Dairesinin Esas No: 2019/124 Karar No: 2019/1127 Sayılı kararı esas alınmıştır. Bu mahkeme kararında mevcut yolun şematiğinin, *"...0.12 fazla eğim bulunması ve dönüş kurp yarı çaplarının 65 ve 68 m olarak yol geçirilmesinin alanın topografik eğiminden kaynaklandığı, taşıt ve yaya yolu ulaşımının arazinin doğal yapısı gözetilerek gereksiz açılmayacak yollar önerilmesinden kaçınılarak kurgulandığı ve bu yerde yarma-dolgular ve mühendislik uygulamalarıyla sağlıklı ve güvenli trafik akışına imkan tanınacak şekilde projelendirmeler yapılarak yolun hayata geçtiği hususları, riskli alan ilan edilen bu bölgede alana özel topografyadan kaynaklanan zorluklar nedeniyle yol güzergahının belirlenmesinde 6306 sayılı yasanın 6. Maddesi 6. Fikrasındaki düzenleme ile verilen yetki kapsamında hukuka aykırılık bulunmadığı,...."* şeklindeki kararlarla hukuki açıdan uygunluğu karar altına alındığından mevcut yol korunmuştur.

Bu yolun 540 hektarlık bütün çalışma içindeki bağlantıları alanın çevresindeki meri plan yol bağlantılarına uygun olarak düzenlenmiştir. Ulaşım analizinde alan genelindeki yol bağlantıları gösterilmiştir.

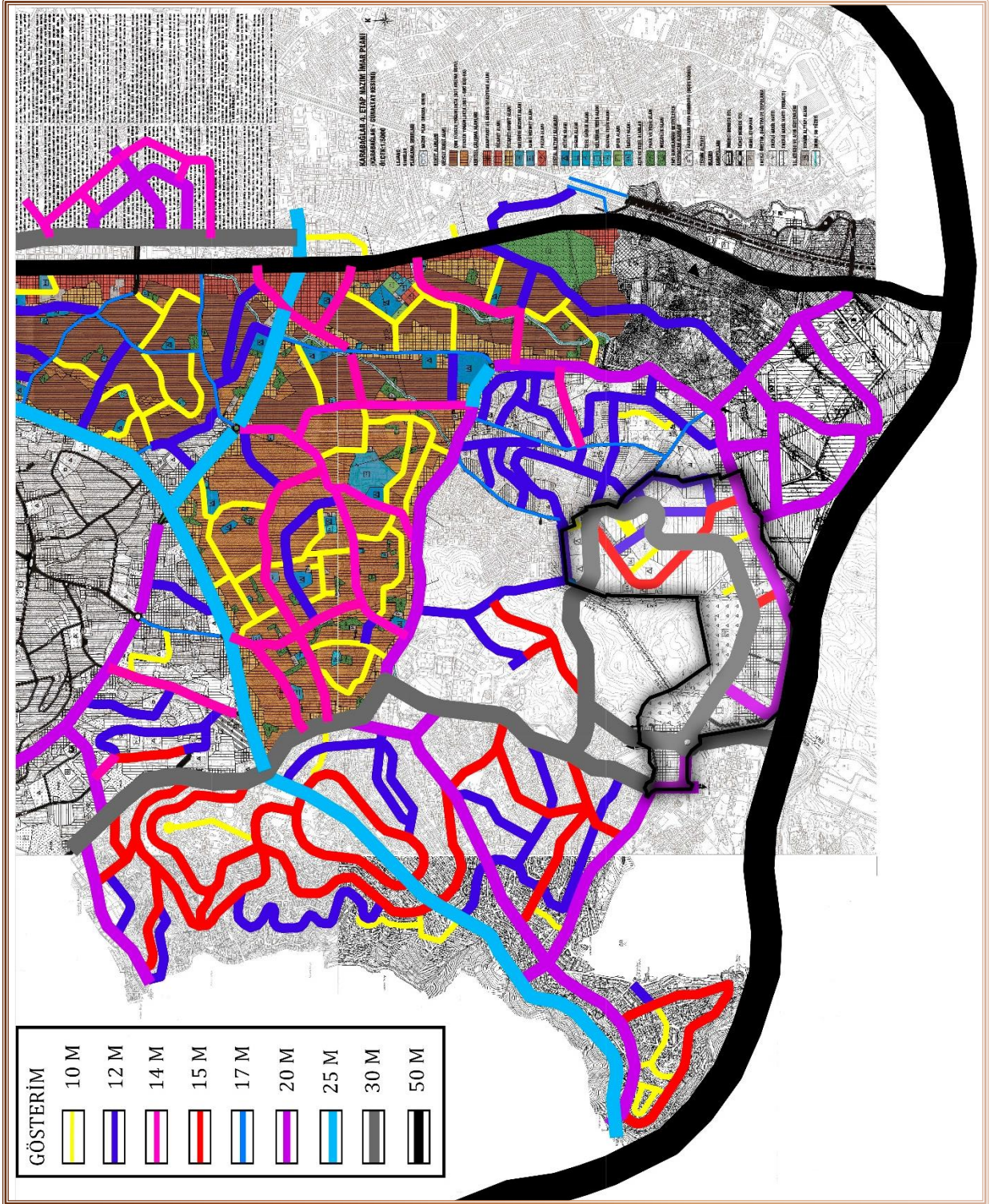
Daha önce planlama alanının büyük bir kısmında olan afete maruz bölge kararı son jeolojik ve jeoteknik etüt raporu verileri esas alınarak; Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (Heyelan Riskli Bölgeler) afete maruz bölge kararı olarak plana aktarılmıştır.



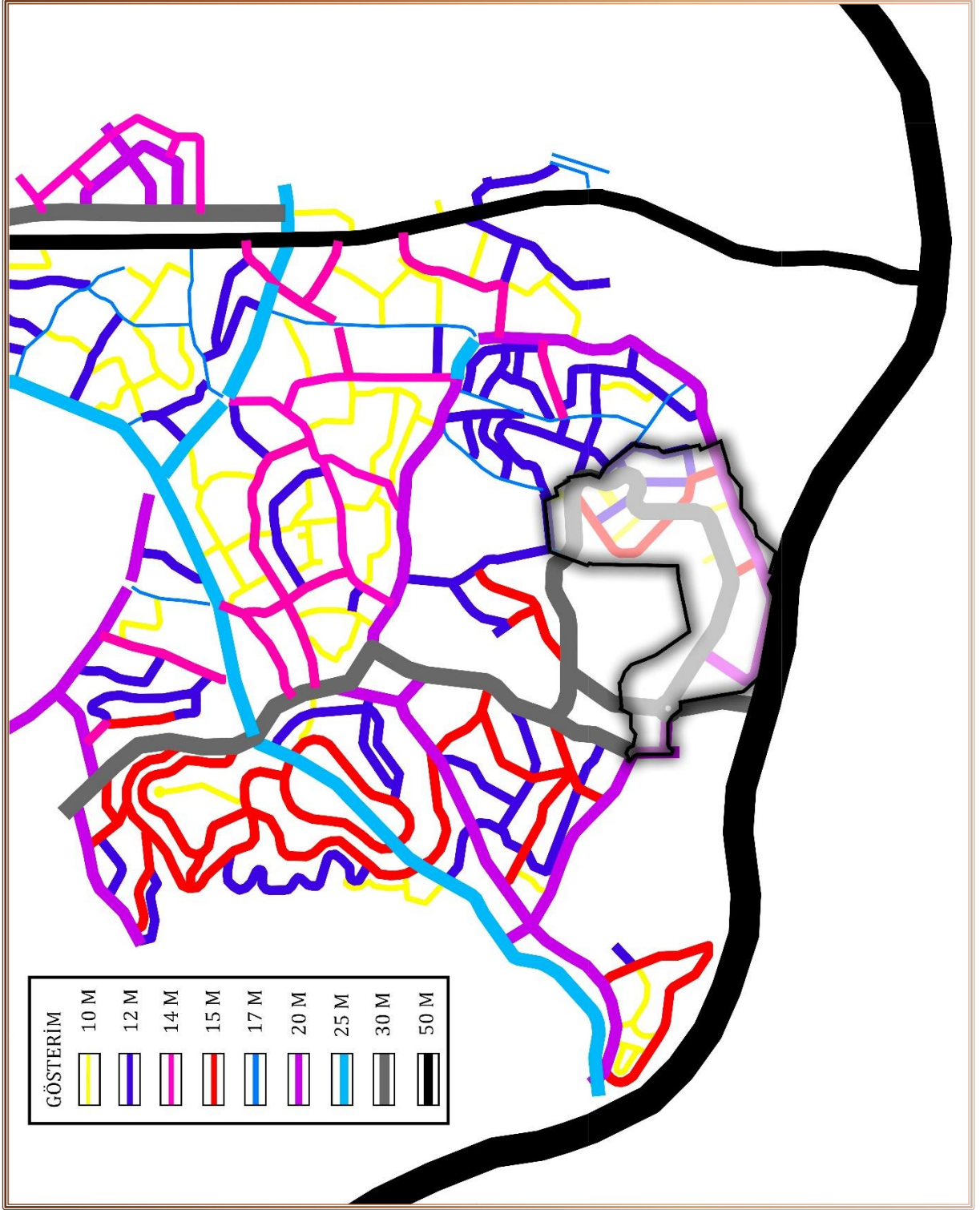
Harita 22: Öneri Plan ile Uydu Görüntüsü



Harita 23: Öneri Plan Teklifi ile Çevre Ulaşım Bağlantıları



Harita 24: Öneri İmar Planı ile Çevre İmar Planları Ulaşım Bağlantıları



Harita 25: Öneri İmar Planı ve Çevre İmar Planları Ulaşım Şeması

İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi kurum görüşü doğrultusunda kurum tarafından belirlenen kesitlerde ve uygun güzergahlarda dereler belirlenmiş, yine görüş çerçevesinde dereler boyunca servis yolları ayrılmış ve görüşte belirtilen hususlara yönelik plan notları oluşturulmuştur.

TEİAŞ 3. Bölge Müdürlüğü görüşü doğrultusunda belirlenmiş olan enerji iletim hatları plan çalışmasına aktarılmış, görüşte belirtilen hususlara yönelik plan notları oluşturulmuştur.

Alanın kuzeyinde, Afete Maruz Bölge olarak belirlenmiş olan kısımda Ağaçlandırılacak Alan plan kararı getirilmiştir. Bu alanda yapı yapılamayacağı plan notlarında belirtilmiştir.

Afet riskli alanda konut alanları belirlenirken arazinin topografik yapısı dikkate alınmış ve sağlıklı yaşam çevrelerinin oluşmasına olanak sağlayacak büyüklükte konut alanları belirlenmiştir. Alanda yaşayacak nüfusun günlük ihtiyaçlarını karşılamalarına olanak sağlamak üzere alanın güneyinde, otoyola yakın kesimde ve batısında Konut+Ticaret kullanımlarına yer verilmiştir. Konut alanları planlama alanı çevresi ile uyumlu olarak ve sağlıklı bir yaşam çevresi oluşturulabilmesi adına orta yoğunluklu belirlenmiştir.

Alanın kuzeyinde cami, kreş, anaokulu ve Ticaret Alanı belirlenmiştir. Bu sayede planlama alanı içerisinde alt merkez oluşturulması hedeflenmiştir. Söz konusu alt merkez yakınında İbadet Alanı, Kreş, Anaokulu, Sağlık Tesisi Alanı, Resmi Tesis Alanı belirlenerek bu kullanımların alan içerisinde daha iyi hizmet sunması hedeflenmiştir.

Planlama sınırı içerisinde, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki kanun kapsamında, yeterli olacak şekilde asgari alan büyüklükleri ile hizmet eki alanları da göz önünde bulundurularak, uygun konum, yeterli sayı ve büyüklükte sosyal ve teknik altyapı alanı belirlenmiştir. Söz konusu alanların yer seçimlerinde çevre plan kararları da dikkate alınarak erişilebilirlik ve eşitlik ilkeleri doğrultusunda karar verilmiştir.

Planlama sınırların içerisinde belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabilmesi için Belediye Hizmet Alanı belirlemesi yapılmıştır.

Planın batı kesiminde ana ulaşım aksları itibariyle uygun Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı düzenlenmiştir.