



**T.C. ULAŖTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI**  
**3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ**



**İZMİR İLİ**  
**KEMALPAŖA İLÇESİ**  
**ANSIZCA VE YENMİŖ MAHALLELERİNDE YER ALAN**  
**“KEMALPAŖA LOJİSTİK MERKEZİ”NE İLİŖKİN**  
**1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**HAZIRLAYANLAR**

Serbülent GÜNEY

Dr. Hitay BARAN



**Mayıs 2024**  
**İZMİR**

## İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER .....	i
TABLolar DİZİNİ.....	ii
ŞEKİLLER DİZİNİ .....	ii
AMAÇ-KAPSAM-YÖNTEM .....	1
<b>1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ .....</b>	<b>2</b>
<b>2. MER'İ PLAN KARARLARI .....</b>	<b>4</b>
2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI .....	4
<b>3. PLANLAMA ALANININ JEOLJİSİ .....</b>	<b>5</b>
<b>4. KURUM GÖRÜŞLERİ .....</b>	<b>9</b>
<b>5. PLAN GEREKÇE VE KARARLARI .....</b>	<b>14</b>
5.1. İZMİR'İN LOJİSTİK POTANSİYELİ VE STRATEJİK ÖNEMİ.....	15
5.2. İZMİR KEMALPAŞA LOJİSTİK MERKEZİNİN KONUMU VE ÖZELLİKLERİ .....	16
5.3. PLAN KARARLARI .....	17

## TABLolar DİZİNİ

*Tablo 1 : Planlama Alanı Kullanım Tablosu* ..... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**

## ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu.....	2
Şekil 2: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu.....	3
Şekil 3: Planlama Alanının Kemalpaşa İçindeki Konumu .....	3
Şekil 4: Planlama Alanını Oluşturan Taşınmazlar.....	3
Şekil 5: Planlama Alanının Arazi Yapısı .....	4
Şekil 6: 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı .....	4
Şekil 7: 1/250.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı .....	5
Şekil 8: İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası .....	6
Şekil 9: Yerleşime Uygunluk Haritası .....	6
Şekil 10: Genel Analiz Bilgi Paftası .....	10
Şekil 11: Mülkiyet Analiz Bilgi Paftası.....	11
Şekil 12: Planlama Sahasının Yenmiş Köy Yolu Girişinden Görünümü .....	12
Şekil 13: Planlama Sahasının Yenmiş Nizamiyesi Girişinden Görünümü .....	12
Şekil 14: Planlama Sahasından Genel Görünüm .....	13
Şekil 15: Planlama Sahasından Genel Görünüm .....	13
Şekil 16: Planlama Sahasının Ansızca Nizamiyesi Girişinden Görüntü .....	13
Şekil 17: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi.....	21

## AMAÇ-KAPSAM-YÖNTEM

### AMAÇ

Hazırlanan raporun, İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Ansızca ve Yenmiş Mahallelerinde yer alan Kemalpaşa Lojistik Merkezi Alanına ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına temel oluşturması amaçlanmıştır.

Kemalpaşa Lojistik Merkezi projesinin yürütücüsü konumundaki Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünün 03.11.2022 tarih ve E-74525703-755.02.01-745494 sayılı yazısı doğrultusunda alanın planlanma çalışmalarına başlanmış olup bu çalışma ile kamulaştırma sınırları içerisinde kalan alanda üst ölçekli planlara uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

### KAPSAM

Planlama çalışmaları mülga Ulaştırma, Haberleşme ve Denizcilik Bakanlığınca a 2005E010070 numarası ile 2012 yılı Yatırım Programına alınan, sonrasında 31.07.2012 tarihinde “kamu yararı kararı” verilen 1.302.804,55 m<sup>2</sup> lik alanı kapsamaktadır.

### YÖNTEM

Planlama çalışmalarında, yürürlükte bulunan imar mevzuatı, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde bulunan gösterimlere uyulmuştur.

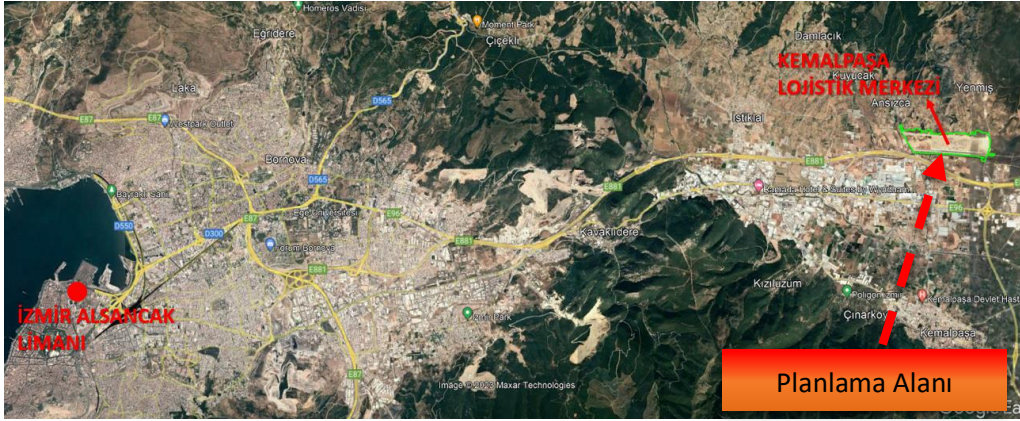
## 1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Kemalpaşa İlçesi İzmir'in 23 km. doğusunda, İzmir-Ankara Karayolunun 1,5 km kuzeyinde ve İzmir – İstanbul otoyolunun 500 m kuzeyinde yer almaktadır. Doğusunda Manisa Turgutlu ilçesi, kuzeyinde Manisa ili, batısında Bornova ilçesi, güneyinde Torbalı ve Bayındır ilçeleri bulunmaktadır.

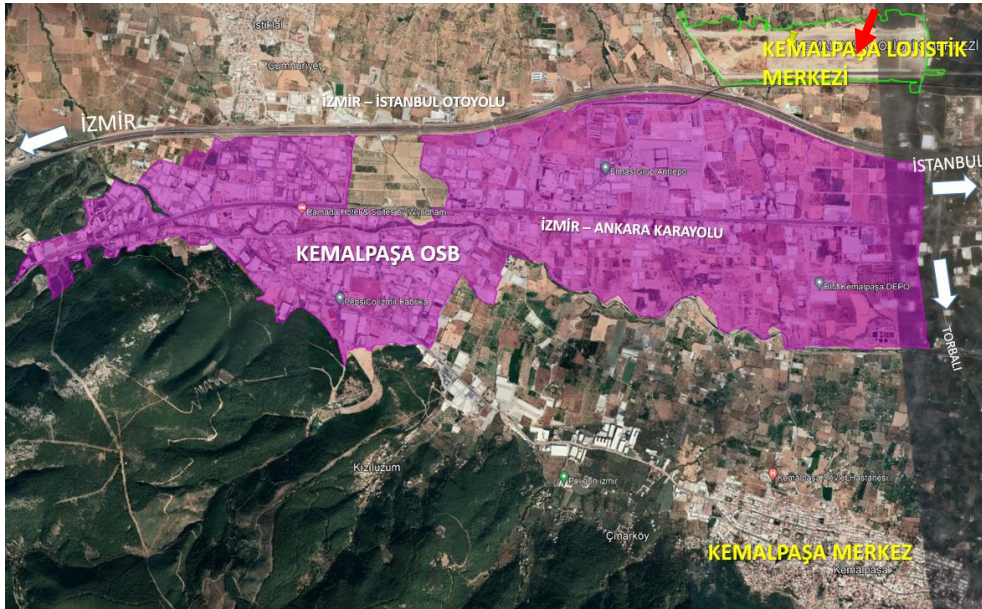


Şekil 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

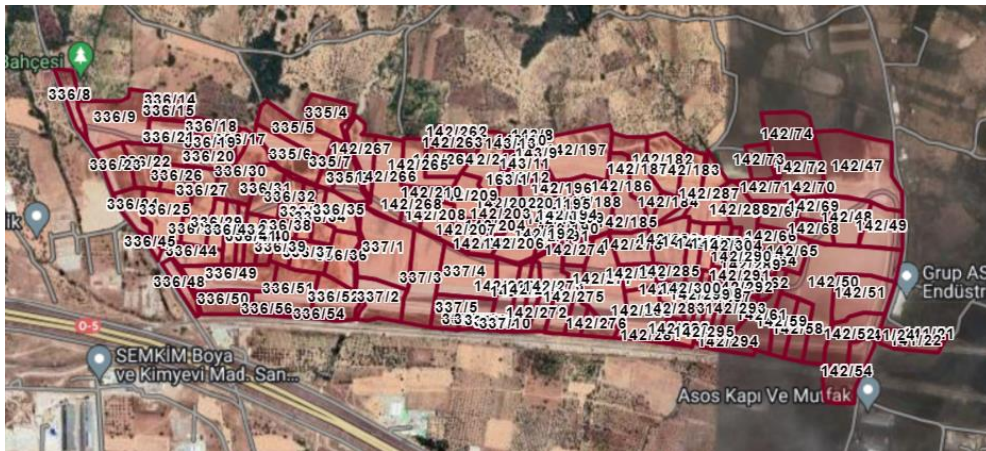
Planlama alanının uydu görüntüleri aşağıda yer almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu



Şekil 3: Planlama Alanının Kemalpaşa İçindeki Konumu



Şekil 4: Planlama Alanını Oluşturan Taşınmazlar

Alanın kuzeyinde tarım arazileri, Ansızca ve Yenmiş Köy yerleşkeleri ile Spil Dağı, güneyinde Kemalpaşa OSB'ye giden demiryolu ile İzmir – İstanbul Otoyolu, batısında Ansızca köyüne giden yol ile tarım arazileri, doğusunda Yenmiş'e giden yol ile tarım arazileri bulunmaktadır. Planlama sahası Kemalpaşa OSB'ye 2-5 km uzaklıkta, Kemalpaşa Kent Merkezine ise 7,5 km uzaklıktadır.

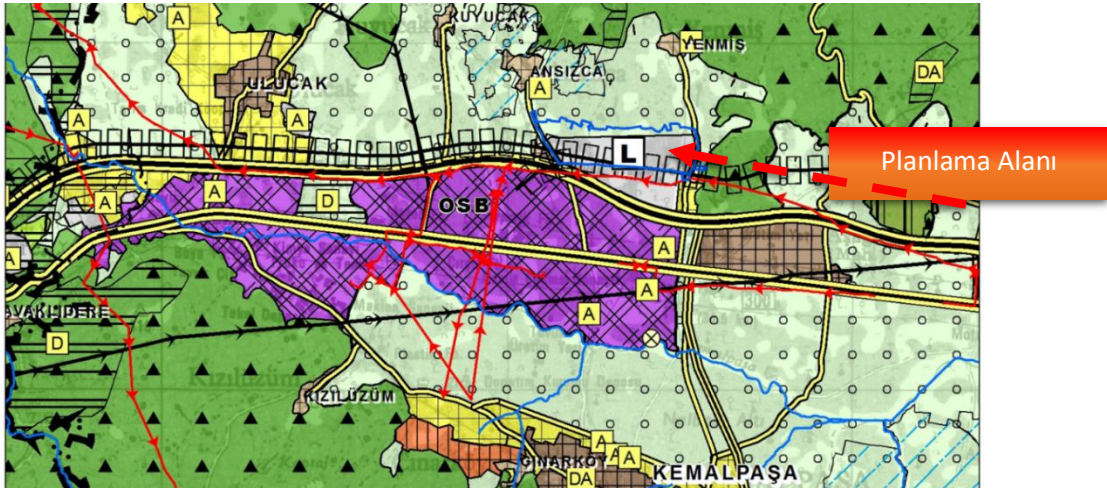


Şekil 5: Planlama Alanının Arazi Yapısı

## 2. MER'İ PLAN KARARLARI

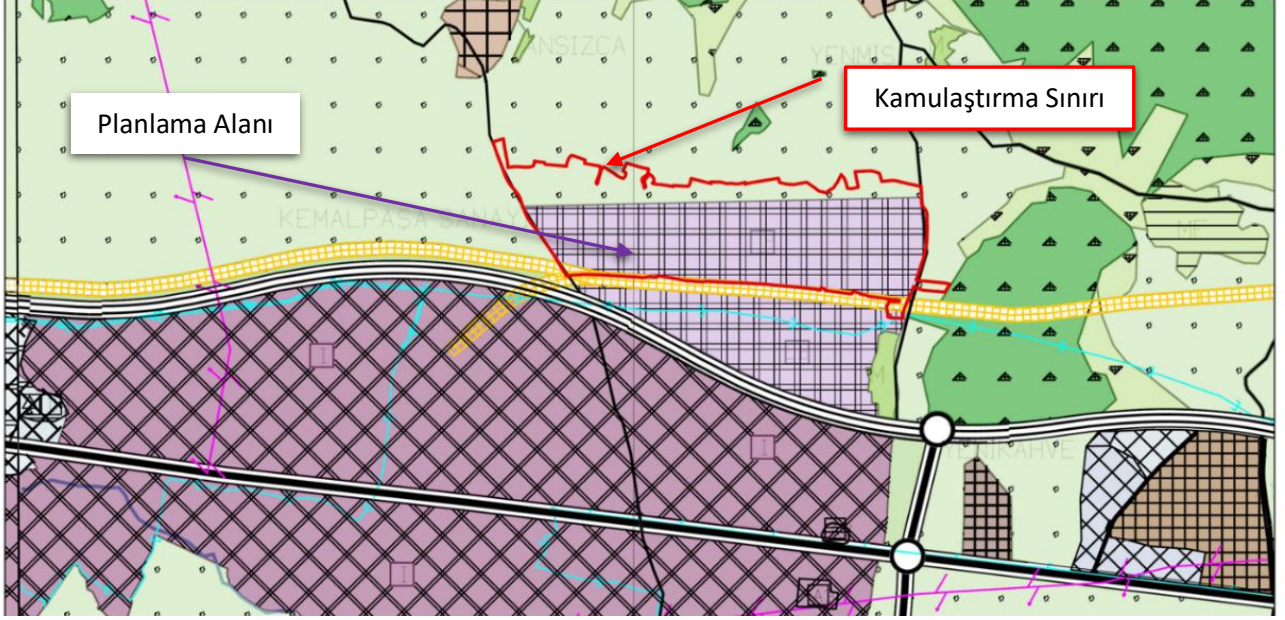
### 2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama sahası Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Lojistik Merkez Alanları ve Demiryolu -Raylı Sistem, olarak belirlenmiştir.



Şekil 6: 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

Planlama Alanı İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce 08.12.2017 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde Lojistik Bölgesi ve Devlet Demiryolu olarak belirlenmiştir.



Şekil 7: 1/250.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

Alanın 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı veya 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

### 3. PLANLAMA ALANININ JEOLJİSİ

Planlama alanına ait jeolojik ve jeoteknik etüt raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İzmir İl Müdürlüğü tarafından 08.06.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Onaylanan raporda; alan arazi gözlemleri, topografik eğim, açılan sondajlarda, laboratuvar deneyleri sonucunda ve jeofizik verilerden yapılan değerlendirmeler neticesinde yerleşime uygunluk bakımından Uygun alanlar 1 (UA-1), Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1), Önlemlili Alan 5.2 (ÖA-5.2) ve Önlemlili Alan 3 (ÖA-3) olmak üzere 4 kategoride değerlendirilip, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli eğim-yerleşime uygunluk haritaları yapılmıştır.



İZMİR İLİ, KEMALPAŞA İLÇESİ, ANSIZCA VE YENMİŞ MAHALLELERİ KEMALPAŞA LOJİSTİK MERKEZİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

İLİ	İZMİR
İLÇE	KEMALPAŞA
BELDE	-
KÖY/MAHALLE	YENMİŞ VE ANSIZCA MAHALLESİ
MEVKİİ	-
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ L18-B-04A, L18-B-04B, L18-B-04C, L18-B-04D PAFTA 1/1000 ÖLÇEKLİ L18-B-04A-4D, L18-B-04A-4C, L18-B-04A-3D, L18B-04A-3C, L18B-04B-4D, L18B-04D-1A, L18B-04D-1B, L18B-04D-2A, L18B-04D-2B, L18B-04C-1A, L18B-04C-1B, L18B-04C-1D
ADA	
PARSEL	130.54 ha'lık alan
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik çalışmalar, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis / firmada olmak üzere 1. Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 102732 sayılı genelgesi gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

**Tuba OTHAN**  
Jeoloji Yük. Mühendisi  
Atiye Gözde ÖZBEY  
İmar ve Planlama Şube Müdürü

**İNCELEME KOMİSYONU**  
**Ferhat KAYKIBİL**  
Jeofizik Mühendisi

**Musa Ferit ÖZKAN**  
Jeoloji Y. Mühendisi

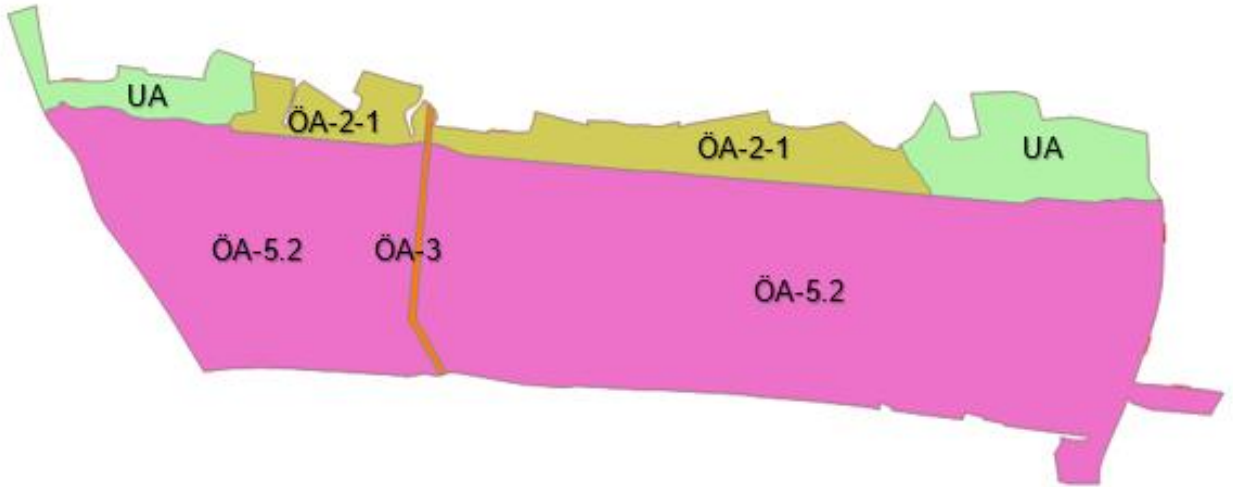
**Dr. Zeynep GAA**  
Müdür Yardımcısı

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. Fıkrası (d) bendi ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelgesi gereğince onanmıştır.

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ**

**ÖMÜR ÖZDİL**  
Vali a.  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Şekil 8: İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası



Şekil 9: Yerleşime Uygunluk Haritası

İnceleme alanında topografik eğimin % 10-20 arasında değiştiği alanlar ve Alüvyon'a ait Çakıllı Siltli Kil ve Siltli Kil birimlerinin yer aldığı alanlar Uygun Alan 1 (UA-1) olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar, yerleşime uygunluk haritalarında UA-1 simgesiyle gösterilmiştir.

- Yapı parsellerini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Yüzey sularının olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Bina zeminleri homojen zeminler üzerine oturtulmalı, gerekiyor ise iyileştirme yapılarak zemin homojenleştirilmelidir.
- Alüvyon kendi içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen yapı gösterebileceğinden yapı temellerinde farklı oturma risklerine karşı uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ile "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

İnceleme alanında topografik eğimin % 20-30 arasında değiştiği ve Kızılca Formasyonuna ait Kiltaş birimlerinden oluşan alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar, yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

- Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda ve özellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliğini sağlayacak şekilde, stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- Yüzey sularının olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Şevli alanlara taşpere, püskürtme beton, kaya dolgu ve/veya taş duvar vs. yapılarak güçlendirilmesi önerilir.
- Kazı şevleri uygun projelendirilmiş kalıcı istinat yapıları ile korunmalıdır.

- Temellerin aynı birimlerin üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir.
- Yapılaşma öncesi parsel/bina bazlı zemin etütlerde temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) ile şev duyarlılığına yönelik uygun analizler yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ile “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

İnceleme alanında topografik eğimin % 0-10 arasında değiştiği alanlar ve Yapay Dolgu malzemesinin yer aldığı alanlar Önlemler Alan 5.2 (ÖA-5.2) olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanının yaklaşık 1050,00 m<sup>2</sup>'lik kısmını kapsamaktadır. Bu alanlar, yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.2 simgesiyle gösterilmiştir.

- Zemin ve temel etütlerinde yapay dolgu alanının yayılımı ve kalınlığı belirlenmelidir.
- Yapay dolgu, heterojen özelliğe sahip olup taşıyıcı zemin özelliğinde olmadığından, yapı yükleri yapay dolgu altındaki jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır.
- Yapı parsellerini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Yüzey sularının olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinde beklenecek şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Yapay dolgu kalınlığı ile yayılımı ve temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.





tarafından tahsisinin talep edildiğini belirterek gereğinin yapılmasını istemiştir. Konu hakkında Ticaret Bakanlığında görüş sorulmuş olup Bakanlıkça (Destek Hizmetleri, Tasfiye İşleri ve Döner Sermaye Genel Müdürlüğü) yazılan 62562917 sayılı yazı ile Kemalpaşa Lojistik Merkezinde Gümrük Müdürlüğü ve Laboratuvar Müdürlüğü tesislerine yer verilmesi koşuluyla bahse konu taşınmazların "Kemalpaşa Lojistik Merkezi yapılmak üzere" İzmir Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığına tahsis edilebilmesi için Bakanlıklarına olan tahsislerinin kaldırılmasının uygun görüldüğü bildirilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 17.01.2024 tarih ve 8528195 sayılı yazısı ile "Kemalpaşa Lojistik Merkezi yapılmak üzere" İzmir İli Kemalpaşa İlçesi Ansızca ve Yenmiş Mahallelerinde bulunan 131 adet taşınmazın ekli krokide mavi renkle işaretlenmiş alan dışında kalan kısımlarının İzmir Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığına 2 (iki) yıl süreyle ön tahsisi uygun görülmüştür.

Aşağıda Kemalpaşa Lojistik Merkezinin ilgili Bakanlıklara ve İzmir Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığına tahsisli krokisi yer almaktadır. Her iki kurum kendine tahsisli alanlar içinde yetkili konumdadırlar.



Şekil 11: Mülkiyet Analiz Bilgi Paftası

Çevre ve Orman Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü 09.03.2006 tarih ve 1090 sayılı karar ile Ulaştırma Bakanlığı Devlet Demiryollar, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü'nün sahibi olduğu Ankara-İzmir Demiryolu Rehabilitasyon Projesi için (Kemalpaşa Lojistik Köy İlavesi) "ÇED OLUMLU BELGESİ" düzenlemiştir.

İzmir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 05.06.2023 tarih ve E-67970180-230.04.02-10126034 sayılı yazısında özetle, “Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün ilgi yazısı ekinde yer alan Bakan Oluru ile de söz konusu 3,3574 hektar alan kapsam dışı tutulmuş olup, 115,1070 hektar Özel Ürün Arazisi olan alanda planlanan imar planı amaçlı tarım dışı kullanım talebini DSİ Genel Müdürlüğü'nün 06.01.2023 tarih ve E.3045746 sayılı yazısında yer alan hususlara uyulması, toprak koruma projesi hazırlattırılarak uygulanması şartları ile talep edilen amaç doğrultusunda kullanılmak üzere 5403 sayılı Kanunu 13. Maddesi (d) bendi gereği Bakanlıklarınca uygun gördüğünü belirtmiştir.

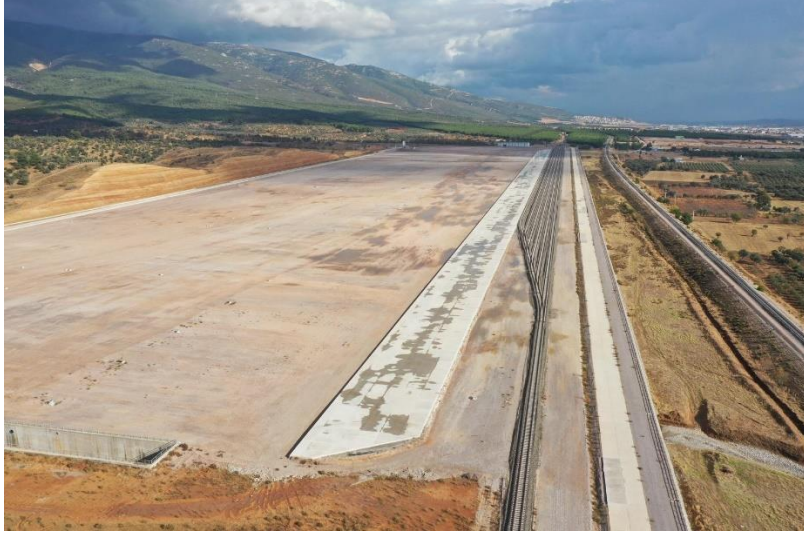
Planlama sahasına ilişkin görüntülere aşağıda yer verilmiştir.



Şekil 12: Planlama Sahasının Yenmiş Köy Yolu Girişinden Görünümü



Şekil 13: Planlama Sahasının Yenmiş Nizamiyesi Girişinden Görünümü



Şekil 14: Planlama Sahasından Genel Görünüm



Şekil 15: Planlama Sahasından Genel Görünüm



Şekil 16: Planlama Sahasının Ansızca Nizamiyesi Girişinden Görüntü



## 5. PLAN GEREKÇE VE KARARLARI

İzmir ili yüksek lojistik potansiyeline rağmen Avrupa’da örnekleri görülen çoklu ve intermodal taşımacılık yapan ve tüm sektörü içerisinde barındıran bir lojistik merkezine sahip değildir. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı bu açığı kapatmak, 8500 yıldır bir liman kenti olarak ticaretin ve lojistiğin merkezi olan İzmir’de bir lojistik merkez kurulması amacıyla 2012 yılında çalışmalara başlamıştır.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına konu olan Kemalpaşa Lojistik Merkez projesini 2005E010070 numarası ile 2012 yılı Yatırım Programına dahil etmiş; 31.07.2012 tarihinde alana ilişkin olarak “kamu yararı kararı” alınmıştır.

Akabinde Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi Demiryolu Bağlantı Hattı ve Lojistik Merkezi Projesi kapsamında Lojistik Merkezi yapılacak alan için 09.09.2012 tarih ve 28406 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 27. Maddesine göre kamulaştırılma kararı verilmiştir.

Alınan kamu yararı ve kamulaştırma kararları ile birlikte Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü İzmir İli Kemalpaşa İlçesi Ansızca Mahallesi’nde yer alan 55 adet parsel, Yenmiş Mahallesi’nde yer alan 102 adet parsel olmak üzere toplam 157 adet parseldeki 1.302.804 m<sup>2</sup> alanda kamulaştırma ve imalat işlemlerini başlatmış, Manisa Turgutlu Demiryolu’ndan sağlanan bir iltisak hattı ile Kemalpaşa Lojistik Merkezi’ne demiryolu ulaşımı sağlamış, 2022 yılı sonu itibariyle Kemalpaşa Lojistik Merkezi altyapı çalışmalarını tamamlamıştır.

Planlama sahası Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında büyük bir bölümü Lojistik Merkez Alanları, ufak bir bölümü Tarım Arazisi ve Demiryolu -Raylı Sistem, olarak belirlenmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi’nce 08.12.2017 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde büyük bir bölüm Lojistik Bölgesi, küçük bir bölümü Tarım alanı, Devlet Demiryolu olarak belirlenmiştir. Bahse konu bölgede 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

## 5.1. İZMİR'İN LOJİSTİK POTANSİYELİ VE STRATEJİK ÖNEMİ

2012 yılı Yatırım Programında 2005E010070 numarası ile yer alan, 31.07.2012 tarihinde mülga Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığınca “kamu yararı kararı” alınan, 09.09.2012 tarihli Bakanlar Kurulu toplantısında kamulaştırma kararı alınan Kemalpaşa Lojistik Merkezi'nin temeli 28 Nisan 2013 tarihinde atılmıştır. 3.029.105 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki projenin ilk etapta 1.302.804 m<sup>2</sup>'si kamulaştırılarak, şu an alt yapı çalışmaları tamamlanmıştır.

Kemalpaşa Lojistik Merkezi projesi, İzmir'in lojistik potansiyelini geliştirmesinde, lojistik sektörünün kümelenmesinde, kurumsallaşmasında ve ihracatçı firmaların maliyetlerini düşürmesinde önemli bir rol oynayacaktır.

Lojistik merkezlerin temel fonksiyonları arasında taşıma işlemlerinde akışın etkinliği ve taşıma modlarının koordine edilmesi ile entegre lojistik hizmetlerinin tamamı bulunmaktadır. Ancak, taşıma ve dağıtım fonksiyonları en temel ve en iyi planlanması gereken konulardır. Konum bu anlamda en kritik faktörlerden biridir.

Bu yüzden birçok lojistik merkezi taşıma ve dağıtım faaliyetlerinin merkez noktasında kurulmuştur. Kurulacak yerin merkezi bir yer olmasından kasıt demiryolu, karayolu, otoyol, hava ve deniz yollarına yakın olmasıdır. Ulaşım ağlarına uzak bir lojistik merkez stratejik olmaktan uzak olacağı gibi cazibe merkezi olmaktan da uzak olacaktır. Konum ve sunduğu hizmetler çok iyi planlanıp, organize edildiğinde, iyi bir yönetim modeliyle kaliteli ve uygun maliyetli hizmetler sunulduğunda lojistik merkezler hem buldukları bölge hem de ülke ekonomisine çok önemli katkılar sağlamaktadır.

Avrupa'da 1970'li yıllarda ortaya çıkan Freight Villages (Yük Köyleri) veya lojistik merkez kavramının ülkemizde 2010 yılı sonrasında gündeme gelmesinin ardından demiryolu-liman-havayolu ve kara yolu bağlantılarına sahip olacak Kemalpaşa Lojistik Merkezi ülkemizin ve bölgenin bu konudaki önemli bir altyapı eksikliğini de giderecektir. Kemalpaşa Lojistik Merkez Projesi faaliyete geçtiğinde ihracatın lokomotifi lojistik sektörü toplam performans endeksine göre 13 sıra düşerek 34. sıradan 47. sıraya gerilediğimiz Dünya Bankası “Küresel Lojistik Endeksi”nde yukarıdaki kriterlerin gelişmesiyle yine üst sıralara çıkma yönünde olumlu katkılar sağlayacaktır.

## 5.2. İZMİR KEMALPAŞA LOJİSTİK MERKEZİNİN KONUMU VE ÖZELLİKLERİ

Lojistik merkezler hem ulusal hem de uluslararası düzeydeki nakliye, lojistik ve eşya dağıtım ile ilgili tüm faaliyetlerin muhtelif işleticiler tarafından yürütüldüğü belirli bir bölgeyi tanımlar. Lojistik merkezlerde taşımacılık, intermodal faaliyetler ve lojistik faaliyetlere odaklanır ve bu merkezler genellikle metropol bölgelerin dışında kalan, farklı taşıma türleri bağlantılarına yakın olan bölgelerden seçilir.

İzmir Kemalpaşa Merkezi bu özellikleri barındırabilen bir lojistik merkez niteliğindedir. Kemalpaşa halihazırda lojistik firmalarının konumlandığı bir ilçedir. Lojistik merkez için seçilmiş yer Ansızca ile Yenmiş köylerinin arasındaki bölgedir. Kemalpaşa Lojistik Merkezi konumu itibarıyla otoyol ve demiryolu bağlantısı bulunmaktadır. İzmir-İstanbul ve İzmir – Ankara Otoyolu’ndan lojistik merkeze direk bağlantı bulunmaktadır. Kemalpaşa – Torbalı bölünmüş yolu da Kemalpaşa’yı İzmir’in güneyi ile bağlantılı kılmaktadır.

Ayrıca lojistik sahanın içinden Kemalpaşa OSB - Turgutlu – Çobanisa – Manisa bağlantılı demiryolu geçmektedir. Yakın gelecekte ise bu hatta paralel şekilde İzmir – Ankara hızlı tren hattının geçmesi muhtemeldir. Kemalpaşa OSB içerisinde bir iltisak hattı da bulunmaktadır.

İzmir Kemalpaşa Lojistik Merkezin avantajları: şu şekilde sıralanabilir:

- Lojistik merkezin ana ulaşım bağlantılarına göre konumu,
- Lojistik merkezin karayolu ağ bağlantısı (karayolu ve otoyol bağlantısı mevcuttur)
- Lojistik merkezin demiryolu/kombine taşımacılık ağı, (demiryolu bağlantısı mevcuttur)
- Lojistik merkezin liman bağlantısı, (liman bağlantısı yapılacaktır)
- Aktarma yapılabilme uygunluğu, (saha uygundur)
- Bütünleşik lojistik hizmetler, (saha bütünleşik hizmetler için uygundur)
- Bilgi teknolojisinin kullanımı, (sektör bunu uygulayacak kapasitededir)
- Hizmetlerin paylaşımı mantığına dayanarak maliyet azaltma, (sektörün beklentisi bu yöndedir)

Özetle, İzmir bu denli yüksek lojistik merkez olma potansiyeli içermesine rağmen Avrupa’da örnekleri görülen çoklu ve intermodal taşımacılık yapan ve tüm sektörü içerisinde barındıran bir merkeze sahip değildir.

İzmir’de lojistik sahalar Alsancak Liman arkası, Çınarlı, Bornova Işıkkent, Pınarbaşı, Torbalı, Kemalpaşa ve kısmen Sasalı’da dağılmış durumdadır. Kent yük-kamyon ve tır trafiği, merkezdeki depolama alanları, konteynır sahaları nedeniyle fiziksel olarak sıkışmaktadır.

Üstelik bu durum kentin önünde mekansal bir engel teşkil ettiği gibi sektörün gelişmesini ve rekabetçi haline gelmesini engellemektedir.

İzmir’e gelen yüklerin kente girmeden, İzmir’in güneyi ve kuzeyi ile bağlantılı ve doğudan gelecek yükleri de bir merkezde toplayabilecek nitelikte olan, limanlarla bağlantısı mümkün Kemalpaşa’da toplanması çok akılcı bir çözüm olarak karşımıza çıkmaktadır.

### 5.3. PLAN KARARLARI

Planlama sahası Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Lojistik Merkez Alanları ve Demiryolu Raylı Sistem, olarak belirlenmiştir. İzmir Büyükşehir Belediyesi’nce 08.12.2017 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde Lojistik Bölgesi ve Devlet Demiryolu olarak belirlenmiştir. Bahse konu bölgede 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Planların kademeli birlikteliği ilkesi gereği olarak alt ölçekli planların da üst ölçekli planlarda belirlenen kararlara uygunluğunun sağlanması gereğinden hareketle kamulaştırılması tamamlanmış 1.302.804 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alana ilişkin alınan kurum görüşleri doğrultusunda 954754.96 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alan için 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanarak alan Lojistik Tesis Alanı olarak belirlenmiştir. Bu alan aynı zamanda 31.12.2022 tarihi itibarıyla Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Genel Müdürlüğü’nce altyapı çalışmaları tamamlanan alandır.

Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü 22.11.2022 tarih ve 74525703-755.99-784291 sayılı yazısı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü 19.12.2022 tarih ve 33685449-400(3121-144508)5300224 sayılı yazısı ve yine Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nün 17.01.2024 tarih ve 8528195 sayılı yazısında yer alan hususlara uygun olarak imar planına konu alanın 653.093 m<sup>2</sup> büyüklüğü İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı’na, 232.414 m<sup>2</sup> büyüklüğü ise Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığına ayrılmıştır.

Lojistik Merkezin mülkiyetinin kamu mülkiyetinde kalması esastır. Lojistik Merkez içerisinde parsel satışı yapılmayacak olup tüm alan İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı ile Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı mülkiyetinde kalacaktır. YİKOB ve Bakanlık uygun gördükleri takdirde mülkiyetleri kendilerinde kalma şartıyla sahanın işletmesini devredebileceklerdir. Yatırımcılar bölge içerisinde kiralayacakları alanlarda lojistik ve buna bağlı faaliyetlerini sürdürecektir.

Planlama sahasının dışarıya kapalı kontrollü giriş-çıkış yapılan bir alan olarak kullanılacak olması, lojistik fonksiyonuna yönelik özellikli bir kullanım gerekliliği olarak ortaya çıkmaktadır. Alan içerisinde yer alacak kullanıcılar, devletin ilgili birimleri tarafından işlem çeşitliliğine göre denetlenecek olup bu denetim mekanizması için sahada devlet kurumlarının da yer aldığı bütüncül bir vaziyet planı üzerinden uygulamaya gidilmesi öngörülmüştür. Bu kapsamda kontrollü bir kullanım için kamuya terkli alanlar oluşturmadan, alan içerisindeki uygulamaların bu plana uygun olarak hazırlanan ve ilgili Bakanlık tarafından onaylanacak vaziyet planına göre yapılması plan notları ile tanımlanmıştır.

#### **1/1.000 Uygulama İmar Planında;**

- 2012 yılı Yatırım Programında 2005E010070 numarası ile yer alan, 31.07.2012 tarihinde mülga Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığınca “kamu yararı kararı” alınan, 09.09.2012 tarihli Bakanlar Kurulu toplantısında kamulaştırma kararı alınan 1.302.804 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alanın 31.12.2022 tarihi itibarıyla Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Genel Müdürlüğü’nce altyapı çalışmaları tamamlanan bölümü olan 954754.96 m<sup>2</sup>’si İmar Planına konu edilmiş ve bu alan Lojistik Bölge olarak gösterilmiştir.
- Lojistik Merkez içerisinde parsel satışı yapılmayacak olup tüm alan İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı ile Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı mülkiyetinde kalacaktır. YİKOB ve Bakanlık uygun gördükleri takdirde mülkiyetleri kendilerinde kalma şartıyla sahanın işletmesini devredebileceklerdir. Yatırımcılar bölge içerisinde kiralayacakları alanlarda lojistik ve buna bağlı faaliyetlerini sürdürecektir. Alan içerisindeki uygulamaların bu plana uygun olarak hazırlanan ve ilgili Bakanlık tarafından onaylanacak vaziyet planına göre yapılması öngörülmüştür.
- Vaziyet planı içerisinde gümrük binaları (İzmir Tır Gümrük Müdürlüğü hizmet binası), İzmir Laboratuvar Müdürlüğü hizmet binası), İzmir Tasfiye İşletme Müdürlüğü hizmet binası), Gümrük veri giriş salonu, Tarım İl Müdürlüğü hizmet binası (TSE, veterinerlik ve

zirai karantina işlemleri), TCDD hizmet binası, lojistik merkez işletme binası, acente ofisleri binası (gümrük müşavirleri, nakliye şirketleri, hava-kara-deniz-demiryolu acenteleri), gümrüklü ve gümrüksüz dolu ve boş konteyner depolama alanları, frigo konteyner sahası, konteyner dolum ve boşaltım alanı, konteyner demiryolu elleçleme sahası, demiryolu bağlantılı antrepolar, arama hangarı, kaçak eşya ambarı ve kaçak araç alanı, tasfiye ambarı, gümrüklü ve gümrüksüz sahalarda kantar, x-ray gibi gümrük muayene binaları, taşıt üstü supalan sahası, uluslararası tır parkı, dahili nakliye araç parkı, açık ve kapalı lojistik sahalar, depolar, antrepolar, kamyon, tır ve dorse bakım ve onarım alanı, araç ve konteyner yıkama tesisi, lokomotif, vagon, demiryolu bakım hangarı, konteyner elleçleme donanımları, lokomotif çevirme köprüsü, vagon rampası, konaklama tesisi, hamam, tuvalet, restoran, lokanta, mescit, cafe, revir, market, eczane, banka, kırtasiye vb. sosyal ve ticari işletme olarak hizmet verecek binalar, itfaiye, otopark, arıtma tesisi, vb fonksiyonların yer alması öngörülmüştür.

- Lojistik tesis alanı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 19.12.2022 tarih ve 33685449-400(3121-144508)5300224 sayılı yazısı ile yine Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 17.01.2024 tarih ve 8528195 sayılı yazısı ve Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Genel Müdürlüğü'nün 22.11.2022 tarih ve 784291 sayılı yazısı doğrultusunda ifraz hattı ile bölünmüş olup bu sınıra göre ilgili Bakanlıklarca ve İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığınca kullanılacaktır.
- Planlama alanında; EMSAL=0.50 YENÇOK= 17,50 m kat adedi en fazla 4 kat olup konteyner istif alanları, tır parkları, açık depolama alanları, demiryolu elleçleme sahaları, demiryolu tesisleri, antrepo ve depo, yükleme ve boşaltma tesisleri, lojistik ve taşımacılık ile ilgili banka, sigorta, acente ofisleri, lokanta, kırtasiye vb. Özel ticari birimler, kamuya ait kuruluşların yönetim birimleri, sosyal tesisler, ibadet alanı ile lojistik faaliyetleri destekleyici hizmetler (konaklama, yıkama-tamir-bakım alanı vb) yer alabilir. Yapılaşma koşulları ve uygulamaya ilişkin esaslar ilgili Bakanlıklar tarafından onaylanacak vaziyet planı ile belirlenecektir.
- Alana O-5 İzmir-İstanbul Otoyolundan ve E-96 bölünmüş devlet yolundan Ansızca ve Yenmiş'e uzanan yollar üzerinden ulaşım sağlanacaktır.
- Yine alana İzmir-Menemen-Manisa-Aşağı Çobanisa-Kemalpaşa OSB demiryolu hattından bir iltisak hattı ile bağlantı sağlanacaktır.

- Kemalpaşa Lojistik Merkezi'nin gümrüklü ve korunaklı bir alan olması nedeniyle alana Ansızca yolu ve Yenmiş yolu üzerinden olmak üzere iki noktadan giriş çıkış sağlanması öngörülmüştür. Halihazırda da tüm alan ihata ve istinat duvarları ile çevrilerek giriş-çıkış kontrollü hale getirilmiştir.
- Planlama alanı içerisinde kalan zeytinlik vasıflı taşınmazlar plan sınırı dışında bırakılmıştır.
- 08.06.2023 tarihinde onaylanan "İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Kemalpaşa Lojistik Merkezi 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu'nun yerleşime uygunluk verileri plan üzerinde gösterilmiş olup sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Planlama sahasında yer alan demiryolu hatları aynen korunacaktır. Bu hatlarla ilgili tüm uygulamalar Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü veya TCDD Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınacak olup uygulama bu görüşlerde belirtilen hususlara uygun olarak yapılacaktır.
- D.S.İ. 2. Bölge Müdürlüğü'nün 06.01.2023 tarih ve e-54495999-754[754]-3045746 sayılı yazısında belirtilen dere hatları ve servis yolları planda gösterilmiştir. Bu alanlarda inşaat çalışması yapılmadan önce D.S.İ. 2. Bölge Müdürlüğü ve İZSU Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınacak olup uygulama bu görüşlerde belirtilen hususlara uygun olarak yapılacaktır.
- Kurum ve kuruluş görüşlerinde alana yönelik olarak belirtilen konularda plan notları düzenlenmiştir.

Planlama alanına ilişkin alan kullanım dağılımı aşağıda verilmektedir.

Tablo 1: Planlama Alanı Kullanım Tablosu

ALAN KULLANIMI	ALAN (m <sup>2</sup> )	ORAN (%)
LOJİSTİK TESİS ALANI	884959.74	92.69
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	8390.84	0.88
TRAFO	892.98	0.09
DERE-KANAL	8471.56	0.89
YOLLAR	52039.84	5.45
TOPLAM ALAN	954754.96	100.00

