



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



**İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, UZUNDERE MAHALLESİ,
TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER İLE 11305 ADA 49,
50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 80 PARSELLERE İLİŞKİN
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	4
1. ANALİZ ÇALIŞMALARI	6
1.1. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ.....	6
1.1.1. <i>KONUM</i>	6
1.1.2. <i>İDARİ YAPI</i>	8
1.1.3. <i>ULAŞIM ALTYAPISI</i>	8
1.2. DEMOGRAFİK YAPI.....	10
1.3. EKONOMİK YAPI.....	11
1.4. SOSYAL YAPI.....	12
1.5. DOĞAL YAPI	13
1.5.1. <i>İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ</i>	13
1.5.2. <i>DEPREMSELLİK VE JEOLJİK YAPI</i>	14
1.5.3. <i>TARIM VE ORMAN ALANLARI</i>	16
1.6. FİZİKSEL YAPI.....	17
1.6.1. <i>MEVCUT ARAZİ KULLANIM</i>	17
1.6.2. <i>MÜLKİYET YAPISI</i>	18
2. PLANLAMA SÜRECİ	20
3.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	20
3.1.1. <i>1/100.000 ÖLÇEKLİ İZMİR-MANİSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI</i>	20
3.1.2. <i>1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI</i>	21
3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	23
3.1. PLAN KARARLARI.....	23

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: İzmir İlinin Konumu	6
Şekil 2: Karabağlar İlçesinin Konumu	7
Şekil 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi	7
Şekil 4: Planlama Alanın Önemli Merkezlere Uzaklığı	8
Şekil 5: Planlama Alanı Mevcut Ulaşım Bağlantıları	9
Şekil 6: İzmir Ulaşım Master Planı	10
Şekil 7 Karabağlar İlçesi Nüfus Dağılımı	11
Şekil 8 Nüfus Grafiği	12
Şekil 9 Eğitim Düzeyi	12
Şekil 10 Eğitim Düzeyi Grafiği	13
Şekil 11 Eğitim Oranı	13
Şekil 12 İzmir İli Deprem Haritası	14
Şekil 13: Planlama Alanına İlişkin Jeolojik Etüt	15
Şekil 14: Orman Sınırları (Orman Genel Müdürlüğü)	17
Şekil 15: Planlama Alanı ve Yakın Çevresindeki Arazi Kullanımı	18
Şekil 16: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	19
Şekil 17: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	20
Şekil 18: 25.07.2018 Tasdik Tarihli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	22
Şekil 19 : Planlama Alanı ve Yeşil Kuşak İlişkisi	24
Şekil 20 : Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri ve Yeşil Kuşak İlişkisi	24
Şekil 21 : Planlama alanının yakın çevre meri planlar ile ilişkisi	27
Şekil 22 : 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı	28

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Yıllara Göre Nüfus Tablosu (TÜİK)	10
Tablo 2: Planlama Alanı Mülkiyet Oranı	18
Tablo 3: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	19

GİRİŞ

Planlama alanına ilişkin hazırlanmış olan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 25.07.2018 tasdik tarihli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nin iptaline yönelik olarak açılan davada İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 05.11.2019 tarihli 2018/1373 Esas ve 2019/1272 Karar sayılı kararı ile dava konusu imar planları iptal edilmiştir. Söz konusu mahkeme kararı İdaremizce temyiz edilmiş olup, İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesi'nin 03.07.2020 tarih ve 2020/99 Esas sayılı kararı ile yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

Bu kez, TMMOB tarafından 25.07.2018 onay tarihli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin iptali ve yürütmenin durdurulmasına yönelik açılan dava İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 2021/207 Esas, 2021/1875 Karar sayılı ve 11.11.2021 tarihli kararında;

*“dava dosyasındaki bilgi ve belgeler ile bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden; 3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesi ve 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97/1(g) maddesi hükümleri uyarınca 01.08.2018 tarihli ve 134115 sayılı yazı ekinde resen onaylanan İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesi içerisindeki muhtelif taşınmaz parsellerin bulunduğu toplamda 90 ha'lık alana yönelik 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin yukarıda özetlenen bilirkişi raporunda belirtilen gerekçelerle, **planların kademeli birlikteliği ilkesine, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varıldığından, dava konusu işlemlerin iptaline**”* şeklinde karar verilmiştir.

İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 2021/207 Esas, 2021/1875 Karar sayılı ve 11.11.2021 tarihli kararı göz önünde bulundurularak, 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa istinaden alt gelir grubunun barınma ihtiyacının karşılanabilmesi ile birlikte Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenen 2020 yılı Sosyal Konut Projesi hedefine yönelik olarak yürütülecek çalışmalara altlık oluşturmak üzere, plansız kalan alanda mahkeme kararında gerekçe olarak ortaya konan iptal gerekçeleri göz önünde bulundurularak-Toki Mülkiyetinde bulunan İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesinde yer alan Toplu Konut İdaresi Mülkiyetindeki Parseller ile 11305 Ada 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 80 Parsellere İlişkin 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda; mahkeme kararı sonrası plansız kalan alanın iptal gerekçelerini yerine getirerek üst ölçekli planlarla uyumlu ve planların kademeli birlikteliği ilkesine uygun yeniden planlanması amaçlanmıştır.

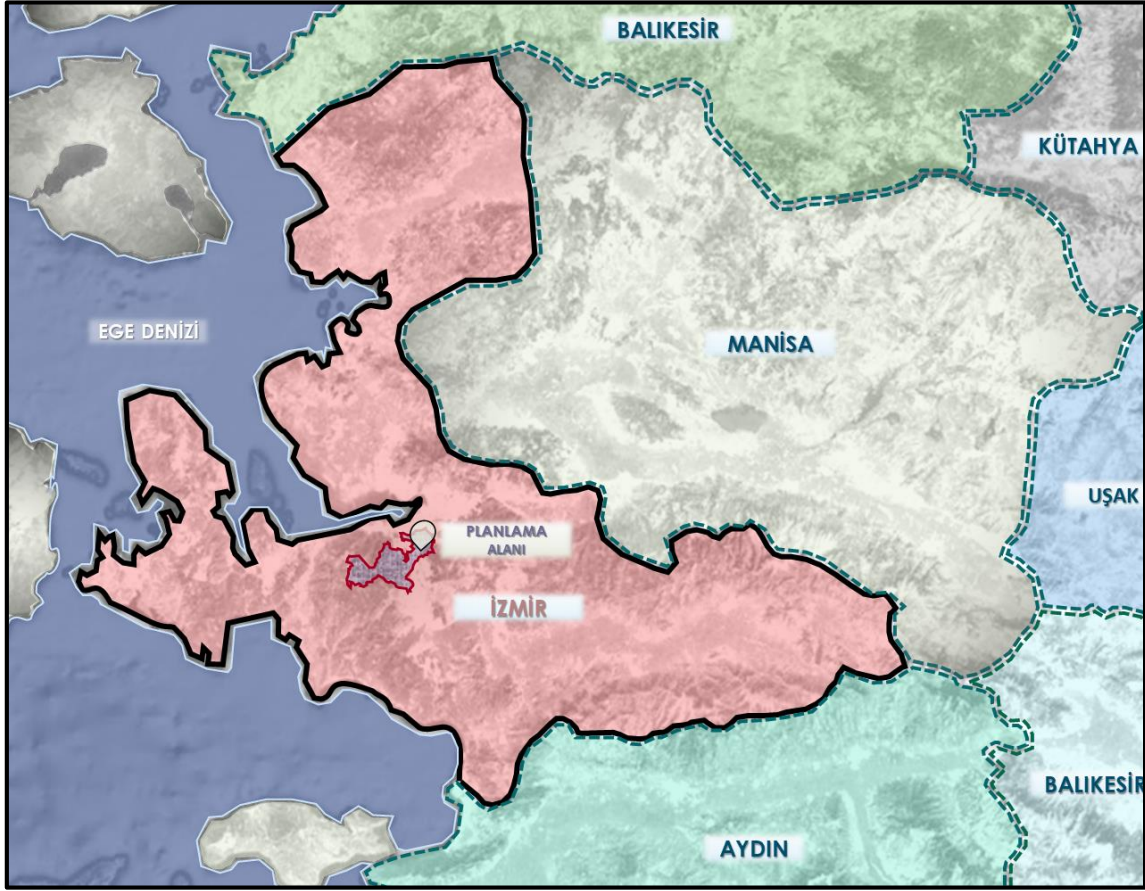
Planlama alanı içerisinde TOKİ mülkiyetindeki alanlarda, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda İdaremize tanımlanan görev ve yükümlülüklerin yerine getirilmesi amacı doğrultusunda sosyal konut projelerinin üretilmesi amacına yönelik olarak yürütülmekte, bu bakımdan özellikle alt gelir grubunun temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacının karşılanması öngörülmektedir. Ayrıca planlama alanında, yürütülen çalışmalar ile Cumhurbaşkanlığı'nca açıklanan Sosyal Konut Hedefi yerine getirilmesi de amaçlanmaktadır.

1. ANALİZ ÇALIŞMALARI

1.1. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1.1. KONUM

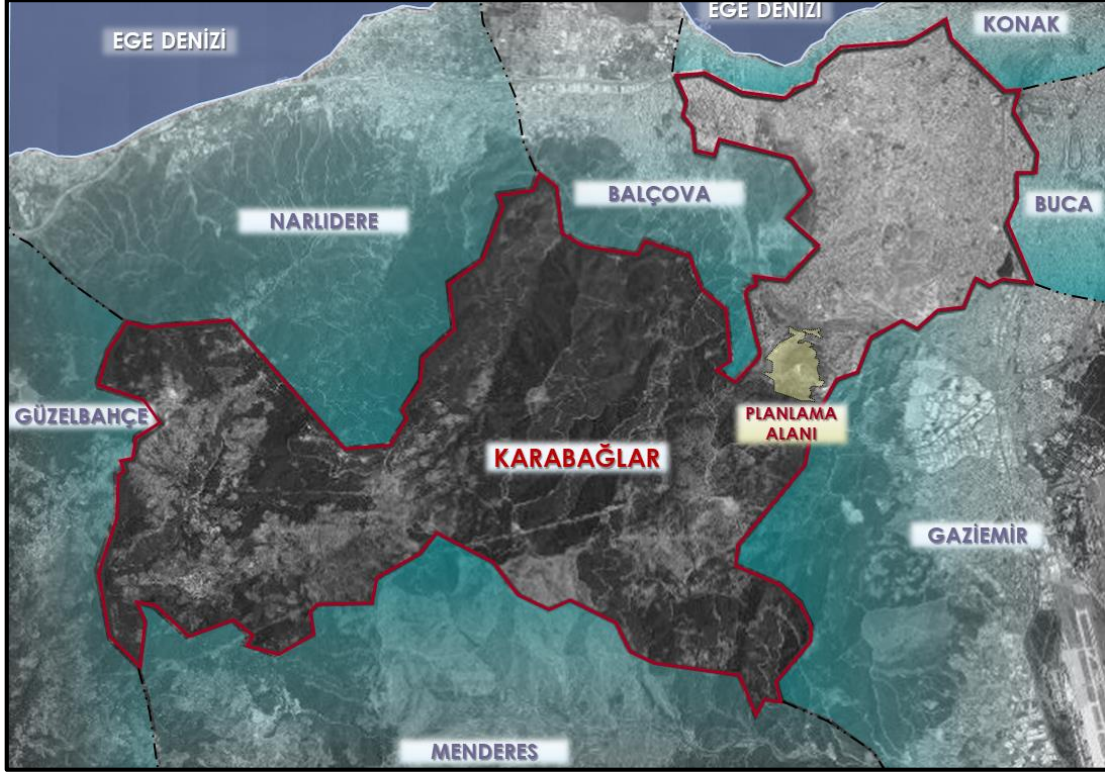
İzmir İli, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege denizi kıyısında, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda Manisa ve güneyinde Aydın illeri ile sınırlanmıştır. İzmir ilinin güneyinde yer alan ve merkez ilçelerinden sayılan Karabağlar ilçesi güneyinde Gaziemir, doğusunda Buca, kuzeyinde Konak ve batısında da Balçova ilçeleri ile çevrilidir.



Şekil 1: İzmir İlinin Konumu

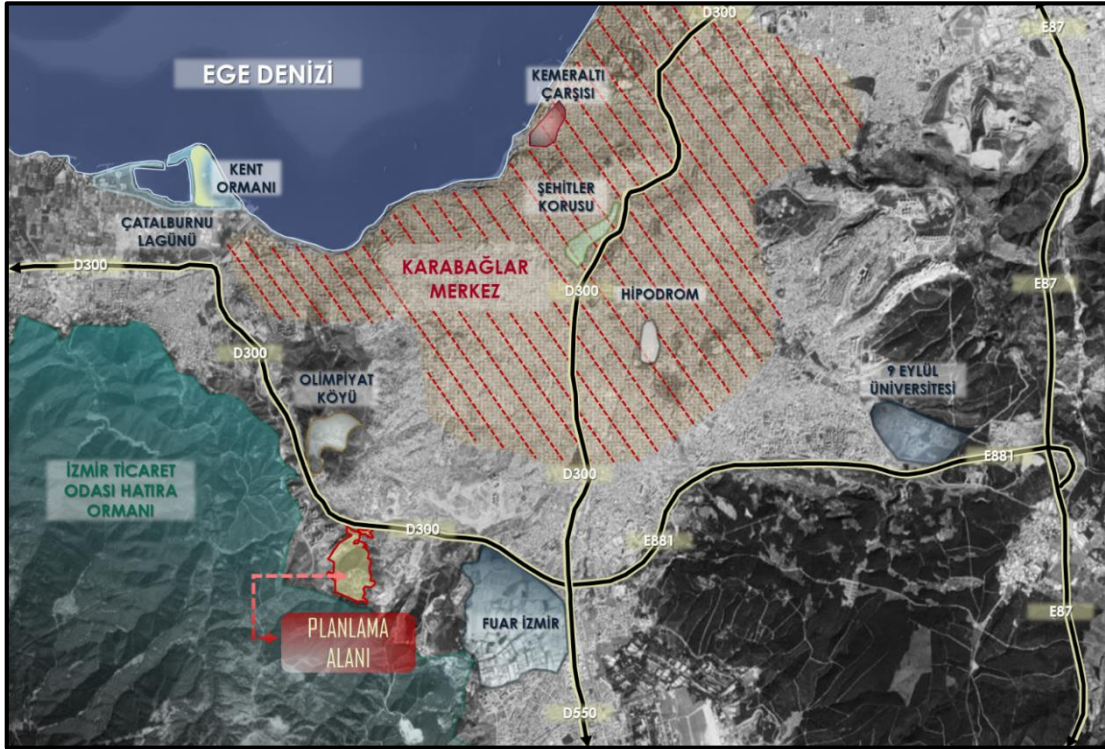
Karabağlar ilçesi içerisinde yer alan planlama alanı ilçenin güneyinde Uzundere mevkiinde yer almaktadır. İlçe merkezine yaklaşık 5 km ve İzmir Merkezine ise yaklaşık 13 km mesafede yer almaktadır.

İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesi,
Toplu Konut İdaresi Mülkiyetindeki Parseller ile 11305 Ada 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 80 Parsellere İlişkin
1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 2: Karabağlar İlçesinin Konumu

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



Şekil 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi

1.1.2. İDARİ YAPI

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

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

1.1.3. ULAŞIM ALTYAPISI

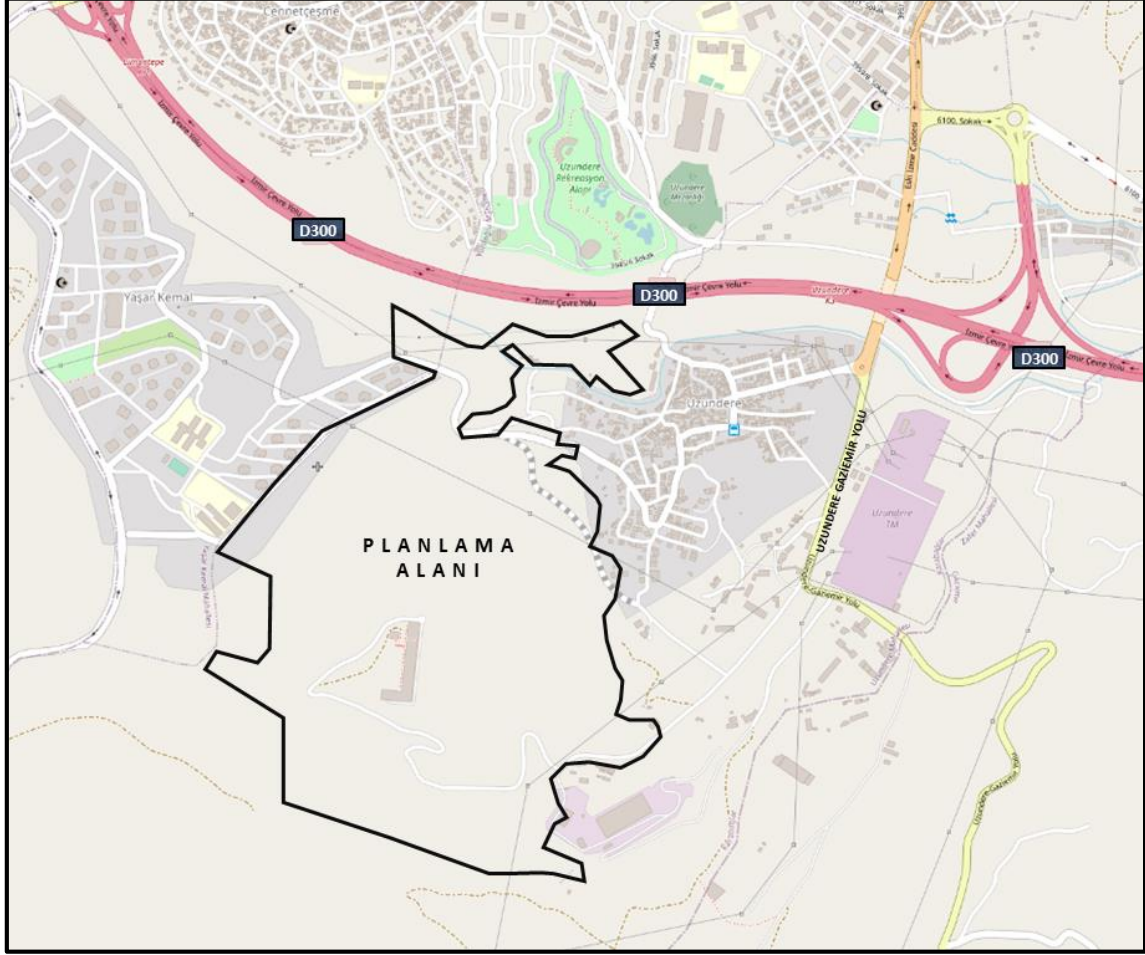
Planlama alanı Karabağlar ilçe merkezinin güney batısında ve yaklaşık 5 km uzaklıktadır. Ayrıca planlama alanı İzmir İl merkezine 13 km, çevre yerleşim yerleri olan Narlıdere'ye 30 km, Güzelbahçe'ye 28km ve Menderese 31km mesafede bulunmaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanının Önemli Merkezlere Uzaklığı

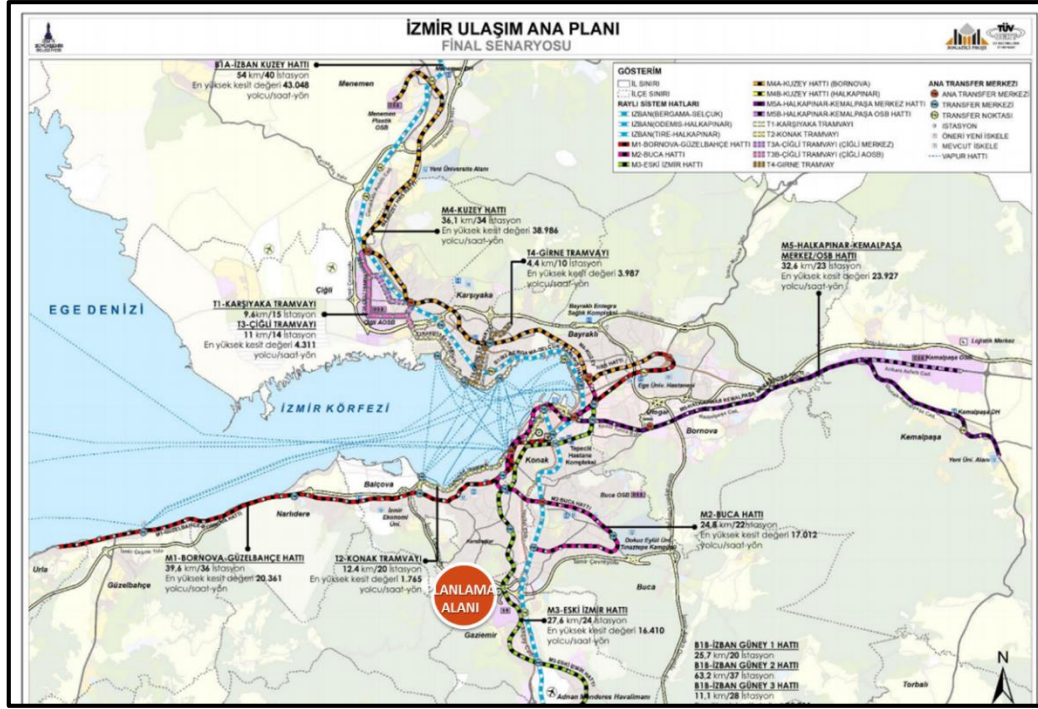
Planlama alanının yakın çevresindeki ulaşım bağlantıları incelendiğinde alan 1. Derece ulaşım aksı olan D-300 karayolunun güneyinde yer almaktadır. Alanın 2. Kademe ulaşım aksları olan

Balçova-Tırazlı Köyü ve Balçova-Gaziemir yol aksları arasında kalmaktadır. 1. Kademe ve 2. Kademe ana yol akslarına bağlanan güçlü ulaşım bağlantıları sayesinde alana erişim sağlanabilmektedir.



Şekil 5: Planlama Alanı Mevcut Ulaşım Bağlantıları

Planlama alanı toplu taşıma hatları ile de erişilebilir olmakla birlikte bölgeye ulaşım sağlayan üç otobüs hattı ve iki minibüs hattı bulunmaktadır. Bu hatlar sırasıyla “Uzundere-Konak”, Uzundere-Üçyol Metro”, “Uzundere-Işıkkent” Ve “Uzundere-Kadifekale” hatlarıdır.



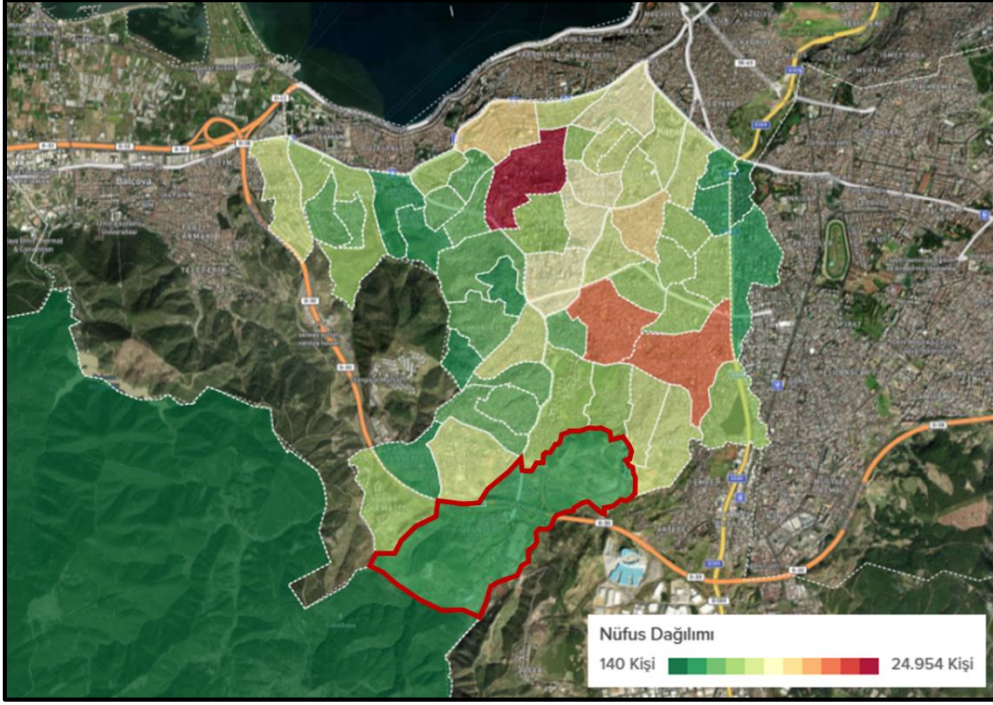
Şekil 6: İzmir Ulaşım Master Planı

1.2. DEMOGRAFİK YAPI

İzmir’de en fazla nüfusu barındıran ikinci ilçe Karabağlar’dır. İlçenin nüfus artış hızına bakıldığında çok düşük bir oranda seyretmektedir. Buna karşın Uzundere mahallesinin nüfus değişimi incelendiğinde; 2015 yılından 2022 yılına kadar azalma eğiliminde olduğu ancak 2022 yılı nüfus sayısında artış olduğu görülmektedir.

Tablo 1: Yıllara Göre Nüfus Tablosu (TÜİK)

	İZMİR	KARABAĞLAR	UZUNDERE
2008	3.450.537	442.337	3.540
2009	3.525.202	448.846	3.563
2010	3.606.326	457.999	6.195
2011	3.623.540	462.368	7.417
2012	3.661.930	465.120	7.824
2013	4.061.074	471.676	7.966
2014	4.113.072	473.741	7.918
2015	4.168.415	477.238	3.468
2016	4.223.545	480.253	3.366
2017	4.279.677	480.790	3.355
2018	4.320.519	479.986	3.054
2019	4.367.251	480.925	2.956
2020	4.394.694	479.592	2.831
2021	4.425.789	478.788	2.966
2022	4.462.056	479.338	3.663



Şekil 7 Karabağlar İlçesi Nüfus Dağılımı

1.3. EKONOMİK YAPI

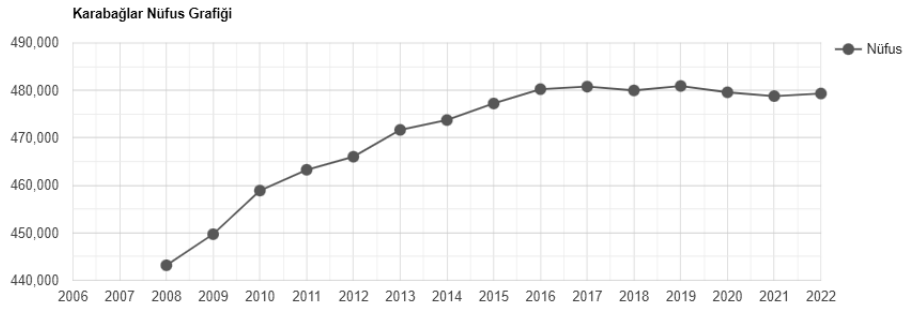
Merkez ilçeler arasında yer alan Karabağlarda ancak 3.299 dekar tarımsal alan bulunmaktadır. Bu alanlarda daha çok, üzüm, armut ve yağ yapımına yönelik zeytin yetiştirilmektedir. Bununla birlikte ilçede sınırlı düzeyde hayvancılık faaliyeti gerçekleştirilmektedir.

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

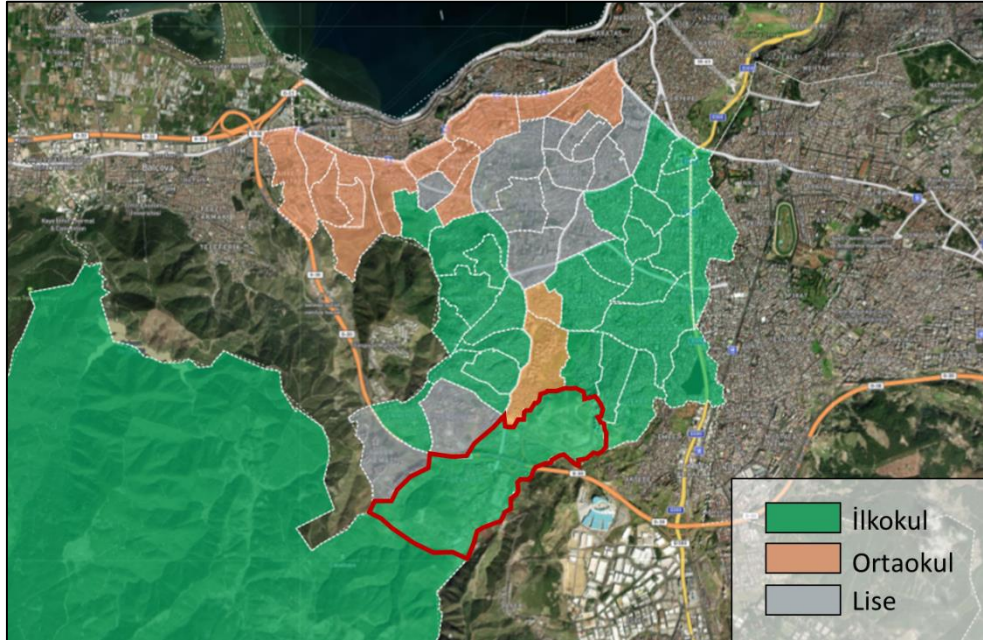
Tıbbi aletler ve hassas optik aletler sektörüne ilçelerdeki istihdama dayalı yoğunlaşma katsayısı açısından bakıldığında, İzmir’de bu sektörde en yüksek uzmanlaşmanın Karabağlar ilçesinde olduğu görülmektedir. Bornova, Çiğli, Karşıyaka, Konak, Menemen, Tire ve Torbalı ilçelerinde de sektörel uzmanlaşma görülmektedir. İzmir’de uzmanlaşma açısından öne çıkan başka bir imalat sanayi sektörü olan mobilya imalatında da Karabağların önemli düzeyde uzmanlaşmış olduğu görülmektedir.

1.4. SOSYAL YAPI

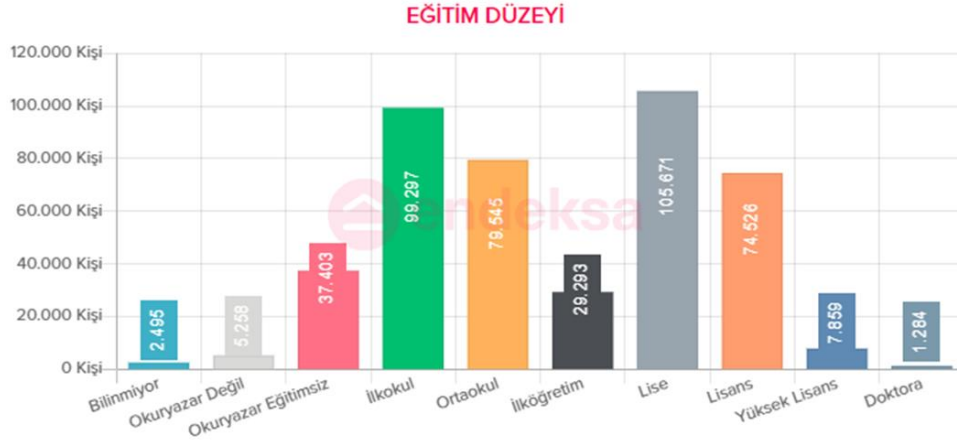
Karabağlar nüfus artış hızı İzmir geneline göre yüksek olan ve yoğun göç alan bir ilçedir. 2008-2015 yılları arasına bakıldığında, sürekli artış göstermekle birlikte, en yüksek nüfus artışının 2009-2010 yılları arasında, en düşüğün ise 2013-2014 yılları arasında gerçekleştiği görülmektedir. Karabağlar' da ikamet edip; İzmir dışında başka bir ilin nüfusuna kayıtlı olanlar incelendiğinde, sırasıyla Konya, Mardin, Manisa, Sivas, Erzurum, Aydın, Kars, Afyon ve Ağrı illeri öne çıkmaktadır. Okuryazar oranı ilçede %90'dır. Okuma yazma bilenlerin %71'i ilkökul-ortaokul-lise mezunu iken; %19'u üniversite ve üstü mezunudur. Derslik başına düşen öğrenci sayısı İzmir genelinden yüksektir.



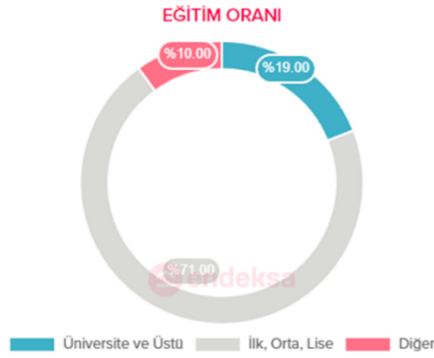
Şekil 8 Nüfus Grafiği



Şekil 9 Eğitim Düzeyi



Şekil 10 Eğitim Düzeyi Grafiği



Şekil 11 Eğitim Oranı

1.5. DOĞAL YAPI

1.5.1. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

İzmir İli genel olarak “yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı” olarak tanımlanan Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. İzmir il sınırları içinde dağların denize dik olarak uzanması ve dağlar arasında uzanan düşük yükseltili alüvyal ovaların varlığı, denizel etkilerin iç kesimlere doğru sokulmasına olanak verir. Bu durum, il genelinde benzer iklim koşullarının yaygınlaşmasını sağlamaktadır. Ancak, yükseklik, bakı yönü, kıyıda uzaklık gibi coğrafya özellikleri, yağış, sıcaklık, güneşlenme ve rüzgâr açısından önemli farklılıklara yol açmaktadır.

Karabağlar İlçesi, İzmir kent merkezinde yer almakta olduğundan alana ilişkin meteorolojik verileri en iyi yansıtabilecek istasyon İzmir (Güzelyalı)’da bulunan “bölge + büyük klima” istasyonudur.

İlçenin bitki örtüsüne bakıldığında en fazla yeri orman alanlarının kapladığı görülmektedir. Orman bitkileri olarak kızılçam, maki bitki örtüsü hakimdir. Tarım arazilerinde ise en fazla

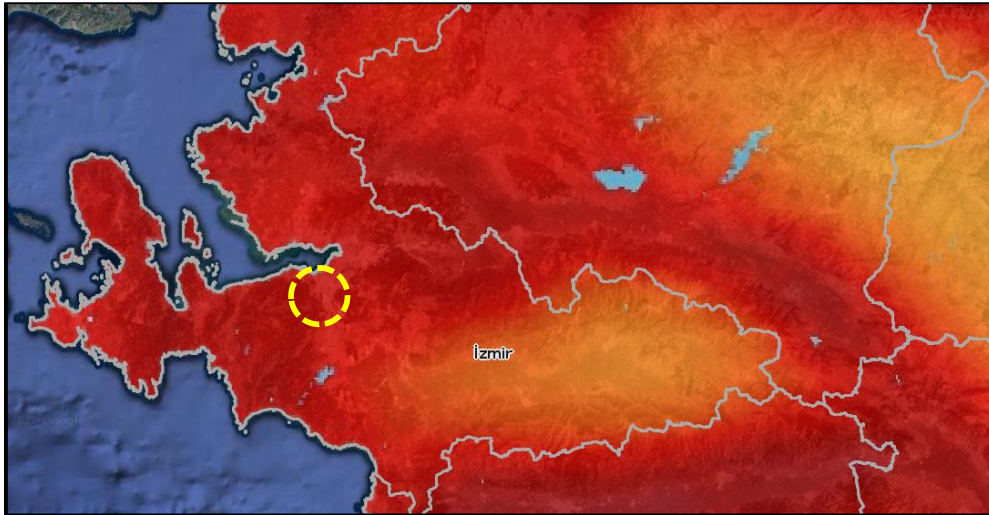
göze çarpan armut, zeytinlik ve şeftali alanlarıdır. Planlama alanının özelinde bölgenin bitki örtüsüne bakıldığında ise çalılık ve makilerden oluşmakta olduğu gözlenmektedir.

1.5.2. DEPREMSELLİK VE JEOLJİK YAPI

1.5.2.1. DEPREMSELLİK

Planlama alanı 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 1. derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete'de yayımlanarak, yeni harita 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu haritaya göre planlama alanının PGA(en büyük yer ivmesi) değeri 0.447'dir. Bu değer yüksek olmasında en etkili unsur, İzmir il sınırları içindeki alanların ülkemizin önemli çizgisel yapılarından olan Gediz Grabeni ve Büyük Menderes Grabeni üzerinde yer almasıdır.

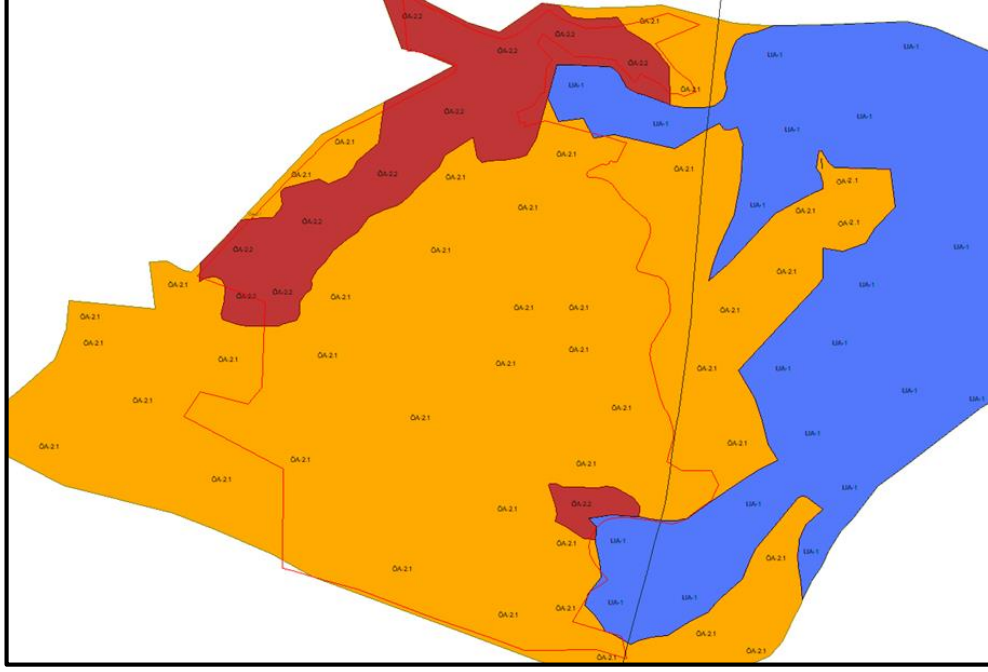
Türkiye aktif faylar haritasına göre ilde depremselliğe neden olan en önemli yapısal unsurlar; Bornova Fayı, Menemen Fay Zonu, İzmir Fayı, Tuzla Fayı ve Seferihisar Fayı'dır. İzmir il genelindeki diri fay hatları aşağıdaki şekilde görülmektedir. Jeolojik birimlerin litolojik ve jeoteknik özellikleri de dikkate alınarak, yapılaşma esnasında depremsellik mutlaka önemsenmeli ve Deprem Yönetmeliklerine uyulmalıdır.



Şekil 12 İzmir İli Deprem Haritası

1.5.2.2. JEOLJİK DURUM

Planlama alanı içerisinde 15.04.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporuna göre üç farklı jeolojik alan bulunmaktadır. Planlama alanı içerisindeki yerleşime uygunluk haritalarına göre "Uygun Alan-1", "Önlemler Alan 2.1" ve "Önlemler alan 2.2" olarak tespit edilmiştir.



Şekil 13: Planlama Alanına İlişkin Jeolojik Etüt

Uygun Alanlar (UA)

❖ *Uygun Alanlar 1 (UA-1): Zemin Ortamlar*

İnceleme alanında eğimin %0 ile 5 olduğu Alüvyon ve Görece Formasyonunun olduğu alanlar "Uygun Alan 1 (UA-I) Zemin Ortamlar" olarak değerlendirilmiştir.

Önlemlenmeli Alanlar (ÖA)

❖ *Önlemlenmeli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*

İnceleme alanında eğimin yüksek olduğu (% 15 ile >45) ve Bornova Karmaşığının görüldüğü alanlar "ÖA-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir.

- Zemin ve temel etütlerinde, yapılacak olan her türlü kazı öncesi yamacın tamamını ve bina yükünü de kapsayacak şekilde stabilite analizleri yapılarak, güvenli şev açısı, şev yüksekliği ve şeve olan güvenlik mesafesi belirlenmelidir.
- Zemin ve temel etütlerinde yapılacak olan üst yapının niteliğine göre alınacak olan stabilite önlemlerinin tipi, geometrisi, niteliği belirlenmelidir.
- Zemin ve temel etütlerinde, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri ve stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmelidir.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- İnceleme alanında yapılacak inşaat kazısı öncesinde yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

- Yapılaşma öncesi mutlaka parsel bazında sondajlı zemin etüdü yapılmalı ve bu etüt için hazırlanacak raporda zemin tanımlamaları detaylandırılarak uygun temel derinliği ve temel tipi saptanmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtularak, farklı oturumların önlenmesi gerekmektedir.
- Yüze ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

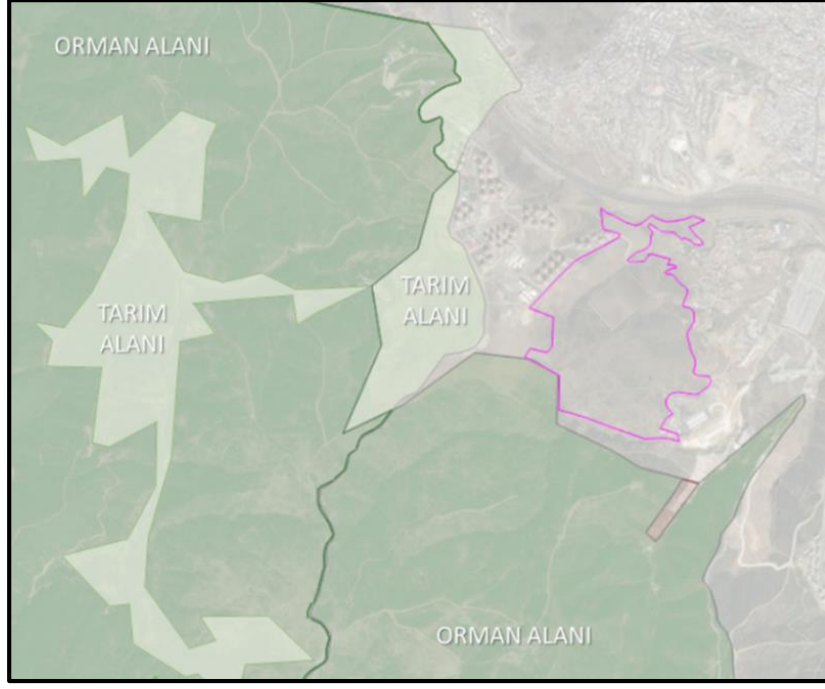
❖ *Önlemler Alan 2.2 (ÖA-2.2) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar*

İnceleme alanında eğimin % 30 ile 45 arasında Bornova Karmaşığında kopan kaya parçalarının gözlemlendiği bazı alanlar "ÖA-2.2: Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir.

- Zemin ve temel etütlerinde, yapılacak olan her türlü kazı öncesi yamacın tamamını ve bina yükünü de kapsayacak şekilde stabilite analizleri yapılarak, güvenli şev açısı, şev yüksekliği ve şeve olan güvenlik mesafesi belirlenmelidir.
- Zemin ve temel etütlerinde yapılacak olan üst yapının niteliğine göre alınacak olan stabilite önlemlerinin tipi, geometrisi, niteliği belirlenmelidir.
- Zemin ve temel etütlerinde, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri ve stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmelidir.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- İnceleme alanında yapılacak inşaat kazısı öncesinde yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Yapılaşma öncesi mutlaka parsel bazında sondajlı zemin etüdü yapılmalı ve bu etüt için hazırlanacak raporda zemin tanımlamaları detaylandırılarak uygun temel derinliği ve temel tipi saptanmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtularak, farklı oturumların önlenmesi gerekmektedir.
- Yüze ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Çelik ağ ile şev aynaları kaplanmalıdır.
- Şevlerde düşebilecek kayalar temizlenmelidir.

1.5.3. TARIM VE ORMAN ALANLARI

Planlama Alanının güney sınırını oluşturan bölgede orman alanları bulunmaktadır. Orman alanlarının içerisinde olan bazı alanlarda ise tarım alanları yer almaktadır. Orman Genel Müdürlüğünün 26.09.2017 tarih ve E.1995836 sayılı yazısının ekinde yer alan verilere göre planlama alanının içerisinde orman ve tarım alanı bulunmadığı tespit edilmiştir.

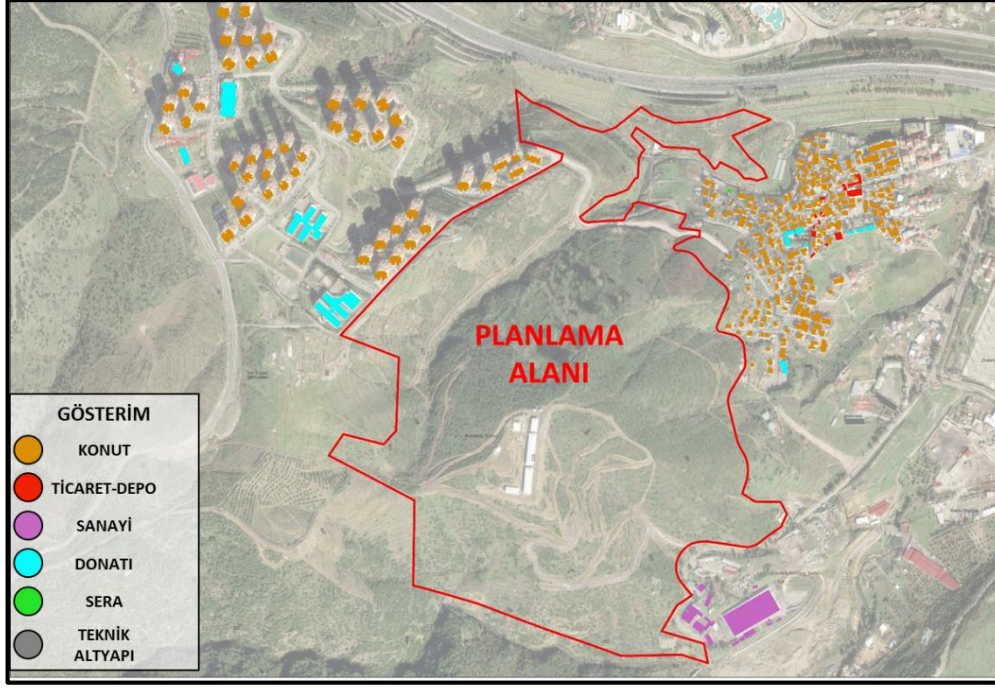


Şekil 14: Orman Sınırları (Orman Genel Müdürlüğü)

1.6. FİZİKSEL YAPI

1.6.1. MEVCUT ARAZİ KULLANIM

Planlama alanı ve yakın çevresindeki arazi kullanım yapısı incelendiğinde planlama üzerinde üniversite alanının yapılmaya başlandığı kalan kısımlarda yapılaşma olmadığı görülmektedir. Ancak planlama alanının batısında TOKİ Uzundere Toplu Konut alanı, doğusunda ise Uzundere köy yerleşimi bulunmaktadır. Ayrıca planlama alanının yakın çevresinde büyük teknik altyapı yatırımları bulunmaktadır.



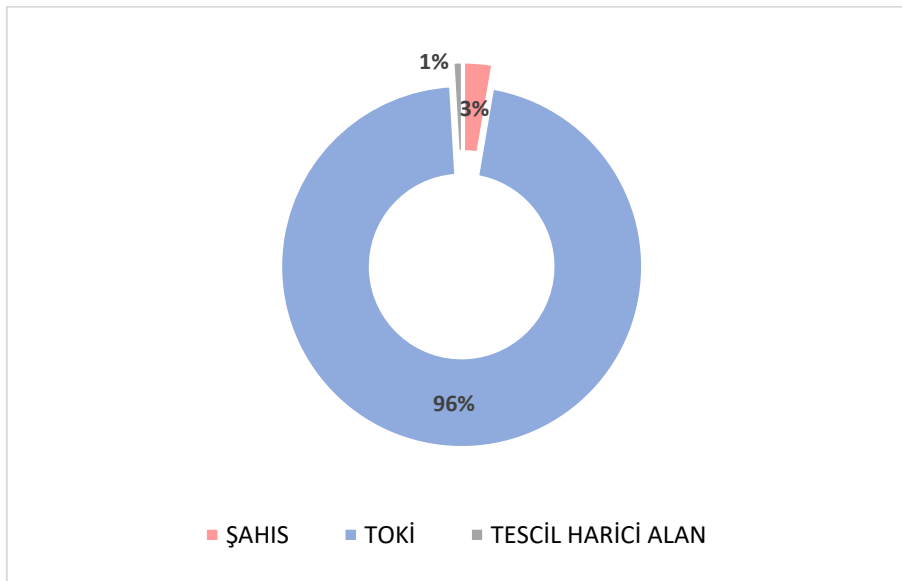
Şekil 15: Planlama Alanı ve Yakın Çevresindeki Arazi Kullanımı

1.6.2. MÜLKİYET YAPISI

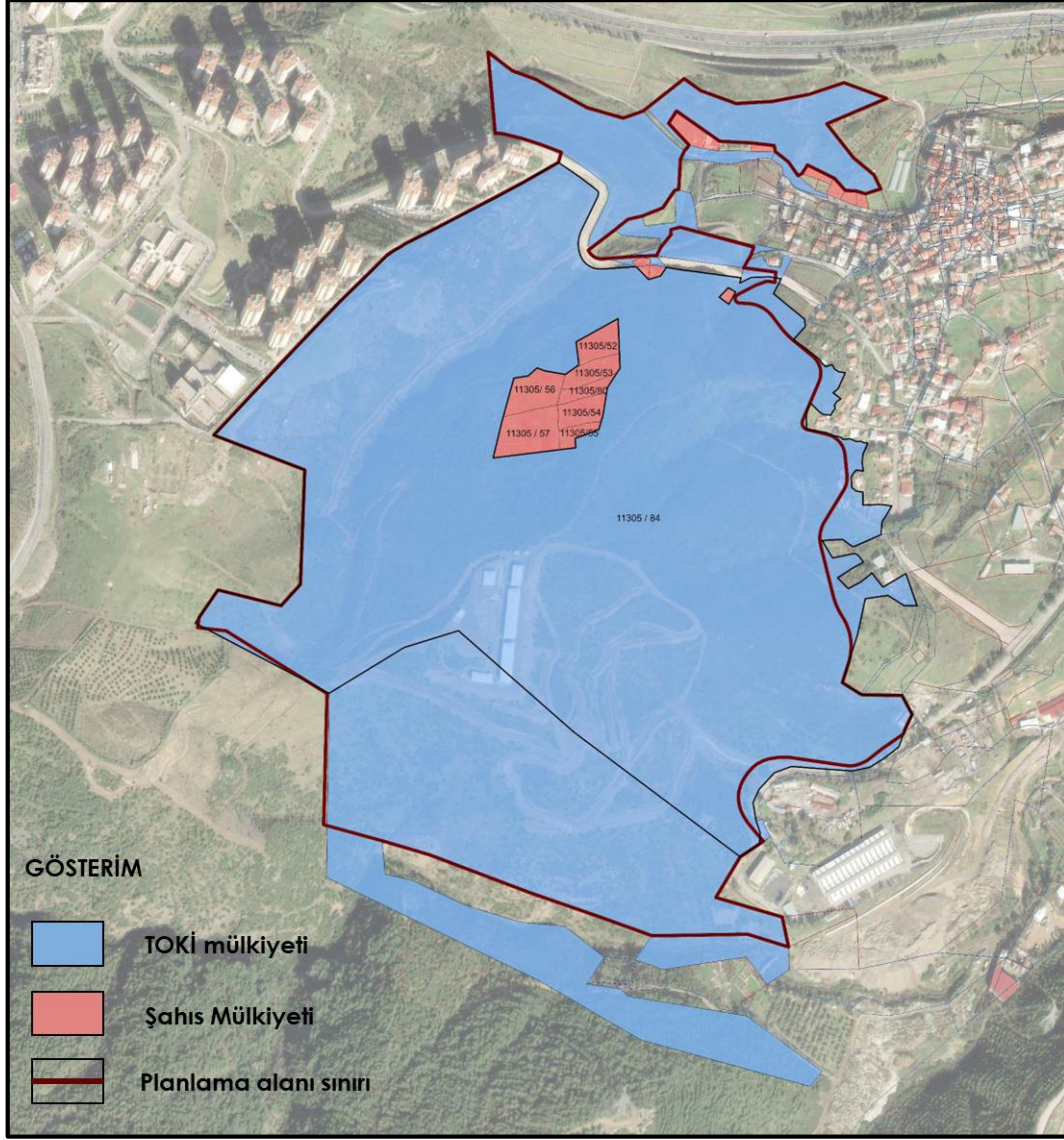
İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesinde yer alan toplam 786,985.27 m² büyüklüğe sahip planlama alanının; %'96 sını oluşturan 758,536.56 m²'si Toplu Konut İdaresi (TOKİ) mülkiyetinde yer almaktadır.

Planlama alanının bütüncül olarak planlanabilmesi amacıyla alanın içinde kalan ve şahıs mülkiyetinde yer alan 11305 ada 49,50,51,52,53,54,55,56,57,80 parseller planlama sahası içerisinde bir bütün olarak ele alınmıştır.

Tablo 2: Planlama Alanı Mülkiyet Oranı



İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesi,
Toplu Konut İdaresi Mülkiyetindeki Parseller ile 11305 Ada 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 80 Parsellere İlişkin
1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 16: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

Tablo 3: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

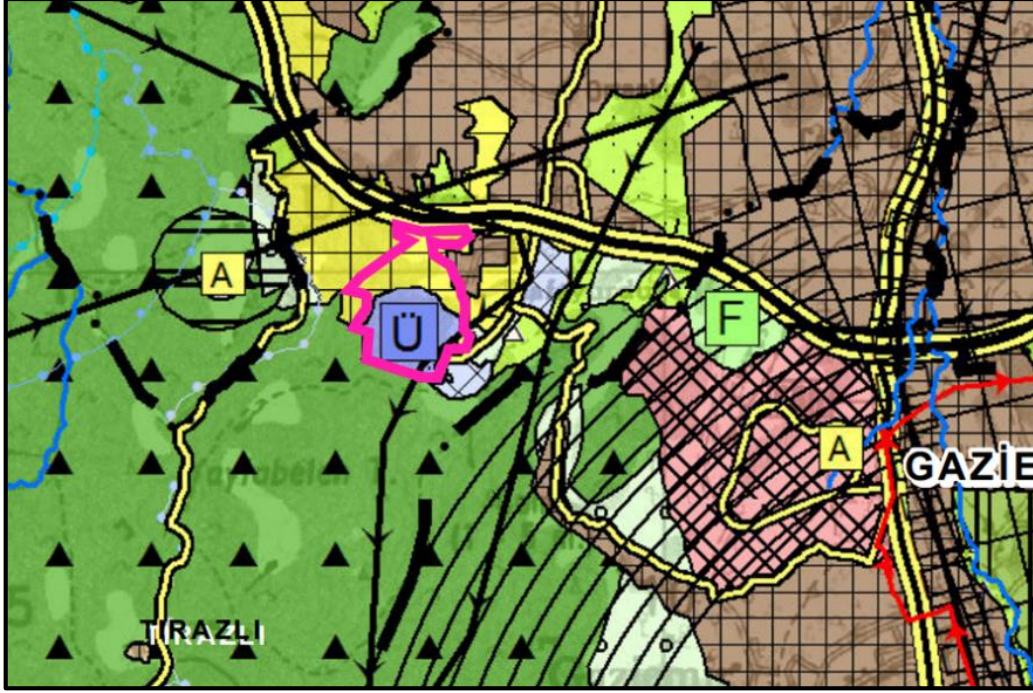
MÜLKİYET	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	ORAN(%)
ŞAHIS	21,163.84	3%
TOKİ	758,536.56	96%
TESCİL HARİCİ ALAN	7,284.87	1%
TOPLAM	786,985.27	100%

2. PLANLAMA SÜRECİ

3.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

3.1.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı

25.07.2018 onay tarihli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde planlama alanı “Kentsel Gelişme Alanı ve Üniversite Alanı” fonksiyonlarında yer almaktadır.



Şekil 17: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İdaremiz mülkiyetindeki İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesi, Toplu Konut İdaresi mülkiyetindeki parseller ile bir kısım tescil dışı alanı kapsayan ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 25/07/2018 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle TMMOB tarafından Danıştay 6. Dairesinin 2019/1462 Esas sayılı dosyası üzerinden dava açılmıştır. Açılan davada, Danıştay 6. Dairesinin 21.03.2023 tarihli kararı ile;

“...orman kadastrosu sınırları içerisinde orman alanı niteliği taşıyan alanın yaklaşık 1.9 ha olduğu, bu büyüklükteki bir alanının 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında gösterilmesinin mümkün olmadığı, dava konusu planla aynı tarihte onaylanan 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğinde 1.9 ha.lık alanın orman alanı olarak planlama sınırı dışında bırakıldığı anlaşılmıştır.

1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğinin ilgili kurumlardan alınan görüşlere

*uygun olarak çevredeki kullanımlar ve ulaşım alt yapısı göz önünde bulundurularak yapılmış olduğu, eğitim kurumu olan üniversitelerin buldukları bölgeye çok önemli işlevler kattığı, ekonomik olarak da katkılar sağladığı, bu kapsamda değerlendirildiğinde kentsel sosyal altyapı alanları içerisinde yer alan üniversite alanı kullanım kararı ile kentsel gelişme alanı kullanımı getirilmesine ilişkin **dava konusu plan değişikliğinin şehircilik ilkeleri, planlama esas ve teknikleri ile kamu yararına uygun olduğu sonucuna varılmıştır.***

şeklinde karar alınmıştır.

Netice itibarı ile planlama alanını da kapsayan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması talebi mahkemece kabul edilmediğinden, 1/100.000 ölçekli ÇDP yürürlükte bulunmaktadır.

3.1.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

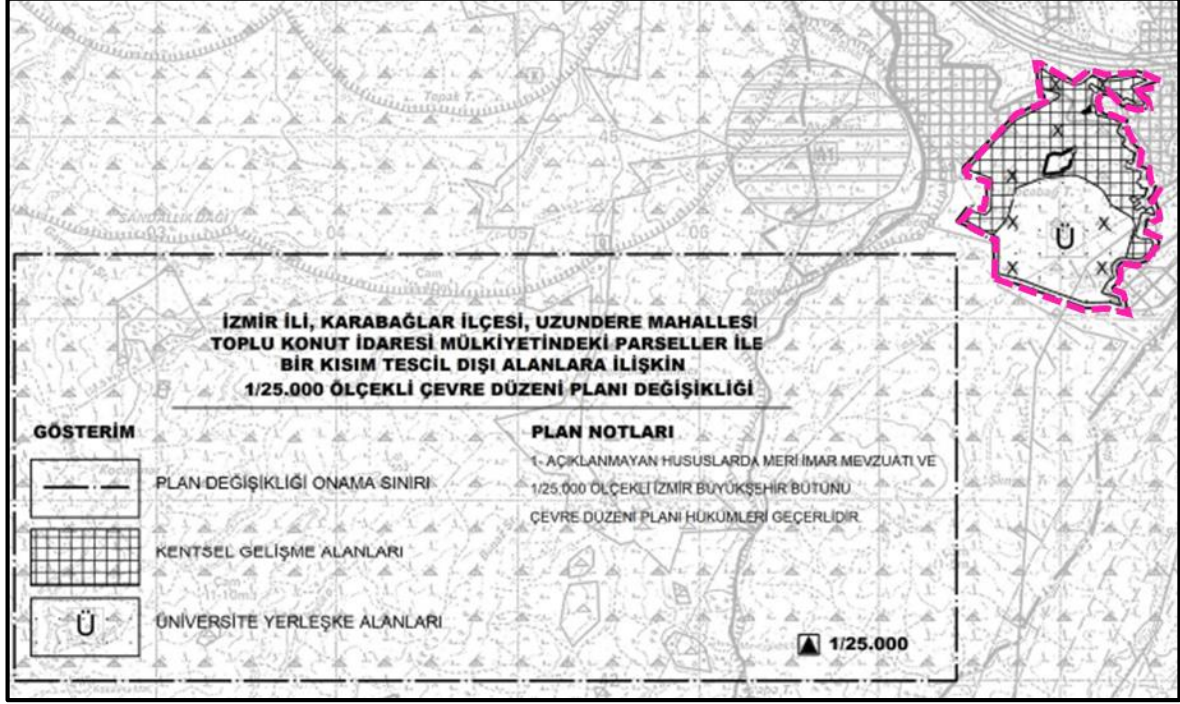
25.07.2018 onay tarihli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde planlama alanı “Kentsel Gelişme Alanı ve Üniversite Yerleşke Alanı” fonksiyonlarında yer almaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 25.07.2018 tasdik tarihli 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nin iptaline yönelik olarak açılan davada İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 05.11.2019 tarihli 2018/1373 Esas ve 2019/1272 Karar sayılı kararı ile dava konusu imar planları iptal edilmiştir. Söz konusu mahkeme kararı İdaremizce temyiz edilmiş olup, İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesi'nin 03.07.2020 tarih ve 2020/99 Esas sayılı kararı ile yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

Bu kez, TMMOB tarafından 25.07.2018 onay tarihli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin iptali ve yürütmenin durdurulmasına yönelik açılan dava İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 2021/207 Esas, 2021/1875 Karar sayılı ve 11.11.2021 tarihli kararında;

“dava dosyasındaki bilgi ve belgeler ile bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden; 3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesi ve 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 97/1(g) maddesi hükümleri uyarınca 01.08.2018 tarihli ve 134115 sayılı yazı ekinde resen onaylanan İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesi içerisindeki muhtelif taşınmaz parsellerin bulunduğu toplamda 90 ha'lık alana yönelik 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin yukarıda özetlenen bilirkişi raporunda belirtilen gerekçelerle, planların kademeli birlikteliği ilkesine, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varıldığından, dava konusu işlemlerin iptaline” şeklinde karar verilmiştir.

Bu sebeple planlama alanına ait 25.07.2018 tasdik tarihli 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yürürlükte bulunmamaktadır.



Şekil 18: 25.07.2018 Tasdik Tarihli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Planlama alanının meri durumda 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Bölgede İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı süreci yürütülmektedir.

3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

Söz konusu plan değişikliğine konu alan İzmir içerisinde önemli bir konumda bulunmakta olup, yaklaşık 78.69 ha alan büyüklüğe sahiptir. İzmir’de hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşmenin olumsuz etkilerinin en aza indirgenmesi, amacıyla; çevresi ile güçlü bir ilişki kurma potansiyeli yüksek olan planlama alanında sağlıklı, insan odaklı yerleşimlerin üretilmesi hedeflenmiştir.

Planlama alanı İzmir 4. İdare Mahkemesi’nin 2021/207 Esas, 2021/1875 Karar sayılı ve 11.11.2021 tarihli mahkeme kararlarında yer alan iptal kararları doğrultusunda; iptal gerekçeleri dikkate alınarak üst ölçekli plan kararları doğrultusunda planlanmıştır.

3.1. PLAN KARARLARI

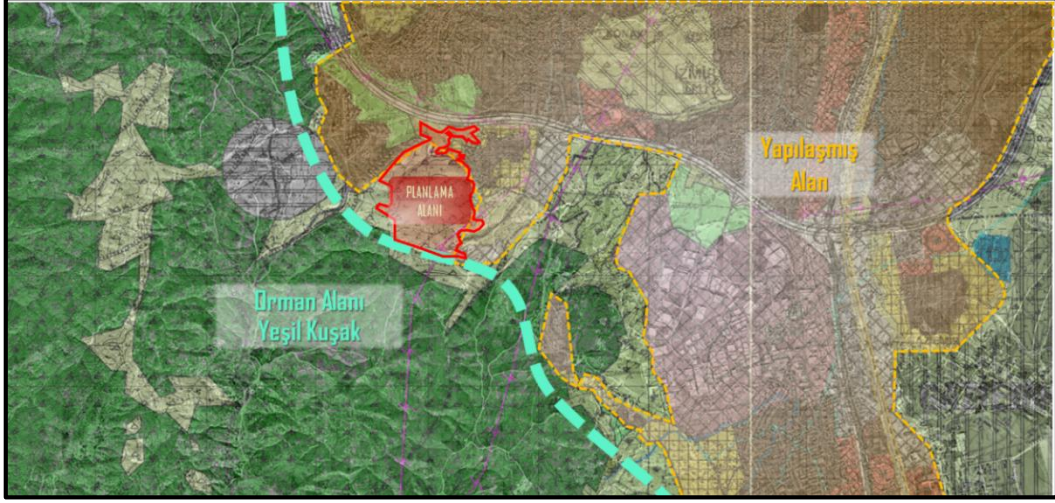
➤ Planlama alanı sınırı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki bir kısım parseli kapsayan toplam 786.985,27 m2 (78 Ha) yüzölçümlü alanı kapsamaktadır. Bahsi geçen alan içerisinde şahıs mülkiyetinde bulunan eski 476, 477, 478, 479, 480, 481 ve 482 parseller (yeni 52,53,54,55,56,57 ve 80 parseller) yer almakta olup, bu parseller 12.02.2021 onaylı imar planı kapsamında yer almamaktadır. Parsellerin şahıs mülkiyetinde bulunması sebebiyle meri mevzuat gereği 12.02.2021 planlara konu edilmemiştir. Ancak, mahkeme kararında belirtilen bütüncülük ilkesine yönelik gerekçe sebebiyle söz konusu şahıs parsellerinin bulunduğu alan **plan kapsamına dahil edilmiş olup,** plan bütünlüğü sağlanarak yeniden planlanmıştır.

➤ Teklif plan hazırlanırken yakın çevredeki meri nazım imar plan kararları dikkate alınarak arazi kullanım kararları ilişkisi kurulmuş ve bu bağlamda bütüncül bir planlama yaklaşımı ile ele alınmıştır.

➤ İzmir İli için üst ölçekli çevre düzeni planlarında kentin saçaklanmasını engellemek amacıyla kent makro formunu sınırlandırılan bir yeşil kuşak hattının kurgulanması ön görülmüştür. Söz konusu yeşil kuşağın temel amacı havza, orman, tarım ve doğal karakterli alanların korunmasının sağlanması ile kentin büyümesinin kontrol altına alınması olarak belirlenmiştir. Planlama alanı, 6831 sayılı Orman Kanunu’na göre orman sınırları dışında kalmakta olup orman alanları komşuluğunda yer almaktadır ve iki kentsel yerleşim alanı içerisinde sıkışmış; doğal karakteristik özellikleri bulunmayan bir alt bölge niteliğindedir. Dolayısıyla yeşil kuşak olarak ifade edilmesi mümkün değildir.

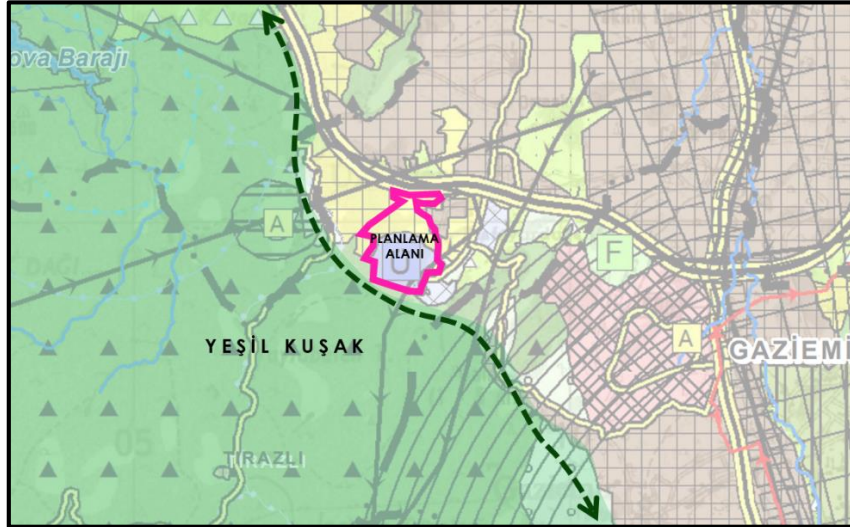
➤ Alana ilişkin olarak yürütülen çalışmalar kapsamında, planlama yaklaşımı olarak alanın düşük yoğunluk değerinde iki kentsel dokuyu birleştirmesi ve bununla birlikte alanın güneyindeki orman alanlarının korunmasının sağlayarak yeşil kuşağa olan yerleşme baskısını engelleyecek şekilde büyük kamusal yatırımlarla tampon bölge oluşturularak korunabilirliğini sağlamayı amaçlamaktadır. **Dolayısıyla planlama alanı; üst ölçekte lekesele olarak**

tanımlanan yeşil kuşak olarak ifade edilen alanın bütünlüğünü bozmamakla beraber, düşük yoğunluklu yerleşimler arası tampon görevi gören bir bölge niteliğindedir.



Şekil 19 : Planlama Alanı ve Yeşil Kuşak İlişkisi

➤ Planlama alanının üst ölçekli çevre düzeni planlarıyla uyumu incelendiğinde; 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında “Kentsel Gelişme Alanı ve Üniversite Alanı” olarak planlı olduğu ve bahsedilen yeşil kuşak bölgesine dahil olmadığı görülmektedir.



Şekil 20 : Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri ve Yeşil Kuşak İlişkisi

Ayrıca söz konusu iddiaya yönelik TC. Danıştay Altıncı Dairesinin 2020/11301 esas numaralı dava dosyasının **nihai kararı emsal teşkil etmektedir.** Söz konusu dava dosyasında; İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait 8257 parsel sayılı taşınmaza yönelik Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği

Bakanlığınca 20/12/2019 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir. Bu isteme yönelik alınan karar ise;

“Çevre Düzeni Planlarında genel ilke olarak, plan kararları ile fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın koruma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek amaçlanır. Bu amaç çerçevesinde, çevre düzeni planı ölçeğinde hangi usûl ve esaslara göre planlama yapılacağı ayrıntıları ile ilgili Kanun ve Yönetmeliklerde düzenlenmiştir.

...1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğinin ilgili kurumlardan alınan görüşlere uygun olarak çevredeki kullanımlar göz önünde bulundurularak yapılmış olduğu, kentsel gelişme alanlarının tamamının alt ölçekli planlarda yerleşime açılacağı anlamına gelmediği...” şeklinde ifade edilmiştir.

Dolayısıyla örnek danıştay kararında da ifade edildiği gibi; **1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının şematik olduğu;** Çevre düzeni plan kararlarında belirtilen sınırların imar planlarında birebir aynısı olma gerekliliğinin bulunmadığı açıkça görülmektedir. Bu kapsamda üst ölçekli çevre düzeni planı kararlarında şematik olarak belirtilen ve sınırları net olmayan lekese alanların alt ölçekli imar planları için yol gösterici olduğu ve altlık teşkil ettiği bilinmekle beraber alan sınırlarının aynen korunması gibi bir durum söz konusu olmadığı görülmektedir.

➤ Ayrıca; “İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesi, Toplu Konut İdaresi mülkiyetindeki parseller ile bir kısım tescil dışı alanlara İlişkin” Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 25/07/2018 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin iptali ve yürütmenin durdurulması istemine karşı; **Danıştay 6. Dairesinin 2019 /1462 esas nolu** mahkeme kararında belirtildiği üzere;

- Bir bölgede önceki plan kararları ile belli bir amaca yönelik tanımlama yapılmış olması o bölgenin tamamının amacı, kapsamı, niteliği ve esasları ilgili mevzuatta belirlenmiş olan çevre düzeni planında aynı amaca tahsis edileceği sonucunu doğurmaz.

İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 26/09/2017 tarih ve E:1995836 sayılı yazısı ile, planlama alanının kesinleşmiş sayısal orman sınır noktalarına göre bir kısmının orman sınırları içerisinde kaldığı, yapılacak olan imar planı çalışmalarından önce orman sınırları içerisinde kalan kısımlarının ifraz edilmesi gerektiği ve bu kısımların imar planı çalışmaları dışarısında bırakılması gerektiği, geriye kalan alanın ise kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığının

belirtildiği, orman kadastro haritasının yazı ekinde sunulduğu, İzmir Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 25/08/2017 tarih ve E.2150525 sayılı yazısında, TOKİ planlaması yapılmak üzere dava konusu alanın 5403 sayılı Toprak koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamı dışında olduğunun belirtildiği görülmüştür.

*Öte yandan, davalı idare tarafından bilirkişi raporuna itiraz dilekçesinin incelenmesinden, orman kadastrosu sınırları içerisinde orman alanı niteliği taşıyan alanın yaklaşık 1.9 ha olduğu, bu büyüklükteki bir alanının 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında gösterilmesinin mümkün olmadığı, dava konusu planla aynı tarihte onaylanan 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğinde **1.9 ha.lık alanın orman alanı olarak planlama sınırı dışında bırakıldığı anlaşılmıştır.***

1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğinin ilgili kurumlardan alınan görüşlere uygun olarak çevredeki kullanımlar ve ulaşım alt yapısı göz önünde bulundurularak yapılmış olduğu, eğitim kurumu olan üniversitelerin buldukları bölgeye çok önemli işlevler kattığı, ekonomik olarak da katkılar sağladığı, bu kapsamda değerlendirildiğinde kentsel sosyal altyapı alanları içerisinde yer alan üniversite alanı kullanım kararı ile kentsel gelişme alanı kullanımını getirilmesine ilişkin **dava konusu plan değişikliğinin şehircilik ilkeleri, planlama esas ve teknikleri ile kamu yararına uygun olduğu sonucuna varılmıştır.**

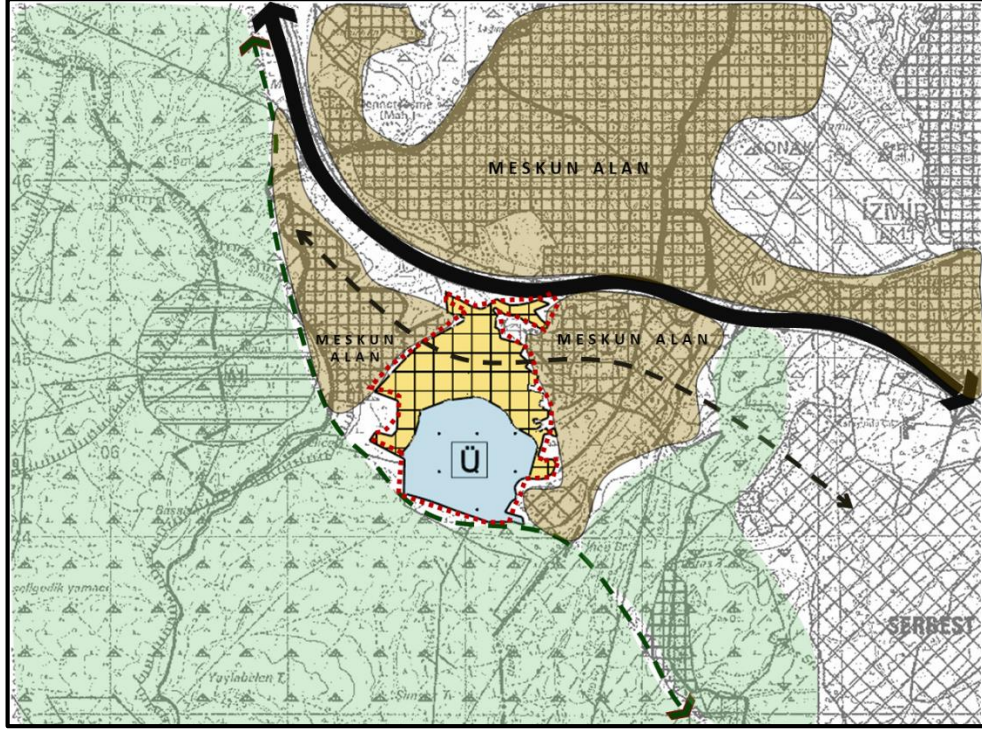
Sonuç olarak; söz konusu plan **üst ölçekli çevre düzeni plan kararlarına aykırılık taşımamakla** beraber konumu ve alınan plan kararları itibariyle yerleşimlerin sürekliliği ve bütüncül olarak ele alınması açısından oldukça önemli bir rol oynamaktadır.

➤ Ayrıca Üniversite alanı çevresindeki yetersiz ve niteliksiz konut dokusu ile riskli alanlarda yaşanan dönüşüm faaliyetlerinin de devam etmesi nedeniyle bölge içerisinde **konut stoğunun yetersiz olduğu anlaşılmaktadır.** Üniversite alanının getireceği öngörülen nüfus hareketliliği düşünüldüğünde çalışan ve öğrenciler için bölge içerisinde nitelikli, depreme dayanıklı, sağlıklı ve yatay mimariye uygun bir kent dokusuna olan ihtiyacın deprem kuşağında yer alan bölge için son derece önemli bir amaç oluşturmaktadır.

TOKİ ile Rektörlük arasında mutabakat neticesinde talep edilen 35 ha alanın bütüncül olarak planlanabileceği TOKİ mülkiyetinde bulunan parsellerde üst ölçekli plan kararlarının koruma kullanma dengesini bozmadan yerleşim dokuları arasında mevcut ulaşım bağlantılarına doğrudan bağlantısı bulunan yerleşime uygun bir bölge tespit edilmiştir.

Bölgesel kalkınma için itici bir güç oluşturacak olan Üniversite alanıyla birlikte bölgede üretim ve istihdam düzeyinin artmasına, sosyal ve kültürel yapının gelişmesine katkı sağlayacaktır.

Bu sayede ekonomik alanda bölge ekonomisinin ve iş gücü hareketliğinin arttırabilmesi, sosyal ve fiziksel altyapı alanında iyileşmenin sağlanabilmesi, yaşam kalitesinin ve kültürel etkinliklerin güçlendirilebilmesi amacıyla Üniversite alanı gerek kamu yararı gerekse de sosyal yapının güçlendirilebilmesi için önemli bir gereklilik oluşturmaktadır.

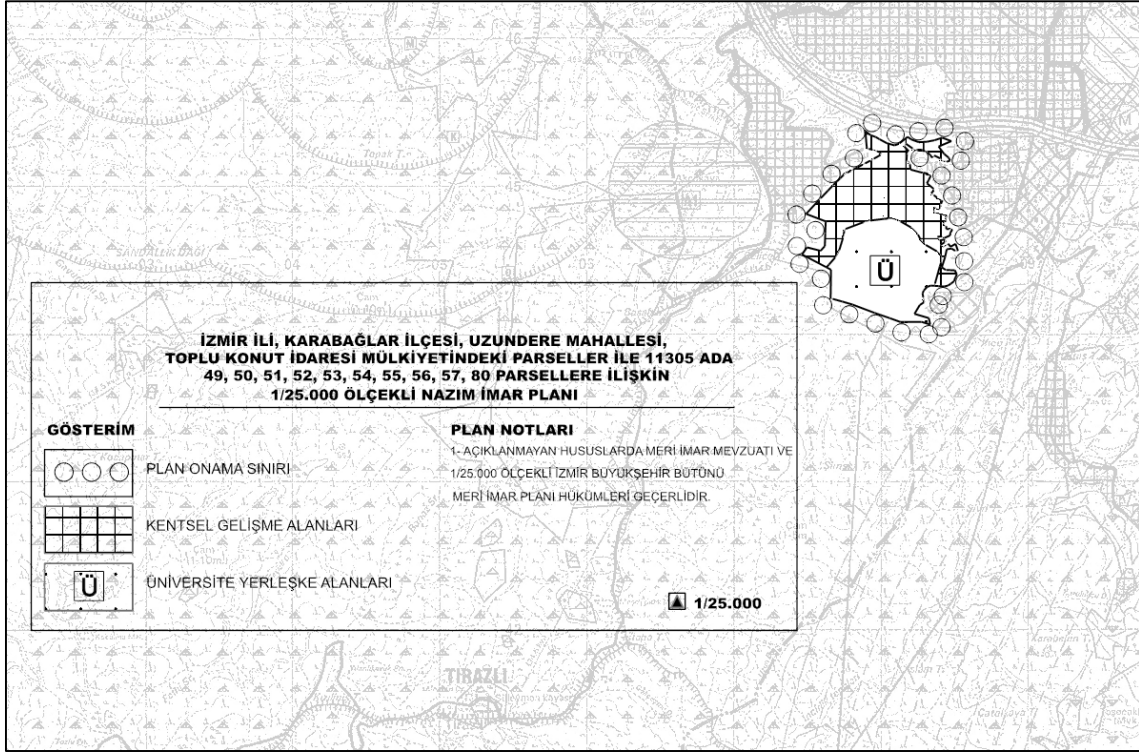


Şekil 21 : Planlama alanının yakın çevre meri planlar ile ilişkisi

Üniversite alanın getireceği sosyal yapıdaki dönüşümün, fiziksel mekandaki dönüşümde de tetikleyeceği bir unsur olacağı öngörülmektedir. Söz konusu alanda yeni ve örnek olabilecek güçlü sosyal altyapıya sahip, erişilebilir yeşil alanları ile çevre konut yerleşim alanları ile bütünleşebilecek, gelişme konut alanı öncelikli bir gereklilik arz etmektedir.

➤ Sonuç olarak mahkeme iptal gerekçeleri göz önünde bulundurularak ve süreci yürütülmekte olan 1/25.000 ölçekli İzmir bütünü nazım imar planı ile uyumlu 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanarak planlama alanı; kısmen “**Kentsel Gelişme Alanı**”, ve “**Üniversite Yerleşke Alanı**” olarak planlanmıştır.

Izmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesi,
Toplu Konut İdaresi Mülkiyetindeki Parseller ile 11305 Ada 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 80 Parsellere İlişkin
1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 22 : 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı