



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA 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  
UYGULAMA İMAR PLANI**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

<b>GİRİŞ .....</b>	<b>7</b>
<b>1. PLANLAMA SAFAHATI.....</b>	<b>8</b>
1.1. PLANLAMA SÜRECİ .....	8
1.1.1. <i>PLANLAMA ALANININ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR İLE İLİŞKİSİ.....</i>	<i>9</i>
1.2. PLAN YAPIM GEREKÇESİ.....	11
1.3. PLAN KARARLARI .....	11
1.3.1. <i>MAHKEME KARARINA YÖNELİK DÜZENLEMELER.....</i>	<i>11</i>
1.3.2. <i>SOSYAL KONUT PROJESİNE YÖNELİK DÜZENLEMELER.....</i>	<i>29</i>
1.3.3. <i>ÜNİVERSİTE ALANINA YÖNELİK DÜZENLEMELER.....</i>	<i>30</i>
<b>2. ANALİZ ÇALIŞMALARI .....</b>	<b>32</b>
2.1. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ.....	32
2.1.1. <i>KONUM .....</i>	<i>32</i>
2.2. DOĞAL YAPI .....	33
2.2.1. <i>TARIM VE ORMAN ALANLARI.....</i>	<i>33</i>
2.2.2. <i>TOPOGRAFİK YAPI.....</i>	<i>33</i>
2.3. FİZİKSEL YAPI.....	35
2.3.1. <i>MEVCUT ARAZİ KULLANIM .....</i>	<i>35</i>
2.3.2. <i>DOKU ANALİZİ.....</i>	<i>36</i>
2.3.3. <i>MÜLKİYET YAPISI.....</i>	<i>47</i>
2.3.4. <i>ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR.....</i>	<i>49</i>
2.4. MEKANSAL VE KARAKTERİSTİK YAPI .....	50
2.4.1. <i>GENEL PEYZAJ ÖĞELERİ VE MAKROFORM.....</i>	<i>50</i>
2.4.2. <i>ALTYAPI TESİSLERİ .....</i>	<i>51</i>
2.4.3. <i>ÇEVRE SORUNLARI .....</i>	<i>52</i>
<b>3. KURUM GÖRÜŞLERİ .....</b>	<b>52</b>
<b>4. PLANLAMA SÜRECİ .....</b>	<b>53</b>
4.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	53
4.1.1. <i>1/100.000 ÖLÇEKLİ İZMİR-MANİSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....</i>	<i>53</i>
4.1.2. <i>1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....</i>	<i>54</i>

4.2. MERİ İMAR PLANLARI.....	55
4.2.1. 12.02.2021 TASDİK TARİHLİ REVİZYON İMAR PLANLARI .....	55
<b>5. EŞİK ANALİZİ .....</b>	<b>58</b>
4.3. DOĞAL EŞİKLER .....	58
4.4. YAPAY EŞİKLER.....	59
4.5. SENTEZ.....	60
4.6. PLANLAMA YAKLAŞIMI .....	61
4.6.1. BÖLGELEME .....	61
4.6.2. PLANLAMA İLKELERİ.....	62
<b>6. PLAN KARARLARI .....</b>	<b>63</b>
4.7. NÜFUS PROJEKSİYONU .....	64
4.7.1. ÜST ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI NÜFUS ÖNGÖRÜSÜ.....	65
4.7.2. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI NÜFUS ÖNGÖRÜSÜ .....	66
4.7.3. NÜFUS PROJEKSİYON YÖNTEMİ .....	67
4.7.4. NÜFUS PROJEKSİYONU .....	68
4.8. MEKANSAL İHTİYAÇLAR .....	69
4.9. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI .....	70
4.9.1. YOĞUNLUK KARARLARI.....	70
4.10. UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI .....	71
4.10.1. NÜFUS.....	71
4.10.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	72
4.10.3. KONUT ALANLARI .....	74
4.10.4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	75
4.10.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	78
4.10.6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR .....	85
4.10.7. ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI.....	86
4.11. ASGARİ DONATI STANDARTLARI .....	88
4.12. UYGULAMA İMAR PLANI .....	90

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 Karayolu Koruma Kuşağı .....	13
Şekil 2 Plan Bütününde Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşakları .....	14
Şekil 3 Kat Yükseklikleri ve Arazi kotu ilişkisi .....	15
Şekil 4 Dere Aksı ve Servis Yolu .....	17
Şekil 5 İZSU “Su Deposu ve Terfi İstasyonu” için ayrılan Belediye Hizmet Alanları .....	17
Şekil 6 Orman Alanı .....	18
Şekil 7 Sağlık Tesisi Alanı .....	19
Şekil 8 Üniversite alanı .....	20
Şekil 9 Şahıs Mülkiyetindeki Parseller (İptal Edilen Plan ve Teklif Plan Karşılaştırması) ....	21
Şekil 10 Planlama Alanının Yakın Çevre Meri İmar Planları ile Bütüncül İlişkisi .....	21
Şekil 11 Toki Mülkiyetinde Olup Plan Dışı Bırakılan Alanlar .....	22
Şekil 12 Yerleşilebilir alanlar sentezi .....	23
Şekil 13 Planlama alanına ilişkin erişim mesafeleri .....	24
Şekil 14 Planlama alanı ve çevresindeki yol bağlantıları .....	25
Şekil 15: İzmir İli Yeşil Kuşak Bölgesi .....	26
Şekil 16 : Planlama Alanı ve Yeşil Kuşak İlişkisi .....	27
Şekil 17 : Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri ve Yeşil Kuşak İlişkisi .....	27
Şekil 18: Karabağlar İlçesinin Konumu .....	32
Şekil 19: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi .....	32
Şekil 20: Orman Sınırları (Orman Genel Müdürlüğü) .....	33
Şekil 21: Planlama Alanı Eşyükselti Analizi .....	34
Şekil 22: Planlama Alanı Eğim Analizi .....	34
Şekil 23: Planlama Alanı Yöneliş Analizi .....	35
Şekil 24: Planlama Alanı ve Yakın Çevresindeki Arazi Kullanımı .....	36
Şekil 25: Doku Analizi Bölgeleri .....	37
Şekil 26: Doku Bölgesi 1: Olimpiyat Köyü Mahallesi .....	38
Şekil 27 : Doku Bölgesi 1: Olimpiyat Köyü Mahallesi .....	38
Şekil 28 : Doku Bölgesi 1: Olimpiyat Köyü Mahallesi .....	39
Şekil 29: Doku Bölgesi 1: Olimpiyat Köyü Mahallesi .....	39
Şekil 30: Doku Bölgesi 1: Olimpiyat Köyü Mahallesi .....	39
Şekil 31: Doku Bölgesi 2: Cennetçeşme Mahallesi .....	40

Şekil 32: Doku Bölgesi 2: Cennetçeşme Mahallesi .....	40
Şekil 33 : Doku Bölgesi 2: Cennetçeşme Mahallesi .....	41
Şekil 34 : Doku Bölgesi 2: Cennetçeşme Mahallesi .....	41
Şekil 35 : Doku Bölgesi 2: Cennetçeşme Mahallesi .....	41
Şekil 36: Doku Bölgesi 3: Uzundere Mahallesi (Otoyolun Kuzeyi) .....	42
Şekil 37: Doku Bölgesi 3: Uzundere Mahallesi (Otoyolun Kuzeyi) .....	42
Şekil 38 : Doku Bölgesi 3: Uzundere Mahallesi (Otoyolun Kuzeyi) .....	43
Şekil 39: Doku Bölgesi 3: Uzundere Mahallesi (Otoyolun Kuzeyi) .....	43
Şekil 40: Doku Bölgesi 4: Uzundere Toplu Konut Alanı .....	44
Şekil 41: Doku Bölgesi 4: Uzundere Toplu Konut Alanı .....	44
Şekil 42: Doku Bölgesi 4: Uzundere Toplu Konut Alanı .....	44
Şekil 43: Doku Bölgesi 4: Uzundere Toplu Konut Alanı .....	45
Şekil 44 : Doku Bölgesi 5: Uzundere Mahallesi (Otoyolun Güneyi).....	45
Şekil 45 : Doku Bölgesi 5: Uzundere Mahallesi (Otoyolun Güneyi).....	46
Şekil 46 : Doku Bölgesi 5: Uzundere Mahallesi (Otoyolun Güneyi).....	46
Şekil 47: Doku Bölgesi 5: Uzundere Mahallesi (Otoyolun Güneyi).....	46
Şekil 48 : Doku Bölgesi 5: Uzundere Mahallesi (Otoyolun Güneyi).....	47
Şekil 49: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu .....	49
Şekil 50: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf-1.....	49
Şekil 51: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf-2.....	49
Şekil 52: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf-3.....	50
Şekil 53: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf-4.....	50
Şekil 54: İzmir İli Yeşil Kuşak Bölgesi.....	50
Şekil 55 : Planlama Alanı ve Yeşil Kuşak İlişkisi .....	51
Şekil 56: TEİAŞ ve GDZ Elektrik Görüşünde Yer Alan Altyapı Tesisleri.....	51
Şekil 57: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	53
Şekil 58: 25.07.2018 Tasdik Tarihli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	55
Şekil 59:12.02.2021tt'li, 2021/665 esas ve 2022/849 Karar sayılı kararı ile iptal olan Nazım İmar Planı .....	56
Şekil 60:12.02.2021tt'li, 2021/665 esas ve 2022/849 Karar sayılı kararı ile iptal olan Uygulama İmar Planı .....	57
Şekil 61 : Planlama Alanına İlişkin Doğal Eşik Analizi .....	58
Şekil 62: Planlama Alanına İlişkin Yapay Eşik Analizi .....	59
Şekil 63: Sentez .....	60

Şekil 64: Bölgeleme.....	61
Şekil 65: Karabağlar İlçesi Nazım İmar Planları Nüfus Kararları.....	67
Şekil 66: Planlama Yaklaşımının Şematik Gösterimleri .....	73
Şekil 67 : Konut Alanları Dağılımı .....	74
Şekil 68 : Kentsel Çalışma Alanları Dağılımı.....	75
Şekil 69 : Ticaret Alanı .....	76
Şekil 70 : Resmi Kurum Alanı .....	77
Şekil 71 : Belediye Hizmet Alanı.....	78
Şekil 72 : Eğitim Alanları Dağılımı .....	79
Şekil 73: Anaokulu Erişim Mesafeleri .....	80
Şekil 74 : İlkokul Erişim Mesafeleri.....	81
Şekil 75 : Ortaokul Erişim Mesafeleri .....	82
Şekil 76 : Sağlık Tesisleri.....	83
Şekil 77 : Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları Dağılımı .....	84
Şekil 78 : Cami Erişim Mesafeleri .....	85
Şekil 79 : Açık ve Yeşil Alan Dağılımı .....	86
Şekil 80 : Ulaşım Kademelenmesi.....	87
Şekil 81: Teknik Altyapı Alanları .....	88
Şekil 82 : Uygulama İmar Planı .....	90

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu .....	47
Tablo 2: Planlama Alanı Mülkiyet Oranı .....	48
Tablo 3: Üst Ölçekli Planlara İlişkin Nüfus Projeksiyonları .....	65
Tablo 4: İlçelere Ait Üst Ölçekli Planlara İlişkin Nüfus Projeksiyonları .....	66
Tablo 5: Nüfus Projeksiyonları.....	68
Tablo 6 : Yönetmelik Standartları ile Öneri Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu .....	69
Tablo 7: Nazım İmar Planı Yoğunluk Hesabı.....	70
Tablo 8: Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı .....	71
Tablo 9: Alan Dağılımı .....	72
Tablo 10 : Yönetmelik Standartları ile Öneri Alan Dağılımı Karşılatırma Tablosu.....	89

## GİRİŞ

İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesi içerisindeki Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki muhtelif taşınmaz parsellerin bulunduğu üniversite alanı dahil toplam 78.69 ha'lık alanda 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile tanımlanan alt gelir gruplarına yönelik sosyal konut projesi geliştirilmesi ve barınma ihtiyacının teminine yönelik konut üretilmesi amacı doğrultusunda planlama çalışmaları yürütülmüştür.

Bununla birlikte, söz konusu alanda Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinesi, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın destekleriyle 2020 yılı içerisinde yapılacak 100.000 Sosyal Konut Projesi kapsamında ilk etapta 750 adet sosyal konut yapılması öngörülmüştür.

Planlama alanına ilişkin olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan “İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesi, Toplu Konut İdaresindeki Parseller ile Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin Revizyon İmar Planları” 12.02.2021 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Söz konusu planlara karşı Karabağlar Belediye Başkanlığı tarafından açılan dava sonucu; İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 27/04/2022 tarihli 2021/665 Esas ve 2022/849 Karar No'lu kararı ile imar planları iptal edilmiştir.

Planlama alanına yönelik İdaremiz mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde hem 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu kapsamında alt gelir grubuna yönelik barınma ihtiyacının karşılanması amacı, hem de Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinesi, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın destekleriyle 2020 yılı içerisinde yapılacak 100.000 Sosyal Konut Projesi geliştirilmesine yönelik işlemlerin yürütülebilmesi için imar planlarının yeniden yapılması gerekliliği oluşmuştur.

## 1. PLANLAMA SAFAHATI

### 1.1. PLANLAMA SÜRECİ

TOKİ'nin görev ve sorumlulukları kapsamında yürütülecek proje çalışmalarına altlık teşkil üzere hazırlanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri 01.08.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Söz konusu imar planlarında maddi hata kaynaklı sorunlar ve imar uygulaması aşamasında yaşanan sıkıntıların giderilmesi amacı ile hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ise 19.03.2019 tarihinde yine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Bahsi geçen 01.08.2018 onaylı imar planı değişikliklerinin iptaline yönelik açılan muhtelif davalar sonucu İzmir 1. İdare Mahkemesinin 05.11.2019 tarihli 2018/1373 Esas ve 2019/1272 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Diğer taraftan 19.03.2019 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği iptaline yönelik olarak Karabağlar Belediye Başkanlığı tarafından açılan dava sonucu İzmir 1. İdare Mahkemesinin 2019/1027 Esas sayılı dosyasında 24.01.2020 tarihli karar ile Yürütmenin Durdurulmasına karar verilmiştir.

Ancak İzmir 1. İdare Mahkemesinin 05.11.2019 tarihli 2018/1373 Esas ve 2019/1272 Karar sayılı kararına karşı yapılan istinaf başvurusu sonucu İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesinin 2020/29 Esas sayılı dosyasında verilen 03.07.2020 tarihli kararı ile 05.11.2019 tarihli kararın yürütmesi durdurulmuştur.

Bu tarihten sonra 12.02.2021 tarihinde İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesi, Toplu Konut İdaresindeki Parseller ile Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin Revizyon İmar Planları Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Söz konusu planlara ilişkin olarak İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 27/04/2022 tarihli 2021/665 Esas ve 2022/849 Karar No'lu kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu iptal edilmiştir.

Bu kapsamda, İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 27/04/2022 tarihli 2021/665 Esas ve 2022/849 Karar No'lu 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 Mahallesiindeki parsellere yönelik olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

### 1.1.1. Planlama Alanının Üst Ölçekli Planlar ile İlişkisi

- 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.

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 kullanımını 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.

- 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 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.

**Bu sebeple planlama alanına ait 25.07.2018 tasdik tarihli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yürürlükte bulunmamaktadır.**

## 1.2. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Planlama alanına ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 12.02.2021 tarihinde onaylanan “İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesi, Toplu Konut İdaresindeki Parseller ile Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin Revizyon İmar Planlarının” iptaline yönelik olarak Karabağlar Belediye Başkanlığı tarafından dava sonucu; İzmir 2. İdare Mahkemesinin 27/04/2022 tarihli 2021/665 esas ve 2022/849 Karar sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nın iptal edilmesine karar verilmiştir.

Bu karara istinaden alan plansız kalmıştır. Plansız kalan alanda, Mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçelerinin yerine getirilmesi ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülen Sosyal Konut Projelerinde aksamama olmaması ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile tanımlanan görev ve sorumlulukların yerine getirilmesi amacıyla imar planlarının yeniden hazırlanması gerekliliği oluşmuştur.

Bahsi geçen Mahkeme kararının gerekçesinde belirtilen hususlar şu şekildedir;

1. Bir kısım kurum görüşlerinin karşılanmaması;
2. Parçaçıl bir Planlama yaklaşımının olması;
3. Dere yatağı, Yüksek eğimli ve jeolojik açıdan önlemlenmeli alanların yerleşime açılması;
4. Plan çerperinde yer alan mevcut yerleşimlerle ilişkisinin kurulmaması nedeniyle yakın çevresi ile bütüncüllük oluşturmaması;
5. Yeşil kuşak politikasını zedeleyici bir yaklaşımda olması;

Şeklinde. Mahkeme kararı sonrası plansız kalan alanın iptal gerekçelerini yerine getirerek 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 amacıyla 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.

## 1.3. PLAN KARARLARI

### 1.3.1. MAHKEME KARARINA YÖNELİK DÜZENLEMELER

İzmir 2. İdare Mahkemesinin 27/04/2022 tarihli 2021/665 esas ve 2022/849 Karar sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım

İmar Planı iptal edilmiştir. Mahkemenin iptal gerekçelerini yerine getirilerek plansız kalmış olan bölgenin kamu yararları da gözetilerek yeniden kente kazandırılması amacıyla imar planları hazırlanmıştır.

Hazırlanan imar planları kapsamında mahkeme iptal gerekçelerine yönelik yapılmış olan düzenlemeler şu şekildedir.

#### **A. Bir Kısım Kurum Görüşlerinin Karşılanmadığı;**

Söz konusu planlama alanı kapsamında 18 kurumdan kurum görüşü gelmiştir. Bu kurum görüşlerinde 3 kategori altında toplanabilmektedir.

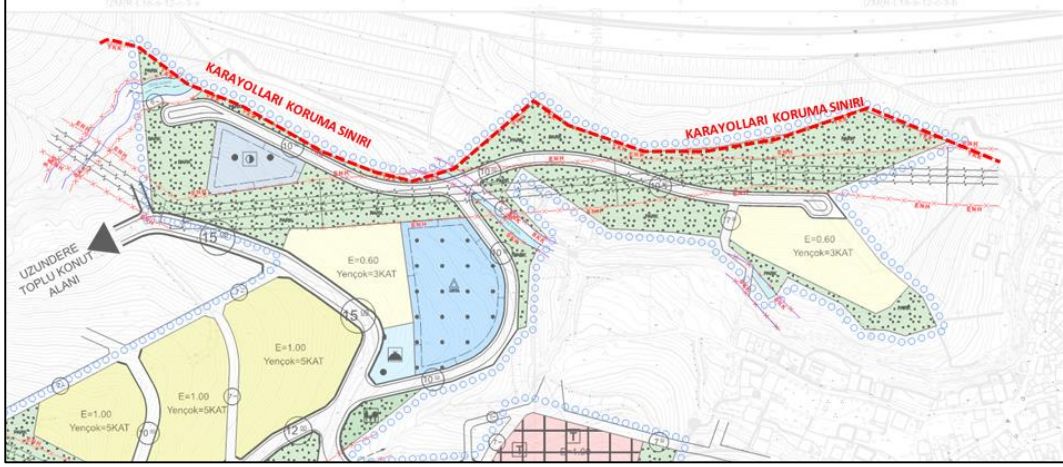
##### **a) Plan yapılmasında sakınca olmadığına ilişkin kurum görüşleri;**

- *z06/10/2017 tarih ve 3459 sayılı Millî Savunma Bakanlığı – İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı*
- *11/09/2017 tarih ve 342536 sayılı Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü – TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir)*
- *13/09/2017 tarih ve 37404 sayılı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. – Etüt ve Proje Daire Başkanlığı*
- *28/09/2017 tarih ve 33683 sayılı İzmir Valiliği – Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü*
- *06/09/2017 tarih ve 8105 sayılı, 10/10/2017 tarih ve 9198 sayılı ve 31/10/2017 tarih ve 3826 sayılı Kültür ve Turizm Bakanlığı – İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü*
- *25/08/2017 tarih ve 2150125 sayılı İzmir Valiliği – İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü*
- *26/09/2017 tarih ve 294872 sayılı İzmir Valiliği – Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü*

##### **b) Mevcut altyapı tesislerinin korunması koşulu ile plan yapılmasında sakınca olmadığına ilişkin kurum görüşleri;**

- *26/09/2017 tarih ve 309624 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü – 2. Bölge Müdürlüğü:* İzmir Çevre Yoluna cephe teşkil etmekte olan ilgili kesime ait Kamulaştırma sınırları bulunmakta olup, imar planı çalışmalarında kamulaştırma sınırının göz önünde bulundurulması, ayrıca yazıda belirtilen hususların imar planı çalışmalarında dikkate alınması talep edilmektedir.

- Söz konusu kurum görüşü doğrultusunda Karayolları Koruma Kuşağı sınırları imar planlarına işlenmiş ve bu doğrultuda bu alanlar park alanı olarak planlanarak imar planı kararları üretilmiştir.



**Şekil 1** Karayolu Koruma Kuşağı

- **11/09/2017 tarih ve 336503 sayılı TEİAŞ Genel Müdürlüğü – 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir):** Planlama alanı içerisinde 154kV Uzundere-Güzelyalı EİH, 154 kV Uzundere-Urla EİH, 380 kV Yeniköy-İzmir 4 EİH, 380 kV Çeşme-Uzundere EİH bulunmakta olup, "EKAT Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır." plan notunun eklenmesi talep edilmektedir.
- **03/10/2017 tarih ve 45868 sayılı GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.;** planlama alanının içerisinde bulunan tüm tesislere ilişkin verilerin gönderilmiş olduğu belirtilmektedir.

Söz konusu kurum görüşü doğrultusunda;

Enerji Nakil Hattı ve koruma bantları imar planlarına işlenmiş ve bu doğrultuda bu alanlar imar planında Park Alanı olarak planlanmış olup, kurum görüşleri ile kısıtlı olarak belirlenen alanlar yapılaşmaya konu edilmemiştir.





bir tarafında gerekli müdahalelerin yapılabilmesi için 5m servis yolunun planlanması istenmektedir.

- **16/09/2019 tarih ve 66308 sayılı İzmir Büyükşehir Belediyesi – İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü;** Uzundere Deresi ve ıslah güzergahına güneyden bağlanan Uzundere Deresi yan kolunun ve servis amaçlı yolların imar planlarına işlenmesi istenmektedir.
- **03/05/2019 tarih ve 33078 sayılı İzmir Büyükşehir Belediyesi – İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü;** dere ıslah hattının korunması ve en az 5metrelik servis amaçlı yolların ayrılması, imar planında belirtilen iki yerde 2.500 m<sup>2</sup>'lik “Su Deposu ve Terfi İstasyonu” alanı ayrılması istenmiştir.

İZSU Genel Müdürlüğü kurum görüşlerinde belirtilen dere aksları imar planlarına dere olarak işlenmiştir. Bu dere akslarının yanında kurum görüşlerinde talep edilen 6 m en kesitinde servis yolu olarak kullanılmak amaçlı yol ayrılmıştır.

Ayrıca söz konusu İZSU görüşüne istinaden, Uzundere Deresi yan kolunun halihazır haritada belirlenmiş olan dere akış çizgisi orta aks olarak kabul edilmiştir. Toplam 4 metre genişliğinde şeritvari bir alan dere güzergahı olarak belirlenerek, ayrı bir kullanım kararı olarak imar planına işlenmiş ve her iki tarafında en az 5 metre genişliğinde olmak üzere servis amaçlı yollar planlanmıştır.

Bununla birlikte; İZSU Genel Müdürlüğü'nün talebine istinaden planlama alanına düzenli ve sağlıklı su verilebilmesi için arazinin topografik yapısı ve arazi kullanım kararları dikkate alınarak yeniden ele alınmıştır. Bu kapsamda İZSU'nun talep ettiği

- İmar planında “TA” olarak ayrılan alanın bulunduğu bölgede +200 metre kotlarında 50m\*50 m=2500 m<sup>2</sup> 'lik su deposu ve terfi istasyonu alanı olarak ayrılması ve
- “Özel yurt alanı” olarak belirlenen alanın yanında yer alan yeşil alanda da +260 metre kotlarında 50m\*50m =2500 m<sup>2</sup> “Su deposu ve terfi istasyonu “alanı ayrılması ve ayrılan alanların BHA(İZSU) olarak belirlenmesi

talepleri imar planında yerine getirilerek, talep edilen alanlar imar planı kapsamında planlanmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin eki olan gösterimlere uygun olarak Belediye Hizmet Alanı başlığı altında belirtilen kot noktalarında İZSU kurum görüşüne uygun olarak “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlanmıştır.





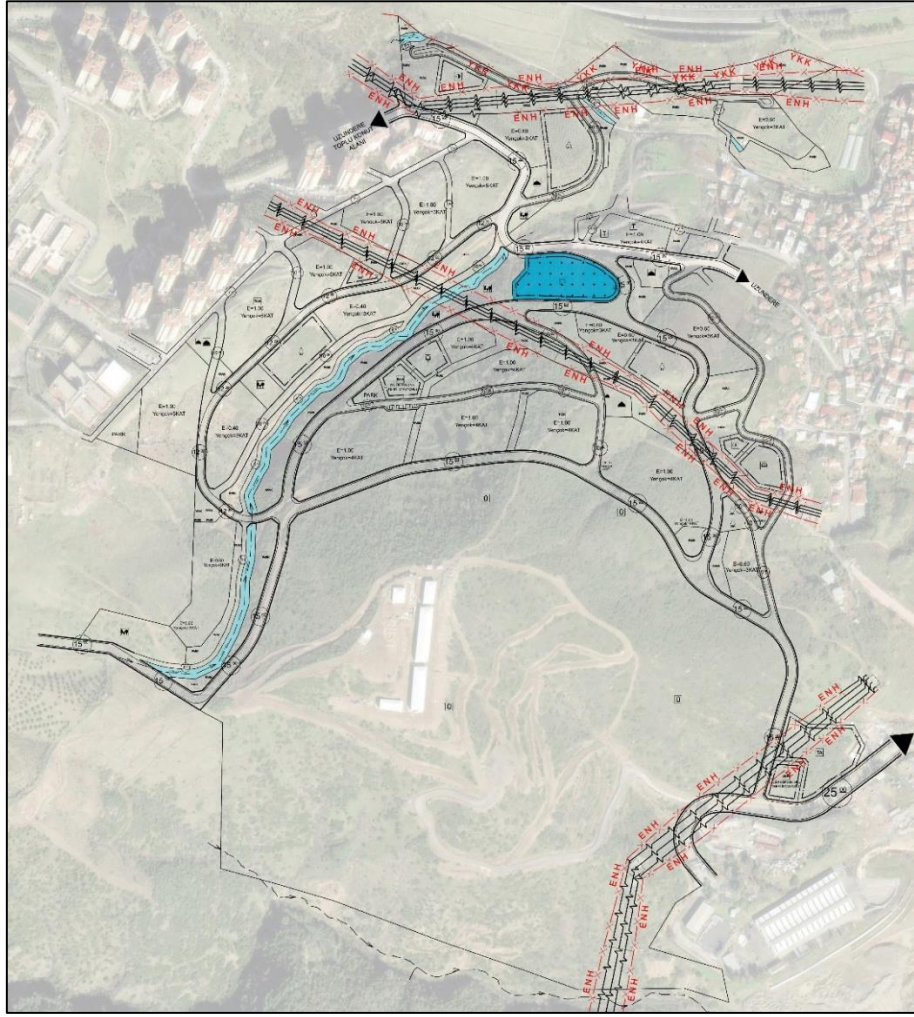
- **26/09/2017 tarih ve 1995836 sayılı Orman Genel Müdürlüğü – İzmir Orman Bölge Müdürlüğü;** Planlama alanı sınırları ile çakışan orman alanının ifraz edilmesi gerektiği, geriye kalan alanın ise kesinleşen orman sınırları dışında kaldığı belirtilmiştir. Orman sınırları dikkate alınarak bu alanlar imar planı dışında bırakılacak şekilde düzenlenmiştir.



**Şekil 6 Orman Alanı**

- **12/09/2017 tarih ve 752.01.99 sayılı İzmir Valiliği –İl Sağlık Müdürlüğü;** Planlama alanı içerisinde mülkiyeti kamuya ait 2500-3000 m<sup>2</sup>'lik alanın ilgili yönetmeliklere uygun olarak sağlık tesisi alanı olarak ayrılması koşulu ile uygun olduğu ifade edilmiştir. Söz konusu kurum görüşünde 2500-3000 m<sup>2</sup> arasında bir sağlık tesisi alanı ayrılması istenmiş olup, plan çalışmaları sırasında çevre yerleşimlerdeki donatı alanlarının özellikle sağlık alanı ihtiyacı açısından yetersiz kalmakta olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca Mekansal planlar yapım yönetmeliği EK-2 tablosunda yer alan standartlar doğrultusunda öngörülen nüfus büyüklüğüne göre 5.000 m<sup>2</sup> sağlık tesisi alanı ayrılması gerekmektedir. Plan kararlarında bu doğrultuda 7.418 m<sup>2</sup> Sağlık Tesisi alanı ayrılmıştır.

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  
UYGULAMA İMAR PLANI



*Şekil 7 Sağlık Tesisi Alanı*

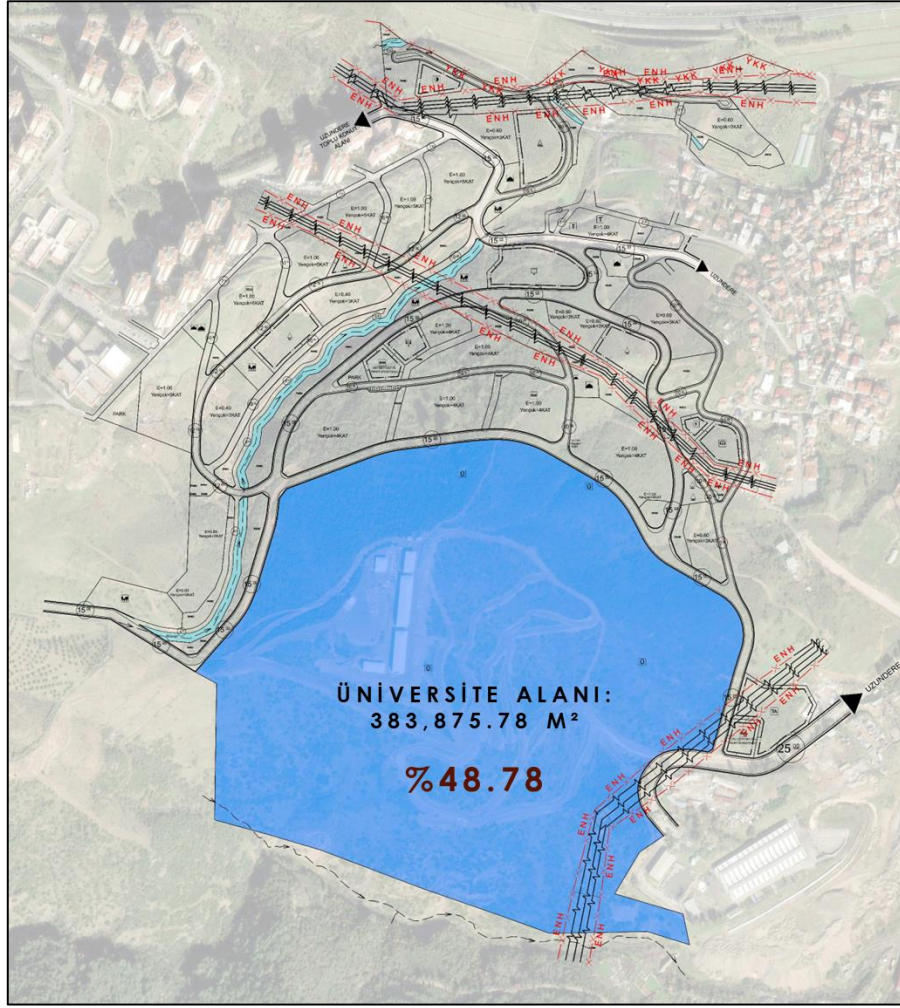
- **25/09/2017 tarih ve 23702 sayılı Karabağlar Belediye Başkanlığı;** Yazıda belirtilen hususların dikkate alınması, söz konusu bölgeye ilişkin devir taleplerinin bulunduğu fakat talep uygun görülmediğinden hukuki sürecin başlatıldığı, bölgeye ilişkin revizyon imar planı çalışması yürütüldüğü, bu sebeple parçacıl plan yapılmaması belirtilmiştir.

İmar planlarının ortasında yer alan şahıs parselleri de dikkate alınarak bu alanda planlanmıştır.

- **31/07/2017 tarih ve 200222 sayılı İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı – İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı;** 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında belirlenen “Belediye Hizmet Alanı” ve “Mezarlık Alanı” kullanım kararlarının korunması, dışında kalan diğer alanların ise kamusal kullanımlara ayrılması gerektiği ifade edilmektedir.

İmar planlarında kamusal kullanım olarak ayrılması istenilmiş olan alanın büyük bir kısmı Üniversite 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  
UYGULAMA İMAR PLANI



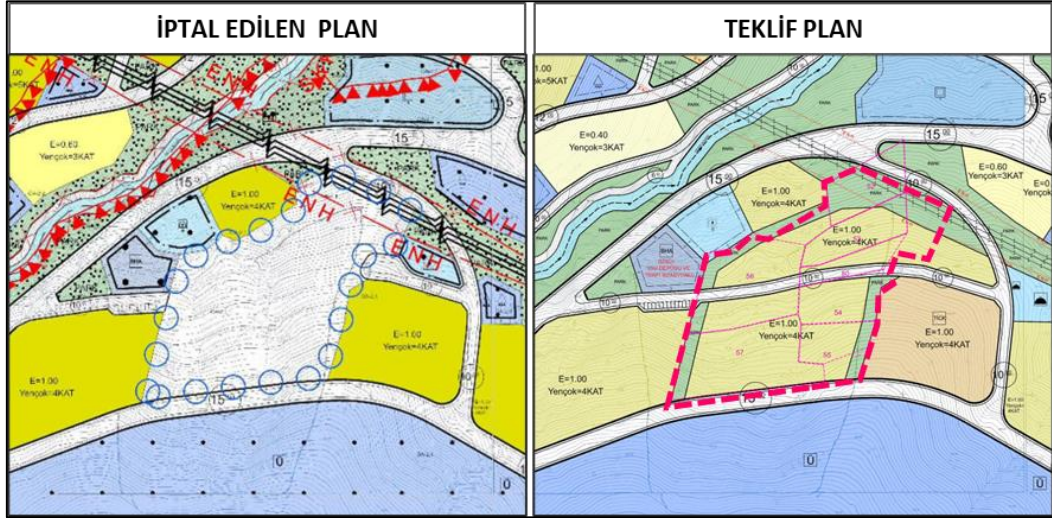
Şekil 8 Üniversite alanı

**B. Parçaçıl Bir Planlama Yaklaşımının Olduğu;**

Planlama alanı sınırı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki bir kısım parselli kapsayan toplam 786.985,27 m<sup>2</sup> (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 imar planına konu edilmemiştir.

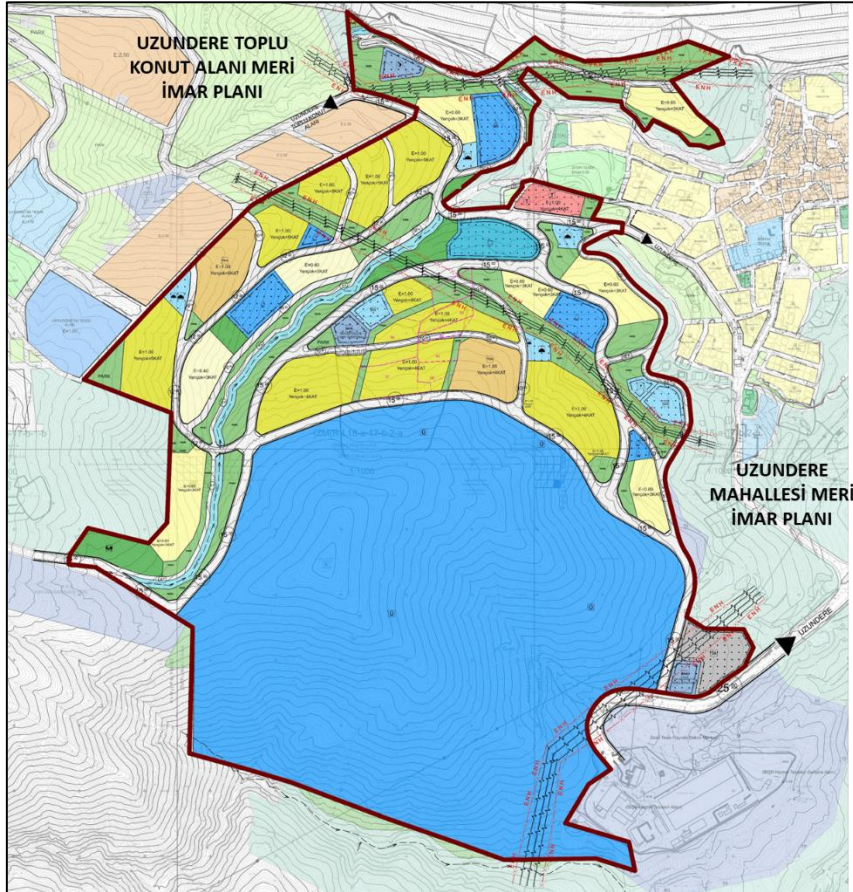
Ancak, mahkeme kararında belirtilen bütüncülük ilkesine yönelik gerekçe sebebiyle söz konusu şahıs parsellerinin bulunduğu alan **imar planı kapsamına dahil edilmiş** olup, plan bütünlüğü sağlanarak planlanmıştır.

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  
UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 9 Şahıs Mülkiyetindeki Parseller (İptal Edilen Plan ve Teklif Plan Karşılaştırması)

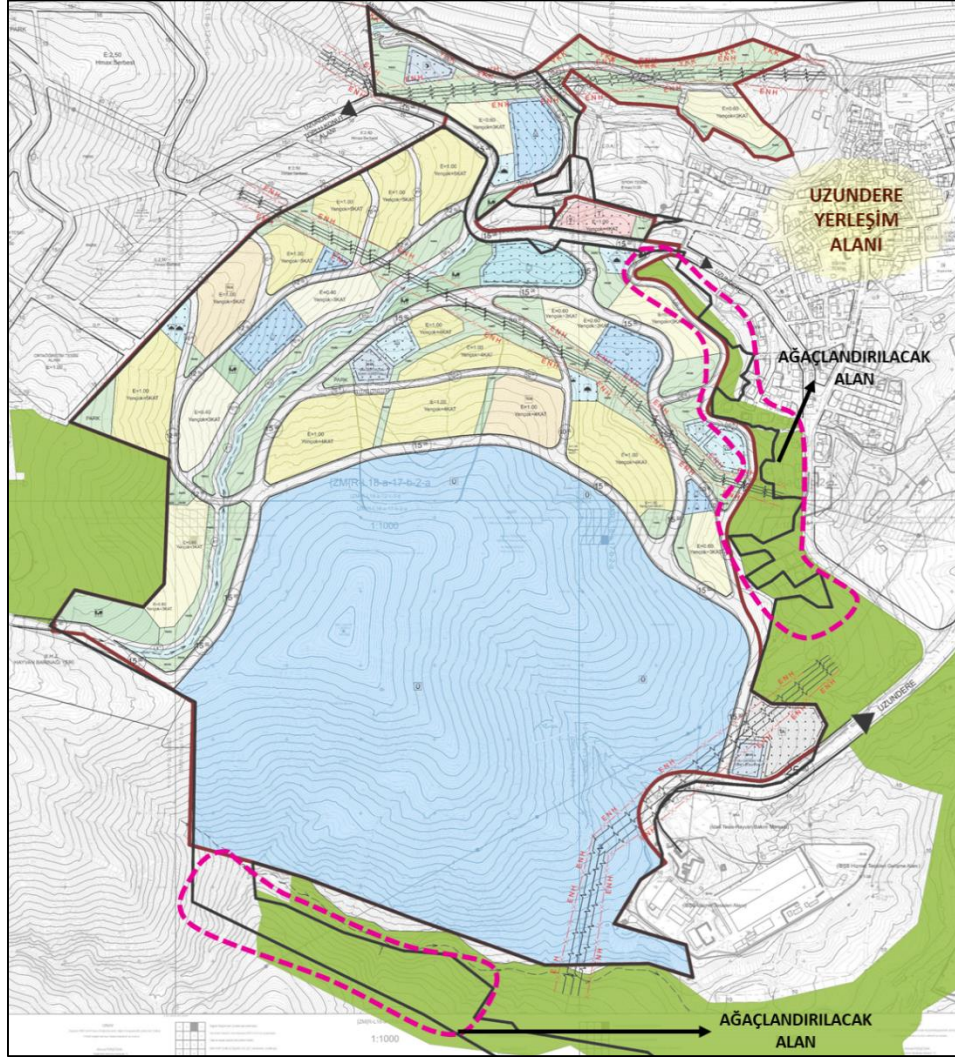
Ayrıca teklif plan hazırlanırken yakın çevredeki meri imar planları dikkate alınarak ilişkisi kurulmuş ve bu bağlamda bütüncül bir planlama yaklaşımı ile ele alınmıştır.



Şekil 10 Planlama Alanının Yakın Çevre Meri İmar Planları ile Bütüncül İlişkisi

Ayrıca teklif planın yakın çevre meri planı ile ilişkisi incelendiğinde; söz konusu TOKİ mülkiyetinde bulunan **yaklaşık 50.000 m<sup>2</sup> alanın**; plan bütünlüğünün sağlanması ve köy

yerleşim alanı ile arada tampon bir bölgenin oluşturulması amacıyla plan dışı bırakıldığı ve ağaçlandırılacak alan fonksiyonunun korunduğu görülmektedir.



*Şekil 11 Toki Mülkiyetinde Olup Plan Dışı Bırakılan Alanlar*

### C. Dere yatağı, Yüksek eğimli ve jeolojik açıdan önlemlenmeli alanların yerleşime açıldığı;

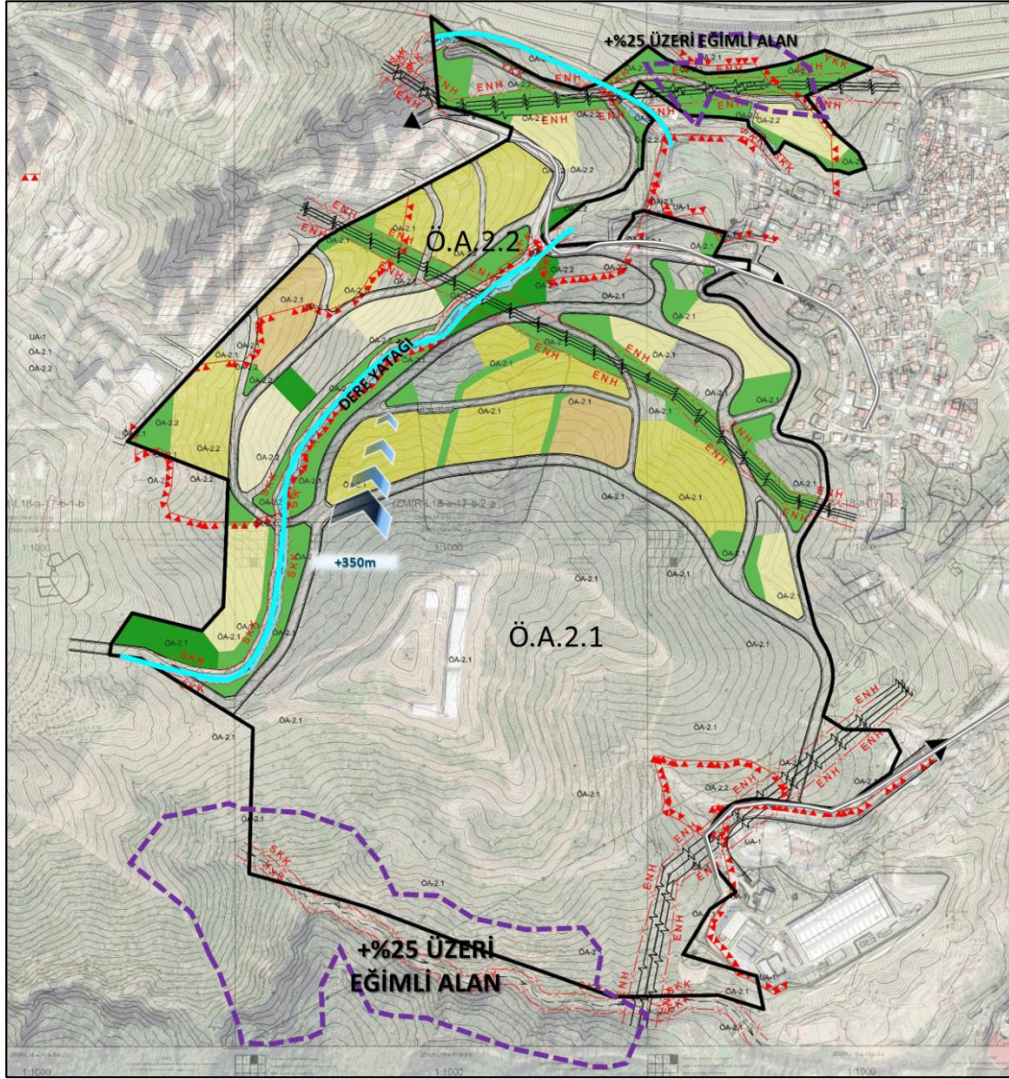
İmar planları çalışmaları sırasında doğal ve yapay eşikler analiz edilerek sentez paftası oluşturulmuştur.

Söz konusu sentez çalışmasında dere yatakları, %25 ve üzerinde eğime sahip alanlar ile 15.04.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda belirlenen alanlar bir bütün olarak değerlendirilerek, yerleşilebilir alanlar belirlenmiştir.

Söz konusu sentez çalışması ile elde edilen veriler doğrultusunda-bölgeleme çalışması yapılmış ve planlama alanının alt bölgeleri belirlenmiştir. Sentez çalışmasında dere aksı

olarak belirlenen alanlar için ilgili kurumların kurum görüşleri de dikkate alınarak, yeşil bant ile müdahale ve bakım-işletme yolları olarak planlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde %25 eğimin üzerindeki alanlar ise kamusal açık ve yeşil alanlar olarak kurgulanmış ve yapılaşmaya konu edilmemiştir. Bu alanların dışında kalan alanlarda sağlıklı yaşanabilir ve erişilebilir bir yerleşim merkezi anlayışı ile konut alanları kurgulanmıştır.



Şekil 12 Yerleşilebilir alanlar sentezi

**D. Plan çerperinde yer alan mevcut yerleşimlerle ilişkisinin kurulmaması nedeniyle yakın çevresi ile bütüncüllük oluşturmadığı;**

Mahkeme kararında ortaya konulan yakın çevre ile bütüncüllük oluşturulmasına ilişkin gerekçe imar planları hazırlanırken iki aşamada ele alınmıştır. Birinci aşamada planlama alanının yakın çevresinde bulunan yerleşim yerleri incelenmiştir. İkinci aşamada ise daha yakın ölçeğe inilerek planlama alanının doğrudan komşuluğunda bulunan alanlar ile bütünlüğü açısından ele alınmıştır.

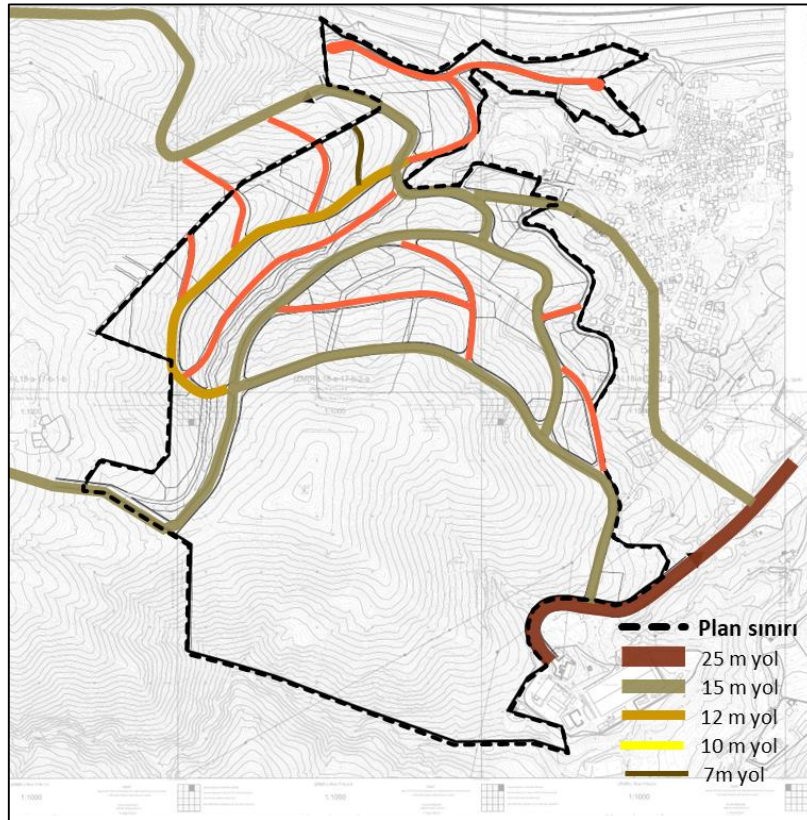




Planlama alanının ulaşım bağlantıları yakın çevrede yer alan meri imar planlarındaki yol bağlantıları dikkate alınarak kurgulanmış ve alana giriş çıkışlar ve yol en kesitleri yerleşim alanlarına ait imar planları ve mevcut ulaşım örüntüleri dikkate alınarak kurgulanmıştır. Donatı alanları kapsamında her iki alanda da Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinde tavsiye edilen yürüme mesafeleri dikkate alınarak, yakın çevrede eksik olan donatı alanları göz önünde bulundurulmuş, bu doğrultuda yerleşim bölgelerinde yaşayanlar açısından erişilebilir donatı alanları planlanmıştır.

Plan kararları alınırken hem üst ölçek hem de yakın çevre ulaşım bağlantıları analiz edilerek meri imar planları kararları ile birlikte bütüncül olarak ele alınmıştır. Bu kapsamda ulaşım akslarının sürekliliği ve bütüncül olabilmesi amaçlanarak planlama alanı bütününde yaya ve taşıt yollarında ulaşım kademelenmesi yapılmıştır.

Ayrıca kurum görüşlerinde yer alan Karayolları Genel Müdürlüğü görüşü ile gelen alanın kuzeyinden geçmekte olan ana ulaşım aksı planda korunmuştur. Çevre yerleşim alanları içerisinde fiili durumda var olan ve meri planlardan gelen alt kademe yollar ile planlama alanının içerisindeki ulaşım bağlantıları sağlanmıştır. Uzundere Mahallesi ile Uzundere Toplu konut alanlarının ulaşım altyapısı bir bütün olarak düşünülmüş ve bu doğrultuda ulaşım kademelenmesine uygun olarak sürekliliği sağlanan erişilebilir bir yerleşim kurgulanmıştır.



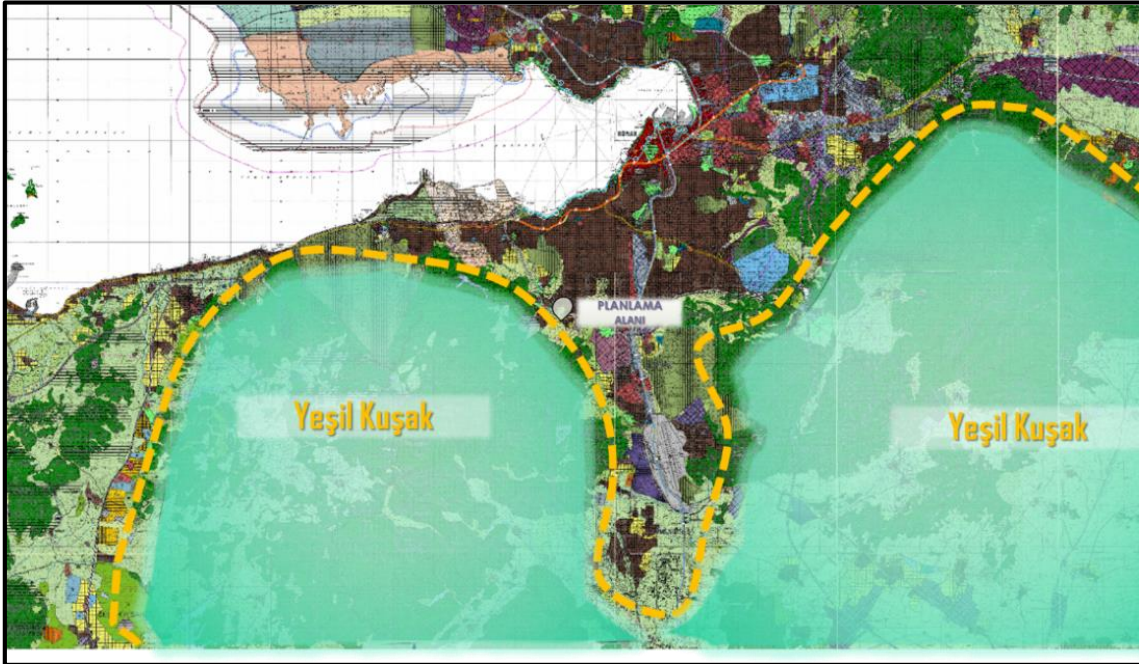
Şekil 14 Planlama alanı ve çevresindeki yol bağlantıları

**E. Yeşil kuşak politikasını zedeleyici bir yaklaşımda olması;**

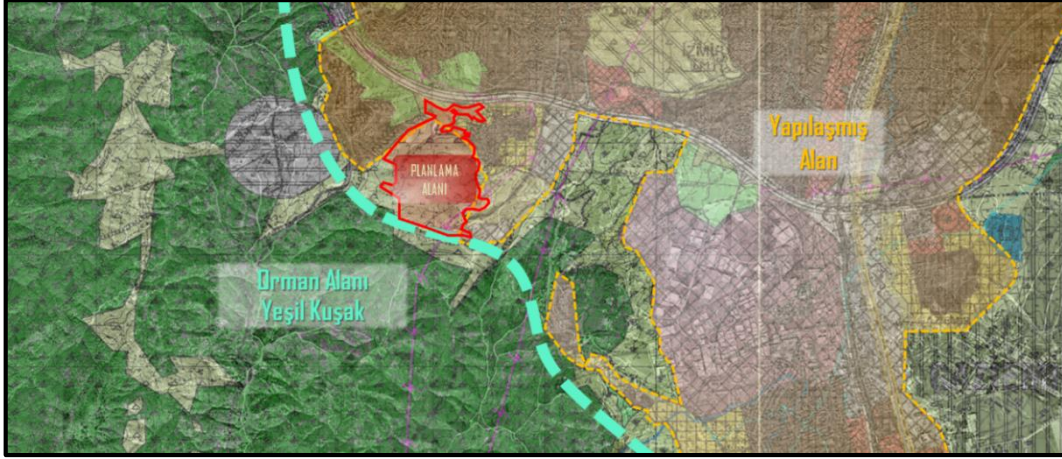
İzmir İli için üst ölçekli çevre düzeni planlarında kentin saçaklanmasını engellemek amacıyla kent makro formunu sınırlandırılan bir yeşil kuşak hattının kurgulanması ön görülmüştür. Söz konusu yeşil kuşağın temel amacı havza, orman, tarım ve doğal karakterli alanların korunmasının sağlanması ile kentin 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 oluşturarak korunabilirliğini sağlamayı amaçlamaktadır.



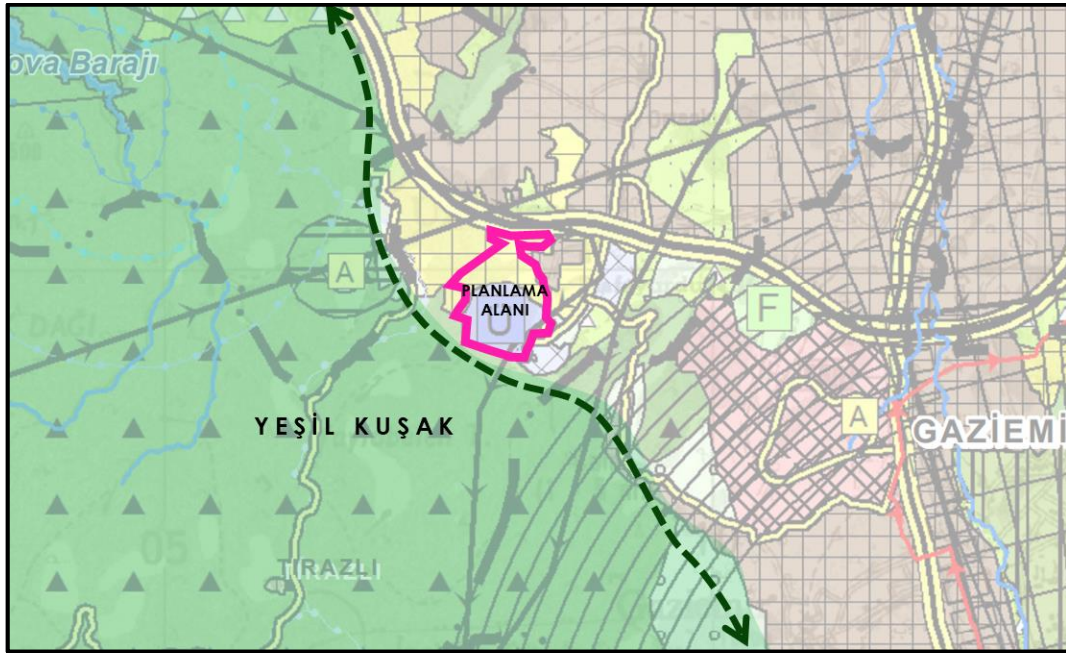
*Şekil 15: İzmir İli Yeşil Kuşak Bölgesi*



**Şekil 16 :** Planlama Alanı ve Yeşil Kuşak İlişkisi

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.

Planlama alanının üst ölçekli çevre düzeni planlarıyla uyumu incelendiğinde; 1/100.000 ölçekli ve 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planlarında “Kentsel Gelişme Alanı ve Üniversite Alanı” olarak planlı olduğu ve bahsedilen yeşil kuşak bölgesine dahil olmadığı görülmektedir (Şekil 16). Dolayısıyla Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği üçüncü bölüm 6. maddesinde de belirtilen mekansal planlar kademelenmesine ve hiyerarşisine uygun olup üst ölçekli planlara aykırılık taşımamaktadır.



**Şekil 17 :** 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 kaldığını 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 alanın 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.**

Sonuç olarak; söz konusu imar planları 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.

### **1.3.2. SOSYAL KONUT PROJESİNE YÖNELİK DÜZENLEMELER**

İdaremizce hazırlanan imar planı revizyonu ile özellikle dar gelir gruplarına yönelik sosyal konut projeleri geliştirilmesinin hem Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenen Sosyal Konut Eylem Planının ve hem de 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda belirlenen görev ve sorumlulukların gereği olduğu, bu bakımdan bahis geçen konut projeleri açısından en önemli girdinin arazi maliyeti olduğu, bu bakımdan yerleşik alanlardaki arazi maliyetleri dikkate alındığında, özellikle dar gelir gruplarına yönelik proje geliştirmenim mümkün olmayacağı,

bu sebeple İdaremizce arazi maliyetini asgari düzeyde tutmak ve dar gelir gruplarına yönelik sosyal konut projeleri geliştirilmesi için planlama çalışmaları kamu ait arazilerde ve arazi maliyetlerinin düşük olduğu alanlar tercih edilmektedir. Bu bakımdan dar gelir gruplarının öncelikli barınma hakkının sağlanması amacıyla ile mülkiyeti kamuya ait alanlar üzerinde sosyal konut projeleri geliştirilmektedir. İdaremizce yürütülen planlama çalışması ile bu amaca uygun olarak plan kararları belirlenmiştir. TOKİ tarafından yürütülen sosyal konut proje çalışmalarının hem Cumhurbaşkanlığı Eylem Planı ve hem de 2985 sayılı Kanuna uygun olması sebebi ile buna istinaden gerçekleştirilen Sosyal Konut Projeleri kamu yararı niteliği taşımaktadır.

TOKİ tarafından yürütülmekte olan “100.000 sosyal konut projesi” kapsamında bölge içerisinde 750 konut üretilmesi hedeflenmiştir. Bu kapsamda söz konusu projeye 30,187 kişi başvurmuştur. Söz konusu başvuru oranlarından da görüldüğü üzere bölgede yüksek bir sosyal konut talebi bulunmaktadır. Tüm bu hususlar dikkate alınarak bölgedeki konut talebi ve mevcut konut stokunun yetersiz olmasından hareketle teklif plan ile bölge içerisinde ihtiyaç duyulan sosyal konut eksikliğinin giderilmesi amaçlanmaktadır.

Sonuç olarak; yeni arsa geliştirmede yaşanan sorunlar, artan maliyetler, konuta finansal erişilebilirlik ve yetersiz konut stoğu ile beraberinde getirdiği piyasadaki sorunlarla beraber ele alındığında sosyal konut üretiminin önemi ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla artan bu ihtiyaçlar sosyal konut üretme gerekliliğini doğurmuş olup, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu doğrultusunda konut ihtiyacının karşılanması da bu planın temel hedefleri arasında yer almaktadır.

### **1.3.3. ÜNİVERSİTE ALANINA YÖNELİK DÜZENLEMELER**

İzmir ili, Karabağlar ilçesi, Uzundere mahallesinde TOKİ mülkiyetinde bulunan alanda 22.01.2018 tarih ve 2504 sayılı yazılı ile Milli Emlak Genel müdürlüğü yazısı ile İzmir Demokrasi Üniversitesi için 35 ha bir alan tahsisi talebinde bulunulmuştur. Söz konusu talep sonrası TOKİ ile Rektörlük arasında Üniversite kampüs alanının yeri, konumu ve büyüklüğüne ilişkin olarak mutabakat yapılarak planlama çalışmalarına başlanmıştır.

İzmir Demokrasi Üniversitesinin Karabağlar ve çevresinde; bölgesel bilgi ekonomisini ve ekonomik istikrarı arttırması, sosyal yaşam içerisinde kültürel bilgi yapısını güçlendirmesi, yenilikçi aktiviteler ve girişimciliği destekleyerek uluslararası iş birliği ve dışa açılımına katkı vermesiyle bölgesel kalkınmanın sağlanabilmesi amaçlanmaktadır.

İzmir Kenti ülkemizin nüfus ve kentsel alanının hızla büyüdüğü önemli Metropolitan merkezlerinden biridir. İzmir Büyükşehir Belediyemizce onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na ve hedeflerine uygun olarak, kentteki nüfus artışı, göç ve kentleşmenin getirdiği sorunların çözülmesi, sosyo-ekonomik ve mekansal hedeflerin yeniden tanımlanması, yatırım ve gelişme eğilimlerinin planlı olarak yönlendirilmesi, altyapı gelişmesi ve hizmet sunumunda rasyonellik sağlanması ve böylece planlı gelişmenin sürdürülmesi amaçlanmıştır.

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 alanın 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.

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.

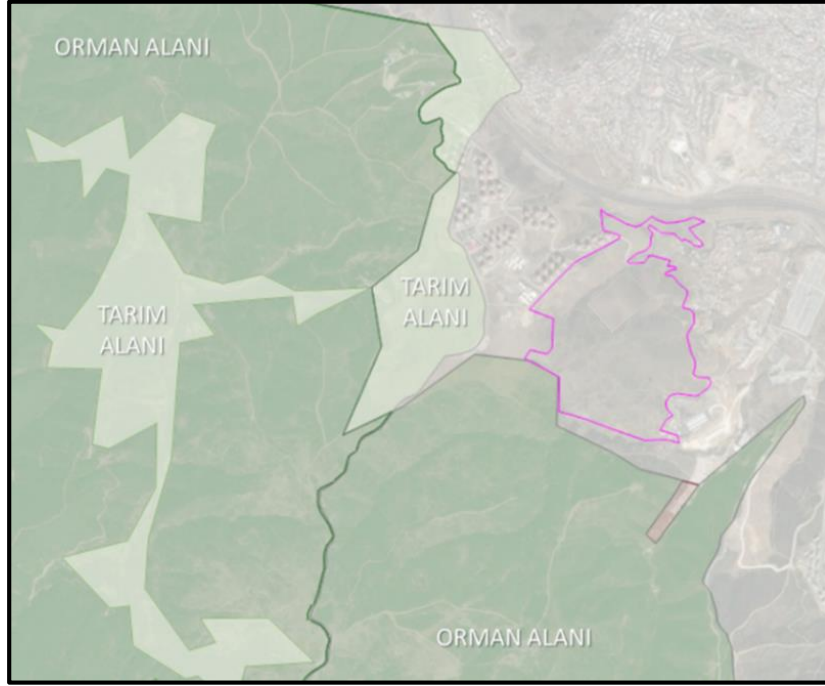




## 2.2. DOĞAL YAPI

### 2.2.1. TARIM VE ORMAN ALANLARI

Planlama Alanın 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 alanın içerisinde orman ve tarım alanı bulunmadığı tespit edilmiştir.

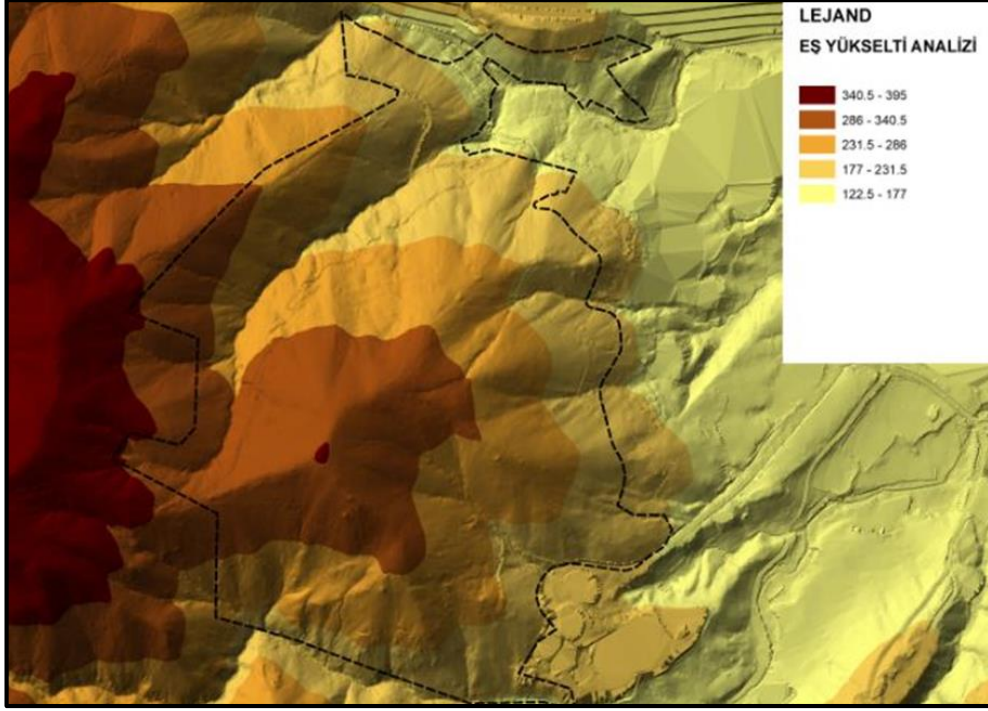


Şekil 20: Orman Sınırları (Orman Genel Müdürlüğü)

### 2.2.2. TOPOGRAFİK YAPI

#### 2.2.2.1. EŞYÜKSELTİ ANALİZİ

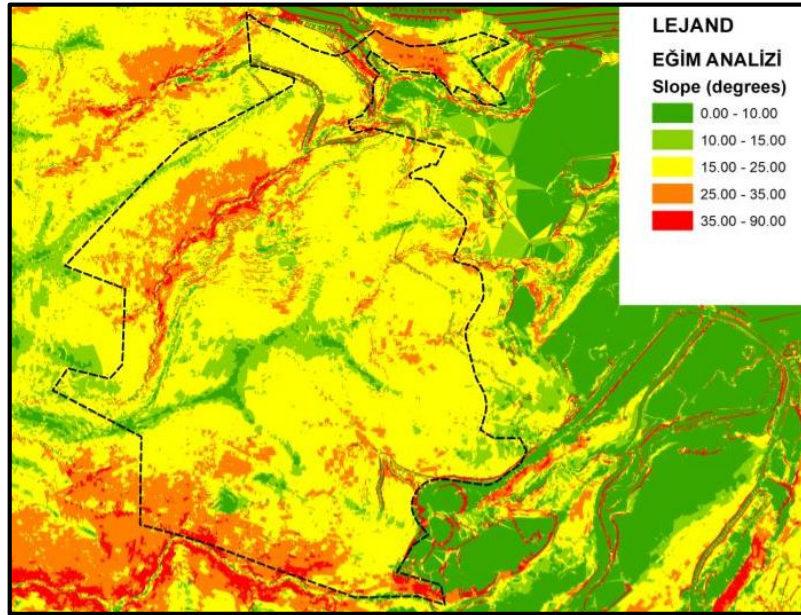
Planlama alanı eşyükselti eğrileri, Kuzeydoğudan Güneybatı yönüne doğru yükselmekte olup, tepe noktası 350 kotundadır. Alanın en yüksek noktası Kuzey Batısındaki tepe alanı olup 155 ile 350 kotları arasında bulunmaktadır.



Şekil 21: Planlama Alanı Eşyüksekti Analizi

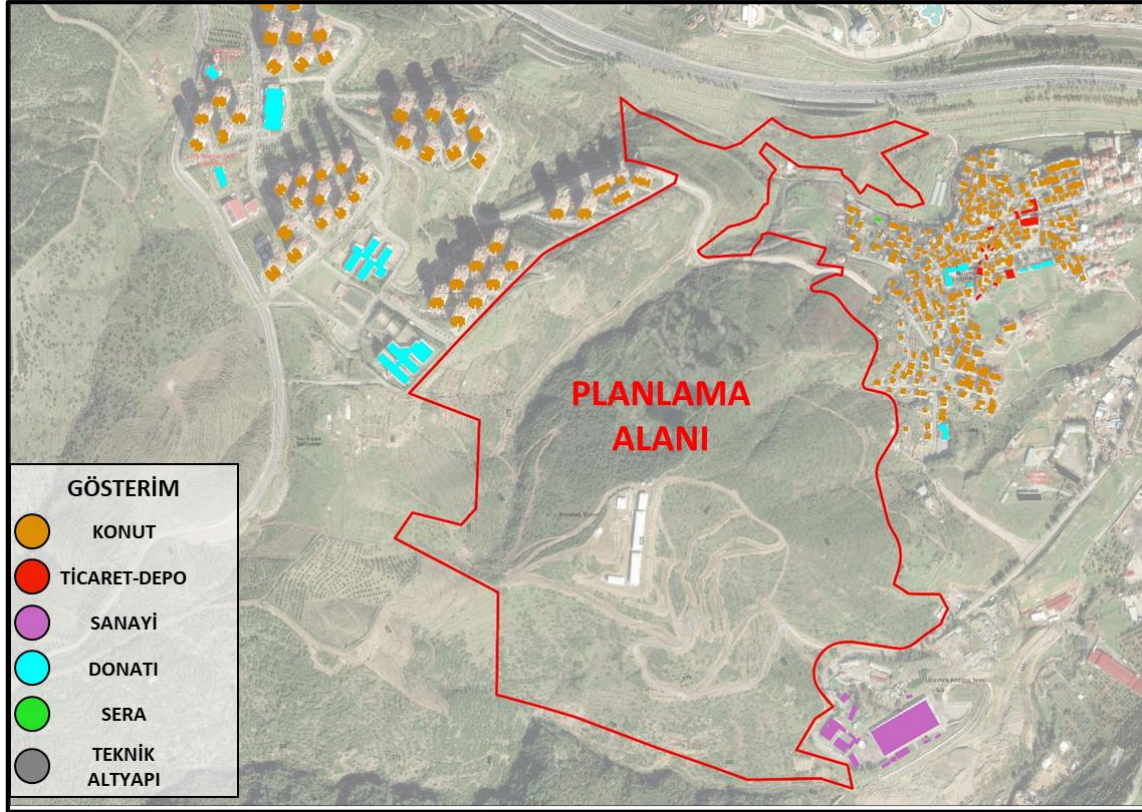
#### 2.2.2.2. EĞİM ANALİZİ

Planlama alanının büyük bir kısmı eğim aralığı olan %15-%25 aralığında olduğu görülmektedir. %25 ve üzeri eğim aralığında olan alan ise genellikle vadi tabanlarının ayırmakta olduğu alanlarda gözlenmektedir. %15 altında eğime sahip alanlar ise tepe noktası etrafındaki kısıtlı bir alanda bulunmaktadır.



Şekil 22: Planlama Alanı Eğim Analizi





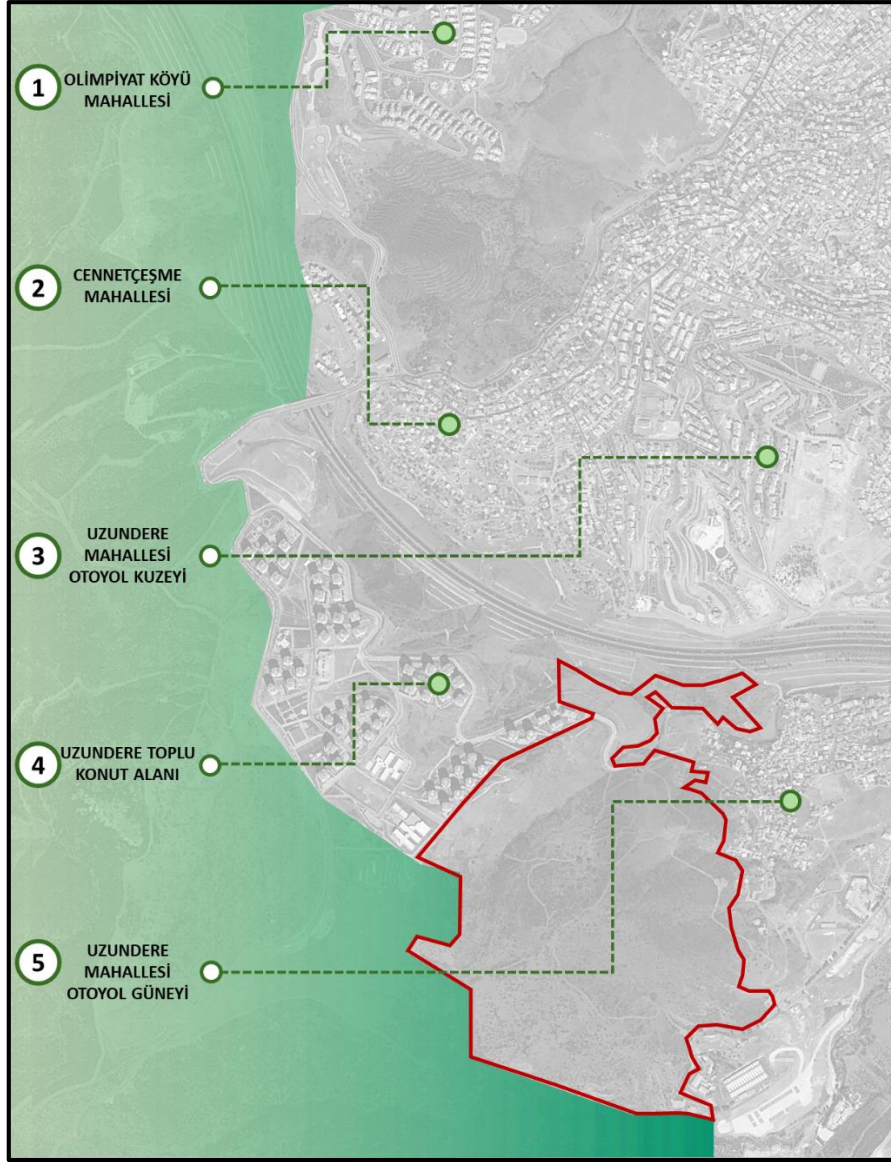
*Şekil 24: Planlama Alanı ve Yakın Çevresindeki Arazi Kullanımı*

### 2.3.2. DOKU ANALİZİ

Planlama alanının çevresindeki farklı kentsel dokular analiz edilerek çevre yapılaşma koşulları ve donatı alanların yeterliliği incelenmiştir. Mevcut Konut alanlarında eksik olan sosyal altyapı alanları tespit edilerek planlama alanı içerisinde bu eksikliklerin giderilmesi ve çevresine de hizmet eden bir kentsel doku kurgusu oluşturulması amaçlanmıştır. Planlama alanı içerisinde yer alan Toplu Konut İdaresi mülkiyetindeki parsellerde yapılaşma bulunmamaktadır.

Bu doğrultuda planlama alanının yakın çevresinde 5 farklı konut alanı seçilmiştir. Bunlar sırasıyla;

- Olimpiyat Köyü Mahallesi
- Cennetçeşme Mahallesi
- Uzundere Mahallesi (Otoyolun Kuzeyi)
- Uzundere Toplu Konut Alanı
- Uzundere Mahallesi (Otoyol Güneyi)



*Şekil 25: Doku Analizi Bölgeleri*

### ***Olimpiyat Köyü Mahallesi***

İzmir'de 2005 yılında 23. Uluslararası Üniversitelerarası Yaz Oyunları (23.Universiade)'na katılan sporcuların oyunlar süresince barınma ihtiyacını karşılamak için yaklaşık 300.000 m2 alana inşa edilen yapılar günümüzde konut alanı olarak kullanılmaya devam etmektedir. Balçova ve Karabağlar İlçelerinin sınır komşuluğunda ve Limontepo mevkiinde, Balçova İlçesi Çetin Emeç Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.

Söz konusu konut alanı teras evler ve nokta bloklar ile topografya uygun şekilde yerleşmiş, sosyal altyapı ihtiyaçlarını kendi içerisinde karşılan kapalı site olarak hizmet vermekte olan bir yerleşim alanıdır. Alan içerisinde 3 ile 6 kat arasında değişen kat yükseklikleri görülmektedir.

Meri İmar Planlarında konut alanları için 1.40 emsal yapılaşma koşulu tanımlanmıştır. Yapı ve açık alan ilişkileri incelendiğinde ise yapılar arası açıklıkların yeterli düzeyde olduğu görülmüştür.



*Şekil 26: Doku Bölgesi 1: Olimpiyat Köyü Mahallesi*

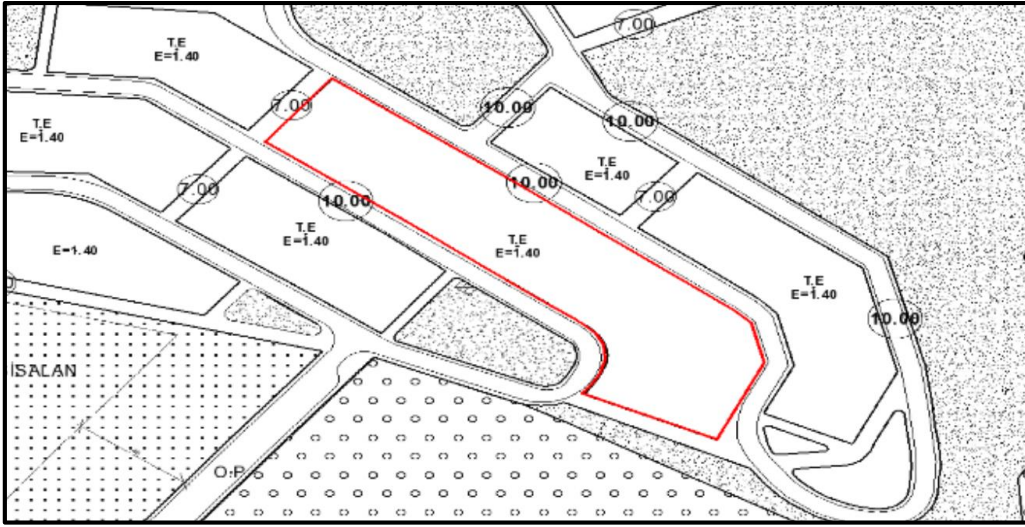


*Şekil 27 : Doku Bölgesi 1: Olimpiyat Köyü Mahallesi*

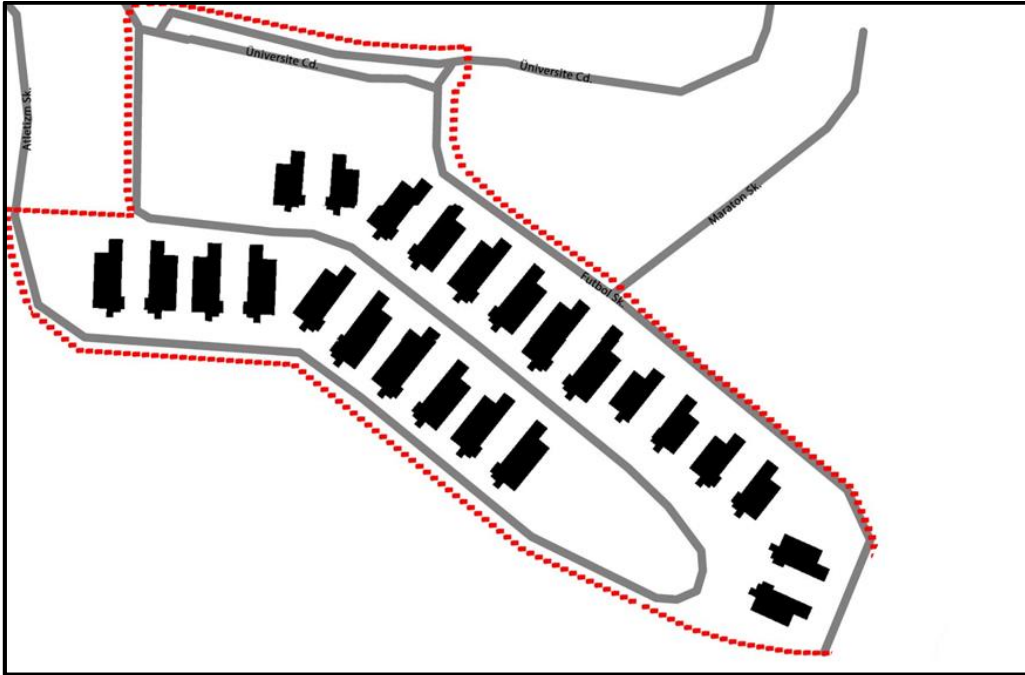
İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesi,  
Toplu Konut İdaresi Mülkiyetindeki Parseller ile 11305 Ada 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 80 Parsellere İlişkin  
UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 28 : Doku Bölgesi 1: Olimpiyat Köyü Mahallesi



Şekil 29: Doku Bölgesi 1: Olimpiyat Köyü Mahallesi



Şekil 30: Doku Bölgesi 1: Olimpiyat Köyü Mahallesi

### ***Cennetçeşme Mahallesi***

Karabağlar İlçesi'ndeki toplam 101.4 hektar büyüklüğündeki alan, Bakanlar Kurulu'nun 2012/4048 sayılı kararı ile ilan edilmiş 540 hektarlık Riskli Alan sınırları içinde yer almaktadır. Riskli alan sınırları içinde kalan alanlar yaklaşık 540 hektar yüz ölçüme sahiptir. Riskli alan sınırları; Cennetçeşme, Salih Omurtak, Bahriye Üçok, Limontepe, Ali Fuat Erden, Umut, Gazi, Özgür, Devrim, Yüzbaşı Şerafettin mahallerini tamamen kapsamakta, Yurtoğlu, Abdi İpekçi, İhsan Alyanak, Uzundere ve Peker mahallelerini de kısmen içine almaktadır.

Söz konusu konut alanı bitişik nizam topografyaya uygun şekilde yerleşmiş, sosyal altyapı alanlarının yetersiz olan bir yerleşim alanıdır. Alan içerisinde 2-3 katlı genellikle müstakil yapılar görülmektedir.

Meri İmar Planlarında konut alanları için bitişik nizam, 2 kat yapılaşma koşulu tanımlanmıştır. Örnek alan içerisindeki konut adaları ve sokak ilişkisine bakıldığında sokaktan doğrudan mahreç almayan yapıların bulunduğu düzensiz bir yapılaşmanın söz konusu olduğu anlaşılmaktadır.



***Şekil 31: Doku Bölgesi 2: Cennetçeşme Mahallesi***



***Şekil 32: Doku Bölgesi 2: Cennetçeşme Mahallesi***



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  
UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 33 : Doku Bölgesi 2: Cennetçeşme Mahallesi



Şekil 34 : Doku Bölgesi 2: Cennetçeşme Mahallesi



Şekil 35 : Doku Bölgesi 2: Cennetçeşme Mahallesi

### *Uzundere Mahallesi (Otoyolun Kuzeyi)*

Karabağlar ilçesinde yürütülmekte olan kentsel dönüşüm faaliyetleri kapsamında ilgili kurumlar arasındaki iş birliği ile dönüşüm yapıldığı ilk etap bölgelerdendir. Söz konusu kentsel alanın hemen yanındaki doğu kısmında da İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 2. Etap kentsel dönüşüm faaliyetleri yürütülmeye de devam etmektedir.

Kentsel dönüşüm projesi tamamlanmış olan alanın ikiz ve üçüz yapı nizamı ile topografyaya uygun olarak 6-7 katlı yapılardan oluşan sosyal donatı alanlarına erişilebilir bir kentsel doku olduğu anlaşılmaktadır.



*Şekil 36: Doku Bölgesi 3: Uzundere Mahallesi (Otoyolun Kuzeyi)*



*Şekil 37: Doku Bölgesi 3: Uzundere Mahallesi (Otoyolun Kuzeyi)*



*Şekil 38 : Doku Bölgesi 3: Uzundere Mahallesi (Otoyolun Kuzeyi)*



*Şekil 39: Doku Bölgesi 3: Uzundere Mahallesi (Otoyolun Kuzeyi)*

### ***Uzundere Toplu Konut Alanı***

İzmir Büyükşehir Belediyesi, Konak Belediyesi ve TOKİ arasında yapılan protokol ile Kadifekale'deki jeolojik sakıncalı alandaki konutların dönüşümü için 2010 yılında TOKİ tarafından yaklaşık 58 ha alan içerisinde 3080 konutluk Uzundere toplu konut alanı inşaatı yapılmıştır. Söz konusu alanda Blok Nizam, 15 - 17 katlı yapılardan oluşan sosyal donatı ihtiyacını kendi içerisinde sağlayabilen, topografyaya uyumlu ulaşım akslarından oluşan bir kent dokusuna sahiptir.

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  
UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 40: Doku Bölgesi 4: Uzundere Toplu Konut Alanı



Şekil 41: Doku Bölgesi 4: Uzundere Toplu Konut Alanı



Şekil 42: Doku Bölgesi 4: Uzundere Toplu Konut Alanı



*Şekil 43: Doku Bölgesi 4: Uzundere Toplu Konut Alanı*

***Uzundere Mahallesi (Otoyolun Güneyi)***

Uzundere mahallesinin köy merkezini oluşturan bölge planlama alanının doğu sınırını oluşturmaktadır. Organik kent dokusunun bulunduğu alanda dar ve çıkmaz sokakların oluşturduğu bitişik nizamda 2 ile 5 kat arasında değişen yapılar bulunmaktadır. Topoğrafya ile uyumlu olarak yerleşmiş olmasına karşın yeterli donatı alanının bulunmadığı, sosyal altyapı hizmetlerinden kısıtlı miktarda yararlanılabilen bir bölgedir.



*Şekil 44 : Doku Bölgesi 5: Uzundere Mahallesi (Otoyolun Güneyi)*

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  
UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 45 : Doku Bölgesi 5: Uzundere Mahallesi (Otoyolun Güneyi)



Şekil 46 : Doku Bölgesi 5: Uzundere Mahallesi (Otoyolun Güneyi)



Şekil 47: Doku Bölgesi 5: Uzundere Mahallesi (Otoyolun Güneyi)

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  
UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 48 : Doku Bölgesi 5: Uzundere Mahallesi (Otoyolun Güneyi)

### 2.3.3. MÜLKİYET YAPISI

İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesi'nde yer alan toplam 786,985.27 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip planlama alanının; %'96 sını oluşturan 758,536.56 m<sup>2</sup>'si Toplu Konut İdaresi(TOKİ) mülkiyetinde yer almaktadır.

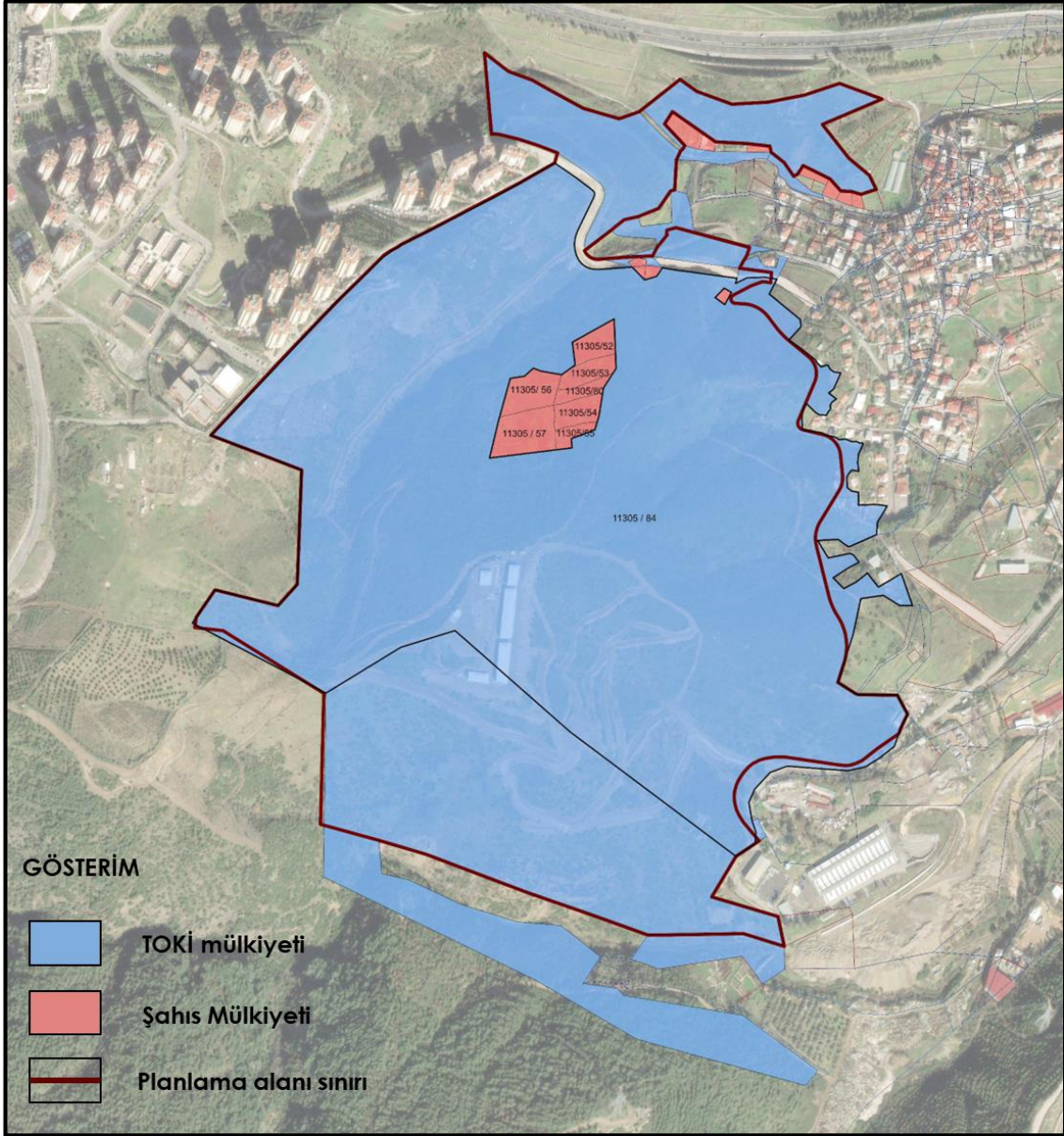
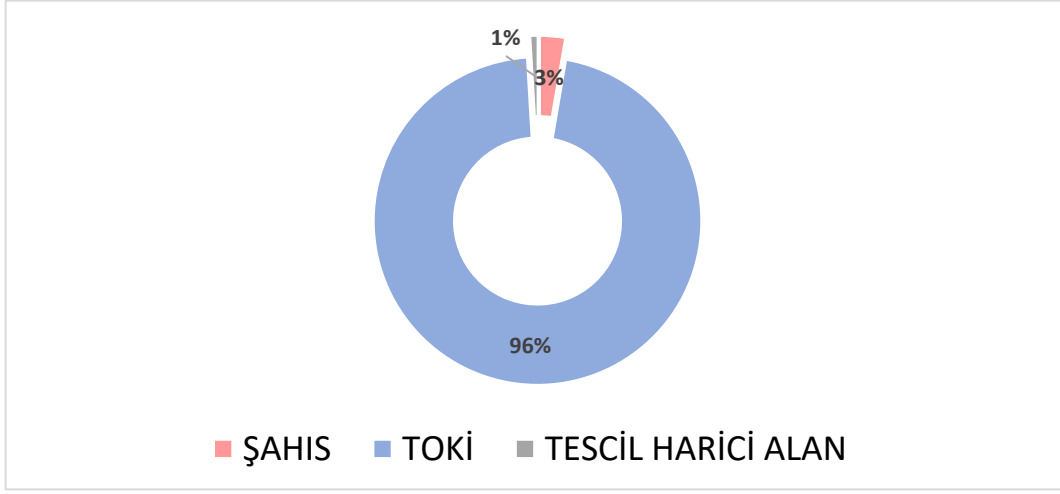
Planlama alanının bütüncül olarak planlanabilmesi amacıyla alanın içinde kalan ve şahıs mülkiyetinde yer alan 11305 ada 49,50,51,52,53,54,55,56,57,80 parseller planlama sahası içerisinde bir bütün olarak ele alınmıştır.

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

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

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  
UYGULAMA İMAR PLANI

**Tablo 2: Planlama Alanı Mülkiyet Oranı**





*Şekil 49: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu*

**2.3.4. ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR**



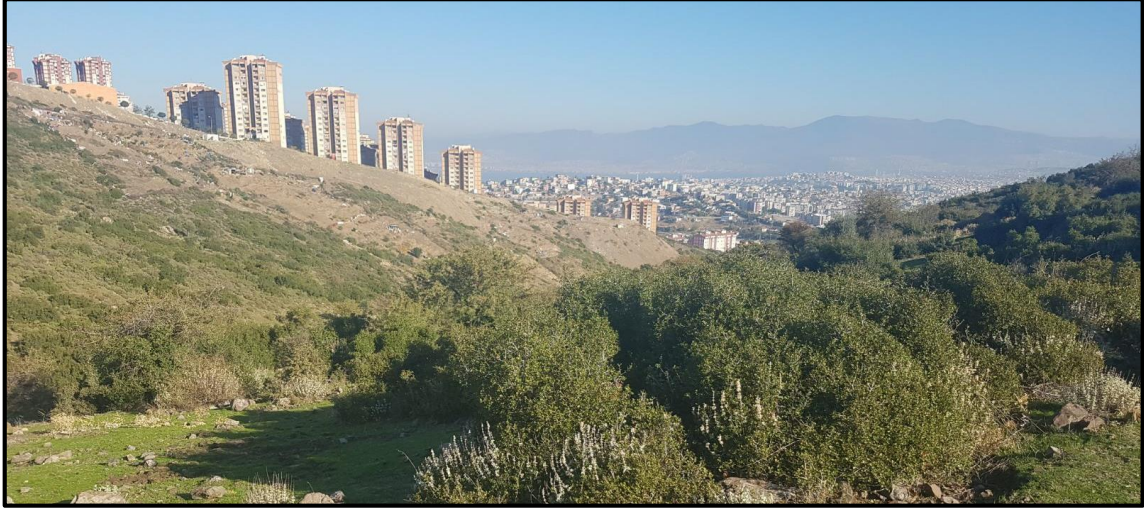
*Şekil 50: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf-1*



*Şekil 51: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf-2*



*Şekil 52: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf-3*

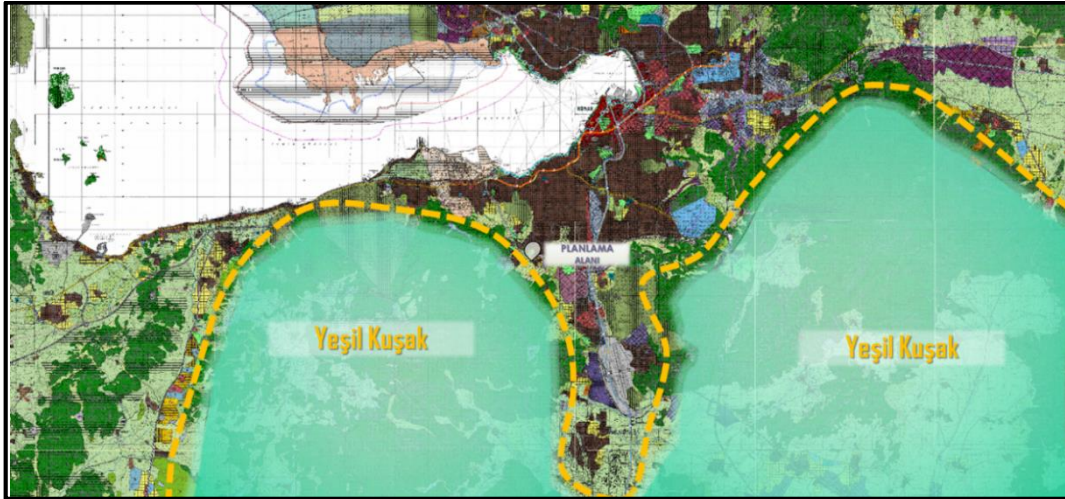


*Şekil 53: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf-4*

## 2.4. MEKANSAL VE KARAKTERİSTİK YAPI

### 2.4.1. GENEL PEYZAJ ÖĞELERİ VE MAKROFORM

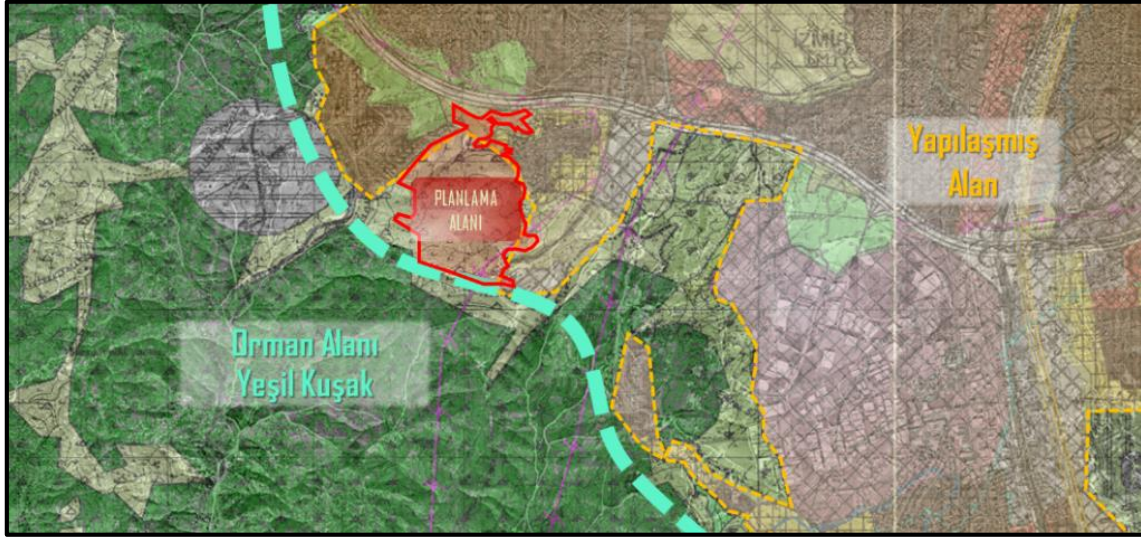
İzmir İli için üst ölçekli çevre düzeni planlarında kentin saçaklanmasını engellemek amacıyla kent makro formunu sınırlandırılan bir yeşil kuşak hattının kurgulanması ön görülmüştür. Söz konusu yeşil kuşağın temel amacı havza, orman, tarım ve doğal karakterli alanların korunmasının sağlanması olarak belirlenmiştir.



*Şekil 54: İzmir İli Yeşil Kuşak Bölgesi*

Planlama alanı ise yeşil kuşağın komşuluğunda yer almakta iki kentsel yerleşim alanı içerisinde sıkışmış ve doğal karakteri olmayan bir bölgede yer almaktadır. Planlama yaklaşımı olarak alanın düşük yoğunluk değerlerinde iki kentsel dokuyu birleştirmesi ve alanın güneyindeki orman alanlarının korunmasının sağlayarak yeşil kuşağa olan ilerleyiş

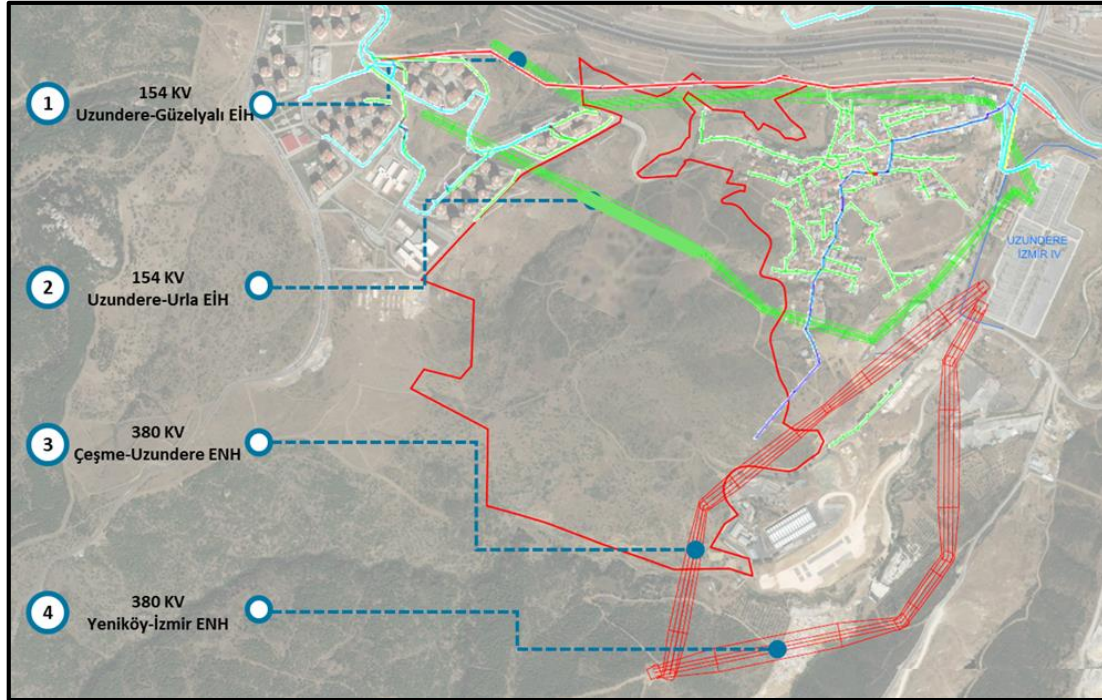
baskısını büyük kamusal yatırımlarla tampon bölge oluşturarak koruna bilirliliğini sağlamak amaçlanmaktadır.



Şekil 55 : Planlama Alanı ve Yeşil Kuşak İlişkisi

#### 2.4.2. ALTYAPI TESİSLERİ

Planlama alanının yakın çevresinde TEİAŞ Uzundere trafo merkezi bulunmakta olup söz konusu merkezden geçen 154 KV Uzundere-Güzelyalı EİH ve Uzundere-Urla EİH ile 380 KV Yeniköy-İzmir ENH ve Çeşme Uzundere ENH planlama sahasının da içerisinde geçmektedir.



Şekil 56: TEİAŞ ve GDZ Elektrik Görüşünde Yer Alan Altyapı Tesisleri

Planlama alanı yapılaşmamış bir alan olmasından dolayı mevcutta altyapı sistemi bulunmamaktadır.

### 2.4.3. ÇEVRE SORUNLARI

İzmir kentinde son yıllarda kentin sürekli büyümesine ve yayılmasına neden olan nüfus hareketleri sonucunda, sayısal olarak yeterli gibi görülse de nitelik açısından önemli bir konut sorununun varlığı konut alanındaki temel problem olarak gözlenmektedir.

İzmir ilinde yeni gelişmekte olan konut alanlarında üretilen konutların ağırlıklı olarak özel sektör tarafından üretildiği ve yüksek gelir grubuna hitap ettiği görülmektedir. Bu durum, farklı sosyo-ekonomik koşullara sahip bireylerin, özellikle alt gelir gruplarının konut edinebilirliğinin düşük olduğunu göstermektedir. İzmir ilindeki genel konut biçimi olan apartmanların, ağırlıklıla bitişik nizam yapılaşma ile şekillendikleri görülmektedir. Ayrıca kent merkezindeki yoğun konut yapılaşması, kentsel boşlukların, ortak kamusal alanların ve yeşil alanların yetersizliğine yol açmaktadır. Kaçak yapılaşmanın yanı sıra, özel sektör ya da kamu eliyle üretilen yeni konut alanlarında da sosyal donatı yetersizlikleri görülmekte; benzer konut tipolojilerinin tekrarından oluşan mimari niteliği yetersiz konut alanları bulunmaktadır.

Konut sorunları göz önüne alındığında merkezdeki yetersiz ve dayanıksız durumda olan mevcut konut stoku içerisinde sıkışmış durumda olan Karabağlar ilçesi için yeni gelişme alanlarının ihtiyaç olduğu görülmektedir. Sosyal Konut üretiminin sağlanabilmesi için jeolojik açıdan uygun yerleşik alan içerisinde alternatif alanların üretilmesi önem arz etmektedir.

## 3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin; Milli Savunma Bakanlığı – İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü – İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı, Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü – TCDD 3. Bölge Müdürlüğü, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. – Etüt ve Proje Daire Başkanlığı, Orman ve Su İşleri Bakanlığı – Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Orman Genel Müdürlüğü – İzmir Orman Bölge Müdürlüğü, İzmir Valiliği – Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, İzmir Valiliği – Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü, İzmir Valiliği – İl Sağlık Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı – İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, İzmir Valiliği – İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü – 2. Bölge Müdürlüğü, TEİAŞ Genel Müdürlüğü – 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş., Karabağlar Belediye Başkanlığı – Etüt Proje Müdürlüğü, İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş., İzmir Büyükşehir

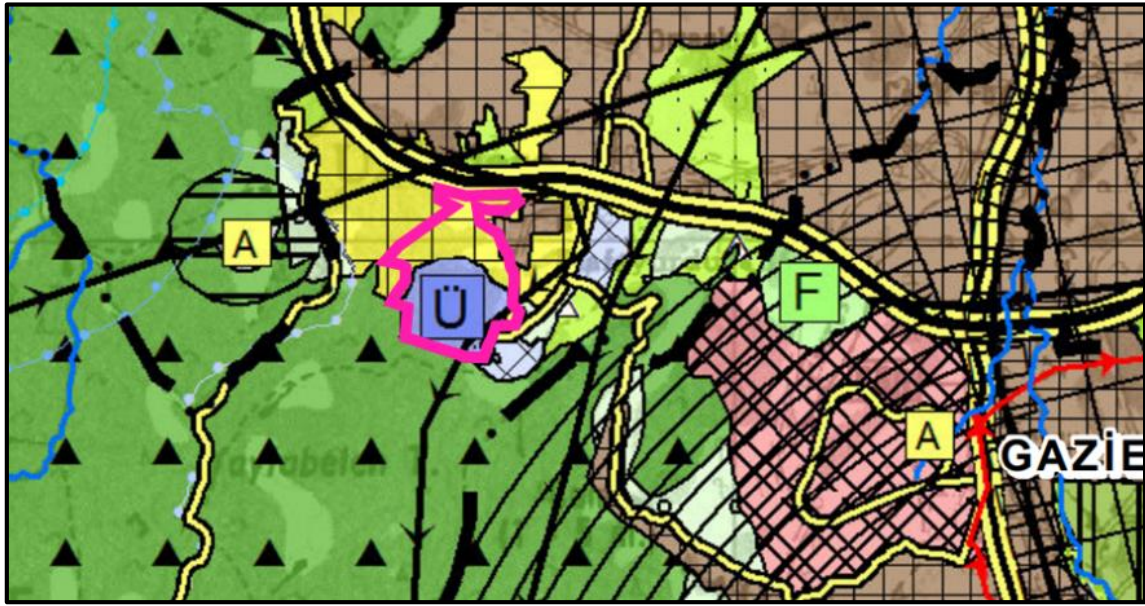
Belediyesi Başkanlığı – İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı ve İzmir Büyükşehir Belediyesi  
– İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’nden kurum görüşleri alınmıştır.

## 4. PLANLAMA SÜRECİ

### 4.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

#### 4.1.1. 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 57: 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, 1/100000 ölçekli ÇDP yürürlükte bulunmaktadır.

#### **4.1.2. 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.

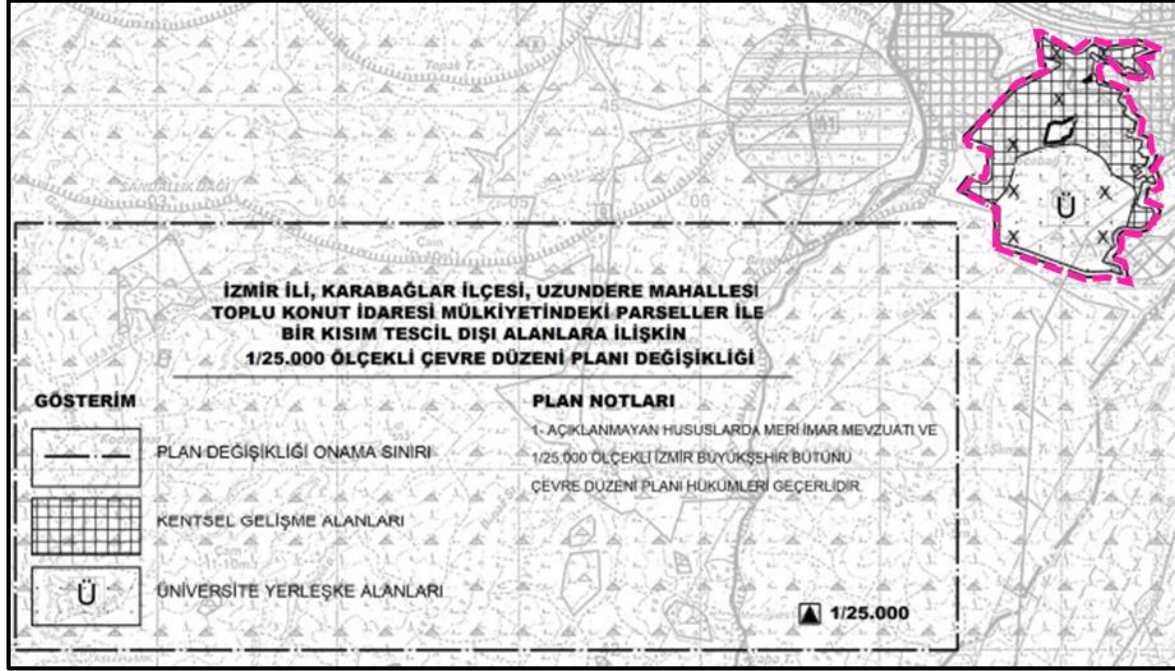
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 25.07.2018 tasdik tarihli 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nin iptaline yönelik olarak açılan davada İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 05.11.2019 tarihli 2018/1373 Esas ve 2019/1272 Karar sayılı kararı ile dava konusu imar planları iptal edilmiştir. 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 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.

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



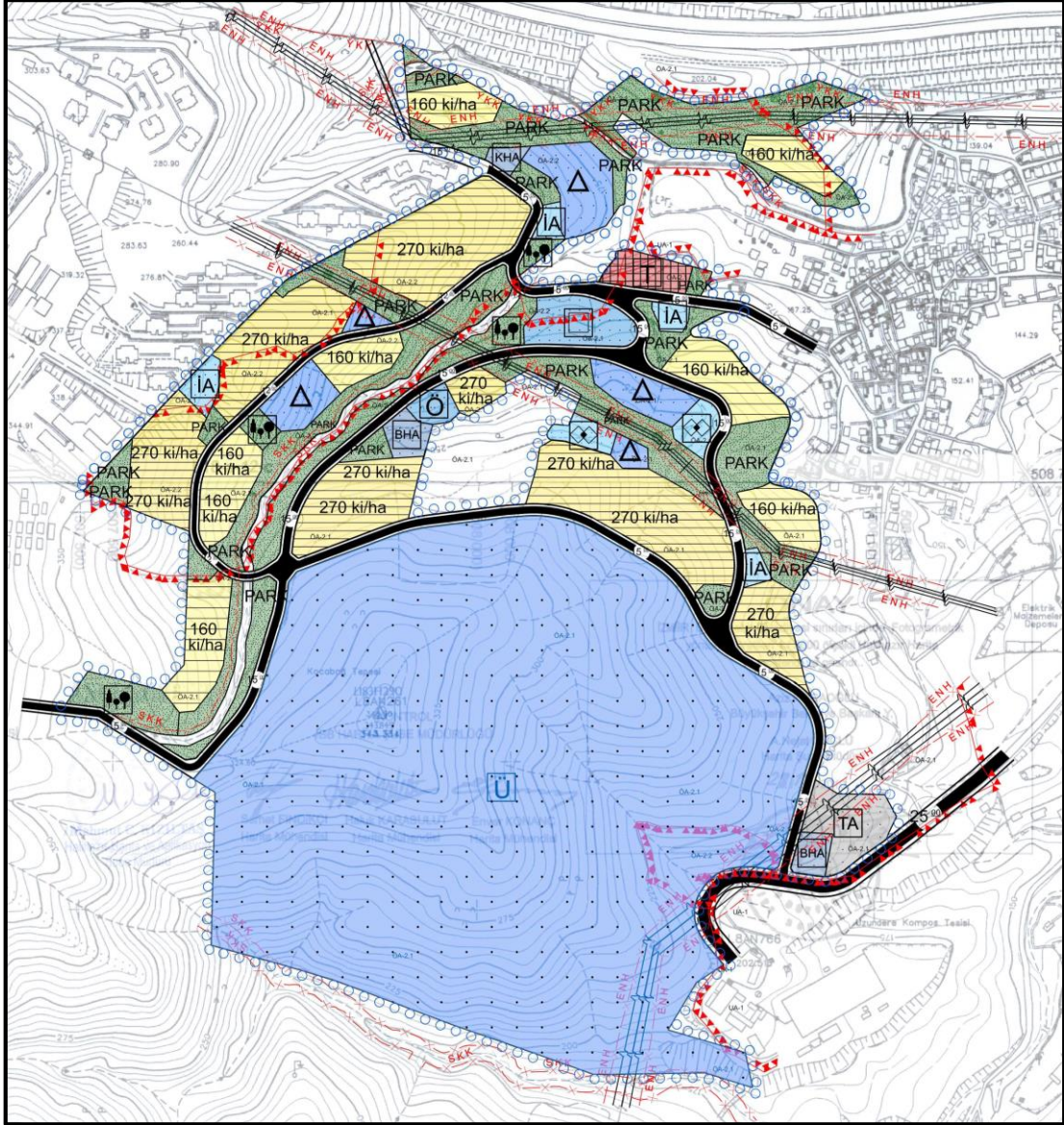
*Şekil 58: 25.07.2018 Tasdik Tarihli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği*

## 4.2. MERİ İMAR PLANLARI

### 4.2.1. 12.02.2021 Tasdik Tarihli Revizyon İmar Planları

Planlama alanına ilişkin 12.02.2021 tarihinde onaylanan “İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesi, Toplu Konut İdaresindeki Parseller ile Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin Revizyon İmar Planlarının” iptaline yönelik olarak Karabağlar Belediye Başkanlığı tarafından dava sonucu; İzmir 2. İdare Mahkemesinin 27/04/2022 tarihli 2021/665 esas ve 2022/849 Karar sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nın iptal edilmesine karar verilmiştir. Dolayısıyla söz konusu alanın meri nazım imar planı ve meri uygulama imar planı bulunmamakla beraber plansızdır.

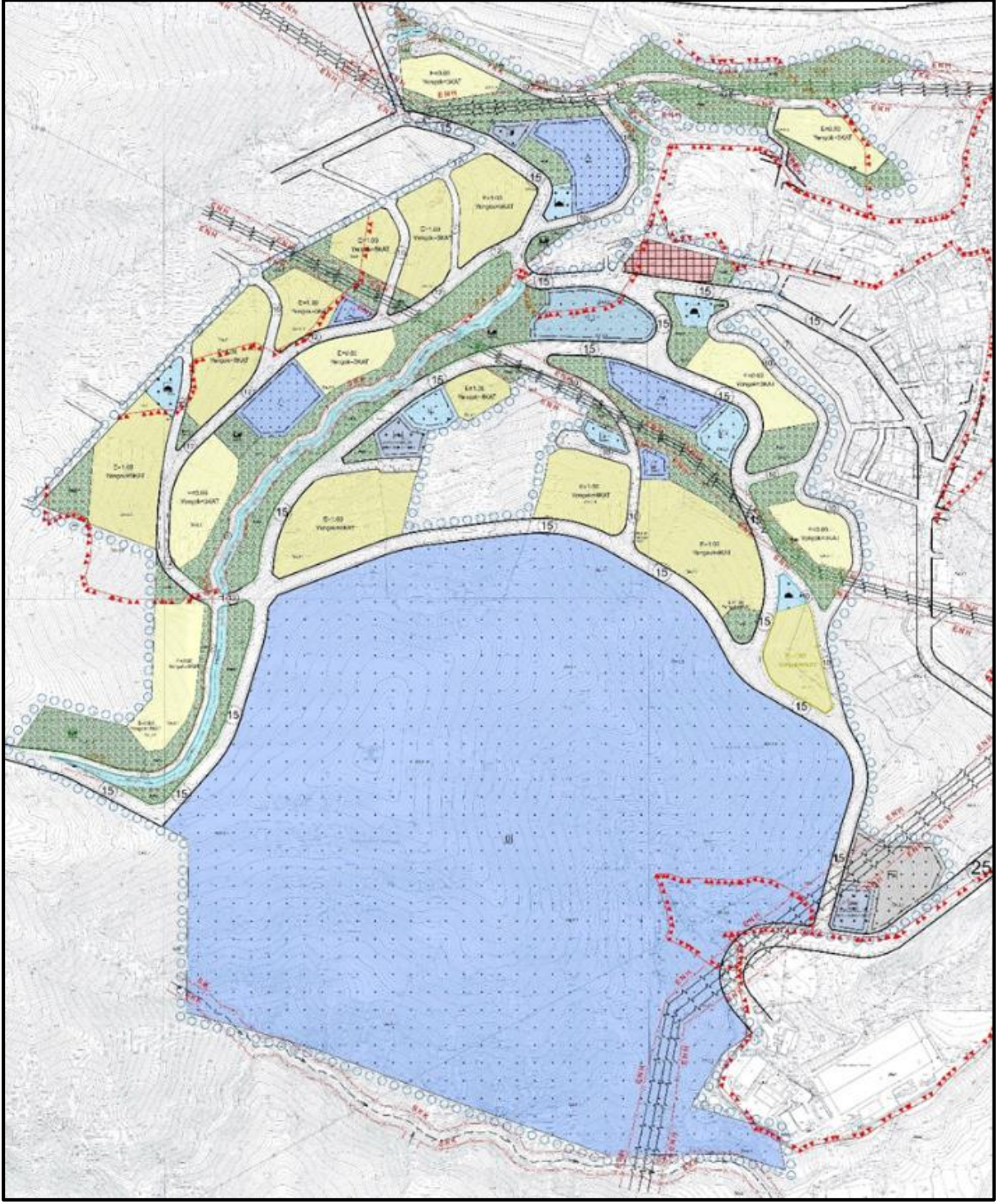
İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesi,  
Toplu Konut İdaresi Mülkiyetindeki Parseller ile 11305 Ada 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 80 Parsellere İlişkin  
UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 59:12.02.2021tt'li, 2021/665 esas ve 2022/849 Karar sayılı kararı ile iptal olan Nazım  
İmar Planı



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  
UYGULAMA İMAR PLANI



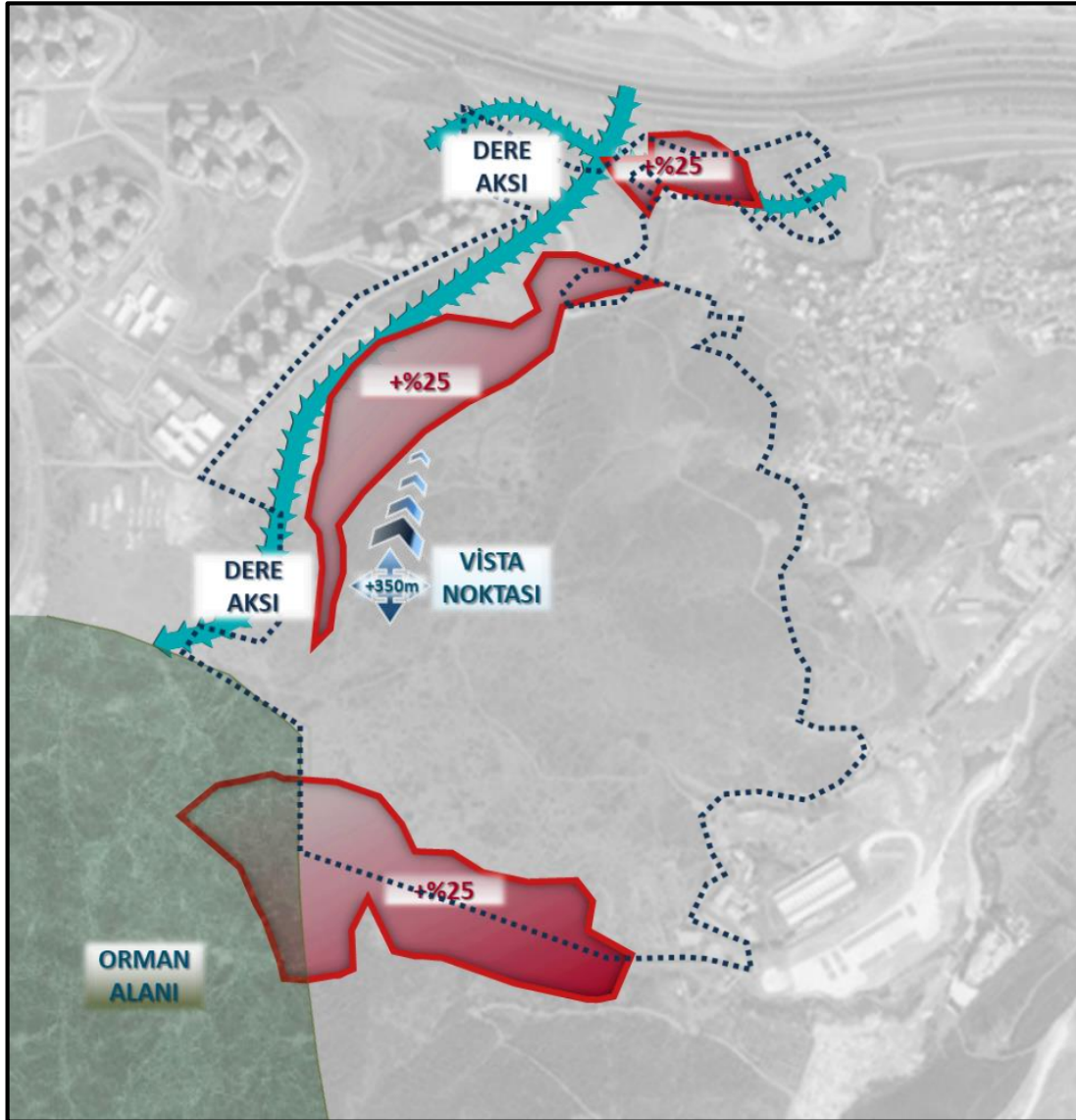
*Şekil 60:12.02.2021tt'li, 2021/665 esas ve 2022/849 Karar sayılı kararı ile iptal olan  
Uygulama İmar Planı*

## 5. EŞİK ANALİZİ

### 4.3. DOĞAL EŞİKLER

Planlama alanının sınırlarını belirleyen ve plan içerisindeki yerleşilebilir alanları belirleyebilmek için doğal eşikler belirlenmiştir.

Kurum görüşleri doğrultusunda dere aksları eşik olarak belirlenmiş ve doğal yataklarının korunması amaçlanmıştır. Planlama alanının kuzeyinde yer alan orman alanları sınır olarak alınmış ve üst ölçekli planlarda tanımlanan İzmir bütündeki yeşil kuşak aksının korunması amaçlanmıştır.

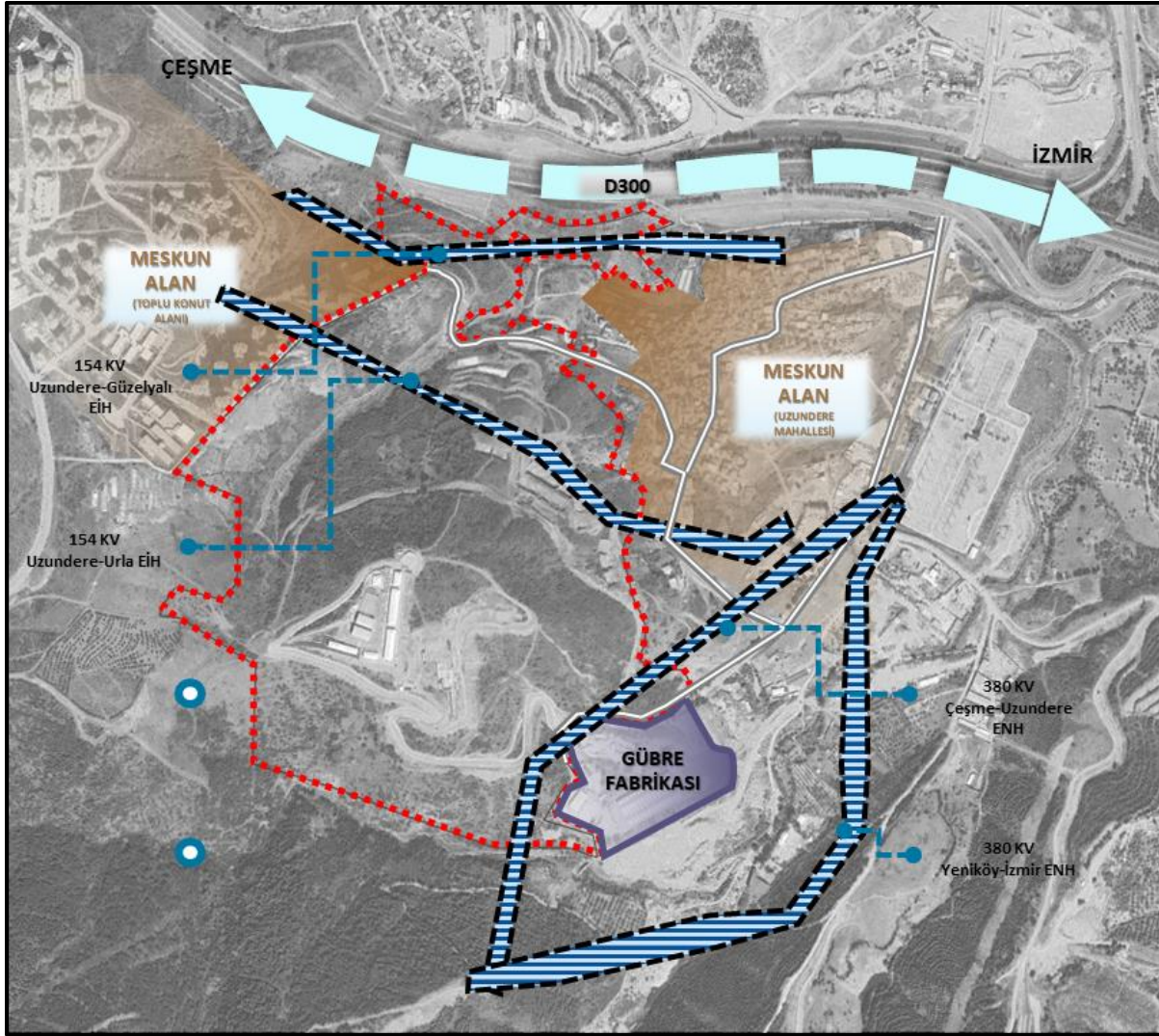


Şekil 61 : Planlama Alanına İlişkin Doğal Eşik Analizi

#### 4.4. YAPAY EŞİKLER

Planlama alanın sınırlarını belirleyen ve plan içerisindeki yerleşilebilir alanları belirleyebilmek için yapay eşikler belirlenmiştir.

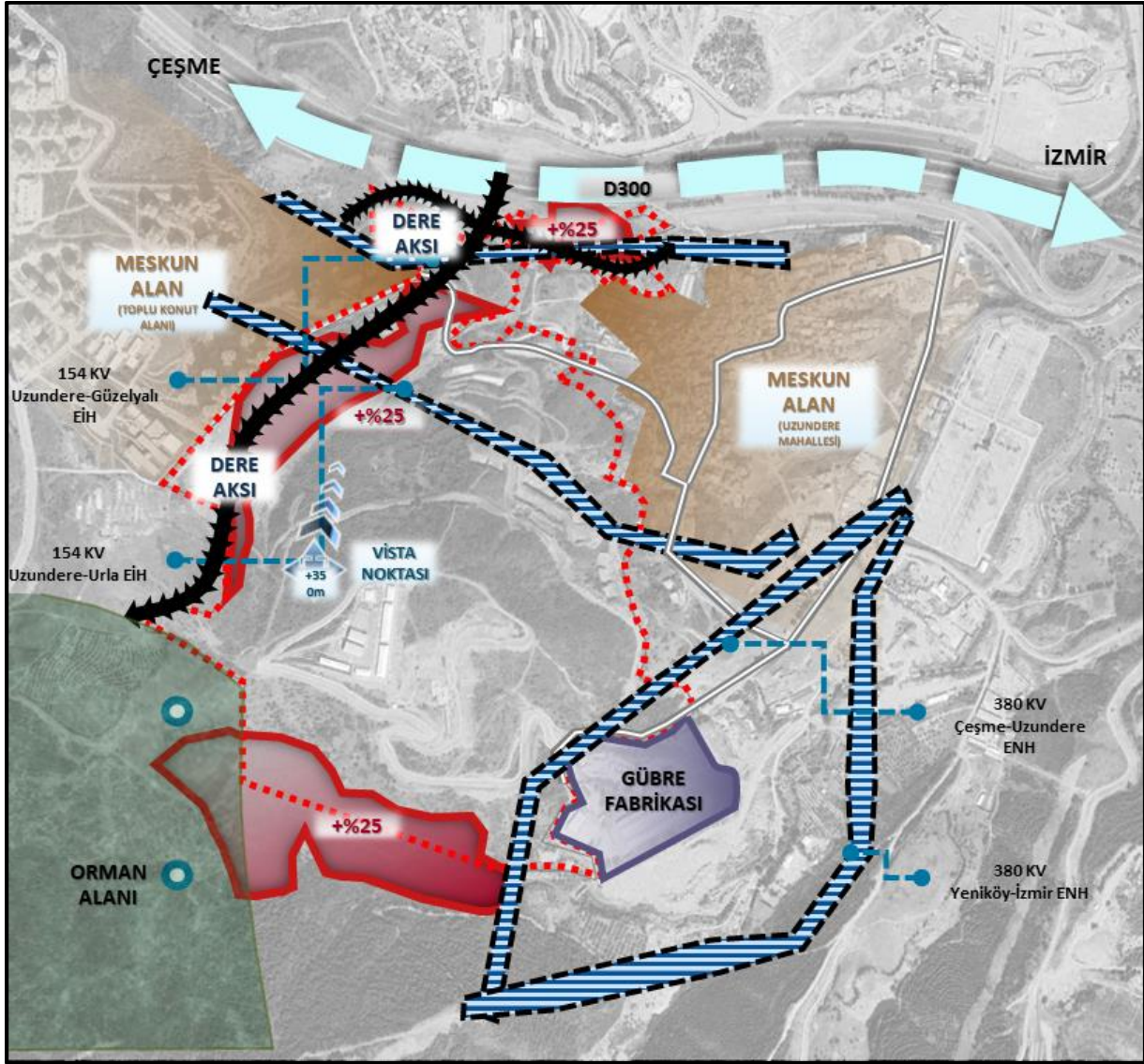
Çeşme-İzmir otoyolu ve karayolu koruma kuşağı söz konusu alanın güney sınırı oluşturmaktadır. Enerji nakil hatları ve koruma kuşağı bu akslar planlama alanın içerisinde geçmekte olup planlama alanını alt bölgelere bölünmesini sağlamaktadır. Yapılaşmış alanlar planlama alanın doğu ve batı sınırlarını oluşturmaktadır.



Şekil 62: Planlama Alanına İlişkin Yapay Eşik Analizi

#### 4.5. SENTEZ

Planlama alanı bütününde gelişmiş bir kent dokusu oluşturulması amacı doğrultusunda öncelikli olarak alanın doğal ve yapay eşikleri net olarak belirlenmeye çalışılmıştır. Alan içerisindeki doğal eşikler; vadi tabanları, eğimin %25'in üstüne çıktığı yerler, tepe noktaları (Vista) ve Orman Alanları kriterleri dikkate alınmıştır. Yapay eşikler ise Enerji Nakil Hatları, Ana Ulaşım Aksları, Meskun Yerleşim Sahası gibi kriterlere plan kurgusu içerisinde önem verilmiştir. Söz konusu eşikler doğrultusunda oluşan sentez çalışması doğrultusunda yerleşilebilir alanlar kurgulanmış ve plan şeması şekillendirilmiştir.

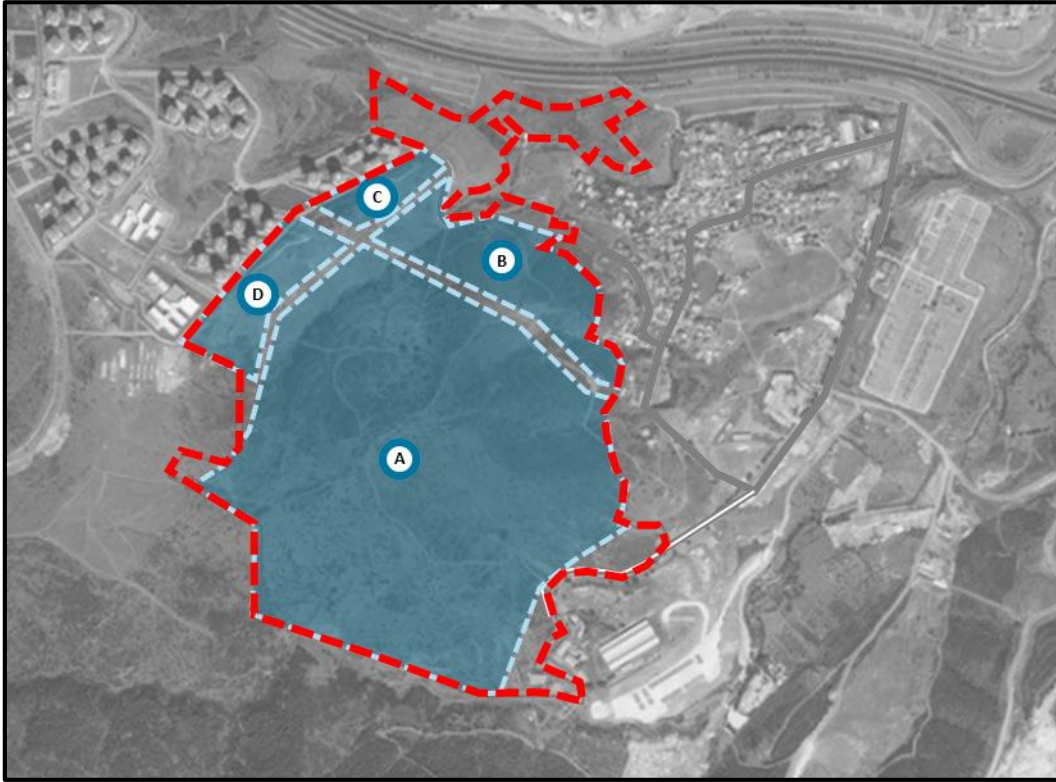


Şekil 63: Sentez

## 4.6. PLANLAMA YAKLAŞIMI

### 4.6.1. BÖLGELEME

Sentez çalışmasında belirtilen doğal ve yapay eşikler planlama alanın alt bölgelere ayrıla bilmesini sağlamıştır. Enerji nakil hatları ve vadi tabanları planlama alanı içerisindeki önemli eşiklerdir. Vadi tabanlarının oluşturduğu eşikler dikkate alındığında bu bölgelerin diğer alt bölgeler ile olan erişimi oldukça güçtür. Bu nedenle alt bölgelerin içerisinde yer alması gereken merkez ve donatı kurgusu erişilebilirlik faktörü dikkate alınarak planlaması hedeflenmiştir.



*Şekil 64: Bölgeleme*

Planlama alanı eşikler doğrultusunda 4 ana bölgeye ayrılmaktadır. Üniversite alanı için bütüncül bir alan ayrılabilmesi için yer seçim ilkeleri oluşturmuştur.

Yer Seçimi Kriterleri;

- Eğimin en düşük olduğu ve alanın düzleşmeye başlaması,
- Alan içerisindeki en yüksek vista noktasının kamusal bir alan olarak kalmasının sağlanması,
- Mevcut karayolu bağlantılarına doğrudan bağlantı noktasının olması,
- Kurumlar arası yapılan mutabakatlar sonucunda belirlenen alan büyüklüğünün bütüncül olarak sağlanması,

- Yeşil kuşağın korunabilmesi için orman alanları ile kentsel doku arasına tampon bölge oluşturması,

Söz konusu kriterler doğrultusunda en uygun alanın A bölgesi olduğu anlaşılmaktadır. Diğer alt bölgelerinse çevre imar planlarına uygun olarak kademeli olarak konut alt bölgeleri olabileceği değerlendirilmektedir.

#### 4.6.2. PLANLAMA İLKELERİ

- Planlama bölgesini oluşturan alan bütününde koruma-kullanma dengesini gözetmek, Doğal, kültürel, tarihsel, sosyal ve ekonomik değerlerini korumak ve geliştirmek,
- Orman alanlarının ve tüm çevresel değerlerin korunması, ekolojik dengenin devamlılığının ve bu kaynakların gelecek nesillere aktarılmasını sağlamak,
- Deprem afetine ve diğer doğal afetlere yönelik gerekli tedbirlerin alınmasını sağlamak,
- Sosyal, ekonomik ve mekansal kararlarda tutarlılığı sağlayacak biçimde planlama alanının çevre imar planları ile uyumunu sağlamak,
- Stratejik yatırım kararlarının mekansal kararlara dönüştürülmesi ve bölgesel kalkınmanın sağlanması,
- Tüm gelişme alanlarının doğal eşikler dikkate alınarak, verimli tarım alanlarına, doğal kaynak değerlerine ve yenilenebilir enerji kaynak alanlarına zarar vermeyecek biçimde geliştirilmesi,
- Planlama bölgesi içinde yer alan yerleşmelerin, sosyal ve teknik altyapı standartları yüksek, sağlıklı yaşanabilir yoğunlukta gelişmesinin sağlanması,
- Üst Ölçekli plan kararları ve stratejileri doğrultusunda gelişim eğilimlerini yönlendirmesi,
- Kent Merkezindeki toplumsal refahı, yaşam kalitesini artırılması
- Kentsel teknik ve sosyal altyapı ile sosyal donatı alanlarını geliştirmek ve standartları yükseltilmesi,
- Sosyal-Kültürel yaşam standartlarına en uygun yoğunlukların sağlanması,
- Merkez kentte, onaylı planların elverdiği ölçüde gelişmeyi sınırlandırarak yığılmayı desantralize edilecek yeni alanların oluşturulması,
- Merkez kentteki yığılmayı kısıtlamak üzere, kentsel alanı çevreleyen, ekolojik ve kültürel öneme sahip alanlardan yeşil kuşak oluşturmak ve bu alanların özenle korunmasının sağlanması,

## 6. PLAN KARARLARI

Planlama alanı içerisinde kurumlar arasında yapılan protokoller doğrultusunda 350 ha üniversite alanı ayrılması planlanmıştır. 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planında “Stratejik Yatırım Kararlarının Mekansal Kararlara Dönüştürülmesi ve Bölgesel Kalkınmanın Sağlanması Amaçlanmaktadır” yer alan amaç doğrultusunda üniversite alanı ile Uzundere’nin kalkınmasını sağlamak hedeflenmektedir.

Kamu yararının yanında üniversite alanlarının bölgesel kalkınma sürecinde anahtar rol olacağı öngörülmektedir. Üniversitelerin bölgesel kalkınma üzerindeki etkileri şu şekilde sıralanabilir;

- Bölgesel bilgi ekonomisi ve toplumunun eğitime katılım oranında artış tetiklemektedir.
- Ekonomik istikrarın önemli bir unsuru olup üretim ve istihdam düzeyinin artmasında etkilidir.
- Bölgenin sosyal yaşamının temel gücünü oluşturarak, sosyal ve kültürel yapıya önemli katkı sağlamaktadır.
- Kültürel kaynakların temelini oluşturur ve yaşam kalitesinin yükselmesini desteklemektedir.
- Bölgenin uluslararası işbirliği ve dışa açılmasında etkilidir.
- Yenilikçi aktiviteler ve girişimciliğin temel kaynağıdır.

Söz konusu hedefler doğrultusunda bölgesel kalkınmanın sağlanabilmesi için bütüncül bir yaklaşım izlenerek planlama alanı içerisinde alanın %50’si üniversite alanı olarak planlanmıştır. Üniversite alanının devamında sürdürülebilir, sağlık ve güvenli kent dokusu oluşturularak üniversite alanı ile bölgeye gelecek olan nüfusun barınma ihtiyaçlarının bölge içerisinde sağlanabilmesi amacı ile planlama alanın küçük bir kısmı (%17’si) konut alanı olarak planlanmış ve geri kalan kısmı ise çevre yerleşimlerde eksik olan donatı ihtiyaçları da gözetilerek sosyal altyapı alanı olarak ayrılmıştır.

Konut alanları ile Üniversite alanları mekân güvenliği ve gece-gündüz nüfus dengesi gözetilerek, Oscar Newman’in Savunulabilir mekan kuramı doğrultusunda kentsel mekanın tasarlanması hedeflenmiştir.

Savunulabilir Mekan Kuramı; bir çevrede ikamet eden bölge sakinlerinin o çevreyi koruyup kollamasına dayanır. Bu kuram yönetim müdahalesi yerine kendi kendine yardım

etme anlayışını taşır. Suçları azaltmak ve güvenliği sağlamak, bölge halkının aktif olarak katılımıyla sağlanmaktadır. Bu kuramın özünde “aidiyet” anlayışı bulunmaktadır.

Savunulabilir Mekân Kuramı’nda iyi ışıklandırma, kuytu mekânların azaltılması, daha düşük katlı yapılaşmayla kamusal alanların görünebilirliğin artırılması, konut tiplerinin konut sakinlerinin sokak kontrolüne etkisi gibi fiziksel tasarım önlemlerinin alınmasının yanı sıra bölge sakinlerinin birbirileri ile ilişkilerinin güçlendirilmesi, sosyal dayanışma içinde olmaları, mekanda aidiyet oluşturmaları, aktif olarak sokakları ve diğer kamusal alanları kullanmaları kuramın önemli bileşenleri arasında yer almaktadır.

Söz konusu kuramın mekânsal kararları planlara yansıtılması ile;

- Gece ve gündüz nüfusunun dengede tutulması ve bölgenin ıssız kalmasının önüne geçmesi
- Konut alanlarında yatay mimarinin desteklenmiş olması
- Kamusal mekanlar ile bölge sakinlerinin sosyal mekânda birlikte olabileceği ortak mekanların düzenlenmiş olması
- Mekânsal olarak alanın ihtiyacı olan sosyal altyapı alanlarını bölge içinde karşılayabilmesine imkân vermesi aidiyet kavramını geliştirecek olması

Üniversite alanın yerleşim alanları ile bütüncül bir doku oluşturmasının gerektiği görülmektedir.

#### **4.7. NÜFUS PROJEKSİYONU**

Planlama alanına yönelik projeksiyon nüfusunun ortaya konulması amacı ile farklı yöntemler kullanılarak hem Karabağlar İlçesi, hem de ilçe nüfusu doğrultusunda planlama alanına yönelik önümüzdeki 5 ve 10 yıllık döneme ilişkin nüfus öngörüsü elde edilmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda, planlama alanı için nüfus öngörünün belirlenebilmesi için öncelikli üst ölçekli planlar olan Çevre Düzeni Planları üzerinde bölgeye ilişkin nüfus projeksiyonları ele alınmış, bu doğrultuda Karabağlar İlçesinde yer alan alt ölçekli planlar ile belirlenen nüfus ve yoğunluk değerleri arasında plan yaklaşımları irdelenmiştir.

Ayrıca ilçe nüfusunun, geçmiş yıllara ait nüfus büyüklüklerine göre nüfus artış hızları incelenerek, bu doğrultuda 5’er yıllık periyotlar halinde 2025, 2030 ve 2035 yıllarına yönelik nüfus kestirimleri ortaya konulmuştur.

Bu veriler ışığında, planlama alanı için nüfus yoğunluk değerinin belirlenmesine yönelik analizler yapılarak, planlama alanına ilişkin nüfus kestirimi oluşturulmuştur.



#### 4.7.1. ÜST ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI NÜFUS ÖNGÖRÜSÜ

Üst ölçekli planlardaki nüfus projeksiyonları incelendiğinde; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 2025 yılı için yapılan projeksiyon hesaplarında İzmir Merkez için 3.800.000 kişi öngörmektedir. 1/25.000 ölçekli İzmir Bütünü Çevre Düzeni Planının 2030 yılı için yapılan projeksiyon hesaplarında İzmir Merkez için 3.531.640 kişi öngörmektedir.

1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, 12.09.2012 tarihinde onaylanmış olup, bu planın onaylanma aşamasında 2011 yılına ilişkin elde edilmiş veriler doğrultusunda nüfus projeksiyonları oluşturulmuştur. 2011 yılı itibarı ile İzmir Büyükşehir alanı olarak tanımlanan bölgenin nüfusu 3.005.011 kişidir.

Diğer taraftan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 yılında onaylanmış, bu planda ise 2013 yılına ilişkin elde edilmiş veriler doğrultusunda nüfus projeksiyonları oluşturulmuştur. 2013 yılı itibarı ile İzmir Büyükşehir alanı olarak tanımlanan bölgenin nüfusu 3.063.146 kişidir.

**Tablo 3: Üst Ölçekli Planlara İlişkin Nüfus Projeksiyonları**

	<b>1/100.000 Çevre Düzeni Planı Kararları (2025)</b>	<b>1/25.000 İzmir Bütünü Çevre Düzeni Planı Kararları (2030)</b>	<b>2019 (TÜİK NÜFUS)</b>
İZMİR İL BÜTÜNÜ	5.545.000 KİŞİ	5.602.620 KİŞİ	4.367.251 KİŞİ
İZMİR MERKEZ *(KARABAĞLAR DAHİL 13 İLÇEYİ KAPSAMAKTADIR.)	3.800.000 KİŞİ	3.531.640 KİŞİ	3.249.904 KİŞİ
KARABAĞLAR	<b>*585.140 KİŞİ</b>	<b>*543.817 KİŞİ</b>	480.925 KİŞİ

\*Karabağlar ilçesi için üst ölçekli plan kararlarındaki nüfus projeksiyon değeri ile mevcut nüfus değeri oranlanarak yapılan çıkarım doğrultusunda belirlenmiştir.

**Tablo 4: İlçelere Ait Üst Ölçekli Planlara İlişkin Nüfus Projeksiyonları**

	2013 NÜFUSU	2019 NÜFUSU	1/100.000 Çevre Düzeni Planı Kararları (2025)	1/25.000 İzmir Bütünü Çevre Düzeni Planı Kararları (2030)
<b>İZMİR MERKEZ İLÇELERİ</b>	<b>3,063,146</b>	<b>3,249,904</b>	<b>3,800,000</b>	<b>3,531,640</b>
BALÇOVA	77,264	79,681	94,789	90,742
BAYRAKLI	310,656	312,264	378,888	360,364
BORNOVA	426,490	450,992	528,009	493,168
BUCA	454,112	510,695	571,211	520,479
ÇİĞLİ	173,667	200,211	221,225	196,537
GAZİEMİR	129,534	137,808	160,607	148,896
GÜZELBAHÇE	27,389	33,725	36,127	33,187
<b>KARABAĞLAR</b>	<b>471,656</b>	<b>480,925</b>	<b>585,140</b>	<b>543,814</b>
KARŞIYAKA	321,870	349,290	404,353	367,541
KONAK	385,843	351,572	455,605	455,422
NARLIDERE	63,743	65,737	78,519	73,791
MENDERES	77,706	97,123	101,111	87,231
MENEMEN	142,836	179,881	190,466	161,035

Planlama alanında içinde bulunduğu İzmir merkez ilçelere ait üst ölçekli plan analiz sürecinde ele alınan 2011 ve 2013 yılı nüfus büyüklüğünün Karabağlar ilçesi nüfusu nüfus büyüklüğüne oranının yaklaşık %15 olduğu tespit edilmiştir. Bu oran farklı nüfus ölçüm yıllarında da değişik göstermemektedir.

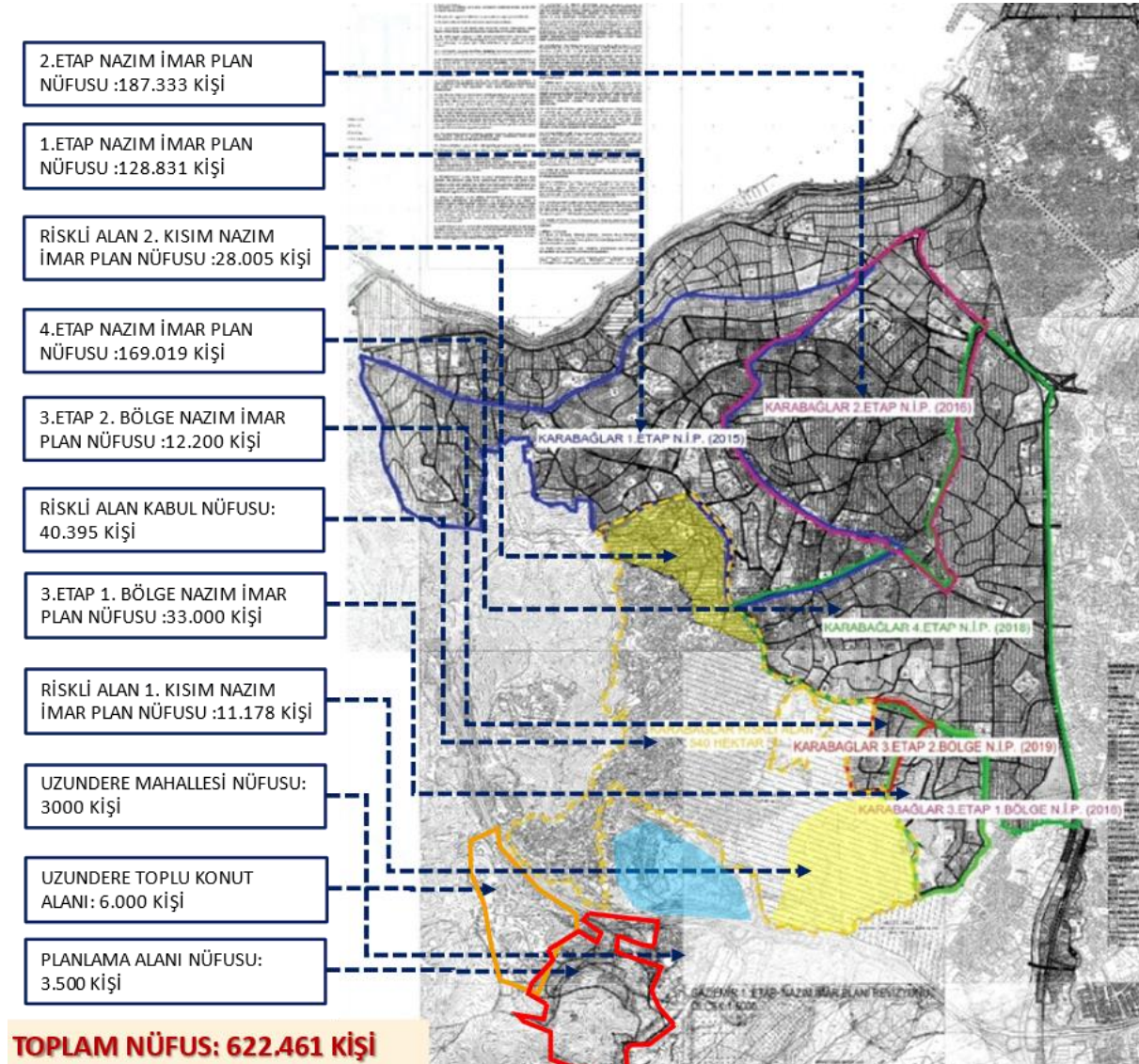
Söz konusu, İzmir merkez ilçelere ilişkin nüfus değerlerinden yola çıkarak, 2013 yılı nüfus büyüklüğü olan 3.063,146 kişi değeri ile Çevre Düzeni projeksiyon hesapları oranlandığında Karabağlar ilçesi için 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre yaklaşık 585.000 kişi ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre yaklaşık 544.00 kişi olarak tespit edilmiştir.

#### **4.7.2. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI NÜFUS ÖNGÖRÜSÜ**

Karabağlar ilçesi bütünü elde edilen veriler doğrultusunda meri imar planları incelenerek ilçe bütünündeki nüfus projeksiyonları ile çevre düzeni planlarının nüfus kararları karşılaştırılarak değerlendirme yapılmıştır.

Karabağlar ilçesindeki meri 9 nazım imar planı ve diğer kentsel yerleşim alanları için ise kabul nüfusu üzerinden ilçe bütünü plan nüfusu 622.181 kişi olarak bulunmaktadır. Söz konusu nüfus değeri hem 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, hem de 1/25.000 ölçekli

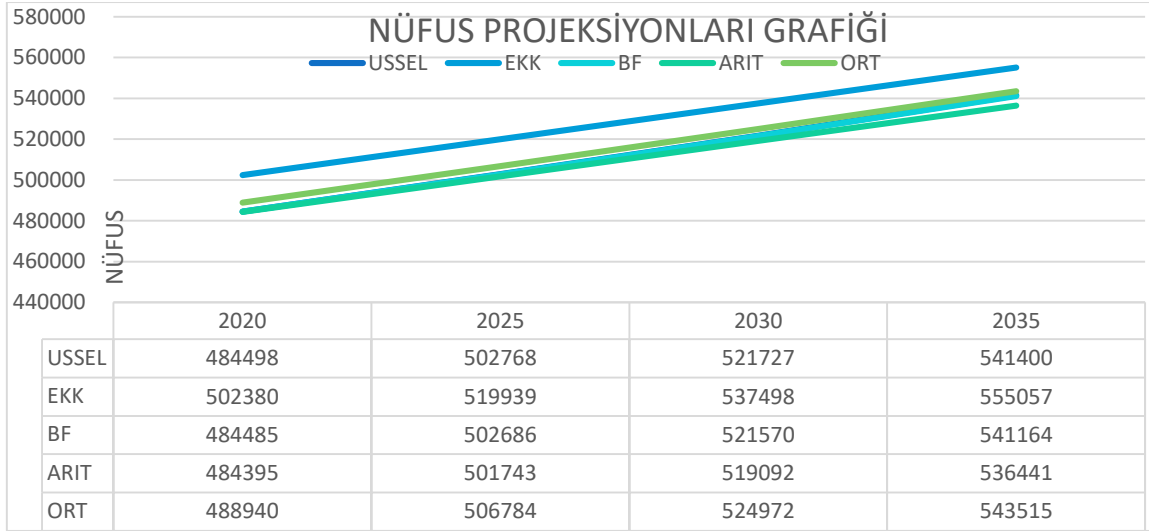
Çevre Düzeni Planları ile öngörülen nüfus projeksiyonlarının, Karabağlar ilçesinde onaylanan mevcut planlar ile aşılması görülmektedir.



Şekil 65: Karabağlar İlçesi Nazım İmar Planları Nüfus Kararları

#### 4.7.3. NÜFUS PROJEKSİYON YÖNTEMİ

Karabağlar ilçesini yıllara göre nüfus değişimleri baz alınarak üssel yöntemi, en küçük kareler yöntemi, bileşik faiz yöntemi ve aritmetik yöntem kullanılarak nüfus artış hızları hesaplanmış ve bu yöntemlere göre ortalama nüfus değeri bulunarak projeksiyon nüfusları hesaplandığında 2025 yılı için 506.784 kişi, 2030 yılı için 524.972 kişi ve 2035 yılı için 543.515 kişi olacağı öngörülmektedir.



**Tablo 5: Nüfus Projeksiyonları**

#### 4.7.4. NÜFUS PROJEKSİYONU

Planlama alanı içerisinde yapılaşma bulunmadığından dolayı alan içerisinde herhangi bir yerleşim bölgesi söz konusu değildir. Dolayısıyla alana ait herhangi bir mevcut nüfus yapısından söz edilememektedir. Bu bakımdan alana ilişkin nüfus öngörüsü, planlama alanı çevresinde mevcut yerleşim bulunan alanlar ve bu alanlara ilişkin alt ölçekli planlarda belirlenen yoğunluk değerleri irdelenerek yapılmıştır.

Planlama alanı yakın çevresinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kentsel dönüşüm çalışmaları yürütülen Karabağlar İlçesi, 540 ha'lık Riskli Alan, Uzundere Toplu Konut Alanı ve Uzundere Köyü yerleşimleri bulunmaktadır. Bu yerleşim alanlarında Uzundere Köyü yapılaşma nitelikleri ve alan kullanımı tipolojisi dikkate alınarak, nüfus öngörüsü hesabında değerlendirilmemiştir.

Planlama alanına ilişkin nüfus projeksiyonu belirlenirken, alanın doğu kısmında bulunan Uzundere Toplu Konut Alanı ile kuzey kısmında bulunan 540 ha'lık Riskli Alanın global yapılaşma yoğunluk değerleri 100 k/ha olarak hesaplanmıştır. Bunun neticesinde dikkate alınarak, planlama alanına ilişkin analizler sonucu ortaya konan bölgeleme çalışmasında belirlenen yerleşime uygun alanlar olarak belirlenen yaklaşık 35 ha'lık alanda yapılaşma bulunabileceği de dikkate alınarak, Yerleşilebilir Alan (35 ha) X Global Yoğunluk (100 k/ha) hesaplaması ile projeksiyon nüfus değeri hesaplanmıştır. Bu kapsamda planlama alanı için Nüfus Projeksiyonu  $35 \text{ ha} \times 100 \text{ k/ha} = 3.500$  kişi olarak hesaplanmıştır.

#### 4.8. MEKANSAL İHTİYAÇLAR

Planlama alanı, meskûn alan olmadığından dolayı alan içerisinde herhangi bir konut yerleşimi söz konusu değildir. Dolayısıyla alana ait herhangi bir mevcut nüfus yapısından söz edilememektedir. Nüfus Projeksiyonları bölümünde bahsedildiği üzere planlama alanının içinde yer aldığı bölgeye ilişkin yapılan incelemeler ve buna istinaden yapılan değerlendirmeler sonucunda planlama alanı içerisinde yaklaşık 3.350 kişinin yaşayabileceği öngörülmüştür. Bu doğrultuda projeksiyon nüfusuna istinaden Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2'ye göre asgari sosyal ve teknik altyapı alanları hesaplanmıştır. Bu doğrultuda planlama alanında belirlenen projeksiyon nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının büyüklükleri belirlenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Tablosunda yer alan minimum alan büyüklükleri ve minimum kişi başı m<sup>2</sup> standartları doğrultusunda şehircilik ilkelerine uygun yaşanabilir kentler oluşturmak amacıyla donatı alanları fazlası ile ayrılmaya çalışılmıştır.

**Tablo 6 : Yönetmelik Standartları ile Öneri Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu**

		3,350		
YÖNETMELİK STANDARTLARI İLE ÖNERİ ALAN DAĞILIMI KARŞILATTIRMA TABLOSU				
ALTYAPI ALANLARI		STANDART (ALAN M <sup>2</sup> /KİŞİ)	GEREKLİ (ALAN M <sup>2</sup> )	ASGARİ BİRİM ALANI
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ANAOKULU	0.50	1,675	1500-3000
	İLKOKUL	2.00	6,700	5000-8000
	ORTAOKUL	2.00	6,700	6000-10.000
	GÜNDÜZLÜ LİSE	2.00	6,700	8000-10.000
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10.00	33,500	
	MEYDAN			
	SPOR ALANI			
	REKREASYON			
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	ASM	1.50	5,025	750-2000
	HASTANE			YATAK BAŞINA 130 M2
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0.75	2,513	
İBADET YERİ	KÜÇÜK İBADET YERİ	0.50	1,675	1000
	ORTA İBADET YERİ			2500
TEKNİK ALTYAPI		1.00	3,350	

## 4.9. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

### 4.9.1. YOĞUNLUK KARARLARI

Planlama alanında yoğunluk değerleri, planlama yaklaşımı ile belirlenen alt bölge kurgusu, alan çevresinde bulunan Nazım İmar Planlarında belirlenmiş olan ortalama yoğunluk değerleri ve 2035 yılı nüfus projeksiyon kabulü de dikkate alınarak belirlenmiştir.

Planlama yaklaşımı ile yerleşim alanı olarak belirlenen alan 14.56 hektardır. Projeksiyon nüfus kabulü üzerinden yerleşim alanı olarak kurgulanan 14 hektarlık alan doğrultusunda planlama alanına ilişkin yoğunluk değeri belirlenmiştir. Yoğunluk değerlerinin belirlenmesi aşamasında planlama alanının çevresinde bulunan meri Nazım İmar Planlarının yoğunluk değerleri de dikkate alınarak meri nazım imar planındaki yoğunluk değeri de korunmuştur.

Planlama alanının mevcut topografik yapısı, manzara faktörü, kentsel gelişme yaklaşımı ile birlikte doğal eşik olan vadi tabanları, çevresinde bulunan Ağaçlık Alanlar, yapay eşik olan Enerji İletim Hatları güzergahları ve otoyol gibi belirleyici eşikler ve çevre yerleşim alanlarına ulaşımı sağlayan akslar ve gelişme eğilimleri dikkate alınarak, planlama alanının kuzeye bakan ana ulaşım akslarına yakın bölgelerinde Yüksek Yoğunluklu Konut Alanlarının, güneye ve vadi tabanlarına bakan kısımlarında ise Orta-Düşük Yoğunlukta Konut Alanlarının planlanarak yoğunluk kademelenmesi oluşturulmuştur.

Ayrıca alan içerisinde ve çevre yerleşimlerde yaşayan nüfusun donatı ve yeşil alan ihtiyaçlarını dengeli bir şekilde karşılanabildiği, sağlıklı bir kent anlayışı üzerinden nazım imar planında nüfus yoğunluk değerleri belirlenmiştir.

**Tablo 7: Nazım İmar Planı Yoğunluk Hesabı**

	ALAN(HA)	YOĞUNLUK	NÜFUS (Kişi)
DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	1.15	120	138
ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANI	3.24	175	571
YÜKSEK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI	8.34	280	2,335
ORTA YOĞUNLUKLU TİCARET-KONUT ALANI	1.82	160	292
<b>TOPLAM</b>	<b>14.56</b>	-	<b>3,332</b>

Planlama alanında Nazım İmar Planında belirlenen yoğunluk değerlerine göre nüfus **3,332 kişi** olarak hesaplanmıştır.

## 4.10. UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

### 4.10.1. NÜFUS

Nazım İmar Planından yoğunluk değerleri dikkate alınarak Uygulama İmar Planı'nda Konut Alanı olarak planlanan alanlarda yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Planlama alanı için Nazım İmar Planı'nda belirlenen yoğunluk değeri doğrultusunda planlama alanı nüfusu hesaplanmıştır.

Planda, Nazım İmar Planında belirlenmiş olan nüfus değerine uygun olarak yapılaşma koşulları belirlenmiş, böylelikle Nazım İmar Planı'ndaki nüfus değerinin üstüne çıkılmaması sağlanmıştır. Nazım İmar Planında 280 ki/ha Konut Alanı için yoğunluk değeri için Emsal=1.00, 175 ki/ha yoğunluk değeri için Emsal=0.60, 120 ki/ha Konut Alanı için yoğunluk değeri için Emsal=0.40, 160 ki/ha Ticaret-Konut alanları için Emsal=1.00 olarak belirlenmiştir.

*Tablo 8: Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı*

FONKSİYON	ALAN (M2)	EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI	NÜFUS
GELİŞME KONUT (Emsal:0.40)	11,505.22	0.40	4,602.09	131
GELİŞME KONUT (Emsal:0.60)	32,390.30	0.60	19,434.18	555
GELİŞME KONUT (Emsal:1.00)	81,294.26	1.00	81,294.26	2,323
KONUT+TİCARET (Emsal:1.00)	17,038.36	1.00	17,038.36	292
<b>TOPLAM</b>	<b>142,228.14</b>		<b>122,368.89</b>	<b>3,302</b>

• KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI **35 M<sup>2</sup>/Kİ** OLARAK KABUL EDİLMİŞTİR.  
• KONUT-TİCARET ALANLARINDA %60 KONUT KABULÜ İLE NÜFUS HESAPLANMIŞTIR.

Uygulama İmar Planında belirlenmiş olan yapılaşma koşullarına istinaden, planlama alanına ilişkin nüfus hesabı yapılmış ve buna göre alanın nüfus büyüklüğü **3.302 kişi** olarak hesaplanmıştır.

Çevre yapılaşma durumları ve Karabağlar İlçesinin 2022 yılına ait TÜİK verilerinde hane halkı ortalamasının 2,94 kişi olmasından hareketle 110 m<sup>2</sup> (2,94 x 35 m<sup>2</sup>/kişi) ortalama bağımsız birim büyüklüğü çıkmakta olup, planlama alanı çevresindeki hane/daire büyüklükleri karşılaştırıldığında, **35 m<sup>2</sup>** kişi başı düşen inşaat alanının bölge yapılaşma değerleri ile örtüştüğü görülmektedir.

#### 4.10.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

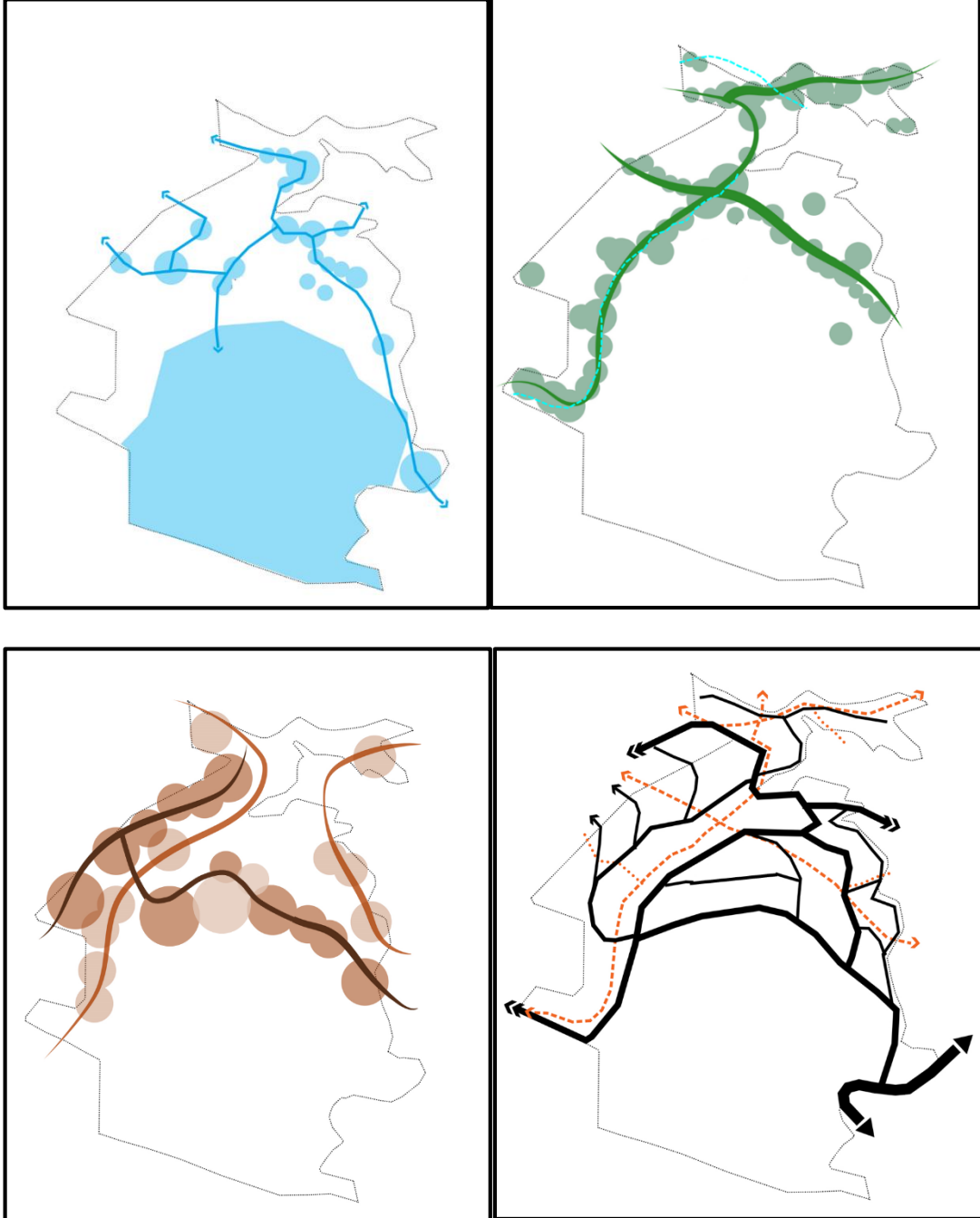
Planlama alanının yaklaşık %49'lık kısmı Üniversite Alanı ve %32'lik kısmı diğer donatı alanları olmak üzere toplamda %81.48'i donatı alanı olarak planlanmıştır. Planlama alanı içerisinde yaşayacak nüfus büyüklüğünün ihtiyaçları karşılanmış ayrıca çevre gelişme konut alanında ihtiyaç duyulabilecek yürüme mesafesi içerisinde olan donatılarda fazlasıyla ayrılmıştır.

**Tablo 9: Alan Dağılımı**

		FONKSİYON	ALAN (M <sup>2</sup> )	ORAN (%)	EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI	
TAHSİS		GELİŞME KONUT (Emsal:0.40)	11,505.22	1.46%	0.40	4,602.09	
		GELİŞME KONUT (Emsal:0.60)	32,390.30	4.12%	0.60	19,434.18	
		GELİŞME KONUT (Emsal:1.00)	81,294.26	10.33%	1.00	81,294.26	
		KONUT+TİCARET (Emsal:1.00)	17,038.36	2.17%	1.00	17,038.36	
		TİCARET ALANI (1.00)	3,483.91	0.44%	1.00	3,483.91	
DAĞITIM ARA TOPLAM			<b>145,712.05</b>	<b>18.52%</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>125,852.80</b>	
DONATI	AÇIK-YEŞİL ALAN	PARK	92,026.89	11.69%			
		REKREASYON ALANI	5,696.35	0.72%			
	ARA TOPLAM		<b>97,723.24</b>	<b>12.42%</b>			
	EĞİTİM ALANI	ANAOKULU	2,294.73	0.29%			
		İLKOKUL ALANI	10,180.54	1.29%			
		ORTAOKUL ALANI	6,636.72	0.84%			
		ÜNİVERSİTE	383,875.78	48.78%			
	ARA TOPLAM			<b>402,987.77</b>	<b>51.21%</b>		
	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	RESMİ KURUM ALANI	2,350.85	0.30%			
		BELEDİYE HİZMET ALANI	4,453.79	0.57%			
	TEKNİK ALTYAPI	TEKNİK ALTYAPI ALANI	8,007.39	1.02%			
	SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	SOSYAL TESİS ALANI	1,051.73	0.13%			
		YURT	3,056.66	0.39%			
		ÖZEL SOSYAL TESİS	2,264.60	0.29%			
	SAĞLIK ALANLARI	SAĞLIK TESİSİ ALANI	7,418.51	0.94%			
	İBADET ALANLARI	CAMİ ALANI	5,239.40	0.67%			
	ULAŞIM	DERE ALANI	10,773.31	1.37%			
		YOLLAR	95,945.97	12.19%			
	DONATI ARA TOPLAM			<b>641,273.22</b>	<b>81.48%</b>		
TOPLAM ALAN			<b>786,985.27</b>	<b>100.00%</b>			



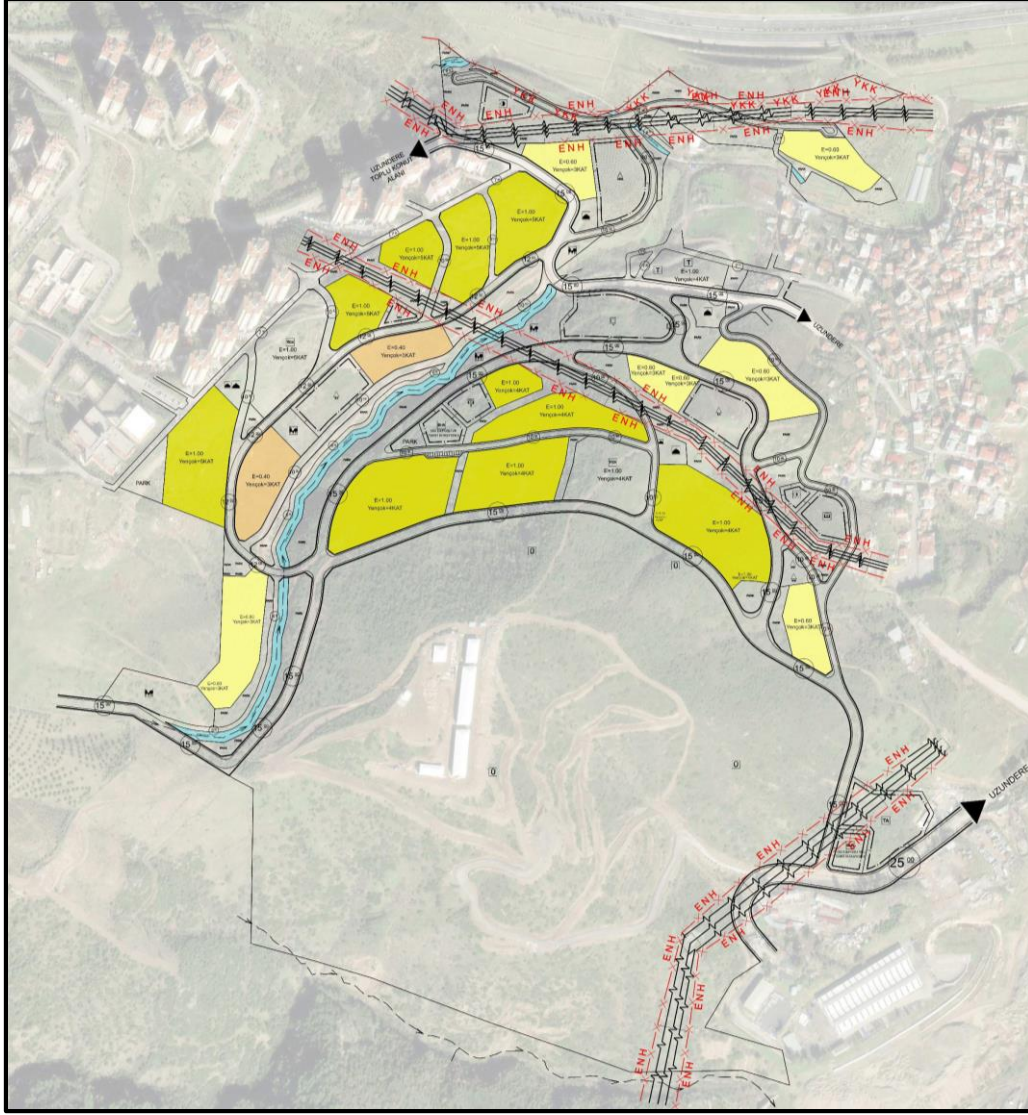
Nüfus büyüklüğü ve mekânsal ihtiyaçlar çerçevesinde öncelikli olarak yeşil akslar ve donatı alanlarının dağılım şeması kurgulanmıştır. Sonrasında doğal eşiklere yakın konumdaki kısımlarda daha düşük nüfuslu konut alanları planlanırken ana ulaşım akslarına yakın konumlarda daha yüksek nüfus yoğunluğuna sahip alanlar oluşturularak yoğunluk kademelenmesi yapılmıştır.



**Şekil 66:** Planlama Yaklaşımının Şematik Gösterimleri

#### 4.10.3. KONUT ALANLARI

Planlama alanı içerisinde bölgenin topoğrafik yapısına ve bölgeleme doğrultusunda alanın oluşan alt merkezler içerisinde üniversite alanın yaratacağı konut stoku ihtiyacı da göz önüne alınarak alanın yaklaşık %16'lık kısmı konut alanı olarak ayrılmıştır. Konut alanının batısında ve doğusundaki yerleşme karakterleri birbirinden farklı olan iki kent dokusunda birbiri ile olan ilişkilerini sağlayabilmek için alanda üç farklı emsal değeri değeri verilerek yoğunluk kademelenmesi yapılmıştır.



**Şekil 67 : Konut Alanları Dağılımı**

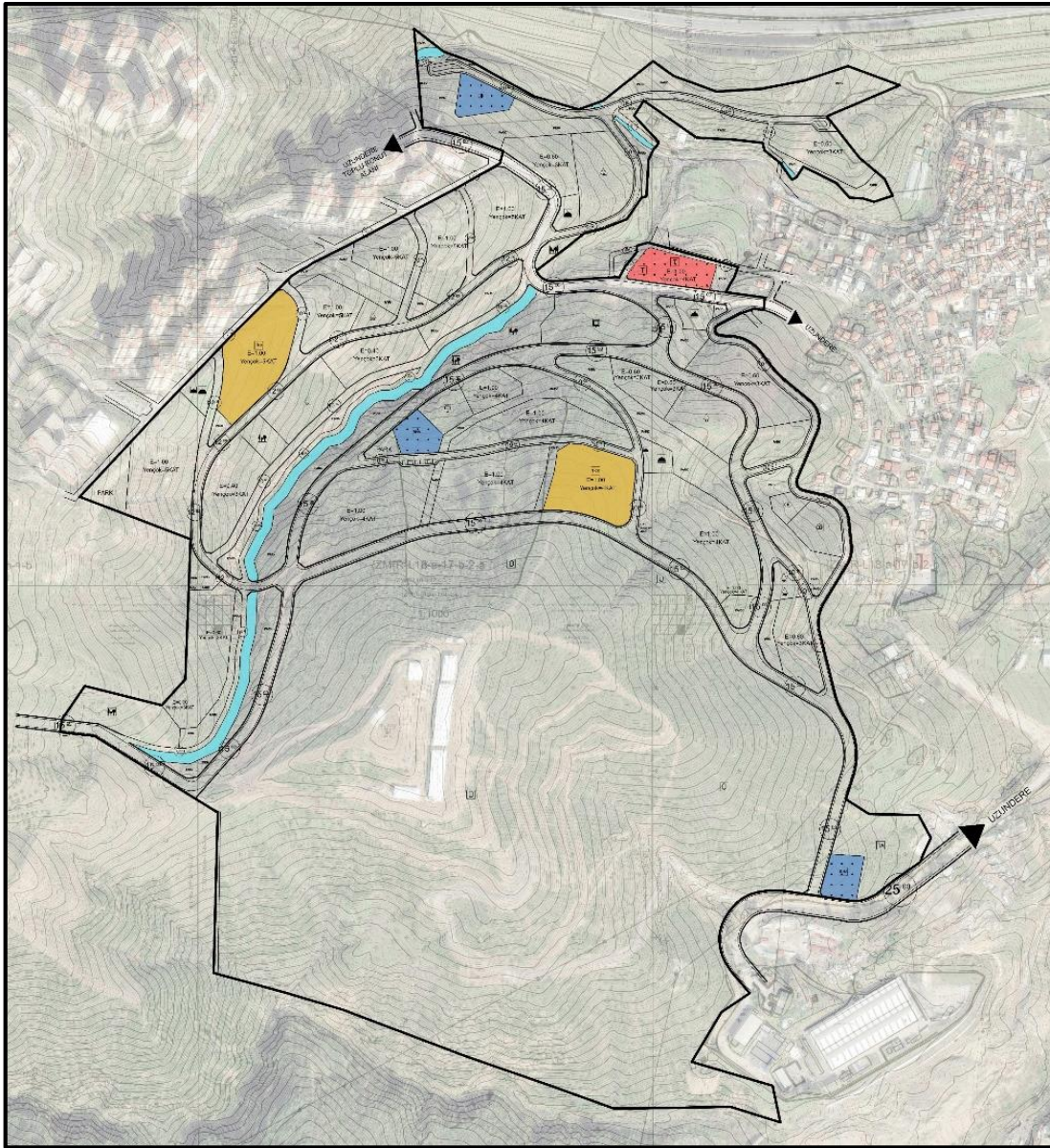
Alanın toplu konut ve üniversite alanlarına yakın yerlerde emsal 1.00 ve 4/5 kat, diğer yerleşim alanına bakan kısımlarda 0.60 emsal, 3 kat ve dere yataklarına yakın olan kısımlarında ise 0.40 emsal 3 kat olarak planlanmıştır. Bu sayede kademeli bir dağılım ve iki yerleşim yerinin entegrasyonu sağlanmıştır.

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  
**UYGULAMA İMAR PLANI**

Yaşanabilir mekanlar oluşturmak için konut alanları ile yaya yolları bir bütün olarak planlanmıştır. İkinci kademe ve üçüncü kademe yollar ile konut adaları birbirlerine bağlanmaktadır. Alt kademe yollar birinci derece yol ile alanın dışındaki diğer mahreç aldığı yollara bağlanarak konut adalarının çevre yerleşimler ile olan erişimini sağlamaktadır. Konut alanlarının ihtiyaç duyduğu otopark alanları yapı adaları içerisinde ayrılması planlanmıştır. Yol kesitleri içerisinde de kısa süreli parklaşmalar da düşünülerek en kesitleri belirlenmiştir.

#### 4.10.4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Planlama alanı içerisinde Ticaret Alanı, Resmi Kurum Alanı ve Belediye Hizmet Alanı ayrılmıştır.

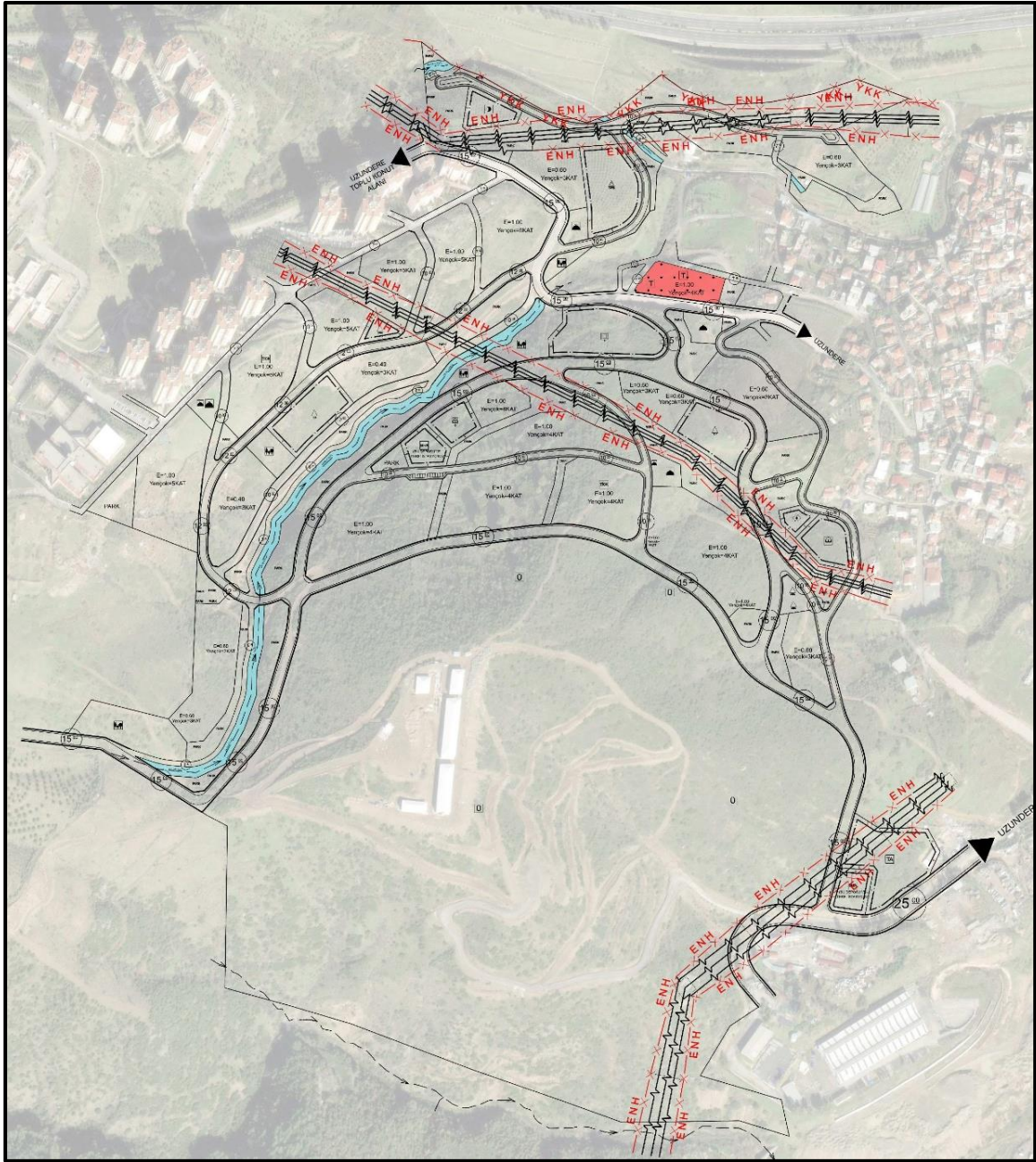


**Şekil 68 : Kentsel Çalışma Alanları Dağılımı**

#### 4.10.4.1. TİCARET ALANI

Planlama alanı ve çevre yerleşim alanları ile olan ilişkileri göz önüne alındığı ticaret alanları planlama alanı içerisinde geçmekte olan ana ulaşım aksı üzerinde kurgulanmıştır. Bu sayede yerleşim alanlarının bir bütünlük ve ortak bir merkez kurgusunun oluşması hedeflenmiştir.

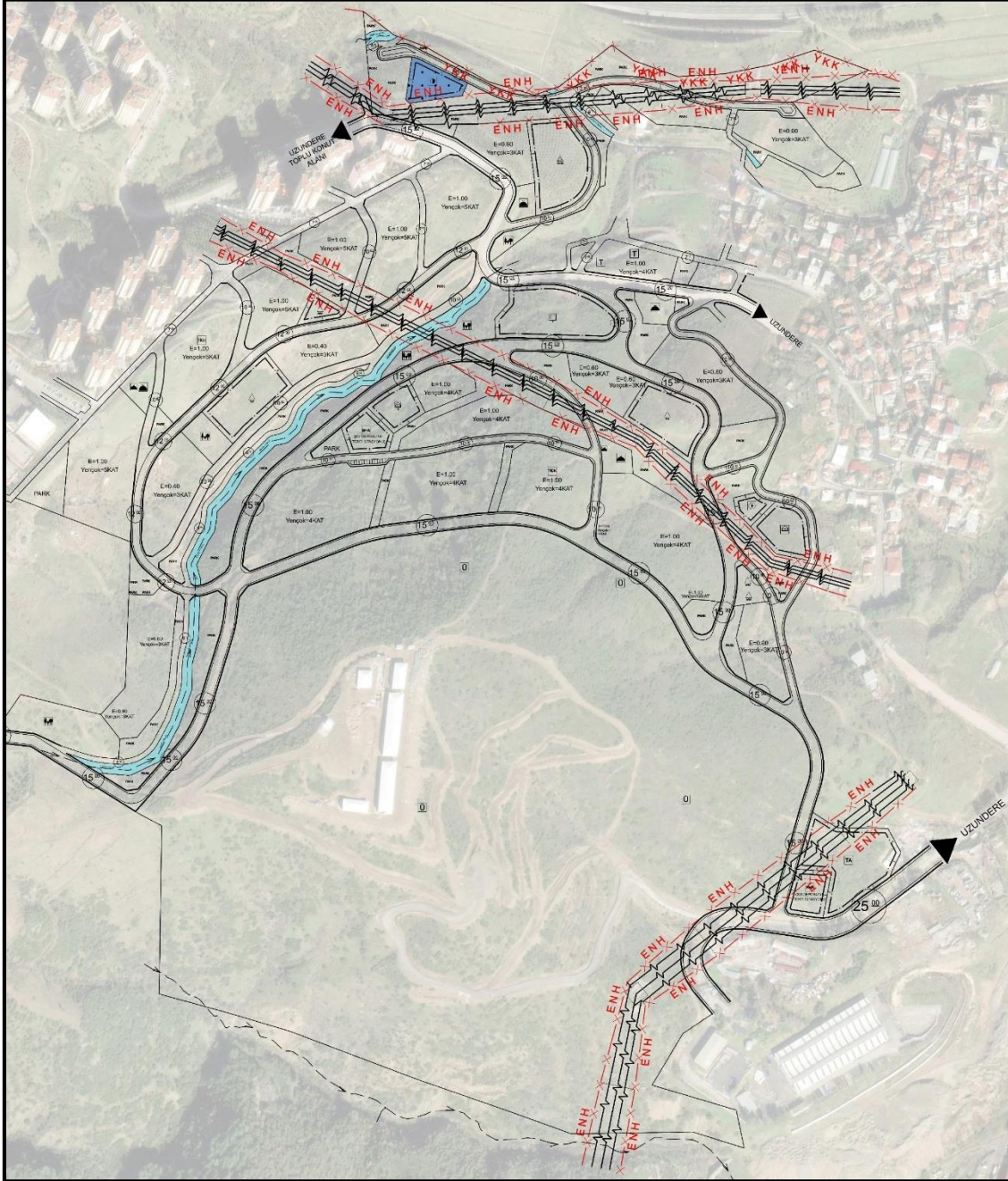
Planlanmış olan saf ticaret alanı birinci kademe yollar ile bir bütün olarak planlanmıştır. Alanın ihtiyacı olan ticari işlevlerin yer alması için tüm alanın erişebileceği noktada olması ve Uzundere yerleşim alanı ile doğrudan ilişkili olması hedeflenmiştir.



Şekil 69 : Ticaret Alanı

#### 4.10.4.2. RESMİ KURUM ALANI

Planlama alanında gelecek olan nüfusun ihtiyaçlarına yönelik olarak merkezi yönetim için gerekli hizmetlerin verilebileceği 2,350.85 m<sup>2</sup> alan ayrılmıştır.

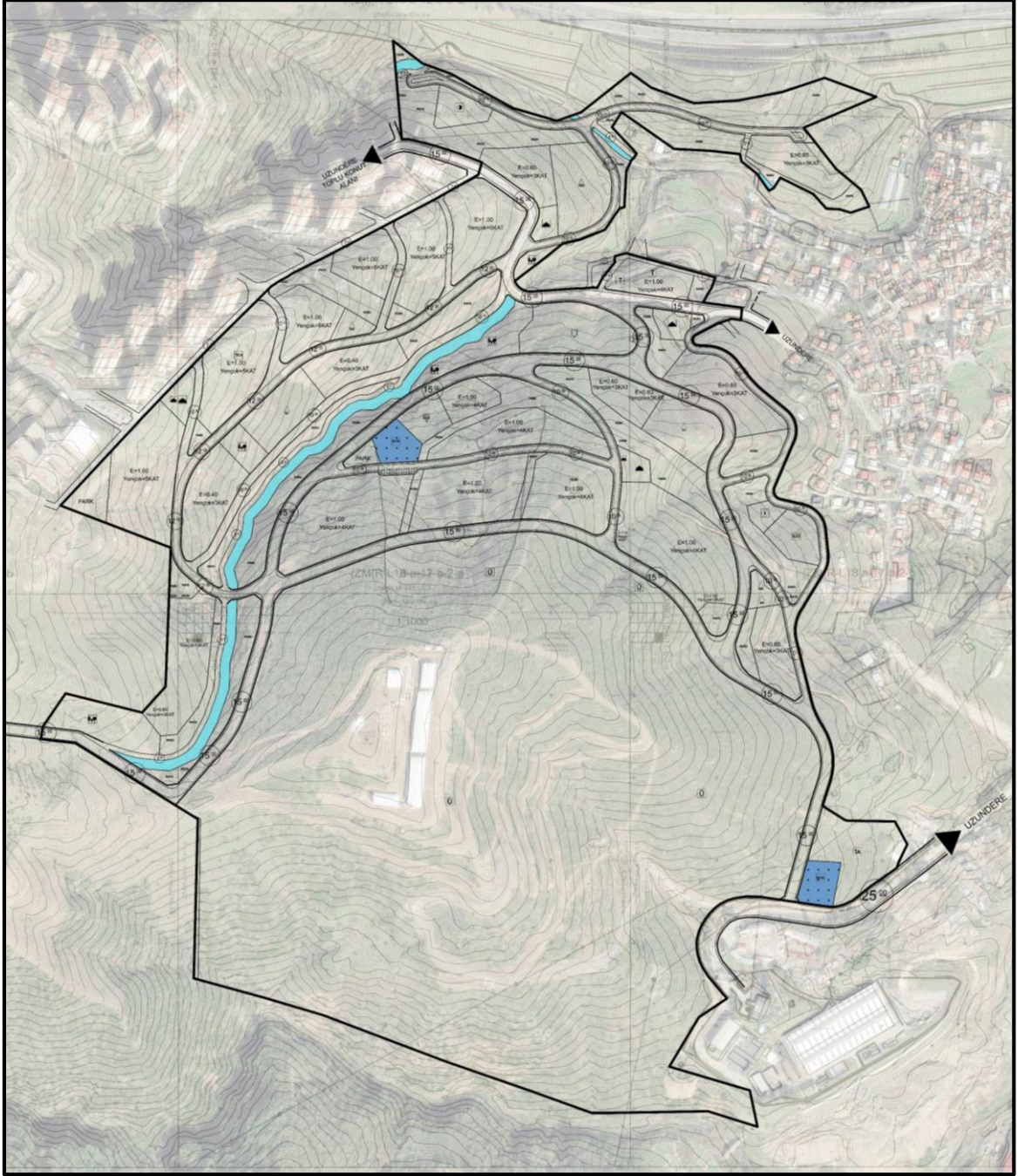


Şekil 70 : Resmi Kurum Alanı

#### 4.10.4.3. BELEDİYE HİZMET ALANI

Planlama alanında gelecek olan nüfusun ihtiyaçlarına yönelik olarak su deposu ve terfi istasyonu için gerekli hizmetlerin verilebileceği 4,453.79 m<sup>2</sup> Belediye Hizmet Alanı ayrılmıştır.

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  
UYGULAMA İMAR PLANI



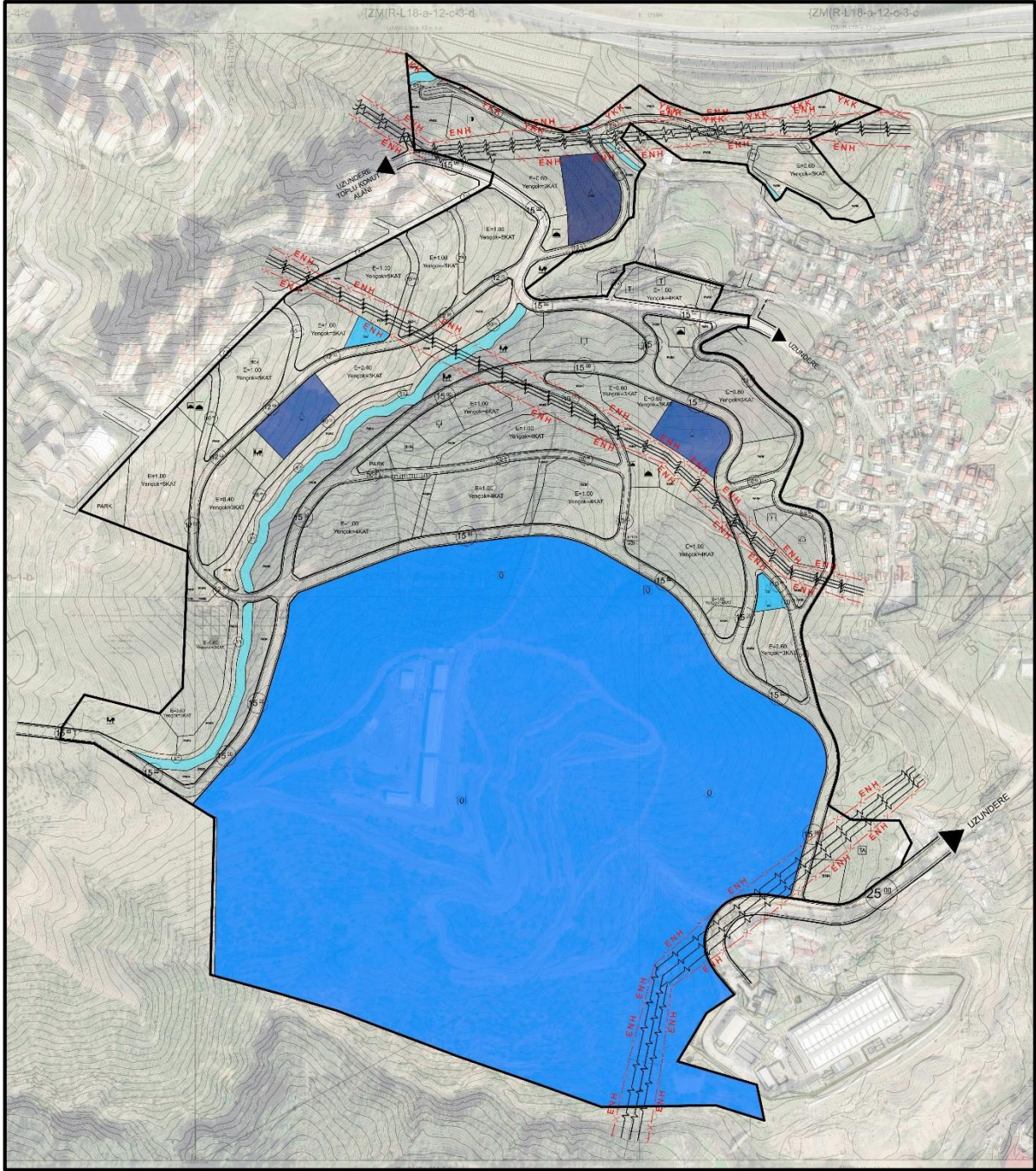
*Şekil 71 : Belediye Hizmet Alanı*

#### 4.10.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

##### 4.10.5.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

Planlama alanı içerisinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki standartlar dikkate alınarak alan içerisinde Anaokulu, İlkokul ve Ortaokul alanı ayrılmıştır.

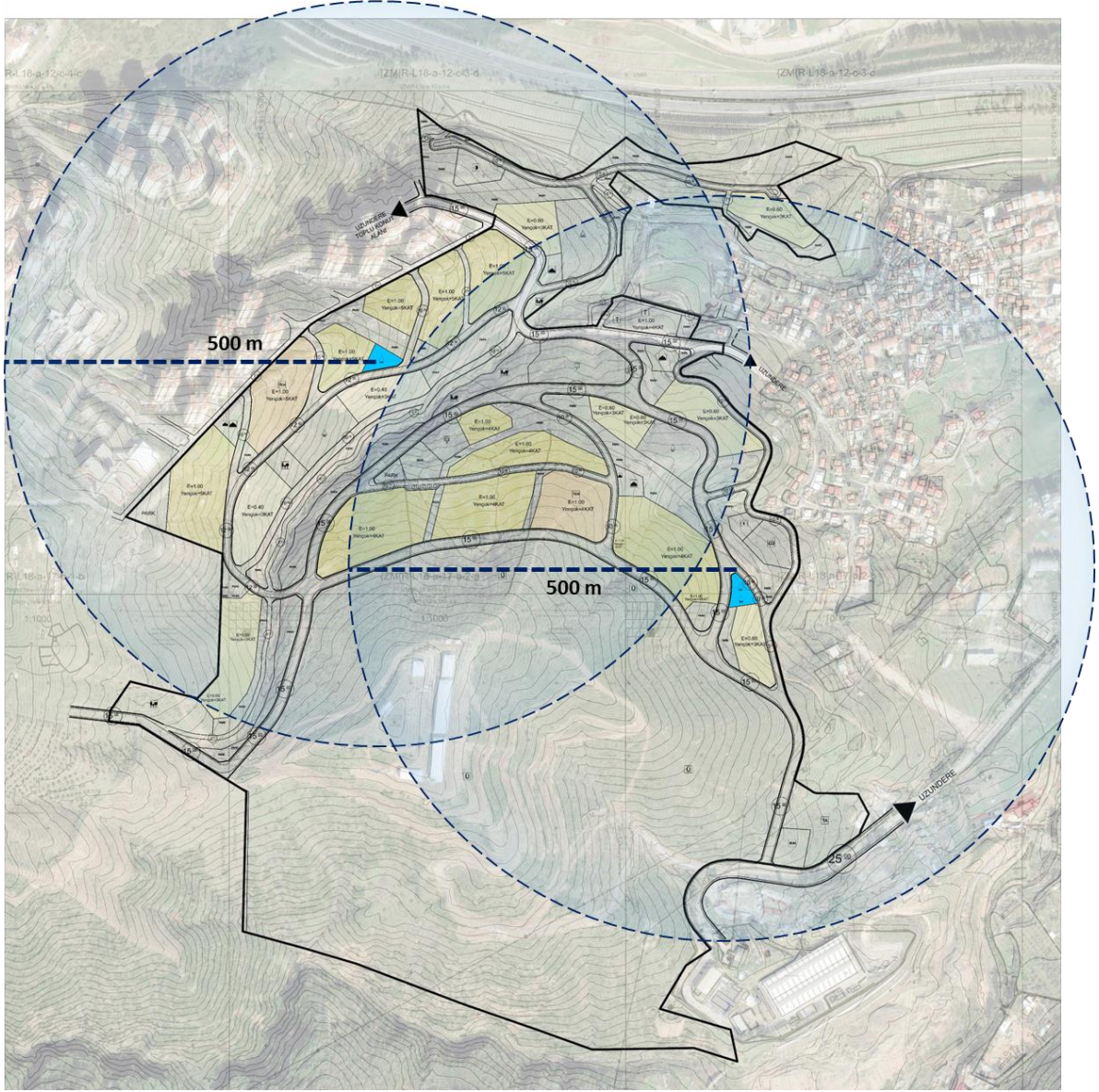
Izmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesi,  
Toplu Konut İdaresi Mülkiyetindeki Parseller ile 11305 Ada 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 80 Parsellere İlişkin  
UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 72 : Eğitim Alanları Dağılımı

Anaokulu alanları plandaki vadi tabanı gibi doğal eşikler dikkate alınarak erişilebilirliğinin sağlanabileceği şekilde ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki tavsiye edilen yürüme mesafeleri göz önünde bulundurularak iki kısımda ayrılmıştır. Toplam Anaokulu alanı büyüklüğü 2,294.73 m<sup>2</sup>'dir. Öngörülen nüfus değerlerine göre kişi başına 0.72 m<sup>2</sup> alan düşmektedir. Planlanan anaokulu alanlarına 500m yarıçapı çemberler oluşturulduğunda alanın tamamının fonksiyondan faydalanabilir durumda olduğu ayrıca çevre yerleşim alanlarında söz konusu fonksiyondan yararlanabilir bir konumda oldukları görülmektedir.

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  
UYGULAMA İMAR PLANI

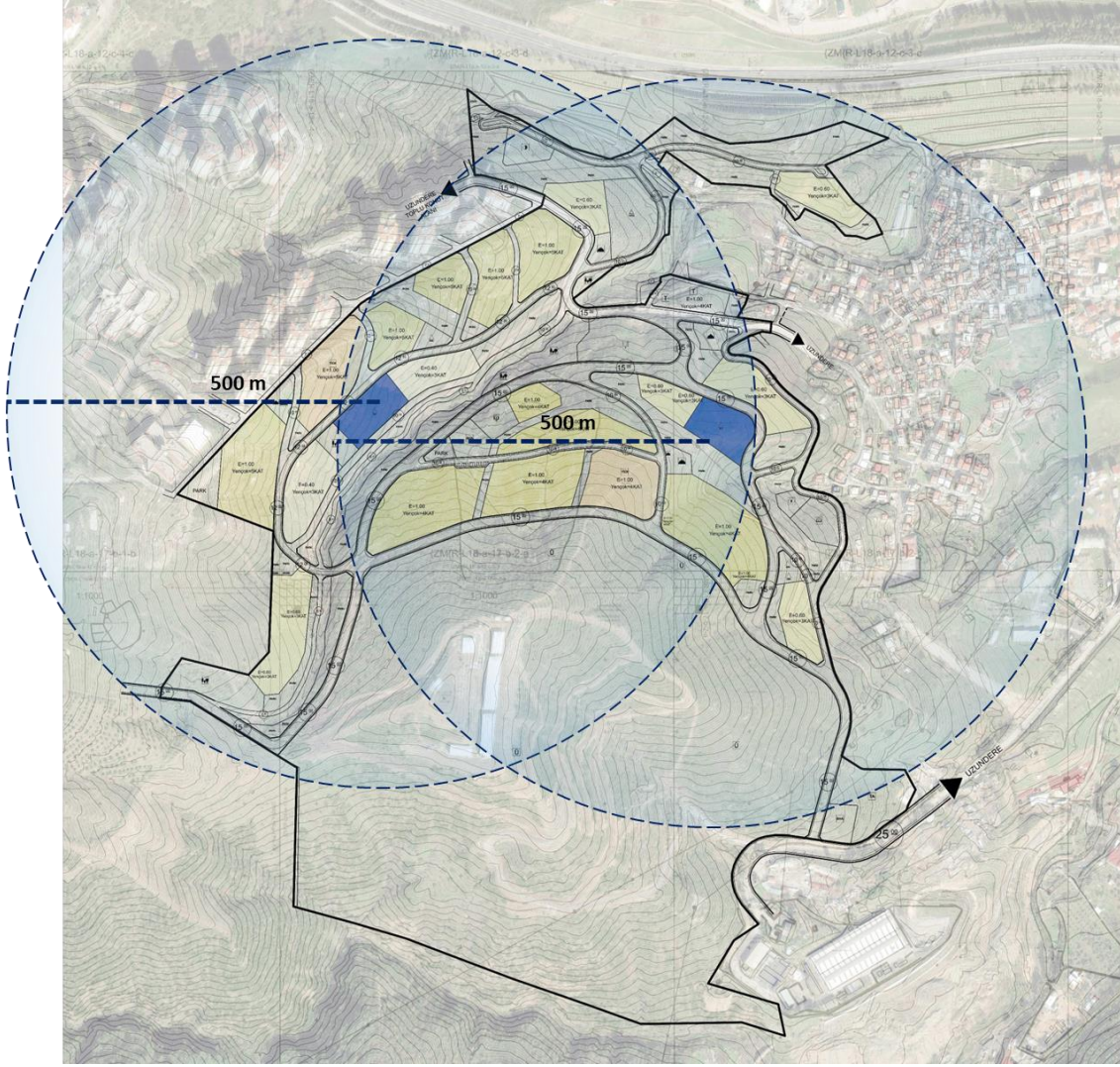


**Şekil 73:** Anaokulu Erişim Mesafeleri

İlkokul alanları planda kurgulanmış olan iki alt merkeze hizmet edebilecek şekilde alanın doğusunda ve batısında 2 alan ayrılmıştır. Toplam İlkokul alanı büyüklüğü 10,180.54 m<sup>2</sup>dir. Öngörülen nüfus değerlerine göre kişi başına 3.21 m<sup>2</sup> alan düşmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde ilkokul alanları için tavsiye edilen erişim mesafesi 500m olarak belirtilmektedir. Planlanan ilkokul alanlarına 500m yarıçapı çemberler oluşturulduğunda alanın tamamının fonksiyondan faydalanabilir durumda olduğu görülmektedir.



**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  
UYGULAMA İMAR PLANI**



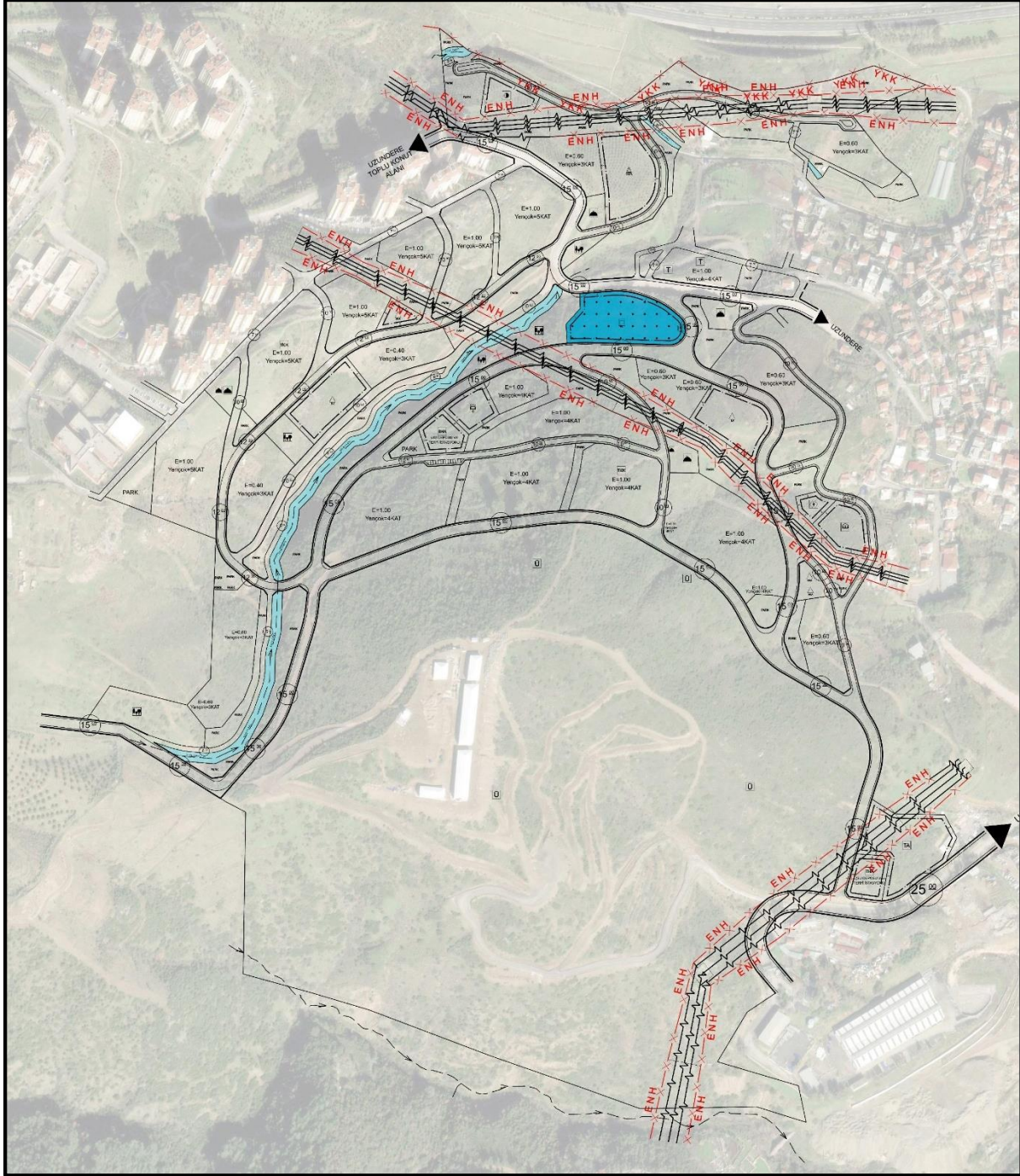
**Şekil 74 : İlkokul Erişim Mesafeleri**

Ortaokul alanı planlama alanı dışında alanın batısındaki yerleşim alanı içerisinde bir adet ayrılmış olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle planlama alanında ortaokul alanı ayrılırken erişim mesafelerine dikkat edilerek hem planlama alanı hem de alanın doğusundaki meskun sahanında yararlanabileceği şekilde ana ulaşım bağlantısına yakın bir konumda yer seçilmiştir.

Ortaokul alanı büyüklüğü 6,636.72 m<sup>2</sup>dir. Öngörülen nüfus değerlerine göre kişi başına 2.01 m<sup>2</sup> alan düşmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde ortaokul alanları için tavsiye edilen erişim mesafesi 1.000m olarak belirtilmektedir. Planlanan ortaokul alanına 1.000 m yarıçaplı çember oluşturulduğunda alanın tamamının fonksiyondan faydalanabilir durumda olduğu görülmektedir.



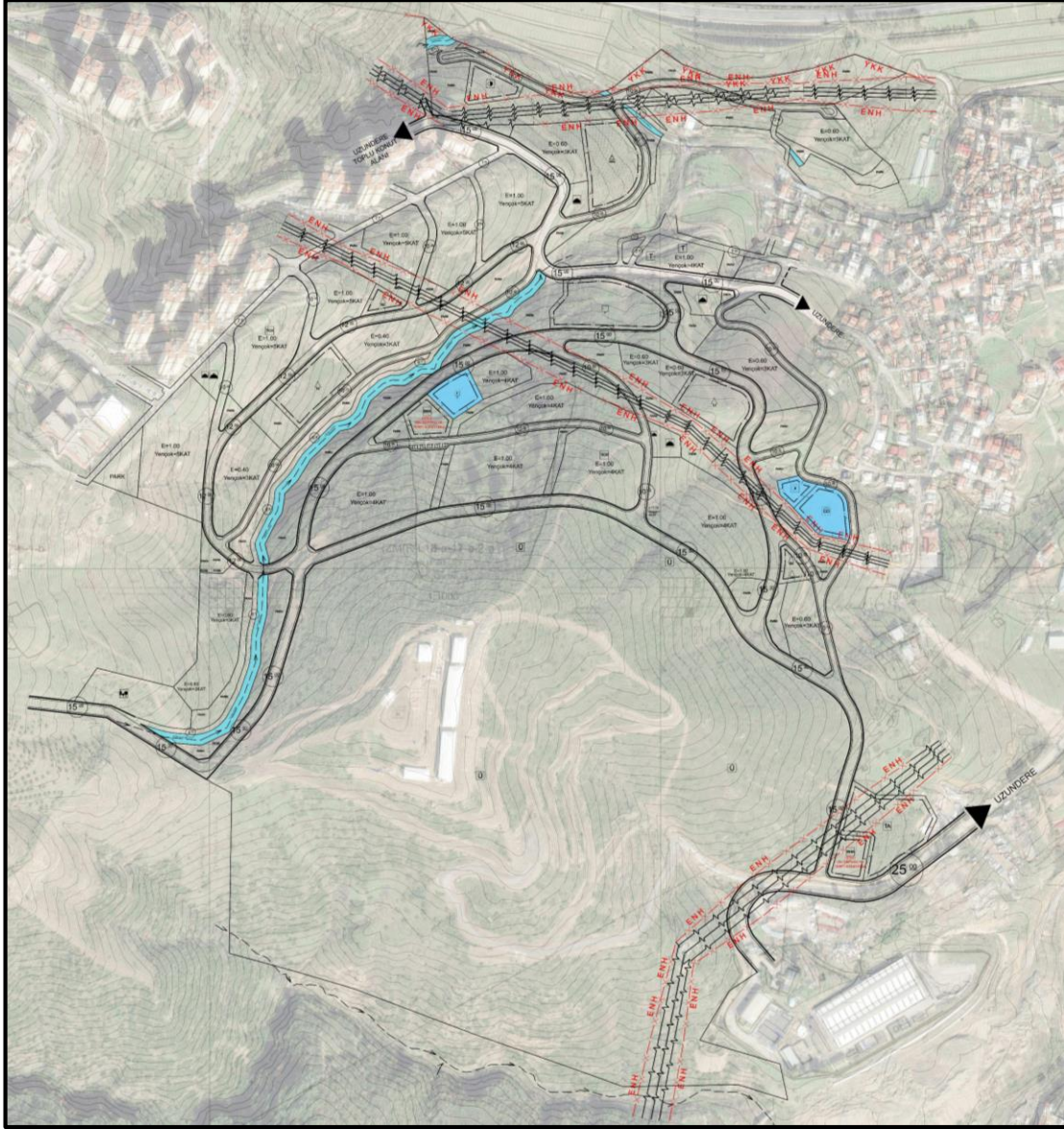
İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesi,  
Toplu Konut İdaresi Mülkiyetindeki Parseller ile 11305 Ada 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 80 Parsellere İlişkin  
UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 76 : Sağlık Tesisleri

#### 4.10.5.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

Planlama alanı içerisinde üniversite alanına hizmet edilecek nitelikte iki adet yurt alanı ayrılmıştır. Yurt Alanları üniversite alanına yaya erişimine uygun mesafelerde yer alması amaçlanmıştır. Ayrıca planlanan yeni konut alanlarının da sosyal ve kültürel hizmet alanlarına erişilebilir olması için alanlarda planlanmıştır. Bu doğrultuda 3,056.66 m<sup>2</sup> yurt alanı, 2,264.60 m<sup>2</sup> özel sosyal tesis alanı ve 1,051.73 m<sup>2</sup> sosyal tesis alanı planlanmıştır.



*Şekil 77 : Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları Dağılımı*

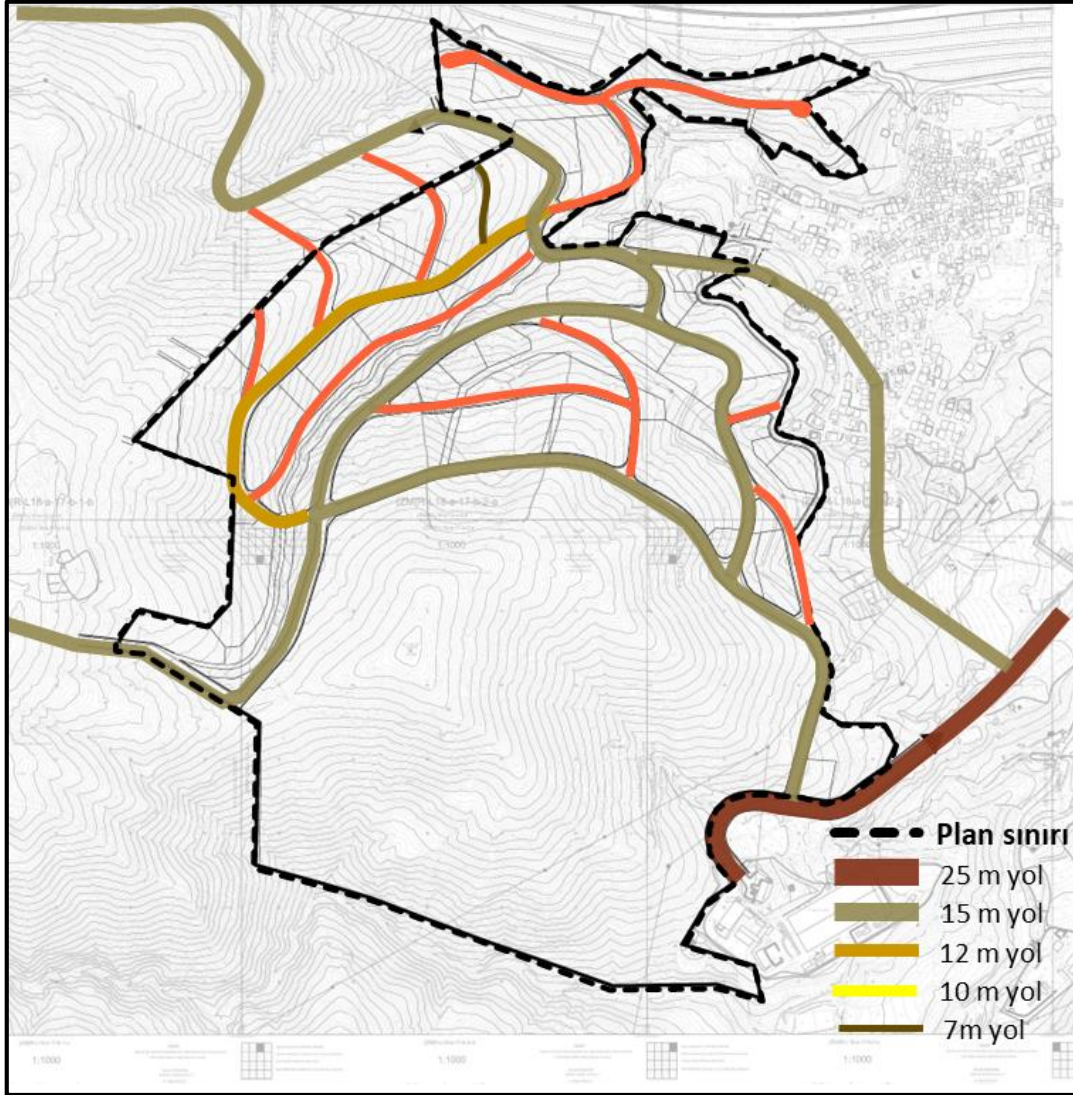
#### 4.10.5.4. İBADET ALANLARI

Planlama alanı içerisindeki yürüme mesafeleri dikkate alınarak 4 adet Cami Alanı ayrılmıştır. Yönetmelik standartlarına uygun olarak kişi başı 5,239.40 m<sup>2</sup> planlanmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Cami için tavsiye edilen erişim mesafesi 400m olarak belirtilmektedir. Planlanan Cami alanlarına 400m yarıçaplı çemberler oluşturulduğunda alanın tamamının fonksiyondan faydalanabilir durumda olduğu görülmektedir.





dolaşan konut ve donatı alanları arasındaki bağlantıları sağlamaktadır. Yaya yolları alanın bütününde yayaların ulaşımını güvenli bir şekilde eğime uygun olarak planlanmıştır.

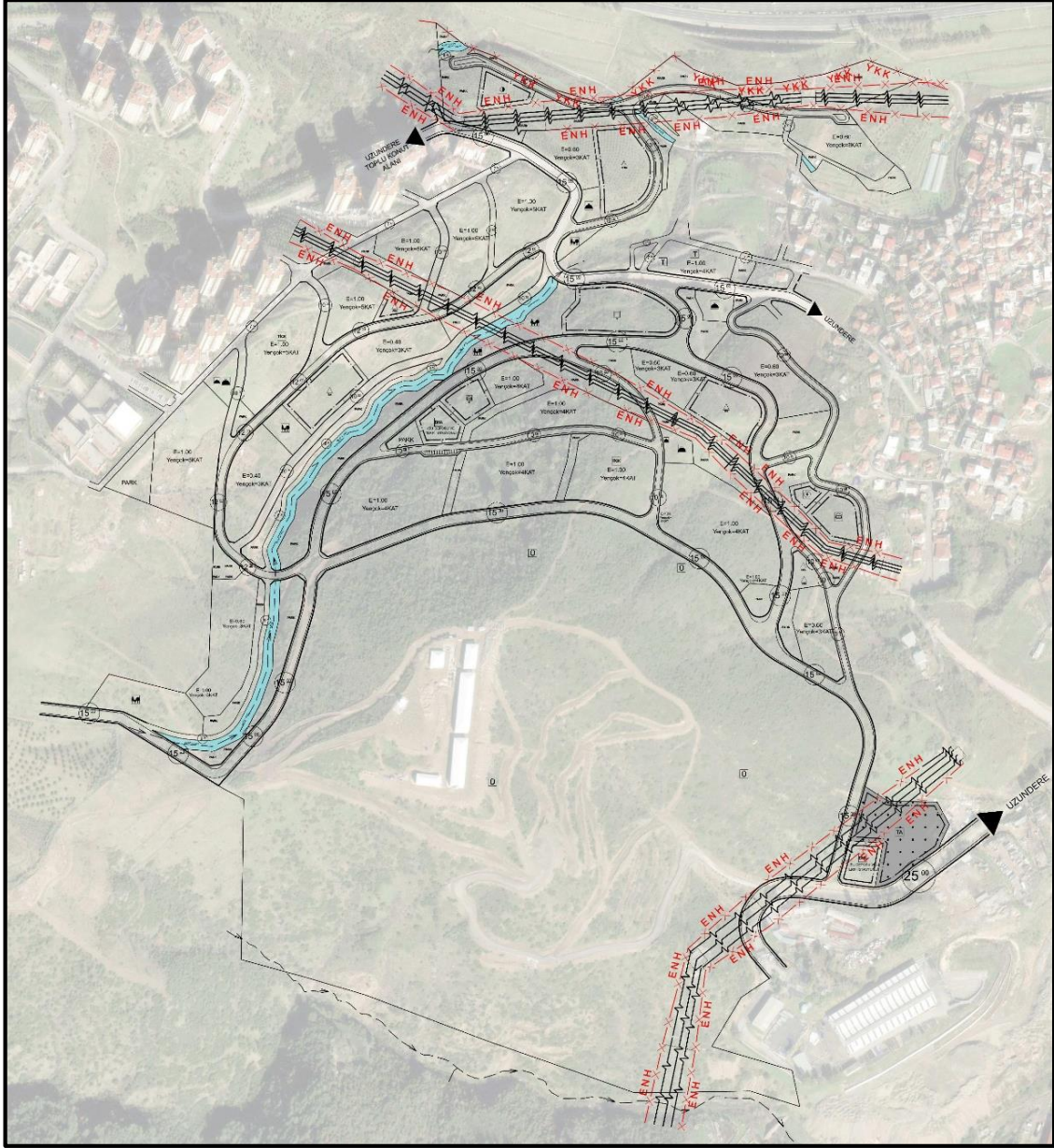


Şekil 80 : Ulaşım Kademelenmesi

#### 4.10.7.2. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Planlama alanı içerisindeki altyapı ihtiyaçlarını sağlayabilecek alanın güney doğusunda teknik altyapı alanı ayrılmıştır.

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  
**UYGULAMA İMAR PLANI**



**Şekil 81:** Teknik Altyapı Alanları

#### **4.11. ASGARİ DONATI STANDARTLARI**

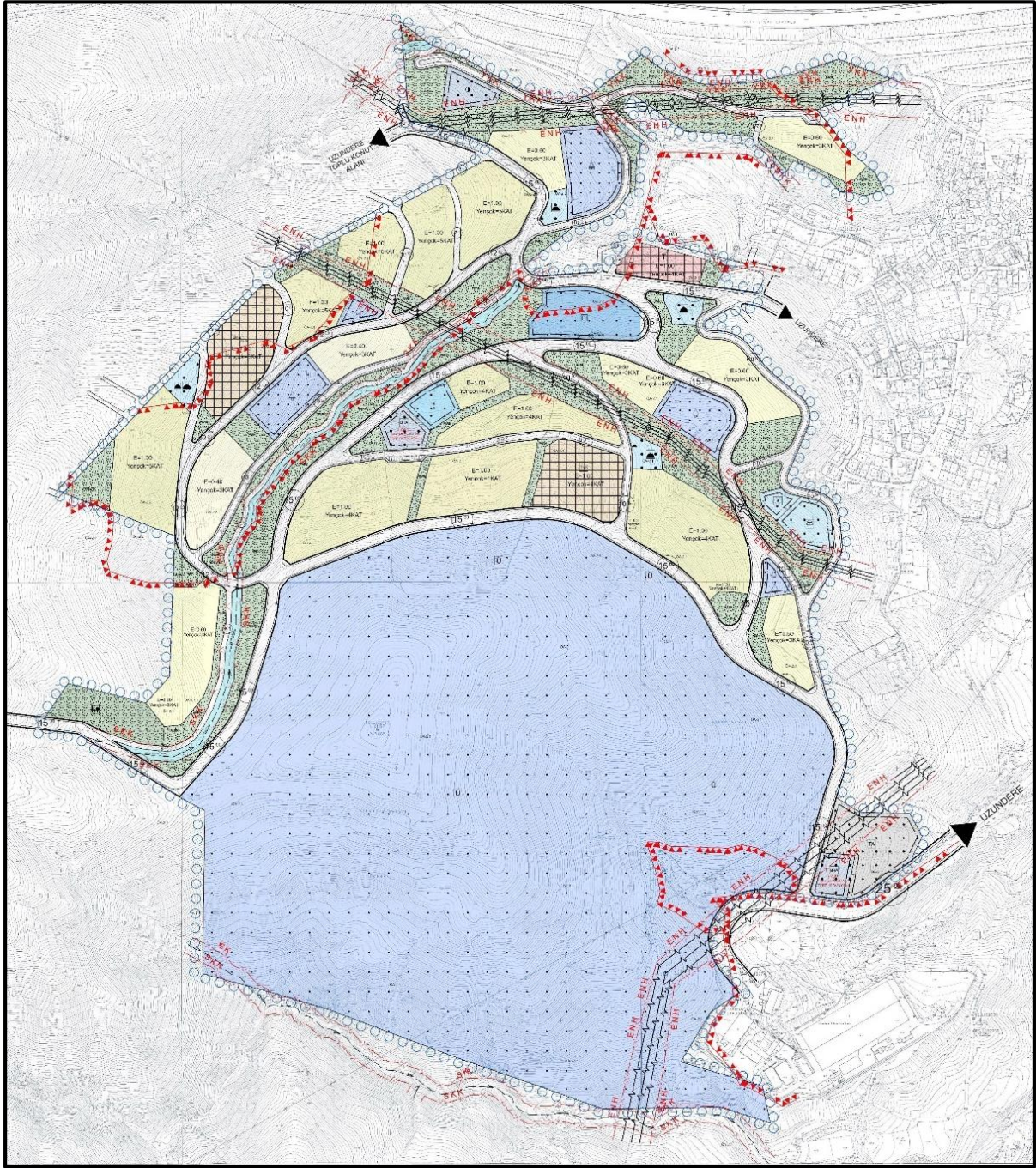
Nüfus projeksiyonları doğrultusunda Uygulama İmar Planına göre bölge içerisinde yaşaması ön görülen 3,302 kişi için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Tablosunda yer alan minimum alan büyüklükleri ve minimum kişi başı m<sup>2</sup> standartları doğrultusunda şehircilik ilkelerine uygun yaşanabilir kentler oluşturmak amacıyla donatı alanları fazlası ile ayrılmaya çalışılmıştır.



Tablo 10 : Yönetmelik Standartları ile Öneri Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu

		3,302	NÜFUS			
YÖNETMELİK STANDARTLARI İLE ÖNERİ ALAN DAĞILIMI KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
DONATI ALANLARI		STANDART (ALAN M <sup>2</sup> /KİŞİ)	ÖNERİ (ALAN M <sup>2</sup> /KİŞİ)	STANDART (ALAN M <sup>2</sup> )	ÖNERİ (ALAN M <sup>2</sup> )	FARK
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ANAOKULU	0.50	0.70	1,651	2,295	644
	İLKOKUL	2.00	3.08	6,603	10,181	3,577
	ORTAOKUL	2.00	2.01	6,603	6,637	34
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10.00	29.60	33,015	97,723	64,708
	SEMT SPOR ALANI					
	REKREASYON					
	MİLLET BAHÇESİ					
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	ASM- HASTANE	1.50	2.25	4,952	7,419	2,466
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0.75	1.93	2,476	6,373	3,897
İBADET YERİ		0.50	1.59	1,651	5,239	3,589
TEKNİK ALTYAPI		1.00	2.43	3,302	8,007	4,706

#### 4.12. UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 82 : Uygulama İmar Planı