



**MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
**ALTYAPI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM HİZMETLERİ**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR**  
**BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**  
**2019**

## **İÇİNDEKİLER**

1. AMAÇ, KAPSAM ve HEDEFLER .....	3
2. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ .....	3
2.1. Planlama Alanı Konumu Ve Yakın Çevre İlişkileri .....	3
2.2. İdari Yapı.....	5
2.3. Ulaşım Sistemi .....	6
3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI .....	6
4. EKONOMİK YAPI .....	7
5. SOSYAL YAPI .....	7
6. MERİ PLANLAR.....	8
6.1. İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	8
6.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı .....	8
7. PLAN TEKLİFİ.....	9
8. PLAN HÜKÜMLERİ.....	10

## 1. AMAÇ, KAPSAM ve HEDEFLER

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 29.11.2012 tarihli ve 1993 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2 nci maddesi uyarınca 28514 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Bakanlar Kurulu'nun 2012/4048 sayılı kararı ile İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Cennetçeşme, Salih Omurtak, Bahriye Üçok, Limontepe, Ali Fuat Erdem, Umut, Gazi, Özgür, Yüzbaşı Şerafettin ve Devrim Mahallelerini kapsayan yaklaşık 540 hektarlık riskli alanın 101,4 hektarlık kısmına ilişkin riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat kurallarına ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşam çevrelerini oluşturmak için, iyileştirme, tasfiye ve yenilemelerde bulunulması maksadıyla, neticede nihai hedef, herhangi bir afet neticesinde bir daha can kaybı yaşanmamasının sağlanması ve bu bölgenin sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerine dönüştürülmesidir.

Bu amaçla;

- ✓ Alanın altyapısı ve sosyal donatısı tamamlanmış, yaşanabilir, sağlıklı ve güvenli kentsel yaşam alanına dönüştürülmesi,
- ✓ Sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir yaşam çevrelerinin oluşması için risk azaltıcı önlemlerin alınması,
- ✓ Yerbilimsel (jeolojik - jeoteknik) etütlerin mekansal planlara entegrasyonu,
- ✓ Alanda potansiyeli bulunan dinamiklere işlev kazandırılmasına yönelik planlama kararlarının oluşturulması,
- ✓ Çağdaş şehircilik ilkeleri ve afet riski göz önünde bulundurularak yaşanılabilir, güvenli ve sağlıklı bir kent dokusunun oluşturulması,
- ✓ Alt yapı ve ulaşımı geliştirmek, sosyal refahı ve kent içi yaşam kalitesini arttırmaya yönelik uygulanabilir planlamanın hazırlanması,
- ✓ Yapılacak düzenleme ile mekânsal dönüşümün yanı sıra sosyal dönüşümün de destekleneceği göz önüne alarak sosyal kültürel ve benzeri donatı alanlarının kurgulanması,
- ✓ Başta erişim kısıtlı alanlar olmak üzere herkes için erişilebilirlik ölçütlerinin sağlanacağı çözüm önerilerinin getirilmesi hedeflenmektedir.

## 2. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

### 2.1. Planlama Alanı Konumu Ve Yakın Çevre İlişkileri

Karabağlar İlçesi, İzmir metropoliten alanının güney kesiminde yer almaktadır. İlçenin güneyinde Gaziemir, doğusunda Buca, kuzeyinde Konak ve batısında da Balçova ilçesi bulunmaktadır. Planlama alanı Karabağlar ilçe merkezine yaklaşık 5 km mesafede İzmir kent merkezine ise 13 km mesafede yer almaktadır.



**Şekil 1. Karabağlar İlçesinin Bölge İçerisindeki Konumu**

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



**Şekil 2. Planlama Alanı Çevre Yerleşim Alanları**



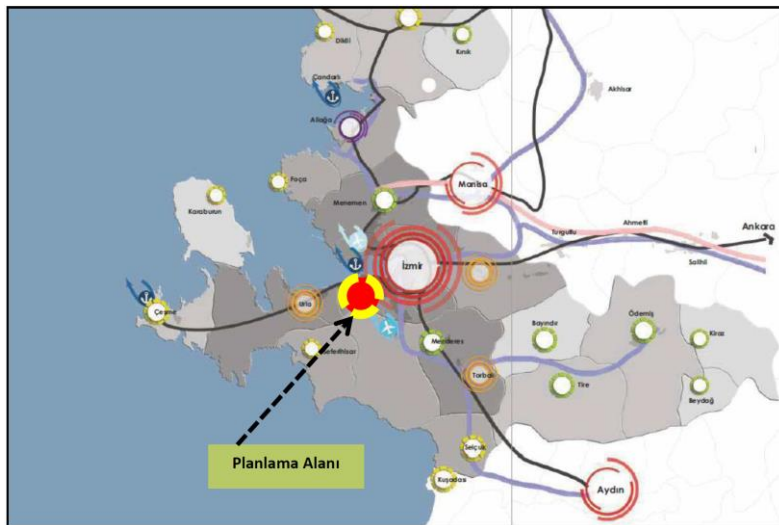
Planlama alanının toplam alan büyüklüğü yaklaşık 101,4 hektardır. Planlama alanı, Doğu Batı yönünde yaklaşık 1,446 metre, Kuzey Güney yönünde ise yaklaşık 1,314 metre yürüme mesafesinde bir alana sahiptir.



Şekil 3. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

## 2.2. İdari Yapı

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



Şekil 4. Planlama Alanının Bölgesel Merkezlerle Göre Konumu

### 2.3. Ulaşım Sistemi

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

Planlama alanının yakın çevresindeki ulaşım bağlantıları incelendiğinde alan 1. derece ulaşım aksı olan D-300 karayolunun kuzeyinde yer almakta ve 2. derece ulaşım aksları olan Eski İzmir Caddesi ve Akçay Caddesi yol aksları arasında kalmaktadır. 1. derece ve 2. derece ana yol akslarına bağlanan güçlü ulaşım bağlantıları sayesinde alana erişim sağlanabilmektedir.



Şekil 5. Planlama Alanının Önemli Merkezlerle Uzaklık

### 3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

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

	İZMİR	KARABAĞLAR	UZUNDERE
2008	3.450.537	442.337	3.540
2009	3.525.202	448.846	3.563
2010	3.303.326	457.999	6.195
2011	3.623.540	432.368	7.417
2012	3.661.930	465.12	7.824
2013	4.061.074	471.676	7.966
2014	4.113.072	473.741	7.918
2015	4.168.415	477.238	3.468
2016	4.223.677	480.253	3.366
2017	4.279.677	480.790	3.355

Şekil 5. Yıllara Göre Nüfus Tablosu

#### 4. EKONOMİK YAPI

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

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

Tıbbi aletler ve hassas optik aletler sektörüne ilçelerdeki istihdama dayalı yoğunlaşma katsayısı açısından bakıldığında, İzmir’de bu sektörde en yüksek uzmanlaşmanın Karabağlar ilçesinde olduğu görülmektedir. Bornova, Çiğli, Karşıyaka, Konak, Menemen, Tire ve Torbalı ilçelerinde de sektörel uzmanlaşma görülmektedir.

İzmir’de uzmanlaşma açısından öne çıkan başka bir imalat sanayi sektörü olan mobilya imalatında da Karabağların önemli düzeyde uzmanlaşmış olduğu görülmektedir.

#### 5. SOSYAL YAPI

Karabağlar nüfus artış hızı İzmir geneline göre yüksek olan ve yoğun göç alan bir ilçedir. 2008-2015 yılları arasına bakıldığında, sürekli artış göstermekle birlikte, en yüksek nüfus artışının 2009-2010 yılları arasında, en düşüğün ise 2013-2014 yılları arasında gerçekleştiği görülmektedir. Karabağlar’ da ikamet edip İzmir dışında başka bir ilin nüfusuna kayıtlı olanlar incelendiğinde, sırasıyla Konya, Mardin, Manisa, Sivas,

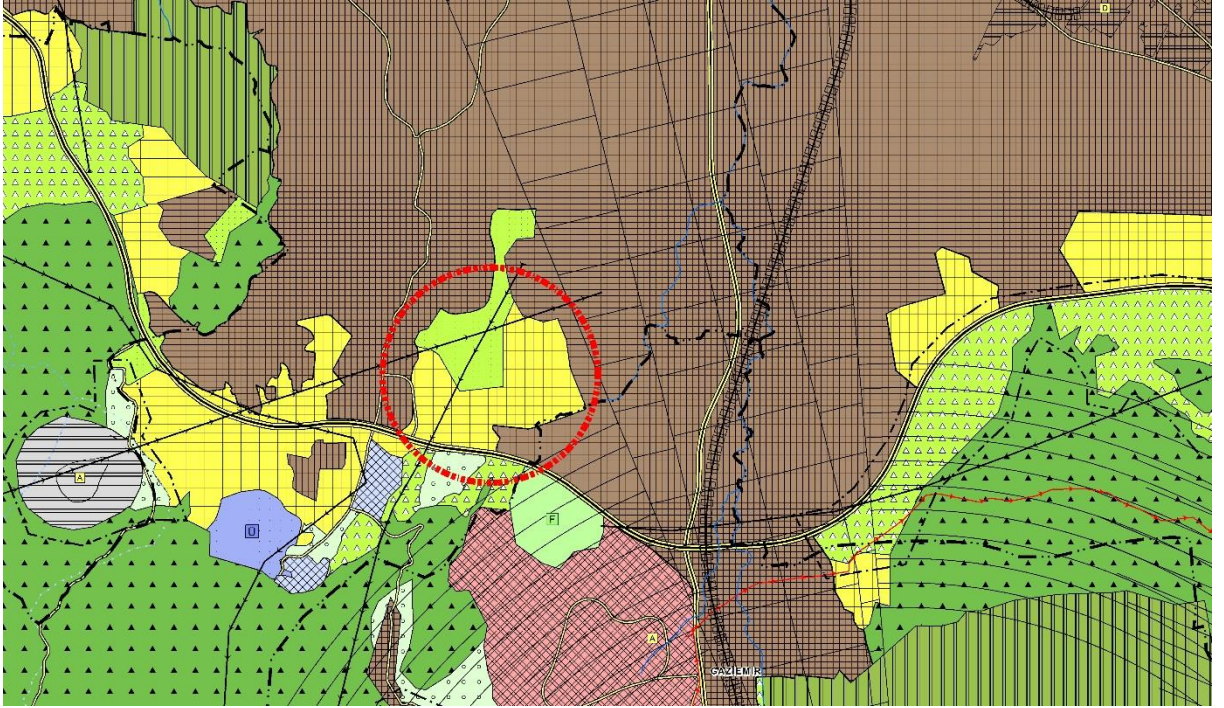


Erzurum, Aydın, Kars, Afyon ve Ağrı illeri öne çıkmaktadır. Okuryazar oranı ilçede %91,4'tür. Okuma yazma bilenlerin %32,8'i ilkököl mezunu iken; %17,9'u herhangi bir okul bitirmemiştir. Derslik başına düşen öğrenci sayısı İzmir genelinden yüksektir.

## 6. MERİ PLANLAR

### 6.1. İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Söz konusu alan, 10.10.2018 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde; genel arazi kullanım kararları itibarıyla “kentsel gelişme alanı” kullanımında kalmaktadır.

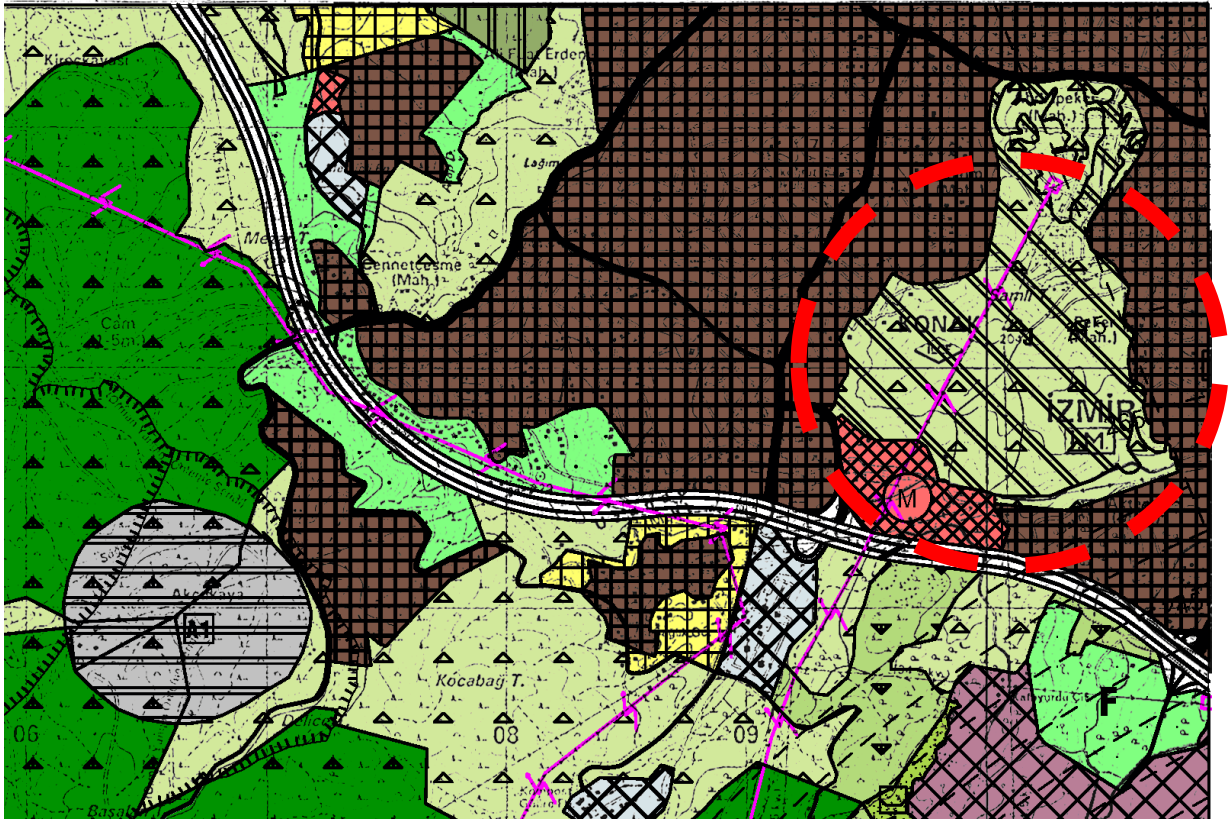


Şekil 6. İzmir-Manisa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

### 6.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı 12.09.2012 onay tarihli 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında, “Kentsel Meskun Alan”, “Merkezi İş Alanı”, “Jeolojik Sakıncalı Alan” ve “Ağaçlandırılacak Alan” olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.





Şekil 6. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Örneği

## 7. PLAN TEKLİFİ

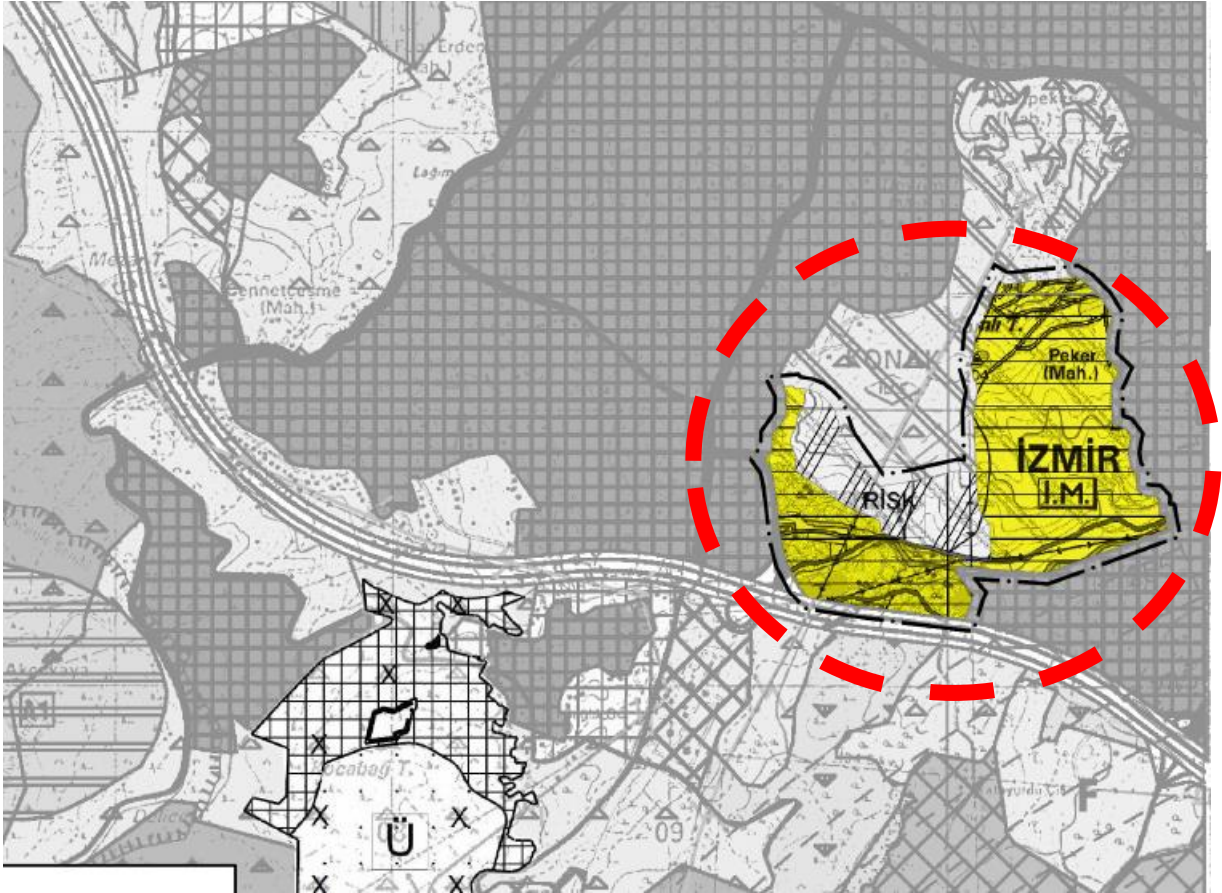
Planlama alanın jeolojik yapısına ilişkin; “İzmir İli, Karabağlar İlçesi Sınırları İçinde Kalan Bir Kısım Alana İlişkin Halihazır Harita, Plana Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt, Hak Sahipliği Tespiti ve Gayrimenkul Değerleme, Master Plan, İmar Planı, Kentsel Tasarım Projesi Ve Uzlaşma Süreci” hizmet alımı işi kapsamında hazırlanan ve 26.08.2013 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, 28.12.2016 tarihinde onaylanan “İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesi’ndeki 12.03.1997 Tarih ve 97/9416 Sayılı Afete Maruz Bölgenin Revizyonuna Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” ve 05.02.2018 tarihinde onaylanan “İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Uzundere Mahallesi L18A13D3A, L18A13D3D, L18A13D4B Pafta, 11345 Ada 2 Parsel ile 11344 2 ve 4 nolu Parsellerin Afetsellik Durumunun Değerlendirmesine Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” ile yapılan yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucunda planlama alanı içinde önemli alanlar ve yerleşime uygun olmayan alanların varlığı tespit edilmiştir.

Riskli alan bütününe yönelik hazırlanarak onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporu ile sakıncalı – yerleşime uygun olmayan alanların sınırları belirlenmiş, bu etütle daha önce sakıncalı alanlar olarak nitelendirilen alanların bir bölümü bu kez önemli alanlar olarak tanımlanmıştır.

Riskli alan olarak ilan edilen alan bütününde uygulamaya ilişkin öncelikli alan tespitinde, sakıncalı – yerleşime uygun olmayan alanlar da gözetilerek güneydoğu kesimde, Uzundere Mahallesi ile kısmen Peker ve İhsan Alyanak Mahallelerinin

sınırları içine giren ve üzerinde küçük bir bölümü dışında yapılaşma bulunmayan - genel olarak boş alanlardan oluşan yaklaşık 101.4 hektarlık bir alan, öncelikli olarak planlanarak gerçekleştirilecek dönüşüm uygulamalarını kolaylaştırmak amacıyla riskli alanın diğer bölümlerinde yaşayan maliklerin taşınması için yeni yerleşim alanı olarak tasarlanmasına ve Karabağlar Riskli Alan Planı ile oluşacak konutlar, başta uzlaşma görüşmeleri olmak üzere riskli alan genelindeki kentsel dönüşüm uygulamalarında sürecin hız kazanmasına önemli katkı sağlayacaktır.

Bu doğrultuda 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Jeolojik Sakıncalı Alan” ve “Merkezi İş Alanı” olarak planlanan bölgeyi kapsayan “Kentsel Gelişme Alanı” amaçlı 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 8. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği

## 8. PLAN HÜKÜMLERİ

1. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ İMAR MEVZUATI VE 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.