İmar – Plan – Proje – Harita – Tasarım – Danışmanlık – İklim

İZMİR
ARALIK 2024

Pekala
Planlama

İZMİR İLİ TORBALI İLÇESİ KARAKUYU
MAHALLESİ III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Dilara Büşra KÖSEOĞLU
Yüksek Şehir ve Bölge Plancısı

Doğa Dostu Tasarımlar, Sürdürülebilir Gelecek!

İÇİNDEKİLER

1.AMAÇ VE KAPSAM 5
2.MEVCUT DURUM ANALİZİ 6
2.1.ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ 6
2.1.1.Yönetimsel Yapı, İdari Bölünüşteki Yeri 8
2.1.2.Ulaşım Ağındaki Yeri 10
2.2.TARİHİ YAPISI 12
2.3.DEMOGRAFİK YAPISI 14
2.4.SOSYO-EKONOMİK YAPISI 16
2.5.DOĞAL YAPISI VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ 17
2.5.1.İklim, Bitki Örtüsü ve Orman Durumu 17
2.5.2.Jeolojik Durum ve Topoğrafya 19
2.5.3.Deprem Durumu 20
2.6.MÜLKİYET DURUMU 22
2.7.MEVCUT ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI 24
2.7.1.Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 24
2.7.2.Meri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 25
2.7.3.Mülga 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 26
3.PLANLAMA YAKLAŞIMI 27
3.1.PLANLAMA KARARINA EŞİK VE ALTLIK TEŞKİL EDEN YASAL ÇERÇEVE 27
3.2.PLAN KARARLARI 28
3.3.PLAN NOTLARI 29
4.BAŞVURULAR 30

ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri 6
Şekil 2. Planlama Alanının İlçe ve Mahalle İçerisindeki Yeri 7
Şekil 3. Torbalı İlçesi İdari Bölünüşü (Atlas Big, 2024) 9
Şekil 4. Karakuyu Mahallesinin İdari Sınırı 9
Şekil 5. İzmir İli Karayolu Ulaşım Ağı (Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü, 2024) 10
Şekil 6. İzmir İli Raylı Sistem Ulaşım Ağı (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024) 11
Şekil 7. Torbalı İlçesinin Nüfusunun Yıllara Göre Dağılım Grafiği (TÜİK, 2024) 14
Şekil 8. Torbalı İlçesi Nüfus Projeksiyonu (İzmir Kalkınma Ajansı, 2024) 15
Şekil 9. Karakuyu Mahallesinin Nüfusunun Yıllara Göre Dağılım Grafiği 15
Şekil 10. Torbalı İlçesinin Yıllık Ortalama Sıcaklık Değerleri (Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2024) 18
Şekil 11. Torbalı İlçesinin Ortalama Yağış Miktarı (Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2024) ... 18
Şekil 12. İzmir İli Deprem Durumu 21
Şekil 13. İzmir ve Yakın Çevresinin Deprem Aktivitesini Gösteren Diri Fay Haritası 22
Şekil 14. Planlama Alanının Görünümü 23
Şekil 15. Planlama Alanının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu 24
Şekil 16. Planlama Alanının İzmir İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu .. 25
Şekil 17. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu 26
Şekil 18. Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı 29

1. AMAÇ VE KAPSAM

1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılacak olan alan, İzmir İli, Torbalı İlçesi, Karakuyu Mahallesi idari sınırında ve L18C3B numaralı pafta içerisinde yer almaktadır. Planlama alanının büyüklüğü yaklaşık 500 m^2'dir.

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Karakuyu Mahallesi sınırları içerisindeki alan için yapılan koruma amaçlı imar planının amacı; arkeolojik sit alanının tarihi ve kültürel değerlerini koruyarak, sürdürülebilir bir şekilde alanın gelecekteki kullanımını sit derecelerine göre planlamaktır. Arkeolojik mirasın korunması, gelecek nesillere aktarılması ve çevre ile uyumlu gelişim sağlanarak, alanın hem kültürel hem de doğal yapısını bozmayacak şekilde koruma ve kullanma dengesinin sağlanması hedeflenmektedir.

Çalışma alanı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 03.03.2007 tarih ve 3151 sayılı kararı ve İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 03.03.2017 tarih ve 5706 sayılı kararı ile 2. Derece arkeolojik sit alanı ilan edilmiştir. Daha sonra İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 08.07.2022 tarih ve 2022/1401 Esas No.lu Dava kararı gereğince İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.08.2023 tarih ve 16368 sayılı kararı ile özel mülkiyete ait, tapunun 194 ada 5 parselin, Tümülüs alanı ile kesişen kısımlarının sit derecesi 3. Derece arkeolojik sit olarak düzenlenmiştir. Bu düzenleme sonrası söz konusu alan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında plansız kalmıştır. Bu doğrultuda bu planlama çalışmasının kapsamı; 521,244 m2'lik 3. Derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenmiştir.

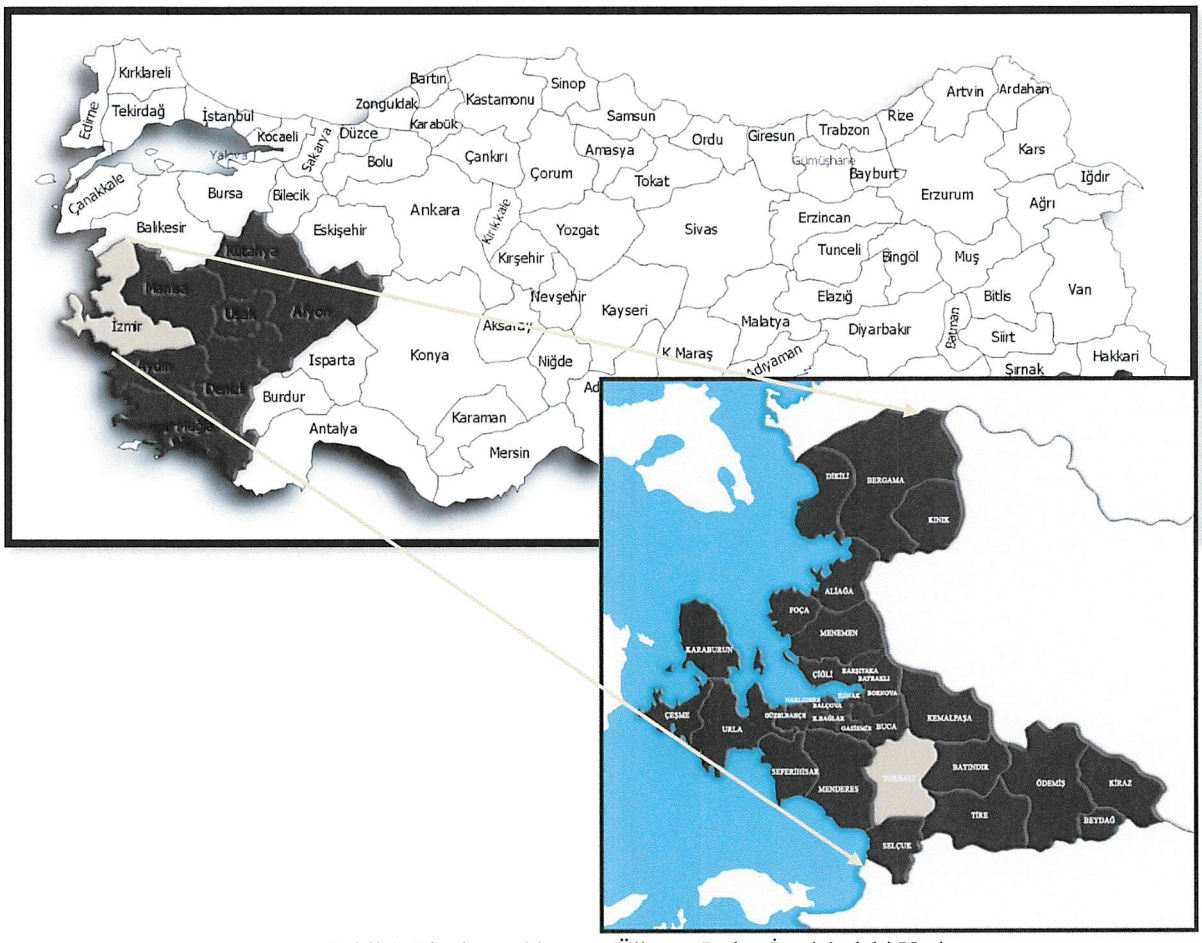
Planlama alanında bütüncül bir planlama çalışması sağlayabilmek amacıyla 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı önerisi ile birlikte sunulmuştur.

2. MEVCUT DURUM ANALİZİ

2.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı, Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde yer alan, İzmir ilinin güneyinde yer alan Torbalı ilçesine bağlı, 38° 14′ 27.6″ kuzey ve 27° 23′ 27.6″ doğu koordinatlı Karakuyu Mahallesi sınırı içerisinde 194 ada 5 parselde yer almakta olup yaklaşık 500 m2'lik alanı kapsamaktadır.

Torbalı ilçesi, kuzeyde Buca ve Kemalpaşa, doğuda Bayındır ve Tire, güneyde Selçuk, batıda Menderes ilçeleri ile çevrilidir. Planlama alanı ise kuzeyinde Saipler, doğusunda Korucuk, güneyinde Çamlıca ve batısında Çapak Mahalleleri ile çevrilidir.



Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri



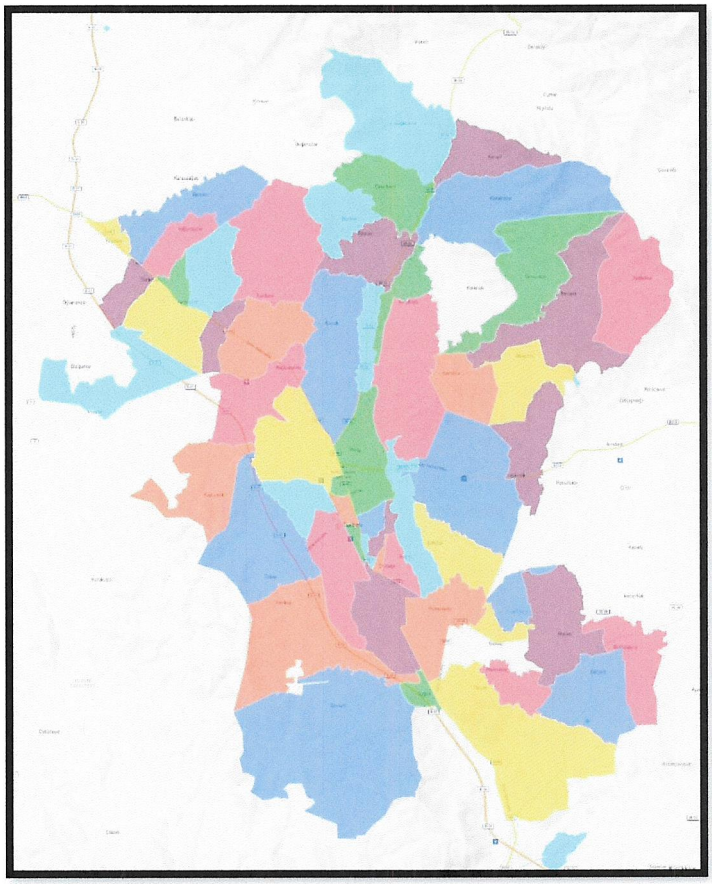
Şekil 2. Planlama Alanının İlçe ve Mahalle İçerisindeki Yeri

2.1.1. Yönetimsel Yapı, İdari Bölünüşteki Yeri

Torbalı, İzmir iline bağlı bir ilçe olup, uzun bir tarihsel geçmişe sahiptir. İlçenin tarihi antik döneme kadar uzanmaktadır. Torbalı Kaymakamlığı'ndan alınan bilgilere göre, 19. yüzyılın sonlarına kadar köy statüsünde olan Torbalı, Cumhuriyet döneminde önemli bir gelişme göstermiş ve özellikle ilk tren seferlerinin İzmir-Torbalı arasında yapılmaya başlamasıyla bölgenin stratejik önemi büyümüştür. Bu gelişmelerin sonucu olarak, Torbalı 1926 yılında ilçe statüsü kazanmış ve 1927 yılında ise belediyelik olmuştur. Günümüzde ilçe toplam 60 mahalleden oluşmaktadır (Torbalı Kaymakamlığı, 2024).

Karakuyu Mahallesi ise, Türkiye'deki idari düzenlemeler sonucunda köy statüsünden mahalleye dönüştürülmüştür. Türkiye genelinde 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı Büyükşehir Yasası ile birlikte büyükşehir statüsüne sahip illerdeki köyler ve beldeler mahalleye dönüştürülmüştür. Bu yasa kapsamında, Karakuyu da köy statüsünden çıkarılarak Torbalı ilçesine bağlı mahalle statüsüne geçirilmiştir.

İdari olarak, Karakuyu Mahallesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Torbalı Belediyesi yönetim sınırları içerisinde bulunmaktadır. Planlama çalışmaları, bu iki belediye ile koordineli bir şekilde yürütülmektedir. Ayrıca, ilgili arkeolojik sit alanı nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü ile İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarının kararları doğrultusunda çalışma yapılmaktadır.



Şekil 3. Torbalı İlçesi İdari Bölünüşü (Atlas Big, 2024)



Şekil 4. Karakuyu Mahallesinin İdari Sınırı

2.1.2. Ulaşım Ağındaki Yeri

Karayolu Ulaşımı: Karakuyu Mahallesinin karayolu ulaşımı, D550 (İzmir- Aydın Karayolu) üzerinde yer alan Torbalı ilçesi üzerinden sağlanmaktadır. Torbalı'dan Karakuyu'ya doğru yerel yollar ile kolayca ulaşılabilmektedir. Mahallenin D550 karayoluna uzaklığı 10 km, İzmir çevre yoluna uzaklığı 25 km'dir. Planlama alanı, İzmir şehir merkezine 60 km, Menderes'e 40 km, Buca'ya 22 km, Tire'ye 50 km, Selçuk'a 41 km, bağlı olduğu Torbalı ilçe merkezine ise 9 km uzaklıktadır. Bölgedeki karayolu ağı, özellikle İzmir ve çevresindeki sanayi ve tarım bölgeleriyle bağlantıyı sağlayan önemli bir güzergâh üzerinde bulunmaktadır.

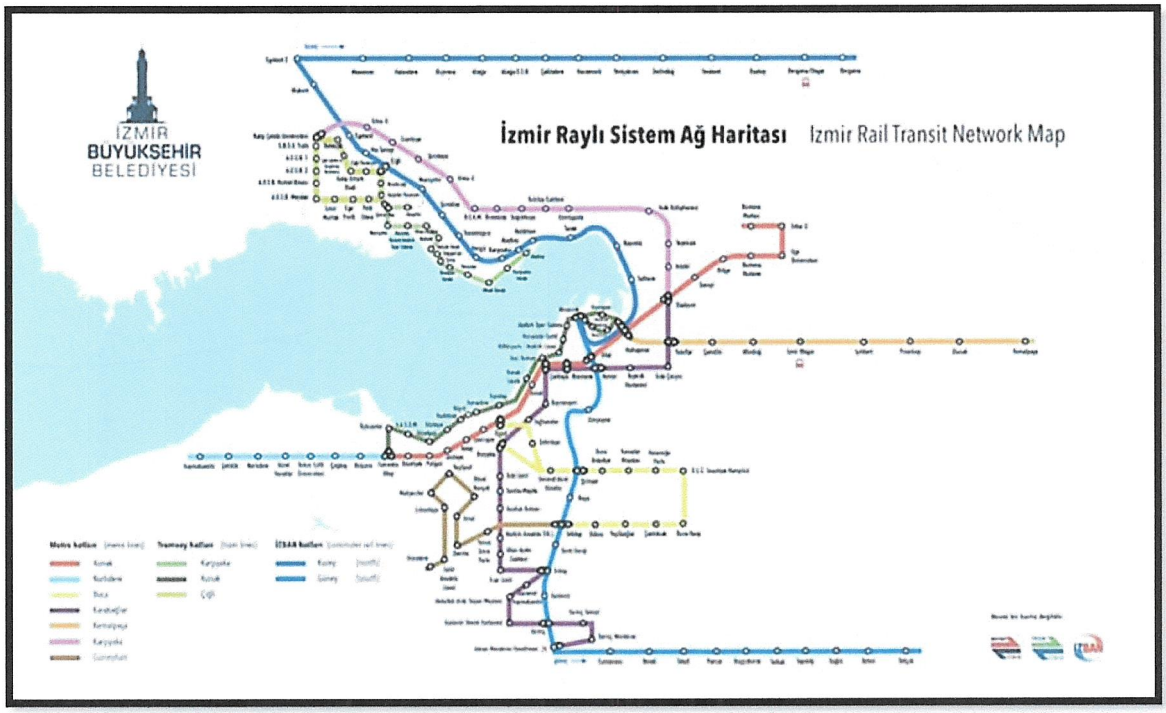
Karakuyu Mahallesi'ne toplu taşıma hizmeti, İzmir Büyükşehir Belediyesi ESHOT Genel Müdürlüğü tarafından sağlanmaktadır. 721 numaralı otobüs hattı, Karakuyu ile Torbalı arasında düzenli seferler yapmaktadır.



Şekil 5. İzmir İli Karayolu Ulaşım Ağı (Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü, 2024)

Denizyolu Ulaşımı: Karakuyu Mahallesi, denize kıyısı olmayan bir bölgede yer aldığından doğrudan deniz yolu ulaşımı bulunmamaktadır. Ancak, İzmir'in Alsancak ve Aliağa limanları, Karakuyu'ya en yakın büyük limanlar olup, yaklaşık 60-70 km mesafededir. Bu limanlar, ulusal ve uluslararası deniz taşımacılığı açısından bölgeye dolaylı katkı sağlamaktadır.

Demiryolu Ulaşımı: Karakuyu Mahallesi'ne en yakın demiryolu hattı, İzmir-Aydın demiryolu hattıdır. Bu hat üzerinde yer alan Torbalı Tren İstasyonu, mahalleye yaklaşık 10 km mesafededir. İstasyon, TCDD Taşımacılık tarafından işletilen bölgesel tren seferlerine hizmet vermektedir. Torbalı istasyonu aynı zamanda Aliağa'dan Selçuk'a kadar uzanan güzergahta bulunması nedeni ile şehir merkezine ulaşım kolaylığı açısından da önem teşkil etmektedir.



Şekil 6. İzmir İli Raylı Sistem Ulaşım Ağı (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024)

Havayolu Ulaşımı: Karakuyu Mahallesi'ne en yakın havalimanı, İzmir Adnan Menderes Havalimanı'dır. Mahalle, havalimanına yaklaşık 30 km uzaklıkta yer almaktadır. Havalimanına karayolu üzerinden D550 (İzmir- Aydın Karayolu) ile kolayca ulaşılabilir. Ayrıca, İZBAN hattı kullanılarak Torbalı İstasyonu'ndan Adnan Menderes Havalimanı'na doğrudan ulaşım

mümkündür. İzmir Adnan Menderes Havalimanı hem iç hatlar hem de dış hatlar uçuşlarıyla bölgeye hava yolu bağlantısı sunan önemli bir ulaşım merkezidir.

2.2. TARİHİ YAPISI

İzmir, tarihin en eski yerleşim bölgelerinden biridir ve M.Ö. 3000'lere kadar uzanan köklü bir geçmişe sahiptir. Antik dönemde, Smyrna adıyla bilinen kent, önemli bir ticaret merkezi ve liman kenti olarak dikkat çekmiştir. İzmir, İyonya Medeniyeti'nin önemli bir parçası olmuş, daha sonra Pers, Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde stratejik konumunu korumuştur. İzmir'in gelişmesinde deniz ticareti ve ticaret yollarının kavşak noktasında olması büyük rol oynamıştır. Osmanlı İmparatorluğu döneminde İzmir, büyük bir ticaret merkezi olarak önem kazanmış ve farklı kültürlerin bir arada yaşadığı bir şehir haline gelmiştir. Cumhuriyet Dönemi'nde İzmir, Batı Anadolu'nun en büyük kenti olarak ekonomik ve kültürel anlamda gelişmiş, sanayi, ticaret ve turizm alanlarında önemli bir merkez olmaya devam etmiştir (İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2024).

İzmir'in güneyinde, Küçük Menderes Havzası'nda, verimli topraklar üzerinde kurulan Torbalı, Ephessos (Selçuk), Smyrna (İzmir), Kolophon (Değirmendere), Nation (Ahmetbeyli) ve Nif (Kemalpaşa) antik kentleri arasında yer almaktadır. Torbalı, tarihi Neolitik Çağ'a kadar uzanan bir yerleşimdir ve tarihin bilinen devirlerinden beri çeşitli uygarlıkların merkezi konumunda yer almıştır. Torbalı Belediyesi'nin resmî sitesinden alınan bilgilere göre, bölgedeki ilk yerleşimin M.Ö. 3000 yıllarında başladığı, M.Ö. 2500'de Hititler döneminde geliştiği ve özellikle M.Ö. 7. yüzyılda Lydia dönemi boyunca en parlak zamanını yaşadığı bilinmektedir. Bu dönemin en önemli şehirlerinden birisi Metropolis (Ana Tanrıça Kenti) Antik Kentidir. Torbalı isminin de "Metropolis"ten (Triyanna ya da Tripolis) geldiği rivayet edilmektedir. Bugünkü Torbalı'nın yaklaşık 5 km güneyinde yer alan ve hâlâ kazı çalışmaları devam eden bu antik kent, bölgenin tarihi mirasını zenginleştiren unsurlardan biridir (Torbalı Belediyesi, 2024).

Torbalı; Neolitik, Kalkolitik, Tunç Çağları ile Frigya, Lydia, Pers, Roma ve Bizans dönemlerini yaşamış, ardından 1071-1317 yılları arasında Selçuklular ve Aydınoğulları'nın egemenliği altına girmiştir. Türk hakimiyetine geçişi ise 1390 yılında Yıldırım Bayezit'in şehzadesi Ertuğrul Bey'in Aydın Valiliği'ne atanmasıyla başlamıştır. Bu dönemde Torbalı,

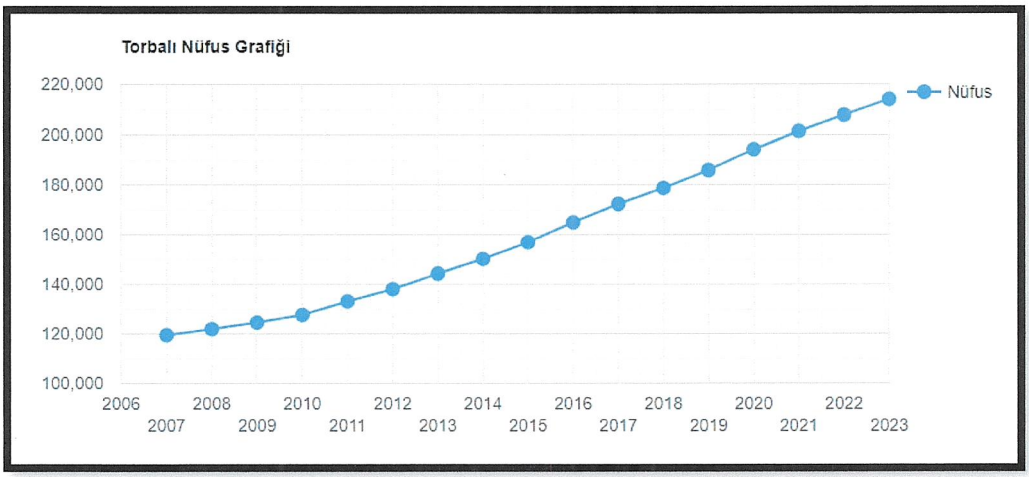
İzmir Sancağına bağlı bir birim olarak kayıtlara geçmiştir. Osmanlı Sultanı Çelebi Mehmet'in 1414'te İzmir'i fethiyle Torbalı, tamamen Osmanlı yönetimi altına girmiştir. Ancak Birinci Dünya Savaşı'nın ardından, 15 Mayıs 1919'dan 7 Eylül 1922'ye kadar yaklaşık 40 ay boyunca işgal altında kalmıştır. Kurtuluş Savaşı'nın kazanılması ve Cumhuriyetin ilanı ile birlikte sancaklar kaldırılarak vilayet sistemi oluşturulmuş, bu süreçte Aydın Vilayeti parçalanmış ve İzmir Vilayeti kurulmuştur. Torbalı, İzmir'e bağlı bir nahiye olarak yönetim birimi statüsü kazanmıştır. 26 Haziran 1926 tarihinde çıkarılan 387 sayılı Teşkilatı Mülkiye Kanunu ile Torbalı, ilçe statüsüne kavuşmuştur (Torbalı Belediyesi, 2024).

Osmanlı döneminde Torbalı, küçük bir kasaba olarak varlığını sürdürmüş ve tarım ile geçimini sağlamıştır. Cumhuriyetin ilanından sonra, özellikle 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren sanayinin gelişmesi ile Torbalı'nın ekonomik yapısı büyük bir değişim göstermiştir. Günümüzde Torbalı, İzmir'in önemli bir sanayi bölgesi ve hızla büyüyen bir ilçesi haline gelmiştir.

Karakuyu Mahallesi ise Torbalı ilçesinin bir parçası olarak, ilçenin tarihsel gelişimine ve zaman içinde yaşadığı dönüşüme tanıklık eden bir yerleşimdir. Özellikle, Küçük Menderes Havzası'nda bulunan bölge, antik kentler arasında bir geçiş noktasında yer almış ve tarih boyunca farklı uygarlıkların izlerini taşımıştır. Bu plana konu olan Tümülüs alanı da bu izlere bir örnek teşkil etmekte olup bölgenin tarihsel önemini de arttıran bir unsurdur. Tümülüsler, genellikle önemli kişiler için inşa edilen anıtsal mezarlar olup, bölgenin geçmişteki yerleşim ve kültürel zenginliğine işaret etmektedir. Bu anıtsal mezarlar, geçmiş uygarlıkların gömü ve anma ritüellerini yansıtmakta, o dönemin sosyal, dini ve kültürel yapısına dair ipuçları sunmaktadır. Tümülüsler hem kültürel hem de bilimsel açıdan incelenmesi gereken yapılar olduğundan, bu alanların tahrip edilmemesi ve zarar görmemesi büyük önem taşımaktadır. Koruma çalışmaları, yalnızca bu yapıların fiziksel varlığını sürdürmeyi değil, aynı zamanda bölgenin tarihi dokusunu da koruyarak hem bilimsel hem de turistik açıdan değerini artırmayı hedeflemektedir. Karakuyu'daki Tümülüs alanının korunması, bölgenin kültürel zenginliklerini gelecek kuşaklara aktarmak adına büyük bir sorumluluktur.

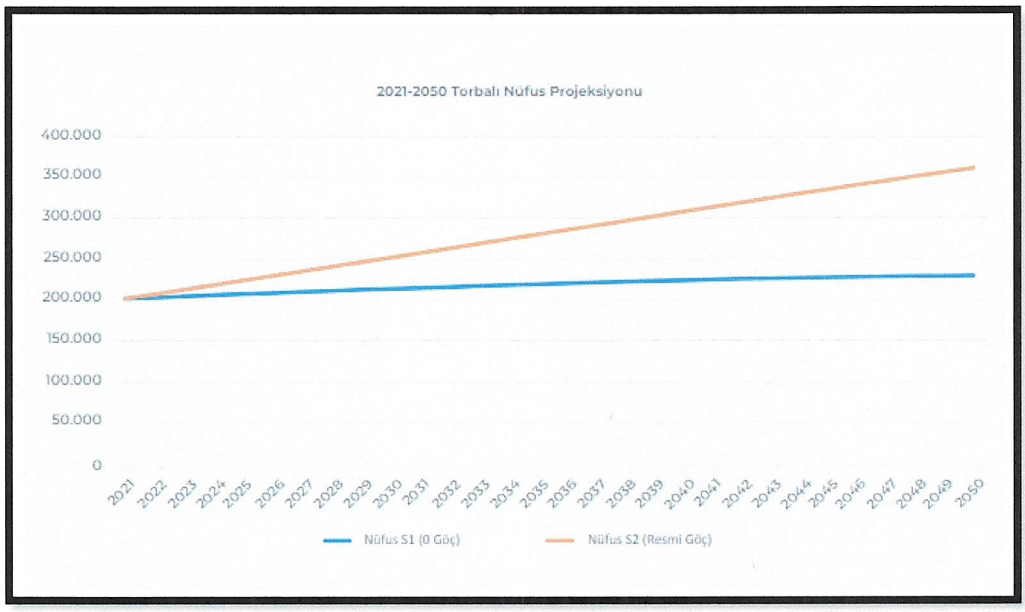
2.3. DEMOGRAFİK YAPISI

İzmir, Türkiye'nin batısında yer alan ve Ege Bölgesi'nin en büyük şehirlerinden biridir. 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre İzmir'in toplam nüfusu 4.479.525 kişidir, ortalama hanehalkı büyüklüğü ise 2,79 kişidir. Torbalı ilçesinin nüfusu ise 2023 yılı verilerine göre 214.059 kişidir. Nüfusun %50,32'si erkek, %49,68'i kadındır. Torbalı, sanayi ve tarım sektörlerindeki gelişmelerle birlikte göç alan bir bölge olup, nüfus yapısı da buna paralel olarak çeşitlenmektedir. Torbalı'nın nüfusu, İzmir ilinin toplam nüfusunun yaklaşık %4,78'ini oluşturmaktadır ve İzmir'in toplam 30 ilçesi arasında nüfus yoğunluğu açısından 15. sırada yer almaktadır. Torbalı ilçesinin ortalama hanehalkı büyüklüğü ise 3,2 kişidir ve bu bakımdan ortalamanın en fazla olduğu ikinci ilçedir (TÜİK, 2024).



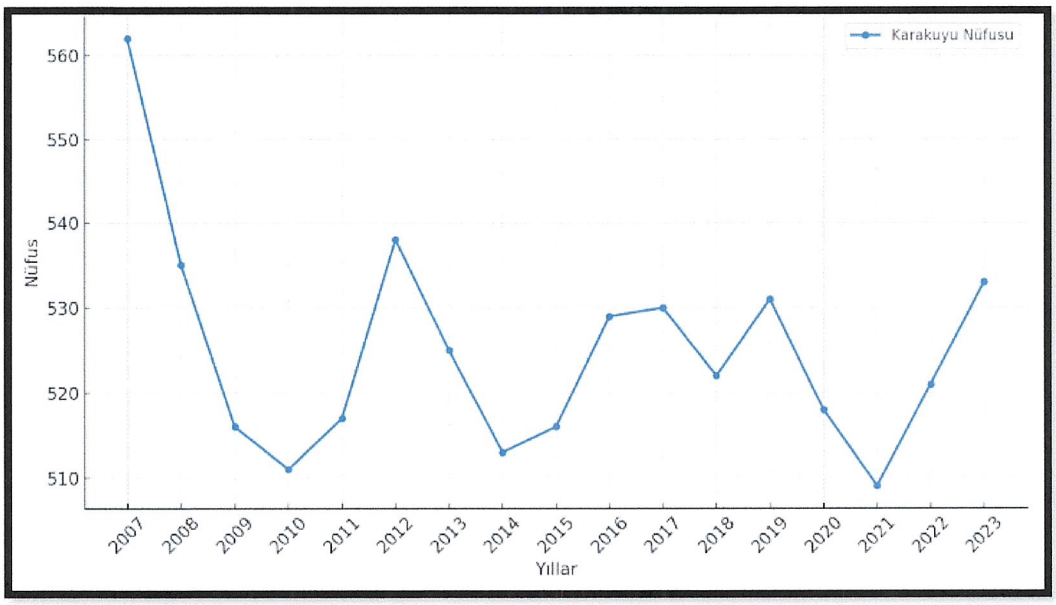
Şekil 7. Torbalı İlçesinin Nüfusunun Yıllara Göre Dağılım Grafiği (TÜİK, 2024)

Torbalı ilçesi, İzmir'in gelişen bölgelerinden biri olarak, nüfus artışı açısından önemli bir potansiyele sahiptir. İzmir Kalkınma Ajansının 2024 yılında yayınladığı İzmir Nüfus Projeksiyonları Raporu'na göre resmi göçlerin devam edeceği varsayımı ile Torbalı ilçesinin nüfusunun yıllar içerisinde artacağı ve 2050 yılına kadar 350.000'nin üzerine çıkabileceği öngörülmektedir (İzmir Kalkınma Ajansı, 2024).



Şekil 8. Torbalı İlçesi Nüfus Projeksiyonu (İzmir Kalkınma Ajansı, 2024)

2023 yılı verilerine göre Karakuyu Mahallesi'nin toplam nüfusu 533 kişidir. Bu nüfusun 280'i erkek, 253'ü kadındır. Yıllara göre nüfus dağılımı incelendiğinde, 2007 yılında 562 olan nüfusun, 2023 yılında 533'e düştüğü görülmektedir. Bu durum, mahallenin nüfusunun yıllar içinde hafif bir azalma eğiliminde olduğunu göstermektedir. Karakuyu Mahallesi'nin nüfusu, Torbalı ilçesinin toplam nüfusunun yaklaşık %0,25'ini oluşturmaktadır.



Şekil 9. Karakuyu Mahallesinin Nüfusunun Yıllara Göre Dağılım Grafiği

2.4. SOSYO-EKONOMİK YAPISI

Torbalı sanayi, tarım, ticaret gibi farklı ekonomik sektörlerde hızla gelişen bir ilçedir. Torbalı'da ekonomik büyüme, sanayi ve tarım sektörlerinin dengeli bir şekilde gelişmesiyle devam etmektedir. Bu çeşitlilik, ilçenin ekonomik yapısının sağlam bir temele oturmasını sağlamaktadır. Torbalı, İzmir'in önemli sanayi merkezlerinden biri haline gelmiştir. İlçede faaliyet gösteren fabrikalar arasında otomotiv, gıda, inşaat malzemeleri, mobilya ve plastik üretimi gibi çeşitli sektörler bulunmaktadır. Bu sanayi kuruluşları hem ilçe hem de ülke ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır. Özellikle büyük firmaların üretim tesisleri, ilçeyi çekim merkezi haline getirmiştir. İlçede sanayi kadar tarım sektörü de önemlidir. Torbalı, verimli tarım arazilerine sahip olup, tarımsal üretim çeşitliliği oldukça fazladır. Zeytin, üzüm, pamuk, tütün ve domates gibi ürünler yetiştirilmekte, ayrıca seracılık ve meyve üretimi de yapılmaktadır. Son yıllarda tarım ürünlerinin işlenmesi ve paketlenmesi üzerine çeşitli yatırımlar gerçekleşmiştir. Ayrıca ilçede, organize sanayi bölgeleri ve tarım sektörüyle ilişkili olarak güçlü bir ticaret ağı bulunmaktadır. Özellikle tarımsal ürünlerin işlenmesi ve sanayi ürünlerinin yurt içi ve dışına pazarlanması Torbalı'nın ticari faaliyetlerinde öne çıkmaktadır. Lojistik olanaklar, Torbalı'nın ekonomik hareketliliğini artıran bir diğer etkendir.

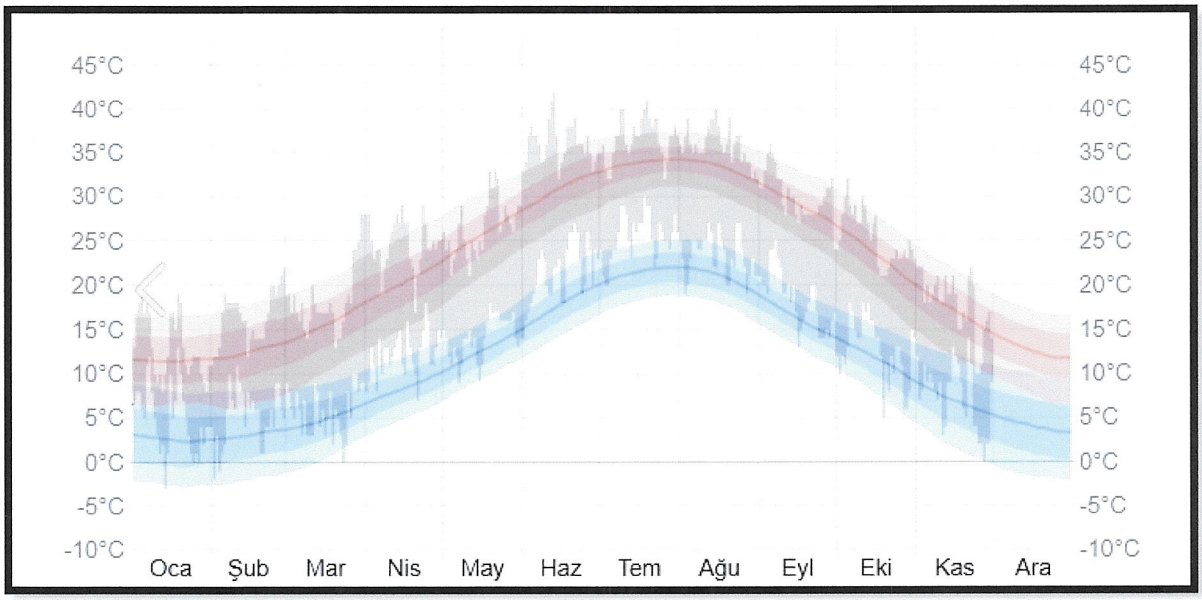
Karakuyu Mahallesinin ise ekonomisi daha çok tarım, hayvancılık ve küçük ölçekli ticari faaliyetlere dayanmaktadır. Torbalı ilçesinin sanayi yoğun bölgelerine göre daha geleneksel bir ekonomik yapı izlemektedir. Karakuyu'nun temel ekonomik faaliyeti tarımdır. Mahalle sakinleri, zeytin, üzüm, incir gibi ürünlerin yanı sıra, sebze ve meyve üretimiyle de geçimlerini sağlamaktadır. Mahalledeki tarım faaliyetleri genellikle küçük aile işletmeleri tarafından yürütülmekte olup, üretim yerel pazarlarda ve çevre ilçelerde satışa sunulmaktadır. Tarımın yanı sıra mahallede küçük çaplı hayvancılık da yapılmaktadır. Özellikle küçükbaş hayvan yetiştiriciliği yaygındır. Bu hayvancılık faaliyetleri mahalle ekonomisine ek bir gelir kaynağı sağlamaktadır. Karakuyu Mahallesi, Torbalı ilçesinin sanayi açısından da gelişmekte olan bölgelerinden biridir. Mahalle sınırları içerisinde çeşitli sanayi alanları ve tesisler bulunmaktadır. Özellikle mermer sanayi alanı, bölgenin ekonomik yapısında önemli bir yer tutmaktadır.

2.5. DOĞAL YAPISI VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

2.5.1. İklim, Bitki Örtüsü ve Orman Durumu

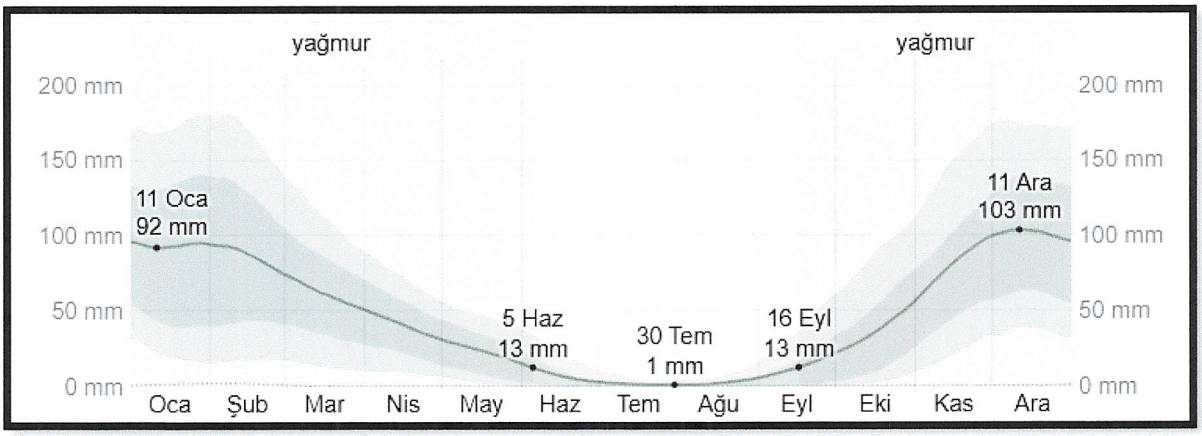
İzmir, Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Bu iklim tipine uygun olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılık ve yağışlı geçer. İzmir Valiliği'nin resmî web sitesinden alınan bilgiye göre İzmir'de yıllık ortalama sıcaklık 16-17°C civarındadır. Bugüne kadar gözlenmiş en uç sıcaklık değerleri 54.1°C ile Torbalı ilçesine, -13°C ile Ödemiş ilçesine aittir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700-1000 mm arasında değişir. Yaz aylarında bağıl nem oranı düşük seyretmekte ve temmuz ayında %50-52 civarına kadar düşmektedir. Kış mevsiminde ise bağıl nem %70 seviyelerine ulaşmaktadır. Torbalı ilçesi ve Karakuyu Mahallesi de İzmir genelindeki bu iklim özelliklerini yansıtır. İzmir, Akdeniz ikliminin etkisiyle zengin bir bitki örtüsüne sahiptir. Bölgede, aşırı otlatma, yangınlar ve tarla açma gibi nedenlerle orman alanlarının tahrip olduğu yerlerde maki florası hâkimdir. Makilik alanlar deniz seviyesinden 600 metre yüksekliğe kadar yayılmaktadır. Bu florada ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih ve katırtırnağı gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar bulunmaktadır.

Torbalı ilçesi ve Karakuyu Mahallesi iklim ve bitki örtüsü açısından İzmir ilinin özelliklerini taşımaktadır. Adnan Menderes Havalimanı Meteoroloji İstasyonu verilerine göre Torbalı ilçesinin sıcaklık değerleri 3°C ila 36°C arasında değişiklik gösterir.



Şekil 10. Torbalı İlçesinin Yıllık Ortalama Sıcaklık Değerleri (Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2024)

Torbalı ilçesinde ortalama yağış miktarı 0-103 mm arasında değişir. En yağışlı aylar Aralık ve Ocak aylarıdır. Yağışın en az görüldüğü dönem ise Haziran ve Eylül ayları arasındaki dönemdir.



Şekil 11. Torbalı İlçesinin Ortalama Yağış Miktarı (Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2024)

Torbalı ilçesinde hâkim rüzgâr yönü kuzey ve kuzeybatıdır. Bölgedeki rüzgarlar genellikle serinletici bir etki yaratırken, yaz aylarında kuzeybatıdan esen imbat rüzgârı, sıcak

havayı hafifletmekte ve bölge iklimini olumlu yönde etkilemektedir. Kış aylarında ise kuzeyden esen soğuk rüzgarlar belirgin hale gelir.

Torbalı ilçesi, ormanlık alanlar bakımından İzmir'in orta seviyede orman yoğunluğuna sahip bölgelerinden biridir. Ormanlar genellikle kızılçam ve meşe türlerinden oluşmaktadır. Karakuyu Mahallesi çevresinde ise daha çok tarımsal alanların yaygın olduğu gözlemlenirken, mahalle sınırlarına yakın bölgelerde sınırlı miktarda makilik ve küçük ormanlık alanlara rastlanmaktadır. Bununla birlikte, bu doğal bitki örtüsü alanı bölge için ekolojik dengeyi sağlamada önemli bir rol oynar.

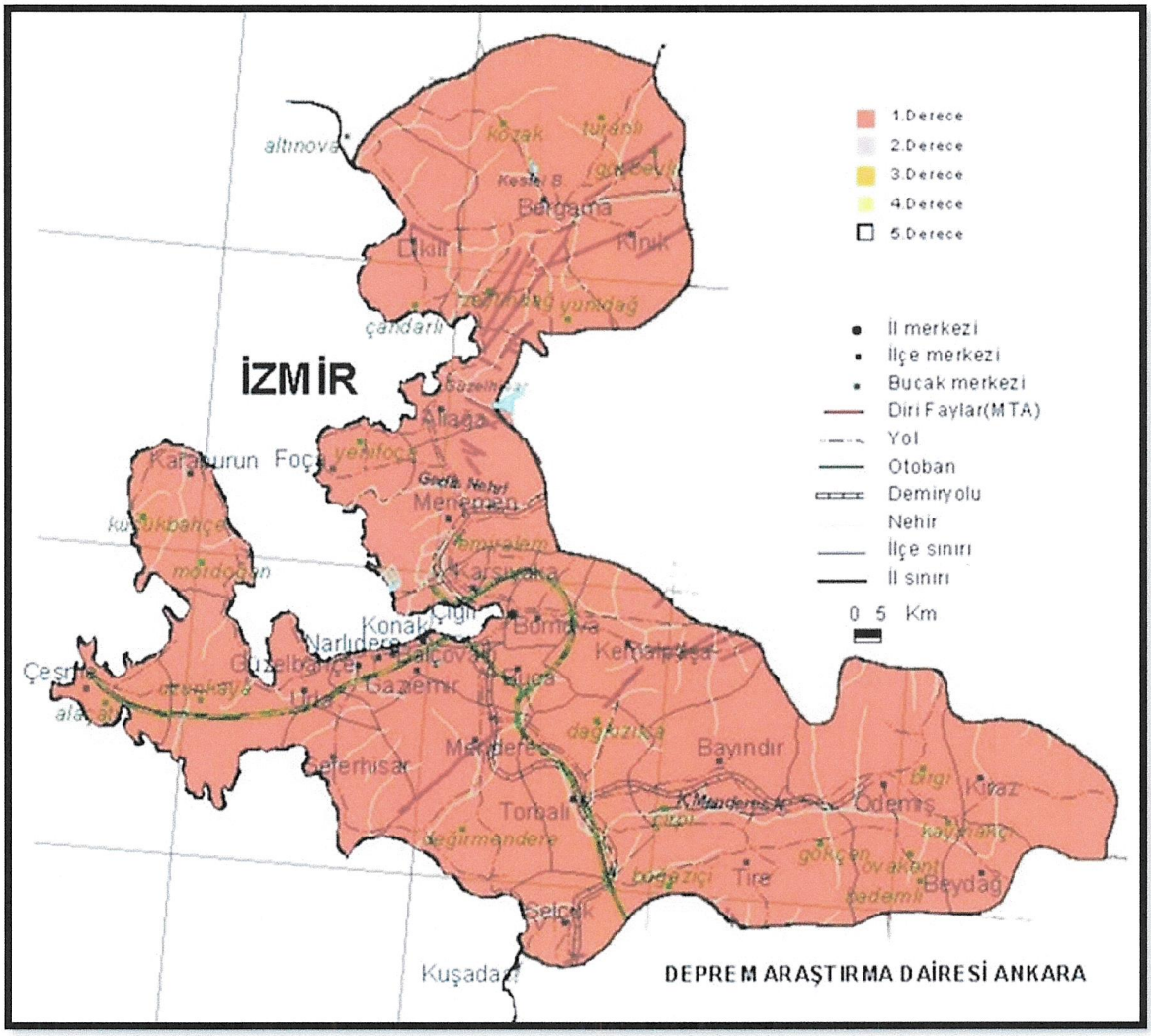
2.5.2. Jeolojik Durum ve Topoğrafya

Torbalı ilçesi, Ege Bölgesi'nin tipik jeolojik ve topoğrafik özelliklerini taşımaktadır. İlçe, genellikle düz ve hafif engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 100-150 metre arasında değişmektedir. Tarım arazilerinin geniş yer kapladığı ilçede, verimli alüvyal topraklar bulunur. İlçenin temelini oluşturan Mesozoik yaşlı şist ve mermerler, bölgenin en eski kayaç birimleridir. Yüksek kesimler, Paleozoik yaşlı mermerler ve Neojen kireçtaşları ile kaplanmış olup, bu kayaçların kalınlıkları güney kesimlere doğru artış göstermektedir. Bu durum, topoğrafyanın dereceli olarak yükselmesine neden olmaktadır. Torbalı Belediyesi'nin hazırladığı "2020- 2024 Stratejik Plan" raporundan alınan bilgiye göre; Küçük Menderes Havzası'nda 603 km²lik bir alanı kaplayan ilçe topraklarının orta, batı ve güney kısmı ovalık, kuzey ve kuzeydoğu ile güneybatı kısımları ise orman ve makiliklerle kaplı dağlık arazilerdir. Küçük Menderes Nehri, Torbalı Ovası'na hayat veren en önemli su kaynağıdır. Küçük Menderes'in suladığı verimli alüvyal topraklar, özellikle tarımsal faaliyetler için hayati önem taşımaktadır. İlçenin güney kısmı, Küçük Menderes Nehri'nin taşıdığı alüvyonlarla şekillenmiş geniş tarım arazilerine sahip olan Torbalı Ovası ile kaplıdır. Bu ova, ilçenin tarımsal üretimi için kritik öneme sahiptir. Özellikle zeytin, üzüm, domates gibi ürünler burada yetiştirilir. İlçenin kuzey ve batı kısımlarında yer alan dağlık alanlar (Bozdağlar ve Aydın Dağları), arazinin daha engebeli olduğu bölgelerdir. Bu bölgeler, tarım ve yerleşim için uygun değildir, ancak doğal bitki örtüsü ve orman varlığı açısından zengindir. Aynı zamanda bu alanlar ilçenin doğal güzelliklerini oluşturmaktadır (Torbalı Belediyesi, 2020).

Karakuyu Mahallesi, Torbalı ilçesinin genel topoğrafik özelliklerini taşımaktadır. Mahallenin büyük bir kısmı Torbalı ovasında yer almaktadır ve arazi yapısı genel olarak düz ve hafif eğimli bir yapıya sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 120-150 metre civarındadır. Karakuyu, Menderes Masifinin etkisi altında bulunan şist ve mermer kayaçlarının uzandığı bir bölgede yer alır. Ancak, mahallenin büyük kısmı, bu kayaçların ayrışması ile oluşan alüvyon birimi üzerinde bulunmaktadır. Mermer ve kireçtaşı birimleri, özellikle Torbalı'nın güney kesimlerinde kalınlaşsa da Karakuyu Mahallesi'nin temel jeolojik yapısında bu etkiler sınırlıdır. Mahalle, daha çok alüvyonlu, genç ve verimli topraklara sahiptir. Alüvyal toprak yapısı, tarımsal üretim için elverişli olup, mahalle halkının geçim kaynağı olan tarım faaliyetlerine uygun bir ortam sunmaktadır. Karakuyu Mahallesi'nin çevresinde, Küçük Menderes Nehri'nin yan kolları ve küçük dereler bulunur. Bu dereler, şist ve mermer birimlerinin zayıflık yüzeyleri boyunca akaçlama sistemleri oluşturmuştur. Bölgedeki su kaynakları hem doğal drenaj sistemlerini besler hem de tarım arazilerinin sulanmasını sağlar. Mahallenin çevresinde yer alan hafif engebeli alanlar, yerleşim için elverişli olmamakla birlikte, ormanlık alanlar ve doğal bitki örtüsü ile çevrilidir. Bu alanlar, mahalle sakinleri için tarım dışı alanlar olarak değerlendirilmektedir.

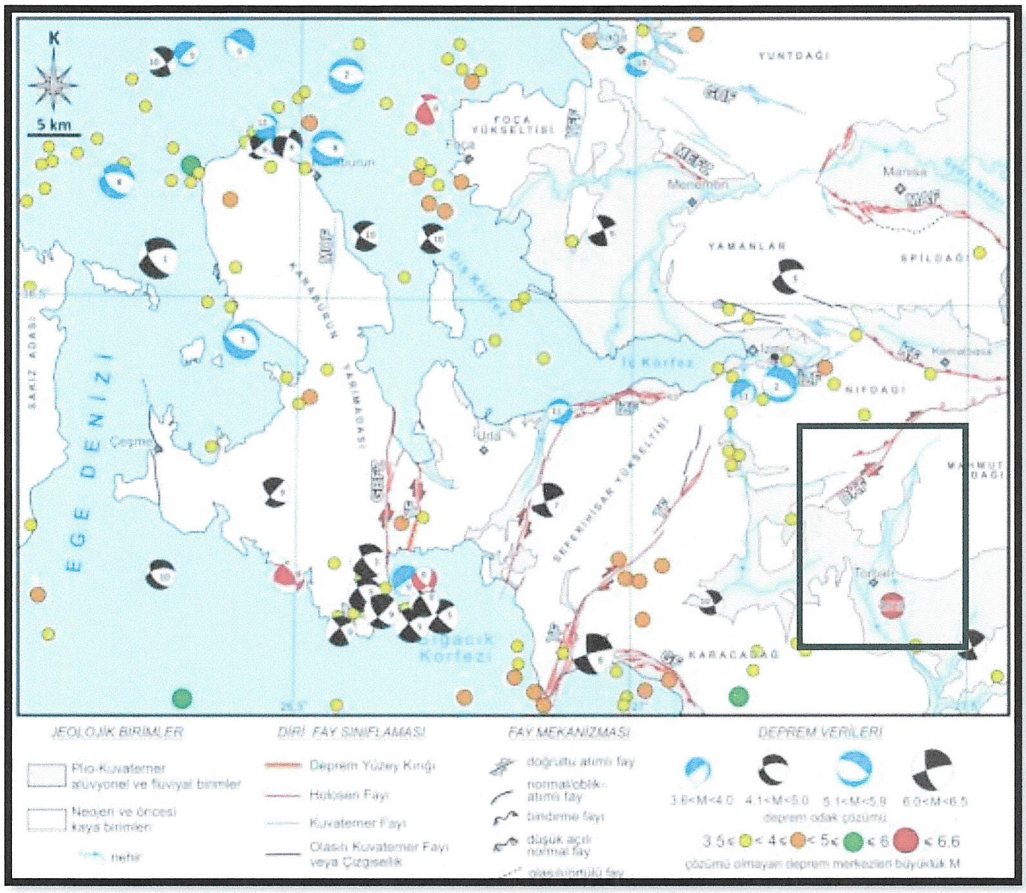
2.5.3. Deprem Durumu

TMMOB Jeofizik Mühendisleri Odası İzmir şubesinin yaptığı açıklamaya göre, İzmir ilinde 13 ayrı fay hattı bulunmaktadır ve bunların önemli bir çoğunluğu kent yerleşimi alanından geçmektedir. İzmir, Batı Anadolu'daki aktif sismik bölgelerden biri olup, doğrultu atımlı ve eğim atımlı faylarla etkileşimde olan bir alandır.



Şekil 12. İzmir İli Deprem Durumu

Torbalı ilçesinin deprem durumu, İzmir ilinin genel sismik yapısı ve aktif faylar göz önüne alındığında önemli bir risk taşımaktadır. Torbalı, özellikle Dağkızılca Fayı gibi aktif fay hatlarının yakınında yer alması nedeniyle bu risklere doğrudan maruz kalmaktadır. Dağkızılca Fayı, Torbalı ile Kemalpaşa arasındaki bölgede uzanan sağ yönlü doğrultu atımlı bir fay hattıdır. 1928'deki Torbalı depremi, bu fayın batı yarısında daha yoğun hasara yol açmış ve büyük can ve mal kaybına neden olmuştur. İzmir ilindeki büyük depremler, tarihsel ve modern dönemde bu aktif faylarla ilişkilendirilmektedir ve Torbalı, bu sismik yapılar nedeniyle sık sık risk altındadır.



Şekil 13. İzmir ve Yakın Çevresinin Deprem Aktivitesini Gösteren Diri Fay Haritası

2.6. MÜLKİYET DURUMU

İzmir ili, Torbalı ilçesi, Karakuyu Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlama alanında 194 ada 5 numaralı parselin yaklaşık %10'luk kısmı planlama alanı içerisinde ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda yer almaktadır. Parselin niteliği tarladır ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel özel mülkiyete aittir.





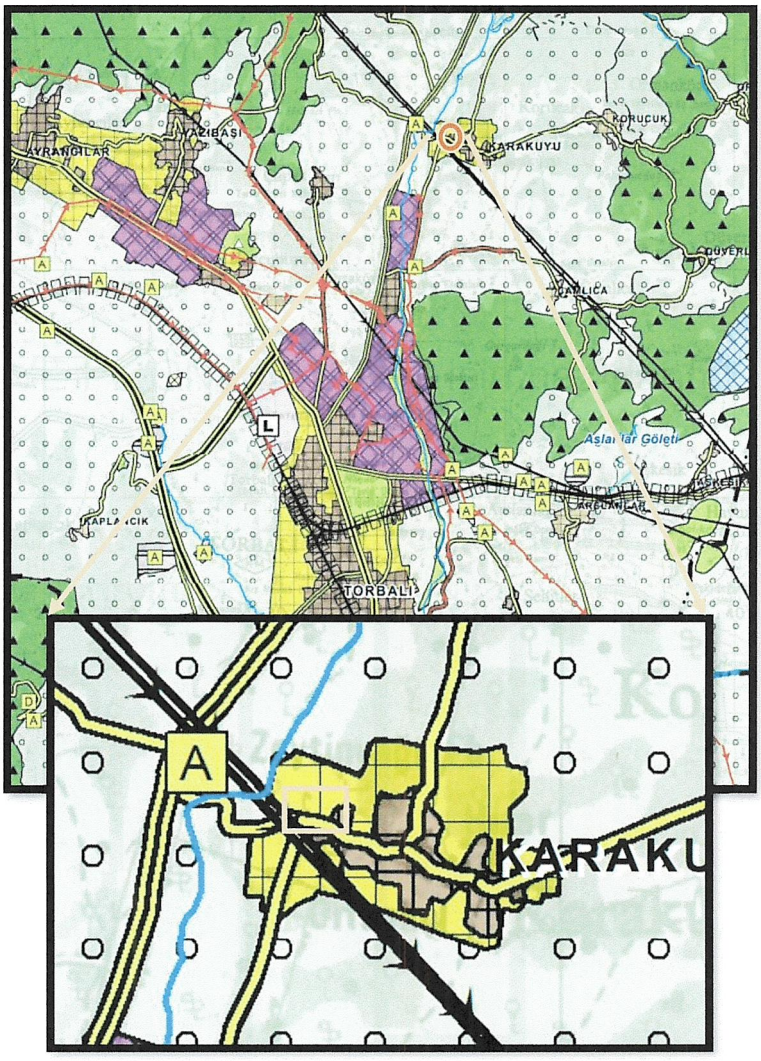


Şekil 14. Planlama Alanının Görünümü

2.7. MEVCUT ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

2.7.1. Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

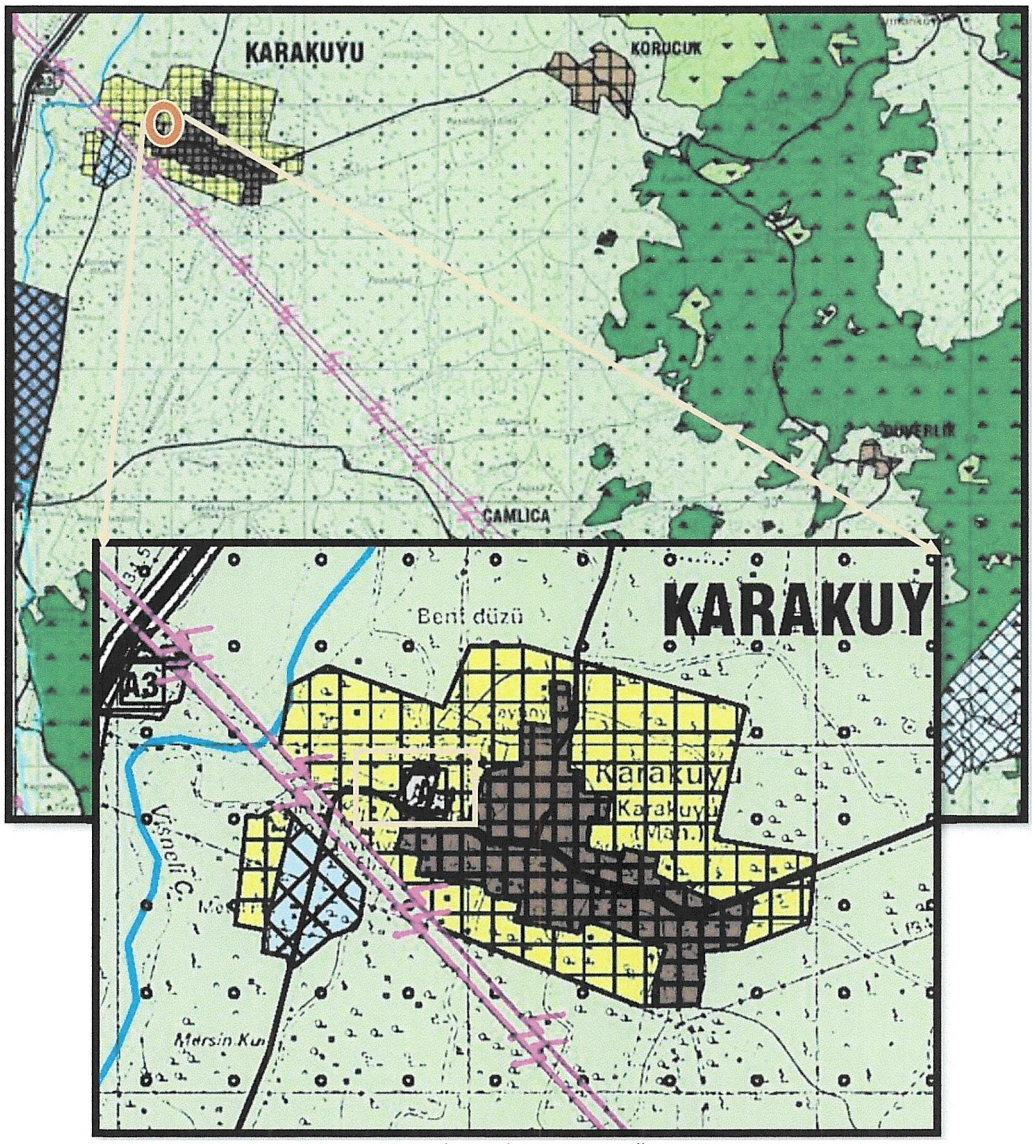
Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan, L18 pafta numaralı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; Plan Uygulama Hükümlerinin 4.8. maddesindeki *"bu planın hedef yıla ilişkin nüfus kabulleri ile ilke ve stratejilerine göre bu planla kentsel yerleşime uygun bulunan kentsel kullanımların geliştirileceği alanlardır"* tanımı ile "Kentsel Gelişme Alanı" olarak belirlenmiştir.



Şekil 15. Planlama Alanının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu

2.7.2. Meri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

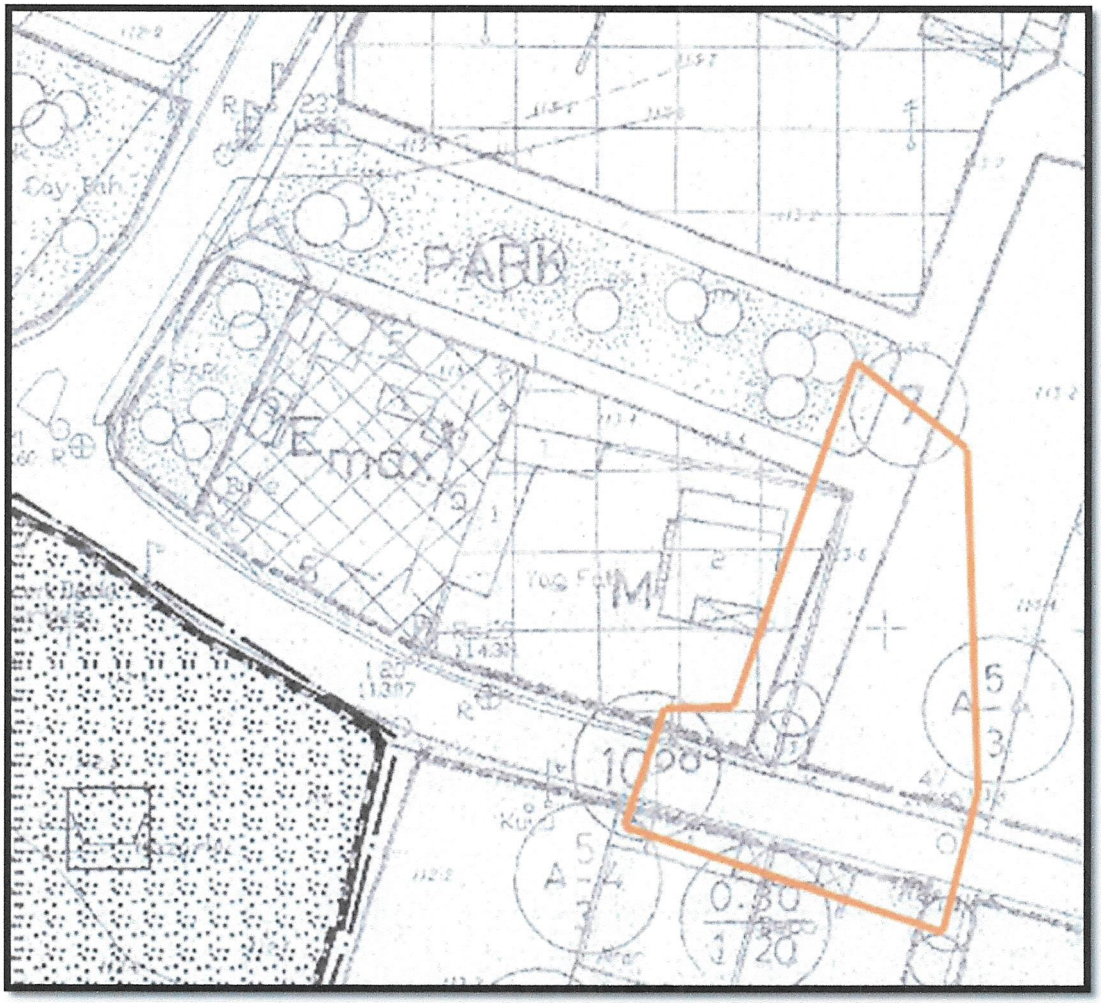
Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; "Arkeolojik Sit Alanı" olarak belirlenmiş alan sınırına girmektedir.



Şekil 16. Planlama Alanının İzmir İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu

2.7.3. Mülga 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, o dönem yetkili olan Karakuyu Belediyesi tarafından onaylanan L18C3B1C pafta numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; "Gelişme Konut Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır. Fakat yürürlükte olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, 194 5 numaralı parselin bir bölümü, 2863 Sayılı Kanun kapsamında sit alanı ilanı ile iptal edilmiş olup, alanın planlama süreci yeniden değerlendirilmiştir.



Şekil 17. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu

3. PLANLAMA YAKLAŞIMI

3.1. PLANLAMA KARARINA EŞİK VE ALTLIK TEŞKİL EDEN YASAL ÇERÇEVE

Planlama alanı, arkeolojik sit statüsüne sahip olması ve tarihi değerler barındırması nedeniyle, yalnızca teknik ve mekânsal analizlerle değil, aynı zamanda koruma alanlarına özel mevzuata uygun bir yaklaşımla ele alınmalıdır. Özellikle kültürel mirasın korunması, doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımı ve bölgesel kalkınma hedeflerinin dengelenmesi açısından, yasal düzenlemeler ve ilke kararları yol gösterici olmaktadır.

Bu bağlamda, çalışmanın dayandığı hukuki temel şu nedenlerle önem arz etmektedir:

Arkeolojik Sit Alanlarının Korunması: Planlama alanında yer alan sit statüsündeki alanların, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile uyumlu şekilde korunması gereklidir. Bu kanun, Türkiye'nin kültürel ve doğal varlıklarını koruma altına almak için çıkarılmıştır. Arkeolojik sit alanları, kentsel sit alanları, doğal sit alanları ve korunması gereken taşınmaz kültür varlıklarını kapsar. Bu alanların belirlenmesi, tescili, korunması ve kullanımı ile ilgili esasları düzenler.

Planlama Sürecinin Yasalara Uygunluğu: 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda, planlama sürecinin hukuka uygun yürütülmesi, onay ve uygulama süreçlerinin sağlıklı işlemesi açısından zorunludur. 3194 sayılı İmar Kanunu, Türkiye'deki fiziksel planlama ve yapılaşma süreçlerini düzenleyen temel mevzuattır. Kanunun temel amacı, planlı kentleşme ve sağlıklı yaşam alanları oluşturulmasını sağlamak; bu doğrultuda yapılaşma faaliyetlerini kontrol altına almaktır. İmar planları ile koruma amaçlı imar planlarının hazırlanmasını, uygulanmasını ve denetlenmesini kapsar. Kamusal alanların, özel mülkiyetlerin ve altyapı alanlarının düzenlenmesi gibi çeşitli uygulama esaslarını içerir.

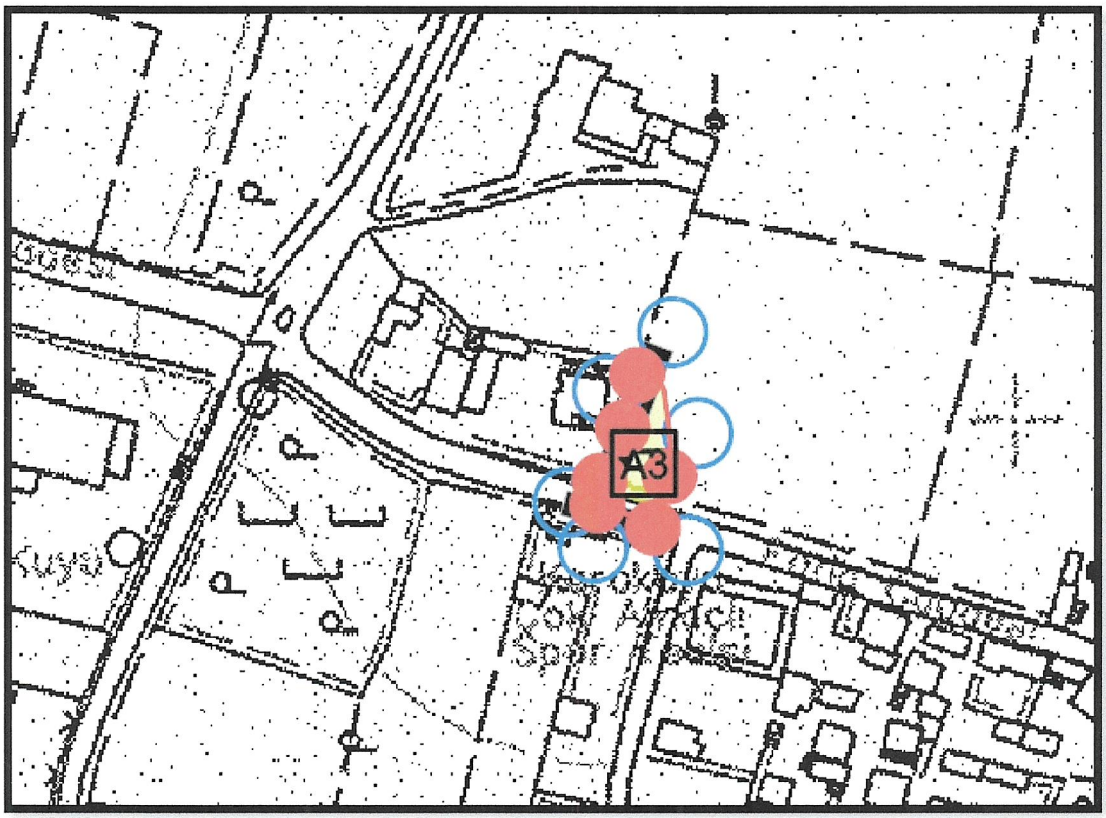
Koruma-Kullanma Dengesi: 2863 Sayılı Kanun'un uygulanmasında, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulları tarafından alınan 658 Sayılı İlke Kararları doğrultusunda, sit alanlarında yapılaşma ve kullanım kararlarının bölgenin tarihi, doğal ve bilimsel değerlerini gözeterek alınması gereklidir.

Bu kanun, yönetmelik ve ilke kararları özellikle sit alanlarında ve kültürel miras alanlarında yapılacak planlama çalışmalarında hukuki çerçeve oluşturur. Koruma-kullanma dengesi ve kamu yararı ilkelerine uygun hareket etmek, planlama sürecinin temelini oluşturur. Bu nedenle, planlama sürecinin tüm aşamalarında ilgili kanunlar, yönetmelikler ve ilke kararları esas alınmış; bölgenin sürdürülebilir korunması ve gelecekteki kullanımı için yasal çerçeveye uyumlu bir planlama yaklaşımı benimsenmiştir.

3.2. PLAN KARARLARI

Yapılan Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları sonucunda;

- Planlama sınırı İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından belirlenen "3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" ile sınırlandırılmıştır.
- 3. Derece Arkeolojik Sit sınırı; İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 08.07.2022 tarih ve 2022/1401 Esas No.lu Dava kararı gereğince İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.08.2023 tarih ve 16368 sayılı kararı ile özel mülkiyete ait, tapunun 194 ada 5 parselin, Tümülüs alanı ile kesişen kısımlarını kapsayacak şekilde düzenlenmiştir.
- 658 Sayılı İlke Kararı'nda belirtilen hususlara uygun olacak şekilde ve yürürlükte olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile bütünlüğü gözetilerek, bu planın sit alanı ilanı ile iptal edilen kısmını kapsayan mülga 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarının korunarak 194 Ada 5 Parsel sınırındaki alan yapı nizamı "Ayrık Nizam", 4 katlı, ön bahçe çekme mesafesi 5 metre, yan bahçe çekme mesafesi 3 metre olacak şekilde "Gelişme Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.



Şekil 18. Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı

3.3. PLAN NOTLARI

1- PLAN SINIRI; İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, KARAKUYU MAHALLESİNDE YER ALAN 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIRINI KAPSAYAN ALANDIR.
2- AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3- PLAN SINIRI İÇERİSİNDE KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARI 658 SAYILI İLKE KARARI HÜKÜMLERİNCE VE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN İZNİ İLE BELİRLENECEKTİR.

Pekala Planlama
DİLARA BÜŞRA KÖSEOĞLU
YÜKSEK ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI
Bahçelievler Mh. Anadolu Cd.
No:321 K:1 D:2 Karşıyaka/İzmir
Karşıyaka V.D. 3170[illegible]2685

MEMNUNE BAHÇİVAN
ŞEHİR PLANCISI 1000
Tel: 0346 552 57 47

4. BAŞVURULAR

Atlas Big. (2024, Aralık). *atlasbig.com.tr/izmir-torbalinin-mahalleleri*. atlasbig.com.tr: https://atlasbig.com.tr/izmir-torbalinin-mahalleleri adresinden alındı

İzmir Büyükşehir Belediyesi. (2024, Aralık). *izmir.bel.tr/izmirintarihi*. izmir.bel.tr: https://www.izmir.bel.tr/tr/izmirintarihi/225/257 adresinden alındı

İzmir Büyükşehir Belediyesi. (2024, Aralık). *izmir.bel.tr/tr/ulasim-haritalari-/507/2168*. izmir.bel.tr: https://www.izmir.bel.tr/tr/ulasim-haritalari-/507/2168 adresinden alındı

İzmir Kalkınma Ajansı. (2024). *İzmir İli Nüfus Projeksiyonları 2022-2050.* İzmir: İzmir Kalkınma Ajansı.

Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü. (2024, Aralık). *https://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Bolgeler/2Bolge/Iller/IlIzmir.aspx*. kgm.gov.tr: https://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Bolgeler/2Bolge/Iller/IlIzmir.aspx adresinden alındı

Meteoroloji Genel Müdürlüğü. (2024, Aralık). *mgm.gov.tr/tahmin/il-ve-ilceler.aspx?il=%C4%B0zmir&ilce=Adnan%20Menderes%20Havaliman%C4%B1*. mgm.gov.tr: mgm.gov.tr adresinden alındı

Torbalı Belediyesi. (2020). *2020- 2024 Stratejik Plan.* İzmir: Torbalı Belediyesi.

Torbalı Belediyesi. (2024, Aralık). *torbali.bel.tr/tarihce*. torbalı.bel.tr: https://www.torbali.bel.tr/tarihce adresinden alındı

Torbalı Kaymakamlığı. (2024, Aralık). *torbali.gov.tr/tarih.* torbali.gov.tr: http://www.torbali.gov.tr/tarih adresinden alındı

TÜİK. (2024, Aralık). *cip.tuik.gov.tr*. tuil.gov.tr: https://cip.tuik.gov.tr/?il=35 adresinden alındı