

KARABAĞLAR DÖNÜŞÜM MODELİ

OSMAN AKSÜNER MAHALLESİ 1. ETAP KENTSEL TASARIM PROJESİ



HELİL
KINAY
KARABAĞLAR
BELEDİYE BAŞKANI



BAŞKANIN MESAJI

Karabağlar'da kentsel dönüşümde önemli bir eşiği birlikte aşmanın mutluluğunu yaşıyoruz.

Kentlerimiz; sağlıklı güvenli binaları, altyapı ve üstyapısı ile sosyal ve toplumsal ihtiyaçlarımızı sağlayan, kültürümüzü anılarımızı geleceğe taşıyan yaşam alanıdır. Karabağlar'da birinci önceliğimiz ailemizin sağlıklı güvenli binalarda yaşam hakkını sağlamak, sadece binaları ile değil yaşamı da dönüştürerek kentin hakkını, kentin refahını kentte yaşayanlar ile paylaşmak.

Osman Aksüner Mahallesi'nde başlattığımız kentsel dönüşüm, Karabağlar'da yürütülecek dönüşüm çalışmalarının da önemli bir örneğidir. Planlama ve tasarım sürecinde, alanın mevcut koşulları, kullanıcı ihtiyaçları ve geleceğe yönelik hedeflerin birlikte değerlendirildiği; yeşil alanları güçlü, yaya öncelikli ve sürdürülebilir bir yaşam çevresi oluşturduk. Karabağlar Dönüşüm Modelimiz; yalnızca yapıların yenilenmesine yönelik bir proje değil; sosyal yapıyı, mahalle kültürünü ve yaşam kalitesini bilimsel temellere dayanarak bütüncül yaklaşımla ele alan bir yol haritasıdır. Önceliğimiz, hemşehrilerimizin kendi mahallelerinde, alıştıkları sosyal çevreyi koruyarak yaşamlarını sürdürebilmeleridir.

Bir mahalleyi mahalle yapan yalnızca binalar değildir. O mahallede kurulan hayatlar, paylaşılan anılar ve yıllar içinde oluşan bağlardır. Mahalle sakinleriyle yaptığımız görüşmeler, anket çalışmaları ve sözlü tarih araştırmaları, bizlere yalnızca veriler sunmadı; aynı zamanda bu mahallenin ruhunu anlamamıza yardımcı oldu. Bu nedenle bu dönüşüm, masa

başında değil; birlikte, konuşarak ve anlayarak şekillenen her aşamasında bilgilendirmeler ile yürütülmüş şeffaf bir süreçtir.

Bu anlayışla yaklaştığımız Kentsel dönüşümde amacımız yalnızca yapıların yenilenmesi değil; bu mahallede kurulan yaşamın, komşuluk ilişkilerinin ve mahalle kültürünün korunarak geleceğe taşınmasıdır. Amacımız, Karabağlar'ı daha güvenli, daha yaşanabilir ve daha güçlü bir kent parçası haline getirmektir. Bilgilendirme, uzlaşma, uygulama ve yapım aşamaları ile birlikte çalışmalarımızı kararlılıkla sürdüreceğiz. Bu yolculuk sonunda hep birlikte daha iyi bir yaşam kuracağız.

Bu sürece katkı sunan tüm paydaşlarımıza, emeği geçen tüm ekip arkadaşlarımıza ve her aşamada bizimle birlikte yürüyen Karabağlar ailemize teşekkür ediyorum.

Birlikte dönüşen, birlikte gelişen yaşayan ve yaşatan Karabağlar için kararlılıkla çalışmaya devam ediyoruz.

Helil Kınay
Karabağlar Belediye
Başkanı



GİRİŞ

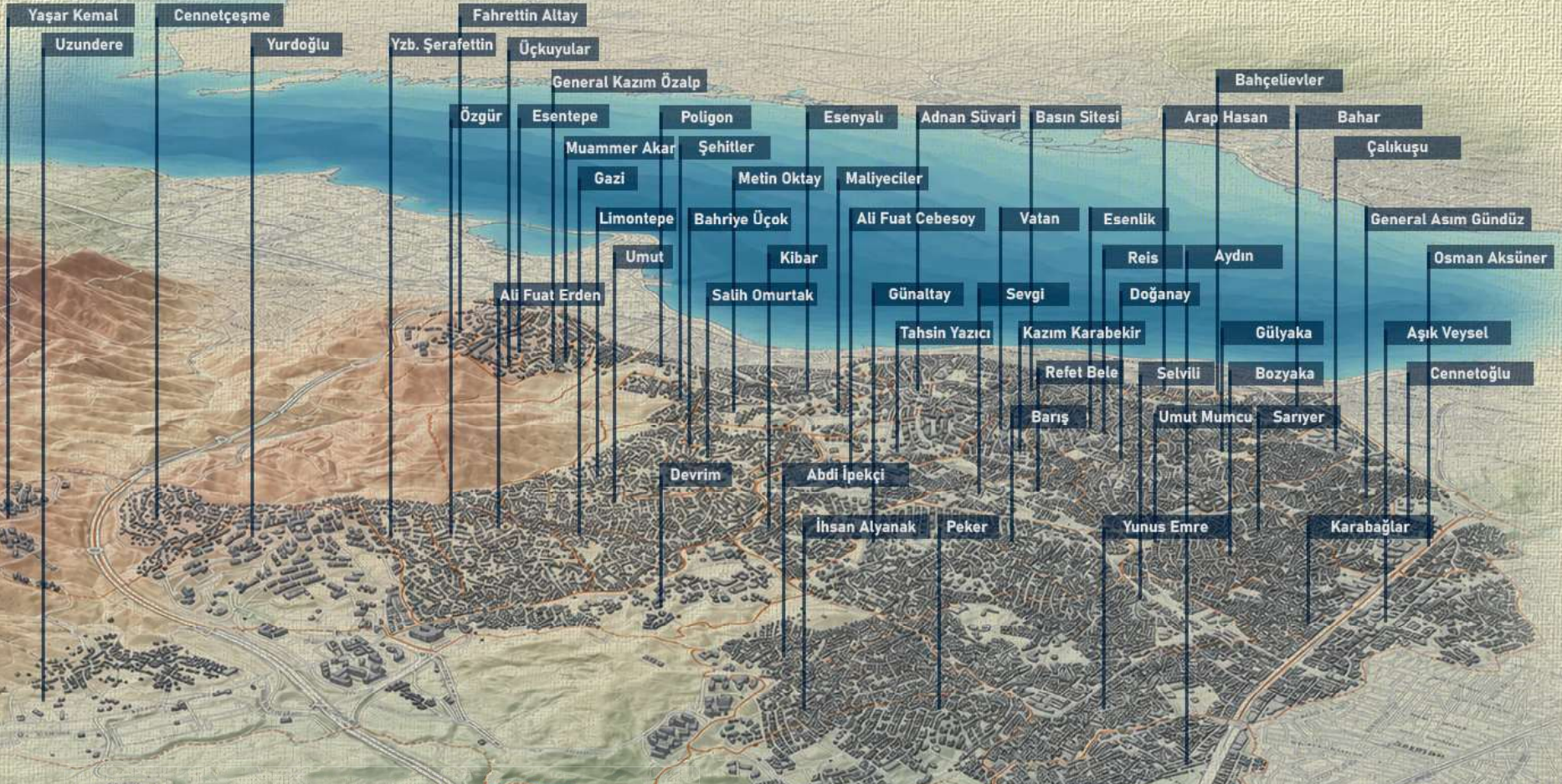
İzmir, nüfus büyüklüğü, ekonomik kapasitesi ve bölgesel işlevleriyle Türkiye'nin en önemli metropol kentlerinden biridir. Kentin merkez ilçelerinden biri olan Karabağlar ise 58 mahallesi ve 473 bini aşan nüfusuyla İzmir'in en yoğun yerleşim alanlarındadır. Karabağlar, İzmir'in nüfus büyüklüğü bakımından ikinci, nüfus yoğunluğu bakımından ise dördüncü büyük ilçesi konumundadır.

Karabağlar, özellikle 1980 sonrası dönemde aldığı yoğun göçlerle birlikte hızlı ve plansız kentleşme sürecinden etkilenmiştir. Bu süreç; eski ve nitelik açısından yetersiz yapı stoku, yüksek yapı yoğunluğu, sınırlı açık ve yeşil alanlar ile altyapı sorunlarını beraberinde getirmiştir. İlçede bulunan yaklaşık 51.000 yapının %16'sı 1980 öncesinde, %40'ı ise 1981-2000 yılları arasında inşa edilmiştir. Dolayısıyla yapı stokunun %56'sının günümüz deprem yönetmelikleri ve enerji verimliliği standartlarından önce üretildiği görülmektedir. Ayrıca yapılaşmanın büyük ölçüde bitişik nizam olması; açık alan, sosyal donatı ve yeşil alan yetersizliğini artırmaktadır.

Afet riski taşıyan yapı stoku ve sosyal yapı, ilçede kapsamlı ve uzun vadeli bir dönüşüm ihtiyacını ortaya koymaktadır. Bu doğrultuda kentsel dönüşüm; yalnızca fiziksel yenileme değil, aynı zamanda afet risklerinin azaltılması, yaşam kalitesinin artırılması, çevresel sürdürülebilirliğin

güçlendirilmesi ve sosyal yapının korunması açısından stratejik bir gereklilik olarak değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda ilçede 21 mahalleyi kısmen veya tamamen kapsayan, 13.000'den fazla yapının yer aldığı yaklaşık 685 hektarlık alan kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir. İlçede yürütülen dönüşüm çalışmaları farklı kurumların yetkisinde devam etmektedir. Yaklaşık 32 hektarlık Uzundere Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı'nda çalışmalar İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülmektedir. Yaklaşık 540 hektarlık riskli alan ile Esentepe Mahallesi sınırlarında bulunan yaklaşık 7 hektarlık Rezerv Yapı Alanı'nda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkilidir. Osman Aksüner Mahallesi, Aşık Veysel Mahallesi ve Aydın Mahallesi kapsayan yaklaşık 106 hektarlık alanda ise yetki devri Karabağlar Belediyesine yapılmıştır.

Kentsel dönüşüm sürecinin başarılı olabilmesi, yalnızca yapıların yenilenmesiyle değil; mahalle kültürünün, toplumsal dayanışmanın ve kent aidiyetinin korunmasıyla mümkündür. Bu kapsamda dönüşüm çalışmalarının temel amacı; güvenli, sağlıklı, erişilebilir ve sürdürülebilir yaşam alanları oluşturarak Karabağlar'ın geleceğe daha dirençli bir şekilde hazırlanmasını sağlamaktır.



KARABAĞLAR İLÇE VE MAHALLE HARİTASI

KAVRAMSAL ÇERÇEVE

Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamaları, başta **6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun** olmak üzere ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülmektedir.

Kentsel dönüşüm, afet riski taşıyan, ekonomik ömrünü tamamlamış veya sağlıksız yapılaşmanın bulunduğu alanların daha güvenli, yaşanabilir ve planlı yaşam çevrelerine dönüştürülmesi sürecidir. Bu süreç; konutların yenilenmesini, altyapının güçlendirilmesini, sosyal donatı alanlarının artırılmasını ve yaşam kalitesinin yükseltilmesini amaçlar.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında önemli bir diğer konu ise **"Salt Çoğunluk"** ilkesidir. Buna göre, bir yapıda veya parselde bulunan hak sahiplerinin **yarısından bir fazlasının (>%50)** alınacak kararlara onay vermesi durumunda, dönüşüm süreci başlatılabilmektedir. Bu düzenleme, süreçlerin daha hızlı ve etkin ilerlemesini sağlamak amacıyla uygulanmaktadır.

İlgili mevzuat, kentsel dönüşüm sürecinde sıkça kullanılan bazı temel kavram ve tanımları da içermektedir:

Riskli Alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alan

Riskli Yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı

Rezerv Yapı Alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar

Uygulama Alanı: Cumhurbaşkanı kararıyla kararlaştırılan riskli alan ile Bakanlıkça belirlenen rezerv yapı alanını ve riskli yapının veya yapıların bulunduğu alan

Taşınmaz: Taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler

Bağımsız Bölüm: Binanın, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya uygun olup, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümler

Yetkili Kurum:
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı

Rezerv Yapı Alanı - 7 Hektar
Esentepe Mahallesi

Yetkili Kurum:
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı

Riskli Alan - 540 Hektar
Cennetçeşme, Salih Omurtak, Bahriye Uçok, Limontepe, Ali Fuat Erden, Umut, Gazi, Özgür, Yüzbaşı Şerafettin, Devrim, Peker, Yurtoğlu, Abdi İpekçi, Uzundere, İhsan Alyanak Mahalleleri

Önemli Alan

Afete Maruz Bölge

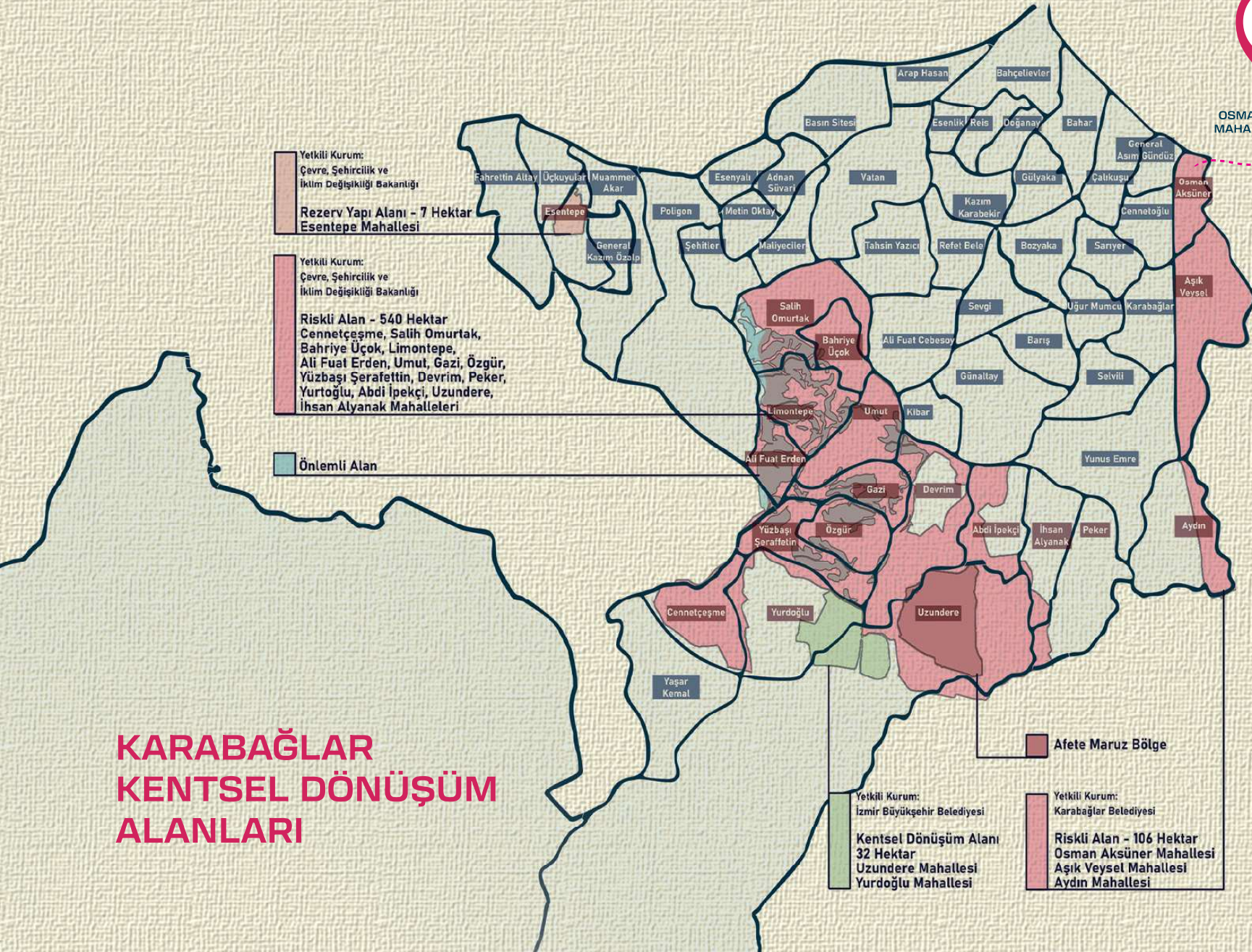
KARABAĞLAR KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI

Yetkili Kurum:
İzmir Büyükşehir Belediyesi

Kentsel Dönüşüm Alanı
32 Hektar
Uzundere Mahallesi
Yurdoğlu Mahallesi

Yetkili Kurum:
Karabağlar Belediyesi

Riskli Alan - 106 Hektar
Osman Aksüner Mahallesi
Aşık Veyssel Mahallesi
Aydın Mahallesi



KARABAĞLAR KENTSEL DÖNÜŞÜM STRATEJİLERİ

Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi; bir kent veya ilçenin dönüşüm ihtiyaçlarını bütüncül bir yaklaşımla ele alan, öncelikli müdahale alanlarını belirleyen ve uygulama sürecine yön veren temel bir yol haritasıdır. Bu belge; riskli yapı stokunun azaltılması, yaşam kalitesinin artırılması, sosyal ve teknik altyapının güçlendirilmesi ve sürdürülebilir kentleşmenin sağlanmasına yönelik hedef, politika ve uygulama kararlarını ortaya koymaktadır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan **Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Hazırlanmasına İlişkin İlke ve Esaslar** doğrultusunda hazırlanan strateji belgesi; kaynakların etkin kullanılması, dönüşüm sürecinin planlı biçimde yürütülmesi ve uzun vadeli kent vizyonunun oluşturulması açısından önemli bir araçtır.

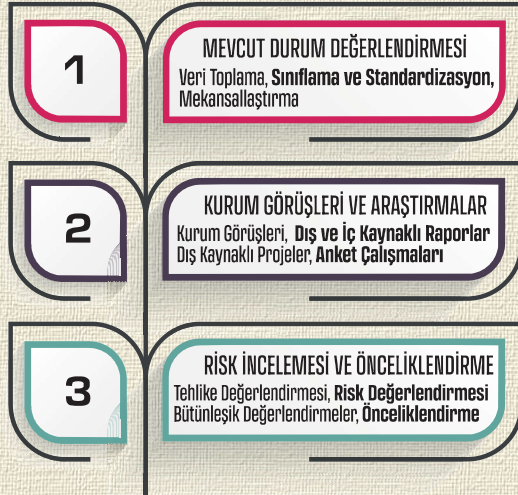
Karabağlar Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi hazırlanması için başlatılan çalışmalar kapsamında ilçe bütününde kentsel dönüşümün yol haritasını çizmek için projeler geliştirilmiştir. İzmir Kalkınma Ajansı'nın 2024 yılı Kentsel ve Mekânsal Çalışmalar Teknik Destek Programı kapsamında desteklenen "Bütünleşik Risk Temelli Kentsel Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesi ve Özgün Dönüşüm

Stratejilerinin Geliştirilmesi" projesi ile Karabağlar ilçesinin dönüşüm sürecine yönelik kapsamlı bir altyapı oluşturulmuştur. Proje kapsamında gerçekleştirilen mekânsal analizler, veri tabanı çalışmaları ve stratejik değerlendirmeler ile Karabağlar Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi'ne altlık hazırlanmış ve ilçenin dönüşüm sürecine yön verecek planlama yaklaşımının temelleri atılmıştır.

Proje kapsamında Karabağlar ilçesinin doğal, fiziksel ve sosyo-ekonomik yapısı analiz edilmiş; farklı afet türlerine yönelik risk değerlendirmeleri gerçekleştirilmiştir. Elde edilen veriler, Çok Ölçütlü Mekânsal Karar Analizi yöntemiyle birlikte değerlendirilerek ilçenin risk yapısı ortaya konmuş ve öncelikli müdahale alanları belirlenmiştir. Yapılan analizler sonucunda mahalleler 'Bütünleşik Risk Puanları'na göre değerlendirilmiş, 12 risk odağı tespit edilmiş ve bu alanlar arasından 3 öncelikli kentsel dönüşüm bölgesi belirlenmiştir. 6306 sayılı Kanun kapsamında "Riskli Alan" ilan edilen ve dönüşüm çalışmalarının 1. Etapı olarak ele alınan Osman Aksüner Mahallesi de bu öncelikli alanlardan biri olarak belirlenmiştir. Böylece uygulama alanı, bilimsel analizler ve bütünleşik risk değerlendirmeleri doğrultusunda seçilmiştir.

KARABAĞLAR KENTSEL DÖNÜŞÜM STRATEJİLERİ YOL HARİTASI

MEVCUT DURUM ANALİZİ



VİZYON, AMAÇ VE STRATEJİLERİN OLUŞTURULMASI



PLAN, TASARIM VE UYGULAMA SÜRECİ



KARABAĞLAR'IN GELECEK VİZYONU

DÖNÜŞEN KARABAĞLAR

Karabağlar'ın dönüşüm vizyonu; geçmişin değerlerini koruyarak bugünün ihtiyaçlarına çözüm üreten, geleceğe güvenle hazırlanan, yaşam kalitesini artıran, sosyal dayanışmayı güçlendiren, çevresel sürdürülebilirliği destekleyen ve kamusal yaşamı zenginleştiren bütüncül bir kentleşme anlayışı oluşturmayı amaçlamaktadır.

Bu doğrultuda Osman Aksüner Mahallesi'nde başlatılan kentsel dönüşüm çalışmaları ile daha dirençli, güvenli, sağlıklı ve yaşanabilir bir çevre oluşturulması hedeflenmektedir. Çalışmalar kapsamında bilimsel analizler, mekânsal veriler ve teknik değerlendirmeler doğrultusunda oluşturulan yol haritası esas alınmakta; dönüşüm

sürecinin planlı, adil ve sürdürülebilir biçimde yürütülmesi amaçlanmaktadır.

1.Etap kentsel dönüşüm çalışmalarından elde edilecek deneyim, veri ve uygulama sonuçları doğrultusunda sonraki etapların planlama ve uygulama süreçleri de şekillendirilecektir. Böylece Karabağlar genelinde dönüşüm sürecinin aşamalı, bütüncül ve uzun vadeli bir vizyon çerçevesinde ilerlemesi sağlanacaktır.

Karabağlar Belediyesi olarak hedefimiz; güvenli yapı stokuna sahip, erişilebilir, yeşil alanları güçlendirilmiş, sosyal açıdan bütünleşmiş, afetlere karşı daha dirençli ve çağdaş yaşam standartlarını karşılayan bir kent geleceğini tüm paydaşlarla birlikte oluşturmaktır.





OSMAN AKSÜNER MAHALLESİ 1. ETAP KENTSEL DÖNÜŞÜM MODELİ VE KENTSEL TASARIM PROJESİ

Doğuda Meles Çayı, batıda Yeşillik Caddesi, kuzeyde 5725/1 Sokak ve güneyde 5901 ve 5731 sokaklar arasında kalan yaklaşık 6 hektarlık alan **Osman Aksüner Mahallesi 1. Etap** olarak belirlenmiştir.

YERİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜMLE
GÜVENLİ HAYATIN TEMELLERİ
OSMAN AKSÜNER'DE ATILYOR



KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN YASAL DAYANAĞI

İzmir İli, Karabağlar İlçesi sınırları içerisinde yer alan Osman Aksüner, Âşık Veysel ve Aydın Mahallelerini kapsayan alan, 06.06.2013 tarihli ve 2013/4919 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile **“Riskli Alan” ilan edilmiştir.**

Bu alanla ilgili kentsel dönüşüm çalışmalarını yürütmek üzere, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 18.12.2014 tarihinde Karabağlar Belediyesi'ne **yetki verilmiştir.**

Bu yetki kapsamında belediye;

- Hak sahiplerini tespit eder ve hak sahipleriyle uzlaşma süreçlerini yürütür.
- Mevcut yapılar ve arsalar için değer tespit çalışmaları yapar veya yaptırır.
- Dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değer tespit çalışmalarını yapar veya yaptırır.
- İmar planlarını, kentsel tasarım projelerini ve arazi düzenlemelerini hazırlar ve Bakanlık onayına sunar.

- Uzlaşma sağlanan binaların tahliyesini gerçekleştirir ve gerekli durumlarda yapıların yıkım süreçlerini yürütür.

Yapılan tüm çalışmalar, Bakanlık onayı ve denetimi altında yürütülmüştür. Süreç, planlama kademelenmesine uygun olarak üst ölçekten uygulama ölçeğine kadar yürürlükte bulunan imar planları doğrultusunda ilerletilmiştir. Bu kapsamda; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı esas alınmıştır.

SÜREÇ

2013

RİSKLİ ALAN
İLANI

YETKİLENDİRME

2014

2021

İMAR
PLANININ
ONAYI

İMAR PLANI
REVİZYONU

2023

EKİM
2025

1. ETAP'IN
BELİRLENMESİ
(6 HA'LİK ALAN)

KASIM
2025

KENTSEL
DÖNÜŞÜM
OFİSİNİN AÇILIŞI

1.VATANDAŞ
BİLGİLENDİRME
TOPLANTISI
20.11.2025

ARALIK
2025

SAHA
ÇALIŞMALARI

OCAK
2026

GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
ÇALIŞMALARI

2.VATANDAŞ
BİLGİLENDİRME
TOPLANTISI
30.01.2026

ÖZGÜN KENTSEL
DÖNÜŞÜM
MODELİ VE
FİZİBİLİTE
ÇALIŞMALARI

ŞUBAT
2026

MART
2026

KENTSEL
TASARIM
PROJESİ

DAĞITIM TEKLİF
LİSTELERİNİN
HAZIRLANMASI

NİSAN
2026

MAYIS
2026

KENTSEL
TASARIM
PROJE LANSMANI

UZLAŞMA
GÖRÜŞMELERİ

MAYIS
2026

MAHALLENİN HAFIZASI SÖZLÜ TARİH ÇALIŞMASI

Osman Aksüner Mahallesi 1. Etap'ta Prof. Dr. Uğur Tekin danışmanlığında **sözlü tarih çalışması** gerçekleştirilmiştir. Sözlü tarih, resmi kayıtlarda yer almayan gündelik yaşam deneyimlerini, sosyal ilişkileri ve bireysel anlatıları görünür kılarak toplumsal hafızanın korunmasına katkı sağlamaktadır. Bu yönüyle, kentsel dönüşüm süreçlerinde yerel bilgi ve deneyimlerin karar alma süreçlerine dahil edilmesine imkân tanımaktadır.

Çalışma kapsamında, **mahalle kültürünü, hatırlama mekânlarını ve sosyal yaşamı belgelemek amacıyla**, çoğunluğu 50 yaş üstü ve çocukluğunu mahallede geçirmiş kişilerle yarı yapılandırılmış görüşmeler yapılmıştır. Toplam 14 katılımcı ile farklı mekânlarda gerçekleştirilen 11 görüşme, ses kaydı alınarak deşifre edilmiş ve analiz edilmiştir.

Görüşmelerde özellikle **Kızılçullu Su Kemerleri, Meles Çayı ve çevresindeki bostanlar, Homeros Mağaraları, Kızılçullu Köy Enstitüsü, Kızılçullu Köprüsü ve Hasan-Hüseyin Yatırı** öne çıkan mekânlar olmuştur. Bu alanlar, yalnızca fiziksel varlıklarıyla

değil; gündelik yaşam, çocukluk anıları ve kültürel pratiklerle birlikte anlam kazanmaktadır. Özellikle Kızılçullu Su Kemerleri, mahalle sakinleri için hem tarihsel bir yapı hem de sosyal yaşamın önemli bir parçası olarak hatırlanmaktadır.

Kızılçullu Su Kemerleri, İzmir'in antik yerleşim süreciyle ilişkili önemli bir su iletim yapısıdır. M.Ö. 4. yüzyılda Smyrna'nın Kadifekale çevresine taşınmasıyla birlikte gelişen su sisteminin bir parçası olan kemerler, Roma döneminde inşa edilmiş; Bizans, Selçuklu ve Osmanlı dönemlerinde de kullanılarak süreklilik göstermiştir. Buca ile Karabağlar arasında Yeşildere vadisi üzerinde konumlanan bu yapı, farklı dönemlerin mühendislik anlayışını yansıtan çok katmanlı bir kültürel miras niteliği taşımaktadır.

Bu çalışma ile Osman Aksüner Mahallesi'nin kültürel ve sosyal hafızası kayıt altına alınmış; geçmişten bugüne uzanan mekânsal ve toplumsal sürekliliğin belgelenmesi sağlanmıştır.



KIZILÇULLU SU KEMERLERİ



KARABAĞLAR



DÖNÜŞÜYOR

KARABAĞLAR



YENİLENİYOR

DÖNÜŞÜM MODELİ

Karabağlar Dönüşüm Modeli, kentsel dönüşümü yalnızca fiziksel bir yenileme süreci olarak değil; sosyal, kültürel ve mekânsal bütünlüğü koruyan kapsamlı bir dönüşüm anlayışı olarak ele almıştır. Bu modelde öncelik, hak sahiplerinin mevcut taşınmaz değerlerinin korunmasının yanı sıra barınma hakkının güvence altına alınması olmuştur.

Modelin temelinde, her hak sahibinin projedeki payı metrekare üzerinden değil, sahip olduğu toplam ekonomik değer üzerinden belirlenmiş; mevcut mülkiyet değerleri ile proje sonrasında elde edilecek haklar arasında **adil ve dengeli** bir ilişki kurulmuştur.

Model, yalnızca ekonomik dengeyi gözetmekle sınırlı kalmamış; aynı zamanda **barınma hakkının korunmasını ve yaşam sürekliliğinin sağlanmasını** da temel bir ilke olarak benimsemiştir. Yerinde dönüşüm anlayışı doğrultusunda, mahalle sakinlerinin buldukları çevreden kopmadan yaşamlarını sürdürebilmeleri hedeflenmiş; sosyal ilişkiler, komşuluk bağları ve gündelik yaşam pratiklerinin devamlılığı gözetilmiştir. Sürecin

tüm aşamalarında **şeffaflık ve katılımcılık** esas alınmış; hesaplama yöntemleri açık, izlenebilir ve denetlenebilir bir yapıda kurgulanmıştır.

Karabağlar Dönüşüm Modeli, **kentsel kimliğin korunmasını ve yeniden üretilmesini** de dönüşümün ayrılmaz bir parçası olarak ele almıştır. Bu kapsamda, mahallenin tarihsel ve kültürel değerleri tasarım sürecinin merkezine alınmış; bölgenin önemli simgelerinden biri olan Kızılçullu Su Kemerleri, yalnızca korunması gereken bir miras olarak değil, çağdaş mimari ile bütünleşen ve kamusal mekânları zenginleştiren bir tasarım ögesi olarak değerlendirilmiştir. Bu yaklaşım, geçmiş ile gelecek arasında güçlü bir **mekânsal süreklilik** kurulmasını sağlamıştır.

Bununla birlikte, Meles Çayı çevresi yeniden ele alınarak rekreasyon alanları güçlendirilmiş; yeşil alan sürekliliği artırılmış, yaya erişimi ve kamusal kullanım olanakları geliştirilmiştir. Çay çevresi, yalnızca doğal bir eşik olmaktan çıkarılarak kentsel yaşamın aktif bir parçası hâline getirilmiş ve kentle bütünleşmesi sağlanmıştır.

Tüm bu ilkeler doğrultusunda geliştirilen Karabağlar Dönüşüm Modeli; adil ve şeffaf bir

paylaşım sistemine dayanan, barınma hakkını koruyan, yerinde dönüşümü esas alan, kentsel kimliği ve kültürel mirası yaşatan ve kamusal alanları güçlendiren bütüncül bir yaklaşım ortaya koymuştur. Bu model ile hedeflenen, yalnızca yapıların yenilenmesi değil; kentin hafızasının, sosyal dokusunun ve yaşam biçiminin korunarak geleceğe taşınması olmuştur.

Karabağlar Dönüşüm Modeli Şeması

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{TOPLAM} \\ \text{ARSA} \\ \text{DEĞERİ} \end{array} \right\} + \left\{ \begin{array}{l} \text{TOPLAM BB} \\ \text{DEĞERİ} \end{array} \right\} \div \left\{ \begin{array}{l} \text{YENİ PROJE BB} \\ \text{DAİRE KAT} \\ \text{BRÜT ALANI} \end{array} \right\} = \text{HAK SAHİPLERİ} \\ \text{SATIŞ FİYATI}$$

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{ARSA} \\ \text{KIYMET} \\ \text{TAKDİR BEDELİ} \end{array} \right\} + \left\{ \begin{array}{l} \text{MEVCUT BB} \\ \text{AMORTİSMANLI} \\ \text{DEĞERİ} \end{array} \right\} \div \left\{ \begin{array}{l} \text{HAK SAHİPLERİ} \\ \text{PROJE KAT} \\ \text{BRÜT ALANI} \end{array} \right\} = \text{BİRİM} \\ \text{SATIŞ FİYATI} \\ \text{(YAKLAŞIK)}$$

Değer esaslı dönüşüm modelinde, metrekare eşitliği yerine değer eşitliği temel alınmakta; hak sahiplerinin mevcut arsa ve yapı değerleri ayrı ayrı hesaplanarak toplam hak edişleri belirlenmektedir. Model, mevcut taşınmaz (arsa) değerleri, amortismanlı bina değerleri ve yeni projede üretilen brüt inşaat alanları temel alınarak uygulanmaktadır.

Bu yönetime göre, konut ve ticaret alanları için ayrı ayrı hesaplamalar yapılmakta; bu hesaplamalar sonucunda hak sahibinin yeni projedeki toplam değeri ile buna karşılık gelen **bağımsız bölüm** alanı ortaya konulmaktadır.

PLANLAMA VE TASARIM YAKLAŞIMI

Tasarım Vizyonu

Mevcut yoğun ve düzensiz yapılaşma dokusunu dönüştürerek daha ferah, düzenli ve yaşanabilir bir kentsel çevre oluşturmayı amaçladık. Geçirgen, nefes alabilen ve modern bir mekânsal kurgu ile sürdürülebilir, güvenli ve kullanıcı odaklı bir yaşam ortamı kurguladık.

Bölgenin sosyal ve kültürel değerlerini koruyarak güçlendiren; kamusal alanları güçlü, açık ve yarı açık mekân sürekliliği sağlanmış bir yapı oluşturduk. Böylece yaşam kalitesini artıran, sağlıklı ve nitelikli bir çevre hedefledik.

Tasarım İlkeleri

Bu vizyonu hayata geçirmek için kentsel tasarım sürecini belirli ilkeler doğrultusunda şekillendirdik:

- **Bütüncül** ve uyumlu bir tasarım yaklaşımı benimsendi.
- **Kullanıcı ihtiyaçlarını merkeze alan** mekânlar oluşturuldu.
- **Sürdürülebilir** ve çevreyle uyumlu yapılaşma hedeflendi.
- Yeşil alan sürekliliği ile **ekolojik denge** desteklendi.
- **Mekânsal çeşitlilik** ile farklı kullanım olanakları sağlandı.
- **Yaya öncelikli, güvenli ve erişilebilir ulaşım** kurgusu geliştirildi.
- Konut, ticaret ve kamusal alanlar dengeli biçimde dağıtıldı.
- Açık ve yarı açık alanlar ile **güçlü bir kamusal yaşam** desteklendi.
- **Alana özgü, güçlü bir kimlik** oluşturuldu.

SAĞLAM, DİRENÇLİ MODERN KARABAĞLAR



KENTSEL TASARIM PROJESİ

Planlı, güvenli ve sürdürülebilir bir yaşam çevresi

Kentsel tasarım kararları; mevcut arazi yapısı, yapı adaları, fonksiyon dağılımı ve ulaşım sistemi dikkate alınarak geliştirilmiştir.

Tasarımda; yaya öncelikli ulaşım, araç-yaya dengesi, otopark düzeni ve yeşil alan sürekliliği birlikte ele alınarak erişilebilir, dengeli ve kullanıcı odaklı bir yaşam çevresi oluşturulmuştur.

Tasarım kararlarını destekleyen mekânsal yaklaşımlar

- Ada içi yaya aksları ile **erişilebilirlik artırıldı**, kullanıcı hareketliliği yönlendirildi.
- Yaya akslarıyla bütünleşen yeşil alanlar ile **ekolojik süreklilik ve konfor** sağlandı.
- Peyzaj, yönlendirici ve **mekân kalitesini artıran** bir tasarım aracı olarak kullanıldı.
- Yapı yerleşiminde dolu-boş dengesi ve mekânsal hiyerarşi gözetildi.
- Gün ışığı, rüzgâr, gölge ve görüş sürekliliği gibi **çevresel veriler** dikkate alındı.



SİRKÜLASYON HARİTASI

GÖSTERİM



PEYZAJ VE YEŞİL ALAN HARİTASI

GÖSTERİM





MİMARİ PROJELER VE YAŞAM ALANLARI

Dengeli ve yaşanabilir bir yapılaşma kurgusu

Genel Yerleşim Kararları:

Alan, **7 yapı adasından** oluşmaktadır.

Bu adaların **6'sı Konut, 1'i Alışveriş Merkezi** olmak üzere **7 yapı adasından** oluşmaktadır.

Toplamda **25 yapı** planlanmıştır.

- Konut adalarında, bazı blokların zemin katlarında ticari birimler yer alacak şekilde karma kullanım oluşturulmuştur.
- Bu yaklaşım ile canlı, hareketli ve güvenli bir sokak yaşamı hedeflenmiştir.

Mimari Tasarım Kararları:

Konut tipleri oluşturulurken; kullanıcı konforu, işlevsellik, doğal aydınlatma, hava sirkülasyonu ve sosyal yaşam dengesi temel tasarım kriterleri olarak ele alınmıştır. Yapı yerleşiminde bloklar arasında yeterli mesafe bırakılarak hem mahremiyet hem de gün ışığından maksimum düzeyde yararlanılması hedeflenmiştir.

Konut tiplerinde;

- Doğal havalandırmayı destekleyen cephe ilişkileri,
- Gün ışığını etkin kullanan mekân organizasyonu,
- Minimum koridor kaybı ile maksimum kullanım alanı,
- Düşey ve yatay sirkülasyonda erişilebilirlik,
- Teknik hacimlerin işlevsel konumlandırılması esas alınmıştır.

Mimari projede farklı kullanıcı ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde tasarlanmış toplam 8 adet konut tipi yer almakta olup, **1+1, 2+1 ve 3+1 konut tipleri** sunulmaktadır. **50 m² ile 135 m²** arasında değişen bu konutlar, farklı yaşam senaryolarına uyum sağlayan esnek ve dengeli bir mekânsal kurguya sahiptir.



KONUT TIPLERİ

1+1
Açık Mutfak
50 m²



1+1
Açık Mutfak
60 m²



2+1
Açık Mutfak
70 m²



2+1
Kapalı Mutfak
70 m²



KONUT TİPLERİ

2+1
Kapalı Mutfak
100 m²



2+1
Kapalı Mutfak
110 m²



2+1
Kapalı Mutfak
120 m²



3+1
Kapalı Mutfak
135 m²







SIKÇA SORULAN SORULAR

1. Karabağlar Belediyesi bu projede yetkili midir?

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Karabağlar Belediye Başkanlığı 18.12.2014 tarihli yazı ile 106 hektarlık riskli alanda çalışmalar yapmak üzere yetkilendirilmiştir.

2. Karabağlar Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projesini tek başına mı yapıyor?

Evet. Karabağlar Belediyesi garantörlüğünde; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na bağlı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı denetiminde, modern ve güvenli konutların yapımı için sürecin tek elden ilerlemesi sağlanmaktadır.

3. Benim hakkım tam olarak nasıl korunuyor?

Bu projede değer esaslı dönüşüm modeli uygulanmıştır. Dolayısıyla gayrimenkulünüz için bir değer tespiti yapılmış ve bu değer karşılığında yeni projede; yapım maliyeti üzerinden her hak sahibine teklif hazırlanmıştır. Şeffaf bir şekilde yürütülen bu

süreçte, sizlere daha sağlıklı ve güvenli bir yaşam alanı sağlayarak hakkınızı korumak önceliğimizdir.

4. Kentsel Dönüşüm Projesi tamamlandığında yeni gayrimenkullerimizin değerleri nasıl olacak?

Güvenli, planlı ve modern bir mahalle oluşturulması, deprem güvenliği, alt ve üstyapı yenilikleri, yeşil alanlar ve sosyal donatı alanlarındaki büyümeyi hedefleyen proje bölgeye değer katacak. Bölgenin değer artışı ile projedeki gayrimenkullerinizin de değeri artacak. Ayrıca gayrimenkulünüzün tespit edilen değeri karşılığında alacağınız yeni gayrimenkul, yapım maliyeti hesabı üzerinden verildiğinden satış rakamları bu değerden fazla olacak.

5. Gayrimenkulüm için hangi tür teklif yapılmaktadır?

Tapuda konut olarak kayıtlı, ruhsatı konut niteliğinde olan veya fiilen konut olarak kullanılan bağımsız bölümler için, yine konut niteliğinde bir teklif sunulacak. Tapuda işyeri olarak kayıtlı, ruhsatı işyeri niteliğinde olan veya fiilen ticari amaçla kullanılan ya da vergi

HEDEFİMİZ NET! ÇAĞDAŞ YAŞAM STANDARTLARINI KARŞILAYAN MODERN BİR KENT



SIKÇA SORULAN SORULAR

kaydı bulunan bağımsız bölümler için, aynı şekilde işyeri niteliğinde bir teklif sunulacak. Bu sayede kullanım amacına uygun bir yapılaşma söz konusu olacak.

6. Kentsel Tasarım Projesinde yeni dairelerimiz nerede olacak?

Projenin temel yaklaşımı yerinde dönüşümdür. Hak sahiplerinin kendi mahallelerinde yaşamaya devam edebilmesi önceliğimizdir. Kentsel tasarım projesinde yeni daireler yine Osman Aksüner Mahallesi'nde mahalle kültürü, komşuluk ilişkileri ve sosyal doku korunacak şekilde yer almaktadır.

7. Kentsel dönüşüm süreci sonrasında mahallemiz nasıl olacak?

Kentsel dönüşümle birlikte Osman Aksüner Mahallesi'nde yollar genişletilecek, otopark sorunu çözülecek. Altyapı hizmetleri yenilenerek daha konforlu bir yaşam sağlanacak. Yeni projede oyun alanları, yürüyüş yolları ve dinlenme alanları gibi mahallelinin ihtiyaçlarına yönelik sosyal

alanlar yer alacak. Amaç, yalnızca yapı üretmek değil; mahalle ölçeğinde sosyal yaşamı güçlendirmektir.

8. Biz istemese de evimiz kentsel dönüşüme girecek mi?

Söz konusu kentsel dönüşüm alanı 06.06.2013 tarih ve 2013/4919 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilmiştir. 6306 Sayılı Kanun'a göre salt çoğunluk sağlanması durumunda dönüşüm süreci yasal olarak ilerlemektedir. Amacımız hak sahiplerinin büyük çoğunluğu ile uzlaşma sağlayarak süreci birlikte yürütmektir.

9. Ben istiyorum ama komşum istemezse ne olacak?

6306 Sayılı Kanun'a göre salt çoğunluk sağlandıktan sonra projeyi kabul etmeyen hak sahiplerinin taşınmazları açık arttırma ile satışa sunulmaktadır. Ancak önceliğimiz hak sahiplerinin büyük çoğunluğu ile uzlaşma sağlamaktır.

YERİNDE DÖNÜŞÜMLE

DAHA KONFORLU, DAHA FERAH
DAHA YAŞANABİLİR EVLER

SIKÇA SORULAN SORULAR

10. Hak sahipleri anlaşmalarını kiminle yapacak?

Tüm süreç Karabağlar Belediyesi tarafından yürütülecektir. Hak sahipleri Kentsel Dönüşüm Ofisi'ne davet edilerek uzlaşmaya ilişkin teklif sunulacaktır.

11. Uzlaşmaya gelirken getirmem gereken belgeler nelerdir?

Uzlaşmaya gelirken getirmeniz gereken belgeler, başvuru durumunuza göre değişmektedir.

Hak sahibi olarak başvuruyorsanız kimlik fotokopisi, 2 adet vesikalık fotoğraf, ikametgâh belgesi ile banka hesap numaranız ve bağlı bulunduğu şube/banka bilgilerini yanınızda bulundurmanız gerekmektedir.

Vekil aracılığıyla işlem yapılacaksa vekâletnamenin yanı sıra hem hak sahibine hem de vekile ait kimlik fotokopileri, 2'şer adet vesikalık fotoğraf ve ikametgâh belgeleri ile banka hesap numarası ve banka/şube bilgileri sunulmalıdır.

Mirasçı olarak başvurularda ise mirasçılık belgesi ile mirasçının kimlik fotokopisi, 2 adet

vesikalık fotoğraf, ikametgâh belgesi ve banka hesap numarası ile bağlı olduğu şube/banka bilgileri ibraz edilmelidir. Uzlaşma görüşmelerine katılan hak sahiplerine, sürecin bir parçası olarak ayrıca muvafakatname imzalatılacaktır.

12. Muvafakatname nedir?

Muvafakatname, hak sahibinin kendisine sunulan teklifleri kabul ettiğini gösteren resmi bir belgedir.

13. İnşaatlara ne zaman başlanacak ve ne kadar sürecek?

Uzlaşma sürecinin tamamlanmasının ardından uygulama takvimi netleşecektir.

MELES ÇAYI KIYISINDAKİ REKREASYON ALANI İLE KARABAĞLAR'I SUYLA BULUŞTURUYORUZ





YAŞAYAN VE YAŞATAN KARABAĞLAR İÇİN ÇALIŞIYORUZ



KENTSEL DÖNÜŞÜM OFİSİ
OSMAN AKSÜNER MAH. 5728 SOK. NO:9
KARABAĞLAR, İZMİR



0 232 414 80 55 / 0 232 414 76 00



KARABAĞLAR BELEDİYESİ
CENNETOĞLU MAH. YEŞİLLİK CAD.
NO:232, KARABAĞLAR, İZMİR



donusum@karabaglar.bel.tr



**HELİL
KINAY**
KARABAĞLAR
BELEDİYE BAŞKANI

