
İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ, MANSUROĞLU MAHALLESİ,

3962 ADA 1 SAYILI PARSELE İLİŞKİN

(REZERV YAPI ALANI) 1/1000 ÖLÇEKLİ

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANIN AMACI	4
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
3. PLANLAMA ALANININ TARİHSEL SÜREÇ İÇİNDEKİ DEĞİŞİMİ.....	8
4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR	9
5. JEOLOJİK YAPI ANALİZİ.....	10
6. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU	13
7. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU	14
5.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	14
5.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ MERİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	14
5.3 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI.....	15
5.4 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	15
8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ ...	16

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: İzmir İli İdari Yapılanması ve Bayraklı İlçesi Konumu	5
Şekil 2:Planlama Alanının Üst Ölçek Ulaşım İlişkileri.....	6
Şekil 3:Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım İlişkileri	6
Şekil 4: Planlama Alanının Kent İçerisindeki Konumu	7
Şekil 5: Planlama Alanına ilişkin Uydu Görüntüsü (2024 yılı)	7
Şekil 6: Planlama Alanına ilişkin 2006, 2012, 2018 ve 2024 yılları Uydu Görüntüsü	8
Şekil 7: Alana İlişkin Fotoğraflar	9
Şekil 8: Yerleşime Uygunluk Haritası	10
Şekil 9: İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası	12
Şekil 10: Kadastral Durum	13

Şekil 11: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı.....	14
Şekil 12: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	14
Şekil 13: Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	15
Şekil 14: 1/1000 ölçekli Meri Uygulama İmar Planı.....	15
Şekil 15: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	17

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Mülkiyet Alan Dağılımı	13
Tablo 2: Planlama Alanına İlişkin Nüfus Hesabı.....	17

1. PLANIN AMACI

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi'nde yer alan 3962 Ada 1 parsel sınırları içerisindeki yaklaşık 0,25 hektarlık alan, 06.03.2024 tarihli ve 25605 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "**Rezerv Yapı Alanı**" olarak ilan edilmiştir.

Rezerv yapı alanı ilan edilen 3962 Ada 1 sayılı parsel 14.04.2022 tarihli "Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Arasında 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yapılacak Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İşbirliği Protokolü" kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. görevlendirilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 06.08.2024 tarih ve E-PRMD1-000-176/8657 sayılı yazısı ile de söz konusu alanda uygulama projeleri ve yapımına ilişkin gerekli tüm iş ve işlemlerin Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A. Ş. tarafından yürütülmesi ve tamamlanması talep edilmiştir.

Söz konusu taşınmaz üzerindeki yapılar; İzmir İli, Seferihisar İlçesi açıklarında 30.10.2020 tarihinde meydana gelen deprem neticesinde yaşanan afet sebebiyle; ağır hasar görmüş ve neticesinde yıkılmıştır. Yıkılan yapıların yerinde ve meri imar planlarıyla uyumlu şekilde yeniden sağlıklı bir biçimde yapılması ve yaşam kalitesi yüksek, dayanıklı konut alanlarının oluşturulabilmesi amacıyla plan değişikliği çalışmaları yürütülmüştür.

Bu doğrultuda; planlama alanını oluşturan taşınmazda, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında mevcut durum analizleri, yakın çevre ilişkileri, meri plan durumu ve üst ölçekli plan kararları, kentsel ve bölgesel ihtiyaçlar bütüncül olarak göz önünde bulundurularak planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

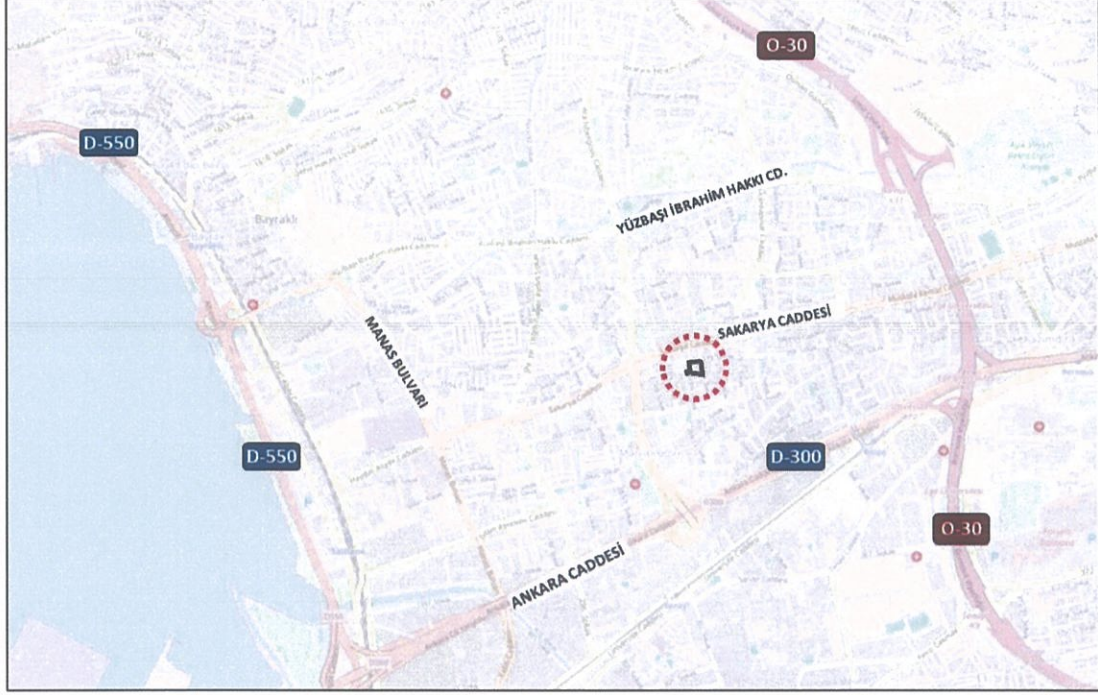
Planlama alanı; İzmir İli, Bayraklı İlçesi'nde yer almaktadır. Bayraklı, İzmir'in merkez ilçelerinden birisidir. Bayraklı, İzmir Körfezi'nin kuzey kıyısında yer almakta olup; İlçe, doğusunda Bornova, batısında Karşıyaka, güneybatısında Konak ilçeleriyle komşudur.



Şekil 1: İzmir İli İdari Yapılanması ve Bayraklı İlçesi Konumu

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi,
3962 Ada 1 Sayılı Parsеле İlişkin (Rezerv Yapı Alanı) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Planlama alanı, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi'nde yer alan 3962 Ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Söz konusu parsel Ankara Caddesi'nin kuzeyinde; Sakarya Caddesi ve Yüzbaşı İbrahim Hakkı Caddesi'nin güneyinde yer almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının Üst Ölçek Ulaşım İlişkileri



Şekil 3: Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım İlişkileri



Şekil 4: Planlama Alanının Kent İçerisindeki Konumu

Planlama alanını oluşturan 3962 ada 1 parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 5: Planlama Alanına ilişkin Uydu Görüntüsü (2024 yılı)

3. PLANLAMA ALANININ TARİHSEL SÜREÇ İÇİNDEKİ DEĞİŞİMİ

Planlama alanı ve yakın çevresine ilişkin; 2006 yılı, 2012 yılı, 2018 yılı ve 2024 yılına ilişkin hava fotoğrafları incelendiğinde 2006, 2012 ve 2018 yıllarında taşınmaz üzerinde 2 adet yapının olduğu görülmektedir. Ancak 30.10.2020 tarihinde İzmir Seferihisar açıklarında meydana gelen deprem neticesinde yaşanan afet sebebiyle; söz konusu parsel üzerindeki yapılar ağır hasar görmüş ve neticesinde yıkılmıştır. Dolayısıyla mevcut durumda 2024 yılı hava fotoğrafında da görüldüğü üzere herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 6: Planlama Alanına ilişkin 2006, 2012, 2018 ve 2024 yılları Uydu Görüntüsü

4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

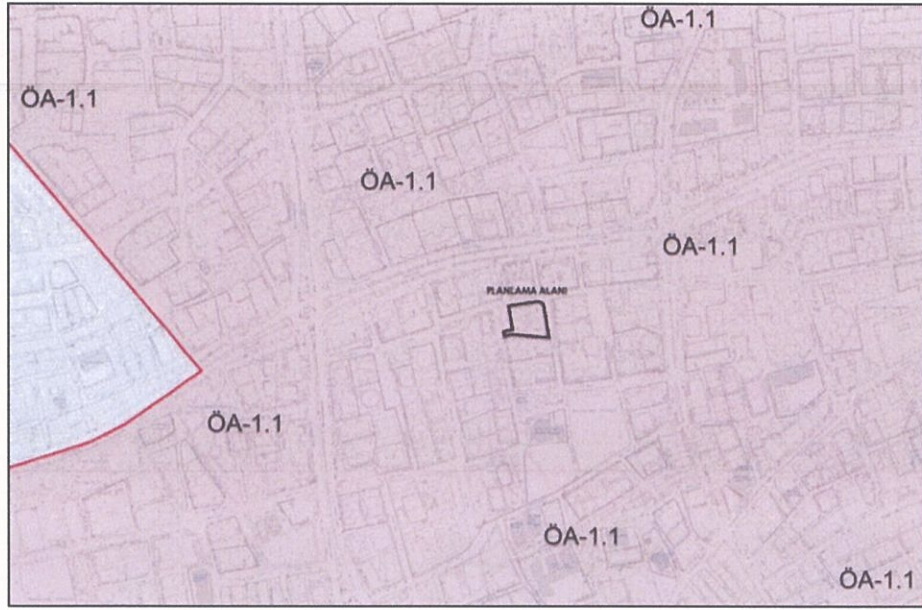
Planlama alanına ilişkin farklı çekim yönlerinden fotoğraf analizi yapılmıştır.



Şekil 7: Alana İlişkin Fotoğraflar

5. JEOLojİK YAPI ANALİZİ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 16.03.2022 tarihinde "İzmir İli, Bayraklı İlçesinde Yaklaşık 455 Hektar Alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" onaylanmıştır. Planlama alanını oluşturan 3962 ada 1 parsel, söz konusu imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından "**Önemli Alan (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar**"da kalmaktadır.



Şekil 8: Yerleşime Uygunluk Haritası

İzmir İli, Bayraklı İlçesinde Yaklaşık 455 Hektar Alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nun Sonuç ve Öneriler kısmında Önemli Alan (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar ile ilgili olarak;

İnceleme alanı 2. bölgenin büyük bir bölümünde sıvılaşma riski yüksek olduğundan inceleme alanında alüvyon düzlüklerinin siltli ve kumlu seviyelerin olduğu alanlar "Önemli Alan 1.1 Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar" olarak değerlendirilmiştir. 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında Önemli Alan (ÖA-1.1) simgesi ile belirtilmiştir.

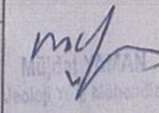
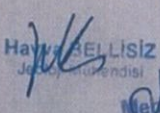
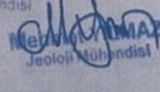
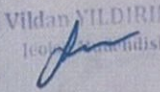
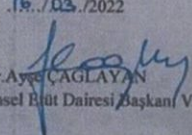
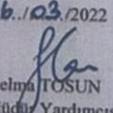
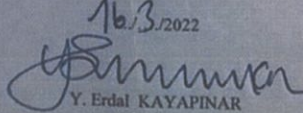
Bu alanlarda;

- İnceleme alanında sıvılaşma riski bulunmaktadır. Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli çıkacak problemlere göre gerekli zemin iyileştirilmesi yoluyla yanıl yayılma ve sıvılaşma olasılığı ortadan kaldırılmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, mühendislik parametreleri (şışme, oturma, taşıma gücü vb.) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Temel derinliği değıştırmeye sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması,
- Şışen zeminlerin kaldırılması,
- Şışen zeminlerin yapısının değiştirilmesi (Kompaksiyon, Ön nemlendirme, Nemin bariyerlerde düzenlenmesi, Zemin stabilizasyonu),
- İnşaat kazısında çıkan hafriyat (CIL-CIM-CIH karakterli kil) kesinlikle inşaat alanında dolgu olarak kullanılmamalıdır.
- İnceleme alanında yapılması düşünölen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.
- Alanda kazı yüzey sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemlerinin alınması, yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinin, şışme, oturma, taşıma gücü sıvılaşma tehlikeleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suları temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yapı yükleri inceleme alanında bulunan birimlerin mühendislik problemleri olmayan temellere taşıttırılmalıdır.

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi,
3962 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin (Rezerv Yapı Alanı) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

- İnşaat kazıları esnasında oluşacak şevler uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Planlama aşamasında güncel DSİ/İZSU görüşleri alınmalı, bu görüşler doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

ifadeleri yer almaktadır.

İL	: İzmir	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  M. Ç. KAYA Jeolojik Mühendis  Salih AKISA Jeolojik Mühendis
İLÇE	: Bayraklı	
BELDE	:	
KÖY/MAH	:	
PAFTA	: 1/5000 Ölçekli 4 adet ve 1/1000 ölçekli adet 24 adet paftadaki 455 hektarlık alan	
ADA	:	
PARSEL	:	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU  Hayat BELİSİZ Jeolojik Mühendis  Mehmet KARMAZ Jeolojik Mühendis  Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendis  Hafize ÇEBİ Jeolojik Mühendis		
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır. 16.10.2022  Dr. Ayşe ÇAGLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı V. 16.10.2022  Selma TOSUN Genel Müdür Yardımcısı V. ONAY 16.10.2022  Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

Şekil 9: İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası

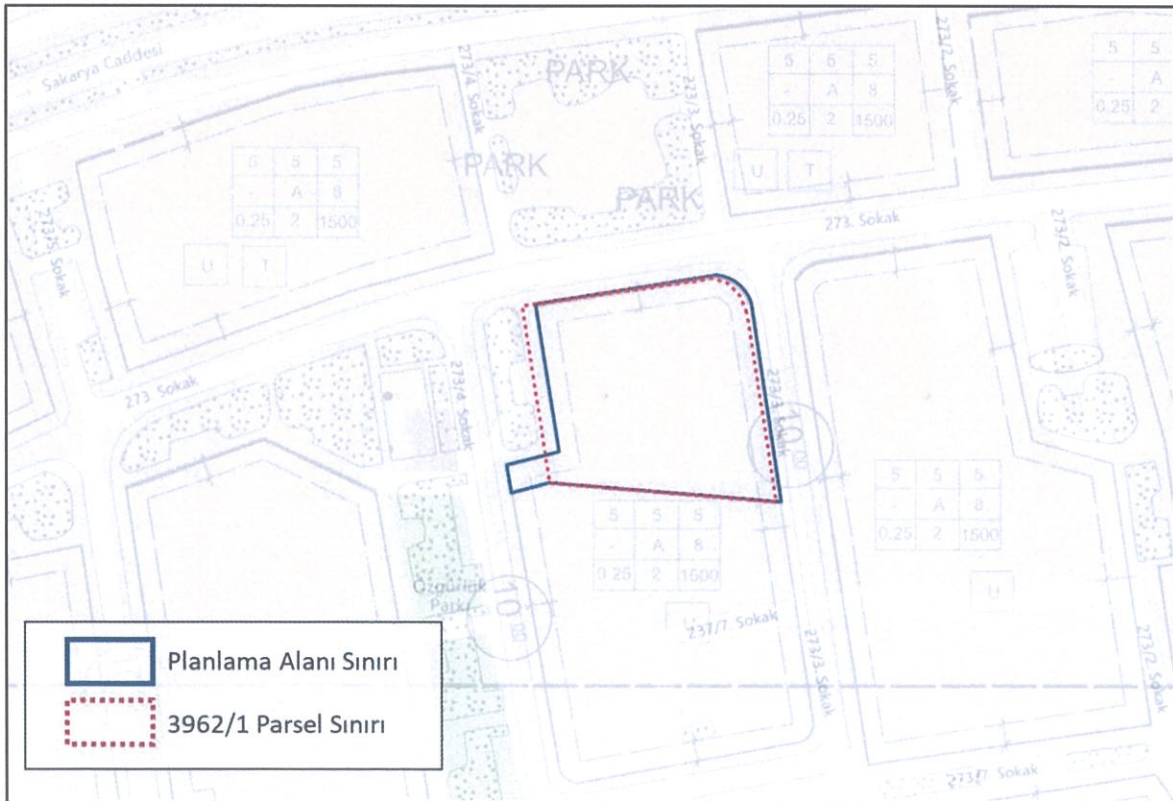
6. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanının büyük bir kısmını 3962 ada 1 parsel, bir kısmını da tescil harici alan oluşturmaktadır. 3962 ada 1 parselin alan büyüklüğü; 2,494 m² olup tescil harici alan dahil planlama alanının toplam alan büyüklüğü 2,527.5 m²'dir.

Planlama alanını oluşturan parsel rezerv yapı alanı ilan edildiğinden söz konusu parsellerdeki uygulamaya ilişkin işlemler "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında yapılmaktadır.

Tablo 1: Mülkiyet Alan Dağılımı

ADA/PARSEL	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ
3962/1 PARSEL	2,494 m ²
TESCİL HARİCİ ALAN	33.5 m ²
TOPLAM	2527.5 m²



Şekil 10: Kadastral Durum

7. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU

5.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 07.11.2022 onay tarihli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 11: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı

5.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ MERİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 14.11.2013 onay tarihli İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Meskûn Alan fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 12: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

5.3 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI

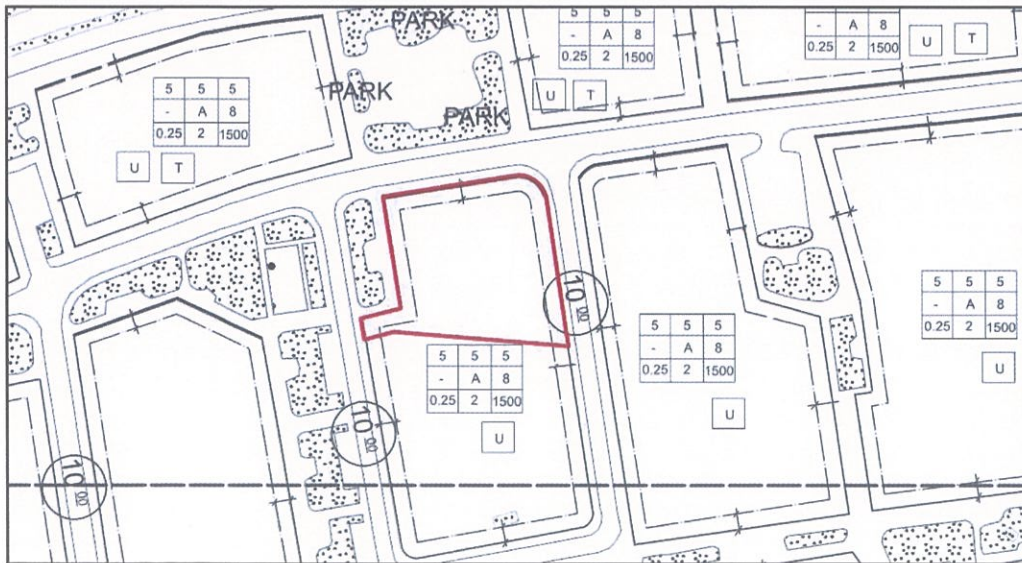
Planlama alanı meri nazım imar planında "Kentsel Gelişme Alanı" fonksiyonunda yer almaktadır.



Şekil 13: Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.4 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

Mansuroğlu Mahallesi 3962 Ada 1 parsel 17.08.1983 tasdik tarihli Bornova Uygulama İmar Planında "Gelişme Konut Alanı" fonksiyonunda yer almaktadır. Meri imar planında alanın yapılaşma koşulları ayırık nizam, 8 kat, TAKS:0.25, KAKS:2.00 olarak belirlenmiş olup ön, arka ve yan bahçe mesafeleri de 5 metre olarak belirlenmiştir.



Şekil 14: 1/1000 ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi'nde yer alan 3962 Ada 1 parsel sınırları içerisindeki yaklaşık 0,25 hektarlık alan, 06.03.2024 tarihli ve 25605 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir.

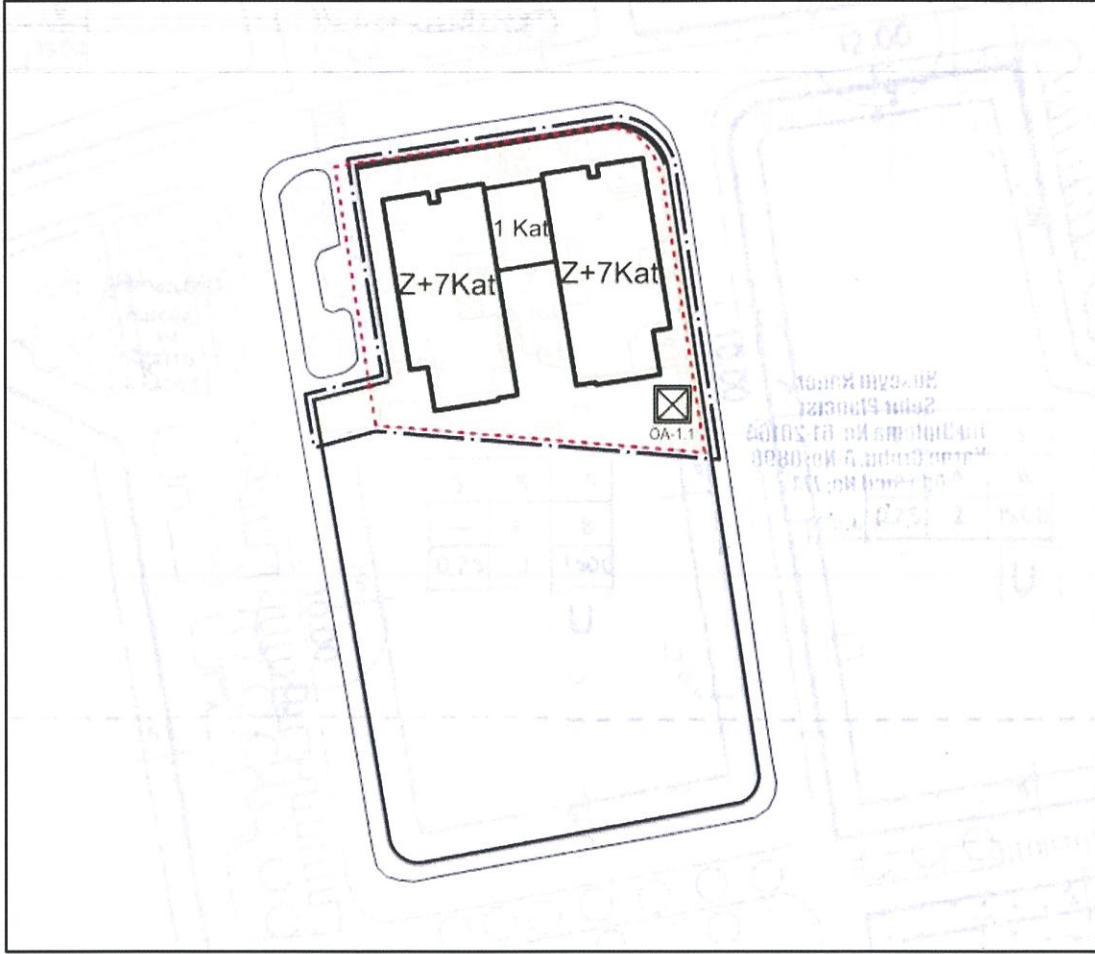
Söz konusu taşınmaz üzerindeki yapılar; İzmir İli, Seferihisar İlçesi açıklarında 30.10.2020 tarihinde meydana gelen deprem neticesinde yaşanan afet sebebiyle; ağır hasar görmüş ve neticesinde yıkılmıştır.

Yıkılan yapıların yerinde ve meri imar planlarıyla uyumlu şekilde yeniden sağlıklı bir biçimde yapılması ve yaşam kalitesi yüksek, dayanıklı konut alanlarının oluşturulabilmesi amacıyla plan değişikliği çalışmaları yürütülmüştür.

Planlama alanı toplam büyüklüğü 2,527.5 m²'dir. Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Mansuroğlu Mahallesi 3962 ada 1 sayılı parsel Gelişme Konut Alanı'nda kalmaktadır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinde planlama alanı sınırı içerisinde kalan 3962 ada 1 parsel ve bir kısım tescil harici alanda; Gelişme Konut Alanı sınırları içerisinde kalan alana yapı kitlesi işlenmiş olup, mer'i uygulama imar planındaki fonksiyonu ve alan büyüklüğü değiştirilmemiştir. Söz konusu parselde Yençok=Z+7 Kat'tır.

Planlama alanını oluşturan 3962 ada 1 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifindeki durumu Şekil 15'te gösterilmiştir.



Şekil 15: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

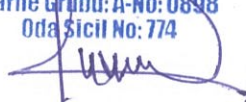
Tablo 2: Planlama Alanına İlişkin Nüfus Hesabı

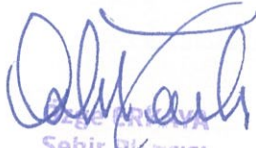
BAĞIMSIZ KONUT BİRİM SAYISI	ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ (2023)	NÜFUS (Kişi)
56	2.92	164

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile planlama alanında yaşayacak nüfusun hesaplanmasında öngörülen bağımsız konut birim sayısı ve Bayraklı ilçesi ortalama hane halkı büyüklüğü esas alınmıştır. 2023 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Bayraklı İlçesinin ortalama hane halkı büyüklüğü 2.92 kişidir.

Planlama alanında hazırlanan proje kapsamında plana işlenen kitlede 56 adet konut bağımsız birimi olacağı öngörülmüş olup; bu kapsamda planlama alanında yaşayacak nüfus **164 kişi** olarak hesaplanmıştır.


TEMA ŞEHİRCİLİK A.Ş.
Senlikköy Mah. Budak Sokak No:9/1
Bakırköy/İstanbul
Küçükçekmece M.D.:837 0550 837


Hüseyin Haner
Şehir Plancısı
İtÜ Diploma No: 61-20164
Karne Grubu: A-No: 0898
Oda Sicil No: 774


Ali Serkan FREL
Şehir Plancısı

Müellifi tarafından hazırlanan İzmir İli, Bayraklı İlçesi,
Mansuroğlu Mahallesi, 3962 ada 1 numaralı parselde (Rezerv
Yapı Alanı) 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -17- sayfadır-


Ali Serkan FREL
Şube Müdürü



Serkan GENÇ
Daire Başkanı