

**İZMİR
BAYRAKLI
BAYRAKLI
MAHALLESİ**

**PLAN
AÇIKLAMA
RAPORU**

**İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ, BAYRAKLI MAHALLESİ,
8774 ADA 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 PARSEL**

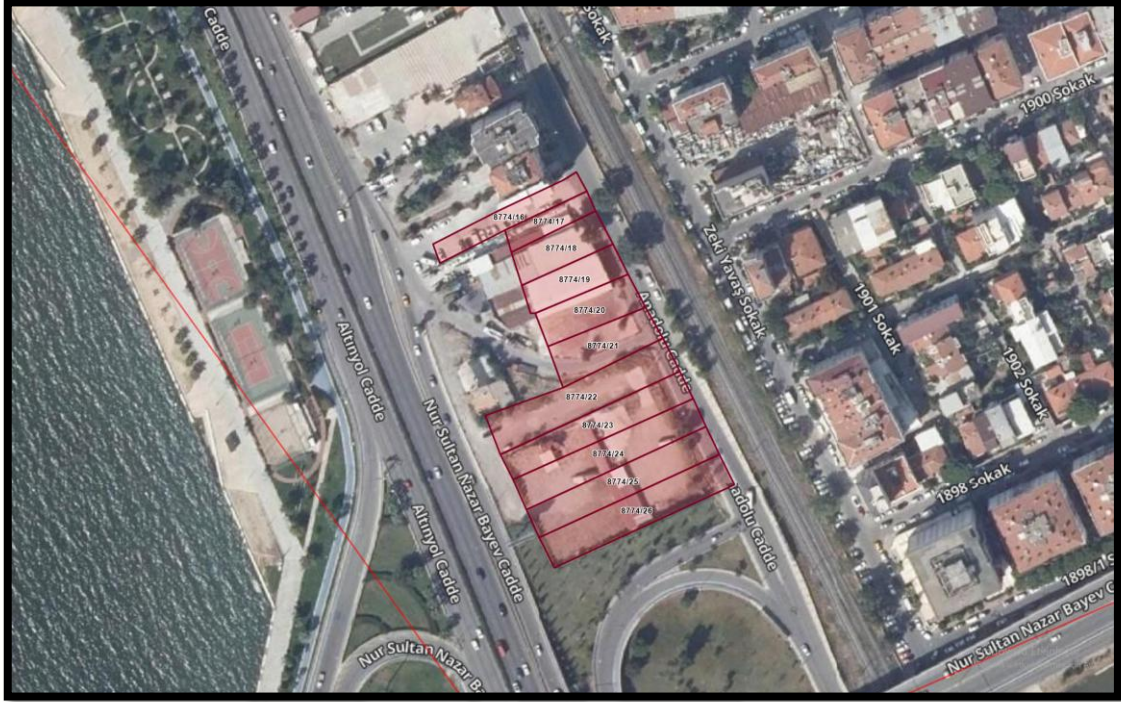
**1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Kazımdırık Mahallesi 296 Sokak Folkart Time
No: 8 Kat: 9 Ofis: 906 PK: 35100 Bornova/ İZMİR
T:+90 232 446 80 67 - F:+90 232 446 57 04
www.meralcelepplanlama.com.tr
info@meralcelepplanlama.com.tr

1. PLANLAMA ALANI KONUMU

Planlamaya konu alan; İzmir İli, Bayraklı İlçesi Bayraklı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve tapuya 8774 ada 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 parsel numaraları ile kayıtlı olan taşınmazları kapsamaktadır.



Uydu Görüntüsü

Taşınmazın bulunduğu bölge, İzmir ilinin son yıllarda en çok yatırım yapılan bölgelerinden biri olup İzmir'in yeni kent merkezi olarak adlandırılan bölgede yer almaktadır. Bölgenin hinterlandı içinde olan Ege İzmir Adliyesi ve büyük ölçekli iş merkezleri, Perla AVM, Folkart Tower, Mistral, Hilton Garden Otel gibi şehir için önemli nirengi noktalarına yakın mesafesinde bulunması, yakın çevresindeki konut stokunun fazla olması ve bu kapsamda kalıcı nüfusun azaltılması için turizm odaklı projelere talebin artması, ulaşım ve erişimin çevre yolu bağlantısı ile yapılabilen olması, şehrin ana arterlerinden olan Altinyol'a bağlantısı olması, İzmir İZBAN hattının ve Halkapınar Aktarma merkezi arasında bir konumda bulunması ve bu duraklara yakın konumda yer alıyor olması bölgenin tercih edilirliliğini arttırmaktadır.



Planlama Alanı ve Çevresi

2. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Söz konusu parsellerinde yer aldığı bölgede 17.05.1955 tarihinde Bakanlık tarafından onaylanan İmar Planına göre 1963 Ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34 ve yoldan ihdaslardan oluşan, 35 ve 36 parselleri kapsayan alanda uygulanan 274 numaralı parselasyon planı sonucu oluşmuştur.

Yapılan bu uygulamada düzenlemeye giren tüm parsellerden % 23.15 düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintisi alınmıştır.

8774 ada içerisinde yer alan 17-18-20-21-23-24-25 ve 26 parsel numaralı taşınmazlar Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetinde olup İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 26.03.2024 tarih 618798 sayılı yazısı kapsamında plan çalışması yetkisi tarafımıza verilmiştir.

Söz konusu parsellerin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup toplam 8.439 m² yüz ölçümüne sahiptir.

ADA NO	PARSEL NO	MALİK	TAPU ALANI
8774	16	ŞAHİS	570.00
	17	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	346.00
	18	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	566.00
	19	ŞAHİS	530.00
	20	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	618.00
	21	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	661.00
	22	ŞAHİS	1169.00
	23	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (BEZMİ ALEM VALİDE SULTAN)	952.00
	24	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (BEZMİ ALEM VALİDE SULTAN)	934.00
	25	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (BEZMİ ALEM VALİDE SULTAN)	1037.00
	26	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (BEZMİ ALEM VALİDE SULTAN)	1056.00
TOPLAM			8.439 m ²

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

3.1. İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama Alanı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, **“Kentsel Yerleşik Alan”** kullanımında yer almaktadır.

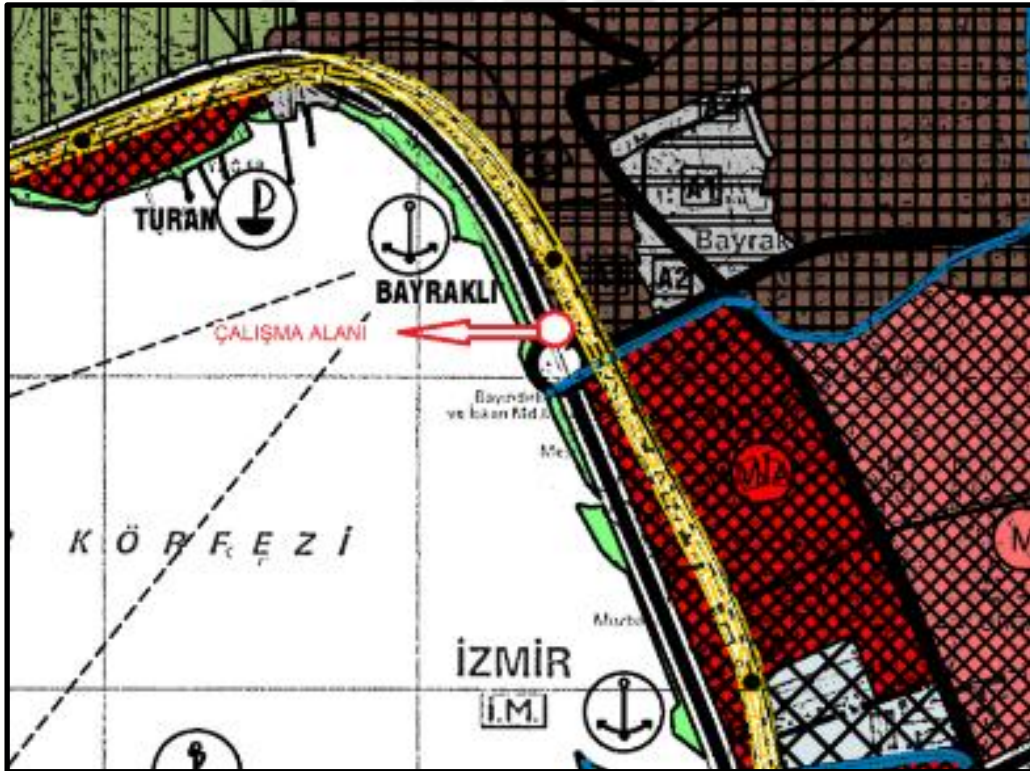
Plan Uygulama hükümlerinin 8.1.1.3 Maddesinde; **“Kentsel Yerleşme Alanlarında; konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. Sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir.”** hükmü yer almaktadır.



Planlama Alanının İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Konumu

2.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih 05/843 sayılı kararıyla kabul edilen 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşme Alanları” olarak planlanmıştır.



Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Konumu

Plan Uygulama hükümlerinin 7.1. Maddesinde;

7.1. Kentsel Yerleşme Alanları: Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar ve Kentsel Gelişme Alanlarının bütünüdür.

7.1.1. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolamaları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.

7.1.2. Kentsel yerleşme alanları kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları, planların kapsamlarının gerektirdiği biçimde alt ölçekteki planlarda (nazım imar planı ve uygulama imar planları) belirlenecektir.

7.1.3. Bu alanlarda, büyük ölçekli sanayi, sanayi depolama, parlayıcı ve patlayıcı depolamaya yönelik plan değişikliği yapılamaz.

7.1.4. Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alanlar:

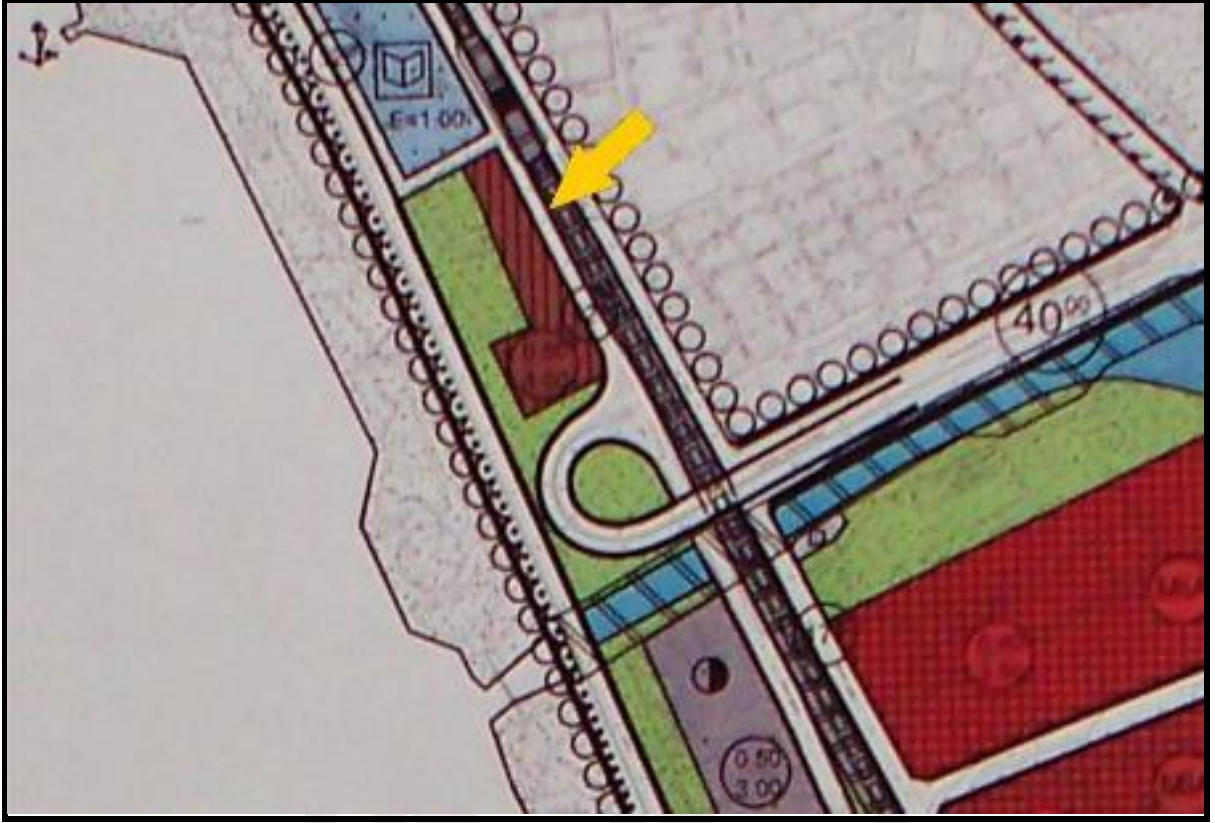
Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

7.1.4.1 Bu alanlarda yapı stoğunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağlıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir.

7.1.5. Bu planda kentsel yerleşim alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak köy statüsünden mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme özelliği taşıyan alanlarda alt ölçekli imar planı yapılıncaya kadar 7.2.4 maddesi geçerlidir. Gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde yapılacak alt ölçekli planlarda imar planına esas kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, nüfus projeksiyon verileri dikkate alınarak gelişme alanı belirlenecektir. Bu planlarda yerleşimin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile civarının doğal özelliklerin dikkate alınması zorunludur.

2.3.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

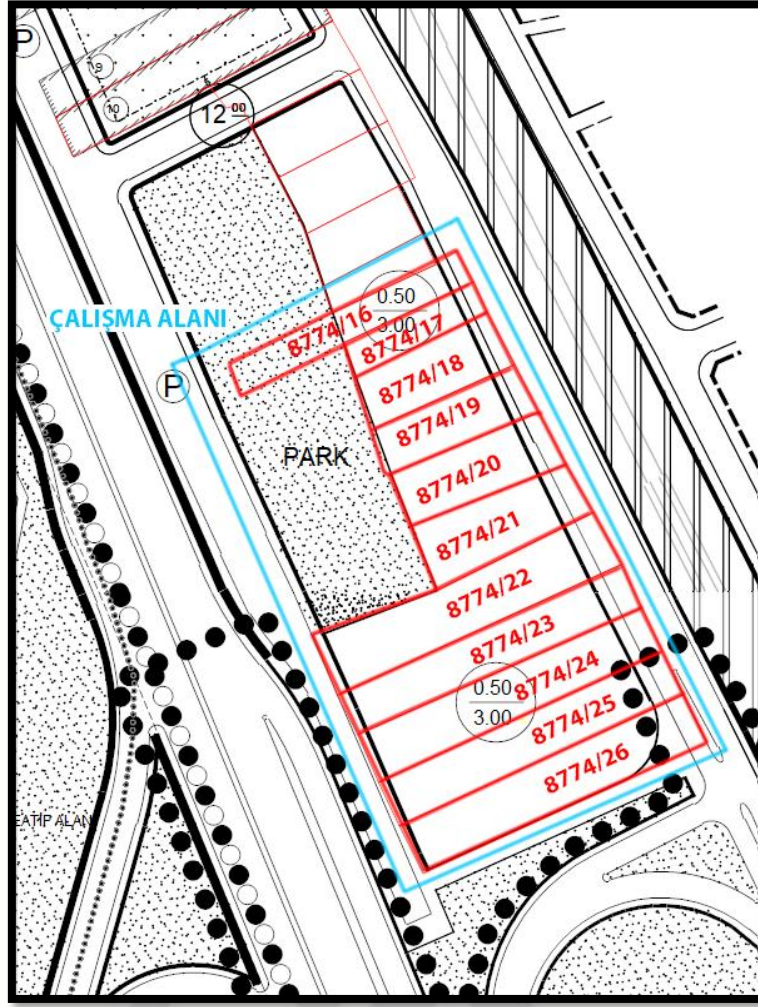
Planlamaya konu taşınmazlar; 17.08.2010 tarihinde yürürlüğe giren İzmir Yeni Kent Merkezi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında, “ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANI” plan kararında yer almaktadır.



Taşınmazların 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Konumu

2.4. Yeni Kent Merkezi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

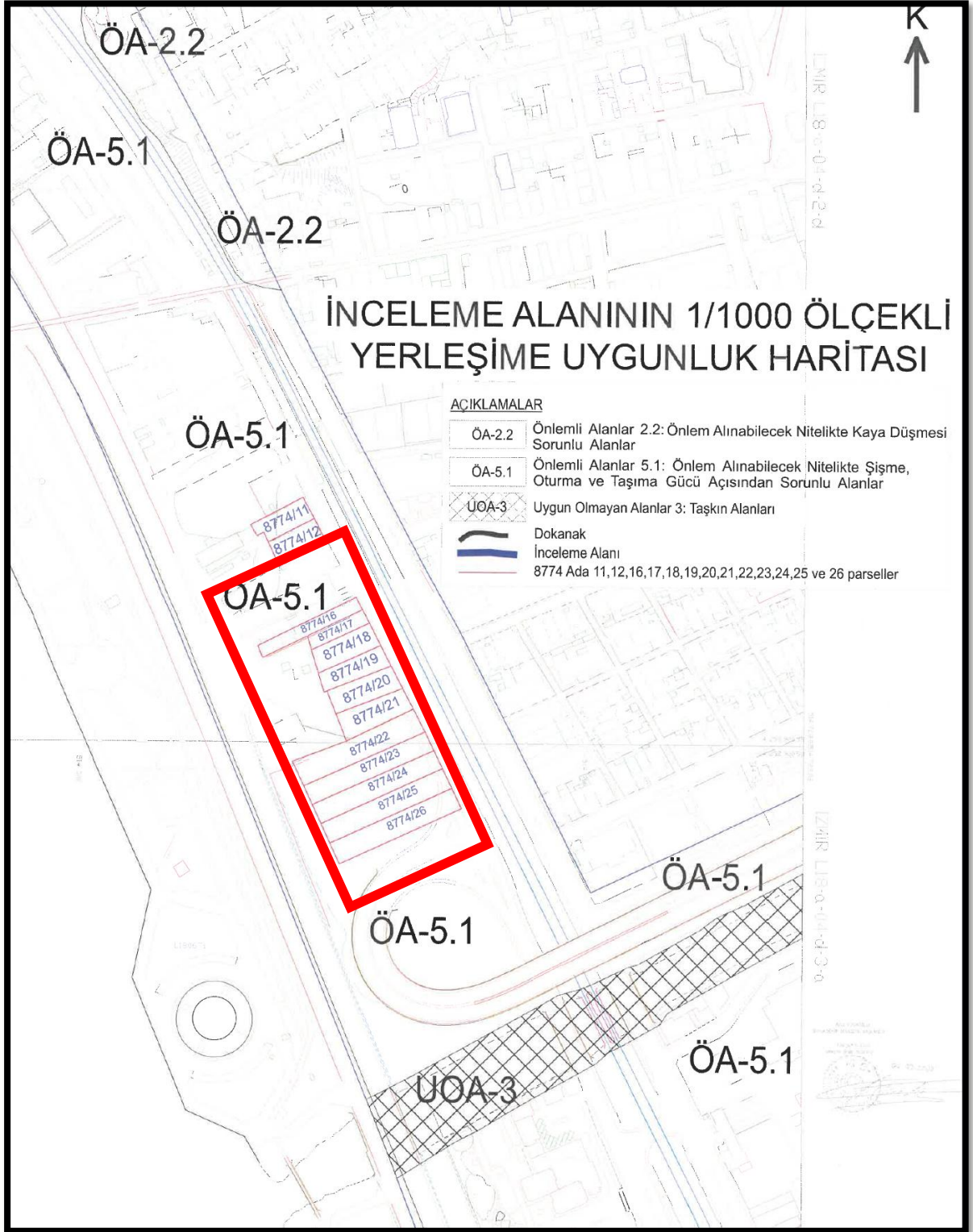
1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak Bayraklı Belediyesi tarafından hazırlanan ve 18.02.2011 tarihinde onaylanarak 24.03.2011 tarihinde askıya çıkarılan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında söz konusu taşınmazlar “**KONUT ALANI**” plan kararında yer almakta olup “**KAKS=3.00, TAKS 0.50, Yençok= 10 kat**” yapılaşma koşuluna sahiptir.



Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Taşınmazların Konumu

3. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak Liman Gerisi Kesimi ile Bayraklı ilçesi, Turan ve Salhane Mahalleleri (Yeni Kent Merkezi) sınırları içerisinde 31 pafta içerisinde planlama alanının yer aldığı “L18-A-04-D-2-D” ve “L18-A-04-D-3-A” paftaları da dahil olmak üzere 31 paftada 471 hektar alanda 17.06.2010 tarih onaylı 1/5.000 ölçekli ve 1/1.000 ölçekli Yeni Kent Merkezi imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmakta olup planlama alanı “Önlemler Alanlar 5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)” içerisinde yer almaktadır.



İZMİR VALİLİĞİ
II Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Sayı : AADM-2010/895
Konu : Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

06.07.2010

SERİL. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ'NE

İlgi : Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın 22.06.2010 tarih ve B.02.1.AAD.0.10.00.08/4966 sayılı yazısı.

Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının ilgi yazısı ile ilimiz Konak İlçesi, Yenikent Merkezi(Liman gerisi, Bayraklı, Turan, Salhaneye) için hazırlanan Seril İnş. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun onaylandığı belirtilerek, ilgili yerlere dağıtımının yapılması istenmiştir.

Söz konusu İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Mustafa AYDIN
Vali a.
Vali Yardımcısı

İZMİR
KONAK İLÇESİ
YENİKENT MERKEZİ
GÖRÜLÜ VE
BAYRAKLI İLÇESİ
TURAN, SALHANESİ
MAHALLESİ
PAFTA NO
ADA NO
PAFTA NO

Pehlül BİLGİÇ
Jeoloji Mühendisi

Dr. Ramazan KATAS
Jeoloji Yüksek Mühendisi

Bülent OKAY
Jeoloji Mühendisi

Taner AKSOY
Jeoloji Mühendisi

Özgür Tuna ÖZMEN
Jeoloji Y. Mühendisi

Ömer Murat YAVAS
Komisyon Başkanı

726
01.07.2010

İ. E. D. KAYA
Planlama ve Danışmanlık
Denetim

**İZMİR İLİ YENİ KENT MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS
JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU**

XIII. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

1. İnceleme alanı, İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Liman Gerisi Kesimi ile Bayraklı İlçesi, Turan ve Salhane Mahalleleri (Yeni Kent Merkezi) 1/5000 ölçekli L18-a-03-c, L18-a-04-c, L18-a-04-d, L18-a-08-b, L18-a-09-a, L18-a-09-b olmak üzere 6 pafta, 1/1000 ölçekli L18-a-03-c-2-c, L18-a-03-c-2-d, L18-a-04-d-1-a, L18-a-04-d-1-b, L18-a-04-d-1-c, L18-a-04-d-1-d, L18-a-04-d-2-c, L18-a-04-d-2-d, L18-a-04-d-3-a, L18-a-04-d-3-b, L18-a-04-d-3-c, L18-a-04-d-3-d, L18-a-04-c-4-a, L18-a-04-c-4-d, L18-a-09-a-2-b, L18-a-09-a-2-c, L18-a-09-a-2-d, L18-a-09-b-1-a, L18-a-09-b-1-b, L18-a-09-b-1-d, L18-a-09-a-3-a, L18-a-09-a-3-b, L18-a-09-a-3-d, L18-a-09-a-1-c, L18-a-09-a-1-d, L18-a-09-a-4-a, L18-a-09-a-4-b, L18-a-09-a-4-c, L18-a-09-a-4-d, L18-a-08-b-2-c, L18-a-08-b-3-b olmak üzere 31 pafta içerisinde yer almakta olup toplam 471 ha.'lık alanı kaplamaktadır.
2. İnceleme alanı Bornova ovasının batı bölümünde iç körfez kıyı şeridinde yer almaktadır. İnceleme alanının kuzeyinde Yamanlar Volkaniklerine ait Alt Orta Miyosen yaşlı andezit, tuf, aglomera birimleri yer almaktadır. Tüm bu birimleri Kuvaterner yaşlı alüvyon litolojik ve aşıl uyumsuzlukla örtmektedir. Alüvyon birimi inceleme alanının tamamına yakınında görülmektedir.
3. İnceleme alanı içerisinde, 11.12.2009-10.02.2010 tarihleri arasında, 19 adet derinlikleri 21.50-100 m. arasında değişen, toplam 884.45 m. derinlikte karotlu sondaj çalışması yapılmıştır. Sondaj sırasında belirli aralıklarla uygun zeminlerde SPT-N deneyi yapılmış ve uygun zeminlerde Karot ve UD tüpüyle numuneler alınmıştır. İnceleme alanında, Sk-15' de iki adet, Sk-17'de 8 adet toplam 10 adet pressiometre deneyi yapılmıştır. Deneyler Menard GA tipi pressiometre alet ile yapılmıştır. İnceleme alanı içerisinde, İtalyan Pasi marka 12 kanallı 16S12 sismik kırılma aleti ile 21 adet sismik ölçü alınmıştır. Jeofon aralıkları 7.5 m. ve off-set uzaklığı 7.5 m., toplam uzunluğu 90 m. seçilerek 30 m. derinliğe kadar inceleme yapılmıştır. Aynı aletle aynı lokasyonlar olmak üzere 21 adet sismik tomografi ölçüsü alınmıştır. Ölçülerde jeofon aralarında 7.5 de bir tomografi vuruşları yapılmıştır. Kanada Mc Phar tipi, Geotronic marka alet kullanılarak 6 noktada özdirenç ölçüsü alınmıştır Ölçü uzunluğu AB/2: 150-1000 m. arasındadır. 20 noktada kazık aralığı 5 m., serim uzunluğu 200 m. olmak üzere 40 kanallı sistemle özdirenç tomografi ölçüsü alınmıştır. Ölçülebilen derinlik 40 m.'dir. GÜRALP CMG-40TD ve İTALYAN SR04 sismik ünite hız ölçerlerle 30 dakikalık 60 adet mikrotremör ölçüleri alınmıştır. 5



**İZMİR İLİ YENİ KENT MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS
JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU**

noktada DPM-30 (orta tip dinamik sonda) aletiyle 10-15 m. derinlikler arasında değişen dinamik sonda deneyi yapılmıştır.

4. İnceleme alanında yapılan sondajlarda Sk-1;1.00 m., Sk-2-0.00 m., Sk-3;1.50 m., Sk-4;0.00 m., Sk-5;0.00 m., Sk-6;1.10 m., Sk-7;3.50 m., Sk-8;3.00 m., Sk-9;5.40 m., Sk-10;7.00 m., Sk-11;4.20 m., Sk-12;6.00 m., Sk-13;4.00 m., Sk-14;4.60 m., Sk-15;11.00 m., Sk-16;1.60 m., Sk-17;0.00 m., Sk-18;2.50 m., Sk-19;3.50 m.'de yer altı su seviyesine rastlanılmıştır.
5. İnceleme alanında genelde üst seviyede kalınlıkları 3.50-9.50 m. arasında değişen iri taneli zeminler yer almaktadır. Alan genelinde kohezyonsuz zeminlerin altında kohezyonlu zeminler yer almaktadır. Kohezyonlu zeminler 3.50-9.50 m.'den sonra başlamaktadır.
6. İnceleme alanında Zemin Hakim Periyodu (To) 0.5-2 sn arasında, Zemin Büyütmesi ise (Amplifikasyon) 2.5-12.5 arasında değişmektedir. Genel olarak Afet Yönetmenliğine göre Zemin grubu C-D, yerel zemin sınıfı ise Z3-Z4'dür.
7. Söz konusu bu arazinin yerleşime uygunluk haritası hazırlanmıştır (Ek 12). Söz konusu bu harita, rapor içerisinde anlatılan; jeoloji, mühendislik jeolojisi, jeomorfoloji, iklim, yeraltısuyu jeolojisi ve jeoteknik araştırmalar ve bu araştırmaların değerlendirilmesi sonucunda hazırlanmıştır. İnceleme alanın yumuşak eğimli-düşük eğimli bir topoğrafya üzerinde yer almaktadır. İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından; Önlemeli Alan 2.2 (ÖA-2.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar, Uygun Olmayan Alanlar 3 (UOA-3): Taşkın Alanları, Önlem Alınabilecek Alanlar ve Önlemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve uygunluk haritasında sınırları işlenmiştir
8. **Önlemeli Alan 2.2 (ÖA-2.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar:** İnceleme alanında Bayraklı Tren İstasyonu doğusunda yer alan 1642 sokak ve yakın çevresinde yer alan Kazı şevi ile Turan Mahallesi Anadolu caddesi kuzeyinde yer alan kazı şevi ve yakın çevresinde eğimli topoğrafyaya sahip kaya ortamlar Önlem alınabilecek nitelikli kaya düşmesi sorunlu alanlar olup Önlemli Alanlar 2.3. (ÖA-2.3.) olarak tanımlanmıştır. Turan mahallesi Anadolu caddesi kuzeyinde aglomera birimi yer almaktadır. Bu alanda yüksekliği 17 m'yi bulan kazı şevi yer almaktadır. Kazı şevi eğimi dike yakın olup kazı şev tepesi ve kazı topuğunun altında kalan alan yumuşak eğimli alanları oluşturmaktadır. Söz konusu kazı şevinin batı bölümü Anadolu Caddesi yolunun yol şevinin oluşturmaktadır. Bayraklı Tren İstasyonu

157

SERİL İNŞAAT SAN VE TİC. LTD. ŞTİ.



İZMİR İLİ YENİ KENT MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

doğusunda yer alan 1642 sokak ve yakın çevresinde ise andezit-trakiandezit birimleri yer almaktadır. Bu alanda Tren yoluna paralel 9 m. yükseliğinde bir kazı şevi yer almaktadır. Kazı şev tepesinde 6 m. genişliğinde 1642 sokak yer almakta olup kazı şev tepesinden 8.5 m. doğuda sokağa paralel 1,2,3,4,7 katlı binalar yer almaktadır. Söz konusu her iki şevdede hali hazırda herhangi bir kitlesel hareket gözlenmemiştir. İnceleme alanında yer alan söz konusu bu alanlarda kazı şevlerinin yüksek ve eğimli olmaları, kayacın sık eklem ve süresizliklerle kesilmiş olup zayıf kayaç niteliğinde olması, her iki kazı şevinde atmosfer koşullarına açık konumda olmaları nedenleriyle bu alanlar Önlem Alınabilecek Nitelikli Kaya düşmesi Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda kayaçların jeoteknik özellikleri ve şevlerin eğimi göz önüne alındığında uygun inşaat ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak, doğacak risklere karşı tedbirler alınarak yapılaşmaya gidilmesi önerilir. ÖA-2.2 alanında bina bazında sondajlı etütler yapıp, kayaçların jeoteknik özellikleri ayrıntılı olarak ortaya konulmalıdır. Şev duraylılığına yönelik uygun analizler (Kinematik analiz ve şev duraylılığı analizi) yapılarak, sonuçlarına göre gerekmesi durumunda, konsol istinat duvarları ve bu yapıların ankrajlı-destek kirişleri ile desteklenmesi, çelik hasır üzerine beton püskürtme (shotcrete) ve kaya blonu gibi önlemlerin alınması önerilir. Kazı şevlerinin stabilitelerini arttırmak, erozyona ve kaymaya karşı iyileştirmeler projeye dahil olmalıdır. Doğal ve yapay şevlerin stabilitesinin sağlanması üst yapı çalışmalarına başlamadan önce yapılması önemle belirtilir. Yapılaşmalardan önce bina bazındaki sondajlı etütlerde şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre yukardaki önlemlerden bir veya bir kaçının alınması gerekir.

9. **Uygun Olmayan Alanlar 3 (UOA-3): Taşkın Alanlar:** İnceleme alanında Dere yatakları ve servis yolları, Uygun olmayan alanlar 3 (UOA-3) olarak tanımlanmış ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasına sınırları UOA-3 simgesiyle işaretlenmiştir. İnceleme alanı içerisinden iç körfeze akan dereler sırasıyla Melez, Arap, Manda ve Kocaçay dereleridir. Söz konusu bu dereler İzsu tarafınca ıslah edilmişlerdir. İnceleme alanında yer alan derelerle ilgili İZSU görüşü alınmıştır. Söz konusu görüşe göre; Alan içindeki derelerin ıslah çalışmalarının tamamlandığını ve idareye ait imalatların mevcut durumlarının dikkate alınarak dere yataklarının her iki



**İZMİR İLİ YENİ KENT MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS
JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU**

tarafına **en az 5 metre** genişliğinde servis yollarının ayrılması gerektiğini belirtmiştir. İZSU görüşü doğrultusunda inceleme alanı içerisinde yer alan derelerin dere yatağı ve dere yataklarının her iki tarafında 5 m. mesafe bırakılacak şekilde sınırları çizilmiş ve yerleşime uygunluk haritasına UOA-3 olarak işaretlenmiştir. Bu alanlarda yapılaşmaya izin verilmemelidir.

- 10. Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar:** İnceleme alanının büyük bir bölümü Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar olarak tanımlanmış ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasına ÖA-5.1 simgesiyle işaretlenmiştir. İnceleme alanında ÖA-5.1 olarak tanımlanan alan genelde düz olup eğim değerleri 0^0-5^0 arasındadır. Söz konusu alanda alüvyona (Kal) ait iri ve ince taneli zeminler yer almaktadır. Alüvyon CL, CH, MH, SM, SC, GC, GM grubu zeminlerden oluşmaktadır. İnceleme alanında yapılan sondajlarda yer altı su seviyesi 0.00-6.00 m. arasında değişmektedir. İnceleme alanında genelde üst seviyede kalınlıkları 3.50-9.50 m. arasında değişen iri taneli zeminler yer almaktadır. Alan genelinde kohezyonsuz zeminlerin altında kohezyonlu zeminler yer almaktadır. Kohezyonlu zeminler 3.50-9.50 m.'den sonra başlamaktadır. İnceleme alanında ince ve iri taneli zeminlerde yapılan taşıma gücü analizlerine göre Sk-7 (Smyrna meydanı), Sk-10 ve SK-15 (Gıda çarşısı) lokasyonları haricinde inceleme alanında ilk 10.50-19.00 m.'ler arasında zemin orta kıvamda ve gevşek olup taşıma gücü değerleri 0.32-0.90 kg/cm² arasındadır. Bu seviyeler ile 33.00 m. arasında taşıma gücü değerleri 1.11-1.79 kg/cm² arasında değişmektedir. 33.00 m.'den sonra ise taşıma gücü değeri >1.79 kg/cm²'dir. Bu durumda inceleme alanında ilk 10.50-19.00 m.'ler taşıma gücü açısından problemli olup taşıyıcı özelliği yoktur. Bu seviyenin altından 33.00 m.'ye kadar zemin katı, >33.00'den sonra zeminin katılığı artmaktadır. Üzerine gelecek yüklere bağlı olmakla birlikte, taşıyıcı tabaka 10.50-19.00 m.'lerden sonra başlamaktadır. İnceleme alanında ki ince taneli zeminler için yapılan konsolidasyon oturma değeri 65.36 cm olup kabul edilebilir oturma değerinin çok üstündedir. İnceleme alanında üst seviyelerde yer alan iri taneli zeminler, yapılan sıvılaşma risk analizlerine göre sıvılaşma riski potansiyelini taşımaktadır. Bu seviyenin altında yer alan ince taneli zeminlerin kil içeriklerinin > % 15 ten büyük olması (CL-CH) ve LL değerlerinin % 32'de büyük olması nedeniyle sıvılaşma risk potansiyeli düşüktür. Ancak özellikle ilk 10.50-19.00 m. arasında değişen derinliklere kadar yer alan ince taneli zeminlerin orta kıvamda olması nedeniyle dinamik durumda zeminde



**İZMİR İLİ YENİ KENT MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS
JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU**

yumuşama olacak ve zeminin mukavemetinde büyük düşmeler olacaktır. Tüm bu değerlendirmelere göre inceleme alanında yer alan zeminler taşıma gücü ve oturma probleminin olması ve üst seviyelerde yer alan kohezyonsuz zeminleri sıvılaşma risk potansiyeline sahip olması, kohezyonlu zeminlerde dinamik durumda yumuşama olacağı ve dolayısıyla zeminin mukavemetinde büyük düşmeler olacağı, deniz ve dere kenarlarına yakın alanlarda yanal sıvılaşma riskinin bulunması nedenlerinden dolayı inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanı, doğal afet tehlikeleri ve/veya jeolojik-jeoteknik özellikleri nedeniyle yerleşime uygunluğu etkileyebilecek, belirli önlemleri yapılaşma öncesi ve/veya sonrası esnasında almak şartıyla planlamaya ve yapılaşmaya gidilebilecek alanlar olup önlem alınması gereken konular ve alınması gereken önlemler maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

1-) Yapılaşma öncesinde parsel bazında detaylı sondajlı zemin etüdü yapılmalı, zemin etüt rapor içeriğinde yapı + temel basıncı etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, sıvılaşma özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber tüm zemin parametreleri belirlenmelidir. Proje bilgileri doğrultusunda oturma, taşıma gücü ve zemin sıvılaşmasından kaynaklanacak problemlerin çözümü için uygun iyileştirme derinliği, güvenli temel derinliği ve derin temel seçilmesi durumunda taşıyıcı tabaka seviyesi, taşıyıcı tabakadan ne kadar ilerleneceği önerilmeli ve takibi mutlaka yapılmalıdır.

2-) İnceleme alanında iri taneli zeminin sıvılaşma riski, ince taneli suya doymuş yumuşak kıvamda ki zemin tabakasında dinamik durumda yumuşama riski olup bu her iki risk nedeniyle zeminin taşıma gücü-oturma-göçme risk olacaktır. İnceleme alanında sıvılaşma ve yumuşama riski olan zemin taşıyıcı tabaka özelliğinde olmayıp bu zeminlerin iyileştirilmesi gerekmektedir. Deniz ve dere kenarlarına yakın alanlarda dinamik durumda zemin yanal yayılma riski taşımaktadır. Yanal deplasmanların yüksek olacağı zemin iyileştirme projesinde göz önünde bulundurulmalıdır. Bu alanlarda, sıvılaşma, yanal sıvılaşma ve yumuşama potansiyeli nedeniyle uygulama öncesinde yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapıp, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir.

160

SERİL İNŞAAT SAN VE TİC. LTD. ŞTİ.



İZMİR İLİ YENİ KENT MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS
JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

3-) İnceleme alanında yer alan zeminin taşıma gücü ve oturma problemi vardır. Projeye göre zemine gelen toplam basınca bağlı olarak (kazı+temel+yapı+kazık) alanda taşıma gücü ve oturma problemi olan zeminin kalınlığı kesin olarak tespit edilmeli ve bu zemin tabaklarının iyileştirme projeleri hazırlanmalıdır. Bu seviyeler iyileştirmeli veya yapıdan gelecek yükler daha altta yer alan taşıyıcı tabakalara gelecek şekilde temel tasarımı yapılmalıdır. Derin temellerde (kazık) deprem etkisi (dinamik durum) mutlaka göz önünde bulundurulmalıdır. Kazıklı temel projelendirilmesinde zemin-kazık, kazık-temel, temel-yapı etkileşimi mutlaka göz önünde bulundurulmalıdır. Deprem sırasında zemin profilleri farklılaştıkça farklı davranışlar görülmektedir. Zemin profillerindeki farklılaşma farklı hasarlara yol açmaktadır. Yapısal davranıştaki değişiklik, kazık modellemesi sırasında farklı deprem etkilerinin de mutlaka dikkate alınması gerekliliğini ortaya koymaktadır. Deprem etkisi dikkate alınmadan boyutlandırılan kazıklar, istenen davranışı ortaya koyamayacaktır.

4-) İnceleme alanında yer altı su seviyesi yüzeye çok yakın olup temel kazılarında yer altı suyu ve stabilite problemleriyle karşılaşılabilir. Kazı derinliğine bağlı olarak kazı destek projesi hazırlanmalı ve önlemlerin alınması gerekmektedir. Temel kazısı sonrası oluşacak kazı şevlerin güvenliği için zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek (jeolojik-jeoteknik-hidrojeolojik) problemlerin belirlenmesi ve önlemlerin yapılma öncesi alınması gereklidir. Su seviyesinin yüzeye yakın olması nedeniyle su kimyasal analizler yapılmalı, iyileştirmede ve derin temelde kullanılacak malzemelerin buna göre seçilmesi önerilir.

5-) İnceleme alanı olası bir depremden çok fazla etkilenen alanlardan oluşmaktadır. Statik yükler altında taşıma gücü ve oturma, dinamik yükler altında sıkışma, zemin büyütmesi, sıvılaşma, yanal yayılma, yumuşama ve bunlara bağlı olarak taşıma gücü ve zeminde oturma problemleri ön plana çıkmaktadır. Bu nedenle, yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalı ve mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda belediyesince teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

11. İnceleme alanında kıyı kenarı ile sınırlı olduğu yerlerde 3621 nolu kıyı kanunu kapsamında planlamaya gidilmelidir.



**İZMİR İLİ YENİ KENT MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS
JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU**

12. Bu çalışma İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik çalışma niteliğinde olup parsel bazında hazırlanan Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz. İnceleme alanında yapılaşma esnasında zemin etütleri yapılması gerekmektedir.
13. Bölge 1. Derece Deprem bölgesi olduğundan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmenlik" hükümlerine aynen uyulmalıdır

Özgür YILMAZ
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No:7946

Yusuf DEĞER
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No:2887

Yusuf DEĞER
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 35

SERİL İNŞAAT
SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ
906 Sok.No:73 D:2 Kat:İzmir
T:446 03 17 F:44 52 29 İZMİR
Hizmet Tutarı: 762 001 9827

Erhan İCOZ
Jeofizik Müh.
Oda Sicil No:294

09 Haziran 2010

Raporu hazırlayan kurulus ve imza sahibi Çaylaklar
kayitli olup, 18.10.2005 tarihine 7242 sayılı
Resmî Gazete ile yayımlanan ilgili kanunla
görevlendirilmiştir. Jeolojik Etüt Raporu
müşavirlik hususunda yetkilidir.
TMMOB JEOLJİK-JEOTEKNİK MÜHENDİSLİK ODASI
JMO 39 23817

M. Fikret HARÇVURAN
JMO İzmir Şubesi
Mesleki Uygulamalar Üyesi

Oda'mız üyesi olup, Oda'mız çatısı
altında, TMMOB Jeolojik-Jeoteknik
Mühendisleri Odası'na bağlı olarak
Yönetim Kurulu üyesi olarak görev
yapmaktadır. Jeolojik-Jeoteknik
Mühendislik Odası'na bağlı olarak
TMMOB
JEOLJİK-JEOTEKNİK MÜHENDİSLİK ODASI

10-2217

Muhammed SELİNGİL
JFMO İzmir Şube
Yazman

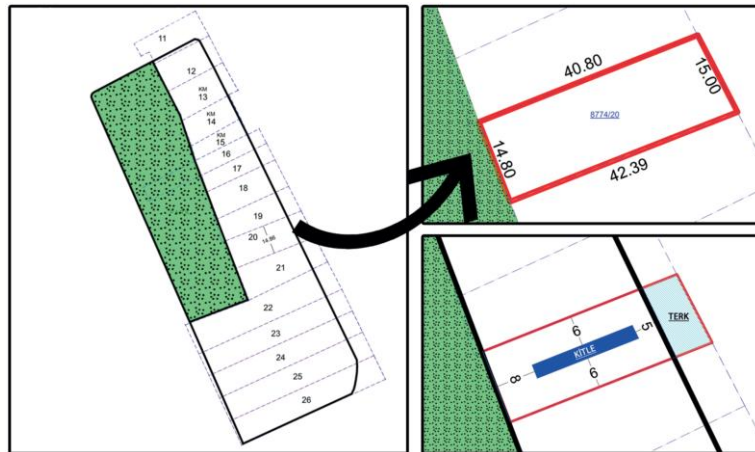
4. PLAN YAPIM GEREKÇELERİ

Planlama alanını kapsayan 8774 ada bütününde uygulama yapılmak istendiği takdirde uygulama gerçekleştirilememektedir. Çünkü;

- 14 ve 15 parsel numaralı taşınmazlar yola terkini gerçekleştirmiş uygulama görmüş parsellerdir.
- 13-14 ve 15 parsel numaralı taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş ve üzerinde ruhsatlı yapılar yer almaktadır.



- 8774 ada içerisinde yer alan parseller Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre tek başına yapılaşmasını sağlayamamaktadır. Söz konusu parsellerde mevcut hali ile yapılaşma hakkının kullanılabilmesi için tevhit işleminin yapılması zorunludur. Ancak, mevcut parsel geometrileri ve alan büyüklükleri dikkate alındığında, tevhit sonrası oluşacak parsellerin boyut ve şekil itibarıyla çağdaş imar standartlarına uygun, sağlıklı ve nitelikli konut alanları üretimine elverişli bir yapılaşma düzeni oluşturması mümkün olamamaktadır. Bu durum hem fonksiyonel hem de mimari açıdan verimli bir konut dokusunun oluşmasına engel teşkil etmekte olup, plan kararlarının uygulanabilirliğini ve mekânsal kaliteyi olumsuz yönde etkilemektedir.



- Planlama çalışması ile söz konusu alanda güvenli, sürdürülebilir, enerji verimli ve çağdaş yaşam standartlarına uygun konut alanları oluşturulması hedeflenmiştir. Bu doğrultuda, plan kararları yalnızca fiziksel yapılaşmayı değil; aynı zamanda mekânsal kaliteyi, çevresel sürdürülebilirliği ve sosyal yaşanabilirliği artıracak şekilde kurgulanmıştır. Nitelikli konut üretimi, günümüzde yalnızca bireysel yaşam kalitesini artıran bir tercih değil; aynı zamanda çevresel sorumluluğu da içeren, gelecek nesiller için yaşanabilir kentler oluşturma amacına hizmet eden bir zorunluluktur.
- Nitelikli konut, sağlam ve dayanıklı yapılarla birlikte; fonksiyonel iç mekân kullanımı, uygun yönlendirme, doğal ışık ve hava sirkülasyonu, etkili ısı ve ses yalıtımı, nitelikli malzeme kullanımı, estetik mimari çözümler ve çevresel düzenlemeleri kapsayan bütüncül bir kalite anlayışını gerektirir. Bu nitelikler, kent kimliğinin korunması, kullanıcı memnuniyetinin sağlanması ve sürdürülebilir kentleşme politikalarının hayata geçirilmesi açısından belirleyicidir.
- Özellikle ülkemizin aktif fay hatları üzerinde yer alması ve 30.10.2021 tarihinde İzmir’de yaşanan deprem felaketi, kentsel alanlarda afet riskine duyarlı planlama yaklaşımlarını zorunlu hale getirmiştir. Bu bağlamda, dayanıklı ve güvenli yapı stoğunun oluşturulması; sadece bireysel güvenlik açısından değil, aynı zamanda kamu yararı ve şehircilik ilkeleri açısından da bir gereklilik haline gelmiştir. Planlama alanında bu ilkeler doğrultusunda geliştirilen konut alanları, yalnızca bugünün ihtiyaçlarına yanıt vermekle kalmayıp, aynı zamanda geleceğe yönelik sağlıklı ve yaşanabilir çevrelerin oluşturulmasına katkı sunmaktadır.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin ilgili maddeleri uyarınca gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup alınan görüşler rapor eki sayısal ortamda sunulmaktadır.

6. ÖNERİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanı, İzmir yeni kent merkezi sınırları içerisinde yer almakta olup, Yeni Kent Merkezi Planında Hmax=Serbest plan koşulu öngörülmüştür. Ancak, 20 Şubat 2020 tarih ve 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un 6. maddesi kapsamında “İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenemez” hükmü getirilmiştir. Bu doğrultuda, Yeni Kent Merkezi planında imar planı değişikliği ile, Merkezi İş Alanı (MİA) kullanımlarında bina yüksekliği Yençok = 200 metre, konut alanlarında ise Yençok = 10 kat olarak belirlenmiştir.

Planlama alanının yakın çevresinde yapılan analizlerde; Adalet-Manavkuyu Mahalleleri Revizyon İmar Planı kapsamında Yençok = 12 kat, Fuat Edip Baksı–Alparslan–Cengizhan Mahalleleri Revizyon İmar Planı kapsamında ise Yençok = 15 kat yapılaşma koşulları tanımlandığı görülmektedir. Bu çerçevede, planlama alanındaki mevcut kentsel doku, çevresel yükseklikler ve Yeni Kent Merkezinin gelişim vizyonu göz önünde bulundurularak, söz konusu alanda **Yençok = 14 kat** olarak belirlenmiştir.

Önerilen yapı yüksekliği, çevre planlarla uyumlu olup, kent silüeti açısından baskın veya bozucu bir etki yaratmayacak biçimde kademeli yükseklik anlayışı ile planlanmıştır. Mimari projelendirme sürecinde kitlenin Yeni Kent Merkezi (Salhane) yönüne doğru artan kütsel bir kompozisyon içinde yükselmesi esas alınarak, alanın fiziksel karakterine uygun, nitelikli ve sürdürülebilir konut alanı oluşturulması hedeflenmiştir.

8774 ada içerisinde yer alan 16-17-18-19-20-21-22-23-24-25 ve 26 parsel numaralı taşınmazların; 7 metrelik yaya yolu oluşturmak suretiyle, üzerinde ruhsatlı yapı yer alan 12, 13 parsel ve terkini vermiş 14 ve 15 parsel numaralı taşınmazlardan ayrılması sağlanmıştır.

İmar planı süreci tamamlandıktan sonra yapılacak olan 18. madde uygulaması kapsamında mülkiyet yapısı ve mevcut uygulama durumu dikkate alınarak, aynı mülkiyet grubuna ait olan parsellerin birlikte uygulama görmesi hedeflenmiştir. Böylece kamulaştırma yükü oluşturmayacak şekilde Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetinde bulunan tüm taşınmazlar birlikte değerlendirilerek, tüm parsellerin yapılaşma hakkı, mülkiyetin bütünlüğü kapsamında planlı bir şekilde korunurken ilgili idareye kamulaştırma yükü doğurulmamış olacaktır.

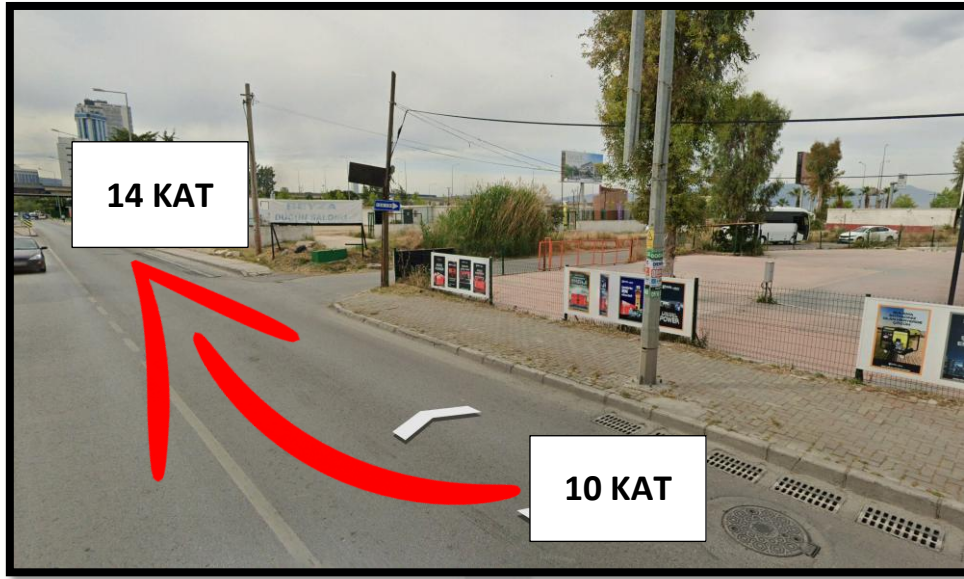
Bu yaklaşım, mülkiyet hakkının korunması, kazanılmış haklara saygı ve plan bütünlüğü ilkeleri doğrultusunda şekillendirilmiş olup; uygulama gerektiren, kamusal düzenlemeye ihtiyaç duyan alanlar dışında kalan yapılaşmış ve hukuki durumu netleşmiş parsellerin plan değişikliği sınırı dışında tutulması ile hem planın uygulama kolaylığı hem de yasal güvenliği gözetilmiştir.

Bu yöntemle, kamusal kaynak kullanımına neden olacak bir kamulaştırma işleminin önüne geçilecek; imar planı aracılığıyla kamu yararı gözetilerek, mülkiyet hakkının planlama teknikleri çerçevesinde etkin biçimde kullanımı sağlanabilecektir.

Planlama alanı içerisindeki yapı yoğunluğunda herhangi bir artışa gidilmemiş olup, emsal Emsal= 3.00 ve TAKS: 0.50 yapılaşma koşulları sabit tutulmuştur. Ayrıca konut alanı büyüklüğünde bir değişiklik yapılmamış; yalnızca planlama bütünlüğünü sağlamak amacıyla yapı yüksekliği "Yençok = 14 Kat" olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda, öneri plan, mevcut yapılaşma koşullarını koruyarak plan bütünlüğü ilkeleri ve kamu yararı dikkate alınmak suretiyle hazırlanmıştır.

Yapılan imar planı değişikliği, mevcut alanın fiziksel ve mekânsal niteliğini geliştirmek amacıyla yalnızca ada formu ve yapı yüksekliği koşullarında düzenleme içermektedir. Bu değişiklik, nitelikli konut alanı oluşturmayı hedefleyerek daha sağlıklı ve planlama esaslarına uygun bir yerleşim düzeni sağlamak için yapılmıştır. Planlama alanında mevcut imar planından gelen toplam inşaat alanında herhangi bir artış yapılmamış ve mevcut imar hakları aşılmamıştır.

Planlama alanında yer alan taşınmazlardan 8774 ada 19 parsel üzerinde yer alan yapıya ilişkin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılmış olup, bu kapsamda ilgili taşınmaz üzerindeki yetki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na aittir.





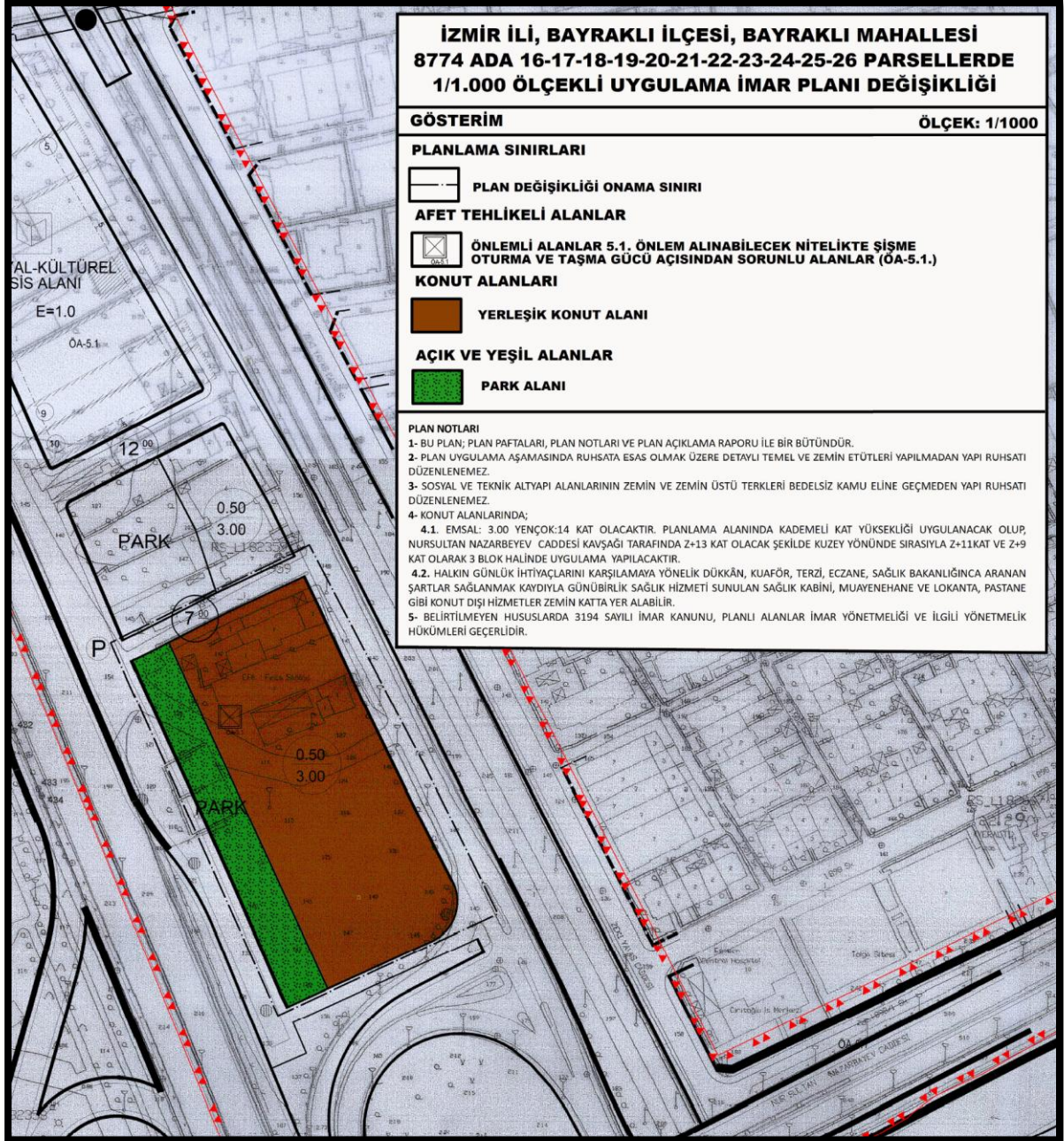
KULLANIM KARARI	MEVCUT İMAR PLANI (m ²)	ÖNERİ İMAR PLANI (m ²)
KONUT ALANI	6.992 m ²	6.992 m ²
YOL+PARK ALANI	2.505 m ²	2.505 m ²
TOPLAM	9.497 m ²	9.497 m ²

Planlama alanında konut kullanımına ayrılan alan 6.992 m² olup, bu büyüklük mevcut onaylı imar planında da aynen yer almaktadır. Söz konusu alanda yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamış; yalnızca uygulama kolaylığını sağlamaya yönelik bir düzenleme gerçekleştirilmiştir.

KONUT ALANI (m ²)	6.992
TOPLAM KONUT SAYISI	140 adet konut
ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ (2024)	2.90 kişi
NÜFUS	406 kişi

2011 yılında onaylanan mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas hesaplama yapılmak istenir ise; 2011 yılı TÜİK verilerine göre ortalama hane halkı büyüklüğü 3.44 kişi iken, güncel demografik veriler bu değerin düşüş eğiliminde olduğunu göstermektedir. **Dolayısıyla nüfus öngörüsünde herhangi bir artış söz konusu değildir.**

Bu kapsamda, öneri plan ile planlama alanında yaşayan kişi sayısında bir artış yaratılmadığı, yapı yoğunluğunun sabit tutulduğu ve alan büyüklüğünün değişmediği dikkate alındığında, artan nüfusun gerektirdiği yeni donatı alanı ihtiyacı oluşmamış; mevcut donatı dengesi korunarak plan kararı geliştirilmiştir.



Öneri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı