

**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**

**1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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 tapuya 8774 ada 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 parsel numaraları ile kayıtlı 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 yapılabiliyor 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.

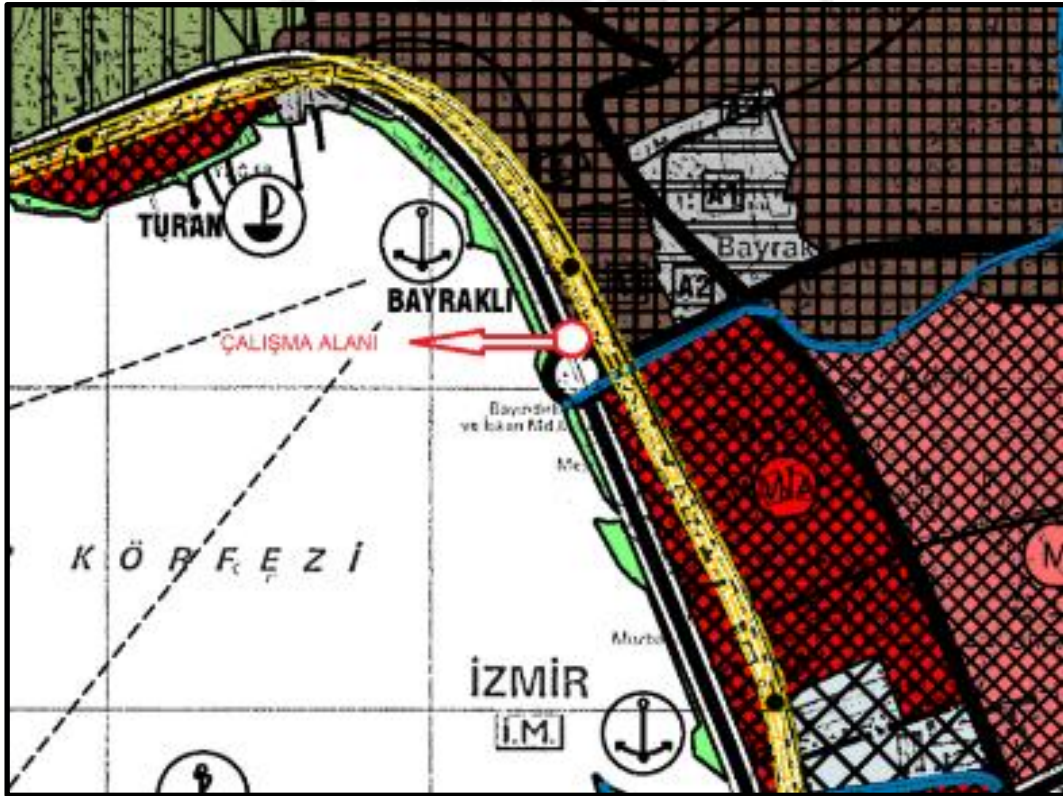
Plan Uygulama hükümlerinin 8.1.1.3 Maddesinde; **“Kentsel Yerleşme Alanlarında; konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. Sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik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

3.2. 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 (Meskun) Alanlar:

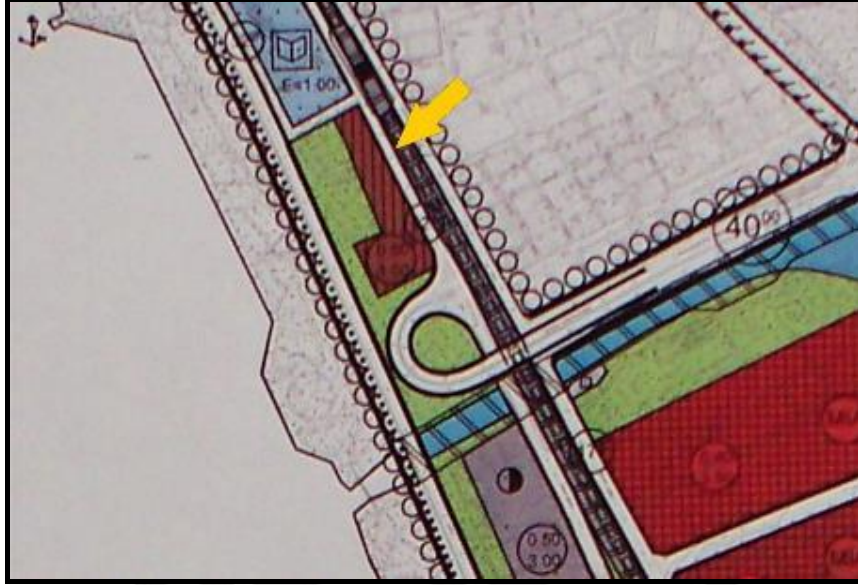
Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

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, sağlıklılaştırma 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.

3.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

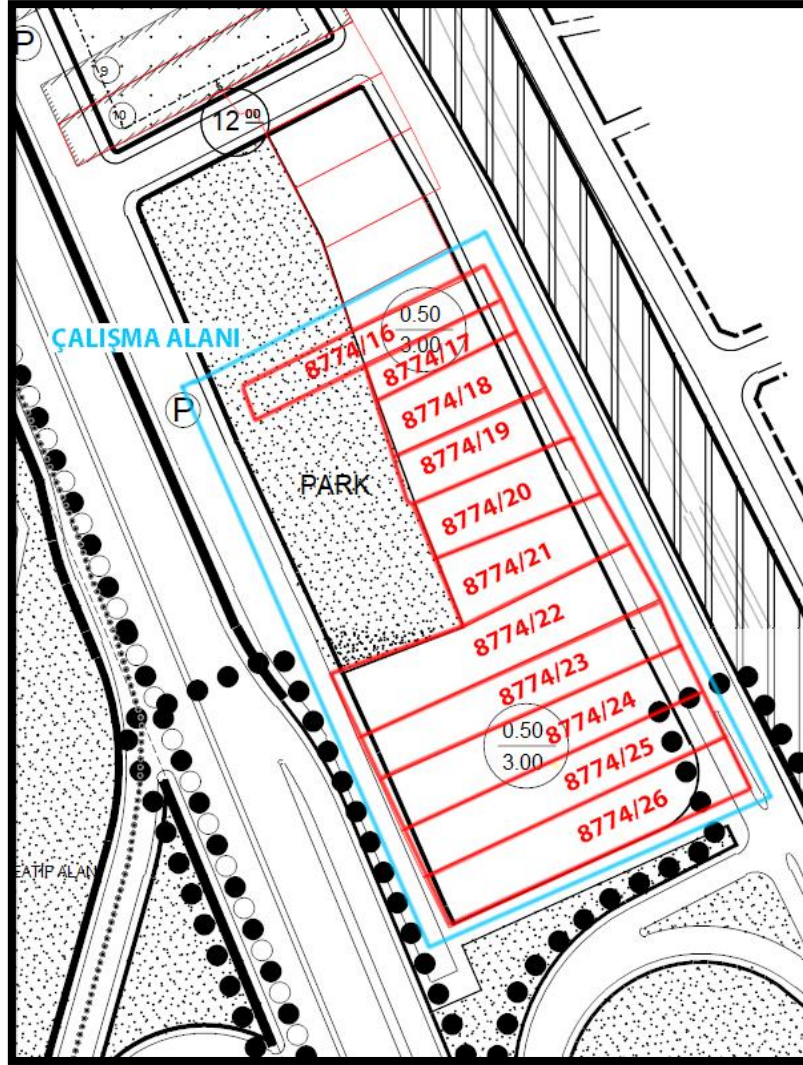
Planlamaya konu taşınmazlar; 17.08.2010 tarihinde yürürlüğe giren İzmir Yeni Kent Merkezi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında, “**ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANI**” plan kararında yer almaktadır.



Taşınmazların 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Konumu

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

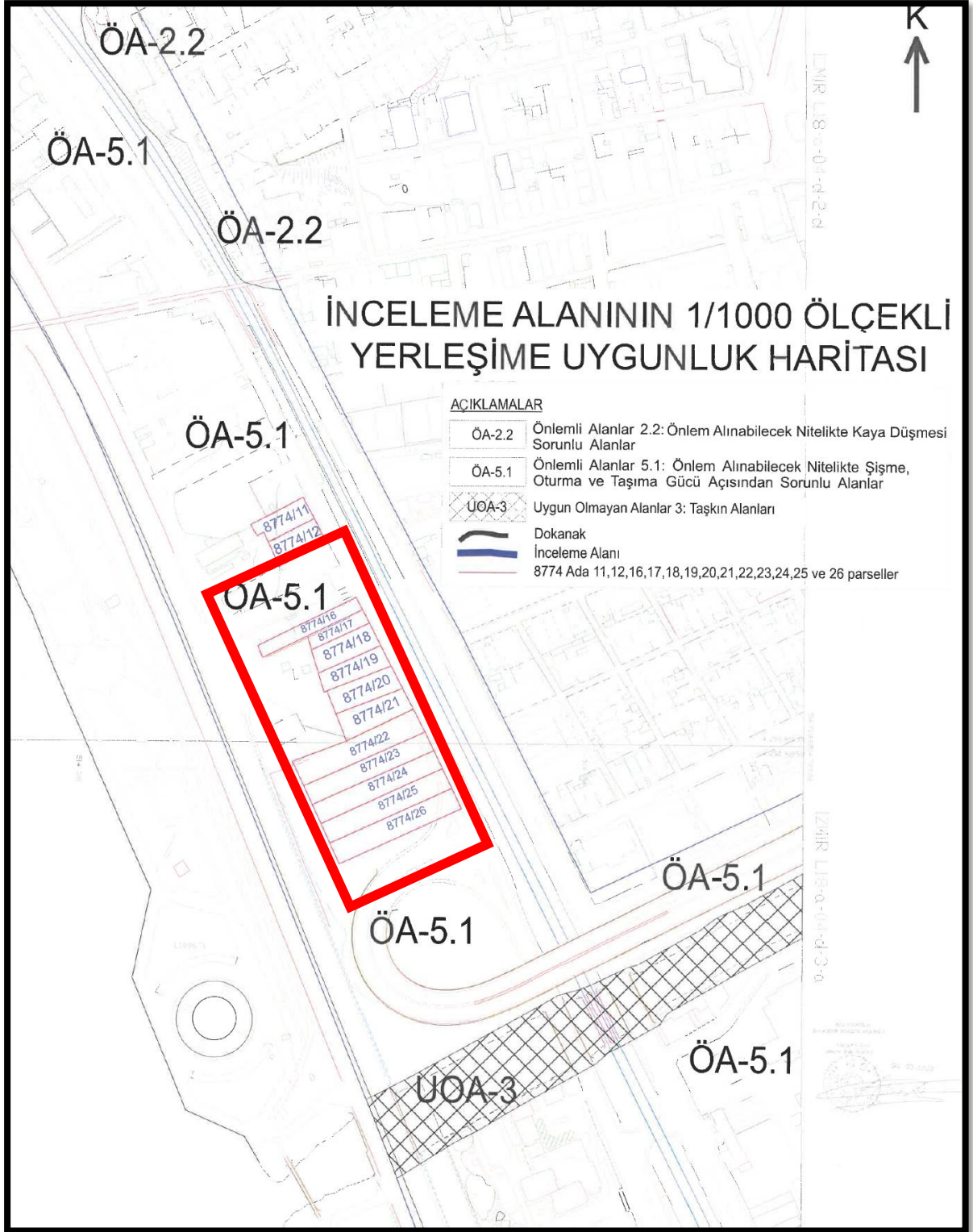
1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak Bayraklı Belediyesi tarafından hazırlanan ve 18.02.2011 tarihinde onaylanarak 24.03.2011 tarihinde askıya çıkarılan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında söz konusu taşınmazlar “**KONUT ALANI**” plan kararında yer almakta olup “**KAKS=3.00, TAKS 0.50,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



Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Taşınmazların Konumu

4. 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
İl 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(Linian 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 yazınız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Mustafa AYDIN
Vali a.
Vali Yardımcısı

İZMİR
KONAK İLÇESİ
BAYRAKLI MAHALLESİ
KÖYÜ
PAFTA NO
ADA NO
PAFTA NO
ADA NO

1/1000 ölçekli
31 Adet Paftada
31 Adet Paftada
14 Sayılı Kapsam
14 Sayılı Kapsam

Pehlül ÖLÇÜĞÜ
Jeoloji Mühendisi

Dr. Ramazan ARTAŞ
Jeoloji Yüksek Mühendisi

Taner AKSOY
Jeoloji Mühendisi

Bülent OKAY
Jeoloji Mühendisi

Özgür Tuna ÖZMEN
Jeolojik Y. Mühendisi

Ömer Fatih YAVAŞ
Komisyon Başkanı

14.07.2010

İ. E. D. K. A. T. A.
Planlama ve Araştırma
Danışmanlık

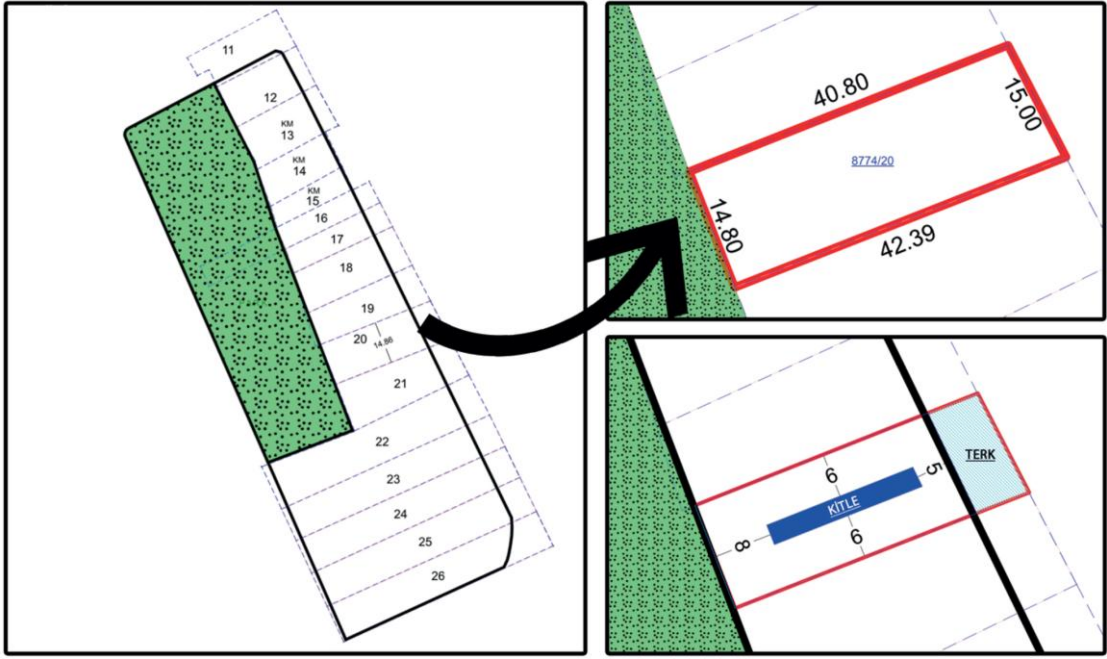
5. PLAN YAPIM GEREKÇELERİ

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 yönlenme, 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.

6. 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.

7. ÖNERİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yapılan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulamasına olanak sağlamak amacıyla hazırlanmış olup, mevcut imar planında belirtilen Emsal= 3.00 ve TAKS: 0.50 yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik öngörülmeden, Konut Alanı kullanımına ilişkin alan metrekaresi korunarak gerçekleştirilmiştir.

2010 yılı onaylı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu'nda; "Adnan Kahveci Kavşağı ile Turan Mahallesi Kavşağı arasında; doğudan Anadolu Caddesi, batıdan Altınyol ile sınırlanmış ve tümüyle yapılaşmış olan konut alanıyla ilgili yeni bir arazi kullanım kararı getirilmemiş; mevcut plandaki 'B-6' yapılaşma düzeni KAKS = 3.00, TAKS = 0.50 biçiminde değiştirilmiştir." ifadesiyle, söz konusu alanda yeni bir kullanım kararı getirilmediği ve mevcut yapılaşma koşullarının geçerli olduğu açıkça belirtilmiş olup, bu alanlar "Mevcut Konut Alanı – Orta Yoğunluklu" olarak tanımlanmıştır.

Bu bağlamda, plan değişikliği yalnızca fonksiyonel düzeyde bir düzenleme niteliğindedir; inşaat alanında artış içermemektedir. Mevcut plan kararlarından gelen fiziksel kapasite aynen muhafaza edilerek, yapı yoğunluğu ve emsal gibi nüfus projeksiyonunu doğrudan etkileyen parametrelerde herhangi bir revizyon yapılmamıştır.

Dolayısıyla, söz konusu düzenleme mevcut brüt nüfus yoğunluğunu değiştirmeyecek şekilde kurgulanmış olup, plan bütünlüğü, kademeli planlama ilkeleri ve 2014 tarihinde yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen gösterim tekniklerine uygun biçimde plan kararı yeniden şekillendirilmiştir.

Bu çerçevede, yapılan değişiklik ile 2010 tarih onaylı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarında herhangi bir içerik değişikliği yapılmaksızın, güncel yönetmelik hükümleri doğrultusunda "Mevcut Konut Alanı – Yüksek 301 – 600 kişi/ha" gösterimi ile uyumlu hale getirilmiştir.

Yapılan plan çalışması kapsamında plan kararı ve konut alanı metrekaresi aynen korunmuş; yalnızca 2014 yılında yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca, kişi/hektar aralığına dayalı gösterim sistemine geçilerek, mevcut yapılaşma koşullarının 301–600 kişi/ha aralığına karşılık gelmesi nedeniyle gösterim biçimi “Mevcut Konut Alanı – Yüksek 301 – 600 kişi/ha” olarak güncellenmiştir. Bu güncelleme, plan kararında içeriksel bir değişiklik getirmemektedir.

KONUT ALANI (ha)	0,72
TOPLAM KONUT SAYISI	140 adet konut
ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ (2024)	2.90 kişi
NÜFUS	406 kişi

