

İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ, MANSUROĞLU MAHALLESİ,

3962 ADA 1 SAYILI PARSELE İLİŞKİN

REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN



**KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ
DEĞERLENDİRME 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. JEOLJİK 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. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ETKİ ALANIN MEVCUT TEKNİK ALTYAPI ÖZELLİKLERİ	16
6.1 İÇME VE KULLANMA SUYU ALTYAPISI DURUMU	16
6.2 ATIK SU ALTYAPISI	16
6.3 YAĞMUR SUYU VE KANALİZASYON ALTYAPISI	17
6.4 ELEKTRİK İLETİM VE DAĞITIM ALTYAPISI	17
6.5 İLETİŞİM ALTYAPISI	17
6.6 ULAŞIM ALTYAPISI	17
9. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİLERİ KENTSEL TEKNİK ALTYAPI SİSTEMLERİNDE OLUŞACAK DEĞİŞİMİN DEĞERLENDİRİLMESİ	19
7.1 İÇME VE KULLANMA SUYU ALTYAPISI DURUMU	19
7.2 ATIK SU ALTYAPISI	19
7.3 YAĞMUR SUYU VE KANALİZASYON ALTYAPISI	19
7.4 ELEKTRİK İLETİM VE DAĞITIM ALTYAPISI	19
7.5 İLETİŞİM ALTYAPISI	19
7.6 ULAŞIM ALTYAPISI	19
10. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	19

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: Üst Ölçek Ulaşım Altyapısı	18
Şekil 16: Alt Ölçek Ulaşım Altyapısı	18

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Mülkiyet Alan Dağılımı	13
---------------------------------------	----

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.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde; "Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." (26/7) olarak ifade edilmektedir. Bu doğrultuda söz konusu plan değişikliği kapsamında **Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu** hazırlanmıştır.

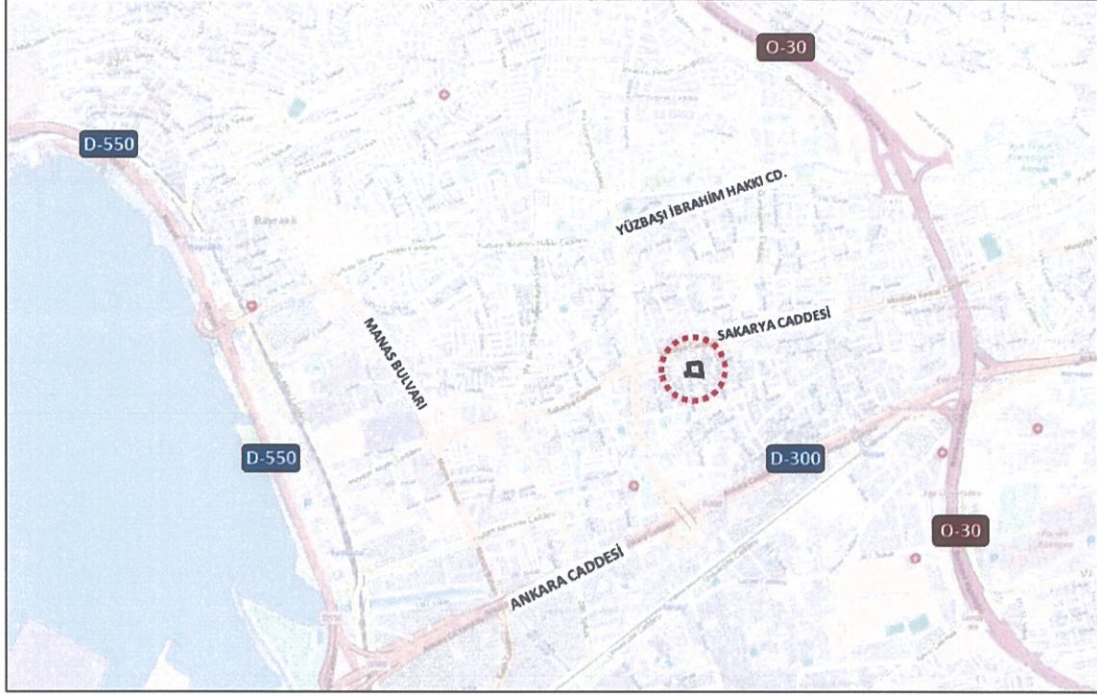
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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

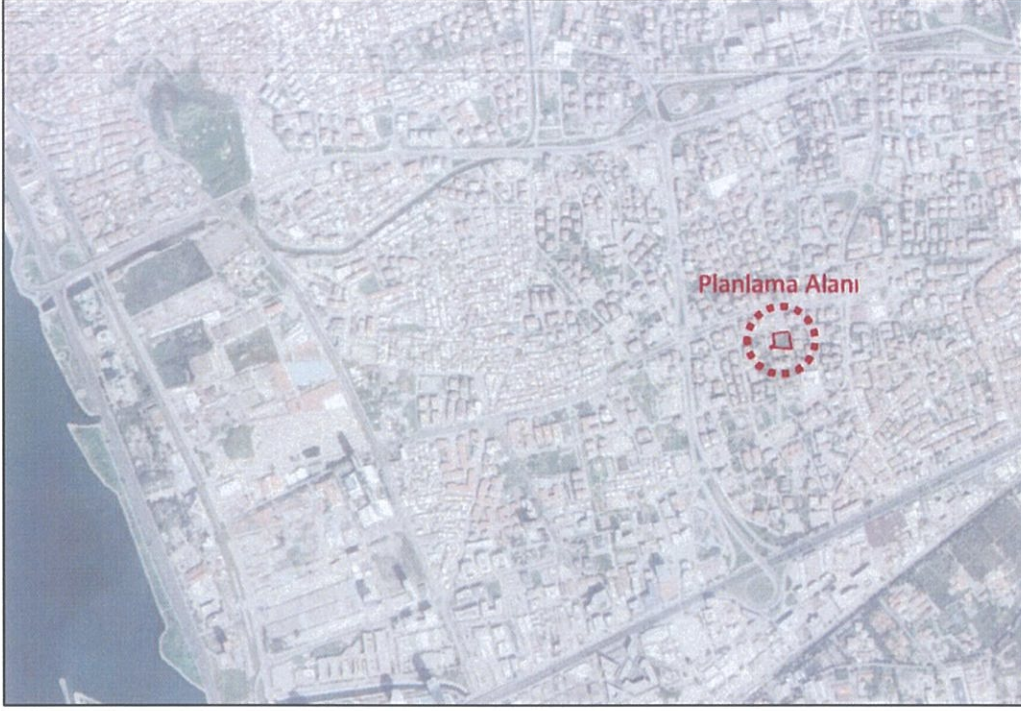
Planlama alanı, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi'nde yer alan 3962 Ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır. Söz konusu parsel Ankara Caddesi'nin kuzeyinde; Sakarya Caddesi ve Yüzbaşı İbrahim Hakkı Caddesi'nin güneyinde yer almaktadır.



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

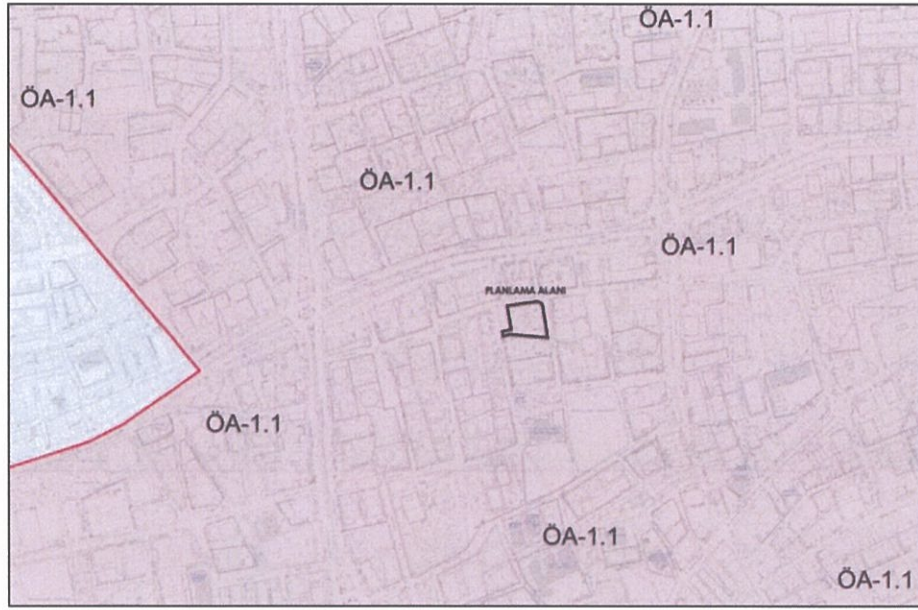
Planlama alanına ilişkin farklı çekim yönlerinden fotoğraf analizi yapılmıştır.



Şekil 7: Alana İlişkin Fotoğraflar

5. JEOLJİK 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 "**Önleml Alan (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önleml 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 Önleml Alan (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önleml 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 "Önleml Alan 1.1 Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önleml Alanlar" olarak değerlendirilmiştir. 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında Önleml Alan (ÖA-1.1) simgesi ile belirtilmiştir.

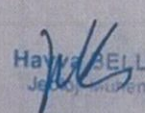
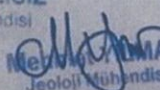
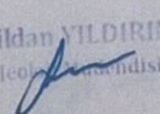
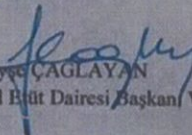
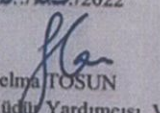
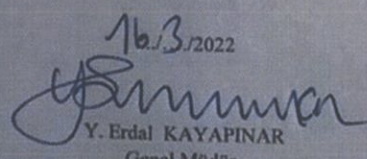
Bu alanlarda;

- 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, parşel 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 değıştirmede sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması,
- Şışen zeminlerin kaldırılması,
- Şışen zeminlerin yapısının değıştirilmesi (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 oturma, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim periyodu değıerleri parşel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.
- Alanda kazı yüzey sularının ortamdan uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemlerinin alınması, yapı yüklerinin taşıtılacağı 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 parşellerin 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 taşıtılmalıdır.
- 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 Yönetmeliğı" 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.  Salih KIZAKISA Jeotizik Mühendisi
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 BELLİSİZ Jeoloji Mühendisi  Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi  Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi  Hafize ÇEBİ Jeotizik Mühendisi		
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararname'sinin 102. maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır. 16./03./2022  Dr. Ayşe ÇAGLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı V. 16./03./2022  Selma TOSUN Genel Müdür Yardımcısı V. ONAY 16./3./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

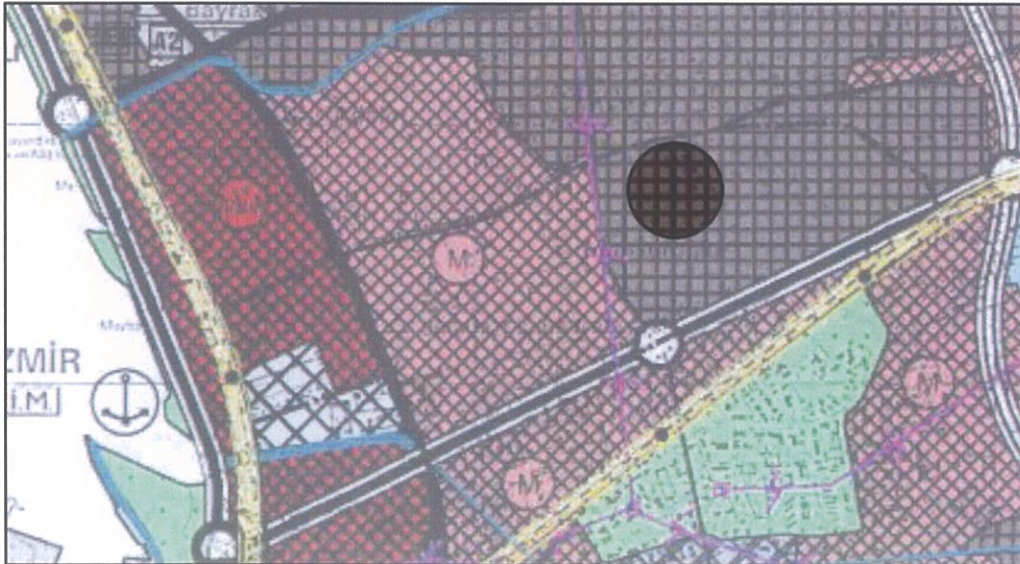
Planlama alanı 07.11.2022 onay tarihli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" fonksiyonunda kalmaktadır.



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 NAZİM İMAR PLANI

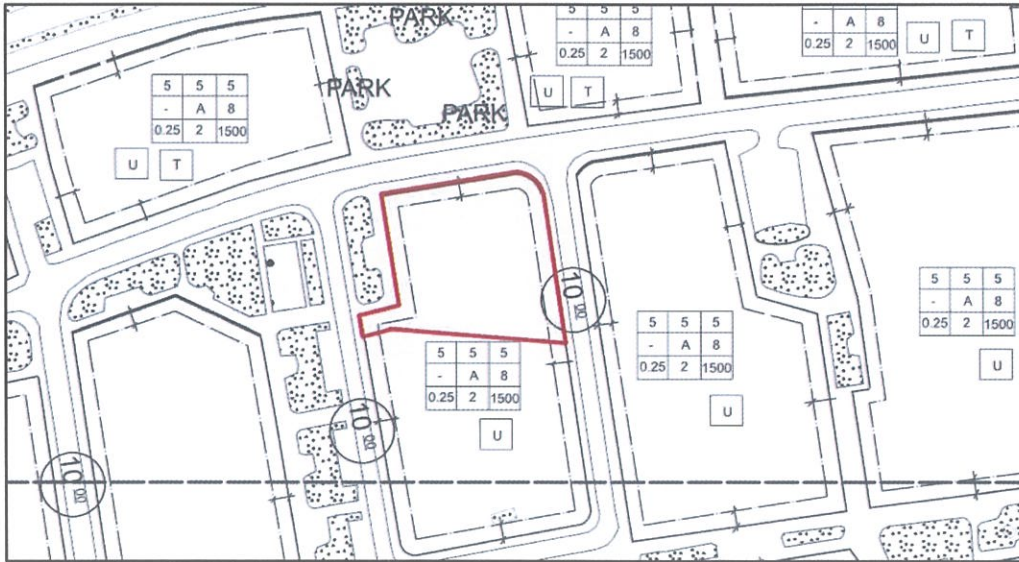
Planlama alanı meri nazım imar planında "Kentsel Gelişme Alanı" fonksiyonunda yer almaktadır.



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. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ETKİ ALANIN MEVCUT TEKNİK ALTYAPI ÖZELLİKLERİ

6.1 İÇME VE KULLANMA SUYU ALTYAPISI DURUMU

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3962 ada 1 sayılı parselin mevcut içme ve kullanma suyu ihtiyacı, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından kent içi içme ve kullanma suyu dağıtım şebekesinden sağlanmaktadır.

İzmir İli için sağlıklı içme ve kullanma suyu temini İZSU tarafından işletilen arıtma tesisleri ile kesintisiz olarak gerçekleştirilmektedir. Yüzey suyu kaynaklarından temin edilen su, konvansiyonel ve/veya fiziksel içme suyu arıtma tesislerinde arıtılarak İzmir kentine verilmektedir (İzmir İl Çevre Durum Raporu,2023).

İzmir ilinin içme suyu ve kanalizasyon hizmetlerini sağlayan büyükşehir belediyesine bağlı İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi'nin (İZSU) ürettiği içme suyunu depoladığı 6 depoda en son 12 Aralık 2023 tarihinde İzmir Halk Sağlığı Laboratuvarı'nda yaptırdığı analize göre 6 depoda İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik Standart Değerleri'ne göre kullanıma uygundur (İZSU, 2024c).

6.2 ATIK SU ALTYAPISI

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3962 ada 1 sayılı parselin atık suları, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından şehir içi atık su şebekesi ile bertaraf edilmektedir.

İzmir'de bulunan en büyük atıksu arıtma tesisi olan Çiğli Atıksu Arıtma Tesisi, İzmir Körfezi'nin atıksu kirliliğinden kurtarılması amacı ile "Büyük Kanal Projesi" kapsamında inşa edilmiştir. İzmir Körfezi boyunca inşa edilen ana kuşaklama kanalı ve buna bağlı kollektörler aracılığıyla toplanan atıksu Gümrük, Bayraklı, Karşıyaka, Çiğli Pompa İstasyonlarından pompalanarak Çiğli Atıksu Arıtma Tesisi'ne iletilmektedir. Arıtma Tesisi prosesi, biyolojik olarak fosfor ve azot gideren ve daha kaliteli çıkış suyu elde edilebilen "ileri biyolojik arıtma" yöntemine göre tasarlanmış ve 604.800 m³ /gün kapasitelidir. Arıtma tesisinden çıkan arıtılmış su 8 m genişliğinde 2 m yüksekliğinde ve 2,5 km uzunluğundaki betonarme açık kanal ile denize (İzmir Körfezi) deşarj edilmektedir.

Yine İzmir Büyük Kanal Projesi kapsamında inşa edilen 2. atıksu arıtma tesisi olan Güneybatı Atıksu Arıtma Tesisi, Güzelbahçe kentsel alanı ile Narlıdere Askeri Birlik Alanı'nda yaşayacak 100.000 kişinin atıksuyunu arıtacak şekilde tasarlanmış ve inşa edilmiştir. 2001 yılında işletmeye alınan tesis 21.600 m³/gün kapasitededir. Güneybatı

Atıksu Arıtma Tesisi'nde arıtılan atıksular 600 m uzunluğunda bir deniz deşarj hattı ile İzmir Körfezi'nin orta körfez bölümünde 25 m derine deşarj edilmektedir. Bunun dışında Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile ilimizdeki 30 ilçe İzmir Büyükşehir Belediyesine bağlanmış olup, İZSU Genel Müdürlüğü'nce il genelinde 69 adet atıksu arıtma tesisi işletilmektedir.

2023 yılı Atıksu Arıtma Dairesi Başkanlığı, Merkez Atıksu Şube Müdürlüğüne bağlı Atıksu Arıtma Tesisleri tarafından hizmet verilen nüfus 3.068.840 olarak hesaplanmıştır (İzmir İl Çevre Durum Raporu,2023).

6.3 YAĞMUR SUYU VE KANALİZASYON ALTYAPISI

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3962 ada 1 sayılı parselin; mevcut yağmur suyu ve kanalizasyon suyu, şehir içi kanalizasyon şebekesi ile toplanmaktadır.

6.4 ELEKTRİK İLETİM VE DAĞITIM ALTYAPISI

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3962 ada 1 sayılı parselin mevcut elektrik iletimi ve dağıtımı, şehir içi elektrik iletim hatlarından sağlanmaktadır.

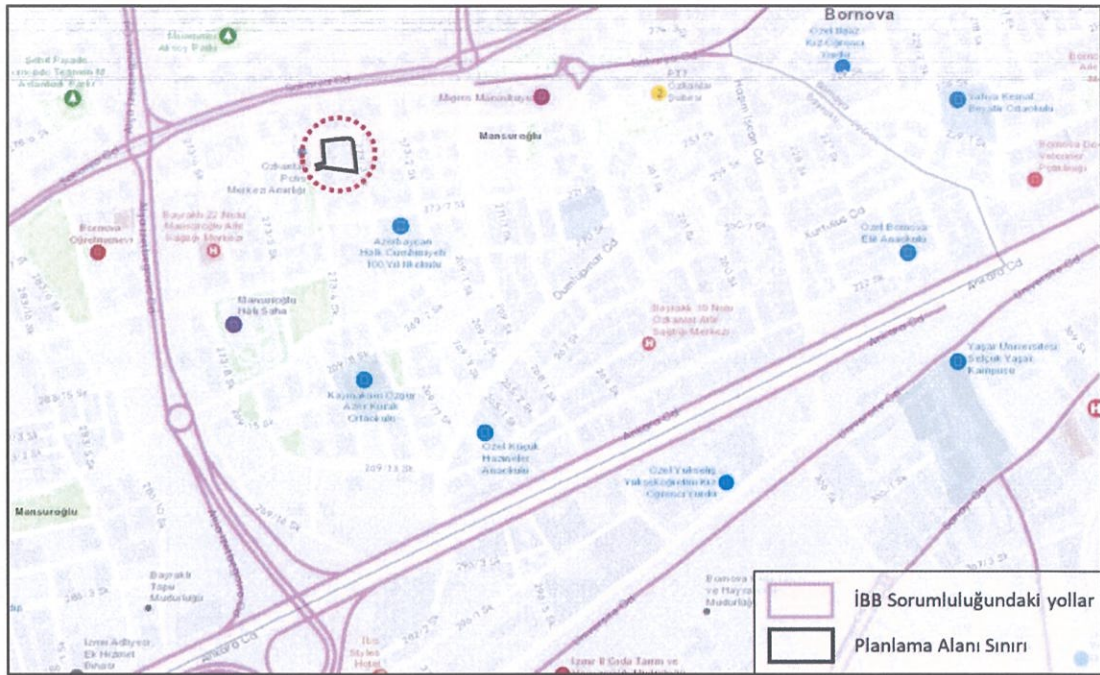
6.5 İLETİŞİM ALTYAPISI

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3962 ada 1 sayılı parselin mevcut iletişim altyapısı, şehir içi iletişim ağı şebekesinden sağlanmaktadır.

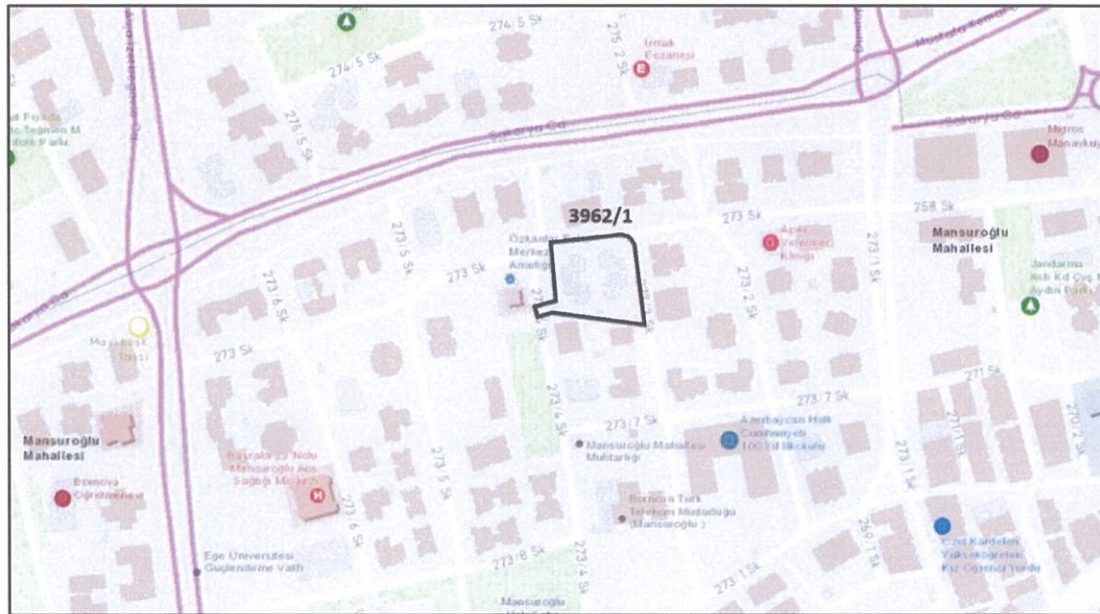
6.6 ULAŞIM ALTYAPISI

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3962 ada 1 sayılı parselin ulaşım altyapı ihtiyacı, mevcut ulaşım akslarından sağlanmaktadır. Söz konusu alan 273., 273/3. ve 273/4. Sokaktan mahreç almaktadır.

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi,
3962 Ada 1 Sayılı Parsele İlişkin (Rezerv Yapı Alanı) Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu



Şekil 15: Üst Ölçek Ulaşım Altyapısı



Şekil 16: Alt Ölçek Ulaşım Altyapısı

9. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİLERİ KENTSEL TEKNİK ALTYAPI SİSTEMLERİNDE OLUŞACAK DEĞİŞİMİN DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 İÇME VE KULLANMA SUYU ALTYAPISI DURUMU

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3962 ada 1 sayılı parselin içme ve kullanma suyu ihtiyacı, plan değişikliği sonrası İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından kent içi içme ve kullanma suyu dağıtım şebekesinden sağlanacaktır.

7.2 ATIK SU ALTYAPISI

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3962 ada 1 sayılı parselin atık suyu, plan değişikliği sonrası İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından şehir içi atık su şebekesi tarafından bertaraf edilecektir.

7.3 YAĞMUR SUYU VE KANALİZASYON ALTYAPISI

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3962 ada 1 sayılı parselin yağmur suyu ve kanalizasyon suyu, plan değişikliği sonrası İzmir Büyükşehir Belediyesi altyapı tesisleri ile toplanacaktır.

7.4 ELEKTRİK İLETİM VE DAĞITIM ALTYAPISI

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3962 ada 1 sayılı parselin elektrik iletimi ve dağıtımı, plan değişikliği sonrası şehir içi elektrik iletim hatlarından sağlanacaktır.

7.5 İLETİŞİM ALTYAPISI

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3962 ada 1 sayılı parselin iletişim altyapı ihtiyacı, plan değişikliği sonrası mevcut şehir içi iletişim ağı şebekesinden sağlanacaktır.

7.6 ULAŞIM ALTYAPISI

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3962 ada 1 sayılı parselin ulaşım altyapı ihtiyacı, plan değişikliği sonrası mevcut ve öneri ulaşım bağlantıları ile sağlanacaktır.

10. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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.

Söz konusu imar planı değişikliği ile meri Nazım İmar planında belirlenen nüfus yoğunluğu değeri ve meri uygulama imar planında belirlenen kat yüksekliği değeri aşılmamaktadır. Meri imar planlarındaki 'Gelişme Konut Alanı' fonksiyonu ve alan büyüklüğü korunmakta olup kitle nizam olarak plan değişikliği yapılmıştır. Bahse konu plan değişikliği kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ile alakalı herhangi bir eksiklik veya sorun oluşturmamaktadır.

Söz konusu alanda plan değişikliği sonucunda; içme ve kullanma suyu altyapısı, atıksu altyapısı, yağmur suyu ve kanalizasyon altyapısı, elektrik iletim ve dağıtım altyapısı, iletişim altyapısı ve ulaşım altyapısı yeterli olacaktır.