
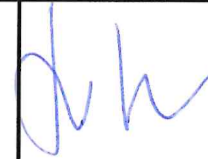


**İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ,  
MANAVKUYU MAHALLESİ,  
3866 ADA 1 SAYILI PARSELE İLİŞKİN  
(REZERV YAPI ALANI) 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

	ADI-SOYADI	İMZA
PLANLAMA EKİBİ	AYDOĞDU PLANLAMA MÜH. İNŞ. PETROL VE D.GAZ. SAN. TİC.LTD.ŞTİ. Merkez Mah. Halitpaşa Cad. No:35/45 G.O.paşa/İST Tel: (0212) 564 67 87 G.O.Paşa V.D: 119 003 1967 <b>Erol AYDOĞDU</b> ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI ODA SİCİL NO: 1520	
	NEVA PLANLAMA HARİTA İMAR PROJE MİMARLIK MÜH. ÇEVRE MÜT. MÜŞ. DAN. İNŞ. LTD.ŞTİ. Mustafa Kemal Mah. Şehit Öğrt. Şenay Aybükte Yalçın Cad. No:14/5 Çankaya/ANKARA Maltepe V.D: 631 051 9359 <b>Hayri BÖREKÇİ</b> ŞEHİR PLANCISI (A) ODA SİCİL NO: 1794	

  
Özge ERTÜRK  
Şehir Plancısı

Müellifi tarafından hazırlanan İzmir İli, Bayraklı İlçesi,  
Manavkuyu Mahallesi, 3866 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 11 sayfadır-**

  
Ali Serhan EREL  
Şube Müdürü

  
Serkan GENÇ  
Daire Başkanı

**İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ,  
MANAVKUYU MAHALLESİ,  
3866 ADA 1 SAYILI PARSELE İLİŞKİN  
(REZERV YAPI ALANI) 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

1.PLANIN AMACI .....	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	3
3.JEOLOJİK YAPI ANALİZİ.....	4
4.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU .....	7
5.PLANLAMA ALANININ MERİ PLAN DURUMU .....	7
5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	7
5.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ MERİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	7
5.3.1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI.....	8
5.4.1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	9
6.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ.....	9

## ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1 : Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü.....	2
Şekil 2 : Planlama Alanının Yer Aldığı Bayraklı İlçesinin Konumu.....	3
Şekil 3 : Planlama Alanının Kent İçerisindeki Konumu.....	4
Şekil 4 : İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası .....	6
Şekil 6 : Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Meri Çevre Düzeni Planındaki Durumu.....	8
Şekil 7 : Planlama Alanının Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	8
Şekil 8 : Planlama Alanının Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu .....	9
Şekil 9 : 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi .....	10

## TABLolar LİSTESİ

Tablo 1 : Planlama Alanı Nüfusu .....	10
---------------------------------------	----

## 1.PLANIN AMACI

İzmir İli, Bayraklı ilçesi Manavkuyu Mahallesi'nde yer alan 3866 Ada 1 sayılı parsel sınırları içerisinde yaklaşık 0,16 hektarlık alan Bakanlık Makamının 22.05.2023 tarihli ve 6466206 sayılı Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca rezerv yapı alanı ilan edilmiştir.

Rezerv yapı alanı ilan edilen 3866 Ada 1 sayılı parselde 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 06.09.2023 tarih ve PRMD1-100.99-E.56921 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. Bu kapsamda planlama alanını oluşturan taşınmazda yakın çevrede yer alan parsellerin imar durumları konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

**Şekil 1 : Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü**





**Şekil 3 : Planlama Alanının Kent İçerisindeki Konumu**



Planlama alanını oluşturan 3866 ada 1 sayılı parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **3.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 3866 Ada 1 sayılı parsel söz konusu imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önlemler Alan (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar”da yer almaktadır.

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 Önlemler Alan (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler 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 “Önlemler Alan 1.1 Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar” olarak değerlendirilmiştir. 1/5000

*E.N.*

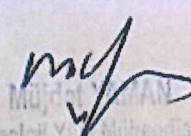

ölçekli ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında Önleml Alan (ÖA-1.1) simgesi ile belirtilmiştir.

Bu alanlarda;


- İnceleme alanında sıvılaşma riski bulunmaktadır. Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli çıkacak problemlere göre gerekli zemin iyileştirilmesi yoluyla yanal yayılma ve sıvılaşma olasılığı ortadan kaldırılmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Temel derinliği değiştirmede sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması,
- Şişen zeminlerin kaldırılması,
- Şişen 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 düşünülen 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, şişme, 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.
- 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.


Şekil 4 : İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası

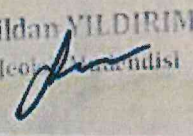
İL	: İzmir	<b>ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ</b> Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.   M. Y. M. Mühendisi   Salih K. KAKISA Jeolojik Mühendis
İLÇE	: Bayraklı	
BELDE	:	
KÖY/MAH	:	
PAFTA	: 1/5000 Ölçekli 4 adet ve 1/1000 ölçekli adet 24 adet paftadaki 455 hektarlık alan	
ADA	:	
PARSEL	:	


İSYEH RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

  
Hafize BELLİSİZ  
Jeolojik Mühendisi

  
İbrahim ÖZLE  
Jeolojik Mühendisi

  
Hafize ÇEBİ  
Jeolojik Mühendisi

  
Vildan YILDIRIM  
Jeolojik Mühendisi

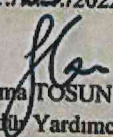
  
Mehmet MAZ  
Jeolojik Mühendisi

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.

16.10.2022

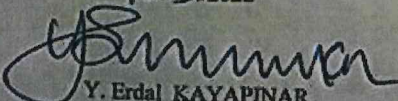
  
Dr. Ayşe ÇAGLAYAN  
Yerbilimsel Bilüt Dairesi Başkan V.

16.10.2022

  
Selma TOSUN  
Genel Müdür Yardımcısı V.

ONAY

16.10.2022

  
Y. Erdal KAYAPINAR  
Genel Müdür



#### 4.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanını oluşturan Manavkuyu Mahallesi 3866 Ada 1 sayılı parsel 1.558 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

3866 ada 1 sayılı parsel rezerv yapı alanı ilan edildiğinden söz konusu parseldeki uygulamaya ilişkin işlemler 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılmaktadır.

#### 5.PLANLAMA ALANININ 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 kentsel yerleşik alanda kalmaktadır.

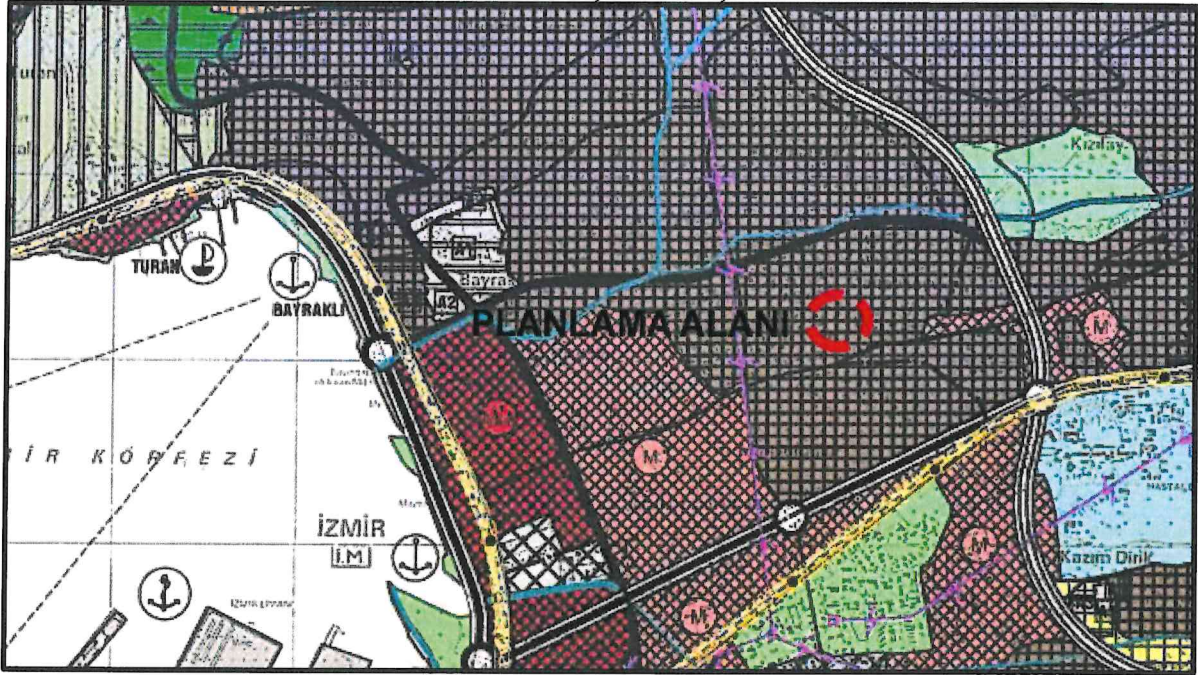
Şekil 5 : Planlama Alanının Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu



##### 5.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ MERİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 12.09.2012 tasdik tarihli 05.843 sayılı karar ile onanan İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel yerleşik (meskun) alanda kalmaktadır.

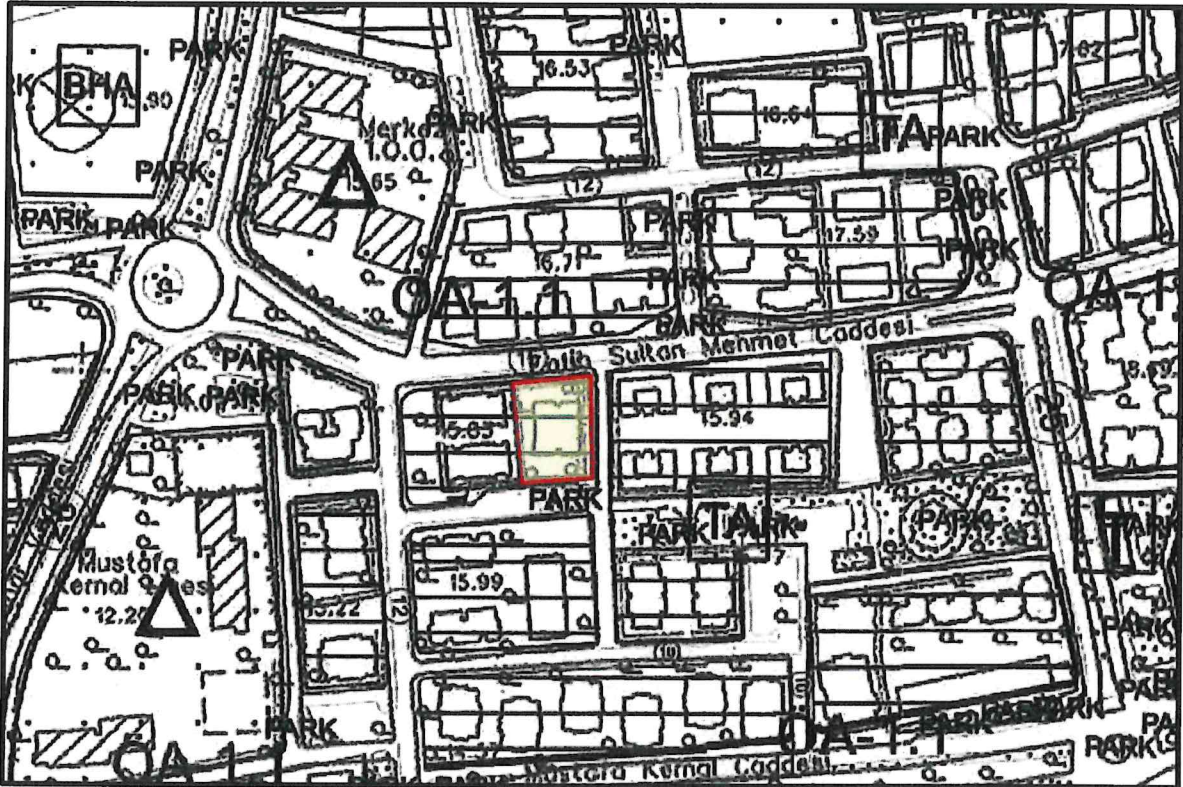
**Şekil 6 : Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Meri Çevre Düzeni Planındaki Durumu**



### 5.3.1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanını oluşturan Manavkuyu Mahallesi 3866 ada 1 sayılı parsel, mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında gelişme konut alanında kalmaktadır.

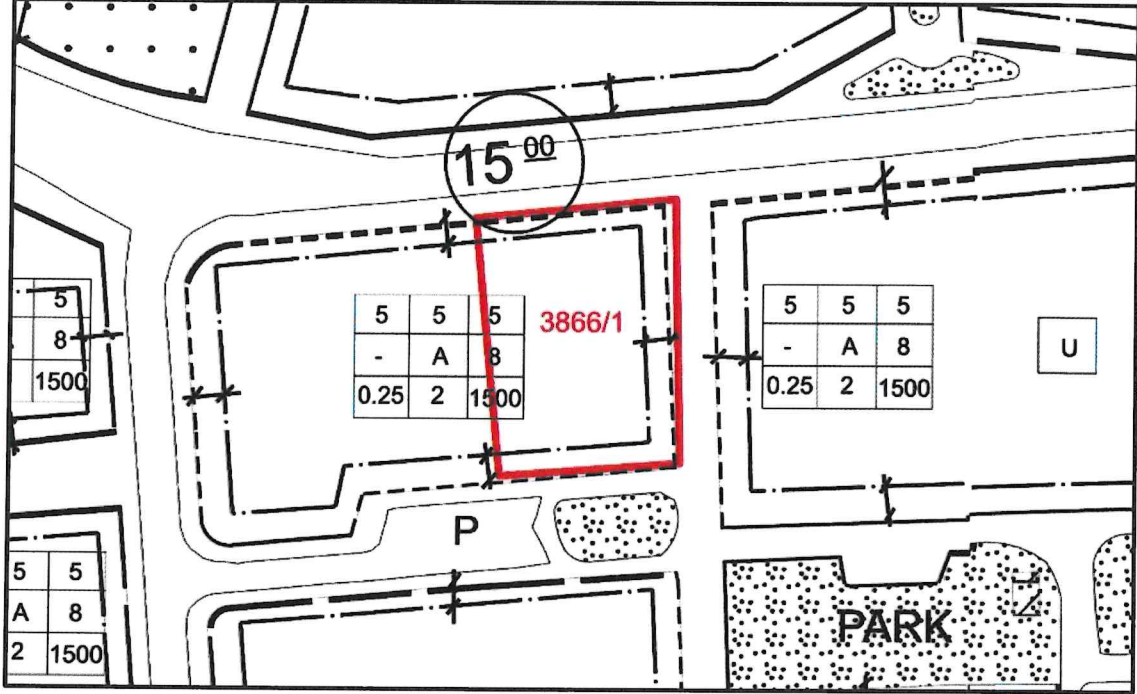
**Şekil 7 : Planlama Alanının Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu**



#### 5.4.1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

Manavkuyu Mahallesi 3866 ada 1 sayılı parsel, 17.08.1983 tasdik tarihli Bornova Uygulama İmar Planında TAKS=0.25, KAKS=2.00 Hmax=8 kat yapılaşma koşulunda gelişme konut alanında kalmaktadır.

Şekil 8 : Planlama Alanının Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

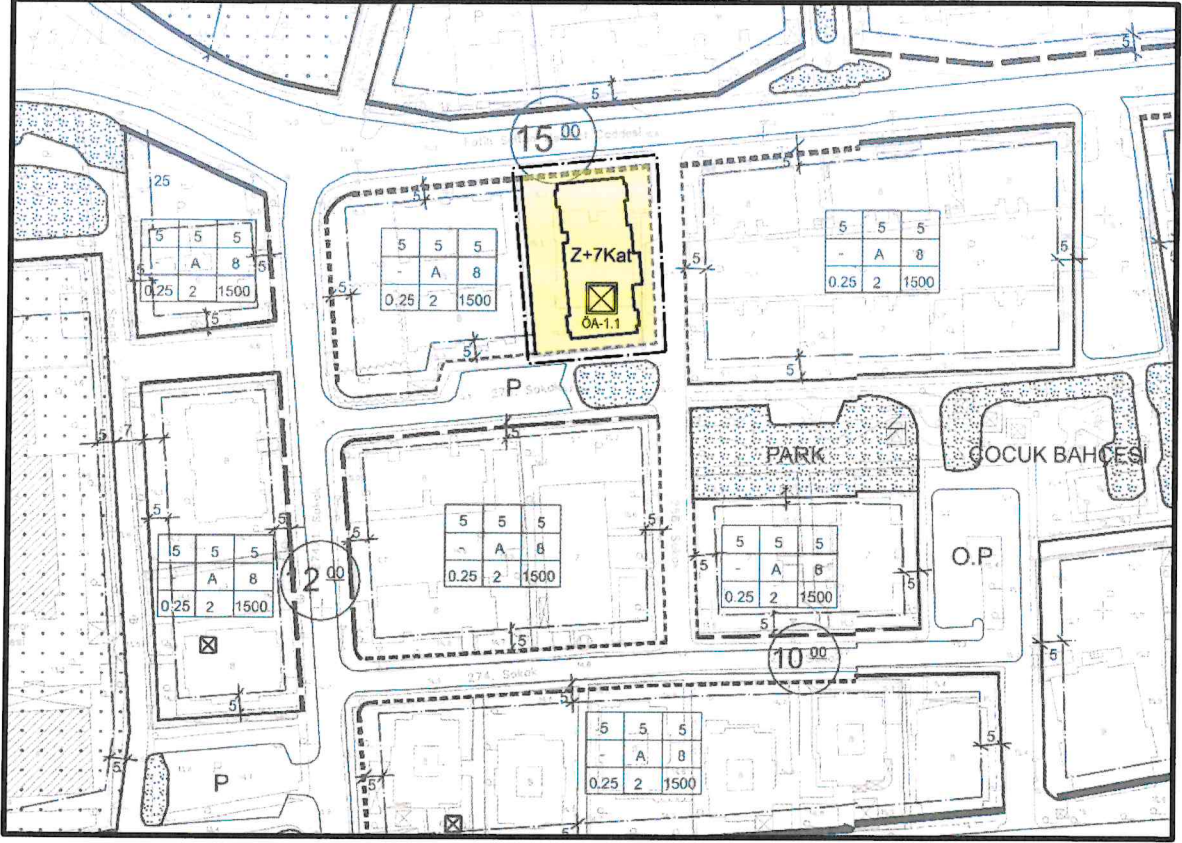


#### 6.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Planlama alanının büyüklüğü 1.558 m<sup>2</sup>'dir. Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Manavkuyu Mahallesi 3866 ada 1 sayılı parsel gelişme konut alanında kalmaktadır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinde planlama alanını oluşturan 3866 ada 1 sayılı parselde yapı kitlesi işlenmiş olup, mer'i uygulama imar planındaki fonksiyonu değiştirilmemiştir. Söz konusu parselde Yençok=Z+7 Kat'tır. Planlama alanını oluşturan 3866 ada 1 sayılı parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifindeki durumu Şekil 9'da gösterilmiştir.

**Şekil 9 : 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi**



1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile planlama alanında yaşayacak nüfusun hesaplanmasında bağımsız konut birim sayısı ve Bayraklı İlçesi ortalama hanehalkı büyüklüğünden yararlanılmıştır. 2023 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Bayraklı İlçesinin ortalama hanehalkı büyüklüğü 2.92 kişidir. Planlama alanında yaşayacak nüfus Tablo 1’de verilmiştir.

**Tablo 1 : Planlama Alanı Nüfusu**

Ada-Parsel No	Bağımsız Konut Birim Sayısı	Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	Nüfus
3866 Ada 1 Parsel	43	2.92	125

Planlama alanındaki 43 adet konutta yaşayacak nüfus 125 kişi olmaktadır.