

**İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ, MANSUROĞLU
MAHALLESİ, 8226 ADA 1 PARSEL ÖZEL
SOSYAL TESİS ALANI BELİRLENMESİNE
YÖNELİK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

AMAÇ	2
KAPSAM.....	2
YÖNTEM	2
1. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER.....	3
1.1. PLANLAMA ALANI.....	3
1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM DURUMU.....	4
1.3. MÜLKİYET DURUMU	5
2. MEVCUT PLANLAR.....	7
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	7
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	8
2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI.....	9
2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	9
3. GÖRÜŞLERİ.....	10
4. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	10
5. PLAN YAPIM GEREKÇESİ	13
6. ÖNERİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMASI	13

AMAÇ

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi 8226 ada 1 parsel meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Sosyal Tesis Alanında kalmakta ve yükseklik ile ilgili bir belirleme bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde Milli Eğitim Vakfı tarafından öğretmenevi olarak kullanılan yapı için İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 29.12.2020 tarih ve E.99496 sayılı talebi üzerine "6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtmesi Tesisi" belirtmesi konulmuştur. Yapının yıkılıp yeniden yapılması Milli Eğitim Vakfı tarafından sunulan hizmetin kamu yararı açısından ivedilik taşınmaktadır. Ancak meri uygulama imar planında yükseklik ile ilgili bir belirleme bulunmaması nedeniyle imar planı uygulanamamaktadır.

Uygulama imar planında yapılması zorunlu imar planı değişikliği kapsamında plan hiyerarşisi ve planların bütünlüğü adına nazım imar planında Özel Sosyal Tesis Alanı belirlenmesi gerekmektedir.

Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi 8226 ada 1 parselde 6306 Sayılı Kanun kapsamında yeni yapılaşmaya hazır hale gelebilmesi için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun standartlarda plan üretilmesi amacıyla plan değişikliği çalışması yapılmıştır.

KAPSAM

Planlama çalışması yapılan alan, İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesinde 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı tespiti yapılan 8226 ada 1 parsel numaralı taşınmazı kapsamaktadır.

YÖNTEM

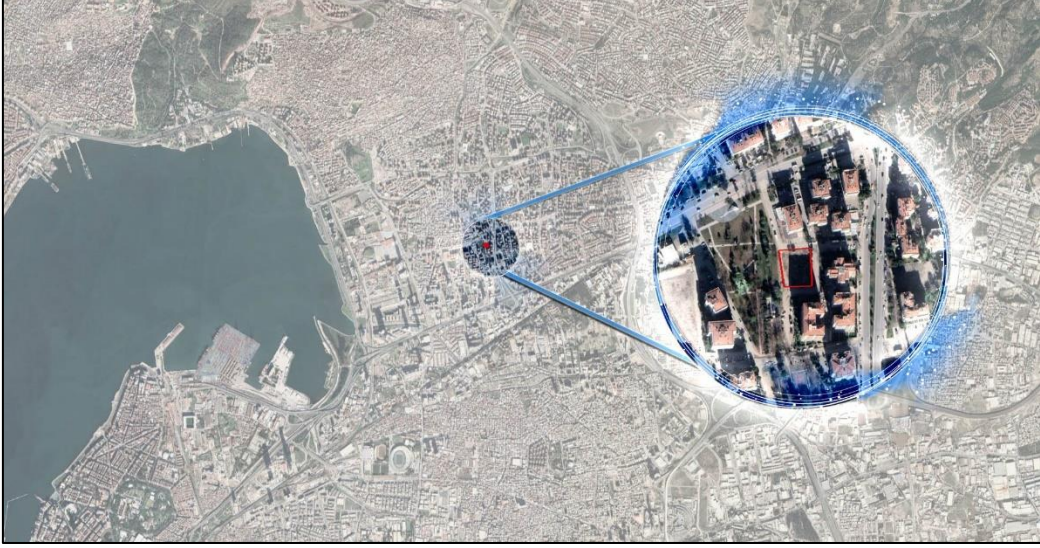
Planlama çalışması; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve sair ilgili mevzuat hükümleri dikkate alınarak hazırlanmıştır.

**İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ, MANSUROĞLU MAHALLESİ, 8226 ADA 1 PARSEL
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI BELİRLENMESİNE YÖNELİK
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

1. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

1.1. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı, İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi 8226 ada 1 parseli kapsamaktadır. Parsel toplamda 1524 m² yüzölçümüne sahiptir.



Harita 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Fotoğraf 1: Planlama Alanına Ait Fotoğraf

1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM DURUMU

Planlama alanı Bayraklı ilçesinin merkezinde, konut ve ticaret alanlarının yoğunlukta bulunduğu bölgede yer almaktadır. Bölgede 30 Ekim 2020 tarihinde yaşanan deprem dolayısıyla yıkımlar gerçekleşmektedir. Alanın yakın çevresinde Adliye Binası, Smyrna Antik Kenti, Yeni Kent Merkezi yer almaktadır. Alanın kuzeyinden Sakarya Caddesi, doğusundan İzzettin Begoyovic Caddesi geçmektedir. Alan kentin merkezi bir noktasında konumlandığı için çevresinde farklı ulaşım modlarını barındırmaktadır. Alan en yakın metro istasyonu güneyinde yer alan Sanayi Metro İstasyonudur. Alanın batısında İzban hattı yer almaktadır.



Harita 2: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları



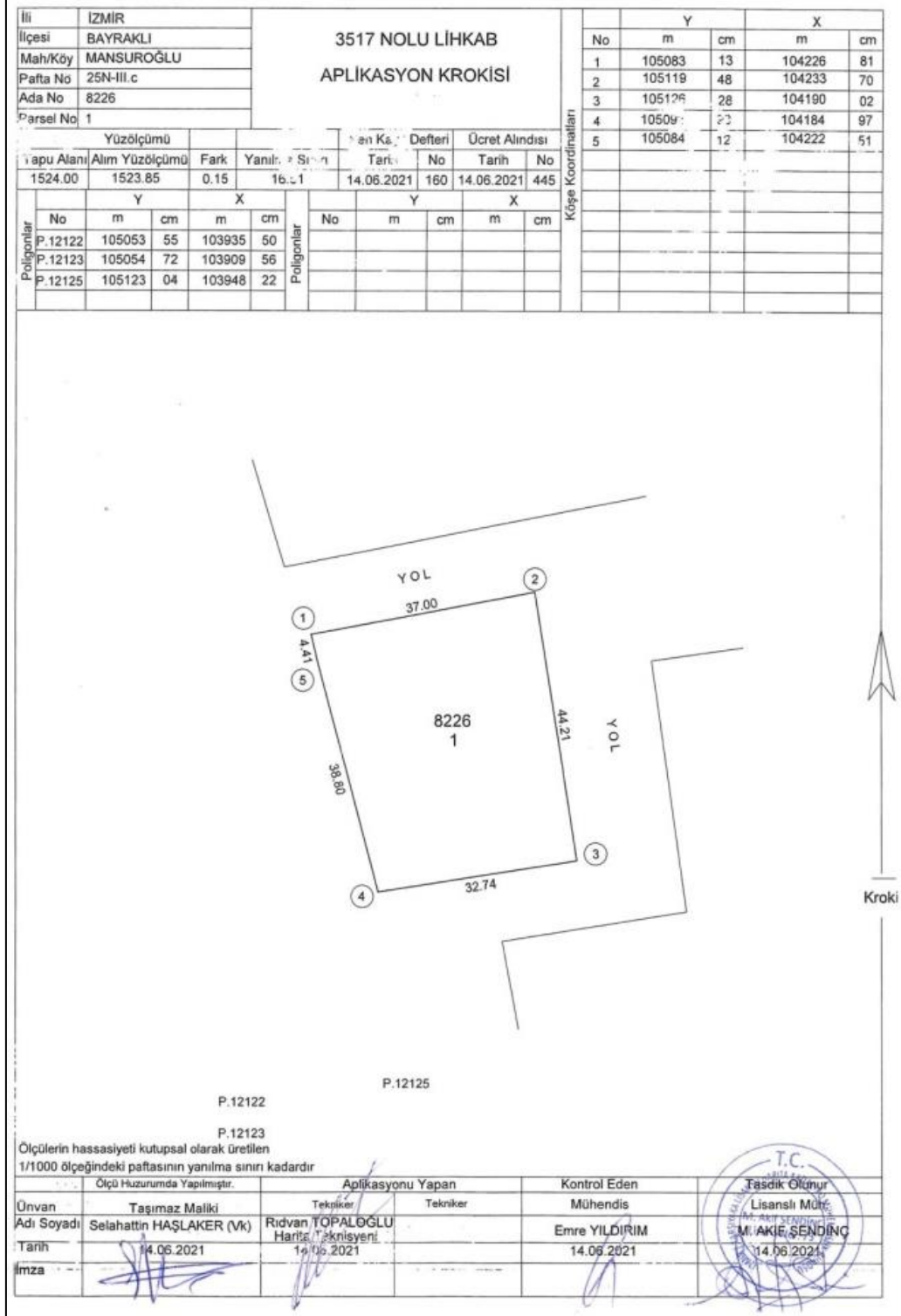
Harita 3: Planlama Alanı Yakın Çevresi Ulaşım Bağlantıları

İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ, MANSUROĞLU MAHALLESİ, 8226 ADA 1 PARSEL ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI
BELİRLENMESİNE YÖNELİK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA
RAPORU

1.3. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı, İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi 8226 ada 1 parseli kapsamaktadır. Parsel toplamda 1524 m² yüzölçümüne sahip olup arsa niteliğindedir.

Taşınmazın tamamı tapuya Milli Eğitim Vakfı adına kayıtlıdır.



Belge 1: Aplikasyon Krokisi

SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR

Tel & Faks: 0232 3888870 GSM: 0507 9409851 E-mail: skplanlama@gmail.com

İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ, MANSUROĞLU MAHALLESİ, 8226 ADA 1 PARSEL ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI
BELİRLENMESİNE YÖNELİK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA
RAPORU



T.C.
BAYRAKLI BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

dosya no
31.05.2021



Sayı : E-20191754-310.05.01-6445/8191
Konu : İmar ve Şehircilik İmar Durum
İmar Durum Belgesi Talebi (Yazılı)

31.05.2021

**Sayın Milli Eğitim Vakfı Öğretmenevi ve Sosyal Tesisi İktisadi İşletmesi
Mansuroğlu Alija İzzetbegoğlu Caddesi No: 21/1 D: 1 Bayraklı - İzmir**

İlgi : 26.05.2021 tarihli ve 290167 numaralı dilekçeniz.

İlgi yazınıza konu, Bayraklı İlçesi Mansuroğlu Mahallesi 25 N III-c pafta 8226 ada 1 no.lu parselde kayıtlı taşınmaz, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, her cephesinden min: 5.00 mt. çekme mesafeli KAKS:2.00 yapılaşma koşullu Sosyal Tesis alanında kalmaktadır. Söz konusu parselde TAKS oranı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. maddesinin 6. bendi gereği, 0,40'tır. Ayrıca; parselde Yençok (max. yapı yüksekliği)'a istinaden, herhangi bir ibare bulunmadığından, 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 20. maddesi gereği, Yençok tanımlanması gerekmektedir.

Parselin yaklaşık olarak işaretlenmiş olduğu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı örneği yazımız ekinde yer almaktadır.
Bilgilerinize rica ederim.

Aslı CEZAYİRLİ
İmar ve Şehircilik Müdürü V.
e-İmzalıdır

Ek :1/1000 ölç. im. pln. örn.



5070 sayılı kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bayraklı Mah. Anadolu Caddesi No:125 Bayraklı/İzmir
Telefon No: 0(232) 4772000 - Belgegeçer: 1
E-Posta : imar@bayrakli.bel.tr internet adresi : www.bayrakli.bel.tr
Dogrulama Adresi: <https://e-hizmet.bayrakli.bel.tr/belge?p=BE888047-270A-452F-B960-7A1BD5D479C9>

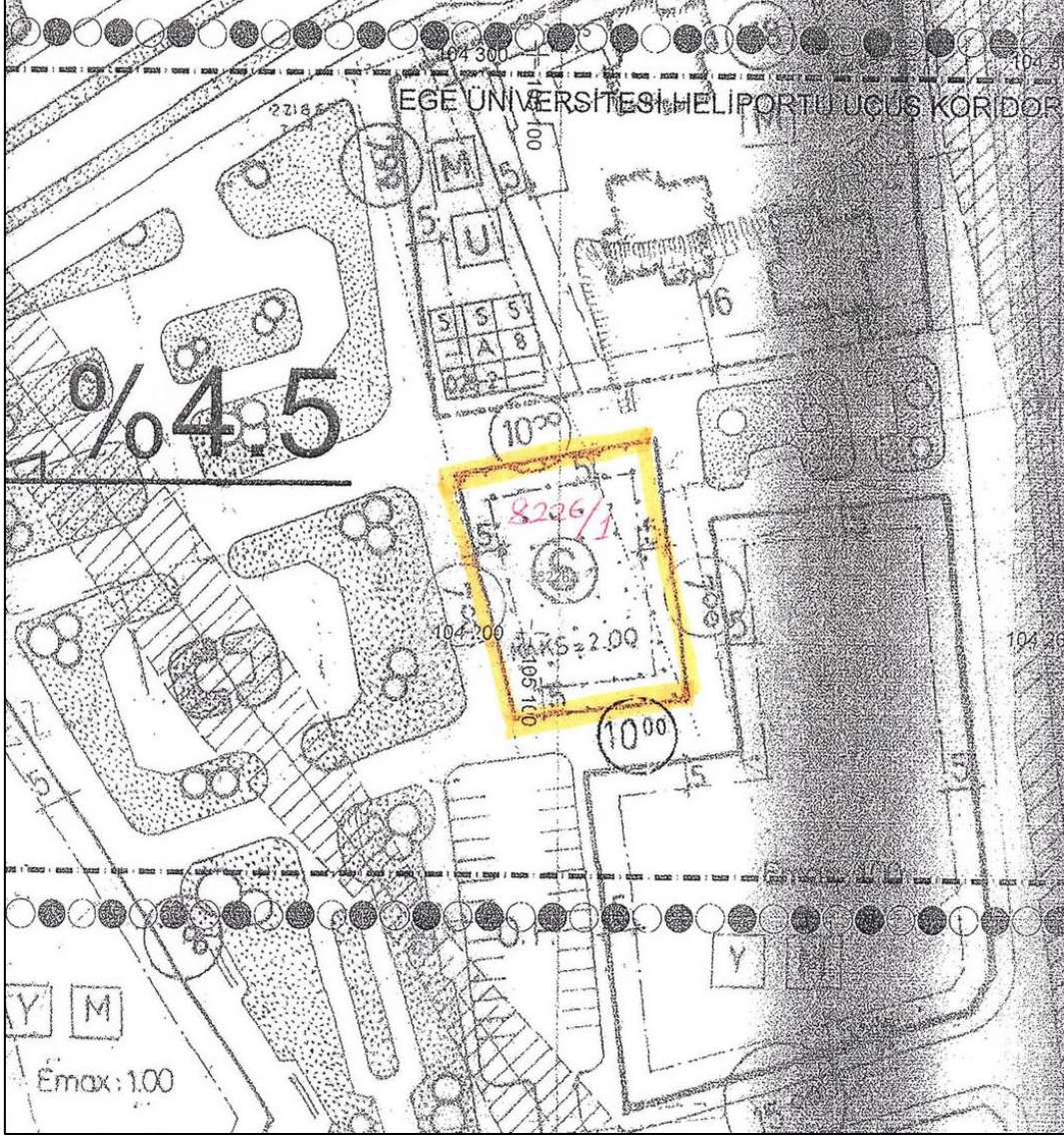
Ayrıntılı bilgi için :
Ö. YILDIZ
ŞEHİR PLANCISI

Belge 2: İmar Durumu

SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR
Tel & Faks: 0232 3888870 **GSM:** 0507 9409851 **E-mail:** skplanlama@gmail.com

6/13



Belge 3: İmar Durumu

2. MEVCUT PLANLAR

2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca, 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca onaylan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin göre L18 numaralı paftasında yer almaktadır. Planlama alanı söz konusu planda "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kalmaktadır.



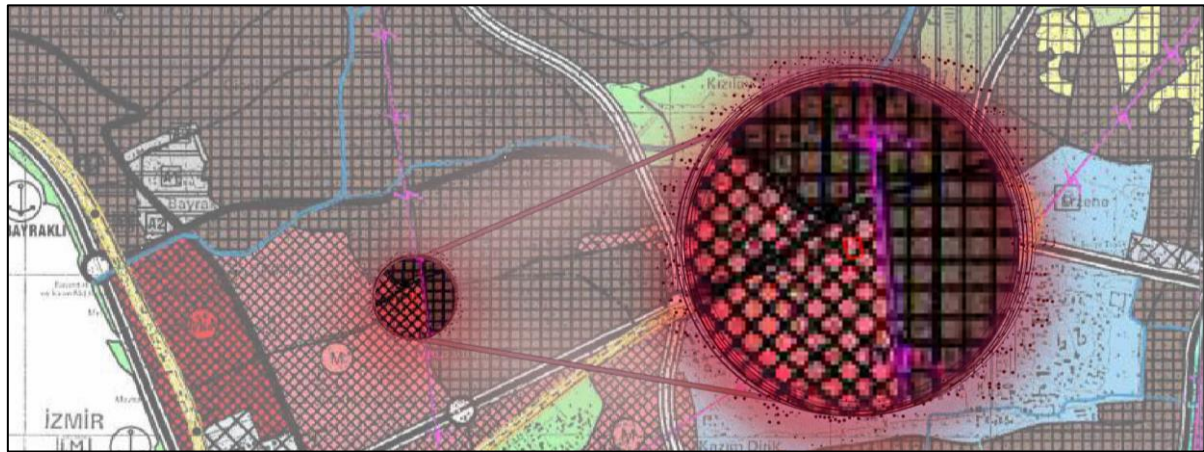
Harita 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Söz konusu planın plan notlarında:

“ 4.7. KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR: BÜYÜKŞEHİR VE/VEYA İLÇE BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN, İÇİNDE BOŞ ALANLARI BARINDIRSA DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN ALANLARDIR.” Denilmektedir.

2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye tarafından ilk olarak 2012’de onaylanan daha sonra çeşitli tarihlerde değişiklikleri olan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında Değişikliğine göre planlama alanı “2. ve 3. Derece Merkezler” kullanımında kalmaktadır.



Harita 5: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Söz konusu planın plan notlarında:

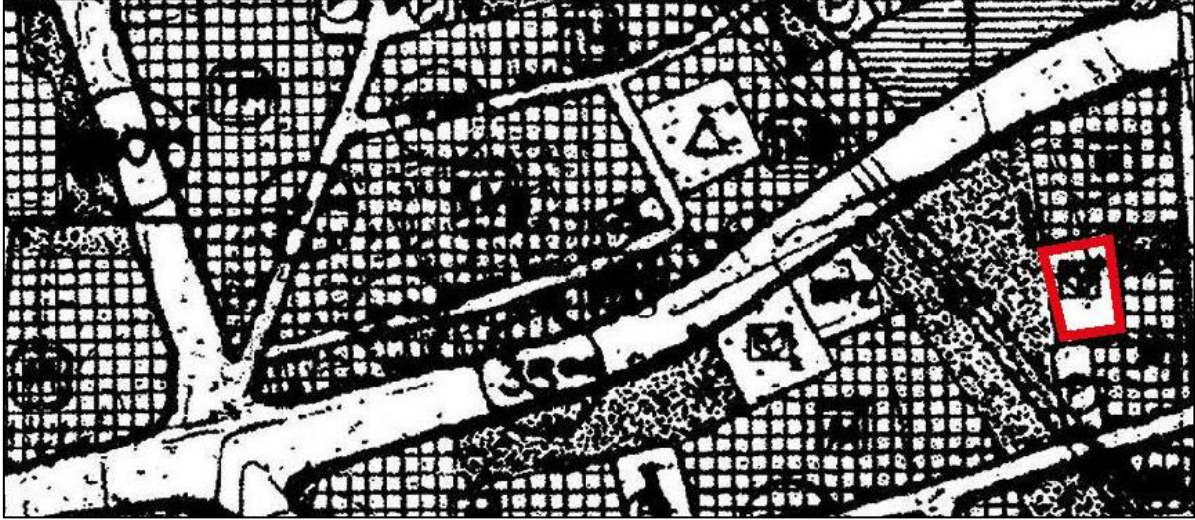
“4.8.2. 2. VE 3. DERECE MERKEZLER: MİA İLE İLİŞKİLERİ GÜÇLÜ OLAN ALT MERKEZLERDİR.

7.4.2. 2. VE 3. DERECE MERKEZLER: YERLEŞMELERİN KENDİ ETKİLEŞİM ALANI İÇİNDE YERLEŞİK NÜFUSA HİZMET VERECEK NİTELİKTE ÖZELLEŞMİŞ, İHTİSASLAŞMIŞ, HİZMET, TİCARET, TURİZM FONKSİYONLARI İLE MİA İLE İLİŞKİLERİ GÜÇLÜ OLAN DAHA KÜÇÜK FİRMA VE

BÜRO BİNALARI İLE KONUT KULLANIMLARININ YER ALDIĞI MERKEZLERDİR. YUKARIDA BELİRTİLEN FONKSİYONLARA ÖZDEŞ, AYRINTILI YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.” Denilmektedir.

2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı” kullanımında kalmaktadır.



Harita 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Sosyal Tesis Alanı” kullanımında kalmaktadır. Söz konusu planda yapılaşma koşulu KAKS:2.00 olarak belirlenmiştir.



Harita 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu planın plan notlarında Sosyal Tesis Alanları "Gençlik evleri ve siteleri, kimsesizler, öksüzler ve yetim yurtları, huzurevleri, yaşlılar evi, dini merkezler, bağkur emekli sandığı sosyal sigortalar yardımlaşma merkez ve şubeleri, sendikalar, halk eğitim merkezleri, kütüphane, toplantı salonları, halk evleri, konferans salonları, tiyatro, opera, açık hava tiyatrosu, sergi evleri, kültür siteleri ve kültür merkezleri ve benzerleridir." Şeklinde tanımlanmıştır.

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar planı çalışmasına esas olarak alınan kurum görüşlerinde alanda yapılacak çalışma için sakınca olmadığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda alanda Özel Sosyal Tesis Alanı belirlemesi yapılmıştır.

4. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanı ve çevresini kapsayan "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" 16.03.2022 tarihinde 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır. Planlama alanı, belirtilen Jeolojik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından "Önlemler Alan 1.1 (Ö.A-1.1)" olarak değerlendirilmiştir.

Önlemler Alan 5.1 (Ö.A-1.1) uygunluk sınıfının özellikleri aşağıdaki gibidir:

"Önlemler Alan 1.1 (Ö.A-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar:

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 ölçekli ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında Önlemler 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 iyileştirme yoluyla yanıl 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 derinliğini değiştirmeden sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması,

-Şişen zeminlerin kaldırılması,

- Şişen zeminlerin yapısının değiştirilmesi (Kompaksiyon, Ön nemlendirme, Nemin bariyerlerle 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 suların 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 Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.” Denilmektedir.

İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ, MANSUROĞLU MAHALLESİ, 8226 ADA 1 PARSEL ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI
BELİRLENMESİNE YÖNELİK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA
RAPORU

İL :	İzmir	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
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		
<p>HAYRİ BELLİSİZ Jeolojik Mühendis</p> <p>MELİHA YEMAZ Jeolojik Mühendis</p> <p>VİLDAN YILDIZ Jeolojik Mühendis</p> <p>HAFİZE ÇELİK Jeolojik Mühendis</p>		
<p>1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararname'sininin 102. maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.</p> <p>16./03./2022 Dr. Ayşe ÇAGLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkan V.</p> <p>16./03./2022 Selma TOSUN Genel Müdür Yardımcısı V.</p> <p>ONAY 16./3./2022 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür</p>		

Belge 4: Jeolojik Etüt Onay Sayfası

5. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Milli Eğitim Vakfı tarafından 8226 ada 1 parselde hizmet verilen öğretmenevi tüm şehre kültürel ve sosyal anlamda etki etmektedir. 30 Ekim 2020 yılında yaşanan deprem sonrası taşınmazdaki yapının zarar görmesi nedeniyle tespitleri yapılması ve yıkılması gerektiği sonucu ortaya çıkmıştır. Kamusal hizmet niteliği taşıyan yapının yıkımı yeni yapının ivedilikle yapılması gereğini doğurmuştur. Ancak meri imar planında söz konusu imar adasında yükseklik belirlemesinin bulunmaması nedeniyle yeni yapı için imar durumu düzenlenememiştir. İmar kanununda yapılan son düzenleme ile imar planında yükseklik belirlemesi bulunmayan imar adalarında yükseklik belirlemesi yapılmadan ruhsat düzenlenememektedir. İmar planlarının güncel mevzuata göre yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Bu gerekçelerle imar planı değişikliği yapılması zorunlu olduğundan plan değişikliği hazırlanmıştır.

6. ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMASI

Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile mevcutta Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenmiş 8226 ada 1 parselde her ne kadar Milli Eğitim Vakfı tarafından yapılan kullanım kamu yararı niteliğinde olsa da vakıf mülkiyeti kapsamında Özel Sosyal Tesis Alanı belirlenmesi yapılmıştır.

**SELMA KISA
A Grubu
Şehir Plancısı**

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303
Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR
Tel&Faks: 0232 3888870
Gsm: 0507 9409851/ 0546 6882305
Email: selmakplanlama@gmail.com
KEP: selmakisasehirplanlama@hs01.kep.tr
Web: www.selmakisaplanlama.com