

İZMİR  
BAYRAKLI  
BAYRAKLI  
MAHALLESİ

ARALIK  
2023

PLAN  
AÇIKLAMA  
RAPORU

İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ, BAYRAKLI MAHALLESİ, RYA SOSYAL TESİS ALANI  
VE PARK ALANI AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NİP DEĞİŞİKLİĞİ



PLANLAMA &  
DANIŞMANLIK

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](http://www.meralcelepplanlama.com.tr)  
[info@meralcelepplanlama.com.tr](mailto:info@meralcelepplanlama.com.tr)

## A. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

### 1. PLANLAMA ALANI

- Plan değişikliğine konu alan, İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup, tapuya 40339 ada 8 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz ve güneydoğusunda yer alan tescil harici alandır.
- Söz konusu taşınmazlar, Bayraklı ilçe merkezine yaklaşık 6 kilometre, İzmir kent merkezine yaklaşık 13 kilometre mesafede ve Bornova ilçesine yaklaşık 9 km mesafede yer almaktadır.
- 40339 ada 8 parsel numaralı taşınmaz 1930. Sokağa cepheli konumdadır.



*Taşınmazın Uydu Görüntüsü Üzerinde Konumu*

### MÜLKİYET DURUMU

- Tapuya 40339 ada 8 parsel numarası ile tapuya kayıtlı 4.900,28 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip taşınmaz "Maliye Hazinesi" adına tescilli olup "Sosyal Tesis Alanı" plan kararındadır.
- 40339 ada 8 parsel numaralı parselin güneyinde bulunan alan ise tescil harici alan vasıflı olup "Park Alanı" plan kararındadır.



40339 Ada 8 Parselin Uydu Görüntüsü



40339 Ada 8 Parselin Güneydoğusunda Bulunan Tescil Harici Alanın Uydu Görüntüsü

Kazımdirik Mahallesi 296 Sok. Folkart Time  
No: 8 Kat: 9 Ofis: 906 PK: 35100 Bomova/ İZMİR  
T.+90 232 446 80 67 - F.+90 232 446 57 04  
[www.meralcelepplanlama.com.tr](http://www.meralcelepplanlama.com.tr)  
[info@meralcelepplanlama.com.tr](mailto:info@meralcelepplanlama.com.tr)

SAYFA | 2

## B. PLANLAMA SÜRECİNE İLİŞKİN VERİLER

### 1. MEVCUT PLANLAR

#### 1.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA KONUMU

25.11.2020 tarih ve 3226 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 6831 sayılı Orman Kanunu'nun ek 16. maddesi uyarınca orman vasfı kaldırılan ve Bakanlık Makamının 30.11.2020 tarih ve 256323 sayılı Oluru ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen yaklaşık 375 hektarlık alanda, 30.10.2020 tarihinde gerçekleşen İzmir Depremi sonrasında sağlıklı ve nitelikli kentsel yaşam alanları oluşturulmasına yönelik;

16.12.2020 tarihinde Bakanlık Makamı Olur'u ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi uyarınca onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı" olarak belirlenen plan kararında yer almaktadır.



*Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Konumu*

## 1.2. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, 25.11.2020 tarih ve 3226 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 6831 sayılı Orman Kanunu'nun ek 16 ncı maddesi uyarınca orman vasfı kaldırılan ve Bakanlık Makamının 30.11.2020 tarih ve 256323 sayılı Oluru ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen yaklaşık 375 hektarlık alanda, 30.10.2020 tarihinde gerçekleşen İzmir Depremi sonrasında sağlıklı ve nitelikli kentsel yaşam alanları oluşturulmasına yönelik "Kentsel Gelişme Alanı" amaçlı 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

16.12.2020 tarihli Bakanlık Makamı Olur'u ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi uyarınca onaylanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında söz konusu planlama alanı "Kentsel Gelişme Alanı" olarak belirlenen plan kararında yer almaktadır.

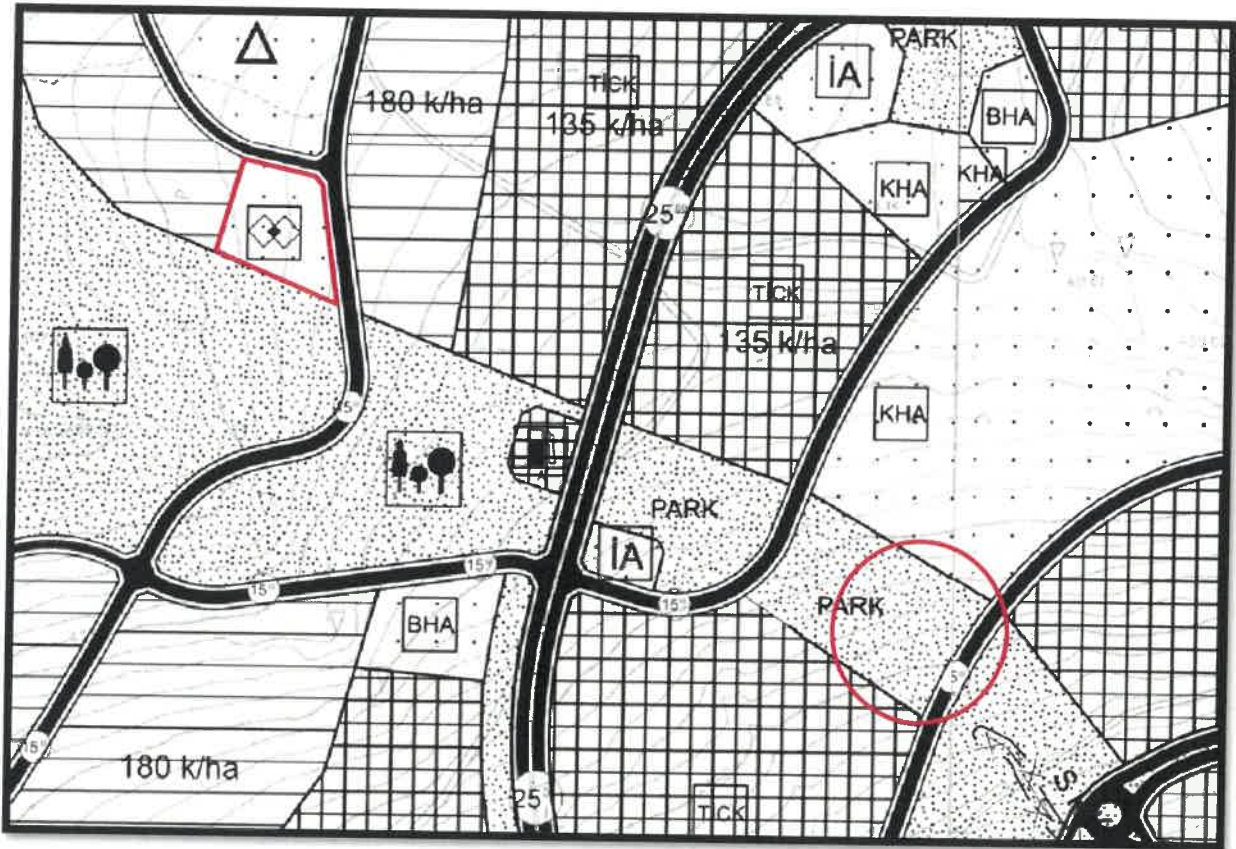


1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Parselin Konumu

### 1.3. REZERV YAPI ALANIN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

Mekânsal Planlar Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2021 tarih ve 1553571sayılı yazısı ile onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları 20.08.2021-20.09.2021 tarihleri arasında 1 ay (30 gün) süreyle ilan edilmiştir.

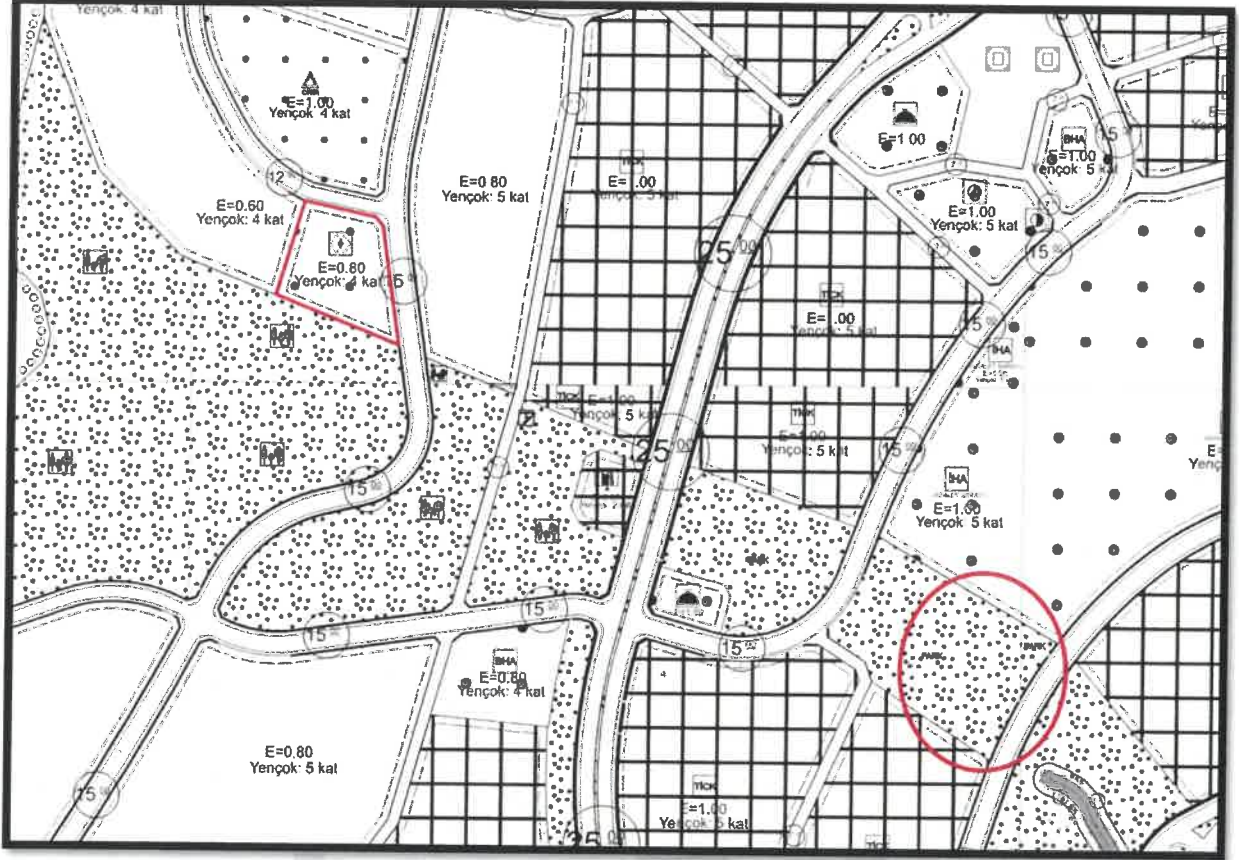
Planlamaya konu alan "Rezerv Yapı Alanın Bir Kismına İlişkin 1/5.000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı"nda "Sosyal Tesis Alanı" ve "Park Alanı" plan kararında yer almaktadır.



*Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konumu*

#### 1.4. REZERV YAPI ALANIN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

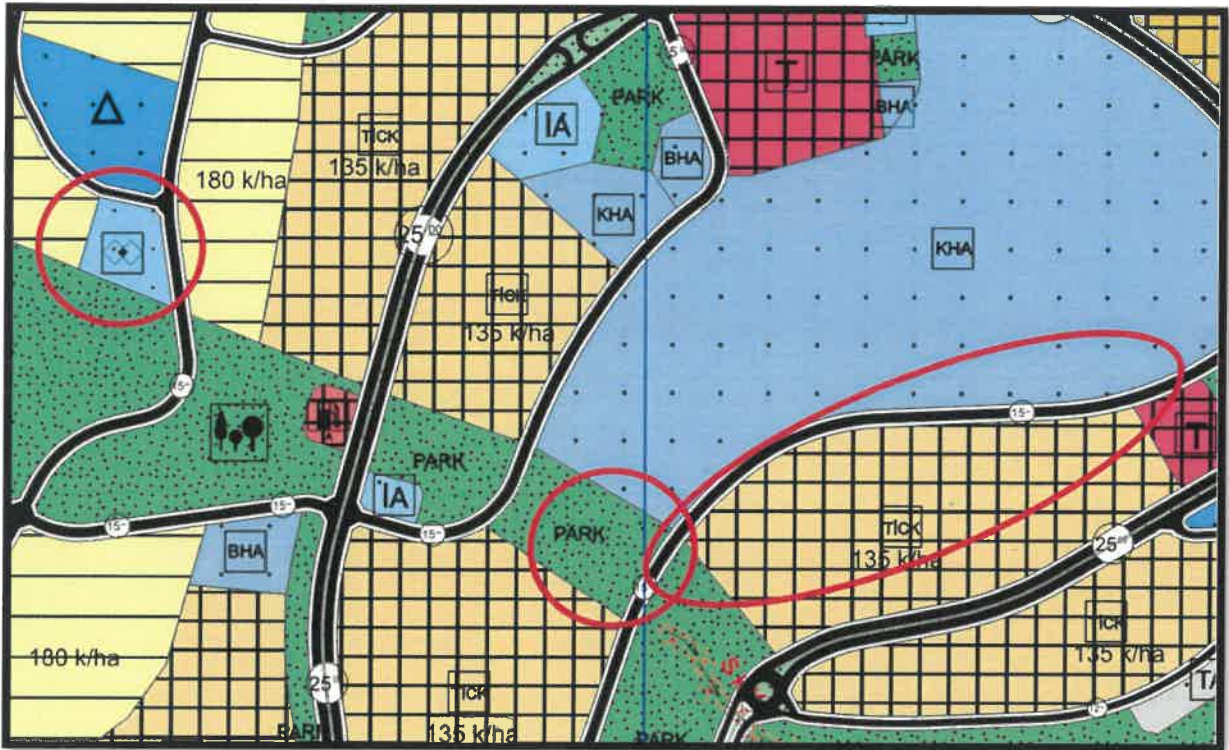
- Söz konusu planlama alanı, Rezerv Yapı Alanın Bir Kısımına İlişkin meri 1/1.000 ölçekli ilave ve Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Sosyal Tesis Alanı" ve "Park Alanı" plan kararında yer almaktadır.



Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Konumu

## 2. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

İzmir İli, Seferihisar İlçesi açıklarında 30 Ekim 2020 tarihinde meydana gelen deprem sonucu 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2'nci maddesi birinci fıkrasının ( c) bendi uyarınca Bakanlık Makamı'nın 30.11.2020 tarih ve 256323 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen 375 ha'lık alanın bir kısmına ilişkin TOKİ tarafından sunulan "1/5000 ve 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı" teklifi 6306 sayılı Kanunun 6.maddesi, 3194 sayılı Kanunun 9.maddesi ve 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesi çerçevesinde resen onaylanmıştır.



1/5.000 ölçekli nazım imar planında görüleceği üzere;

Ticaret-Konut Alanı (kırmızı işaretli alan) plan kararına sahip olan alan; tahsisli bir alan olup alanda öğrencilere hizmet veren yurtlar yer almaktadır. Yurt yakınında ise yurttaki konaklayan öğrencilere hizmet verecek Sosyal Tesis Alanı bulunmamaktadır. Yurt Alanına en yakın Sosyal Tesis Alanı ise yurtların yukarısında yer almakta olup öğrenciler yemekhane gibi temel ihtiyaçları için gerekli olan alana erişim konusunda zorluk yaşayacaktır.



6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2'nci maddesi birinci fıkrasının ( c) bendi uyarınca Bakanlık Makamı'nın 30.11.2020 tarih ve 256323 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilen planlama alanı 30.10.2020 tarihinde yaşanan deprem sonrasında yapılaşmaya açılmış bir alan olması sebebi ile hızlı sonuç alınması adına yapılan planlama çalışmasında bazı değişikliklere gerek duyulmuştur.

İzmir Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 03.10.2023 tarihli ve E-65710529-752.99-5765629 sayılı yazısı ile İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne "mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, İzmir ili, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mahallesi, 40348 ada, 1 parsel numaralı taşınmazla, 40348 ada 2 parsel arasında kalan alanın İl Müdürlüklerine Öğrenci Yurdu Yemekhanesi olarak kullanılmak üzere tahsisi planlandığından mezkur alanın İl Müdürlüklerine tahsis edilmesi" talep edilmiştir.

Planlamaya konu alandaki eğitim yaklaşık %20 civarındadır. Bu nedenle söz konusu alanda plan değişikliği yapılarak yalnızca öğrencilerin Sosyal Tesis Alanı'na erişimini kolaylaştırmak amaçlanmıştır.

## "EK-2

EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU										
ALTYAPI ALANLARI		NÜFUS GRUPLARI		0 - 75.000		75.001 - 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +		
		m <sup>2</sup> /kişi	Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /kişi	Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /kişi	Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /kişi	Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /kişi	Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> )	
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0,50	1.500-3.000	0,50	1.500-3.000	0,60	1.500-3.000	0,60	2.000-4.000			
	Likokul	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000			
	Ortaokul	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000			
	Gündüzlü Lise		8.000-10.000		8.000-10.000		8.000-10.000		8.000-10.000			
	Yatılı Lise		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000			
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000			
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri	2,00	2.000-4.000	2,00	2.000-4.000	2,00	2.000-4.000	2,00	2.000-4.000			
	Halk Eğitim Merkezi Olgunlaşma Enstitüsü		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000			
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Çocuk Bahçesi										
		Park										
		Meydan	10,00		10,00		10,00		10,00			
		Semt Spor Alanı										
	İL SINIRLARI BÜTÜNÜNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Botanik Parkı										
		Mesire Yeri										
		Rekreasyon										
		Hayvanat Bahçesi	5,00		5,00		5,00		5,00			
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	İL SINIRLARI BÜTÜNÜNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Kent Ormanı										
		Ağaçlandırmacık Alan										
		Fuar, Panayır ve Festival Alanı										
		Hipodrom										
		Aile Sağlık Merkezi		750-2.000		750-2.000		750-2.000		750-2.000		
		Basamak Sağlık Tesisleri		3.000		3.000		3.000		3.000		
		Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi		Ünit başına (110) m <sup>2</sup>		Ünit başına (110) m <sup>2</sup>		Ünit başına (110) m <sup>2</sup>		Ünit başına (110) m <sup>2</sup>		
		Doğum ve Çocuk Bakım Evleri	1,50	Yatak başına (130) m <sup>2</sup>	1,50	Yatak başına (130) m <sup>2</sup>	1,50	Yatak başına (130) m <sup>2</sup>	1,60	Yatak başına (130) m <sup>2</sup>		
Devlet Hastaneleri												
İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri												
Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri												
Sağlık Kampüsleri		Yatak başına (220) m <sup>2</sup>		Yatak başına (220) m <sup>2</sup>		Yatak başına (220) m <sup>2</sup>		Yatak başına (220) m <sup>2</sup>				
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0,75		1,00		1,25		1,50				
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri		1.000		1.000		1.000		1.000			
	Orta ibadet yeri	0,50	2.500	0,50	2.500	0,75	2.500	0,75	2.500			
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi		10.000		10.000		15.000		15.000			
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		1,00		1,25		1,50		2,00				

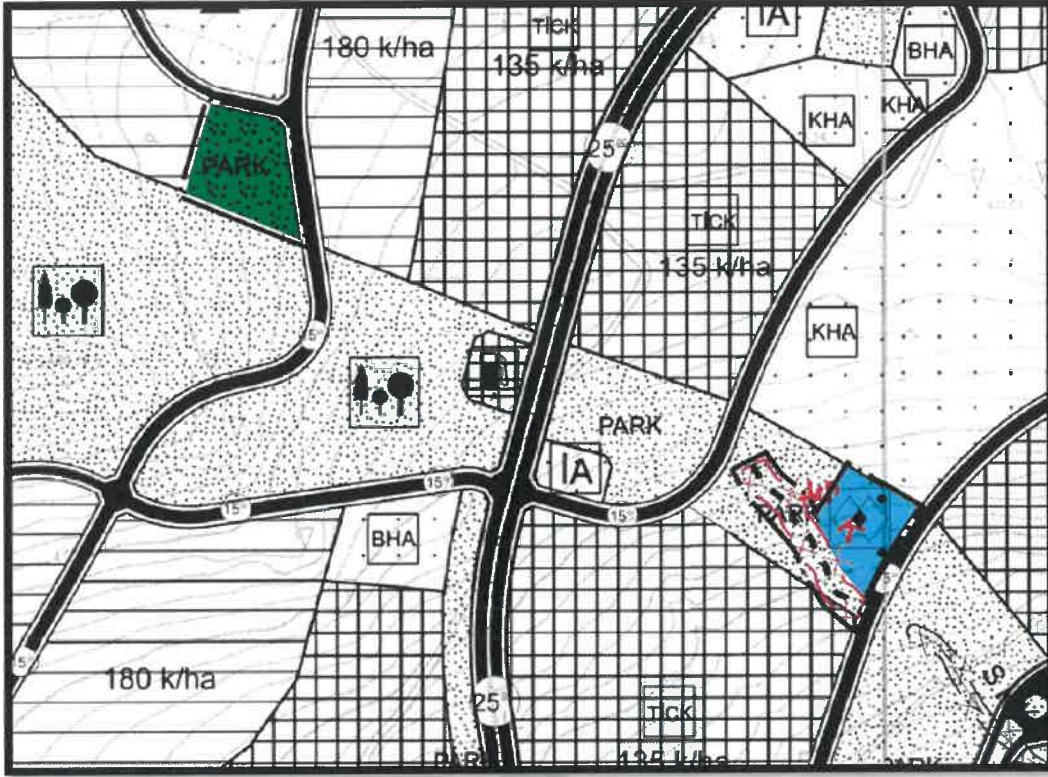
Planlamaya konu alanların her ikisi de EK-2 tabloda yer alan Düzenleme Ortaklık Payı'na dahil olan Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları içerisinde yer almaktadır.

**Bu nedenle mevcut Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı yapılaşma koşullarında hiçbir değişiklik yapılmamış olup yalnızca yer değişikliği yapılarak öğrencilere erişim kolaylığı sağlanması amaçlanmıştır.**

### 3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlamaya konu alanda;

40339 ada 8 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan "Sosyal Tesis Alanı" ile güneydoğusunda yer alan tescil harici alan olan "Park Alanı"nın yeri değiştirilmiştir.




1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

	MEVCUT İMAR PLANI	ÖNERİ İMAR PLANI
SOSYAL TESİS ALANI	4.900,29	3.322,81
PARK ALANI	3.322,81	4.900,29
TOPLAM ALAN	8.223,10	8.223,10

İmar Planı tekliflerine esas kurum görüşleri rapor eki CD'de yer almaktadır

  
MERAL CELEP  
Yüksek Şehir Plancısı

Kazımdirik Mah. 296 Sk. No: 8  
Folkart Time Kat: 9  
Ofis: 906 BORNOVA - İZMİR  
Hasan Tahsin V.D. No. 2050125683

  
İHSAN TUTUM PLANLAMA VE  
DANIŞMANLIK HİZMETLERİ  
860 Sok. Ağa Han No:2/204 Konak - İZMİR  
Tel&Fax: 0.232.483 06 57  
Kemeraltı V.D. 872 004 59 6

  
Zeynep DEMİR  
Şehir Plancısı

  
Ali Serhan EREL  
Şube Müdürü

**Müellifince hazırlanan İzmir İli, Bayraklı İlçesi,  
Bayraklı Mahallesi RYA Sosyal Tesis Alanı ve  
Park Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar  
Planı Değişikliği**

**EKİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR  
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 11  
sayfadır-**

  
Serkan GENÇ  
Başkan V.