



**İZMİR İLİ KARABAĞLAR İLÇESİ
BOZYAKA MAHALLESİ
39650 ADA 1 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Şimşek TÜRKAY
Şehir Planları

**İzmir İli Karabağlar İlçesi Bozyaka Mahallesi
39650 Ada 1 Nolu Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli
Nazım İmar Planı**

06 -01- 2023

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 12 sayfadır.-

Hilal BUYÜK KOKSAL
Şube Müdürü V



2022

SİMSÝZ TÜRKÇE
Şeñir Prensisi

HİSSE BÜYÜK KÇ
Şube Müdürlüğü

**DAIR 1 NUMARALI
TUR VARLIKLERINI
ÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ**
Tel: 152 38 44

GELEN EVRAK

**29.11.2022
1744756**

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI.....	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
3. PLANLAMA ALANININ JEOLOJİK ETÜT DURUMU	5
4. PLANLAMA ALANININ MERİ PLAN DURUMU	6
5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI	8

ŞEKİLLER

Şekil 1. İzmir İlinin Ülke İçerisindeki Konumu	3
Şekil 2. İzmir İlçelerinin Konumu	3
Şekil 3. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu	4
Şekil 4. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü	4
Şekil 6. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	7
Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Askı Değerlendirme Sürecinde Bulunan)	8
Şekil 8. T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Koruma Bölge Kurulu'nun 19.12.2012 Tarih 932 Sayılı Karar Eki	9
Şekil 9. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10



1. PLANLAMANIN AMACI

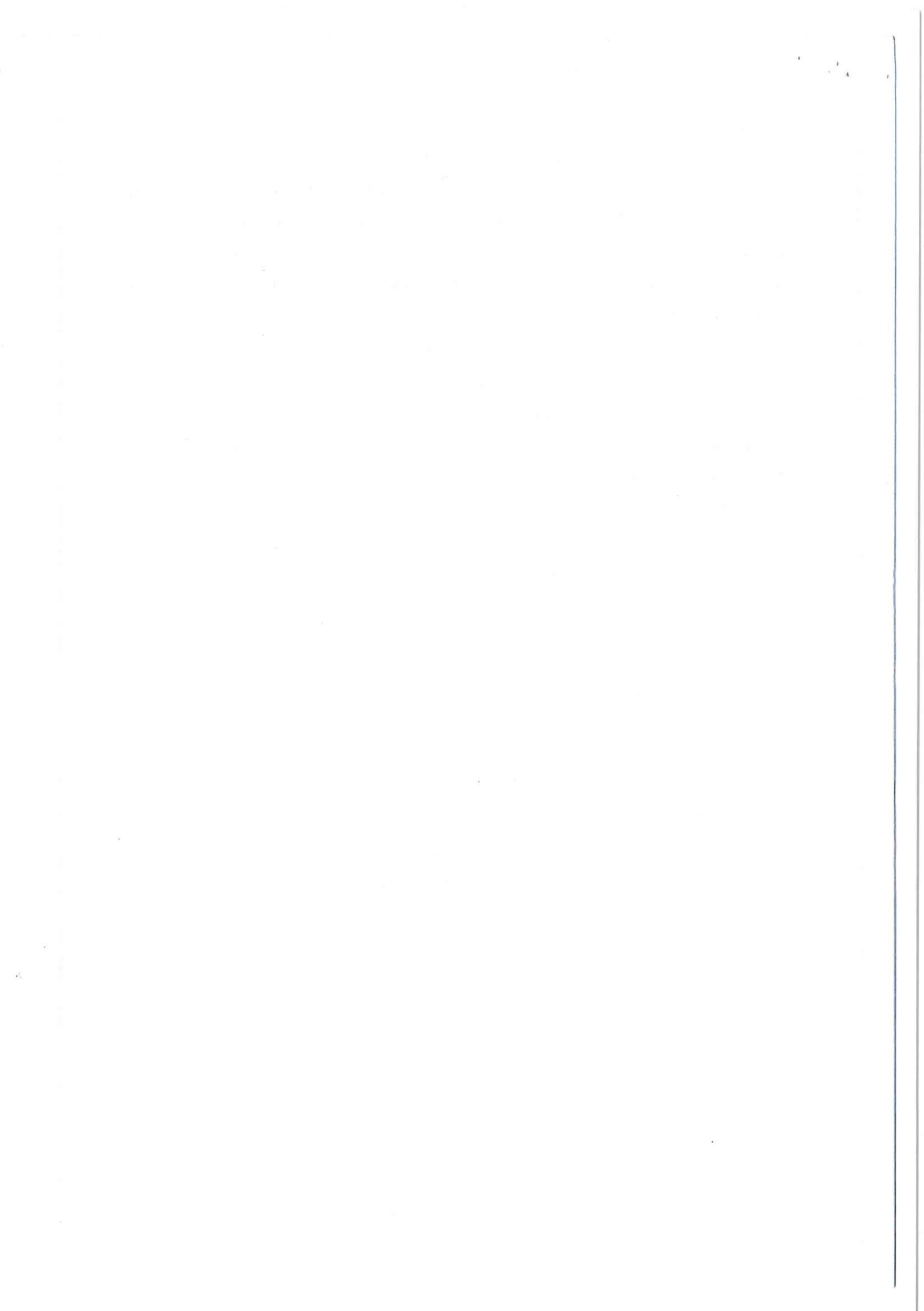
6306 sayılı ‘Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşürlülmesi Hakkında Kanun’ kapsamında İzmir ili, Karabağlar ilçesi, Uzundere, Karabağlar, Bozyaka, Cennetçeşme, Salih Omurtak, Bahriye Üçok, Limontepe, Ali Fuat Erdem, Umut, Gazi, Özgür, Yüzbaşı Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan toplam 540 hektarlık alan 2012/4048 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile “Riskli Alan” ilan edilmiş ve söz konusu karar 31.12.2012 tarihli ve 28514 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Planlama alanı Riskli Alan sınırları içerisinde yer almaktadır.

İzmir İli Karabağlar İlçesi Bozyaka Mahallesi sınırları içerisinde 39650 ada 1 nolu parseli kapsayan alan plan sınırını oluşturmaktadır. Söz konusu parsel mülkiyeti Vakıflar Umum Müdürlüğü’ne ait olup, parsel içerisinde Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu’nun 19.06.1981 tarih ve A-2958 sayılı kararı ile “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı” olarak tescilli Eski İzmir Yıkık Minare Camii yer almaktadır. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 19.12.2012 tarih 932 sayılı kararı ile tescilli caminin bulunduğu parsel iki bölgeye ayrılarak “Tescilli Alan” ve “Cami Koruma Alanı” olarak belirlenmiştir. Koruma alanı içerisinde meri imar planlarının iptal edilerek plansız duruma gelmesinden dolayı halkın ihtiyacını karşılamak üzere “Cami Alanı” kullanımı önerilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

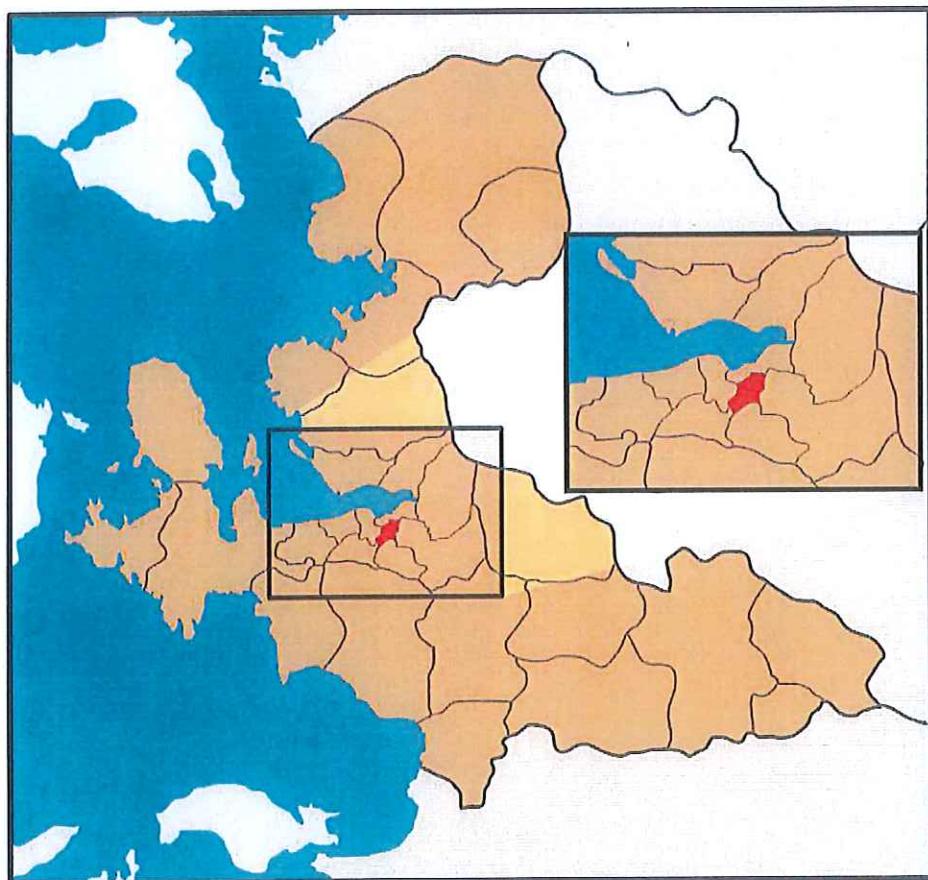
İzmir İli, Anadolu’nun batısında, Ege Bölgesi’nde, Ege kıyılarının ortasında konumlanmaktadır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık 200 km doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km’dır. Planlama alanı İzmir ili Karabağlar ilçesinde yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde Konak, doğusunda Buca ve Gaziemir, güneyinde Menderes, batısında Güzelbahçe ve Seferihisar, kuzeybatısında Balçova ve Narlidere ilçeleri bulunmaktadır.

Karabağlar ilçesi Bozyaka mahallesinde yer alan planlama alanı, ana ulaşım bağlantılarından Eski İzmir Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde bulunan yapıların fonksiyonları incelendiğinde ise yerleşik konut alanları yoğunlukla bulunmaktadır.





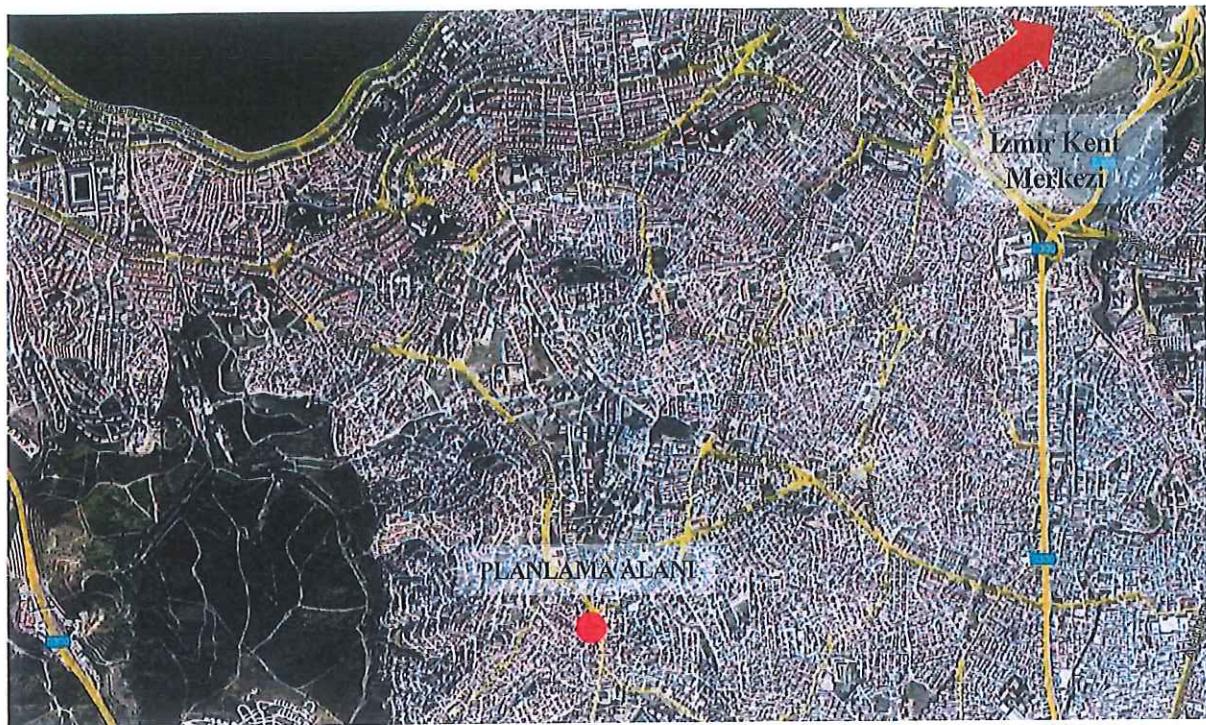
Şekil 1. İzmir İlinin Ülke İçerisindeki Konumu



Şekil 2. İzmir İlçelerinin Konumu



Planlama alanı İzmir ili, Karabağlar ilçesi, Bozyaka mahalle sınırları içerisinde yer alan 39650 ada 1 nolu parseli kapsamaktadır. Ayrıca alan ITRF-3 derece koordinat sisteminde Y: 509,373.252 ve X: 4,249,235.179 yaklaşık koordinatları plan değişikliğine konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde L18-A-13-A-4-C paftasında yer almaktadır.



Şekil 3. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu



Şekil 4. İmar Plani Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü



3. PLANLAMA ALANININ JEOLOJİK ETÜT DURUMU

Planlamaya konu İzmir ili, Karabağlar ilçesi, Bozyaka Mahallesi 39650 ada 1 parsel, Ankara Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 26.08.2013 tarihinden onaylanan "İzmir İli Karabağlar İlçesi 1-A Nolu Riskli Alan 1/1000 ölçekli 29 paftada yer alan 540 hektarlık sahanın Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda kalmaktadır. Bu rapor kapsamında yapılan değerlendirmeler sonucunda, söz konusu planlama alanı yerlesime uygunluk değerlendirmesi bölümünde Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak tanımlanmıştır.

Önemli Alan 2.1(ÖA-2.1) : Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında Bornova Karmaşığı ve Miyosen yaşılı gölsel çökellerin yayılım gösterdiği, eğimlerin ise % 10-30 arasında izlendiği alanlar "Önemli Alan 2.1: Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak belirlenmiş ve raporumuz eki yerlesime uygunluk paftalarına "ÖA-2.1" simgesiyle işlenmiştir. Bu alanlarda yapılacak planlama çalışmasında aşağıdaki yaklaşım ve önerilere bir bütün olarak göz önünde bulundurulmalıdır;

İnceleme alanı, eğimli bir topografiya sunmaktadır. Hazırlanan eğim haritasında görüldüğü üzere arazi eğimi çoğunlukla% 10-30 arasındadır. Kretase yaşılı Bornova Flişinde kütle hareketi gözlenmemiştir ancak batı heyelanlarda miyosen yaşılı birimlerde lokal olarak heyelanlar gözlenmiştir. Alanın bu bölümünde yapılan incelemede herhangi bir kitle hareketine rastlanmamıştır. Kaya birim olmasına rağmen eğimin yüksek olduğu bölgelerde yapılacak kazılarda stabilite sorunu beklenmelidir. Bu nedenle bu alanlar Önemli Alan-2.1 (Önem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar) olarak değerlendirilmiştir. Yerlesime uygunluk haritasında ÖA-2.1 olarak gösterilmiştir.

Bu alanlarda gerçekleştirilecek planlama çalışmasında aşağıdaki önlem ve yaklaşımlara uyulmalıdır;

- Bu alanlarda kontrolstiz malzeme alımı, kazı vb. girişimlerden kaçınılmalı; kazılar kontrollü olarak yapılmalı ve şevlerin durayılılığı gözlenmeli; yol ve inşaat kazı şevleri açıkta bırakılmayarak istinat vb. dayanma yapıları ile desteklenmelidir. Kazı şev yüzeylerinde gerekli görülmeli durumunda gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır. -İnceleme alanındaki yüksek yeraltı suyu seviyesi nedeniyle bu alanlarda yapılacak . yapıların gerek kazı aşamasında gerekse yapı temelleri açısından suyunun aşındırıcı ve olumsuz etkisi göz önüne alınarak gerek yapı malzemesi seçiminde gerekse diğer proje parametrelerinde gerekli özen gösterilmeli gerek yüzey suları gerekse yer altı suyunun olumsuz etkilerine karşı çevre ve temel altı drenaj ve izolasyon önlem projeleri uygulanmalıdır.

- Yol, dolgu, kazı şevlerinin ve temel kazı şevlerinin stabilitelerini artırmak amacıyla inşa edilecek istinat yapısı projelerine kesinlikle drenaj sistemleri dahil edilmelidir. -Alanda oluşturulacak şevlerde, şev yüksekliği, şev açısı ve zemin mukavemeti parametreleri göz önünde bulundurularak yapılmalı, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal yamacı ve/veya yapay şeve etkisi ile şev/yamac kenarına bırakılacak mesafe vb. güvenlik parametreleri ile bitişik parsellerde yapı ve kazıdan etkilenenek yapı veya tesislerin güvenliği, bina



yüküne bağlı şev stabilitesi değerlendirilmesi, kademe sayısı, şev eğim açıları ve bina konumları, binaların birbirine olan mesafeleri bütünsellik içinde irdelenmelidir.

• Kazilar sırasında ortaya çıkacak kaya bloklar uygun tekniklerle temizlenmeli, ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

• Ayrışmış malzeme ile yer yer karşılaşılacak dolgular temel taşıyıcı zemin özelliği taşımadığından temel kazısı sırasında sıyrılarak ortamdan uzaklaştırılmalı; Temel taşıyıcı zemin olarak üzerindeki yapıdan gelecek yükleri, güvenlikle ve bu yükleri yapıya zarar vermeyecek ölçüde taşıyacak taşıma kapasitesi yüksek (sağlam) jeolojik seviyeler tercih edilmelidir.

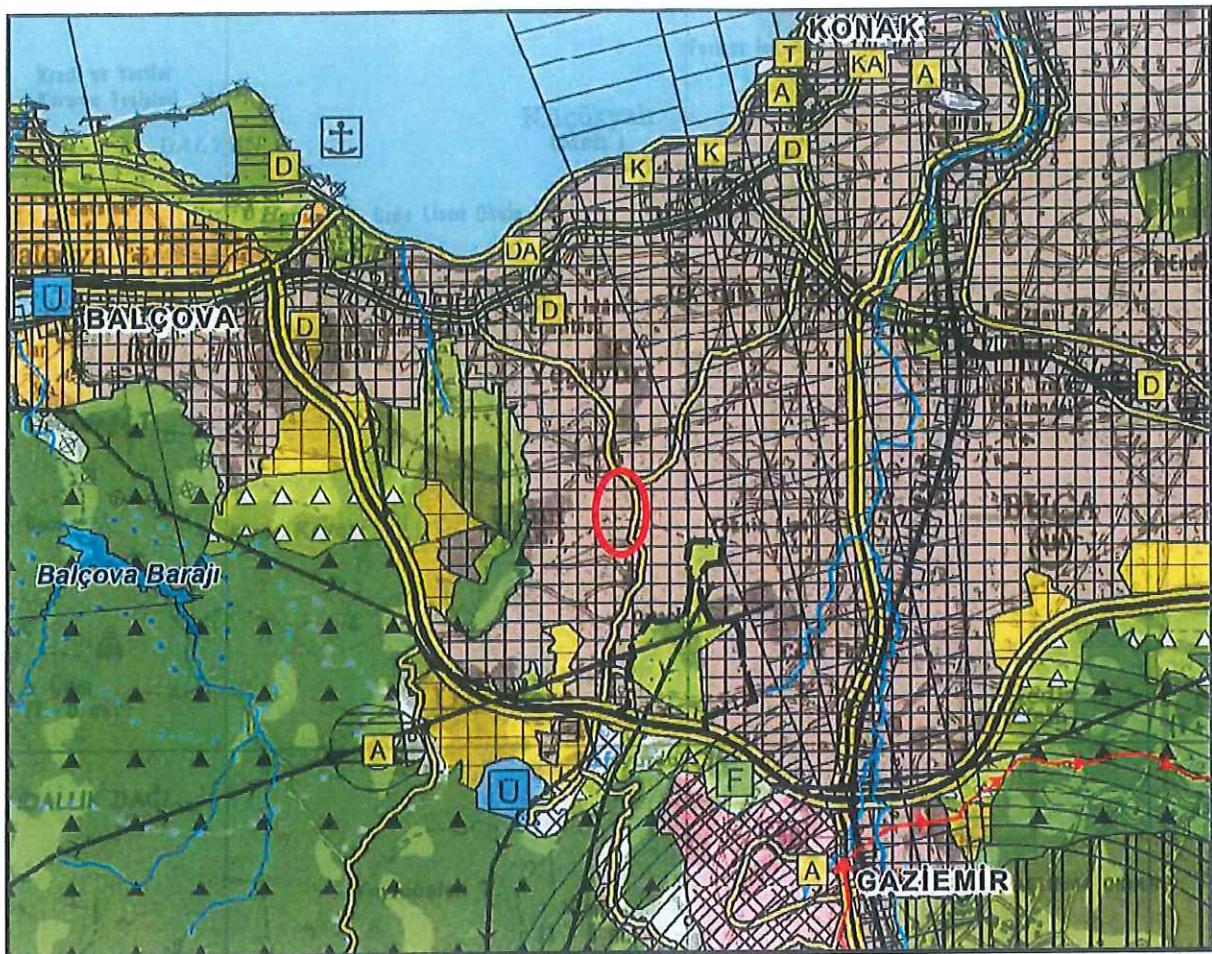
• Yapılaşma öncesinde yapı statik proje parametrelerini ve temel derinliğini belirlemenin yanı sıra hem yapı hem de bitişik parsellerin stabilite güvenliği parametreleri ile oturma, şışme vb. risk faktörlerini ve yer altı suyu koşullarını irdeleyecek kapsamında zemin ve temel etüt raporu hazırlatılmalıdır.

• 1.Derece Tehlikeli Deprem Bölgesinde bulunması nedeniyle İnceleme alanında olası depremin gerek yapı gereksiz zemin üzerinde yaratacağı olumsuz etkiler projelendirme çalışmasında göz önüne alınmalı; Yapılacak yapıların performansını olası deprem sonrasında da devam ettirmesini sağlayacak, yatay ve düşey deplasmanlar ile deprem kuvvetlerinin sökümlenmesine yönelik tasarım önlemleri geliştirilmelidir. Bu alanlardaki yapılaşma süreçlerinde yürürlükteki "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

4. PLANLAMA ALANININ MERİ PLAN DURUMU

Planlamaya konu 39650 ada 1 parsel, 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 03.08.2022 tarihinde Bakanlığımızca onaylanan "Kentsel Yerleşik Alan" ve "Bölge Parkı, Büyük Kentsel Yeşil Alan" amaçlı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kalmaktadır.

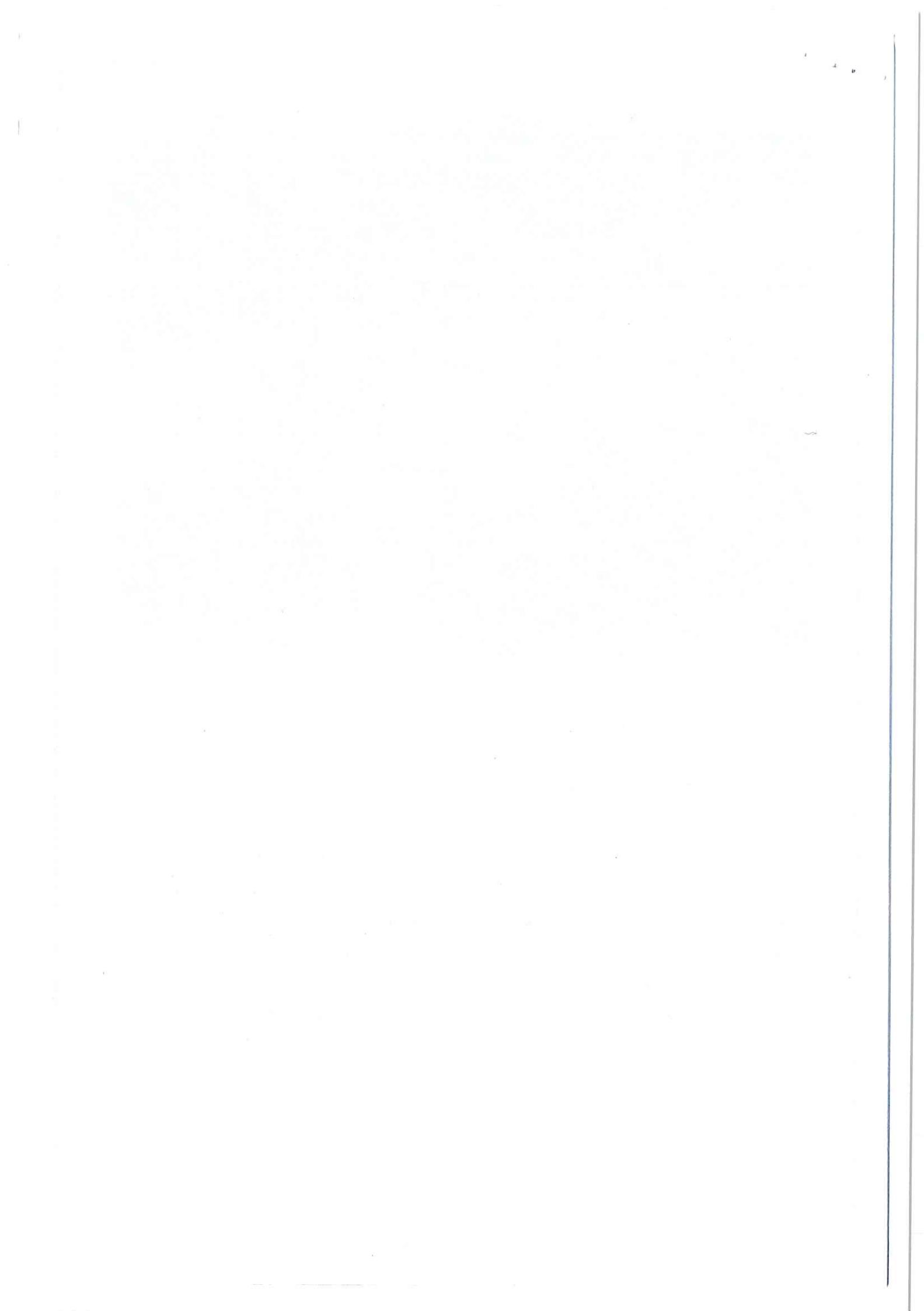


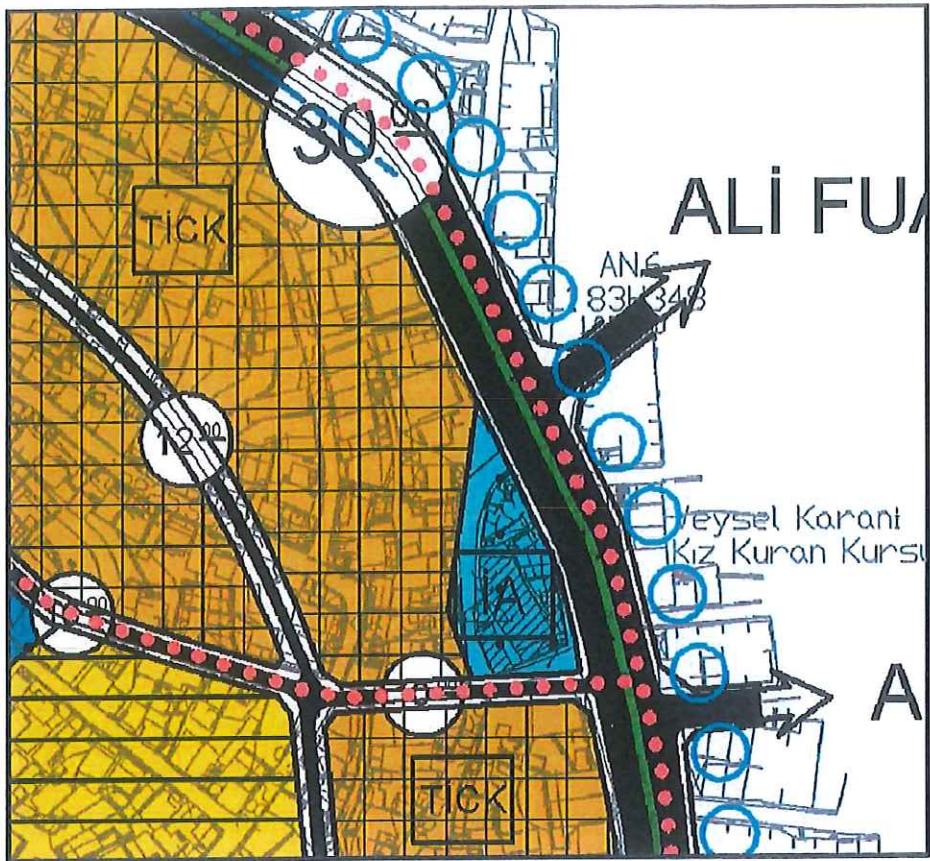


Şekil 5. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanına ait 1/5000 ölçekli meri imar planı, 2019 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 1-A Nolu Riskli Alan 2. Etap imar planı değişikliği ile revize edilmiştir. 2020 yılında İzmir 6. İdare Mahkemesinin 2020/589 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Böylece 1-A Nolu Riskli Alan 2.Etap planlama alanı “plansız” duruma geçmiştir.

Planlama alanına ait 1/5000 ölçekli İzmir İli, Karabağlar İlçesi, 540 Hektarlık Riskli Alanın İçinde yer alan 74,34 ha'lık (2. Etap) ve 3., 4., 5. Etaplara ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Bakanlığımızca 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşürtülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesi ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi kapsamında değerlendirilmiş ve Bakanlık Makamında uygun görütlerek onaylanmıştır. İmar planı paftaları ve plan açıklama raporu 08.09.2022-07.10.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup, plan itiraz değerlendirme sürecindedir. Planlama alanına esas 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.





Şekil 6. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Asla Değerlendirme Sürecinde Bulunan)

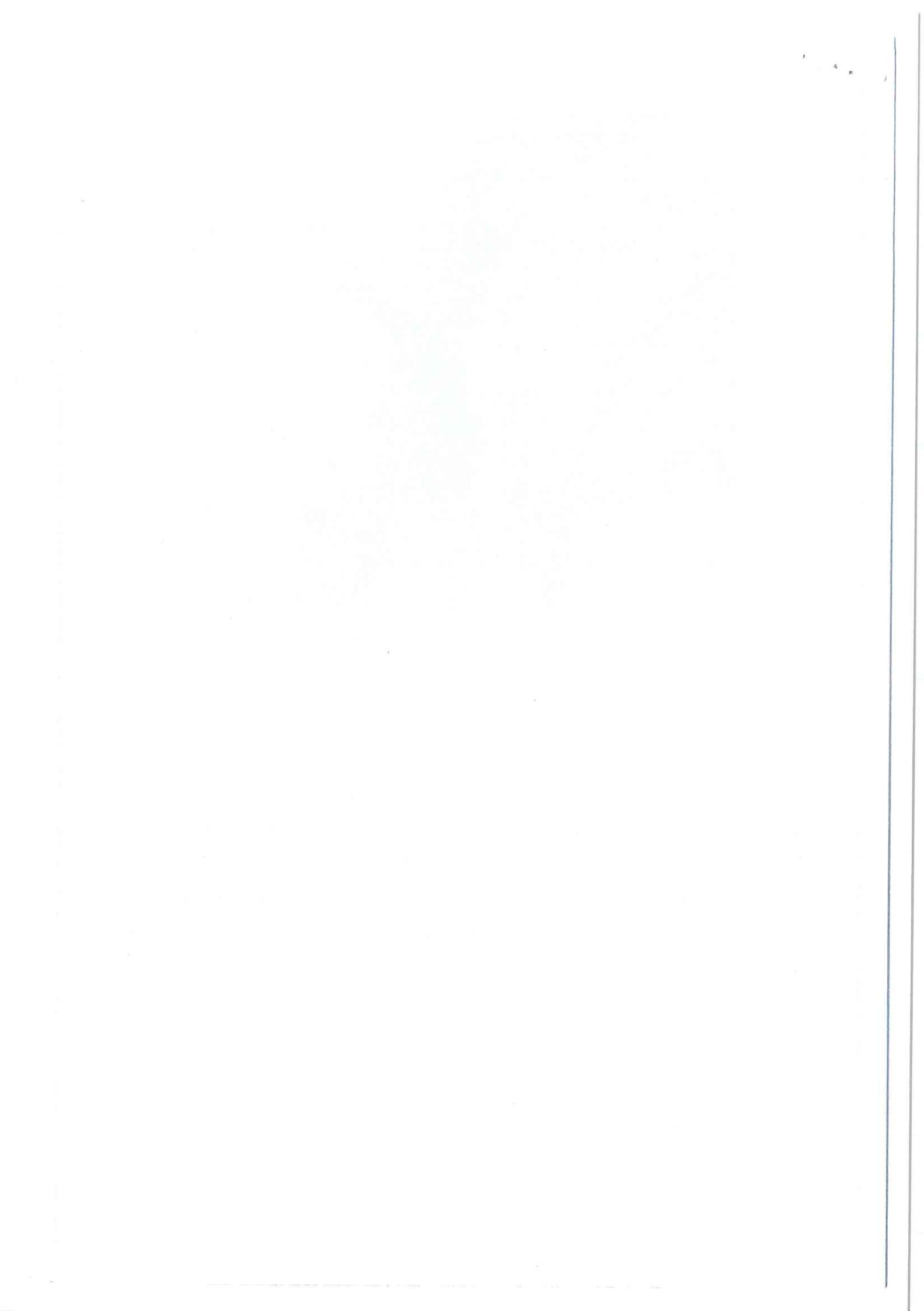
5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama amacında belirtilen gerekçeler ve üst ölçekli plan kararları çerçevesinde hazırlanan 1/5000 nazım imar planı teklifi aşağıda verilmiştir.

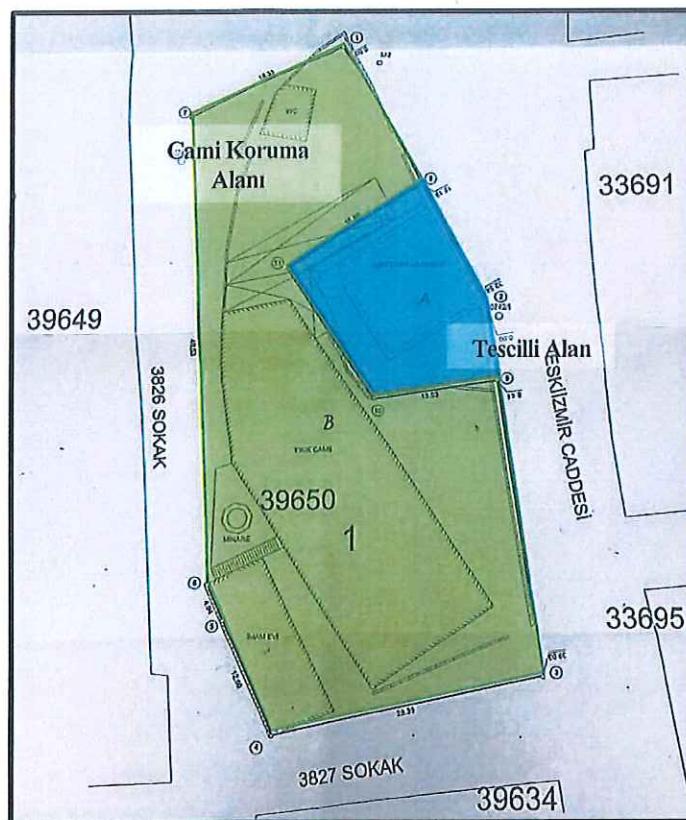
İzmir İli Karabağlar İlçesi Bozyaka Mahallesi sınırları içerisinde 39650 ada 1 nolu parseli kapsayan alan plan sınırını oluşturmaktadır. Planlama alanına ait meri alt ölçekli imar planları 2020 yılında İzmir 6. İdare Mahkemesinin 2020/589 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Böylece söz konusu alan “plansız” duruma geçmiştir.

Alan içerisinde Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 19.06.1981 tarih ve A-2958 sayılı kararı ile “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı” olarak tescilli Eski İzmir Yıkık Minare Camii yer almaktadır.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.12.2012 tarih 932 sayılı kararı ile “İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Bozyaka Mahallesi’nde bulunan, tapumun (eski 2968 ada 3 parsel) 39650 ada 1 parselinde kayıtlı Eski İzmir Yıkık Minare Camii’nin bulunduğu alanın cami parselinden ifrazına yönelik istemin, caminin röleve-restorasyon projelerinin hazırlanabilmesi açısından uygun olduğunu; yeni oluşacak parsel numaralarının Kurulumuza bildirilmesine;

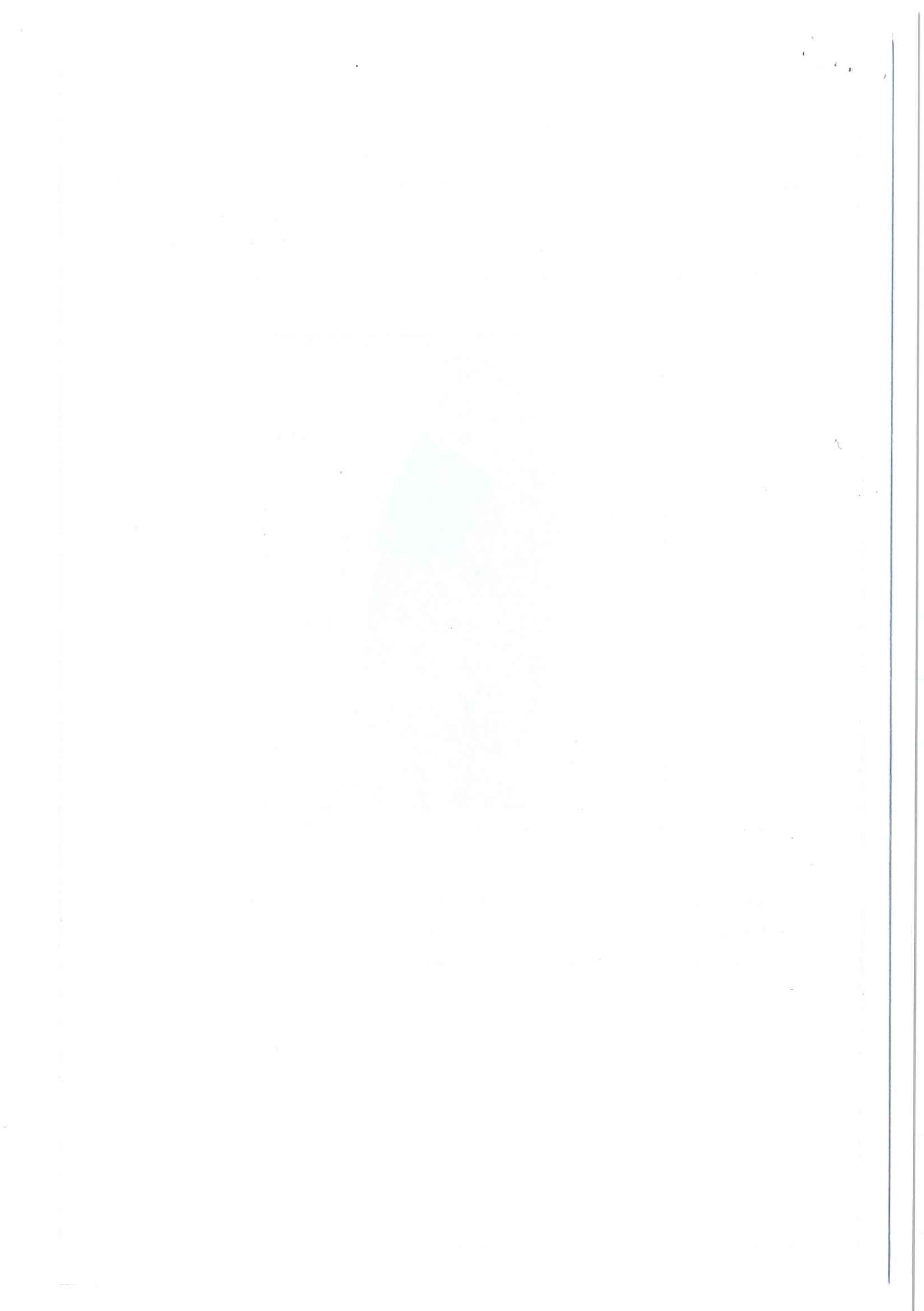


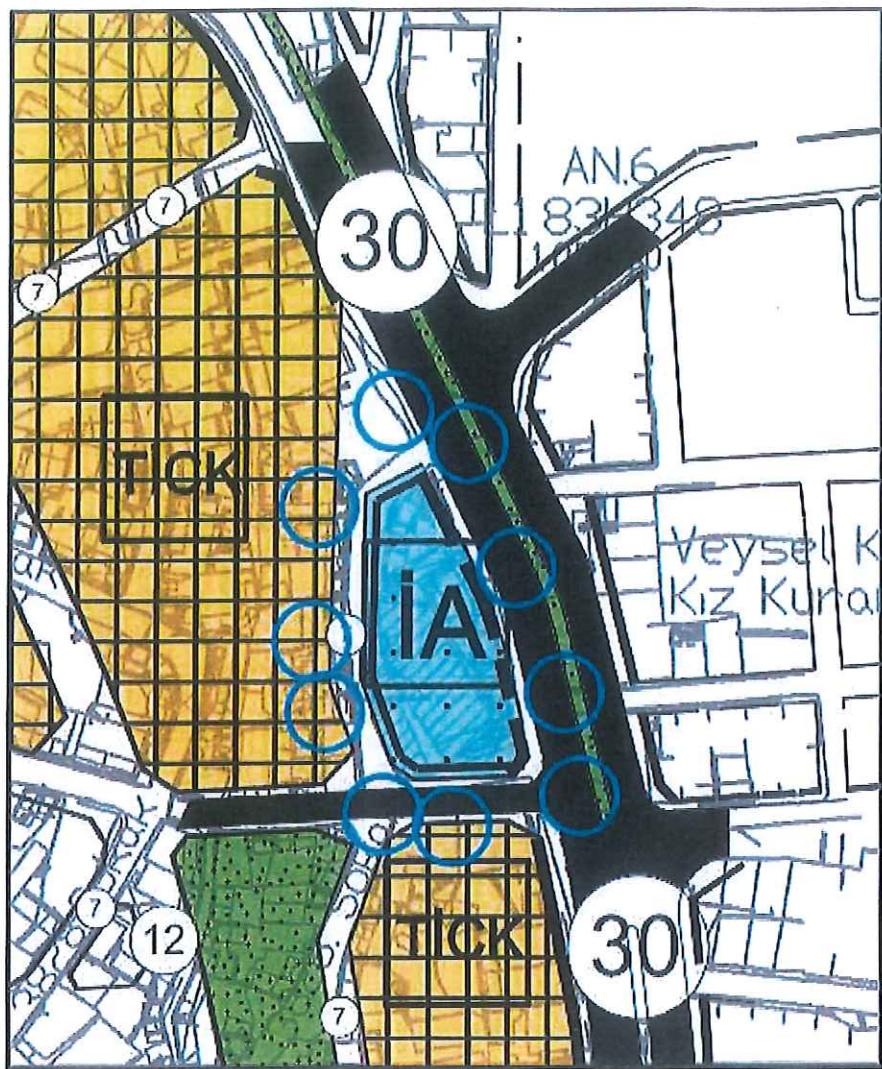
Parselin ayrılan kısmının caminin koruma alanı olarak belirlenmesine, koruma alanı ve aynı zamanda tescilli parsel bitiştiği konumunda olması nedeniyle ayrılan parselde de her türlü inşai ve fiziki faaliyette Kurulumuz izninin alınması gerektiğine, bu bölümde yer alan izinsiz olarak inşa edilmiş cami kur'an kursu vb. fonksiyonlar içeren yapıya ait alınmış 30.03.2012 tarih 420 sayılı Kurul kararımızın geçerli olduğuna, bu karar ve daha önce alınmış Kurul kararları doğrultusunda söz konusu izinsiz yapı kütlelerinin kaldırılmasına, ..." kararı yer almaktadır. Bu karar doğrultusunda belirlenen tescilli alan ve cami koruma alanı aşağıdaki görselde belirtilmektedir.



Şekil 7. T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Koruma Bölge Kurulu'nun 19.12.2012 Tarih 932 Sayılı Karar Eki

Öneri imar plan teklifi 39650 ada 1 parselin tamamını kapsamakta olup, parsel yüzölçümü 1.927,00 m²dir. Üst ölçekli imar planı kararlarına uygun olarak parsel ve yakın çevresindeki tescil harici alanlar ile birlikte toplam 2212,4 m²lik alan "Cami Alanı" olarak belirlenmiştir.





Şekil 8. 1/5000 Ölçeldi Nazım İmar Planı

PLAN NOTLARI:

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
2. PLANDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLarda 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNU VEİLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

TÜRKİYE
Sayı Planı

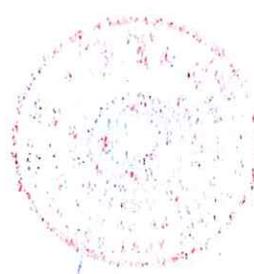
İZMİR İLİ,
KARABAĞLAR İLÇESİ,
BOZYAKA MAHALLESİ
39650 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Hıfzı Büyükkaya
Şube Müdürü V.

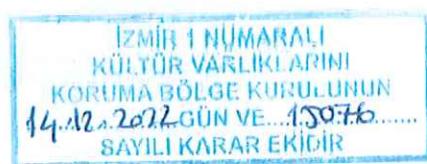
EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.



Dincer SEZGIN
Daire Başkanı



İZMİR İL MÜDÜRLÜĞÜ
KÜLTÜR VARLIKLARI Dairesi



Süleyman SİYAH
Y. Şehir Plançısı
