



**İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ,
MANSUROĞLU MAHALLESİ,
70 ADA 377- 400 - 401 SAYILI PARSELLERE 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. TIC.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 Erol AYDOĞDU 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 Aybülke Yalçın Cad. No:14/5 Çankaya/ANKARA Maltepe V.D: 631 051 9359 Hayri BÖREKÇİ ŞEHİR PLANCISI (A) ODA SİCİL NO: 1794	


Şehir Plancısı

Müellifi tarafından hazırlanan İzmir İli, Bayraklı İlçesi,
Mansuroğlu Mahallesi, 70 ada 377-400-401 numaralı
parsellerde (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 ERE
Şube Müdürü


Serkan GENÇ
Daire Başkanı

**İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ,
MANSUROĞLU MAHALLESİ,
70 ADA 377- 400 - 401 SAYILI PARSELLERE İLİŞKİN
(REZERV YAPI ALANI) 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANIN AMACI	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
3. JEOLJİK YAPI ANALİZİ.....	4
4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU	7
5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU	7
5.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	7
5.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ MERİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
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 5 : Planlama Alanının Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu	7
Şekil 6 : Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Meri Çevre Düzeni Planındaki Durumu.....	8
Şekil 7 : Planlama Alanının Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	8
Şekil 8 : Planlama Alanının Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	9
Şekil 9 : 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi	10

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1 : Parsel Büyüklükleri.....	7
Tablo 2 : Planlama Alanı Nüfusu	10

1. PLANIN AMACI

İzmir İli, Bayraklı İlçesi Mansuroğlu Mahallesi'nde yer alan 70 Ada 377 ve 400 parsel sınırları içerisindeki yaklaşık 0,43 hektarlık alan Bakanlık Makamının 22.05.2023 tarihli ve 6466472 sayılı Olur'u ile, 70 Ada 401 parsel sınırları içerisinde yaklaşık 0,24 hektarlık alan Bakanlık Makamının 08.04.2021 tarihli ve 745348 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 70 Ada 377, 400 ve 401 sayılı parsellerde 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 28.09.2023 tarih ve PRMD1-100.99-E.58223 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 taşınmazlarda yakın çevrede yer alan parsellerin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

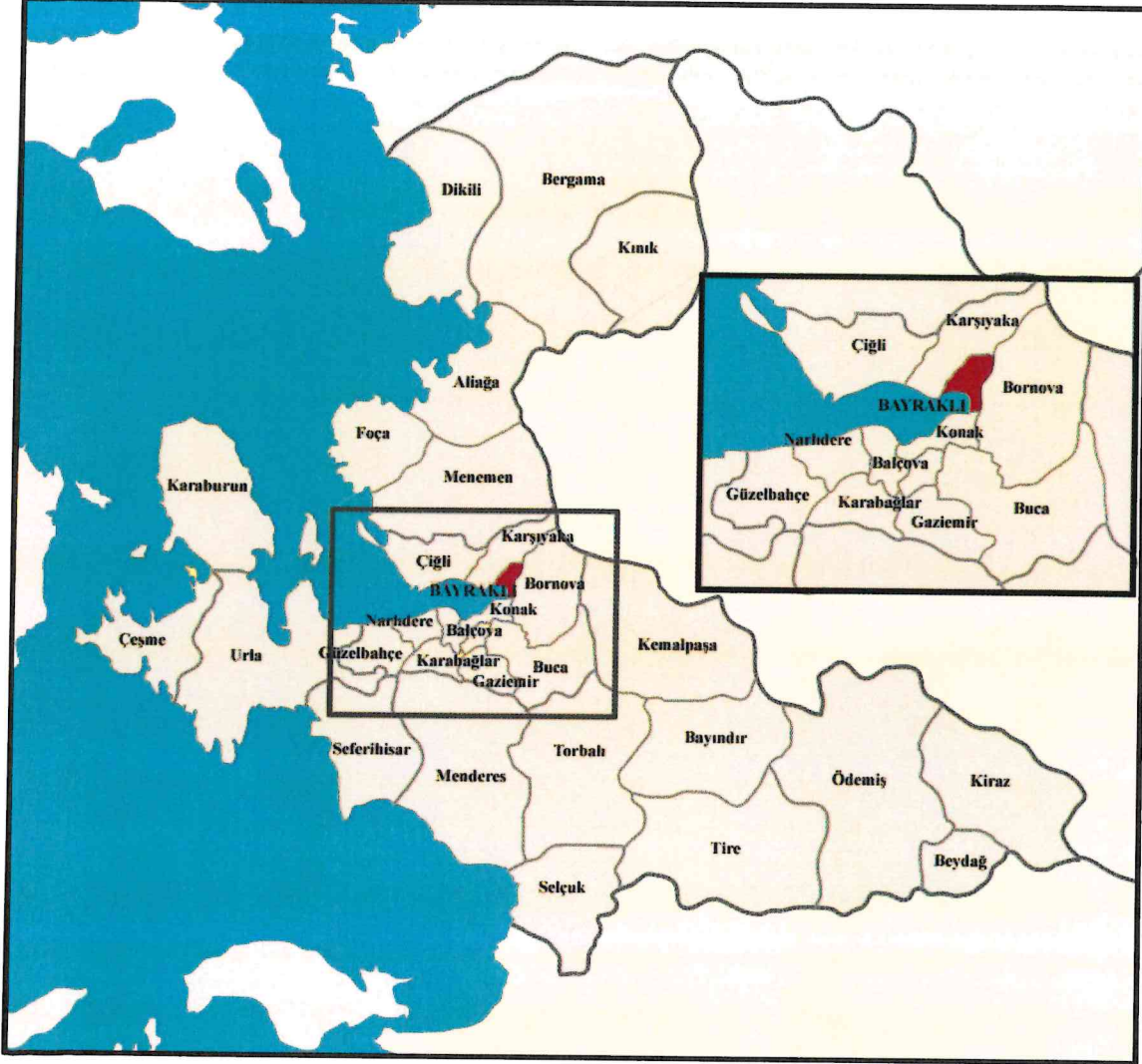
Şekil 1 : Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü



2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanının yer aldığı Bayraklı ilçesi; İzmir kent merkezinde, İzmir Körfezi'nin kuzeydoğusunda İzmir-Çanakkale yolu üzerinde yer almaktadır. Bayraklı ilçesinin doğusunda Bornova İlçesi, batısında İzmir Körfezi ve Karşıyaka İlçesi, kuzeyinde Karşıyaka İlçesi, güneyinde ise İzmir Körfezi ve Konak İlçesi bulunmaktadır.

Şekil 2 : Planlama Alanının Yer Aldığı Bayraklı İlçesinin Konumu



Planlama alanı Bayraklı İlçesi Mansuroğlu Mahallesi'nde yer alan 70 Ada 377, 400 ve 401 sayılı parselleri kapsamaktadır.

Şekil 3 : Planlama Alanının Kent İçerisindeki Konumu



Planlama alanını oluşturan parsellerden 377 ve 401 sayılı parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3. 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 70 ada 377, 400 ve 401 sayılı parseller, söz konusu imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önlemler Alan (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar”da kalmaktadır.

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;

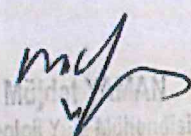

İnceleme alanı 2. bölgenin büyük bir bölümünde sıvılaşma riski yüksek olduğundan inceleme alanında alüvyon düzlüklerinin siltli ve kumlu seviyelerin olduğu alanlar “Önlemler Alan 1.1 Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar” olarak değerlendirilmiştir. 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında Önlemler Alan (ÖA-1.1) simgesi ile belirtilmiştir.

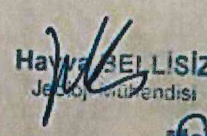

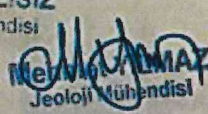

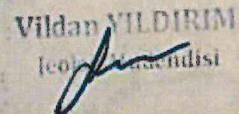
Bu alanlarda;

- İnceleme alanında sıvılaşma riski bulunmaktadır. Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli çıkacak problemlere göre gerekli zemin 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	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  M. Y. YILMAZ Jeolojik Mühendis  S. K. KISA 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	:	

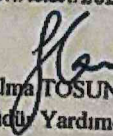
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU	
 Hayriye BELLİSİZ Jeolojik Mühendis	 İlhan ÇELİKOĞLU Jeolojik Mühendis
 Mehmet AKIN Jeolojik Mühendis	 Hafize ÇEBİ Jeolojik Mühendis
	 Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendis

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

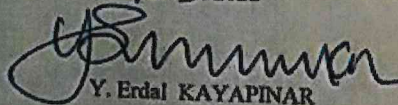

Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı V.

16.03.2022


Selma TOSUN
Genel Müdür Yardımcısı V.

ONAY

16.03.2022


Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanını oluşturan parsellerden 70 ada 377 sayılı parsel 2.630 m², 70 ada 400 sayılı parsel 1.670 m², 70 ada 401 sayılı parsel 2.367 m² büyüklüğünde olup, planlama alanının büyüklüğü 6.667 m²'dir (Bkz Tablo 1).

Tablo 1 : *Parsel Büyüklükleri*

Ada	Parsel	Büyüklük (m ²)
70	377	2.630
	400	1.670
	401	2.367
Toplam	-	6.667

Planlama alanını oluşturan parseller rezerv yapı alanı ilan edildiğinden söz konusu parsellerdeki uygulamaya ilişkin işlemler 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılmaktadır.

5. 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 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.

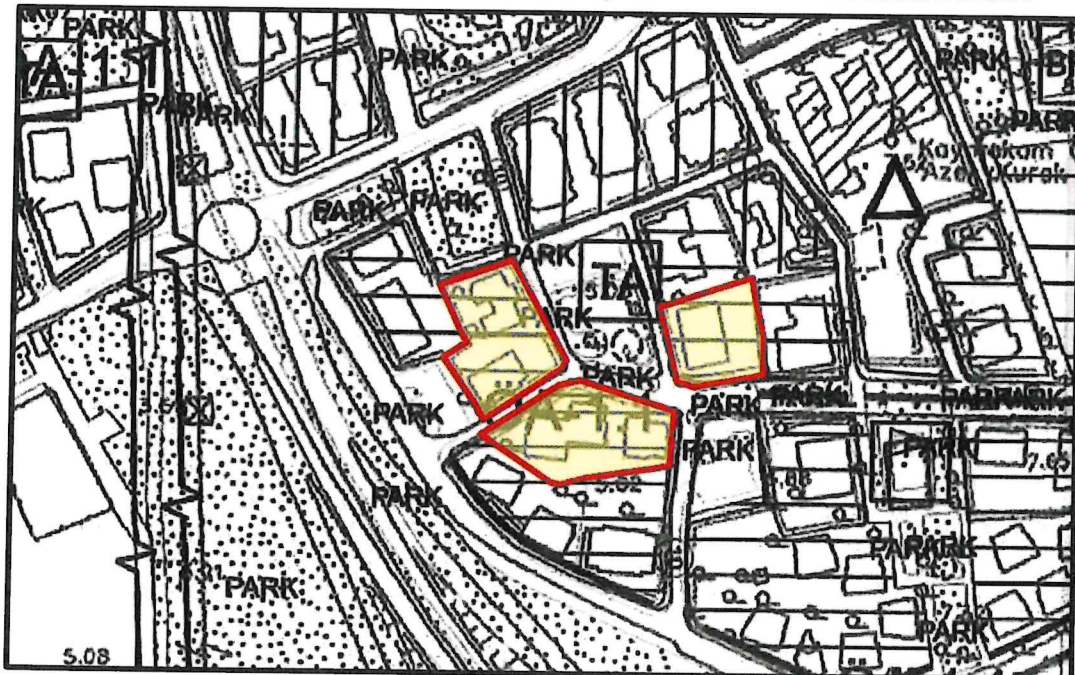
Şekil 6 : Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Meri Çevre Düzeni Planındaki Durumu



5.3.1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZİM İMAR PLANI

Planlama alanını oluşturan Mansuroğlu Mahallesi 70 ada 377-400-401 sayılı parseller mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında gelişme konut alanında kalmaktadır.

Şekil 7 : Planlama Alanının Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

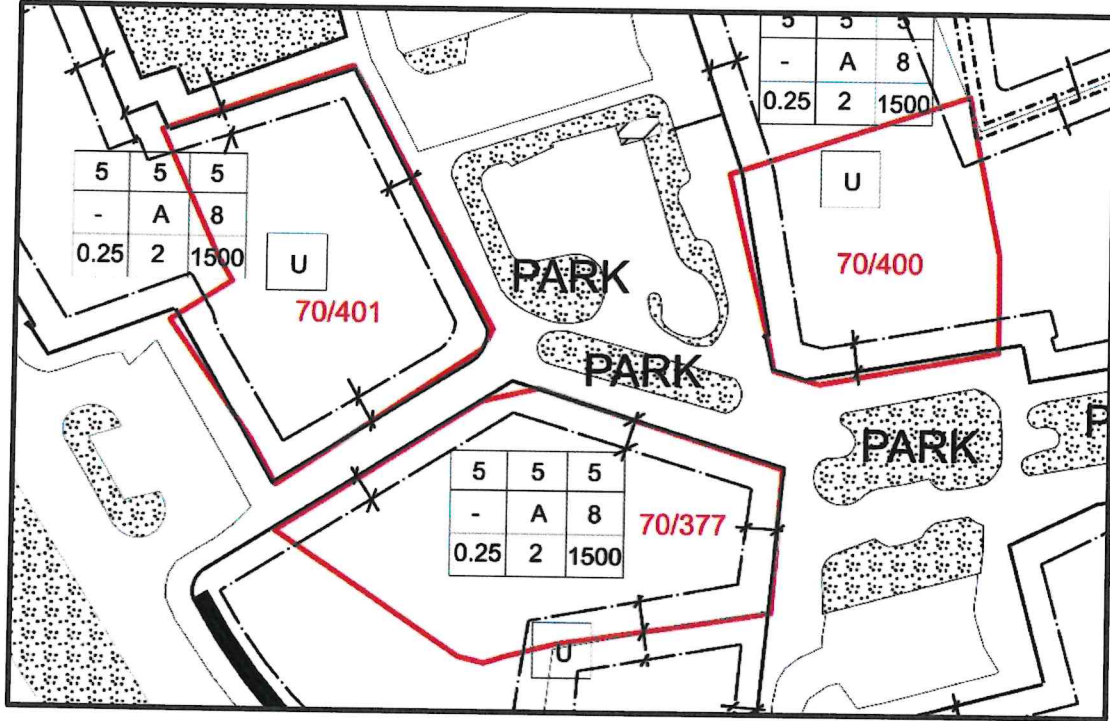


5.4.1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

Mansuroğlu Mahallesi 70 Ada 377 sayılı parsel 17.08.1983 tasdik tarihli Bornova Uygulama İmar Planında, 70 ada 400 ve 401 sayılı parseller ise 14.02.1996 tasdik tarihli Bornova Y Koşullu Alanlar Revizyon İmar Planında kalmaktadır.

Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 70 ada 377, 400 ve 401 sayılı parseller TAKS=0.25, KAKS=2.00 Hmax=8 kat yapılaşma koşulunda gelişme konut alanında kalmaktadır.

Şekil 8 : Planlama Alanının Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

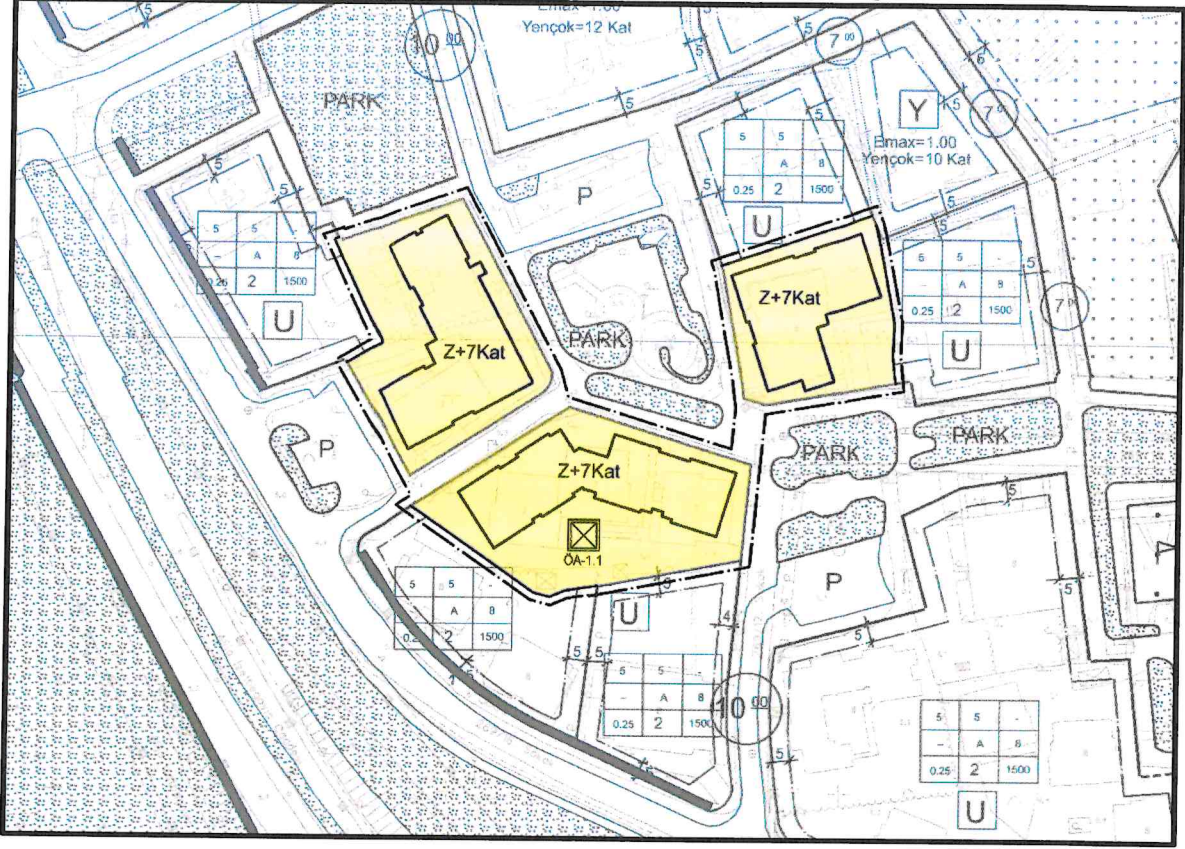


6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Planlama alanının toplam büyüklüğü 6.667 m²'dir. Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Mansuroğlu Mahallesi 70 ada 377, 400 ve 401 sayılı parseller gelişme konut alanında kalmaktadır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinde planlama alanını oluşturan 70 ada 377, 400 ve 401 sayılı parsellere yapı kitesi işlenmiş olup, mer'i uygulama imar planındaki fonksiyonu değiştirilmemiştir. Söz konusu parselde Yençok=Z+7 Kat'tır. Planlama alanını oluşturan 70 ada 377, 400 ve 401 sayılı parsellerin 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 ilçesi 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 2’de verilmiştir.

Tablo 2 : Planlama Alanı Nüfusu

Ada-Parsel No	Bağımsız Konut Birim Sayısı	Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	Nüfus
70 Ada 377 Parsel	64	2.92	187
70 Ada 400 Parsel	44		128
70 Ada 401 Parsel	60		175
Toplam	168		490

Planlama alanındaki 168 adet konutta yaşayacak nüfus 490 kişi olmaktadır.