



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
**TOKİ**  
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ, BAYRAKLI MAH. REZERV YAPI ALANIN BİR  
KISMINA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ

İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

# PLAN AÇIKLAMA RAPORU

## İÇİNDEKİLER

<b>1 GİRİŞ.....</b>	<b>6</b>
1.1 PLAN GEREKÇESİ .....	6
1.2 AMAÇ VE KAPSAM .....	9
<b>2 ANALİZ ÇALIŞMALARI .....</b>	<b>10</b>
2.1 PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ.....	10
2.1.1 KONUM .....	10
2.1.2 İDARİ YAPI.....	12
2.1.3 ULAŞIM ALTYAPISI.....	15
2.1.4 TARİHSEL GELİŞİM .....	17
2.2 DEMOGRAFİK YAPI.....	23
2.3 SOSYAL YAPI.....	24
2.4 EKONOMİK YAPI.....	30
2.5 DOĞAL YAPI .....	31
2.5.1 İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ .....	31
2.5.2 DEPREMSELLİK VE JEOLojİK YAPI .....	31
2.5.3 HİDROLOJİK YAPI .....	36
2.5.4 TARIM VE ORMAN ALANLARI.....	37
2.5.5 TOPOGRAFIK YAPI.....	40
2.6 FİZİKSEL YAPI .....	46
2.6.1 DOKU ANALİZİ.....	46
2.6.2 MÜLKİYET YAPISI.....	51
2.6.3 ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR.....	53
2.6.4 ALTYAPI TESİSLERİ .....	58
2.6.5 ÇEVRE SORUNLARI .....	59
2.7 KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR.....	59
2.7.1 SİT ALANLARI .....	59
2.8 PLANLAMA SÜRECİ .....	61
2.9 KURUM GÖRÜŞLERİ .....	69
2.10 EŞİKLER .....	79
2.10.1 DOĞAL EŞİKLER.....	79
2.10.2 YAPAY EŞİKLER.....	80

<b>3</b>	<b>SENTEZ</b> .....	<b>81</b>
3.1	BÖLGELEME .....	82
<b>4</b>	<b>PLANLAMA YAKLAŞIMI</b> .....	<b>85</b>
4.1	PLANLAMA İLKELERİ.....	86
4.2	MEKANSAL İHTİYAÇLAR .....	87
4.3	NAZIM İMAR PLANI KARARLARI .....	88
4.3.1	ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	89
<b>5</b>	<b>NAZIM İMAR PLANI</b> .....	<b>91</b>

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:	Planlama alanına ilişkin süreç analizi.....	8
Şekil 2:	İzmir İlinin Konumu.....	10
Şekil 3:	Bayraklı ve Bornova İlçelerinin Konumu .....	11
Şekil 4:	Planlama Alanı ve Yakın Çevre ilişkileri.....	12
Şekil 5	Planlama Alanı İlçe ve Mahalle Sınırları .....	13
Şekil 6	Rezerv Yapı Alanı sınırı-ölçü krokisi.....	13
Şekil 7:	Planlama Alanının Önemli Merkezlere Uzaklığı .....	15
Şekil 8	Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları.....	16
Şekil 9	Proje Aşamasındaki Ulaşım Bağlantıları.....	16
Şekil 10:	Planlama Alanı Mevcut ve Proje Halindeki Ulaşım Bağlantıları .....	17
Şekil 11:	1984 Yılı Uydu Görüntüsü ve Yerleşim Lekesi .....	20
Şekil 12:	1995 Yılı Uydu Görüntüsü ve Yerleşim Lekesi .....	21
Şekil 13:	2005 Yılı Uydu Görüntüsü ve Yerleşim Lekesi .....	21
Şekil 14:	2015 Yılı Uydu Görüntüsü ve Yerleşim Lekesi .....	22
Şekil 15:	2020 Yılı Uydu Görüntüsü ve Yerleşim Lekesi .....	22
Şekil 16	İlçeler Bazında Nüfus Dağılımı .....	24
Şekil 17:	Yaşa Göre Nüfus Dağılımları .....	25
Şekil 18	Eğitim Düzeyi.....	26
Şekil 19	Sosyo Ekonomik Statü.....	27
Şekil 20	Medeni Hal durumu.....	29
Şekil 21:	Hanehalkı büyüklüğü.....	30
Şekil 22	İzmir İli Deprem Haritası.....	32
Şekil 23:	Planlama Alanına İlişkin Jeolojik Etüt .....	33

Şekil 24 İzmir İli ve Yakın Çevresi Akarsu Havzaları.....	37
Şekil 25 Corine 2018- İzmir İli Bayraklı İlçesi Bölgesel Raporu.....	38
Şekil 26: Orman Sınırları (Orman Genel Müdürlüğü,2021) .....	40
Şekil 27: Planlama Alanı Eşyükselti Analizi .....	41
Şekil 28: Planlama Alanı Eğim Analizi .....	42
Şekil 29: Planlama Alanı Yöneliş Analizi .....	43
Şekil 30:Kabartma haritası.....	44
Şekil 31: Doku Analizi Bölgeleri.....	46
Şekil 32: Doku Bölgesi 1: Doğançay Mahallesi .....	47
Şekil 33: Doku Bölgesi 2: Laka Mahallesi .....	48
Şekil 34: Doku Bölgesi 3: Bayraklı.....	50
Şekil 35: Planlama Alanı Eski Mülkiyet Durumu .....	51
Şekil 36: Planlama Sürecinde Değişen Mülkiyet Durumu .....	52
Şekil 37: Planlama Alanı Güncel Mülkiyet Durumu.....	52
Şekil 38: Fotoğraf Çekim Yönleri.....	53
Şekil 39: Gediz Elektrik A.Ş. Görüşünde Yer Alan Altyapı Tesisleri.....	58
Şekil 40: Planlama Alanının Çevresindeki Sit Alanları.....	60
Şekil 41: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği .....	63
Şekil 42: 25.11.2020 Tasdik Tarihli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği .....	64
Şekil 43: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı .....	66
Şekil 44 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı .....	67
Şekil 45: Planlama Alanı ve Yakın Çevresindeki Arazi Kullanımı .....	68
Şekil 46 : Planlama Alanına İlişkin Doğal Eşik Analizi .....	79
Şekil 47: Planlama Alanına İlişkin Yapay Eşik Analizi .....	80
Şekil 48: Sentez .....	81
Şekil 49: Bölgeleme.....	82
Şekil 50: Mahalle ve komşuluk birimleri.....	83
Şekil 51: Mahalle ve merkez kurgusu yaklaşımları .....	84
Şekil 52: Planlama Yaklaşımının Şematik Gösterimleri .....	90
Şekil 53 : Nazım İmar Planı.....	91

## **TABLO LİSTESİ**

Tablo 1: Yıllara Göre Nüfus Tablosu (TÜİK) .....	23
<i>Tablo 2 Corine 2018 İzmir İli Bayraklı İlçesi Bölgesel Raporu .....</i>	<i>38</i>
<i>Tablo 3 : Yönetmelik Standartları ile Öneri Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu .....</i>	<i>87</i>
<i>Tablo 4: Nazım İmar Planı Yoğunluk Hesabı .....</i>	<i>88</i>
<i>Tablo 5: Alan Dağılımı .....</i>	<i>89</i>

## 1 GİRİŞ

İzmir İli, Seferihisar İlçesi açıklarında 30.10.2020 tarihinde meydana gelen deprem neticesinde yaşanan afet sebebiyle; İzmir İlinde kendiliğinden çöken, ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu tespit edilmiş olup, yeni kentsel yerleşme alanlarına ihtiyaç duyulmuştur.

Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 09.12.2020 tarih ve 264919 sayılı yazısında İzmir İli, Bayraklı İlçesinde yer alan yaklaşık 375 hektarlık alanın 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2 inci maddesinin (c) bendi uyarınca Bakanlık Makamı'nın 30.11.2020 tarih ve 256323 sayılı Oluru ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edildiği bildirilmiştir.

Rezerv yapı alanı sınırları içerisindeki idaremiz mülkiyetindeki muhtelif taşınmaz parsellerin bulunduğu toplamda 375 ha'lık alanda 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile tanımlanan alt gelir gruplarına yönelik sosyal konut projesi geliştirilmesi ve barınma ihtiyacının teminine yönelik konut üretilmesi amacı doğrultusunda planlama çalışmaları yürütülmüştür.

### 1.1 PLAN GEREKÇESİ

Planlama alanının yer aldığı İzmir ili Bayraklı ilçesi; 1950lerden sonra girdiği hızlı büyüme süreci içinde yer yer planlı olmakla birlikte yasadışı yapılaşmalarla şekillenen bir gelişme göstermiştir. Bununla birlikte İzmir nüfus açısından Türkiye'nin en büyük kenti olmakla beraber, aynı zamanda Batı Anadolu Kuzeydoğu ve Güneybatı Fay hattına yakınlığı nedeniyle deprem tehdidi altında yer almaktadır.

İzmir için en önemli risk faktörlerinden biri deprem olmakla birlikte; deprem riski, afet riskli alanlar, sağlıksız yapılaşmalar, yapılması planlanan yatırım programları ve projeler ile kentin makroformunun yeniden değerlendirilmesi ve oluşacak yeni makroform yapısının tanımlanması gereğini doğurmaktadır.

İzmir gibi deprem tehlikesine maruz büyük şehirlerdeki deprem riski nüfus artışı, yanlış arazi kullanımı ve yapılaşma, yetersiz altyapı ve servisler ve çevresel düzensizlikler nedeni ile artmaktadır. Gerekli önlemler alınmadığı takdirde, bir deprem sonucu oluşacak maddi ve sosyo-ekonomik tahribat, yalnızca İzmir kentinde değil; kısıtlı mali kaynak ve yatırım potansiyeline sahip ülkemizin ekonomisinde de ciddi sıkıntılara yol açacaktır.

Son dönemde özellikle İzmir, Seferihisar İlçesi açıklarında 30.10.2020 tarihinde meydana gelen deprem neticesinde yaşanan afet sebebiyle İzmir İlinde kendiliğinden çöken, ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu tespit edilmiş olup bu alanların yerine yeni kentsel yerleşme alanlarına ihtiyaç duyulmuştur. Ancak İzmir ili, Bayraklı ilçesi makroformu itibariyle optimum gelişme sınırlarına kısmen erişmiş ve doğal-yapay eşik alanlarıyla sınırlandırılmıştır. Bu nedenle; kentte yeni gelişme alanı olarak açılacak çok fazla alternatif bulunmamakla beraber, konut stoku mevcut yerleşim alanlarında yetersiz kalmakta ve ihtiyacı karşılayamamaktadır.

30.10.2020 tarihinde meydana gelen deprem sonrası kentte kira fiyatları artmış ve konut satın alınabilirlik düzeyi düşmüştür. Kentte açığa çıkan nitelikli konut talebi ve sosyal ihtiyaçtan hareketle yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulmuştur. Dolayısıyla konut satın alınabilirliği açısından kent genelinde çok çeşitli alternatiflerin sağlanması ve konut – donatı alanlarına erişilebilirliğin yükseltilmesini gerekli kılmıştır. Böylelikle kent makroformu ve kentin gelişme dinamikleri göz önüne alındığında; mevcut kent yerleşiminin kuzeyinde kent ile ilişkili olacak şekilde, korunması gerekli alanlar da göz önünde bulundurularak yer seçimi yapılmıştır.

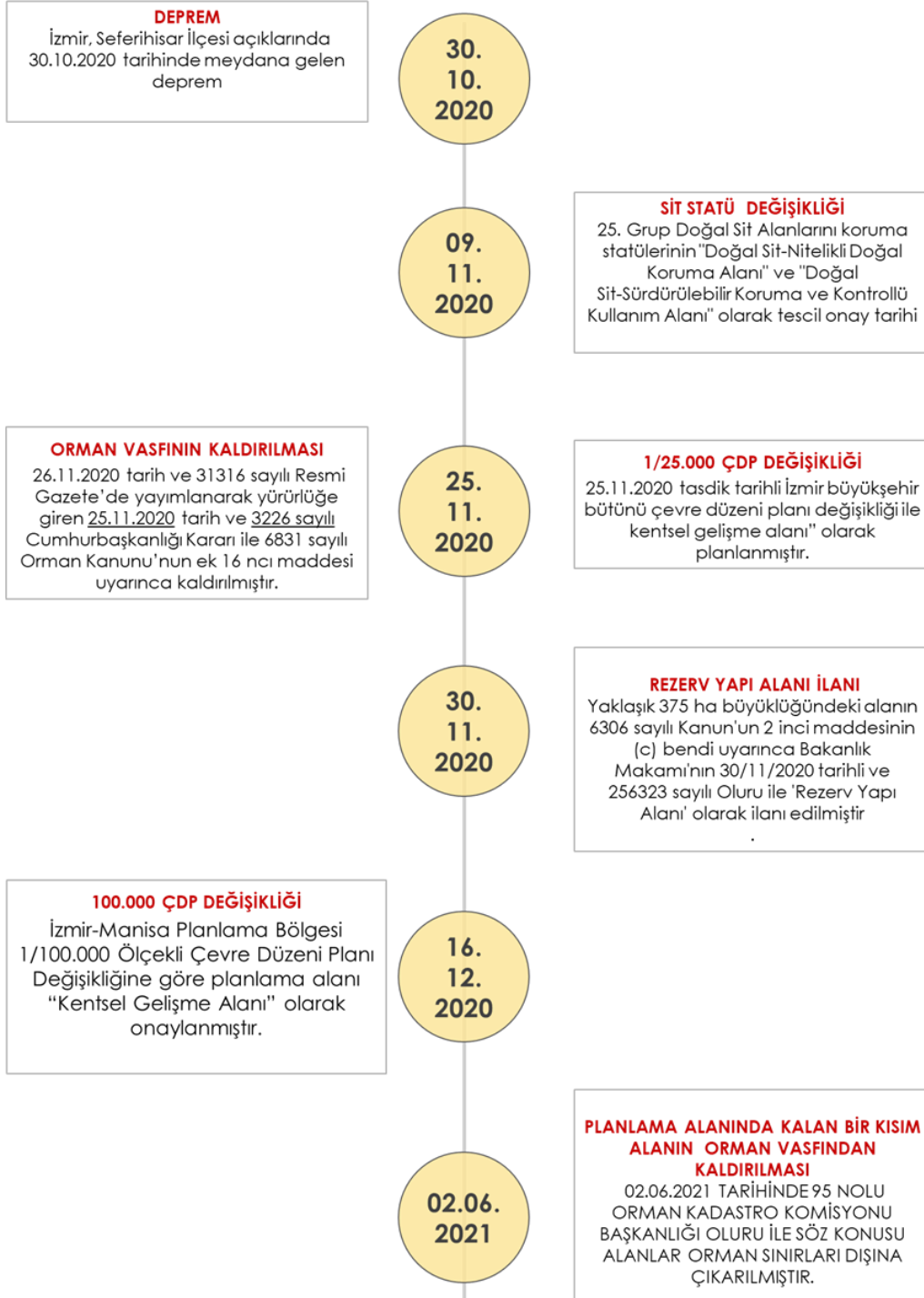
Planlama alanının yer aldığı alanda; 25.11.2020 tarih ve 3226 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 6831 sayılı Orman Kanunu'nun ek 16'ncı maddesi uyarınca; bazı alanlar orman sınırları dışına çıkarılmıştır.25.11.2020 tarihli ve 3226 sayılı kararın ekine göre; "İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Bayraklı mahallesinde bulunan, bilim ve fen bakımından orman olarak muhafazasında hiçbir yarar görülmeyen ve tarım alanına dönüştürülmesi de mümkün olmayan ekli krokide sınırları belirtilen alanın orman sınırları dışına çıkartılması karar verilmiştir."

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 09.12.2020 tarih ve 264919 sayılı yazısında İzmir İli, Bayraklı İlçesinde yer alan yaklaşık 375 hektarlık alanın 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu'nun 2 inci maddesinin (c) bendi uyarınca Bakanlık Makamı'nın 30.11.2020 tarih ve 256323 sayılı Oluru ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edildiği bildirilmiştir.

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 Makamınının 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 İzmir-Manisa Planlama

Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve 25.11.2020 tarihinde 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yapılmıştır.

Bu kapsamda üst ölçekli planlar ile uyumlu, söz konusu afet riskini bertaraf etmek amacıyla daha sağlıklı, yaşanabilir ve nitelikli kentsel mekanların oluşturulmasına yönelik imar planı çalışmaları yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.



Şekil 1: Planlama alanına ilişkin süreç analizi



## 1.2 AMAÇ VE KAPSAM

İdaremiz mülkiyetindeki alana ilişkin yürütülen planlama çalışmaları, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda İdaremize tanımlanan görev ve yükümlülüklerin yerine getirilmesi amacı doğrultusunda ilk olarak sosyal konut projelerinin üretilmesi amacına yönelik olarak yürütülmekte, bu bakımdan özellikle alt gelir grubunun temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacının karşılanması öngörülmektedir. Ayrıca planlama alanında, yürütülen çalışmalar ile Cumhurbaşkanlığı'nca açıklanan Sosyal Konut Hedefi yerine getirilmesi de amaçlanmaktadır.

İzmir Kenti ülkemizin nüfus ve kentsel alanının hızla büyüdüğü önemli Metropolitan merkezlerinden biridir. İzmir Büyükşehir Belediyemizce onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na ve hedeflerine uygun olarak, kentteki nüfus artışı, göç ve kentleşmenin getirdiği sorunların çözülmesi, sosyal -ekonomik ve mekansal hedeflerin yeniden tanımlanması, yatırım ve gelişme eğilimlerinin planlı olarak yönlendirilmesi, altyapı gelişmesi ve hizmet sunumunda rasyonellik sağlanması ve böylece planlı gelişmenin sağlanarak afet riskine karşı sağlıklı yerleşmeler oluşturulması amaçlanmaktadır. Ayrıca deprem sonrası yaşanan mağduriyetlerin giderilmesi ve yaşam kalitesinin artırılması amaçlanmaktadır.

Söz konusu imar planı çalışmaları; 30.11.2020 tarih ve 256323 sayılı “Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen yaklaşık 375 hektarlık alanın; yaklaşık 370 hektarlık kısmını kapsamakta olup; rezerv yapı alanı sınırlarında kalan arkeolojik sit alanı ve nitelikli doğal koruma alanları plan sınırları dışında bırakılmıştır.

## 2 ANALİZ ÇALIŞMALARI

### 2.1 PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

#### 2.1.1 KONUM

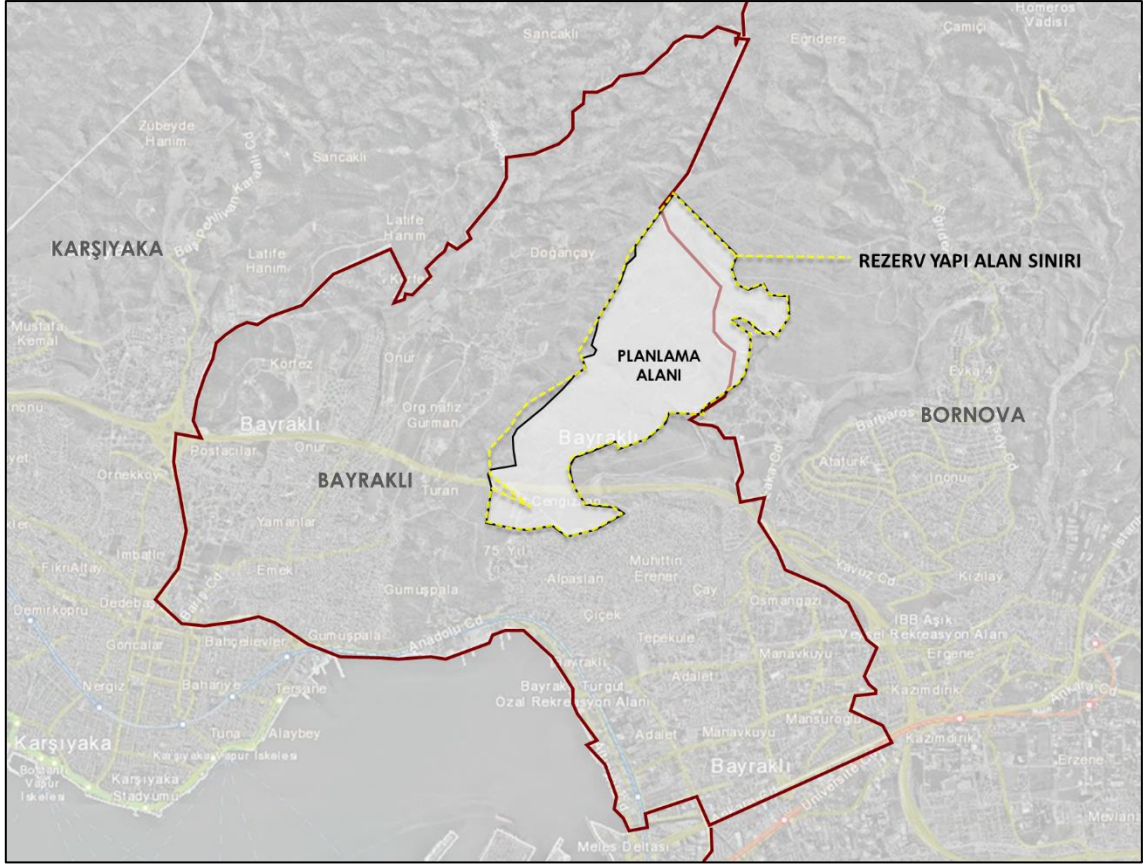
İzmir İli, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege denizi kıyısında, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda Manisa ve güneyinde Aydın illeri ile sınırlandırılmıştır. İzmir ilinin merkezinde yer alan ve denize kıyısı olan Bayraklı ilçesinin güneyinde Ege Denizi, Bornova, batısında Karşıyaka ilçeleri ile çevrilidir.



Şekil 2: İzmir İlinin Konumu

Bayraklı ve Bornova ilçeleri sınırları içerisinde yer alan planlama alanı ilçenin kuzeyinde Bayraklı mahallesinde yer almaktadır. İlçe merkezine yaklaşık 2 km ve İzmir Merkeze ise yaklaşık 10 km mesafede yer almaktadır.

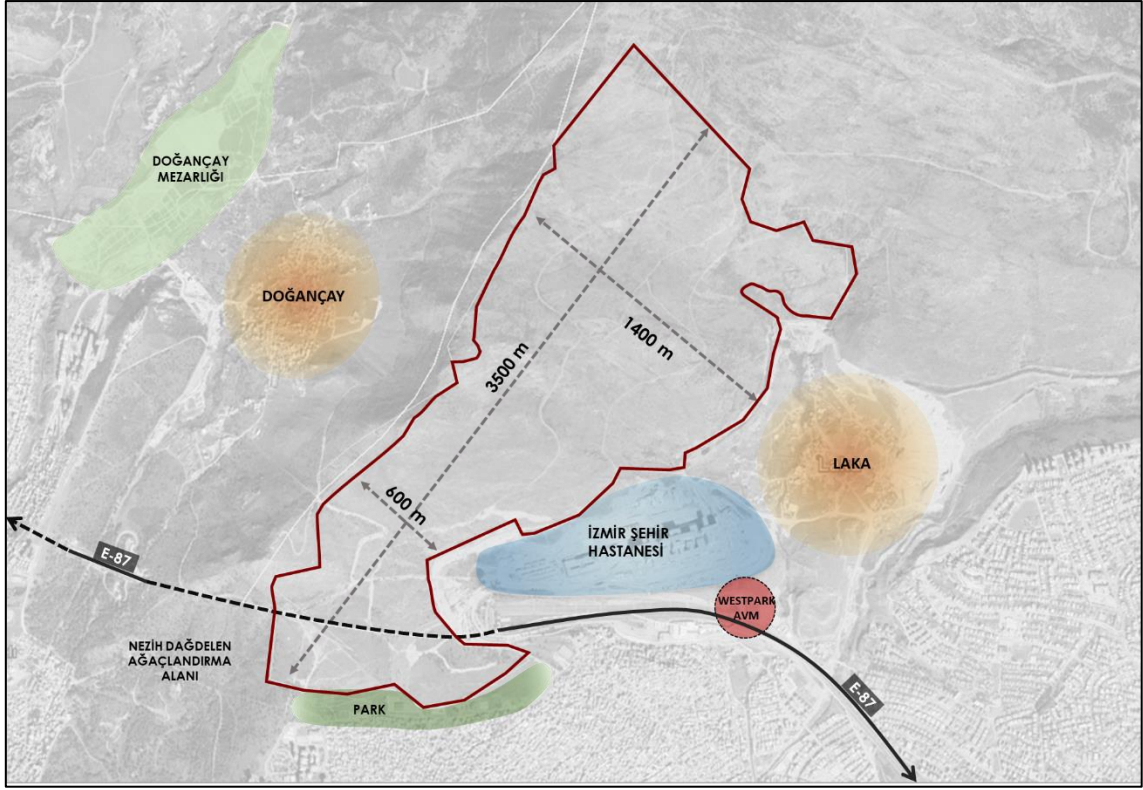
İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mah. Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu



Şekil 3: Bayraklı ve Bornova İlçelerinin Konumu

Planlama alanının yakın çevresinde İzmir için önemli bir donatı alanı olan İzmir Şehir Hastanesi, Atatürk ormanı, Westpark AVM, hatıra ormanı, millet bahçesi ve Macera İzmir parkı gibi önemli odak noktaları bulunmaktadır (Şekil3). Alanın yakınında Laka ve Doğançay yerleşim alanları bulunmakla beraber bayraklı kent merkezinin kuzeyinde bulunmaktadır.

İzmir Şehir Hastanesi alanın güneyinde ve giriş noktası potansiyeli taşıyan bir bölgede olması bölgenin gelişimi ve plan kararları açısından önem taşımaktadır. Ayrıca planlama alanı ulaşım açısından önemli olan Adnan Menderes Havalimanına 20 km mesafede ve E-87 otoyolunun hemen kuzeyinde bulunmaktadır.



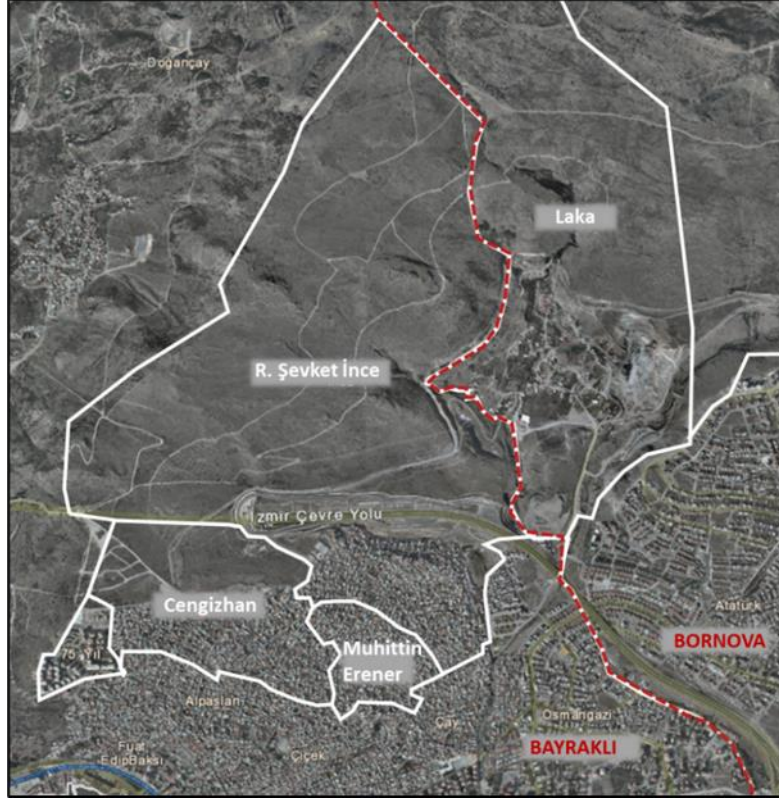
Şekil 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevre ilişkileri

## 2.1.2 İDARİ YAPI

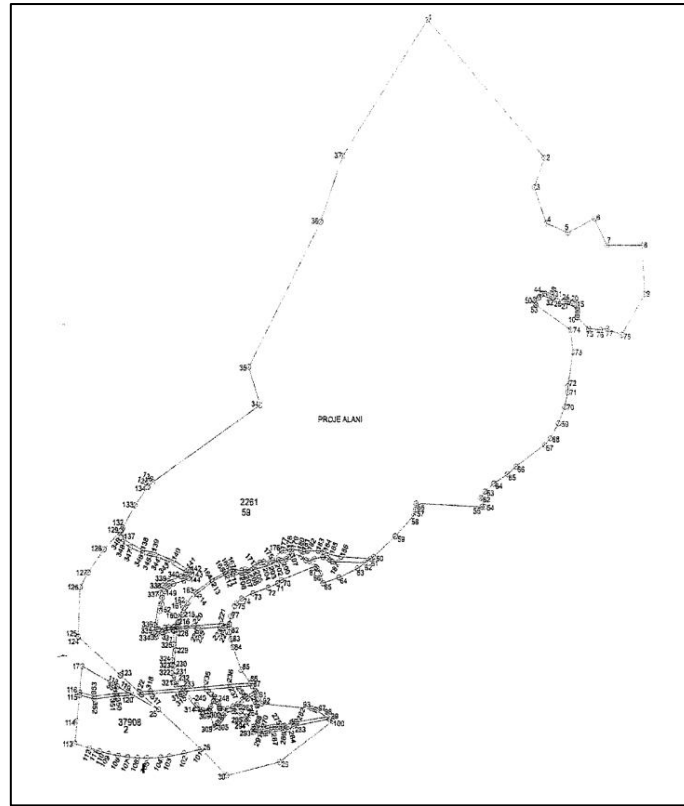
Planlama alanı Bayraklı ve Bornova ilçe sınırlarında bulunmakta olup; R. Şevket İnce, Cengizhan ve Laka mahalle sınırları içerisinde yer almaktadır.

Söz konusu planlama alanının bulunduğu alanda; 26.11.2020 tarih ve 3226 karar sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile, “İzmir İli, Bayraklı ilçesi, Bayraklı Mahallesi’nde bulunan, bilim ve fen bakımından orman olarak muhafazasında hiçbir yarar görülmeyen ve tarım alanına dönüştürülmesi mümkün olmayan ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın orman sınırları dışına çıkartılması” kararı alınmıştır. Bu süreci takiben 02.06.2021 tarihinde rezerv yapı alanı içinde kalan orman vasfında alan alanlar ise 95 nolu orman kadastro komisyonu başkanlığı oluru ile alanlar orman sınırları dışına çıkarılmıştır. Söz konusu kararlara göre planlama alanı içerisinde herhangi bir orman vasfında alan bulunmamaktadır.

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mah. Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu

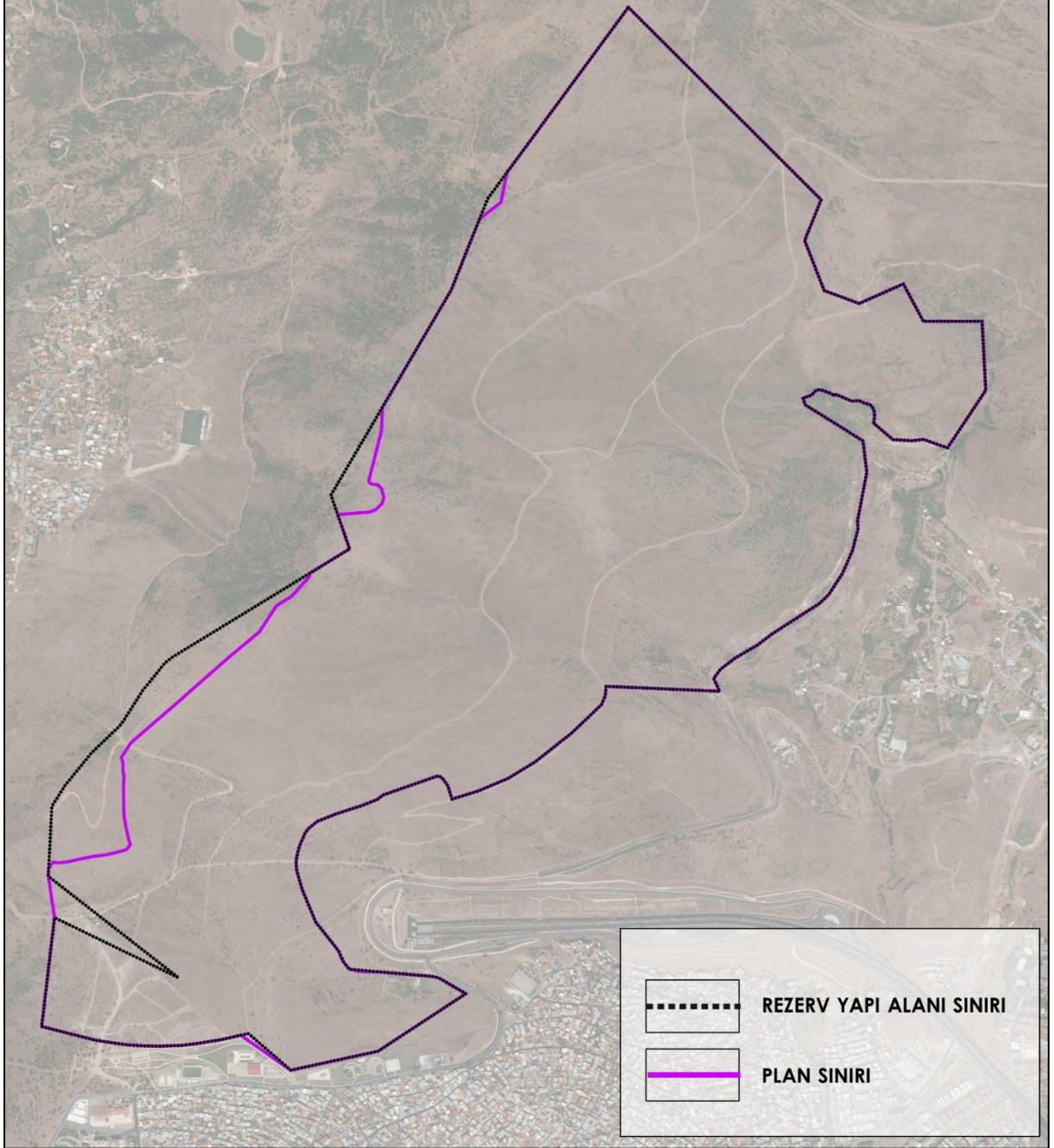


Şekil 5 Planlama Alanı İlçe ve Mahalle Sınırları



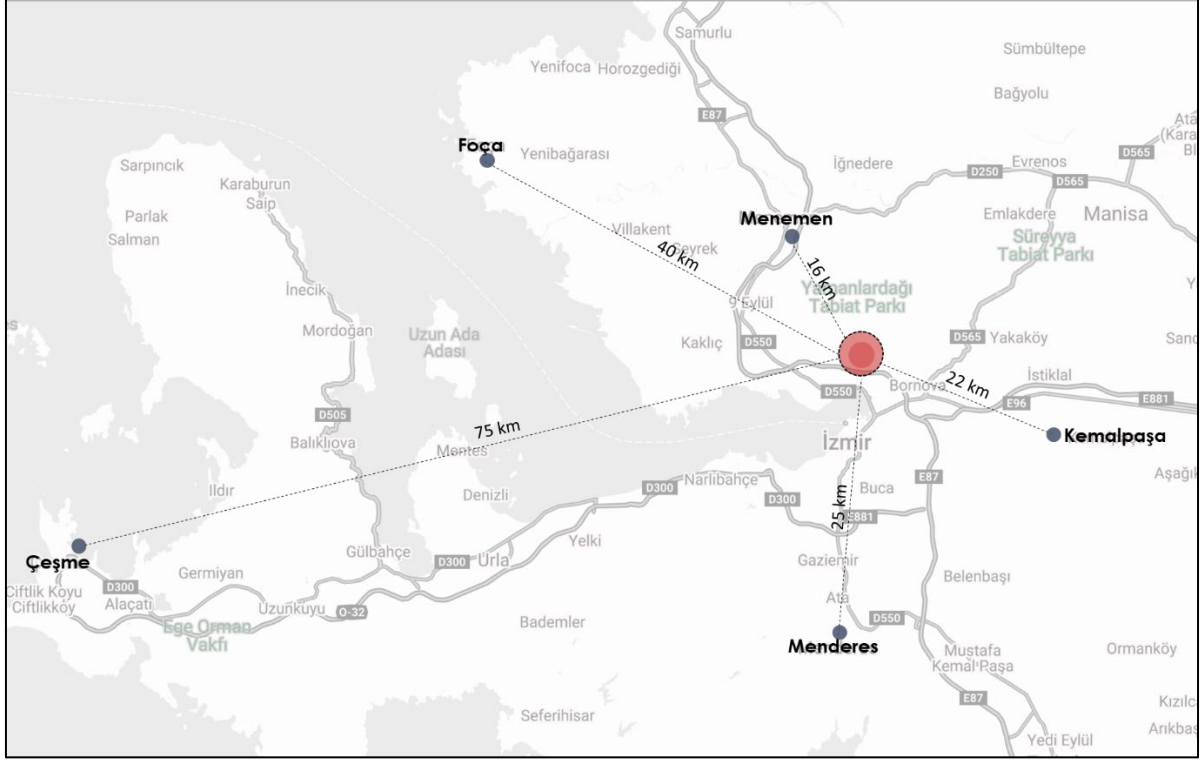
Şekil 6 Rezerv Yapı Alanı sınırı-ölçü krokisi

Planlama alanı sınırları 30.11.2020 tarih ve 256323 sayılı Bakanlık Oluru ile belirlenen “Rezerv Yapı Alanı” sınırlarına göre belirlenmiş olup; gelen kurum görüşleri neticesinde doğal ve arkeolojik sit alanları plan sınırları dışında bırakılarak, 375 hektarlık rezerv yapı alanının yaklaşık 370 hektarı olarak belirlenmiştir. Ayrıca plan bütünlüğünün sağlanabilmesi ve meri planlarla olan ilişkisinin sağlanması adına rezerv yapı alanının dışında da plan sınırında revizeler yapılmıştır.



### 2.1.3 ULAŞIM ALTYAPISI

Planlama alanı İzmir -Bayraklı ilçe merkezinin kuzeyinde E-87 otoyolunun üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca planlama alanı İzmir İl merkezine 1,1 km, çevre yerleşim yerleri olan Doğançay'a 0,70 km, Laka'ya 0,50 km mesafede bulunmaktadır.

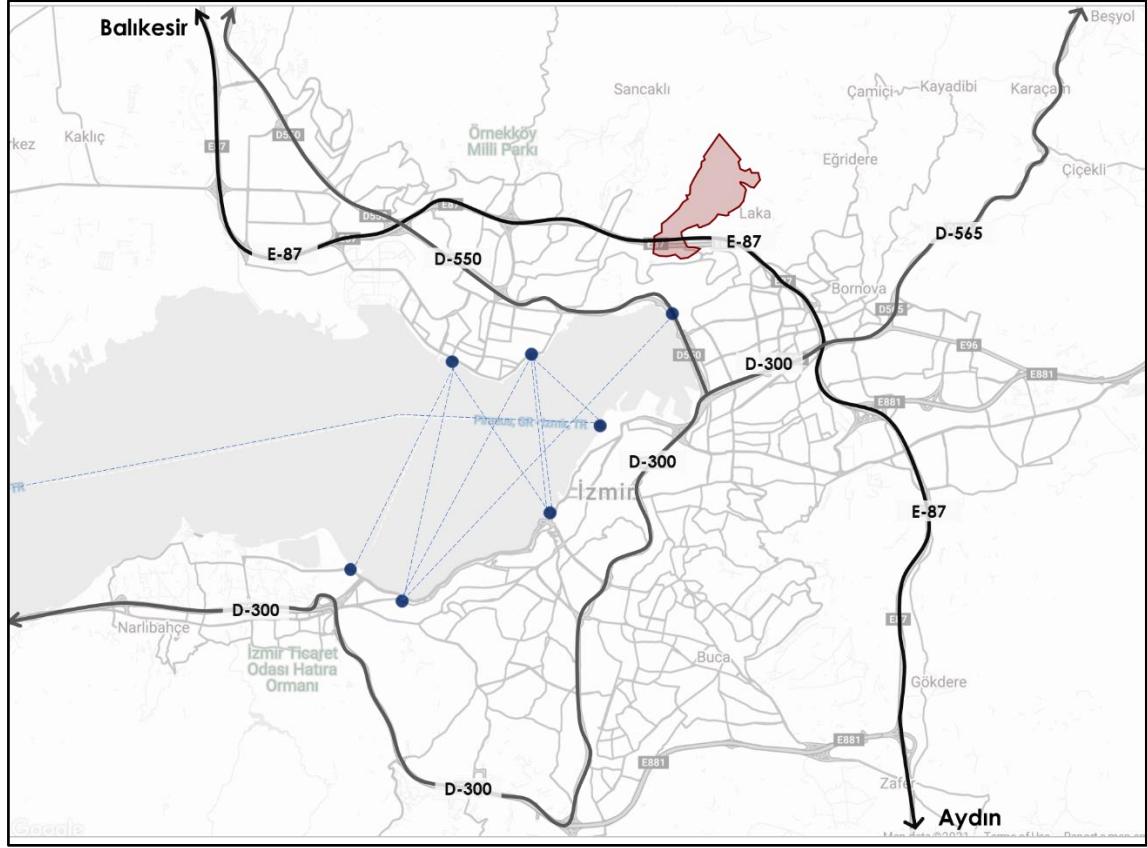


*Şekil 7: Planlama Alanının Önemli Merkezlerle Uzaklığı*

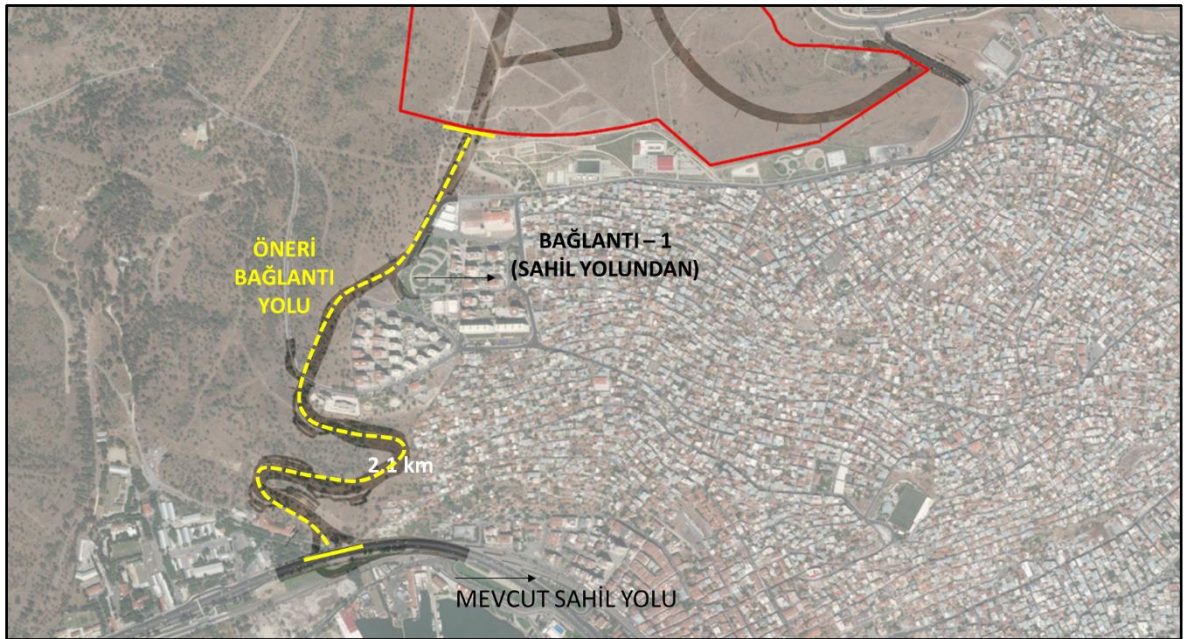
Planlama alanının yakın çevresindeki ulaşım bağlantıları incelendiğinde alan 1. Derece ulaşım aksı olan D-550 karayolunun kuzeyinde yer almaktadır. Ayrıca; E-87 otoyolunun hemen üzerinde ve güney kuzey aksı boyunca yöneldiği görülmektedir.

Bununla birlikte planlama alanı için önemli bir ulaşım bağlantısı olan; Atatürk ormanının doğusundan kuzeye doğru D-550 karayoluna bağlanan bağlantı 1 olarak ifade edilen ulaşım projesi bulunmaktadır (Şekil 8). Söz konusu ulaşım bağlantısı ile planlama alanının sahilden erişimi kolayca sağlanabilecektir.

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mah. Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu



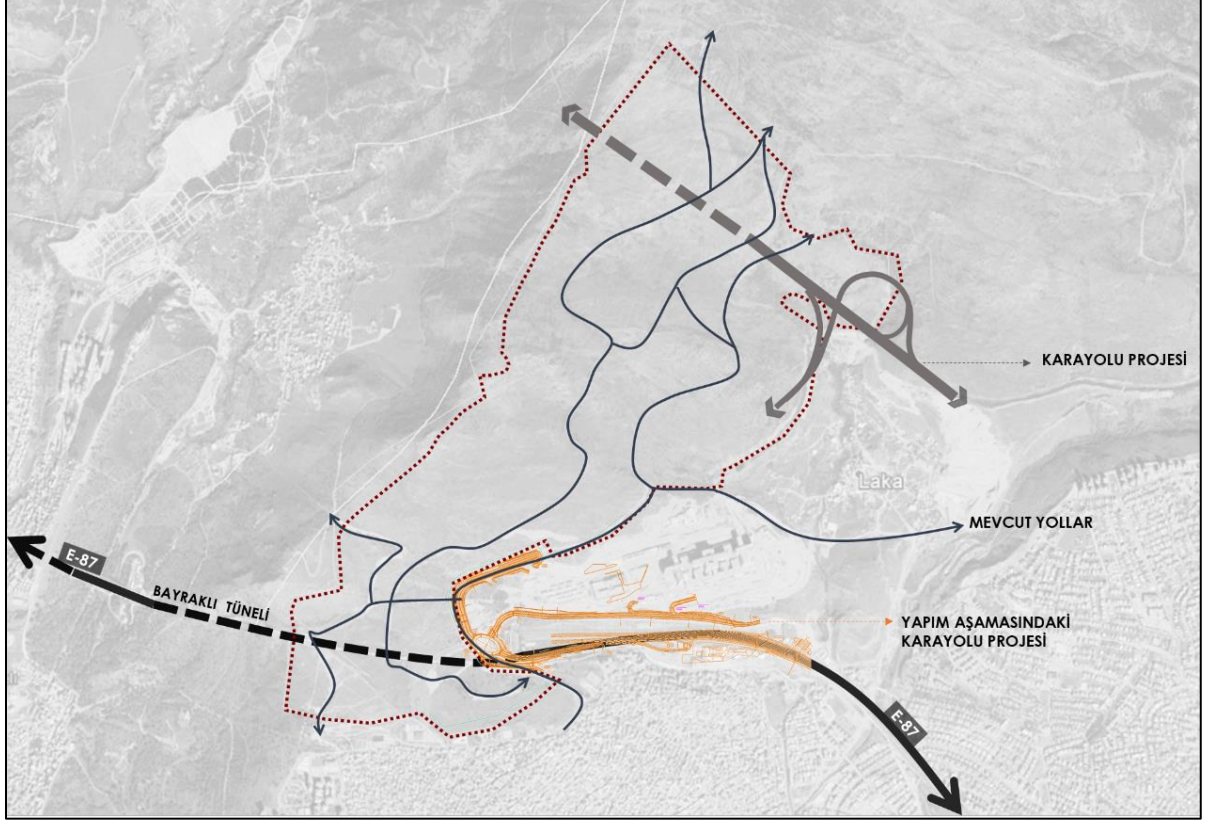
Şekil 8 Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları



Şekil 9 Proje Aşamasındaki Ulaşım Bağlantıları



Planlama alanına 1. ve 2. Kademe ana yollarla birlikte bunlara bağlanan güçlü ulaşım bağlantıları sayesinde erişim sağlanabilmektedir. Bununla birlikte alanın içinde mevcutta arazi topografyasına göre açılmış toprak yollar bulunmaktadır. Eğime göre şekillenmiş yollar kuzey güney aksında yönelmekte olup yaklaşık en kesiti yaklaşık 10 metredir.



Şekil 10: Planlama Alanı Mevcut ve Proje Halindeki Ulaşım Bağlantıları

Planlama alanının içinde mevcutta herhangi bir yerleşim alanı bulunmaması sebebiyle alana hizmet veren herhangi bir toplu taşıma hattı bulunmamaktadır.

#### 2.1.4 TARİHSEL GELİŞİM

İzmir ve çevresindeki alanlar, İlk Çağ'dan günümüze yerleşime konu olmuş verimli ovaları içinde barındırdığından, tarih boyunca birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. İzmir antik çağlardan bu yana bir ticaret ve liman kenti olarak önemini korumuştur.

İzmir kenti tarihinin M.Ö. 3000li yıllara kadar gittiği bilinmektedir. M.Ö. 800'lü yıllara gelindiğinde İzmir kent kriterleri taşıyan bir yerleşme olarak bugünkü Bayraklı'da, adını verdiği körfezin karaya ulaştığı noktada kendini göstermeye başlamış, İlkçağ Ege dünyasının en erken ızgara planlı kentlerinden birisi olarak tanınmıştır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında bulunan Efes, Roma döneminde dünyanın en büyük kentlerinden bir olmuştur.

Tepekule Höyüğü, İon kalıntıları, Klazomenai, Efes, Bergama, Lebedos, Teos, Alliano, Erythrai kalıntıları binlerce yıllık bir yerleşim yeri olan İzmir'in tarihi varlığının bir kısmıdır. Aynı zamanda İzmir, İzmir İktisat Kongresi ile yüklendiği misyon açısından Türk modernleşmesinin de önde gelen bir sembolü olmuştur. Farklı kültür ve medeniyetlerin buluşma noktası olan İzmir önemli bir tarihi ve kültürel zenginliğe sahiptir.

Yazılı tarih öncesi dönemlerde Aiol, İon, Lidya, Pers, Helen ve Pergamon hâkimiyetlerinin görüldüğü İzmir, M.Ö. 130'lu yıllarda Roma hakimiyetine girmiş, yazılı tarih döneminde ilerleyen süreçte Bizans hakimiyetine girmiş, 15. yüzyıl başlarına kadar zaman zaman Bizanslılarla Türkler arasında el değiştirmiş ve 15. yüzyılın ilk çeyreği sonunda Osmanlı egemenliğine girmiştir. Osmanlı İmparatorluğu'nun I. Dünya Savaşı'nda yenilmesinin ardından 15 Mayıs 1919'da işgal edilen kent, Başkomutan Mustafa Kemal önderliğindeki Büyük Taarruz sonrasında 9 Eylül 1922'de işgalden kurtulmuştur. 1923 sonrasında Türkiye Cumhuriyeti'nin en önemli illerinden biri olmuştur.

İzmir İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra, özellikle 1950'lerden itibaren hızlı bir kentleşme süreci göstermiş, İzmir büyük şehir bütünü olarak tanımlanan lekenin çapı 1950'lerde 4 km iken 1985'lerde 35 km'ye ulaşmıştır. Kentin geniş bir iş potansiyeline sahip olması, göçleri arttırmış dolayısıyla kentin mekânsal gelişmesi çevre beldelere sıçramıştır. Çevre beldelere doğru yayılmacı gelişim, kent çeperlerindeki tarım alanlarının hızla yok olmasını beraberinde getirmiştir. Merkezde nüfusun yoğunlaşması da mekânda apartmanlaşma olarak kendini göstermiş dolayısıyla az yoğun konut alanlarına göre planlanmış bu yerleşimlerde altyapı ve sosyal donatılarda yetersizlikler ortaya çıkmıştır. Kentleşmenin etkisi kentin iç kesiminde apartmanlaşma şeklinde ortaya çıkarken, kentin çevresinde ise gecekondü bölgelerinin oluşmasına yol açmıştır (Celep, 2000; aktaran Akayoğlu, 2008).

Kent yaşamındaki sosyal ve ekonomik değişimler İzmir'in etki alanını genişletmiş, yoğun bir göç olarak hem merkezde yığınlaşma hem de çevresinde bir saçaklanmaya neden olmuştur. Söz konusu saçaklanmalar tüm yönlerde farklı ağırlıklarla geliştiği gibi, merkezden koparak bölgesel bir yayılma özelliği de göstermiştir. İzmir metropoliten alanının genel yapısal eğilimleri nedeniyle bu yayılma kimi zaman turizm ve ikinci konut potansiyeline bağımlı olarak gelişmiş, kimi zaman da imalat sanayinin alt merkezleşmesi veya toplu konut uygulamaları olarak ortaya çıkmıştır (Karataş, 2007).

Kentin gelişme yönü, 1970'lerde yapılmış olan Metropoliten Alan Nazım İmar Planı çalışmaları sırasında kuzey-güney olarak belirlenmiş, Körfez çevresinde sıkışmış olan kentin,

ulaşım aksları boyunca lineer gelişmesi desteklenmiştir. Geçen süre içinde, genel eğilim bu yönde sürse de yaşanan bazı gelişmeler (Tahtalı Barajı'nın yapımı ve havzasının yapılaşmaya kapatılması, Kemalpaşa'da kurulan organize sanayi bölgesi etkisiyle kentin tarım alanları üzerine sıçrama yapması vb.) bu makro formda bozulmalara neden olmuştur.

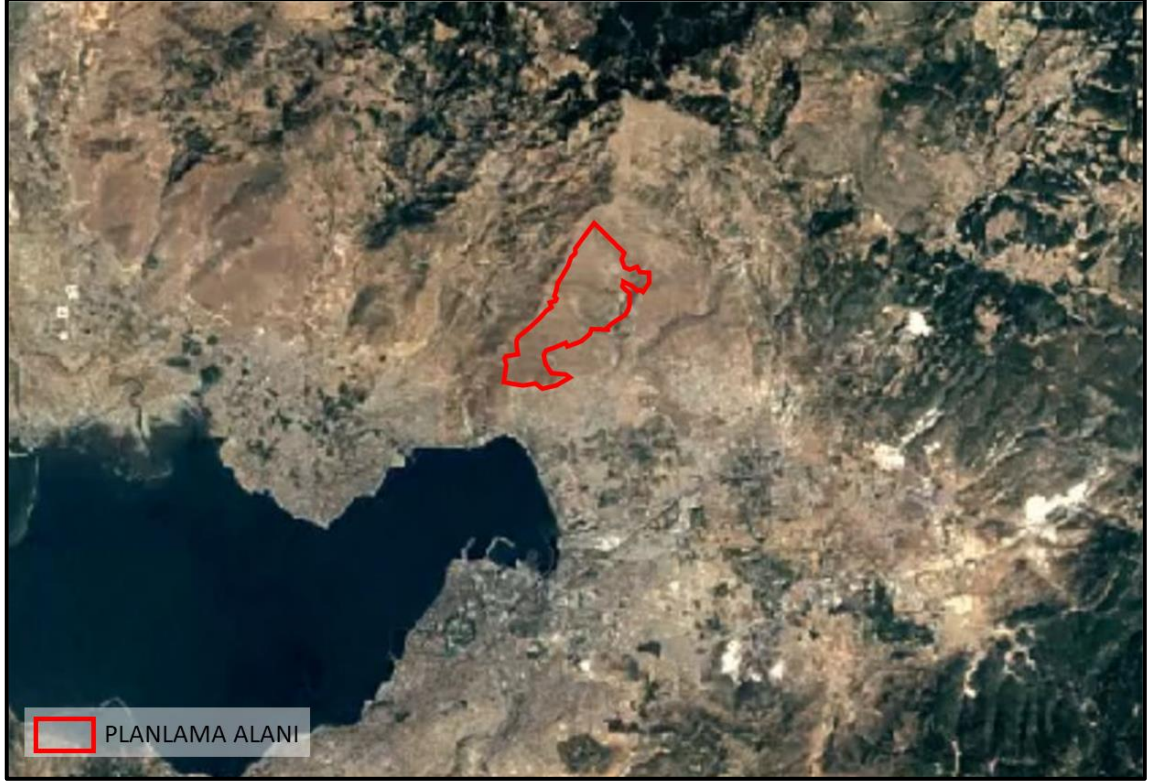
İzmir kentinin bugün kurulu olduğu alanda sahip olduğu yoğunluklar, mevcut imar planları daha fazlasına izin verse de sağlıklı, yaşanabilir yoğunlukları aşmıştır. Bu durum, yeni gelişme alanı arayışlarına neden olmaktadır. Kentin kuzeyinde sosyal konut ağırlıklı gelişmelerin süreceği, kıyıya yakın alanlarda da mevcut eğilim doğrultusunda, daha lüks konut gelişmelerinin yaşanacağı, kentin güneyinde gelişen çalışma alanlarından kaynaklanan yerleşim talepleri nedeniyle gelişmenin süreceği ve batıda ulaşım kolaylıklarının da desteğiyle özellikle düşük yoğunluklu konut alanı talebinin devam edeceği beklenmektedir.

İlk İzmir'i kuranların M.Ö. 3000'de Tunç Çağını yaşayan ve Bayraklı'da oturan bir halk olduğu yapılan kazılar sonucu kesinlik kazanmıştır. Ancak, çok daha eski dönemlere, örneğin Yontma Taş Devrine uzanan bazı ilkel yerleşmelerin belirtileri de İzmir civarında kendini göstermektedir. Çok eski ilkel efsanelere göre, Bayraklı'daki yerleşmeden binlerce yıl önce kurulduğu belirtilen bir kentin, Tanrıların vahşeti (deprem) sonucu göl haline geldiği ileri sürülmektedir. Bu kentin, Yamanlar Dağı'ndaki Karagöl civarında olduğu tahmin edilmektedir. Arkeoloji ve Tarih Bilimlerinin belgelediği kadarıyla, ilk İzmirliilerin kentlerini Bayraklı'da kurdukları bilinmektedir.

Bugünkü Bayraklı'nın hemen yanında bulunan Tekel Şarap Fabrikası bağlarının sınırları içindeki 150 dönüm büyüklüğündeki Tepekule isimli höyük (eski ismi Hacı Mutço tepesi), bundan 5.000 yıl önce Luwi veya Lelej denilen en eski İzmir yurttaşlarınca kurulan ilk yerleşim bölgesiydi. Daha sonra kent, M.Ö 1000'lerde Helen yerleşmesine sahne olmuştur. Etrafı denizlerle çevrili olan bu kentçik, küçük ve dar bir berzah ile günümüzdeki Bayraklı yerleşmesinin bulunduğu tepeye bağlanıyordu. Tepekule ile Yamanlar arasındaki küçük yelkenlilerin sığınmasına yarayan bir liman da bulunuyordu. Bu kentin bazı kaynaklarda Navluchon (liman, demir atma yeri, istasyon) diye isimlendirilmesinin sebebi buna bağlıdır.

M.Ö. 3000'lerde Tepekule kayalık bir zemine sahipti. İzmirliiler, evlerini bu kayalık yere inşa ettiler. Şu anda kazılarda ortaya çıkarılmış Helen dönemine ait, M.Ö. 1000'lerdeki Megaron tipi denilen evlerin alt yarısı taştan, üstü kerpiçtendi. Yer döşemeleri ve duvarları bir harçla sıvanmıştı. 370 metre yükseklikteki Tepekule Uygarlığı, Troya-2 Uygarlığı ile yaşıdaştır. Troya'nın ünlü altın kalıpları, Tepekule kazılarında ele geçmiştir. İzmirliiler kentlerine

yapılacak bir saldırıyı önceden haber alıp, direnmek için Yamanlar kenarındaki Adatepe, Belkahve ve Turan civarları ile Akçakaya’da çeşitli tahkimatlar yapmışlardır. Bu tahkimatların izleri günümüzde bile açık ve net olarak görülebilir (Aksoy, 2000: 33). Sadece Ege tarihi için değil, Anadolu tarihi için de büyük önem arz eden Eski İzmir’in tarihsel geçmişine bakmak gerekir.<sup>1</sup>



Şekil 11: 1984 Yılı Uydu Görüntüsü ve Yerleşim Lekesi

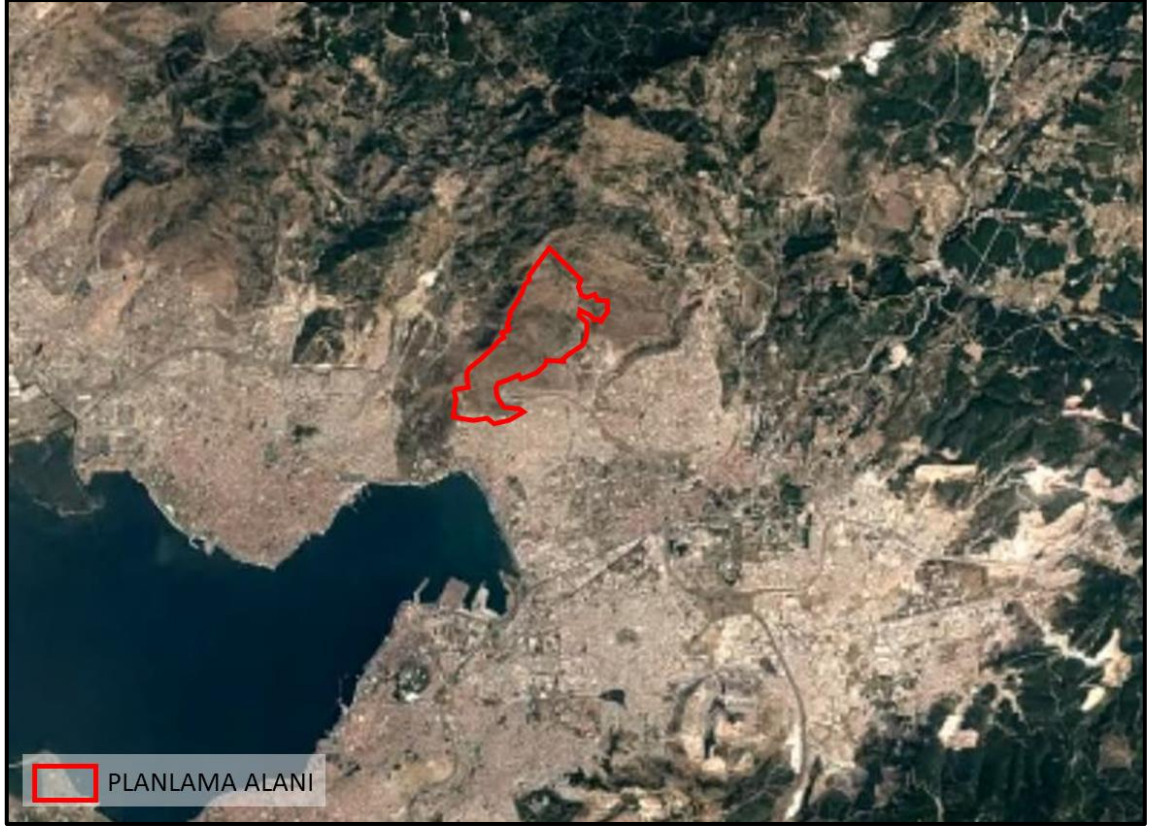
<sup>1</sup> Bayraklı Belediyesi Stratejik Planı, 2015-2019



Şekil 12: 1995 Yılı Uydu Görüntüsü ve Yerleşim Lekesi



Şekil 13: 2005 Yılı Uydu Görüntüsü ve Yerleşim Lekesi



Şekil 14: 2015 Yılı Uydu Görüntüsü ve Yerleşim Lekesi



Şekil 15: 2020 Yılı Uydu Görüntüsü ve Yerleşim Lekesi

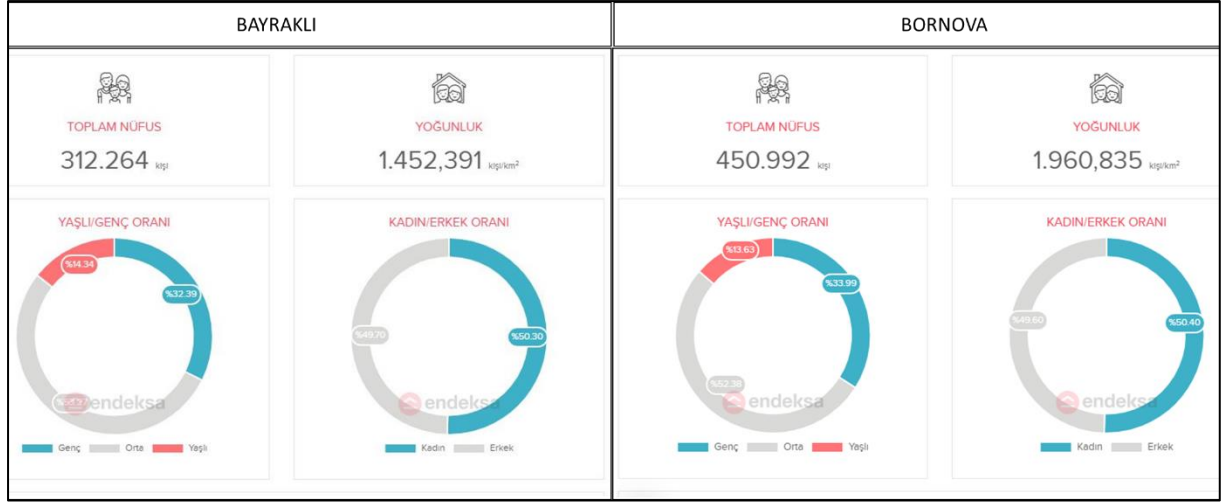
Planlama alanının tarihsel süreç içindeki değişimi incelendiğinde, 1984 yılında itibaren alanın güneyinde yer alan İzmir Merkezinde yerleşim dokusunun değişimi göze çarpmaktadır. İzmir Merkezde yerleşim lekesi yıllar içerisinde kentin kuzey ve doğu yönlerinde genişleme yapmıştır. Planlama alanı içerisinde geçen Bayraklı tünelinin yapımı ile birlikte yerleşim batıdaki ilçeler ile daha güçlü bir bağlantı sağlamış, bugünkü Bayraklı ilçesinin mevcut dokusu da tamamlanmaya başlamıştır. Planlama alanının doğusunda Laka Mahallesi, batısında ise Doğançay mahallesi kırsal özelliklerini büyük oranda korumuş, alanın güneyinde Bayraklı ilçesinin yerleşim dokusu alan sınırını oluşturmuştur.

## 2.2 DEMOGRAFİK YAPI

TÜİK verilerine göre İzmir ilinin 2019 nüfusu 4.367.251 kişidir. Planlama alanının içinde yer aldığı Bayraklı ilçesi nüfus büyüklüğü açısından İzmir genelinde 6. Sırada yer almakta ve Bornova ilçesi 3. Sırada yer almaktadır.

Tablo 1: Yıllara Göre Nüfus Tablosu (TÜİK)

	İZMİR	BAYRAKLI	BORNOVA
2008	3.450.537	303.816	399.023
2009	3.525.202	306.427	409.009
2010	3.606.326	307.898	419.07
2011	3.623.540	309.147	418.837
2012	3.661.930	309.137	423.063
2013	4.061.074	310.656	426.49
2014	4.113.072	310.765	431.149
2015	4.168.415	312.263	435.162
2016	4.223.545	314.008	438.549
2017	4.279.677	314.402	442.839
2018	4.320.519	311.524	445.232
2019	<b>4.367.251</b>	312.264	450.992
2020	<b>4.394.694</b>	306.988	446.927



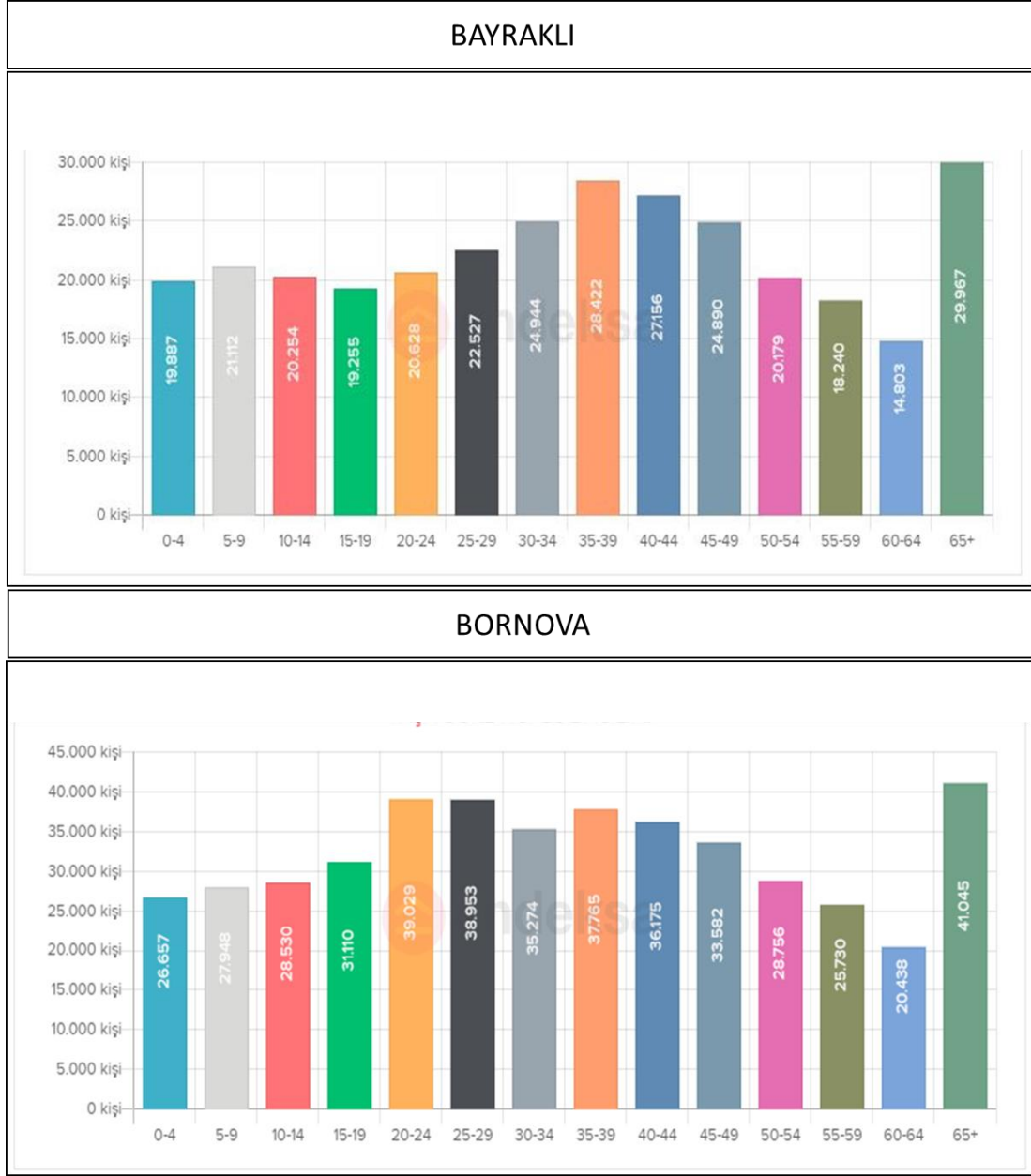
Şekil 16 İlçeler Bazında Nüfus Dağılımı

### 2.3 SOSYAL YAPI

Bayraklı İlçesinin büyük bölümünde gecekondulu tip evlerin hâkim olduğu düzensiz yerleşim yerleri bulunmaktadır. Özellikle Bayraklı İskelesinden Osmangazi Mahallesi kadar olan geniş bir çevrede bu özellik göze çarpmaktadır. Bu çevredeki halkın çoğu, ekonomik yönden güçsüz ve yöreye sonradan göç etmiş ailelerden oluşmaktadır. Halkın çoğunluğunu işçiler oluştururken, az da olsa memur, sanatkâr ve tüccarlar da bulunmaktadır. Bornova, Karşıyaka taraflarına doğru olan yerleşim bölgelerinde daha düzenli yapılaşmalar görülür. Özellikle Bornova tarafları yeni yapılan site tarzı apartmanlardan oluşurken, bu kesimlerde yaşayan halkın gelir ve eğitim düzeyi daha yüksektir. Genelde memur ve özel şirketlerde çalışan insanlar ağırlıktadır. İlçe çok çeşitli bölgelerden gelen insanların oluşturduğu bir kültür mozağına sahiptir. İnsanların bir kısmı yaşadıkları ortama ayak uydurmuş olsa da, bir kısmı hala yöresel yaşantılarını ve geleneklerini sürdürülebilmektedir. Bu durum özellikle düğün, ölüm gibi toplumsal olaylarda kendini göstermektedir.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Bayraklı Belediyesi Stratejik Raporu





Şekil 17: Yaşa Göre Nüfus Dağılımları

Planlama alanının yer aldığı Bayraklı ve Bornova ilçelerinin nüfus dağılımları incelendiğinde; Bornova ilçesinde 41.045 kişi ile 65 ve üzeri yaş grubunun ağırlıklı olduğu ve ikinci sırada ise 39.029 kişi ile 20-24 yaş grubunun ağırlıklı olduğu görülmektedir.

Bayraklı ilçesinde ise yine ağırlıklı olarak 29.967 kişi ile 65 ve üzeri yaş grubunun ilk sırada yer aldığı, 2. Sırada ise 28.442 kişi ile 35-39 yaş aralığında bulunmaktadır.

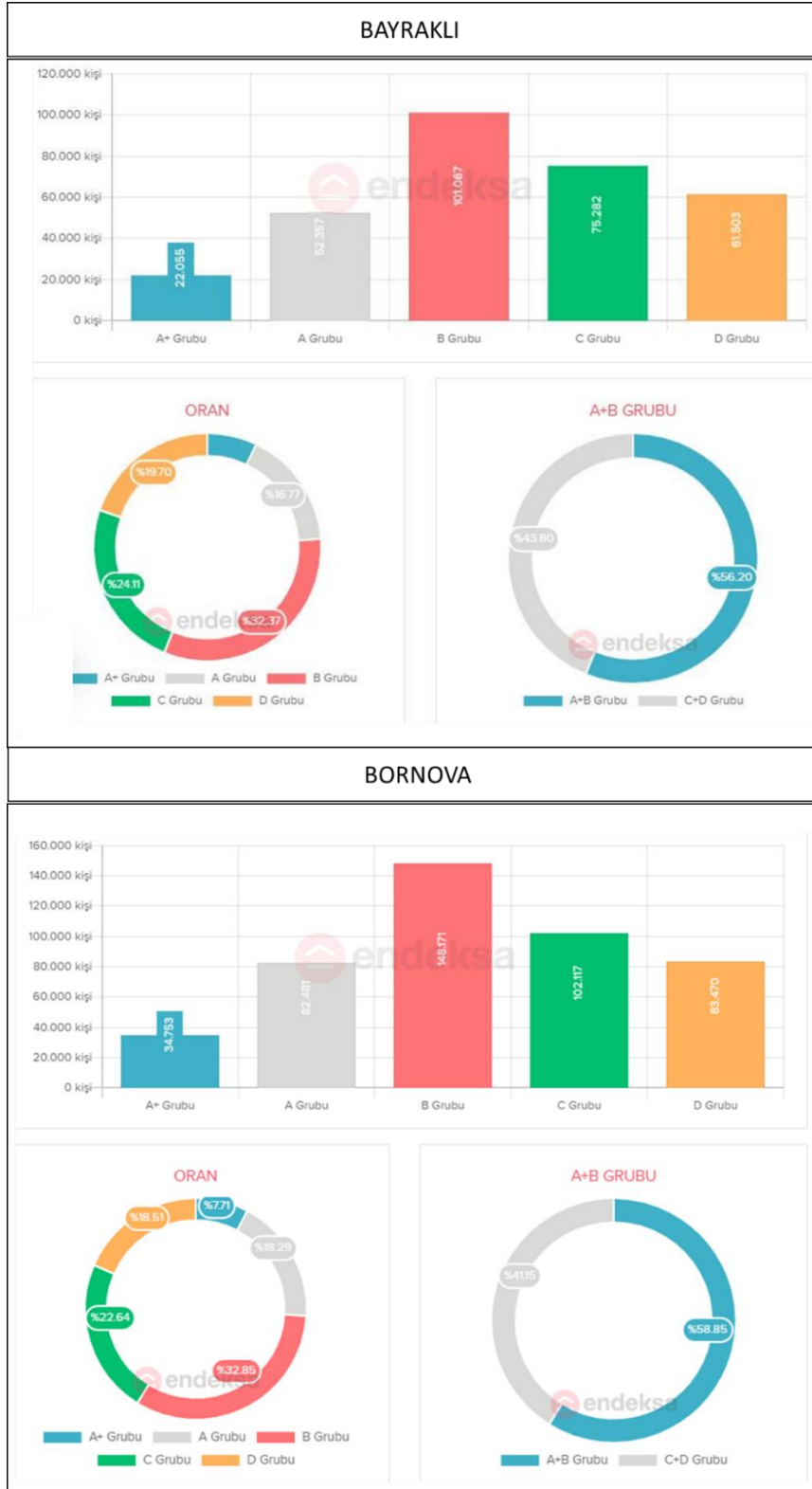
İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mah. Rezerv Yapı Alanın Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu



Şekil 18 Eğitim Düzeyi

Bayraklı ve Bornova İlçelerinde yaşayanların eğitim düzeylerine bakıldığında benzer bir oran çıkmaktadır. Bayraklı ilçesinde ilkokul, ortaokul ve liseden mezun olanların oranı %69.50 iken bu oran Bornova'da %71.40 dolaylarındadır. Bayraklı'da yaşayanların %19.98'i üniversite ve üstü eğitim düzeyine sahipken, bu oran Bornova'da %19.21'dir.

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mah. Rezerv Yapı Alanın Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu



Şekil 19 Sosyo Ekonomik Statü

Sosyo Ekonomik Statü (SES), insanları ekonomik ve sosyal statülerine göre gruplayabilmektir. A, B, C1, C2, D, E isimleriyle altı gruptan oluşur. A (en üst); sosyal elit tabaka, soylu aileler, serveti en az 2-3 nesilden gelenler, büyük sanayiciler, üst düzey yöneticiler ve ünlü serbest

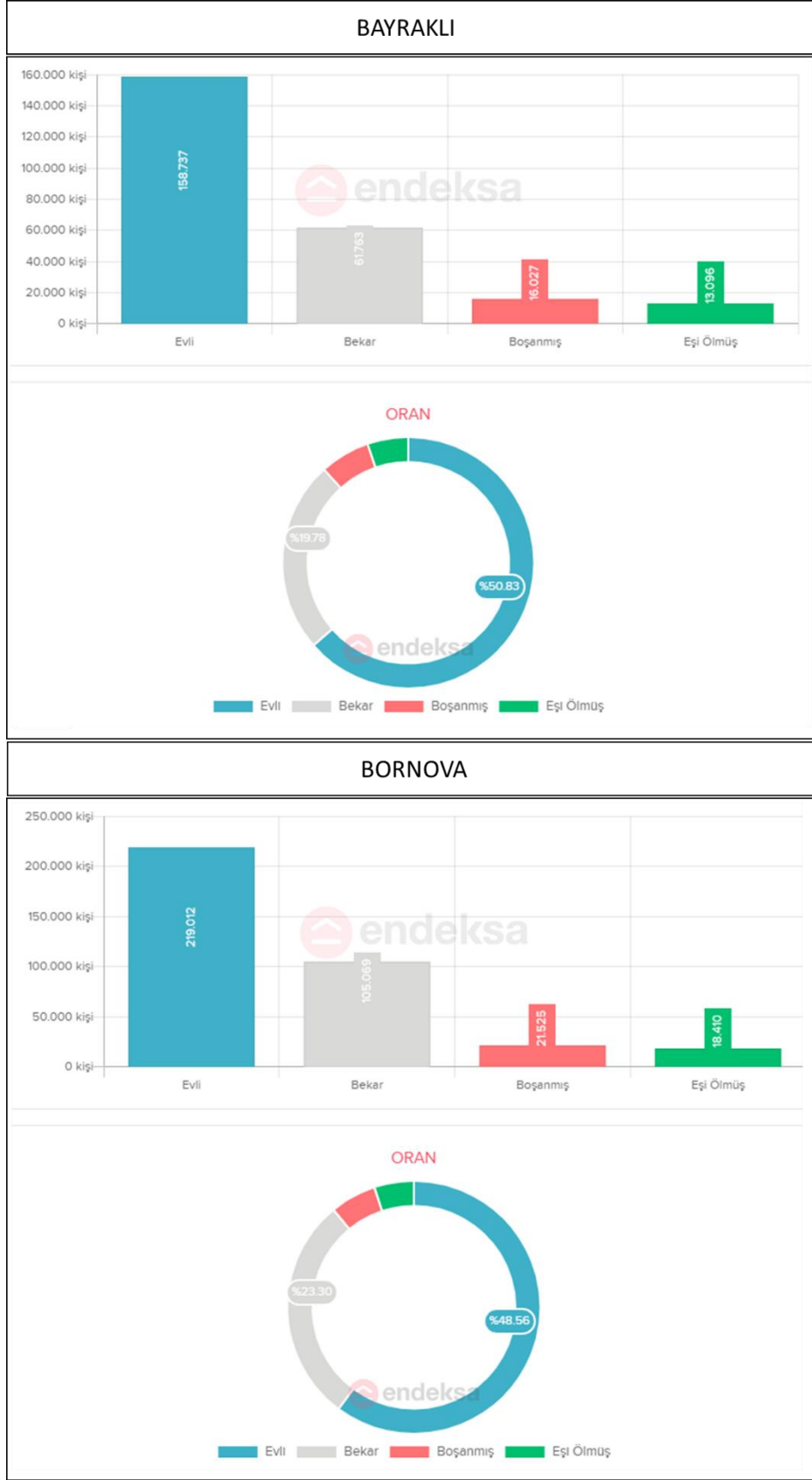
meslek sahiplerinden (doktor, avukat) oluşur. B (üstün altı); yeni zengin olan bu grup, özel sektör yöneticileri, gazeteci, yazar, kamu üst düzey yöneticileri ve orta-büyük esnaftan oluşmaktadır. C1 (ortanın üstü); profesyonel meslek sahipleri ve yöneticilerinden oluşan bu grup C2 ile beraber ülke genelinin büyük bir bölümünü oluştururlar. C2 (ortanın altı); beyaz yakalı çalışanlar (memurlar ve işçiler) ve küçük iş sahiplerinden (esnaf) oluşmaktadır. D(altın üstü); mavi yakalı çalışanlar, kalifiye ve yarı kalifiye işçilerden oluşmaktadır. E (altın altı); kalifiye olmayan işçiler, vücutları ile çalışanlar (tarım işçileri, hamallar vb.), küçük esnaflar ve işsizlerden oluşmaktadır. Gelir ve eğitim seviyesi en düşük olan gruptur. <sup>3</sup>

Bayraklı ve Bornova'nın sosyo ekonomik statü dağılımları B grubu olarak yoğunlaşmaktadır. Verilerde belirtilen A+ grubu sosyal elit tabakadan oluşurken; B grubu ise profesyonel meslek sahipleri ve yöneticilerden, memur ve işçilerden meydana gelmektedir. Üst-orta tabakayı oluşturan A+B grubunun oranı Bayraklı'da %56.20 iken, Bornova'da %58.85'tir.

---

<sup>3</sup> <https://www.theadx.com/>

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mah. Rezerv Yapı Alanın Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu



Şekil 20 Medeni Hal durumu

Bayraklı ve Bornova ilçelerinde yaşayanların medeni hal dağılımları da benzer bir yapıdadır. İlçelerde evlilerin oranları en fazla iken, boşanmış ve eşi ölmüş kişilerin oranları da en azdır.



Şekil 21: Hanehalkı büyüklüğü

Bayraklı'nın hane halkı büyüklüğü 3.17 iken, Bornova'nın 3.27 ile benzer özellikler göstermektedir.

## 2.4 EKONOMİK YAPI

İzmir Kalkınma Ajansı (İZKA), İzmir'de bilgiye ve yeniliğe dayalı, kaynakların verimli kullanıldığı, çevreye daha duyarlı ve daha rekabetçi, ekonomik ve sosyal uyumun sağlandığı, yüksek istihdamın olduğu bir ekonomik yapı için öncelikli sektör belirleme çalışmalarına devam etmektedir. Bu kapsamda yapılan bölge planları, sektörel analizler, kümelenme, girdi-çıkı analizleri gibi çalışmalara dayanılarak İzmir'in mukayeseli üstünlüğe sahip olduğu başlıca sektörleri belirlenmiştir ([www.izka.gov.tr](http://www.izka.gov.tr); <http://www.investinizmir.com>).

İZKA tarafından yapılan çalışmalar, İzmir'de yatırımların yönlendirilmesi için İzmir için başlıca sektörlerin belirlenmesine olanak vermiş ve gelecek ile ilgili bir vizyon oluşturmak amacıyla İzmir için yükselen sektörler oluşturulmuştur. Bu çalışmada İzmir için yatırım alanları ile ilgili yapılan analizlerin başlangıç noktası, İZKA dokümanlarında ortaya konulan İzmir'in "başlıca" sektörleri ve İzmir için önerilen "yükselen" sektörlerdir. Bu sektörler kapsamında analizler, yorumlar ve yatırım önerileri geliştirilmiştir.

İZKA İzmir'in başlıca sektörlerini, "endüstriyel makine", "kimya", "gıda ve içecek" ve "turizm" olarak belirlemiştir. Bu sektörler İZKA tarafından yürütülen çeşitli çalışmalara dayanılarak belirlenmiştir.

## 2.5 DOĞAL YAPI

### 2.5.1 İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

İzmir İli genel olarak “yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı” olarak tanımlanan Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. İzmir il sınırları içinde dağların denize dik olarak uzanması ve dağlar arasında uzanan düşük yükseltili alüvyal ovaların varlığı, denizel etkilerin iç kesimlere doğru sokulmasına olanak verir. Bu durum, il genelinde benzer iklim koşullarının yaygınlaşmasını sağlamaktadır. Ancak, yükseklik, bakı yönü, kıyıda uzaklık gibi coğrafya özellikleri, yağış, sıcaklık, güneşlenme ve rüzgâr açısından önemli farklılıklara yol açmaktadır.

Planlama alanının sahip olduğu coğrafyada kışın kuzey rüzgarları hakimdir. Yazın ise batıdan esen İmbat ilçeye serinlik getirir. Yazları ortalama sıcaklık 24-27 derece arasındadır. Gündüzleri bu sıcaklığın 35°C'yi geçtiği görülmektedir. Kış aylarının sıcaklık ortalaması 7°C'dir. Aliağa'da en soğuk ay Ocak ayıdır.

Bayraklı İlçesi, İzmir kent merkezinde yer almakta olduğundan alana ilişkin meteorolojik verileri en iyi yansıtabilecek istasyon İzmir (Güzelyalı)'da bulunan “bölge + büyük klima” istasyonudur.

İlçenin bitki örtüsüne bakıldığında en fazla yeri orman alanlarının kapladığı görülmektedir. Orman bitkileri olarak kızılçam, maki bitki örtüsü hakimdir. Tarım arazilerinde ise en fazla göze çarpan armut, zeytinlik ve şeftali alanlarıdır. Planlama alanının özelinde bölgenin bitki örtüsüne bakıldığında ise çalılık ve makilerden oluşmakta olduğu gözlenmektedir.

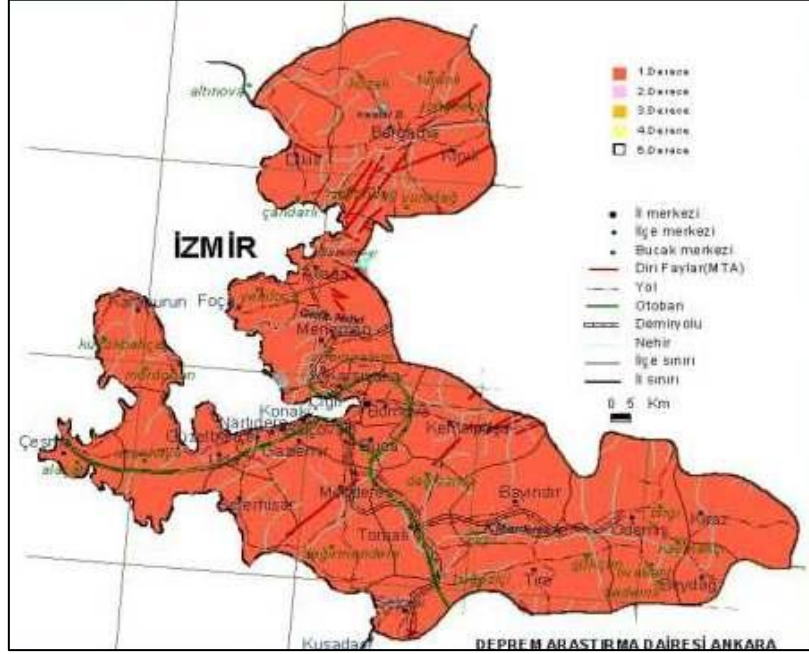
### 2.5.2 DEPREMSELLİK VE JEOLJİK YAPI

#### 2.5.2.1 DEPREMSELLİK

Planlama alanı 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 1. derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete'de yayımlanarak, yeni harita 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu haritaya göre planlama alanının PGA (en büyük yer ivmesi) değeri 0.447'dir. Bu değer yüksek olmasında en etkili unsur, İzmir il sınırları içindeki alanların ülkemizin önemli çizgisel yapılarından olan Gediz Grabeni ve Büyük Menderes Grabeni üzerinde yer almasıdır.

Türkiye aktif faylar haritasına göre ilde depremselliğe neden olan en önemli yapısal unsurlar; Bornova Fayı, Menemen Fay Zonu, İzmir Fayı, Tuzla Fayı ve Seferihisar Fayı'dır.

İzmir il genelindeki diri fay hatları aşağıdaki şekilde görülmektedir. Jeolojik birimlerin litolojik ve jeoteknik özellikleri de dikkate alınarak, yapılaşma esnasında depremsellik mutlaka önemsenmeli ve Deprem Yönetmeliklerine uyulmalıdır.



Şekil 22 İzmir İli Deprem Haritası

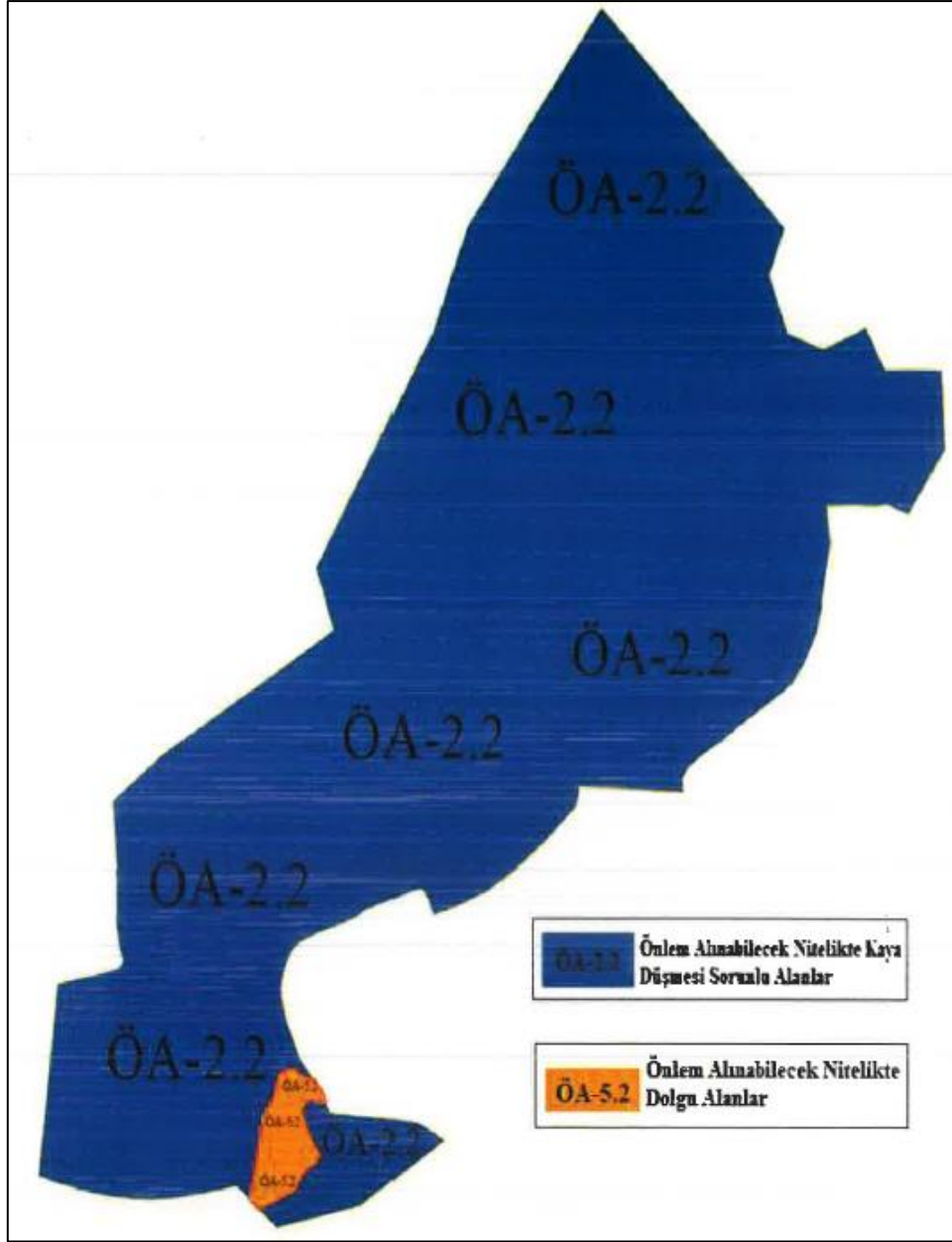
İzmir ve yakın çevresi, Doğu Akdeniz’de tarihsel çağlarda pek çok uygarlığın hüküm sürdüğü bir bölge olması nedeniyle tarihsel dönem deprem kayıtlarının en fazla olduğu bölgelerimizden biridir. Kayıtlar, İzmir kent merkezi ve yakın çevresindeki çoğu yerleşmenin tarihsel dönemde çok sayıda depremden etkilendiğini ortaya koyar. (Şekil 14).

Aletsel dönem içerisinde planlama alanı ve çevresinde birçok deprem meydana gelmiştir. İzmir kenti merkez olmak üzere yaklaşık 50 km yarıçaplı bir daire içerisinde kalan alanda son yüzyılda meydana gelen 13 depremin büyüklüğü 4’ten büyüktür.

#### 2.5.2.2 JEOLJİK DURUM

Planlama alanı içerisinde 23.02.2021 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Deprem Konutları İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporuna göre iki farklı jeolojik alan bulunmaktadır. Planlama alanı içerisindeki yerleşime uygunluk haritalarına göre “Önlemlenilen Alan - 2.2”, “Önlemlenilen Alanlar 5.2” olarak tespit edilmiştir.





Şekil 23: Planlama Alanına İlişkin Jeolojik Etüt

### 1. Önlemleri Alan 2.2 (ÖA.2.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar

İnceleme alanı topografik eğimi % 0-10, % 10-20 , % 20-30, % 30-40 ve % 40-60 arasında olduğu ve jeolojisini Cumaovası Volkanitlerine ait bazalt ve andezit birimleri oluşturmaktadır. Yapılan jeoteknik sondajlardan yeraltı suyuna rastlanmamıştır.

İnceleme alanında; yapılacak kazılar sonrası oluşacak şev ve yamaçlarda, eğim, litoloji, kayaların kırıklı ve çatlaklı olması ve ayrılmış olması, yağış gibi etkenlere bağlı stabilite sorunları gelişebilecek kaya düşmesinin riski görülmüştür.

Ancak bu problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından inceleme alanı Önemli Alan-2.2 (Ö.A.2.2) “Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar” kategorisinde değerlendirilerek, bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında (Ö.A.2.2) simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- Yapı planlanması durumunda, kaya düşmesi tehlikesi, uygulama öncesi yapılacak temel ve zemin etüt çalışmalarında araştırılmalı ve gerekli önlemler (set duvar veya kaya ağı uygulamaları, ankraj, kayaları tutucu kaya bariyer vb.) alınmalıdır. Bu önlemler yerel zemin koşullarına bağlı olarak belirlenmelidir.
- Kayaçların ayrışma derecesine bağlı olarak kaya blokları ile birlikte yer yer tamamen ayrıştığı yerlerde kaya düşmesi gelişebileceğinden yamaç stabilite analizleri yapıp, kayma yüzeyi derinliği belirlenmeli bunlara yönelik uygun önlemler temel ve zemin etütlerinde belirlenmelidir.
- Mevcut inşaat aşamasında oluşacak şevler, uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanında ve inceleme alanı dışında olup inceleme alanını etkileyen askıda, yarı askıda ve gömülü kayaların kaya düşmesi riski ortadan kaldırılmadan planlanmaya gidilmelidir.
- Doğal ve kazılar sonrası oluşan şevler, açıkta bırakılmadan dayanma yapıları ve benzeri önlemlerle daha güvenli hale getirilmelidir.
- Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların altyapıların güvenliğini sağladıktan sonra kazı yapılmalıdır.
- Parsel bina bazında yapılacak temel ve zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu bölgelerde şev yatırması, palyelendirme vb. tedbirler alınarak arazi daha güvenli duruma getirilmelidir.

- Binalardaki farklı oturmalarından kaynaklanacak hasarları önlemek için, bina temelleri tek tip ve homojen birimler üzerine oturtulmalıdır.
- Yüzey suları ve atık suların inceleme alanın etkilenmemesi için drenaj sistemleri oluşturulmalı ve bu suların ortamdaki uzaklaştırılıp temele olan etkisi azaltılmalı veya ortamdaki kaldırılmalıdır.
- Kazılarda kendi ve komşu parsellerin güvenliği sağlandıktan sonra kazı aşamasına geçilmelidir. -Yapı temelleri Cumaovası Volkanitlerine ait kayaların ayrışmamış, sağlam kesimlerine oturtulacak veya taşıtırılmalıdır.
- Parsel bina bazında yapılacak temel ve zemin etütlerinde kontrolsüz dolguların kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, bu birim taşıyıcı zemin özelliği göstermediğinden uzaklaştırılmalı veya yapı temelleri bu birim altında bulunan Cumaovası Volkanitlerine ait kayaların ayrışmamış sağlam kesimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- *Yapılaşmalarda, 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem yönetmeliği ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.*

## II. Önlemler Alanlar-5.2 (ÖA-5.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Dolgu Alanlar

Dolgu alan olarak belirlenen alan yol çalışması için kontrolsüz olarak bırakılan malzemelerin bulunduğu alandır. Dolgu birimler altında Cumaovası Volkanitlerine ait birimler yer almaktadır.

Yapı yüklerinin dolgu birimler altındaki mühendislik sorunu bulunmayan seviyelere taşıtırılması halinde mühendislik sorunuyla karşılaşmayacağı kanaatine varılmıştır. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından “Önlem Alınabilecek Nitelikte Dolgu Alanlar” olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-5.2” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda:

- Doğal ve kazılar sonrası oluşan şevler, açıkta bırakılmadan dayanma yapıları ve benzeri önlemlerle daha güvenli hale getirilmelidir.
- Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların altyapıların güvenliğini sağladıktan sonra kazı yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu bölgelerde şev yatırması, palyelendirme vb. tedbirler alınarak arazi daha güvenli duruma getirilmelidir.

- Yüzey suları ve atık suların inceleme alanın etkilenmemesi için drenaj sistemleri oluşturulmalı ve bu suların ortamdaki uzaklaştırılıp temel olan etkisi azaltılmalı veya ortamdaki kaldırılmalıdır.
- Kazılarda kendi ve komşu parsellerin güvenliği sağlandıktan sonra kazı aşamasına geçilmelidir. -Temel ve zemin etüt çalışmalarında Dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmelidir. Dolgu birimler taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından ya hafredilmeli veya yapı yükleri dolgu birimler altında mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelere taşıtılmalıdır.
- -Yapı temelleri farklı birimler üzerine oturtulmamalıdır. Oturması gerektiği durumlarda uygun temel tipi geliştirilmelidir.
- -Zemin ve Temel etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirtilmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşagücü vb.) değerlendirilmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- -Parsel bina bazında yapılacak temel ve zemin etütlerinde kontrolsüz dolguların kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, bu birim taşıyıcı zemin özelliği göstermediğinden uzaklaştırılmalı veya yapı temelleri bu birim altında bulunan Cumaovası Volkanitlerine ait kayaların ayrışmamış sağlam kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- *Yapılaşmalarda, 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem yönetmeliği ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.*

### 2.5.3 HİDROLOJİK YAPI

İzmir ili sınırlarından geçen Küçük Menderes, Bakırçay ve Gediz nehirleri Ege Bölgesinin ve İzmir'in en önemli akarsularıdır.

Gediz Nehri'nin önemli kolları Nif, Murat, Kum, Medar, Selendi, Alaşehir, Demirci, Yiğitler Deresi, Ahmetli Çayı, Deliiniş Çayı, Sarma Çayı, Tabak Deresi, Dikendere, Kunduz Dere, Savanda Çayı, Çataldere, Derbent ve Gördes çaylarıdır. İzmir, Manisa, Uşak illeri sınırları içine giren havzadaki önemli yerleşim merkezleri; Manisa İl merkezi ile Foça, Menemen, Kemalpaşa, Turgutlu, Salihli, Demirci, Alaşehir, Gediz ilçe merkezleridir.

Küçük Menderes nehrinin önemli yan kolları; Rahmanlar Deresi, Falaka Çayı, Pirinççi Çayı, Ilıcadere, Kiraz Çayı, Kızılkaya deresi, Ağlık Deresi, Künk Deresi, Vakıflar deresi, Uladı Çayı

ve Aktaş Çaylarıdır. Küçük Menderes Havza sınırları içinde Seferihisar, Torbalı, Selçuk, Tire ve Ödemiş gibi ilçe merkezleri bulunur.

Bakırçay nehri, Manisa ve İzmir ili içinde akan bir nehirdir. Manisa İli, Kırkağaç İlçesi, Gelenbe'nin doğusundan başlayan Bakırçay Vadisi'nin, küçük bir bölümü Manisa ili alanı içinde kalmaktadır. Bakırçay nehrinin önemli yan kolları; İlyadere, Yortanlıdere, Geyiklidere, Himmetdere, Levent Deresi, Kırkgeçit, Galinos Çayı Cumalıdere, Ilıcadere, Kocadere, Keçikaya Deresi, Karaderedir.



Şekil 24 İzmir İli ve Yakın Çevresi Akarsu Havzaları

#### 2.5.4 TARIM VE ORMAN ALANLARI

Planlama alanının yer aldığı Bayraklı ve Bornova ilçelerinin tarımsal alanları Corine arazi kullanım sınıflama sisteminde (2018) sırasıyla %19 ve %25 iken, orman ve yarı doğal alanların oranları da %81 ve %75 olarak belirtilmektedir.



Şekil 25 Corine 2018- İzmir İli Bayraklı İlçesi Bölgesel Raporu

Corine 2018 yılı arazi kullanım verilerine göre, Bayraklı ve Bornova ilçelerinin tarım ve orman alanları ilçelerin çeper alanlarında yoğunlaşmaktadır. Bayraklı ilçesinde doğal bitki örtüsü ile karışık tarım alanlarının oranı %18,63, iğne yapraklı ormanların oranı ise %2,52 olarak belirtilmiştir.

Tablo 2 Corine 2018 İzmir İli Bayraklı İlçesi Bölgesel Raporu

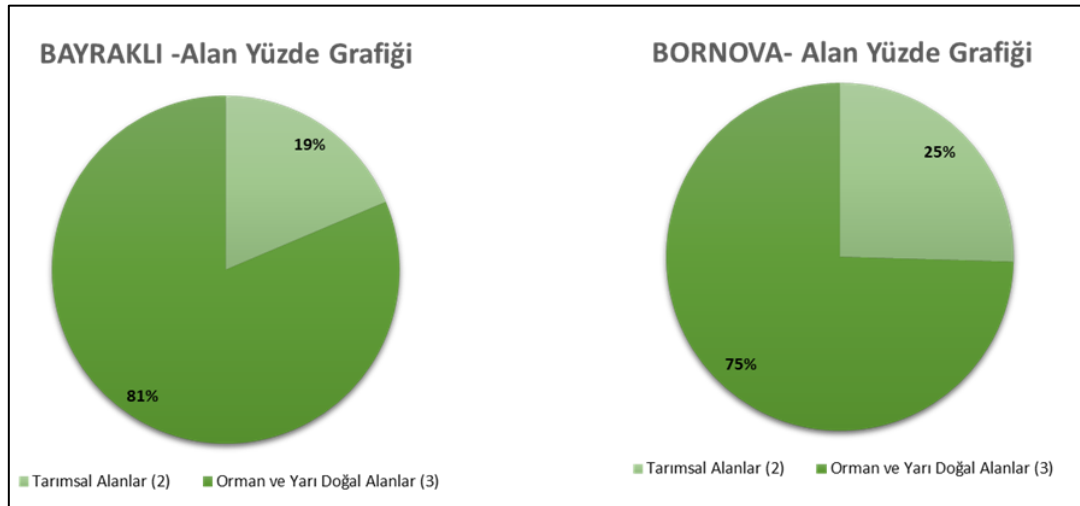
Servis	Katman	Alan (ha)	Yüzde (%)
Corine 2018	Bitki Değişim Alanları (324)	653,84	57,34
Corine 2018	Doğal Bitki Örtüsü ile Karışık Tarım Alanları (243)	212,44	18,63
Corine 2018	Seyrek Bitki Alanları (333)	157,03	13,77
Corine 2018	Doğal Çayırliklar (321)	88,29	7,74
Corine 2018	İğne Yapraklı Ormanlar (312)	28,75	2,52

Bornova İlçesi, tarımsal çeşitlilik açısından Bayraklı İlçesine göre daha fazla tarım alanlarına sahiptir. Doğal bitki örtüsü ile karışık tarım alanları %11,15, sulanmayan karışık tarım alanları

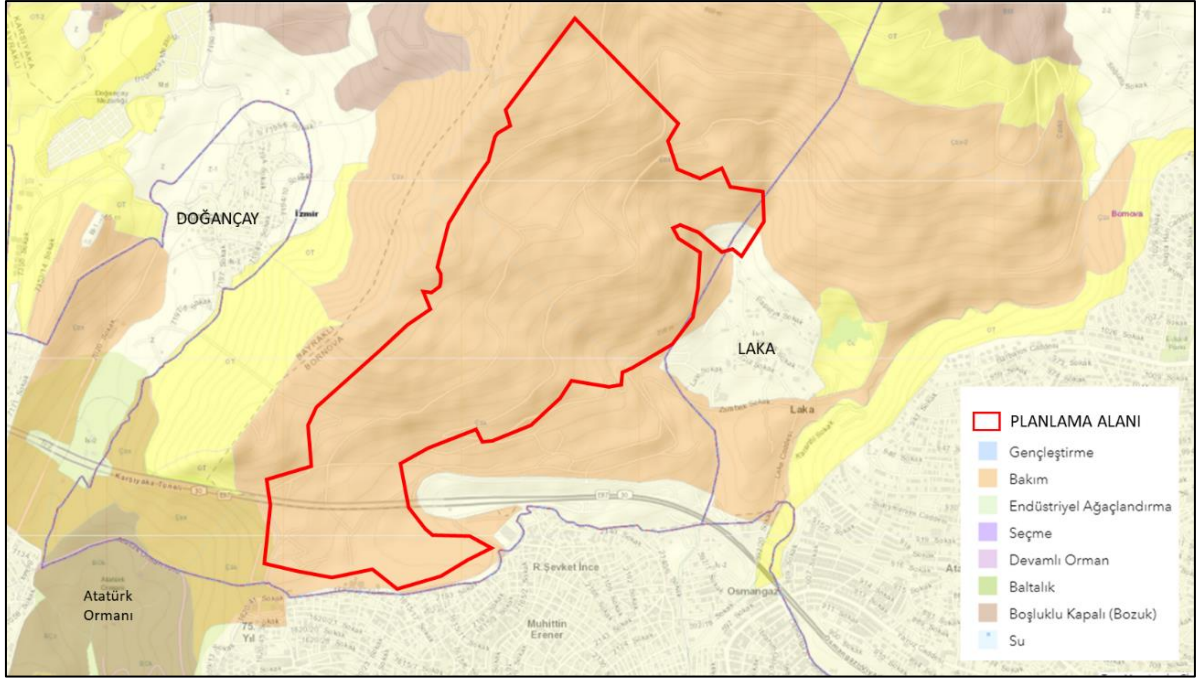
%10.93, sulanan karışık tarım alanları %0.74 oranındadır. İğne yapraklı ormanlar %21.07, karışık ormanlar %15,86, geniş yapraklı ormanlar %0.11 oranında bulunmaktadır.

Tablo 3 Corine 2018 İzmir İli Bornova İlçesi Bölgesel Raporu

Servis	Katman	Alan (ha)	Yüzde (%)
Corine 2018	İğne Yapraklı Ormanlar (312)	3295,43	21,07
Corine 2018	Bitki Değişim Alanları (324)	3154,65	20,17
Corine 2018	Karışık Ormanlar (313)	2481,31	15,86
Corine 2018	Doğal Bitki Örtüsü İle Karışık Tarım Alanları (243)	1744,63	11,15
Corine 2018	Sulanmayan Karışık Tarım Alanları (2421)	1708,79	10,93
Corine 2018	Sklerofil Bitki Örtüsü (323)	1415,44	9,05
Corine 2018	Doğal Çayırliklar (321)	1236,05	7,9
Corine 2018	Zeytinlikler (223)	405,71	2,59
Corine 2018	Sulanın Karışık Tarım Alanları (2422)	116,04	0,74
Corine 2018	Seyrek Bitki Alanları (333)	59,29	0,38
Corine 2018	Geniş Yapraklı Ormanlar (311)	17,83	0,11
Corine 2018	Sulanın Meyve Alanları (2222)	5,54	0,04



Grafik 1: Bayraklı ve Bornova ilçeleri tarım ve orman alanları büyüklükleri



Şekil 26: Orman Sınırları (Orman Genel Müdürlüğü, 2021)

Planlama alanı sınırları içerisinde fiili durumda orman alanı bulunmamaktadır. Alanın yakın çevresi incelendiğinde; güneybatısında Atatürk ormanı bulunmakla beraber alanın batı sınırında Doğançay mahallesi ile arasında kalan bölgede yer almaktadır.

Bayraklı, Refik Şevket İnce mahallesi, 2261 ada 69 parsel ve 37908 ada 3 parsel nolu devlet ormanlarında, 7269 Sayılı Kanun'un ek 10. Maddesi kapsamında afet kadastro (orman sınırları dışına çıkarma) uygulaması, 6831 sayılı Orman Kanununun 10. ve 11. Maddelerine göre 95 Nolu Orman Kadastro Komisyonu Başkanlığınca 02/06/2021 tarihinde onaylanmıştır. Dolayısıyla, söz konusu rezerv yapı alanı sınırları içerisinde orman vasfında herhangi bir alan bulunmamaktadır.

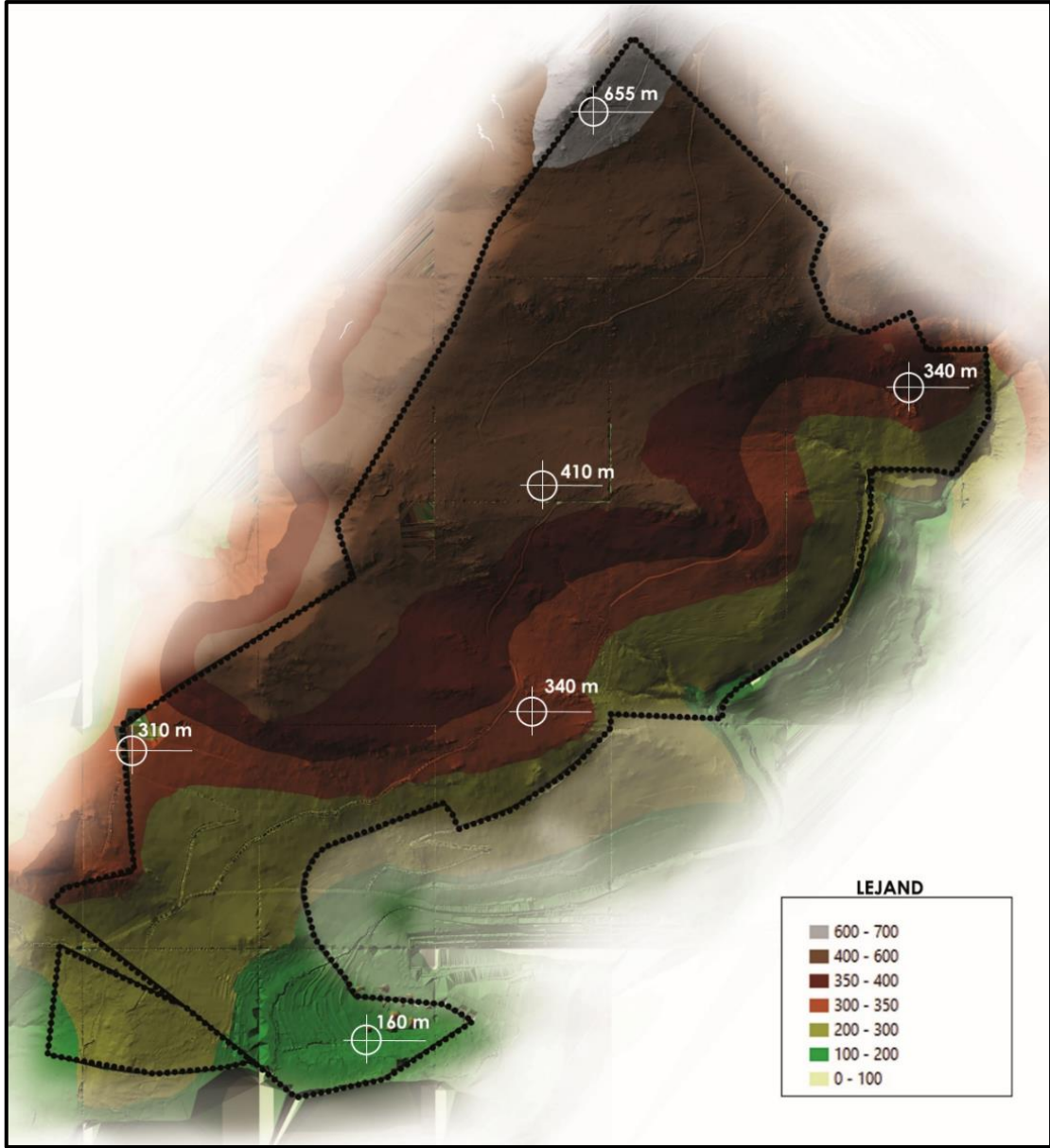
## 2.5.5 TOPOGRAFİK YAPI

### 2.5.5.1 EŞYÜKSELTİ ANALİZİ

Planlama alanı eşyükselti eğrileri, güneyden kuzey yönüne doğru yükselmekte olup, tepe noktası yaklaşık 655 kotundadır. Alanın en yüksek noktası Kuzeyindeki bölgede olup 600-655 kotları arasında bulunmaktadır.

Planlama alanının ortasından alanı doğu batı yönünde uzanan 2 vadi alanı bulunmaktadır.

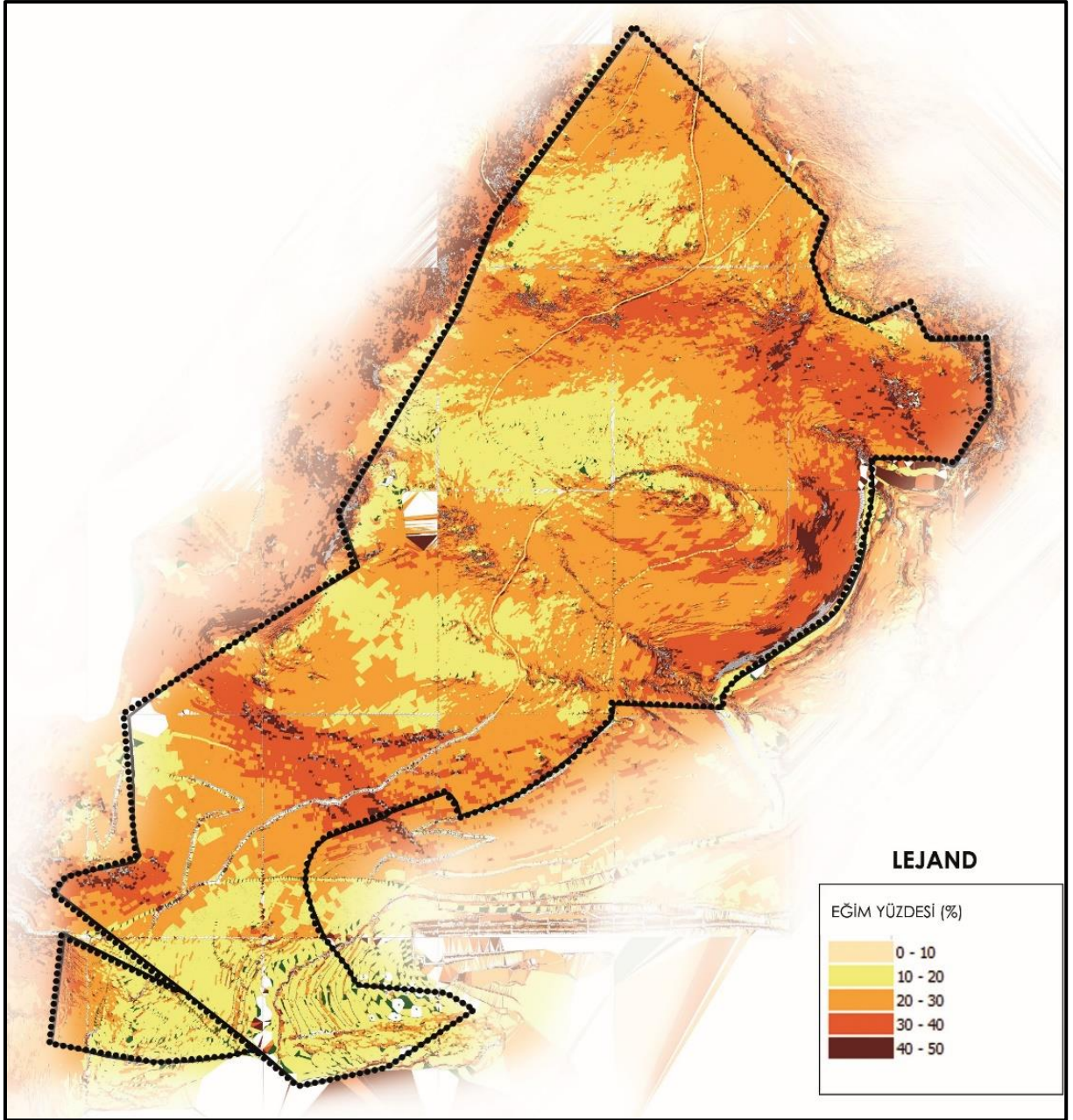




Şekil 27: Planlama Alanı Eşyüksekti Analizi

### 2.5.5.2 EĞİM ANALİZİ

Planlama alanının büyük bir kısmı eğim aralığı olan %15-%25 aralığında olduğu görülmektedir. %25 ve üzeri eğim aralığında olan alan ise genellikle vadi tabanlarının ayırmakta olduğu alanlarda gözlenmektedir. %15 altında eğime sahip alanlar ise alanın yamaçlarında ve sırt bölgelerinde bulunmaktadır.

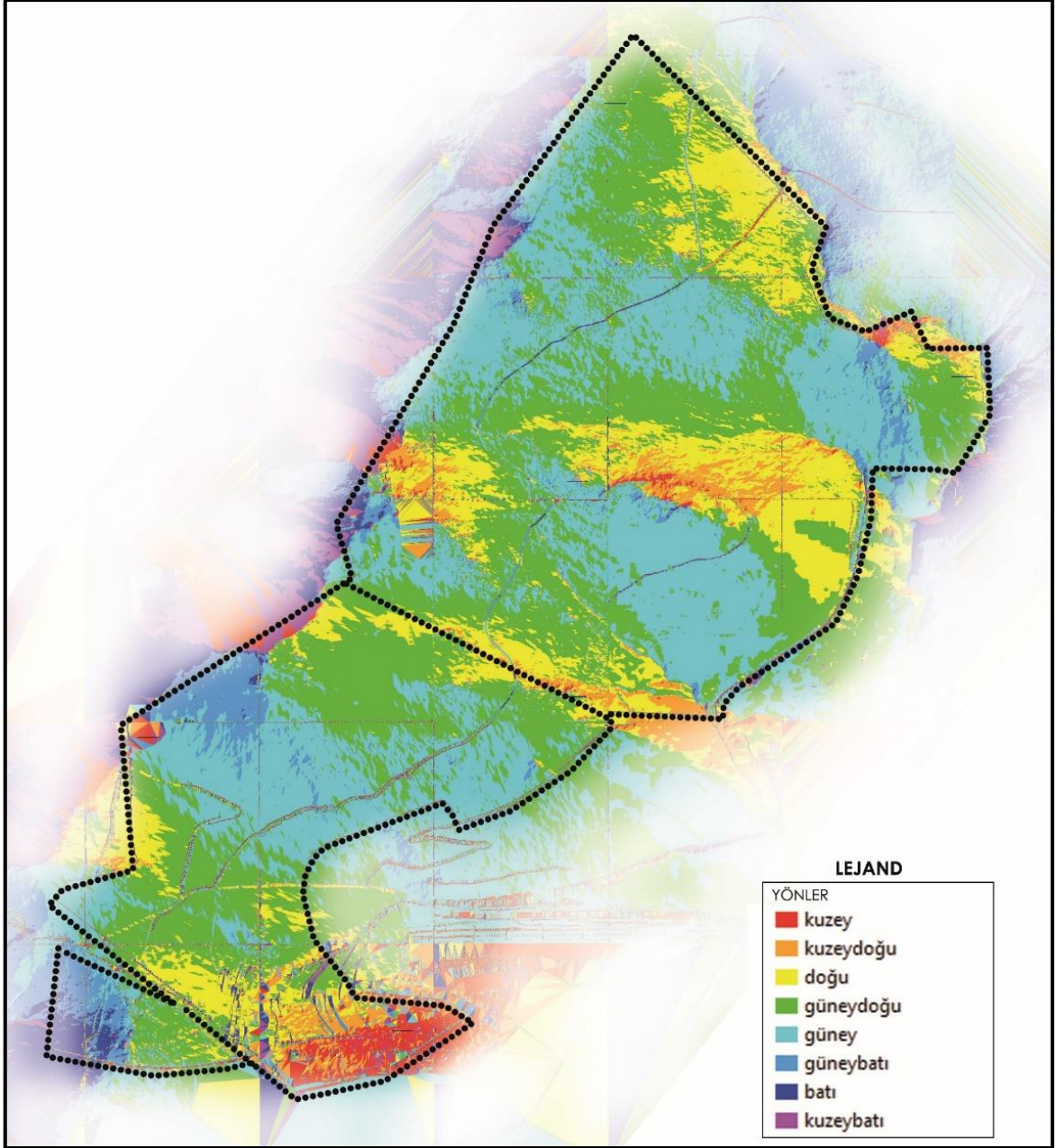


Şekil 28: Planlama Alanı Eğim Analizi

### 2.5.5.3 YÖNELİŞ ANALİZİ

Planlama alanının içerisinde bulunana vadi alanları ve alanın yükselen topoğrafyası sebebiyle alan içerisinde hâkim bir yöneliş; doğu, güneydoğu ve güney yönelişin olduğu söylenebilir.

Planlama alanındaki hâkim yönlere göre; Doğu, güney ve güneydoğu yönleri en elverişli yöneliş olup, arazi kullanımı ve yerleşim açısından potansiyel oluşturmaktadır.



Şekil 29: Planlama Alanı Yöneliş Analizi

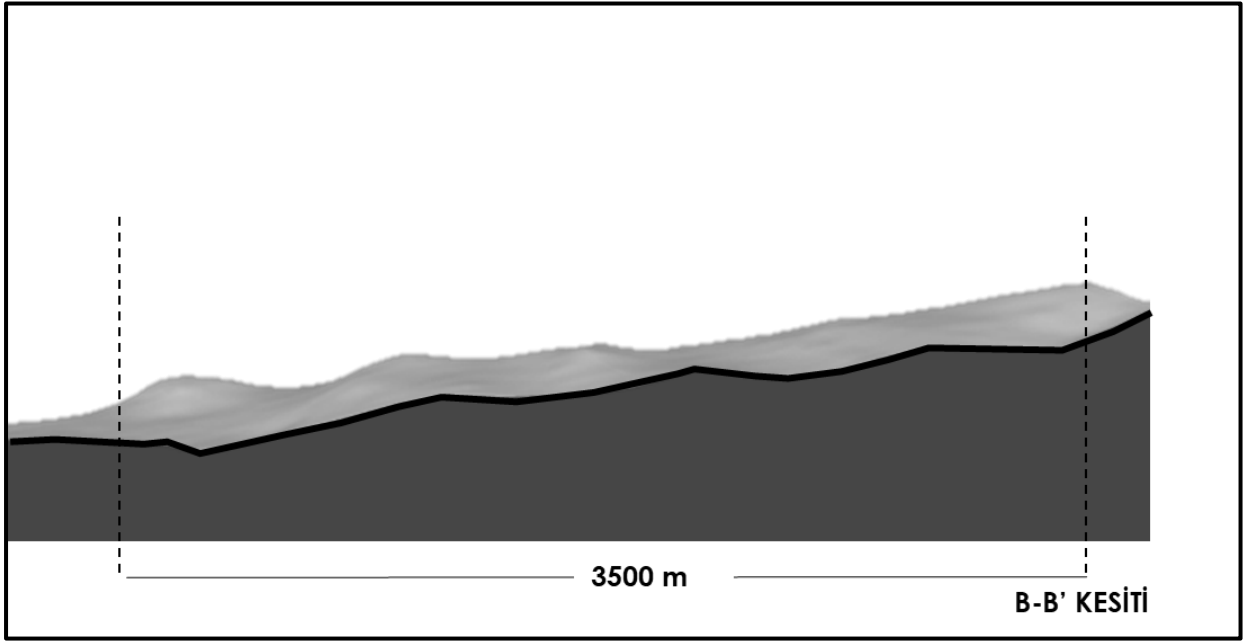
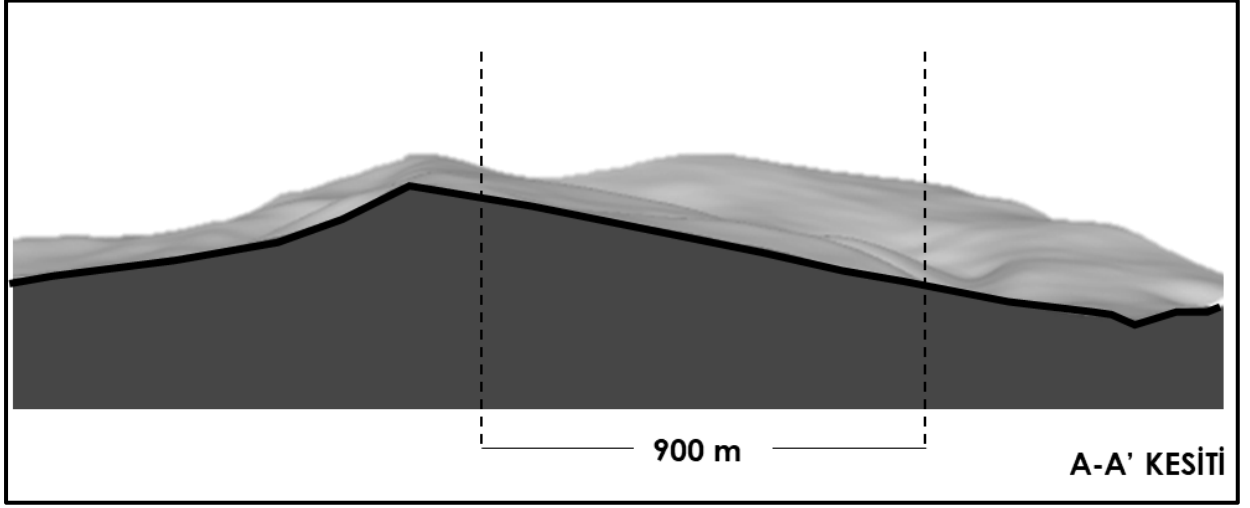
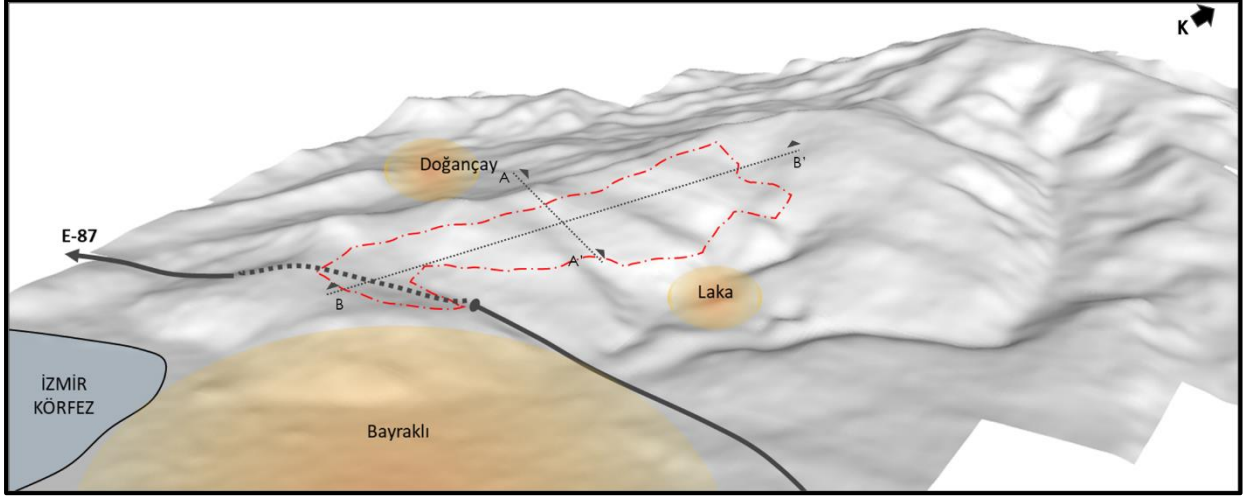
#### 2.5.5.4 ARAZİ TOPOGRAFYASI

Planlama alanının topografik yapısını daha iyi anlamak ve arazi kotlarının hareketini iyi okuyabilmek için alanın kabartma haritası üretilmiştir. Alandaki vadi alanları, sırtlar ve tepe noktaları bu harita üzerinden okunabilmektedir.



*Şekil 30: Kabartma haritası*

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mah. Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli  
İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu



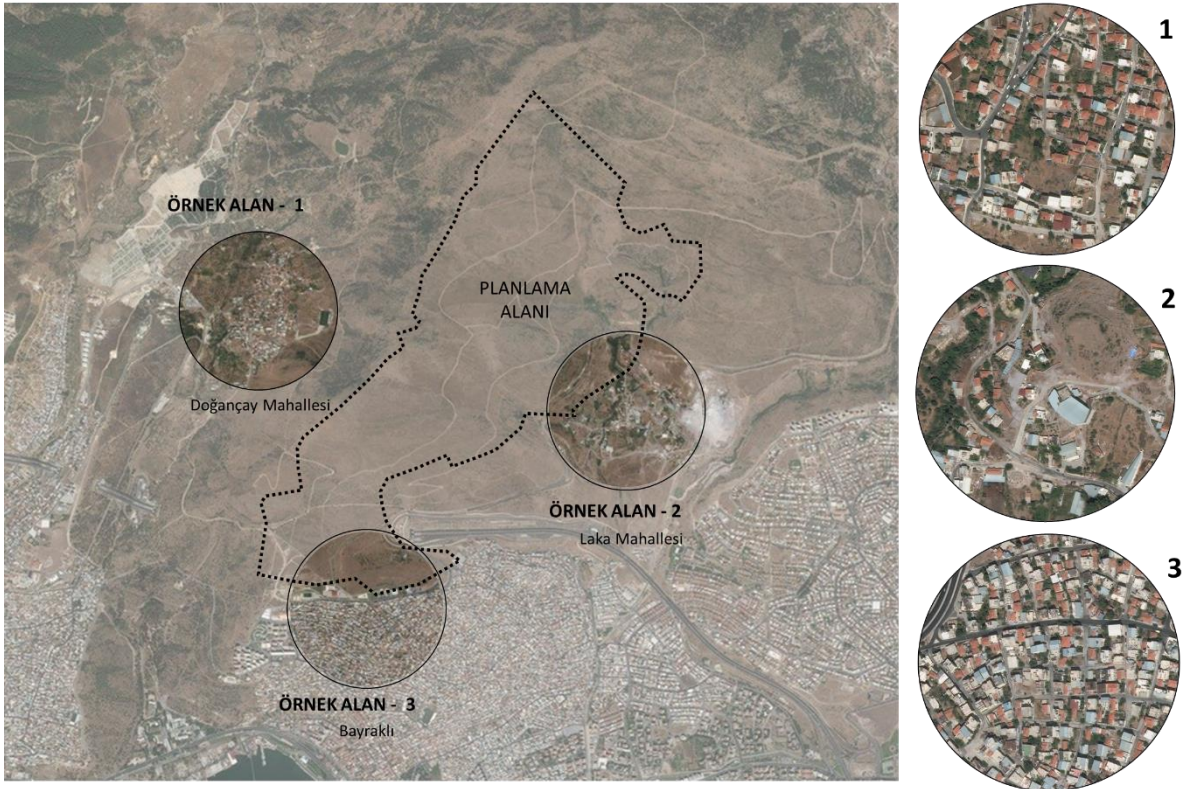
## 2.6 FİZİKSEL YAPI

### 2.6.1 DOKU ANALİZİ

Planlama alanının çevresindeki farklı kentsel dokular analiz edilerek çevre yapılaşma koşulları ve donatı alanların yeterliliği incelenmiştir. Mevcut Konut alanlarında eksik olan sosyal altyapı alanları tespit edilerek planlama alanı içerisinde bu eksikliklerin giderilmesi ve çevresine de hizmet eden bir kentsel doku kurgusu oluşturulması amaçlanmıştır. Planlama alanı içerisinde yer alan maliye hazinesi mülkiyetindeki parsellerde yapılaşma bulunmamaktadır.

Bu doğrultuda planlama alanının yakın çevresinde 3 farklı konut alanı seçilmiştir. Bunlar sırasıyla;

- Doğançay Mahallesi
- Laka Mahallesi
- Bayraklı (Cengizhan, R. Şevket İnce, Muhittin Erener Mahalleleri)



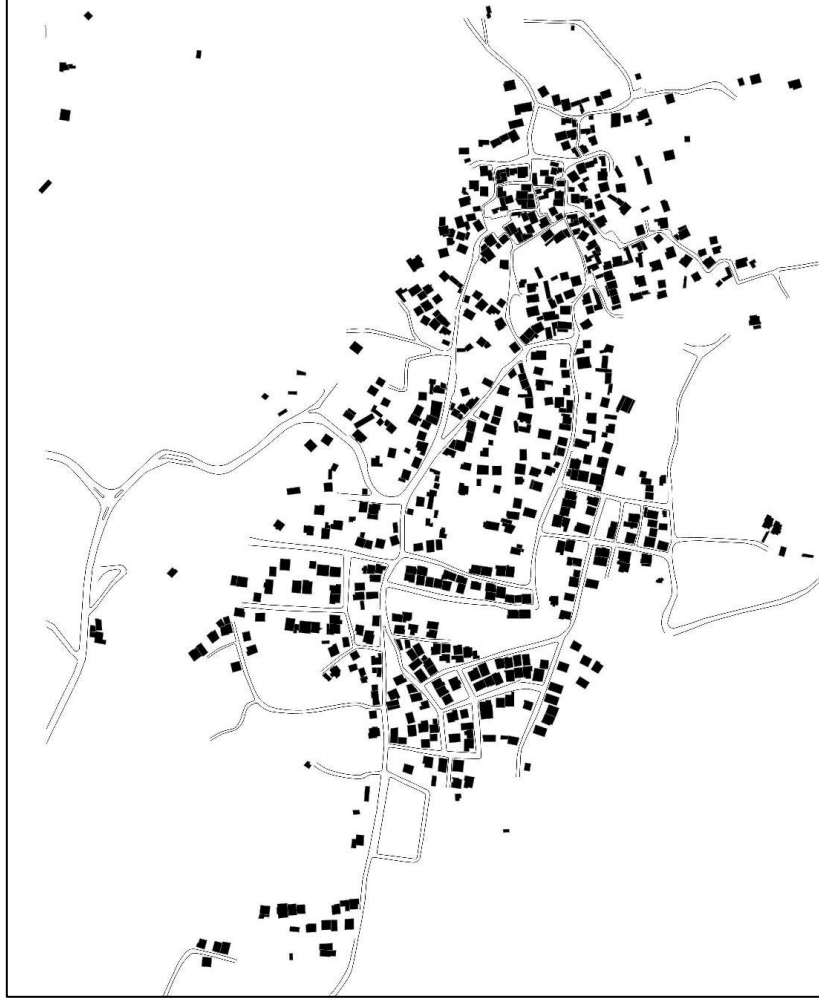
Şekil 31: Doku Analizi Bölgeleri

### **Örnek alan 1: Doğançay Mahallesi**

Doğançay, planlama alanının batısında bulunan, 2019 itibari ile 2.292 kişilik nüfusa sahip Bayraklı ilçesinin bir mahallesidir. Doğançay mahallesi, 2008 yılından bu yana Bayraklı'nın mahallesidir.

Mahallenin topoğrafik yapısı incelendiğinde dağlık yapısı ve kırsal dokusu ön plana çıkmaktadır. Mahalle içerisinde 1 ilkokul, 1 ortaokul ve cami bulunmaktadır. Mahallenin kuzeybatısında yer alan mezarlık alanı ise, oldukça büyük bir alana yayılmaktadır.

Doğançay mahallesinin meri imar planlarında serbest nizam ve 2 kat olarak yapılaşma koşulları belirtilmiştir. Yapılar incelendiğinde, organik bir yerleşim dokusu, yapılar arasında yeterli açık alanlar ve bahçeler ile bu yapıları birbirine bağlayan; eğime göre şekillenmiş yollar bulunmaktadır.



Şekil 32: Doku Bölgesi 1: Doğançay Mahallesi



### **Örnek alan 2: Laka Mahallesi**

Planlama alanının doğusunda yer alan Laka mahallesi, Bornova ilçesine bağlıdır. Güneyinde Osmangazi mahallesi, Kuzeyinde Yamanlar dağı, doğusunda ise Evka:4 bulunmaktadır. İlçe merkezine 4 km uzaklıkta bulunan mahallenin nüfusu 294 kişidir. Mahallenin geçim kaynağı genel olarak tarım ve hayvancılıktır.



Şekil 33: Doku Bölgesi 2: Laka Mahallesi





**Örnek alan 3: Bayraklı (Cengizhan, R. Şevket İnce, Muhittin Erener Mahalleleri)**

Planlama alanının güneyinde yer alan örnek alan, Bayraklı ilçesinin Cengizhan, R. Şevket İnce ve Muhittin Erener mahallelerini kapsamaktadır. Doğançay ve Laka mahallelerine göre kentsel doku, yapı yoğunluğu ve yapılarının kat yüksekliklerinin de daha fazla olduğu görülmektedir.

Örnek alan (R. Şevket İnce ve Muhittin Erener) içerisindeki yapılar ve yollar da topografyaya uygun olarak yapılmış olup, bitişik nizam ve 4 katlı olarak yapılaşmışlardır. Mevcutta Cengizhan mahallesi içerisinde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı bulunmaktadır.

Örneklem alandan itibaren İzmir kent merkezine doğru kesintisiz bir yerleşim alanı devam etmektedir. Bu bakımdan örnek alan, planlama alanı ile İzmir kent merkezi arasındaki bütünlüğü sağlamaktadır.



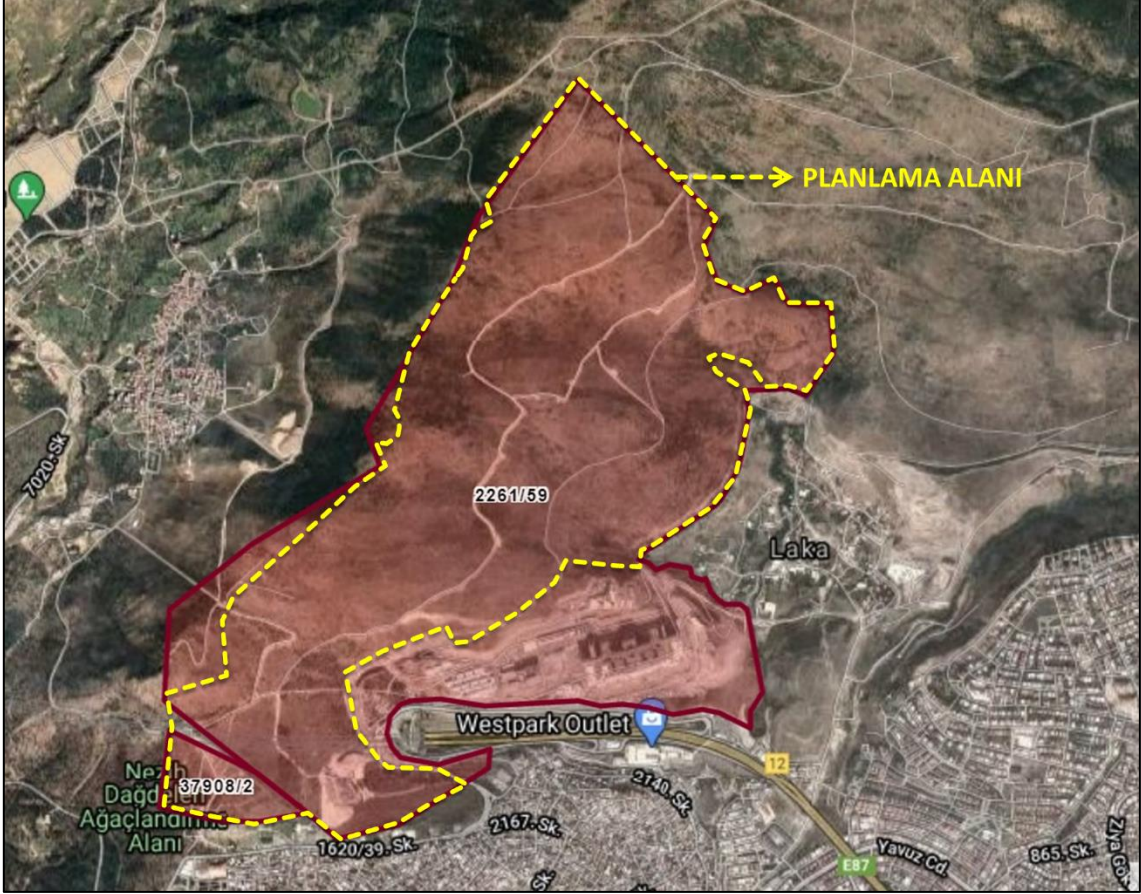
Şekil 34: Doku Bölgesi 3: Bayraklı



## 2.6.2 MÜLKİYET YAPISI

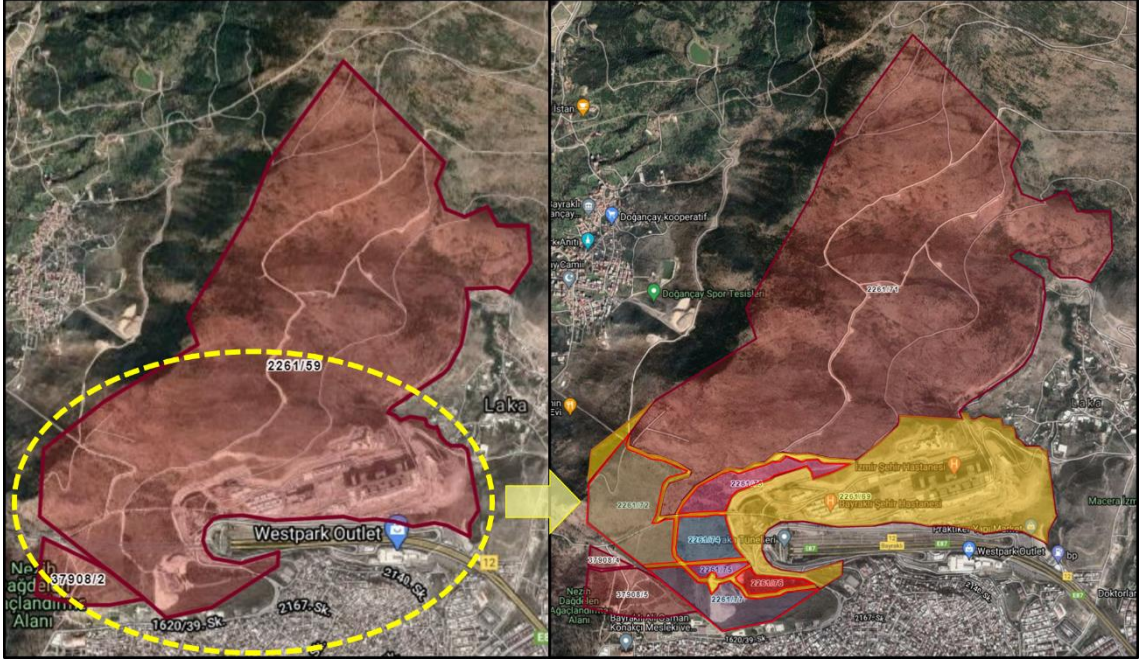
İzmir İli, Bayraklı ve Bornova İlçesinde yer alan 375 ha'lık rezerv yapı alanının 3,690,255 m<sup>2</sup> kısmını kapsayan planlama alanı; maliye hazinesi mülkiyetinde yer almaktadır.

Planlama alanına konu parsellere bakıldığında 2261 ada 59 parsel ve 37908 ada 2 parselin bir kısmı rezerv yapı alanı sınırları ve yapılaşmış çevre göz önünde bulundurularak plan sınırları belirlenmiştir.

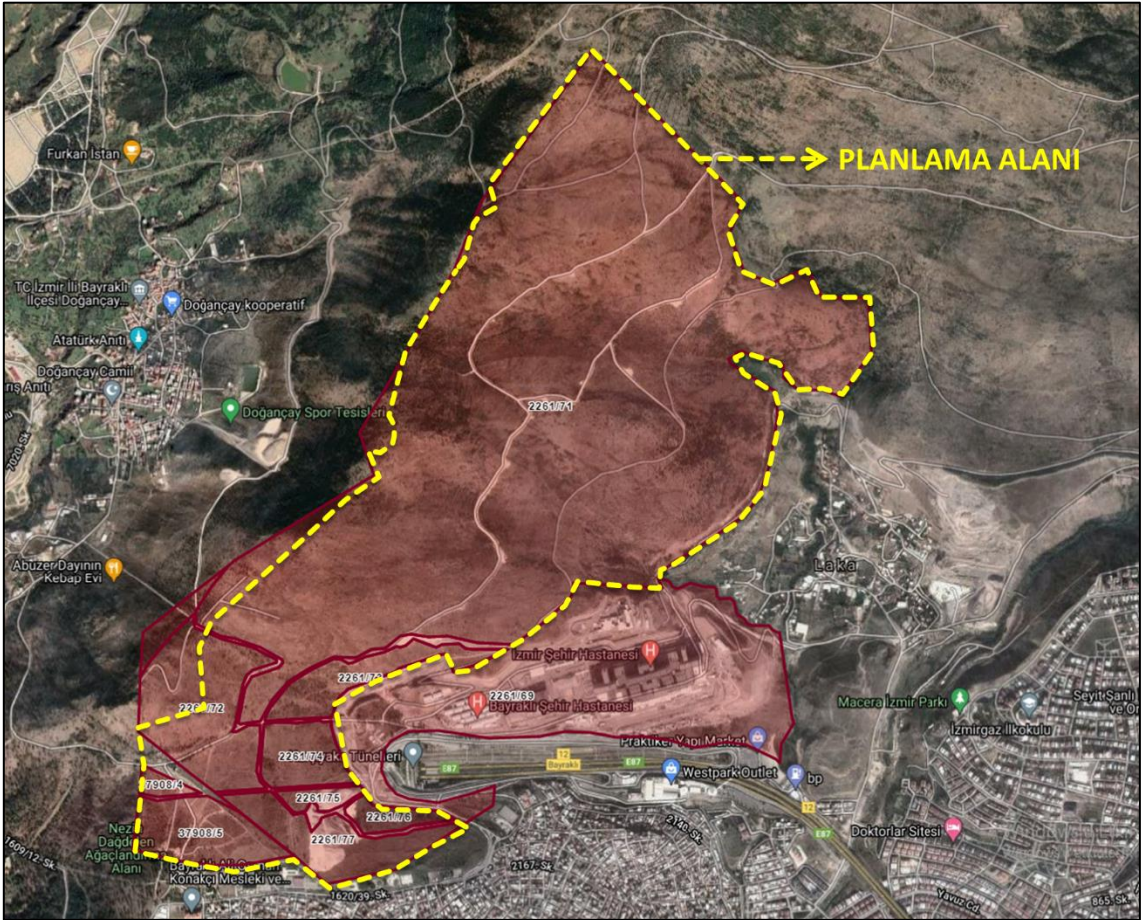


Şekil 35: Planlama Alanı Eski Mülkiyet Durumu

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mah. Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu



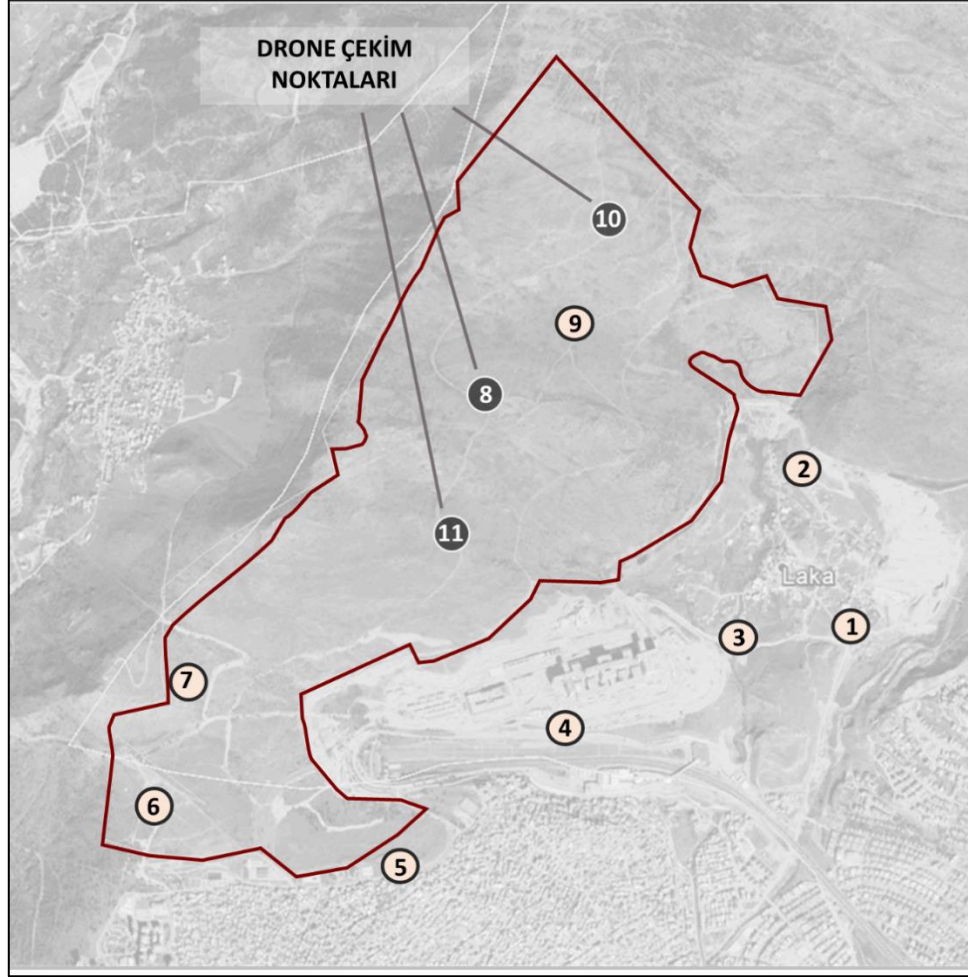
Şekil 36: Planlama Sürecinde Değişen Mülkiyet Durumu



Şekil 37: Planlama Alanı Güncel Mülkiyet Durumu

### 2.6.3 ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

Planlama alanının farklı noktalarından çekilen fotoğraflar ve alanın algılanabilmesi açısından drone ile yapılan hava çekimleri ve çekim yönleri aşağıda yer almaktadır.



Şekil 38: Fotoğraf Çekim Yönleri







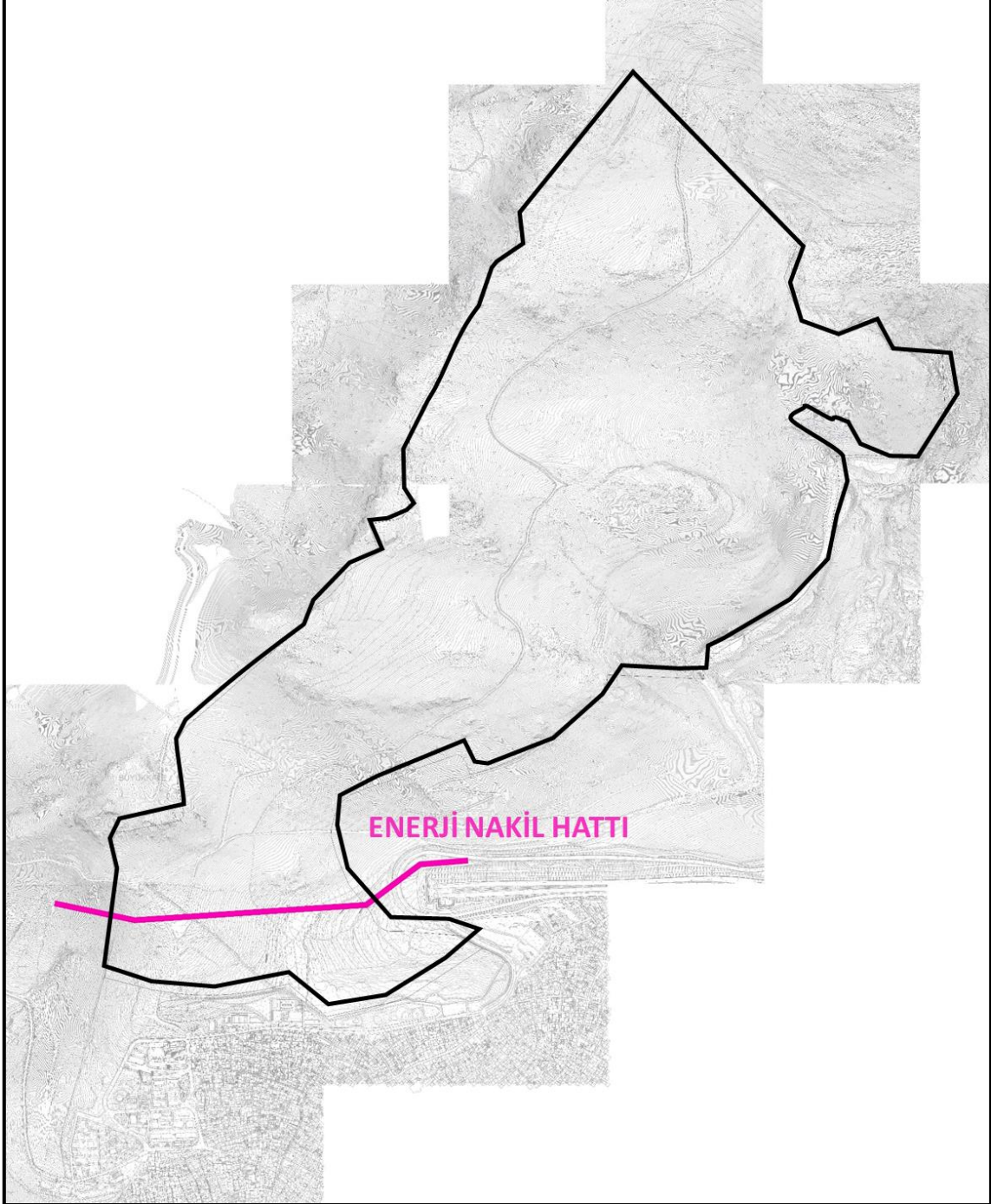






#### 2.6.4 ALTYAPI TESİSLERİ

Planlama alanının güneyinde Gediz Elektrik A.Ş. 34.5 kV-2x(3x477)MCM iletkenli ÇİĞLİ I-II ENH, M-2545 Trafo Binası ve M-2545den çıkan yeraltı elektrik kablosu ile özel TÜNEL yeraltı elektrik kablosu bulunmaktadır.



Şekil 39: Gediz Elektrik A.Ş. Görüşünde Yer Alan Altyapı Tesisleri

Planlama alanı yapılaşmamış bir alan olmasından dolayı mevcutta altyapı sistemi bulunmamaktadır.

## 2.6.5 ÇEVRE SORUNLARI

İzmir Kent Merkezinde var olan eşikler ve sanayi gelişmeleri nedeniyle merkezden uzaklaşma eğilimi kentin saçaklanmasına ve tarımsal faaliyetlerin yüksek olduğu kırsal bölgelerde yapılaşma baskısına yol açmaktadır. Kent merkezindeki eski, yıpranmış ve sıkışık kentsel alanlar bu baskıyı iyice arttırmaktadır. Çevre Düzeni planlarında tanımlanan gelişme konut alanlarının bu sorunu karşılayabilecek nitelikte olmadığı görülmektedir.

İzmir kentinde son yıllarda kentin sürekli büyümesine ve yayılmasına neden olan nüfus hareketleri sonucunda, sayısal olarak yeterli gibi görülse de nitelik açısından önemli bir konut sorununun varlığı konut alanındaki temel problem olarak gözlenmektedir.

İzmir ilinde yeni gelişmekte olan konut alanlarında üretilen konutların ağırlıklı olarak özel sektör tarafından üretildiği ve yüksek gelir grubuna hitap ettiği görülmektedir. Bu durum, farklı sosyo-ekonomik koşullara sahip bireylerin, özellikle alt gelir gruplarının konut edinebilirliğinin düşük olduğunu göstermektedir. İzmir ilindeki genel konut biçimi olan apartmanların, ağırlıklıla bitişik nizam yapılaşma ile şekillendikleri görülmektedir. Ayrıca kent merkezindeki yoğun konut yapılaşması, kentsel boşlukların, ortak kamusal alanların ve yeşil alanların yetersizliğine yol açmaktadır. Kaçak yapılaşmanın yanı sıra, özel sektör ya da kamu eliyle üretilen yeni konut alanlarında da sosyal donatı yetersizlikleri görülmekte; benzer konut tipolojilerinin tekrarından oluşan mimari niteliği yetersiz konut alanları bulunmaktadır.

## 2.7 KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

### 2.7.1 SİT ALANLARI

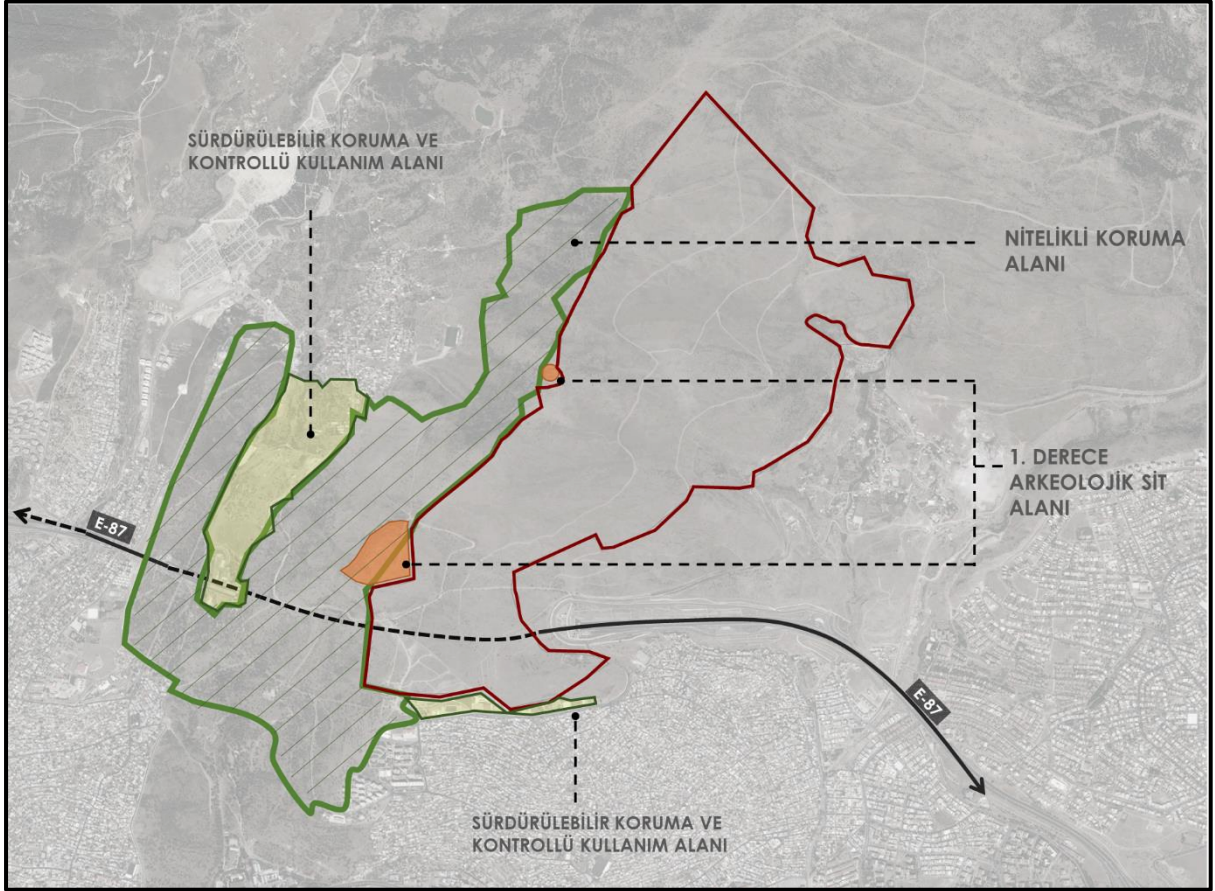
16.10.2019 tarihli ve 9815 sayılı kurul kararına göre; "2863 sayılı Kanununun 08.10.2013 tarihli ve 6498 sayılı kanun ile değişik 7.maddesi hükmü gereğince; İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mahallesi, 2261 ada, 59 parsel için, tapu kütüğünün beyanlar hanesine " kısmen 1.derece arkeolojik sit alanı sınırları içerisinde kalmaktadır." olarak ifade edilmektedir. Planlama sınırları belirlenirken arkeolojik sit alanı sınırları dikkate alınmış ve söz konusu arkeolojik sit alanı sınırlarına girilmemiştir.

Söz konusu planlama alanının içinde arkeolojik sit alanı bulunmama ile birlikte planlama alanının dışında ve batısında iki adet 1. derece arkeolojik sit alanı bulunmaktadır.

Ayrıca planlama alanının dışında ve batısında ve güneyinde; 25. Grupta yer alan 1. ve 2. Derece Doğal Sit Alanının koruma statülerinin değerlendirilmesi için hazırlanan Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Raporunun İzmir I Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge

Komisyununun 06.11.2020 tarihli ve 986 sayılı kararı ile; “Nitelikli Doğal Koruma Alanı” (269,98 ha) ve “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” (52,74 ha) olarak tescil edilmiştir.

Söz konusu “Nitelikli Doğal Koruma Alanı”, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” ve Arkeolojik sit alanları; 26.11.2020 tarih ve 3226 karar sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile belirlenen rezerv yapı alanı sınırları içinde kısmen kalmakta olduğu tespit edilmiş ve söz konusu sit alanları, koruma statüsündeki alanlar rezerv yapı alanı sınırlarında kalmasına rağmen koruma alanları olması itibarıyla plan sınırlarına dahil edilmemiştir.



Şekil 40: Planlama Alanının Çevresindeki Sit Alanları

## 2.8 PLANLAMA SÜRECİ

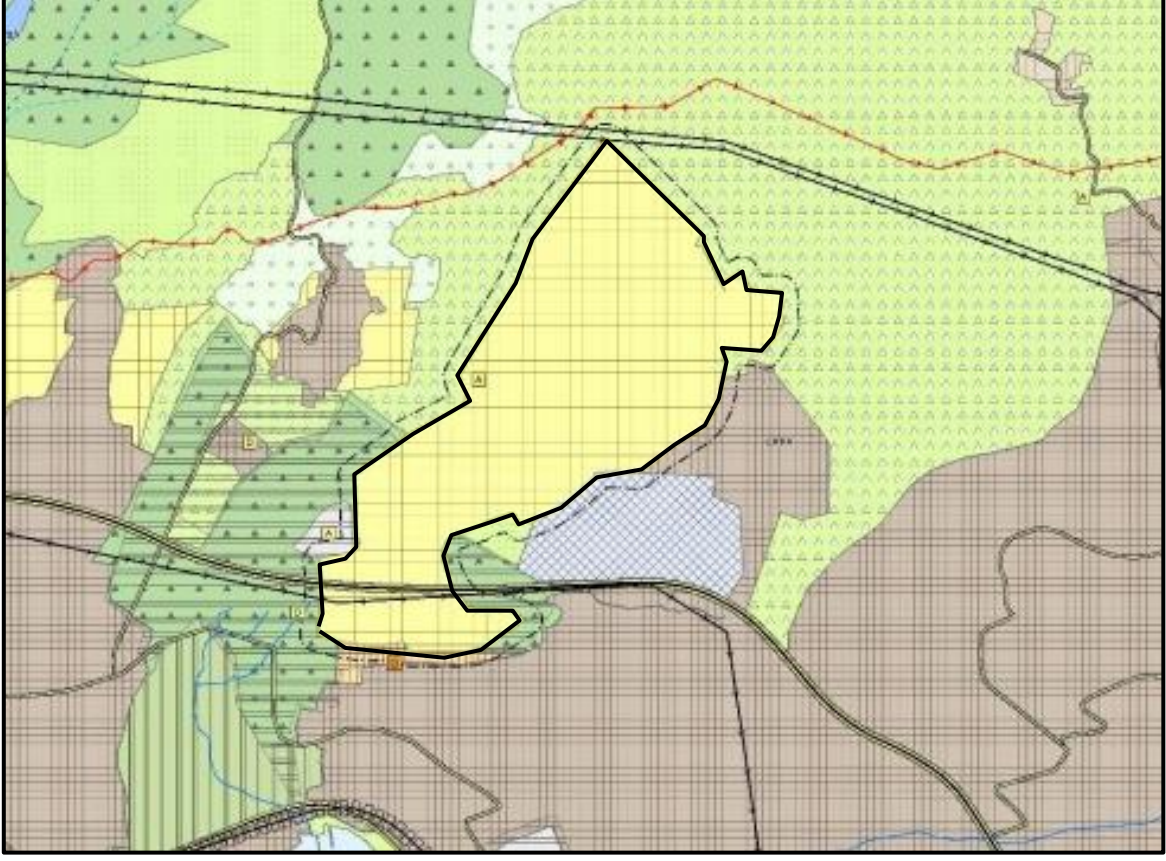
### 2.8.1.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

#### 2.8.1.1.1 16.12.2020 Tasdik Tarihli 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı Değişikliği

23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı onaylanmış olup, daha sonra 16.11.2015 tarihinde itirazlar sonrası revize edilerek tekrar onaylanmıştır. 16.12.2020 tarihinde plan değişikliği yapılarak güncellenen İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğine göre planlama alanı “Kentsel Gelişme Alanı” olarak onaylanmıştır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği gerekçesi olarak “İzmir İli, Seferihisar İlçesi açıklarında 30.10.2020 tarihinde meydana gelen deprem neticesinde yaşanan afet sebebiyle İzmir İlinde kendiliğinden çöken, ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu tespit edilmiş olup bu alanların yerine yeni kentsel yerleşme alanlarına ihtiyaç duyulmuştur. Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 09.12.2020 tarih ve 264919 sayılı yazısında İzmir İli, Bayraklı İlçesinde yer alan yaklaşık 375 hektarlık alanın 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu'nun 2 inci maddesinin (c) bendi uyarınca Bakanlık Makamı'nın 30.11.2020 tarih ve 256323 sayılı Oluru ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edildiği bildirilmiştir. Rezerv yapı alanı olarak ilan edilen bölgeye ilişkin yapılan incelemede; -İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında genel arazi kullanım kararları itibariyle “ağaçlandırılacak alan”, “bölge parkı/büyük kentsel yeşil alan”, “büyük alan kullanımı gerektiren kamu kuruluş alanı”, “günübirlik kullanım alanı”, “kentsel yerleşik alan”, “orman alanı”, “üniversite alanı” olarak tanımlanan alanlarda ve kısmen de “doğal sit alanı” olarak tanımlanan bölge içerisinde yer aldığı, -1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında “büyük alan kullanımı gerektiren kamu kuruluş alanı” “günübirlik kullanım alanı”, “orman alanı” olarak tanımlanan alanlarda ve kısmen de “doğal sit alanı” olarak tescilli bölge içerisinde kaldığı, -Yaklaşık 145 hektarlık kısmının Orman Genel Müdürlüğüne Katip Çelebi Üniversitesine tahsis edildiği ve bu alanın Bakanlık Makamı'nın 17.09.2018 tarihli Oluru ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “üniversite alanı” ve 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “üniversite yerleşke alanı” olarak planlandığı, -Orman vâsfinin 26.11.2020 tarih ve 31316 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 25.11.2020 tarih ve 3226 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 6831 sayılı

*Orman Kanunu'nun ek 16 ncı maddesi uyarınca kaldırıldığı hususları tespit edilmiştir. Konu ile ilgili olarak 10.11.2020 tarihli yazımız ile Orman Genel Müdürlüğünden görüş talep edilmiş olup Orman Genel Müdürlüğünün 17.11.2020 tarih ve 2507964 sayılı yazısında söz konusu alanın 6831 sayılı Orman Kanunu'na 7139 sayılı Kanunla eklenen Ek Madde 16 da tanımlanan taşlık, kayalık, verimsiz ve fiilen orman vasfı taşımayan alanlardan olduğu ve 6831 sayılı Kanunun Ek 16 ncı maddesi kapsamında değerlendirme yapılabileceği ifade edilmiştir. Bununla birlikte planlama alanının "doğal sit alanı" olarak tescillenen yaklaşık 80 hektarlık kısmının sit statüsünün İzmir I Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 06.11.2020 tarih ve 986 sayılı kararı ile kaldırıldığı tespit edilmiştir. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Planında kentsel yerleşme alanları içerisinde kalan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilecek uygulamalara ilişkin "7.28. Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlere, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 sayılı Kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir." hükmü düzenlenmiş olup planlama alanı ÇDP'de kentsel yerleşme alanı olarak tanımlanan alanlar içerisinde yer almadığından Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. Maddesinin 2. Fıkrası uyarınca öncelikle üst ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında düzenleme yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır." denilmektedir.*

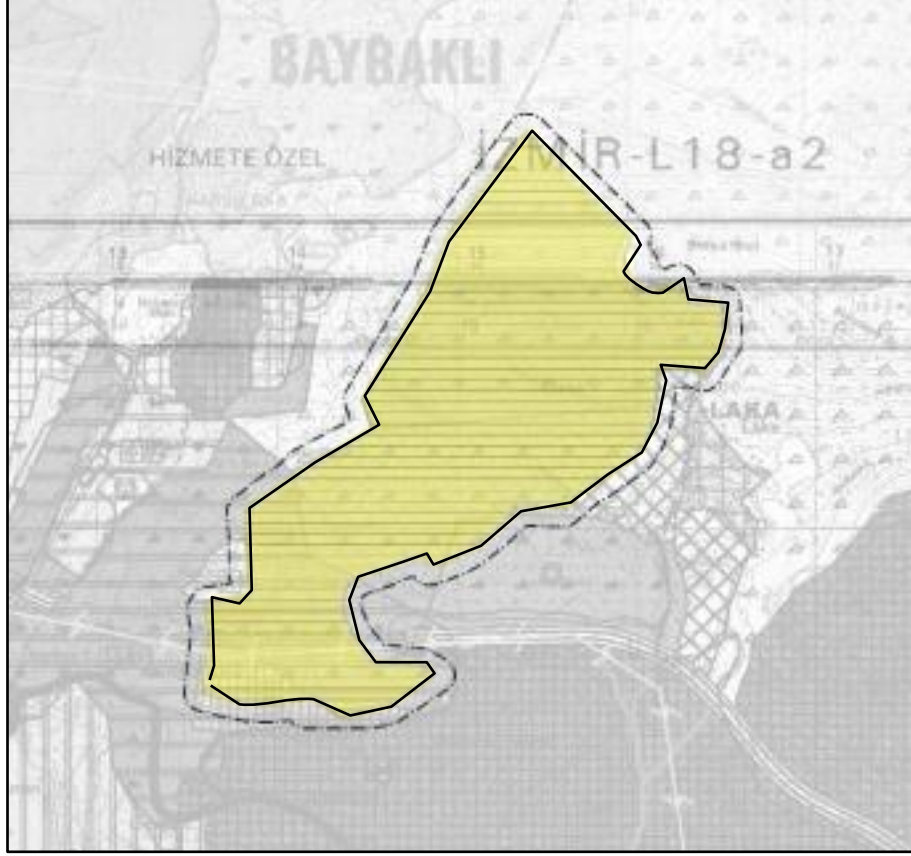


Şekil 41: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

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 Makamınının 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 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

#### 2.8.1.1.2 25.11.2020 Tasdik Tarihli 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Planlama alanı, 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 Makamınının 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.



Şekil 42: 25.11.2020 Tasdik Tarihli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Planlama alanının da içinde bulunduğu bölgeye ilişkin 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporunda “Kentsel Gelişme Alanı”;

- Çevre Düzeni Planında kentsel gelişme alanı olarak belirlenmiş olan alanlarda; yerleşmelerin mevcut imar planlarından gelen kararları, çeşitli kurum ve kuruluş görüşleri, yerinde yapılan tespitler ve hava fotoğrafları ile karşılaştırılarak yeniden değerlendirilmiştir. Yerleşmelerin mevcut planlarından gelen kentsel gelişme alanı kararlarının dışında ek gelişme alanları da önerilmiştir. Mevcut imar planlarına göre, gelişme alanları gereksinim duyulan kentsel gelişme alanından daha büyük olan yerleşmelerde, bu planla yeni gelişme alanı kararı üretilmemiştir. Bu planlardan mevzuata uygun olarak onaylanmamış ve yapılaşmasını tamamlamamış olanların bir kısmında varolan imar planlarının da iptal edilmesine ilişkin, plan uygulama hükümleri ile gerekli düzenlemeler yapılmıştır. Planın genel kararlarına bakıldığında, İzmir kentinde özellikle, sanayi gelişiminin kuzey aksında yer seçmiş olması nedeniyle, bu yöne doğru yeni gelişme alanları düzenlenmiştir. Bu alanların ulaşım bağlantılarını güçlendirecek merkezi yatırımların, karayolu ve demiryolu bağlantılarının programlanmış olması da bu gelişmeyi desteklemektedir.



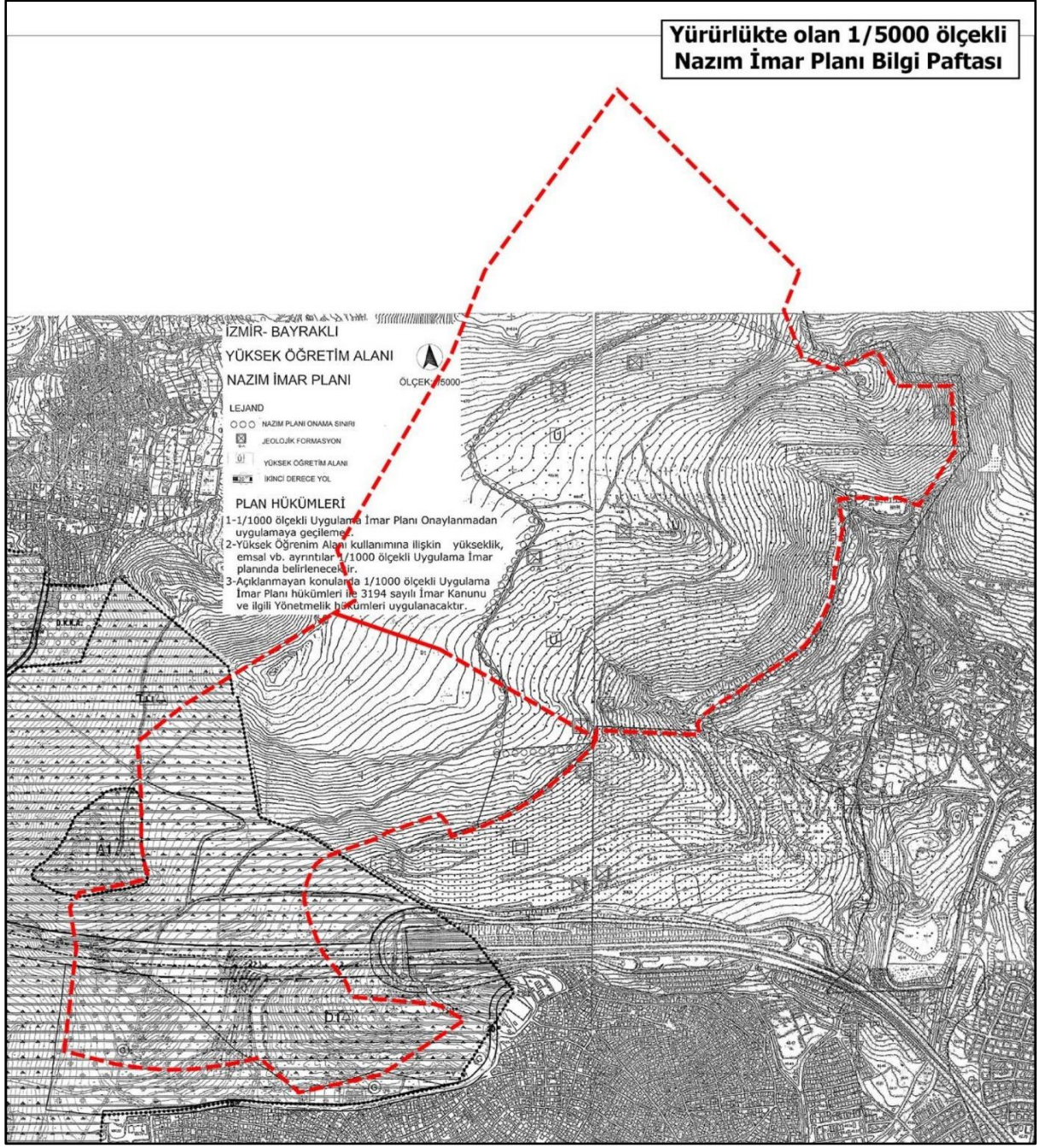
- 7.1.6. *Kentsel Gelişme Alanları: Bu planda kentsel gelişme alanı olarak belirlenmiş alanlar henüz yapılaşmamış alanlardır. Bu alanlarda alt ölçekli imar planı ve bunlara bağlı olarak imar uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.*
  - 7.1.6.1. *Bu alanlarda yapılacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planlarında, nüfus projeksiyonları doğrultusunda, İmar Kanunu'nun öngördüğü minimum sosyal donatı standartları sağlanacak ve yaşam kalitesi yüksek yerleşim alanları oluşturulacaktır.*
  - 7.1.6.2. *Bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel ve teknik alt yapı kullanımlarının haricinde sanayi, depolama vb. gibi kullanımlar yer alamaz.*
  - 7.1.6.3. *Yeni gelişmeye açılacak alanlarda 1/5000 ve daha alt ölçekte jeolojik etüt yapılması ve yapı niteliklerinin ayrıntılı jeolojik etütler doğrultusunda belirlenmesi zorunludur. Jeolojik etüt yapılmadan herhangi bir alan yerleşime açılmaz veya yapılacak planlar geçerli sayılamaz.*

şeklinde açıklanmaktadır.

### **2.8.1.2 MERİ İMAR PLANLARI**

#### **2.8.1.2.1 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı**

Planlama alanının meri nazım imar planlarına bakıldığında; kısmen 1/5000 Ölçekli İzmir Bayraklı Yüksek Öğretim Alanı Nazım İmar Planında kısmen de İzmir iline ilişkin 1/5000 ölçekli meri nazım imar planı sınırlarında kalmaktadır. Meri nazım imar planlarında planlama alanının kuzey batısı üniversite alanı olup, kısmen sağlık alanı, kısmen günübirlik tesis alanı, orman alanı fonksiyonları ve kısmen de plansız alanlar yer almaktadır.

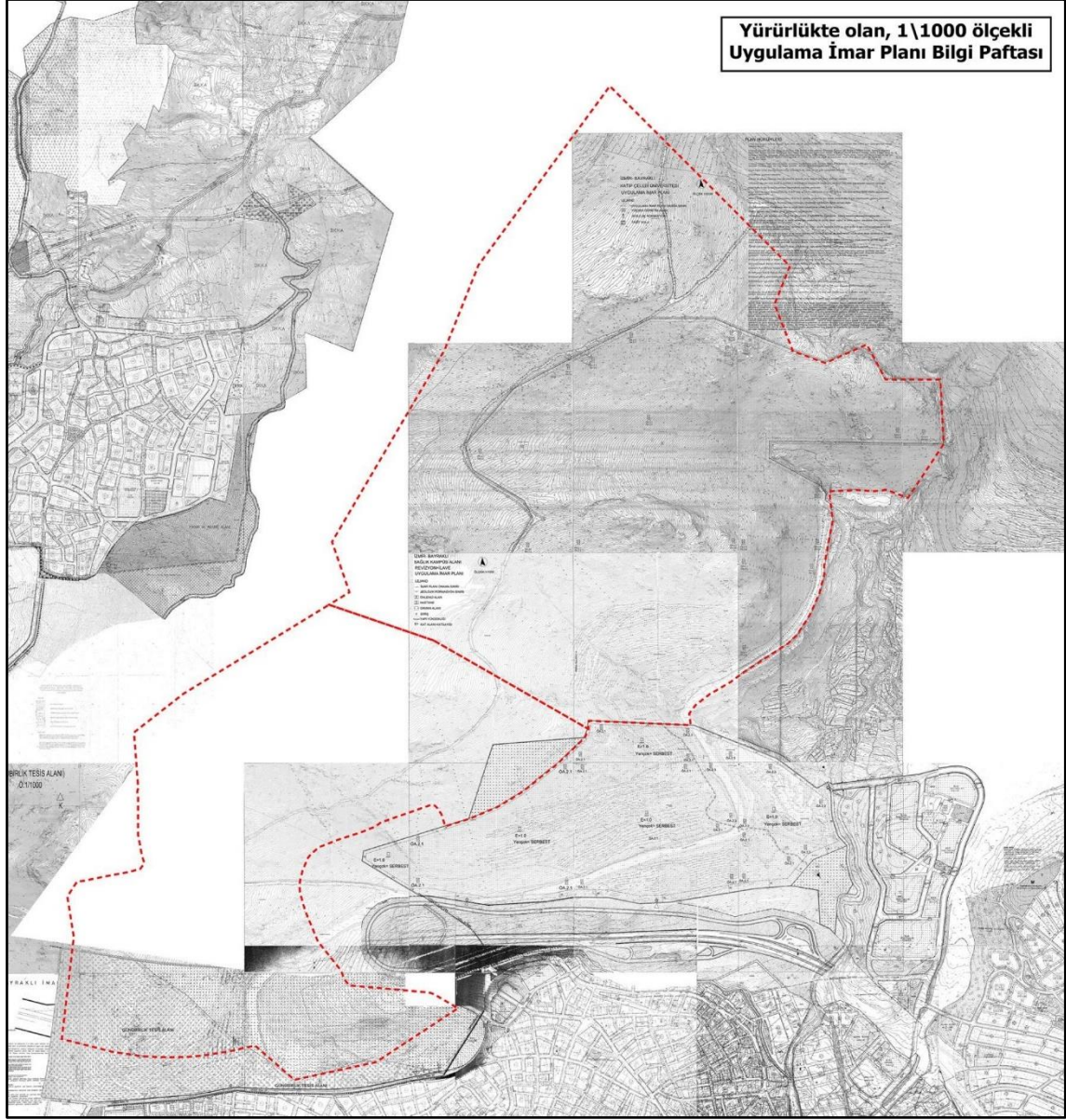


Şekil 43: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

#### 2.8.1.2.2 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

Söz konusu planlama alanına ilişkin meri uygulama imar planları incelendiğinde; kuzeyde 1/1000 Ölçekli İzmir Bayraklı Kâtip Çelebi Üniversitesi Uygulama İmar Planında planlama alanının kuzeybatısı yükseköğretim alanı olarak planlandığı görülmektedir. Ayrıca planlama alanının güneydoğusunda yer alan şehir hastanesine ilişkin hazırlanan planın bir kısmı da planlama alanı sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanının güneyi ise meri İzmir il bütünü uygulama imar planı sınırlarında kalmakta olup, gününbirlik tesis alanı fonksiyonu

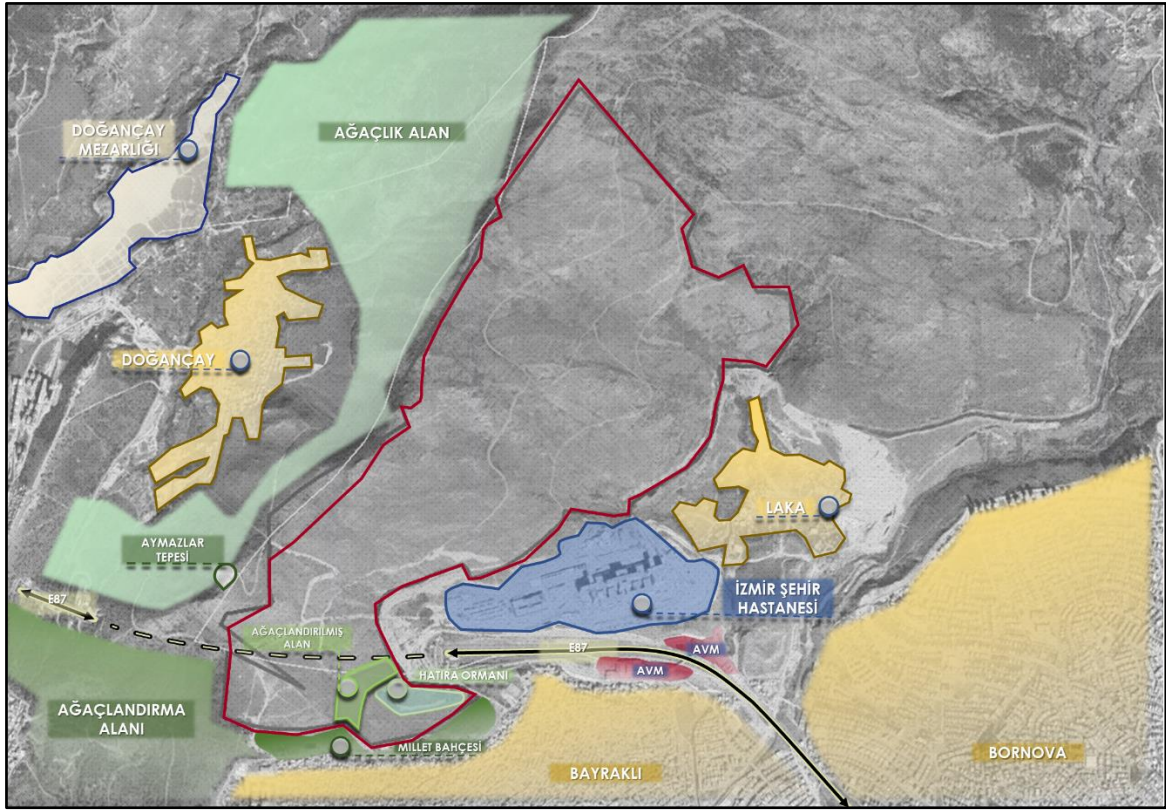
olarak planlıdır. Belirtilen meri imar planlarının dışında planlama alanının bir kısmı ise plansız olduğu görülmektedir.



Planlama alanına ilişkin meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı veya 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

### 2.8.1.3 MEVCUT ARAZİ KULLANIM

Planlama alanı ve yakın çevresindeki arazi kullanım yapısı incelendiğinde, planlama alanı içerisinde herhangi bir fonksiyon bulunmamaktadır. Alanın doğu ve batısında 2 adet mahalle bulunmakta, kırsal yerleşim özellikleri göstermektedir. Alanın güneyinde İzmir Kent merkezi ile bağlantısı bulunan kentsel yerleşim dokusu bulunmaktadır. Planlama alanının batı ve güneybatısında ağaçlık alanlar, güneyinde ise millet bahçesi yer almaktadır. Planlama alanının yakın çevresindeki donatı alanları incelendiğinde ise; planlama alanına sınır oluşturan İzmir Şehir Hastanesinin, hastane karşısında ise alışveriş merkezinin bulunduğu görülmektedir.



Şekil 45: Planlama Alanı ve Yakın Çevresindeki Arazi Kullanımı

## 2.9 KURUM GÖRÜŞLERİ

SIRA	KURUM GÖRÜŞÜ TALEBİ	KURUM GÖRÜŞÜ YAZISI		
	KURUM	TARİH	SAYI	GÖRÜŞ
1	Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü	11.11.2020	E.720373	Mevcut ve mutasavver herhangi tarla içi geliştirme projesi ve sulama tesisi bulunmadığı, İnşa edilmiş gölet ya da barajların su toplama havzalarında yer almadığı, Alanda Sırakayalar deresi geçtiği, Dere yatağının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki uygulamaya tüm çalışmalar, Bölge Müdürlüklerinin yazısı ile İZSU Genel Müdürlüğünün yazısı doğrultusunda, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin yetkili kılması nedeniyle İzmir Büyükşehir Belediyesi ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirildiği, bu nedenle dere yatağının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin güzergahları, olması gereken hidrolik genişlikleri, taşkın alanları vb. tüm hususların Büyükşehir Belediyesi ve İZSU İdaresi tarafından değerlendirilmesi gerektiği, alanda "Deprem Konutları" yapılmasına yönelik Uygulama İmar Planı yapılmasında İdaremizce sakınca bulunmadığı
2	Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü	20.11.2020	E.274275	Alanın bir kısmının İzmir Çevre Yolu Bayraklı Tünelleri üzerinde yer aldığı, * Alanda TA lejantlı "Su-Atık Su-Atık Sistemleri" olarak önerilen alan tünel portalına ortalama 30 m mesafede olması nedeniyle tehlike arz ettiği, böyle bir alanın tünel portalı üzerinde konumlandırılması uygun olmadığı, * 12 metrelik imar yolunun, yapımı devam eden ve sandık yarma ile geçilen "Bayraklı Entegre Sağlık Kampüsü Kavşağı"nın KOL-3 yoluna bağlanması teknik açıdan da, yapımı devam eden yolumuzun erişime kontrollü olması nedeniyle, mevzuat açısından da mümkün olmadığı, * Okul alanı olarak belirlenen alanda çekme mesafeleri yapımı devam eden "Bayraklı Entegre Sağlık Kampüsü Kavşağı"nın KOL-3 yoluna min. 25 m mesafede olması ve drenaj altyapısı göz önünde bulundurulması * 15 m'lik imar yolunun, yapımı devam etmekte olan "Bayraklı Entegre Sağlık Kampüsü Kavşağı"ndan Cengizhan Mahallesi ve Cengizhan Mahallesinden de O-30/A13 Kontrol Kesim Numaralı Cengizhan bağlantı yolunun 2. kilometresine katılım sağlayan kavşak noktası ile arasında yaklaşık 30 m mesafe bulunduğu, T kavşak olarak kontrolsüz bağlandığı, * Okul alanı olarak belirlenen alanda okul girişinin 20 m'lik imar yolundan verilmemesi, * Tünel izdüşüm hattı üzerinde sondaj-derin sondaj yapılmaması ve tünel güzergahının imar Planına işlenmesi, * Tünel üzerinde 7 numaralı yer bulduru haritası üzerinde işaretlenen alanda yapılaşma yapılmaması,
3	TEİAŞ Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü	25.11.2020	E.420510	Söz konusu alan içerisinde mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edildiği
		30.11.2020	E.79984	Söz konusu alan içerisinde mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edildiği
4	Milli Savunma Bakanlığı İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	17.11.2020	2782	Bahse konu alanda Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mah. Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli  
İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu

5	İzmir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	8.11.2020	E.153301	Alana ilişkin arşivde yapılan incelemede, "Afete Maruz Bölge" kararına rastlanılmadığı
6	İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	19.11.2020	86526	Bayraklı İlçesi, Bayraklı mahallesinde bulunan 2261 ada 59 parsel no.lu taşınmaz üzerinde şehir hastanesinin bulunduğu alandan imar uygulaması yapıldıktan sonra elde kalacak net 300.000 m <sup>2</sup> alanın "İzmir Yeni Adalet Sarayı yapılmak üzere" Adalet Bakanlığına tahsisinin yapılması, Başka bir kuruma tahsis işleminin olup olmadığının ve Adalet Bakanlığı adına net 300.000 m <sup>2</sup> alanın tahsisi ile ilgili yapılması istendiği, Gerekli incelemenin Bölge Müdürlüklerince yapılarak sakınca bulunmaması halinde Bayraklı İlçesi, Bayraklı mahallesinde bulunan 2261 ada 59 ile 37908 ada 2 parsel no.lu taşınmazların koordinat değerli haritasında işaretli kısmının orman sınırı dışına çıkarılma işlemlerinin temininin İzmir Orman Bölge Müdürlüğünden talep edildiği, bu nedenle; söz konusu taşınmazların 6831 sayılı Orman Kanununun Ek 16 ncı maddesi uyarınca Orman sınırı dışına çıkarılma işleminin gerçekleştirilmesi, imar planı yapma yetkisine haiz kurum tarafından yapılacak imar planı çalışmalarında talep konusu 300.000,00 m <sup>2</sup> 'lik alanın "Resmi Tesis Alanı" veya "Resmi Tesis Alanı (Adliye Hizmet Binası)" olarak planlanması ve imar planına göre oluşacak parsellerin Hazine adına tescillerinin yapılmasına müteakip 384 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliği uyarınca düzenlenmesi gereken belgelerin Cumhuriyet Başsavcılıklarınca iletilmesi halinde "İzmir Yeni Adalet Sarayı yapılmak üzere" Adalet Bakanlığına tahsis talebi hakkında gerekli değerlendirmeler yapılabileceği
		19.11.2020	87581	İzmir ili, Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde yer alan 25. Grup Doğal Sit Alanlarını koruma statülerinin "Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmesinin uygun olduğuna ilişkin İzmir I Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 06.11.2020 tarihli ve 986 sayılı kararı; 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 Maddesine göre söz konusu tescil kararı 09.11.2020 tarihli ve 237958 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile onaylanmış olup 13.11.2020 tarihli ve 31303 sayılı Resmi Gazete'de yayımlandığı belirtilmiş, yürütülen iş ve işlemlerde yazımız ekinde Kurumunuza gönderilen sit sınırlarının dikkate alınması, sit sınırları içerisinde kalan alanlarda verilecek her tür izin/görüş ile yapılacak yatırım/proje öncesinde 2863 sayılı Yasa ve ilgili mevzuat ile İlke Kararları doğrultusunda Valiliğin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) görüşünün alınması, bu yazı dağıtımında yer almayan ve Kurumunuza bağlı bulunan ilgili Kurum/ Kuruluş/ Birim/ Genel Müdürlük/ Bölge/ İl/ Şube Müdürlüklerinize vb. ilgili tescil işleminin veriler ile birlikte tebliğ edilmesi hususunda

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mah. Rezerv Yapı Alanın Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli  
İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu

		24.11.2020	89333	<p>Proje sınırının kısmen İzmir I Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 06.11.2020 tarihli ve 986 sayılı kararı ile tescil edilen ve 09.11.2020 tarihli ve 237958 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile onaylanan "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" içerisinde kaldığı, kısmen "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" içerisinde kalan alanın imar planı teklifine dahil edilmesi durumunda; "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin" 5. Maddesinin d bendi uyarınca sit paftası üzerine "Etaplama Sınırı" olarak işlenmesi ve söz konusu Etaplama talebinin Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne uygun görülmesine müteakip Koruma Amaçlı İmar Planı teklifinin 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik ve 2017/1 sayılı "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanarak ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunda değerlendirilmek üzere Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü iletilmesi gerektiği, ÇED Yönetmeliği kapsamında , "Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi işlemleri, doğal afetler sonucu yıkılan, bozulan, tahrip olan veya hasar gören herhangi bir yatırımın bulunduğu yerde kısmen veya tümü ile yeniden gerçekleştirilmesi planlanan projeler," denilmekte ve bu projelerle ilgili uygulanacak ÇED sürecine ilişkin yöntemin Bakanlığımızca belirlendiği, ÇED Yönetmeliğinin Madde 6-(3) (Değişik:RG-26/5/2017-30077) "Bu Yönetmeliğe tabi projeler için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelerle ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilmemesi, ancak bu durum söz konusu teşvik, onay, izin veruhsat süreçlerine başvurulmasına engel teşkil etmediği" Hükmü doğrultusunda imar planı çalışmalarına başlanmasında ÇED Yönetmeliği kapsamında herhangi yapılacak bir işlem bulunmamakla birlikte ÇED Yönetmeliği 24/a maddesi kapsamında, yapılacak olan toplu konut projesi (deprem konutları) hakkında uygulanacak ÇED sürecine ilişkin Bakanlığımız görüşü sorulmuş olup bu konuda ki görüşümüz daha sonra iletileceği, söz konusu plan çalışmasına ilişkin iş ve işlemlerin; yukarıda belirtilen hususlar çerçevesinde ilgili kurumlardan alınacak uygun görüşler ile 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikleri ve meri mevzuat hükümleri, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, şehircilik ilkeleri ile planlama esasları doğrultusunda yürütülmesi gerektiği</p>
7	DHMİ İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı	10.11.2020	E.84430	<p>Deprem konutları alanının İzmir Adnan Menderes 16L pist başına yaklaşık 10 NM mesafede olacağına tespit edildiği, bina yüksekliği en çok 4 (dört) kat olacak şekilde yapılması halinde kalkış ve aletli alçalma usullerimiz ile sorumluluklarında bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından menfi etkisinin olmayacağına değerlendirildiği, Çiğli Askeri Havalimanına yaklaşık 7NM mesafede olacağı tespit edilen söz konusu konutların, adı geçen askeri havalimanına muhtemel etkileri açısından ilgili Askeri otorite görüşünün alınması gerektiği</p>
8	Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü	25.11.2020	E.18696	<p>Planlanan projenin yer aldığı bölge sivil havacılığın açığı havaalanları mâniya planı dahilinde bulunmadığı, öte yandan bu ve müteakip süreçteki plan ve projelerinize ilişkin görüş talepleriniz ile ilgili 14.05.2020 tarih ve E.4447 sayılı Genel Müdürlük görüşü kapsamında işlem yapılması</p>
9	BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Arazi İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı	17.11.2020	E.2307575	<p>Alanda, mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı</p>

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mah. Rezerv Yapı Alanın Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu

10	ÇŞB Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	8.12.2020	E.263159	6306 sayılı Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Rezerv Yapı Alanı, "Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar" olarak tanımlandığı, bu kapsamda İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, yazıya ekli kroki ve koordinat listesi ile sınırları belirtilen yaklaşık 375 ha büyüklüğündeki alanın 6306 sayılı Kanun'un 2 inci maddesinin (c) bendi uyarınca Bakanlık Makamı'nın 30/11/2020 tarihli ve 256323 sayılı Oluru ile 'Rezerv Yapı Alanı' olarak belirlendiği
11	İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü	16.11.2020	E.868217	37908 ada, 2 parsel nolu taşınmaz; 2863 sayılı Yasa kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir arkeolojik, kentsel ya da tarihi sit alanı içinde yer almadığı, 2261ada, 59 parselin bir bölümünde ise İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 15.10.1992 gün ve 4020 sayılı kararı ile belirlenen, İzmir 1 Numaralı KültürVarlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.10.2019 gün ve 9815 sayılı kararı ile sınırları sayısallaştırılan 1. derece arkeolojik sit alanları bulunduğu, Büyükkale ve Küçükkale 1.derece arkeolojik sit alanına yönelik alınan 9815 sayılı karar ile eki sit paftası ve sınırların gösterildiği haritanın iletildiği, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararının 1. derece arkeolojik sit alanlarına ilişkin bölümünün; 'Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır.Bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmemesine, imar planlarında aynen korunacak sit alanı olarak belirlenmesine, bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamayacağına ' şeklinde olduğu
12	İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı			söz konusu alanda MTA 1/250.000 ölçekli Türkiye Diri Fay Haritası Serisi-2011'e göre olası kuvaterner faylar veya çizgisellik olarak gösterilen alanlar yer aldığı, anılan alanda gerekli paleosismolojik çalışmaların yapılması gerektiği değerlendirildiği, bu kapsamda; Bayraklı İlçesi, R. Şevket İnce Mahallesi, 37908 ada, 2 parsel ile 2261 ada 59 parsel sayılı taşınmazları kapsayan yaklaşık 380 hektarlık alana ilişkin açıklanan hususlar dikkate alınarak konunun öncelikle ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda üst ölçekli planlarda değerlendirilmesi, buna müteakip olarak 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliği doğrultusunda alt ölçekli imar planlarının hazırlanması gerekmekte olup, hazırlanan imar planlarının iletilmesi halinde bu planlara ilişkin nihai kurum görüşü verilebileceği
13	Bayraklı Belediye Başkanlığı	19.11.2020	E.14906	Yapılan incelemede; deprem konutları yapılması planlanan alanların uygun olduğu, bununla birlikte söz konusu alanlara ilişkin imar planı değişiklikleri yapılırken, bölgenin ulaşımının güçlendirilmesi amacıyla Anadolu Caddesi ve Orman Yolu gibi güçlü ulaşım akslarına yeni bağlantılar oluşturulmasında fayda görüldüğü, diğer bir husus ise, 1/100.000 ölçekli Manisa-İzmir Çevre Düzeni Planında İlçe sınırlarımızın doğru aktarılmadığının tespit edildiği, yapılacak çalışmalar kapsamında bu sorunun da giderilmesi gerektiği



İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mah. Rezerv Yapı Alanın Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli  
İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu

14	İZSU Genel Müdürlüğü	10.12.2020	76599	<p>1/25000 ölçekli haritada yapılan incelemede, 37908 ada 2 parselin doğusundan Laka Deresinin içerisinden Laka Deresinin yan kollarının, 2261 ada 59 parselin içerisinden Sarıkayalar Deresinin geçtiği, bu kapsamda</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Derelerin şev üst çizgileri arasında kalan alanların dere güzergahı olarak belirlenmesi ve imar planlarına işlenmesi; derelerin temizlik ve bakımı için şev üst çizgilerinden itibaren, sınırdan geçen derenin parsel tarafında, parsel içinden geçen derelerin her iki tarafında olmak üzere en az 5 metre genişliğinde imar yollarının planda ayrılması,</li><li>2. İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında; a) Dere yataklarının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yataklarına rusubat ve malzeme akışı olması durumunda ise derenin derhal temizlenmesi, b) Dere yataklarının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması, arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı gerekli her türlü tedbirin alınması,</li><li>3. Ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için, gerekli önlemlerin alınması, yüzeysel suların drenajının sağlanması, su basman kriterlerine ve 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine" uyulması,</li><li>4. 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih ve 27499 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulmasının sağlanması, 5. İlgili kurum tarafından can ve mal güvenliği için her türlü güvenlik tedbirlerinin alınması,</li><li>6. Bununla birlikte hazırlanacak imar planlarının nihai olarak değerlendirilebilmesi amacıyla Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri gereği DSİ 2. Bölge Müdürlüğünün de görüşünün alınması,</li><li>7. Söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda atıksuların ve yağmursularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik İdaremizce halihazırda yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışmamız bulunmadığının bilinmesi,</li><li>8. Görüş istenen alanda, İdaremiz bünyesinde içme suyuna yönelik yürütülen ve/veya planlanan herhangi bir içme suyu şebeke, isale hattı ve tesis proje çalışması bulunmadığı ve içme suyu kaynak rezerv alanlarının kısıtlı olduğunun görüldüğü, bu nedenle; a) Bölgede yapılacak planlama çalışmaları ile öngörülecek nüfusun düzenli ve sağlıklı içme-kullanma suyu temin/dağıtımının yapılabilmesi için, imar planı çalışmalarında, bölgede 50 m. kot aralığında, 50mx50m.= 2500m2 lik içme suyuna yönelik "Su Deposu ve Terfi Merkezi" olarak kullanılmak üzere "BHA(İZSU)" alanlarının ayrılması ve imar yoluna cephesinin sağlanması, b) Gerekli altyapı tesislerinin yerlerinin belirlenmesi, içme suyu şebeke projesinin hazırlanma koşullarının ve konuya ilişkin imar planı notlarının oluşturulabilmesi için İdaremiz ile koordineli çalışılması,</li><li>9. Söz konusu alandan geçen veya geçebilecek olağan altyapı hatlarımızın ileride sorun yaratmaması ve alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut atıksu ve yağmursuyu hatlarımıza zarar gelmemesi için, arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına başlamadan önce aşağıda isim ve telefonu bulunan İdaremiz personeli ile irtibata geçilmesi gerektiği</li></ol>
----	----------------------	------------	-------	--

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mah. Rezerv Yapı Alanın Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli  
İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu

15	Hava Kuvvetleri Komutanlığı 2'nci Ana Jet Üs Komutanlığı	4.02.2021	18412	Ekte sunulan hava fotoğrafında (Planlanan Proje Alanının, Mania Planlara Göre Konumu) görüldüğü üzere 2'nci Ana Jet Üs K.lığı mania planlarının dışında kaldığı için projenin yapılmasına sakınca olmadığı
16	Gediz Elektrik A.Ş.	10.12.2020	67341	Söz konusu alan üzerinde 34.5 kV-2x(3x477)MCM iletkenli ÇİĞLİ I-II ENH, M-2545 Trafo Binası ve M-2545den çıkan yeraltı elektrik kablosu ile özel TÜNEL yeraltı elektrik kablosunun bulunduğu görülmüş, plan çalışması yapılırken alan içerisinde mevcut bulunan tüm elektrik tesislerinin korunması, Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması ve yapılacak tesislerin enerji ihtiyacının karşılanması amacı ile 300 metre aralıklarla yola cepheli (8x5) ebadında asgari 40 m2 trafo yerleri ayrılması gerektiği, söz konusu çalışmaya ilişkin taslak planın şirketimizle paylaşılması sonrasında enerji altyapısı için gerekli olan alanlar plan üzerine işlenerek, görüş oluşturulması
17	Adalet Bakanlığı	30.11.2020	E.1437/7550	İzmir Adliyesinde yargı hizmetleri; 2003 yılı yapımı 105.000m <sup>2</sup> 'lik müstakil bina, 2012, 2017 ve 2020 yıllarında aynı binada farklı bölümleri kiralanılan 5.388m <sup>2</sup> 'lik alan, 2019 yılında kiralanılan 12.000m <sup>2</sup> bina, 2020 yılında kiralanılan 22.272m <sup>2</sup> bina ile İzmir Bölge Adliye Mahkemesi yerleşkesinden tahsis edilen 1 blokda yürütüldüğü, İzmir Adalet Sarayı hizmet binalarında 315 hâkim ve 186 Cumhuriyet savcısının görev yaptığı, yargısal hizmetlerin yürütüldüğü hizmet binaları yargı mevzuatındaki değişiklikler ve buna bağlı oluşturulan yeni birimlerin faaliyete geçirilmesiyle mevcut hizmet binalarını yetersiz kıldığı, İzmir Adliyesi Ek Hizmet binası yapımı Bakanlık 2020 Yılı Yatırım Programı etüt proje karakteristiğinde yer aldığı, şehir merkezinde adliye yapımına uygun nitelikte arsa bulunamadığından projeye başlanılmadığı, İzmir Adliyesinin mevcut fiziki durumu ve 30.10.2020 tarihinde saat 14:51'de meydana gelen merkez üssü Seferihisar açıkları olarak tespit edilen 6.6 şiddetindeki İzmir depremi gözönünde bulundurulduğunda yeni adalet sarayı yapımı için arsa tahsisine ilişkin işlemlerin hızlandırılması önem arzettiği, İzmir Yeni Adalet Sarayı yapımı için yapılan araştırmalar neticesinde; İzmir Adliyesinin uzun yıllar boyunca ihtiyacı karşılayabilecek, yargı birimlerini tek çatı altında toplayacak, yargı birimlerinin koordinasyon içerisinde etkin, verimli ve süratli şekilde vatandaşlara hizmet verebileceği nitelikte modern ve donanımlı bina yapımı için şehir hastanesinin bulunduğu alanın uygun olacağı tespit edildiği, anılan taşınmazın mülkiyetinin Hazineye ait olan ve "ağaçlandırmaküzere" Orman Genel Müdürlüğüne tahsis edilen, ancak İzmir İlinde yaşanan depremde hasar gören ve yıkılan binalarda oturan vatandaşlarca kullanılmak üzere deprem konutları yapılmasına yönelik imar planlama çalışmalarına başlanıldığının öğrenildiği, bu kapsamda; İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mahallesi, 2261 ada, 59 parselde kayıtlı 4.569.992,24 m <sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazdan ekte gönderilen krokide belirtildiği üzere yaklaşık 300.000m <sup>2</sup> alanın "İzmir Yeni Adalet Sarayı" yapılmak üzere Bakanlığımız (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı) adına tahsis edilmesi

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mah. Rezerv Yapı Alanın Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli  
İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu

18	Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü	2.04.2021	E.406585	<p>“15 m’lik imar yolunun, yapımı devam etmekte olan Bayraklı Entegre Sağlık Kampüsü Kavşağından Cengizhan Mahallesi ve Cengizhan Mahallesi’nden de O-30/A13 Kontrol Kesim Numaralı Cengizhan bağlantı yolunun 2. kilometresine katılım sağlayan kavşak noktası ile arasında yaklaşık 30 m mesafe bulunmakta olup, T kavşak olarak kontrolsüz bağlanmaktadır” denilmişse de söz konusu bağlantı için herhangi bir değişiklik yapılmadığı görüldüğü, trafik güvenliği açısından bu düzeltmenin yapılması ve 15 m’lik imar yolunun mevcutta bulunan ve EK-1’de gösterilmiş olan noktaya bağlanması gerektiği,</p> <p>2. “Tünel üzerinde 7 numaralı yer bulduru haritası üzerinde işaretlenen alanda yapılaşma yapılmamalıdır” denilmiş olup, hazırlanmış olan taslak İmar Planında Gelişme Konut Alanı olarak önerilen alanların bir kısmının tünel izdüşümü üzerine denk geldiği anlaşıldığı, EK-2’de gösterilmiş olan Bayraklı Tünelleri izdüşümü üzerinde; Gelişme Konut Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Pazar Alanı vs. gibi sabit betonarme yapı yapılmasını gerektirecek herhangi bir kullanım önerilmemeli, şayet sabit betonarme yapı yapılacak ise bu kullanımların konuları revize edilmesi,</p> <p>3. Uygulama İmar Planına sonradan eklenen alanda, yapımı İdareimize bağlı İşletmeler Başmühendisliği kontrolünde devam etmekte olan Bayraklı Entegre Sağlık Kampüsü Kavşağı Projesinin KOL-3 olarak isimlendirilen ve Şehir Hastanesinin iki ana arterine bağlantı sağlayan kola bağlanıldığının görüldüğü, bağlantı noktasında yol kırmızı kotu ile tabi zemin arasında yaklaşık 32 m kot farkı bulunmakta olup bu noktada 3 palyeli yarma şevi ve palyelerin üzerinde yüzey sularını toplayıp yola zarar vermesini engellemek amacıyla yapılan derivasyon kanalı bulunduğu, EK-3’te görüleceği üzere Teknik Altyapı Alanı olarak nitelendirilen alan derivasyon kanalının önünü kapatacak ve yaklaşık 32 m kot farkı olan bu bağlantının yapımını engelleyecek şekilde konumlandırıldığı, Teknik Altyapı Alanının bu noktadan kaldırılması gerektiği, bu aşamada ya Kuzey-Doğu Çevre Otoyolu İmar Planı onama sınırı dışında bırakılmalı ya da otoyol dış hattından itibaren yaklaşık 100 m’lik bir koridor yeşil alan olarak bırakılması</p>
19	İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı	19.03.2021	E.107402	<p>Söz konusu bölgede Büyükşehir Belediyesince yürütülen herhangi bir çalışma bulunmamakla birlikte, öneri bağlantı yolunun planlama ve şehircilik ilkeleri açısından incelendiğinde ulaşım ağı üzerinde olumsuz bir etki yaratmayacağı düşünülmekte olup, uygun görüldüğü</p>
20	Bayraklı Belediye Başkanlığı	23.03.2021	5149	<p>Bağlantı yolunun doğusunda kalan, Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alparslan ve Cengizhan Mahalleleri içerisinde yaklaşık 60 hektarlık alan (Ek-1), Belediye Başkanlığımızca 2010 yılında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak belirlenerek çalışmalara başlanmış, ancak mevzuat değişiklikleri sonrasında yetki İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına geçtiği, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca bahsi geçen alana ilişkin kentsel dönüşüm projesi hazırlanarak hak sahipleri ile görüşmelere başlanmış ise de yeterli ölçüde uzlaşma sağlanamadığından uygulamaya geçilemediği, bu süreçte Belediye Başkanlığımıza gelen talepler üzerine, söz konusu alana ilişkin imar planı revizyonunun hazırlanarak, sorunun imar mevzuatı temelinde çözülebilmesini sağlamak amacıyla gerek Bayraklı Belediye Meclisi, gerekse İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı iptal edildiği, söz konusu alanda Belediye Başkanlığımızca ivedi olarak imar planı revizyonu çalışmalarına başlanmış olup, yapılan analiz çalışmaları sonucunda planlama alanının ulaşım bağlantılarının yetersiz olduğu, özellikle çevre yerleşimlerden ve Bayraklı merkezinden alana ve sonrasında Şehir Hastanesi’ne erişimi sağlayacak bir ulaşım bağlantısı ihtiyacı olduğunun tespit edildiği, yapılan etüt çalışmaları sonrasında, planlama alanımızın güneybatısından, Altinyol üzerinden giriş ve çıkış sağlanmasının uygun olacağı değerlendirilmiş ve bu konu kapsamında İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetkilileri ile görüşmeler yapılmış, hatta askeri alan içerisinde kalan parsellerin bir kısmının da ulaşım</p>

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mah. Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli  
İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu

				<p>bağlantısında kullanılabilmesine ilişkin Milli Savunma Bakanlığına görüş sorulduğu, planlama alanının kuzeyinde yer alan ve Bakanlık Makamınca Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen alanda tarafınızca yürütülen imar planı çalışmaları kapsamında hazırlanan Bağlantı Yolu Projesi, planlama alanımızın ve bölgenin ulaşımına da olumlu katkı sağlayacağından Belediye Başkanlığımızca uygun görülmeyle birlikte; bağlantı yolunun Altinyol'a bağlandığı kavşak noktasında, planlama alanımıza da bir kavşak kolu ile giriş verilmesi konusunun proje kapsamında değerlendirilmesi (Ek-2) ve bağlantı yolunun isabet ettiği bölgeye ilişkin yürürlükteki imar planı kararlarının (Ek-3) çalışmalar kapsamında dikkate alınması</p>
21	İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı	9.04.2021	E.146789	<p>Planı taslağı incelendiğinde;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Otoyolun güneyinde kalan alanların 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'ndaki kullanım kararları dikkate alınarak düzenlenmesi gerektiği hususunun tarafınıza iletildiği, ancak alt ölçekli planları da bulunan 12 ha.lık "Günöbirlük Tesis Alanı"nın 4 ha.lık kısmının korunduğu, 24 ha. büyüklüğündeki "Orman Alanı"nın ise 11 ha.'lık kısmının "Kentsel Gelişme Alanı" olarak belirlendiği,</li><li>- 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'ne ilişkin Plan Lejantının ve Plan Uygulama Hükümlerinin ve tüm planlara ilişkin Plan Açıklama Raporlarının bulunmadığı, İmar planlarının Plan Uygulama Hükümleri ve Plan Açıklama Raporları ile bir bütün olarak değerlendirilmesi gerektiği,</li><li>- Planlama çalışmalarına altlık teşkil eden kurum görüşlerinin alanının tamamına ilişkin değil, alanın güney kesimini kapsayan 140 ha.lık kısmına yönelik alınmış olduğu,</li><li>- Söz konusu planlara esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun yer almadığı,</li><li>- 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yapılan değişikliklerin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda da değişiklik gerektirdiği,</li><li>- Rezerv Alan içinde belirlenmiş olan ve herhangi bir koruma alanı içerisinde bulunmadığı tespit edilen yaklaşık 4.3 ha. büyüklüğündeki alanın planlama alanı sınırı dışında bırakıldığı,</li><li>- 2261 ada 59 parselde yer alan, Bakanlığınız tarafından 26.09.2018 tarihinde onaylanan 1/100000 ve 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişiklikleri, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nda "Üniversite Alanı" olarak belirlenen bölgenin, söz konusu plan değişikliği ile Deprem Konutları Projesine dahil edildiği ancak 2 ha.'lık kısmının plan onama sınırı dışında bırakıldığı, dolayısıyla bu alanın 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında plansız alan olarak kaldığı tespit edilmiş olup, söz konusu alanın çevresindeki plan kararları dikkate alınarak onama sınırı içine dahil edilmesi gerektiği,</li><li>- 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı" olarak belirlenen alanın, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı taslağı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı taslağında "Kamu Hizmet Alanı" olarak belirlendiği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Çevre Düzeni Planları'na ilişkin gösterimlerinde "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı"nın içinde "Kamu Hizmet Alanı" kullanımının tariflenmediği, dolayısıyla bu kullanımın 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı gösterimlerine uygun olarak "Kamu Hizmet Alanı" olarak gösterilmesi gerektiği ya da Belediye Başkanlığımızca onaylanan İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı gösterimleri ile uyumlu olacak şekilde "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları" olarak belirlenebileceği,</li><li>- "İzmir-Kuzey-Doğu Çevre Otoyolu" projesinin planlama alanında kalan kısmında kavşak ve tünel bağlantısının gösterilmiş olduğu, ancak söz konusu projenin Karayolları Genel Müdürlüğü</li></ul>

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mah. Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu

			<p>tarafından henüz onaylanmadığı,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Belediye Başkanlığımız veri tabanı kapsamında yapılan incelemede, 2261 ada, 59 parselin güneybatı sınırında yer alan 1. Derece Arkeolojik Sit Alanının 3444 m<sup>2</sup>'sinin "Gelişme Konut Alanı" olarak belirlenmiş olduğu,</li><li>- 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde, planlama alanının güneyinde bulunan Enerji Nakil Hattı'nın gösterilmemiş olduğu,</li><li>- Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 20.11.2020 tarih ve 274275 sayılı yazısında "Su-Atık Su-Atık Sistemleri" (Teknik Altyapı Alanı) olarak belirlenen kullanım kararının uygun olmadığı, söz konusu kurum görüşü kapsamında plan kararının revize edilmesi gerektiği,</li><li>- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı taslağında "Park Alanı" olarak belirlenen alanların bir kısmının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı taslağında 'Rekreasyon Alanı' olarak belirlendiği,</li><li>- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan notlarının Ticaret+Konut Alanları maddesinde " (...) bu alanlarda ticaret kullanımı emsale konu inşaat alanının %25'ini geçemez. Talep edilmesi halinde tamamı konut alanı olarak kullanılabilir..." ifadesinin yer aldığı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. Maddesinin (ğ) bendinde "Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut" gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır" hükmünün yer aldığı, dolayısıyla 'Ticaret + Konut' alanlarının yalnızca konut kullanımına ayrılamayacağı, ayrıca planlama alanında yaşayacak nüfus hesabında %30 ticaret kullanımı, %70 konut kullanımı üzerinden yapıldığının belirtildiği, bu durumun plan notları ile çeliştiği, planlama alanında hesaplanan, Ticaret+Konut alanlarının tamamının konut olarak kullanılması halinde 22075 kişi olarak hesaplanan plan nüfusunun üzerinde bir nüfus değerine ulaşacağı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen 'Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları' kapsamında 22075 kişi üzerinden yapılan hesaplamada İlkokul ve Ortaokul Alanlarının yeterli olmadığı, Ticaret+Konut alanlarının tamamının konut olarak kullanılması halinde planlama alanı nüfusunun 24630 kişiye ulaşacağı dolayısıyla 'Lise Alanı' büyüklüğünün de 'Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları' değerlerinin altında kalacağı,</li><li>- Ayrıca, planlama alanı nüfus hesabında hanehalkı büyüklüğünün 3 kişi olarak kabul edildiği ancak, TÜİK verilerine göre Bayraklı İlçesi hanehalkı büyüklüğünün 3.26 kişi olarak belirlendiği, dolayısıyla kabul edilen hanehalkı büyüklüğü 3.26 olarak hesaplandığında planlama alanı nüfus kabullerinin ve donatı alanı ihtiyacının değişeceği,</li><li>- Mevcut 1/5000 nazım imar planları ve mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile ilgili (f) yazı ekinde iletilen taslak planların birbiri ile entegrasyonun sağlanmadığı, mevcut ve öneri planlar arası kalan kullanım kararlarının birbiri ile tutarlılık göstermediği tespit edilmiş olup, planlama alanında dil birliği oluşturulmasının büyük önem arz ettiğinin değerlendirildiği</li></ul>
--	--	--	--

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mah. Rezerv Yapı Alanın Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli  
İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu

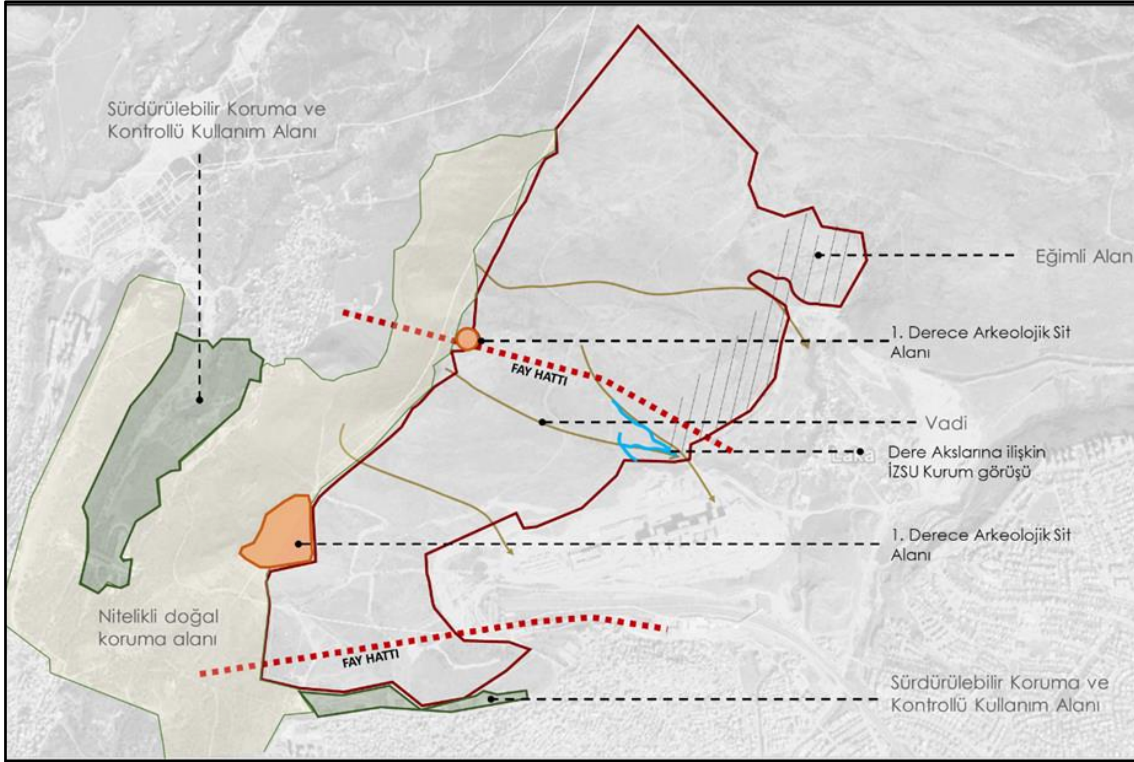
22	Bayraklı Belediye Başkanlığı	23.03.2021	5149	<p>Uygulama İmar Planı taslağı prensipte uygun olmakla birlikte; söz konusu plan incelendiğinde,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>· Öncelikle hazırlanan plan taslağının çevresinde yer alan yürürlükteki Uygulama İmar Planları ile uyumlandırılmadığı tespit edildiği (EK-1)</li><li>· Plan notlarının Ticaret+Konut Alanları maddesinde "...Bu alanlarda, Ticaret kullanımı emsale konu inşaat alanının %25'ini geçemez. Talep edilmesi halinde tamamı Konut alanı olarak kullanılabilir...". Oysaki Planlı Alanlar Yönetmeliğinin 19. Maddesinin 9) bendinde "Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır" denilmektedir. Bununla birlikte planlama alanının nüfus hesabı yapılırken Ticaret+Konut Alanlarının %70'i konut, %30 ticaret olarak yapıldığı belirtilmiş olup; bu durum plan notlarında belirlenmiş olan oranlar ile çelişmektedir. Ayrıca Ticaret+Konut Alanları olarak belirlenen imar adalarındaki kitlelerin tamamı konut olarak imal edildiği taktirde planlama alanındaki nüfu hesaplanan 22075 kişinin üzerine çıkacak olup; bu bağlamda donatı hesaplarında, İlkokul, Ortaokul ve Lise için ayrılan alanların eksik kaldığı</li><li>· Uygulama İmar Planı Taslağının içerisinde yer alan ve Karayolları Genel Müdürlüğü yetkisinde kalan 2 adet yolun üzerinde belirlenmiş olan yapı adalarının yeniden irdelenmesinde fayda görüldüğü,</li></ul> <p>Tüm bunların yanı sıra, İlçe sınırlarımızda hali hazırda çalışmaları devam etmekte olan İmar Planı Revizyonlarının kesinleşerek yürürlüğe girmesi sonrasında başlayacak olan Kentsel Dönüşüm Uygulamaları sırasında kullanılmak üzere yazımız eki plan (EK-2) üzerinde işaretlenen imar adalarının Bayraklı Belediyesi Rezerv Alanı olarak belirlenmesi hususunda</p>
23	İZSU Genel Müdürlü	21.04.2021	E-29167681	<p>Dereler ve dere ıslahları açısından hazırlanan taslak imar planında yapılan incelemede, görüş sorulan alanın içerisinde dere yataklarının geçtiği ancak dere güzergâhı ile servis amaçlı yolların plana işlenmediği görülmektedir. Yazımız ekinde planlama alanını da kapsayan, dere yataklarının dere eksenlerinin işli olduğu veri gönderilmekte olup söz konusu dere eksenlerinin baz alınarak, her iki tarafında 3'er metre, toplam 6 metre olmak üzere dere ıslah güzergahlarının imar planına işlenmesi ve dere ıslah şeridinden itibaren her iki tarafında en az 5 metre genişliğinde servis amaçlı yolların ayrılması, dereler ile ilgili olarak diğer hususlarda ilgi (b) yazımızda belirtilen hususlara uyulması ve plan notlarına aktarılması gerektiği, söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda atıksuların ve yağmursularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik yapılan değerlendirmede; alanın doğusundan Laka Deresinin, içerisinde Laka Deresinin yan kollarının ve Sarkayalar Deresinin geçtiği tespit edildiği, imar yollarının açılması akabinde planlanacak olan yağmursuyu hatlarının tespit etmiş olduğumuz derelere mansaplanmasının uygun olacağı değerlendirildiği, Bununla birlikte; söz konusu alandan geçen veya geçebilecek olağan altyapı hatlarımızın ileride sorun yaratmaması ve alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut atıksu ve yağmursuyu hatlarımıza zarar gelmemesi için, arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına başlamadan önce irtibata geçilmesi gerektiği, ayrıca Bayraklı Mahallesi Deprem Konutları yapılması için hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı taslağı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı taslağına ilişkin içme suyu çalışmalarımız kapsamında yapılan incelemede;</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilileri ile yapılan toplantıda konuları belirlenen, yazımız ekinde gönderilen plan örneğinde işaretlenen alanlarda su deposu ve terfi istasyonlarının BHA (İZSU) olarak ayrılması,</li><li>2. Planlanan bölgeye su kaynağımızdan düzenli ve sağlıklı su</li></ol>

				temin/ dağıtımının yapılabilmesi için alanın batısında bulunan "Askeri Alan" içerisinde yaklaşık 65 m. kotlarında 25*25=625 m <sup>2</sup> lik "Su Deposu ve Terfi Merkezi" alanının Mevcut Vantuzumuzu da içine alacak şekilde ayrılması, üst ölçekli planda BHA (İZSU) olarak belirlenmesi, 3. BHA(İZSU) olarak belirlen alanların İZSU adına tescil edilmesine ilişkin plan notunun imar planlarına eklenmesi, 4. Askeri alan içerisinde ayrılacak olan "Su Deposu ve Terfi Merkezi" nin Deprem Konutlarının su ihtiyacını karşılayacak nokta olması nedeniyle, TOKİ tarafından hazırlanacak olan içme suyu projelerinde proje bütünlüğü açısından askeri alan içinde belirlenen yazımız ekinde gönderilen uydu görüntüsünde gösterilen terfi hattı yeri ve iletim hattı güzergahının da eklenerek idaremize sunulması gerektiği
24	İzmir İl Sağlık Müdürlüğü	26.03.2021	E.2306	İlgili mevzuat hükümleri gereği Bayraklı Şehir Hastanesi yakınında Aile Sağlığı Merkezi ve 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu kurulması gerektiği anlaşıldığı, bu nedenle Bayraklı Şehir Hastanesi yakınındaki rezerve yapılması planlanan TOKİ Konutlarının bulunduğu alanda ana yola çıkış kısmına yakın en az 300 metrekare bölümün 112 Acil Yardım İstasyonu ve Aile Sağlığı Merkezi olarak tahsisinin sağlanması

## 2.10 EŞİKLER

### 2.10.1 DOĞAL EŞİKLER

Planlama alanının sınırlarını belirleyen ve plan içerisindeki yerleşilebilir alanları belirleyebilmek için doğal eşikler belirlenmiştir. Kurum görüşleri doğrultusunda belirlenen alanlar, eşik olarak irdelenmiş ve korunması amaçlanmıştır.



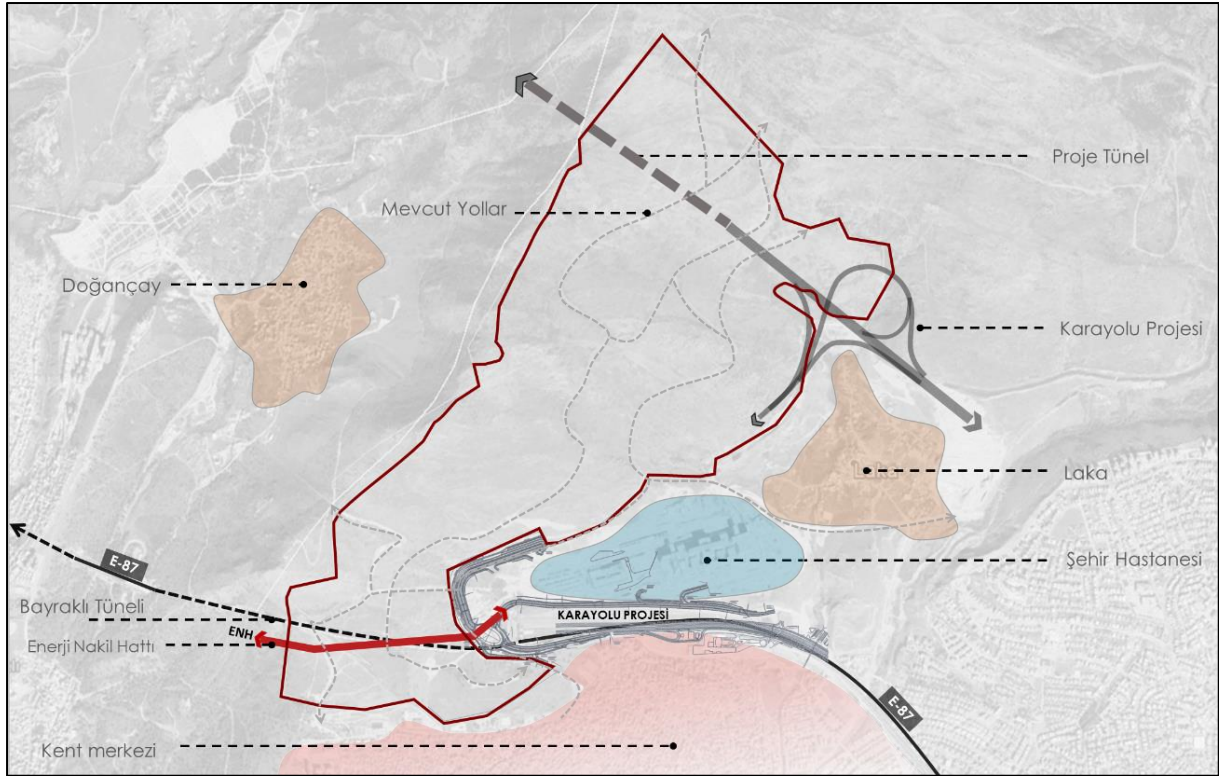
Şekil 46 : Planlama Alanına İlişkin Doğal Eşik Analizi

Planlama alanı kuzeybatıya doğru yükselmekte, alandaki 3 adet vadi ile de bölünmektedir. Alanın genel topografyasını belirleyen vadi ve tepeler ile yer yer %45'in üzerinde eğimli alanlar bulunmaktadır. Planlama alanı ile batısındaki Doğançay Mahallesi arasında eğimli alanlar ile ağaçlık alanlar sınır oluşturmaktadır. Alanın doğusundaki Laka Mahallesi ile sınırını da yine vadiler ve eğimli alanlar oluşturmaktadır.

Planlama alanının batısında Nitelikli Doğal Koruma Alanı, Nitelikli Doğal Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı ve 1. Derece Arkeolojik Sit Alanları bulunmakta olup, alanın güneyinde Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı doğal koruma eşiklerimizi oluşturmaktadır.

## 2.10.2 YAPAY EŞİKLER

Planlama alanının sınırlarını ve plan içerisindeki yerleşilebilir alanları belirlemek için yapay eşikler incelenmiştir.



Şekil 47: Planlama Alanına İlişkin Yapay Eşik Analizi

Planlama alanı büyük ölçüde doğal eşikler ile şekillenmiştir. Ancak, alanının güneyinden geçen ve yapılaşma koşullarına da etki eden İzmir-Bayraklı Tüneli yer almaktadır. Bayraklı tüneli giriş ve çıkışları planlama alanının sınırları dışarısında kalmakla birlikte, tünelin aksı üzerinde ve çevresinde tünele ait altyapı tesisleri bulunmaktadır.

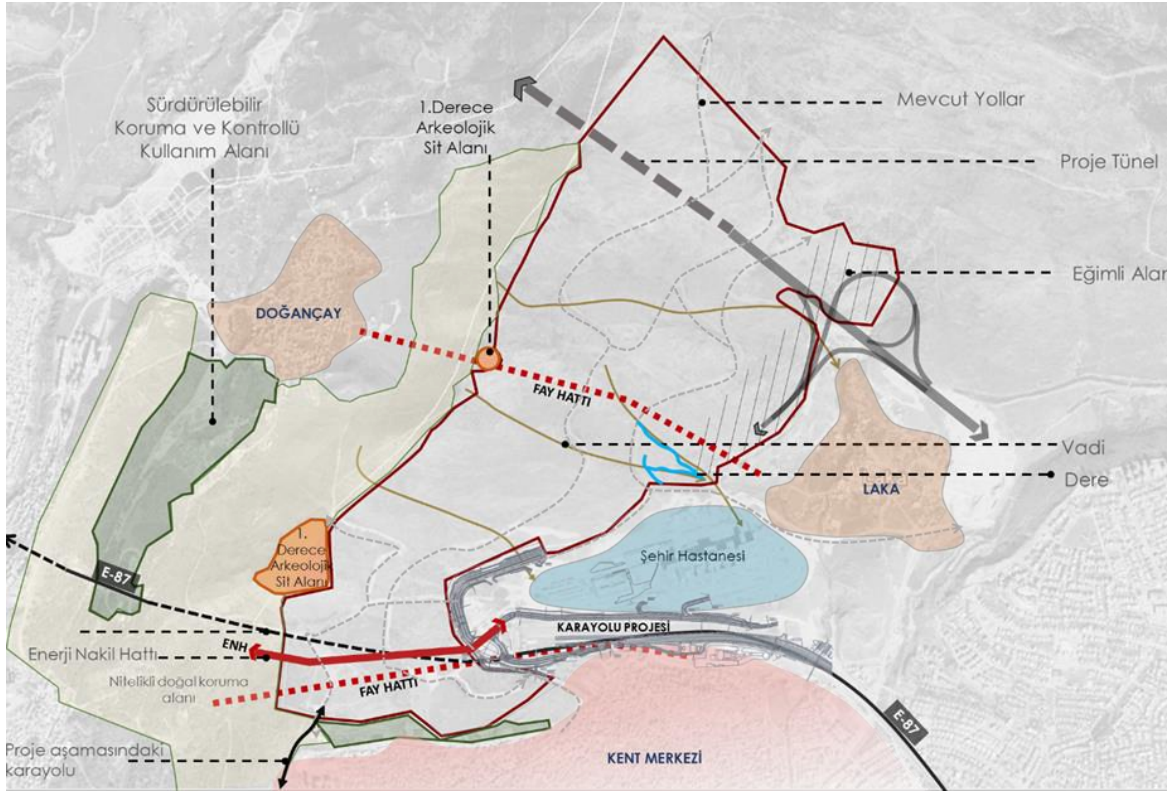


Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 02.04.2021 tarih ve 406474 sayılı yazısında planlama alanının kuzeyinde Kuzey-Doğu Çevre Otoyolu projesi olduğu belirtilmiş ve otoyol dış hattından itibaren 100 m'lik bir koridor yeşil alan olarak bırakılması belirtilmiştir.

Planlama alanının çevresinde 3 farklı yerleşim alanı bulunmakta, bu alanlar (Doğançay, Laka ve Bayraklı merkez) ile sınır komşuluğu olduğu görülmektedir. Ayrıca, planlama alanının kuzeybatısında 2 adet "1. Derece Arkeolojik Sit Alanı" yer almakta, kuzeybatı sınırını şekillendirmektedir. Yine çalışma alanının güneydoğusunda inşa edilen İzmir Şehir Hastanesi, alan sınırını oluşturmanın yanı sıra planlama ilkeleri ve potansiyel nüfusu da etkileyecek önemli bir eşik olarak değerlendirilmektedir.

### 3 SENTEZ

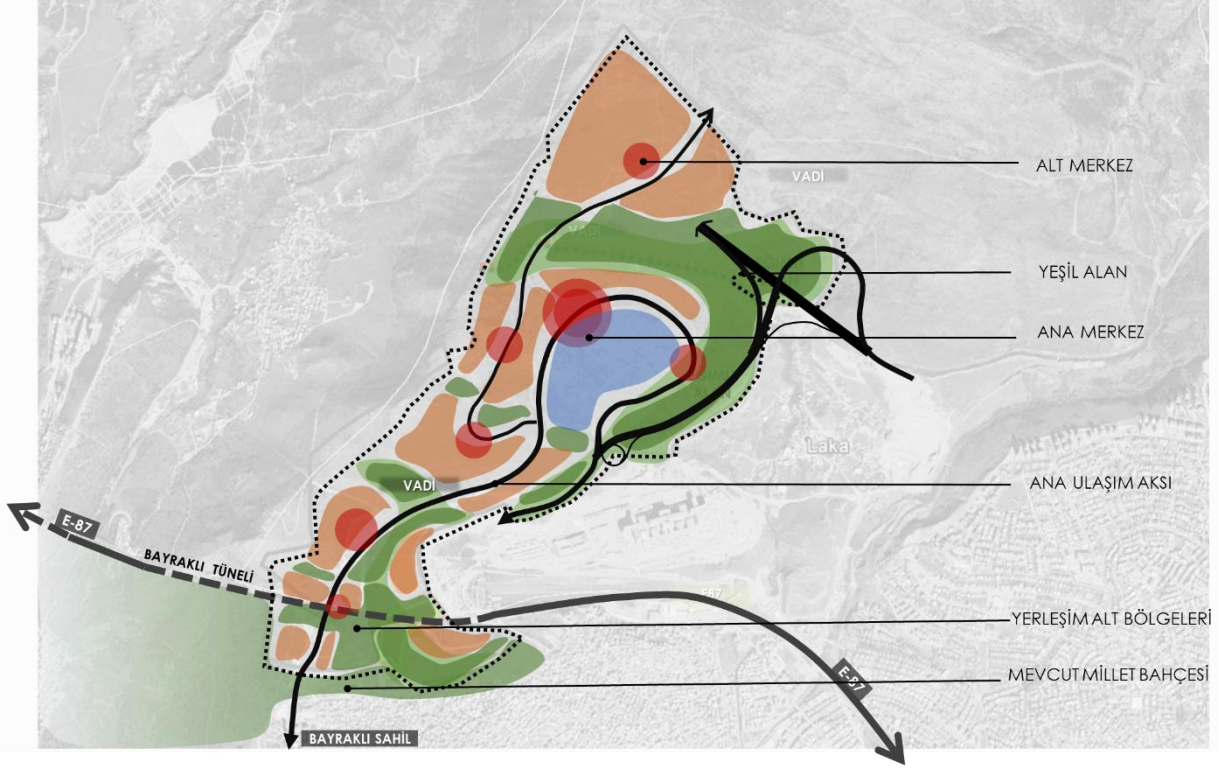
Planlama alanı bütününde gelişmiş bir kent dokusu oluşturulması amacı doğrultusunda öncelikli olarak alanın doğal ve yapay eşikleri net olarak belirlenmeye çalışılmıştır. Alan içerisindeki doğal eşikler; vadi tabanları, eğimin %25'in üstüne çıktığı yerler, tepe noktaları (Vista) ve Orman Alanları kriterleri dikkate alınmıştır. Yapay eşikler ise Enerji Nakil Hatları, Ana Ulaşım Aksları, Meskûn Yerleşim Sahası gibi kriterlere plan kurgusu içerisinde önem verilmiştir. Söz konusu eşikler doğrultusunda oluşan sentez çalışması doğrultusunda yerleşilebilir alanlar kurgulanmış ve plan şeması şekillendirilmiştir.



Şekil 48: Sentez

### 3.1 BÖLGELEME

Sentez çalışmasında belirtilen doğal ve yapay eşikler planlama alanın alt bölgelere ayrılmasını sağlamıştır. Enerji nakil hatları ve vadi tabanları planlama alanı içerisindeki önemli eşiklerdir. Vadi tabanlarının oluşturduğu eşikler dikkate alındığında bu bölgelerin diğer alt bölgeler ile olan erişimi oldukça güçtür. Bu nedenle alt bölgelerin içerisinde yer alması gereken merkez ve donatı kurgusu erişilebilirlik faktörü dikkate alınarak planlaması hedeflenmiştir.



Şekil 49: Bölgeleme

Planlama alanı eşikler doğrultusunda 9 ana bölgeye ayrılmaktadır. Bölgeleme yapılırken; doğal ve yapay eşikler göz önünde bulundurulmuştur. Alanı bölen vadiler ve temel ulaşım kurgusu birlikte düşünülerek bu kapsamda mahalle alt birimleri ve donatı öbekleri düşünülmüştür.

Bölgeleme kapsamında oluşturulan komşuluk birimleri Şekil 48 de görüldüğü gibi rumuz verilerek mahalle öbekleri kurgulanmıştır. Bölgeler incelendiğinde;

**A bölgesi:** sosyal konut açısından uygun olup birinci öncelikli sosyal konut yapılacak alandır.

**B bölgesi:** alana giriş niteliğinde bir bölge olup, güneybatı turizm alanının yer alabileceği küçük bir alt bölgedir.

**C bölgesi:** komşuluk birimi olup, kendi içerisinde meydan ve donatı ilişkisinin kurulacağı bölgedir.

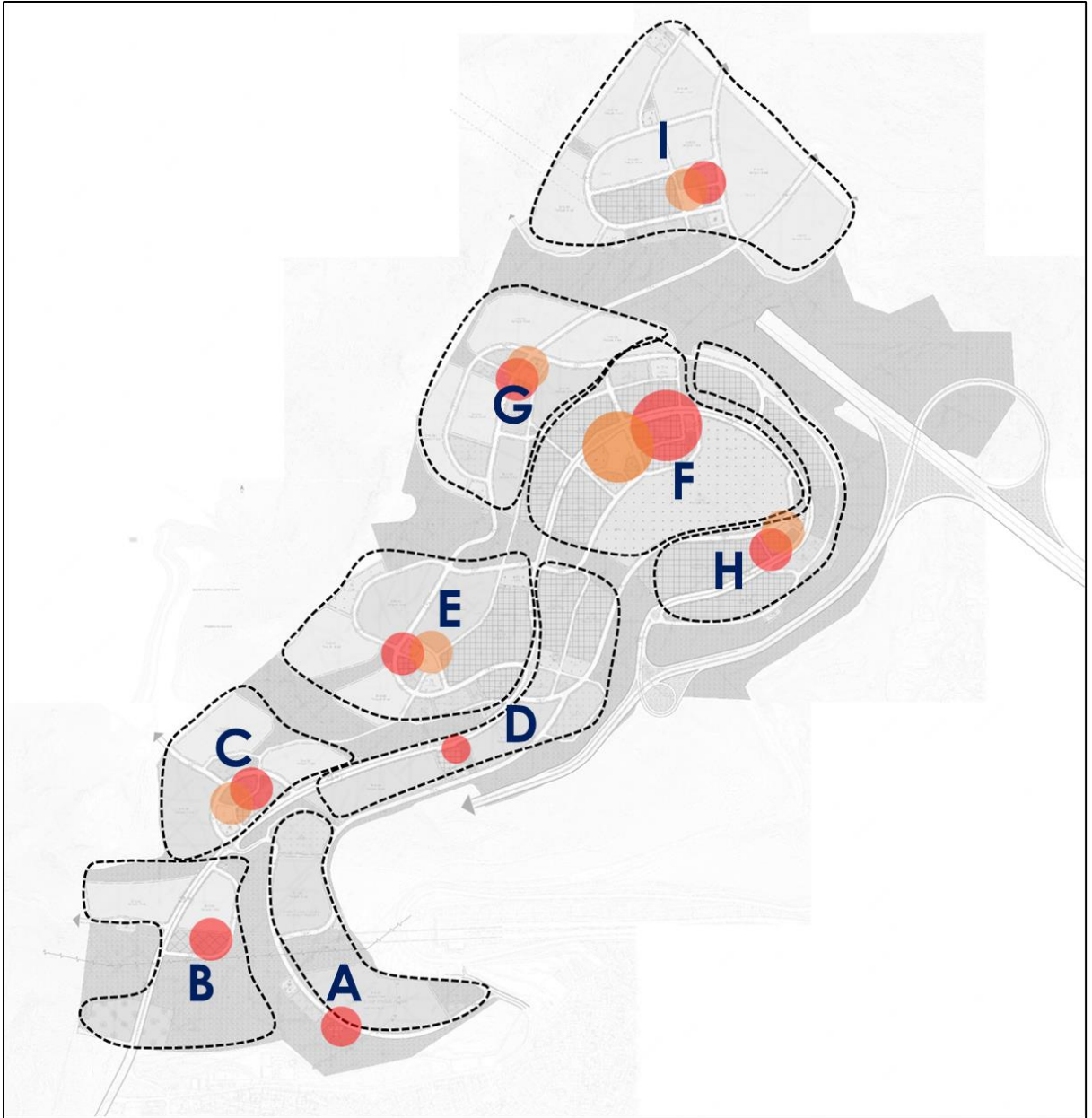
**D bölgesi;** 25 metrelik yolun kot olarak aşağısında kalan bölge olmakla beraber eğim açısından zorlayıcı bir yapıya sahip olması nedeniyle küçük bir merkezin olduğu bölgedir.

**E bölgesi;** komşuluk birimi olup, kendi içerisinde meydan ve donatı ilişkisinin kurulacağı bölgedir.

**F bölgesi;** Ana merkezin kurgulanacağı, adliyenin ve büyük donatı alanlarının yer alacağı bölgedir.

**G ve H bölgesi;** ana merkezin çevresinde kalan kendi içerisinde meydan ve donatı ilişkisinin kurulacağı bölgedir.

**I bölgesi;** diğer bölgelerden görece vadi alanıyla ayrılmış kendi içerisinde meydan ve donatı ilişkisinin kurulacağı bölgedir.



Şekil 50: Mahalle ve komşuluk birimleri



Şekil 51: Mahalle ve merkez kurgusu yaklaşımları

#### 4 PLANLAMA YAKLAŞIMI

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 Makamınının 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 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yapılmıştır.

1/100.000 Üst ölçekli plan kapsamında; "kentsel gelişme alanı" amaçlı 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği yapılmıştır.

Bu kapsamda planlama alanında olası afet tehlikelerine karşı, kentin yetersiz konut ve donatı alanı ihtiyacının karşılanabilmesi, nitelikli ve sağlıklı yerleşim alanlarının oluşturularak; yaşam kalitesi yüksek mekanlar yaratılması amacı benimsenmiştir.

Planlama alanı sahip olduğu makroform ve karakteristik yapısı ile İzmir ili ve Bayraklı İlçesi bütününde önemli bir potansiyel kentsel gelişme alanı niteliği taşımaktadır.

Savunulabilir Mekân Kuramı; bir çevrede ikamet eden bölge sakinlerinin o çevreyi koruyup kollamasına dayanır. Bu kuram yönetim müdahalesi yerine kendi kendine yardım etme anlayışını taşır. Suçları azaltmak ve güvenliği sağlamak, bölge halkının aktif olarak katılımıyla sağlanmaktadır. Bu kuramın özünde "aidiyet" anlayışı bulunmaktadır.

Savunulabilir Mekân Kuramı'nda iyi ışıklandırma, kuytu mekânların azaltılması, daha düşük katlı yapılaşmayla kamusal alanların görünebilirliğin artırılması, konut tiplerinin konut sakinlerinin sokak kontrolüne etkisi gibi fiziksel tasarım önlemlerinin alınmasının yanı sıra bölge sakinlerinin birbirileri ile ilişkilerinin güçlendirilmesi, sosyal dayanışma içinde olmaları, mekanda aidiyet oluşturmaları, aktif olarak sokakları ve diğer kamusal alanları kullanmaları kuramın önemli bileşenleri arasında yer almaktadır.

Söz konusu kuramın mekânsal kararları planlara yansıtılması ile;

- Gece ve gündüz nüfusunun dengede tutulması ve bölgenin ıssız kalmasının önüne geçmesi
- Konut alanlarında yatay mimarinin desteklenmiş olması
- Kamusal mekanlar ile bölge sakinlerinin sosyal mekânda birlikte olabileceği ortak mekanların düzenlenmiş olması

- Mekansal olarak alanın ihtiyacı olan sosyal altyapı alanlarını bölge içinde karşılayabilmesine imkân vermesi aidiyet kavramını geliştirecek olması

İle bölgede tanımlı ve kendi içlerinde merkez kurguları tasarlanmış alt bölgeler, yaya yollarıyla bütüncül olarak düşünülmüş donatı alanları ve bunların sürekliliği sağlanmış, yeşil alan kurgusu ile desteklenmiştir.

#### 4.1 PLANLAMA İLKELERİ

- Planlama Bölgesini oluşturan alan bütününde koruma-kullanma dengesini gözetmek, Doğal, kültürel, tarihsel, sosyal ve ekonomik değerlerini korumak ve geliştirmek,
- Orman alanlarının ve tüm çevresel değerlerin korunması, ekolojik dengenin devamlılığının ve bu kaynakların gelecek nesillere aktarılmasını sağlamak,
- Deprem afetine ve diğer doğal afetlere yönelik gerekli tedbirlerin alınmasını sağlamak,
- Sosyal, ekonomik ve mekansal kararlarda tutarlılığı sağlayacak biçimde planlama alanının çevre imar planları ile uyumunu sağlamak,
- Stratejik yatırım kararlarının mekansal kararlara dönüştürülmesi ve bölgesel kalkınmanın sağlanması,
- Tüm gelişme alanlarının doğal eşikler dikkate alınarak, verimli tarım alanlarına, doğal kaynak değerlerine ve yenilenebilir enerji kaynak alanlarına zarar vermeyecek biçimde geliştirilmesi,
- Planlama Bölgesi içinde yer alan yerleşmelerin, sosyal ve teknik altyapı standartları yüksek, sağlıklı yaşanabilir yoğunlukta gelişmesinin sağlanması,
- Üst Ölçekli plan kararları ve stratejileri doğrultusunda gelişim eğilimlerini yönlendirmesi,
- Kent Merkezindeki toplumsal refahı, yaşam kalitesini artırılması
- Kentsel teknik ve sosyal altyapı ile sosyal donatı alanlarını geliştirmek ve standartları yükseltilmesi,
- Sosyal-Kültürel yaşam standartlarına en uygun yoğunlukların sağlanması,
- Merkez kentte, onaylı planların elverdiği ölçüde gelişmeyi sınırlandırarak yığılmayı desantralize edilecek yeni alanların oluşturulması,
- Merkez kentteki yığılmayı kısıtlamak üzere, kentsel alanı çevreleyen, ekolojik ve kültürel öneme sahip alanlardan yeşil kuşak oluşturmak ve bu alanların özenle korunmasının sağlanması,

## 4.2 MEKANSAL İHTİYAÇLAR

Planlama alanı, meskûn alan olmadığından dolayı alan içerisinde herhangi bir konut yerleşimi söz konusu değildir. Dolayısıyla alana ait herhangi bir mevcut nüfus yapısından söz edilememektedir. Nüfus Projeksiyonları bölümünde bahsedildiği üzere planlama alanının içinde yer aldığı bölgeye ilişkin yapılan incelemeler ve buna istinaden yapılan değerlendirmeler sonucunda planlama alanı içerisinde yaklaşık 20.596 kişinin yaşayabileceği öngörülmüştür. Bu doğrultuda projeksiyon nüfusuna istinaden Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2`ye göre asgari sosyal ve teknik altyapı alanları hesaplanmıştır. Bu doğrultuda planlama alanında belirlenen projeksiyon nüfusunun ihtiyacı olan donatı alanlarının büyüklüğü belirlenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Tablosunda yer alan minimum alan büyüklükleri ve minimum kişi başı m<sup>2</sup> standartları doğrultusunda şehircilik ilkelerine uygun yaşanabilir kentler oluşturmak amacıyla donatı alanları fazlası ile ayrılmaya çalışılmıştır.

Tablo 3 : Yönetmelik Standartları ile Öneri Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu

		20,596		
YÖNETMELİK STANDARTLARI İLE ÖNERİ ALAN DAĞILIMI KARŞILATTIRMA TABLOSU				
ALTYAPI ALANLARI		STANDART (ALAN M <sup>2</sup> /KİŞİ)	GEREKLİ (ALAN M <sup>2</sup> )	ASGARİ BİRİM ALANI
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ANAOKULU	0.50	10,298	1500-3000
	İLKOKUL	2.00	41,192	5000-8000
	ORTAOKUL	2.00	41,192	6000-10.000
	GÜNDÜZLÜ LİSE	2.00	41,192	8000-10.000
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10.00	205,961	
	MEYDAN			
	SPOR ALANI			
	REKREASYON			
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	ASM	1.50	30,894	750-2000
	HASTANE			YATAK BAŞINA 130 M2
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0.75	15,447	

İBADET YERİ	KÜÇÜK İBADET YERİ	0.50	10,298	1000
	ORTA İBADET YERİ			2500
TEKNİK ALTYAPI		1.00	20,596	

### 4.3 NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Planlama alanında yoğunluk değerleri, planlama yaklaşımı ile belirlenen alt bölge kurgusu, alan çevresinde bulunan Nazım İmar Planlarında belirlenmiş olan ortalama yoğunluk değerleri ve 2035 yılı nüfus projeksiyon kabulü de dikkate alınarak belirlenmiştir.

Planlama alanın mevcut topografik yapısı, manzara faktörü, kentsel gelişme yaklaşımı ile birlikte doğal eşik olan vadi tabanları, çevresinde bulunan Ağaçlık Alanlar, yapay eşik olan Enerji İletim Hatları güzergahları ve otoyol gibi belirleyici eşikler ve çevre yerleşim alanlarına ulaşımı sağlayan akslar ve gelişme eğilimleri dikkate alınarak, alanın 1. Derece ulaşım aksı ve ana merkezler çevresinde yoğunluk kademelenmesi oluşturulmuştur.

Ayrıca alan içerisinde ve çevre yerleşimlerde yaşayan nüfusun donatı ve yeşil alan ihtiyaçlarını dengeli bir şekilde karşılanabildiği, sağlıklı bir kent anlayışı üzerinden nazım imar planında nüfus yoğunluk değerleri belirlenmiştir.

Tablo 4: Nazım İmar Planı Yoğunluk Hesabı

YOĞUNLUK HESABI			
FONKSİYON	ALAN	YOĞUNLUK	NÜFUS (KİŞİ)
ORTA YOĞUNLUK -1	63 ha	135	8548
ORTA YOĞUNLUK-2	39 ha	180	6973
KONUT+TİCARET	38 ha	135	5075
<b>TOPLAM</b>	<b>139,65 ha</b>		<b>20,596</b>

Planlama alanında Nazım İmar Planında 135 ki/ha ve 180 ki/ha yoğunluk değerlerine göre nüfus **20,596 kişi** olarak hesaplanmaktadır.



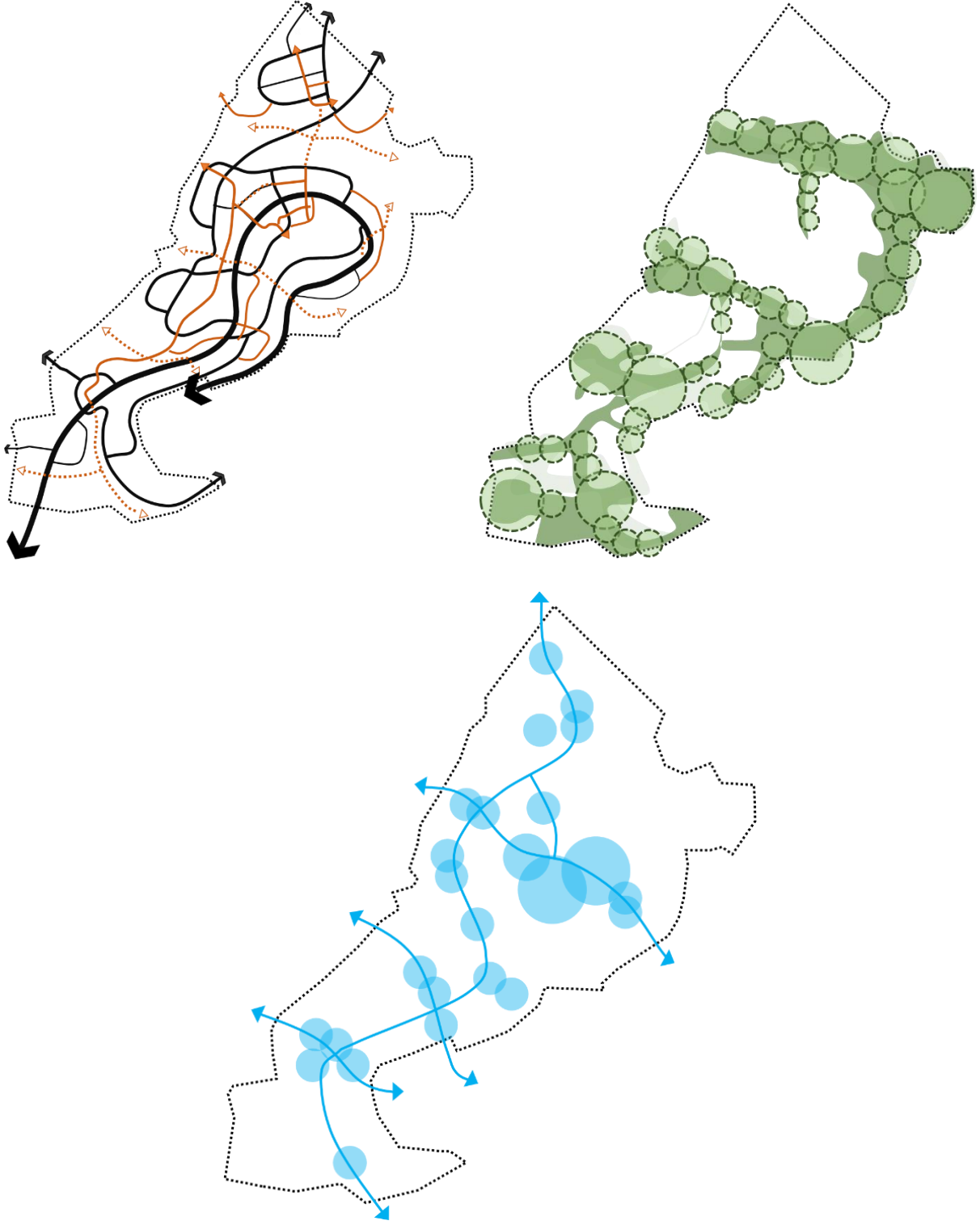
#### 4.3.1 ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Çalışma alanı içerisinde, alanın ve nüfusun ihtiyaçlarına, erişim mesafelerine dikkat edilerek, konut alanları, kentsel çalışma alanları, turizm alanları, sosyal altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar, ulaşım ve teknik altyapı alanları kurgulanmıştır. Bu konut, ticaret ve donatı alanlarına dair alan büyüklükleri ve oranları Tablo-5'te yer almaktadır.

Tablo 5: Alan Dağılımı

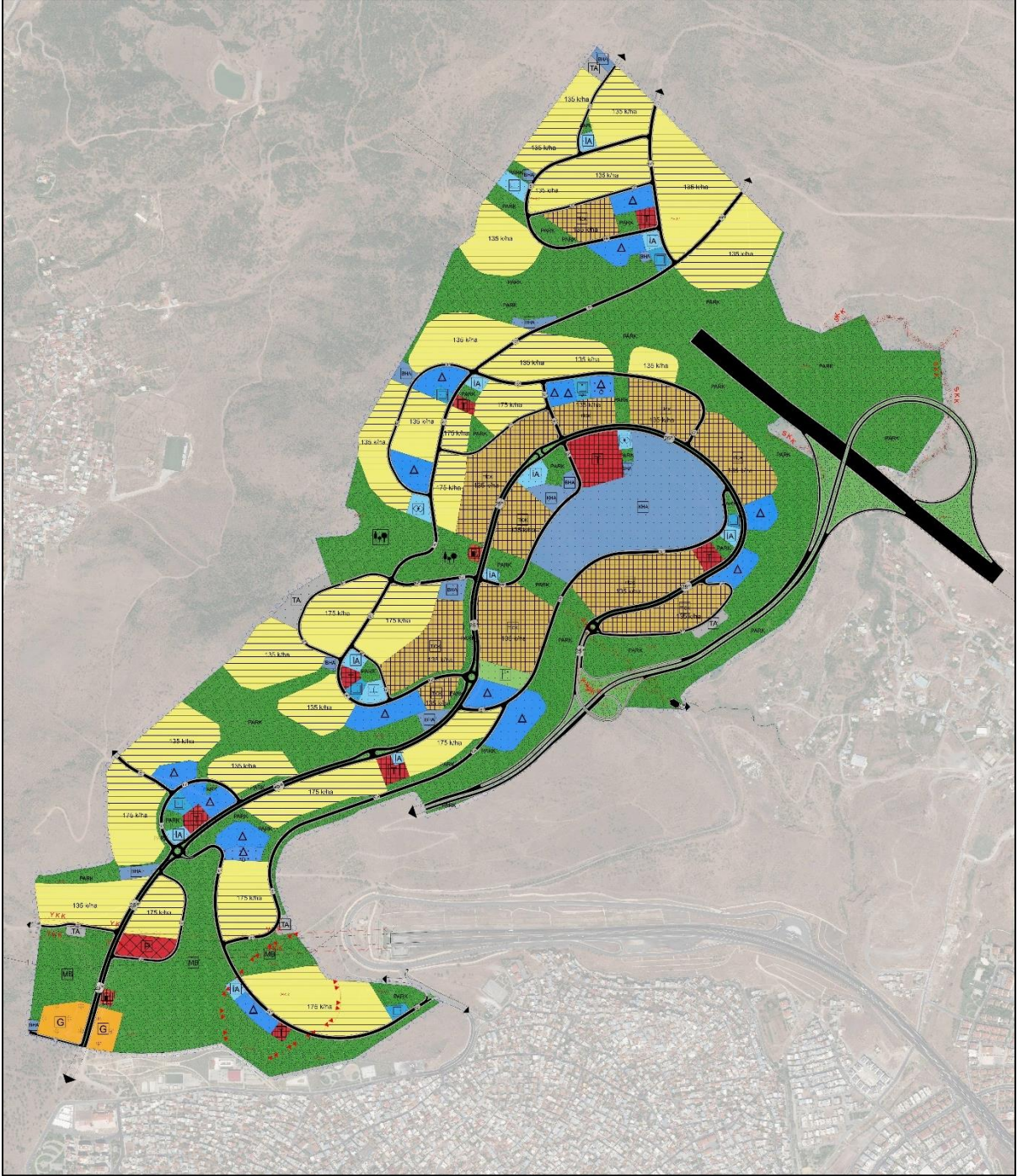
ALAN ADI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN
KONUT TICARET	382,431.93	9.82%
PARK	945,504.69	26.32%
TEKNİK ALTYAPI	22,305.86	0.60%
KÜLTÜREL TESİS	9,900.58	0.27%
TICARET	50,674.16	1.37%
SOSYAL TESİS	7,433.12	0.20%
PAZAR ALANI	12,064.71	0.33%
BHA	31,829.26	0.86%
MİLLET BAHÇESİ	275,271.12	7.48%
GUNUBİRLİK TESİS	27,760.47	0.75%
REKREASYON	90,467.65	2.45%
PASİF YEŞİL	63,261.13	1.71%
SPOR ALANI	8,907.63	0.24%
KHA	160,555.18	4.35%
KONUT GEL ORTA	1,025,539.28	27.60%
EGİTİM	150,600.39	4.09%
SAGLIK ALANI	15,483.44	0.42%
İBADET ALANI	27,239.05	0.74%
BAKIM AKARYAKIT	3,938.83	0.11%
OZEL EGİTİM	10,598.57	0.28%
OZEL SAGLIK TES	3,509.53	0.10%
YOL	364,979.24	9.91%
<b>TOPLAM</b>	<b>3,690,255.82</b>	<b>100.00%</b>

Nüfus büyüklüğü ve mekânsal ihtiyaçlar çerçevesinde öncelikli olarak yeşil akslar ve donatı alanlarının dağılım şeması kurgulanmıştır. Sonrasında doğal eşiklere yakın konumdaki kısımlarda daha düşük nüfuslu konut alanları planlanırken ana ulaşım akslarına yakın konumlarda daha yüksek nüfus yoğunluğuna sahip alanlar oluşturularak yoğunluk kademelenmesi yapılmıştır.



Şekil 52: Planlama Yaklaşımının Şematik Gösterimleri

## 5 NAZIM İMAR PLANI



Şekil 53 : Nazım İmar Planı