



**İZMİR İLİ BAYRAKLI İLÇESİ  
MANSUROĞLU MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE  
(REZER YAPI ALANI)  
YER ALAN 52 ADA 318, 319 VE 385 PARSELLER İLE BİR  
KISIM TESCİL HARİCİ ALANDA**

**1/5000 ÖLÇEKLİ  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15  
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr





<b>PLANIN İSMİ</b>		İZMİR İLİ BAYRAKLI İLÇESİ MANSUROĞLU MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE (REZER YAPI ALANI) YER ALAN 52 ADA 318, 319 VE 385 PARSELLER İLE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/5000
		ADI SOYADI	İMZA
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	Şehir Plancısı	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	Şehir Plancısı	Bilge Nisa YILMAZ	
	Planlama Müdür Yardımcısı	Muhammet BÜLBÜL	

R. GÖKÇEN AKIROĞLU  
Mühür  
Mühür  
Planlıncısı  
Organizasyon No: 8859

GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Atakent Mah. 221. Sokak / OKİ Hizmet Binası No:5 /A/  
Halkalı - Küçükçekirgeçe / İSTANBUL  
Tel: 0212 669 09 15 (10 HAT) Fax: 0212 669 09 16  
Halkalı Mah. No: 389 002 9539  
Tic. Sic. No: 313376



## İçindekiler

1. PLANLAMANIN AMACI.....	4
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
3. JEOLJİK YAPI ANALİZİ.....	6
5. 5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU.....	7
5.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	7
5.2 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI.....	8
6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ.....	9

## Şekiller

Şekil 1 Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 2 Planlama Alanı Konumu.....	5
Şekil 3 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu.....	5
Şekil 4 Planlama Alanının Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu.....	8
Şekil 5 1/25 000 ölçekli Çevre Düzeni planı.....	8
Şekil 6 Planlama Alanının Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu <sup>7</sup> .....	8
Şekil 8 1/5000 Ölçekli Teklif Nazım İmar Planı.....	10

## Tablolar

Tablo 1 Alan Dağılımı.....	9
----------------------------	---



## 1.PLANLAMAMANIN AMACI

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında imzalanan 09.12.2022 tarihli protokole konu edilen İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi 52 Ada 318,319 ve 385 Parsellerde Bakan Makamı Olurları ile 6306 Sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Bu kapsamda taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözeticilerle planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

*Şekil 1 Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü<sup>1</sup>*



## 2.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı;İzmir İli Bayraklı İlçesi Mansuroğlu Mahallesi'nde yer alan 52 Ada 318,319 ve 385 numaralı Parsellerii kapsamaktadır.

<sup>1</sup> Google Earth Uydu Görüntüsü,2023



Şekil 2 Planlama Alanı Konumu<sup>2</sup>



Şekil 3 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu<sup>3</sup>



<sup>2</sup> GEDAŞ Etüt Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2023

<sup>3</sup> Google Earth Uydu Görüntüsü, 2023



### 3. JEOLJİK YAPI ANALİZİ

Çalışma alanına ilişkin İzmir İli, Bayraklı İlçesinde Yaklaşık 455 Hektar Alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 16.03.2022 tarihinde onaylanmıştır. Çalışma alanı olan söz konusu alan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda "Yerleşime Uygunluk" açısından Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1)'de yer almaktadır.

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

Bu alanlarda;

- İnceleme alanında sıvılaşma riski bulunmaktadır. Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli çıkacak problemere göre gerekli zemin iyileştirmesi yoluyla yanal yayılma ve sıvılaşma olasılığı ortadan kaldırılmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

- Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

- Temel derinliği değiştirmede sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması,

- Şişen zeminlerin kaldırılması,

- Şişen zeminlerin yapısının değiştirilmesi (Kompaksiyon, Ön nemlendirme, Nemin bariyerlerle düzenlenmesi, Zemin stabilizasyonu),

- İnşaat kazısında çıkan hafriyat (CIL-CIM-CIH karakterli kil) kesinlikle inşaat alanında dolgu olarak kullanılmamalıdır.

- İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli



zemin gerilmesi, zemin oturması, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.

- Alanda kazı yüzey sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemlerinin alınması, yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerinin, şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma tehlikeleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

- Yeraltı, yüzey ve atık suları temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

- Yapı yükleri inceleme alanında bulunan birimlerin mühendislik problemleri olmayan temellere taşıtılmalıdır.

- İnşaat kazıları esnasında oluşacak şevler uygun istinat yapılar ile desteklenmelidir.

- Planlama aşamasında güncel DSİ/İZSU görüşleri alınmalı, bu görüşler doğrultusunda planlamaya gidilmelidir

- “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ve “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

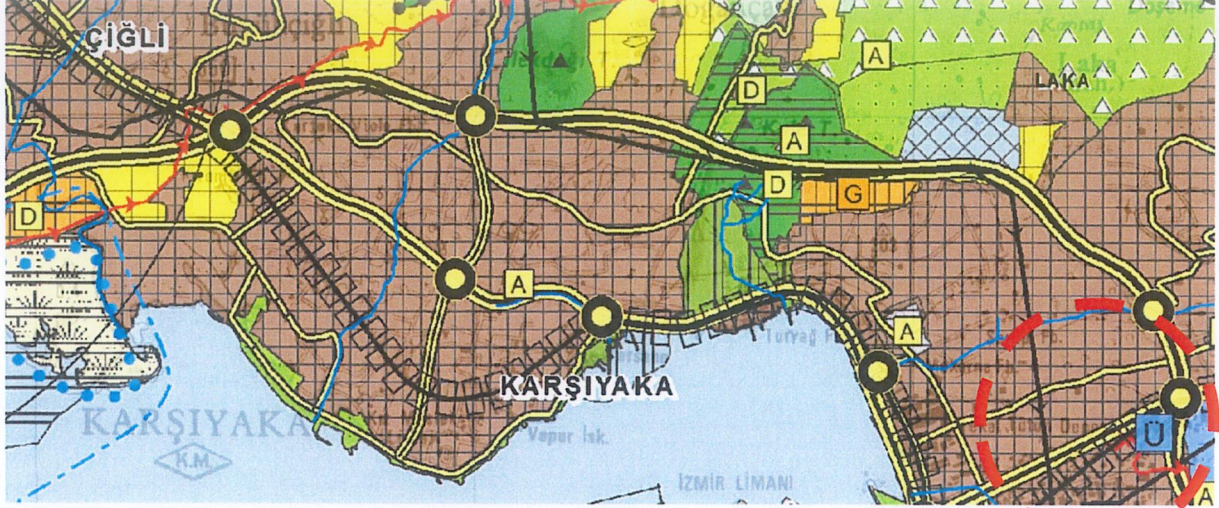
## **5. 5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU**

### **5.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

Planlama alanı; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan 1/100.000 ölçekli “İzmir-Manisa Planlama Bölgesinde, Kentsel Yerleşik Alan lejantında kalmaktadır.



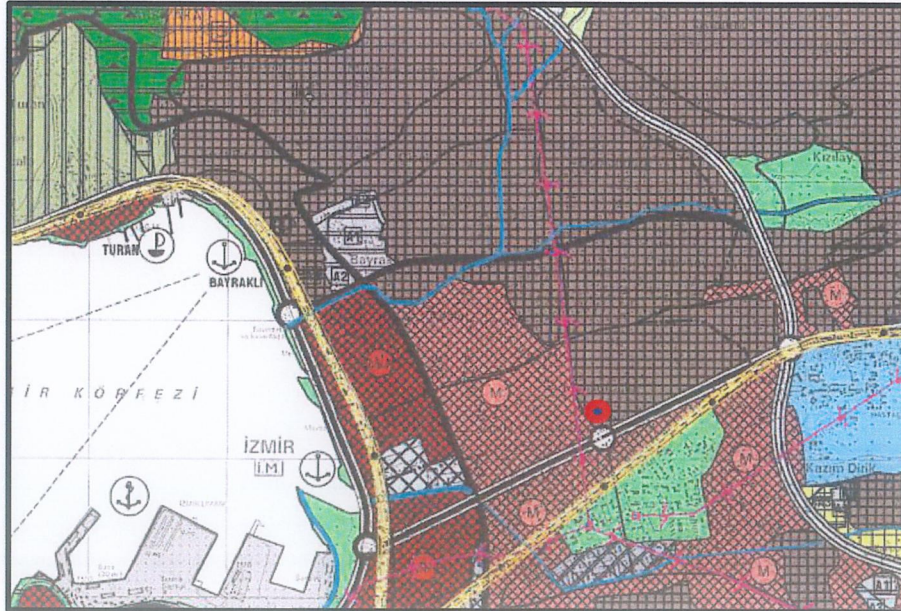
Şekil 4 Planlama Alanının Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu



### 1/25 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (L18-a2) 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 13.12.2021 tarihinde onaylanmıştır. Çalışma alanı 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Yerleşik Alan" fonksiyonunda yer almaktadır.

Şekil 5 1/25 000 ölçekli Çevre Düzeni planı



### 5.2 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZİM İMAR PLANI

Çalışma alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Gelişme Konut Alanı ve Park Alanı" olarak planlanmıştır.

Şekil 6 Planlama Alanının Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu<sup>7</sup>





## 6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ

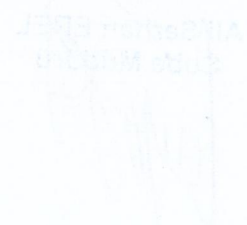
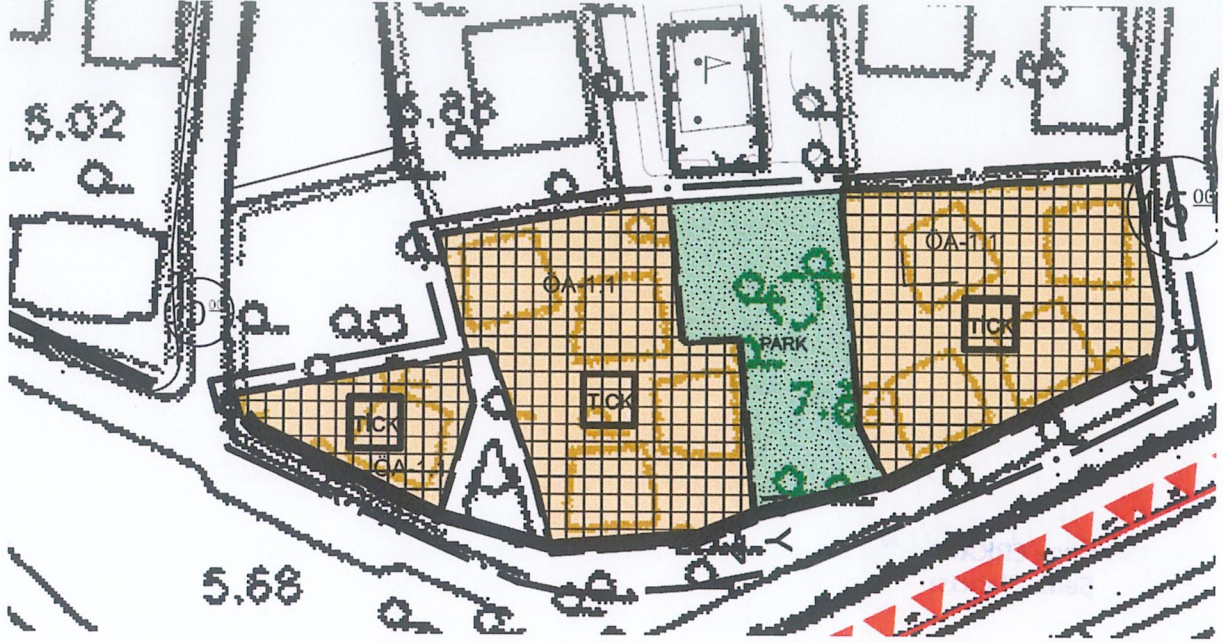
Planlama alanının toplam büyüklüğü 12259.48 m<sup>2</sup>'dir. Planlama alanında çevre alan kullanımları, yapılaşma kararları ve gelişme trendleri göz önünde bulundurularak "Ticaret - Konut Alanı" önerilmiş ve meri plandan gelen mevcut "Park" kullanımı korunarak önerilmiştir.

Tablo 1 Alan Dağılımı

ÖNERİ PLAN	
PLAN KARARI	YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )
TİCARET - KONUT ALANI	7363.09
PARK	1853.32
YOL	3078.56
TOPLAM	12259.48



Şekil 7 1/5000 Ölçekli Teklif Nazım İmar Planı



  
Özgür ÖRMEZ  
Şehir Plancısı

  
Ali Serhan EREL  
Şube Müdürü

GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan  
İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi, 52 ada 318-319-  
385 numaralı parseller ile bir kısım tescil harici alanda (Rezerv  
Yapı Alanı) 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 10 sayfadır-

  
Serkan GENÇ  
Daire Başkanı